

# 乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

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

## 2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

### 募集说明书摘要

注册金额	不超过（含）20亿元
本期发行金额	不超过（含）1.5亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

### 主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



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

（住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室）

签署日期：2022年8月31日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

1、发行人所从事的资产租赁行业、贸易行业等受宏观经济情况影响，经济发展的周期变化和波动将对发行人的经营状况产生较大的影响。国家统计局的数据显示，我国 2020 年及 2021 年四个季度 GDP 同比增速分别为-6.9%、3.1%、4.8%、6.4%、18.3%、7.9%、4.9%和 4.0%，若之后年度出现国家经济发展疲软的状况，发行人业务或将受到不利影响。

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

3、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款分别为 181,071.18 万元、203,339.23 万元、258,462.70 万元和 275,713.99 万元，占总资产比例分别为 7.16%、6.98%、8.22%和 8.50%；其他应收款分别为 95,055.65 万元、127,719.80 万元、132,736.55 万元和 135,635.71 万元，占总资产比例分别为 3.76%、4.38%、4.22%和 4.18%。近些年发行人道路园林维护持续投入，同时贸易业务不断发展及 2018 年新增棚户区改造项目，导致产生较多的应收款项。这部分款项的回收与政府和贸易业务下游经销商的支付进度有关，若无法按时支付欠款将影响发行人的偿债能力。

4、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人短期、长期借款总额分别为 631,815.06 万元、614,851.16 万元、625,566.58 万元和 637,510.14 万元。发行人债务规模呈上升趋势，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人难以从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

5、发行人作为开发区的主要投资运营主体之一，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司投资

性活动产生的现金流量净额分别为-225,618.39 万元、-206,576.69 万元、-174,039.74 万元和-104,930.15 万元，公司存在未来投资性现金流支出较大的风险。

6、近年来，由于公司投资项目及规模均有较大增长，发行人债务规模也不断扩大，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债总额分别为 1,646,130.70 万元、1,963,176.19 万元、2,124,615.11 万元和 2,101,424.78 万元，其中有息债务分别为 1,274,185.58 万元、1,593,929.79 万元、1,731,516.88 万元和 1,711,091.81 万元，分别占发行人负债总额的 77.40%、81.19%、81.50%和 81.43%，发行人有息债务占比较高，近期融资市场利率的波动较大，公司财务费用支出容易受融资成本波动的影响。

7、截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 466,869.04 万元，占公司总资产的 14.39%，若发行人流动性出现问题，且受限资产无法通过变现的方式补充流动性，受限资产亦可能面临被处置的风险，将对公司产生不利影响。

8、截至 2022 年 3 月末，发行人获得各银行授信总额度共计 124.35 亿元，已使用额度 72.96 亿元，未使用额度为 51.39 亿元。尽管公司融资渠道较畅通，但仍面临未使用授信额度相对较小的风险。如果未来公司不具备合理调配授信额度的能力，将可能对偿债能力及正常经营产生不利影响。

9、2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 716,038.94 万元、725,553.59 万元、848,831.63 万元及 848,831.07 万元，占总资产比例分别为 28.32%、24.89%、26.99%和 26.17%。发行人投资性房地产以公允价值计量，但受到房地产市场价格波动的影响，存在一定的风险。

10、截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款总额为 275,713.99 万元，占总资产的比例为 8.50%，前五大应收账款之和占应收账款总额比例为 78.70%。应收账款主要为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司和乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）园林管理局。作为经开区园林道路养护工作的实施主体与城镇化项目建设主体，发行人应收账款还将集中在相关管理部门与国有企业，目前回收情况虽然正常，但仍存在一定回收风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

1、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏

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

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

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

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

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

6、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体

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

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

## 目录

声明.....	1
重大事项提示 .....	2
目录.....	6
释义.....	8
第一节 发行条款 .....	11
一、本期债券的基本发行条款 .....	11
二、本期债券的特殊发行条款 .....	13
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	14
第二节 募集资金运用 .....	16
一、本期债券的募集资金规模 .....	16
二、本期债券募集资金使用计划 .....	16
三、募集资金的现金管理 .....	16
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	17
五、募集资金专项账户管理安排 .....	17
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	18
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....	19
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	19
第三节 发行人基本情况 .....	21
一、发行人基本情况 .....	21
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	21
三、发行人的股权结构 .....	23
四、重要权益投资情况 .....	23
五、发行人的治理结构等情况 .....	25
六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况 .....	39
七、发行人主营业务情况 .....	41
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	89
第四节 财务会计信息 .....	91

一、发行人财务报告总体情况 .....	91
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	94
三、发行人财务状况分析 .....	105
第五节 发行人信用状况 .....	147
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	147
二、发行人其他信用情况 .....	148
第六节 备查文件 .....	152



## 释义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人或公司或建发公司或乌经开建发国投集团	指	乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司（曾用名：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司）
本次债券	指	经中国证监会同意向专业投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券项下的乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商、债券受托管理人、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
乌经开/经开区/乌鲁木齐经开区	指	乌鲁木齐经济技术开发区
经开区管委会	指	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会
经开区国资委	指	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会
建投公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发（集团）有限公司
建发文体	指	新疆建发文体产业投资有限公司
维泰园区	指	新疆维泰园区投资开发有限公司
朗坤公司	指	新疆朗坤房地产开发有限公司
软件园公司	指	新疆软件园有限责任公司
工投公司	指	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司
纺服公司	指	乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司
国资公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
发行人律师	指	北京盈科（上海）律师事务所
资信评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年、近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
报告期/近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
小微债	指	小微企业增信集合债券
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（法定节假日和/或休息日除外）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

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

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



## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

**（一）发行人全称：**乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司。

**（二）债券全称：**乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

**（三）注册文件：**发行人于 2021 年 4 月 12 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2021）1202 号），注册规模为不超过 20 亿元。

**（四）发行金额：**本期债券发行规模为不超过 1.50 亿元（含 1.50 亿元），不设置超额配售。

**（五）债券期限：**本期债券期限为 5 年，本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

**（六）票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

**（七）债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

**（八）发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**（九）发行方式：**本期债券发行采取网下面向专业投资者簿记建档的发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。

**（十）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销。

**（十一）起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 9 月 16 日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**（十三）利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**（十四）付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 9 月 16 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

**（十五）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2027 年 9 月 16 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券未进行信用评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

**(二十三) 质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### (一) 票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### (二) 投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动

债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **（一）本期债券发行时间安排**

发行首日：2022 年 9 月 16 日。

发行期限：2022 年 9 月 16 日，共 1 个工作日。

#### **（二）登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### **（三）本期债券上市交易安排**

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

**（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**



## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人总经理办公会审议及发行人股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕1202 号），本次债券注册总额不超过 20 亿元，采取分期发行。本期债券发行规模为不超过 1.50 亿元（含 1.50 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金。拟偿还公司债券明细如下：

表：拟偿还公司债券明细

单位：亿元、%

债券简称	起息日	下一行权日	到期日	债券余额	票面利率	拟使用募集资金规模
19 乌经建	2019-09-26	2022-09-26	2024-09-26	10.00	5.50	1.50

注：以上募集资金使用计划未扣除发行费用。

19 乌经建回售登记规模为 1.50 亿元，回售申报不可撤销且发行人不对回售债券进行转售。

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金，发行人承诺对于使用本次债券偿还的部分不进行转售。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行时间在有息债务偿付日后，则公司先行使用自有资金偿还有息债务，待本次债券发行后再置换自有资金。

### 三、募集资金的现金管理

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

#### **四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还回售公司债券的金额，应履行公司内部程序并及时进行临时信息披露。

#### **五、募集资金专项账户管理安排**

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

发行人在【】银行（以下简称“监管银行”）开立募集资金专项账户（以下简称“募集专户”），用于管理募集资金。为了保证本期债券按时足额还本付息，发行人在【】银行开立唯一的偿债资金专项账户（以下简称“偿债专户”），用于管理偿债资金。

##### **（一）募集专户管理**

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

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

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

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

的，监管银行应及时通知债券受托管理人，同时提供专户的支出清单。

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

## （二）偿债专户管理

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

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

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

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于优化公司债务结构

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

### （二）有利于提高公司经营的稳定性

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

### （三）有利于拓宽发行人融资渠道

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

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

关于本次发行债券募集资金的用途，发行人承诺如下：

- （1）本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- （2）地方政府对本次债券不承担任何偿债责任；
- （3）募集资金用途不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；
- （4）不以借贷、共同投资、购买或租入资产、提供担保等任何形式直接或间接地将募集资金转移给实际控制人、其他关联方以及第三方机构、部门或个人；
- （5）募集资金不直接或间接用于房地产业务；
- （6）募集资金不直接或间接用于购置土地；
- （7）募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人前次公司债券批文（证监许可〔2021〕1202号）项下合计发行公司债券 3 只（“21 建发 G1”、“21 建发 G2”、“22 建发 G1”），募集资金总额 15.50 亿元，具体发行情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日	期限 (年)	发行 规模	监管账户 到账金额	已使用 规模	募集资金用途
21 建发 G1	2021-06-28	5 (3+2)	6.00	5.97	5.97	扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本息
21 建发 G2	2021-09-10	5 (3+2)	5.00	4.97	4.97	扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本息
22 建发 G1	2022-04-25	5 (3+2)	4.50	4.47	4.47	扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本息

截至本募集说明书签署之日，上述公司债券募集资金已使用完毕，资金用途与债券募集说明书的约定一致。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司（公司曾用名：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司）
法定代表人	赵振国
注册资本	人民币270,055.00万元
实缴资本	人民币270,055.00万元
成立日期	1992年7月28日
统一社会信用代码	91650100228686045E
住所（注册地）	新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）阳澄湖路98号能建大厦32层3205室
邮政编码	830026
所属行业	综合
经营范围	投融资管理，基金管理，股权投资，产权交易代理中介服务；城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备、建筑材料；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0991-3774596；0991-3774577
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	王易鹏（董事、总经理）；0991-3776662

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

1992年7月22日，建发公司筹建办向乌鲁木齐经济技术开发区提交《关于成立乌鲁木齐经济技术开发区“建设发展总公司”的申请书》，1992年7月23日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开（内）字[1992]第028号《关于成立建设发展总公司的批复》，同意成立建设发展总公司，经济性质为乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会主管的全民所有制企业。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1997 年 5 月	增资	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开（管）字[1997]41 号《关于补足开发区建设发展总公司注册资本金的决定》，将价值 1,000.00 万元的土地划拨给建发公司，作为注册资金。
2	2005 年 2 月	注册资本置换	乌鲁木齐经济技术开发区财政局向发行人出具了《关于同意调整账面无形资产的批复》，同意拨付发行人资本金 1,000.00 万元，同意发行人以现金方式调整置换账面无形资产。
3	2013 年 6 月	增资	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2013]60 号《关于建发公司资本公积转增注册资本金的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加注册资本金 40,000.00 万元。
4	2017 年 8 月	增资	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2017]119 号《关于建发公司资本公积转增实收资本的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加实收资本金 125,545.00 万元。
5	2020 年 12 月	改制/公司类型及名称变更/控股股东及实际控制人变更	根据乌鲁木齐经济技术开发区管委会《关于乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司公司制改制的批复》（乌经开政办发〔2020〕83 号）及乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会《关于建发公司改制有关事宜的通知》（乌经开国资〔2020〕47 号），公司由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），公司控股股东/实际控制人由乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会变更为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，公司名称由“乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司”变更为“乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司”，公司注册资本变更为 270,055.00 万元。

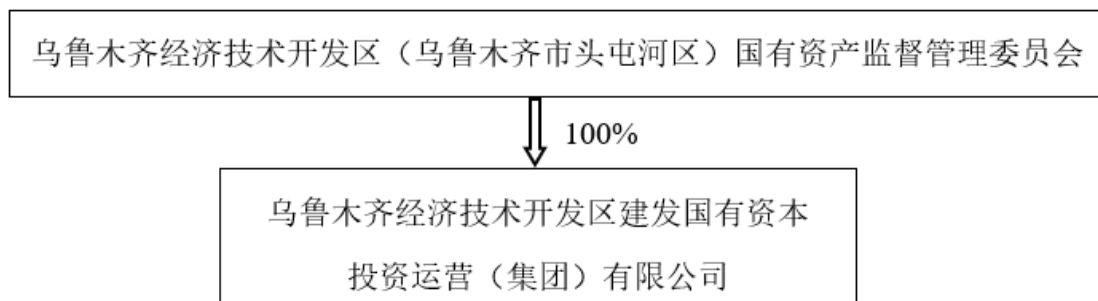
## （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



#### （二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%，为发行人的控股股东及实际控制人。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 四、重要权益投资情况

#### （一）主要子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 5 家，基本情况如下。

表：发行人一级子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	新疆建发文体产业投资有限公司	商务服务业	65,153.00	100.00		非同一控制下的企业合并
2	新疆软件园有限责任公司	信息传输、软件和信息技术服务业	96,561.71	100.00		同一控制下企业合并
3	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司	商务服务业	100,000.00	100.00		出资设立



4	乌鲁木齐国际纺织服装中心投资开发有限公司	租赁和商务服务业	80,000.00	18.30	56.70	同一控制下企业合并
5	乌鲁木齐陆港投资经营有限公司	商务服务业	70,000.00	100.00		出资设立

注：报告期内，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：根据乌经开国资委出具的文件精神，发行人拟接管乌经开国有资本投资运营公司控股的纺服公司。2020 年 11 月发行人向纺服公司出资 0.915 亿元，发行人和乌经开国有资本投资运营公司对纺服公司持股比例分别调整为 18.30%和 56.70%，并通过与乌经开国有资本投资运营公司签署一致行动人协议将纺服公司纳入合并范围。除此之外，发行人不存在其他持股比例小于 50%但纳入合并范围或持股比例大于 50%但未纳入合并范围的情形。

上述纳入合并报表范围的一级子公司最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例均未超过 30%，对发行人偿债、经营能力影响较小。

## （二）参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人参股公司共有 16 家，基本情况如下。

表：发行人参股公司情况

公司名称	注册资本	持股比例
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3.00
新疆宏源时代投资集团有限公司	97,659.89	40.00
新疆城建（集团）股份有限公司	104,100.00	8.09
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	538,600.00	13.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10.00
博睿维讯科技股份有限公司	10,000.00	34.00
新疆紫罗兰食品有限公司	9,029.00	35.76
新疆博尔捷人力资源服务产业园运营有限责任公司	300.00	30.00
新疆感知信息科技有限公司	1,500.00	25.00
新疆正威智能终端科技控股有限公司	100,000.00	10.00
新疆电子口岸有限责任公司	9,000.00	11.11
新疆华凌农牧信息科技有限公司	2,000.00	3.00
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）重点产业引导发展私募投资基金合伙企业（有限合伙）	180,100.00	26.65
新疆海睿纺服新材料有限公司	3,000.00	35.00
乌鲁木齐创服投资有限责任公司	22,000.00	45.45
新疆金石网盾教育科技有限公司	50.00	40.00

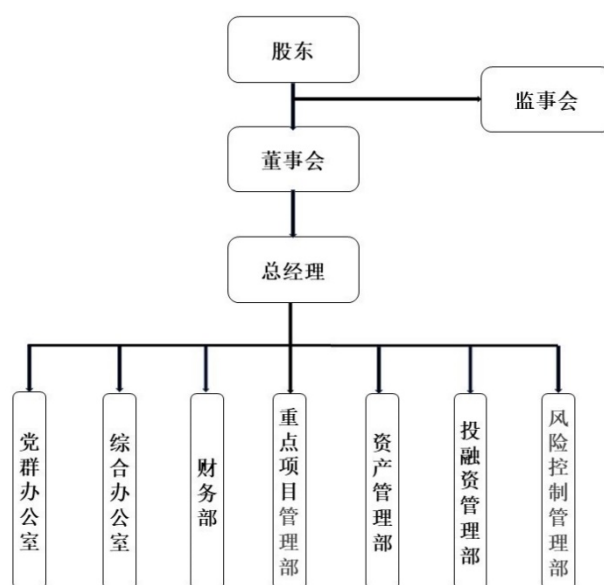
发行人不存在持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的情形。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）组织结构

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

图：发行人组织结构



发行人各职能部门的具体职责划分如下：

#### 1、党群办公室职责

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

#### 2、综合办公室职责

负责做好行政事务性工作，包括考勤、人事、财务、治安、保卫、消防、房管、工会、计生、卫生劳动、节假日值班安排、离退休人员慰问以及办公用品的申报、领取、购置和报修等管理工作。负责做好处内外各种会议的会务工作。按照领导要求，做好会议记录，协助领导贯彻落实会议确定的各项工作任务。负

负责做好文件、公文、函件的接收、登记、保密、传递、保管、督办和文书归档工作。负责做好上情下达、下情上达的工作。负责做好印章管理工作。负责做好各种报告、文件的打印、复印工作。负责做好来访人员及对外联络的服务等其它工作。

### **3、财务部职责**

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

### **4、重点项目管理办公室职责**

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

### **5、资产管理部职责**

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

### **6、投融资管理部职责**

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

金结构、提高资金使用效率。

## 7、风险控制管理部职责

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

### （二）发行人治理情况

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

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

#### 1、股东

股东是公司的权力机构，行使下列职权：

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

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

## 2、董事会

公司设立董事会，董事会成员7人，其中1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由股东委派。董事会设董事长1人，董事长由股东任命。董事会和董事按照《公司法》、《公司章程》的规定行使职权。

董事长职权如下：

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

(7) 负责组织起草董事会年度工作报告，召集并主持董事会讨论通过董事会年度工作报告；代表董事会向股东报告年度工作；

(8) 负责组织董事会向股东、监事会及时提供信息。建立董事会与监事会联系的工作机制，对监事会提示和要求公司纠正的问题，检查督促公司的落实情况，向董事会报告兼向监事会反馈；

(9) 与董事进行会议之外的沟通，听取董事的意见，并组织董事进行必要的工作调研和业务培训；

(10) 指导董事会秘书编制造事会年度工作经费方案，负责审批董事会年度工作经费方案和各项经费支出，确保董事会工作经费的使用符合有关规定；

(11) 在发生不可抗力或重大危急的情形，无法及时召开董事会会议的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、行政法规和公司利益的特别裁决权和处置权，并在事后向董事会报告；

(12) 法律、行政法规规定的其他职权。

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

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

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

(10) 修订公司章程，以董事会名义报股东审批；

(11) 法律、行政法规规定以及股东授予的其他职权。

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

审议以下事项应当以特别决议通过：

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

### 3、总经理

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

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

### 4、监事会

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

设监事会主席1人，监事会主席由股东委派。

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

监事会行使下列职权：

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

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

### （三）内部管理制度

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

#### 1、公司内部管理制度

公司不设股东会，设有董事会、监事会和经理层。股东根据有关规定履行股东职责，维护法律、行政法规和公司章程赋予董事会的职权，授权公司董事会行



使股东的部分职权，决定公司重大事项，总经理行使董事会授予的职权。公司重大事项严格按照《经开区（头屯河区）国资委出资人监管权力和责任清单（2020年版）》报乌经开国资委备案或审批。经营层行使董事会授予的职权，管理公司日常经营事务。公司拥有技术职称人员超过总人数的一半，涵盖了市政工程、经济、会计和基建管理等多个方面。近年来公司不断扩充从业人员队伍，人力资源缺口的缩小及人员素质的提高有利于公司的持续稳定运作。

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

## **2、财务管理制度**

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

## **3、投融资管理制度**

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

## **4、资产管理制度**

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

### **5、项目管理制度**

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

### **6、行政管理制度**

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

### **7、人力资源管理制度**

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

## **8、安全管理制度**

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

## **9、资金管理制度**

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

## **10、资金运营内控制度**

在资金运营内控方面，公司财务部开展经常性的日常检查，同时设立风险控制管理部作为公司独立的内部审计机构，定期及不定期的对财务部门的账目进行审计监督检查，纠正日常核算中的不规范事项，及时发现财务人员的不规范行为，对主要经营者进行责任审计。风险控制管理部对内部控制负有责任，对内部控制系统的健全性、合理性和有效性进行检查、评价、报告和提出改进建议。

## 11、短期资金调度应急预案

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

## 12、风险管理制度

为实现以下目标，公司建立了比较完善的风控制度。

(1)将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围內；

(2)实现公司内外部信息沟通的及时、可靠、完整；

(3)确保公司经营活动遵循国家法律法规的规定；

(4)改善公司经营管理的效益及效率；

(5)提高公司服务质量；

(6)确保公司建立针对各项重大风险的应急处理方案，使其不因灾害或人为失误而遭受重大损失。

### 风险识别

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

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

在经营风险方面，广泛收集同行忽视市场风险、缺乏应对措施导致公司蒙受损失的案例，收集与公司竞争对手、主要客户和供应商等方面的重要信息，对现有业务流程和信息系统操作运行情况进行监管、运行评价及持续改进，分析公司

风险管理的现状和能力。

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

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

### **风险评估**

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

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

### **风险对策**

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

### **风险的防范与控制**

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

根据经营战略与风险策略一致、风险控制与运营效率及效果相平衡的原则，公司制定风险解决的内控方案。针对重大风险所涉及的各项管理及业务流程，制定涵盖各个环节的全流程控制措施。对其他风险所涉及的业务流程，要把关键环节作为控制点，采取相应的控制措施。

## 风险管理的监督与改进

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

### 13、信息披露制度

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

### 14、突发事件应急管理制度

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

### 15、对外担保制度

为加强公司对外担保行为的管理，控制和降低担保风险，保障公司资产安全，公司制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司对外担保管理制度》。公司的对外担保包括但不限于公司以自有资产和/或信用为其他单位和个人提供的保证、资产抵押、质押以及其他担保事宜。具体种类包括借款担保、银行开立信用证和银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。公司对外担保应当遵循平等、自愿、互利、诚信的原则，严格控制担保风险。公司对外担

保，可以采取反担保等必要的措施防范风险，反担保的提供方应具备实际承担能力。公司高级管理人员应审慎对待和严格控制担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担责任。

## 16、关联交易制度

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

## 17、党委及党支部工作制度

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

### （四）独立运行情况

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

#### 1、业务独立情况

发行人的各项经营业务均独立于控股股东乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，没有发生同业竞争现象；发行人拥有

完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

## **2、资产独立情况**

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

## **3、人员独立情况**

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

## **4、机构独立情况**

发行人建立了董事会作为决策、监督及经营管理机构，下设 7 个部门，即党群办公室、综合行政办公室、财务部、重点项目管理办公室、资产管理部、投融资管理部和风险控制管理部等职能部门。明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人机构设置独立、完整，具有良好的运作机制和运作效率，发行人法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，生产经营和行政管理完全独立于控股股东，建立了符合发行人自身发展需要的组织机构。

## **5、财务独立情况**

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

# **六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况**

## **（一）现任董事、监事及高级管理人员基本情况**



公司设立董事会，董事会成员 7 人，其中非职工代表董事 6 人，职工代表董事 1 人。非职工代表董事全部由股东委派；职工代表董事经公司职工会议选举产生。董事会设董事长 1 人，董事长由股东委派。

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

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。

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

**表：发行人董事、监事及高级管理人员成员情况表**

组织结构	姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会	赵振国	董事长、党委书记	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	王易鹏	董事、总经理	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	黄春萍	董事、党委副书记	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	谢婉露	职工董事、投融资管理部经理	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	易云华	董事	2021/12/09-2023/12/15	是	否
	杨建军	董事	2021/12/09-2023/12/15	是	否
	高文生	董事	2021/12/09-2023/12/15	是	否
监事会	沈晶	监事会主席、党群办公室主任	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	胡晓敏	职工监事、总经理助理兼资产管理部经理	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	康军红	监事、重点项目办公室经理	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	谢昕妍	职工监事、综合办公室主任	2020/12/15-2023/12/15	是	否
	曾莉莉	监事、党群办公室副主任	2020/12/15-2023/12/15	是	否

非董事高级管理人员	熊学军	党委委员、副总经理 兼安全总监	2020/12/15-至今	是	否
	吴焕凯	党委委员、副总经理	2020/12/15-至今	是	否
	孙斌	财务总监	2020/12/15-至今	是	否

## （二）现任董事、监事和高级管理人员兼职情况

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

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

## （三）现任董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

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

# 七、发行人主营业务情况

## （一）发行人营业总体情况

发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区重要的国有资产投资运营主体，主要从事资产租赁、道路园林维护、棚户区改造、货物销售、房地产销售、文化体育等业务。近几年公司主要业务板块盈利能力稳定，各业务发展较为均衡。目前资产租赁、道路园林维护、棚户区改造、货物销售、房地产销售业务为公司最主要的收入来源。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	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
资产租赁	6,369.32	12.58	33,774.52	17.88	25,916.42	22.47	24,647.45	24.72

房地产销售	-	-	19,975.62	10.57	19,775.93	17.15	22,693.19	22.76
货物销售	32,355.55	63.91	62,441.88	33.05	8,040.95	6.97	18,684.64	18.74
文化体育	202.15	0.40	819.20	0.43	285.48	0.25	717.84	0.72
道路园林维护	559.27	1.10	27,437.95	14.52	24,174.03	20.96	14,575.47	14.62
棚户区改造	6,807.08	13.44	27,583.33	14.60	28,307.00	24.54	14,651.49	14.69
停车位	152.01	0.30	400.39	0.21	-	-	-	-
物业服务	650.35	1.28	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	0.62	0.00	-	-	-	-
主营业务收入	47,095.73	93.02	172,433.51	91.27	106,499.81	92.34	95,970.10	96.23
其他业务收入	3,533.62	6.98	16,495.37	8.73	8,838.92	7.66	3,755.11	3.77
<b>合计</b>	<b>50,629.35</b>	<b>100.00</b>	<b>188,928.88</b>	<b>100.00</b>	<b>115,338.73</b>	<b>100.00</b>	<b>99,725.21</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年及2022年1-3月，发行人分别实现营业收入99,725.21万元、115,338.73万元、188,928.88万元和50,629.35万元，发行人主营业务收入主要由资产租赁收入、道路园林维护收入、棚户区改造收入、货物销售收入、房地产销售收入和文化体育收入构成，近三年发行人主营业务板块较为稳定。由于发行人根据市场及贸易回款情况，调整贸易产品，并受新冠疫情影响，造成货物销售收入出现波动。但资产租赁及道路园林维护收入稳步提升，以致发行人营业收入逐年上升。

发行人营业收入主要来源于资产租赁、道路园林维护、棚户区改造、货物销售、房地产销售业务，合计占发行人营业收入的90%以上。发行人其他业务收入主要由发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让及资产租赁收入构成。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块	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
资产租赁	687.79	1.75	9,580.18	7.45	6,417.82	9.22	4,017.82	7.39
房地产销售	-	-	13,522.43	10.52	11,980.46	17.20	11,279.01	20.73
货物销售	31,879.31	81.24	61,787.38	48.07	7,804.69	11.21	17,784.12	32.69
文化体育	222.50	0.57	1,346.42	1.05	444.09	0.64	469.27	0.86
道路园林维护	458.06	1.17	19,169.70	14.91	18,470.27	26.52	9,563.13	17.58
棚户区改造	4,941.75	12.59	20,141.66	15.67	20,671.91	29.69	11,291.59	20.75
停车位	-	-	-	-	-	-	-	-
物业服务	677.64	1.73	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

主营业务成本	38,867.05	99.05	125,547.77	97.68	65,789.24	94.48	54,404.94	100.00
其他业务成本	372.78	0.95	2,987.66	2.32	3,845.02	5.52	-	-
<b>合计</b>	<b>39,239.83</b>	<b>100.00</b>	<b>128,535.43</b>	<b>100.00</b>	<b>69,634.27</b>	<b>100.00</b>	<b>54,404.94</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 54,404.94 万元、69,634.27 万元、128,535.43 万元和 39,239.83 万元，营业成本变化趋势基本与营业收入变化趋势相符。发行人资产租赁、道路园林维护、棚户区改造、货物销售及房地产销售业务成本是营业成本的主要组成部分，合计占发行人营业成本的 93% 以上。发行人其他业务成本中的本部投放委贷的利息、电力廊道出租和子公司朗坤房产停车场经营权转让均无成本支出。发行人其他业务成本主要为子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置成本。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块	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
资产租赁	5,681.53	49.88	24,194.34	40.06	19,498.59	42.66	20,629.64	45.52
房地产销售	-	-	6,453.19	10.69	7,795.47	17.06	11,414.18	25.19
货物销售	476.24	4.18	654.50	1.08	236.27	0.52	900.52	1.99
文化体育	-20.35	-0.18	-527.23	-0.87	-158.61	-0.35	248.58	0.55
道路园林维护	101.21	0.89	8,268.25	13.69	5,703.76	12.48	5,012.35	11.06
棚户区改造	1,865.33	16.38	7,441.68	12.32	7,635.09	16.71	3,359.90	7.41
停车位	152.01	1.33	400.39	0.66	-	-	-	-
物业服务	-27.29	-0.24	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	0.62	0.00	-	-	-	-
主营业务毛利润	8,228.68	72.25	46,885.74	77.63	40,710.56	89.07	41,565.16	91.71
其他业务毛利润	3,160.84	27.75	13,507.71	22.37	4,993.90	10.93	3,755.11	8.29
<b>合计</b>	<b>11,389.52</b>	<b>100.00</b>	<b>60,393.45</b>	<b>100.00</b>	<b>45,704.46</b>	<b>100.00</b>	<b>45,320.27</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 45,320.27 万元、45,704.47 万元、60,393.45 万元和 11,389.52 万元，发行人营业毛利润主要来源于资产租赁、房地产销售、道路园林维护业务及棚户区改造业务。2020 年，上述业务板块的毛利润贡献率分别为 42.66%、17.06%、12.48%和 16.71%；2021 年，上述业务板块的毛利润贡献率分别为 40.06%、10.69%、13.69%和 12.32%。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
------	--------------	---------	---------	---------

资产租赁	89.20	71.63	75.24	83.70
房地产销售	-	32.31	39.42	50.30
货物销售	1.47	1.05	2.94	4.82
文化体育	-10.07	-64.36	-55.56	34.63
道路园林维护	18.10	30.13	23.59	34.39
棚户区改造	27.40	26.98	26.97	22.93
停车位	100.00	100.00	-	
物业服务	-4.20	-	-	
其他	-	100.00	-	
主营业务毛利率	17.47	27.19	38.23	43.31
其他业务毛利率	89.45	81.89	56.50	100.00
<b>综合毛利率</b>	<b>22.50</b>	<b>31.97</b>	<b>39.63</b>	<b>45.45</b>

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人资产租赁收入分别为 24,647.45 万元、25,916.42 万元、33,774.52 万元和 6,369.32 万元，资产租赁成本分别为 4,017.82 万元、6,417.82 万元、9,580.18 万元和 687.79 万元，毛利润分别为 20,629.64 万元、19,498.59 万元、24,194.34 万元和 5,681.53 万元，毛利率分别为 83.70%、75.24%、71.63%和 89.20%。发行人是开发区最主要的资产租赁主体，近年来，由于发行人租赁服务范围扩大，资产租赁收入快速增长，与此同时水、电、暖、安保、物业、清洁费用大幅增加。今后，随着高铁、地铁及周边商业综合体陆续建成投入使用，区域经济发展带动发行人租赁业务的发展，未来该业务板块收入预期良好，长期盈利能力较强。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人道路园林维护收入分别为 14,575.47 万元、24,174.03 万元、27,437.95 万元和 559.27 万元，道路园林维护成本分别为 9,563.13 万元、18,470.27 万元、19,169.70 万元和 458.06 万元，道路园林维护毛利润分别为 5,012.35 万元、5,703.76 万元、8,268.25 万元和 101.21 万元，毛利率分别为 34.39%、23.59%、30.13%和 18.10%。道路园林维护收入具有区域垄断性，年收入稳定，已成为发行人主要的收益来源之一。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人货物销售收入分别为 18,684.64 万元、8,040.95 万元、62,441.88 万元及 32,355.55 万元，货物销售成本分别为 17,784.12 万元、7,804.69 万元、61,787.38 万元及 31,879.31 万元，货物销售业务毛利润分别为 900.52 万元、236.27 万元、654.50 万元及 476.24 万元，货物销售业务毛利率分别为 4.82%、2.94%、1.05%和 1.47%。发行人贸易业务毛利率波动主要是由

于发行人根据市场和业务回款情况，调整贸易产品所致。2020 年受新型冠状病毒肺炎疫情影响，因疫情防控要求，居民减少外出，众多行业处于停工停产的状态，发行人货物销售业务受到较大影响，收入大幅下降，随着疫情局势逐步好转，行业逐步复工复产，发行人货物销售业务收入规模将逐步恢复。2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，有效防范了市场化业务风险。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人房产销售业务收入分别为 22,693.19 万元、19,775.93 万元、19,975.62 万元和 0.00 万元，房产销售业务成本分别为 11,279.01 万元、11,980.46 万元、13,522.43 万元和 0.00 万元，房产销售业务毛利润分别为 11,414.18 万元、7,795.47 万元、6,453.19 万元和 0.00 万元，房产销售业务毛利率分别为 50.30%、39.42%、32.31%和 0.00%。根据乌经开区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强公司配套服务能力，2017 年 12 月，发行人收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发。朗坤公司房产销售业务主要采取定向开发模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人棚户区改造业务收入分别为 14,651.49 万元、28,307.00 万元、27,583.33 万元和 6,807.08 万元，棚户区改造业务成本分别为 11,291.59 万元、20,671.91 万元、20,141.66 万元和 4,941.75 万元，棚户区改造业务毛利润分别为 3,359.90 万元、7,635.09 万元、7,441.68 万元和 1,865.33 万元，棚户区改造业务毛利率分别为 22.93%、26.97%、26.98%和 27.40%，为着力保障和改善民生，全力维护社会稳定，自 2018 年以来，经乌经开管委会批复同意，授权公司作为区内棚户区改造重点项目政府购买服务承接主体，政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人文化体育业务收入分别为 717.84 万元、285.48 万元、819.20 万元和 202.15 万元，文化体育业务成本分别为 469.27 万元、444.09 万元、1,346.42 万元和 222.50 万元，文化体育业务毛利润分别为 248.58 万元、-158.61 万元、-527.23 万元和-20.35 万元，文化体育业务毛利率分

别为 34.63%、-55.56%、-64.36%和-10.07%。按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，发行人于 2017 年 9 月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于 2018 年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。2020 年文化体育业务毛利率为负，主要系受新冠疫情影响，为承担国企责任，公司文体中心游泳馆作为新冠肺炎疫情中转隔离点被临时征用所致。2021 年收入增加系文体中心恢复经营所致。

2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人停车位收入分别为 400.39 万元和 152.01 万元，停车位业务成本为零，业务毛利率为 100%。发行人停车位业务由下属子公司负责，主要有软件园大厦停车场、能建大厦小游园停车场、文体中心生态停车场、丹霞山街停车场和维泰大厦生态停车场。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人其他业务收入分别为 3,755.11 万元、8,838.92 万元、16,495.37 万元和 3,533.62 万元，其他业务成本分别为 0 万元、3,845.02 万元、2,987.66 万元和 372.78 万元，其他业务毛利润分别为 3,755.11 万元、4,993.90 万元、13,507.71 万元和 3,160.84 万元，其他业务毛利率分别为 100.00%、56.50%、81.89%和 89.45%。发行人其他业务收入主要由发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让及资产租赁收入构成，本部投放委贷的利息、电力廊道出租和子公司朗坤房产停车场经营权转让均无成本支出。2020-2021 年，发行人其他业务成本主要为子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置成本。

### **（三）主要业务板块**

#### **1、资产租赁业务**

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

##### **（1）业务模式**

2012 年，发行人自购了维泰大厦 4 至 17 层、负一层、负二层产权，全额缴

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

## （2）资产租赁业务主要资产情况

发行人是乌经开区内重要的国有资产运营主体。截至 2022 年 3 月末，公司投资性房地产账面价值 848,831.07 万元，可租赁面积 84.143 万平方米，包括维泰大厦、能建大厦、北新大厦高端综合写字楼 9.55 万平方米，新疆软件园 23.40 万平方米，博香苑、坤怡园、坤盛园和坤和园商住小区地下车库约 3,900 个，乌鲁木齐智能终端电子产业园 24.56 万平方米，政府职能部门以及社区、医疗办公用房、社区蔬菜直销点 9.22 万平方米等多项经营性资产，全部位于乌经开区政治经济文化中心区域，毗邻高铁核心区，距万达广场、宝能商业街咫尺之遥。写字楼租户主要为区招商引资企业设立商务总部以及政府部门，用户长期保持稳定。小区地下车库出租签订长期合同，租户主要为企业员工和小区居民。社区办公用房、医疗办公用房、社区蔬菜直销点购置属于区域民生服务投资，租户为区政府机关事业单位，租金收入保障性强。

### 表：截至 2022 年 3 月末发行人资产租赁情况



资产名称	可供出租面积 (万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格 (元/天/平方米)	产权所有者	承租人	租赁期
维泰大厦	7.77	100%	2	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心及商务总部 20 余家	十年
博香苑地库	4.80	100%	0.50	发行人	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	十年
坤怡园地库	1.85	100%	0.35	发行人	新疆维吾尔自治区烟草公司	十年
坤和园地库	2.35	12.70%	0.89	发行人	新疆维吾尔自治区烟草公司	十年
坤盛园地库	2.24	100%	0.24	发行人	中华人民共和国乌鲁木齐海关	十年
文体中心	2.19	70.8%	1.54	发行人	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐圣福德文化艺术培训中心、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）等	一至八年一签
社区办公用房	6.71	100%	3.01	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）民政局	一年一签
机关事务中心车库	0.13	40.26%	0.48	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）、个人等	一年一签
能建大厦	1.41	59.95%	2.24	发行人	新疆中兵北斗信息科技有限公司、万和证券股份有限公司、博睿维讯科技股份有限公司、新疆吐鲁番广恒新能源有限公司、新疆达坂城广恒新能源有限公司、新疆哈密广恒新能源有限公司、北京凯森光艺术设计有限公司、新疆宏源时代投资集团有限公司等	一至三年一签

资产名称	可供出租面积 (万m <sup>2</sup> )	年均出租率	出租价格 (元/天/平方米)	产权所有者	承租人	租赁期
北新大厦	0.37	100%	5.88	发行人	华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）民政局	十年
西站综合办公楼	1.43	100%	0.70	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）疾病预防控制中心、火车西站片区管委会、乌鲁木齐市公安局经济技术开发区（头屯河区）分局	一年一签
维泰商务中心	1.11	100%	1.65	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心	一年一签
医疗办公用房	0.76	100%	6.81	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会	一年一签
社区便民蔬菜直销店	1.65	100%	1.97	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）	一年一签
智能终端电子产业园	24.56	53.02%	1.52	发行人	长城计算机系统有限公司、新疆银灵科技有限公司、乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司、新疆紫罗兰食品有限公司、博睿维讯科技股份有限公司	三年
头区工业园区办公楼	0.32	-	-	发行人	-	-
八戒中国新疆创意产业园区	0.48	100%	2.35	文产公司	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	三年
德泽园四区 11#楼	0.49	100%	2.62	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心	两年
坤和园 1-2 层 11-1	0.001	100%	2	朗坤房产	个人	一年
博香苑 4# 商业 103	0.03	100%	2	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局	五年

资产名称	可供出租面积 (万㎡)	年均出租率	出租价格 (元/天/平方米)	产权所有者	承租人	租赁期
绿谷商街二层商业 12	0.05	100%	2	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局	五年
绿谷商街一层商业 29	0.02	100%	2.5	朗坤房产	中国邮政速递物流股份有限公司乌鲁木齐市分公司股份有限公司分公司	五年
博香苑 4# 商业 104	0.02	100%	3.5	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）	三年
新景中心 B 座内铺 1	0.001	100%	2.1	朗坤房产	个人	三年
新景中心 B 座内铺 2	0.001	100%	2.1	朗坤房产	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	三年
创智大厦	8.34	80.17%	1.25	软件园公司	招商服务局、留创园、中科丝路、天耀伟业、北斗天宇等	一至二年一签
综合服务楼	3.16	83.39%	1.25	软件园公司	新泊客快餐厅、双食记餐厅	二年-
实训基地	0.90	-	-	软件园公司		-
企业总部 B4	0.45	100%	1.25	软件园公司	新疆长城计算机	三年
E1 办公楼 1-4 层	0.49	18.67%	1.25	软件园公司	新疆美玉香饕网络科技有限公司	一至三年一签
E2 办公楼	1.18	30.94%	1.25	软件园公司	凯华物网、艳阳天国际贸易、新华三技术、行者无界信息科技有限公司、羽佳鑫洁科技公司、爱华盈通公司、中建二局第三建筑公司、丝臻堂电子商务公司等单位	一至二年一签
F2 办公楼 1-5 层	0.51	100%	1.5	软件园公司	新疆亿科一体化科技有限公司等单位	一至三年一签
F3 办公楼	0.96	100%	4.97	软件园公司	新疆博尔捷人力资源服务产业园运营有限责任公司等单位	一至三年一签

资产名称	可供出租面积 (万㎡)	年均出租率	出租价格 (元/天/平方米)	产权所有者	承租人	租赁期
G1 办公楼	2.02	73%	2.00	软件园公司	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）科技局	一年一签
G2 办公楼	1.80	100%	1.50	软件园公司	新疆中电驿海信息科技有限公司等单位	一至三年一签
G3 办公楼 1-6 层、8-9 层	1.41	2.36%	1.25	软件园公司	新疆赛源健康科技管理有限公司	三年
G4 办公楼	2.18	83.08%	1.25	软件园公司	新疆浩盛华诚网络科技有限公司、新疆浪潮科技有限公司、中国联通等单位	一至二年一签
<b>合计</b>	<b>84.143</b>					

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

**表：维泰大厦入住企业表**

序号	企业名称
1	大连万达集团股份有限公司新疆商务总部
2	深圳市宝能投资集团有限公司新疆商务总部
3	上海大众汽车有限公司新疆商务总部
4	中粮可口可乐饮料有限公司新疆商务总部
5	红云红河集团新疆卷烟厂商务总部
6	徐工集团（徐州工程机械集团有限公司）商务总部
7	三一西北重工商务总部
8	中国重汽集团新疆商用车有限公司商务总部
9	陕汽新疆汽车有限公司商务总部
10	中国葛洲坝集团股份有限公司新建公司商务总部

序号	企业名称
11	中国石油集团渤海石油装备制造有限公司商务总部
12	中国石油化工股份有限公司胜利油田分公司新疆勘探开发中心商务总部
13	新疆新能源股份有限公司
14	新疆中泰化学（集团）股份有限公司商务总部
15	苏宁电器乌鲁木齐有限公司商务总部
16	永济新时速电机电器有限公司商务总部
17	新疆软件园股份有限公司
18	新疆旅游投资有限公司
19	温州商会新疆商务总部
20	浙江商会新疆商务总部

公司持有的文体中心地下二层，地上三层，以大型文化和体育公共建筑设计为出发点，整体平面采用椭圆型布局，不对称凹槽状，设计现代时尚，已成为乌鲁木齐市新的领军型建筑之一。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆。目前已基本完成内部装修，除自营区域外，可租赁面积 2.19 万平方米，承租人为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）、乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司等。

公司 2016 年购置的八戒中国新疆创意产业园区，目前已与新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司签订租赁协议，该园区致力于为创客及新疆中小微企业提供全生命周期服务，打造“人才共享平台”，先后被认定为自治区级科技企业孵化器、自治区级众创空间、新疆青年创业示范园区、乌鲁木齐市科技企业孵化器。

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

公司 2017 年度新购置的新疆北新集团大厦商业写字综合楼位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁核心区，是为上市企业总部量身定制的 5A 甲级

写字楼，属于经开区地标性建筑，是新疆首家获得国家二星绿色标识的写字楼建筑。发行人目前与华夏银行乌鲁木齐分行签订长期租赁协议，对促进全区经济发展、提升金融市场活力起到了积极作用。

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

2018 年，乌经开管委会为改善区域医疗卫生服务条件，保障公共卫生安全，满足群众对医疗服务、预防保健的需求，提高群众健康水平，授权发行人通过购买医疗卫生办公用房的方式，与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局签订租赁协议。

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

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

2021 年，发行人乌鲁木齐智能终端电子产业园建成达到可租赁条件，该产业园区是集生产、研发、仓储、办公和基本生活设施配套于一体的与一号台地相适应的功能最完备、规模最大、辐射力最强的装备制造业基地，内设包括电子终端生产厂房、电线电缆厂房、产品检测楼、物流仓库、员工宿舍及食堂等配套设施。租户主要为智能终端电子产业类招商引资企业，用户长期保持稳定，项目能够发挥品牌和示范效应，引领相关产业发展，促进开发区（头屯河区）经济增长，提

升开发区（头屯河区）综合竞争力。

### （3）租赁收入实现情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人资产租赁收入分别为 24,647.45 万元、25,916.42 万元、33,774.52 万元和 6,369.32 万元，随着资产建成交付使用，发行人资产租赁收入规模未来将呈现增长态势。

表：2019 年公司资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	4.52	4,432.97
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,302.86
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.57	1,361.61
4	新疆国际陆港（集团）有限责任公司	乌鲁木齐铁路口岸国际快件中心	9.43	1,214.06
5	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	834.44
6	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	北新大厦	0.35	640.62
7	机关事务管理中心	商务中心	1.11	571.73
8	万和证券股份有限公司、新疆阳光房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.47	429.52
9	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）商务局（粮食局）	蔬菜直销点	0.70	320.44
10	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）	文体中心	1.99	279.23
11	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒园区	0.48	274.18
12	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
13	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	147.71
14	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	101.06
15	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木	坤和园地库	0.30	17.88

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
	齐市分公司			
16	中铁二十一局等单位	机关事务中心车库	0.08	31.70
17	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）招商服务局	新疆软件园厂房	0.83	1,923.79
18	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业（有限合伙）、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁路轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司、新疆睿至大数据有限公司、新疆绿谷科创城房地产开发有限公司等单位	新疆软件园办公楼	16.8	7,391.35
19	入园企业及个人	新疆软件园地下车库	6.8	211.21
<b>合计</b>			<b>62.05</b>	<b>24,647.46</b>

表：2020 年发行人资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	5.36	5,113.52
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,685.18
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.76	1,791.14
4	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）商务局（粮食局）	蔬菜直销点	1.19	889.91
5	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	北新大厦	0.34	629.37
6	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	628.10



乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
7	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）等	文体中心	1.43	705.93
8	机关事务管理中心	商务中心	1.11	454.29
9	万和证券股份有限公司、新疆光华阳光房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.56	446.81
10	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒园区	0.48	236.08
11	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
12	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	147.71
13	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	0.30	32.23
14	中铁二十一局等单位	机关事务中心车库	0.08	10.38
15	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	93.48
16	头屯河区招商服务中心	智能终端产业园	1.54	651.91
17	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业（有限合伙）、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁建轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司、新疆睿至大数据有限公司、新疆绿谷科创城房地产开发有限公司等单位	新疆软件园	20.33	9,239.28
合计			<b>51.10</b>	<b>25,916.42</b>

表：2021 年发行人资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	社区办公用房	6.71	6,579.38
2	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,505.32

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
3	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.76	1,309.75
4	乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）商务局（粮食局）	蔬菜直销点	1.65	744.21
5	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	北新大厦	0.37	645.46
6	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	628.10
7	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文化体育旅游局（新闻出版和版权局）等	文体中心	1.55	286.12
8	机关事务管理中心	商务中心	1.11	497.43
9	万和证券股份有限公司、新疆光华房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.85	698.43
10	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	八戒园区	0.48	236.08
11	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
12	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园地库	2.24	213.90
13	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	0.30	17.89
14	中铁二十一局等单位	机关事务中心车库	0.05	7.33
15	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	1.43	189.63
16	头屯河区招商服务中心	智能终端产业园	13.02	4,071.04
17	个人	坤和园 1-2 层 11-1	0.001	3.60
18	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局	博香苑 4#商业 103	0.03	18.62
19	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）	博香苑 4#商业 104	0.02	16.68
20	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心	德泽园四区 11#楼	0.49	622.09
21	个人	新景中心 B 座内铺 1	0.001	1.12
22	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	新景中心 B 座内铺 2	0.001	-
23	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯	绿谷商街二层商业	0.05	33.13

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
	河区）卫生局	12		
24	中国邮政速递物流股份有限公司乌鲁木齐市分公司股份有限公司分公司	绿谷商街一层商业 29	0.02	15.86
25	乌鲁木齐经济技术开发区绿洲产业投资合伙企业（有限合伙）、新疆广电网络股份有限公司、新疆虹联信息技术有限责任公司、新疆乌京铁建轨道交通有限公司、新疆航天信息有限公司、新疆中电泽海信息科技有限公司、新疆京邦达供应链科技有限公司、新疆睿至大数据有限公司、新疆绿谷科创城房地产开发有限公司等单位	新疆软件园	16.81	12,272.25
<b>合计</b>			<b>62.36</b>	<b>33,774.52</b>

## 2、道路园林绿地养护业务

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

### （1）业务模式及经营范围

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

根据《乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）2015年融资工作会议纪要》明

确继续将道路园林绿化养护经营权交由发行人，由发行人与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局签订养护承包协议并按计划支付养护资金。

2018 年底至 2019 年初，乌经开区政府机构改革，原乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局变更为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局，发行人接受乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）城市管理局委托负责区域市政道路维护业务，公司与城市管理局签订 2020 年、2021 年的道路养护合同，合同金额分别为 0.47 亿元和 0.52 亿元。

2019 年，政府机构改革完成后，原乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局公司更名为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林管理局，公司与乌经开区园林局签订了 2020 年、2021 年的绿化养护合同，合同金额分别为 2.06 亿元和 2.54 亿元。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人道路园林维护业务收入分别为 14,575.47 万元、24,174.03 万元、27,437.95 万元和 559.27 万元。随着绿色走廊四期项目逐步完工，发行人园林养护面积将大幅增加，每年新增业务收入将进一步增长。

截至 2022 年 3 月末，发行人承接的全区园林绿地养护具体情况如下：

**表：2022 年 3 月末发行人园林养/看护面积明细表**

单位：平方米

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
1	园林 养 护 及 看 护	新疆鑫和新环卫绿化有限公司	延伸区维泰广场绿化、喷泉、景观灯管理、合作区绿地	331,508.65
2		新疆钢城绿化工程有限责任公司	三十公顷至南渠道路两侧公共绿地养护及看护	159,852.00
3		乌鲁木齐市经济技术开发区满园春园林花卉公司	一期（喀什路-南彩门）、二期区域内公共绿地、二期延伸区对承包范围内绿地进行全面养护管理	346,418.53
4		乌鲁木齐市天然园林有限公司	北片区（喀什西路-迎宾路及北新区公共绿地）养护及看护	290,324.66
5		乌鲁木齐新城园林有限公司	开发区二期区域公共绿地养护及看护	1,513,689.79

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
6		乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林队	北站公路 3 路口至火车西站中枢路口；铁西公园；中枢北路；机务段西社区区域绿地养护及看护	1,167,592.00
7		新疆绿友园林技术开发有限公司	头区工业园、林弈、民俗风情园、八钢乌奎高架桥-乌昌公路口、北五路、东林街、八钢街头绿地等对承包范围内绿地进行全面养护管理	1,780,321.45
8		新疆市政园林有限公司	开发区卫星路退后、黄山街、西湖路、苏州路二至八标、苏州路护坡区域公共绿地、合作区部分道路养护及看护、二号台地西三路绿化项目二标—六标段、20 处游园及街旁绿地建设项目十标等	1,575,649.88
9		奎屯绿园园林工程有限公司	北站公路中枢路口（十二街广场游园）-王家沟丁字路口公共绿地养护及看护	1,267,915.17
10		乌鲁木齐市泰新建筑安装工程有限责任公司	2012 年度 20 处游园及街旁绿地建设项目区域公共绿地养护及看护	1,116,810.52
11		新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	会展一线一片、五期用地公共绿地、白鸟湖新区北二路退后护及看护、甘泉堡六号路、米东大道、中央大道、香山街北侧及退后绿化、2015 年小游园及街旁绿地建设项目、2015 年小游园及街旁绿地建设项目	3,559,002.80
		<b>合计</b>		<b>13,109,085.45</b>
1	抗旱	乌鲁木齐市新城园林公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	147,089.34
2		新疆市政园林有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	2,712,197.05
3		新疆鑫和新环卫绿化有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,217,519.55
4		乌鲁木齐天然园林工程有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区区内各种乔、灌、花、草、园	790,324.66

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
			林设施及园林小品进行养护和维护。	
5		乌鲁木齐名扬中科商贸有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,513,689.79
6		乌鲁木齐经济技术开发区满园春园林花卉有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,235,493.00
7		新疆新盛霖建设工程有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,780,321.45
8		乌鲁木齐市泰新建筑安装工程有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,144,859.00
9		乌鲁木齐市绿金源园林服务有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,146,361.00
10		乌鲁木齐生义源科技有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,421,230.61
		合计		<b>13,109,085.45</b>

表：2022 年 3 月末发行人道路维护范围明细表

序号	类型	签订单位	合同内容	维护范围
1	道路维护	新疆泰新建设工程有限公司	市政设施养维护，包括道路养护、井盖巡查、路灯设施、夜景亮化及公共消防等养维护。	原头屯河区范围内
2		新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	市政设施养维护，包括道路养护、井盖巡查、路灯设施、夜景亮化及公共消防等养维护。	原开发区范围内

## （2）结算方式与周期

### **上游服务商或施工单位结算方式：**

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

### **下游客户结算方式：**

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

## **3、货物销售业务**

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

区内优质企业作为业务合作伙伴，为区域经济服务。

2018 年以前，发行人货物销售主要产品为轮胎。2018 年以来，发行人调整货物销售产品经营模式，将依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销调整为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，增加安防类、建材类及通讯产品贸易。

2021 年，发行人依托重点项目乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心交易结算功能，开展棉系产品、煤炭、乙二醇等销售业务。由于新疆特殊的地理条件和乌鲁木齐经济技术开发区稳定的发展（在国家商务部 2020 年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国 218 家国家级经开区位列 48 位，较上一年度跃升 30 位，未来，乌经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人货物销售提供新的发展机遇），区域内建材类和棉系产品需求旺盛，货物销售业务发展具有很强的可持续性。

### （1）业务背景

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

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

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

2021 年，发行人依托重点项目乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心交易结算功能，开展棉系产品、煤炭、乙二醇等销售业务。乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心毗邻国际机场、国际陆港区综合保税区、高铁片区和中欧班列集结中心、仓



储交易中心，辐射周边功能区域并具备联动协同发展以及多级综合交通网络的独特优势。

## （2）业务模式

发行人经过多次市场调研与研判，经上级主管部门批准，主要有以下业务模式：

①与业务成熟、有实力、安全可靠的国有企业共享业务资源，该阶段发行人利用公司的信用，赊购货物加入原物流业务链条中，实现货物的进项和销项，与国有企业合作，国企一般掌握货运资源与货权，在其封闭链条中，风险可控。

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

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

## （3）结算方式

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

## （4）主要上下游客户

### ①安防产品

发行人安防产品主要涉及计算机网络设备、计算机外部设备、印制电路板、集成电路、通讯设备、电子元器件和配套产品等。发行人安防产品贸易业务上游供应商为一批国内先进高科技企业，在终端虚拟化、分布式大数据计算、海量非结构化数据处理等技术研究方向具有突破性的进展，拥有多项自主知识产权和专利，客户遍布政府、通讯、电力、教育、医疗、军工等多个行业。发行人安防产品贸易业务下游客户北京博睿维讯科技有限公司作为中国纯硬件图像处理产品的创立者，在视频图像处理领域有着深厚的核心技术积累，且基于图像处理技术

锐意进取，将技术应用到智慧城市监控、智慧校园、楼宇智能化等各个领域，成为国内领先的图像处理产品和优质的技术服务供应商。公司市场覆盖国内政府机关、交通、公安边防军事、能源、教育科技气象等领域，产品用户主要有中共中央办公厅、国务院办公厅、酒泉卫星发射中心、清华、北航大学、新疆会展中心等单位。2019-2021 年，发行人分别实现安防产品销售收入 6,604.29 万元、115.47 万元和 132.71 万元。2022 年以来，发行人调整货物销售产品结构，未开展通安防产品购销业务。

**表：2019 年发行人安防贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

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

**表：2019 年发行人安防贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

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

**表：2020 年发行人安防贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

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

**表：2020 年发行人安防贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
博睿维讯科技股份有限公司	115.47	100.00
<b>合计</b>	<b>115.47</b>	<b>100.00</b>

**表：2021 年发行人安防贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
新疆华强智建电子安装工程有限公司	122.80	100.00
<b>合计</b>	<b>122.80</b>	<b>100.00</b>

**表：2021 年发行人安防贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
博睿维讯科技股份有限公司	132.71	100.00
<b>合计</b>	<b>132.71</b>	<b>100.00</b>

## ②建筑材料

在低碳时代到来之际，在国家提倡节能降耗、转型发展的大背景下，绿色低碳、节能环保已经成为建筑业不可回避的使命。在国家加快城镇化进程，加快中西部地区发展的政策背景下，通过对新型建材行业发展前景分析，新型建筑材料行业将面临广阔的市场空间。自成立以来，乌鲁木齐经济技术开发区积极推进区内各项基础设施建设，提升开发区整体配套条件，为产业发展奠定基础。未来，乌经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人建材贸易提供新的发展机遇。2019-2021 年，发行人分别实现建材产品销售收入 6,255.63 万元、7,915.78 万元、19,356.06 万元。发行人建材销售收入逐年增长。

**表：2019 年发行人建材贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
乌鲁木齐天润圣腾建材有限公司	1,769.22	29.45

新疆八一钢铁股份有限公司	4,238.57	70.55
<b>合计</b>	<b>6,007.79</b>	<b>100.00</b>

**表：2019 年发行人建材贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

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

**表：2020 年发行人建材贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

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

**表：2020 年发行人建材贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

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

**表：2021 年发行人建材贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
新疆北方汇通实业有限公司	6,954.60	37.09
新疆八钢金属制品有限公司	5,219.32	27.84
阿图什建宝选矿有限公司	2,652.10	14.15

新疆八一钢铁股份有限公司	2,025.06	10.80
乌鲁木齐市鑫精业物资有限公司	1,562.10	8.33
<b>合计</b>	<b>18,413.18</b>	<b>98.21</b>

**表：2021 年发行人建材贸易主要销售客户名称**

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	9,220.28	47.64
新疆新冶瑞盾建筑物资有限公司	7,448.87	38.48
新疆天富国际经贸有限公司	2,686.91	13.88
<b>合计</b>	<b>19,356.06</b>	<b>100.00</b>

### ③棉系产品

我国作为世界最大棉花消费国、第二大棉花生产国，2021 年度棉花产量约 595 万吨，总需求量约 780 万吨，年度缺口约 185 万吨。其中，新疆棉产量 520 万吨，占国内产量比重约 87%，占国内消费比重约 67%。连续 26 年来，新疆棉花总产、单产、种植面积、商品调拨量位居全国第一。“世界棉花看中国，中国棉花看新疆”的局面已经形成。2021 年，发行人子公司纺服公司抓住市场机遇，依托纺织品服装商贸中心交易结算功能，开展皮棉、棉纤等棉系产品购销业务。2021 年，发行人实现棉系产品销售收入 15,580.18 万元。

**表：2021 年发行人棉系产品贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
新疆华宁智信国际贸易有限公司	1,239.52	22.41
库车县白泉棉业有限责任公司	1,202.36	21.74
青岛三匹马实业有限公司	1,119.64	20.24
中储棉花网络（北京）股份有限公司	1,047.97	18.95
夏津佳富优纺织有限公司	922.00	16.67
<b>合计</b>	<b>5,531.49</b>	<b>100.00</b>

**表：2021 年发行人棉系产品贸易主要销售商名称**

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
------	-----	----

临西县方沛棉花购销有限公司	2,215.73	30.21
新疆九正途鑫物流有限公司	1,528.49	20.84
郓城县谦和纺织有限公司	1,271.00	17.33
棉联（惠州）电子商务有限公司	1,255.21	17.11
新疆纺织品交易中心股份有限公司	1,064.29	14.51
<b>合计</b>	<b>7,334.72</b>	<b>100.00</b>

#### ④煤炭

煤炭是世界储量最丰富、分布最广泛、使用最经济的能源资源，作为三大能源之一，煤炭是关乎国计民生的重要生产资料，关系我国火电、建材、冶金和化工等行业的发展，近年来国家对煤炭资源的开发、贸易等也给予了充分的关注。2021 年，公司根据“一主多经”战略发展规划，增加煤炭购销业务。

2021 年，发行人实现煤炭销售收入 5,684.43 万元。

**表：2021 年发行人煤炭贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
山西潞安环保能源开发股份有限公司	5,630.36	100.00
<b>合计</b>	<b>5,630.36</b>	<b>100.00</b>

**表：2021 年发行人煤炭贸易主要销售商名称**

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
新疆广聚通达国际贸易有限公司	2,950.66	51.91
新疆中工供应链管理有限公司	2,733.77	48.09
<b>合计</b>	<b>5,684.43</b>	<b>100.00</b>

#### ⑤乙二醇

乙二醇是一种重要的有机化工原料，主要用于生产聚酯纤维、防冻液和载冷剂等产品，其中聚酯纤维广泛应用于涤纶、混纺、织布等纺织品领域。2021 年根据公司发展需要，进一步加强商贸板块的市场竞争力，拓展商贸业务的品类和覆盖范围，延伸商贸业务的链条，依托公司自身棉系业务，开展乙二醇购销业务。2021 年，发行人分别实现乙二醇销售收入 21,644.23 万元。

**表：2021 年发行人乙二醇贸易主要供应商名称**

单位：万元、%

公司名称	采购额	占比
张家港恒泰佳居贸易有限公司	5,504.43	32.16
浙江卫星控股股份有限公司	2,906.81	16.99
厦门中合逸化工贸易有限公司	2,906.81	16.99
浙江日发产融商贸有限公司	2,899.13	16.94
广东丰乐国际贸易有限公司	2,896.19	16.92
<b>合计</b>	<b>17,113.37</b>	<b>100.00</b>

表：2021 年发行人乙二醇贸易主要销售商名称

单位：万元、%

公司名称	销售额	占比
新疆天富国际经贸有限公司张家港保税区 国际贸易分公司	14,625.96	67.57
新疆天富国际经贸有限公司	7,018.27	32.43
<b>合计</b>	<b>21,644.23</b>	<b>100.00</b>

#### （5）未来的经营发展规划

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

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

#### 4、房产销售业务

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

新疆朗坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开

发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为其主要业务模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。目前朗坤公司房产销售业务融资方式主要依赖于委托开发费用和项目预售款。

### **(1) 业务模式**

发行人于 2017 年 12 月收购了新疆朗坤房地产开发有限公司及其子公司，2018 年起，新疆朗坤房地产开发有限公司业务收入纳入发行人合并收入范围，新疆朗坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为主要业务模式，2019 年度，房产销售业务收入 22,693.19 万元，其中定制模式房产销售业务收入 14,690.79 万元，占比 64.74%，商业开发模式房产销售业务收入 8,002.40 万元，占比 35.26%。2020 年定制模式房产销售业务收入 1,167.26 万元，占比 5.90%，商业开发模式房产销售业务收入 18,608.67 万元，占比 94.10%。2021 年定制模式房产销售业务收入 3,988.08 万元，占比 19.96%，商业开发模式房产销售业务收入 15,987.54 万元，占比 80.04%。未来，新疆朗坤房地产开发有限公司将坚持定制模式为主要业务模式，为驻区企业落地更好提供地办公与住宅产品的定制开发。

#### **a.定制模式**

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

公司开发的园区配套用房具有明显的政策性用房特征，主要是为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发，而不是以盈利为目的自行开发并按照市场价格进行公开销售的形式。因此，除销售对象和销售价格的限定外，其开发模式也采用了“受托开发”的方式。即公司不主动进行园区配套用房的开发，只有当开发区入驻企事业单位存在办公需要或员工住房需求时，经开发区相关部门综合评估并同意向其提供配套用房后，公司才与该单位（即委托方）就配套房产的规划布



局、计划建筑面积、容积率、建房周期、建设、装饰、设备标准、预计入住户数、委托开发费用以及销售价格、销售方式等事项进行确认。公司目前采取的定价模式是在项目预算成本的基础上，与项目委托方协商确定一个适当的上浮比例，房款由已登记的购买意向企事业单位员工支付，非单位支付的福利房。

**表：公司开发的园区配套房与普通商品房的区别**

	园区配套房	普通商品房
开发目的	主要为配合开发区招商引资	以盈利为目的
开发方式	受托开发	主动开发
开发过程	收取委托开发费用，受委托方影响	不收取委托开发费用，自主性强
销售方式	定向销售	公开销售
销售对象	由乌鲁木齐经济技术开发区管委会确定	无特别限制
销售价格	由订购协议确定，限定在较低水平	根据市场情况确定，不受限制
总体特点	政策性	商业性

### b.商业开发模式

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

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

- ①选定地点和收购土地：包括地点选取、项目评估、可行性研究、项目确认和收购土地；
- ②项目规划和前期工作：包括市场分析和产品定位；
- ③设计：包括建筑和建筑设计以及景观设计；

④建设：包括招标投标和采购物资、建设监理和完工验收。

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

⑥销售：包括出售物业单位和清算公司销售人员进行的销售交易。

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

## （2）经营情况

2019-2021 年，发行人房产销售收入分别为 22,693.19 万元、19,775.93 万元和 19,975.62 万元，该板块营业成本分别为 11,279.01 万元、11,980.46 万元和 13,522.43 万元。

表：2019 年朗坤房产公司房产销售收入明细表

单位：平方米、万元

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

表：2020 年度朗坤房产公司房产销售收入明细表

单位：平方米、万元

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

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2020 年已确认收入	客户情况
3	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	848.52	红云红河烟厂职工
4	坤泰园小区	67,518.91	商住小区	定制模式	17,700.00	59.78	开发区公务员
5	坤嘉园小区	89,378.90	商住小区	定制模式	21,000.00	25.23	维泰股份职工
6	白鸟湖双子楼新景中心 B 座	87,402.00	商业楼	商业开发模式	57,000.00	18,716.28	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
	合计	<b>744,348.85</b>			<b>202,605.22</b>	<b>19,775.93</b>	

表：2021 年度朗坤房产公司房产销售收入明细表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2021 年已确认收入	客户情况
1	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	1,704.48	红云红河烟厂职工
2	坤泰园小区	67,518.91	商住小区	定制模式	17,700.00	382.96	开发区公务员
3	德泽园小区	512,541.26	商住小区	定制模式	145,700.00	1,900.64	区管委会职工
4	绿谷生活配套区	21,147.16	商业楼	商业开发模式	12,500.00	717.64	个人
5	白鸟湖双子楼新景中心 B 座	87,402.00	商业楼	商业开发模式	57,000.00	15,269.90	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
	合计	<b>962,721.79</b>			<b>297,005.22</b>	<b>19,975.62</b>	

报告期内，发行人房产销售业务项目情况如下：

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

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

项目计划开工时间为 2009 年 10 月，项目计划竣工时间为 2010 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，坤和园小区已完成项目整体建设及部分销售，项目实际总投

资 4.52 亿元，实现销售收入 4.91 亿元，购房款均是中国石油西北销售新疆分公司员工个人支付。

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

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

项目计划开工时间为 2009 年 5 月，计划竣工时间为 2010 年 6 月，截至 2022 年 3 月末，坤泰园小区已完成项目整体建设及部分销售，项目实际总投资 1.68 亿元，实现销售收入 1.93 亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区公务员个人支付。

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

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

项目计划开工时间为 2009 年 10 月，计划竣工时间为 2010 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，坤盛园小区已完成项目整体建设及部分销售，项目实际总投资 3.59 亿元，实现销售收入 3.83 亿元，中华人民共和国海关公务员个人支付。

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

2010 年 11 月 1 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中红云红河烟草（集团）

有限责任公司新疆卷烟厂签订《团购协议书（博香苑“住宅小区”）》，约定博香苑小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2012 年 2 月，计划竣工时间为 2013 年 7 月，截至 2022 年 3 月末，博香苑小区已完成项目整体建设及 90%以上销售，项目实际总投资 9.30 亿元，实现销售收入 9.24 亿元，购房款均是由中红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂职工个人支付。

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

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

项目计划开工时间为 2011 年 12 月，计划竣工时间为 2013 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，德泽园小区已完成项目整体建设及 90%以上销售，项目实际总投资 16.33 亿元，实现销售收入 18.11 亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区管委会机关工会委员会职工个人支付。

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

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

项目计划开工时间为 2013 年 10 月，计划竣工时间为 2014 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，绿谷生活配套区已完成项目整体建设及 90%以上的销售，项目实际总投资 1.17 亿元，实现销售收入 2.10 亿元，均由个人投资者支付。

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

项目计划开工时间为 2009 年 9 月，计划竣工时间为 2011 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，坤嘉园小区已完成项目整体建设及部分销售，项目实际总投资 2.63 亿元，实现销售收入 3.79 亿元，购房款均是新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司员工个人支付。

⑧白鸟湖新景中心 B 座，项目建设地点为开发区（头屯河区），总建筑面积 87,402 平方米，建设内容包括：商业办公综合楼、社区管理用房、对外服务公厕、袋装垃圾收集点。项目总投资 5.70 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

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

项目计划开工时间为 2014 年 6 月，计划竣工时间为 2020 年 12 月，截至 2022 年 3 月末，白鸟湖新景中心 B 座已整体完工，尚未竣工验收，白鸟湖新景中心 B 座已完成项目整体建设及 31.22%以上销售，项目实际总投资 6.05 亿元，实现销售收入 4.19 亿元。

### （3）在建房产销售项目情况

表：截至 2022 年 3 月末朗坤房产主要在建房产项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	总投资	已投资额	业务模式	委托客户	未来收入确认方式
1	坤兴园商住小区	198,000.00	商住小区	119,000.00	55,050.96	定制模式	中华人民共和国乌鲁木齐海关	定向开发房产销售收入
2	白鸟湖新景中心双子楼 A 座	87,402.00	商业办公楼	57,000.00	42,168.35	商业开发模式	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	总投资	已投资额	业务模式	委托客户	未来收入确认方式
							售以及物业出租	售以及物业出租
3	高铁北站前路项目（凯坤壹品小区项目）	104,180.00	商住小区	90,000.00	80,157.23	商业开发模式	招商入驻区域的企业总部职工、市场化销售以及物业出租	招商入驻区域的企业总部职工、市场化销售以及物业出租
合计	-	<b>389,582.00</b>		<b>266,000.00</b>	<b>177,376.54</b>			-

项目基本情况如下：

①坤兴园商住小区项目，总投资 119,000.00 万元，总建筑面积 19.80 万平方米，建设地点位于乌鲁木齐新医路西延与西一路交汇处，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目与朗坤房产公司以向开发区入驻企业提供商务办公用房及向开发区入驻企业职工提供配套用房的业务定位相契合，采取定制模式，由委托方乌鲁木齐海关到期回购，不存在销售、回款压力，资金回流有保证。住宅总户数 1,084 套，停车位 1,231 个。项目还配建了商业用房、社区用房、社区文化站、物业用房、蔬菜（肉食品）标准化市场等配套设施。截至 2022 年 3 月末累计已投 55,050.96 万元。

②白鸟湖新景中心双子楼 A 座项目，总投资 57,000.00 万元，总建筑面积 8.74 万平方米，建设地点位于白鸟湖新区，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目是乌经开区白鸟湖·新天地重要建设项目之一，是乌经开区引进大型企业总部建设打造面向中西亚对外开发的国际贸易港和现代城市产业综合体的积极实践，包括金融中心、商务中心、会展中心、信息中心以及总部办公等多功能综合楼。项目完工后主要通过向有潜在需求的企业总部客户、市场化销售以及物业出租增加发行人租售收入。截至 2022 年 3 月末累计已投 42,168.35 万元。

③高铁北站前路项目（凯坤壹品小区项目），总投资 90,000.00 万元，总建筑面积 104,180 万元，建筑地点位于开发区（头屯河区），地上建筑面积 78,770 平方米，共 18 层（部分 33 层），地下建筑面积 25,410 平方米，共 2 层，为地下停车库及建筑配套用房。建设内容包括高层住宅楼、配套商业、社区用房、物业用房、蔬菜直销点、便民警务站、热交换站、配电室等。该项目旨在打造乌经开

区高铁片区居住舒适、环境优美、服务便利的高端住宅小区，成为展示乌经开区高铁片区城市建设及居住社区新形象的窗口。项目交通便利，距高铁站不足 1 公里，距机场仅 20 分钟车程，距万达广场、环球港等大型配套设施仅 3 公里。截至 2022 年 3 月末累计已投入 80,157.23 万元。

#### （4）发行人土地储备情况

截至 2022 年 3 月末，发行人房产销售业务土地储备共有 3 宗土地，均位于乌鲁木齐经济技术开发区，土地储备面积合计 83,296.67 平方米，土地出让金合计 33,600.00 万元，均已全额缴纳。

表：发行人房产销售业务土地储备情况

单位：平方米、万元

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金	土地出让金 缴纳情况	资金来源	土地性质
2013-C-143	经开区（头屯河区） 白鸟湖新区一路以东	14,735.73	2014 年 6 月 9 日	2,355.00	2,355.00	自有资金	其他商服 用地
2016-C-103	经开区（头屯河区） 维泰南路以西	50,900.78	2018 年 1 月 26 日	23,030.00	23,030.00	自有资金	商务金融 用地
2016-C-104	经开区（头屯河区） 维泰南路以东	17,660.16	2018 年 1 月 26 日	8,215.00	8,215.00	自有资金	商务金融 用地
合计		<b>83,296.67</b>		<b>33,600.00</b>	<b>33,600.00</b>		

## 5、棚户区改造业务

### （1）业务模式

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



和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务。其中，河南庄片区政府购买服务费总额 25.83 亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额 20.14 亿元，区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。2019-2021 年，发行人棚户区改造业务收入分别为 14,651.49 万元、28,307.00 万元和 27,583.33 万元。

表：截至 2021 年末发行人棚户区改造业务情况

单位：万元

项目名称	项目情况		已投资	政府购买服务合同金额	2019 年度已确认收入	2020 年度已确认收入	2021 年度已确认收入
	总投资	其中：货币化安置补偿					
河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目	76,000.00	60,000.00	55,000.00	91,179.00	3,336.01	5,631.93	5,482.86
河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目	138,000.00	110,000.00	100,000.00	167,164.00	6,116.19	10,325.31	10,052.28
九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目	126,842.30	99,523.00	62,674.00	201,430.00	5,199.29	12,349.76	12,048.19
<b>合计</b>	<b>340,842.30</b>	<b>269,523.00</b>	<b>217,674.00</b>	<b>459,773.00</b>	<b>14,651.49</b>	<b>28,307.00</b>	<b>27,583.33</b>

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

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

## （2）收入确认方式

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

表：河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目政府购买服务费拨付明细表

单位：万元

	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
购买服务 拨付款	91,179	6,219	6,062	5,904	5,746	5,588	5,430	5,272	5,115	4,957	4,799
占比	100.00 %	6.82 %	6.65 %	6.48 %	6.30 %	6.13 %	5.96 %	5.78 %	5.61 %	5.44 %	5.26 %
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	
购买服务 拨付款		4,641	4,483	4,325	4,168	4,010	3,852	3,694	3,536	3,378	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

表：河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目政府购买服务费拨付明细表

单位：万元

	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
购买服务 拨付款	167,164	11,403	11,114	10,824	10,535	10,246	9,956	9,667	9,377	9,088	8,799
占比	100.00 %	6.82 %	6.65 %	6.48 %	6.30 %	6.13 %	5.96 %	5.78 %	5.61 %	5.44 %	5.26 %
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	
购买服务 拨付款		8,509	8,220	7,930	7,641	7,352	7,062	6,773	6,484	6,184	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

表：九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务费拨付明细表

单位：万元

	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
购买服务 拨付款	201,430	2,261	13,227	12,904	12,581	12,259	12,341	11,966	11,619	11,271	10,923
占比	100.00 %	1.12 %	6.57 %	6.41 %	6.25 %	6.09 %	6.13 %	5.94 %	5.77 %	5.60 %	5.42 %
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
购买服务 拨付款		10,575	10,228	9,880	9,532	9,184	8,836	8,489	8,141	7,793	7,447
占比		5.25 %	5.08 %	4.90 %	4.73 %	4.56 %	4.39 %	4.21 %	4.04 %	3.87 %	3.70 %

## 6、文化体育业务

### (1) 业务模式

按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，建发公司于 2017 年 9 月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于 2018 年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。2019 年，根据乌鲁木齐经济技术开发区国有企业重组整合方案及乌经开国资[2019]197 号文件，发行人将新疆软件园有限责任公司纳入合并范围，新增信息技术服务。2019-2021 年，发行人文化体育业务收入分别为 717.84 万元、285.48 万元和 819.20 万元。

### (2) 收入确认方式

公司按照权责发生制的原则，收入主要来自场馆运营门票收入、培训收入以及信息技术服务收入。

## 7、停车位业务

随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，城市“停车难”问题日益显现。“停车难”既是城市发展中的短板不足，也是改善民生工作的必然要求。为缓解城市停车难问题，建立投资、建设、运营、管理为一体的公共停车场，积极推进城市公共停车设施建设，改善城市停车环境，

不断增强群众的幸福感。

停车位业务由下属子公司负责，主要有软件园大厦停车场、能建大厦小游园停车场、文体中心生态停车场、丹霞山街停车场和维泰大厦生态停车场。2021 年及 2022 年 3 月末，发行人实现停车场收入 400.39 万元和 152.01 万元。

## 8、其他业务

2019-2021 年，发行人其他业务收入分别为 3,755.11 万元、8,838.92 万元和 16,495.37 万元，主要为发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入、子公司停车场经营权转让及资产租赁收入及子公司餐饮服务收入。2019 年，发行人其他业务新增软件园公司少量咨询服务费收入；2020-2021 年，发行人其他业务新增软件园公司部分经评估的房屋处置收入；发行人其他业务成本主要为子公司软件园公司产生部分经评估的房屋的处置成本。

2019 年-2021 年，发行人利息收入分别为 2,572.10 万元、3,367.63 万元和 3,711.28 万元。截至 2021 年末，发行人对新疆宏源时代投资集团有限公司投放的委托贷款存续期余额 1.56 亿元。新疆宏源时代投资集团有限公司以落实“丝绸之路经济带旅游集散中心——中国旅游产业创新服务基地”为建设目标，主营业务包括旅游集散中心建设以及结合当地文化特色的旅游综合配套商业服务。发行人向新疆宏源时代投资集团有限公司投放委托贷款主要系 2016 年为借助国家一路一带丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，公司计划拓展旅游业务板块，拟收购对象为“丝绸之路经济带旅游集散中心-中国旅游产业创新服务基地丝路小镇项目”，项目位于乌苏、奎屯、塔城、特克斯等新疆重点旅游景区，是较为成熟的游客集散中心商业综合体，未来将产生租赁和经营收入。项目处于经营建设期，经双方协商，发行人以委托贷款的形式给予资金支持。

2019-2021 年，发行人电力廊道出租收入分别为 28.03 万元、31.67 万元和 36.76 万元。电力廊道出租业务由发行人本部负责，主要运营模式为公司本部将自行建设的电力廊道租赁给外部单位，租赁价格为 1200 元/根/米，租期一般为 20 年，租赁费一次性收取。

2019-2021 年，朗坤房产停车场使用权转让收入分别为 552.60 万元、552.60

万元和 696.57 万元。2013 年，朗坤房产以 5,857.56 万元的价格将维泰大厦停车场使用权转让给乌经开区机关后勤服务中心，转让期 10 年。2020 年，发行人子公司朗坤房产资产租赁收入为 521.84 万元。朗坤房产将定向房屋配套开发的部分商业对外进行出租。

2020-2021 年，发行人其他业务新增子公司软件园公司产生部分经评估的房屋处置收入 4,365.18 万元及 12,050.76 万元。

#### （四）发行人经营方针及未来发展战略

近年来，乌鲁木齐经济技术开发区先后建成了路桥、供水、供热、供气、安居、环保、绿化等一大批重点基础设施工程，使得开发区城市基础硬件设施明显改善、服务功能明显增强。目前，开发区公路四通八达，乌奎高速公路衔接，外环路现已全线贯通，进一步提高了市区交通通畅能力。同时开发区区域地处乌鲁木齐国际机场附近，距离火车北站仅 5 公里，开发区将成为全疆最大的物流交易集散地。随着乌鲁木齐高铁的开通，开发区将成为引领新疆经济发展的桥头堡。

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

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

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

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

4、继续保持银行融资的良好渠道，多角度争取政府对公司更大的支持，包

括优良经营性国有资产注入与整合、经营性项目的获取等。

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

#### （四）发行人的行业地位

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

发行人是乌鲁木齐经济技术开发区管委会最早出资设立的开发区国有独资企业，是开发区最为重要的基础设施建设及国有资产运营主体之一。设立以来，作为开发区重要的项目建设主体，发行人先后承担了开发区一期起步区、二期出口加工区、二期延伸区、十二师合作区的城市基础设施配套项目的建设管理及拆迁安置服务，为开发区的发展壮大做出了巨大贡献。

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

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

##### 2、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区资产租赁行业占据重要地位

发行人作为开发区最主要的国有资产经营主体之一，在开发区管委会授权下对开发区多项国有资产通过出租出售方式进行经营。通过购置及开发区划拨，发行人目前名下可供出租出售的资产主要有：维泰大厦、商业小区地下停车库等。其中维泰大厦为配合开发区招商引资工作开展，发行人已和开发区机关事务管理中心整体签署租赁合同，部分作为企业总部租赁使用，部分用于开发区管委会有关职能部门联合办公；地下车库通过签署长期租赁合同对外整体出租。发行人今

后陆续将有新的在建地库的投入使用，维泰大厦依托毗邻高铁核心区、万达广场和宝能商业街的优势，经营方向也在向高端商务写字楼调整。随着西部大开发、一带一路政策落地，能建大厦、北新大厦等一批具有代表性的高端商务写字楼，将为经开区入驻企业提供高效的商务体验和便利的办公环境。

作为开发区乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区的开发建设主体，发行人承担铁路口岸商务商贸区基础设施建设及后续经营性项目开发管理的职能。作为以乌鲁木齐为核心口岸经济发展的重要支撑，铁路口岸商务商贸区的建设有助于乌鲁木齐进一步扩大国际交流，全面融入“一带一路”国家战略。同时，为贯彻落实第二次中央新疆工作座谈会战略部署，落实新疆“三城七园一中心”和乌鲁木齐“两港一中心”战略中“一中心”项目建设开发运营，公司新设成立纺服开发公司，以围绕纺织品服装商贸中心核心项目的开发、建设和运营为发展定位。上述重点项目的建设和运营将会给发行人带来可观的资金流入，进一步巩固发行人在乌鲁木齐经济技术开发区资产租赁行业中的主导地位。

### **3、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区道路园林绿化行业占据重要地位**

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

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

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、科学高效的管理和乌鲁木齐经开区政府的大力支持，获得了快速的成长，整体规模和实力不断发展壮大。

#### **（五）发行人的竞争优势**

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

势：

## 1、区位优势

乌鲁木齐经济技术开发区（以下简称乌经开区）是 1994 年 8 月 25 日国务院正式批准设立的国家级经济技术开发区，位于乌鲁木齐市西北部，2003 年国务院批准在开发区内设立国家级出口加工区，2011 年 1 月 2 日与 1961 年建区的头屯河区合并，更名为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）。截至目前，全区规划管理面积 490 平方公里，现辖 14 各片区、84 个社区。2020 年新增创业企业 309 家，注册资本达 20.13 亿元，新增国家级科技企业孵化器及国家级众创空间，全年累计引进招商引资项目 24 个，投资总额 682 亿元，同比增长 10.3%。

开发区（头屯河区）是集国家级经济技术开发区、国家级出口加工区、行政区、兵团、地方融合发展区、经济合作区五种体系格局和新疆软件园、新疆留学人员创业园、新疆科技企业孵化器、大学科技产业园等为一体的多功能综合性园区。现有规模以上工业企业 121 家，纳税千万以上企业 161 家，外资企业 72 家，世界 500 强投资项目 26 家，中国 500 强投资项目 41 家，有全国领先的风电装备制造企业金风科技，新疆最大的钢铁企业宝钢集团八一钢铁，并聚集伊泰集团、上海大众、阜丰集团、中国重汽、三一重工、红云红河、陕汽集团、东风汽车、海螺型材、可口可乐、康师傅等众多国内外著名品牌企业。

乌经开区先后引进了美国可口可乐、韩国 SK 手机、法国威立雅、丹麦嘉仕伯、统一食品、唯品会、万达集团、宝能集团等一批世界知名企业，以及内蒙古伊利、浙江纳爱斯、珠海中富、湖南三一重工、山东鸿达机械、美克股份、金风科技和金牛生物等国内知名企业，初步形成了机械制造、新型建材、电子信息、化工塑料、家具制造、食品饮料、现代医药和现代物流八大产业集群。着力打造全国最大的风能装备制造基地、西北最大的出口加工基地、全疆最大的食品饮料生产基地和机械设备制造基地。乌鲁木齐经济技术开发区以“致力于为企业创造价值”的理念，以“西部一流水准，中国先进水平”为标准，努力营造优越的投资环境，充分发挥新疆向西开放大通道和桥头堡的作用，面向中亚、西亚、东欧及俄罗斯等市场，建设国家向西出口加工基地、中转集散地和物流大通道，力争用 10 至 15 年时间，建成“中国 21 世纪向西开放、面向中亚的新经济平台”。2021 年，



实现规模以上工业总产值 788.3 亿元；规模以上工业增加值 120.5 亿元；外贸进出口总额 240 亿元；地方财政收入 113.9 亿元，其中，一般公共预算收入 69.3 亿元；固定资产投资 280 亿元。国家商务部 2020 年国家级经开区综合评价排名中，乌鲁木齐经济技术开发区在全国 218 家国家级经开区位列 48 位，较上一年度跃升 30 位。

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

## 2、发行人的区域垄断优势

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

## 3、政府支持优势

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

未来在开发区支持下，发行人将进一步拓展文体、餐饮配套、旅游配套等业务领域。

## 4、管理和人才优势

作为开发区最早的基础设施建设主体，在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、

资产运营、安全管理等公司经营的各个方面的公司管理制度，并造就了高度专业化的管理团队和经验丰富的业务团队，公司员工中过半数具有相关专业职称，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

### 5、丰富的项目运作经验优势

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

### 6、授权代表政府对外开展项目与股权投资

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

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）发行人报告期内的违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

**（二）发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情的情况**

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情。

**（三）媒体质疑事项**

报告期内，发行人不存在受到媒体质疑的情形。

## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

#### 1、发行人财务报告编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

#### 2、发行人审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年的财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字（2020）第 021121 号、中兴华审字（2021）第 021445 号及中兴华审字（2022）第 021313 号标准无保留意见的审计报告。本文中 2019-2021 年的财务数据均来源于经审计的财务报表。本文中截至 2022 年 3 月末及 2022 年 1-3 月的财务数据为未经审计数据。

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

#### 3、财务会计信息遵循会计准则情况

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》和 42 项具体会计准则的规定编制（新会计准则）。

### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

#### 1、会计政策变更

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

（2）根据财政部 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务

报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），发行人经总经理办公会批准，已对该项会计政策变更涉及的报表科目进行调整。

### （3）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

首次执行新金融工具准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020/12/31	2021/1/1	2020/12/31	2021/1/1
可供出售金融资产	100,218.05	-	88,888.05	-
其他权益工具投资	-	94,918.05	-	83,888.05
其他非流动金融资产	-	5,300.00	-	5,000.00
短期借款	155,000.00	155,050.51	140,000.00	140,050.51
其他应付款	94,764.59	71,292.71	24,238.19	974.42
一年内到期的非流动负债	252,582.00	276,003.36	200,730.00	223,943.26

### （4）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020/12/31	2021/1/1	2020/12/31	2021/1/1
预收款项	100,343.47	5,100.56		
其他非流动负债	-	95,242.91		

#### （5）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更，发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则。

在首次执行日，发行人选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，发行人对上述租赁合同采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

发行人对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，发行人在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人重要会计估计没有发生变更。

## 3、前期差错更正

发行人 2017 年 12 月 22 日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，发行人以 54,986.64 万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司持有新疆朗坤房地产开发有限公司 100% 股权。根据新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司与公司与 2018 年 4 月 4 日签署的《协议书》，其中“3. 股权价值调整机制”、“4. 债权债务处理方案”均对股权交割日后发生且未纳入股权交割日负债清单，确应由交割日前相关项目所承担的成本费用应由转让方新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司予以承担与补偿。根据新疆天合资产评估有限责任公司 2021 年 4 月 15 日出具的天合评报字[2021]1-0095 号《新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司拟核实股权价值所涉及新疆朗坤房地产开发有限公司股东全部权益价值追溯评估报告》及乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会 2021 年 4 月 27 日出具的乌经开国资[2021]37 号《关于同意建发集团按照追溯评估价值调整朗坤房产公司股权受让对价款的批复》，公司与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署《补充协议书》，将评估差额 14,889.14 万元冲抵公司尚未支付给新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司的股权受让款 15,616.96 万元。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

2020 年度新纳入合并的子公司					
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况		取得方式
			直接	间接	
1	乌鲁木齐经开工业投资促进有限公司	商务服务业	100.00%		出资设立
2	乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司	租赁和商务服务业	18.30%	56.70%	同一控制企业合并
2021 年度新纳入合并的子公司					
1	乌鲁木齐陆港投资经营有限公司	商务服务业	100.00%		出资设立

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

## （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

### 1.合并资产负债表

单位：万元

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	283,134.24	334,233.36	401,178.09	254,198.26
应收票据	20.00	-	7,750.00	-
应收账款	275,713.99	258,462.70	203,339.23	181,071.18
预付款项	40,808.73	10,010.39	15,134.96	17,495.97
其他应收款	135,635.71	132,736.55	127,719.80	95,055.65
存货	281,936.88	273,051.92	300,215.02	225,067.28
持有待售资产	27,642.32	27,642.32	-	-
其他流动资产	16,500.30	24,956.06	14,446.34	22,865.82
<b>流动资产合计</b>	<b>1,061,392.18</b>	<b>1,061,093.30</b>	<b>1,069,783.44</b>	<b>795,754.16</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	100,218.05	83,208.05
长期股权投资	56,891.11	56,903.61	44,888.62	45,118.18
其他权益工具投资	94,673.09	94,673.09		-
其他非流动金融资产	85,400.00	5,300.00		-
投资性房地产	848,831.07	848,831.63	725,553.59	716,038.94
固定资产	15,949.48	15,874.13	30,740.83	26,739.97
在建工程	825,713.66	797,723.44	669,055.54	649,942.54
无形资产	260.20	261.26	2,913.76	3,787.07
商誉	6,071.59	5,390.88	5,390.88	5,390.88
长期待摊费用	66.61	2.53	-	-
递延所得税资产	4,193.53	4,002.45	3,634.18	3,168.66
其他非流动资产	243,841.37	255,326.63	262,955.86	199,624.92
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,181,891.72</b>	<b>2,084,289.67</b>	<b>1,845,351.31</b>	<b>1,733,019.22</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,243,283.90</b>	<b>3,145,382.97</b>	<b>2,915,134.74</b>	<b>2,528,773.38</b>



项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	160,998.36	184,062.16	155,000.00	146,500.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	89,037.17	92,228.87	100,159.78	103,084.90
预收款项	4,587.67	4,521.89	100,343.47	92,773.46
合同负债	8,504.48	4,483.02	-	-
应付职工薪酬	1,636.82	1,948.74	1,284.69	1,047.31
应交税费	17,118.53	18,719.60	9,656.04	8,230.38
其他应付款	83,082.20	79,838.89	94,764.59	105,030.85
一年内到期的非流动负债	161,952.31	246,072.33	252,582.00	141,605.93
其他流动负债	129,148.54	179,464.37	139,145.41	1,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>656,066.07</b>	<b>811,339.87</b>	<b>852,935.97</b>	<b>599,272.83</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	476,511.78	441,504.42	459,851.16	485,315.06
应付债券	806,637.36	707,399.18	587,351.22	499,764.59
长期应付款	7,024.09	6,735.45	4,540.03	3,563.33
递延所得税负债	59,717.01	59,701.41	58,497.81	58,214.89
其他非流动负债	95,468.47	97,934.78	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,445,358.71</b>	<b>1,313,275.24</b>	<b>1,110,240.22</b>	<b>1,046,857.87</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,101,424.78</b>	<b>2,124,615.11</b>	<b>1,963,176.19</b>	<b>1,646,130.70</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	270,055.00	270,055.00	270,055.00	166,545.00
其他权益工具	30,000.00	-	-	-
资本公积	529,624.18	519,624.18	439,543.40	489,013.69
其他综合收益	161,666.28	161,666.28	154,694.97	156,216.32
盈余公积	14,756.83	14,756.83	9,336.85	9,045.54
未分配利润	25,140.29	21,738.10	61,883.32	61,822.12
归属于母公司所有者权益合计	1,031,242.57	987,840.39	935,513.55	882,642.67
少数股东权益	110,616.54	32,927.47	16,445.00	-

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
所有者权益合计	1,141,859.11	1,020,767.86	951,958.55	882,642.67
负债和所有者权益总计	3,243,283.90	3,145,382.97	2,915,134.74	2,528,773.38

## 2.合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	50,629.35	188,928.88	115,338.73	99,725.21
其中：营业收入	50,629.35	188,928.88	115,338.73	99,725.21
二、营业总成本	46,743.51	155,056.57	101,527.81	86,128.21
其中：营业成本	39,239.83	128,535.43	69,634.27	54,404.94
税金及附加	1,558.42	5,656.49	5,325.81	7,088.69
销售费用	159.72	342.11	95.26	302.80
管理费用	1,892.29	7,103.68	6,285.32	6,733.73
财务费用	3,893.25	13,418.86	20,187.15	17,598.04
加：其他收益	36.04	966.00	2.79	637.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-12.50	2,498.97	-299.70	688.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,994.99	-462.06	528.45
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-6,745.11	6,737.80	10,631.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,391.32	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-354.57	-885.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,005.86	1,528.99	5,147.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,909.38	30,206.71	21,426.24	29,815.41
加：营业外收入	5.33	205.62	26.11	28.21
减：营业外支出	0.01	450.13	76.20	139.69

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	3,914.70	29,962.20	21,376.15	29,703.94
减：所得税费用	63.39	4,388.54	4,760.52	4,260.14
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,851.31	25,573.66	16,615.63	25,443.80
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,774.24	25,631.19	16,602.52	25,443.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	77.07	-57.53	13.11	-

### 3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,515.23	123,084.27	89,125.55	165,698.67
收到的税费返还	0.05	694.16	2.32	2,486.13
收到其他与经营活动有关的现金	183,482.46	24,074.37	115,656.99	93,464.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>219,997.74</b>	<b>147,852.80</b>	<b>204,784.86</b>	<b>261,648.92</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	37,752.72	109,846.35	29,138.45	107,016.68
支付给职工及为职工支付的现金	2,553.31	5,696.52	4,128.82	3,919.79
支付的各项税费	3,946.01	7,303.69	12,031.78	11,616.48
支付其他与经营活动有关的现金	143,866.60	43,343.83	107,460.57	68,542.83
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>188,118.64</b>	<b>166,190.40</b>	<b>152,759.61</b>	<b>191,095.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>31,879.10</b>	<b>-18,337.60</b>	<b>52,025.25</b>	<b>70,553.14</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	42,793.48
取得投资收益收到的现金	-	360.00	-	165.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	3,838.33	0.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	17,379.30	33,825.08	29,130.25	21,065.15
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>17,379.30</b>	<b>34,185.08</b>	<b>32,968.59</b>	<b>64,024.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,709.45	167,544.82	134,164.28	91,323.78
投资支付的现金	80,100.00	10,020.00	81,142.50	118,250.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,000.00	-	-	56,383.72
支付其他与投资活动有关的现金	1,500.00	30,660.00	24,238.50	23,685.51
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>122,309.45</b>	<b>208,224.82</b>	<b>239,545.28</b>	<b>289,643.01</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-104,930.15</b>	<b>-174,039.74</b>	<b>-206,576.69</b>	<b>-225,618.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	107,612.00	96,497.85	28,150.00	6,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	16,540.00	17,000.00	-
取得借款收到的现金	231,767.58	783,933.86	814,914.74	727,147.80
收到其他与筹资活动有关的现金	-	77,364.01	133,237.00	87,474.35
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>339,379.58</b>	<b>957,795.72</b>	<b>976,301.74</b>	<b>821,022.16</b>
偿还债务支付的现金	254,049.01	600,894.16	496,512.62	411,977.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,922.20	130,908.19	91,291.49	77,424.54
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000.00	98,562.46	58,966.37	162,118.81
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>317,971.20</b>	<b>830,364.81</b>	<b>646,770.48</b>	<b>651,520.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,408.38</b>	<b>127,430.91</b>	<b>329,531.27</b>	<b>169,501.23</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-51,642.67</b>	<b>-64,946.43</b>	<b>174,979.83</b>	<b>14,435.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	284,776.92	349,178.09	174,198.26	159,762.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>233,134.24</b>	<b>284,231.66</b>	<b>349,178.09</b>	<b>174,198.26</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

## 1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
货币资金	231,587.56	277,560.59	342,755.45	231,156.91
应收票据	-	-	600.00	-
应收账款	235,350.95	223,944.57	185,940.52	162,174.79
预付款项	53.85	37.44	416.88	3,134.79
其他应收款	264,202.07	318,465.42	223,072.05	158,347.22
存货	83,574.46	81,560.39	68,476.46	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产		-	-	18,500.00
<b>流动资产合计</b>	<b>814,768.89</b>	<b>901,568.40</b>	<b>821,261.36</b>	<b>573,313.71</b>
可供出售金融资产		-	88,888.05	71,878.05
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	313,927.06	313,927.06	308,605.20	229,955.17
其他权益投资	83,888.05	83,888.05	-	-
其他非流动金融资产	85,000.00	5,000.00	-	-
投资性房地产	515,198.74	515,199.30	390,323.07	386,292.27
固定资产	5,326.26	5,361.00	5,382.74	2,218.21
在建工程	423,229.25	410,895.03	447,325.88	531,676.46
无形资产		-	-	-
商誉		-	-	-
递延所得税资产	1,101.11	1,101.11	891.78	867.83
其他非流动资产	241,135.25	243,958.15	255,249.74	199,624.92
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,668,805.71</b>	<b>1,579,329.69</b>	<b>1,496,666.46</b>	<b>1,422,512.91</b>
<b>资产总额</b>	<b>2,483,574.61</b>	<b>2,480,898.10</b>	<b>2,317,927.82</b>	<b>1,995,826.62</b>
短期借款	149,000.00	175,062.27	140,000.00	105,000.00
应付账款	32,422.92	33,475.71	29,487.12	29,875.33
预收账款	2,860.70	3,213.45	4,154.75	5,023.06
应付职工薪酬	352.93	375.07	281.92	256.16

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
应交税费	11,586.68	10,854.43	7,061.10	7,084.94
其他应付款	920.25	932.79	24,238.19	14,398.37
一年内到期的非流动负债	155,244.23	238,078.65	200,730.00	129,695.93
其他流动负债	128,622.38	178,885.90	139,145.41	-
<b>流动负债合计</b>	<b>481,010.09</b>	<b>640,878.27</b>	<b>545,098.49</b>	<b>291,333.79</b>
长期借款	353,116.29	323,216.29	407,996.44	397,741.26
应付债券	806,637.36	707,399.18	587,351.22	499,764.59
长期应付款	7,799.76	7,511.12	5,459.31	4,502.24
递延所得税负债	34,988.43	34,988.43	32,716.57	33,312.05
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,202,541.83</b>	<b>1,073,115.01</b>	<b>1,033,523.54</b>	<b>935,320.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,683,551.92</b>	<b>1,713,993.28</b>	<b>1,578,622.03</b>	<b>1,226,653.93</b>
实收资本	270,055.00	270,055.00	270,055.00	166,545.00
其他权益工具	30,000.00	-	-	-
资本公积	370,624.18	370,624.18	369,543.40	489,013.69
其他综合收益	111,325.84	111,325.84	97,236.15	97,805.87
盈余公积	14,756.83	14,756.83	9,336.85	9,045.54
未分配利润	3,260.85	142.98	-6,865.62	6,762.58
<b>股东权益合计</b>	<b>800,022.69</b>	<b>766,904.82</b>	<b>739,305.79</b>	<b>769,172.68</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>2,483,574.61</b>	<b>2,480,898.10</b>	<b>2,317,927.82</b>	<b>1,995,826.62</b>

## 2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	14,247.29	76,302.48	71,121.72	51,992.57
营业成本	5,700.15	44,010.96	44,488.65	30,205.95
税金及附加	1,036.94	1,682.27	1,590.34	1,743.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	578.86	1,765.18	1,771.57	1,424.59
财务费用	3,822.94	13,492.52	19,757.71	15,388.64

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产减值损失		-	-95.78	-745.50
公允价值变动损益		-9,698.81	-1,622.33	20.75
信用减值损失		-837.34	-	-
资产处置收益		-	-	5,147.24
投资收益		56,309.29	2,688.04	667.35
其他收益	29.06	367.55	-	-
<b>营业利润</b>	<b>3,137.46</b>	<b>61,492.24</b>	<b>4,483.38</b>	<b>8,319.42</b>
营业外收入		-	-	-
营业外支出		0.43	66.36	-
<b>利润总额</b>	<b>3,137.46</b>	<b>61,491.81</b>	<b>4,417.02</b>	<b>8,319.42</b>
所得税费用	19.59	426.47	1,503.90	315.50
<b>净利润</b>	<b>3,117.87</b>	<b>61,065.34</b>	<b>2,913.11</b>	<b>8,003.91</b>

### 3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		37,329.56	38,384.52	113,691.12
收到的税费返还		655.10	-	-
收到的其它与经营活动有关的现金	147,031.39	2,741.79	156,851.91	47,418.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>147,031.39</b>	<b>40,726.46</b>	<b>195,236.43</b>	<b>161,109.38</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,808.47	-	40,822.63
支付给职工以及为职工支付的现金	218.03	1,537.78	1,045.03	1,071.42
支付的各项税费	422.49	2,593.35	4,790.78	6,102.61
支付其他与经营活动有关的现金	108,316.23	637.71	242,641.24	54,015.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>108,956.75</b>	<b>17,577.31</b>	<b>248,477.05</b>	<b>102,012.26</b>
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>38,074.64</b>	<b>23,149.14</b>	<b>-53,240.62</b>	<b>59,097.12</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>二、投资活动现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		-	-	42,750.00
取得投资收益所收到的现金		3,563.77	3,000.00	165.90
处置固定资产，无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	62,192.00	21,133.43	-	16,527.24
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>62,192.00</b>	<b>24,697.20</b>	<b>3,000.00</b>	<b>59,443.14</b>
购建固定资产，无形资产和其他长期资产支付的现金	3,217.60	48,966.08	32,821.85	86,780.22
投资所支付的现金	80,000.00	453.69	95,319.00	117,950.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,709.91	45,077.06	-	29,800.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>85,927.51</b>	<b>94,496.83</b>	<b>128,140.85</b>	<b>234,530.22</b>
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-23,735.51</b>	<b>-69,799.63</b>	<b>-125,140.85</b>	<b>-175,087.08</b>
<b>三、筹资活动现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金	30,000.00	957.85	11,150.00	6,400.00
借款所收到的现金	223,660.22	658,100.50	781,224.03	612,164.00
收到其他与筹资活动有关的现金		76,364.01	68,810.00	46,365.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>253,660.22</b>	<b>735,422.36</b>	<b>861,184.03</b>	<b>664,929.00</b>
偿还债务支付的现金	251,975.00	512,210.16	440,544.82	363,477.58
分配股利或利润支付的现金	21,997.38	121,435.62	82,721.20	70,324.23
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000.00	98,258.96	40,000.00	74,384.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>313,972.38</b>	<b>731,904.74</b>	<b>563,266.02</b>	<b>508,186.09</b>
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>-60,312.16</b>	<b>3,517.62</b>	<b>297,918.01</b>	<b>156,742.91</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
<b>四、现金及其等价物净增加额</b>	<b>-45,973.03</b>	<b>-43,132.86</b>	<b>119,536.54</b>	<b>40,752.96</b>



项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
五、期初现金及现金等价物余额	227,560.59	270,693.45	151,156.91	110,403.96
六、期末现金及现金等价物余额	181,587.56	227,560.59	270,693.45	151,156.91

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 1-3 月 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
总资产（亿元）	324.33	314.54	291.51	252.88
总负债（亿元）	210.14	212.46	196.32	164.61
全部债务（亿元）	173.52	175.85	159.39	127.42
所有者权益（亿元）	114.19	102.08	95.20	88.26
营业总收入（亿元）	5.06	18.89	11.53	9.97
利润总额（亿元）	0.39	3.00	2.14	2.97
净利润（亿元）	0.39	2.56	1.66	2.54
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.38	3.12	0.88	1.07
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.38	2.56	1.66	2.54
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.19	-1.83	5.20	7.06
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.49	-17.40	-20.66	-22.56
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	2.14	12.74	32.95	16.95
流动比率	1.62	1.31	1.25	1.33
速动比率	1.19	0.97	0.90	0.95
资产负债率（%）	64.79	67.55	67.34	65.10
债务资本比率（%）	60.31	63.27	62.61	59.08
营业毛利率（%）	22.50	31.97	39.63	45.45
平均总资产回报率（%）	0.30	1.69	1.69	2.24
加权平均净资产收益率（%）	0.36	2.59	1.81	2.84
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.36	3.16	0.95	1.19
EBITDA（亿元）	-	5.61	4.73	5.40
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.03	0.04
EBITDA 利息倍数	-	2.65	1.92	2.30

应收账款周转率	0.19	0.82	0.60	0.67
存货周转率	0.14	0.45	0.27	0.25

### 三、发行人财务状况分析

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

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表：发行人2019-2021年末及2022年3月末资产构成情况

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
<b>流动资产：</b>								
货币资金	283,134.24	8.73	334,233.36	10.63	401,178.09	13.76	254,198.26	10.05
应收票据	20.00	0.00	-	-	7,750.00	0.27	-	0.00
应收账款	275,713.99	8.50	258,462.70	8.22	203,339.23	6.98	181,071.18	7.16
预付款项	40,808.73	1.26	10,010.39	0.32	15,134.96	0.52	17,495.97	0.69
其他应收款	135,635.71	4.18	132,736.55	4.22	127,719.80	4.38	95,055.65	3.76
存货	281,936.88	8.69	273,051.92	8.68	300,215.02	10.30	225,067.28	8.90
持有待售资产	27,642.32	0.85	27,642.32	0.88	-	-	-	-
其他流动资产	16,500.30	0.51	24,956.06	0.79	14,446.34	0.50	22,865.82	0.90
<b>流动资产合计</b>	<b>1,061,392.18</b>	<b>32.73</b>	<b>1,061,093.30</b>	<b>33.73</b>	<b>1,069,783.44</b>	<b>36.70</b>	<b>795,754.16</b>	<b>31.47</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	100,218.05	3.44	83,208.05	3.29
长期股权投资	56,891.11	1.75	56,903.61	1.81	44,888.62	1.54	45,118.18	1.78
其他权益工具投资	94,673.09	2.92	94,673.09	3.01	-	-	-	-
其他非流动金融资产	85,400.00	2.63	5,300.00	0.17	-	-	-	-
投资性房地产	848,831.07	26.17	848,831.63	26.99	725,553.59	24.89	716,038.94	28.32
固定资产	15,949.48	0.49	15,874.13	0.50	30,740.83	1.05	26,739.97	1.06
在建工程	825,713.66	25.46	797,723.44	25.36	669,055.54	22.95	649,942.54	25.70
无形资产	260.20	0.01	261.26	0.01	2,913.76	0.10	3,787.07	0.15

商誉	6,071.59	0.19	5,390.88	0.17	5,390.88	0.18	5,390.88	0.21
长期待摊费用	66.61	0.00	2.53	0.00	-	-	-	-
递延所得税资产	4,193.53	0.13	4,002.45	0.13	3,634.18	0.12	3,168.66	0.13
其他非流动资产	243,841.37	7.52	255,326.63	8.12	262,955.86	9.02	199,624.92	7.89
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,181,891.72</b>	<b>67.27</b>	<b>2,084,289.67</b>	<b>66.27</b>	<b>1,845,351.31</b>	<b>63.30</b>	<b>1,733,019.22</b>	<b>68.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,243,283.90</b>	<b>100.00</b>	<b>3,145,382.97</b>	<b>100.00</b>	<b>2,915,134.74</b>	<b>100.00</b>	<b>2,528,773.38</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人流动资产分别为795,754.16万元、1,069,783.44万元、1,061,093.30万元及1,061,392.18万元，占总资产比重分别为31.47%、36.70%、33.73%和32.73%。发行人流动资产规模趋于稳定，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。报告期各期末，发行人非流动资产分别为1,733,019.22万元、1,845,351.31万元、2,084,289.67万元和2,181,891.72万元，占总资产比重分别为68.53%、63.30%、66.27%和67.27%。发行人非流动资产规模呈逐年增长态势，占比逐年上升，非流动资产主要由投资性房地产和在建工程等构成。

## 1、流动资产分析

### (1) 货币资金

报告期各期末，发行人货币资金账面价值分别为254,198.26万元、401,178.09万元、334,233.36万元和283,134.24万元，在总资产中占比分别为10.05%、13.76%、10.63%和8.73%。发行人货币资金主要为银行存款。

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

截至2021年末，发行人货币资金余额为334,233.36万元，较2020年末减少了66,944.73万元，降幅16.69%，主要归还到期债务、预收款项减少导致银行存款减少。

截至2022年3月末，发行人货币资金余额为283,134.24万元，较2021年末减少51,099.12万元，降幅15.29%，主要系归还到期债务所致。

表：发行人近一年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年12月末
库存现金	0.10	0.16
银行存款	225,134.14	284,233.19
其他货币资金	58,000.00	50,000.00
<b>合计</b>	<b>283,134.24</b>	<b>334,233.36</b>

## （2）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为181,071.18万元、203,339.23万元、258,462.70万元和275,713.99万元。占总资产比重分别为7.16%、6.98%、8.22%和8.50%。

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

截至2021年末，发行人应收账款账面价值为258,462.70万元，较2020年末增加55,123.47万元，增幅27.11%，主要系公司道路园林养护业务和棚户区改造业务应收款增加所致。

截至2022年3月末，发行人应收账款账面余额为275,713.99万元，较年初增加17,251.29万元，增幅6.67%，变化不大。

表：发行人 2021 年末前五大应收账款欠款明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	非关联方	94,426.26	1-2 年	36.53
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）园林管理局	非关联方	91,031.70	1 年以内，1-2 年	35.22
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）城市管理局	非关联方	9,693.14	1 年以内，1-2 年	3.75
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	非关联方	6,785.93	1 年以内，1-2 年	2.63
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心	非关联方	5,374.22	1 年以内，1-2 年， 2-3 年	2.08
<b>合计</b>		<b>207,311.25</b>		<b>80.21</b>

表：发行人 2022 年 3 月末前五大应收账款欠款明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	非关联方	94,426.26	2-3 年	34.25

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）园林管理局	非关联方	91,269.81	1年以内，1-2年， 2-3年	33.10
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）机关事务管理中心	非关联方	12,737.49	1年以内，1-2年， 2-3年，3-4年	4.62
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）城市管理局	非关联方	10,037.86	1年以内，1-2年， 2-3年	3.64
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）民政局	非关联方	8,507.69	1年以内，1-2年， 2-3年	3.09
<b>合计</b>		<b>216,979.11</b>		<b>78.70</b>

表：发行人近一年及一期应收账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年3月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	22,649.58	8.21	68,539.10	26.52
1-2年	64,797.17	23.50	183,165.76	70.87
2-3年	183,139.19	66.42	4,893.61	1.89
3-4年	3,876.07	1.41	299.07	0.12
4-5年	446.45	0.16	1,565.16	0.61
5年以上	805.51	0.29		
<b>合计</b>	<b>275,713.99</b>	<b>100.00</b>	<b>258,462.70</b>	<b>100.00</b>

### （3）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为95,055.65万元、127,719.80万元、132,736.55万元和135,635.71万元，在总资产中占比分别为3.76%、4.38%、4.22%和4.18%，整体占比不高。

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

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

截至2021年末，发行人其他应收款余额为132,736.55万元，较年初增加

5,016.75万元，增幅3.93%，主要系发行人新增部分借款所致。

截至2022年3月末，发行人其他应收款余额为135,635.71万元，较年初增加2,899.15万元，增幅2.18%，变化不大。

**表：发行人2021年末政府部门其他应收款客户情况表**

单位：万元、%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)财政局	93,547.53	70.48	股权、项目资本金
乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室	875.95	0.66	资产维修资金
其他	31.02	0.02	押金、保证金、垫付维修费、代付电费、应退税款等
<b>合计</b>	<b>94,454.50</b>	<b>71.16</b>	

**表：发行人2022年3月末政府部门其他应收款客户情况表**

单位：万元、%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)财政局	93,547.53	68.97	股权、项目资本金
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室)	3,540.33	2.61	房屋征收与补偿款
乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室	875.95	0.65	资产维修资金
其他	33.10	0.02	押金、保证金、代付电费、应退税款等
<b>合计</b>	<b>97,996.92</b>	<b>72.25</b>	

最近一年及一期末，发行人应收区财政局款项分别为9.35亿元和9.35亿元。发行人其他应收款中，应收政府部门的其他应收款为主要应收乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局股权投资款，股权投资款为发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司、新疆城建（集团）股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、新疆沐威科技控股有限公司等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，涉及股权投资企业包含新疆城建（集团）股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、

新疆沐威科技控股有限公司。自2015年起，为助力区域金融体系建设、加强区域国有企业联动、践行市区两级“一带一路”实施战略，经经开区区委、管委会（区政府）授权，发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司（持股3%，总投资15,000万元）、新疆城建（集团）股份有限公司（持股8.09%，总投资27,538.05万元）、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司（持股13%，总投资70,000万元）、新疆沐威科技控股有限公司（持股10%，总投资20,000万元）等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权（总投资规模132,538.05万元），出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，故发行人应收区财政局拨付股权项目投资款。由于代表政府对外开展项目与股权投资，是发行人重要职能和经营活动之一，发行人代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红。

#### 经营性与非经营性往来款和资金拆借划分情况：

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

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业	2022年3月末余额	2021年末余额
乌鲁木齐百纳威电子科技有限公司	否	2,812.35	2,812.34
新疆天山同创实业有限公司	否	-	643.77
新疆市政园林有限公司	否	300.00	300.00
百瑞信托有限责任公司	否	300.00	-
新疆城建洪源市政园林有限公司	否	216.09	204.23
奎屯宏源时代房地产开发有限公司	否	193.24	193.24
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	否	100.00	100.00
其他	否	405.50	201.39
<b>经营性往来款和资金拆借余额</b>		<b>4,327.18</b>	<b>4,454.97</b>
乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司	否	8,000.00	8,683.20
新疆运威全球资源供应链有限公司	否	7,600.00	7,600.00
新疆大道产业园有限公司	否	7,087.00	7,087.00
卓朗新疆智能机械有限公司	否	1,824.30	1,824.30
新疆魏蜀吴文化旅游产业发展有限公司	否	1,749.66	1,749.66
新疆绿谷研究发展（中心）有限公司	否	100.00	100.00
紫罗兰食品有限公司	是	162.37	-
其他	否	5.83	5.83

非经营性往来款和资金拆借余额		26,529.16	27,049.99
合计		30,856.34	31,504.96

最近一年及一期末，发行人非经营性往来款和资金拆借余额分别为27,049.99万元和26,529.16万元，占最近一年末经审计总资产的比例分别为0.86%和0.84%，占比均未超过3%。

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

①对新疆运威全球资源供应链有限公司其他应收款：最近一年及一期末，发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司其他应收款规模分别为 8,000.00 万元和 7,600.00 万元，在总资产中占比分别为 0.25%和 0.23%。根据区委、区政府的指示精神和乌经开区政府与深圳正威（集团）有限公司签订的投资协议书的相关约定，为贯彻市、区两级政府关于正威金属新材料产业园落地建设的部署要求，经区国资委批准，发行人与市国资公司、陆港公司三家企业与新疆运威全球资源供应链有限公司签订《借款协议》，由三家企业向新疆运威全球资源供应链有限公司提供 5 亿元借款资金支持，其中，建发公司提供 8,000 万元，借款期限为 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 12 月 20 日，利率 8%。发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司借款均由深圳正威（集团）有限公司及自然人股东王文银与其配偶刘洁红提供连带责任保证担保。

②对乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司其他应收款：最近一年及一期末，发行人对乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司其他应收款规模分别为 8,683.20 万元和 8,000.00 万元，在总资产中占比分别为 0.28%和 0.25%。为确保绿谷国际商务区项目的顺利推进，由乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司向乌鲁木齐经济技术开发区绿谷金融投资有限公司提供借款 8,000.00 万元，借款期限至 2022 年 12 月 25 日止，利率 8%。

③对新疆大道产业园有限公司其他应收款：最近一年及一期末，发行人对新疆大道产业园有限公司其他应收款规模为 7,087.00 万元和 7,087.00 万元，在总资产中占比为 0.23%及 0.22%。按照区委统一要求，为进一步支持燕京汽车在乌经开区发展，由发行人向新疆大道产业园有限公司提供借款 7,460 万元，



用于其在两河高端制造科技产业园项目基础设施建设，借款期限至2022年12月31日止，利率4.88%。

#### **发行人应收款项的决策权限及程序：**

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

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

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

#### **发行人应收款项的定价机制：**

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

#### **(4) 存货**

报告期各期末，发行人存货分别为225,067.28万元、300,215.02万元、273,051.92万元和281,936.88万元，占总资产比例分别为8.90%、10.30%、8.68%和8.69%。

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

截至2021年末，发行人存货余额为273,051.92万元，较年初减少27,163.10万元，降幅9.05%，主要系部分开发产品实现销售所致。

截至2022年3月末，发行人存货余额为281,936.88万元，较年初增长8,884.96

万元，增幅3.25%，变化不大。

表：发行人近一年及一期末存货情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	7,636.98	2.71	3,381.83	1.24
委托加工物资	5.49	0.00	5.49	0.00
合同履约成本	138,625.42	49.17	134,116.49	49.12
开发产品	59,091.64	20.96	56,988.48	20.87
开发成本	76,577.35	27.16	78,559.63	28.77
<b>合计</b>	<b>281,936.88</b>	<b>100.00</b>	<b>273,051.92</b>	<b>100.00</b>

表：2021 年末发行人开发成本与合同履约成本前五大项目

单位：万元

项目名称	2021 年末账面余额	项目性质
凯坤壹品房产开发项目	78,143.16	住宅
坤兴园小区	52,556.09	定向开发住宅
白鸟湖双子楼 A 座	42,588.32	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
天成龙湾康养度假区	17,245.48	康养项目
开发区二期延伸区地下车库	6,784.93	地下车库
<b>合计</b>	<b>197,317.98</b>	

表：2022 年 3 月末发行人开发成本与合同履约成本前五大项目

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月末账面余额	项目性质
凯坤壹品房产开发项目	80,157.23	住宅
坤兴园小区	55,050.96	定向开发住宅
白鸟湖双子楼 A 座	42,168.35	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
天成龙湾康养度假区	17,245.48	康养项目
开发区二期延伸区地下车库	6,784.93	地下车库
<b>合计</b>	<b>201,406.95</b>	

表：2021 年末发行人开发产品明细情况

单位：万元

项目	2021 年末账面余额	产品性质
白鸟湖双子楼 B 座	37,264.94	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
德泽园小区	11,645.15	定向开发住宅
绿谷生活配套区	3,958.60	定向开发住宅配套的商业
坤盛园小区	106.31	定向开发住宅
博香苑小区	1,541.06	定向开发住宅
坤嘉园地下车库	1,274.21	定向开发住宅的车库
坤和园小区	549.18	定向开发住宅
坤泰园小区	472.39	定向开发住宅
博香苑地下车库	156.73	定向开发住宅的车库
坤嘉园小区	19.90	定向开发住宅
<b>合计</b>	<b>56,988.48</b>	

表：2022 年 3 月末发行人开发产品明细情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末账面余额	产品性质
白鸟湖双子楼 B 座	37,562.22	招商入驻区域的企业总部办公综合楼
德泽园小区	11,655.67	定向开发住宅
绿谷生活配套区	3,958.60	定向开发住宅配套的商业
坤盛园小区	1,870.17	定向开发住宅
博香苑小区	1,541.06	定向开发住宅
坤嘉园地下车库	1,274.21	定向开发住宅的车库
坤和园小区	580.68	定向开发住宅
坤泰园小区	472.39	定向开发住宅
博香苑地下车库	156.73	定向开发住宅的车库
坤嘉园小区	19.90	定向开发住宅
<b>合计</b>	<b>59,091.63</b>	

## 2、非流动资产分析

### (1) 可供出售金融资产

截至2020年末，发行人可供出售金融资产分别为100,218.05万元，在总资产中占比为3.44%。发行人可供出售金融资产主要为公司投资新疆银行股份有限公司、新疆城建（集团）股份有限公司（原名称为新疆城建丝路建设有限公司）、

乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司和新疆沐威科技控股有限公司等公司的股权。

发行人于2021年1月1日起开始执行新金融工具准则，上述可供出售权益工具（股权类）调整至科目“其他权益工具投资”及“其他非流动金融资产”。

**表：发行人2020年末按成本价值计量的可供出售金融资产**

单位：万元

被投资单位	2020 年末
新疆银行股份有限公司	15,000.00
新疆城建（集团）股份有限公司	27,538.05
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	26,350.00
新疆沐威科技控股有限公司	15,000.00
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）重点产业引导发展私募投资基金合伙企业（有限合伙）	5,300.00
新疆华凌农牧信息科技有限公司	30.00
新疆电子口岸有限责任公司	1,000.00
新疆正威智能终端科技控股有限公司	10,000.00
合计	<b>100,218.05</b>

## （2）投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为716,038.94万元、725,553.59万元、848,831.63万元和848,831.07万元，在总资产中的占比分别为28.32%、24.89%、26.99%和26.17%。2012年，发行人购置维泰大厦部分楼层（4-17层），计入投资性房地产。2013年，发行人以投资人资产划拨注入方式取得维泰大厦1-3层，计入投资性房地产。2013年11月15日，经发行人总经理办公会决议，发行人投资性房地产由成本模式计量改为以公允价值模式计量。

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

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

截至2021年末，发行人投资性房地产余额848,831.63万元，较2020年末增加123,278.04万元，增幅16.99%，主要系发行人乌鲁木齐智能终端电子产业园项目转入投资性房地产所致。

截至2022年3月末，发行人投资性房地产账面价值为848,831.07万元，较年初减少0.56万元，变化不大。

表：截至 2021 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元、万平方米

资产名称	建筑面积	性质	取得方式	取得时间	评估价值
维泰大厦	7.77	商业写字楼	1、政府划拨 1-3 层，合计 2.87 万平方米； 2、自有资金购置地下室和 4-17 层，合计面积 4.90 万平方米	1、政府划拨：2013 年； 2、自有资金购置：2012 年	152,506.72
坤盛园地下车库	2.24	商业小区地库	自有资金购置	2014 年	13,640.00
坤怡园地下车库	1.85	商业小区地库	自有资金购置	2014 年	10,020.00
博香苑地下车库	4.79	商业小区地库	自有资金购置	2014 年	25,360.00
社区办公用房	6.93	商业办公用房	自有资金购置	2016 年	58,218.60
机关事务中心车库	0.16	商业小区地库	政府划拨	2016 年	1,304.00
能建大厦	1.41	商业写字楼	自有资金购置	2017 年	16,455.08
北新大厦	0.38	商业写字楼	自有资金购置	2017 年	4,298.35
商务中心	1.11	商业办公用房	政府划拨	2018 年	15,295.68
文体中心	4.53	文化运动场馆	自有资金建设、 政府划拨	2018 年	65,251.42
医疗办公用房	0.61	医疗办公用房	自有资金购置	2018 年	5,189.14
社区便民蔬菜直销店	1.36	蔬菜直销店	自有资金购置、 政府划拨	2018 年	20,653.48
西站头区办公楼	1.43	商业办公用房	政府划拨	2019 年	5,978.50
头区工业园区办公楼	0.32	商业办公用房	自有资金购置	2020 年	600.00
乌鲁木齐智能终端电子产业园	24.56	厂房	自建	2019 年	120,428.32
八戒中国创意产业园区	0.48	商业办公用房	自有资金购置	2017 年	4,775.26
德泽园商业	0.49	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	6,319.37
博香苑商业	0.05	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	1,258.85
绿谷商街商业	0.07	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	1,099.89
2016-C-103 地块	5.09	商业用地	自有资金购置	2016 年	66,186.94

资产名称	建筑面积	性质	取得方式	取得时间	评估价值
2016-C-104 地块	1.77	商业用地	自有资金购置	2016 年	24,360.51
创智大厦	8.33	商业写字楼	自有资金建设	2017 年	84,709.87
综合服务楼	3.16	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	27,187.30
实训基地	0.90	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	10,522.61
企业总部 B4	0.45	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	5,514.94
企业总部 B5	-	商业办公用房	自有资金建设	2017 年	86.41
E1 办公楼 1-4 层	0.49	商业办公楼	自有资金建设	2019 年	4,276.14
E2 办公楼	1.18	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	10,357.26
F2 办公楼 1-5 层	0.51	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	4,561.58
F3 办公楼	0.96	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	12,555.70
G1 办公楼	2.02	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	23,118.45
G2 办公楼	1.8	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	15,601.27
G3 办公楼 1-6 层, 8-9 层	1.41	商业办公楼	自有资金建设	2019 年	12,217.66
G4 办公楼	2.18	商业办公楼	自有资金建设	2017 年	18,922.33
合计	<b>90.79</b>				<b>848,831.63</b>

### (3) 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面金额分别为649,942.54万元、669,055.54万元、797,723.44万元和825,713.66万元，占总资产比例分别为25.70%、22.95%、25.36%和25.46%。

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

截至2021年末，发行人在建工程余额为797,723.44万元，较年初增加128,667.90万元，增幅19.23%，主要系发行人在建项目投入增加所致。

截至2022年3月末，发行人在建工程余额为825,713.66万元，较年初增加27,990.22万元，增幅3.51%，变化不大。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建工程情况

单位：万元、%

序号	项目名称	账面价值	占比
1	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	299,877.52	36.48
2	塔城音乐文化旅游综合体项目	96,625.00	11.75
3	一号台地文化中心楼项目	56,423.04	6.86
4	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心	54,977.30	6.69
5	新疆维泰小微企业园（一期）	50,239.78	6.11
6	特克斯周易文化旅游综合体项目	49,826.36	6.06

7	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目	34,431.75	4.19
8	丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目	29,939.62	3.64
9	乌鲁木齐一号台地工业园区配套服务中心	19,860.80	2.42
10	新疆维泰小微企业园（二期）	19,323.13	2.35
合计		<b>711,524.30</b>	<b>86.55</b>

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建工程基本情况

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	投资期限	已投资额	工程完成度	未来投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
1	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	702,178.00	2017-2021	299,877.52	42.71%	25,000.00	50,000.00	50,000.00
2	乌鲁木齐一号台地工业园区配套服务中心	105,000.00	2020-2025	19,860.80	18.92%	15,000.00	15,000.00	15,000.00
3	塔城音乐文化旅游综综合体项目	100,000.00	2016-2022	75,190.29	75.19%	10,000.00	14,809.71	-
4	特克斯周易文化旅游综综合体项目	39,500.00	2014-2022	40,340.87	100.00%	3,000.00	-	-
5	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心	108,000.00	2020-2023	54,977.30	50.90%	3,000.00	50,022.70	-
6	丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目	50,570.00	2020-2023	29,939.62	59.20%	300	20,330.38	-
7	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目	200,000.00	2020-2024	34,431.75	17.22%	25,000.00	25,000.00	25,000.00
8	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产品终端市场培育中心项目	144,636.00	2022-2023	5,672.78	3.92%	25,000.00	25,000.00	33,963.22
9	新疆维泰小微企业园（一期）	141,000.00	2020-2024	50,239.78	35.63%	13,000.00	20,000.00	20,000.00
10	新疆维泰小微企业园（二期）	55,000.00	2017-2024	19,323.13	35.13%	2,000.00	5,000.00	5,000.00

## 发行人主要在建工程介绍：

### ①乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸

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

由于该项目投资较大并且运营的专业化要求较高，本项目原计划采取PPP模式进行开发建设及运营，由政府出资代表新疆国际陆港（集团）有限责任公司负责项目后续资金筹措和投资，发行人作为项目合作单位，拟以市场化出租的方式将前期已取得的地块出租给项目公司乌鲁木齐国际陆港建设发展有限公司。

2020年12月以来，根据乌经开区国有企业发展战略规划，发行人改制翻牌为建发国投集团，以提升国有资本运营效率，打造工业制造业、科技、新一代信息技术产业综合发展商为发展定位，加强对工业项目、园区配套项目、相关产业项目等领域的投资、建设和运营，乌经开区授权发行人重新负责乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区项目后续资金筹措和投资，项目涉及的展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场将归属发行人所有，为发行人带来丰厚的资产租赁收入。

口岸展示交易区（A地块）主要提供集国际商品展示交易、援疆省市商品展示交易、跨境电商平台、免税商品展示交易、保税展示、物流信息于一体的线上线下一相结合的商品交易展示功能。A地块主要由4个单体组成，包括展示交易厅、国别馆、配套办公区、地下停车场建设。建筑地上四层、地下一层，建筑高度约为22.4M。主要包括国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场的建设。展示交易中心（A地块）的运营业务主要包括自持物业的出租及跨境电商服务平台运营两个业务板块。物业的出租应按照展示中心的招商对象广范围地吸引专业、稳定的商户入驻，丰富展示中心的经营业态和商品品类。跨境电商服务平台的运营是搭建第三方服务平台，通过平台的服务（交易佣金、增值服务收入等）、供应链金融服务（担保费、监管费、投资等）来实现业务收益。

口岸商务商贸区（B、C、D地块）主要为口岸区域内跨境贸易企业、国际快递企业、国际物流企业以及产业配套区内企业提供商务商贸服务，吸引企业总部



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

B地块主要两个塔楼及裙房。塔楼为二十九层建筑，建筑高度约为140m，主要建筑功能为办公，在第二十六及二十七层设置空中连廊连接两个塔楼；裙房为三层建筑，建筑高度约为17m，主要建筑功能为商业及餐饮。

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

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

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

高自持物业的水平，在适当降低初始投资的基础上，最大程度上实现对业态的控制，同时为远期的现金流增长提供有力支撑。

在资金回收方式方面，通过政府向项目公司转让特许经营权的方式，由项目公司进行后期的项目运营、维护与管理，通过收取综合地产业务收入和跨境贸易服务平台运营收入，逐年收回投资。其中，综合地产业务收入主要包含租金收入、停车费收入及物业管理费收入，跨境贸易服务平台收入包括平台增值服务收入和供应链金融服务收入。

### ②乌鲁木齐一号台地工业园区配套服务中心项目

乌鲁木齐一号台地工业园区配套服务中心项目，计划总投资105,000.00万元，总建筑面积160,000平方米，建设内容包括办公楼、商业区、车库及相关配套设施等。该项目为入驻一号台地的企业提供完善的功能配套服务，项目的建设将助力补齐地区电子产业发展的短板，有利于夯实产业发展基础。

### ③塔城音乐文化旅游综合体项目

塔城音乐文化旅游综合体项目，计划总投资100,000.00万元，总建筑面积185,244.80平方米，该项目位于塔城市国家级一类口岸巴克图口岸仅12公里，建设内容包括音乐文化活动中心（新疆音乐文化展览馆、王洛宾音乐艺术馆、手风琴博物馆、塔城市文化演艺中心和音乐文化广场等），游客集散服务中心、民族特色商业集中区、音乐文化主题客栈、边境旅游休闲中心、音乐主题庭院及相关附属配套设施，打造集文化展览展示、文化演艺、观光旅游、文化休闲、文化创意、边境旅游、民族特色商品购物、餐饮娱乐、婚纱摄影等于一体的旅游综合体，是塔城地区、巴克图口岸、西北疆等周边各地景区的最大的旅游集散地、自驾游营地服务中心、边境旅游基地，是全国唯一的音乐文化旅游综合体，也是全国最大的以音乐为主题的文化旅游景区。

### ④特克斯周易文化旅游综合体项目

特克斯周易文化旅游综合体项目，计划总投资39,500.00万元，总建筑面积66161.80平方米，该项目位于特克斯八卦城核心区域，建设内容包括周易文化展览馆、丝路风情文化馆、周易主题演艺中心、游客集散服务中心、民族特色商业集中区、周易文化主题客栈、周易文化主题庭院及相关附属配套设施，辅以“四大

发明”、“24节气”、“年”、“日晷”、“圆周率”等主题街景，打造集文化展览展示、文化演艺、观光旅游、文化休闲、民族特色商品购物、餐饮娱乐等于一体的旅游集散地、自驾游营地服务中心，是全国唯一的周易主题文化旅游综合体，也是全国最大的以周易为主题的国学文化旅游景区。

#### ⑤乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目

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

#### ⑥丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目

丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目，计划总投资50,570.00万元，总建筑面积49,000平方米，建设内容包括园区管理、政务服务、产业对接交流、物业服务等公共服务设施。项目的建设是发展-丝绸之路经济带的需要，并符合乌鲁木齐的城市总体规划，项目完工投入使用后，将极大地带动乌鲁木齐纺织服装产业的发展步伐，促进本地区成为新疆乃至全国的纺织服装贸易物流基地，也将加速乌鲁木齐融入一带一路建设步伐。

#### ⑦乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目

乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目，计划总投资200,000万元，总建筑面积240,000.00平方米。建设内容主要为纺织产业提供培育发展空间及配套服务用房等。

#### ⑧乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产品终端市场培育中心项目

乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产品终端市场培育中心项目，计划总投资144,636万元，总建筑面积168,651平方米。建设内容为纺织产业提供终端产品展示、集聚和展销平台空间及配套辅助和管理空间。该项目是推动新疆纺织服装企业“走出去”，为新疆外贸发展提供强力宣传平台支持的有效途径，对于培育纺织服装产业市场、展销终端产品、增加就业岗位具有重要意义。

#### ⑨新疆维泰小微企业园（一期）

新疆维泰小微企业园（一期），计划总投资141,000.00万元，总建筑面积32.26万平方米。拟分两期进行开发，其中，一期为绿色数字包装产业园，建设内容为厂房、综合办公楼（产品交流中心、研发基地、实训基地）、库房，通过对分散的数字包装产业园产业链资源进行整合，引导绿色数字包装企业集约化经营，形成设计、创意、包装、出版一条龙的新型产业模式；二期为商住用地，具体开发方案还在设计之中。

#### ⑩新疆维泰小微企业园（二期）

新疆维泰小微企业园（二期），计划总投资51,000万元，总建筑面积9.99万平方米。该项目分为建材园和产业孵化基地。其中，建材园计划建成低碳环保产业区域、机械制造产业区域、新型建材加工产业区域、电子信息产业区域等区域；产业孵化基地计划建成食品加工产业区域、高技术服务业区域和商业配套服务等区域。

表：发行人主要在建工程预期收益情况

序号	项目名称	主要建设内容	预期收益
1	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	总建筑面积 61.29 万平方米，包含展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场等经营性资产	由发行人负责乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区项目后续资金筹措和投资，项目涉及的展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场将归属发行人所有，未来将增加发行人的资产租赁收入，预计每年收入规模不低于 0.5 亿元
2	乌鲁木齐一号台地工业园区配套服务中心项目	总建筑面积 16 万平方米，包含办公楼、商业区、车库及相关配套设施等	项目产权归发行人所有，发行人租赁业务将进一步增多，参照发行人乌鲁木齐智能终端电子产业园租赁价格，预计项目每年给发行人带来租赁收入规模不低于 1.2 亿元
3	塔城音乐文化旅游综合综合体项目	总建筑面积 18.52 万平方米，包括音乐文化活动中心，游客集散服务中心、民族特色商业集中区、音乐文化主题客栈、边境旅游休闲中心、音乐主题庭院及相关附属配套设施	项目为全国唯一的音乐文化旅游综合体，也是全国最大的以音乐为主题的文化旅游景区，项目建成后资产归发行人所有，是发行人未来旅游板块的重要收入来源之一，每年可以给发行人带来稳定的运营收入（包含门票类收入、旅游服务收入、物业租赁收入、餐饮住宿收入和物业销售收入），预计将成为发行人未来营业收入重要来源之一
4	特克斯周易文化旅游综合综合体项目	总建筑面积 6.62 万平方米，包括周易文化展览馆、丝路风情文化馆、周易主题演艺中心、游客集散服务中心、民族特色商业集中区、周易	全国唯一的周易主题文化旅游综合体，也是全国最大的以周易为主题的国学文化旅游景区，项目建成后资产归发行人所有，是发行人未来旅游板块的重要收入来源之一，每年可以给发行人带来稳定的运营收入（包含门票类收入、旅游服务收入、物业租

序号	项目名称	主要建设内容	预期收益
		文化主题客栈、周易文化主题庭院等	赁收入和餐饮住宿收入），预计将成为发行人未来营业收入重要来源之一
5	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心项目	总建筑面积 9 万平方米，纺织服装综合会展、文化展示、服务贸易展示为一体的新疆国际纺织服装专业会展综合体	项目建成后产权归发行人子公司纺服公司所有，项目收入主要由租金收入、停车场收入，租金根据当地市场价取定，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于 1.2 亿元
6	丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目	总建筑面积 4.9 万平方米，建设内容包括园区管理、政务服务、产业对接交流、物业服务等公共服务设施。	项目建成后产权归发行人子公司纺服公司所有，项目收入主要有租金收入、停车场收入、会议及展厅收费，租金根据当地市场价取定，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于 1.2 亿元
7	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目	总建筑面积 24 万平方米。建设内容主要为纺织产业提供培育发展空间及配套服务用房等	项目建成后产权归发行人子公司纺服公司所有，项目收入为租金收入、停车场收入、物业收入，租金根据当地市场价取定，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于 1.80 亿元
8	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产品终端市场培育中心项目	总建筑面积 168,651 平方米。建设内容为纺织产业提供终端产品展示、集聚和展销平台空间及配套辅助和管理空间。	项目建成后产权归发行人子公司纺服公司所有，项目收入为租金收入、停车场收入、物业收入和广告牌收入，租金根据当地市场价取定，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于 2.24 亿元
9	新疆维泰小微企业园（一期）	总建筑面积 32.26 万平方米。拟分两期进行开发，其中，一期为绿色数字包装产业园，建设内容为厂房、综合办公楼（产品交流中心、研发基地、实训基地）、库房；二期为商住用地，具体开发方案还在设计之中。	项目建成后产权归发行人子公司园区公司所有，项目收入为租金收入、停车场收入、物业收入，预计项目每年给发行人带来收入规模不低于 1.18 亿元
10	新疆维泰小微企业园（二期）	总建筑面积 9.99 万平方米。该项目分为建材园和产业孵化基地。其中，建材园计划建成低碳环保产业区域、机械制造产业区域、新型建材加工产业区域、电子信息产业区域等区域；产业孵化基地计划建成食品加工产业区域、高技术服务业区域和商业配套服务等区域。	项目建成后产权归发行人子公司园区公司所有，项目收入为租金收入、停车场收入、物业收入 0.55 亿元

发行人在建工程均为经营性资产，截至 2022 年 3 月末，主要在建工程完成度达到 38.27%，未来三年（2022-2024 年）投资额 49.54 亿元，主要在建项目

建成后，将大幅增加资产租赁业务的基础资产、停车场及物业相关收入、促进货物销售业务发展。

#### （4）其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产金额分别为199,624.92万元、262,955.86万元、255,326.63万元和243,841.37万元。占总资产比例分别为7.89%、9.02%、8.12%和7.52%。发行人其他非流动资产主要由发行人于2018年承接区内河南庄片区（包含河南庄2-4队、中亚南路一期、友谊路）和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务款、委托贷款组成。其中，河南庄片区政府购买服务费总额25.83亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额20.14亿元，发行人将支付的拆迁款计入其他非流动资产。区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。

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

截至2021年末，发行人其他非流动资产余额为255,326.63万元，较2020年末减少7,629.23万元，降幅2.90%，变动不大。

截至2022年3月末，发行人其他非流动资产余额为243,841.37万元，较2021年末减少11,485.27万元，降幅4.50%，主要系重点项目货币化拆迁安置服务系按月结转成本所致。

#### （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表：发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末负债构成情况

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
<b>流动负债：</b>								
短期借款	160,998.36	7.66	184,062.16	8.66	155,000.00	7.90	146,500.00	8.90
应付票据							-	-
应付账款	89,037.17	4.24	92,228.87	4.34	100,159.78	5.10	103,084.90	6.26
预收款项	4,587.67	0.22	4,521.89	0.21	100,343.47	5.11	92,773.46	5.64
合同负债	8,504.48	0.40	4,483.02	0.21	-	-	-	-

应付职工薪酬	1,636.82	0.08	1,948.74	0.09	1,284.69	0.07	1,047.31	0.06
应交税费	17,118.53	0.81	18,719.60	0.88	9,656.04	0.49	8,230.38	0.50
其他应付款	83,082.20	3.95	79,838.89	3.76	94,764.59	4.83	105,030.85	6.38
一年内到期的非流动负债	161,952.31	7.71	246,072.33	11.58	252,582.00	12.87	141,605.93	8.60
其他流动负债	129,148.54	6.15	179,464.37	8.45	139,145.41	7.09	1,000.00	0.06
<b>流动负债合计</b>	<b>656,066.07</b>	<b>31.22</b>	<b>811,339.87</b>	<b>38.19</b>	<b>852,935.97</b>	<b>43.45</b>	<b>599,272.83</b>	<b>36.40</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	476,511.78	22.68	441,504.42	20.78	459,851.16	23.42	485,315.06	29.48
应付债券	806,637.36	38.39	707,399.18	33.30	587,351.22	29.92	499,764.59	30.36
长期应付款	7,024.09	0.33	6,735.45	0.32	4,540.03	0.23	3,563.33	0.22
递延所得税负债	59,717.01	2.84	59,701.41	2.81	58,497.81	2.98	58,214.89	3.54
其他非流动负债	95,468.47	4.54	97,934.78	4.61	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,445,358.71</b>	<b>68.78</b>	<b>1,313,275.24</b>	<b>61.81</b>	<b>1,110,240.22</b>	<b>56.55</b>	<b>1,046,857.87</b>	<b>63.60</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,101,424.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,124,615.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1,963,176.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,646,130.70</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人流动负债分别为599,272.83万元、852,935.97万元、811,339.87万元和656,066.07万元，在总负债中的占比分别为36.40%、43.45%、38.19%和31.22%，发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。报告期各期末，发行人非流动负债分别为1,046,857.87万元、1,110,240.22万元、1,313,275.24万元和1,445,358.71万元，在总负债中的占比分别为63.60%、56.55%、61.81%和68.78%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券及其他非流动负债构成。

## 1、流动负债分析

### （1）短期借款

报告期各期末，发行人的短期借款分别为146,500.00万元、155,000.00万元、184,062.16万元和160,998.36万元，占总负债的比例分别为8.90%、7.90%、8.66%和7.66%。

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

截至2021年末，发行人短期借款规模较2020年末增加了29,062.16万元，增幅18.75%，主要为发行人扩大经营规模，结合自身经营需求，提前做好流动资金储备所致。

截至2022年3月末，发行人短期借款规模较2021年末减少了23,063.80万元，减幅12.53%，主要为发行人为优化债务结构提前归还短期借款所致。

## （2）应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为103,084.90万元、100,159.78万元、92,228.87万元和89,037.17万元，在总负债中的占比分别为6.26%、5.10%、4.34%和4.24%。

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

截至2021年末，发行人应付账款余额为92,228.87万元，较2020年末减少7,930.91万元，降幅7.92%，主要系发行人按工程结算进度支付园林绿化养护款和项目工程款所致。

截至2022年3月末，发行人应付账款余额为89,037.17万元，较2021年末减少3,191.70万元，降幅3.46%，变化不大。

**表：截至 2021 年末发行人应付账款前五名客户情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联企业
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	25,946.45	28.13	工程款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	21,722.43	23.55	工程款	非关联方
广东省电信规划设计院有限公司	2,582.61	2.80	设计费	非关联方
塔城市国有土地上房屋征收与补偿服务中心	2,342.00	2.54	拆迁补偿款	非关联方
深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司	2,289.55	2.48	工程款	非关联方
合计	<b>54,883.04</b>	<b>59.51</b>		

**表：截至 2022 年 3 月末发行人应付账款前五名客户情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联企业
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	25,950.54	29.15	工程款	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	20,499.10	23.02	工程款	非关联方
广东省电信规划设计院有限公司	2,582.61	2.90	设计费	非关联方



塔城市国有土地上房屋征收与补偿服务中心	2,342.00	2.63	拆迁补偿款	非关联方
北京华云建筑工程有限公司	2,123.09	2.38	工程款	非关联方
<b>合计</b>	<b>53,497.34</b>	<b>60.08</b>		

表：发行近一年及一期应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,752.45	4.21	31,211.32	33.84
1-2 年	43,515.45	48.87	7,322.53	7.94
2-3 年	7,975.28	8.96	35,283.22	38.26
3-4 年	15,933.80	17.90	2,741.34	2.97
4-5 年	1,649.49	1.85	8,758.23	9.50
5 年以上	16,210.71	18.21	6,912.23	7.49
<b>合计</b>	<b>89,037.17</b>	<b>100.00</b>	<b>92,228.87</b>	<b>100.00</b>

### （3）预收账款

报告期各期末，发行人预收账款分别为92,773.46万元、100,343.47万元、4,521.89万元和4,587.67万元，在总负债中的占比分别为5.64%、5.11%、0.21%和0.22%。

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

截至2021年末，发行人预收账款余额为4,521.89万元，较年初变动幅度-95.49%，主要系发行人于2021年1月1日起开始执行新收入准则，部分预收款项调整至科目“其他非流动负债”。

截至2022年3月末，发行人预收账款余额为4,587.67万元，较年初增加65.78万元，增幅1.45%，变化不大。

表：发行人2021年末前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联企业
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	994.48	21.99	资产租赁	非关联方

新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公司	839.59	18.57	资产租赁	非关联方
中华人民共和国乌鲁木齐海关	804.76	17.80	租赁费	非关联方
新疆艺术学院	145.74	3.22	廊道租赁费	非关联方
新疆伊斯兰教经学院	120.94	2.67	廊道租赁费	非关联方
<b>合计</b>	<b>2,905.52</b>	<b>64.25</b>		-

表：发行人 2022 年 3 月末前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联企业
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	837.46	18.25	资产租赁	非关联方
新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公司	794.84	17.33	资产租赁	非关联方
中华人民共和国乌鲁木齐海关	764.52	16.66	租赁费	非关联方
业主	224.79	4.90	物业费、车位费	非关联方
新疆艺术学院	142.87	3.11	廊道租赁费	非关联方
<b>合计</b>	<b>2,764.48</b>	<b>60.26</b>	-	-

表：发行人近一年及一期预收账款账龄情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	668.45	14.57	1,560.09	34.50
1-2 年	1,050.22	22.89	49.63	1.10
2-3 年	109.24	2.38	1,238.70	27.39
3-4 年	1,203.06	26.22	672.38	14.87
4-5 年	640.14	13.95	1,001.08	22.14
5 年以上	916.55	19.98	-	-
<b>合计</b>	<b>4,587.67</b>	<b>100.00</b>	<b>4,521.89</b>	<b>100.00</b>

#### （4）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为105,030.85万元、94,764.59万元、79,838.89万元和83,082.20万元，占总负债比例分别为6.38%、4.83%、3.76%和

3.95%。

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

截至2021年末，发行人其他应付款余额为79,838.89万元，较2020年末减少14,925.70万元，降幅15.75%，主要系发行人于2021年1月1日起开始执行新金融工具准则，公司应付利息被调整至长短期借款利息及债券利息。

截至2022年3月末，发行人其他应付款余额为83,082.20万元，较2021年末增长3,243.31万元，增加4.06%，变化不大。

**表：截至 2021 年末发行人其他应付账款前五名客户情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	33,093.43	41.45	项目保证金	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	11,363.78	14.23	项目保证金	非关联方
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	7.33	建设费	非关联方
新疆虹联信息技术有限责任公司	4,727.39	5.92	代建项目保证金	非关联方
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	3,875.71	4.85	代建项目保证金	非关联方
<b>合计</b>	<b>58,911.15</b>	<b>73.79</b>	-	-

**表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应付账款前五名客户情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	33,964.17	46.26	项目保证金	非关联方
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	14,034.86	19.12	项目保证金	非关联方
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	7.97	建设费	非关联方
新疆虹联信息技术有限责任公司	4,727.38	6.44	代建项目保证金	非关联方
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	3,875.71	5.28	代建项目保证金	非关联方
<b>合计</b>	<b>62,452.96</b>	<b>85.06</b>		

表：发行人近一年及一期按账龄列示其他应付款情况表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	6,461.77	7.78	40,829.37	51.14
1-2年	39,152.57	47.13	4,988.14	6.25
2-3年	3,910.43	4.71	22,116.80	27.70
3-4年	17,248.92	20.76	1,390.76	1.74
4-5年	1,882.72	2.27	10,513.76	13.17
5年以上	14,425.79	17.36	0.07	0.00
合计	<b>83,082.20</b>	<b>100.00</b>	<b>79,838.89</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债

### (1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为485,315.06万元、459,851.16万元、441,504.42万元和476,511.78万元，发行人长期借款结构以信用借款、抵押借款和质押借款为主。

截至2020年末，发行人长期借款余额459,851.16万元，较2019年末减少25,463.91万元，降幅5.25%，主要系公司归还部分长期借款及调整部分2021年到期的长期借款至一年内到期的非流动负债所致。

截至2021年末，发行人长期借款余额441,504.42万元，较2020年末减少18,346.74万元，降幅3.99%，变动不大。

截至2022年3月末，发行人长期借款余额476,511.78万元，较2021年末增加35,007.36万元，增幅7.93%，主要系发行人长期借款增加所致。

表：发行人近一年及一期长期借款情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末	占比	2021年末	占比
信用借款	104,240.00	21.88	79,500.00	18.01
保证借款	17,298.72	3.63	17,298.71	3.92
抵押借款	178,507.12	37.46	178,139.76	40.35
质押借款	176,465.94	37.03	166,565.95	37.73

合计	476,511.78	100.00	441,504.42	100.00
----	------------	--------	------------	--------

## （2）应付债券

报告期各期末，公司应付债券分别为499,764.59万元、587,351.22万元、707,399.18万元和806,637.36万元。

截至2020年末，发行人应付债券较2019年末增加了87,586.64万元，增幅17.53%，主要系发行人为新增发行非公开定向债务融资工具、公司债券、短期融资券及企业债券所致。

截至2021年末，发行人应付债券余额较2020年末增加了120,047.96万元，增幅20.44%，主要系发行人优化债务结构，新发行中期票据、企业债、公司债及债权融资计划所致。

截至2022年3月末，发行人应付债券余额较2021年末增加了99,238.18万元，增幅14.03%，主要系发行人优化债务结构，新发行企业债所致。

**表：截至 2022 年 3 月末发行人已发行债券的情况**

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开小微债	小微企业增信集合债	60,000.00	3+1 年	2019 年 3 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2017 年 3 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	5 年	2021 年 3 月	已兑付
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2018 年 7 月	已兑付
17 乌经开建 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	3 年	2020 年 9 月	已兑付
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2020 年 10 月	已兑付
17 乌经建	非公开发行人公司债	90,000.00	3+2 年	2022 年 10 月	已兑付
18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2019 年 9 月	已兑付
18 乌经建 MTN001	中期票据	30,000.00	3 年	2021 年 4 月	已兑付

18 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3 年	2021 年 9 月	已兑付
18 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	已兑付
19 乌经建 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 1 月	已兑付
19 乌经建 SCP001	超短期融资券	50,000.00	270 天	2019 年 11 月	已兑付
19 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	30,000.00	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经建 MTN002	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 9 月	未到期
19 乌经建	非公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2024 年 9 月	未到期
20 乌经建 PPN001	定向债务融资工具	100,000.00	3 年	2023 年 1 月	未到期
20 建发 G1	公开发行公司债	100,000.00	3+2 年	2025 年 4 月	未到期
20 乌经建 CP001	短期融资券	50,000.00	365 天	2021 年 7 月	已兑付
20 乌经建	非公开发行公司债	50,000.00	3+2 年	2025 年 8 月	未到期
20 乌经建 SCP001	超短期融资债券	60,000.00	270 天	2021 年 7 月	已兑付
20 建发 02	非公开发行公司债	60,000.00	3+2 年	2025 年 10 月	未到期
20 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2027 年 12 月	未到期
21 建发 D1	非公开发行短期公司债	50,000.00	1 年	2022 年 3 月	已兑付
21 乌建发债	企业债	50,000.00	3+4 年	2028 年 3 月	未到期
21 新乌经国投 ZR001	债权融资计划	20,000.00	2 年	2023 年 3 月	未到期
21 新乌经国投 ZR002	债权融资计划	30,000.00	1 年	2022 年 4 月	未到期
21 新乌经国投 ZR003	债权融资计划	20,000.00	2 年	2023 年 9 月	未到期

21 乌经建 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2024 年 8 月	未到期
21 建发 D2	非公开发行短期公司债	45,000.00	1 年	2022 年 8 月	未到期
21 建发 G1	公开发行公司债	60,000.00	3+2 年	2026 年 6 月	未到期
21 建发 G2	公开发行公司债	50,000.00	3+2 年	2026 年 9 月	未到期
21 乌经建 CP001	短期融资券	50,000.00	365 天	2022 年 11 月	未到期
22 乌建发债 01	企业债	80,000.00	5+2 年	2029 年 2 月	未到期
22 新乌经国投 ZR001	债权融资计划	20,000.00	1 年	2023 年 3 月	未到期
合计	--	<b>1,782,000.00</b>	--	--	--

注：17 乌经建已于 2020 年 11 月提前兑付，19 新乌经开建发 ZR001、21 新乌经国投 ZR002 已于 2022 年 4 月到期兑付，21 建发 D2 已于 2022 年 8 月到期兑付。

### （3）发行人有息负债情况

1.最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 127.42 亿元、159.39 亿元、173.15 亿元及 171.11 亿元，占同期末总负债的比例分别为 77.40%、81.19%、81.50%及 81.43%。最近一期末，发行人银行借款余额为 69.96 亿元，占有息负债余额的比例为 40.89%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 112.73 亿元，占有息负债余额的比例为 65.88%。

报告期各期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：亿元、%

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	16.10	9.41	18.40	10.63	15.50	9.72	14.65	11.50
一年内到期非流动负债	14.20	8.30	22.38	12.93	25.26	15.85	14.16	11.11
其他流动负债	12.49	7.30	17.48	10.09	13.91	8.73	0.10	0.08
长期借款	47.65	27.85	44.15	25.50	45.99	28.85	48.53	38.09
应付债券	80.66	47.14	70.74	40.85	58.74	36.85	49.98	39.22
合计	<b>171.11</b>	<b>100.00</b>	<b>173.15</b>	<b>100.00</b>	<b>159.39</b>	<b>100.00</b>	<b>127.42</b>	<b>100.00</b>

2.截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	22.31	52.14	6.66	28.18	4.91	22.45	36.08	43.56
其中担保贷款	0.58	1.37	0.23	0.97	0.05	0.23	1.45	1.75
债券融资	20.48	47.86	16.97	71.82	16.96	77.55	46.74	56.44
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>42.79</b>	<b>100.00</b>	<b>23.63</b>	<b>100.00</b>	<b>21.87</b>	<b>100.00</b>	<b>82.82</b>	<b>100.00</b>

3.发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月现金流构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	219,997.74	147,852.80	204,784.86	261,648.92
经营活动现金流出小计	188,118.64	166,190.40	152,759.61	191,095.78
经营活动产生的现金流量净额	31,879.10	-18,337.60	52,025.25	70,553.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	17,379.30	34,185.08	32,968.59	64,024.62
投资活动现金流出小计	122,309.45	208,224.82	239,545.28	289,643.01
投资活动产生的现金流量净额	-104,930.15	-174,039.74	-206,576.69	-225,618.39
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	339,379.58	957,795.72	976,301.74	821,022.16
筹资活动现金流出小计	317,971.20	830,364.81	646,770.48	651,520.93



筹资活动产生的现金流量净额	21,408.38	127,430.91	329,531.27	169,501.23
现金及现金等价物净增加额	<b>-51,642.67</b>	<b>-64,946.43</b>	<b>174,979.83</b>	<b>14,435.98</b>
期末现金及现金等价物余额	233,134.24	284,231.66	349,178.09	174,198.26

## 1、经营活动现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入分别为 261,648.92 万元、204,784.86 万元、147,852.80 万元和 219,997.74 万元，近年来随着发行人经营性收入规模的扩大，经营活动现金流入呈现波动性增加态势。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流出分别为 191,095.78 万元、152,759.61 万元、166,190.40 万元和 188,118.64 万元，近年来随着发行人整体规模的扩大，经营性现金流出呈现逐年增加态势。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金流分别为 93,464.13 万元、115,656.99 万元、24,074.37 万元和 183,482.46 万元。2020 年发行人收到的其他与经营活动有关的现金流主要系银行存款利息收入、其他收入、委托贷款回款、借款及往来款回款等，2021 年发行人收到其他与经营活动有关的现金较上年减少 91,582.62 万元主要系委托贷款回款、借款及往来款回款减少所致。报告期内公司借款及往来款根据借款协议或对方公司安排回款，变动较大。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营性净现金流分别为 70,553.14 万元、52,025.25 万元、-18,337.60 万元和 31,879.10 万元。2021 年发行人经营性净现金流为负主要系子公司纺服开发公司货物销售业务存在回款账期，购买商品支付的现金大于销售商品收到的现金所致，待回款期满将收回账款。2022 年一季度公司经营活动产生的现金流量净额已由负转正。由于发行人货物销售业务的主要产品销售开展时间较短，业务处于发展初期，且报告期受疫情冲击影响较大，未来随着贸易业务陆续回款，经营活动现金流量净额将有所改善，预计不会对公司偿债能力产生重大不利影响。同时，发行人从事的道路园林绿化养护、资产租赁、棚户区改造等业务收入来源稳定、持续，随着开发区城市区域规模逐步扩大、城市化水平逐渐提高、人口不断向开发区集聚等因素的影响下，发行人提供城市服务的需求将日益增加，这将为发行人带来持续增长的现金流。

## 2、投资活动现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人的投资活动现金流量净额分别为-225,618.39 万元、-206,576.69 万元、-174,039.74 万元和-104,930.15 万元。公司现金流出主要为在建工程投入。作为西部省会城市，乌鲁木齐市基础设施完善程度滞后于东部发达省会城市。近年来乌鲁木齐市城市基础设施投资力度加大，城市发展速度加快，公司作为经开区的核心企业，在“一带一路”的大背景下，公司先后投资了乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目、新疆维泰小微企业园（一期）、新疆维泰小微企业园（二期）、乌鲁木齐智能终端电子产业园、特克斯周易文化旅游综合体项目、塔城音乐文化旅游综合体项目、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产品终端市场培育中心项目、丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心等；代表政府投资参股了新疆银行、城建股份、临空集团等一批自治区和乌鲁木齐市重点企业。在建工程项目增加较快，资本支出较大，参股公司处于发展初期，投资活动现金流出较多，使得发行人投资活动净现金流呈现持续流出。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，主要用于在建工程投入，项目具体投向、预计收益实现方式及回款周期情况如下：

单位：万元

期间	具体投向	金额	预计收益实现方式	回款周期
2021	乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目、新疆维泰小微企业园（一期）、乌鲁木齐智能终端电子产业园、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心原创品牌孵化实践中心项目、塔城音乐文化旅游综合体、凯坤壹品、软件园楼宇、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心纺织品交易中心、乌鲁木齐一号台地电子产业中心园区、特克斯周易文化旅游综合体、丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心、社区用房维修改造、其他零星工程项目及固定资产	167,544.82	对外出租、销售、旅游服务、园林养护收入	长期，根据实际运营、收益情况确定

2020	丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心项目、乌鲁木齐国际纺织品商贸中心配套智能公共停车场、乌鲁木齐智能终端电子产业园、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心配套智能仓储项目、特克斯周易文化旅游综合体、软件园楼宇、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心科学文化创意中心、塔城音乐文化旅游综合体、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心原创品牌孵化实践中心、高层公建综合楼、凯坤壹品、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心纺织品交易中心、乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心展销中心、乌鲁木齐纺服中心公共停车场项目、社区用房维修改造及零星工程	134,164.28	对外出租、销售、旅游服务	长期，根据实际运营、收益情况确定
2019	百纳威智能终端电子产业园项目、凯坤壹品项目、社区用房维修改造及零星工程、软件园楼宇项目、高层公建综合楼项目、文体中心项目、蔬菜直销点项目等	91,323.78	对外出租、销售、文化体育	长期，根据实际运营、收益情况确定

发行人在建工程均为经营性项目，项目建成后将成为发行人重要的收入来源。随着未来发行人逐步收回投资和获得投资分红，发行人投资活动净现金流流出情况将出现好转。上述投资活动现金流出不会对公司的偿债能力造成重大不利影响。

### 3、筹资活动现金流量分析

由于主营业务领域投资力度不断加大，在开发区政府的大力支持下，发行人利用其自身优良的资信以及充裕的银行授信通过资本市场发行中小企业集合债券、银行借款、非金融企业债务融资工具等筹资渠道进行了较大规模的融资。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 169,501.23 万元、329,531.27 万元、127,430.91 万元和 21,408.38 万元。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量减少主要系当年偿还债务增加所致。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、短期偿债能力分析

表：发行人短期偿债能力指标

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.62	1.31	1.25	1.33
速动比率	1.19	0.97	0.90	0.95
流动资产占总资产比例（%）	32.73	33.73	36.70	31.47

从短期偿债能力来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为1.33、1.25、1.31和1.62，速动比率分别为0.95、0.90、0.97和1.19，发行人流动资产占总资产的比例分别为31.47%、36.70%、33.73%和32.73%。近年来发行人流动资产规模趋于稳定，流动比率处于合理水平，在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务，因此发行人具有较强的短期偿债能力。

## 2、长期偿债能力分析

表：发行人长期偿债能力指标

项目	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
资产负债率（%）	64.79	67.55	67.34	65.10
EBITDA（亿元）	-	5.61	4.73	5.40
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.03	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	-	2.65	1.92	2.30

从长期偿债能力来看，报告期各期末，发行人非流动负债分别为 1,046,857.87 万元、1,110,240.22 万元、1,313,275.24 万元和 1,445,358.71 万元，占总负债比重分别为 63.60%、56.55%、61.81%和 68.78%。近三年呈逐年上升态势，最近一期非流动负债占总负债比重增加系发行人增加了直接融资的规模。报告期各期末，发行人资产负债率分别为 65.10%、67.34%、67.55%和 64.79%，处于合理水平。

2019-2021 年，发行人 EBITDA 分别为 5.40 亿元、4.73 亿元和 5.61 亿元，最近三年，发行人 EBITDA 较为稳定。

2019-2021 年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.04、0.03 和 0.03；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.30、1.92 和 2.65。最近三年，发行人 EBITDA 全部债务比较为稳定，EBITDA 利息保障倍数逐年提升，长期偿债能力较强。

综上，近年来，发行人资产负债率处于相对较低的水平，发行人不断优化债务结构，有助于发行人业务持续稳定发展，EBITDA 相关指标保持在一个良好的水平，发行人长期偿债能力较好。

## （五）盈利能力分析

表：发行人盈利能力指标概览

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	50,629.35	188,928.88	115,338.73	99,725.21
营业成本	39,239.83	128,535.43	69,634.27	54,404.94
利润总额	3,914.70	29,962.20	21,376.15	29,703.94
净利润	3,851.31	25,573.66	16,615.63	25,443.80
净利率（%）	7.61	13.54	14.41	25.51
净资产收益率（%）	0.36	2.59	1.81	2.84
总资产收益率（%）	0.30	1.69	1.69	2.24

### 1、营业收入

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 99,725.21 万元、115,338.73 万元、188,928.88 万元和 50,629.35 万元，发行人主营业务收入主要由资产租赁收入、道路园林维护收入、棚户区改造收入、货物销售收入、房地产销售收入和文化体育收入构成，近三年发行人主营业务板块较为稳定。由于发行人根据市场及贸易回款情况，调整贸易产品，并受新冠疫情影响，造成货物销售收入出现波动。但资产租赁及道路园林维护收入稳步提升，以致发行人营业收入逐年上升。

### 2、利润水平

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 45,320.27 万元、45,704.47 万元、60,393.45 万元和 11,389.52 万元；利润总额分别为 29,703.94 万元、21,376.15 万元、29,962.20 万元和 3,914.70 万元；净利润分别为 25,443.80 万元、16,615.63 万元、25,573.66 万元和 3,851.31 万元，随着主营业务持续拓展和多元化发展，发行人利润水平呈波动增长态势。

### 3、营业毛利率

报告期内，发行人营业毛利率分别为 45.45%、39.63%、31.97%和 22.50%，呈下降趋势。发行人资产租赁业务毛利率水平较高，报告期业务规模不断扩大，对公司营业毛利率贡献较大。发行人贸易业务毛利率较低且呈波动趋势主要系公司根据市场和业务回款情况，灵活调整贸易产品所致。2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商

品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，贸易品种新增安防产品、建材产品和棉系产品、煤炭、乙二醇等，有效防范了市场化业务风险。

## 5、期间费用

表：近三年及一期期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	159.72	0.32	342.11	0.18	95.26	0.08	302.80	0.30
管理费用	1,892.29	3.74	7,103.68	3.76	6,285.32	5.45	6,733.73	6.75
财务费用	3,893.25	7.69	13,418.86	7.10	20,187.15	17.50	17,598.04	17.65
<b>期间费用合计</b>	<b>5,945.26</b>	<b>11.74</b>	<b>20,864.65</b>	<b>11.04</b>	<b>26,567.73</b>	<b>23.03</b>	<b>24,634.57</b>	<b>24.70</b>

2019-2021年及2022年1-3月，发行人期间费用合计分别为24,634.57万元、26,567.73万元、20,864.65万元和5,945.26万元，占营业收入比例分别为24.70%、23.03%、11.04%和11.74%。发行人期间费用以财务费用为主，销售费用和管理费用占比相对较小。

## 6、平均总资产回报率和净资产收益率

2019-2021年及2022年1-3月，发行人净资产收益率分别为2.84%、1.81%、2.59%和0.36%，总资产收益率分别为2.24%、1.69%、1.69%和0.30%，呈波动态势。波动的主要原因是随着发行人业务量的不断增加，发行人的总资产规模及净资产规模也逐年增加，投资项目多处于建设期，并且投资周期较长，造成目前发行人净资产收益率及总资产收益率逐年下降。随着发行人投建项目的陆续投入使用，当前状况将有效改善。

随着国家“一带一路”和“走出去”战略的贯彻实施，新疆作为丝绸之路的关键战略地区，国家对新疆维吾尔自治区的支持力度不断加大，新疆地区的经济总量和财政收入将持续增长，而乌鲁木齐经济技术开发区作为国家级开发区，在地区经济、文化等方面的地位突出，随着市区基础设施的持续改善、城市规模的扩张，集群化效应趋势明显。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区政府的国有资产投资

经营和城市基础设施建设较为重要的主体，具有一定的战略优势，公司盈利能力将随着国家“一带一路”惠及新疆的各种优惠政策显著提升。

## （六）关联交易情况

### 1、关联交易原则

发行人关联交易遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

### 2、关联方关系

#### （1）发行人控股股东

截至 2022 年 3 月末，发行人控股股东及实际控制人均为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%（详见第四节“发行人的股权结构”）。

#### （2）发行人控股子公司情况

截至2022年3月末，发行人共有5家一级控股子公司（详见第四节“主要子公司情况”）。

#### （3）发行人参股公司情况

截至2022年3月末，发行人共参股16家公司（详见第四节“参股公司情况”）。

#### （4）其他关联方

截至 2022 年 3 月末，除上述已披露的关联方外，发行人无其他关联方。

### 3、关联交易情况

#### （1）关联方委托贷款情况

为借助国家一带一路丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，发行人决定布局旅游文化产业，通过投资并购完成产业链延伸，实现资产规模、资产经营收入快速增长。2016 年，发行人根据《关于投资宏源时代部分股权有关事宜的批复》（乌经开国资【2016】55 号），投资新疆宏源时代投资集团有限公司 35%的股权。为保障资金安全，暂以委托贷款（债权）形式过渡性出资，待后续宏源时代业务整合、项目投入运营

后转为股权出资。2019 年，发行人将前期投放的委托贷款转为股权出资。2020-2021 年为尽快实现宏源时代公司经营计划与资产形成，提升国有资本权益，由文产投资公司给予宏源时代公司委托贷款 15,600.00 万元。

截至 2021 年末，发行人关联方委托贷款余额为 15,600.00 万元。情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人关联方委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2020.12.25	2022.12.24
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	2,100.00	2021.3.23	2022.3.22
建发文体	新疆银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2021.3.23	2023.3.22
建发文体	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,500.00	2021.12.24	2023.12.23
<b>合计</b>			<b>15,600.00</b>		

## （2）关联方担保情况

截至 2021 年末，发行人关联方担保情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人为关联方担保情况表**

单位：万元

被担保单位	担保形式	担保额
新疆宏源时代投资集团有限公司	保证	5,000.00
新疆宏源时代投资集团有限公司	保证	19,500.00
新疆宏源时代投资集团有限公司	保证	15,400.00
博睿维讯科技股份有限公司	保证	3,000.00
博睿维讯科技股份有限公司	保证	1,000.00
博睿维讯科技股份有限公司	保证	4,990.00
博睿维讯科技股份有限公司	保证	2,900.00
新疆紫罗兰食品有限公司	保证	3,000.00
新疆紫罗兰食品有限公司	保证	750.00
新疆紫罗兰食品有限公司	保证	1,000.00
新疆紫罗兰食品有限公司	保证	980.00
<b>合计</b>		<b>57,520.00</b>



### （3）关联方应收应付款项

截至 2021 年末，发行人关联方应收项目情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人关联方应收项目情况表**

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	新疆宏源时代投资集团有限公司	46.73
应收账款	新疆博睿维讯科技股份有限公司	317.45
其他应收款	新疆宏源时代投资集团有限公司	6,698.16
应付账款	北京博睿维讯科技有限公司	4.64
其他应付款	新疆紫罗兰食品有限公司	100.00

### （七）对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人提供对外担保余额为 68,030.00 万元，发行人当年累计对外提供担保未超过上年末净资产的百分之二十。

**表：截至 2022 年 3 月末发行人对外担保情况表**

单位：万元

被担保单位	放贷机构	担保借款余额	担保到期日
新疆宏源时代投资集团有限公司	天山农商行	19,500.00	2023-4-28
新疆宏源时代投资集团有限公司	新疆银行	18,250.00	2023-1-18
博睿维讯科技股份有限公司	新疆银行	3,000.00	2022-8-19
博睿维讯科技股份有限公司	中信银行	1,000.00	2022-8-18
博睿维讯科技股份有限公司	库尔勒银行	3,990.00	2022-8-5
博睿维讯科技股份有限公司	昆仑银行	2,900.00	2023-6-15
乌鲁木齐经济技术开发区高铁枢纽综合投资（集团）有限公司	国开发展基金	2,000.00	2028-9-28
乌鲁木齐经济技术开发区高铁枢纽综合投资（集团）有限公司	国开发展基金	1,900.00	2031-3-2
新疆大道专用装备有限公司	乌鲁木齐银行	10,000.00	2022-6-9
新疆紫罗兰食品有限公司	乌鲁木齐农商	3,000.00	2022-5-19
新疆紫罗兰食品有限公司	乌鲁木齐银行	650.00	2023-1-8
新疆紫罗兰食品有限公司	华夏银行	1,000.00	2022-7-13
新疆紫罗兰食品有限公司	库尔勒银行	840.00	2023-4-27
<b>合计</b>		<b>68,030.00</b>	

### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

### （九）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人所有权受到限制资产的账面价值为 466,869.04 万元，具体明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元			
抵押/质押人	抵押/质押权人	抵押/质押资产	抵押/质押资产账面价值
发行人	中国农业发展银行乌鲁木齐经济技术开发区支行	维泰大厦（1 层商业 2，2 层，3 层商业 1、3，11-17 层商业 1）	73,334.93
发行人	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	维泰大厦（-2 层地下室 1，-1 层地下室 1，1 层商业 1、3，3 层商业 2、4-5，4 层商业 1-3，5-10 层商业 1）	79,171.79
发行人	交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	乌鲁木齐智能终端电子产业园	120,428.32
软件园公司	民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行	大型企业办公楼 G4	18,922.33
软件园公司	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	综合服务楼，实训基地，企业总部 B4，E2 办公楼，F2 办公楼 1-3、5 层，F3 办公楼，G2 办公楼	85,748.14
纺服开发公司	交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	丝绸之路经济带新疆国际纺织品服装园区服务中心	29,939.62
发行人	中国农业发展银行乌鲁木齐经济技术开发区支行	应收账款	6,011.51
壹中心商贸	中国银行股份有限公司乌鲁木齐市北京路支行	应收账款	3,312.40
发行人	昆仑银行股份有限公司乌鲁木齐分行	存单	10,000.00

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司  
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

发行人	新疆银行股份有限公司	存单	40,000.00
合计	-	-	<b>466,869.04</b>

截至本募集说明书签署日，上述受限资产事项无重大变化。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2022）101015），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券未单独进行信用评级。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

**1、债务偿付压力。**跟踪期内，乌经开建发国投集团受乌经开管委会委托开展的业务资金回笼进度存在滞后，经营性项目资金回收期较长，后续公司在园区综合开发及区域其他重点项目建设领域筹资需求仍较大，存在债务偿付压力及债务扩张风险。

**2、款项回收风险。**跟踪期内，乌经开建发国投集团应收乌经开区政府单位款项持续增大，且新增对园区招商引资企业拆借款，若不能按时回收将加大公司资金周转压力。

**3、或有负债风险。**乌经开建发国投集团对外提供一定规模担保，且涉及对民营企业的担保，仍面临一定或有负债风险。

**4、投资回收风险。**乌经开建发国投集团规划建设的园区综合开发、旅游类及纺服中心等项目投资体量大，且新增铁路口岸项目投建任务，预计投资回收期较长，且投资项目运营业绩的实现存在不确定性，公司面临一定的投资回收风险。

#### （三）报告期内信用评级变动情况

发行人报告期内发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
------	--------	------	------	------------

2019.06.21	AA+	稳定	上海新世纪 资信评估投 资服务有限 公司	公司在外部环境、业务专营和可变现资产储备方面的竞争优势，收入来源较多元；公司拥有乌经开区部分区域内道路、园林的养护专营权及文体设施运营权，收入实现较有保障；经营性物业规模持续扩大，在建项目储备较充足，公司资本实力逐年增强。
------------	-----	----	-------------------------------	---

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 124.35 亿元，已使用额度 72.96 亿元，尚未使用的授信额度为 51.39 亿元。具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业发展银行	41.75	23.17	18.58
国家开发银行	15.50	9.07	6.43
进出口银行	3.00	-	3.00
中国银行	3.10	0.10	3.00
建设银行	6.50	2.50	4.00
交通银行	8.00	6.50	1.50
农业银行	3.00	3.00	-
北京银行	3.30	2.40	0.90
滨海银行	5.00	0.86	4.14
昆仑银行	2.60	2.30	0.30
中信银行	3.00	2.00	1.00
兴业银行	3.00	-	3.00
民生银行	3.00	2.61	0.39
广发银行	2.10	1.10	1.00
华夏银行	2.00	1.85	0.15
浦发银行	1.50	1.50	-
光大银行	1.00	1.00	-
新疆银行	11.60	7.95	3.65
天山农商银行	2.10	1.80	0.30

乌鲁木齐银行	2.80	2.75	0.05
库尔勒银行	0.50	0.50	0.00
合计	<b>124.35</b>	<b>72.96</b>	<b>51.39</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及合并范围内子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、2019 年至今，发行人累计发行境内外债券 28 只/150 亿元，累计偿还债券 82.20 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 113.50 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	19 乌经建	2019-09-26	2022-09-26	2024-09-26	3+2	10.00	5.50	10.00
2	20 建发 G1	2020-04-10	2023-04-10	2025-04-10	3+2	10.00	4.23	10.00
3	20 乌经建	2020-08-18	2023-08-18	2025-08-18	3+2	5.00	5.32	5.00
4	20 建发 02	2020-10-22	2023-10-22	2025-10-22	3+2	6.00	5.50	6.00
5	21 建发 G1	2021-06-28	2024-06-28	2026-06-28	3+2	6.00	5.50	6.00
6	21 建发 G2	2021-09-10	2024-09-10	2026-09-10	3+2	5.00	4.88	5.00
7	22 建发 G1	2022-04-25	2025-04-25	2027-04-25	3+2	4.50	4.28	4.50
公司债券小计						46.50		46.50
8	19 乌经建 MTN002	2019-09-05	-	2022-09-05	3	5.00	4.74	5.00
9	20 乌经建 PPN001	2020-01-17	-	2023-01-17	3	10.00	5.99	10.00
10	21 乌经建 MTN001	2021-08-26	-	2024-08-26	3	5.00	4.60	5.00
11	21 乌经建 CP001	2021-11-2	-	2022-11-02	1	5.00	3.77	5.00
12	22 乌建发 PPN001	2022-04-08	-	2025-04-08	3	5.00	4.58	5.00
13	22 乌经建 MTN001	2022-06-30	-	2025-06-30	3	5.00	3.90	5.00
债务融资工具小计						35.00		35.00

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
14	20 乌建发债	2020-12-02	2023-12-02	2027-12-02	3+4	5.00	5.3	5.00
15	21 乌建发债	2021-03-18	2024-03-18	2028-03-18	3+4	5.00	5.5	5.00
16	22 乌建发债 01	2022-02-17	2027-02-17	2029-02-17	5+2	8.00	5.5	8.00
17	22 乌建发债 02	2022-07-25	2027-07-25	2029-07-25	5+2	8.00	4.73	8.00
企业债券小计						26.00		26.00
18	21 新乌经国投 ZR001	2021-03-30	-	2023-03-30	2	2.00	6.00	2.00
19	21 新乌经国投 ZR003	2021-09-29		2023-09-29	2	2.00	5.50	2.00
20	22 新乌经国投 ZR001	2022-03-07		2023-03-07	1	2.00	5.70	2.00
其他小计						6.00		6.00
合计						113.50		113.50

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司的公司债券无在审情况。

5、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	中期票据	交易商协会	2020/12/18	20	-	20
2	发行人	中期票据	交易商协会	2020/12/18	20	10	10
3	发行人	公司债	证监会	2021/04/12	20	15.5	4.5
4	发行人	超短期融资券	交易商协会	2021/08/03	10	-	10
5	发行人	公司债	上交所	2022/08/29	15	-	15
合计		-	-	-	85	25.5	59.5

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行的公司债券或其他债务

融资工具不存在违约或延迟支付利息的情况。



## 第六节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件。

#### （一）乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

联系地址：乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 31 层

电话：0991-3776662

传真：0991-3774577

联系人：王易鹏

#### （二）东亚前海证券有限责任公司

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座首层

电话：010-85241131

传真：010-85241150

联系人：贺涛

(本页无正文，为《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书摘要》之盖章页)



乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司

2022年8月31日