

2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团 有限公司农村产业融合发展专项债券 募集说明书

注册金额	人民币 6 亿元
本期债券发行期限	7 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附 发行人调整票面利率选择权及投资人回售选 择权
债权代理人	兴业银行股份有限公司潍坊分行
担保机构	中合中小企业融资担保股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AAA

发行人：潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司

主承销商/簿记管理人



签署日期：2022 年 11 月 28 日

声明及提示

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行有效的法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

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

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

发行人全体董事、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。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

山东英拓律师事务所及经办律师保证由山东英拓律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，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，应当认真阅读本期债券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。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议的安排以及本次债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“22 潍经投专项债”）。

（二）发行总额：本期债券发行规模为人民币 6.00 亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为 7 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

（四）债券利率：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。

（五）还本付息方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，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。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

（九）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行。

（十）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场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华人民共和国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过承销团成员在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十二）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现净利润 15,784.38 万元、17,610.77 万元、12,697.69 万元和 1,160.09 万元。截至 2022 年 3 月末，发行人总资产为 2,111,239.16 万元，净资产为 755,399.57 万元，资产负债率为 64.22%。

二、2019 年末-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人有息债务总额分别为 330,613.45 万元、647,766.42 万元、838,602.53 万元和 888,384.43 万元。其中，截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务中短期借款 56,559.00 万元，长期借款（含一年内到期）394,950.40 万元，应付债券 295,500.00 万元，长期应付款（含一年内到期）141,375.03 万元。有息债务占总负债比例为 65.52%，占总资产比例为 42.08%。较高的有息负债总额使发行人存在一定的偿付压力和风险。

三、截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款账面余额为 438,441.77 万元，应收单位主要为山东潍坊经济区财政局、潍坊开发区华裕实业有限公司、山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司、潍坊辰松经贸有限公司、潍坊辰盈商业运营管理有限公司。发行人其他应收款可能存在不能及时收回的风险。

四、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司存货账面价值分别为 724,061.07 万元、858,673.55 万元、941,554.81 万元和 985,070.94 万元，占流动资产比例分别为 64.81%、54.46%、53.68%和 53.58%。发行人存货主要为开发成本、工程施工和待开发土地。2019 年潍坊经济开发区管委会向发行人划拨 3 宗合计 111,847.23 万元的土地，目前这些土地尚未缴纳土地出让金，未来发行人转让土地可能需要补缴土地出让金。存货变现的及时性或对发行人现金流产生一定的影响。

五、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 56,740.46 万元、86,518.81 万元、137,131.06 万元和 137,131.06 万元，占非流动资产的比例分别为 28.36%、41.04%、51.52%和 50.31%，占非流动资产比重较大。发行人投资性房地产并采用公允价值计量，市场价格的波动会对发行人的各期损

益及净利润产生一定影响。

六、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 97,648.00 万元、97,648.00 万元、81,097.82 万元和 81,097.82 万元，占非流动资产比例分别为 48.81%、46.32%、30.47%和 29.75%。其他非流动资产主要为政府购买服务业务模式下发行人向房地产开发商支付的安置房购房款。若该部分资产不能及时回收政府服务费，将对发行人的流动性产生一定的影响。

七、截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产总额为 355,674.56 万元，占发行人当期总资产的比例为 16.85%。其中，货币资金受限金额为 118,246.27 万元，固定资产受限金额为 3,703.42 万元，存货受限金额为 149,349.06 万元，投资性房地产受限金额为 84,375.81 万元。较高的受限资产使发行人的流动性存一定限制，财务弹性降低。如果未来发行人贷款不能正常偿还，抵押质押的资产将被银行托管，对发行人的日常经营产生重大影响。

八、2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别获政府补助为 9,007.13 万元、12,383.49 万元、5,312.49 万元和 0.00 万元，占同期利润总额的比重分别为 46.13%、55.66%、35.45%和 0.00%。如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生较大程度的影响。

九、2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营性现金流量净额分别为 4,300.64 万元、-55,835.63 万元、2,869.91 万元和 -1,582.53 万元，发行人最近三年及一期经营性现金流量净额存在较大波动。若发行人未来不能及时回笼资金，平衡现金收支，将使经营活动现金流仍面临波动的风险。

十、截至 2022 年 3 月末，发行人注册额资本 20 亿元人民币，实缴资本 1.63 亿元人民币，发行人注册资本施行认缴制，根据发行人公司章程约定发行人股东将于 2069 年 11 月 30 日前完成出资。截至本募集说明书出具日，发行人注册资本暂未足额到位，未来可能面临一定的注册资本不能足额缴纳的风险。

十一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一

定的不确定性。

十二、本期债券发行结束后拟向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现本期债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

十三、根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券债项评级为 AAA。本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。根据东方金诚 2022 年 6 月出具的《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券信用评级报告》，担保人主体信用等级 AAA。东方金诚将对潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，东方金诚将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

十四、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，有效保护本期债券投资者的利益，发行人聘任了兴业银行股份有限公司潍坊分行担任本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意兴业银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人了制定债券持有人会议规则。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括未出席会议、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）具有同等效力。

目 录

声明及提示	1
重大事项提示	5
释义	11
第一节风险提示及说明	14
一、本期债券的投资风险	14
二、与发行人有关的风险	16
三、政策风险	21
第二节发行条款	22
一、本期债券发行依据	22
二、本期债券主要发行条款	22
第三节募集资金的运用	26
一、募集资金用途的基本情况	26
二、募集资金投资项目概况	26
三、补充营运资金情况	71
四、本期债券募集资金运用的合理性	71
五、募集资金使用计划及管理制度	72
六、偿债计划与偿债保障措施	73
第四节发行人基本情况	77
一、发行人概况	77
二、发行人股东情况	83
三、发行人股东结构和实际控制人基本情况	83
四、发行人重要权益投资情况	86
五、发行人治理结构、组织结构、独立性和内部管理制度	90
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况	109
七、发行人主要业务情况	111
八、行业状况	122
九、发行人地域经济情况	144
第五节发行人主要财务情况	147

一、财务报表的编制基础	147
二、发行人最近三年及一期财务报表	147
三、会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况	148
四、合并报表范围的变化情况	149
五、最近三年及一期的主要财务指标	151
六、管理层讨论与分析	152
七、发行人有息债务情况	187
八、关联方及关联交易情况	192
九、承诺及或有事项	193
第六节 发行人信用状况	199
一、评级报告内容概要	199
二、跟踪评级安排	200
三、发行人历史信用评级情况	200
四、发行人银行授信情况	201
五、发行人信用记录	201
六、发行人存续期债券情况	201
第七节 增信情况	204
一、中合担保基本情况	204
二、中合担保财务情况	204
三、中合担保资信情况	206
四、担保情况	206
五、中合担保发行债券情况	207
六、担保函的主要内容	207
七、中合担保与发行人、债券持有人之间的权利义务关系	209
八、担保协议及程序的合法合规性	209
九、反担保情况	210
第八节 税项	211
一、增值税	211
二、所得税	211
三、印花税	211

四、税项抵销	212
第九节信息披露安排	213
一、发行信息披露安排	213
二、存续期内的信息披露安排	213
三、本期公司债券本息兑付信息披露	215
四、发行人的信息披露管理制度	215
五、债券本息兑付办法	216
第十节投资者保护机制	218
一、违约责任与解决机制	218
二、债券持有人会议机制	221
三、聘请债权代理人	227
四、签订《资金账户监管协议》	228
第十一节债权代理人	229
一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况	229
二、债权代理协议主要内容	229
第十二节法律意见	233
第十三节发行有关机构	234
第十四节其他应说明的事项	239
一、上市安排	239
二、认购与托管	239
三、债券发行网点	240
四、认购人承诺	240
第十五节发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	242
第十六节备查文件和查询地址	250
一、备查文件清单	250
二、查询地址	250

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币 6 亿元的“2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券”。

本次发行：指 2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要》。

国家发改委/国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

主承销商/簿记管理人/兴业证券：指兴业证券股份有限公司。

分销商：指五矿证券有限公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由牵头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发行签订的《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券承销协议》。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承

担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

申购和配售办法说明：指《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购和配售办法说明》。

《账户及资金监管协议》：指《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》。

中合担保/担保人：指中合中小企业融资担保股份有限公司。

担保函：指中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券出具的编号为 ZH-G-BD2021013 号的《担保函》。

债权代理人：兴业银行股份有限公司潍坊分行。

账户与资金监管人：指兴业银行股份有限公司潍坊分行。监管银行根据《募集资金专项账户与专项偿债账户监管协议》和《募集资金专项账户监管协议》的约定分别对募集资金和偿债资金设立专项账户进行监管。

信用评级机构/东方金诚：东方金诚国际信用评估有限公司

交易所/上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

报告期/最近三年及一期：指 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月。

元：指人民币元。

本项目/募投项目：指东篱田园综合体项目。

工作日：指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，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、国家宏观经济政策、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。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使得持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）偿付风险

发行人设置了一系列偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险。发行人目前经营情况和财务状况良好。但由于在债券存续期内，发行人所处行业的宏观经济环境、国家产业政策、行业发展状况、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能会出现不可预见、不能克服或不可避免的不利变化，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（四）信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金主要用于东篱田园综合体项目。虽然发行人已对本期债券募集资金所投项目进行了严格筛选和科学论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此在项目建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营，可能导致项目收益不及预期，进而对债券的按时还本付息产生一定影响。

（六）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金必须用于《募集说明书》中所载明用途。如果发行人出现违反《募集说明书》约定、擅自改变募集资金用途或违规使用募集资金的情形，将对债券的按时还本付息产生一定影响，不利于保障投资者利益。

（七）偿债保障措施风险

农村产业融合发展专项债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

（八）债券回售风险

本期债券期限为7年期，在债券存续期的第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。若投资人在第三个会计年度末行使回售选择权，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（九）募投项目未来收益不确定性风险

本期债券募集资金主要用于东篱田园综合体项目。募投项目总投资81,800.00万元，其中土地及工程费用为72,279.62万元，工程建设其他费用为1,644.32万元，预备费2,217.72万元，建设期利息3,920.00万元，铺底流动资金

1,738.34 万元。募投项目已于 2021 年 1 月开工建设。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成设施农业生产区的 2 个智能温室大棚主体构架及主要配套设备安装、田园诗廊·四季东篱观光带的田园诗廊框架搭建、康养居住区的土地平整和现代农业科技中心的主体结构封顶，整体工程建设进度约为总进度的 51.00%。本项目因征地滞后、疫情停工以及项目建设资金到位情况等原因影响了施工进度，导致项目建设进度迟滞，目前本项目仍在建设中，预计于 2022 年底完工。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成资金投入 19,588.41 万元，整体资金投入占预计总投资比例为 23.95%。由于发行人一般支付工程款时间滞后于工程进度，导致资金投入进度晚于工程建设进度。本项目运营期为 13 年，募投项目未来收益主要来自两部分，一是农业产品收入，包括农业产品种植收入和农业产品加工收入；二是农业文化康养收入，包括门票及餐饮收入、住宿收入、亲子园收入和康养收入。

虽然发行人已对本期债券募集资金所投项目进行了严格筛选和科学论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此在项目建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。此外，新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对国内整体经济增长尤其是旅游业造成了一定冲击，新型疫情可能对东篱田园综合体项目后续运营造成一定的不利影响，可能导致项目收益不及预期，进而对债券的按时还本付息产生一定影响。

二、与发行人有关的风险

（一）偿债压力较大、集中偿付

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债账面价值达 888,384.43 万元，规模较大。发行人有息负债规模较大主要原因为发行人业务规模近年来增长较快，为推进项目，发行人持续扩大其融资规模，较高的有息负债总额使发行人的经营存在一定的偿付风险。虽然发行人 2019-2021 年度营业收入及净利润增长较快，但如果出现经济衰退，如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

（二）项目建设风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，需要经营数年才能回收资本投入。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

（三）经营性现金流波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营性现金流量净额分别为 4,300.64 万元、-55,835.63 万元、2,869.91 万元和 -1,582.53 万元，发行人 2020 年度经营性现金流量金额为负且规模较大，主要原因是公司的在建项目居多，初始开发成本较高，而项目前期现金流入较少所致。公司经营活动现金流受工程项目回款、往来款收支、政府补助等方面的影响，存在一定的波动风险。若发行人不能够及时回笼资金、有效平衡现金流，将会导致经营活动现金流量净额出现较大幅度的波动，使发行人的偿债能力受到影响。

（四）发行人未来筹资压力较大的风险

发行人所从事的基础设施建设行业为资本密集型行业，对资金的需求较大。随着发行人主业的快速发展以及潍坊经济区发展规划的进一步深入实施，发行人的经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加。这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在未来筹资压力较大的风险。

（五）经营方向的风险

2020 年 7 月 1 日，发行人股东潍坊市寒亭区财政局作出如下决定：同意将其所持发行人的出资额 120,000 万元人民币的股权（占注册资本的 60%）无偿划转给潍坊三农创新发展集团有限公司。变更事项已于 2020 年 7 月 14 日在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。本次变更前，潍坊市寒亭区财政局持有发行人 100% 股权，为发行人控股股东及实际控制人。本次变更后，发行人控股股东由原潍坊市寒亭区财政局变更为潍坊三农创新发展集团有限公司，实际控制人由原潍坊市寒亭区财政局变更为潍坊市国有资产监督管理委员会。发行人股东及

实际控制人的变更，可能会对发行人未来经营方向带来一定影响。

（六）自营项目未来收益不确定性风险

发行人自建项目包括北辰医院、潍坊高端质子生产基地基础设施配套工程项目、华冶科技城、便企服务中心、潍坊市公共卫生临床中心、潍坊理工学院图书馆和深圳（潍坊）科技工业园片区等，项目计划总投资 60.90 亿元，已投资 21.71 亿元，上述项目后续拟通过出租或出售等形式实现收益。发行人上述在建自营项目暂未签订出租或出售等协议，发行人自营项目未来存在收益不确定性风险。

（七）政府购买服务项目未能按计划回款风险

发行人与山东潍坊市寒亭区人民政府针对潍坊市棚户区改造项目签订《政府购买服务协议》，作为棚户区改造项目服务的承接主体。根据政府购买服务协议，政府购买服务资金由寒亭区人民政府纳入每年年度财政预算中予以安排，并委托寒亭区财政局于 2018-2035 年每年向发行人支付相应购买服务资金。政府购买期限较长，如未来政府采购服务费不能及时到位，将存在资金回收不及时的风险。

（八）应交税费规模较高风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应交税费余额分别为 22,955.57 万元、35,094.75 万元、44,355.62 万元和 44,239.36 万元，占同期末流动负债的比例分别为 4.76%、6.00%、7.61%和 5.88%，由于发行人基础设施建设业务存在部分收入暂未实现回款，因此发行人暂未缴纳该部分税款。若未来发行人基础设施建设业务回款不能及时到位，发行人应交税费规模将进一步提升。

（九）有息负债增长幅度较大的风险

2019 年末-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人有息债务总额分别为 330,613.45 万元、647,766.42 万元、838,602.53 万元和 888,384.43 万元。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。

（十）发行人应收华裕实业其他应收款回款进度缓慢风险

发行人对潍坊开发区华裕实业有限公司的其他应收款为代潍坊开发区华裕

实业有限公司（以下简称“华裕实业”）偿还的银行借款。华裕实业向中国农业发展银行潍坊分行借款 1.86 亿元，并用土地及厂房向中国农业发展银行潍坊分行提供最高额抵押担保。2017 年起华裕实业因经营困难无力偿还借款本息，根据山东潍坊经济开发区工作委员会决定（潍经纪要（2017）5 号），由发行人受让中国农业发展银行潍坊分行对华裕实业享有的债权及相应抵押权。未来华裕实业有限公司将于 5 年内回购债权。截至募集说明书出具日，已实际返还 1,145.72 万元，发行人应收华裕实业其他应收款回款进度缓慢，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

（十一）发行人投资收益波动较大且不具有可持续性风险

最近三年及一期，发行人获得投资收益分别为 450.18 万元、5,953.67 万元、714.45 万元和 0.00 万元，在利润总额中的占比分别为 2.31%、26.76%、4.77%和 0.00%，发行人投资收益主要为可供出售金融资产在持有期间的投资收益和其他投资收益。2020 年度，发行人获得投资收益较 2019 年增加 5,503.49 万元，增幅为 1,222.51%，主要系发行人对外投资企业于 2020 年拨付分红及收到理财收入所致。2021 年度，发行人获得的投资收益较 2020 年减少 5,239.22 万元，减幅为 88.00%，主要系处置长期股权投资取得的投资收益减少所致。发行人对外投资企业暂无明确的分红拨付政策，对外投资企业分红拨付带来的其他收益具有不确定性，可能对发行人未来盈利能力产生影响。

（十二）资产减值损失逐年增长风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人确认资产减值损失分别为 3,005.11 万元、6,917.08 万元、0.00 万元及 0.00 万元，全部为发行人其他应收款计提的减值准备。发行人资产减值损失逐年增长主要系发行人存在部分账龄较长的其他应收款，发行人依照会计准备对其他应收款坏账准备进行有效计提所致。未来若发行人长账龄应收款项不能及时回收，发行人资产减值损失可能进一步增加，可能对发行人未来盈利能力产生影响。

（十三）部分划拨土地尚未获取土地权证风险

2019 年，潍坊经济开发区管委会向发行人划拨月河路以东，禹王街以北 106

亩地块，长松路以西，禹王街以南 199 亩地块，利民路以东，泰祥街以南 155 亩地块，3 宗共计 438 亩土地，合计 111,847.23 万元的土地。目前这些土地尚未缴纳土地出让金，未来发行人出让上述地块可能存在需要补缴土地出让金大的风险。

（十四）受限规模较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产总额为 355,674.56 万元，占发行人当期总资产的比例为 16.85%。其中，货币资金受限金额为 118,246.27 万元，固定资产受限金额为 3,703.42 万元，存货受限金额为 149,349.06 万元，投资性房地产受限金额为 84,375.81 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金受限金额为 118,246.27 万元，占发行人期末货币资金的比例为 78.37%，发行人货币资金受限占比较高。发行人银行存款中 95,000.00 万元为存单质押，其他货币资金中 23,000.00 万元系银行承兑汇票保证金，15,000.00 万元为存单质押，246.27 万元系存入的农民工工资保证金。除此之外，不存在有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

较高的受限资产使发行人的流动性存一定限制，财务弹性降低。如果未来发行人贷款不能正常偿还，抵押质押的资产将被银行托管，对发行人的日常经营产生重大影响。

（十五）部分子公司亏损风险

2022 年 1-3 月，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，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。

（十六）对外担保代偿风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 166,005.46 万元，占同期末净资产的比例为 21.98%。发行人被担保人主要为地方国企、业务合作方及高校等，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。

（十七）筹资活动净流量波动风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 23,158.24 万元、76,919.16 万元、-3,801.75 万元和-6,160.74 万元。发行人 2019-2020 年度筹资活动现金流均表现为净流入状态，主要系公司基础设施建设业务、房屋产开发与销售业务投入增长带来持续的融资需求增加，发行人通过发行公司债券和新增银行贷款等借款筹集业务扩张所需资金所致，这也表明发行人融资渠道较为畅通，具有良好的持续融资能力。2021 年度和 2022 年 1-3 月发行人筹资活动现金流净流出，主要系偿还债务增多所致。如在本次发行期间发行人经营不善、融资能力下降，可能会造成发行人净现金流出现较大波动，影响发行人的偿付能力。

三、政策风险

（一）宏观经济风险

经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与收益水平的浮动。如果未来经济增长继续放缓或出现经济衰退，城市基础设施建设规模将有所下降，可能会影响发行人的业务规模，降低发行人的盈利能力，减少发行人的现金流入，从而影响本期债券的兑付。

（二）产业政策风险

发行人主要从事的城区基础设施建设、保障性住房开发等多个公用民生行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕151号注册通知文件同意公开发行。

2021年10月8日，发行人召开董事会，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币8.00亿元（含8.00亿元），债券期限为不超过7年（含7年）的农村产业融合发展专项债券。

2021年10月13日，发行人召开股东会，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币8.00亿元（含8.00亿元），债券期限为不超过7年（含7年）的农村产业融合发展专项债券。

二、本期债券主要发行条款

（一）**发行人：**潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司。

（二）**债券名称：**2022年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“22潍经投专项债”）。

（三）**发行总额：**本期债券发行规模为人民币6.00亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限为7年期，在债券存续期的第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

（五）**债券利率：**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。

（六）**还本付息方式：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，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。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自

兑付日起不另计利息。

（七）调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。发行人将于第3个计息年度付息日前的第35个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

（十）债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

（十一）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于人民币1,000万元。

（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行。

（十三）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场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华人民共和国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过承销团成员在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十四) 债券托管方式：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，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十五) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 12 月 1 日。

(十六) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 12 月 2 日。

(十七) 发行期限：本期债券发行期限为 1 个工作日，即 2022 年 12 月 2 日。

(十八) 起息日：2022 年 12 月 2 日，以后本期债券存续期内每年的 12 月 2 日为该计息年度的起息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

(十九) 计息期限：本期债券的计息期限为自 2022 年 12 月 2 日起至 2029 年 12 月 2 日止。

(二十) 付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

(二十一) 兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该注销部分债券的兑付日即行权年度的 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二十二) 本息兑付方式：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；本息의 兑付通过本期债券托管机构办理。

(二十三) 承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式进行承销。

(二十四) 承销团成员：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司。

(二十五) 债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十六) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

(二十七) 资金监管人：发行人聘请兴业银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的资金监管人。发行人与兴业银行股份有限公司潍坊分行签署了《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债账户及资金监管协议》。

(二十八) 债权代理人：兴业银行股份有限公司潍坊分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，兴业银行股份有限公司潍坊分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

(二十九) 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向经批准的证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通的申请。

(三十) 税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第三节 募集资金的运用

一、募集资金用途的基本情况

本期债券拟募集资金人民币 6.00 亿元，其中 3.60 亿元拟用于东篱田园综合体建设项目（以下简称“本项目”），2.40 亿元拟用于补充营运资金。本期债券募集资金投向明细情况如下表所示：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
东篱田园综合体建设项目	潍坊北辰方圆城市发展有限公司	100.00	81,800.00	36,000.00	44.01	60.00
补充营运资金	-	-	-	24,000.00	-	40.00
合计	-	-	-	60,000.00	-	100.00

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺，严格按照国家发改委相关要求将本期债券的募集资金用于国家产业政策支持的相关领域且不用于康养项目建设等方向。发行人承诺，东篱田园综合体建设项目收入优先用于偿还本期债券本息，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目批复

东篱田园综合体建设项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

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
山东省建设项目备案证明	-	山东潍坊经济开发区经济发展局	2018/11/23	同意项目登记备案

关于东篱田园综合体建设项目用地情况说明	潍经国土预字 (2019)2号	潍坊市国土资源局 山东潍坊经济开发区分局	2019/09/19	项目规划的可建设部分落在寒亭区土地利用总体规划确定的允许建设区范围内
建设项目环境影响登记表	备案号 2019370700040 0000141	潍坊市生态环境局 经济区分局	2019/09/19	建设项目环境影响登记
关于潍坊经济开发区东篱田园综合体建设项目规划情况的说明	潍经规字 (2019)6号	潍坊市规划局经济 区分局	2019/12/23	项目符合城乡规划要求

此外，东篱田园综合体建设项目建成达产运营期年综合能源消耗量 420.47 吨标准煤（当量值），1010.34 吨标准煤（等价值），其中电力消费量 318.68 万千瓦时。按照《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975 号）要求，东篱田园综合体建设项目可不编制单独的节能报告，已在项目可行性研究报告或项目申请报告中对项目能源利用情况、节能措施情况和能效水平进行分析。发行人已出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项能耗说明和节能承诺》。

（二）项目建设内容和用地情况

东篱田园综合体建设项目位于山东潍坊经济开发区双杨路街道，南起北外环，北至济青高铁，西起维九路，东至长松路，占地 2,440.60 亩。项目地处国务院批复同意建设的首个国家农业开放发展综合试验区内，该项目作为助推综试区建设的重要引擎和抓手，集循环农业、创意农业、农事体验于一体，对加速推进区域农业转型升级具有重要意义。项目重点建设“五区一带一中心”：

五区：设施农业生产区、循环农业示范区、加工仓储物流区、综合服务配套区和康养居住区

一带：田园诗廊·四季东篱观光带

一中心：现代农业科技中心

1、项目建设内容

东篱田园综合体建设项目各分区一览表

单位：亩、平方米、万元

序号	分区	占地面积	建筑面积	建设内容	投资明细	投资额	总投资	建设用途
1	设施农业生产区	416.0	221,868.00	智能温室大棚及配套设备	地基基础	2,329.61	30,187.91	种植优质蔬菜
					钢结构费用	6,656.04		
					玻璃幕墙费用	5,768.57		
					外遮阳费用	887.47		
					内遮阳费用	887.47		
					内保温费用	1,331.21		
					空调系统	2,773.35		
					除湿系统	1,220.27		
					通风系统	887.47		
					自动化控制系统	1,553.08		
					二氧化碳的利用	665.60		
					自动补光	665.60		
					种植设备	4,437.36		
					土地流转费用	124.81		
2	循环农业示范区	50.0	13,333.33	生物有机肥生产线1条（5-7吨/天）和沼气站1座（300m ³ ）	建筑费用	2,133.31	5,313.21	以项目区内果蔬废弃物为原料，加工生产有机肥和沼气
					生产线设备1套	1,344.90		
					沼气设施1套	400.00		
					出让土地	1435.00		
3	加工仓储物流区	20.0	13,333.33	中央厨房和加工生产线	建设成本	2,866.67	3,940.67	净菜加工，生产番茄酱、脱水番茄等等
					设备	500.00		
					出让土地	574.00		
4	综合服务配套区	547.0	36,000.00	东篱驿站	改造成本	120.00	1,365.64	综合配套服务
					民房租赁费用	108.00		
			90,000.00	田园民宿	改造成本	315.00		
					民房租赁费用	270.01		
			13,950.00	田园农家乐	改造成本	125.55		
					民房租赁费用	41.85		
			1,000.00	农耕文化展示	建设成本	200.00		
			52,800.00	亲子园	建设成本	21.12		

			土地流转费用			164.11		
5	康养居住区	137.2	54,827.40	康养区和医养区	康养区建设成本	6,695.81	29,068.46	医护式养老社区
					医养区建设成本	10,848.96		
					设备	547.69		
					出让土地	10,976.00		
6	田园诗廊·四季东篱观光带	200.0	80,000.00	田园诗廊	建设成本	484.00	784.19	集田园漫步、休闲观光于一体的四季观光带
			53,400.00	田园步道	建设成本	240.19		
			土地流转费用			60.00		
7	现代农业科技中心	8.30	5,536.10	研发中心	建设成本	1,550.11	2,388.32	农业科技研发
					设备	600.00		
					出让土地	238.21		
8	其它	1,062.1	-	果园、菜园	土地流转费用	318.64	318.64	农业生产和景观塑造

注：1、本项目中设施农业生产区流转用地 416.0 亩、综合服务配套区流转用地 547.0 亩、田园诗廊四季东篱观光带流转用地 200.0 亩、其它流转用地 1,062.1 亩，本项目流转用地合计 2,225.20，两年建设期发生土地流转费用合计 667.56 万元。

2、本项目中综合服务配套区的东篱驿站租赁现有农民住房 36,000.00m²、田园民宿租赁现有农民住房 90,000.00m²、田园农家乐租赁现有农民住房 13,950.00m²，合计租赁现有农民住房 139,950.00m²，两年建设期发生民房租赁费用合计 419.86 万元。

3、本项目建设期内，除上述投资外尚有其他项目拟投资支出如下：项目管理费按照工程费用的 0.1%估算、工程监理费按照 12 元/平方米计算、可行性研究费用按 4 万元计算、环境影响评价费按 2 万元计算、招标代理费按 5 万元计算、勘察设计费按 372.99 万元计算及建设期利息 3920 万元。

对各分区建筑面积、建设内容、建设用途、投资额等具体说明如下：

（1）设施农业生产区

设施农业生产区占地面积 416.0 亩、建筑面积 221,868.00m²。建设内容系新建智能温室大棚（包括地基基础、钢结构、玻璃幕墙、外遮阳、内遮阳、内保温、空调、除湿、通风、自动化控制系统、二氧化碳利用系统、自动补光设备、种植设备等）。拟建设温室大棚 28 个，大棚规格为（180m-200m）*（40m-50m）的双层膜温室大棚，单个温室大棚占地面积约 14-15 亩（约 10,000.00 平方米），采取立体种植槽栽培、地面立体栽培与水培方管无土栽培混合培养模式，以现代农业科技中心为生产调配核心，辅以环境调控及水肥管理的全程自动化的数字管理模式，在提升土地利用率、果实密度的同时，实现试验种植与生产种植相结合

的智能化农业生产模式，充分发挥智慧农业创新与智能连栋双层膜温室大棚的生产优势。温室大棚温控范围拟定为 10-40℃，具体依据作物生长周期进行温控调整。建设用途为以设施大棚种植为基础发展现代高效农业，拟建温室大棚中主要种植作物为精品西红柿。设施农业生产区是东篱田园综合体项目中农业生产业务板块精品西红柿主要生产区，是农业生产收益的主要来源区，设施农业生产区投资金额为 30,187.91 万元，其中大棚建造（地基基础、钢结构费用、玻璃幕墙）费用为 14,754.22 万元，设备（外遮阳、内遮阳、内保温、空调系统、除湿系统、通风系统、自动化控制系统、二氧化碳的利用、自动补光和种植设备）投资规模为 15,308.88 万元。具体果蔬等作物生产配置如下：

序号	名称	种植时间	种植面积	大棚单位面积	拟使用大棚数量	每亩种植西红柿	每个大棚拟种植西红柿
1	精品西红柿	当年 8 月-次年 6 月	416 亩	14-15 亩/个	28 个	3000 株	45000 株

（2）循环农业示范区

循环农业示范区占地面积 50.0 亩、建筑面积 13,333.33m²。建设内容系新建年产 2,500 吨生物有机肥生产线 1 条和新建 300m³沼气站 1 处。建设用途为充分利用农业生态环保生产新技术，变废为宝，加工生产有机肥和沼气，构建乡村生态循环绿色发展体系。其中，生物有机肥生产线拟建设 6 亩（约 3,999.96 平方米）有机肥生产厂房，拟建设 4 亩（约 2,666.64 平方米）有机肥造粒厂房，拟建设 6 亩（约 3,999.96 平方米）有机肥发酵厂区，具体情况如下：

项目	占地面积（亩）	厂房数	厂房层数	车间数	总建筑面积（m ² ）
有机肥生产厂房	6	1	1	3	3,999.96
有机肥造粒厂房	4	1	1	2	2,666.64
有机肥发酵厂区	6	1	1	3	3,999.96

拟购置发酵翻抛机（对发酵过程中的物料进行发酵翻堆、翻抛）、粉碎机（对生产过程中高湿物料等原料的粉碎制粉）、造粒机（对拌合后的物料进行制粒；便于分选、封装）、有机肥筛分机（对成品肥料进行筛分分级）、自动称量包装机（对制作好的成品进行定量装袋、封装）等有机肥生产设备及倾角输送带、铲车、叉车等倒运物料辅助设备，用于生物有机肥发酵生产；拟建设 4 亩（约 2,666.64 平方米）沼气生产区，包含 300m³沼气发酵池，并辅以沼气脱水脱硫、固液分离、

增压泵等沼气辅助生产设备及沼气发电设备。循环农业示范区是东篱田园综合体项目中农业产品加工业务板块生物有机肥的主要生产区，同时沼气生产为温室大棚运转及康养区日常生活提供部分绿色能源，提升项目自主循环能力。循环农业示范区投资金额为 5,313.21 万元，其中生物有机肥生产线投资额为 3,478.21 万元，包括建筑费用 2,133.31 万元和设备投资规模 1,344.90 万元。

(3) 加工仓储物流区

加工仓储物流区占地面积 20.0 亩、建筑面积 13,333.33m²。建设内容系新建中央厨房和加工生产线。建设用途为利用通过收购项目辐射带动区域的蔬菜进行二产加工，进行净菜加工、生产番茄酱、脱水西红柿等，发挥潍坊市蔬菜集采地的区位优势和项目区紧邻市区的位置优势，对果蔬产品进行规模销售或即时配送。

加工仓储物流区拟建设 4 块厂区，分别是能够承载年加工量 5,500 吨番茄酱加工区、年加工量 1,000 吨脱水番茄加工区、年处理量 3,000 吨净菜处理区和仓储及物流中转区。番茄酱加工区占地面积约 6 亩，建设面积约 4,000.00 平方米，脱水番茄加工区占地面积约 4 亩，建设面积约 2,666.67 平方米，净菜处理区占地面积约 4 亩，建设面积约 2,666.67 平方米，仓储及物流中转区占地面积约 6 亩，建设面积约 4,000.00 平方米。番茄酱厂区、脱水番茄厂区和净菜厂区均采用 1 层厂房形式，拟采购所需生产设备真空浓缩设备（双效、三效浓缩设备）或 RNLG 型外循环连续式真空浓缩锅（对原料进行干燥、脱水处理）、糖度仪（对番茄酱进行糖度检测）、清洗槽（对果蔬进行清洗）、提升机（移动果蔬）、拣选平台（严格筛选果蔬，选出净菜）、破碎机（切碎果蔬）、管式预热机（对番茄进行软化灭酶、预煮软化）、打浆机（将番茄打成浆）、列管杀菌机（用于果蔬灭菌）、灌装机（将番茄酱装罐）等，采购价预计为 500 万元。加工仓储物流区投资金额为 3,940.67 万元。加工仓储物流区具体建设规划如下：

序号	用途	占地面积（亩）	建设面积（平方米）	厂房层高
1	番茄酱加工区	6.00	4,000.00	1 层
2	脱水番茄加工区	4.00	2,666.67	1 层
3	净菜处理区	4.00	2,666.67	1 层
4	仓储及物流中转区	6.00	4,000.00	1 层

合计	20.00	13,333.33	
----	-------	-----------	--

(4) 综合服务配套区

综合服务配套区占地面积 547 亩，建筑面积合计 140,950.00m²。建设内容系对现有村庄房屋进行改造，建设以原生态田园景观为基底，以农家房屋风格为主的东篱驿站 36,000.00m²、田园民宿 90,000.00m²、田园农家乐 13,950.00m²、农耕文化展馆 1,000.00m²、亲子园 52,800.00m²。建设用途为（1）东篱驿站作为综合服务中心，配套停车场等公共设施；（2）田园民宿对现有房屋进行外部修缮和内部改造，打造农家旅馆；（3）田园农家乐对现有房屋进行外部修缮和内部改造，打造田园风格农家餐饮；（4）农耕文化展馆采用钢架结构，内部陈列古代、近现代和当代的农业生产所使用的工具，让游客深入了解农耕文化；（5）亲子园建设 800 片面积为 66 m²的亲子种植园区对外出租。综合服务配套区为东篱田园综合体项目文旅业务运营中心，是文旅板块收益的主要来源区，综合服务配套区投资金额为 1,365.64 万元。综合服务配套区具体情况如下：

项目	项目性质	主要内容	总建筑面积 (平方米)	建筑物 数量	建筑物 层数	每个建筑物 建筑面积 (平方米)	主要建筑形态
东篱驿站	商服中心及停车场（有利于提升景区经营管理水平，延伸旅游产业链条，对进一步提升项目旅游接待能力）	门票及客运中心	2,000.00	1	1	2,000.00	主要包含门票购票区（1000 平方米）及客运调配服务区（1000 平方米）
		文旅项目枢纽中心及服务中心	6,000.00	1	2	6,000.00	主要包含：文旅项目咨询服务中心；文旅项目办公区（办公室 6 个*60 平方米、会议室 6 个*140 平方米、展览区 2 个*300 平方米、其他区域 200 平方米），配套文旅招商引资等功能区域；康养项目办公区（办公室 6 个*60 平方米、会议室 6 个*140 平方米、展览区 2 个*300 平方米、其他区域 200 平方米），配套康养客户接待区等功能区；
		商服摊位	10,000.00	20	1	500.00	每个商服点拟改造商服摊位 5-10 个，每个摊位面积 30-200 平方米不等
		停车场	18,000.00	-	-	-	拟设置停车场 3 区，共为康养客户（室内车位 400 个）、旅游客户（室内车位 200 个）及工作人员（露天车位 200 个）提供停车位
		小计	36,000.00				
田园民宿	住宿项目	双层民宿	40,000.00	50	2	800.00	拟改造为每层 5 居户型（两室一厅一厨一卫）并附院落及烧烤区等
		单层民宿	40,000.00	100	1	400.00	拟改造为 5 居户型（两室一厅一厨一卫）并附院落及烧烤区等

		客务中心	3,600.00	12	1	300.00	拟包含入住中心 2 个、员工服务中心 10 个
		其他	6,400.00	-	-	-	根据运营需求调整
		小计	90,000.00				
田园农家乐	餐饮娱乐项目	儿童乐园	500.00	1	1	500.00	拟改造为乡村主题儿童乐园
		餐饮农家乐	12,000.00	10	1-3	1,200.00	拟改造婚宴接待及配套服务区 2 处，农家乐餐饮服务区 8 处（每处改造就餐包间 18 个*50 平方米）
		其他	1,450.00	-	-	-	根据运营需求调整
		小计	13,950.00				
农耕文化展馆	观光项目	新建展馆	1,000.00	1	1	1,000.00	拟建展厅 4 区，具体包含：农耕器具及水利灌溉展厅、五谷收获及加工展厅、农村风貌及习俗展厅、其他农事展厅
		小计	1,000.00				
合计			140,950.00				

（5）康养居住区

康养居住区占地面积 137.2 亩，建筑面积合计 54,827.40m²；建设内容系新建东篱康养院-康养区 20,924.40m²、东篱康养院-医养区 33,903.00m²。建设用途为依托前阙庄村现有完善的居住区、医院、老年公寓、文化大院等，新建东篱康养院，打造医护式养老社区。康养居住区投资金额为 29,068.46 万元。

医养区建筑面积 33,903.00m²，包含高档床位康养公寓、医疗中心及附属设施。

医养区将建设高档床位康养公寓 5 座，楼层数为 3 层，总建筑面积 21,750.00m²，楼高设置为 2.7m/层，区域占地面积约 20 亩。高档床位康养公寓楼每层设置房间 40 个，每个房间建筑面积为 35 平方米，其他区域建设面积 50.00 平方米，每层合计建筑面积 1,450.00 平方米；共设置高档床位房间 600 个，每个房间可容纳 1 个高档床位，共设置高档床位 600 个。拟建设医疗中心 1 座，楼层是为 3 层，总建筑面积 4,350.00m²，区域占地面积 4 亩，一层为综合服务中心、临床科室和医技科室，二层为单人康养病房，三层为双人康养病房。拟建设医养配套附属设施 7 处，为康养区提供配套餐饮及问题活动服务。

康养区建筑面积 20,924.40m²，包含中档床位康养公寓、一般床位康养公寓。

康养区将建设中档床位康养公寓1座,楼层数为8层,总建筑面积11,600.00m²,楼高设置为2.7m/层,区域占地面积约4亩。中档床位康养公寓楼每层设置房间25个,每个房间建筑面积为55平方米,其他区域建设面积75.00平方米,每层合计建筑面积1,450.00平方米;共设置中档床位房间200个,每个房间可容纳2个中档床位,共设置中档床位400个。

康养区将建设一般床位康养公寓1座,楼层数为6层,总建筑面积8,700.00m²,楼高设置为2.7m/层,区域占地面积约4亩。一般床位康养公寓楼每层设置房间42个,每个房间建筑面积为33平方米,其他区域建设面积64.00平方米,每层合计建筑面积1,450.00平方米;共设置一般床位房间250个,每个房间可容纳2个一般床位,共设置一般床位500个。

康养区拟建设具体情况如下:

区属	分类	房间总数	房间面积(m ² /间)	每层房间数	每层房间面积(m ²)	每层公共区域面积(m ²)	每层建筑面积(m ²)	每栋楼层数	建设栋数	建筑面积(m ²)	房间类型
医养区	高档区	600	35.00	40	1,400.00	50.00	1,450.00	3	5	21,750.00	单人间
	医疗中心-综合服务	1	600.00	-	1,100.00	350.00	1,450.00	医疗中心1层	1	4,350.00	-
	医疗中心-临床科室6科	30	100.00								-
	医疗中心-医技科室4科	20	100.00								-
	医疗中心-单人康养病房	45	30.00	45	1,350.00	100.00	1,450.00	医疗中心2层			单人间
	医疗中心-双人康养病房	45	30.00	45	1,350.00	100.00	1,450.00	医疗中心3层			双人间
	附属设施-餐饮区	-	-	-	600.00	300.00	900.00	1	3	2,700.00	公共就餐区
	附属设施-文体活动区	3	200.00	3	600.00	100.00	700.00	1	1	700.00	福寿大厅及小型演出厅
		5	100.00	5	500.00	100.00	600.00	1	1	600.00	棋牌区及室内健身区
		3	200.00	3	600.00	100.00	700.00	1	1	700.00	阅览室
		5	100.00	5	500.00	100.00	600.00	1	1	600.00	绘画、

											戏曲及 影视厅
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	2,503.00	
小计										33,903.00	
康养区	中档区	200	55	25	1,375.00	75.00	1,450.00	8	1	11,600.00	双人间
	一般区	250	33	42	1,386.00	64.00	1,450.00	6	1	8,700.00	双人间
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	624.40	
小计										20,924.40	
合计										54,827.40	

(6) 田园诗廊·四季东篱观光带

田园诗廊·四季东篱观光带占地面积 200 亩，建设面积合计 133,400.00m²。建设内容系新建田园诗廊（种植观赏采摘类果蔬）80,000.00m²，新建田园步道 53,400.00m²。建设用途为依托现有景观轴线和采摘园区农业景观特色，建设田园诗廊和田园步道，打造集田园漫步、休闲观光于一体的四季东篱观光带，为配套综合服务区游客提供采摘活动及田园观光体验，亦可根据文旅市场拓展情况及农产品市场情况承担部分农业生产任务。田园诗廊·四季东篱观光带投资金额为 784.19 万元。

(7) 现代农业科技中心

现代农业科技中心占地面积 8.3 亩，建筑面积合计 5,536.10m²。建设内容系新建研发中心，配套实验、电商、现代农业大数据平台等设施设备。建设用途为以农业科技研发为主，建成以精品农业生产为基础，高端实验、中试孵化、成果转化、智慧农业展示、农科培训和电商为发展方向的现代农业科技中心；建设大数据平台，全面、准确、实时采集运行数据并进行智能处理，为经营分析、管理决策提供依据，为数据共享、高效协同提供支持，全面提升本项目的运营效率和管理水平；建设“五区”、“一带”产业运营服务体系，利用大数据平台实现“五区”、“一带”的数字化管理、网络化经营和电商化营销，利用大数据平台对接产业优势资源，包括：销售渠道资源、技术服务资源、市场营销资源和金融服务资源等，全面提升“五区”、“一带”产业运行效率、品牌影响力和经济效益。现代农业科技中心为项目运营及可研活动中心，为募投项目运营提供技术支持及保障，现代农业科技中心投资金额为 2,388.32 万元。现代农业科技中心具体建设

规划如下：

序号	用途	建设内容	主要用途
1	研发中心	建设研发中心并购置精密设备仪器，建设面积 2000 平方米，预计建设 4 层，占地约 1 亩	与山东区域高校及农业科研机构（例如潍坊市农业科学院）等针对先进农业生产技术进行共同合作与研发，以及开展相关农科培训
2	农业试验田	开辟农田试验田，采购农业实验生产设备。占地约 5.8 亩	为相关农业技术研发提供试验田，进行高端实验和中试孵化
3	数控与管理中心	建设数控管理中心及设施设备建设面积 3500 平方米，预计建设 4 层，占地约 1.5 亩	提供管理人员办公场地、网络经营以及电商培训场地；进行温室大棚生产数控；进行产品调度，包括产品规划、产品管理、产品推广等

其中，研发中心、数控与管理中心具体建设规划如下：

项目	房间总数	房间面积 (m ² /间)	每层房间数	每层房间面积 (m ²)	每层公共区域面积 (m ²)	每层建筑面积 (m ²)	每栋楼层数	建设栋数	建筑面积 (m ²)
研发中心	20	80.00	5	400.00	100.00	500.00	4	1	2,000.00
数控与管理中心	40	80.00	10	800.00	75.00	875.00	4	1	3,500.00

(8) 其它

其它分区占地面积 1,062.1 亩，未新增建筑面积。建设内容系打造缤纷果园和时令菜园；其中缤纷果园系结合现有初步成型的采摘园，调整种植结构，栽植寒亭西瓜、黄桃、潍县萝卜等，打造多品种汇集的优质果园；时令菜园系根据季节不同种植当季蔬菜春秋大叶菠菜、精品尖椒等，对菜园内灌溉等基础设施进行改造提升，提高产量。建设用途为依托田园诗廊·四季东篱观光带，根据现有果蔬种植类型，打造不同风格的种植园和采摘园，批发出售瓜果蔬菜的同时让游客体验真正的田园风光。其它分区不新增工程建设费用，其投资主要系建设期间发生的土地流转费用 318.63 万元。其他分区主要果蔬及农作物生产种植安排情况如下：

单位：亩

序号	名称	种植时间	种植面积	生产方式
1	寒亭西瓜	2 月-5 月	400.00	错季间作套种，非大棚种植
2	潍县萝卜	8 月-11 月		

3	精品尖椒	2月-6月	170.00	错季间作套种，非大棚种植
4	春秋大叶菠菜	8月-11月		
5	精品黄桃	一年一茬	190.00	黄桃树下套种花生
6	花生	一年一茬		
7	葡萄	一年一茬	200.00	搭架种植
合计			960.00	

注：待项目进入运营期，将依据实际客流量及农产品市场情况调整“田园诗廊·四季东篱观光带”与“其他分区”果蔬及农产品种植配置情况，优化提升区位空间利用率。

2、项目用地情况

本项目总规划总面积 2,440.60 亩（162.71 万平方米），其中 215.5 亩（14.37 万平方米）通过出让方式取得，2,225.1 亩（148.34 万平方米）为流转用地，各分区用地情况及其与分区建设的匹配关系如下表所示：

单位：亩

序号	分区	用地面积	建设内容	用地性质	计划取得方式
1	设施农业生产区	416.0	智能温室大棚及配套设备	设施农业地	租赁
2	循环农业示范区	50.0	生物有机肥生产线 1 条（5-7 吨/天）和沼气站 1 座（300m ³ ）	工业用地	协议出让
3	加工仓储物流区	20.0	中央厨房和加工生产线	工业用地	协议出让
4	综合服务配套区	547.0	东篱驿站、田园民宿、田园农家乐、农耕文化展示、亲子园	农业用地	租赁
5	康养居住区	137.2	康养区和医养区	商服用地	协议出让
6	田园诗廊·四季东篱观光带	200.0	田园诗廊、田园步道	农业用地	租赁
7	现代农业科技中心	8.3	研发中心	工业用地	协议出让
8	其它	1,062.1	果园、菜园	农业用地	租赁

本项目中设施农业生产区、综合服务配套区、田园诗廊·四季东篱观光带和别的土地系通过租赁取得，在本项目建设期和运营期内由项目实施主体潍坊北辰方圆城市发展有限公司每年支付相应金额的土地租赁费用。针对流转用地，潍坊北辰方圆城市发展有限公司已分别与山东潍坊经济开发区双杨街道中小河村民委员会、山东省潍坊市寒亭区双杨街道前阙庄村民委员会签订《农村土地承包经营权流转合同》，约定将合计 2,225.1 亩（148.34 万平方米）土地承包经营权

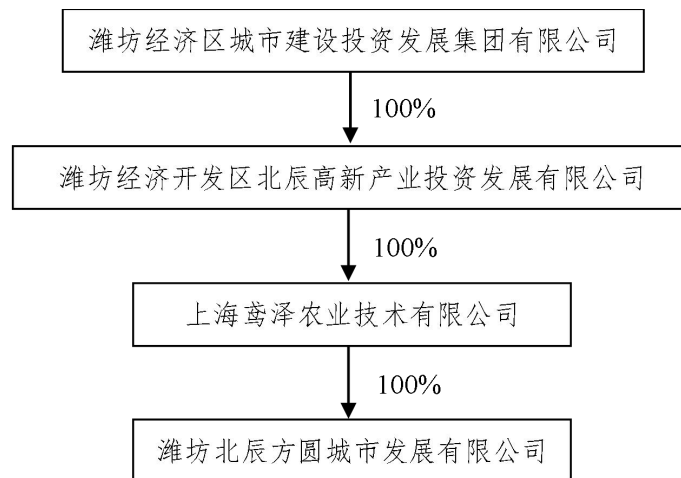
通过租赁方式流转给潍坊北辰方圆城市发展有限公司，供潍坊北辰方圆城市发展有限公司从事东篱田园综合体建设项目建设，转让期限至 2026 年 12 月 31 日止，若期满需要继续租用该土地，潍坊北辰方圆城市发展有限公司发出书面要求后，合同自动延续 10 年（具体续签期限以国家土地政策为准），租金标准不变。

本项目中循环农业示范区、加工仓储物流区、康养居住区、现代农业科技中心的土地目前尚未取得，也尚未缴纳土地出让金。待本项目完工后由项目实施主体潍坊北辰方圆城市发展有限公司通过协议出让方式办理上述土地相关权证并缴纳土地出让金。根据《东篱田园综合体建设项目建设可行性研究报告》，上述土地的土地出让金已按照市场价合理预估并纳入项目总投资。

（三）项目建设主体经营条件、合法合规性和项目资金来源

1、项目实施主体相应经营条件

东篱田园综合体建设项目建设主体为潍坊北辰方圆城市发展有限公司，系发行人全资子公司。潍坊北辰方圆城市发展有限公司股权结构如下：



近年来，潍坊市创新实施“旅游+农业”融合发展新模式，加快“乡村旅游综合体”建设，培养标杆示范，积极引导工商资本下乡，完善乡村配套,推动农区变景区、田园变公园、民房变客房、农事变体验、农产品变礼品。目前潍坊市乡村旅游接待人次、综合收入在旅游业中的占比均达到 40%以上,比全省高出 13%。乡村旅游已成为潍坊农村发展、农业转型、农民致富的重要渠道。

项目将建设现代农业科技中心，建成以精品农业生产为基础，高端实验、中

试孵化、成果转化、智慧农业展示、农科培训和电商为发展方向的现代农业科技中心。建设大数据平台，全面、准确、实时采集“六大支撑体系”的运行数据并进行智能处理，为经营分析、管理决策提供依据，为“六大支撑体系”数据共享、高效协同提供支持，全面提升田园综合体的运营效率和管理水平。项目将建设智能温室大棚及配套设备，支持农产品种植条件的改善。公司组织机构完善，相关技术人员配备充足，满足项目后续持续经营的需要。

2、募投项目业务合法合规性依据

潍坊北辰方圆城市发展有限公司为依法设立且合法存续的公司法人，公司经营范围为许可项目：餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；养生保健服务（非医疗）；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；谷物种植；蔬菜种植；薯类种植；棉花种植；豆类种植；食用农产品批发；非居住房地产租赁；肥料销售；化肥销售。（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）。

潍坊经济开发区管委会已出具《关于授权潍坊北辰方圆城市发展有限公司承担东篱田园综合体建设项目建设、运营的情况说明》，授权发行人子公司潍坊北辰方圆城市发展有限公司开展农业产品种植和批发、农业产品加工和销售、农作物采摘、蔬菜加工、化肥生产和销售、休闲观光、创意农业和农事体验、餐饮、住宿、健康咨询和养老、农业技术领域内的技术研发、沼气生产等业务。潍坊北辰方圆城市发展有限公司已具备开展农业体验旅游、亲子园和康养收入业务的资质许可资格，符合法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

3、项目资金来源

本项目总投资 81,800.00 万元，其中土地及工程费用为 72,279.62 万元，工程建设其他费用为 1,644.32 万元，预备费 2,217.72 万元，建设期利息 3,920.00 万元，铺底流动资金 1,738.34 万元。项目总投资中，其中项目资本金 25,800.00 万元，

占比 31.54%，项目资本金已落实，由发行人自有资金投入。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成资金投入 19,588.41 万元，剩余 6,211.59 万元将根据项目建设进度逐步投入。

本项目目前资金缺口为 36,000.00 万元，拟通过发行本期债券筹集，占项目总投资比例为 44.01%。本期债券募集资金未超过项目总投资的 70%，符合《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）和《农村产业融合发展专项债券发行指引》（发改办财金规〔2017〕1340 号）。

（四）项目开工时间、建设期限、运营期限和目前建设进度

东篱田园综合体建设项目前期准备为 12 个月，自 2020 年 1 月至 2020 年 12 月；建设期 24 个月，自 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。本项目已于 2021 年 1 月开工建设。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成设施农业生产区的 2 个智能温室大棚主体构架及主要配套设备安装、田园诗廊·四季东篱观光带的田园诗廊框架搭建、康养居住区的土地平整和现代农业科技中心的主体结构封顶，整体工程建设进度约为总进度的 51.00%。本项目因征地滞后、疫情停工以及项目建设资金到位情况等原因影响了施工进度，导致项目建设进度迟滞，目前本项目仍在建设中，预计于 2022 年底完工。

截至 2022 年 3 月末，本项目已完成资金投入 19,588.41 万元，整体资金投入占预计总投资比例为 23.95%。由于发行人一般支付工程款时间滞后于工程进度，导致资金投入进度晚于工程建设进度。

本项目运营期为 13 年，预计于 2023 年初完成项目调试、投入运营并实现收入。本项目不涉及财政补贴。

（五）项目建设的背景

1、项目的建设符合国家、山东省、潍坊市有关规划的要求

（1）符合《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第四篇第

十八章第三节“推进农村一二三产业融合发展”中指出：推进农业产业链和价值链建设，建立多形式利益联结机制，培育融合主体、创新融合方式，拓宽农民增收渠道，更多分享增值收益。积极发展农产品加工业和农业生产性服务业。拓展农业多种功能，推进农业与旅游休闲、教育文化、健康养生等深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业等新业态。加快发展都市现代农业。激活农村要素资源，增加农民财产性收入。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第五篇第二十四章第二节“提高生活性服务业品质”中指出：加快教育培训、健康养老、文化娱乐、体育健身等领域发展。大力发展旅游业，深入实施旅游业提质增效工程，加快海南国际旅游岛建设，支持发展生态旅游、文化旅游、休闲旅游、山地旅游等。积极发展家庭服务业，促进专业化、规模化和网络化发展。推动生活性服务业融合发展，鼓励发展针对个性化需求的定制服务。支持从业人员参加职业培训和技能鉴定考核，推进从业者职业化、专业化。实施生活性服务业放心行动计划，推广优质服务承诺标识与管理制度，培育知名服务品牌。

（2）符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第五篇第二十一章“推动服务业跨越发展”中指出：树立“大旅游理念”，坚持寓学于游、寓养于游、寓商于游、寓乐于游，推动旅游与研学、养生、商务、娱乐有机结合，支持各类旅游展会、节庆活动，拓展旅游内涵深度，推动旅游产品标准化建设和定制化服务，打造十大文化旅游目的地品牌，建设名山大川名胜古迹等精品片区，环湖沿海旅游带和一批特色小城小镇、推动乡村旅游提质增效，提高好客山东、仙境海岸、东方圣地和养生泰山等国内外影响力。

（3）符合《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第十一章“推动服务业跨越发展”中提出：开展服务业跨越发展行动，围绕生产性服务业、生活性服务业，大力优化提升传统服务业，做大做强现代服务业，构建创新发展、集聚发展、融合发展、高端发展的现代服务业产业体系。休闲旅游。整合杨家埠民俗文化、恐龙文化、炭矿遗址文化、红高粱文化、古火山群、滨海渔盐文化等优质

旅游资源，策划设计精品旅游线路，培育度假旅游品牌，打造特色旅游目的地城市。突出发展乡村旅游，推动青州古村落群、安丘南部山区乡村旅游集聚区、仙月湖风景区、竹山生态谷、密州春生态旅游度假区、嵩山旅游区、双雀山宋香园生态世界、寒亭柳毅山风景区、昌邑生态文化博览园、东北乡文化旅游、寿光农业休闲湿地体验等项目建设，新开发一批特色鲜明的乡村旅游产品。强化景区创建工作，放大沂山 5A 级景区品牌效应，支持青州古城旅游区创建 5A 级景区。

（4）符合国家首个农业开放发展综合试验区的发展规划

2018 年 8 月 31 日，国务院批复同意建设潍坊国家农业开放发展综合试验区，潍坊国家农业开放发展综合试验区是国务院批准设立的、全国唯一的农业开放发展综合试验区，由农业农村部 and 山东省人民政府共建，潍坊市具体承建。国家农综区涵盖潍坊全域，包括核心区和辐射区。探索农业开放发展新模式，创新农业综合发展体制机制，对加快山东农业由大到强战略性转变、打造乡村振兴的齐鲁样板具有重大意义，也为我国农业开放发展提供先行先试样板和综合试验平台。发行人所处潍坊经济开发区整体位于国家农综区核心区，国家农综区未来将成为全国农业开放发展引领区、农业科技创新先行区、农村一二三产业融合发展示范区，也将逐步建设农业先进国家技术合作示范基地、农业及食品产业创新（研发中心、物流配送中心、检验检测认证中心、农业和食品产业大数据中心及其产业总部基地。

2、本项目的建设符合国家有关产业政策

本项目在《产业结构调整指导目录（2019 年本）（修订）》中，符合第一类“鼓励类”中的第一项“农林业”第 2 条“农产品及农作物种子基地建设”、第 3 条“蔬菜、瓜果、花卉设施栽培（含无土栽培）”、第 18 条“农村可再生资源综合利用开发工程（沼气工程、生物天然气工程、“三沼”综合利用、沼气发电，生物质能清洁供热，秸秆气化清洁能源利用工程，废弃菌棒利用，太阳能利用）”；第三十四项“旅游业”第 2 条“文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”。

3、本项目的建设是实施乡村振兴战略和深化农村土地制度改革的需要

党的十九大报告指出，实施乡村振兴战略，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化；深化农村土地制度改革，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，发展多种形式适度规模经营，培育新型农业经营主体，促进农村一二三产业融合发展。

实现乡村振兴，关键的平台就是“田园综合体”。2017年中央一号文件首次提出的“田园综合体”是培育新型农业经营主体，促进农村一二三产业发展的支撑和主平台。所谓田园综合体，是集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的特色小镇和乡村综合发展模式，是在城乡一体格局下，顺应农村供给侧结构性改革、新型产业发展，结合农村产权制度改革，实现中国乡村现代化、新型城镇化、社会经济全面发展的一种可持续性模式。田园综合体集循环农业、创意农业、农事体验于一体，以空间创新带动产业优化、链条延伸，有助于实现一二三产深度融合，打造具有鲜明特色和竞争力的“新第六产业”，实现现有产业及载体（农庄、农场、农业园区、农业特色小镇等）的升级换代。

土地流转是“深化农村土地制度改革”和“发展多种形式适度规模经营”的前提和主抓手。所谓“土地流转”，是指拥有土地承包经营权的农户将土地经营权（使用权）转让给其他农户或经济组织，即保留承包权，转让使用权。出让的形式可以是转包、转让、入股、合作、租赁、互换等方式。政府鼓励农民将承包地向专业大户、合作社等流转，发展农业规模经营。

在深入推进农业供给侧结构性改革，加快培育农业农村发展新动能的新阶段，田园综合体建设和土地流转理应成为乡村振兴战略的主平台与主抓手。

（六）项目建设的必要性和社会效益

1、田园综合体建设是实施乡村振兴战略的重要抓手和关键平台

当前，城乡一体化发展步伐加快，一二三产业融合发展加速，社会资本向农业农村流动力度加大，新型农业经营主体实力不断加强，农村生产方式、经营方式、组织方式深刻调整，农业生产体系、产业体系、经营体系优化完善，农业农村发展处于前所未有的新方位，已到了转型升级、全面创新的新阶段，建设田园综合体顺应了农业农村发展趋势和历史性变化，反映了农业农村内部和外部的客

观要求。

从生产层面看，随着我国经济发展进入新常态，寒亭区农业发展农民增收都面临一定的下行压力，传统农业园区发展模式固化，在土地、科技、服务、管理等方面面临瓶颈，新业态新模式发展受到制约，迫切需要寻求推进乡村振兴战略和农业农村发展的新抓手。从生活层面看，寒亭区城市化和工业化加速了农村空心化、老龄化，乡村社会功能退化，农村基本公共服务缺位，城乡差距不断拉大，农村成为城乡一体化和“新四化”发展中的突出短板。同时，城乡居民已具备了为休闲观光、生态产品付费的能力，对乡村生态旅游、领略乡村文化、体验农耕文明等方面的需求与日俱增。

从生态层面看，农业在承担农民增收农村繁荣职能的同时，还要承担生态保护的功能，不仅要使农村成为“金山银山”的基础和源泉，更要成为“绿水青山”的保护区和栖居地，要使农村不仅享受城市文明的发展成果，更要保持农业文明的田园风光和独有魅力。在试点区域建设田园综合体，不是在生产、生活和生态等领域单一的、局部的试点探索，而是对农业农村生产生活方式的全局性变革，是引领未来农业农村发展演变的重大政策创新。

综上所述，建设田园综合体是寒亭区以及试点区域乡村振兴的客观要求，其开展试点建设是完全必要的。

2、田园综合体建设对试点区域实施乡村振兴战略的重要意义

建设田园综合体对于寒亭区实施乡村振兴战略、培育农业农村发展新动能，让农业经营有效益，让农业成为有奔头的产业，让农民成为体面的职业，让农村成为安居乐业的“新乡村”具有重要的现实意义，是落实乡村振兴战略的重要抓手和关键平台。

一是田园综合体能够为推进农业供给侧结构性改革搭建新平台。推进农业供给侧结构性改革，转化“三农”发展动能的核心和关键是确立承载产业、集聚项目、融合要素的平台。田园综合体集循环农业、创意农业、农事体验于一体，以空间创新带动产业优化、链条延伸，有助于实现一二三产业深度融合，实现现有产业和发展载体的升级换代。

二是田园综合体能够为农业现代化和城乡一体化联动发展提供新支点。以城带乡、以工促农、形成城乡发展一体化新格局，必须在农村找到新支点和新平台。田园综合体要素集中，功能全面，承载力强，是城乡一体化的理想结合点和重要标志，为乡村现代化和新型城镇化联动发展提供了支撑。

三是田园综合体能够为农村生产生活生态统筹推进构建新模式。建设田园综合体，在发展生产、壮大产业的同时，为农民探索多元化的聚居模式，既保持田园特色，又实现现代居住功能，为实现城乡基础设施和公共服务均等化提供了最佳空间。田园综合体的田园风光、乡野氛围、业态功能等，加之优良的生态环境和循环农业模式，能够更好迎合和满足城市居民对生态旅游和乡村体验的消费需求，使生产、生活和生态融合互动发展。

四是田园综合体能够为传承农村文明，实现乡村振兴发展提供新动力。通过田园综合体，有助于实现城市文明和乡村文明的融合发展，为传承和发展寒亭区及试点区域传统农耕文化提供了契机，乡村治理也能获得更多的深层次文化支撑，助推实现美丽田园、和谐乡村。田园综合体将推动农业发展方式、农民增收方式、农村生活方式、乡村治理方式的深刻变化，全面提升农业综合效益和竞争力，真正让农业成为有奔头的产业，让农民成为体面的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园，从而实现乡村振兴。

3、田园综合体将成为高端人群的聚集地

在我国现代化发展较快的地区，作为主要潮流的城市化，和非主要潮流的逆城市化是共同存在的。特别是在沿海发达城市，逆城市化的主要群体是高端人群。可以预见，在较为发达的城市，郊区化现象将进一步扩散。而中国人传统的“田园”情结，也将吸引越来越多的人选择住在郊区、回归田园。

4、田园综合体将成为农村供给侧结构性改革新的突破口

近年来，我国将农业供给侧改革作为转化“三农”发展动能的主要抓手，进行了多项改革尝试，取得了一定效果，积累了良好基础，特别是在“提质”方面，在优质农产品供给方面，取得了较大突破。下一步，如何将现有改革项目集聚、联动，形成精准发力、高起点突破的新引擎，在进一步“提质”的基础上做到“增

效”，让农民充分受益，让投资者增加收益，将是“三农”领域改革面临的新挑战。田园综合体集循环农业、创意农业、农事体验于一体，以空间创新带动产业优化、链条延伸，有助于实现一二三产深度融合，打造具有鲜明特色和竞争力的“新第六产业”，实现现有产业及载体（农庄、农场、农业园区、农业特色小镇等）的升级换代。

5、田园综合体将成为乡村地产转型的强大动力

乡村地产经过长期的探索和创新，积累了一定能量，但也进入了“瓶颈期”，土地供应机制、开发模式、营销渠道等都面临转型。田园综合体包含新的农村社区建设模式，同时，田园综合体在土地盘活机制、建筑特色、适宜人群等方面将有一次飞跃式的变革，借助这一载体和平台，乡村地产将寻找到新的发展“蓝海”。

6、田园综合体将增加就业机会，成为农民脱贫的新模式

精准扶贫最重要的是赋予农民及其从事的产业自主“造血”的功能。田园综合体集聚产业和居住功能，让农民充分参与和受益，是培育新型职业农民的新路径。各种扶贫政策和资金，可以精准对接到田园综合体这一“综合”平台，释放更多红利和效应，让农民有更多获得感、幸福感，让“三农”有可持续发展支撑，让农村真正成为“希望的田野”。此外，农业旅游业是劳动密集型产业，可为当地居民创造诸多的就业机会，使当地居民参与到旅游产业建设中来。

7、田园综合体—建设现代农业产业园

以规模化种养基地为基础，依托农业产业化龙头企业带动，聚集现代生产要素，建设“生产+加工+科技”的现代农业产业园，发挥技术集成、产业融合、创业平台、核心辐射等功能作用。科学制定产业园规划，统筹布局生产、加工、物流、研发、示范、服务等功能板块。鼓励地方统筹使用高标准农田建设、农业综合开发、现代农业生产发展等相关项目资金，集中建设产业园基础设施和配套服务体系。吸引龙头企业和科研机构建设运营产业园，发展设施农业、精准农业、精深加工、现代营销，带动新型农业经营主体和农户专业化、标准化、集约化生产，推动农业全环节升级、全链条增值。鼓励农户和返乡下乡人员通过订单农业、股份合作、入园创业就业等多种方式，参与建设，分享收益。

8、田园综合体拥有做大做强优势的特色产业

实施优势特色农业提质增效行动计划，促进杂粮杂豆、蔬菜瓜果、茶叶蚕桑、花卉苗木、食用菌、中药材和特色养殖等产业提档升级，把地方土特产和小品种做成带动农民增收的大产业。大力发展木本粮油等特色经济林、珍贵树种用材林、花卉竹藤、森林食品等绿色产业。实施森林生态标志产品建设工程。开展特色农产品标准化生产示范，建设一批地理标志农产品和原产地保护基地。推进区域农产品公用品牌建设，支持地方以优势企业和行业协会为依托打造区域特色品牌，引入现代要素改造提升传统名优品牌。

9、田园综合体将成为乡村复兴梦的核心动力

农村不能成为荒芜的农村、留守的农村、记忆中的故园。中央农村工作会议指出，“必须坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，让农业经营有效益，让农业成为有奔头的产业，让农民成为体面的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。”田园综合体将推动农业发展方式、农民增收方式、农村生活方式、乡村治理方式的深刻变化，实现新型城镇化、城乡一体化、农业现代化更高水平的良性互动，奏响“三农”发展全面转型的“田园交响曲”！

综上，“东篱乡村”田园综合体以红色文化为魂，以富民为本，以发展高端现代农业为核心，以文化和科技体验为脉络，以农业综合开发项目为抓手，以农民专业合作社和村集体为载体，完善生产、产业、生态、经营、服务、运行六大体系，通过政府搭台，市场化运作，将项目全面打造成“功能配套完善、产业特色明显、村民共建共享”的集现代农业示范区、田园乡村样板区、农民生活宜居区“三区一体”的田园综合体，形成主导产业生产加工物流与农业+文化、农业+教育、农业+旅游、农业+康养等并重发展的“农业+N”主导产业链，建成潍坊市近郊都市农业示范区、休闲观光集聚地、优质果蔬供给基地，在全省田园综合体建设中发挥示范引领作用。

（七）项目的经济效益和盈利性分析

1、项目收入及成本测算情况

东篱田园综合体建设项目以寒亭区（含经济区）及双杨街道产业发展规划及

项目区产业现状为基础,全面形成主导产业为农业示范种植和深加工,并通过“农业+文化”、“农业+教育”、“农业+旅游”、“农业+康养”延伸主导产业链;建成潍坊市近郊都市农业示范区、休闲观光集聚地、优质果蔬供给基地;打造集现代农业示范区、田园乡村样板区、农民生活宜居区“三区一体”的田园综合体。

东篱田园综合体建设项目营业收入主要分两部分,一是农业产品收入,包括农业产品种植收入和农业产品加工收入;二是农业文化康养收入,包括门票及餐饮收入、住宿收入、亲子园收入和康养收入。

(1) 农业生产业务模式、收入及成本测算

1) 农业生产业务模式

东篱田园综合体项目农业生产业务主要通过种植潍县萝卜、寒亭西瓜、精品西红柿、尖椒、春秋大叶菠菜、精品黄桃、花生及精品葡萄等果蔬及作物销售创收。其中,精品西红柿集中于设施农业生产区通过温室大棚进行生产,其他果蔬及农作物集中于其他分区采取错季间作套种、搭架种植等方式进行生产。目前,潍坊地区上游苗种供应商主要为山东寿光蔬菜种业集团有限公司等,公司未来将依据市场情况开展苗种采购工作;下游采取分销商集中批发分销、区域生鲜及大型超市供货、网上电商销售、农业展会等销售模式,潍坊地区果蔬及农产品主要经销商及其他客户群包括:寿光及庵上湖等区域果蔬采购分销商,钱氏果业、悦尚果业、名城果业、惠丰果业、锦福果业、全海农业、兴发果蔬、恒丰果蔬、荣峰果蔬等区域精品果蔬及农产品销售单位,家乐福、华联、家家悦等大型超市及线上电商供货。潍坊作为全国蔬菜瓜果基地,种植、销售、物流配套体系均比较健全,未来的销售和采购情况主要依据市场情况开展,并在运营过程中逐渐培育自己相对稳定的供应商和客户。

2) 农业产品种植收入测算

①萝卜(西瓜):萝卜(西瓜)种植面积 400 亩,每年 2 月~5 月种植西瓜,8 月~11 月种植萝卜)。西瓜按 500 棵/亩,2 个/棵、平均重量 6 斤/个,西瓜年总产量为 240 万斤,第一年平均销售价格按 3 元/斤,考虑 30%损耗率、95%成品率,计算可得西瓜第一年销售收入为 478.8 万元,运营期内收入为 2,492.60 万

元；萝卜按 4000 个/亩（达到装箱标准），平均重量 1 斤/个，萝卜年总产量为 160 万斤，第一年平均销售价格 1.5 元/斤，考虑 30%损耗率、95%成品率，计算可得萝卜第一年销售收入为 159.60 万元，运营期内收入为 7,477.80 万元。萝卜和西瓜销售收入增长率按每年 3%估算。

②西红柿：有机西红柿种植面积 416 亩，日光温室番茄长季节栽培，一年一茬，借助日光温室从当年 8 月开始育苗，9 月下旬或 10 月上旬定植，采收期直达来年的 6 月份，整个生育期长达 10 个月，亩产可达到 13000 千克，第一年平均销售价格 2 元/斤，考虑 30%损耗率、90%成品率，计算可得第一年销售收入为 1362.82 万元，运营期内收入为 21,284.24 万元。西红柿销售收入增长率按每年 3%估算。

③其它蔬菜：其它蔬菜主要是辣椒、菠菜。辣椒（菠菜）种植面积 170 亩每年 2 月~6 月种植辣椒，8 月~11 月种植菠菜），辣椒亩产 3000 千克，第一年平均销售价格 3 元/斤，考虑 30%损耗率、90%成品率，计算可得辣椒第一年销售收入为 192.78 万元，运营期内收入为 3,010.80 万元；菠菜亩产 2000 千克，第一年平均销售价格 1.5 元/斤，考虑 30%损耗率、95%成品率，计算可得菠菜第一年销售收入为 67.83 万元，运营期内收入为 1,059.35 万元。辣椒和菠菜销售收入增长率按每年 3%估算。

④其它水果：黄桃种植 190 亩，正常年产量 4500 斤/亩（种植一年不结果，第二年达产率 60%，第三年开始旺产），第一年平均销售价格 3 元/斤，考虑 30%损耗率、80%成品率，计算可得达产年黄桃销售收入为 143.64 万元，运营期内收入为 2,040.52 万元；黄桃树下套种花生，一年一茬，正常年产量 500 斤/亩，第一年平均售价 6 元/斤，考虑 30%损耗率、95%成品率，计算可得第一年花生销售收入为 37.91 万元，运营期内收入为 592.07 万元；葡萄种植 200 亩，正常年产量 4000 斤/亩（种植第一年不结果，第二年达产率 60%，第三年开始旺产），第一年平均销售价格 6 元/斤，考虑 30%损耗率、90%成品率，计算可得达产年葡萄年销售收入为 302.40 万元，运营期内收入为 4,295.83 万元。黄桃、花生和葡萄销售收入增长率按每年 3%估算。

运营期内，农业产品旺产后实现收入情况如下：

单位：亩、万斤/亩、万元/亩、万元

序号	种植区域	产品品种	种植面积	预计旺产阶段亩产	可售卖率	预计单价	运营期总收入
1	其它片区	潍县萝卜	400.00	0.40	66.50%	1.50	2,492.60
2	其它片区	寒亭西瓜		0.60	66.50%	3.00	7,477.80
3	设施农业生产区	精品西红柿	416.00	2.60	63.00%	2.00	21,284.24
4	其它片区	尖椒	170.00	0.60	63.00%	3.00	3,010.80
5	其它片区	春秋大叶菠菜		0.40	66.50%	1.50	1,059.35
6	其它片区	精品黄桃	190.00	0.45	56.00%	3.00	2,040.52
7	其它片区	花生		0.05	66.50%	6.00	592.07
8	其它片区	精品葡萄	200.00	0.40	63.00%	6.00	4,295.83
合计			-		-		42,253.07

注：可售卖率=（1-损耗率）*成品率

募投项目农业生产产品预期产量可比查询过程如下：

产品	预计亩产 (万斤)	可比亩产 (万斤)	查询路径/网址
潍县萝卜	0.40	0.40	百度关键词“潍县萝卜亩产”查询相关网站 (https://baijiahao.baidu.com/s?id=1721257608785474968&wfr=spider&for=pc) 结果亩产 4,000 个以上，百度百科“潍县萝卜”查询萝卜重量约为 500g 左右
寒亭西瓜	0.60	0.7	百度关键词“寒亭西瓜亩产”查询相关网站 (https://baijiahao.baidu.com/s?id=1724055653951793064&wfr=spider&for=pc)
精品西红柿	2.60	2.00-2.60	百度关键词“西红柿产量”查询相关网站 (https://m.my478.com/question/20201231/6337.html)
尖椒	0.60	0.40-0.80	百度关键词“尖椒亩产”查询相关网站 (http://www.360doc.com/content/18/0507/17/13735348_751924669.shtml)
春秋阔叶菠菜	0.40	1.00	百度关键词“春秋大叶菠菜产量”查询相关网站 (https://www.lvguo.net/pinzhong/jianjie/76)
精品黄桃	0.45	0.40-0.80	百度关键词“黄桃亩产量多少斤”查询相关网站 (http://www.360doc.com/content/19/0624/15/5495488_844553827.shtml)
花生	0.05	0.06-0.08	百度关键词“花生亩产”查询相关网站 (https://wenda.zhifure.com/a/33946.html)
精品葡萄	0.40	0.30-0.40	百度关键词“葡萄产量”查询相关网站 (https://wenda.zhifure.com/a/49516.html)

注：精品西红柿种植采取了立体栽培、双层无土栽培等增产培养技术，并辅以新型大棚温控及培养液调配技术实现种植增产，因此采取可比产量上限进行预测。

募投项目农业生产产品预期售价可比查询过程如下：

产品	预计销售价格	可比销售价格	查询路径/网址
潍县萝卜	1.5 元/斤	3.96 元/斤	京东搜索“潍县萝卜”查询 (https://item.jd.com/58532766712.html)
寒亭西瓜	3 元/斤	3 元/斤	Wind 查询西瓜批发价格（宏观-经济数据浏览器-经济数据库-行业数据-批发均价：西瓜）；经查询潍坊晚报、齐鲁晚报等公开信息，寒亭西瓜售价 30 元/斤，与普通西瓜价格差异较大，出于谨慎原则，我们用普通西瓜价格进行测算
精品西红柿	2 元/斤	2.25 元/斤	Wind 查询西红柿批发价格（数据来源：宏观-经济数据浏览器-经济数据库-行业数据-批发均价：蔬菜:西红柿）
尖椒	3 元/斤	4-6 元/斤	Wind 查询辣椒批发价格（数据来源：宏观-经济数据浏览器-经济数据库-中国宏观-36 城市零售价：尖椒：新鲜一级）
春秋阔叶菠菜	1.5 元/斤	5.33 元/斤	京东搜索“春秋大叶菠菜”查询 (https://item.jd.com/10042487679273.html#crumb-wrap)
精品黄桃	3 元/斤	6-15 元/斤	淘宝查询黄桃价格（搜索-“黄桃”“蒙阴黄桃”）
花生	6 元/斤	5 元/斤	Wind 查询花生批发价格（数据来源：宏观-经济数据浏览器-经济数据库-行业数据-批发价：花生）
精品葡萄	6 元/斤	6.5 元/斤	Wind 查询葡萄批发价格（宏观-经济数据浏览器-经济数据库-行业数据-批发价：葡萄）

注：发行人所种植的花生为黄桃树下套种，在生产中不采用基因工程获得的生物及其产物，不使用化学合成的农药、化肥、生长调节剂、饲料添加剂等物质，遵循自然规律和生态学原理，采用一系列可持续发展的先进农业技术以维持持续稳定的农业生产方式生产的有机花生，因此预测价格比普通花生略高。

2) 农业产品种植成本测算

种苗 500 元/亩/年、生物防治品 500 元/亩/年、地膜 200 元/亩/年、遮阳网 450 元/亩/年、竹竿 50 元/亩/年、滴灌设施折旧 200 元/亩/年、机械费 500 元/亩/年、人工费按 80 人计算，3 万元/人，240 万元/年、能源消耗费 11.56 万元/年。项目总种植面积为 1946 亩（萝卜 400 亩，西瓜 400 亩，西红柿 416 亩，辣椒 170 亩，菠菜 170 亩，黄桃 190 亩，葡萄 200 亩），种植成本按每年增长率按 3%。

项目运营期第一年，农业生产收入各品种果蔬等产品的预计生产成本情况如下：

单位：万元

项目	单位	数量	单价（元/亩/年）	成本
种苗	亩	1,946.00	500.00	97.30
生物防治品	亩	1,946.00	500.00	97.30
地膜	亩	1,946.00	200.00	38.92
遮阳网	亩	1,946.00	450.00	87.57
竹竿	亩	1,946.00	50.00	9.73

滴灌设施折旧	亩	1,946.00	200.00	38.92
机械费	亩	1,946.00	500.00	97.30
人工费	人	80.00	30,000.00	240.00
能源耗用	度	105,120.00	1.10	11.56
合计				718.60

3) 农业产品种植业务毛利测算

运营期第一年，黄桃与葡萄不结果，其他果蔬及农产品正常产出，募投项目农业生产产品运营期第一年预计销量、预计销售单价及达产年销售收入如下：

单位：亩、万斤、万元

序号	区属	名称	种植面积	预计亩产	预计年产量	损耗率	成品率	预计年销量	预计售价	预计年销售收入	增长率	运营期第一年收入	预计成本	增长率	运营期第一年成本	运营期第一年预计毛利润
1	其它片区	潍县萝卜	400.00	0.40	160.00	30%	95%	106.40	1.50	159.60	1.00	159.60	41.77	1.00	41.77	117.83
2	其它片区	寒亭西瓜		0.60	240.00	30%	95%	159.60	3.00	478.80	1.00	478.80	125.31	1.00	125.31	353.49
3	设施农业生产区	精品西红柿	416.00	2.60	1,081.60	30%	90%	681.41	2.00	1,362.82	1.00	1,362.82	356.66	1.00	356.66	1,006.16
4	其它片区	尖椒	170.00	0.60	102.00	30%	90%	64.26	3.00	192.78	1.00	192.78	50.45	1.00	50.45	142.33
5	其它片区	春秋大叶菠菜		0.40	68.00	30%	95%	45.22	1.50	67.83	1.00	67.83	17.75	1.00	17.75	50.08
6	其它片区	精品黄桃	190.00	0.45	85.50	30%	80%	47.88	3.00	143.64	0.00	0.00	37.59	1.00	37.59	-37.59
7	其	花		0.05	9.50	30%	95%	6.32	6.00	37.91	1.00	37.91	9.92	1.00	9.92	27.99

	它 片 区	生					%		0					0		
8	其它 片 区	精 品 葡 萄	200.0 0	0.40	80.00	30%	90 %	50.40	6.0 0	302.40	0.00	0.00	79.14	1.0 0	79.14	-79.14
合计			-		-			-		2,745.7 8		2,299.7 4			718.6 0	1,581.1 4

注：各产品预计成本的计算方式为将总成本按照预计年销售收入进行加权分摊。

运营期第二年，假设黄桃与葡萄达产率 60%，其他果蔬及农产品正常产出，产品销售收入及成本按照 3%的增幅增长，募投项目农业生产产品运营期第二年预计销量、预计销售单价及达产年销售收入如下：

单位：亩、万斤、万元

序号	区 属	名 称	种 植 面 积	预 计 亩 产	预计年 产量	损 耗 率	成 品 率	预计年 销量	预计 售 价	预计年 销售收 入	增 长 率	运营期 第二年 收入	预计 成本	增 长 率	运营 期第 二年 成本	运营期 第二年 预计毛 利润
1	其它 片 区	潍 县 萝 卜	400.0 0	0.40	160.00	30%	95 %	106.4 0	1.5 0	159.60	1.03	164.39	41.77	1.0 3	43.02	121.37
2	其它 片 区	寒 亭 西 瓜		0.60	240.00	30%	95 %	159.6 0	3.0 0	478.80	1.03	493.16	125.3 1	1.0 3	129.0 7	364.10
3	设施 农 业 生 产 区	精 品 西 红 柿	416.0 0	2.60	1,081.6 0	30%	90 %	681.4 1	2.0 0	1,362.8 2	1.03	1,403.7 0	356.6 6	1.0 3	367.3 6	1,036.3 4
4	其它 片 区	尖 椒	170.0 0	0.60	102.00	30%	90 %	64.26	3.0 0	192.78	1.03	198.56	50.45	1.0 3	51.97	146.60
5	其它 片 区	春 秋 大 叶 菠 菜		0.40	68.00	30%	95 %	45.22	1.5 0	67.83	1.03	69.86	17.75	1.0 3	18.28	51.58
6	其它 片 区	精 品 黄	190.0 0	0.45	85.50	30%	80 %	47.88	3.0 0	143.64	0.62	88.77	37.59	1.0 3	38.72	50.05

	区	桃														
7	其它片区	花生		0.05	9.50	30%	95%	6.32	6.00	37.91	1.03	39.05	9.92	1.03	10.22	28.83
8	其它片区	精品葡萄	200.00	0.40	80.00	30%	90%	50.40	6.00	302.40	0.62	186.88	79.14	1.03	81.52	105.37
合计			-		-			-		2,745.78		2,644.38			740.16	1,904.23

注：各产品预计成本的计算方式为将总成本按照预计年销售收入进行加权分摊。

运营期第三年，假设黄桃与葡萄全部达到旺产水平，其他果蔬及农产品正常产出，产品销售收入及成本按照 3% 的增幅增长，募投项目农业生产产品运营期第三年预计销量、预计销售单价及达产年销售收入如下：

单位：亩、万斤、万元

序号	区属	名称	种植面积	预计亩产	预计年产量	损耗率	成品率	预计年销量	预计售价	预计年销售收入	增长率	运营期第三年收入	预计成本	增长率	运营期第三年成本	运营期第三年预计毛利润
1	其它片区	潍县萝卜	400.00	0.40	160.00	30%	95%	106.40	1.50	159.60	1.0609	169.32	41.77	1.0609	44.31	125.01
2	其它片区	寒亭西瓜		0.60	240.00	30%	95%	159.60	3.00	478.80	1.0609	507.96	125.31	1.0609	132.94	375.02
3	设施农业生产区	精品西红柿	416.00	2.60	1,081.60	30%	90%	681.41	2.00	1,362.82	1.0609	1,445.82	356.66	1.0609	378.39	1,067.43
4	其它片区	尖椒	170.00	0.60	102.00	30%	90%	64.26	3.00	192.78	1.0609	204.52	50.45	1.0609	53.53	151.00
5	其它片区	春秋大叶菠菜		0.40	68.00	30%	95%	45.22	1.50	67.83	1.0609	71.96	17.75	1.0609	18.83	53.13

6	其它片区	精品黄桃	190.00	0.45	85.50	30%	80%	47.88	3.00	143.64	1.0609	152.39	37.59	1.0609	39.88	112.51
7	其它片区	花生		0.05	9.50	30%	95%	6.32	6.00	37.91	1.0609	40.22	9.92	1.0609	10.53	29.69
8	其它片区	精品葡萄	200.00	0.40	80.00	30%	90%	50.40	6.00	302.40	1.0609	320.82	79.14	1.0609	83.96	236.86
合计			-		-			-		2,745.78		2,913.00			762.36	2,150.64

注：各产品预计成本的计算方式为将总成本按照预计年销售收入进行加权分摊。

本项目项目运营期内，农业生产收入各品种果蔬等产品毛利测算明细如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期													运营期 合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
农业产品种植收入	-	-	2,299.73	2,644.38	2,912.99	3,000.38	3,090.39	3,183.10	3,278.59	3,376.95	3,478.26	3,582.61	3,690.09	3,800.79	3,914.81	42,253.07
萝卜	-	-	159.60	164.39	169.32	174.40	179.63	185.02	190.57	196.29	202.18	208.24	214.49	220.92	227.55	2,492.60
西瓜	-	-	478.80	493.16	507.96	523.20	538.89	555.06	571.71	588.86	606.53	624.73	643.47	662.77	682.65	7,477.80
西红柿	-	-	1,362.82	1,403.70	1,445.82	1,489.19	1,533.87	1,579.88	1,627.28	1,676.10	1,726.38	1,778.17	1,831.52	1,886.46	1,943.06	21,284.24
辣椒	-	-	192.78	198.56	204.52	210.66	216.98	223.48	230.19	237.10	244.21	251.53	259.08	266.85	274.86	3,010.80
菠菜	-	-	67.83	69.86	71.96	74.12	76.34	78.63	80.99	83.42	85.93	88.50	91.16	93.89	96.71	1,059.35
黄桃	-	-	0.00	88.77	152.39	156.96	161.67	166.52	171.51	176.66	181.96	187.42	193.04	198.83	204.80	2,040.52
花生	-	-	37.91	39.05	40.22	41.43	42.67	43.95	45.27	46.62	48.02	49.46	50.95	52.48	54.05	592.07
葡萄	-	-	0.00	186.88	320.82	330.44	340.35	350.56	361.08	371.91	383.07	394.56	406.40	418.59	431.15	4,295.83
农业产品种植成本			718.60	740.16	762.36	785.23	808.79	833.05	858.05	883.79	910.30	937.61	965.74	994.71	1,024.55	11,222.94
农业产品种植毛利			1,581.13	1,904.22	2,150.63	2,215.15	2,281.60	2,350.05	2,420.54	2,493.16	2,567.96	2,645.00	2,724.35	2,806.08	2,890.26	31,030.13

注：（1）上述测算结果假设黄桃种植一年不结果，第二年达产率 60%，第三年开始旺产；假设葡萄种植第一年不结果，第二年达产率 60%，第三年开始旺产；（2）收入及成本均按照每年 3%增长率进行增长；（2）上述业务毛利测算过程中成本未计算维修费、土地流转费用及租赁费用等。

(2) 农业产品加工业务模式、收入及成本测算

1) 农业产品加工业务模式

①番茄酱、脱水西红柿经营模式

番茄酱及脱水西红柿加工集中于加工仓储物流区，主要通过收购项目辖区内的西红柿进行二产、三产加工。山东是农业大省，拥有许多享誉全国的特色优质农产品，同时，潍坊具备发展地理标志产业得天独厚的条件，农产品储量充足，农业产品加工业务原材料采购来源丰富且稳定。主要产品番茄酱、脱水西红柿销售渠道较广，大包装番茄酱主要提供给需要原料酱的加工工厂，出口欧洲、日韩、独联体、美洲等国家和地区；部分番茄制品会提供至农产品展会和经销商客户等，也有一部分分装成小包装番茄制品供一般家庭使用，形成向国内市场和产业链下游延伸的特点。其中下游主要销售群体主要为海天、李锦记、雀巢等。同时依托“农业+旅游”建设的综合服务配套区也能吸引游客在观光、住宿的同时对特色加工农产品进行消费，实现加工农产品的综合收益。

②净菜加工经营模式

净菜加工集中于加工仓储物流区，主要采购周边区域菜农及区域精品果蔬供货商新鲜农产品，进行二产清洗、消杀及再包装的供需，主要客户为区域知名酒店（蓝海大饭店等）、大型商超（大润发、家乐福等）或冷藏后通过线上电商模式对个人消费者配送。

③生物有机肥生产及经营模式

有机肥加工主要集中于循环农业示范区，加工原材料供应来源丰富，具体情况如下表：

序号	类别	原材料	特点
1	植物源	秸秆类：玉米秸秆、小麦秸秆、豆秸秆、水稻秸秆等	含有高纤维素和木质素等大分子物质，氮磷钾等含量较低（除豆科类）。较少单独使用此类原料生产有机肥，一般用来增加发酵物料的有机质、调节碳氮比。原料丰富，价格低廉，但因多存在于农业从事散户手中，大面积收购较困难，季节性较强，全年生产需提前备货。
		粕类：豆粕、棉粕、蓖麻粕、花	多为农产品加工产业的下脚料、辅料。以此类为原料生产的有机肥可称得上为高端有机肥，多为饲料级。原料

		椒粕、花生粕等	成本较高，发酵腐熟不宜控制。
		菌糠：酒糟、玉米芯、稻壳粉、麦麸、豆粕及一些营养元素等	俗称蘑菇渣、金针菇渣、平菇渣、杏鲍菇渣等。菌糠有机质高，富含菌体蛋白、维生素、微量元素及生长素，以此类为原料生产有机肥肥力效果较好。
2	动物源	动物粪便：羊粪、猪粪、牛粪等	有机质含量高，但由于纤维含量少，不易分解。使用时需充分腐熟发酵，高温杀灭病虫害卵、菌和杂草种子。
		动物加工废弃物：加工废弃物、养殖废弃物等	通常采用无公害生物降解法。

循环农业示范区将以项目区内果蔬废弃物，例如花生粕，作为原料加工生产有机肥，作到废物循环利用。所生产的有机肥部分用于自用消耗，剩下用于销售，有机肥拥有多元的销售模式：

A. 定单销售模式：与相关农业企业、专业种植户战略合作，形成定单施肥种植，在相关果蔬、粮食、农产品种植领域进行捆绑销售；

B. 线上平台直销模式：搭建企业线上销售平台，进行有机肥系列产品自营销售；

C. 产品代理分销模式：拓展地市、区县、镇街三级代理分销渠道，进行代理销售；

D. 试验基地展销模式：与各大用户企业合作建立有机肥产品试验基地。试验涉及油菜、水稻等，公司将充分发挥团队力量，为农户提供质优价廉的产品及售后服务，积极普及有机肥的优势和作用并争取扩大销售市场，为农业可持续发展作出突出贡献。

2) 农产品加工收入及成本测算

通过收购辐射带动区的蔬菜进行二产加工，不对本项目自产果蔬及农作物进行加工，主要产成品包括番茄酱、脱水番茄、净菜及有机肥等。原、辅材料成本按产值的 50%估算，6925 万元/年；人工费按 40 人计算，5 万元/人，200 万元/年；能源消耗费 6.73 万元/年。农业产品加工成本费用按每年增长率按 3%。农业产品加工成本估算如下表所示：

蔬菜二产加工成本估算表

单位：万元

序号	成本类别	经营项目	金额
1	材料、辅料	番茄酱	2,365
		脱水西红柿	3,000
		净菜加工	1,500
		有机肥销售（生产线实际产量 1825 吨/年，自用消耗 625 吨，剩余 1200 吨供销售）	60
2	人工费	所有农产品加工项目	200
3	能源消耗费	所有农产品加工项目	6.73
合计			7,131.73

运营期内，番茄酱第一年销售收入为 4,730.00 万元，运营期内收入为 73,872.15 万元；脱水西红柿第一年销售收入为 6,000.00 万元，运营期内收入为 93,706.74 万元；净菜加工第一年销售收入为 3,000.00 万元，运营期内收入为 46,853.37 万元；有机肥销售第一年销售收入为 120.00 万元，运营期内收入为 1,874.13 万元。项目农产品加工业务收入及毛利润测算结果如下表所示：

蔬菜二产加工收入估算表

单位：吨、万元

序号	经营项目	生产区域	数量	均价	可比价格	可比价格来源	第一年经营收入	第一年预计成本	第一年预计毛利润
1	番茄酱	加工仓储物流区	5,500	8,600	8,600	惠农网	4,730.00	2,435.60	2,294.40
2	脱水西红柿		1,000	60,000	82,000	食品商务网	6,000.00	3,089.56	2,910.44
3	净菜加工		3,000	10,000	15,000	淘宝	3,000.00	1,544.78	1,455.22
4	有机肥销售	循环农业示范区	1,200	1,000	1,500	食品商务网	120.00	61.79	58.21
合计			-	-	-	-	13,850.00	7,131.73	6,718.27

注：（1）预计成本的计算方式为将总成本按照预计年销售收入进行加权分摊；（2）有机肥生产线实际产量 1825 吨/年，自用消耗 625 吨，剩余 1200 吨供销售；（3）收入及成本按照 3% 的增幅进行增长。

依据：惠农网 <https://www.cnhnb.com/gongying/5862210/>、食品商务网 <https://www.21food.cn/product/detail1646626.html>、淘宝-搜索“净菜”。

3) 农业产品加工业务运营期毛利测算

本项目项目运营期内，农业产品加工业务毛利测算明细如下

单位：万元

项目	建设期		运营期													运营期 合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
农业产品加工收入	-	-	13,850.00	14,265.50	14,693.47	15,134.27	15,588.30	16,055.95	16,537.62	17,033.75	17,544.77	18,071.11	18,613.24	19,171.64	19,746.79	216,306.40
番茄酱	-	-	4,730.00	4,871.90	5,018.06	5,168.60	5,323.66	5,483.37	5,647.87	5,817.30	5,991.82	6,171.58	6,356.72	6,547.43	6,743.85	73,872.15
脱水西红柿	-	-	6,000.00	6,180.00	6,365.40	6,556.36	6,753.05	6,955.64	7,164.31	7,379.24	7,600.62	7,828.64	8,063.50	8,305.40	8,554.57	93,706.74
净菜加工	-	-	3,000.00	3,090.00	3,182.70	3,278.18	3,376.53	3,477.82	3,582.16	3,689.62	3,800.31	3,914.32	4,031.75	4,152.70	4,277.28	46,853.37
有机肥销售	-	-	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	1,874.13
农业产品加工成本	-	-	7,131.73	7,345.68	7,566.05	7,793.03	8,026.82	8,267.63	8,515.66	8,771.13	9,034.26	9,305.29	9,584.45	9,871.98	10,168.14	111,381.86
农业产品加工毛利	-	-	6,718.27	6,919.82	7,127.41	7,341.24	7,561.47	7,788.32	8,021.97	8,262.62	8,510.50	8,765.82	9,028.79	9,299.66	9,578.65	104,924.53

注：上述业务毛利测算过程中成本未计算维修费、土地流转费用及租赁费用等。

(3) 农业文化康养业务模式、收入及成本测算

1) 农业文化康养业务模式

农业文化康养业务通过建设以“东篱驿站”为综合服务中心，搭配“田园民宿”农家旅馆项目、田园农家乐项目、农耕文化展馆项目及亲子园项目，形成农耕文化输出及东篱田园综合体项目前端引导区，在吸引外来游客形成流量的同时，打造自身品牌影响力。农业文化康养业务中的综合服务配套区以传统的文旅门票收费模式为基础，搭配餐饮、购物和住宿等多种收益形式，并辅以农耕文化基础上开发的采摘、体验等亲子旅游、教育项目，依托当地特有文化打造文化旅游景区，并以此提升周边商业地产价值，从而实现整个项目的价值，实现多产业联动。

一方面，将农业与旅游休闲深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业，建设农耕文化展馆，在农耕文化的基础上开发采摘、体验等旅游项目。通过农业性质的观赏与体验吸引迎合游客，主要通过农业体验门票实现收入，同时餐饮、购物等配套设施的建设可以实现文旅的综合收益模式。

另一方面，租赁现有农民住房并结合现有房屋状况、对房屋进行修缮和内部改造，打造具有特色的农家旅馆。在如今住宿产品过剩的竞争中，打造具有特色的乡村民宿、田园民宿吸引游客，主要通过民宿房间的出租实现收入。将建设亲子种植园并对外出租，通过亲子劳作、回归自然、追寻梦中田园、亲子农业休闲体验等活动吸引投资，从而实现亲子园土地出租收入，同时也可以拉动相关对配套餐饮、购物等的消费实现综合收益。

同时，开展康养业务，通过康养设施建设并配套服务，例如康养人群的配餐服务、康养旅居地接服务、适老家居的规划改造、安保服务、康复护理服务等，通过出租养老床位的模式为养老群体提供全流程养老服务。以综合服务配套项目打响区域园区品牌的同时，带动新建医护式养老社区东篱康养院的业务开展，形成区域联动效应，实现养老医护、养老床位创收。

2) 农业文化康养业务收入及成本测算

A. 农业文化康养业务收入测算

文旅客流量按 9 万人次/年，项目门票及餐饮收益预计每人 60 元/天，年收入

540.00 万元，运营期内收入 7,020.00 万元。门票收益内容包含农耕文化展馆及田园诗廊·四季东篱观光带观光权、田园农家乐-儿童乐园、东篱驿站文旅区停车位使用权，餐饮收益主要来自于田园农家乐餐饮收益及东篱驿站商服摊位收益。

住宿收入：田园民宿按 200 个房间计算，周末的入住率为 85%，工作日的入住率为 30%，平均按每个房间 200 元每晚计算，年收入 666.8 万元，运营期内收入 8,668.40 万元。

亲子园收入：对现状地块按照 66m²为一个田块进行划分，共 800 份，租金 1000 元/年/份，年收入 80 万元，运营期内收入 1,040.00 万元。

康养收入：按 1500 个床位计算，分三个档次，高档床位 600 个，6000 元/月；中档床位 400 个，4000 元/月；一般床位 500 个，2500 元/月。入住率按 90% 计算，年收入为 6,966.00 万元，运营期内收入 90,558.00 万元，康养床位租金附带东篱驿站康养区停车位使用权。

B. 农业文化康养业务成本情况

人工费按 150 人计算，5 万元/人，750 万元/年；能源消耗费 181.65 万元/年。农业文化康养成本费用按每年增长率按 3%。

C. 农业文化康养业务收益情况

运营期内，农业文化康养业务收入及成本测算情况如下：

项目	拟定单价	可比价格	可比价格来源	预计客流量	可比客流量	可比客流量来源	预计年销售规模	预计收入	预计成本	预计毛利润
门票及餐饮	60 元/天	95 元/天	山东省临沂市沂南县铜井镇竹泉村（来源：大众点评 APP）	9 万人次/年	100 万人次/年	竹林泉水中的世外桃源——山东省临沂市竹泉村（来源：国家发改委网站乡村旅游典型案例）	9 万人	540.00	60.96	479.04
民宿	200 元/间	150.00-1200.00 元/天不等	青州古城的刘园民宿（来源：携	民宿房间共 200 间 预计工作日	60%	青州古城的刘园民宿（来源：潍	33340 间 (261	666.80	75.27	591.53

				程 APP)	入住率 30%; 周末入住率 85%		坊晚报)	个工作日, 104 个周末)			
亲子园		1000 元/年/份 (每份 66.6 平方米)	1680 元/年/份 (每份 33.3 平方米)	鑫东家庭有机亲子农场 (来源: 鑫东有机公众号)	800 份/年	-	-	800 份	80.00	9.03	70.97
康养	高档床位	6000/月/床	2530.00-7630.00 元/月	武汉融济古田康养中心	入住率 90%	95%	医养结合机构湘潭市六医院康养床位常年入住率超过 95%	540 个床位	3,888.00	438.91	3,449.09
	中档床位	4000 元/月/床			入住率 90%			360 个床位	1,728.00	195.07	1,532.93
	一般床位	2500 元/月/床			入住率 90%			450 个床位	1,350.00	152.40	1,197.60
合计									8,252.80	931.65	7,321.15

注: (1) 预计成本按照收入进行加权平均分配;

(2) 上表测算年度成本会按照 3% 年增幅调整;

(3) 农业园文旅类项目, 存在前期客流量较少, 后续呈现客流量递增的情形, 运营方将采用广告、直播、大型现场实景动态体验等营销方式积极吸引区域游客应对客观阻碍, 持续打造品牌传播案例, 本次测算采取保守客流量数据。

3) 农业文化康养运营期毛利测算

本项目项目运营期内，农业文化康养业务毛利测算明细如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期													运营期合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
农业文化康养收入	-	-	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	107,286.40
门票及餐饮	-	-	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	7,020.00
住宿	-	-	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	666.80	8,668.40
亲子园	-	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	1,040.00
康养	-	-	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	6,966.00	90,558.00
农业文化康养成本	-	-	931.65	959.60	988.39	1,018.04	1,048.58	1,080.04	1,112.44	1,145.81	1,180.19	1,215.59	1,252.06	1,289.62	1,328.31	14,550.31
农业文化康养毛利	-	-	7,321.15	7,293.20	7,264.41	7,234.76	7,204.22	7,172.76	7,140.36	7,106.99	7,072.61	7,037.21	7,000.74	6,963.18	6,924.49	92,736.09

注：上述业务毛利测算过程中成本未计算维修费、土地流转费用及租赁费用等。

(4) 募投项目其他运营成本测算

1) 土地流转及民房租赁费用

土地流转费按每亩 1500 元/亩计算，年土地流转费为 333.78 万元；民房年租赁费为 209.93 万元，民房租赁费每 5 年上涨 5%。

2) 其他费用

综合折旧摊销：采用直线法计算，综合折旧摊销年限 13 年，预计净残值率按 5%考虑。修理费按建设投资的 0.5%计算。

3) 税金及附加

本项目农业产品种植收入免征增值税，门票、餐饮、住宿类收入增值税为 6%，餐饮食材增值税为 6%，农产品生产加工增值税为 9%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%，农业产品种植收入免征所得税，其他收入按 25%计征。

2、项目运营期收益测算

根据上述测算，本项目具体收益测算明细如下表所示：

东篱田园综合体建设项目项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期内运营期							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	小计
1.1	农业产品种植收入	-	2,299.73	2,644.38	2,912.99	3,000.38	3,090.39	3,183.10	17,130.97
1.2	农业产品加工收入	-	13,850.00	14,265.50	14,693.47	15,134.27	15,588.30	16,055.95	89,587.49
1.3	农业文化康养收入	-	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	49,516.80
1	项目总收入	-	24,402.53	25,162.68	25,859.25	26,387.45	26,931.49	27,491.85	156,235.24
2.1	外购原材料成本	-	8,781.98	9,045.44	9,316.80	9,596.31	9,884.20	10,180.72	56,805.45
2.1.1	农业产品成本	-	718.60	740.16	762.36	785.23	808.79	833.05	4,648.19
2.1.2	农业产品加工成本	-	7,131.73	7,345.68	7,566.05	7,793.03	8,026.82	8,267.63	46,130.94
2.1.3	农业文化康养成本	-	931.65	959.60	988.39	1,018.04	1,048.58	1,080.04	6,026.30
2.2	修理费	-	409.00	409.00	409.00	409.00	409.00	409.00	2,454.00
2.3	土地流转及民房租赁费用	-	543.71	543.71	543.71	554.20	554.20	554.20	3,293.73
2	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	9,734.69	9,998.14	10,269.51	10,559.51	10,847.40	11,143.92	62,553.16
3	增值税	-	-	-	-	-	-	575.10	575.10
4	税金及附加	-	-	-	-	-	-	57.51	57.51
5	净收益	-	14,667.85	15,164.53	15,589.75	15,827.94	16,084.09	15,715.31	93,049.47

（续上表）

单位：万元

序号	项目	债券存续期外运营期							运营期合计
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1.1	农业产品种植收入	3,278.59	3,376.95	3,478.26	3,582.61	3,690.09	3,800.79	3,914.81	42,253.07
1.2	农业产品加工收入	16,537.62	17,033.75	17,544.77	18,071.11	18,613.24	19,171.64	19,746.79	216,306.40
1.3	农业文化康养收入	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	8,252.80	107,286.40
1	项目总收入	28,069.02	28,663.51	29,275.83	29,906.52	30,556.13	31,225.23	31,914.40	365,845.87
2.1	外购原材料成本	10,486.14	10,800.73	11,124.75	11,458.49	11,802.25	12,156.31	12,521.00	137,155.12
2.1.1	农业产品成本	858.05	883.79	910.30	937.61	965.74	994.71	1,024.55	11,222.94
2.1.2	农业产品加工成本	8,515.66	8,771.13	9,034.26	9,305.29	9,584.45	9,871.98	10,168.14	111,381.86
2.1.3	农业文化康养成本	1,112.44	1,145.81	1,180.19	1,215.59	1,252.06	1,289.62	1,328.31	14,550.31
2.2	修理费	409.00	409.00	409.00	409.00	409.00	409.00	409.00	5,317.00
2.3	土地流转及民房租赁费用	554.20	554.20	565.22	565.22	565.22	565.22	565.22	7,228.23
2	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	11,449.34	11,763.93	12,098.97	12,432.71	12,776.47	13,130.54	13,495.23	149,700.36
3	增值税	1,150.39	1,170.06	1,190.31	1,211.16	1,232.64	1,254.76	1,277.55	9,061.95
4	税金及附加	115.04	117.01	119.03	121.12	123.26	125.48	127.75	906.20
5	净收益	15,354.24	15,612.52	15,867.51	16,141.53	16,423.76	16,714.46	17,013.87	206,177.36

本期债券募投项目总投资 81,800.00 万元，募投项目在运营期内可实现营业收入合计 365,845.87 万元（不含税），在运营期内可累计实现净收益 206,177.36 万元，运营期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

本期债券募投项目剔除康养区后总投资为 52,731.54 万元，募投项目剔除康养区收入后在运营期内可实现营业收入合计 275,287.87 万元（不含税），募投项目剔除康养区收入后在本期债券存续期内（7 年期）可实现累计净收益合计 51,713.22 万元（不含税），募投项目剔除康养区收入后在运营期内可累计实现净收益 119,297.40 万元，运营期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖项目剔除康养区后的总投资，项目具有较好的收益性。

本期债券募投项目投资财务内部收益率（税后）为 15.75%，财务内部收益率均大于设定基准收益率（ic=8%），说明本项目盈利能力已满足预期最低要求，财务上可接受；募投项目投资回收期（含建设期）（税后）为 7.06 年，投资回收期小于预期投资回收期，表明项目投资能按时收回。

本期债券拟募集资金人民币 60,000.00 万元，其中 36,000.00 万元拟用于东篱田园综合体建设项目。假设本期债券于 2022 年初发行，票面利率为 7.00%，则：

（1）假设本期债券投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末全部行使投资者回售选择权，即本期债券于第 3 个计息年度末的兑付日全额兑付。则本期债券存续期 3 年内用于项目建设部分的债券利息合计为 7,560.00 万元。募投项目在本期债券存续期 3 年内可累计实现净收益 29,832.38 万元，存续期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖用于项目建设部分的债券利息，相关测算见下表：

募投项目在债券存续期的收益测算（投资者在第 3 个计息年度末全额行使回售选择权）

单位：万元

序号	项目	债券存续期			合计
		2022	2023	2024	
1	项目总收入	-	24,402.53	25,162.68	49,565.21
2	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	9,734.69	9,998.14	19,732.83

3	增值税	-	-	-	-
4	税金及附加	-	-	-	-
5	净收益	-	14,667.85	15,164.53	29,832.38
6.1	归还用于项目建设部分的债券本金	-	-	36,000.00	36,000.00
6.2	归还用于项目建设部分的债券利息(票面利率按 7%测算)	2,520.00	2,520.00	2,520.00	7,560.00
6	归还用于项目建设部分的债券本息	2,520.00	2,520.00	38,520.00	43,560.00

根据上表测算,在本期债券存续期 3 年内募投项目收入减去经营成本(不含折旧、摊销)、增值税、税金及附加后的项目净收益金额不足以覆盖用于项目建设部分的债券本息,资金缺口为 13,727.62 万元。发行人将通过使用自有资金、自身营业收入及利润、流动资产变现、剩余银行授信额度等措施来弥补本期债券存续期 3 年内募投项目净收益无法覆盖用于项目建设部分的债券本息缺口。

(2) 假设本期债券投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末未行使投资者回售选择权,即本期债券于第 7 个计息年度末的兑付日全额兑付。则本期债券存续期 7 年内用于项目建设部分的债券利息合计为 17,640.00 万元。募投项目在本期债券存续期 7 年内可累计实现净收益 93,049.47 万元,存续期内项目收入减去经营成本(不含折旧、摊销)、增值税、税金及附加后的项目净收益金额,能够覆盖用于项目建设部分的债券利息和部分本金,相关测算见下表:

募投项目在债券存续期的收益测算(若投资者在第 3 个计息年度末未行使投资者回售选择权)

单位:万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	项目总收入	-	24,402.53	25,162.68	25,859.25	26,387.45	26,931.49	27,491.85	156,235.24
2	运营成本及费用(不含折旧、摊销)	-	9,734.69	9,998.14	10,269.51	10,559.51	10,847.40	11,143.92	62,553.16
3	增值税	-	-	-	-	-	-	575.10	575.10
4	税金及附加	-	-	-	-	-	-	57.51	57.51
5	净收益	0.00	14,667.85	15,164.53	15,589.75	15,827.94	16,084.09	15,715.31	93,049.47
6.1	归还用于项目建设部分的债券本金	-	-	-	-	-	-	36,000.00	36,000.00

6.2	归还用于项目建设部分的债券利息（票面利率按 7%测算）	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	17,640.00
6	归还用于项目建设部分的债券本息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	38,520.00	53,640.00

（八）募投项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》

东篱田园综合体建设项目以寒亭区（含经济区）及双杨街道产业发展规划及项目区产业现状为基础，形成以农业示范种植和农产品深加工为主导产业，符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》（发改办财金规〔2017〕1340号）之“一、适用范围和支持重点”第（三）项“产业链延伸型农村产业融合发展项目，主要包括以农业向后延伸或者农产品加工业、农业生产生活服务业向农业延伸为重点，建设农业生产性服务设施、农产品加工和仓储物流、营销网点等”的规定。

东篱田园综合体建设项目通过“农业+文化”、“农业+教育”、“农业+旅游”、“农业+康养”延伸主导产业链；建成潍坊市近郊都市农业示范区、休闲观光集聚地、优质果蔬供给基地；打造集现代农业示范区、田园乡村样板区、农民生活宜居区“三区一体”的田园综合体；符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》（发改办财金规〔2017〕1340号）之“一、适用范围和支持重点”第（四）项“农业多功能拓展型农村产业融合发展项目，主要包括通过推进农业与旅游、教育、文化、健康、养老等产业深度融合，拓展农业新的功能，建设休闲农业、乡村旅游、农事教育体验、文化创意农业、农村生态康养和能源农业等新业态项目”的规定。

因此，本次债券募投项目是属于融合“产业链延伸型农村产业融合发展项目”和“农业多功能拓展型农村产业融合发展项目”两个类型的项目，符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》（发改办财金规〔2017〕1340号）之“一、适用范围和支持重点”第（六）项“多业态复合型农村产业融合发展项目，主要包括同时兼有上述几种类型或者融合其中两个以上类型的项目”的规定。

此外，发行人截至 2022 年 3 月末的总资产为 211.12 亿元，东篱田园综合体建设项目总投资为 8.18 亿元，符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》（发改办财金规〔2017〕1340号）之“一、二、发行条件”第（一）项“（一）农

业产业化龙头企业申请发行农村产业融合发展专项债券，需满足以下所列条件：

1、企业资产规模不低于 3 亿元或者年度涉农业务收入不低于 2 亿元；2、拟投资农村产业融合发展项目总投资不低于 1 亿元”的规定。

三、补充营运资金情况

随着发行人业务的不断扩展，公司对流动资金的需求也持续增加。发行人拟将本期债券募集资金中的 2.40 亿元用于补充营运资金，以优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的资金需求，同时有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

四、本期债券募集资金运用的合理性

本期债券拟募集资金人民币 6.00 亿元，其中 3.60 亿元拟用于东篱田园综合体建设项目，2.40 亿元拟用于补充营运资金。

（一）本期债券发行是公司项目建设的需要

东篱田园综合体建设项目总投资 81,800.00 万元，其中项目资本金 25,800.00 万元由发行人自有资金投入；申请融资 36,000.00 万元，通过发行本期债券筹集。通过发行本期债券筹集东篱田园综合体建设项目建设所需资金，可保障东篱田园综合体建设项目尽早建成、投产达效果。一方面，东篱田园综合体建设项目通过“农业+文化”、“农业+教育”、“农业+旅游”、“农业+康养”延伸主导产业链，建成潍坊市近郊都市农业示范区、休闲观光集聚地、优质果蔬供给基地，打造集现代农业示范区、田园乡村样板区、农民生活宜居区“三区一体”的田园综合体，可以建立更加完善的农业产业链条、培育更加丰富的农村新产业新业态、打造更加高效的产业组织方式、构建更加紧密的利益联结机制，对于促进农业增效、农民增收、农村繁荣有重要的社会效益。另一方面，东篱田园综合体建设项目的顺利实施，可为发行人增加农业产品种植收入、农业产品加工收入和农业文化康养收入，为公司培育新的业务增长点和盈利点，有利于发行人后续经营的稳定性，具有良好的经济效益。

（二）本期债券发行是公司业务发展的需要

发行人作为山东潍坊经济开发区内规模最大的基础设施建设和投融资主体，

所从事的基础设施建设业务和自建项目投资规模较大，需要大量的流动资金投入项目前期铺底，以及在项目投入后的结算期间支付各施工单位的应付工程款，以加快各项业务发展，确保发行人尽快形成强大的市场竞争力。近年来发行人业务持续扩张，营业收入规模保持在相对较高水平，但业务规模的持续增长仍需要一定的流动资金予以支撑。同时，为实现长远发展战略、进一步加快公司的转型升级，发行人亦需要较大规模的流动资金作为保障。

五、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照约定，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）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书约定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，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，以及保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与兴业银行股份有限公司潍坊分行签订了《账户及资金监管协议》，兴业银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券募集资金监管银行，对发行人为本期债券在兴业银行股份有限公司潍坊分行开立的募集资金使用专项账户和偿债资金专项账户进行监管，确保资金安全。对于不符合募集说明书约定的募集资金用途的用款申请，兴业银行股份有限公司潍坊分行有权否决。当偿债资金专项账户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，兴业银行股份有限公司潍坊分行有义务监管偿债资金专项账户，不得允许发行人自行支配偿债资金专项账户的资金。

（三）募集资金管理制度

发行人财务运营中心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及时做好相关会计记录；并不定期对募集资金使用项目的资金使用情况

进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委注册同意的本期债券募集说明书约定的募集资金用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

六、偿债计划与偿债保障措施

发行人将以良好的项目收益和经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司良好的业务盈利。同时，发行人采取第三方担保方式为本期债券增信，各种有效措施保障了本期债券本息的到期偿付。

（一）募投项目的未来收益

根据《东篱田园综合体建设项目可行性研究报告》，本期债券募投项目经济效益良好，在运营期内正常可实现项目总收入为 365,845.87 万元，可实现累计净收益为 206,177.36 万元，项目投资财务内部收益率为 15.75%（所得税后）、投资回收期 7.06 年（所得税后）。募投项目在本期债券存续期内（假设本期债券不考虑提前行权）可累计实现净收益 93,049.47 万元，存续期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖用于项目建设部分的债券利息和本金，对本期债券利息偿付形成了强力支撑，是保障本期债券按期偿付的直接来源。

（二）自身偿付能力

1、充足的货币资金

最近三年及一期，发行人货币资金余额分别为 80,029.54 万元、130,125.38

万元、173,341.45 万元和 150,879.09 万元。报告期内发行人货币资金充足，货币资金余额持续增加，未受限货币资金能够一定程度上保障本期债券本息的偿付。

2、稳健的经营情况及盈利能力

发行人经营情况良好，主营业务包括基础设施建设、房屋销售、房屋出租和物业管理等业务，多元化的经营在充实了公司营业收入的同时，也显著降低了经营风险。最近三年及一期，发行人分别实现主营业务收入 111,674.19 万元、137,650.80 万元、105,422.47 万元和 14,994.88 万元；分别实现净利润 15,784.38 万元、17,610.77 万元、12,697.69 万元和 1,160.09 万元；最近三年发行人归属于母公司所有者的平均净利润为 15,323.12 万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人良好的经营情况及盈利能力为本期债券本息的按期偿付奠定坚实的基础。

3、良好的资信情况

发行人经营管理规范、财务状况良好，在国内银行具有良好的信用记录，与各家银行保持着长期良好的合作关系。截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要金融机构授信额度 517,564.00 万元，已使用额 432,854.00 万元，剩余额度 84,710.00 万元。因此，即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及畅通的融资渠道，通过融资筹措本期债券还本付息所需资金。

4、优质的可变现资产

截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产金额为 1,838,664.90 万元，其中存货余额为 985,070.94 万元。截至 2022 年 3 月末，发行人非流动资产为 272,574.27 万元，其中投资性房地产余额为 137,131.06 万元。发行人存货中已完工项目及在建项目建成完工后将及时交付变现将为发行人带来稳定的现金回款，存货中的大量待开发土地亦可进行抵押融资；发行人投资性房地产系其持有潍坊市范围内地理位置较好的房产、办公楼和厂房等，具有较为活跃的交易市场，且随着潍坊市商业环境的提升，其投资性房地产规模有望进一步提升。未来，若发行人出现流动性危机，其持有的存货及投资性房地产可快速变现或抵质押融资，为发行人本次债券按期兑付提供应急保障支持。

综上所述，发行人充足的货币资金、稳健的经营情况及盈利能力、良好的资

信情况、优质的可变现资产等是保障本期债券按期偿付的重要补充。

（三）增信措施

本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

担保人中合中小企业融资担保股份有限公司的情况详见“第七节 增信情况”部分的介绍。

（四）其他偿债保障措施

1、本期债券的偿债计划

公司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作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

本期债券发行规模为 6.00 亿元，期限为 7 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。该还款安排使发行人在偿付债务时有调整票面利率选择权，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于债券募集资金投资项目的收益以及发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。自本期债券发行日起至付息期限或兑付期限结束，该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源

用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、偿债计划的制度安排

(1) 设立募集资金账户与偿债资金账户

本期债券将设立募集资金使用专项账户与偿债资金专项账户。募集资金使用专项账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户，偿债资金专项账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户。本期债券监管银行将按照《账户与资金监管协议》对偿债资金账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

(2) 聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请兴业银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

(一) 发行人基本情况

公司名称：潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司

法定代表人：李斌

注册资本：200,000.00 万元人民币

成立日期：2010 年 11 月 30 日

统一社会信用代码：913707005667063442

企业类型：有限责任公司

住所：山东潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器 3 楼 308 房间

邮政编码：261057

联系电话：0536-8160778

传真：0536-8161817

信息披露事务负责人：刘桂珍（董事、财务总监）

信息披露事务联系人：阚光阔

所属行业：综合类行业

经营范围：对城市基础设施和市政公用事业的投资、管理及运营；房地产开发；土地整理；大田托管；商品房销售；物业管理；房屋建筑工程、园林绿化工程设计、施工；建筑装饰工程、环保工程、生态保护工程的施工；以自有资金对学校进行投资、开发、建设及运营；以自有资金对医院进行投资、开发、建设及运营；分布式能源项目开发、建设及运营；房地产租赁经营；转售水、电；棚户区改造、建设；汽车租赁；种苗培育；销售：建筑材料（不含危险化学品）、机电设备（不含特种设备）、五金交电、包装材料、钢材、电线电缆、铝合金门窗、电脑及配件、电子产品、办公设备、卫生洁具、酒店设备、阀门、管道配件、轴

承、制冷设备、通讯设备、林业产品、农产品；农业观光旅游；国内贸易代理；国家允许的货物及技术进出口。（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）（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人作为山东潍坊经济开发区内规模最大的基础设施建设和投融资主体，主要职能是承接山东潍坊经济开发区内大部分城市基础设施开发建设、保障性住房投资建设等任务，其收入主要来源于基础设施建设、房屋销售、房屋出租和物业管理等业务。

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，发行人截至 2021 年末的总资产为 2,020,314.79 万元，负债总额为 1,266,075.31 万元，资产负债率为 62.67%。2021 年公司实现营业收入 105,422.47 万元，净利润 12,697.69 万元；2019-2021 年三年实现的平均归母净利润 15,323.12 万元。

（二）发行人的设立

2010 年 11 月 30 日，山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司出资组建成立潍坊经济区城市建设投资开发有限公司。设立时，公司注册资本 1,000.00 万元，由山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司以货币方式进行出资。本次出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所出具潍立信会事验报字〔2010〕4-915 号验资报告验证，本次出资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	1,000.00	100.00

（三）发行人的历史沿革

1、第一次注册资本增加

2013 年 4 月 10 日公司股东决定，公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 2,050.00 万元，本次增资由山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司缴纳，出资形式为货币资金。增资后注册资本变更为 2,050.00 万元，本次增资业经潍坊立信有限责任会计师事务所出具潍立信会事验报字〔2013〕3-235 号验资报告验证。

本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	2,050.00	100.00

2、第二次注册资本增加

2013年4月19日公司股东决定，公司注册资本由2,050.00万元增加至11,600.00万元，本次增资由山东潍坊经济开发区国有资产运营投资公司缴纳，其中以资本公积形式出资8,100.00万元，以货币资金形式出资1,450.00万元。增资后注册资本变更为11,600.00万元，本次增资业经潍坊立信有限责任会计师事务所出具潍立信会事验报字〔2013〕3-243号验资报告验证。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	11,600.00	100.00

3、第三次注册资本增加

2013年4月26日公司股东决定，公司注册资本由11,600.00万元增加至16,300.00万元，本币增资由山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司缴纳，出资形式为货币资金。增资后注册资本变更为16,300.00万元，本次增资业经潍坊立信有限责任会计师事务所出具潍立信会事验报字〔2013〕3-289号验资报告验证。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	16,300.00	100.00

4、第一次变更经营范围

2016年12月8日，发行人经营范围变更为：

对城市基础设施和市政公用事业的投资及管理；房地产开发，商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；学校的投资建设。（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）。

（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国

家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、第一次股权转让

2017年1月4日，根据山东潍坊经济开发区党政办公室发布《潍经纪要(2016)14号》会议决定，将山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司持有的潍坊经济区城市建设投资开发有限公司100%股权无偿划转到潍坊滨城投资开发有限公司。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
潍坊滨城投资开发有限公司	16,300.00	100.00

6、第二次变更经营范围

2017年6月8日，发行人经营范围变更为：

对城市基础设施和市政公用事业的投资及管理；房地产开发，商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；学校的投资建设；医院的投资建设。（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）。（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

7、第三次变更经营范围

2018年8月17日，发行人经营范围变更为：对城市基础设施和市政公用事业的投资及管理；房地产开发，商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；学校的投资建设；医院的投资建设；房地产租赁经营；转售水、电。（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）。（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

8、第四次变更经营范围

2019年3月12日，发行人经营范围变更为：对城市基础设施和市政公用事

业的投资及管理；房地产开发，商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；学校的投资建设；医院的投资建设；房地产租赁经营；转售水、电；棚户区改造。（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）。（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

9、第二次股权转让

2019年6月14日，潍坊市寒亭区人民政府决定，将潍坊滨城投资开发有限公司持有的潍坊经济区城市建设投资开发有限公司100.00%的股权无偿划转给潍坊市寒亭区财政局。2019年7月15日，公司完成了上述变更。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
潍坊市寒亭区财政局	16,300.00	100.00

10、第五次变更经营范围

2019年7月15日，发行人经营范围变更为：对城市基础设施和市政公用事业的投资及管理；房地产开发，商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；学校的投资建设；医院的投资建设；房地产租赁经营；转售水、电；棚户区改造；汽车租赁。（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）。（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

11、第六次变更经营范围

2019年12月27日，发行人经营范围变更为：对城市基础设施和市政公用事业的投资、管理及运营；房地产开发；土地整理；商品房销售；物业管理；建筑工程的设计、施工；建筑装饰工程施工；以自有资金对学校进行投资、开发、建设及运营；以自有资金对医院进行投资、开发、建设及运营；分布式能源项目开发、建设及运营；房地产租赁经营；转售水、电；棚户区改造、建设；汽车租

赁。（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）（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

12、第四次注册资本增加

2019年12月27日公司股东决定，公司注册资本由16,300.00万元增加至200,000.00万元，本币增资由潍坊市寒亭区财政局缴纳，出资形式为货币资金。增资后注册资本变更为200,000.00万元。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
潍坊市寒亭区财政局	200,000.00	100.00

13、第七次变更经营范围

2020年4月7日，发行人经营范围变更为：对城市基础设施和市政公用事业的投资、管理及运营；房地产开发；土地整理；大田托管；商品房销售；物业管理；房屋建筑工程、园林绿化工程设计、施工；建筑装饰工程、环保工程、生态保护工程的施工；以自有资金对学校进行投资、开发、建设及运营；以自有资金对医院进行投资、开发、建设及运营；分布式能源项目开发、建设及运营；房地产租赁经营；转售水、电；棚户区改造、建设；汽车租赁；种苗培育；销售：建筑材料（不含危险化学品）、机电设备（不含特种设备）、五金交电、包装材料、钢材、电线电缆、铝合金门窗、电脑及配件、电子产品、办公设备、卫生洁具、酒店设备、阀门、管道配件、轴承、制冷设备、通讯设备、林业产品、农产品；农业观光旅游；国内贸易代理；国家允许的货物及技术进出口。（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）（以上范围均不含法律法规和国务院决定的禁止、限制和前置审批项目，涉及国家专项许可或资质管理的须凭相关许可或资质证书从事经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

14、第三次股权转让

2020年7月1日，发行人股东潍坊市寒亭区财政局作出如下决定：同意将

其所持发行人的出资额 120,000 万元人民币的股权（占注册资本的 60%）无偿划转给潍坊三农创新发展集团有限公司。变更事项已于 2020 年 7 月 14 日在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。本次变更后的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
潍坊三农创新发展集团有限公司	120,000.00	60.00
潍坊市寒亭区财政局	80,000.00	40.00
合计	200,000.00	100.00

15、名称变更

2020 年 12 月 29 日，潍坊经济区城市建设投资开发有限公司更名为潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司。

发行人的设立已经公司登记机关核准注册登记，合法、有效。截至本募集说明书出具日，发行人上述实收资本演变已取得必要的批准并办理了工商变更登记，合法合规。除上述事项外，发行人注册资本、股东结构等无重大变化。

（四）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换等重大资产重组情况。

二、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 200,000.00 万元，由潍坊三农创新发展集团有限公司及潍坊市寒亭区财政局共同出资。其中潍坊三农创新发展集团有限公司出资比例占公司注册资本的 60.00%，潍坊市寒亭区财政局出资比例占公司注册资本的 40.00%。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

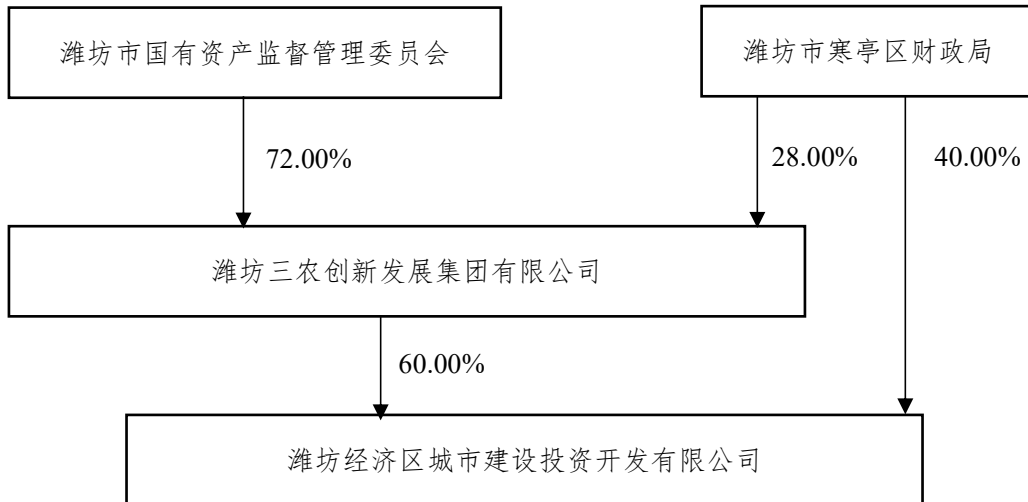
序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	潍坊三农创新发展集团有限公司	120,000.00	60.00
2	潍坊市寒亭区财政局	80,000.00	40.00
合计		200,000.00	100.00

三、发行人股东结构和实际控制人基本情况

（一）股权结构图

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构及控制关系如下图所示：

发行人股权及控制关系图



（二）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东情况

截至本募集说明书签署日，潍坊三农创新发展集团有限公司（以下简称“潍坊农创集团”）持有发行人 60.00% 的股权，为发行人控股股东。

潍坊农创集团是潍坊市委市政府批准成立的市级重点国有企业，成立时间 2020 年 1 月 10 日，注册资本为 100,000.00 万元，由潍坊市国有资产监督管理委员会和潍坊市寒亭区财政局共同出资设立，其中潍坊市国有资产监督管理委员会持有其 72.00% 的股权，潍坊市寒亭区财政局持有其 28.00% 的股权，潍坊市国有资产监督管理委员会为潍坊农创集团的控股股东。

潍坊农创集团经营范围为：以自有资金对三农项目投资；三农项目运营；三农项目建设；三农项目策划；三农咨询服务；三农全产业链服务；农业、农产品、食品技术研发与服务；农产品与食品生产、加工、销售、仓储、物流、检测；土壤检测；种苗研发；潍坊特色农副产品种植与推广；企业品牌运营；企业管理服务；企业形象策划；企业营销服务；农产品、食品交易信息咨询服务；网上销售；承办展览展示活动；自营和代理货物及技术进出口业务；对外贸易；市场开发、管理；园区建设、管理、服务；基础设施建设；房地产开发经营。（依法须经批

准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，潍坊农创集团总资产 861.92 亿元，总负债 557.28 亿元，所有者权益总额为 304.64 亿元，资产负债率为 64.66%。2021 年实现营业务收入为 54.46 亿元，净利润 5.70 亿元。截至本募集说明书出具日，潍坊农创集团已发行债券情况如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券期限	发行规模	债券余额	票面利率	债券类别
21 农创 01	非公开	2021/10/19	3+2	5.00	5.00	5.50	私募公司债

潍坊农创集团不存在已获批未发行、已申报的企业债券。

2、实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，潍坊市国有资产监督管理委员会持有发行人控股股东潍坊农创集团 72.00%的股权，实际支配潍坊农创集团以及发行人的重大决策、日常经营，因此发行人实际控制人为潍坊市国有资产监督管理委员会。

（三）控股股东和实际控制人变更情况

2010 年 11 月 30 日，山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司出资组建成立潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司。2017 年 1 月 4 日，根据山东潍坊经济开发区党政办公室发布《潍经纪要（2016）14 号》会议决定，将山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司持有的潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司 100.00%股权无偿划转到潍坊滨城投资开发有限公司。本次股权转让后发行人控股股东变更为潍坊滨城投资开发有限公司，实际控制人变更为潍坊市寒亭区国有资产运营中心。

2019 年 6 月 14 日，潍坊市寒亭区人民政府决定，将潍坊滨城投资开发有限公司持有的潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司 100.00%的股权无偿划转给潍坊市寒亭区财政局，该变更事项已于 2019 年 7 月 15 日在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。本次股权转让后发行人控股股东和实际控制人变更为潍坊市寒亭区财政局。

2020 年 7 月 1 日，发行人股东潍坊市寒亭区财政局作出如下决定：同意将其所持发行人的出资额 120,000 万元人民币的股权（占注册资本的 60.00%）无偿

划转给潍坊三农创新发展集团有限公司，该变更事项已于 2020 年 7 月 14 日在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。本次股权转让后，潍坊三农创新发展集团有限公司出资比例占发行人注册资本的 60.00%，潍坊市寒亭区财政局出资比例占发行人注册资本的 40.00%，发行人控股股东变更为潍坊三农创新发展集团有限公司，实际控制人变更为潍坊市国有资产监督管理委员会。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权被质押或存在争议的情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东持有发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）控股子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司共有 24 家，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	30,000.00	基础设施建设、房屋出租	100.00		划拨
2	潍坊辰松智能科技有限公司	10,000.00	信息系统研发，咨询	100.00		出资设立
3	潍坊金辰能源科技有限公司	10,000.00	能源项目开发、建设、运营	100.00		出资设立
4	潍坊北辰绿洲建设发展有限公司	5,000.00	房地产投资开发	100.00		划拨
5	潍坊金辰市政工程有限公司	2,010.00	市政工程	100.00		出资设立
6	上海辰柏经贸有限公司	2010.00	批发业	100.00		出资设立
7	潍坊产融城市更新有限公司	1,000.00	土地管理业	100.00		出资设立
8	潍坊辰奥体育产业发展有限公司	1000.00	体育	100.00		出资设立
9	潍坊辰元置业发展有限公司	1,000.00	水利、环境和公共设施管理业	100.00		出资设立
10	潍坊辰启置业发展有限公司	1,000.00	水利、环境和公共设施管理业	100.00		出资设立
11	潍坊万鸿置业发展有限公司	1,000.00	水利、环境和公共设施管理业	100.00		出资设立
12	潍坊辰达机械设备有限公司	1,000.00	制造业	100.00		出资设立

13	潍坊辰丰投资有限公司	1,000.00	金融业	100.00		出资设立
14	潍坊辰昊置业发展有限公司	1,000.00	水利、环境和公共设施管理业	100.00		出资设立
15	潍坊辰达置业发展有限公司	1,000.00	土地管理业	100.00		出资设立
16	潍坊辰兴置业发展有限公司	1,000.00	土地管理业	100.00		出资设立
17	潍坊禾硕健康管理有限公司	1,000.00	健康管理，医院投资、开发、运营	100.00		出资设立
18	潍坊金辰创新创业服务有限公司	1,000.00	创业服务	100.00		出资设立
19	潍坊承厚经贸有限公司	10.00	销售	100.00		出资设立
20	潍坊鸿宇智能科技有限公司	510.00	信息系统研发	100.00		出资设立
21	潍坊鑫海信息咨询有限公司	10.00	咨询	100.00		出资设立
22	潍坊丰泽源酒店管理有限公司	10.00	酒店管理、咨询	100.00		出资设立
23	潍坊润泽源物业管理有限公司	10.00	物业管理	100.00		出资设立
24	潍坊鑫汪达物流有限公司	10.00	物流、仓储	100.00		出资设立

发行人纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

1、潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司

潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司成立于 2013 年 9 月 27 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人李斌。经营范围包括：以自有资产对外投资；投资咨询（不含信用卡咨询、金融咨询、资金借贷咨询及证券期货咨询）；房地产开发经营；物业管理；展览展示服务；房屋租赁；城乡道路建设；城乡绿化；对授权的城乡基础设施、公共设施和固定资产项目投资建设经营（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）；停车场管理；代收水费、代收电费；消防设施维修保养；销售：建筑装饰材料（不含危险化学品）；水利项目建设运营管理；机械设备租赁。（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 2022 年 3 月末，潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司总资产为 310,705.68 万元，总负债为 188,734.62 万元，所有者权益合计 121,971.06 万元；2022 年 1-3 月，潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司实现营业收入 1,951.94 万元，净利润 775.29 万元。

2、潍坊北辰绿洲建设发展有限公司

潍坊北辰绿洲建设发展有限公司成立于 2013 年 6 月 1 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人张建攀。经营范围包括：土地整理；房地产开发；农村社区建设；市政工程建设绿化；建筑工程施工；停车场管理；销售：建筑材料、装饰材料、机电设备（不含特种设备）、五金交电、包装材料、钢材、电线、电缆、铝合金门窗、电脑及配件、电子产品、办公设备、卫生洁具、酒店设备、阀门、管道配件、轴承、制冷设备、通讯器材、金属材料（不含贵金属）、天然沥青、纸浆、纸及纸制品、柴油（闭杯闪点>60 度）、冶金炉料、铁矿粉、化工产品；国家允许的货物及技术进出口。（以上均不含危险化学品及易制毒化学品）（以上范围均不含法律法规和国家规定的禁止、限制项目，其他依法需要取得许可方可经营的项目，凭相关许可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 3 月末，潍坊北辰绿洲建设发展有限公司总资产为 250,112.35 万元，总负债为 245,762.63 万元，所有者权益合计 4,349.71 万元；2022 年 1-3 月，潍坊北辰绿洲建设发展有限公司未实现营业收入，净利润-48.43 万元。

3、潍坊禾硕健康管理有限公司

潍坊禾硕健康管理有限公司成立于 2018 年 3 月 27 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人张建攀。经营范围包括：健康管理（不含诊疗）；以自有资金对医院投资、开发、管理及运营建设；以自有资金对学校投资、开发、管理及运营建设（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）；物业管理；市政道路工程、建筑装饰工程施工；房地产中介服务。（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 2022 年 3 月末，潍坊禾硕健康管理有限公司总资产为 274,969.43 万元，总负债为 172,719.83 万元，所有者权益合计 102,249.60 万元；2022 年 1-3 月，潍坊禾硕健康管理有限公司未实现营业收入，净利润 11.40 万元。

4、潍坊承厚经贸有限公司

潍坊承厚经贸有限公司成立于 2013 年 9 月 11 日，注册资本 10.00 万元，法定代表人张建攀。经营范围包括：销售：建筑材料、装饰材料、机电设备（不含特种设备）、五金交电、包装材料、钢材、电线、电缆、铝合金门窗、电脑及配

件、电子产品、办公设备、卫生洁具、酒店设备、阀门、管道配件、轴承、制冷设备、通讯器材、金属材料（不含贵金属）、天然沥青、纸浆、纸及纸制品、柴油（闭杯闪点>60度）、冶金炉料、铁矿粉、化工产品；国家允许的货物及技术进出口。（以上均不含危险化学品及易制毒化学品）（以上范围均不含法律法规和国家规定的禁止、限制项目，其他依法需要取得许可方可经营的项目，凭相关许可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2022年3月末，潍坊承厚经贸有限公司总资产358,008.35万元，总负债362,029.40万元，所有者权益-4,021.05万元，2022年1-3月，潍坊承厚经贸有限公司未实现营业收入，净利润1.32万元。

5、潍坊北辰方圆城市发展有限公司

潍坊北辰方圆城市发展有限公司成立于2017年2月6日，法定代表人为张耀华，注册资本为280,000.00万元人民币。经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；农业机械服务；农业园艺服务；农业生产托管服务；智能农业管理；灌溉服务；休闲观光活动；科技推广和应用服务；初级农产品收购；畜牧专业及辅助性活动（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：各类工程建设活动；房地产开发经营；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至2022年3月末，潍坊北辰方圆城市发展有限公司总资产328,402.05万元，总负债281,820.57万元，所有者权益46,581.48万元，2022年1-3月，潍坊北辰方圆城市发展有限公司未实现营业收入，净利润0.13万元。

（二）发行人参股公司情况

截至2022年3月末，发行人主要参股公司共1家，基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	合计持股比例
1	山东恒盈资产运营管理有限公司	潍坊市	10,000.00	以自有资金对外投资及对其投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询；受托管理股权投资基金，从事股权投资管理及相关咨询服务（未经金融监管部门批准，不得	50.00

				从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)；接受金融机构委托从事金融业务流程外包、金融信息技术外包；房产租赁；汽车租赁。(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)	
--	--	--	--	---	--

五、发行人治理结构、组织结构、独立性和内部管理制度

(一) 发行人治理结构

为促进国有资产的优化配置，提高国有资产的运营效率，保障国有资产的安全、保值和增值，发行人依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）及有关法律、法规的要求，制定了《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司章程》，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

公司经营决策体系由股东会、董事会、监事和管理机构构成。

1、股东会

公司设立股东会，依照《公司法》等法律法规，行使如下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 对发行公司债券作出决议；
- (11) 依据法律、行政法规和公司章程应享有的其他权力。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员 5 人，其中 3 人由潍坊三农创新发展集团有限公司推荐，1 人由潍坊市寒亭区财政局推荐，均由股东会选举产生；另外 1 名职工董事，由职工代表大会选举产生，董事任期为三年，任期届满，可连选连任。公司设董事长一人，经董事会过半选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散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；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 决定公司的融资限额及负债规模、对外所有担保事宜；
- (12) 决定或批准公司对外重大投资；
- (13) 公司章程规定的其他职权。

3、监事

公司设监事一名，由股东会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、

行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东会会议提出提案；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设经理 1 人，任期三年，由董事会聘任或者解聘。经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

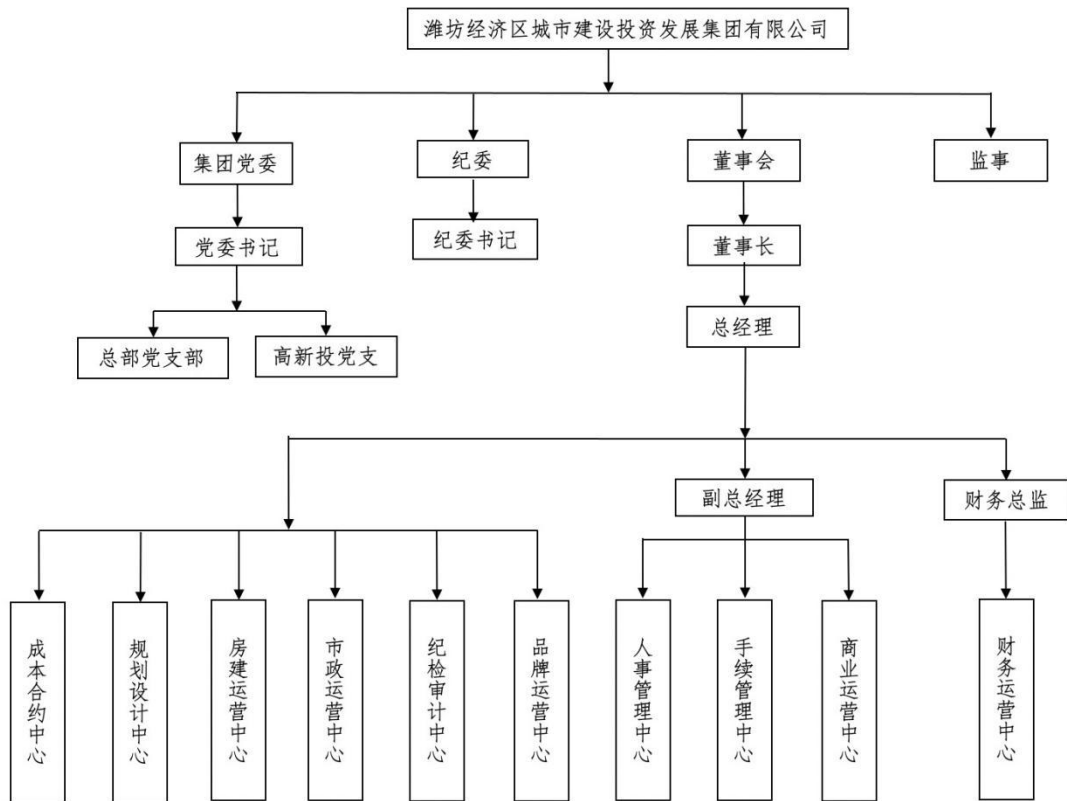
(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 发行人组织结构

发行人组织结构图如下：



根据公司的定位和业务特点，发行人内设十个部门，分别为：财务运营中心、房建运营中心、市政运营中心、手续管理中心、纪检审计中心、商业开发中心、成本合约中心、规划设计中心、品牌运营中心和人事管理中心。各部门职能如下：

1、财务运营中心

财务运营中心负责公司会计核算与财务管理、投融资工作；定期或不定期向总经理汇报财务情况，为总经理决策提供决策依据。

财务运营中心的工作职责为：

（1）协助制定公司各项财务会计管理制度，贯彻落实公司审定的各项财务会计管理制度。

（2）负责公司及子公司的财务会计工作。

（3）负责公司的融资工作，拓展融资渠道，落实资金需求，并负责办理贷款相关事宜。

（4）负责公司日常财务核算和编制各类财务报表。

（5）负责资金管理及调度，确保公司资金正常运转。

(6) 审核公司各项经济合同，提出专业意见。

(7) 参与公司对外重大经济合同的签订工作，并跟踪合同的履行情况、执行进度，及时提供财务与会计核算支持。

(8) 负责公司财务分析，编制财务分析报告，为高层经营决策提供财务依据。

(9) 负责银行印鉴、发票、档案等的管理，妥善保管会计凭证、账本、报表等财务档案资料。

(10) 协调其他部门进行财务分析。

(11) 监督各业务部门履行成本责任，协助各部门建立动态成本台账，并及时提供目标成本考核的相关数据。

(12) 负责对财务工作有关的外部及政府部门，如税务局、财政局、银行、会计事务所等联络、沟通工作。

(13) 完成领导交办的其他工作。

2、房建运营中心

房建运营中心负责房建类建设项目的建设管理工作。主要负责建设项目的工程施工管理、甲供材料验收、成本管理、技术管理等工作；对工程现场的进度、质量、安全文明等进行控制与管理，协助手续办理中心、成本合约中心、规划设计中心、营销运营中心、物业公司等部门的管理工作；定期向总经理汇报工程施工情况及各参建单位情况，为总经理决策提供支持。

房建运营中心的工作职责为：

(1) 严格按照国家、省、市颁布的施工规范、规程、标准、规定等要求执行施工管理工作。

(2) 参与分管项目建设模式、标段划分、采购事项研讨，并提出意见和建议。

(3) 关注分管项目开工前手续、采购、设计等进展情况，熟悉设计文件，做好开工前配合及准备工作。

(4) 协助办理项目质量、安全监督手续，负责项目的“三通一平”工作，并做好与规划、住建、市政、质安站、环保等职能部门的联系。

(5) 根据公司制定的目标，制定项目施工管理的各项计划（进度、质量、安全文明等），落实并分解目标。

(6) 控制项目施工阶段的质量、进度、成本。代表公司履行勘察、施工、监理、供应商合同，并监督参建各方履行合同责任、义务，协调参建各方的关系。

(7) 负责项目建设中勘察、施工阶段的各项管理工作，组织勘察、施工、监理单位按照项目进度计划实施各自任务。审核各参建单位编制的进度计划，并提出审核意见。

(8) 组织项目图纸会审会议，协调各参建单位完善会审记录的签署工作。

(9) 负责审核施工过程中各种设计变更（洽商）文件，检查变更的落实情况，配合办理相关工程联系单与签证文件。

(10) 审核勘察、施工、监理单位的勘察方案、施工组织设计、监理规划（细则）及各种专项方案，提出审核意见，检查各单位按方案、规划文件的执行情况，形成检查记录。

(11) 负责项目建设过程中的进度、质量、安全文明、工程资料等管理工作，形成管理过程记录，提报各类用材计划及进场计划。

(12) 负责甲供材料的审核、验收工作，组织供货厂家、施工单位、监理单位的交验工作，形成交验记录。

(13) 负责监督项目监理单位的监理行为，并对监理行为进行检查，提出改进意见，形成检查记录。

(14) 负责项目工程进度款计量支付节点质量、进度确认，结算、决算工作前的工程量初步审核，配合做好财务结算和工程决算工作。

(15) 负责协调、督促或组织项目工程地基与基础工程、主体工程及工程竣工验收工作，并做好验收记录工作。

(16) 负责工程建设档案的收集、整理、汇总、移交工作。

(17) 定期组织、召集工程建设调度会、工程例会、监理例会、工程专题会议，并做好会议记录，编写会议纪要。

(18) 负责将竣工验收后的工程与物业公司进行移交，形成移交记录。并负责工程保修期间的工程维护工作。

(19) 编制竣工项目管理总结，为本部门及其他部门完善、提升本职工作提供借鉴，为领导决策提供支持。

(20) 完成公司领导交办的其他工作。

3、市政运营中心

市政运营中心主要负责建设项目的工程施工管理、采购材料验收、成本管理、技术管理等工作；对工程现场的质量、进度、安全文明等进行控制与管理，以及市政建设项目移交前的管养维护工作；协助手续办理中心、成本合约中心、规划设计中心、营销运营中心、物业公司等部门的管理工作；定期向总经理汇报工程施工情况及各参建单位情况，为总经理决策提供支持。

市政运营中心的工作职责为：

(1) 严格按照国家、省、市颁布的施工规范、规程、标准、规定等要求执行施工管理工作。

(2) 参与分管项目建设模式、标段划分、采购事项研讨，并提出意见和建议。

(3) 关注分管项目开工前手续、采购、设计等进展情况，熟悉设计文件，做好开工前配合及准备工作。

(4) 协助办理项目质量、安全监督手续，负责项目的“三通一平”工作，并做好与规划、住建、市政、质安站、环保等职能部门的联系。

(5) 根据公司制定的目标，制定项目施工管理的各项计划（进度、质量、安全文明等），落实并分解目标。

(6) 控制项目施工阶段的质量、进度、成本。代表公司履行勘察、施工、监理、供应商合同，并监督参建各方履行合同责任、义务，协调参建各方的关系。

(7) 负责项目建设中勘察、施工阶段的各项管理工作，组织勘察、施工、监理单位按照项目进度计划实施各自任务。审核各参建单位编制的进度计划，并提出审核意见。

(8) 组织项目图纸会审会议，协调各参建单位完善会审记录的签署工作。

(9) 负责审核施工过程中各种设计变更（洽商）文件，检查变更的落实情况，配合办理相关工程联系单与签证文件。

(10) 审查勘察、施工、监理单位的勘察方案、施工组织设计、监理规划（细则）及各种专项方案，提出审核意见，检查各单位按方案、规划文件的执行情况，形成检查记录。

(11) 负责项目建设过程中的进度、质量、安全文明、工程资料等管理工作，形成管理过程记录，提报各类用材计划及进场计划。

(12) 负责甲供材料的审核、验收工作，组织供货厂家、施工单位、监理单位的交验工作，形成交验记录。

(13) 负责监督项目监理单位的监理行为，并对监理行为进行检查，提出优化意见，形成检查记录。

(14) 负责项目工程进度款计量支付节点质量、进度确认，结算、决算工作前的工程量初步审核，配合做好财务结算和工程决算工作。

(15) 负责协调、督促或组织项目工程地基与基础工程、主体工程及工程竣工验收工作，并做好验收记录工作。

(16) 负责工程建设档案的收集、整理、汇总、移交工作。

(17) 组织、召集工程建设调度会、工程例会、监理例会工程专题会议，并做好会议记录，编写会议纪要。

(18) 负责将竣工验收后的工程与市政主管部门进行移交，形成移交记录。并负责移交前的管养维护工作。

(19) 编制竣工项目管理总结，为本部门及其他部门完善、提升本职工作提供借鉴，为领导决策提供支持。

(20) 完成公司领导交办的其他工作。

4、手续管理中心

手续管理中心主要负责公司开发资质的办理、维护，对项目的前期可行性进行分析研究，针对各项目的定位进行相关技术论证，负责建设项目的土地、规划、施工许可、预售许可、竣工验收、房产预测绘、房产实测、不动产登记以及按揭贷款等各类手续的办理工作，协调房建运营中心、市政运营中心、成本合约中心、规划设计中心、营销运营中心、物业公司等部门按照政府要求完善报建资料，确保项目各项手续的程序化、合法化；及时向总经理汇报手续办理进展情况，为总经理决策提供支持。

手续管理中心的工作职责为：

(1) 负责项目可行性研究的编制管理工作。组织各部门对项目可行性进行论证，形成论证文件以供公司决策。

(2) 负责编制公司建设项目的报批、报建工作计划，并保证计划的实现。

(3) 负责项目自征地手续和办理《国有土地使用证》期间与政府各部门的对接及手续办理。

(4) 负责办理项目立项、环评、节能评估、地质灾害评估等手续。

(5) 负责办理建设项目的《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程规划验收合格证》。

(6) 负责办理建设项目的《建筑工程施工许可证》、《施工图设计文件审查备案》、《建设工程竣工验收备案（并联验收）》。

(7) 负责办理建设项目的新建、扩建、改建项目的建筑设计方案、初步设计、施工图设计的报审工作。

(8) 负责缴纳建设项目的城市建设配套费、渣土处置费等费用。

(9) 协助房建运营中心、市政运营中心办理建设项目的《质量监督登记证》、《安全监督通知书》。

(10) 负责办理建设项目的《建设工程施工许可证》。

(11) 负责提出建设项目的具体报批报建的图纸技术要求（文本内容、图纸深度、份数等），配合主设计师对经济技术指标和相关规范要求进行核查。

(12) 负责办理开发项目的《预售许可证》。

(13) 协助房建运营中心、市政运营中心办理建设项目工程竣工验收手续。

(14) 负责办理开发项目的房产网签合同、备案、抵押等按揭手续。

(15) 负责办理建设项目的《房屋不动产登记证》。

(16) 负责公司开发资质的维护和升级。

(17) 负责房地产开发项目监管手续的办理及维护。

(18) 负责搜集相关报批、报建最新政策，并运用到建设项目中，为公司领导提出合理化建设建议。

(19) 完成领导交办的其它工作。

5、纪检审计中心

纪检审计中心直接对总经理负责，代表总经理在公司范围内对建设项目实施监督和检查职能，同时对建设项目工作进行支持、配合、审查，将工作落实情况及时反映给总经理，为领导决策提供服务。

纪检审计中心的工作职责为：

(1) 内部督查

- ①公司重要工作部署、决定事项的贯彻落实情况；
- ②总经理办公会、碰头会及专题会等议定的事项；
- ③月度各部门工作计划所列的事项；
- ④对公司各部门日常工作落实情况进行督查；
- ⑤完成领导交办的其他督查事项；
- ⑥对规定时间节点事项未完成的事项，做好督查通报及考核。

(2) 外部督查

- ①负责协助总经理审定建设项目推进计划；

②负责对建设项目的推进情况进行监督、检查；

协助各部门审核第三方制定的各项工作规划和实施方案，协助公司各业务部门检查第三方各项工作实施情况。协助公司确定各项目所采用的建设模式。协助公司各部门审核第三方提报的成果文件，如规划方案、可研、节能评估、环评、营销策划方案等成果文件。审核公司各业务部门提报的内部采购、招投标、合同管理、现场管理制度、流程。对各类项目的招投标活动进行审核，监督各部门招标及采购活动，监督整个招标流程。对各类采购的报价进行复核并提出复核意见，参与对供应商的考察工作。协助对建设项目有关的计量付款申请进行复核。协助进行合同谈判、审核，对合同细节提出合理化建议。协助各部门监督、审核合同内容的实施情况。协助制定方案设计征集任务书、施工图设计任务书。协助确定项目规划方案、市政、绿化景观、灯光亮化等各项设计要求，协助制定设计任务书。协助进行设计合同的审查和评审，提出合理化意见和建议。协助对设计成果进行合理优化和论证，确保整体效果。协助进行方案设计优化和施工图设计深化、细化，对专项方案进行技术经济分析。参与图纸会审，并提出合理性意见及建议。审核项目变更设计，提出审核意见及建议；在工程建设过程中出现的设计变更，就合理性及必要性进行分析，提出相应的意见及建议，并分析造价。协助监督检查第三方进度节点计划完成情况，发现偏差及时分析上报，提出控制措施与建议。根据与第三方确认的图纸、签订的合同及各方认可的其他资料，监督第三方工程施工过程，对第三方提报的招标文件等相关资料进行审核，对采购、使用等全过程监督，协助业务部门监督工程建设质量和建设品质。不定期的对现场安全、质量检查，对发现的问题及时提出意见报总经理，根据总经理意见进行处置，并检查第三方整改、落实情况。项目实施过程中如遇到重大问题（如桩基工程、结构工程、幕墙工程、智能化工程等），协助公司业务部门组织专家进行诊断并提出解决方案。项目实施过程中，协助其他部门对项目使用的新材料、新技术、新设备及主要建设用材、设备的品牌、类型、型号、功能等进行审核，提出合理的建设意见。对已建成项目，协助其他部门进行专项总结。

③负责对建设项目实施全过程进行监督、检查；

④负责对建设项目的实施提供技术支持、审计意见；

⑤完成领导交办的其他事宜。

6、商业运营中心

商业开发中心下设营销与工程管理两个模块，负责公司商业地产运营建设、营销策划和销售执行工作，负责有关单位的协调、管理。

商业开发中心的工作职责为：

（1）及时收集有关房地产市场信息，分析市场动向、特点和发展趋势，并确保信息的有效性。

（2）统筹管理公司在建、拟建商业开发运营项目，组织项目市场调研，编写调研报告、可行性分析报告、开发建议、定位报告、营销策划报告等。

（3）负责对施工单位的工程质量监督及审核。

（4）根据项目特点，组织确定项目策划、销售模式，并负责对策划公司、销售代理公司考察。

（5）制定、执行、落实公司总体销售计划和项目总体销售计划，安排、执行全年度楼盘开发项目的销售计划和项目推广计划。

（6）负责组织项目市场调查和产品定位工作。

（7）负责项目产品营销策划，制定具体策划推广计划、市场推广方案和产品销售策略。

（8）负责对外联系广告、策划公司，组织落实市场推广方案。

（9）负责组织项目的日常销售管理工作。

（10）负责组织编制项目的定价方案。

（11）负责组织建立和完善公司客户服务体系，负责建立客户档案。

（12）负责受理客户投诉，组织有关部门解决投诉，记录客户投诉信息。

（13）负责客户关系的维护，进行公司项目客户满意度调查，促进公司产品和服务品质的提升。

（14）参与物业验收移交等工作，与物管公司交接客户资料及相关资料。

（15）负责管理策划公司、销售代理公司。

(16) 完成领导交办的其他工作。

7、成本合约中心

成本合约中心负责公司建设项目的成本管理、招标采购管理、合同管理等相关工作，定期或不定期向总经理汇报采购、合同、计量、结算等情况，为公司领导的投资决策提出建议。

成本合约中心的工作职责为：

(1) 参与项目建设模式、合同结构研讨，并提出意见或建议。

(2) 根据公司建设项目的推进，负责编制项目招标、采购计划及项目资金使用计划，并细化至各项目年度、月招标、采购计划及资金使用计划。

(3) 严格执行国家、省、市关于工程招标的法律、法规、条例的要求，全面负责勘察、设计、施工、监理、材料设备、技术服务等招标采购工作。对自行招标项目需起草招标文件，组织开标、定标会议，下发中标通知书。对由招标代理组织的项目，需审核招标代理各类成果文件、监督招标程序。

(4) 负责各类（服务、工程、货物）合同的洽谈、签订工作，并监督合同的执行。对合同各方的履约情况进行评价，形成评价报告。

(5) 负责建立供方名录台帐，并对合同方诚信等级进行评价，根据评价等级的高低，作为公司合作单位的选择条件。

(6) 负责组织项目实施过程中所需建筑、装饰、设备等材料价格考察、询价、审核，并负责材料采购合同的谈判工作。

(7) 配合房建运营中心、市政运营中心对采购进场（甲供材料）的材料按规范进行抽验工作，对不符合合同要求的，须督促进行退换等手续。

(8) 负责投资估算、概算、预算、结算、决算的编制管理及审核；以及项目总体、分项造价控制计划的编审，并在实施期动态控制。

(9) 负责审核建设项目发生变更、洽商、签证的合理性，并对发生的工程量进行现场计量与变更、洽商、签证价款的审核。

(10) 负责审核建设项目的阶段性工程量，按合同支付工程款，办理工程用

款支付手续。

(11) 负责搜集造价信息，并对影响开发项目成本的政策、费用及行业发展方向进行分析，形成分析报告，为公司决策提供参考信息。

(12) 负责动态监控工程造价，组织各专业计算和审核月工程款的拨付数额，向公司领导汇报工程款拨付及调整后合同价状况。

(13) 负责组织编制工程决算工作，全面审核决算值，办理工程决算，起草保修合同条款，签订保修合同。

(14) 负责建立项目支付款台帐，并定期与财务运营中心核对，保证支付款台帐与财务账目准确。

(15) 负责建立公司招标、采购、成本控制等信息台帐以及与其他部门往来文件收发记录，对发生的相关文件、资料进行编号、整理、归档。

(16) 负责造价咨询单位、招标代理单位的管理及考核。

(17) 完成领导交办的其他工作。

8、规划设计中心

规划设计中心负责公司项目的设计管理工作，提出公司经营计划要求下的设计目标。全面负责公司规划设计、方案设计、施工图设计、景观设计及管网配套等设计管理及相关技术研究工作，协助项目论证和策划工作，为公司项目顺利实施提供合格的图纸及相关技术支持；定期向总经理汇报相关工作进展情况，为总经理提供决策支持。

规划设计中心的工作职责为：

(1) 负责项目规划设计阶段管理工作，在可行性研究的基础上，组织编制项目规划设计阶段设计任务书。

(2) 负责项目初步设计阶段管理工作，在规划设计阶段的基础上，组织编制项目初步设计阶段设计任务书。

(3) 负责项目施工图设计阶段管理工作，在初步设计阶段的基础上，组织编制项目施工图设计阶段设计任务书。并配合房建运营中心、市政运营中心确定

交验标准（或交房标准）。

（4）负责组织规划设计方案论证会议，形成会议纪要。

（5）负责对规划设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段的设计成果进行审核，并提出审核和优化意见，形成审核和优化记录。

（6）负责对项目的其他相关设计（景观、市政配套、二次设计、专项设计等）的设计成果进行审核，提出审核和优化意见，形成审核和优化记录。

（7）严格控制施工过程中设计变更（洽商），对设计变更（洽商）文件进行技术分析，形成分析报告。

（8）负责新材料、新工艺、新技术的推广与运用工作。

（9）负责组织规划设计中心内、外部会议的组织与安排、会议记录、会务保障等，包括：例会、专题会议、跨部门协调会等。

（10）负责起草设计合同，参与设计合同谈判。

（11）协助手续管理中心办理各类设计咨询、证件等手续工作。

（12）负责部门内部项目研发资源信息、各阶段技术资料、设计图纸、电子文件及档案的收集分类整理、归档和移交工作，并建立台帐，做好文档保密管理。

（13）对公司已建完项目的效果、质量、销售等情况进行跟踪及产品经验总结。

（14）完成领导交办的其他工作。

9、品牌运营中心

品牌运营中心负责制定和实施公司品牌战略，建设和推广一体化品牌形象，实现公司品牌内涵延伸与升级，全面提升品牌竞争力。

品牌运营中心的工作职责为：

（1）根据公司战略规划，制定公司品牌营销工作计划，做好组织、监控、实施、效果跟踪及反馈工作。

（2）负责公司品牌推广宣传方案制定，及时对企业品牌及其企业发展成果进行快速、全面的推广，提升社会对企业的美誉度。

(3) 根据公司发展需要,对总公司下属子公司制定有关品牌宣传、渠道推广、公关活动等方面策划方案、推广方案及监控实施进度。

(4) 公司内外相关大型活动组织策划,负责事务协调保证活动顺利进行,维护公司品牌,实施各类跨界合作。

(5) 定期制定更新品牌宣传策划活动,并对活动进行深度提升,以强化宣传效果,并协同各部门配合执行。

(6) 协助营销运营中心审核策划宣传方案。

(7) 集团内部报纸、刊物的设计及有关文化宣传活动的宣传品的设计及物料制作,并协同部门员工配合执行。

(8) 拓展公司宣传渠道,定期对宣传渠道推广内容进行更新、维护,提升企业知名度。

(9) 搭建公司文化体系建设,引进优质课程,对接优秀讲师,定期组织公司员工进行相关课程培训,提升员工综合能力。

(10) 维护公司品牌的规范性、严肃性,并采取措施,及时更正,强化品牌建设及形象维护。

(11) 建立良好的对内对外的沟通协调,维护好相关协作团队的关系,整合相关资源,做好宣传推广工作。

(12) 完成领导交办的其它任务。

10、人事管理中心

人事管理中心负责公司所有人事管理工作、行政工作、后勤保障。通过保证人力资源充足、人员信息顺畅,保障公司各个部门工作正常进行;负责除公司业务、财务以外的社会关系的接洽;负责公司内部活动的筹划及实施,现阶段负责整理、管理外协单位、外协人员资料;定期向总经理汇报本部门工作情况,为总经理决策提供支持。

人事管理中心的工作职责为:

(1) 根据公司战略规划,制定并组织实施人事管理中心的整体战略规划和

组织规划。

(2) 负责公司行政、后勤保障工作，网络运行及相关设施的维护与管理工作

(3) 制订公司的人力资源规划，进行员工招聘选拔、绩效考核、薪酬福利管理、员工激励、培训和开发和沟通协调，保证公司人力资源供给和人力资源高效率。

(4) 建立、完善、执行劳动工资制度和福利制度，落实公司劳动合同、人事档案管理和劳动纠纷的处理。

(5) 汇总编制各部门、岗位职责和各类规章的实施细则，促进各项工作规范化管理。

(6) 领导、协调相关部门的工作，保证企业各项经营业务得到有序开展。

(7) 负责企业重要会议、重大活动的筹备准备工作，接待重要来访客人。

(8) 企业文化的建设与宣导。

(9) 负责与外界有关部门、机构和企业保持良好的公共关系。

(10) 协助进行突发事件的处理。

(11) 完成领导交办的其他工作。

(三) 发行人内控制度

发行人已建立了较为完善的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险。

1、对外非经营性资金往来管理办法

为进一步加强财务管理，规范公司及各控股子公司的财务行为，统筹灵活运用货币资金，努力提高资金使用效率，预防控股股东、各关联方及其他公司占用公司资金行为的发生，根据《公司章程》，发行人制定并实施了《对外非经营性资金往来管理办法》。明确规定：(1) 公司在与控股股东及其实际控制人、关联方发生非经营性业务和资金往来时，应严格控制资金流向，防止资金被占用。

(2) 公司不得通过有偿或无偿拆借公司的资金等方式将资金直接或间接的提供给控股股东及其实际控制人、关联方使用。(3) 公司建立防止控股股东资金占用定期和不定期汇报制度。(4) 公司建立占用资金的责任追究制度。

2、信息披露管理制度

为规范公司的公司债券信息披露行为,加强公司信息披露事务管理,公司制定了《信息披露事务管理制度》。该制度对信息披露事务管理作了相关规定,主要包括:信息披露对象及披露标准,信息披露的内容、范围、格式和时间,信息的传递、审批及披露流程,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等。

3、募集资金管理制度

为规范公司债券募集资金的使用与管理,根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定,结合公司实际情况,公司制定并实施了《募集资金管理制度》。对于债券募集资金存储、募集资金使用程序、募集资金投向变更程序和募集资金使用管理与监督等作出了明确的规定。

4、关联交易管理制度

为了规范公司关联交易,公司制定并实施了《关联交易管理制度》。关联交易管理制度对关联交易和关联人、关联交易的原则、关联交易的决策机构及决策程序等内容做出了具体规定。

5、财务管理制度

为了加强公司财务管理,提高资金管理的计划性、安全性,结合公司财务管理工作的需要,公司于2019年3月下发的《综合管理制度》内制定了《财务管理制度》,对资金预算管理、资产管理、会计核算电算化管理、会计档案管理、公司财务监控体系、资金审批流程和文件审批流程进行了规范。同时明确资金收付工作纪律,明确了出纳员付款前的复核内容、财务人员的行为规范等,确保资金收付工作的合理有序进行。

6、融资管理制度

为了规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，发行人于 2019 年 3 月下发的《综合管理制度》内制定了《融资管理制度》，明确规定公司融资活动需根据各项目的经营风险大小、自身风险承受能力及项目投资对资金的需求，科学合理地确定各机构的融资额度，并对公司融资管理原则和控制目标、管理部门和职责、融资决策的实施、融资程序和融资活动的监督与检查进行了明确规定，确保公司合理、有序地开展融资活动。

（四）发行人独立经营情况

公司资产完整、人员独立、机构独立、财务独立、业务经营独立，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，实行了与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务经营上的分开。

1、业务独立

公司独立从事生产经营，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，对出资人和其他关联企业不存在依赖关系。公司拥有独立的原材料采购和产品生产、商业租赁系统，不依赖出资人和其他关联企业。

2、资产独立

发行人及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，不存在以资产、权益或信誉出资者违规提供担保的情况，不存在资产被出资者、实际控制人违规占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

3、人员独立

发行人按照国家劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与控股股东或其他关联方相互独立。发行人在劳动人事及工资管理方面完全独立，发行人根据国家的工资政策自主决定公司的工资水平和内部分配方式。公司人员完全由公司自主管理。

4、财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并且独立开设银行账户，独立纳税，在财务方面完全独立于出资者。

5、机构独立

发行人设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构。发行人拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，确保公司营运的独立性。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、公司章程等相关法律法规，经过合法程序产生。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。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	是否持有本公司股份或债券	任职期限
李斌	董事长	男	1974年7月	否	2020年7月-2023年7月
张建攀	董事、总经理	男	1979年9月	否	2020年7月-2023年7月
范志超	董事、副总经理	男	1986年6月	否	2020年7月-2023年7月
刘建	职工董事	男	1986年7月	否	2020年7月-2023年7月
刘桂珍	董事、财务总监	女	1973年6月	否	2020年7月-2023年7月
阚光阔	监事	男	1988年8月	否	2020年7月-2023年7月

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

李斌，男，汉族，出生于1974年7月，在职研究生学历。历任潍坊经济开发区行政执法分局副局长、市政管理局副局长（主持工作）、潍坊经济开发区行政执法分局局长、市政管理局局长、潍坊经济开发区市政管理局局长、北辰高新

投总经理。现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司董事长。

张建攀，男，出生于 1979 年 9 月，本科学历。历任山东世纪泰华集团工程管理部总监、主任审计师，恒大地产集团工程部经理等职务，现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司董事、总经理。

范志超，男，汉族，出生于 1986 年 8 月，大学学历，中共党员。曾就职于潍州剧场、潍坊经济开发区锦城中学（期间借调经济发展局）、潍坊经济开发区经济发展局、潍坊经济开发区张氏街道办事处等，现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。

刘建，男，汉族，出生于 1986 年 7 月，本科学历，中共党员。曾就职于寿光市国土资源局、潍坊市国土资源局山东潍坊经济开发区分局、山东潍坊经济开发区双杨街道办事处、中共潍坊市纪委山东潍坊经济开发区工作委员会办公室等，现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司职工董事、总经理助理。

刘桂珍，女，汉族，出生于 1973 年 6 月，中级会计师，中共党员。曾任山东世纪泰华集团财务主管职务，现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司董事、财务总监。

2、监事成员简历

阚光阔，男，出生于 1988 年 8 月，本科学历。历任潍柴动力股份有限公司会计主管、大华会计师事务所（特殊普通合伙）高级项目经理等职务，现任潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

张建攀，请参见本节“六/（二）/1、董事会成员简历”。

刘桂珍，请参见本节“六/（二）/1、董事会成员简历”。

（三）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》规定的不得担任董事、监事、高级管理人员的情形，发行人现任董事、监事及高级管理人员中无政府公务员，不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》，符

合公司章程及《公司法》要求，合法合规。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在持有公司股权和债券的情况。

七、发行人主要业务情况

发行人作为山东潍坊经济开发内规模最大的基础设施建设和投融资主体，主要职能是承接山东潍坊经济开发内大部分城市基础设施开发建设、保障性住房投资建设等任务，其收入主要来源于基础设施建设、房屋销售、房屋出租和物业管理等业务。最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

分类	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
基础设施建设	9,046.84	60.33	56,248.46	53.36	89,730.95	65.19	76,945.56	68.90
房屋销售	1,110.86	7.41	40,480.91	38.40	41,326.38	30.02	27,104.49	24.27
房屋出租	4,602.46	30.69	4,761.03	4.52	5,977.32	4.34	7,087.32	6.35
物业管理	42.38	0.28	210.80	0.20	386.30	0.28	103.14	0.09
利息收入	192.33	1.28	456.47	0.43	-	-	-	-
贸易	-	-	3,264.80	3.10	229.86	0.17	433.68	0.39
营业收入合计	14,994.88	100.00	105,422.47	100.00	137,650.80	100.00	111,674.19	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

分类	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
基础设施建设	8,217.55	66.69	51,092.35	57.68	81,152.34	68.67	69,921.45	72.91
房屋销售	63.58	0.52	33,122.56	37.40	35,305.05	29.88	23,927.49	24.95
房屋出租	3,856.74	31.30	706.78	0.80	931.57	0.79	1,265.14	1.32
物业管理	184.01	1.49	361.29	0.41	550.27	0.47	353.16	0.37
利息收入	-	-	46.09	0.05	-	-	-	-
贸易	-	-	3,242.69	3.66	229.62	0.19	433.23	0.45

营业成本合计	12,321.88	100.00	88,571.76	100.00	118,168.85	100.00	95,900.48	100.00
--------	-----------	--------	-----------	--------	------------	--------	-----------	--------

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况如下表所示：

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
基础设施建设	829.29	31.02	5,156.11	30.60	8,578.61	44.03	7,024.11	44.53
房屋销售	1,047.28	39.18	7,358.35	43.67	6,021.32	30.91	3,177.00	20.14
房屋出租	745.72	27.90	4,054.25	24.06	5,045.75	25.90	5,822.18	36.91
物业管理	-141.63	-5.30	-150.49	-0.89	-163.97	-0.84	-250.03	-1.59
利息收入	192.33	1.28	410.38	2.44	-	-	-	-
贸易	-	-	22.11	0.13	0.24	0.00	0.44	0.00
营业毛利润合计	2,673.00	100.00	16,850.71	100.00	19,481.95	100.00	15,773.70	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
基础设施建设	9.17	9.17	9.56	9.13
房屋销售	94.28	18.18	14.57	11.72
房屋出租	16.20	85.15	84.41	82.15
物业管理	-334.19	-71.39	-42.45	-242.42
利息收入	100.00	89.90	-	-
贸易	-	0.68	0.10	0.10
营业毛利率	17.83	15.98	14.15	14.12

最近三年及一期，发行人分别实现主营业务收入 111,674.19 万元、137,650.80 万元、105,422.47 万元和 14,994.88 万元。发行人 2020 年度营业收入较 2019 年度增加 25,976.62 万元，增幅为 23.26%，增加主要系发行人 2020 年度基础设施建设收入和房屋销售收入增加所致。发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度减少 32,228.33 万元，减幅为 23.41%，主要系发行人 2021 年度基础设施建设收入减少所致。从营业收入的构成来看，基础设施建设板块收入是公司最主要的业务收入来源。最近三年及一期，发行人基础设施建设板块的收入分别为 76,945.56 万元、89,730.95 万元、56,248.46 万元和 9,046.84 万元，占主营业务收入的比例分别为

68.90%、65.19%、53.36%和 60.33%。房屋销售板块和房屋出租板块的收入是发行人收入的重要来源。最近三年及一期，发行人房屋销售板块的收入分别为 27,104.49 万元、41,326.38 万元、40,480.91 万元和 1,110.86 万元，占主营业务收入的比例分别为 24.27%、30.02%、38.40%和 7.41%；房屋出租板块的收入分别为 7,087.32 万元、5,977.32 万元、4,761.03 万元和 4,602.46 万元，占主营业务收入的比例分别为 6.35%、4.34%、4.52%和 30.69%。最近三年及一期，发行人物业管理板块、利息板块和贸易板块的营业收入规模较小。

最近三年及一期，发行人分别发生主营业务成本 95,900.48 万元、118,168.85 万元、88,571.76 万元和 12,321.88 万元。其中，基础设施建设板块的成本分别为 69,921.45 万元、81,152.34 万元、51,092.35 万元和 8,217.55 万元，占主营业务成本的比例分别为 72.91%、68.67%、57.68%和 66.69%；房屋销售板块的成本分别为 23,927.49 万元、35,305.05 万元、33,122.56 万元和 63.58 万元，占主营业务成本的比例分别为 24.95%、29.88%、37.40%和 0.52%；房屋出租板块的成本分别为 1,265.14 万元、931.57 万元、706.78 万元和 3,856.74 万元，占主营业务成本的比例分别为 1.32%、0.79%、0.80%和 31.30%。发行人最近三年及一期主营业务成本的变动情况与主营业务收入的变动情况基本一致，随着发行人主营业务范围和规模的扩大，其主营业务成本也有所增加。

最近三年及一期，发行人分别实现主营业务毛利润 15,773.70 万元、19,481.95 万元、16,850.71 万元和 2,673.00 万元，发行人最近三年及一期主营业务毛利润水平呈稳定上升趋势。发行人 2019 年主营业务毛利润主要来源于基础设施建设、房屋出租和房屋销售板块，对于主营业务毛利润的贡献分别为 7,024.11 万元、5,822.18 万元和 3,177.00 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 44.53%、36.91%和 20.14%。发行人 2020 年主营业务毛利润主要来源于基础设施建设、房屋销售和房屋出租板块，对于主营业务毛利润的贡献分别为 8,578.61 万元、6,021.32 万元和 5,045.75 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 44.03%、30.91%和 25.90%。发行人 2021 年主营业务毛利润主要来源于基础设施建设、房屋出租和房屋销售板块，对于主营业务毛利润的贡献分别为 5,156.11 万元、4,054.25 万元和 7,358.35 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 30.60%、24.06%和 43.67%。发行人 2022 年 1-3 月主营业务毛利润主要来源于基础设施建设、房屋出租和房屋销售板块，

对于主营业务毛利润的贡献分别为 829.29 万元、1,047.28 万元和 745.72 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 31.02%、39.18%和 27.90%。

最近三年及一期，发行人分别实现主营业务毛利率 14.12%、14.15%、15.98%和 17.83%。报告期内，发行人房屋出租板块毛利率分别为 82.15%、84.41%、85.15%和 16.20%，房屋出租板块毛利率较高主要系公司投资性房地产采用公允模式计量，不计提折旧费用所致。发行人 2021 年主营业务毛利率为 15.98%，较 2020 年度增加 1.83%，整体来看，发行人最近三年及一期的主营业务毛利率水平整体呈现波动上升趋势。

（一）基础设施建设业务

1、业务模式

现阶段发行人基础设施建设业务主要为代建模式，公司与委托方签订《城市基础设施建设项目代建协议》，负责潍坊市经济开发区内道路、学校及棚户区改造项目投资等，委托方主要为潍坊泰达城乡建设投资有限公司（以下简称“泰达城建”）和潍坊市寒亭区住房和城乡建设局（以下简称“寒亭区住建局”）。在项目建设实施的过程中，发行人按照委托方的要求全面负责项目的立项、投资和建设管理等。项目委托人定期委托第三方对项目实际投资额进行审核，委托方按审核后的工程量审核表确定的金额确认成本。项目完工后进行竣工决算，委托方按决算审核后确定的金额确认成本并加成 20%的资金向发行人支付建设投资款。最近三年及一期，发行人承接的项目主要包括棚户区改造、道路建设、学校投资建设、旧村改造工程等

2、会计处理

发行人根据工程施工合同、建设资金支付审批单、发票等原始凭证为依据，当建设资金拨入施工单位账户时，借记“存货”，贷记“银行存款”。每年项目发生成本经第三方审核并经双方认可后，按完工百分比法确认“营业成本”，根据委托建设协议的加成比例扣除增值税后确认“营业收入”和“存货-工程毛利”。发行人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到工程回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

3、运营情况

报告期内，发行人基础设施建设业务各期确认收入的项目明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
锦华学校	-	739.50	1,424.45	7,728.88
后阙棚户区改造	-	1,062.59	3,245.04	1,283.68
碑子村旧村改造	106.10	-	28,149.17	452.07
永康片区	87.65	17,389.21	4,011.10	19,508.70
锦弘学校	4,629.74	7,950.56	13,094.26	14,436.49
田西六村旧村改造	3,364.45	3,309.12	32,741.40	-
郭家楼棚户区改造项目	813.61	10,633.12	7,065.52	12,931.74
人民医院北院项目	-	-	-	77.99
大小圩河	-	12,174.09	-	-
后小河社区	45.29	2,144.16	-	223.83
锦阳学校	-	743.27	-	612.1
辛正片区改造项目	-	102.83	-	19,596.33
合计	9,046.84	56,248.46	89,730.95	76,851.81

注：表中合计数与发行人每年基础设施建设业务确认的收入成本存在细微差异，发行人偶然发生的零星项目未统计在此表内。

报告期内，发行人已完工主要基础设施建设项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	计划建设期间	已投资	是否签订代建协议	委托方
永康片区（西区）	4.43	2018-2019	4.58	是	寒亭区住建局
后阙棚户区	1.48	2017-2019	1.90	是	泰达城建
道路桥梁投资建设项目	10.45	2017-2020	11.15	是	国资公司
清源社区	1.85	2014-2016	1.85	是	泰达城建
新杨社区	1.20	2014-2016	1.20	是	泰达城建
泰祥社区	0.05	2013-2014	0.05	是	泰达城建
合计	19.46	-	20.73	-	-

报告期内，发行人在建主要基础设施建设项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目名称	计划总	计划建设期间	已投资	是否签订	委托方
------	-----	--------	-----	------	-----

	投资			代建协议	
大小圩河	5.08	2018-2021	1.56	是	泰达城建
后小河社区	1.85	2017-2020	1.75	是	泰达城建
杏冢子片区	3.85	2018-2020	3.14	是	寒亭区住建局
龙爪树项目	8.00	2015-2020	3.08	是	泰达城建
辛正片区改造项目	9.17	2018-2020	1.79	是	泰达城建
郭家楼项目	13.78	2016-2022	4.49	是	泰达城建
人民医院北院项目	5.00	2017-2021	0.42	是	泰达城建
锦弘学校项目	4.07	2019-2021	4.97	是	泰达城建
田西六村改造项目	4.40	2018-2022	4.20	是	泰达城建
锦华学校	1.10	2017-2017	1.16	是	泰达城建
锦阳学校项目	1.13	2018-2020	1.22	是	泰达城建
碑子村改造	1.03	2014-2019	2.66	是	泰达城建
合计	58.46	-	30.44	-	-

注：发行人项目计划建设期间是基于项目前期立项备案时计划时间而确定，但项目建设过程中，由于工程实际投资进度及施工进度较慢等客观因素，可能会导致项目延期完工。

（二）房地产开发与销售业务

1、业务模式

发行人具备房地产开发企业二级资质。房屋销售收入主要来源于潍坊市经济区内普通商品住宅及商业地产的开发与销售。发行人商品房业务均以自筹资金投资运行，通过市场化方式竞拍购得土地使用权，承包给房地产总包建设单位进行开发建设，发行人聘请专业销售团队进行市场销售。发行人已开发和销售的房产项目主要包括北辰白鹭湾、北辰花园、风尚米兰等商品房以及向阳商业综合体等。

发行人作为业主方负责项目的组织协调，按照开发进度支付工程款，在项目达到规定预售条件并取得相关预售许可证后进行市场化销售，实现收入。同时部分已开发完成的项目进行现房销售。

2、会计处理

房地产开发与销售的会计处理：施工建造时，发行人根据工程合同、发票等原始凭证为依据，当建设资金拨入施工单位账户时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”等。销售时，发行人根据收到的房款数额，借记“银行存款”，

贷记“预收账款”科目；待确认交房后，发行人借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

3、运营情况

最近三年及一期，发行人房屋销售收入分别为 27,104.49 万元、41,326.38 万元、40,480.91 万元和 1,110.86 万元，占主营业务收入的比例分别为 24.27%、30.02%、38.40%和 7.41%。报告期内，发行人房地产项目收入实现情况如下：

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月	2021 年	2020 年	2019 年
北辰花园	-	-	73.02	329.37
向阳综合体	-	-	-	20,212.99
北辰美嘉	1,440.61	4,365.03	18,651.42	3,734.41
北辰白鹭湾	1,710.22	31,159.86	22,601.93	2,827.72
风尚米兰	53.02	4,956.02	-	-
北辰学府（杏冢子）	1,398.61	-	-	-
合计	4,602.46	40,480.91	41,326.38	27,104.49

报告期内，发行人房屋销售收入主要来源于北辰花园、向阳综合体、北辰美嘉和北辰白鹭湾等商品房项目。发行人 2019 年度房屋销售收入主要来自于向阳综合体项目；2020 年度房屋销售收入主要来自于北辰美嘉和北辰白鹭湾项目；2021 年度房屋销售收入主要来自于北辰白鹭湾项目。整体来看，随着在建和完工房地产项目进入集中销售期，发行人报告期内房屋销售收入增长较快。

最近三年及一期，发行人房地产项目经营情况如下表所示：

单位：万元、元/平方米

项目名称	项目资本金	土地来源	平均销售价格
北辰花园	19,340.00	潍坊市国土资源局出让	约 5,000
北辰美嘉	23,700.00	潍坊市国土资源局出让	约 4,500
北辰白鹭湾	62,892.50	潍坊市国土资源局出让	约 7,000
风尚米兰	10,505.70	潍坊市国土资源局出让	约 5,000
杏林苑	80,000.00	潍坊市国土资源局出让	约 7,000

近年来，发行人已完工房地产开发项目有北辰花园、北辰美嘉、风尚米兰和北辰白鹭湾 4 个。北辰花园、北辰美嘉、风尚米兰和北辰白鹭湾总投资额分别为

1.93 亿元、2.37 亿元、2.10 亿元和 13.90 亿元，可售面积合计 52.80 万平方米，已售面积 21.74 万平方米，北辰花园、北辰美嘉、风尚米兰销售均价在 4,500-5,000 元/平方米，北辰白鹭湾为公司开发的高档小区及别墅区项目，销售均价预计在 7,000-8,000 元/平方米。

截至 2022 年 3 月末，发行人在建的房地产项目杏林苑为商品房项目，计划总投资 16.00 亿元，已投资额 6.61 亿元，尚需投资 9.39 亿元；在建项目待售面积 27.08 万平方米。杏林苑为公司开发的高档小区及别墅区项目，销售均价预计在 7,000-8,000 元/平方米。发行人在建房地产项目具体情况如下表所示：

单位：万元、年

在建项目	性质	计划投资	已投资	尚需投资	可售面积	已售面积
杏林苑	住宅	16.00	6.61	9.39	27.08	-

截至 2022 年 3 月末，发行人房屋销售业务板块土地储备情况如下：

发行人最近一年末的土地储备明细

单位：万平方米、万元

序号	土地证号	坐落	取得方式	使用权类型	证载用途	面积	2022 年 3 月末账面价值	2021 年末账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	无证	月河路以东、禹王街以北	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	7.07	26,853.47	26,853.47	评估价值	3,800.00	否	否
2	无证	长松路以西、禹王街以南	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	13.27	50,413.59	50,413.59	评估价值	3,800.00	否	否
3	无证	利民路以东、泰祥街以南	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	8.87	34,580.17	34,580.17	评估价值	3,900.00	否	否
4	潍国用(2011)第 F058 号	北外环路以北、长松路以西	划拨	城镇住宅用地	城镇住宅用地	0.76	932.12	932.12	评估价值	1,229.06	否	否
5	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0019414 号	清源街以南、月河路以东	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	3.99	14,077.72	14,077.72	历史成本	3,380.00	否	是
6	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0019412 号	清源街以南、向阳路以西	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服	5.54	20,063.76	20,063.76	历史成本	3,370.00	否	是

					用地							
7	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第0037577号	向阳路以西、禹王街以南	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	6.69	21,071.13	21,071.13	历史成本	3150.00	否	是
8	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第0060916号	古亭街以北、双庙村以东	出让	国有建设用地使用权	工业用地	0.42	525.73	525.73	历史成本	1250.00	否	是

注：前三块土地尚未办理土地证。

(三) 房屋出租业务

1、业务模式

最近三年及一期，发行人租金收入来源于发行人自持的潍坊经济开发区国家级孵化器及高新技术产业园区内车间、孵化器、综合楼的租赁，该业务主要由子公司潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司负责运营，承租方主要是潍坊经济开发区招商引资项目下相关生产制造企业。发行人及其子公司与承租方签订租赁协议，以较低的价格向承租方收取租金，潍坊经开区管委会对出租资产低于市场价格的差额给予一定的补贴。租金每年支付一次，第一期租金于合同签订日后一定期限内支付，下一期租金于每期租期届满前一定期限支付，租赁物业期间发生的水电费、物业费、垃圾清运费等因承租方自身业务需要所产生的费用单独计算，由承租方自行承担。

此外，发行人自 2019 年起向潍坊经开区管委会出租办公楼，出租面积 39,816 平方米，年租金为 4,069.20 万元，按季度收取。

2、运营情况

最近三年及一期，发行人物业出租率分别为 90%、90%、90%和 90%，分别实现房屋出租收入 7,087.32 万元、5,977.32 万元、4,761.03 万元和 4,602.46 万元，占主营业务收入的比例分别为 6.35%、4.34%、4.52%和 30.69%。发行人 2019 年房屋出租收入增长主要系对潍坊经开区管委会出租办公楼形成的租金所致；2020-2021 年度及 2022 年 1-3 月，房屋出租收入有所下降主要系疫情原因发行人减免了部分租金所致。

截至 2022 年 3 月末，潍坊经济开发区国家级孵化器及产业园区现有企业 400

家，其中生产经营性企业 30 家，其余均为注册类企业，累计注册资本超 753.21 亿元。。2021 年园区实现营业收入 6.50 亿元、税收 3,800.00 万元，研发孵化区入驻率达 85.00%以上。

（四）其他业务

发行人其他业务主要为物业管理及贸易业务，目前收入规模较小。

1、物业管理业务

发行人物业管理业务系 2018 年公司新增业务，由子公司潍坊润泽源物业管理有限公司负责运营。潍坊润泽源物业管理有限公司主要负责为发行人销售和出租房产的业主提供物业管理服务。其业务模式为潍坊润泽源物业管理有限公司与小区业主方签订物业管理协议，业主方按房产证载明的建筑面积向潍坊润泽源物业管理有限公司支付固定的物业服务费用，物业费每年或每半年支付一次。物业服务主要包括公共设施的运行、维护及管理、物业服务区域内的卫生清洁，垃圾的收集、清运及雨水、污水管道的疏通，公共绿地的养护和管理等。最近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 103.14 万元、386.30 万元、210.80 万元和 42.38 万元，占营业收入比例分别为 0.09%、0.28%、0.20%和 0.28%。

2、贸易业务

发行人贸易业务系 2019 年新增的金属建材的贸易业务，主要服务于经济区内的企业需求，贸易品种涉及铜锭、废铜、光亮铜和阳极铜等有色金属，其中主要的贸易品种为电解铜。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人商品贸易业务收入分别为 433.68 万元、229.86 万元、3,264.80 万元和 0.00 万元，2021 年公司贸易业务收入增加，未来将结合潍坊经开区及潍坊国家农业开放发展综合试验区的发展规划继续开展农业设备等贸易业务。

（五）自建项目

近年来，为促进潍坊经开区招商引资及公司业务转型需要，发行人开展自营项目建设。自建项目模式下，发行人主要以自有资金及外部融资进行项目建设，项目完工后通过经营、出租等方式产生收益以覆盖前期建设成本。目前公司自营项目主要有北辰医院和潍坊高端质子生产基地基础设施配套工程项目（以下简称“潍坊高端质子医疗”）、华冶科技城项目等。截至 2022 年 3 月末发行人自建

项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目	计划总投资	已投资额	尚需投资	收益实现方式
北辰医院	20.04	8.27	11.77	出租
潍坊高端质子生产基地基础设施配套工程项目	2.40	0.71	1.69	出售+出租
华冶科技城	6.03	1.21	4.82	出售+出租
便企服务中心	8.50	1.53	6.97	出售或出租
潍坊市公共卫生临床中心	6.50	3.10	3.4	出售或出租
潍坊理工学院图书馆	2.25	1.65	0.6	出租
深圳（潍坊）科技工业园片区	7.00	3.28	3.72	出售或出租
东篱田园综合体	8.18	1.96	6.22	出售或出租
合计	60.90	21.71	39.19	-

潍坊市北辰医院项目为潍坊市人民医院在潍坊市经开区的北辰医养健康城项目，位于清源街以南、怡园路以西，项目总用地面积 133,333 m²，总建筑面积 370,600 m²，其中地上建筑面积 215,240 m²，地下建筑面积 155,360 m²。项目规划床位 2,200 张，机动车停车位 3,800 个，项目南区包括门诊综合楼、医技楼、1#病房楼、2#病房楼、3#病房楼、服务中心等；北区包括 4#病房楼、综合楼等。

潍坊高端质子医疗项目，位于潍坊经济开发区永康街以南、友爱路以东。项目总占地面积 41,710 m²，总建筑面积 29,800 m²。其中地上建筑面积约 28,300 m²，包括生产厂房和研发办公楼。

华冶科技城项目，位于潍坊经济开发区民主街以南，月河路以西。项目建设用地面积 34,342 m²，总建筑面积 164,060 m²，其中地上建筑面积 121,800 m²，地下建筑面积 42,260 m²，包括机动停车位 980 个，绿地率达 35%。项目建成后，将形成一个布局合理、配套齐全、功能完善的科技园区。

深圳（潍坊）科技工业园片区项目，位于青银高速公路以北，虞河以东，民主街以南，北海路以西区域内。规划用地面积 2,260 亩，其中，基础设施配套用地 1,000 亩，商住配套用地 1,260 亩，项目计划建设商住综合体及配套设施，提升区域内基础设施配套功能，与深圳（潍坊）科技工业园融合发展，通过复合型功能开发，引领多元化都市生活，将以一种开放的视野，为市民提供城市公共空间，创建智慧生态环境。

八、行业状况

（一）行业状况

发行人是潍坊经济开发区主要的基础设施投资、建设、管理、运营及保障性住房项目的运作主体，公司在政策方面历来受到地方政府的大力支持，在项目建设方面具有一定优势。自成立以来，公司已经形成基础设施建设、房屋出租、房屋出售和物业管理等多个业务板块。总体来说，发行人在潍坊市经济开发区城市建设以及经济社会发展中具有重要地位，负责潍坊市多个重要旧城改造及新城建设项目。

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业的现状与前景

城市基础设施是我国国民经济持续、健康发展的先决条件，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展等有着积极的作用。根据《2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021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%。

城市基础设施的建设发展带动了我国城镇化水平的不断提高，1998年至今，我国城市化率每年都保持1.5%~2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。根据《2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年年末年末常住人口城镇化率为64.72%，比上年末提高0.83个百分点。城市化的迅速发展，对我国城市基础设施建设提出了更为迫切的要求。城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。

目前，我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面发展的阶段。一方面，城市基础设施建设和服务水平从总体上看仍滞后于城市化需求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施缺乏等问题长期存在，在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥；另一方面，城市基础设施建设承担着城市公共服务的职能，其投资规模大、投资回收期长，具有社会性、公益性的特点，长期以来一直是各级政府的工作重点，得到来自各级政府财政的大力支持。与此同时，随着城市建设投融资体制改革的不断

深入，我国城市基础设施建设的投资和经营已经逐步向市场化靠拢，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

城镇化建设进程的加速，是实现现代化的必然选择，也是扩大内需、促进经济增长的重要动力，随着我国城市化进入快速发展阶段，城市人口将继续保持高速增长，我国在城市基础设施建设方面的投入必将不断扩大，基础设施建设行业未来将获得广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）潍坊市城市基础设施建设行业的现状与前景

潍坊市位于山东半岛西部，东连青岛、烟台，西接淄博、东营，南连日照，是山东半岛的重要交通枢纽。2011年初，国务院正式批复了《山东半岛蓝色经济区发展规划》，将发展山东半岛蓝色经济区上升为国家战略；此前，2009年末，国务院正式批复了《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》，山东迎来前所未有的重大发展机遇。

潍坊市作为黄河三角洲高效生态经济区的重点开发区域，山东半岛蓝色经济区的七个前沿城市之一和胶东半岛端产业聚集区的四个城市之一，集蓝色经济区和黄河三角洲建设两大国家发展战略于一身，在全省区域发展大局中的战略地位进一步凸显。

近年来，潍坊市范围内城市基础设施建设得到了快速发展。潍坊市范围内不断加大城市基础设施投入力度，城市功能逐步得到完善，城市品位得到整体提高。2021年潍坊市基础设施项目积极推进。根据《2022年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》和潍坊市《2022年政府工作报告》，潍坊市重点项目取得新突破，近五年，城乡面貌日新月异。常住人口城镇化率达到65.2%，年均提高1.3个百分点，首条准快速路、首座市政高架立交、首条高架快速路相继建成，中心城区打通“断头路”160条，建成过街天桥23处，全市完成棚户区改造18.9万套，中心城区建成口袋公园428处，647个小区、95条道路、389个混接点完成雨污分流改造，构建起“15分钟公厕服务圈”，实现公厕24小时开放，年粮食播种面积稳定在1000万亩以上，总产保持在84亿斤以上，新型农业经营主体发展到3.6万家，集体经济收入10万元以上村达到6282个，全域创建为国家农产品质

量安全市,农村生活垃圾无害化处理率达到 100%,创建省级美丽乡村示范村 214 个,被确定为全国性综合交通枢纽、高铁快运基地,实现县县通高速,潍坊港吞吐量达到 5400 万吨,5G 网络实现中心城区和各县市重点区域全覆盖。2021 年,固定资产投资增长较快。固定资产投资比上年增长 16.0%。分产业看,第一产业投资下降 16.9%,第二产业投资增长 23.5%,第三产业投资增长 14.7%。分领域看,民间投资增长 12.7%,基础设施投资增长 33.3%,制造业投资增长 25.3%,高新技术产业投资增长 37.4%。社会领域投资增长 16.6%,其中卫生投资、教育投资分别增长 38.9%、147.1%。房地产市场平稳发展。房地产开发投资 875.2 亿元,比上年增长 5.4%。房屋施工面积增长 3.3%,其中住宅面积增长 1.8%。商品房销售面积增长 21.6%,其中现房销售面积增长 37.2%。建筑业稳步发展。全市 676 家资质以上总承包和专业承包建筑企业完成产值 1117.2 亿元,比上年增长 10.2%。

未来潍坊市将实施功能区发展战略,依据区域资源、环境承载力和开发强度,统筹谋划未来人口分布、经济布局、国土利用和城镇化布局,以市级中心城市为核心,以县级城市为依托,以小城镇为支撑,打造经济发达、布局合理、分工明确、特色鲜明、生态环保的现代化潍坊城市群。

2、房地产行业

(1) 我国房地产行业的现状与前景

房地产行业是国民经济基础性传统行业之一,其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关,是衡量国民经济水平的重要指标。由于房地产行业容易受到流动性过剩、利息变化、人民币升值等宏观经济背景的影响,具有市场起伏大,受宏观政策调控影响大的特性。

自 1998 年 7 月房改以来,房地产开发投资处于高速发展阶段。近十年以来,全国房地产开发投资累计完成额从 2008 年 31203 亿元,迅速增至 2019 年的 132,194 亿元,增长 323.66%。房地产竣工面积也是反映房地产有效供给的重要指标。近十年以来,全国房地产竣工面积不断增长。2008 年全国竣工房屋面积为 66545 万平方米,2019 年已达到 95,942 万平方米,增幅达 44.18%。不过随着土地审批不断趋严,城市中心商品房土地供应量持续减少,自 2014 年起全国房

地产竣工面积增速大幅放缓。从销售情况看，进入 2010 年以后，由于政策限购、首付比例调整等宏观调控的原因，全国商品房销售面积和金额的增速有所放缓，但需求体量十分庞大。

短期来看，限购限贷对房地产行业有抑制作用，遏制了房价的快速增长态势。但长期来看，房地产的刚性需求仍然强劲。1) 随着我国城镇化率的不断提高，城市人口的增加与城市规模的外延扩张，将有力促进房地产业的发展，尤其是以经济迅速发展而城市化水平相对不足的二线城市房地产行业有望迎来巨大的市场空间；2) 人口数量的增加和人均 GDP 的提升对房地产需求带来的积极影响。2013 年以来，我国二胎政策逐步落地，我国经济有望在下一个经济周期中迎来新一轮人口红利，房地产行业将充分受益。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。不同区域的房地产市场发展将出现差异化发展。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存在上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。

未来住房房地产的格局将朝着保障房和商品房二元结构发展。从国家目前出台的有关保障性安居工程类政策来看，政府更多地考虑切实解决城市中等偏下收入家庭住房困难，将保障房作为当前保民生的重要工程。“十三五”规划纲要提出：促进房地产市场健康发展，优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。

(2) 潍坊市房地产行业的现状与前景

近年来，潍坊市经济快速发展，城市地位不断提升，中国人居环境奖、国家环保模范城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国城市综合实力 50 强、中国十大最具投资潜力城市等等城市荣誉纷来沓至。良好的规划和经济基础使潍坊具有很好的发展前景，房地产业具有较为广阔的发展空间。在全国层层调控加码的大背景下，一、二线城市出现降温的迹象，但随之蔓延到的

弱二线和三四线升温迅速。潍坊房地产市场势头良好，量价齐升。2021年1-9月，潍坊房地产市场市本级商品住宅成交面积为476.5万平方米，同比上升14.8%。

2021年潍坊市住房城乡建设工作会议指出要突出民生改善，增强安居保障能力。坚持尽力而为、量力而行，探索构建既解决群众现实住房困难问题，又兼顾未来新增需求的住房保障新体系，不断增强中低收入群众幸福感、获得感和满意度。在未来，潍坊房地产行业可能还要走依托城镇化和消费升级换代的道路，特别是各个县市区，这种趋势会更加明显，潍坊市房地产行业发展前景向好。

3、房屋租赁行业

（1）我国房屋租赁行业的现状与前景

我国房屋租赁行业作为房地产市场体系的重要组成部分，经过多年发展，我国房屋买卖市场建设已经有了较快速的发展，但租赁市场的发展相对缓慢。

近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前，房屋出租在城市、郊区乃至乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。

随着一线、二线、三线城市房屋存量的扩大，为房屋租赁提供了潜在的房屋来源，据调查显示，北京、广州等城市住房空置水平已超过了国际的正常水平。造成房屋资源的浪费，加剧了市场供需矛盾，从供给上说，这为房屋租赁市场发展提供了很大的可能。

（2）潍坊市房屋租赁行业的现状与前景

2017年7月，潍坊市国资委出台《潍坊市市管企业资产转让及租赁管理暂行办法》，明确了资产转让、资产租赁管理的具体要求和工作责任，对应公开进场交易的资产转让、租赁事项标准做出了具体规定，具有较强的执行性和可操作性。2018年，潍坊市人民政府出台了《潍坊市人民政府办公室关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，这对于完善市级国有资产交易监督管理具有重要意义。2019年，潍坊市住建局印发《潍坊市商品房屋租赁合同备案管理办法》，

进一步优化和完善房屋租赁管理工作。2021 年，潍坊市住建局印发《潍坊市 2021 年公共租赁住房管理办法》，进一步完善了潍坊市公共租赁住房保障及相关监督管理工作。2021 年，潍坊市住建局印发《关于新就业无房职工发放阶段性住房租赁补贴有关问题的通知》，这是帮助新就业无房职工解决阶段性居住困难的惠民举措，也是突出民生导向、强化就业优先、实现更加充分更高质量就业和保障劳动者权益高度的重要保障，同时推动了潍坊市房屋租赁行业的发展。

4、物业管理行业

（1）我国物业管理行业的现状与前景

近年来，物业管理行业市场规模不断扩大，集中度快速提升，百强企业物业管理面积占比持续增长；新兴服务业与个人消费的加速融合，为物业服务行业带来了新的发展空间。

中国物业管理协会发布的《2022 全国物业管理行业发展报告》显示，截至 2021 年底，全国 31 省市自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米，相比 2019 年的 145.3 亿平方米增长了约 13.5%，在管规模持续扩大。全国物业服务企业 2021 年经营总收入约为 3,500 亿元，较 2019 年全国 3,000 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%。物业管理行业的持续健康发展，有力地支撑了社会就业、消费升级、服务业产业结构优化和新经济发展，促进了我国服务业向高质量发展方向迈进，成为推动服务业乃至国民经济增长的一大动力。

（2）潍坊市物业管理行业的现状与前景

近年来，潍坊物业管理行业迅速发展，截止到 2021 年底，全市共有住宅小区 5,208 个，备案物业服务企业 1,623 家，从业人员近 7 万人，管理面积 2.7 亿平方米，服务业主 161 万户。为提升全市物业服务水平，不断满足人民群众对美好生活的向往，2017 年 3 月 27 日，潍坊市住建局、文明办、发改委、公安局、城管局、人防办、报业集团、广播影视集团、物业管理协会等九部门（单位），联合印发了《关于在全市物业服务行业开展文明创建活动的通知》，在全市物业服务行业内开展文明创建活动。文明创建活动围绕“四个城市”建设这一目标，以“文明服务、规范管理、提升品质、争当标杆”为主题，通过多种措施，不断提升物业服务整体水平和行业文明程度，逐步提高人民群众对居住生活的幸福指

数。同时，潍坊市快速的城市化进程和中心城区人口的快速增长，对房地产开发需求的增长具有决定性意义，这为物业管理行业的发展提供了较大的前景。

2019 年以来，潍坊市积极探索创新，以“打造和谐物业、建设美好住区、提升群众幸福感”为目标，以加强老旧小区物业管理为切入点，以“小物业、微治理、大服务”为导向，因地制宜、分类推进物业管理提质扩面，物业服务质量不断提升，居民生活环境不断改善。2019 年 11 月，潍坊市召开了全市物业管理创新提升工作现场推进会议，大力推广奎文经验，围绕“红色物业惠民生、共建共治促共享”，构建“1+3+N”工作机制及“一核引领、多方参与”的工作格局，有效整合各方力量，逐步形成了“居民吹哨、社区报到”“社区吹哨、部门报到”等基本经验；对“三无”小区，在街道设立物业服务中心、社区设立物业公司，按程序交由社区物业“兜底”管理，创造了老旧小区物业管理新模式。

2020 年 1 月，潍坊市人民政府办公室印发《关于推进物业管理创新提升工作的指导意见》（潍政办字〔2020〕4 号），作为潍坊市物业管理工作的纲领性文件，对提升全市物业管理水平、夯实社会治理基础、改善群众生活质量具有重要的指导意义。潍坊市物业管理创新提升工作的总体目标为“打造和谐物业、建设美好住区、提升群众幸福感”。按照“一年扩面、两年提质、三年见长效”的步骤，2020 年，全市住宅小区基本实现物业服务全覆盖，物业管理制度基本完善，属地管理体制和部门联动机制基本理顺；2021 年，全市物业管理秩序更加规范，服务质量不断提升，物业投诉量同比下降 20%以上；2022 年，全市形成“党建引领、政府支持、基层主导、业主主体、市场运作”五位一体、良性发展的物业管理新格局，并实现长效化监管。

2021 年 3 月，《潍坊市住宅小区物业服务标准》、《潍坊市住宅小区物业服务评价办法》印发，进一步完善物业服务标准及评价办法。为加强全市物业服务企业信用管理，潍坊市住建局组织对 2021 年三季度全市物业服务企业信用信息进行了审查评定。截至 2021 年 9 月末，潍坊市共有 1577 家物业服务企业纳入信用评价管理。其中，63 家评定为 AAA 级，19 家 AA 级，50 家 A 级，1393 家 B 级，49 家 C 级，3 家 C 级（严重失信）。

《潍坊市物业管理条例》（草案）于 2020 年 9 月 29 日通过市政府第 62 次常务会议研究，于 2020 年 12 月 8 日通过市 17 届人大常委会第 38 次会议审议，

于 2021 年 6 月 9 日举行专题协商座谈会，为推动行业规范发展迈出坚实步伐。

创新推动“红色物业”，潍坊市“鸢都红管家”党建品牌、“红色物业”工作经验在全省推广。市委组织部、市住建局联合印发《深化城市基层党组织体系建设引领物业服务水平提升指导意见》，将“红色物业”纳入城市基层党建总体部署，有力推动了工作的落地落实。构建市、县、街道、社区四级管理体系，市、县两级全部成立物业行业党委，街道层面建立物业联席会议制度，社区层面成立环境和物业管理委员会。运行“居民吹哨、物业报到”、“社区吹哨、部门报到”制度，创新“1+3+N”工作机制，1 是社区党组织，3 是居委会、业委会、物业企业“三方联动”，N 是楼长单元长、公益性岗位、志愿者等社会力量，形成基层社会治理的“一核引领、多元共治”大格局。老旧小区是基层治理的短板，现代化高品质城市建设的“老大难”，普遍基础设施老化、环境脏乱差、管理水平低。

5、贸易行业

（1）我国贸易行业概况的现状与前景

商品贸易主要由贸易商作为中间商，依托信息不对称、时间及空间差异、客户供应商资源和销售渠道，赚取购销差价。大宗商品贸易受商品经济规律影响及制约，与国内外宏观经济形势密切相关，具有需求周期性或季节性、价格波动较大、商品同质化程度高，市场竞争激烈、交易量巨大等特征，且可设计为期货、期权作为金融工具，实现价格发现功能以及作为套期保值工具以规避价格波动风险。

1) 国际贸易

近年来，新兴经济体和发展中国家出现增速放缓迹象、资本流出、人工成本上升、经济结构调整进展慢等问题，对内外贸形势构成一定负面因素。近几年中国采取了一系列措施，如保持出口退税和加工贸易政策稳定，增强出口信贷和信用保险支持，推进跨境贸易人民币结算，支持企业巩固传统市场、开拓新兴市场等。但值得注意的是，受国际需求增速放缓和国内成本上升等因素制约，中国的贸易环境不容乐观。人民币汇率波动加剧，中小企业经营困难增多，中国外贸出口增长空间受到抑制，上述因素都将给中国外贸进出口保持平稳较快增长带来严

峻挑战。

海关统计数据显示,2018年,中国货物贸易进出口总值30.51万亿元人民币,比2017年增长9.7%。其中,出口16.42万亿元,增长7.1%;进口14.09万亿元,增长12.9%;贸易顺差2.33万亿元,收窄18.3%。2019年,中国货物贸易进出口总值31.54万亿元人民币,比2018年增长3.4%。其中,出口17.23万亿元,增长5%;进口14.31万亿元,增长1.6%;贸易顺差2.92万亿元,扩大25.4%。2020年,全年货物进出口总额321,557亿元,比上年增长1.9%。其中,出口179,326亿元,增长4.0%;进口142,231亿元,下降0.7%。货物进出口顺差37,096亿元,比上年增加7,976亿元。2021年,全年货物进出口总额391,009亿元,比上年增长21.4%。其中,出口217,348亿元,增长21.2%;进口173,661亿元,增长21.5%。进出口相抵,贸易顺差43,687亿元。受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响,国际市场需求萎缩,对中国外贸出口造成一定冲击,外贸新订单减少等问题开始逐步显现,中国外贸发展面临的困难不容低估。但同时,中国外贸韧性强、竞争力强,企业的创新能力和市场开拓能力也很强,有信心稳住外贸基本盘,将新冠肺炎疫情对中国进出口的影响降至最低。

2) 国内贸易

近年来,中国经济规模保持不断扩大的势态,刺激国内贸易稳步发展,但增速持续下滑。2012年以来,国内外经济环境十分复杂,经济运行中不稳定和不确定因素仍然较多,我国继续实施积极的财政政策和稳健偏积极的货币政策,加快调整经济结构和管理通胀预期。2015年,国内生产总值676,708亿元,比上年增长6.9%。全年社会消费品零售总额300,931亿元,比上年增长10.7%,扣除价格因素,实际增长10.6%。2016年,国内生产总值744,127亿元,比上年增长6.7%。全年社会消费品零售总额31,757亿元,比上年增长10.7%,扣除价格因素,实际增长9.2%。2017年,国内生产总值827,122亿元,比上年增长6.9%。全年社会消费品零售总额366,262亿元,比上年增长10.2%。2018年,国内生产总值900,309亿元,比上年增长6.6%,全年社会消费品零售总额380,987亿元,比上年增长9.0%,保持较快增长。2019年,国内生产总值990,865亿元,比上年增长6.1%,全年社会消费品零售总额411,649亿元,比上年增长8.0%。2020年,国内生产总值1,015,986亿元,比上年增长2.3%。全年社会消费品零售总额391,981亿元,

比上年下降 3.9%。2021 年，国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%，全年社会消费品零售总额 440,823 亿元，比上年增长 12.5%。

整体看，中国国内贸易规模在经历高速增长后，增速出现回落。国内贸易与宏观经济息息相关，未来国内贸易的发展情况将与中国产业转型，产能优化，促进消费，加强就业等因素联动密切，连锁经营、供应链延伸、电子商务等现代流通方式的发展也将对国内贸易产生较大促进。行业的不断发展势必促使竞争更加激烈，对于贸易行业内公司的资金、货源、物流网络和管理等方面形成更大的综合性挑战。

（2）潍坊市贸易行业的现状与前景

近年来，潍坊市贸易经济得到了快速发展。潍坊市范围内不断加大贸易经济投入力度，贸易业务得到整体提高。根据《2022 年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年全市消费品市场加快复苏。社会消费品零售总额 2781.5 亿元，比上年增长 16.4%。按销售单位所在地分，城镇消费品零售额 2289.1 亿元，增长 16.6%；乡村消费品零售额 492.3 亿元，增长 15.5%。按消费类型分，餐饮收入 314.8 亿元，增长 30.0%；商品零售 2466.7 亿元，增长 15.5%。商贸流通主渠道疫情防控和生活必需品保供稳价成效明显，促消费活动和消费券等措施拉动了零售、餐饮企业迅速走出低谷，农商互联和电子商务发展水平显著提升，促消费工作获省先进等次，青州市、寿光市获批全国电子商务进农村综合示范县。2022 年外贸进出口实现跨越发展。完成进出口总额 2657.0 亿元，比上年增长 39.4%。其中，出口额 1861.7 亿元，增长 53.2%；进口额 795.3 亿元，增长 15.2%。5 月份起单月进出口总量连续 8 个月突破 200 亿元，12 月当月达到 308.9 亿元，创单月历史最高。跨境电商实现跨越赶超，进出口额突破 200 亿元，是上年的 167 倍。服务贸易实现倍增。利用外资质效水平全面提升。实际使用外资 13.2 亿美元，比上年增长 22.2%。结构性指标保持全省前列。124 个“一把手工程”项目到账 12.5 亿美元，占全市总量的 94.5%。为 7 个重点外资项目解决土地指标 459 亩、能耗煤耗指标 56.5 万吨，4 个项目获省奖励 2549 万元。

根据潍坊市《2022 年政府工作报告》，未来五年，潍坊市将加大对外开放力度培育跨境电商人才 1 万人以上，力争跨境电商进出口企业突破 1000 家、进出口额突破 1000 亿元。新增外贸企业 500 家，总数超过 6000 家，新建海外仓

20 个以上，年内新增回流 60 亿元以上，新增外贸综合服务企业 10 家以上。

（二）发行人行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是潍坊市经济开发区最重要的城市基础设施建设项目实施主体，主要承接棚户区改造、河道综合治理、学校投资建设、旧村改造工程等项目；也是潍坊市经济开发区重要的普通商品住宅及商业地产开发与销售主体，在区域内行业优势显著；还是潍坊市经济开发区重要的企业管理服务类企业之一，在提供孵化器、高新技术产业园内车间、综合楼租赁服务领域有着很大的发展空间。自成立以来，潍坊市政府在资产注入、资金保障、项目建设等方面均给予发行人大力支持，发行人在潍坊市城市基础设施建设领域具有很强的资源获取能力和市场竞争力，在区域内行业垄断优势显著，具有广阔的发展前景。除潍坊经济区外，潍坊市范围内其他主要城市基础设施建设企业情况如下所示：

（1）潍坊市城市建设发展投资集团有限公司

潍坊市城市建设发展投资集团有限公司（以下简称“潍坊城投”）成立于 2016 年 9 月 22 日，注册资本为 500,000.00 万元，经营范围为国有资产投资及资本运营；国有资产经营管理；城市和农业基础设施开发建设；土地整理及房地产开发；物业管理；房屋租赁等。（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）。截至本募集说明书签署日，潍坊城投控股股东为潍坊市国有资产监督管理委员会。

潍坊城投是潍坊市重大基础设施项目及与城市功能相关项目的投资建设与运营主体，承担潍坊市中心城区重要基础设施、重大功能设施、市级跨区域重点水利工程和旅游休闲、文化创意产业开发以及国家棚户区改造等项目建设开发任务。其收入主要来源于自有土地出让业务、资产有偿使用业务、供热业务、水利建设业务、旅游业务和金融业务等。截至 2021 年末，潍坊城投经审计的资产总额为 1,126.23 亿元，负债总额为 644.98 亿元，所有者权益为 481.25 亿元；2021 年度，潍坊城投实现营业收入 174.88 亿元，实现净利润 2.04 亿元。

截至本募集说明书签署日，潍坊城投纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 4 家：潍坊东兴建设发展有限公司、山东美晨生态环境股份有限公司、潍坊市

基础设施投资建设发展有限公司和潍坊市文化旅游发展集团有限公司。截至本募集说明书签署日，潍坊城投及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊市城市建设发展投资集团有限公司							
22 潍坊 02	非公开发行	2022-04-29	5.00	4.10	5.00	5.00	私募债
22 潍坊城建 SCP001	公开发行	2022-03-11	10.00	2.98	0.74	10.00	超短期融资债券
21 潍坊城建 SCP003	公开发行	2021-11-25	10.00	3.07	0.74	10.00	超短期融资债券
潍坊城投 2.6%N20240927	非公开发行	2021-09-27	4.00	2.60	3.00	4.00	海外债
21 潍坊城建 PPN002	非公开发行	2021-08-18	5.00	3.85	5.00	5.00	定向工具
21 潍坊城建 SCP002	公开发行	2021-08-12	10.00	2.93	0.74	10.00	超短期融资债券
21 潍坊城建 MTN002	公开发行	2021-08-04	13.00	3.80	3.00	13.00	一般中期票据
21 潍坊城建 MTN001	公开发行	2021-04-20	22.00	4.40	3.00	22.00	一般中期票据
21 潍坊城建 PPN001	非公开发行	2021-03-17	10.00	4.80	5.00	10.00	定向工具
20 潍坊 03	非公开发行	2020-07-30	15.00	4.25	5.00	15.00	私募债
20 潍坊 01	非公开发行	2020-05-26	5.00	3.50	5.00	5.00	私募债
20 潍坊 02	非公开发行	2020-05-26	10.00	4.49	5.00	10.00	私募债
19 潍坊 Y1	非公开发行	2019-12-19	5.00	5.70	3.00	5.00	私募债
19 潍坊 03	非公开发行	2019-05-31	15.00	5.20	5.00	15.00	私募债
19 潍坊 02	非公开发行	2019-04-29	15.00	6.30	5.00	15.00	私募债
18 潍城投	非公开发行	2018-10-26	20.00	4.02	5.00	20.00	私募债
小计			174.00	-	-	174.00	-
潍坊东兴建设发展有限公司							
19 潍东 05	非公开发行	2019-09-11	12.00	4.90	5.00	12.00	私募债
19 潍东 03	非公开发行	2019-08-16	15.00	5.00	5.00	15.00	私募债
19 潍东 01	非公开发行	2019-07-19	13.00	5.50	5.00	13.00	私募债
小计			40.00	-	-	40.00	-
山东美晨生态环境股份有限公司							
19 美晨 G1	非公开发行	2019-10-22	7.00	7.00	3.00	7.00	私募债

17 美晨 01	公开发行	2017-07-31	4.00	5.80	5.00	4.00	一般公司债
小计			11.00	-	-	11.00	-
潍坊市基础设施投资建设发展有限公司							
21 潍投 01	非公开发行	2021-09-29	6.00	5.35	3.00	6.00	私募债
小计			6.00	-	-	6.00	-
潍坊市文化旅游发展集团有限公司							
21 潍文 01	非公开发行	2021-06-25	5.00	5.80	3.00	5.00	私募债
20 潍文 01	非公开发行	2020-04-16	6.00	5.00	5.00	6.00	私募债
小计			11.00	-	-	11.00	-
合计			242.00	-	-	242.00	-

(2) 潍坊市海洋投资集团有限公司

潍坊市海洋投资集团有限公司（以下简称“潍坊海洋投资”）成立于 2014 年 9 月 19 日，注册资本为人民币 300,000.00 万元，经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；会议及展览服务；休闲观光活动；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市场调查（不含涉外调查）；建筑材料销售；酒店管理；船舶租赁；软件开发；食用农产品初加工；非食用盐销售。（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：建设工程施工；水产养殖；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。截至本募集说明书签署日，潍坊海洋投资控股股东为潍坊市国有资产监督管理委员会。

潍坊海洋投资功能定位于辅助市国资委履行出资人职责并开展国有资本运作，实施国有资本战略调整，改善国有资本配置效率和运营质量。报告期内发行人主营业务收入主要来源于下属子公司滨海旅游，包括对滨海区的海洋资源、旅游产业和渔盐文化等进行综合开发，提升滨海旅游服务等配套设施，涉足旅游、工程、商品销售业务、水产养殖等多行业。截至 2021 年末，潍坊海洋投资经审计的资产总额为 1,918.41 亿元，负债总额为 572.05 亿元，所有者权益为 1,346.36 亿元；2021 年度，潍坊海洋投资实现营业收入 107.44 亿元，实现净利润 15.62

亿元。

截至本募集说明书签署日，潍坊海洋投资纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 3 家：潍坊滨海旅游集团有限公司、潍坊滨海投资发展有限公司和潍坊渤海水产综合开发有限公司。截至本募集说明书签署日，潍坊海洋投资及其合并范围内的子公司已发行未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊市海洋投资集团有限公司							
21 潍滨 03	非公开发行	2021-11-19	2.50	7.30	2.00	2.50	私募债
21 潍滨 02	非公开发行	2021-09-13	4.50	7.30	3.00	4.50	私募债
21 潍滨 01	非公开发行	2021-04-28	4.20	7.20	3.00	4.20	私募债
20 潍滨 01	非公开发行	2020-01-07	8.00	7.49	3.00	8.00	私募债
小计			19.20	-	-	19.20	-
潍坊滨海旅游集团有限公司							
21 滨防 01	非公开发行	2021-12-28	2.00	7.70	3.00	2.00	私募债
21 滨旅 03	非公开发行	2021-03-10	1.00	7.00	5.00	1.00	私募债
21 滨旅 02	非公开发行	2021-03-10	5.00	6.95	5.00	5.00	私募债
21 滨旅 01	非公开发行	2021-01-26	4.00	7.00	5.00	4.00	私募债
20 滨旅 02	非公开发行	2020-11-16	5.00	6.99	5.00	5.00	私募债
20 滨旅 01	非公开发行	2020-10-26	5.00	7.00	5.00	5.00	私募债
16 滨旅债	公开发行	2016-09-19	5.00	5.68	9.00	10.00	一般企业债
16 滨海旅游 PPN001	非公开发行	2016-09-08	5.00	7.60	7.00	5.00	定向工具
小计			32.00	-	-	37.00	-
潍坊滨海投资发展有限公司							
22 潍坊滨投 PPN002	非公开发行	2022-04-19	10.80	5.80	3.00	10.80	定向工具
22 潍坊滨投 PPN001	非公开发行	2022-03-14	5.00	5.85	2.00	5.00	定向工具
21 潍坊 01	非公开发行	2021-12-21	4.00	7.10	2.00	4.00	私募债
滨海投资 5.1%N20221212	公开发行	2021-12-13	--	5.10	1.00	--	海外债
21 潍坊滨投 PPN001	非公开发行	2021-12-08	15.00	6.11	2.00	15.00	定向工具
21 潍坊滨投 CP001	公开发行	2021-12-08	5.00	5.00	1.00	5.00	一般短期融资券

20 潍坊滨投 MTN005	公开发行	2020-06-22	9.00	4.97	5.00	9.00	一般中期票据
20 潍坊滨投 MTN004	公开发行	2020-06-11	5.00	4.97	5.00	5.00	一般中期票据
20 潍坊滨投 MTN003	公开发行	2020-04-02	9.00	4.83	5.00	9.00	一般中期票据
20 潍坊滨投 MTN002A	公开发行	2020-02-25	7.00	4.75	5.00	7.00	一般中期票据
20 潍坊滨投 MTN002B	公开发行	2020-02-25	2.00	4.98	5.00	2.00	一般中期票据
20 潍坊滨投 PPN001	非公开发行	2020-02-19	10.00	5.20	5.00	10.00	定向工具
20 潍坊滨投 MTN001	公开发行	2020-01-13	10.00	4.74	5.00	10.00	一般中期票据
19 潍滨专项债 02	公开发行	2019-09-11	10.00	7.00	7.00	10.00	一般企业债
19 潍滨专项债 01	公开发行	2019-04-25	8.00	6.50	7.00	10.00	一般企业债
19 潍坊滨投 MTN002	公开发行	2019-04-10	0.50	5.16	5.00	10.00	一般中期票据
19 潍坊滨投 MTN001	公开发行	2019-01-25	0.80	5.50	5.00	10.00	一般中期票据
18 潍滨专项债 01	公开发行	2018-12-19	8.00	6.85	7.00	10.00	一般企业债
18 潍坊滨投 MTN002	公开发行	2018-09-18	0.30	6.78	5.00	10.00	一般中期票据
18 潍坊滨投 MTN003	公开发行	2018-09-04	0.30	6.78	5.00	10.00	一般中期票据
17 潍坊滨投 PPN001	非公开发行	2017-11-17	7.00	6.30	5.00	7.00	定向工具
小计			126.70	-	-	168.80	-
潍坊渤海水产综合开发有限公司							
20 渤水产债 02	公开发行	2020-12-16	5.00	6.50	10.00	5.00	一般企业债
20 渤水产债 01	公开发行	2020-09-15	4.00	7.00	10.00	4.00	一般企业债
16 渤水产	公开发行	2016-03-15	9.86	7.50	7.00	10.00	一般公司债
15 渤海水产债	公开发行	2015-08-04	5.00	7.50	8.00	5.00	一般企业债
小计			23.86	-	-	24.00	-
合计			201.76	-	-	249.00	-

(3) 潍坊三农创新发展集团有限公司

潍坊三农创新发展集团有限公司（以下简称“潍坊农创”）成立于 2020 年 1 月 10 日，注册资本为人民币 100,000.00 万元，经营范围为以自有资金对三农

项目投资；三农项目运营；三农项目建设；三农项目策划；三农咨询服务；三农全产业链服务；农业、农产品、食品技术研发与服务；农产品与食品生产、加工、销售、仓储、物流、检测；土壤检测；种苗研发；潍坊特色农副产品种植与推广；企业品牌运营；企业管理服务；企业形象策划；企业营销服务；农产品、食品交易信息咨询服务；网上销售；承办展览展示活动；自营和代理货物及技术进出口业务；对外贸易；市场开发、管理；园区建设、管理、服务；基础设施建设；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至本募集说明书签署日，潍坊农创控股股东为潍坊市国有资产监督管理委员会。

潍坊农创发行人是潍坊市委、市政府批准成立的市级重点国有企业，通过无偿划转，合并了食品谷集团有限公司、潍坊滨城投资开发有限公司、潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司（发行人）。主要业务为基础设施建设、代建项目建设、棚户区改造安置服务业务、商品销售、房屋销售、房屋租赁业务和土地转让业务等。截至 2021 年末，潍坊农创经审计的资产总额为 861.92 亿元，负债总额为 557.28 亿元，所有者权益 304.64 亿元；2021 年度，潍坊农创实现营业收入 54.46 亿元，实现净利润 5.70 亿元。

截至本募集说明书签署日，潍坊农创纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 3 家：潍坊滨城投资开发有限公司、潍坊公信国有资产经营有限公司和发行人。截至本募集说明书签署日，潍坊农创及其合并范围内的子公司已发行未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊三农创新发展集团有限公司							
21 农创 01	非公开发行	2021-10-19	5.00	5.50	5.00	5.00	私募债
小计			5.00	-	-	5.00	-
潍坊滨城投资开发有限公司							
22 滨投 D1	非公开发行	2022-03-25	1.95	4.80	1.00	1.95	私募债
21 滨投 03	非公开发行	2021-12-07	10.00	6.80	5.00	10.00	私募债
21 滨投 02	非公开发行	2021-09-28	10.00	6.00	5.00	10.00	私募债
20 滨投 03	非公开发行	2020-11-27	7.70	6.00	4.00	7.70	私募债
20 滨投 02	非公开发行	2020-07-31	5.00	6.50	3.00	5.00	私募债

20 滨城 01	非公开发行	2020-05-29	3.55	6.50	5.00	3.55	私募债
20 滨投 01	非公开发行	2020-04-30	15.00	6.70	5.00	15.00	私募债
19 潍坊滨投债	公开发行	2019-12-17	5.20	7.20	7.00	5.20	一般企业债
19 滨投 01	非公开发行	2019-08-20	5.00	7.50	5.00	5.00	私募债
19 滨投 02	非公开发行	2019-08-20	1.00	7.00	3.00	3.65	私募债
小计			64.40	-	-	67.05	-
潍坊公信国有资产经营有限公司							
PR 寒亭债	公开发行	2016-07-12	2.80	5.00	10.00	4.00	一般企业债
小计			2.80	-	-	4.00	-
潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司（发行人）							
22 潍经 01	非公开发行	2022-01-06	7.00	6.50	3.00	7.00	私募债
21 潍经 03	非公开发行	2021-09-27	5.85	6.50	3.00	5.85	私募债
21 潍经 02	非公开发行	2021-04-09	3.00	6.50	2.00	3.00	私募债
21 潍经 01	非公开发行	2021-02-22	3.00	7.00	3.00	3.00	私募债
20 潍经投	非公开发行	2020-03-25	8.70	7.00	3.00	8.70	私募债
小计			27.55	-	-	27.55	-
合计			94.75	-	-	98.60	-

（4）潍坊市投资集团有限公司

潍坊市投资集团有限公司（以下简称“潍坊投资”）成立于 1992 年 8 月 18 日，注册资本为人民币 300,000.00 万元，经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑材料销售；电子元器件批发。（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）。截至本募集说明书签署日，潍坊投资控股股东为潍坊市国有资产监督管理委员会。

潍坊投资主营业务主要包括粮食销售、押运保安、建材销售、发电、房屋租赁、贸易及产业园销售、交通工程等板块。自 2020 年 12 月 28 日起，海化集团及其控股子公司纳入潍坊投资合并报表范围，潍坊投资合并范围内新增化工品销售及发电等业务；自 2020 年 12 月 16 日起，凤凰山国投及其控股子公司纳入潍坊投资合并报表范围，潍坊投资合并范围内新增安置房、贸易等业务。同时，潍坊投资充分发挥政府投融资主体、资本运营主体和经营性国有资产运营主体和资源优化配置平台的作用，采取股权投资的方式，参与了潍坊市多个重点企业的投

资，已成为潍坊市优化资源配置、引领创业投资导向、促进经济和社会事业发展的重要力量。截至 2021 年末，潍坊投资经审计的资产总额为 682.81 亿元，负债总额为 283.71 亿元，所有者权益 399.10 亿元；2021 年度，潍坊投资实现营业收入 175.64 亿元，实现净利润 12.31 亿元。

截至本募集说明书签署日，潍坊投资纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 3 家：潍坊凤凰山国有资本投资运营管理有限公司、山东海化集团有限公司和山东海化股份有限公司。截至本募集说明书签署日，潍坊投资及其纳入合并范围的子公司已发行未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊市投资集团有限公司							
22 潍坊投资 SCP002	公开发行	2022-04-18	5.00	3.54	0.74	5.00	超短期融资债券
22 潍投 02	公开发行	2022-03-03	6.00	4.70	3.00	6.00	一般公司债
22 潍坊投资 SCP001	公开发行	2022-01-13	5.00	3.80	0.74	5.00	超短期融资债券
21 潍坊投资 SCP003	公开发行	2021-11-17	10.00	3.90	0.74	10.00	超短期融资债券
21 潍坊投资 MTN001	公开发行	2021-08-16	10.00	4.50	3.00	10.00	一般中期票据
20 潍投 01	公开发行	2020-09-10	4.00	4.50	5.00	4.00	一般公司债
20 潍投 02	公开发行	2020-09-10	10.00	5.38	5.00	10.00	一般公司债
19 潍投 02	公开发行	2019-07-09	10.00	5.48	5.00	10.00	一般公司债
小计			60.00	-	-	60.00	-
潍坊凤凰山国有资本投资运营管理有限公司							
21 坊投 01	非公开发行	2021-02-08	2.20	6.50	3.00	2.20	私募债
小计			2.20	-	-	2.20	-
合计			62.20	-	-	62.20	-

(5) 潍坊水务投资集团有限公司

潍坊水务投资集团有限公司（以下简称“潍坊水务”）于 2008 年 10 月 9 日成立，注册资本为 100,000.00 万元，公司经营范围为投资、建设、经营供水工程；原水供应；观光旅游项目开发；水利、工业与民用、市政、交通工程建筑安装。

（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）。（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）。截至本募集说明书签署日，潍坊水务控股股东为潍坊市国有资产监督管理委员会。

潍坊水务具有政策优势，得到潍坊市政府的政策支持，在基础设施的新建、改造中能获得财政拨款等资金支持。潍坊水务以创建国家级水利工程规范化管理单位和全国文明单位为目标，高起点谋划、高效能管理、高标准落实，更高层次地提升管理水平，努力实现峡山水库经济效益、社会效益和生态效益共同提升。水务行业是区域性自然垄断的行业，公司服务于潍坊市，承担着向潍坊中心城区、寒亭、滨海、昌邑、高密等市区和潍坊发电厂、海龙化纤、恒联纸业、海天生物等大型工业企业供水任务，在服务区域内无竞争对手。公司主营业务以水务原水供应业务、工程施工业务及融资租赁业务为主。截至 2021 年末，潍坊水务经审计的资产总额为 646.95 亿元，负债总额为 165.99 亿元，所有者权益为 480.96 亿元；2021 年度，潍坊水务实现营业收入 19.13 亿元，实现净利润 1.10 亿元。

截至本募集书签署日，潍坊水务纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 1 家：潍坊峡山绿色科技发展集团有限公司。截至本募集书签署日，潍坊水务及其合并范围内子公司已发行未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊水务投资集团有限公司							
22 潍坊水务 MTN001	公开发行	2022-04-25	7.00	6.80	3.00	7.00	一般中期票据
22 潍水 D1	非公开发行	2022-01-24	2.85	6.57	1.00	2.85	私募债
22 潍水 01	非公开发行	2022-01-05	2.65	6.60	3.00	2.65	私募债
21 潍坊水务 CP002	公开发行	2021-11-29	5.00	6.80	1.00	5.00	一般短期融资券
21 潍水 D2	非公开发行	2021-09-01	5.70	6.70	1.00	5.70	私募债
21 潍坊水务 CP001	公开发行	2021-08-12	4.00	6.20	1.00	4.00	一般短期融资券
21 潍水 02	非公开发行	2021-08-04	0.50	6.80	5.00	0.50	私募债
21 潍水 01	非公开发行	2021-02-04	5.50	6.50	5.00	5.50	私募债
20 潍水 02	非公开发行	2020-07-28	3.00	6.50	5.00	3.00	私募债
20 潍水 01	非公开发行	2020-06-16	6.00	7.00	5.00	6.00	私募债

18 潍坊水务 PPN001	非公开发行	2018-06-19	3.30	7.50	5.00	5.00	定向工具
小计			45.50	-	-	47.20	-
潍坊峡山绿色科技发展集团有限公司							
22 绿科 02	非公开发行	2022-02-23	3.00	6.90	2.00	3.00	私募债
22 绿科 03	非公开发行	2022-02-23	2.00	7.10	3.00	2.00	私募债
22 绿科 01	非公开发行	2022-01-21	4.50	7.00	2.00	4.50	私募债
21 绿科 01	非公开发行	2021-12-07	5.50	7.20	3.00	5.50	私募债
小计			15.00	-	-	15.00	-
合计			60.50	-	-	62.20	-

(6) 潍坊市金融控股集团有限公司

潍坊市金融控股集团有限公司（以下简称“潍坊金控”）于 2005 年 6 月 25 日成立，注册资本为 361,478.57 万元，公司经营范围为一般项目：控股公司服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；社会经济咨询服务（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）。截至本募集说明书签署日，潍坊金控控股股东为潍坊市国有资产运营管理中心。

潍坊金控由潍坊市人民政府批准设立，作为潍坊市重要的非银行金融运营主体，承担着综合运用政策导向与市场化手段，管理运营政府产业发展资金，为现代产业、科技创新创业型中小企业提供综合金融服务，助推潍坊市地方产业发展和经济转型的重要职责。自成立以来，致力于创办潍坊市缺失的金融业态和完善地方金融服务体系，为提高地方资源配置效率和运营效率作出了重要的贡献。当前以债权投资类业务、股权投资业务（包括直接股权投资和私募股权投资基金投资）为主营业务。自成立以来，业务发展迅速，主要收入来源为债权投资类业务的利息收入和股权投资业务中获取的投资收益，此外下属子公司潍坊市资产管理有限公司开展的不良资产处置业务、山东潍坊产权交易中心有限公司开展的产权交易业务、潍坊环境能源交易中心有限公司的开展咨询及技术服务业务、潍坊市云支付科技有限公司和潍坊中道大数据服务有限公司开展的技术服务业务、山东潍坊拍卖行有限公司开展的拍卖业务、潍坊正汇印务有限公司开展的印刷业务及潍坊信达汽车租赁有限公司开展的租车业务等形成的收入，对收入来源形成了重要补充。截至 2021 年末，潍坊金控经审计的资产总额为 319.61 亿元，负债总额

为 103.07 亿元，所有者权益为 216.54 亿元；2021 年度，潍坊金控实现营业收入 6.02 亿元，实现净利润 1.18 亿元。

截至本募集书签署日，潍坊金控纳入合并范围且发行过债券的子公司共有 1 家：安丘市华安国有资产经营有限公司。截至本募集书签署日，潍坊金控及其纳入合并范围的子公司已发行未兑付的公司信用类债券情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行方式	发行日期	债券余额	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别
潍坊市金融控股集团有限公司							
21 潍金 01	非公开发行	2021-04-09	4.00	5.50	3.00	4.00	私募债
小计			4.00	-	-	4.00	-
安丘市华安国有资产经营有限公司							
PR 安丘债	公开发行	2017-09-13	6.00	7.00	7.00	10.00	一般企业债
小计			6.00	-	-	10.00	-
合计			10.00	-	-	14.00	-

2、竞争优势

（1）优越的经营环境

潍坊市按照国家及省里建设指导意见的精神，出台了相关发展战略。其中《潍坊市域 2048 战略发展规划》提出了打造高端制造中心、高端农业中心、区域流通中心、区域创新中心四项城市智能，形成了区域突破、产业升级、生态人文、组群城市、中心提升五大发展战略，构筑了“一心三带三区”的市域总体空间结构，着力建设一个高端产业支撑的、可持续发展的、备受推崇的特色城市。发行人作为潍坊市经济开发区内国有独资企业，承担建设经济开发区的责任，未来必将随着潍坊市经济、社会的全面进步而迅速发展。

（2）突出的区域优势

潍坊国家农业开放发展综合试验区（以下简称“国家农综区”），是国务院批准设立的、全国唯一的农业开放发展综合试验区，由农业农村部和山东省人民政府共建，潍坊市具体承建。国家农综区涵盖潍坊全域，包括核心区和辐射区。发行人所处潍坊经济开发区整体位于国家农综区核心区，国家农综区未来将成为全国农业开放发展引领区、农业科技创新先行区、农村一二三产业融合发展示范

区，也将逐步建设农业先进国家技术合作示范基地、农业及食品产业创新（研发）中心、物流配送中心、检验检测认证中心、农业和食品产业大数据中心及其产业总部基地。借助所处地域的区位优势，发行人自身业务将得到快速和持续发展。

（3）独特的资源优势

发行人作为潍坊经济开发区主要的基础设施投资、建设、管理、运营的运作主体，公司在政策方面历来受到地方政府的大力支持，在项目建设方面具有一定优势。自成立以来，公司已经形成基础设施建设、房屋出租、房屋销售、物业管理等多个业务板块。这些行业在发行人所处区域内具有一定的垄断资源优势，公司各行业兼具成长性与盈利性。公司的产业结构具备一定的良性互动。总体来说，发行人在潍坊经济开发区城市建设以及经济社会发展中具有重要地位，负责潍坊市多个重要旧城改造及新城建设项目。

（4）良好的品牌形象

公司作为政府投资主体，参与了多项大型基础设施建设和重点项目建设，为地方经济和社会发展提供了大力支持，为城市建设作出了重大的贡献，得到了潍坊市寒亭区政府的充分肯定和认可。随着潍坊市发展战略的进一步实施，潍坊市寒亭区政府及其他相关部门，也将加大对公司资本和各项资源支持力度。

（5）较强的盈利能力和融资能力

发行人作为潍坊经济开发区的城市基础设施投资主体，肩负着在宏观调控和区域竞争的条件下，做好基础设施开发建设、资本运营、探索有效的区域开发模式的重任。发行人发挥了作为城区资源整合和投资主体的功能，采用商业贷款和资本市场融资等相结合的模式，为潍坊市经济区基础设施建设和公用事业发展提供了极大支持。

发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（三）发行人发展战略与规划

发行人未来立足建设“活力开发区、魅力生态城、城市新中心”的目标定位，通过以下方面实现战略发展：

1、积极制定融资方案，做好各类融资准备，灵活融资，多渠道筹措项目资金，保障项目建设。

2、继续加快潍坊经济开发区旧城改造及城市基础设施建设，获取较为稳健的工程代建收益。做好公司承担开发建设的棚户区项目任务，加快推进公司目前在建项目。

3、充分发挥禀赋优势，以体制创新和机制创新为动力，坚持在公司经营效益、社会效益有机统一的基础上，加快市场化运作，提高自身的经营效率和核心竞争力。

4、探索建立合作商评级机制，筛选优质、评级较高的合作商作为公司项目施工方，确保公司委托施工项目高质量完成。

发行人将根据潍坊市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整城市基础设施、土地平整的投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。未来公司将通过多元化经营、不断提高竞争力、创新企业融资模式以及建立现代企业制度来加强自身发展，为推动潍坊经济开发区实现高质量发展做出新贡献。

九、发行人地域经济情况

（一）潍坊市概况

潍坊市位于山东半岛西部，居半岛城市群中心位置，地跨东经 118° 10′ ~ 120° 01′，北纬 35° 41′ ~ 37° 26′，东与青岛、烟台两市连接，西邻淄博、东营两市，南连临沂、日照两市，北濒渤海莱州湾。

全市土地总面积 1.62 万平方千米（161.67 万公顷），其中农用地 115.47 万公顷（耕地 79.27 万公顷，基本农田 69.46 万公顷），占总面积 71.42%；建设用地 31.30 万公顷，占总面积 19.36%；未利用地 14.89 万公顷，占总面积 9.21%。

潍坊市辖奎文、潍城、寒亭、坊子 4 个区，青州、诸城、寿光、安丘、高密、

昌邑 6 个县级市，临朐、昌乐 2 个县，另有高新技术产业开发区、滨海经济技术开发区、峡山生态经济开发区、综合保税区 4 个市属开发区。全市共辖 59 个镇、58 个街道办事处。截至 2020 年 11 月 30 日，全市户籍总人口为 919.04 万人。潍坊市的青州、诸城、寿光和高密 4 个县级市连续多年位于全国百强县之列。

（二）潍坊市经济发展情况

潍坊市位于山东半岛中部，东邻青岛、烟台市，西接淄博、东营市，南连临沂、日照市，北濒渤海莱州湾，区位优势明显。潍坊市为国家《山东半岛蓝色经济区发展规划》的七个前沿城市之一，国家《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》的重点开发区域，山东省胶东半岛高端产业聚集区规划的四个城市之一，近年来随着基础设施建设的不断加快，投资环境不断改善，现已形成以汽车、机械装备、纺织服装、电子信息、海洋化工、石油化工、新型建材、生物医药、食品加工、造纸包装十大产业为主体，产业布局合理、门类齐全的工业体系。2019-2021 年，潍坊市分别实现地区生产总值 5,688.50 亿元、5,872.20 亿元和 7,010.60 亿元，2021 年度潍坊市地区生产总值增幅较大。潍坊市 2019-2021 年主要经济指标如下表所示：

单位：亿元

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	7,010.60	9.70	5,872.20	3.60	5,688.50	3.70
其中：第一产业增加值	628.40	7.60	535.60	2.40	517.42	0.90
第二产业增加值	2,831.40	10.00	2,308.10	3.90	2,291.04	0.00
第三产业增加值	3,550.90	9.80	3,028.40	3.50	2,880.04	7.50
三次产业结构	9.0:40.4:50.6		9.1:39.3:51.6		9.1:40.3:50.6	
社会消费品零售总额	2,781.5	16.40	2,389.80	0.10	2,854.90	5.60
全市进出口总额（亿元）	2,657.00	39.40	1,903.90	6.40	1,788.10	10.00

数据来源：潍坊市 2019-2021 年国民经济和社会发展统计公报

财政收支方面，一般公共预算收入和政府性基金收入是潍坊市地方综合财力重要组成部分，上级补助收入对全市财政实力形成了有力的补充。2019-2021 年潍坊市全口径一般公共预算收入分别为 571.10 亿元、573.90 亿元和 656.90 亿元，同比分别增长 0.2%、0.5%和 14.46%，其中税收收入分别为 435.60 亿元、426.10

亿元和 499.60 亿元。潍坊市 2019-2021 年财政收支状况如下：

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
(一) 一般公共预算收入	656.90	573.90	571.10
其中：税收收入	499.6	426.10	435.60
(二) 政府性基金预算收入	824.60	753.06	704.50
其中：国有土地使用权收入	758.50	706.31	663.82
(三) 一般公共预算支出	879.80	796.12	777.90
(四) 政府性基金预算支出	983.70	876.16	784.00

数据来源：潍坊市财政局

总体来看，潍坊市近年来经济快速发展，综合经济实力不断增强，受益于“三区”规划良好的政策环境，未来发展潜力巨大。这也为发行人的业务发展提供了良好的外部经营环境。

第五节 发行人主要财务情况

一、财务报表的编制基础

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了中审亚太审字（2020）020187 号、中审亚太审字（2021）020701 号和中审亚太审字（2022）000364 号标准无保留意见审计报告。发行人 2022 年 1-3 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中所引用的财务数据均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的经审计的 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报告及附注，以及未经审计的 2022 年 1-3 月财务报表。

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，除特别说明外，本节使用的所有财务数据和财务指标均为合并报表口径。部分主要财务数据合计数与财务报表的合计数在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

二、发行人最近三年及一期财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表

1、发行人 2019-2021 年未经审计的合并资产负债表和 2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表（详见附表二）

2、发行人 2019-2021 年经审计的合并利润表和 2022 年 1-3 月未经审计的合并利润表（详见附表四）

3、发行人 2019-2021 年经审计的合并现金流量表和 2022 年 1-3 月未经审计的合并现金流量表（详见附表六）

（二）发行人最近三年及一期母公司财务报表

1、发行人 2019-2021 年未经审计的母公司资产负债表和 2022 年 3 月末未经审计的母公司资产负债表（详见附表三）

2、发行人 2019-2021 年经审计的母公司利润表和 2022 年 1-3 月未经审计的母公司利润表（详见附表五）

3、发行人 2019-2021 年经审计的母公司现金流量表和 2022 年 1-3 月未经审计的母公司现金流量表（详见附表七）

三、会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

1、2019 年重要会计政策变更

（1）报表格式修订

财政部于 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），自 2019 年 1 月 1 日起施行，执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收票据：期初增加 1,210,000.00 元，期末增加 4,379,689.87 元。 应收账款：期初增加 117,484,867.66 元，期末增加 130,075,679.26 元。 应收票据及应收账款：期初减少 118,694,867.66 元。
（2）“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	应付票据：期初增加 140,050,000.00 元。 应付账款：期初增加 17,153,505.67 元。 应付票据及应付账款：期初减少 157,203,505.67 元。

（2）非货币性资产交换准则、债务重组准则修订

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

2、2020 年重要会计政策变更

2020 年度，发行人未发生重大会计政策变更。

3、2021 年重要会计政策变更

（1）新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 14 号——收入》，财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型	可供出售金融资产：期初减少 81,100,000.00 元。 其他权益工具投资：期初增加 81,100,000.00 元。
(2) 新收入准则要求根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	预收款项：期初减少 1,701,090,531.99 元。 合同负债：期初增加 1,700,980,036.77 元。 其他流动负债：期初增加 110,495.22 元。
(3) 新租赁准则要求对于首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。	本公司作为承租人，租赁属于短期租赁，因此采取简化处理方法，所以本公司首次执行新租赁准则，对本公司财务报表无影响。

4、2022 年 1-3 月重要会计政策变更

2022 年 1-3 月，发行人发生会计政策变更之情形，执行新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则。

(二) 重要会计估计变更

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人未发生会计估计变更

(三) 会计差错更正

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人无前期差错更正事项。

四、合并报表范围的变化情况

(一) 2019 年合并报表范围变化情况

2019 年度，发行人合并报表范围变化情况及原因如下表所示：

发行人 2019 年度合并报表范围内子公司变化情况

序号	单位名称	增加或减少	变化原因	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	潍坊辰松智能科技有限公司	增加	设立	100.00	-
2	潍坊万茂置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
3	潍坊融惠招商服务有限公司	增加	设立	-	80.00

4	潍坊辰兴物业管理有限公司	增加	设立	-	100.00
---	--------------	----	----	---	--------

(二) 2020 年合并报表范围变化情况

2020 年度，发行人合并报表范围变化情况及原因如下表所示：

发行人 2020 年度合并报表范围内子公司变化情况

序号	单位名称	增加或减少	变化原因	持股比例（%）	
				直接	间接
1	潍坊辰达置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
2	潍坊辰昊置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
3	潍坊辰丰投资有限公司	增加	设立	100.00	-
4	潍坊辰达机械设备有限公司	增加	设立	100.00	-
5	潍坊万鸿置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
6	上海鸢泽农业技术有限公司	增加	设立	-	100.00
7	潍坊北辰方圆城市发展有限公司	增加	设立	-	100.00
8	潍坊辰兴经贸有限公司	增加	设立	-	100.00

(三) 2021 年合并报表范围变化情况

2021 年度，发行人合并报表范围变化情况及原因如下表所示：

发行人 2021 年度合并报表范围内子公司变化情况

序号	单位名称	增加或减少	变化原因	持股比例（%）	
				直接	间接
1	潍坊产融城市更新有限公司	增加	设立	100.00	-
2	潍坊辰奥体育产业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
3	潍坊辰启置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
4	潍坊辰兴置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
5	潍坊辰昊置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
6	潍坊辰达机械设备有限公司	增加	设立	100.00	-
7	潍坊万鸿置业发展有限公司	增加	设立	100.00	-
8	潍坊辰丰投资有限公司	增加	设立	100.00	-
9	潍坊德高城市发展有限公司	减少	转让	100.00	-
10	潍坊万茂置业发展有限公司	减少	股权划转	100.00	-
11	潍坊鑫汪达城市发展有限公司	减少	股权划转	100.00	-

（四）2022 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2022 年 1-3 月，发行人没有发生合并报表范围变化。

五、最近三年及一期的主要财务指标

单位：%、倍、次/年、万元

财务指标	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
流动比率	2.44	3.01	2.69	2.32
速动比率	1.13	1.39	1.23	0.82
资产负债率	64.22	62.67	62.00	56.46
债务资本比率	53.37	51.00	47.59	35.84
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率	1.84	4.05	8.39	9.02
存货周转率	0.05	0.10	0.15	0.16
总资产周转率	0.03	0.06	0.09	0.09
营业毛利率	17.83	15.98	14.15	14.12
净资产收益率	0.01	1.77	2.81	3.33
平均总资产回报率	0.28	0.98	1.47	1.65
利息保障倍数	0.07	0.48	0.95	1.08
EBITDA	1,628.60	19,628.51	24,630.70	21,104.04
EBITDA 全部债务比	0.75	2.50	3.99	6.59
EBITDA 利息保障倍数	0.10	0.51	1.02	1.17

注：上述财务指标的计算公式如下：

- 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×100%；
- 4、债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- 5、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 6、贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- 7、利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- 9、存货周转率=营业成本/平均存货；
- 10、总资产周转率=当期营业收入/（年初资产总额+年末资产总额）÷2
- 11、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

12、净资产收益率=净利润/（年初所有者权益+年末所有者权益）÷2×100%；

13、平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

14、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

15、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

16、EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

17、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

六、管理层讨论与分析

发行人管理层以公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力及可持续性、未来发展目标进行了如下分析：

（一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,317,311.91 万元、1,787,612.59 万元、2,020,314.79 万元和 2,111,239.16 万元。得益于整体向好的区域经济环境和公司合理的发展规划，报告期内发行人自身经营规模持续扩张，资产总额呈稳步提升的趋势。从资产构成上看，最近三年及一期末，发行人流动资产与非流动资产结构基本保持稳定，其中流动资产占总资产比例较高。

发行人最近三年及一期末总资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,838,664.90	87.09	1,754,162.97	86.83	1,576,792.88	88.21	1,117,262.67	84.81
非流动资产	272,574.27	12.91	266,151.82	13.17	210,819.71	11.79	200,049.24	15.19
资产总计	2,111,239.16	100.00	2,020,314.79	100.00	1,787,612.59	100.00	1,317,311.91	100.00

发行人主要资产权属来源清晰，不含有政府办公楼、公立学校、公立医院、公园、土地储备等公益性资产。

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等构成。最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,117,262.67 万元、

1,576,792.88 万元、1,754,162.97 万元和 1,838,664.90 万元，占同期末资产总额的比例分别为 84.81%、88.21%、86.83%和 87.09%，整体保持平稳增长。报告期内，发行人资产中流动资产占比较高，资产结构较优，具有良好的风险承受能力。

发行人最近三年及一期末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	150,879.09	8.21	173,341.45	9.88	130,125.38	8.25	80,029.54	7.16
应收票据	2,129.52	0.12	2,070.00	0.12	9,060.51	0.57	437.97	0.04
应收账款	33,083.68	1.80	32,244.25	1.84	19,819.49	1.26	13,007.57	1.16
预付款项	186,916.12	10.17	169,175.80	9.64	173,075.06	10.98	72,982.40	6.53
其他应收款	438,441.77	23.85	394,943.25	22.51	356,275.73	22.59	225,578.64	20.19
存货	985,070.94	53.58	941,554.81	53.68	858,673.55	54.46	724,061.07	64.81
其他流动资产	42,143.78	2.29	40,833.41	2.33	29,763.16	1.89	1,165.48	0.10
流动资产合计	1,838,664.90	100.00	1,754,162.97	100.00	1,576,792.88	100.00	1,117,262.67	100.00

(1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 80,029.54 万元、130,125.38 万元、173,341.45 万元和 150,879.09 万元，占同期末流动资产的比例分别为 7.16%、8.25%、9.88%和 8.21%。2019-2021 年发行人货币资金余额持续增加，主要系发行人因业务需要加大融资力度，筹资活动现金流呈持续净流入所致。

发行人最近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	19.38	14.85	4.81	15.65
银行存款	127,613.44	122,080.33	76,774.30	58,749.32
其他货币资金	23,246.27	51,246.27	53,346.27	21,264.57
合计	150,879.09	173,341.45	130,125.38	80,029.54

截至 2022 年 3 月末，发行人银行存款中 95,000.00 万元为存单质押，其他货币资金中 23,000.00 万元系银行承兑汇票保证金，15,000.00 万元为存单质押，

246.27 万元系存入的农民工工资保证金。除此之外，不存在有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 13,007.57 万元、19,819.49 万元、32,244.25 万元和 33,083.68 万元，占同期末流动资产的比例分别为 1.16%、1.26%、1.84%和 1.80%，最近三年及一期，发行人应收账款净额持续增长，主要系公司基础设施项目建设业务规模扩张，业务收入增长较快且部分款项未能及时回款所致。

①最近一年及一期末，发行人应收账款按风险分类情况如下：

发行人最近一年及一期应收账款按风险分类情况

单位：万元、%

类别	2022 年 3 月 31 日				2021 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例			金额	比例		
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	32,244.25	100.00	-	32,244.25
关联方及政府部门组合	3,734.24	11.29	-	3,734.24	3,734.24	11.58	-	3,734.24
账龄组合	29,349.44	88.71	-	29,349.44	28,510.01	88.42	-	28,510.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	33,083.68	100.00	-	33,083.68	32,244.25	100.00	-	32,244.25

发行人最近一年及一期按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	33,083.68	-	-	32,244.25	-	-
1 至 2 年	0.01			0.01		
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
合计	33,083.68	-	-	32,244.25	-	-

发行人最近一年及一期采用其他方法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

组合名称	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
山东潍坊经济开发区管理委员会	3,734.24	-	-	-	-	-
合计	3,734.24	-	-	-	-	-

②应收款项坏账准备的计提方法

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 1,000.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

B. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

(a) 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：项目账龄组合

项目	确定组合的依据
关联方及政府部门组合	政府部门、国有企业及关联方
账龄组合	账龄分析

(b) 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法：按组合方式实施减值测试

时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法如下：

项目	计提方法
政府部门及关联方组合	不计提坏账准备
账龄组合	按账龄分析法计提

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法如下：

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，下同）	0.00	0.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00
3 至 4 年	30.00	30.00
4 至 5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

③最近一年及一期末，发行人按欠款方归集的应收账款主要欠款方情况如下：

发行人截至 2022 年 3 月末的按欠款方归集的应收账款主要欠款方情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例	截至 2022 年 3 月末回款情况	未来回款计划
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	非关联方	工程款	20,917.23	1 年以内	63.23	0.00	预计于未来半年内完成回款
山东潍坊经济开发区管理委员会	非关联方	租赁款	3,734.24	1 年以内	11.29	0.00	预计于未来半年内完成回款
山东初寻装饰工程有限公司	非关联方	保理款	2,930.00	1 年以内	8.86	0.00	预计于未来半年内完成回款
潍坊华润房地产开发有限公司	非关联方	保理款	2,700.00	1 年以内	8.16	0.00	预计于未来半年内完成回款
潍坊胜大房地产开发有限公司	非关联方	保理款	1,500.00	1 年以内	4.53	0.00	预计于未来半年内完成回款
合计	-	-	31,781.47	-	96.06	0.00	

发行人截至 2021 年末的按欠款方归集的应收账款主要欠款方情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司	款项性	账面余额	账龄	占应收账款	未来回款计划
------	------	-----	------	----	-------	--------

	关系	质			总额的比例	
山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	非关联方	工程款	20,917.23	1 年以内	64.87	预计于未来半年内完成回款
山东潍坊经济开发区管理委员会	非关联方	租赁款	3,734.24	1 年以内	11.58	预计于未来半年内完成回款
山东初寻装饰工程有限公司	非关联方	保理款	3,000.00	1 年以内	9.30	预计于未来半年内完成回款
潍坊华润房地产开发有限公司	非关联方	保理款	2,700.00	1 年以内	8.37	预计于未来半年内完成回款
潍坊胜大房地产开发有限公司	非关联方	保理款	1,500.00	1 年以内	4.65	预计于未来半年内完成回款
合计	-	-	31,851.47	-	98.78	

截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款均与发行人业务相关，均为经营性款项，不存在无经营业务背景的非经营性往来款项。

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 72,982.40 万元、173,075.06 万元、169,175.80 万元和 186,916.12 万元，占同期末流动资产的比例分别为 6.53%、10.98%、9.64%和 10.17%。发行人 2020 年末的预付账款较上年末增加 100,092.65 万元，增幅为 137.15%，主要系公司业务规模扩张发展，预付工程款增加所致；发行人 2021 年末的预付款项较上年末减少 3,899.26 万元，减幅为 2.25%，变动幅度较小；发行人 2022 年 3 月末的预付款项较上年末增加 17,740.32 万元，增幅为 10.49%，主要系预付购房款增加所致。

发行人最近一年及一期预付款项按账龄分类情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	55,468.71	29.68	37,728.39	22.30
1 至 2 年	51,142.97	27.36	51,142.97	30.23
2 至 3 年	41,922.50	22.43	41,922.50	24.78
3 年以上	38,381.94	20.53	38,381.94	22.69
合计	186,916.12	100.00	169,175.80	100.00

发行人 2022 年 3 月末按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：万元、%

项目	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占预付账款总额的
----	--------	------	------	----	----------

					比例
潍坊胜大房地产开发有限公司	非关联方	购房款	66,697.49	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	35.68
潍坊和佳房地产开发有限公司	非关联方	购房款	38,200.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	20.44
潍坊华润房地产开发有限公司	非关联方	购房款	25,900.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	13.86
中国华冶科工集团有限公司	非关联方	工程款	9,951.46	1 年以内	5.32
潍坊润宇置业有限公司	非关联方	购房款	800.00	1 年以内	0.43
合计	-	-	141,548.95	-	75.73

注：上述购房款主要系发行人购置房产预付房地产公司部分工程款项，若未来房屋不能及时完工交付，可能会对发行人经营活动和现金回款产生不利影响。

发行人 2021 年末按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：万元、%

项目	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占预付账款总额的比例
潍坊胜大房地产开发有限公司	非关联方	购房款	63,697.49	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	37.65
潍坊和佳房地产开发有限公司	非关联方	购房款	37,200.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	21.99
潍坊华润房地产开发有限公司	非关联方	购房款	25,400.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	15.01
中国华冶科工集团有限公司	非关联方	工程款	9,951.46	1 年以内	5.88
潍坊润宇置业有限公司	非关联方	购房款	800.00	1 年以内	0.47
合计	-	-	137,048.95	-	81.01

注：上述购房款主要系发行人购置房产预付房地产公司部分工程款项，若未来房屋不能及时完工交付，可能会对发行人经营活动和现金回款产生不利影响。

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 225,578.64 万元、356,275.73 万元、394,943.25 万元和 438,441.77 万元，占流动资产的比例分别 20.19%、22.59%、22.51%和 23.85%。发行人 2020 年的其他应收款较上年末增加 130,697.09 万元，增幅 57.94%，主要系公司与山东房建建设集团有限公司、潍坊经开区国资往来款增加所致。发行人 2021 年的其他应收款较年初增加 38,667.52 万元，增幅 10.85%，主要系业务往来款增加所致。发行人 2022 年 3 月末的其他应收款较年初增加 43,498.52 万元，增幅 11.01%，主要系与潍坊辰松经贸有限公

司业务往来款增加所致。

发行人 2022 年 3 月末的其他应收款欠款方前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	报告期回款情况	未来回款计划
1	山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	代垫款	77,733.21	1 年以内	17.1	16,842.00	预计于未来 5 年内完成回款
2	山东潍坊经济区财政局	预付土地保证金、代垫款	37,678.85	1 年以内、2-3 年	8.29	10,000.00	预计于未来 5 年内完成回款
3	潍坊辰松经贸有限公司	往来款	33,599.06	1 年以内	7.39	61,488.64	预计于未来 5 年内完成回款
4	潍坊开发区华裕实业有限公司	代偿银行借款	21,061.79	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.63	784.80	预计于未来 5 年内完成回款
5	潍坊辰盈商业运营管理有限公司	往来款	10,615.33	1 年以内	2.33	500.00	预计于未来 5 年内完成回款
合计		-	180,688.24		39.74	89,615.44	-

发行人 2021 年末的其他应收款欠款方前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	未来回款计划
1	山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司	代垫款	77,733.21	1 年以内	18.90	预计于未来 5 年内完成回款
2	山东潍坊经济区财政局	预付土地保证金、代垫款	37,678.85	1 年以内、2-3 年	9.16	预计于未来 5 年内完成回款
3	潍坊开发区华裕实业有限公司	代偿银行借款	21,016.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.11	预计于未来 5 年内完成回款
4	潍坊辰松经贸有限公司	往来款	14,296.66	1 年以内	3.48	预计于未来 5 年内完成回款
5	潍坊新华总部经济投资有限公司	往来款	10,000.00	1-2 年	2.43	预计于未来 5 年内完成回款
合计		-	160,725.39	-	39.09	-

①其他应收款经营性/非经营性分类情况

发行人 2021 年末的其他应收款经营性/非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

经营性/非经营性分类	账面余额	占其他应收款总额的比例	占总资产比例	款项形成原因
------------	------	-------------	--------	--------

经营性其他应收款	390,173.53	94.89	19.31	预付土地保证金、代垫款
非经营性其他应收款	21,016.67	5.11	1.04	代偿银行借款
合计	411,190.20	100.00	20.35	-

截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款主要为发行人在业务开展过程中代垫的拆迁补偿款和预付土地保证金，代垫的拆迁补偿款账龄相对较长，待相关的土地出让后将资金偿还发行人；合作单位之间的往来款账龄较短。发行人对政府单位的其他应收款符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发<2014>43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预<2017>50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

发行人对于经营性和非经营性的其他应收款的划分标准和认定依据是，将和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的与发行人业务有关的其他应收款，包括暂借款、保证金、往来款项等，否则为非经营性，非经营性一般为与发行人业务无关的企业之间的拆借款项。

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款为代潍坊开发区华裕实业有限公司（以下简称“华裕实业”）偿还的银行借款。华裕实业向中国农业发展银行潍坊分行借款 1.86 亿元，并用土地及厂房向中国农业发展银行潍坊分行提供最高额抵押担保。2017 年起华裕实业因经营困难无力偿还借款本息，根据山东潍坊经济开发区工作委员会决定（潍经纪要（2017）5 号），由发行人受让中国农业发展银行潍坊分行对华裕实业享有的债权及相应抵押权。未来华裕实业有限公司将于 5 年内回购债权。

根据签订的该笔款项的抵押合同，华裕实业以土地使用权证编号为潍国用（2007）第 F033 号土地、土地面积为 195 亩的土地（民主街以南、友爱路以东）及房产证为潍房权证经济字第 703585 号、潍房权证经济字第 703582 号、潍房权证经济字第 703583 号、潍房权证经济字第 00137113 号、潍房权证经济字第 00137114 号的厂房（面积为 50,682.10 平方米）为抵押物，上述抵押物具有排他性，且其市场价值足以覆盖该笔款项。中国农业发展银行潍坊市分行于 2017 年 5 月 26 日出具了债权转让通知书，将与华裕实业上述债权全部转让给发行人，与该转让债权相关的抵押权等权利一并转让。

潍坊经济区政府自 2018 年起 5 年内返还华裕实业及其关联公司山东苏伯食品有限公司地方税收留成部分给发行人。截至募集说明书签署日，已实际返还 1,145.72 万元。

发行人严格把控非经营性其他应收款，制定了《对外非经营性资金往来管理办法》、《重大事项决策制度》和《关联交易管理制度》等制度。公司原则上不得为控股股东及其实际控制人、关联方垫付工资、福利、保险、广告等期间费用。

发行人非经营性资金业务的决策权限及决策程序如下：

公司资金管理机构为公司财务部，对外非经营性资金往来管理的第一责任人是公司董事长，第二责任人为公司总经理，直接责任人为公司财务部负责人。公司财务部作为资金控制的执行部门，完善资金流出的内部审批及支付程序，建立对公司日常资金收支行为的监控机制，进行严格审核，严控公司及合并范围内的子公司与控股股东及其附属企业及其它企业的非经营性资金往来发生。

对于与公司（包括合并范围子公司）发生非经营性往来的外部单位，要由对方单位提出申请，发起付款联系单，由董事长、总经理、财务经理、经办部门负责人及具体经办人逐级签字确认才能完成资金拨付流程。如借款到期不能归还，需提前 15 天申请展期。对每一笔借款实行第一责任人制度，借款人及财务人员须监管好该项目部的资金动态，每笔借款由专人负责跟踪。

发行人非经营性资金业务的定价机制为：

公司往来款是公司根据业务及战略发展需要而进行的，均经过适当的授权和相应的决策程序，开展的前提是不违背公司自身、公司股东及债权人的利益。往来款项未支付利息等相应成本，不涉及定价机制。

公司往来占款和资金拆借涉及关联交易的，遵循独立交易、市场化定价原则。

②发行人的其他应收款坏账准备计提政策详见本节“六、管理层讨论与分析 /（一）资产结构分析/1、流动资产分析/（3）应收账款/②应收款项坏账准备的计提方法”。

截至 2022 年 3 月末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账面余额共计 438,441.77 万元，共计提坏账准备 16,246.95 万元。

③截至 2021 年末，发行人政府性应收款项合计 48,565.09 万元，占当期末净资产的比例为 6.44%。其中，应收账款中政府性应收款项 3,734.24 万元，其他应收款中政府性应收款项 44,830.85 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

类别	应收政府类单位名称	期末余额
应收账款	山东潍坊经济开发区管理委员会	3,734.24
其他应收款	山东潍坊经济区财政局	37,678.85
	山东潍坊经济开发区张氏街道双庙村民委员会	5,000.00
	山东潍坊经济开发区张氏街道财政所	2,152.00
政府类应收款项合计		48,565.09
政府类应收款项占当期净资产比例		6.44%

截至 2022 年 3 月末，发行人政府性应收款项合计 41,413.09 万元，占当期末净资产的比例为 5.48%。其中，应收账款中政府性应收款项 3,734.24 万元，其他应收款中政府性应收款项 37,678.85 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

类别	应收政府类单位名称	期末余额
应收账款	山东潍坊经济开发区管理委员会	3,734.24
其他应收款	山东潍坊经济区财政局	37,678.85
政府类应收款项合计		41,413.09
政府类应收款项占当期净资产比例		5.48%

(5) 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 724,061.07 万元、858,673.55 万元、941,554.81 万元和 985,070.94 万元，占同期末流动资产的比例分别为 64.81%、54.46%、53.68%和 53.58%。发行人存货主要由开发成本、库存商品、待开发土地和工程施工构成。其中开发成本为公司在建基础设施项目及房地产项目的建设成本，在建基础设施项目在完工后转入工程施工科目；库存商品主要为棚改项目。报告期内发行人存货无减值迹象，故未计提存货减值准备。报告期内发行人存货不断增加，主要系基础设施建设项目、待开发土地和商品房、安置房开发项目增加所致。

发行人最近三年及一期末的存货构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
开发成本	510,295.71	476,640.65	410,350.41	405,185.39
工程施工	293,267.88	283,406.82	273,015.45	190,350.02
开发产品	12,989.67	12,989.67	12,989.67	12,965.75
待开发土地	168,517.68	168,517.68	162,317.89	115,559.78
周转材料	0.00	0.00	0.12	0.12
合计	985,070.94	941,554.81	858,673.55	724,061.07

发行人最近一年及一期存货中开发成本明细

单位：万元

项目名称	实际建设期限	预计总投资	账面价值/已投资		项目类别	项目类型	是否代建	是否签订代建协议
			2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日				
北辰花园	2012-2016	19,340.00	6,899.27	6,877.79	商品房	市场化经营性项目	否	否
风尚米兰	2017-2021	21,000.00	13,443.83	13,186.88	商品房	市场化经营性项目	否	否
北辰白鹭湾	2018-2021	139,000.00	79,044.76	76,490.73	商品房	市场化经营性项目	否	否
杏冢子片区	2018-2020	38,500.00	30,284.22	31,313.57	安置房委托建设	政府性项目	是	是
道路桥梁投资建设	2017-2020	116,000.00	62,751.68	62,751.68	基础设施建设	政府性项目	是	是
龙爪树项目	2015-2020	80,000.00	30,806.61	30,806.61	安置房委托建设	政府性项目	是	是
华冶科技城项目	2019-2021	60,287.00	12,056.86	11,987.22	产业园	市场化经营性项目	否	否
杏林苑项目	2019-2022	160,000.00	66,134.57	59,037.24	商品房	市场化经营性项目	否	否
北辰医院项目	2018-2022	200,356.00	82,743.45	72,645.82	医院	市场化经营性项目	否	否
北辰美嘉项目	2017-2020	23,700.00	3,768.95	3,858.29	商品房	市场化经营性项目	否	否
高端质子医疗项目	2019-2021	24,000.00	7,138.93	6,539.86	产业园	市场化经营性项目	否	否
便企服务中心	2020-2023	85,000.00	15,271.22	15,271.22	产业园	市场化经营性项目	否	否
潍坊市公共卫生临床中心	2021-2022	65,000.00	31,037.59	25,449.73	办公楼	市场化经营性项目	否	否
潍坊理工学院图书馆	2021-2021	22,500.00	16,548.45	14,940.65	学校	市场化经营性项目	否	否
深圳（潍坊）科技工业园片区项目	2022-2025	70,000.00	32,776.90	30,335.71	城市更新	自营	否	否
东篱田园综合体	2020-2022	81,800.00	19,588.41	15,147.65	产业园	自营	否	

合计			510,295.71	476,640.65				-
----	--	--	------------	------------	--	--	--	---

发行人最近一年及一期存货中工程施工构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
累计已发生成本	337,996.89	329,779.34
累计已确认毛利	67,586.92	65,943.41
减：预计损失	-	-
已办理结算的金额	112,315.93	112,315.93
工程施工	293,267.88	283,406.82

发行人最近一年及一期中主要工程施工构成情况

单位：万元

项目	实际建设期限	账面余额		项目类型	是否代建	是否签订代建协议
		2022 年 3 月 末	2021 年末			
永康片区（西区）	2018-2019	28,024.17	27,928.63	政府性项目	是	是
后阙棚户区	2017-2019	9,228.68	9,228.68	政府性项目	是	是
锦华学校	2017-2018	13,934.59	13,934.59	政府性项目	是	是
人民医院北院项目	2017-2021	5,020.34	5,020.34	政府性项目	是	是
大小圩河	2018-2021	18,685.11	18,685.11	政府性项目	是	是
后小河社区	2017-2020	7,654.46	7,605.09	政府性项目	是	是
郭家楼项目	2017-2022	44,553.12	43,666.28	政府性项目	是	是
碑子村改造	2016-2019	29,802.33	29,686.68	政府性项目	是	是
锦阳学校项目	2018-2020	14,592.91	14,592.91	政府性项目	是	是
锦弘学校项目	2019-2021	33,523.08	28,476.67	政府性项目	是	是
田西六村改造项目	2018-2022	50,419.38	46,752.13	政府性项目	是	是
辛正片区改造项目	2018-2020	21,472.09	21,472.09	政府性项目	是	是
合计	-	276,910.26	267,049.21	-	-	-

对于委托代建项目，发行人每年实际发生的成本经第三方审核并经发行人、委托方认可后，按完工进度确认“营业成本”，根据委托建设协议的加成比例扣除增值税后确认“营业收入”。年末发行人将已确认收入但未办理结算的价款放入“工程施工”科目列示。

发行人最近一年及一期待开发土地明细

单位：万平方米、万元

序号	土地证号	坐落	取得方式	使用权类型	证载用途	面积	2022年3月末账面价值	2021年末账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	无证	月河路以东、禹王街以北	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	7.07	26,853.47	26,853.47	评估价值	3,800.00	否	否
2	无证	长松路以西、禹王街以南	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	13.27	50,413.59	50,413.59	评估价值	3,800.00	否	否
3	无证	利民路以东、泰祥街以南	划拨	国有建设用地使用权	拟商住	8.87	34,580.17	34,580.17	评估价值	3,900.00	否	否
4	潍国用(2011)第 F058 号	北外环路以北、长松路以西	划拨	城镇住宅用地	城镇住宅用地	0.76	932.12	932.12	评估价值	1,229.06	否	否
5	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0019414 号	清源街以南、月河路以东	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	3.99	14,077.72	14,077.72	历史成本	3,380.00	否	是
6	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0019412 号	清源街以南、向阳路以西	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	5.54	20,063.76	20,063.76	历史成本	3,370.00	否	是
7	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0002416 号	民主街以南、武岭路以西	出让	国有建设用地使用权	其他商服用地	6.81			历史成本	2,550.00	否	是
8	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第 0037577 号	向阳路以西、禹王街以南	出让	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	6.69	21,071.13	21,071.13	历史成本	3,150.00	否	是
9	鲁(2021)潍坊市寒亭区不动产权第 0060916 号	古亭街以北、双庙村以东	出让	国有建设用地使用权	工业用地	0.42	525.73	525.73	历史成本	1,250.00	否	是
合计						53.42	168,517.68	168,517.68	-	-	-	-

注：前三块土地的土地证正在办理过程中。

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产系增值税待抵扣金额。最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 1,165.48 万元、29,763.16 万元、40,833.41 万元和 42,143.78 万元，占同期末流动资产的比例分别为 0.10%、1.89%、2.33%和 2.29%。

2、非流动资产分析

发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产等构成。最近三年及一期，发行人非流动资产分别为 200,049.24 万元、210,819.71 万元、266,151.82 万元和 272,574.27 万元，占同期末总资产的比例分别为 15.19%、11.79%、13.17%和 12.91%，占比相对较低。

发行人最近三年及一期末非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	8,110.00	3.85	8,110.00	4.05
长期股权投资	977.89	0.36	977.89	0.37	984.79	0.47	993.85	0.50
投资性房地产	137,131.06	50.31	137,131.06	51.52	86,518.81	41.04	56,740.46	28.36
固定资产	6,735.93	2.47	5,287.30	1.99	5,447.23	2.58	31,409.81	15.70
在建工程	36,394.60	13.35	31,405.44	11.80	9,896.93	4.69	3,920.82	1.96
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	1,069.19	0.39	1,084.54	0.41	850.22	0.40	405.11	0.20
递延所得税资产	3,257.78	1.20	3,257.78	1.22	1,363.74	0.65	821.20	0.41
其他非流动资产	81,097.82	29.75	81,097.82	30.47	97,648.00	46.32	97,648.00	48.81
其他权益工具投资	4,910.00	1.80	4,910.00	1.84	-	-	-	-
其他非流动金融投资	1,000.00	0.37	1,000.00	0.38	-	-	-	-
非流动资产合计	272,574.27	100.00	266,151.82	100.00	210,819.71	100.00	200,049.24	100.00

(1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 8,110.00 万元、8,110.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占同期末非流动资产的比例分别为 4.05%、3.85%、0.00%和 0.00%。2021 年度，发行人执行新会计准则，新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，报表

可供出售金融资产科目，调整进报表其他非流动金融资产与其他权益工具投资科目。

(2) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 56,740.46 万元、86,518.81 万元、137,131.06 万元和 137,131.06 万元，占同期末非流动资产的比例分别为 28.36%、41.04%、51.52%和 50.31%。发行人投资性房地产 2021 年末较去年同期增加 50,612.25 万元，增幅 58.50%，主要系主要系部分工程完工后从存货科目转入投资房地产科目所致所致。发行人投资性房地产 2022 年 3 月末较年初无变动。

发行人自 2017 年起将部分固定资产转用于出租，该部分资产由固定资产科目转入投资性房地产科目，并采用公允价值计量。发行人该部分投资性房地产包括新松产业园 2 栋智慧展厅、1 栋科创大厦及 2 间车间、面积为 39,816.00 平方米的潍坊经济开发zone管委会大楼及附属楼、位于潍坊市经济开发zone泰祥路 69 号苏杭花园小区 16 套住宅和位于经济开发zone月河路 3177 号孵化园区内 7 栋工业厂房和 4 栋办公楼。根据山东卓越全程土地房地产评估有限公司 2022 年 3 月 15 日出具的鲁卓越资评字（2022）第 13-005 号资产评估报告书，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，新松产业园 2 栋智慧展厅、1 栋科创大厦及 2 间车间评估价值为 46,342.69 万元。根据山东卓越全程土地房地产评估有限公司 2022 年 3 月 15 日出具的鲁卓越资评字（2022）第 13-003 号资产评估报告书，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，面积为 39,816.00 平方米的潍坊经济开发zone管委会大楼及附属楼评估价值为 28,010.56 万元。根据山东卓越全程土地房地产评估有限公司 2022 年 3 月 15 日出具的鲁卓越资评字（2022）第 13-004 号资产评估报告书，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，位于潍坊市经济开发zone泰祥路 69 号苏杭花园小区 16 套住宅和位于经济开发zone月河路 3177 号孵化园区内 7 栋工业厂房和 4 栋办公楼评估价值为 62,777.81 万元。

(3) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备及其他。最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 31,409.81 万元、5,447.23 万元、

5,287.30 万元和 6,735.93 万元,占同期末非流动资产的比例分别为 15.70%、2.58%、1.99%和 2.47%。发行人 2020 年末的固定资产账面价值较上年末减少 25,962.58 万元,降幅为 82.66%,主要系发行人将部分商业楼转入投资性房地产所致;发行人 2021 年末的固定资产账面价值较上年末减少 159.93 万元,降幅为 2.94%,主要系固定资产正常折旧所致。

发行人最近三年及一期末固定资产明细

单位:万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	5,999.84	89.07	4,692.72	92.47	5,036.89	92.47	31,228.11	99.42
机器设备	266.58	3.96	116.68	2.27	123.78	2.27	-	-
运输设备	467.81	6.94	476.20	3.82	207.82	3.82	91.09	0.29
办公设备及其他	1.70	0.03	1.70	1.45	78.74	1.45	90.61	0.29
合计	6,735.93	100.00	5,287.30	100.00	5,447.23	100.00	31,409.81	100.00

(4) 在建工程

最近三年及一期末,发行人在建工程余额分别为 3,920.82 万元、9,896.93 万元、31,405.44 万元和 36,394.60 万元,占同期末非流动资产的比例分别为 1.96%、4.69%、11.80%和 13.35%。发行人 2021 年末在建工程账面价值较去年同期增加 21,508.51 万元,增幅 217.33%,主要系人居环境项目投入所致。

发行人最近三年及一期末在建工程明细

单位:万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
装修工程	3,930.07	10.80	3,930.07	12.51	3,920.82	39.62	3,920.82	100.00
人居环境	28,575.94	78.52	23,862.01	75.98	5,976.11	60.38	-	-
泊禹路工程	844.56	2.32	569.33	1.81	-	-	-	-
玉兰里综合办公楼	3,044.04	8.36	3,044.04	9.69				
合计	36,394.60	100.00	31,405.44	100.00	9,896.93	100.00	3,920.82	100.00

(5) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要系向房地产开发商支付的购房款。最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 97,648.00 万元、97,648.00 万元、81,097.82 万元和 81,097.82 万元，占同期末非流动资产的比例分别为 48.81%、46.32%、30.47%和 29.75%。

受寒亭区人民政府委托，发行人对张氏片区安置房项目进行购买安置。发行人与委托方寒亭区人民政府签订《政府购买服务协议》，协议约定，由发行人与房地产企业潍坊胜大房地产开发有限公司、潍坊和佳房地产开发有限公司等签订《房屋买卖合同》，并预付购房款，购买的商品房用于安置上述棚改片区的村民。寒亭区人民政府委托寒亭区财政局向发行人支付购买服务资金。截至 2018 年底已经全部安置完毕，因发行人目前还未跟寒亭区财政局结算价款，因而张氏片区安置房款计入其他非流动资产。

（二）负债分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 743,743.00 万元、1,108,244.32 万元、1,266,075.31 万元和 1,355,839.59 万元，其中发行人 2020 年末的负债总额较上年末增加 364,501.32 万元，增幅为 49.01%，主要系短期借款、应付票据、长期借款和应付债券增加所致。发行人 2021 年末的负债总额较上年末增加 157,830.99 万元，增幅为 14.24%，主要系应付账款、一年内到期的非流动负债、应付债券和长期应付款增加所致。发行人 2022 年 3 月末的负债总额较上年末增加 89,764.28 万元，增幅为 7.09%，主要系短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。报告期内，发行人采取积极的经营策略，不断拓宽融资渠道，通过短期银行借款、长期银行借款和债券融资等多元化方式支撑业务的快速增长。随着发行人业务规模的不断扩张，发行人负债总额随资产总额同呈上升趋势。从负债构成上看，最近三年及一期末，发行人非流动负债占比波动升高，负债结构不断优化。

发行人最近三年及一期末总负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	752,745.44	55.52	583,116.68	46.06	585,342.69	52.82	482,400.60	64.86

非流动负债	603,094.15	44.48	682,958.63	53.94	522,901.63	47.18	261,342.40	35.14
负债合计	1,355,839.59	100.00	1,266,075.31	100.00	1,108,244.32	100.00	743,743.00	100.00

1、流动负债分析

发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 482,400.60 万元、585,342.69 万元、583,116.68 万元和 752,745.44 万元，占同期末负债总额的比例分别为 64.86%、52.82%、46.06%和 55.52%。报告期内，发行人流动负债占负债总额的比例呈波动下降的趋势，短期偿债压力有所释放。

发行人最近三年及一期末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	56,559.00	7.51	54,559.00	9.36	54,447.69	9.30	11,700.00	2.43
应付票据	70,577.38	9.38	57,840.00	9.92	54,640.00	9.33	37,000.00	7.67
应付账款	32,667.10	4.34	38,983.44	6.69	5,459.46	0.93	5,778.44	1.20
预收款项	-	-	-	-	170,109.05	29.06	189,671.65	39.32
应交税费	44,239.36	5.88	44,355.62	7.61	35,094.75	6.00	22,955.57	4.76
其他应付款	144,169.82	19.15	110,782.54	19.00	186,321.99	31.83	157,723.90	32.70
一年内到期的非流动负债	238,659.48	31.71	111,013.11	19.04	79,269.74	13.54	49,047.05	10.17
其他流动负债	-	-	53.07	0.01	-	-	8,524.00	1.77
合同负债	165,873.30	22.04	165,529.90	28.39	-	-	-	-
流动负债合计	752,745.44	100.00	583,116.68	100.00	585,342.69	100.00	482,400.60	100.00

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 11,700.00 万元、54,447.69 万元、54,559.00 万元和 56,559.00 万元，占同期末流动负债的比例分别为 2.43%、9.30%、9.36%和 7.51%。发行人 2020 年末的短期借款较上年末增加 42,747.69 万

元，增幅为 365.36%，主要系发行人业务发展需要增加银行短期贷款所致。

（2）应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 37,000.00 万元、54,640.00 万元、57,840.00 万元和 70,577.38 万元，占同期末流动负债的比例分别为 7.67%、9.33%、9.92%和 9.38%。报告期内，发行人应付票据余额持续增加，主要系商业承兑汇票增加所致。

发行人最近三年及一期末应付票据构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	39,000.00	41,840.00	1,500.00	-
商业承兑汇票	31,577.38	16,000.00	53,140.00	37,000.00
合计	70,577.38	57,840.00	54,640.00	37,000.00

（3）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 5,778.44 万元、5,459.46 万元、38,983.44 万元和 32,667.10 万元，占同期末流动负债的比例分别为 1.20%、0.93%、6.69%和 4.34%。发行人 2021 年末的应付账款余额较 2020 年末增加 33,523.98 万元，增幅为 614.05%，主要系应付公司业务规模扩大，应付工程款增加所致。发行人 2022 年 3 月末的应付账款余额较上年末减少 6,316.34 万元，降幅为 16.20%。

发行人最近三年及一期末应付账款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
工程款	32,436.05	38,752.38	3,034.65	5,778.44
货款	231.05	231.05	366.18	-
往来款	-	-	2,058.63	-
合计	32,667.10	38,983.44	5,459.46	5,778.44

发行人 2022 年 3 月末应付账款前五大单位情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款 比例	性质
------	------	-------------	----

中国华冶科工集团有限公司	8,154.00	24.96	工程款
中交隧道工程局有限公司	3,000.00	9.18	工程款
潍坊华实置业发展有限公司经济区分公司	2,322.60	7.11	房款
中国核工业二四建设建设有限公司	498.94	1.53	工程款
山东兴昌建设工程有限公司	410.18	1.26	工程款
合计	14,385.72	44.04	-

发行人 2021 年末应付账款前五大单位情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款比例	性质
中国华冶科工集团有限公司	8,154.00	20.92	工程款
中交隧道工程局有限公司	3,000.00	7.70	工程款
潍坊华实置业发展有限公司经济区分公司	2,322.60	5.96	房款
中国核工业二四建设建设有限公司	498.94	1.28	工程款
山东兴昌建设工程有限公司	410.18	1.05	工程款
合计	14,385.72	36.90	-

(4) 预收款项

发行人预收款项包括预收售房款和预收房租款，预收售房款主要为预收商品房销售款和棚户区安置款。最近三年及一期末，发行人预收款项金额分别 189,671.65 万元、170,109.05 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占同期末流动负债的比例分别为 39.32%、29.06%、0.00%和 0.00%。2021 年度，发行人执行新收入准则，新收入准则要求根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整，将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”科目变更为“合同负债”科目列报。

发行人最近三年及一期末预收款项构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收房款	-	-	162,159.02	189,309.37
预收房租款	-	-	111.13	362.27
预收货款	-	-	7,816.21	-
预收工程款	-	-	22.69	-
合计	-	-	170,109.05	189,671.65

(5) 应交税费

发行人应交税费主要为应交增值税和企业所得税。最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 22,955.57 万元、35,094.75 万元、44,355.62 万元和 44,239.36 万元，占同期末流动负债的比例分别为 4.76%、6.00%、7.61%和 5.88%。

(6) 其他应付款

发行人其他应付款主要为与上下游客户的往来款、保证金及押金等。最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 157,723.90 万元、186,321.99 万元、110,782.54 万元和 144,169.82 万元，占同期末流动负债的比例分别为 32.70%、31.83%、19.00%和 19.15%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末减少 75,539.45 万元，降幅 40.54%，主要系公司加强应付款项回款所致。

发行人 2022 年 3 月末其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
1	潍坊三农创新发展集团有限公司	30,000.00	20.81	尚未结算
2	潍坊市文化旅游发展集团有限公司	19,669.57	13.64	尚未结算
3	潍坊滨城投资开发有限公司	15,760.71	10.93	尚未结算
4	中国华冶科工集团有限公司青岛分公司	13,498.00	9.36	尚未结算
5	潍坊胜大房地产开发有限公司	7,590.00	5.26	尚未结算
合计		86,518.28	60.01	-

发行人 2021 年末其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
1	潍坊三农创新发展集团有限公司	30,000.00	27.08	尚未结算
2	潍坊市文化旅游发展集团有限公司	19,669.57	17.76	尚未结算
3	潍坊滨城投资开发有限公司	15,760.71	14.23	尚未结算
4	中国华冶科工集团有限公司青岛分公司	13,498.00	12.18	尚未结算
5	潍坊胜大房地产开发有限公司	7,590.00	6.85	尚未结算
合计		86,518.28	78.10	-

(7) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债由公司一年内到期的长期借款、一年内到期

的应付债券和一年内到期的长期应付款构成。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 49,047.05 万元、79,269.74 万元、111,013.11 万元和 238,659.48 万元，占同期末流动负债的比例分别为 10.17%、13.54%、19.04% 和 31.71%。发行人报告期内的一年内到期非流动负债增幅较大，主要系公司一年内到期的长期借款增幅较大所致。

发行人最近一年及一期末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
1 年内到期的长期借款	104,734.43	68,910.96
1 年内到期的应付债券	87,000.00	7,722.28
1 年内到期的长期应付款	46,925.05	34,379.87
合计	238,659.48	111,013.11

(8) 合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、165,529.90 万元和 165,873.30 万元，占同期末流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、28.39% 和 22.04%。2021 年度，发行人执行新收入准则，新收入准则要求根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整，将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”科目变更为“合同负债”科目列报。

发行人最近一年及一期末合同负债情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
预收房款	164,891.42	164,692.99
预收房租款	114.02	103.67
预收物业服务费	867.85	786.31
减：1 年内到期的其他流动负债	-	53.07
合计	165,873.30	165,529.90

2、非流动负债分析

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。最近三年及一期末，发行人非流动负债分别 261,342.40 万元、522,901.63 万元、682,958.63

万元和 603,094.15 万元，占同期末总负债的比例分别为 35.14%、47.18%、53.94% 和 44.48%。报告期内，发行人非流动负债占负债总额的比例呈波动上升的趋势，负债结构不断优化。

发行人最近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	290,215.96	48.12	336,119.50	49.22	301,697.68	57.70	193,919.22	74.20
应付债券	208,500.00	34.57	225,500.00	33.02	126,798.28	24.25	28,722.28	10.99
长期应付款	94,449.98	15.66	111,410.92	16.31	85,553.03	16.36	38,700.90	14.81
递延收益	8,077.24	1.34	8,077.24	1.18	8,077.24	1.54	-	-
递延所得税负债	1,850.97	0.31	1,850.97	0.27	775.41	0.15	-	-
非流动负债合计	603,094.15	100.00	682,958.63	100.00	522,901.63	100.00	261,342.40	100.00

(1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 193,919.22 万元、301,697.68 万元、336,119.50 万元和 290,215.96 万元，占同期末非流动负债的比例分别为 74.20%、57.70%、49.22%和 48.12%，占比较大。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 107,778.46 万元，增幅为 55.58%，主要系发行人因业务发展需要增加融资规模所致。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 34,421.82 万元，增幅为 11.41%，主要系因业务发展需要新增保证借款规模增加所致。2022 年 3 月末，发行人长期借款较 2021 年末减少 45,903.54 万元，降幅为 13.66%，主要系部分长期借款将在一年内到期所致。

发行人最近三年及一期末长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	108,550.00	108,648.00	13,652.00	-
质押、抵押、保证借款	-	-	202,010.00	107,972.50
抵押借款	123,715.40	128,947.46	42,691.22	35,549.77
保证借款	162,685.00	167,435.00	82,760.00	80,520.00

抵押、质押借款	-	-	17,724.00	18,924.00
减：一年内到期的长期借款	104,734.43	68,910.96	57,139.54	49,047.05
合计	290,215.96	336,119.50	301,697.68	193,919.22

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 28,722.28 万元、126,798.28 万元、225,500.00 万元和 208,500.00 万元，占同期末非流动负债的比例分别为 10.99%、24.25%、33.02%和 34.57%。发行人 2020 年末应付债券余额较上年末增加 98,076.00 万元，增幅为 341.46%，主要系发行了规模为 8.70 亿的公司债券“20 潍经投”及规模为 2.00 亿元的债权融资计划“20 鲁潍坊建投 ZR001”所致。发行人 2021 年末的应付债券余额较年初增加 98,701.72 万元，增幅为 77.84%，主要系发行了规模为 3.00 亿元、3.00 亿元和 5.85 亿元的公司债券“21 潍经 01”、“21 潍经 02”和“21 潍经 03”。发行人 2022 年 3 月末的应付债券余额较年初减少 17,000.00 万元，降幅为 7.54%，变动不大。

发行人 2022 年 3 月末的应付债券明细情况

单位：亿元、%、年

债券类型	证券简称	发行规模	期末余额	发行期限	发行日期	利率	偿还情况
债权融资计划	17 鲁潍坊建设 ZR001	2.90	-	5	2017/03/10	5.78	已按时付息、还本
私募债	20 潍经投	8.70	8.70	3	2020/03/26	7.00	已按时付息、未到还本时点
债权融资计划	20 鲁潍坊建设 ZR001	2.00	2.00	3	2021/01/05	6.70	已按时付息、未到还本时点
私募债	21 潍经 01	3.00	3.00	3	2021/02/24	7.00	已按时付息、未到还本时点
私募债	21 潍经 02	3.00	3.00	2	2021/04/09	6.50	已按时付息、未到还本时点
私募债	21 潍经 03	5.85	5.85	3	2021/09/29	6.50	未到还本、付息时点
私募债	22 潍经 01	7.00	7.00	3	2022/01/06	6.50	未到还本、付息时点
减：一年内到期的应付债券			8.70				
合计		32.45	20.85		-	-	-

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 38,700.90 万元、85,553.03 万元、111,410.92 万元和 94,449.98 万元，占同期末非流动负债的比例分别为 14.81%、16.36%、16.31%和 15.66%。发行人长期应付款主要系潍坊市高端产业投资公司和潍坊保障性住房建设有限公司作为潍坊市棚改贷款主体，统一申请国开行贷款后转贷给发行人形成的棚改项目贷款。

发行人最近三年及一期末长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
潍坊市高端产业投资公司	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,400.00
潍坊保障性住房建设有限公司	32,731.82	32,731.82	34,020.62	35,300.90
山东通达金融租赁有限公司	8,333.33	10,416.67	18,750.00	-
山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	1,791.93	2,219.49	3,852.47	-
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	14,682.05	15,605.65	19,150.13	-
国通信托有限责任公司方兴 984 号集合信托	30,000.00	30,000.00	9,910.00	-
中交雄安融资租赁有限公司	16,800.00	16,800.00	18,800.00	-
农村人居环境整治工程地方政府债券资金	3,447.56	23,500.00	-	-
广东耀达融资租赁有限公司	7,088.33	3,845.83	-	-
青岛城乡建设融资租赁有限公司	23,500.00	7,671.34	-	-
减：一年内到长期应付款	46,925.05	34,379.87	22,130.20	-
合计	94,449.98	111,410.92	85,553.02	38,700.90

（三）所有者权益分析

发行人最近三年及一期末所有者权益构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
所有者权益：				
实收资本	16,300.00	16,300.00	16,300.00	16,300.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	658,435.69	658,435.69	599,835.69	514,168.78

减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	12,627.75	12,627.75	12,603.23	10,081.55
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,383.24	2,383.24	2,092.08	1,409.04
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	61,906.04	60,820.32	48,537.27	31,609.53
归属于母公司股东的所有者权益（或股东权益）合计	751,652.72	750,567.00	679,368.27	573,568.91
少数股东权益	3,746.85	3,672.48	-	-
所有者权益合计	755,399.57	754,239.49	679,368.27	573,568.91

最近三年及一期末，发行人所有者权益总额分别为 573,568.91 万元、679,368.27 万元、754,239.49 万元和 755,399.57 万元。报告期内，发行人在土地和房产划拨、货币资金和政府专项债资金注入、股权划转等方面得到上级政府或股东的持续支持，发行人资本公积持续增加从而不断充实所有者权益规模。最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 514,168.78 万元、599,835.69 万元、658,435.69 万元和 658,435.69 万元，占所有者权益中的比例分别为 89.64%、88.29%、87.30%和 87.16%，资本公积主要为地方政府及股东注入的货币资金、土地及房屋。

2019 年末，公司资本公积 514,168.78 万元，较年初增加 182,886.02 万元，增幅为 55.21%。其中山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司拨入现金投资款 442,866,540.00 元。根据潍经财（2014）42 号山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司承担债务增资 8,717,400.00 元。山东潍坊经济开发区管委会潍经管纪要【2019】89 号拨入土地资产 1,118,472,259.00 元。山东潍坊经济开发区管委会拨入办公楼资产 258,804,000.00 元。

2020 年末，公司资本公积 599,835.69 万元，较年初增加 85,666.91 万元，增幅为 16.66%。发行人在土地和房产划拨、货币资金和政府专项债资金注入、股权划转等方面得到上级政府或股东的持续支持，发行人资本公积持续增加从而不断充实所有者权益规模。其中收到山东潍坊经济开发区财政局拨款 100,874,730.00 元，增加资本公积 100,874,730.00 元，收到山东潍坊经济开发区住房和城乡建设局拨款 10,400,000.00 元，增加资本公积 10,400,000.00 元，收到政府专项债 285,000,000.00 元，增加资本公积 285,000,000.00 元，收到孙公司潍

坊北辰方圆城市发展有限公司股权划拨 459,058,469.19 元，增加资本公积 459,058,469.19 元。收到烟草公司移交供暖设施 1,335,920.87 元。

2021 年末，公司资本公积 658,435.69 万元，较年初增加 58,600.00 万元，增幅为 9.77%。2021 年度，发行人收到政府拨款 58,600.00 万元，增加资本公积 58,600.00 万元。

2022 年 3 月末，公司资本公积 658,435.69 万元，较年初无变动。

（四）营运能力分析

最近三年及一期末，发行人营运能力指标如下：

发行人报告期内的主要营运能力指标情况

单位：万元、次

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
资产总额	2,111,239.16	2,020,314.79	1,787,612.59	1,317,311.91
应收账款	33,083.68	32,244.25	19,819.49	13,007.57
存货	985,070.94	941,554.81	858,673.55	724,061.07
营业收入	14,994.88	105,422.47	137,650.80	111,674.19
营业成本	12,321.88	88,571.76	118,168.85	95,900.48
应收账款周转率	1.84	4.05	8.39	9.02
存货周转率	0.05	0.10	0.15	0.16
总资产周转率	0.03	0.06	0.09	0.09

注：上述财务指标的计算公式如下：

- 1、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
- 2、存货周转率=当期营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]
- 3、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 9.02 次/年、8.39 次/年、4.05 次/年和 1.84 次/年。最近三年发行人应收账款周转率基本保持稳定且在同行业中保持相对较高水平，表明公司平均收款周期较短，坏账损失较少，短期偿债能力较强。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.16 次/年、0.15 次/年、0.10 次/年和 0.05 次/年。最近三年发行人存货周转率较低且呈逐年下降的趋势，主要

系发行人开发成本、工程施工和待开发土地等存货规模较大且持续增加所致，与公司行业特性符合。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.09 次/年、0.09 次/年、0.06 次/年和 0.03 次/年。最近三年发行人总资产周转率总体水平较低，主要系发行人从事基础设施建设、房地产开发与销售业务，相关资产规模较大且投资回收期较长所致。未来，随着发行人业务扩张及收入增长，其资产运营效率将持续上升，营运能力将得到进一步增强。

（五）偿债能力分析

发行人报告期内的主要偿债能力指标情况

单位：万元、倍、%

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度 /2021 年度	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
资产总额	2,111,239.16	2,020,314.79	1,787,612.59	1,317,311.91
其中：流动资产	1,838,664.90	1,754,162.97	1,576,792.88	1,117,262.67
负债总额	1,355,839.59	1,266,075.31	1,108,244.32	743,743.00
其中：流动负债	752,745.44	583,116.68	585,342.69	482,400.60
流动比率	2.44	3.01	2.69	2.32
速动比率	1.13	1.39	1.23	0.82
资产负债率	64.22	62.67	62.00	56.46
EBITDA	1,628.60	19,628.51	24,630.70	21,104.04
EBITDA 利息保障倍数	0.10	0.51	1.02	1.17

注：上述财务指标的计算公式如下：

- 1、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额
- 2、速动比率=(期末流动资产总额-期末存货总额)/期末流动负债
- 3、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100.00%
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

从短期偿债能力来看，发行人最近三年及一期末的流动比率分别为 2.32、2.69、3.01 和 2.44，流动比率较高且呈逐年波动上升趋势，发行人短期偿债能力较强。同时，发行人最近三年及一期末的速动比率分别为 0.82、1.23、1.39 和 1.13，速动比率相对流动比率较低，主要系发行人存货规模较大所致。未来随着发行人将

继续优化债务结构，控制流动负债规模，加大长期借款、应付债券等非流动负债，公司短期偿债指标将维持在较高水平。

从长期偿债能力来看，发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 56.46%、62.00%、62.67%和 64.22%。报告期内发行人债务规模不断扩大，得益于发行人上级政府或股东的资产注入从而充实股东权益规模，发行人资产负债率呈波动下降趋势。发行人最近三年及一期的 EBITDA 分别为 21,104.04 万元、24,630.70 万元、19,628.51 万元和 1,628.60，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.17、1.02、0.51 和 0.10，公司盈利能力良好，对债务本息支付的保障程度良好。

总体来看，发行人流动比率及速动比率符合发行人行业特点，短期偿债能力较强；发行人目前资产负债率控制在合理范围内，财务结构比较稳健，具备良好的长期偿债能力。近年来，发行人一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。同时公司严格控制债务规模，严格防范债务风险，在当前国家行业政策调整和财税体制改革背景下，有利于保持经营的稳定性和持续性。

本期债券发行后，以 2022 年 3 月末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 64.22%上升至 65.21%，本期债券发行后发行人的负债水平仍处于合理可控范围。

（六）盈利能力分析

1、发行人主要营运能力指标

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下：

发行人报告期内的主要盈利能力指标情况

单位：万元、次

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	14,994.88	105,422.47	137,650.80	111,674.19
营业成本	12,321.88	88,571.76	118,168.85	95,900.48
营业利润	1,293.41	14,842.70	22,286.37	19,407.35
利润总额	1,160.93	14,985.63	22,248.02	19,527.26
政府补助	0.00	5,312.49	12,383.49	9,007.13
净利润	1,160.09	12,697.69	17,610.77	15,784.38

营业毛利率	17.83	15.98	14.15	14.12
净资产收益率	0.01	1.77	2.81	3.33
平均总资产回报率	0.28	0.98	1.47	1.65
EBITDA	1,628.60	19,628.51	24,630.70	21,104.04
EBITDA 利息保障倍数	0.10	0.51	1.02	1.17

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 111,674.19 万元、137,650.80 万元、105,422.47 万元和 14,994.88 万元。发行人 2020 年度营业收入较 2019 年度增加 25,976.62 万元，增幅为 23.26%，增加主要系发行人 2020 年度基础设施建设收入和房屋销售收入增加所致；发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度减少 32,228.33 万元，减幅为 23.41%，减少主要系发行人 2021 年度基础设施建设收入减少所致。从营业收入的构成来看，基础设施建设板块收入是公司最主要的业务收入来源，发行人最近三年及一期基础设施建设板块的收入分别为 76,945.56 万元、89,730.95 万元、56,248.46 万元和 9,046.84 万元。房屋销售板块和房屋出租板块的收入是发行人收入的重要来源，发行人最近三年及一期房屋销售板块的收入分别为 27,104.49 万元、41,326.38 万元、40,480.91 万元和 1,110.86 万元；房屋出租板块的收入分别为 7,087.32 万元、5,977.32 万元、4,761.03 万元和 4,602.46 万元。最近三年及一期，发行人物业管理板块、利息板块和贸易板块的营业收入规模较小。

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 95,900.48 万元、118,168.85 万元、88,571.76 万元和 12,321.88 万元。其中，基础设施建设板块的成本分别为 69,921.45 万元、81,152.34 万元、51,092.35 万元和 8,217.55 万元；房屋销售板块的成本分别为 23,927.49 万元、35,305.05 万元、33,122.56 万元和 63.58 万元；房屋出租板块的成本分别为 1,265.14 万元、931.57 万元、706.78 万元和 3,856.74 万元。发行人最近三年及一期主营业务成本的变动情况与主营业务收入的变动情况基本一致，随着发行人主营业务范围和规模的扩大，其主营业务成本也有所增加。

最近三年及一期，发行人分别实现营业利润 19,407.35 万元、22,286.37 万元、14,842.70 万元和 1,293.41 万元。报告期内发行人营业利润有所波动，主要系发行人 2020 年主营业务毛利润和政府补助增幅较大所致。

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 15,784.38 万元、17,610.77 万元、

12,697.69 万元和 1,160.09 万元。报告期内发行人净利润波动，主要系发行人 2020 年主营业务毛利润和政府补助增加所致。最近三年发行人归属于母公司所有者的平均净利润为 15,323.12 万元，足以支付本期债券一年的利息。

最近三年及一期，发行人分别获得政府补助 9,007.13 万元、12,383.49 万元、5,312.49 万元和 0.00 万元。发行人作为潍坊经济开发区主要的基础设施投资、建设、管理、运营及保障性住房项目的运作主体，承接山东潍坊经济开发内大部分河道综合治理、学校投资建设、旧村改造工程等城市基础设施开发建设任务和保障性住房投资建设等任务，为潍坊经济开发区的区域经济社会发展做出了重要贡献。报告期内当地财政等相关部门给予发行人与日常经营相关的经营补贴、产业发展补助、与基础设施建设业务相关的项目补助和房租补贴等，用于支持公司发展。近年来，潍坊市经济及财政实力稳步提升，为发行人发展提供了良好的外部经营环境，公司在财政补贴方面获得政府持续支持。

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 14.12%、14.15%、15.98%和 17.83%。报告期内，发行人房屋出租板块毛利率分别为 82.15%、84.41%、85.15%和 16.20%，房屋出租板块毛利率较高主要系公司投资性房地产采用公允模式计量，不计提折旧费用所致。发行人 2021 年主营业务毛利率为 15.98%，较 2020 年度增加 1.83%，增加主要系发行人房屋销售板块毛利率在 2021 年增加所致。整体来看，发行人最近三年及一期的主营业务毛利率水平整体呈现波动上升趋势。

最近三年及一期，净资产收益率分别为 3.33%、2.81%、1.77%和 0.01%，平均总资产回报率分别为 1.65%、1.47%、0.98%和 0.28%。报告期内，发行人净资产收益率和平均总资产回报率良好，发行人的盈利状况符合城市基础设施建设行业的特点，收益率处于较为合理的水平，盈利能力较强。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 分别为 21,104.04 万元、24,630.70 万元、19,628.51 万元和 1,628.60 万元；发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.17 倍、1.02 倍、0.51 倍和 0.10 倍。发行人最近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数呈现波动趋势，发行人长期偿债能力有所提高。

2、发行人其他收益情况

发行人其他收益主要由政府补贴构成。最近三年及一期末，发行人分别实现

其他收益 9,007.13 万元、12,373.06 万元、5,312.25 万元和 0.00 万元。发行人作为潍坊经济区内基础设施建设的主要实施主体，业务具有一定的垄断性和可持续性，当地政府每年拨付一定规模的补贴以支持其基础设施建设等业务开展，该补贴具有一定的可持续性和稳定性。最近三年及一期，发行人其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补贴	-	5,286.86	11,400.00	3,400.89
产业发展补助	-	-	-	5,000.00
返还税费、补贴	-	25.39	973.06	473.92
大学生房租补贴	-	-	-	132.32
产业补助-房租补贴	-	-	-	-
合计	-	5,312.25	12,373.06	9,007.13

3、发行人非经常性损益情况

(1) 投资收益

最近三年及一期，发行人获得投资收益分别为 450.18 万元、5,953.67 万元、714.45 万元和 0.00 万元，在利润总额中的占比分别为 2.31%、26.76%、4.77%和 0.00%，发行人投资收益主要为可供出售金融资产在持有期间的投资收益和其他投资收益。2020 年度，发行人获得投资收益较 2019 年增加 5,503.49 万元，增幅为 1,222.51%，主要系发行人对外投资企业于 2020 年拨付分红及收到理财收入所致。最近三年及一期，发行人投资收益具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-6.91	-9.06	-6.15
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	132.60	278.11	456.33
其他投资收益	-	588.76	5,684.62	-
合计	-	714.45	5,953.67	450.18

(2) 公允价值变动损益

最近三年及一期，发行人实现公允价值变动损益分别为 3,011.07 万元、3,101.62 万元、4,269.56 万元和 0.00 万元，在利润总额中的占比分别为 15.42%、13.94%、28.49%和 0.00%，发行人公允价值变动损益为按公允价值计量的投资

性房地产。

2019 年，山东卓越全程土地房地产评估有限公司对公司苏杭花园小区内 16 套住宅、孵化园区内 7 栋工业厂房、4 栋办公楼进行评估，并出具了鲁卓越资评字【2020】第 13-02 号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益 3,011.07 万元，该报告基准日是 2019 年 12 月 31 日。

2020 年，山东卓越全程土地房地产评估有限公司对公司管委会大楼及附属楼和苏杭花园小区内 16 套住宅、孵化园区内 7 栋工业厂房、4 栋办公楼进行评估，并出具了鲁卓越资评报字【2021】第 13-08 号、鲁卓越资评报字【2021】第 13-09 号资产评估报告，公司据此确认了公允价值变动损益 3,101.62 万元，该报告基准日是 2020 年 12 月 31 日。

2021 年，山东卓越全程土地房地产评估有限公司对新松产业园 2 栋智慧展厅、1 栋科创大厦及 2 间车间、面积为 39,816.00 平方米的潍坊经济开发区管委会大楼及附属楼、位于潍坊市经济开发区泰祥路 69 号苏杭花园小区 16 套住宅和位于经济开发区月河路 3177 号孵化园区内 7 栋工业厂房和 4 栋办公楼进行评估，并出具了鲁卓越资评报字【2022】第 13-003 号、鲁卓越资评报字【2022】第 13-004 号资产评估报告、鲁卓越资评报字【2022】第 13-005 号，公司据此确认了公允价值变动损益 4,269.56 万元，该报告基准日是 2021 年 12 月 31 日。

（七）现金流量分析

发行人报告期内的主要现金流量指标情况

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	91,645.91	310,707.51	281,457.92	314,967.42
经营活动现金流出小计	93,228.44	307,837.60	337,293.55	310,666.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,582.53	2,869.91	-55,835.63	4,300.64
投资活动现金流入小计	-	132.60	5,962.51	456.33
投资活动现金流出小计	11,719.08	23,884.69	9,031.90	791.79
投资活动产生的现金流量净额	-11,719.08	-23,752.09	-3,069.39	-335.47
筹资活动现金流入小计	96,892.00	509,366.75	437,225.86	129,074.65
筹资活动现金流出小计	103,052.74	513,168.50	360,306.69	105,916.42

筹资活动产生的现金流量净额	-6,160.74	-3,801.75	76,919.16	23,158.24
现金及现金等价物净增加额	-19,462.35	-24,683.93	18,014.14	27,123.42
期末现金及现金等价物余额	32,632.82	52,095.18	76,779.11	58,764.97

最近三年及一期末，发行人现金及现金等价物余额分别为 58,764.97 万元、76,779.11 万元、52,095.18 万元和 32,632.82 万元，货币资金较为充裕。

1、经营活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 4,300.64 万元、-55,835.63 万元、2,869.91 万元和 -1,582.53 万元。发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，其中 2020 年度因工程支付款项较多，经营性净现金流由正转负，2021 年度主要系收到其他与经营活动有关的现金中增多和购买商品、接受劳务支付的现金流出减少，经营性净现金流由负转正。

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入规模分别为 314,967.42 万元、281,457.92 万元、310,707.51 万元和 91,645.91 万元；最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流出规模分别为 310,666.78 万元、337,293.55 万元、307,837.60 万元和 93,228.44 万元。

2、投资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -335.47 万元、-3,069.39 万元、-23,752.09 万元和 -11,719.08 万元。发行人报告期内投资活动产生的现金流量净额波动较大，其中 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月因在建工程支付现金增加，投资性净现金流表现为净流出状态。

3、筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 23,158.24 万元、76,919.16 万元、-3,801.75 万元和 -6,160.74 万元。发行人 2019-2020 年度筹资活动现金流均表现为净流入状态，主要系公司基础设施建设业务、房屋产开发与销售业务投入增长带来持续的融资需求增加，发行人通过发行公司债券和新增银行贷款等借款筹集业务扩张所需资金所致，这也表明发行人融资渠道较为畅通，具有良好的持续融资能力。2021 年度和 2022 年 1-3 月发行人筹资活动现金流净流出，主要系公司控制债务增速、优化债务结构，从而偿还部分债务所致。

整体来看，发行人现金流量结构较为合理，符合行业特征、公司自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计公司未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

七、发行人有息债务情况

（一）有息债务总额

最近三年及一期，发行人有息负债总额分别为 330,613.45 万元、647,766.42 万元、838,602.53 万元和 888,384.43 万元，有息债务主要包括短期借款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。发行人 2020 年度因发行私募公司债券和银行借款增加使得有息债务总额增幅较大，发行人偿债压力也因此上升。发行人有息负债结构如下表所示：

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	56,559.00	6.37	54,559.00	6.51	54,447.69	8.41	11,700.00	3.54
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	8,524.00	2.58
长期借款(含一年内到期)	394,950.40	44.46	405,030.46	48.30	358,837.22	55.40	242,966.27	73.49
应付债券(含一年内到期)	295,500.00	33.26	233,222.28	27.81	126,798.28	19.57	28,722.28	8.69
长期应付款(含一年内到期)	141,375.03	15.91	145,790.79	17.38	107,683.23	16.62	38,700.90	11.71
合计	888,384.43	100.00	838,602.53	100.00	647,766.42	100.00	330,613.45	100.00

（二）有息债务期限结构

从有息债务期限结构来看，发行人到期期限在一年以内的有息负债占比较低，有息债务到期期限大多在一年以上，整体债务期限结构较为合理。发行人截至 2022 年 3 月末的有息债务期限结构如下表所示：

单位：万元、%

年份	金额	占比
1 年以内	295,218.48	33.23
1-2 年	218,826.19	24.63
2-3 年	197,836.29	22.27
3-4 年	37,242.54	4.19

年份	金额	占比
4-5 年	31,434.47	3.54
5-6 年	17,341.84	1.95
6-7 年	13,752.18	1.55
7 年以上	76,732.44	8.64
合计	888,384.43	100.00

（三）信用融资与担保融资的结构

从有息负债信用融资与担保融资的结构来看，发行人有息债务以担保融资为主，担保融资金额合计 829,152.60 万元，占有息负债总额的比例为 93.33%。截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下表所示：

单位：万元

项目	担保融资	信用融资	合计
短期借款	56,559.00		56,559.00
其他流动负债			0.00
长期借款（含一年内到期）	394,950.40		394,950.40
应付债券	295,500.00		295,500.00
长期应付款（含一年内到期）	82,143.20	59,231.82	141,375.03
合计	829,152.60	59,231.82	888,384.43

（四）有息债务明细

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债明细情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	借款人	债权人/债券名称	贷款余额	起止日
1、短期借款				
1	潍坊承厚经贸有限公司	青岛银行	9,559.00	2021.4.21-2022.4.21
2	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	广发银行	12,000.00	2021.6.8-2022.6.7
3	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	恒丰银行	10,000.00	2021.7.30-2022.7.30
4	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	恒丰银行	2,950.00	2021.8.23-2022.7.30
5	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	恒丰银行	2,050.00	2021.9.9-2022.7.30
6	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊市鲁中金融资产运营管理	17,000.00	2021.12.30-2022.12.29

7	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊市鲁中金融资产运营管理	2,000.00	2022.2.21-2022.12.30
8	潍坊辰兴经贸有限公司	日照银行	1,000.00	2022.3.2 2023.3.2
小计			56,559.00	
2、长期借款				
1	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	1,727.65	2017.10.23-2022.10.23
2	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	中国农业发展银行	18,000.00	2016.1.15-2028.1.14
3	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	中国农业发展银行	3,450.00	2017.5.9-2022.5.6
4	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	中国农业发展银行	55,300.00	2017.6.30-2035.6.26
5	潍坊北辰方圆城市发展有限公司	中国农业发展银行	35,000.00	2017.11.30-2028.11.23
6	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	3,350.00	2019.4.30-2022.4.20
7	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	4,200.00	2019.11.25-2022.11.10
8	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	240.00	2020.4.27-2022.11.10
9	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	3,880.00	2021.4.28-2023.4.10
10	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	1,290.00	2021.6.30-2023.6.10
11	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	2,985.00	2021-9-30-2023-9-10
12	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	9,050.00	2021.12.24-2023.12.11
13	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	东营银行	940.00	2022.2.28-2024.2.18
14	潍坊北辰绿洲建设发展有限公司	青岛银行	22,500.00	2019.12.2-2022.12.2
18	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊银行潍徐路支行	5,144.00	2020.3.18-2023.3.18
19	潍坊禾硕健康管理有限公司	潍坊银行潍徐路支行	47,000.00	2020.3.26-2027.3.25
20	潍坊承厚经贸有限公司	威海商业银行	8,600.00	2020.3.16-2023.3.12
21	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	齐鲁银行潍坊分行	4,850.00	2020.5.15-2023.5.12
22	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	工商银行	1,343.75	2015.4.1-2023.3.30
23	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	农业发展银行	7,810.00	2017.4.27-2028.4.26
24	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	农业发展银行	20,000.00	2020.6.16-2030.6.14
26	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	齐鲁银行潍坊分行	9,400.00	2020.9.21-2023.9.17

27	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	齐鲁银行潍坊分行	10,000.00	2020.10.30-2023.9.17
28	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	齐鲁银行潍坊分行	10,000.00	2021.1.5-2023.9.17
38	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	350.00	2021.7.23-2023.7.23
41	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	潍坊农村商业银行奎文支行	10,900.00	2021.1.29-2024.1.28
43	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	23,590.00	2021.2.5-2023.2.4
44	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	6,400.00	2021.2.8-2023.2.7
48	潍坊辰松智能科技有限公司	交通银行	28,000.00	2021.9.18-2026.9.16
49	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	临商银行	9,450.00	2021.6.23-2024.6.22
50	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊银行五洲花园支行	10,000.00	2021.9.18-2023.9.8
51	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊银行五洲花园支行	5,000.00	2021.11.12-2023.11.3
52	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊银行五洲花园支行	4,750.00	2022.1.11-2024.2.4
53	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	潍坊银行五洲花园支行	10,450.00	2022.1.12-2024.10.15
小计			394,950.40	-
3、长期应付款				
1	潍坊市高端产业投资公司	国开行	3,000.00	2015.02-2040.02
2	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	国开行	3,700.00	2015.02-2040.03
3	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	国开行	4,230.00	2016.11-2041.11
4	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	国开行	2,430.00	2016.11-2041.11
5	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	国开行	10,949.00	2018.1.2-2043.1.2
6	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	国开行	7,707.00	2018.2.2-2043.2.2
7	潍坊市保障性住房建设投资有限公司	建设银行	3,715.82	2017.3.1-2037.2.28
8	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	山东通达金融租赁有限公司	3,333.33	2020.1.27-2023.1.26
9	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	山东通达金融租赁有限公司	5,000.00	2020.3.10-2023.3.10
10	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	1,791.93	2020.3.6-2023.3.5
11	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	14,682.05	2020.9.28-2025.9.28
12	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	2,620.00	2020.11.25-2022.11.25

	团有限公司			
13	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	1,250.00	2020.11.27-2022.11.27
14	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	6,040.00	2020.12.30-2022.12.30
15	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	11,330.00	2021.1.8-2023.1.8
16	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	1,090.00	2021.1.12-2023.1.12
17	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	3,600.00	2021.7.9-2023.7.9
18	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	1,100.00	2021.7.16-2023.7.16
19	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	350.00	2021.7.23-2023.7.23
20	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	2,020.00	2021.7.27-2023.7.27
21	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	600.00	2021.8.3-2023.8.3
22	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	中交雄安融资租赁有限公司	16,800.00	2020.6.23-2024.6.23
23	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	广东耀达融资租赁有限公司	3,447.56	2021.1.27-2024.1.27
24	潍坊鸿宇智能科技有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	7,088.33	2020.12.29-2024.12.27
25	农村人居环境整治工程地方政府债券资金	-	15,500.00	2021.4.27-2036.4.28
26	农村人居环境整治工程地方政府债券资金	-	8,000.00	2021.8.24-2036.8.25
小计			141,375.03	-
4、债券				
1	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	20 潍经投	87,000.00	2020.3.26-2023.3.25
2	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	20 鲁潍坊建投 ZR001	20,000.00	2021.1-2024.1
3	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	21 潍经 01	30,000.00	2021.2.24-2024.2.24
4	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	21 潍经 02	30,000.00	2021.4.9-2023.4.9
5	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	21 潍经 03	58,500.00	2021.9.29-2024.9.29
6	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	22 潍经 01	70,000.00	2022.1.10-2025.1.10
小计			295,500.00	-
合计			888,384.43	-

(五) 有息债务偿还压力测算

假设不考虑债券发行费用及利息摊销等因素，本期债券存续期内发行人的债务偿还压力测算如下表所示：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	合计
有息负债当年偿付规模	147,909.97	297,902.97	194,354.52	108,370.26	25,434.47	23,341.84	91,070.39	888,384.42
其中：银行借款偿还规模	98,814.92	111,919.91	74,512.02	34,930.02	25,434.47	23,341.84	67,570.39	436,523.57
信托计划偿还规模	9,910.00	50,080.00						59,990.00
已发行债券偿还规模		117,000.00	108,500.00	70,000.00				295,500.00
其他债务偿还规模	39,185.05	18,903.06	11,342.50	3,440.24			23,500.00	96,370.85
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	60,000.00	60,000.00
合计	147,909.97	297,902.97	194,354.52	108,370.26	25,434.47	23,341.84	151,070.39	948,384.42

注：假设本期债券不考虑提前行权；

八、关联方及关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人股东及实际控制人

发行人股东为潍坊三农创新发展集团有限公司（持股比例为 60.00%）和潍坊市寒亭区财政局（持股比例为 40.00%）。

发行人实际控制人为潍坊市国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 24 家，具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况/四、发行人重要权益投资情况/（一）控股子公司情况”。

3、合营、联营企业

截至 2022 年 3 月末，发行人合营企业、联营企业具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况/四、发行人重要权益投资情况/（二）发行人参股公司情况”。

4、其他关联方及关联关系

截至 2022 年 3 月末，发行人其他关联方如下：

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	山东恒盈资产运营管理有限公司	参股公司
2	山东北斗智慧信息产业有限公司	参股公司
3	潍坊市政通工程管理有限公司	参股公司
4	潍坊滨桥投资中心（有限合伙）	参股公司
5	潍坊市鲁中金融资产运营管理股份有限公司	参股公司
6	潍坊潍农惠商业保理有限公司	参股公司
7	潍坊滨城投资开发有限公司	同一股东控制下公司
8	潍坊院士谷管理有限公司	参股公司

（二）关联方交易

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

1、关联方应收应付款项

截至 2022 年 3 月末，发行人对潍坊三农创新发展集团有限公司的其他应付款为 30,000.00 万元。对潍坊滨城投资开发有限公司的其他应付款为 15,760.71 万元。

2、关联方担保

截至 2022 年 3 月末，发行人对潍坊滨城投资开发有限公司担保余额为 43,923.46 万元。

（三）关联交易制度

发行人制定了《关联交易决策制度》，对于关联交易的认定、关联交易的定价及决策程序、关联交易的回避和表决等做了明确的规定。该制度对规范公司的关联交易发挥了重要作用，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，同时符合国家有关会计制度及监管部门的相关要求。

九、承诺及或有事项

（一）对外担保

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 166,005.46 万元，占同期末净资产的比例为 21.98%。截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保人	被担保人	被担保人企业性质	担保余额	担保期限	担保类型	有无反担保措施	是否已经履行完毕	担保债权是否逾期
1	发行人	潍坊晟惠环境建设有限公司	国企	30,000.00	2020.09.27-2030.09.20	保证	无	否	否
2	发行人	潍坊晟惠环境建设有限公司	国企	20,000.00	2021.1.15-2030.09.20	保证	无	否	否
3	发行人	潍坊理工学院	高校	3,000.00	2022.03.03-2022.09.30	保证	有	否	否
4	发行人	潍坊理工学院	高校	4,700.00	2021.8.11-2022.8.10	保证	有	否	否
5	发行人	潍坊理工学院	高校	15,000.00	2020.08.31-2030.08.21	保证	有	否	否
6	发行人	潍坊理工学院	高校	2,743.00	2021.6.25-2028.12.28	保证	有	否	否
7	发行人	潍坊理工学院	高校	3,002.00	2021.7.27-2028.12.28	保证	有	否	否
8	发行人	潍坊理工学院	高校	4,000.00	2021.7.15-2028.12.28	保证	有	否	否
9	发行人	潍坊理工学院	高校	1,030.00	2021.6.29-2028.12.28	保证	有	否	否
10	发行人	潍坊理工学院	高校	7,000.00	2021.11.24-2029.6.21	保证	有	否	否
11	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	2,570.75	2020.8.28-2025.8.28	保证	无	否	否
12	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	2,570.75	2020.8.28-2025.8.28	保证	无	否	否
13	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	23,680.00	2021.02.10-2023.02.10	保证	无	否	否
14	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	6,130.00	2021.03.05-2023.03.05	保证	无	否	否
15	发行人	潍坊达川建筑配套工程有限公司	民企	800	2022.03.10-2023.03.10	保证	无	否	否
16	发行人	山东滨袁农业科技有限公司	国企	20,000.00	2022.01.01-2029.12.21	保证	无	否	否
17	发行人	山东滨袁农业科技有限公司	国企	2,000.00	2022.03.25-2029.12.21	保证	无	否	否
18	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	8,971.96	2021.01.05-2024.01.05	保证	无	否	否

19	发行人	潍坊亿燃天然气有限公司	国企	4,000.00	2022.2.7-2023.01.24	保证	无	否	否
20	发行人	潍坊北辰美嘉城市发展有限公司	国企	4,807.00	2022.1.24-2023.1.24	保证	无	否	否
合计	-	-	-	166,005.46	-	-	-	-	-

注：根据潍坊滨城投资开发有限公司 2021 年度审计报告披露，潍坊滨城投资开发有限公司持有山东滨袁农业科技有限公司 34.13% 的股权，占山东滨袁农业科技有限公司表决权比例 51.00%，潍坊滨城投资开发有限公司能够实际控制山东滨袁农业科技有限公司的财务以及经营决策，因此潍坊滨城投资开发有限公司将山东滨袁农业科技有限公司纳入合并范围。故山东滨袁农业科技有限公司为纳入潍坊滨城投资开发有限公司合并范围的子公司，实际控制人为潍坊市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保集中度情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	被担保方企业性质	合计担保金额	占比	是否已经履行完毕	担保债权是否逾期
1	发行人	潍坊晟惠环境建设有限公司	国企	50,000.00	30.12	否	否
2	发行人	潍坊滨城投资开发有限公司	国企	43,923.46	26.46	否	否
3	发行人	潍坊理工学院	高校	40,475.00	24.38	否	否
4	发行人	山东滨袁农业科技有限公司	国企	22,000.00	13.25	否	否
5	发行人	潍坊北辰美嘉城市发展有限公司	国企	4,807.00	2.90	否	否
6	发行人	潍坊亿燃天然气有限公司	国企	4,000.00	2.41	否	否
7	发行人	潍坊达川建筑配套工程有限公司	民企	800.00	0.48	否	否
合计				166,005.46	100.00	-	-

注：根据潍坊滨城投资开发有限公司 2021 年度审计报告披露，潍坊滨城投资开发有限公司持有山东滨袁农业科技有限公司 34.13% 的股权，占山东滨袁农业科技有限公司表决权比例 51.00%，潍坊滨城投资开发有限公司能够实际控制山东滨袁农业科技有限公司的财务以及经营决策，因此潍坊滨城投资开发有限公司将山东滨袁农业科技有限公司纳入合并范围。故山东滨袁农业科技有限公司为纳入潍坊滨城投资开发有限公司合并范围的子公司，实际控制人为潍坊市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人对外担保金额和占比较高的主要被担保方潍坊晟惠环境建设有限公司、潍坊滨城投资开发有限公司和潍坊理工学院的基本情况如下：

1、潍坊晟惠环境建设有限公司

潍坊晟惠环境建设有限公司成立于 2019 年 9 月 27 日，注册资本 15,000 万元，经营范围包括环境工程设计、施工；建筑工程、市政工程、水利水电工程、

公路工程、通信工程、园林绿化工程、装饰工程、钢结构工程、土石方工程、管道工程、建筑幕墙工程、消防工程、体育场地设施工程、建筑智能工程的施工；生活垃圾收集、运输、处理；天然气管道建设、维护及相关技术咨询服务；污水处理；燃气用具的安装、维修及销售；畜禽粪污处理；生产、销售：饲料、肥料；废旧物资回收、加工、销售；城市生活垃圾经营性服务；农林牧渔业废弃物综合利用；污泥处理及再生利用；再生资源回收利用；新能源技术研发、技术咨询、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2021 年末，潍坊晟惠环境建设有限公司总资产规模为 10.80 亿元，净资产规模为 3.49 亿元；2021 年度，潍坊晟惠环境建设有限公司实现营业收入 0.00 亿元，实现净利润-30.95 万元。

2、潍坊滨城投资开发有限公司

潍坊滨城投资开发有限公司成立于 2005 年 8 月 17 日，注册资本 300,000.00 万元，经营范围包括以自有资金对城乡基础设施建设进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；城乡基础设施建设；房地产开发、建筑工程施工、道路建设、园林绿化、水利工程建设；房屋租赁。（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 年末，潍坊滨城投资开发有限公司总资产 637.47 亿元，净资产 223.99 亿元；2021 年度，潍坊滨城投资开发有限公司实现营业收入 38.97 亿元，实现净利润 3.42 亿元，整体经营情况良好。

3、潍坊理工学院

潍坊理工学院创办于 2005 年 6 月，是经国家教育部和山东省人民政府批准设立的全日制普通本科高校。学校设有主校区（青州）和中心校区（潍坊），总占地 1600 余亩，规划建筑面积 70 余万平方米。其中，主校区坐落于青州市，占地 1100 余亩，规划建筑面积 40 余万平方米。中心校区坐落于潍坊市，占地 600 余亩，规划建筑面积 30 万平方米。学校下设潍坊理工学院科学技术研究院和潍坊潍理工综合高中两个独立法人机构。科学技术研究院通过人工智能、新能源、现代农业与环境三个研究所开展科技研发、技术咨询、成果转化等业务。2021 年末，潍坊理工学院总资产 26.29 亿元，净资产 17.73 亿元；2021 年度，潍坊理工学院实现收入 2.32 亿元，净资产变动额 1.34 亿元，整体经营情况良好。

发行人被担保方中的潍坊理工学院和潍坊达川建筑配套工程有限公司系民营企业。其中潍坊理工学院是经国家教育部和山东省人民政府批准设立的全日制普通本科高校，也是潍坊市重点引入项目，经山东潍坊经济开发区管委会统筹协调，由发行人对其进行担保以支持其融资和发展，潍坊理工学院以学校建筑物、附属设备、其他固定资产等作为反担保。潍坊达川建筑配套工程有限公司系发行人参股公司，发行人对其进行担保以支持其融资和发展。发行人上述对民营企业担保均经过董事会审议并形成会议纪要，符合公司章程的相关规定。

发行人目前对外担保对象以潍坊市国有企业为主、以民营企业及民办学校为辅。报告期内，发行人上述对外担保未发生过违约情形，未出现过代偿情形，发行人不存在追偿及损失情形。上述被担保企业当前经营以及财务情况正常，发行人未来发生代偿的可能性较小，发行人也将密切跟踪被担保企业的生产经营情况来控制对外担保风险。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为其他企业发债提供担保或者差额补偿的情况。

（二）受限资产

截至 2021 年末，发行人受限资产总额为 358,735.73 万元。截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产总额为 355,674.56 万元，较上年末减少 0.85%，发行人受限资产主要由货币资金、存货、固定资产和投资性房地产构成，占同期末总资产的比例为 16.85%。发行人及下属子公司截至 2022 年 3 月末的受限制资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
银行存款	95,000.00	存单质押
其他货币资金	23,000.00	票据保证金
其他货币资金	246.27	农民工工资保证金
存货	149,349.06	借款抵押
固定资产	3,703.42	借款抵押
投资性房地产	84,375.81	借款抵押
合计	355,674.56	-

（三）发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2022 年 3 月末，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件和行政处罚事项。

（四）承诺事项和资产负债表日后事项

截至 2022 年 3 月末，发行人及其子公司不存在影响其持续经营的重大承诺事项、重大资产负债表日后事项及其他重要事项。

第六节 发行人信用状况

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

东方金诚认为，潍坊市经济财政实力很强，潍坊经开区以新材料、食品和装备制造为主导产业已形成了一定的产业集群效应；公司是潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，相关业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关方的有力支持；中合担保对本期债券提供的连带责任保证具有很强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司在建项目存在较大的资本支出压力；资产流动性较差；中短期偿债压力很大，资金来源主要依靠筹资活动现金流。综合分析，东方金诚认为，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、潍坊市地区经济保持增长，经济总量位居山东省第四位，整体经济和财政实力很强；潍坊经开区为省级开发区，以新材料、食品和装备制造为主导的产业已形成了一定的产业集群效应；

2、公司主要从事潍坊经开区内基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务，相关业务具有很强的区域专营性；

3、作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，公司在资金注入、资产划拨和政府补助等方面得到了股东及相关方的有力支持；

4、中合担保对本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

1、公司在建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，且存货中部分土地尚未办妥产权证书，资产流动性较差；

3、公司全部债务继续快速增长，中短期偿债压力很大，随着项目建设持续推进，预计未来债务规模或将继续上升；

4、公司经营性现金流受往来款影响较大，资金来源主要依靠筹资活动现金流。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2022年潍坊经济zone城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与潍坊经济zone城市建设投资发展集团有限公司和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括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，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站（<http://www.dfratings.com>）和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

三、发行人历史信用评级情况

近三年以来，发行人历次主体信用评级情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-06-07	AA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2021-06-29	AA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2021-06-23	AA	稳定	维持	中证鹏元
主体评级	2021-01-22	AA	稳定	首次	大公国际

主体评级	2020-06-29	AA	稳定	维持	中证鹏元
主体评级	2019-08-01	AA	稳定	首次	中证鹏元

四、发行人银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要金融机构授信额度 517,564.00 万元，已使用额 432,854.00 万元，剩余额度 84,710.00 万元。截至 2022 年 3 月末，发行人授信情况明细表如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
中国农业发展银行	168,860.00	148,860.00	20,000.00
青岛银行股份有限公司	43,559.00	36,559.00	7,000.00
东营银行股份有限公司	26,145.00	25,935.00	210.00
中国工商银行股份有限公司	10,000.00	8,600.00	1,400.00
潍坊农村商业银行股份有限公司	12,000.00	11,000.00	1,000.00
潍坊银行股份有限公司	82,500.00	72,700.00	9,800.00
威海市商业银行股份有限公司	9,000.00	8,700.00	300.00
广发银行股份有限公司	12,000.00	12,000.00	-
齐鲁银行股份有限公司	35,000.00	35,000.00	-
日照银行	21,000.00	21,000.00	-
交通银行	28,000.00	28,000.00	-
临商银行	24,500.00	9,500.00	15,000.00
恒丰银行	45,000.00	15,000.00	30,000.00
合计	517,564.00	432,854.00	84,710.00

五、发行人信用记录

截至本募集说明书出具日，发行人最近三年不存在信用违约情况。

六、发行人存续期债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行债券产品如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券类型	证券简称	发行规模	期末余额	发行期限	起息日期	到期日期	利率
------	------	------	------	------	------	------	----

私募债	20 潍经投	8.70	8.70	3	2020/03/26	2023/03/26	7.00
债权融资计划	20 鲁潍坊建设 ZR001	2.00	2.00	3	2021/01/05	2024/01/05	6.70
私募债	21 潍经 01	3.00	3.00	3	2021/02/24	2024/02/24	7.00
私募债	21 潍经 02	3.00	3.00	2	2021/04/09	2023/04/09	6.50
私募债	21 潍经 03	5.85	5.85	3	2021/09/29	2024/09/29	6.50
私募债	22 潍经 01	7.00	7.00	3	2022/01/10	2025/01/10	6.50

“20 潍经投”募集资金中的 2.8 亿元用于杏冢子片区棚户区改造项目投资建设、3.3 亿元用于永康片区（西区）项目投资建设、2.6 亿元用于补充公司营运资金。截至本募集说明书签署日，“17 鲁潍坊建设 ZR001”募集资金已使用完毕，扣除发行费用后募集资金的使用与募集说明书约定的用途一致。

“20 鲁潍坊建设 ZR001”募集资金全部用于偿还公司银行贷款。截至本募集说明书签署日，“20 鲁潍坊建设 ZR001”募集资金已使用完毕，资金使用情况与募集说明书约定的用途一致。

“21 潍经 01”募集资金全部用于偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，“21 潍经 01”募集资金已使用完毕，扣除发行费用后募集资金的使用与募集说明书约定的用途一致。

“21 潍经 02”募集资金全部用于偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，“21 潍经 02”募集资金已使用完毕，扣除发行费用后募集资金的使用与募集说明书约定的用途一致。

“21 潍经 03”募集资金全部用于偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，“21 潍经 03”募集资金已使用完毕，扣除发行费用后募集资金的使用与募集说明书约定的用途一致。

“22 潍经 01”募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书签署日，“22 潍经 01”募集资金已使用完毕，资金使用情况与募集说明书约定的用途一致。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债务融资工具未处于违约或者延迟支付本息的状态。

发行人未发行过企业债券，本期债券为发行人首次申请发行企业债券。截至

本募集说明书签署日，除本期债券外，发行人及其子公司不存在已获批未发行、或处于申报通道内的企业债券。

第七节 增信情况

为保障本期债券的偿付安全，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人聘请中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了坚固保障。除本期债券担保业务外，中合中小企业融资担保股份有限公司与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

一、中合担保基本情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

成立日期：2012 年 7 月 19 日

注册资本：717,640.00 万元整

统一社会信用代码：91110000717885096X

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号楼 17 层

法人代表：曾杰

企业类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、中合担保财务情况

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对中合担保 2021 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了毕马威华振审字第 2204190 号无保

留意见的审计报告。中合担保 2022 年 1-3 月财务报表未经审计。非经特别说明，本募集说明书中所引用的中合担保财务数据均引自上述审计报告和未经审计的财务报表。中合担保 2021 年度及 2022 年 1-3 月的主要财务数据如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日/ 2022 年 1-3 月	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年 1-12 月
总资产	831,592.81	835,481.71
总负债	94,430.33	104,150.02
所有者权益	737,162.48	731,331.69
营业收入	11,079.06	59,074.05
利润总额	7,139.63	18,738.67
净利润	5,830.06	15,812.41
经营活动产生的现金流量净额	1,931.22	-9,943.10
投资活动产生的现金流量净额	-45,073.71	-14,672.47
筹资活动产生的现金流量净额	-6,413.70	32,129.44
期末现金及现金等价物余额	8,949.28	58,535.52
资产负债率	11.36	12.47

截至 2021 年末，中合担保经审计的合并口径资产总额为 835,481.71 万元，所有者权益为 731,331.69 万元，其中归属于母公司所有者权益为 731,331.69 万元；2021 年度实现营业收入 59,074.05 万元，实现净利润 15,812.41 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 15,812.41 万元。

截至 2022 年 3 月末，中合担保经审计的合并口径资产总额为 831,592.81 万元，所有者权益为 737,162.48 万元，其中归属于母公司所有者权益为 737,162.48 万元；2022 年 1-3 月度实现营业收入 11,079.06 万元，实现净利润 5,830.06 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 5,830.06 万元。

中合担保公司详细财务数据详见：

附表八：担保人 2021 年未经审计的合并资产负债表和 2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表；

附表九：担保人 2021 年未经审计的合并利润表和 2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表；

附表十：担保人 2021 年未经审计的合并现金流量表和 2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表。

三、中合担保资信情况

中合担保于 2012 年 7 月在国家工商行政管理总局注册设立，注册资本 71.76 亿元人民币，是目前国内注册资本最大的担保机构之一。中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目，是中外合资的跨区域融资担保机构。2010 年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”，国家发展和改革委员会为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保目前股东中既包括政府全资拥有的政策性银行、大型国有企业、民营中小企业，也包括国际知名金融集团和企业，多元化的股权结构设置有助于中合担保建立现代化的公司治理机制，并打下市场化运营的基础。

中合担保的设立是落实《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力于发展为中国融资担保行业的领军型企业。截至 2021 年末，中合担保期末担保业务在保余额 423.25 亿元，担保业务规模行业排名靠前。

基于中合担保强大的资本实力和股东背景，清晰的发展战略，中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估有限公司等评定中合担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、担保情况

截至 2022 年 6 月末，中合担保融资担保责任余额为 312.26 亿元，按 2022 年 6 月末扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资 0.00 亿元后的净资产 74.05 亿元计算，融资担保放大倍数为 4.22 倍，未超过公司净资产的 10.00 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量方法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”；第十

八条“融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时,应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资”,以及《融资担保公司监督管理补充规定》(以下简称“《补充规定》”)第三条“本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”的监管规定。

本期债券发行规模上限为 6.00 亿元,被担保人主体信用评级为 AA 级,担保责任余额按 60%计算即 3.60 亿元,未超过净资产 10%的指标要求,符合《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量方法》第十六条:“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的 60%计算”,以及上述《融资担保责任余额计量方法》第十八条和《补充规定》第三条的监管规定。

截至本募集说明书说明签署日,中合担保仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务,不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。中合担保截至 2022 年 6 月末对同一被担保人的融资担保责任余额符合上述监管指标要求。本次债券发行后,仍然满足上述融资担保方法倍数指标和集中度指标要求。

五、中合担保发行债券情况

截至本募集说明书签署日,中合担保已发行债券具体情况如下:

单位:亿元、年、%

证券名称	起息日	发行期限	发行期限	发行规模	当前余额	债项/主体评级	票面利率	证券类别
16 中合 01	2016/09/02	6	6.00	8.00	0.00	AAA/AAA	3.39	一般公司债
15 中合 01	2015/12/25	7	7.00	7.00	0.00	AAA/AAA	3.6	一般公司债

截至本募集说明书签署日,中合担保已发行债券已全部兑付,不存在已发行尚未兑付的债券。

六、担保函的主要内容

中合担保已签发《担保函》,对本期债券的本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。《担保函》的主要内容如下:

被担保的债券种类、数额：被担保的本期债券为 7 年期企业债券，发行面额总计不超过人民币陆亿元（小写：¥ 600,000,000.00，以国家发改委最后注册的期限、金额为准）。

债券的还本付息方式：本期债券分期发行，每期每年付息一次，每期到期一次性还本，最后一期到期利息随本金一起支付，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券的到期日：担保函项下的本期债券到期日为该债券正式发行时募集说明书规定的债券本金到期日。发行人应按照该债券募集说明书的规定清偿全部债券本金和利息。

保证的方式：担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

保证责任的承担：在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如本期债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。发行人或其他主体因欺诈发行、虚假陈述等事由而有义务向债券持有人支付的款项不在保证范围内。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第六条规定的范围内继续承担保证责任。

主债权的变更：本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人书面同意。未经担保人书面同意而加重担保人的保证责任的，担保人对该加重部分免除保证责任。

加速到期：在担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

担保函的生效：担保函自签发之日生效，在担保函第七条规定的保证期间内不得变更或撤销。但如自担保函签发之日起满二年本期债券仍未发行完毕，则仅届时已发行完毕的债券受本担保函保障。

七、中合担保与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据中合担保与发行人签订的《委托担保合同》，以及中合担保出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。本期债券的债券持有人变更的，担保人对变更后的债券持有人继续按照担保函承担保证责任。

当发行人未履行主债务，担保人履行担保义务而为甲方垫款向债权人进行代偿支付时，担保人对发行人及其继承人、受让人有绝对的追索权，不受发行人接受上级单位任何指令和发行人与任何单位签订的任何协议、文件的影响。担保人向债权人承担代偿责任的，发行人应当无条件地向担保人清偿全部代偿款项以及应付资金占用费、违约金、损害赔偿金及其他应付费用的。

八、担保协议及程序的合法合规性

中合担保是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人，根据《中华人民共和国民法典》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。中合担

保出具的《担保函》内部合法有效，并可依条款执行，符合《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

发行人已与中合担保签订《委托担保合同》，约定由中合担保公司对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人与中合担保签订的《委托担保合同》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，担保协议及程序合法有效。

九、反担保情况

本次债券由发行人子公司潍坊辰达置业发展有限公司以鲁（2021）潍坊市寒亭区不动产权第 0019414 号、鲁（2021）潍坊市寒亭区不动产权第 0019412 号土地使用权向中合中小企业融资担保股份有限公司提供抵押反担保，已签署《土地使用权抵押合同》，并办理土地使用权抵押登记；由控股股东潍坊三农创新发展集团有限公司向中合中小企业融资担保股份有限公司提供连带责任保证作为反担保，已签署《保证反担保合同》。

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。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵销

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，本期债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

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，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅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）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网公开披露。

二、存续期内的信息披露安排

发行人进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

（一）存续期内定期信息披露

公司将按照以下要求持续披露信息：

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内临时信息披露

发生以下任何事项，发行人应当进行重大事项信息披露，包括：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- (3) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (4) 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- (5) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- (6) 公司发生重大资产报废；
- (7) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司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；
- (18) 公司法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人、资信评级机构；
- (25) 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；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

三、本期公司债券本息兑付信息披露

发行人将在本次公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

四、发行人的信息披露管理制度

为规范发行人的披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，保护投资者合法权益，发行人依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及公司章程等有关规定制定了公司债券信息披露管理制度。该制度明确规定了信息披露的范围和标准，信息披露事务的管理与实施和信息披露流程等内容。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

- 1、董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定及时履行报告义务；
- 2、董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务：负责起草、编制公司定期报告和临时报告；负责完成信息披露申请及发布；负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，信息披露事务负责人有权参加董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（三）董事和董事会、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及信息披露事务负责人履行信息披露义务。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现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。

高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（四）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司主要负责人承担子公司应披露信息报告的责任。子公司主要负责人应将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

五、债券本息兑付办法

（一）本金的兑付

1、本期债券为到期一次还本。本期债券的兑付日为 2029 年 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该注销部分债券的兑付日即行权年度的 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的

第 1 个工作日)。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理，已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（二）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

本期债券存续期内每年的 12 月 2 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理，已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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。

第十节 投资者保护机制

发行人为保护投资者利益制定了有效措施，包括签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》和签订《资金账户监管协议》。

一、违约责任与解决机制

（一）违约情形

发生以下事件构成本期债券的违约情形：

- 1、在本期债券到期时，发行人未能按约定足额偿付到期应付本金。
- 2、发行人未能按照约定支付本期债券的到期利息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押/质押权利以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或拟进行资产重组以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（除上述条款第1至3项的违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权人书面通知，或经单独和/或合计代表30%以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未得到纠正；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 6、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权人因发行人违约事件承担相

关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应

明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

(2) 重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

(3) 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行

为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为规范潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券（“本期债券”）债券持有人（“债券持有人”）会议（“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定本规则。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（4）决定变更债权代理人；

（5）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当第七条中有权机构或人士提议召开债券持有人会议时，应书面通知债权代理人（债权代理人自行提议召开的

情形除外），债权代理人应自其知悉或作出该等提议之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）变更《募集说明书》的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息；
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）变更、解聘债权代理人；
- （5）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （3）单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债券持有人会议的召集方式规定如下：

（1）发生第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（2）发生第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（3）发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（4）会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

(5) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

(6) 发生第七条规定的事项之日起 15 日内，单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

5、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

6、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

7、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

9、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表

人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容:

(1) 代理人的姓名;

(2) 是否具有表决权;

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限;

(5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示,债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议,则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人,负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人,监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时,应由监票人负责计票、监票,律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票、网络、传真或邮件投票相结合的表决方式。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录

包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

(五) 附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人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。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

三、聘请债权代理人

发行人与兴业银行股份有限公司潍坊分行签订了《债权代理协议》，由兴业

银行股份有限公司潍坊分行担任本期债券的债权代理人。《债权代理协议》的主要内容等内容详见本募集说明书“第十一节 债权代理人”部分的介绍。

四、签订《资金账户监管协议》

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与兴业银行股份有限公司潍坊分行签订了《账户及资金监管协议》，兴业银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券募集资金监管银行，对发行人为本期债券在兴业银行股份有限公司潍坊分行开立的募集资金使用专项账户和偿债资金专项账户进行监管，确保资金安全。对于不符合募集说明书约定的募集资金用途的用款申请，兴业银行股份有限公司潍坊分行有权否决。当偿债资金专项账户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，兴业银行股份有限公司潍坊分行有义务监管偿债资金专项账户，不得允许发行人自行支配偿债资金专项账户的资金。

投资者在作出相关决策时，请查阅《账户及资金监管协议》的全文。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《账户及资金监管协议》的所有约定。

第十一节 债权人代理人

一、债权人代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权人代理人的名称及基本情况

债权人代理人：兴业银行股份有限公司潍坊分行

住所：潍坊市高新区东风东街 4899 号 2 号楼

法定代表人：马金旭

联系人：李晗、齐勇

联系地址：潍坊市高新区东风东街 4899 号 2 号楼

联系电话：0536-3316711

传真：-

邮政编码：261000

（二）《债权代理协议》签订情况

为有效保护本期债券投资者的利益，发行人聘请兴业银行股份有限公司潍坊分行作为债权人代理人，并签订了《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），确保债券持有人利益。

二、债权代理协议主要内容

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意兴业证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利与义务

1、按照国家有关主管部门注册同意的本期债券募集说明书中承诺事项，认

真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露债权代理协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债券债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《潍坊经济zone城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据债权代理协议的规定，对债权代理人履行债权代理协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内将该重大事件书面报告债权代理人。该等重大事件包括：

（1）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）企业变更财务报告审计机构、债权代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；

（3）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；

（4）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；

（5）企业控股股东或者实际控制人变更；

（6）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；

（7）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）企业股权、经营权涉及被委托管理；

- (10) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 企业转移债券清偿义务；
- (13) 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；
- (14) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 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；
- (19) 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；
- (20) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(二) 债权代理人的权利与义务

为维护本期债券债权人利益，债权代理人代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

1、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债券持有人会议规则》（见附件）协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、监督发行人的募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，

督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权人代理人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、签署《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券账户及资金监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议。

5、应根据债权代理协议约定维护债券持有人的利益，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。

6、按照债券审批及上市机关要求，履行债权代理人职责，出具相关报告等。

（二）债权人代理人享受以下权利：

经与发行人协商并经发行人确认后，向发行人收取债权人代理人为履行债权人代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权人代理人提出要求并经发行人确认后及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权人代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

（三）协议的未尽事宜、生效和文本

1、债权代理协议未尽事宜按我国债券交易及管理的有关法规办理。

2、债权代理协议于双方有权代理人签章并加盖单位公章后生效，至本期债券本息清偿完毕止。发行人申请发行债券的申报材料未获主管机关注册同意或发行人未公告发行本期债券，债权代理协议自然解除，互不承担违约责任。

3、在募集说明书公开发布前，未经债权代理协议双方一致同意，任何一方均无权单独对外披露债权代理协议内容。

4、债权代理协议的修改、变更须经协议双方达成一致，并订立书面协议。

第十二节 法律意见

发行人聘请山东英拓律师事务所担任本期债券的发行人律师。山东英拓律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。山东英拓律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人已就本期债券发行履行了其章程规定的内部审核程序，发行人的股东会决议合法有效。本期债券已取得国家发改委的注册同意。

二、发行人系在中国境内依法设立合法存续的有限公司，具有发行本期债券的主体资格。

三、本期债券的发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件。

四、本期债券发行募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向。

五、发行人设立的程序、资格、条件及方式等均符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准，合法有效；发行人股东依法合法存续，具备法律、法规和规范性文件规定的担任股东的资格；发行人股东所持的股权不存在质押、冻结和其他权利受限的情形，不存在重大权属纠纷。

六、发行人拥有独立的业务，资产完整、权属明确，在资产、人员、机构和财务等方面具有独立性，具备完整的经营管理体系，能直接面对市场自主经营，在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍。

七、本次发行的主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所具备为发行人提供相应中介服务的资格。

八、发行人报告期内，不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险。

第十三节 发行有关机构

一、发行人：潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司

住所：山东省潍坊市潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器 3 楼 308 房间

法定代表人：李斌

联系人：阚光阔

联系地址：山东省潍坊市潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器 3 楼 308 房间

联系电话：0536-8160778

传真：0536-8161817

邮政编码：261057

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、程晓东、李子豪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层

联系电话：010-66290192

传真：010-66290220

邮政编码：100020

（二）分销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：黄海洲

联系人：丁远震

联系地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦
2401

联系电话：13671341166

传真：0755-82545555

邮政编码：518000

三、资金监管人/债权代理人：兴业银行股份有限公司潍坊分行

营业场所：潍坊市高新区东风东街 4899 号 2 号楼

负责人：马金旭

经办人员：李晗、齐勇

办公地址：潍坊市高新区东风东街 4899 号 2 号楼

联系电话：0536-3316711

传真：-

邮政编码：261000

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-66061871、66061875

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）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

六、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

首席执行事务合伙人：王增明

经办会计师：解乐、赵国超、赵建华

联系人：孙永永

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 20 层

联系电话：010-51716767、0531-86976866

传真：010-51716767、0531-86976800

邮政编码：100036

七、资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：于玺、杨昭琦

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

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

八、发行人律师：山东英拓律师事务所

住所：潍坊市东风东街5166号天马国际大厦23层

负责人：冯建新

联系人：郎玉平、尹传亮

联系地址：潍坊市东风东街5166号天马国际大厦23层

联系电话：13721978291/13863661806

传真：-

邮政编码：261061

九、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙12号楼17层

法定代表人：曾杰

联系人：秦艳红

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街丙12号楼17层

电话：010-59010888

传真：010-59010725

邮政编码：100022

第十四节 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向经批准的证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通的申请。

二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，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、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

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；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市场公开发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《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）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期

债券承销团成员联系，机构投资者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。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和交易。

三、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员在银行间市场向中华人民共和国境内专业投资者（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 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

四、认购人承诺

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）被视为做出以下承诺：

（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）投资者同意兴业银行股份有限公司潍坊分行作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券的监管银行、债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（五）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效

决议，所有投资者（包括出席会议、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。

（六）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。

（七）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该等债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、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；

3、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；

4、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。

5、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行本期债券的条件。

法定代表人：


李斌

潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司




2022年11月28日

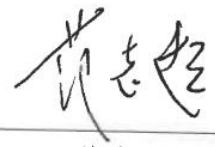
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其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。

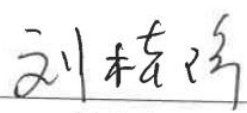
全体董事及高级管理人员签字：


李斌


张建攀


范志超


刘建


刘桂珍

全体监事签字：


阚光阔

潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司



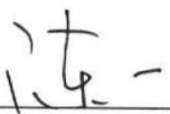
2022年11月28日

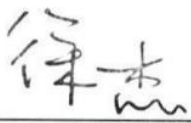
主承销商声明

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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人：


陈 一


徐 杰

法定代表人（或授权代表）：


杨华辉



2022 年 11 月 28 日

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亚太审字(2019)020087号、中审亚太审字(2020)020187号和中审亚太审字(2021)020701号标准无保留意见审计报告内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师:



解 乐



赵国超



赵建华

会计师事务所负责人:



王增明

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



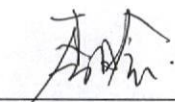
2022年11月28日

债权代理人声明

我单位承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及《债权代理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，我单位承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己的名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。

我单位承诺，在债权代理期间因债权代理人拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：


李 晗

法定代表人或负责人：



马金旭

兴业银行股份有限公司潍坊分行



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：

郭玉平

孙磊

高印江

律师事务所负责人（签字）：

冯迎松



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书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。募集说明书中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）： 于玺 杨昭琦
于玺 杨昭琦

评级机构负责人（签字）： 张明

东方金诚国际信用评估有限公司



第十六节 备查文件和查询地址

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的同意注册文件；
- (二) 《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2019-2021 年未经审计的财务报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 山东英拓律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》；
- (七) 《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》；
- (八) 《潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券账户及资金监管协议》。
- (九) 中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司

法定代表人：李斌

住所：山东省潍坊市潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器
3 楼 308 房间

信息披露事务负责人：刘桂珍

联系人：阚光阔

电话：0536-8160778

传真：0536-8161817

（二）主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、程晓东、李子豪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层

联系电话：021-38565511

传真：021-38565900

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书全文。以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》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 年潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司
农村产业融合发展专项债券发行网点表**

序号	承销团成员	地点	联系地址	联系人	电话
1	兴业证券股份有限公司▲	上海	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 10 楼	刘媛凤	021-68982243
2	五矿证券有限公司▲	深圳	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401	丁远震	0755-82545555

附表二：发行人 2019-2021 年未经审计的合并资产负债表和
2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,508,790,925.50	1,733,414,460.67	1,301,253,806.65	800,295,392.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-	-
衍生金融资产			-	-
应收票据	21,295,193.37	20,700,000.00	90,605,074.09	4,379,689.87
应收账款	330,836,832.12	322,442,528.22	198,194,923.99	130,075,679.26
预付款项	1,869,161,218.43	1,691,758,019.12	1,730,750,557.00	729,824,023.47
其他应收款	4,384,417,666.08	3,949,432,460.89	3,562,757,315.41	2,255,786,391.19
存货	9,850,709,362.64	9,415,548,115.20	8,586,735,509.44	7,240,610,721.10
持有待售资产			-	-
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	421,437,779.77	408,334,148.50	297,631,611.69	11,654,785.99
流动资产合计	18,386,648,977.91	17,541,629,732.60	15,767,928,798.27	11,172,626,683.47
非流动资产：				
可供出售金融资产			81,100,000.00	81,100,000.00
持有至到期投资			-	-
长期应收款			-	-
长期股权投资	9,778,874.63	9,778,874.63	9,847,940.43	9,938,510.71
其他权益工具投资	49,100,000.00	49,100,000.00	-	-
其他非流动金融投资	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
投资性房地产	1,371,310,573.27	1,371,310,573.27	865,188,069.85	567,404,622.60
固定资产	67,359,337.24	52,873,024.62	54,472,256.80	314,098,067.41
在建工程	363,945,983.41	314,054,364.39	98,969,262.45	39,208,158.68
生产性生物资产			-	-
油气资产			-	-
无形资产			-	-
开发支出			-	-
商誉			-	-

长期待摊费用	10,691,910.77	10,845,369.24	8,502,184.27	4,051,116.13
递延所得税资产	32,577,827.76	32,577,827.76	13,637,365.55	8,211,963.64
其他非流动资产	810,978,153.44	810,978,153.44	976,480,000.00	976,480,000.00
非流动资产合计	2,725,742,660.52	2,661,518,187.35	2,108,197,079.35	2,000,492,439.17
资产总计	21,112,391,638.43	20,203,147,919.95	17,876,125,877.62	13,173,119,122.64

附表二：发行人 2019-2021 年未经审计的合并资产负债表和
2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表（续表）

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	565,590,000.00	545,590,000.00	544,476,900.00	117,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-
衍生金融负债			-	-
应付票据	705,773,757.92	578,400,000.00	546,400,000.00	370,000,000.00
应付账款	326,671,005.85	389,834,361.26	54,594,624.37	57,784,388.25
预收款项	-		1,701,090,531.99	1,896,716,466.61
合同负债	1,658,732,962.90	1,655,299,013.09	-	-
应付职工薪酬	-		-	-
应交税费	442,393,639.41	443,556,205.60	350,947,492.00	229,555,660.48
其他应付款	1,441,698,238.42	1,107,825,401.15	1,863,219,915.57	1,577,239,004.22
持有待售负债			-	-
一年内到期的非流动负债	2,386,594,804.83	1,110,131,127.76	792,697,400.00	490,470,519.00
其他流动负债		530,678.33	-	85,240,000.00
流动负债合计	7,527,454,409.33	5,831,166,787.19	5,853,426,863.93	4,824,006,038.56
非流动负债：				
长期借款	2,902,159,629.00	3,361,195,000.00	3,016,976,763.00	1,939,192,163.00
应付债券	2,085,000,000.00	2,255,000,000.00	1,267,982,827.88	287,222,827.76
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
长期应付款	944,499,780.79	1,114,109,209.95	855,530,254.85	387,009,020.00
长期应付职工薪酬			-	-
预计负债			-	-
递延收益	80,772,384.00	80,772,384.00	80,772,384.00	-
递延所得税负债	18,509,687.67	18,509,687.67	7,754,061.81	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	6,030,941,481.46	6,829,586,281.62	5,229,016,291.54	2,613,424,010.76
负债合计	13,558,395,890.79	12,660,753,068.81	11,082,443,155.47	7,437,430,049.32

所有者权益：				
实收资本	163,000,000.00	163,000,000.00	163,000,000.00	163,000,000.00
其他权益工具			-	-
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
资本公积	6,584,356,932.80	6,584,356,932.80	5,998,356,932.80	5,141,687,812.74
减：库存股			-	-
其他综合收益	126,277,491.40	126,277,491.40	126,032,308.90	100,815,508.90
专项储备			-	-
盈余公积	23,832,361.93	23,832,361.93	20,920,768.64	14,090,422.57
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	619,060,422.99	608,203,227.98	485,372,711.81	316,095,329.11
归属于母公司股东的所有者权益（或股东权益）合计	7,516,527,209.12	7,505,670,014.11	6,793,682,722.15	5,735,689,073.32
少数股东权益	37,468,538.52	36,724,837.03	-	-
所有者权益合计	7,553,995,747.64	7,542,394,851.14	6,793,682,722.15	5,735,689,073.32
负债和所有者权益总计	21,112,391,638.43	20,203,147,919.95	17,876,125,877.62	13,173,119,122.64

附表三：发行人 2019-2021 年未经审计的母公司资产负债表
和 2022 年 3 月末未经审计的母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	846,648,129.63	893,864,166.44	1,111,125,423.49	721,020,422.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-	-
衍生金融资产			-	-
应收票据	7,000,000.00	3,300,000.00	20,200,000.00	1,600,000.00
应收账款	211,762,242.12	211,800,076.22	54,375,035.00	50,915,588.55
预付款项	1,630,943,774.64	1,524,451,846.19	1,175,228,263.54	672,772,298.21
其他应收款	8,265,204,486.87	7,724,881,797.61	6,064,060,197.21	3,568,488,371.10
存货	5,554,933,312.56	5,336,968,811.09	5,476,870,516.75	5,229,871,961.91
持有待售资产			-	-
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计	16,516,491,945.82	15,695,266,697.55	13,901,859,435.99	10,244,668,641.84
非流动资产：				
可供出售金融资产			76,000,000.00	76,000,000.00
持有至到期投资			-	-
长期应收款			-	-
长期股权投资	556,985,842.99	556,985,842.99	1,006,113,377.98	430,075,479.07
其他权益工具投资	44,000,000.00	44,000,000.00	-	-
其他非流动金融投资	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
投资性房地产		-	-	-
固定资产	33,731,715.26	34,753,933.43	37,764,275.70	47,609,485.40
在建工程	34,605,338.99	30,440,366.98	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产			-	-
无形资产			-	-
开发支出			-	-
商誉			-	-

长期待摊费用	856,704.02	1,010,162.49	2,301,963.49	3,915,612.46
递延所得税资产	25,379,427.12	25,379,427.12	13,421,635.19	8,136,853.85
其他非流动资产	810,978,153.44	810,978,153.44	976,480,000.00	976,480,000.00
非流动资产合计	1,516,537,181.82	1,513,547,886.45	2,112,081,252.36	1,542,217,430.78
资产总计	18,033,029,127.64	17,208,814,584.00	16,013,940,688.35	11,786,886,072.62

附表三：发行人 2019-2021 年未经审计的母公司资产负债表
和 2022 年 3 月末未经审计的母公司资产负债表（续表）

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	460,000,000.00	440,000,000.00	380,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-
衍生金融负债			-	-
应付票据	555,773,757.92	428,400,000.00	546,400,000.00	370,000,000.00
应付账款	67,603,122.10	54,560,854.80	22,705,221.57	49,350,863.37
预收款项		-	1,571,152,472.69	1,848,887,356.03
合同负债	1,377,910,490.43	1,384,925,412.43	-	-
应付职工薪酬			-	-
应交税费	301,377,076.47	302,925,969.36	255,157,477.84	156,392,581.68
其他应付款	4,341,522,421.74	4,160,834,877.80	3,884,720,248.18	1,992,205,300.22
持有待售负债			-	-
一年内到期的非流动负债	1,819,536,171.50	629,759,994.43	623,599,800.00	287,720,519.00
其他流动负债			-	85,240,000.00
流动负债合计	8,923,723,040.16	7,401,407,108.82	7,283,735,220.28	4,789,796,620.30
非流动负债：				
长期借款	1,535,609,629.00	1,903,770,000.00	1,389,237,163.00	1,562,217,163.00
应付债券	2,085,000,000.00	2,255,000,000.00	1,267,982,827.88	287,222,827.76
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
长期应付款	544,187,575.19	707,966,989.17	702,372,454.85	387,009,020.00
长期应付职工薪酬			-	-
预计负债			-	-
递延收益				-
递延所得税负债		-		-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	4,164,797,204.19	4,866,736,989.17	3,359,592,445.73	2,236,449,010.76
负债合计	13,088,520,244.35	12,268,144,097.99	10,643,327,666.01	7,026,245,631.06

所有者权益：				
实收资本	163,000,000.00	163,000,000.00	163,000,000.00	163,000,000.00
其他权益工具			-	-
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
资本公积	4,541,063,099.97	4,541,063,099.97	5,000,121,569.16	4,458,452,449.10
减：库存股			-	-
其他综合收益				
专项储备			-	-
盈余公积	23,832,361.93	23,832,361.93	20,920,768.64	14,090,422.57
未分配利润	216,613,421.39	212,775,024.11	186,570,684.54	125,097,569.89
所有者权益合计	4,944,508,883.29	4,940,670,486.01	5,370,613,022.34	4,760,640,441.56
负债和所有者权益总计	18,033,029,127.64	17,208,814,584.00	16,013,940,688.35	11,786,886,072.62

附表四：发行人 2019-2021 年经审计的合并利润表和 2022 年 1-3 月未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	149,948,784.62	1,054,224,686.73	1,376,508,021.64	1,116,741,861.19
其中：营业收入	149,948,784.62	1,054,224,686.73	1,376,508,021.64	1,116,741,861.19
二、营业总成本	137,014,642.97	958,961,425.88	1,298,757,128.88	1,017,301,101.11
其中：营业成本	123,218,844.33	885,717,599.87	1,181,688,500.80	959,004,832.06
税金及附加	4,059,782.38	35,147,963.20	22,656,657.73	26,512,975.31
销售费用	142,933.94	4,176,446.89	31,228,002.16	9,970,944.95
管理费用	9,122,539.24	26,534,224.07	62,186,088.15	22,172,490.31
研发费用		-	-	-
财务费用	470,543.08	7,385,191.85	997,880.04	-360,141.52
其中：利息费用		37,184,564.24	5,522,042.76	82,425.12
利息收入		44,555,842.60	8,478,156.98	3,213,468.29
加：其他收益		53,122,500.34	123,730,614.42	90,071,348.63
投资收益（损失以“—”号填列）		7,144,515.88	59,536,748.10	4,501,783.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-90,570.28	4,563,273.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		42,695,593.42	31,016,247.25	30,110,702.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-49,798,908.83	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-69,170,819.62	-30,051,127.08
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	12,934,141.65	148,426,961.66	222,863,682.91	194,073,467.94
加：营业外收入	15,802.63	1,622,305.16	2,661,371.32	1,245,650.44
减：营业外支出	1,340,689.46	192,994.24	3,044,900.04	46,529.75
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,609,254.82	149,856,272.58	222,480,154.19	195,272,588.63
减：所得税费用	8,358.32	22,879,326.09	46,372,425.42	37,428,824.31
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	11,600,896.50	126,976,946.49	176,107,728.77	157,843,764.32
（一）按经营持续性分类		-		
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	11,600,896.50	126,976,946.49	176,107,728.77	157,843,764.32
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-	-	-
（二）按所有权归属分类		-		

1、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	743,701.49	1,234,837.03	-	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	10,857,195.01	125,742,109.46	176,107,728.77	157,843,764.32
六、其他综合收益的税后净额		245,182.50	25,216,800.00	-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		245,182.50	25,216,800.00	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		245,182.50	25,216,800.00	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
（5）外币财务报表折算差额		-	-	-
（6）其他		245,182.50	25,216,800.00	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额	11,600,896.50	127,222,128.99	201,324,528.77	157,843,764.32
归属于母公司股东的综合收益总额	10,857,195.01	125,987,291.96	201,324,528.77	157,843,764.32
归属于少数股东的综合收益总额	743,701.49	1,234,837.03	-	-
八、每股收益：		-		
（一）基本每股收益（元/股）		-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-	-

附表五：发行人 2019-2021 年经审计的母公司利润表和 2022 年 1-3 月未经审计的母公司利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	128,444,038.73	859,560,630.40	1,251,790,104.15	921,166,354.33
二、营业成本	113,352,598.02	749,580,841.68	1,104,532,745.96	861,689,029.20
税金及附加	2,305,411.68	24,674,567.45	13,634,173.66	15,577,328.12
销售费用	102,933.94	2,539,965.71	30,939,737.02	8,977,859.53
管理费用	6,616,133.70	16,963,280.42	49,605,280.72	17,549,046.82
研发费用			-	-
财务费用	954,464.51	6,220,456.62	4,469,079.56	-297,499.21
其中：利息费用				
利息收入		-	-	3,031,821.02
加：其他收益		17,046,592.52	-	58,714,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）		7,144,515.88	59,533,703.43	4,501,783.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				6,100,579.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-47,831,167.71	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-21,139,125.35	-25,812,745.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,112,496.88	35,941,459.21	87,003,665.31	96,881,163.28
加：营业外收入		748,027.00	479,417.15	1,151,792.30
减：营业外支出	1,274,099.60	187,310.77	2,569,636.49	45,513.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,838,397.28	36,502,175.44	84,913,445.97	97,987,441.84
减：所得税费用		7,386,242.58	16,609,985.25	24,512,232.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,838,397.28	29,115,932.86	68,303,460.72	73,475,209.06
七、综合收益总额	3,838,397.28	29,115,932.86	68,303,460.72	73,475,209.06

附表六：发行人 2019-2021 年经审计的合并现金流量表和
2022 年 1-3 月未经审计的合并现金流量表

单位：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	140,630,905.76	1,036,673,711.02	1,102,828,457.89	1,334,234,165.30
收到的税费返还			-	22,346,147.90
收到其他与经营活动有关的现金	775,828,182.98	2,070,401,351.30	1,711,750,705.28	1,793,093,922.86
经营活动现金流入小计	916,459,088.74	3,107,075,062.32	2,814,579,163.17	3,149,674,236.06
购买商品、接受劳务支付的现金	619,709,241.49	2,200,516,863.65	2,860,133,385.69	2,260,022,321.95
支付给职工以及为职工支付的现金	4,543,490.45	13,687,018.43	8,763,939.19	9,969,835.34
支付的各项税费	11,261,655.06	90,015,401.56	73,856,449.71	43,216,361.83
支付其他与经营活动有关的现金	296,770,049.84	774,156,712.96	430,181,721.31	793,459,269.22
经营活动现金流出小计	932,284,436.84	3,078,375,996.60	3,372,935,495.90	3,106,667,788.34
经营活动产生的现金流量净额	-15,825,348.10	28,699,065.72	-558,356,332.73	43,006,447.72
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		1,326,011.99	59,624,273.71	4,563,273.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			867.96	-
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计		1,326,011.99	59,625,141.67	4,563,273.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	117,190,828.61	218,846,901.66	90,319,038.48	7,917,923.52
投资支付的现金		20,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	117,190,828.61	238,846,901.66	90,319,038.48	7,917,923.52
投资活动产生的现金流量净额	-117,190,828.61	-237,520,889.67	-30,693,896.81	-3,354,650.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		631,490,000.00	246,618,571.35	442,866,540.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现		35,490,000.00	-	-

金				
取得借款收到的现金	938,920,000.00	4,006,640,000.00	3,715,640,000.12	747,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	455,537,499.97	410,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	968,920,000.00	5,093,667,499.97	4,372,258,571.47	1,290,746,540.00
偿还债务支付的现金	443,878,295.33	1,858,135,262.89	1,042,868,184.15	630,084,510.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,934,054.93	388,110,824.75	234,822,108.48	177,079,666.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	466,715,008.20	2,885,438,934.36	2,325,376,635.24	252,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,030,527,358.46	5,131,685,022.00	3,603,066,927.87	1,059,164,176.27
筹资活动产生的现金流量净额	-61,607,358.46	-38,017,522.03	769,191,643.60	231,582,363.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-194,623,535.17	-246,839,345.98	180,141,414.06	271,234,160.93
加：期初现金及现金等价物余额	520,951,776.67	767,791,122.65	587,649,708.59	316,415,547.66
六、期末现金及现金等价物余额	326,328,241.50	520,951,776.67	767,791,122.65	587,649,708.59

**附表七、发行人 2019-2021 年经审计的母公司现金流量表和
2022 年 1-3 月未经审计的母公司现金流量表**

单位：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	117,766,950.83	532,808,528.92	1,000,595,597.48	1,270,581,629.67
收到的税费返还				22,346,147.90
收到其他与经营活动有关的现金	286,626,305.43	4,480,833,205.15	2,029,983,383.88	2,046,173,738.83
经营活动现金流入小计	404,393,256.26	5,013,641,734.07	3,030,578,981.36	3,339,101,516.40
购买商品、接受劳务支付的现金	297,393,002.72	1,045,047,085.44	1,386,132,624.70	1,557,081,019.28
支付给职工以及为职工支付的现金	3,284,527.64	8,592,254.85	5,243,597.16	8,088,598.75
支付的各项税费	4,979,257.59	79,474,313.99	67,318,258.25	15,577,328.12
支付其他与经营活动有关的现金	89,628,233.74	3,852,082,964.20	1,820,064,168.07	1,517,217,353.17
经营活动现金流出小计	395,285,021.69	4,985,196,618.48	3,278,758,648.18	3,097,964,299.32
经营活动产生的现金流量净额	9,108,234.57	28,445,115.59	-248,179,666.82	241,137,217.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-		-
取得投资收益收到的现金		1,326,011.99	59,624,273.71	4,563,273.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				-
投资活动现金流入小计		1,326,011.99	59,624,273.71	4,563,273.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,164,972.01	30,554,684.15	3,867,262.74	5,773,406.40
投资支付的现金		20,000,000.00	65,656,158.65	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-
支付其他与投资活动有关的现金				-
投资活动现金流出小计	4,164,972.01	50,554,684.15	69,523,421.39	5,773,406.40
投资活动产生的现金流量净额	-4,164,972.01	-49,228,672.16	-9,899,147.68	-1,210,133.40
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金		-	81,274,730.00	442,866,540.00
取得借款收到的现金	228,920,000.00	3,462,980,000.00	2,554,120,000.12	370,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	730,000,000.00	1,694,502,507.57	210,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	958,920,000.00	5,157,482,507.57	2,845,394,730.12	913,746,540.00
偿还债务支付的现金	423,860,780.15	1,447,485,517.00	710,937,284.15	485,854,510.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,503,511.02	246,070,749.09	168,773,630.05	156,738,168.34
支付其他与筹资活动有关的现金	466,715,008.20	4,031,403,941.96	1,538,317,000.00	252,000,000.00
筹资活动现金流出小计	981,079,299.37	5,724,960,208.05	2,418,027,914.20	894,592,678.34
筹资活动产生的现金流量净额	-22,159,299.37	-567,477,700.48	427,366,815.92	19,153,861.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-17,216,036.81	-588,261,257.05	169,288,001.42	259,080,945.34
加：期初现金及现金等价物余额	91,401,482.44	679,662,739.49	510,374,738.07	251,293,792.73
六、期末现金及现金等价物余额	74,185,445.63	91,401,482.44	679,662,739.49	510,374,738.07

附表八：担保人 2021 年未经审计的合并资产负债表和 2022 年 3 月末未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
货币资金	89,492,781.91	585,355,228.59
应收利息	9,098,643.31	9,098,643.31
应收保理款	652,018.48	198,234,082.63
应收代位追偿款	803,303,979.41	809,046,010.31
定期存款	194,391,894.10	444,883,257.84
以摊余成本计量的金融资产	2,270,654,607.86	2,605,553,148.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,687,149,386.06	2,417,996,837.47
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	230,791,617.31	230,791,617.31
长期股权投资	46,844,163.95	46,844,163.95
固定资产	1,323,830.59	1,440,075.36
无形资产	6,547,852.26	7,469,905.45
使用权资产	26,900,864.92	28,694,255.92
递延所得税资产	909,894,703.69	922,979,424.86
其他资产	38,881,728.34	46,430,444.88
资产合计	8,315,928,072.19	8,354,817,096.49
存入保证金	-	-
应付职工薪酬	61,291,059.48	75,806,767.04
应交税费	16,313,778.38	18,077,113.17
递延收益	169,065,180.72	193,408,138.92
担保合同保证金	353,239,649.10	345,490,326.94
卖出回购金融资产	274,000,000.00	334,000,000.00
租赁负债	25,543,358.28	27,330,608.04
其他负债	44,850,267.76	47,387,260.45
负债合计	944,303,293.72	1,041,500,214.56
股本	7,176,400,000.00	7,176,400,000.00

资本公积	307,560,000.00	307,560,000.00
其他综合收益	-336,378,634.68	-336,385,885.55
盈余公积	19,735,562.95	19,735,562.95
一般风险准备	19,735,562.95	19,735,562.95
未分配利润	184,572,287.25	126,271,641.58
归属于母公司股东权益合计	7,371,624,778.47	7,313,316,881.93
少数股东权益合计	-	-
股东权益合计	7,371,624,778.47	7,313,316,881.93
负债和股东权益总计	8,315,928,072.19	8,354,817,096.49

附表九：担保人 2021 年未经审计的合并利润表和 2022 年 1-3 月未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度
营业收入：		
担保业务净收入	74,995,491.61	396,377,176.50
减：分出保费	-	-7,230,883.95
已赚保费	74,995,491.61	389,146,292.55
投资收益	33,472,152.93	205,796,827.96
公允价值变动损失	1,955,109.24	-9,238,768.50
汇兑（损失）/收益	-1,148,766.36	-7,165,370.71
其他收益	460,820.74	309,548.27
其他业务收入	1,055,770.82	11,892,000.68
小计	110,790,578.98	590,740,530.25
营业支出：		
转回/（提取）担保合同准备金	7,749,322.16	-250,979,854.91
税金及附加	365,740.02	2,411,923.16
业务及管理费	23,435,069.24	111,115,794.67
利息支出	2,350,461.13	6,191,097.79
资产减值损失	-	-
信用减值损失	5,371,152.55	534,242,995.07
其他业务成本	122,641.51	235,849.06
小计	39,394,386.61	403,217,804.84
营业利润	71,396,192.37	187,522,725.41
加：营业外收入	73.18	
减：营业外支出		136,038.78
利润总额	71,396,265.55	187,386,686.63
减：所得税费用	13,095,619.83	29,262,538.58
净利润	58,300,645.73	158,124,148.05
其他综合收益税后净额	7,250.87	-150,187,055.10
综合收益总额	58,307,896.60	7,937,092.95

附表十：担保人 2021 年经审计的合并现金流量表和 2022 年
1-3 月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度
收到担保业务的现金	60,695,555.44	288,081,121.33
收到其他与经营有关的现金	5,106,187.01	286,729,894.11
收到担保追偿款项现金	501,892.00	-
经营活动现金流入小计	66,303,634.45	574,811,015.44
支付担保代偿款项的现金	-	529,959,522.69
支付再担保业务的现金	-	3,006,336.00
支付给职工以及为职工支付的现金	31,385,408.92	76,362,379.60
支付的各项税费	5,599,609.69	18,359,175.53
支付其他与经营活动有关的现金	10,006,373.73	46,552,574.33
经营活动现金流出小计	46,991,392.34	674,241,988.15
经营活动使用的现金流量净额	19,312,242.11	-99,430,972.71
收回投资收到的现金	19,121,813,584.41	19,146,663,484.04
取得投资收益收到的现金	17,394,030.99	199,555,539.57
收到其他与投资活动有关的现金	-	34,328.60
投资活动现金流入小计	19,139,207,615.40	19,346,253,352.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,378,133.24	3,796,797.11
投资支付的现金	19,587,566,550.51	19,478,041,441.56
支付其他与投资活动有关的现金	-	11,139,772.73
投资活动现金流出小计	19,589,944,683.75	19,492,978,011.40
投资活动产生的现金流量净额	-450,737,068.35	-146,724,659.19
取得借款收到的现金	3,613,760,000.00	16,218,044,000.00
筹资活动现金流入小计	3,613,760,000.00	16,218,044,000.00
偿还债务支付的现金	3,673,760,000.00	15,884,044,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,035,560.24	4,725,104.65
支付其他与筹资活动有关的现金	2,101,439.53	7,980,518.58
筹资活动现金流出小计	3,677,896,999.77	15,896,749,623.23
筹资活动使用的现金流量净额	-64,136,999.77	321,294,376.77
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-300,620.67	-5,054,798.96

现金及现金等价物净增加额	-495,862,446.68	70,083,945.91
加：年初现金及现金等价物余额	585,355,228.59	515,271,282.68
年末现金及现金等价物余额	89,492,781.91	585,355,228.59