

2022 年第一期济南高新控股集团有限公司 公司债券募集说明书

注册金额	不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）
本期发行金额	本期债券计划发行规模为人民币 8 亿元。本期债券分为两个品种，品种一计划发行规模为人民币 4 亿元；品种二计划发行规模为人民币 4 亿元
发行期限	品种一债券期限为 3+3+3+1 年期，品种二债券期限为 5+5 年期
担保情况	无担保
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AAA 本期债券债项评级 AAA
债权代理人	平安证券股份有限公司

发行人：济南高新控股集团有限公司



济高控股
JINAN HI-TECH HOLDING GROUP

牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

联席主承销商、债权代理人：平安证券股份有限公司

中国平安 PINGAN
金融·科技

平安证券
PINGAN SECURITIES

联席主承销商：申万宏源证券有限公司



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD

2022 年 8 月 15 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）》《企业债券管理条例》《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，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人及董事、监事、高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，及时、公平地履行信息披露义务，接受投资者监督。

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《公司信用类债券信息披露管理办法》和《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认其中不存在虚假记载、误导

性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

三、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构（如有）等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

四、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债券债权人等主体权利义务的相关约定。

五、其他重大事项或风险提示

（一）截至2022年3月末，发行人有息负债余额为5,636,515.34万元，有息负债余额占总资产的比例为57.56%，有息负债占比较高，债务规模持续增长，短期偿债能力下降，刚性兑付压力较大。发行人再融资渠道集中，间接融资渠道收窄，目前债券融资占比50%以上。

主要是由于近年来因公司发展需要，债务融资规模保持在较高水平，直接融资市场价格较低所致。如果公司无法有效控制债务规模，将对公司的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资和利息费用也将影响公司的盈利能力。发行人存在有息负债较高的风险。

（二）2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人分别实现营业利润 23,616.43 万元、37,802.32 万元、35,051.99 万元和 11,382.62 万元，发行人盈利情况整体呈上升趋势。发行人实现净利润分别为 10,630.84 万元、12,385.45 万元、32,192.14 万元和 9,947.08 万元，同期公允价值变动和投资收益等其他非经常性损益分别为 28,103.39 万元、49,431.65 万元、9,739.45 万元和-1,400.71 万元，盈利对非经常性损益依赖度较高，发行人面临主营业务盈利能力较弱的风险。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：济南高新控股集团有限公司。

（二）债券名称：本期债券全称为 2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券，分两个品种，其中品种一全称为 2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券（品种一），简称“22 济南

高新债 01”，品种二全称为 2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券（品种二），简称“22 济南高新债 02”。

（三）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 8 亿元。本期债券分为两个品种，品种一计划发行规模为人民币 4 亿元；品种二计划发行规模为人民币 4 亿元。

（四）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一期限为 10 年期，附第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。在债券存续期的第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）；投资者有权选择是否将持有的全部或部分本期债券品种一按面值回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销；其中品种二期限为 10 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。在债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）；投资者有权选择是否将持有的全部或部分本期债券品种二按面值回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（五）债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根

据市场情况充分协商后确定。其中本期债券品种一票面利率在债券存续期内前3年固定不变，在本期债券存续期的第3年末、第6年末、第9年末，发行人有权在第3个计息年度、第6个计息年度、第9个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少0至300个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

本期债券品种二票面利率在债券存续期内前5年固定不变，在本期债券存续期的第5年末，发行人有权在第5个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少0至300个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（七）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行的对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）还本付息方式：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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。其中品种一，若投资者在第3年末、第

6年末、第9年末行使回售选择权，则回售部分第3年末、第6年末、第9年末偿还本金；若投资者在第3年末、第6年末、第9年末未行使回售选择权，则第10年末偿还本金，利息随本金的兑付一起支付；品种二，若投资者在第5年末行使回售选择权，则回售部分第5年末偿还本金；若投资者在第5年末未行使回售选择权，则第10年末偿还本金，利息随本金的兑付一起支付。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

目录

声明.....	2
目录.....	8
释义.....	10
第一节 风险提示及说明	12
第二节 发行条款.....	44
第三节 募集资金用途	53
第四节 发行人基本情况	96
第五节 发行人财务情况	267
第六节 发行人信用状况	403
第七节 担保情况.....	416
第八节 税项.....	417
第九节 信息披露安排	419
第十节 债权代理协议	435
第十一节 持有人会议规则	449
第十二节 本期债券发行的有关机构	457
第十三节 债券发行依据	463
第十四条 偿债保障措施	464
第十五节 认购与托管	467
第十六节 债券发行网点	469
第十七节 认购人承诺	470
第十八节 法律意见	472

第十九节 发行人、中介机构及相关人员声明	477
第二十节 备查文件	500
附表一:	502
附表二:	503
附表三:	506
附表四:	507

释义

在本募集说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/济高控股	指	济南高新控股集团有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的规模不超过人民币 8 亿元的“2022 年济南高新控股集团有限公司公司债券”
本次发行	指	指本次债券的发行
本期债券	指	发行人本期发行的规模不超过人民币 8 亿元的“2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券”
本期发行	指	指本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	平安证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期债券簿记管理人为中信证券股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
副主承销商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
债权代理人	指	平安证券股份有限公司
监管银行	指	平安银行股份有限公司济南分行
债券持有人	指	本期债券的投资者
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行签署的《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券承销协议》
补充协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行签署的《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券承销协议之补充协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入
募集资金监管协议	指	发行人与平安银行股份有限公司济南分行签订的《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券之募集资金专项账户监管协议》
偿债资金监管协议	指	发行人与平安银行股份有限公司济南分行签订的《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》）
债券持有人会议规则	指	《2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发展改革委	指	国家发展和改革委员会
省国资委/山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会

省政府/山东省政府	指	山东省人民政府
《公司章程》	指	《济南高新控股集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
审计机构	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
律师事务所	指	北京德恒律师事务所
元	指	人民币元
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易的日期（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的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省的法定节假日或休息日）
报告期内/近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
近三年及一期	指	2019年度、2020年度和2021年度和2022年1-3月份

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

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真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、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券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实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。

（二）流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期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合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（三）兑付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，因此本期债券本息的偿付具有较强的保障。但在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

对策：发行人进一步提高管理和运营效率，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、汇率波动风险

目前，人民币与主要外币的汇率是以市场需求为基础的、统一的、有管理的浮动汇率，汇率的波动将对进口原料的成本、出口产品的价格、成交量和企业的盈亏产生一定影响。由于发行人IT硬件及服务业务板块上游供应商和下游客户中存在部分香港、台湾及外国客户，在结算时会使用外汇，因而汇率波动将会对发行人的利润造成一定的不确定性影响。

2、所有者权益变化风险

发行人所有者权益由实收资本、资本公积、其他权益工具、其他综合收益、盈余公积、一般风险准备、未分配利润和少数股东权益构成，其变动主要来自于资本公积。2019-2021年末和2022年3月末，发行人资本公积分别为1,528,070.34万元、1,794,974.10万元、1,808,897.83万元和1,817,897.83万元，在所有者权益中的占比分别为67.91%、69.13%、61.88%和60.82%。发行人的资本公积主要为国资委划转的股权资产、增加的工程款、增加的投资款和划转的其他资产。发行人资本公积占所有者权益比例较大，如未来资本公积出现大

幅波动，将会对发行人所有者权益产生不确定性影响，可能对发行人资产质量和生产经营造成影响。

对策：发行人作为山东省济南市高新区管委会的国有企业，是济南市高新园区开发建设和国有资产运营管理的统一主体，在济南市高新区土地整理和基础设施投融资建设方面发挥重要作用，得到了济南市政府的大力支持。

3、经营性现金流波动风险

2019-2021年度和2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是-219,127.90万元、-332,773.72万元、17,920.82万元和-170,882.25万元。2019年度及2020年度，发行人经营活动现金流量均呈净流出，主要系发行人主要项目处于投入阶段，在建及拟建产业园区投资运营、住宅项目不断增加，逐步投入大量的资金，而产业园区投资运营、住宅项目的资金回笼需一定周期，使得经营活动现金流出大于流入所致。2021年度，发行人经营活动现金流量转负为正，主要系经营活动回款增加所致。公司经营活动现金流量净额的波动幅度较大，且近年来多为负值，面临经营性现金流波动的风险。发行人经营活动现金流入保持平稳增长态势，而经营活动现金流出根据项目投入情况有所波动，这与发行人所在行业特点相符。公司经营活动现金流量净额的波动幅度较大，且近年来多为负值，面临经营性现金流波动的风险。

对策：发行人已进一步努力控制其他与经营活动相关的现金流入

和流出活动，并提高各项应收款项的收回，增强经营活动现金流入，控制经营活动现金流出，提高经营活动现金流量净额的稳定性。

4、短期偿债压力较大的风险

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，公司流动负债合计分别为 1,668,172.45 万元、2,416,373.82 万元、3,244,490.53 万元和 3,036,820.33 万元，在总负债中的占比分别为 37.61%、41.91%、49.94%和 44.63%。发行人流动负债金额较大，存在一定的短期偿债压力。

对策：发行人已持续密切关注流动资产及流动负债的变化情况，确保流动比率、速动比率在合理范围内波动。同时，发行人已经积极完善现金流管理模式，保证合作银行授信额度充足，确保公司现金流充裕，从而提升公司偿付日常到期债务的能力。

5、有息负债较高、增长较快且依赖滚动融资、债券融资占比较高的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 5,636,515.34 万元，其中银行借款余额 1,138,874.64 万元，非传统融资余额 474,124.53 万元，发行债券融资余额 3,927,284.60 万元，分别占有息负债余额的 20.21%、10.12%和 69.67%，债务规模持续增长，短期偿债能力下降，刚性兑付压力较大。发行人再融资渠道集中，间接融资渠道收窄，目前债券融资占比 50%以上。主要是由于近年来因公司发展需要，债务融资规模保持在较高水平，直接融资市场价格较低所致。如果公司无法有效控制债务规模，将对公司的偿债能力造成一定的压力，而不断

增加的融资和利息费用也将影响公司的盈利能力。发行人存在有息负债较高的风险。

对策：发行人发展较快，积极拓展融资渠道，广泛的融资渠道能够帮助发行人应对未来市场的波动，债务规模相应增加。发行人已根据公司经营发展计划合理安排投资及融资规模，降低融资成本，控制债务规模保持合理范围，平滑债期限结构，降低公司的债务压力。

6、受限资产金额较高风险

截至 2022 年 3 月末，发行人及其子公司的受限资产账面价值总计 643,891.98 万元，占净资产的比例为 21.54%，占总资产的比例为 6.58%。发行人受限资产主要包括房屋土地、股权和预售资金监管、承兑保证金，规模较大，如果未来发行人抵质押借款出现违约，可能会造成发行人对应抵质押物所有权的丧失，从而影响发行人的正常经营及偿债能力。

对策：发行人已合理制定融资计划，统筹资金还款安排，防止银行贷款无法偿还的情况发生，从而避免受限资产影响公司正常的生产经营。

7、对外担保代偿风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额 185,673.89 万元，占净资产的比例为 6.21%，占总资产的比例为 1.90%，对外担保规模相对较小。被担保人主要为入区企业、发行人合资公司等，系正常生产

经营活动产生。发行人无其他列入关注类和可疑类对外担保情况。但若被担保人出现债务违约，发行人履行代偿义务，将会对发行人偿债能力带来一定影响。

对策：发行人已完善对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。

8、财务杠杆较高的风险

发行人主营业务为产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理等，项目建设中前期投入资金量较大，为维持较大规模的经营现金周转，以及到期债务本息的偿付，公司融资需求较高，负债规模较大。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 66.35%、68.95%、68.97%和 69.48%，处于较高水平；2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是 -219,127.90 万元、-332,773.72 万元、17,920.82 万元和 -170,882.25 万元，近三年及一期经营活动现金流量净额累计为 -74,666.14 万元；2022 年 3 月末，发行人有息负债总金额为 5,636,515.34 万元，其中，一年内到期的有息负债为 1,974,444.56 万元。发行人大量经营资金和有息负债均固化到地产项目中，随着发行人项目资金投入的进一步加大，负债规模可能将进一步增长，资产负债率有可能随着进一步提高。发行人流动资金周转、债务偿付和再融资等方面可能在未来面临一定压力，发行人存在财务杠杆较高的风险。

对策：发行人发展较快，积极拓展融资渠道，广泛的融资渠道能够帮助发行人应对未来市场的波动，债务规模相应增加。发行人已根据公司经营发展计划合理安排投资及融资规模，降低融资成本，控制债务规模保持合理范围，平滑债期限结构，降低公司的债务压力。

9、存货规模较大导致的流动性偏弱及存货跌价风险

2019-2021年末和2022年3月末，发行人存货分别为2,301,954.09万元、2,608,486.30万元、2,639,162.93万元和2,756,674.31万元，在流动资产中的占比分别为47.14%、44.96%、39.94%和39.98%，占比较大，存货大部分为产业园区的基础设施、住宅等物业资产以及土地整理项目成本，投资性房地产主要为园区出租物业。如果经济发生重大不利变化导致入园企业大面积违约或撤资，可能对发行人的存货流动性乃至资产质量造成影响。同时，存货无法及时出售亦可能使发行人面临存货跌价风险，对公司运营效率和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人已持续密切关注市场动向，详细掌握企业存货数量、成本。合理计提存货跌价准备，真实反映企业盈利能力。

10、盈利水平较弱及存在波动风险

2019-2021年和2022年1-3月，发行人净利润分别为10,630.84万元、12,385.45万元、32,192.14万元和9,947.08万元。同期净利率分别为2.01%、1.77%、3.19%和1.73%。由于发行人业务特点，资金投入、销售回款以及收入确认存在时间差，加之近两年及一期多数项目正处于投入期，造成发行人账面净利润金额及净利率较小。若发行

人开发项目不能如期回款及进行收入确认,将对发行人偿债能力造成不利影响。

对策: 发行人已根据项目的重要性和紧迫性提前做好资金规划,合理安排建设资金,与此同时提高项目的运营效率,加快已投资项目的资金回笼。

11、投资活动流出较大、未来资本支出较大的风险

近三年及一期,发行人投资活动净流量为-721,668.01万元、-1,196,148.76万元、-647,292.03万元和-215,207.69万元,投资活动流出较大。报告期内,投资活动的现金流量呈持续流出,主要系投资所支付的现金增加所致。发行人投资活动现金流出是发行人进行股权投资支付的现金。此外,发行人产业园区投资运营和园区住宅开发板块在建拟建项目较多。发行人主要在建、拟建项目后续仍需投入大量资金,截至2022年3月末,预计未来三年尚需投资129.71亿元,资本支出压力较大。发行人将提前制定财务计划,通过在建及已建项目收益、直接及间接融资等方式,及时筹措资金,并根据项目规划和建设进度逐步进行投资。但若未来发行人资金来源、融资渠道或生产经营发生不利变化,发行人将面临一定的资本支出压力。

对策: 产业园区开发和园区住宅开发建设资金投入较大,对于促进当地发展具有重要作用,因此受到当地政府部门的支持较多。

12、应收款项回收及参与债务重组的风险

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人应收账款分别为 19,921.28 万元、207,940.30 万元、328,462.53 万元和 348,776.68 万元，在流动资产中的占比分别为 0.41%、3.58%、4.97%和 5.06%。发行人应收账款主要是应收保理款、委托代建款等款项。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他应收款净额分别为 1,245,822.63 万元、1,414,494.36 万元、1,485,207.39 万元和 1,548,852.26 万元，在流动资产中的占比分别为 25.51%、24.38%、22.48%和 22.46%。发行人其他应收款主要是参与山东天业房地产开发集团有限公司债务重组形成的应收款及发行人与其他单位合作开发项目支付的合作款。发行人仍存在无法按时回收的不确定性。可能导致发行人面临资产减值损失，进而影响发行人偿债能力和盈利水平。发行人作为济南高新城市建设发展有限公司的一致行动人，参与山东天业房地产开发集团有限公司（以下简称“天业集团”）的债务重组，主要形式为收购天业集团的债权、持有的股权及其他资产。发行人其他应收款中参与山东天业房地产开发集团有限公司的债务重组形成的应收款项金额较大，虽然发行人参与收购的资产为天业集团已设置抵押的债权资产和股权资产，但仍存在收购的债权资产无法按时回收、股权资产存在减值的不确定性，可能对发行人的盈利能力及偿债能力产生一定不利影响，存在参与债务重组的风险。

对策：发行人已按比例提取坏账准备，并对应收款项建立了严格的内部控制制度。

13、长期应付款较大的风险

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 563,318.42 万元、615,078.10 万元、423,380.40 万元和 479,411.43 万元。在非流动负债中的占比分别为 20.36%、18.36%、13.02%和 12.73%。发行人长期应付款为发行人通过信托、融资租赁取得的借款及棚改统借统还借款组成，整体规模较大，可能对发行人带来一定的偿债压力。

对策：发行人发展较快，积极拓展融资渠道，广泛的融资渠道能够帮助发行人应对未来市场的波动。发行人已根据公司经营发展计划合理安排投资及融资规模，控制长期应付款整理规模。

14、预付账款规模较大、对资金形成占用、股权交割及结算时点存在不确定性的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人预付账款分别为 501,249.85 万元、581,252.77 万元、576,150.42 万元和 548,538.84 万元，在流动资产中的占比分别为 10.26%、10.02%、8.72%和 7.95%。其中发行人预付富能半导体有限公司、北京益润丰商业管理有限公司、北京绿岛置业房地产开发有限公司等款项金额较大，对资金形成较大占用；其中预付北京益润丰商业管理有限公司的股权收购款账龄较长，股权变更未完成；发行人预付账款存在股权交割及结算时点不确定性的风险。

对策：发行人对预付账款建立了严格的内部控制制度。发行人已进一步完善财务管理和加强预付账款管理，及时催收清理预付账款，

控制回款周期，确保公司资金的安全使用和及时收回。

15、投资性房地产公允价值变动的风险

2019-2021年末和2022年3月末，发行人投资性房地产分别为761,566.37万元、907,395.82万元、1,116,029.18万元和1,120,372.52万元，在非流动资产中的占比分别为42.26%、35.43%、39.69%和38.67%。投资性房地产采用成本进行初始计量，发行人基于有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的原则，于2013年1月1日变更为采用公允价值模式进行后续计量，若未来房地产政策和房地产市场波动，可能发生公允价值变动导致公允价值变动收益发生不利波动，对发行人的盈利能力带来不利影响。

对策：发行人已制定合理的投资计划，同时密切关注相关政策、市场变化，避免在二级市场下行区间内投资性房地产公允价值变动较大。

16、对外投资规模较大、未来投资收益及公允价值变动收益不确定性较大、波动性较大的风险

2019-2021年度和2022年1-3月，发行人公允价值变动收益分别为22,707.01万元、40,263.13万元、8,967.69万元和53.34万元，为发行人按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益。2019-2021年度和2022年1-3月，发行人投资收益分别为12,570.81万元、6,623.38万元、53,898.48万元和27,122.52万元，主要来自可供出售金融资产在持有期间的投资收益和处置长期股权投资产生的

投资收益，其波动主要系被投资公司分红等收益波动所致。投资收益及公允价值变动收益对发行人利润的贡献较大，同时波动性较大。未来若发行人投资收益和公允价值变动收益同时向不利方向波动，会对发行人的盈利能力带来不利影响。

对策：发行人已对建设项目进行科学的评估和论证，充分考虑可能影响预期投资收益的各项因素。

17、部分子公司亏损的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人合并报表范围包括 30 个直接控股的子公司和 47 个间接控股的子公司，对集团公司的管理能力要求较高。2021 年度，由于部分子公司开发的项目尚未达到收入确认条件、部分子公司尚处于运营前期未实现盈利等原因，发行人有多家子公司净利润为负，其中有部分子公司连续亏损，对发行人的可持续发展造成不利影响，如果未来亏损子公司的情况继续恶化，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

对策：公司已进一步完善公司治理结构，加强对子公司的管理，提高子公司盈利和经营能力。

18、EBITDA 利息保障倍数波动的风险

2019-2021 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59、0.56 和 0.71。发行人近三年的 EBITDA 利息保障倍数小于 1，如果未来发行人 EBITDA 利息保障倍数继续下降，可能对公司的经营活动

产生一定影响。

对策：发行人目前已经建立了良好的财务控制制度，切实保障财务安全。此外，本期债券募投项目为收益性项目，能够在债券存续期内带来稳定持续的现金流入。

19、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019-2021年度和2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是-219,127.90万元、-332,773.72万元、17,920.82万元和-170,882.25万元。主要系经营活动现金流出根据项目投入情况有所波动。经营活动产生的现金流量净额呈波动态势，且未来发行人经营活动现金净流量可能仍有波动，可能影响发行人的偿债能力，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

对策：发行人已加强以提升现金流净流入为基础的业务发展模式，夯实目前业务板块经营能力，提升现金流净流入水平，从而减少经营活动净现金流对债务覆盖能力较弱而引起的风险。

20、资产流动性偏弱的风险

2019-2021年末和2022年3月末，发行人的流动比率分别为2.93、2.40、2.04和2.27，速动比率分别是1.55、1.32、1.22和1.36。发行人整体资产流动性水平较高，流动比率大于1但近年来有所波动，且流动资产中变现能力较弱的其他应收款和存货占比较大，2022年3月末，其他应收款和存货占流动资产比例分别为22.46%和39.98%，流

流动资产对流动负债的覆盖程度有限。从资产构成来看，主要是预付款、其他应收款及股权投资资产等，其中预付款、其他应收款主要是项目合作款及对当地企业重组资产购买支付，回款不确定性大，股权投资主要是对园区招商引资企业投资，投资回收期长，截至 2022 年 3 月末，上述资产合计 264.54 亿元，规模较大，流动性差，资金占用压力大，需关注发行人流动性风险以及债务到期的兑付情况。发行人资产流动性偏弱，面临一定的流动性风险。

对策：发行人已持续密切关注流动资产及流动负债的变化情况，确保流动比率、速动比率在合理范围内波动。

21、政府补贴收入不确定风险

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人获得的其他收益分别为 5,488.90 万元、9,291.88 万元、4,699.63 万元和 312.07 万元，包括供水管网配套费、污水处理费补贴以及其他政府补助等。虽然报告期内发行人获得的政府补贴呈增长态势，但若相关政策发生变化，公司不能持续获得政府补贴收入，将对发行人的净利润产生一定影响，可能影响公司的盈利能力，存在政府补贴收入不确定风险。

对策：发行人作为山东省济南市高新区管委会的国有企业，是济南市高新园区开发建设和国有资产运营管理的统一主体，在济南市高新区土地整理和基础设施投融资建设方面发挥重要作用，已获得较多政府补助、资产划入及税费减免等支持优惠措施。同时，发行人自身经营能力和盈利能力较强，可实现自主经营增长。因此该方面风险较

为可控。

22、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人从事高新区内土地整理及基础设施建设业务，其项目回款计入销售商品、提供劳务收到的现金，2019-2021年度，发行人来自政府的资金流入金额分别为 220,734.91 万元、134,931.85 万元和 127,552.18 万元，占发行人当期经营活动现金流入的比例分别为 29.86%、14.34%和 6.94%。发行人存在政府财政性资金流入占比较大的风险。

对策：发行人作为山东省济南市高新区管委会的国有企业，是济南市高新园区开发建设和国有资产运营管理的统一主体，在济南市高新区土地整理和基础设施投融资建设方面发挥重要作用，已获得较多政府补助、资产划入及税费减免等支持优惠措施。同时，发行人自身经营能力和盈利能力较强，可实现自主经营增长。因此该方面风险较为可控。

23、非传统融资占比较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 5,636,515.34 万元，其中银行借款余额 1,138,874.64 万元，非传统融资余额 474,124.53 万元，发行债券融资余额 3,927,284.60 万元，分别占有息负债余额的 20.21%、10.12%和 69.67%。发行人非传统融资主要为信托、融资租赁、理财直融工具、债权融资计划等借款，部分信托及融资租赁等借款的融资成本较高，会增加公司的财务费用支出，导致公司财务压力

增加，可能影响公司的盈利能力。发行人面临非传统融资占比较大的风险。

对策：发行人作为山东省济南市高新区管委会的国有企业，是济南市高新园区开发建设和国有资产运营管理的统一主体，济南市政府对其给予了有力的政策支持；发行人已建立了有效的融资渠道，合理解决对外融资压力。

24、期间费用金额较大风险

2019-2021年度和2022年1-3月，发行人期间费用分别为91,852.04万元、79,674.04万元、199,824.72万元和38,907.08万元，占主营业务收入的比重分别为17.28%、11.35%、19.81%和6.78%。2019-2021年度和2022年1-3月，公司财务费用分别为59,721.85万元、45,475.21万元、145,557.01万元和21,393.56万元，占营业收入的比例分别为11.29%、6.49%、14.43%和3.73%。发行人的财务费用主要是利息支出，金额主要随当年有息负债付息规模变化。随着发行人业务规模不断扩大以及融资规模的增加，未来发行人期间费用可能会增加，对盈利能力造成一定的负面影响。

对策：发行人已优化业务发展模式，制定成本费用管理制度，以压缩期间费用，提升盈利能力。

25、发行人盈利能力较弱的风险

2019-2021年和2022年1-3月，发行人净利润分别为10,630.84万元、12,385.45万元、32,192.14万元和9,947.08万元。同期净利率

分别为 2.01%、1.77%、3.19%和 1.73%。发行人以产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理等为主营业务，主要为打造区域环境、配套园区招商引资及产业发展，利润率相对较低。发行人近几年盈利能力较弱，若未来净利润水平波动下降，会对公司的盈利能力造成进一步不利影响。

对策：发行人已根据项目的重要性和紧迫性提前做好资金规划，合理安排建设资金，与此同时提高项目的运营效率，加快已投资项目的资金回笼。另外，发行人与各家金融机构保持良好的合作关系，整体债务规模不大，具有一定的举债空间。

26、有息负债增加较快的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 563.65 亿元，2019-2021 年末发行人的有息负债余额分别为 369.38 亿元、466.96 亿元和 525.44 亿元，报告期内发行人有息负债增幅较大。发行人自身业务的增长等增加了融资需求，导致有息负债增加，发行人存在有息负债增加较快的风险。

对策：发行人发展较快，积极拓展融资渠道，广泛的融资渠道能够帮助发行人应对未来市场的波动，债务规模相应增加。发行人已根据公司经营发展计划合理安排投资及融资规模，降低融资成本，控制债务规模保持合理范围，平滑债期限结构，降低公司的债务压力。

27、主营业务盈利能力弱的风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人分别实现营业利润 23,616.43 万元、37,802.32 万元、35,051.99 万元和 11,382.62 万元，发行人盈利情况整体呈上升趋势。净利润分别为 10,630.84 万元、12,385.45 万元、32,192.14 万元和 9,947.08 万元，同期公允价值变动和投资收益等其他非经常性损益分别为 28,103.39 万元、49,431.65 万元、9,739.45 万元和 -1,400.71 万元，盈利对非经常性损益依赖度高，发行人面临主营业务盈利能力较弱的风险。

对策：发行人已根据项目的重要性和紧迫性提前做好资金规划，合理安排建设资金，与此同时提高项目的运营效率，加快已投资项目的资金回笼。另外，发行人与各家金融机构保持良好的合作关系，整体债务规模不大，具有一定的举债空间。

（二）发行人管理风险

1、子公司众多的管理风险

公司下属子公司较多，业务范围较为宽泛，组织结构和管理体系较为复杂，对集团公司的管理能力要求较高。目前，公司面临着企业内部控制和财务管理等多方面的管理压力。如果公司内部管理制度不完善，管理体系不能正常运作、效率低下，或者下属子公司自身管理水平不高，均可能对公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

对策：公司已进一步完善治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

2、内部管理风险

近年来公司实现了持续较快的发展，各项业务发展态势良好，这得益于公司拥有丰富的高新区开发与管理经验及相对完善的内部控制制度。随着公司业务规模的不断拓展，公司业务规模和管理工作的复杂程度都将显著增大，公司的管理能力与内部控制需进一步提高以适应未来企业规模扩大的需求。如果公司的管理水平无法满足企业发展的需要，可能使公司的经营活动受到一定影响。

对策：公司已不断加强内部控制管理，完善内控制度，提升信息沟通效率，保障公司正常经营，降低内部控制风险。

3、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司高级管理人员的行业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与经营增长将受到不利影响。

公司业务板块众多，需要大量能结合不同业务特点的技术人才。如产业园区开发需要有丰富的建筑施工和投资经验。目前，公司经过多年的积累，拥有一批高素质的技术人才队伍，是构成公司竞争优势的重要基础。鉴于公司的发展对高素质技术人才的依赖程度较高，国内外同行业企业的人才竞争策略可能会对公司技术人才的稳定性产生一定影响，进而导致公司面临技术人才流失的潜在风险。

对策：发行人已进一步按照市场化的招聘机制，选拔优秀的管理

人才参与到国有资产的经营、管理、增值和保值工作中来。

4、项目管理风险

公司目前在建和拟建的项目较多，投资金额量大、投资建设周期较长、资金回收时间较长，需要专业化的项目团队进行管理。同时，随着公司业务的发展，未来几年项目投资规模将不断扩大。因此**如果公司项目管理方面不完善，将存在出现安全生产事故、项目进度延误、项目质量参差不齐等风险，进而给公司的正常生产经营带来负面影响。**

对策：发行人已持续加强项目施工的管理，通过科学的监督协调机制进行监控，确保项目建设和管理顺利开展。

5、关联交易引起的风险

发行人下属企业较多，下属企业之间存在关联交易。尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，并经审批后进行，但发行人未来仍可能存在一定金额的关联交易，**如出现未能及时充分披露关联交易的相关信息、发行人与关联方交易未按照市场化原则公平合理定价等情形，将有可能对发行人的市场形象和经营造成一定程度的不利影响。**

对策：发行人已进一步梳理相关关联交易，不断提高关联交易风控措施，确保关联交易合理合规合法。

6、区域经济风险

发行人的主要业务集中于济南高新区内，济南高新区及济南市的

经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果济南市及济南高新区经济发展受到重大不利因素或出现明显下滑甚至衰退，公司盈利能力可能受到不利影响。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人是济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会为了履行济南高新区管委会国有资本出资人的职能而投资组建并授权经营的国有独资公司，按照《中华人民共和国公司法》规范运作。高新区国资委按照《山东省企业国有资产授权经营暂行办法》对发行人进行授权经营。发行人不设股东会，高新区国资委授权董事会行使股东会的部分职权；监事会是公司的监督机构；总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。但如遇突发事件，造成其部分高级管理人员无法履行相应职责，可能造成董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人已加强管理，提高公司整体运营能力，完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

8、董事缺位风险

根据《公司章程》规定董事会由9名董事组成，其中8名董事由高新区国资委按照董事会的任期委派或者更换（其中外部董事2

名)，董事会的成员中有一名公司职工代表，董事会的职工代表由公司职工民主选举产生。董事会设董事长一人，由高新区国资委从董事会成员中确定。董事会每届任期三年，董事任期届满未更换可连任，董事长为发行人的法定代表人。目前发行人董事会由7名董事组成，发行人现有董事已达到公司法规定的法定最低人数，董事会现有人数暂时少于《公司章程》规定人数，但不会对本次董事会行使职权及董事会关于本期债券发行决议的有效性造成实质性影响，后续高新区管委会将会继续任命剩余董事。如后续任命董事存在一定不确定性，董事缺位可能对发行人经营产生不利影响。

对策：发行人已进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，有效提高运营效率。

（三）发行人经营风险

1、经济周期风险

发行人产业园区开发、园区住宅开发等业务的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响产业园区开发建设的需求，因此宏观经济周期对行业影响显著，发行人存在行业周期性风险，如果未来宏观经济下行，可能对其业务经营产生不利影响。

对策：发行人已依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，开展多元化的产业布局合理安排投资，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现可持续发展。

2、安全生产风险

发行人主营业务涉及产业园区开发、园区住宅开发、土地整理以及园区配套服务等板块，旗下有多家建设开发公司，生产环境复杂，事故隐患因素多。因为人为、设备和自然灾害等原因导致工程项目发生安全事故的风险较高。安全生产的各项制度、措施以及人、财、物的保证也是发行人的一项重要成本。如果在项目建设过程中发生安全事故，将带来人员及财产损失，影响正常业务经营。

对策：在项目建设过程中，发行人已强化安全防控，严格执行安全管理制度，预防意外事故的发生，减少意外对项目进度的影响。

3、盈利易受房地产市场环境和项目开发周期影响的风险

近两年及一期，产业园区开发和园区住宅开发是发行人营业收入和营业利润的主要来源。其中园区住宅开发面临的经营风险受到国家宏观政策、房地产市场环境变化以及项目开发周期的影响较大，而且当前房地产宏观调控正处于关键时期，对公司的经营形成较大压力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人已加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

4、建设施工和工程管理风险

由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严

格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，影响项目按期竣工及投入运营，给业务经营造成负面影响，可能给发行人造成损失。

对策：发行人已持续加强项目施工的管理，通过科学的监督协调机制进行监控，确保项目建设和管理顺利开展。

5、土地价格波动风险

2019-2021年和2022年1-3月，公司土地整理业务收入分别为163,637.59万元、222,117.16万元、48,096.69万元和0.00万元，占营业收入的比重分别为30.94%、31.68%、4.77%和0.00%。若发行人整理土地在出让时，土地价格无法达到预期水平，则会对发行人盈利水平和偿债能力带来不利影响。

对策：发行人已持续关注整理土地出让情况，如果出现整理土地价格无法达到预期水平的情况，及时进行风险预警及处理。

6、土地出让计划不确定风险

2019-2021年和2022年1-3月，公司土地整理业务收入分别为163,637.59万元、222,117.16万元、48,096.69万元和0.00万元，占营业收入的比重分别为30.94%、31.68%、4.77%和0.00%。若发行人整理土地不能按照计划如期出让，则将导致发行人不能如期收回前期投入，进而对其盈利水平和偿债能力造成不利影响，发行人面临土地出让计划不确定的风险。

对策：发行人已持续关注整理土地出让情况，如果出现整理土地不能按照计划如期出让的情况，及时进行风险预警及处理。

7、合同定价风险

发行人园区开发板块一般在前期与客户签订销售协议，若后期原材料、人工等价格出现波动，可能会对发行人的收益水平产生影响；同时，因为各种问题如出现客户无法履约的情况，将会使发行人的项目前期投入产生损失，并对发行人盈利状况产生不利影响。

对策：发行人已持续关注产业园区开发板块订单执行情况，及时进行风险预警及处理。

8、合同履行风险

发行人产业园区开发板块实行订单式开发经营模式，公司先与入园企业议定建设内容和销售价格，再进行投资开发建设。若出现客户不按照合同约定履约或者无法履约的情况，项目前期投入可能发生损失，对发行人盈利状况产生不利影响，存在合同履行风险。

对策：发行人已持续关注产业园区开发板块订单执行情况，及时进行风险预警及处理。

9、项目开发周期较长的风险

发行人园区建设的开发项目从立项到最终回款，涉及规划、征地拆迁、园区建设、招商等诸多环节，产品开发周期较长，开发周期越长，出现变化的可能性较大，可能会对公司的经营产生一定的不确定

性影响。

对策：发行人对投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。

10、自然灾害风险

地震、洪水、山体滑坡、大雾、暴雨、大雪等自然灾害可能会造成公司运营管理的园区设施损坏，严重情况下还可能造成严重后果。地质灾害和恶劣天气状况还可能对当地正常生产和生活秩序造成冲击，造成收入降低和维护成本的增加，从而对公司的经营业绩产生一定影响。

对策：发行人已加强对泥石流、洪涝、地震等灾害的防范，使不可抗力风险得到降低，保障项目按时完工。

11、原材料价格上涨的风险

发行人产业园区开发、园区住宅开发和IT硬件及服务业务涉及建筑材料和原材料采购，原材料采购成本为业务成本的主要构成部分。若原材料价格上涨较快，将直接增加发行人营业成本，从而影响其盈利能力。

对策：公司为保证有长期、稳定的原材料供应，积极与上游企业建立长期合作关系，尽量保持原材料价格的稳定。

12、突发事件引发的经营风险

若在本期债券存续期间，发生公司董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，以及其他严重影响或可能严重影响债券本息偿付的、**需要立即处置的重大事件**，**公司经营决策可能出现暂时缺位的现象，并可能影响公司的日常经营。**

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，

13、资产划转风险

发行人作为济南市高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，在政策上得到当地政府的大力支持。近年来将济南综合保税区开发投资集团有限公司等企业股权等优质资产划入发行人，但不排除未来相关政策发生变化、划入的优质资产被划出的可能。若发生资产划转的情况，将对发行人资产状况、收入结构、偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人已加强与主管部门的联系，积极收集监管政策信息，了解和判断监管政策的变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

14、房地产业务所面临的行业风险

目前申请人业务主要是商业地产和住宅项目，在棚改货币化和去库存等房地产调整下，房地产面临一定的调整压力和去化问题。

对策：针对房地产业务风险，发行人在现有的政策条件下加强综合经营，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。

15、业务开展受济南高新区招商引资规划影响可能存在波动的风险

公司主营业务板块包括产业园区开发、园区房地产开发、园区配套服务及土地整理等，并参与当地产业投资，与当地政府的政策相关性较强，业务开展受高新区招商引资和规划影响可能存在波动。

对策：发行人已加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人以产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理和半导体为主营业务，其中园区住宅开发和土地整理业务受国家调控政策的影响较大。同时，国家宏观经济政策、财政政策、产业政策、

行业管理政策、环保政策的调整也可能会影响公司的经营活动。

对策：针对未来政策变动风险，发行人已加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、国家级高新区政策调整风险

济南高新区是国家级高新技术开发区，发行人的园区开发及招商工作始终得到济南市政府的大力支持，但这不能排除未来国家对国家级高新区的政策导向及济南市相关政策调整的可能性。若未来政策变化影响园区开发和招商进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。同时，发行人主营业务中园区地产、住宅开发和土地整理业务受房地产政策影响较大，国家宏观经济政策、财政政策、产业政策、房地产行业政策等的调整可能会影响其经营活动。

对策：针对国家级高新区政策调整风险，发行人已继续加强对国家相关方面的政策研究，准确把握政策动态，密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

3、技术和产品质量风险

污水处理的相关技术标准受到国家的严格控制，质量指标必须符合国家卫生标准。随着经济的发展和人民生活水平的提高，人们对自

来水的质量要求越来越高，国家可能提高污水处理的质量标准。若水质标准调整，会促使本公司加大技术改造的力度，面临产业升级的风险。

对策：发行人已加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化。

4、房地产政策风险

发行人的房地产业务受到房地产行业政策的影响，存在一定政策风险。近年以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的宏观调控政策。2014年9月30日，央行出台房贷新政：首套房贷享优惠、二套房贷大放松、限贷令取消。2015年3月1日，《不动产暂时登记条例》开始实施。2015年3月25日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，促进房地产市场长期稳定健康发展。2015年3月30日，央行、住建部、银监会联合下发《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，降低购房门槛，促进购房需求。2015年3月30日，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，刺激二手房交易，带动房地产市场梯次消费。2015年4月至2015年10月，央行先后四次降准降息。2016年2月22日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，降低营业税契税，降低购房成本，促进房产消费需求。2016年6月3日，国务院发布《关于加快培育和发展住

房租赁市场的若干意见》，《意见》中列出 18 条详细意见，从六大方面对住房租赁市场给出具体发展要求，其中最关注的是第十二条关于“商业用房可改为租赁住房”的意见。2016 年 10 月 14 日，住建部为了规范市场，出台了“九不准”：明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等 9 种不正当经营行为严厉查处。2017 年上半年，在强调坚持住房居住属性背景下，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，开启“限售”模式且范围不断扩大，同步加强房地产金融监管，着力抑制投资投机性需求。中央出台住房租赁市场管理条例，加快购租并举住房制度建设，深化土地、人口改革，加快长效机制的建立，为房地产平稳健康发展构建良好的环境。2018 年，房地产政策继续以住房居住属性为基调，强化金融监管，降低行业杠杆，继续加快住房租赁体系的建设。住建部于 2018 年 5 月发布了《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50% 以上。地方房地产调整政策省级，调控城市进一步扩容。

前述政策使得发行人房地产业务面临相应的政策风险，不排除主管机关未来对房地产业务进一步出台限制性措施的可能。

对策：针对房地产政策风险，发行人在现有的政策条件下加强综合经营，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。

5、土地政策变化风险

近年来，国家和地方有关部门颁布了一系列土地政策，如《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）等治理整顿和规范土地市场。未来如果土地流转和管理政策出现变化，将对公司土地整理带来一定政策风险。发行人面临一定的土地政策变化风险。

对策：针对土地政策因素的影响，发行人已继续加强对国家相关方面的政策研究，准确把握政策动态，密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

第二节 发行条款

一、**发行人：**济南高新控股集团有限公司。

二、**债券名称：**本期债券全称为2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券，分两个品种，其中品种一全称为2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券（品种一），简称“22 济南高新债 01”，品种二全称为2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券（品种二），简称“22 济南高新债 02”。

三、**注册文件：**本期债券已取得国家发展改革委《国家发展改革委关于济南高新控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕132号）文件）。

四、**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币8亿元。本期债券分为两个品种，品种一计划发行规模为人民币4亿元；品种二计划发行规模为人民币4亿元。

五、**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一期限为10年期，附第3年末、第6年末、第9年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。在债券存续期的第3年末、第6年末、第9年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）；投资者有权选择是否将持有的全部或部分本期债券品种一按面值回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销；其中品种二期限为10年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。在债券存续期的第5年末，发行

人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）；投资者有权选择是否将持有的全部或部分本期债券品种二按面值回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

六、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 万元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。其中本期债券品种一票面利率在债券存续期内前 3 年固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末，发行人有权在第 3 个计息年度、第 6 个计息年度、第 9 个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少 0 至 300 个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

本期债券品种二票面利率在债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权在第 5 个计息年度债券票面利

率的基础上增加或减少 0 至 300 个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

九、特殊条款：本期债券品种一附设如下特殊条款：

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末，发行人有权在第 3 个计息年度、第 6 个计息年度、第 9 个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少 0 至 300 个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整；发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。如发行人对回售债券进行转售，则对回售债券的转售承担全部责任。发行人经营变化等带来的投资风险，由转售债券受让方自行承担。发行人将按照相关规定办理转售业务，转售完成后将注销剩余未转售债券。

本期债券品种二附设如下特殊条款：

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权在第 5 个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少 0 至 300 个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实

施办法的公告》为准。

投资者回售选择权：在**本期债券存续期的第5年末**，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整；发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。如发行人对回售债券进行转售，则对回售债券的转售承担全部责任。发行人经营变化等带来的投资风险，由转售债券受让方自行承担。发行人将按照相关规定办理转售业务，转售完成后将注销剩余未转售债券。

十、票面利率调整及投资者回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券品种一的第3个、第6个第9个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一回售实施办法公告。发行人将于本期债券品种二的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。

十一、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人本期债券票面利率调整及投资者回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述票面利率调整并继续持有债券。

十二、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

十三、发行范围及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年8月18日。

十五、发行期限：本期债券的发行期限为自发行首日至2022年8月22日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2022年8月19日。

十七、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月22日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：品种一自2022年8月22日起至2032年8月21日；如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年8月22日起至2025年8月21日；如投资者在第6年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年8月22日起至2028年8月21日；如投资者在第9年末行使回售选择权，则

回售部分债券的计息期限为 2022 年 8 月 22 日起至 2031 年 8 月 21 日。

品种二自 2022 年 8 月 22 日起至 2032 年 8 月 21 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2022 年 8 月 22 日起至 2027 年 8 月 21 日。

十九、还本付息方式：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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。其中品种一，若投资者在第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末行使回售选择权，则回售部分第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末偿还本金；若投资者在第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末未行使回售选择权，则第 10 年末偿还本金，利息随本金的兑付一起支付；品种二，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分第 5 年末偿还本金；若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，则第 10 年末偿还本金，利息随本金的兑付一起支付。

二十、付息日：品种一 2023 年至 2032 年每年的 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第 6 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第 9 年末行

使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2031年每年的8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

品种二2023年至2032年每年的8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

二十一、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2032年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第6年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2028年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第9年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2031年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

品种二的兑付日为2032年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2027年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

二十二、兑付价格：100元/张

二十三、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机

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证券登记机构的相关规定办理。

二十四、牵头主承销商：中信证券股份有限公司

二十五、联席主承销商：平安证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司。

二十六、副主承销商：中泰证券股份有限公司

二十七、债权代理人：平安证券股份有限公司。

二十八、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

二十九、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

三十、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

三十一、承销团成员：本期债券由中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司担任主承销商，共同负责组织承销团。

三十二、债券担保：本期债券无担保。

三十三、信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

三十四、募集资金用途：本期债券分为两个品种，本期债券品种一拟募集资金 4 亿元，其中 3 亿元用于算谷产业园项目，1 亿元用于补充营运资金；本期债券品种二拟募集资金 4 亿元，其中 3 亿元用于算谷产业园项目，1 亿元用于补充营运资金。

三十五、上市流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

三十六、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

三十七、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第三节 募集资金用途

一、募集资金使用情况介绍

本期债券分为两个品种，本期债券品种一拟募集资金4亿元，其中3亿元用于算谷产业园项目，1亿元用于补充营运资金；本期债券品种二拟募集资金4亿元，其中3亿元用于算谷产业园项目，1亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本次募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块业务投资不用于替代项目资本金中政府应出资部分，不承担政府融资职能，不涉及新增地方政府债务，并将做好防范地方政府债务风险工作。

本期债券品种一具体用途及金额如下表所示：

单位：亿元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用本期债券募集资金
算谷产业园	济南东强科技创新有限公司	100	20.00	3.00
补充营运资金	-	-	-	1.00
合计	-	-	-	4.00

注：济南东强科技创新有限公司是发行人下属子公司，发行人对其持股比例100%。

本期债券品种二具体用途及金额如下表所示：

单位：亿元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用本期债券募集资金
算谷产业园	济南东强科技创新有限公司	100	20.00	3.00
补充营运资金	-	-	-	1.00
合计	-	-	-	4.00

注：济南东强科技创新有限公司是发行人下属子公司，发行人对其持股比例100%。

（一）项目投资规模及资金来源

单位：万元

募投项目名称	总投资额	项目资本金	拟使用债券资金	银行贷款	其他资金（如有）
算谷产业园	200,000.00	70,000.00	120,000.00	10,000.00	-

（二）募投项目合法性文件情况

截至目前，募投项目已取得的合法性文件如下：

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
项目备案证明	2101-370171-04-01-343655	济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务部	2021年1月22日	项目单位名称为济南东强科技创新有限公司，项目总投资为200,000万元，项目规划建设用地面积258,000平方米（约合387亩）
关于确认2021年度第二批标准厂房建设项目的通知	济标准厂房联字【2021】2号	济南市标准厂房建设管理联席会议办公室	2021年4月6日	同意确认项目为济南市标准厂房建设项目
不动产权证	鲁（2021）济南市不动产权第0114921号	中华人民共和国自然资源部	2021年5月19日	坐落春暄路西侧、科嘉路南侧、飞跃大道以北，面积为258,119.00平方米
建设用地规划许可证	地字第370101202100110号	济南市自然资源和规划局	2021年4月9日	本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，用地面积约25.81公顷（以实测为准）
建设工程规划许可证	建字第	济南市自然资源	2021年4月9日	建设项目名称：算谷

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
	370101202100225号	和规划局		产业园（一期4-C#楼、4-D#楼、4-E#楼、4-地下车库、7-A#楼、7-B#楼、7-C#楼、7-D#楼、7-E#楼、7-F#楼）
建设工程规划许可证	建字第370101202100284号	济南市自然资源和规划局	2021年5月18日	建设项目名称：算谷产业园（一期4-A#楼、4-B#楼）
建设工程规划许可证	建字第370101202100343号	济南市自然资源和规划局	2021年6月21日	建设项目名称：算谷产业园二期1#地块
建筑工程施工许可证	编号370199202104090101（2021022）	济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务区	2021年4月9日	算谷产业园（一期4-C#楼、4-D#楼、4-E#楼、7-A#楼、7-B#楼、7-C#楼、7-D#楼、7-E#楼、7-F#楼、4-地下车库）
建筑工程施工许可证	编号370199202105240101（2021041）	济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务区	2021年5月24日	算谷产业园（一期4-A#楼、4-B#楼）建筑工程符合施工条件，准予施工，建设规模63,785.99平方米
建筑工程施工许可证	编号370199202107140301（2021078）	济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务区	2021年7月14日	算谷产业园二期1#地块（1-A#楼、1-B#楼、1-C#楼、1-D#楼、1-EF#楼、1-GJ#楼、1-H#楼、1-K#楼、1-L#楼、1-M#楼、1-N#楼、1-P#楼、1-Q#楼）

根据《济南市人民政府办公厅关于加快工业标准厂房建设的实施意见（济政办发〔2019〕10号）》规定，为加快建设和使用工业标准厂房，建立联席会议制度，由市工业和信息化局牵头，市发改、财政、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、投资促进、行政审批服务等部门组成联席会议，由建设主体向区县工业和信息化部门提出申

请，区县工业和信息化部门报市工业和信息化部门初审，同意后由市联席会议确认。联席会议确认后，按照“拿地即开工”审批模式办理项目建设手续，加快项目审批流程。2021年6月4日，算谷产业园项目获取了济南市标准仓房建设管理联席会议办公室出具的《关于确认2021年度第二批标准厂房建设项目的通知》，该项目经联席会议确认为标准厂房，按照“拿地即开工”审批模式办理项目建设手续。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），该项目无需编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。

目前，该项目已完成项目备案，取得了土地权证，取得了建设用地规划许可证。根据项目开发需求，厂前区4#地块及布局高新技术产业的7#地块作为本项目一期工程开发建设，按照建设进度，取得了算谷产业园（一期4-C#楼、4-D#楼、4-E#楼、4-地下车库、7-A#楼、7-B#楼、7-C#楼、7-D#楼、7-E#楼、7-F#楼）部分建设工程规划许可证，取得了算谷产业园（一期4-C#楼、4-D#楼、4-E#楼、4-地下车库、7-A#楼、7-B#楼、7-C#楼、7-D#楼、7-E#楼、7-F#楼）部分施工许可证。二期1#地块取得了算谷产业园二期1#地块建设工程规划许可证，取得了算谷产业园二期1#地块（1-A#楼、1-B#楼、1-C#楼、1-D#楼、1-EF#楼、1-GJ#楼、1-H#楼、1-K#楼、1-L#楼、1-M#楼、1-N#楼、1-P#楼、1-Q#楼）建筑工程施工许可证。

该项目目前手续齐全，开工部分和拟开工部分已获取施工许可证，具备合法开工条件；未开工部分未来将按照项目整体建设进度分批次获取工程规划许可证和施工许可证，建设手续申请不存在实质障碍。

（三）项目建设内容

算谷产业园实施主体为发行人全资子公司济南东强科技创新有限公司。

该项目建设地点位于济南高新区孙村片区，春秀路以东、春暄路以西、科嘉路以南、电工电气制造产业园项目以北，主要建设厂房、综合楼及配套楼、车库及园区公用服务设施。

项目总建设用地面积 258,119 平方米（约 387 亩），基地南北向约 538 米，东西向约 510 米。规划总建筑面积约 42.45 万平方米，其中地上总建筑面积约 36.29 万平方米，地下总建筑面积约 6.16 万平方米。项目自持建筑面积 39.645 万平方米，占总建筑面积的 93%。项目配套建筑用地面积 2.89 万平方米，配套建筑用地面积占比为 11.19%，配套建筑建筑面积占比为 22.69%。项目建筑密度 35.1%，地上容积率 1.406，地下容积率 0.239，绿地率 15%。项目规划机动车停车位 2,360 个，非机动车停车位 4,719 个。

该项目建设用地划分大小较为均衡的 9 个地块，以组织交通、布置功能形成九宫格的场地布局。



其中，倒班宿舍、企业文化展示及办公、商业、行政服务、换热站等厂前区配套设施集中布置于4#地块，其余地块均布置厂房。具体产业落位初步考虑将算力产业等扛大旗产业布置于5至6#地块；机器人、人工智能等支柱产业布置于1至3#、9#地块；高新技术产业等潜力产业布置于7至8#地块。

具体情况如下：

地块	类别	建设用途	建筑形态	地上建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	收费数量	占总建筑面积比例 (%)	地上小汽车停车位 (个)	地下小汽车停车位 (个)	停车位总计 (个)	投资额 (万元)	投资额占比 (%)
1#	厂房	自持出租	15 栋 4F	38,823.83	0.00	38,823.83	38823.83 m ²	9.15	-	-	-	16,688.00	8.34
	车位	自持出租	-				66 个	0.00	66	-	66		
2#	厂房	自持出租	12 栋 4F	35,310.23	0.00	35,310.23	35310.23 m ²	8.32	-	-	-	15,178.00	7.59
	车位	自持出租	-				51 个	0.00	51	-	51		
3#	厂房	自持出租	12 栋 4F	26,020.90	0.00	26,020.90	26020.9 m ²	6.13	-	-	-	11,185.00	5.59
	车位	自持出租	-				104 个	0.00	104	-	104		
4#	4-A 宿舍	自持出租	2 栋 26F, 2 栋 4F, 1 栋 1F	32,148.09	0.00	32,148.09	594 间	7.57	-	-	-	51,193.00	25.60
	4-B 宿舍	自持出租		32,112.37	0.00	32,112.37	594 间	7.56	-	-	-		
	4-C 展厅	自持出租		8,443.14	0.00	8,443.14	8443.14 m ²	1.99	-	-	-		
	4-D 商业、办公	自持出租		9,219.98	0.00	9,219.98	9219.98 m ²	2.17	-	-	-		
	4-E 换热站	-		270.26	0.00	270.26	-	0.06	-	-	-		
	车位	自持出租		-	218.00	12,773.70	12,991.70	367 个	3.06	25	342		
5#	厂房	自持出租	6 栋 3/4F	35,207.20		35,207.20	35207.2 m ²	8.29	-	-	-	29,058.00	14.53
	车位	自持出租	-		24,074.90	24,074.90	585 个	5.67	-	585	585		

地块	类别	建设用途	建筑形态	地上建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	收费数量	占总建筑面积比例 (%)	地上小汽车停车位 (个)	地下小汽车停车位 (个)	停车位总计 (个)	投资额 (万元)	投资额占比 (%)
6#	厂房	自持出租	4 栋 4F, 2 栋 3F	52,221.70		52,221.70	52221.7 m ²	12.30	-	-	-	36,750.00	18.38
	车位	自持出租	-		24,728.60	24,728.60	726 个	5.83	96	630	726		
7#	车位	自持出租	-				122 个	0.00	122	-	122	14,946.00	7.47
	厂房	出售	6 栋 4F	34,771.66	0.00	34,771.66	34771.66 m ²	8.19	-	-	-		
8#	厂房	自持出租	8 栋 3F	29,082.32	0.00	29,082.32	29082.32 m ²	6.85	-	-	-	12,501.00	6.25
	车位	自持出租	-				169 个	0.00	169	-	169		
9#	厂房	自持出租	8 栋 3F	29,082.32	0.00	29,082.32	29082.32 m ²	6.85	-	-	-	12,501.00	6.25
	车位	自持出租	-				170 个	0.00	170	-	170		
合计				362,932.00	61,577.20	424,509.20		100.00	803	1,557	2,360	200,000.00	100.00

本次项目按照建设内容分类情况如下:

类别	建筑形态	地上建筑面积(平方米)	地下建筑面积(平方米)	建筑面积(平方米)	建筑面积占比(%)	投资额(万元)	投资额占比(%)
厂房	15栋4F、12栋4F、12栋4F、6栋3/4F、4栋4F、2栋3F、6栋4F、8栋3F、8栋3F	280,520.16	0.00	280,520.16	66.08	118,386	59.20
宿舍	2栋26F	64,260.46	0.00	64,260.46	15.14	36,509	18.25
展厅	1栋4F	8,443.14	0.00	8,443.14	1.99	3,605	1.80
商业、办公	1栋4F	9,219.98	0.00	9,219.98	2.17	3,936	1.97
换热站	1栋1F	270.26	0.00	270.26	0.06	67	0.03
车位	1~9#地上, 4#地下1层, 5#地下1层, 6#地下1层,	218.00	61,577.20	61,795.20	14.56	37,497	18.75
合计		362,932.00	61,577.20	424,509.20	100.00	200,000.00	100.00

算谷产业园项目主要聚焦以服务器为核心的算力产业，该项目计划已于2021年开工建设，项目建设期约36个月，预计2024年工程竣工。

（1）项目必要性

济南东强科技创新有限公司提出在济南高新区孙村片区建设“算谷产业园”，项目的实施将推动数字经济和实体经济深度融合，形成具有国际竞争力的算力产业集群，助力济南打造数字产业化、产业数字化、城市数字化协同发展的数字先锋城市。

（2）项目经济与社会效益

该项目建设符合国家和地方产业政策及相关行业发展规划的要求，能够提升济南市数字经济发展水平，促进新旧动能转化，提升社会效益和企业效益。

项目将引进高端人才和创新团队，突破产业核心技术，打通科技成果向现实生产力转化的通道，创造新产业、服务战略产业、改造提升传统产业，全面支撑济南高新区产业创新发展和新旧动能转换，增强科技创新能力，提高产业核心竞争力，将助推高新区全力打造世界一流科技园区，在全国高新区中树立榜样。

该项目建设和运营期间可为社会提供大量的就业岗位，有利于降低社会失业率，对区域经济的发展和社会稳定起着重要的、积极的作用。

园区运营后，园区入驻企业每年可为财政贡献大量税收。

（四）用地情况

算谷产业园项目目前已缴纳土地出让金，取得土地不动产权证，具体用地信息如下：

募投项目名称	算谷产业园
证书号	鲁(2021)济南市不动产权第0114921号
权利人	济南东强科技创新有限公司
共有情况	单独所有
坐落	春暄路西侧、科嘉路南侧、飞跃大道以北
不动产单元号	370112005223GB01038W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业标准厂房用地
土地规费缴纳情况	已缴纳
面积	258119.00 m ²
使用期限	2021年03月24日起2071年03月23日止

本次募投项目土地费用纳入项目总投资，土地费用已完成缴纳，具体情况如下：

缴纳时间	费用名称	费用金额(万元)
2021-04-01	土地出让金	10,850.00
2021-04-01	土地出让金	4,650.00
2021-04-02	印花税、契税	627.75
2021-05-14	土地出让金补缴	7,743.57
2021-05-17	印花税、契税补缴	313.61
合计		24,184.93

(五) 济南市工业地产库存、去化周期、去库存压力等情况

1、区域工业发展情况

济南市经济社会发展实现了稳中向好的良好发展势头。2020年济南市规模以上工业增加值增长12.2%，高于全国9.4个百分点，高于全省7.2个百分点。其中，2020年全年，济南高新区工业生产全面向好，规模以上工业增加值同比增长22.4%，分别领先全国、全省、全市19.6、17.4、10.2个百分点。全部28个大类行业中，有14个行业实现增加值同比增长，增长面为50%，增长行业合计总量占全部比重为80.9%。根据国家科技部火炬中心组织实施的全国高新区考评2020年度排名，2020年济南高新区位列第13位。

2、区域工业“去库存”情况

发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，其在园区开发、基础设施建设等领域具有垄断地位，园区内重要工业地产项目主要由发行人承接建设，因此发行人工业地产项目的建设、库存及去化情况对济南高新区工业地产情况具有一定的代表性。

发行人近年来工业地产项目库存去化周期短，去化速度较快，主要项目于尚未建设完毕时即签订意向协议，在建设完毕后当年即可完成去化。2019年末至2021年末，发行人工业地产库存面积分别为1.67万平方米、8.06万平方米和1.44万平方米，2019年至2021年，发行人当年完成工业地产去化面积分别为4.57万平方米、22.55万平方米和6.61万平方米，月均去化面积为0.94万平方米。截至2021年末发行人工业地产库存面积去化周期预计为1.53个月，不存在较大的去库存压力。

目前，济南市高新区内企业建设的工业厂房、生产车间主要为企业根据自身需求、拟入驻企业需求定制建设并投入使用，实行企业自主管理、自负盈亏。园区内工业性质用房利用充分，布局合理，不存在完全未利用的标准化厂房园区。

3、项目建设的可行性和必要性

本期债券募投项目“算谷产业园”项目的实施将推动数字经济和实体经济深度融合，形成具有国际竞争力的算力产业集群，助力济南打造数字产业化、产业数字化、城市数字化协同发展的数字先锋城市。

该项目建设符合国家和地方产业政策及相关行业发展规划的要求，能够提升济南市数字经济发展水平，促进新旧动能转化，提升社会效益和企业效益。项目将引进高端人才和创新团队，突破产业核心技术，打通科技成果向现实生产力转化的通道，创造新产业、服务战略产业、改造提升传统产业，全面支撑济南高新区产业创新发展和新旧动能转换，增强科技创新能力，提高产业核心竞争力，将助推高新区全力打造世界一流科技园区，在全国高新区中树立榜样。

项目建设和运营期间可为社会提供大量的就业岗位，有利于降低社会失业率，对区域经济的发展和社会稳定起着重要的、积极的作用。同时，园区运营后，园区入驻企业每年可为财政贡献大量税收。

（六）募投项目进展情况

算谷产业园项目于2021年4月底前完成立项、勘察设计等前期准备工作，2021年5月开工建设，项目建设期约36个月，预计2024年4月工程竣工。

本项目地块建设用地划分大小较为均衡的9个地块以组织交通、布置功能；形成九宫格的场地布局。其中，厂前区配套设施集中布置于4#地块，其余地块均布置厂房。具体产业落位初步考虑将算力产业等扛大旗产业布置于5~6#地块；机器人、人工智能等支柱产业布置于1~3#、9#地块；高新技术产业等潜力产业布置于7~8#地块。

根据项目开发需求，厂前区4#地块及布局高新技术产业的7#地块作为本项目一期工程开发建设；剩余地块开发建设为二期工程。

截至目前，项目一期进度：厂房区域主体验收完成，幕墙施工完成；展厅、办事大厅主体验收完成，幕墙施工完成 60%；宿舍楼主体结构施工至 14 层。项目二期进度：截至目前，项目二期 1#地块已开工，厂房主体结构封顶，二次结构施工完成 80%。

截至目前已完成投资金额 51,279.31 万元，其中自有资金 41,131.50 万元，外部融资 10,147.81 万元。

（七）募投项目发展规划、科技前沿产业聚集优势及招商引资情况

1、募投项目发展规划

本期债券募投项目“算谷产业园”项目用地规划为 1-9#地块九个组团，主要建设厂房、综合楼及配套楼、车库及园区公用服务设施。“算谷产业园”聚焦以服务器为代表的算力产业，以服务器为核心，引进服务器产业链配套企业，加快服务器产业建链、补链、强链步伐；完善产业配套，积极围绕服务器产业引进计算机研发、适配、销售、售后服务及系统集成企业，着力引进一批核心配套品牌企业，打造全国乃至全球以服务器为代表的算力产业集聚区。

2、科技前沿产业聚集优势

本期债券募投项目“算谷产业园”项目聚焦以服务器为代表的算力产业，以服务器为核心，推动数字经济和实体经济深度融合，形成具有国际竞争力的算力产业集群。

（1）我国产业聚集优势

我国算力产业的发展为“算谷产业园”提供了良好的宏观环境。

算力产业是各国把握新一轮科技革命与产业变革的关键切入点。高端软件、人工智能、区块链等算力产业的创新应用不断加快，新业态、新模式不断涌现，算力产业规模不断发展和壮大。

我国算力产业发展稳中有进，算力市场竞争力不断提升，浪潮、华为等头部企业规模优势逐渐显现，算力技术发展仅次于美国，部分领域取得领先地位，高端软件、人工智能、区块链等算力技术产业应用的创新驱动效应日益凸显。“算谷产业园”以服务器为核心，聚焦算力产业，推动数字经济和实体经济深度融合，符合国家的发展规划。

（2）山东省产业聚集优势

近年来，山东省聚力行业“腾笼换鸟”，新旧动能转换成效初显，不断提升数字经济时代山东算力产业发展的核心竞争力和综合实力。

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出“十四五”时期经济社会发展目标之一是：“数字强省建设实现重大突破。数字基础设施、数字政府、数字社会建设成效大幅提升，实体经济、数字经济深度融合发展，形成具有国际竞争力的数字产业集群，成为全国工业互联网发展示范区”。“算谷产业园”有利于进一步发展山东省算力产业，促进实体经济、数字经济深度融合发展，符合山东省的发展规划。

（3）济南市产业聚集优势

济南市以服务器为代表的算力产业在全国乃至全球竞争力保持领先，服务器产业居全球前列，拥有高效能服务器和存储技术等多

个国家级创新平台，服务器产销量全球领先。济南市抢抓机遇，发挥浪潮集团龙头作用，加快发展新一代算力产业，培育数字产业生态，算力产业关键支撑领域走在全省全国的前列，形成了算力产业独特的竞争优势，为打造“中国算谷”奠定了坚实的基础。在AICC2021人工智能计算大会上发布的《2021-2022 中国人工智能算力发展评估报告》显示，2021年中国人工智能城市排行榜中济南位列全国第八位；根据济南市工业和信息化局新闻发布会公布数据显示，济南市服务器产销量全国第一、全球前三，AI服务器产销量全球第一，超算制造全球第二，国内超过50%的AI算力均来自济南。

近年来，济南市愈来愈重视包括算力产业在内的高新技术产业的发展，密集出台各类文件及规划，来支持相关产业的发展。根据出台的《济南市“十四五”加快数字化高质量发展规划》（简称“《规划》”），到2025年，济南市数字化发展水平走在全国前列，数字经济核心产业规模达到8,000亿元。按照《规划》，济南将成为国内数字产业化发展核心区。数字经济核心产业增加值占GDP比重达到20%，形成高端软件、信息技术装备、人工智能等具有全球竞争力的标志性算力产业应用相关的行业集群，在卫星导航、集成电路、量子信息、区块链等领域取得重大产业突破。到2025年，济南电子信息制造业收入将由2020年的1,040亿增加至2,000亿元，软件和信息服务业收入由2020年的3,259亿增加至6,000亿元。智能制造与高端装备产业将达7,000亿级，数字工厂达300家。济南将成为国内数字产业化发展核心区、产业数字化转型示范区、城市数字化建设引领区，工业互联网发展水平位居全国前列。

“算谷产业园”与济南市算力产业地位、未来发展规划相符，济南市的产业聚集优势为“算谷产业园”的发展提供了支撑和保障。

（4）济南高新区产业聚集优势

根据国家科技部火炬中心组织实施并公布的国家高新区 2021 年综合评价排名，2021 年济南高新区排名第 10，比上年提升 3 个位次，进入前十，标志着济南高新区实现了里程碑式的跨越。济南高新区在全国高新区中拥有较强的知识创造和技术创新能力、产业升级能力。济南市算力产业未来主要集中在济南市高新区。

近年来，济南市高新区针对算力产业在内的高新技术产业出台一系列产业扶持政策，具体包括：

1) 壮大主导产业规模。加快新一代信息技术、生物医药、高端装备与智能制造等产业发展，鼓励企业集团化、集聚式发展，对同时符合主营业务收入三年平均增长率超过 30%、集团在高新区主营业务板块上年度主营业务收入不低于 500 亿元、集团研发费用支出三年平均增长率超过 30%、研发费用投入强度三年平均超过 5%、上年度研发费用支出不低于 35 亿元的企业，给予企业高管人员一次性奖励 2,000 万元。在统年度工业总产值和营业收入均首次突破 50 亿元、100 亿元的工业企业（2018 年-2019 年未突破以上标准），分别给予企业最高 200 万元、500 万元的奖励。年度工业总产值和营业收入过 100 亿元后，每增长 100 亿元，给予企业最高 100 万元的奖励。

2) 培育发展现代服务业。对交通运输、仓储和邮政业；信息传输、软件和信息技术服务业；租赁和商务服务业；科学研究和技术服务业；文化、体育和娱乐业等现代服务业企业，在统年度营业收

入首次突破 30 亿元、50 亿元的企业（2018 年-2019 年未突破以上标准），分别给予企业最高 50 万元、100 万元的奖励。

3) 引导产业集聚发展。按照高新区重点产业方向（大数据、云计算等信息服务业；检验检测和设计等科技服务业；电子商务和新零售等消费服务业），鼓励楼宇实际运营方吸引产业链上下游企业集聚发展。对同一行业企业租用面积不低于运营方可租面积 50%，且新引入或培育该行业不少于 5 家、10 家、20 家规模以上企业的楼宇运营方（以上纳统企业当年平均销售收入和地方经济贡献增速均须高于全区平均增速），每年择优评选不多于 10 家授予“企业聚集区”称号，给予最高 20 万元、50 万元、100 万元的奖励。

4) 梯次培育高成长企业。对省级以上（含省级）主管部门新认定的“独角兽”企业，给予企业最高 1,000 万元的奖励；对新认定的国家单项冠军企业、国家级专精特新“小巨人”，给予企业一次性奖励 50 万元；对省级以上（含省级）主管部门新认定的瞪羚企业，给予企业一次性奖励 20 万元。

5) 支持高能级平台建设。对新批准建设或认定（含整体迁入）的国家级、山东省级研发机构（实验室、重点实验室、技术创新中心、产业创新中心、企业技术中心、工程研究中心等）的企业，分别给予最高 100 万元、50 万元的奖励。同年度内新批准建设或认定多项研发机构的，选择最高等次的一项给予奖励。

6) 实施知识产权促进战略。对高新区市场监管部门组织开展的专利导航、高价值专利培育、专利转移转化等运营促进项目，获得立项并按照协议验收完成的，给予项目实施单位最高 40 万元的奖励。对获得商标专利混合质押融资（所质押知识产权至少含一个当年新注册马德里商标）且按期还本付息的企业给予最高 5 万元的奖

励，同一企业奖励次数最多为三次。对与高新区市场监管部门签订海外工作站合作协议，并按照协议实施完成的机构，给予最高 20 万元的奖励，每家机构奖励次数最多为两次。

算谷产业园主要面向算力产业企业，算力产业作为高新技术产业之一将受益于济南高新区政策支持而得到进一步发展，产业链中的相关企业在上述政策吸引下，将更有动力聚集于高新区内。产业聚集为算谷产业园带来更多的目标企业，为园区发展创造生态环境和发展优势。

本期债券募投项目算谷产业园建设于山东济南市高新区，高新区良好的数字产业生态环境及产业发展支持政策为本期债券募投项目算谷产业园提供了坚实的发展基础。

（5）本次项目产业聚集优势具体分析

本期债券募投项目算谷产业园建设于山东济南市高新区，聚焦以服务器为代表的算力产业，在园区内形成产业链集群。浪潮集团和国家超级计算济南中心作为中国算力产业的核心布局，均坐落于济南市，将为“算谷产业园”提供持续的客户需求和吸引力。

浪潮集团位于山东省济南市，其拥有浪潮电子信息产业股份有限公司、浪潮软件股份有限公司两家 A 股上市公司以及浪潮国际有限公司一家香港联交所上市公司。公司业务范围涵盖了硬件产品（服务器及微型计算机等）和软件产品（系统集成、软件开发及云计算等）。浪潮拥有中国服务器和存储领域唯一设在企业内的国家重点实验室“国家高效能服务器和存储技术重点实验室”，自主研发的中国第一款关键应用主机浪潮 K1 使中国成为继美日之后第三个掌握高端服务器核心技术的国家。

国家超级计算济南中心是七个国家超级计算中心之一，建有中国首台全部采用国产 CPU 和系统软件构建的千万亿次计算机系统。未来，国家超级计算济南中心将进一步建设全球算力领先的新一代超级计算机大科学装置，将高性能计算打造成像水电一样的公共产品；聚集国际一流大专家，引进布局一批国际大平台，吸引一批“造超算、用超算”的龙头企业，孵化一批战略新兴企业，争取五年内培育形成数千亿规模的产业链群。

浪潮集团和国家超级计算济南中心在项目前期可以为园区带来初始客户需求。之后算谷产业园可以围绕浪潮集团服务器、硬件、软件业务和国家超级计算济南中心布局，逐步引入上下游企业，积极引进算力产业企业，进而在园区内形成产业链集群，巩固聚集优势。

（6）发行人建设算谷产业园优势

发行人是以产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理和 IT 硬件及服务为核心业务的大型企业集团，发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，其在园区开发、基础设施建设等领域具有垄断地位；发行人拓展业务范围，经营业务本身与 IT 服务相关。因此发行人拥有产业园区建设运营以及 IT 服务行业的双重优势，开发经营算谷产业园区具有独特的优势。

综上所述，济南高新区高新技术产业集群优势和良好的发展态势、发行人建设运营产业园区及行业服务的独特优势，为本期债券募投项目算谷产业园的运营发展提供了坚实的基础和独特的发展优势。

3、招商引资情况

2021年以来，国内领先的服务器和软件及系统集成供应商浪潮集团有限公司子公司山东浪潮超高清智能科技有限公司和济南高新区就中国算谷产业园引进深圳金信诺高新技术股份有限公司（高速线材厂）、台湾勤诚科技有限公司（机箱厂）召开了多次联席会议。2021年8月，山东浪潮超高清智能科技有限公司前往中国算谷产业园现场考察对接，梳理形成围绕算谷产业园的服务器产业生态打造设想，即在算谷产业园规划建设服务器配套产业园区。截至目前，算谷产业园尚处于建设初期阶段，尚在和产业链中企业进行规划商谈，待建设后期，将于最终确定的意向企业签订入驻意向协议。

4、吸引企业入驻及宣传推广计划、安排：

园区所位于的济南市具有显著的数字产业发展优势，拥有产业中龙头企业浪潮集团。园区前期依托浪潮集团的行业龙头地位和产业影响力，首先满足浪潮集团自身的需求（目前已有意向厂房），并根据首批企业入驻和使用情况，调整和优化后续园区设计，对有特殊需求的企业可采取定制化建设模式，逐步引入上下游企业，扩大服务器产能，加快服务器产业补链、强链、延链步伐，着力引进主板、PCB、电源、机箱等服务器产业链配套企业，不断完善产业链，积极引进计算机研发、适配、销售、售后服务及系统集成企业，从而保障入住率、顺利完成去化。

算谷产业园已公开招标宣传推广机构，将聘请行业领先专业机构对项目进行宣传推广与客户开拓。结合项目区域价值、优越位置、现房销售、国企品牌等优势，制定整体营销策略，分阶段、多维度地进行去化工作。利用自身品牌影响力、地方政府支持政策、

过往销售经验和既有客户资源等优势，提升配套服务，以吸引企业入驻，最终实现项目去化。

发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，其在园区开发、基础设施建设等领域具有垄断地位，园区内重要工业地产项目主要由发行人承接建设。近年来，发行人承担了高新区内多项工业厂房、科研办公楼建设项目，在投资建设与运营过程中积累了丰富的运作经验，为本次项目运营奠定了坚实基础。

发行人拥有丰富的工业园区项目去化经验。例如，发行人于2018年完工的工业园区东区轻骑工业园项目，主要建设内容为联合厂房、实验检测中心、办公楼等，总建筑面积4.71万平方米，该项目于完工当年全部完成去化；发行人2020年完工的中欧制造国际企业港（一期）项目，建设内容为单层厂房、多层厂房及相关配套设施，总建筑面积18.37万平方米，该项目于完工当年完成去化面积10.03万平方米，于完工后第一年全部完成去化；发行人于2020年完工的工业园区济南综合保税区保税物流仓库项目、济南综合保税区工业厂房项目，建筑面积分别为5.54万平方米和12.92万平方米，均于完工当年全部完成去化。整体来看，2019年末至2021年末，发行人工业地产库存面积分别为1.67万平方米、8.06万平方米和1.44万平方米，2019年至2021年，发行人当年完成工业地产去化面积分别为4.57万平方米、22.55万平方米和6.61万平方米，月均去化面积为0.94万平方米。截至2021年末发行人工业地产库存面积去化周期预计为1.53个月。

综上所述，发行人在济南市高新区内园区开发方面具有行业垄断地位，发行人拥有丰富的工业园区建设运营经验，近年来发行人

工业园区项目去化速度较快，发行人园区项目去化经验丰富，本次项目去化预计不会存在较大压力。

（八）募投项目收益测算

按照用地性质及开发要求，本项目功能包括厂房、厂前区配套设施两部分，以及配套地下车库、设备用房等。厂前区配套设施包括倒班宿舍、管理服务、展览、办公、会议、超市、健身等。

本地块建设用地划分大小较为均衡的9个地块以组织交通、布置功能；形成九宫格的场地布局。其中，厂前区配套设施集中布置于4#地块，其余地块均布置厂房。具体产业落位初步考虑将算力产业等扛大旗产业布置于5~6#地块；机器人、人工智能等支柱产业布置于1~3#、9#地块；高新技术产业等潜力产业布置于7~8#地块。其中算谷产业园项目厂房面积为28.05万平方米，综合考虑生产及办公人员，按照8平方米/人进行估算，园区可入驻人员约3.5万人，算谷产业园具有较大人口居住需求。

园区内及周边企业数量多、居住需求大，但周边多为企业厂房，小区数量较少、距离较远，小区住房价格、租住成本较高，且周边基本无超市、餐饮、健身等配套设施，难以满足企业需求。园区内建设宿舍成本较低，可以降低园区内企业的用工成本，并大幅缩短园区员工的通勤距离，便于入驻企业员工能够就近工作生活。

根据项目规划，项目拟于4#地块建设1,188间宿舍，预计可容纳人数超过2,000人。因此建设宿舍具有合理性和必要性。

本项目各部分建设内容收益情况如下:

单位: 平方米、%、万元

地块	类别	建设用途	出租价格(含税)	出租率	价格增长率	地上建筑面积	地下建筑面积	建筑面积	收费数量	占总建筑面积比例	地上停车位	地下停车位	停车位总计	债券存续期收入	运营期收入
1#	厂房	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第三年开始出租率达到并稳定在98%	每年增长2%	38,823.8 ₃	0.00	38,823.8 ₃	38823.83 m ²	9.15	-	-	-	11,931.01	35,956.37
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第三年开始出租率达到并稳定在98%	每年增长2%				66 个	0.00	66	0	66	188.93	569.39
2#	厂房	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第三年开始出租率达到并稳定在98%	每年增长2%	35,310.2 ₃	0.00	35,310.2 ₃	35310.23 m ²	8.32	-	-	-	10,851.24	32,702.28
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第三年开始出租率达到并稳定在98%	每年增长2%				51 个	0.00	51	0	51	145.99	439.98
3#	厂房	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第	每年增长2%	26,020.9 ₀	0.00	26,020.9 ₀	26020.9 m ²	6.13	-	-	-	7,996.53	24,099.04

地块	类别	建设用途	出租价格 (含税)	出租率	价格 增长率	地上建 筑面积	地下建 筑面积	建筑面 积	收费数 量	占总 建筑 面积 比例	地上 停车 位	地下 停车 位	停 车 位 总 计	债券存 续 期 收 入	运营期收入
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	三年开始出租率达到并稳定在 98% 第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%				104 个	0.00	10 4	0	104	297.71	897.22
4 #	4-A 宿舍	自持出租	18000 元/ 间.年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	32,148.0 9	0.00	32,148.0 9	594 间	7.57	-	-	-	7,501.77	22,608.01
	4-B 宿舍	自持出租	18000 元/ 间.年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	32,112.3 7	0.00	32,112.3 7	594 间	7.56	-	-	-	7,501.77	22,608.01
	4-C 展厅	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	8,443.14	0.00	8,443.14	8443.1 4 m ²	1.99	-	-	-	2,594.68	7,819.55
	4-D 商业、 办公	自持出租	547.5 元/ m ² .年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	9,219.98	0.00	9,219.98	9219.9 8 m ²	2.17	-	-	-	3,541.76	10,673.76

地块	类别	建设用途	出租价格 (含税)	出租率	价格 增长率	地上建 筑面积	地下建 筑面积	建筑面 积	收费数 量	占总 建筑 面积 比例	地上 停车 位	地下 停车 位	停 车 位 总 计	债券存 续 期 收 入	运营期收入
	4-E 换热站	-	4080 元/个. 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%	270.26	0.00	270.26	-	0.06	-	-	-	0.00	0.00
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%	218.00	12,773. 70	12,991.7 0	367 个	3.06	25	342	367	1,050.58	3,166.14
5 #	厂房	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%	35,207.2 0		35,207.2 0	35207. 2 m ²	8.29	-	-	-	10,819.58	32,606.86
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%		24,074. 90	24,074.9 0	585 个	5.67	0	585	585	1,674.64	5,046.84
6 #	厂房	自持出租	438 元/m ² . 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%	52,221.7 0		52,221.7 0	52221. 7 m ²	12.30	-	-	-	16,048.34	48,364.70
	车位	自持出租	4080 元/个. 年	第一年出租率按 40%，第二年出租 率达到 80%，自第 三年开始出租率达 到并稳定在 98%	每年 增长 2%		24,728. 60	24,728.6 0	726 个	5.83	96	630	726	2,078.27	6,263.26

地块	类别	建设用途	出租价格 (含税)	出租率	价格 增长率	地上建 筑面积	地下建 筑面积	建筑面 积	收费数 量	占总 建筑 面积 比例	地上 停车 位	地下 停车 位	停 车 位 总 计	债券存 续 期 收 入	运营期收入
				三年开始出租率达到并稳定在 98%											
7 #	车位	自持出租	4080 元/个.年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 99%	每年 增长 2%				122 个	0.00	12 2	0	122	349.24	1,052.50
	厂房	出售	6000 元/m ²	-		34,771.6 6	0.00	34,771.6 6	34771. 66 m ²	8.19	-	-	-	19,140.36	19,140.36
8 #	厂房	自持出租	438 元/m ² .年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	29,082.3 2	0.00	29,082.3 2	29082. 32 m ²	6.85	-	-	-	8,937.34	26,934.35
	车位	自持出租	4080 元/个.年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%				169 个	0.00	16 9	0	169	483.78	1,457.98
9 #	厂房	自持出租	438 元/m ² .年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%	29,082.3 2	0.00	29,082.3 2	29082. 32 m ²	6.85	-	-	-	8,937.34	26,934.35
	车位	自持出租	4080 元/个.年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%				170 个	0.00	17 0	0	170	486.65	1,466.60

地块	类别	建设用途	出租价格 (含税)	出租率	价格 增长率	地上建 筑面积	地下建 筑面积	建筑面 积	收费数 量	占总 建筑 面积 比例	地上 停车 位	地下 停车 位	停 车 位 总 计	债券存 续 期 收 入	运营期收入
物业服务	-	-	36 元/m ² .年	第一年出租率按 40%，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%	每年 增长 2%				物业服务计费面积以地上建筑面积为基础，同时考虑到每年的出租率等因素，最终计算出每年的物业服务费面积（包括出售面积和出租面积）	0.00	-	-	-	9,426.56	28,408.73
合计					-	362,932.00	61,577.20	424,509.20		100.00	803	1,557	2,360	131,984.08	359,216.29

本项目地块建设用地划分大小较为均衡的9个地块，项目收益由厂房出租、车位出租、宿舍出租、展厅出租、商业、办公出租、厂房出售、物业服务等组成。其中厂房出租价格标准为438元/m².年，车位出租价格标准为4080元/个.年，宿舍出租价格标准18000元/间.年，展厅出租价格标准438元/m².年，商业办公出租价格标准547.5元/m².年，厂房出售价格标准6000元/m²，物业服务价格标准36元/m².年。出租率按照第一年出租率按40%，第二年出租率达到80%，自第三年开始出租率达到并稳定在98%设置，租金价格增长率为每年增长2%。

地块1#厂房面积38,823.83平方米，按照438元/m².年计算，债券存续期收入11,931.01万元，运营期收入35,956.37万元；地块1#车位数量66个，按照4080元/个.年计算，债券存续期收入188.93万元，运营期收入569.39万元；

地块2#厂房面积35,310.23平方米，按照438元/m².年计算，债券存续期收入10,851.24万元，运营期收入32,702.28万元；地块2#车位数量51个，按照4080元/个.年计算，债券存续期收入145.99万元，运营期收入439.98万元；

地块3#厂房面积26,020.90平方米，按照438元/m².年计算，债券存续期收入7,996.53万元，运营期收入24,099.04万元；地块3#车位数量104个，按照4080元/个.年计算，债券存续期收入297.71万元，运营期收入897.22万元；

地块4#A宿舍594间，按照18000元/间.年计算，债券存续期收入7,501.77万元，运营期收入22,608.01万元；地块4#B宿舍594间，按照18000元/间.年计算，债券存续期收入7,501.77万元，运营期收入22,608.01万元；地块4#C展厅8,443.14平方米，按照438元/m².年计算，债券存续期收入2,594.68万元，运营期收入7,819.55万元；

地块 4#D 商业、办公 9,219.98 平方米，按照 547.5 元/m².年计算，债券存续期收入 3,541.76 万元，运营期收入 10,673.76 万元；地块 4#车位数量 367 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 1,050.58 万元，运营期收入 3,166.14 万元；

地块 5#厂房面积 35,207.20 平方米，按照 438 元/m².年计算，债券存续期收入 10,819.58 万元，运营期收入 32,606.86 万元；地块 5#车位数量 585 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 1,674.64 万元，运营期收入 5,046.84 万元；

地块 6#厂房面积 52,221.70 平方米，按照 438 元/m².年计算，债券存续期收入 16,048.34 万元，运营期收入 48,364.70 万元；地块 6#车位数量 726 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 2,078.27 万元，运营期收入 6,263.26 万元；

地块 7#厂房出售面积 34,771.66 平方米，按照 6000 元/m²计算，债券存续期收入 19,140.36 万元，运营期收入 19,140.36 万元；地块 7#车位数量 122 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 349.24 万元，运营期收入 1,052.50 万元；

地块 8#厂房面积 29,082.32 平方米，按照 438 元/m².年计算，债券存续期收入 8,937.34 万元，运营期收入 26,934.35 万元；地块 8#车位数量 169 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 483.78 万元，运营期收入 1,457.98 万元；

地块 9#厂房面积 29,082.32 平方米，按照 438 元/m².年计算，债券存续期收入 8,937.34 万元，运营期收入 26,934.35 万元；地块 9#车位数量 170 个，按照 4080 元/个.年计算，债券存续期收入 486.65 万元，运营期收入 1,466.60 万元；

本次项目公司会为地上建筑部分提供物业服务，比照周边项目物业服务费收费标准，按照 36 元/m².年价格计算，参考物价上涨指数，根据国家统计局发布数据显示，2019 年全年全国居民消费价格(CPI) 同比上涨 2.9%，2020 年全年全国居民消费价格指数(CPI) 同比上涨 2.5%，考虑到发行人当地项目的实际情况以及物价上涨因素，为本次项目物业服务价格设置每年 2%的增长率。物业服务计费面积以地上建筑面积为计算基础，同时考虑到每年的出租率等因素，最终计算得出每年的物业服务费收费面积（包括出售面积和出租面积）。债券存续期收入 9,426.56 万元，运营期收入 28,408.73 万元。

项目计算期定为 23 年，其中建设期 3 年，经营期 20 年，基准收益率定为 5%。参考园区类项目经营情况，保守考虑项目打开市场声誉有个过程，招商项目陆续入驻，故项目经营期内，第一年出租率按 40%的较低水平设置，第二年出租率达到 80%，自第三年开始出租率达到并稳定在 98%。

参考发行人自持出租项目情况，目前发行人自持出租项目主要分为两类，一类是商业地产板块项目出租，一类是厂房、孵化器 etc 产业园园区项目出租。其中发行人主要产业园区项目出租率均稳定处于 95% 以上，与本次募投项目出租率设置水平相当。产业集群亦可加强入园企业的稳定性，同时可持续对产业链的上下游企业形成持久的吸引力，有助于将本次项目出租率保持在较高水平。因此本期债券募投项目出租率设置水平合理。

该项目收入由出租收入和出售收入组成。出租部分收入为出租收入和物业服务收入，出租收入具体包括倒班宿舍、厂房、展厅、商业服务中心及车位等出租收入，出租价格每年递增 2%。该项目销售收入为 7#地块厂房出售收入。计算期内收入总计 359,216.29 万元

(不含税)，年均收入约为 16,328.01 万元，具体价格测算依据如下：

(1) 基础租金

参考附近地段园区的租金水平，本项目基础租金为：倒班宿舍(4-A、4-B)按照 18000 元/间.年(税前)，厂房按照 438 元/m².年(税前)，4-C 展厅按照 438 元/m².年(税前)，4-D 商业按照 547.5 元/m².年(税前)，车位按照 4080 元/m².年(税前)，物业服务按照 36 元/m².年(税前)。

本项目基础租金(含销项税价格)为：倒班宿舍按照 18,000 元/间.年(即 1,500 元/间.月)，主要参考项目周边公寓出租价格。具体参考价格如下：

项目名称	类型	地址	租金(元/月)	价格确定日期
绿地城	公寓	唐冶中路	1600	于 2022 年 2 月查询公开市场信息
鲁坤天鸿创谷	公寓	唐冶中路和唐冶东路之间	1800	于 2022 年 2 月查询公开市场信息

绿地城(商住楼) 1室1厅1卫

22小时前



1600 元/月 押一付三

租赁方式：整租

房屋类型：1室1厅1卫 52平 精装修

朝向楼层：南 高层 / 24层

所在小区：绿地城(商住楼)(在租 338套)

所属区域：历城 唐冶

详细地址：唐冶中路,近唐冶西路 [附近高新工作](#) [查看地图](#)



用58App扫码看电话



微聊



厂房按照 438 元/m².年（即 1.2 元/m².天），主要参考项目周边“山东产业技术研究院高科技创新园”厂房出租价格。“山东产业技术研究院高科技创新园”厂房类型属于标准厂房，位于济南市高新区章锦片区，旅游路以北、港西路以西、刘公河以东。根据 2021 年 6 月 17 日，山东济高产研科技有限公司和济南高新技术创业服务中心签署的《房屋租赁合同》，“山东产业技术研究院高科技创新园”厂房出租价格为 1.2 元/m².天。

4-C 展厅按照 438 元/m².年（即 1.2 元/m².天），主要参考项目周边办公楼出租价格，同时考虑到商业展厅较一般办公楼商业价值更高，且租金于建设期后方可定价，物价增长将带来一定的价格涨

幅，综合考虑到实际商业价值和物价涨幅因素，因此设定为 1.2 元/m².天。具体参考项目情况如下：

项目名称	类型	地址	租金（元/m ² .天）	价格确定日期
济南第四机床厂	办公楼	高新区孙村	1.22	于 2022 年 2 月查询公开市场信息
高新孙村毛坯办公楼	办公楼	高新区孙村	1.10	于 2022 年 2 月查询公开市场信息
高新东世纪大道临街办公	办公楼	历城区世纪大道	1.00	于 2022 年 2 月查询公开市场信息

(出租) 适合研发中心办公写字楼出租

1.22 元/m²/天 41.3万/月

11316m² 1886~3772个 精装修

建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼 盘： 济南第四机床厂

地 址： 高新区-孙村 科鑫路2126号

赵女士
个人
已在58注册10年
蓝V 实名认证

58同城·房产

出租高新孙村毛坯办公楼

高新-孙村
智造谷产业园

2051.22m² 1.1元/m²/天
建筑面积 6.77万/月

(出租) 高新东世纪大道沿街办公, 交通便利, 配套齐全, 产权明晰

生成房

商业综合楼 新房 随时入驻 随时可看 租金含发票 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-29 15人已浏览



1元/m²/天 5.25万/月

1750m²

建筑面积

233~466个

推荐工位数

简装

装修程度

楼 盘: 迪亚双创产业园

地 址: 历城区 - 郭店 世纪大道2566号 [地图](#)



于丹 ★★★★★

济南迪亚实业有限责任公司

营业执照编码: 913701002644254083

4-D 商业配套按照 547.5 元/m².年 (即 1.5 元/m².天), 主要参考项目周边商业出租价格。具体参考项目情况如下:

项目名称	类型	地址	租金 (元/m ² .天)	价格确定日期
碧桂园翡翠雅郡密集型小区配套商铺	配套商铺	高新区孙村	2.50	于 2022 年 2 月查询公开市场信息
唐冶东八区沿街商铺	配套商铺	历城区世纪大道	1.50	于 2022 年 2 月查询公开市场信息

安居客 | 商铺写字楼

请输入房源相关信息



碧桂园翡翠雅郡密集型小区配套商铺

高新 - 孙村 - 碧桂园翡翠雅郡 | 空置中

社区底商 1至2层

曲老师 个人房东

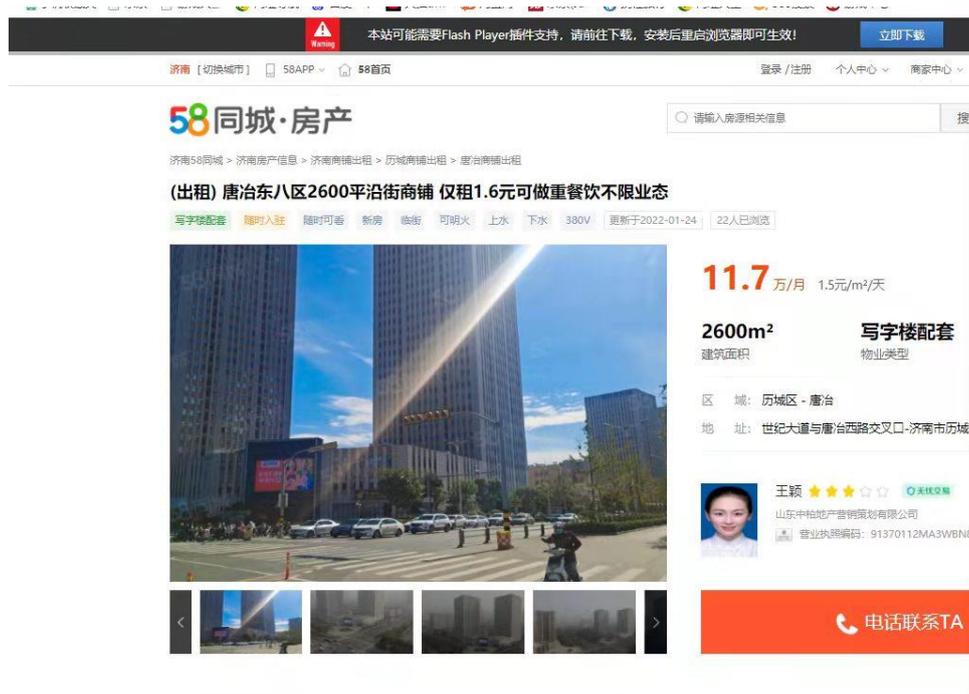
免租1个月 社区底商 新房 临街 上水 下水

160m²

建筑面积

1.2万/月

2.5元/m²/天



物业服务按照 36 元/m².年（即 3 元/m².月）标准，主要参考项目周边“济高智造产业中心项目”物业服务费收费标准。根据该项目的物业外部招标中标情况，“济高智造产业中心项目”物业服务费按照 3 元/m².月收取。

（2）租金增长率

考虑到物价上涨因素，并参考国家住建部关于城市更新项目城市住房租金年度涨幅不超过 5% 的要求，本项目出租收入按照每年递增 2%。

（3）厂房售价价格

本项目出售部分按照保守售价 6000 元/m², 厂房出售价格主要参考项目附近厂房售价。参考售价情况如下：

地址	出卖人	买受人	楼号	建筑面积 (平方米)	出售单价 (元/m ²)	价格确定 日期
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	济南天丰宇阳汽车服务有限公司	二期 25 号楼	1,226.84	6,143.32	2021-6-3

地址	出卖人	买受人	楼号	建筑面积 (平方米)	出售单价 (元/m ²)	价格确定 日期
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	济南华冠智能电器有限公司	二期 27 号楼	1,622.28	5,772.39	2021-6-3
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	济南航诚电子科技有限公司	一期 4 号楼	1,622.28	5,716.45	2021-6-11
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	山东华凯自动化科技有限公司	二期 28 号楼	1,622.28	5,739.23	2021-6-16
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	济南一开科技有限公司	二期 30 号楼	1,622.28	5,714.08	2021-10-13
孙村片区科远路以北、春博路以西、春晖路以东、齐鲁泰山电站设备项目以南	济南颐沁智能科技有限公司	济南固之辉商贸有限公司	二期 29 号楼	1,622.28	5,739.23	2021-12-9

鉴于算谷产业园厂房建设标准较高，同时厂房将于建设期第 3 年完成销售，结合价格增长率因素，本项目出售部分按照保守售价 6000 元/m² 较为合理。

(4) 本项目总成本

本项目总成本包括工资福利保险、折旧与摊销、修理费、其他管理费、其他营业费用等。

本项目厂房销售、厂房及配套地块建筑出租和物业服务收入需缴纳增值税，增值税税率分别为 9%、9%和 6%。城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%。计算期内年均主营业务税金及附加为 71.04 万元，增值税为 592 万元。

假设本期债券于 2022 年 1 月 1 日发行，则债券存续期为 2022 年至 2031 年，根据上述预计，具体收益测算如下表：

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年
1#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	624.03	1,273.02
1#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	9.88	20.16
2#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	567.56	1,157.81
2#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	7.64	15.58
3#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	418.24	853.22
3#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	15.57	31.77
4-A 宿舍自持出租收入	0.00	0.00	392.37	800.43
4-B 宿舍自持出租收入	0.00	0.00	392.37	800.43
4-C 展厅自持出租收入	0.00	0.00	135.71	276.85
4-D 商业、办公自持出租收入	0.00	0.00	185.25	377.90
4-E 换热站自持出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00
4#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	54.95	112.10
5#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	565.90	1,154.43
5#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	87.59	178.68
6#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	839.38	1,712.34
6#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	108.70	221.75
7#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	18.27	37.26
7#地块厂房出售收入	0.00	19,140.36	0.00	0.00
8#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	467.45	953.60
8#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	25.30	51.62
9#地块厂房自持出租收入	0.00	0.00	467.45	953.60
9#地块车位自持出租收入	0.00	0.00	25.45	51.92
物业服务收入	0.00	0.00	493.04	1,005.80
项目总收入	0.00	19,140.36	5,902.09	12,040.27
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	0.00	1,600.39	7,531.14	7,295.09
税金及附加（如有）	0.00	0.00	0.00	0.02
净收益	0.00	17,539.97	-1,629.05	4,745.16
年份	2026年	2027年	2028年	2029年
1#地块厂房自持出租收入	1,590.64	1,622.45	1,654.90	1,688.00
1#地块车位自持出租收入	25.19	25.69	26.21	26.73
2#地块厂房自持出租收入	1,446.69	1,475.62	1,505.13	1,535.24
2#地块车位自持出租收入	19.46	19.85	20.25	20.66
3#地块厂房自持出租收入	1,066.10	1,087.42	1,109.17	1,131.35
3#地块车位自持出租收入	39.69	40.48	41.29	42.12
4-A 宿舍自持出租收入	1,000.14	1,020.14	1,040.54	1,061.35
4-B 宿舍自持出租收入	1,000.14	1,020.14	1,040.54	1,061.35
4-C 展厅自持出租收入	345.92	352.84	359.90	367.10
4-D 商业、办公自持出租收入	472.19	481.63	491.26	501.09

4-E 换热站自持出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00
4#地块车位自持出租收入	140.06	142.87	145.72	148.64
5#地块厂房自持出租收入	1,442.47	1,471.32	1,500.74	1,530.76
5#地块车位自持出租收入	223.26	227.73	232.28	236.93
6#地块厂房自持出租收入	2,139.56	2,182.35	2,226.00	2,270.52
6#地块车位自持出租收入	277.07	282.62	288.27	294.03
7#地块车位自持出租收入	46.56	47.49	48.44	49.41
7#地块厂房出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
8#地块厂房自持出租收入	1,191.52	1,215.36	1,239.66	1,264.46
8#地块车位自持出租收入	64.50	65.79	67.10	68.45
9#地块厂房自持出租收入	1,191.52	1,215.36	1,239.66	1,264.46
9#地块车位自持出租收入	64.88	66.18	67.50	68.85
物业服务收入	1,256.75	1,281.88	1,307.52	1,333.67
项目总收入	15,044.31	15,345.20	15,652.10	15,965.15
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	7,424.26	7,437.20	7,450.39	7,463.85
税金及附加（如有）	0.02	0.02	0.02	0.02
净收益	7,620.03	7,907.98	8,201.69	8,501.27
年份	2030年	2031年	存续期合计	运营期合计
1#地块厂房自持出租收入	1,721.76	1,756.20	11,931.01	35,956.37
1#地块车位自持出租收入	27.26	27.81	188.93	569.39
2#地块厂房自持出租收入	1,565.94	1,597.26	10,851.24	32,702.28
2#地块车位自持出租收入	21.07	21.49	145.99	439.98
3#地块厂房自持出租收入	1,153.98	1,177.06	7,996.53	24,099.04
3#地块车位自持出租收入	42.96	43.82	297.71	897.22
4-A 宿舍自持出租收入	1,082.58	1,104.23	7,501.77	22,608.01
4-B 宿舍自持出租收入	1,082.58	1,104.23	7,501.77	22,608.01
4-C 展厅自持出租收入	374.44	381.93	2,594.68	7,819.55
4-D 商业、办公自持出租收入	511.11	521.33	3,541.76	10,673.76
4-E 换热站自持出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00
4#地块车位自持出租收入	151.61	154.64	1,050.58	3,166.14
5#地块厂房自持出租收入	1,561.37	1,592.60	10,819.58	32,606.86
5#地块车位自持出租收入	241.67	246.50	1,674.64	5,046.84
6#地块厂房自持出租收入	2,315.93	2,362.25	16,048.34	48,364.70
6#地块车位自持出租收入	299.91	305.91	2,078.27	6,263.26
7#地块车位自持出租收入	50.40	51.41	349.24	1,052.50
7#地块厂房出售收入	0.00	0.00	19,140.36	19,140.36
8#地块厂房自持出租收入	1,289.74	1,315.54	8,937.34	26,934.35
8#地块车位自持出租收入	69.81	71.21	483.78	1,457.98
9#地块厂房自持出租收入	1,289.74	1,315.54	8,937.34	26,934.35

9#地块车位自持出租收入	70.23	71.63	486.65	1,466.60
物业服务收入	1,360.34	1,387.55	9,426.56	28,408.73
项目总收入	16,284.45	16,610.14	131,984.08	359,216.29
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	7,477.58	7,491.59	61,171.50	80,270.72
税金及附加（如有）	0.02	83.11	83.24	39,897.78
净收益	8,806.84	9,035.44	70,729.34	239,047.78

发行人承诺本次项目收入优先用于偿还债券本息。

本期债券存续期内，该项目净收益总计 7.07 亿元，预计可覆盖本期债券用于该项目部分的债券利息。债券存续期内，发行人需偿还建设部分的债券本息预计合计为 18 亿元，扣除债券存续期内归属发行人的净收益，资金缺口为 10.93 亿元。针对资金缺口，发行人已制定有效补偿措施。

本期债券募投项目存续期偿债资金缺口主要来源于日常经营活动产生的现金流。发行人近三年及一期经营活动产生的现金流入量分别为 739,113.13 万元、940,701.25 万元、1,838,816.80 万元和 522,868.86 万元，逐年增长。发行人近年来保持着较好的盈利能力。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司营业收入分别为 528,900.45 万元、701,118.91 万元、1,008,807.83 万元和 573,626.30 万元；发行人实现净利润分别为 10,630.84 万元、12,385.45 万元、32,192.14 万元和 9,947.08 万元；归属于母公司所有者的净利润分别 6,617.14 万元、12,798.08 万元、18,761.99 万元和 3,246.08 万元。

随着公司业务的不断发展，公司的营业收入、净利润及经营活动现金流有望进一步改善或提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

公司施行较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 3 月末，公司流动资产余额为 6,895,915.19 万元。公司流动资产明细构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
货币资金	1,473,023.47	21.36
交易性金融资产	657.18	0.01
应收票据	45,780.81	0.66
应收账款	348,776.68	5.06
预付账款	548,538.84	7.95
其他应收款	1,548,852.26	22.46
存货	2,756,674.31	39.98
一年内到期的非流动资产	21,825.82	0.32
其他流动资产	151,785.84	2.20
流动资产合计	6,895,915.19	100.00

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

截至 2022 年 3 月末，发行人共获得金融机构授信 715.16 亿元，已使用 412.04 亿元，剩余授信额度 300.12 亿元。良好的银企关系为发行人项目投融资提供了较为充分的流动性支持，为本期债券的还本付息提供了有力资金保障。

（九）募投项目合法合规情况

本期债券拟募集资金 8 亿元，其中 6 亿元用于算谷产业园项目，2 亿元用于补充营运资金。算谷产业园符合国家宏观调控政策和产业政策，项目符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第一类“鼓励类”、二十一项、“建筑”、三十一项“科技服务业”、四十二项“其他服务业”的相关条款。2021 年 12 月 27 日，山东省发展和改革委员会已就本次募投项目出具了《关于济南高新控股集团有限公司申报企业债券募投项目的专项意见》，对募投项目符合政策要求发表了意见。

二、本期债券募集资金使用管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

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其授权人士批准，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。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

三、募集资金专项账户管理和监管

公司按照相关法规要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：济南高新控股集团有限公司

开户银行：平安银行济南分行营业部

银行账户：15482273860058

四、发行人关于本期债券募集资金的承诺

本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的本息；存续期将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；如在存续期间变更募集资金用途，将按照有关规定及时履行变更手续，并在变更前及时披露有关信息。发行人承诺依法合规使用募集资金。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：济南高新控股集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼3301室

注册资本：人民币400,000.00万元

实缴资本：人民币400,000.00万元

成立日期：2001年6月19日

统一社会信用代码：91370100729261870L

经营范围：按高新区国资委授权进行国有资产的经营；管理高新区管委会项目的投资、融资业务；自有房产租赁；物业管理；企业管理咨询服务；房地产开发、经营；公共基础设施开发建设；土地整理；建筑材料、普通机械设备的销售。（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）。

发行人是以产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理和IT硬件及服务为核心业务的大型企业集团。截至2021年末，发行人经审计的资产总计9,419,578.88万元，负债合计6,496,477.35万元，净资产合计2,923,101.53万元，资产负债率68.97%。2020年

度发行人实现营业收入 1,008,807.83 万元，实现净利润 32,192.14 万元。根据国民经济行业分类，发行人属于综合类，资产负债率未超过所在行业重点监管线。

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

1、发行人设立

济南高新控股集团有限公司前身为济南高新国有资本营运有限公司，系经济南市国有资产管理局济国资企字[2001]第 16 号文批准，于 2001 年 6 月 19 日成立的国有独资公司，注册资本 1 亿元人民币。

2、第一次增资

2002 年 4 月 10 日，根据济南高新区国资委《关于同意齐鲁软件园发展中心股权划转高新国有资本运营公司的批复》（济高国委字[2002]第 1 号）文件和《关于同意金桥集团股权划转高新国有资本运营公司的批复》（济高国委字[2001]第 2 号）文件以及发行人董事会决议，高新区国资委以货币 889.63 万元、股权 15,719.00 万元、债权转股权 398.00 万元对发行人进行增资。本次增资完成后，发行人注册资本增加至 27,006.63 万元。以上增资事宜业经山东天元有限责任会计师事务所分别出具鲁天元会验字[2002]第 069、142 号验资报告验审。

3、第二次增资并更名

2005 年 12 月 26 日，根据济南市人民政府国有资产监督管理委员会

员会《关于济南高新国有资本营运有限公司变更名称及增加注册资本金的批复》（济国资企改[2005]336号）文件、高新区管委会《关于济南高新国有资本营运有限公司变更名称及增加注册资本金的批复》（济高管发[2005]385号）文件、高新区国资委[2005]6号文件以及发行人董事会决议，高新区国资委以共计 63,191.01 万元的国有公司股权以及高新区国资委拨入营运公司的资本公积 9,851.60 万元对发行人进行增资，公司注册资本增加至 10.00 亿元人民币，同时更名为济南高新控股集团有限公司。以上增资事宜业经山东正源和信有限责任会计师事务所出具的鲁正信验字[2005]第 200044 号验资报告验审。

4、第三次增资

2011 年 10 月 11 日，根据济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会《关于同意济南高新控股集团有限公司资本公积转增注册资本的批复》（济高国委字[2011]11号）文件以及发行人董事会决议，同意公司将 10.00 亿元资本公积转增实收资本。本次增资后公司注册资本增至 20.00 亿元人民币。以上增资事宜业经中瑞岳华会计师事务所出具的中瑞岳华鲁验字[2011]第 014 号验资报告验审。

5、第四次增资

2018 年 4 月 24 日，根据济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会作出的《关于同意对济南高新控股集团有限公司追加注册资本的批复》（济高国委字[2018]4号），将发行人注册资本由 20.00 亿元增至 30.00 亿元。工商变更登记于 2018 年 6 月 14 日完成。

6、第五次增资

2018年6月15日，根据济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会作出的《关于同意对济南高新控股集团有限公司追加注册资本的批复》（济高国委字[2018]6号），将发行人注册资本由30.00亿元增至40.00亿元。此次增资完成后，发行人注册资本增至40.00亿元。工商变更登记于2018年7月6日完成。

济南高新控股集团有限公司系济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会出资组建的国有独资企业。截至本募集说明书出具之日，发行人未出现股东或主管部门变更的情况，注册资本无变化。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人基于对上市公司山东玉龙黄金股份有限公司（以证券代码：601028）未来业务发展的信心及对其长期投资价值的认可，与海南厚皓科技有限公司于2021年7月23日签署《股份转让协议》，约定厚皓科技将其持有的上市公司39,150,000股，约占上市公司总股本比例为5.00%的无限售条件流通股股份以协议转让方式转让给济高控股。本次权益变动完成后，济高控股将合计持有上市公司227,070,000股股份，占上市公司总股本29.00%，成为上市公司玉龙股份控股股东，上市公司实际控制人变更为济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会。

本次权益变动已取得国有资产监督管理部门的批准，2021年10月8日，济高控股与厚皓科技均已取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，确认过户数量为39,150,000股，本次协议转让股份的过户登记手续办理完毕，完成股权登记过户。

等交割手续。

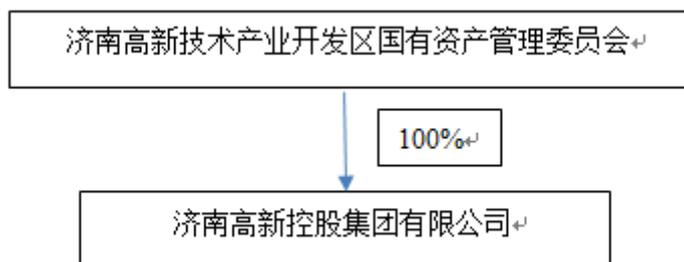
中信建投证券股份有限公司作为本次权益变动的财务顾问，出具《中信建投证券股份有限公司关于山东玉龙黄金股份有限公司详式权益变动报告书之财务顾问核查意见》，认为本次权益变动遵守了国家相关法律、法规的要求；济高控股主体资格符合《收购管理办法》的规定；济高控股已做出避免同业竞争、减少和规范关联交易的承诺，确保上市公司经营独立性；济高控股已就本次权益变动按照《收购管理办法》《准则 15 号》《准则 16 号》等相关规定编制了《详式权益变动报告书》，经财务顾问核查与验证，确认报告书所述内容真实、准确、完整、及时，未发现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次协议转让后，玉龙股份总股本不发生变化，其中发行人持有 227,070,000 股，占玉龙股份股本的 29.00%，为玉龙股份控股股东。上述股权交易经过发行人内部决议通过并经上级部门批复同意，符合公司章程及公司法等法律法规的规定。本次重组不会对发行人发行企业债券的主体资格、决议有效性产生重大不利影响。

三、发行人股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人唯一股东为济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会。公司股权结构图如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议的情形。

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

截至 2022 年 3 月 31 日，济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会持有济南高新控股集团有限公司 100% 股权，为发行人的控股股东和实际控制人。报告期内发行人实际控制人未发生变更。截至本期债券募集说明书签署日，济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会持有的公司股权均为直接持有，不存在质押、争议。

四、公司独立运营情况

发行人严格按照《公司法》《国有资产法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

（一）业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组

织和实施经营活动。

（二）资产完整

发行人拥有独立、完整的资产结构，拥有独立运营的资产，不存在资产、资金被股东违规占用而损害本公司利益的情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（三）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工，公司高级管理人员并未在出资人单位兼职或领取报酬。

（四）财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。本公司根据经营需要独立做出财务决策，不存在股东干预财务管理的情况。

发行人报告期内不存在资金被股东及其关联方违规占用的情形。

（五）机构独立

发行人设立了独立于股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构，制定了各项规章制度，明确了各部门的职能。本公司内部机构独立运作，依法行使各自职权，不存在与股东职能部门之间的从属关系，也不存在机构重叠、混合经营、干预机构设置与经营活动的

情况。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

1、截至2022年3月末，发行人纳入合并报表范围的子公司

单位：万元，%

序号	企业名称	级次	注册资本	持股比例	享有表决权
1	济南东信开发建设有限公司	2	266,000.00	100.00	100.00
2	济南东泉供水有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
3	济南东正科技开发有限公司	2	100.00	90.00	90.00
4	济南东拓置业有限公司	2	114,000.00	100.00	100.00
5	济南东瑞置业有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
6	济南高新文化传媒有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
7	济南高新创新谷园区开发有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00
8	济南高新临空经济区园区开发有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00
9	济南高新财金投资有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00
10	济南高新智慧谷投资置业有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00
11	济南东汇土地开发有限公司	2	1,300.00	100.00	100.00
12	济南东瓴发展投资开发有限公司	2	84,128.00	100.00	100.00
13	济南高新科技成果转化经纪有限公司	2	3,000.00	100.00	100.00
14	济南齐鲁软件园发展中心有限公司	2	72,600.00	60.00	60.00
15	济南高新医疗健康有限公司	2	5,000.00	100.00	100.00
16	山东华芯半导体有限公司	2	7,000.00	56.67	56.67
17	山东华芯优创科技有限公司	2	23,000.00	56.67	56.67
18	济南国际会展中心有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
19	济南聚成精密仪器制造有限公司	3	800.00	100.00	100.00
20	济南东安置业有限公司	3	1,800.00	100.00	100.00
21	济南东舜园区运营管理有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
22	济南东正置业有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
23	齐鲁创新资本管理有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
24	山东华芯微电子科技有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
25	济南港盛置业有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
26	济南综保港源经贸有限公司	3	1,500.00	100.00	100.00
27	济南综合保税区港源跨境电商股份有限公司	4	1,000.00	60.00	60.00
28	济南通港经贸有限公司	3	6,378.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	持股比例	享有表决权
29	科信融资担保有限公司	3	36,000.00	91.17	91.17
30	山东联荷科技发展有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
31	济南颐沁智能科技有限公司	3	500.00	100.00	100.00
32	济南颐诚实业有限公司	3	2,000.00	60.00	60.00
33	山东东启土地整理有限公司	3	1,000.00	51.00	51.00
34	济南西创工业科技开发有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
35	山东舜元泰山融资租赁有限公司	3	50,000.00	75.00	75.00
36	齐鲁汇诚商业保理有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
37	齐鲁融汇科技发展有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
38	济南济高教育咨询有限公司	3	0.10	100.00	100.00
39	山东融策置业有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
40	济高科技产业有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
41	山东济高产研科技有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
42	济高国际投资发展有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
43	济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	2	10,000.00	50.00	50.00
44	山东大生命科学工程产业技术研究院有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
45	济南东强科技创新有限公司	2	30,000.00	100.00	100.00
46	济南云融科技园区运营有限公司	2	5,000.00	100.00	100.00
47	济南高新控股酒店管理有限公司	2	2,000.00	100.00	100.00
48	济南高新房屋租赁有限公司	2	5,000.00	100.00	100.00
49	济南济高产发置业有限公司	2	45,000.00	100.00	100.00
50	济南新创创业服务有限公司	3	1,000.00	60.00	60.00
51	济南东润产业园开发有限公司	3	1,000.00	51.00	51.00
52	济南高新临空东恒投资建设有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
53	济南高新东昱发展有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
54	中高(济南)产业发展有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
55	济高国际(香港)投资发展有限公司	3		100.00	100.00
56	济高国际(开曼)投资发展有限公司	4		100.00	100.00
57	齐鲁云泉(山东)科创发展有限公司	4	10000 万美元	100.00	100.00
58	齐鲁云融(山东)实业发展有限公司	4	10000 万美元	100.00	100.00
59	齐鲁云鼎资本(山东)管理服务有限公司	4	20000 万美元	100.00	100.00
60	齐鲁云创(山东)医养有限公司	4	10000 万美元	100.00	100.00
61	齐鲁云谷(山东)大数据有限公司	4	10000 万美元	100.00	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	持股比例	享有表决权
62	齐鲁云擎（山东）产业发展有限公司	4	10000 万美元	100.00	100.00
63	山东舜盈股权投资基金管理有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
64	山东高新量子通信产业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
65	算谷运营管理有限公司	3	6,000.00	100.00	100.00
66	济南东强水务有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
67	山东玉龙黄金股份有限公司	2	78,302.58	29.00	29.00
68	上海钜库能源有限公司	3	30,000.00	100.00	100.00
69	山东蓝景矿业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
70	上海厚能矿业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
71	广州宇繁能源化工有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
72	浙江封景能源有限公司	3	30,000.00	60.00	60.00
73	济南高新城市停车建设运营管理有限公司	2	500.00	60.00	60.00
74	济高投保联动股权投资基金（济南）合伙企业（有限合伙）	3	10,000.00	100.00	100.00
75	济高（济南）医疗投资合伙企业（有限合伙）	3	1,520.00	100.00	100.00
76	济南舜林投资发展有限公司	2	100.00	100.00	100.00
77	济南舜永投资发展有限公司	2	100.00	100.00	100.00

注1：济南东瓴发展投资开发有限公司持有济南港盛置业有限公司、济南综保港源经贸有限公司、济南通港经贸有限公司100%股权；济南通港经贸有限公司持有济南环通污水处理有限公司（本期注销）、山东聚轩房地产开发有限公司100%股权；济南综保港源经贸有限公司持有济南综合保税区港源跨境电商股份有限公司60%股权。

注2：济南高新文化传媒有限公司本公司合计持股70%，其中母公司持股50%、本公司的子公司济南齐鲁软件园发展中心有限公司持股10%、济南通港经贸有限公司持股10%。

注3：山东华芯半导体有限公司持有山东华芯微电子有限公司100%股权。本期山东华芯半导体有限公司分立新设了山东华芯优创科技有限公司。子公司山东华芯微电子有限公司100%划归山东华芯优创科技有限公司持有。

注4：山东省新动能大数据交易中心有限公司、山东省先行大数据交易中心有限公司、齐鲁融汇科技发展有限公司、济南济高教育咨询有限公司、济南信诚光电科技有限公司、济南信科新材料技术有限公司、山东大生命科学工程产业技术研究院有限公司、济南东强科技创新有限公司、济南算谷投资运营有限公司均未开始运营，本公司及子公司尚未实际出资。

注5：济南市高新区东方小额贷款股份有限公司本公司持股50%，为第一大股东，在董事会占有三分之二以上席位，形成实际控制，因此纳入合并范围。

2、发行人主要二级子公司介绍

（1）济南东泉供水有限公司

济南东泉供水有限公司（以下简称“东泉供水”）成立于2007年4月28日，注册资本为1,000万元，系发行人全资子公司。东泉供水主

要经营范围包括：工业用水的取水、生产、销售及服务；生活饮用水集中式供水（限分支机构经营）；房屋租赁；管道工程施工；普通机电设备的安装及维修；水表的修理及效验；水质分析；污水处理工程。

截至 2021 年 12 月 31 日，东泉供水经审计的合并总资产 31,326.63 万元，合并总负债 27,917.26 万元，合并所有者权益 3,409.36 万元。2021 年度，东泉供水实现营业收入 4,489.22 万元，实现净利润-24.43 万元，亏损主要原因为本期工程结算收入较低所致。

截至 2022 年 3 月 31 日，东泉供水未经审计的合并总资产 33,542.92 万元，合并总负债 30,021.43 万元，合并所有者权益 3,521.49 万元。2022 年 1-3 月，东泉供水实现营业收入 832.40 万元，实现净利润 112.13 万元。

（2）济南高新创新谷园区开发有限公司

济南高新创新谷园区开发有限公司（以下简称“创新谷公司”）成立于 2016 年 4 月 12 日，注册资本为 100,000 万元，系发行人全资子公司。创新谷主要经营范围是：房地产开发经营；建筑工程项目、市政基础设施项目的规划设计、投资建设及运营；土地规划、整理、开发；工程项目管理；自有房屋租赁；建材、普通机械设备的销售；物业管理服务；园林绿化工程；保洁服务；市政道路维护。

截至 2021 年 12 月 31 日，创新谷公司经审计的合并总资产 114,691.44 万元，合并总负债 90,810.16 万元，合并所有者权益 23,881.28 万元。2021 年度，创新谷公司实现营业收入 4,495.33 万元，

实现净利润-2,386.89万元，创新谷公司净利润为负主要系项目尚未开工所致。

截至2022年3月31日，创新谷公司未经审计的合并总资产109,657.19万元，合并总负债86,694.41万元，合并所有者权益22,962.78万元。2022年1-3月，创新谷公司实现营业收入265.23万元，实现净利润-918.50万元，创新谷公司净利润为负主要系项目尚未开工所致。

(3) 济南高新临空经济区园区开发有限公司

济南高新临空经济区园区开发有限公司（以下简称“临空公司”）成立于2016年4月11日，注册资本为200,000万元，系发行人全资子公司。临空公司主要经营范围是：房地产开发经营；建筑工程项目的规划设计、建设、运营；市政基础设施项目的规划设计、建设、运营；土地规划、整理、开发；工程项目管理；自有房屋租赁；建材、普通机械设备的销售；物业管理服务；园林绿化工程；保洁服务；市政道路维护。

截至2021年12月31日，临空公司经审计的合并总资产342,538.49万元，合并总负债235,608.33万元，合并所有者权益106,930.16万元。2021年度，实现营业收入8,379.38万元，实现净利润289.01万元。

截至2022年3月31日，临空公司未经审计的合并总资产383,030.65万元，合并总负债268,558.39万元，合并所有者权益

114,472.26 万元。2022 年 1-3 月，实现营业收入 3,855.57 万元，实现净利润 26.69 万元。

(4) 济南高新财金投资有限公司

济南高新财金投资有限公司（以下简称“财金公司”）成立于 2016 年 4 月 10 日，注册资本为 100,000 万元，系发行人全资子公司。财金公司主要经营范围是：以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务；从事对未上市企业的股权投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务；企业管理咨询；金融信息服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，财金公司经审计的合并总资产 890,391.58 万元，合并总负债 186,376.59 万元，合并所有者权益 704,014.99 万元。2021 年度，实现营业收入 120,062.64 万元，实现净利润 10,550.78 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，财金公司未经审计的合并总资产 899,038.67 万元，合并总负债 203,033.63 万元，合并所有者权益 696,005.05 万元。2022 年 1-3 月，实现营业收入 3,108.28 万元，实现净利润 1,148.38 万元。

(5) 济南高新智慧谷投资置业有限公司

济南高新智慧谷投资置业有限公司（以下简称“智慧谷公司”）成立于2016年4月11日，注册资本为100,000万元，系发行人全资子公司。智慧谷公司主要经营范围是：房地产开发经营；建筑工程项目的规划设计、投资建设、运营；市政基础设施项目的规划设计、投资建设、经营；土地规划、整理、开发；工程项目管理；自有房屋租赁；建材、普通机械设备的销售；物业管理服务；园林绿化工程；保洁服务；市政道路维护。

截至2021年12月31日，智慧谷公司经审计的合并总资产807,024.26万元，合并总负债395,057.00万元，合并所有者权益411,967.26万元。2021年度，实现营业收入38,371.66万元，实现净利润-12,757.75万元，亏损主要原因为新开工项目未达到收入确认条件所致。

截至2022年3月31日，智慧谷公司未经审计的合并总资产848,347.59万元，合并总负债440,318.46万元，合并所有者权益408,029.14万元。2022年1-3月，实现营业收入2,974.48万元，实现净利润-5,430.53万元，亏损主要原因为新开工项目未达到收入确认条件所致。

（6）济南东瓴发展投资开发有限公司

济南东瓴发展投资开发有限公司前身为济南综合保税区开发投资集团有限公司（以下简称“综保公司”），成立于2013年9月3日，注册资本为84,128万元，系发行人控股子公司。综保公司主要经营范

围包括：以自有资金进行投资，房地产开发经营；计算机软硬件技术开发；国内贸易代理；城市基础设施建设；企业管理咨询服务；建筑及园林绿化工程；房屋租赁；建材的销售；货物及技术进出口。综保公司 2021 年 8 月 6 日，更名为济南东瓴发展投资开发有限公司。

截至 2021 年 12 月 31 日，综保公司的合并总资产 772,430.20 万元，合并总负债 556,236.44 万元，合并所有者权益 216,193.76 万元。2021 年度，综保公司实现营业收入 50,318.59 万元，实现净利润 664.34 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，综保公司的合并总资产 784,979.87 万元，合并总负债 568,726.94 万元，合并所有者权益 216,252.94 万元。2022 年 1-3 月，综保公司实现营业收入 2,699.64 万元，实现净利润-1,103.07 万元，亏损主要原因为新开工项目前期投入较大所致。

(7) 济南齐鲁软件园发展中心有限公司

济南齐鲁软件园发展中心有限公司（以下简称“齐鲁软件园”）成立于 2000 年 12 月 1 日，注册资本为 72,600 万元，系发行人控股子公司。齐鲁软件园主要经营范围包括：软件产业园基地的开发、项目投资、配套设施管理服务、咨询，科技交流和推广服务，自由房屋租赁；房地产开发、经营、销售；物业管理；房地产咨询、房地产经纪、建筑安装工程施工。

截至 2021 年 12 月 31 日，齐鲁软件园的合并总资产 210,917.83 万元，合并总负债 72,198.76 万元，合并所有者权益 138,719.07 万元。

2021 年度，齐鲁软件园实现营业收入 21,903.11 万元，实现净利润 3,964.32 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，齐鲁软件园的合并总资产 215,786.31 万元，合并总负债 76,867.31 万元，合并所有者权益 138,919.00 万元。2022 年 1-3 月，齐鲁软件园实现营业收入 3,209.11 万元，实现净利润 199.93 万元。

(8) 济南东信开发建设有限公司

济南东信开发建设有限公司（以下简称“东信建设”）前身为济南高新技术产业开发区投资总公司，公司成立于 1993 年 3 月 10 日，注册资本为 266,000 万元，系发行人全资子公司。东信建设主要经营范围包括：建设工程项目管理；建设工程建设监理（不含铁道工程）；建设工程招标代理；建设工程造价咨询；建筑劳务分包；房屋建筑工程、市政公路工程、装饰装修工程、园林绿化工程、钢结构工程施工；水电安装；普通机械设备、制冷设备的安装；建筑机械设备的租赁；混凝土、普通机械设备及配件、建筑材料（不含木材）、装饰材料的销售；房地产开发、经营、租赁；房地产信息咨询；高新区管委会项目的投资；公共基础设施开发建设；土地整理。

截至 2021 年 12 月 31 日，东信建设经审计的合并总资产 970,188.38 万元，合并总负债 537,093.77 万元，合并所有者权益 433,094.61 万元。2021 年度，东信建设实现营业总收入 35,140.92 万

元，实现净利润-587.67万元，亏损主要原因为新开工项目前期投入较大所致。

截至2022年3月31日，东信建设未经审计的合并总资产979,895.14万元，合并总负债546,787.99万元，合并所有者权益433,107.15万元。2022年1-3月，东信建设实现营业总收入1,465.95万元，实现净利润-335.83万元。亏损主要原因为新开工项目前期投入较大所致。

(9) 济南东正科技发展有限公司

济南东正科技发展有限公司（以下简称“东正科技”）成立于2005年3月，注册资本为100万元，系发行人控股子公司。东正科技主要经营范围包括：电子产品科研开发；自有房屋租赁；社会经济咨询；物业管理等。

截至2021年12月31日，东正科技经审计的合并总资产2,942.06万元，合并总负债2,592.32万元，合并所有者权益349.75万元。2021年度，东正科技实现营业收入357.15万元，实现净利润6.01万元。

截至2022年3月31日，东正科技未经审计的合并总资产3,515.18万元，合并总负债3,232.29万元，合并所有者权益282.90万元。2022年1-3月，东正科技实现营业收入29.11万元，实现净利润-66.85万元，亏损主要原因为本期费用支出金额较大所致。

(10) 济南东拓置业有限公司

济南东拓置业有限公司（以下简称“东拓置业”）成立于 1995 年 2 月 27 日，注册资本为 14,000 万元，系发行人全资子公司。东拓置业主要经营范围包括：房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑材料的销售等。

截至 2021 年 12 月 31 日，东拓置业经审计的合并总资产 1,521,217.60 万元，合并总负债 1,312,673.52 万元，合并所有者权益 208,544.08 万元。2021 年度，东拓置业实现营业收入 14,507.56 万元，实现净利润 14,581.29 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，东拓置业未经审计的合并总资产 1,624,888.24 万元，合并总负债 1,390,424.61 万元，合并所有者权益 234,463.63 万元。2022 年 1-3 月，东拓置业实现营业收入 1,920.45 万元，实现净利润 24,751.54 万元，。

（11）济南东瑞置业有限公司

济南东瑞置业有限公司（以下简称“东瑞置业”）成立于 2010 年 7 月 29 日，注册资本为 10,000 万元，系发行人控股子公司。东瑞置业主要经营范围包括：房地产开发经营；自有房产租赁；投融资项目管理；物业管理及咨询服务；公共基础设施开发建设等。

截至 2021 年 12 月 31 日，东瑞置业经审计的合并总资产 6,724.64 万元，合并总负债 18.24 万元，合并所有者权益 6,706.40 万元。2021 年度，东瑞置业实现营业收入 0 万元，实现净利润-11.40 万元，净利润为负主要系尚未形成收入。

截至 2022 年 3 月 31 日,东瑞置业未经审计的合并总资产 6,724.40 万元,合并总负债 18.24 万元,合并所有者权益 6,706.16 万元。2022 年 1-3 月,东瑞置业暂未实现营业收入,净利润-0.24 万元,净利润为负主要系尚未形成收入。

(12) 济南云融科技园区运营有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日,高新传媒经审计的合并总资产 2,413.29 万元,合并总负债 1,037.42 万元,合并所有者权益 1,375.87 万元。2021 年度,高新传媒实现营业收入 1,879.45 万元,实现净利润-625.91 万元,净利润为负主要系受疫情影响公司 2021 年上半年业务较少。

截至 2022 年 3 月 31 日,高新传媒未经审计的合并总资产 2,415.59 万元,合并总负债 1,528.05 万元,合并所有者权益 887.54 万元。2022 年 1-3 月,高新传媒实现营业收入 561.18 万元,实现净利润-488.33 万元,净利润为负主要系受疫情影响公司本期业务较少。

(13) 山东华芯半导体有限公司

山东华芯半导体有限公司(以下简称“华芯半导体”)成立于 2008 年 5 月 29 日,注册资本为 30,000 万元,系发行人控股子公司。华芯半导体主要经营范围包括:集成电路和计算机软硬件产品的研发、生产、销售及技术咨询、技术转让、技术服务;货物及技术进出口等。

截至 2021 年 12 月 31 日,华芯半导体的合并总资产 8,384.59 万元,合并总负债 2,401.10 万元,合并所有者权益 5,983.50 万元。2021

年度，华芯半导体实现营业收入 9,622.62 万元，实现净利润 45.19 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，华芯半导体的合并总资产 10,332.62 万元，合并总负债 2,502.85 万元，合并所有者权益 7,829.77 万元。2022 年 1-3 月，华芯半导体实现营业收入 7,139.15 万元，实现净利润 1,846.28 万元。

(14) 济南东汇土地开发有限公司

济南东汇土地开发有限公司（以下简称“东汇公司”）成立于 2014 年 12 月 26 日，注册资本为 1,300 万元，系发行人的全资子公司。东汇公司主要经营范围包括：土地开发服务；土地整理；土地利用规划、复垦规划的编制、设计、论证、咨询；停车场管理；物业管理。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，东汇公司的合并总资产 106,956.28 万元，合并总负债 44,828.76 万元，合并所有者权益 62,127.52 万元。2021 年度，东汇公司实现营业收入 3,420.76 万元，实现净利润-165.59 万元，净利润为负主要系本期收入规模较小，同时费用支出金额较大所致。

截至 2022 年 3 月 31 日，东汇公司的合并总资产 113,150.31 万元，合并总负债 50,376.75 万元，合并所有者权益 62,773.56 万元。2022 年 1-3 月，东汇公司实现营业收入 750.59 万元，实现净利润 389.22 万元。

（15）济南高新医疗健康有限公司

济南高新医疗健康有限公司（以下简称“医疗健康公司”）成立于2018年3月28日，注册资本为5,000万元，系发行人控股子公司。医疗健康公司主要经营范围包括：医疗服务、医院管理、医疗器械设备租赁、物业管理。

截至2021年12月31日，医疗健康公司的合并总资产277,459.98万元，合并总负债322,658.01万元，合并所有者权益-45,198.03万元，2021年末医疗健康公司净资产为负的原因为新项目尚未全面开工，前期发生费用较大所致。2021年度，医疗健康公司实现营业收入0万元，实现净利润-14,991.34万元。2021年医疗健康公司净利润为负主要系尚未形成收入。

截至2022年3月31日，医疗健康公司的合并总资产259,278.64万元，合并总负债307,864.42万元，合并所有者权益-48,585.78万元，2022年3月末医疗健康公司净资产为负的原因为新项目尚未全面开工，前期发生费用较大所致。2022年1-3月，医疗健康公司实现营业收入0.00万元，实现净利润-3,387.75万元，医疗健康公司净利润为负主要系尚未形成收入。

（16）济南市高新区东方小额贷款股份有限公司

济南市高新区东方小额贷款股份有限公司（以下简称“东方小贷”）成立于2011年4月12日，注册资本为10,000万元，系发行人控股子公司。东方小贷主要经营范围包括：在济南市市区范围内办理各项

小额贷款；开展小企业发展、管理、财务咨询业务（在国家法律法规规定范围内开展业务）；股权投资（总投资额不超过注册资本的 30%）；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售（应取得相应资质）。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，东方小贷合并总资产 16,630.82 万元，合并总负债 4,193.54 万元，合并所有者权益 12,437.28 万元。2021 年度，东方小贷实现营业收入 2,033.48 万元，实现净利润 651.13 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，东方小贷合并总资产 17,149.11 万元，合并总负债 4,638.28 万元，合并所有者权益 12,510.83 万元。2022 年 1-3 月，东方小贷实现营业收入 519.38 万元，实现净利润 73.56 万元。

17、山东玉龙黄金股份有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，玉龙股份合并总资产 364,927.13 万元，合并总负债 98,560.75 万元，合并所有者权益 266,366.38 万元。2021 年度，玉龙股份实现营业收入 193,360.48 万元，实现净利润 15,944.29 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，玉龙股份合并总资产 413,538.91 万元，合并总负债 139,760.40 元，合并所有者权益 273,778.51 元。2022 年 1-3 月，玉龙股份实现营业收入 278,458.86 万元，实现净利润 7,562.00 万元。

（二）发行人主要合营、联营公司基本情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要合营、联营公司基本情况如下表所示：

表 发行人合营、联营企业情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权
1	山东爱思开高新石油有限公司	8,142.96	49.00	49.00
2	山东华泰保尔水务农业装备工程有限公司	3,000.00	21.00	21.00
3	济南高新绿城物业管理有限公司	1,000.00	49.00	49.00
4	济南东禾置业有限公司	10,000.00	49.00	49.00
5	济南舜正投资有限公司	1,000.00	40.00	40.00
6	山东玉龙黄金股份有限公司	78,302.58	24.00	24.00
7	山东互联网医保大健康集团有限公司	100,000.00	25.00	25.00
8	济南济高融建有限责任公司	5,000.00	49.00	49.00
9	济南东齐房地产开发公司	11,000.00	49.00	49.00
10	济南东创置业有限公司	30,000.00	50.00	50.00
11	山东济高汇恒产业园开发有限公司	3,000.00	38.00	38.00
12	济南东悦置业有限公司	1,800.00	49.00	49.00
13	济南泉达配售电有限责任公司	10,100.00	15.00	15.00
14	济南城发高新投资建设有限公司	10,000.00	40.00	40.00
15	山东融裕金谷创业投资有限公司	20,000.00	40.00	40.00
16	济南科技风险投资有限公司	24,000.00	43.33	43.33
17	济南新动能中商惠民股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	100,500.00	49.75	49.75
18	山东正威供应链管理有限公司	300,000.00	24.00	24.00
19	泉能先进集成电路产业研究院(济南)有限公司	10,000.00	49.00	49.00
20	山东山大华天软件有限公司	5,832.00	45.60	45.60
21	济南舜康投资有限公司	1,000.00	40.00	40.00
22	山东舜丰生物科技有限公司	750.00	25.00	25.00
23	网化产业互联网(山东)有限公司	1,100.00	18.18	18.18
24	共青城睿橙股权投资合伙企业(有限合伙)	10,700.00	28.04	28.04
25	济高投保联动股权投资基金(济南)合伙企业 (有限合伙)	10,000.00	49.00	49.00
26	济南综保泰航物业管理有限公司	125.00	40.80	40.80
27	济南综合保税区环港信息科技股份有限公司	1,500.00	30.00	30.00
28	山东镭数信息科技有限公司	6,150.00	30.00	30.00
29	山东国泰资本管理有限公司	30,000.00	25.00	25.00
30	济南高新城市建设发展有限公司	20,000.00	20.00	20.00
31	山东龙齐房地产开发有限公司	1,800.00	5.00	5.00
32	山东火炬信息通信技术创新科研基地建设有限 公司	26,994.00	22.22	22.22
33	济南海河港务有限公司	20,000.00	35.00	35.00
34	徐州济盛置业有限公司	2,000.00	49.00	49.00

35	山东高新通网络科技有限公司	1,000.00	45.00	45.00
36	济南济高东诚置业有限公司	85,000.00	50.00	50.00
37	山东国科量子通信网络有限公司	3,000.00	49.00	49.00
38	TRITON	-	34.01	34.01

发行人主要合营、联营企业介绍：

1、山东爱思开高新石油有限公司

山东爱思开高新石油有限公司（以下简称“爱思开石油”）成立于 2008 年 1 月 31 日，注册资本为 8,142.95 万元，系发行人参股公司。爱思开石油主要经营范围包括：在山东省内从事车用燃料（汽油、柴油）（限济南高新区加油站经营）、润滑油的零售（凭许可证经营）；汽车用品的销售；国内广告业务等。

截至 2021 年 12 月 31 日，爱思开石油合并总资产 10,183.10 万元，合并总负债 1,119.79 万元，合并所有者权益 9,063.31 万元。2021 年度，爱思开石油实现营业收入 5,715.69 万元，实现净利润 507.69 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，爱思开石油合并总资产 10,303.27 万元，合并总负债 1,190.72 万元，合并所有者权益 9,112.55 万元。2022 年 1-3 月，爱思开石油实现营业收入 1,552.72 万元，实现净利润 49.24 万元。

2、山东国际会展管理有限公司

山东国际会展管理有限公司（以下简称“会展公司”）成立于 2008 年 7 月 18 日，注册资本为 1,000 万元，系发行人参股公司。会展公

司主要经营范围包括：场地出租；展览、会议及配套服务；组织、策划展览业务并提供相关服务；会展咨询；展览、展示工程设计、制作、搭建；展具租赁；国内广告业务；庆典服务；建筑装饰工程设计、施工；装饰材料的销售等。

截至 2021 年 12 月 31 日，会展公司合并总资产 36,129.02 万元，合并总负债 36,822.22 万元，合并所有者权益-693.19 万元。2020 年度，会展公司实现营业收入 12,762.73 万元，实现净利润-3,050.12 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，会展公司合并总资产 32,708.33 万元，合并总负债 31,718.82 万元，合并所有者权益 989.52 万元。2022 年 1-3 月，会展公司实现营业收入 27.08 万元，实现净利润-2,249.01 万元，亏损主要原因为费用增加所致。

3、山东华芯富创电子科技有限公司

山东华芯富创电子科技有限公司（以下简称“华芯富创”）成立于 2013 年 1 月 17 日，注册资本为 23,325 万元，系发行人参股公司。华芯富创主要经营范围包括：触摸屏、集成电路和计算机软硬件产品的研发、生产、组装及技术咨询、技术转让、技术服务；销售本公司生产的产品等。

截至 2021 年 12 月 31 日，华芯富创合并总资产 1,032.17 万元，合并总负债 12,649.21 万元，合并所有者权益-11,617.05 万元。2021 年度，华芯富创实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-15,299.94 万元，

亏损的主要原因是公司加快转型升级，成本增加。

截至2022年3月31日，华芯富创合并总资产1,145.03万元，合并总负债12,770.42万元，合并所有者权益-11,625.39万元。2022年1-3月，华芯富创实现营业收入0万元，实现净利润-8.35万元，亏损的主要原因是公司加快转型升级，成本增加。

4、山东融裕金谷创业投资有限公司

山东融裕金谷创业投资有限公司（以下简称“融裕创投”）成立于2014年8月22日，注册资本为20,000万元，系发行人参股公司。融裕创投主要经营范围包括：创业投资，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资，创业投资咨询，为创业企业提供创业管理服务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

截至2021年12月31日，融裕创投合并总资产21,635.65万元，合并总负债113.63万元，合并所有者权益21,522.02万元。2021年度，融裕创投实现营业收入0万元，实现净利润281.23万元。

截至2022年3月31日，融裕创投合并总资产21,757.12万元，合并总负债126.03万元，合并所有者权益21,631.09万元。2022年1-3月，融裕创投实现营业收入0万元，实现净利润109.07万元。

5、济南高新绿城物业管理有限公司

济南高新绿城物业管理有限公司（以下简称“绿城物业”）成立于2016年1月15日，注册资本为1,000万元，系发行人参股公司。绿

城物业主要经营范围包括：物业管理服务及咨询；房产经纪服务；公关礼仪服务；组织文化艺术交流活动；装饰装修设计；教育信息咨询（不含家教及教育培训）；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；卷烟、雪茄烟的零售（有效期限以许可证为准）；花卉、办公用品的销售；初级食用农产品、日用百货、家用电器、五金产品、建筑装饰材料、服装服饰、家具的销售；旅游信息咨询服务；计算机软硬件的技术开发、技术咨询和技术服务；自有房屋租赁；家政服务；水电安装；停车场管理；游泳池管理及维修服务；市场调查；企业管理咨询、经济贸易咨询、商务信息咨询；票务代理服务；企业形象策划；会议及展览服务；国内广告业务。

截至 2021 年 12 月 31 日，绿城物业合并总资产 19,493.94 万元，合并总负债 15,541.04 万元，合并所有者权益 3,952.90 万元。2021 年度，绿城物业实现营业收入 22,360.45 万元，实现净利润 2,118.78 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，绿城物业合并总资产 14,733.05 万元，合并总负债 8,802.75 万元，合并所有者权益 5,930.30 万元。2022 年 1-3 月，绿城物业实现营业收入 6,178.93 万元，实现净利润-3,295.36 万元。

6、济南东创置业有限公司

济南东创置业有限公司（以下简称“东创公司”）成立于 2013 年 12 月 26 日，注册资本为 30,000 万元，系发行人参股公司。东创主要

经营范围包括：房地产开发经营；建筑工程项目的规划设计、投资建设、经营；市政基础设施项目的规划设计、投资建设、经营；土地规划、整理、开发；项目管理；自有房屋租赁；建材、普通机械设备的销售；物业管理服务。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，东创公司合并总资产 560,336.93 万元，合并总负债 436,167.81 万元，合并所有者权益 124,169.12 万元。2021 年度，东创公司实现营业收入 220,155.96 万元，实现净利润 62,844.93 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，东创公司合并总资产 300,920.24 万元，合并总负债 107,882.72 万元，合并所有者权益 193,037.52 万元。2022 年 1-3 月，东创公司实现营业收入 243,150.07 万元，实现净利润 69,119.76 万元。

7、济南新动能中商惠民股权投资基金合伙企业（有限合伙）

济南新动能中商惠民股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南中商惠民”）成立于 2019 年 5 月 13 日，注册资本为 105,000 万元，系发行人参股公司。济南中商惠民主要经营范围包括：从事对未上市企业的股权投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）。

截至2021年12月31日,济南中商惠民总资产100,006.29万元,总负债0万元,所有者权益100,006.29万元。2021年度,济南中商惠民实现营业收入0万元,实现净利润-0.23万元,济南中商惠民净利润为负主要因为尚未实现收入。

截至2022年3月31日,济南中商惠民总资产100,006.29万元,总负债0万元,所有者权益100,006.29万元。2022年1-3月,济南中商惠民实现营业收入0万元,实现净利润0万元,净利润为负主要因为尚未实现收入。

8、山东正威供应链管理有限公司

山东正威供应链管理有限公司(以下简称“山东正威”)成立于2019年7月24日,注册资本300,000.00万元,系发行人参股公司。山东正威主要经营范围包括:供应链管理;货物及技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外);矿产资源的评估服务;有色金属、贵金属、金属制品及原料的采购、储存(不含危险品)、加工、销售以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(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)。

截至2021年12月31日,山东正威总资产128,231.51万元,总负债27,066.31万元,所有者权益101,165.20万元。2021年度,山东正威实现营业收入620,020.55万元,实现净利润913.87万元。

截至2022年3月31日,山东正威总资产122,036.08万元,总负

债 20,634.79 万元，所有者权益 101,401.29 万元。2022 年 1-3 月，山东正威实现营业收入 184,536.00 万元，实现净利润 236.09 万元。

六、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他相关法律、法规的规定，制定了《济南高新控股集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。公司是国有独资的有限责任公司，出资人即公司股东为：济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会（以下简称“高新区国资委”）。股东履行出资人职责，董事会和监事会对公司股东负责，履行各自职责。

1、出资人

根据发行人公司章程，出资人即公司股东为：济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会（以下简称“高新区国资委”），高新区国资委作为公司的出资人，享有以下权利：（1）决定公司的经营方针、发展战略规划；（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核。根据考核结果决定其报酬及奖惩事项，指定董事长、监事会主席；（3）审议批准董事会、监事会的报告、公司的年度财务预算、决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）依法决定增加或减少公司注册资本；（5）获得

红利和其他形式的利息分配；（6）决定公司发行债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜必要时报请高新区管委会批准；（7）决定公司股权激励计划；（8）制定和修改公司章程；（9）对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的重大事项，享有知情权；（10）对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；（11）查询、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；（12）提议召开董事会会议；（13）依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；（14）公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；（15）根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；（16）法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

2、董事会

根据发行人公司章程，公司设董事会，由9名董事组成，其中股东委派董事8名，职工代表董事1名。职工代表董事由发行人职工民主选举产生。

董事每届任期三年，董事任期届满获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会设董事长一人，由高新区国资委从董事会成员中确定。董事长为集团公司法定代表人。董事会行使下列职权：（1）向公司股东报告工作；（2）执行公司股东的决定；（3）决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案，特别重大的投

资项目须报股东或济南高新区管委会批准；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；（7）制定公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；（9）按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权。决定聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项。（10）制定公司章程修订稿或修正案草稿；（11）制定公司的基本管理制度；（12）制定董事会议事规则，对董事会召开和表决的程序等做出规定；（13）决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保做出决议；（14）决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；（15）决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；（16）决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；（17）对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；（18）管理公司财务等重大信息公开事项；（19）法律法规、章程及股东授予的其他职权。

3、监事会

根据发行人公司章程，公司设监事会，监事会由5人组成，其

中股东代表监事3名，职工代表监事2名。股东代表监事由高新区国资委委派；职工代表监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。

监事会设主席一人，由高新区国资委从监事会成员中确定。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。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年，监事任期届满可连选连任。监事会行使下列职权：

（1）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、章程或股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（2）检查公司财务；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开董事会临时会议；（5）向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；（6）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；（7）依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）法律法规、章程及股东授予的其他职权。

4、总经理

根据发行人公司章程，设总经理1名，总经理任期由董事会确定，一般不超过本届董事会的任期，连聘可以连任。未经股东同意，董事长不得兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；(3) 拟定公司的内部管理机构设置方案；(4) 拟定公司的基本管理制度；(5) 制定公司的具体规章；(6) 按照有关规定，提请解聘或者解聘公司副总经理等高级管理人员；(7) 按照有关规定，决定解聘或者解聘除应由董事会决定解聘或者解聘以外的其他管理人员；(8) 章程或董事会授予的其他职权。

5、业务部门

发行人共设有六个部门，主要职能如下：

部门名称	部门职能
人力资源部	<p>(1) 人力资源规划：负责编制集团企业人力资源规划并组织实施，负责集团高管人才梯队建设与管理。</p> <p>(2) 薪酬管理：负责集团所属企业薪酬制度与薪酬调整方案的审批与监督管理。</p> <p>(3) 绩效管理：负责提报，并组织实施集团年度整体奖励方案和集团高层激励（奖金分配）方案，并组织实施；编制集团对所属企业考核及外派负责人（含经营负责人和财务负责人）的绩效考核方案，报集团办公会核准和组织实施。</p> <p>(4) 劳动人事管理：负责集团的劳动关系与劳动合同管理。</p> <p>(5) 人员培训与开发：负责集团层培训计划编制与培训活动的组织与实施。</p> <p>(6) 人员招聘管理：负责各部门招聘工作的组织实施。</p>
策划发展部	<p>(1) 战略管理：编制可持续发展的企业战略和业务发展战略，并负责战略执行和反馈调整。</p> <p>(2) 计划管理：负责项目运营计划管理，组织确定项目节点计划，根据项目节点计划编制项目总体开发计划，并对重大节点事项进行跟踪协调。</p> <p>(3) 市场研究：负责投资项目的前期调研，为项目策划提供市场依据。</p> <p>(4) 土地信息收集整理：负责土地信息的收集工作，负责土地信息的汇总、整理和总结。</p> <p>(5) 项目拓展与论证：对拟投资地块进行分析，组织相关部门完成初步市场研究报告，报总经理办公会决策。</p> <p>(6) 项目策划：根据项目拓展前期的研究资料，形成初步策划思路，提出策划深度要求及时间进度安排，形成初步定位策划/设计方案草稿，报方案技术委员会审议。</p> <p>(7) 项目报批报建：负责协调政府相关管理部门，完成项目投标、立项、报批、报审及报建等工作。</p> <p>(8) 旧村改造和土地一级开发：负责旧村改造拆迁补偿方案的制定与执行。</p> <p>(9) 房地产相关资质办理：负责集团及所属企业房地产开发、监理等相关资质办理。</p>

部门名称	部门职能
财务管理部	<p>(1) 会计核算：统一集团会计核算、财务报告体系，确保各项会计核算业务的正常开展。</p> <p>(2) 资金管理：归集、审核集团及所属企业月度资金计划并检查资金计划执行情况，组织召开月度资金调度会。</p> <p>(3) 预算管理：对集团各预算责任单位编制的预算草案进行审查、协调和平衡，并提出具体的指导意见。</p> <p>(4) 税务管理：核算集团税收帐务，编制集团税金缴纳情况分析。</p> <p>(5) 所属企业财务管理：负责集团外派财务负责人的管理，并参与其考核。</p> <p>(6) 融资组织与实施：负责开拓多元化融资渠道，建立与融资机构的战略合作关系，开展集团融资工作；按集团年度资金需求计划，制定集团项目融资方案与融资计划，并组织实施。</p> <p>(7) 融资管理：负责集团及所属企业对外担保、集团内部互保业务的办理及监管工作，建立对外担保管理台账，防范担保风险；负责管委会、集团及所属企业融资抵押、解押手续的办理工作。</p>
审计监察部	<p>(1) 制定审计制度：制订集团内部审计制度，负责对集团内部控制制度的健全性、有效性进行评价，并提出管理意见。</p> <p>(2) 财务审计：对集团财务收支、资金管理与使用、经济管理及效益情况等有关经济活动进行审计。</p> <p>(3) 工程审计：建立健全工程审计制度规范，建立重大项目的全程合规性跟踪审计及其他事项的报备抽查体系，包括入围单位选择、开标、合同签订、工程洽商、变更、工程结算等关键事项的合规性审计。</p> <p>(4) 管理审计：定期对各专业部门建立的招标、采购管理体系与供方信息库进行审计。</p> <p>(5) 人事审计：负责所属企业年度经营绩效审计，对所属企业中高层管理人员的离任进行审计。</p>
综合管理部	<p>(1) 组织及流程管理：根据组织架构调整，设计并修订各部门具体职责，负责集团组织管理手册编写与推行。</p> <p>(2) 信息化管理：负责集团信息化系统的建立和维护。</p> <p>(3) 法律管理：建立、完善集团法务管理体系，制定相关法务管理规定，并督促、检查执行。</p> <p>(4) 企业文化宣传：负责制定集团年度企业文化建设方案。</p> <p>(5) 行政办公管理：负责集团董事会、总经理办公会及重要专题会议组织与服务管理；负责集团文秘、文书、信息、文件、机要、保密及印鉴等管理工作。</p> <p>(6) 纪检督办廉政：管理集团及其所属企业违法违纪案件的查处工作，受理单位或个人对集团管理、监管对象违反法规以及违纪行为的检举、控告和查处工作，提出处分建议。</p> <p>(7) 协调保障：负责集团的安全生产，制定集团安全生产责任体系，负责上级安全生产政策法规的上传下达。</p> <p>(8) 党政工团：负责集团党务日常管理工作；负责集团政工、工会、共青团等工作，把各项工作措施落实到位。</p>
资本	<p>(1) 负责集团公司资本运营战略与规划，组织推动集团资本化、国际化运营工作。</p>

部门名称	部门职能
管理部	(2) 负责集团公司股权和证券类资产投资与管理，协助权属企业把控战略投资方向和风险控制。 (3) 负责集团公司并督促各级公司的产权管理、权属企业法人治理等工作。 (4) 负责集团及权属企业投资项目投后管理及监督，并协助公司管理层进行资本管理相关绩效考核评估。 (5) 负责集团自持存量固定资产的统筹运营管理、处置等国有资产日常管理。

(二) 发行人合法合规经营情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

(三) 公司内部控制制度

1、业务控制制度

发行人根据自身业务特点，制定了《合同管理暂行规定》、《集中采购管理（暂行）办法》、《管网建设配套费使用管理暂行办法》、《建设项目材料批价实施细则（试行）》等一系列业务控制制度。其中，《合同管理暂行规定》就发行人合同的签订、合同的审批权限、合同审批程序、合同的履行、合同纠纷的处理以及合同的续签、变更、解除做出了明确规定；《集中采购管理（暂行）办法》就发行人采购管理实施和监督机构、集中采购范围和采购方式与采购程序等做出了明确规定；《管网建设配套费使用管理暂行办法》就发行人网管建设配套费使用管理职责分工、配套费使用和配套费核算等做出了明确规定；《建设项目材料批价实施细则（试行）》就公司开发项目适用的批价流程和所属企业适用的批价流程做出了明确规定。

2、内部会计控制制度

(1) 建立内部会计控制制度的目标

逐步建立和完善符合公司管理要求的内部组织结构，形成决策、执行和监督机制保证公司经营管理目标的实现；逐步建立各项内部控制制度，保护公司资产的安全、完整；确保国家有关法律法规、规章制度的贯彻执行。

(2) 建立内部会计控制制度应遵循的原则

公司内部会计控制符合国家有关法律法规、财政部颁布的《内部会计控制规范—基本规范（试行）》及相关具体规范以及本公司的实际情况；内部会计控制能够约束公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合适设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。

3、资产管理控制制度

公司为保证资产的安全完整，制定了相关的管理制度，包括《资产管理暂行办法》和《资金集中管理办法》等。《资产管理暂行办法》就资产管理责任范围、资产日常管理、新增资产管理、出租、出借、内部调换及委托运营资产管理、清理、处置资产管理以及国有资产产权管理等做出了明确规定。《资金集中管理办法》就资金银行账户管理、资金收支管理、商业票据管理、资金流程管理和资金会计帐务处理等方面做出了明确规定。

4、投资管理制度

发行人为了规范和加强对控股、参股公司（以下合称“被投资企业

业”)的管理和控制,健全被投资企业的治理结构,明确济南高新控股集团有限公司和被投资企业之间的产权关系,保障高新控股行使股东的权利,特制定《投资管理办法》。公司《投资管理办法》按照符合公司发展战略、合理配置企业资源、促进要素优化组合、创造良好经济效益的原则,就公司投资范围及基本原则、投资管理机构及职责、投资管理权限、投资决策审批程序、考核与责任追究进行了规范。

5、内部审计制度

为完善公司内部审计制度,公司制定了《内部审计制度(暂行)》和《经济责任审计管理(暂行)办法》等相关制度。《内部审计制度(暂行)》就内部审计职能部门设置与工作职责、承担内部审计职能的部门及内审人员的权限与责任、内部审计工作程序和审计评价应用及责任追究等方面做出了明确规定。《经济责任审计管理(暂行)办法》就公司领导任期经济责任审计、离任经济责任审计、责任追究和审计人员责任做出了明确规定。

6、计算机安全管理规定

为了保证公司计算机及网络安全畅通,特制订《济南高新控股集团有限公司计算机安全管理规定》,本管理办法涉及的电脑设备,包括总裁办为各部门员工配置的工作用台式电脑设备、笔记本电脑和网络设备。

7、人事管理制度

公司制定了聘用、培训、考核、奖惩等一系列的人事管理制度,包括制定《所属企业人力资源管理暂行办法》《KPI关键绩效指标考

核管理制度》《培训学习管理制度（修订版）》《外派财务负责人考核办法》等。公司与全部员工签订了劳动合同，实行岗位薪资制度，定岗定薪，岗变薪变，建立起岗位薪资、绩效薪资、津贴薪资综合薪资体系，按照国家规定，为职工个人建立和缴纳了养老、医疗、失业、工伤等保险金，建立了有效的激励和约束机制。

8、全面预算管理制度

为了进一步提高经营计划预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，公司制定了《全面预算管理实施细则》及《预算管理办法》等制度，确定预算大纲，采取上下结合的方式，科学编制预算，保证目标的一致性。公司在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对现行的业绩进行考核与评价。

9、关联交易决策制度

为进一步规范关联交易行为，保证关联交易的公允性，切实保护投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号-关联方披露》等法律、法规和规范性文件的规定及《济南高新控股集团有限公司章程》，结合发行人的实际情况，制定《关联交易决策制度》。发行人关联人包括关联法人和关联自然人。

10、子公司重大事项管理办法

为贯彻执行《高新控股投资企业管理制度》的相关规定，规范和加强高新控股对控股公司重大事项的管理，制订《济南高新控股集团有限公司子公司重大事项管理办法》。本办法适用于高新控股绝对控股和有实际控制力的子公司。本办法所指重大事项为各子公司需要上报该公司董事会、股东会审议的事项，各子公司应根据自身的具体情况，参照办法，制订各自相应的投资企业管理办法，以规范对下属子公司的管理工作，并报高新控股战略规划与投资发展部备案。

11、管理与决策机制

公司根据自身经营特点建立起人事、财务、采购、审计以及投资决策五个方面“垂直管理”企业运营模式。

（1）人事垂直管理

公司对所属企业实行统一人事管理，通过“在位要受控、薪酬靠考核、升迁靠竞争、能进也能出”的有效激励约束机制，为企业发展提供有力的人才与智力保障，带动各项工作的顺利开展。

（2）财务垂直管理

公司以推行资金管理一体化工作为主线，通过建立集团资金结算中心、推行预算管理、强化基建项目管理、对所属企业下派财务负责人等措施，实现公司对所属企业财务垂直管理，保障财务工作的上下贯通。

（3）采购垂直管理

公司作为采购实施主体，采取顾问公司支持下的自主招标模式，统筹管理各级采购，确保采购行为高效、合法、公开，实现公司在采

购环节的利益最大化。

（4）审计垂直管理

公司按照“职能至上、服务为本、效率为先”的原则，将建设和采购作为审计重点，实施全过程监督，实现“质量、速度、效益”三到位；同时，对下属企业资产交接、企业改制、企业经济责任进行全过程垂直监督审计，促进企业经济效益的提高和国有资产的保值增值。

（5）投资决策垂直管理

公司建立了相对合理、统一的决策体系，通过对所述企业下派经理等多种方式强化信息收集，通过财务信息系统强化对数据的分析与预算，做到公司重大事项的统一决策，确保决策的科学性与准确性。

12、财务管理制度

为加强企业财务管理，规范企业财务核算工作，制定《济南高新控股集团有限公司财务管理制度框架结构》。《济南高新控股集团有限公司财务管理制度框架结构》由三个层次构成：第一层次，财务制度的总纲，规范财务管理基本原则。第二层次，各单位通用财务制度，体现资金、人员、核算三个集中管理。第三层次，财务制度实施细则，含集团本部、控股公司和参股企业。具体地说，集团财务管理实行资金、核算、财务人员集中统一管理，并通过资金集中管理、统一会计核算、统一财务系统管理软件、建立健全内部控制制度、实行全面预算管理 and 财务人员由集团财务部统一管理等多种方式，确保财务管理制度的有效实施。

13、融资管理制度

为了规范和加强对控股、参股公司（以下合称“被投资企业”）的管理和控制，健全被投资企业的治理结构，明确济高控股和被投资企业之间的产权关系，保障济高控股行使股东的权利，特制定《融资管理制度》。按照符合公司发展战略、合理配置企业资源、促进要素优化组合，创造良好经济效益的原则，就公司筹资的基本原则、融资审批程序、融资审批权限进行了规范。具体包括：对权益资本筹资和债务资本筹资的流程、方案进行了规定；坚持遵守国家法律法规、符合公司战略、规模适度；集团控股企业的融资审批权归集团公司，非控股企业由其董事会确定；集团及控股企业设立新公司或参股其他公司（非上市公司）、新项目融资，必须事先进行可行性研究并上报集团；公司对融资的质量、进度、费用控制应实行全过程监督和跟踪。

14、对外担保制度

为确保国有资产保值增值，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规、规范性文件及《济南高新控股集团有限公司公司章程》的规定，制订公司对外担保管理办法。该担保管理办法在对外担保程序、担保合同管理以及责任追究等方面进行了详尽的规定与安排。公司对外担保实行统一管理，未经股东批准，公司、公司下属企业及公司分支机构不得对外提供担保。在担保程序方面，公司的对外担保行为，须在董事会审议通过后提交股东审批通过。在担保合同管理方面，公司对外提供担保，应签订书面合同。担保合同应依据《担保法》明确约定担保范围或限额、担保方式和担保期限。担保合同由综合管理部指示专人妥善保管并注意担保时效期限。最后，

该办法对责任追究的相关主体、追究的情节等方面进行了详尽的规定。

15、信息披露制度

为规范发行人的信息披露工作，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规、中国人民银行发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等规定，结合公司实际情况，发行人制订了信息披露制度。

16、突发事件应急管理制度

为保障经营安全和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，维护公司资产安全和企业稳定，维护正常的经营秩序，保障广大投资者利益，促进和谐企业建设。依据国家有关法律法规，并结合公司情况，发行人制定了突发事件应急管理制度。该制度在突发事件定义、突发事件应急机构设置、突发事件应急机构职责、突发事件预警和预防机制、突发事件的应急处置、应急保障等方面制定了详尽的规定。针对严重影响或可能严重影响公司日常经营、需要立即处置的重大事件，公司设立应急机构负责突发事件的管理及处置工作，公司各部门、下属子公司及分支机构负责人作为突发事件的预警预防工作第一责任人，定期检查并汇报部门及子公司有关情况，做到及时提示、提前控制，发生制度范围内的突发事件后，需启动公司突发事件应急预案，并针对不同突发事件制定不同的应急处置措施，并由公司下属各部门及各下属公司及分支机构按照职责分工和相关制度，切实做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证

应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

17、资金运营内控制度

公司根据《资金管理暂行办法》，把分散在各企业的资金，进行集中管理，提高公司的资金调配能力。为加强资金运营效率，保证公司的整体运营，日常资金筹措从全盘进行考虑。积累资金调度信息，建立资金预算体系，提高资金预算编制准确度。并尽可能选择最优的筹资渠道和方式，力求以同期内较低的融资成本取得生产经营活动所需的资金，并密切关注长、短期债务结构变化，保证长、短期资金结构合理，控制流动性风险。

18、资金管理模式

资金集中管理是本公司内控管理体系和资源统一调配的重要内容之一，其目的在于充分发挥本公司总体资金优势，合理配置资源，提高资金使用效率，降低资金成本，规避资金风险，改善融资结构和手段。为有效执行资金集中管理，本公司制定了《资金管理暂行办法》，从银行账户管理、资金收支管理、商业票据管理、资金流程管理和存贷款业务管理五个方面进行制度规定。

其中《资金管理暂行办法》要求所属企业的资金结算实行收支两条线管理，即所属企业开立银行收入专户，集团统一管理，所有资金收入通常每日定期划入，专户核算，资金支出按月度预算拨付各单位支出账户用于支付。公司以《资金管理暂行办法》为指引进行资金监管，控制资金风险。

19、短期资金调度应急预案

公司为了加强短期资金合理调度，根据《资金管理暂行办法》，制定短期资金调度应急预案。通过资金集中管理模式，实现公司资金集中运用和跟踪，加强对大额资金和重点资金的调度、运用和监控管理，避免出现资金短缺情况。公司还按照相关管理制度统一考虑资金安排，首先调用公司内部存量资金，如还存在缺口，由公司财务部完成缺口融资测算，充分利用充沛的银行授信额度，使用银行多种可选的融资产品进行短期资金筹措。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	性别	年龄	公司职务	任期起始日期
孙萌	男	42	董事、总经理	2022.2-至今
刘金辉	男	50	董事、副总经理	2016.12-至今
李军	男	47	董事、副总经理	2020.12-至今
王成东	男	46	董事、副总经理	2020.12-至今
贾为	男	42	董事	2022.2-至今
牛磊	男	41	职工董事、副总经理	2022.2-至今
张玉平	男	55	监事、监事会主席	2020.12-至今
韩强	男	58	监事、监事会副主席	2020.12-至今
冯德民	男	57	职工监事	2020.12-至今
王浩	男	56	职工监事	2020.12-至今
杨守德	男	59	监事	2016.12-至今
王祖垒	男	48	副总经理	2021.2-至今
刘洋	男	48	总经理助理	2021.11-至今
吴宝健	男	44	总经理助理	2021.11-至今

注：根据《公司章程》，发行人作为高新区国资委出资组建的国有独资企业，不设股东会，高新区国资委授权董事会行使股东的部分职权。《公司章程》规定董事会由9名董事组成，其中8名董事由高新区国资委按照董事会的任期委派或者更换（其中外部董事2名），

董事会的成员中有一名公司职工代表，董事会的职工代表由公司职工民主选举产生。董事会设董事长一人，由高新区国资委从董事会成员中确定。董事会每届任期三年，董事任期届满未更换可连任。

根据《公司章程》规定董事会由9名董事组成，其中8名董事由高新区国资委按照董事会的任期委派或者更换（其中外部董事2名），根据发行人提供的资料并在国家企业信用信息公示系统官方网站核查，发行人目前现任董事有6名，董事会现有人数暂时少于《公司章程》规定人数，主要系部分董事高新区管委会尚未指派。发行人现有董事已达到公司法规定的法定最低人数，不会对本次董事会行使职权及董事会关于本期债券发行决议的有效性造成实质性影响，后续高新区管委会将会继续任命剩余董事。

2022年5月19日，济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会出具《关于李昊同志职务任免的股东决定》，李昊同志不再担任公司董事长、法定代表人职务，暂由公司董事、总经理孙萌同志全面主持工作，后续发行人将按照法定程序完成董事长、法定代表人的补选工作。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简历

孙萌先生，1980出生，大学本科学历，历任国家信息通信国际创新园管委会主任助理；济南高新技术产业开发区管委会主任助理、投资促进部部长等职务。现任济南高新技术产业开发区管委会主任助理、济南高新控股集团有限公司董事、总经理。

刘金辉先生，1972年出生，大学本科学历，在职工商管理硕士，高级会计师职称，历任济南试金集团有限公司财务科长；济南高新国有资本营运公司财务部副经理、经理；济南高新控股集团财务部部长

等职务。现任济南高新控股集团有限公司董事、副总经理。

李军先生，1975年出生，在职研究生学历，历任济南、哈尔滨万达广场商业管理有限公司副总经理；昆山世贸广场商业管理有限公司总经理；保山五洲国际商业运营有限公司总经理；现任济南高新控股集团有限公司董事、副总经理。

王成东先生，1976年出生，工商管理硕士、高级会计师，历任济南高新控股集团有限公司外派企业财务总监、集团财务管理部副部长、部长等职务；现任济南高新控股集团有限公司董事、副总经理。

贾为先生：1980年出生，工程管理硕士，高级工程师、经济师，注册监理工程师，一级建造师，历任济南高新控股集团有限公司工程管理部副部长；济南先投产业发展有限公司董事长、总经理等职务。现任济南高新控股集团有限公司董事。

牛磊先生：1981年出生，工商管理硕士，高级经济师，历任济南高新财金投资有限公司投资发展部部长、副总经理；山东玉龙黄金股份有限公司副董事长、总经理。现任济南高新控股集团有限公司职工董事、副总经理。

2、发行人监事简历

张玉平先生，1967年出生，研究生学历，历任济南市委组织部干部三处副处长、处长；山东水总有限公司副总经理等职务；现任济南高新控股集团有限公司监事、监事会主席。

韩强先生，1964年出生，研究生学历，历任济南高新国有资本营运公司副总经理；山东金桥集团副总经理；济南高新控股集团有限公司董事、副总经理等职务；现任济南高新控股集团有限公司监事、监事会副主席。

冯德民先生，1965年出生，大学本科学历，历任济南高新国有资本营运公司副总经理；东新热电有限公司总经理；济南高新控股集团有限公司董事、副总经理等职务。现任济南高新控股集团有限公司监事。

王浩先生，1966年出生，研究生学历，高级工程师，历任山东塑料试验厂总工办主任、厂长助理；济南高新国有资本营运公司产业发展部经理；济南高新控股集团投融资部部长；济南东方小额贷款有限公司派驻董事（主持工作）；济南高新控股集团有限公司副总经理等职务。现任济南高新控股集团有限公司监事。

杨守德先生，1963年出生，研究生学历，高级会计师，历任滨州市木材总公司财务科长、副总经理；滨州市燃料木材集团副总经理；滨州市燃料木材集团副总经理兼阳信百特家具有限公司总经理；山东经济学院《财经监督论坛》编辑部主任；山东省内部审计师协会咨询中心经理；济南东新热电有限公司财务部经理。现任济南高新控股集团有限公司审计监察部部长、监事。

3、发行人高级管理人员简历

孙萌先生，详见发行人董事简历。

刘金辉先生，详见发行人董事简历。

李军先生，详见发行人董事简历。

王成东先生，详见发行人董事简历。

贾为先生，详见发行人董事简历。

牛磊先生，详见发行人董事简历。

王祖垒先生，1974年出生，本科学历，历任投融资管理中心主任助理（正科级）、副主任；济南综合保税区开发投资集团有限公司副总经理；济南东拓置业有限公司总经理等职务。现任济南高新控股集团有限公司副总经理。

刘洋先生：1974年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级经济师，历任济南高新国有资本营运公司资本管理部经理；济南高新临空经济园区开发有限公司副总经理；济南高新财金投资有限公司总经理等职务。现任济南高新控股集团有限公司总经理助理。

吴宝健先生：1978年出生，本科学历，高级工程师，历任济南浪潮置业有限公司工程总监；济南高新控股集团有限公司发展规划部部长兼济南高新智慧谷投资置业有限公司副总等职务。现任济南高新控股集团有限公司总经理助理。

公司本届董事、监事、高级管理人员均为中国国籍，无境外永久居留权，符合法律法规规定的任职资格。

（三）现任董事、监事及高管对外兼职情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职的情况，兼职监事张玉平先生、韩强先生、冯德民先生、王浩先生均不属于公务员，均不在公司领薪。

（四）持有发行人股权、债券情况

发行人为国有独资公司，故不存在上述董事、监事及高级管理人员持有公司股份的情况，上述董事、监事及高级管理人员亦未持有公司债券。

（五）违法违规情况

发行人董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法违规情况，任职资格符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是以产业园区开发、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理和 IT 硬件及服务为核心业务的大型企业集团，其营业执照载明的经营范围是：按高新区国资委授权进行国有资产的经营；管理高新区管委会项目的投资、融资业务；自有房产租赁；物业管理；企业管理咨询服务；房地产开发、经营；公共基础设施开发建设；土地整理；建筑材料、普通机械设备的销售。（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）

发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理

的主要承担者，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，其在园区开发、基础设施建设等领域具有垄断地位。

2019-2021年和2022年1-3月，公司营业收入分别为528,900.45万元、701,118.91万元、1,008,807.83万元和573,626.30万元。发行人报告期内的营业收入、营业成本和毛利率情况如下：

表 近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园区投资运营	265,169.04	46.23	342,825.48	33.98	106,420.73	15.18	166,597.48	31.50
园区住宅开发	2,826.42	0.49	34,869.20	3.46	110,857.25	15.81	150,069.45	28.37
园区配套服务	16,464.57	2.87	68,806.22	6.82	28,351.33	4.04	40,845.89	7.72
土地整理	-	-	48,096.69	4.77	222,117.16	31.68	163,637.59	30.94
IT硬件及服务	7,140.99	1.24	10,004.90	0.99	6,642.89	0.95	7,541.70	1.43
其他销售	279,710.36	48.76	495,849.82	49.15	177,496.58	25.32	-	-
其他业务	2,314.91	0.40	8,355.52	0.83	49,232.97	7.02	208.35	0.04
合计	573,626.30	100.00	1,008,807.83	100.00	701,118.91	100.00	528,900.45	100.00

2019-2021年和2022年1-3月，公司营业收入分别为528,900.45万元、701,118.91万元、1,008,807.83万元和573,626.30万元，营业收入稳步增长。2019年营业收入同比增长5.55%，小幅增加。2020年营业收入同比增长32.56%，大幅增加，主要系新增其他销售板块业务开展所致。2021年营业收入同比增加307,688.92万元，增幅43.89%，主要系产业园区投资运营业务项目销售单价上涨及收入达到确认条件，以及全年开展其他销售业务及玉龙股份合并所致。

作为济南高新区园区建设的承接主体，产业园区投资运营一直是

公司的核心业务，该板块业务主要由公司本部承担。2019-2021年和2022年1-3月，产业园区投资运营业务收入分别为166,597.48万元、106,420.73万元、342,825.48万元和265,169.04万元，占营业收入的比重分别为31.50%、15.18%、33.98%和46.23%。发行人产业园区投资运营板块收入波动主要受项目进度、收入确认进度、项目销售单价变动等影响所致。

园区住宅开发主要是公司为入园企业员工及高新区居民订单式开发的配套住宅项目，因此该板块业务可视为产业园区投资运营的附属配套业务，该板块业务主要由发行人二级子公司济南东拓置业有限公司承担。2019-2021年和2022年1-3月，园区住宅开发业务收入分别为150,069.45万元、110,857.25万元、34,869.20万元和2,826.42万元，占营业收入的比重分别为28.37%、15.81%、3.46%和0.49%。2019-2020年，由于入驻园区企业员工住房需求稳定，故园区住宅开发业务的收入较为稳定。2021年，发行人园区住宅开发业务收入较上年减少68.55%，主要系园区住宅开发业务项目未达到收入确认条件所致。

园区配套服务主要包括供水及污水处理、物业租赁、管理与咨询和文化传媒等业务，发行人供水业务由二级子公司济南东泉供水有限公司运营，污水处理业务经高新区管委会授权，由发行人以BOT或者委托运营方式委托有关单位建设、运营，物业租赁、管理及咨询主要由公司本部负责，文化传媒业务主要由二级子公司济南高新文化传媒有限公司运营。2019-2021年和2022年1-3月，园区配套服务业务

收入分别为 40,845.89 万元、28,351.33 万元、68,806.22 万元和 16,464.57 万元，占营业收入的比重分别为 7.72%、4.04%、6.82%和 2.87%。2021 年，发行人园区配套服务业务收入较上年增加 142.69%，主要系 2020 年疫情减免租金，2021 年恢复租金收取所致。

土地整理则是发行人为济南高新区发展集约土地，完善高新区规划并加快城市化进程的附属业务，该业务板块在 2017 年底之前主要为土地熟化整理工作，自 2017 年底开始发行人新增部分安置房建设工作。该板块土地整理业务由公司本部负责高新区中心区，各二级公司负责所属片区；安置房项目建设现由项目承接主体公司负责。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司土地整理业务收入分别为 163,637.59 万元、222,117.16 万元、48,096.69 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 30.94%、31.68%、4.77%和 0.00%。2021 年，发行人土地整理业务收入较上年减少 78.35%，主要系项目逐渐完工交付所致。

IT 硬件及服务业务系发行人为拓展业务范围，通过收购山东华芯半导体有限公司而开展的一项拓展业务。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司 IT 硬件及服务业务实现营业收入 7,541.70 万元、6,642.89 万元、10,004.90 万元和 7,140.99 万元，占营业收入的比重分别为 1.43%、0.95%、0.99%和 1.24%。2021 年，发行人 IT 硬件及服务收入较上年增加 50.61%，主要系产品升级收入增加所致。

其他销售业务是发行人为丰富经营业务板块多元化，通过设立济高国际投资发展有限公司而开展的一项多元化业务，包括煤炭、铁矿

石、乙二醇等产品的销售。该项业务于2020年正式开展，2020-2021年和2022年1-3月，公司其他销售业务实现营业收入177,496.58万元、495,849.82万元和279,710.36万元，占营业收入的比重分别为25.32%、49.15%和48.76%。

表 近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园区投资运营	253,745.45	46.56	247,339.93	30.05	85,819.06	13.79	125,743.36	29.32
园区住宅开发	2,654.62	0.49	30,432.47	3.70	89,038.88	14.31	125,464.71	29.26
园区配套服务	12,953.69	2.38	17,332.94	2.11	12,309.62	1.98	10,310.94	2.40
土地整理	-	-	46,744.86	5.68	212,856.49	34.21	160,424.29	37.41
IT硬件及服务	6,840.43	1.26	6,443.66	0.78	5,582.95	0.90	6,816.84	1.59
其他销售	266,602.99	48.92	469,477.72	57.04	176,731.29	28.40	-	-
其他业务	2,154.38	0.40	5,312.63	0.65	39,938.52	6.42	69.58	0.02
合计	544,951.55	100.00	823,084.22	100.00	622,276.81	100.00	428,829.72	100.00

2019-2021年和2022年1-3月，公司营业成本分别为428,829.72万元、622,276.81万元、823,084.22万元和544,951.55万元，营业成本主要随着营业收入的变化而变化。2019年营业成本同比下降5.17%，略有下降。2020年营业成本同比上升45.11%。2021年营业成本同比上升32.27%。

2019-2021年和2022年1-3月，产业园区投资运营板块营业成本分别为125,743.36万元、85,819.06万元、247,339.93万元和253,745.45万元，占营业成本的比重分别为29.32%、13.79%、30.05%和46.56%。

2019-2021年和2022年1-3月，园区住宅开发板块营业成本分别

为 125,464.71 万元、89,038.88 万元、30,432.47 万元和 2,654.62 万元，占营业成本的比重分别为 29.26%、14.31%、3.70%和 0.49%。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，园区配套服务板块营业成本分别为 10,310.94 万元、12,309.62 万元、17,332.94 万元和 12,953.69 万元，占营业成本的比重分别为 2.40%、1.98%、2.11%和 2.38%。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，土地整理板块营业成本分别为 160,424.29 万元、212,856.49 万元、46,744.86 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 37.41%、34.21%、5.68%和 0.00%。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，IT 硬件及服务业务板块营业成本为 6,816.84 万元、5,582.95 万元、6,443.66 万元和 6,840.43 万元，占营业成本的比重分别为 1.59%、0.90%、0.78%和 1.26%。

2020-2021 年和 2022 年 1-3 月，其他销售业务板块营业成本分别为 176,731.29 万元、469,477.72 万元和 266,602.99 万元，占营业成本的比重分别为 28.40%、57.04%和 48.92%。

表 近三年及一期发行人主要业务板块毛利润一览表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园区投资运营	11,423.59	39.84	95,485.55	51.41	20,601.66	26.13	40,854.12	40.83
园区住宅开发	171.80	0.60	4,436.73	2.39	21,818.37	27.67	24,604.74	24.59
园区配套服务	3,510.88	12.24	51,473.28	27.71	16,041.71	20.35	30,534.95	30.51
土地整理	-	-	1,351.83	0.73	9,260.67	11.75	3,213.30	3.21
IT 硬件及服务	300.56	1.05	3,561.24	1.92	1,059.94	1.34	724.86	0.72

其他销售	13,107.37	45.71	26,372.10	14.20	765.29	0.97	-	-
其他业务	160.53	0.56	3,042.89	1.64	9,294.46	11.79	138.77	0.14
合计	28,674.75	100.00	185,723.61	100.00	78,842.10	100.00	100,070.74	100.00

表 近三年及一期发行人主要业务板块毛利率一览表

单位：%

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年度
产业园区投资运营	4.31	27.85	19.36	24.52
园区住宅开发	6.08	12.72	19.68	16.40
园区配套服务	21.32	74.81	56.58	74.76
土地整理	-	2.81	4.17	1.96
IT硬件及服务	4.21	35.59	15.96	9.61
其他销售	4.69	5.32	0.43	-
其他业务	6.93	36.42	18.88	66.60
合计	5.00	18.41	11.25	18.92

2019-2021年和2022年1-3月,公司毛利润总额分别为100,070.74万元、78,842.10万元、185,723.61万元和28,674.75万元。2019年毛利润大幅增加,主要原因是产业园区投资运营、园区住宅开发等业务销售单价上涨及园区配套服务物业租赁收入增加影响所致。2020年毛利润有所下降,主要系其他销售业务成本增加所致。2020年其他业务板块毛利润大幅增长主要原因为子公司项目被收储所致。2021年度毛利润较2020年末增加106,881.51万元,增幅135.56%,主要系产业园区投资运营项目销售单价上涨及收入达到确认条件,以及全年开展其他销售业务及玉龙股份合并所致。

2019-2021年和2022年1-3月,产业园区投资运营毛利润分别为40,854.12万元、20,601.66万元、95,485.55万元和11,423.59万元,占毛利润总额的比例分别为40.83%、26.13%、51.41%和39.84%,毛利

率分别为 24.52%、19.36%、27.85%和 4.31%，报告期内，该业务毛利率呈波动趋势，主要原因是产业园区投资运营销售单价波动所致。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，园区住宅开发毛利润分别为 24,604.74 万元、21,818.37 万元、4,436.73 万元和 171.80 万元，占毛利润总额的比例分别为 24.59%、27.67%、2.39%和 0.60%，毛利率分别为 16.40%、19.68%、12.72%和 6.08%。由于配套住宅项目建设周期较长，且受入驻园区企业员工住房需求影响较大，故园区住宅开发业务的毛利润及毛利率水平存在波动。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，园区配套服务毛利润分别为 30,534.95 万元、16,041.71 万元、51,473.28 万元和 3,510.88 万元，占毛利润总额的比例分别为 30.51%、20.35%、27.71%和 12.24%，毛利率分别为 74.76%、56.58%、74.81%和 21.32%。2019 年该业务毛利率大幅增加，主要原因是物业租赁项目增多所致。2020 年该业务毛利率下降，主要原因系疫情减免租金，房租收入有所减少。2021 年该业务毛利率为 74.81%，处于正常水平。2022 年 1-3 月毛利率较低主要系年初投入配套升级费用较高。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，土地整理毛利润分别为 3,213.30 万元、9,260.67 万元、1,351.83 万元和 0.00 万元，占毛利润总额的比例分别为 3.21%、11.75%、0.73%和 0.00%，毛利率分别为 1.96%、4.17%、2.81%和 0.00%，2021 年该业务毛利率较去年降低，主要系项目逐渐完工交付所致。

2019-2021年和2022年1-3月，IT硬件及服务板块毛利润为724.86万元、1,059.94万元、3,561.24万元和300.56万元，占毛利润总额的比例分别为0.72%、1.34%、1.92%和1.05%，该板块毛利率分别为9.61%、15.96%、35.59%和4.21%。报告期内，毛利率波动较大，主要系公司生产方式发生转型，由以生产为主变为以科研为主所致。

2020年、2021年和2022年1-3月，其他销售板块毛利润分别为765.29万元、26,372.10万元和13,107.37万元，占毛利润总额的比例分别为0.97%、14.20%和45.71%，该板块毛利率分别0.43%、5.32%和4.69%。发行人商品贸易板块处于快速增长阶段，毛利率相对较低，也较为符合该行业的特点。

（二）发行人各板块经营情况

1、产业园区开发

（1）经营主体及相关资质

产业园区开发板块具体由发行人本部及负责各片区开发的子公司经营，发行人具备房地产开发壹级资质。

作为济南高新区园区开发建设主体，产业园区开发板块是发行人核心业务板块，主要内容是建设开发高新区内办公楼、厂房、产业基地等工业、科研以及商业设施。随着济南高新区的纵深发展，为发行人产业园区开发板块营业收入稳定增长提供了坚实基础。

（2）业务经营模式

在产业园区开发板块，发行人实行订单式开发经营模式，即发行人先与入园企业议定建设内容和销售价格，再通过招拍挂方式取得园区土地进行投资开发建设。所取得的土地性质全部为出让地，并已足额缴纳土地出让金，计入存货项下开发成本科目。发行人作为项目投资开发主体，通过招标选择施工方负责项目建设，在发行人开发建设的过程中，需预先垫付建设资金，入园企业随后根据工程完工进度支付款项。项目建成完工后，入园企业按照约定销售价格支付给发行人，以作为发行人建设开发项目的回报，部分优质资产发行人自持对外出租。产业园区开发板块的盈利模式与常规商业地产开发盈利模式基本相同，区别在于发行人所开发项目需要与高新区发展规划和产业布局相契合，以实现助力济南高新区发展的目标，同时产业园区开发项目大多为预先订购，后续销售确定性高。

在销售实现资金回流的过程中，项目的销售成本为发行人在前期开发时所投入的实际开发成本，最终销售价格根据市场化定价原则确定。

近两年及一期发行人产业园区开发板块基本情况表

指标	2022年3月	2021年	2020年	2019年
开工面积（平方米）	91,030.68	546,184.05	546,283.91	595,866.56
竣工面积（平方米）	81,927.61	507,070.39	544,835.60	603,799.65
投资金额（万元）	424,216.42	677,939.53	595,040.86	401,817.72
销售收入（万元）	265,169.04	342,825.48	106,420.73	166,597.48

发行人产业园区开发板块针对每一项目均签署了合同，以发行人重要的在建项目汉峪金谷项目为例：汉峪金谷项目定位为科技金融中心，重点引进金融、类金融机构和企业总部机构，金融机构包括兴业银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、华夏银行、中泰证券、中华联合财产保险股份有限公司、济南市银行电子结算中心

等；总部类企业包括山东广电、晨鸣集团、铁投集团、山东高速轨道交通集团、济南广电、电建一公司、拓能集团、光辉电子、山东省发展投资控股集团、山东省国投、诚信监理等。截至目前，汉峪金谷项目已签约金融、类金融企业总部机构三十余家。

（3）产业园区开发已完工项目情况

自成立以来，发行人在产业园区开发板块主要建设了知识经济总部产业基地（包括 B1 楼、B4 楼，软件研发生产 1#综合楼、2#综合楼，IT 产业研发生产综合楼，计算机配套产品研发生产综合楼，怡科产业基地），浪潮产业园，国家信息通信国际创新园（CIIC 园区），创新谷孵化器项目一期等工程项目。

截至 2022 年 3 月末发行人产业园区开发已完工代表性工程情况表

单位：万元

序号	工程名称	建设内容	项目施工方	项目所在地	建设期 (年)	总投资金额	已投资额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况
1	知识经济总部产业基地 B1 楼	B1 楼座及地下停车场	济南一建集团有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 8 号楼	2008-2009	30,816.00	30,816.00	是	是
2	知识经济总部产业基地 B4 楼	企业研发办公楼及附属办公设施	江苏南通三建集团有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼	2009-2010	13,126.00	13,126.00	是	是
3	软件研发生产 1#综合楼	软件研发生产 1#综合楼及附属设施	中国建筑第八工程局有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 6 号楼	2009-2010	26,476.00	26,476.00	是	是
4	软件研发生产 2#综合楼	软件研发生产 2#综合楼及附属设施	江苏南通三建集团有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 5 号楼	2009-2010	5,240.00	5,240.00	是	是
5	IT 产业研发生产综合楼	IT 研发生产综合楼及附属设施	中国建筑第八工程局有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 2 号楼	2007-2008	27,042.00	27,042.00	是	是
6	计算机配套产品研发生产综合楼	计算机配套产品研发生产综合楼及附属设施	中国建筑第八工程局有限公司	高新区舜华路 2000 号舜泰广场 4 号楼	2009-2010	26,099.00	26,099.00	是	是
7	怡科产业基地	科研楼及相关附属设施	中国建筑第八工程局有限公司	舜华路以东，山东大学齐鲁软件学院以南，经十路以北	2006-2007	48,976.00	48,976.00	是	是

序号	工程名称	建设内容	项目施工方	项目所在地	建设期 (年)	总投资金额	已投资额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况
8	浪潮产业园	四座厂房、一座研发办公楼及一座单身职工公寓及配套职工餐厅	山东三箭建设工程有限公司	孙村片区2号路以东、6号路以北	2004-2005	19,962.00	19,962.00	是	是
9	国家信息通信国际创新园	研发区、产业区及附属配套设施	济南银山建筑有限公司	新泺大街1768号	2003-2005	15,000.00	15,000.00	是	是
10	创新谷孵化器项目一期	工业综合楼	山东天齐置业集团股份有限公司	大学科技园片区芙蓉路以南，海棠路以东	2014-2016	61,900.00	60,997.37	是	是
11	港盛大厦项目	商务办公及配套设施	中铁十四局集团有限公司	高新区综保区港源路南侧、港西路西侧	2015-2018	50,618.27	50,579.11	是	是
12	创新创业基地进出口企业服务中心及附属设施项目	科研及配套设施	中建八局第一建设有限公司	出口加工区，经十东路以南、B1路以北，港西路以西、A3路以东	2012-2018	144,691.00	144,690.00	是	是
13	总部基地北区科研基地（B5楼）	科研及配套设施	中国建筑第八工程局有限公司	济南高新区舜华路以东、经十东路以北	2013-2018	39,200.00	39,000.00	是	是
14	东区轻骑工业园项目	联合厂房、实验检测中心、办公楼等	济南一建集团总公司	规划26号路以东、杨家河以西、科航路以南、轻骑南路以北	2017-2018	21,500.00	18,404.00	是	是
15	融策项目	商务办公	中天建设集团有限公司	齐鲁大道以西，横支10号路以北，	2016-2019	76,000.00	66,436.00	是	是
16	空港功能区综合楼及辅楼	综合楼主楼、辅楼、配套公建等	山东三箭集团有限公司	济南国际机场跑道北侧，东至果园村和王店村村庄西边界，西至历城区	2017-2020	6,000.00	4,647.00	是	是

序号	工程名称	建设内容	项目施工方	项目所在地	建设期 (年)	总投资金额	已投资额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况
				界,南至国际机场北边界,北至规划主干道					
17	综合保税区空港功能区1#监管仓库及附属设施	主要建设1#、2#监管仓库	山东万鑫建设有限公司	遥墙机场以北,黄河以东	2018-2020	5,500.00	5,067.00	是	是
18	山东工业技术研究院项目一期	科研配套设施	山东天齐置业集团股份有限公司	高新区创新谷芙蓉路南侧、孵化器项目一期工程东侧	2017-2020	69,416.00	57,494.16	是	是
19	中欧制造国际企业港(一期)	单层厂房、多层厂房及相关配套设施	山东三建集团有限公司	临空经济区航天大道以北,稼轩西路以东	2018-2020	85,299.34	66,135.15	是	是
20	出口加工区保税大厦	科研配套设施	山东三箭建设工程有限公司	经十路以南,省民政厅救灾物资储备中心以西、绕城高速以东、卡扣办公楼以北	2013-2020	83,000.00	72,508.00	是	是
21	济南综合保税区保税物流仓库项目	主要建设3座保税物流仓库及配套附属设施、地下仓库及设备用房	济南一建集团有限公司	临空经济区围网内2号路以南,空港现代仓储项目以北	2018-2021	26,068.64	18,130.08	是	是
22	汉峪金谷A1-A7项目	商务办公及配套设施	中国建筑第八工程局有限公司	舜华南路以东,经十东路以南	2013-2021	1,981,801.12	1,618,560.64	是	是
23	跨境电商创新产业园	办公、公寓、配套商业、地下停车场及相关设施	山东三箭集团有限公司	新机场北路以东,海关于检综合楼西侧,综合保税区围网以南,航天大道以北	2018-2021	31,600.00	28,999.97	是	是

序号	工程名称	建设内容	项目施工方	项目所在地	建设期 (年)	总投资金额	已投资额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况
合计	-	-	-	-	-	2,895,331.37	2,464,385.48	-	-

续表:

序号	工程名称	项目类别	项目业主	销售金额	销售进度	回款情况	立项	土地证	环评	未完成销售原因(如有)	未来回款计划(如有)
1	知识经济总部产业基地B1楼	商业	济南圣泉集团股份有限公司等	32,819.04	100%	32,819.04	济高备2008-29	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	已完成	-
2	知识经济总部产业基地B4楼	商业	山东黄金集团有限公司	13,979.19	100%	13,979.19	济高备2009-25	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	已完成	-
3	软件研发生产1#综合楼	商业	山东星火国际传媒集团有限公司	22,830.00	100%	22,830.00	济高备2009-24	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	部分自持	-
4	软件研发生产2#综合楼	商业	净雅食品集团有限公司	5,549.16	100%	5,549.16	济高备2009-23	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	已完成	-

5	IT产业研发生产综合楼	商业	泰山出版社有限公司等	28,718.61	100%	28,718.61	济高备2007-39	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	已完成	-
6	计算机配套产品研发生产综合楼	商业	山东钢铁集团有限公司	27,691.04	100%	27,691.04	济高备2009-26	高新国用(2009)第0100023号	建设项目环境影响报告	已完成	-
7	怡科产业基地	商业	山东同圆设计集团有限公司等	52,159.44	100%	52,159.44	-	高新国用2009第0100053号	建设项目环境影响报告	已完成	-
8	浪潮产业园	商业	济南浪潮网络科技有限公司	21,139.76	100%	21,139.76	-	-	-	已完成	-
9	国家信息通信国际创新园	科研	山东信息通信技术研究院管理中心	16,134.00	100%	16,134.00	济高管发2003-170号	高新国用(2005)第0100037号	建设项目环境影响报告	已完成	-
10	创新谷孵化器项目一期	商业	济南慧涵信息科技有限公司等	43,567.40	自持30%, 销售70%, 销售进度98%	42,691.99	济长发改工业备[2013]18号	长清国用(2014)第0700032号	济长环字[2014]3号	待收尾款	2022回款1300万, 2023年200万, 2024年100万
11	港盛大厦项目	商业	山东盛邦实业集团有限公司等	36,168.09	自持43%, 销售57%, 销售进度100%	35,762.77	济综备2015-04	高新国用(2015)第0500019号	济环报告表[2015]G6号	销售计划调整	2022年2-4季度回款405.32万
12	创新创业基地进出口企业服务	商业	自持	5,707.35	自持	5,707.35	济高管字(2012)33号	高新国用(2012)第0500003号	济环字(2010)77号	自持	2022年回款2398万元, 2023年回款2638万元,

	务中心及附属 设施项目										2024年回款2638 万元
13	总部基地北区 科研基地 (B5楼)	商业	山东省会规 划设计研究 中心	41,500.00	100%	41,500.00	济高备 2009-30	高新国用 (2009)第 0100023号	济高新环保审 (2007)17 号	已完成	
14	东区轻骑工业 园项目	工业	济南轻骑大 韩摩托车有 限责任公司	0	自持	0	济高备 2016-78号	鲁(2016)济 南市不动产权 第0172386号	济环报告表 (2016)G91 号	自持	2022年2280万, 2023年1140万回 款,2024年1140 万回款
15	融策项目	商业	中天建设集 团有限公司 山东分公司	48,149.57	自持25%, 销售75%, 销售进度 80%	45,185.45	济发改投 资 (2016) 542号	鲁(2016)济 南市不动产权 第0108426号	济槐环字 (2016)23 号	销售计划调 整	2022回款9270万
16	空港功能区综 合楼及辅楼	工业仓储	综保区发展 中心	5,204.00	90%	5,204.00	济高管字 (2017) 19号等	鲁(2018)第 0224365	无需环评	待收尾款	2022年回款1000 万元
17	综合保税区空 港功能区1# 监管仓库及附 属设施	工业仓储	综保区发展 中心	5,234.00	100%	5,234.00	济高管字 (2018) 58号等	鲁(2019)济 南市不动产权 第0144454号	无需环评	已完成	
18	山东工业技术 研究院项目一 期	工业综合	山东华路蔚 来设计有限 公司等	7,329.10	自持90%, 销售10%, 销售比例 43%	3,288.02	济高备 2016-95号	鲁(2017)济 南市不动产权 第0015885号	济环报告表 (2016) G112号	自持	2022年3000万, 2023年3500万, 2024回款4000万

19	中欧制造国际企业港（一期）	工业	山东天工医用品开发有限公司	33,180.00	自持 50%， 出售 50%， 目前销售进 度 75%	22,818.00	济高发改 审批 [2018]24 号	鲁（2018）济 南市不动产权 第 0188145 号	备案号 201837010001 00000405	销售计划调 整	2022 年回款 5000 万元，2023 年回 款 4000 万元， 2024 年回款 3000 万元
20	出口加工区保税大厦	科研	山东泰山地勘集团有限公司	46,680.00	销售进度 49%	37,322.00	登记备案 号 2011-22	高新国用 （2012）第 0500041	济环字 （2011）234 号	销售计划调 整	2022 年 2-4 季度 回款 0.8 亿，2023 年回款 1.94 亿
21	济南综合保税区保税物流仓库项目	仓储物流	济南综合保税 区管理委员 会	3,140.08	全部 100% 自持	0	山东省建 设项目备 案证明	鲁（2018）济 南市不动产权 第 0237644 号	备案号： 201837010001 00000896	自持	2022 年回款 1852.06 万元， 2023 年回款 2426 万元，2024 年回 款 2668.6 万元
22	汉峪金谷 A1-A7 项目	商务办公	兴业银行股 份有限公司 等	1,448,923.61	销售进度 93%	1,320,099.00	济高管字 （2013） 151 号等	高新国用 （2014）第 0500027 号等	济环字 （2014）84 号等	部分自持	2022 年 20.58 亿 元，2023 年 20.15 亿元，2024 年 12.09 亿元。
23	跨境电商创新产业园	商业	济南奥晨酒 店管理有限 公司	12,827.05	销售进度 37.27%	6,877.62	济高发改 审批 [2018]49 号	鲁（2018）济 南市不动产权 第 0188140 号	备案号 201837010001 00000406	部分自持	2022 年回款 2980 万元，2023 年回 款 2420 万元， 2024 年回款 1600 万元
合计	-	-	-	1,958,630.49	-	1,792,710.44	-	--	-	-	-

注：由于怡科产业基地、浪潮产业园分期开发，截至本期债券申报四证情况尚未齐全，后期开发中将完善权证。

具体地说，知识经济总部产业基地位于济南高新区几大片区的中心区内，该基地主要购买客户系入驻济南高新区的中小型高新技术企业及大型企业山东分支机构。知识经济总部产业基地包括B1楼和B4楼，软件研发生产1#综合楼、2#综合楼，IT产业研发生产综合楼，计算机配套产品研发生产综合楼，怡科产业基地。其中B1楼占地面积25亩，建筑面积12万 m^2 ；B4楼占地约12亩，总建筑面积约49,000 m^2 ；软件研发生产1#综合楼占地面积15亩，总建筑面积为105,600 m^2 ，软件研发生产2#综合楼占地约6.75亩，总建筑面积为8,900 m^2 ，IT产业研发生产综合楼占地约15亩，总建筑面积约108,000 m^2 ，计算机配套产品研发生产综合楼占地约17亩，总建筑面积约105,000 m^2 ，怡科产业基地占地约73.5亩，总建筑面积约165,000 m^2 。

浪潮产业园系发行人为承接浪潮集团有限公司（以下简称“浪潮集团”）入驻济南高新区而开发建设的项目，浪潮产业园位于济南高新区三大片区中的东部新区。该项目第一期工程占地面积247亩，总建筑面积132,000 m^2 ，其中研发办公楼建筑面积2,000 m^2 ，4栋标准厂房建筑面积92,000 m^2 ，单身职工公寓及配套职工餐厅建筑面积20,000 m^2 。第一期工程竣工后，首先承接浪潮集团税控收款机生产基地和特种计算机基地，分别形成年产200万台和10万台的生产规模，然后根据浪潮集团实际情况依次将其他生产基地迁入，生活服务设施满足需求并为浪潮集团下一步发展留有余地。

国家信息通信国际创新园（CIIC园区）是国家科技部、工业和信息化部、商务部联合发文，与山东省共同建立的国家创新园区。CIIC建设“一园两区”，即一园（CIIC）两区（研发区、产业区），总面积约为61.5平方公里（其中研发区建设用地11.05平方公里、产业区建设用地50.47平方公里），总建筑面积37,000 m^2 ，同时配套建设高端商务、

物流配送、生活服务、文教医疗等服务设施。该项目旨在打造具有世界水平的软件、集成电路、数字化装备、网络通讯、信息服务五大产业集群，并吸引了中软国际、山东省计算中心、IBM、甲骨文、微软、思科、松下、惠普等知名国内国际企业入驻。

济南创新谷孵化器项目一期工程位于山东省省会济南西南部，北接济南经济开发区，西邻长清区主城区，是济南市建设软件名城的主要载体。项目总用地面积7.1803公顷，规划建设用地面积为6.7102公顷，项目总建筑面积为164,721.8m²，主要建设一栋17层工业综合楼，其中地上建筑面积为129,334.07m²；地下建筑面积为35,387.73m²，地下用于停车及设备用房等。济南创新谷依照产学研用一体化的发展思路，坚持高端化、国际化、集约化、生态化发展，建设国际知名、国内一流的“绿色、生态、和谐、可持续”创新型园区，建设“高校+孵化器+研发基地+产业基地”的产业发展体系。

创新创业基地进出口企业服务中心及附属设施项目位于高新区出口加工区，主要承接跨国公司转移的高科技高附加值加工制造以及研发中心，项目的建成将有助于将济南出口加工区打造成为面向国际市场、汇集大型高新技术龙头企业的聚集区。该项目总用地105,380平方米，建筑面积369,603平方米。其中，地上建筑面积264,060平方米（包括科研办公建筑面积263,060平方米，配套公建1,000平方米），地下建筑面积105,543平方米。

中欧制造国际企业港（一期）项目位于规划航天大道以北、稼轩西路以东、天玑路以西，总占地约240亩，规划建筑面积18.4万平米，拟打造形象鲜明、功能复合、标准一流、生态绿色的现代化产业样板园区。

汉峪金谷项目位于高新区汉峪片区，是发行人目前正着手重点打造的产业园区项目，也是山东省和济南市重点建设工程，承担着济南市金融商务、总部办公、商业服务、科研办公等重要功能，将规模化聚集发展总部经济、大型商贸和金融、保险、证券业等业态。该项目目前在建的为 A1-A7 共 7 个地块，占地面积 641,249 平方米，建筑面积 2,822,087 平方米，将建设 38 栋高层建筑。该项目总投资规模为 198.18 亿元，已投资 144.94 亿元。该项目的建成有利于吸引有实力的大企业将企业的管理、研发、设计等高端活动放在总部基地进行，通过众多企业总部的聚集，能进一步带动高新区金融、保险、会计、律师、咨询等现代服务业的迅速发展，形成城市新的经济增长点。

(4) 产业园区开发在建项目情况

截至2022年3月末，公司在建的产业园区开发项目主要有汉峪金谷项目、航天科技园、跨境电商创新产业园等。发行人主要的在建产业园区开发项目投资情况如下：

表 截至2022年3月末发行人产业园区投资运营板块主要在建项目情况表

单位：亿元

工程名称	建设内容	预计总投资金额	已投资金额	自有资金投资金额	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规情况	未来三年投资计划			开工时间	预计工程完工时间
								2022年	2023年	2024年		
云泉中心	商务办公楼、配套公建、地下停车场等	17.89	16.42	10.34	是	是	是	1.20	0.17	0.10	2018年5月	2022年10月
济南综合保税区工业厂房项目	主要建设工业厂房及配套附属设施、地下仓库及设备用房	5.17	4.28	1.07	是	是	是	0.10	0.30	0.21	2018年9月	2022年6月
山东省大数据产业基地	主要建设办公、商业、配套公建相关设施等	31.90	13.88	13.88	是	是	是	2.30	6.00	6.00	2020年8月	2024年8月
中德智汇中心项目	主要建设办公、商业、配套公寓、星级酒店等	12.00	5.56	1.98	是	是	是	1.50	2.00	1.60	2020年7月	2022年9月
济高双创产业中心	高端装备制造产业园标准厂房	4.60	0.64	0.64	是	是	是	1.50	1.20	0.50	2020年6月	2022年9月
山东产业技术研究院高科技创新园项目	主要建设研发总部、研发楼、标准化厂房、职工宿舍及配套附属用房。	44.00	19.30	9.90	是	是	是	5.04	8.00	2.80	2020年1月	2022年12月
中国算谷	建设厂房、行政办公、车库及生活服务设施。	20.00	5.10	4.11	是	是	是	2.00	5.00	3.00	2021年4月	2024年4月
舜泰广场智慧停车项目	停车库及配套商业	3.20	0.71	0.71	是	是	是	1.34	0.50	0.50	2021年11月	2022年12月
合计	-	138.76	65.89	42.63	-	-	-	8.66	27.83	16.07	-	-

续表:

工程名称	业主方	施工方	预计回款金额	预计回款时间	已回款金额	后续回款安排			立项	土地	环评
						2022	2023	2024			
航天科技园	中孚信息股份有限公司	中国建筑第五工程局/中国建筑一局(集团)有限公司/山东天齐置业集团股份有限公司	19.08	2022年	3.66	1.31	6.18	7.00	济高管字(2016)27号等	鲁(2017)济南市不动产权第0148919号	济环报告表(2017)G160号
济南综合保税区工业厂房项目	综保区发展中心	中铁建设集团有限公司	6.25	2021年	0.00	0.50	0.60	0.80	山东省建设项目备案证明	鲁(2018)济南市不动产权第0237645号	备案号:2018370100010000886
山东省大数据产业基地	山东福卡斯信息科技有限公司	中国建筑第五工程局有限公司、中建八局第一建设有限公司	27.35	2024年	4.87	4.34	9.43	8.60	济高发改审批[2018]82号	鲁(2019)济南市不动产权第0096004号	备案号:2019370100010000141
中德智汇中心项目	希尔顿酒店	中国建筑一局(集团)有限公司	16.15	2021年	0.01	0.20	4.55	5.20	2019-370171-70-03-036840	鲁(2019)济南市不动产权第0181583号、鲁(2019)济南市不动产权第0181584号	备案号:2019370100010000376

工程名称	业主方	施工方	预计回款金额	预计回款时间	已回款金额	后续回款安排			立项	土地	环评
						2022	2023	2024			
济高双创产业中心	济南云路金电子科技有限公司	天元建设集团有限公司	5.10	2021	2.10	2.20	0.70	0.00	2018-370191-41-03-06734	鲁 2020 济南市不动产权第 0009517 号	备案号: 20193701000100000533
山东产业技术研究院高科技创新园项目	山东产业技术研究院	中国建筑第五工程局有限公司、中建八局第一建设有限公司	24.00	2023 年	0.30	1.00	2.00	3.00	2019-370171-75-03-081895	鲁 (2020) 济南不动产权第 0104949 号	备案号: 20203701000100000007
中国算谷	-	中铁建工集团有限公司	30.90	2024	0.00	0.20	10.00	4.00	2101-370171-04-01-343655	鲁 (2021) 济南不动产权第 0077133 号	标准厂房无需环评
舜泰广场智慧停车项目	-	中建八局第一建设有限公司	2.68	2022 年	0.00	0.90	1.34	0.44	2109-370171-04-01-347309	鲁 (2021) 济南市不动产权第 0256067 号	无需环评
合计	-	-	131.51	-	10.94	10.65	34.80	29.04	-	-	-

航天科技园项目位于高新区总部基地、南邻经十东路、东邻凤凰路，毗邻龙奥大厦、中央商务区、汉峪金谷等成熟商务区，项目地理位置优越。项目占地3.87公顷，总规划建筑面积约35.6万 m^2 （地上24.4万 m^2 ，地下11.2万 m^2 ）；项目由美国雷拓国际建筑设计有限公司与山东省建筑设计研究院联合设计，规划布局以“高效”、“便捷”为出发点，在空间上与城市空间呼应。整个园区共2栋高档写字楼，2栋高级商务公寓，1栋商业建筑。

山东省大数据产业基地是山东省级重点项目，位于济南高新区贤文片区崇华路以东、新泺大街以北、舜华路以西，毗邻济南龙奥政务中心、高新区管委会、汉峪金谷、中央商务区、齐鲁软件园等重点功能区。大数据产业基地将重点引进大数据技术研究机构、大企业总部、研发应用企业、众创空间、交易平台，打造成网连片发展，有形象、有内容的济南市大数据产业集聚区，定位为国际性的大数据采集生产基地、大数据研发运营基地和大数据交易基地。项目建成后将聚集一批基于大数据产业的上下游公司，将实现千亿级产业规模，孵化大数据公司500家，推动资本市场估值过亿元公司10家，估值过千万公司25家；带动大数据初创公司1000家，实现大数据交易规模150亿，实现利润15亿，税收40亿，带动智慧城市等大数据相关产业规模500亿元以上，成为高新区乃至济南市“大数据和新一代信息技术”产业的助推器。

山东产业技术研究院高科技创新园项目是省“双招双引”项目，旨在打造全省创新驱动发展的核心引擎和硬科技的策源地，打通科技成果向现实生产力转化通道。项目占地约196亩，总建筑面积57.25万平方米，总投资44亿元，分两期开发建设；一期占地面积130.8亩，建筑面积30.8万平方米，包含三栋标准化厂房，一栋中小企业厂房，两

栋配套人才公寓；二期占地面积 65.7 亩，总建筑面积 26.3 万平方米，包含一个研发总部和三个研发楼。

(5) 拟建产业园区开发主要工程情况

截至2022年3月末，发行人拟建的主要产业园区开发项目情况如下：

截至2022年3月末发行人产业园区开发板块主要拟建项目情况表

单位：亿元

工程名称	业主方	施工方	建设内容	总投资 金额	投资计划			预计开 工时间	预计完 工时间	立项	土地	环评
					2022	2023	2024					
汉峪金谷 B 地块	-	-	办公及配套设施	20.13	4.78	3.08	4.06	2021 年	2024	-	-	-
济高智造 产业中心	济南蜜源 经贸有限 公司	天元建 设集团 有限公 司	建设标准厂房及配 套设施等，打造专 业化服务平台	1.64	0.35	0.10	0.15	2022	2023	2018- 370191- 41-03- 025686	鲁 2020 济 南市不动 产权第 0009521 号	备案号： 20183701000 100000193
新旧动能 转换产业 孵化基地 一期	山东和富 工程检测 有限公司	山东宇 兴建设 有限公 司	打造一个以新材料 研发试验、物联网 创业基地、生物医 疗用品研发实验、 集信息技术、文化 创意为一体的复合 型工业园区	1.50	0.30	0.50	0.20	2022 年	2023	2018- 370191- 65-03- 065293	鲁（2017） 济南不动 产权第 0014217 号	备案号： 20193701000 100000166
综保区保 税物流分 拨中心	综保区发 展中心	-	主要建设保税物流 仓库及配套附属设 施、地下仓库及设 备用房	4.50	0.60	1.10	0.37	2022	2023	2020- 370171- 59-03- 144311	鲁（2020） 济南不动 产权第 0286559 号	备案号： 20203701000 100000718

工程名称	业主方	施工方	建设内容	总投资 金额	投资计划			预计开 工时间	预计完 工时间	立项	土地	环评
					2022	2023	2024					
大生命科学 学城	-	-	涉及干细胞与再生医学、特医食品、中医中药研发等方面的研发、中试、无污染生产新型产业实验、科研办公、会展、商业配套等	39.20	0.00	2.00	3.00	2022	2024	2020-370171-73-03-014549	-	有
扁鹊健康 小镇	-	-	医药研发中心、智慧中药房、中药生产基地、64门派传承基地（首期）、扁鹊大厦、中药材数字化交易中心、中医药产业研发创新中心、中医药双创基地等	33.00	0.00	2.00	2.00	2022	2025	2020-370171-27-03-073169	-	有

工程名称	业主方	施工方	建设内容	总投资 金额	投资计划			预计开 工时间	预计完 工时间	立项	土地	环评
					2022	2023	2024					
中德合作 产业园	富士汽车	山东省 建设建 工（集 团）有 限公 司、江 苏南通 六建建 设集团 有限公 司	建设定制标准厂房 及配套设施等	4.78	1.40	1.00	0.80	2022	2023	2106- 370171- 04-01- 751098	鲁（2021） 济南市不动 产权第 0266259 号	备案号： 20213701000 100001683
济南世界 透明质酸 谷项目	-	-	占地 2897 亩，建 设透明质酸生产厂 房、合成生物学及 微生物发酵厂房、 产业办公楼及研发 中心、会展及学术 交流中心、供应链 物流中心、产品体 验中心等。	4.13	0.78	1.61	1.71	2022 年	2024	2201- 370171- 04-01- 523994	无	无

工程名称	业主方	施工方	建设内容	总投资 金额	投资计划			预计开 工时间	预计完 工时间	立项	土地	环评
					2022	2023	2024					
缤润汇		普利置 业集团 股份有 限公司	办公、公寓、商业	15.89	2.88	5.14	5.10	2022年	2024	2202- 370171- 04-01- 105302	鲁 2012 济 南市不动 产 权第 020907323 号	济环报告表 2015G63号
合计	-	-	-	124.77	11.09	16.5 3	17.39	-	-	-	-	-

上述拟建项目中，因项目整体进度原因部分项目信息尚未确定、手续尚未办理，投资计划根据项目预期付款进度进行规划。

在产业园区投资运营板块，发行人主要的拟建项目包括汉峪金谷B地块等项目，总投资124.77亿元，面临一定的资金支出压力。

截至本募集说明书签署日，发行人已与中泰证券股份有限公司、山东海洋投资有限公司、招商银行股份有限公司济南分行、山东怡东酒店管理有限公司、山东晨鸣投资有限公司、中国邮政储蓄山东分行、山东鲁源节能认证中心、山东质量认证中心、中华联合财产保险山东分公司、新风祥财务有限公司、山东电力基本建设总公司、山东济菏高速公路有限公司、华夏银行济南分行、山东金融资产交易中心有限公司等单位签订代建合同，未来该项业务的收入具有持续性。

（6）产业园区开发板块会计处理

发行人开始建设前与入园企业签订委托建设合同，之后开始建设。建设开发过程所产生的各种建设安装工程投资、设备投资、前期费用等待摊投资计入存货项下开发成本科目里的子科目借方，同时计入货币资金科目贷方。根据委托建设合同，委托方将在约定的时点按照工程进度向发行人支付建设款，计入货币资金科目借方及预收账款或应收账款贷方科目。每个会计期末发行人按照完工进度确认本期营业收入贷方，结转预收账款或应收账款借方科目，同时将存货项下开发成本对应明细科目结转为贷方、对应确认借方营业成本。

2、园区住宅开发

（1）业务整体情况

园区住宅开发主要是公司为入园企业及高新区居民建设的配套住宅项目，该板块业务主要由发行人二级子公司济南东拓置业有限公司承担。东拓置业具有二级开发资质。

发行人在信息披露中不存在以下情况：未披露或者失实披露违法违规行，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚。发行人诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

（2）业务经营模式

发行人园区住宅开发业务采取发行人自主开发、按市场化运作模式，由公司通过招拍挂方式取得土地进行开发，所取得的土地性质全部为出让地、住宅性质并均已足额缴纳土地出让金，计入存货项下开发成本科目，开发后的住宅参照市场机制价格进行定价，并直接向入园企业以及高新区居民销售获取收益。发行人园区住宅开发项目所在地分布在济南市高新区，并均已办理相关证照。

近两年及一期发行人园区住宅开发板块基本情况表

指标	2022年1-3月	2021年度	2020年	2019年
开工面积（平方米）	-	117,735.86	175,272.96	132,855.16
竣工面积（平方米）	30,313.21	-	-	-
销售面积（平方米）	25,435.34	157,134.86	76,281.06	25,153.00
投资金额（万元）	34,580.93	263,525.62	212,559.88	213,995.66
销售收入（万元）	26,725.44	252,996.27	233,687.65	63,473.92

（3）业务情况介绍

①已完工项目

截至2022年3月末，公司园区住宅已完工项目总投资130.31亿元，回笼资金159.46亿元。具体情况如下：

截至2022年3月末发行人园区住宅开发板块主要已完工项目情况表

单位：万m²、亿元

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	可售面积	已售面积	待售面积	建设期间(年)	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	拟销售金额	已销售金额	未完成销售原因	收入确认	未来三年销售计划		
																2022年	2023年	2024年
1	雅居园	5.10	14.00	9.46	9.46	0.00	2009-2013	4.51	4.56	是	是	5.40	5.39	为高新区引进的高端人才预留的配套住宅	5.39	-	-	-
2	涵玉翠岭一期	12.31	39.90	22.23	22.21	0.02	2009-2013	9.49	9.45	是	是	10.85	10.95		10.92	-	-	-
3	涵玉翠岭二期	1.62	3.88	2.95	2.95	0.00	2011-2013	1.94	1.84	是	是	2.22	2.18		2.15	-	-	-
4	丰奥华府	11.21	37.90	26.29	26.28	0.01	2009-2013	15.10	15.10	是	是	18.69	18.23		17.86	0.01	0.01	
5	龙园	13.87	31.90	24.08	24.08	0.00	2008-2011	10.80	10.79	是	是	13.19	13.79		13.61			
6	理想嘉园	4.31	15.90	12.82	12.77	0.05	2008-2010	4.30	4.28	是	是	6.64	6.29		6.17	0.17	0.02	
7	东岸嘉园	9.29	29.50	22.91	21.96	0.95	2010-2014	11.60	11.51	是	是	12.54	12.63		12.60	0.22	-	-
8	舜奥华府	14.80	57.29	53.40	52.07	1.33	2010-2018	33.66	37.42	是	是	42.64	41.08		40.98	0.42	0.34	
9	凤凰国际	16.00	68.01	50.51	48.98	1.53	2014-2020	38.91	31.20	是	是	56.00	48.93		47.78	0.22	0.85	0.97
合计		88.51	298.28	224.65	220.76	3.89	-	130.31	130.31	126.15	-	168.17	159.47	-	157.46	1.04	1.22	0.97

② 在建项目介绍

截至2022年3月末，发行人在建园区住宅开发项目为涵玉翠岭三期、观山悦、梧桐郡、珑悦府A区、珑悦府B区和云栖府项目。上述6个项目总投资92.54亿元，截至2022年3月末，已完成投资65.52亿元。

截至2022年3月末发行人园区住宅开发板块主要在建项目情况表

单位：万m²，亿元

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	土地取得	建设期间(年)	总投资	累计完成投资	自有资金比例	投资计划		
									2022年	2023年	2024年
1	观山悦	6.29	15.08	招拍挂	2018-2022	15.70	13.68	75%	0.03	0.02	0.01
2	涵玉翠岭三期	2.80	3.03	招拍挂	2019-2021	6.00	3.79	100%	0.45	0.13	0.13
3	梧桐郡	2.99	12.77	招拍挂	2019-2022	14.72	9.50	100%	2.50	0.45	1.27
4	珑悦府B区项目	4.71	13.32	招拍挂	2019-2022	23.90	16.35	85%	1.04	0.85	0.20
5	珑悦府A区项目	2.66	7.98	招拍挂	2021-2023	13.70	7.57	85%	1.45	1.38	1.09
6	云栖府	2.64	9.67	招拍挂	2021-2025	18.52	14.63	100%	1.04	0.55	0.20
	合计	22.09	61.85	-	-	92.54	65.52	-	6.51	3.38	2.90

续表：

序号	项目名称	资本金到位情况	预计回款时间	预计回款金额	已回款金额	回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	合法合规情况
						2022年	2023年	2024年			
1	观山悦	已到位	2023年	15.50	4.15	3.00	4.00	4.35	是	是	合法合规
2	涵玉翠岭三期	已到位	2020年	9.50	7.93	1.05	0.00	0.00	是	是	合法合规
3	梧桐郡	已到位	2020年	21.00	11.47	5.55	1.68	1.00	是	是	合法合规

序号	项目名称	资本金到位情况	预计回款时间	预计回款金额	已回款金额	回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	合法合规情况
						2022年	2023年	2024年			
4	珑悦府B区项目	已到位	2020年	25.15	19.02	2.33	1.20	0.50	是	是	合法合规
5	珑悦府A区项目	已到位	2021年	16.92	2.26	5.26	7.23	1.67	是	是	合法合规
6	云栖府	已到位	2021年	19.22	2.71	12.81	1.70	1.00	是	是	合法合规
	合计	-	-	107.29	47.54	30.00	15.81	8.52	-	-	-

观山悦项目建设地点位于高新区创新谷片区，海棠路以西、马鞍山以南，加速器中轴线最北端。项目可规划建设用地面积约62,852平方米，总建筑面积150,785.84平方米，主要建设住宅楼、配套商业、社区综合服务设施及相关配套服务设施等；本项目拟建设6栋7F住宅和14栋11F住宅，并配套建设3F、2F、1F商业及配套等。

涵玉翠岭三期项目建设地点位于高新区，小汉峪村西山坡，旅游路南侧。项目总建筑面积30,313.21平方米，主要建设住宅楼、配套商业、社区综合服务设施及相关配套服务设施等。本项目拟建设16栋住宅和1处换热站，并配套建设配套商业等综合服务设施。

梧桐郡建设地点位于高新区汉峪片区，高新区旅游路南侧，凤凰南路西侧，凤新路东侧，A1地块。项目可规划建设用地面积约29,871.60平方米，总建筑面积137,409.36平方米，其中地上建筑面积107,537.76平方米，地下建筑面积29,871.60平方米，主要建设住宅、配套公建、停车楼、地下车库、储藏室及相关设施建设等，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

珑悦府B区项目位于济南市高新区奥体中路与康虹路交汇处，总建筑面积133,213.27平方米，主要建设住宅及配套。项目以提升

人居舒适度为宗旨，规划 2.0 建筑容积率，为片区内最低密度住宅：规划三栋 10F 洋房，七栋 17F 小高，共计 962 户。配建 24 班初中正丰中学，目前签约外国语教育集团。规划约 3,000 m²休闲场所，同时打造五园九境中式园林群。地上停车位 41 个、地下停车位 744 个，车位配比 1: 1.24（仅地下）。

珑悦府 A 区项目位于高新区奥体中路以西、康虹路以北、正丰路以东，总建筑面积 141,435 平方米，主要建设 7 栋 17F 住宅、3 栋 10F 住宅和 1 栋 5F/6F 配套公建。地上容积率 2.0，地下容积率 1.0，建筑密度 20%，绿地率 35%。地上停车位 41 个、地下停车位 744 个，总户数为 596 户。拟于西侧规划支路设置主出入口，在地块南侧设置一处人行出入口，地块内设置 2 处面积大于 3,000 平方米的集中绿地。

③拟建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人拟建园区住宅开发项目情况如下：

截至 2022 年 3 月末发行人拟建园区住宅开发项目情况表

单位：万 m²、亿元

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	土地取得	总投资	已投资	项目建设期	投资进度安排			资金来源及到位情况
								2022年	2023年	2024年	
1	海棠郡项目	11.92	36.61	招拍挂	38.34	7.81	2022-2025	5.92	5.69	7.74	自有资金、已到位
	合计	11.92	36.61	-	38.34	7.81	-	5.92	5.69	7.74	-

截至2022年3月末，发行人园区住宅板块拟建项目主要有海棠郡项目，总投资38.34亿元，截至2022年3月末，已前期投入7.81亿元。

总体来看，发行人作为高新区内园区配套设施的建设主体，近年来建设了多个工业、商业及住宅配套项目，满足了园区企业及居民的生活需求。未来，发行人将紧跟各部门政策导向，合理、有序开展园区住宅开发业务。

（4）合规性情况

①项目审批手续

公司所有园区住宅开发项目均办理了完备的手续，项目实施过程合法合规。

发行人园区住宅开发项目批文情况表

项目名称	项目状态	批复情况	批复文号	批复单位	批准时间
雅居园一期二区	已完工	房地产权证（土地证）	高新国用（2010）第0100055号	济南市国土资源局	2010.12.28
		项目备案意见（立项）	济高管字[2011]32号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2011.03.08
		环评批复	济环建审[2010]J017号	济南市环境保护局	2010.03.22
		建设用地规划许可证	编号：JD-19981008-200	济南高新技术产业开发区管理委员会规划土地建设管理局	1998.10.18
		建筑工程施工许可证	编号(2011)济高建施字第11-34	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2011.07.19
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201100088号	济南市规划局	2011.04.11
雅居园二期	已完工	房地产权证（土地证）	高新国用（2010）第0100030号	济南市国土资源局	2010.07.19
		项目备案意见（立项）	济高管字（2009）155号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2009.09.18
		环评批复	济环建审[2010]J016号	济南市环境保护局	2010.03.22
		建设用地规划许可证	地字第 370101201000064号	济南市规划局	2010.04.26
		建筑工程施工许可证	编号(2011)济高建施字第11-29	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2011.06.23
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201000214号	济南市规划局	2010.10.14
东岸	已完工	房地产权证	高新国用（2010）第	济南市国土资源局	2010.01.31

		(土地证)	0500056 号		
		项目备案意见(立项)	济高管字(2010)61号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2010.04.21
		环评批复	济环字[2010]60号	济南市环境保护局	2010.05.06
		建设用地规划许可证	地字第 370101201000084号	济南市规划局	2010.06.04
		建筑工程施工许可证	(2011)济高建施字第 11-53;(2011)济高建施字第 11-54	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2011.10.19
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201100063号	济南市规划局	2011.03.17
涵玉翠岭	已完工	房地产权证(土地证)	高新国用(2010)第 0500003 号	济南市国土资源局	2010.02.02
		项目备案意见(立项)	济高管字(2009)91号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2009.06.03
		环评批复	济环字[2009]86号	济南市环境保护局	2009.07.29
		建设用地规划许可证	地字第 370101200900105号	济南市规划局	2009.08.26
		建筑工程施工许可证	编号(2010)济高建施字第 10-36;编号(2010)济高建施字第 10-37	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2010.09.17
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201000177号	济南市规划局	2010.08.24
涵玉翠岭二期	已完工	房地产权证(土地证)	高新国用(2011)第 0500050 号	济南市国土资源局	2011.08.10
		项目备案意见(立项)	济高管字[2011]81号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2011.05.30
		环评批复	济环建审[2011]J143号	济南市环境保护局	2011.07.29
		建设用地规划许可证	地字第 370101201100154号	济南市规划局	2011.08.12
		建筑工程施工许可证	编号:(2013)济高建施字第 13-05	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2013.01.23
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201100292	济南市规划局	2011.10.19
丰奥华府	已完工	房地产权证(土地证)	高新国用(2010)第 0100004 号	济南市国土资源局	2010.02.02
		项目备案意见(立项)	济高管字(2009)203号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2009.11.23
		环评批复	济环字[2009]127号	济南市环境保护局	2009.11.19
		建设用地规划许可证	地字第 370101200900159号	济南市规划局	2009.12.09
		建筑工程施工许可证	编号(2010)济高建施字第 10-35;(2010)济高建施字	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2010.09.13

			第 10-34		
		建筑工程规划许可证	建字第 370101201000115 号	济南市规划局	2010.06.04
龙园	已完工	房地产权证 (土地证)	高新国用 (2009) 第 0100017 号	济南市国土资源局	2009.05.11
		项目备案意见 (立项)	济高管字[2008]253 号	济南高新技术产业开发区管理委员会	2008.11.24
		环评批复	济环字[2009]4 号	济南市环境保护局	2009.01.07
		建设用地规划许可证	地字第 370101200900014 号	济南市规划局	2009.01.21
		建筑工程施工许可证	编号(2010)济高建施字第 10-06; 编号(2010)济高建施字第 10-07	济南高新技术产业开发区管理委员会建设局	2010.03.12
		建筑工程规划许可证	建字第 370101200900205 号	济南市规划局	2009.11.11
理想嘉园	已完工	房地产权证 (土地证)	高新国用 (2008) 第 0100021 号	济南市国土资源局	2008.03.26
		项目备案意见 (立项)	济高管发 (2008) 54 号	济南高新区管委会	2008.03.09
		环评批复	济环建审 (2008) G038 号	济南市环境保护局	2008.04.11
		建设用地规划许可证	地字第 37010120080007 号	济南市规划局	2008.04.18
		建筑工程施工许可证	1-4#楼: (2008) 济高建施第 09-28 号 5-8#楼、车库: (2008) 济高建施第 09-29 号	济南高新区建设管理局	2008.09.28
		建筑工程规划许可证	建字第 37010120080009 号	济南市规划局	2008.09.26
凤凰国际	在建项目	房地产权证 (土地证)	高新国用 (2014) 第 0500024 号、0500025 号、0500026 号	济南市国土资源局	2014.05.19
		项目备案意见 (立项)	济高管字 (2014) 63 号	济南高新区管委会	2014.06.04
		环评批复	济环报告书(2014)G20 号	济南市环境保护局	2014.10.21
		建设用地规划许可证	地字第 370101201500163 号、370101201500164 号、370101201500166 号	济南市规划局	2015.08.21
		建筑工程施工许可证	编号(2015)济高建施字第 15-63、64; 编号(2015)济高建施字第 15-48、49	济南高新区建设管理局	2015.10.08 ; 2015.12.23
		房地产权证 (土地证)	高新国用 (2014) 第 0500024 号、0500025 号、0500026 号	济南市国土资源局	2014.05.19

舜奥华府南区	已完工	房地产权证 (土地证)	高新国用(2010)第 0500032号	济南市国土资源局	2010.07.29
		项目备案意见 (立项)	济发改投资(2010)367号	济南市发展和改革委员会	2010.06.23
		环评批复	济环字[2010]72号	济南市环境保护局	2010.06.10
		建设用地规划许可证	地字第370101201000115	济南市规划局	2010.07.14
		建筑工程施工许可证	编号(2011)济高建施字第 11-62	济南高新技术产业开发区 管理委员会建设局	2011.12.27
		建筑工程规划许可证	建字第370101201100094 号	济南市规划局	2011.03.31
舜奥华府北区	已完工	房地产权证 (土地证)	高新国用(2010)第 0500031号	济南市国土资源局	2010.07.29
		项目备案意见 (立项)	济发改投资(2010)368号	济南市发展和改革委员会	2010.06.23
		环评批复	济环字[2010]72号	济南市环境保护局	2010.06.10
		建设用地规划许可证	地字第370101201000114	济南市规划局	2010.07.14
		建筑工程施工许可证	编号(2011)济高建施字第 11-63	济南高新技术产业开发区 管理委员会建设局	2011.12.27
		建筑工程规划许可证	建字第370101201100093 号	济南市规划局	2011.03.31
梧桐郡	在建项目	不动产权证书 (土地证)	鲁(2017)济南市不动产权 第0148918号	济南市国土资源局	2017.07.19
		项目备案意见 (立项)	济高管字[2016]28号	济南高新技术产业开发区 管理委员会	2016.03.24
		环境影响登记表	20193701000100000121	-	2019.03.21
		建设用地规划许可证	地字第370101201600080 号	济南市规划局	2016.05.27
		建设工程规划许可证	建字第370101201900348 号	济南市自然资源和规划局	2019.9.20
		建筑工程施工许可证	建字第 370199201909290401/050 1	济南高新区管委会自然资 源与规划建设管理局	2019.9.29
观山悦	在建项目	不动产权证书 (土地证)	鲁(2018)济南市不动产权 第0127105号	济南市国土资源局	2018.07.03
		项目核准批复 (立项)	济高发改审批(2018)28 号	济南高新区管委会发展改 革局	2018.05.02
		环境影响登记表	20183701000100000249	-	2018.06.11
		建设用地规划许可证	地字第370101201800184 号	济南市规划局	2018.05.18
		建设工程规划许可证	建字第370101201800275 号	济南市规划局	2018.07.26

		建筑工程施工许可证	建字第 370101201800276	济南市规划局	2018.07.26
涵玉翠岭三区	在建项目	项目核准批复（立项）	济高发改审批（2018）23号	济南高新区管委会发展改革局	2018.04.08
		建设工程规划许可证	建字第 370101201800250号	济南市规划局	2018.07.06
		建筑工程施工许可证	建字第 370199201901100501	济南市规划局	2019.01.10
		建筑工程施工许可证	建字第 370199201901100401	济南市规划局	2019.01.10
		建筑工程施工许可证	建字第 370199201901100301	济南市规划局	2019.01.10
云栖府	拟建项目	项目核准批复（立项）	济高发改审批（2019）1号	济南高新区管委会发展改革局	2019.01.08
		不动产权证书（土地证）	鲁（2018）济南市不动产权第 0199616 号	济南市国土资源局	2018.09.30
		建设用地规划许可证	地字第 370101201900028号	济南市规划局	2019.2.2
		建设工程规划许可证	建字第 370101202000097号	济南市自然资源和规划局	2020.3.10
		建筑工程施工许可证	370199202004270101	济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局	2020.4.27
珑悦府 A 区项目	拟建项目	山东省建设项目备案证明	20193701917003022194	-	2019.05.16
		不动产权证书（土地证）	鲁（2019）济南市不动产权第 0096056 号	济南市自然资源和规划局	2019.05.10
		建设用地规划许可证	建字第 370101201900246号	济南市自然资源和规划局	2019.9.5
		建设工程规划许可证	建字第 370101201900382号	济南市自然资源和规划局	2019.10.12
		建筑工程施工许可证	370199202010220101	济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局	2020.10.22
珑悦府 B 区项目	在建项目	山东省建设项目备案证明	20193701917003022197	-	2019.05.16
		不动产权证书（土地证）	鲁（2019）济南市不动产权第 0095995 号	济南市自然资源和规划局	2019.05.10
		建设用地规划许可证	建字第 370101201900247号	济南市自然资源和规划局	2019.9.5
		建设工程规划许可证	建字第 370101201900383号	济南市自然资源和规划局	2019.10.12

		建筑工程施工许可证	370199201912180201	济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局	2019.12.18
海棠郡项目	拟建项目	山东省建设项目备案证明	21123701710401763925/967268/893027	-	2021.12.31

注1：上述项目实际开工时间为建设工程施工许可证批复日以后，发行人均在各项目批复手续办理齐备后及时开工，无囤地捂地行为，亦无受国土部门处罚和调查的相关记录。

注2：发行人雅居园一期二区项目建设用地规划许可证办理时间较早，而其他项目批复文件办理时间相对较晚，是因为二区原规划为别墅，与当时的一、三、四区在同一用地规划许可证（1998.10.18）的范围内，后因响应政府提出的提高土地集约率的要求，改为高容积率的高层住宅，重新进行环评（2010.3.22批复）、办理了项目立项（2011.3.8），并补缴了土地出让金，所有手续均合法合规。

②业务合规性情况

发行人及项目开发主体均具备相应资质；在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

发行人诚信合法经营，不存在以下违法违规行为：

- 1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；
- 2) 违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；
- 3) 拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；
- 4) 土地权属存在问题；
- 5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

6) 项目用地违反闲置用地规定, 包括“项目超过出让合同约定动工日满一年, 完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况;

7) 所开发的项目的合法合规性, 如相关批文不齐全或先建设后办证, 自有资金比例不符合要求、未及时到位等。

发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题, 不存在受监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

(5) 土地储备情况

发行人园区住宅开发板块储备的土地均为通过招拍挂的方式取得, 具体情况如下:

截至2022年3月末公司土地储备基本情况表

序号	地块名称	土地编号	所在地	出让面积 (m ²)	取得时间	土地取得方式	使用权类型
1	海棠郡	2021TDGP06R2001/ 2002/2003	孙村片区春晖路东侧、 高新实验中学西侧	130,958.00	2021.12.17	招拍挂	出让
	合计	-	-	130,958.00	-	-	-

续表:

序号	地块名称	用途	入账价值 (万元)	入账依据	土地出让金缴纳情况	出让总金额 (万元)	截至最近一期已交出让金 (万元)	拟建项目类别
1	海棠郡	居住用地	97,597	非税收入通用票据	是	97,597	97,597	住宅
	合计	-	97,597	-	-	97,597	97,597	-

发行人上述土地均为通过招拍挂的方式取得, 履行了法定的招拍挂程序, 并已足额缴纳土地出让金, 土地使用权取得合法合规。

(6) 园区住宅开发板块会计处理方式

发行人进行园区住宅建设开发过程所产生的各种建设安装工程投资、设备投资、前期费用等待摊投资计入存货项下开发成本科目里的子科目借方，同时减少货币资金科目贷方。待发行人取得商品房预售许可证后即开始销售，发行人收到的销售预售房款记借方货币资金科目及贷方预收账款科目，在房屋实际交付之后，公司按照交付明细记借方预收账款确认本期营业收入及确认相关税费，同时发行人将存货项下开发成本科目进行贷方结转，并确认本期借方营业成本。收到销售房款现金流量表计入“销售商品提供劳务收到的现金”，房屋交付从预收账款结转营业收入及存货开发成本结转营业成本时均不涉及现金流量。

3、园区配套服务

(1) 业务整体情况

园区配套服务主要包括：供水及污水处理、物业租赁、管理与咨询、文化传媒等业务。发行人供水处理业务由二级子公司济南东泉供水有限公司运营，污水处理业务经高新区管委会授权，由发行人以BOT或者委托运营方式委托有关单位建设、运营，物业租赁、管理及咨询主要由公司本部负责，文化传媒业务主要由二级子公司济南高新文化传媒有限公司运营。此外，发行人为推进园区开发建设，承接了部分道路、桥梁等园区内配套基础设施工程，主要由发行人二级子公司济南东信建设开发有限公司承担。

(2) 业务经营模式

发行人供水业务经营模式主要是通过为济南高新区东部的企事业单位、居民提供工业和生活用水获取收益。在污水处理业务中，

发行人仅在高新区管委会的授权下以BOT或委托运营方式委托有关单位建设、运营高新区内的污水处理项目。

发行人物业租赁业务经营模式是济高控股通过出租东正厂房、丁豪广场、舜泰广场等经营性物业获取收益。

发行人文化传媒业务经营模式是济高控股通过对高新区文化传媒资源的集合拓展，打造自有媒体制作发行、电视频道运营、户外广告经营管理、文化产业投资和延伸业务开发等完整的产业链等方式获取收益。

发行人基础设施建设经营模式为公司事先与高新区管委会建设局签订BT或委托代建协议，由子公司东信建设作为投资建设方，项目全部或者部分投资款由东信建设自筹资金进行建设，项目完工并结算后高新区财政局根据协议约定分期向发行人支付全部回购款或代建款，回款包含东信建设的建设成本、融资成本及6%-10%的投资收益。前述BT项目相关协议均为2012年12月24日下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）之前签署，报告期内主要为项目收尾及回款。《通知》下发后发行人严格执行，未新增以BT回购方式建设项目，目前无在建及拟建BT项目。未来，发行人也无承担BT项目建设的计划。

（3）项目情况介绍

①供水业务

发行人供水业务主要由子公司东泉供水承担。东泉供水为济南高新区东部企事业单位和居民提供工业和生活用水，收取供水费用。供水收费标准由济南市物价局统一制定。取水口位于孙村武家庄北，供水结构以工业供水为主，在总供水量中的占比在70%左右。2015年4月，

根据济南市物价局《关于调整城市供水价格的通知》（济价格字[2015]26号），将原有五类用水合并为居民、非居民和特种用水三类，其中居民用水改为阶梯水价，非居民将原有的每立方米4.40元、4.75元和5.40元统一调整为5.95元（基本水价4.25元，污水处理费1.30元，水资源费0.40元），特种用水维持16.20元不变。2017年7月，根据济南市发展和改革委员会《关于调整城市非居民用水污水处理费征收标准的通知》（济发改物价[2017]445号），非居民用水污水处理费、特种用水污水处理费由每立方米1.30元调整至1.40元。此次调整后，非居民用水到户价格由每立方米5.95元调整为6.05元，特种用水到户价格由每立方米16.20元调整为16.30元。

近三年及一期发行人供水业务经营情况表

年份	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
产能（万 m ³ ）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
利用率（%）	47.80	49.55	45.03	31.69
供水总量（万 m ³ ）	218.10	904.43	821.71	578.33
水费纯收入（万元）	809.54	3299.88	2,757.40	2,845.64
水费总收入（万元）	1194.01	4879.65	4,388.74	4,172.28

注：水费纯收入不含污水处理费、水资源费、增值税。

发行人供水业务2021年上下游产业链情况

单位：万元

上游供应商	采购金额	占比	采购区域
诚巨建设集团有限公司	366.69	6.43%	济南
凯丰智慧（山东省）市政工程	234.10	4.11%	济南
山东亿邦建设工程有限公司	338.88	5.94%	济南
山东长青设备安装有限公司	632.04	11.08%	济南
旺盛生态环境股份有限公司	308.27	5.41%	济南
下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
青岛啤酒（济南）有限公司	543.16	11.13%	济南
中国重汽集团济南桥箱有限公司	229.84	4.70%	济南

山东省女子监狱	223.92	4.60%	济南
山东华熙海御生物医药有限公司	223.53	4.58%	济南
山东中烟工业有限责任公司	194.40	3.98%	济南

发行人供水业务2022年1-3月上下游产业链情况

单位：万元

上游供应商	采购金额	占比	采购区域
诚巨建设集团有限公司	31.39	2.25%	济南
凯丰智慧（山东省）市政工程	278.03	19.90%	济南
山东舜阳建设工程有限公司	68.95	4.94%	济南
山东长青设备安装有限公司	89.10	6.38%	济南
中儒科信达建设集团有限公司	203.23	14.55%	济南
下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
青岛啤酒（济南）有限公司	129.06	10.80%	济南
中国重汽集团济南桥箱有限公司	59.70	5.00%	济南
山东省女子监狱	54.66	4.58%	济南
山东华熙海御生物医药有限公司	51.63	4.32%	济南
山东中烟工业有限责任公司	57.19	4.79%	济南

②污水处理业务

污水处理业务经高新区管委会授权，以BOT或者委托运营方式委托有关单位建设、运营。2015年4月23日，根据济价格字[2015]26号，居民用水污水处理费由0.90元/立方米调整为1.00元/立方米，非居民和特种用水由1.10元/立方米调整为1.30元/立方米。2017年7月26日，根据济发改物价[2017]445号，非居民和特种用水污水处理费由1.30元/立方米调整为1.40元/立方米。随着供排水价格的升高，预计公司水费和污水处理费收入将进一步增加。

截至2022年3月末发行人公司污水处理项目情况

单位：m³/日

项目名称	受托方	已建污水处理能力	利用率	是否签订协议	协议期限
------	-----	----------	-----	--------	------

孙村污水处理厂	济南大陆机电股份有限公司	10,000.00	65.00%	是	2007年12月6日至2032年12月6日
济南高新技术产业开发区中心区污水处理厂	济南中科成水质净化有限公司	30,000.00	90.00%	是	2008年12月31日至2038年12月31日
青啤配套污水处理站	东泉供水	10,000.00	50.00%	是	2018年6月1日起至2023年5月31日
济南高新区巨野河污水处理厂	东泉供水	60,000.00	80.00%	是	2015年2月28日至2045年2月28日
济南出口加工区污水处理厂	济南环通污水处理有限公司	12,000.00	30.00%	是	长期有效

孙村污水处理厂主要为孙村片区提供市政污水处理服务，由发行人以BOT方式与济南大陆机电股份有限公司合作进行建设、运营管理。该项目一期污水处理规模为1万m³/天，最终总设计污水处理规模为12万m³/天，其采用A2O+生物滤池处理工艺，污水经处理后排放的水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准。目前，孙村污水处理厂已建成一期项目，总设计污水处理规模为1万m³/天，第一年保底污水处理量为6,000m³/日，第二年及以后保底污水处理量为9,000m³/日。孙村污水处理厂特许经营权为25年，即2007年12月6日至2032年12月6日，特许经营权到期前一年，双方共同协商是否移交或者续约，若选择移交，则在特许经营权到期日由济南大陆机电股份有限公司向发行人无偿移交孙村污水处理厂的所有权利和利益。

济南高新技术产业开发区中心区污水处理厂主要为高新区中心片区提供市政污水处理服务，由发行人以BOT方式与济南中科成水质净化有限公司合作进行建设、运营管理。中心区污水处理厂一二期项目总设计污水处理规模为3万m³/天，远期工程建成后最终污水处理规模为5万m³/天，在二期正式商业运营后，本项目第一年保底水量为2万m³/天，第二年保底水量为2.4万m³/天，第三年及以后年

份保底水量为2.64万m³/天。中心区污水处理厂特许经营期为30年，特许经营期自项目二期建设及试运行结束、并投入正式商业运营开始之日起至第30年后的同一日止，到期后由济南中科成水质净化有限公司向发行人完成项目移交。

青啤配套污水处理站主要服务于青啤生产车间，由发行人委托山东百乐客环境科技有限公司进行运营。青啤配套污水处理站一期污水处理能力为5,000m³/日，二期污水处理能力为1万m³/日，保底污水处理量为4,000m³/日。青啤配套污水处理站委托运营期限为3.5年，自2011年12月1日起至2015年5月30日止，到期后由山东百乐克环境科技有限公司向发行人无偿移交项目所有权利和利益。目前，青啤配套污水处理站已无偿移交给发行人下属子公司东泉供水，并由东泉供水负责运营，委托运营期为5年，自2018年6月1日起至2023年5月31日，运营期内，东泉供水负责本项目污水处理设备、设施的管理、运营和维护。

济南高新区巨野河污水处理厂，总用地约82亩，总处理能力6万吨/日，根据工艺要求，厂内设有集水池、曝气沉砂池、回用清水池、污泥贮池、污泥浓缩池等构筑物。济南高新区巨野河污水处理厂，由发行人委托济南东泉供水有限公司进行运营，委托运营期为5年，根据环保部门的检测合格之日为项目正式运营之日起五个运营年的最后一日止。运营期内，东泉供水负责本项目污水处理设备、设施的管理、运营和维护。

济南出口加工区污水处理厂，总处理规模1.2万吨/日，占地8.7亩，出水水质满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准，同时满足《城市污水再生景观环境用水水质》（GB/T18921-2002）观赏性景观环境用水河道类，回用于刘公河河

道生态修复，污水处理工艺拟采用水解酸化+两级生物滤池+高效过滤池工艺。发行人接受出口加工区发展中心的委托经营权，包括污水处理厂的运营和维护并取得污水处理费，此经营权长期有效。

③物业租赁

发行人物业租赁主要来源于园区内东正厂房、丁豪广场、舜泰广场等经营性物业的出租收入，运营主体为集团本部、综保公司、齐鲁软件园公司、联荷科技公司、东正科技等。

具体地说，东正厂房是发行人子公司济南东正科技有限公司名下厂房，位于济南市工业南路51号，占地376,691.70平方米。目前将该厂房出租给济南骏骑物流商务有限公司，因疫情房租减免，2020年度租金79.00万元。

丁豪广场最初由山东丁豪房地产开发有限公司开发建设，发行人于2012年5月8日与山东丁豪房地产开发有限公司、山东金桥高新发展集团有限公司和济南黄台大酒店签订《四方协议书》，该协议就发行人购买丁豪广场项目达成一致意见。该项目系高新区内重要的商务中心项目，总占地约129.44亩，总建筑面积约32.2743万平方米，其中地上建筑面积约24.0188万平方米，地下建筑面积8.2555万平方米，目前将该酒店出租给济南黄台大酒店，2020年度租金为1,184.00万元。

舜泰广场（即济南市高新区IT知识经济总部基地北区），是济南市也是山东省最大的综合性整体开发和规划设计的办公楼群，地处济南齐鲁软件园南部，位于济南市经十东路以北、舜华路以东、刘智远路以西、大山坡公园以南，北依青山。占地约12万平方米，地上总建筑面积约为73万平方米，地下总建筑面积约为20万平方

米，项目总投资约35-40亿元。目前，该办公楼已陆续入驻山东钢铁集团（B7）、山东黄金集团（B4）、中铁十局（B2）、山东同圆设计集团等大型企业总部以及其他多家企业。

除此之外，发行人下属子公司东信建设对外出租留学生创业园等房屋，年租金约为400.00万元；济南国际会展中心有限公司向山东国际会展中心管理有限公司出租场馆，2019年1月1日至2021年12月31日每年租金为900万元。

近三年及一期发行人主要物业租赁情况表

单位：元/m²/日、m²、万元

时间	出租房屋名称	出租单价	出租面积	租金收入
2022年 1-3月	创业园	1.40	43,482.15	499.00
	东正厂房	0.50	21,724.84	81.75
	丁豪广场	0.45	72,255.06	80.00
	舜泰广场	1.00	22,883.00	87.90
	汉峪金谷 A4-3	2.00	58,193.51	442.40
	汉峪金谷 A4-4	2.00	53,000.33	374.45
	汉峪金谷 A2A3	2.32	19,208.29	42.24
	汉峪金谷 A1A4	2.77	12,526.97	24.66
	齐鲁文化创意基地	2.43	9,270.00	300.00
	环保科技园	1.40	12,423.04	131.84
	齐鲁软件园大厦	1.30	29,285.03	345.94
	创业广场 A-F座	1.70	87,790.75	1,141.44
	奥盛大厦	1.80	22,882.16	247.19
	创新谷一号孵化器	0.80	22,410.52	242.40
	汉峪金谷 A4-4、A4-3 裙楼	1.50	7656.43	53.90
	汉峪金谷 A6-4	2.42	37,884.03	0.00
	汉峪金谷 A4-5	2.30	0.00	0.00
	汉峪金谷 A7	1.90	6,485.42	0.00
	未来创业广场	1.21	85,000.00	603.54
	中欧国际企业港	0.85	74,614.60	641.03
	合计	-	691,319.70	5,339.68
2021年	创业园	1.40	43,482.15	1,152.00
	东正厂房	0.50	21,724.84	386.28

时间	出租房屋名称	出租单价	出租面积	租金收入
	丁豪广场	0.45	72,255.06	722.60
	舜泰广场	1.00	22,883.00	573.80
	汉峪金谷 A4-3	2.00	58,193.51	2,490.00
	汉峪金谷 A4-4	2.00	53,000.33	2,010.00
	汉峪金谷 A2A3	2.32	19,208.29	153.60
	汉峪金谷 A1A4	2.77	12,526.97	120.25
	齐鲁文化创意基地	2.43	9,270.00	754.00
	环保科技园	1.40	12,334.04	512.37
	齐鲁软件园大厦	1.30	29,285.03	1,354.12
	创业广场 A-F 座	1.70	87,790.75	5,390.91
	奥盛大厦	1.80	22,882.16	1,205.85
	创新谷一号孵化器	0.80	21,616.31	618.96
	汉峪金谷 A4-4、A4-3 裙楼	1.50	7656.43	369.70
	汉峪金谷 A6-4	2.42	37,884.03	1,500.00
	汉峪金谷 A4-5	2.30	0.00	0.00
	汉峪金谷 A7	1.90	6,485.42	369.70
	未来创业广场	1.21	85,000.00	1,525.68
	中欧国际企业港	0.85	68,690.98	1,906.11
	合计	-	684,512.87	23,115.93
2020 年	跨境电商配套加工产业园仓库	0.30	37,000.00	248.50
	创业园	1.30	46,273.65	431.09
	东正厂房	0.47	21,124.84	79.16
	丁豪广场	0.45	72,255.06	1,184.00
	舜泰广场	1.00	22,883.00	950.00
	汉峪金谷 A4-3	1.90	57,317.23	598.00
	汉峪金谷 A4-4	1.90	41,773.78	626.00
	汉峪金谷 A2A3	2.32	19,208.29	131.15
	汉峪金谷 A1A4	2.77	12,526.97	43.33
	齐鲁文化创意基地	2.43	9,270.00	400.00
	环保科技园	1.40	11,735.36	256.77
	齐鲁软件园大厦	1.30	33,657.70	598.34
	创业广场 A-F 座	1.70	95,780.51	2,530.18
	奥盛大厦	1.80	19,633.00	203.29
	创新谷一号孵化器	0.80	45,760.67	362.90
	汉峪金谷 A4-4、A4-3 裙楼	1.50	7,656.43	10.16
	汉峪金谷 A6-4	2.30	37,884.03	1,400.00
	汉峪金谷 A4-5	1.80	0.00	0.00
汉峪金谷 A7	1.90	6,485.42	0.00	

时间	出租房屋名称	出租单价	出租面积	租金收入
	汉峪金谷 A7-4	2.50	4,003.52	182.66
	未来创业广场	1.21	85,000.00	935.93
	中欧国际企业港	0.65	39,036.25	1,253.42
	合计	-	718,609.28	12,424.88
2019 年	跨境电商配套加工产业园仓库	0.30	37,000.00	366.13
	创业园	1.30	46,273.65	1,862.81
	东正厂房	0.39	20,524.84	281.86
	丁豪广场	0.45	72,255.06	915.00
	舜泰广场	1.00	26,268.00	884.00
	汉峪金谷 A4-3	1.80	54,393.42	1,965.15
	汉峪金谷 A4-4	1.80	40,487.31	1,130.05
	汉峪金谷 A2A3	2.11	19,591.23	1,126.39
	汉峪金谷 A1A4	2.46	12,835.23	235.58
	齐鲁文化创意基地	2.32	9,270.00	650.00
	环保科技园	1.30	12,512.88	507.00
	齐鲁软件园大厦	0.88	16,971.96	579.64
	创业广场 A-F 座	0.88	91,895.94	4,133.94
	奥盛大厦	1.80	19,633.00	1,006.15
	创新谷一号孵化器	0.80	30,047.21	751.78
	汉峪金谷 A4-4、A4-3 裙楼	0.94	6,576.75	120.00
	汉峪金谷 A6-4	2.30	37,884.03	1,400.00
	汉峪金谷 A4-5	1.80	37,997.47	2,950.00
	汉峪金谷 A7	1.90	6,485.42	101.53
	合计	-	598,903.40	20,967.01

物业租赁业务 2022 年 1-3 月下游客户情况

单位：万元

下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
山东云海国创云计算装备产业创新中心有限公司	479.22	5.49	济南
济南高新技术创业服务中心	282.00	3.23	济南
山东远乔国际贸易有限公司	428.71	4.91	济南
济南市高新技术产业开发区法院	300.00	3.44	济南
济南高新绿城物业管理有限公司	289.26	3.32	济南
合计	1,779.19	-	-

物业租赁业务 2021 年度下游客户情况

单位：万元

下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
山东云海国创云计算装备产业创新中心有限公司	1,009.92	2.28	济南
山东互联网集团有限公司医保大健康	3,437.61	7.77	济南
山东远乔国际贸易有限公司	1,286.13	2.91	济南
济南市高新技术产业开发区法院	754.00	1.71	济南
山东禧悦东方酒店管理有限公司	722.60	1.63	济南
合计	7,210.26	-	-

④ 文化传媒

文化传媒业务主要由济南高新文化传媒有限公司承担。济南高新文化传媒有限公司具备中华人民共和国出版物经营许可证。许可经营范围包括报刊、图书出版物、音像制品零售。高新文化传媒通过出售出版物、对外提供平面设计、网络技术服务、广告业务等实现收入。

济南高新文化传媒有限公司由发行人及高新区新闻宣传中心、齐鲁软件园发展中心、创业服务中心、济南通港经贸公司共同出资设立，其中公司出资500万元，占股权50%。济南高新文化传媒有限公司通过对高新区文化传媒资源的集合拓展，正逐步打造自有媒体制作发行、电视频道运营、户外广告经营管理、文化产业投资和延伸业务开发等完整的产业链，并力争成为市场竞争力和文化影响力的综合性传媒经营企业。

目前，高新传媒主要业务系为济南高新区重点项目及企业外宣推广、《火炬之光》报刊运营、楼宇电梯广告投放、广告牌制作等，公司业务规模较小，但整体呈现明显的增长趋势。

文化传媒业务 2021 年上下游产业链情况

单位：万元

上游供应商	采购金额	占比	采购区域
济南广播电视台	99.91	17.47%	济南
济南广播传媒有限公司	89.77	15.69%	济南
山东隆旭文化传媒有限公司	92.99	16.26%	济南
分众传媒有限公司	56.31	9.84%	济南
山东新浪信息科技有限公司	23.80	4.16%	济南
下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
济南高新区党群工作部	419.46	39.46%	济南
济南高新智慧谷投资置业有限公司	312.04	29.35%	济南
济南高新控股酒店有限公司凯宾斯基酒店	113.83	10.71%	济南
济南高新控股集团有限公司	99.30	9.34%	济南
济南云融科技园区运营有限公司	47.59	4.48%	济南

文化传媒业务 2022 年 1-3 月上下游产业链情况

单位：万元

上游供应商	采购金额	占比	采购区域
山东隆旭文化传媒有限公司	62.00	42.47%	济南
济南广播传媒有限公司	23.92	16.39%	济南
济南东广文化传媒有限公司	8.76	6.00%	济南
山东奥亚文化传媒有限公司	2.54	1.72%	济南
济南天泰会展服务有限公司	4.29	2.94%	济南
下游直接客户	销售金额	占比	销售区域
济南高新智慧谷投资置业有限公司	203.33	70.12%	济南
济南东拓置业有限公司	38.27	13.20%	济南
济南高新区市场监管部	28.26	8.39%	济南
济南高新区党群工作部	77.95	0.20%	济南
济南高新临空经济区园区开发有限公司	29.10	0.97%	济南

⑤ 园区配套基础设施建设

发行人为推进园区开发建设，承接了部分道路、桥梁等园区配套基础设施工程。发行人主要通过BT模式和委托代建模式开展该类业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，符合国家

相关规定。经征询济南市高新区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。

发行人参与的BT项目主要内容为济南东部城区220千伏架空线路电缆化改造项目、高新区汉峪片区凤凰南路等基础设施项目、高新区汉峪片区奥体4号路等基础设施项目、高新区莲花山殡仪馆新馆市政配套项目。发行人参与项目均同济南市高新区建设局签订BT建设协议，收取合理的管理费用及利润，项目到期后按照协议约定分期支付回购资金。财预[2012]463号文下发后发行人严格执行，未新增以BT回购方式建设项目，目前无在建及拟建BT项目，未来无承担BT项目建设的计划。报告期内主要为项目收尾阶段，除2017年集中交付较多并确认收入8,479.66万元外，报告期内未确认收入。

经与高新区财政局确认，发行人所承担的BT项目，相关BT协议均于2012年12月之前签订，高新区财政资金投资评审中心出具了相关评审意见。

⑥小额贷款业务

小额贷款业务板块具体由发行人子公司济南市高新区东方小额贷款股份有限公司（以下简称“东方小贷”）经营。东方小贷是按照人民银行、银监会有关规定，经山东省政府金融办审批，在济南市市区范围内合法经营小额贷款业务的专业化贷款企业。2015年11月26日，公司成功挂牌“新三板”，证券代码：834339，证券简称：东方贷款。

根据中国银监会、中国人民银行《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发[2008]23号）：小额贷款公司是由自然人、企业法人与其他社会组织投资设立，不吸收公众存款，经营小额贷款业务

的有限责任公司或股份有限公司。东方小贷主要面向济南市市区的中、小、微企业和个体工商户、农户发放贷款，自成立至今一直按照“稳健经营、防范风险”的经营思路，坚持“小额”“分散”“流动”的原则，对申请对象按内部审核标准审核完毕后发放贷款，并将“贷前-贷中-贷后”全流程的风险管理贯穿整个业务，在济南市树立了良好的口碑。

小额贷款的销售模式如下：

主动拓展模式：东方小贷信贷业务部员工积极了解辖区内各行业发展状况和企业情况，通过多种方式及渠道搜集、获取相关信息并加以分析，主动联系有贷款需求的潜在优质客户。

介绍合作模式：客户经人介绍，主动寻求合作，此类销售模式是东方小贷社会信誉及影响力提升的体现。通过建设东方小贷企业文化，高质量的客户服务，规范的业务操作流程，有效解决了客户融资需求，通过客户间的口碑相传，不断扩大客户群体。

小额贷款的盈利模式为：东方小贷一方面以自有资金发放贷款，获取利息收入；另一方面以从商业银行短期借款为主要负债，以高于银行借贷利率的利率对外发放贷款，东方小贷获取利息差额作为利润，其盈利模式清晰，利润来源稳定。

截至2021年末，贷款余额为15875.07万元，共148笔，其中：3个月以下（含）9笔，共计626.15万元，占贷款余额的3.94%；3-6个月（含）61笔，共计9992.26万元，占贷款余额的62.94%；6-12个月（含）73笔，共计4679.21万元，占贷款余额的29.48%；12个月以上5笔，共计577.46万元，占贷款余额的3.64%。主要贷款投向批发零售业、服务业等中小微企业和个体工商户。公司保证贷款13笔，占

比10.01%，联保贷款17笔，占比4.79%，抵押贷款33笔，占比34.86%，质押贷款73笔，占比48.94%，信用贷款12笔，占比1.4%。公司发放贷款主要为质押贷款及抵押贷款。

截至2021年末，东方小贷不良贷款率为7.43%，较2020年末的7.59%同期有所下降，主要原因是一方面本年度公司加大催收力度，不断对逾期客户进行催收，收回部分逾期贷款，另一方面公司业务拓展，贷款规模同比增加，综上所述不良贷款率有所下降。

贷款风险管理与公司贷款业务实际相结合；实行贷款按风险性质分类管理；坚持贷款风险管理权责相结合。对可能出现的各环节风险进行有效预测。通过政策风险信号进行政策风险预警。通过财务预警信号、市场预警信号、行为预警信号等进行经营风险预警。严防操作风险。完善公司贷款管理规章制度、明确信贷岗位职责、规范信贷档案管理等内控措施；严格规范业务流程、按照规定用途及限定额度发放贷款；风险管理人员对贷款进行严格审查，做到审贷分离；对业务及风控人员进行及时培训，掌握行业动向，准确发现业务风险点。对已经发生的经营风险，应采取向保证人追索、处置抵(质)押资产、以资抵债、保险理赔、诉讼和呆账核销等措施，化解、补偿贷款风险。

4、土地整理

土地整理是发行人为济南市高新区发展集约土地，完善高新区规划并加快城市化进程的附属业务，包括拆迁补偿、安置房建设等。

(1) 业务整体情况

①土地熟化整理

自2011年起，发行人致力于对南胡、北胡及大汉峪、小汉峪四个村进行土地整理，上述四个旧城村的拆迁所集约出的土地，为汉峪金谷区的价值提供了一个空间上的可能性。

未来随着济南市“东拓”发展战略的纵深推进，济南高新区也将向东快速发展。预计未来发行人土地整理业务的重点将位于孙村、临空经济区等片区，上述片区总面积约241.57平方公里。经过土地整理后，集约出的土地将用于高新区工业组团的建设。从功能划分上讲，孙村片区未来将发展以电子信息设备、交通装备、生物医药、机械制造、发电及输电产业为主的工业组团，临空经济区将构建园区健康发展的产业链，把高新产业聚集、对外开放引领、商贸综合物流、空港产业新城四大战略充分融合，形成园区协同发展、良性互动的新产业格局。

发行人不在2016年土地专项审计范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

②棚改项目政府购买服务

自2017年底开始，发行人采用政府购买服务方式承担了高新区部分棚改项目的建设任务，具体项目建设由项目承接主体负责。

截至目前，发行人在建棚改项目包括辛庄安置区二期、埠东安置区一期、章锦五村二期等项目，均已列入山东省棚户区改造计划。其中，辛庄安置区二期规划用地总面积5.01公顷，总建筑面积20.72万平方米；埠东安置区项目一期规划建设用地面积8.20公顷，总建筑面积30.24万平方米；章锦五村二期规划用地总面积5.62公顷，总建筑面积16.37万平方米。上述项目的实施为高新东区生命科学城和智能装备城的发展提供了空间支持。

（2）业务经营模式

①土地熟化整理模式

发行人开展土地整理业务，一方面为济南高新区核心区域汉峪金谷区的价值上升提供空间上的可能性；另一方面可实现土地整理业务利益。发行人土地整理业务在济南高新区管委会授权下开展，业务成本主要包括承担拆迁、村（居）民安置、村（居）民生产经营、生产保障设施等全部建设费用。具体实施过程中，发行人事先与土地整理片区村民委员会签订《旧村改造项目框架协议书》等协议，先行垫付各项费用。土地整理完成后，由济南市土地收储中心统一收储，并通过招拍挂程序出让，土地出让金由济南市财政局统一调配。土地整理完成并经过成本核算后，由济南市财政局向土地整理片区村民委员会拨付土地整理费用，再由村民委员会按照与发行人签订的协议书的约定，向发行人支付土地整理费用，用于弥补被征地村庄的土地补偿、拆迁补偿、安置补助等土地开发成本。

具体的说，发行人收到的土地整理业务收益在财综[2016]4号发布前后采用“新老划断”的模式，即在2015年及以前发行人收到的土地整理业务收益与各熟化地块土地出让金挂钩并支付，该业务模式存续于财综[2016]4号政策下发之前，符合当时的相关政策法规。但在财综[2016]4号下发之后，发行人土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规开展，具体为以土地整理片区内地块完成“招拍挂”出让为收入确认时点，即根据整理地块出让进度逐步确认收入。土地整理业务收益以整理成本加成2%-5%合理利润方式计算并支付，土地整理业务收入不再与各具体熟化地块土地使用权出让金挂钩。

发行人土地熟化整理模式相关业务已接近尾声，目前无在建、拟建项目。

发行人土地整理业务模式符合财综（2016）4号文对于土地整理业务的相关要求，不涉及财综（2016）4号文的禁止事项，符合财政部、国土资源部等部门的相关文件、制度、政策要求。

②棚改项目政府购买服务模式

发行人棚改项目承接主体通过政府采购流程与项目购买主体签订政府购买服务协议，服务内容包括项目可行性研究、新建安置房服务及其他相关服务。

高新区管委会指定高新区财政局负责安排支付政府购买服务费用，并按照政府购买服务协议及相关文件的要求按时将资金支付至项目服务购买主体（即高新区国土规划建设管理局或项目所在办事处），项目服务购买主体最终支付政府购买服务协议项下服务费用至项目承接主体公司。服务期内项目服务购买主体所支付采购服务费用，已在财政预算系统中统筹安排，并在协议期内逐年纳入财政支出预算管理。

（3）土地整理业务会计记账方式

①土地熟化整理

在财综[2016]4号发布前，发行人土地熟化整理业务的会计处理方式如下：

资产负债表项目会计处理。发行人在土地开发过程中实际发生的各项成本，如征地安置补偿、房屋拆迁补偿、规划设计费、场地平整费等，按实际支出计入“存货”。土地开发完成移交且将土地出

让后，将土地整理业务收益通过土地整理片区村民委员会返还给发行人。发行人收到返还款项时，则相应冲抵“应收账款”或贷记“预收款项”。

利润表项目会计处理。发行人以整理地块出让后与高新区管委会结算土地整理业务收入，并据此确认收入，同时结转相应地块成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”，最终形成净利润。

现金流量表项目会计处理。发行人根据经审批的土地开发工程款支付土地开发前期费用，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到土地出让返还款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

在财综[2016]4号下发以后，发行人土地熟化整理业务的会计处理方式如下：

资产负债表项目会计处理。发行人在土地开发过程中实际发生的各项成本，如征地安置补偿、房屋拆迁补偿、规划设计费、场地平整费等，按实际支出计入“存货”科目，土地整理片区村民委员会收到济南市高新区拨付的土地整理费用后，村民委员会按照双方签订的相关《旧村改造项目框架协议书》约定，综合核算包括但不限于征地和拆迁补偿支出（包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费）、土地开发支付、补助村民社会保障支出、安置房建设支出以及耕地开垦费、征地管理费、测量图纸费等，加成支付给发行人。上述款项和土地出让金不挂钩，符合财综【2016】4号文的要求。发行人收到款项时，则相应冲抵“应收账款”或贷记“预收款项”。

利润表会计处理。目前的账务处理为根据《旧村改造项目框架协议书》，当土地整理收入的金额能够可靠的计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关已发生的或将发生的成本能够可靠计量时，确认土地整理收入的实现并进行会计处理。

具体根据发行人整理地块出让进度确认土地整理业务收入，相应结转对应地块整理时实际发生的各项成本。会计处理：

借：应收账款贷：主营业务收入、应交税费—应交增值税（销项税）；同时结转成本：借：主营业务成本贷：存货-开发成本。

现金流量表会计处理。发行人根据经审批支付的土地整理工程款、前期费用及其他各项相关支出，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到土地整理片区村民委员会支付的款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

②棚改项目政府购买服务

资产负债表项目会计处理：发行人在棚改服务建设过程中实际发生的各项成本，如前期方案设计、勘察、施工图设计、土地协议出让金、土地契税、配套费、施工工程款等安置房建设支出等，按实际支出计入“存货-开发成本”。收到购买主体拨付的服务费用后，做“应收账款”或“预收款项”。

利润表项目会计处理：发行人以每年实际完成的棚改项目产值占项目全部成本的比例乘合同总收入确认营业收入、应收账款，同时按实际发生的成本结转营业成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”，最终形成净利润。

现金流量表项目会计处理：发行人根据经审批的棚改建设协议支付棚改项目成本费用，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到项目购买主体支付的款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）业务开展情况

①土地熟化整理

2011年至今，发行人土地整理业务分布在南胡、北胡及大汉峪、小汉峪四个村，上述四个村占地面积分别为224.28亩、260.57亩、212.77亩和228.48亩，总投资规模共计71.33亿元。截至2022年3月末，发行人已完成投资60.91亿元。

发行人以土地整理片区内地块完成“招拍挂”出让为收入确认时点，即根据整理地块出让进度逐步确认收入。截至目前，发行人已确认收入土地整理业务收入60.92亿元，系已完成出让地块形成的收入，其中，2019-2021年，发行人对南胡等四个村土地整理已分别实现收入9.39亿元、0.00亿元和0.00亿元。

截至2022年3月末发行人土地整理业务经营情况表

单位：亩、亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	确认收入金额	已回款金额	过去三年收入及回款			未来三年回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同约定获取报酬
									2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
1	南胡	2010-2014	2011-2019	224.28	14.68	14.42	15.10	15.10	2.34	-	-	-	-	-	是	是
2	北胡	2009-2021	2011-2023	328.31	19.69	17.05	15.64	15.53	2.41	-	-	0.11	-	-	是	是
3	大汉峪	2010-2021	2011-2023	276.78	18.61	14.32	15.44	15.35	2.38	-	-	0.09	-	-	是	是
4	小汉峪	2010-2021	2011-2023	291.59	18.35	15.12	14.74	14.65	2.27	-	-	0.09	-	-	是	是
合计		-	-	1,120.97	71.33	60.91	60.92	60.63	9.40	-	-	-	-	-	-	-

发行人的偿债资金来源中不包含地方政府承诺的储备土地预期出让收入，合法合规。公司承担了部分土地前期开发业务，未承担土地储备职能，也未进行土地储备融资。发行人不在2016年土地专项审计范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。发行人未承担土地储备职能。

目前，发行人无在建和拟建的土地整理业务。

发行人土地整理业务符合国家法律法规及财综[2016]4号文等财政部、国土资源部及其他相关部门相关政策要求。

②棚改项目政府购买服务

截至2022年3月末，发行人在建棚改项目主要包括辛庄安置区二期、埠东安置区一期和章锦五村二期，签订相关协议内容与高新区财政局进行了确认，无拟建项目，在建棚改项目建设情况具体如下：

辛庄安置区二期，位于济南东部城区孙村片区，西邻唐冶片区，东依巨野河，南临世纪大道，位于科远路以北，春博路以东，飞跃大道以南。项目规划用地面积5.01公顷，总建筑面积20.72万平方米。项目总投资约11.69亿元，截至2022年3月末，已投资9.08亿元。该项目通过单一来源采购方式确定项目承接主体，项目实施已经高新区管委会以《关于济南高新区辛庄安置区项目二期政府购买服务的批复》（济高管字[2017]112号）文件审批通过，并通过政府购买评审专家论证并进行公示，高新区管委会授权高新区东区街道办事处作为项目服务的购买主体，负责向发行人支付协议项下的服务费用，政府购买服务费用依据高新区财政局《关于将济南高新区

辛庄安置区项目二期政府购买服务纳入财政年度预算和财政中期规划的批复》（济高财字[2017]40号）确认纳入财政年度预算和财政中期规划，在财政预算中统筹安排。据此，高新区东区街道办事处与发行人已于2017年9月签订《济南高新区辛庄安置区项目二期棚户区改造项目政府购买服务协议》。

埠东安置区一期，位于高新区巨野河街道街道办事处港沟村旧址处，巨野河东侧，西北为规划路，东北紧靠巨野河支沟，西侧为规划路，南邻经十东路。项目规划用地面积8.32公顷，总建筑面积30.2381万平方米。项目总投资约12.80亿元，截至2022年3月末，已投资11.40亿元。该项目通过单一来源采购方式确定项目承接主体，项目实施已经高新区管委会以《关于办理埠东安置区项目一期和章锦片区五村整合安置项目（一期）政府购买服务的批复》（济高管字[2017]15号）文件审批通过，并通过政府购买评审专家论证并进行公示，高新区管委会授权高新区国土规划建设管理局作为项目服务的购买主体，负责向发行人下属项目承接主体公司东信建设支付协议项下的服务费用，政府购买服务费用依据高新区财政局《关于将埠东安置区项目一期和章锦片区五村整合安置项目（一期）政府购买服务纳入财政年度预算和财政中期规划的批复》（济高财字[2017]15号）确认纳入财政年度预算和财政中期规划，在财政预算中统筹安排。据此，高新区国土规划建设管理局、发行人、发行人下属项目承接主体东信建设已于2017年10月共同签订《埠东安置区项目一期政府购买服务协议》。

章锦五村二期，位于济南市高新区，港兴元路以东、旅游路以南，港兴一路以西。项目规划用地总面积5.62公顷，总建筑面积16.37万平方米。项目总投资约11.83亿元，截至2022年3月末，已投

资8.09亿元。该项目通过单一来源采购方式确定项目承接主体，项目实施已经高新区管委会以《关于章锦片区五村整合安置项目核准的批复》（济高管字[2018]13号）文件审批通过，并通过政府购买评审专家论证并进行公示，高新区管委会授权高新区舜华路街道办事处作为项目服务的购买主体，负责向发行人下属项目承接主体公司综保集团支付协议项下的服务费用，政府购买服务费用依据高新区财政局《关于将济南综合保税区章锦片区五村整合安置项目政府购买服务纳入财政年度预算和财政中期规划的批复》（济高财字[2018]1号）确认纳入财政年度预算和财政中期规划，在财政预算中统筹安排。据此，高新区舜华路街道办事处、发行人下属项目承接主体综保集团已于2018年2月签订《济南综合保税区章锦片区五村整合安置项目政府购买服务协议》。

发行人在建三个政府购买服务棚改项目均符合国发37号文、财预[2017]87号文和财综[2016]4号文等法律法规的规定。

经征询济南市高新区财政局意见，发行人政府购买服务协议无需整改，发行人承诺如需整改将积极配合。发行人代建业务除上述政府购买服务协议外，发行人无BT模式等在建及拟建项目，业务经营合法合规，以上情况属实，发行人的基础设施建设业务、保障房业务和政府购买服务运营合法合规。

截至2022年3月末，政府采购项目情况如下：

截至2022年3月末发行人政府采购项目情况表

单位：亿元

未来5年计划回款情况如下：

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资	已投资额	资本金	资本金是否到位	是否签订合同	未来三年投资计划		
									2022年	2023年	2024年
1	辛庄安置区二期	2017-2021	2018-2042	11.69	9.34	2.34	是	是	0.20	0.80	0.90
2	埠东安置区一期	2017-2021	2018-2042	12.80	11.80	2.80	是	是	0.11	0.20	0.55
3	章锦五村二期	2018-2022	2018-2042	11.83	8.83	4.60	是	是	1.42	0.72	0.86
	合计	-	-	36.32	29.97	9.74	-	-	1.73	1.72	2.31

发行人未来5年政府采购项目回款情况表

单位：万元

序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	辛庄安置区二期	9,627	9,392	9,157	8,922	8,686	45,783
2	埠东安置区一期	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	45,000
3	章锦五村二期	7,070	6,900	6,730	6,569	7,616	34,885
	合计	25,697	25,292	24,887	24,491	25,302	125,668

注：根据项目服务购买主体与项目承接主体签署的《政府购买服务协议》，项目服务费用支付计划初步安排为2018年-2042年，项目服务购买主体支付服务费用的具体时间安排应考虑项目承接主体为完成安置房项目进行的融资活动，具体支付计划将与相关融资协议约定的还款计划相衔接匹配，具体金额根据利率等因素进行动态调整。

除上述项目，发行人无拟建政府购买项目。

5、IT硬件及服务业务

(1) 业务整体情况

IT硬件及服务业务系公司于2013年收购山东华芯半导体有限公司之后，开拓的全新业务领域。山东华芯半导体有限公司是中国领先的存储器芯片设计研发和高端集成电路芯片封装测试企业，其业务可进一步细分为存储器设计与服务、封装测试、固态存储芯片与解决方案、触控与应用方案四大板块。

华芯半导体拥有国内一流的芯片设计研发团队，公司先后研发出国内首款DRAM芯片、安全超高速主控芯片等产品。同时，华芯半导体在高端存储器、超高速安全存储控制、芯片先进封装测试等多个方面形成了具有独立自主知识产权的关键核心技术。在存储器芯片领域，华芯拥有包括单元层、电路层、系统层等各个层面的IP。在华芯DDR2DRAM芯片中，创造性地将金属互连线埋于硅片下方，是全球第一个在65nm工艺下实现了掩埋字线技术的产品。华芯超高速USB3.0存储控制芯片，支持UASP和60位ECC纠错功能，并且内置国际标准和自主密码算法，实现了中国在超高速固态存储控制领域核心技术和产品上零的突破。在先进封装测试领域，华芯拥有基于FBGA细间距球栅阵列工艺的先进封装测试生产线，并独立研发系统级封装技术，实现了多颗DRAM芯片的堆叠封装。

目前，华芯半导体是国内唯一的高端存储器芯片设计研发企业，有效支撑起半导体存储器的国产化创新发展。公司的地位也得到了国家和行业的高度认可，2013年华芯半导体获评“国家火炬计划重点高新技术企业”，并连续两年被认定为“国家规划布局内集成电路设计企业”。

（2）业务详细情况

①IT硬件及服务上下游产业链情况

从IT硬件及服务行业的上下游产业链看，IC的制造可由上游至下游分为三种工业，一是与IC的制造有直接关系的工业、包括晶圆制造业、IC制造业、IC封装业；二是辅助IC制造的工业，包括IC设计、光罩制造、IC测试、化学品、导线架工业；三是提供IC制造支持的产业，如设备、仪器、计算机辅助设计工具工业等。华芯半导体是专门从事集成电路产品研发、生产和销售的高新技术企业，其主要上下游合作厂商如表所示。

山东华芯半导体有限公司 2021 年度上下游产业链情况表

单位：万元

上游供应商	采购金额	采购区域	采购占比
深圳佰维存储科技股份有限公司	3599.7	深圳	40%
宁波中嘉科贸有限公司	3027.1	宁波	33%
Global Unichip Corporation	691.06	台湾	8%
山东金泰克半导体有限公司	282.50	山东	3%
三顿（北京）电子科技有限公司	73.19	北京	1%
下游直接客户	销售金额	销售区域	销售占比
浪潮电子信息产业股份有限公司	6418.76	山东	60%
山东云海国创云计算装备产业创新中心有限公司	2714	山东	25%
济南创云电子科技有限公司	337.9	山东	3%
北京麦克沃根科技有限公司	281.4	北京	3%
浪潮(北京)电子信息产业有限公司	550	山东	5%

山东华芯半导体有限公司 2022 年 1-3 月上下游产业链情况表

单位：万元

上游供应商	采购金额	采购区域	采购占比
宁波中嘉科贸有限公司	6120	宁波	97%
芯驿电子科技（上海）有限公司	4.13	上海	0%
深圳市桑海通投资有限公司	20.27	深圳	0%
山东海锐达智能科技有限公司	12.21	山东	0%
上海亿道信息技术有限公司	5.59	上海	0%
下游直接客户	销售金额	销售区域	销售占比
浪潮电子信息产业股份有限公司	5427.6	山东	69%

山东云海国创云计算装备产业创新中心有限公司	2310	山东	29%
深圳市华易宝嘉科技有限公司	108	深圳	1%
郑州云海信息技术有限公司	37.5	郑州	0%
济南创云电子科技有限公司	21.5	山东	0%
浪潮电子信息产业股份有限公司	5427.6	山东	69%

② 半导体生产流程及生产工艺

集成电路的生产过程一般分为前置作业、电路的制作、晶圆及晶粒测试和后段的封装测试四个阶段。

前置作业包括电路的设计、光罩设计和晶圆的制作，电路设计即是根据使用的要求设计出各层的线路和架够，光罩设计则类似于照像底片，依靠其将设计好的电路印到芯片上，制作硅晶圆就是将硅晶体通过加热熔化，再用一定的方法拉成晶棒，并切片、研磨成符合要求的芯片。

电路制作是在硅片的基础上制成一层层的电路的过程，因为线路极其细微，其制造过程也就有很高的难度，生产上是使用类似照相技术的曝光、显影、蚀刻、冲洗的方法来实现的。

晶圆及晶粒测试是对各制造流程的结果的测试，目的是对各流程有很好的控制，并能及时的发现生产中的不良产品，尽早进行修部或剔除，以减少不良成本，经过各道测试并最终生产出来的芯片才能进入到下一道封装测试的过程。

封装和测试是将功能测试良好的晶粒切割开并封装，拉出联线再进行全面测试的过程。芯片封装要经过晶圆研磨、划片、刷胶、贴片、焊线、塑封、打标、植球、切单过程，芯片测试要经过老化、功能测试、速度测试和包装等过程。

③山东华芯半导体有限公司产品生产及经营情况

2019-2021年及2022年1-3月，华芯半导体通过芯片销售获得610.51万元、154.32万元、113.1万元和4.21万元销售收入，占销售收入总值的比重分别为8.09%、2.33%、1.18%和0.01%；同期华芯半导体通过存储模组分别获得6,938.48万元、6,487.57万元、9509.52万元和7134.94万元销售收入，占销售收入总值的比重分别为91.91%、97.67%、98.82%和99.99%。

近三年及一期山东华芯半导体有限公司产品情况表

单位：万元、%

主要销售 种类名称	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
芯片销售	4.21	0.01	113.10	1.18	154.32	2.33	610.51	8.09
存储模组	7134.94	99.99	9509.52	98.82	6,487.57	97.67	6,938.48	91.91
合计	7139.15	100.00	9622.62	100.00	6,641.89	100.00	7,548.99	100.00

华芯半导体的营业成本主要包括材料费、人工费、燃料动力、折旧费和间接费用，其中最为重要的是材料费。2019-2021年及2022年1-3月，华芯半导体营业成本分别为6,823.64万元、5,580.25万元、6196.51万元和4837.76万元。

近三年及一期山东华芯半导体有限公司营业成本情况表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
材料费	4837.76	6196.51	5,580.25	6,823.64
人工费	-	-	-	-
折旧费	-	-	-	-
燃料动力	-	-	-	-
间接费用	-	-	-	-
合计	4837.76	6196.51	5,580.25	6,823.64

6、其他销售

（1）业务整体情况

其他销售业务是发行人2020年开始为了丰富经营业务板块多元化，培养集团新利润增长点，经集团办公会决议后开展的新业务。目前发行人以济高国际投资发展有限公司为业务主体开展商品贸易，截至2022年3月末，发行人贸易板块以煤炭、黑色金属矿石及乙二醇销售贸易为主，未来预计还将陆续开展铁矿石、化工产品、农产品等商品贸易业务。发行人贸易业务主要上下游合作伙伴以商品贸易为主营业务，具有丰富的行业经验，能够较好规避行业相关风险。

（2）风控模式

发行人成立业务审批小组全面负责贸易业务的风险内控。发行人审批小组工作组建及工作流程经发行人办公会决策定制，由济高国际投资发展有限公司业务部门发起单项业务审核审批，经资本管理部、审计法务部、财务管理部、发行人律师审核，对业务涉及到的市场风险、法律风险、资金风险、合作主体的信用风险等多个维度做静态和动态的全面把控，保障业务的稳健运行。

（3）采购模式

发行人的贸易采购原则上以销定产，按已确定的客户订单采购商品，对商品的采购，公司经充分市场行情调研后，与上游供应商商谈合适的价格，确定货物交货及运输流程，经过发行人内部审批小组评审后进行采购。发行人设立业务专项检查与考核制度，通过成员公司内部检查与考核和集团公司对下属成员公司检查与考核两个维度加强检查与督导。

（4）业务经营模式

发行人开展商品贸易业务主要是围绕产业客户整合资源，通过对渠道的自主管理，实现产业链上下游产品的流通。公司以客户需求为导向，通过整合下游客户的差异化需求，灵活向上游供应商进行采购，再销售给下游客户，以少存货、高流转为特点，以此获取合理的商业利润，避免市场波动造成的损失。主要采用的经营模式为应收账款贸易模式。发行人与央企、国企等产业客户签订合同，有效规避下游客户的主体信用风险。主要采用的结算方式为现汇和银行承兑汇票，坚决杜绝委托方或第三方支付。

（5）定价及销售模式

发行人国内贸易均为自营业务，无代理业务，定价模式分为以销定采及以采定销两种。在以销定采模式下，发行人一般先与下游客户敲定销售价格，在此价格基础上预留一定比例的毛利，毛利覆盖变动费用和固定费用，具体预留毛利比例因商品而异。在此基础上发行人再对上游客户的产品和报价进行综合考量，最终确定采购价格。在以采定销模式下，发行人国内销售价格为根据采购价格，在预留一定比例的毛利后确定销售价格，毛利覆盖变动费用和固定费用。

发行人高度重视客户管理，为准确掌握客户的基本信息，业务部应要求客户提供最新有效的工商登记资料（包括营业执照、组织机构代码证、税务登记证等）复印件并妥善保管。通过不同的客户主体确定收款期限，大部分客户的收款期限为30天以内；对于收款期限在30天以上的，原则上要求客户为大型国企、央企，具备良好的市场信用。

（6）运输模式

发行人国内贸易运输根据客户要求，可由公司组织运输，运费包含在销售价格中由买方支付；或根据业务规模与供应商商谈合适的价格后由供应商组织运输，运费与采购费用同时向供应商支付，节省过驳等二次装卸的资金成本和时间成本；也可由客户自行提货后组织运输，运费由买方支付。

（7）业务盈利模式

发行人贸易业务基本以销定产，按在手订单采购商品，并根据成本加以一定的加成确定销售价格，从中赚取货物的进销差价；发行人的业务部门组建有专门评估小组，对行情跟踪，确定在较低点采购备货，采取低点购买高点销售摊低成本，提高盈利水平。

（8）会计处理

资产负债表项目会计处理：发行人采购商品，在收到供应商货权转移证明和结算单时计入“存货-库存商品”、“应付账款”，向供应商支付货款时计入“货币资金-银行存款”、“应付票据”、“预付款项”、“应付账款”。向下游客户发货后，计入“存货-库存商品”、“应收账款”，收到客户款项时计入“货币资金-银行存款”。

利润表项目会计处理：发行人在向客户出具货权转移证明和结算单，经对方认可后确认营业收入、应收账款，同时按实际发生的成本结转营业成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”，最终形成净利润。

现金流量表项目会计处理：发行人支付供应商采购货款时，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到下游客户支付的款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人承诺：发行人贸易业务上下游客户均非关联方，业务模式合法合规；发行人不存在虚增贸易业务收入美化报表行为，不存在偷税漏税行为。

济高国际投资发展有限公司 2021 年上下游情况表

单位：万元、元/吨、%

上游供应商	采购金额	采购价格 (元)	付款方式	采购占比
供应商 1	246,620.93	727.59	现汇、银票	85.72
供应商 2	20,167.33	1,186.72	信用证	7.01
供应商 3	7,287.92	214.95 美元	信用证	2.53
供应商 4	3,844.90	208.27 美元	信用证	1.34
供应商 5	2,885.71	727.57	现汇	1.00
下游直接客户	销售金额	销售价格 (元)	收款方式	销售占比
客户 1	67,141.51	717.74	现汇	22.70
客户 2	64,316.24	683.30	现汇	21.74
客户 3	53,277.73	793.33	现汇	18.01
客户 4	50,359.01	789.29	现汇	17.02
客户 5	34,143.04	1,289.23	现汇	11.54

济高国际投资发展有限公司 2022 年 1-3 月上下游情况表

单位：万元、元/吨、%

上游供应商	采购金额	采购价格 (元)	付款方式	采购占比
供应商 1	18,544.52	668.98	现汇、银票	100.00
下游直接客户	销售金额	销售价格 (元)	收款方式	销售占比

客户 1	18,789.84	677.83	现汇	100.00
------	-----------	--------	----	--------

2021年发行人贸易业务主要收入构成情况表

单位：万元，%

品种	收入金额	占比
煤炭	259,397.12	87.69
黑色金属矿石	34,827.83	11.77
乙二醇	1,591.45	0.54
合计	295,816.40	100.00

2022年1-3月发行人贸易业务主要收入构成情况表

单位：万元，%

品种	收入金额	占比
煤炭	18,789.84	100.00
合计	18,789.84	100.00

2021年发行人贸易业务主要采购情况表

单位：万元，%

品种	采购金额	占比
煤炭	252,459.63	87.75
黑色金属矿石	33,682.76	11.71
乙二醇	1,550.52	0.54
合计	287,692.91	100.00

2022年1-3月发行人贸易业务主要采购情况表

单位：万元，%

品种	采购金额	占比
煤炭	18,544.52	100.00
合计	18,544.52	100.00

(五) 重组对发行人经营情况产生的影响

2021年10月8日，发行人与厚皓科技均已取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，确认过户数量为39,150,000股，本次协议转让股份的过户登记手续办理完毕，发行人成为玉龙股份控股股东。截至2021年底，玉龙股份资产总额为364,927.13万元，净资产266,366.38万元，营业收入1,135,194.67万元，分别为发行人同期科目的3.87%、9.11%及112.53%。

玉龙股份经营范围：一般项目：选矿；矿物洗选加工；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；供应链管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；仓储设备租赁服务；成品油仓储(不含危险化学品)；陆路国际货物运输代理；国内货物运输代理；企业管理；食用农产品批发；食用农产品零售；专用化学产品销售(不含危险化学品)；煤炭及制品销售；有色金属合金销售；橡胶制品销售；化学产品销售(不含许可类化工产品)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：矿产资源(非煤矿山)开采；货物进出口；技术进出口；黄金及其制品进出口；食品经营(销售预包装食品)。(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，具体经营项目以审批结果为准)。

玉龙股份主要从事大宗商品贸易业务，目前，玉龙股份贸易业务已覆盖煤炭、橡胶、化工品、农产品、油品、矿产品等大宗商品类别。2021年度玉龙股份实现营业收入1,135,194.67万元，归属于上市公司股东的净利润为36,432.96万元。

(1) 业务模式

玉龙股份的大宗商品贸易业务主要是围绕产业客户整合资源，通

通过对渠道的自主控制，实现产业链上下游产品的流通。玉龙股份始终以客户需求为导向，通过整合下游客户的差异化需求，集中向上游供应商进行采购，再销售给下游客户，以此获取交易差价保证合理的商业利润。

（2）贸易品种

目前，玉龙股份贸易业务已覆盖煤炭、橡胶、化工品、农产品、油品、矿产品等大宗商品类别，未来玉龙股份将继续优化业务经营模式，不断拓展业务经营范围，增强玉龙股份的盈利能力和市场竞争力。

图表 5-49：2021 年玉龙股份主要收入构成情况表

单位：吨、万元，%

品种	销售数量	收入金额	占比
煤炭	892.31	681,706.79	60.05
农林产品	20.34	223,007.46	19.64
化工品	32.00	130,368.96	11.48
原油	23.29	66,183.58	5.83
金属矿产品	2.43	33,927.88	2.99
合计		1,135,194.67	100.00

表 2021 年玉龙股份主要采购情况表

单位：吨、万元，%

品种	采购数量	采购金额	占比
煤炭	835.17	646,582.69	59.65
农林产品	20.34	222,494.10	20.53
化工品	32.00	130,420.22	12.03
原油	5.42	50,833.54	4.69
金属矿产品	2.60	33,640.36	3.10
合计		1,083,970.89	100.00

（3）上下游情况

玉龙股份已建立了稳定的供应渠道和销售渠道，积累了丰富的优

质客户和供应商资源，通过与上下游的深入沟通、密切合作，保证玉龙股份大宗商品贸易业务持续稳定。

其中，前五名供应商采购额 574,048.91 万元，占年度采购总额 55.86%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

前五名客户销售额 471,696.75 万元，占年度销售总额 41.55%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

玉龙股份拥有一支深扎大宗商品领域多年、经验丰富、专业过硬的业务经营团队，能有效把控国内外大宗商品价格走势和行业发展趋势，在现货贸易的基础上，辅以期货交易，通过现货与期货的有机结合，一方面为上下游产业链提供稳定的贸易服务，另一方面规避了大宗商品价格波动风险，以保证合理利润。

发行人基于对玉龙股份未来业务发展的信心以及对其长期投资价值的认可，对玉龙股份实施资产重组后，有利于发行人扩大主营业务收入，提高盈利能力和偿债能力，本次重大资产重组，不会对发行人的生产、经营、行业地位和财务方面产生重大不利影响。

九、发行人所在行业现状和前景

（一）产业园区开发

产业园区是指为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。

自 1984 年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

1、行业现状及竞争格局

（1）经济实力不断增强

国家级开发区经过 20 余年的开发建设，走出了一条以园区为载体的中国特色新型工业化发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚园区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极，发展成绩得到了党中央、国务院的肯定，也受到世界各国、特别是发展中国家的关注。

2016 年，全国 219 家国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）实现地区生产总值 83,139.00 亿元人民币（如无说明，币种下同），第三产业增加值 24,299.00 亿元，财政收入 15,371.00 亿元，税收收入 14,018.00 亿元，同比分别增长 7.0%、18.1%、4.7%和 7.2%，增幅分别高于全国（6.7%、7.8%、4.5%和 4.8%）0.3 个、10.3 个、0.2 个和 2.4 个百分点；第二产业增加值 57,505 亿元，同比增长 3.0%，低于全国（6.1%）3.1 个百分点；固定资产投资 50,532 亿元，同比增长 1.1%，低于全国（8.1%）7 个百分点；实际使用外资和外商投资企业

业再投资金额 3,301 亿元，同比下降 10.3%；实现进出口总额 47,605 亿元（其中，出口 26,946 亿元，进口 20,659 亿元），同比增加 0.53%。国家级经开区地区生产总值、第二产业增加值、第三产业增加值、财政收入、税收收入和进出口总额占全国的比重分别为 11.2%、19.4%、6.3%、9.6%、12.1% 和 19.6%。

2017 年，219 家国家级经开区实现地区生产总值 9.10 万亿元，同比增长 9.0%，增幅高于同期全国平均水平 3 个百分点，占同期国内生产总值比重为 11%。其中，第二产业增加值 6.10 万亿元，同比增长 6.10%，增幅与同期全国平均水平持平，占同期全国第二产业增加值比重为 18.00%；第三产业增加值 2.80 万亿元，同比增长 17.30%，增幅高于全国同期平均水平 9.30 个百分点，占同期全国第三产业增加值的比重为 6.70%。实现财政收入 1.80 万亿元，同比增长 15.90%，增幅高于全国同期平均水平 8.50 个百分点，占全国财政收入的比重为 10.30%；实现税收收入 1.60 万亿元，同比增长 12.20%，增幅高于全国同期平均水平 1.5 个百分点，占全国税收收入的比重为 10.90%；实现进出口总额 5.6 万亿元，同比增长 17.50%，增幅高于同期全国平均水平 3.3 个百分点，占同期全国进出口总额比重为 20.10%。

2019 年，全国 219 家国家级经济技术开发区实现地区生产总值 10.8 万亿元，同比增长 8.3%，增幅高于同期全国平均水平（6.1%）2.2 个百分点，占同期国内生产总值比重为 10.9%。其中：第二产业增加值 6.7 万亿元，同比增长 4.5%，占同期全国第二产业增加值比重为 17.4%；第三产业增加值 3.9 万亿元，同比增长 16.9%，占同期全国第三产业增加值的比重为 7.4%。218 家国家级经开区实现财政收入

2.1 万亿元，同比增长 5.6%，增幅高于同期全国平均水平（3.8%）1.8 个百分点，占全国财政收入的比重为 10.9%。实现税收收入 1.9 万亿元，同比增长 2.9%，增幅高于同期全国平均水平（1%）1.9 个百分点，占全国税收收入的比重为 11.7%。218 家国家级经开区实际使用外资和外商投资企业再投资金额 532 亿美元，同比增长 8.5%，占全国吸收外资（含外商直接投资和其他投资）比重约 1/5。实现进出口总额 6.3 万亿元（其中，出口 3.5 万亿元，进口 2.8 万亿元），同比增长 1.6%，占全国进出口总额的比重为 19.9%。

2020 年，全国 217 家国家级经开区地区生产总值 11.6 万亿元，同比增长 6.4%，增幅高于同期全国平均水平（2.3%）4.1 个百分点，占同期国内生产总值比重为 11.5%。其中：第二产业增加值 7 万亿元，同比增长 3.9%，占同期全国第二产业增加值比重为 18.3%；第三产业增加值 4.5 万亿元，同比增长 10.9%，占同期全国第三产业增加值比重为 8%。217 家国家级经开区财政收入 2.1 万亿元，同比增长 2.8%，占全国财政收入比重为 11.7%。税收收入 1.9 万亿元，同比增长 2.3%，占全国税收收入比重为 12.4%。217 家国家级经开区实际使用外资和外商投资企业再投资金额 611 亿美元，同比增长 17.5%，占全国利用外资比重为 23.1%；进出口总额 6.7 万亿元（其中，出口 3.9 万亿元，进口 2.8 万亿元），同比增长 4.8%，占全国进出口总额比重为 20.8%。

2021 年，全国 230 家国家级经开区地区生产总值 13.7 万亿元，同比增长 15.4%，增幅高于同期全国平均水平（8.1%）7.3 个百分点，占同期国内生产总值比重为 11.9%。其中：第二产业增加值 8.4 万亿元，同比增长 17.3%，占同期全国第二产业增加值比重为 18.6%；第

三产业增加值 5.1 万亿元，同比增长 12.5%，占同期全国第三产业增加值比重为 8.4%。230 家国家级经开区财政收入 2.5 万亿元，同比增长 12.1%，占全国财政收入比重为 12.5%。税收收入 2.2 万亿元，同比增长 14.3%，占全国税收收入比重为 12.9%。230 家国家级经开区实际使用外资和外商投资企业再投资金额 684 亿美元，同比增长 14%，占全国利用外资比重为 22.3%；进出口总额 8.7 万亿元（其中，出口 5 万亿元，进口 3.7 万亿元），同比增长 21.9%，占全国进出口总额比重为 22.3%。

（2）产业结构日趋优化

国家级开发区着力提升传统制造业、大力发展高新技术产业和战略性新兴产业、大力促进制造业与现代服务业相互融合、共同发展。电子信息、汽车产业、装备制造、化工产业、食品产业等支柱产业的基础地位进一步强化；新兴产业方兴未艾，涌现出一大批新能源、新材料、生物医药、节能环保等领域的企业集群；吸引了一大批跨国公司、大专院校、科研院所入区建设研发中心和中试基地，参与国际分工的产业环节正在由低端向高端提升。与此同时，开发区积极发展总部经济、服务外包、检验检测、科技研发、物流、会展、金融保险、中介服务 etc 生产性服务业，培育新的增长点。

（3）辐射能力愈发凸显

在国家西部大开发、中部崛起、东部率先发展、东北老工业基地振兴等一系列区域发展战略规划中，国家级开发区成为了促进城市群和经济带发育的重要支撑点。产业扩散效应增强，通过产业内垂直分工、水平分工产生扩散效应，开发区带动周边地区形成相关配套产业

集群，提升了所在区域的工业化水平。开发扩散效应突显，通过科学规划、成片开发、统筹管理，开发区带动周边地区人口和商贸活动聚集水平迅速提高，一批功能完备的新城、新区迅速崛起，提升了所在区域的城镇化水平。人才扩散效应显著，开发区通过吸引外部人才和培训区内人员，提升了当地人才素质，增强了城市发展的长远竞争力。

2、行业政策

根据国务院批准国家科委制定的《国家高新技术产业开发区高新技术企业认定条件和办法》、《国家高新技术产业开发区若干政策的暂行规定》和国家税务局制定的《国家高新技术产业开发区税收政策的规定》等政府文件，依靠我国自己的科技力量，促进高技术成果的商品化、产业化，对于调整产业结构，推动传统产业的改造，提高劳动生产率，增强国际竞争能力，具有重要意义。各地区、各有关部门对高新技术产业开发区要加强领导，大力扶持，在税收、物流和信贷等领域给予优惠政策，按照国家的有关政策规定，促进我国高新技术产业健康发展。

3、行业前景

产业园区是中国经济发展的重要平台，园区的建设和发展为我国工业企业和高新技术企业提供了良好的发展环境，也为园区的开发、经营者提供了重大的发展契机。可以说园区发展的情况，很大程度上决定了园区开发、经营、服务者的行业状况。长期以来，产业园区存在着重外部优惠政策、轻内生动力培育，重视招商引资、轻视产业链整合，重经济提升、轻发展内涵的问题。在对中国产业园区未来发展前景进行展望时，多项研究报告认为，产业园区将从“重招商引资”

向“优化管理”转变，从“聚核”向“聚链”转变，从“园区制造”向“园区创造”转变，从“单一产业功能”向“产城融合”转变，从“园区间竞争”向“跨园区合作共建”转变。针对中国产业园区管理体制不科学、产业发展质量不高、创新平台建设不足、综合服务水平不周及园区间合作机制不完善等几大瓶颈，中国产业园区势必需要深化改革，创新产业园区管理体制，规范园区管理；科学发展，坚持集聚式的发展方式，推动园区产业升级；内涵提升，加强产业园区创新平台建设，驱动园区发展；合理布局，打造多位一体的综合功能园区，完善园区服务；政企联动，推进产业园区的合作共建，实现跨区域协调发展。

随着开发区建设的不断完善和产业集聚效应不断增强，将吸引更多的企业和资源向开发区集聚，从而实现开发区产业发展的良性循环。因此，开发区经济总量和增速将进一步增加，在国民生产总值中所占比例将进一步提高。我国开发区在发展前期，以招商引资与产业集群化发展为主。随着开发区产业集群的不断扩大，如何实现各产业集群之间的联动发展，经营管理好开发区，使其对内发挥经济增长极的作用，对外保持持续的创新优势，成为摆在各级各类开发区经营管理者面前的一项重要课题。此时，经营管理创新将是开发区获得可持续性发展的重要途径。开发区经营管理创新，就是在开发区经营管理过程中，引进新的管理要素或要素组合，如新的经营管理理念、新的管理制度、新的经营管理技术和方法、新的经营管理模式等，在开发区土地、政策、人才、企业、技术等资源之间建立起有机的联系，实现综合效益的最大化和可持续性发展。

（二）园区住宅开发行业

园区住宅开发属于房地产的细分行业之一，面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境，但又与普通房地产业有着一定的区别，一方面不属于目前国家新土地政策限制的范围，相反受到政策的支持；另一方面，入住的企业还可以利用开发区的税费政策，降低项目成本，提升项目的潜在收益。从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。

1、行业现状及竞争格局

园区住宅开发企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。

园区开发初级阶段，园区住宅开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累

成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区住宅开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，来源于物业租售的收入比例将出现明显的下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

2、行业政策及前景

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区住宅开发类企业的区别主要体现在目标客户选择标准不同。从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类。园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续

坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。而一般的房地产开发企业受政府调整政策的影响较明显，易受到冲击。未来随着国家级经济技术开发区数量和规模的不断增长，相应的园区住宅开发行业也会迎来新一轮的增长潜力。

（三）城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。它对生产单位尤为重要，是其达到经济效益、环境效益和社会效益的必要条件之一。工程性基础设施一般指能源系统、给排水系统、交通系统、通信系统、环境系统、防灾系统等工程设施。社会性基础设施则指行政管理、文化教育、医疗卫生、商业服务、金融保险、社会福利等设施。

基础设施的建设和开发是城市赖以生存和发展的基础性条件，是城市经济发展的重要一环。城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务具有社会性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化的趋势，行业内企业的经营实力和经济效益不断提高。

1、行业现状及竞争格局

（1）基础设施建设规模

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2021 年国民经济和社

会发展统计公报》，全年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。其中，固定资产投资(不含农户)544,547 亿元，增长 4.9%。分区域看，东部地区投资增长 6.4%，中部地区投资增长 10.2%，西部地区投资增长 3.9%，东北地区投资增长 5.7%。在固定资产投资(不含农户)中，第一产业投资 14,275 亿元，比上年增长 9.1%；第二产业投资 167,395 亿元，增长 11.3%；第三产业投资 362,877 亿元，增长 2.1%。民间固定资产投资 307,659 亿元，增长 7.0%。基础设施投资增长 0.4%。

根据第七次人口普查资料，截至 2020 年末，年末全国大陆总人口 141,178 万人，比上年末增加 1,173 万人，其中城镇常住人口 90,199 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 63.89%，比上年末提高 3.29 个百分点。户籍人口城镇化率为 44.38%，比上年末提高 1.01 个百分点。全年出生人口 1,465 万人，出生率为 10.48‰；死亡人口 998 万人，死亡率为 7.14‰；自然增长率为 3.34‰。全国人户分离的人口 2.80 亿人，其中流动人口 2.36 亿人。

(2) 基础设施建设存在的问题

目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题，随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。

同时，不同区域的城市基础设施投资规模存在较大差异，东部地

区城市基础设施建设水平高于中西部及东北地区。因此未来一段时间内，各区域城市基础设施投资的重点不同：东部地区将侧重以城市功能提升和完善为目的的投资，例如旧城改造和新区建设、城市轨道交通、现代管网等；中西部及东北地区将侧重以提高城市基本功能为目的的外延式投资，例如满足城市人口水、电、气、热等基本需要的项目建设。

2、行业政策

2013 年 9 月 6 日，国务院下发了《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号），指出基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。当前，我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。2015 年，中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议中指出要拓展基础设施建设空间，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。2016 年 9 月 5 日，国务院开出的五大政策补短板政策中，基础设施建设成为政策关注的重点。在盘活沉淀资金方面，会议提出：加大中央预算内投资对水利薄弱环节、城市防涝设施建设等投入、推动中央企业增加农村电网、电信基础设施等短板领域投资。2017 年 5 月 25 日，由住房城乡建设部、国家发展改革委组织编制的《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》（以下简称《规划》）正式发布实施，为首次编

制国家级、综合性的市政基础设施规划。《规划》要求，到 2020 年建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济社会发展支撑能力显著增强。围绕基本民生需求充分保障、城市人居环境持续改善、城市安全水平显著提升、绿色智慧引领转型发展、城市承载能力全面增强等，提出了 24 项城市市政基础设施的发展指标。2020 年，住建部在重庆、福州、济南等 16 个试点城市开展首批新型城市基础设施建设试点。2021 年，我国新型城市基础设施建设试点扩容，新增加天津滨海新区、烟台、温州、长沙、常德等为试点城市（区），增至 21 个市（区）。同时，还组织开展了城市信息模型（CIM）基础平台建设、智能市政、智能建造等一系列专项试点。

3、行业前景

我国仍处于大规模城市化刚刚起步的阶段，未来十多年，我国的城市化进程将进入加速发展阶段。《国家新型城镇化规划》提出“2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右”，实现由农民社会向市民社会的里程碑式跨越。目前，城市基础设施建设相对滞后于经济和社会发展的需要仍是我国城市化进程中的紧迫问题，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比仍然存在着较大差距，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-

2.2%的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，据国家统计局数据表明，2015至2021年，中国城镇化率从51.6%增长至64.72%，2021年我国常住人口城镇化率达到64.72%，预计2030年常住人口城镇化率达到70%左右，伴随城镇化的建设不断推进，国家对城镇化建设的投入将持续加大。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》内容显示：城镇市政基础设施更加完善，建设和运营水平进一步提高，城市生态空间格局持续优化，加大城镇市政基础设施建设和节能改造力度，着力弥补薄弱环节。到2020年，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，城市建成区平均路网密度提高到8公里/平方公里，道路面积率达到15%，轨道交通线路长度达到6000公里以上，城市公共供水普及率达到95%，县城公共供水普及率达到85%，城市燃气普及率达到97%，城市人居环境逐步改善，生态空间保护力度加大，到2020年，城市建成区20%以上的面积达到海绵城市建设要求，城市人均公园绿地面积达14.6平方米，城市建成区绿地率达到38.9%，地级及以上城市建成区黑臭水体控制在10%以内，城市污水处理率达到95%，县城污水处理率达到85%，缺水城市再生水利用率达到20%以上，地级及以上城市污泥无害化处置率达到90%，城市生活垃圾无害化处理率达到95%，力争将城市生活垃圾回收利用率提高到35%以上，城市道路机械化清扫率达到60%。

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。

（四）产业园区配套设施行业

产业园区配套设施建设主要是指供水及污水处理、文化传媒服务和物业租赁、管理与咨询等一系列旨在为园区的开发建设提供便利条件，促进园区正常运转的配套行业，并承担着部分公共服务功能。

1、行业现状及竞争格局

（1）供水及污水处理

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大良好局面。

污水处理分为工业废水处理和生活污水处理两大类，其中生活污水是污水处理的主体，占到全国污水排放总量的 60%。未来随着中国人口数量的不断增加、城市化进程的继续推进和人民生活水平的提高，

城镇生活污水排放量将平稳增长，成为新增污水排放量的主要来源。2018年突破500亿立方米，2019年增至554.65亿立方米，同比增长6.4%，2020年我国污水年排放量持续增加，逼近600亿立方米。近年来，随着全国各大城市污水排放总量的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入高速扩张期。

根据水利部发布的《2020年中国水资源公报》显示，2020年全国用水总量5,812.9亿 m^3 ，受新冠疫情、降水偏丰等因素影响，较2019年减少208.3亿 m^3 。其中，生活用水863.1亿 m^3 ，占用水总量的14.9%；工业用水1,030.4亿 m^3 ，占用水总量的17.7%；农业用水3612.4亿 m^3 ，占用水总量的62.1%；人工生态环境补水307.0亿 m^3 ，占用水总量的5.3%。2020年，全国供水总量5,812.9亿 m^3 ，占当年水资源总量的18.4%。其中，地表水源供水量4,792.3亿 m^3 ，占供水总量的82.4%；地下水源供水量892.5亿 m^3 ，占供水总量的15.4%；其他水源供水量128.1亿 m^3 ，占供水总量的2.2%。与2019年相比，供水总量减少208.3亿 m^3 ，其中，地表水源供水量减少190.2亿 m^3 ，地下水源供水量减少41.8亿 m^3 ，其他水源供水量增加23.7亿 m^3 。

（2）文化传媒服务

回顾中国传媒产业近两年的发展之路，产业内部各行业的产值规模、增幅以及组成结构都发生着迅速变化。同传统媒体相比，新媒体的迅速成长为中国传媒产业结构带来了新的变化。

根据《中国传媒产业发展报告（2020）》，2020年中国传媒领域有以下几个趋势值得关注：传媒各领域都呈现“视频化”和“直播化”趋

势；电商将成为重要的变现手段，各领域将加速与电商的融合；短视频行业将持续引领风口，平台竞争加剧；受生产和消费端的双向驱动，知识付费产品将快速扩张；媒体变现的模式将更加多元化，互联网广告将继续保持稳定的发展；互联网企业将增加对大数据分析和人工智能技术的持续投入。

受新冠肺炎疫情影响，2020年传媒产业发展的不确定性增加。报刊传统发行渠道受新冠肺炎疫情影响严重，一些报刊采取部分时间段内的休刊措施。疫情后的整体市场、消费环境将会加快部分传统媒体退场的进程。广播、电视尽管依旧占据着一定的传播份额，但在新闻资讯类信息传播中的作用也在明显下降。电影业2020年上半年票房几乎为零，诸多影视企业难逃亏损现状。自2020年初至4月份，我国大致有3000余家影院类企业注销或者吊销。虽然自2020年7月，在疫情防控常态化条件下，电影院陆续恢复开放，但全年的电影行业数据将有一个巨大的波动。国家统计局数据显示，2020年第一季内互联网和相关服务、软件和信息技术服务业营业收入呈增长趋势，实物商品网上零售额18536亿元，同比增长5.9%。疫情催生的“宅娱乐”“宅消费”，让智能化、数字化业务相关企业逆境中突出重围。

报告认为，“5G+人工智能+区块链”将成为社会信息系统的新基础建设，传媒产业发展将在这一新情景中展开。2019年，根据普华永道发布的产业数据，全球娱乐及传媒产业总产值达到2.2万亿美元，2018年至2023年的年复合增长率将达4.3%。综合来看，全球传媒产业一个不可阻挡的趋势就是数字化。

（3）物业服务

物业管理是受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。我国物业管理行业管理规模巨大，但全国物业服务企业众多，行业呈现高度分散、行业集中度较低的特点。

我国物业管理行业经过近 30 年的发展，在近 10 年随着房地产业的发展以及存量物业水平的增加取得了快速发展。就单纯物业管理收入业务而言已经逐步形成了一个近万亿的市场。行业目前尽管依旧处于初级阶段，但龙头企业梯队已经初步形成，借助资本以及模式创新的力量，集中度提升将为这部分企业带来营业能力和利润水平长期提升的广阔空间。

2017 年末全国物业管理面积约为 195 亿平米，百强企业管理面积均值达 3,163.83 万平方米，同比增长 16.1%，在管项目数量均值为 178 个，比 2016 年增加 12 个，百强企业管理规模呈现加速扩张态势。2017 年，百强企业市场份额持续走高，达 32.42%，较上年提高 2.98 个百分点，增幅高于 2016 年，行业集中度进一步提升。我国物管行业仍然处于行业整合的初级阶段。目前物管行业仍旧呈现高度零散格局，行业存在企业超过 10 万家。但市场化进程提速令行业集中度快速提升。2014 年至 2017 年，物业十强企业的管理面积均值复合年增长率为 41.5%，高于百强企业同期的 25.3%。而储备面积方面，百强企业均值由 2012 年的 85 万平米增长至 2017 年的 420 万平米，2016、2017 年增长显著提速。

随着 2016-2018 年销售高峰的逐渐竣工，未来物业管理行业将迎

来一轮快速增长；长期来看，受益于城镇化率、人均居住面积的提升，物管行业市场规模将维持增量发展。此外，行业集中度依然较低，龙头物管公司有望借力资本力量、兄弟开发公司实现规模快速增长。前十大物业管理企业的管理面积均值为 2.39 亿平方米，同比增长 10.71%，市场占有率约为 11.35%，受益于龙头物业管理公司的上市以及上游地产开发行业集中度的提升，物管行业的集中度也处于加速提升过程中。

2020 年我国物业管理行业总面积约 330 亿平方米，同比增长 6.45%。从物业百强企业发展情况来看，迎来管理规模的新一轮增长，市场集中度持续提升。数据显示，2019 年百强企业管理项目数量均值为 212 个，同比增长 10.42%；管理面积均值达 4278.83 万平方米，同比增速 15.08%；市场份额进一步扩大至 43.61%。

2、行业政策

（1）供水及污水处理

国务院发布的《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》的中央 1 号文件，是新中国成立 62 年来中共中央首次系统部署水利改革发展全面工作的决定。中央 1 号文件决定，要把水利工作摆上党和国家事业发展更加突出的位置，加快农田水利建设，推动水利实现跨越式发展。

从中央 1 号文件所制定的目标任务来看，在未来的 5 到 10 年，应从根本上扭转水利建设明显滞后的局面。到 2020 年，基本建成防洪抗旱减灾体系，重点城市和防洪保护区防洪能力明显提高，抗旱能

力显著增强，“十二五”期间基本完成重点中小河流（包括大江大河支流、独流入海河流和内陆河流）重要河段治理、全面完成小型水库除险加固和山洪灾害易发区预警预报系统建设；基本建成水资源合理配置和高效利用体系，全国年用水总量力争控制在 6,700 亿立方米以内，城乡供水保证率显著提高，城乡居民饮水安全得到全面保障，万元国内生产总值和万元工业增加值用水量明显降低，农田灌溉水有效利用系数提高到 0.55 以上，“十二五”期间新增农田有效灌溉面积 4,000 万亩；基本建成水资源保护和河湖健康保障体系，主要江河湖泊水功能区水质明显改善，城镇供水水源地水质全面达标，重点区域水土流失得到有效治理，地下水超采基本遏制；基本建成有利于水利科学发展的制度体系，最严格的水资源管理制度基本建立，水利投入稳定增长机制进一步完善，有利于水资源节约和合理配置的水价形成机制基本建立，水利工程良性运行机制基本形成。

水利部高度重视中央决策部署的贯彻落实，积极协调推动有关部门制定出台配套政策，全面启动加快水利改革、实行最严格水资源管理制度和推进水利现代化三类试点，切实加强跟踪督办和监督检查。先后出台了水利建设基金筹集使用、土地出让收益计提、加强水利公益性宣传等 17 项政策文件。由此可见，随着水资源供需矛盾愈加尖锐和水利建设落后于工业化、城镇化发展要求的问题逐步暴露，中央和地方政府均对水利行业给予了前所未有的重视和支持。

2015 年 4 月 2 日，国务院正式发布《水污染防治行动计划》（简称“水十条”）。这是当前和今后一个时期全国水污染防治工作的行动指南，行动计划指出，到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，

污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复，到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。

2016 年，国家发改委、住房城乡建设部印发了《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，指出“十三五”期间要全面提升我国城镇污水处理设施的保障能力和服务水平，使群众切实感受到水环境质量改善的成效。

2017 年，根据我国的“十三五”规划，水处理的行业将突破万亿的市场规模，市场容量巨大，投资机会众多。据统计，“十三五”期间，城镇污水的新增和提标改造市场容量高达 1,938 亿元，城镇再生水市场容量达 158 亿元，海绵城市建设空间达 4,000 亿元。

2019 年，财政部、住建部印发《城市管网及污水处理补助资金管理办法》，《办法》指出补助资金用于支持海绵城市建设试点、地下综合管廊建设试点、城市黑臭水体治理示范、中西部地区城镇污水处理提质增效。管理办法规定补助资金的整体实施期限不超过 5 年，其中海绵城市建设及地下综合管廊建设试点于 2019、2020 年开展政策收尾。城市黑臭水体治理示范 2020 年底到期结束。中西部地区城镇污水处理提质增效 2021 年底到期结束。结合住建部较早时印发的《城镇污水处理提质增效三年行动方案（2019-2021 年）》，经过 3 年的努力，要达成地级及以上城市建成区基本无生活污水直排口，基

本消除城中村、老旧小区和城乡结合部生活污水收集处理设施空白区，基本消除黑臭水体。

根据《国家节水行动方案》，到2035年，我国用水总量严格控制在7000亿立方米以内。在此基础上，《“十四五”规划和2035远景目标纲要》还提出了至2025年，我国地级及以上缺水城市污水资源化利用率超过25%，单位GDP用水量下降16%左右；《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》提出了到2025年，我国全国城市生活污水集中收集率力争达到70%以上；城市和县城污水处理能力基本满足经济社会发展需要，县城污水处理率达到95%以上。

（2）文化传媒服务

2015年中共中央全文公布《中共中央关于繁荣发展社会主义文艺的意见》，指出要繁荣中国文艺，需要推出更多文艺精品，其中，首次提出要大力发展网络文艺。从文化产业转型升级角度来看，政府可能进一步出台政策鼓励推进文化科技创新，改造升级传统行业，培育发展新兴文化产业，加大对网络基础设施建设、移动多媒体、数字出版、文化创意等产业的扶持力度。

2015年，中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议中指出推动传统媒体和新兴媒体融合发展，加快媒体数字化建设，打造一批新型主流媒体。优化媒体结构，规范传播秩序。加强国际传播能力建设，创新对外传播、文化交流、文化贸易方式，推动中华文化走出去。

2016年，国家“十三五”规划纲要明确指出要加快发展现代文化产

业，加快发展网络视听、移动多媒体、数字出版、动漫游戏等新兴产业，推动出版发行、影视制作、工艺美术等传统产业转型升级。推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展。同时提到建设现代传媒体系，加强主流媒体建设，提高舆论引导水平，增强传播力公信力影响力。以先进技术为支撑、内容建设为根本，推动传统媒体和新兴媒体在内容、渠道、平台、经营、管理等方面深度融合，建设“内容+平台+终端”的新型传播体系，打造一批新型主流媒体和传播载体。优化媒体结构，规范传播秩序。另外还指出要加强网络文化建设，实施网络内容建设工程，丰富网络文化内涵，鼓励推出优秀网络原创作品，大力发展网络文艺，发展积极向上的网络文化。创新符合网络传播规律的网上宣传方式，提升网络舆情分析和引导能力。加强互联网分类管理，强化运营主体的社会责任。

2017年，文化部发布《“十三五”时期文化产业发展规划》，确定了促进结构优化升级、优化发展布局、培育壮大各类市场主体、扩大有效供给、扩大和引导文化消费、健全投融资体系、加强科技创新与转化、完善现代文化市场体系、深度融入国际分工合作9个方面的主要任务，重点发展演艺、娱乐、动漫、游戏、创意设计、网络文化、文化旅游、艺术品、工艺美术、文化会展、文化装备制造11个行业，明确了创新体制机制、推进法治建设、完善经济政策、强化人才支撑、优化公共服务、加强统计应用、抓好组织实施7项保障措施，要求各地立足地方实际，把握产业发展规律，突出地方特色，加强沟通协调，确保各项任务措施落到实处。

2020年的“十四五”规划中强调了要繁荣发展文化事业和文化产业，提高国家文化软实力。全面繁荣新闻出版、广播影视、文学艺术、哲学社会科学事业。实施文艺作品质量提升工程，加强现实题材创作生产，不断推出反映时代新气象、讴歌人民新创造的文艺精品。推进媒体深度融合，实施全媒体传播工程，做强新型主流媒体，建强用好县级融媒体中心。坚持把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一，深化文化体制改革，完善文化产业规划和政策，加强文化市场体系建设，扩大优质文化产品供给。实施文化产业数字化战略，加快发展新型文化企业、文化业态、文化消费模式。规范发展文化产业园，推动区域文化产业带建设。

2021年6月8日，文化和旅游部公布了《“十四五”文化产业发展规划》，该规划是文化和旅游系统“十四五”文化产业工作的专项规划，共分为9个部分，涵盖了“十四五”时期我国文化产业发展的总体要求、发展目标、具体举措以及保障措施等，并通过8个专栏列出44个重点举措、工程项目，着力增强《规划》的可操作性。重点将进行文化和旅游消费中心城市建设、夜间文化和旅游消费集聚区建设、夜间文化和旅游消费集聚区建设、夜间文化和旅游消费集聚区建设和国家级旅游休闲城市和街区建设。

（3）物业服务

国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，行业的宏观管理主管部门是国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部，二者负责制定产业政策。

在行政规章层面上，主要有国家发改委印发的《关于放开部分服

务价格意见的通知》，国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》，建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理办法》，建设部、人事部共同制定的《物业管理师制度暂行规定》，建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《物业承接查验办法》等。

2016年，住房和城乡建设部印发《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，明确要促进物业服务业发展，指出“以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展”。

2018年，国务院颁布了《物业管理条例（2018年修正本）》，明确指出规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境的愿景。业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

2021年3月12日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》(简称《规划》)正式发布。《规划》在第三篇加快发展现代产业体系、巩固壮大实体经济根基中明确：要以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。

在第十四篇明确指出“推动社会治理和服务重心下移、资源下沉，提高城乡社区精准化精细化服务管理能力。推进审批权限和公共服务

事项向基层延伸，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，推动就业社保、养老托育、扶残助残、医疗卫生、家政服务、物流商超、治安执法、纠纷调处、心理援助等便民服务场景有机集成和精准对接。完善城市社区居委会职能，督促业委会和物业服务企业履行职责，改进社区物业服务管理。构建专职化、专业化的城乡社区工作者队伍。”

3、行业前景

(1) 供水及污水处理

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。污水处理方面，根据《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，到2020年底，实现城镇污水处理设施全覆盖、地级及以上城市建成区黑臭水体均控制在10%以内、地级及以上城市污泥无害化处置率达到90%、城市和县城再生水利用率进一步提高。“十三五”期间规划新增污水管网12.59万公里，老旧污水管网改造2.77万公里，合流制管网改造2.88万公里，新增污水处理设施规模5022万立方米/日，提标改造污水处理设施规模4220万立方米/日，新增污泥（以含水80%湿污泥计）无害化处置规模6.01万吨/日，新增再生水利用设施规模1505万立方米/日，新增初期雨水治理设施规模831万立方米/日，加强监管能力建设，初步形成全国统一、全面覆盖的城镇排水与污水处理监管体系。

“十四五”时期，在城镇化率的提升，污水提质增效的要求，以及水环境综合治理的市场共同刺激下，市政污水处理市场空间仍将会有

所扩张。据测算，预计到2025年，污水处理厂处理能力将增至2.64亿吨/日，“十四五”期间将到来超过千亿的市场投资需求。

中国现有供水企业区域经营分散的特性，将为各类水务投资公司的并购发展带来巨大的潜在市场机遇。此外，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善、管理水平的提升和人力资源的合理配置，通过应用新技术、新工艺与设备运营的优化降低运营成本，都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，水务行业将有巨大的发展空间。

（2）文化传媒服务

未来的文化传媒将迎来大传媒时代，大传媒时代的传媒产业的新的分析框架，不是只关注以内容制造业为主的传统媒体产业，而是把传媒产业、通讯产业、IT产业统合起来研究其关联变异。目前的传媒产业主要由传统媒体、网络媒体与移动媒体构成，这三大板块就像传媒的三原色，相互交叉融合、演变出无数的新媒体形态。

对于文化传媒行业来讲，目前处于一个文化转型期，在这样一个大转型的时代，中国传媒产业发展的现实呼唤一个具有长期战略思维的统一的传媒管理机构实施全面规划，既要考虑传媒的意识形态功能和信息服务功能，又要考虑传媒的产业功能，以此形成政策思路和政策框架。比如，在管理体制上国家广电总局和新闻出版总署的大部制合并调整；对报刊市场管理的刊号审批方式和进入市场流通的改革；对传媒机构向企业改制的扩大；对网络媒体审查方式的改进和媒体自律方面的建设；对境外网络媒体的管理方式的科学论证和制度程序的合理性建设。这些都可能对传媒产业格局的变化产生重大影响，并最

终形成新的媒体行业。

（3）物业服务

对于经济发达国家而言，其第三产业的比重极高，而第三产业的重要组成部分就是围绕民生的服务产业。我国经济发展的战略目标也是要大力发展第三产业，特别是服务于民生的产业。拓展了的“物业服务”就是面向民生服务的，其业务的容量之大，不言而喻。

物业管理行业伴随着房地产开发业务而出现，发展的根本驱动来自于中国的城镇化水平及人均可支配收入的增长。城镇化增加导致城市的数量以及规模增加，对于住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求也越来越多，所以发展物业服务是个非常亮点。而且，如果扶持更多的诚信的物业服务企业，也会大大促进我国社会主义和谐社会的建设。预计未来政府会深入发展物业服务行业，在培育诚信的物业服务行业方面有更大的作为，完善物业服务的法律、政策环境，为物业服务行业的发展作出贡献。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前仍处于“成长期”的快速发展阶段。

随着房地产行业高速增长时代的结束，中国已逐步从房地产发展的增量发展时代过渡到存量开发时代，海量的存量房市场为物业管理行业发展提供了巨大的空间以及盈利点。

（五）土地整理行业

1、行业现状

土地开发与整理是由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围

内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件,再对其进行有偿出让或转让的过程,包括国有土地的开发与再开发。

土地整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响,与经济发展周期密切相关。自1998年我国住房体制改革以来,房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展,土地开发市场也随之快速增长。与经济及房地产发展相一致,自从实行国有土地有偿使用制度以来,国有土地使用权的出让规模不断扩大,出让金收入也随之增加。2018年,国有建设用地供应总量为64.3万公顷,土地使用权出让收入65,096亿元。

2、行业前景

近年来,随着我国与土地开发整理行业相关的土地储备制度的建立,为土地开发整理行业提供了很大的发展空间。土地储备制度是指市、县人民政府或国土资源部门委托土地储备机构,依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划,将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备,对土地储备进行必要的基础设施建设及管理,以备政府供应土地,调控市场的一种制度安排。

根据国家关于国有土地储备的管理办法,一般市政府可以授权当地从事城市基础设施建设的企业,对通过环境治理置换出的低洼、低效土地进行一定的整理和开发,提高土地生产能力,改善生产条件和生态环境,同时作为对该企业建设城市基础设施等公益性项目的补偿,提高该企业营运能力,支持该企业持续发展。在可预见的一段时间内,

一方面由于土地总的供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给增长空间存在瓶颈；另一方面随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，将有较大的土地需求，因此，我国土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

3、行业政策

2009年，国土资源部、监察部发布《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，规范了土地招拍挂流程。国土资源部发布《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70.00%执行。优先发展产业是指各省（区、市）依据国家《产业结构调整指导目录》制订的本地产业发展规划中优先发展的产业。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）所规定标准40.00%以上、投资强度增加10.00%以上。财政部、国土资源部发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库，保障土地出让收入及时足额缴入地方国库，是落实土地出让收支纳入地方基金预算管理的基础。除国务院有明确规定以外，任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入。市县财政、国土资源管理部门、人民银行分支机构要各负其责，加强土地出让收入征管，确保土地出让收入及时足额缴入地方国库。

2012年，财政部、发展改革委、人民银行、银监会发布《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号），要求

“严格执行《土地管理法》等有关规定，地方政府将土地注入融资平台公司必须经过法定的出让或划拨程序。地方各级政府不得将储备土地作为资产注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。”、“地方各级政府必须严格按照有关规定规范土地储备机构管理和土地融资行为，不得授权融资平台公司承担土地储备职能和进行土地储备融资，不得将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目。”

2016年，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号），为规范土地储备和资金管理行为，促进土地储备健康发展，在清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模、妥善处置存量土地储备债务、调整土地储备筹资方式、规范土地储备资金使用管理、推动土地收储政府采购工作、加强土地储备项目收支预决算管理、落实好相关部门责任等方面进行了要求。

2018年，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号），为进一步完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，在储备计划、入库储备标准、前期开发管护与供应、资金管理、监管责任等方面进行了要求。

2018年，财政部，国土资源部发布《土地储备资金财务管理办法》，进一步规范土地储备管理行为，加强土地储备资金财务管理。

2021年，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会发布《关于将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入划转税务部门征

收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号），将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入（以下简称四项政府非税收入），全部划转给税务部门负责征收。

（六）商品贸易

1、行业现状

2021年，我国贸易发展呈现了总体平稳、稳中提质的态势。全年进出口贸易总值为39.1万亿元人民币，同比增长21.4%。其中，出口规模21.73万亿元，同比增长21.2%；进口规模17.37万亿元，同比增长21.5%，贸易顺差持续扩大。我国是全球最大的制造业国家，拥有完备的工业体系，有220多种工业品产量位居世界首位，完善的工业门类 and 制造业基础为贸易发展提供了强有力支撑。

我国煤炭资源呈现出“生产地、消费地天然分离”的特点，在供给侧结构性改革大背景下，供给向资源优势区域集中，煤炭跨区域调运的需求进一步增强。随着供给侧结构性改革的有效调整，煤炭行业规模化效应与成本优化能力不断提升的表现就是行业产销单位成本的大幅下降，2015年行业境况最差时最低成本都在500元/吨，但到2018年-2019年，行业资产负债表与利润表得到明显修复的同时，产销单位成本下降到不足450元/吨，行业抗压能力的提高也使得生产供应能力相对稳定，因此2020年煤炭产量仍然可能实现正增长。

中国由于工业体系的完善，对外出口产品多为工业产成品或工业原材料，基本属于第二产业大类分支，而第二产业属于用电占比最大、

增速贡献率最高的部门。随着海外疫情危机的影响逐渐降低以及国内经济整体复工复产的加速，火力发电将在未来 2-3 季度呈现较快的反弹，未来煤炭的整体消耗将稳步提升。

2、行业前景

根据《煤炭工业“十四五”高质量发展指导意见》（征求意见稿），到“十四五”末，国内煤炭产量控制在 41 亿吨左右，全国煤炭消费量控制在 42 亿吨左右。2020 年，东部地区煤炭产量 1.7 亿吨，煤炭消费量 12.7 亿吨，净调入煤炭 11 亿吨；东北地区煤炭产量 1.2 亿吨，煤炭消费量 3.6 亿吨，净调入煤炭 2.4 亿吨；中部地区煤炭产量 13 亿吨，煤炭消费量 10.6 亿吨，净调出煤炭 2.4 亿吨；西部地区煤炭产量 23.1 亿吨，煤炭消费量 14.5 亿吨，净调出煤炭 8.6 亿吨。预计 2021 年，煤炭调出省区净调出量合计 16.6 亿吨，煤炭调入省区净调入 19 亿吨，主要由晋陕蒙等地调出，以及沿海沿江进口煤补充。由于煤炭跨区域调运规模大，且运输过程中往往涉及多次贸易流转，煤炭贸易业务仍有巨大的发展空间。

十、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）园区内行业垄断地位

发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，其在园区开发、基础设施建设等领域具有垄断地位。近年来，发行人承担了高新区内多项工业厂房、科研办公楼、基础设施建设、旧村改造和供水与污水处理建设项目，在投资建设与运营过程中积累了丰富的运

作经验，为公司发展奠定了坚实基础。同时鉴于济南高新区良好的发展态势，未来一段时期发行人的盈利能力将稳步提高。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

山东省北邻首都经济圈和辽东半岛、南面有以上海为中心的长江三角洲经济圈的产业群、东面与日本和韩国隔海相望、向西又与我国内陆能源基地山西、河南毗邻。独特的地理位置使山东省成为沿黄河经济带与环渤海经济区的交汇点、华北地区和华东地区的结合部，在全国经济格局中占有重要地位。根据《2019年山东省国民经济和社会发展统计公报》，2021年，山东省共实现生产总值（GDP）83,095.9亿元，实际增长率8.3%，经济总量居全国前列。

济南市是山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，也是国家批准的副省级城市和沿海开放城市。在山东区域经济发展中，济南市既是半岛城市群的双中心城市之一，又是济南都市圈的核心城市，同时也是跨省际的区域性中心城市，对整个山东区域经济的发展有着非常重要的战略意义。近年来，济南市的经济建设取得了巨大的成就。国民经济保持平稳较快发展，经济总量和人均水平不断提升。济南市2021年实现地区生产总值11,432.22亿元，较2020年增长7.2%。

济南高新区位于济南市东部，距济青高速公路入口6公里，距济南国际机场18公里，距京沪高速公路18公里，距济南铁路客运总站20公里，距济南铁路东货场12公里，距中国四大港口之一的青岛港

仅3小时车程。高新区内交通基础设施完善，公路四通八达，良好的区位优势为发行人的持续发展提供了坚实基础。

2021年度，济南高新区地区生产总值增长速度实现9.3%，规模以上工业总产值、进出口总额、出口创汇总量均居济南市各区县第一位，在国家级高新区综合评价中位列山东省高新区第一位。

2021年，济南市共成交267宗地块（住宅+商用），总成交面积830万平，约12455亩，总成交金额764亿。

2、资产规模、运营管理优势

发行人拥有雄厚的资产规模和较强的盈利能力，截至2022年3月末，公司资产总额为979.28亿元，所有者权益为298.91亿元。2021年度，公司实现营业收入100.88亿元，净利润3.22亿元。

同时，作为参与济南高新区开发经营的核心企业，发行人在园区集成开发、客户服务体系建设以及后续经营管理、价值开发方面拥有丰富的经验。公司自身也建立起了与之配套的投资管理、融资管理、财务管理、内部审计、人力资源管理 etc 内部控制体系。基于济南高新区良好的发展前景以及公司明显的运营管理优势，公司有良好的增长潜力，预计资产规模将随之持续稳定增长。

3、融资能力优势

发行人肩负着在宏观调控和区域竞争的条件下，做好产业园区开发、园区住宅开发以及园区配套服务工作，并探索有效的区域开发模式的重任。公司发挥了作为高新区管委会资源整合和投融资平台的功能，采用开发贷款、商业贷款、信托融资等方式，累计融资100亿元

人民币,极大的支持了高新区的开发建设工作。截至 2022 年 3 月末,发行人共获得金融机构授信 715.16 亿元,已使用 412.04 亿元,剩余授信额度 300.12 亿元。良好的银企关系为发行人项目投融资提供了较为充分的流动性支持,为公司未来运营和债券还本付息提供了有力资金保障。

十一、发行人地域经济情况

2021 年,济南高新区生产总值实现 1,510.3 亿元,按不变价格计算,同比增长 9.3%。2020 年,济南高新区生产总值实现 1,291.5 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.5%。济南高新区两年平均增长 7.9%,总量和不变价增速均居济南市第二,两年平均增速蝉联济南市第一。2021 年,济南高新区一般公共预算收入 148.0 亿元,同比增长 13.2%。规模以上工业增加值同比增长 13.2%,连续 11 个月达到济南市平均增速 2 倍以上。

图 济南市高新区区位图



根据国家科技部火炬中心组织实施的全国高新区考评 2021 年度排名，2021 年济南高新区位列第 10 位，比上年提升 3 个位次，进入前十，标志着济南高新区实现了里程碑式的跨越。国家科技部火炬中心全国高新区考评体系于 2021 年进行修订，新考核评价体系主要侧重于园区创新能力和创新活跃度、结构优化和产业价值链、绿色发展和宜居包容性、开放创新和国际竞争力、综合质效和持续创新力五个方面。

发行人作为济南高新区园区开发建设和园区国有资产运营管理的主要承担者，在高新区具有竞争优势，系高新区资产规模最大，盈利能力最强的企业。

十二、济南市其他平台情况

截至 2021 年末济南市其他平台基本情况

单位：亿元

级别	序号	平台企业	主体评级	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润	货币资金
市直	1	济南城市建设集团有限公司	AAA	3,107.16	819.37	73.63%	300.75	7.14	232.26
	1.1	济南西城投资开发集团有限公司	AAA	1,207.59	336.81	72.11%	67.88	1.16	27.35
	1.2	济南市小清河开发建设投资有限公司	AA	-	-	-	-	-	-
	1.3	济南滨河新区建设投资集团有限公司	AA+	-	-	-	-	-	-
	2	济南城市投资集团有限公司	AAA	1,671.60	448.82	73.15%	98.94	18.38	50.63
	2.1	济南市城市建设投资有限公司	AAA	-	-	-	-	-	-
	3	济南轨道交通集团有限公司	AAA	1,527.77	395.63	74.10%	25.40	1.11	97.88
莱芜区	4	齐鲁财金(山东)经济发展有限公司	AA	255.85	163.27	36.19%	84.97	1.56	17.37
	5	莱芜城市发展集团有限公司	AA	120.57	36.74	69.53%	3.18	0.08	10.82
	6	山东赢城控股集团有限公司	AA	101.92	44.85	56.00%	3.62	1.04	9.16
历城区	7	济南市历城区国有资产运营有限公司	AA	125.92	86.90	30.98%	0.67	0.22	1.62
	8	济南历城控股集团有限公司	AA+	271.43	110.56	59.27%	10.52	0.05	20.58
章丘区	9	章丘市国有资产运营有限公司	AA	197.78	136.81	30.82%	13.25	2.50	6.05
	10	济南章丘控股集团有限公司	AA+	555.58	235.03	57.70%	14.96	2.77	49.30
钢城区	11	莱芜民生实业有限公司	AA	114.17	76.46	33.03%	9.19	0.47	3.64
历下区	12	济南历下控股集团有限公司	AA+	-	-	-	-	-	-
高新区	13	济南高新控股集团有限公司	AAA	941.96	292.31	68.97%	100.88	3.22	133.37

注 1: 上表数据为截至 2021 年末及 2021 年度财务数据。

注 2: 济南市小清河开发建设投资有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司和济南市城市建设投资有限公司并未公开 2021 年度审计报告。

在济南市/区范围内, 有公开发债经历的一级城投公司共 13 家, 发行人在一级城投公司中, 总资产排名第四位, 营业收入排名第三位,

是济南市六家 AAA 级城投之一。业务区域集中在高新区，基本处于垄断地位，与其他城投基本无竞争。

发行人当地同级企业发债情况如下表所示：

单位：亿元

级别	序号	平台企业	已发行尚未兑付债券余额	已发行尚未兑付企业债券余额	已批未发债券额度	已批未发企业债券额度
市直	1	济南城市建设集团有限公司	428.05	69.00	236.00	-
	1.1	济南西城投资开发有限公司	146.10	33.00	40.00	-
	1.2	济南市小清河开发建设投资有限公司	-	-	-	-
	1.3	济南滨河新区建设投资集团有限公司	-	-	-	-
	2	济南城市投资集团有限公司	221.00	-	139.00	-
	2.1	济南市城市建设投资有限公司	-	-	-	-
	3	济南轨道交通集团有限公司	332.30	30.00	60.00	-
莱芜区	4	齐鲁财金（山东）经济发展有限公司	20.00	-	17.00	-
	5	莱芜城市发展集团有限公司	11.10	-	17.00	-
	6	山东赢城控股集团有限公司	8.50	3.00	13.00	-
历城区	7	济南市历城区国有资产运营有限公司	2.40	2.40	-	-
	8	济南历城控股集团有限公司	30.00	-	-	-
章丘区	9	章丘市国有资产运营有限公司	6.00	6.00	-	-
	10	济南章丘控股集团有限公司	50.00	-	20.00	-
钢城区	11	莱芜民生实业有限公司	10.00	-	10.00	-
历下区	12	济南历下控股集团有限公司	13.00 亿元人民币 +3.00 亿元美元	-	20.00	-
高新区	13	济南高新控股集团有限公司	286.80	-	80.00	16.00

十三、重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内子公司无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债事项。

第五节 发行人财务情况

发行人提供了经审计的 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司审计报告及未经审计的 2022 年 1-3 月合并及母公司财务报表。2019 年度、2020 年度和 2021 年度审计报告均由和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具和信审字（2020）第 000428 号审计报告、和信审字（2021）第 000585 号审计报告、和信审字（2022）000750 号，审计报告意见类型均为标准无保留意见。

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》、具体会计准则和其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），并基于《企业会计准则》规定的重要会计政策、会计估计进行编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

发行人具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度审计报告及 2022 年 1-3 月财务报表的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策。

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有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、报告期会计政策、会计估计变更、前期差错更正

(一) 2019年度审计报告内容

1、会计政策变更

财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)(以下简称“财会[2019]6号”)的通知,对一般企业财务报表格式进行了修订,公司按照规定,对报告期内财务报表列报项目进行追溯调整列报。

本次会计政策变更对公司2018年度财务报表项目列报影响如下:

单位:元

2018年12月31日	调整前	调整后	调整金额
应收票据及应收账款	275,211,478.73	不适用	-275,211,478.73
应收票据	不适用	700,000.00	700,000.00
应收账款	不适用	274,511,478.73	274,511,478.73
应付票据及应付账款	2,551,180,284.06	不适用	-2,551,180,284.06
应付票据	不适用	1,496,230,943.43	1,496,230,943.43
应付账款	不适用	1,054,949,340.63	1,054,949,340.63

2、未发生会计估计变更。

3、无前期差错更正。

(二) 2020年度审计报告内容

1、未发生会计政策变更

2、未发生会计估计变更。

3、无前期差错更正。

(三) 2021年度审计报告内容

1、会计政策变更

①财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响

首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日（变更后）
交易性金融资产	-	3,600,000.00	-	3,600,000.00
可供出售金融资产	5,778,156,940.37	-5,778,156,940.37	-	-
其他权益工具投资	-	2,025,976,485.70	-	2,025,976,485.70
其他非流动金融资产	-	3,748,580,454.67	-	3,748,580,454.67

②财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—

—收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。根据新收入准则的实施时间要求，公司于2021年1月1日起执行上述新收入准则，并依据上述新收入准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新收入准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况：

项目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日 (变更后)
预收款项	2,928,680,789.39	-2,782,308,644.15	-	146,372,145.24
合同负债	-	2,524,425,189.37	-	2,524,425,189.37
其他流动负债	-	257,883,454.78	-	257,883,454.78

③财政部于2018年12月13日颁布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》，（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的实施时间要求，公司于2021年1月1日起执行上述新租赁准则，并依据上述新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。本次会计政策变更未对公司本期报表项目列报产生影响。

④财政部于2021年2月2日发布《企业会计准则解释第14号》（以下简称“解释14号”），规范了社会资本方对政府和社会资本合

作（PPP）项目合同的会计处理，以及基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理，于发布之日起实施。

根据解释 14 号，本集团对于 2021 年 1 月 1 日至施行日新增的上述两项业务，按照解释 14 号规定进行处理。对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至解释 14 号施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同、2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，进行了追溯调整。相关累计影响数未调整可比期间数据，仅调整 2021 年 1 月 1 日留存收益及财务报表其他相关项目金额，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表无任何影响。

2、未发生会计估计变更。

3、无前期差错更正。

（四）未经审计的 2022 年 1-3 月合并及母公司财务报表内容

1、未发生会计政策变更

2、未发生会计估计变更。

3、无前期差错更正。

二、发行人近三年财务数据及财务指标

表 发行人近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	1,473,023.47	1,333,748.63	875,132.32	720,717.29
交易性金融资产	657.18	806.20	-	-
应收票据	45,780.81	63,121.27	4,944.08	6,156.33
应收账款	348,776.68	328,462.53	207,940.30	19,921.28
预付账款	548,538.84	576,150.42	581,252.77	501,249.85
其他应收款	1,548,852.26	1,485,207.39	1,414,494.36	1,245,822.63
存货	2,756,674.31	2,639,162.93	2,608,486.30	2,301,954.09
一年内到期的非流动资产	21,825.82	32,700.66	-	-
其他流动资产	151,785.84	148,325.32	109,665.64	87,407.65
流动资产合计	6,895,915.19	6,607,685.37	5,801,915.77	4,883,229.11
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	577,815.69	418,638.06
其他权益工具投资	293,362.88	249,765.49	-	-
其他非流动金融资产	487,819.90	487,819.90	-	-
长期应收款	45,325.24	47,075.73	50,611.93	19,330.56
长期股权投资	547,998.53	507,525.64	617,619.26	358,363.42
投资性房地产	1,120,372.52	1,116,029.18	907,395.82	761,566.37
固定资产	173,052.10	178,491.37	273,320.64	130,796.75
在建工程	69,247.90	65,373.65	116,013.60	92,268.61
使用权资产	864.98	1,053.80	-	-
无形资产	11,961.91	12,105.49	13,659.45	17,398.26
开发支出	400.00	400.00	-	-
商誉	137,882.15	137,882.15	-	-
长期待摊费用	1,901.71	2,014.56	644.87	555.52
递延所得税资产	6,732.08	6,356.54	3,658.55	3,388.08
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,896,921.90	2,811,893.51	2,560,739.82	1,802,305.63
资产总计	9,792,837.09	9,419,578.88	8,362,655.59	6,685,534.74
流动负债:				
短期借款	432,109.06	350,199.16	246,890.00	168,531.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	45,173.71	83,549.30	89,205.42	81,053.05

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付账款	160,706.77	123,815.74	139,524.22	75,051.07
预收账款	16,734.37	10,836.61	292,868.08	168,522.13
合同负债	359,952.90	385,237.92	-	-
应付职工薪酬	2,953.89	2,746.19	2,094.61	1,243.46
应交税费	40,030.27	53,721.51	23,600.36	16,847.37
其他应付款	365,466.74	392,766.07	458,065.73	319,287.31
一年内到期的非流动负债	1,542,887.91	1,751,210.66	1,164,125.40	837,636.10
其他流动负债	70,804.71	90,407.36	-	-
流动负债合计	3,036,820.33	3,244,490.53	2,416,373.82	1,668,172.45
非流动负债：				
长期借款	596,074.27	493,168.09	429,498.12	502,010.79
应付债券	2,591,871.98	2,242,488.56	2,228,131.15	1,637,482.38
长期应付款（含专项应付款）	479,411.43	423,380.40	615,078.10	563,318.42
预计负债	-	-	-	-
递延收益	38,328.30	31,881.36	24,992.77	24,416.61
递延所得税负债	55,837.85	56,079.58	48,113.31	36,035.62
其他非流动负债	5,055.91	4,625.91	4,098.86	4,088.47
非流动负债合计	3,766,938.88	3,251,986.82	3,349,912.31	2,767,352.28
负债合计	6,803,759.21	6,496,477.35	5,766,286.13	4,435,524.74
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	360,071.17	310,431.17	210,431.17	148,650.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	360,071.17	310,431.17	210,431.17	148,650.00
资本公积	1,817,897.83	1,808,897.83	1,794,974.10	1,528,070.34
其他综合收益	20,832.04	21,858.47	6,641.20	2,008.66
专项储备	35.02	39.58	-	-
盈余公积	22,181.27	22,181.27	19,499.44	17,285.63
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	36,018.04	34,245.30	33,302.75	32,468.48
归属于母公司所有者权益合计	2,657,035.37	2,597,653.62	2,464,848.67	2,128,483.11
少数股东权益	332,042.51	325,447.91	131,520.80	121,526.90
所有者权益合计	2,989,077.88	2,923,101.53	2,596,369.46	2,250,010.01
负债和所有者权益总计	9,792,837.09	9,419,578.88	8,362,655.59	6,685,534.74

近三年及一期，资产总额分别为 6,685,534.74 万元、8,362,655.59 万元、9,419,578.88 万元和 9,792,837.09 万元，资产负债率分别为 66.35%、68.95%、68.97%和 69.48%，资产总额逐年增加，资产增长较快，资产负债率一直保持在 68%左右。

表 发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	573,626.30	1,008,807.83	701,118.91	528,900.45
减：营业成本	544,951.55	823,084.22	622,276.81	428,829.72
税金及附加	4,138.48	15,293.12	16,990.48	24,192.70
销售费用	5,624.93	17,568.76	5,974.35	6,748.44
管理费用	11,479.34	33,195.95	28,114.77	24,926.04
研发费用	409.25	3,502.99	109.71	455.71
财务费用	21,393.56	145,557.01	45,475.21	59,721.85
资产减值损失	-	-2,445.92	-745.87	1,180.71
信用减值损失	-1,734.49	-688.58	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	53.34	8,967.69	40,263.13	22,707.01
投资收益（损失以“-”号填列）	27,122.52	53,898.48	6,623.38	12,570.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,526.84	50,399.19	-1,305.69	-167.48
资产处置收益	-	14.90	192.21	4.41
其他收益	312.07	4,699.63	9,291.88	5,488.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,382.62	35,051.99	37,802.32	23,616.43
加：营业外收入	36.85	1,089.59	424.31	2,450.71
减：营业外支出	5.22	281.30	854.61	1,173.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,414.25	35,860.28	37,372.01	24,894.06
减：所得税费用	1,467.16	3,668.14	24,986.56	14,263.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,947.08	32,192.14	12,385.45	10,630.84

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
归属于母公司所有者的净利润	3,246.08	18,761.99	12,798.08	6,617.14
少数股东损益	6,701.01	13,430.14	-412.63	4,013.69
五、其他综合收益的税后净额	-1,132.84	14,791.80	4,581.46	-3,876.24
六、综合收益总额	8,814.25	46,983.94	16,966.92	6,754.60

表 发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	503,798.44	1,395,101.85	605,999.45	525,292.20
收到的税费返还	4,931.15	8,985.40	10,961.40	5,364.22
收到其他与经营活动有关的现金	14,139.27	434,729.55	323,740.40	208,456.70
经营活动现金流入小计	522,868.86	1,838,816.80	940,701.25	739,113.13
购买商品、接收劳务支付的现金	582,975.54	1,210,899.30	1,014,767.22	810,426.07
支付给职工以及为职工支付的现金	10,868.98	29,117.60	18,966.98	17,092.29
支付的各项税费	19,655.93	70,008.17	36,827.55	44,010.59
支付其他与经营活动有关的现金	80,250.65	510,870.91	202,913.22	86,712.08
经营活动现金流出小计	693,751.10	1,820,895.99	1,273,474.97	958,241.03
经营活动产生的现金流量净额	-170,882.25	17,920.82	-332,773.72	-219,127.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,972.27	40,999.84	6,440.63	2,464.59
取得投资收益收到的现金	1,468.17	5,586.79	1,731.60	6,705.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.70	34.08	10.10	205.36
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	-	180,736.14	134,251.10	12,689.29
投资活动现金流入小计	4,443.13	227,356.85	142,433.43	22,065.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,136.37	34,052.01	15,657.74	123,699.19
投资支付的现金	60,738.28	283,356.80	433,629.30	309,854.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-321.72	43.97
支付其他与投资活动有关的现金	14,075.87	89,102.25	340,760.13	784,616.55

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
投资活动现金流出小计	83,950.52	406,511.07	789,725.45	1,218,213.95
投资活动产生的现金流量净额	-79,507.39	-179,154.21	-647,292.03	-1,196,148.76
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	158,640.00	194,538.31	165,395.00	275,550.20
取得借款所收到的现金	1,014,165.30	799,152.94	1,223,987.20	1,027,606.54
发行债券收到的现金	-	1,841,493.64	1,475,138.36	918,039.80
收到其他与筹资活动有关的现金	227.49	60,555.38	60,868.19	499.13
筹资活动现金流入小计	1,173,032.79	2,895,740.27	2,925,388.75	2,221,695.67
偿还债务所支付的现金	664,963.87	2,028,737.76	1,605,881.88	678,966.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	54,485.28	284,742.80	219,903.04	159,630.52
支付其他与筹资活动有关的现金	106,493.26	15,515.33	9,713.99	21,362.85
筹资活动现金流出小计	825,942.41	2,328,995.88	1,835,498.91	859,959.41
筹资活动产生的现金流量净额	347,090.38	566,744.39	1,089,889.84	1,361,736.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,163.63	-4,216.65	-233.06	8.16
五、现金及现金等价物净增加额	95,537.11	401,294.34	109,591.04	-53,532.25
加: 期初现金及现金等价物余额	1,194,137.21	792,842.87	683,251.83	736,784.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,289,674.33	1,194,137.21	792,842.87	683,251.83

表 发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率(倍)	2.27	2.04	2.40	2.93
速动比率(倍)	1.36	1.22	1.32	1.55
资产负债率(%)	69.48	68.97	68.95	66.35
存货周转率(次/年)	0.20	0.31	0.25	0.19
应收账款周转率(次/年)	1.69	3.76	6.15	22.33
总资产周转率(次/年)	0.06	0.11	0.09	0.09
净资产收益率(%)	0.33	1.10	0.48	0.42
总资产报酬率(%)	0.40	2.11	1.50	1.49
EBITDA(万元)	-	192,565.78	117,444.28	93,931.17
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	0.71	0.56	0.59

注释:

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 8、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额×100%
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销
- 10、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- 11、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率和净资产收益率以当年(期初+期末)/2的数值为依据。
- 12、2022年1-3月相关财务指标未经年化

三、发行人财务状况分析

(一) 财务概况

截至2021年末，发行人经审计的资产总计9,419,578.88万元，负债合计6,496,477.35万元，净资产合计2,923,101.53万元，资产负债率68.97%。2021年发行人实现营业收入1,008,807.83万元，实现净利润32,192.14万元。

(二) 资产结构及变动分析

表 近三年及一期资产结构表

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	6,895,915.19	70.42	6,607,685.37	70.15	5,801,915.77	69.38	4,883,229.11	73.04
非流动资产合计	2,896,921.90	29.58	2,811,893.51	29.85	2,560,739.82	30.62	1,802,305.63	26.96
资产合计	9,792,837.09	100.00	9,419,578.88	100.00	8,362,655.59	100.00	6,685,534.74	100.00

2019-2021年末和2022年3月末，发行人的总资产分别为6,685,534.74万元、8,362,655.59万元、9,419,578.88万元和9,792,837.09万元，总体呈较快增长态势。

资产结构方面，发行人流动资产与非流动资产结构保持稳定，流动资产在资产构成中占比较高，2019-2021年末和2022年3月末流动资产分别为4,883,229.11万元、5,801,915.77万元、6,607,685.37万元和6,895,915.19万元，在总资产中占比分别为73.04%、69.38%、70.15%和70.42%。公司流动资产中占比较大的科目为存货，主要系随着发行人产业园区投资运营和园区住宅开发业务的不断发展，开发成本相应快速增长。发行人资产结构与其业务特征相吻合。

1、流动资产

表 近三年及一期流动资产结构表

单位：万元

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,473,023.47	21.36	1,333,748.63	20.18	875,132.32	15.08	720,717.29	14.76
交易性金融资产	657.18	0.01	806.20	0.01	-	-	-	-
应收票据	45,780.81	0.66	63,121.27	0.96	4,944.08	0.09	6,156.33	0.13
应收账款	348,776.68	5.06	328,462.53	4.97	207,940.30	3.58	19,921.28	0.41
预付账款	548,538.84	7.95	576,150.42	8.72	581,252.77	10.02	501,249.85	10.26
其他应收款	1,548,852.26	22.46	1,485,207.39	22.48	1,414,494.36	24.38	1,245,822.63	25.51
存货	2,756,674.31	39.98	2,639,162.93	39.94	2,608,486.30	44.96	2,301,954.09	47.14

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动资产	21,825.82	0.32	32,700.66	0.49	-	-	-	-
其他流动资产	151,785.84	2.20	148,325.32	2.24	109,665.64	1.89	87,407.65	1.79
流动资产合计	6,895,915.19	100.00	6,607,685.37	100.00	5,801,915.77	100.00	4,883,229.11	100.00

发行人的流动资产整体呈不断增长态势，2019-2021年末和2022年3月末，公司流动资产分别为4,883,229.11万元、5,801,915.77万元、6,607,685.37万元、6,895,915.19万元。其中2020年末发行人流动资产较2019年末增加918,686.66万元，增幅18.81%；2021年末发行人流动资产较2020年末增加805,769.60万元，增幅13.89%；2022年3月末发行人流动资产较2021年末增加288,229.83万元，增幅4.36%。

发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货。2019-2021年末和2022年3月末，以上三项合计占流动资产比重为87.41%、84.42%、82.60%和83.80%。

（1）货币资金

2019-2021年末和2022年3月末，发行人货币资金分别为720,717.29万元、875,132.32万元、1,333,748.63万元和1,473,023.47万元，在流动资产中的占比分别为14.76%、15.08%、20.18%和21.36%。

表 近三年及一期末发行人货币资金结构表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1.71	-	0.43	-	6.30	0.00	1,061.18	0.15
银行存款	1,287,530.22	87.41	1,191,994.73	89.37	791,970.40	90.50	679,430.55	94.27

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他货币资金	185,491.55	12.59	141,199.98	10.59	83,155.62	9.50	40,225.56	5.58
	-	-	553.50	0.04	-	-	-	-
合计	1,473,023.47	100.00	1,333,748.63	100.00	875,132.32	100.00	720,717.29	100.00

发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。

2019-2021年末和2022年3月末，发行人货币资金以银行存款为主，金额分别为679,430.55万元、791,970.40万元、1,191,994.73万元和1,287,530.22万元，占比分别为94.27%、90.50%、89.37%和87.41%。

2020年末发行人货币资金较2019年末增加154,415.03万元，增幅为21.42%，主要系2020年12月“20济高Y2”发行，募集资金127,000.00万元所致。

2021年末发行人货币资金较2020年末增加458,616.31万元，增幅52.41%，主要系回款及借款增加所致。

2022年3月末发行人货币资金较2021年末增加139,274.84万元，增幅10.44%。

公司其他货币资金主要包括预售保证金和承兑保证金，2019-2021年末和2022年3月末，发行人其他货币资金明细如下：

表 近三年及一期末发行人其他货币资金结构表

单位：万元，%

项目	是否受限	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
按揭保证金	是	5,517.00	2.97	5,511.85	3.90	5,121.86	6.16	5,173.67	12.86
预售保证金	是	93,939.52	50.64	81,490.18	57.71	1,624.05	1.95	3,750.83	9.32
承兑保证金	是	48,189.10	25.98	35,177.36	24.91	67,002.59	80.57	20,000.00	49.72
存出投资款 (非受限资金)	否	2,142.40	1.15	2,142.06	1.52	866.18	1.04	2,760.11	6.86

项目	是否受限	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款及锁汇保证金	是	751.35	0.41	4,186.35	2.96	8,540.95	10.27	8,540.95	21.23
保函保证金	是	28,940.00	15.60	6,680.00	4.73	-	-	-	-
信用证保证金	是	6,000.26	3.23	6,000.26	4.25	-	-	-	-
农民工工资保证金	是	11.92	0.01	11.92	0.01	-	-	-	-
合计	-	185,491.55	100.00	141,199.98	100.00	83,155.62	100.00	40,225.56	100.00

(2) 应收票据

2019-2021年末和2022年3月末,发行人应收票据分别为6,156.33万元、4,944.08万元、63,121.27万元和45,780.81万元,在流动资产中的占比分别为0.13%、0.09%、0.96%和0.66%,占比较小。发行人应收票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

(3) 应收账款

2019-2021年末和2022年3月末,发行人应收账款分别为19,921.28万元、207,940.30万元、328,462.53万元和348,776.68万元,在流动资产中的占比分别为0.41%、3.58%、4.97%和5.06%。

2020年末发行人应收账款较2019年末增加188,019.02万元,增加比例为943.81%,主要原因是主营业务开展,应收政府购买服务款及应收其他销售款增加所致;2021年末发行人应收账款较2020年末增加120,522.23万元,增幅57.96%,主要系销售增加及玉龙股份合并所致;2022年3月末发行人应收账款较2021年末增加20,314.15万元,增幅6.18%。

公司应收账款管理效率良好。发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的款项存在经营业务背景,不存在替政府融资等行为。

表 发行人2021年末及2022年3月末应收账款主要单位情况

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	占应收账款余额的比例	账龄	形成原因
2022年3月末	第一名	关联方	82,057.84	23.43	1-2年	政府购买服务
	第二名	非关联	27,514.51	7.86	1-2年	委托建设
	第三名	非关联	24,151.81	6.90	1-2年	土地收储
	第四名	非关联	18,933.55	5.41	1年以内	其他销售
	第五名	非关联	7,174.81	2.05	1年以内	其他销售
	合计			159,832.52	45.63	
2021年末	第一名	关联方	82,057.84	24.91	1-2年	政府购买服务
	第二名	非关联	34,851.68	10.58	1年以内	委托建设
	第三名	非关联	27,514.51	8.35	1-2年	其他销售
	第四名	非关联	24,151.81	7.33	1-2年	土地收储
	第五名	非关联	22,965.35	6.97	1年以内	其他销售
	合计			191,541.19	58.15	

表 发行人2021年末及2022年3月末应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2022年3月末			2021年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内(含1年)	209,705.52	59.71	1,973.14	187,911.29	57.05	493.05
1至2年(含2年)	136,114.32	38.76	205.04	136,114.32	41.32	205.04
2至3年(含3年)	548.38	0.16	23.24	548.38	0.17	23.24
3年以上	4,826.10	1.37	216.24	4,826.10	1.47	216.24
合计	351,194.34	100.00	2,417.66	329,400.11	100.00	937.57

发行人按单项金额重大并单独计提坏账准备、按组合计提坏账准备和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的政策计提坏账准备。

发行人应收款项具体政策如下：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在1,000.00万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

②按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合 1	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小
组合 2	本组合为除组合 1 及单项计提坏账的应收款项之外的应收款项，公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	-	-
1 至 2 年	5	5
2 至 3 年	10	10
3 年以上	20	20

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大的应收款项风险特征不同于上述信用风险特征组合的，需单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	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

（4）预付款项

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人预付账款分别为 501,249.85 万元、581,252.77 万元、576,150.42 万元和 548,538.84 万元，在流动资产中的占比分别为 10.26%、10.02%、8.72%和 7.95%，主要是在园区开发、园区住宅建设过程中预付施工方、设备及材料提供方款项。2019 年末预付账款较上年末增加 143,591.37 万元，增幅 40.15%，主要系预付设备款工程款增加所致。2020 年末预付账款较上年末增加 80,002.92 万元，增幅 15.96%；2021 年末发预付账款较上年末减少 5,102.35 万元，降幅 0.88%，2022 年 3 月末预付账款较 2021 年末减少 27,611.58 万元，降幅 4.79%。

发行人预付款项中,不涉及政府、政府相关部门的往来款项情况。

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末预付账款主要单位情况

单位: 万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	占预付账款总额的比例	账龄	形成原因
2022 年 3 月末	第一名	非关联	148,786.61	27.12	1 年以内	未达结点
	第二名	非关联	119,486.36	21.78	3-4 年	未达结点
	第三名	非关联	110,000.00	20.05	2-3 年	未达结点
	第四名	非关联	22,866.37	4.17	1-2 年	未达结点
	第五名	非关联	14,905.64	2.72	1 年以内	未达结点
	合计			411,237.80	74.22	
2021 年末	第一名	非关联	119,486.36	20.74	3-4 年	未达结点
	第二名	非关联	110,000.00	19.09	2-3 年	未达结点
	第三名	非关联	52,419.54	9.10	1 年以内	未达结点
	第四名	非关联	51,077.37	8.87	1 年以内	未达结点
	第五名	非关联	29,245.22	5.08	1 年以内	未达结点
	合计			362,228.49	62.87	

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末预付账款账龄情况

单位: 万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	228,017.89	41.57	237,055.92	41.14
1 年以上	320,520.95	58.43	339,094.50	58.86
合计	548,538.84	100.00	576,150.42	100.00

(5) 其他应收款

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末, 发行人其他应收款净额分别为 1,245,822.63 万元、1,414,494.36 万元、1,485,207.39 万元和 1,548,852.26 万元, 在流动资产中的占比分别为 25.51%、24.38%、22.48% 和 22.46%。其他应收款主要构成如下: 一是公司参与山东天业房地产开发集团有限公司的债务重组形成的应收款项。二是项目合作款, 根据项目进程

随后逐渐收回资金；三是形成的业务往来款，该笔往来款根据业务进程随后逐渐收回资金。四是受让债权形成的应收款项。

2020年末发行人其他应收款较2019年末增加168,671.73万元，增幅13.54%，变动原因主要是项目合作款增加所致。

2021年末发行人其他应收款较2020年末增加70,713.03万元，增幅5.00%；2022年3月末发行人其他应收款较2021年末增加63,644.86万元，增幅4.29%。

表 发行人2021年末及2022年3月末其他应收款前五大单位情况

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	其他应收款总额占比	账龄	款项性质
2022年3月末	第一名	非关联	420,290.06	27.03	0-4年	受让债权
	第二名	关联方	288,160.60	18.53	1-2年	合作款
	第三名	联营企业	109,899.82	7.07	1年以内	合作款
	第四名	非关联	107,266.89	6.90	1-3年	合作款
	第五名	非关联	69,513.94	4.47	0-4年	合作款
	合计			995,131.31	64.01	
2021年末	第一名	非关联	420,290.06	28.24	0-4年	受让债权
	第二名	联营企业	288,160.60	19.36	1-2年	合作款
	第三名	联营企业	91,656.02	6.16	1年以内	合作款
	第四名	联营企业	90,079.10	6.05	1-3年	合作款
	第五名	非关联	69,513.94	4.67	0-4年	合作款
	合计			959,699.72	64.48	

表 发行人2020年末及2022年3月末其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年3月末			2021年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	534,426.63	34.37	49.99	470,648.33	31.56	34.00
1至2年	332,893.65	21.41	499.72	332,904.64	22.33	499.72
2至3年	302,435.58	19.45	594.43	302,535.09	20.29	594.43
3年以上	384,981.87	24.76	4,741.35	384,988.83	25.82	4,741.35
合计	1,554,737.74	100.00	5,885.49	1,491,076.89	100.00	5,869.50

表 发行人2021年末对长期大额其他应收款计提减值准备情况

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	账龄	款项性质	坏账准备
2021年末	山东天业房地产开发集团有限公司	非关联	420,290.06	0-4年	受让债权	
	北京益润丰商业管理有限公司	非关联	69,513.94	0-4年	合作款	

2022年3月末，发行人其他应收款前五大单位合计995,131.31万元，占其他应收款账面余额的64.01%。发行人其他应收款中，涉及政府、政府相关部门的往来款项情况，以上款项系经营业务背景产生，不存在替政府融资等行为。发行人对济南高新区财政局的其他应收款3,440.02万元，占其他应收款总额的0.22%，具体明细如下：

表 发行人2022年3月末对济南高新区财政局其他应收款明细

单位：万元，%

项目	金额	占比	账龄	款项性质
济南东瑞置业有限公司	3,255.73	0.21	3年以上	应收财政资金
东信-聚成精密仪器	72.32	0.00	3年以上	应收财政资金
济南东拓置业有限公司	111.77	0.01	3年以上	应收财政资金
其他	0.20	0.00	2年以上	应收财政资金
合计	3,440.02	0.22		-

图表 2022-2024年发行人对济南高新区财政局其他应收款回款计划

单位：万元

年度	2022	2023	2024	合计
回收金额	1,280.00	1,300.02	860.00	3,440.02

表 截至2022年3月末发行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况

单位：万元，%

类别	金额	占比
经营性其他应收款	1,543,402.76	99.27
非经营性其他应收款	11,334.98	0.73
合计	1,554,737.74	100.00

表 截至2022年3月末发行人非经营性其他应收款明细

单位：万元

交易对手方名称	是否关联方	金额	形成原因	利率	归还期限	是否存在关联	非经营性往来占款或资金拆
---------	-------	----	------	----	------	--------	--------------

						方资金 占用	借的合规 性
济南东新热电有限公司	否	7,894.97	业务往来款	-	7年以内	否	合规
济南高新区财政局	否	3,440.01	代收款、代垫款及往来款	-	3年以内	否	合规
合计		11,334.98					

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。

发行人其他应收款计提坏账准备政策详见（3）应收账款：应收款项计提坏账准备政策部分。发行人对于济南高新区管委会国有资产监督管理委员会等政府机关及子公司之间的应收款项不计提坏账准备。

（6）存货

公司的存货主要包括原材料、自制半成品及在产品、库存商品、周转材料、工程施工和开发成本，其中库存商品主要为完工未售基础设施、住宅等物业资产，开发成本主要为在建商务综合楼、科研基地、住宅、基础设施等工程成本。随着公司园区开发规模的扩大，存货相应快速增长。2019-2021年末及2022年3月，发行人存货分别为2,301,954.09万元、2,608,486.30万元、2,639,162.93万元和2,756,674.31万元，在流动资产中的占比分别为47.14%、44.96%、39.94%和39.98%。

2020年末发行人存货较2019年末增加306,532.21万元，增幅

13.32%，主要是开发成本的增加；2021年末发行人存货较2020年末增加30,676.63万元，增幅1.18%；2022年3月末发行人存货较2021年末增加117,511.38万元，增幅4.45%。报告期内发行人存货持续增加主要系公司产业园区、园区住宅及棚改安置房建设等项目投入增加所致。

表 发行人2021年末及2022年3月末存货分类情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末			2021年末		
	账面价值	占比	跌价准备	账面价值	占比	跌价准备
原材料	901.58	0.03	-	865.15	0.03	-
库存商品	290,679.59	10.54	85.55	283,204.62	10.73	85.55
周转材料	489.58	0.02	-	489.58	0.02	-
发出商品	0.00	0.00	-	10.41	0.00	-
委托加工物资	39.55	0.00	-	39.55	0.00	-
工程施工	13,623.92	0.49	-	13,156.43	0.50	-
开发成本	2,450,940.09	88.91	-	2,341,397.19	88.72	-
合计	2,756,674.31	100.00	85.55	2,639,162.93	100.00	85.55

2022年3月末发行人账面库存商品2,756,674.31万元，减值准备均来自子公司华芯半导体，会计师已通过现场盘点，根据该公司存货的实际情况按比例足额计提跌价准备。

2022年3月末，发行人计入开发成本的土地账面价值共867,080.92万元，明细如下：

表 发行人 2022 年 3 月末计入开发成本的土地情况

单位：平方米、万元

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
东拓 置业	高新国用 (2010) 第 0500032 号	高新区舜华南 路西侧、玉顶 山南侧地块	其他普 通商品 住房	出 让	招拍 挂	2010- G049	其他普通 商品住房	出让	2010 年	181,600.00	非税收 收入收款 收据	已缴纳	74,730.00	181,600.00	8,381.24
东拓 置业	高新国用 (2010) 第 0500031 号	高新区舜华南 路西侧、玉顶 山南侧	其他普 通商品 住房	出 让	招拍 挂	2010- G048	其他普通 商品住房	出让					72,836.00		
东拓 置业	高新国用 (2010) 第 0500003 号	小汉峪村西山 坡，旅游路南 侧	其他普 通商品 住房	出 让	招拍 挂	2009- G007	其他普通 商品住房	出让	2009 年	33,233.76	非税收 收入收款 收据	已缴纳	123,088.00	33,233.76	2,189.82

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
东拓 置业	高新国用 (2012) 第 0500004 号	高新区大汉峪 居委会凤凰路 东侧	商务金 融用地	出 让	招拍 挂	2011- G033	商务金融 用地	出 让	2011 年	17,655.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	24,520.00	17,655.00	17,655.00
本部	高新国用 (2009) 第 0100023 号	舜华路以东、 刘智远路以 西、经十路以 北	商业商 务	出 让	出 让	济南- 01- 2008- 0052-1	商业商务 用房	出 让	2008 年	8,208.00	合同及 出让金 收据	已缴纳	37,600.00	8,208.00	8,208.00
本部	高新国用 (2012) 第 0500003 号	经十东路南 侧、港西路西 侧	科教用 地(科 研)	出 让	招拍 挂	济-01- 2011- 142	科教用地 (科研)	出 让	2012 年	31,294.98	非税收 入收款 收据	已缴纳	58,190.00	31,294.98	31,294.98
本部	高新国用 (2013) 第	高新区经十东 路以南、舜华 路以东	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G027	商业商务	出 让	2013 年	72,131.51	非税收 入收款 收据	已缴纳	69,927.00	72,131.51	2,048.47

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
	0500026 号														
本部	高新国用 (2013) 第 0500025 号	高新区经十东 路以南、舜华 路以东	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G028	商业商务	出让	2013 年	17,970.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	88,728.00	17,970.00	918.20
东拓 置业	鲁 (2017) 济南市不 动产权第 0148919 号	高新区经十路 北侧、凤凰路 西侧	商务金 融	出 让	招拍 挂	2014- G083	商务金融	出让	2015 年	36,568.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	38,696.50	36,568.00	36,568.00
东拓 置业	鲁 (2017) 济南市不 动产权第 0148918	汉峪旅游路以 南地块 A1	其他普 通商品 住宅	出 让	招拍 挂	2014- G088	其他普通 商品住宅	出让	2015 年	19,043.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	29,871.60	19,043.00	19,043.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
	号														
东安 置业	高新国用 (2014) 第 0500024 号	高新区旅游路 以北、凤凰路 以东	其他普 通商品 住宅	出 让	招拍 挂	2013- G082	其他普通 商品住宅	出让	2013 年	27,673.53	非税收 入收款 收据	已缴纳	43,672.00	27,673.53	5,291.52
东安 置业	高新国用 (2014) 第 0500025 号	高新区旅游路 以北、凤凰路 以东	其他普 通商品 住宅	出 让	招拍 挂	2013- G083	其他普通 商品住宅	出让	2013 年	27,630.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	51,168.00	27,630.00	5,283.20
本部	高新国用 (2014) 第 0500027 号	高新区经十路 以南、舜华路 以东	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G091	商业商务	出让	2013 年	80,009.99	非税收 入收款 收据	已缴纳	36,685.00	80,009.99	15,668.51
本部	高新国用 (2014)	高新区经十路 以南、舜华路	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G092	商业商务	出让	2013 年	60,082.89	非税收 入收款	已缴纳	49,216.00	60,082.89	22,566.65

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
	第 0500028 号	以东									收据				
本部	高新国用 (2014) 第 0500029 号	高新区经十路 以南、舜华路 以东	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G093	商业商务	出让	2013 年	57,300.80	非税收 入收款 收据	已缴纳	52,439.00	57,300.80	13,424.95
本部	高新国用 (2014) 第 0500030 号	高新区经十路 以南、舜华路 以东	商业商 务	出 让	招拍 挂	2013- G094	商业商务	出让	2013 年	39,117.18	非税收 入收款 收据	已缴纳	38,115.00	39,117.18	16,927.21
本部	高新国用 (2015) 第 0500001 号	高新区经十路 以南、凤凰路 以西	商业商 务	出 让	招拍 挂	2014- G044	商业商务	出让	2014 年	35,654.34	非税收 入收款 收据	已缴纳	35,830.00	35,654.34	13,134.62

使用权人	土地证号	座落	用途	类型	土地取得方式	地块名称	使用权类型	土地性质	取得时间	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况	面积	出让金	账面价值
综保公司	高新国用(2015)第0500019	高新区综保区港源路南侧、港西路西侧	商务金融用地	出让	招拍挂	2014-G080	商务金融用地	出让	2014年	9,280.86	非税收入收款收据	已缴纳	26,626.00	9,280.86	9,280.86
综保公司	高新国用(2008)第0500031	历城区港沟镇大官庄村	工业用地	出让	招拍挂	巨龙土地	工业用地	出让	2016年	979.31	非税收入收款收据	已缴纳	15,556.00	979.31	971.43
通港公司	高新国用(2012)第0500041	东绕城高速以东、经十东路以南、山东省救灾仓库以西、济南出口加工区发展中心以北	科教(科研)用地	出让	招拍挂	济南-01-2011-167	科教(科研)用地	出让	2012年	10,691.83	非税收入收款收据	已缴纳	17,453.00	10,691.83	10,691.83
东拓置业	2017-G092	高新区旅游路以南、舜华路以东	其他普通商品住宅	出让	招拍挂	2017-G092	其他普通商品住宅	出让	2017年	102,000.00	非税收入收款收据	已缴纳	26,405.00	102,000.00	102,000.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
东信 公司	鲁 (2016) 济南市不 动产第 0172386 号	高新区科航路 南侧、杨家河 西侧、轻骑标 致项目东侧	工业用 地	出 让	招拍 挂	2016- 工业 G030	工业用地	出让	2016 年	7,240.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	83,097.00	7,240.00	7,240.00
联荷 科技	长清国用 (2014) 第 0700032 号	大学科技园片 区芙蓉路以 南、海棠路以 东	工业 (工业 综合用 地)	出 让	招拍 挂	2013- 工业 G033	工业(工 业综合用 地)	出让	2013 年	5,233.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	67,102.00	5,233.00	1,597.53
联荷 科技	鲁 (2017) 济南市不 动产第 0015885 号	创新谷海棠路 以东、芙蓉路 南侧	工业综 合用地	出 让	招拍 挂	2016- 工业 G032	工业综合 用地	出让	2016 年	5,700.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	63,114.00	5,700.00	5,700.00
智慧	鲁	海棠路以西、	其他普	出	招拍	2018-	其他普通	出让	2018	58,500.00	非税收	已缴纳	62,852.00	58,500.00	58,500.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
谷公 司	(2018) 济南市不 动产权第 0127105 号	马鞍山以南	通商品 住房用 地(居 住用 地)	让	挂	高新 G007	商品住房 用地(居 住用地)		年		入收款 收据				
东信 公司	鲁 2020 济南市不 动产权第 0009521 号	孙村片区科远 路以北、春博 路以西、春晖 路以东、齐鲁 泰山电站设备 项目以南	工业用 地	出 让	招拍 挂	2018T DGP06 M2001	工业用地	出让	2018 年	1,070.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	18,813.00	1,070.00	1070
融策 置业	鲁 (2016) 济南市不 动产权第 0108426 号	齐鲁大道以 西、横支 10 号路以北	商务金 融业	出 让	招拍 挂	2012- G080	商务金融 业	出让	2018 年	9,978.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	11,599.00	9,978.00	2,985.30
颐沁	2017-高新	科远路以北、	工业用	出	招拍	2017-	工业用地	出让	2018	3,100.00	非税收	已缴纳	75,934.00	6,813.17	6,813.17

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
公司	工业 G010	春博路以西	地	让	挂	高新工 业 G010					入收款 收据				
临空 公司	鲁 (2018) 济南市不 动产权第 0188145 号	临空经济区航 天大道以北, 稼轩西路以东	工业用 地	出 让	招拍 挂	2018T DGP06 M4001 、 2018T DGP06 M4001	工业用地	出让	2018 年	1,950.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	51,772.00	1,950.00	1,028.80
临空 公司	鲁 (2018) 济南市不 动产权第 0188146 号	临空经济区航 天大道以北, 稼轩西路以东	工业用 地	出 让	招拍 挂	2018T DGP06 M4001 、 2018T DGP06 M4002	工业用地	出让	2018 年	4,100.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	108,264.00	4,100.00	2,214.40
临空	鲁	航天大道以	其他商	出	招拍	2018T	其他商服	出让	2018	3,300.00	非税收	已缴纳	20,343.00	3,300.00	3,300.00

使用权人	土地证号	座落	用途	类型	土地取得方式	地块名称	使用权类型	土地性质	取得时间	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况	面积	出让金	账面价值
公司	(2018)济南市不动产权第0188140号	北, 机场北路以西	服用地(商业商务用地)	让	挂	DGP06C4001	用地(商业商务用地)		年		入收款收据				
临空公司	鲁(2018)济南市不动产权第0237644号	临空经济区围网内2号路以南, 空港现代仓库项目以北	仓储用地(仓储物流)	出	招拍挂	2018TDGP06W4010	仓储用地(仓储物流)	出让	2018年	2,550.00	非税收入收款收据	已缴纳	49,483.00	2,550.00	2,550.00
临空公司	鲁(2018)济南市不动产权第0237645号	临空经济区围网内2号路以北, 临空供应链管理项目以西	工业用地	出	招拍挂	2018TDGP06M4005	工业用地	出让	2018	4,100.00	非税收入收款收据	已缴纳	79,835.00	4,100.00	4,100.00
智慧	鲁	中心区崇华路	其他商	出	招拍	2018T	其他商服	出让	2018	70,000.00	非税收	已缴纳	42,401.00	71,942.21	71,942.21

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
谷公 司	(2019) 济南市不 动产权第 0096004 号	以东,新泺大 街以北,舜华 路以西	服用地 (商业 商务用 地)	让	挂	DGP06 C1001	用地(商 业商务用 地)				入收款 收据				
智慧 谷公 司	鲁 (2019) 济南市不 动产权第 0096056 号	高新区贤文片 区奥体中路以 西,康虹路以 北,正丰路以 东	其他普 通商品 住房用 地(居 住用 地)	出 让	招拍 挂	2018T DGP06 R1001	其他普通 商品住房 用地(居 住用地)	出 让	2018	58,000.00	非税收 入收款 收据	已缴 纳	26,617.00	58,000.00	58,000.00
智慧 谷公 司	鲁 (2019) 济南市不 动产权第 0095995 号	高新区贤文片 区奥体中路以 西,康虹路以 北,正丰路以 东	其他普 通商品 住房用 地(居 住用 地)	出 让	招拍 挂	2018T DGP06 R1002	其他普通 商品住房 用地(居 住用地)	出 让	2018	103,000.00	非税收 入收款 收据	已缴 纳	47,145.00	103,000.00	103,000.00
临空	鲁	临空经济区高	商业用	出	招拍	2019T	商业用地	出 让	2019	9,900.00	非税收	已缴 纳	47,156.00	9,900.00	9,900.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
公司	(2019) 济南市不 动产权第 0181583 号	官寨片区航天 大道以北、天 玑路以西	地	让	挂	DGP06 C4001					入收款 收据				
临空 公司	鲁 (2019) 济南市不 动产权第 0181584 号	临空经济区高 官寨片区航天 大道以北、天 玑路以西	商业用 地	出 让	招拍 挂	2019T DGP06 C4002	商业用地	出让	2019	2,300.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	50,918.00	2,300.00	2,300.00
临空 公司	鲁 (2020) 济南市不 动产权第 0286559 号	现状机场北路 以东, 规划2 号路以北	仓储用 地(仓 储物 流)	出 让	招拍 挂	2019T DGP06 W4009	仓储用地 (仓储物 流)	出让	2020 年	5,200.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	100,694.00	5,200.00	5,200.00
济高	鲁	刘公河以东、	工业	出	招拍	2020T	工业(新	出让	2020	19,700.00	非税收	已缴纳	130,901.00	19,700.00	19,700.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
产研 科技	(2020) 济南市不 动产权第 0104949 号	港西路以西、 旅游路以北	(新型 产业用 地)	让	挂	DGP06 M3002	型产业用 地)		年		入收款 收据				
济南 东强 科技 创新 有限 公司	鲁 (2021) 济南不动 产权第 0077133 号	春暄路西侧、 科嘉路南侧、 飞跃大道以北	工业用 地	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 M2001	工业用地	出让	2021 年	15,500.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	258,119.00	23,243.00	23,243.00
中高 产业 公司	鲁 (2020) 济南不动 产权第 0081983 号	高新区孙村片 区科创路北 侧、春暄路西 侧、科航路南 侧	其他商 服用地 (商业 商务)	出 让	招拍 挂	2020T DGP06 C2001	其他商服 用地(商 业商务)	出让	2020 年	19,750.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	66,037.00	19,750.00	19,750.00
凌空	2021TDG	高新区徐寨片	工业用	出	招拍	2021T	工业用地	出让	2021	5,850.00	非税收	已缴纳	81,074.00	5,850.00	5,850.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
东恒 公司	P06M400 4	区稼轩西路以 东，企业港1 号路以西，35 号规划路以南	地（标 准厂 房）	让	挂	DGP06 M4004	（标准厂 房）				入收款 收据				
东润 公司	2021TDG P06C2001	孙村片区 春 晖路东侧、高 新实验中学西 侧	其他商 服用地 （商业 商务）	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 C2001	其他商服 用地（商 业商务）	出让	2021	6,660.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	16,872.00	6,660.00	6,660.00
东润 公司	2021TDG P06C2002	孙村片区春晖 路东侧、高新 实验中学西侧	其他商 服用地 （商业 商务）	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 C2002	其他商服 用地（商 业商务）	出让	2021	5,292.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	13,506.00	5,292.00	5,292.00
东润 公司	2021TDG P06R2001	孙村片区 春 晖路东侧、高 新 实验中学 西侧地块三	城镇住 宅-普通 商品住 房用地 （居住 用地）	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 R2001	城镇住宅- 普通商品 住房用地 （居住用 地）	出让	2021	23,126.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	31,792.00	23,126.00	23,126.00

使用 权人	土地证号	座落	用途	类 型	土地 取得 方式	地块名 称	使用权类 型	土地 性质	取得 时间	入账价值	入账依 据	土地出 让金缴 纳情况	面积	出让金	账面价值
东润 公司	2021TDG P06R2002	孙村片区 春 晖路东侧、高 新 实验中学 西侧地块四	城镇住 宅-普通 商品住 房用地 (居住 用地)	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 R2002	城镇住宅- 普通商品 住房用地 (居住用 地)	出让	2021	23,126.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	14,996.00	10,931.00	10,931.00
东润 公司	2021TDG P06R2003	春博路西侧、 科航路南侧	城镇住 宅-普通 商品住 房用地 (居住 用地)	出 让	招拍 挂	2021T DGP06 R2003	城镇住宅- 普通商品 住房用地 (居住用 地)	出让	2021	63,540.00	非税收 入收款 收据	已缴纳	84,170.00	63,540.00	63,540.00
合计					-	-	-	-	-	1,405,889.9 8	-	-	2,715,958.10	1,407,093.3 6	867,080.9 2

注 1: 以上土地的出让金为拿地时缴纳的出让金, 其中对应已销售部分的金额会在开发成本中结转, 因此表格中部分地块账面价值小于出让金金额。

注 2: 发行人部分新增土地尚未办理土地证, 暂以地块名称替代, 原因为相关土地证办理资料已递交, 正在办理过程中。

注 3: 本部为发行人集团本部。

（7）其他流动资产

2019-2021年末和2022年3月末，发行人其他流动资产分别为87,407.65万元、109,665.64万元、148,325.32万元和151,785.84万元，主要为发行人预交的各项税费。2019年末，发行人其他流动资产较上年末保持稳定。2020年末，发行人其他流动资产较2019年末增加22,257.99万元，增幅25.46%，主要系待抵扣的进项税、预交的增值税增加所致。2021年末，发行人其他流动资产较2020年末增加38,659.68万元，增幅35.25%，主要系税费留底增加所致。2022年3月末发行人其他流动资产较2021年末增加3,460.52万元，增幅2.33%。

表 发行人2021年末及2022年3月末其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末
预交的增值税	13,707.90	12,643.69
预交的土地增值税	59,796.30	55,013.40
预交的所得税	7,554.23	7,427.55
待认证的进项税	-	62.43
待抵扣的进项税	54,380.78	55,208.77
预交的城建税	-	116.72
预交的教育费附加	-	50.02
预交的地方教育费附加	-	33.35
短期贷款及垫款	16,338.42	17,763.27
房租物业	8.21	6.11
合计	151,785.84	148,325.32

在发行人预交的各项税费中，金额较大的是预交的土地增值税及待抵扣的进项税，主要原因是发行人预收账款金额较大，从而导致计提的预交税费金额较大。2021年末及2022年3月末，发行人合同负债分别为385,237.92万元和359,952.90万元，主要是园区住宅板块预收的

房款，因该部分款项达不到收入确认条件，从而使该部分款项对应的预交税费达不到确认结转的条件，故在该科目中反映。

2、非流动资产

表 近三年及一期非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	577,815.69	22.56	418,638.06	23.23
其他权益工具投资	293,362.88	10.13	249,765.49	8.88	-	-	-	-
其他非流动金融资产	487,819.90	16.84	487,819.90	17.35	-	-	-	-
长期应收款	45,325.24	1.56	47,075.73	1.67	50,611.93	1.98	19,330.56	1.07
长期股权投资	547,998.53	18.92	507,525.64	18.05	617,619.26	24.12	358,363.42	19.88
投资性房地产	1,120,372.52	38.67	1,116,029.18	39.69	907,395.82	35.43	761,566.37	42.26
固定资产	173,052.10	5.97	178,491.37	6.35	273,320.64	10.67	130,796.75	7.26
在建工程	69,247.90	2.39	65,373.65	2.32	116,013.60	4.53	92,268.61	5.12
使用权资产	864.98	0.03	1,053.80	0.04	-	-	-	-
无形资产	11,961.91	0.41	12,105.49	0.43	13,659.45	0.53	17,398.26	0.97
开发支出	400.00	0.01	400.00	0.01	-	-	-	-
商誉	137,882.15	4.76	137,882.15	4.90	-	-	-	-
长期待摊费用	1,901.71	0.07	2,014.56	0.07	644.87	0.03	555.52	0.03
递延所得税资产	6,732.08	0.23	6,356.54	0.23	3,658.55	0.14	3,388.08	0.19
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	2,896,921.90	100.00	2,811,893.51	100.00	2,560,739.82	100.00	1,802,305.63	100.00

2019-2021年末和2022年3月末，发行人非流动资产分别为1,802,305.63万元、2,560,739.82万元、2,811,893.51万元和2,896,921.90万元。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、投资性房地产和在建工程等。

(1) 可供出售金融资产

2019-2021年末和2022年3月末,发行人可供出售金融资产分别为418,638.06万元、577,815.69万元、0.00万元和0.00万元,在非流动资产中的占比分别为23.23%、22.56%、0.00%和0.00%。

2020年末发行人可供出售金融资产较2019年末增加159,177.63万元,增幅38.02%,主要系新增济南集芯产业发展投资合伙企业(有限合伙)等有限合伙企业投资所致。

2021年末及2022年3月末发行人可供出售金融资产均为0.00万元,主要系可供出售债务工具于2021年重分类至交易性金融资产,可供出售权益工具于2021年重分类至其他权益工具所致。

(2) 其他权益工具

2019-2021年末和2022年3月末,发行人其他权益工具投资分别为0.00万元、0.00万元、249,765.49万元和293,362.88万元,在非流动资产中的占比分别为0.00%、0.00%、8.88%和10.13%。

发行人2021年末其他权益工具投资较2020年末增加249,765.49万元,主要系根据会计准则,可供出售权益工具于2021年重分类至其他权益工具所致。2022年3月末发行人其他权益工具投资较2021年末增加43,597.39万元,增幅17.46%。

表 发行人2021年末和2022年3月末其他权益工具投资明细

单位:万元、%

项目	2022年3月末			2021年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量	293,362.88	-	293,362.88	249,765.49	-	249,765.49
按成本计量	-	-	-	-	-	-

合计	293,362.88	-	293,362.88	249,765.49	-	249,765.49
----	------------	---	------------	------------	---	------------

表 发行人 2021 年末和 2022 年 3 月末按成本计量的可供出售金融资产/其他权益工具投资明细

单位：万元、%

被投资单位	2022 年 3 月末		2021 年末	
	账面余额	持股比例	账面余额	持股比例
齐鲁股权交易中心有限公司	442.55	1.78	442.55	1.78
山东航空集团公司	946.71	2.29	946.71	2.29
快信公司	28.08	-	28.08	-
济南财金投资有限公司	21,891.00	6.35	21,891.00	6.35
群成科技股份有限公司	99.40	10.00	99.40	10.00
济南品聚文化传播有限公司	14.06	12.50	14.06	12.50
济南东鲁置业有限公司	2.00	0.01	2.00	0.01
山东交易市场清算所有限公司	600.00	12.00	600.00	12.00
山东浪潮云科信息科技有限公司	10,000.00	20.00	10,000.00	20.00
山东吉富高新股权投资管理有限公司	100.00	20.00	100.00	20.00
山东济高舜星股权投资管理有限公司	100.00	20.00	100.00	20.00
山东新时代股权投资基金管理有限公司	200.00	20.00	200.00	20.00
济南高厚睿康股权投资基金管理有限公司	100.00	20.00	100.00	20.00
美核电气（济南）股份有限公司	2,999.19	6.52	2,999.19	6.52
山东齐鲁融媒科技股份有限公司	630.61	20.00	630.61	20.00
山东国际会展中心管理运营有限公司	986.24	10.00	986.24	10.00
济南东园高控生态建设开发有限公司	2,098.90	10.00	2,098.90	10.00
中电建（济南）投资有限公司	1,500.00	5.00	1,500.00	5.00
中电建（济南）投资发展有限公司	862.15	5.00	862.15	5.00
泉芯集成电路制造（济南）有限公司	23,694.60	10.00	23,694.60	10.00
山东中芯光电科技有限公司	1,500.00	14.50	1,500.00	14.50
山东新松工业软件研究院股份有限公司	300.00	10.00	300.00	10.00
山东省人力资本产业创业投资有限公司	2,000.00	16.67	2,000.00	16.67
湘西得象能源服务有限公司	2,500.00	26.32	2,500.00	26.32
山东隆庆祥生物科技有限公司	2,000.00	30.00	2,000.00	30.00
山东齐鲁知识产权交易中心有限公司	2,624.71	80.00	2,624.71	80.00

被投资单位	2022年3月末		2021年末	
	账面余额	持股比例	账面余额	持股比例
中电建（济南）投资管理有限公司	400.00	5.00	400.00	5.00
山东华芯富创电子科技有限公司	346.60	8.55	346.60	8.55
山东国欣颐养济高产业发展投资有限公司	220.00	5.00	220.00	5.00
济南航空产业投资基金管理有限公司	48.00	10.00	48.00	10.00
山东国惠新芯光电科技有限公司	3,000.00	20.00	3,000.00	20.00
上海智汇未来医疗服务股份有限公司	38,837.65	4.92	46,828.41	4.92
齐鲁银行股份有限公司	9,323.95	-	9,986.11	-
济南高新发展股份有限公司	54,514.16	12.83	46,564.18	12.83
北京睿诚海汇健康科技有限公司	3,000.00	15.00	3,000.00	15.00
济南比亚迪半导体有限公司	67,862.50	13.85	50,000.00	13.85
高维密码技术开发（济南）有限公司	30.00	10.00	30.00	10.00
泉脉农业科技有限公司	2,400.00	29.40	2,400.00	29.40
济南临空国际生态港建设发展有限公司	3,000.00	10.00	2,222.00	10.00
济南森峰激光科技股份有限公司	1,000.00	1.60	1,000.00	1.60
华戎信息产业有限公司	2,500.00	6.72	2,500.00	6.72
山东华安检测技术有限公司	1,500.00	3.64	1,500.00	3.64
山东新创生物科技有限公司	1,500.00	5.00	1,500.00	5.00
山东赛克赛斯氢能源有限公司	3,000.00	2.98	-	-
山东艾克韦生物技术有限公司	16,881.82	10.36	-	-
山东宏济堂制药集团股份有限公司	5,000.00	17.49	-	-
济南临空国际生态港建设发展有限公司	778.00	10.00	-	-
合计	293,362.88	-	249,765.49	-

发行人可供出售金融资产以及其他权益工具投资公允价值变动计入其他综合收益，报告期的情况如下：

表 发行人可供出售金融资产以及其他权益工具投资公允价值变动情况

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年
可供出售金融资产公允价值变动			8,724.58
其他权益工具投资公允价值变动	-702.94	27,351.50	-

(3) 长期股权投资

2019-2021年末和2022年3月末，发行人长期股权投资分别为358,363.42万元、617,619.26万元、507,525.64万元和547,998.53万元，在非流动资产中的占比分别为19.88%、24.12%、18.05%和18.92%。发行人长期股权投资主要是发行人及其子公司在济南高新区管委会指导下为培养税源企业发展而参股的企业股权。

2020年末，发行人长期股权投资较2019年末增加259,255.84万元，增幅72.34%，主要原因是新增山东玉龙黄金股份有限公司（江苏玉龙钢管股份有限公司）、济南舜康投资有限公司等投资增加所致。

2021年末发行人长期股权投资较2020年末减少110,093.62万元，降幅17.83%。2022年3月末发行人长期股权投资较2021年末增加40,472.89万元，增幅7.97%，变动幅度较小。

表 发行人2022年3月末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2022年3月末		
	期末余额	减值准备期末余额	账面价值
山东SK高新石油有限公司	4,441.02	-	4,441.02
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	300.00	300.00	-
山东明天信息集团有限公司	200.00	200.00	-
山东华泰保尔水务农业装备工程有限公司	2,639.75	200.00	2,439.75
商河长安工业开发有限公司	200.00	-	200.00
济南高新绿城物业管理有限公司	1,925.17	-	1,925.17
济南东禾置业有限公司	21,758.26	-	21,758.26
济南舜正投资有限公司	199,236.02	-	199,236.02

被投资单位	2022年3月末		
	期末余额	减值准备期末余额	账面价值
山东互联网医保大健康集团有限公司	4,454.15	-	4,454.15
济南东创置业有限公司	81,175.14	-	81,175.14
济南东悦置业有限公司	747.64	-	747.64
济南泉达配售电有限责任公司	300.00	-	300.00
济南城发高新投资建设有限公司	2,000.00	-	2,000.00
山东融裕金谷创业投资有限公司	8,566.54	-	8,566.54
济南科技风险投资有限公司	14,891.61	-	14,891.61
山东正威供应链管理有限公司	24,281.75	-	24,281.75
泉能先进集成电路产业研究院（济南）有限公司	4,443.63	-	4,443.63
山东山大华天软件有限公司	5,605.37	-	5,605.37
济南舜康投资有限公司	70,000.01	-	70,000.01
山东舜丰生物科技有限公司	25,063.29	-	25,063.29
网化产业互联网（山东）有限公司	3,654.54	-	3,654.54
济南综合保税区环港信息科技股份有限公司	450.00	-	450.00
山东镭数信息科技有限公司	531.25	-	531.25
山东国泰资本管理有限公司	1,486.68	-	1,486.68
济南高新城市建设发展有限公司	4,000.00	-	4,000.00
山东龙齐房地产开发有限公司	3,000.00	-	3,000.00
山东火炬信息通信技术创新科研基地建设有限公司	5,999.00	-	5,999.00
济南海河有限公司	7,000.00	-	7,000.00
山东高新通网络科技有限公司	178.14	-	178.14
济南济高东诚置业有限公司	39,761.93	-	39,761.93
山东国科量子通信网络有限公司	1,470.00	-	1,470.00
TRITON	8,937.63	-	8,937.63
合计	548,698.53	700.00	547,998.53

（4）投资性房地产

发行人投资性房地产科目初始计量采用成本模式。基于有确凿证

据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的原则，发行人于2013年1月1日变更会计政策，投资性房地产科目后续计量采用公允价值模式，变更时的增值部分计入其他综合收益。

投资性房地产公允价值的确认依据：发行人对投资性房地产的公允价值的确定采用：a.聘请独立的专业评估机构进行估值确定投资性房地产的公允价值；b.参照活跃市场上相同或类似房地产的市场价值、活跃市场上相同或类似房地产近期交易价格及其他相关信息对公司投资性房地产的公允价值做出合理判断。

2019-2021年末和2022年3月末，发行人投资性房地产分别为761,566.37万元、907,395.82万元、1,116,029.18万元和1,120,372.52万元，在非流动资产中的占比分别为42.26%、35.43%、39.69%和38.67%。

2020年末，发行人投资性房地产较2019年末增加145,829.45万元，增幅19.15%，主要是划入药谷1-3号楼、创业园2号楼、正丰大厦、生物医药产业园等资产所致；2021年末发行人投资性房地产较2020年末增加208,633.36万元，增幅22.99%，主要系存货及在建工程转入所致；2022年3月末，发行人投资性房地产较2021年末增加4,343.34万元，增幅0.39%，变动较小。

表 发行人2021年末及2022年3月末投资性房地产分类情况表

单位：万元

时间	项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
2022年 3月末	期初余额	1,100,649.93	15,379.24	1,116,029.18
	本期转入	4,343.35	-	4,343.35
	其他转出	-	-	-

时间	项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
	公允价值变动	-	-	-
	期末余额	1,104,993.28	15,379.24	1,120,372.52
	投资性房地产账面价值合计	1,104,993.28	15,379.24	1,120,372.52
	余额占比	98.63	1.37	100.00
2021年末	期初余额	885,505.90	21,889.92	907,395.82
	本期转入	219,061.26	-	219,061.26
	其他转出	12,882.83	6,510.68	19,393.51
	公允价值变动	8,965.60	-	8,965.60
	期末余额	1,100,649.93	15,379.24	1,116,029.18
	投资性房地产账面价值合计	1,100,649.93	15,379.24	1,116,029.18
	余额占比	98.62	1.38	100.00

表 发行人 2022 年 3 月末主要投资性房地产明细表

单位：万元

序号	名称	账面价值
1	丁豪酒店	104,751.04
2	留学生创业园	13,150.39
3	财税大厦	11,469.33
4	汉峪金谷	267,183.60
5	软件园大厦	16,919.39
6	软件园A-F座	54,231.80
7	舜泰广场	17,733.16
8	公租房	229,154.00
合计		714,592.71

表 发行人 2021 年末主要投资性房地产明细表

单位：万元

权属人	项目名称	账面价值	性状	期限	证书编号
本部	丁豪酒店	104,751.04	商服用地/酒店	2008.1-2048.3	鲁(2021)济南市不动产权第0124579号
济南东信开发建设有限公司	留学生创业园	13,150.39	-	-	-

权属人	项目名称	账面价值	性状	期限	证书编号
济南东信开发建设有限公司	财税大厦	11,469.33	办公	2021.2-2052.8	济房权证高字第 045226 号
本部	汉峪金谷	267,183.60	商务办公	2014-2054	鲁（2019）济南市不动产权第 0149707 号、0145986 号、0145974 号等
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	软件园大厦	16,919.39	-	-	-
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	软件园 A-F 座	54,231.80	科研设计	2002.7-2052.7	鲁（2020）济南市不动产权第 0249874 号、0249777 号、0249765 号、0249470 号、0249454 号、0249742 号
本部	舜泰广场	17,733.16	商业办公	2008.12-2048.12	正在分割办理中
济南高新房屋租赁有限公司	公租房	229,154.00	-	-	-
合计	-	714,592.71	-	-	-

发行人投资性房地产中的土地使用权明细情况如下：

表 发行人 2020 年末投资性房地产中主要土地使用权情况

单位：平方米、万元

权属人	土地证号	面积（m ² ）	性质	用途	出让金 缴纳金 额	账面价值	抵押 状况
济高控股	高新国用（2009）第 0100050 号	220,707.00	出让	教育用地	1,690.62	14,787.08	无
东瓯公司	鲁（2018）济南市不动产权第 0170389 号	27,417.00	出让	仓储用地	4816.02	5870.48	无
东瓯公司	鲁（2017）济南市不动产权第 0014217 号	15,556.00	出让	工业用地	911.59	1232.36	无
合计		263,680.00			7,418.23	21,889.92	

发行人投资性房地产中的主要房产明细情况如下：

表 发行人 2022 年 3 月末投资性房地产中土地使用权情况表

单位：平方米、万元、万元/平方米

土地使用权人	土地取得方式	坐落	土地使用证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否足额缴纳	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
济高控股	招拍挂	济南高新区舜华路1号	高新国用(2009)第0100050号	220,707.00	出让	2002年	教育用地	15,379.24	专项审计报告	是	1,690.62	1,690.62

发行人投资性房地产账面价值变动原因有：

a、2019年，山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司对公司建筑面积合计 39,348.36 平方米的投资性房地产进行了评估，并出具了鲁道勤评报字（2020）第 0408 号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益 11,122.23 万元，该报告基准日是 2019 年 12 月 31 日。2019 年，山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司对公司建筑面积合计 17,499.71 平方米的投资性房地产进行了评估，并出具了鲁道勤评报字（2020）第 0407 号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益 11,584.78 万元，该报告基准日是 2019 年 12 月 31 日。

b、2020 年，山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司对公司建筑面积合计 81,498.68 平方米的投资性房地产进行了评估，并出具了鲁道勤评报字（2021）第 0431 号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益 40,263.13 万元，该报告基准日是 2020 年 12 月 31 日。

c、2021年，2021年，山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司对公司建筑面积合计11,659.28平方米的投资性房地产进行了评估，并出具了鲁道勤评报字(2022)第0432号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益8,965.60万元，该报告基准日是2021年12月31日。

(5) 固定资产

2019-2021年末和2022年3月末，发行人固定资产分别为130,796.75万元、273,320.64万元、178,491.37万元和173,052.10万元，在非流动资产中的占比分别为7.26%、10.67%、6.35%和5.97%。发行人固定资产主要由房屋建筑物及附属设施、机器设备、运输工具、电子设备等构成。

2020年末，发行人固定资产较2019年末增加142,523.89万元，增幅为108.97%，主要系新并入济南新创创业服务有限公司以及本公司的子公司济南颐诚实业有限公司接受资产划入所致。

2021年末发行人固定资产较2020年末减少94,829.27万元，降幅34.7%，主要系转入投资性房地产所致。

2022年3月末，发行人固定资产较2021年末减少5,439.27万元，降幅3.05%，变动幅度较小。

表 发行人2021年末及2022年3月末固定资产分类情况表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
房屋建筑物及附属设施	162,905.01	94.14	168,005.03	94.13

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
机器设备	1,578.88	0.91	1,765.79	0.99
运输设备	222.45	0.13	239.61	0.13
电子设备及其他	7,898.39	4.56	8,057.26	4.51
专用设备	447.38	0.26	423.69	0.24
合计	173,052.10	100.00	178,491.37	100.00

公司固定资产折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，情况如下：

表 发行人固定资产折旧方法

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及附属设施	30-50	0-5	2.00-3.33
机器设备	10	3	9.70
运输工具	8	3	12.13
电子设备及其他办公设备	5	5	19.00
生产设备	8	3	12.13
专用设备	20	3	4.85

表 发行人近三年及一期固定资产计提折旧情况

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
房屋建筑物及附属设施	602.64	2,310.54	2,668.60	2,669.60
机器设备	181.77	807.09	88.57	577.89
运输设备	17.16	68.65	43.26	47.08
电子设备及其他	213.07	791.14	1,004.74	540.06
专用设备	6.89	27.55	27.55	27.55
合计	1,021.53	4,004.96	3,832.72	3,862.19

表 截至2021年末公司固定资产中涉及的主要房产情况

单位：万元

权属人	项目名称	账面价值	性状	期限	证书编号
本部	B8 办公楼（31-36层）	5,014.01	商业办公	2008.12-2048.12	正在分割办理中
济南国际会展中心有限公司	济南国际会展中心	65,593.31	商业	2011.6-2044.8	济房权证高字第040236号
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	齐鲁软件大厦 B 座	4,874.98	科研设计	2002.7-2052.7	鲁 2020 济南市不动产权第 0249784 号
山东联荷科技发展有限公司	一号孵化器	2,396.05	工业综合	2014.3-2064.3	鲁 2018 济南市不动产权第 0011728 号
济南新创创业服务有限公司	药谷 1-4 号楼	86,310.72	科研	-	正在办理中
济南新创创业服务有限公司	创业园二号楼（6、8 号楼）	3,313.68	商业办公	-	正在办理中
合计	-	167,502.75	-	-	-

（6）在建工程

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人的在建工程分别为 92,268.61 万元、116,013.60 万元、65,373.65 万元和 69,247.90 万元，在非流动资产中的占比分别为 5.12%、4.53%、2.32%和 2.39%。发行人近三年及一期重大在建工程主要有聚成车间工程、山大软件学院改造工程、金融商务大厦。

2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 23,744.99 万元，增幅 25.73%。

2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减少 50,639.95 万元，降幅 43.65%，主要系转入投资性房地产所致。

2022 年 3 月末，发行人在建工程较 2021 年末增加 3,874.24 万元，增幅 5.93%，变动较小。

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末重大在建工程情况

单位：万元

工程名称	2022年3月末			资金来源	2021年末			资金来源
	期初数	期间增加	期末数		期初数	期间增加	期末数	
聚成车间工程	10,539.32	15.08	10,554.40	自筹	10,515.66	23.65	10,539.32	自筹
新建水厂工程	4,891.94	15.00	4,906.94	拨款	3,874.90	1,017.04	4,891.94	自筹
金融商务大厦	-	-	-	自筹	35,260.35	-35,260.35	-	自筹
合计	15,431.26	30.08	15,431.26	-	49,650.91	-34,219.65	15,431.26	-

(7) 无形资产

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无形资产分别为 17,398.26 万元、13,659.45 万元、12,105.49 万元和 11,961.91 万元，在非流动资产中的占比分别为 0.97%、0.53%、0.43%和 0.41%。发行人无形资产主要由土地使用权、外购软件、品牌资产、特许经营权等构成。

2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末减少 3,738.81 万元，降幅 21.49%。2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末减少 1,553.96 万元，降幅 11.38%。2022 年 3 月末，发行人无形资产较 2021 年末减少 143.58 万元，降幅 1.19%，变动较小。

公司无形资产摊销政策为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

表 发行人 2020 年末及 2022 年 3 月末无形资产分类情况表

单位：万元、%

时间	项目	土地使用权	外购软件	品牌资产	特许经营权	非专利技术	专利权	其他	合计
2022 年 3 月末	账面原值合计	10,822.04	2,906.20	10.00	2,751.47	351.45	5.00	10.38	16,856.54
	累计摊销合计	2,811.62	1,378.83	10.00	603.80	86.81	1.51	2.07	4,894.63
	账面价值合计	8,010.42	1,527.37	0.00	2,147.67	264.64	3.49	8.31	11,961.91
	账面价值占比	66.97	12.77	0.00	17.95	2.21	0.03	0.07	100.00
2021 年 末	账面原值合计	10,822.04	2,897.61	10.00	2,751.47	351.45	5.00	10.38	16,847.95
	累计摊销合计	2,764.16	1,306.88	10.00	580.87	77.28	1.38	1.88	4,742.45
	账面价值合计	8,057.88	1,590.73	0.00	2,170.60	274.16	3.62	8.50	12,105.49
	账面价值占比	66.56	13.14	0.00	17.93	2.26	0.03	0.07	100.00

表 发行人 2022 年 3 月末计入无形资产的土地情况表

单位：平方米、亿元

土地使用者	土地取得方式	坐落	土地证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否足额缴纳出让金	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	近期该土地资产所在区域土地均价
济南国际会展中心有限公司	招拍挂	高新区东区工业南路以北	高新国用(2011)第0100030号	39,581	出让	2011.3	商业用地	0.55	付款单据	是	0.37	0.37	1.275
济南聚成精密仪器制造有限公司	招拍挂	孙村片区26号路以西,6号路以北	高新国用(2011)第0500041号	49,858	出让	2011.6	工业用地	0.27	付款单据	是	0.27	0.27	0.06

土地使用权人	土地取得方式	坐落	土地证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否足额缴纳出让金	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	近期该土地资产所在区域土地均价
济南颐沁智能科技有限公司	招拍挂	科远路以北、春博路以西	2017-高新工业 G010	75,934	出让	2018年	工业用地	0.31	付款收据	是	0.68	0.68	0.13

(8) 递延所得税资产

2019-2021年末和2022年3月末，发行人递延所得税资产分别为3,388.08万元、3,658.55万元、6,356.54万元和6,732.08万元，在非流动资产中的占比分别为0.19%、0.14%、0.23%和0.23%，占比较小。递延所得税资产的产生主要是因发行人对应收账款、其他应收款、可供出售金融资产等计提减值准备造成的可抵扣暂时性差异所致。

表 发行人2021年末及2022年3月末递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2022年3月末		2021年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,491.59	2,122.90	6,757.10	1,689.28
预收房款	1,359.12	339.78	1,359.12	339.78
担保赔偿	4,007.92	1,001.98	4,096.00	1,024.00
可抵扣亏损	13,069.68	3,267.42	13,069.68	3,267.42
其他权益工具公允价值变动	-	-	144.28	36.07
合计	26,928.31	6,732.08	25,426.18	6,356.54

（三）负债结构及变动分析

表 近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	3,036,820.33	44.63	3,244,490.53	49.94	2,416,373.82	41.91	1,668,172.45	37.61
非流动负债合计	3,766,938.88	55.37	3,251,986.82	50.06	3,349,912.31	58.09	2,767,352.28	62.39
负债合计	6,803,759.21	100.00	6,496,477.35	100.00	5,766,286.13	100.00	4,435,524.74	100.00

2019-2021年末和2022年3月末，发行人总负债分别为4,435,524.74万元、5,766,286.13万元、6,496,477.35万元和6,803,759.21万元，总体呈增长态势。

2019-2021年末和2022年3月末，公司流动负债合计分别为1,668,172.45万元、2,416,373.82万元、3,244,490.53万元和3,036,820.33万元，在总负债中的占比分别为37.61%、41.91%、49.94%和44.63%；发行人非流动负债合计分别为2,767,352.28万元、3,349,912.31万元、3,251,986.82万元和3,766,938.88万元，在总负债中的占比分别为62.39%、58.09%、50.06%和55.37%。

1、流动负债

表 近三年及一期末流动负债明细表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	432,109.06	14.23	350,199.16	10.79	246,890.00	10.22	168,531.98	10.10
应付票据	45,173.71	1.49	83,549.30	2.58	89,205.42	3.69	81,053.05	4.86
应付账款	160,706.77	5.29	123,815.74	3.82	139,524.22	5.77	75,051.07	4.50
预收款项	16,734.37	0.55	10,836.61	0.33	292,868.08	12.12	168,522.13	10.10

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	359,952.90	11.85	385,237.92	11.87	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,953.89	0.10	2,746.19	0.08	2,094.61	0.09	1,243.46	0.07
应交税费	40,030.27	1.32	53,721.51	1.66	23,600.36	0.98	16,847.37	1.01
其他应付款	365,466.74	12.03	392,766.07	12.11	458,065.73	18.96	319,287.31	19.14
一年内到期的非流动负债	1,542,887.91	50.81	1,751,210.66	53.97	1,164,125.40	48.18	837,636.10	50.21
其他流动负债	70,804.71	2.33	90,407.36	2.79	-	-	-	-
流动负债合计	3,036,820.33	100.00	3,244,490.53	100.00	2,416,373.82	100.00	1,668,172.45	100.00

近三年及一期，发行人流动负债主要组成部分为预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2019年，一年内到期的非流动负债大幅增加，预收款项、其他应付款有所下降。2020年各项负债的比例较2019年保持稳定。2021年末及2022年3月末，发行人原有预收款项科目重分类至合同负债，其他各项负债比例较2020年末保持稳定。

（1）短期借款

2019-2021年末和2022年3月末，发行人短期借款分别为168,531.98万元、246,890.00万元、350,199.16万元和432,109.06万元，在流动负债中的占比分别为10.10%、10.22%、10.79%和14.23%。2020年末，发行人短期借款较2019年末增加78,358.02万元，增加比例为46.49%；2021年末，发行人短期借款较2020年末增加103,309.16万元，增幅41.84%，主要系日常周转资金需求增加所致；2022年3月末，发行人短期借款较2021年末增加81,909.90万元，增幅23.39%。发行人短期借款近三年一期增幅较快，主要原因为日常周转资金需求增加及调整有息负债结构所致，具体情况如下表。

表 发行人近三年及一期末短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款		-	-	-	-	-	-	-
保证借款	137,096.20	31.73	152,192.05	43.46	96,890.00	39.24	57,031.98	33.84
信用借款	280,000.00	64.80	185,000.00	52.83	150,000.00	60.76	111,500.00	66.16
质押借款	15,012.86	3.47	13,007.11	3.71				
合计	432,109.06	100.00	350,199.16	100.00	246,890.00	100.00	168,531.98	100.00

2019年末，发行人信用借款略有下降、保证借款增加。2020年末，发行人信用借款增加，保证借款有所增加。2022年3月末，发行人信用借款增加，保证借款有所增加。

（2）应付票据

2019-2021年末和2022年3月末，发行人应付票据分别为81,053.05万元、89,205.42万元、83,549.30万元和45,173.71万元，在流动负债中的占比分别为4.86%、3.69%、2.58%和1.49%。发行人应付票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

表 发行人近三年及一期末应付票据构成情况

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年末	2020年末	2019年末
银行承兑汇票	45,173.71	83,549.30	67,002.59	20,000.00
商业承兑汇票	-	-	22,202.83	61,053.05
合计	45,173.71	83,549.30	89,205.42	81,053.05

发行人应付票据变化主要是受项目销售回款情况影响。

2020年末，发行人应付票据较2019年末增加8,152.37万元，增

加 10.06%，主要系商品贸易付款增多所致。

2021 年末发行人应付票据较 2020 年末减少 5656.12 万元，降幅 6.34%，变化幅度较小。

2022 年 3 月末，发行人应付票据较 2021 年末减少 38,375.6 万元，降幅 45.93%，主要系票据兑付所致。

(3) 应付账款

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人应付账款分别为 75,051.07 万元、139,524.22 万元、123,815.74 万元和 160,706.77 万元，在流动负债中的占比分别为 4.50%、5.77%、3.82%和 5.29%。

发行人应付账款主要是由应付施工及设备提供方的货款组成。

2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 64,473.15 万元，增幅为 85.91%，主要系在建项目施工进度较快所致。

2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 15,708.48 万元，降幅 11.26%。

2022 年 3 月末，发行人应付账款较 2021 年末增加 36,891.03 万元，增幅 29.80%，主要系项目应付工程款及销售款增加所致。

报告期内发行人应付账款持续增长主要系新增开发项目较多，项目工程款支出增加所致。

表 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末应付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	66,907.12	41.63	34,021.76	27.48	74,755.92	53.58	36,592.70	48.76
1-2年(含2年)	47,322.62	29.45	41,498.78	33.52	29,152.86	20.89	4,129.57	5.50
2-3年(含3年)	14,605.08	9.09	14,953.24	12.08	4,114.45	2.95	4,168.61	5.55
3年以上	31,871.95	19.83	33,341.96	26.93	31,500.99	22.58	30,160.19	40.19
合计	160,706.77	100.00	123,815.74	100.00	139,524.22	100.00	75,051.07	100.00

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末应付账款前五大单位明细

单位：万元、%

年份	单位名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例	形成原因
2022年3月末	江苏南通三建集团有限公司	5,849.92	1年以内	3.64	工程款
	中国建筑第八工程局有限公司	3,265.29	1年以内	2.03	工程款
	山东天齐置业集团股份有限公司	2,273.24	1年以内	1.41	工程款
	中铁建设集团有限公司	2,004.87	1年以内	1.25	工程款
	山东银丰建设工程科技有限公司	1,941.18	1年以内	1.21	工程款
	合计	15,334.50		9.54	
2021年末	江苏南通三建集团有限公司	5,949.92	1年以内	4.81	工程款
	中国建筑第八工程局有限公司	3,399.91	1年以内	2.75	工程款
	山东天齐置业集团股份有限公司	3,303.78	1年以内	2.67	工程款
	中铁建设集团有限公司	3,060.53	1年以内	2.47	工程款
	山东银丰建设工程科技有限公司	2,004.87	1年以内	1.62	工程款
	合计	17,719.01		14.31	
年份	单位名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例	形成原因
2022年3月末	江苏南通三建集团有限公司	5,849.92	1年以内	3.64	工程款
	中国建筑第八工程局有限公司	3,265.29	1年以内	2.03	工程款
	山东天齐置业集团股份有限公司	2,273.24	1年以内	1.41	工程款
	中铁建设集团有限公司	2,004.87	1年以内	1.25	工程款
	山东银丰建设工程科技有限公司	1,941.18	1年以内	1.21	工程款
	合计	15,334.50		9.54	
2021年末	江苏南通三建集团有限公司	5,949.92	1年以内	4.81	工程款

年份	单位名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例	形成原因
	中国建筑第八工程局有限公司	3,399.91	1年以内	2.75	工程款
	山东天齐置业集团股份有限公司	3,303.78	1年以内	2.67	工程款
	中铁建设集团有限公司	3,060.53	1年以内	2.47	工程款
	山东银丰建设工程科技有限公司	2,004.87	1年以内	1.62	工程款
	合计	17,719.01		14.31	

(4) 预收款项（合同负债）

2019-2021年末和2022年3月末，发行人预收款项分别为168,522.13万元、292,868.08万元、10,836.61万元和16,734.37万元，在流动负债中的占比分别为10.10%、12.12%、0.33%和0.55%。发行人预收款项主要为园区开发及住宅板块预收购房者房款，该部分款项尚未达到收入确认条件，故计入该科目。

2020年末，发行人预收款项较2019年末增加124,345.95万元，增幅73.79%。

2021年末，发行人预收账款较2020年末减少282,031.47万元，降幅96.30%，主要系会计政策变更预收款项重新计入合同负债所致。根据会计准则的调整，2021年末发行人新增科目合同负债余额为385,237.92万元。

2022年3月末，发行人合同负债较2021年末减少25,285.02万元，降幅6.56%，变动幅度较小。

表 发行人2019-2021年末及2022年3月末预收款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内 (含1年)	16,430.66	98.19	10,488.45	96.79	250,216.52	85.44	168,522.13	100.00
1年以上	303.71	1.81	348.16	3.21	42,651.56	14.56	-	-
合计	16,734.37	100.00	10,836.61	100.00	292,868.08	100.00	168,522.13	100.00

表 2022年3月末发行人合同负债账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2022年3月末	
	金额	比例
1年以内(含1年)	323,895.13	89.98
1年以上	36,057.78	10.02
合计	359,952.90	100.00

表 发行人2021年末及2022年3月末预收款项明细表

单位：万元、%

年份	预收款项内容	金额	占预收款项总额比例
2022年3月末	其他	16,734.37	100.00
	合计	16,734.37	100.00
2021年末	政府购买服务	-	-
	园区开发建设	-	-
	住宅预收	-	-
	其他	10,836.61	100.00
	合计	10,836.61	100.00

表 发行人2022年3月末合同负债明细表

单位：万元、%

年份	预收款项内容	金额	占合同负债总额比例
2022年3月末	政府购买服务	-	-
	园区开发建设	68,700.57	19.09
	住宅预收	288,039.78	80.02
	其他	3,212.55	0.89
	合计	359,952.90	100.00
2021年末	政府购买服务	-	-
	园区开发建设	90,840.92	23.58
	住宅预收	287,940.77	74.74
	其他	6,456.23	1.68
	合计	385,237.92	100.00

发行人预收款项（合同负债）中，主要构成部分是园区住宅板块预收房款，主要园区住宅板块预收款项明细如下：

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末园区住宅板块主要项目预收房款明细表

单位：万元、%

项目名称	2022年3月末		2021年末	
	预收房款金额	占比	预收房款金额	占比
观山悦	5,620.14	1.95	6,832.41	2.37
A1B7	78,115.27	27.12	76,980.92	26.73
珑悦府	141,660.87	49.18	138,582.09	48.13
涵玉翠岭三期	61,074.49	21.20	59,976.32	20.83
合计	286,470.76	99.46	282,371.75	98.07

（5）其他应付款

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 319,287.31 万元、458,065.73 万元、392,766.07 万元和 365,466.74 万元，在流动负债中的占比分别为 19.14%、18.96%、12.11%和 12.03%。发行人其他应付款主要是项目施工单位缴纳的工程保证金以及施工单位代垫的建设资金等，发行人其他应付款主要系业务合作、业务往

来而发生。

2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加138,778.42万元，增幅43.47%，主要原因是项目合作款增加所致。

2021年末，发行人其他应付款较2020年末减少65,299.66万元，降幅14.26%。

2022年3月末，发行人其他应付款较2021年末减少27,299.33万元，降幅6.95%。

表 发行人2021年末及2022年3月末其他应付款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年3月末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	212,833.72	58.24	232,921.72	59.30
1-2年（含2年）	45,811.38	12.54	49,076.67	12.50
2-3年（含3年）	11,965.13	3.27	13,970.00	3.56
3年以上	94,856.50	25.95	96,797.68	24.65
合计	365,466.74	100.00	392,766.07	100.00

表 发行人2021年末及2022年3月末其他应付款前五大客户情况

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占其他应付款总额比例	形成原因
2022年3月末	济南东创置业有限公司	关联方	106,317.92	3-4年	29.09	合作款
	济南济高东诚置业有限公司	关联方	41,031.15	1年以内	11.23	合作款
	济南华皓建信置业有限公司	非关联方	3,585.02	1-2年	0.98	合作款
	神舟航天软件（济南）有限公司	非关联方	3,100.00	3年以上	0.85	合作款
	山东省金融资产管理股份有限公司	非关联方	2,630.49	1-2年	0.72	意向金
	合计		158,574.07		43.39	
2021年末	济南东创置业有限公司	关联方	95,406.92	3-4年	24.29	合作款

年份	单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占其他应付款总额比例	形成原因
	济南济高东诚置业有限公司	关联方	41,031.15	1年以内	10.45	合作款
	济南华皓建信置业有限公司	非关联方	3,585.02	1-2年	0.91	合作款
	神舟航天软件(济南)有限公司	非关联方	3,100.00	3年以上	0.79	合作款
	山东省金融资产管理股份有限公司	非关联方	2,630.49	1-2年	0.67	意向金
	合计		147,663.07		37.60	
年份	单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占其他应付款总额比例	形成原因
2022年3月末	济南东创置业有限公司	关联方	106,317.92	3-4年	29.09	合作款
	济南济高东诚置业有限公司	关联方	41,031.15	1年以内	11.23	合作款
	济南华皓建信置业有限公司	非关联方	3,585.02	1-2年	0.98	合作款
	神舟航天软件(济南)有限公司	非关联方	3,100.00	3年以上	0.85	合作款
	山东省金融资产管理股份有限公司	非关联方	2,630.49	1-2年	0.72	意向金
	合计		158,574.07		43.39	
2021年末	济南东创置业有限公司	关联方	95,406.92	3-4年	24.29	合作款
	济南济高东诚置业有限公司	关联方	41,031.15	1年以内	10.45	合作款
	济南华皓建信置业有限公司	非关联方	3,585.02	1-2年	0.91	合作款
	神舟航天软件(济南)有限公司	非关联方	3,100.00	3年以上	0.79	合作款
	山东省金融资产管理股份有限公司	非关联方	2,630.49	1-2年	0.67	意向金
	合计		147,663.07		37.60	

(6) 一年内到期的非流动负债

2019-2021年末和2022年3月末,发行人一年内到期的非流动负债分别为837,636.10万元、1,164,125.40万元、1,751,210.66万元和1,542,887.91万元,在流动负债中的占比分别为50.21%、48.18%、53.97%和50.81%。

发行人一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券,变化原因主要是受非流动负债到期时间影响。具体情况如下表。

表 发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
一年内到期的长期借款	110,691.31	7.18	158,537.07	9.05
一年内到期的长期应付款	96,231.57	6.24	106,307.31	6.07
一年内到期的应付债券	1,335,412.62	86.58	1,485,666.61	84.84
一年内到期的租赁负债	-	-	699.67	0.04
合计	1,542,335.50	100.00	1,751,210.66	100.00

2、非流动负债

表 发行人近三年及一期末非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	596,074.27	15.82	493,168.09	15.17	429,498.12	12.82	502,010.79	18.14
应付债券	2,591,871.98	68.81	2,242,488.56	68.96	2,228,131.15	66.51	1,637,482.38	59.17
长期应付款（含 专项应付款）	479,411.43	12.73	423,380.40	13.02	615,078.10	18.36	563,318.42	20.36
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	38,328.30	1.02	31,881.36	0.98	24,992.77	0.75	24,416.61	0.88
递延所得税负债	55,837.85	1.48	56,079.58	1.72	48,113.31	1.44	36,035.62	1.30
其他非流动负债	5,055.91	0.13	4,625.91	0.14	4,098.86	0.12	4,088.47	0.15
非流动负债合计	3,766,938.88	100.00	3,251,986.82	100.00	3,349,912.31	100.00	2,767,352.28	100.00

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人非流动负债合计分别为 2,767,352.28 万元、3,349,912.31 万元、3,251,986.82 万元和 3,766,938.88 万元，在总负债中的占比分别为 62.39%、58.09%、50.06% 和 55.37%。发行人非流动负债主要是长期借款、应付债券和长期应付款。

(1) 长期借款

2019-2021年末和2022年3月末，发行人长期借款分别为502,010.79万元、429,498.12万元、493,168.09万元和596,074.27万元，在非流动负债中的占比分别为18.14%、12.82%、15.17%和15.82%。

2020年末，发行人长期借款较2019年末减少72,512.67万元，降幅-14.44%，主要为一年内到期的长期借款增加。

2021年末，发行人长期借款较2020年末增加63,669.97万元，增幅14.82%。

2022年3月末，发行人长期借款较2021年末增加102,906.18万元，增幅20.87%，主要原因是新增融资所致。

表 发行人2021年末及2022年2月末长期借款结构

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	98,562.50	16.54	131,187.50	26.60
保证借款	153,094.79	25.68	101,366.65	20.55
抵押借款	219,275.20	36.79	283,846.94	57.56
质押借款	235,833.09	39.56	135,304.08	27.44
小计	706,765.58	118.57	651,705.17	132.15
减：一年内到期的长期借款	110,691.31	18.57	158,537.07	32.15
合计	596,074.27	100.00	493,168.09	100.00

表 截至2022年3月末发行人长期借款明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	起息日	到期日	担保方式	一年以上	一年内	账面余额
济南东瓴发展投资开发有限公司	中国进出口银行	2016-10-28	2024-7-27	保证担保	7,632.64	5,088.43	12,721.07
		2016-11-28	2025-7-27	保证担保	1,998.28	799.31	2,797.59
	农商行	2021-10-29	2024-10-21	保证担保	10,125.00	1,125.00	11,250.00
	建设银行	2019-3-27	2034-3-24	质押担保	5,870.15	4,129.85	10,000.00

借款单位	贷款单位	起息日	到期日	担保方式	一年以上	一年内	账面余额
		2019-3-28	2034-3-24	质押担保	20,000.00	-	20,000.00
		2019-3-29	2034-3-24	质押担保	20,000.00	-	20,000.00
		2019-11-21	2034-3-24	质押担保	1,311.39	-	1,311.39
		2019-12-10	2034-3-24	质押担保	457.91	-	457.91
		2019-12-18	2034-3-24	质押担保	7,847.21	-	7,847.21
		2020-4-1	2034-3-24	质押担保	13,000.00	-	13,000.00
		2020-6-22	2034-3-24	质押担保	15,000.00	-	15,000.00
		2020-8-31	2034-3-24	质押担保	11,500.00	-	11,500.00
		齐鲁银行	2021-2-26	2024-2-25	保证担保	9,080.00	460.00
2021-3-1			2024-2-25	保证担保	10,920.00	540.00	11,460.00
济南高新控股集团有限公司	农发行	2018-4-28	2043-4-16	质押担保	20,500.00	4,200.00	24,700.00
	农发行	2018-6-21	2043-4-16	质押担保	6,400.00	-	6,400.00
	民生银行	2018-11-30	2023-11-30	保证担保	6,210.00	3,520.00	9,730.00
	农发行	2019-8-15	2043-4-16	质押担保	4,815.30	-	4,815.30
	农发行	2019-9-20	2043-4-16	质押担保	2,952.60	-	2,952.60
	农发行	2020-1-19	2043-1-21	质押担保	5,905.20	-	5,905.20
	农发行	2020-12-23	2043-04-16	质押担保	2,362.00	-	2,362.00
	农发行	2021-2-9	2043-4-16	质押担保	575.00	-	575.00
	农商行	2021-2-10	2024-2-4	信用	21,000.00	2,625.00	23,625.00
	农发行	2021-3-19	2046-4-16	质押担保	5,905.00	-	5,905.00
	农发行	2021-3-24	2046-4-16	质押担保	17,700.00	-	17,700.00
	农商行	2021-9-30	2024-9-17	信用	22,312.50	2,625.00	24,937.50
	济宁银行	2021-12-24	2023-12-23	信用	46,000.00	4,000.00	50,000.00
	华夏银行	2022-1-4	2025-1-4	保证担保	24,000.00	6,000.00	30,000.00
	华夏银行	2022-3-31	2025-3-31	保证担保	20,000.00	-	20,000.00
山东联荷科技发展有限公司	农商行	2020-9-10	2023-8-25	保证担保	5,400.00	337.50	5,737.50
济南东信开发建设有限公司	农发行	2018-1-30	2043-1-21	质押担保	-	1,241.87	1,241.87
		2018-1-24	2043-1-21	质押担保	458.50	1,024.63	1,483.13
		2018-1-30	2043-1-21	质押担保	7,592.61	-	7,592.61
		2018-1-30	2043-1-21	质押担保	7,407.39	-	7,407.39
		2018-3-9	2043-1-21	质押担保	6,000.00	-	6,000.00
		2018-11-14	2043-1-21	质押担保	7,600.00	-	7,600.00
		2019-1-25	2043-1-21	质押担保	3,250.00	-	3,250.00
		2019-1-25	2043-1-21	质押担保	6,869.50	-	6,869.50

借款单位	贷款单位	起息日	到期日	担保方式	一年以上	一年内	账面余额
		2019-2-28	2043-1-21	质押担保	5,144.13	-	5,144.13
		2019-8-2	2043-1-21	质押担保	1,007.43	-	1,007.43
		2020-1-16	2043-1-21	质押担保	6,419.94	-	6,419.94
		2020-2-21	2043-1-21	质押担保	2,116.06	-	2,116.06
		2020-6-19	2043-1-21	质押担保	1,260.78	-	1,260.78
		2020-8-18	2043-1-21	质押担保	2,476.64	-	2,476.64
		2020-12-07	2043-1-21	质押担保	622.00	-	622.00
		2021-2-9	2043-4-16	质押担保	459.00	-	459.00
		2021-5-26	2043-4-16	质押担保	1,490.00	-	1,490.00
		2021-9-24	2043-4-16	质押担保	1,546.00	-	1,546.00
		2022-2-18	2043-4-16	质押担保	1,415.00		1,415.00
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	齐鲁银行	2018-2-27	2022-8-20	保证担保	-	22,133.00	3,664.00
		2018-3-19	2022-8-20	保证担保	-		1,740.00
		2018-5-31	2022-8-20	保证担保	-		16,729.00
济南高新智慧谷置业有限公司	交通银行	2019-6-12	2022-6-11	抵押担保	-	2,970.00	2,970.00
		2019-8-30	2022-8-31	抵押担保	-	8,865.00	8,865.00
	浦发银行	2020-4-16	2022-12-27	抵押担保	-	4,006.25	4,006.25
		2020-5-29	2022-12-27	抵押担保	-	5,735.98	5,735.98
		2020-7-28	2022-12-27	抵押担保	-	1,367.08	1,367.08
		2020-10-22	2022-12-27	抵押担保	-	1,297.73	1,297.73
		2020-12-15	2022-12-27	抵押担保	-	1,149.64	1,149.64
		2021-1-22	2022-12-27	抵押担保	-	1,709.65	1,709.65
		2021-2-9	2022-12-27	抵押担保	-	1,723.19	1,723.19
	工商银行	2021-3-1	2024-2-25	抵押担保	1,540.61	237.75	1,778.36
		2021-9-1	2024-2-25	抵押担保	1,499.45	231.40	1,730.85
		2021-9-22	2024-2-25	抵押担保	1,236.85	190.87	1,427.72
		2022-1-27	2024-2-25	抵押担保	1,521.49	239.49	1,760.98
			2022-3-8	2024-2-25	抵押担保	1,361.94	214.38
济南高新创新谷园区开发有限公司	农商行	2021-5-31	2023-5-6	保证担保	3,468.00	408.00	3,876.00
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	2019-8-02	2032-6-9	抵押担保	1,261.82	-	1,261.82
		2020-1-7	2032-6-9	抵押担保	4,004.33	2,004.00	6,008.33
		2019-6-25	2032-6-9	抵押担保	4,440.10	-	4,440.10
		2019-8-02	2032-6-9	抵押担保	384.29	-	384.29

借款单位	贷款单位	起息日	到期日	担保方式	一年以上	一年内	账面余额
		2019-9-11	2032-6-9	抵押担保	863.74	-	863.74
		2020-1-7	2032-6-9	抵押担保	7,089.67	3,550.00	10,639.67
		2020-1-7	2032-6-30	抵押担保	365.00	1,680.00	2,045.00
		2020-4-15	2032-6-9	抵押担保	1,000.00	-	1,000.00
		2020-6-5	2032-6-30	抵押担保	781.00	-	781.00
		2020-6-5	2032-6-9	抵押担保	3,381.50	-	3,381.50
		2020-6-5	2032-6-9	抵押担保	5,038.00	-	5,038.00
		2020-8-30	2030-8-27	抵押担保	14,574.00	3,450.00	18,024.00
		2020-9-3	2030-9-30	抵押担保	3,219.00	1,050.00	4,269.00
		2020-11-20	2030-8-27	抵押担保	3,500.00	-	3,500.00
		2021-1-26	2032-6-9	抵押担保	2,817.00	-	2,817.00
		2021-1-28	2032-6-30	抵押担保	1,779.00	-	1,779.00
		2021-2-1	2032-6-9	抵押担保	5,362.00	-	5,362.00
		2021-9-24	2032-6-9	抵押担保	460.00	-	460.00
		2021-9-24	2032-6-9	抵押担保	170.00	-	170.00
		2021-9-24	2032-6-9	抵押担保	160.00	-	160.00
		2022-2-7	2032-6-9	抵押担保	949.00	-	949.00
		2022-2-7	2032-6-9	抵押担保	1,047.00	-	1,047.00
		2022-2-15	2032-6-9	抵押担保	2,503.00	-	2,503.00
山东舜元泰山融资租赁有限公司	齐鲁银行	2020-10-30	2023-10-29	保证担保	1,050.12	1,354.45	2,404.57
		2021-4-2	2023-9-11	保证担保	1,416.49	1,797.15	3,213.64
		2021-4-13	2024-1-22	保证担保	1,310.33	984.84	2,295.17
	北京银行	2020-10-28	2023-8-29	保证担保	1,311.38	3,143.27	4,454.65
	莱商银行	2021-3-30	2023-5-28	保证担保	-	1,481.60	895.04
2021-3-30		2023-6-28	保证担保	-	586.56		
山东济高产研科技有限公司	国开行	2021-06-25	2036-06-24	抵押担保	26,000.00	-	26,000.00
		2021-09-30	2036-06-24	抵押担保	18,000.00	-	18,000.00
		2022-1-4	2036-06-24	抵押担保	35,000.00	-	35,000.00
济南东强科技创新有限公司	农发行	2021-12-28	2036-12-21	抵押担保	300.00	-	300.00
		2022-1-1	2036-12-21	抵押担保	25,270.00	-	25,270.00
济南高新临空东恒投资建设有限公司	农发行	2022-2-7	2034-12-27	抵押担保	723.00	-	723.00
合计	-	-	-	-	596,074.27	110,691.31	706,765.58

表 截至2021年末发行人长期借款明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款期限	担保方式	一年以上	一年内	账面余额
济南东瓴发展投资开发有限公司	中国进出口银行	2016-10-28至2024-7-27	保证担保	10,176.85	5,088.43	15,265.28
		2016-11-28至2025-7-27	保证担保	2,397.94	799.31	3,197.25
	农商行	2021-10-29至2024-10-21	保证担保	10,125.00	1,125.00	11,250.00
	建设银行	2019-3-27至2034-3-24	质押担保	5,870.15	4,129.85	10,000.00
		2019-3-28至2034-3-24	质押担保	20,000.00	-	20,000.00
		2019-3-29至2034-3-24	质押担保	20,000.00	-	20,000.00
		2019-11-21至2034-3-24	质押担保	1,311.39	-	1,311.39
		2019-12-10至2034-3-24	质押担保	457.91	-	457.91
		2019-12-18至2034-3-24	质押担保	7,847.21	-	7,847.21
		2020-4-1至2034-3-24	质押担保	13,000.00	-	13,000.00
		2020-6-22至2034-3-24	质押担保	15,000.00	-	15,000.00
	齐鲁银行	2020-8-31至2034-3-24	质押担保	11,500.00	-	11,500.00
		2021-2-26至2024-2-25	保证担保	9,310.00	460.00	9,770.00
			2021-3-1至2024-2-25	保证担保	11,190.00	540.00
济南高新控股集团有限公司	农发行	2018-4-28至2043-4-16	质押担保	20,500.00	4,200.00	24,700.00
	农发行	2018-6-21至2043-4-16	质押担保	6,400.00		6,400.00
	民生银行	2018-11-30至2023-11-30	保证担保	6,210.00	3,520.00	9,730.00
	交通银行	2019-2-28至2022-2-25	信用	-	30,000.00	30,000.00
	农发行	2019-8-15至2043-4-16	质押担保	4,815.30	-	4,815.30
	农发行	2019-9-20至2043-4-16	质押担保	2,952.60	-	2,952.60
	农发行	2020-1-19至2043-1-21	质押担保	5,905.20	-	5,905.20
	华夏银行	2020-3-27至2022-3-27	保证担保	-	16,000.00	16,000.00
	农发行	2020-12-23至2043-04-16	质押担保	2,362.00		2,362.00
	农发行	2021-2-9至2043-4-16	质押担保	575.00		575.00
	农商行	2021-2-10至2024-2-4	信用	22,312.50	2,625.00	24,937.50
	农发行	2021-3-19至2046-4-16	质押担保	5,905.00	-	5,905.00
	农发行	2021-3-24至2043-4-16	质押担保	17,700.00	-	17,700.00
	农商行	2021-9-30至2024-9-17	信用	23,625.00	2,625.00	26,250.00
济宁银行	2021-12-24至2023-12-23	信用	46,000.00	4,000.00	50,000.00	
山东联荷科技发展有限公司	农商行	2020-9-10至2023-8-25	保证担保	5,400.00	675.00	6,075.00

公司						
济南东信开发建设有限公司	农发行	2018-1-30至2043-1-21	质押担保	-	1,241.87	1,241.87
		2018-1-24至2043-1-21	质押担保	461.00	1,024.63	1,485.63
		2018-1-30至2043-1-21	质押担保	7,592.61	-	7,592.61
		2018-1-30至2043-1-21	质押担保	7,407.39	-	7,407.39
		2018-3-9至2043-1-21	质押担保	6,000.00	-	6,000.00
		2018-11-14至2043-1-21	质押担保	7,600.00	-	7,600.00
		2019-1-25至2043-1-21	质押担保	3,250.00	-	3,250.00
		2019-1-25至2043-1-21	质押担保	6,869.50	-	6,869.50
		2019-2-28至2043-1-21	质押担保	5,144.13	-	5,144.13
		2019-8-2至2043-1-21	质押担保	1,007.43	-	1,007.43
		2020-1-16至2043-1-21	质押担保	6,419.94	-	6,419.94
		2020-2-21至2043-1-21	质押担保	2,116.06	-	2,116.06
		2020-6-19至2043-1-21	质押担保	1,260.78	-	1,260.78
		2020-8-18至2043-1-21	质押担保	2,476.64	-	2,476.64
		2020-12-07至2043-1-21	质押担保	622.00	-	622.00
		2021-2-9至2043-4-16	质押担保	459.00	-	459.00
		2021-5-26至2043-4-16	质押担保	1,490.00	-	1,490.00
2021-9-24至2043-4-16	质押担保	1,546.00	-	1,546.00		
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	齐鲁银行	2018-2-27至2022-8-20	保证担保	-	22,380.00	3,831.00
		2018-3-19至2022-8-20	保证担保	-		1,820.00
		2018-5-31至2022-8-20	保证担保	-		16,729.00
济南高新智慧谷置业有限公司	交通银行	2019-6-12至2022-6-11	抵押担保	-	2,970.00	2,970.00
		2019-8-30至2022-8-31	抵押担保	-	17,730.00	17,730.00
	浦发银行	2020-4-16至2022-12-27	抵押担保	-	4,006.25	4,006.25
		2020-5-29至2022-12-27	抵押担保	-	5,735.98	5,735.98
		2020-7-28至2022-12-27	抵押担保	-	1,367.08	1,367.08
		2020-10-22至2022-12-27	抵押担保	-	1,297.73	1,297.73
		2020-12-15至2022-12-27	抵押担保	-	1,149.64	1,149.64
		2021-1-22至2022-12-27	抵押担保	-	1,709.65	1,709.65
		2021-2-9至2022-12-27	抵押担保	-	1,723.19	1,723.19
	工商银行	2021-3-1至2024-2-25	抵押担保	1,540.61	237.75	1,778.36
2021-9-1至2024-2-25		抵押担保	1,499.45	231.40	1,730.85	
2021-9-22至2024-2-25		抵押担保	1,236.85	190.87	1,427.72	
济南高新创	农商行	2021-5-31至2023-5-6	保证担保	3,468.00	408.00	3,876.00

新谷园区开发有限公司						
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	2019-8-02至2032-6-9	抵押担保	1,261.82		1,261.82
		2020-1-7至2032-6-9	抵押担保	4,004.33	2,004.00	6,008.33
		2019-6-25至2032-6-9	抵押担保	4,440.10		4,440.10
		2019-8-02至2032-6-9	抵押担保	384.29		384.29
		2019-9-11至2032-6-9	抵押担保	863.74		863.74
		2020-1-7至2032-6-9	抵押担保	7,089.67	3,550.00	10,639.67
		2020-1-7至2032-6-30	抵押担保	2,045.00		2,045.00
		2020-4-15至2032-6-9	抵押担保	1,000.00		1,000.00
		2020-6-5至2032-6-30	抵押担保	781.00		781.00
		2020-6-5至2032-6-9	抵押担保	1,701.50	1,680.00	3,381.50
		2020-6-5至2032-6-9	抵押担保	5,038.00		5,038.00
		2020-8-30至2030-8-27	抵押担保	16,174.00	2,800.00	18,974.00
		2020-9-3至2030-9-30	抵押担保	4,719.00		4,719.00
		2020-11-20至2030-8-27	抵押担保	3,500.00		3,500.00
		2021-1-26至2032-6-9	抵押担保	2,817.00		2,817.00
		2020-1-28至2032-6-30	抵押担保	1,779.00		1,779.00
		2021-2-1至2032-6-9	抵押担保	5,362.00		5,362.00
		2021-9-24至2032-6-9	抵押担保	460.00		460.00
		2021-9-24至2032-6-9	抵押担保	170.00		170.00
		2021-9-24至2032-6-9	抵押担保	160.00		160.00
山东舜元泰山融资租赁有限公司	齐鲁银行	2020-10-30至2023-10-29	保证担保	1,395.23	1,336.62	2,731.85
		2021-4-2至2023-9-11	保证担保	1,874.41	1,773.49	3,647.90
		2021-4-13至2024-1-22	保证担保	1,561.22	971.87	2,533.09
	北京银行	2020-10-28至2023-8-29	保证担保	1,878.79	3,106.45	4,985.24
	莱商银行	2021-3-30至2022-5-28	保证担保	91.55	2123.02	269.62
		2021-3-30至2023-5-28	保证担保			1,175.03
2021-3-30至2023-6-28		保证担保	769.92			
山东济高产研科技有限公司	国开行	2021-06-25至2036-06-24	抵押担保	26,000.00	-	26,000.00
		2021-09-30至2036-06-24	抵押担保	18,000.00	-	18,000.00
济南东强科技创新有限公司	农发行	2021-12-28至2036-12-21	抵押担保	300.00		300.00

合计				493,168.09	158,537.08	651,705.17
----	--	--	--	------------	------------	------------

(2) 应付债券

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人应付债券分别为 1,637,482.38 万元、2,228,131.15 万元、2,242,488.56 万元和 2,591,871.98 万元，在非流动负债中的占比分别为 59.17%、66.51%、68.96% 和 68.81%。发行人 2020 年末较 2019 年末应付债券增加 590,648.77 万元，增幅为 36.07%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 14,357.41 万元，增幅 0.64%。2022 年 3 月末发行人应付债券较 2021 年末增加 349,383.42 万元，增幅 15.58%。发行人报告期内应付债券增长幅度较快，主要原因为新开工项目资金需求较大。截至 2022 年 3 月末，按债券面值核算的发行人已发行各期债券明细如下：

表 发行人2022年3月末应付债券明细

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2022年3月末余额
17 济高债	公司债	200,000.00	7 年	2017-06-28	2023-06-27	4.00	206,077.11
18 济高 01	公司债	77,000.00	6 年	2018-08-21	2024-08-21	4.00	80,700.63
18 济高 02	公司债	200,000.00	5 年	2018-10-30	2023-11-01	5.50	204,340.25
19 鲁济南高新 ZR006	债权融资计划	37,500.00	3 年	2019-04-19	2022-04-19	6.50	39,740.87
19 济纾 01	纾困债	100,000.00	5 年	2019-04-25	2024-04-24	4.76	105,505.00
19 鲁济南高新 ZR007	债权融资计划	30,000.00	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	30,295.10
19 鲁济南高新 ZR008	债权融资计划	29,500.00	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	29,795.10
19 济纾 02	纾困债	100,000.00	5 年	2019-08-08	2024-08-07	4.40	101,932.12
19 鲁济南高新 ZR009	债权融资计划	12,500.00	3 年	2019-08-09	2022-08-09	6.45	13,033.41
济高控股 4.5%B2022	境外债	190,446.00	3 年	2019-10-09	2022-10-09	4.50	194,443.81
19 鲁济南高新 ZR012	债权融资计划	40,000.00	3 年	2019-11-19	2022-11-19	6.30	41,056.67
20 济南高新 MTN001	永续票据	150,000.00	3 年 +N	2020-04-10	2023-04-10	4.37	-

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2022年3月末余额
20鲁济南高新ZR003	债权融资计划	30,000.00	3年	2020-04-28	2023-04-28	5.50	31,600.19
20济高Y1	可续期公司债	61,000.00	3年	2020-04-29	2023-04-29	4.95	-
20鲁济南高新ZR004	债权融资计划	50,000.00	3年	2020-04-29	2023-04-29	5.32	51,226.36
20鲁济南高新ZR005	债权融资计划	20,000.00	3年	2020-06-18	2023-06-18	5.50	20,876.80
20鲁济南高新ZR006	债权融资计划	50,000.00	3年	2020-06-29	2023-06-29	5.30	50,763.03
20鲁济南高新ZR007	债权融资计划	50,000.00	3年	2020-09-02	2023-09-02	5.15	51,560.41
20鲁济南高新ZR008	债权融资计划	40,000.00	677天	2020-09-18	2022-07-27	5.17	40,660.61
20济南高新PPN001	定向债务融资工具	200,000.00	3年	2020-09-18	2023-09-18	4.47	205,039.94
20鲁济南高新ZR009	债权融资计划	70,000.00	3年	2020-10-23	2023-10-23	5.35	70,625.34
20济南高新PRN001	项目收益票据	70,000.00	6年	2020-10-28	2026-10-28	4.90	71,612.03
济高控股3.3%N2023	境外债	114,267.60	3年	2020-12-14	2023-12-14	3.30	115,190.03
20济高Y2	可续期公司债	127,000.00	3年	2020-12-16	2023-12-16	5.60	129,209.08
21济南高新MTN001	中期票据	160,000.00	5年	2021-01-08	2026-01-08	4.16	161,454.13
21鲁济南高新ZR001	债权融资计划	47,500.00	2年	2021-04-01	2023-04-01	5.10	47,400.00
21济南高新01	理财直融工具	60,000.00	360天	2021-04-27	2022-04-21	5.30	63,180.00
21济南高新02	理财直融工具	10,000.00	1年	2021-04-28	2022-04-28	5.30	10,530.00
21济南D1	短期公司债	100,000.00	1年	2021-06-18	2022-06-18	3.40	103,716.19
济高控股2.5%B2024	境外债	107,919.40	3年	2021-06-23	2024-06-23	2.50	108,305.94
21济南高新SCP004	超短期融资券	50,000.00	270天	2021-07-14	2022-04-10	2.89	51,085.87
21济南高新SCP005	超短期融资券	50,000.00	270天	2021-07-16	2022-04-12	2.88	51,082.12
21济南高新SCP006	超短期融资券	120,000.00	270天	2021-07-28	2022-04-24	2.87	122,586.31
21鲁济南高新ZR002	债权融资计划	18,000.00	3年	2021-08-13	2024-08-13	5.00	18,052.56
21济南高新MTN002	中期票据	40,000.00	5年	2021-08-25	2026-08-25	3.40	40,826.82
21鲁济南高新ZR003	债权融资计划	45,000.00	3年	2021-08-27	2024-08-27	4.60	45,102.22
21济南高新MTN003	中期票据	200,000.00	3年	2021-10-21	2024-10-21	3.80	202,112.50
济高控股 2.8%N20241122	境外债	158,705.00	3年	2021-11-22	2024-11-22	2.80	160,559.77
21济南高新SCP007	超短期融资券	120,000.00	270天	2021-12-3	2022-8-30	2.87	121,098.00
21济南高新SCP008	超短期融资券	120,000.00	270天	2021-12-9	2022-9-5	2.84	121,136.00
22鲁济南高新ZR001	债权融资计划	50,000.00	2年	2022-1-11	2024-1-11	4.42	50,615.00
22济南高新SCP001	超短期融资券	100,000.00	270天	2022-1-12	2022-10-9	2.83	100,657.50
济高01优	CMBS	66,500.00	18年	2022-1-18	2039-12-31	4.40	67,337.00

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2022年3月末余额
济高01次	CMBS	3,500.00	18年	2022-1-18	2039-12-31	0.00	3,500.00
22鲁济南高新ZR002	债权融资计划	60,000.00	3年	2022-1-21	2025-1-21	4.95	60,577.50
22济南高新SCP002	超短期融资券	100,000.00	270天	2022-2-14	2022-11-11	2.60	100,377.37
22济南高新MTN001	永续中票	150,000.00	3年+N	2022-3-1	2025-3-1	3.68	-
22济南高新PPN001	定向债务融资工具	180,000.00	3年	2022-3-18	2025-3-18	3.92	180,600.00
22济南高新01	理财直融工具	50,000.00	1年	2022-3-18	2023-3-17	4.79	50,107.91
合计		4,216,338.00				-	3,927,284.60
减：一年内到期的应付债券							1,335,412.62
合计							2,591,871.98

表 发行人2021年末应付债券明细

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2021年末余额
17济高债	公司债	200,000.00	6年	2017/6/28	2023/6/27	4.00	203,948.87
18济高01	公司债	100,000.00	6年	2018/8/21	2024/8/21	4.00	79,213.13
18济高02	公司债	200,000.00	5年	2018/10/30	2023/11/1	5.50	201,540.25
19鲁济南高新ZR001	债权融资计划	40,000.00	3年	2019/1/28	2022/1/28	6.50	42,423.83
19鲁济南高新ZR002	债权融资计划	35,000.00	3年	2019/1/28	2022/1/28	6.50	37,085.42
19鲁济南高新ZR003	债权融资计划	40,000.00	3年	2019/2/21	2022/2/21	6.50	42,356.66
19鲁济南高新ZR004	债权融资计划	50,000.00	3年	2019/3/14	2022/3/14	6.45	52,687.81
19鲁济南高新ZR005	债权融资计划	15,000.00	3年	2019/3/29	2022/3/29	6.50	15,731.25
19鲁济南高新ZR006	债权融资计划	37,500.00	3年	2019/4/19	2022/4/19	6.50	39,112.74
19济纾01	纾困债	100,000.00	5年	2019/4/25	2024/4/24	4.76	104,284.04
19鲁济南高新ZR007	债权融资计划	30,000.00	3年	2019/7/24	2022/7/24	6.30	30,283.95
19鲁济南高新ZR008	债权融资计划	29,500.00	3年	2019/7/24	2022/7/24	6.30	29,783.95
19济纾02	纾困债	100,000.00	5年	2019/8/8	2024/8/7	4.40	100,801.16
19鲁济南高新ZR009	债权融资计划	12,500.00	3年	2019/8/9	2022/8/9	6.45	12,825.60
济高控股4.5%B2022	境外债	191,271.00	3年	2019/10/9	2022/10/9	4.50	197,320.25
19鲁济南高新ZR012	债权融资计划	40,000.00	3年	2019/11/19	2022/11/19	6.30	40,426.67

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2021年末余额
20鲁济南高新ZR001	债权融资计划	16,000.00	2年	2020/3/17	2022/3/17	5.60	16,481.65
20鲁济南高新ZR002	债权融资计划	40,000.00	2年	2020/3/31	2022/3/31	5.50	41,833.33
20济南高新MTN001	永续票据	150,000.00	3年+N	2020/4/10	2023/4/10	4.37	-
20鲁济南高新ZR003	债权融资计划	30,000.00	3年	2020/4/28	2023/4/28	5.50	31,172.69
20济高Y1	可续期公司债	61,000.00	3年	2020/4/29	2023/4/29	4.95	-
20鲁济南高新ZR004	债权融资计划	50,000.00	3年	2020/4/29	2023/4/29	5.32	50,536.36
20济南高新01	理财直融工具	55,000.00	641天	2020/5/15	2022/2/15	5.30	55,412.96
20鲁济南高新ZR005	债权融资计划	20,000.00	3年	2020/6/18	2023/6/18	5.50	20,591.80
20鲁济南高新ZR006	债权融资计划	50,000.00	3年	2020/6/29	2023/6/29	5.30	50,075.53
20鲁济南高新ZR007	债权融资计划	50,000.00	3年	2020/9/2	2023/9/2	5.15	50,891.66
20鲁济南高新ZR008	债权融资计划	40,000.00	677天	2020/9/18	2022/7/27	5.17	37,903.28
20济南高新PPN001	定向债务融资工具	200,000.00	3年	2020/9/18	2023/9/18	4.47	202,772.19
20鲁济南高新ZR009	债权融资计划	70,000.00	3年	2020/10/23	2023/10/23	5.35	70,621.37
20济南高新PRN001	项目收益票据	70,000.00	6年	2020/10/28	2026/10/28	4.90	70,747.94
济高控股3.3%N2023	境外债	114,762.60	3年	2020/12/14	2023/12/14	3.30	114,703.35
20济高Y2	可续期公司债	127,000.00	3年	2020/12/16	2023/12/16	5.60	127,404.10
21济南高新MTN001	中期票据	160,000.00	5年	2021/1/8	2026/1/8	4.16	166,414.13
21鲁济南高新ZR001	债权融资计划	50,000.00	2年	2021/4/1	2023/4/1	5.10	49,866.27
21济南高新SCP003	超短期融资券	120,000.00	270天	2021/4/16	2022/1/11	3.14	122,826.00
21济南高新01	理财直融工具	60,000.00	360天	2021/4/27	2022/4/21	5.30	62,356.97
21济南高新02	理财直融工具	10,000.00	1年	2021/4/28	2022/4/28	5.30	10,392.50
21济南D1	短期公司债	100,000.00	1年	2021/6/18	2022/6/18	3.40	102,578.69
济高控股2.5%B2024	境外债	108,386.90	3年	2021/6/23	2024/6/23	2.50	108,166.77
21济南高新SCP004	超短期融资券	50,000.00	270天	2021/7/14	2022/4/10	2.89	50,710.00
21济南高新SCP005	超短期融资券	50,000.00	270天	2021/7/16	2022/4/12	2.88	50,707.50
21济南高新SCP006	超短期融资券	120,000.00	270天	2021/7/28	2022/4/24	2.87	121,710.31
21鲁济南高新ZR002	债权融资计划	20,000.00	3年	2021/8/13	2024/8/13	5.00	20,061.28
21济南高新MTN002	中期票据	40,000.00	5年	2021/8/25	2026/8/25	3.40	40,482.02
21鲁济南高新ZR003	债权融资计划	50,000.00	3年	2021/8/27	2024/8/27	4.60	50,120.28
21济南高新MTN003	中期票据	200,000.00	3年	2021/10/21	2024/10/21	3.80	200,161.33
济高控股2.8%N20241122	境外债	159,392.50	3年	2021/11/22	2024/11/22	2.80	160,136.33

债券简称	债券类型	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	2021年末余额
21 济南高新 SCP007	超短期融资券	120,000.00	270 天	2021/12/3	2022/8/30	2.87	120,207.00
21 济南高新 SCP008	超短期融资券	120,000.00	270 天	2021/12/9	2022/9/5	2.84	120,284.00
合计		3,902,313.00				-	3,728,155.17
减：一年内到期的应付债券							1,485,666.61
合计							2,242,488.56

(3) 长期应付款（含专项应付款）

1) 长期应付款

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 563,318.42 万元、615,078.10 万元、423,380.40 万元和 479,411.43 万元。在非流动负债中的占比分别为 20.36%、18.36%、13.02% 和 12.73%，发行人长期应付款为通过信托、融资租赁取得的借款及棚改统借统还借款组成。

2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 52,786.25 万元，增幅 9.63%。

2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末减少 197,068.81 万元，降幅 32.04%，主要系偿还借款所致。

2022 年 3 月末，发行人长期应付款较 2021 年末减少 56,115.24 万元，降幅 13.42%，主要原因是项目建设所需资金增加所致。

表 2021 年末及 2022 年 3 月末长期应付分类情况

单位：万元、%

借款条件	2022 年 3 月末	2021 年末
------	-------------	---------

	期末余额	占比	期末余额	占比
信用	350,274.20	61.41	290,894.99	55.48
保证担保	110,255.20	19.33	110,255.20	21.03
抵押担保	13,595.13	2.38	16,859.10	3.22
其中：一年内到期	96,231.57	16.87	106,307.31	20.28
合计	570,356.10	100.00	524,316.60	100.00

表 发行人2022年3月末长期应付款详细情况

单位：万元，%

债权单位	起息日	到期日	期末余额	借款利率	借款条件
西城集团	2015-01-16	2029-10-30	5,000.00	4.345	信用
	2015-02-03	2029-10-30	15,000.00	4.345	信用
	2015-03-04	2029-10-30	20,000.00	4.345	信用
	2015-05-29	2029-10-30	35,000.00	4.345	信用
	2015-06-16	2029-10-30	30,000.00	4.345	信用
	2015-09-08	2040-07-30	3,000.00	4.345	信用
	2017-06-01	2040-07-30	133,000.00	4.345	信用
	2017-09-29	2040-12-21	1,850.00	4.345	信用
	2017-10-11	2040-12-21	18,500.00	4.345	信用
信达租赁	2020-06-24	2023-06-24	17,392.54	4.990	信用
理财直投	2019-09-11	2022-09-11	17,930.56	5.600	信用
平安租赁	2019-01-29	2024-01-29	4,142.00	8.410	信用
	2019-01-30	2024-01-30	4,142.00	8.410	信用
	2019-01-30	2024-01-30	5,522.67	8.410	信用
	2019-05-09	2024-05-08	1,486.67	8.300	信用
	2019-05-09	2024-05-08	1,486.67	8.300	信用
	2019-07-30	2024-07-29	6,116.00	8.300	信用
光大金租	2020-04-24	2025-04-24	1,445.72	6.977	保证担保
江苏信托	2020-06-24	2022-06-24	30,000.00	5.900	信用
中铁信托	2020-07-01	2023-06-26	20,000.00	5.200	信用
平安资管	2022-3-21	2031-3-21	66,000.00	4.950	信用
汇通金租	2019-01-30	2024-01-30	8,047.09	6.500	抵押担保
	2019-01-30	2024-01-30	8,047.09	6.500	抵押担保
	2019-02-01	2024-02-01	8,047.09	6.500	抵押担保
中英益利	2019-11-21	2024-11-21	20,000.00	5.300	保证担保

中英益利	2020-05-19	2024-11-21	10,000.00	5.300	保证担保
中英益利	2020-09-29	2024-11-21	29,200.00	5.300	保证担保
生命资产	2020-10-14	2025-10-14	20,000.00	5.700	保证担保
	2020-11-12	2025-11-12	20,000.00	5.500	保证担保
	2021-06-16	2026-06-16	10,000.00	5.500	保证担保
合计			570,356.10		
其中：一年内到期			96,231.57		
合计			474,124.53		

表 发行人2021年末长期应付款详细情况表

单位：万元，%

债权单位	起息日	到期日	期末余额	借款利率	借款条件
西城集团	2015-01-16	2029-10-30	5,000.00	4.345	信用
	2015-02-03	2029-10-30	15,000.00	4.345	信用
	2015-03-04	2029-10-30	20,000.00	4.345	信用
	2015-05-29	2029-10-30	35,000.00	4.345	信用
	2015-06-16	2029-10-30	30,000.00	4.345	信用
	2015-09-08	2040-07-30	3,000.00	4.345	信用
	2017-06-01	2040-07-30	133,000.00	4.345	信用
	2017-09-29	2040-12-21	1,850.00	4.345	信用
	2017-10-11	2040-12-21	18,500.00	4.345	信用
信达租赁	2020-06-24	2023-06-24	20,743.53	4.990	信用
理财直投	2019-09-11	2022-09-11	17,888.89	5.600	信用
平安租赁	2019-01-29	2024-01-29	4,835.00	8.410	信用
	2019-01-30	2024-01-30	4,835.00	8.410	信用
	2019-01-30	2024-01-30	6,446.67	8.410	信用
	2019-05-09	2024-05-08	1,786.67	8.300	信用
	2019-05-09	2024-05-08	1,786.67	8.300	信用
	2019-07-30	2024-07-29	7,097.00	8.300	信用
光大金租	2020-04-24	2025-04-24	1,445.72	6.977	保证担保
江苏信托	2020-06-24	2022-06-24	30,000.00	5.900	信用
中铁信托	2020-07-01	2023-06-26	20,000.00	5.200	信用
汇通金租	2019-01-30	2024-01-30	8,967.15	6.500	抵押担保
	2019-01-30	2024-01-30	8,967.15	6.500	抵押担保

	2019-02-01	2024-02-01	8,967.15	6.500	抵押担保
合众资产	2019-01-31	2022-01-31	10,000.00	7.800	保证担保
中英益利	2019-11-21	2024-11-21	20,000.00	6.400	保证担保
中英益利	2020-05-19	2024-11-21	10,000.00	6.000	保证担保
中英益利	2020-09-29	2024-11-21	29,200.00	5.550	保证担保
生命资产	2020-10-14	2025-10-14	20,000.00	5.700	保证担保
	2020-11-12	2025-11-12	20,000.00	5.500	保证担保
	2021-6-16	2026-6-16	10,000.00	5.500	保证担保
合计	-	-	524,316.60	-	-
其中：一年内到期	-	-	106,307.31	-	-
合计	-	-	418,009.29	-	-

发行人从济南西城投资开发有限公司取得的款项主要系根据《济南市人民政府办公厅关于印发济南市棚户区改造融资计划实施方案的通知》（济政办字[2014]18号）有关要求，济南市的棚改融资统一由济南西城投资开发有限公司与国家开发银行签订，融资资金到位后由济南西城集团统一二次分配转借给济南市各棚改实施主体，该笔借款仅限用于济南市高新区棚户区改造项目。

2) 专项应付款

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人专项应付款分别为 15,159.69 万元、14,133.12 万元、5,371.11 万元和 5,286.90 万元，在非流动负债中的占比分别为 0.55%、0.42%、0.17%和 0.14%，占比较小，发行人专项应付款为软件园项目建设发展资金、山东省知识产权信息服务与交易大数据平台项目等专项补贴。

（四）所有者权益结构及变动分析

表 近三年及一期所有者权益结构表

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(股本)	400,000.00	13.38	400,000.00	13.68	400,000.00	15.41	400,000.00	17.78
其他权益工具	360,071.17	12.05	310,431.17	10.62	210,431.17	8.10	148,650.00	6.61
其中:永续债	360,071.17	12.05	310,431.17	10.62	210,431.17	8.10	148,650.00	6.61
资本公积	1,817,897.83	60.82	1,808,897.83	61.88	1,794,974.10	69.13	1,528,070.34	67.91
其他综合收益	20,832.04	0.70	21,858.47	0.75	6,641.20	0.26	2,008.66	0.09
专项储备	35.02	0.00	39.58	0.00	-	-	-	-
盈余公积	22,181.27	0.74	22,181.27	0.76	19,499.44	0.75	17,285.63	0.77
未分配利润	36,018.04	1.20	34,245.30	1.17	33,302.75	1.28	32,468.48	1.44
归属于母公司股东权益合计	2,657,035.37	88.89	2,597,653.62	88.87	2,464,848.67	94.93	2,128,483.11	94.60
少数股东权益	332,042.51	11.11	325,447.91	11.13	131,520.80	5.07	121,526.90	5.40
股东权益合计	2,989,077.88	100.00	2,923,101.53	100.00	2,596,369.46	100.00	2,250,010.01	100.00

1、实收资本

2019-2021年末及2022年3月末,发行人实收资本为400,000.00万元。发行人成立时注册资本为人民币10,000.00万元,后经多次增资,实收资本增加到400,000.00万元,历次增资情况详见第四节“二、发行人历史沿革及现状”。

表 截至2022年3月末发行人实收资本构成

单位:万元、%

构成项目	金额	占比
货币资金	101,889.63	25.47
注入资产	9,000.00	2.25
注入股权	78,910.01	19.73
资本公积转增注册资本	209,802.36	52.45
其他	398.00	0.10
合计	400,000.00	100.00

发行人股东注入的股权资产主要为金桥集团、济南高新技术产

业开发区投资总公司、济南开发区科信担保服务中心等经营性股权，注入资产为时代工业城等经营性资产，无公益性资产。

2、其他权益工具（永续债）

发行人于2020年4月10日发行15亿元永续票据，即20济南高新MTN001，于2020年4月29日发行6.1亿元永续期公司债，即20济高Y1。2022年3月1日，发行15亿元永续中票，即22济南高新MTN001。截至2022年3月末，账面价值为360,071.17万元。

3、资本公积

2019-2021年末和2022年3月末，发行人资本公积分别为1,528,070.34万元、1,794,974.10万元、1,808,897.83万元和1,817,897.83万元，在所有者权益中的占比分别为67.91%、69.13%、61.88%和60.82%。

表 发行人2019年末资本公积变动情况表

单位：万元

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	128,055.08	20,000.00	-	148,055.08
其他资本公积	864,626.89	515,388.37	-	1,380,015.26
合计	992,681.97	535,388.37	-	1,528,070.34

表 发行人2020年末资本公积变动情况表

单位：万元

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	148,055.08	4,000.00	-	152,055.08
其他资本公积	1,380,015.26	262,903.76	-	1,642,919.02
合计	1,528,070.34	266,903.76	-	1,794,974.10

2020年末，发行人资本公积较2019年末增加266,903.76万元，增幅17.47%，主要系本期收到的管委会无偿划转的股权及拨付的投资款：（1）本期收到济南高新区财政局拨付山大软件学院装修3200万元，拨付注册资本金4000万元，拨付文件项目资金400万元。（2）根据济南高新区管委会出具的济高管字【2020】51号文，将综保区发展中心持有的济南东瓴发展投资开发有限公司（简称“综保集团”）39.82%的股权无偿划转至本公司，基准日账面价值36,553.07万元；将综保区发展中心名下厂房价值2,808.18万元无偿划转至综保集团；将济南高新技术创业服务中心名下济南新创创业服务有限公司60%的股权价值600万元无偿划转至综保集团；将综保区发展中心名下房产、创服中心名下房产无偿划转至济南新创创业服务中心，账面价值91,337.96万元；将济南高新技术创业服务中心、生命科学城发展中心名下生物医药产业园无偿划转至本公司的子公司济南颐诚实业有限公司，基准日账面价值61,090.83万元，本公司确认为资本公积。（3）子公司济南高新财金投资有限公司收国家信息通信国际创新园服务中心双招双引保障资金10亿元；收到济南高新区财政局拨付增加科信注册资本6000万元，确认为资本公积。（4）根据济南高新区管委会出具的济高管字【2020】56号文，将山东联荷科技有限公司40%股权无偿划转至济南高新智慧谷投资置业有限公司，价值12,065万元确认为资本公积。

表 发行人 2022 年 3 月末及 2021 年末资本公积科目明细表

单位：万元

资本公积明细科目	科目金额	
	2022年3月末	2021年末
资本溢价	152,055.08	152,055.08
其他资本公积	1,665,842.75	1,656,842.75
其中：国资委划转股权资产	289,382.32	289,382.32

资本公积明细科目	科目金额	
	2022年3月末	2021年末
国资委划转资产	698,178.35	698,178.35
国资委增加工程款	28,261.49	26,261.49
国资委增加投资款	581,135.93	574,135.93
其他	68,884.66	68,884.66
合计	1,817,897.83	1,808,897.83

发行人资本公积项下不包含土地，发行人股东对其历次注资行为均合法合规。2021年末，发行人其他资本公积增加13,923.73万元，其中，收济南高新技术产业开发区财政局拨款7,631.93万元，权益法核算的长期股权投资其他权益变动增加资本公积6,291.80万元。

4、未分配利润

2019-2021年末和2022年3月末，发行人未分配利润分别为32,468.48万元、33,302.75万元、34,245.30万元和36,018.04万元，在所有者权益中的占比分别为1.44%、1.28%、1.17%和1.20%。

5、少数股东权益

2019-2021年末和2022年3月末，发行人少数股东权益分别为121,526.9万元、131,520.80万元、325,447.91万元和332,042.51万元，在所有者权益中的占比分别为5.40%、5.07%、11.13%和11.11%。2021年末，发行人少数股东权益较2020年末增加193,927.11万元，增幅147.45%，主要系合并玉龙股份所致。

（五）盈利能力分析

表 近三年一期盈利能力指标情况

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
----	-----------	-------	-------	-------

主营业务毛利率	5.00	18.41	11.25	18.92
净利率	1.73	3.19	1.77	2.01
净资产收益率	0.33	1.10	0.48	0.47

注：2022年1-3月的指标未经年化

2019-2021年和2022年1-3月，发行人的主营业务毛利率分别为18.92%、11.25%、18.41%和5.00%，公司毛利润主要贡献板块为产业园区投资运营、园区住宅开发和园区配套服务。

2019-2021年和2022年1-3月，发行人净利率分别为2.01%、1.77%、3.19%和1.73%，发行人以产业园区投资运营、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理、IT硬件及服务为主营业务，其中产业园区投资运营、园区住宅开发以及土地整理业务的营业成本较高，且财务费用支出较大，导致发行人利润率相对较低。发行人主要业务板块开展是为了配合高新区经济发展以及招商引资，仅赚取合理且较低的利润，因此整体利润水平较低。利润率逐年下降的原因主要为财务费用支出较大且建设成本有一定程度增加。

2019-2021年和2022年1-3月，发行人净资产收益率分别为0.47%、0.48%、1.10%和0.33%，变动趋势与净利率基本保持一致。

（六）偿债能力分析

表 近三年及一期偿债能力指标情况

项目	2022年1-3月/ 月末	2021年度/2021 年末	2020年度/2020 年末	2019年度/2019 年末
资产负债率	69.48%	68.97%	68.95%	66.35%
流动比率	2.27	2.04	2.40	2.93
速动比率	1.36	1.22	1.32	1.55
EBITDA（万元）	-	192,565.78	117,444.28	93,931.17
EBITDA利息保障倍数	-	0.71	0.56	0.59

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销）/（利息支出+资本化利息支出）
- 5、2022年1-3月的指标未经年化

发行人资产负债率整体维持在 68%左右，总体维持在较低水平。

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人资产负债率分别为 66.35%、68.95%、68.97%和 69.48%。发行人主要从事产业园区投资运营、园区住宅开发、园区配套服务等业务，行业特点决定了发行人前期需要较大规模的投资，因此需要适当借助外部融资来解决公司对资金的需求。发行人资产负债率整体处于合理区间，负债规模及长期偿债压力可控。

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人的流动比率分别为 2.93、2.40、2.04 和 2.27，速动比率分别是 1.55、1.32、1.22 和 1.36。公司速动比率相对较低主要是因为流动资产主要由存货构成，故速动资产规模相对较低，这与公司业务特点相符。预计随着负债结构的逐步优化，发行人短期偿债能力将得到提升。

2019-2021，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59、0.56 和 0.71。随着发行人进一步发展，进入稳定发展阶段后收入逐步提升，成本逐步下降，发行人偿债能力将稳步提升。

（七）运营能力分析

表 近三年及一期的营运能力指标情况

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
总资产周转率	0.06	0.11	0.09	0.09
存货周转率	0.20	0.31	0.25	0.19

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率	1.69	3.76	6.15	22.33

注：1、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

4、2022年1-3月的指标未经年化

2019-2021年和2022年1-3月，发行人的总资产周转率分别为0.09、0.09、0.11和0.06，处于较低水平。总资产周转率较低主要系公司资产规模较大，这与公司所从事的园区开发、园区住宅开发和土地整理等业务特征相一致。预计随着未来项目的建成完工，公司盈利能力将明显增强，营运能力将进一步增强。

2019-2021年和2022年1-3月，发行人的存货周转率分别为0.19、0.25、0.31和0.20，存货周转率较低主要系公司存货规模较大，存货中主要构成为产业园区投资运营及园区住宅开发板块的开发成本。

2019-2021年和2022年1-3月，发行人的应收账款周转率分别是22.33、6.15、3.76和1.69，2020年发行人应收账款增幅较大，主要系贸易业务增长所致。

综上所述，公司目前各项营运指标符合公司所处的发展阶段和行业特性，预计随着未来营业收入的不断提升，公司营运能力将显著得到加强。

（八）现金流量分析

表 近三年及一期发行人现金流情况表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	522,868.86	1,838,816.80	940,701.25	739,113.13
经营活动现金流出小计	693,751.10	1,820,895.99	1,273,474.97	958,241.03
经营活动产生的现金流量净额	-170,882.25	17,920.82	-332,773.72	-219,127.90
投资活动现金流入小计	4,443.13	227,356.85	142,433.43	22,065.19
投资活动现金流出小计	83,950.52	406,511.07	789,725.45	1,218,213.95
投资活动产生的现金流量净额	-79,507.39	-179,154.21	-647,292.03	-1,196,148.76
筹资活动现金流入小计	1,173,032.79	2,895,740.27	2,925,388.75	2,221,695.67
筹资活动现金流出小计	825,942.41	2,328,995.88	1,835,498.91	859,959.41
筹资活动产生的现金流量净额	347,090.38	566,744.39	1,089,889.84	1,361,736.26
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,163.63	-4,216.65	-233.06	8.16
现金及现金等价物净增加额	95,537.11	401,294.34	109,591.04	-53,532.25
期末现金及现金等价物余额	1,289,674.33	1,194,137.21	792,842.87	683,251.83

2019-2021年度和2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是-219,127.90万元、-332,773.72万元、17,920.82万元和-170,882.25万元。2019-2020年度，发行人经营活动现金流量呈净流出，主要系发行人主要项目处于投入阶段，在建及拟建产业园区投资运营、住宅项目不断增加，逐步投入大量的资金，而产业园区投资运营、住宅项目的资金回笼需一定周期，使得经营活动现金流出大于流入所致。2021年，发行人经营活动产生的现金流量净额为正，主要系园区住宅销售等经营活动回款增加所致。发行人经营活动现金流入保持平稳增长态势，而经营活动现金流出根据项目投入情况有所波动，这与发行人所在行业特点相符。其中，发行人2020年经营性净现金流较2019年减少113,645.82万元，降幅为51.86%，主要系新开工项目较多以及在建项目投入较大所致。发行人2021年经营性净现金流较2020年增加350,694.54万元，涨幅为105.39%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。发行人2022年1-3月份经营性

净现金流较去年同期增加 58,465.97 万元，增幅为 23.96%，主要系销售回款增加所致。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别是 525,292.20 万元、605,999.45 万元、1,395,101.85 万元和 503,798.44 万元，为发行人从事产业园区投资运营、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理及 IT 硬件、贸易及服务等业务收到的资金；购买商品、接受劳务支付的现金分别是 810,426.07 万元、1,014,767.22 万元、1,210,899.30 万元和 582,975.54 万元，为发行人从事产业园区投资运营、园区住宅开发、园区配套服务、土地整理及 IT 硬件、贸易及服务等业务支付的资金。

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别是 -1,196,148.76 万元、-647,292.03 万元、-179,154.21 万元和 -79,507.39 万元。报告期内，投资活动的现金流量呈持续流出，主要系投资所支付的现金增加所致。发行人投资活动现金流入主要是收到项目合作公司或联营公司的投资款。投资活动现金流出是发行人进行股权投资支付的现金，2019 年投资活动现金流出较大主要系济南舜正投资有限公司、济南济高融建有限责任公司、济南新动能中商惠民股权投资基金合伙企业（有限合伙）、山东正威供应链管理有限公司、泉能先进集成电路产业研究院（济南）有限公司、山东山大华天软件有限公司、山东济泉汉谷环保科技有限公司、山东高新通网络科技有限公司、TRITON、中电建（济南）投资发展有限公司、山东中芯光电科技有限公司、山东省新动能领航医养股权投资基金合伙企业（有限合伙）、山东云海大数据新动能基金合伙企业、济南高新产业投资基金合伙企业支付的投资款及购买济南高新发展股份有限公司股票支付的款项所致。2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额

较 2019 年增加 548,856.73 万元，增幅为 45.89%，主要原因为投资活动现金流入增加以及对外投资减少。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 468,137.82 万元，增幅为 72.32%，主要原因为投资支付的现金与支付其他与投资活动有关的现金减少。发行人 2022 年 1-3 月份投资活动产生的现金流量净额较 2021 年同期减少 58,465.97 万元，主要为收回投资收到的现金大幅降低以及投资支付的现金大幅增加所致。

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是 1,361,736.26 万元、1,089,889.84 万元、566,744.39 万元和 347,090.38 万元。其中，2020 年较 2019 年减少 271,846.42 万元，降幅为 19.96%，主要系偿还债务所支付的现金增加所致。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 271,846.42 万元，降幅为 19.96%，主要系偿还有息债务增加所致。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年降低 523,145.45 万元，降幅为 48.00%，主要系偿还有息债务增加所致。发行人 2022 年 1-3 月份筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 36,915.64 万元，降幅为 9.61%，变动幅度较小。

（九）政府性应收款

截至 2021 年末，发行人政府性应收款情况如下：

1、应收账款

科目	2021 年末金额（万元）	占发行人 2021 年净资产的比例（%）
政府性	106,209.65	3.63
非政府性	222,252.88	7.60

科目	2021 年末金额（万元）	占发行人 2021 年净资产的比例（%）
合计	328,462.53	11.24

截至 2021 年末，公司政府性应收账款前五大明细情况：

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	占应收账款余额的比例	账龄	形成原因
2021 年末	济南市高新区管委会	关联方	82,057.84	24.91	1 年以内	政府购买服务
	济南高新区中心区腾笼换业推进中心	非关联	24,151.81	7.33	1 年以内	项目收购款
	合计		106,209.65	32.24		

2、其他应收款

科目	2021 年末金额（万元）	占发行人 2021 年净资产的比例（%）
政府性	3,440.02	0.12
非政府性	1,487,636.87	50.89
合计	1,491,076.89	51.01

截至 2021 年末，公司政府性其他应收款前五大明细情况：

单位：万元、%

年份	单位名称	与发行人关系	金额	其他应收款总额占比	账龄	款项性质
2021 年末	济南高新区财政局	非关联方	3,440.02	0.23%	3 年以内	代收款、代垫款及往来款
	合计		3,440.02	0.23%		

3、长期应收款

科目	2021年末金额(万元)	占发行人2021年净资产的比例(%)
政府性	0.00	0.00
非政府性	47,075.73	1.61
合计	47,075.73	1.61

四、有息负债分析

(一) 截至2021年末有息负债情况

截至2021年末，发行人无高利融资情况。

截至2021年末，发行人有息负债余额为5,254,376.10万元，其中，短期借款350,199.16万元、一年内到期的非流动负债1,750,510.99万元、长期借款493,168.09万元、长期应付款418,009.29万元、应付债券2,242,488.56万元；按融资方式划分，其中银行借款余额843,367.26万元，非传统融资余额418,009.29万元，发行债券融资余额389,512.94万元。

表 发行人2021年末有息债务情况表

单位：万元、%

种类	2021年末	
	余额	占比
短期借款	350,199.16	6.66
一年内到期的非流动负债	1,750,510.99	33.32
长期借款	493,168.09	9.39
长期应付款	418,009.29	7.96
应付债券	2,242,488.56	42.68
总计	5,254,376.10	100.00

表 发行人2021年末有息债务担保方式结构情况表

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的	长期借款	长期	应付债券	合计
------	------	--------	------	----	------	----

		非流动负债		应付款		
质押借款	13,007.11	10,596.35	223,824.24			247,427.70
抵押借款		58,425.88	112,327.36	16,859.10		187,612.34
保证借款	152,192.05	71,090.21	65,078.99	110,255.20	222,477.62	621,094.07
信用借款	185,000.00	1,610,398.55	91,937.50	290,894.99	2,020,010.94	4,198,241.98
合计	350,199.16	1,750,510.99	493,168.09	418,009.29	2,242,488.56	5,254,376.09

表 截至 2021 年末发行人前十大有息债务明

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型（贷款、 债券、信托等）	债务规模	利率	期限（列明起 止年月）	担保或抵质押情 况
1	公司债投资者	债券	200,000.00	4.00%	2017-06-27 至 2023-06-27	信用
2	公司债投资者	债券	200,000.00	5.50%	2018-11-01 至 2023-11-01	信用
3	定向债务融资 工具投资者	债券	200,000.00	4.47%	2020-9-18 至 2023-9-18	信用
4	中期票据投资 者	债券	200,000.00	3.80%	2021-10-21 至 2024-10-21	信用
5	境外债投资者	债券	191,271.00	4.50%	2019-10-9 至 2022-10-9	信用
6	中期票据投资 者	债券	160,000.00	4.16%	2021-1-8 至 2026-1-8	信用
7	境外债投资者	债券	159,392.50	2.80%	2021-11-22 至 2024-11-22	信用
8	中期票据投资 者	债券	150,000.00	4.37%	2020-4-10 至 2023-4-10	信用
9	西城集团（国 开行）	贷款	133,000.00	4.45%	2017-06-01 至 2040-07-30	信用
10	公司债投资者	债券	127,000.00	5.60%	2020-12-16 至 2023-12-16	信用
合计	-	-	1,720,663.50	-	-	-

截至 2022 年 3 月末，期限结构如下：

科目	金额（万元）
1年以内	2,099,931.67
1-2年	1,310,506.48
2-3年	1,008,174.26
3-4年	89,493.63
4-5年	330,848.71
5年以上	415,421.34
总计	5,254,376.10

发行人债券存续期有息债务偿还压力测算：

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
有息债务当年 偿付规模	2,099,931.67	1,310,506.48	1,008,174.26	89,493.63	330,848.71	50,749.71	48,307.71	42,714.71	27,004.71	27,004.71	83,784.45
其中：银行借 款偿还规模	511,014.73	111,606.25	106,640.26	31,563.03	33,138.71	33,039.71	20,597.71	17,004.71	17,004.71	17,004.71	73,784.45
信托计划偿还 规模	107,303.77	36,397.63	69,044.60	40,220.60	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿 还规模	1,481,613.17	1,161,762.60	814,779.40	0.00	270,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还 规模	-	740.00	17,710.00	17,710.00	17,710.00	17,710.00	27,710.00	25,710.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
本期债券偿还 规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,000.00
合计	2,099,931.67	1,310,506.48	1,008,174.26	89,493.63	330,848.71	50,749.71	48,307.71	42,714.71	27,004.71	27,004.71	243,784.45

（二）截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债情况

截至 2022 年 3 月末，发行人无高利融资情况。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 5,636,515.34 万元，其中，短期借款 432,109.06 万元、一年内到期的非流动负债 1,542,335.50 万元、长期借款 596,074.27 万元、长期应付款 474,124.53 万元、应付债券 2,591,871.98 万元；按融资方式划分，其中银行借款余额 1,138,874.64 万元，非传统融资余额 474,124.5 万元，发行债券融资余额 3,927,284.60 万元。

表 发行人 2022 年 3 月末有息债务情况表

单位：万元、%

种类	2022 年 3 月末	
	余额	占比
短期借款	432,109.06	7.67
一年内到期的非流动负债	1,542,335.50	27.36
长期借款	596,074.27	10.58
长期应付款	474,124.53	8.41
应付债券	2,591,871.98	45.98
总计	5,636,515.34	100.00

担保结构如下：

表 发行人 2022 年 3 月末有息债务担保方式结构情况表

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款	应付债券	合计
质押借款	15,012.86	10,596.35	225,236.74	-	-	250,845.95
抵押借款	-	52,218.55	177,602.79	13,595.13	-	243,416.47
保证借款	137,096.20	49,563.07	103,922.24	110,255.20	-	400,836.71

信用借款	280,000.00	1,429,957.53	89,312.50	350,274.20	2,591,871.98	4,741,416.21
合计	432,109.06	1,542,335.50	596,074.27	474,124.53	2,591,871.98	5,636,515.34

（三）直接融资方面

截至本募集说明书签署日，发行人直接债务融资情况如下表所示：

表 截至募集说明书签署日发行人直接债务融资明细

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	余额	期限	起息日	到期日	票面利率
17 济高债	公司债	200,000.00	200,000.00	6 年	2017-06-28	2023-06-27	4.00
18 济高 01	公司债	100,000.00	77,000.00	6 年	2018-08-21	2024-08-21	4.00
18 济高 02	公司债	200,000.00	200,000.00	5 年	2018-10-30	2023-11-01	5.50
19 济纾 01	公司债	100,000.00	100,000.00	5 年	2019-04-25	2024-04-24	4.76
19 济纾 02	公司债	100,000.00	100,000.00	5 年	2019-08-08	2024-08-07	4.40
20 济南高新 MTN001	中期票据	150,000.00	150,000.00	3+N 年	2020-04-10	-	4.37
20 济高 Y1	公司债	61,000.00	61,000.00	3+N 年	2020-04-29	-	4.95
20 济南高新 PPN001	定向债务融资工具	200,000.00	200,000.00	3 年	2020-09-18	2023-09-18	4.47
20 济南高新 PRN001	项目收益票据	70,000.00	70,000.00	6 年	2020-10-28	2026-10-28	4.90
20 济高 Y2	公司债	127,000.00	127,000.00	3+N 年	2020-12-16	-	5.60
21 济南高新 MTN001	中期票据	160,000.00	160,000.00	3+2 年	2021-01-08	2026-01-08	4.16
21 济高 D1	短期公司债	100,000.00	100,000.00	1 年	2021-06-18	2022-06-18	3.40
21 济南高新 SCP004	超短期融资券	50,000.00	50,000.00	270 天	2021-07-14	2022-04-10	2.89
21 济南高新 SCP005	超短期融资券	50,000.00	50,000.00	270 天	2021-07-16	2022-04-12	2.88
21 济南高新 SCP006	超短期融资券	120,000.00	120,000.00	270 天	2021-07-28	2022-04-24	2.87

21 济南高新 SCP007	超短期融资券	120,000.00	120,000.00	270 天	2021-12-03	2022-08-30	2.87
21 济南高新 SCP008	超短期融资券	120,000.00	120,000.00	270 天	2021-12-09	2022-09-05	2.84
21 济南高新 MTN002	中期票据	40,000.00	40,000.00	3+2 年	2021-08-25	2026-08-25	3.40
21 济南高新 MTN003	中期票据	200,000.00	200,000.00	3 年	2021-10-21	2024-10-21	3.80
22 济南高新 SCP001	超短期融资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-1-12	2022-10-9	2.83
济高 01 优	CMBS	66,500.00	66,500.00	18 年	2022-1-18	2039-12-31	4.40
济高 01 次	CMBS	3,500.00	3,500.00	18 年	2022-1-18	2039-12-31	0.00
22 济南高新 SCP002	超短期融资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-2-14	2022-11-11	2.6
22 济南高新 MTN001	中期票据	150,000.00	150,000.00	3 年 +N	2022-3-1	-	3.68
22 济南高新 PPN001	定向债务融资工具	180,000.00	180,000.00	3 年	2022-3-18	2025-3-18	3.92
22 济高 01	私募公司债	100,000.00	100,000.00	3 年	2022-4-11	2025-4-11	3.57
21 济南高新 SCP003	超短期融资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-4-21	2023-1-16	2.50
合计（人民币）		3,068,000.00	3,045,000.00				-
济高控股 4.5%B2022	境外债	30,000.00	30,000.00	3 年	2019-10-09	2022-10-09	4.50
济高控股 3.3%N2023	境外债	18,000.00	18,000.00	3 年	2020-12-14	2023-12-14	3.30
济高控股 2.5%B2024	境外债	17,000.00	17,000.00	3 年	2021-06-23	2024-06-23	2.50
济高控股 2.8%N2024	境外债	25,000.00	25,000.00	3 年	2021-11-22	2024-11-22	2.80
合计（美元）		90,000.00	90,000.00				

（三）间接融资方面

1、银行借款明细

截至 2022 年 3 月末，发行人银行借款余额为 1,138,874.64 万元，具体明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人银行借款情况表

单位：万元，%

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	起息日	到期日	借款利率	借款类型	担保方式
济南东瓴发展投资开发有限公司	中国进出口银行	30,530.56	12,721.07	2016-10-28	2024-07-27	4.66	项目长期借款	保证担保
		5,195.53	2,797.59	2016-11-28	2025-07-27	4.66	项目长期借款	保证担保
	齐鲁银行	10,000.00	9,540.00	2021-02-26	2024-02-25	5.46	流动资金贷款	保证担保
		12,000.00	11,460.00	2021-03-01	2024-02-25	5.46	流动资金贷款	保证担保
	农商行	15,000.00	11,250.00	2021-10-29	2024-10-21	5.23	流动资金贷款	保证担保
	建设银行	10,000.00	10,000.00	2019-03-27	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		20,000.00	20,000.00	2019-03-28	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		20,000.00	20,000.00	2019-03-29	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		1,311.39	1,311.39	2019-11-21	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		457.91	457.91	2019-12-10	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		7,847.21	7,847.21	2019-12-18	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		13,000.00	13,000.00	2020-04-01	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		15,000.00	15,000.00	2020-06-22	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		11,500.00	11,500.00	2020-08-31	2034-03-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
济南高新控股集团有限公司	农发行	31,000.00	24,700.00	2018-04-28	2043-04-16	4.55	固定资产贷款	质押担保
	农发行	6,400.00	6,400.00	2018-06-21	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	民生银行	35,000.00	9,730.00	2018-11-30	2023-11-30	4.75	流动资金贷款	保证担保
	农发行	4,815.30	4,815.30	2019-08-15	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	2,952.60	2,952.60	2019-09-20	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	5,905.20	5,905.20	2020-01-19	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	2,362.00	2,362.00	2020-12-23	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	575.00	575.00	2021-02-09	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农商行	26,250.00	23,625.00	2021-02-10	2024-02-04	5.23	流动资金贷款	信用
	农发行	5,905.00	5,905.00	2021-03-19	2046-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	17,700.00	17,700.00	2021-03-24	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	青岛银行	10,000.00	10,000.00	2021-04-22	2022-04-22	5.10	流动资金贷款	信用
	汇丰银行	15,000.00	15,000.00	2021-04-27	2022-04-26	4.50	流动资金贷款	信用
	青岛银行	10,000.00	10,000.00	2021-04-28	2022-04-28	5.10	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	10,000.00	10,000.00	2021-06-29	2022-06-28	5.00	流动资金贷款	信用
	建设银行	14,300.00	14,300.00	2021-06-29	2022-06-28	4.35	流动资金贷款	保证担保
建设银行	4,200.00	4,200.00	2021-06-29	2022-06-28	4.35	流动资金贷款	保证担保	

	建设银行	11,500.00	11,500.00	2021-06-29	2022-06-28	4.35	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	30,000.00	30,000.00	2021-08-19	2022-08-19	4.79	流动资金贷款	保证担保
	中国银行	50,000.00	50,000.00	2021-09-10	2022-09-10	4.21	流动资金贷款	信用
	农商行	26,250.00	24,937.50	2021-09-30	2024-09-17	5.23	流动资金贷款	信用
	济宁银行	50,000.00	50,000.00	2021-12-24	2023-12-23	5.23	流动资金贷款	信用
	广发银行	10,000.00	10,000.00	2021-12-24	2022-12-23	4.35	流动资金贷款	信用
	日照银行	25,000.00	25,000.00	2022-1-1	2022-12-20	4.79	流动资金贷款	信用
	华夏银行	30,000.00	30,000.00	2022-1-4	2025-1-4	4.50	流动资金贷款	保证担保
	华夏银行	20,000.00	20,000.00	2022-1-11	2023-1-11	4.50	流动资金贷款	保证担保
	浙商银行	20,000.00	20,000.00	2022-1-13	2022-12-26	5.25	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	25,000.00	25,000.00	2022-1-21	2023-1-20	4.95	流动资金贷款	信用
	建设银行	10,000.00	10,000.00	2022-2-22	2023-2-21	4.35	流动资金贷款	保证担保
	建设银行	30,000.00	30,000.00	2022-2-22	2023-2-21	4.35	流动资金贷款	保证担保
	青岛银行	5,000.00	5,000.00	2022-2-25	2023-2-25	4.81	流动资金贷款	信用
	交通银行	30,000.00	30,000.00	2022-2-28	2023-2-27	4.20	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	5,000.00	5,000.00	2022-2-28	2023-2-27	4.95	流动资金贷款	信用
	莱商银行	35,000.00	35,000.00	2022-3-10	2023-3-10	4.95	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	5,000.00	5,000.00	2022-3-17	2023-3-16	4.95	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	5,000.00	5,000.00	2022-3-30	2023-3-29	4.95	流动资金贷款	信用
	青岛银行	20,000.00	20,000.00	2022-3-30	2023-3-30	4.80	流动资金贷款	信用
	华夏银行	20,000.00	20,000.00	2022-3-31	2025-3-31	4.50	流动资金贷款	保证担保
山东联荷科技发展有限公司	农商行	6,750.00	5,737.50	2020-09-10	2023-08-25	5.23	流动资金贷款	保证担保
济南东信开发建设有限公司	农发行	1,241.87	1,241.87	2018-01-30	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		3,758.13	1,483.13	2018-01-24	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		7,592.61	7,592.61	2018-01-30	2043-01-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		7,407.39	7,407.39	2018-01-30	2043-01-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		6,000.00	6,000.00	2018-03-09	2043-01-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		7,600.00	7,600.00	2018-11-14	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		3,250.00	3,250.00	2019-01-25	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		6,869.50	6,869.50	2019-01-25	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		5,144.13	5,144.13	2019-02-28	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,007.43	1,007.43	2019-08-02	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保

		6,419.94	6,419.94	2020-01-16	2043-01-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		2,116.06	2,116.06	2020-02-21	2043-01-21	4.40	固定资产贷款	质押担保
		1,260.78	1,260.78	2020-06-19	2043-01-21	4.40	固定资产贷款	质押担保
		2,476.64	2,476.64	2020-08-18	2043-01-21	3.90	固定资产贷款	质押担保
		622.00	622.00	2020-12-07	2043-01-21	3.90	固定资产贷款	质押担保
		459.00	459.00	2021-02-09	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,490.00	1,490.00	2021-05-26	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,546.00	1,546.00	2021-09-24	2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,415.00	1,415.00	2022-2-18	2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	齐鲁银行	5,000.00	3,664.00	2018-02-27	2022-08-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
		2,380.00	1,740.00	2018-03-19	2022-08-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
		22,000.00	16,729.00	2018-05-31	2022-08-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
	莱商银行	10,000.00	10,000.00	2021-10-29	2022-10-29	5.45	流动资金贷款	保证担保
齐鲁汇诚商业保理有限公司	青岛银行	1,900.00	1,900.00	2021-10-15	2022-7-28	5.66	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	763.20	763.20	2021-06-30	2022-06-30	5.23	流动资金贷款	保证担保
济南高新智慧谷置业有限公司	交通银行	6,600.00	2,970.00	2019-06-12	2022-06-11	5.74	固定资产贷款	抵押担保
		19,700.00	8,865.00	2019-08-30	2022-08-31	5.74	固定资产贷款	抵押担保
	浦发银行	5,907.57	4,006.25	2020-04-16	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		8,437.30	5,735.98	2020-05-29	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,068.40	1,367.08	2020-07-28	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		1,898.52	1,297.73	2020-10-22	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		1,690.44	1,149.64	2020-12-15	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,500.70	1,709.65	2021-01-22	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,724.51	1,723.19	2021-02-09	2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
	工商银行	1,783.12	1,778.36	2021-03-01	2024-02-25	4.75	固定资产贷款	抵押担保
		1,735.47	1,730.85	2021-09-01	2024-02-25	4.75	固定资产贷款	抵押担保
		1,431.54	1,427.72	2021-09-22	2024-02-25	4.99	固定资产贷款	抵押担保
		1,760.98	1,760.98	2022-1-27	2024-2-25	4.99	固定资产贷款	抵押担保
		1,576.32	1,576.32	2022-3-8	2024-2-25	4.99	固定资产贷款	抵押担保
	济南高新创新谷园区开发有限公司	农商行	4,080.00	3,876.00	2021-05-31	2023-05-06	5.23	流动资金贷款

济南高新 临空经济 园园区开 发有限公 司	农发行	2,073.44	1,261.82	2019-08-02	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		6,008.33	6,008.33	2020-01-07	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		6,215.10	4,440.10	2019-06-25	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		384.29	384.29	2019-08-02	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		863.74	863.74	2019-09-11	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		10,639.67	10,639.67	2020-01-07	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		2,885.00	2,045.00	2020-01-07	2032-06-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		1,000.00	1,000.00	2020-04-15	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		781.00	781.00	2020-06-05	2032-06-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		3,381.50	3,381.50	2020-06-05	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		5,038.00	5,038.00	2020-06-05	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		20,774.00	18,024.00	2020-08-30	2030-08-27	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		5,619.00	4,269.00	2020-09-03	2030-09-30	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		3,500.00	3,500.00	2020-11-20	2030-08-27	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		2,817.00	2,817.00	2021-01-26	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		1,779.00	1,779.00	2021-01-28	2032-06-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		5,362.00	5,362.00	2021-02-01	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		460.00	460.00	2021-09-24	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		170.00	170.00	2021-09-24	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		160.00	160.00	2021-09-24	2032-06-09	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		济南市高 新区东方 小额贷款 有限公司	齐鲁银行	949.00	949.00	2022-2-7	2032-6-9	5.44
1,047.00	1,047.00			2022-2-7	2032-6-9	5.44	固定资产贷款	抵押担保
2,503.00	2,503.00			2022-2-15	2032-6-9	5.44	固定资产贷款	抵押担保
504.54	504.54			2021-05-06	2022-05-05	5.66	流动资金贷款	保证担保
1,480.00	1,130.00			2021-05-06	2022-05-05	5.66	流动资金贷款	保证担保
120.00	120.00			2021-05-08	2022-05-05	5.66	流动资金贷款	保证担保
492.67	492.67		2021-05-10	2022-05-05	5.66	流动资金贷款	保证担保	
北京银行	392.79	392.79	2021-05-11	2022-05-05	5.66	流动资金贷款	保证担保	
	280.00	280.00	2022-1-26	2022-11-28	5.66	流动资金贷款	保证担保	
山东舜元 泰山融资	齐鲁银行	720.00	720.00	2022-1-28	2022-11-28	5.66	流动资金贷款	保证担保
		793.00	793.00	2022-3-14	2023-3-10	4.35	流动资金贷款	保证担保
		4,000.00	2,404.57	2020-10-30	2023-10-29	5.22	流动资金贷款	保证担保
		4,500.00	3,213.64	2021-04-02	2023-09-11	5.22	流动资金贷款	保证担保
		3,000.00	2,295.17	2021-04-13	2024-01-22	5.22	流动资金贷款	保证担保

租赁有限公司	北京银行	5,948.69	4,454.65	2020-10-28	2023-08-29	5.23	流动资金贷款	保证担保
	莱商银行	2,015.00	895.04	2021-03-30	2023-05-28	5.75	流动资金贷款	保证担保
		1,320.00	586.56	2021-03-30	2023-06-28	5.75	流动资金贷款	保证担保
山东济高 产研科技 有限公司	国开行	26,000.00	26,000.00	2021-06-25	2036-06-24	4.30	项目长期借款	抵押担保
		18,000.00	18,000.00	2021-09-30	2036-06-24	4.30	项目长期借款	抵押担保
		35,000.00	35,000.00	2022-1-4	2036-06-24	4.30	项目长期借款	抵押担保
济南东强 科技创新 有限公司	农发行	300.00	300.00	2021-12-28	2036-12-21	4.65	项目长期借款	抵押担保
		25,270.00	25,270.00	2022-1-1	2036-12-21	4.65	项目长期借款	抵押担保
济南高新 临空东恒 投资建设 有限公司	农发行	723.00	723.00	2022-2-7	2034-12-27	4.85	项目长期借款	抵押担保
玉龙股份			15,012.86					质押担保
其中一年内到期		-	110,691.31			-	-	-
合计		1,232,592.01	1,138,874.64	-		-	-	-

截至2021年末，发行人银行借款余额为843,367.26万元，具体明细如下：

表：截至2021年末发行人银行借款情况表

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	借款期限	借款利率	借款类型	担保方式
济南东瓴 发展投资 开发有限 公司	中国进出口 银行	30,530.56	15,265.28	2016-10-28至2024-7-27	4.66	项目长期借款	保证担保
		5,195.53	3,197.25	2016-11-28至2025-7-27	4.66	项目长期借款	保证担保
	齐鲁银行	10,000.00	9,770.00	2021-2-26至2024-2-25	5.46	流动资金贷款	保证担保
		12,000.00	11,730.00	2021-3-1至2024-2-25	5.46	流动资金贷款	保证担保
	农商行	15,000.00	11,250.00	2021-10-29至2024-10-21	5.23	流动资金贷款	保证担保
	建设银行	10,000.00	10,000.00	2019-3-27至2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		20,000.00	20,000.00	2019-3-28至2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		20,000.00	20,000.00	2019-3-29至2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		1,311.39	1,311.39	2019-11-21至2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		457.91	457.91	2019-12-10至2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保

		7,847.21	7,847.21	2019-12-18 至 2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		13,000.00	13,000.00	2020-4-1 至 2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		15,000.00	15,000.00	2020-6-22 至 2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
		11,500.00	11,500.00	2020-8-31 至 2034-3-24	5.15	固定资产贷款	质押担保
济南高新 控股集团 有限公司	农发行	31,000.00	24,700.00	2018-4-28 至 2043-4-16	4.55	固定资产贷款	质押担保
	农发行	6,400.00	6,400.00	2018-6-21 至 2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	民生银行	35,000.00	9,730.00	2018-11-30 至 2023-11-30	4.75	流动资金贷款	保证担保
	交通银行	30,000.00	30,000.00	2019-2-28 至 2022-2-25	5.46	流动资金贷款	信用
	农发行	4,815.30	4,815.30	2019-8-15 至 2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	2,952.60	2,952.60	2019-9-20 至 2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	5,905.20	5,905.20	2020-1-19 至 2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
	华夏银行	20,000.00	16,000.00	2020-3-27 至 2022-3-27	5.46	流动资金贷款	保证担保
	农发行	2,362.00	2,362.00	2020-12-23 至 2043-04-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	青岛银行	5,000.00	5,000.00	2021-1-21 至 2022-1-21	5.10	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	25,000.00	25,000.00	2021-1-22 至 2022-1-21	5.00	流动资金贷款	信用
	农发行	575.00	575.00	2021-2-9 至 2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农商行	26,250.00	24,937.50	2021-2-10 至 2024-2-4	5.23	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	5,000.00	5,000.00	2021-3-1 至 2022-2-28	5.00	流动资金贷款	信用
	建设银行	10,000.00	10,000.00	2021-3-1 至 2022-2-28	4.35	流动资金贷款	保证担保
	渤海银行	5,000.00	5,000.00	2021-3-3 至 2022-3-2	5.00	流动资金贷款	保证担保
	建设银行	30,000.00	30,000.00	2021-3-3 至 2022-3-2	4.35	流动资金贷款	保证担保
	莱商银行	35,000.00	35,000.00	2021-3-4 至 2022-3-3	5.45	流动资金贷款	信用
	渤海银行	25,000.00	25,000.00	2021-3-8 至 2022-3-7	5.00	流动资金贷款	保证担保
	齐鲁银行	5,000.00	5,000.00	2021-3-18 至 2022-3-17	5.00	流动资金贷款	信用
	农发行	5,905.00	5,905.00	2021-3-19 至 2046-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	农发行	17,700.00	17,700.00	2021-3-24 至 2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
	齐鲁银行	3,000.00	3,000.00	2021-3-31 至 2022-3-30	5.00	流动资金贷款	信用
	齐鲁银行	2,000.00	2,000.00	2021-4-8 至 2022-4-7	5.00	流动资金贷款	信用
	青岛银行	10,000.00	10,000.00	2021-4-22 至 2022-4-22	5.10	流动资金贷款	信用
	汇丰银行	15,000.00	15,000.00	2021-4-27 至 2022-4-26	4.50	流动资金贷款	信用
	青岛银行	10,000.00	10,000.00	2021-4-28 至 2022-4-28	5.10	流动资金贷款	信用
齐鲁银行	10,000.00	10,000.00	2021-6-29 至 2022-6-28	5.00	流动资金贷款	信用	
建设银行	14,300.00	14,300.00	2021-6-29 至 2022-6-28	4.35	流动资金贷款	保证担保	
建设银行	4,200.00	4,200.00	2021-6-29 至 2022-6-28	4.35	流动资金贷款	保证担保	

	建设银行	11,500.00	11,500.00	2021-6-29至2022-6-28	4.35	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	30,000.00	30,000.00	2021-8-19至2022-8-19	4.79	流动资金贷款	保证担保
	中国银行	50,000.00	50,000.00	2021-9-10至2022-9-10	4.21	流动资金贷款	信用
	农商行	26,250.00	26,250.00	2021-9-30至2024-9-17	5.23	流动资金贷款	信用
	济宁银行	50,000.00	50,000.00	2021-12-24至2023-12-23	5.23	流动资金贷款	信用
	广发银行	10,000.00	10,000.00	2021-12-24至2022-12-23	4.35	流动资金贷款	信用
山东联荷科技发展有限公司	农商行	6,750.00	6,075.00	2020-9-10至2023-8-25	5.23	流动资金贷款	保证担保
济南东信开发建设有限公司	农发行	1,241.87	1,241.87	2018-1-30至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		3,758.13	1,485.63	2018-1-24至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		7,592.61	7,592.61	2018-1-30至2043-1-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		7,407.39	7,407.39	2018-1-30至2043-1-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		6,000.00	6,000.00	2018-3-9至2043-1-21	4.55	固定资产贷款	质押担保
		7,600.00	7,600.00	2018-11-14至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		3,250.00	3,250.00	2019-1-25至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		6,869.50	6,869.50	2019-1-25至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		5,144.13	5,144.13	2019-2-28至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,007.43	1,007.43	2019-8-2至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		6,419.94	6,419.94	2020-1-16至2043-1-21	4.90	固定资产贷款	质押担保
		2,116.06	2,116.06	2020-2-21至2043-1-21	4.40	固定资产贷款	质押担保
		1,260.78	1,260.78	2020-6-19至2043-1-21	4.40	固定资产贷款	质押担保
		2,476.64	2,476.64	2020-8-18至2043-1-21	3.90	固定资产贷款	质押担保
		622.00	622.00	2020-12-07至2043-1-21	3.90	固定资产贷款	质押担保
		459.00	459.00	2021-2-9至2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
		1,490.00	1,490.00	2021-5-26至2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保
1,546.00	1,546.00	2021-9-24至2043-4-16	4.90	固定资产贷款	质押担保		
济南齐鲁软件园发展有限公司	齐鲁银行	5,000.00	3,831.00	2018-2-27至2022-8-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
		2,380.00	1,820.00	2018-3-19至2022-8-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
		22,000.00	16,729.00	2018-5-31至2022-8-20	6.00	流动资金贷款	保证担保
	莱商银行	10,000.00	10,000.00	2021-10-29至2022-10-29	5.45	流动资金贷款	保证担保
齐鲁汇诚商业保理有限公司	青岛银行	2,600.00	2,600.00	2021-1-7至2022-1-7	5.66	流动资金贷款	保证担保
		1,900.00	1,900.00	2021-10-15至2022-7-28	5.66	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	763.20	763.20	2021-6-30至2022-6-30	5.23	流动资金贷款	保证担保

济南高新智慧谷置业有限公司	交通银行	6,600.00	2,970.00	2019-6-12至2022-6-11	5.75	固定资产贷款	抵押担保
		19,700.00	17,730.00	2019-8-30至2022-8-31	5.74	固定资产贷款	抵押担保
	浦发银行	5,907.57	4,006.25	2020-4-16至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		8,437.30	5,735.98	2020-5-29至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,068.40	1,367.08	2020-7-28至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		1,898.52	1,297.73	2020-10-22至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		1,690.44	1,149.64	2020-12-15至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,500.70	1,709.65	2021-1-22至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
		2,724.51	1,723.19	2021-2-9至2022-12-27	5.23	固定资产贷款	抵押担保
	工商银行	1,783.12	1,778.36	2021-3-1至2024-2-25	4.75	固定资产贷款	抵押担保
		1,735.47	1,730.85	2021-9-1至2024-2-25	4.75	固定资产贷款	抵押担保
1,431.54		1,427.72	2021-9-22至2024-2-25	4.99	固定资产贷款	抵押担保	
济南高新创新谷园区开发有限公司	农商行	4,080.00	3,876.00	2021-5-31至2023-5-6	5.23	流动资金贷款	保证担保
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	2,073.44	1,261.82	2019-8-02至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		6,008.33	6,008.33	2020-1-7至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		6,215.10	4,440.10	2019-6-25至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		384.29	384.29	2019-8-02至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		863.74	863.74	2019-9-11至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		10,639.67	10,639.67	2020-1-7至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		2,885.00	2,045.00	2020-1-7至2032-6-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		1,000.00	1,000.00	2020-4-15至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		781.00	781.00	2020-6-5至2032-6-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		3,381.50	3,381.50	2020-6-5至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		5,038.00	5,038.00	2020-6-5至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		20,774.00	18,974.00	2020-8-30至2030-8-27	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		5,619.00	4,719.00	2020-9-3至2030-9-30	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		3,500.00	3,500.00	2020-11-20至2030-8-27	4.90	固定资产贷款	抵押担保
		2,817.00	2,817.00	2021-1-26至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		1,779.00	1,779.00	2020-1-28至2032-6-30	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		5,362.00	5,362.00	2021-2-1至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		460.00	460.00	2021-9-24至2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保

		170.00	170.00	2021-9-24 至 2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
		160.00	160.00	2021-9-24 至 2032-6-9	5.49	固定资产贷款	抵押担保
济南市高新区东方小额贷款有限公司	齐鲁银行	504.54	504.54	2021-5-6 至 2022-5-5	5.66	流动资金贷款	保证担保
		1,480.00	1,480.00	2021-5-6 至 2022-5-5	5.66	流动资金贷款	保证担保
		120.00	120.00	2021-5-8 至 2022-5-5	5.66	流动资金贷款	保证担保
		492.67	492.67	2021-5-10 至 2022-5-5	5.66	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	392.79	392.79	2021-5-11 至 2022-5-5	5.66	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	935.00	935.00	2021-9-9 至 2022-3-9	4.35	流动资金贷款	保证担保
山东舜元泰山融资租赁有限公司	齐鲁银行	4,000.00	2,731.85	2020-10-30 至 2023-10-29	5.22	流动资金贷款	保证担保
		4,500.00	3,647.90	2021-4-2 至 2023-9-11	5.22	流动资金贷款	保证担保
		3,000.00	2,533.09	2021-4-13 至 2024-1-22	5.22	流动资金贷款	保证担保
	北京银行	5,948.69	4,985.24	2020-10-28 至 2023-8-29	5.23	流动资金贷款	保证担保
	莱商银行	1,079.00	269.62	2021-3-30 至 2022-5-28	5.75	流动资金贷款	保证担保
		2,015.00	1,175.03	2021-3-30 至 2023-5-28	5.75	流动资金贷款	保证担保
1,320.00		769.92	2021-3-30 至 2023-6-28	5.75	流动资金贷款	保证担保	
山东济高产研科技有限公司	国开行	26,000.00	26,000.00	2021-06-25 至 2036-06-24	4.30	项目长期借款	抵押担保
		18,000.00	18,000.00	2021-09-30 至 2036-06-24	4.30	项目长期借款	抵押担保
济南东强科技创新有限公司	农发行	300.00	300.00	2021-12-28 至 2036-12-21	4.65	项目长期借款	抵押担保
玉龙股份	应收账款保理	-	13,007.11	-	-	-	质押担保
	招商银行	-	3,003.85	-	-	-	保证担保
其中一年内到期		-	158,537.07	-	-	-	-
合计		-	843,367.26	-	-	-	-

2、非传统融资

截至 2022 年 3 月末，发行人非传统融资余额为 474,124.53 万元，具体明细如下：

表 截至 2022 年 3 月末发行人非传统融资情况表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	起息日	到期日	借款利率	担保方式
济南东信开发建设有限公司	西城集团	5,000.00	5,000.00	2015-01-16	2029-10-30	4.345	信用
		15,000.00	15,000.00	2015-02-03	2029-10-30	4.345	信用
		20,000.00	20,000.00	2015-03-04	2029-10-30	4.345	信用
		35,000.00	35,000.00	2015-05-29	2029-10-30	4.345	信用
		30,000.00	30,000.00	2015-06-16	2029-10-30	4.345	信用
		150,000.00	3,000.00	2015-09-08	2040-07-30	4.345	信用
		133,000.00	133,000.00	2017-06-01	2040-07-30	4.345	信用
		3,000.00	1,850.00	2017-09-29	2040-12-21	4.345	信用
		18,500.00	18,500.00	2017-10-11	2040-12-21	4.345	信用
济南高新控股集团有限公司	信达金租	40,000.00	17,392.54	2020-06-24	2023-06-24	4.990	信用
	理财直投	43,000.00	17,930.56	2019-09-11	2022-09-11	5.600	信用
	平安租赁	21,000.00	4,142.00	2019-01-29	2024-01-29	8.410	信用
		21,000.00	4,142.00	2019-01-30	2024-01-30	8.410	信用
		28,000.00	5,522.67	2019-01-30	2024-01-30	8.410	信用
		10,000.00	1,486.67	2019-05-09	2024-05-08	8.300	信用
		10,000.00	1,486.67	2019-05-09	2024-05-08	8.300	信用
		30,000.00	6,116.00	2019-07-30	2024-07-29	8.300	信用
	光大金租	2,000.00	1,445.72	2020-04-24	2025-04-24	6.977	保证担保
	江苏信托	30,000.00	30,000.00	2020-06-24	2022-06-24	5.900	信用
	中铁信托	30,000.00	20,000.00	2020-07-01	2023-06-26	5.200	信用
平安资管	66,000.00	66,000.00	2022-3-21	2031-3-21	4.950	信用	
济南高新医疗健康有限公司	汇通金租	20,000.00	8,047.09	2019-01-30	2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,047.09	2019-01-30	2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,047.09	2019-02-01	2024-02-01	6.500	抵押担保
济南东瓴发展投资开发有限公司	中英益利	20,000.00	20,000.00	2019-11-21	2024-11-21	5.300	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2020-05-19	2024-11-21	5.300	保证担保
		29,200.00	29,200.00	2020-09-29	2024-11-21	5.300	保证担保
济南高新临空经济区园区开发有限公司	生命资产	20,000.00	20,000.00	2020-10-14	2025-10-14	5.700	保证担保
		20,000.00	20,000.00	2020-11-12	2025-11-12	5.500	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2021-06-16	2026-06-16	5.500	保证担保
其中一年内到期		-	96,231.57	-	-	-	-

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	起息日	到期日	借款利率	担保方式
合计		-	474,124.53	-		-	-

截至2021年末，发行人非传统融资余额为418,009.29万元，具体明细如下：

表 截至2021年末发行人非传统融资情况表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	借款期限	借款利率	担保方式
济南东信开发建设有 限公司	西城集团	5,000.00	5,000.00	2015-01-16 至 2029-10-30	4.345	信用
		15,000.00	15,000.00	2015-02-03 至 2029-10-30	4.345	信用
		20,000.00	20,000.00	2015-03-04 至 2029-10-30	4.345	信用
		35,000.00	35,000.00	2015-05-29 至 2029-10-30	4.345	信用
		30,000.00	30,000.00	2015-06-16 至 2029-10-30	4.345	信用
		150,000.00	3,000.00	2015-09-08 至 2040-07-30	4.345	信用
		133,000.00	133,000.00	2017-06-01 至 2040-07-30	4.445	信用
		3,000.00	1,850.00	2017-09-29 至 2040-12-21	4.345	信用
		18,500.00	18,500.00	2017-10-11 至 2040-12-21	4.345	信用
济南高新控股集团有 限公司	信达金租	40,000.00	20,743.53	2020-6-24 至 2023-06-24	4.990	信用
	理财直投	43,000.00	17,888.89	2019-09-11 至 2022-09-11	5.600	信用
	平安租赁	21,000.00	4,835.00	2019-01-29 至 2024-01-29	8.410	信用
		21,000.00	4,835.00	2019-01-30 至 2024-01-30	8.410	信用
		28,000.00	6,446.67	2019-01-30 至 2024-01-30	8.410	信用
		10,000.00	1,786.67	2019-05-09 至 2024-05-08	8.300	信用
		10,000.00	1,786.67	2019-05-09 至 2024-05-08	8.300	信用
		30,000.00	7,097.00	2019-07-30 至 2024-07-29	8.300	信用
	光大金租	2,000.00	1,445.72	2020-04-24 至 2025-04-24	6.977	保证担保
	江苏信托	30,000.00	30,000.00	2020-06-24 至 2022-06-24	5.900	信用
中铁信托	30,000.00	20,000.00	2020-07-01 至 2023-06-26	5.200	信用	
济南高新医疗健康有 限公司	汇通金租	20,000.00	8,967.15	2019-01-30 至 2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,967.15	2019-01-30 至 2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,967.15	2019-02-01 至 2024-02-01	6.500	抵押担保

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	借款期限	借款利率	担保方式
山东联荷科技发展有限公司	合众资产	10,000.00	10,000.00	2019-01-31 至 2022-01-31	7.800	保证担保
济南东瓴发展投资开发有限公司	中英益利	20,000.00	20,000.00	2019-11-21 至 2024-11-21	5.300	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2020-05-19 至 2024-11-21	5.300	保证担保
		29,200.00	29,200.00	2020-09-29 至 2024-11-21	5.300	保证担保
济南高新临空经济园区开有限公司	生命资产	20,000.00	20,000.00	2020-10-14 至 2025-10-14	5.700	保证担保
		20,000.00	20,000.00	2020-11-12 至 2025-11-12	5.500	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2021-6-16 至 2026-6-16	5.500	保证担保
其中一年内到期		-	106,307.31	-	-	-
合计		-	418,009.29	-	-	-

表 截至 2022 年 3 月末发行人理财直融工具、债权融资计划情况表

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	余额	期限	起息日	到期日	票面利率	存续情况
19 鲁济南高新 ZR006	债权融资计划	37,500.00	39,740.87	3 年	2019-04-19	2022-04-19	6.50	存续
19 鲁济南高新 ZR007	债权融资计划	30,000.00	30,295.10	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19 鲁济南高新 ZR008	债权融资计划	30,000.00	29,795.10	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19 鲁济南高新 ZR009	债权融资计划	12,500.00	13,033.41	3 年	2019-08-09	2022-08-09	6.45	存续
19 鲁济南高新 ZR012	债权融资计划	40,000.00	41,056.67	3 年	2019-11-19	2022-11-19	6.30	存续
20 鲁济南高新 ZR003	债权融资计划	30,000.00	31,600.19	3 年	2020-04-28	2023-04-28	5.50	存续
20 鲁济南高新 ZR004	债权融资计划	50,000.00	51,226.36	3 年	2020-04-29	2023-04-29	5.32	存续
20 鲁济南高新 ZR005	债权融资计划	20,000.00	20,876.80	3 年	2020-06-18	2023-06-18	5.50	存续
20 鲁济南高新 ZR006	债权融资计划	50,000.00	50,763.03	3 年	2020-06-29	2023-06-29	5.30	存续
20 鲁济南高新 ZR007	债权融资计划	50,000.00	51,560.41	3 年	2020-09-02	2023-09-02	5.15	存续
20 鲁济南高新 ZR008	债权融资计划	40,000.00	40,660.61	677 天	2020-09-18	2022-07-27	5.17	存续
20 鲁济南高新 ZR009	债权融资计划	70,000.00	70,625.34	3 年	2020-10-23	2023-10-23	5.35	存续
21 鲁济南高新 ZR001	债权融资计划	50,000.00	47,400.00	2 年	2021-04-01	2023-04-01	5.10	存续
21 济南高新 01	理财直融工具	60,000.00	63,180.00	360 天	2021-04-27	2022-04-21	5.30	存续
21 济南高新 02	理财直融工具	10,000.00	10,530.00	1 年	2021-04-28	2022-04-28	5.30	存续
21 鲁济南高新 ZR002	债权融资计划	20,000.00	18,052.56	3 年	2021-08-13	2024-08-13	5.00	存续
21 鲁济南高新 ZR003	债权融资计划	50,000.00	45,102.22	3 年	2021-08-27	2024-08-27	4.60	存续
22 鲁济南高新 ZR001	债权融资计划	50,000.00	50,615.00	2 年	2022-1-11	2024-1-11	4.42	存续
22 鲁济南高新 ZR002	债权融资计划	60,000.00	60,577.50	3 年	2022-1-21	2025-1-21	4.95	存续
22 济南高新 01	理财直融工具	50,000.00	50,107.91	1 年	2022-3-18	2023-3-17	4.79	存续
其中一年内到期		-	326,716.97	-	-	-	-	-
合计		-	490,082.11	-	-	-	-	-

表 截至 2021 年末发行人理财直融工具、债权融资计划情况表

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	余额	期限	起息日	到期日	票面利率	存续情况
19鲁济南高新ZR001	债权融资计划	40,000.00	42,423.83	3年	2019-01-28	2022-01-28	6.50	存续
19鲁济南高新ZR002	债权融资计划	35,000.00	37,085.42	3年	2019-01-28	2022-01-28	6.50	存续
19鲁济南高新ZR003	债权融资计划	40,000.00	42,356.66	3年	2019-02-21	2022-02-21	6.50	存续
19鲁济南高新ZR004	债权融资计划	50,000.00	52,687.81	3年	2019-03-14	2022-03-14	6.45	存续
19鲁济南高新ZR005	债权融资计划	15,000.00	15,731.25	3年	2019-03-29	2022-03-29	6.50	存续
19鲁济南高新ZR006	债权融资计划	37,500.00	39,112.74	3年	2019-04-19	2022-04-19	6.50	存续
19鲁济南高新ZR007	债权融资计划	30,000.00	30,283.95	3年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19鲁济南高新ZR008	债权融资计划	30,000.00	29,783.95	3年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19鲁济南高新ZR009	债权融资计划	12,500.00	12,825.60	3年	2019-08-09	2022-08-09	6.45	存续
19鲁济南高新ZR012	债权融资计划	40,000.00	40,426.67	3年	2019-11-19	2022-11-19	6.30	存续
20鲁济南高新ZR001	债权融资计划	20,000.00	16,481.65	2年	2020-03-17	2022-03-17	5.60	存续
20鲁济南高新ZR002	债权融资计划	40,000.00	41,833.33	2年	2020-3-31	2022-03-31	5.50	存续
20鲁济南高新ZR003	债权融资计划	30,000.00	31,172.69	3年	2020-04-28	2023-04-28	5.50	存续
20鲁济南高新ZR004	债权融资计划	50,000.00	50,536.36	3年	2020-04-29	2023-04-29	5.32	存续
20济南高新01	理财直融工具	55,000.00	55,412.96	641天	2020-05-15	2022-02-15	5.30	存续
20鲁济南高新ZR005	债权融资计划	20,000.00	20,591.80	3年	2020-06-18	2023-06-18	5.50	存续
20鲁济南高新ZR006	债权融资计划	50,000.00	50,075.53	3年	2020-06-29	2023-06-29	5.30	存续
20鲁济南高新ZR007	债权融资计划	50,000.00	50,891.66	3年	2020-09-02	2023-09-02	5.15	存续
20鲁济南高新ZR008	债权融资计划	40,000.00	37,903.28	677天	2020-09-18	2022-07-27	5.17	存续
20鲁济南高新ZR009	债权融资计划	70,000.00	70,621.37	3年	2020-10-23	2023-10-23	5.35	存续
21鲁济南高新ZR001	债权融资计划	50,000.00	49,866.27	2年	2021-04-01	2023-04-01	5.10	存续
21济南高新01	理财直融工具	60,000.00	62,356.97	360天	2021-04-27	2022-04-21	5.30	存续
21济南高新02	理财直融工具	10,000.00	10,392.50	1年	2021-04-28	2022-04-28	5.30	存续
21鲁济南高新ZR002	债权融资计划	20,000.00	20,061.28	3年	2021-08-13	2024-08-13	5.00	存续
21鲁济南高新ZR003	债权融资计划	50,000.00	50,120.28	3年	2021-08-27	2024-08-27	4.60	存续
其中一年内到期		-	571,522.87	-	-	-	-	-
合计		-	389,512.94	-	-	-	-	-

3、发行人授信情况

截至2022年3月末，发行人共获得金融机构授信739.34亿元，

已使用 493.69 亿元，剩余授信额度 243.66 亿元，具体情况如下：

表 截至 2022 年 3 月末公司取得授信情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	829,200.00	667,000.00	162,200.00
农业发展银行	462,250.00	239,893.04	222,356.96
中国进出口银行	131,000.00	69,453.09	61,546.91
中国工商银行	168,000.00	101,274.23	66,725.77
中国农业银行	100,000.00	-	100,000.00
中国银行	50,000.00	50,000.00	-
中国建设银行	330,000.00	169,116.51	160,883.49
交通银行	220,000.00	65,835.00	154,165.00
兴业银行	590,000.00	153,455.00	436,545.00
招商银行	411,490.00	411,490.00	0.00
中信银行	280,000.00	192,850.00	87,150.00
华夏银行	500,000.00	223,600.00	276,400.00
平安银行	400,000.00	116,000.00	284,000.00
民生银行	35,000.00	35,000.00	-
浦发银行	395,500.00	66,989.52	328,510.48
光大银行	217,400.00	194,400.00	23,000.00
广发银行	110,000.00	73,000.00	37,000.00
恒丰银行	101,300.00	101,300.00	-
浙商银行	100,000.00	45,000.00	55,000.00
渤海银行	300,000.00	18,000.00	282,000.00
齐鲁银行	245,990.00	228,286.00	17,704.00
青岛银行	200,000.00	186,445.00	13,555.00
北京银行	146,900.00	104,117.85	42,782.15
日照银行	120,000.00	65,000.00	55,000.00
威海商行	120,000.00	110,000.00	10,000.00
莱商银行	50,000.00	46,481.60	3,518.40
东营银行	20,000.00	20,000.00	-
济南农商行	72,593.00	69,426.00	3,167.00
汇丰银行	15,000.00	15,000.00	-

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
山东信托	100,000.00	-	70,000.00
平安租赁	120,000.00	120,000.00	-
汇通金租	120,000.00	120,000.00	-
信达金租	40,000.00	40,000.00	-
光大金租	50,000.00	2,000.00	48,000.00
合计	7,151,623.00	4,120,412.84	3,001,210.16

截至本募集说明书签署日，公司获得的金融机构授信额度和未使用授信额度未发生重大不利变化。

五、对外担保情况

（一）对外担保情况

截至2022年3月末，发行人对外担保余额185,673.89万元，占净资产的比例为6.21%，占总资产的比例为1.90%。发行人及其下属子公司对外担保具体情况如下：

表 截至2022年3月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
济南高新控股集团有限公司	济南济高融建置业有限责任公司	保证担保	22,515.50	是
	徐州荣智房地产开发有限公司	保证担保	17,150.00	是
	济南广播电视台	保证担保	7,296.29	是
	山东思克洛贸易有限公司	保证担保	180.87	是
	山东新松工业软件研究院股份有限公司	保证担保	498.21	是
	拓锐科技有限公司	保证担保	1,310.29	是
	山东铁发资产管理有限公司	保证担保	40,100.45	是
	山东善誉招标咨询有限公司	保证担保	250.94	是
	能猫（山东）集团有限公司	保证担保	647.52	是

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
	山东欣宏药业有限公司	保证担保	392.00	是
	济南智慧金谷人工智能科技有限公司	保证担保	3,713.90	是
	济南鸿天服装有限公司	保证担保	2,610.00	是
	济南济高东诚置业有限公司	保证担保	12,695.85	是
科信融资担保有限公司	中新科农(山东)生态农业有限公司	连带保证	1,000.00	是
	旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	800.00	是
	神州顶联科技有限公司	连带保证	500.00	是
	神州顶联科技有限公司	连带保证	400.00	是
	山东卓文建设有限公司	连带保证	400.00	是
	山东众联恒信工程集团有限公司	连带保证	500.00	是
	山东中商德铨物联网有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东中侨实业集团有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东中加集成智能科技有限公司	连带保证	200.00	是
	山东兆宇电子股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东兆宇电子股份有限公司	连带保证	400.00	是
	山东远盾网络技术股份有限公司	连带保证	350.00	是
	山东蚁巡网络科技有限公司	连带保证	350.00	是
	山东医科元多能干细胞生物工程有限 公司	连带保证	600.00	是
	山东一创众望教育科技有限公司	连带保证	200.00	是
	山东星之诚生物科技有限公司	连带保证	700.00	是
	山东新系统商贸有限公司	连带保证	250.00	是
	山东新捷迈信息科技有限公司	连带保证	800.00	是
	山东沃加商贸有限公司	连带保证	500.00	是
	山东万泽冷链股份有限公司	连带保证	500.00	是
	山东万博科技股份有限公司	连带保证	500.00	是
	山东万博科技股份有限公司	连带保证	500.00	是
	山东同科供应链股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东腾博塑料制品有限公司	连带保证	500.00	是
山东腾博塑料制品有限公司	连带保证	300.00	是	

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
	山东泰隆盛世传媒有限公司	连带保证	400.00	是
	山东太平洋环保股份有限公司	连带保证	800.00	是
	山东省人民药业有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东省环能设计院股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东省环能设计院股份有限公司	连带保证	600.00	是
	山东省工业设备安装集团有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	260.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	240.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	500.00	是
	山东齐美网络科技有限公司	连带保证	500.00	是
	山东欧标信息科技有限公司	连带保证	300.00	是
	山东美泉环保科技有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东履道文物保护工程有限公司	连带保证	500.00	是
	山东鲁润新胜药业有限公司	连带保证	800.00	是
	山东鲁昂电气有限公司	连带保证	500.00	是
	山东龙冈控股集团有限公司	连带保证	800.00	是
	山东领亿智能技术有限公司	连带保证	200.00	是
	山东雷石智能制造股份有限公司	连带保证	200.00	是
	山东雷石智能制造股份有限公司	连带保证	100.00	是
	山东科润霖化工有限公司	连带保证	900.00	是
	山东君拓光电有限公司	连带保证	450.00	是
	山东聚德顺电子科技有限公司	连带保证	300.00	是
	山东锦尚食品有限公司	连带保证	100.00	是
	山东金潮交通设施有限公司	连带保证	260.00	是
	山东金潮交通设施有限公司	连带保证	140.00	是
	山东金潮交通设施有限公司	连带保证	500.00	是
	山东佳怡物流有限公司	连带保证	500.00	是
	山东佳怡物流有限公司	连带保证	500.00	是
	山东佳怡国际汽车物流有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东惠民中联生物科技有限公司	连带保证	800.00	是
	山东华伟液压科技有限公司	连带保证	1,500.00	是
	山东华安检测技术有限公司	连带保证	1,000.00	是

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
	山东弘锐信息科技有限公司	连带保证	300.00	是
	山东恒力新能源工程有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东亨达利钟表眼镜珠宝有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东海冠电气有限公司	连带保证	500.00	是
	山东广鹏信息科技有限公司	连带保证	280.00	是
	山东峰安云涌智能科技有限公司	连带保证	220.00	是
	山东方宏新能源集团有限公司	连带保证	500.00	是
	山东德泰木业有限公司	连带保证	300.00	是
	山东德全信息工程有限公司	连带保证	350.00	是
	山东德鲁泰信息科技股份有限公司	连带保证	300.00	是
	山东道通通信技术有限公司	连带保证	495.00	是
	山东道通通信技术有限公司	连带保证	300.00	是
	山东大图数控设备有限公司	连带保证	500.00	是
	山东大风车实业有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东伯瑞汽车销售服务有限公司	连带保证	500.00	是
	山东秉信建材有限公司	连带保证	400.00	是
	山东奔跑吧贝壳文化传媒有限公司	连带保证	400.00	是
	山东百味堂中药饮片有限公司	连带保证	550.00	是
	山东爱升信息科技有限公司	连带保证	200.00	是
	山东爱升信息科技有限公司	连带保证	200.00	是
	七彩建设发展有限公司	连带保证	1,000.00	是
	铭正建设发展有限公司	连带保证	1,000.00	是
	济南源动力餐饮管理咨询有限公司	连带保证	500.00	是
	济南源动力餐饮管理咨询有限公司	连带保证	350.00	是
	济南永昌物流有限公司	连带保证	1,000.00	是
	济南颐美国度化妆品有限公司	连带保证	1,000.00	是
	济南同路医药科技发展有限公司	连带保证	300.00	是
	济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	连带保证	793.00	是
	济南时代智囊网络技术有限公司	连带保证	500.00	是
	济南圣商商业管理有限公司	连带保证	550.00	是
	济南胜华汽车销售服务有限公司	连带保证	700.00	是

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
	济南三旭科贸有限公司	连带保证	500.00	是
	济南赛邦石油化学有限公司	连带保证	300.00	是
	济南赛邦石油化学有限公司	连带保证	500.00	是
	济南美佳风采工贸有限公司	连带保证	600.00	是
	济南良信机电有限公司	连带保证	300.00	是
	济南联仁益华贸易有限公司	连带保证	300.00	是
	济南可恩口腔医院有限公司	连带保证	500.00	是
	济南康和医药科技有限公司	连带保证	800.00	是
	济南瑾达园工贸有限责任公司	连带保证	300.00	是
	济南金胜星机械设备有限公司	连带保证	1,000.00	是
	济南黄台煤气炉有限公司	连带保证	900.00	是
	济南华众世纪信息技术有限公司	连带保证	240.00	是
	济南鸿泰医疗管理集团有限公司	连带保证	800.00	是
	济南恒泰机车车辆机械有限公司	连带保证	400.00	是
	济南恒泰机车车辆机械有限公司	连带保证	300.00	是
	济南昊中自动化有限公司	连带保证	400.00	是
	济南昊中自动化有限公司	连带保证	400.00	是
	济南好福多粮油商贸有限公司	连带保证	300.00	是
	济南富地物业管理有限公司	连带保证	500.00	是
	济南鼎邦保温工程有限公司	连带保证	400.00	是
	济南宝朔商贸有限公司	连带保证	650.00	是
	德泰建设有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东联荷科技发展有限公司	济南凯尔曼自动化有限公司	保证担保	74.20	是
济南东拓置业有限公司	聊城中泰汽车销售公司	保证担保	109.94	是
济南高新临空经济区园区开发有限公司	山东博迈达生物科技有限公司	保证担保	316.62	是
	山东天工医用品开发有限公司	保证担保	736.70	是
	济南恒元光电科技有限公司	保证担保	556.40	是
	山东天工医用品开发有限公司	保证担保	335.62	是
	济南鑫永泰实业有限公司	保证担保	359.82	是
	山东精久科技有限公司	保证担保	212.42	是

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
	济南庆昕庆港新材料有限公司	保证担保	544.60	是
	山东精久科技有限公司	保证担保	261.04	是
	济南巨丰印刷有限公司	保证担保	835.95	是
	济南华捷仪器仪表有限公司	保证担保	987.38	是
济南高新智慧谷投资置业有限公司	山东中亿源项目管理有限公司	保证担保	332.45	是
	山东维平信息安全测评技术有限公司	保证担保	444.18	是
	山东卓控自动化科技有限公司	保证担保	223.29	是
	山东灵通交通设施工程有限公司	保证担保	315.33	是
济南颐沁智能科技有限公司	山东朗欧机械科技有限公司	保证担保	371.70	是
	济南金鲁鼎焊接技术有限公司	保证担保	471.59	是
	济南沛华信息技术有限公司	保证担保	542.70	是
	济南云路金电子科技有限公司	保证担保	398.49	是
	山东厚德测控技术股份有限公司	保证担保	731.52	是
	山东泽上检测技术有限公司	保证担保	589.42	是
	迪欣(山东)科技发展有限公司	保证担保	749.95	是
	济南天丰宇阳汽车服务有限公司	保证担保	514.14	是
	山东银山电气有限公司	保证担保	797.00	是
山东欧标信息科技有限公司	保证担保	1,221.62	是	
合计	-	-	185,673.89	-

主要担保企业情况:

1、济南东创置业有限公司成立于 2013 年 12 月 26 日，由发行人和山东绿城投资置业有限公司合作成立，双方各持有 50% 股权。截止到 2019 年底，该合资公司总资产 47.6 亿元，营业收入 30.55 亿元，开发项目运营较好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

2、济南济高融建置业有限责任公司成立于 2019 年 5 月 28 日，为山东融建置业有限公司及发行人的控股公司。山东融建置业有限公司占股 51%，发行人占股 49%。截止到 2019 年底，该公司总资产 37.43

亿，开发项目已经启动，且运作良好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

3、济南广播电视台为济南市人民政府直属的正局级事业单位，于 2010 年 1 月 23 日正式挂牌成立，由济南人民广播电台、济南电视台及市广播电视局所属其他事业单位合并组建而成。济南广播电视台购置汉峪金谷 A7-1 楼，发行人对其购房贷款提供阶段性担保。

注：发行人对民营企业提供阶段性担保主要是因为上表中的民营企业购置了发行人汉峪金谷等写字楼的楼盘，前期已向发行人支付了首付款项，由于楼盘的产权证明尚未完成办理，因此由发行人提供阶段性担保，由民营企业向银行贷款，用于支付剩余购置款项，待产权证办妥后发行人解除阶段性担保，上述民营企业以产权证书抵押进行贷款。上述担保合法合规，未发生任何代偿情况。

表 截至 2022 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保企业	担保方式	担保余额	担保对象是否正常运行
济南高新控股集团有限公司	济南济高融建置业有限责任公司	保证担保	44,516.50	是
	徐州荣智房地产开发有限公司	保证担保	17,150.00	是
	济南广播电视台	保证担保	7,583.58	是
	山东思克洛贸易有限公司	保证担保	187.97	是
	山东新松工业软件研究院股份有限公司	保证担保	512.43	是
	山东文衡创业服务有限公司	保证担保	466.58	是
	拓锐科技有限公司	保证担保	1,338.19	是
	山东铁发资产管理有限公司	保证担保	40,100.45	是
	瞳见科技有限公司	保证担保	475.00	是
	山东善誉招标咨询有限公司	保证担保	360.00	是
	能猫（山东）集团有限公司	保证担保	657.62	是
山东欣宏药业有限公司	保证担保	402.50	是	

	济南智慧金谷人工智能科技有限公司	保证担保	1,841.82	是
	济南鸿天服装有限公司	保证担保	2,677.50	是
	济南济高东诚置业有限公司	保证担保	12,695.85	是
科信融资担保有限公司	华戎信息产业有限公司	连带保证	500.00	是
	济南三旭科贸有限公司	连带保证	500.00	是
	山东孟鑫超市有限公司	连带保证	400.00	是
	济南道可得商贸有限公司	连带保证	200.00	是
	中新科农(山东)生态农业有限公司	连带保证	400.00	是
	济南领信安全技术有限公司	连带保证	300.00	是
	山东恒力新能源工程有限公司	连带保证	300.00	是
	济南圣商商业管理有限公司	连带保证	550.00	是
	山东康威通信技术股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东大山路桥工程有限公司	连带保证	400.00	是
	山东金潮交通设施有限公司	连带保证	500.00	是
	山东省环能设计院股份有限公司	连带保证	600.00	是
	山东齐美网络科技有限公司	连带保证	500.00	是
	山东亨达利钟表眼镜珠宝有限公司	连带保证	900.00	是
	济南领信安全技术有限公司	连带保证	600.00	是
	德泰建设有限公司	连带保证	1,100.00	是
	济南昊中自动化有限公司	连带保证	400.00	是
	山东中侨实业集团有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东华安检测技术有限公司	连带保证	500.00	是
	山东华安检测技术有限公司	连带保证	500.00	是
	济南领信安全技术有限公司	连带保证	600.00	是
	山东聚德顺电子科技有限公司	连带保证	300.00	是
	山东天频信息工程有限公司	连带保证	400.00	是
	山东星之诚生物科技有限公司	连带保证	700.00	是
	山东锦尚食品有限公司	连带保证	100.00	是
	山东大图数控设备有限公司	连带保证	500.00	是
	山东龙冈控股集团有限公司	连带保证	700.00	是
	济南鸿泰医疗管理集团有限公司	连带保证	800.00	是
	济南源动力餐饮管理咨询有限公司	连带保证	500.00	是
	山东太平洋环保股份有限公司	连带保证	800.00	是
山东省工业设备安装集团有限公司	连带保证	1,000.00	是	
山东医科元多能干细胞生物工程有限公司	连带保证	600.00	是	

济南华众世纪信息技术有限公司	连带保证	240.00	是
山东万博科技股份有限公司	连带保证	500.00	是
山东德泰木业有限公司	连带保证	300.00	是
济南时代智囊网络技术有限公司	连带保证	500.00	是
七彩建设发展有限公司	连带保证	1,000.00	是
济南金胜星机械设备有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东大风车实业有限公司	连带保证	1,000.00	是
济南恒泰机车车辆机械有限公司	连带保证	300.00	是
山东佳怡物流有限公司	连带保证	500.00	是
山东中商德铨物联网有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东佳怡国际汽车物流有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东兆宇电子股份有限公司	连带保证	400.00	是
山东省人民药业有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东百味堂中药饮片有限公司	连带保证	550.00	是
中新科农(山东)生态农业有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东远盾网络技术股份有限公司	连带保证	350.00	是
济南源动力餐饮管理咨询有限公司	连带保证	350.00	是
山东兆宇电子股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东德鲁泰信息科技股份有限公司	连带保证	300.00	是
济南恒泰机车车辆机械有限公司	连带保证	400.00	是
济南好福多粮油商贸有限公司	连带保证	300.00	是
济南瑾达园工贸有限责任公司	连带保证	300.00	是
山东鲁昂电气有限公司	连带保证	500.00	是
济南赛邦石油化学有限公司	连带保证	300.00	是
济南宝朔商贸有限公司	连带保证	650.00	是
山东道通通信技术有限公司	连带保证	495.00	是
山东领亿智能技术有限公司	连带保证	200.00	是
济南永昌物流有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东弘锐信息科技有限公司	连带保证	300.00	是
济南昊中自动化有限公司	连带保证	400.00	是
山东万博科技股份有限公司	连带保证	500.00	是
济南胜华汽车销售服务有限公司	连带保证	700.00	是
济南鼎邦保温工程有限公司	连带保证	400.00	是
山东蚁巡网络科技有限公司	连带保证	350.00	是
山东道通通信技术有限公司	连带保证	300.00	是

旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东欧标信息科技有限公司	连带保证	300.00	是
山东伯瑞汽车销售服务有限公司	连带保证	500.00	是
山东雷石智能制造股份有限公司	连带保证	200.00	是
山东美泉环保科技有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东科润霖化工有限公司	连带保证	900.00	是
济南美佳风采工贸有限公司	连带保证	600.00	是
旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东鲁润新胜药业有限公司	连带保证	800.00	是
山东龙冈控股集团有限公司	连带保证	800.00	是
山东海冠电气有限公司	连带保证	500.00	是
山东新捷迈信息科技有限公司	连带保证	800.00	是
山东君拓光电有限公司	连带保证	450.00	是
神州顶联科技有限公司	连带保证	500.00	是
山东沃加商贸有限公司	连带保证	500.00	是
山东泰隆盛世传媒有限公司	连带保证	400.00	是
山东恒力新能源工程有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东爱升信息科技有限公司	连带保证	200.00	是
济南赛邦石油化学有限公司	连带保证	500.00	是
济南良信机电有限公司	连带保证	300.00	是
山东海天物联股份有限公司	连带保证	800.00	是
山东卓文建设有限公司	连带保证	400.00	是
山东惠民中联生物科技有限公司	连带保证	800.00	是
山东雷石智能制造股份有限公司	连带保证	100.00	是
山东新系统商贸有限公司	连带保证	250.00	是
山东履道文物保护工程有限公司	连带保证	500.00	是
山东秉信建材有限公司	连带保证	400.00	是
山东中加集成智能科技有限公司	连带保证	200.00	是
山东爱升信息科技有限公司	连带保证	200.00	是
山东腾博塑料制品有限公司	连带保证	500.00	是
山东腾博塑料制品有限公司	连带保证	300.00	是
山东省环能设计院股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
山东奔跑吧贝壳文化传媒有限公司	连带保证	400.00	是
神州顶联科技有限公司	连带保证	400.00	是
山东峰安云涌智能科技有限公司	连带保证	220.00	是

	山东方宏新能源集团有限公司	连带保证	500.00	是
	济南康和医药科技有限公司	连带保证	1,000.00	是
	济南同路医药科技发展有限公司	连带保证	300.00	是
	山东德全信息工程有限公司	连带保证	350.00	是
	山东广鹏信息科技有限公司	连带保证	280.00	是
	山东佳怡物流有限公司	连带保证	500.00	是
	山东金潮交通设施有限公司	连带保证	260.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	260.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	240.00	是
	山东深蓝机器股份有限公司	连带保证	500.00	是
	山东同科供应链股份有限公司	连带保证	1,000.00	是
	山东众联恒信工程集团有限公司	连带保证	500.00	是
	旺盛生态环境股份有限公司	连带保证	800.00	是
	济南可恩口腔医院有限公司	连带保证	500.00	是
	山东卓文建设有限公司	连带保证	600.00	是
山东联荷科技发展有限公司	济南凯尔曼自动化有限公司	保证担保	76.85	是
济南东拓置业有限公司	聊城中泰汽车销售公司	保证担保	114.12	是
济南高新临空经济区园区开发有限公司	山东精久科技有限公司	保证担保	223.13	是
	济南巨丰印刷有限公司	保证担保	855.14	是
	济南庆昕庆港新材料有限公司	保证担保	583.50	是
	山东精久科技有限公司	保证担保	274.17	是
	济南鑫永泰实业有限公司	保证担保	369.55	是
	济南华捷仪器仪表有限公司	保证担保	1,000.00	是
济南高新智慧谷投资置业有限公司	山东中亿源项目管理有限公司	保证担保	341.60	是
	山东维平信息安全测评技术有限公司	保证担保	456.40	是
	山东卓控自动化科技有限公司	保证担保	229.12	是
	山东灵通交通设施工程有限公司	保证担保	323.93	是
合计	-	-	199,658.50	-

主要担保企业情况:

1、济南东创置业有限公司成立于 2013 年 12 月 26 日，由发行人和山东绿城投资置业有限公司合作成立，双方各持有 50% 股权。截止到 2019 年底，该合资公司总资产 47.6 亿元，营业收入 30.55 亿元，

开发项目运营较好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

2、济南济高融建置业有限责任公司成立于2019年5月28日，为山东融建置业有限公司及发行人的控股公司。山东融建置业有限公司占股51%，发行人占股49%。截止到2019年底，该公司总资产37.43亿，开发项目已经启动，且运作良好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

3、济南广播电视台为济南市人民政府直属的正局级事业单位，于2010年1月23日正式挂牌成立，由济南人民广播电台、济南电视台及市广播电视局所属其他事业单位合并组建而成。济南广播电视台购置汉峪金谷A7-1楼，发行人对其购房贷款提供阶段性担保。

注：发行人对民营企业提供阶段性担保主要是因为上表中的民营企业购置了发行人汉峪金谷等写字楼的楼盘，前期已向发行人支付了首付款项，由于楼盘的产权证明尚未完成办理，因此由发行人提供阶段性担保，由民营企业向银行贷款，用于支付剩余购置款项，待产权证办妥后发行人解除阶段性担保，上述民营企业以产权证书抵押进行贷款。上述担保合法合规，未发生任何代偿情况。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内子公司无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债事项。

六、受限资产情况

截至2022年3月末，发行人及其子公司的受限资产账面价值总计643,891.98万元，占净资产的比例为21.54%，占总资产的比例为6.58%。

截至2022年3月末发行人及其子公司资产抵/质押情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	183,349.15	预售资金监管及其他保证金
存货	427,142.83	抵押
投资性房地产	33,400.00	抵押
长期股权投资	-	-
合计	643,891.98	-

表 截至2022年3月末发行人及其子公司资产抵/质押情况表

单位：万元

借款单位	抵/质押权人	借款余额	抵/质押物	抵/质押物账面价值	抵/质押起始日	抵/质押到期日
济南高新智慧谷投资置业有限公司	交通银行	2,970.00	鲁（2019）济南市不动产权第0070197/249/183/203/200/185号	19,216.22	2019/6/12	2022/6/11
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	17,788.00	鲁（2019）济南市不动产权第0258658号	7,636.19	2021/4/30	2032/6/9
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	28,527.00	鲁（2020）济南市不动产权第0286559号	5,200.00	2021/4/29	2032/6/9
济南高新智慧谷投资置业有限公司	交通银行	8,865.00	鲁（2019）济南市不动产证明第0106619/605/524/376/370号	10,783.37	2019/8/30	2022/8/30

借款单位	抵/质押权人	借款余额	抵/质押物	抵/质押物账面价值	抵/质押起始日	抵/质押到期日
高新医疗健康有限公司	汇通金租	24,141.27	鲁（2019）济南市不动产权第0126109号	46,680.76	2019/1/30	2024/1/30
济南高新技术产业开发区物业管理总公司	中垠租赁	26,125.00	鲁（2021）济南市不动产权第0136236号、鲁（2018）济南市不动产权第0011728号	33,400.00	2021/9/13	2023/8/17
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	4,775.00	鲁（2018）济南市不动产权第0188145号	1,351.03	2020/1/7	2023/6/30
济南高新智慧谷投资置业有限公司	浦发银行	16,989.52	鲁（2020）济南市不动产权第0031106号	103,000.00	2020/4/1	2023/4/1
济南高新临空经济园园区开发有限公司	农发行	4,269.00	鲁（2020）济南市不动产权第0236952号/0235861号/鲁（2018）济南市不动产权第0237644号	16,953.20	2021/2/7	2030/8/30
济南高新智慧谷投资置业有限公司	工商银行	8,274.23	鲁（2021）济南市不动产权第0018904号	58,000.00	2021/1/6	2024/1/6
济南济高产研科技有限公司	国开行	79,000.00	鲁（2020）济南市不动产权第0104949号	19,700.00	2021/6/25	2036/6/24
济南东强科技创新有限公司	农发行	25,570.00	鲁（2021）济南市不动产权第0114921号	23,243.57	2021/12/22	2036/12/21
济南高新控股集团有限公司	齐鲁银行-	50,000.00	鲁（2022）济南市不动产权第0030925号、0030991号、0031002号、	109,291.55	2022/2/28	2024/2/25
济南东瓴发展投资开发有限公司	齐鲁银行	21,000.00				

借款单位	抵/质押权人	借款余额	抵/质押物	抵/质押物账面价值	抵/质押起始日	抵/质押到期日
			0030940号、 0030911号			
济南高新临空 东恒投资建设 有限公司	农发行	723.00	鲁(2021)济南市 不动产权第0266250 号	6,086.93	2021/12/28	2034/12/27
			预售资金监管、承 兑保证金等	183,349.15		
总计	-	319,017.02	-	643,891.98	-	

七、关联交易情况

1、截至2022年3月末情况

(1) 关联方应收应付款项余额

1) 应收项目

表 截至2022年3月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	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	2022年3月	2021年末
其他应收款	济南东禾置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	13,419.60	13,419.60
其他应收款	济南高新城市建设发展有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	313,643.70	288,160.60
其他应收款	山东华芯富创电子科技有限公司	生产经营	协议定价	回收	否	3,400.00	3,400.00
其他应收款	济南济高东智置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	109,899.82	91,656.02
其他应收款	徐州济盛置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	20,681.80	20,409.96
其他应收款	徐州荣智房地产开发	项目合作	协议定价	项目收益	否	100.60	159.40

	有限公司						
合计	-	-	-	-	-	461,145.52	417,205.58

2) 应付项目

表 截至 2022 年 3 月末发行人关联方应付项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应付款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	106,317.92	95,406.95
其他应付款	山东齐鲁融媒科技股份有限公司	租赁保证金	协议定价	到期支付	否	28.80	28.80
其他应付款	济南东齐房地产开发有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	267.92	267.92
合计	-	-	-	-	-	106,614.64	95,703.67

(2) 关联方担保情况

1) 公司作为担保方

表 发行人 2022 年 3 月末对外担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南济高融建置业有限责任公司	22,515.50	保证担保	否
徐州荣智房地产开发有限公司	17,150.00	保证担保	否
济南济高东诚置业有限公司	12,695.85	保证担保	否
旺盛生态环境股份有限公司	2,800.00	保证担保	否
小计	55,161.35	-	-

济南济高融建置业有限责任公司成立于 2019 年 5 月 28 日，为山东融建置业有限公司及发行人的控股公司。山东融建置业有限公司占股 51%，发行人占股 49%。截止到 2020 年底，该公司总资产

41.74 亿，开发项目已经启动，且运作良好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

徐州荣智房地产开发有限公司成立于 2020 年 9 月 9 日，为徐州济盛置业有限公司全资子公司。徐州济盛置业有限公司为合资公司，济南润盛投资有限公司占股 51%，济南高新智慧谷投资置业有限公司占股 49%，济南高新智慧谷投资置业有限公司为发行人全资子公司。截至到 2020 年底，该公司总资产 7.01 亿，开发项目已经启动，且运作良好，此类担保由项目公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

济南济高东诚置业有限公司成立于 2020 年 7 月 24 日，为绿城房地产集团有限公司及发行人的控股公司。绿城房地产集团有限公司占股 50%，发行人占股 50%，截至到 2020 年底，该公司总资产 9.92 亿，开发项目已经启动，且运作良好，此类担保由合资公司独立资产和运营资金对应，发行人发生代偿风险较小。

旺盛生态环境股份有限公司成立于 2002 年 1 月 7 日，为发行人的关联单位，截至到 2021 年底，该公司总资产 10.61 亿元。

2) 公司作为被担保方

表 发行人 2022 年 3 月末作为被担保方情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南高新城市建设有限公司	109,730.00	保证担保	否
小计	109,730.00		

3) 对子公司的担保

图表 6-107：发行人 2022 年 3 月末对子公司担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南东瓴发展投资开发有限公司	106,968.66	保证担保	否
山东联荷科技发展有限公司	5,737.50	保证担保	否
济南高新临空经济园区开发有限公司	76,883.45	保证担保	否
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	32,133.00	保证担保	否
济南高新创新谷园区开发有限公司	3,876.00	保证担保	否
齐鲁汇诚商业保理有限公司	2,663.20	保证担保	否
济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	4,433.00	保证担保	否
山东舜元泰山融资租赁有限公司	13,849.63	保证担保	否
合计	246,544.44		

2、2021 年末情况

(1) 关联方应收应付款项余额

1) 应收项目

表 截至 2021 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	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应收款	济南东禾置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	13,419.60	27,493.71
其他应收款	济南高新城市建设发展有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	288,160.60	285,940.29
其他应收款	山东华芯富创电子科技有限公司	生产经营	协议定价	回收	否	3,400.00	3,400.00
其他应收款	济南济高东智置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	91,656.02	-
其他应收款	徐州济盛置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	20,409.96	-
其他应收款	徐州荣智房地产开发有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	159.40	-
合计	-	-	-	-	-	417,205.58	316,834.00

2) 应付项目

表 截至 2021 年末发行人关联方应付项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应付款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	95,406.95	63,963.61
其他应付款	山东齐鲁融媒科技股份有限公司	租赁保证金	协议定价	到期支付	否	28.80	28.80
其他应付款	济南东齐房地产开发有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	267.92	267.92
合计	-	-	-	-	-	95,703.67	64,260.33

(2) 关联方担保情况

1) 公司作为担保方

表 发行人 2021 年末对外担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南济高融建置业有限责任公司	44,516.50	保证担保	否
济南济高东诚置业有限公司	12,695.85	保证担保	否
徐州荣智房地产开发有限公司	17,150.00	保证担保	否
旺盛生态环境股份有限公司	2,800.00	保证担保	否
小计	77,162.35	-	-

2) 公司作为被担保方

表 发行人 2021 年末作为被担保方情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南高新城市建设有限公司	114,730.00	保证担保	否
小计	114,730.00	-	-

3) 对子公司的担保

图表 6-112: 发行人 2021 年末对子公司担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保方式	担保是否已经履行完毕
济南东瓴发展投资开发有限公司	110,412.53	保证担保	否
山东联荷科技发展有限公司	16,075.00	保证担保	否
济南高新临空经济园区开发有限公司	73,784.45	保证担保	否
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	32,380.00	保证担保	否
济南高新创新谷园区开发有限公司	3,876.00	保证担保	否
齐鲁汇诚商业保理有限公司	5,263.20	保证担保	否
济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	3,925.00	保证担保	否
山东舜元泰山融资租赁有限公司	16,112.65	保证担保	否
小计	261,828.83	-	-

3、2020年末情况

(1) 关联方应收应付款项余额

1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应收款	济南东禾置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	27,493.71	33,651.47
其他应收款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	-	26,000.00
其他应收款	济南高新城市建设发展有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	285,940.29	113,645.91
其他应收款	山东华芯富创电子科技有限公司	生产经营	协议定价	回收	否	3,400.00	3,400.00
其他应收款	山东瑞蚨祥贸易有限公司	债权收购	协议定价	回收	否	-	3,327.88

2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应付款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	63,963.61	49,576.75

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应付款	山东齐鲁融媒科技股份有限公司	租赁保证金	协议定价	到期支付	否	28.80	28.80
其他应付款	济南东齐房地产开发有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	267.92	267.92

(2) 关联方担保情况

1) 公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南济高融建置业有限责任公司	32,634.00	2019/12/31	2022/12/27	否

2) 公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南高新城市建设有限公司	35,000.00	2018/11/30	2023/11/30	否
济南高新城市建设有限公司	35,000.00	2018/9/30	2021/9/26	否
济南高新城市建设有限公司	30,000.00	2020-1-20	2021-1-19	否
济南高新城市建设有限公司	30,000.00	2020-7-1	2021-6-30	否
济南高新城市建设有限公司	50,000.00	2020-8-21	2021-8-20	否
小计	165,000.00	-	-	-

3) 对子公司的担保

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南通港经贸有限公司	10,118.10	2015/8/7	2022/1/20	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	20,353.71	2016/10/28	2024/7/27	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南综合保税区开发投资集团有限公司	3,996.56	2016/11/28	2025/7/27	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	19,500.00	2018/2/27	2021/2/26	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	12,000.00	2018/10/12	2021/10/11	否
山东联荷科技发展有限公司	6,750.00	2020/9/10	2023/8/25	否
济南高新临空经济园区开发有限公司	69,353.45	2019/6/25	2032/6/30	否
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	24,380.00	2018/5/31	2022/8/20	否
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	10,000.00	2020/4/30	2021/4/29	否
济南高新创新谷园区开发有限公司	4,080.00	2019/6/20	2021/4/15	否
齐鲁汇诚商业保理有限公司	1,900.00	2020/7/7	2021/7/7	否
济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	1,000.00	2020/9/16	2021/9/15	否
济南市高新区东方小额贷款股份有限公司	3,990.00	2020/7/15	2021/11/9	否
山东舜元泰山融资租赁有限公司	4,000.00	2020/10/30	2023/10/29	否
山东舜元泰山融资租赁有限公司	5,602.16	2020/10/28	2023/8/29	否
小计	197,023.98	-	-	-

4、2019 年末情况

(1) 关联方应收应付款项余额

1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应收款	济南东禾置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	33,651.47	46,338.95
其他应收款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	26,000.00	26,000.00
其他应收款	济南高新城市建设发展有限公司	项目合作	协议定价	项目收	否	113,645.91	186,343.35

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
				益			
其他应收款	山东华芯富创电子科技有限公司	生产经营	协议定价	回收	否	3,400.00	3,400.00
其他应收款	山东瑞蚨祥贸易有限公司	债权收购	协议定价	回收	否	3,327.88	5,326.00

2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易产生原因	定价依据	结算方式	是否为非经营性占用	期末余额	期初余额
其他应付款	济南东创置业有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	49,576.75	59,114.76
其他应付款	山东齐鲁融媒科技股份有限公司	租赁保证金	协议定价	到期支付	否	28.80	28.80
其他应付款	济南东齐房地产开发有限公司	项目合作	协议定价	项目收益	否	267.92	410.52

(2) 关联方担保情况

1) 公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南东创置业有限公司	7,950.00	2015/12/22	2020/11/30	否
济南济高融建置业有限责任公司	9,800.00	2019/12/31	2022/12/27	否
山东山大华天软件有限公司	500.00	2019-01-31	2020/01/28	否
小计	18,250.00	-	-	-

2) 公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南高新城市建设有限公司	35,000.00	2018/11/30	2023/11/30	否
济南高新城市建设有限公司	35,000.00	2018/9/30	2021/9/26	否
济南高新城市建设有限公司	40,000.00	2019/3/28	2020/3/27	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
小 计	110,000.00	-	-	-

3) 对子公司的担保

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南通港经贸有限公司	16,863.50	2015/8/7	2022/1/20	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	25,442.14	2016/10/28	2024/7/27	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	4,795.87	2016/11/28	2025/7/27	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	20,500.00	2018/2/27	2021/2/26	否
济南综合保税区开发投资集团有限公司	13,500.00	2018/10/12	2021/10/11	否
山东联荷科技发展有限公司	7,200.00	2017/9/4	2020/7/25	否
济南高新临空经济园区开发有限公司	9,726.95	2019/6/25	2032/6/9	否
济南齐鲁软件园发展中心有限公司	10,000.00	2019/4/10	2020/4/9	否
济南高新创新谷园区开发有限公司	4,560.00	2019/6/20	2021/4/15	否
小 计	112,588.46	-	-	-

第六节 发行人信用状况

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（东方金诚债评字【2021】053号）综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA。评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

东方金诚认为，济南市及济南高新区经济实力很强；公司主营业务区域专营性很强，得到股东及相关各方的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力；资产流动性较弱；有息债务增长很快；资金来源依赖于筹资活动。综合考虑，东方金诚认为公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势及关注

优势

1、济南市作为山东省的省会城市，经济总量位居前列，莱芜市整体并入济南市后，区域城市发展空间增大，经济实力不断增强；

2、济南高新区经济发展迅速，对济南市经济发展带动作用进一步凸显，经济实力很强；

3、公司主要从事济南高新区范围内的基础设施建设、产业园区开发及配套建设、园区住宅开发、土地开发整理等业务，主营业务区

域专营性很强；

4、作为济南高新区最重要的基础设施建设和园区开发运营主体，公司在股权划拨、增资和财政补贴等方面获得股东及相关各方的有力支持。

关注

1、公司在建及拟建项目支出规模很大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中应收其他单位债权转让款和存货中待结转项目成本占比很大，存在一定坏账风险，资产流动性较弱；

3、公司有息债务规模增长很快，短期有息债务占比较高，债务率处于较高水平；

4、公司经营性净现金流波动较大，投资性现金流持续净流出，资金来源依赖于筹资活动。

（三）信用等级的符号及定义

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

（四）跟踪信用评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将

在“2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注济南高新控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向济南高新控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，济南高新控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如济南高新控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用评级情况

发行人近三年因发行其他债券、债务融资工具等进行主体评级的情况如下：

评级日期	主体信用等级	评级展望	评级变动方向	评级机构
2019/06/26	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2019/07/25	AA+	稳定	维持	大公国际
2020/04/03	AA+	稳定	首次	东方金诚
2020/06/28	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2020/07/09	AAA	稳定	上调	东方金诚
2020/07/29	AAA	稳定	上调	大公国际
2020/12/14	AAA	稳定	维持	东方金诚
2021/08/19	AAA	稳定	维持	东方金诚
2022/02/16	AAA	稳定	维持	东方金诚

注：“中诚信国际”指中诚信国际信用评级有限责任公司；“东方金诚”指东方金诚国际信用评估有限公司；“大公国际”指大公国际资信评估有限公司。

三、发行人银行授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人共获得金融机构授信 715.16 亿元，已使用 412.04 亿元，剩余授信额度 300.12 亿元，具体情况如下：

表 截至 2022 年 3 月末公司授信情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	829,200.00	667,000.00	162,200.00
农业发展银行	462,250.00	239,893.04	222,356.96
中国进出口银行	131,000.00	69,453.09	61,546.91
中国工商银行	168,000.00	101,274.23	66,725.77
中国农业银行	100,000.00	-	100,000.00
中国银行	50,000.00	50,000.00	-
中国建设银行	330,000.00	169,116.51	160,883.49
交通银行	220,000.00	65,835.00	154,165.00
兴业银行	590,000.00	153,455.00	436,545.00
招商银行	411,490.00	411,490.00	0.00
中信银行	280,000.00	192,850.00	87,150.00
华夏银行	500,000.00	223,600.00	276,400.00
平安银行	400,000.00	116,000.00	284,000.00
民生银行	35,000.00	35,000.00	-
浦发银行	395,500.00	66,989.52	328,510.48
光大银行	217,400.00	194,400.00	23,000.00
广发银行	110,000.00	73,000.00	37,000.00
恒丰银行	101,300.00	101,300.00	-
浙商银行	100,000.00	45,000.00	55,000.00
渤海银行	300,000.00	18,000.00	282,000.00
齐鲁银行	245,990.00	228,286.00	17,704.00
青岛银行	200,000.00	186,445.00	13,555.00
北京银行	146,900.00	104,117.85	42,782.15
日照银行	120,000.00	65,000.00	55,000.00

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
威海商行	120,000.00	110,000.00	10,000.00
莱商银行	50,000.00	46,481.60	3,518.40
东营银行	20,000.00	20,000.00	-
济南农商行	72,593.00	69,426.00	3,167.00
汇丰银行	15,000.00	15,000.00	-
山东信托	100,000.00	-	70,000.00
平安租赁	120,000.00	120,000.00	-
汇通金租	120,000.00	120,000.00	-
信达金租	40,000.00	40,000.00	-
光大金租	50,000.00	2,000.00	48,000.00
合计	7,151,623.00	4,120,412.84	3,001,210.16

截至本募集说明书签署日，公司获得的金融机构授信额度和未使用授信额度未发生重大不利变化。

四、发行人信用记录

发行人近三年未发生公司信用类债券或其他债务违约，且不存在处于持续状态的延迟支付本息的情况。

经查询中国执行公开信息网（<http://zxgk.court.gov.cn>），发行人及其合并范围内子公司未被列为失信被执行人。

经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），发行人及合并范围内子公司未被列入严重违法失信企业名单。

经查询信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）发行人及合并范围内子公司未有失信惩戒记录。

五、发行人债券发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行未兑付债券情况如下：

单位：万元、%

表 截至募集说明书签署日发行人直接债务融资情况表

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	余额	期限	起息日	到期日	票面利率
17 济高债	公司债	200,000.00	200,000.00	6 年	2017-06-28	2023-06-27	4.00
18 济高 01	公司债	100,000.00	77,000.00	6 年	2018-08-21	2024-08-21	4.00
18 济高 02	公司债	200,000.00	200,000.00	5 年	2018-10-30	2023-11-01	5.50
19 济纾 01	公司债	100,000.00	100,000.00	5 年	2019-04-25	2024-04-24	4.76
19 济纾 02	公司债	100,000.00	100,000.00	5 年	2019-08-08	2024-08-07	4.40
20 济南高新 MTN001	中期票据	150,000.00	150,000.00	3+N 年	2020-04-10	-	4.37
20 济高 Y1	公司债	61,000.00	61,000.00	3+N 年	2020-04-29	-	4.95
20 济南高新 PPN001	定向债务 融资工具	200,000.00	200,000.00	3 年	2020-09-18	2023-09-18	4.47
20 济南高新 PRN001	项目收益 票据	70,000.00	70,000.00	6 年	2020-10-28	2026-10-28	4.90
20 济高 Y2	公司债	127,000.00	127,000.00	3+N 年	2020-12-16	-	5.60
21 济南高新 MTN001	中期票据	160,000.00	160,000.00	3+2 年	2021-01-08	2026-01-08	4.16
21 济高 D1	短期公司 债	100,000.00	100,000.00	1 年	2021-06-18	2022-06-18	3.40
21 济南高新 SCP007	超短期融 资券	120,000.00	120,000.00	270 天	2021-12-03	2022-08-30	2.87
21 济南高新 SCP008	超短期融 资券	120,000.00	120,000.00	270 天	2021-12-09	2022-09-05	2.84
21 济南高新 MTN002	中期票据	40,000.00	40,000.00	3+2 年	2021-08-25	2026-08-25	3.40
21 济南高新 MTN003	中期票据	200,000.00	200,000.00	3 年	2021-10-21	2024-10-21	3.80
22 济南高新 SCP001	超短期融 资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-01-12	2022-10-09	2.83
22 济南高新 SCP002	超短期融 资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-02-14	2022-11-11	2.60

22 济南高新 SCP003	超短期融资券	100,000.00	100,000.00	270 天	2022-04-21	2023-1-13	2.50
22 济南高新 MTN001	中期票据	150,000.00	150,000.00	3+N 年	2022-03-01	2025-03-01	3.68
22 济南高新 PPN001	定向债务融资工具	180,000.00	180,000.00	3 年	2022-03-18	2025-03-18	3.92
22 济高 01	公司债	100,000.00	100,000.00	3 年	2022-04-11	2025-04-11	3.57
合计（人民币）		2,778,000.00	2,755,000.00				-
济高控股 4.5%B2022	境外债	30,000.00	30,000.00	3 年	2019-10-09	2022-10-09	4.50
济高控股 3.3%N2023	境外债	18,000.00	18,000.00	3 年	2020-12-14	2023-12-14	3.30
济高控股 2.5%B2024	境外债	17,000.00	17,000.00	3 年	2021-06-23	2024-06-23	2.50
济高控股 2.8%N2024	境外债	25,000.00	25,000.00	3 年	2021-11-22	2024-11-22	2.80
合计（美元）		90,000.00	90,000.00				

表 截至募集说明书签署日发行人存续永续债情况表

单位：万元

债券简称	发行金额	票面利率	发行期限	起息日	清偿顺序	利率调整机制	是否计入权益
20 济南高新 MTN001	150,000.00	4.37%	3+N 年	2020-04-10	同普通债务	如果发行人不行使赎回权，采用利率跃升方式	是
20 济高 Y1	61,000.00	4.95%	3+N 年	2020-04-29	同普通债务	如果发行人不行使赎回权，采用利率跃升方式	是
20 济高 Y2	127,000.00	5.60%	3+N 年	2020-12-16	同普通债务	如果发行人不行使赎回权，采用利率跃升方式	是
22 济南高新 MTN001	150,000.00	3.68%	3+N 年	2022-03-01	同普通债务	如果发行人不行使赎回权，采用利率跃升方式	是
合计	488,000.00					-	

20济南高新MTN001为长期限含权中期票据，在初始确认时计入所有者权益。发行人于2020年4月8日发行20济南高新MTN001，规模15亿元，余额15亿元，期限为3+N（3）年，票面利率4.37%。该期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。该期中期票据以每3个计息年度为1个重定价周期。存续的前3年内，票面利率由初始基准利率加上初始利差确定。基准利率每3年确定一次，初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限

责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为3年的国债收益率算数平均值,其后每3年的当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为3年的国债收益率算数平均值。初始利差由发行人和主承销商在发行时根据集中簿记建档结果确定,为票面利率与初始基准利率之间的差值。如果发行人不行使赎回权,则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点,在之后的3个计息年度内保持不变。

20济高Y1为可续期公司债券,在初始确认时计入所有者权益。发行人于2020年4月28日发行20济高Y1,规模6.10亿元,余额6.10亿元,期限为3+N(3)年,票面利率4.95%。该期公司债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。该期公司债券以每3个计息年度为1个周期。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定,在首个周期内固定不变,其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差,后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在重置日不可得,当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。初始基准利率为簿记建档日前250个交易日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为与本期债券同等基础期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算

到0.01%);后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个交易日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为与本期债券同等基础期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)。

20济高Y2为永续期公司债券,在初始确认时计入所有者权益。发行人于2020年12月16日发行20济高Y2,规模12.70亿元,余额12.70亿元,期限为3+N(3)年,票面利率5.60%。该期公司债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。该期公司债券以每3个计息年度为1个周期。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定,在首个周期内固定不变,其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差,后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在重置日不可得,当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。初始基准利率为簿记建档日前250个交易日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为与本期债券同等基础期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%);后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个交易日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为与本期债券同等基础期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)。

22济南高新MTN001为长期限含权中期票据，在初始确认时计入所有者权益。发行人于2022年3月1日发行22济南高新MTN001，规模15亿元，余额15亿元，期限为3+N（3）年，票面利率3.68%。该期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。该期中期票据以每3个计息年度为1个重定价周期。存续的前3年内，票面利率由初始基准利率加上初始利差确定。基准利率每3年确定一次，初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算数平均值，其后每3年的当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算数平均值。初始利差由发行人和主承销商在发行时根据集中簿记建档结果确定，为票面利率与初始基准利率之间的差值。如果发行人不行使赎回权，则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在之后的3个计息年度内保持不变。

除上述债券外，发行人无其他存续的永续债券。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的直接债务融资产品还本付息正常，资信状况未发生重大不利变化。发行人直接债务融资产品相关的经办律师事务所、经办律师、会计师事务所及会计师未发生影响发行人本次发行的处罚情形，发行人未发生主体评级下调或评级展望负向调整的情况。

此外，截至2022年3月末，发行人非传统融资余额为474,124.53万元，具体明细如下：

表 截至2022年3月末发行人非传统融资情况表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	起息日	到期日	借款利率	担保方式
济南东信开发建设有限公司	西城集团	5,000.00	5,000.00	2015-01-16	2029-10-30	4.345	信用
		15,000.00	15,000.00	2015-02-03	2029-10-30	4.345	信用
		20,000.00	20,000.00	2015-03-04	2029-10-30	4.345	信用
		35,000.00	35,000.00	2015-05-29	2029-10-30	4.345	信用
		30,000.00	30,000.00	2015-06-16	2029-10-30	4.345	信用
		150,000.00	3,000.00	2015-09-08	2040-07-30	4.345	信用
		133,000.00	133,000.00	2017-06-01	2040-07-30	4.345	信用
		3,000.00	1,850.00	2017-09-29	2040-12-21	4.345	信用
		18,500.00	18,500.00	2017-10-11	2040-12-21	4.345	信用
济南高新控股集团有限公司	信达金租	40,000.00	17,392.54	2020-06-24	2023-06-24	4.990	信用
	理财直投	43,000.00	17,930.56	2019-09-11	2022-09-11	5.600	信用
	平安租赁	21,000.00	4,142.00	2019-01-29	2024-01-29	8.410	信用
		21,000.00	4,142.00	2019-01-30	2024-01-30	8.410	信用
		28,000.00	5,522.67	2019-01-30	2024-01-30	8.410	信用
		10,000.00	1,486.67	2019-05-09	2024-05-08	8.300	信用
		10,000.00	1,486.67	2019-05-09	2024-05-08	8.300	信用
		30,000.00	6,116.00	2019-07-30	2024-07-29	8.300	信用
	光大金租	2,000.00	1,445.72	2020-04-24	2025-04-24	6.977	保证担保
	江苏信托	30,000.00	30,000.00	2020-06-24	2022-06-24	5.900	信用
	中铁信托	30,000.00	20,000.00	2020-07-01	2023-06-26	5.200	信用
平安资管	66,000.00	66,000.00	2022-3-21	2031-3-21	4.950	信用	
济南高新医疗健康有限公司	汇通金租	20,000.00	8,047.09	2019-01-30	2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,047.09	2019-01-30	2024-01-30	6.500	抵押担保
		20,000.00	8,047.09	2019-02-01	2024-02-01	6.500	抵押担保
	中英益利	20,000.00	20,000.00	2019-11-21	2024-11-21	5.300	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2020-05-19	2024-11-21	5.300	保证担保

借款单位	贷款单位	借款金额	期末账面余额	起息日	到期日	借款利率	担保方式
济南东瓴发展投资开发有限公司		29,200.00	29,200.00	2020-09-29	2024-11-21	5.300	保证担保
济南高新临空经济区园区开发有限公司	生命资产	20,000.00	20,000.00	2020-10-14	2025-10-14	5.700	保证担保
		20,000.00	20,000.00	2020-11-12	2025-11-12	5.500	保证担保
		10,000.00	10,000.00	2021-06-16	2026-06-16	5.500	保证担保
其中一年内到期		-	96,231.57	-	-	-	-
合计		-	474,124.53	-	-	-	-

表 截至 2022 年 3 月末发行人理财直融工具、债权融资计划情况表

单位：万元、%

债券简称	债券类型	发行金额	余额	期限	起息日	到期日	票面利率	存续情况
19 鲁济南高新 ZR006	债权融资计划	37,500.00	39,740.87	3 年	2019-04-19	2022-04-19	6.50	存续
19 鲁济南高新 ZR007	债权融资计划	30,000.00	30,295.10	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19 鲁济南高新 ZR008	债权融资计划	30,000.00	29,795.10	3 年	2019-07-24	2022-07-24	6.30	存续
19 鲁济南高新 ZR009	债权融资计划	12,500.00	13,033.41	3 年	2019-08-09	2022-08-09	6.45	存续
19 鲁济南高新 ZR012	债权融资计划	40,000.00	41,056.67	3 年	2019-11-19	2022-11-19	6.30	存续
20 鲁济南高新 ZR003	债权融资计划	30,000.00	31,600.19	3 年	2020-04-28	2023-04-28	5.50	存续
20 鲁济南高新 ZR004	债权融资计划	50,000.00	51,226.36	3 年	2020-04-29	2023-04-29	5.32	存续
20 鲁济南高新 ZR005	债权融资计划	20,000.00	20,876.80	3 年	2020-06-18	2023-06-18	5.50	存续
20 鲁济南高新 ZR006	债权融资计划	50,000.00	50,763.03	3 年	2020-06-29	2023-06-29	5.30	存续
20 鲁济南高新 ZR007	债权融资计划	50,000.00	51,560.41	3 年	2020-09-02	2023-09-02	5.15	存续
20 鲁济南高新 ZR008	债权融资计划	40,000.00	40,660.61	677 天	2020-09-18	2022-07-27	5.17	存续
20 鲁济南高新 ZR009	债权融资计划	70,000.00	70,625.34	3 年	2020-10-23	2023-10-23	5.35	存续
21 鲁济南高新 ZR001	债权融资计划	50,000.00	47,400.00	2 年	2021-04-01	2023-04-01	5.10	存续
21 济南高新 01	理财直融工具	60,000.00	63,180.00	360 天	2021-04-27	2022-04-21	5.30	存续
21 济南高新 02	理财直融工具	10,000.00	10,530.00	1 年	2021-04-28	2022-04-28	5.30	存续
21 鲁济南高新 ZR002	债权融资计划	20,000.00	18,052.56	3 年	2021-08-13	2024-08-13	5.00	存续
21 鲁济南高新 ZR003	债权融资计划	50,000.00	45,102.22	3 年	2021-08-27	2024-08-27	4.60	存续
22 鲁济南高新 ZR001	债权融资计划	50,000.00	50,615.00	2 年	2022-1-11	2024-1-11	4.42	存续
22 鲁济南高新 ZR002	债权融资计划	60,000.00	60,577.50	3 年	2022-1-21	2025-1-21	4.95	存续

22 济南高新 01	理财直融工具	50,000.00	50,107.91	1 年	2022-3-18	2023-3-17	4.79	存续
其中一年内到期		-	326,716.97	-	-	-	-	-
合计		-	490,082.11	-	-	-	-	-

本期债券为发行人第二次申报企业债券。本期债券之前，发行人共获批并发行过一次企业债券。

2014 年，发行人向国家发改委申请注册发行不超过 8 亿元企业债券，获得经国家发展和改革委员会发改财金[2014]987 号文件批准。2014 年 6 月 19 日，2014 年济南高新控股集团有限公司公司债券（“14 济南高新债”）成功发行，发行规模 8 亿元，票面利率 6.38%，债券期限 7 年期。“14 济南高新债”募集资金 8 亿元，全部用于创新创业基地进出口企业综合服务中心及附属设施项目建设，目前已按照募集说明书约定使用完毕。截至目前，“14 济南高新债”已按时完成兑付。

截至目前，发行人不存在已获批未发行企业债额度。

第七节 担保情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。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。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《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》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但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债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

信息披露事务负责人：王成东

信息披露事务负责人联系方式：0532-82199012

发行人根据相关要求制定了《济高控股集团信用类债券信息披露管理制度》，主要内容如下：

“第四章 债券信息披露内容和要求

第十一条 债券信息披露内容包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、发生可能影响集团公司偿债能力的重大事项报告等。

第十二条 集团公司应当于债券发行前公布当期发行文件。发行文件包括以下内容：

- （一）发行公告；
- （二）募集说明书；

(三) 集团公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表;

(四) 信用评级报告;

(五) 法律意见书;

(六) 受托管理协议;

(七) 公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织或其他相关机构及组织要求的其他文件。

集团公司发行债券时, 应当披露:

(一) 募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。如变更债券募集资金用途, 应当按照规定和约定履行必要的变更程序, 并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

(二) 治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度的建立及运行情况。

(三) 与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况。

第十三条 集团公司应当在投资者缴款截止日后一个工作日(交易日)内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格、期限等信息。

第十四条 集团公司应当定期发表于有关报告。

(一) 每个会计年度结束之日后四个月内, 披露集团公司上一年度的年度报告和审计报告(包含报告期内企业主要情况、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)；

(二) 每个会计年度的上半年结束之日后二个月内，披露集团公司本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

(三) 每个会计年度前三个月、九个月结束后的一个月內，披露集团公司本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

债券存续期间，集团公司应当按时披露定期报告。公司因故无法按时披露的，应当提前十个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

第十五条 债券存续期间，发生下列可能影响集团公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，或者存在对集团公司及集团公司发行的债券重大市场传闻的，集团公司应当及时提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

(一) 集团公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(二) 集团公司主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(三) 集团公司重大资产抵押、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；

(四) 集团公司未能清偿到期债务或进行债务重组的情况；

(五) 集团公司新增借款、提供重大资产抵押、质押或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(六) 集团公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(七) 集团公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失;

(八) 集团公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%;

(九) 集团公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;

(十) 集团公司拟分配股利, 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;

(十一) 集团公司涉及重大诉讼、仲裁; 涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十二) 集团公司的法定代表人、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关机关调查、被依法采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

(十三) 集团公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构;

(十四) 集团公司三分之一以上董事、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;

(十五) 集团公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(十六) 集团公司控股股东或者实际控制人变更;

(十七) 集团公司股权、经营权涉及被委托管理;

(十八) 集团公司丧失对重要子公司的实际控制权;

(十九) 集团公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况或集团公司主要或者全部业务陷入停顿,可能影响偿债能力的;

(二十) 集团公司涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 债券信用增进安排发生变更;

(二十二) 集团公司转移债券清偿义务;

(二十三) 集团公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十五) 国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会规定的其他事项或其他可能影响其偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

第十六条 本制度第十五条所列举的重大事项是集团公司债券信息披露的最低要求,对可能影响集团公司偿债能力的其他重大事项,集团公司也应依据相关法律法规及时披露。

第十七条 定向发行对第十二条、第十五条涉及内容另有规定或约定的,从其规定或约定。

第十八条 集团公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行本条规定的重大事项的信息披露义务：

（一）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；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，企业也应当及时履行信息披露义务。

第十九条 债券信息披露后，集团公司需更正已披露信息的差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或公司债券发行计划的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

（一）变更原因、变更前后相关信息及其变化；

（二）变更事项符合国家法律法规和政策规定并经集团公司决策机构同意的说明；

（三）变更事项对企业偿债能力和偿付安排的影响；

（四）相关中介机构对变更事项出具的专业意见；

（五）与变更事项有关且对投资者判断债券投资价值和投资风险

有重要影响的其它信息。

第二十条 集团在更正已披露财务信息的差错时，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

（一）更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；

（二）更正经审计财务报告的，应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证，并在更正公告披露之日后三十个工作日内披露专项鉴证报告及更正后的财务信息；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致集团公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并在更正公告披露之日后三十个工作日内披露审计报告及经审计的财务信息；

（三）变更前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告（若有）和最近一期变更后的季度会计报表。

第二十一条 除另有约定外，集团在变更债券募集资金用途时必须经债券持有人会议作出决议，并应至少于变更前五个工作日披露变更公告。

第二十二条 集团在变更债券发行计划时，应至少于原发行计划到期日前五个工作日披露变更公告。

第二十三条 集团公司信息披露事务负责人变更的，应当在变更之日后二个工作日内披露变更情况及接任人员。

第五章 债券信息披露流程

第二十四条 集团公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人、集团公司控股股东以及实际控制人和其他一致行动人，有责任保证集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人及时知悉集团公司组织与运作的重大信息、对投资者和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

第二十五条 按本制度规定应公开披露而未披露的信息为未公开信息。集团公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人，应当在发生以下事项的第一时间，向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知与集团公司及子公司相关的未公开的信息：

（一）集团公司及子公司的董事会、监事会或者其他有权决策机构就相关重大事项形成决议（决定）时；

（二）集团公司及子公司与有关方面就相关重大事项签署意向书或者协议时；

（三）集团公司的董事、监事、高级管理人员及部门负责人和子公司法定代表人知悉相关重大事项发生并有义务进行报告时；

（四）集团公司或子公司收到政府相关主管部门对相关重大事项作出的决定或通知时；

（五）集团公司或子公司完成工商登记变更时。

第二十六条 在发生第二十五条规定的事项之前，如出现下列情形之一的，集团公司的董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、集团公司各部门负责人和各子公司法定代表人，应当立即向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （一）该相关重大事项已难以保密；
- （二）该相关重大事项已经泄露或者已在市场上出现传闻；
- （三）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人，应当在相关情形出现之日起两个工作日内，披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

第二十七条 集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人收到集团公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和子公司法定代表人告知的未公开信息后，由债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人按照相关流程，在本制度规定的有关情形出现之日，以及已披露的重大事项出现可能对企业偿债能力产生较大影响的进展或者变化之日起两个工作日内，履行本制度规定的重大事项信息披露义务。

第二十八条 对于定期报告的披露，集团公司应当及时组织编制年度、半年度报告，经集团公司履行相关决策审批程序后由集团公司的债券信息披露管理部门负责办理集团公司对外公告等相关事宜。

对于不定期重大事项的披露，由集团公司的债券信息披露管理部

门负责协调信息的收集与整理，按照授权职责范围履行集团公司审批程序并组织不定期重大事项的信息披露工作。

第二十九条 集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人负责：

（一）将该等文件报送负责后续管理工作的主承销商；

（二）通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的网站及时进行公告；

（三）信息公开披露后，及时通报公司相关人员，并对债券信息披露文件及公告进行归档保存。

第三十条 债券信息披露管理部门应为投资者关系活动建立完备的档案并妥善保管。集团公司应当关注其证券及其衍生品种的异常交易情况及媒体关于集团公司的报道。公共传媒传播的消息可能或已经对集团公司债券价格产生较大影响的，集团公司应当及时向负责后续管理的主承销商告知相关真实情况，并发布澄清公告。同时根据集团公司危机管理有关规定，尽快与相关传媒进行沟通、澄清及发布相关信息。

第六章 集团公司董事和董事会、监事和监事会

以及高级管理人员在债券信息披露中的职责

第三十一条 集团公司的董事，应当了解并持续关注集团公司的生产经营情况、财务状况和已经发生的或者可能发生的重大事项及其

影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

第三十二条 集团公司董事、监事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第三十三条 集团公司的董事、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。

集团公司的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。

集团公司的董事、监事和高级管理人员应当保证公司及时、公平地披露信息，所披露的信息真实、准确、完整，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

董事、监事和高级管理人员无法保证公司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，集团公司应当披露。集团公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

第三十四条 集团公司的监事，应当对集团公司董事以及高级管理人员履行债券信息披露职责的行为进行监督；关注集团公司债券信息披露情况，发现债券信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

本制度由集团公司监事会负责监督。监事会应当对本制度的实施情况进行定期或不定期检查，对发现的重大缺陷及时督促集团公司董事会进行改正，并根据实际情况要求董事会对本制度予以修订。

第三十五条 集团公司的高级管理人员，应当及时向董事会报告有关集团公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事项的进展、变化情况及其他相关信息。

第七章 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

第三十六条 本制度适用于集团公司下列人员和机构：

- （一）集团公司控股股东、实际控制人和持股 5%以上的大股东；
- （二）集团公司董事和董事会；
- （三）集团公司监事和监事会；
- （四）集团公司高级管理人员；
- （五）集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人；
- （六）集团公司各相关部门负责人、各子公司法定代表人；
- （七）其他知悉债券信息或负有债券信息披露职责的人员和部门。

第三十七条 集团公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到本制度第十条规定的应披露信息的有关工作人员，均负有保密义务。

第三十八条 在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。集团公司寄送给董事、监事、高级管理人员的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对

外公告前，董事、监事、高级管理人员均须予以严格保密。集团公司在与有关中介服务机构合作时，如可能涉及集团公司应披露信息，需与该中介服务机构签订保密协议；该等应披露信息公告前，不得对外泄漏或披露。

第三十九条 集团公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律、行政法规制度或损害集团公司利益的，集团公司可以向国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会申请豁免披露或履行相关义务。

第八章 子公司债券信息披露

第四十条 集团公司所属子公司应在执行本制度的基础上，制订子公司执行和实施债券信息披露管理和报告的制度，确保子公司在发生应予披露的重大信息时，及时向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人报告。

各子公司应当指定专门的联络人，负责与集团公司债券信息披露管理部门的联络、沟通工作。

第四十一条 各子公司所属子企业按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。”

二、本次公司债券存续期内应履行的信息披露事务

债券存续期内，企业发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。包括但不限于：

- （一）经营方针和经营范围发生重大变化；
- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、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；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、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；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十六) 企业法定代表人、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;

(十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十八) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(十九) 企业分配股利, 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;

(二十) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的, 企业也应当及时履行信息披露义务。

三、本期债券存续期内定期信息披露

本期债券将按上市地监管机构的有关要求披露, 同时在主管部门认可的网站上披露信息网页链接或用文字注明其披露途径, 披露时间不晚于公司在中国债券信息网、证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露。

四、本期债券本息兑付事项的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过发改委、证监会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

上述信息的披露时间应不晚于发行人在指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

第十节 债权代理协议

为确保本次债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，公司聘请了平安证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，签署了债权代理协议（附《债券持有人会议规则》）。

债权代理协议基本内容如下：

第一条 定义和解释

除非本条或本协议其他条款另有定义，募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

1.1. “本次债券”系指发行人根据中华人民共和国国家发展和改革委员会（下称“国家发改委”）审批公开发行的面值总额不超过人民币 8 亿元的 2022 年济南高新控股集团有限公司公司债券。

1.2. “本次债券”系指本次债券项下 2022 年济南高新控股集团有限公司公司债券。

1.3. “债券持有人”系指债券登记机构记录所显示或记载的持有本次债券的投资者。

1.4. “债权代理人”系指发行人为债券持有人聘请的债权代理人，在本次债券存续期限内，由债权代理人依照本协议的约定维护债券持有人的利益。

1.5. “债券持有人会议”系指由全体债券持有人组成的议事机构，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。

1.6. “《债券持有人会议规则》”系指由发行人和债权代理人制定，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的议事规则（详见本协议附件）。

1.7. “《管理条例》”系指《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）。

1.8. “《通知》”系指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）。

1.9. “《存续期监管通知》”系指《国家发展改革委关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）。

1.10. “《募集说明书》”系指发行人发行本次债券制定的《2022 年济南高新控股集团有限公司公司债券募集说明书》。

1.11. “《公司章程》”系指《济南高新控股集团有限公司公司章程》。

第二条 债权代理人的聘任

2.1. 在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》等相关法律法规、规章及规范性法律文件的规定，甲方聘请乙方为本次债券的债权代理人，乙方将根据相关法律法规、规章及规范性法律文件的规定、本协议的约定，作为本次债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。

2.2. 债券持有人认购本次债券视作同意乙方作为本次债券的债权代理人，且视作同意本协议项下的相关约定。

第三条甲方的承诺和权利

甲方在此向乙方承诺，在本次债券本息全部偿付完毕前，其将严格遵守本协议及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

3.1 甲方应按《募集说明书》的约定向债券持有人支付本次债券本息及其他应付相关款项。

3.2 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本次债券存续期限内，根据《管理条例》、《通知》、《存续期监管通知》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及甲方信息披露制度的前提下，根据乙方合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3.3 甲方应自发现发生本协议第 8.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）10 个工作日内以本协议第 11.4 条规定的方式通知乙方，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.4 甲方在出现下列情形之一时，应在 10 个工作日内以本协议第 11.4 条规定的方式通知乙方：

- (1) 经营方针和经营范围发行重大变化；

- (2) 生产经营外部条件发生重大变化;
- (3) 未能清偿到期债务;
- (4) 预计到期无法偿付本次债券利息或本金;
- (5) 发生重大亏损(净资产损失超过10%以上,含10%),或重大损失(净资产损失在10%以下)可能对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (6) 减资、合并、分立、解散、重组及申请破产(自董事会就该等事项做出决议或收到法院破产受理裁定之日起);
- (7) 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (8) 未能履行《募集说明书》的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (9) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同,和/或资产负债率超过85%的情形;
- (10) 拟变更《募集说明书》约定条款;
- (11) 申请发行新的债券;
- (12) 本次债券被暂停或终止转让交易;
- (13) 担保物(如有)发生重大不利变化;
- (14) 预计无法按时、足额收取应收账款质押(如有)担保账户资金;

(15)甲方擅自转让或以其他方式处分用于为本次债券进行质押担保的应收账款(如有),或试图设定任何其他担保利益而损害债券持有人依法享有的质权(如有)的情形;以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项;

(16)国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

3.5 按照双方书面约定及时向乙方支付代理费用及报酬。

3.6 本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担。

3.7 甲方享有自主经营管理权,不受债券持有人和/或乙方的干预。甲方应指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

3.8 履行《募集说明书》中约定的其他义务。

第四条 乙方的职责和承诺

4.1 乙方应当按照相关法律法规的规定以及本协议的约定履行代理义务。

4.2 当已知悉甲方未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时,及时督促提醒甲方,并告知债券持有人。

甲方应将债券募集资金存入甲方在本次债券募集资金监管人处开立的募集资金专项账户,甲方应保证债券募集资金的用途和流向符合《募集说明书》的规定。乙方应在本次债券存续期内持续监督债券募集资金的用途和流向,如果发现债券募集资金用途和流向与《募集说明书》规定不一致的,乙方应告知全体债券持有人。如果符合债券

持有人会议召开条件的，应召集债券持有人会议。

4.3 预计甲方不能偿还债务或有不能偿还债务之虞时，乙方在债券持有人会议决议的授权范围内，依法申请法定机关采取财产保全措施。

4.4 甲方不能偿还债务时，乙方应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与甲方的重组、和解、重整或者破产等法律程序。

4.5 甲方若出现变更本次债券《募集说明书》约定条款、变更债权人代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，乙方在知悉后应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议。

4.6 乙方应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对甲方提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

4.7 乙方应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。乙方应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与甲方及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

4.8 如果收到任何债券持有人拟发给甲方的通知或要求，乙方应在收到该等通知或要求后两个工作日内按本协议第 11.4 款规定的方式将该通知或要求转发给甲方。

4.9 乙方应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本次债券债权代理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

4.10 乙方对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的甲方商业秘密履行保密义务。

4.11 除本协议第 4.12 款约定的情形外，乙方不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

4.12 国家发改委相关规定及相关法律法规规定的乙方应履行的相应职责。

4.13 债券持有人会议授权或决议要求乙方履行的其他职责。

第五条 债券持有人的权利与义务

5.1 债券持有人有权按照约定取得本次债券的利息、收回本金。

5.2 债券持有人对影响本次债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与甲方的经营管理。

5.3 债券持有人对甲方的经营状况不承担责任。

5.4 债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押。本次债券可以继承。

5.5 债券持有人根据法律法规和规章及规范性法律文件的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

5.6 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5.7 债券持有人有权监督债权人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权人。

5.8 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

5.9 债券持有人应遵守本协议及《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

5.10 债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响甲方的经营活动。

5.11 除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》及本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本次债券的本金和/或利息。

第六条 债权代理人的变更

6.1 债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权代理人的职权范围或解除对乙方的聘任，并将更换债权代理人的决议内容书面通知甲方和乙方。

6.2 下列情况发生时变更债权人代理人：

- (1) 乙方不能按本协议的约定履行债权人代理义务；
- (2) 乙方解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；
- (3) 乙方不再具备任职资格；
- (4) 债券持有人会议通过决议变更债权人代理人；
- (5) 根据法律法规相关规定并经债券主管机关允许，乙方可以提前 90 天书面通知甲方及债券持有人辞去债权人代理人职务；
- (6) 乙方存在其他不适合担任债权人代理人的情形。

6.3 新的债权人代理人必须符合下列条件：

- (1) 新的债权人代理人符合国家发改委的有关规定；
- (2) 新的债权人代理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新的债权人代理人与债券持有人不存在利益冲突。

6.4 就任何解任或辞任的决定而言，均应在新的债权人代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时乙方作为债权代理人在本协议项下的权利和义务终止。如果在债券持有人会议确定的合理时间内，仍未找到新的债权人代理人，则由根据本协议第 6.5 款约定确定的临时债权人代理人或根据债券持有人会议届时适用的规则指定的适合机构继任。

6.5 乙方在本协议项下的职责和义务终止的，甲方有权指定适合机构作为本协议项下临时债权人代理人。甲方与临时债权人代理人应在任命后 15 个工作日内召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定

该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适合的债权代理人。

6.6 在任何情况下，新任的债权代理人应得到债券持有人会议的确认，并与甲方另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为（如有）不承担责任。

6.7 在新的债权代理人被正式、有效地聘任或指定后，乙方应接到移交通知后在 15 个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

第七条 债权代理报酬

7.1 为履行本协议项下的职责和义务，乙方在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，债权代理报酬的具体金额及支付方式由双方另行以补充协议的方式确定。

7.2 在本次债券存续期间，因乙方违反本协议第四条职责和承诺事项约定或者乙方发生本协议第 6.2 条情形而导致债权代理人发生变更的。乙方应向甲方退还剩余期限的债权代理报酬，不足一个月的不予退还。非因乙方原因导致债权代理人变更的，乙方无需退还债权代理报酬。

第八条 违约和救济

8.1 以下事件构成本次债券项下的违约事件：

(1) 发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 日仍未解除；

(2) 本次债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过 30 日仍未解除；

(3) 甲方丧失清偿能力（在该等情形下，不以债券本息偿付期届至为限）；

(4) 在本次债券存续期间内，其他因甲方自身违约和/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。

8.2 如果发生违约事件，乙方应依据《债券持有人会议规则》的约定召开债券持有人会议，并可根据有效的债券持有人会议决议依法采取任何可行的法律救济方式，回收本期未偿还债券的本金和利息。

8.3 加速清偿

8.3.1 加速清偿的宣布

如果本协议项下的违约事件发生，债券持有人可根据《债券持有人会议规则》形成有效的债券持有人会议决议，以书面方式通知甲方，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

8.3.2 违约行为的豁免及加速清偿决定的取消

在宣布加速清偿后但在乙方取得相关法院判决前，如果甲方采取了以下救济措施，则债券持有人可根据《债券持有人会议规则》形成有效的债券持有人会议决议，以书面形式豁免甲方的违约行为，并取消加速清偿的决定。

(1) 向乙方提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 乙方及乙方根据本协议第 4.12 款之约定所聘请的中介机构的合理费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金。

(2) 除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

(3) 取消加速清偿的决定不与任何法院判决相冲突。

第九条 补偿和赔偿

9.1 经甲乙双方协商后，可另行约定由甲方补偿乙方为提供本协议下的各项服务而发生的合理费用。

9.2 若乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券债权代理之目的从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用、财务顾问费用、执行费用），甲方应负责赔偿其损失。甲方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

若因乙方的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致甲方产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用、财务顾问费用、诉讼费用及执行费用等），乙方应负责赔偿其损失。乙方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

9.3 作为本次债券的债权代理人，乙方不对本次债券的合法有效性作任何声明；除报告义务外，不对本次债券募集资金的使用情况及

甲方按照本协议及《募集说明书》的约定履行/承担本次债券相关义务和责任负责；除乙方做出的声明外，乙方不对本次债券有关的任何声明负责。

第十条 不可抗力

10.1 本协议所称的不可抗力，是指依《中华人民共和国民法典》规定在本协议签订并生效后，非由于本协议双方的过失或疏忽，发生了本协议双方不能预见、不能避免且不能克服的使本协议不能履行或不能如期履行的客观情况。

10.2 当不可抗力事件发生并影响本协议的履行时，发生事件的一方当事人应当立即以本协议规定的方式将事件情况如实书面通知对方，并应当采取适当措施防止损失的扩大，没有采取适当措施致使损失扩大的，应对扩大的损失负责。

10.3 发生不可抗力事件的一方当事人应当在不可抗力事件发生后 15 日内请求并获得事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件。

10.4 因不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

第十一条 适用法律与争议解决

11.1 本协议的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用

中华人民共和国现行法律、法规及规章。

11.2 对于甲、乙双方在履行本协议中发生的争议，首先由双方协商解决；甲、乙双方如协商不成，应将争议提交给甲方住所地法院管辖。

11.3 在双方协商和诉讼期间，双方应本着诚信原则继续履行本协议不涉及争议的部分。

第十二条 其他

12.1 本协议于双方法定代表人（负责人）或其授权代表人签字并加盖公章后成立，自本次债券项下首期债券的起息日起生效。未尽事宜由甲、乙双方协商解决。

12.2 甲乙双方有权对本协议进行修改或补充，以澄清有歧义的条款，校正或补充本协议中的瑕疵条款或与本协议其他条款相冲突的条款，或以双方认为必要或适当的其他方式对本协议的条款进行修改。但该等修改若对债券持有人权益有影响或潜在影响的，应经债券持有人会议同意并确认，除非此等修改或补充是依照适用法律、法规而做出。

12.3 甲乙双方同意，如本协议同不时修订、颁布的法律、法规、企业债券监管部门制定的规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，将根据该等不时修订、颁布的法律、法规、规则对本协议进行修改。

第十一节 持有人会议规则

持有人会议规则基本内容如下：

第一章 总则

第一条为了保护2022年济南高新控股集团有限公司（以下简称“发行人”）公司债券持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》等相关法律法规和部门规章的规定制订本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

第二条债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

第三条债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

第四条与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

第五条债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

第六条债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营情况进行干涉。

第七条债券持有人认购本次债券视为同意发行人和债权代理人

签署的《2021年济南高新控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》，并接受其中聘任的债权代理人。

本规则中使用的已在《2021年济南高新控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》中定义的词语，具有相同的含义。

第八条债权代理人及/或发行人应遵守相关法律法规及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

第九条债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

第二章债券持有人会议的召开

第十条出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- （一）拟变更《募集说明书》的约定；
- （二）拟变更或解聘债权代理人；
- （三）发行人未能按照《2021年济南高新控股集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金；
- （四）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- （五）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申

请破产；

(六) 变更偿债资金专户监管人；

(七) 发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

第十一条当出现本会议规则第十条第(二)项以外之任一情形时，发行人应在知悉或应当知悉该事项发生之日起10个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起5个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

第十二条当出现本规则第十条第(二)项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起10个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

第十三条下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(一) 发行人；

(二) 单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上(含10%)的债券持有人；

(三) 债权代理人；

(四) 法律、法规规定的其他机构或人士。

第十四条单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上(含10%)的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

第十五条发行人、持有本次债券且单独或合并持有发行人10%以上（含10%）股权的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本次债券面值总额计入出席债券持有人会议的本次债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其其他债券持有人的表决权的除外。

第三章债券持有人会议召开的程序

第十六条债券持有人会议由发行人或本次债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议的，单独或合计持有未偿还债券本金余额20%以上（含20%）的债券持有人有权召集并主持。

第十七条提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

第十八条会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

第十九条会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- （一）会议召开的时间、地点；
- （二）会议主持、列席人员；

(三)出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序;

(四)债券持有人会议的议事日程及会议议案;

(五)债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明。

第二十条拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过未偿还的本次债券本金总额的二分之一,需重新通知,另行拟定债券持有人会议召开的时间,但不得改变会议议案。

再次通知后,会议的召开不受前款出席会议的比例限制。

第二十一条发布召开债券持有人会议的通知后,会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的,会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员,并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

第二十二条债券持有人会议原则上应在发行人的住所地所在地召开。

第二十三条会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

第四章表决和决议

第二十四条债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

第二十五条债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

第二十六条债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

第二十七条债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

第二十八条本次债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本次债券持有人（或代理人）所持有效表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方可生效。

第二十九条债权人代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本次债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有

人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

第三十条债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

第三十一条债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

第三十二条债权人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

第三十三条议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

第三十四条就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

第三十五条债券持有人会议采取现场记名方式进行投票表决，不得采取通讯、网络等表决方式。

第五章其他

第三十六条债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可依法向有管辖权的人民法院申请撤销。

第三十七条债权人代理人有义务保存债券持有人会议的签到名册及会议记录、表决票、会议决议档案，档案保存期限为十年。发行人、

债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

第三十八条发行人承担债券持有人会议的召集、举办、通知、公告、律师见证等费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

第三十九条本规则自本次债券的起息日生效。投资者认购本次债券，视为接受本规则。

第四十条本规则的修改应经债券持有人会议根据本规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：济南高新控股集团有限公司

住所：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼
3301室

联系人：张磊

联系地址：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼
3301室

电话：0531-86518202

传真：0531-86518188

邮政编码：250101

二、主承销商

（一）牵头主承销商/簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）
北座

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、马凯、华龙、吴江博、张哲戎、随笑鹏

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22楼

电话：010-60833113

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）联席主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座
第22-25层

法定代表人：何之江

联系人：师欣欣、王冠、赵智健、闫松涛

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层

电话：010-56800262

传真：010-66160590

邮政编码：100010

（三）联席主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：杨玉成

联系人：夏刚、张颖锋、杨亚飞、连捷、陈晨、郑通、高云山、
王旭晨、郑方

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

电话：010-88085973

传真：010-88085373

邮政编码：100033

三、副主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李峰

联系人：韩丹帝、张霄龙、杨天宁

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

电话：010-59013890

传真：010-59013945

邮政编码：100032

四、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：郜文迪、王安怡（托管部）

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200127

五、发行人审计机构：和信会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：山东省济南市文化东路 59 号盐业大厦 7 层

执行事务合伙人：王晖

联系人：孔令芹

联系地址：山东省济南市文化东路 59 号盐业大厦 7 层

电话：0531-81666253

传真：0531-81666227

邮政编码：250014

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

注册地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

法定代表人：崔磊

联系人：陈文林、董浩宇

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

电话：010-83436025

传真：010-62299803

邮政编码：100600

七、发行人律师：北京德恒律师事务所

经营场所：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

负责人：王丽

联系人：张彦博、胡安娜

联系地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

电话：010-52682888

传真：0531-81663607

邮政编码：100033

八、债权代理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座
第22-25层

法定代表人：何之江

联系人：师欣欣、王冠、赵智健、闫松涛

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层

电话：010-56800262

传真：010-66160590

邮政编码：100010

九、监管银行：平安银行股份有限公司济南分行

住所：山东省济南市经十路13777号

法定代表人或负责人：孙丰娟

联系人：刘菡

联系地址：山东省济南市经十路13777号

电话：0531-55681509

邮政编码：250000

第十三节 债券发行依据

本次债券已取得国家发展改革委《国家发展改革委关于山东省济南高新控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕132号）文件）。

根据济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会于2021年3月10日出具的《济南高新控股集团有限公司股东决定》，批准发行人申请发行本次债券。

发行人于2021年1月9日召开济南高新控股集团有限公司董事会会议，决议同意申报发行本次债券。

第十四条 偿债保障措施

发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

一、偿债计划安排

本期债券发行成功后,发行人将按照发行条款的约定,凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金,亦将以良好的经营业绩和规范的运作,履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划,包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债资金专户,指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等,努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。发行人自身盈利为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

(一) 偿债资金专项账户

为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在平安银行股份有限公司济南分行建立专项偿债资金账户,偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金拟投资项目产生投资收益的现金流等。发行人将提前安排必要的还本付息资金,保证按时还本付息。平安银行股份有限公司济南分行将履行监管的职责,切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外,不得用于其他用途。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（四）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请平安证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与平安证券股份有限公司签订《债权代理协议》。

二、偿债保障措施

为充分有效地维护本期债券持有人利益，公司为本期债券按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司已指定融资管理部负责本期债券的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期债券募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及本期债券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期债券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期债券本息。

4、其他保障措施

如果公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，公司将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的利益。

第十五节 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记结算有限责任公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站

(www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下: 认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户, 在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系, 凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方, 均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后, 投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第十六节 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第十七节 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，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据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意平安证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签署本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全

部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的审批部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

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

（五）监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第十八节 法律意见

发行人聘请北京德恒律师事务所为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人 2022 年公司债券发行事宜出具《北京德恒律师事务所关于 2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券的法律意见》（德恒 11F20200290-06 号），认为：

（一）发行人本期发行已经取得了现阶段必要的内部批准和授权，且该等批准和授权符合法律、规章、规范性文件和发行人《公司章程》的规定，合法有效。

（二）发行人系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，截至本法律意见出具之日，不存在依据相关法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》规定需要终止的情形，具备发行本期债券的主体资格。

（三）本期发行符合《证券法》《条例》《企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、“1134 号文”、“2881 号文”、“3451 号文”等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时的法律、法规和规范性文件的规定，并得到主管部门的批准；发行人设立过程中有关资产评估、验资等均履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东的资格。发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人股东已投入发行人的

资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

（五）发行人根据《公司法》等有关法律法规的规定，制定了公司章程，建立健全公司法人治理结构，发行人在业务、资产、人员、财务、机构上具有独立性，具有面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围、经营方式及业务经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，合法合规；发行人主营业务未发生重大变更，主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

（七）发行人与关联方之间的重大关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况。发行人已制定内部规范建立、加强对关联交易的管理。发行人与关联方之间不存在同业竞争。

（八）发行人涉及的往来占款或资金拆借行为均系经营业务背景或发行人业务定位产生，发行人不存在地方政府隐性债务，符合财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号等相关规定。

发行人主要财产的所有权或者使用权均通过合法方式取得，因正常的生产经营活动发生，财产权属关系清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人部分财产因融资需要设定了抵押，该部分财产权利的行使会受到限制，但是该等权利限制对本期债券的发行不构成实质影响。

（九）发行人正在履行、将要履行的可能对发行人生产经营活动、未来发展或者财务状况有重大影响的合同不存在违反法律、法规强制性规定情形，不存在虽已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

发行人近三年不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

发行人对外担保符合法律、法规、规范性文件的规定，不会对本期发行产生重大不利影响。但仍不能排除因被担保人不能按期清偿债务，从而导致发行人发生代偿的风险。经审核，上述对外担保已依法生效；发行人签订、履行上述担保合同不会构成本期债券发行的重大、实质性不利影响，不会成为本期债券发行的实质性法律障碍。

发行人短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等重大负债均为发行人正常经营行为产生，合法有效，已发行的公司债券、债务融资工具及其他债务不存在逾期付息的违约行为。

(十) 发行人自设立以来的历次增资均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已经履行必要的法律程序。报告期内，发行人进行的重大资产重组符合公司章程及公司法等法律法规的规定，不会对发行人发行公司债券的主体资格、决议有效性产生重大不利影响。

(十一) 发行人及其合并范围内子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

(十二) 发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

(十三) 发行人已发行的前次企业债券募集资金的使用符合当期

债券《募集说明书》约定的用途；本期债券发行募集资金的用途符合有关法律、法规和国家产业政策的规定，不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资等，符合《证券法》第十五条第二款、《条例》第十二条第（五）项、第十七条、第二十条、“1134号文”第三条第一款第（一）（九）项及第五条及《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）等法律、法规以及规范性文件。

（十四）发行人不存在影响本期债券发行的重大未决诉讼、仲裁形成的或有负债事项及行政处罚案件。

（十五）发行人募集说明书以及其对本法律意见书有关内容的摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引致的法律风险。

（十六）本期发行有关的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的合法主体资格和从业资格，符合《证券法》《条例》、“1134号文”、“2804号文”等法律、法规及规范性文件的规定。

（十七）本期发行有关协议均为各方当事人真实意思表示，内容合法有效、条款充分，发行人依法在募集说明书说明了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，本期发行的债券持有人权利保护性文件齐备且条款合法、有效、充分。

（十八）发行人的董事、监事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进

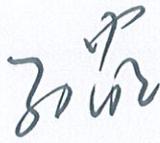
行审核并提出书面审核意见，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十九节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合企业债券发行条件。

签字：



孙萌



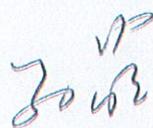
济南高新控股集团有限公司

2022年8月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、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：



孙萌

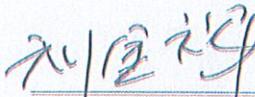


2022年8月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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：


刘鑫辉

济南高新控股集团有限公司

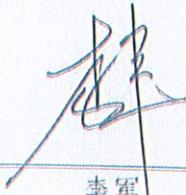


2022 年 8 月 15 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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：


李军

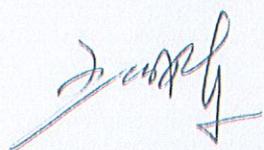


2022年8月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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：



王成东

济南高新控股集团有限公司

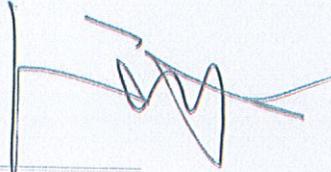


2022年8月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、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：


贾为

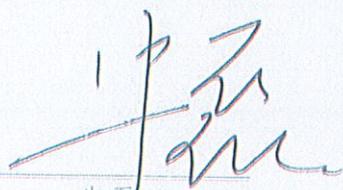


2022年8月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、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：


牛磊

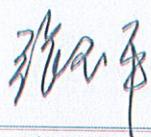


2022年8月13日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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：



张玉平

济南高新控股集团有限公司

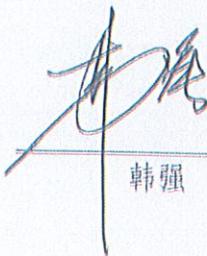


2022年8月15日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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：


韩强

济南高新控股集团有限公司

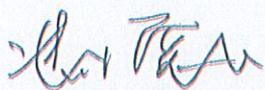


2022年8月15日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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：



冯德民

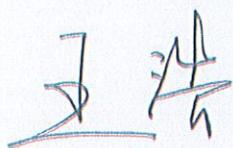


2022年8月15日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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：



王浩

济南高新控股集团有限公司

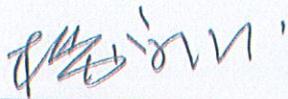


2022年8月15日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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：



杨守德

济南高新控股集团有限公司

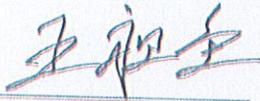


2022 年 8 月 15 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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：



王祖奎

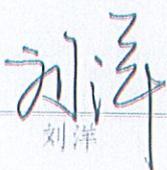


2022年8月15日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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：


刘洋

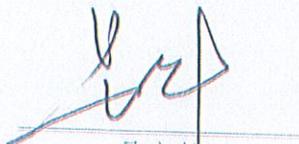


2022年8月15日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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：


吴宝健

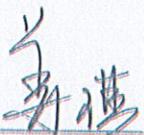


2022年8月15日

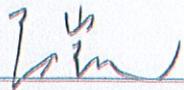
主承销商声明

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：



姜琪



马凯

法定代表人或授权代表人（签字）：



马尧



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：

王冠 赵智健

法定代表人或授权代表人（签字）：


平安证券股份有限公司

2022年8月15日
0304087828

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：

夏刚

阳颖璋

法定代表人或授权代表人（签字）：

王长立

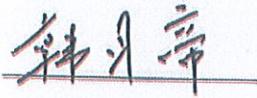


2022 年 8 月 15 日

副主承销商声明

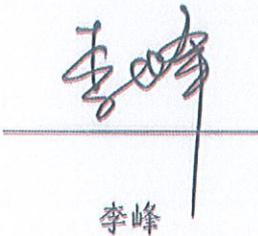
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



韩丹帝

法定代表人或授权代表人（签字）：



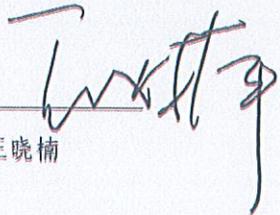
李峰

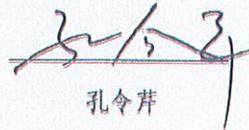


会计师事务所声明

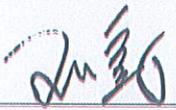
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：


王晓楠


孔令芹

会计师事务所负责人（签字）：

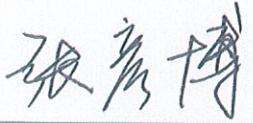

王晖



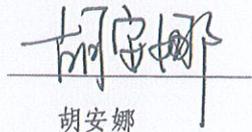
发行人律师声明

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。本所及签字律师对企业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。

签字律师（签字）：

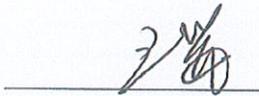


张彦博

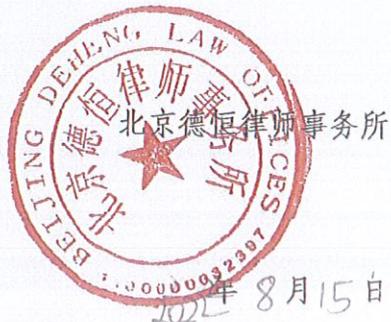


胡安娜

律师事务所负责人（签字）：



王丽



第二十章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的注册文件。
- (二) 2022 年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 济南高新控股集团有限公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度审计报告及 2022 年 1-3 月份未经审计财务报表。
- (四) 东方金诚国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (五) 北京德恒律师事务所为本次债券出具的法律意见书。
- (六) 发行人与平安证券有限公司签订的《关于 2021 年济南高新控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

二、查询地点、方式及联系人

(一) 济南高新控股集团有限公司

联系人：张磊

联系地址：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 6 号楼
3301 室

电话：0531-86518202

传真：0531-86518188

邮政编码：250101

（二）中信证券股份有限公司

联系人：姜琪、马凯、华龙、吴江博、张哲戎、随笑鹏

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22楼

电话：010-60833113

传真：010-60833504

邮政编码：100020

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022年第一期济南高新控股集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	中信证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦9层	曾楚薇	010-60833442
2	平安证券股份有限公司	投资银行部	深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层	赵智健	13512226770
3	申万宏源证券有限公司	固定收益融资总部	北京市西城区太平桥大街19号申万宏源大厦	张颖 锋、连捷、许杨杨	17610818222、 18810403882、 010-88013865
4	中泰证券股份有限公司	资本市场部	济南市市中区经七路86号证券大厦	陶云	0531-68889292

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	1,473,023.47	1,333,748.63	875,132.32	720,717.29
交易性金融资产	657.18	806.20	-	-
应收票据	45,780.81	63,121.27	4,944.08	6,156.33
应收账款	348,776.68	328,462.53	207,940.30	19,921.28
预付账款	548,538.84	576,150.42	581,252.77	501,249.85
其他应收款	1,548,852.26	1,485,207.39	1,414,494.36	1,245,822.63
存货	2,756,674.31	2,639,162.93	2,608,486.30	2,301,954.09
一年内到期的非流动资产	21,825.82	32,700.66	-	-
其他流动资产	151,785.84	148,325.32	109,665.64	87,407.65
流动资产合计	6,895,915.19	6,607,685.37	5,801,915.77	4,883,229.11
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	577,815.69	418,638.06
其他权益工具投资	293,362.88	249,765.49	-	-
其他非流动金融资产	487,819.90	487,819.90	-	-
长期应收款	45,325.24	47,075.73	50,611.93	19,330.56
长期股权投资	547,998.53	507,525.64	617,619.26	358,363.42
投资性房地产	1,120,372.52	1,116,029.18	907,395.82	761,566.37
固定资产	173,052.10	178,491.37	273,320.64	130,796.75
在建工程	69,247.90	65,373.65	116,013.60	92,268.61
使用权资产	864.98	1,053.80	-	-
无形资产	11,961.91	12,105.49	13,659.45	17,398.26
开发支出	400.00	400.00	-	-
商誉	137,882.15	137,882.15	-	-
长期待摊费用	1,901.71	2,014.56	644.87	555.52
递延所得税资产	6,732.08	6,356.54	3,658.55	3,388.08
其他非流动资产	-	-	-	-

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动资产合计	2,896,921.90	2,811,893.51	2,560,739.82	1,802,305.63
资产总计	9,792,837.09	9,419,578.88	8,362,655.59	6,685,534.74
流动负债：				
短期借款	432,109.06	350,199.16	246,890.00	168,531.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	45,173.71	83,549.30	89,205.42	81,053.05
应付账款	160,706.77	123,815.74	139,524.22	75,051.07
预收账款	16,734.37	10,836.61	292,868.08	168,522.13
合同负债	359,952.90	385,237.92	-	-
应付职工薪酬	2,953.89	2,746.19	2,094.61	1,243.46
应交税费	40,030.27	53,721.51	23,600.36	16,847.37
其他应付款	365,466.74	392,766.07	458,065.73	319,287.31
一年内到期的非流动负债	1,542,887.91	1,751,210.66	1,164,125.40	837,636.10
其他流动负债	70,804.71	90,407.36	-	-
流动负债合计	3,036,820.33	3,244,490.53	2,416,373.82	1,668,172.45
非流动负债：				
长期借款	596,074.27	493,168.09	429,498.12	502,010.79
应付债券	2,591,871.98	2,242,488.56	2,228,131.15	1,637,482.38
长期应付款（含专项应付款）	479,411.43	423,380.40	615,078.10	563,318.42
预计负债	-	-	-	-
递延收益	38,328.30	31,881.36	24,992.77	24,416.61
递延所得税负债	55,837.85	56,079.58	48,113.31	36,035.62
其他非流动负债	5,055.91	4,625.91	4,098.86	4,088.47
非流动负债合计	3,766,938.88	3,251,986.82	3,349,912.31	2,767,352.28
负债合计	6,803,759.21	6,496,477.35	5,766,286.13	4,435,524.74
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	360,071.17	310,431.17	210,431.17	148,650.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	360,071.17	310,431.17	210,431.17	148,650.00
资本公积	1,817,897.83	1,808,897.83	1,794,974.10	1,528,070.34
其他综合收益	20,832.04	21,858.47	6,641.20	2,008.66
专项储备	35.02	39.58	-	-

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
盈余公积	22,181.27	22,181.27	19,499.44	17,285.63
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	36,018.04	34,245.30	33,302.75	32,468.48
归属于母公司所有者权益合计	2,657,035.37	2,597,653.62	2,464,848.67	2,128,483.11
少数股东权益	332,042.51	325,447.91	131,520.80	121,526.90
所有者权益合计	2,989,077.88	2,923,101.53	2,596,369.46	2,250,010.01
负债和所有者权益总计	9,792,837.09	9,419,578.88	8,362,655.59	6,685,534.74

附表三：

发行人近三年及一期合并损益表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	573,626.30	1,008,807.83	701,118.91	528,900.45
减：营业成本	573,626.30	823,084.22	622,276.81	428,829.72
税金及附加	4,138.48	15,293.12	16,990.48	24,192.70
销售费用	5,624.93	17,568.76	5,974.35	6,748.44
管理费用	11,479.34	33,195.95	28,114.77	24,926.04
研发费用	409.25	3,502.99	109.71	455.71
财务费用	21,393.56	145,557.01	45,475.21	59,721.85
资产减值损失	-	-2,445.92	-745.87	1,180.71
信用减值损失	-1,734.49	-688.58	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	53.34	8,967.69	40,263.13	22,707.01
投资收益（损失以“-”号填列）	27,122.52	53,898.48	6,623.38	12,570.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,526.84	50,399.19	-1,305.69	-167.48
资产处置收益	-	14.90	192.21	4.41
其他收益	312.07	4,699.63	9,291.88	5,488.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,382.62	35,051.99	37,802.32	23,616.43
加：营业外收入	36.85	1,089.59	424.31	2,450.71
减：营业外支出	5.22	281.30	854.61	1,173.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,414.25	35,860.28	37,372.01	24,894.06
减：所得税费用	1,467.16	3,668.14	24,986.56	14,263.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,947.08	32,192.14	12,385.45	10,630.84
归属于母公司所有者的净利润	3,246.08	18,761.99	12,798.08	6,617.14
少数股东损益	6,701.01	13,430.14	-412.63	4,013.69
五、其他综合收益的税后净额	-1,132.84	14,791.80	4,581.46	-3,876.24
六、综合收益总额	8,814.25	46,983.94	16,966.92	6,754.60

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	503,798.44	1,395,101.85	605,999.45	525,292.20
收到的税费返还	4,931.15	8,985.40	10,961.40	5,364.22
收到其他与经营活动有关的现金	14,139.27	434,729.55	323,740.40	208,456.70
经营活动现金流入小计	522,868.86	1,838,816.80	940,701.25	739,113.13
购买商品、接收劳务支付的现金	582,975.54	1,210,899.30	1,014,767.22	810,426.07
支付给职工以及为职工支付的现金	10,868.98	29,117.60	18,966.98	17,092.29
支付的各项税费	19,655.93	70,008.17	36,827.55	44,010.59
支付其他与经营活动有关的现金	80,250.65	510,870.91	202,913.22	86,712.08
经营活动现金流出小计	693,751.10	1,820,895.99	1,273,474.97	958,241.03
经营活动产生的现金流量净额	-170,882.25	17,920.82	-332,773.72	-219,127.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,972.27	40,999.84	6,440.63	2,464.59
取得投资收益收到的现金	1,468.17	5,586.79	1,731.60	6,705.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.70	34.08	10.10	205.36
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	-	180,736.14	134,251.10	12,689.29
投资活动现金流入小计	4,443.13	227,356.85	142,433.43	22,065.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,136.37	34,052.01	15,657.74	123,699.19
投资支付的现金	60,738.28	283,356.80	433,629.30	309,854.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-321.72	43.97
支付其他与投资活动有关的现金	14,075.87	89,102.25	340,760.13	784,616.55
投资活动现金流出小计	83,950.52	406,511.07	789,725.45	1,218,213.95
投资活动产生的现金流量净额	-79,507.39	-179,154.21	-647,292.03	-1,196,148.76
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
吸收投资收到的现金	158,640.00	194,538.31	165,395.00	275,550.20
取得借款所收到的现金	1,014,165.30	799,152.94	1,223,987.20	1,027,606.54
发行债券收到的现金	-	1,841,493.64	1,475,138.36	918,039.80
收到其他与筹资活动有关的现金	227.49	60,555.38	60,868.19	499.13
筹资活动现金流入小计	1,173,032.79	2,895,740.27	2,925,388.75	2,221,695.67
偿还债务所支付的现金	664,963.87	2,028,737.76	1,605,881.88	678,966.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	54,485.28	284,742.80	219,903.04	159,630.52
支付其他与筹资活动有关的现金	106,493.26	15,515.33	9,713.99	21,362.85
筹资活动现金流出小计	825,942.41	2,328,995.88	1,835,498.91	859,959.41
筹资活动产生的现金流量净额	347,090.38	566,744.39	1,089,889.84	1,361,736.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,163.63	-4,216.65	-233.06	8.16
五、现金及现金等价物净增加额	95,537.11	401,294.34	109,591.04	-53,532.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,194,137.21	792,842.87	683,251.83	736,784.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,289,674.33	1,194,137.21	792,842.87	683,251.83