

跟 踪 评 级 公 告

联合[2016] 510 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持合肥高新股份有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“15合高新股CP001”的信用等级为A-1。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一六年四月十二日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

合肥高新股份有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果: AA 评级展望: 稳定
上次评级结果: AA 评级展望: 稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
15 合高新股 CP001	3 亿元	2015/10/15-2016/10/15	A-1	A-1

跟踪评级时间: 2016 年 4 月 12 日

财务数据

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
现金类资产(亿元)	12.88	13.89	12.71
资产总额(亿元)	45.20	52.32	55.45
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	26.27	26.67	27.07
短期债务(亿元)	0.88	2.65	4.73
全部债务(亿元)	15.08	21.16	23.16
主营业务收入(亿元)	3.45	5.27	5.29
利润总额(亿元)	0.40	0.46	0.49
EBITDA(亿元)	0.40	0.99	1.17
经营性净现金流(亿元)	-9.01	-3.48	0.38
主营业务利润率(%)	39.82	22.57	27.11
净资产收益率(%)	1.27	1.49	1.46
资产负债率(%)	41.88	49.03	51.19
全部债务资本化比率(%)	36.46	44.24	46.11
流动比率(%)	954.85	615.10	474.04
全部债务/EBITDA(倍)	37.39	21.48	17.19
经营现金流流动负债比(%)	-190.66	-48.73	3.78

注: 1. 将其他流动负债纳入短期债务中核算。
2. 将融资租赁款纳入长期债务中核算。
3. 现金类资产中剔除受限资金。

分析师

王 治 常楚笛

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

合肥高新股份有限公司(以下简称“公司”)是合肥高新技术产业开发区(以下简称“高新区”)内重要的工业园区开发及基础设施建设主体,主要承担着高新区范围内工业房产的建设、经营和管理工作。跟踪期内,合肥市及高新区经济和财政实力保持增长,为公司提供了良好的外部环境;公司主营业务收入规模及利润总额保持稳步上升。同时,联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到,高新区财力对国有土地使用权出让收入及市专项补助收入依赖较大,公司整体盈利能力偏弱、未来投资压力较大等因素对公司信用等级带来一定的不利影响。

未来,随着高新区内工业基础设施建设的进一步扩展,公司作为园内重要的工业园区开发及基础设施建设主体,将继续加大对高新区内工业厂房和道路等设施的投入,其经营规模和盈利能力有望进一步提升。

跟踪期内,公司经营活动现金流入量和现金类资产对“15合高新股CP001”的保障能力较好。综合考虑,联合资信维持合肥高新股份有限公司AA的主体长期信用等级,评级展望为稳定,并维持“15合高新股CP001”A-1的信用等级。

优势

1. 跟踪期内,高新区地区生产总值和财政收入稳定增长,公司外部发展环境保持良好。
2. 跟踪期内,公司继续得到高新区管委会在政策优惠等方面的大力支持及股东高新建设对公司的资金流动性支持。
3. 公司经营活动现金流入量及现金类资产“15合高新股CP001”覆盖程度较高。

关注

1. 合肥高新区综合财力构成中一般预算占比较低，国有土地使用权出让收入及市专项补助占比较大。
2. 公司在建及拟建项目未来投资规模较大，存在一定对外融资压力。
3. 公司期间费用对营业利润产生一定影响，整体盈利能力偏弱。
4. 跟踪期内，公司存货及应收类款项占流动资产比重较大，对资金形成占用，资产流动性一般。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与合肥高新股份有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与合肥高新股份有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因合肥高新股份有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由合肥高新股份有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、本跟踪评级结果自发布之日起至“15 合高新股 CP001”到期日内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）关于合肥高新股份有限公司主体长期信用及存续期内“15 合高新股 CP001”的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

合肥高新股份有限公司（以下简称“公司”或“高新股份”）是经安徽省人民政府皖政股[2002]第 43 号《安徽省股份有限公司批准证书》的批准，由合肥高新技术产业开发区科技实业发展公司（现已更名为合肥高新建设投资集团公司，以下简称“高新建投”）作为主发起人，联合安徽水建房地产开发有限责任公司（以下简称“水建房地产”）、合肥百货大楼集团股份有限公司（以下简称“合肥百大”）、安徽安科生物工程股份有限公司（以下简称“安科生物”）、合肥惠益纸业有限责任公司（以下简称“惠益纸业”）和合肥国家大学科技园发展有限责任公司（以下简称“大学科技园”）共同发起设立的股份有限公司，初始注册资本为 1 亿元，后经过多次增资扩股以及股权转让，截至 2015 年底，公司注册资本合计 25.58 亿元，其中高新建投持股 99.30%，安徽水利开发股份有限公司（以下简称“安徽水利”）持股 0.39%，大学科技园持股 0.11%，合肥高新城创建设投资有限公司（以下简称“高新城创”）持股 0.20%，公司实际控制人为合肥高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”，公司股权结构图见附件 1-1）。

公司是合肥高新区科技孵化器和创新产业基地开发、建设及运营的主体。公司经营范围包括：土地开发经营，基础设施建设及维护；房地产开发、经营；建筑安装；园林绿化工程；工程设计；高新技术及产业投资、开发、产品经营；房产销售代理，仓储物流，物业管理；高新区内综合服务（不含中介服务）。

公司下设办公室、工程管理部、财务融资部、资产运营部和市场开发部 5 个职能部门。截至 2015 年底，公司拥有 1 家子公司，为合肥火炬置业发展有限责任公司。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 55.45 亿元，所有者权益 27.07 亿元（含少数股东权益 0.01 亿元）；2015 年公司实现主营业务收入 5.29 亿元，利润总额 0.49 亿元。

公司注册地址：合肥高新区黄山路 622 号；法定代表人：汪洋。

三、宏观经济和政策环境

2015 年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年 GDP 67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015 年，我国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）六年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示我国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，我国就业形势总体稳定。

产业结构调整稳步推进，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。根据国家统计局初步核算，2015 年，我国国内生产总值（GDP）67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低；分季度看，GDP 增幅分别为 7.0%、7.0%、6.9% 和 6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累我国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明我国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

固定资产投资增速下行，成为 GDP 增速回落的主要原因。2015 年，我国固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%，以下除特殊说明外均为名义增幅），增速呈现逐月放缓的态势。其中，基础设施建设投资增速较快，但房地产

开发投资和制造业投资增速降幅明显，成为经济增长的主要拖累。

消费增速整体上较为平稳，为经济增长发挥“稳定器”作用。2015年，我国社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%，增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点；我国消费与人均收入情况大致相同，我国居民人均可支配收入全年同比增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%，增幅较上年略有回落。

贸易顺差继续扩大，但进、出口双降凸显外贸低迷。2015 年，我国进出口总值 4.0 万亿美元，同比下降 8.0%，增速较 2014 年回落 11.4 个百分点。贸易顺差 5930 亿美元，较上年大幅增加 54.8%，主要是国内需求疲弱、人民币贬值和大宗商品价格低迷等因素所致。我国受到全球经济增速放缓以及国内制造业成本优势逐渐降低的影响，外贸形势不容乐观，但随着人民币（相当于美元）贬值、欧美经济复苏以及国内稳外贸措施和一带一路项目的逐步落地，外贸环比情况略有改善。

2015 年，中国继续实行积极的财政政策。全年一般公共预算收入 15.22 万亿元，比上年增长 8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出 17.58 万亿元，比上年增长 15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至 2.36 万亿元，赤字率上升至 3.5%，显著高于 2.3% 的预算赤字率。

2016 年是我国“十三五”开局之年，我国将继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策，助力经济发展新常态。中共十八届五中全会审议决定到 2020 年 GDP 比 2010 年翻一番，意味着“十三五”期间的 GDP 增速底线是 6.5%。2015 年 12 月中央经济工作会议明确了 2016 年的重点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下，2016 年，在财政政策方面，政府将着力加强供给侧结构性改革，继续推进 11 大类重大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装

备制造合作重点项目，促进经济发展；但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升，或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面，央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具，继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，同时进一步完善宏观审慎政策框架；M2 或将保持 13% 以上的较高增速，推动实体经济增长；在美元加息、国内出口低迷、稳增长压力较大的背景下，预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张，营造适度宽松的货币金融环境。

四、行业及区域经济环境

1. 行业分析

(1) 行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城

市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

(2) 行业政策

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预[2012]463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013 年 4 月，银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050 号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省

级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发【2014】43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43 号文》及《351 号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015 年 5 月 15 日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40 号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015 年以来，从财政部部长楼继伟 2015 年 3 月 6 日针对地方政府债务问题答记者问，到 2015 年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及 2015 年 5 月份国家发改委积极推进

项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较 2014 年《43 号文》出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后督管理的全程监控，将成为新趋势。

2. 区域经济环境

公司是合肥高新区科技孵化器和创新产业基地开发、建设及运营的主体。合肥市及高新区的社会经济发展状况对公司具有较大影响。

(1) 合肥市发展概况

合肥市是安徽省省会，位于安徽中部，长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是一座有 2000 多年历史的古城。近年来，合肥经济增速连续位居全国省会城市前列。根据《合肥市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2015 年合肥市整体经济继续保持增长势头，全年共实现地区生产总值 5660.27 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.5%。其中，第一产业增加值 263.43 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 3097.91 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 2298.93 亿元，增长 11.0%。三次产业结构为 4.7:54.7:40.6。

2015 年全年全社会固定资产投资 6153.35 亿元，比上年增长 15.4%。其中，城市基础设施投资 977.42 亿元，增长 9.7%。全年固定资产投资施工项目 7446 个，比上年增加 1863 个。全年房地产开发投资 1259.14 亿元，比上年增长 11.7%，全年社会消费品零售总额 2183.65

亿元，比上年增长 12.0%。合肥市的重点产业包括汽车及零部件、装备制造、家用电器、食品及农副产品加工、平板显示及电子信息、及光伏与新能源六大产业，2015 年六大主导产业实现增加值 1456.54 亿元，比上年增长 12.5%。

2015 年，合肥市区域经济不断发展，其财政收入继续保持稳步增长，地方财政收入水平稳步提高。2015 年全年财政收入 1000.50 亿元，比上年增长 13.6%，其中地方财政收入 571.54 亿元，增长 14.2%。财政支出 772.66 亿元，比上年增长 10.6%。其中，交通运输支出增长 49.6%，科技支出增长 28.3%，医疗卫生支出增长 16.7%，社会保障与就业支出增长 15.9%，教育支出增长 9.7%。

总的来看，2015 年，面对错综复杂的宏观环境，合肥市城市经济呈持续发展态势，城市总体竞争力不断提升，地方财政稳步增长，为公司提供了良好的发展平台和强大的经济支持。

(2) 合肥高新区发展状况

合肥高新区原名合肥科技工业园，地处安徽省合肥市大蜀山脚下，成立于 1991 年，是全国首批 27 家国家级高新技术产业开发区之一，1992 年更为现名。合肥高新区实际管辖面积 128.32 平方公里，规划用地 103.9 平方公里，是合芜蚌自主创新综合试验核心区，是首批“中国亚太经济合作组织科技工业园区”、全国首批光伏发电集中应用示范区、“国家新型工业化产业示范基地”（军民结合）、首批国家级文化和科技融合示范基地。先后获得全国模范劳动关系和谐工业园区、国家生态工业示范园区、国家创新型科技园区、国家知识产权试点园区、全国首家综合性安全产业示范园区等称号，2015 年，在全国高新区综合排名中位居第 8 位。高新区区位优势突出。北接 4E 级新桥国际机场，南临 4A 级紫蓬山森林公园，东距合肥高铁南站约 10 公里，西至六安市区仅半小时车程。高新区产业体系完善。是安徽省最大的高新技术产业产业化基地。园区企业 14000 余家，其中规上

企业179家，外商投资企业400余家，世界500强投资企业19家。自主培育国家高新技术企业460家，国家及省市创新型企业285家，上市企业16家，新三板挂牌企业27家。高新区科教资源丰富。集聚了中科大先研院、合工大智能院、中科院创新院等重大协同创新平台。园区企业建成省级以上技术（工程）研究中心109家。区内建有合芜蚌自主创新综合试验区合肥创新平台，建成众创空间15家，各类孵化器19家，总面积260万平方米，在孵化企业2300余家。建设区域性金融中心，集聚基金30余支，总规模超300亿元，提供天使投资基金、省青年创业引导资金、创新贷、助保贷等全方位、全周期的投融资服务。在高新区开展风险投资业务的公司20余家，各类科技服务机构320家，为区内企业提供了良好的创新创业平台。

2015年合肥高新区实现地区生产总值506亿元，同比增长11.2%；实现规模以上工业增加值1169.2亿元（分成前1527.6亿元）；实现工业增加值330亿元，增速11.3%。完成固定资产投资415.3亿元，增速12.4%；其中工业投资236.3亿元，增速9.8%。实现社会消费品零售总额94亿元，增速10.8%；完成进出口总额23.6亿美元，增速20.4%；完成招商引资239.5亿元，其中，外商直接投资4.6亿美元，工业招商引资191亿元；全口径财政收入完成81亿元，公共财政预算收入24.8亿元，同比增长21.3%。规模以上工业企业实现利润95亿元，同比增长12%，增幅居全市首位；全区单位GDP能耗同比下降4%。

“十三五”时期，高新区将按照“工业发展主引擎，创新发展新高地”的发展定位，以提高发展质量和效益为中心，以加快调结构转方式促升级为抓手，以增进人民福祉、促进人的全面发展为出发点和落脚点，重点实施“创新驱动，产业引领，开放发展，产城融合”四

大战略，倾力打造合肥国家综合性科学中心和产业创新中心核心承载区，激发各类创新主体活力，合力营造创新创业生态，把高新区建设成为创新驱动示范区、大众创业引领区、产城融合样板区、开放发展先行区、中部崛起增长极，实现“财富高新、和谐高新、幸福高新”的美好愿景。

总体看，合肥高新区功能定位明确，发展势头良好，在高新技术产业的推动下，预计未来经济将保持稳定增长，为公司提供了较好的外部环境。

（3）合肥高新区财政概况

随着经济的持续发展，合肥高新区财政实力有所提高。2013~2015年高新区一般公共预算收入分别为12.47亿元、12.83亿元和14.01亿元，年均复合增长6.00%。从高新区综合财力来看，合肥高新区综合财力由地方一般公共预算收入、转移支付和税收返还收入、国有土地使用权出让收入和市专项补助（根据合肥市财政局指示，自2012年起，合肥市专项补助资金在高新区财政专户单独核算）构成；2015年，合肥高新区综合财力合计79.20亿元，主要来源为国有土地收益基金收入（占比22.11%）与市专项补助（占比39.57%）。此外，一般公共预算收入和一般转移支付收入分别占高新区综合财力的19.69%、15.38%。

整体看，合肥高新区地方综合财力中市专项补助收入整体占比较大，财力对各上级补助收入有一定的依赖性；未来随着高新区域经济的发展，地方综合财力有望稳步增长，为完善地区基础设施建设提供有力保障。

合肥高新区地方政府债务全部为担保债务。截至2015年底，合肥高新区政府债务余额为24.70亿元，债务率为31.19%。总体看，合肥高新区政府债务处于较低水平。

表1 2013~2015年合肥高新区财政收入情况（单位：亿元）

科目	2013年	2014年	2015年
一般公共预算收入	12.47	12.83	14.01

税收收入	12.27	12.09	12.75
非税收入	0.20	0.74	1.26
基金收入	23.14	22.92	19.12
土地出让金	18.65	10.56	17.51
其他	4.49	12.36	1.61
上级补助收入	3.63	15.83	14.73
返还性收入	0.29	0.29	--
一般性转移支付	--	11.43	12.18
专项转移支付	3.34	4.11	2.55
预算外财政专户资金	--	0.16	--
市专项补助	12.97	20.01	31.34
地方可控财力	52.21	71.75	79.20

资料来源：合肥高新区财政局

表 2 合肥高新区地方政府债务余额及综合财力情况（单位：亿元）

地方债务（截至 2015 年底）	金额	地方财力（2015 年度）	金额
（一）直接债务余额		（一）地方一般预算收入	14.01
1、外国政府贷款		1、税收收入	12.75
2、国际金融组织贷款		2、非税收入	1.26
（1）世界银行贷款		（二）转移支付和税收返还收入	14.73
（2）亚洲开发银行贷款		1、一般性转移支付收入	12.18
（3）国际农业发展基金会贷款		2、专项转移支付收入	2.55
（4）其他国际金融组织贷款		3、税收返还收入	
3、国债转贷资金		（三）国有土地使用权出让收入	17.51
4、农业综合开发借款		1、国有土地使用权出让金	17.51
5、解决地方金融风险专项借款		2、国有土地收益基金	
6、国内金融机构借款		3、农业土地开发资金	
（1）政府直接借款		4、新增建设用地有偿使用费	
（2）由财政承担偿还责任的融资平台公司借款		（四）预算外财政专户收入	
7、债券融资		（五）市专项补助	31.34
（1）中央代发地方政府债券		（六）其他基金收入	1.61
（2）由财政承担偿还责任的融资平台债券融资			
8、粮食企业亏损挂账			
9、向单位、个人借款			
10、拖欠工资和工程款			
11、其他			
（二）担保债务余额	49.39		
1、政府担保的外国政府贷款			
2、政府担保的国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			
5、政府担保向单位、个人借款			
6、其他	49.39		
地方政府债务余额 = （一） + （二）×50%	24.70	地方综合财力 = （一） + （二） + （三）	79.20

		+ (四) + (五) + (六)	
债务率 = (地方政府债务余额 / 地方综合财力) × 100%		31.19%	

资料来源：合肥高新区财政局

五、基础素质分析

1. 产权状况

公司经过历次股本变更，截至 2015 年底，公司实收资本合计 25.58 亿元，其中高新建投持股 99.30%，安徽水利持股 0.39%，大学科技园持股 0.11%，高新城创持股 0.20%，公司实际控制人为合肥高新技术产业开发区管理委员会。

2. 企业规模

根据合肥高新区工作委员会《区属国有企业改革总体方案》（合高发【2013】59 号）文件精神，合肥高新区各区属国有企业将进行统筹整合资源，集中管理，优化配置。目前，合肥高新区主要有五大国有企业，分别为：高新建投、高新城创、高新股份、合肥高新创业园管理公司和合肥高新融资担保有限公司。其中高新建投为其余四家公司母公司，各公司具体分工如下表。

表 3 合肥高新区五大区属国有企业（单位：亿元）

公司名称	注册资本	定位
合肥高新建设投资集团公司	49.00	作为财政性投资项目的投融资平台，承担财政性资金支持的市政基础设施、配套设施和市政公用事业项目的投融资及运营管理任务；按照管委会的部署进行对外投资和投资管理工作，行使出资人职能。
合肥高新城创建设投资有限公司	2.43	负责财政性投资的基础设施、配套设施、民生工程等项目建设管理工作；配合投融资工作。
合肥高新股份有限公司	25.58	负责经营性工业房产、孵化器及其他房地产项目的开发和运营管理；负责国有投资的工业房产、商业房产、公租房、复建点商业配套等项目的营销、租售和管理工作；负责部分财政性基础设施项目的建设融资及代建管理业务。
合肥高新创业园管理公司	17.01	负责国有投资的孵化器、加速器的企业服务、物业管理及科技创新体系建设服务等；负责企业孵化、产业培育及引导、技术创新平台运营管理等。
合肥高新融资担保有限公司	2.00	负责为高新区科技型中小企业的融资担保及延伸服务。

资料来源：公司提供

公司是合肥高新区科技孵化器和创新产业基地开发、建设及运营的唯一主体，被高新区管委会授权负责高新区内工业房产的建设、经营和管理工作；同时公司还承担一些基础设施建设任务，主要包括基础设施、综合配套项目、保障性住房及拆迁安置房项目建设，具有丰富的建设运营管理经验。

自成立以来，公司已经累计开发或代建各类厂房、孵化器等产业设施超过 183.08 多万平方米。其中创新产业园一期项目总建筑面积 49.92 万平方米，包括国家动漫产业发展基地、大学科技园、合肥国家公共安全基地及合芜蚌试验

区科技创新公共服务和应用技术研发中心四个板块，此项目已于 2011 年下半年建成投产运营，目前入驻率已超过 95%；科研生产楼 1 号项目总建筑面积 5.08 万平方米，创新产业园二期项目已完成一、二、三标段建设，目前入驻率达 20%，主要为创新产业园科研单位及入驻企业提供高效、便捷的研发、办公、金融及综合配套服务。目前，公司工业产业租售业务在建项目包括创新产业园二期四标段、语音产业园一期、明珠产业园二期，分别已完成约 60%、10%、10%。

截至 2015 年底，公司共建成工业园区面积

约 183.08 万平方米，其中，已销售约 91.43 万平方米，租赁面积约 91.65 万平方米。2013~2015 年，公司项目竣工总面积合计 66.13 万平方米，其中 2015 年竣工项目 44.21 万平方米；截至 2015 年底，公司在建项目规模合计 52.12 万平方米，2015 年完成项目投资 4.50 亿元。截至 2015 年底，公司土地储备 661.17 亩。

总体看，公司作为开发区的园区运营及综合服务主体，在工业园区开发业务领域具有较强的竞争实力。

3. 人员素质

跟踪期内，公司高层管理人员未发生变动。

截至 2015 年底，公司共有员工 56 人。从学历来看，大专以上学历的占 94.64%，高中及中专学历的占 5.36%，无初中及以下学历者；从年龄来看，30 岁以下的占 23.21%，30 至 50 岁（含 50 岁）的占 71.43%，50 岁以上的占 5.36%；拥有高级职称的 5 人，中级职称的 21 人，初级职称的 8 人。

总体看，公司高管人员具有较长时间的政府工作背景和丰富的管理经验，公司员工以中青年为主，文化素质较高，基本能够满足公司业务经营需求。

4. 政府支持

跟踪期内，公司作为合肥高新区重要的工业园区开发及基础设施建设主体，持续得到高新区管委会以及母公司在项目获取、基础设施代建管理等方面支持。

政策支持

根据《关于加快推动都市产业园标准化厂房建设的若干意见》（合经信法规【2013】58 号），合肥将促进工业项目节约集约用地，形成一批布局合理、规模适度、功能配套、产业集聚的“城市产业综合体”。在开发区内，若用地规模低于 20 亩、固定资产投资总额低于 3 亿元以及固定资产投资强度低于 400 万元/亩、亩均税收低于 30 万元/亩的工业项目，不再单

独供地，鼓励项目进入标准化厂房进行生产。

基础设施建设方面，合肥高新区管委会每年于年初编制当年高新区基本建设计划，于年中编制补充调整规划，对高新区全部在建及新建基建项目进行规划，包括项目业主、总投资、当年计划投资、资金安排等。公司根据当年计划展开基础设施项目建设工作。高新区管委会就各基建项目分别与公司签订代建协议。

股东流动性支持

根据高新建投《关于增加债务偿还能力的函》，为了提高公司债务偿还能力和持续发展能力，高新建投将：1) 全力支持公司拓展融资渠道，充分利用资本市场进行直接融资；2) 切实履行大股东职责，不拖欠、占用公司资金；同时，将整合优质资源充实到公司，协助完善内部法人治理结构，增强市场化运作能力；3) 进一步做好对公司持续发展的支持。对于在经营过程中形成的债务，在出现偿债困难时，如公司无法保障债务及时偿还，高新建投将安排资金给予流动性支持，以保障及时足额还本付息。

截至 2015 年 9 月底，高新建投资产总额 323.07 亿元、所有者权益 135.08 亿元；2015 年三季度高新建投实现主营业务收入 5.14 亿元、利润总额-0.09 亿元，经营活动产生的现金流量净额 7.64 亿元。

总体来看，公司作为合肥高新区重要的工业园区开发及基础设施建设主体，得到政府及股东的支持力度较大，并具有较强的持续性。

六、管理分析

跟踪期内，公司在法人治理结构和管理体制上无重大变动。

七、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务为工业园出售和工业园租赁，其业务区域主要在合肥高新区范围内。近

年来，公司收入水平稳步增长。2015 年，公司实现主营业务收入 5.29 亿元，主营业务收入较为稳定，主要受益于产业设施销售收入、租赁收入及商品房开发收入；其中产业设施销售收入为 2.59 亿元，租赁收入为 0.80 亿元，商品房开发收入 1.90 亿元，公司未确认基础设施建设收入。

从毛利率看，2015 年公司毛利率为

42.72%，其中产业设施销售毛利率较稳定，2015 年为 31.66%；租赁业务方面，2015 年毛利率为 75%。上升主要由于新增的创新产业园二期当年竣工试运营收入，无对应成本项目，导致毛利率较高。2015 年商品房开发业务毛利率有所上升，主要因项目后期房产销售价格有所上升所致。

表4 2013~2015年公司主营业务收入、毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2013 年			2014 年			2015 年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
产业设施销售	2.10	1.25	40.29	2.29	1.56	31.88	2.59	1.77	31.66
租赁收入	0.51	0.12	75.65	0.55	0.22	60.00	0.80	0.20	75.00
商品房开发	0.85	0.38	55.71	1.52	1.03	32.23	1.90	1.06	44.21
基础设施建设	-	-	-	0.91	0.81	10.99	--	--	--
合计	3.45	1.75	49.28	5.27	3.62	31.31	5.29	3.03	42.72

资料来源：公司提供

工业厂房租售业务

工业厂房租售业务主要是公司所建标准化厂房、孵化器产业设施项目，该业务是为满足高新区园区内企业的生产、办公需求，开发建设企业孵化器和标准化工业厂房。对应收入板块为产业设施销售收入和租赁收入。2015 年，公司产业设施销售收入为 2.59 亿元，主要来源于创新产业园二期一、二、三标段的出售部分收入。2013 年，公司产业设施销售业务实现毛利率 40.29%，由于当年转让的产业设施主要为在建工程转让（地块尚未完全开发完毕），转让价里包含未开发部分土地的增值价值，项目转让时按市场价计算，使得毛利率较高；2014 年毛利率降至 31.88%，主要由于 2014 年建成并确认成本的科研生产楼前期建设标准和投资成本较高。2015 年实现产业设施销售业务毛利率为 31.66%，与 2014 年相比较稳定，主要由于后期建设的创新产业园二期项目建设标准较前期项目均有大幅提升，投入成本增加所致。2015 年，公司租赁业务收入为 0.80 亿元，主要来自于明珠产业园一期项目出租收入。毛利率

为 75.00%，上升原因为新增创新产业园二期当年竣工试运营收入，无相对应成本。

截至 2015 年底，公司历年累计共建成工业产业园区面积约 183.08 万平方米，其中，已销售面积约 91.43 万平米，租赁面积约 91.65 万平米。

表5 截至 2015 年底公司累计建造工业园区情况

（单位：万平方米）

项目名称	建筑面积	用途
信息产业基地	7.40	已出售
安徽循环经济技术研究院	2.30	已出售
光机电一体化园	2.40	已出售
示范区高创孵化基地	9.00	已出售
国家生物防护装备工程中心	2.10	已出售
磁材料工程研究中心	0.80	已出售
高新创意企业孵化基地	2.10	已出售
科技实业园	53.50	已出售
创新产业园一期	35.68	出租
柏堰科技园产业服务中心	1.00	已出售
创新产业园二期一、二、三标段	50.41	出租、出售
科研生产楼 1 号	5.08	已出售

信息安全研发楼	0.67	出租
明珠产业园一期	10.64	出租
合计	183.08	-

资料来源：公司提供

公司工业厂房租售业务的经营模式是：合肥高新区管委会授权公司负责高新区内标准化厂房、孵化器等产业设施项目的建设、经营和管理工作。公司运用自有资金及对外筹资资金，通过招拍挂方式取得土地，进行投资、开发建设标准化厂房、企业孵化器。项目完成竣工验收、相关手续办理完毕后，根据前期的招商情况，办理工业标准化厂房或者孵化器出售或出租，签订出售或出租协议，通过销售收入和租金收入实现资金回流。

公司开发的土地基本是工业用地，获取价格统一执行合肥市最低价25.60万元/亩，截至2015年底，公司土地储备661.17亩。公司工业园区租赁价格为20元/平方米/月，因时间跨度较大，销售价格从1500元/平方米~5500元/平方米不等。

厂房销售成本确定为公司在前期开发所投入的实际开发成本。定价方面，根据合肥高新区相关文件，招商过程中严格实行租售、政策支持与奖励“两条线”，公司按市场化方式租售，企业入驻原则上不直接减免房租或销售款。如因招商需要，个别企业确实需要直接减免的，减免部分由财政支付给公司。此外，根据《关于印发合肥高新区鼓励企业入驻合肥创新产业园的政策意见的通知》（合高管[2013]307号），合肥高新区管委会将通过房屋租赁与购房补贴、税收奖励等政策鼓励相关企业入驻公司投资建设的合肥高新区创新产业园一期、二期项目，有效的促进了产业园一期、二期项目的租售工作。

收入确认回款方面，公司工业园销售业务在厂房交付时确认收入，在合同签署时收到一部分合同款（50%左右），剩余30%在交房时收到，最后20%在全部相关手续办完后收到，回款期在半年左右。

自成立以来，公司已成功打造了合肥高新

区创新产业园一期项目、科研生产楼1号、创新产业园二期、明珠产业园一期等一系列具备鲜明特色和品牌吸引力的高端产业园。

公司于2008年12月正式开工建设合肥高新区创新产业园一期项目，目前已建成投入运营，项目分为四个组成部分，即国家动漫产业发展基地（以下简称“动漫基地”）、大学科技园、合肥国家公共安全基地（以下简称“三基地”）及合芜蚌试验区科技创新公共服务和应用技术研发中心（以下简称“创新大厦”），项目占地面积264亩，总建筑面积约49.92万平方米，总投资约12亿元。

科研生产楼1号项目占地13.2亩，总投资约2亿元，总建筑面积5.08万平方米，主要为创新产业园科研单位及入驻企业提供研发、办公、金融及综合配套服务。

创新产业园二期项目位于合肥高新区示范区核心地段，占地287亩，总建筑面积约70.90万平米，总投资约24.07亿元，主要建设科研楼和综合服务楼，共建23栋办公楼。其中一标段总投资6.71亿元，总建筑面积19.77万平方米，已于2014年上半年建成投入运营。二标段总投资5.72亿元，总建筑面积16.84万平方米，已于2015年初建成投用，三标段总投资4.68亿元，总建筑面积13.80万平方米，已于2015年底建成投用。

目前，公司对外租赁的资产主要有合肥高新区创新产业园一期项目、创新产业园二期一、二、三标段、信息安全楼、蜀山新天地、明珠产业园一期及部分安置小区附近门面房。

截至2015年底，公司主要在建项目有创新产业园二期四标段和明珠产业园二期和语音产业园项目。2013~2015年，公司项目竣工总面积合计66.13万平方米，其中2015年竣工项目44.21万平米；截至2015年底，公司在建项目规模合计52.12万平方米，2015年全年完成项目投资4.5亿元。未来创新产业园二期、明珠产业园二期及语音产业园项目将主要以租售结合的形式运作，预计出租约占30%，出售占70%。

创新产业园二期四标段项目建设总规模

19.99万平方米，总投资合计6.96亿元，目前已完成约60%建筑面积。四标段主体建筑预计于2016年初建成，相关配套设施将于2017年内全部完工。

明珠产业园项目位于高新区柏堰科技园创新大道与明珠大道交口，占地201亩，总建筑面积约30万平方米，由多层标准化厂房、研发楼、职工公寓、生活服务用房及总图设施、厂区管网等组成。明珠产业园分二期建设，首期

开工面积约10万平方米，总投资3.00亿元。现已建成投入使用，二期项目建设规模为15.40万平方米，总投资6.00亿元，截至2015年底已完成投资0.50亿元。

语音产业园位于合肥高新区习友路与长宁大道交口东南角，占地68亩，总建筑面积为16.73万平方米，主要包括集中研发楼、独栋研发楼及配套设施。总投资达7.20亿元，截至2015年底，已经完成投资1.00亿元。

表6 截至2015年底公司主要在建项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建设规模	总投资	截至2015年底完 成投资情况	投资计划	
				2016年	2017年
创新产业园二期四标段	19.99	6.96	3.00	3.00	0.96
明珠产业园二期	15.40	6.00	0.50	3.50	2.00
语音产业园	16.73	7.20	1.00	4.50	1.70
合计	52.12	20.16	4.50	11.00	4.66

资料来源：公司提供

基础设施建设业务

公司承担的基础设施建设内容主要包括基础设施、综合配套项目、保障性住房及拆迁安置房项目建设。

公司基础设施建设业务以代建方式为主，公司与高新区管委会签订基础设施建设总包协议。根据公司与高新区管委会签订的总包协议约定，公司承担项目的投融资和建设任务。公司每年按照高新区管委会下发的年初基础建设项目计划表及年中的补充调整规划，实施高新区内基础设施与配套设施开发建设、公共租赁住房建设管理以及拆迁安置房建设管理等工作。

对于教育、卫生、文化、体育及社区公共设施等公益项目的新建、扩建、维修和维护等，建设资金均在财政预算中安排；对于基础设施、保障性住房及配套类项目，建设资金来源在每年的基建计划预算中安排，主要资金来源是高新区财政、合肥市财政、国家财政或公司自筹。

根据协议，对于高新区自主开发项目（公司承担融资建设管理职责），高新区管委会按照项目合同总价加上合同总价的15%支付建设款

项（包括建设成本、管理费、税金、利润），公司根据项目进展情况相应确认建设收入。对于高新区与肥西县人民政府合作开发的柏堰科技园项目（公司仅承担管理职责，无需垫付资金），高新区与合肥市蜀山区人民政府合作开发的南岗科技园项目，柏堰科技园和南岗科技园以其园区内取得的财政收入（包括税费和土地出让金区县留成部分等）来支付公司的建设款，公司以建设总支出的5%作为管理费收入确认收入。收入回款方面，公司基建项目回款周期一般为1~2年。

公司自成立以来，累计建设复建安置小区6个，建筑面积128.8万平方米；保障性住房项目2个，建筑面积23.8万平方米；建成道路路网24公里。近年来，根据高新区管委会规划，公司工作重点逐渐向产业设施开发运营转变，但每年仍承担数十项基本建设计划任务。2014年公司实现基础设施建设收入0.91亿元。2015年公司无基础设施建设收入，是由于无达到结算条件的项目，公司当年未确认该板块业务收入。

截至2015年底，公司主要在建基础设施建设项目合计总投资5.10亿元，已完成投资1.63

亿元；其中需公司承担融资建设管理职责的项目合计投资1.80亿元，已完成投资1.35亿元。

表7 公司主要已完工基础设施建设项目情况（单位：亿元）

类别	项目名称	项目概况	总投资	完工日期	确认收入
公司仅承担管理职责	兴园小区二期	拆迁安置小区	2.80	2006.12	0.14
	柏堰雅苑小区	柏堰科技园拆迁安置小区	2.50	2010.12	0.13
	惠民小区一期	南岗合作区拆迁安置小区	2.50	2011.1	0.13
	创新公寓	公共租赁住房	2.90	2011.5	0.15
	皖水公寓	公共租赁住房	4.00	2015.6	0.2
公司承担融资建设管理职责	环东小区	拆迁安置小区	1.50	2003.1	1.73
	兴园小区一期	拆迁安置小区	3.00	2006.12	3.45
	蜀南庭苑	拆迁安置小区	7.50	2008.03	8.63
	枫林大道	园区主干道	0.25	2009.10	0.29
	科学大道	园区主干道	0.95	2011.1	1.09
	老旧小区改造等	老旧小区、蜀南庭苑配套等	0.80	2014.12	0.91

资料来源：公司提供

表8 公司在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）

类别	项目名称	项目概况	总投资	截至2015年底已完成投资	2016年投资计划
公司承担融资建设管理职责	蜀南庭苑维修改造	环境提升、维修维护	0.45	0.40	0.05
	园区公用开闭所及外线	四座公共开闭所土建及外线工程	0.60	0.55	0.05
	彩虹路景观绿化	沿彩虹路景观带	0.25	0.20	0.05
	复兴家园、永和家园等复建点提升、改造	水电“一户一表”、污水、通风等	0.50	0.20	0.30
公司仅承担管理职责	南岗第二公租房	公共租赁住房	3.30	0.28	2.50
合计			5.10	1.63	2.95

资料来源：公司提供

房地产业务

公司具有房地产开发一级资质。该板块已完工项目主要有中央华庭和和一花园两个项目，其中中央华庭已于2009年全部销售完毕。和一花园项目是公司与安徽富安房地产经营有限公司合作开发的，项目一期已于2010年全部销售完毕。和一花园二期项目位于合肥市望江西路与环城东路交叉口（西二环以内），项目总用地面积7.37万平方米，截至2015年底，公司房地产项目已全部完成销售；2015年确认收入

1.90亿元。除此以外，公司无新增纯商品房项目开发计划。

2. 未来发展

根据公司未来发展规划，面对新形势、新环境、新常态，公司将紧紧围绕高新区的社会经济发展需求，继续坚持“以创新谋发展、以服务树品牌、以效益求生存”的经营理念，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，主动适应经济发展新常态，全力打造产

业综合体、工业综合体、邻里之家和总部经济，尝试建筑业产业化，探索开发医养综合体等新业态，奋力实现“服务大众创业、推动万众创新，深化产城融合、促进产业升级，配合招商引资、助力经济发展”的发展使命。

公司将全力打造产业和工业综合体，搭建企业集聚和产业集群平台。大力搭建众创空间，打造大众创业栖息地、万众创新聚集区。奋力开发商业地产，提高商业集聚效应，服务企业和职工。努力拓展融资渠道，力争筹融资和上市工作实现更大突破。强力开展产业招商，积

极培育和壮大战略性新兴产业集群。着力提供高效优质服务，为园区企业和租户当好全职保姆。未来公司还计划通过建设复建安置小区、工业园区配套商业模式，打造“邻里之家”品牌，建设商业配套地产。目前，已通过高新区概念性批准的项目有城西桥邻里之家、长宁邻里之家等。

目前，公司拟建工业厂房及基础设施建设项目具体情况如下表。公司拟建的投资项目合计总投资额为26.77亿元，未来公司可能面临一定融资压力。

表9 公司拟建工业厂房项目情况（单位：万平米、亿元）

项目名称	总投资	建设规模	资金来源		计划投资		
			自筹	贷款	2016 年	2017 年	2018 年
杨林标准化厂房	0.20	0.40	0.20	--	0.20	--	--
创新产业园生物医药基地 K-1	1.50	3.80	0.50	1.00	0.50	1.00	--
创新产业园生物医药基地 K-2	1.20	2.90	1.20	--	0.20	1.00	--
南岗科技园创新创业基地	1.64	3.28	0.64	1.00	1.00	0.64	--
集成电路产业基地一期	7.00	15.00	2.00	5.00	1.00	3.00	3.00
语音产业基地二期	9.50	19.00	2.50	7.00	1.50	4.00	4.00
合计	21.04	44.38	7.04	14.00	4.40	9.64	7.00

资料来源：公司提供

表10 公司拟建基础设施建设项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	资金来源		项目类型	2016 年	2017 年	2018 年
		自筹	贷款				
区行政服务中心	0.23	0.23	--	仅负责建设	0.20	0.03	--
复兴家园片区邻里之家	2.75	0.75	2.00	承担融资	0.50	2.00	0.25
永和片区邻里之家	2.75	0.75	2.00	承担融资	0.50	2.00	0.25
区行政服务中心	0.23	0.23	0.00	仅负责建设	0.20	0.03	--
合计	5.73	1.73	4.00		1.20	4.03	0.50

资料来源：公司提供

八、募集资金使用情况

公司于2015年10月发行的“15合高新股CP001”募集资金额度为3亿元，全部用于置换银行贷款及补充营运资金。

截至目前，募集资金已全部按上述计划使用完毕。

九、财务分析

公司提供的 2013~2015 年财务报表已经江

苏亚金诚会计师事务所审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

从财务报表合并范围来看，近三年公司合并范围内子公司未发生变化，财务数据可比性强。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 55.45 亿元，所有者权益 27.07 亿元（含少数股东权益 0.01 亿元）；2015 年公司实现主营业务收入 5.29 亿元，利润总额 0.49 亿元。

1. 盈利能力

公司主要从事高新区内工业房产的建设、经营和管理工作；主营业务收入主要来自工业园出售和租赁及商品房开发收入。

2013~2015 年，公司主营业务收入呈稳步上涨趋势，金额分别为 3.45 亿元、5.27 亿元和 5.29 亿元，公司主营业务收入年均复合增长 23.74%。2015 年，主要为产业设施销售收入及商品房开发收入，分别占主营业务收入比为 48.96%和 35.92%。未确认基础设施建设收入。

随着主营业务收入的不断增长，公司主营业务成本亦呈波动上升趋势，三年复合增长率 31.53%，高于同期主营业务收入的增速。从期间费用来看，公司营业费用有所减少，年均减少 24.09%；管理费用波动增长，财务费用大幅增加，近三年公司期间费用占主营业务收入的比重分别为 28.62%、13.82%和 18.38%，公司期间费用较高，费用控制能力有待加强。2013~2015 年，公司实现利润总额分别为 0.40 亿元、0.46 亿元和 0.49 亿元。

从盈利能力指标看，2013~2015 年，公司主营业务利润率分别为 39.82%、22.57%和 27.11%；公司总资本收益率和净资产收益率三年均值分别为 1.53%和 1.43%。截至 2015 年底，上述比率分别 1.85%和 1.46%。公司的盈利能力较弱。

总体看，跟踪期内，公司主营业务收入主要来源于产业设施销售业务和商品房开发业务，且收入情况稳步上升，同时两项业务毛利

率均保持较高水平，但未实现基础设施建设收入，整体业务盈利能力较弱。

2. 现金流及保障

经营活动方面，近三年随着公司业务规模的增长，公司经营活动现金流波动增长。2013~2015 年公司经营活动现金流入量年均复合增长 12.53%，2015 年公司销售商品、提供劳务收到的现金为 2.68 亿元，同比减少 31.69%。同期，公司收到其他与经营活动有关的现金 4.26 亿元，主要为集团内部资金调拨和与其他公司的往来款。从收现质量看，2013~2015 年公司现金收入比持续下降，分别为 99.06%、74.60%和 50.75%，主要由于确认了之前年度的预收款项所致。2013~2015 年，公司经营活动现金流出量年均复合减少 32.69%。2015 年公司购买商品、接受劳务支付的现金 5.47 亿元，主要为公司本部对外支付的项目款，比减少 26.93%。2013~2015 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-9.01 亿元、-3.48 亿元和 0.38 亿元。

投资活动方面，近年来公司投资活动以支出为主，同期投资活动现金流入量及流出量规模较小。近三年公司投资活动现金流出量快速增长，年均复合增长 244.00%。2013~2015 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-74.56 万元、-66.10 万元和-920.43 万元。

筹资活动方面，公司筹资活动现金流入主要为银行借款和吸收投资取得的现金。2013~2015 年分别为 22.58 亿元、8.52 亿元和 8.30 亿元；公司筹资活动现金流出主要为偿还债务、分配股利、利润或偿付利息和支付的其他与筹资活动有关的现金，2013~2015 年流出分别为 3.55 亿元、3.85 亿元和 8.63 亿元；公司近三年筹资活动现金流量净额分别为 19.03 亿元、4.67 亿元和-0.33 亿元。

总体看，跟踪期内，公司经营活动产生的现金流净额有所上升，投资活动规模较小，但未来项目资金仍将主要通过筹资活动来平衡，

公司存在较大对外融资压力。

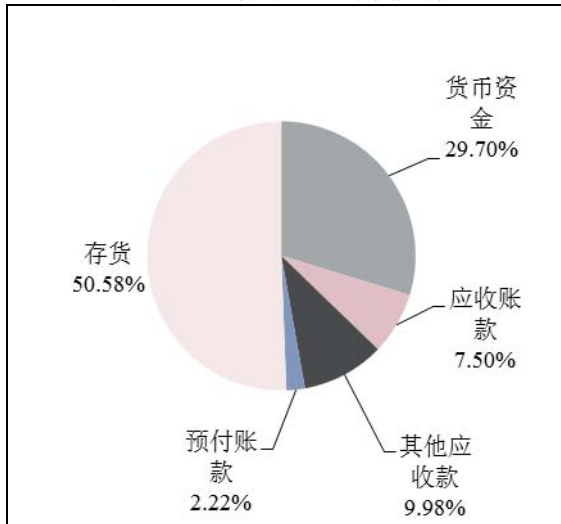
3. 资本及债务结构

2013~2015 年，公司资产规模持续增长，年均复合增长 10.76%，主要来自于存货的增长。截至 2015 年底，公司资产总额 55.45 亿元，其中流动资产占 85.07%，长期投资占比 0.12%，固定资产占比 14.67%，无形资产及其他占比 0.14%，公司资产以流动资产为主。近三年公司资产结构变化不大。

资产

截至 2015 年底，公司流动资产合计 47.17 亿元，较 2014 年底增长 2.25%，公司流动资产主要以货币资金（占 29.70%）、存货（占 50.58%）、应收账款（占 7.50%）、其他应收款（占 9.98%）和预付账款（占 2.22%）为主。

图 1 2015 年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司货币资金为 14.01 亿元，同比减少 0.35%，由现金、银行存款和其他货币资金构成，其他货币资金期末余额中 1.13 亿元为置换抵押贷款保证金。

截至 2015 年底，公司应收账款账面余额为 3.54 亿元，应收账款前五名金额合计为 2.67 亿元，占应收账款总额的 75.08%。集中度较高。其中主要为应收合肥高新区财政局代建工程款 2.00 亿元。从账龄结构来看，1 年以内的占 37.00%，1~2 年的 30.09%，3~4 年的占 27.28%，

5 年以上的占 5.63%，整体账龄较长。截至 2015 年底，公司计提坏账准备 205.61 万元，计提比例较小。公司应收账款主要为应收合肥高新区管委会款项，发生坏账风险低，公司对该应收款项未计提坏账准备。

表11 2015年底公司应收账款前五名明细

(单位：万元)

单位名称	金额	账龄	款项内容
合肥高新区财政局	20035.83	1 年内 8413.35, 3~4 年 9705.68, 5 年以上 1916.80	代建工程款
安徽广电传媒产业集团有限责任公司	2292.60	1~2 年	房屋销售款
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1717.34	1 年以内	房屋销售款
合肥金域医学检验所有限公司	1382.96	1 年以内	房屋销售款
合肥高新创业园管理有限公司	1285.68	1 年以内	房租
合计	26714.40		--

资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司其他应收款账面余额 4.74 亿元，其中计提坏账准备 327.29 万元，账面净值 4.71 亿元，较上年同期下降 44.03%。主要由于公司应收合肥高新区财政局代垫款项减少。从账龄来看，1 年以内的占 73.29%，1~2 年的占 4.30%，2~3 年的占 3.70%，3~4 年占 0.42%，4 年以上的占 18.29%；账龄结构较好。其他应收款前五名金额合计为 4.30 元，占其他应收款总额的 90.79%，主要为与合肥高新区财政局和高新城创代付拆迁补偿和往来款，集中度较高，但回收风险较小。

表12 2015年底公司其他应收款前五名明细

(单位：万元)

单位名称	金额	款项内容
合肥高新区城创投资有限公司	29384.37	往来款
合肥高新区财政局	7517.61	应收代垫款项
代付动漫水电费	3202.36	代付水电费
江苏金融租赁有限公司	2250.13	借款风险金
合肥高新创业园管理有限公司	669.30	代收水电费

合计	43023.66	--
----	----------	----

资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司预付账款为 1.05 亿元，其中账龄在 1 年以内占 44.70%，1~2 年占比 35.42%，2~3 年占比 4.14%，3 年以上占比 15.74%。其中前五名预付款金额合计占预付账款总额 65.45%，详细情况见下表：

表 13 2015 年底公司预付账款前五名明细
(单位：万元)

单位名称	金额	款项内容
合肥圣泰房地产开发有限公司	3299.19	购房款
鹏达建设安徽建筑工程有限公司	1449.76	工程款
中铁二十四局集团公司	1000.00	工程款
合肥供水集团有限公司	590.40	工程款
安徽安超建设工程有限公司	523.99	工程款
合计	6863.33	--

资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司存货 23.86 亿元，主要是由开发成本 7.18 亿元、开发产品 16.62 亿元和其他存货 570.00 万元构成，其中开发成本中主要包括在建工业厂房租售自营项目成本及基础设施建设代建项目成本。开发成本中以在建工程和土地使用权为借款抵押，受限金额为 2.56 亿元。开发产品主要为已建成待租售工业厂房项目，如信息产业园、创新产业园二期等。开发产品中以房产和土地使用权为借款抵押，受限金额为 14.66 亿元。2015 年公司存货较 2014 年底增长 50.98%，主要系创新产业园二期、明珠产业园一期、国际智能语音产业园等项目投入增加所致。由于公司存货可收回金额无低于账面价值情形，故公司未计提存货跌价准备。

截至 2015 年底，公司长期股权投资保持稳定，净额为 652.77 万元，主要为对安徽积层微电路有限公司的投资 552.77 万元和对合肥高新信用担保公司的投资 100.00 万元。

截至 2015 年底，公司固定资产净值为 8.13 亿元，较 2014 年小幅降低 2.49%，主要由于为

房屋及建筑物等累计折旧所致。

总体来看，公司资产以流动资产为主，流动资产中存货、应收账款和其他应收款占比较高，其中存货主要系自营项目、代建项目成本和已建成开发产品，且应收款项回款周期存在一定不确定性，公司资产流动性较弱，整体资产质量一般。

所有者权益

截至 2015 年底，公司所有者权益（含少数股东权益）合计为 27.07 亿元，较 2014 年底小幅增长，主要来自于未分配利润的增长。其中实收资本保持不变，金额为 25.58 亿元，占资本公积总额的 94.50%、盈余公积占 0.13%、未分配利润占 4.17%。

总体看，公司所有者权益稳定性好。

负债

截至 2015 年底，公司负债总额为 28.38 亿元，主要为应付账款、其他流动负债、长期借款和长期应付款。其中，流动负债占比为 35.06%、长期负债占比 64.92%，公司负债以长期负债为主。

截至 2015 年底，公司流动负债合计 9.95 亿元，主要由应付账款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

截至 2015 年底，公司新增应付票据 0.78 亿元，全部为商业承兑汇票。截至 2015 年底，公司应付账款 3.79 亿元，较 2014 年底增长 163.72%。主要为应付创新产业园平台二期暂估工程款 1.65 亿元、安徽三建工程有限公司 1.08 亿元工程款等。从账龄来看，1 年以内占 85.31%，1~2 年的占 6.92%，2~3 年的占 5.49%，3 年以上的占 2.28%，公司应付账款整体账龄较短。公司前五名应付账款占应付账款总额的 82.97%，集中度较高。截至 2015 年底，公司新增应付利息为 249.60 万元，全部为发行短期融资债券应付利息。

截至 2015 年底，公司其他应付款为 0.60 亿元，同比减少 37.14%，公司其他应付款主要为往来款和租赁保证金等，其中最大金额为应

付中房合肥分公司项目保证金 0.20 亿元；从账龄结构来看，在 1 年以内占 30.66%，账龄在 1~2 年占 12.85%，2~3 年占 5.30%，3 年以上的占 51.15%。账龄较长。

截至 2015 年底，公司一年内到期的非流动负债为 0.95 亿元，较上年增长 46.32%，主要为一年内到期的长期应付款增加所致。一年内到期的长期借款为 0.46 亿元，其中抵押借款 0.16 亿元，主要为房产和土地使用权抵押；抵押及保证借款 0.10 亿元，抵押物为在建工程和土地使用权；担保借款为 0.20 亿元。一年内到期的长期应付款为 0.49 亿元。

截至 2015 年底，公司新增其他流动负债全部为发行的“15 合高新股 CP001”3 亿元短期融资券。

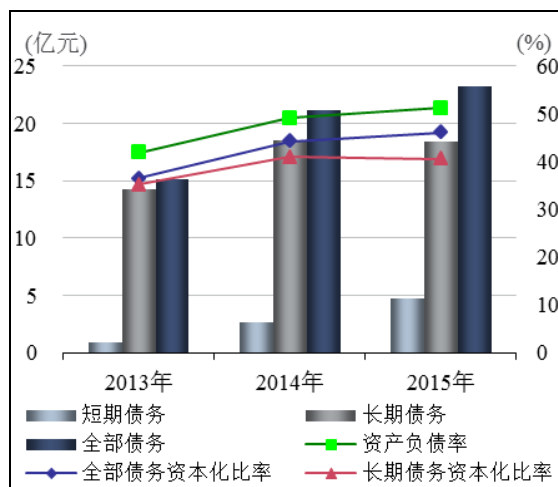
截至 2015 年底，公司长期借款 17.38 亿元，由抵押借款 11.52 亿元、保证借款 2.50 亿元和抵押借款加担保 3.36 亿元构成。

截至 2015 年底，公司长期应付款 1.05 亿元，系公司向江苏金融租赁有限公司借款，并由合肥高新建设投资集团公司提供保证担保。

截至 2015 年底，公司全部债务 23.16 亿元，其中长期债务为 18.43 亿元，占比 79.58%，短期债务为 4.73 亿元，短期债务有所增加，为新增发行的“15 合高新股 CP001”3 亿元短期融资券计入短期债务所致。公司有息债务以长期债务为主。

从债务负担看，公司全部债务有所增加，主要由于新增发行 3 亿元短期融资券。2013~2015 年公司资产负债率有所上升、全部债务资本化比率及长期债务资本化比率均呈波动上升趋势，近三年加权均值分别为 48.68%、43.62%和 39.57%，截至 2015 年底上述三项指标分别为 51.19%、46.11%和 40.51%。公司债务负担有所上升。

图2 公司债务负担情况



总体看，跟踪期内，公司债务有所上升，主要为短期债务有所增加所致，公司债务仍以长期债务为主，符合公司经营特点，公司债务负担一般。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，由于公司流动资产占比高，流动比率和速动比率值均较高，2013~2015年公司流动比率和速动比率加权均值分别为612.52%和344.30%，截至2015年底分别为474.04%和234.18%。2013~2015年，公司经营现金流动负债比快速上升，2015年为3.78%。截至2015年底，公司现金类资产12.71亿元，对流动负债的覆盖倍数为1.28倍。总体看，公司现金类资产充足且短期有息债务规模较小，公司短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，2013~2015年，公司EBITDA分别为0.40亿元、0.99亿元和1.17亿元，全部债务/EBITDA分别为37.39倍、21.48倍和19.75倍，EBITDA对全部债务的保障能力有所提升。考虑到高新区管委会对公司支持力度较大及母公司高新建投对公司提供的流动性支持以及公司各工业厂房逐步建成并实现销售收入，公司整体偿债能力尚可。

在或有负债方面，截至2015年底，公司对外担保7.50亿元，担保比率为27.71%，分别为

公司对合肥新创投资控股有限公司和合肥高新智城发展有限公司担保5.00亿元和2.50亿元。截至2015年底，上述两家公司经营状况正常，公司担保比率较高，存在一定或有负债风险。

截至2015年底，公司获得银行授信额度为32.90亿元，未使用金额9.50亿元。公司间接融资渠道有待进一步拓宽。

5. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：G1034010100218100T），截至2016年4月6日，公司有1笔已结清的关注类贷款。根据银行提供的凭证，该笔贷款属于公司联营企业安徽积层微电路有限公司的逾期贷款，安徽积层微电路有限公司由于连年亏损，于2013年8月进行重组，2014年初重组完成后，该笔逾期贷款已经由收购方偿付。

公司无未结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

6. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务风险，以及合肥高新区经济发展及财力状况、合肥高新区政府及股东的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力较强。

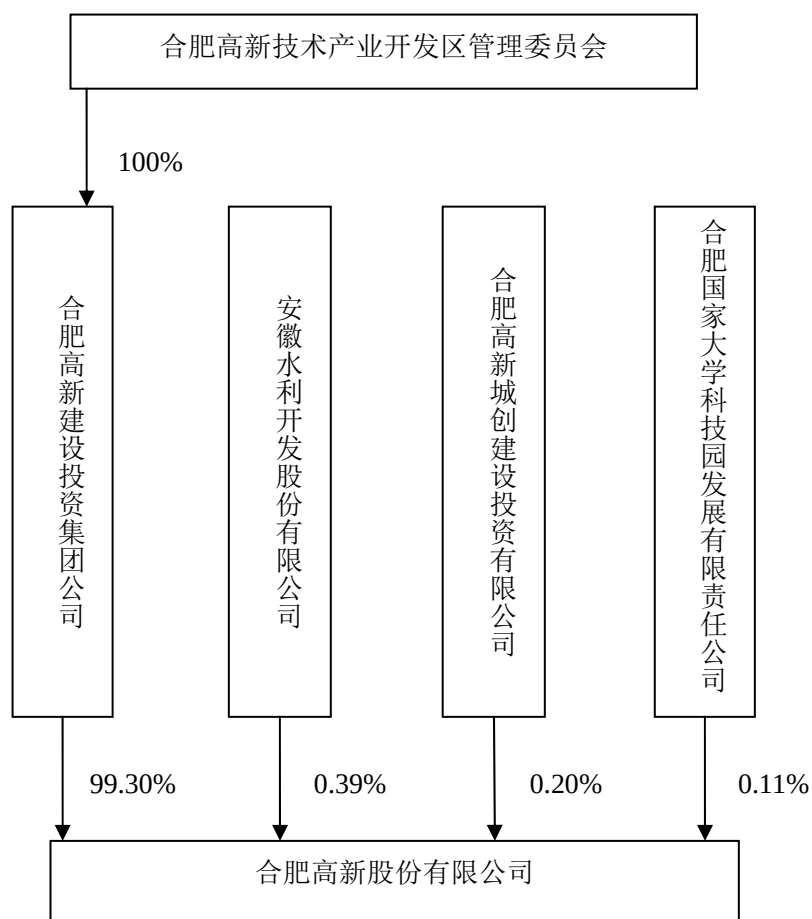
十一、存续期内债券偿债能力

公司于2015年10月发行“15合高新股CP001”，募集资金3亿元。2015年公司经营活动现金流入量为6.94亿元，为本期短期融资券本金的2.31倍；公司经营活动现金流量净额为0.38亿元，对本期短期融资券不具备保障能力。截至2015年底，公司现金类资产合计12.71亿元，为本期短期融资券本金的4.24倍。公司经营活动现金流入量和现金类资产对公司本期短期融资券本金的保障能力较强。

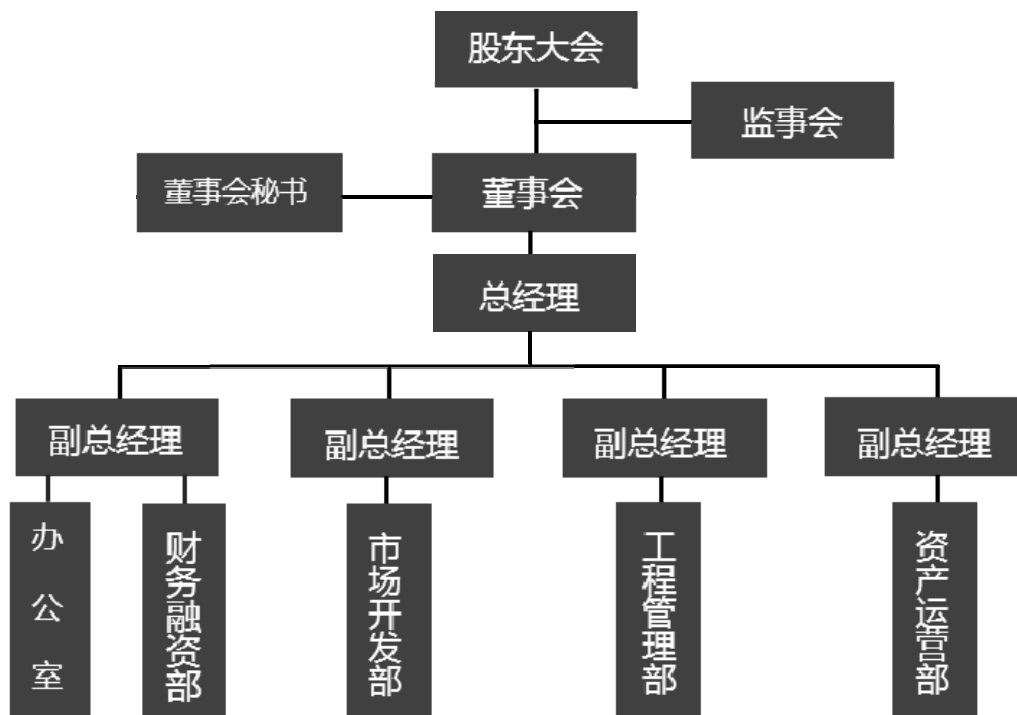
十二、结论

综合考虑，联合资信维持公司AA的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“15合高新股CP001” A-1的信用等级。

附件 1-1 截至 2015 年底公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年
财务数据			
现金类资产(亿元)	12.88	13.89	12.71
资产总额(亿元)	45.20	52.32	55.45
所有者权益(亿元)	26.27	26.67	27.07
短期债务(亿元)	0.88	2.65	4.73
长期债务(亿元)	14.21	18.51	18.43
全部债务(亿元)	15.08	21.16	23.16
主营业务收入(亿元)	3.45	5.27	5.29
利润总额(亿元)	0.40	0.46	0.49
EBITDA(亿元)	0.40	0.99	1.17
经营性净现金流(亿元)	-9.01	-3.48	0.38
财务指标			
销售债权周转次数(次)	1.69	2.02	1.57
存货周转次数(次)	0.11	0.21	0.15
总资产周转次数(次)	0.10	0.11	0.10
现金收入比(%)	99.06	74.60	50.75
主营业务利润率(%)	39.82	22.57	27.11
总资本收益率(%)	1.31	1.48	1.85
净资产收益率(%)	1.27	1.49	1.46
长期债务资本化比率(%)	35.09	40.97	40.51
全部债务资本化比率(%)	36.46	44.24	46.11
资产负债率(%)	41.88	49.03	51.19
流动比率(%)	954.85	615.10	474.04
速动比率(%)	545.17	393.78	234.18
经营现金流动负债比(%)	-190.66	-48.73	3.78
全部债务/EBITDA(倍)	37.39	21.48	19.75
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	1.83	1.51	2.31

注：1. 已将其他流动负债纳入短期债务中核算。

2. 已将融资租赁款纳入长期债务中核算。

3. 现金类资产中已剔除受限资金。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
主营业务收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	主营业务收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	主营业务收入/平均资产总额
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(非流动) 负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5 短期债券信用等级设置及其含义

根据中国人民银行 2006 年 3 月 29 日发布的“银发〔2006〕95 号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及 2006 年 11 月 21 日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息