

2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司
公司债券募集说明书

本期债券注册金额	12.00 亿元
本期债券发行金额	2.50 亿元
本期债券期限	7 年 (5+2)
担保机构	无担保
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AA

发行人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司

主承销商/簿记管理人：天风证券股份有限公司



二〇二一年

声 明

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，并不代表对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺：全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权

代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。除主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书及摘要的重大事项提示及第一章所述的各项风险因素。

主承销商天风证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本期债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

二、在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

三、在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

四、发行人承建的工程建设项目主要为基础设施建设、土地整理等工程项目建设等，项目建设周期较长。在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平

衡的运营能力。

五、本期债券募集资金中的 2.10 亿元拟用于华为大数据及云服务中心、孵化器项目，该项目总投资额为 14.40 亿元。本次债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

六、截至 2020 年末，发行人对外担保金额共计 200,448.88 万元，占净资产的比例为 26.99%，未来若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

七、截至 2018-2020 年末，公司负债总额分别为 4482,690.08 万元、536,198.38 万元和 929,745.38 万元，负债规模呈逐年上升趋势。截至 2020 年末，公司有息负债余额共计 527,897.65 万元。随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

八、截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 339,253.70 万元，占发行人总资产的比例为 20.28%，占比较高，资产受限将对发行人的进一步融资能力产生不利影响。若未来环境恶化，不排除债权人就受限资产优先受偿，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

目 录

声 明	i
重大事项提示	iii
第一节 释义	7
第二节 风险提示及说明	10
一、与本期债券有关的风险及对策	10
(一) 利率风险与对策	10
(二) 偿付风险与对策	11
(三) 流动性风险与对策	11
(四) 募投项目投资与收益风险	12
(五) 募投项目资产部分已抵押的风险	13
二、与发行人行业有关的风险及对策	14
(一) 经济周期风险与对策	14
(二) 产业政策风险与对策	14
(三) 市场风险与对策	15
(四) 持续融资的风险与对策	16
三、与发行人有关的风险及对策	17
(一) 运营风险与对策	17
(二) 项目投资风险与对策	18
(三) 资金压力风险与对策	19
(四) 子公司出资未实缴的风险	20
(五) 子公司管理及控制压力大的风险	20
(六) 其他应收款余额较大的风险	21
(七) 经营性现金流波动较大的风险	22
(八) 与政府相关的工程项目无法及时回款的风险	22
(九) 资产流动性较弱的风险	23
(十) 有息负债规模较大及短期偿债压力大的风险	23
(十一) 政府类应收款规模较大、占比较高的风险	25
第三节 债券发行依据	26

第四节 发行条款	27
一、本期债券发行概要	27
二、债券本息兑付方法	32
(一) 利息的支付	32
(二) 本金的兑付	32
三、本期债券的发行安排	33
(一) 认购与托管	33
(二) 债券发行网点	35
四、认购人的承诺	35
第五节 募集资金运用	37
一、本次公司债券募集资金用途概况	37
二、募集资金使用计划及管理制度	46
第六节 企业基本情况	48
一、发行人概况	48
二、发行人的历史沿革	49
三、发行人股东情况	52
四、发行人的公司治理和组织结构	53
(一) 发行人公司治理机制	53
(二) 组织结构	56
五、发行人与下属公司（企业）的投资关系	60
(一) 子公司	60
(二) 联营企业	62
六、发行人主要下属公司（企业）情况	62
七、发行人董事、监事和高级管理人员	75
(一) 发行人董事	75
(二) 发行人监事	76
(三) 高级管理人员	78
第七节 企业业务情况	79
一、发行人主营业务状况	79
二、发行人主营业务模式	82

三、发行人的经营环境	86
四、发行人所在行业现状和前景	89
五、发行人在行业中的地位和竞争优势	98
第八节 企业主要财务情况	105
一、发行人近三年及一期末的主要财务数据	105
二、发行人财务状况分析	107
三、发行人负债情况分析	139
(一) 发行人有息负债情况分析	139
(二) 发行人债务偿还压力测算	141
四、发行人对外担保情况分析	141
五、发行人受限资产情况	143
六、关联交易情况	144
七、发行人是否存在逾期未偿还债务	146
八、发行人 2018-2020 年经审计及 2021 年 1-6 月未经审计的合并资产负债表 (见附表二)	147
九、发行人 2018-2020 年经审计及 2021 年 1-6 月未经审计的合并利润及利润 分配表 (见附表三)	147
十、发行人 2018-2020 年经审计及 2021 年 1-6 月未经审计的合并现金流量表 (见附表四)	147
第九节 已发行尚未兑付的债券	148
第十节 企业信用状况	150
一、信用级别及标志所代表的涵义	150
二、评级报告内容概要	150
(一) 主要优势:	150
(二) 主要风险:	151
三、跟踪评级安排	151
四、发行人信用记录	152
第十一节 担保情况	153

第十二节 税项	154
一、增值税	154
二、所得税	154
三、印花税	155
第十三节 信息披露安排	156
一、本次公司债券发行前的信息披露	156
二、本次公司债券存续期内的定期信息披露	156
三、本次公司债券存续期内重大事项披露	157
四、本次公司债券本息兑付信息披露	158
五、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容	158
第十四节 投资者保护机制	161
一、本期债券的偿债计划	161
(一) 本期债券偿债计划概况	161
(二) 本期债券偿债计划的人员安排	161
(三) 本期债券偿债计划的财务安排	161
(四) 偿债资金专户安排	161
二、本期债券的偿债保障措施	162
(一) 本期债券募集资金投资项目产生的可支配收益是本期债券还本付息资金的重要来源。	162
(二) 发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础	163
(三) 政府给予发行人的大力支持将为本期债券偿付提供进一步的保障	163
(四) 临沂市经济健康快速的发展是发行人债券偿付的安全保障	164
(五) 发行人签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则，签订偿债账户监管协议，有力保护了债券持有人利益	165
第十五节 债权代理人	166
一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况	166
(一) 债权代理人的名称及基本情况	166
(二) 《债权代理协议》签订情况	166
二、债权代理协议主要内容	166
(一) 发行人的权利和义务	166

(二) 债权代理人的职责、权利和义务	170
(三) 债权代理事务报告	174
(四) 利益冲突的风险防范机制	175
(五) 债权代理人的变更	175
(六) 陈述与保证	177
第十六节 发行有关机构	179
一、发行人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司	179
二、承销团	179
(一) 主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司	179
(二) 分销商：江海证券有限公司	179
三、托管机构	180
(一) 中央国债登记结算有限责任公司	180
(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	180
四、交易所系统流通场所：上海证券交易所	181
五、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：临商银行股份有限公司 开发区支行	181
六、审计机构	182
七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司	182
八、律师事务所：泰和泰（济南）律师事务所	183
第十七节 法律意见	184
第十八节 发行人及中介机构声明	186
发行人声明	187
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	188
主承销商声明	189
债权代理人声明	190
发行人律师声明	191
审计机构声明	192
关于发行人更换会计师事务所及其承诺书的说明	193
资信评级机构声明	194

第十九节 其他应说明的事项	195
一、流动性安排	195
二、税务说明	195
第二十节 备查文件	196
一、备查文件清单	196
二、查询地址	196

第一节 释义

在募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司	指	临沂经济开发区城市建设投资有限公司。
经发实业	指	山东经发实业有限公司。
临沂经开区	指	山东临沂经济技术开发区。
管委会	指	山东临沂经济技术开发区管理委员会。
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 2.50 亿元的“2021 年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券”。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021 年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
申购和配售办法说明	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2021 年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。
《公司章程》	指	《临沂经济开发区城市建设投资有限公司章程》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本

利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

主承销商/簿记管理人/天风证券/债权代理人

天风证券股份有限公司。

承销团

指 由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议

指 发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议。

承销团协议

指 主承销商与承销团其他成员为本期债券发行签署的《2020 年临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券承销团协议》及其补充协议（如有）。

余额包销

指 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

募集和偿债资金专项

指 临商银行股份有限公司开发区支行。

账户监管人/监管银行

中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
债券持有人	指	本期债券的投资者。
审计报告	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司审计报告》以及中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司审计报告》。
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元。
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

备注：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。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

(一) 利率风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性，会导致债券价格与收益率发生变动。由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响，并且在考虑了债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，对本期债券的票面利率进行了合理确定，同时设置本金提前偿付方案，以保证投资人在利率风险的存在下能够获得长期合理的投资收益。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能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。

对策：发行人通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证，且本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经监管部门批准。同时，公司将进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益，为本期债券本息偿付提供资金保证。此外，发行人将加强对市场及宏观经济情况的研究和跟踪，对可能发生的市场变化及时作出预判，并制定有针对性偿债资金来源替代方案，进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。通过诸如争取政府补贴、申请临时性流动性支持、变现部分资产等方式筹集资金，确保本期债券本息的按期足额偿付。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准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能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）募投项目投资与收益风险

风险：本期债券募集资金主要用于华为大数据及云服务中心、孵化器项目，募投项目存在投资规模大、回收周期长、主要客户较为集中等风险，因募投项目当前尚未全部完成设备采购及安装，项目完工后能否达到全负荷运转并按照预期产生收益也存在一定的不确定。因此，本期债券面临募投项目投资与收益的风险。

对策：发行人与临沂市、临沂经开区主要政府部门、工商企业及合作方华为软件均保持了良好的合作关系和深厚的信任基础，且经开区及临沂市存在良好的用户基础，从当前投入与产出的情况来看，已完成安装的大数据设备基本能够按照预期产生收益，云计算服务客户的开拓工作及销售渠道嫩巩固得到顺利推进，因此募投项目投资与收益风险能够得到控制。另外，发行人对项目收益情况进行了压力测试，测试结果标明，即使销售收入下降 15.00%，募投项目仍能取得可观的收益。综上而言，募投项目投资与收益风险总体可控，募投项目抗风险能力较强。

（五）募投项目资产部分已抵押的风险

风险：募投项目主体工程当前已基本完工，并形成投资性房地产。项目公司临沂沂蒙云谷开发有限公司因向交通银行股份有限公司临沂分行申请银行贷款，将募投项目完工楼作为抵押物进行增信，如果未来项目公司无法偿还该银行贷款，债权银行未来可能要求就募投项目完工楼优先受偿，从而为募投项目带来一定的不利影响。

对策：当前项目公司经营状况正常，财务稳健，通过募投项目完工楼抵押获得的银行贷款按照合法用途正常使用，预计项目公司到期无法偿还贷款而导致债权银行就抵押物优先受偿的可能性较小。另外，发行人作为项目公司的股东，募投项目对于发行人而言意义重大，前景较好，即使募投项目或项目公司发生极端不利情形，导致不能预期偿还上述银行贷款，发行人有动力协调各种资源，偿还募投项目完工楼所担保的银行贷款。发行人 2020 年末货币资金余额 156,514.11 万元，2020 年经营活动产生的现金流入为 685,722.49 万元，2020 年实现营业收入 220,488.54 万元，实现净利润 16,133.81 万元，发生不利情形时，发行人也有能力协调合并报表范围内的资源足额偿还上述银行贷款。

二、与发行人行业有关的风险及对策

(一) 经济周期风险与对策

风险：公司主要从事基础设施建设等业务，受到经济周期影响较大。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。目前，我国经济正处于结构调整与转型发展的关键时期，经济形势尚不明朗，如果未来经济增长放缓或出现衰退，会影响到发行人的房地产销售收入和工程项目建设收入。

对策：随着宏观经济的逐步复苏以及实体经济结构的战略性调整，我国已进入工业化中期和经济周期的上升阶段。随着临沂市社会经济发展水平的逐步提高以及未来城市化进程的加快，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人已形成了明确的业务模式，盈利能力也将逐步增强。因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而提高企业的核心竞争力，在一定程度上抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，进而实现公司的长久发展。

(二) 产业政策风险与对策

风险：发行人目前主要从事的商品贸易、城市基础设施建设等行业均具有较强的行政垄断性，属于国家大力支持和发展的产业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同

程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人作为临沂市及经济开发区主要的基础设施项目建设主体，一方面与当地产业政策保持高度一致，加强对行业政策和经营环境情况的研究，进而根据行业政策制定对应策略；另一方面，针对未来的行业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定影响。此外，针对国家产业政策调整风险，发行人将加强与国家各有关部门尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解、掌握、跟踪研究政策并及时调整自身的发展战略，提高企业的可持续发展能力，以积极适应环境变化，尽力降低产业政策变动风险的影响。

（三）市场风险与对策

风险：发行人对临沂市及经济开发区的开发建设，依赖于其招商引资的规模。而临沂市地处中国经济较活跃的省份，各类开发区、高新区林立，给临沂市带来了一定的竞争压力，在招商引资上面临直接、有力的对手。此外，发行人对临沂市内基础设施及房地产开发与销售，是建立在客户意向的基础上的，市场需求存在不确定因素。

对策：发行人将配合临沂市及经济开发区加强宣传，突出科学管理、优质服务的良好投资环境，扩大临沂市在境内外投资者中的影响，提高竞争能力；继续扎实做好各项开发建设工作，进一步完善投资条件，吸引更多的境内外投资者前来投资；加强客户管理，将有意向的企业、公司纳入客户管理，对意向性准客户进行跟踪服务，传递临沂市最新的环境和政策变化，并及时了解客户的投资计划和对投资环境的要求，减少意向性准客户的“走失”；根据发行人的区位优势，对潜在客户进行有针对性的选择和宣传，突出临沂市潜在优势。

（四）持续融资的风险与对策

风险：发行人从事的基础设施建设项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。其中城市基础设施建设、房地产开发属于资本密集型行业，对资金的需求较大。随着发行人资本投入的增加，大批项目进入建设期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。此外，发行人外部融资中包含一定的银行贷款，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，

并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）运营风险与对策

风险：发行人作为临沂市及经济开发区主要的城市建设投融资主体，承担着临沂市及经济开发区城建资金管理和城市建设的重任，城市建设工程以及房地产开发业务后续投资金额较大，未来面临一定的筹资压力。在进行市场化经营、实现经济效益的同时，受当地政府政策的影响，并可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。此外，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

对策：为弥补发行人承担社会职能带来的经营损失，当地政府将根据发行人经营情况，通过注资或提供财政补贴等多种形式，给予发行人大力支持。发行人与政府相关部门间的往来款的对象主要为临沂市经济开发区财政局，发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。发行人将建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进

一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力，从而缓解筹资压力。

（二）项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金建设项目在项目建设和运营期间，如果原材料、设备和劳动力价格上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，将对项目成本造成一定影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，如果项目管理人的项目管理制度不健全、项目管理过程中出现重大失误或者没有合规使用募集资金等，都将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：发行人已建立起了一套完善的项目管理和财务管理制
度，项目建设采取目标导向、责任明确的项目部制度。发行人在项
目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及
突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面
因素。此外，在项目的实施和运作过程中，财务部门负责对资金使
用等情况进行监控，从而使项目的投资、建设、运营、监督等工作
分开，确保工程按时按质竣工以及债券资金的合理、合规使用，最
大限度地降低项目管理及合规使用债券资金的风险。在项目管理
上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设
的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度

地降低项目管理风险。同时，发行人将对项目投入资金进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按时竣工和及时投入运营。

（三）资金压力风险与对策

风险：发行人进行商品贸易、基础设施建设、房地产开发投入资金较大，面临一定的资金压力。若发行人无充足资金，则相关项目将面临停滞。发行人面临一定的资金压力风险。发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力相对较弱的存货、其他应收款及应收账款占比较高，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人一方面将加强资金管理水平，提高应收账款周转率，保证市政工程类项目收入能够得到及时兑现，完成“以项目养项目”的工程资金良性循环模式；另一方面，发行人受限资产目前均用于发行人及下属子公司在金融机构借款，均正常还款，违约可能性较小。同时，发行人业务较为稳定，良好的经营情况、稳定的募投项目收入及当地财政的大力支持等将为本期债券的偿付提供有力保障。受限资产对本期债券的还本付息影响较小。并且发行人将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率，同时发行人将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证规划项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

（四）子公司出资未实缴的风险

风险：发行人 2014 年新设成立临沂经开测绘有限公司，实际未出资；2015 年新设成立临沂经开建筑安装工程有限公司，实际未出资；2016 年新设成立临沂经济开发区城投物业管理公司，实际未出资；2018 年新设成立临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司、临沂沂蒙云谷开发有限公司、临沂经开土地发展有限公司，实际未出资。

发行人设立的上述子公司未实际出资，可能面临一定的风险。

对策：发行人虽未履行出资程序，但通过借款等其他形式对上述子公司的业务开展给予了积极支持，未影响到上述子公司的业务开展，也未因上述未出资事项受到处罚或引起纠纷。未来，发行人将尽快将认缴资金以合法形式出资到位。

（五）子公司管理及控制压力大的风险

风险：截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司为 22 家，子公司的业务范围涵盖房地产开发、贸易、展览、测绘及印刷、物业管理、工程及道路施工、大数据开发与运营、软件和信息技术服务等诸多行业，子公司不仅数量多，而且行业较为分散，发行人面临一定的资源整合压力及对子公司管理控制的难度，可能带来一定的管控风险。

对策：临沂经开区为国家级经济开发区，经济及产业发展极具活力和创造力，近年来产业机构得到不断优化，入驻企业不断增加，对基础设施及周边产业的发展提出了更高的要求。发行人作为

临沂经开区重要的国有企业及基础设施建设主体，一直以来不断完善基础设施建设及服务实体经济的能力，根据区内产业及企业的迫切需求，发行人通过设立子公司开展相关业务。虽然截至 2020 年末，发行人子公司较多且行业较为分散，但均为发行人全资子公司，发行人亦委派经验丰富的员工组建子公司管理层，当前主要子公司业务均能有效开展，治理机制不断建立健全，公司亦制定子公司管理相关规章制度，子公司也未曾发生过重大风险事件或违法行为。综上，子公司管理及控制压力大的风险整体可控，未来将不断降低。

（六）其他应收款余额较大的风险

风险：2018 年至 2020 年各期末，发行人其他应收款余额分别为 264,163.42 万元、217,200.97 万元和 417,483.50 万元，占资产总额比例分别为 30.51%、23.17% 和 24.96%。发行人其他应收款余额较大，随着发行人未来各项业务的进一步展开，发行人其他应收款可能增加。因此其他应收款的余额加大给公司的经营带来了一定的风险。如果债务人无法如期还款，将对发行人财务状况及现金流量产生不利影响。

对策：发行人将严格控制其他应收款的新增规模，同时加大对其他应收款的催收力度，并对其他应收款做好动态监控，将其带来的风险控制在可控范围内，并针对不同账龄的其他应收款严格按照企业会计准则的相关要求计提相应的坏账准备。

（七）经营性现金流波动较大的风险

风险：2018-2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 781.58 万元、-10,258.16 万元和-12,769.23 万元，波动大且呈现不稳定的变动趋势，随着发行人未来业务的进一步开展，发行人仍将面临一定的经营性现金流波动较大的风险。

对策：发行人经营性现金流波动较大主要是受发行人商品贸易、基础设施建设及房地产开发业务的影响，由于上述业务涉及到固定资产投资或大宗商品贸易，资金需求量较大，项目完工或商品销售后也能获得较大金额的回款。发行人已制定了长期发展战略，保障各业务未来稳定持续开展，随着发行人未来业务的不断成熟及房地产开发产品实现销售，发行人经营性现金流波动较大的状况将明显改善，从而降低有关风险。

（八）与政府相关的工程项目无法及时回款的风险

风险：发行人作为经济开发区最为重要的基础设施建设主体之一，一直以来承担了较多的基础设施建设任务，但由于基础设施建设项目投资额大、建设周期长、周转率低，如果该类工程项目无法及时结算并回款，可能使发行人面临一定的流动性风险，并可能因垫资等导致发行人的相关费用的增加。

对策：发行人将通过控制成本支出，匹配长周期的债务资金等方式缓解流动性风险及成本支出压力。另外，近年来发行人不断增加催收力度，当前已与政府部门就工程项目回款基本达成了一致，形成了较为明确的回款计划。通过以上措施能够有效降低或消除与政府相关

的工程项目无法及时回款的风险。

（九）资产流动性较弱的风险

风险：2018 年-2020 年，发行人非流动资产规模分别为 209,414.83 万元、233,582.29 万元和 615,316.70 万元，占资产总额的比例分别为 24.19%、24.92% 和 36.79%，占比较高。另外流动资产中，流动性较差的存货余额分别为 176,474.39 万元、213,522.46 万元和 265,809.26 万元，占总资产的比例分别为 20.38%、22.78% 和 15.89%。总体来看，发行人资产流动性偏弱，存在一定的风险。

对策：发行人非流动资产主要为投资性房地产，具体来看为子公司所有的展厅、办公楼等房产，通过出租获得收益，虽然该类展厅流动性差，但均能产生稳定的收益，公司可通过经营性物业贷等申请长期限贷款，也将探索 CMBS 等融资渠道，提高资产的流动性。由于所处行业的特性，发行人的存货流动性相对较差，发行人存货中的代建项目均与对手方签订了委托代建协议，建设完成后将与委托方结算，转化成应收账款等流动性资产。因此，发行人资产流动性的风险是可控的，未来随着发行人业务的开展，资产流动性将不断得到改善。

（十）有息负债规模较大及短期偿债压力大的风险

风险：截至 2020 年末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款及应付债券，规模合

计 587,309.00 万元，余额为 527,897.65 万元，有息负债余额占总负债的比例为 56.78%，发行人有息负债规模较大，占比较高。

对策：2018 年-2020 年末资产负债率分别为 55.75%、57.20% 和 55.59%，发行人当前资产负债结构稳健、合理，财务风险不大。虽然近年来发行人有息负债规模余额较大，占比较高，但主要为发行人业务发展所需，且以长期限负债为主，与发行人固定资产项目投资回收周期相匹配，随着发行人代建项目及房地产开发项目的完工结算及销售，发行人能够及时收回投资并偿还到期的有息债务。从发行人偿债能力来看，2017 年-2019 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.71 倍、2.29 倍、1.76 倍，处于相对较高的水平，对长期债务的覆盖能力逐步增强。关于短期偿债压力，截至 2020 年末，发行人流动比率为 2.25 倍，速动比率为 1.68 倍，均处于较高水平，对短期债务的保障较高。发行人盈利能力也不断增强，2018 年-2020 年，发行人分别实现净利润 15,773.71 万元、16,575.26 万元和 16,133.81 万元，发行人盈利能力的提高为偿还债务提供了有力的保障。另外，当前发行人融资渠道畅通，银行授信额度充足，为债务偿还提供了必要的补充。

综上，发行人将保持合理的资产负债结构，提高业务能力及盈利能力，维持良好的偿债能力，利用多种融资渠道并维护好与金融机构的关系，通过上述措施，保证足额偿还到期债务。

（十一）政府类应收款规模较大、占比较高的风险

风险：截至 2020 年末，发行人政府类应收款的账面价值为 147,467.30 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日所有者权益的比例为 19.85%，主要为应收临沂经济技术开发区财政局的委托代建项目结算工程款，其中部分应收账款的账龄较长，发行人政府类应收款规模较大、占比较高，如果无法及时收回，将增加发行人资金成本，影响发行人业务的开展，从而给发行人带来一定的风险。

对策：发行人的政府类应收款中，经开区财政局是主要债务人，截至 2020 年末应付发行人的款项账面价值为 145,650.71 万元，占发行人应收账款总额的比例达到 92.31%，近年来发行人一直在与债务人积极协商回款进度，2020 年末发行人应收经开区财政局的款项已较 2019 年减少了近 2 亿元。针对未收回经开区财政局的应收账款，经开区管委会、经开区财政局、发行人已达成一致的回款安排，根据该回款安排，发行人应收的代建工程款将逐步于 2022 年 12 月 31 日前收回。除此之外，发行人代建项目规模已逐步降低，代建工程板块收入占营业总收入的比重已由 2018 年的 8.96% 下降至 2020 年的 8.70%，因此未来政府类应收款规模也将逐步压缩。通过上述措施，发行人政府类应收款规模较大、占比较高的风险将逐步得到控制和缓释。

第三节 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]324 号文件注册公开发行。

本期债券发行申报工作业已经 2019 年 5 月 8 日通过的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司关于申请发行公司债券的董事会决议》授权、批准。

本期债券发行申报工作业经 2019 年 5 月 27 日通过的《临沂经济技术开发区国有资产管理委员会关于同意临沂经济开发区城市建设投资有限公司发行企业债券的批复》审批通过。

第四节 发行条款

一、本期债券发行概要

1、发行人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司。

2、债券名称：2021 年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券（简称“21 临经债”）。

3、发行总额：人民币 2.50 亿元。

4、债券期限：7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，即在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定的基点，投资人有权将持的本期债券全部或分回售给发行人。

5、债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度末是否将持有的全部或分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

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

倍且不少于人民币 1,000 元。

7、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

9、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

10、发行期限：本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 11 月 2 日止。

11、簿记建档日：2021 年 10 月 28 日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 10 月 29 日。

13、起息日：本期债券自缴款日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 2 日为该计息年度的起息日。

14、计息期限：自 2021 年 11 月 2 日起至 2028 年 11 月 1 日止。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2021 年 11 月 2 日起至 2026 年 11 月 1 日止。

15、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

16、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

17、调整票面利率选择权：在本期债券的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率。发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。

18、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第 5 个计息年度的付息日前 20 个工作日应刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

19、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有

权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

20、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

21、付息日：2022 年至 2028 年每年的 11 月 2 日，若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年的 11 月 2 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。

22、兑付日：自第 3 年末即 2024 年至 2028 年每年 11 月 2 日。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2024 年至 2026 年的 11 月 2 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。

23、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

24、承销方式：主承销商余额包销。

25、承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司、分销商为江海证券有限公司。

26、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：临商银行股份有限公司开发区支行。

27、债券担保：本期债券无担保。

28、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

29、募集资金投向：本期债券募集资金总额为 2.50 亿元，0.40 亿元用于补充发行人流动资金，剩余部分用于华为大数据及云服务中心、孵化器项目。

30、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二、债券本息兑付方法

(一) 利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息 1 次。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 11 月 2 日，若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年的 11 月 2 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息的支付具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

(二) 本金的兑付

1、本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，本期债券的本金在 2024 年至 2028 年每年分别兑付发行总额的 20%，兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2022

年至 2026 年的 11 月 2 日。未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。

每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小数部分的金额忽略不计）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理：已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、本期债券的发行安排

（一）认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021 年第一期山东省临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》中规定。

2、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格

证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的专业投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的专业投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，专业投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

3、通过承销团成员设置的发行网点面向境内专业投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。

4、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券

的转让和质押。

（二）债券发行网点

1、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，其具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点见附件一中标注“▲”的发行网点。

四、认购人的承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时，在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时，投资人同意并接受这种变更。

（三）接受《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

（四）本期债券的监管银行、受托管理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(五) 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

(六) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

(七) 在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

- 1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册/批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
- 2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；
- 3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；
- 4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第五节 募集资金运用

一、本次公司债券募集资金用途概况

发行人申请注册债券拟募集资金 12 亿元，其中 100,800.00 万元用于发行人全资子公司临沂沂蒙云谷开发有限公司华为大数据及云服务中心、孵化器项目（下称“项目”或“募投项目”），19,200.00 万元用于补充发行人营运资金。发行人不承担地方政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券拟募集资金 2.50 亿元，其中 21,000.00 万元用于募投项目建设，4,000.00 万元用于补充发行人营运资金。

本期债券拟募集资金具体用途及金额如下表所示：

表 5-1 募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	募集资金使用额	占项目总投资额的比例	占募集资金的比例
1	华为大数据及云服务中心、孵化器项目	144,004.60	21,000.00	14.58%	84.00%
2	补充营运资金	-	4,000.00	-	16.00%
合计		144,004.60	25,000.00	-	100.00%

1、项目建设的必要性

华为大数据及云服务中心、孵化器项目建成是开发区发展进程的大事，建成后不仅为政务管理中心、各政府部门、社会公众提供可靠的基础网络服务，而且在实现数据资源的整合与共享，为行业系统、民生服务、数据存储服务等应用提供计算、存储、网络和数据资源支撑，为政府各部门及企业提供大数据服务，对促进全市经济社会发展具有重要意义。

临沂华为大数据平台正式上线，标志着落户在开发区的华为临沂

大数据中心项目将正式开展各类业务。临沂华为大数据平台能够有效整合临沂政务服务、文化旅游、生态环保、智慧教育、健康医疗、平安城市等资源，是开发区及我市加快建设新型智慧城市的重要内容和关键环节，平台的上线运营将在完善政府治理能力、提升民生服务水平、加快全市大数据产业发展等方面发挥更加积极的作用。

近年来，开发区坚持科技引领，高起点定位、高标准规划，着力建设智慧智能高地，重点培育云计算、大数据等战略新兴产业，着力打造了中关村临沂软件产业基地、中印科技国际创新园等一批信息技术产业园区。下一步华为公司将携手产业链合作伙伴，在开发区共同打造区域性大数据和云产业服务中心—“沂蒙云谷”辐射周边鲁南、苏北经济圈。打造商贸物流、智能制造、企业上云三大平台，推进各行业云化转型，进而带动开发区及临沂产业结构升级和社会经济的高质量跨越式发展。

华为大数据及云服务中心、孵化器被称作 IT 房地产，同房地产业相似，属投资密集型产业。项目将参照房地产的商业模式，对数据中心的投资进行类似创新，数据中心行业拥有更完全的租赁特征和完整的服务体系，经过创新后将会具有比传统房地产更强的生命力，将投资分散到客户端和投资方。商业模式创新具体到操作层面，分为数据中心场地分割租赁、场地分割产权出售、数据中心机房分割产权出售等。通过此类创新可将投资进行分散，同时可直接引进用户及提升业务开拓团队规模，使更多的公司参与到数据中心投资中实现共同收益。

2020 年将是中国全面深化改革的重要一年，继续保持经济的平稳运行，不仅是宏观经济调控的应有之意，更是推动体制改革、为之营造一个宽松宏观环境的迫切要求。当前中国经济的主要特征是需求

衰退周期逐渐转换为供给调整周期，并正由高速增长向中高速增长转换。伴随着这种增速转换，中国经济的结构性调整特征十分明显。该项目所在区域位于临沂市经济开发区合肥路南侧，李公河湿地公园以东，临沂市公交换乘中心以西，南侧为政府储备地。该宗土地区位优势明显，优越的交通条件，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。在这样的背景下，根据临沂市经济开发区城区发展规划，该地域应为工业用地，开发建设华为大数据及云服务中心、孵化器建设项目，由临沂沂蒙云谷开发有限公司负责开发建设，项目建设是必要的。

2、项目建设主体

项目建设主体为发行人全资子公司临沂沂蒙云谷开发有限公司（下称“项目公司”）。

3、项目开发模式

发行人与云服务商合作开发募投项目，具体模式为：发行人设立全资的项目公司，建设办公楼及附属配套设施、采购并安装 6250 组大数据设备，云服务商租用募投项目中的办公楼及附属配套设施、“6250 组大数据设备”，通过技术加工，产出云计算服务，并借助发行人资源进行销售。发行人通过出租办公楼及附属设备、大数据设备、销售云计算服务等获得收益。

4、项目建设地址

募投项目位于临沂市经济开发区合肥路南侧，李公河湿地公园以东，临沂市公交换乘中心以西，南侧为政府储备地。该宗土地区位优势明显，优越的交通条件，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。

5、征地拆迁和移民安置

项目建设不牵涉征地拆迁及移民安置问题。

6、项目建设内容与规模

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），募投项目符合第一类“鼓励类”二十二项“城市基础设施”26 款“基于大数据、物联网、GISd 等为基础的城市信息模型（CIM）相关技术开发与应用”及二十八项“信息产业”46 款“大数据、云计算、信息技术服务及国家允许范围内的区块链信息服务”。

募投项目主要建设内容包括大型绿色大数据及云计算数据中心集群，购置及安装云平台管理服务器、计算池、云存储池、Hbase、Solr 等 6,250 组设备。项目主要建设内容如下：

项目建设总用地面积 35,666 平方米（约合 53.5 亩），总建筑面积 46,852.34 平方米，其中地上总建筑面积 37,573.55 平方米；地下总建筑面积 9,278.79 平方米。容积率 1.05，建筑密度 35.0%，绿地率 13.6%，机动车停车位 286 个。

西侧华为大数据用地面积 17,930.24 平方米，总建筑面积 13,115.29 平方米，大数据研发中心楼 3 层和机房设备楼 1 层，各一栋，停车位 13 个。

东侧云服务中心、孵化器用地 17,735.76 平方米，总建筑面积 33,737.05 平方米，云服务中心 14 层、孵化器 6 层，各一栋，停车位 273 个。

项目主体建筑物为 3 栋，其中云服务中心楼和孵化器楼为连体楼，系同一栋建筑物。

发行人通过投资建设募投项目并采购、安装设备，为租用数据服务及带宽服务提供硬件设施，通过出租运营等方式实现收益。

7、项目投资与收益估算

(1) 本项目总投资估算为 144,004.60 万元，其中：

预计大数据设备相关投资 100,184.44 万元，土建工程及配套投资 34,364.16 万元，建设期利息 7,056.00 万元，铺底流动资金 2,400.00 万元。与《华为大数据及云服务中心、孵化器项目可行性研究报告》相比，总投资不变，大数据设备相关投资、土建工程及配套投资增加，建设期利息大幅减少。主要原因为：预计采购及安装的大数据设备容量增加，导致大数据设备相关投资、土建工程及配套投资相应的增加；本期债券募集资金尚未到位，发行人当前以项目资本金进行土建工程建设及部分设备的采购，募投项目建设利息方面的支出预计将大幅减少。

(2) 项目建成后，达产正常年销售为 70,693.51 万元，扣除运营成本 21,099.44 万元以及税金及附加 2,395.06 万元后，项目净收益为 47,199.01 万元。按目前测算分析，项目在财务上是可行的。

8、项目资金筹措

本项目建设资金 144,004.60 万元，申请注册发行债券募集资金 100,800.00 万元，占总投资的比例为 70%；企业自有资金 43,200 万元，占总投资的比例为 30%。本期债券拟募集资金 21,000.00 万元用于募投项目，占总投资的比例为 14.58%。

9、项目建设期限

该项目整体建设期为 2 年，运营期预计为 8 年。计划于 2018 年 5 月份开工建设，到 2020 年 5 月工程全部竣工。其中，土建工程建设期限为 1 年，自 2018 年 5 月至 2019 年 5 月；主要设备购置及安装期限为 1.5 年，自 2018 年 10 月至 2020 年 3 月止；配套设施建设期限为 1.8 年，自 2018 年 7 月至 2020 年 3 月止；项目竣工验收期限为 0.5 年，自 2019 年 12 月至 2020 年 5 月止。

10、项目审批情况

该项目已经取得相关完整批文/证书，相关批文见下表：

表 5-2 临沂沂蒙云谷开发有限公司华为大数据及云服务中心、孵化器项目批复文件

批文/证书名称	批准/报告/证书文件文号	批准/颁发部门/机构	批准/取得时间
《山东省建设项目备案证明》	2018-371392-65-03-029780	临沂经济技术开发区行政审批服务局	2018年5月24日
《关于临沂沂蒙云谷开发有限公司华为大数据及云服务中心项目环境影响报告表的批复》	临环经开评函[2018]109号	临沂市环境保护局经济技术开发区分局	2018年6月5日
《建设用地规划许可证》	地字第371301201800021 (经)号	临沂市规划局经济技术开发区分局	2018年12月21日
《建筑工程施工许可证》	371340201905140101	临沂市住房和城乡建设委员会	2019年5月14日
《不动产权证书》	鲁2018临沂市不动产权第0078740号	临沂市国土资源局	2018年10月31日

注：募投项目当前已取得《不动产权证书》，取得方式为招拍挂，证号为“鲁2018临沂市不动产权第0078740号”，证载用途为工业用地，已缴纳土地出让金，金额为3,342.00万元。土地使用权费用纳入了项目总投资。

11、项目完工进度

截至2021年6月末，募投项目土建工程主体已建设完毕，累计投入资金2.67亿元，使用的资金为项目公司自筹项目资本金。对于项目资金缺口部分，需要本期债券发行并募集资金2.10亿元，用于支付设备采购款及配套建设。

因2020年上半年全国范围内爆发严重的新冠肺炎疫情，且延续至今，该项目整体进度受到较大的影响，配套设施建设及主要设备购

置及安装未能按既定计划完成。另外受制于项目建设资金到位时间因素的影响，募投项目预计晚于既定完工时间。

12、项目社会效益影响分析

项目的建设及运营带动了建筑、信息服务、信息咨询等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，不仅吸收了大量新成长劳动力，而且吸收了部分农业和工业转移的劳动力，减轻社会就业压力，就业效果显著。大数据项目的开发吸引了众多投资包括外商投资，使区域资源配置不断深化。

本项目本着既满足人们对大数据的各种需求，又要合理利用土地资源，保护生态环境，为人们的生产生活创造必要的空间发展条件的原则，合理利用土地资源，避免浪费，重视对自然资源的使用和保护，维护生态平衡。大数据产业发展要与人口发展、环境发展、资源利用相协调。生态保护水平的差异，将会极大地影响大数据的价值，大数据生态价值的实现是大数据可持续发展的必然要求。因此，在开发的同时做好生态环境的保护和建设，使大数据产业成为城市生态经济的有机组成部分。在开发的过程中做好生态环境的保护和建设，塑造环境优美、和谐的园区。基于此，本项目在建筑节能、采暖节能、电气节能、节水等方面都采取了有利措施，选用先进的工艺及材料，以达到最大限度的节能降耗，使项目成为城市生态经济的有机组成部分。

13、债券存续期内项目净收益

本项目从 2018 年 5 月进入建设期，原预计将于 2020 年 5 月完工，2020 年以来，受新冠肺炎疫情及资金到位等因素的影响，项目完工进度也在一定程度上延后。但募投项目主体工程建设阶段性完工后，项目公司采购了部分设备并开始出租运营。

募投项目收益来源主要为办公楼及附属设备出租收入、运营收入、

管理费收入、带宽服务收入。办公楼及附属设备出租收入指发行人将募投项目建成的办公楼及附属设备（机柜等设施，不含发行人采购及安装的“6250 组大数据设备”）对外出租产生的租金收入；运营收入指发行人出租“6250 组大数据设备”给云服务商，云服务商运用大数据设备产成云计算服务，并以 55,000.00 万元左右市值云计算服务作为租赁费用支付给发行人，发行人将获得的云计算服务销售实现的收入。管理费收入是发行人协助云服务商开拓客户资源及销售渠道，助力云服务商打开区域市场，根据约定，发行人按比例收取的管理费用；带宽服务收入是指发行人依托募投项目，向经开区、临沂市区域内的客户提供带宽接入服务实现的收入。

募投项目建设完成后，在正常年份，云服务商华为软件每年可向发行人提供市值 55,000.00 万元的云计算服务，用于支付其租用发行人“6250 组大数据设备”的租赁费用，发行人可将该部分云计算服务销售。发行人市场化销售云计算服务主要面向经开区及临沂市内的政府部门及工商类企业，政府部门包括经开区及临沂市各级政府部门及机关单位，如经开区管委会、税务部门、安监部门等，工商类企业包括国有企业及民营企业，如临商银行、拓普网络、工业互联网企业等。根据经开区管委会与云服务商华为软件签订的战略合作协议，经开区管委会为云服务商华为软件提供免费的数据中心机房，租赁费用由经开区管委会支付。其后，经开区管委会与项目公司签订了租赁合同，主要内容为经开区管委会租赁项目公司投资建设的数据中心及相关运营设施（不含大数据设备）等，期限为 10 年，后 5 年由华为软件支付的租赁费用可抵减应由经开区管委会支付的租赁费或另行协商。据此，数据中心及相关运营设施（不含大数据设备）能够产生稳定的租金收入，但租赁费用可能由不同的主体实际支付。

根据募投项目收益预测，在项目运营期内，项目净收益为337,798.94万元，对项目总投资144,004.60万元的覆盖倍数为2.35倍，覆盖较高，项目收益较有保障。假设本期债券于2021年成功发行完毕，以募集资金采购设备并安装完毕且投入出租运营，募投项目于2021年5月完工，2021年全年均能产生收益，负荷率为30%，按照债券存续期2021年~2027年测算该期间内项目累计收入、营业税金及附加、净收益，详细计算参见下表：

表 5-3 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期						
		1	2	3	4	5	6	7
1	负荷率	30%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
2	运营收入	16,500.00	44,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00
3	办公楼及设备出租收入	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00
4	管理费收入	367.05	978.8	1,223.51	1,223.51	1,223.51	1,223.51	1,223.51
5	带宽服务年收入	3,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
6	年销售收入	24,337.05	57,448.80	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51
7	累计收入	24,337.05	81,785.85	152,479.36	223,172.87	293,866.38	364,559.89	435,253.40

表 5-4 项目净收益估算表

单位：万元

年份 项目	债券存续期						
	1	2	3	4	5	6	7
销售收入	24,337.05	57,448.80	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51
经营成本	7,263.72	17,146.37	21,099.44	21,099.44	21,099.44	21,099.44	21,099.44
税金及附加	824.53	1946.34	2395.06	2395.06	2395.06	2395.06	2395.06
项目净收益	16,248.80	38,356.09	47,199.01	47,199.01	47,199.01	47,199.01	47,199.01

在本期债券存续期内，募集资金投资项目累计实现销售收入435,253.40万元，扣除累计经营成本129,907.28万元（不含折旧与摊销费用）、税金及附加14,746.19万元后的累计项目净收益为

290,599.93万元，项目总投资为144,004.60万元，募集资金拟用募投项目本息合计为138,600.00万元（按利率为7.5%/年测算）。因此在本次债券存续期内，项目净收益能够覆盖项目的总投资，并可覆盖募投项目拟使用本次债券募集资金的本息总和。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

项目建设主体将严格按照募集说明书承诺的募集资金投向和投资比例安排使用募集资金，实行专款专用。项目建设主体在使用募集资金时，将履行申请和审批手续，募集资金各使用单位将根据募投项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到各项目中。监管银行将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金专项用于募投项目。

（二）募集资金管理制度

为保证本期债券募集资金专款专用，项目建设针对募集资金使用和管理制定了严格的制度及风险控制措施，包括《收支预算管理办法》、《资金支付管理暂行办法》等制度性文件。项目建设主体将加强业务规划和内部管理，努力提高募投项目经济效益水平，严格控制成本支出。项目建设主体将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债券受托管理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债券受托管理人。在使用过程中，项目建设主体将制定合理的资金使用计划，由偿付工作小组对资金集中管理，合理调配，由公司财务部负责专项支付、记账，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用，充分发挥募集资金的作用。同时，加强风险控制管理，偿付工作小组对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并定期与财务部对账，定期对资金使用进行内部审计，确保资金的有

效运用并提高资金使用效率，为债券还本付息提供充足的资金保证。

第六节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称：临沂经济开发区城市建设投资有限公司

住所：山东省临沂市经济开发区长安路 19 号

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：孙兴伟

注册资本：15,000 万元人民币

经营范围：对经济开发区确定的公共投资项目、重点建设项目进行投资，开发政府存量土地；参与城市基础设施、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设以及咨询服务(凭资质经营)。(以上经营范围，需要许可经营的，须凭许可证经营)(有效期限以许可证为准)。(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)。

临沂经济开发区城市建设投资有限公司成立于 2010 年 6 月，成立时隶属临沂经济技术开发区国有资产管理委员会，现股东为临沂经济技术开发区国有资产管理委员会，实际控制人为临沂经济技术开发区国有资产管理委员会，注册资本 15,000 万人民币。公司尊崇“踏实、拼搏、责任”的企业精神，并以诚信、共赢、开创经营理念，创造良好的企业环境，以全新的管理模式，完善的技术，周到的服务，卓越的品质为生存根本，公司始终坚持用户至上用心服务于客户，坚持用自己的服务去打动客户。

二、发行人的历史沿革

1、公司成立：2010年6月

2010年6月24日公司在临沂市工商行政管理局登记成立，于2010年6月11日获（临）登记内名预核字[2010]第084号企业名称预先核准通知书，企业类型为有限责任公司(国有独资)；公司住所临沂经济开发区投资创业服务中心六楼，法定代表人何中华，注册资本3,000.00万元，实缴3,000.00万元，该次出资经临沂元真有限责任会计师事务所审验，并出具了临元会综验字(2010)第45号验资报告。公司设立时经营期限为10年，经营范围为：对经济开发区确定的公共投资项目、重点建设项目进行投资，开发政府存量土地；参与城市基础设施、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设；金融业、金融信托与管理。

公司成立时的股权结构如下：

表6-1 发行人设立时股东情况表

序号	股东名称	出资方式	注册资本	实缴资本	出资比例(%)
1	山东临沂经济开发区国有资产委员会	货币	3,000.00万元	3,000.00万元	100.00
	合计	-	3,000.00万元	3,000.00万元	100.00

2、公司注册资本变更：2010年10月

2010年10月28日，经公司股东会决议并经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准，公司以货币方式出资增加注册资本7,000.00万元，注册资本变更为10,000.00万元，该次出资由山东天元同泰会

计师事务所所有限公司审验，并出具了鲁天元同泰会验字(2010)第2195号验资报告。

本次注册资本变更后，公司成立时的股权结构如下：

表 6-2 公司成立时股权结构表

单位：万元/%

序号	股东名称	出资方式	注册资本	实缴资本	出资比例
1	山东临沂经济开发区国有资产委员会	货币	10,000.00	10,000.00	100.00
	合计	-	10,000.00	10,000.00	100.00

3、公司管理层变更：2014年至2016年

2014年12月26日，公司免去赵立新公司董事长职务，免去王正中、杨佃农、何中华、庄建新公司董事职务；免去密启龙、司玉章公司监事职务，免去何中华公司经理职务；任命何中华为公司董事长；任命孙兴伟、徐恒昌为公司董事；任命杨佃农、王立成、朱礼村为公司监事；聘任孙兴伟为公司经理。并就上述变更进行了工商备案登记。

2015年1月12日，公司免去何中华法定代表人，任命孙兴伟为新的法定代表人，并进行了工商变更登记；

2015年6月25日，公司免去孙兴伟法定代表人，任命何中华为新的法定代表人，并进行了工商变更登记；

2015年7月1日，公司免去杨佃农、王立成公司监事职务，任命孙兴伟为公司董事，并进行了工商备案登记；

2016年4月8日，公司免去何中华法定代表人、董事长兼总经理职务，免去孙兴伟、徐恒昌公司董事职务，免去朱礼村公司监事职务。任命朱礼村公司法人代表、董事长兼总经理，任命王全心、杨传

宝、李峰、高伟为公司董事职务，任命藏加程、王文荃、郭兴富为公司监事职务，并就该变更事项进行了工商变更登记；

2016 年 5 月 16 日，公司免去藏加程公司监事，任命监事为王焱、郭兴富、王文荃，并就该变更事项进行了工商备案登记。

4、公司经营期限变更：2015 年 10 月

2015 年 10 月 15 日，公司将经营期限由 2010 年 6 月 24 日至 2020 年 6 月 23 日变更为长期有效，并进行了工商备案登记。

5、公司住所变更：2016 年 6 月

2016 年 6 月 17 日，经公司股东会决议并经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准，公司住所由“临沂经济开发区投资创业服务中心”变更为“山东省临沂市经济开发区长安路 19 号”。

6、公司经营范围变更：2016 年 8 月

2016 年 8 月 24 日，经公司股东会决议并经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准，公司经营范围由“对经济开发区确定的公共投资项目、重点建设项目进行投资，开发政府存量土地，参与城市基础设施、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设（凭资质经营）。（以上经营范围，需要许可经营的，须凭许可证经营）（有效期限以许可证为准）。（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）”变更为“对经济开发区确定的公共投资项目、重点建设项目进行投资，开发政府存量土地，参与城市基础设施、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设以及咨询服务（凭资质经营）。（以上经营范围，需要许可经营的，须凭许可证经

营)(有效期限以许可证为准)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

7、公司法定代表人变更: 2018年9月

2018年9月,经公司股东会决议并经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准,公司法定代表人变更为孙兴伟。

8、公司注册资本变更: 2020年7月

2020年7月3日,经公司股东会决议并经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准,公司以货币方式出资增加注册资本5,000.00万元,注册资本变更为15,000.00万元。

表 6-3 变更后股权结构表

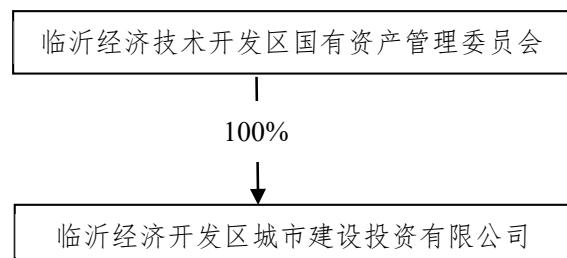
单位: 万元/%

序号	股东名称	出资方式	注册资本	实缴资本	出资比例
1	山东临沂经济开发区国有资产委员会	货币	15,000.00	15,000.00	100.00
	合计	-	15,000.00	15,000.00	100.00

三、发行人股东情况

发行人的股权结构如下图:

图 6-1 股权结构图



公司的实际控制人为临沂经济技术开发区国有资产委员会。

临沂经济技术开发区国有资产委员会作为出资人仅以出资

额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

发行人是经临沂经济技术开发区市场监督管理局核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《临沂经济开发区城市建设投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他有关法律和法规的规定规范运行，拥有较为完善的治理结构。

发行人按照《公司章程》的要求，明确了股东（出资人）的职责，设立了董事会、监事会、经理层，完善了公司法人治理结构和内部管理机构。

1、股东（出资人）

临沂经济技术开发区国有资产管理委员会是发行人的股东，代表国家履行出资人的职责，行使如下权利：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；
- (3) 委派或更换非由职工代表担任监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；
- (4) 审议和批准董事会和监事会的报告；
- (5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (6) 批准公司的年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补

亏损方案；

- (7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算，增加或减少注册资本、发行公司债券；
- (8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中应当有适当比例的职工代表。董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事会设董事长一名，副董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置；
- (6) 聘任或者解聘公司经理，根据经理的提名决定聘任或者解

聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；

（7）制定公司的基本管理制度；

（8）公司章程或出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事在会议记录上签名。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经过全体董事过半数通过。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事每届任期每届 3 年，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由出资人在监事会中指定。

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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

（4）国务院规定的其他职权。

监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，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。监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行，监事会形成决议应当经半数以上监事通过方才有效。

4、经理层

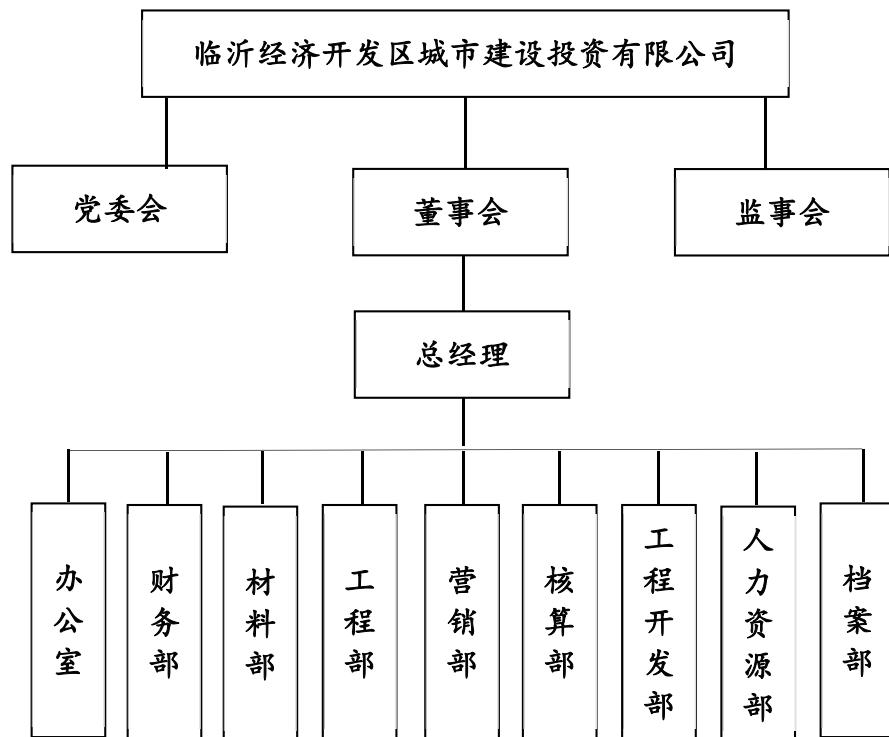
公司设经理，由董事会聘任或解聘，经出资人批准，总经理可由董事兼任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）公司章程或董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

目前，发行人已初步建立了健全、完善、高效的组织结构。发行人组织结构示意图如下所示：

图 6-2 公司组织结构



公司主要设置了办公室、财务部、材料部、工程部、营销部、核算部、工程开发部、人力资源部、档案部共 9 个部门。具体职能如下：

1、办公室

办公室是公司综合行政管理部门，主要职责是：

负责公司日常行政事务管理工作，及时上传下达，搞好各部门之间和对外的沟通与协调，确保公司高效运转；负责公司的日常行政管理工作，制定和完善公司的管理制度，具体抓好落实，认真抓好考勤、请销假、作风纪律、值班等工作的落实；负责公司的人力资源工作，编制人力资源规划，负责员工的招聘、培训、分配等工作，填制人事统计报表，做好员工人事档案管理，汇总员工人事信息表，做好相应的记录等。

2、财务部

财务部是公司财务事务及资金活动的管理与执行部门，负责公司

日常财务管理、筹资管理和财务分析工作；负责公司财务管理，编制公司各项财务收支计划，审核各项资金使用和费用开支，清理催收应收款项；负责公司会计核算工作，按照国家颁布的会计准则、财经法规，会计制度进行会计核算，编制年度、季度、月份会计报表等；负责公司成本核算和成本管理，设置成本归集程序和成本核算帐表，做好成本核算，控制成本支出等；建立经济核算制度，进行财务分析，利用会计核算资料、统计资料及其他有关的资料，定期进行经济活动分析，判断和评价企业的生产经营成果和财务状况，为公司领导决策提供依据。

3、材料部

材料部主要负责按照公司批准的生产计划，工地实际进度制定采购供应计划，按期供应到工地，保证施工生产有规律地正常进行；收集和掌握各种材料的价格、信息，确定采购渠道和客户，编制各种建筑材料基本价格和可浮动价格表，指导采购定价、确定决算价格；确定采购价格，掌握行情，分析利弊，选择最佳方案，力争节约资金，降低成本；按月编制采购计划，明确经费开支计划；按工程所需制定材料、设备招标书、并实施招标及合同签定以及为合同履行全过程负责；定期为财务部门提供现场周转材料增减情况，加快周转次数，降低资金占用率等工作。

4、工程部

工程部是公司对工程建设管理的职能部门，严格按工程建设合同组织、指导、协调，督促设计、监理、承包商等有关各方充分履约，

以质量为中心，在确保安全施工的基础上，促进合同工期及投资成本的最优实现；根据公司生产计划，编制工程部建设工程年度实施计划，下达项目工期、质量、投资控制、安全指标和相应奖惩指标；负责项目实施过程中的技术管理工作，主持项目施工图的审查及技术交底工作，施工组织设计的审查及施工技术方案的调整等。

5、营销部

营销部主要负责公司各项目的销售及案场监督工作，负责客户资料的建立、保存和分类管理，以及现场包装、宣传资料、印刷物品的使用管理；协助代理公司做好项目前期的推广工作、媒体整合及沟通工作，包括整体宣传推广活动协调沟通工作等。

6、核算部

核算部熟悉、掌握建筑市场现行计价依据、标准及相关政策文件，贯彻执行公司各项规章制度和方针政策，服从公司统一管理，负责制定各类工程预（结）算的计价依据、标准，撰写工程成本分析报告，就工程成本做出预判，及时对影响工程造价的设计变更、方案提出合理化建议，并根据相关要求，及时提供分析数据；对施工单位提交的工程预（结）算资料进行审核，并对出现的错算、漏算、重算等问题做好调整方案，等等。

7、工程开发部

工程开发部的主要职责是掌握国家相关政策和法律法规，熟悉各项税、费的征缴政策，以及房地产项目开发手续申报的工作流程；关注行业内相关信息，了解公司项目开发的总体计划、建设进展，搜集

相关的数据、图纸、文件，按要求编填申报所需的文件、表格，提供的数据准确、翔实；时向有关部门呈报申办资料，并跟踪、督促、协调办理，以配合项目开发进展的需要，等等。

8、人力资源部

人力资源部根据公司的发展战略的要求，制定人力资源规划，组织实施日常人事管理，实现公司人力资源的有效提升和合理配置。负责公司人力资源管理制度的制定、调整、执行和监督；制定人力资源规划，拟定企业人员编制，编制人力资源支出预算，进行成本控制；参与公司的组织结构设计与调整，负责公司岗位设计与岗位分析；负责公司人力资源的招聘、任用、调动、辞退等事务，填制人事统计报表，做好员工人事档案管理，汇总员工人事信息表，做好相应的记录，等等。

9、档案部

档案部负责公司在重要工作和活动中形成的具有保存价值的各种门类和载体的文件材料的归档管理工作，并对下属公司的档案工作实施指导检查与督促；对接收入库的档案进行分类、整理，指导、督促、检查各类档案文件材料的收集、整理及鉴定工作，并按要求及时归档；建立计算机检索系统，编制必备的各类检索工具，积极进行档案的开发利用，为集团领导决策、行政等各项工作服务。

五、发行人与下属公司（企业）的投资关系

（一）子公司

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有纳入合并报表范围的一级子公司 22 家，详细信息如下：

表 6-4 发行人下属公司（企业）情况

公司全称	注册地	取得方式	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质	是否 并表
临沂经开文化传媒有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	设计、制作、代理各项广告	是
临沂经济开发区城投石材工程有限公司	临沂市	设立	4,500.00	100%	建材销售	是
临沂皇山地热能源开发有限公司	临沂市	设立	50.00	100%	筹建中	是
临沂经开置业有限公司	临沂市	购入	20,000.00	100%	房地产开发	是
临沂大众印务有限公司	临沂市	购入	1,000.00	100%	销售	是
临沂新世纪国际展览有限公司	临沂市	划拨	2,000.00	100%	会议组织	是
临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	物业管理	是
临沂经开建筑安装工程有限公司	临沂市	设立	2,000.00	100%	工程建设	是
临沂经开测绘有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	测绘咨询服务	是
山东经发实业有限公司	临沂市	划拨	5,000.00	100%	商品贸易	是
临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	租赁和商务服务业	是
临沂沂蒙云谷开发有限公司	临沂市	设立	5,000.00	100%	房地产业	是
临沂经开土地发展有限公司	临沂市	设立	5,000.00	100%	批发和零售业	是
临沂福纳置业有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	房地产开发销售	是
临沂经开物业管理有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	物业管理	是
临沂经开交通设施有限公司	临沂市	设立	1,010.00	100%	道路标线施工等	是
临沂国开市政工程有限公司	临沂市	设立	2,000.00	100%	市政工程施工	是
临沂智慧谷大数据科	临沂市	设立	1,000.00	51%	软件和信息技	是

公司全称	注册地	取得方式	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质	是否 并表
技有限公司					术服务	
临沂经济区中小企业服务发展有限公司	临沂市	划拨	5,000.00	100%	资本市场服务	是
临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司	临沂市	设立	10.00	51%	非金属矿物制品业	是
临沂城投华皓城置业有限公司	临沂市	设立	3,000.00	70%	房地产业	是
临沂经开保安服务有限公司	临沂市	设立	100.00	100%	商业服务业	是

(二) 联营企业

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人能够施加重大影响的联营企业有 2 家，具体情况如下：

表 6-5 发行人联营企业情况

公司全称	注册地	取得方式	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
财金通商业保理(天津)有限公司	天津市	设立	10,000.00	20%	以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户(分类)账管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
临沂信用资产交易中心有限公司	临沂市	设立	5,000.00	21%	信用资产登记、托管、交易、转让、结算服务；企业资产证券化，数据分析，金融产品开发及网络技术咨询与服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

六、发行人主要下属公司（企业）情况

(一) 临沂经开文化传媒有限公司

临沂经开文化传媒有限公司成立于 2010 年 7 月 6 日，法定代表人为朱礼村，注册资本为人民币 1,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为

91371300557897871K 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围为：设计、制作、发布、代理各类广告；各类媒体投放；展览展示服务；庆典礼仪服务；企业形象策划。（需经许可经营的，须凭许可证、资质证经营）(有效期限以许可证为准)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 6,524.96 万元，所有者权益合计为 1,324.57 万元，2020 年临沂经开文化传媒有限公司实现营业收入 154.84 万元，净利润 9.03 万元。

（二）临沂经济开发区城投石材工程有限公司

临沂经济开发区城投石材工程有限公司成立于 2010 年 9 月 20 日，法定代表人为孙兴伟，注册资本为人民币 4,500 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713005625357608 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：建材销售、石材销售、各类石材工程施工。（以上经营范围需经许可经营的，须凭许可证、资质证生产经营）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 125,864.25 万元，所有者权益合计为 4,843.19 万元，2020 年临沂经济开发区城投石材工程有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-375.69 万元。净利润为负主要是由于未能形成收入，但支付了财务费用及管理费用所致。

（三）临沂皇山地热能源开发有限公司

临沂皇山地热能源开发有限公司成立于 2011 年 4 月 19 日，法定

代表人为朱礼村，注册资本为人民币 50 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713005739134055 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：筹建。（筹建期间不得生产经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 551.09 万元，所有者权益合计为 48.28 万元，2020 年临沂皇山地热能源开发有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-0.11 万元。净利润为负的原因是企业未实际发生业务，未取得收入，但有相关费用支出。

（四）临沂经开置业有限公司

临沂经开置业有限公司成立于 2007 年 12 月 3 日，法定代表人为孙兴伟，注册资本为人民币 20,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300669344585G 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：房地产开发、销售；物业管理；建筑材料销售；工程造价与咨询；中介服务；工程监理；城市基础设施、道路、绿化建设；旧村改造、房屋租赁。（需经许可经营的，须凭许可证、资质证生产经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 472,414.59 万元，所有者权益合计为 118,557.91 万元，2020 年临沂经开置业有限公司实现营业收入 56,316.83 万元，净利润 10,330.34 万元。

（五）临沂大众印务有限公司

临沂大众印务有限公司成立于 2000 年 8 月 18 日，法定代表人为朱礼村，注册资本为人民币 1,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300724819775Q 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：广告代理制作发布、印刷设备批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 8,088.96 万元，所有者权益合计为 1,205.24 万元，2020 年临沂大众印务有限公司实现营业收入 20.55 万元，净利润-237.50 万元。净利润为负，主要是由于管理费用大幅上升所致。

（六）临沂新世纪国际展览有限公司

临沂新世纪国际展览有限公司成立于 2006 年 6 月 15 日，法定代表人为孙兴伟，注册资本为人民币 2,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300790357791P 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：会议组织、商品展览展示；广告设计、制作；信息咨询（以上经营范围需许可经营的，须凭许可证经营）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 215,548.89 万元，所有者权益合计为 149,824.49 万元，2020 年临沂新世纪国际展览有限公司实现营业收入 2,519.48 万元，净利润-43.54 万元。净利润为负，主要是由于财务费用支出较高所致。

（七）临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司

临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司成立于 2016 年 7 月 11 日，法定代表人为王全心，注册资本为人民币 300 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3CDH3K3J 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 159.71 万元，所有者权益合计为 62.71 万元，2020 年临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-0.14 万元。净利润为负，主要是由于未实现收入，为维持日常运转，支出了财务费用及管理费用。

（八）临沂经开建筑工程有限公司

临沂经开建筑工程有限公司成立于 2015 年 11 月 10 日，法定代表人为王全心，注册资本为人民币 2,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3BYU3W0U 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：土木工程建筑、安装、装饰、幕墙、智能化、计算机系统集成、钢结构工程总承包业务及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术与管理服务；道路、桥梁、市政工程施工；房地产开发服务；建筑材料、构配件、建筑机械制造、销售、租赁；建筑机械设备安装与维修（不含特种设备）；水电暖安装工程；园林绿化及工程施工；劳务分包。（不含劳务派遣）（凭许可证经营）（依法须经批准的项

目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 146,559.60 万元，所有者权益合计为 2,163.05 万元，2020 年临沂经开建筑安装工程有限公司实现营业收入 5,614.74 万元，净利润 67.03 万元。

（九）临沂经开测绘有限公司

临沂经开测绘有限公司成立于 2014 年 12 月 4 日，法定代表人为王全心，注册资本为人民币 300 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713003103843296 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：不动产测绘、工程测量、测绘咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 574.35 万元，所有者权益合计为 524.37 万元，2020 年临沂经开测绘有限公司实现营业收入 113.85 万元，净利润 57.89 万元。

（十）山东经发实业有限公司

山东经发实业有限公司成立于 2014 年 5 月 13 日，法定代表人为刘志强，注册资本为人民币 5,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713000996632411 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：销售：甲烷、甲醇、煤焦沥青、汽油、乙醇汽油、甲醇汽油、石油气、石油原油、天然气【富含甲烷的】（仅作为工业生产原料的使用）、硝化沥青、液化石油气、乙烷、乙烯、柴油【闭杯闪点≤60 度】；不得经营监控

化学品、剧毒化学品，液体石蜡、轻质循环油、乙二醇及一般化工品；仓储服务、服装加工；销售：钢材、木材、板材、五金、劳保用品、蔬菜、建材、铁矿石、塑料颗粒；房地产开发与经营，房地产管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 37,002.33 万元，所有者权益合计为 -4,390.30 万元，2020 年山东经发实业有限公司实现营业收入 119,548.38 万元，净利润 326.56 万元。所有者权益为负，主要是存在以前年度亏损所致。

（十一）临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司

临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司成立于 2018 年 4 月 3 日，法定代表人为孙兴伟，注册资本为人民币 1,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3MWU4X49 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：单位后勤管理服务；高新技术企业开发；中介服务；物业管理；房屋租赁；设备维修保养。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 5,893.11 万元，所有者权益合计为 1,089.20 万元，2020 年临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司实现营业收入 445.45 万元，净利润 21.72 万元。

（十二）临沂沂蒙云谷开发有限公司

临沂沂蒙云谷开发有限公司成立于 2018 年 4 月 3 日，法定代表

人为孙兴伟，注册资本为人民币 5,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3MWU0094 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：房屋建筑业；参与城市基础建设、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设以及咨询服务。房地产开发、销售；工程造价与咨询；中介服务；工程监理；城市基础设施、道路、绿化建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 117,302.53 万元，所有者权益合计为 29,636.11 万元，2020 年临沂沂蒙云谷开发有限公司实现营业收入 8,925.35 万元，净利润 21,728.20 万元。

（十三）临沂经开土地发展有限公司

临沂经开土地发展有限公司成立于 2018 年 9 月 17 日，法定代表人为孙兴伟，注册资本为人民币 5,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3N8PWU4A 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：土地储备市场化运作；土地综合整治、未利用地开发，造田项目的投资和建设；利用土地资源和土地要素开展投资、资本运作；储备土地的综合开发利用（村居建设、旧村改造、产业园建设和标准化厂房租赁）；房地产开发。（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）（国家限制的除外）（凭资质经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 29,174.55 万元，所有者权益合计为 6,021.66 万元。2020 年临沂经开土地发展有限公司

实现营业收入 0 万元，净利润 214.42 万元。

（十四）临沂福纳置业有限公司

临沂福纳置业有限公司成立于 2014 年 9 月 17 日，法定代表人为王全心，注册资本为人民币 1,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713003128451768 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：房地产开发、销售；物业管理；建筑材料销售；工程造价与咨询；工程监理；城市基础建设；道路、绿化建设；旧村改造。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 3,905.08 万元，所有者权益合计为 0.83 万元，2020 年临沂福纳置业有限公司实现营业收入 0 万元，净利润 0.39 万元。

（十五）临沂经开物业管理有限公司

临沂经开物业管理有限公司成立于 2008 年 6 月 22 日，法定代表人为杨传宝，注册资本为人民币 300 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300676843761J 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：物业管理；房屋信息咨询；家政服务；小区配套工程施工；房屋及周边设施维修；电梯维修（凭许可证经营）（有效期以许可证为准）；智能化工程施工；车辆、服装清洗；园林设计与施工；外墙清洗及地面保养。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 6,274.95 万元，所

有者权益合计为 359.64 万元，2020 年临沂经开物业管理有限公司实现营业收入 2,545.34 万元，净利润 92.58 万元。

（十六）临沂经开交通设施有限公司

临沂经开交通设施有限公司成立于 2016 年 1 月 21 日，法定代表人为杨传宝，注册资本为人民币 1,010 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3C5UMM22 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司，经营范围：道路标线施工；道路信号灯、护栏、标志牌、警示灯、路灯安装服务；广告设计、制作、策划、发布；销售护栏、标志牌、警示灯、信号灯、路灯。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 491.11 万元，所有者权益合计为 182.76 万元，2020 年临沂经开交通设施有限公司实现营业收入 167.07 万元，净利润 3.47 万元。

（十七）临沂国开市政工程有限公司

临沂国开市政工程有限公司成立于 2013 年 5 月 14 日，法定代表人为朱礼村，注册资本为人民币 2,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713000687474423 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：市政公用工程施工；统筹城乡发展、经政府授权开展新农村建设（含土地增减挂钩项目）、整体城镇化建设、城镇基础设施建设、城镇棚户区改造及保障性安居工程；现代农业项目、水利建设项

目和工业园基础设施建设；土地及城乡环境综合整治。（以上经营范围凭资质经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 40,229.46 万元，所有者权益合计为 1,896.16 万元，2020 年临沂国开市政工程有限公司实现营业收入 0 万元，净利润 38.69 万元。

（十八）临沂智慧谷大数据科技有限公司

临沂智慧谷大数据科技有限公司成立于 2019 年 12 月 17 日，法定代表人为陈希昌，注册资本为人民币 1,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3R7XBX5A 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：信息、计算机软硬件的技术开发、技术咨询及技术推广；信息系统集成服务；电子产品、机械设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本募集说明书签署之日，临沂智慧谷大数据科技有限公司尚处于筹建之中，未编制财务报表。

（十九）临沂经济区中小企业服务发展有限公司

临沂经济区中小企业服务发展有限公司成立于 2015 年 8 月 17 日，法定代表人为朱礼村，注册资本为人民币 5,000 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300349160998Q 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：贷款担保，债券发行担保

（在法律法规允许的情况下），票据承兑担保，贸易融资担保，履约担保，预付款担保，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务。（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）以上经营范围需经许可经营、须凭许可证资质经营。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 5,048.93 万元，所有者权益合计为 4,995.97 万元，2020 年临沂经开交通设施有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-52.56 万元。净利润为负，主要是由于未实现收入，为维持日常运转，支出了财务费用。

（二十）临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司

临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司成立于 2020 年 5 月 15 日，法定代表人为马立新，注册资本为人民币 10 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3T2BYH5K 的《营业执照》，企业类型为其他有限责任公司，经营范围：销售：建材、建筑材料；土石方工程；道路用沥青（不含危险化学品）生产销售；建筑工程砂石土方清运；建筑垃圾清运；石材加工和销售；仓储服务（不含危险化学品）；普通道路运输；土地开发、治理、复垦；采矿技术开发、咨询、转让及服务；固体废弃物综合利用；新型建材研发、生产、销售；生产、销售：建筑材料环保建材、预制构件、商品砂浆、商砼、环保型建材添加剂；混凝土工程机械化施工；河道清淤工程；水利河堤工程。（未取得环保和立项主管部门批准前不得经营）（须经审批的，未获批准前不得经营）（以上经营范围不含国民经济行业分类中的 25、26、291 类）（不得

从事《产业结构调整指导目录》中的淘汰类、限制类项目)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日,该公司资产总计为 1,076.52 万元,所有者权益合计为 -15.69 万元,所有者权益为负,主要是以前年度亏损所致。2020 年临沂经开交通设施有限公司实现营业收入 171.69 万元,净利润 -25.60 万元。净利润为负,主要是由于为维持日常运转,支出了较多的财务费用。

(二十一) 临沂城投华皓城置业有限公司

临沂城投华皓城置业有限公司成立于 2020 年 2 月 19 日,法定代表人为杨传宝,注册资本为人民币 3,000 万元,现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3RF48X03 的《营业执照》,企业类型为其他有限责任公司,经营范围:房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理;建筑材料销售;工程造价与咨询;中介服务;工程监理;旧村改造、城市基础设施、道路、绿化建设;其他建筑工程建设活动。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日,该公司资产总计为 55,486.58 万元,所有者权益合计为 1,706.21 万元,2020 年临沂经开交通设施有限公司实现营业收入 19.96 万元,净利润 -1,293.79 万元。净利润为负主要是因为支付了较多的营业费用和营业税金及附加。

(二十二) 临沂经开保安服务有限公司

临沂经开保安服务有限公司成立于 2020 年 1 月 14 日,法定代表

人为韩光锋，注册资本为人民币 100 万元，现持有临沂经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3RDGKY7F 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：门卫、巡逻、守护、安全检查、区域秩序维护。（凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 103.22 万元，所有者权益合计为 101.29 万元，2020 年临沂经开交通设施有限公司实现营业收入 106.09 万元，净利润 1.29 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）发行人董事

公司设董事会，成员为 5 人，董事会设董事长 1 名，副董事长 1 名，由出资人从董事会成员中指定。董事每届任期三年。

孙兴伟：女，中国国籍，1975 年 5 月出生，汉族，山东临沂人，中共党员，本科学历。孙兴伟女士于 1994 年 7 月至 2012 年 4 月，就职于山东天元路桥工程有限公司，历任项目员、技术负责人、经理助理兼技术科长、分管技术质量副经理兼试验检测中心主任、技术负责人，党总支书记、副经理、工会主席兼试验检测中心主任；于 2012 年 5 月至今，就职于本公司，历任经理、董事、董事长兼总经理。

王全心：男，中国国籍，1974 年 7 月出生，汉族，临沂兰山人，本科学历，王全心先生于 1997 年 9 月至 2003 年 6 月，就职于中国水

利水电第十三工程局，历任施工队长、项目副经理；于 2004 年 4 月至 2005 年 5 月，就职于临沂市建华混凝土公司任销售经理；于 2005 年 06 月至 2007 年 06 月，任柏丽雅家具公司副总经理；于 2008 年 02 月至 2011 年 12 月，任临沂经开置业有限公司工程部经理；2012 年 01 月至今就职于本公司，历任工程部经理、工程总监、副总经理、副董事长。

朱礼村：男，中国国籍，1966 年 7 月出生，汉族，山东莒南人，中共党员，本科学历。朱礼村先生于 1989 年 7 月至 2004 年 7 月，就职于临沂棉纺织厂，历任工程师、高级工程师、厂长；于 2004 年 7 月至 2007 年 5 月，就职于山东国凤集团任总经理；于 2007 年 5 月至 2012 年 2 月，就职于山东澳美集团任总经理；于 2012 年 2 月至今就职于本公司，历任副总经理、监事、董事长兼总经理、董事。

陈希昌：男，中国国籍，1974 年 11 月出生，中共党员，专科学历。陈希昌先生 1995 年 9 月至 2010 年 8 月，在临沂经济技术开发区朝阳街道办事处工作。2010 年 9 月至今就职于本公司，现任公司董事、副总经理。

杨传宝：男，中国国籍，1973 年 9 月出生，中共党员，本科学历。杨传宝先生先后在临沂市房地产综合开发有限公司、山东开元置业发展有限公司工作。2010 年 7 月至今就职于本公司，现任公司董事、副总经理。

（二）发行人监事

公司设监事会，由 5 名监事组成，监事由出资人委派或更换，但

是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事每届任期每届 3 年，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由出资人在监事会中指定。

杜立伟：男，中国国籍，1977 年 2 月出生，中共党员，本科学历。杜立伟先生先后在临沂市规划局，临沂市规划建筑设计研究院、临沂市规划院下属科信园林公司、临沂市规划展览馆、临沂经济技术开发区房产交易中心、临沂经济技术开发区安监局工作。2020 年 3 月至今就职于本公司，现任公司监事会主席。

郭兴富：男，中国国籍，1979 年 6 月出生，本科学历。郭兴富先生于 2008 年 3 月至今，就职于临沂经开置业有限公司，历任工程部科员、工程部副经理；于 2016 年 4 月至今担任本公司监事。

王焱：女，中国国籍，1991 年 4 月出生，助理会计师。2013 年 7 月至今就职于本公司财务部任会计，2016 年 5 月至今任本公司监事。

李峰：男，中国国籍，1974 年 11 月出生，汉族。1993 年 7 月至 2009 年 12 月就职于山东真情集团有限公司，任技术员；2010 年 1 月至今就职于临沂经开置业有限公司营销部；2016 年 4 月至今就职于本公司任监事。

张理雨：女，中国国籍，1991 年 4 月出生，本科学历。张理雨女士 2015 年 7 月至 2016 年 9 月在临沂市公安局河东分局工作。2016 年 9 月至今就职于本公司，现任公司监事、会计。

（三）高级管理人员

发行人高级管理人员包含公司总经理、副总经理。

孙兴伟：公司总经理，简历详见董事情况介绍。

朱礼村：副总经理，简历详见董事情况介绍。

王全心：副总经理，简历详见董事情况介绍。

陈希昌：副总经理，简历详见董事情况介绍。

杨传宝：副总经理，简历详见董事情况介绍。

马立新：男，1977 年出生，本科学历，历任山东沂蒙交通工程有限公司工程师，现任临沂经济开发区城市投资有限公司副总经理，兼任临沂经发路桥工程有限公司总经理、技术负责人。

第七节 企业业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务涵盖城市基础设施投资建设、商品销售、房产销售、物业服务、测绘服务、传媒服务等业务，最近三年主营业务构成情况如下：

表 7-1 发行人 2018-2020 年营业收入分类情况

单位：万元

项目名称	2020 年度	占总比	2019 年度	占总比	2018 年度	占总比
商品销售	119,720.07	54.30%	85,737.51	45.35%	112,096.09	57.82%
房产销售	52,564.43	23.84%	52,684.78	27.87%	46,600.04	24.04%
代建工程	19,175.85	8.70%	20,614.70	10.90%	17,366.61	8.96%
工程施工	5,776.96	2.62%	3,790.10	2.00%	2,121.22	1.09%
物业服务	2,813.52	1.28%	2,712.34	1.43%	2,155.61	1.11%
测绘服务	113.85	0.05%	126.78	0.07%	204.54	0.11%
传媒业务	154.84	0.07%	610.40	0.32%	989.71	0.51%
营业收入	0.00	0.00%	7,169.81	3.79%	0.00	0.00%
保安保洁	106.09	0.05%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
主营业务收入合计	200,425.60	90.90%	173,446.43	91.74%	181,533.83	93.64%
租赁服务	10,182.83	4.62%	5,300.38	2.80%	2,363.98	1.22%
资金占用费收入	8,517.63	3.86%	10,311.33	5.45%	9,943.62	5.13%
其他	1,362.48	0.62%	5.91	0.00%	28.05	0.01%
其他业务收入合计	20,062.93	9.10%	15,617.62	8.26%	12,335.66	6.36%
营业收入合计	220,488.54	100.00%	189,064.05	100.00%	193,869.48	100.00%

表 7-2 发行人 2018-2020 年营业成本分类情况

单位：万元

项目名称	2020 年度	占总比	2019 年度	占总比	2018 年度	占总比
商品销售	117,577.28	65.62%	83,821.37	55.24%	112,082.40	70.06%
房产销售	36,229.07	20.22%	37,653.94	24.81%	28,285.29	17.68%
代建工程	16,250.72	9.07%	17,470.09	11.51%	14,717.47	9.20%
工程施工	5,559.27	3.10%	2,736.00	1.80%	1,866.84	1.17%

项目名称	2020 年度	占总比	2019 年度	占总比	2018 年度	占总比
物业服务	2,223.71	1.24%	2,202.59	1.45%	1,825.65	1.14%
测绘服务	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11.40	0.01%
传媒业务	103.15	0.06%	531.46	0.35%	1,016.36	0.64%
运营成本	0.00	0.00%	6,811.32	4.49%	0.00	0.00%
保安保洁	104.73	0.06%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
主营业务成本合计	178,047.94	99.38%	151,226.78	99.66%	159,805.42	99.89%
其他	1,119.54	0.62%	516.18	0.34%	179.63	0.11%
其他业务成本合计	1,119.54	0.62%	516.18	0.34%	179.63	0.11%
营业成本合计	179,167.48	100.00%	151,742.96	100.00%	159,985.05	100.00%

表 7-3 发行人 2018-2020 年主营业务毛利润及毛利率情况

单位：万元

项目名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
商品销售	2,142.79	1.79%	1,916.14	2.23%	13.69	0.01%
房产销售	16,335.36	31.08%	15,030.84	28.53%	18,314.75	39.30%
代建工程	2,925.13	15.25%	3,144.62	15.25%	2,649.14	15.25%
工程施工	217.68	3.77%	1,054.10	27.81%	254.38	11.99%
物业服务	589.81	20.96%	509.75	18.79%	329.96	15.31%
测绘服务	113.85	100.00%	126.78	100.00%	193.14	94.43%
传媒业务	51.69	33.38%	78.94	12.93%	-26.65	-2.69%
其他	1.35	1.27%	358.49	5.00%	-	-
主营业务综合	22,377.66	11.17%	22,219.65	12.81%	21,728.41	11.97%

发行人主营业务收入主要来源于商品销售、房产销售以及代建工程, 2020 年分别实现收入 119,720.07 万元、52,564.43 万元和 19,175.85 万元, 占发行人营业收入的比重分别为 54.30%、23.84% 和 8.70%, 合计占发行人营业收入的比重为 86.83%, 是发行人收入的核心部分。

发行人的商品销售收入主要来自于全资子公司山东经发实业有限公司, 主要为汽油、钢材、铁矿石等工业原料或产品贸易取得的收入; 发行人的房产销售收入主要由全资子公司临沂经开置业有限公司实现, 该子公司具有房地产开发二级资质; 发行人的代建工程收入全部

来自于发行人承接的委托代建项目。

2020 年发行人主营业务收入出现上涨，同比增加 26,979.18 万元，增幅为 15.55%，主要原因为贸易形势好转，发行人商品销售收入大幅增加。2019 年发行人主营业务收入出现小幅下降，同比减少 8,087.40 万元，降幅为 4.46%，主要原因为受国际形势的影响，发行人商品销售收入大幅下降；2020 年，房产销售收入略有下降，同比减少 0.23%，变动不大；2019 年，因临沂经开置业有限公司部分房地产开发项目陆续完工并实现销售，房产销售收入上升，同比增长 13.06%。2020 年，发行人代建工程收入同比减少 1,438.85 万元，同比降幅为 6.98%，变动不大，系发行人完工项目减少所致；2019 年，发行人代建工程收入同比增加 3,248.09 万元，同比增幅为 18.70%，主要系部分代建工程结算并确认收入所致。发行人主营业务成本方面的同比变化幅度与主营业务收入基本保持一致。

主营业务毛利润方面，2018-2020 年发行人主营业务综合毛利润逐步上升，2019 年及 2020 年分别增加了 491.24 万元、158.02 万元，增幅分别为 2.26%、0.71%，增幅较小，变动不大。2020 年发行人主营业务毛利润主要来源于房产销售、代建工程 2 个板块，分别占发行人主营业务毛利润的 73.00%、13.07%，合计占发行人主营业务毛利润的 86.07%。2018-2020 年发行人实现的房产销售毛利润存在波动，2020 年比 2019 年增加了 1,304.53 万元，增幅为 8.68%，2019 年比 2018 年减少了 3,283.91 万元，降幅为 17.93%，主要原因为 2019 年经开置业投资开发的德馨园项目，在 2018 年实现了较大额的销售收入

与毛利润。2018 年-2020 年发行人实现的代建工程毛利润有所波动，2020 年较 2019 年减少了 219.49 万元，降幅为 6.98%，2019 年较 2018 年增加了 495.48 万元，增幅为 18.70%，主要原因因为完工结算的代建工程项目减少所致。总体来看，发行人主营业务毛利润的同比变化幅度与主营业务收入、主营业务成本基本保持一致。

主营业务毛利率方面，2018-2020 年主营业务综合毛利率分别 11.97%、12.81%、11.17%，呈现一定的波动，但变动不大。具体来看，受所处行业的影响，商品销售毛利率较低，分别为 0.01%、2.23%、1.79%，总体处于较低水平；房产销售毛利率较高，2018-2020 年分别为 39.30%、28.53%、31.08%；发行人代建工程毛利率较为稳定，2018-2020 年均为 15.25%，与其业务模式有关。2018-2020 年发行人物业服务毛利率上升较快，主要原因是客户规模不断扩大，服务范围持续增加。

二、发行人主营业务模式

（一）商品销售业务

2016 年 1 月 10 日，临沂经济技术开发区国有资产管理委员会出具《关于山东经发实业有限公司股权的划拨通知》。通知将经发实业全部股权转让给发行人，并于 2016 年 1 月开始纳入发行人合并财务报表核算。2016 年以来，发行人新增商品销售业务，该业务主要由子公司经发实业开展。经发实业目前主要经营石油、钢材、矿石等大宗商品的交易，提供采购、销售、仓储、加工一条龙服务。2016 年，

经发实业主营业务转为石油类产品的国际贸易，主要销售燃料油，同时根据市场情况对进口的一部分燃料油加工为成品油进行销售，一部分直接转售给下游客户。经发实业自成立以来，不断拓展新业务，已于 2016 年取得进口货物质手续，并成立了一支有多年业务经验的专家团队。目前已与新加坡 BP 阿莫科石油销售公司、马来西亚石油销售公司签订战略合作协议，进口货物以轻循环油、混合芳烃、轻质油为主，用途为生产汽油、柴油的原料。随着燃料油进口量、下游销售渠道的扩展及客户群体增加，销售收入大幅增加。

2018 年至 2020 年，经发实业分别实现商品销售收入 112,096.09 万元、85,737.51 万元和 119,548.38 万元，呈波动趋势，主要系经发实业处于商品销售及贸易行业，根据市场情况对进口的一部分燃料油加工为成品油进行销售，受国际、国内贸易政策及行情影响较大。

截至 2020 年末，经发实业主要进口商品为轻循环油。货物从新加坡港口发货到青岛港需要 15 天左右的时间，一年保守估计能进口 10 船货物，每船货物量约 20,000 吨，每船货物价值在 1.10 亿元左右，每年进口额合计 10 亿元左右，年预期利润估计可达 0.2 亿元。若加工为成品油出售，利润空间更大。综上，该业务板块的开展预计未来将为发行人带来可观的收益。

（二）房地产销售业务

发行人房产销售业务主要由子公司临沂经开置业有限公司（下称“经开置业”）具体开展。经开置业具有房地产二级开发资质，证书

编号 152324，有效期至 2020 年 12 月 31 日。根据《房地产开发企业资质管理规定》（2000 年 3 月 29 日建设部令第 77 号发布，2015 年 5 月 4 日住房和城乡建设部令第 24 号修正），二级资质的房地产开发企业可以承担建设面积 25 万平方米以下的开发建设项目。

发行人的房地产经营模式当前主要为自营模式，主要方式为自主开发。截至 2020 年末，发行人已完工房地产项目包括怡和花园、文博苑一期、文博苑二期、文博苑三期、文博苑四期、皇山花园 12#楼、皇山别墅南区、皇山别墅北区和皇山花园三期等。报告期内，发行人房地产销售收入主要来自于皇山别墅北区和皇山花园三期项目。

截至本募集说明书签署日，发行人及经开置业不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人及经开置业诚信合法经营，不违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不存在违法违规取得土地使用权的情况，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地款的情况，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定的情况，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。发行人及经开置业所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证、自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、

“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现，在信息披露中不存在未披露或失实披露违法违规行为。

（三）代建工程业务

发行人代建工程业务主要由发行人开展，报告期内规模保持稳定，是发行人营业收入的重要组成部分。按照发行人与临沂经开区管委会签订的《项目委托代建合同》，临沂经开区范围内基础设施建设项目采取委托代建的模式，由发行人负责安排项目立项、可研及相关项目证件的办理，项目勘察设计、征地、居民与单位的动迁及安置、产权单位管线改迁、旧房拆除、补偿、工程施工所需要的全部配套服务和工程监理工作等。项目建成后，临沂经开区管委会根据协议，支付发行人委托代建费用及代建服务费。按照发行人与经开区管委会签订的《项目委托代建合同》，发行人委托建设上述项目预计收到的价款由两部分构成：代建工程成本和委托建设管理费（项目管理费按实际投资额的 8%计算，项目资金回报按照项目实际投资额的 10%计算）。委托方与发行人每年 12 月 31 日签订已完工工程项目资产转让协议，进行相关价款的核算确认。

在会计处理上，发行人发生的工程建设费用计入“存货”科目中“开发成本”核算，即借记“存货-开发成本”，贷记相关科目。项目建设期间，发行人每年末根据实际发生的工程成本结转当期的开发成本，并按照《项目委托代建协议》的相关借款约定确认营业收入，即

根据实际发生的代建工程成本加上一定的委托代建管理费，借记“应收账款”或“银行存款”科目，贷记“营业收入”科目，并结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货”等相关科目。发行人收到工程回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时现金流量表确认“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目；在收到代建工程回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

三、发行人的经营环境

发行人是临沂经济开发区重要的国有独资企业，承担着国有资本保值增值的重要任务，也是临沂市及经济开发区城市基础设施、市政工程等公用事业的建设和经营的重要主体。发行人主要经营商品贸易、临沂市及经济开发区基础设施建设、房地产开发与销售、物业服务等业务。自成立以来，发行人充分发挥自身融资及投资管理的优势，为临沂经济开发区城市建设以及经济发展作出了巨大贡献。

临沂经济开发区于 2003 年 6 月经山东省政府批准启动建设，起步区面积为 4.88 平方公里，后经山东省政府批复，扩至 12 平方公里。2010 年 12 月，成立 7 年的临沂经济开发区经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，2011 年 8 月，临沭县原醋庄乡划归开发区，规划控制面积达到了目前的 223 平方公里，辖 3 个街道、118 个村居，形

成了西临沂河、东傍沭河、南依引沂入沭运河、北靠皇山的科学布局。

近年来，临沂经济开发区经济社会各项事业发展迅速，先后获评“联合国绿色工业平台”、“中国十大效能开发区”、“国家生态工业示范园区”、“国家火炬计划软件产业基地”、“国家级科技企业孵化器”等荣誉称号，是山东省增速最快、进位最快、成长最快的开发区。

从区位来看，临沂经济开发区位于临沂市东部，地近黄海，东连日照，西接枣庄、济宁、泰安，北靠淄博、潍坊，南邻江苏。从区位上看，临沂经济开发区处于南北经济的结合部，坐落在北京至上海中间地带，扼交通要部，形成了海、陆、空三通的立体格局。

临沂市近年来发展迅速，地区生产总值和财政收入大幅攀升，根据《2020 年临沂市经济社会发展统计公报》，2020 年全市实现生产总值 4805.25 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.9%。分产业看，第一产业增加值 440.92 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 1756.43 亿元，同比增长 4.2%；第三产业增加值 2607.9 亿元，同比增长 3.6%。三次产业增加值占比为 9.2: 36.5: 54.3。2020 年全市固定资产投资同比增长 4%。其中，第一产业投资增长 29.3%，第二产业投资增长 19.5%，第三产业投资下降 4.6%，三次产业投资结构为 2.2:38:59.8。全市工业投资增长 19.5%，工业技改投资增长 44.9%，高新技术产业投资增长 23.6%。全市实现房地产开发投资 634.7 亿元、增长 6.6%，新开工面积 1912.1 万平方米、增长 16.5%。商品房销售面积 1522.2 万平方米、增长 14.7%。全市共引建招商项目 1179 个，到位市外资金 1252.8 亿元。全市消费品市场实现零售额 2528.2 亿元、同比增长 0.2%。全市

一般公共预算收入 349.8 亿元、增长 6%。其中，地方级税收收入 290.2 亿元、增长 5.7%，占一般公共预算收入的 82.9%。一般公共预算支出 792.5 亿元、增长 11.5%，其中各级民生支出 638.2 亿元、占全市财政支出的 80.5%；教育、社会保障和就业、卫生健康支出分别增长 12.2%、21% 和 13.5%。

全市居民人均可支配收入 28887 元、增长 4.6%；其中，城镇居民人均可支配收入 39466 元、增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 15918 元、增长 6.3%。全市居民人均消费支出 14886 元、增长 2.8%；其中，城镇居民人均消费支出 18888 元、增长 2.1%，农村居民人均消费支出 9981 元、增长 4.4%。就业形势总体稳定。新增城镇就业 10.2 万人，城镇登记失业率控制在 2.44%。全年共组织职业技能培训 9.8 万人、创业培训 1.6 万人。

从发行人的外部环境来看，当前经济开发区共有 3 家主要的基础建设建设和运营主体，分别为发行人、临沂经济开发有限公司及山东皇山投资控股集团有限公司，实际控制人均为山东临沂经济开发区国有资产监督管理委员会（临沂经济技术开发区国有资产和审计工作办公室）。山东皇山投资控股集团有限公司未发行过债券或债务融资工具，临沂经济开发有限公司曾发行过企业债券，相关情况如下：

序号	公司名称	债券品种	发行日期	期限	主体/债项评级	当前余额
1	临沂经济开发有限公司	一般企业债	2012-9-24	7 年	AA/AA	0.00 亿元
2	临沂经济开发有限公司	一般企业债	2014-4-16	7 年	AA/AA	0.00 亿元

临沂经济开发有限公司已发行的企业债券均已兑付完毕，当前无余额，除此之外，临沂经济开发有限公司未发行过其他债券或债务融

资工具。

四、发行人所在行业现状和前景

（一）商品贸易行业的现状及前景

1. 我国商品贸易行业的现状及前景

1) 石油与化工

石油与化工行业是我国商品贸易行业的重要组成部分。据国家统计局数据，石油和化工行业在 2017 年度主营收入和利润总额大幅增长的基础上，2018 年又实现了主营收入和利润总额双增长，总态势实现了稳中有进。截至 2018 年末，石油和化工行业规模以上企业 27813 家，全年增加值比上年增长 4.6%，比上年提高 0.6 个百分点；主营业务收入 12.4 万亿元，比上年增长 13.6%；利润总额 8,393.8 亿元，比上年增长 32.1%，分别占全国规模工业主营收入和利润总额的 12.1% 和 12.7%；出口交货值 7018.7 亿元，比上年增长 22%；资产总计 12.81 万亿元，比上年增加 5.3%，占全国规模工业总资产的 11.3%，资产负债率 54.56%，比上年下降 1.4 个百分点。

中央经济工作会确立的政策方向是，坚持深化市场化改革，着力激发微观主体的活力，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，尤其是将推动制造业高质量发展列为“七项重点任务”之首，将更大规模地减税降费、减小企业负担。积极的财政政策和偏宽松的货币政策都会以实体经济和中小企业为重点，以定向积极和定向宽松为目标，特别是民营企业座谈会以后，很多政策效果会在 2021 年显现，民营

经济的活力和发展潜力将集中释放，这些必将为石油和化工产业的高质量发展注入新的活力。

2) 矿产品与钢材行业

中国是世界上最大的钢铁生产国，也是最大的铁矿石消费国，中国进口铁矿石的全球海运贸易量占比超过 70%，是铁矿石贸易的主战场。中国的铁矿石需求取决于中国的钢铁生产，中国市场动态将深刻影响铁矿石贸易格局。目前，中国市场对铁矿石的需求量将是相对平稳的。

政府工作报告提出，深化增值税改革，将制造业等行业现行 16% 的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10% 的税率降至 9%，确保主要行业税负明显降低；保持 6% 一档的税率不变，但通过采取对生产、生活性服务业增加税收抵扣等配套措施，确保所有行业税负只减不增，继续向推进税率三档并两档、税制简化方向迈进。钢铁行业作为国民经济的支柱型产业，是国家进项税额的主要来源之一，受减税的影响较大。业内人士表示，从流通环节的角度看，税率下调使钢铁产业链的各环节成本均得以下降。据测算，本轮降税对煤、焦、矿等原材料的成本影响在几十元左右，对钢坯、螺纹钢成本影响在百元左右。上游的成本红利逐渐向下传递，可能导致末端的产品销售均价下移，但对销售利润的影响不大。运输方面，交通运输业增值税去年从 11% 降至 10%，再降至今年的 9%，有利于降低钢铁运输环节的物流成本，对于做工程配送的钢厂或贸易商，可以降低到货成本，提升利润。

2. 山东省商品贸易行业的现状及前景

1) 石油与化工

从石油类化工产品的主要产成品之一成品油的供应分布来看，发行人所在地的山东省的成品油市场广阔，产品销售前景广阔。华东、东北、西北地区为我国主要的成品油产地，约占全国总供应量的 70%。华东地区拥有金陵石化、扬子石化、高桥石化、青岛石化等中石化下属的大型炼化企业以及山东大量的地方炼厂，是我国重要的成品油生产地区，约占全国总产量的 32.9%，石油类化工产品的销售市场大、前景广阔。

2) 矿产品与钢材行业

山东省凭借其优越的地理位置成为大宗商品贸易的重要区域，其中日照港已成为最为重要的矿产港口。日照港 1986 年投产运营，是我国重点发展的沿海 20 个主枢纽港之一，新亚欧大陆桥东方桥头堡。港口生产 2003 年突破 4,000 万吨，2004 年突破 5,000 万吨，2005 年完成 8,421 万吨，增幅位居全国沿海港口之首，2006 年进入亿吨大港行列，2016 年吞吐量达 3.5 亿吨。日照港具备良好的集疏运条件，便于物流运输。2018 年底至 2019 年初，青日连铁路建成使用，“半小时经济圈”会使日照进入新的速度。日照港的经济腹地十分宽广，山东南部、河南东部等地的原材料成品的进口出口通过日照港可以会使运输成本达到最低。凭借优越的地理位置，山东省已成为矿产贸易的关键地带。

（二）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.0%-2.2% 的速度增长，2018 年我国城镇常住人口达到 8.31 亿人，城镇人口占总人口比重(城镇化率)为 59.58%，比 2017 年末提高 1.06 个百分点。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。

城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 贡献率超过了 70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。而我国目前的城市基础设施水平相对较低，主要面临着城市基础设施供需矛盾突出、设施供应能力不足、仍未摆脱短缺困境；设施供应和服务质量不高；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中

小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

城市基础设施建设行业是我国城市化建设的核心力量，承担着建设公共设施、提供公共服务的责任。该行业具有社会性、公益性的特点，其资金投入量大，建设周期长，投资回报慢，而且其产品服务的价格受到国家政策调控影响，故投资回报率较低。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。

综合来看，在城市基础设施建设领域，最核心的问题仍是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资体制问题。在我国，大规模的城市化建设尚处于起步阶段，基础设施建设规模将不断扩大，投资需求较高和有限的建设资金经常形成矛盾，这个问题甚至已经成为我国城市化进程的最大障碍。

以市场化的方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，在这一过程中城市基础设施建设行业也将逐步走向市场，迎来更多的发展机遇。我国《国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020 年）规划纲要》提出“十三五”时期经济社会发展的主要目标之一就是坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化；拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能

绿色、互联互通的现代基础设施网络，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。在“十三五”期间，我国将逐步形成以大城市为主、中小城市为辅、小城镇为基础的多层次城镇体系，体系内部协调发展的局面。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，城市人口保持快速增长，对城市建设的需求将非常强烈，基础设施问题已经成为制约国内经济增长的主要因素。伴随着城市化进程的不断加快，“十三五”期间我国城市基础设施建设行业将继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入必将不断扩大。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2、临沂经济开发区基础设施建设行业的现状及前景

“十二五”规划期间，按照临沂市委、市政府要求，经开区建设局、朝阳街道等全力做好综合保税区旧村拆迁、基础设施建设等项目，累计完成基础设施投资 35 亿元，高标准建设了沭河大桥等 8 座大型桥梁、37 条道路和一批城市配套工程。

根据临沂经济技术开发区发展规划，临沂经开区将坚持转变经济发展方式，提升产业集聚质量，大力完善开发区基础设施建设，完善城市功能配套，加快道路、供水、供电、污水处理等各类市政建设，并结合创建临沂市“国家森林城市”，加大生态建设投入。

整体城镇化方面，“十三五”规划明确指出，推进开发区道路、交通、绿化、水利等市政公共设施建设，新建道路 100 公里，硬化面积 200 万平方米，修补路面 100 万平方米。为建设“沂东新城”提供有力支撑，临沂经开区将重点建设大班额项目，其中包括新建 1 所高

中、10 所中小学、普及高中阶段教育和学前教育，加快外来人口特别是高学历、高层次、高技能人口向开发区集聚，带动基础设施建设的快速发展，繁荣服务业。

发行人在临沂经济开发区基础设施建设领域发挥着重要作用，获得了临沂市、临沂经济开发区管委会的有力支持，因此发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

（三）房地产开发行业的现状及前景

1、我国房地产开发行业的现状及前景

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化进程的加快，我国房地产行业快速发展，在 GDP 中的比重不断攀升。房地产行业的快速发展对于促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关行业发展，也起到了重要的作用。然而伴随着房地产行业的兴盛，同时出现了房价过快上涨、房地产泡沫严重、盲目建设、国民经济发展过度依赖房地产等诸多问题。2008 年在次贷危机和紧缩货币政策的影响下，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年以后，信贷宽松政策刺激了房地产行业的复苏，商品房市场呈现量价齐升的态势；2010 年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”，“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段。从需求情况看，2010 年以来我国商品房销售面积及销售金额保持逐年上升态势，但随着政策效益的显现，房地产市场需求出现萎缩，商品房销售增长缓慢。2012 年全国商品房销售面积 111,304 万平方

米，同比增长 1.77%，增速降低 3.1 个百分点；商品房销售额 64,456 亿元，同比增长 10.01%，增速降低 2.1 个百分点。2013 年全国实现商品房销售面积 130,500 万平米，同比增长 17.29%；销售金额 81,428 亿元，同比增长 26.33%。房地产市场较 2012 年回暖。2014 年全国实现商品房销售面积 120,648.54 万平米，同比下降 7.59%；销售金额 76,292 亿元，同比下降 6.31%。房地产市场较 2013 年有所萎缩。2014 年我国房地产行业出现萎缩迹象主要是由于我国经济增长从高速增长已转向中高速增长的“新常态”，受宏观经济增速放缓、信贷收紧、季节性调整等多重因素影响，导致房地产投资增速明显下滑，商品房销量和房价下降。

2017-2018 年，调控政策持续深化，调控城市扩容显著，并且在坚决提升限购限贷执行力度的同时，政策措施逐步呈现多维度、全覆盖。2017 年，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，商品房销售额 13.37 万亿元。2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年名义增长 9.5%，增速较上年增长 2.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。商品房销售面积 171,654 万平米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

近年国家在政策层面更加注重房地产市场长效机制的建立健全，中央政府于 2014 年提出双向调控的方针，既要控制一线城市的过热势头，又要防控三四线市场供给的过快增长。国务院公布了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，规划提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

长期以来，我国房地产业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小，随着国家宏观调控力度的加大，房地产业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大，由于产品结构直接影响房地产业企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好定位的大型房地产业实力将继续增强。此外，2018 年以来更多的二线城市陆续出台降低落户门槛、提高购房优惠补贴等政策，通过“降低落户门槛—导入人口—扩大潜在购房人群—带动地产销量”，实现变相放松，一定程度上对冲了需求端严调控的影响。

2、临沂经开区房地产开发的现状和前景

“十二五”规划期间，临沂经济开发区大力引进建设高端房地产和城市综合体项目，其中临沂国际会展中心、红星美凯龙、四星级德力港湾大酒店、东方城、银座佳驿等重点项目已相继投入运营，五星级希尔顿大酒店、盛德城市广场、恒大绿洲、冠亚星城、伊丽莎白、龙门花园等项目也进入全面推进和落实阶段。2017 年全区房地产业完成开发投资约 14 亿元，建筑面积 51.9 万平方米，商品房网上签约销售 8315 套，建筑面积 94.5 万平方米，销售金额 40.8 亿元，同比分别增长 26%、43%、54%。47 家房地产企业缴纳税收 2.3 亿元，同比增长 15%。此后，随着临沂机场的交通枢纽建设继续完善，临沂经开区房地产平均价格稳步提升，未来行业的经营状况将得到进一步改善。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人所在地财政收入快速增长

临沂市近年来发展迅速，地区生产总值和财政收入大幅攀升，根据《2020 年临沂市经济社会发展统计公报》，2020 年全市实现生产总值 4805.25 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.9%。分产业看，第一产业增加值 440.92 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 1756.43 亿元，同比增长 4.2%；第三产业增加值 2607.9 亿元，同比增长 3.6%。三次产业增加值占比为 9.2: 36.5: 54.3。2020 年全市固定资产投资同比增长 4%。其中，第一产业投资增长 29.3%，第二产业投资增长 19.5%，第三产业投资下降 4.6%，三次产业投资结构为 2.2:38:59.8。全市工业投资增长 19.5%，工业技改投资增长 44.9%，

高新技术产业投资增长 23.6%。全市实现房地产开发投资 634.7 亿元、增长 6.6%，新开工面积 1912.1 万平方米、增长 16.5%。商品房销售面积 1522.2 万平方米、增长 14.7%。全市共引建招商项目 1179 个，到位市外资金 1252.8 亿元。全市消费品市场实现零售额 2528.2 亿元、同比增长 0.2%。全市一般公共预算收入 349.8 亿元、增长 6%。其中，地方级税收收入 290.2 亿元、增长 5.7%，占一般公共预算收入的 82.9%。一般公共预算支出 792.5 亿元、增长 11.5%，其中各级民生支出 638.2 亿元、占全市财政支出的 80.5%；教育、社会保障和就业、卫生健康支出分别增长 12.2%、21% 和 13.5%。

全市居民人均可支配收入 28887 元、增长 4.6%；其中，城镇居民人均可支配收入 39466 元、增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 15918 元、增长 6.3%。全市居民人均消费支出 14886 元、增长 2.8%；其中，城镇居民人均消费支出 18888 元、增长 2.1%，农村居民人均消费支出 9981 元、增长 4.4%。就业形势总体稳定。新增城镇就业 10.2 万人，城镇登记失业率控制在 2.44%。全年共组织职业技能培训 9.8 万人、创业培训 1.6 万人。

表 7-5-1 临沂市 2018 年-2020 年地方财政收入统计表

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公共财政预算收入	349.8	330.0	311.8
其中：税收收入	290.2	274.5	264.0
专项收入	16.0	16.5	17.5
行政事业性收费收入	13.6	15.9	10.0
罚没收入	17.5	13.7	12.0
国有资本经营收入	-	-	0.1
国有资产有偿使用收入	11.2	7.5	7.0

捐赠收入	0.1	0.4	0.1
政府住房基金收入	1.3	1.5	1.2
其他	-	-	-
一般公共预算收入	349.8	330.9	311.8
一般公共预算支出	792.5	710.9	639.1
地区生产总值	4805.25	4,600.25	4,718.80

注：数据来源：临沂市统计信息网

表 7-5-2 临沂市经济开发区 2018 年-2020 年地方财政收入统计表

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公共财政预算收入	20.78	17.97	14.86
其中：税收收入	18.27	16.49	13.90
专项收入	0.84	0.72	0.70
行政事业性收费收入	0.38	0.11	0.04
罚没收入	0.84	0.32	0.08
国有资本经营收入	-	-	-
国有资产有偿使用收入	0.46	0.34	0.13
捐赠收入	0.01	-	-
政府住房基金收入	0.00	0.00	-
其他	-	-	-
一般公共预算收入	20.78	17.97	14.86
一般公共预算支出	14.31	14.25	12.53
地区生产总值	237.50	229.3	242.3

注：数据来源：临沂市统计信息网

经济开发区近三年发展迅速，GDP 及财政实力都有所提升。2018 年-2020 年，经济开发区：实现地区生产总值分别为 242.3 亿元、229.3 亿元及 237.50 亿元，增速分别为 9.3%、1.2% 及 3.58%；实现公共财政预算收入分别为 14.86 亿元、17.97 亿元及 20.78 亿元，2019 年及 2020 年增幅分别为 20.93% 及 15.64%，增长较快；一般公共预算支出规模分别为 12.53 亿元、14.25 亿元及 14.31 亿元，2019 年及 2020 年增幅分别为 13.73% 及 0.42%。

作为临沂市及经济开发区主要的城市基础设施建设主体，发行人面临良好的发展机遇和强有力的支持。

（二）发行人在行业中的地位

发行人作为经开区城市基础设施建设的重要主体，在经开区基础设施建设行业具有垄断地位。发行人以经开区的建设规划为依据，已经实施并完成了区内多个重大项目的建设，随着所在经开区建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（三）发行人主要竞争优势

1、政府支持优势

发行人作为临沂经济技术开发区最为重要的基础设施项目投资建设主体、房地产开发主体以及石油类化工产品贸易经营主体，主要负责开发区重点建设项目投资、开发政府存量土地、房地产开发销售、物业管理、商品展览展示、广告设计、石材工程施工、印刷设备批发零售、测绘等业务，得到了临沂市政府、经济技术开发区管委会及有关部门的大力支持。随着管委会对公司进行优质国有资产的注入，公司的资产质量逐步提升，资产结构得到优化。随着山东地区油品和矿石进出口贸易的发展、临沂市工业化进程加速、城市建设和发展进程的不断加快，发行人承担的商品销售、基础设施建设和房地产开发任务将更加艰巨，政府对发行人的支持力度也将进一步加大。

2、多元化经营优势

发行人目前已经形成了以商品销售、房地产和代建业务为主，物业服务、租赁服务、广告服务为辅，多元化发展的格局。随着临沂经济技术开发区未来基础设施建设项目投资的逐步增加，经开区工业配

套设施、人民居住水平及对应的产业发展速度将得到进一步的提高，新增人口、入园企业及相关工业产业需求将为发行人商品销售、房地产业、物业服务、租赁服务、广告服务等业务板块带来新的发展空间和机遇。

3、地理位置优势

发行人所在的临沂市自然资源丰富、区位优势突出，位于山东省政府《鲁南经济带区域发展规划》的重点开发区域，同时又处于山东半岛蓝色经济区纵深地带，产业基础雄厚，经济发展前景广阔，是著名的现代商贸物流城、历史文化名城，也是重要的鲁南制造业基地。临沂经济技术开发区作为临沂市经济发展增速第一的区域，经过多年发展，已形成了独特的发展优势，产业集聚作用日益显现，随着开发区“现代工贸之区、科技创新之区、名牌集聚之区、生态旅游之区、文明和谐之区”建设的不断加快，将带动发行人业务的持续发展，为发行人提供广阔的成长空间。

4、融资能力优势

发行人拥有良好的信用评价，金融机构对其认可度较高。公司历年到期贷款偿付率和利息偿付率均为 100%，目前无任何逾期贷款。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位的筹集城市建设资金，较好的保障了区内基础设施建设资金的需求。截至 2020 年末，公司在金融机构的授信额度总额为 54.41 亿元，已使用 35.24 亿元，剩余额度 19.17 亿元，涉及多家国有大行、股份制银行及当地城商行。未来随着发行人整体城镇化等项的进一步开展，临沂经

开区管委会以及各金融机构对发行人的支持力度势必得到进一步的加强，强大的持续融资能力将为发行人业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

六、发行人未来发展规划

发行人是山东省临沂市经济开发区主要的国有企业之一，承担着临沂市经济开发区城市基础设施建设等公用事业的建设和经营管理任务。自成立以来，发行人充分发挥自身融资及投资管理的优势，为临沂市经济开发区城市建设以及经济发展作出了巨大贡献。发行人将以经营市场化转型为立足点，进一步建立健全管理机制，形成集商品销售、基础设施建设、房地产开发、物业租赁和广告宣传于一体的综合性国有控股公司。同时，充分发挥国有企业的信誉、资产、品牌优势，保持良好现金流。实现资金良性循环，做好承接的重点项目建设工作，完善城市功能和区内基础设施建设等重要工作。发行人的整体目标及发展规划如下：

1、积极做好房地产开发工作

积极参与土地竞拍，储备一至两块商住用地。做强土地一级开发，打造精品楼盘，建设精美城市，提升土地价值，确保城市建设有品位、上档次，推动开发区房地产行业平稳健康发展。2021 年，城投公司将加快项目建设速度，争取建成开发区首屈一指的绿色生态教育地产项目，成为开发区城市建设及配套设施完善的重要构成。

2、做好政府基础设施工程建设相关工作

在不增加政府债务的情况下完成重大项目的实施工作。积极参与

市政配套设施建设，通过代建管理、总承包、直接施工等不同深度的参与方式，不断提高开发区基础设施的投资运营效率，形成城建资产投入、产出良性循环，促进城市基础设施建设事业的健康可持续发展。

3、全面做好金融控股和产业投资工作

积极创新投融资机制，把市场运作做活，整合优质资源，积极开展商业保理、产业投资相关业务，着力营造一流融资平台，助推产业引导基金发展，助力开发区经济社会发展。

4、做大做强石油类化工产品及相关行业贸易工作

持续引进企业管理、专业技术方面的高端人才，快速充实相关行业技术和管理人员素质，为做大做强相关行业贸易规模提供全面保障。随着石油类化工产品、矿石及相关业务的开展，将进一步优化公司资源配置，形成新的利润增长点。

5、深化公司改革，夯实企业做大做强的基础

利用公司良好的外部发展政策，主动加强同有关单位的协调和沟通工作，积极争取国家政策资金支持；同时加强集团公司和各子公司的管理，抓好重大项目建设，盘活自有资产。公司将稳妥推进薪酬制度改革，强化绩效管理，完善劳动用工、人事和分配制度，实现企业效益和员工收入同步增长，促进公司管理效率的整体提升。同时公司将根据实际制定培训计划，提高全体职工的专业水平，强化员工的执行力，增强企业凝聚力和向心力，推动城投公司持续健康发展。

第八节 企业主要财务情况

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（中天运[2019]审字第 90316 号）。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年-2020 年的财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字[2021]021128 号），发行人 2021 年 1-6 月财务数据未经审计。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年及一期末的主要财务数据

表 8-1 发行人近三年及一期末主要财务数据

单位：万元

项目		2021 年半年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
合并资产 负债表主要 数据	资产总额	1,845,887.91	1,672,532.43	937,345.65	865,779.61
	其中：流动资产	1,233,201.12	1,057,215.73	703,763.36	656,364.77
	负债合计	1,089,225.85	929,745.38	536,198.38	482,690.08
	其中：流动负债	629,000.33	469,738.53	229,265.83	229,087.59
	所有者权益	746,304.98	742,787.05	401,147.27	383,089.53
	归属于母公司所有者权益合计	746,403.41	742,282.84	401,147.27	383,089.53
合并利润 表主要数 据	营业收入	82,208.15	220,488.54	189,064.05	193,869.48
	营业利润	4291.19	23,622.93	23,040.42	23,570.80
	利润总额	4,818.37	23,623.39	23,094.80	23,318.73
	净利润	2,479.65	16,133.81	16,575.26	15,773.71

项目	2021年半年度/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
合并现金流量表主要数据	归属于母公司的净利润	3,087.41	16,534.49	16,575.26
	经营现金流入	210,399.36	685,722.49	283,708.22
	经营现金流出	181,389.57	698,491.72	293,966.38
	经营现金流量净额	29,009.79	-12,769.23	-10,258.16
	投资现金流入	11,153.83	9,720.62	22,434.89
	投资现金流出	11,391.85	10,490.00	22,047.19
	投资现金流量净额	-238.02	-769.38	387.69
	筹资现金流入	58,067.85	332,582.73	95,840.00
	筹资现金流出	74,446.39	293,236.81	76,350.23
	筹资现金流量净额	-16,378.54	39,345.92	19,489.77
现金及现金等价物净增加额		12,409.26	24,846.72	9,681.11
				3,664.15

表 8-2 发行人 2018-2020 年主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率 ¹	2.25	3.07	2.87
速动比率 ²	1.68	2.14	2.09
扣除预收账款后的速动比率 ³	1.97	2.87	3.11
资产负债率 ⁴	55.59%	57.20%	55.75%
应收账款周转率(次) ⁵	1.34	1.16	1.28
存货周转率(次) ⁶	0.75	0.78	0.92
总资产周转率(次) ⁷	0.17	0.21	0.23
净利润率 ⁸	7.32%	8.77%	8.14%
净资产收益率 ⁹	2.82%	4.23%	4.20%
总资产收益率 ¹⁰	1.24%	1.84%	1.89%
EBITDA(万元) ¹¹	49,959.30	37,745.03	37,584.76
EBITDA利息保障倍数 ¹²	1.76	2.11	2.29

注:

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.扣除预收账款后的速动比率=(流动资产-存货)/(流动负债-预收账款)

4.资产负债率=总负债/总资产

5.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6.存货周转率=营业成本/存货平均余额

7.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8. 净利润率=净利润/营业收入

9. 净资产收益率=净利润/平均净资产

10. 总资产收益率=净利润/平均总资产

11. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

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

二、发行人财务状况分析

(一) 财务概况

近几年来，发行人呈现稳定发展的态势，经营业绩稳步提升，资产规模不断扩大，营业收入和净利润维持稳步提升的水平，保持了持续、稳定的发展势头。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,672,532.43 万元，负债总额 929,745.38 万元，所有者权益合计为 742,787.05 万元，归属于母公司所有者权益合计 742,282.84 万元，资产负债率 55.59%。2020 年度发行人实现营业收入 220,488.54 万元，利润总额 23,623.39 万元，归属于母公司所有者的净利润 16,534.49 万元。2018-2020 年发行人的资产负债率分别为 55.75%、57.20% 和 55.59%，整体处于下降趋势。通过自身的经营积累和临沂市经济开发区管委会的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐渐增强。

(二) 资产负债结构分析

表 8-3 发行人近三年及一期末主要资产负债指标

单位：万元(除比率外)

项目	2021 年 6 月末	占总资产比	2020 年末	占总资产比	2019 年末	占总资产比	2018 年末	占总资产比
货币资金	157,606.95	9.43%	156,514.11	9.36%	55,288.42	5.90%	23,486.28	2.71%

项目	2021年6月末	占总资产比	2020年末	占总资产比	2019年末	占总资产比	2018年末	占总资产比
衍生性金融资产	525.41	0.03%	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	1.00	0.00%	10.05	0.00%	-	-	-	-
应收票据	1,172.20	0.07%	7,460.00	0.45%	830.00	0.09%	1,746.63	0.20%
应收账款	172,755.89	10.33%	157,780.55	9.43%	170,719.94	18.21%	154,978.17	17.90%
预付款项	54,220.32	3.24%	45,313.00	2.71%	42,353.20	4.52%	31,884.24	3.68%
其他应收款	338,800.52	20.26%	417,483.50	24.96%	217,200.97	23.17%	264,163.42	30.51%
存货	327,388.11	19.58%	265,809.26	15.89%	213,522.46	22.78%	176,474.39	20.38%
其他流动资产	6,802.64	0.41%	6,845.26	0.41%	3,848.38	0.41%	3,631.65	0.42%
流动资产合计	1,059,273.04	63.36%	1,057,215.73	63.21%	703,763.36	75.08%	656,364.77	75.81%
其他权益工具	4,010.00	0.24%	1,000.00	0.66%	3,000.00	0.32%	3,000.00	0.35%
长期股权投资	3,063.17	0.18%	6,283.75	0.38%	3,031.27	0.32%	2,986.69	0.34%
投资性房地产	223,939.44	13.39%	220,964.10	13.21%	219,935.30	23.46%	96,149.40	22.66%
固定资产	6,665.23	0.40%	6,003.17	0.36%	6,236.11	0.67%	5,952.38	0.69%
在建工程	0.00	0.00%	8.40	0.00%				
无形资产	372,350.53	22.27%	378,286.83	22.62%	1,082.85	0.12%	1,120.85	0.13%
长期待摊费用	2,222.83	0.13%	2,381.02	0.14%				
递延所得税资产	435.58	0.03%	389.43	0.02%	296.77	0.03%	205.52	0.02%
非流动资产合计	612,686.78	36.64%	615,316.70	36.79%	233,582.29	24.92%	209,414.83	24.19%
资产总计	1,671,959.82	100.00%	1,672,532.43	100.00%	937,345.65	100.00%	865,779.61	100.00%

(续)

项目	2021年6月末	占总负债比	2020年末	占总负债比	2019年末	占总负债比	2018年末	占总负债比
短期借款	41,950.00	4.53%	52,950.00	5.70%	19,950.00	3.72%	27,500.00	5.70%
衍生金融负债	-	0.00%	-	-	-	-	-	-
应付票据	115,694.34	12.50%	108,865.71	11.71%	36,941.86	6.89%	5,000.00	1.04%
应付账款	47,876.66	5.17%	43,542.01	4.68%	44,145.59	8.23%	13,604.84	2.82%
合同负债	92,133.11	9.95%	68,300.71	7.35%	58,340.35	10.88%	74,984.35	15.53%

项 目	2021 年 6 月末	占总负 债比	2020 年末	占总负 债比	2019 年末	占总负 债比	2018 年末	占总负 债比
应付职工薪酬	80.43	0.01%	137.60	0.01%	65.38	0.01%	39.99	0.01%
应交税费	36,145.37	3.90%	36,008.21	3.87%	20,714.81	3.86%	11,415.08	2.36%
其他应付款	93,308.14	10.08%	125,711.66	13.52%	29,400.03	5.48%	68,757.25	14.24%
一年内到期的 非流动负债	38,241.27	4.13%	34,222.63	3.68%	19,707.82	3.68%	27,780.26	5.76%
其他流动负债	-	0.00%	-	-	-	-	5.82	0.00%
流动负债合计	465,429.33	50.28%	469,738.53	50.52%	229,265.83	42.76%	229,087.59	47.46%
长期借款	233,609.44	25.24%	233,026.50	25.06%	242,077.04	45.15%	237,991.50	49.31%
应付债券	164,082.33	17.73%	169,417.99	18.22%	49,478.43	9.23%	-	-
长期应付款	53,341.17	5.76%	48,369.77	5.20%	7,671.16	1.43%	9,527.75	1.97%
递延所得税负 债	9,192.58	0.99%	9,192.58	0.99%	7,705.92	1.44%	6,083.24	1.26%
非流动负债合 计	460,225.52	49.72%	460,006.84	49.48%	306,932.55	57.24%	253,602.49	52.54%
负债总计	925,654.85	100.00%	929,745.38	100.00%	536,198.38	100.00%	482,690.08	100.00%

作为临沂市经济开发区重要的城市基础设施建设主体，发行人得到了临沂市经济开发区管委会的大力支持。近年来，根据临沂市经济开发区管委会统一部署，临沂市经济开发区管委会通过向发行人增资、注入优质股权和房产等方式，不断增强发行人的综合实力，公司资产规模持续扩张。2018-2020 年末，发行人资产总额分别为 865,779.61 万元、937,345.65 万元和 1,672,532.43 万元，发行人总资产规模逐年上升，保持了稳定、快速的增长。

2018-2020 年末，流动资产占资产总额的比重分别为 75.81%、75.08%和 63.21%，流动资产的主要构成为存货、应收账款、其他应收款等。2018-2020 年末非流动资产占资产总额的比重分别为 24.19%、24.92%和 36.79%，非流动资产主要由投资性房地产、可供出售金融

资产、固定资产和无形资产等构成。

总体来看，发行人资产规模呈增长态势。资产构成中流动资产比例较高，发展态势较好。

1、资产结构分析

表 8-4 发行人 2018-2020 年末资产结构

单位：万元

项 目	2021 年半年末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
货币资金	157,606.95	9.43%	156,514.11	9.36%	55,288.42	5.90%	23,486.28	2.71%
衍生金融资产	525.41	0.03%						
交易性金融资产	1.00	0.00%	10.05	0.00%	-	-	-	-
应收票据	1,172.20	0.07%	7,460.00	0.45%	830.00	0.09%	1,746.63	0.20%
应收账款	172,755.89	10.33%	157,780.55	9.43%	170,719.94	18.21%	154,978.17	17.90%
预付款项	54,220.32	3.24%	45,313.00	2.71%	42,353.20	4.52%	31,884.24	3.68%
其他应收款	338,800.52	20.26%	417,483.50	24.96%	217,200.97	23.17%	264,163.42	30.51%
存货	327,388.11	19.58%	265,809.26	15.89%	213,522.46	22.78%	176,474.39	20.38%
其他流动资产	6,802.64	0.41%	6,845.26	0.41%	3,848.38	0.41%	3,631.65	0.42%
流动资产合计	1,059,273.04	63.36%	1,057,215.73	63.21%	703,763.36	75.08%	656,364.77	75.81%
可供出售金融资产	4,010.00	0.24%	1,000.00	0.66%	3,000.00	0.32%	3,000.00	0.35%
长期股权投资	3,063.17	0.18%	6,283.75	0.38%	3,031.27	0.32%	2,986.69	0.34%
投资性房地产	223,939.44	13.39%	220,964.10	13.21%	219,935.30	23.46%	96,149.40	22.66%
固定资产	6,665.23	0.40%	6,003.17	0.36%	6,236.11	0.67%	5,952.38	0.69%
在建工程	0.00	0.00%	8.4	0.00%	-	-	-	-
无形资产	372,350.53	22.27%	378,286.83	22.62%	1,082.85	0.12%	1,120.85	0.13%
长期待摊费用	2,222.83	0.13%	2,381.02	0.14%	-	-	-	-
递延所得税资产	435.58	0.03%	389.43	0.02%	296.77	0.03%	205.52	0.02%
非流动资产合计	612,686.78	36.64%	615,316.70	36.79%	233,582.29	24.92%	209,414.83	24.19%
资产总计	1,671,959.82	100.00%	1,672,532.43	100.00%	937,345.65	100.00%	865,779.61	100.00%

2018-2020 年末, 发行人的流动资产规模分别为 656,364.77 万元、703,763.36 万元和 1,057,215.73 万元, 占总资产的比重分别为 75.81%、75.08% 和 63.21%。发行人的非流动资产规模分别为 209,414.83 万元、233,582.29 万元和 615,316.70 万元, 占资产总额的比例分别为 24.19%、24.92% 和 36.79%。从资产构成上看, 发行人的资产结构相对稳定, 资产中流动资产每年占比较大且稳定, 偿付能力稳定, 可为公司未来的融资提供较强的支撑。

(1) 流动资产

表 8-5 发行人 2018-2020 年末流动资产结构

单位: 万元

项目	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
货币资金	156,514.11	14.80%	55,288.42	7.86%	23,486.28	3.58%
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	10.05	0.00%	-	-	-	-
应收账款及应收票据	165,240.55	15.63%	171,549.94	24.38%	156,724.80	23.88%
预付账款	45,313.00	4.29%	42,353.20	6.02%	31,884.24	4.86%
其他应收款	417,483.50	39.49%	217,200.97	30.86%	264,163.42	40.25%
存货	265,809.26	25.14%	213,522.46	30.34%	176,474.39	26.89%
其他流动资产	6,845.26	0.65%	3,848.38	0.55%	3,631.65	0.55%
流动资产总额	1,057,215.73	100.00%	703,763.36	100.00%	656,364.77	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日, 发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款及应收票据、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成, 分别为 156,514.11 万元、165,240.55 万元、45,313.00 万元、417,483.50 万元、265,809.26 万元和 6,845.26 万元, 各占流动资产的比重为 14.80%、15.63%、4.29%、39.49%、25.14% 和 0.65%, 其中其他应收款和存货、应收账款及应收票据占比较大。

1) 货币资金

2018-2020 年末，发行人的货币资金余额分别为 23,486.28 万元、55,288.42 万元和 156,514.11 万元，占流动资产的比例分别为 3.58%、7.86% 和 14.80%。2020 年末，发行人货币资金余额较上年末增加 101,225.69 万元，增幅为 183.09%，主要系 2020 年受新冠肺炎疫情影响，发行人营运资金需求大幅上升，通过银行贷款、公司债和中期票据发行等获得较多资金。

2) 应收款项

① 应收账款及应收票据

2018-2020 年末，发行人应收账款及应收票据余额分别为 156,724.80 万元、171,549.94 万元和 165,240.55 万元，占流动资产的比例分别为 23.88%、24.38% 和 15.63%，发行人应收账款及应收票据大部分为临沂市经济技术开发区的代建项目回购款项，2018 年末为 152,136.23 万元，占发行人应收账款及应收票据余额的 98.17%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人政府应收款的账面价值为 147,467.30 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日所有者权益的比例为 19.85%，主要为应收临沂经济技术开发区财政局的委托代建项目结算工程款。发行人针对上述应收款项将积极与债务人协商，并加大催收力度，早日收回款项。

表 8-6 发行人 2018-2020 年末应收账款分类及计提坏账准备情况

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合后采用组合一计提坏账准备的应收账款	-	-	-	2,481.90	1.45	91.39	2,408.47	1.55	81.36
按信用风险特征组合后采用组合二计提坏账准备的应收账款	157,849.13	100.00	68.59	168,329.42	98.55	-	152,651.06	98.45	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	157,849.13	100.00	68.59	170,811.33	100.00	91.39	155,059.53	100.00	81.36

表 8-7 发行人 2020 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄
临沂经济技术开发区财政局	145,650.71	98.01%	1 年以内、1-4 年
临沂经济技术开发区管理委员会	1,578.90	1.06%	1-2 年
临沂科汇高新技术创业园有限公司	953.78	0.64%	1 年以内
临沂经济技术开发区经贸发展局	237.69	0.16%	1-2 年
临沂经发路桥工程有限公司	192.35	0.13%	1 年以内
合计	148,613.43	100.00%	-

②其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款余额分别为 264,163.42 万元、217,200.97 万元和 417,483.50 万元，占流动资产的比例分别为 40.25%、30.86% 和 39.49%，占比较大且呈波动的趋势。2019 年末和 2020 年末，发行人其他应收账款分别较上年末减少 46,962.45 万元和增加 200,282.53 万元，2019 年降幅为 17.78%，主要系和临沂市财政局等往来款减少所致，2020 年增幅为 92.21%，主要系和临沂经济开发有限公司等往来款大幅度增加所致。

表 8-8 发行人 2019-2020 年末其他应收款分类及计提坏账准备情况

单位: 万元

类别	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合后采用组合一计提坏账准备的其他应收款	74,727.61	18.21	694.08	20,354.05	9.32	1,095.67	13,162.68	4.97	740.71
按信用风险特征组合后采用组合二计提坏账准备的其他应收款	335,740.26	81.79	-	197,936.60	90.68	-	251,739.74	95.03	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	410,467.87	100.00	694.08	218,290.66	100.00	1,095.67	264,902.41	100.00	740.71

截至 2020 年末, 公司其他应收款主要往来单位情况如下表所示:

表 8-9 发行人 2020 年末其他应收款前五名单位情况

单位: 万元

单位名称	2020 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额比例(%)
临沂经济开发有限公司	230,871.21	1 年以内、1-2 年、2-3 年	56.25
临沂市财政局	36,500.00	1 年以内	8.89
临沂宏悦房地产开发有限公司	25,956.17	1 年以内	6.32
山东土地资源开发服务有限公司	12,450.00	1 年以内	3.03
山东鲁坤国土开发服务集团有限公司	6,000.00	1-2 年	1.46
合计	311,777.38	-	75.96

报告期末, 发行人非经营性往来占款及资金拆借金额合计为 182,570.12 万元。发行人与主要债务方之间不存在关联关系。报告期末, 发行人非经营性往来占款及资金拆借明细如下:

单位: 万元

占款/拆借方名称	是否关联方	占款金额	形成原因	回款安排
临沂经济开发有限公司	否	175,287.23	借款及往来款	未来 15 年内分期有序回款
临沂皇山旅游开发有限公司	否	5,485.47	投资款	计划未来三年内清理完成
临沂利达利投资有限公司	否	1,207.42	土地指标款	计划未来三年内清理完成
临沂经济技术开发区中小企业互助担保协会	否	590.00	土地指标调剂款	计划未来三年内清理完成
合计	-	182,570.12	-	-

发行人对临沂经济开发有限公司的其他应收款主要为资金拆借所形成，发行人收取了相应的资金占用费，计入其他业务收入，临沂经济开发有限公司每半年还款一次。临沂经济开发有限公司注册资本 77,686 万元人民币，工商信息显示其股东山东临沂经济开发区国有资产管理委员会，认缴出资额 10,000 万人民币；股东中国农发重点建设基金有限公司，认缴出资额 1,050 万人民币。

截至 2020 年末，发行人政府性应收款合计 183,967.30 万元，政府性应收款占当年末发行人所有者权益的比例为 24.77%。具体明细如下：

序号	会计科目	债务人	2020 年末余额	占净资产的比例
1	应收账款	临沂经济技术开发区财政局	145,650.71	20.18
2		临沂经济技术开发区管理委员会	1,578.90	0.21
3		临沂经济技术开发区经贸发展局	237.69	0.03
4	其他应收款	临沂市财政局	36,500.00	4.91
合计			183,967.30	24.77

3) 存货

发行人存货主要为开发成本和开发产品。2018-2020 年末，发行

人存货余额分别为 176,474.39 万元、213,522.46 万元和 265,809.26 万元，占流动资产的比例分别为 26.89%、30.34% 和 25.14%。公司存货稳定增长。

发行人承建的工程项目和开发土地规模逐年增加。2019 年末，发行人存货余额较上年增长 37,048.07 万元，增幅为 20.99%，主要系发行人存货中房地产开发产品增加。2020 年末，发行人存货余额较 2019 年增长 52,286.80 万元，增幅为 24.49%，主要系发行人存货中开发成本大幅增加所致。

表 8-10 发行人 2020 年末存货明细表

单位：万元

项目	金额	占比
开发成本	201,343.56	75.75%
开发产品	55,656.19	20.94%
库存商品	7,184.90	2.70%
原材料	0.15	0.00%
工程施工	1,624.46	0.61%
合计	265,809.26	100.00%

发行人的开发成本主要为建造经济开发区及其他区域的学校及城镇化项目等产生的成本。发行人的开发产品主要为建造完成的经济开发区及其他区域的住宅及写字楼、厂房项目等产生的成本。

发行人的存货中，德馨园一期 40#、46#、52#、53#、54#、55# 楼商业用房及德馨园一期项目 58#、S1# 楼在建工程及其分摊土地，因银行贷款需要，向债权人办理了抵押。

(2) 非流动性资产

表 8-11 发行人最近三年末非流动资产结构

单位：万元

项目	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
可供出售金融资产	1,000.00	0.16%	3,000.00	1.28%	3,000.00	1.43%
长期股权投资	6,283.75	1.02%	3,031.27	1.30%	2,986.69	1.43%
投资性房地产	220,964.10	35.91%	219,935.30	94.16%	196,149.40	93.67%
固定资产	6,003.17	0.98%	6,236.11	2.67%	5,952.38	2.84%
在建工程	8.4	0.00%	-	-	-	-
无形资产	378,286.83	61.48%	1,082.85	0.46%	1,120.85	0.54%
长期待摊费用	2,381.02	0.39%	-	-	-	-
递延所得税资产	389.43	0.06%	296.77	0.13%	205.52	0.10%
非流动资产总额	615,316.70	100.00%	233,582.29	100.00%	209,414.83	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人非流动资产占资产总额比例相对较低。发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、长期股权投资和可供出售金融资产构成，分别为 220,964.10 万元、6,003.17 万元、6,283.75 万元和 1,000.00 万元，各占非流动资产的 35.91%、0.98%、1.02% 和 0.16%，其中无形资产、投资性房地产占比较大。

1) 投资性房地产

2020 年末，发行人投资性房地产余额为 220,964.10 万元，占非流动资产 35.91%，主要系已对外出租的房屋及建筑物。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产中，房屋及建筑物总宗数为 6 宗，账面价值合计为 220,964.10 元。

2) 固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产余额分别为 5,952.38 万元、6,236.11 万元和 6,003.17 万元，占非流动资产比例分别为 2.84%、2.67% 和 0.98%，发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备及其他构成。

表 8-13 2020 年末发行人固定资产明细

单位：元

类别	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	41,166,678.78	15,616,609.46	25,550,069.32
机器设备	6,135,628.34	3,652,567.55	2,483,060.79
运输工具	771,613.37	340,441.19	431,172.18
其他	38,529,015.96	6,961,574.84	31,567,441.12
合计	86,602,936.45	26,571,193.04	60,031,743.41

截至 2020 年 12 月 31 日，房屋建筑物原值 41,166,678.78 元，主要为房屋建筑物及构筑物。

3) 无形资产

截至 2020 年 12 月 31 日，无形资产账面价值 378,286.83 万元，其中无形资产原值 382,173.96 万元、累计摊销 3,887.13 万元。分类列示如下：

表 8-14 无形资产分类明细表

单位：元

类别	原值	累计摊销	净值
土地使用权	13,348,945.42	2,886,258.48	10,462,686.94
特许经营权	3,808,275,400.00	35,886,986.94	3,772,388,413.06
软件	115,224.25	98,056.11	17,168.14
合计	3,821,739,569.67	38,871,301.53	3,782,868,268.14

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人计入无形资产的土地使用权共 1 宗，该土地使用权土地证编号为“临经国用（2011）第 009 号”，证载土地坐落位置为“临沂经济技术开发区皇山路北”，以招拍挂方式取得，证载使用权类型为“出让”，证载用途为“其他商服”，面积为 12,378 平方米，账面价值为 1334.89 万元，以评估法入账，单价 0.11 万元/m²，已缴纳土地出让金。

4) 土地使用权

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人获得的全部土地使用权 15 宗，证载使用类型均为出让，均取得了土地使用权证，分别计入了“存货”、“投资性房地产”、“无形资产”等会计科目。截至 2020 年末发行人共拥有 15 宗土地使用权，账面价值共计 6.07 亿元；12 宗为有证出让地，账面价值 4.23 亿元，其中 3.98 亿元已缴纳土地出让金；3 宗为有证划拨地，账面价值 1.84 亿元，均已缴纳土地出让金。具体情况如下：

表 8-15 发行人全部土地使用权明细表

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否为公益性	土地出让金金额(元)
1	招拍挂	鲁(2018)临沂市不动产权第0078740号	经济区合肥路中段南侧	出让	工业用地	35,666.00	8,271,975.00	成本法	154,620.02	是	是	否	7,950,000.00
2	招拍挂	临经国用(2008)第015号	经济开发区北横路中段北侧	出让	住宅用地	17,839.00	7,210,000.00	成本法	269,448.44	是	否	否	7,000,000.00
3	购入	临经国用(2010)第068号	临沂经济开发区芝麻墩街道	出让	住宅用地	39,604.80	28,840,018.00	成本法	485,465.77	是	否	否	28,000,000.00
4	购入	临经国用(2009)第006号	经济开发区芝麻墩街道埠前店居委	出让	住宅用地	86,316.00	26,223,817.00	成本法	202,542.19	是	否	否	24,670,000.00
5	招拍挂	临经国用(2011)第012号	临沂经济技术开发区芝麻墩街道	出让	住宅用地	94,395.00	42,230,000.00	成本法	298,251.75	是	否	否	41,000,000.00
6	招拍挂	临经国用(2013)第052号	经济开发区皇山路与四平路交汇处	出让	城镇混合住宅	56,572.00	54,899,000.00	成本法	646,954.61	是	否	否	53,300,000.00
7	招拍挂	临经国用(2009)第025号	经济开发区驻地	出让	住宅用地	34,090.00	7,725,000.00	成本法	151,071.45	是	否	否	7,500,000.00
8	招拍挂	鲁(2017)临沂市不动产权第0043231号	经济区合肥路西段南侧	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	112,866.00	142,428,000.00	成本法	841,285.02	是	否	否	136,950,000.00
9	招拍挂	临经国用(2011)第009号	临沂经济技术开发区皇山路北	出让	其他商服	12,378.00	11,184,251.56	成本法	582,944.11	是	是	否	6,000,000.00
10	招拍挂	临经国用(2015)第	临沂经济技术开发	出让	其他商服	18,225.00	35,360,000.00	评估法	1,293,467.83	是	否	否	34,000,000.00

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否为公益性	土地出让金金额(元)
		018号	区芝麻墩街道										
11	划拨	临经国用(2015)第020号	临沂经济技术开发区芝麻墩街道	出让	其他商服	52,468.00	68,120,000.00	评估法	865,547.77	是	是	否	65,500,000.00
12	划拨	临经国用(2016)第008号	临沂经济技术开发区沂河东路	出让	其他商服	54,024.00	115,460,852.00	评估法	1,182,909.49	是	是	否	111,276,169.00
13	划拨	临经国用(2016)第009号	临沂经济技术开发区沂河东路	出让	其他商服	11,048.00				是	是	否	
14	购入	鲁(2018)临沂市不动产权第0076551号	临沂经济技术开发区沂河路116号	出让	商务金融用地	45,333.60	25,473,819.60	成本法	374,614.66	否	是	否	-
15	招拍挂	鲁(2019)临沂不动产第0003624号	经开区合肥路中段南侧	出让	其他商服	22,282.00	33,420,000.00	成本法	999,900.24	是	是	否	33,420,000.00
合计						693,107.40	606,846,733.16	-	-	-	-	-	

2、负债结构分析

表 8-16 发行人最近三年及一期末负债结构

单位：万元

项 目	2021 年 6 月末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
短期借款	41,950.00	4.53%	52,950.00	5.70%	19,950.00	3.72%	27,500.00	5.70%
衍生金融负债	-	0.00%						
应付票据	115,694.34	12.50%	108,865.71	11.71%	36,941.86	6.89%	5,000.00	1.04%
应付账款	47,876.66	5.17%	43,542.01	4.68%	44,145.59	8.23%	13,604.84	2.82%
合同负债	92,133.11	9.95%	68,300.71	7.35%	58,340.35	10.88%	74,984.35	15.53%
应付职工薪酬	80.43	0.01%	137.6	0.01%	65.38	0.01%	39.99	0.01%
应交税费	36,145.37	3.90%	36,008.21	3.87%	20,714.81	3.86%	11,415.08	2.36%
其他应付款	93,308.14	10.08%	125,711.66	13.52%	29,400.03	5.48%	68,757.25	14.24%
一年内到期的非流动负债	38,241.27	4.13%	34,222.63	3.68%	19,707.82	3.68%	27,780.26	5.76%
其他流动负债	-	0.00%	-	-	-	-	5.82	0.00%
流动负债合计	465,429.33	50.28%	469,738.53	50.52%	229,265.83	42.76%	229,087.59	47.46%
长期借款	233,609.44	25.24%	233,026.50	25.06%	242,077.04	45.15%	237,991.50	49.31%
应付债券	164,082.33	17.73%	169,417.99	18.22%	49,478.43	9.23%	-	-
长期应付款	53,341.17	5.76%	48,369.77	5.20%	7,671.16	1.43%	9,527.75	1.97%
递延所得税负债	9,192.58	0.99%	9,192.58	0.99%	7,705.92	1.44%	6,083.24	1.26%
非流动负债合计	460,225.52	49.72%	460,006.84	49.48%	306,932.55	57.24%	253,602.49	52.54%
负债总计	925,654.85	100.00%	929,745.38		536,198.38	100.00%	482,690.08	100.00%

随着发行人近年来各项业务规模的不断扩大，其负债规模总体呈上升趋势。2018-2020 年末，发行人的负债总额分别为 4482,690.08 万元、536,198.38 万元和 929,745.38 万元，2019 年末和 2020 年末，发行人负债总额分别较上一年末增加了 53,508.30 万元和 393,547.00 万元，增幅分别为 11.09% 和 73.40%。

从负债构成上看，2018-2020 年末，发行人的流动负债分别为

229,087.59 万元、229,265.83 万元和 469,738.53 万元，占负债总额的比例分别为 47.46%、42.76% 和 50.52%。发行人非流动负债分别为 253,602.49 万元、306,932.55 万元和 460,006.84 万元，占负债总额的比例分别为 52.54%、57.24% 和 49.48%。

本期债券的发行将进一步增加发行人的长期负债，降低流动负债比例，以优化发行人的债务结构，与发行人投资回收周期较长的特点匹配，更有效地满足发行人经营发展对长期资金的需求，有利于发行人的稳健经营。

（1）流动负债

表 8-17 发行人最近三年末流动负债结构

单位：万元

项目	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
短期借款	52,950.00	11.27%	19,950.00	8.70%	27,500.00	12.00%
应付账款	43,542.01	9.27%	44,145.59	19.26%	13,604.84	5.94%
应付票据	108,865.71	23.18%	36,941.86	16.11%	5,000.00	2.18%
预收款项	68,300.71	14.54%	58,340.35	25.45%	74,984.35	32.73%
应付职工薪酬	137.6	0.03%	65.38	0.03%	39.99	0.02%
应交税费	36,008.21	7.67%	20,714.81	9.04%	11,415.08	4.98%
其他应付款	125,711.66	26.76%	29,400.03	12.82%	68,757.25	30.01%
一年内到期的非流动负债	34,222.63	7.29%	19,707.82	8.60%	27,780.26	12.13%
流动负债总额	469,738.53	100.00%	229,265.83	100.00%	229,087.59	100.00%

2018-2020 年末，发行人流动负债分别为 229,087.59 万元、229,265.83 万元和 469,738.53 万元，总体呈上升趋势。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款分别为 52,950.00 万元、43,542.01 万元、68,300.71 万元、137.6 万元、36,008.21

万元和 125,711.66 万元, 分别占流动负债的 11.27%、9.27%、14.54%、0.03%、7.67% 和 26.76%。

1) 短期借款

2018-2020 年末, 发行人短期借款分别为 27,500.00 万元、19,950.00 万元和 52,950.00 万元。2019 年较 2018 年减少 7,550.00 万元, 减幅为 27.45%, 主要系发行人偿还了部分保证借款、抵押借款。2020 年较 2019 年增加 33,000.00 万元, 增幅为 165.41%, 系受新冠肺炎疫情影响, 公司流动资金需求大幅增加, 发行人向银行新借的保证借款和抵押借款。

2) 应付账款

2018-2020 年末, 发行人应付账款余额分别为 13,604.84 万元、44,145.59 万元和 43,542.01 万元, 占流动负债比例分别为 5.94%、19.26% 和 9.27%, 2019 年较 2018 年增加 30,540.75 万元, 增幅为 224.48%, 主要系发行人施工方天元建设集团有限公司等部分施工工程已完工但尚未结算。2020 年较 2019 年减少-603.58 万元, 降幅为 1.37%。

表 8-18 发行人 2020 年末应付账款前五名单位情况

单位: 万元、%

债权人名称	金额	占比应付款总额	款项性质
天元建设集团有限公司七公司	2,823.73	6.49	贷款
华为软件技术有限公司	2,137.50	4.91	贷款
天元建设集团有限公司九公司	1,389.58	3.19	贷款
山东华捷通信技术有限公司	500.00	1.15	贷款
临沂广厦建筑装饰工程有限公司	352.98	0.81	贷款
合计	7,203.79	16.54	-

3) 预收款项

2018-2020 年末，发行人预收账款余额分别为 74,984.35 万元、58,340.35 万元和 68,300.71 万元，占流动负债比例分别为 32.73%、25.45% 和 14.54%，占比较大，主要系预收有关单位的货款或租赁费。

表 8-19 发行人 2020 年末预收账款前五名单位情况

单位：万元

债权人名称	金额	占比预收账款总额	款项性质
张家港保税区沙钢矿产品有限公司	4,196.67	6.14%	货款
临沂鲁南会展有限公司	3,074.07	4.50%	租赁费
天元建设集团有限公司	3,035.18	4.44%	货款
日照华升供应链管理有限公司	2,137.95	3.13%	货款
中升（大连）集团有限公司	1,605.82	2.35%	货款
合计	14,049.69	20.57%	-

4) 其他应付款

2018-2020 年末，发行人其他应付款余额分别为 68,757.25 万元、29,400.03 万元和 125,711.66 万元，占流动负债比例分别为 30.01%、12.82% 和 26.76%。2019 年末，发行人其他应付款较上年减少了 39,357.22 万元，主要系发行人偿还了部分往来款。2020 年末，发行人其他应付款较上年增加了 96,311.63 万元，增幅为 327.59%，主要系新增往来款。

表 8-20 发行人 2020 年末其他应付款前五名单位情况

单位：万元

单位	金额	账龄	款项性质
临沂经发路桥工程有限公司	41,455.46	3 年以上	往来款
山东皇山投资控股集团有限公司	13,119.72	1 年以内、3 年以上	往来款
临沂经济开发区土地储备办公室	12,450.00	1 年以内	往来款
山东裕邦交通科技有限公司	3,400.00	1 年以内	往来款

单位	金额	账龄	款项性质
临沂市经济技术开发区财政局	3,100.00	1-2 年	往来款
合 计	73,525.18	-	-

5) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债合计为 34,222.63 万元，其中一年内到期的长期借款为 20,893.33 万元，一年内到期的长期应付款为 13,329.29 万元。

表 8-21 发行人 2020 年末一年内到期的长期借款明细

单位：万元

贷款银行	借款日	还款日	2020 年 12 月 31 日	贷款类别
中国农业发展银行临沂分行	2016-1-21	2021-1-18	4,267.50	保证、质押、抵押
中国农业发展银行临沂分行	2016-1-21	2021-7-16	4,262.50	保证、质押、抵押
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-5-27	116.67	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-4-28	50.00	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-11-27	116.67	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-6-16	233.33	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-6-28	266.67	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-10-28	50.00	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-12-16	233.33	信用
工商银行临沂经济开发区支行	2016-12-8	2021-12-28	266.67	信用
中国建设银行临沂经发支行	2016-12-6	2021-5-21	190.00	质押
中国建设银行临沂经发支行	2016-12-5	2021-10-21	690.00	质押
中国进出口银行山东省分行	2015-9-29	2021-11-18	1,400.00	抵押、保证
中国进出口银行山东省分行	2015-9-29	2021-5-18	1,400.00	抵押、保证
交通银行临沂分行	2019-6-30	2021-6-10	750.00	抵押
交通银行临沂分行	2019-6-30	2021-12-10	750.00	抵押
交通银行临沂分行	2020-6-9	2021-12-10	450.00	抵押
建行经开支行	2019-9-4	2021-2-21	200.00	信用
建行经开支行	2019-9-4	2021-8-21	200.00	信用

贷款银行	借款日	还款日	2020 年 12 月 31 日	贷款类别
中国进出口银行山东省分行	2016-11-8	2021-4-12	2,500.00	抵押
中国进出口银行山东省分行	2016-11-8	2021-10-12	2,500.00	抵押
合计	-	-	20,893.33	-

(2) 非流动性负债

表 8-22 发行人 2018-2020 年末非流动负债结构

单位: 万元

项目	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
长期借款	233,026.50	50.66%	242,077.04	78.87%	237,991.50	93.84%
应付债券	169,417.99	36.83%	49,478.43	16.12%	-	-
长期应付款	48,369.77	10.52%	7,671.16	2.50%	9,527.75	3.76%
递延所得税负债	9,192.58	2.00%	7,705.92	2.51%	6,083.24	2.40%
非流动负债合计	460,006.84	100.00%	306,932.55	100.00%	253,602.49	100.00%

2018-2020 年末, 发行人非流动负债分别为 253,602.49 万元、306,932.54 万元和 460,006.84 万元, 呈上升的趋势。

1) 长期借款

2018-2020 年末, 发行人长期借款分别为 237,991.50 万元、242,077.04 万元和 233,026.50 万元, 占非流动负债比例分别为 93.84%、78.87% 和 50.66%, 报告期内呈现下降态势。

表 8-23 发行人 2018-2020 年末长期借款类别

单位: 万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押、质押、保证	115,177.50	123,707.50	132,237.50
抵押、保证	22,800.00	25,200.00	27,200.00
抵押	58,400.00	52,450.00	40,000.00
信用	14,833.33	16,166.67	17,500.00
质押	42,709.00	43,379.00	44,199.00
小计	253,919.83	260,903.17	261,136.50
减: 一年内到期的长期借款	20,893.33	18,826.13	23,145.00
合计	233,026.50	242,077.04	237,991.50

表 8-24 发行人 2020 年末长期借款明细

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	金额	性质
中国进出口银行山东省分行	2015/9/29	2025/11/18	人民币	22,800.00	抵押、保证
中国农业发展银行临沂分行	2016/1/21	2034/1/18	人民币	115,177.50	保证、质押、抵押
中国建设银行临沂经发支行	2016/12/6	2036/12/6	人民币	7,270.00	质押
中国建设银行临沂经发支行	2016/12/5	2036/12/5	人民币	5,360.00	质押
中国建设银行临沂经发支行	2016/12/2	2036/12/2	人民币	26,970.00	质押
工商银行临沂经济开发区支行	2016/12/8	2031/12/8	人民币	14,833.33	信用
交通银行临沂分行	2017/3/1	2037/2/24	人民币	3,109.00	质押
中国进出口银行山东省分行	2016/11/17	2026/10/12	人民币	30,000.00	抵押
交通银行临沂分行	2019/6/30	2024/6/10	人民币	23,250.00	抵押
中国建设银行开发区支行	2019/9/4	2022/9/4	人民币	5,150.00	抵押
合计	-	-	-	253,919.83	-

2) 长期应付款

截至 2020 年末，发行人长期应付款主要系长期资金拆借与应付融资租赁款。

表 8-25 发行人 2018 年-2020 年末长期应付款明细

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期资金拆借	515,633,929.59	84,171,800.00	86,330,000.00
应付融资租赁款		-	53,943,415.62
小计	515,633,929.59	84,171,800.00	140,273,415.62
减：一年内到期的长期应付款	133,292,921.82	8,816,900.00	46,352,638.88
合计	382,341,007.77	75,354,900.00	93,920,776.74

说明：发行人子公司临沂新世纪国际展览有限公司于 2018 年 2 月 13 日与远东宏信（天津）融资租赁有限公司签订融资合同，由本公司及下属子公司临沂经开置业有限公司提供保证担保。

整体来看，发行人的资产负债结构较为合理，流动资产占比与流

动负债占比相匹配，流动性较好，具有较强的偿付能力，同时为发行人未来的融资提供较强的支撑。根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于临沂经济开发区城市建设投资有限公司资产、收入结构及偿债来源专项说明》和《临沂经济开发区城市建设投资有限公司资产结构的说明》，公司资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司资产结构的说明》，发行人主要资产权属明确，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。

（三）所有者权益分析

2018 年至 2020 年末，发行人所有者权益分别为 383,089.53 万元、401,147.27 万元和 742,787.05 万元，总体呈现稳步增长态势。

1. 实收资本

2018 年末至 2020 年末，发行人实收资本为 10,000.00 万元、10,000.00 万元及 15,000.00 万元，出资人为山东临沂经济技术开发区国有资产管理委员会。

2. 资本公积

2018 年末至 2019 年末，发行人资本公积分别 339,083.26 万元、339,083.26 万元和 658,612.57 万元。

发行人自成立以来，资本公积变动情况如下：

(1) 根据 2011 年 6 月 17 日临经开国资发【2011】6 号文，关于同意临沂经济开发区城市建设投资有限公司接受山东鲁信恒基投资有限公司无偿划转临沂新世纪国际展览有限公司的股权及债权的通知，计入资本公积 230,000,000.00 元。

(2) 根据 2014 年 1 月 3 日临经开国资【2014】2 号文，关于同意将 1 号展厅资产无偿注入临沂新世纪国际展览有限公司管理、核算，临沂新世纪国际展览有限公司根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的中联羊城评字【2015】第 FKGZP0532 号评估报告确认资产入账价值，计入资本公积 407,264,100.00 元。

(3) 根据 2014 年 9 月 2 日临经开国资发【2014】010 号文，临沂经济技术开发区国有资产管理委员会关于临沂经开置业有限公司国有股权划转问题的批复，同意将持有的临沂经开置业有限公司 15% 国有产权无偿划给临沂经济开发区城市建设投资有限公司，公司 2014 年 9 月 29 日办理完工商变更手续，计入资本公积 30,000,000.00 元。

(4) 根据 2015 年 8 月 13 日临经开国资【2015】11 号文，关于同意将 2 号展厅资产无偿注入临沂新世纪国际展览有限公司管理、核算，临沂新世纪国际展览有限公司根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的中联羊城评字【2016】第 FKGZP0274 号评估报告确认资产入账价值，计入资本公积 758,699,100.00 元。

(5) 根据临经开财发【2015】363 号文，临沂经济技术开发

区财政局 2015 年度财政拨款 50,000,000.00 元作为资本投入（其中省厅化债资金 50,000,000.00 元），计入资本公积。

(6) 根据 2016 年 1 月 12 日临经开国资【2016】3 号文，关于同意将科技孵化中心资产无偿注入临沂经开置业有限公司管理、核算，临沂经开置业有限公司根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的中联羊城评字(2016)第 FKGZ0275 号评估报告确认资产入账价值，计入资本公积 548,748,900.00 元。

(7) 根据临沂经济技术开发区国有资产管理委员会文件，同意将山东经发实业有限公司所有股权无偿划入临沂经济开发区城市建设投资有限公司；截至 2016 年 1 月 1 日，山东经发实业有限公司净资产为 1,475,684.23 元，计入资本公积。

(8) 根据临经开财发【2016】467 号文，临沂经济技术开发区财政局 2016 年度财政拨款 993,349,700.00 元作为资本投入（其中省厅化债资金 140,000,000.00 元），计入资本公积。

(9) 根据临经开财发【2017】76 号文，临沂经济技术开发区财政局 2017 年度财政拨款 165,000,000.00 元作为资本投入，计入资本公积。

(10) 根据临沂经济技术开发区管理委员会 2020 年 8 月 13 日“临沂经济技术开发区关于划拨辖区砂石资源开采经营管理权的批复”文件，临沂经济技术开发区财政局将辖区内，部分砂石资源开采经营收益权划转至临沂经济开发区城市建设投资有限公

司,按评估价值作价入账,计入资本公积 3,037,013,300.00 元。

(11)根据临沂经济技术开发区管理委员会 2020 年 8 月 7 日“关于同意临沂经济区中小企业服务发展有限公司股权转让到临沂经济开发区城市建设投资有限公司的批复”文件,将临沂经济技术开发区国有资产管理委员会持有的临沂经济区中小企业服务发展有限公司全部股权转让给临沂经济开发区城市建设投资有限公司,计入资本公积 50,485,303.90 元。

(12)根据 2020 年 12 月 16 日临沂经济开发有限公司与临沂经济开发区城市投资建设有限公司签订的债权债务抵顶协议与评估报告(山东皇山投资控股集团有限公司拟估价入账所涉及的采砂权益价值评估项目资产评估报告,鹏信资估报字[2020]第 YHN028 号,评估基准日:2020 年 8 月 31 日,资产评估报告日:2020 年 10 月 10 日深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司),临沂经济开发有限公司以开发区范围内的部分黄砂抵顶临沂经济开发有限公司因经营资金周转向临沂经济开发区城市投资建设有限公司的借款共计 663,467,627.47 元(大写:陆亿陆仟叁佰肆拾陆万柒仟陆佰贰拾柒元肆角柒分),评估报告金额为 771,262,100 元,差异记入资本公积 107,794,472.53 元。

(四) 营运能力分析

表 8-26 发行人 2018-2020 年主要营运指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年度末	2018 年度末
货币资金	156,514.11	55,288.42	23,486.28
应收账款	157,780.55	170,719.94	154,978.17
预付账款	45,313.00	42,353.20	31,884.24
其他应收款	417,483.50	217,200.97	264,163.42
存货	265,809.26	213,522.46	176,474.39
资产总额	1,672,532.43	937,345.65	865,779.61
应收账款周转率 (次)	1.34	1.16	1.28
存货周转率(次)	0.75	0.78	0.92
总资产周转率(次)	0.17	0.21	0.23

近几年来，发行人的资产规模不断扩大，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,672,532.43 万元，2018-2020 年的复合增长率为 24.54%。

2018-2020 年，发行人的存货周转率整体略有下降，分别为 0.92 次/年、0.78 次/年和 0.75 次/年。主要是因为发行人基础设施项目的建设具有投资与回收周期长的特点，筹备环节、建设环节较多，工程周期较长。发行人存货周转率较低的特点符合其从事的行业特点。

2018-2020 年，发行人应收账款周转率分别为 1.28 次/年、1.16 次/年和 1.34 次/年，发行人应收账款主要为应收临沂经济技术开发区财政局的项目回购款，应收账款的增加，使得 2018 年末的应收账款周转率为 1.28 次/年，2018 年 12 月 31 日应收临沂经济技术开发区财政局的项目委托代建款金额较大，为 152,136.23 万元。

2018-2020 年末，发行人的总资产周转率分别为 0.23 次/年、0.21 次/年和 0.17 次/年，总资产周转率呈下降趋势且基数较小，符合其从

事的行业特点。

总体而言，2018-2020 年末发行人总资产规模增长稳定，显示了发行人良好的运营管理能力。发行人经营性资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成，存货周转率、应收账款周转率及总资产周转率基本保持在合理区间，体现了发行人良好的经营效率。预计未来随着项目陆续进入销售期，上述指标将得到改善。

（五）盈利能力分析

表 8-27 发行人 2018-2020 年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入	220,488.54	189,064.05	193,869.48
营业成本	179,167.48	151,742.96	159,985.05
营业利润	23,622.93	23,040.42	23,570.80
利润总额	23,623.39	23,094.80	23,318.73
净利润	16,133.81	16,575.26	15,773.71
归属于母公司所有者的净利润	16,534.49	16,575.26	15,773.71
净利润率	7.32%	8.77%	8.14%
净资产收益率	2.82%	4.23%	4.20%
总资产收益率	1.24%	1.84%	1.89%

2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 193,869.48 万元、189,064.05 万元和 220,488.54 万元，近三年主营业务的收入出现波动，但公司业务发展保持了较好的增长势头。发行人主营业务收入主要来源于商品销售、房产销售和基础设施工程项目委托代建。发行人是临沂市经济开发区重大基础设施、土地开发的主要建设主体，受益于临沂市经济开发区城市化进程不断加快，发行人主营业务收入也保持良好发展态势。

2018-2020 年，公司营业成本分别为 159,985.05 万元、151,742.96 万元和 179,167.48 万元，变动趋势总体上与主营业务收入相匹配。其中发行人主营业务成本主要由商品销售、房产销售和基础设施工程项目委托代建构成。

2018-2020 年，发行人分别实现净利润为 15,773.71 万元、16,575.26 万元和 16,133.81 万元，其中归属母公司所有者的净利润 15,773.71 万元、16,575.26 万元和 16,534.49 万元。净利润 2019 年较 2018 年净利润增加 801.55 万元，2018 年增加较多，增幅较大，主要原因为发行人全资子公司临沂经开置业有限公司投资开发了德馨园项目，实现了较大规模的投资回报，2020 年较 2019 年减少 441.45 万元，降幅为 2.66%。发行人三年平均净利润约为 16,160.93 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。

2018-2020 年末，发行人的净资产收益率与总资产收益率整体较为平稳，2020 年受疫情影响下滑幅度较大。发行人净资产收益率分别为 4.20%、4.23% 和 2.82%，总资产收益率分别为 1.89%、1.84% 和 1.24%，与发行人从事开发建设的项目投资高，资产规模大，总资产收益率低的特点相符。未来，随着临沂市经济开发区的进一步发展，发行人主营业务将得到进一步的发展，主营业务的盈利能力将进一步提升，各项收益来源稳定可靠，利润水平进一步提高，盈利能力也将得到进一步的加强。

总体来看，发行人近年来利润总额和净利润状况良好，净利润数额较大，净利润率和资产收益率维持合理水平，体现了发行人良好的

盈利能力。

（六）偿债能力分析

表 8-28 2018-2020 发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	1,672,532.43	937,345.65	865,779.61
负债总额	929,745.38	536,198.38	482,690.08
流动比率	2.25	3.07	2.87
速动比率	1.68	2.14	2.09
扣除预收账款后的速动比率	1.97	2.87	3.11
资产负债率	55.59%	57.20%	55.75%
EBITDA 利息保障倍数	1.76	2.11	2.29

2018-2020 年末，发行人的资产负债率分别为 55.75%、57.20% 和 55.59%，负债水平基数较大，呈逐年上升的趋势的主要原因：一、为了经营发展的需要，发行人与银行等公司签订了金额较大的长期借款合同，2018-2020 年长期借款金额分别为 237,991.50 万元、242,077.04 万元和 233,026.50 万元；二、在经营期间，发行人与一些单位发生了大量往来款，期末仍未归还，均计入其他应付款，比如其他应付临沂经发路桥工程有限公司 41,455.46 万元、其他应付山东皇山投资控股集团有限公司 13,119.72 万元。

2018-2020 年末，发行人的流动比率分别为 2.87、3.07 和 2.25，速动比率分别为 2.09、2.14 和 1.68，公司的流动比率处于行业正常水平，速动比率基本保持稳定略有下降，发行人短期偿债能力较强。

2018-2020 年各期末，发行人利息保障倍数分别为 2.29 倍、2.11 倍和 1.76 倍，最近三年呈现逐年下降趋势，原因主要为利润总额的波动及利息支出的增加所致。整体来看，虽然公司融资金额较大，

有一定的偿债压力，但公司的利息保障倍数仍处于行业正常水平。

未来公司将强化债务管理和资金使用效率，提升盈利能力，以确保到期债务的偿还。

总体而言，发行人资产负债率、流动比率、速动比率及利息保障倍数处于行业正常水平，资产变现能力较强，流动性较好且持续改善，偿债能力较强，发行人还本付息能力风险非常低。

（七）现金流量分析

表 8-29 近三年及一期末发行人现金流量指标

单位：万元（百分比除外）

项目		2021 年 1-6 月	增减变动	2020 年年度	增减变动	2019 年度	增减变动	2018 年度	增减变动
经营活动现金流量	经营现金流入	210,399.36	-7.18%	685,722.49	141.70%	283,708.22	-11.10%	319,125.68	120.47%
	经营现金流出	181,389.57	-42.61%	698,491.72	137.61%	293,966.38	-7.66%	318,344.11	82.62%
	净流量	29,009.79	-132.45%	-12,769.23	24.48%	-10,258.16	-1412.49%	781.58	-102.64%
投资活动现金流量	投资现金流入	11,153.83	62664.91%	9,720.62	-56.67%	22,434.89	-81.15%	119,047.32	118.06%
	投资现金流出	11,391.85	24.54%	10,490.00	-52.42%	22,047.19	-77.49%	97,938.85	78.63%
	净流量	-238.02	-97.39%	-769.38	-298.45%	387.69	-98.16%	21,108.47	-9161.37%
筹资活动现金流量	筹资现金流入	58,067.85	-71.09%	332,582.73	247.02%	95,840.00	162.58%	36,500.00	-37.24%
	筹资现金流出	74,446.39	95.48%	293,236.81	284.07%	76,350.23	39.86%	54,591.77	47.35%
	净流量	-16,378.54	-110.06%	39,345.92	101.88%	19,489.77	-207.73%	-18,091.77	-185.72%
现金及现金等价物净增加值		-2,488.96	12,409.26	24,846.72	156.65%	9,681.11	164.21%	3,664.15	-139.17%

2018 年-2020 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别

为 781.58 万元、-10,258.16 万元和-12,769.23 万元，波动较大，但符

合行业特点。报告期内发行人经营性现金流波动较大，主要原因以下方面：

1、2017 年发行人取得全资子公司山东经发实业有限公司并纳入合并报表

发行人因划拨于 2017 年 9 月取得全资子公司山东经发实业有限公司并纳入合并报表，经发实业主要从事大宗商品贸易，受国际形势、贸易政策、市场等的影响较大，对发行人经营性现金流的影响也较大，增加了其波动性。

2、发行人全资子公司临沂经开置业有限公司从事房地产开发业务，缴纳土地出让金及房产销售等业务活动对发行人经营性现金流的影响也较大

临沂经开置业有限公司主要从事房地产开发与销售业务，在其日常经营活动中，需要缴纳较高金额的土地出让金，如发行人德馨园项目，房地产开发业务的土地出让金一般金额较大，因此会增加发行人合并报表范围的经营活动现金流出。另外，当房地产开发产品实现销售时，也将带来较大金额的回款，从而显著改善发行人的经营性现金流入。

3、发行人近年来投资于创智服务中心项目及募投项目增加了发行人经营性现金流出

发行人近年来投资建设的创智服务中心项目及募投项目增加了发行人经营性现金流出，也在一定程度上导致了经营性现金流的波动。

2018-2020 年末，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为 21,108.47 万元、387.69 万元和-769.38 万元，投资活动产生的净现金流由流入状态逐渐变为流出状况。

2018-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-18,091.77 万元、19,489.77 万元和 39,345.92 万元，逐渐呈现净流入状态，一方面，随着发行人业务的不断开展，资金需求增加，发行人积极筹措相关资金，导致 2019 年筹资活动产生的现金流量呈现净流入状态；另一方面，2020 年受新冠肺炎疫情影响，发行人营运资金需求大幅上升，增加了筹资金额。

综上所述，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

三、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至 2020 年末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款及应付债券，规模合计 587,309.00 万元，余额为 527,897.65 万元，具体明细如下：

表 8-30-1 截至 2020 年末发行人有息负债情况

单位：万元

序号	金融机构	贷款期限	贷款金额	贷款余额
1	中国农业发展银行临沂市分行	2016.1.21-2034.1.18	50,000.00	42,190.00
2	中国农业发展银行临沂市分行	2016.12.28-2034.1.18	40,000.00	33,750.00
3	中国农业发展银行临沂市分行	2016.3.9-2034.1.18	31,000.00	26,160.00
4	中国农业发展银行临沂市分行	2017.5.22-2034.1.18	10,000.00	8,437.50

序号	金融机构	贷款期限	贷款金额	贷款余额
5	中国农业发展银行临沂市分行	2017.4.7-2034.1.18	5,500.00	4,640.00
6	建行临沂经发支行	2016.12.6-2036.12.6	7,600.00	7,270.00
7	建行临沂经发支行	2016.12.5-2036.12.5	5,600.00	5,360.00
8	建行临沂经发支行	2016.12.2-2036.12.2	28,000.00	26,970.00
9	进出口银行山东省分行	2015.9.29-2026.11.18	30,000.00	22,800.00
10	工行开发区支行	2016.12.16-2031.12.9	8,000.00	5,866.65
11	工行开发区支行	2016.12.26-2031.12.8	7,000.00	5,133.35
12	工行开发区支行	2017.4.28-2031.12.9	3,500.00	2,683.31
13	工行开发区支行	2017.4.28-2031.12.9	1,500.00	1,150.00
14	交通银行临沂分行	2017.3.2-2037.2.24	3,409.00	3,109.00
15	华夏银行临沂分行	2020.10.28-2021.4.8	5,000.00	5,000.00
16	华夏银行临沂分行	2020.10.28-2021.4.8	5,000.00	5,000.00
17	交通银行临沂分行	2020.1.23-2021.1.18	5,000.00	5,000.00
18	光大银行临沂分行	2020.4.22-2021.4.21	7,000.00	7,000.00
19	光大银行临沂分行	2020.4.22-2021.4.21	3,000.00	3,000.00
20	中国进出口银行山东省分行	2016.11.8-2026.10.12	50,000.00	30,000.00
21	临商银行开发区支行	2020.6.12-2021.6.11	5,000.00	5,000.00
22	莱商银行开发区支行	2020.1.16-2021.1.15	2,000.00	2,000.00
23	威海银行临沂分行	2020.11.2-2021.11.2	3,000.00	3,000.00
24	莱商银行临沂开发区支行	2020.12.30-2021.12.30	2,000.00	2,000.00
25	临商银行开发区支行	2020.4.1-2021.3.24	4,000.00	4,000.00
26	齐鲁银行兰山支行	2020.12.25-2021.12.22	1,000.00	1,000.00
27	齐鲁银行兰山支行	2020.12.25-2021.12.22	1,000.00	1,000.00
28	齐鲁银行兰山支行	2020.10.20-2021.10.19	1,000.00	1,000.00
29	齐鲁银行兰山支行	2020.6.28-2021.6.23	950.00	950.00
30	交通银行临沂分行	2019.6.30-2024.6.10	15,000.00	14,250.00
31	交通银行临沂分行	2020.6.9-2025.6.5	9,000.00	9,000.00
32	建行开发区支行	2019.9.4-2022.9.4	2,450.00	2,350.00
33	建行开发区支行	2020.6.25-2022.6.24	2,800.00	2,800.00
34	恒丰银行临沂分行	2020.9.25-2021.9.19	7,500.00	7,500.00
35	恒丰银行临沂分行	2020.7.31-2021.7.19	2,500.00	2,500.00
银行借款合计			365,309.00	308,869.81
1	徽银租赁公司	2020.1.19-2025.1.19	10,000.00	8,243.74

序号	金融机构	贷款期限	贷款金额	贷款余额
2	江苏金融租赁股份有限公司	2020.4.23-2025.4.23	12,000.00	10,784.10
3	东航国际融资租赁有限公司	2020.10.30-2022.10.30	10,000.00	10,000.00
4	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2020.11.12-2025.11.12	15,000.00	15,000.00
非银机构借款合计			47,000.00	44,027.84
1	上海证券交易所	2019.11.27-2024.11.26	50,000.00	50,000.00
2	上海证券交易所	2020.4.1-2025.3.31	65,000.00	65,000.00
3	中国银行间市场交易商协会	2020.5.9-2025.5.9	50,000.00	50,000.00
债券或债务融资工具合计			165,000.00	165,000.00
其他有息债务合计			10,000.00	10,000.00
有息债务合计			587,309.00	527,897.65

（二）发行人债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

表 8-31 本期债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	6.98	2.19	14.14	2.55	2.18	2.24	2.24
其中：银行借款年度偿还规模	1.98	2.19	2.64	2.55	2.18	2.24	2.24
信托计划年度偿还规模（如有）	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	5.00	-	11.50	-	-	-	-
其他债务年度偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券年度偿还规模	-	-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
合计	6.98	2.19	15.34	3.75	3.38	3.44	3.44

四、发行人对外担保情况分析

截至 2020 年末，发行人对外担保金额共计 200,448.88 万元，发行人未向其他任何企业发债提供担保，对外担保具体情况如下表所示：

表 8-32 截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	贷款单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开园林集团有限公司	5,000.00	保证	2020.1.9-2021.1.8
2	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开园林集团有限公司	5,000.00	保证	2020.1.9-2021.1.8
3	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开园林集团有限公司	3,000.00	保证	2020.9.24-2021.9.23
4	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开园林集团有限公司	819.00	保证	2020.1.23-2021.1.22
5	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂东部生态城发展有限公司	2,000.00	保证	2020.4.10-2021.4.9
6	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开环卫有限公司	1,500.00	保证	2019.10.24-2020.11.11
7	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	7,000.00	保证	2020.7.14-2021.7.13
8	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	4,800.00	保证	2020.1.9-2021.1.9
9	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.4.3-2021.3.29
10	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	5,000.00	保证	2020.6.1-2021.5.28
11	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	1,548.63	保证	2020.1.22-2021.1.21
12	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	5,000.00	保证	2020.9.10-2021.9.9
13	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.8.31-2021.8.31
14	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	1,000.00	保证	2020.9.4-2021.9.4
15	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.9.3-2021.9.2
16	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.10.1-2021.10.9
17	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经济开发区石化有限公司	2,000.00	保证	2020.4.13-2021.4.13
18	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	2,000.00	保证	2020.5.19-2021.5.18
19	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	6,000.00	保证	2020.5.22-2021.5.22
20	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/临沂经济开发有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	15,000.00	保证	2020.9.16-2025.9.16
21	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/临沂经济开发有限公司	临沂经开市政工程有限公司	15,000.00	保证	2020.10.2-2025.10.28
22	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂新世纪国际展览有限公司	20,000.00	保证	2016.11.8-2026.10.22

序号	担保单位	贷款单位	担保金额	担保方式	担保期限
23	临沂经济开发区城市建设投资有限公司、经发实业有限公司	临沂经济开发区城投石材工程有限公司	5,000.00	保证	2020.6.12-2021.6.11
24	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/山东皇山投资控股集团有限公司	临沂经济开发区城投石材工程有限公司	1,000.00	保证	2020.10.2-2021.10.19
25	临沂经开置业有限公司	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	30,000.00	保证	2015.9.29-2026.11.18
26	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂沂蒙云谷开发有限公司	15,000.00	保证	2019.6.30-2024.6.10
27	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂沂蒙云谷开发有限公司	9,000.00	保证	2020.6.9-2025.6.5
28	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开置业有限公司	26,781.25	保证	2019.9.4-2022.9.4
29	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开水务有限公司	2,000.00	保证	2020.11.1-2021.11.9
30	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开水务有限公司	2,000.00	保证	2020.11.1-2021.11.10
合计			200,448.88	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人上述所担保债务的被担保人经营状况正常，不在违约或预期违约的情形，发行人代偿风险较小。

五、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 3,392,536,985.58 元，具体情况表示如下：

表 8-33 截至 2020 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：元

所有权受到限制的资产类别	年初余额	增加额	减少额	年末余额
一、货币资金	-	1,035,888,764.94	-	1,055,888,764.94
存单质押	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
保证金	20,000,000.00	1,025,888,764.94	-	1,045,888,764.94
二、存货	70,567,400.00	26,332,779.00	-	96,900,179.00

所有权受到限制的资产类别	年初余额	增加额	减少额	年末余额
德馨园一期 40#、46#、52#、53#、号 54#、55#楼商业用房	70,567,400.00	-	-	70,567,400.00
德馨园一期项目 58#、S1#楼在建工程及其分摊土地	-	26,332,779.00	-	26,332,779.00
三、投资性房地产（抵押）	2,199,353,000.00	10,287,951.00	-	2,209,640,951.00
钢材物流城土地	98,838,000.00	5,221,400.00	-	104,059,400.00
金科大厦	584,113,000.00	1,393,400.00	-	585,506,400.00
皇山饭店	86,476,000.00	944,551.00	-	87,420,551.00
会展中心 1 号馆	433,835,000.00	1,359,100.00	-	435,194,100.00
会展中心 2 号馆	778,604,000.00	537,900.00	-	779,141,900.00
华为大数据动力楼、沂蒙云谷孵化应用中心	217,487,000.00	831,600.00	-	218,318,600.00
四、固定资产	21,126,462.80	-	1,482,059.10	19,644,403.70
大众印务办公楼	21,126,462.80	-	1,482,059.10	19,644,403.70
五、无形资产	10,823,469.25	-	360,782.31	10,462,686.94
土地使用权	10,823,469.25	-	360,782.31	10,462,686.94
合计	2,301,870,332.05	1,072,509,494.94	1,842,841.41	3,392,536,985.58

六、关联交易情况

（一）关联方基本情况

表 8-34 关联方基本情况表

单位名称	关联方关系	企业类型	注册地
山东临沂经济技术开发区国有资产监督管理委员会	本公司出资人及实际控制人	国家机关	临沂市
临沂经开文化传媒有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经济开发区城投石材工程有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	临沂市
临沂皇山地热能源开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市

临沂大众印务有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂新世纪国际展览有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开建筑安装工程有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开测绘有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂福纳置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开交通设施有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂国开市政工程有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
山东经发实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂沂蒙云谷开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开土地发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂智慧谷大数据科技有限公司	控股子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经济区中小企业服务发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	临沂市
临沂城投华皓城置业有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	临沂市
临沂经开保安服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	临沂市
财金通商业保理（天津）有限公司	联营企业	有限责任公司	天津市
临沂信用资产交易中心有限公司	联营企业	有限责任公司	临沂市
华录数链产业发展（临沂）有限公司	参股公司	其他有限责任公司	临沂市
临沂市鲁南资产运营管理有限公司	参股公司	有限责任公司	临沂市

（二）关联交易审议程序

根据公司《关联交易管理制度》，公司的关联交易应符合公开、公平、公正和诚实信用的原则。公司发生关联交易，应当根据以下程序审议：

1、公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出说明。

2、公司拟于关联法人发生的总额高于人民币 300 万元，且高于公司最近经审计净资产值 0.5%的关联交易，应由董事会议讨论决定。

3、公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由公司董事会审议通过。公司为持股 5%以下的股东提供担保的，参照前款规定执行。

4、公司与关联人之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

5、公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

（三）关联方交易

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2018 和 2019 年审计报告以及中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2020 年审计报告，除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，发行人在报告期内与关联方无采购商品、接受劳务等关联交易情况。

七、发行人是否存在逾期未偿还债务

截至募集说明书签署之日，发行人不存在逾期未偿还负债。

八、发行人 **2018-2020** 年经审计及 **2021** 年 **1-6** 月未经审计的
合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 **2018-2020** 年经审计及 **2021** 年 **1-6** 月未经审计的
合并利润及利润分配表（见附表三）

十、发行人 **2018-2020** 年经审计及 **2021** 年 **1-6** 月未经审计的
合并现金流量表（见附表四）

第九节 已发行尚未兑付的债券

在报告期内，发行人不存在已发行且尚未兑付的债券。

截至本募集说明书出具之日前，发行人已发行且尚未兑付的债券信息如下：

表 9-1 发行人已发行且尚未兑付的债券明细表

单位：亿元、年

序号	交易代码	债券简称	发行起始日	发行方式	规模	发行年限	票面利率
1	162556.SH	19 临经 01	2019-11-27	非公开	5.00	2+2+1	7.00%
2	166468.SH	20 临经 01	2020-03-27	非公开	6.50	3+2	7.00%
3	102000947. IB	20 临沂经开 MTN001	2020-05-06	公开	5.00	3+2	6.50%

2019 年 6 月，发行人取得编号为“上证函【2019】1046 号”上海证券交易所无异议函，并于 2019 年 11 月非公开发行了“2019 第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券”，债券简称“19 临经 01”，证券代码“162556”，期限为不超过 5 年（2+2+1），票面利率 7.00%，发行金额为 5 亿元。发行人按照约定的用途使用募集资金，未违规改变募集资金的用途。发行人上述债券不存在违约支付债券本息等违约的情况。

发行人于 2020 年 4 月非公开发行了“2020 第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券”，债券简称“20 临经 01”，证券代码“166468.SH”，期限为不超过 5 年（3+2），票面利率 7.00%，发行金额为 6.5 亿元。发行人按照约定的用途使用募集资金，未违规改变募集资金的用途。发行人上述债券不存在违约支付债券本息等违约的情况。

发行人于 2020 年 5 月 6 日公开发行了“临沂经济开发区城市

建设投资有限公司 2020 年度第一期中期票据”，债务融资工具简称“20 临沂经开 MTN001”，证券代码“102000947.IB”，期限为不超过 5 年（3+2），票面利率为 6.50%，发行金额为 5 亿元。发行人按照约定的用途使用募集资金，未违规改变募集资金的用途。发行人上述债券不存在违约支付债券本息等违约的情况。

截至本募集说明书出具日，“19 临经 01”、“20 临经 01”、“20 临沂经开 MTN001”，不存在违约或延迟支付本息的情况。

除此之外，截至本募集说明书出具之日前，发行人不存在其他已发行尚未兑付的债券或其他债务融资工具。

第十节 企业信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本次公司债券信用等级为 AA。

一、信用级别及标志所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

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，本级别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。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定本期债券信用等级为 AA，本级别的涵义为本期债券债务安全性很高，违约风险很低。

二、评级报告内容概要

（一）主要优势：

1、区域环境良好。临沂经济技术开发区重点引进高端装备制造产业、生物医药产业和先进制造业。近年来随着主导产业的持续发展以及动能转换成效逐步显现，临沂经济技术开发区经济体量保持增长，

为临沂经开城投业务开展提供了良好的外部环境。

2、政府支持力度大。临沂经开城投是临沂经开区内重要的基础设施项目建设主体，可持续在项目获取、资金拨付以及资产注入等方面获得支持。。

（二）主要风险：

1、经营易受房产政策影响。近年来国家房地产政策更迭波动较大，或将对临沂经开城投房产销售业务造成一定影响。

2、占款规模大。相较于投入规模，临沂经开城投基建项目结算进度较慢，回款较为有限；同时，公司与区域内其他平台企业之间的拆借资金规模较大，对公司财务状况造成了一定不利影响。

3、即期债务偿付压力。近年来临沂经开城投债务规模持续增长，且货币资金受限比例高，对短期刚性债务覆盖度低，公司面临较大的即期债务偿付压力。

4、子公司管控风险。临沂经开城投下属子公司较多，且行业跨度大，公司面临一定资源整合及管控压力。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的

跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

第十一节 担保情况

本期债券无担保。

第十二节 税项

本次公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本次公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十三节 信息披露安排

在本次公司债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本次公司债券发行前的信息披露

公司在本次公司债券发行日 3 个工作日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、当期法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、国家发展和改革委员会要求的其他需披露的文件。

二、本次公司债券存续期内的定期信息披露

在本次公司债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

三、本次公司债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本次公司债券本息兑付信息披露

发行人将在本次公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司的信息披露义务人为高级管理人员李少钧。公司董事长、总经理应当对公司临时报

告信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性承担主要责任。

（一）董事会和董事

1、董事会负责管理公司信息披露事项。公司董事和董事会应勤勉尽责，确保披露信息内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并保证定期报告、临时报告在规定期限内披露。

2、董事个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

（二）监事会和监事

1、公司监事和监事会应勤勉尽责，确保披露信息内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

2、监事个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

（三）公司管理层

1、公司管理层包括总经理、副总经理等公司高级管理人员。管理层应当及时以书面形式定期或不定期（有关事项发生的当日内）向董事长报告有关公司经营和财务方面的重大事件、已披露事件的进展或变化情况及其他相关信息。管理层应确保披露信息内容的真实、准确和完整。

2、公司高级管理人员为分管部门信息披露第一责任人，应及时敦促其分管部门应披露信息的收集、整理工作。发生应上报信息而未及时上报的，追究第一责任人及联络人的责任；造成不良影响的，由第一责任人和联络人承担一切责任。高级管理人员个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

3、公司各部门负责人及分管该部门的公司高级管理人员有责任和义务答复董事会关于涉及公司信息披露情况的询问，以及董事会代表监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

第十四节 投资者保护机制

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 2.50 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排偿付工作小组专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

（四）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在资金监管人处设立“偿债账户”。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

二、本期债券的偿债保障措施

(一)本期债券募集资金投资项目产生的可支配收益是本期债券还本付息资金的重要来源。

本期债券拟募集资金 2.50 亿元，其中 21,000.00 万元用于发行人全资子公司临沂沂蒙云谷开发有限公司华为大数据及云服务中心、孵化器项目，4,000.00 万元用于补充发行人营运资金。

华为大数据及云服务中心、孵化器项目 2019 年 5 月土建工程完工，原预计 2020 年 5 月完工，并全部投入使用，受新冠肺炎疫情及资金到位情况的影响，总体完工时间延后，当前预计于 2021 年完工。但当前募投项目已产生收益，预计本期债券发行的当年可产生不低于 24,337.05 万元的资金回流。

表 14-1 项目收益测算表

单位：万元

项目/年份		债券存续期							
		1	2	3	4	5	6	7	合计
项目收入	运营收入	16,500.00	44,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	335,500.00
	办公楼及设备出租收入	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	4,470.00	31,290.00
	管理费收入	367.05	978.8	1,223.51	1,223.51	1,223.51	1,223.51	1,223.51	7,463.40

明细	带宽服务年收入	3,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	61,000.00
总收入		24,337.05	57,448.80	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51	70,693.51	435,253.40
原辅材料费		2,433.71	5,744.88	7,069.35	7,069.35	7,069.35	7,069.35	7,069.35	43,525.34
外购燃料及动力费		3,203.48	8,542.63	10,678.28	10,678.28	10,678.28	10,678.28	10,678.28	65,137.53
工资及福利费		496.55	1,324.14	1,655.17	1,655.17	1,655.17	1,655.17	1,655.17	10,096.54
修理费		1,129.98	1,534.73	1,696.63	1,696.63	1,696.63	1,696.63	1,696.63	11,147.87
经营成本		7,263.72	17,146.37	21,099.44	21,099.44	21,099.44	21,099.44	21,099.44	129,907.28
营业税金及附加		824.53	1,946.34	2,395.06	2,395.06	2,395.06	2,395.06	2,395.06	14,746.19
净收益		16,248.80	38,356.09	47,199.01	47,199.01	47,199.01	47,199.01	47,199.01	290,599.93

综上所述，本次债券募投项目自身产生的现金流，完全能够覆盖项目总投入，并为本次债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

（二）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

2018 年~2020 年，发行人分别实现营业收入 193,869.48 万元、189,064.05 万元和 220,488.54 万元；实现净利润 15,773.71 万元、16,575.26 万元和 16,160.93 万元，三年平均净利润达到 13,973.03 万元。随着临沂市及经济开发区未来的不断发展，发行人项目建设收入将持续增长，预期利润将保持增长趋势，能够为本期债券的按时还本付息提供较强的保障。

（三）政府给予发行人的大力支持将为本期债券偿付提供进一步的保障

发行人在临沂经开区基础设施建设行业处于垄断地位。为支持临沂市建设和发行人的业务发展，临沂经开区管委会在财政上对发行人

进行了一定的支持,2018~2020 年发行人分别获得政府补助 144.00 万元和 3,039.43 万元和 15,500.00 万元,共计 18,683.43 万元。截至 2020 年 12 月 31 日,发行人注册资本为 15,000.00 万元,资本公积为 658,612.57 万元。在业务方面,发行人与临沂经开区管委会签订了多项基础设施建设委托代建协议,为发行人的业务发展提供了强有力的支持。

(四)临沂市经济健康快速的发展是发行人债券偿付的安全保障

根据《2020 年临沂市经济社会发展统计公报》,2020 年全市实现生产总值 4805.25 亿元,按可比价格计算,同比增长 3.9%。分产业看,第一产业增加值 440.92 亿元,增长 3.7%;第二产业增加值 1756.43 亿元,同比增长 4.2%;第三产业增加值 2607.9 亿元,同比增长 3.6%。三次产业增加值占比为 9.2: 36.5: 54.3。2020 年全市固定资产投资同比增长 4%。其中,第一产业投资增长 29.3%,第二产业投资增长 19.5%,第三产业投资下降 4.6%,三次产业投资结构为 2.2:38:59.8。全市工业投资增长 19.5%,工业技改投资增长 44.9%,高新技术产业投资增长 23.6%。全市实现房地产开发投资 634.7 亿元、增长 6.6%,新开工面积 1912.1 万平方米、增长 16.5%。商品房销售面积 1522.2 万平方米、增长 14.7%。全市共引建招商项目 1179 个,到位市外资金 1252.8 亿元。全市消费品市场实现零售额 2528.2 亿元、同比增长 0.2%。全市一般公共预算收入 349.8 亿元、增长 6%。其中,地方级税收收入 290.2 亿元、增长 5.7%,占一般公共预算收入的 82.9%。一般公共预算支出 792.5 亿元、增长 11.5%,其中各级民生支出 638.2 亿元、占全市财政

支出的 80.5%; 教育、社会保障和就业、卫生健康支出分别增长 12.2%、21% 和 13.5%。

全市居民人均可支配收入 28887 元、增长 4.6%; 其中, 城镇居民人均可支配收入 39466 元、增长 4.1%, 农村居民人均可支配收入 15918 元、增长 6.3%。全市居民人均消费支出 14886 元、增长 2.8%; 其中, 城镇居民人均消费支出 18888 元、增长 2.1%, 农村居民人均消费支出 9981 元、增长 4.4%。就业形势总体稳定。新增城镇就业 10.2 万人, 城镇登记失业率控制在 2.44%。全年共组织职业技能培训 9.8 万人、创业培训 1.6 万人。

临沂市良好的经济发展态势有利地支持了本地经济和重点项目的发展, 是公司保持良好的盈利能力和偿债能力的有力支撑。

(五) 发行人签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则, 签订偿债账户监管协议, 有力保护了债券持有人利益

发行人与天风证券股份有限公司签订了债权代理协议, 并制定了债券持有人会议规则, 约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务, 约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等针对债券持有人的保障措施, 有效地降低了违约风险, 保护了债券持有人利益, 为本期债券提供了有力支持。

第十五节 债权代理人

一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

(一) 债权代理人的名称及基本情况

债权代理人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：孙垣原

联系电话：010-65534498

传真：010-65522557

邮政编码：100031

(二) 《债权代理协议》签订情况

发行人聘请天风证券担任本期债券的债权代理人，双方已按照相关规定，签订了《债权代理协议》。

二、债权代理协议主要内容

(一) 发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则

的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

- (14) 发行人分配股利;
- (15) 发行人拟变更募集说明书的约定;
- (16) 发行人不能按期支付本息;
- (17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的;
- (18) 发行人提出债务重组方案的;
- (19) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
- (20) 发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具;
- (21) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动;
- (22) 发行人发生重大亏损;
- (23) 发行人发生重大资产重组;
- (24) 发行人发生被媒体质疑的重大事项;
- (25) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的;
- (26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本期债券利息或本期债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的 100%计算）向债券持有人支付逾期利息：①偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360 另计利息（单利）；②偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

(2) 当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，同意在无法按时偿付本期债券本息时，采取

如下措施：

- ①不向股东分配利润；
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- ④主要责任人不得调离；
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金；
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易，如本期债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据《债权代理协议》第 4.19 条的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代

理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就《债权代理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、担保人（如有）银行征信记录；
- (4) 对发行人和担保人（如有）进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、出现《债权代理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权代理人应当根据规范性文件及规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第3.7条和第3.8（3）条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗

漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对发行人债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日起五年。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产

生的律师见证费等),且该等费用和支出符合市场公平价格;

(2) 在取得发行人同意(发行人同意债权代理人基于合理且必要的原则聘用)后聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的,甲乙双方同意执行该专门规定;

(3) 因发行人未履行《债权代理协议》和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生4.19(1)或4.19(2)项下的费用,债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

(三) 债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注,并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告,应当至少包括以下内容:

(1) 债权代理人履行职责情况;

(2) 发行人的经营与财务状况;

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况;

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的,说明基本情况及处理结果;

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况;

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况;

(7) 债券持有人会议召开的情况;

(8) 发生《债权代理协议》第3.4条第3.4（1）项至第3.4（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、公司债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》第3.4（1）项至第3.4（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、债权代理人不得为本期债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债权代理人双方如违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和《债权代理协议》的规定及时进行改正。

（五）债权代理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

(1) 债权代理人未能持续履行《债权代理协议》约定的债权代理人职责；

- (2) 单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人；
- (3) 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (4) 债权代理人提出书面辞职；
- (5) 债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形；
- (6) 出现《债权代理协议》第7.1(1)项或第7.1(2)项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现《债权代理协议》第7.1(3)项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的债权代理人；出现《债权代理协议》第7.1(4)项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

- (1) 新任债权代理人必须符合下列条件：
- ①新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定；
- ②新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系；
- ③新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。
- (2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新的债权代理人并提交债券持有人会议表决，新的债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。
- (3) 如果上述期间届满，发行人仍未委任新的债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议

委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新的《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新的《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权代理人向中国证券业协会报告债权代理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日起，新任债权代理人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及《债权代理协议》项下的权利和义务，《债权代理协议》终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在《债权代理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责

任公司；

(2) 发行人签署和履行《债权代理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何规范性文件及自律规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债权代理人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确；

(1) 债权代理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 债权代理人具备担任本次债权代理人的资格，且就债权代理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债权代理人丧失该资格；

(3) 债权代理人签署和履行《债权代理协议》已经得到债权代理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何规范性文件及自律规则的规定，也没有违反债权代理人的公司章程以及债权代理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第十六节 发行有关机构

一、发行人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司

住所：山东省临沂市经济开发区长安路 19 号

法定代表人：孙兴伟

联系人：王盛富

联系地址：山东省临沂市经济开发区长安路 19 号

电话：0539-6016866

传真：0539-6016766

邮政编码：276023

二、承销团

（一）主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：孙垣原

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-65534498

传真：010-65534498

邮政编码：100029

（二）分销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：赵洪波

经办人员：姜嘉东

办公地址：上海市浦东新区银城中路 8 号中融碧玉蓝天大厦 35 层

联系电话：021-60963467

传真：021-60963985

邮政编码：200120

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

邮政编码： 200120

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所： 上海市浦东南路 528 号

法定代表人： 黄红元

联系人： 孙治山

办公地址： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-68809228

传真： 021-68802819

邮政编码： 200120

五、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：临商银行股份有限公司开发区支行

住所： 临沂经济开发区沂河路东段北侧

负责人： 王义光

联系人： 徐德田

联系地址： 临沂经济开发区沂河路东段北侧

电话： 0539-8801991

传真： 0539-8802798

邮政编码： 276000

六、审计机构

（一）中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

执行事务合伙人：祝卫

联系人：马晓红

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

电话：010-88395676

传真：010-88395676

邮政编码：100044

（二）中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

执行事务合伙人：曾云

联系人：曾云、孙君亮

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

电话：010-68417557

传真：/

邮政编码：100036

七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：邬羽佳、张琪

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

八、律师事务所：泰和泰（济南）律师事务所

负责人：张慧

住所：济南市高新区新泺大街 1166 号奥盛大厦 1 号楼 19 层

经办律师：秦达飞、温晓鹏

联系地址：济南市高新区新泺大街 1166 号奥盛大厦 1 号楼 19 层

联系电话：15154178298、0531-88992862

传真：0531-88999113

邮政编码：250101

第十七节 法律意见

发行人聘请泰和泰（济南）律师事务所担任本期债券发行律师。

泰和泰（济南）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书。

泰和泰（济南）律师事务所认为：

一、发行人依法设立且有效存续，具有独立的法人主体资格，具备健全且运行良好的组织机构，不存在根据法律、行政法规及公司《章程》规定需要予以终止的情形，具备本期债券发行的主体资格；

二、发行人本期债券发行已经过公司内部程序批准，且取得国家发改委对本期债券发行所需的注册程序；

三、发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理工作的通知》、《企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律、行政法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件；

四、发行人本期债券发行募集资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向；

五、发行人已聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级、资信状况良好；

六、发行人已聘请主承销商并由主承销商组织承销团承销本期债券；

七、发行人《募集说明书》及其摘要详细说明了发行人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项，且不存在因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或

重大遗漏。发行人《募集说明书》及其摘要引用的《法律意见书》内容适当；

八、发行人与相关机构签订的《债权代理协议》、《债券之募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债券持有人会议规则》符合相关法律、法规及国家发改委有关要求，内容合法有效，为本期债券持有人的合法权益提供了有效的保障；

九、发行人近三年不存在违法及重大违规行为，不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及重大行政处罚；

十、为本期债券发行提供服务的中介机构均合法设立并有效存续、具备相关业务资质。

综上所述，律师认为，发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的主体资格和实质条件。

第十八节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》等有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）: 孙伟伟

临沂经济开发区城市建设投资有限公司



2021年10月14日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

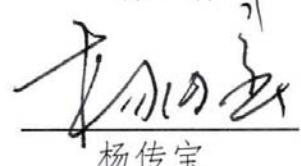
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

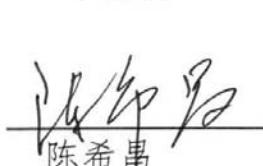
公司全体董事签名：


孙兴伟

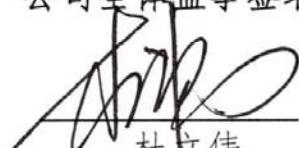

朱礼村


王全心

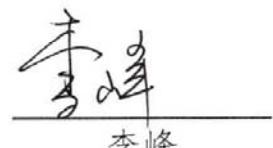

杨传宝


陈希串

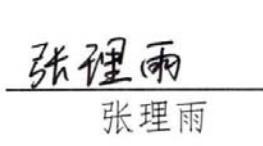
公司全体监事签名：


杜立伟


郭兴富


李峰


王焱


张理雨

公司非董事高级管理人员签名：


马立新



2021 年 10 月 14 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

孙垣原

法定代表人签字（或授权代表人）：

余磊



2021 年 10 月 14 日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）: 孙垣原

孙垣原

法定代表人签字（或授权代表人）: 余磊

余 磊



2021 年 10 月 14 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

秦达飞

温晓鹏

律师事务所负责人（签字）：

张慧

泰和泰（济南）律师事务所

2021年10月14日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（中审亚太审字（2021）021128号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

曾云

孙君亮

会计师事务所负责人（签字）：

曾云

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年10月14日

关于原审计机构中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

无法提供声明的说明

发行人原聘任的审计机构为中天运会计师事务所（特殊普通合伙），担任发行人 2017 年-2018 年财务报表审计工作，出具了标准无保留意见的审计报告。2021 年因存在被中国证监会山东监管局立案调查事项，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）当前在全力配合中国证监会山东监管局的调查，无法出具声明。

特此说明。

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

郭羽佳

[郭羽佳]

张琪

[张琪]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021年10月14日

第十九节 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第二十节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本期债券公开发行的注册文件。
- (二) 2021 年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 临沂经济开发区城市建设投资有限公司 2018 年~2020 年度经审计的财务报告。
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的《信用评级报告》。
- (五) 泰和泰(济南)律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》。
- (六) 《2020 年山东省临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券之募集资金专项账户监管协议》。
- (七) 《2020 年山东省临沂经济开发区城市建设投资有限公司偿债资金专项账户监管协议》。
- (八) 《2020 年山东省临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
- (九) 《2020 年山东省临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
- (十) 募集资金投资项目审批或备案文件。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 临沂经济开发区城市建设投资有限公司

联系地址：山东省临沂市经济开发区长安路 19 号

联系人：王盛富

电话：0539-6016866

传真：0539-6016766

邮政编码：276023

(二) 天风证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：孙垣原

电话：010-65534498

传真：010-88333866

邮政编码：100029

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

本期债券发行网点

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	孙垣原	010-65534498
2	江海证券有限公司	债券融资二部▲	上海市浦东新区银城中路8号中融碧玉蓝天大厦35层	姜嘉东	021-60963467

附表二：

发行人近三年及一期末的合并资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日 未经审计	2020年12月31日 经审计	2019年12月31 日 经审计	2018年12月31 日 经审计
流动资产：				
货币资金	1,576,069,533.02	1,565,141,140.14	552,884,172.51	234,862,794.92
交易性金融资产	10,000.00	100,508.47	-	-
衍生金融资产	5,254,116.59	-	-	-
应收票据及应收账款	1,739,280,858.06	1,652,405,466.56	1,715,499,366.15	1,567,248,000.83
预付款项	542,203,160.31	453,129,982.87	423,531,951.04	318,842,430.45
其他应收款	3,388,005,227.69	4,174,835,037.66	2,172,009,668.74	2,641,634,160.40
存货	3,273,881,084.86	2,658,092,551.16	2,135,224,615.89	1,764,743,867.93
持有待售资产	-		-	-
一年内到期的非流动资产	-		-	-
其他流动资产	68,026,380.62	68,452,634.10	38,483,824.87	36,316,494.48
流动资产合计	10,592,730,361.15	10,572,157,320.96	7,037,633,599.20	6,563,647,749.01
非流动资产：				
其他权益工具投资	40,100,000.00	10,000,000.00	-	30,000,000.00
持有至到期投资	-		-	-
长期应收款	-		-	-
长期股权投资	30,631,707.75	62,837,511.43	60,312,674.32	29,866,864.97
投资性房地产	2,239,394,433.15	2,209,640,951.00	2,199,353,000.00	1,961,494,000.00
固定资产	66,652,328.92	60,031,743.41	62,361,092.39	59,523,826.82
在建工程			-	-
生产性生物资产	-		-	-
油气资产	-		-	-
无形资产	3,723,505,277.68	3,782,868,268.14	10,828,469.25	11,208,473.78
开发支出	-		-	-
商誉	-		-	-
长期待摊费用	22,228,325.09	23,810,172.75	-	-
递延所得税资产	4,355,800.77	3,894,321.78	2,967,657.91	2,055,174.29
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	6,126,867,873.36	6,153,166,978.51	2,335,822,893.87	2,094,148,339.86
资产总计	16,719,598,234.51	16,725,324,299.47	9,373,456,493.07	8,657,796,088.87
流动负债：				
短期借款	419,500,000.00	529,500,000.00	199,500,000.00	275,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	1,635,710,059.37	1,524,077,279.66	810,874,495.77	186,048,365.58
合同负债	921,331,133.91	683,007,051.64	583,403,519.24	749,843,519.83

项目	2021年6月30日 未经审计	2020年12月31日 经审计	2019年12月31日 经审计	2018年12月31日 经审计
应付职工薪酬	804,277.01	1,376,027.21	653,783.06	399,862.40
应交税费	361,453,653.51	360,082,083.65	207,148,098.31	114,150,793.15
其他应付款	933,081,388.86	1,257,116,640.88	294,000,267.70	687,572,468.62
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	382,412,739.61	342,226,255.16	197,078,179.34	277,802,638.88
其他流动负债	-	-	-	58,245.44
流动负债合计	4,654,293,252.27	4,697,385,338.20	2,292,658,343.42	2,290,875,893.90
非流动负债：				
长期借款	2,336,094,433.30	2,330,264,999.97	2,420,770,387.31	2,379,914,999.99
应付债券	1,640,823,278.10	1,694,179,941.13	494,784,301.19	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	533,411,727.22	483,697,708.17	76,711,600.40	95,277,477.14
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	91,925,770.01	91,925,770.01	77,059,187.94	60,832,405.44
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,602,255,208.63	4,600,068,419.28	3,069,325,476.84	2,536,024,882.57
负债合计	9,256,548,460.90	9,297,453,757.48	5,361,983,820.26	4,826,900,776.47
所有者权益：				
股本	150,000,000.00	150,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	6,596,457,356.58	6,586,125,666.80	3,390,832,590.37	3,390,832,590.37
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	39,983,159.00	39,983,159.00	39,983,159.00	25,158,401.21
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	15,372,705.06	15,372,705.06	14,695,595.24	9,341,831.35
△一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	662,220,920.69	631,346,850.11	465,961,328.20	305,562,489.47
归属于母公司所有者权益合计	7,464,034,141.33	7,422,828,380.97	4,011,472,672.81	3,830,895,312.40
少数股东权益	-984,367.72	5,042,161.02	-	-
所有者权益合计	7,463,049,773.61	7,427,870,541.99	4,011,472,672.81	3,830,895,312.40
负债和所有者权益总计	16,719,598,234.51	16,725,324,299.47	9,373,456,493.07	8,657,796,088.87

附表三：

发行人近三年及一期的合并利润及利润分配表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月 未经审计	2020 年度 经审计	2019 年度 经审计	2018 年度 经审计
一、营业总收入	822,081,492.09	2,204,885,367.08	1,890,640,490.01	1,938,694,814.97
其中：营业收入	822,081,492.09	2,204,885,367.08	1,890,640,490.01	1,938,694,814.97
二、营业总成本	855,925,609.62	2,162,970,811.68	1,711,252,971.16	1,783,977,461.81
其中：营业成本	669,052,995.77	1,791,674,772.49	1,517,429,580.55	1,599,850,511.15
税金及附加	23,977,631.09	21,650,645.62	13,849,722.90	9,480,335.18
销售费用	3,403,829.32	30,561,628.86	16,076,469.26	28,575,664.15
管理费用	82,942,252.74	68,989,259.63	25,615,968.80	15,409,603.58
研发费用		-	-	-
财务费用	76,548,900.70	250,094,505.08	138,281,229.65	131,932,196.25
其中：利息费用	53,757,403.20	234,636,718.40	137,193,942.01	129,157,571.45
利息收入	42,514,969.20	7,322,072.43	3,553,461.14	5,395,317.97
资产减值损失	-	4,243,968.51	-3,649,934.49	-1,270,848.50
信用减值损失	-4,990,758.33	-	-	-
加：其他收益	80,000,000.00	155,000,000.00	30,394,343.17	1,440,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,746,754.49	24,782,794.91	3,918,765.54	34,080,814.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	10,287,951.00	20,261,908.26	45,575,105.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	91,648.36	-105,276.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,911,878.63	236,229,269.82	230,404,249.69	235,707,996.76
加：营业外收入	5,989,221.35	228,924.84	643,651.88	689,075.38
减：营业外支出	717,362.70	224,250.61	99,861.61	3,209,784.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	48,183,737.28	236,233,944.05	230,948,039.96	233,187,287.57
减：所得税费用	23,387,195.44	74,895,859.78	65,195,437.34	75,450,220.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,796,541.84	161,338,084.27	165,752,602.62	157,737,066.92
(一) 按经营持续性分类：				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,796,541.84	161,338,084.27	165,752,602.62	157,737,066.92

项目	2021年1-6月 未经审计	2020年度 经审计	2019年度 经审计	2018年度 经审计
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(一) 按所有权归属分类:				
1. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-6,077,528.74	-4,006,838.98	-	--
2. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	30,874,070.58	165,344,923.25	165,752,602.62	157,737,066.92
六、其他综合收益的税后净额	-	-	14,824,757.79	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	14,824,757.79	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	14,824,757.79	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、自用房产转为投资性房地产时产生的公允价值变动损益	-	-	14,824,757.79	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	24,796,541.84	161,338,084.27	180,577,360.41	157,737,066.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,874,070.58	165,344,923.25	180,577,360.41	157,737,066.92
归属于少数股东的综合收益总额	-6,077,528.74	-4,006,838.98	-	-
十、每股收益				
基本每股收益	-	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-	-

附表四：

发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：元

项 目	2021 年半年度 未经审计	2020 年度 经审计	2019 年度 经审计	2018 年度 经审计
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	961,179,191.45	2,501,129,098.68	1,686,992,956.44	2,253,514,546.89
收到的税费返还	-	10,363,876.57		
收到其他与经营活动有关的现金	10,383.28	4,345,731,896.55	1,150,089,211.63	937,742,302.15
经营活动现金流入小计	1,142,804,016.49	6,857,224,871.80	2,837,082,168.07	3,191,256,849.04
购买商品、接受劳务支付的现金	2,103,993,591.22	2,289,511,301.50	1,504,906,086.63	1,870,307,762.44
支付给职工以及为职工支付的现金	16,793,723.14	31,888,035.94	16,818,015.40	16,769,902.11
支付的各项税费	66,139,676.86	39,389,416.27	9,797,567.77	46,975,629.68
支付其他与经营活动有关的现金	1,003,091,088.94	4,624,128,396.42	1,408,142,104.22	1,249,387,769.05
经营活动现金流出小计	1,813,895,690.41	6,984,917,150.13	2,939,663,774.02	3,183,441,063.28
经营活动产生的现金流量净额	290,097,900.81	-127,692,278.33	-102,581,605.95	7,815,785.76
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	16,330,500.00
取得投资收益收到的现金	3,502,302.50	2,735,130.00	3,723,956.19	34,113,683.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,992.26	-	62,932.04	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	108,000,000.00	94,471,048.68	220,562,000.00	1,140,029,000.00
投资活动现金流入小计	111,538,294.76	97,206,178.68	224,348,888.23	1,190,473,183.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	918,508.59	3,400,913.95	1,640,948.52	917,983.47
投资支付的现金	-	10,000,000.00	-	46,330,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	113,000,000.00	91,499,088.25	218,831,000.00	932,140,000.00
投资活动现金流出小计	113,918,508.59	104,900,002.20	220,471,948.52	979,388,483.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,380,213.83	-7,693,823.52	3,876,939.71	211,084,700.02

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	184,100,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	387,500,000.00	1,411,000,000.00	464,000,000.00	275,000,000.00
发行债券收到的现金	-	1,137,900,000.00	494,400,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	193,178,500.00	592,827,270.46	-	90,000,000.00
筹资活动现金流入小计	580,678,500.00	3,325,827,270.46	958,400,000.00	365,000,000.00
偿还债务支付的现金	482,970,566.67	2,125,900,000.00	543,991,533.34	334,508,333.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,575,291.50	296,614,917.87	175,293,772.82	169,484,469.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	69,918,017.28	509,853,152.13	44,216,944.44	41,924,916.67
筹资活动现金流出小计	744,463,875.45	2,932,368,070.00	763,502,250.60	545,917,719.90
筹资活动产生的现金流量净额	-163,785,375.45	393,459,200.46	194,897,749.40	-180,917,719.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	160,277.89	-9,605,854.50	618,066.01	-1,341,232.04
五、现金及现金等价物净增加额	124,092,589.42	248,467,244.11	96,811,149.17	36,641,533.84
加：期初现金及现金等价物余额	509,252,375.20	260,785,131.09	163,973,981.92	127,332,448.08
六、期末现金及现金等价物余额	633,344,964.62	509,252,375.20	260,785,131.09	163,973,981.92