

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

（住所：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）阳澄湖路 98 号能建大厦 32 层  
3205 室）

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）  
募集说明书

注册金额	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
增信情况	无
发行人	乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司
主承销商	东亚前海证券有限责任公司
受托管理人	东亚前海证券有限责任公司
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体信用等级	AA+
债项信用等级	AA+

主承销商/受托管理人



東亞前海證券有限責任公司  
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

（住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室）

签署日期：2021 年 8 月 25 日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 21,949.95 万元（2018-2020 年合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

五、发行人所从事的资产租赁行业、贸易行业等受宏观经济情况影响，经济发展的周期变化和波动将对发行人的经营状况产生较大的影响。国家统计局的数

据显示，我国 2020 年四个季度 GDP 增速分别为 -6.8%、3.2%、4.9% 和 6.5%，若之后年度出现国家经济发展疲软的状况，发行人业务或将受到不利影响。

六、本期债券为无担保债券。发行人受国家产业政策影响较大，如果国家在行业法规、行业投融资体制、产业发展指导意见等相关产业政策方面做出不利于发行人发展的调整，将会制约公司的业务发展，进而对公司经营状况造成不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

七、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。根据上海新世纪评级的符号及定义，该级别反映了本期债券发行人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。考虑到上海新世纪评级对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来上海新世纪评级调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。自评级报告出具之日起，上海新世纪评级将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，保留对本期债券的信用风险进行持续跟踪、进行定期和不定期跟踪评级，据以决定是否调整本期债券信用等级的权利。

八、2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款分别为 116,908.35 万元、181,071.18 万元、203,339.23 万元和 222,337.41 万元，占总资产比例分别为 5.26%、7.16%、6.98% 和 7.20%；其他应收款分别为 127,440.24 万元、95,055.65 万元、127,719.80 万元和 157,491.39 万元，占总资产比例分别为 5.73%、3.76%、4.38% 和 5.10%。近些年发行人道路园林维护持续投入，同时贸易业务不断发展及 2018 年新增棚户区改造项目，导致产生较多的应收款项。这部分款项的回收与政府和贸易业务下游经销商的支付进度有关，若无法按时支付欠款将影响发行人的偿债能力。

九、2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人短期、长期借款总额分别为 433,001.42 万元、631,815.06 万元、614,851.16 万元和 683,003.16 万元。发行人

债务规模呈上升趋势，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人难以从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

十、公司作为开发区的主要投资运营主体之一，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，2018-2020年末及2021年3月末，公司投资性活动产生的现金流量净额分别为-366,577.01万元、-225,618.39万元、-206,576.69万元和-16,701.75万元，公司存在未来投资性现金流支出较大的风险。

十一、近年来，由于公司投资项目及规模均有较大增长，公司债务规模也不断扩大，2018-2020年末及2021年3月末，公司负债总额分别为1,313,855.06万元、1,646,130.70万元、1,963,176.19万元和2,128,416.20万元，其中有息债务分别为980,551.47万元、1,274,185.58万元、1,593,929.79万元和1,720,266.49万元，分别占发行人负债总额的74.63%、77.40%、81.19%和80.82%，公司有息债务占比较高，近期融资市场利率的波动较大，公司财务费用支出容易受融资成本波动的影响。

十二、截至2021年3月末，公司受限资产账面价值为417,439.20万元，占公司总资产的13.52%，若公司流动性出现问题，且受限资产无法通过变现的方式补充流动性，受限资产亦可能面临被处置的风险，将对公司产生不利影响。

十三、截至2021年3月末，发行人获得各银行授信总额度共计1,151,423.00万元，已使用额度772,134.32万元，未使用额度为379,288.68万元。尽管公司融资渠道较畅通，但仍面临未使用授信额度相对较小的风险。如果未来公司不具备合理调配授信额度的能力，将可能对偿债能力及正常经营产生不利影响。

十四、2018-2020年末及2021年3月末，发行人投资性房地产分别为595,732.33万元、716,038.94万元、725,553.59万元及725,465.36万元，占总资产比例分别为26.79%、28.32%、24.89%和23.50%。发行人投资性房地产以公允价值计量，但受到房地产市场价格波动的影响，存在一定的风险。

十五、截至2021年3月末，公司应收账款总额为222,337.41万元，占总资产的比例为7.20%，前五大应收账款之和占应收账款总额比例为85.79%。应收账款主要为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局和乌鲁木齐经济

技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司。作为开发区园林道路养护工作的实施主体与城镇化项目建设主体，发行人应收账款还将集中在相关管理部门与国有企业，目前回收情况虽然正常，但仍存在一定回收风险。

十六、由于发行人货物销售业务的主要产品销售开展时间较短，业务处于发展初期，同时发行人严选业务上下游合作伙伴，导致报告期内发行人货物销售业务主要供应商及销售客户集中度较高，如发行人供应商和销售客户经营出现问题，可能影响发行人货物销售业务的规模和回款情况，对发行人经营产生不利影响。

十七、本期债券设置了发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若发行人选择在本期债券发行第3年末调整票面利率，且票面利率变动较大，可能对投资者收益产生较大影响，但投资者有相对应的回售选择权可一定程度上对冲相应风险，提请投资者关注。

十八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人、持有无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示 .....	2
目录.....	6
释义.....	9
第一节 风险提示及说明 .....	11
一、本期债券的投资风险 .....	11
二、发行人的相关风险 .....	12
第二节 发行条款 .....	19
一、本次发行的基本情况 .....	19
二、本期债券发行及上市安排 .....	22
三、认购人承诺 .....	22
第三节 募集资金运用 .....	24
一、本期债券的募集资金规模 .....	24
二、本期债券募集资金使用计划 .....	24
三、募集资金的现金管理 .....	25
四、募集资金专项账户管理安排 .....	25
五、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	26
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....	27
七、已发行公司债券的发行情况和募集资金的使用情况 .....	27
八、待发行公司债券基本情况 .....	32
九、本次债券发行规模的合理性分析 .....	32
第四节 发行人基本情况 .....	40
一、发行人概况 .....	40
二、发行人历史沿革 .....	41
三、重大资产重组情况 .....	46
四、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况 .....	46
五、重要权益投资情况 .....	46

六、治理结构、组织机构设置及运行情况 .....	50
七、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况 .....	66
八、发行人主营业务概况 .....	69
九、发行人所在行业状况及行业地位 .....	117
十、重大违法违规情况 .....	128
十一、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 .....	128
第五节 财务会计信息 .....	130
一、合并财务报表范围 .....	130
二、最近三年及一期的财务报表 .....	132
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	142
四、主要财务数据及指标分析 .....	143
五、发行人纳税情况 .....	209
六、发行人有息债务 .....	210
七、本次发行后发行人资产负债结构的变化 .....	212
八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项 .....	213
九、未决诉讼情况 .....	214
十、关联交易情况 .....	214
十一、对外担保情况 .....	218
第六节 发行人信用状况 .....	219
一、本期债券的信用评级情况 .....	219
二、信用评级报告的主要事项 .....	219
三、发行人的资信情况 .....	221
第七节 增信情况 .....	225
第八节 税项 .....	226
一、增值税 .....	226
二、所得税 .....	226
三、印花税 .....	226
四、税项抵销 .....	227

---

第九节 信息披露安排 .....	228
一、信息披露安排 .....	228
二、发行人信息披露机制 .....	230
第十节 投资者保护机制 .....	233
一、偿债计划 .....	233
二、偿债资金来源 .....	233
三、偿债应急保障方案 .....	243
四、偿债保障措施 .....	244
五、发行人违约情形及违约责任 .....	246
六、债券持有人会议 .....	248
七、债券受托管理人 .....	255
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系 .....	267
一、本期债券发行的有关机构 .....	267
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	269
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	270
第十三节 备查文件 .....	278
一、备查文件 .....	278
二、查阅地点 .....	278

## 释义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人或公司或建发公司或乌经开建发国投集团	指	乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司（曾用名：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司）
本次债券	指	经中国证监会同意向专业投资者公开发行不超过20亿元（含20亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券项下的乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商、债券受托管理人、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
乌经开/经开区/乌鲁木齐经开区	指	乌鲁木齐经济技术开发区
经开区管委会	指	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会
经开区国资委	指	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会
建投公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发（集团）有限公司
建发文体	指	新疆建发文体产业投资有限公司
维泰园区	指	新疆维泰园区投资开发有限公司
朗坤公司	指	新疆朗坤房地产开发有限公司
软件园公司	指	新疆软件园有限责任公司
工投公司	指	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司
纺服公司	指	乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司
国资公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
发行人律师	指	北京盈科（上海）律师事务所
资信评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年、近三年	指	2018年度、2019年度和2020年度
报告期/近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月
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《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
小微债	指	小微企业增信集合债券
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（法定节假日和/或休息日除外）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次发行的公司债券时，除本募集说明书及其摘要披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （五）评级风险

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。发行人无法保证主体信用评级和/或本期债券信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所上市或交易流通。

#### （六）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，截至本募集说明书签署之日，发行人借款偿还率和利息偿付率均为 100%，未有违约情形，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或者其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、应收款项较大及回收风险

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款分别为 116,908.35 万元、181,071.18 万元、203,339.23 万元和 222,337.41 万元，占总资产比例分别为 5.26%、7.16%、6.98% 和 7.20%；其他应收款分别为 127,440.24 万元、95,055.65 万元、127,719.80 万元和 157,491.39 万元，占总资产比例分别为 5.73%、3.76%、4.38% 和 5.10%。近些年发行人道路园林维护持续投入，同时贸易业务不断发展及 2018 年新增棚户区改造项目，导致产生较多的应收款项。这部分款项的回收与政府和贸易业务下游经销商的支付进度有关，若无法按时支付欠款将影响发行人的偿债能力。

## **2、融资规模快速上升的风险**

2018-2020年末及2021年3月末，发行人短期、长期借款总额分别为433,001.42万元、631,815.06万元、614,851.16万元和683,003.16万元。发行人债务规模呈上升趋势，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人难以从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

## **3、未来资本性支出压力较大的风险**

公司作为开发区的主要投资运营主体之一，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，2018-2020年末及2021年3月末，公司投资性活动产生的现金流量净额分别为-366,577.01万元、-225,618.39万元、-206,576.69万元和-16,701.75万元，公司存在未来投资性现金流支出较大的风险。

## **4、融资成本波动风险**

近年来，由于公司投资项目及规模均有较大增长，公司债务规模也不断扩大，2018-2020年末及2021年3月末，公司负债总额分别为1,313,855.06万元、1,646,130.70万元、1,963,176.19万元和2,128,416.20万元，其中有息债务分别为980,551.47万元、1,274,185.58万元、1,593,929.79万元和1,720,266.49万元，分别占发行人负债总额的74.63%、77.40%、81.19%和80.82%，公司有息债务占比较高，近期融资市场利率的波动较大，公司财务费用支出容易受融资成本波动的影响。

## **5、担保代偿风险**

截至2021年3月末，公司对外担保余额为72,060.00万元，担保余额约占公司净资产的7.52%，若被担保单位偿债能力出现问题，公司面临一定代偿风险。

## **6、受限资产余额较大风险**

截至2021年3月末，公司受限资产账面价值为417,439.20万元，占公司总资产的13.52%，若公司流动性出现问题，且受限资产无法通过变现的方式补充流动性，受限资产亦可能面临被处置的风险，将对公司产生不利影响。

## **7、未使用银行授信额度较小风险**

截至2021年3月末，发行人获得各银行授信总额度共计1,151,423.00万元，已使用额度772,134.32万元，未使用额度为379,288.68万元。尽管公司融资渠道较畅

通，但仍面临未使用授信额度相对较小的风险。如果未来公司不具备合理调配授信额度的能力，将可能对偿债能力及正常经营产生不利影响。

## **8、房地产价格波动风险**

受国民经济运营周期的影响，如房地产价格出现波动，会对发行人的房屋租赁业务产生影响，进而可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

## **9、投资性房地产占比较大的风险**

2018-2020年末及2021年3月末，发行人投资性房地产分别为595,732.33万元、716,038.94万元、725,553.59万元及725,465.36万元，占总资产比例分别为26.79%、28.32%、24.89%和23.50%。发行人投资性房地产以公允价值计量，但受到房地产市场价格波动的影响，存在一定的风险。

## **10、资产租赁业务投资回收期较长的风险**

2018-2020年及2021年1-3月，公司资产租赁收入分别为17,937.18万元、24,647.45万元、25,916.42万元及7,333.26万元，资产租赁收入占营业收入的比例分别为22.72%、24.72%、22.47%和31.74%。由于租赁业务投资成本回收较慢，公司存在投资回收期较长的风险。

## **11、在建项目金额较大风险**

2018-2020年及2021年3月末，公司在建工程账面金额分别为478,699.30万元、649,942.54万元、669,055.54万元和688,074.81万元。占总资产比例分别为21.53%、25.70%、22.95%和22.29%。公司作为乌鲁木齐经济技术开发区的投资运营主体，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，工程的运营存在一定的经营风险，发行人将面临在建项目未来收益不确定性的风险。

## **12、应收账款集中度较高风险**

截至2021年3月末，公司应收账款总额为222,337.41万元，占总资产的比例为7.20%，前五大应收账款之和占应收账款总额比例为85.79%。应收账款主要为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局和乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司。作为开发区园林道路养护工作的实施主体与城镇化项目建设主体，发行人应收账款还将集中在相关管理部门与国有企业，目前回收情况虽然正常，但仍存在一定回收风险。

### **13、应收账款未计提坏账准备的风险**

截至2021年3月末，发行人应收账款账面余额为222,337.41万元，发行人应收账款主要为与政府及国有企业的应收款项，未计提坏账减值准备。若无法按时收回政府往来款项，将加大发行人财务风险，影响发行人偿债能力，对本期债券产生不良影响。

### **14、其他应收款未计提坏账准备的风险**

截至2021年3月末，发行人其他应收款账面余额为157,491.39万元，账龄1年以上的其他应收款占比42.92%以上，且发行人其他应收款主要为与政府往来款项，未计提坏账减值准备，若无法按时收回政府往来款项，将加大发行人财务风险，影响发行人偿债能力，对本期债券产生不良影响。

### **15、资产流动性较差的风险**

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动资产分别为831,934.78万元、795,754.16万元、1,069,783.44万元和1,218,593.13万元，在总资产中占比分别为37.42%、31.47%、36.70%和39.48%，整体上占比不高。如果发行人资产中非流动资产占比过大，将会面临资产流动性较差的风险，对经营产生较大不利影响。

### **16、其他应收账款中政府应收款占比较大的风险**

2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他应收款分别为127,440.24万元、95,055.65万元、127,719.80万元和157,491.39万元，在总资产中占比分别为5.73%、3.76%、4.38%和5.10%。发行人其他应收款欠款单位主要为地方财政及政府机关相关部门，主要为发行人已剥离代建业务的工程款和应收区财政局拨付股权项目投资款。如果发行人对这些应收款项管理不当，或不能及时进行账务清结处理，可能会影响公司资金周转，或可能因债务比率高而影响对外资金筹集，将对公司的经营产生不利影响。

### **17、货物销售业务主要供应商及销售客户集中度较高的风险**

由于发行人货物销售业务的主要产品销售开展时间较短，业务处于发展初期，同时发行人严选业务上下游合作伙伴，导致报告期内发行人货物销售业务主要供应商及销售客户集中度较高，如发行人供应商和销售客户经营出现问题，可能影响发行人货物销售业务的规模和回款情况，对发行人经营产生不利影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人主要从事资产租赁、道路园林维护和货物销售业务，相关业务规模和收益水平均受经济周期的影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，相关业务涉及的项目投资的收入回报可能下降，对发行人盈利能力产生不利影响，进而影响本次债券的兑付。

### 2、依赖单一市场的风险

发行人作为经开区主要的国有资产经营主体之一，主营业务范围多依赖于经开区的政策发展、企业战略、园区建设等。目前，经济区作为新疆技术开发区、国家级出口加工区、行政区、兵团、地方融合发展区、经济合作区五种体系格局和新疆软件园、新疆留学人员创业园、新疆科技企业孵化器、大学科技产业园等为一体的多功能综合性园区，面临良好的发展机会与未来。若由于地方政策支持变更，经开区不再承担本地发展的重要角色，将对作为经开区重要经营主体的发行人主营业务产生较大的负面影响。

### 3、安全生产风险

公司承建的城市基础设施项目主要为城市基础设施重点工程项目，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抵抗的自然灾害、意外事故和突发状况等，上述事项可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。另外，原材料成本波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都可能将导致总成本上升，从而影响企业盈利能力。

### 4、合同定价风险

公司的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺加入了市场化的成分，但总体价格制定模式仍属于政府高度垄断定价的模式。因此，这种排斥供求关系的定价模式，使发行人涉及公用事业的业务存在一定定价不公的风险。

### 5、突发事件引发的经营风险

发行人控股股东、实际控制人和相关高管人员如发生某些无法预见或不可抗力的事项，如实际控制人或控股股东发生变更、高管人员离职或失去能力、主体评级被下调等，可能导致公司生产经营等方面发生损失。

## **6、贸易业务板块经营的风险**

发行人经营贸易业务板块，在业务过程中处于中间环节，既是买方、又是卖方，采购、仓储、销售、运输相互衔接、密切关联，受上下游产品价格、市场需求、行业竞争、经济周期等多种因素的影响，发行人贸易业务存在较大的经营风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、突发事件引发的治理结构突然发生变化的风险**

发行人控股股东、实际控制人和相关高管人员如发生某些无法预见或不可抗力的事项，如实际控制人或控股股东发生变更、高管人员离职或失去能力、主体评级被下调等突发事件，可能引发公司治理结构发生变化。

#### **2、在建工程管理风险**

发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不能建立健全的工作流程、强化工程管理，将可能因管理不善而影响工程进度，因此发行人存在在建工程管理风险。

### **（四）政策风险**

#### **1、宏观经济政策风险**

公司受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等亦呈现出明显的周期性，主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济下行的不利影响。

#### **2、产业政策风险**

发行人所从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整较为敏感；如果在债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的

经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

### **3、行业政策风险**

发行人目前主要从事的道路园林维护行业具有较强的行政垄断性，在很大程度上受到国家和地方产业政策的影响。相关行业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，如引入社会资本进入城市基础设施建设行业等。

### **4、货币政策调整引发的风险**

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。发行人有较多金融借款，具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致发行人的融资难度增加和融资成本上升，挤压发行人的利润空间，甚至使企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

## 第二节 发行条款

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次公司债券的发行注册情况

2020 年 7 月 30 日，发行人召开第三十一次总经理办公会（2020 年 12 月 15 日前，发行人为全民所有制企业），公司总经理赵振国在公司会议室主持召开专题会议，会议审议通过了关于公开发行公司债券的议案。总经理办公会的召集和召开符合《全民所有制工业企业法》和《公司章程》的规定，决议有效。

2020 年 8 月 5 日，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会依据法律法规及公司章程的规定，批准了关于发行人公开发行公司债券的议案。

2021 年 4 月 12 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2021〕1202 号）注册，发行人获准在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内分期发行。

#### （二）本期债券的主要条款

1、发行主体：乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司。

2、债券种类：面向专业投资者公开发行的公司债券。

3、债券名称：乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期

债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

7、发行规模：本期债券发行总规模不超过5亿元（含5亿元）。

8、债券票面金额：本期债券面值100元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、债券利率及其确定方式：本期公司债券的票面利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。公司按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

14、发行方式与发行对象：本期债券面向专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向专业投资者簿记建档的发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

15、配售规则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机

构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

16、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

17、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 10 日。

19、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 10 日。如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 10 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；每次付息款项不另计利息。

20、到期日：本期债券的到期日为 2026 年 9 月 10 日，如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券到期日为 2024 年 9 月 10 日

21、兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 9 月 10 日。如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券兑付日为 2024 年 9 月 10 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；顺延期间兑付款项不另计利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

22、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 10 日至 2026 年 9 月 9 日。如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券计息期限为 2021 年 9 月 10 日至 2024 年 9 月 9 日。

23、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关

规定办理。

24、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

25、主承销商：东亚前海证券有限责任公司

26、簿记管理人：东亚前海证券有限责任公司

27、债券受托管理人：东亚前海证券有限责任公司

28、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

29、上市安排：本次发行结束后，将在上海证券交易所申请上市。

30、增信方式：本期债券不设增信措施。

31、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本息。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

33、募集资金专项账户：本期债券发行前，发行人将开设募集资金专项账户，专门用于募集资金、偿债保障金的归集和使用。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年9月6日。

发行首日：2021年9月9日。

预计发行/网下认购期限：2021年9月9日至2021年9月10日。

### （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 三、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本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）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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；

（四）投资者认购本期债券视作同意东亚前海证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人总经理办公会审议通过，并经乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)国资委《关于同意建发公司公开发行 20 亿元公司债券的批复》（乌经开国资[2020]100 号）同意发行人向中国证监会申请公开发行规模不超过 20 亿元，期限不超过 5 年的公司债券。

经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2021〕1202 号）注册，发行人获准在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内分期发行。

本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元），全部用于偿还到期公司债券，可在一定程度上弥补未来或将出现的资金缺口，并进一步拓宽发行人融资渠道。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本息。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债券本息的具体金额。

#### （一）偿还到期债务

本期债券募集资金 5 亿元拟用于偿还到期公司债券。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。

在公司债券偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

本期债券募集资金拟偿还公司债券明细情况如下表所示：

表：本期债券募集资金拟偿还公司债券明细

单位：亿元、%

债券品种	债券简称	起息日	到期日	债券余额	票面利率	拟使用募集资金规模
短期公司债	21 建发 D1	2021-03-08	2022-03-08	5.00	4.60	5.00
合计						5.00

注：以上募集资金使用计划未扣除发行费用。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金专项账户管理安排

债券持有人认购本期债券视作同意本次债券的债券持有人的受托管理人与发行人及相关各方签署《资金监管协议》等相关文件。

发行人为本期债券开立募集资金专项账户（以下简称“募集专户”），用于募集资金的接收、存储及划转。为了保证本期债券按时足额还本付息，发行人为本期债券开立唯一偿债资金专项账户（以下简称“偿债专户”），用于管理偿债资金。

#### （一）募集专户管理

1、发行人应当按照本期债券的募集说明书规定的用途使用募集资金，确需变更募集资金用途的，必须按照相关法律法规的规定、募集说明书和本次债券的《受托管理协议》的规定履行相关手续。如发行人未按照募集说明书规定的用途使用募集资金，也未依法履行变更募集资金用途的相关手续的，监管银行对发行人的划款要求有权拒绝。

2、发行人需使用专户资金时，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》。监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求进行资金汇划。

3、监管银行按月向发行人出具对账单，并抄送受托管理人。监管银行应保证对账单内容真实、准确、完整。

4、发行人一次或 12 个月内累计从专户中支取的金额超过人民币 1000 万元

的，监管银行应及时通知债券受托管理人，同时提供专户的支出清单。

5、受托管理人应当依据募集说明书、《受托管理协议》以及受托管理人内部制度的规定履行监督职责，有权采取现场调查、书面问询等方式行使监督权。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。受托管理人应每年至少检查一次专户内资金的使用情况。

## （二）偿债专户管理

1、发行人应按本期债券募集说明书的规定，在本期债券当期付息日和本金兑付日5个工作日前将还本付息的资金及时划付至专户，以保证专户内资金不少于债券当期应还本付息的金额。

2、偿债资金进入专户后，监管银行应及时向发行人发送《资金到账通知书》。若债券当期付息日和本金兑付日5个交易日前，专户内资金少于债券当期应还本付息金额时，发行人应立即通知受托管理人，并主动将偿债资金划入专户，补足当期偿债金额。

3、在债券付息日或兑付日3个交易日前，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》，监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求将本期债券的当期应付利息和本金划至本期债券托管机构指定账户。

# 五、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

## （一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，发行人流动负债占负债总额的比例将有所下降，长期债务占比提升，有利于增强发行人资金使用的稳定性，债务结构将得到一定的改善，利于发行人中长期资金的统筹安排和发行人战略目标的稳步实施。

## （二）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （三）有利于拓宽发行人融资渠道

发行人目前正处于高速发展期，资金需求量较大，因此要求发行人拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽发行人融资渠道，并且有效降低融资成本。

综上所述，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券，可以优化债务期限结构，降低财务风险、满足不断增长的营运资金需求、拓宽融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过负债融资，将提高财务杠杆比率，提升发行人的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

## 六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

关于本次发行债券募集资金的用途，发行人承诺如下：

- (1) 本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- (2) 不以借贷、共同投资、购买或租入资产、提供担保等任何形式直接或间接地将募集资金转移给实际控制人、其他关联方以及第三方机构、部门或个人；
- (3) 募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；
- (4) 募集资金不用于房地产业务；
- (5) 募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

## 七、已发行公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的公司债券基本情况如下：

单位：亿元

发行时间	债券简称	发行规模	监管账户到账金额	已使用规模	账户余额
2017-10-30	17 乌经建	9.00	8.95	8.95	-
2018-09-26	18 乌经建	10.00	9.94	9.94	-
2019-09-26	19 乌经建	10.00	9.94	9.94	-

2020-04-10	20 建发 G1	10.00	9.94	9.94	-
2020-08-18	20 乌经建	5.00	4.97	4.97	-
2020-10-22	20 建发 02	6.00	5.97	5.97	-
2021-03-08	21 建发 D1	5.00	4.99	4.99	-
2021-06-28	21 建发 G1	6.00	5.97	5.97	-
2021-08-04	21 建发 D2	4.50	4.49	-	4.49

### 1、“17 乌经建”

2017 年 10 月 30 日非公开发行的 9 亿元公司债券，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 8.95 亿元。“17 乌经建”募集资金用途约定：“8 亿元用于偿还公司债务，优化债务结构；剩余募集资金 1 亿元用于补充发行人流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2018 年 3 月，因发行人融资结构优化调整需要，同意将“17 乌经建”原定于补充流动资金的 1 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 11.11%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“17 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 2、“18 乌经建”

2018 年 9 月 26 日非公开发行的 10 亿元公司债券，期限为 3 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 9.94 亿元。“18 乌经建”募集资金用途约定：“8.5 亿元用于偿还公司有息债务，优化债务结构；剩余募集资金 1.5 亿元用于补充发行人流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不

确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2018 年 12 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“18 乌经建”原定于补充流动资金的 1.5 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“18 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 3、“19 乌经建”

2019 年 9 月 26 日非公开发行的 10 亿元公司债券，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 9.94 亿元。“19 乌经建”募集资金用途约定：“8.5 亿元用于偿还公司有息债务，优化债务结构；剩余募集资金 1.5 亿元用于补充发行人流动资金”。

2019 年 12 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“19 乌经建”原定于补充流动资金的 1.5 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“19 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 4、“20 建发 G1”

2020 年 4 月 10 日公开发行的 10 亿元公司债券，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 9.94 亿元。“20 建发 G1”募集资金用途约定：“8.5 亿元用于偿还公司有息债务，优化债务结构；剩余募集资金 1.5 亿元用于补充发行人流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不

确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2020 年 10 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“20 建发 G1”原定于补充流动资金的 1.5 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“20 建发 G1”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 5、“20 乌经建”、“20 建发 02”

2020 年 8 月 18 日非公开发行的 5 亿元公司债券“20 乌经建”，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 4.97 亿元。

2020 年 10 月 22 日非公开发行的 6 亿元公司债券“20 建发 02”，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 5.97 亿元。

“20 乌经建”及“20 建发 02”募集资金用途约定：“偿还公司债券（17 乌经建）本息和补充公司流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2020 年 10 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“20 乌经建”及“20 建发 02”原定于补充流动资金的募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“20 乌经建”及“20 建发 02”募集资金已全部使用

完毕，用于偿还 17 乌经建本息及其他公司有息负债。

## 6、“21 建发 D1”

2021 年 3 月 8 日非公开发行的 5 亿元短期公司债券“21 建发 D1”，期限为 1 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 4.99 亿元。

“21 建发 D1”募集资金用途约定：“募集资金扣除发行费用后公司拟将募集资金用于偿还公司有息债务和补充流动资金”。

截至本募集说明书签署日，“21 建发 D1”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

## 7、“21 建发 G1”

2021 年 6 月 28 日公开发行的 6 亿元公司债券“21 建发 G1”，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 5.97 亿元。

“21 建发 G1”募集资金用途约定：“全部用于偿还公司债券本息”。同时募集说明书也约定：“因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还到期公司债券时间。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若发行时间在有息债务偿付日后，则公司先行使用自有资金偿还有息债务，待本期债券发行后再置换自有资金。”

截至本募集说明书签署日，“21 建发 G1”募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司有息负债。

## 8、“21 建发 D2”

2021 年 8 月 4 日非公开发行的 4.5 亿元短期公司债券“21 建发 D2”，期限为 1 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 4.49 亿元。

“21 建发 D2”募集资金用途约定：“募集资金扣除发行费用后公司拟将募集资

金用于偿还公司债券本息”。

截至本募集说明书签署日，“21 建发 D2”尚未使用。

综上，发行人已发行公司债券的募集资金使用情况与债券募集说明书约定的用途一致。

## 八、待发行公司债券基本情况

截至本募集说明书签署日，除本次债券外，发行人待发行的公司债券基本情况如下：

序号	发行主体	无异议函文号	出具时间	拟挂牌转让场所	核准规模	尚未发行规模	尚未发行原因	发行安排	特殊品种类型
1	乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司	上证函【2020】2080号	2020年9月18日	上交所	15亿元	5.5亿元	正在组织询价工作	计划2021年年底前完成发行	短期公司债券
2	新疆建发文体产业投资有限公司	上证函【2020】2318号	2020年10月21日	上交所	10亿元	10亿元	正在组织询价工作	计划2021年年底前完成发行	项目收益专项公司债券
	合计	-	-	-	25亿元	15.5亿元	-	-	-

## 九、本次债券发行规模的合理性分析

截至本募集说明书签署日，已获批文未全额发行的公司债券包含15亿元短期公司债券和10亿元项目收益专项公司债券，已获批文未全额发行的公司债券和本次公司债券的募集资金使用计划如下：

	批文文号	融资规模	募集资金使用计划
短期公司债券	上证函【2020】2080号	15亿元	12亿元用于偿还公司有息债务，3亿元用于补充流动资金
项目收益专项	上证函【2020】	10亿元	6.69亿元用于项目建设，2.39亿元

公司债券	2318号		用于偿还项目债务，0.92亿元偿还银行贷款
本次债券	证监许可【2021】 1202号	20亿元	20亿元用于偿还到期公司债券本息

注：1、以上债券募集资金使用未扣除承销费用

2、短期公司债券（上证函【2020】2080号）已于2021年3月8日完成首期发行，于2021年8月4日完成二期发行，待发行规模5.5亿元。

3、本次债券（证监许可【2021】1202号）已于2021年6月28日完成首期发行，待发行规模14亿元。

综上，截至本募集说明书签署日，发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次公司债券的待发行规模合计29.5亿元，其中19.81亿元用于偿还公司债务，6.69亿元用于项目建设，3亿元用于补充流动资金。

### 1、本次债券募集资金用于偿还公司债务的合理性分析

债券募集资金用于偿还公司债务，可以降低短期还债压力，优化公司债务结构，截至2021年3月末，发行人流动负债中，短期借款21.90亿元，一年内到期的长期借款5.91亿元，应付利息2.28亿元，其他流动负债13.91亿元，发行人非流动负债中，应付债券中一年内到期的规模为13.18亿元，合计规模57.18亿元，超过公司已获批文未全额发行的公司债券和本次债券用于偿还公司债务的募集资金规模（30.31亿元）。

同时，虽然发行人待发行债券的募集资金部分用于偿还公司债务，该部分资金主要来源于短期公司债券（上证函【2020】2080号），发行人短期公司债券待发行规模5.5亿元，期限不超过1年。该短期公司债券计划2021年12月之前完成发行，由于短期公司债券期限较短，发行人一年内到期的有息债务规模将进一步增加，发行人资金需求也将随之增加，本次债券募集资金也将优先偿还到期公司债券的本息，进一步满足发行人的资金需求。

因此，本次债券募集资金用于偿还公司债务的规模不仅能满足发行人目前的偿债资金需求，也能满足待发行债券发行后短期新增的资金需求，降低发行人的财务风险，规模较为合理。

### 2、用于补充流动资金的合理性分析

(1) 满足新增流动资金的需求：发行人在开展主营业务的过程中存在着资金占用的情况，为确保业务的顺利开展，发行人需要筹集金额较大的营运资金支撑其持续发展。经测算，新增流动资金需求计算如下表所示：

项目	2020 年度/末
销售收入（亿元）	11.53
销售成本（亿元）	6.96
销售利润率（%）	39.63%
预计销售收入增长率（%）	21.00%
存货周转天数（天）	1,357.82
应收账款周转天数（天）	599.92
应付账款周转天数（天）	525.37
预付账款周转天数（天）	84.35
预收账款周转天数（天）	301.38
营运资金周转次数（次）	0.30
营运资金量（亿元）	24.80
用于运营的自有资金（亿元）	4.85
现有流动资金贷款（亿元）	9.05
其他渠道提供的营运资金（亿元）	-
新增流动资金需求金额（亿元）	10.90

注：

- 1) 营运资金量=上年度销售收入\*（1-上年度销售利润率）\*（1+预计年销售收入增长率）/营运资金周转次数
- 2) 营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）
- 3) 存货周转天数=360/（销售成本/平均存货余额）
- 4) 应收账款周转天数=360/（销售收入/平均应收账款余额）
- 5) 应付账款周转天数=360/（销售成本/平均应付账款余额）
- 6) 预付账款周转天数=360/（销售成本/平均预付账款余额）
- 7) 预收账款周转天数=360/（销售收入/平均预收账款余额）
- 8) 销售利润率=销售利润/销售收入
- 9) 预计销售收入增长率=过去两年经审计的财务报告中销售收入增长率的

算术平均值

10) 新增流动资金需求金额=营运资金量-借款人用于运营的自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金

根据测算，发行人新增流动资金需求规模约为 10.90 亿元，超过公司待发行用于补充流动资金的规模（3 亿元）。

(2) 满足发行人正常运营的资金需求：发行人依托开发区企业资源，按照市场化需求调整产业结构，以贸易业务为抓手，选取区内优质企业作为业务合作伙伴，以贸促工，为区域经济服务，加快产业结构调整，推动公司市场化发展。报告期内，发行人经营规模较大，2018-2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 7.89 亿元、9.97 亿元、11.53 亿元和 2.31 亿元。发行人的营业成本也保持着较大的规模，分别为 3.93 亿元、5.44 亿元、6.96 亿元和 1.21 亿元，随着未来业务扩展，预计 2021 年度发行人营业收入超过 12 亿元，营业成本近 7 亿元，发行人有补充流动性资金的需求。

(3) 支持经营性重点项目建设：发行人在建工程中重点项目之一，乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目，计划总投资 108,000.00 万元，总建筑面积 90,000 平方米，该项目建设纺织服装综合会展、文化展示、服务贸易展示为一体的新疆国际纺织服装专业会展综合体。大力推进以技术创新、视觉创造、品牌创建、创意展示为主的服装服饰创意产业建设，打造具有全国影响力的服装服饰创意中心。项目计划 2021 年完成建设，待投资规模近 6 亿元，因此，发行人的重点在建工程有巨大的资金需求。

(4) 支持受新型冠状病毒肺炎疫情影响严重业务的流动资金需求：2020 年 1 月和 6 月，乌鲁木齐市经历了两波新型冠状病毒肺炎疫情，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，为了疫情防控的需要，居民减少外出，许多行业处于停工停产的状态，发行人主营业务中的贸易业务和文化体育业务受疫情影响严重，因此，发行人受疫情影响严重的业务需要一定规模的流动资金支持。

因此，发行人已获批文未全额发行的公司债券用于补充流动资金的规模较为合理。

### 3、本次债券发行对公司财务压力的影响分析

发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券全额发行，对公司财务影响如下：

	单位：万元		
	短期公司债券	项目收益专项公司债券	本次债券
发行规模	150,000.00	100,000.00	200,000.00
其中：偿还公司债务规模	120,000.00	33,100.00	200,000.00
用于募投项目规模	-	66,900.00	-
补充流动资金规模	30,000.00	-	-
债券票面利率	4.00%	5.50%	4.50%
债券每年利息	6,000.00	5,500.00	9,000.00
偿还公司债务的利率	4.90%	4.90%	4.90%
被偿还公司债务的每年利息	5,880.00	1,621.90	8,330.00
<b>债券实际新增每年利息支出</b>	<b>120.00</b>	<b>3,878.10</b>	<b>670.00</b>

注：

- (1) 假设发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券全额发行，募集资金使用完毕；
- (2) 参照发行人 2020 年公司债券发行的利率水平（公开发行公司债券，3+2 年期，票面利率 4.38%；非公开发行公司债券，3+2 年期，票面利率 5.32%-5.50%），预计发行人短期公司债券（1 年期）票面利率 4.00%，项目收益专项公司债券票面利率 5.50%，本次债券票面利率 4.50%；
- (3) 被偿还的公司债务利率参照银行基准利率 4.90%；
- (4) 债券实际新增每年利息支出=债券每年利息-被偿还公司债务的每年利息；

经测算，发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券全额发行，且募集资金使用完毕后，发行人每年实际新增利息支出 4,668.10 万元，2018-2020 年，公司净利润分别为 2.38 亿元、2.54 亿元和 1.66 亿元，发行人财务压力较小。

#### 4、发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券发行后发行人资产负债结构的变化

发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次公司债券的募集资金规模合计 40 亿元，其中 30.31 亿元用于偿还公司债务，6.69 亿元用于项目建设，3 亿元

用于补充流动资金。

发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设的基础上产生变动：

- (1) 财务数据的基准日为 2021 年 3 月末；
- (2) 假设发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券的募集资金净额为 40 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- (3) 假设发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券募集资金净额 40 亿元计入 2021 年 3 月末的资产负债表；
- (4) 发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券集资金拟用 30.31 亿元偿还公司债务，6.69 亿元用于项目建设，3 亿元用于补充流动资金；
- (5) 模拟数为假设发行人 40 亿元的已获批文未全额发行的公司债券和本次债券在 2021 年 3 月末完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：已获批文未全额发行的公司债券和本次公司债券完成发行后公司资产负债结构的变化表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	1,218,593.13	1,248,593.13	30,000.00
非流动资产合计	1,868,243.76	1,935,143.76	+66,900.00
资产总计	3,086,836.89	3,183,736.89	+96,900.00
流动负债合计	894,168.07	591,068.07	-303,100.00
非流动负债合计	1,234,248.13	1,634,248.13	+400,000.00
负债合计	2,128,416.20	2,225,316.20	+96,900.00
所有者权益合计	958,420.69	958,420.69	-
资产负债率 (%)	68.95	69.90	+0.94
流动比率	1.36	2.11	+0.75

发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券完发行成且如上述计划运用募集资金后，发行人2021年3月末的资产负债率水平由本次债券发行前的68.95%小幅上升至69.90，依然低于行业均值（72.50%），流动负债占负债总额的比例将由发行前的42.01%大幅降至发行后的26.56%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的57.99%上升至发行后的73.44%。本次债券发行完成且如上述计划运用募集资金，发行人流动负债占负债总额的比例将明显下降，长期债务占比提升，有利于增强发行人资金使用的稳定性，债务结构将得到一定的改善，利于发行人中长期资金的统筹安排和发行人战略目标的稳步实施。

以2021年3月末公司财务数据为基准，发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券完发行成且如上述计划运用募集资金后，发行人财务报表的流动比率将由发行前的1.36大幅增加至发行后的2.11。发行人流动资产对于流动负债的覆盖能力得到明显提升，短期偿债能力进一步增强。

## 5、发行人已发行公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人具有丰富的公司债券融资经验，发行过多期私募公司债券和小公募公司债券，已发行公司债券规模55亿元，存续期规模46亿元，募集资金均用于偿还公司债务，因此，发行人已发行的公司债券未增加发行人的负债规模，对发行人负债率影响较小，发行人发行公司债券在满足资金需求前提下，未增加发行人的债务负担，优化了债务结构，且发行人已发行公司债券未来将逐年到期，无集中兑付风险。

综上，本次债券募集资金规模较为合理，主要是由于：

1、发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券募集资金用于偿还公司债务规模（30.31亿元）低于发行人短期偿还债务资金的需求（57.18亿元），同时能满足已获批文未全额发行的公司债券发行后短期新增的偿债资金需求，降低发行人的财务风险；

2、发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券募集资金用于补充流动资金规模（3亿元）低于新增流动资金需求金额（10.90亿元），同时支持发行人运营、重大项目建设的资金需求，降低了新冠疫情对公司业务的不良影响；

3、经测算，发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券全额发行，且募集资金使用完毕后，发行人每年实际新增利息支出 4,668.10 万元，2018-2020 年，公司净利润分别为 2.38 亿元、2.54 亿元和 1.66 亿元，发行人财务压力较小。

4、以 2021 年 3 月末公司财务数据为基准，经测算，发行人已获批文未全额发行的公司债券和本次债券全额发行，且募集资金使用完毕后，发行人资产负债率水平由本次债券发行前的 68.95% 小幅上升至 69.90%，发行人的债务率保持在合理水平，依然低于行业均值（72.50%）；流动负债占负债总额的比例将由发行前的 42.01% 大幅降至发行后的 26.56%，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 57.99% 上升至发行后的 73.44%，发行人流动负债占负债总额的比例将明显下降，长期债务占比提升，有利于增强发行人资金使用的稳定性，债务结构将得到一定的改善，利于发行人中长期资金的统筹安排和发行人战略目标的稳步实施；流动比率将由发行前的 1.36 大幅增加至发行后的 2.11，发行人流动资产对于流动负债的覆盖能力得到明显提升，短期偿债能力进一步增强；

5、发行人具有丰富的公司债券融资经验，发行过多期私募公司债券和小公募公司债券，已发行公司债券的募集资金均用于偿还公司债务，未增加发行人的负债规模，对发行人负债率影响较小，发行人发行公司债券在满足了资金需求前提下，未增加发行人的债务负担，优化了债务结构，且发行人已发行公司债券未来将逐年到期，无集中兑付风险。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司（公司曾用名：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司）

法定代表人：赵振国

注册资本：人民币 270,055.00 万元

实缴资本：人民币 270,055.00 万元

设立日期：1992 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91650100228686045E

公司类型：有限责任公司（国有独资）（2020 年 12 月 15 日前为全民所有制企业）

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)阳澄湖路 98 号能建大厦 32 层 3205 室

邮政编码：830026

电话号码：0991-3774596

传真号码：0991-3774577

信息披露事务负责人及职位：王易鹏 董事、总经理

联系地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)阳澄湖路 98 号能建大厦 31 层 3103 室

联系电话：0991-3776662

所属行业：综合

经营范围：投融资管理，基金管理，股权投资，产权交易代理中介服务；城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备、建筑材料；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；

货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（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）

## 二、发行人历史沿革

1992年7月22日，建发公司筹建办向乌鲁木齐经济技术开发区提交《关于成立乌鲁木齐经济技术开发区“建设发展总公司”的申请书》，1992年7月23日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开(内)字[1992]第028号《关于成立建设发展总公司的批复》，同意成立建设发展总公司，经济性质为乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会主管的全民所有制企业，注册资本1000万元。根据该批复，乌鲁木齐经济开发区工商行政管理局核准。1992年7月28日颁发《企业法人营业执照》正式成立，但注册资本并未实际出资到位，根据当天实缴资本的到位情况，注册资本由原本的1,000万元人民币变更为800万元。法定代表人为袁新和；经营范围为：房地产投资开发，建设工程承包、发包，交通、能源、市政设施开发建设，建筑材料，建筑设备，装饰装修，市政维护管理，园林建设，科技咨询。兼营：土产、五金交电、办公用品、汽车配件、医药、畜产品、化工、机械设备、食品、金属材料、文化娱乐。

1997年5月22日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开(管)字[1997]41号《关于补足开发区建设发展总公司注册资本金的决定》，同意在开发区选择价值1,000万元的良好商业地段，划拨给建发公司，作为注册资金。1997年5月30日，乌鲁木齐经济技术开发区财政局下发文件乌经开(财)字[1997]11号《关于补足开发区建设发展总公司注册资金决定的通知》，同意将13号小区预备工地12500平方米，价值1,000万元的土地作为管委会对建发公司的长期投资。

1997年6月3日，经乌鲁木齐会计师事务所鸟会所验字(97)2-311号《验资报告》验证，截至1996年12月31日止，建发公司投入资本1,000万元。1997年6月5日，建发公司向新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局提交《企业申请变更登记注册书》，申请变更公司注册资本为1,000万元人民币。新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准，

公司注册资本为 1,000 万元。

2005 年 2 月 21 日乌鲁木齐经济技术开发区财政局向发行人出具了《关于同意调整账面无形资产的批复》，内容为：同意拨付发行人资本金 1,000 万元，同意发行人以现金方式调整置换账面无形资产，原无形资产（土地使用权）1,000 万元调减，调减部分以现金补足。

2012 年 2 月 10 日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会（头屯河区人民政府）下发《关于授权开发区国有资产监督管理委员会代行出资人职责的通知》，授权国有资产管理监督委员会对发行人履行出资人职责。

2012 年 3 月 27 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2012]7 号《关于建设发展总公司工商登记有关事项变更的批复》，同意公司住所变更为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路 1 号维泰大厦 12 层 1205 室，同意将公司经营范围变更为“城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、场地租赁，投资理财咨询服务”，同意公司法定代表人变更为赵振国。2012 年 4 月 13 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次住所、经营范围、法定代表人的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，根据《企业法人营业执照》记载，住所：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路 1 号维泰大厦 12 层 1205 室；法定代表人：赵振国；注册资本：壹仟万元人民币；经济性质：全民所有制；经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、场地租赁，投资理财咨询服务；注册号为 650000008000142，三证合一后变为 91650100228686045E。

2013 年 5 月 24 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2013]54 号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》，同意公司增加经营范围“设备租赁；物业管理；城市园林绿化”项目。

2013 年 6 月 5 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2013]60 号《关于建发公司资本公积转增注册资本金的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加注册资本金 400,000,000.00 元。2013 年 6 月 6 日，经新疆驰远天合有限责任会计师事务所驰天会验字[2013]1-

037号《验资报告》验证，截至2013年5月31日止，公司已将资本公积400,000,000.00元（大写：肆亿元整）转增实收资本。2013年6月7日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次经营范围及增资的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。根据新的《企业法人营业执照》记载，注册资本为肆亿壹仟万元人民币，经营范围：一般经营项目（国家法律、法规规定有专项审批的项目除外；需取得专项审批待取得有关部门的批准文件或颁发的行政许可证书后方可经营。具体经营项目期限以有关部门的批准文件和颁发的行政许可证书为准），城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务、物业管理，城市园林绿化。

2014年11月8日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发乌经开国资[2014]167号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》文件同意变更建发公司经营范围。2014年12月2日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司住所和经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路1号维泰大厦12层1205室；经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资；销售：石油制品，化肥，建材，金属材料，钢铁，有色金属，铁路专用器材及配件，工程机械设备及配件，五交化产品，饲料，电子产品，办公用品，机电产品，棉纱，棉短绒，皮棉，棉粕，粮食，浆粕，皂角油，金属矿石，非金属矿石，农机具，兰炭，焦炭，煤炭，有机肥；农畜土特产品的收购、销售；货运代理服务；仓储服务（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）。

2015年10月9日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2015]255号《关于变更建发公司经营范围的批复》，同意公司变更经营范围。2015年10月15日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。

2016年7月7日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管

理委员会下发文件乌经开国资[2016]158号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》，同意公司变更经营范围。2016年7月15日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。变更后的经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；文体培训、体育运动项目经营、体育比赛经纪代理（不含特定事项）、运动场地场馆租赁、会议服务及展览展示、文艺创作与表演、图书馆、电影放映、文化艺术经纪代理（不含特定事项）、广告代理、体育用品销售；石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件的销售；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务（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）。

2017年8月21日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2017]119号《关于建发公司资本公积转增实收资本的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加实收资本金1,255,450,000.00元。2017年9月7日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次增资的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，变更后的注册资本为1,665,450,000.00元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟伍佰肆拾伍万元整）。

2019年11月20日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2019]171号《关于同意建发公司变更经营范围并修改章程的批复》，同意公司变更经营范围。2019年11月25日，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）市场监督管理局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。新的《企业法人营业执照》增加了通讯产品、通讯设备销售，减少了旅游产业和文体产业（文旅产业目前由全资子公司新疆建发文体产业投资有限公司全面运营），经营范围变更为：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，

投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：体育用品，石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件、电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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）。

2020年12月15日，为完善市场化经营机制，根据乌鲁木齐经济技术开发区管委会《关于乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司公司制改制的批复》(乌经开政办发〔2020〕83号)及乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)国有资产监督管理委员会《关于建发公司改制有关事宜的通知》(乌经开国资〔2020〕47号)，乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司(以下简称“公司”)由全民所有制企业改制为有限责任公司(国有独资)，公司控股股东/实际控制人由乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会变更为乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)国有资产监督管理委员会，公司名称由“乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司”变更为“乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司”，公司注册资本变更为2,700,550,000.00元(大写：贰拾柒亿零伍拾伍万元整)，公司经营地址变更为新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)阳澄湖路98号能建大厦32层3205室，公司经营范围变更为投融资管理，基金管理，股权投资，产权交易代理中介服务；城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备、建筑材料；工业、农业、建筑业管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（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），并于2020年12月15日完成工商变更登记，领取了新的营业执照。

### 三、重大资产重组情况

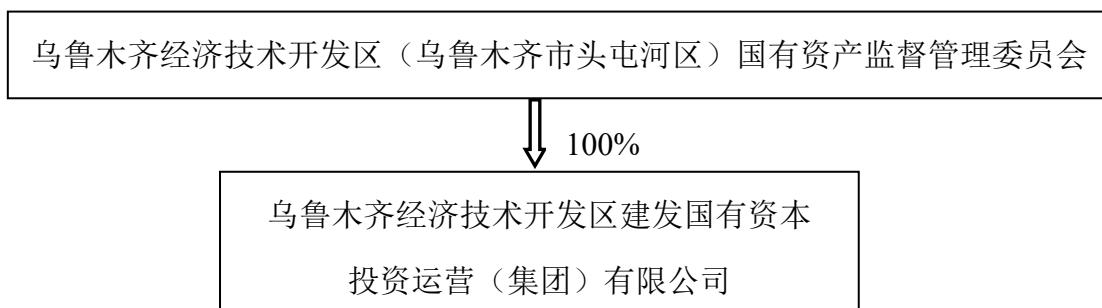
报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》所认定的重大资产重组行为。

### 四、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：

图：发行人股权结构图



#### （二）控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署之日，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会是发行人控股股东及实际控制人，持股比例为100%，发行人控股股东及实际控制人不存在将持有的发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

### 五、重要权益投资情况

#### （一）主要子公司情况

截至2021年3月末，发行人纳入合并报表范围的一级控股子公司共6家，基本情况如下。

表：发行人控股子公司情况

单位：万元，%

公司名称	注册地	企业类型	注册资本	直接持股比例	取得方式
------	-----	------	------	--------	------

新疆建发文体产业投资有限公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	65,153.00	100.00	非同一控制下的企业合并
新疆维泰园区投资开发有限公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并
新疆朗坤房地产开发有限公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并
新疆软件园有限责任公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	96,561.71	100.00	同一控制下企业合并
乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	100,000.00	100.00	出资设立
乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司	乌鲁木齐	境内非金融子企业	80,000.00	18.30	同一控制下企业合并

#### 发行人控股子公司简介：

##### （1）新疆建发文体产业投资有限公司

新疆建发文体产业投资有限公司，成立于 1993 年 04 月 29 日，注册资本 65,153.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 22 层 2201 号房，法定代表人为王易鹏。经营范围：文化体育活动策划；运动场地场馆租赁；会议服务及展览展示；文艺创作；广告设计、制作、代理、发布；电子商务；房屋、设备、场地租赁，城市园林绿化；体育用品，石油制品，化工产品，汽车配件，建筑材料，橡胶制品的销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口；开展边境小额贸易业务；停车服务；销售：机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备；货物进出口；房屋建筑服务，建筑安装服务，建筑修缮服务，建筑装饰装修服务，修理修配服务，体育健身服务、体育赛事咨询策划服务，体育项目投资开发；游泳培训；篮球、羽毛球、乒乓球培训。

截至 2020 年 12 月 31 日，新疆建发文体产业投资有限公司总资产 181,615.81 万元，总负债 114,214.64 万元，净资产 67,401.17 万元，全年实现营业收入 1,804.88 万元，净利润 137.21 万元。

##### （2）新疆维泰园区投资开发有限公司

新疆维泰园区投资开发有限公司，成立于 2014 年 06 月 03 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）阳澄湖路 98 号能建大厦 22 层 2209 室，法定代表人为胡晓敏。经营范围：投资管理，房屋

租赁，场地租赁，市场经营管理，电器安装，制冷设备安装，水电安装，机电设备安装，网线布线，电脑安装维修，建筑工程，绿化工程，园林工程，建筑设计，景观设计，室内设计；销售：五金交电，电子产品，通讯器材及设备，通信设备，计算机、软件及辅助设备，建筑材料，钢材、水泥、商砼，装潢材料。

截至 2020 年 12 月 31 日，新疆维泰园区投资开发有限公司总资产 49,854.86 万元，总负债 46,100.18 万元，净资产 3,754.69 万元，全年实现营业收入 843.77 万元，净利润-287.71 万元。

### （3）新疆朗坤房地产开发有限公司

新疆朗坤房地产开发有限公司，成立于 2006 年 11 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门路 3 号，法定代表人为魏文东。经营范围：房地产开发及经营，房地产销售，物业管理，房地产经纪（房屋产权、产籍代理除外），房地产投资，房屋租赁，场地租赁；停车场服务；停车场租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，新疆朗坤房地产开发有限公司总资产 338,495.37 万元，总负债 245,751.58 万元，净资产 92,743.78 万元，全年实现营业收入 20,850.37 万元，净利润 5,222.13 万元。

### （4）新疆软件园有限责任公司

新疆软件园有限责任公司，成立于 2012 年 12 月 18 日，注册资本 96,561.714088 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀纳斯湖北路 455 号，法定代表人为毕忠华。经营范围：计算机软硬件开发、制造、销售及服务；高新技术项目开发、转让；科技交流与推广服务；市场开发；投资与资产管理服务；商务信息咨询服务；企业管理咨询；会议及展览服务；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁，场地租赁。LED 户外广告；文化交流活动策划，庆典活动策划，会议组织策划，展览策划。设计、制作、代理、发布各类广告；停车服务；信息传输、软件信息技术服务；计算机、软件、辅助设备、及通讯设备租赁、机械设备租赁；其他计算机制造；餐饮；住宿；健身服务；酒水，饮料，干果，日用百货，预包装食品销售；酒店管理及咨询；打字、复印、传真。

截至 2020 年 12 月 31 日，新疆软件园有限责任公司总资产 288,889.70 万元，

总负债 86,500.73 万元，净资产 202,388.98 万元，全年实现营业收入 13,645.98 万元，净利润 11,896.83 万元。

#### （5）乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司

乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司，成立于 2020 年 10 月 15 日，注册资本 100,000 万元，注册地址为乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 4 层 411 室，法定代表人为夏勇军。经营范围：产业园区基础及配套设施项目的投资、建设、运营、租赁及管理；实业投资；股权投资；资产经营；设备租赁；房地产开发业务；物业管理；招商服务；资产收购及处置；资产管理业务；投资咨询；安全生产教育培训（非取证性培训）；社会经济咨询。

截至 2020 年 12 月 31 日，乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司总资产 19,464.45 万元，总负债 14,133.68 万元，净资产 5,330.77 万元，全年实现营业收入 190.76 万元，净利润 71.77 万元。

#### （6）乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司

乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司，成立于 2020 年 2 月 20 日，注册资本 80,000 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路 1 号维泰大厦 1 层 1A06 室，法定代表人为刘茂林。经营范围：围绕国际纺织品服装产业链的项目投资、开发、建设、招商、运营、服务、咨询、保障、租赁和销售；数字平台建设、运营；仓储物流建设与运营；货运、仓储代理；电子商务；供应链服务；房屋租赁；物业管理与服务。销售：棉纺织品及原材料、毛纺制品及原材料、布匹、服装鞋帽配饰、皮棉、粘胶及粘胶纤维、化学纤维、差别化纤维、棉纱、特种纱线、棉籽、棉粕及棉副产品、钢材、建材、化工产品、五金交电、机械设备、金属材料、贵金属材料、环保产品、矿产品、石油制品（成品油除外）、燃料油、原料油、润滑油、煤炭、焦炭、沥青、有色金属、橡胶制品、工艺美术品销售；设计、制作、代理、发布广告；企业策划；展览、展示、会展服务、商务信息咨询服务、企业管理咨询服务；组织文化艺术交流活动，文艺创作及表演；停车场服务，充电桩投资建设运营。2020 年，根据乌经开国资委出具的文件精神，发行人拟接管乌经开国有资本投资运营公司控股的纺服公司。2020 年 11 月发行人向纺服公司出资 0.915 亿元，发行人和乌经开国有资本投资

运营公司对其持股比例分别调整为 18.30% 和 56.70%，并通过与乌经开国有资本投资运营公司签署一致行动人协议将其纳入合并范围。

截至 2020 年 12 月 31 日，乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司总资产 103,499.02 万元，总负债 77,902.33 万元，净资产 25,596.69 万元，全年实现营业收入 7,072.01 万元，净利润 14.80 万元。

## （二）参股公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人参股公司共有 14 家，基本情况如下。

表：发行人参股公司情况

单位：万元，%

公司名称	注册资本	持股比例
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3.00
新疆宏源时代投资集团有限公司	97,659.89	40.00
新疆城建（集团）股份有限公司	91,100.00	9.24
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	500,000.00	14.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10.00
博睿维讯科技股份有限公司	10,000.00	34.00
新疆紫罗兰食品有限公司	9,029.00	35.76
新疆博尔捷人力资源服务产业园运营有限责任公司	300.00	30.00
新疆感知信息科技有限公司	1,500.00	25.00
新疆正威智能终端科技控股有限公司	100,000.00	10.00
新疆电子口岸有限责任公司	9,000.00	11.11
新疆华凌农牧信息科技有限公司	2,000.00	3.00
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）重点产业引导发展私募投资基金合伙企业（有限合伙）	110,100.00	28.16
新疆海睿纺服新材料有限公司	3,000.00	35.00

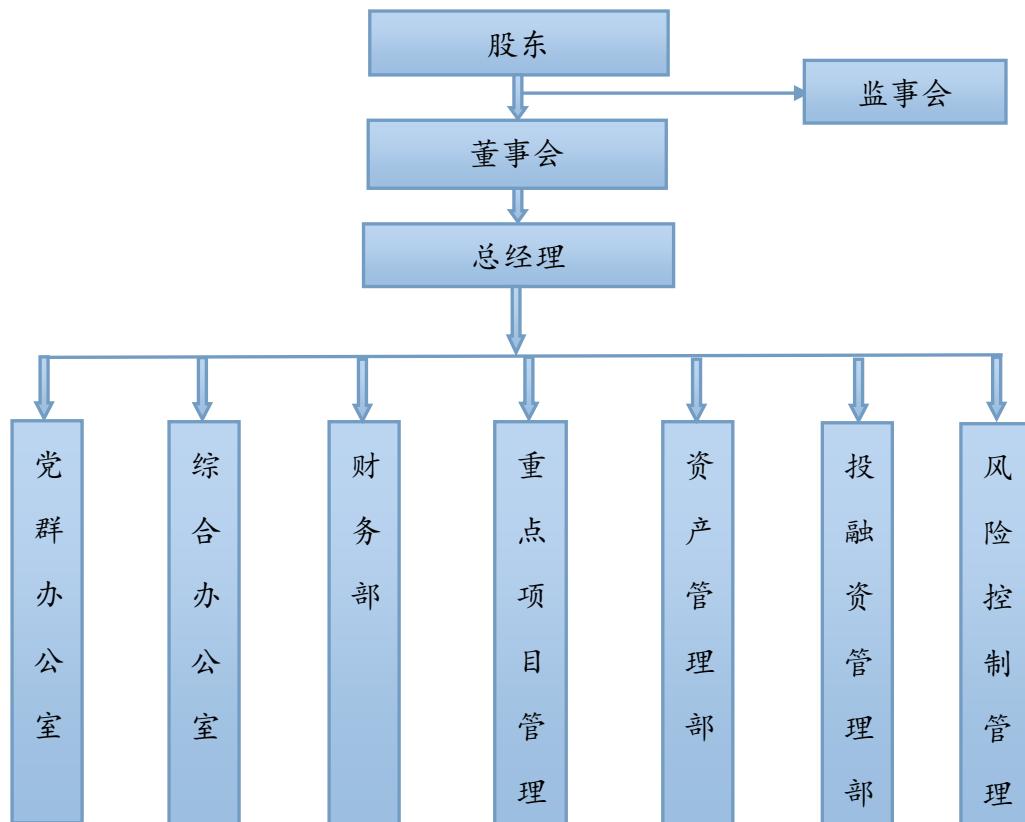
## 六、治理结构、组织机构设置及运行情况

### （一）组织结构

发行人严格按照《公司章程》的规定，规范运作。在日常运作中，从建设基本制度入手，不断完善组织机构设置并坚持规范运作，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司目前内设党群办公室、资产管理部、投融资管理部、重点项目办公室、综合办公室、财务部、风险控制管理部 7 个职能部门。

门。发行人组织结构如下图所示。

图：发行人组织结构



发行人各职能部门的具体职责划分如下：

### 1、党群办公室职责

在集团党委的领导下，制定公司党群相关管理制度、流程，并贯彻落实；组织开展政治理论学习和形势教育等工作，抓好党员干部思想政治教育；做好集团党委会议相关工作；按照机关党支部工作要求，负责日常党务管理相关工作；负责“访惠聚”工作、“民族团结一家亲”工作，负责精神文明创建等群团工作。

### 2、综合办公室职责

负责做好行政事务性工作，包括考勤、人事、财务、治安、保卫、消防、房管、工会、计生、卫生劳动、节假日值班安排、离退休人员慰问以及办公用用品的申报、领取、购置和报修等管理工作。负责做好内外各种会议的会务工作。按照领导要求，做好会议记录，协助领导贯彻落实会议确定的各项工作任务。负责做好文件、公文、函件的接收、登记、保密、传递、保管、督办和文书归档工作。负责做好上情下达、下情上达的工作。负责做好印章管理工作。负责做好各

种报告、文件的打印、复印工作。负责做好来访人员及对外联络的服务等其它工作。

### **3、财务部职责**

负责编制并上报财务预算，并按时、按序对各部门下达经济指标和考核要求，对财务预算的执行情况进行日常检查、监督，按月对财务预算完成情况进行分析，此外，公司的大额资本支出，重大融资事项、对外担保、账户开立及大额资金往来等均需报乌鲁木齐经济技术开发区国资委批准。

### **4、重点项目管理办公室职责**

负责工程选址、用地、规划、勘察、设计等前期工作联系及相关手续的办理；负责工程初步设计、施工图设计、设计变更等审查和优化工作；负责项目的招标管理、工程项目的造价编制审核管理以及项目安全管理。重点项目办公室还承担质量管理及施工现场管理工作，参与及协助有关部门进行工作调查、分析处理。

### **5、资产管理部职责**

负责跟踪经营性资产投资完成情况；负责办理竣工决算手续，取得相应权证，并委托中介机构进行全面审计，对项目进行综合评级，按规定进行财务会计核算，公司建立了资产台帐（含受托管理台帐）。对于可供租赁资产，公司综合考虑成本价格、市场公允价值（必要时进行评估），按照有偿使用原则进行出租，并将出租基本情况报乌鲁木齐经济技术开发区国资委核准后才可执行。对于开发完成后面向市场销售的房产类资产，公司需参考可行性研究报告、成本价格和市场公允价值，就价格、折扣率等事项形成经营方案，报乌鲁木齐经济技术开发区国资委备案，根据备案意见执行相关方案。

### **6、投融资管理部职责**

负责公司相关投资和融资工作，包括银行贷款、发行债券以及创新科研经费的申请工作等。投融资管理部负责分析市场和项目融资风险，对公司资金需求进行预测，并出具分析报告、提出相应的应对措施，制定并实施相应的融资解决方案。投融资管理部还负责进行资金使用分析和调配，监督资金的运用，以优化资金结构、提高资金使用效率。

### **7、风险控制管理部职责**

负责公司风险管理体系、制度、办法及程序的制定；搜集、分析、整理内外环境的不利因素，同行业企业与本企业发生过的不利事件，结合风险管理及内控评价结果，查找管理中的薄弱环节，完善并确定风险辨识的方法、风险分类框架；围绕风险管理策略目标，针对公司战略、规划、投融资、市场运营、财务、内部审计、法律事务、人力资源等各项业务管理及其重要业务流程，通过执行风险管理基本流程，制定并执行规章制度、程序和措施；辨识、描述各活动中可能发生的风，确定风险评价方法，开展风险评估；深入分析、评价风险属性，检查已有的风险管理措施对风险的管理程度，确定重大风险；提出各风险可能采取的管理、应对措施及实施的成本与收益，选择实施的管理举措，制定风险管理方案；检查与监控风险管理方案的实施；依据年度风险管理评估方案，开展风险管理评价，形成阶段性和年度风险管理评价报告。

## （二）发行人治理情况

公司严格按照《公司章程》的规定，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

发行人为国有企业，出资人为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会。

公司不设股东会，设有董事会、监事会和经理层。股东根据有关规定履行股东职责，维护法律、行政法规和公司章程赋予董事会的职权，授权公司董事会行使股东的部分职权，决定公司重大事项，总经理行使董事会授予的职权。

### 1、股东

股东是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审查批准董事会的报告；
- (4) 审查批准监事会的报告；
- (5) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (6) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- (8) 对发行债券作出决定;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- (10) 修改公司章程，审查批准章程修改方案;
- (11) 监督、评价和考核董事会、监事会、董事、监事履职情况;
- (12) 审查批准公司年度综合计划和年度投资方案;
- (13) 审查批准重大资产（股权）投资、处置和划转、对外捐赠等事项;
- (14) 审查批准公司内部管理机构设置和员工年度工资总额方案;
- (15) 法律、行政法规规定的其他职权以及依据股东管理制度行使的其他职权。

## 2、董事会

公司设立董事会，董事会成员5人，其中非职工代表董事4人，职工代表董事1人。非职工代表董事全部由股东委派；职工代表董事经公司职工会议选举产生。董事会设董事长1人，董事长由股东委派。董事会和董事按照《公司法》、《公司章程》的规定行使职权。

董事长职权如下：

- (1) 确定全年董事会定期会议计划，包括会议的次数、具体时间、议题等，决定召开董事会临时会议；
- (2) 负责组织拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，公司增加或者减少注册资本的方案，公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案以及董事会授权其拟订的其他方案，并提交董事会表决；
- (3) 负责组织制（修）订董事会议事规则等董事会运作的规章制度，并提交董事会表决；
- (4) 根据董事会决议，负责签署应由公司法定代表人签署的有关文件，以及经董事会授权应当由董事长签署的其他文件；
- (5) 提名董事会秘书，提出其薪酬与考核建议，并提请董事会决定聘任或者解聘及其薪酬事项；

- (6) 及时掌握董事会各项决议的执行情况，必要时，由董事长本人或其委托的董事对决议执行情况进行督促、检查；
- (7) 负责组织起草董事会年度工作报告，召集并主持董事会讨论通过董事会年度工作报告；代表董事会向股东报告年度工作；
- (8) 负责组织董事会向股东、监事会及时提供信息。建立董事会与监事会联系的工作机制，对监事会提示和要求公司纠正的问题，检查督促公司的落实情况，向董事会报告兼向监事会反馈；
- (9) 与董事进行会议之外的沟通，听取董事的意见，并组织董事进行必要的工作调研和业务培训；
- (10) 指导董事会秘书编制造事会年度工作经费方案，负责审批董事会年度工作经费方案和各项经费支出，确保董事会工作经费的使用符合有关规定；
- (11) 在发生不可抗力或重大危急的情形，无法及时召开董事会会议的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、行政法规和公司利益的特别裁决权和处置权，并在事后向董事会报告；
- (12) 法律、行政法规规定的其他职权。

董事任期为3年，任期届满，连派连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，执行股东的决定，接受股东的指导和监督。董事会依照《公司法》和股东有关规定行使下列职权：

- (1) 执行股东的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构设置；
- (8) 按照管理权限和相关工作程序，聘任或解聘公司高级管理人员、决定

聘任或解聘董事会秘书；决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

- (9) 制定公司基本管理制度；
- (10) 修订公司章程，以董事会名义报股东审批；
- (11) 法律、行政法规规定以及股东授予的其他职权。

董事会议由董事长召集和主持，董事长因特殊情况不能出席时，可委托一名董事召集和主持。董事会议分为定期会议和临时会议。定期会议原则上至少每季度召开一次。临时会议根据工作需要召开。董事会定期会议的会议通知和相关文件等资料应当于会议召开十日前送达全体董事、监事会及其他列席人员。董事会会议应当有过半数董事出席方可举行。董事会的表决，实行一人一票。董事会决议分为普通决议和特别决议。董事会通过普通决议时，必须经全体董事的过半数同意；通过特别决议时，必须经全体董事三分之二以上同意。

审议以下事项应当以特别决议通过：

- (1) 公司章程和章程的修改方案；
- (2) 公司增加或者减少注册资本的方案；
- (3) 公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案。

### **3、总经理**

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施党组织、董事会会议决定事项；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (4) 根据干部管理权限和相关工作程序，提请董事会聘任或解聘高级管理人员，决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (5) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会，协调、检查和督促各部门、各单位的生产经营管理工作；
- (6) 法律、行政法规规定以及董事会授予的其他职权。

### **4、监事会**

公司设监事会，监事会成员5人，其中股东代表监事3人，职工代表监事2人。股东代表监事全部由股东委派；职工代表监事经公司职工会议选举产生。监事会设监事会主席1人，监事会主席由股东委派。

监事的任期每届为三年，可连选连任，监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务，董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- (4) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员的不当行为提起诉讼；
- (5) 向股东提出提案，发现重大问题直接向股东报告；
- (6) 法律、行政法规规定的其他职权。

监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会的表决，实行一人一票。监事会决议应当经半数以上监事通过。

### （三）内部管理制度的建立与运行情况

为维护国有资产所有者权益，构建规范的产（股）权管理和资本运营体系，保障公司经营管理的安全性和财务信息的可靠性，防范和化解公司日常经营运作中的各类风险，有效盘活和重组国有资产，实现国有资产保值增值，提高公司经营管理效率和盈利水平，致力于公司法人治理结构建设、现金流建设、信用建设和投融资体系建设，创新和完善政府信用平台，为开发区经济社会发展服务。根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产产权登记管理办法》等相关法规的规定，编制了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司管理制度手册》，构建了较为完善的内部控制体系。

#### 1、公司内部管理制度

公司不设股东会，设有董事会、监事会和经理层。股东根据有关规定履行股东职责，维护法律、行政法规和公司章程赋予董事会的职权，授权公司董事会行使股东的部分职权，决定公司重大事项，总经理行使董事会授予的职权。公司重大事项严格按照《经开区（头屯河区）国资委出资人监管权力和责任清单（2020年版）》报乌经开国资委备案或审批。经营层行使董事会授予的职权，管理公司日常经营事务。公司拥有技术职称人员超过总人数的一半，涵盖了市政工程、经济、会计和基建管理等多个方面。近年来公司不断扩充从业人员队伍，人力资源缺口的缩小及人员素质的提高有利于公司的持续稳定运作。

根据经营管理的需要，公司设置了党群办公室、综合行政办公室、财务部、重点项目管理办公室、资产管理部、投融资管理部和风险控制管理部等职能部门，并通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责。

## **2、财务管理制度**

公司高度重视财务管理体系的建设，严格财务监管，加强会计核算，规范内部资金运作，按照收支两条线的管理模式，严格控制资金流向和流量。制定了《会计档案管理制度》、《公司财务管理制度》、《财务审批及日常费用报销制度》、《财务内部牵制制度》、《会计电算化制度》、《固定资产管理制度》、《会计交接管理制度》以及《现金管理制度》。加强成本管理，正确反映和有效控制生产经营活动的劳动耗费；加强财务人才队伍建设，不断提升财务队伍的综合素质和防控财务风险的能力。

## **3、投融资管理制度**

在投融资管理方面，投融资管理部以实现公司的战略目标为导向，全方面负责公司的投资与融资工作，多途径、多方式的融集公司发展、项目建设、经营管理所需要资金。根据公司年度投融资计划收集业务信息，编制项目建议书报董事会审批。对筹资方式、贷款管理、募集资金的存储和使用、还款管理进行了详细规定，包括银行贷款、发行短期融资券、发行公司债券以及相关工作。为了降低筹资成本、防范财务风险，提高资金使用效率，部门及时分析市场和项目融资风险，对企业短期及较长期的资金需求进行预测，及时出具分析报告，提出相应的应对措施，制定并实施相应的融资解决方案。进行资金分析和调配，监督各项资

金的运用，优化资金结构，提高资金使用效率。

#### **4、资产管理制度**

在资产管理方面，公司资产管理部建立了《资产登记管理制度》、《资产运营维护管理制度》、《资产租赁管理制度》、《资产处置管理制度》等一整套管理制度与流程，负责跟踪经营性资产投资完成情况；负责办理竣工决算手续，取得相应权证，并委托中介机构进行全面审计，对项目进行综合评价，按规定进行财务会计核算。同时建立资产台账（含受托管理资产）。对于可供租赁资产，公司综合考虑成本价格、市场公允价值（必要时进行评估），按照有偿使用原则进行出租，并将出租基本情况报乌经开国资委备案。对于国有资产处置，公司的处置方案需在报乌经开国资委核准后才可执行。对于开发完成后面向市场销售的房产类资产，公司需参考可行性研究报告、成本价格、市场公允价值，就价格、折扣率等事项形成经营方案，报乌经开国资委备案，根据备案意见执行相关方案。

#### **5、项目管理制度**

在项目管理方面，公司重点项目办公室全面负责工程项目的选址、用地、规划、勘察、设计等前期工作联系及相关手续的办理，负责工程初步设计、施工图设计、设计变更等审查和优化工作；负责工程建设资料的整理和管理；负责项目的招标管理和工程项目的造价编制审核管理；负责工程项目的安全管理，全面掌握工程安全生产情况，组织安全生产检查、督促、整改；负责施工组织设计、作业指导书等相关资料的审查工作；负责质量管理及施工现场管理工作，参与有关部门组织的工作调查、分析及处理工作。

#### **6、行政管理制度**

在行政管理方面，公司制定了《办公用品及设备管理制度》、《文书档案管理制度》、《会议管理制度》、《印信管理制度》、《车辆管理制度》、《合同管理制度》、《接待管理制度》以及《计算机及网络管理制度》等一系列具体的管理制度，综合办公室负责制度的执行和落实，协助公司领导安排行政会议，负责会议记录，以及会议议决事项催办；负责有关行政公文的收发、登记、呈送、催办、归档及文档保管等工作。对印章使用进行并审核并记录，开具行政介绍信和其他证明；接、发、处理、保管一切来电来函文件；负责公司日常工作的考勤；

负责公司车辆的管理；负责办公用品的领取、使用、管理和维护。

## **7、人力资源管理制度**

公司建立了详尽的人力资源管理体系。对员工录用、员工薪酬、技术岗位培训、员工劳动纪律管理、考勤、企业融资奖励等方面建立了具体的管理制度，包括《招聘录用管理制度》、《劳动合同管理制度》、《员工培训管理制度》、《员工考勤管理制度》、《薪资管理制度》、《绩效考核管理制度》、《社保管理制度》以及《福利管理制度》；保证了本公司人力资源管理规范化、科学化。同时鼓励公司全体员工进行相关专业再深造，保持公司员工队伍的高效高能。

## **8、安全管理制度**

公司制定了《环境安全规划》、《运行控制》、《绩效检测》、《应急响应》、《相关方控制》、《合规性评价》等一系列具体的安全管理制度，建立了详细的经营管理体系以及安全质量保障体系。涵盖了安全生产管理和安全技术措施、安全生产目标管理考核办法。公司严格控制各建设项目的施工安全，保障公司负责的各类项目的稳定建设和安全。此外，公司还成立安全生产管理小组，公司一把手为第一责任人，派专人对各项目进行现场督查，杜绝重大安全事故发生。

## **9、资金管理制度**

在资金管理方面，公司按照资金预算制度进行“全面计划、整体协调、统筹安排、宏观控制”，资金预算的编制和审核严格遵循资金预算流程规定。公司各部门根据各部门月度、年度的需要向财务部报送资金计划，财务部负责收集各部门资金计划并负责本单位的年、月资金计划安排和落实。严格资金管理岗位职责分工，涉及到不相容的岗位时，分别由不同人员担任，形成内部相连牵制机制。同时，公司下属子公司资金独立核算，各项支出都有严格的审批程序，每个项目先业务审批部门审批、公司财务总监再审核等，相关审批权限都有相应的规定。公司实时了解各子公司的资金动向。

## **10、资金运营内控制度**

在资金运营内控方面，公司财务部开展经常性的日常检查，同时设立风险控制管理部作为公司独立的内部审计机构，定期及不定期的对财务部门的账目进行审计监督检查，纠正日常核算中的不规范事项，及时发现财务人员的不规范行为，

对主要经营者进行责任审计。风险控制管理部对内部控制负有责任，对内部控制系统的健全性、合理性和有效性进行检查、评价、报告和提出改进建议。

## 11、短期资金调度应急预案

在短期资金调度方面，公司制定了短期资金调度应急预案。首先，加强资金计划管理，制定每周滚动资金计划，通过资金分析不同时期的现金流特点，量入为出、统筹安排，以确保资金利用的合理性，避免出现资金短缺的情况。其次，公司资金管理实行统筹规划、合理布局，加强对大额资金和重点资金的调度、运用和监控管理。第三，公司根据公司经营与项目建设需要，结合债务期限结构与规模，合理拟定短、中、长期融资与还款计划，科学使用未提用银行授信、直接融资工具、以前年度留存收益、持有股权或资产变现作为应急资金调度。

## 12、风险管理制度

为实现以下目标，公司建立了比较完善的风控制度。

- (1)将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围内；
- (2)实现公司内外部信息沟通的及时、可靠、完整；
- (3)确保公司经营活动遵循国家法律法规的规定；
- (4)改善公司经营管理的效益及效率；
- (5)提高公司服务质量；
- (6)确保公司建立针对各项重大风险的应急处理方案，使其不因灾害或人为失误而遭受重大损失。

### 风险识别

在战略风险方面，广泛收集同行战略风险失控导致公司蒙受损失的案例，并收集与公司相关的宏观经济政策、技术环境、市场需求和竞争状况等方面的重要信息，重点关注本公司发展战略和规划、投融资计划、年度经营目标、经营战略，以及编制这些战略、规划、计划和目标的有关依据。

在财务风险方面，广泛收集同行财务风险失控导致危机的案例，收集与公司盈利能力、资产营运能力、偿债能力和发展能力指标相关的重要信息，重点关注成本核算、资金结算和现金管理业务中曾发生或易发生错误的业务流程或环节。

在经营风险方面，广泛收集同行忽视市场风险、缺乏应对措施导致公司蒙受

损失的案例，收集与公司竞争对手、主要客户和供应商等方面的重要信息，对现有业务流程和信息系统操作运行情况进行监管、运行评价及持续改进，分析公司风险管理的现状和能力。

在法律风险方面，广泛收集同行或上市公司忽视法律法规风险、缺乏应对措施导致公司蒙受损失的案例，收集与公司法律环境、员工道德、重大协议合同和重大法律纠纷案件等方面的相关信息。

在投融资风险方面，广泛收集金融、资本市场信息，在投融资重点控制活动中可能存在的风险，金融与资本市场曾经发生过的导致企业损失的案例等信息。公司对收集的初始信息应进行必要的筛选、提炼、对比、分类和组合，以便进行风险评估。

### **风险评估**

公司风险评估主要通过确立风险管理理念和风险接受程度、目标制定、风险识别、风险分析和风险对策等五个基本程序来进行。

确立公司风险管理理念和风险接受程度是公司进行风险评估的基础。公司将风险接受程度分为三类：“高”、“中”或“低”，公司从定性角度考虑风险接受程度。整体上讲，公司把风险接受程度确定为“低”类，即公司在经营管理过程中采取谨慎的风险管理态度，可以接受较低程度的风险发生。公司的风险接受程度选择也与公司的风险管理理念保持一致。

### **风险对策**

公司根据风险分析的结果结合风险发生的原因以及承受度，权衡风险与收益、选择风险应对方案，规避风险、接受风险、减少风险或分担风险。

### **风险的防范与控制**

公司根据风险应对策略，针对各类风险或每一项重大风险制定风险管理解决方案。方案一般应包括风险解决的具体目标，所需的组织领导，所涉及的管理及业务流程，所需的条件、手段等资源，风险事件发生前、中、后所采取的具体应对措施以及风险管理工具。

根据经营战略与风险策略一致、风险控制与运营效率及效果相平衡的原则，公司制定风险解决的内控方案。针对重大风险所涉及的各管理及业务流程，制定

涵盖各个环节的全流程控制措施。对其他风险所涉及的业务流程，要把关键环节作为控制点，采取相应的控制措施。

### **风险管理的监督与改进**

公司建立贯穿于整个风险管理的基本流程，连接各上下级、各部门和业务单位的风险管理信息沟通渠道，确保信息沟通的及时、准确和完整，为风险管理监督与改善奠定基础。公司各有关部门和业务单位应定期对风险管理进行自查和检验，及时发现缺陷并改进，其检查、检验报告应及时报送公司风险管理职能部门。公司投融资管理部定期或不定期对各有关部门能否按照有关规定开展风险管理及其工作效果进行监督评价。

### **13、信息披露制度**

公司制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司信息披露事务管理制度》，对信息披露事务管理部门、负责人和职责；信息披露对象及标准；信息披露流程；董事会、监事会及高级管理人员等在信息披露中的职责；未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任；集团公司的信息披露制度等内容进行了详细规定。

### **14、突发事件应急管理制度**

对公司及其控股股东、实际控制人和相关高管人员的后续经营活动和重大事项以契约方式进行约束，如果公司出现重大资产转移、销售资产、分红及其他支付行为、改变主营业务、大额投资与主营业务不相关的高风险行业等可能影响偿债能力的事项时，需事先召开持有人会议（或通过其他约定方式通知债券持有人）并经过一定比例以上持有人同意（至少不低于2/3的债券持有人同意）；如果公司发生某些无法预见或不可抗力的事项（如实际控制人或控股股东发生变更、高管人员离职或失去能力、主体评级被下调等），则触发相应的投资人保护机制。

### **15、对外担保制度**

为加强公司对外担保行为的管理，控制和降低担保风险，保障公司资产安全，公司制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司对外担保管理制度》。公司的对外担保包括但不限于公司以自有资产和/或信用为其他单位和个人提供的保证、资产抵押、质押以及其他担保事宜。具体种类包括

借款担保、银行开立信用证和银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。公司对外担保应当遵循平等、自愿、互利、诚信的原则，严格控制担保风险。公司对外担保，可以采取反担保等必要的措施防范风险，反担保的提供方应具备实际承担能力。公司高级管理人员应审慎对待和严格控制担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担责任。

## **16、关联交易制度**

公司关联交易应当遵循以下基本原则：公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则；不得损害国家、集体或者第三人、社会公众及公司利益；不得违反国家法律法规的禁止性规定等；符合诚实信用原则；关联交易应在真实公允的基础上进行。

## **17、党委及党支部工作制度**

为向以习近平同志为核心的党中央紧紧靠拢，增强公司的团队凝聚力、工作执行力和市场竞争力，公司领导层高度重视党建工作，集团党委新增制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司党委议事规则》，同时加强对下级党支部的组织管理，对党支部的工作职责、组织生活、理论学习、党员廉政、联系群众、民主测评、党务公开、主题党日、党员发展方面进行明确规定。包括《党支部工作职责》、《支部书记、支委委员主要职责》、《组织生活制度》、《三会一课制度》、《发展党员工作制度》、《党员廉政及联系群众制度》、《民主评议党员制度》、《党务公开制度》、《主题党日制度》及《党纪党费管理制度》等一系列的制度。进一步规范公司党员行为，增强自我净化、自我完善、自我革新、自我提高能力，发挥模范带头作用，引导公司全员形成了一支学习型、服务型、创新型的工作队伍。

### **（四）独立运行情况**

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营并自负盈亏的独立法人。发行人在出资人授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司在人员、业务、资产、财务和机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整和财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

## **1、业务独立情况**

发行人的各项经营业务均独立于控股股东乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)国有资产监督管理委员会，没有发生同业竞争现象；发行人拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

## **2、资产独立情况**

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保。发行人资产独立、完整、权属清晰，发行人对资产具有支配权，不存在将公司股权进行质押的情况。

## **3、人员独立情况**

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。发行人董事会和监事会成员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人董事会和监事会成员均不存在公务员兼职的情形，符合《公务员法》相关规定。发行人的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

## **4、机构独立情况**

发行人建立了董事会作为决策、监督及经营管理机构，下设六个部门，即综合办公室、财务部、重点项目管理办公室、资产管理部、投融资管理部和风险控制管理部。明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人机构设置独立、完整，具有良好的运作机制和运作效率，发行人法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，生产经营和行政管理完全独立于控股股东，建立了符合发行人自身发展需要的组织机构。

## **5、财务独立情况**

发行人设立了独立的财务管理部，配备了专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度。发行人独立进行财务决策，具备独立的财会账簿。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税现象。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事及高级管理人员基本情况

公司设立董事会，董事会成员5人，其中非职工代表董事4人，职工代表董事1人。非职工代表董事全部由股东委派；职工代表董事经公司职工会议选举产生。董事会设董事长1人，董事长由股东委派。

公司设监事会，监事会成员5人，其中股东代表监事3人，职工代表监事2人。股东代表监事全部由股东委派；职工代表监事经公司职工会议选举产生。监事会设监事会主席1人，监事会主席由股东委派。

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。

公司董事会、监事会和总经理等高级管理人员岗位设置及人员聘任符合《公司法》等相关法律法规和公司章程的规定。公司董事、监事、高级管理人员变更的相关工商变更登记和备案手续已经办理完毕。

表：发行人董事、监事及高级管理人员成员情况表

组织结构	姓名	性别	出生年份	现任职务	任职期限
董事会	赵振国	男	1965年	董事长、党委书记	2020/12/15-2023/12/15
	王易鹏	男	1981年	董事、总经理	2020/12/15-2023/12/15
	黄春萍	女	1974年	董事、党委副书记	2020/12/15-2023/12/15
	孙斌	男	1986年	董事、财务总监	2020/12/15-2023/12/15
	谢婉露	女	1988年	董事、投融资管理部经理	2020/12/15-2023/12/15
监事会	沈晶	女	1983年	监事会主席、党群办公室主任	2020/12/15-2023/12/15
	胡晓敏	女	1978年	监事、总经理助理、资产管理部经理	2020/12/15-2023/12/15
	康军红	男	1981年	监事、重点项目办公室经理	2020/12/15-2023/12/15
	谢昕岍	女	1989年	监事、综合办公室主任	2020/12/15-2023/12/15
	曾莉莉	女	1989年	监事、党群办公室副主任	2020/12/15-2023/12/15
非董事高级管理人员	熊学军	男	1968年	党委委员、副总经理兼安全总监	2020/12/15-至今
	吴焕凯	男	1988年	党委委员、副总经理	2020/12/15-至今

## 公司董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事会成员简历

赵振国，董事长、党委书记，1965年出生，中共党员，EMBA（在读），高级职业经理人、注册资产评估师、高级会计师、工程师。曾任神华新疆能源有限责任公司（乌鲁木齐矿务局）调度员、会计主管；新疆维泰热力股份有限公司财务部经理、总经理助理；新疆建投项目管理咨询有限公司副总经理；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司副总经理、总经理。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司董事长、党委书记。

王易鹏，董事、总经理，1981年出生，中共党员，本科学历，高级经营师、经济师。曾任新疆大学科学技术学院办公室科员；新疆蓝山屯河化工股份有限公司市场营销部经理、投资发展部经理、证券事务部经理；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司总经理助理、投融资管理部负责人。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司董事、总经理。

黄春萍，董事、党委副书记，1974年出生，中共党员，本科学历，工程师。曾任乌鲁木齐经济技术开发区建设房产管理局科员；乌鲁木齐经济技术开发区规划房产局副主任科员；乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司监事会主席、监事会常务副主席，项目前期部经理兼乌鲁木齐高铁片区综合开发建设指挥部办公室前期规划部科长。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司董事、党委副书记。

孙斌，董事、财务总监，1986年出生，中共党员，研究生学历，中级会计师、审计师。曾任中国能源建设集团新疆电力设计院有限公司财务资产部职员；乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）审计局科员、审计师。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司董事、财务总监，兼任乌鲁木齐市招商服务有限公司财务总监。

谢婉露，董事、投融资管理部经理，1988年出生，中共党员，本科学历，中级经济师。曾任中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部综合柜员、个人业务顾问；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司投融资管理部专员、投融资管理部副经理。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集

团）有限公司董事、投融资管理部经理。

## 2、监事会成员简历

沈晶，监事会主席、党群办公室主任，1983 年出生，中共党员，本科学历，中级经济师。曾任奎屯市国土资源局办公室秘书、地籍科科长、土地综合业务科科长、办公室主任；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司综合办公室业务主办、办公室副主任、办公室主任。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司监事、党群办公室主任。

胡晓敏，监事、总经理助理兼资产管理部经理，1978 年出生，本科学历，注册造价师、经济师、二级建造师、工程师、项目管理师、招标师。曾任乌鲁木齐铁路局工程处技术员；中铁二十一局集团一公司核算员（造价员）、项目计划合同部部长、审计小组副组长；交通科学研究院条件保障处造价工程师；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司业务主管、资产管理部副经理、资产管理部经理、总经理助理兼资产管理部经理。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司监事、总经理助理兼资产管理部经理。

康军红，监事、重点项目办公室经理，1981 年出生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任中铁二十一局集团有限公司施工部技术员、奎北铁路 S2 标项目施工部专业工程师、奎北铁路克拉玛依维管段技术科专业工程师、自建房项目工程部技术主管、兰新铁路第二双线项目安质部部长、机关安质部部员、南龙项目部安质部部长；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司重点项目部业务主办，资产部副经理，总工程师。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司监事、重点项目办公室经理。

谢昕妍，监事、综合办公室主任，1989 年出生，中共党员，研究生学历，中级经济师。曾任新疆广电网络股份有限公司安全办公室综合管理员；乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司综合办公室综合文秘、综合办公室副主任。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司监事、综合办公室主任。

曾莉莉，监事、党群办公室副主任，1989 年出生，中共党员，研究生学历，中级经济师。曾任新疆圣雄能源股份有限公司外联部专员兼行政内勤；乌鲁木齐

经济技术开发区建设发展总公司党务专干。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司监事、党群办公室副主任。

### 3、非董事高级管理人员简历

熊学军，党委委员、副总经理兼安全总监，1968年出生，中共党员，本科学历，工程师。曾任乌鲁木齐经济技术开发区供热公司技术员、用户服务站副站长、用户服务科科长；开发区春虹热力公司用户服务部经理；新疆维泰热力股份有限公司用户服务部经理、总经理助理、副总经理、党支部副书记兼副总经理、党支部副书记兼总经理；新疆建投中壹文化产业股份有限公司董事长；乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司党支部书记。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司党委委员、副总经理兼安全总监。

吴焕凯，党委委员、副总经理，1988年出生，中共党员，研究生学历。曾任乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）企业服务中心职员；乌鲁木齐国际陆港区发展服务中心副主任。现任乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司党委委员、副总经理。

#### （二）现任董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员中，无党政领导干部在企业兼职情况；不存在公务员兼职情况。

发行人董事、监事和高级管理人员均依据相关法律规定以及公司章程通过合法程序产生，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律及公司章程的规定。

#### （三）现任董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，现任董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

## 八、发行人主营业务概况

### （一）发行人主要业务经营情况

发行人近三年及一期营业收入构成情况如下表所示：

**表：2018-2020年及2021年1-3月发行人各业务收入情况**

单位：万元，%

行业板块	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	7,333.26	31.74	25,916.42	22.47	24,647.45	24.72	17,937.18	22.72
房地产销售	825.78	3.57	19,775.93	17.15	22,693.19	22.76	11,337.63	14.36
货物销售	2,102.70	9.10	8,040.95	6.97	18,684.64	18.74	9,743.62	12.34
文化体育	-	-	285.48	0.25	717.84	0.72	633.65	0.80
道路园林维 护业务	4,858.49	21.03	24,174.03	20.96	14,575.47	14.62	11,085.68	14.04
棚户区改造 业务	6,987.74	30.24	28,307.00	24.54	14,651.49	14.69	18,757.55	23.76
其他业务	997.33	4.32	8,838.92	7.66	3,755.11	3.77	9,437.74	11.96
<b>合计</b>	<b>23,105.30</b>	<b>100.00</b>	<b>115,338.7 3</b>	<b>100.00</b>	<b>99,725.21</b>	<b>100.00</b>	<b>78,933.04</b>	<b>100.00</b>

**表：2018-2020年及2021年1-3月发行人各业务成本情况**

单位：万元，%

行业板块	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	398.86	3.31	6,417.82	9.22	4,017.82	7.39	5,975.32	15.22
房地产销售	682.26	5.66	11,980.46	17.20	11,279.01	20.73	6,514.42	16.60
货物销售	2,097.87	17.41	7,804.69	11.21	17,784.12	32.69	9,379.54	23.90
文化体育	213.52	1.77	444.09	0.64	469.27	0.86	422.72	1.08
道路园林维 护业务	3,616.25	30.01	18,470.27	26.52	9,563.13	17.58	7,472.02	19.04
棚户区改造 业务	5,041.52	41.84	20,671.91	29.69	11,291.59	20.75	9,486.43	24.17
其他业务	-	-	3,845.02	5.52	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>12,050.28</b>	<b>100.00</b>	<b>69,634.27</b>	<b>100.00</b>	<b>54,404.94</b>	<b>100.00</b>	<b>39,250.45</b>	<b>100.00</b>

**表：2018-2020年及2021年1-3月发行人各业务毛利润情况**

单位：万元，%

行业板块	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	6,934.40	62.73	19,498.59	42.66	20,629.64	45.52	11,961.86	30.14
房地产销售	143.52	1.30	7,795.47	17.06	11,414.18	25.19	4,823.20	12.15
货物销售	4.83	0.04	236.27	0.52	900.52	1.99	364.08	0.92
文化体育	-213.52	-1.93	-158.61	-0.35	248.58	0.55	210.94	0.53
道路园林维护业务	1,242.24	11.24	5,703.76	12.48	5,012.35	11.06	3,613.66	9.11
棚户区改造业务	1,946.22	17.60	7,635.09	16.71	3,359.90	7.41	9,271.11	23.36
其他业务	997.33	9.02	4,993.90	10.93	3,755.11	8.29	9,437.74	23.78
<b>合计</b>	<b>11,055.02</b>	<b>100.00</b>	<b>45,704.47</b>	<b>100.00</b>	<b>45,320.27</b>	<b>100.00</b>	<b>39,682.59</b>	<b>100.00</b>

**表：2018-2020年及2021年1-3月发行人各业务毛利率情况**

单位：%

行业板块	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
资产租赁	94.56	75.24	83.70	66.69
房地产销售	17.38	39.42	50.30	42.54
货物销售	0.23	2.94	4.82	3.74
文化体育	-	-55.56	34.63	33.29
道路园林维护业务	25.57	23.59	34.39	32.60
棚户区改造业务	27.85	26.97	22.93	49.43
其他业务	100.00	56.50	100.00	100.00
<b>合计</b>	<b>47.85</b>	<b>39.63</b>	<b>45.45</b>	<b>50.27</b>

注：2018-2020年，发行人其他业务主要为发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让及资产租赁收入，其中电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让收入无成本支出，报告期内投放委贷的资金主要来源与发行人2015年发行的小微企业增信集合债和自有资金，其中小微企业增信集合债的利息计入财务成本中，故发行人其他业务成本为0，毛利率为100%。2020年发行人其他业务新增子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置收入，对应的处置成本3,845.02万元。

## 1、资产租赁业务

发行人作为开发区主要的国有资产经营主体之一，在开发区管委会授权下对开发区多项国有资产通过出租方式进行经营，获得资产租赁业务收入。

### (1) 业务模式

发行人自购了维泰大厦 5 至 17 层、负一层、负二层产权，全额缴纳了土地出让金并取得房产及土地权证，2013 年，为进一步支持发行人的资产租赁业务，根据乌经开国资【2013】131 号《关于同意划拨维泰大厦一至三层资产的批复》，开发区管委会向发行人无偿划拨了维泰大厦的部分楼层，资产价值约为 6.9 亿元；根据乌经开财政【2013】290 号《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》，开发区管委会向发行人注入了文体中心、维泰商务中心等在建工程 2.41 亿元；同时发行人自购了博香苑地下停车库、坤怡园地下停车库、坤盛园地下停车库、坤和园地下停车库、能建大厦、北新大厦及街道社区综合用房和医疗卫生用房等资产，发行人已全额缴付购买上述房产的款项，由于房产开发商楼盘未全部建设完善，房产及土地权证还未开始办理，资产可供租赁年限 50 年，款项全部按合同约定按期支付。此外，2017 年公司将朗坤房产纳入合并范围，新增德泽园小区配套商业等可出租物业资产；根据乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司国有企业重组整合方案及乌经开国资[2019]197 号文件，公司于 2019 年将软件园公司纳入合并范围，软件园公司是新疆软件园的产权所有者和园区运营者。

## （2）资产租赁业务主要资产情况

**表：截至 2021 年 3 月末公司资产租赁情况**

资产名称	可供出租面积（万 m <sup>2</sup> ）	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
维泰大厦	7.77	100%	2 元/天/平方米	乌房权证经济技术开发区字第 2013489228 号 第 2013489229 号 第 2013489230 号 第 2013489231 号 第 2014401415 号 第 2014401416 号 第 2014401417 号 第 2014401418 号 第 2013486762 号 第 2013486763 号 第 2013486764 号 第 2013486765 号	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心及商务总部 20 余家	十年

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积（万m <sup>2</sup> ）	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期	
				第 2013487001 号 第 2013487002 号 第 2013487004 号 第 2013487005 号 第 2013486743 号 第 2013486744 号 第 2013486746 号 第 2013486747 号 第 2013486748 号 第 2013486749 号 第 2013486750 号 第 2013486751 号 第 2013486753 号 第 2013486754 号 第 2013486759 号				
博香苑地库	4.80	100%	0.50 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	红云红河烟草 (集团)有限责任公司新疆卷烟厂	十年	
坤怡园地库	1.85	100%	0.35 元/天/ 平方米	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0068466号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0068460号	发行人	新疆维吾尔自治区烟草公司	十年	
坤和园地库	2.35	12.70%	0.89 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	新疆维吾尔自治区烟草公司	十年	
坤盛园地库	2.24	100%	0.24 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	中华人民共和国 乌鲁木齐海关	十年	
文体中心	2.19	65.32%	1.40 元/天/ 平方米	乌经开财政 (2013) 290 号 《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》	发行人	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐圣福德文化艺术培训中心、乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)文化体育旅游局(新闻出版和版权局)等	一至八年一签	

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
社区办公用房	5.36	100%	3.21 元/天/ 平方米	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060000号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060011号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060019号、新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0045469号、第0045489号、第0045493号、第0045525号、第0048909号、第0045540号、新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0051714号、新2019乌鲁木齐市不动产权第0032291号、第0032297号、第0032313号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0089121号等34本不动产权证书、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023523号新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023117号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0193631号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	一年一签

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				0023110号新 (2017)乌鲁木齐市不动产权第 0023078号、新 (2018)乌鲁木齐市不动产权第 0107170号、兵 (2018)第十二师 不动产权第 0006040号兵 (2018)第十二师 不动产权第 0006041号兵 (2018)第十二师 不动产权第 0006042号、新 (2019)乌鲁木齐市不动产权第 0126059号、第 0126056号、第 0126054号、新 (2017)乌鲁木齐市不动产权第 0037047号新 (2017)乌鲁木齐市不动产权第 0037035号新 (2017)乌鲁木齐市不动产权第 0037009号、新 2019乌鲁木齐市不动产权第 0038507号、第 0038508号、第 0038510号、第 0038514号、第 0038513号、第 (2019)第 十二师不动产权第 0047508号、第			

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				0047509号、新 (2019)乌鲁木齐市不动产权第 0194511号、第 0057768号、第 0057766号、新 (2018)乌鲁木齐市不动产权第 0051691号新 (2018)乌鲁木齐市不动产权第 0051705号、新 (2021)乌鲁木齐市不动产权第 0091732号、新 (2021)乌鲁木齐市不动产权第 0091734号、新 (2021)乌鲁木齐市不动产权第 0091745号、新 (2021)乌鲁木齐市不动产权第 0091739、 0091733、 0091742、 0091743、 0091737、 0091744、 0091740、0091741 号、新(2020)乌鲁木齐市不动产权 第0097292号、新 (2020)乌鲁木齐市不动产权第 0097293号、新 (2019)乌鲁木齐市不动产权第 0002479号、新			

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万平方米)	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				(2019) 乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019) 乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019) 乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新2019 乌鲁木齐市不动产权第0055809号、第0055806号、第0055802号、第0055800号、第0055807号、第0055797号、新(2019) 乌鲁木齐市不动产权第0151444号、第0151446号、第0151443号、			
机关事务中心车库	0.16	47.46%	0.46 元/天/平方米	乌经开机管[2015]128号	发行人	中铁二十一局等单位	一年一签
能建大厦	1.41	40.02%	2.62 元/天/平方米	新(2021) 乌鲁木齐市不动产权:第0091732号、第0091734号、第0091745号、第0091739号、第0091733号、第0091742号、第0091743号、第0091737号、第0091744号、第0091740号、第0091741号、第0091692号、第0091703号、第0091691号、	发行人	新疆中兵北斗信息科技有限公司、万和证券股份有限公司、博睿维讯科技股份有限公司、新疆吐鲁番广恒新能源有限公司、新疆达坂城广恒新能源有限公司、新疆哈密广恒新能源有限公司、北京凯森光艺术设计有限公司、新疆宏源时代投	一至三年一签

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				第 0091698 号、 第 0091695 号、 第 0091702 号、 第 0091730 号、 第 0091731 号、 第 0091701 号、 第 0091693 号、 第 0091690 号、 第 0091697 号、 第 0091694 号、 第 0091689 号、 第 0091704 号、 第 0091700 号、 第 0091699 号、 第 0091696 号		资集团有限公司等	
北新大厦	0.37	92.43%	5.91 元/天/ 平方米	新(2020)乌鲁木齐市不动产权: 第 0177405 号 第 0177407 号 第 0177412 号 第 0175133 号 第 0175134 号 第 0180523 号 第 0018522 号 第 0175136 号 第 0175194 号 第 0175180 号 第 0175183 号 第 0175187 号 第 0175190 号 第 0175127 号 第 0175126 号 第 0175132 号 第 0175128 号 第 0193178 号 新(2021)乌鲁木齐市不动产权: 第 0091718 号 第 0091710 号	发行人	华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行、乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	十年

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				第 0091726 号 第 0091724 号 第 0091715 号 第 0091727 号 第 0091711 号 第 0091721 号 第 0091725 号 第 0091716 号 第 0091717 号 第 0091719 号 第 0091722 号 第 0091723 号 第 0091714 号 第 0091720 号 第 0091713 号			
西站综合办公楼	1.43	67.31%	0.40 元/天/ 平方米	乌经开国资 (2017) 64 号《关 于协调解决西站综 合楼项目有关问题 的批复》 乌证房字(199)第 N0001890 号、乌证 房字(199)第 N0001891 号	发行人	乌鲁木齐经济技 术开发区(头屯 河区)农村农业 局、火车西站片 区管委会、头区 人民武装部	一年 一签
维泰商务中心	1.11	100%	0.67 元/天/ 平方米	乌经开财政 (2013) 290 号 《关于划转文体中 心、维泰商务中心 等资产的通知》	发行人	乌鲁木齐经济技 术开发区(头屯 河区)机关事务 管理中心	一年 一签
医疗办公用房	0.76	100%	6.81 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	乌鲁木齐经济技 术开发区(头屯 河区)卫生和计 划生育委员会	一年 一签
社区便民蔬菜直销 店	1.19	100%	1.96 元/天/ 平方米	乌经开党财纪字 [2018]3 号 新(2019) 乌鲁木 齐市不动产权第 0194512 号、第 0194513 号、新	发行人	乌鲁木齐经济技 术开发区(头屯 河区)商务局 (粮食局)	一年 一签

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万平方米)	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
				(2020) 乌鲁木齐市不动产权第0029534号、新(2020) 乌鲁木齐市不动产权第0097596号			
智能终端电子产业园 18#	1.54	100%	2.17 元/天/平方米	新(2019) 乌鲁木齐市不动产权第0016228号	发行人	长城计算机系统有限公司	三年
头区工业园区办公楼	0.32	-	-	商品房销售协议	发行人	-	-
八戒中国新疆创意产业园区	0.48	100%	2.35 元/天/平方米	新(2019) 乌鲁木齐市不动产权: 第0011642号、第0011667号、第0011703号	文产投资公司	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	三年
德泽园四区 11#楼	0.49	100%	2.62 元/天/平方米	商品房销售协议	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	两年
坤和园 1-2 层 11-1	0.001	100%	2 元/天/平方米	商品房销售协议	朗坤房产	个人	一年
博香苑 4#商业 103	0.03	100%	2 元/天/平方米	新(2019) 乌鲁木齐市不动产权: 第0124546号	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	一年
绿谷商街二层商业 12	0.05	100%	2 元/天/平方米	新(2018) 乌鲁木齐市不动产权第0085511	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	五年
绿谷商街一层商业 29	0.02	100%	2.5 元/天/平方米	新(2018) 乌鲁木齐市不动产权第0085511	朗坤房产	中国邮政速递物流股份有限公司乌鲁木齐市分公司股份有限公司分公司	一年
博香苑 4#商业 104	0.02	100%	3.5 元/天/平方米	新(2019) 乌鲁木齐市不动产权: 第0124545号	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)商务局(粮食局)	三年

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

资产名称	可供出租面积(万平方米)	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
创智大厦	8.33	76.40%	1.25 元/天/ 平方米	商品房销售协议	软件园公司	招商服务局、留创园、中科丝路、天耀伟业、北斗天宇等	一至二年一签
综合服务楼	3.16	78.55%	1.25 元/天/ 平方米	兵(2020)第十二师不动产第0006546号	软件园公司	新泊客快餐厅、双食记餐厅	二年-
实训基地	0.90	-	-	兵(2020)第十二师不动产第0006549号	软件园公司		-
企业总部 B4	0.45	100%	1.25 元/天/ 平方米	兵(2020)第十二师不动产第0006552号	软件园公司	新疆长城计算机	三年
中试厂房 H3	0.83	100%	6.30 元/天/ 平方米	兵(2020)第十二师不动产第0006620号	软件园公司	正威科技有限公司	三年
E1 办公楼 1-4 层	0.49	18.67%	1.25 元/天/ 平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027294号、第0027296号、第0027298号、第0027302号	软件园公司	新疆美玉香馕网络科技有限公司	一至三年一签
E2 办公楼	1.18	30.94%	1.25 元/天/ 平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027310号	软件园公司	凯华物网、艳阳天国际贸易、新华三技术、行者无界信息科技公司、羽佳鑫洁科技公司、爱华盈通公司、中建二局第三建筑公司、丝臻堂电子商务公司等单位	一至二年一签
F2 办公楼 1-3 层、5 层	0.45	100%	1.5 元/天/平 方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027291号、第0027293号、第0027295号、第0027297号	软件园公司	新疆亿科一体化科技有限公司等单位	一至三年一签

资产名称	可供出租面积(万平方米)	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
F3 办公楼	0.96	100%	4.97 元/天/平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027300号	软件园公司	新疆博尔捷人力资源服务产业园运营有限责任公司等单位	一至三年一签
G1 办公楼	2.02	73%	2.00 元/天/平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027145号	软件园公司	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)科技局	一年一签
G2 办公楼	1.80	100%	1.50 元/天/平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027144号	软件园公司	新疆中电驿海信息科技有限公司等单位	一至三年一签
G3 办公楼 1-6 层、8-9 层	1.41	1.82%	1.25 元/天/平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027149号、第0027150号、第0027152号、第0027153号、第0027155号、第0027158号、第0027159号、第0027288号	软件园公司	新疆赛源健康管理有限公司	三年
G4 办公楼	2.18	75.69%	1.25 元/天/平方米	兵(2019)第十二师不动产权第0027146号	软件园公司	新疆浩盛华诚网络科技有限公司、新疆浪潮科技有限公司、中国联通等单位	一至二年一签
软件园地下车库(1347个)	6.80	49.74%	350 元/月/个	商品房销售协议	软件园公司	个人或驻园企业	每月或每年一签
<b>合计</b>	<b>66.90</b>						

发行人是乌经开区内重要的国有资产运营主体。截至 2021 年 3 月末，公司投资性房地产账面价值 725,465.36 万元，可租赁面积 66.90 万平方米，包括维泰大厦、能建大厦、北新大厦高端综合写字楼 9.55 万平方米，新疆软件园 24.16 万平方米，博香苑、坤怡园、坤盛园、坤和园商住小区和新疆软件园地下车库约 5,247 个，政府职能部门以及社区、医疗办公用房，社区蔬菜直销点 7.31 万平方米等多

项经营性资产，全部位于乌经开区政治经济文化中心区域，毗邻高铁核心区，距万达广场、宝能商业街咫尺之遥。写字楼租户主要为区招商引资企业设立商务总部以及政府部门，用户长期保持稳定。小区地下车库出租签订长期合同，租户主要为企业员工和小区居民。社区办公用房、医疗办公用房、社区蔬菜直销点购置属于区域民生服务投资，租户为区政府机关事业单位，租金收入保障性强。截至2020年末，发行人投资性房地产出租率约为77.29%。

公司维泰大厦位于乌经开区中心区域，毗邻高铁核心区、万达广场和宝能商业街，地理位置较优越。目前维泰大厦租户以入驻乌经开区的企业为主，相应办公物业主要供租户设立商务总部而短期过渡使用，在促进园区招商引资的同时，维泰大厦部分楼层也供乌经开区政府部门办公使用，租金按季度收取。截至目前，在维泰大厦设立商务总部的企业已超过20家，其中生产制造行业龙头企业14家，高科技企业2家，国内电商龙头1家，大型商会2家，丝绸之路经济带项目公司1家。为促进招商引资，在维泰大厦设立商务总部的租金由乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心支付。

表：维泰大厦入住企业表

序号	企业名称
1	大连万达集团股份有限公司新疆商务总部
2	深圳市宝能投资集团有限公司新疆商务总部
3	上海大众汽车有限公司新疆商务总部
4	中粮可口可乐饮料有限公司新疆商务总部
5	红云红河集团新疆卷烟厂商务总部
6	徐工集团（徐州工程机械集团有限公司）商务总部
7	三一西北重工商务总部
8	中国重汽集团新疆商用车有限公司商务总部
9	陕汽新疆汽车有限公司商务总部
10	中国葛洲坝集团股份有限公司新建公司商务总部
11	中国石油集团渤海石油装备制造有限公司商务总部
12	中国石油化工股份有限公司胜利油田分公司新疆勘探开发中心商务总部
13	新疆新能源股份有限公司
14	新疆中泰化学（集团）股份有限公司商务总部
15	苏宁电器乌鲁木齐有限公司商务总部
16	永济新时速电机电器有限公司商务总部
17	新疆软件园股份有限公司
18	新疆旅游投资有限公司

序号	企业名称
19	温州商会新疆商务总部
20	浙江商会新疆商务总部

公司持有的文体中心目前已基本完成内部装修，除自营区域外，可租赁面积2.19万平方米，其中，健身场馆已实现出租，图书馆、文化馆正在与开发区文体局签订租赁协议，租赁价格1.40元/天/平方米。

公司2016年购置的八戒中国新疆创意产业园区，目前已与新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司签订租赁协议，租赁价格2.35元/天/平方米。

公司2017年度新购置的新疆能建大厦写字综合楼为世界500强企业中能建控股集团有限公司下属央企葛洲坝新疆房地产开发有限公司在新疆开发的第一个写字楼项目。能建大厦位于乌鲁木齐经济技术开发区中央区域，地处维泰大厦、文体中心正对面，东向为维泰南路及万达广场，南向为市政公园及体育馆，西向为小绿谷，南侧配有公园式活动广场，视野开阔，办公环境绿色、健康，是经开区中大型企业办公的首选地。发行人目前与新疆中兵北斗信息科技有限公司、新疆佳源创建房地产开发有限公司、万和证券股份有限公司等企业签订租赁协议，平均出租价格2.62元/天/平方米。

公司2017年度新购置的新疆北新集团大厦商业写字综合楼位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁核心区，是为上市企业总部量身定制的5A甲级写字楼，属于经开区地标性建筑，是新疆首家获得国家二星绿色标识的写字楼建筑。发行人目前与华夏银行乌鲁木齐分行签订长期租赁协议，出租价格5.91元/天/平方米，对促进全区经济发展、提升金融市场活力起到了积极作用。

发行人拥有的维泰商务中心2018年已建成投入使用，并与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心签订租赁协议，出租价格暂定0.67元/天/平方米。同时，根据乌经开国资【2017】64号《关于协调解决西站综合楼项目有关问题的批复》，乌经开管委会将西站综合楼以增加资本金的方式划拨至发行人，由发行人负责该部分资产的经营管理，并与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）农牧水务局（兽医局）、火车西站片区管委会、头区人民武装部、市公安局经开区群众联防指挥部等签订租赁协议，出租价格暂定0.40元/天/平方米。

2018年，乌经开管委会为改善区域医疗卫生服务条件，保障公共卫生安全，

满足群众对医疗服务、预防保健的需求，提高群众健康水平，授权发行人通过购买医疗卫生办公用房的方式，与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局签订租赁协议，出租价格 6.81 元/天/平方米。

2018 年，为进一步提升公司服务区域民生的能力，乌经开管委会向发行人无偿划拨了 9 处便民蔬菜直销点，发行人自行购买、新建了 9 处便民蔬菜直销点，并与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）签订租赁协议，出租价格 1.96 元/天/平方米。

2019 年发行人合并新疆软件园有限责任公司，新疆软件园（主要为办公楼、实训基地、厂房、车库等）由自治区经信委和乌经开区共同建设，是新疆自治区、乌鲁木齐市和乌经开区着力打造的新疆软件与信息产业的聚集、创业、创新和发展高地，租户主要为软件与信息产业类招商引资企业，用户长期保持稳定。

### （3）租赁收入实现情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人资产租赁收入分别为 17,937.18 万元、24,647.45 万元、25,916.42 万元和 7,333.26 万元，随着资产建成交付使用，发行人资产租赁收入规模未来将呈现增长态势。

表：2018 年公司资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,264.59
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	4.38	3,174.91
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.57	1,280.24
4	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	北新大厦	0.35	593.97
5	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	590.00
6	机关事务管理中心	商务中心	1.11	409.11
7	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	295.43
8	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒中国新疆创意产业园区	0.30	233.93
9	万和证券股份有限公司、新疆光华	能建大厦	0.47	206.58

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
	阳房地产开发有限公司等单位			
10	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
11	火车西站片区管委会等单位	西站综合办公楼	0.96	76.31
12	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司等	文体中心	0.50	19.80
13	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	2.35	18.61
14	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）招商服务局	新疆软件园厂房	0.83	1,903.86
15	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业(有限合伙)、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁建轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司等单位	新疆软件园	14.62	4,562.26
16	入园企业及个人	新疆软件园地下车库	6.80	146.48
<b>合计</b>			<b>49.90</b>	<b>17,937.18</b>

**表：2019年公司资产租赁收入情况**

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	4.52	4,432.97
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,302.86
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.57	1,361.61
4	新疆国际陆港（集团）有限责任公司	乌鲁木齐铁路口岸国际快件中心	9.43	1,214.06
5	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	834.44
6	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯	北新大厦	0.35	640.62

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
	河区）民政局			
7	机关事务管理中心	商务中心	1.11	571.73
8	万和证券股份有限公司、新疆光华阳房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.47	429.52
9	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）商务局（粮食局）	蔬菜直销点	0.70	320.44
10	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）	文体中心	1.99	279.23
11	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒园区	0.48	274.18
12	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
13	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	147.71
14	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	101.06
15	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	0.30	17.88
16	中铁二十一局等单位	机关事务中心车库	0.08	31.70
17	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）招商服务局	新疆软件园厂房	0.83	1,923.79
18	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业（有限合伙）、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁建轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司、新疆睿至大数据有限公司、新疆绿谷科创城房地产开发有限公司等单位	新疆软件园办公楼	16.8	7,391.35
19	入园企业及个人	新疆软件园地下车库	6.8	211.21
<b>合计</b>			<b>62.05</b>	<b>24,647.46</b>

表：2020年公司资产租赁收入情况

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	5.36	5,113.52
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,685.18
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.76	1,791.14
4	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）商务局（粮食局）	蔬菜直销点	1.19	889.91
5	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	北新大厦	0.34	629.37
6	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	628.10
7	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）等	文体中心	1.43	705.93
8	机关事务管理中心	商务中心	1.11	454.29
9	万和证券股份有限公司、新疆光华阳房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.56	446.81
10	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒园区	0.48	236.08
11	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
12	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	147.71
13	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	0.30	32.23
14	中铁二十一局等单位	机关事务中心车库	0.08	10.38
15	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	93.48
16	头屯河区招商服务中心	智能终端产业园	1.54	651.91

17	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业（有限合伙）、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁建轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司、新疆睿至大数据有限公司、新疆绿谷科创城房地产开发有限公司等单位	新疆软件园	20.33	9,239.28
<b>合计</b>			<b>51.10</b>	<b>25,916.42</b>

## 2、道路园林绿地养护业务

西部地区城市因干旱少雨，园林绿化维护成本较高，但对改善区域民生、提升周边土地价值意义重大，开发区园林绿化、发展建设一直走在乌鲁木齐市前列。作为业务多元化的重要一步，发行人近三年逐步承担起全区园林绿化养护、道路管养的业务。一方面，经济技术开发区将区内园林绿化道路养护经营权授予发行人，发行人作为总承包商，统筹安排区域内的园林绿化养护工作；另一方面，发行人不断承接区内绿化新建项目，建成后继续纳入养护范围，业务规模不断扩大，业务收入稳定、持续。发行人道路园林维护业务从事主体为发行人本部。发行人道路园林维护业务收入主要来源于道路维护业务和园林绿化养护业务。

### （1）业务模式及经营范围

根据乌经开区管委会《关于赋予建发公司城镇化建设职能的批复》（乌经开政发[2013]96号），发行人被开发区政府赋予城镇化建设职能，承担着开发区范围内的市政道路及园林绿化的维护管养工作，并获得相应的道路园林绿化养护收入。

《乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）2015年融资工作会议纪要》明确继续将道路园林绿化养护经营权交由发行人，由发行人与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容

管理局签订养护承包协议并按计划支付养护资金。

2014-2015 年发行人与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局签订的市政道路养护业务总包合同金额分别为 0.90 亿元和 0.96 亿元。因城市规划调整，新建道路待竣工未投入使用的情况较多，区市政管理部门正在对需要养护的道路与面积进行重新统计核算，同时，行业管理部门对道路养护业务的收费标准、收费区域、合同签订方式以及养护业务主体的资格要求都在进行调整，具体的实施办法一直未确定。基于上述原因，2016 年以来，公司提高园林养护业务占比，暂未开展市政道路养护业务，相关合同暂未签订。在合同没有明确期间，公司板块业务收入不包含上述业务收入。2018 年底至 2019 年初，乌经开区政府机构改革，原乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局变更为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局，发行人接受乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局委托继续负责区域市政道路维护业务，公司与城市管理局签订 2019 年、2020 年的道路养护合同，合同金额均为 0.47 亿元。2019 年道路维护业务收入于 2020 年度完成确认，公司道路维护业务收入有望进一步增长。

2014-2017 年发行人与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局的养护合同金额均为 1.81 亿元，2018 年，政府机构改革，发行人园林养护业务发包方暂时调整为变更为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本运营有限公司，签订养护合同金额 1.20 亿元。2019 年，政府机构改革完成后，原乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局公司更名为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林管理局，公司与乌经开区园林局签订了 2019 年、2020 年的绿化养护合同，签订的绿化养护合同金额出现大幅增长至 2.06 亿元。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人道路园林维护业务收入分别为 11,085.68 万元、14,575.47 万元、24,174.03 万元和 4,858.49 万元，2019 年，发行人道路园林养护业务收入出现明显增长，主要系绿化养护合同金额出现大幅增长所致，2020 年，发行人道路园林维护业务收入 24,174.03 万元，大幅超过 2019 年度道路园林维护业务全年收入，是由于 2020 年，公司新增道路维护业务收入，同时，伴随着绿色走廊四期项目逐步完工，发行人园林养护面积将大幅增加，每

年新增业务收入将超过1亿元。

截至2021年3月末，发行人承接的全区园林绿地养护具体情况如下：

**表：2021年3月末发行人园林养/看护面积明细表**

单位：平方米

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
1	园林养护及看护	新疆鑫和新环卫绿化有限公司	延伸区维泰广场绿化、喷泉、景观灯管理、合作区绿地	331,508.65
2		新疆钢城绿化工程有限责任公司	三十公顷至南渠道两侧公共绿地养护及看护	159,852.00
3		乌鲁木齐市经济技术开发区满园春园林花卉公司	一期（喀什路-南彩门）、二期区域内公共绿地、二期延伸区对承包范围内绿地进行全面养护管理	346,418.53
4		乌鲁木齐市天然园林有限公司	北片区（喀什西路-迎宾路及北新区公共绿地）养护及看护	290,324.66
5		乌鲁木齐新城园林有限公司	开发区二期区域公共绿地养护及看护	1,513,689.79
6		乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林队	北站公路3路口至火车西站中枢路路口；铁西公园；中枢北路；机务段西社区区域绿地养护及看护	1,167,592.00
7		新疆绿友园林技术开发有限公司	头区工业园、林卉、民俗风情园、八钢乌奎高架桥-乌昌公路口、北五路、东林街、八钢街头绿地等对承包范围内绿地进行全面养护管理	1,780,321.45
8		新疆市政园林有限公司	开发区卫星路退后、黄山街、西湖路、苏州路二至八标、苏州路护坡区域公共绿地、合作区部分道路养护及看护、二号台地西三路绿化项目二标—六标段、20处游园及街旁绿地建设项目十标等	1,575,649.88
9		奎屯绿园园林工程有限公司	北站公路中枢路口（十二街广场游园）-王家沟丁字路口公共绿地养护及看护	1,267,915.17
10		乌鲁木齐市泰新建筑工程安装工程有限责任公司	2012年度20处游园及街旁绿地建设项目区域公共绿地养护及看护	1,116,810.52
11		新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	会展一线一片、五期用地公共绿地、白鸟湖新区北二路退后护及看护、甘泉堡六号路、米东大道、中央大道、香山街北侧及退后绿化、2015年	3,559,002.80

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
			小游园及街旁绿地建设项目、2015年小游园及街旁绿地建设项目	
			<b>合计</b>	
1	抗旱	乌鲁木齐市新城园林公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	147,089.34
2		新疆市政园林有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	2,712,197.05
3		新疆鑫和新环卫绿化有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,217,519.55
4		乌鲁木齐天然园林工程有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	790,324.66
5		乌鲁木齐名扬中科商贸有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,513,689.79
6		乌鲁木齐经济技术开发区满园春园林花卉有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,235,493.00
7		新疆新盛霖建设工程有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,780,321.45
8		乌鲁木齐市泰新建筑工程安装有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,144,859.00
9		乌鲁木齐市绿金源园林服务有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,146,361.00

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
10		乌鲁木齐生义源科技有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,421,230.61
		<b>合计</b>		<b>13,109,085.45</b>

### (2) 结算方式与周期

#### 上游客户结算方式:

发行人道路园林维护业务上游客户为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局（现更名为：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林管理局）、乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司和乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局（现更名为：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局）。发行人每年与上游单位签订园林绿化养护总承包协议，每年年末根据养护维护清单与上游单位结算，上游单位根据每年财政预算资金分期拨付资金。

#### 下游客户结算方式:

在取得上游总承包的合同后，公司通过招标等方式确定本年度下游服务单位，结算周期参照养护工程业务模式，分为阶段结算和整体结算，在承包期内，承包人根据养护业务完成的情况，可申请阶段性结算后进行中期支付。养护合同到期后，发包人对完成的养护面积、质量、金额进行整体核算，支付养护费。合同约定“园林绿地看护、养护期结束后，发行人对园林绿地养护施工单位报送的工程量及费用清单进行审核，并报送发包方确认，发行人收到发包方确认后支付的园林绿化维护总包费用后出具收款票据，并再按照与园林施工单位签订的《绿地养护管理合同》约定，支付养护费。特殊区域如需先行支付养护费用，经发包方确认，由发行人先行垫付养护费。结算方式主要以电汇为主，支票为辅。

### (3) 会计处理方式

①发行人收到发包方支付的园林维护收入时，借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”科目。

②如发行人未按期收到发包方支付的园林养护费用时，借记“应收账款”科目，

贷记“主营业务收入”科目。

③发行人向下游分包企业支付园林养护费时，借记“主营业务成本”科目，贷记“银行存款（或应付账款）”科目。

④在现金流量表中，收到的道路园林养护收入产生的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；支付的道路园林维护费用产生的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

### 3、商品贸易业务

发行人开展的贸易业务，按照自营模式进行货物交接与转移，同时与上游客户签订回购条款、提供有价抵押担保等方式将风险降至最低，有效地降低了价格波动风险。2018 年以来发行人贸易业务增加下属子公司建发文体、维泰园区及纺服公司，呈多元化发展态势。新疆维吾尔自治区位于亚欧大陆中部，地处中国西北边陲，总面积 166.49 万平方公里，占中国陆地总面积的六分之一，是中国面积最大的省级行政区，周边与俄罗斯、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦等 8 个国家接壤。历史上是古丝绸之路的重要通道，现在又成为“亚欧大陆桥”的必经之地，为商品贸易业务的广泛流通提供了优良的平台。发行人积极响应国有企业市场化转型导向，背靠开发区企业资源，从市场化角度出发，以贸易业务为抓手，选取区内优质企业作为业务合作伙伴，为区域经济服务。

发行人 2018 年以前商品贸易业务主要系轮胎贸易。为了控制业务风险，发行人要求上游供货商和下游购货商提供足额的抵质押物，以保证供货商在收取货款后，能按时按量的提供所购买的货物，下游购货商在收到货物后，能够按照合同按时足额支付货款。上游供货商已向发行人质押了价值 4 亿元的股权，下游购货商已向发行人质押了价值 3 亿元的股权和价值 1.5 亿元的在建工程（商业用房），所有抵质押资产已完成相关手续。

2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，增加安防类、建材类产品贸易。2016-2017 年，发行人货物销售主要产品为轮胎，2018 年以来，发行人货物销售主要产品为安防产品和建筑材料。2017 年开始，发行人结合轮胎市场变化

和轮胎贸易回款情况，关注到轮胎贸易业务风险，逐步缩减了轮胎贸易规模，因此发行人货物销售收入大幅下降。由于货物销售毛利率较低，货物销售业务收入大幅减少，未给发行人盈利水平带来重大影响，报告期内，发行人净利润保持增长。

2018年度，发行人未进行轮胎贸易，货物销售产品为安防产品和建材，由于发行人2018年才开始调整贸易产品，故全年贸易收入较2017年度出现明显下降，全年收入9,743.62万元，其中安防产品贸易收入3,824.48万元，建材贸易收入5,919.14万元。经过一年的调整过渡，发行人安防产品和建筑材料贸易发展稳定，同时新增通讯产品贸易。2019年度，发行人签订安防产品采购合同7,186.05万元，签订建筑材料采购合同13,474.42万元，签订通讯产品销售额合同6,881.70万元，较2018年全年均出现大幅增长。

通讯产品制造业是我国国民经济的支柱性行业之一，是关系国家经济命脉和国家安全的基础性产业和战略性产业，2019年以来，发行人新增通讯产品贸易，发行人依托自身乌鲁木齐智能终端电子产业园项目产业链条开展通讯产品购销业务。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人货物销售业务收入分别为9,743.62万元、18,684.64万元、8,040.95万元和2,102.70万元，2018年度，发行人货物销售业务收入大幅下降，主要是由于发行人2018年以前货物销售业务主要系轮胎销售，2018年起，发行人敏锐地察觉到轮胎销售的市场风险，及时调整货物销售产品和经营模式，将依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销调整为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，增加安防类、建材类产品贸易，不再进行轮胎销售，2018年是发行人货物销售业务调整的时间，原轮胎销售不再开展，新增产品销售处于发展初期，因此2018年度发行人货物销售业务收入大幅下降，随着一年时间的业务调整，发行人货物销售业务体系日趋完善，2019年度货物销售业务收入规模出现大幅增长，增长幅度达到91.76%。2020年受新型冠状病毒肺炎疫情影响，为了疫情防控的需要，居民减少外出，许多行业仍处于停工停产的状态，发行人货物销售业务受到较大影响，收入大幅下降，随着疫情局势逐步好转，行业逐步复工复产，发行人货物销售业务收入规模将逐步恢复，

并受益于区域经济发展，保持业务稳定发展。2021年以来，发行人依托重点项目乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心交易结算功能，开展棉系产品销售业务。由于新疆特殊的地理条件和乌鲁木齐经济技术开发区稳定的发展(在国家商务部2020年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国218家国家级经开区位列48位，较上一年度跃升30位，未来，乌经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的100平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人货物销售提供新的发展机遇），区域内安防类、建材类和棉系产品需求旺盛，货物销售业务发展具有很强的可持续性。

### （1）业务背景

2018年以来，发行人根据国家以及新疆政策导向，充分挖掘市场化业务新渠道，新增安防产品贸易。随着社会经济的快速发展，社会公共安全受到人们越来越多的关注，安防产业高速发展，数字化智能安防当前面临新的发展契机，特别是新疆作为国家战略核心区域，将社会稳定和长治久安作为发展的第一总目标，安防、技防产品的市场需求以及政策机会前所未有。

2018年以来，发行人根据国家加快城镇化进程，加快中西部地区发展的政策导向，依靠新疆作为丝绸之路经济带核心区的战略地位，依托经济技术开发区基础设施建设的发展机遇，进一步挖掘市场化业务新渠道，新增建材贸易。

通讯产品制造业是我国国民经济的支柱性行业之一，是关系国家经济命脉和国家安全的基础性产业和战略性产业，2019年以来，发行人新增通讯产品贸易，依托自身乌鲁木齐智能终端电子产业园项目产业链条开展通讯产品购销业务。

2021年以来，发行人依托重点项目乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心交易结算功能，开展棉系产品销售业务。乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心毗邻国际机场、国际陆港区综合保税区、高铁片区和中欧班列集结中心、仓储交易中心，辐射周边功能区域并具备联动协同发展以及多级综合交通网络的独特优势。

### （2）业务模式

发行人经过多次市场调研与研判，经上级主管部门批准，主要有以下业务模式：

- ①与业务成熟、有实力、安全可靠的国有企业共享业务资源，该阶段发行人

利用公司的信用，赊购货物加入原物流业务链条中，实现货物的进项和销项，与国有企业合作，国企一般掌握货运资源与货权，在其封闭链条中，风险可控。

②借助银行机构业务通道，在银行支持已审核放贷的客户中筛选评级高、信誉好、有授信、业务流程简单的经济实体进行商业类合作，可以作为该经济实体生产环节的货物供应商，实现销售，货款收取可通过经济实体、银行、建发公司签订协议划转，银行在中间协助做到资金安全可控。

③将业务上游供应商或下游客户的资产(或股权)进行抵押，办理他项权证，作为该笔业务的保障，在足值抵押的额度范围内，发行人出具商业承兑汇票，或由上下游的单位缴纳一定比例保证金后，出具银行承兑汇票，应收账款到期解付票据，控制风险，减少成本，提高收益。

### **(3) 结算方式**

足值抵（质）押后，出具商业承兑汇票，交易方出保证金，发行人开具银行承兑汇票；按比例支用银行贷款；交易价格根据不同的资金成本确定。

### **(4) 主要上下游客户**

#### **①安防产品业务**

发行人安防产品主要涉及计算机网络设备、计算机外部设备、印制电路板、集成电路、通讯设备、电子元器件和配套产品等。发行人安防产品贸易业务上游供应商为一批国内先进高科技企业，在终端虚拟化、分布式大数据计算、海量非结构化数据处理等技术研究方向具有突破性的进展，拥有多项自主知识产权和专利，客户遍布政府、通讯、电力、教育、医疗、军工等多个行业。发行人安防产品贸易业务下游客户北京博睿维讯科技有限公司作为中国纯硬件图像处理产品的创立者，在视频图像处理领域有着深厚的核心技术积累，且基于图像处理技术锐意进取，将技术应用到智慧城市监控、智慧校园、楼宇智能化等各个领域，成为国内领先的图像处理产品和优质的技术服务供应商。公司市场覆盖国内政府机关、交通、公安边防军事、能源、教育科技气象等领域，产品用户主要有中共中央办公厅、国务院办公厅、酒泉卫星发射中心、清华、北航大学、新疆会展中心等单位，截至 2018 年末，全国客户数量超过 600 余家。2019 年度，发行人签订安防产品采购合同 7,186.05 万元，销售合同 7,279.38 万元。2019 年度，发行人

安防货物销售收入 6,604.29 万元，安防货物采购成本 6,137.77 万元。2020 年度，  
发行人安防货物销售收入 115.47 万元，安防货物采购成本 106.91 万元。

**表：2019 年发行人安防贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
北京瑞智创联科技有限公司	2,488.56	40.54
北京国华云网科技股份有限公司	2,493.55	40.63
深圳市众阳电路科技有限公司	610.57	9.95
深圳市信利康供应链管理有限公司	316.98	5.16
新疆华强智建电子安装工程有限公司	159.59	2.60
<b>合计</b>	<b>6,069.25</b>	<b>98.88</b>

**表：2019 年发行人安防贸易主要销售客户名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
北京博睿维讯科技有限公司	5,213.87	78.95
博睿维讯科技股份有限公司	1,390.42	21.05
<b>合计</b>	<b>6,604.29</b>	<b>100.00</b>

**表：2020 年发行人安防贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
新疆华强智建电子安装工程有限公司	106.91	100.00
<b>合计</b>	<b>106.91</b>	<b>100.00</b>

**表：2020 年发行人安防贸易主要销售客户名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
博睿维讯科技股份有限公司	115.47	100.00

<b>合计</b>	<b>115.47</b>	<b>100.00</b>
-----------	---------------	---------------

## ②建筑材料业务

在低碳时代到来之际，在国家提倡节能降耗、转型发展的大背景下，绿色低碳、节能环保已经成为建筑业不可回避的使命。在国家加快城镇化进程，加快中西部地区发展的政策背景下，通过对新型建材行业发展前景分析，新型建筑材料行业将面临广阔的市场空间。自成立以来，乌鲁木齐经济技术开发区积极推进区内各项基础设施建设，提升开发区整体配套条件，为产业发展奠定基础。未来，乌经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人建材贸易提供新的发展机遇。2019 年度，发行人已签订建筑材料采购合同 13,474.42 万元，签订销售额合同 10,992.41 万元。2019 年度，发行人建材货物销售收入 6,255.63 万元，建材货物采购成本 6,007.79 万元。2020 年度，发行人建材货物销售收入 7,915.78 万元，建材货物采购成本 7,692.51 万元。

**表：2019年末发行人建材贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
乌鲁木齐天润圣腾建材有限公司	1,769.22	29.45
新疆八一钢铁股份有限公司	4,238.57	70.55
<b>合计</b>	<b>6,007.79</b>	<b>100.00</b>

**表：2019年末发行人建材贸易主要销售客户名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
新疆冶金建设（集团）有限责任公司	4,001.01	63.96
新疆生产建设兵团建设工程集团第一建筑工程安装工程有限责任公司	1,991.70	31.84
新疆城建洪源市政园林有限公司	262.92	4.20
<b>合计</b>	<b>6,255.63</b>	<b>100.00</b>

**表：2020年末发行人建材贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
新疆北方汇通实业有限公司	6,881.64	89.46
新疆八一钢铁股份有限公司	810.87	10.54
<b>合计</b>	<b>7,692.51</b>	<b>100.00</b>

**表：2020年末发行人建材贸易主要销售客户名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	7,072.01	89.34
新疆城建洪源市政园林有限公司	802.92	10.14
新疆生产建设兵团建设工程集团第一建筑工程安装工程有限责任公司	40.85	0.52
<b>合计</b>	<b>7,915.78</b>	<b>100.00</b>

### ③通讯产品

发行人自2019年大力发展通讯配件产品贸易业务。随着智能手机、平板电脑全球普及率上升，产品更新换代加快，市场规模不断扩大，将带动通讯配件产品等领域的快速发展。2019年度，发行人已签订通讯产品采购合同6,681.99万元，签订通讯产品销售额合同6,881.70万元。2019年度，发行人通讯产品销售收入5,785.50万元，通讯产品采购成本5,617.60万元。

**表：2019年末发行人通讯产品贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
贵州中宇元一智能通讯有限公司	5,617.60	100.00
<b>合计</b>	<b>5,617.60</b>	<b>100.00</b>

**表：2019年末发行人通讯产品贸易主要销售客户名称**

**单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	5,785.50	100.00
合计	<b>5,785.50</b>	<b>100.00</b>

### （5）未来的经营发展规划

未来，经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的100平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人建材贸易提供新的发展机遇，同时由于新疆地区的特殊环境和大规模项目建设，发行人将继续依托重点项目乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心交易结算功能，拓展棉系产品销售业务。发行人未来将借助发展机遇，做大已有贸易产品的贸易规模，同时继续拓展贸易产品品种，并兼顾贸易风险。

另外，公司销售上与大客户建立长期合作关系，增设外设库，节约长途运输成本，同时与众多规模以上生产厂商建立全面合作关系，并不断开发新的大宗客户，尤其是乌鲁木齐经济技术开发区外客户。

## 4、房产销售业务

2017年12月，根据区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强建发公司配套服务能力，建发公司于2017年12月收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期主要为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发。

新疆朗坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为其主要业务模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。目前朗坤公司房产销售业务融资方式主要依赖于委托开发费用和项目预售款。

### （1）业务模式

发行人于2017年12月收购了新疆朗坤房地产开发有限公司及其子公司，2018年起，新疆朗坤房地产开发有限公司业务收入纳入发行人合并收入范围，新疆朗坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为主要业务模式，2018年度，房产销售业务收入11,337.63万元，其中，定制模式房产销售业务收入9,145.74万元，占比80.67%，商业开发模式房产销售业务收入2,191.89万元，占比19.33%。

2019年度，房产销售业务收入22,693.19万元，其中，定制模式房产销售业务收入14,690.79万元，占比64.74%，商业开发模式房产销售业务收入8,002.40万元，占比35.26%。2020年定制模式房产销售业务收入1,167.26万元，占比5.90%，商业开发模式房产销售业务收入18,608.67万元，占比94.10%。未来，新疆郎坤房地产开发有限公司将坚持定制模式为主要业务模式，为驻区企业落地更好提供地办公与住宅产品的定制开发。

#### a.定制模式

为了满足入园单位的办公或其员工的住房需要，向入园单位提供配套用房是乌鲁木齐经济技术开发区吸引优质企业和大型机构入驻的重要举措之一，也是开发区招商引资的一项优惠措施。在相关单位提出申请后，开发区管委会及有关部门会综合评估该单位在开发区的投资额、对税收及就业的贡献、影响力等因素后，决定是否向该单位提供此项优惠措施。因此，与普通商品房不同，公司开发的园区配套用房的销售对象和销售价格均是限定的。

公司开发的园区配套用房具有明显的政策性用房特征，主要是为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发，而不是以盈利为目的自行开发并按照市场价格进行公开销售的形式。因此，除销售对象和销售价格的限定外，其开发模式也采用了“受托开发”的方式。即公司不主动进行园区配套用房的开发，只有当开发区入驻企事业单位存在办公需要或员工住房需求时，经开发区相关部门综合评估并同意向其提供配套用房后，公司才与该单位（即委托方）就配套房产的规划布局、计划建筑面积、容积率、建房周期、建设、装饰、设备标准、预计入住户数、委托开发费用以及销售价格、销售方式等事项进行确认。公司目前采取的定价模式是在项目预算成本的基础上，与项目委托方协商确定一个适当的上浮比例（10%左右），房款由已登记的购买意向企事业单位员工支付，非单位支付的福利房。

表：公司开发的园区配套房与普通商品房的区别

	园区配套房	普通商品房
开发目的	主要为配合开发区招商引资	以盈利为目的
开发方式	受托开发	主动开发
开发过程	收取委托开发费用，受委托方影响	不收取委托开发费用，自主性强

	园区配套房	普通商品房
<b>销售方式</b>	定向销售	公开销售
<b>销售对象</b>	由乌鲁木齐经济技术开发区管委会确定	无特别限制
<b>销售价格</b>	由订购协议确定，限定在较低水平	根据市场情况确定，不受限制
<b>总体特点</b>	政策性	商业性

### b.商业开发模式

在“一带一路”国家大战略背景下，乌鲁木齐经济技术开发区一直保持着高速发展，园区的企业经营环境和居住环境不断增强，伴随着入园企业和居民不断增加，生活配套的短板和高品质办公楼的短缺日益明显。

新疆郎坤房地产开发有限公司运用商业开发的模式，通过绿谷生活配套区项目提高鸟经开发区老百姓的生活质量，填补了周边无生活配套的空白；通过白鸟湖新景中心双子楼 AB 座项目协助鸟经开发区引进大型企业总部，建设打造面向中西亚对外开发的国际贸易港和现代城市产业综合体。截至 2019 年末，绿谷生活配套区项目、白鸟湖新景中心双子楼 B 座已实现收入。商业开发模式业务流程如下：

①选定地点和收购土地：包括地点选取、项目评估、可行性研究、项目确认和收购土地；

②项目规划和前期工作：包括市场分析和产品定位；

③设计：包括建筑和建筑设计以及景观设计；

④建设：包括招标投标和采购物资、建设监理和完工验收。

⑤售前服务：售前向购房者解释项目整体规划、风格、结构、设计理念等情况，使其对项目概况有一整体印象，并为客户提供置业意见。到所在省市的房屋销售管理部门办理销售许可证。搭建售楼处、设计样板间。

⑥销售：包括出售物业单位和清算公司销售人员进行的销售交易。

⑦售后服务：帮助购房者完成银行按揭手续的办理；将购房合同交至相关地产交易机构审核注册，并报房地产登记机构备案登记，为购房者办理房屋产权证；带领客户看房验房，完成收房工作。

## （2）经营情况

2018-2020 年，发行人房产销售收入分别为 11,337.63 万元、22,693.19 万元和 19,775.93 万元，该板块营业成本分别为 6,514.42 万元、11,279.01 万元和 11,980.46 万元。

**表：2018年度朗坤房产公司房产销售收入明细表**

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2018年已确认收入	客户情况
1	坤泰园小区	67,518.91	商住小区	定制模式	17,700.00	352.33	开发区公务员
2	坤盛园小区	111,497.17	商住小区	定制模式	19,400.00	449.13	海关职工
3	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	3,780.06	红云红河烟厂职工
4	德泽园小区	512,541.26	商住小区	定制模式	145,700.00	4,564.22	区管委会职工
5	绿谷生活配套区	21,147.16	商业楼	商业开发模式	12,500.00	2,191.89	个人
	<b>合计</b>	<b>986,816.96</b>			<b>259,405.22</b>	<b>11,337.63</b>	-

**表：2019年朗坤房产公司房产销售收入明细表**

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2019年已确认收入	客户情况
1	坤和园小区	114,439.41	商住小区	定制模式	23,400.00	952.61	西北石油职工
2	坤盛园小区	111,497.17	商住小区	定制模式	19,400.00	2,228.73	海关职工
3	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	5,047.18	红云红河烟厂职工
4	德泽园小区	512,541.26	商住小区	定制模式	145,700.00	6,462.27	区管委会职工
5	绿谷生活配套区	21,147.16	商业楼	商业开发模式	12,500.00	1,425.20	个人
6	白鸟湖双子楼新景中心 AB 座	174,804.00	商业楼	商业开发模式	114,000.00	6,577.20	招商引资企业的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
	<b>合计</b>	<b>1,208,541.46</b>	-		<b>379,105.22</b>	<b>22,693.19</b>	-

**表：2020年度朗坤房产公司房产销售收入明细表**

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2020年已确认收入	客户情况
1	坤和园小区	114,439.41	商住小区	定制模式	23,400.00	27.86	西北石油职工
2	坤盛园小区	111,497.17	商住小区	定制模式	19,400.00	98.26	海关职工

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2020年已确认收入	客户情况
3	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	848.52	红云红河烟厂职工
4	坤泰园小区	67,518.91	商住小区	定制模式	17,700.00	59.78	开发区公务员
5	坤嘉园小区	89,378.90	商住小区	定制模式	21,000.00	25.23	维泰股份职工
6	白鸟湖双子楼新景中心AB座	174,804.00	商业楼	商业开发模式	114,000.00	18,716.28	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
<b>合计</b>		<b>831,750.85</b>			<b>259,605.22</b>	<b>19,775.93</b>	

报告期内，发行人房产销售业务项目情况如下：

①坤和园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设内容包括：500套住宅，小区每栋楼设地下室，项目计划总投资2亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2009年10月10日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中国石油西北销售新疆分公司签订《商品房团购协议（坤和园“住宅小区”）》，约定坤和园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为2009年10月，项目计划竣工时间为2010年12月，截至2021年3月末，坤和园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资4.52亿元，实现销售收入4.91亿元，购房款均是中国石油西北销售新疆分公司员工个人支付。

②坤泰园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积32,489平方米，建筑面积67,518.91平方米，建设内容包括：8栋小高层、1栋多层商住楼（合计420套住房）及地下人防工程、设备用房、配电房。项目计划总投资1.77亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2009年6月23日，新疆朗坤房地产开发有限公司与乌鲁木齐经济技术开发区管委会职工购房代表签订《商品房团购协议（坤泰园“住宅小区”）》，约定坤泰园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为2009年5月，计划竣工时间为2010年6月，截至2021年3月末，坤泰园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资1.68亿元，实现销售收入1.89亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区公务员个人支

付。

③坤盛园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积 38,833.98 平方米，建筑面积 77,913 平方米，建设内容包括：8 栋商住楼（合计 480 套住房）及地下人防工程、设备用房、配电房。项目总投资 1.94 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2010 年 1 月 20 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中华人民共和国海关签订《商品房团购协议（坤盛园“住宅小区”）》，约定坤盛园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2009 年 10 月，计划竣工时间为 2010 年 12 月，截至 2021 年 3 月末，坤盛园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资 3.59 亿元，实现销售收入 3.83 亿元，中华人民共和国海关公务员个人支付。

④博香苑小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区延伸区，建设用地面积 38,833.98 平方米，建筑面积 235,030.09 平方米，建设内容包括：16 栋商住楼（合计 1,354 套住房）及幼儿园、会所、物业及商业用房。项目计划总投资 6.41 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2010 年 11 月 1 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂签订《团购协议书（博香苑“住宅小区”）》，约定博香苑小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2012 年 2 月，计划竣工时间为 2013 年 7 月，截至 2021 年 3 月末，博香苑小区已完成项目整体建设及 90%以上销售，项目实际总投资 9.30 亿元，实现销售收入 9.16 亿元，购房款均是由中红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂职工个人支付。

⑤德泽园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区合作区，项目用地面积 190,996.52 平方米，德泽园小区分为两期建设，其中一期建筑面积 178,181.82 平方米，建设内容包括：10 栋商住楼（合计 696 套住房）及幼儿园、商业及服务配套，计划投资 4.90 亿元；二期建筑面积 351,384.94 平方米，建设内容包括：11 栋商住楼（合计 856 套住房）及社区办公房、地下农贸市场、物业用房及公厕，计划投资 9.67 亿元，德泽园小区计划总投资 14.57 亿元，项目开发商为新疆朗坤

房地产开发有限公司。

2012 年，新疆朗坤房地产开发有限公司与乌鲁木齐经济技术开发区管委会机关工会委员会团购小组签订《住宅小区团体订购协议书》，约定德泽园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2011 年 12 月，计划竣工时间为 2013 年 12 月，截至 2021 年 3 月末，德泽园小区已完成项目整体建设及 90%以上销售，项目实际总投资 16.33 亿元，实现销售收入 17.91 亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区管委会机关工会委员会职工个人支付。

⑥绿谷生活配套区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积 15,151.73 平方米，建筑面积 25,157.53 平方米，建设内容包括：框架结构商业办公综合楼，地上 2 层（局部 3 层），地下 1 层（含停车库、消防水池、设备用房、地下换热站）。项目总投资 1.25 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

绿谷生活配套区建设，主要是为了提高经济技术开发区老百姓的生活质量，填补了周边无生活配套的空白，仅新疆朗坤房地产开发有限公司开发的坤泰园小区、坤盛园小区、博香苑小区和德泽园小区住户就达 3806 户。

项目计划开工时间为 2013 年 10 月，计划竣工时间为 2014 年 12 月，截至 2021 年 3 月末，绿谷生活配套区已完成项目整体建设及 90%以上的销售，项目实际总投资 1.17 亿元，实现销售收入 2.03 亿元，均由个人投资者支付。

⑦坤嘉园小区，项目建设地点为开发区一期，建筑总面积 89,378.9 平方米，建设内容包括住宅、社区用房、幼儿园、土地所、公厕及消防水池等。项目总投资 2.10 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

项目计划开工时间为 2009 年 9 月，计划竣工时间为 2011 年 12 月，截至 2021 年 3 月末，坤嘉园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资 2.63 亿元，实现销售收入 3.79 亿元，购房款均是新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司员工个人支付。

⑧白鸟湖新景中心 B 座，项目建设地点为开发区（头屯河区），总建筑面积 87,402 平方米，建设内容包括：商业办公综合楼、社区管理用房、对外服务公厕、

袋装垃圾收集点。项目总投资 5.70 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

该项目计划打造成白鸟湖新区首屈一指的楼宇经济综合体，包括金融中心、餐饮中心、商务中心、会展中心、信息中心以及总部办公等多功能综合楼。

项目计划开工时间为 2014 年 6 月，计划竣工时间为 2020 年 12 月，截至 2021 年 3 月末，白鸟湖新景中心 B 座已整体完工，尚未竣工验收，白鸟湖新景中心 B 座已完成项目整体建设及 31.22%以上销售，项目实际总投资 6.05 亿元，实现销售收入 2.67 亿元。

### (3) 在建房产销售项目情况

**表：截至 2021 年 3 月末朗坤房产主要在建房产项目情况表**

**单位：平方米、万元**

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	总投资	已投资额	业务模式	委托客户	未来收入确认方式
1	坤兴园商住小区	198,000.00	商住小区	119,000.00	51,681.78	定制模式	中华人民共和国乌鲁木齐海关	定向开发房产销售收入
2	白鸟湖新景中心双子楼 A 座	87,402.00	商业办公楼	57,000.00	39,210.26	商业开发模式	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
3	高铁北站前路项目（凯坤壹品小区项目）	104,180.00	商住小区	82,767.00	65,802.95	商业开发模式	招商入驻区域的企业总部职工、市场化销售以及物业出租	招商入驻区域的企业总部职工、市场化销售以及物业出租
<b>合计</b>	-	<b>389,582.00</b>		<b>258,767.00</b>	<b>156,694.99</b>			-

项目基本情况如下：

①坤兴园商住小区项目，总投资 119,000.00 万元，总建筑面积 19.80 万平方米，建设地点位于乌鲁木齐新医路西延与西一路交汇处，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目与朗坤房产公司以向开发区入驻企业提供商务办公用房及向开发区入驻企业职工提供配套用房的业务定位相契合，采取定制模式，由委托方乌鲁木齐海关到期回购，不存在销售、回款压力，资金

回流有保证。住宅总户数 1084 套，停车位 1231 个。项目还配建了商业用房、社区用房、社区文化站、物业用房、蔬菜（肉食品）标准化市场等配套设施。截至 2021 年 3 月末累计已投 51,681.78 万元。

②白鸟湖新景中心双子楼 A 座项目，总投资 57,000.00 万元，总建筑面积 8.74 万平方米，建设地点位于白鸟湖新区，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目是乌经开区白鸟湖·新天地重要建设项目之一，是乌经开区引进大型企业总部建设打造面向中西亚对外开发的国际贸易港和现代城市产业综合体的积极实践，包括金融中心、商务中心、会展中心、信息中心以及总部办公等多功能综合楼。项目完工后主要通过向有潜在需求的企业总部客户、市场化销售以及物业出租增加发行人租售收入。截至 2021 年 3 月末累计已投 39,210.26 万元。

③高铁北站前路项目（凯坤壹品小区项目），总投资 82,767.00 万元，总建筑面积 104,180 万元，建筑地点位于开发区（头屯河区），地上建筑面积 78,770 平方米，共 18 层（部分 33 层），地下建筑面积 25,410 平方米，共 2 层，为地下停车库及建筑配套用房。建设内容包括高层住宅楼、配套商业、社区用房、物业用房、蔬菜直销点、便民警务站、热交换站、配电室等。该项目旨在打造乌经开区高铁片区居住舒适、环境优美、服务便利的高端住宅小区，成为展示乌经开区高铁片区城市建设及居住社区新形象的窗口。项目交通便利，距高铁站不足 1 公里，距机场仅 20 分钟车程，距万达广场、环球港等大型配套设施仅 3 公里。截至 2021 年 3 月末累计已投入 65,802.95 万元。

#### （4）确认收入和会计处理方式

##### a.定制模式

①朗坤房产公司主要采取定向开发模式，与委托方（有配套用房需求的入园企业）签订团购协议，约定购买的面积、单价、交付时间及付款条款，委托方统一向购房职工收取总房款 20%左右的购房定金用于朗坤房产公司支付项目前期开发费用，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。

②待房产达到预售条件后，朗坤房产公司根据委托方提供的购房职工名单与购房职工签订房屋预售合同，团购职工至少缴清房产首付款，加上前期购房定金，

合计约为总房款的 30%，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。

③朗坤房产公司支付项目前期开发费用，建设施工费用等，借记“存货—开发成本”科目，贷记“银行存款”科目。

④待房产竣工验收达到可使用状态后，朗坤房产公司借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

⑤朗坤房产公司向购房职工交房后，朗坤房产公司确认房产销售收入时，借记“预收账款”科目，少量未结付尾款计入借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；确认房产销售成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货—开发产品”科目。

#### b.商业开发模式

①朗坤房产公司支付项目前期开发费用，建设施工费用等，借记“存货—开发成本”科目，贷记“银行存款”科目。

②待房产达到预售条件后，购房者至少缴清房产首付款，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。

③待房产竣工验收达到可使用状态后，朗坤房产公司借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

④朗坤房产公司向购房者交房后，朗坤房产公司确认房产销售收入时，借记“预收账款”科目，少量未结付尾款计入借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；确认房产销售成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货—开发产品”科目。

#### （5）发行人土地储备情况

截至 2021 年 3 月末，发行人房产销售业务土地储备共有 3 宗土地，均位于乌鲁木齐经济技术开发区，土地储备面积合计 83,296.67 平方米，土地出让金合计 33,600.00 万元，均已全额缴纳。

表：发行人房产销售业务土地储备情况

单位：平方米、万元

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金	土地出让金 缴纳情况	资金来源	土地性质
2013-C-143	经开区（头屯河区）白鸟湖新区	14,735.73	2014年6月9日	2,355.00	2,355.00	自有资金	其他商用地

	一路以东						
2016-C-103	经开区（头屯河区）维泰南路以西	50,900.78	2018年1月26日	23,030.00	23,030.00	自有资金	商务金融用地
2016-C-104	经开区（头屯河区）维泰南路以东	17,660.16	2018年1月26日	8,215.00	8,215.00	自有资金	商务金融用地
合计		83,296.67		33,600.00	33,600.00		

## 5、棚户区改造业务

### （1）业务模式

近年来，随着乌经开区的经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异，棚户区改造已成为完善城市功能、促进经济社会协调发展的有效途径。十三五期间，是政府维护社会稳定和长治久安的重要时期，是全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，为进一步改善群众的居住环境、生活质量和城市环境，着力保障和改善民生，全力维护社会稳定，自2018年以来，经管委会（区政府）批复同意，由区房屋征收与补偿管理办公室作为项目购买主体，发行人本部承接棚户区改造项目货币化拆迁安置服务。双方以签订政府购买服务协议的方式，约定项目所需资金由购买主体和发行人共同筹措，其中项目资本金由购买主体以综合财力资金解决，由发行人提供区内河南庄片区（包含河南庄2-4队、中亚南路一期、友谊路）和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务。其中，河南庄片区政府购买服务费总额25.83亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额20.14亿元，区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。2018-2020年，发行人棚户区改造业务收入分别为18,757.55万元、14,651.49万元和28,307.00万元。

**表：截至2020年末发行人棚户区改造业务情况**

单位：万元

项目名称	项目情况		已投资	政府购买服务合同金额	2018年度已确认收入	2019年度已确认收入	2020年度已确认收入
	总投资	其中：货币化安置补偿					
河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目	76,000.00	60,000.00	55,000.00	91,179.00	5,866.98	3,336.01	5,631.93

河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目	138,000.00	110,000.00	100,000.00	167,164.00	10,757.54	6,116.19	10,325.31
九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目	126,842.30	99,523.00	62,674.00	201,430.00	2,133.02	5,199.29	12,349.76
<b>合计</b>	<b>340,842.30</b>	<b>269,523.00</b>	<b>217,674.00</b>	<b>459,773.00</b>	<b>18,757.55</b>	<b>14,651.49</b>	<b>28,307.00</b>

河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目和河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目是最先签署了购买服务协议，项目政府购买服务合同金额对项目总投资的覆盖倍数分别是 1.20 和 1.21。签署协议后，政府和承接主体在项目实施过程中发现河南庄村购买服务协议总额 25.83 亿元，发行人承担的贷款本息为 25.75 亿元，需按照购买服务收入金额向区税务局缴纳的税费 2.80 亿元，出现了资金缺口 2.75 亿元。

在签订九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务合同时，政府和购买服务主体（发行人）参照河南庄村老城改造项目贷款模式，发行人还将向农发行申请九家湾小五队老城改造项目贷款 9.95 亿元，根据银行对收入大于贷款本息 1.35 倍的要求，另补足河南庄村项目贷款资金缺口 2.75 亿元，故签署了合同金额为 20.13 亿元的政府购买服务协议。因此，九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目的项目政府购买服务合同金额对项目总投资的覆盖倍数（1.59）明显高于河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目和河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目。

## （2）收入确认方式

发行人与政府签订的政府购买服务合同中，约定了付款的进度和每年付款的明细，发行人根据约定的每年度拨付的政府购买服务费金额，按月确认政府购买服务收入。

**表：河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目政府购买服务费拨付明细表**

	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
购买服务拨付款	91179	6219	6062	5904	5746	5588	5430	5272	5115	4957	4799
占比	100.00%	6.82%	6.65%	6.48%	6.30%	6.13%	5.96%	5.78%	5.61%	5.44%	5.26%

		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	
购买服务拨付款		4641	4483	4325	4168	4010	3852	3694	3536	3378	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

表：河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目政府购买服务费拨付明细表

	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	
购买服务拨付款	16716 4	1140 3	1111 4	1082 4	1053 5	1024 6	9956	9667	9377	9088	8799
占比	100.00 %	6.82 %	6.65 %	6.48 %	6.30 %	6.13 %	5.96 %	5.78 %	5.61 %	5.44 %	5.26%
购买服务拨付款		8509	8220	7930	7641	7352	7062	6773	6484	6184	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

表：九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务费拨付明细表

	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
购买服务合 同款	20143 0	2261 7	1322 4	1290 1	1258 9	1225 1	1234 6	1196 9	1161 1	1127 1	10923
占比	100.00 %	1.12 %	6.57 %	6.41 %	6.25 %	6.09 %	6.13 %	5.94 %	5.77 %	5.60 %	5.42%
购买服务合 同款		1057 5	1022 8	9880	9532	9184	8836	8489	8141	7793	7447
占比		5.25 %	5.08 %	4.90 %	4.73 %	4.56 %	4.39 %	4.21 %	4.04 %	3.87 %	3.70%

### (3) 会计处理方式

①发行人向乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付拆迁款时，借记“其他

非流动资产”，贷记“银行存款”科目。

②发行人按照政府购买服务协议约定，按月确认棚户区改造业务成本时，借记“主营业务成本”科目，贷记“其他非流动资产”科目。

③发行人按照政府购买服务协议约定，按月确认棚户区改造业务收入时，如发行人未按期收到乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付的政府购买服务费，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目。待收到乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付的政府购买服务费时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

## 6、文化体育业务

### （1）业务模式

按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，建发公司于2017年9月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于2018年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。2018-2020年，发行人文化体育业务收入分别为633.65万元、717.84万元和285.48万元。

### （2）收入确认方式

公司按照权责发生制的原则，收入主要来自场馆运营门票收入、销售体育用品收入，演出赛事租赁场地收入、配套停车场停车收费服务收入以及信息技术服务收入。

### （3）会计处理方式

发行人收到门票收入、销售体育用品收入和配套停车场停车收费时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”科目。

发行人预收到场地租赁费时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，待发行人确认收入时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”。

发行人支付场馆运营费及销售体育用品确认成本时，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”、“库存商品”科目。

发行人预收到信息技术服务费时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”、“应交税费-销项税”，待发行人确认收入时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

## 7、其他业务

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人其他业务收入分别为 9,437.74 万元、3,755.11 万元、8,838.92 万元和 997.33 万元，主要为发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让及资产租赁收入收入。其中，2017 年以前，发行人其他业务收入主要由发行人本部委贷利息收入和电力廊道收入构成，发行人使用小微企业增信集合债券募集资金投放委托贷款，资金成本计入财务费用，故部分成本为零；2018 年以来，发行人其他业务收入新增朗坤房产停车场经营权转让收入及租赁收入；2019 年，发行人其他业务新增软件园公司少量咨询服务费收入；2020 年，发行人其他业务新增软件园公司部分经评估的房屋处置收入，产生的处置成本 3,845.02 万元。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，公司委贷利息收入分别为 8,374.74 万元、2,572.10 万元、3,367.63 万元和 736.42 万元。主要由小微债利息收入、对宏源时代的委托贷款利息收入组成和贸易业务延期回款资金占用费收入。

2015 年 3 月 27 日，发行人经国家发改委审核批准，发行小微企业专项集合债券 6 亿元，期限 3+1 年，发行成本 6.79%，募集资金由发行人委托广发银行，以委托贷款的形式投放于经广发银行推荐，并经开发区管委会认可的区内优质小微企业，针对非国企投放期限通常为 1 年，利率 7.5%，对国企投放期限通常为 3 年，利率 7.79%，发行人投放的小微企业为开发区相关部门推荐的园区企业，企业经营规范，成长性及盈利性较好，风险可控。发行人通过发行小微企业集合债而投放的委托贷款，取得利息收入，计入其他业务收入板块。发行人小微债券的发行和投放履行了必要的内部批准程序，符合有关法律、法规以及发行人章程的规定。截至 2020 年末，发行人使用小微企业专项集合债券募集资金投放的委托贷款已全部按期收回，发行的 6 亿元小微企业增信集合债券已完成足额兑付。

截至 2020 年末，发行人对新疆宏源时代投资集团有限公司投放的委托贷款存续期余额 0.85 亿元。新疆宏源时代投资集团有限公司以落实“丝绸之路经济带旅游集散中心——中国旅游产业创新服务基地”为建设目标，主营业务包括旅游

集散中心建设以及结合当地文化特色的旅游综合配套商业服务。发行人向新疆宏源时代投资集团有限公司投放委托贷款主要系 2016 年为借助国家一路一带丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，公司计划拓展旅游业务板块，拟收购对象为“丝绸之路经济带旅游集散中心-中国旅游产业创新服务基地丝路小镇项目”，项目位于乌苏、奎屯、塔城、特克斯等新疆重点旅游景区，是较为成熟的游客集散中心商业综合体，未来将产生租赁和经营收入。项目处于经营建设期，经双方协商，发行人以委托贷款的形式给予资金支持。

发行人发挥区域和自身优势，于 2016 年开始贸易业务，其中 2017 年贸易产品为轮胎，2018 年的贸易产品为安防产品和建筑材料，2019 年新增通讯产品。发行人的贸易毛利率较低，2018-2020 年贸易业务毛利率分别为 3.74%、4.82% 和 2.94%（发行人贸易业务毛利率波动主要是由于发行人根据市场和业务回款情况，灵活调整贸易产品）。贸易业务占用了发行人大量的资金，且业务毛利率较低，为了督促贸易客户尽快回款和弥补发行人资金被占用的成本损失，对于延期回款的贸易客户，经双方确定，发行人向其收取资金占用费，利率为 6%。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人电力廊道出租收入分别为 58.37 万元、28.03 万元、31.67 万元和 9.19 万元。电力廊道出租业务由公司本部公司负责，主要运营模式为公司本部将自行建设的电力廊道租赁给外部单位，租赁价格为 1200 元/根/米，租期一般为 20 年，租赁费一次性收取。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人停车场使用权转让收入 552.60 万元、552.60 万元、552.60 万元和 138.15 万元。2013 年，朗坤房产以 5,857.56 万元的价格将维泰大厦停车场使用权转让给乌经开区机关后勤服务中心，转让期 10 年。

2020 年，发行人其他业务新增子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置收入，对应的处置成本 3,845.02 万元。

## （二）发行人经营方针及未来发展战略

近年来，乌鲁木齐经济技术开发区先后建成了路桥、供水、供热、供气、安居、环保、绿化等一大批重点基础设施工程，使得开发区城市基础硬件设施明显改善、服务功能明显增强。目前，开发区公路四通八达，乌奎高速公路衔接，外

环路现已全线贯通，进一步提高了市区交通通畅能力。同时开发区区域地处乌鲁木齐国际机场附近，距离火车北站仅5公里，开发区将成为全疆最大的物流交易集散地。随着乌鲁木齐高铁的开通，开发区将成为引领新疆经济发展的桥头堡。

伴随着近年来乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设的快速发展，发行人将始终按照乌鲁木齐市、乌鲁木齐经济技术开发区城市总体发展目标，继续强化重大项目建设主体和城市基础设施运营主体的职能，扩大资产和人员规模，拓宽融资渠道，加强国有资产的经营管理，具体规划如下：

1、提高运营管理能力，增强企业实力。通过建立管理标准、服务标准、岗位标准、技术标准等量化指标，提高企业的市场化、专业化程度。提高资金使用效益，持较强的持续融资能力。探索研究影响公司投融资体制的重大问题，提高公司资金配置能力和使用效率，进一步理顺各方关系，不断规范公司资金管理工作。提升专业化决策管理运作水平。

2、加大基础设施投融资力度，推动开发区实施大生产、大仓储、大物流进程。推进实施园区道路、绿化、管网以及开发区体育中心等一批重大基础设施工程。以支持天山北坡经济带的繁荣发展。

3、突出重点板块、主体业务迅速发展，增强企业竞争力。加强对经营性资产的管理，从资金、人员、项目和管理上为子公司运营提供支持。

4、继续保持银行融资的良好渠道，多角度争取政府对公司更大的支持，包括优良经营性国有资产注入与整合、经营性项目的获取等。

5、通过园区招商推介会、主题论坛等渠道，邀请知名企业、商会参加，充分发挥企业、商会的带动作用，促进以商招商，释放更多有价值的资源，同时为园区营造良好氛围，实现产业集聚。

## 九、发行人所在行业状况及行业地位

发行人经营范围为：投融资管理，基金管理，股权投资，产权交易代理中介服务；城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：电子产品、电子设备、通

讯产品、通讯设备、建筑材料；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（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）。

### （一）基础设施建设行业

#### 1、我国基础设施建设行业概况

城市基础设施主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面，是城市物质文明和精神文明最重要的物质基础，是国民经济和社会协调发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。中国社科院2012年发布的《城市蓝皮书》指出，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年我国的城市化率将达到65%左右。随着城市人口不断增加，城市基础设施建设的需求也将不断增加。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》提出，构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的综合运输大通道，加强进出疆、出入藏通道建设，构建西北、西南、东北对外交通走廊和海上丝绸之路走廊。规划纲同时提出，要建设和谐宜居城市，转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大“城市病”防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市。加快新型城市建设，加强城市基础设施建设，加快城镇棚户区和危房改造，提升城市治理水平。

“十三五”期间乌鲁木齐经济技术开发区将以四大功能区建设改善城市用地空间。统筹生产、生活、生态三大布局，进一步优化区域空间布局，坚持集约发展，不断完善城区空间布局，优化和拓展发展空间。坚持高起点、高水平、高效益，推进基础设施建设，完善城市综合服务功能，提高城市管理现代化水平，向建设现代化国际城市积极迈进。完善市政基础设施建设，推动城市有机更新，促进城市地上地下空间复合利用。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断

扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## 2、乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业的现状及发展趋势

自成立以来，乌鲁木齐经济技术开发区积极推进区内各项基础设施建设，提升开发区整体配套条件，为产业发展奠定基础。“十二五”期间，乌鲁木齐经济技术开发区规划建设了大规模的道路、管网等基础设施，进一步完善了二期延伸区、合作区、头屯河工业园区等重点区域供水、排水、供热、供气、供电等配套基础设施，进一步加强了广场、路灯、公厕等公共设施建设和道路沿线、住宅小区及周边荒山绿化工作，建成了一批商贸综合服务项目，开发区一期、八钢、西站、北站等片区餐饮、住宿、商贸、零售等传统服务业的规模和水平明显提升。五年间开发区共修建道路210公里，累计拆并小锅炉435台，新增集中供热面积112.28万平米，新增绿地12,855亩，创建花园式单位29个，绿化合格单位50个，新增自治区级“绿色社区”2个、“绿色学校”2所，市级“绿色社区”5个、市级“绿色学校”3所。

为把乌鲁木齐经济技术开发区建设成为社会和谐、生态文明、环境优美、宜业宜居、充满活力的首善之区，开发区提出了“城区布局更加合理，基础设施更加完备，以城带乡发展机制有效加强，综合交通体系更加完善，市容环境面貌有大的改观，城市载体功能显著提升，多轴线及多心组团发展局逐步完善，多功能综合性产业园区架构基本形成”的基础设施建设目标。目前，开发区以白鸟湖新区一号台地和二号台地、高铁片区建设为重点，积极推进开发区城市规模及结构的调整扩张。其中，白鸟湖新区规划建设成为以高端商务办公功能为主的企业总部基地片区和以汽车展销功能为主的汽车城片区。高铁片区总面积37.7平方公里，建设主要围绕乌鲁木齐高铁站及周边配套设施展开，高铁站已于2016年7月正式投入使用。白鸟湖新区及高铁片区建设将使开发区基础设施建设实现更快的发展。

## （二）国有资产经营与维护行业

### 1、我国国有资产经营与维护行业的现状和前景

国有资产经营是指国有资产的所有者和代理人为了保证国有资产的优化配

置、合理利用，提高运行的经济效益、社会效益及生态效益，实现国有资产的保值增值，充分发挥在国民经济中的主导地位而进行的一系列筹划、决策活动。

从1949年到20世纪90年代初，我国将国有资产作为非商品性质的资产进行管理。在传统计划经济体制下，经营性国有资产被视为公共资源进行管理，追求社会效益，管理的主要目标是使其不浪费和被破坏，更多的是为了维护社会稳定和经济发展。国有资产经营企业没有利润目标，管理体制按照行政管理方式设置，与非经营性国有资产管理体制相同。此时期内，国有资产经营管理体制建立在一般公共资源经营管理基础上。

随着我国经济由计划经济向市场经济转轨，国有企业开始由传统的行政单位向独立的市场主体转变，国有资产的运营管理也由计划方式过渡到市场方式。

国有资产的有效运营管理要求我们在持续关注社会效益的前提下，更加有效的利用和发展国有资产，不断优化国有资产结构，维护国有资产使用单位的合法权益，促进国有资产的保值增值。

当前我国正处于城镇化不断加快的时期，地方政府在城市建设等各个领域投入了大量的资源。该部分投资，一方面形成了大量城市赖以运营的各项基础设施；同时也有部分投资形成了优良的国有经营资产。长期以来城市运营方式以行政方式进行，尚未完全实现市场化。未来基础设施的维护运营及经营资产经营效益的发挥势必要按照市场化要求进行，发展前景十分广阔。

## 2、乌鲁木齐经济技术开发区国有资产经营与维护行业现状和前景

开发区国有资产的运营及维护工作主要包括以下两方面：国有经营性资产的运营管理以及非经营资产的日常维护。其中，经营性资产主要包括由开发区投资建设或购置形成的经营性房屋场馆、开发区国有企业名下各类国有土地使用权、各类经营性城市配套设施等，主要通过交由开发区授权国有企业负责通过租赁、开发等方式运营；非经营性资产日常维护主要包括市政设施管养与维护，包括道路、管网、园林绿化等。

伴随着开发区经济不断发展、建设不断加快，开发区形成了可观的国有经营性物业，同时也有大量的园林绿化及市政道路需要维护。这些国有经营性物业资产的日常经营管理及道路绿化的养护一方面关系到开发区国有资产经营属性的

发挥和资产的保值增值，一方面是开发区公共服务的重要组成部分。未来开发区将进一步加大道路绿化等管养方面的投入，并深入梳理开发区国有产权房产等经营性资产，统一采用市场化方式运营，开发区国有资产管理运营业务前景广阔。

### （三）道路园林绿化行业

#### 1、我国道路园林绿化行业的现状和前景

随着中国经济的持续快速增长和城市化进程的不断推进，城市园林绿化进程突飞猛进。1992年，国务院颁布《城市绿化条例》，园林绿化行业的发展步入法制化轨道，对园林绿化行业的健康、快速发展产生了重要的促进作用。2001年，国务院召开全国城市绿化工作会议，并专门下发了《关于加强城市绿化建设的通知》，使得各级政府对城市绿化工作的重视程度大大提高，全社会广泛参与城市绿化的热潮开始形成，园林绿化行业进入了蓬勃发展时期。近年来，在城市化进程不断推进的背景下，城市居住舒适感和房地产消费水平升级的要求刺激了园林绿化率不断上升，同时，国家城市规划政策和“园林城市”、“生态城市”等标准也让地方政府在城市建设中重视园林的营造，这都为园林绿化行业进入高速发展通道提供了有利的条件。

近几十年来，我国的城市化进程不断加快，人口迅猛增加的城市作为国家和地区的政治、经济、文化中心，在促进我国政治、经济发展及现代化建设几个方面都有重要的意义。由于对城市环境的保护力度及城市园林绿化的重视程度不足，也导致了城市的生态环境被破坏。而城市园林绿化作为改善城市生态环境，实现城市可持续发展的重要因素，越来越被各级省市主管部门重视起来，随着经济的不断发展，城市的绿化水平也要跟随着不断进步，走出“先污染，后治理”的老路。

城市绿地基本代表了园林绿化行业的发展情况。城市绿地分为公共绿地、居住区绿地、单位附属绿地、防护绿地、生产绿地和风景林地等六类。

#### 2、乌鲁木齐经济技术开发区道路园林绿化行业的现状和前景

道路园林绿化作为城市基础设施重要的组成部分，不仅对城市生态环境改善起着重要的作用，也为城市居民提高生活质量提供服务，根据《城市水系规划导则》，结合乌鲁木齐经济技术开发区所处的自然环境条件、经济社会条件和生态景观要求，园林绿化如同一条经济链，将迅速拉动周边土地的开发建设。这不仅

加快了周边土地的开发速度，而且促使其进一步升值，引导用地性质与开发区定位，全面提升开发品质。

乌鲁木齐经济技术开发区地处干旱地区，道路园林维护需求较强，投入较高，未来开发区该方面投入将不断增加，发行人该项收入有望持续稳定增长。

发行人作为乌鲁木齐经济开发区授权的道路园林维护主体，将承担未来乌鲁木齐经济技术开发区大部分的道路园林维护工作。

#### （四）市场贸易行业

乌鲁木齐自古以来就是沟通中亚及欧洲各国商贸的重要枢纽。乌鲁木齐不仅是新疆最大的商品集散地，而且是中亚地区重要的进出口贸易集散地。随着国家西部大开发战略的深入实施，国家给予新疆经济发展极大的支持，出台了一系列的优惠政策。乌鲁木齐将着力打造新疆最大的、面向周边各国的出口加工贸易基地和中亚国际物流港，这将给发行人的商贸业务带来无限商机。

#### （五）房产销售行业

为满足鸟经开区驻区企业办公及职工住房需要，向驻区企业提供配套用房是乌鲁木齐经济技术开发区吸引优质企业和大型机构入驻的重要举措之一，也是开发区招商引资的一项优惠措施。随着鸟经开区的快速发展，园区配套用房需求将保持稳定增长态势。

#### （六）棚户区改造行业

十三五期间是乌鲁木齐维护社会稳定和长治久安的重要时期，是全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，棚户区改造是改善群众居住环境、生活质量和城市环境，保障和改善民生的有效途径。区房屋征收与补偿管理办公室作为棚户区改造项目购买主体，将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人，资金回流有保证。

#### （七）发行人的行业地位

##### 1、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业中占据主导地位

发行人是乌鲁木齐经济技术开发区管委会最早出资设立的开发区国有独资企业，是开发区最为重要的基础设施建设及国有资产运营主体之一。设立以来，作为开发区重要的项目建设主体，发行人先后承担了开发区一期起步区、二期出

口加工区、二期延伸区、十二师合作区的城市基础设施配套项目的建设管理及拆迁安置服务，为开发区的发展壮大做出了巨大贡献。

经过多年业务发展及战略调整，发行人对设立初期的承建项目完成了清理及交付，发展思路从建设投资调整为建设与经营并举，跟随开发区发展步伐和需要实现多元化经营。目前发行人主要在开发区授权下从事基础设施开发建设、国有资产经营管理以及市政绿化养护等相关业务，并不断向文化体育产业、配套餐饮服务业、旅游配套服务业等领域拓展。

作为开发区白鸟湖新区二号台地建设项目的开发建设主体，发行人承担二号台地范围内的基础设施建设及后续经营性项目开发管理的职能。作为乌鲁木齐市拉大城市框架、扩张城市规模，调整功能结构的重点工程，白鸟湖新区二号台地项目建设意义重大，任务繁重，其建设和运营将为发行人业务可持续发展提供更为广阔的平台。

作为开发区乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区的开发建设主体，发行人承担铁路口岸商务商贸区基础设施建设及后续经营性项目开发管理的职能。作为以乌鲁木齐为核心口岸经济发展的重要支撑，铁路口岸商务商贸区的建设有助于乌鲁木齐进一步扩大国际交流，全面融入“一带一路”国家战略。其建设和运营将会给发行人带来可观的资金流入，进一步巩固发行人在乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业中的主导地位。

## 2、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区资产租赁行业占据重要地位

发行人作为开发区最主要的国有资产经营主体之一，在开发区管委会授权下对开发区多项国有资产通过出租出售方式进行经营。通过购置及开发区划拨，发行人目前名下可供出租出售的资产主要有：维泰大厦、商业小区地下停车库等。其中维泰大厦为配合开发区招商引资工作开展，发行人已和开发区机关事务管理中心整体签署租赁合同，部分作为企业总部租赁使用，部分用于开发区管委会有关部门联合办公；地下车库通过签署长期租赁合同对外整体出租。发行人今后陆续将有新的在建地库的投入使用，维泰大厦依托毗邻高铁核心区、万达广场和宝能商业街的优势，经营方向也在向高端商务写字楼调整。随着西部大开发、一带一路政策落地，能建大厦、北新大厦等一批具有代表性的高端商务写字楼，

将为经开区入驻企业提供高效的商务体验和便利的办公环境。未来，待乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目建成后，将给发行人带来可观的综合地产业务收入和跨境贸易服务平台运营收入。其中，综合地产业务收入主要包含租金收入、停车费收入及物业管理费收入，跨境贸易服务平台收入包括平台增值服务收入和供应链金融服务收入。

### 3、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区道路园林绿化行业占据重要地位

作为发行人业务多元化的重要一步，开发区近年来逐步将全区园林绿化养护、道路管养的职能通过授权经营方式赋予发行人。作为西部地区城市，园林绿化维护成本较高，但意义重大。开发区园林绿化一直走在乌鲁木齐全市的前列。

乌鲁木齐经济技术开发区地处西部干旱地区，道路园林维护需求较强，投入较高，未来开发区该方面投入将不断增加，发行人该项收入有望持续稳定增长。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区授权的道路园林维护主体，将承担未来开发区大部分的道路园林维护工作。该项业务的拓展为发行人进一步丰富了主营业务来源，有效分散了发行人主营业务收入的波动风险。

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、科学高效的管理和乌鲁木齐经开区政府的大力支持，获得了快速的成长，整体和实力规模不断发展壮大，截至 2020 年末，发行人已拥有总资产 2,915,134.74 万元，净资产 951,958.55 万元；2020 年度，发行人完成营业总收入 115,338.73 万元，利润总额 21,376.15 万元，净利润 16,615.63 万元。截至 2021 年 3 月末，发行人拥有总资产 3,086,836.89 万元，净资产 958,420.69 万元。

## （八）发行人的竞争优势

发行人作为经开区国有资产经营与开发的市场主体，充分利用政府赋予的政策优势，逐步形成了以资产租赁、道路园林维护、商品贸易、房产销售、棚户区改造为主营业务的经营模式。发行人在开展自身主营业务的过程中积累了以下优势：

### 1、区位优势

乌鲁木齐经济技术开发区（以下简称乌经开区）是 1994 年 8 月 25 日国务院正式批准设立的国家级经济技术开发区，位于乌鲁木齐市西北部，2003 年国务

院批准在开发区内设立国家级出口加工区，2011 年 1 月 2 日与 1961 年建区的头屯河区合并，更名为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）。截至目前，全区规划管理面积 480 平方公里，现辖 9 个街道、68 个社区，总人口 27.4 万人。2020 年新增创业企业 309 家，注册资本达 20.13 亿元，新增国家级科技企业孵化器及国家级众创空间，全年累计引进招商引资项目 24 个，投资总额 682 亿元，同比增长 10.3%。

开发区（头屯河区）是集国家级经济技术开发区、国家级出口加工区、行政区、兵团、地方融合发展区、经济合作区五种体系格局和新疆软件园、新疆留学人员创业园、新疆科技企业孵化器、大学科技产业园等为一体的多功能综合性园区。辖区注册企业 3800 余家，其中重点企业 588 家，包括 126 家规模以上工业企业、40 家外资企业、13 家上市公司，拥有 17 家“世界 500 强”、30 家“中国 500 强”投资项目，有全国领先的风电装备制造企业金风科技，新疆最大的钢铁企业宝钢集团八一钢铁，并聚集伊泰集团、上海大众、阜丰集团、中国重汽、三一重工、红云红河、陕汽集团、东风汽车、海螺型材、可口可乐、康师傅等众多国内外著名品牌企业。

开发区先后引进了美国可口可乐、韩国 SK 手机、法国威立雅、丹麦嘉仕伯、统一食品、唯品会、万达集团、宝能集团等一批世界知名企业，以及内蒙古伊利、浙江纳爱斯、珠海中富、湖南三一重工、山东鸿达机械、美克股份、金风科技和金牛生物等国内知名企业，初步形成了机械制造、新型建材、电子信息、化工塑料、家具制造、食品饮料、现代医药和现代物流八大产业集群。着力打造全国最大的风能装备制造基地、西北最大的出口加工基地、全疆最大的食品饮料生产基地和机械设备制造基地。乌鲁木齐经济技术开发区以“致力于为企业创造价值”的理念，以“西部一流水准，中国先进水平”为标准，努力营造优越的投资环境，充分发挥新疆向西开放大通道和桥头堡的作用，面向中亚、西亚、东欧及俄罗斯等市场，建设国家向西出口加工基地、中转集散地和物流大通道，力争用 10 至 15 年时间，建成“中国 21 世纪向西开放、面向中亚的新经济平台”。

乌鲁木齐经济技术开发区区面积 480 平方公里，人口 27.4 万人。2020 年地区生产总值增长 0.6%，地方财政收入增长 5.35%，固定资产投资增长 2.4%，外

贸进出口增长 5%。新兴产业加速成长。新材料、新能源、生物医药战略性新兴企业达 16 家，占全市 41%，产业链现代化水平明显提高。169 个市级重点项目完成投资 199 亿元，499 个区级重点项目完成投资 236 亿元。国家商务部 2020 年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国 218 家国家级经开区位列 48 位，较上一年度跃升 30 位。

整体来看，未来开发区将面临良好的发展机遇和发展前景。开发区强劲的经济实力和良好的发展前景为融资人创造良好的政策经济环境的同时也为偿债提供了有力的保障。

## 2、发行人的区域垄断优势

发行人是开发区管委会最早设立的国有独资企业，自设立以来为开发区发展做出了不可磨灭的贡献。发行人在开发区管委会授权下从事开发区范围内基础设施开发建设，经营性房产的运营及管理，绿化及市政道路管养等各项业务。发行人所从事的各项业务具有显著的区域垄断性，外在竞争压力较小，市场也相对稳定，竞争优势十分明显。发行人将充分发挥既有竞争优势，积极探索市场化的业务运营模式，实现各项业务的可持续发展。

## 3、政府支持优势

为实现发行人的可持续与多元化经营，乌鲁木齐开发区管委会一方面大力支持发行人早期项目的清理移交工作，降低发行人经营负担；另一方面将白鸟湖新区二号台地开发建设及后续经营任务交由发行人实施，为发行人业务持续发展注入强劲动力。同时，开发区管委会通过资产注入及授权经营等多种方式，大力支持发行人国有资产经营与维护业务发展。目前发行人名下拥有维泰大厦写字楼等多类经营性资产，并负责开发区范围内的绿化及市政道路养护工作，乌鲁木齐创建全国卫生城市绿化重点工程“开发区绿色走廊项目”也将由发行人组织实施。

未来在开发区支持下，发行人将进一步拓展文体、餐饮配套、旅游配套等业务领域。除此之外，为支持发行人基础设施建设业务开展，开发区在财政补贴方面对发行人大力支持，2011-2020 年度发行人累计获得各类基础设施补贴资金超过叁亿元。

## 4、管理和人才优势

作为开发区最早的基础设施建设主体，在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、资产运营、安全管理等公司经营的各个方面的公司管理制度，并造就了高度专业化的管理团队和经验丰富的业务团队，公司员工中过半数具有相关专业职称，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

## 5、丰富的项目运作经验优势

作为开发区最早的基础设施建设主体，自 1998 年开始，发行人先后承担了开发区一期起步区、二期出口加工区、二期延伸区、十二师合作区等多个城市基础设施建设项目的建设管理及拆迁安置服务，投资总额 11.5 亿元；2013 年开发区管委会将白鸟湖新区二号台地建设项目交付公司进行开发建设；2017 年开发区管委会又将乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区建设项目交付公司进行开发建设。2018 年，开发区管委会又授权发行人作为棚户区改造项目政府采购的单一来源采购主体。2020 年，为贯彻落实第二次中央新疆工作座谈会战略部署，落实新疆“三城七园一中心”和乌鲁木齐“两港一中心”战略中“一中心”项目建设开发运营，发行人新设成立纺服公司，以围绕纺织品服装商贸中心核心项目的开发、建设和运营为发展定位。在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、资产运营、安全管理等公司经营的各个方面的公司管理制度，并造就了高度专业化的管理团队和经验丰富的业务团队，公司员工中过半数具有相关专业职称，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

## 6、授权代表政府对外开展项目与股权投资

自 2015 年起，为助力区域金融体系建设、加强区域国有企业联动、践行市区两级“一带一路”实施战略，经乌经开区区委、管委会（区政府）授权，发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行、城建股份、临空集团、沐威科技等重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给发行人，由发行人代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红。

## 十、重大违法违规情况

### （一）发行人及其控股股东报告期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人及其控股股东不存在重大违法违规及受处罚的情况。

### （二）发行人全体董事、监事和高级管理人员报告期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人全体董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

### （三）发行人全体董事、监事和高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情况

发行人全体董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事和高级管理人员的条件。

## 十一、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求，发行人将按照本募集说明书约定披露定期报告，主要包括年度报告和半年度报告。发行人严格履行信息披露义务，于每一会计年度结束之日起四个月内向上海证券交易所提交并披露上一年度的年度报告，披露内容包括但不限于：

- 1、发行人概况；
- 2、发行人经营情况、经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
- 3、已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、信用跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；
- 4、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；
- 5、涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付

的重大事项：

6、中国证监会及上海证券交易所要求的其他事项。

公司确保定期报告按时披露，因故无法按时披露定期报告的，将对外披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情形与风险等事项。

公司年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计，并应当说明会计师事务所对债券募集资金使用的专项审计情况。

债券受托管理人将建立对发行人的定期跟踪机制，在每年6月30日前披露上一年度的受托管理事务报告。年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履行职责情况、发行人经营与财务状况、募集资金使用的合法合规性、发行人偿债保障措施的执行情况、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况等内容。

年度受托管理事务报告中关于发行人的财务状况的披露内容应当包括经审计的主要财务指标，包括但不限于：总资产、归属于母公司股东的净资产、营业收入、归属于母公司股东的净利润、经营活动产生的现金流量净额、流动比率、速动比率、资产负债率、EBITDA利息保障倍数[息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)]、贷款偿还率(实际贷款偿还额/应偿还贷款额)、利息偿付率(实际支付利息/应付利息)等财务指标。

因故无法按时披露的，受托管理人应当对外披露年度受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的具体原因。

## 第五节 财务会计信息

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人最近三年经审计的年度财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年的财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字（2020）第021121号及中兴华审字（2021）第021445号标准无保留意见的审计报告。本文中2018-2020年的财务数据均来源于经审计的财务报表。本文中截至2021年3月末及2021年1-3月的财务数据为未经审计数据。

未经特别说明，本募集说明书中引用的最近三年财务数据引自发行人经审计的最近三年财务报表。本募集说明书中的最近三年的财务指标以及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

### 一、合并财务报表范围

#### （一）发行人财务报表合并范围

截至2021年3月末，发行人纳入合并报表范围的一级控股子公司共6家，详见下表：

表：发行人合并报表子公司情况表

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	享有的表决权	投资额（万元）	单位：万元、%
											取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	65,153.00	100.00	-	100.00	67,236.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	-	100.00	6,222.71	非同一控制下的企业

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
											合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	-	100.00	40,097.50	非同一控制下的企业合并
4	新疆软件园有限责任公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	软件和信息技术服务业	96,561.71	100.00	-	100.00	136,877.16	同一控制下的企业合并
5	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	100,000.00	100.00	-	100.00	5,259.00	出资设立
6	乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	80,000.00	18.30	56.70	75.00	9,150.00	同一控制企业合并

## （二）遵循会计准则及审计报告调整情况

公司2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月财务报表均按照财政部2006年2月公布的《企业会计准则》和38项具体会计准则的规定编制（新会计准则）。2019年，公司将新疆软件园有限责任公司纳入合并范围，属于同一控制企业合并，根据企业会计准则相关要求，对2019年合并财务报表期初数及2018年合并财务报表期初数进行了调整。

### 会计政策变更

1、2019年发行人子公司朗坤房产投资性房地产计量模式由成本法变更为公允价值法。发行人经总经理办公会批准，已对涉及的报表科目进行追溯调整。

2、根据财政部2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），发行人经总经理办公会批准，已对该项会计政策变更涉及的报表科目进行调整。

### 会计估计变更

报告期内，发行人重要会计估计没有发生变更。

### 前期差错更正

发行人2017年12月22日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，发行人以54,986.64万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）

股份有限公司持有新疆朗坤房地产开发有限公司 100% 股权。根据新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司与公司与 2018 年 4 月 4 日签署的《协议书》，其中“3. 股权价值调整机制”、“4、债权债务处理方案”均对股权交割日后发生且未纳入股权交割日负债清单，确应由交割日前相关项目所承担的成本费用应由转让方新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司予以承担与补偿。根据新疆天合资产评估有限责任公司 2021 年 4 月 15 日出具的天合评报字[2021]1-0095 号《新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司拟核实股权价值所涉及新疆朗坤房地产开发有限公司股东全部权益价值追溯评估报告》及乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会 2021 年 4 月 27 日出具的乌经开国资[2021]37 号《关于同意建发集团按照追溯评估价值调整朗坤房产公司股权受让对价款的批复》，公司与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署《补充协议书》，将评估差额 148,891,426.41 元冲抵公司尚未支付给新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司的股权受让款 156,169,609.76 元。

## 二、最近三年及一期的财务报表

### （一）合并财务报表

表：发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	489,163.78	401,178.09	254,198.26	235,102.08
应收票据	500.00	7,750.00	-	78,376.36
应收账款	222,337.41	203,339.23	181,071.18	116,908.35
预付款项	21,143.49	15,134.96	17,495.97	17,630.28
其他应收款	157,491.39	127,719.80	95,055.65	127,440.24
存货	310,455.21	300,215.02	225,067.28	208,383.67
其他流动资产	17,501.87	14,446.34	22,865.82	48,093.80
<b>流动资产合计</b>	<b>1,218,593.13</b>	<b>1,069,783.44</b>	<b>795,754.16</b>	<b>831,934.78</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	100,218.05	100,218.05	83,208.05	65,908.05
长期股权投资	44,888.62	44,888.62	45,118.18	25,539.73
投资性房地产	725,465.36	725,553.59	716,038.94	595,732.33
固定资产	32,550.28	30,740.83	26,739.97	3,359.37
在建工程	688,074.81	669,055.54	649,942.54	478,699.30

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

<b>无形资产</b>	2,888.61	2,913.76	3,787.07	3,895.86
商誉	5,390.88	5,390.88	5,390.88	5,390.88
递延所得税资产	3,634.18	3,634.18	3,168.66	2,127.67
其他非流动资产	265,132.96	262,955.86	199,624.92	210,916.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,868,243.76</b>	<b>1,845,351.31</b>	<b>1,733,019.22</b>	<b>1,391,569.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,086,836.89</b>	<b>2,915,134.74</b>	<b>2,528,773.38</b>	<b>2,223,504.49</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	219,000.00	155,000.00	146,500.00	79,500.00
应付票据	-	-	-	849.50
应付账款	96,912.21	100,159.78	103,084.90	91,441.10
预收款项	108,826.80	100,343.47	92,773.46	64,989.83
应付职工薪酬	750.07	1,284.69	1,047.31	704.99
应交税费	9,802.16	9,656.04	8,230.38	9,911.88
其他应付款	128,772.13	94,764.59	105,030.85	123,273.98
应付分保账款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	190,959.31	252,582.00	141,605.93	177,656.86
其他流动负债	139,145.41	139,145.41	1,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>894,168.07</b>	<b>852,935.97</b>	<b>599,272.83</b>	<b>548,328.14</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	464,003.16	459,851.16	485,315.06	353,501.42
应付债券	707,158.62	587,351.22	499,764.59	369,893.19
长期应付款	4,588.54	4,540.03	3,563.33	3,168.11
递延所得税负债	58,497.81	58,497.81	58,214.89	38,964.20
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,234,248.13</b>	<b>1,110,240.22</b>	<b>1,046,857.87</b>	<b>765,526.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,128,416.20</b>	<b>1,963,176.19</b>	<b>1,646,130.70</b>	<b>1,313,855.06</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	270,055.00	270,055.00	166,545.00	166,545.00
资本公积	439,551.64	439,543.40	489,013.69	579,104.21
其他综合收益	154,694.97	154,694.97	156,216.32	103,576.36
盈余公积	9,336.85	9,336.85	9,045.54	8,245.15
未分配利润	68,214.63	61,883.32	61,822.12	52,178.71
归属于母公司所有者权益合计	941,853.10	935,513.55	882,642.67	909,649.43
少数股东权益	16,567.59	16,445.00	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>958,420.69</b>	<b>951,958.55</b>	<b>882,642.67</b>	<b>909,649.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,086,836.89</b>	<b>2,915,134.74</b>	<b>2,528,773.38</b>	<b>2,223,504.49</b>

**表：发行人最近三年及一期的合并利润表**

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>23,105.30</b>	<b>115,338.73</b>	<b>99,725.21</b>	<b>78,933.04</b>
其中：营业收入	23,105.30	115,338.73	99,725.21	78,933.04
<b>二、营业总成本</b>	<b>16,444.02</b>	<b>101,527.81</b>	<b>86,128.21</b>	<b>69,195.46</b>
其中：营业成本	12,050.28	69,634.27	54,404.94	39,250.45
税金及附加	1,103.02	5,325.81	7,088.69	3,764.15
销售费用	10.99	95.26	302.80	641.30
管理费用	1,024.31	6,285.32	6,733.73	6,171.49
财务费用	2,255.40	20,187.15	17,598.04	19,368.07
加：其他收益	0.20	2.79	637.00	2,041.75
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-299.70	688.17	828.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-462.06	528.45	665.79
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	6,737.80	10,631.18	7,539.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-354.57	-885.18	3,006.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14.05	1,528.99	5,147.24	6,642.45
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>6,675.54</b>	<b>21,426.24</b>	<b>29,815.41</b>	<b>29,795.61</b>
加：营业外收入	2.48	26.11	28.21	10.55
减：营业外支出	9.97	76.20	139.69	10.44
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>6,668.04</b>	<b>21,376.15</b>	<b>29,703.94</b>	<b>29,795.72</b>
减：所得税费用	51.41	4,760.52	4,260.14	5,992.20
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>6,616.63</b>	<b>16,615.63</b>	<b>25,443.80</b>	<b>23,803.52</b>
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,331.30	16,602.52	25,443.80	23,803.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	285.33	13.11	-	-

**表：发行人最近三年及一期的合并现金流量表**

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,769.68	89,125.55	165,698.67	84,694.83
收到的税费返还	-	2.32	2,486.13	599.16

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

收到其他与经营活动有关的现金	55,887.57	115,656.99	93,464.13	108,430.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>62,657.25</b>	<b>204,784.86</b>	<b>261,648.92</b>	<b>193,724.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	13,131.57	29,138.45	107,016.68	29,917.10
支付给职工及为职工支付的现金	1,448.42	4,128.82	3,919.79	3,322.24
支付的各项税费	1,826.84	12,031.78	11,616.48	17,732.04
支付其他与经营活动有关的现金	55,143.55	107,460.57	68,542.83	129,189.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>71,550.39</b>	<b>152,759.61</b>	<b>191,095.78</b>	<b>180,160.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,893.14</b>	<b>52,025.25</b>	<b>70,553.14</b>	<b>13,564.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	7,150.00	-	42,793.48	80,863.00
取得投资收益收到的现金	-	-	165.90	324.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	3,838.33	0.10	5,604.97
收到其他与投资活动有关的现金	12,904.43	29,130.25	21,065.15	1,120.12
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>22,054.43</b>	<b>32,968.59</b>	<b>64,024.62</b>	<b>87,912.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,425.34	134,164.28	91,323.78	317,188.58
投资支付的现金	-	81,142.50	118,250.00	106,501.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	56,383.72	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,330.85	24,238.50	23,685.51	30,800.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>38,756.19</b>	<b>239,545.28</b>	<b>289,643.01</b>	<b>454,489.84</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-16,701.75</b>	<b>-206,576.69</b>	<b>-225,618.39</b>	<b>-366,577.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	28,150.00	6,400.00	79,936.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	17,000.00	-	-
取得借款收到的现金	243,295.00	814,914.74	727,147.80	689,576.60
收到其他与筹资活动有关的现金	5,541.67	133,237.00	87,474.35	6,620.25
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>248,836.67</b>	<b>976,301.74</b>	<b>821,022.16</b>	<b>776,133.35</b>
偿还债务支付的现金	117,524.00	496,512.62	411,977.58	505,157.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,545.16	91,291.49	77,424.54	48,427.09
支付其他与筹资活动有关的现金	-	58,966.37	162,118.81	84,478.84
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>138,069.16</b>	<b>646,770.48</b>	<b>651,520.93</b>	<b>638,062.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>110,767.51</b>	<b>329,531.27</b>	<b>169,501.23</b>	<b>138,070.42</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>85,172.62</b>	<b>174,979.83</b>	<b>14,435.98</b>	<b>-214,942.27</b>
加：期初现金及现金等价物余额	280,368.09	174,198.26	159,762.28	374,704.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>365,540.71</b>	<b>349,178.09</b>	<b>174,198.26</b>	<b>159,762.28</b>

## (二) 母公司财务报表

**表：发行人最近三年及一期的母公司资产负债表**

单位：万元

项目	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
货币资金	435,190.20	342,755.45	231,156.91	185,403.96
应收票据	500.00	600.00	-	78,260.24
应收账款	202,315.84	185,940.52	162,174.79	108,513.12
预付款项	453.66	416.88	3,134.79	2,758.61
其他应收款	235,850.44	223,072.05	158,347.22	157,751.16
存货	72,692.51	68,476.46	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	18,500.00	39,350.00
<b>流动资产合计</b>	<b>947,002.65</b>	<b>821,261.36</b>	<b>573,313.71</b>	<b>572,037.09</b>
可供出售金融资产	88,888.05	88,888.05	71,878.05	54,878.05
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	308,605.20	308,605.20	229,955.17	73,526.55
投资性房地产	390,234.85	390,323.07	386,292.27	366,319.07
固定资产	5,349.34	5,382.74	2,218.21	2,262.99
在建工程	460,843.72	447,325.88	531,676.46	452,190.04

项目	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
递延所得税资产	891.78	891.78	867.83	681.46
其他非流动资产	252,426.84	255,249.74	199,624.92	210,916.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,507,239.79</b>	<b>1,496,666.46</b>	<b>1,422,512.91</b>	<b>1,160,774.68</b>
<b>资产总额</b>	<b>2,454,242.44</b>	<b>2,317,927.82</b>	<b>1,995,826.62</b>	<b>1,732,811.77</b>
短期借款	203,000.00	140,000.00	105,000.00	77,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	30,382.08	29,487.12	29,875.33	28,285.64
预收账款	3,908.37	4,154.75	5,023.06	5,830.04
应付职工薪酬	171.14	281.92	256.16	298.40
应交税费	7,115.37	7,061.10	7,084.94	9,342.55
其他应付款	23,508.00	24,238.19	14,398.37	28,454.26
一年内到期的非流动负债	150,683.31	200,730.00	129,695.93	161,656.86
其他流动负债	139,145.41	139,145.41	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>557,913.68</b>	<b>545,098.49</b>	<b>291,333.79</b>	<b>310,867.73</b>
长期借款	407,996.44	407,996.44	397,741.26	297,501.42
应付债券	707,158.62	587,351.22	499,764.59	369,893.19
长期应付款	4,568.91	5,459.31	4,502.24	3,827.37
递延所得税负债	32,716.57	32,716.57	33,312.05	30,263.44
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,152,440.54</b>	<b>1,033,523.54</b>	<b>935,320.14</b>	<b>701,485.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,710,354.22</b>	<b>1,578,622.03</b>	<b>1,226,653.93</b>	<b>1,012,353.16</b>
实收资本	270,055.00	270,055.00	166,545.00	166,545.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	369,551.64	369,543.40	489,013.69	442,433.80
其他综合收益	97,236.15	97,236.15	97,805.87	88,675.59
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	9,336.85	9,336.85	9,045.54	8,245.15
未分配利润	-2,291.43	-6,865.62	6,762.58	14,559.06

项目	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
股东权益合计	743,888.22	739,305.79	769,172.68	720,458.61
负债和所有者权益合计	2,454,242.44	2,317,927.82	1,995,826.62	1,732,811.77

**表：发行人最近三年及一期的母公司利润表**

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	16,414.30	71,121.72	51,992.57	49,110.74
营业成本	8,813.67	44,488.65	30,205.95	22,670.60
税金及附加	467.72	1,590.34	1,743.80	1,426.63
销售费用	-	-	-	-
管理费用	307.17	1,771.57	1,424.59	1,217.78
财务费用	2,232.95	19,757.71	15,388.64	18,991.13
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	2,688.04	667.35	434.20
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	-1,622.33	20.75	-4,198.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-95.78	-745.50	3,236.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	5,147.24	5,237.42
<b>营业利润</b>	<b>4,592.80</b>	<b>4,483.38</b>	<b>8,319.42</b>	<b>9,513.61</b>
营业外收入	-	-	-	-
营业外支出	-	66.36	-	-
<b>利润总额</b>	<b>4,592.80</b>	<b>4,417.02</b>	<b>8,319.42</b>	<b>9,513.61</b>
所得税费用	18.61	1,503.90	315.50	2,269.85
<b>净利润</b>	<b>4,574.18</b>	<b>2,913.11</b>	<b>8,003.91</b>	<b>7,243.76</b>

**表：发行人最近三年及一期的母公司现金流量表**

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	38,384.52	113,691.12	35,628.05
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其它与经营活动有关的现金	22,528.12	156,851.91	47,418.26	4,677.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>22,528.12</b>	<b>195,236.43</b>	<b>161,109.38</b>	<b>40,305.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	40,822.63	5,140.56
支付给职工以及为职工支付的现金	350.10	1,045.03	1,071.42	836.08
支付的各项税费	404.72	4,790.78	6,102.61	4,642.00
支付其他与经营活动有关的现金	22,383.94	242,641.24	54,015.60	22,223.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>23,138.77</b>	<b>248,477.05</b>	<b>102,012.26</b>	<b>32,842.10</b>
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>-610.65</b>	<b>-53,240.62</b>	<b>59,097.12</b>	<b>7,462.96</b>
<b>二、投资活动现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	-	42,750.00	80,863.00
取得投资收益所收到的现金	-	3,000.00	165.90	324.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	16,527.24	2,120.12
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>3,000.00</b>	<b>59,443.14</b>	<b>83,307.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,695.19	32,821.85	86,780.22	304,649.74
投资所支付的现金	-	95,319.00	117,950.00	96,501.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与投资活动有关的现金	2,500.00	-	29,800.00	54,200.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>23,195.19</b>	<b>128,140.85</b>	<b>234,530.22</b>	<b>455,351.01</b>
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-23,195.19</b>	<b>-125,140.85</b>	<b>-175,087.08</b>	<b>-372,043.15</b>
<b>三、筹资活动现金流量：</b>	<b>-</b>			
吸收投资所收到的现金	-	11,150.00	6,400.00	67,436.50
借款所收到的现金	240,295.00	781,224.03	612,164.00	680,076.60
收到其他与筹资活动有关的现金	-	68,810.00	46,365.00	999.64
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>240,295.00</b>	<b>861,184.03</b>	<b>664,929.00</b>	<b>748,512.74</b>
偿还债务支付的现金	108,100.00	440,544.82	363,477.58	455,157.00
分配股利或利润支付的现金	18,767.48	82,721.20	70,324.23	42,152.21
支付其他与筹资活动有关的现金	-	40,000.00	74,384.27	80,791.45
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>126,867.48</b>	<b>563,266.02</b>	<b>508,186.09</b>	<b>578,100.66</b>
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>113,427.52</b>	<b>297,918.01</b>	<b>156,742.91</b>	<b>170,412.07</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>四、现金及其等价物净增加额</b>	<b>89,621.68</b>	<b>119,536.54</b>	<b>40,752.96</b>	<b>-194,168.12</b>
<b>五、期初现金及现金等价物余额</b>	<b>221,945.45</b>	<b>151,156.91</b>	<b>110,403.96</b>	<b>304,572.07</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>311,567.13</b>	<b>270,693.45</b>	<b>151,156.91</b>	<b>110,403.96</b>

### （三）发行人近三年及一期合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

#### 1、发行人2018年合并报表范围

公司2018年纳入合并范围的一级控股子公司共4家，其中3家取得方式为非同一控制下的企业合并，1家取得方式为同一控制下的企业合并，基本情况如

下。

**表：发行人控股子公司情况表**

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	600.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
4	新疆软件园有限责任公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	软件和信息技术服务业	96,561.71	100.00	100.00	同一控制下的企业合并

### 2、发行人2019年合并报表范围

公司2019年末纳入合并范围的一级子公司共4家，较2018年末无变化。

### 3、发行人2020年末合并报表范围

公司2020年末纳入合并范围的一级子公司共6家，较2019年末新增2家，1家取得方式为同一控制下的企业合并，1家取得方式为出资设立，基本情况如下。

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	65,153.00	100.00	-	100.00	67,236.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	-	100.00	6,222.71	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	-	100.00	40,097.50	非同一控制下的企业合并
4	新疆软件园有限责任公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	软件和信息技术	96,561.71	100.00	-	100.00	136,877.16	同一控制下的企业合

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
					技术服务业						并
5	乌鲁木齐经开工 业投资促进有限 公司	一	境内非金 融子企业	新疆乌鲁 木齐市	商务服务 业	100,000.00	100.00	-	100.00	5,259.00	出资设 立
6	乌鲁木齐国际纺 服中心投资开发 有限公司	一	境内非金 融子企业	新疆乌鲁 木齐市	商务服务 业	80,000.00	18.30	56.70	75.00	9,150.00	同一控 制企业 合并

#### 4、发行人2021年3月末合并报表范围

公司2021年3月末纳入合并范围的一级子公司共6家，较2020年末无变化。

### 三、最近三年及一期主要财务指标

表：发行人近三年及一期主要财务指标情况表

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	1.36	1.25	1.33	1.52
速动比率（倍）	1.02	0.90	0.95	1.14
资产负债率（%）	68.95	67.34	65.10	59.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次/	0.11	0.60	0.67	0.66
存货周转率（次/年）	0.04	0.27	0.25	0.20
EBITDA（亿元）	-	4.73	5.40	5.24
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.04	0.05
EBITDA 利息倍数		1.92	2.30	2.36

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产—存货净额）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 四、主要财务数据及指标分析

发行人全体董事、监事和高级管理人员结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

### （一）资产结构分析

公司2018-2020年末及2021年3月末资产总体构成情况如下表所示：

表：发行人2018-2020年末及2021年3月末资产构成情况

项目	2021/3/31		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<strong>流动资产：</strong>								
货币资金	489,163.78	15.85	401,178.09	13.76	254,198.26	10.05	235,102.08	10.57
应收票据	500.00	0.02	7,750.00	0.27	-	0.00	78,376.36	3.52
应收账款	222,337.41	7.20	203,339.23	6.98	181,071.18	7.16	116,908.35	5.26
预付款项	21,143.49	0.68	15,134.96	0.52	17,495.97	0.69	17,630.28	0.79
其他应收款	157,491.39	5.10	127,719.80	4.38	95,055.65	3.76	127,440.24	5.73
存货	310,455.21	10.06	300,215.02	10.30	225,067.28	8.90	208,383.67	9.37
其他流动资产	17,501.87	0.57	14,446.34	0.50	22,865.82	0.90	48,093.80	2.16
<strong>流动资产合计</strong>	<strong>1,218,593.13</strong>	<strong>39.48</strong>	<strong>1,069,783.44</strong>	<strong>36.70</strong>	<strong>795,754.16</strong>	<strong>31.47</strong>	<strong>831,934.78</strong>	<strong>37.42</strong>
<strong>非流动资产：</strong>								
可供出售金融资产	100,218.05	3.25	100,218.05	3.44	83,208.05	3.29	65,908.05	2.96
长期股权投资	44,888.62	1.45	44,888.62	1.54	45,118.18	1.78	25,539.73	1.15
投资性房地产	725,465.36	23.50	725,553.59	24.89	716,038.94	28.32	595,732.33	26.79
固定资产	32,550.28	1.05	30,740.83	1.05	26,739.97	1.06	3,359.37	0.15

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

在建工程	688,074.81	22.29	669,055.54	22.95	649,942.54	25.70	478,699.30	21.53
无形资产	2,888.61	0.09	2,913.76	0.10	3,787.07	0.15	3,895.86	0.18
商誉	5,390.88	0.17	5,390.88	0.18	5,390.88	0.21	5,390.88	0.24
递延所得税资产	3,634.18	0.12	3,634.18	0.12	3,168.66	0.13	2,127.67	0.10
其他非流动资产	265,132.96	8.59	262,955.86	9.02	199,624.92	7.89	210,916.52	9.49
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,868,243.76</b>	<b>60.52</b>	<b>1,845,351.31</b>	<b>63.30</b>	<b>1,733,019.22</b>	<b>68.53</b>	<b>1,391,569.71</b>	<b>62.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,086,836.89</b>	<b>100.00</b>	<b>2,915,134.74</b>	<b>100.00</b>	<b>2,528,773.38</b>	<b>100.00</b>	<b>2,223,504.49</b>	<b>100.00</b>

## 1、流动资产分析

2018-2020 年及 2021 年 3 月末发行人流动资产分别为 831,934.78 万元、795,754.16 万元、1,069,783.44 万元及 1,218,593.13 万元，占总资产比重分别为 37.42%、31.47%、36.70% 和 39.48%。流动资产主要是由货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他应收款构成，流动性较高且整体规模结构保持相对稳定。

### （1）货币资金

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 235,102.08 万元、254,198.26 万元、401,178.09 万元和 489,163.78 万元，在总资产中占比分别为 10.57%、10.05%、13.76% 和 15.85%。公司的货币资金主要为银行存款。

截至 2019 年末，发行人货币资金余额为 254,198.26 万元，较 2018 年末增加 19,096.18 万元，增幅 8.12%，主要系新增贷款派生存款所致。

截至 2020 年末，发行人货币资金余额 401,178.09 万元，较 2019 年末增加了 146,979.83 万元，增幅 57.82%，主要系新增借款及发行债券所致。

截至 2021 年 3 月末，发行人货币资金余额 489,163.78 万元，较 2020 年末增加了 87,985.69 万元，增幅 21.93%，主要系新增借款及发行债券所致。

**表：2020 年至 2021 年 3 月末货币资金明细**

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年 12 月末
库存现金	0.36	0.29
银行存款	437,163.42	349,177.79

其他货币资金	52,000.00	52,000.00
合计	489,163.78	401,178.09

### (2) 应收票据

2018-2020年及2021年3月末，公司应收票据账面价值分别为78,376.36万元、0.00万元、7,750.00万元和500.00万元。

截至2019年末，发行人应收票据账面余额为0.00万元，较上年末减少78,376.36万元，系销售业务应收票据全部收回所致。

截至2020年末，发行人应收票据账面余额为7,750.00万元，较上年末增加7,750.00万元，系销售业务应收票据增加所致。

截至2021年3月末，发行人应收票据账面余额为500.00万元，叫上年末减少7,250.00万元，系销售业务应收票据收回所致。

### (3) 应收账款

2018-2020年及2021年3月末，公司应收账款账面价值分别为116,908.35万元、181,071.18万元、203,339.23万元和222,337.41万元。

截至2019年末，发行人应收账款账面价值为181,071.18万元，较2018年增加64,162.83万元，增幅54.88%，主要系公司园林养护业务和货物销售业务应收款增加所致。

截至2020年末，发行人应收账款账面价值为203,339.23万元，较2019年增加22,268.05万元，增幅12.30%，主要系公司园林养护业务和资产租赁业务应收款增加所致。

截至2021年3月末，发行人应收账款账面余额为222,337.41万元，较年初增加18,998.18万元，增幅9.34%，主要系公司园林养护业务和棚户区改造业务应收款增加所致。

#### 发行人应收账款的减值准备计提情况：

发行人在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：债务人发生严重的财务困难；债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；债务人很可能倒闭或进

行其他财务重组；其他表明应收款项发生减值的客观依据。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经发行人按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### **1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项**

将单项金额超过（且包含）1,000.00万元的应收款项视为重大应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### **2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项**

确定组合的依据		按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	按账龄分析法计提坏账准备（1年以内，计提5%；1-2年，计提10%；2-3年，计提20%；3-4年，计提50%，4-5年，计提80%；五年以上，计提100%）
关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合	公司对期末关联方款项进行单独减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备
政府单位及国 有企业组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合	不计提坏账准备

### **3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项**

单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

**表：发行人2019-2020年应收账款坏账计提明细表**

**单位：万元、%**

类别	2020年12月31日				2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单	-	-	-	-	-	-	-	-

类别	2020年12月31日				2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	204,704.79	100.00	1,365.56	0.67	182,223.47	100.00	1,152.29	0.63
(1) 账龄组合	12,040.42	5.88	1,365.56	11.34	17,743.80	9.74	1,152.29	6.49
(2) 其他组合(关联方组合和政府单位及国有企业组合)	192,664.37	94.12	-	-	164,479.67	90.26	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-		-		-		-	
合计	<b>204,704.79</b>	<b>100.00</b>	<b>1,365.56</b>	<b>0.67</b>	<b>182,223.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,152.29</b>	<b>0.63</b>

**表：发行人 2020 年末前五大应收账款欠款明细**

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额 (计提坏账准备后)	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司	非关联方	94,426.26	1-2 年； 2-3 年	46.13
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）林业园林管理局	非关联方	73,061.37	1 年以内； 1-2 年； 2-3 年； 3-4 年； 4-5 年	35.69
乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	非关联方	5,883.85	1-2 年	3.19
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）城市管理局	非关联方	4,808.91	1 年以内	2.35
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心	非关联方	4,264.45	1 年以内	2.08
<b>合计</b>		<b>182,444.85</b>		<b>89.44</b>

注：来自于乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）林业管理局的应收账款是由发行人受政府委托承接区内绿化新建项目建设，同时作为乌经开区内园林绿化养护业务政府授权的总承包商，建成后绿化项目资产纳入养护范围，累计应收园林局园林绿化养护工程款。

**表：发行人 2021 年 3 月末前五大应收账款欠款明细**

**单位：万元，%**

单位名称	与发行人关系	金额 (计提坏账准备后)	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	非关联方	94,426.26	2-3 年； 3-4 年	42.47
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）林业园林管理局	非关联方	78,211.37	1 年以内， 1-2 年， 2-3 年， 3-4 年， 4-5 年	35.18
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)房屋征收与补偿管理办公室	非关联方	7,340.02	1 年以内， 1-2 年	3.30
乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	非关联方	5,883.85	2-3 年	2.65
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心	非关联方	4,883.47	1 年以内， 1-2 年	2.20
<b>合计</b>		<b>190,744.97</b>		<b>85.79</b>

**表：发行人近一年及一期应收账款账龄结构**

**单位：万元，%**

账龄	2021年3月末		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	24,612.00	11.07	42,177.89	20.74
1-2年	38,768.19	17.44	70,557.26	34.70
2-3年	68,653.75	30.88	55,012.89	27.05
3-4年	56,616.03	25.46	28,355.46	13.94
4-5年	26,451.71	11.90	7,235.73	3.56
5年以上	7,235.73	3.25		
<b>合计</b>	<b>222,337.41</b>	<b>100.00</b>	<b>203,339.23</b>	<b>100.00</b>

**发行人应收账款涉及的主要协议和回款情况：**

**表：发行人应收账款涉及的主要协议和回款情况**

单位名称	账款形成涉及的协议	收入确认时点	确定的收入金额	截至 2021 年 3 月末到账金额	后续回款安排
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	二号台地南区资产转让协议	2019.12	41,177.92	0.00	国投公司为新成立的公司，待资本金到位后支付
	二号台地北区资产转让协议	2018.12	41,899.34	0.00	国投公司为新成立的公司，待资本金到位后支付
	园林绿地养护合同	2018.1-12	6,787.87	0.00	根据政府预算安排，国投公司收到政府拨付资金后支付
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）园林管理局	园林绿地养护管理总包合同	2021.1-3	4,858.49	0.00	根据政府预算安排，每年回款
		2020.1-12	19,433.96	7,104.26	根据政府预算安排，每年回款
		2019.1-12	14,575.47	11,643.27	根据政府预算安排，每年回款
		2018.1-12	4,297.81	1,368.33	根据政府预算安排，每年回款
		2017.1-12	25,660.38	13,958.97	根据政府预算安排，每年回款
		2016.1-12	21,462.26	21,462.26	根据政府预算安排，每年回款
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）房屋征收与补偿管理办公室	棚户区改造项目政府购买服务合同	2021.1-3	6,924.55	0.00	按照合同约定，每年年末回款

单位名称	账款形成涉及的协议	收入确认时点	确定的收入金额	截至 2021 年 3 月末到账金额	后续回款安排
乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	通讯产品销售合同	2019.11-12	5,206.95	0.00	由于受疫情影响，百纳威电子科技公司资金回流出现短暂困难，预计 2021 年末前完成回款
乌鲁木齐经济技术开发区 (乌鲁木齐市头屯河区)	房屋租赁合同	2021.1-3	647.99	28.97	根据政府预算安排拨付
		2020.1-12	4,847.76	866.03	根据政府预算安排拨付
机关事务管理中心	资产管理合同	2021.1-3	46.52	0.00	根据政府预算安排拨付
		2020.1-12	1588.88	0.00	根据政府预算安排拨付

注：2018年，根据鸟经开区国有企业战略发展规划，授权乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本运营有限公司对现有国有企业资产与业务进行整合，调整了园林绿化养护业务发包主体，发行人园林养护业务发包方变更为鸟经开区国有资本投资运营公司；2019年，政府机构改革，公司园林养护业务发包方重新调整为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林管理局。

#### 发行人应收账款对发行人偿债能力的影响：

**表：发行人应收账款主要对手方信用资质情况**

序号	债务人名称	成立时间	类型	实际控制人	是否存在信用不良记录
1	乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司	2018-9-15	国有企业	乌鲁木齐经开区国资委	否

序号	债务人名称	成立时间	类型	实际控制人	是否存在信用不良记录
2	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)林业园林管理局	-	政府机构	-	否
3	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)房屋征收与补偿管理办公室	-	政府机构	-	否
4	乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	2018-5-14	民营企业	陈宏伟	否
5	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)机关事务管理中心	-	政府机构	-	否

报告期内，发行人应收账款的对手方除了一家民营企业外，均为乌鲁木齐经济技术开发区的政府机构和国有企业，虽未约定明确还款信息，但信用资质良好，无不良记录，未来将根据政府预算安排拨付和资本金到位后逐步回款，坏账风险较小，不会对发行人偿债能力产生不良影响。

应收账款对手方中唯一的民营企业为乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司，该公司为乌鲁木齐经济技术开发区引进的重点企业之一，是经开区知名高新技术企业，在安防领域有较高的知名度，应收账款形成主要是由于疫情对企业经营造成不良影响，目前已恢复正常运营，预计2021年底完成回款，不会对发行人偿债能力产生不良影响。

#### (4) 预付款项

2018-2020年及2021年3月末，发行人预付账款余额分别为17,630.28万元、17,495.97万元、15,134.96万元和21,143.49万元；在总资产中占比分别为0.79%、0.69%、0.52%和0.68%，预付款项主要为按照贸易采购合同支付给上游公司的预付账款和预付商业用房购置款。

截至2019年末，发行人预付账款账面价值为17,495.97万元，较上一年减少134.31万元，降幅0.76%。

截至2020年末，发行人预付账款账面价值为15,134.96万元，较上一年减少2,361.01万元，降幅13.49%。截至2021年3月末，发行人预付账款账面价值为

21,143.49万元，较年初增加6,008.53万元，增幅39.70%，主要系子公司纺服公司新增预付货款项所致。

**表：2020年末发行人前五大预付账款明细**

**单位：万元，%**

单位名称	金额	占比
新疆立众房地产开发有限公司	13,062.72	86.31
贵州中宇元一智能通讯有限公司	339.36	2.24
南充市三佳建筑有限公司	154.00	1.02
新疆广汇物业管理有限公司	130.08	0.86
国网新疆电力公司乌鲁木齐供电公司	108.91	0.72
<b>合计</b>	<b>13,795.07</b>	<b>91.15</b>

**表：2021年3月末发行人前五大预付账款明细**

**单位：万元，%**

单位名称	金额	占比
新疆立众房地产开发有限公司	12,045.37	56.97
新疆北方汇通投资股份有限公司	4,000.00	18.92
青岛三匹马实业有限公司	774.68	3.66
阿拉尔市中泰纺织科技有限公司	674.40	3.19
中储棉花网络（北京）股份有限公司	395.71	1.87
<b>合计</b>	<b>17,890.16</b>	<b>84.61</b>

**表：发行人近一年及一期预付账款账龄结构**

**单位：万元，%**

账龄	2021年3月末		2020年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,727.17	36.55	708.76	4.68
1-2年	191.34	0.90	533.21	3.52
2-3年	12,744.73	60.28	13,517.73	89.31
3-4年	117.02	0.55	179.79	1.19

4-5年	167.75	0.79	174.38	1.15
5年以上	195.48	0.92	21.10	0.14
<b>合计</b>	<b>21,143.49</b>	<b>100.00</b>	<b>15,134.96</b>	<b>100.00</b>

### (5) 其他应收款

2018-2020年及2021年3月末，发行人其他应收款分别为127,440.24万元、95,055.65万元、127,719.80万元和157,491.39万元，在总资产中占比分别为5.73%、3.76%、4.38%和5.10%，整体占比不高。

发行人其他应收款欠款单位主要为地方政府机关相关部门，风险较小。发行人其他应收款余额中无应收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

截至2019年末，发行人其他应收款余额为95,055.65万元，较年初减少32,384.59万元，降幅25.41%，主要系发行人收回乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）财政局部分款项所致。

截至2020年末，发行人其他应收款余额为127,719.80万元，较年初增加32,664.16万元，增幅34.36%，主要系发行人应收乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）财政局股权款、项目资本金增加所致。

截至2021年3月末，发行人其他应收款余额为157,491.39万元，较年初增加29,771.59万元，增幅23.31%，主要系发行人新增对新疆运威全球资源供应链有限公司的借款所致。

#### 发行人其他应收款的减值准备计提情况：

发行人在资产负债表日对其他应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明其他应收款项发生减值的，计提减值准备：债务人发生严重的财务困难；债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；其他表明应收款项发生减值的客观依据。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的其他应收款项，经发行人按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

#### 1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

将单项金额超过（且包含）1,000.00万元的其他应收款项视为重大其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。单独测试未发生减值的其他应收款项，包括在具有类似信用风险特征的其他应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的其他应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的其他应收款项组合中进行减值测试。

### 2) 按信用风险特征组合计提坏账准备其他应收款项

确定组合的依据		按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	以其他应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	按账龄分析法计提坏账准备（1年内，计提5%；1-2年，计提10%；2-3年，计提20%；3-4年，计提50%，4-5年，计提80%；五年以上，计提100%）
关联方组合	以其他应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合	公司对期末关联方款项进行单独减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备
政府单位及国有企业组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合	不计提坏账准备

### 3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

**表：发行人2019-2020年其他应收账款坏账计提明细表**

单位：万元、%

类别	2020年12月31日				2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	132,078.52	100.00	4,526.92	3.43	99,441.27	100.00	4,385.62	4.41
(1) 账龄组合	12,569.07	9.52	4,526.92	36.02	20,831.92	20.95	4,385.62	21.05
(2) 其他组合(关)	119,509.45	90.48	-	-	78,609.35	79.05	-	-

类别	2020年12月31日				2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
联方组合和政府单位及国有企业组合)								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	132,078.52	100.00	4,526.92	3.43	99,441.27	100.00	4,385.62	4.41

**表：发行人2020年末政府部门其他应收款客户情况表**

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）财政局	103,547.53	81.07	股权项目 投资款、 项目资本 金
乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室	911.42	0.71	资产维修 资金
新市区人民法院	56.00	0.04	执行款
其他	23.04	0.02	履约保证 金、押金、 房租等
合计	104,537.99	81.84	

**表：发行人2021年3月末政府部门其他应收款客户情况表**

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）财政局	103,215.43	65.54	股权项目 投资款、 项目资本 金
乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室	964.38	0.61	资产维修资金
新市区人民法院	280.00	0.18	执行款
其他	45.56	0.03	履约保证金、押 金、房租等
合计	104,505.37	66.36	

最近一年及一期末，发行人应收区财政局款项分别为10.35亿元和10.32亿元。发行人其他应收款中，应收政府部门的其他应收款为主要应收乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局股权项目投资款，股权项目投资款为发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司、新疆城建（集团）股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、新疆沐威科技控股有限公司等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，涉及股权投资企业包含新疆城建（集团）股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、新疆沐威科技控股有限公司。自2015年起，为助力区域金融体系建设、加强区域国有企业联动、践行市区两级“一带一路”实施战略，经经开区区委、管委会（区政府）授权，发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司（持股3%，总投资15,000万元）、新疆城建（集团）股份有限公司（持股9.24%，总投资27,538.05万元）、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司（持股14%，总投资70,000万元）、新疆沐威科技控股有限公司（持股10%，总投资20,000万元）等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权（总投资规模132,538.05万元），出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，故发行人应收区财政局拨付股权项目投资款。由于代表政府对外开展项目与股权投资，是发行人重要职能和经营活动之一，发行人代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红。

#### 经营性与非经营性往来款和资金拆借划分情况：

经营性与非经营性往来款和资金拆借划分标准：发行人非因生产经营直接产生的对其他企业或机构的往来和资金拆借划分为非经营性，其余划分为经营性。

类别及往来方	是否关联企业	2021年3月末余额	2020年末余额
新疆宏源时代投资集团有限公司	是	6,698.16	6,698.16
新疆市政园林有限公司	否	300.00	300.00
陕西阿尔法能源集团有限公司	否	233.00	233.00
新疆金诚住房置业担保有限责任公司	否	-	140.00

其他	否	283.57	114.17
<b>经营性往来款和资金拆借余额</b>		<b>7,514.73</b>	<b>7,485.33</b>
新疆运威全球资源供应链有限公司	否	8,000.00	-
乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司	否	8,000.00	8,000.00
新疆胡杨河宏源商贸有限公司	否	2,700.00	2,700.00
卓郎新疆智能机械有限公司	否	1,598.65	1,925.65
新疆魏蜀吴文化旅游产业发展有限公司	否	1,406.67	1,406.67
新疆紫罗兰食品有限公司	是	622.08	900.08
其他	否	365.94	366.03
<b>非经营性往来款和资金拆借余额</b>		<b>22,693.34</b>	<b>15,298.43</b>
<b>合计</b>		<b>30,208.07</b>	<b>22,783.76</b>

最近一年及一期末，发行人非经营性往来款和资金拆借余额分别为15,298.43万元和22,693.34万元，占最近一年末经审计总资产的比例分别为0.52%和0.78%，占比均未超过3%。截至2021年3月末，发行人其他应收款157,491.39万元，其中非经营性往来款和资金拆借余额为22,693.34万元，在其他应收款中占比14.41%，在总资产中占比0.74%，较年初增加7,394.91万元，主要系发行人新增对新疆运威全球资源供应链有限公司借款所致。

发行人非经营性往来款和资金拆借的对手方主要为新疆运威全球资源供应链有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司。

①对新疆运威全球资源供应链有限公司其他应收款：最近一年及一期末，发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司其他应收款规模分别为0.00万元和8,000.00万元，在总资产中占比分别为0.00%和0.26%。根据区委、区政府的指示精神和乌经开区与深圳正威（集团）有限公司签订的投资协议书的相关约定，为贯彻市、区两级政府关于正威金属新材料产业园落地建设的部署要求，经区国资委批准，发行人与市国资公司、陆港公司三家企业与新疆运威全球资源供应链有限公司签订《借款协议》，发行人等三家企业采用供应链融资方式向新疆运威全球资源供应链有限公司提供5亿元借款资金支持，其中，建发公司提供8,000万元，首期借款3,200万元，期限为2018年9月20日至2019年3月19日，第二笔借款4,800万元，期限为2018年12月4日至2019年6月3日，利率8%，为进一步加大对新疆运威全球资源供应链有限公司支持，2019年3月，发行人与新疆运威全球资源供应链有限公司签订《借款协

议》，将第一笔借款到期日延长至2019年12月9日，将第二笔借款到期日延长至2019年12月20日，此2笔借款已按期收回，2018年12月18日，发行人与新疆运威全球资源供应链有限公司签订新《借款协议》，借款金额8,000万元，期限为2018年12月19日至2020年12月18日，利率8%，此笔借款已按期收回。2021年1月6日，发行人与新疆运威全球资源供应链有限公司签订新《借款协议》，借款金额8,000万元，期限为2021年1月16日至2021年12月20日，利率8%。发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司借款均由深圳正威（集团）有限公司及自然人股东王文银与其配偶刘洁红提供连带责任保证担保；

②对乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司其他应收款：最近一年及一期末，发行人对乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司其他应收款规模分别为8,000万元和8,000万元，在总资产中占比分别为0.27%和0.26%。为确保绿谷国际商务区项目的顺利推进，由乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司向乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司提供借款8000万元，借款期限至2021年12月25日止，利率8%。

#### **发行人应收款项的决策权限及程序：**

发行人制定了完善的《财务管理制度》、《资金管理制度》，发行人资金管理机构为财务部，发行人全体董事、监事和高级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。发行人在与控股股东、实际控制人、关联方企业及其他企业发生经营性、非经营性业务、资金往来时，需由业务单位提出申请，公司授权分管领导逐级审批。严格监控资金流向，防止资金被占用。金额较大的事项需提交董事会审议。

发行人财务部作为资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，进一步完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金收支行为的监控机制，对于控股股东及其它关联方发生的每一笔资金收支情况，进行严格审核，规范了资金拆借行为。

关于公司重大财务事项的决策和相关文件签发，根据《公司章程》必须经董事会审议通过。

### 发行人应收款项的定价机制：

公司在与控股股东、实际控制人、关联方及其它企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时，采取市场化的定价机制，相关资产、费用按照市场公允价值计量。

### （6）存货

2018-2020年及2021年3月末，发行人存货分别为208,383.67万元、225,067.28万元、300,215.02万元和310,455.21万元，占总资产比例分别为9.37%、8.90%、10.30%和10.06%。

截至2019年末，发行人存货余额为225,067.28万元，较年初增加16,683.61万元，增幅8.01%，较2018年末变化不大。

截至2020年末，发行人存货余额为300,215.02万元，较年初增加75,147.74万元，增幅33.39%，主要系子公司房产项目由在建工程转入存货科目所致。

截至2021年3月末，发行人存货余额为310,455.21万元，较年初增长10,240.19万元，增幅3.41%，较2020年末变化不大。

表：发行人近一年及一期存货情况表

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	5,365.72	1.73	288.12	0.10
开发产品	69,262.96	22.31	69,945.21	23.30
开发成本	235,826.53	75.96	229,981.69	76.61
合计	310,455.21	100.00	300,215.02	100.00

表：2020年末发行人开发成本前五大项目

单位：万元

项目名称	2020年末账面余额	项目性质
高铁片区北站前路项目	61,586.91	住宅
坤兴园小区	50,592.04	定向开发住宅
白鸟湖双子楼A座	38,973.30	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
新疆维泰小微企业园（一期）	19,859.44	小微企业产业园

项目名称	2020年末账面余额	项目性质
新疆维泰小微企业园（二期）	18,780.23	小微企业产业园
合计	<b>189,791.92</b>	

**表：2021年3月末发行人开发成本前五大项目**

单位：万元

项目名称	2021年3月末账面余额	项目性质
高铁片区北站前路项目	65,802.95	住宅
坤兴园	51,681.78	定向开发住宅
白鸟湖双子楼A座	39,210.26	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
新疆维泰小微企业园（一期）	19,921.38	小微企业产业园
新疆维泰小微企业园（二期）	18,870.61	小微企业产业园
合计	<b>195,486.98</b>	

**表：2020年末发行人开发产品明细情况**

单位：万元

项目	2020年末账面余额	产品性质
白鸟湖双子楼B座	48,084.89	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
德泽园小区	9,829.36	定向开发住宅
绿谷生活配套区	4,405.54	定向开发住宅配套的商业
博香苑小区	2,671.91	定向开发住宅
德泽园小区	2,072.24	定向开发住宅
坤嘉园地下车库	1,258.48	定向开发住宅的车库
坤泰园住宅小区	790.67	定向开发住宅
坤和园小区	549.18	定向开发住宅
博香苑小区地下车库	156.73	定向开发住宅的车库
坤盛园小区	106.31	定向开发住宅
坤嘉园小区	19.90	定向开发住宅
合计	<b>69,945.21</b>	

**表：2021年3月末发行人开发产品明细情况**

单位：万元

项目	2021年3月末账面余额	产品性质
----	--------------	------

白鸟湖双子楼 B 座	48,084.89	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
德泽园小区	9,829.36	定向开发住宅
绿谷生活配套区	4,405.55	定向开发住宅配套的商业
德泽园小区	2,072.24	定向开发住宅
博香苑小区	1,989.65	定向开发住宅
坤嘉园地下车库	1,258.48	定向开发住宅的车库
坤泰园住宅小区	790.67	定向开发住宅
坤和园小区	549.18	定向开发住宅
博香苑小区地下车库	156.73	定向开发住宅的车库
坤盛园小区	106.31	定向开发住宅
坤嘉园小区	19.90	定向开发住宅
<b>合计</b>	<b>69,262.96</b>	

### (7) 其他流动资产

2018-2020年及2021年3月末，发行人其他流动资产金额分别为48,093.80万元、22,865.82万元、14,446.34万元和17,501.87万元，2018年末其他流动资产余额包括发放给新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款和预缴税费。2019年末较2018年末减少25,227.98万元，降幅52.46%，主要系发行人按期收回新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款所致。2020年末较2019年末减少8,419.48万元，降幅36.82%，主要系发行人按期收回新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款所致。截至2021年3月末，发行人其他流动资产17,501.87万元，较年初增加3,055.53万元，增幅为21.15%，主要系发行人下属子公司建发文体公司新增对新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款所致。

截至 2021 年 3 月末，发行人委托贷款情况如下：

**表：截至 2021 年 3 月末发行人委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,500.00	2020.12.25	2021.12.24

建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2020.12.25	2022.12.24
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	2,100.00	2021.3.23	2022.3.22
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2021.3.23	2023.3.22
合计			<b>15,600.00</b>		

## 2、非流动资产分析

2018-2020年及2021年3月末发行人非流动资产分别为1,391,569.71万元、1,733,019.22万元、1,845,351.31万元和1,868,243.76万元，占总资产比重分别为62.58%、68.53%、63.30%和60.52%。非流动资产主要由投资性房地产和在建工程等构成。

### （1）可供出售金融资产

2018-2020年及2021年3月末，发行人可供出售金融资产分别为65,908.05万元、83,208.05万元、100,218.05万元和100,218.05万元，在总资产中占比分别为2.96%、3.29%、3.44%和3.25%。发行人可供出售金融资产为公司投资新疆银行股份有限公司、新疆城建（集团）股份有限公司（原名称为新疆城建丝路建设有限公司）、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司和新疆沐威科技控股有限公司等所产生的可供出售权益工具（股权类）。

**表：最近一年及一期末按成本价值计量的可供出售金融资产**

单位：万元

被投资单位	2021年3月末	2020年末
新疆银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00
新疆城建（集团）股份有限公司	27,538.05	27,538.05
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	26,350.00	26,350.00
新疆沐威科技控股有限公司	15,000.00	15,000.00
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）重点产业引导发展私募投资基金合伙企业（有限合伙）	5,300.00	5,300.00

新疆华凌农牧信息科技有限公司	30.00	30.00
新疆电子口岸有限责任公司	1,000.00	1,000.00
新疆正威智能终端科技控股有限公司	10,000.00	10,000.00
<b>合计</b>	<b>100,218.05</b>	<b>100,218.05</b>

## (2) 投资性房地产

2018-2020年及2021年3月末，发行人投资性房地产分别为595,732.33万元、716,038.94万元、725,553.59万元和725,465.36万元，在总资产中的占比分别为26.79%、28.32%、24.89%和23.50%。

2012年10月22日，发行人购置维泰大厦部分楼层(4-17层)，计入投资性房地产，合同价49,068.08万元。2013年发行人以投资人资产划拨注入方式取得维泰大厦1-3层，计入投资性房地产。2013年11月15日，经发行人总经理办公会决议，发行人投资性房地产由成本模式计量改为以公允价值模式计量，由北京北方亚事资产评估有限责任公司评估确认，投资性房地产公允价值为185,342.00万元，追溯调整2012年末投资性房地产账面价值至116,326.29万元，公允价值与原账面价值之间的差额计入资本公积——其他资本公积。在进行后续计量时，公允价值变动计入当期损益，并计提相关的递延所得税。

**表：发行人 2020 年 12 月末投资性房地产情况表**

单位：万元、万平方米

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
维泰大厦	7.77	商业写字楼	乌房权证经济技术开发区字第2013489228号 2013489229号 2013489230号 2013489231号 2014401415号 2014401416号 2014401417号 2014401418号 2013486762号 2013486763号	1、政府划拨1-3层，合计2.87万平米； 2、自有资金购置地下室外和4-17层，合计面	1、政府划拨： 2013年； 2、自有资金购置： 2012年	167,247.86

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			2013486764号 2013486765号 2013487001号 2013487002号 2013487004号 2013487005号 2013486743号 2013486744号 2013486746号 2013486747号 2013486748号 2013486749号 2013486750号 2013486751号 2013486753号 2013486754号 2013486759号	面积4.90万平方米		
坤盛园地下车库	2.24	商业小区地库	商品房销售协议	自有资金购置	2014年	13,640.00
坤怡园地下车库	1.85	商业小区地库	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0068466号、第0068460号	自有资金购置	2014年	10,020.00
博香苑地下车库	4.79	商业小区地库	商品房销售协议	自有资金购置	2014年	25,360.00
社区办公用房	5.85	商业办公用房	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060000号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060011号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0060019号、新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0045469号、第0045489号、第0045493号、第0045525号、第	政府划拨、自有资金购置	2016	48,923.08

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			0048909号、第0045540号、新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0051714号、新2019乌鲁木齐市不动产权第0032291号、第0032297号、第0032313号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0089121号等34本不动产权证书、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023523号新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023117号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0193631号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023110号新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0023078号、新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0107170号、兵(2018)第十二师不动产权第0006040号兵(2018)第十二师不动产权第0006041号兵(2018)第十二师不动产权第0006042号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权			

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			第 0126059 号、第 0126056 号、第 0126054 号、新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0037047 号新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0037035 号新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0037009 号、新 2019 乌鲁木齐市不动产权第 0038507 号、第 0038508 号、第 0038510 号、第 0038514 号、第 0038513 号、兵 (2019) 第十二师不动产权第 0047508 号、第 0047509 号、新 (2019) 乌鲁木齐市不动产权第 0194511 号、第 0057768 号、第 0057766 号、新 (2018) 乌鲁木齐市不动产权第 0051691 号新 (2018) 乌鲁木齐市不动产权第 0051705 号、新 (2021) 乌鲁木齐市不动产权第 0091732 号、新 (2021) 乌鲁木齐市不动产权第 0091734 号、新 (2021) 乌鲁木齐			

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			市不动产权第0091745号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0091739、0091733、0091742、0091743、0091737、0091744、0091740、0091741号、新(2020)乌鲁木齐市不动产权第0097292号、新(2020)乌鲁木齐市不动产权第0097293号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0002479号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0055809号、第0055806号、第0055802号、第0055800号、第0055807号、第0055797号、新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0151444号、第			

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			0151446号、第0151443号、			
机关事务中心 车库	0.16	商业小区地库	乌经开机管[2015]128号	政府划拨	2016年	1,304.00
能建大厦	1.41	商业写字楼	新(2021)乌鲁木齐市不动产权:第0091696号、第0091693号、第0091690号、第0091697号、第0091694号、第0091689号、第0091704号、第0091700号、第0091699号、第0091701号、第0091692号、第0091703号、第0091691号、第0091698号、第0091695号、第0091702号、第0091730号、第0091731号、第0091739号、第0091733号、第0091742号、第0091743号、第0091737号、第0091741号、第0091740号、第0091744号、第0091745号、第0091734号、第0091732号	自有资金购置	2017年	15,121.34
北新大厦	0.37	商业写字楼	新(2020)乌鲁木齐市不动产权: 第0177405号 第0177407号 第0177412号	自有资金购置	2017年	4,174.39

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
			第 0175133 号 第 0175134 号 第 0180523 号 第 0018522 号 第 0175136 号 第 0175194 号 第 0175180 号 第 0175183 号 第 0175187 号 第 0175190 号 第 0175127 号 第 0175126 号 第 0175132 号 第 0175128 号 第 0193178 号  新（2021）乌鲁木齐市不动产权： 第 0091718 号 第 0091710 号 第 0091726 号 第 0091724 号 第 0091715 号 第 0091727 号 第 0091711 号 第 0091721 号 第 0091725 号 第 0091716 号 第 0091717 号 第 0091719 号 第 0091722 号 第 0091723 号 第 0091714 号 第 0091720 号 第 0091713 号			
商务中心	1.11	商业办公用房	乌经开财政〔2013〕290号《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》	政府划拨	2018 年	14,451.51

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
文体中心	4.53	文化运动场馆	乌经开财政〔2013〕290号《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》	政府划拨、自有资金建设	2018年	62,119.86
医疗办公用房	0.56	医疗办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2018年	4,576.31
社区便民蔬菜直销店	0.92	蔬菜直销店	乌经开党财纪字〔2018〕3号 新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0194512号、第0194513号、新(2020)乌鲁木齐市不动产权第0029534号、新(2020)乌鲁木齐市不动产权第0097596号	自有资金购置、政府划拨	2018年	17,002.64
西站头区办公楼	1.43	商业办公用房	乌证房字(199)第N0001890号 乌证房字(199)第N0001891号	政府划拨	2019年	5,782.08
头区工业园区办公楼	0.32	商业办公用房	正在办理	自有资金购置	2020年	600.00
八戒中国创意产业园区	0.48	商业办公用房	新(2019)乌鲁木齐市不动产权:第0011642号、第0011667号、第0011703号	自有资金购置	2017年	4,828.47
德泽园商业	0.49	商业办公用房	正在办理	自有资金建设	2017年	6,951.30
博香苑商业	0.05	商业办公用房	新(2019)乌鲁木齐市不动产权:第0124545号、第0124546号	自有资金建设	2017年	1,482.57
绿谷商街商业	0.07	商业办公用房	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0085511	自有资金建设	2017年	1,104.65

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
2016-C-103 地块	5.09	商业用地	权证办理中	自有资金购置	2016 年	66,186.93
2016-C-104 地块	1.77	商业用地	权证办理中	自有资金购置	2016 年	24,320.13
创智大厦	8.33	商业写字楼	权证办理中	自有资金建设	2017 年	82,943.12
综合服务楼	3.16	商业办公用房	兵(2020)第十二师不动产第 0006546 号	自有资金建设	2017 年	25,632.89
实训基地	0.90	商业办公用房	兵(2020)第十二师不动产第 0006549 号	自有资金建设	2017 年	10,043.03
企业总部 B4	0.45	商业办公用房	兵(2020)第十二师不动产第 0006552 号	自有资金建设	2017 年	5,446.46
企业总部 B5	-	商业办公用房	兵(2020)第十二师不动产第 0006556 号	自有资金建设	2017 年	87.52
中试厂房 H3	0.83	厂房	兵(2020)第十二师不动产第 0006620 号	自有资金建设	2017 年	9,821.99
E1 办公楼	0.49	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第 0027294 号、第 0027296、第 0027298 号、第 0027302 号	自有资金建设	2019 年	4,037.39
E2 办公楼	1.18	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第 0027310 号	自有资金建设	2017 年	9,781.22
F2 办公楼	0.45	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权：第 0027291 号、第 0027293 号、第 0027295 号、第 0027307 号	自有资金建设	2017 年	3,800.56
F3 办公楼	0.96	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第 0027300 号	自有资金建设	2017 年	12,643.32

项目	建筑面积	性质	权证信息	取得方式	取得时间	账面价值
G1 办公楼	2.02	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第0027145号	自有资金建设	2017年	22,023.15
G2 办公楼	1.8	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第0027144号	自有资金建设	2017年	14,719.76
G3 办公楼	1.41	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权:第0027149号、第0027150号、0027288号、第0027152号、第0027153号、第0027155号、第0027158号、第0027159号	自有资金建设	2019年	11,523.94
G4 办公楼	2.18	商业办公楼	兵(2019)第十二师不动产权第0027146号	自有资金建设	2017年	17,852.11
合计	<b>65.42</b>					<b>725,553.58</b>

发行人投资性房地产符合相关产业政策及会计准则，符合《企业会计准则第3号-投资性房地产》的要求，发行人投资性房地产均为企业拥有（或企业在融资租赁下持有）并在一项或多项经营租赁下出租的建筑物，赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，不涉及房地产一级开发，能够单独计量和出售。

截至2019年末，发行人投资性房地产余额为716,038.94万元，较2018年末增加120,306.61万元，增幅20.19%，主要系发行人拟将子公司新疆朗坤房地产开发有限公司于2016年度购置取得的面积为6.86万平方米、账面价值为3.23亿元的土地使用权，作为持有并准备增值后转让的土地使用权，现按照公允价值由原存货科目调整至投资性房地产科目。投资性房地产中无公益性资产。

截至2020年，发行人投资性房地产余额725,553.59万元，较2019年末增加9,514.64万元，增幅1.33%，变化不大。

2018-2020年，发行人公允价值变动收益分别为7,539.09万元、10,631.18万元及6,737.80万元，发行人公允价值变动收益主要来源于投资性房地产评估价值

增长。报告期内，发行人聘请了具有证券期货相关业务评估资质的专业评估机构—中京民信(北京)资产评估有限公司对持有的投资性房地产市场价值进行评估，近三年，发行人人公允价值变动收益明细如下：

单位：万元

编号	资产名称	2020年末公允价值变动	2019年末公允价值变动	2018年末公允价值变动	资产性质
1	维泰大厦	-993.96	-404.71	-1959.09	商业写字楼
2	社区办公用房	-30.89	462.44	-1568.6	商业办公用房
3	医疗办公用房	-8.86	622.31	3.45	医疗办公用房
4	能建大厦	-4.33	-392.57	-674.45	商业写字楼
5	北新大厦	44.94	-	-	商业写字楼
6	西站头区办公楼	-457.21	-	-	商业办公用房
7	商务中心	-344.86	220.95	-	商业办公用房
8	文体中心	-1,379.78	-64.83	-	文化运动场馆
9	蔬菜直销点	1,552.62	158.07	-	蔬菜直销店
10	机关事务中心车库	-	-14.44	-	商业小区地库
11	八戒中国创意产业园区	-542.67	8.26	-18.67	商业办公用房
12	德泽园	-	1987.6	1036.76	商业办公用房
13	博香苑	-	206.69	451.37	商业办公用房
14	绿谷商街	-	542.87	308.66	商业办公用房
15	创智大厦	1,304.59	1,961.55	2,524.95	商业写字楼
16	综合服务楼	445	1447.91	1445.19	商业办公用房
17	实训基地	5,954.47	229.11	185.42	商业办公用房
18	企业总部B4	475.78	325.16	303.9	商业办公用房

编号	资产名称	2020年末公允价值变动	2019年末公允价值变动	2018年末公允价值变动	资产性质
19	企业总部B5	-1,152.35	324.76	303.53	商业办公用房
20	中试厂房H3	-265.5	-851.76	715.68	厂房
21	E1 办公楼	78.87	255.67	242.23	商业办公楼
22	E2 办公楼	190.55	627.38	586.35	商业办公楼
23	F2 办公楼	72.58	243.87	227.92	商业办公楼
24	F3 办公楼	500.77	665.87	750.75	商业办公楼
25	G1 办公楼	428.19	160.05	470.64	商业办公楼
26	G2 办公楼	290.02	444.13	415.13	商业办公楼
27	G3 办公楼	227.85	738.93	690.62	商业办公楼
28	G4 办公楼	351.98	725.91	1097.34	商业办公楼
<b>合计</b>		<b>6,737.80</b>	<b>10,631.18</b>	<b>7,539.08</b>	

2018-2020年，发行人公允价值变动收益变动主要来源于商业写字楼、商业办公用房、商业小区地库商业办公楼等。

因此，除了具有区域核心位置和较强稀缺性的投资性写字楼，发行人其他投资性房地产的评估单价均低于区域同类型资产的销售单价，发行人投资性房地产的评估价值较为合理。

发行人投资性房地产公允价值评估系主要采用了市场比较法。具体方法是一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定委评估房地产含税销售单价，进而得出资产的市场价值。

通过上述评估方法及相关参数，咨询相关部门，发行人资产评估结果能够反映房地产（建筑物）的公允价值。同时，结合前述发行人所在区域底商、写

字楼以及车位的市场价格，发行人投资性房地产价值变动符合市场情况，公允价值变动具备合理性。

发行人投资性房地产公允价值变动具备可持续性，主要是因为：

①发行人大部分投资性房地产的评估单价明显低于区域内同类型资产的销售单价，具有较为可观的上涨空间；

②国家商务部2020年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国218家国家级经开区位列48位，较上一年度跃升30位，未来开发区将面临良好的发展机遇和发展前景，同时，随着国内疫情逐渐得到控制，区域内经济有望实现较为快速且稳健的发展，区域内房地产市场有望保持增长势头；

③未来，发行人多个重点在建工程项目将逐年完工，如高层公建综合写字楼项目、乌鲁木齐智能终端电子产业园项目、塔城音乐文化旅游综合体项目、特克斯周易文化旅游综合体项目等，总建设面积超过50万平方米，发行人投资性房地产面积保持稳定增长，为公允价值变动收益可持续性打下了良好的基础。

### （3）在建工程

2018-2020年及2021年3月末，公司在建工程账面金额分别为478,699.30万元、649,942.54万元、669,055.54万元和688,074.81万元，占总资产比例分别为21.53%、25.70%、22.95%和22.29%。

截至2019年末，发行人在建工程余额为649,942.54万元，较年初增加171,243.24万元，增幅35.77%，主要系公司新增投资文旅在建项目及项目投入增加所致。

截至2020年末，发行人在建工程余额为669,055.54万元，较年初增加19,113.00万元，增幅2.94%，变动不大。

截至2021年3月末，发行人在建工程余额为688,074.81万元，较年初增加19,019.27万元，增幅2.84%，变动不大。

表：截至2021年3月末主要在建工程情况

单位：万元，%

项目名称	账面价值	占比
乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	255,148.59	37.08
乌鲁木齐智能终端电子产业园项目	98,414.91	14.30
塔城音乐文化旅游综合体项目	88,828.39	12.91
一号台地文化中心楼项目	44,590.88	6.48
乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心	42,895.62	6.23
<b>合计</b>	<b>529,878.39</b>	<b>77.01</b>

**表：截至 2021 年 3 月末发行人主要在建工程基本情况**

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	投资期限	发行人已投资额	工程完成度	未来投资计划		
						2021年	2022年	2023年
1	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸 <sup>1</sup>	702,178.00	2017年-2020年	255,148.59	36.34%	0.00	0.00	0.00
2	乌鲁木齐智能终端电子产业园项目	117,200.00	2018年-2021年	98,414.91	83.97%	18,785.09	0.00	0.00
3	一号台地电子产业中心项目	50,000.00	2020年-2023年	2,643.91	5.29%	10,151.78	21,844.28	15,360.03
4	塔城音乐文化旅游综合体项目	100,000.00	2016年-2021年	67,393.69	67.39%	10,000.00	10,000.00	12,606.31
5	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心	108,000.00	2020年-2021年	42,895.62	39.72%	65,104.38	0.00	0.00

注 1: 乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸出资方代表由发行人调整为新疆国际陆港(集团)有限责任公司，由陆港公司负责项目后续资金筹措与运营管理。目前项目依然在建设中，还未完工，发行人作为项目合作单位，以市场化出租的方式将土地出租给陆港公司。

#### 发行人主要在建工程介绍：

##### ①乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸

乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区项目总投资702,178.00万元，总建筑面积612,935.00平米，分为A、B、C、D四个地块建设，是乌鲁木齐重要的一带一路建设项目。项目计划2020年底完工。

截至2021年3月末，发行人已投入项目建设资金255,148.59万元。由于该项目投资较大并且运营的专业化要求较高，根据乌经开区属国有企业发展战略规划，陆港项目政府出资代表调整为新疆国际陆港(集团)有限责任公司（“简称“陆港公司”），由陆港公司负责项目后续资金筹措和投资，发行人作为项目合作单位。

陆港公司为乌鲁木齐经济技术开发区国资委的全资子公司，根据乌经开区国有企业发展战略规划，发行人后期将改制翻牌为建发国投（集团）公司，将收购乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目政府出资代表新疆国际陆港(集团)有限责任公司，详细方案尚在讨论中。届时，建成项目涉及的展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场将归属发行人所有，为发行人带来丰厚的资产租赁收入。目前发行人作为项目合作单位，拟以市场化出租的方式将前期已取得的土地出租给项目公司乌鲁木齐国际陆港建设发展有限公司。

口岸展示交易区（A地块）主要提供集国际商品展示交易、援疆省市商品展示交易、跨境电商平台、免税商品展示交易、保税展示、物流信息于一体的线上线下相结合的商品交易展示功能。A地块主要由4个单体组成，包括展示交易厅、国别馆、配套办公区、地下停车场建设。建筑地上四层、地下一层，建筑高度约为22.4M。主要包括国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场的建设。展示交易中心（A地块）的运营业务主要包括自持物业的出租及跨境电商服务平台运营两个业务板块。物业的出租应按照展示中心的招商对象广范围地吸引专业、稳定的商户入驻，丰富展示中心的经营业态和商品品类。跨境电商服务平台的运营是搭建第三方服务平台，通过平台的服务（交易佣金、增值服务收入等）、供应链金融服务（担保费、监管费、投资等）来实现业务收益。

口岸商务商贸区（B、C、D地块）主要为口岸区域内跨境贸易企业、国际快递企业、国际物流企业以及产业配套区内企业提供商务商贸服务，吸引企业总部入驻，并提供企业孵化相关服务。同时，还要为铁路口岸区域内的工作人员提供住宿、餐饮、休闲、娱乐体验功能，营造宜居的乌鲁木齐铁路口岸配套环境，打造国际贸易总部基地。主要包括国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场的建设。（B、C、D地块）主要包括自用区域和对外区域两方面的运营，自用区域，一部分用于满足内部办公的需要，另一部分则用于金融、贸易、物业管理等自营业务的实际需要；对外区域，采取出租的方式，结合铁路口岸区域内相关业务的功能，出租给相关运营企业。

B地块主要两个塔楼及裙房。塔楼为二十九层建筑，建筑高度约为140m，主要建筑功能为办公，在第二十六及二十七层设置空中连廊连接两个塔楼；裙房为

三层建筑，建筑高度约为17m，主要建筑功能为商业及餐饮。

C地块主要三个塔楼及裙房。塔楼1为二十层建筑，建筑高度约为100m，塔楼2为十七层建筑，建筑高度约为86m，塔楼3为八层建筑，建筑高度约为42m，主要建筑功能为办公；裙房为三层建筑，建筑高度约为17.8m，主要建筑功能为商贸。

D地块主要五个塔楼及裙房。塔楼1、2为二十层建筑，建筑高度约为100m，塔楼3为十二层建筑，建筑高度约为60m，塔楼4为十层建筑，建筑高度约为51m，塔楼5为八层建筑，建筑高度约为42m，主要建筑功能为办公；裙房为三层建筑，建筑高度约为17m，主要建筑功能为商贸。

本项目拟采取PPP模式进行开发建设及运营，根据乌经开区属国有企业发展战略规划，目前陆港项目政府出资代表调整为新疆国际陆港(集团)有限责任公司，由陆港公司负责项目后续资金筹措与运营管理。发行人作为项目合作单位，以市场化出租的方式将土地出租给项目公司。

在运营模式方面，展示交易中心（A地块）的运营业务主要包括自持物业的出租及跨境电商服务平台运营两个业务板块。物业的出租应按照展示中心的招商对象广范围地吸引专业、稳定的商户入驻，丰富展示中心的经营业态和商品品类。跨境电商服务平台的运营是搭建第三方服务平台，通过平台的服务（交易佣金、增值服务收入等）、供应链金融服务（担保费、监管费、投资等）来实现业务收益。国际贸易总部基地（B、C、D地块）主要包括自用区域和对外区域两方面的运营，自用区域，一部分用于满足内部办公的需要，另一部分则用于金融、贸易、物业管理等自营业务的实际需要；对外区域，采取出租的方式，结合铁路口岸区域内相关业务的功能，出租给相关运营企业。考虑到专业服务机构的轻资产运营架构、金融机构的网点布局习惯以及跨境贸易领域龙头企业的投资方向，通过提高自持物业的水平，在适当降低初始投资的基础上，最大程度上实现对业态的控制，同时为远期的现金流增长提供有力支撑。

在资金回收方式方面，通过政府向项目公司转让特许经营权的方式，由项目公司进行后期的项目运营、维护与管理，通过收取综合地产业务收入和跨境贸易服务平台运营收入，逐年收回投资。其中，综合地产业务收入主要包含租金收入、

停车费收入及物业管理费收入，跨境贸易服务平台收入包括平台增值服务收入和供应链金融服务收入。

#### **②乌鲁木齐智能终端电子产业园项目**

乌鲁木齐智能终端电子产业园项目，计划总投资117,200.00万元，总建筑面积247,942.68平方米。其中地上建筑面积238,248.18平方米，地下建筑面积9,694.50平方米，建设内容包括电子终端生产厂房、电线电缆厂房、产品检测楼、物流仓库、员工宿舍及食堂等配套设施工程项目建成后，能够发挥品牌和示范效应，引领相关产业发展，促进开发区（头屯河区）经济增长，提升开发区（头屯河区）综合竞争力；增加政府财政税收，促进当地就业，打造人才高地，提升开发区（头屯河区）人力资源水平。该项目全力打造集生产、研发、仓储、办公和基本生活设施配套于一体的与一号台地相适合的功能最完备、规模最大、辐射力最强的装备制造业基地。截至2021年3月末，发行人已投入项目建设资金98,414.91万元。

#### **③一号台地电子产业中心项目**

一号台地电子产业中心项目，计划总投资50,000.00万元，总建筑面积101,693平方米，建设内容包括园区定制生产厂房、标准化厂房、宿舍等辅助设施、机动车位等其他相关配套设施。项目建设将为新疆在装备制造、智能终端、电子产业、新材料等新兴产业领域提供良好的发展基础，该项目的建设体现国家宏观战略规划，顺应“一带一路”的建设政策，结合时下“新基建”等概念的产业发展潮流。截至2021年3月末，已投入项目建设资金2,643.91万元。

#### **④塔城音乐文化旅游综合体项目**

塔城音乐文化旅游综合体项目，计划总投资100,000.00万元，总建筑面积185,244.80平方米，该项目位于塔城市国家级一类口岸巴可图口岸仅12公里，建设内容包括音乐文化活动中心（新疆音乐文化展览馆、王洛宾音乐艺术馆、手风琴博物馆、塔城市文化演艺中心和音乐文化广场等），游客集散服务中心、民族特色商业集中区、音乐文化主题客栈、边境旅游休闲中心、音乐主题庭院及相关附属配套设施，打造集文化展览展示、文化演艺、观光旅游、文化休闲、文化创意、边境旅游、民族特色商品购物、餐饮娱乐、婚纱摄影等于一体的旅游综合体，是塔城地区、巴克图口岸、西北疆等周边各地景区的最大的旅游集散地、自驾游

营地服务中心、边境旅游基地，是全国唯一的音乐文化旅游综合体，也是全国最大的以音乐为主题的文化旅游景区。截至2021年3月末，已投入项目建设资金67,393.69万元。

#### ⑤乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目

乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目，计划总投资108,000.00万元，总建筑面积90,000平方米，该项目建设纺织服装综合会展、文化展示、服务贸易展示为一体的新疆国际纺织服装专业会展综合体。大力推进以技术创新、视觉创造、品牌创建、创意展示为主的服装服饰创意产业建设，打造具有全国影响力的服装服饰创意中心。截至2021年3月末，已投入项目建设资金42,895.62万元。

表：发行人主要在建工程预期收益情况

序号	项目名称	主要建设内容	预期收益
1	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	总建筑面积 61.29 万平方米，包含展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场等经营性资产	目前项目出资方代表由发行人调整为新疆国际陆港（集团）有限责任公司，由陆港公司负责项目后续资金筹措与运营管理。发行人作为项目合作单位，以市场化出租的方式将土地出租给陆港公司，未来将增加发行人的资产租赁收入，预计每年收入规模不低于 5000 万元
2	乌鲁木齐智能终端电子产业园项目	总建筑面积 24.79 万平方米，包括电子终端生产厂房、电线电缆厂房、产品检测楼、物流仓库、员工宿舍及食堂等	项目产权归发行人所有，该项目将进一步增加发行人租赁资产规模，进而给发行人资产租赁业务收入带来明显增长，参照发行人八戒产业园租赁价格，预计项目每年给发行人带来租赁收入规模不低于 1.4 亿元
3	一号台地电子产业中心项目	总建筑面积 10.17 万平方米，包含园区定制生产厂房、标准化厂房、宿舍等辅助设施、机动车位等其他相关配套设施	项目产权归发行人所有，发行人租赁业务将进一步增多，项目收入主要包含宿舍、厂房租赁费、停车场收费、物业收费，参照周边园区同类型房产的租金以及物业收入、停车场收入、会议室收入和展厅收入，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于

序号	项目名称	主要建设内容	预期收益
			3,000 万
4	塔城音乐文化旅游综合体项目	总建筑面积 18.52 万平方米，包括音乐文化活动中心，游客集散服务中心、民族特色商业集中区、音乐文化主题客栈、边境旅游休闲中心、音乐主题庭院及相关附属配套设施	项目为全国唯一的音乐文化旅游综合体，也是全国最大的以音乐为主题的文化旅游景区，项目建成后资产归发行人所有，是发行人未来旅游板块的重要收入来源之一，每年可以给发行人带来稳定的运营收入（包含门票类收入、旅游服务收入、物业租赁收入、餐饮住宿收入和物业销售收入），预计 2021 年 7 月完工，根据项目现金流测算报告，发行人 2021 年-2025 年，塔城音乐文化旅游综合体项目收入分别为 1,800.00 万元、3,750.00 万元、16,696.59 万元、31,017.97 万元和 38,846.32 万元，将成为发行人未来营业收入重要来源之一
5	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目	总建筑面积 9 万平方米，纺织服装综合会展、文化展示、服务贸易展示为一体的新疆国际纺织服装专业会展综合体	项目建成后产权归发行人子公司纺服公司所有，项目收入主要由租金收入、停车场收入，租金根据当地市场价取定，预计项目每年给发行人带来规模不低于 1.2 亿元

发行人在建工程均为经营性资产，截至 2021 年 3 月末，主要在建工程完成度达到 45.29%，未来三年（2021-2023 年）投资额 14.24 亿元。主要在建项目建成后，将大幅增加路园林养护业务和资产租赁业务的基础资产，预计每年增加收入超过 5 亿元；同时 2021 年起，随着发行人塔城音乐文化旅游综合体项目和特克斯周易文化旅游综合体项目逐步完工，并实现运营，将成为发行人旅游服务业务收入的重要来源，根据项目现金流测算报告，发行人 2021 年-2025 年旅游服务收入分别为 1,800.00 万元、7,177.63 万元、27,331.89 万元、43,976.89 万元和 53,977.45 万元，成为发行人未来收入和利润的重要来源。

综上，发行人在建工程均为经营性项目，且主要在建工程项目未来投资规模相对较小，发行人未来投资压力较小，同时，在建工程主要项目集中在 2021 年完

工，项目建成后将成为发行人重要的收入来源，发行人盈利能力和偿债能力将进一步增强，成为本期债券的重要保障。

#### （4）固定资产

2018-2020年及2021年3月末，公司固定资产分别为3,359.37万元、26,739.97万元、30,740.83万元和32,550.28万元，占总资产比例分别为0.15%、1.06%、1.05%和1.05%，在总资产中的占比比较少。

截至2019年末，发行人固定资产余额为26,739.97万元，较2018年末增加23,380.60万元，增幅695.98%，主要系公司在建工程转固2.45亿元所致。

截至2020年末，发行人固定资产余额为30,740.83万元，较年初增加4,000.86万元，增幅14.96%，主要系发行人在建工程、投资性房地产转入增加14,344.10万元，同时资产处置、转入投资性房地产减少9,808.19万元所致。截至2021年3月末，发行人固定资产余额为32,550.28万元，较年初增加1,809.46万元，增幅5.89%，较2020年末变化不大。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，发行人对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。发行人固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	50	5	1.90
2	电子及办公设备	3-5	5	19.00-31.67
3	运输设备	5	5-10	9.50-19.00
4	机器设备	5	5	19.00
5	其他设备	5-10	5	9.5-19.00

#### （5）商誉

2018-2020年及2021年3月末，公司商誉金额分别为5,390.88万元、5,390.88万元、5,390.88万元和5,390.88万元。占总资产比例分别为0.24%、0.21%、0.18%和0.17%。

**表：发行人近一年及一期商誉明细表**

**单位：万元**

被投资单位名称或形成商誉事项	2021年3月31日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
新疆朗坤房地产开发有限公司（注1）	4,964.84	92.10	4,964.84	92.10
新疆维泰园区投资开发有限公司（注2）	14.53	0.27	14.53	0.27
新疆建发文体产业投资有限公司（注3）	411.51	7.63	411.51	7.63
<b>合计</b>	<b>5,390.88</b>	<b>100.00</b>	<b>5,390.88</b>	<b>100.00</b>

注1：公司2017年12月22日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，公司以54,986.64万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司持有新疆朗坤房地产开发有限公司100%股权，购买日被合并方——新疆朗坤房地产开发有限公司的可辨认净资产公允价值与公司支付合并成本的差额15,835.96万元，确认为商誉。根据新疆天合资产评估有限责任公司2021年4月15日出具的天合评报字[2021]1-0095号《新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司拟核实股权价值所涉及新疆朗坤房地产开发有限公司股东全部权益价值追溯评估报告》及乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会2021年4月27日出具的乌经开国资[2021]37号《关于同意建发集团按照追溯评估价值调整朗坤房产公司股权受让对价款的批复》，将评估差额14,889.14万元冲抵本公司尚未支付的股权受让款15,616.96万元。根据双方认可的追溯评估价值及国资委批复内容，追溯调减商誉10,871.12万元。

注2：公司2017年12月22日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，公司以7,033.95万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司持有新疆维泰园区投资开发有限公司100%股权。购买日被合并方——新疆维泰园区投资开发有限公司的可辨认净资产公允价值与公司支付合并成本的差额14.53万元，确认为商誉。

注3：公司2016年11月与梅特勒-托利多（常州）精密仪器有限公司、梅特勒-托利多（常州）称重设备系统有限公司、美国梅特勒-托利多公司签署的《股权转让协议》，公司以2,683.00万元价格受让三方持有的梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司100%股权。购买日被合并方——梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司的可辨认净资产公允价值与公司支付合并成本的差额411.51万元，确认为商誉。梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司于2017年9月25日更名为新疆建发文体产业投资有限公司。

## （6）其他非流动资产

2018-2020年及2021年3月末，公司其他非流动资产金额分别为210,916.52万元、199,624.92万元、262,955.86万元和265,132.96万元。占总资产比例分别为9.49%、7.89%、9.02%和8.59%。发行人主要由发行人于2018年承接区内河南庄片区（包含河南庄2-4队、中亚南路一期、友谊路）和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务款、委托贷款组成。其中，河南庄片区政府购买服务费总额25.83亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额20.14亿元，发行人将支付的拆迁款计入其他非流动资产。区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。

截至2019年末，发行人其他非流动资产余额为199,624.92万元，较2018年末减少11,291.59万元，降幅5.35%，主要系重点项目货币化拆迁安置服务系按月结转成本所致。

截至2020年末，发行人其他非流动资产余额为262,955.86万元，较2019年末增加63,330.94万元，增幅31.72%，主要系公司部分工程项目由在建工程转至其他非流动资产所致。

截至2021年3月末，发行人其他非流动资产余额为265,132.96万元，较2020年末增加2,177.10万元，增幅0.83%，变动不大。

## （二）负债构成分析

公司2018-2020年末和2021年3月末负债构成情况如下表所示：

表：公司 2018 年至 2021 年 3 月末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021/3/31		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	219,000.00	10.29	155,000.00	7.90	146,500.00	8.90	79,500.00	6.05
应付票据	-	-	-	-	-	-	849.50	0.06
应付账款	96,912.21	4.55	100,159.78	5.10	103,084.90	6.26	91,441.10	6.96
预收款项	108,826.80	5.11	100,343.47	5.11	92,773.46	5.64	64,989.83	4.95
应付职工薪酬	750.07	0.04	1,284.69	0.07	1,047.31	0.06	704.99	0.05
应交税费	9,802.16	0.46	9,656.04	0.49	8,230.38	0.50	9,911.88	0.75

其他应付款	128,772.13	6.05	94,764.59	4.83	105,030.85	6.38	123,273.98	9.38
一年内到期的非流动负债	190,959.31	8.97	252,582.00	12.87	141,605.93	8.60	177,656.86	13.52
其他流动负债	139,145.41	6.54	139,145.41	7.09	1,000.00	0.06	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>894,168.07</b>	<b>42.01</b>	<b>852,935.97</b>	<b>43.45</b>	<b>599,272.83</b>	<b>36.40</b>	<b>548,328.14</b>	<b>41.73</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	464,003.16	21.80	459,851.16	23.42	485,315.06	29.48	353,501.42	26.91
应付债券	707,158.62	33.22	587,351.22	29.92	499,764.59	30.36	369,893.19	28.15
长期应付款	4,588.54	0.22	4,540.03	0.23	3,563.33	0.22	3,168.11	0.24
递延所得税负债	58,497.81	2.75	58,497.81	2.98	58,214.89	3.54	38,964.20	2.97
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,234,248.13</b>	<b>57.99</b>	<b>1,110,240.22</b>	<b>56.55</b>	<b>1,046,857.87</b>	<b>63.60</b>	<b>765,526.92</b>	<b>58.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,128,416.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,963,176.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,646,130.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,313,855.06</b>	<b>100.00</b>

随着发行人业务不断开展，发行人的负债规模也在波动中增长。2018-2020年及2021年3月末，发行人负债总额分别为1,313,855.06万元、1,646,130.70万元1,963,176.19万元和2,128,416.20万元。

截至2019年末，发行人负债规模较2018年末增加了332,275.65万元，增幅25.29%，主要系公司重点项目长期借款增加、公司优化债务结构，发行债券、公司扩大经营规模，短期借款增加所致。

截至2020年末，发行人负债规模较2019年末增加317,045.49万元，增幅19.26%，主要系公司重点项目长期借款增加、公司优化债务结构，发行债券所致。

2018-2020年及2021年3月末，发行人的流动负债占总负债的比例分别为41.73%、36.40%、43.45%和42.01%；非流动负债占总负债的比例分别为58.27%、63.60%、56.55%和57.99%。

## 1、流动负债分析

2018-2020年及2021年3月末，发行人流动负债分别为548,328.14万元、599,272.83万元、852,935.97万元和894,168.07万元，在总负债中的占比分别为41.73%、36.40%、43.45%和42.01%。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、预收账款和其他应付款。

### (1) 短期借款

2018-2020年及2021年3月末，发行人的短期借款分别为79,500.00万元、146,500.00万元、155,000.00万元和219,000.00万元，占总负债的比例分别为6.05%、8.90%、7.90%和10.29%。

截至2019年末，发行人短期借款规模较2018年末增加了67,000.00万元，增幅84.28%，主要为公司扩大经营规模，结合自身经营需求，提前做好流动资金储备所致。

截至2020年末，发行人短期借款规模较2019年末增加了8,500.00万元，增幅5.80%，变动不大。

截至2021年3月末，发行人短期借款规模较2020年末增加了64,000.00万元，增幅41.29%，主要为公司扩大经营规模，结合自身经营需求，提前做好流动资金储备所致。

## （2）应付账款

2018-2020年及至2021年3月末，发行人应付账款分别为91,441.10万元、103,084.90万元、100,159.78万元和96,912.21万元，在总负债中的占比分别为6.96%、6.26%、5.10%和4.55%。

截至2019年末，发行人应付账款为103,084.90万元，较2018年末增加11,643.80万元，增长幅度为12.73%，主要原因系公司应付乌鲁木齐智能终端电子产业园项目和定向开发房建项目建设款增加，按工程结算进度逐笔支付。

截至2020年末，发行人应付账款为100,159.78万元，较2019年末减少2,925.12万元，降幅2.84%，主要系发行人按工程结算进度支付园林绿化养护款和项目工程款所致。

截至2021年3月末，发行人应付账款为96,912.21万元，较2020年末减少3,247.57万元，降幅3.24%，变动不大。

表：截至 2020 年末发行人应付账款前五名客户情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联 联企业
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	35,209.76	35.15	工程款	非关联方

新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	23,391.80	23.35	工程款	非关联方
湖北省工业建筑集团有限公司	2,938.43	2.93	工程款	非关联方
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	2,751.67	2.75	工程款	非关联方
塔城市国有土地上房屋征收与补偿服务中心	2,342.00	2.34	拆迁补偿款	非关联方
<b>合计</b>	<b>66,633.66</b>	<b>66.53</b>	-	-

**表：截至 2020 年 3 月末发行人应付账款前五名客户情况**

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联企业
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	30,268.43	31.23	工程款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	24,374.25	25.15	工程款	非关联方
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	2,751.67	2.84	工程款	非关联方
湖北省工业建筑集团有限公司	2,357.79	2.43	工程款	非关联方
江苏金螳螂建筑装饰股份有限公司	2,285.23	2.36	拆迁补偿款	非关联方
<b>合计</b>	<b>62,037.37</b>	<b>64.01</b>	-	-

**表：发行近一年及一期应付账款账龄情况表**

单位：万元、%

账龄	2021年3月末		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	13,989.12	14.43	20,061.76	20.03
1-2 年	33,002.81	34.05	42,038.42	41.97
2-3 年	2,381.91	2.46	2,855.84	2.85
3-4 年	9,923.23	10.24	28,047.23	28.00
4-5 年	31,110.37	32.10	3,179.99	3.17
5 年以上	6,504.77	6.71	3,976.54	3.97
<b>合计</b>	<b>96,912.21</b>	<b>100.00</b>	<b>100,159.78</b>	<b>100.00</b>

### (3) 预收账款

2018-2020年及2021年3月末，公司预收账款分别为64,989.83万元、92,773.46万元、100,343.47万元和108,826.80万元，在总负债中的占比分别为4.95%、5.64%、5.11%和5.11%。

截至2019年末，发行人预收账款92,773.46万元，较2018年末增加了27,783.63万元，增长幅度为42.75%，主要是系子公司预收房款增加所致。

截至2020年末，发行人预收账款100,343.47万元，较2019年末增加7,570.01万元，增幅8.16%，主要是系子公司预收房款增加所致。

截至2021年3月末，发行人预收账款108,826.80万元，较2020年末增加8,483.33万元，增幅8.45%，主要是系子公司预收房款、项目款增加所致。

表：发行人2020年末前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	是否关联
中华人民共和国乌鲁木齐海关	67,752.94	67.52	预收房款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	22,915.14	22.84	预收房款	非关联方
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	2,095.60	2.09	预收房款、场地租金	非关联方
塔城古镇项目一期预收房款	2,669.59	2.66	预收房款	非关联方
新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	1,018.58	1.02	场地租金	非关联方
合计	96,451.85	96.12	-	-

表：发行人2021年3月末前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	是否关联
中华人民共和国乌鲁木齐海关	69,141.86	63.53	预收房款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	27,767.14	25.51	预收房款	非关联方
塔城古镇项目一期预收房款	2,612.14	2.40	预收房款	非关联方
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	1,783.50	1.64	预收房款、场地租金	非关联方

项目	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	973.83	0.89	场地租金	非关联方
合计	102,278.47	93.98	-	-

**表：发行人近一年及一期预收账款账龄情况表**

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	35,452.56	32.58	26,302.97	26.21
1-2年（含2年）	34,540.01	31.74	35,416.84	35.30
2-3年（含3年）	32,931.76	30.26	32,606.48	32.49
3-4年（含4年）	914.19	0.84	1,839.59	1.83
4-5年（含5年）	1,045.29	0.96	1,607.40	1.60
5年以上	3,942.99	3.62	2,570.18	2.56
合计	108,826.80	100.00	100,343.47	100.00

#### (4) 其他应付款

2018-2020年及2021年3月末，公司其他应付款分别为123,273.98万元、105,030.85万元、94,764.59万元和128,772.13万元，占总负债比例分别为9.38%、6.38%、4.83%和6.05%。

截至2019年末，发行人其他应付款余额为105,030.85万元，较2018年末减少了18,243.13万元，降幅14.80%，主要系发行人应付区属国有企业往来款减少所致。

截至2020年末，发行人其他应付款余额为94,764.59万元，较2019年末减少了10,266.27万元，降幅9.77%，主要系发行人应付区属国有企业往来款减少所致。

截至2021年3月末，发行人其他应付款余额为128,772.13万元，较2020年末增加34,007.54万元，增幅35.89%，主要系发行人子公司应付项目履约保证金增加所致。

**表：截至 2020 年末发行人其他应付账款前五名客户情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	20,062.08	28.14	往来款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	13,976.18	19.60	项目保证金	非关联方
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	8.21	工程建设费	非关联方
新疆虹联信息技术有限责任公司	5,218.09	7.32	项目保证金	非关联方
新疆航天信息有限公司	4,662.72	6.54	项目保证金	非关联方
<b>合计</b>	<b>49,769.91</b>	<b>69.81</b>	-	-

**表：截至 2021 年 3 月末发行人其他应付账款前五名客户情况**

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	20,062.08	18.92	往来款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	13,972.42	13.18	项目保证金	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	12,286.55	11.59	项目保证金	非关联方
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	5.52	工程建设费	非关联方
新疆虹联信息技术有限责任公司	5,219.58	4.92	项目保证金	非关联方
<b>合计</b>	<b>57,391.47</b>	<b>54.14</b>		

**表：发行人近一年及一期按账龄列示其他应付款情况表**

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	36,358.74	34.30	6,030.41	8.46
1-2 年（含 2 年）	12,467.92	11.76	12,807.49	17.96

项目	2021年3月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
2-3年（含3年）	27,252.79	25.71	23,518.87	32.99
3-4年（含4年）	13,956.09	13.16	25,027.03	35.10
4-5年（含5年）	12,095.57	11.41	438.60	0.62
5年以上	3,880.11	3.66	3,470.32	4.87
合计	<b>106,011.22</b>	<b>100.00</b>	<b>71,292.72</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债

2018-2020年及2021年3月末，发行人非流动负债分别为765,526.92万元、1,046,857.87万元、1,110,240.22万元和1,234,248.13万元，在总负债中的占比分别为58.27%、63.60%、56.55%和57.99%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。

### （1）长期借款

2018-2020年及2021年3月末，发行人长期借款分别为353,501.42万元、485,315.06万元、459,851.16万元和464,003.16万元，发行人长期借款结构以信用借款、抵押借款和质押借款为主。

截至2019年末，发行人长期借款余额485,315.06万元，较2018年末增加131,813.64万元，增幅37.29%，主要系公司重点项目长期借款增加所致。

截至2020年末，发行人长期借款余额459,851.16万元，较2019年末减少25,463.91万元，降幅5.25%，主要系公司归还部分长期借款及调整部分2021年到期的长期借款至一年内到期的非流动负债所致。

**表：发行人近一年及一期长期借款情况**

单位：万元，%

项目	2021年3月末	占比	2020年末	占比
信用借款	135,100.00	29.12	135,100.00	29.38
保证借款	5,266.71	1.14	3,994.71	0.87

抵押借款	136,450.34	29.41	133,570.34	29.05
质押借款	187,186.11	40.34	187,186.11	40.71
<b>合计</b>	<b>464,003.16</b>	<b>100.00</b>	<b>459,851.16</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付债券

2018-2020年及2021年3月末，公司应付债券分别为369,893.19万元、499,764.59万元、587,351.22万元和707,158.62万元。

截至2019年末，发行人应付债券较2018年末增加了129,871.40万元，增幅35.11%，主要系公司优化债务结构，发行中期票据、债权融资计划增加所致。

截至2020年末，发行人应付债券较2019年末增加了87,586.64万元，增幅17.53%，主要系发行人为新增发行非公开定向债务融资工具、公司债券、短期融资券及企业债券所致。

截至2021年3月末，发行人应付债券较2020年末增加了119,807.40万元，增幅20.40%，主要系发行人为新增发行非公开发行短期公司债及企业债券所致。

**表：截至 2021 年 3 月末发行人已发行债券的情况**

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开小微债	小微企业增信集合债	60,000.00	3+1 年	2019 年 3 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2017 年 3 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	5 年	2021 年 3 月	已兑付
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2018 年 7 月	已兑付
17 乌经开建 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	3 年	2020 年 9 月	已兑付
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2020 年 10 月	已兑付
17 乌经建	非公开发行公司债	90,000.00	3+2 年	2022 年 10 月	已兑付

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2019 年 9 月	已兑付
18 乌经建 MTN001	中期票据	30,000.00	3 年	2021 年 4 月	未到期
18 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
18 新乌经开建 发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
19 乌经建 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 1 月	未到期
19 乌经建 SCP001	超短期融资券	50,000.00	270 天	2019 年 11 月	已兑付
19 新乌经开建 发 ZR001	债权融资计划	30,000.00	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经建 MTN002	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 9 月	未到期
19 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2024 年 9 月	未到期
20 乌经建 PPN001	定向债务融资工具	100,000.00	3 年	2023 年 1 月	未到期
20 建发 G1	公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2025 年 4 月	未到期
20 乌经建 CP001	短期融资券	50,000.00	365 天	2021 年 7 月	未到期
20 乌经建	非公开发行公司债	50,000.00	3+2 年	2025 年 8 月	未到期
20 乌经建 SCP001	超短期融资债券	60,000.00	270 天	2021 年 7 月	未到期
20 建发 02	非公开发行公司债	60,000.00	3+2 年	2025 年 10 月	未到期
20 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2027 年 12 月	未到期
21 建发 D1	非公开发行短期公司 债	50,000.00	1 年	2022 年 3 月	未到期
21 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2028 年 3 月	未到期
21 新乌经国投 ZR001	债权融资计划	20,000.00	2 年	2023 年 3 月	未到期
合计	--	1,377,000.00	--	--	--

注：17 乌经建已于 2020 年 11 月提前兑付，18 乌经建 MTN001 已于 2021 年 4 月到期

兑付，20 乌经建 CP001、20 乌经建 SCP001 已于 2021 年 7 月到期兑付。

### (3) 长期应付款

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，公司长期应付款分别 3,168.11 万元、3,563.33 万元、4,540.03 万元和 4,588.54 万元。

截至 2019 年末，发行人长期应付款为 3,563.33 万元，较 2018 年末增加 395.22 万元，增幅 12.47%，主要系智慧社区示范试点建设项目、卫生服务中心维修改造项目及民政局社区（村）维修改造项目专项应付款增加所致。

截至 2020 年末，发行人长期应付款为 4,540.03 万元，较 2019 年末增加 976.70 万元，增幅 27.41%，主要系支付购置资产长期应付款所致。

截至 2021 年 3 月末，发行人长期应付款为 4,588.54 万元，较 2020 年末增加 48.52 万元，增幅 1.07%，变动不大。

### (三) 所有者权益构成分析

**表：2018-2020 年末和 2021 年 3 月末所有者权益构成情况**

单位：万元、%

项目	2021/3/31		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	270,055.00	28.18	270,055.00	28.37	166,545.00	18.87	166,545.00	18.31
资本公积	439,551.64	45.86	439,543.40	46.17	489,013.69	55.40	579,104.21	63.66
其他综合收益	154,694.97	16.14	154,694.97	16.25	156,216.32	17.70	103,576.36	11.39
盈余公积	9,336.85	0.97	9,336.85	0.98	9,045.54	1.02	8,245.15	0.91
未分配利润	68,214.63	7.12	61,883.32	6.50	61,822.12	7.00	52,178.71	5.74
归属于母公司所有者权益合计	941,853.10	98.27	935,513.55	98.27	882,642.67	100.00	909,649.43	100.00
少数股东权益	16,567.59	1.73	16,445.00	1.73	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>958,420.69</b>	<b>100.00</b>	<b>951,958.55</b>	<b>100.00</b>	<b>882,642.67</b>	<b>100.00</b>	<b>909,649.43</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，公司归属于母公司的所有者权益分别为 909,649.43 万元、882,642.67 万元、935,513.55 万元和 941,853.10 万元。发行人的所

有者权益主要为实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益及未分配利润。

截至2018年末，发行人所有者权益较2017年末增加223,398.94万元，增幅32.55%，主要系发行人资本公积和其他综合收益大幅增加所致。2018年末，发行人资本公积较2017年末增加了165,934.46万元，主要系财政拨付资本金53,510.00万元，收房屋征收与补偿管理办公室九家湾小五队棚户区（城中村）改造项目资本金13,500.00万元，收民政局阵地建设奖补资金416.50万元，商务局划拨蔬菜直销点2,630.46万元，根据政府《关于落实区委财经领导小组2019年第一次会议纪要的通知》及《2018年第3次会议纪要》，区财政剩余未拨付资本金79,850.00万元，合并新疆软件园有限责任公司增加资本公积16,027.50万元；发行人2018年末其他综合收益较2017年末增加33,660.96万元，主要系发行人投资性房地产成本模式转为公允价值模式的时点评估增值的金额增加所致。

截至2019年末，发行人所有者权益较2018年末减少27,006.76万元，降幅2.97%，变动不大。

截至2020年末，发行人所有者权益较2019年末增加69,315.88万元，增幅7.85%，主要系发行人实收资本增加所致。

截至2021年3月末，发行人所有者权益较2020年末增加6,462.13万元，增幅0.68%，变动不大。

## 1、实收资本

2018-2020年及2021年3月末，公司的实收资本分别为166,545.00万元、166,545.00万元、270,055.00万元和270,055.00万元。

2013年6月7日，根据乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会《关于建发公司资本公积转增注册资本金的批复》（乌经开国资[2013]60号），并经新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具驰天会验字[2013]1-037号《验资报告》验证，建发公司以资本公积转增的方式增加注册资本4亿元（均为货币资金），注册资本变更为41,000.00万元人民币。

2017年8月21日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2017]119号《关于建发公司资本公积转增实收资本的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加实收资本金125,545.00万元，

注册资本变更为166,545.00万元。

2020年12月15日，为完善市场化经营机制，根据乌鲁木齐经济技术开发区管委会《关于乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司公司制改制的批复》（乌经开政办发〔2020〕83号）及乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会《关于建发公司改制有关事宜的通知》（乌经开国资〔2020〕47号），发行人由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），公司股东变更为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，资本公积转增实收资本103,510.00万元。公司注册资本变更为270,055.00万元。

## 2、资本公积

2018-2020年末和2021年3月末，发行人资本公积分别为579,104.21万元、489,013.69万元、439,543.40万元和439,551.64万元，在所有者权益中的占比分别为63.66%、55.40%、46.17%和45.86%。资本公积主要为发行人持有的投资性房地产资本溢价、出资人的资本金及出资人划拨给发行人的资产等。

表：发行人最近一年及一期末资本公积情况

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
资本溢价	97,687.20	97,687.20
其他资本公积	341,864.44	341,856.20
合计	439,551.64	439,543.40

## 3、盈余公积及未分配利润

2018-2020年末和2021年3月末，发行人的盈余公积分别为8,245.15万元、9,045.54万元、9,336.85万元和9,336.85万元，未分配利润分别为52,178.71万元、61,822.12万元、61,883.32万元和68,214.63万元。发行人未分配利润在所有者权益中分别占比5.74%、7.00%、6.50%和7.12%。发行人未分配利润主要是由于公司历年经营的净利润计提法定盈余公积后形成。

截至2019年末，发行人未分配利润61,822.12万元，较年初增加9,643.41万元，增幅18.48%，主要系发行人经营积累增加所致。

截至2020年末，发行人未分配利润61,883.32万元，较年初增加61.21万元，增幅0.10%，变动不大。

截至2021年3月末，发行人未分配利润68,214.63万元，较2020年末增加6,331.30万元，增幅10.23%，主要系发行人经营积累增加所致。

#### 4、其他综合收益

2018-2020年及2021年3月末，发行人的其他综合收益为103,576.36万元、156,216.32万元、154,694.97万元和154,694.97万元。

截至2018年末，发行人其他综合收益较2017年末增加33,660.96万元，增幅48.15%，主要系发行人投资性房地产成本模式转为公允价值模式的时点评估增值的金额增加所致。

截至2019年末，发行人其他综合收益较2018年末增加52,639.96万元，增幅50.82%，主要系发行人根据公司经营规划，将持有并准备增值后转让的土地使用权，按照公允价值由原存货科目调整至投资性房地产科目，根据现行地价将增值部分计入其他综合收益。

截至2020年末，发行人其他综合收益较2019末减少1,521.35万元，降幅0.97%投资性房地产公允价值变动损益变动不大。

截至2021年3月末，发行人其他综合收益较2020年末无变化。

#### （四）盈利能力分析

表：报告期内发行人营业收入及利润情况

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
营业收入	23,105.30	115,338.73	99,725.21	78,933.04
营业成本	12,050.28	69,634.27	54,404.94	39,250.45
营业利润	6,675.54	21,426.24	29,815.41	29,795.61
营业外收入	2.48	26.11	28.21	10.55
利润总额	6,668.04	21,376.15	29,703.94	29,795.72
净利润	6,616.63	16,615.63	25,443.80	23,803.52

2018-2020年末和2021年3月末，发行人实现营业收入分别为78,933.04万元、99,725.21万元、115,338.73万元和23,105.30万元，毛利润分别为39,682.59万元、45,320.27万元、45,704.47万元和11,055.02万元，毛利率分别为50.27%、45.45%、39.63%和47.85%。发行人营业收入主要由资产租赁收入、道路园林维护收入、货物销售收入、房产销售收入、棚户区改造收入和文化体育收入构成，近三年发行人营业收入基本保持稳定，公司主要业务板块盈利能力稳定。

### 1、营业收入与营业成本分析

表：近三年及一期发行人业务收入情况

单位：万元，%

行业板块	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	7,333.26	31.74	25,916.42	22.47	24,647.45	24.72	17,937.18	22.72
房产销售	825.78	3.57	19,775.93	17.15	22,693.19	22.76	11,337.63	14.36
货物销售	2,102.70	9.10	8,040.95	6.97	18,684.64	18.74	9,743.62	12.34
道路园林 维护	4,858.49	21.03	24,174.03	20.96	14,575.47	14.62	11,085.68	14.04
棚户区改 造服务	6,987.74	30.24	28,307.00	24.54	14,651.49	14.69	18,757.55	23.76
文化体育	-	-	285.48	0.25	717.84	0.72	633.65	0.80
其他业务	997.33	4.32	8,838.92	7.66	3,755.11	3.77	9,437.74	11.96
合计	<b>23,105.30</b>	<b>100.00</b>	<b>115,338.73</b>	<b>100.00</b>	<b>99,725.21</b>	<b>100.00</b>	<b>78,933.04</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年及2021年1-3月，发行人实现营业收入分别为78,933.04万元、99,725.21万元、115,338.73万元和23,105.30万元，由于发行人根据市场及贸易回款情况，调整贸易产品，并受新冠疫情影响，造成贸易收入出现波动下降。但资产租赁及道路园林维护收入稳步提升，以致发行人营业收入逐年上升。近三年及一期，发行人各业务发展较为均衡，资产租赁、道路园林维护、房产销售、货物销售和棚户区改造服务目前为发行人的最主要的收入来源，合计占发行人营业收入的85%以上。

表：近三年及一期发行人业务成本情况

单位：万元，%

行业板块	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
------	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	398.86	3.31	6,417.82	9.22	4,017.82	7.39	5,975.32	15.22
房产销售	682.26	5.66	11,980.46	17.20	11,279.01	20.73	6,514.42	16.60
货物销售	2,097.87	17.41	7,804.69	11.21	17,784.12	32.69	9,379.54	23.90
道路园林 维护	3,616.25	30.01	18,470.27	26.52	9,563.13	17.58	7,472.02	19.04
棚户区改 造服务	5,041.52	41.84	20,671.91	29.69	11,291.59	20.75	9,486.43	24.17
文化体育	213.52	1.77	444.09	0.64	469.27	0.86	422.72	1.08
其他业务	-	-	3,845.02	5.52	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>12,050.28</b>	<b>100.00</b>	<b>69,634.27</b>	<b>100.00</b>	<b>54,404.94</b>	<b>100.00</b>	<b>39,250.45</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末和2021年3月末，发行人营业成本分别为39,250.45万元、54,404.94万元、69,634.27万元和12,050.28万元，营业成本变化趋势基本与营业收入变化趋势相符，近三年及一期，发行人资产租赁、道路园林维护、房产销售、货物销售和棚户区改造服务的营业成本是发行人营业成本最主要组成部分，合计占发行人营业成本的95%以上。

## 2、营业毛利分析

**表：近三年及一期发行人营业毛利润情况表**

单位：万元

项目	2020年1-3月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	23,105.30	115,338.73	99,725.21	78,933.04
营业成本	12,050.28	69,634.27	54,404.94	39,250.45
毛利润	11,055.02	45,704.47	45,320.27	39,682.59
毛利率	47.85%	39.63%	45.45%	50.27%

2018-2020年末和2021年3月末，发行人营业毛利润分别为39,682.59万元、45,320.27万元、45,704.47万元和11,055.02万元，营业毛利率分别为50.27%、45.45%、39.63%和47.85%，近三年毛利润逐年增长，毛利率逐年下降。2019年发行人营业毛利润主要来源于资产租赁、房地产销售、道路园林维护业务及棚户区改造业务，上述业务板块的毛利润贡献率分别为45.52%、25.19%、11.06%和7.41%。2019年毛利率随棚户区改造业务毛利率下降而下降。2020年发行人营业毛利润主要来源于资产租赁、房地产销售、道路园林维护业务及棚户区改造业务，上述业务板块的毛利润贡献率分别为42.66%、17.06%、12.48%和16.71%。

**表：发行人 2018 年度各业务板块的毛利率情况表**

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	17,937.18	5,975.32	11,961.86	66.69
房地产销售	11,337.63	6,514.42	4,823.20	42.54
货物销售	9,743.62	9,379.54	364.08	3.74
文化体育	633.65	422.72	210.94	33.29
道路园林维护	11,085.68	7,472.02	3,613.66	32.60
棚户区改造业务	18,757.55	9,486.43	9,271.11	49.43

**表：发行人 2019 年度各业务板块的毛利率情况表**

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	24,647.45	4,017.82	20,629.64	83.70
房地产销售	22,693.19	11,279.01	11,414.18	50.30
货物销售	18,684.64	17,784.12	900.52	4.82
文化体育	717.84	469.27	248.58	34.63
道路园林维护	14,575.47	9,563.13	5,012.35	34.39
棚户区改造业务	14,651.49	11,291.59	3,359.90	22.93

**表：发行人 2020 年度各业务板块的毛利率情况表**

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	25,916.42	6,417.82	19,498.59	75.24
房地产销售	19,775.93	11,980.46	7,795.47	39.42
货物销售	8,040.95	7,804.69	236.27	2.94
文化体育	285.48	444.09	-158.61	-55.56
道路园林维护	24,174.03	18,470.27	5,703.76	23.59
棚户区改造业务	28,307.00	20,671.91	7,635.09	26.97

表：发行人 2020 年 1-3 月各业务板块的毛利率情况表

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	7,333.26	398.86	6,934.40	94.56
房地产销售	825.78	682.26	143.52	17.38
货物销售	2,102.70	2,097.87	4.83	0.23
文化体育	-	213.52	-213.52	-
道路园林维护	4,858.49	3,616.25	1,242.24	25.57
棚户区改造业务	6,987.74	5,041.52	1,946.22	27.85

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人资产租赁收入分别为 17,937.18 万元、24,647.45 万元、25,916.42 万元和 7,333.26 万元，资产租赁成本分别为 5,975.32 万元、4,017.82 万元、6,417.82 万元和 398.86 万元，毛利润分 11,961.86 万元、20,629.64 万元、19,498.59 万元和 6,934.40 万元，毛利率分别为 66.69%、83.70%、75.24% 和 94.56%。发行人是开发区最主要的资产租赁主体，近三年来，由于发行人租赁服务范围扩大，资产租赁收入快速增长，与此同时水、电、暖、安保、物业、清洁费用大幅增加。今后，随着高铁、地铁及周边商业综合体陆续建成投入使用，区域经济发展带动发行人租赁业务的发展，未来该业务板块收入预期良好，长期盈利能力较强。2019 年资产租赁的毛利率较之前年度增长幅度较大主要是由于下游供应商的选用需履行招投标程序，正在排期招标中，部分服务合同尚未签订，供应商成本未产生。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人道路园林维护收入分别为 11,085.68 万元、14,575.47 万元、24,174.03 万元和 4,858.49 万元，道路园林维护成本分别为 7,472.02 万元、9,563.13 万元、18,470.27 万元和 3,616.25 万元，道路园林维护毛利润分别为 3,613.66 万元、5,012.35 万元、5,703.76 万元和 1,242.24 万元，毛利率分别为 32.60%、34.39%、23.59% 和 25.57%。道路园林维护收入具有区域垄断性，年收入稳定，已成为发行人主要的收益来源之一。2018 年全年道路园林维

护毛利率较 2017 年上升 9.48%，主要是由于 2017 年秋季绿化养护项目增多，部分养护收入根据次年苗木成活率在 2018 年确认所致。2019 年全年道路园林维护毛利率较 2018 年上升 1.79%，变化不大。2020 年全年道路园林维护毛利率较 2019 年下降 10.79%，主要受疫情影响，部分已完成养护业务工程量正待区园林局审核，养护成本增速大于收入所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人货物销售收入为 9,743.62 万元、18,684.64 万元、8,040.95 万元及 2,102.70 万元，贸易业务成本 9,379.54 万元、17,784.12 万元、7,804.69 万元及 2,097.87 万元，贸易业务毛利润分别为 364.08 万元、900.52 万元、236.27 万元及 4.83 万元，贸易业务毛利率分别为 3.74%、4.82%、2.94% 和 0.23%。2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，贸易品种新增安防产品、建材产品，有效防范了市场化业务风险，近两年毛利率稳步提升。

2018-2019 年及 2021 年 1-3 月，发行人房产销售业务收入 11,337.63 万元、22,693.19 万元、19,775.93 万元和 825.78 万元，房产销售业务成本 6,514.42 万元、11,279.01 万元、11,980.46 万元和 682.26 万元，房产销售业务毛利润 4,823.20 万元、11,414.18 万元、7,795.47 万元和 143.52 万元，房产销售业务毛利率 42.54%、50.30%、39.42% 和 17.38%，根据乌经开区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强公司配套服务能力，2017 年 12 月，公司收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发。朗坤公司房产销售业务主要采取定向开发模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。发行人 2019 年度房产销售业务毛利率较高，主要系发行人定制房屋配套开发的商铺销售占比较高所致。

2018-2019 年及 2021 年 1-3 月，发行人棚户区改造业务收入 18,757.55 万元、14,651.49 万元、28,307.00 万元和 6,987.74 万元，棚户区改造业务成本 9,486.43 万元、11,291.59 万元、20,671.91 万元和 5,041.52 万元，棚户区改造业务毛利润 9,271.12 万元、3,359.90 万元、7,635.09 万元和 1,946.22 万元，棚户区改造业务毛利率 49.43%、22.93%、26.97% 和 27.85%，为着力保障和改善民生，全力维护

社会稳定，自 2018 年以来，经乌经开管委会批复同意，授权公司作为区内棚户区改造重点项目政府购买服务承接主体，政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。发行人 2018 年度棚户区改造业务毛利率较高，主要系乌经开管委会为支持发行人业务，按全年向发行人拨付棚户区改造政府购买服务费但发行人按月确认棚户区改造业务成本所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人文化体育业务收入分别为 633.65 万元、717.84 万元、285.48 万元和 0 万元，文化体育业务成本 422.72 万元、469.27 万元、444.09 万元和 213.52 万元，文化体育业务毛利润 210.94 万元、248.58 万元、-158.61 万元和-213.52 万元，文化体育业务毛利率 33.29%、34.63%、-55.56% 和 0%。按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，发行人于 2017 年 9 月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于 2018 年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。发行人 2019 年文化体育业务毛利率较 2018 年提高，主要系随着文体场馆市场知名度提升，文化体育活动人数增加所致。2020 年文化体育业务毛利率为负，主要系受新冠疫情影响，为承担国企责任，公司文体中心游泳馆作为新冠肺炎疫情中转隔离点被临时征用所致。

### 3、期间费用分析

表：近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元

指标名称	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售费用	10.99	95.26	302.80	641.30
管理费用	1,024.31	6,285.32	6,733.73	6,171.49
财务费用	2,255.40	20,187.15	17,598.04	19,368.07
期间费用合计	<b>3,290.71</b>	<b>26,567.73</b>	<b>24,634.57</b>	<b>26,180.86</b>
占营业收入比例	<b>14.24%</b>	<b>23.03%</b>	<b>24.70%</b>	<b>33.17%</b>

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 26,180.86 万元、24,634.57 万元、26,567.73 万元和 3,290.71 万元，占营业收入比例分别为 33.17%、24.70%、23.03% 和 14.24%。公司 2018-2020 年期间费用以财务费用为主，2018 年起由于业务经营及有息债务规模的扩大，财务费用金额有所提高，但尚处于合理区间水平。

#### 4、营业外收入和政府补助收入

发行人营业外收入主要为罚没收入，近三年及一期公司营业外收入分别为 10.55 万元、28.21 万元、26.11 万元和 2.48 万元，近三年及一期，发行人的政府补助收入分别为 2,041.75 万元、637 万元、2.79 万元和 0.20 万元，由于报告期内政府补助收入来源于经营扶持基金与企业日常经营活动相关，此部分收入被计入其他收益。

#### 5、盈利能力指标分析

表：发行人盈利能力指标概览

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	3,086,836.89	2,915,134.74	2,528,773.38	2,223,504.49
所有者权益	958,420.69	951,958.55	882,642.67	909,649.43
营业收入	23,105.30	115,338.73	99,725.21	78,933.04
营业成本	12,050.28	69,634.27	54,404.94	39,250.45
利润总额	6,668.04	21,376.15	29,703.94	29,795.72
净利润	6,616.63	16,615.63	25,443.80	23,803.52
净利率（%）	28.64	14.41	25.51	30.16
净资产收益率（%）	0.69	1.81	2.84	2.98
总资产收益率（%）	0.41	1.69	2.24	2.60

2018-2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人实现营业收入分别为 78,933.04 万元、99,725.21 万元、115,338.73 万元和 23,105.30 万元，实现净利润 23,803.52 万

元、25,443.80万元、16,615.63万元和6,616.63万元。发行人的主营业务收入由资产租赁、道路园林维护、货物销售、房产销售、棚户区改造和文化体育收入构成。

2018-2020年和2021年1-3月，发行人净利率分别为30.16%、25.51%、14.41%和28.64%，2018年发行人业务板块多元化发展，新增房地产销售、棚户区改造业务和文化体育服务业务。

2018-2020年和2021年1-3月，发行人净资产收益率分别为2.98%、2.84%、1.81%和0.69%，总资产收益率分别为2.60%、2.24%、1.69%和0.41%，呈下降态势。下降的主要原因是随着发行人业务量的不断增加，发行人的总资产规模及净资产规模也逐年增加，投资项目多处于建设期，并且投资周期较长，造成目前发行人净资产收益率及总资产收益率逐年下降。随着发行人投建项目的陆续投入使用，当前状况将有效改善。

随着国家“一带一路”和“走出去”战略的贯彻实施，新疆作为丝绸之路的关键战略地区，国家对新疆维吾尔自治区的支持力度不断加大，新疆地区的经济总量和财政收入将持续增长，而乌鲁木齐经济技术开发区作为国家级开发区，在地区经济、文化等方面的地位突出，随着市区基础设施的持续改善、城市规模的扩张，集群化效应趋势明显。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区政府的国有资产投资经营和城市基础设施建设较为重要的主体，具有一定的战略优势，公司盈利能力将随着国家“一带一路”惠及新疆的各种优惠政策显著提升。

## （五）偿债能力指标分析

### 1、短期偿债能力分析

表：发行人短期偿债能力指标

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	1.36	1.25	1.33	1.52
速动比率	1.02	0.90	0.95	1.14
流动资产占总资产比例（%）	39.48	36.70	31.47	37.42

从短期偿债能力来看，2018-2020年及2021年3月末，发行人流动比率分别为

1.52、1.33、1.25和1.36，速动比率分别为1.14、0.95、0.90和1.02，发行人流动资产占总资产的比例分别为37.42%、31.47%、36.70%和39.48%。近年来发行人资产流动性趋于稳定，流动比率处于合理水平，在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务，因此发行人具有较强的短期偿债能力。

## 2、长期偿债能力分析

表：发行人长期偿债能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率（%）	68.95	67.34	65.10	59.09
EBITDA（亿元）	-	4.73	5.40	5.24
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.04	0.05
EBITDA 利息倍数(倍)	-	1.92	2.30	2.36

从长期偿债能力来看，2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 765,526.92 万元、1,046,857.87 万元、1,110,240.22 万元和 1,234,248.13 万元，占总负债比重分别为 58.27%、63.60%、56.55% 和 57.99%。近三年呈上升态势，最近一期非流动负债占总负债比重增加系发行人增加了直接融资的规模。2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 59.09%、65.10%、67.34% 和 68.95%，处于合理水平。

2018-2020 年，发行人 EBITDA 分别为 5.24 亿元、5.40 亿元和 4.73 亿元，最近三年，发行人 EBITDA 较为稳定。

2018-2020 年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.05、0.04 和 0.03；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.36、2.30 和 1.92。报告期内，发行人由于经营和发展需要，融资规模不断上升，导致 EBITDA 全部债务小幅波动下降、EBITDA 利息保障倍数逐年下降，但依然处于一个良好的水平，长期偿债能力较强。

综上，近年来，发行人资产负债率处于相对较低的水平，发行人不断优化债务结构，有助于发行人业务持续稳定发展，EBITDA 相关指标保持在一个良好的水平，发行人长期偿债能力较好。

## （六）营运能力分析

**表：发行人营运能力指标**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率 (次)	0.11	0.60	0.67	0.66
存货周转率(次)	0.04	0.27	0.25	0.20
总资产周转率 (次)	0.01	0.04	0.04	0.04

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人应收账款周转速度分别为 0.66、0.67、0.60 和 0.11，随着发行人经营建设规模的不断扩张，发行人应收账款余额伴随着公司生产经营的扩张有所增加，发行人应收账款周转率水平较低，主要是由于发行人所处的行业特点所决定。

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人存货周转率分别为 0.20、0.25、0.27 和 0.04，发行人存货周转较小主要系子公司项下存货规模较大且主要为开发成本所致。

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人总资产周转速度分别为 0.04、0.04、0.04 和 0.01，维持在较低水平，具体是由于公司存货、在建工程，总资产的规模增加导致总资产周转率变缓。

## （七）现金流量分析

**表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月现金流构成情况**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	<b>-8,893.14</b>	<b>52,025.25</b>	<b>70,553.14</b>	<b>13,564.32</b>
经营活动现金流入小计	62,657.25	204,784.86	261,648.92	193,724.78
经营活动现金流出小计	71,550.39	152,759.61	191,095.78	180,160.46
投资活动产生的现金流量净额	<b>-16,701.75</b>	<b>-206,576.69</b>	<b>-225,618.39</b>	<b>-366,577.01</b>
投资活动现金流入小计	22,054.43	32,968.59	64,024.62	87,912.83
投资活动现金流出小计	38,756.19	239,545.28	289,643.01	454,489.84
筹资活动产生的现金流量净额	<b>110,767.51</b>	<b>329,531.27</b>	<b>169,501.23</b>	<b>138,070.42</b>

筹资活动现金流入小计	248,836.67	976,301.74	821,022.16	776,133.35
筹资活动现金流出小计	138,069.16	646,770.48	651,520.93	638,062.92
现金及现金等价物净增加额	<b>85,172.62</b>	<b>174,979.83</b>	<b>14,435.98</b>	<b>-214,942.27</b>

## 1、经营活动现金流量分析

2018-2020年及2021年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为193,724.78万元、261,648.92万元、204,784.86万元和62,657.25万元，近年来随着发行人经营性收入规模的扩大，经营活动现金流入呈现波动性增加态势。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人经营活动现金流出分别为180,160.46万元、191,095.78万元、152,759.61万元和71,550.39万元，近年来随着发行人整体规模的扩大，经营性现金流出也呈现波动性增加态势。

2018-2020年及2021年1-3月末，发行人收到其他与经营活动有关的现金流分别为108,430.79万、93,464.13万元、115,656.99万元和55,887.57万元。发行人收到的其他与经营活动有关的现金流主要是政府补助、银行存款利息收入、利息户收入、其他收入、往来款回款等。发行人收到的政府补助近年有所下降，但往来款等其他与经营活动有关的现金流增加。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人经营性净现金流分别为13,564.32万、70,553.14万元、52,025.25万元和-8,893.14万元。发行人从事的道路园林绿化养护，资产租赁等业务收入来源稳定、持续，随着开发区城市区域规模逐步扩大、城市化水平逐渐提高、人口不断向开发区集聚等因素的影响下，发行人提供城市服务的需求将日益增加，这将为发行人带来持续增长的现金流。

## 2、投资活动现金流量分析

2018-2020年及2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-366,577.01万元、-225,618.39万元、-206,576.69万元和-16,701.75万元。公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资所收到的现金和收到的其他与投资活动有关的现金；现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资所支付的现金。作为西部省会城市，乌鲁木齐市基础设施完善程度滞后于东部发达省会城市。近年来乌鲁木齐市城市基础设施投资力度加大，城市发展速度加快，公司作为经开区的核心企业，在“一带一路”的大背景下，公司先后投资了自治区重点项目乌鲁木齐

国际货物运输铁路口岸商务商贸区项目、代表政府投资参股了新疆银行、城建股份、临空集团等一批自治区和乌鲁木齐市重点企业，投资项目增加较快，资本支出较大，投资活动现金流出较多，使得发行人投资活动净现金流呈现为负数，且流出净额逐年增长。随着未来发行人逐步收回投资和获得投资分红，发行人投资活动净现金流流出情况将出现好转。

### 3、筹资活动现金流量分析

由于主营业务领域投资力度不断加大，在开发区政府的大力支持下，发行人利用其自身优良的资信以及充裕的银行授信通过资本市场发行中小企业集合债券、银行借款、非金融企业债务融资工具等筹资渠道进行了较大规模的融资。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 138,070.42 万元、169,501.23 万元、329,531.27 万元和 110,767.51 万元。2020 年的筹资活动产生的现金流量较 2019 年末有较大的增加，原因主要系公司及下属子公司收到股东拨付重点项目政府专项债增加所致。

### 4、现金及现金等价物净增加额分析

2018-2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-214,942.27 万元、14,435.98 万元、174,979.83 万元和 85,172.62 万元。近年来公司现金及现金等价物净增加额波动增长的原因除了经营规模扩大导致的经营性现金净流量的增加，还包括筹资活动带来的现金净流量增加，整体来看，公司报告期内现金流量表的主要科目呈大幅增加趋势。2019 年较 2018 年现金及现金等价物净增加额大幅增加，主要系发行人贸易业务回款及时及预收房款增加所致。

总体来看，发行人主营业务收入能够产生相对稳定的现金流入，较强的融资能力和开发区政府的支持对本次公司债券按时还本付息提供了保障。

## 五、发行人纳税情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人支付的各项税费分别为 17,732.04 万元、11,616.48 万元、12,031.78 万元和 1,826.84 万元。

表：发行人适用的主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%/16%/13%/11%/10%/9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；应税收入按5%/3%的税率简易征收增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

报告期内，发行人依法合规纳税，不存在重大税收违法行为。

## 六、发行人有息债务

### (一) 报告期各期末有息债务余额和类型

单位：亿元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	21.90	12.73	15.50	9.72	14.65	11.50	7.95	8.11
一年内到期非流动负债	19.10	11.10	25.26	15.85	14.16	11.11	17.77	18.12
其他流动负债	13.91	8.09	13.91	8.73	0.10	0.08	-	-
长期借款	46.40	26.97	45.99	28.85	48.53	38.09	35.35	36.05
应付债券	70.72	41.11	58.74	36.85	49.98	39.22	36.99	37.72
<b>合计</b>	<b>172.03</b>	<b>100.00</b>	<b>159.39</b>	<b>100.00</b>	<b>127.42</b>	<b>100.00</b>	<b>98.06</b>	<b>100.00</b>

### (二) 最近一期末有息债务到期分布情况

单位：亿元，%

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	27.81	50.66	13.02	42.04	8.27	40.90	25.13	38.11
其中担保贷款	1.72	3.13	0.41	1.32	0.23	1.14	-	-
债券融资	24.16	44.01	17.95	57.96	11.95	59.10	40.81	61.89
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-

其他融资	2.93	5.34	-	-	-	-	-	
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	
<b>合计</b>	<b>54.90</b>	<b>100.00</b>	<b>30.97</b>	<b>100.00</b>	<b>20.22</b>	<b>100.00</b>	<b>65.94</b>	<b>100.00</b>

### （三）最近一期末存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	18 乌经建	2018-09-26	-	2021-09-26	3	10.00	6.99	10.00
2	19 乌经建	2019-09-26	2022-09-26	2024-09-26	3+2	10.00	5.50	10.00
3	20 建发 G1	2020-04-10	2023-04-10	2025-04-10	3+2	10.00	4.23	10.00
4	20 乌经建	2020-08-18	2023-08-18	2025-08-18	3+2	5.00	5.32	5.00
5	20 建发 02	2020-10-22	2023-10-22	2025-10-22	3+1	6.00	5.50	6.00
6	21 建发 D1	2021-03-08	-	2022-03-08	1	5.00	4.60	5.00
<b>公司债券小计</b>						<b>46.00</b>		<b>46.00</b>
7	18 乌经建 MTN001	2018-04-17	-	2021-04-17	3	3.00	6.00	3.00
8	19 乌经建 MTN001	2019-01-16	-	2022-01-16	3	5.00	5.50	5.00
9	19 乌经建 MTN002	2019-09-03	-	2022-09-03	3	5.00	4.74	5.00
10	20 乌经建 PPN001	2020-01-15	-	2023-01-15	3	10.00	5.99	10.00
11	20 乌经建 CP001	2020-07-02	-	2021-07-02	1	5.00	4.35	5.00
12	20 乌经建 SCP001	2020-10-20		2021-07-17	0.7397	6.00	3.56	6.00
<b>债务融资工具小计</b>						<b>34.00</b>		<b>34.00</b>
13	20 乌建发债	2020-12-02	2023-12-02	2027-12-02	3+4	5.00	5.3	5.00
14	21 乌建发债	2021-03-18	2024-03-18	2028-03-18	3+4	5.00	5.5	5.00
<b>企业债券小计</b>						<b>10.00</b>		<b>10.00</b>
15	18 新乌经开建发 ZR001	2018-09-28	-	2021-09-28	3	0.20	6.80	0.20
16	19 新乌经开建发 ZR001	2019-04-26	-	2022-04-26	3	3.00	6.50	3.00
17	21 新乌经国投 ZR001	2021-3-30	-	2023-3-30	2	2.00	6.00	2.00
<b>其他小计</b>						<b>5.20</b>		<b>5.20</b>
<b>合计</b>						<b>95.20</b>		<b>95.20</b>

注：截至本募集说明书签署之日，“18 乌经建 MTN001”已于 2021 年 04 月到期并正常兑付，“20 乌经建 CP001”、“20 乌经建 SCP001”已于 2021 年 7 月到期兑付。

截至 2021 年 3 月末，公司发行各类债券及其他债务融资工具合计 1,377,000.00 万元，其中已到期兑付债券 425,000.00 万元（15 乌经开小微债、16 乌经建 CP001、16 乌经开 PPN001、17 乌经建 CP001、17 乌经开建 PPN001、17 乌经开 MTN001、17 乌经建、18 乌经建 CP001 和 19 乌经建 SCP001），存续期内债券 952,000.00 万元（18 乌经建 MTN001、18 乌经建、18 新乌经开建发 ZR001、19 乌经建 MTN001、19 新乌经开建发 ZR001、19 乌经建 MTN002、19 乌经建、20 乌经建 PPN001、20 建发 G1、20 乌经建 CP001、20 乌经建、20 乌经建 SCP001、20 建发 02、20 乌建发债、21 建发 D1、21 乌建发债、21 新乌经国投 ZR001）。发行人不存在延迟支付利息或本金的情况。

## 七、本次发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设的基础上产生变动：

- 1、财务数据的基准日为 2021 年 3 月末；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 20 亿元计入 2021 年 3 月末的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金拟用 20 亿元偿还公司债务；
- 5、模拟数为假设 20 亿元的本次债券在 2021 年 3 月末完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：发行本次公司债券后公司资产负债结构的变化表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	1,218,593.13	1,218,593.13	-

项目	2021 年 3 月末		
	实际数	模拟数	模拟变动额
非流动资产合计	1,868,243.76	1,868,243.76	-
资产总计	3,086,836.89	3,086,836.89	-
流动负债合计	894,168.07	694,168.07	-200,000.00
非流动负债合计	1,234,248.13	1,434,248.13	200,000.00
负债合计	2,128,416.20	2,128,416.20	-
所有者权益合计	958,420.69	958,420.69	-
资产负债率 (%)	68.95	68.95	-
流动比率	1.36	1.76	+0.39

## 八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2021 年 3 月末，发行人所有权受到限制资产的账面价值为 417,439.20 万元，具体明细如下：

**表：截至 2021 年 3 月末发行人受限资产情况**

单位：万元

抵押/质押人	抵押/质押权人	抵押/质押资产	抵押/质押资产 账面价值
发行人	中国农业发展银行 乌鲁木齐经济技术 开发区支行	维泰大厦	167,247.86
发行人	交通银行股份有限 公司新疆维吾尔自 治区分行	乌鲁木齐智能终端 电子产业园在建工 程	93,256.61
朗坤房产公司	西藏信托有限公司	新景中心 A 座	39,269.78
软件园公司	交通银行股份有限 公司新疆维吾尔自 治区分行	创智大厦-2-3 层、A 座 4-25 层在建工 程，大型企业办公 楼 G1	59,792.94

发行人	中国农业发展银行 乌鲁木齐经济技术 开发区支行	应收账款	5,872.01
发行人	乌鲁木齐银行股份 有限公司	存单	2,000.00
发行人	昆仑银行股份有限 公司乌鲁木齐分行	存单	10,000.00
发行人	新疆银行股份有限 公司	存单	40,000.00
合计	-	-	<b>417,439.20</b>

截至本募集说明书签署日，上述受限资产事项无重大变化。

## 九、未决诉讼情况

截至2021年3月末，发行人不存在未决诉讼事项。

## 十、关联交易情况

### (一) 关联交易原则

发行人关联交易遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

### (二) 关联方关系

#### 1、发行人控股股东

截至2021年3月末，发行人是由乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会出资设立的有限责任公司（国有独资）。截至2021年3月末，发行人控股股东及实际控制人均为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，出资比例为100%。

#### 2、发行人控股子公司情况

截至2021年3月末，发行人共有6家一级控股子公司，各公司基本情况如下(简

介详见第五章子公司情况)：

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	直接持股比例	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	65,153.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并
4	新疆软件园有限责任公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	软件和信息技术服务业	96,561.71	100.00	同一控制下企业合并
5	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	100,000.00	100.00	出资设立
6	乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	租赁和商务服务业	80,000.00	18.30	同一控制下企业合并

### 3、发行人参股公司情况

截至2021年3月末，发行人共参股14家公司，基本情况如下：

**表：发行人参股公司情况**

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3.00
新疆宏源时代投资集团有限公司	97,659.89	40.00
新疆城建（集团）股份有限公司	91,100.00	9.24
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	500,000.00	14.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10.00
博睿维讯科技股份有限公司	10,000.00	34.00
新疆紫罗兰食品有限公司	9,029.00	35.76

新疆博尔捷人力资源服务产业园运营有限责任公司	300.00	30.00
新疆感知信息科技有限公司	1,500.00	25.00
新疆正威智能终端科技控股有限公司	100,000.00	10.00
新疆电子口岸有限责任公司	9,000.00	11.11
新疆华凌农牧信息科技有限公司	2,000.00	3.00
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）重点产业引导发展私募投资基金合伙企业（有限合伙）	110,100.00	28.16
新疆海睿纺服新材料有限公司	3,000.00	35.00

#### 4、其他关联方

截至 2021 年 3 月末，除上述已披露的关联方外，发行人无其他关联方。

#### （三）关联交易情况

##### 1、关联方委托贷款情况

为借助国家一带一路丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，发行人决定布局旅游文化产业，通过投资并购完成产业链延伸，实现资产规模、资产经营收入快速增长。2016 年，发行人根据《关于投资宏源时代部分股权有关事宜的批复》（乌经开国资【2016】55 号），投资新疆宏源时代投资集团有限公司 35% 的股权。为保障资金安全，暂以委托贷款（债权）形式过渡性出资，待后续宏源时代业务整合、项目投入运营后转为股权出资。2019 年，发行人将前期投放的委托贷款转为股权出资。2020 年为尽快实现宏源时代公司经营计划与资产形成，提升国有资本权益，由文产投资公司给予宏源时代公司委托贷款 8,500 万元。

截至 2020 年末，发行人关联方委托贷款余额为 8,500 万元。情况如下：

**表：截至 2020 年末发行人关联方委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,500.00	2020.12.25	2021.12.24
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2020.12.25	2022.12.24

<b>合计</b>			<b>8,500.00</b>		
-----------	--	--	-----------------	--	--

## 2、关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人关联方担保情况如下：

**表：截至 2020 年末发行人为关联方担保情况表**

**单位：万元**

<b>担保人</b>	<b>被担保单位</b>	<b>担保金额</b>	<b>担保起始日</b>	<b>担保到期日</b>
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	10,500.00	2020-7-2	2021-5-27
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	4,500.00	2019-6-19	2021-5-29
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	15,000.00	2020-3-16	2021-12-17
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2020-9-9	2021-9-8
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2020-3-19	2021-3-19
发行人	博睿维讯科技股份有限公司	3,000.00	2020-1-20	2021-1-19
发行人	博睿维讯科技股份有限公司	3,000.00	2020-8-17	2021-8-16
发行人	博睿维讯科技股份有限公司	3,000.00	2020-8-21	2021-8-20
发行人	博睿维讯科技股份有限公司	10.00	2020-11-17	2021-11-17
发行人	新疆紫罗兰食品有限公司	480.00	2020-2-10	2021-2-9
发行人	新疆紫罗兰食品有限公司	1,000.00	2020-7-27	2021-7-23
发行人	新疆紫罗兰食品有限公司	850.00	2020-4-28	2021-4-28
发行人	新疆紫罗兰食品有限公司	3,000.00	2020-5-21	2021-5-20
<b>合计</b>		<b>54,340.00</b>		

## 3、关联方应收应付款项

截至 2020 年末，发行人关联方应收项目情况如下：

**表：截至 2020 年末发行人关联方应收项目情况表**

**单位：万元**

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	新疆宏源时代投资集团有限公司	19.10
应收账款	新疆博睿维讯科技股份有限公司	207.86
应收账款	新疆博睿维讯投资有限合伙企业	25.42
其他应收款	新疆宏源时代投资集团有限公司	6,698.16
其他应收款	新疆紫罗兰食品有限公司	622.08

## 十一、对外担保情况

截至 2021 年 3 月末，发行人提供对外担保余额为 72,060.00 万元，发行人当年累计对外提供担保未超过上年末净资产的百分之二十。

**表：截至 2021 年 3 月末发行人对外担保情况表**

单位：万元

被担保单位	放贷机构	担保借款余额	担保到期日
新疆宏源时代投资集团有限公司	库尔勒银行	5,000.00	2022/3/29
新疆宏源时代投资集团有限公司	天山农商行	15,000.00	2021/5/27
新疆宏源时代投资集团有限公司	天山农商行	4,500.00	2021/5/29
新疆宏源时代投资集团有限公司	新疆银行	15,000.00	2022/1/18
新疆宏源时代投资集团有限公司	新疆银行	5,000.00	2021/9/8
博睿维讯科技股份有限公司	北京银行	3,000.00	2021/8/16
博睿维讯科技股份有限公司	新疆银行	3,000.00	2021/8/20
博睿维讯科技股份有限公司	中信银行	2,000.00	2021/9/3
博睿维讯科技股份有限公司	库尔勒银行	10.00	2021/11/17
博睿维讯科技股份有限公司	库尔勒银行	1,000.00	2022/1/15
新疆紫罗兰食品有限公司	农业发展银行	1,000.00	2021/7/23
新疆紫罗兰食品有限公司	招商银行	850.00	2021/4/28
新疆紫罗兰食品有限公司	乌鲁木齐农商银行	3,000.00	2021/5/20
新疆紫罗兰食品有限公司	乌鲁木齐银行	800.00	2023/1/8
新疆紫罗兰食品有限公司	库尔勒银行	500.00	2023/3/15
乌鲁木齐经济技术开发区高铁枢纽综合投资（集团）有限公司	农业银行	8,500.00	2021/6/25
乌鲁木齐经济技术开发区高铁枢纽综合投资（集团）有限公司	国开发展基金	2,000.00	2028/9/28
乌鲁木齐经济技术开发区高铁枢纽综合投资（集团）有限公司	国开发展基金	1,900.00	2031/3/2
<b>合计</b>		<b>72,060.00</b>	

## 第六节 发行人信用状况

### 一、本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）011202 号），发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用级别结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评级综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。根据上海新世纪评级评级的符号及定义，该级别反映了本期债券发行人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。

#### （二）评级报告的内容摘要

作为本次公司债券的资信评级机构，上海新世纪评级有限公司评估出具了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》。

#### 1、主要优势

**（1）较好的外部环境。**乌经开区具备一定产业基础，在乌鲁木齐市发展中占有较重要的地位；受新疆两次因疫情封闭影响，2020 年乌经开区经济增速降至低位，但得益于工业经济支撑，全区经济仍实现正增长。

**（2）业务专营优势。**乌经开建发国投集团经乌经开管委会授权的园区道路及园林养护业务、棚户区改造业务具备区域专营优势，2020 年以来公司新增纺织品服装商贸中心、机场改扩建项目等区域重点项目筹资任务，并得到了乌经开区国资委在项目资本金拨付等方面支持。

**（3）可变现资产储备。**目前乌经开建发国投集团货币资金储备较充裕，且可租售物业面积持续增加，增强了经营性业务持续发展的基础及可变现资产的储备。

#### 2、主要风险

**(1) 土地市场波动风险。**乌经开区土地市场波动一定程度上会影响乌经开建发国投集团基础设施项目及棚户区改造项目回款进度。

**(2) 债务偿付压力。**乌经开建发国投集团刚性债务已攀升至较大规模，而公司受乌经开管委会委托业务资金回笼进度存在滞后，经营性项目资金回收期较长，后续公司在园区综合开发及区域其他重点项目建设领域筹资任务仍较重，面临较大偿债压力及债务扩张风险。

**(3) 款项回收风险。**乌经开建发国投集团存在一定规模应收政府及参股公司款项，若不能按时回收将加大公司资金周转压力。

**(4) 或有负债风险。**乌经开建发国投集团对外提供一定规模担保，面临一定或有负债风险。

**(5) 产业投资风险。**乌经开建发国投集团规划建设的自营商业房产及旅游类等项目投资体量大，且参与了区域重点项目纺服中心及机场迁建项目建设资金筹集工作，预计投资回收期较长，且投资项目运营业绩的实现存在不确定性，公司面临一定的投资回收风险。

### **(三) 跟踪评级的有关安排**

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人获得各银行授信总额度共计 1,151,423.00 万元，已使用额度 772,134.32 万元，未使用额度为 379,288.68 万元。发行人严格遵守银行结算规则，按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的情况。

表：截至 2021 年 3 月末发行人授信额度情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
农业发展银行	417,523.00	312,466.60	105,056.40
进出口银行	30,000.00	30,000.00	-
建设银行	69,000.00	26,000.00	43,000.00
交通银行	115,000.00	97,040.00	17,960.00
北京银行	70,000.00	61,000.00	9,000.00
滨海银行	50,000.00	49,000.00	1,000.00
昆仑银行	43,900.00	24,727.72	19,172.28
中信银行	42,500.00	2,200.00	40,300.00
兴业银行	30,000.00	-	30,000.00
民生银行	20,000.00	20,000.00	-
广发银行	20,000.00	-	20,000.00
华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
浦发银行	15,000.00	15,000.00	-
光大银行	10,000.00	10,000.00	-
招商银行	2,500.00	1,000.00	1,500.00
新疆银行	108,000.00	38,000.00	70,000.00
天山农商银行	20,000.00	19,000.00	1,000.00
乌鲁木齐银行	27,000.00	26,700.00	300.00
乌鲁木齐农商银行	36,000.00	20,000.00	16,000.00
库尔勒银行	5,000.00	-	5,000.00
合计	1,151,423.00	772,134.32	379,288.68

## （二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户进行业务往来时，均遵守合同约定，未出现过违约现象。

## （三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

**表：截至 2021 年 3 月末发行人债券发行情况**

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开小微债	小微企业增信集合债	60,000.00	3+1 年	2019 年 3 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2017 年 3 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	5 年	2021 年 3 月	已兑付
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2018 年 7 月	已兑付
17 乌经开建 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	3 年	2020 年 9 月	已兑付
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2020 年 10 月	已兑付
17 乌经建	非公开发行公司债	90,000.00	3+2 年	2022 年 10 月	已兑付
18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2019 年 9 月	已兑付
18 乌经建 MTN001	中期票据	30,000.00	3 年	2021 年 4 月	未到期
18 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
18 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
19 乌经建 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 1 月	未到期
19 乌经建 SCP001	超短期融资券	50,000.00	270 天	2019 年 11 月	已兑付
19 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	30,000.00	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经建 MTN002	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 9 月	未到期

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

19 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2024 年 9 月	未到期
20 乌经建 PPN001	定向债务融资工具	100,000.00	3 年	2023 年 1 月	未到期
20 建发 G1	公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2025 年 4 月	未到期
20 乌经建 CP001	短期融资券	50,000.00	365 天	2021 年 7 月	未到期
20 乌经建	非公开发行公司债	50,000.00	3+2 年	2025 年 8 月	未到期
20 乌经建 SCP001	超短期融资债券	60,000.00	270 天	2021 年 7 月	未到期
20 建发 02	非公开发行公司债	60,000.00	3+2 年	2025 年 10 月	未到期
20 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2027 年 12 月	未到期
21 建发 D1	非公开发行短期公司债	50,000.00	1 年	2022 年 3 月	未到期
21 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2028 年 3 月	未到期
21 新乌经国投 ZR001	债权融资计划	20,000.00	2 年	2023 年 3 月	未到期
合计	--	1,377,000.00	--	--	--

截至 2021 年 3 月末，发行人发行各类债券及其他债务融资工具合计 1,377,000.00 万元，其中已到期兑付债券 425,000.00 万元，存续期内债券 952,000.00 万元，不存在延迟支付利息或本金的情况。

#### （四）发行人近三年及一期主要财务指标

表：发行人近三年及一期主要财务指标情况表

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.36	1.25	1.33	1.52
速动比率（倍）	1.02	0.90	0.95	1.14
资产负债率（%）	68.95	67.34	65.10	59.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度

应收账款周转率(次/年)	0.11	0.60	0.67	0.66
存货周转率(次/年)	0.04	0.27	0.25	0.20
EBITDA(亿元)	-	4.73	5.40	5.24
EBITDA全部债务比	-	0.03	0.04	0.05
EBITDA利息倍数	-	1.92	2.30	2.36

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款净额+期末应收账款净额) /2]

存货周转率=营业成本/[ (期初存货净额+期末存货净额) /2]

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA全部债务比=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债)

EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### (五) 失信被执行人情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其合并范围内子公司均未被列入失信被执行人名单。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信措施。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

## 第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点。建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

### 一、信息披露安排

发行人将严格按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及《上海证券交易所公司债券上市规则》等业务规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务。

#### （一）发行前的信息披露安排

本期公司债券发行前，公司将通过证券交易所认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告；
- 3、发行公告；
- 4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

#### （二）存续期内定期信息披露

债券存续期内，公司将按以下要求披露定期报告：

- 1、每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年度报告。年度报告包含报告期内发行人主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；
- 3、发行人披露的定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表等内容。除提供合并财务报表外，发行人将同时披露母公司财务报表。

#### （三）存续期内重大事项的信息披露

债券存续期间，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时向上交所披露临时公告，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

- 2、发行人发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 3、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移债券清偿义务；
- 7、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，或者进行债务重组；
- 8、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关处分，或者存在严重失信行为；
- 10、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 11、发行人控股股东、实际控制人、三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动的；或发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 12、发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市 / 挂牌条件的重大变化；
- 13、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 14、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 15、其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项；
- 16、法律、法规、规则要求的其他事项。

#### （四）本息兑付的信息披露

公司将在约定的债券本息兑付日前，披露本金或者利息兑付安排等有关事宜。

## 二、发行人信息披露机制

发行人按照《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，制定了公司债券信息披露事务管理制度。

如有关信息披露的监管部门规章和证券交易所的规则发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照公司债券信息披露事务管理制度规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- (1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- (4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- a.该重大事项难以保密；
- b.该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- c.债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、各监管机构的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有各监管机

构认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司可以申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

经有关监管部门同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。若有关监管部门不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

## **(二) 信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障**

1、公司设融资部为公司信息披露事务的日常工作机构（统称“信息披露事务管理部门”），在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。公司信息披露事务管理部门的职责为：（1）制作信息披露文件；（2）履行信息披露文件内部审批程序；（3）组织和协调公司信息披露相关工作；（4）与信息披露事务有关的其他工作。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

## **(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责**

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。

3、临时公告文稿由公司指定的信息披露事务负责机构负责草拟，信息披露事务负责人负责审核。

#### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司信息披露应当遵循以下流程：

- (1) 信息披露事务管理部门制作信息披露文件；
- (2) 信息披露事务管理部门将信息披露文件报信息披露事务负责人审核；
- (3) 债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时履行相关审议程序；
- (4) 信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合各监管机构规定条件的媒体上进行公告，并及时通知相关债券的主承销商；
- (5) 信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、各监管机构指定场所供社会公众查阅。

#### （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司负责人应及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于上述重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照信息披露事务管理制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照信息披露事务管理制度的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年 9 月 10 日。本期债券的利息自起息日起在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

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其自行承担。

### 二、偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

#### （一）稳定的经营状况和利润水平

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 78,933.04 万元、99,725.21 万元、115,338.73 万元和 23,105.30 万元；净利润分别为 23,803.52 万元、25,443.80 万元、16,615.63 万元和 6,616.63 万元。

报告期内，由于发行人结合市场需求对其主营业务结构进行了战略性调整，营业收入逐年上升。针对贸易业务，发行人利用自身区域优势，从 2018 年开始调整贸易品种，从单一的轮胎贸易，发展成为安防、建筑材料、通讯产品等多元化贸易，经过 1 年的调整过渡，发行人新增的安防和建筑材料贸易发展稳定，2019 年度，发行人签订安防产品采购合同 7,186.05 万元，签订建筑材料采购合同 13,474.42 万元，签订通讯产品采购合同 6,681.99 万元，较 2018 年全年均出现大幅增长。2020 年受新冠疫情影响，发行人货物销售业务收入规模下降，主要系疫情防控需要，居民减少外出，许多行业处于停工停产的状态，发行人货物销售业务受到较大影响，随着疫情局势逐步好转，行业逐步复工复产，发行人货物销售业务收入规模将逐步恢复，并受益于区域经济发展，保持业务稳定发展。未来，乌经开发区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区

的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人货物销售提供新的发展机遇；同时，根据已签署的政府购买服务协议，未来棚户区改造业务每年将给发行人带来 2.5 亿元以上的收入。

本期债券存续期内（2021-2025 年），发行人传统主营业务将保持稳定发展，同时随着发行人塔城音乐文化旅游综合体项目和特克斯周易文化旅游综合体项目逐步完工，并实现运营，发行人旅游服务业务将成为发行人业务收入的重要来源之一，本期债券存续期内，发行人营业收入规模和利润水平将持续保持稳定增长。

经测算，本期债券存续期内（2021-2025 年），发行人营业收入预计将分别达到 12.60 亿元、14.06 亿元、16.74 亿元、19.07 亿元和 20.81 亿元，总规模达到 83.27 亿元，同时，净利润分别为 1.45 亿元、1.96 亿元 2.95 亿元、3.91 亿元和 4.58 亿元，合计 14.85 亿元，测算明细如下：

### 1、营业收入预测

发行人 2021-2025 年营业收入预测明细如下：

单位：万元

业务	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资产租赁	29,803.88	34,274.46	37,701.91	41,472.10	45,619.31
道路园林维护	25,000.00	27,500.00	28,875.00	30,318.75	31,834.69
货物销售	8,040.95	8,845.05	9,729.55	10,702.51	11,772.76
房产销售	21,753.53	23,928.88	25,125.32	26,381.59	27,700.67
棚户区改造服务	28,862.00	28,093.00	27,727.00	26,905.00	26,111.00
文化体育	717.84	789.63	868.59	955.45	1,050.99
旅游服务	1,800.00	7,177.63	27,331.89	43,976.89	53,977.45
其他业务	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	<b>125,978.20</b>	<b>140,608.65</b>	<b>167,359.26</b>	<b>190,712.28</b>	<b>208,066.87</b>

预测假设：

- ①假设发行人 2021-2025 年除了新增旅游服务业务，未新增其他业务板块；
- ②资产租赁业务：2018-2020 年，发行人资产租赁业务收入分别为 17,937.18 万元、24,647.45 万元和 25,916.42 万元，保持持续稳定增长，2018 年度和 2019 年度收入增长率分别为 37.41% 和 5.15%，均值为 21.28%，随着高层公建综合写

字楼、乌鲁木齐智能终端电子产业园等项目不断建成交付，发行人租赁业务基础资产不断增加，发行人租赁业务收入将保持持续稳定增长，保守估计，发行人2021-2022年租赁业务收入增长率为15%，2023-2025年租赁业务收入增长率为10%；

③道路园林维护业务：2018-2020年，发行人道路园林维护业务收入分别为11,085.68万元、14,575.47万元和24,174.03万元，发行人道路园林维护业务收入主要来源于道路维护业务和园林绿化养护业务，2019年，发行人道路园林养护业务收入出现明显增长，增长率达到31.48%，是由于政府机构改革，园林养护业务发包方重新调整为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林管理局，新签订的绿化养护合同金额出现大幅增长至2.06亿元，发行人道路园林养护业务收入出现明显增长，2020年，发行人道路园林维护业务收入24,174.03万元，大幅超过2019年度道路园林维护业务全年收入，主要系2020年公司新增道路维护业务收入，因政府机关改革，该业务发包方重新调整为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局，新签订的道路养护合同金额为0.47亿元，发行人道路园林养护业务收入大幅增长。预计2021年全年道路园林维护业务收入超过2.50亿元，同时，伴随着绿色走廊四期项目逐步完工，发行人园林养护面积将大幅增加，每年新增业务收入将超过1亿元，保守估计2021年，发行人道路园林维护业务收入2.50亿元，伴随着绿色走廊项目完工，道路园林维护业务收入规模将保持稳定增长，2021-2022年，道路园林维护业务收入增长率为10%，2023-2025年，道路园林维护业务收入增长率为5%；

④货物销售业务：2018-2020年，发行人货物销售业务收入分别为9,743.62万元、18,684.64万元和8,040.95万元，2018年起，发行人敏锐地察觉到轮胎销售的市场风险，及时调整货物销售产品和经营模式，将依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销调整为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，增加安防类、建材类产品贸易，不再进行轮胎销售，2018年是发行人货物销售业务调整的时间，原轮胎销售不再开展，新增产品销售处于发展初期，随着一年时间的业务调整，发行人货物销售业务体系日趋完善，2019年度货物销售业务收入规模出现大幅增长，增长幅度达到91.76%。由于新疆特殊

的地理条件和乌鲁木齐经济技术开发区稳定的发展（在国家商务部2020年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国218家国家级经开区位列48位，较上一年度跃升30位，未来，乌经开发区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的100平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人货物销售提供新的发展机遇），区域内安防类和建材类产品需求旺盛，货物销售业务发展具有很强的可持续性。2020年，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，为了疫情防控的需要，居民减少外出，许多行业仍处于停工停产的状态，发行人货物销售业务受到较大影响，收入大幅下降，随着疫情局势逐步好转，行业逐步复工复产，发行人货物销售业务收入规模将逐步恢复，并受益于区域经济发展，保持业务稳定发展。2020年度，受新冠疫情影响，发行人货物销售业务收入规模会出现明显下滑，但由于四季度新疆地区已全面复工复产，货物需求旺盛，全年货物销售规模8,040.95万元，保守估计，货物销售业务2021年收入规模与2020年持平，并保持稳定增长，2022-2025年货物销售业务收入预计增长率为10%；

⑤房产销售业务：2018-2020年，发行人房产销售业务收入分别为11,337.63万元、22,693.19万元和19,775.93万元。2019年度，发行人房产销售业务收入增长率为100.16%，发行人房产销售业务在建项目面积近40万平方米，主要业务模式为定制模式，收入来源有较好的保障，保守估计，发行人2021-2022年房产销售业务收入增长率为10%，2023-2025年房产销售业务收入增长率为5%；

⑥棚户区改造服务业务：根据与政府签订的政府购买服务合同约定的付款明细确定当年收入金额，2021-2025年，发行人棚户区改造服务业务收入分别为28,862.00万元、28,093.00万元、27,727.00万元、26,905.00万元和26,111.00万元；

⑦文化体育业务：发行人文化体育业务主要为文体中心运营收入，2018-2020年，发行人文化体育业务收入分别为633.65万元、717.84万元和285.48万元，2019年度和2020年度收入增长率分别为13.29%和-60.23%，发行人的文体中心是新疆最为先进的文化体育场所之一，设施涵盖游泳池、运动场、健身馆、图书馆、文化馆等，提供最优质的文体服务，在新疆地区享有很高的知名

度。2020 年受新冠疫情防控影响，发行人文化体育业务收入出现明显下滑，预计 2021 年度将恢复正常水平，并保持稳定增长，保守估计，2021 年度恢复到 2019 年度的收入水平，2022-2025 年收入增长率为 10%；

⑧发行人塔城音乐文化旅游综合体项目将于 2021 年 7 月完工，根据项目现金流测算报告，发行人 2021 年-2025 年，塔城音乐文化旅游综合体项目收入分别为 1,800.00 万元、3,750.00 万元、16,696.59 万元、31,017.97 万元和 38,846.32 万元；发行人特克斯周易文化旅游综合体项目将于 2021 年 12 月完工，根据项目现金流测算报告，发行人 2021 年-2025 年，特克斯周易文化旅游综合体项目收入分别为 0 万元、3,427.63 万元、10,635.30 万元、12,958.92 万元和 15,131.13 万元；

⑨旅游服务业务：2021 年起，随着发行人塔城音乐文化旅游综合体项目和特克斯周易文化旅游综合体项目逐步完工，并实现运营，将成为发行人旅游服务业务收入的重要来源，根据项目现金流测算报告，发行人 2021 年-2025 年旅游服务业务收入分别为 1,800.00 万元、7,177.63 万元、27,331.89 万元、43,976.89 万元和 53,977.45 万元；

⑩其他业务：2018 年-2020 年发行人其他业务主要为委托贷款利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让收入及资产租赁收入，2020 年，子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置收入。保守估计，发行人 2021 年-2025 年其他业务收入规模均为 10,000.00 万元。

## 2、营业成本预测

单位：万元

业务	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资产租赁	7,388.38	8,496.64	9,346.30	10,280.93	11,309.03
道路园林维护	17,452.50	19,197.75	20,157.64	21,165.52	22,223.80
货物销售	7,732.98	8,506.28	9,356.91	10,292.60	11,321.86
房产销售	12,162.40	13,378.64	14,047.57	14,749.95	15,487.44
棚户区改造服务	19,305.79	18,791.41	18,546.59	17,996.75	17,465.65
文化体育	474.06	521.47	573.62	630.98	694.08
旅游服务	144.00	1,577.01	7,936.09	12,008.54	14,440.48
其他业务	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00

合计	71,160.12	76,969.20	86,464.72	93,625.27	99,442.33
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

预测假设：

①各业务板块的营业成本按该业务板块当期业务收入扣减毛利润测算，毛利率采用2018-2020年平均毛利率测算；

②发行人资产租赁业务2018-2020年毛利率分别为66.69%、83.70%和75.24%，均值为75.21%；

③发行人道路园林维护业务2018-2020年毛利率分别为32.60%、34.39%和23.59%，均值为30.19%；

④发行人货物销售业务2018-2020年毛利率分别为3.74%、4.82%和2.94%，均值为3.83%；

⑤发行人房产销售业务2018-2020年毛利率分别为42.54%、50.30%和39.42%，均值为44.09%；

⑥发行人棚户区改造服务业务2018-2020年毛利率分别为49.43%、22.93%和26.97%，均值为33.11%；

⑦发行人文化体育业务2018-2020年毛利分别为33.29%和34.63%和-55.56%，2020年为负系受新冠疫情影响，2018-2019年均值为33.96%；

⑧发行人塔城音乐文化旅游综合体项目将于2021年7月完工，根据项目现金流测算报告，发行人2021年-2025年，塔城音乐文化旅游综合体项目营业成本分别为144.00万元、300.00万元、4,300.26万元、7,774.76万元和9,611.54万元；发行人特克斯周易文化旅游综合体项目将于2021年12月完工，根据项目现金流测算报告，发行人2021年-2025年，特克斯周易文化旅游综合体项目营业成本分别为0万元、1,277.01万元、3,635.83万元、4,233.78万元和4,828.94万元；

⑨2021年起，随着发行人塔城音乐文化旅游综合体项目和特克斯周易文化旅游综合体项目逐步完工，并实现运营，将成为发行人旅游服务业务收入的重要来源，根据项目现金流测算报告，发行人2021年-2025年旅游服务营业成本分别为144.00万元、1,577.01万元、7,936.09万元、12,008.54万元和14,440.48万元；

⑩2018年-2020年发行人其他业务主要为委托贷款利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让收入及资产租赁收入，无成本支出，毛利率为100%。2020年其他业务新增子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置收入，产生的处置成本3,845.02万元，拉低了整体其他业务毛利率至56.50%。保守估计，发行人2021-2025年其他业务收入毛利率为35%。

### 3、净利润预测

单位：万元

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
营业总收入	125,978.20	140,608.65	167,359.26	190,712.28	208,066.87
其中：营业收入	125,978.20	140,608.65	167,359.26	190,712.28	208,066.87
营业总成本	115,038.03	122,927.56	136,377.19	146,994.92	155,390.74
其中：营业成本	71,160.12	76,969.20	86,464.72	93,625.27	99,442.33
税金及附加	10,078.26	11,248.69	13,388.74	15,256.98	16,645.35
销售费用	541.66	595.83	625.62	656.90	689.75
管理费用	8,402.75	9,378.60	11,162.86	12,720.51	13,878.06
财务费用	24,855.25	24,735.25	24,735.25	24,735.25	24,735.25
投资收益	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
公允价值变动收益	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
营业利润	19,340.17	26,081.08	39,382.07	52,117.37	61,076.13
利润总额	19,340.17	26,081.08	39,382.07	52,117.37	61,076.13
所得税费用	4,835.04	6,520.27	9,845.52	13,029.34	15,269.03
<b>净利润</b>	<b>14,505.13</b>	<b>19,560.81</b>	<b>29,536.55</b>	<b>39,088.02</b>	<b>45,807.10</b>

预测假设：

①2018-2020年，发行人税金及附加占营业收入的比值为4.77%、7.11%和4.62%，保守估计，2021-2025年，发行人税金及附加占营业收入的比值为8.00%；

②发行人销售费用主要是房产销售业务产生的费用，2018年-2020年，发行人销售费用与房产销售业务收入的比值为5.66%、1.33%和0.48%，均值为2.49%，保守估计，2021-2025年，发行人销售费用与房产销售业务收入的比值为2.49%；

③2018-2020年，发行人管理费用占营业收入的比值7.82%、6.75%和5.45%，均值为6.67%，保守估计，2021-2025年，发行人管理费用占营业收入的比值为6.67%；

④假设发行人待发公司债券和本次公司债券2021年完成发行，其中短期公司债券期限为1年，项目收益专项公司债券和本次公司债期限为5年，募集资金均使用完毕，发行人未新增其他金融机构借款，参照本募集说明书【32】页“九、本次债券发行规模的合理性分析-3、本次债券发行对公司财务压力的影响分析”，2021年，发行人实际新增财务费用为4,668.10万元，即2021年财务费用为 $20,187.15+4,668.10=24,855.25$ 万元，2022-2025年，由于短期公司债券已兑付，发行人财务费用实际减少120万元，即2022-2025年，发行人每年财务费用为 $24,855.25-120=24,735.25$ 万元；

⑤2018-2020年，发行人投资收益均值为405.54万元，保守估计，2020-2025年，发行人投资收益400万元；

⑥发行人拥有大量车库、写字楼等投资性房地产，均处于区域类的核心地段，升值潜力较大，评估价值已超过70亿元，且发行人投资性房地产基础资产保持稳定增长，2018-2020年，发行人公允价值变动收益均值为8,302.69万元，保守估计，2021年-2025年，发行人公允价值变动收益每年8,000.00万元；

⑦假设2021-2025年，发行人无资产处置收益、营业外收入、营业外支出、政府补贴收入；

⑧假设2020-2025年，发行人所得税税率为25%。

综上，本期债券存续期内，发行人营业状况和利润水平不断增强，发行人营业收入和净利润是本期债券还本付息资金的主要来源。

## （二）充裕的经营性现金流

2018-2020年度，发行人经营活动现金流入分别为193,724.78万元、261,648.92万元和204,784.86万元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为13,564.32万元、70,553.14万元、52,025.25万元，报告期内，发行人经营活动现金流流入规模稳定保持在较高水平，且净流入规模不断增大，为本期债券的还本付息提供了重要保障。

经测算，本期债券存续期内（2021-2025年），经营活动现金流入规模预计将分别达到23.28亿元、24.75亿元、27.44亿元、29.80亿元和31.55亿元，合计136.81亿元，同时，经营活动产生的现金流量持续保持大规模净流入，净流入规

模分别为3.79亿元、4.44亿元、5.76亿元、7.02亿元和7.89亿元，合计28.90亿元，经营活动产生的现金流入测算明细如下：

单位：万元

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
销售商品、提供劳务收到的现金	125,978.20	140,608.65	167,359.26	190,712.28	208,066.87
其中：资产租赁	29,803.88	34,274.46	37,701.91	41,472.10	45,619.31
道路园林维护	25,000.00	27,500.00	28,875.00	30,318.75	31,834.69
货物销售	8,040.95	8,845.05	9,729.55	10,702.51	11,772.76
房产销售	21,753.53	23,928.88	25,125.32	26,381.59	27,700.67
棚户区改造服务	28,862.00	28,093.00	27,727.00	26,905.00	26,111.00
文化体育	717.84	789.63	868.59	955.45	1,050.99
旅游服务	1,800.00	7,177.63	27,331.89	43,976.89	53,977.45
其他业务	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
收到的税费返还	932.24	1,040.50	1,238.46	1,411.27	1,539.69
收到其他与经营活动有关的现金	105,850.64	105,850.64	105,850.64	105,850.64	105,850.64
经营活动现金流入小计	<b>232,761.08</b>	<b>247,499.79</b>	<b>274,448.36</b>	<b>297,974.19</b>	<b>315,457.20</b>
购买商品、提供劳务收到的现金	71,160.12	76,969.20	86,464.72	93,625.27	99,442.33
其中：资产租赁	7,388.38	8,496.64	9,346.30	10,280.93	11,309.03
道路园林维护	17,452.50	19,197.75	20,157.64	21,165.52	22,223.80
货物销售	7,732.98	8,506.28	9,356.91	10,292.60	11,321.86
房产销售	12,162.40	13,378.64	14,047.57	14,749.95	15,487.44
棚户区改造服务	19,305.79	18,791.41	18,546.59	17,996.75	17,465.65
文化体育	474.06	521.47	573.62	630.98	694.08
旅游服务	144.00	1,577.01	7,936.09	12,008.54	14,440.48
其他业务	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,541.70	4,995.87	5,495.46	6,045.00	6,649.50
支付的各项税费	17,410.19	19,432.11	23,129.05	26,356.44	28,754.84
支付其他与经营活动有关的现金	101,730.83	101,730.83	101,730.83	101,730.83	101,730.83

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
经营活动现金流出小计	194,842.84	203,128.01	216,820.05	227,757.54	236,577.51
经营活动产生的现金流量净额	37,918.24	44,371.78	57,628.31	70,216.65	78,879.69

预测假设：

①报告期内，发行人每个会计年度销售商品、提供劳务收到的现金规模超过当年营业收入规模，2021-2025年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金参照营业收入预测假设；

②2018-2020年，发行人收到的税费返还占销售商品、提供劳务收到的现金的比例分别为0.71%、1.50%和0.0026%，均值为0.74%，2021-2025年发行人收到的税费返还的比例参照2018-2020年的均值暂估；

③2018-2020年，发行人收到其他与经营活动有关的现金均值为105,850.64万元，2021-2025年发行人收到其他与经营活动有关的现金参照2018-2020年的均值暂估；

④购买商品、提供劳务收到的现金参照营业成本预测假设；

⑤2018年度，由于发行人新并入多家子公司，发行人支付给职工以及为职工支付的现金大幅增加，2020年度，发行人支付给职工以及为职工支付的现金增长率为5.33%，保守估计，2021-2025年发行人支付给职工以及为职工支付的现金增长率为10%；

⑥2018-2020年，发行人支付的各项税费占销售商品、提供劳务收到的现金的比例分别为20.94%、7.01%和13.50%，均值为13.82%，2021-2025年发行人支付的各项税费的比例参照2018-2020年的均值暂估；

⑦2018-2020年，发行人支付其他与经营活动有关的现金的均值为101,730.83万元，2021-2025年发行人收到其他与经营活动有关的现金参照2018-2020年的均值暂估；

因此，本期债券存续期内，发行人经营活动现金流继续保持良好水平，流入和净流入规模不断增大，充裕的经营性现金流入也将为本期债券兑付提供充足流动性支持，提升本次公司债券本息偿还的保障程度。

### （三）充足的货币资金储备

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 23.51 亿元、25.42 亿元、40.12 亿元和 48.92 亿元，主要为银行存款，充足的货币资金储备是本期债券本息兑付的有力保障。

综上，本期债券存续期内，发行人营业收入规模和净利润对本期债券的本息达到多倍数覆盖，发行人稳定发展的经营状况和利润水平是本期债券还本付息资金的主要来源，同时，发行人经营性现金流将持续保持净流入，且流入规模持续增长，充裕的经营性现金流入也将为本期债券兑付提供充足流动性支持，提升本次公司债券本息偿还的保障程度。此外，发行人充足的银行授信未使用额度（37.93 亿元）、货币资金储备（48.92 亿元）以及优良的经营性可变现资产，有助于发行人在极端情况下，多途径筹集资金，保证本期债券的还本付息。因此，本期债券的偿债资金来源可靠，偿债安排合理可行。

## 三、偿债应急保障方案

### （一）优良的经营性可变现资产

发行人长期保持稳健的财务政策，资产流动性好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月末，发行人总资产 3,086,836.89 万元，流动资产为 1,218,593.13 万元，占总资产的 39.48%。发行人流动资产中，应收账款 222,337.41 万元，账龄集中在 1-2 年，回款情况良好，其他应收款规模为 157,491.39 万元，主要为应收乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局的股权项目投资款。上述流动资产易于变现，在发行人无法满足本期债券还本付息要求时，发行人将通过预借现金、催收欠款等方式筹集资金用于偿债。

同时，发行人拥有大量车库、写字楼等易于变现的投资性房地产，截至 2021 年 3 月末发行人投资性房地产价值 72.55 亿元，其中受限规模为 22.70 亿元，未受限规模 49.85 亿元，如遇极端情况，发行人可通过资产变现的方式筹集资金，保障本期债券的还本付息。

### （二）通畅的外部融资渠道

截至 2021 年 3 月末，发行人共获得银行授信 115.14 亿元，未使用额度为 37.93 亿元。公司凭借区域地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行

等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作。由于间接融资渠道畅通，公司可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构，适时使用银行贷款补充公司营运资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升本次公司债券本息偿还的保障程度。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人将采取一系列具体、有效的措施来保障债券持有人到期兑付本金及利息的合法权益。

### （一）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期兑付情况制定年度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （二）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

### （三）制定《持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付作了合理的制度安排。

### （四）设立专项账户

发行人将于本期债券发行前为本期债券设立专项账户，签署三方《募集资金监管协议》。

### （五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按上交所的有关规定、《债券受托管理协议》和本募集说明书的约定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

### （六）违约解决措施

为充分保障投资者的利益，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将根据情况采取以下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事会、监事会成员和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

发行人无法按时偿付本次公司债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- 1、部分偿付及其安排；
- 2、全部偿付措施及其实现期限；
- 3、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 4、重组或者破产的安排。

### （七）存续期风险管理

本期债券的受托管理人对本期债券切实履行存续期信用风险管理职责，包括：

- 1、建立债券信用管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- 2、对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；
- 3、发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；
- 4、按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；
- 5、协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约

事件：

- 6、根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；
- 7、法律、行政法规、部门规章、上海交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

## 五、发行人违约情形及违约责任

### （一）本次债券的违约情形

以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

- 1、本次债券到期发行人未能偿付应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺，且经受托管理人书面通知，该种违约情形在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 4、发行人发生未能清偿到期银行或其他金融机构借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 6、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

### （二）发行人违约责任及争议解决

受托管理人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；
- 4、及时报告中国证监会当地派出机构及上交所。

如果本协议下的违约事件发生且一直持续五个个工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提

下采取了以下救济措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1、向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3、债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生本协议约定的违约事件且一直持续，受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

发行人应支付受托管理人为履行本协议约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而造成的除外。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人应及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成直接损失的，受托管理人承诺对直接损失予以相应赔偿，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式。

若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责给债券持有人造成的损失，是由于发行人违反法律、法规、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则的相关规定造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理人职责造成的，应由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任。即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部损失和费用，如发行人与受托管理人均存在过错的，则按各自的过错程度承担相应责任。

《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议双方之间协商解决。协商无法解决时，向本次债券受托管理人注册登记地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 六、债券持有人会议

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意发行人和债券受托管理人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后转让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

本节仅列示了本次债券之《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》的全文置备于发行人办公场所。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议行使权利，维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持

有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

## 二、债券持有人会议规则的主要条款

### （一）债券持有人权利的行使

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### （二）债券持有人会议规则的主要内容

#### 1、债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、

对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；

- (5) 发行人提出重大债务重组方案的；
- (6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 2、债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》第3.1条约定，债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。在本期债券存续期间，本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 3、债券持有人会议的通知、变更及取消

《债券持有人会议规则》第3.3条约定：

(1)召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点(如有)、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2)根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

(3)召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

(4)债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

(5)召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

(6)已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。

(7)债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

(8)因出席人数未达到本规则约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

#### 4、债券持有人会议的召开

《债券持有人会议规则》第4.1条约定：

(1) 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。

(2) 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

(3) 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

(4) 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

(5) 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

(6) 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

## 5、债券持有人会议的表决

《债券持有人会议规则》第4.2条约定：

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3)出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4)债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(5)出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

### (三) 债券持有人会议决议的生效

《债券持有人会议规则》第4.3条约定：

(1)债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2)除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

(6) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决

票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### （四）债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

### 七、债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请东亚前海证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意东亚前海证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人办公场所。

#### 一、债券受托管理人

根据发行人与东亚前海证券就本次债券签署的《债券受托管理协议》，东亚前海证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

##### （一）债券受托管理人基本情况

名称：东亚前海证券有限责任公司

法定代表人：田洪

联系人：贺涛、罗明、郝爽

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座首层

联系电话：0755-21376888

传真：010-85241150

##### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订承销协议及债券受托管理协议并作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管

理职责的利害关系。

## 二、《债券受托管理协议》的主要条款

### （一）受托管理事项

1、为维护本次公司债券全体债券持有人的权益，发行人聘任东亚前海证券作为本次公司债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次公司债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

### （二）发行人的权利和义务

（1）发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《资金监管协议》等约定，按期足额支付本次公司债券的利息和本金并严格履行其他职责和义务。发行人应设立独立于发行人其他账户的募集资金专户，用于募集资金的接收、存储、划转、以及兑息、兑付资金归集等，专户内资金不得挪作他用，最迟应当在本期债券的募集资金到位后一个月内与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

（2）发行人应当为本次公司债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定和《募集说明书》的约定。本次公司债券存续期内，发行人应当于每次还本付息日前 5 个工作日将约定的还本付息资金全额划付至专项偿债账户。

（3）本次公司债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（4）本次公司债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，并通过上交所网站或者以上交所认可的方式进行信息披露：

a.发行人名称变更、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

b.发行人发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

- c.发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- d.发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；
- e.发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- f.发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移债券清偿义务；
- g.发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，或者进行债务重组；
- h.发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- i.发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关处分，或者存在严重失信行为；
- j.发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- k.发行人控股股东、实际控制人、三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动的；或发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- l.发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市 / 挂牌条件的重大变化；
- m.发行人主体或债券信用评级发生变化；
- n.保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- o.其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项；
- p.法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次公司债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时

披露相关违法违规行为的整改情况。

(5) 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次公司债券持有人名册，并承担相应费用。

(6) 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向受托管理人通报与本次发行债券相关的信息，为受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

(7) 预计不能偿还债务时，发行人应当按照《募集说明书》和受托管理协议约定落实偿债保障措施，并按照受托管理人要求追加担保、提供其他增信或偿债保障措施，同时发行人应配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。因此产生的相关费用由发行人全额承担，除非法律法规另有规定。

偿债保障措施包括但不限于：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或停发总经理办公会成员和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 主要责任人不得调离。

(8) 发行人无法按时偿付本次公司债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

- 1) 部分偿付及其安排；
- 2) 全部偿付措施及其实现期限；
- 3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 4) 重组或者破产的安排。

(9) 发行人应对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次公司债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

(10) 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

(11) 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

(12) 发行人应当根据受托管理协议的规定向受托管理人支付本次公司债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

(13) 发行人应当履行受托管理协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

### (三) 受托管理人的权利、职责和义务

1、根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营情况、财务情况、资信状况、担保物状况、内外部增信措施及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就受托管理协议重大事项约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

(2) 定期或不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告、会计账簿等相关资料；

(3) 调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

(5) 约见发行人或保证人（如有）的董事、监事、高级管理人员或相关人进行谈话；

(6) 受托管理人认为适当的其他方式。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等进行监督。在本次公司债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过规定的披露平台，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次公司债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券

持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行一次回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现受托管理协议重大事项的情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告或向债券持有人披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次公司债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次公司债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保或提供其他增信或偿债保障措施，督促发行人履行《募集说明书》和受托管理协议约定的偿债保障措施，也可以依法申请法定机关采取财产保全措施。因此产生的所有费用由发行人全额承担，除非法律法规另有规定。

10、本公司债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次公司债券设定担保的，受托管理人应当在本次公司债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起

民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。  
2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场或债券持有人公告或披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 发行人偿债能力分析；
- (5) 内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (6) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (7) 发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- (8) 债券持有人会议召开的情况；
- (9) 发生本协议第3.4条情形的，说明基本情况及处理结果；

(10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。3、本次公司债券存续期内，出现如下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告或向债券持有人披露临时受托管理事务报告：

- (1) 本协议第3.4条等情形且对债券持有人权益有重大影响的事项发生；
- (2) 受托管理人与发行人发生本协议第6.1条规定的利益冲突情况；
- (3) 发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情况；
- (4) 受托管理人认为应当向市场公告或向债券持有人披露的其他事项。

## （五）利益冲突的风险防范机制

1、如果受托管理人自营部门持有发行人的债券，为确保受托管理人作为受托管理人的独立履行职责，受托管理人承诺其将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，并承诺不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益。

如果受托管理人自营部门持有发行人的债券，甲乙双方将在《募集说明书》、临时或年度受托管理事务报告等文件中进行相应披露，并承诺受托管理人将不会利用其受托管理人的地位损害债券持有人的合法利益。

2、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、本协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

3、受托管理人不得为本期公司债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害其他债券持有人的合法权益。

4、受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，并保证严格执行。受托管理人保证：(1)不会将发行人在本协议项下的保密信息披露给与本协议无关的任何其他人；(2)发行人在本协议项下的保密信息不被受托管理人用于本协议之外的目的；(3)防止与本协议有关的敏感信息不适当

流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

## （六）受托管理人的变更

1、在本次公司债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自发行人与新任受托管理人受托管理协议生效之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）违约责任

1、由于协议一方的过错不履行本协议的规定，或者履行本协议不充分、不及时或不完整，而造成本协议其他方无法达到本协议约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其他索赔费用）；如双方均有过错的，由双方分别承担各自应负的违约责任。

2、以下事件构成本次债券项下各期债券的违约事件：

- (1) 本次债券到期发行人未能偿付应付本金；
- (2) 发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- (3) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺，且经受托管理人书面通知，该种违约情形在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- (4) 发行人发生未能清偿到期银行或其他金融机构借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；
- (5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- (6) 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

- (1) 要求发行人追加担保；
- (2) 预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- (3) 及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；
- (4) 及时报告中国证监会当地派出机构及上交所。

4、如果本协议下的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

- (1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

- (2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；
- (3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5、如果发生本协议约定的违约事件且一直持续，受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

6、发行人应支付受托管理人为履行本协议约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而造成的除外。

7、发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人应及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成直接损失的，受托管理人承诺对直接损失予以相应赔偿，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式。若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责给债券持有人造成的损失，是由于发行人违反法律、法规、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则的相关规定造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理人职责造成的，应由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任。即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部

损失和费用，如发行人与受托管理人均存在过错的，则按各自的过错程度承担相应责任。

## 第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)阳澄湖路 98 号能建大厦 32 层 3205 室

法定代表人：赵振国

信息披露事务负责人：王易鹏

联系地址：乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 31 层

电话：0991-3776662

传真：0991-3774577

（二）主承销商/受托管理人：东亚前海证券有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

法定代表人：田洪

经办人员：贺涛、罗明、郝爽

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座首层

电话：010-85241131

传真：010-85241150

（三）发行人律师：北京盈科（上海）律师事务所

注册地址：上海市闸北区裕通路 100 号洲际中心 15 楼

负责人：李举东

经办律师：刘成军、贾晓伟

联系地址：上海市闸北区裕通路 100 号洲际中心 15 楼

电话：021-60561288

传真：021-60561299

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

法定代表人：李尊农

签字注册会计师：张颖君、赵云霞

联系地址：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

电话：010-68364878

传真：010-68364878

**（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

注册地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

经办人：吴梦琦、龚春云

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F

电话：021-63501349

传真：021-63500872

**（六）偿债资金专项账户开户银行：【】**

营业场所：【】

负责人：【】

联系人：【】

联系电话：【】

传真：【】

**（七）募集资金专项账户开户银行：【】**

营业场所：【】

负责人：【】

联系人：【】

联系电话：【】

传真：【】

**（八）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

注册地址：上海市浦东南路528号

总经理：蒋峰

办公地址：上海市迎春路555弄B栋6楼

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**(九) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## **二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至本募集说明书封面签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



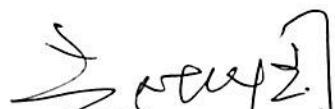
乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

2021 年 8 月 25 日

## 二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

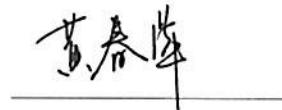
董事（签字）：



赵振国



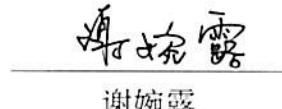
王易鹏



黄春萍



孙斌



谢婉露



乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

2021年8月21日

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：

沈晶

沈晶

胡晓敏

胡晓敏

康军红

康军红

谢昕妍

谢昕妍

曾莉莉

曾莉莉



乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

2021年8月25日

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

熊学军

吴焕凯

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

2021年8月25日



### 三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 贺涛

法定代表人或授权代表人签字： 阎伟



#### 四、受托管理人声明

受托管人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

法定代表人签字：



## 五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

李举东 李举东

签字律师（签字）：

刘成军 刘成军  
贾晓伟 贾晓伟



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

吴梦琦

[吴梦琦]

龚春云

[龚春云]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年8月25日

# 企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

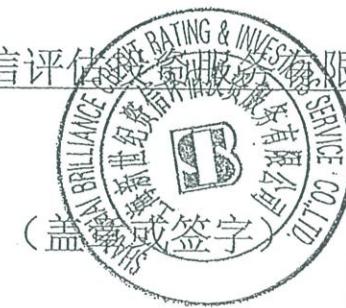
现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，  
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评  
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署  
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：





2021 年 6 月 30 日

## 七、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（中兴华审字（2020）第 021121 号、中兴华审字（2021）第 021445 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



李尊农

签字注册会计师：



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的审计报告及一期财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意注册本次发行的文件。

### 二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

**(一) 乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司**

联系地址：乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 31 层

电话：0991-3776662

传真：0991-3774577

联系人：王易鹏

**(二) 东亚前海证券有限责任公司**

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座首层

电话：010-85241131

传真：010-85241150

联系人：贺涛