

2022 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



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

概述

编号:【新世纪债评(2022)010363】

评级对象: 2022 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

主体信用等级: AA

评级展望: 稳定

债项信用等级: AA

评级时间: 2022 年 5 月 11 日

计划发行: 不超过 12.00 亿元

本期发行: 3.50 亿元

存续期限: 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

增级安排: 无

发行目的: 补充营运资金,支持项目建设

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

偿还方式:

主要财务数据及指标

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
金额单位:人民币亿元			
母公司数据:			
货币资金	1.14	3.28	5.87
刚性债务	27.62	46.58	46.53
所有者权益	19.31	49.91	49.39
经营性现金净流入量	-0.90	-5.54	3.26
合并数据及指标:			
总资产	93.73	167.25	167.76
总负债	53.62	92.97	92.07
刚性债务	37.60	65.46	67.95
所有者权益	40.11	74.28	75.69
营业收入	18.91	22.05	19.66
净利润	1.66	1.61	1.53
经营性现金净流入量	-1.03	-1.28	3.67
EBITDA	3.77	5.23	5.63
资产负债率[%]	57.20	55.59	54.88
长短期债务比[%]	133.88	97.93	103.83
营业利润率[%]	12.19	10.71	10.18
短期刚性债务现金覆盖率[%]	72.96	80.40	82.70
营业收入现金率[%]	89.23	113.44	92.56
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-2.89	-2.63	4.04
EBITDA/利息支出[倍]	2.11	1.85	2.09
EBITDA/刚性债务[倍]	0.11	0.10	0.08

注:发行人数据根据临沂经开城投经审计的 2019-2021 年财务数据整理、计算。

分析师

张 琪 zhangqi@shxsj.com

徐 丽 xuli@shxsj.com

Tel: (021) 63501349 Fax: (021) 63500872

上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

http://www.shxsj.com

评级观点

主要优势:

- **区域环境良好。**临沂市经济实力位居山东省中上游,整体经济实力较强;临沂经开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,近年来经济增速持续提升,为临沂经开城投业务开展提供了良好的外部环境。
- **政府支持力度较大。**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,在项目获取、资金拨付以及资产注入等方面可获得政府持续支持。

主要风险:

- **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。
- **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。
- **即期债务偿付压力较大。**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,公司面临较大的即期债务偿付压力。
- **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。
- **募投项目运营收益不达预期风险。**本期债券募投项目未来运营易受客户需求等影响,存在收益不达预期风险。

➤ 未来展望

通过对临沂经开城投及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司 AA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很强，并给予本期债券 AA 信用等级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022 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

概况

1. 发行人概况

临沂经济开发区城市建设投资有限公司（简称“临沂经开城投”、“该公司”或“公司”）成立于 2010 年 6 月，由山东临沂经济开发区国有资产管理委员会（后更名为临沂经济技术开发区国有资产和审计工作办公室，简称“经开区国有资产和审计办公室”）出资组建，初始注册资本为 3000 万元。2010 年 10 月和 2020 年 6 月，经开区国有资产和审计办公室分别对公司增资 7000 万元和 5000 万元，公司注册资本增至 1.50 亿元。截至 2021 年末，公司注册资本与实收资本均为 1.50 亿元，经开区国有资产和审计办公室为公司的唯一股东。

该公司是临沂市经济技术开发区（简称“临沂经开区”或“经开区”）重要的政府性项目投建主体，主要在经开区范围内从事基础设施项目投建和商品房开发等业务，此外公司因自身经营发展需要还开展商品贸易等业务。

2. 债项概况

(1) 债券条款

该公司申请发行人民币 12 亿元企业债券的事宜已于 2020 年 11 月经国家发展与改革委员会审核批准（发改企业债券[2020]324 号）。2021 年 10 月，公司在额度内首次发行待偿还金额为 2.50 亿元的“21 临经 01”，期限为 7 年，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，票面利率为 7.00%；本期债券为额度内第二期发行，拟发行规模为 3.50 亿元，拟发行债券概况如图表 1 所示。

图表 1. 拟发行的本期债券概况

债券名称:	2022 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
总发行规模:	不超过 12.00 亿元人民币
本期发行规模:	3.50 亿元人民币
本期债券期限:	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
债券利率:	固定利率

定价方式:	按面值发行
偿还方式:	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。
增级安排:	无

资料来源:临沂经开城投

(2) 募集资金用途

本期债券拟募集资金 3.50 亿元,其中 2.94 亿元用于华为大数据及云服务中心、孵化器项目(简称“华为大数据项目”或“募投项目”)建设,0.56 亿元用于补充营运资金。

本期债券募投项目由该公司下属子公司临沂沂蒙云谷开发有限公司(简称“云谷开发公司”)负责投资建设,通过自筹资金和债务筹资方式完成项目融资,项目计划总投资 14.40 亿元,其中债券筹集资金 5.04 亿元(包括“21 临经 01”已募集资金 2.50 亿元,其中 2.10 亿元用于项目建设;本期债券拟募集资金 3.50 亿元,其中 2.94 亿元用于项目建设)。项目竣工验收后主要通过办公楼和设备对外出租、向经开区内的企业销售云计算服务、收取云计算服务管理费以及提供宽带服务等方式回笼资金。根据公司提供的《华为大数据及云服务中心、孵化器项目收益测算报告》(简称“项目收益测算报告”),募投项目预计在运营期内实现总收入 43.53 亿元。

图表 2. 本期债券募集资金拟投资项目概况(单位:亿元)

项目名称	批复文件名称	文号	计划总投资	拟使用本期债券募集资金	占项目总投资比例
华为大数据及云服务中心、孵化器项目	山东省建设项目备案证明	2018-371392-65-03-029780	14.40	2.94	20.42%
	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			
	建设用地规划许可证	地字第 371301201800021(经)号			
	建筑工程施工许可证	371340201905140101			
	不动产权证书	鲁 2018 临沂市不动产权第 0078740 号			

资料来源:临沂经开城投

华为大数据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。项目总占地面积 3.57 万平方米,总建筑面积 4.69 万平方米,主要包括建设大数据研发中心楼、机房设备楼、云服务中心楼和孵化器楼 3 栋大楼,采购并安装 6250 组大数据设备;项目竣工后,公司通过办公楼和设备对外出租、向经开区内的企业销售云计算服务、收取云计算服务管理费以及提供宽带服务等方式获得项目回报。该项目计划总投资 14.40 亿元,项目已于 2018 年 5 月开工建设,主体工程已于

2019 年 5 月完工，截至 2021 年末公司累计投入资金 5.50 亿元，已建成大数据研发中心楼、机房设备楼、云服务中心楼和孵化器楼 3 栋大楼，并采购了部分大数据设备；后续公司仍需投入 8.90 亿元，其中采购华为品牌大数据设备 8.50 亿元。根据项目收益测算报告，项目预计在运营期内可实现营业收入总计为 43.53 亿元。

业务

1. 外部环境

(1) 宏观环境

2022 年第一季度，全球疫情形势因变异毒株的高传染性而依然严峻，受通胀压力持续上升、货币政策收紧、地缘政治冲突进一步加剧等多因素影响，全球经济恢复节奏放缓，我国外部环境的复杂性和不确定性仍然较高。国内经济在年初的较好表现后再遭疫情冲击，经济发展存在较大压力。短期内，宏观政策将主要围绕“稳增长”开展，实现年度增长目标任重道远；从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

2022 年第一季度，新冠疫苗接种持续推进，病毒变异后的高传染性以及部分国家防疫措施放松导致全球疫情防控形势依然严峻。全球通胀压力保持高位，经济恢复节奏放缓；美联储已开启加息进程，美元强势及美债利率快速上升对全球的资本流动及金融市场运行带来挑战。俄乌军事冲突爆发，地缘政治局势进一步紧张，对全球经济产生的负面影响已逐步显现。总体上，疫情、通胀、美联储政策收紧、债务压力、俄乌冲突将继续影响全球经济修复，我国经济发展面临的外部环境的复杂性和不确定性依旧较高，而区域全面经济伙伴关系协定正式生效有利于我国应对这种不稳定的外部环境。

我国经济年初表现较好，但新冠变异毒株在全国较大范围的快速传播再次对经济发展造成冲击，“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力将进一步加大。失业率阶段性上升，消费者物价指数温和增长，而工业生产者出厂价格指数涨幅虽从高位回落但幅度仍较大。工业中高技术制造业生产活动增长相对较快，而与地产、教育、交通、餐饮、穿着相关的传统制造业普遍低迷；能源原材料、有色金属冶炼、化工等行业的经营绩效增长良好，其余工业行业在成本的大幅上升侵蚀下，盈利增长普遍承压。消费增长受疫情的影响波动明显，汽车对商品零售形成较大拖累，餐饮与疫情前的差距扩大；固定资产投资中制造业投资与基建投资增长相对较快，而房地产投资则持续下行；在高基数、产业链优势逐步回归常态以及海外修复放缓等因素的影响下，

出口增速有所回落。人民币汇率保持稳定，人民币资产对全球投资者的吸引力并未发生明显变化。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；宏观政策加大跨周期调节力度，与逆周期调节相结合，为短期内稳定经济大盘提供支持。我国财政政策保持积极，专项债额度提前下达，推出新的一系列减税降费措施对特定主体和薄弱领域提供精准支持，财政支出节奏显著加快；政策层面严禁新增地方政府隐性债务，强化监管监测，妥善化解存量债务，地方政府债务风险总体可控。央行加大灵活适度的稳健货币政策实施力度，运用总量和结构性货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导金融机构加大对小微企业、科技创新、绿色发展的支持；地方政府债发行节奏加快，以及政策增强信贷总量增长的稳定性均有利于实体部门宽信用，而在保持宏观杠杆率基本稳定的基调下，实体经济融资增速回升空间有限。我国金融监管持续完善，切实且严肃地践行金融法治，并通过完善宏观审慎政策治理机制，提高防范化解系统性金融风险的能力，为金融市场健康发展夯实基础。

2022 年，“稳字当头、稳中求进”是我国经济工作的总基调，5.5%左右的增长目标在疫情的再度冲击下任重道远，短期内宏观政策将主要围绕“稳增长”开展；预计高质量发展与“双碳”目标将导致高技术制造业与高排放行业生产活动延续分化；疫情仍是导致消费波动的重要因素；制造业投资有基础保持较快增长，基建投资在适度超前基建以及前期政策成效显现带动下增速提升，房地产投资惯性下滑后才会逐步趋稳；出口增长仍有韧性，但外部需求恢复节奏放缓会导致增速回落。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

（2）行业环境

近年来，地方政府债务管理不断完善，城投企业运营随之逐步规范。继 43 号文以来，城投企业的政府融资职能被明确剥离，其所面临的融资政策环境持续调整，但城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性中短期内仍将保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式渐趋规范，市场化转型进度不断推进。2021 年以来，疫后经济逐步修复，政府隐性债务管控政策常态化趋严，城投企业融资环境有所收紧。中短期内，政府隐性债务“控增化存”的政策导向预计仍将延续，“分类管控”和房地产调控等因素或将加剧区域融资分化。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济

可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将继续保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于2014年9月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，简称“43号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。具体来看，2017年至2018年上半年，随着财政部首次问责部分地方政府违规举债、担保行为，以及一系列地方融资监管政策的密集出台，行业监管力度显著趋严，“疏堵结合”的地方政府举债融资机制逐步建立。2018年下半年至2019年，随着保持基础设施领域补短板力度、保障城投企业合理融资需求等意见的发布，城投企业融资政策环境一定程度上有所改善。2020年初，我国出现新型冠状病毒肺炎疫情，为应对疫情冲击、稳固经济增长，基建扩容被普遍认为是重要抓手之一，城投企业作为地方政府进行基础设施建设的主要实施主体，其在逆周期调节及社会维稳中的作用有所加强，全年融资环境整体相对宽松。

2021年以来，随着疫后经济逐步修复，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境总体有所收紧。2021年4月，《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）发布，再次提出坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。同年，沪深交易所公司债券发行上市审核指引、银保监发[2021]15号文及补充通知等政策出台，明确了侧重于对小规模或者承担地方政府隐性债务的城市建设企业等的融资管理条款，增加了相关主体部分融资渠道的限制。城投企业债务增速放缓，但区域融资分化继续，头部地区城投企业净融资规模依然扩张，且在融资成本方面具有良好的议价能力，尾部区域城投企业再融资压力有所加大，净融资规模受限。

2022年，在“稳字当头、稳中求进”的政策主基调下，作为城市基础设施的

主要投资建设主体，城投企业的合理融资需求预计仍有一定保障，存量债务周转及应政策要求适度超前开展基础设施投资相关的资金需求有望获得支持，但同时预计政府隐性债务“控增化存”的政策导向仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整 and 市场化转型仍是可持续发展的题中之义。监管层面对于高债务地区、低层级城投企业的关注度提高，在“分类管控”和房地产调控等政策综合影响下，区域融资分化或将加剧，债务负担重、土地财政依赖度高而房地产市场景气度下行区域的城投企业整体再融资压力可能进一步加大。

(3) 区域经济环境

临沂市经济实力位居山东省中上游，整体经济实力较强。近年来已形成了以食品、木业、机械、化工、建材、冶金、医药、纺织服装为主的“八大支柱产业”，且培育出了多家行业知名企业。此外，临沂市商贸物流经济较为发达，已建成了一批规模大、辐射广的大型市场。近年来临沂市持续推动新旧动能转换，地方经济保持增长趋势。

临沂市位于山东省东南部，现辖 3 区、9 县、2 个国家级经济园区（临沂经济技术开发区和临沂高新技术产业开发区）。全市总面积 17191.2 平方公里，根据第七次全国人口普查公报，截至 2020 年 11 月 1 日零时，临沂市常住人口为 1101.84 万人，是山东省面积最大、人口最多的地级市。临沂市地处我国南北过渡、陆海连接地带，位于“长三角”与“环渤海”两大经济圈的交汇处，近海临港，承南接北。临沂市区距日照港、岚山港、连云港三大港口均在 120 公里左右，距青岛港 200 公里，作为港口腹地，承接日照、连云港、青岛等港口的辐射，地理位置较好。

近年来临沂市持续推动新旧动能转换，地方经济保持增长趋势。2019-2021 年，临沂市分别实现地区生产总值 4600.3 亿元、4805.3 亿元和 5465.5 亿元，按可比价格计算，增速分别为 3.0%、3.9%和 8.7%，其中 2021 年，由于上年基数较低以及生产经营稳步恢复，经济增速回升显著。从山东省各地级市经济总量情况来看，临沂市经济总量排名相对靠前，2021 年在全省 16 个地市中排名第 5 位。2021 年，临沂市第一产业增加值为 484.1 亿元，增长 7.1%；第二产业增加值为 2116.8 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值为 2864.6 亿元，增长 8.7%；三次产业结构调整为 8.9:38.7:52.4。

图表 3. 近年来临沂市主要经济指标及增速

指标	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	4600.3	3.0	4805.3	3.9	5465.5	8.7
其中：第一产业 (亿元)	409.5	1.1	440.9	3.7	484.1	7.1
第二产业 (亿元)	1742.5	-1.8	1756.4	4.2	2116.8	9.1
第三产业 (亿元)	2248.3	7.4	2607.9	3.6	2864.6	8.7
规模以上工业增加值 (亿元)	--	-6.2	--	7.8	--	13.1

指标	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
全社会固定资产投资 (亿元)	--	-23.5	--	4.0	--	11.4
社会消费品零售总额 (亿元)	2568.0	3.5	2528.2	0.2	2931.1	15.9
进出口总额 (亿元)	836.7	22.9	1167.2	39.9	1766.8	51.4
三次产业结构	8.9:37.9:53.2		9.2:36.5:54.3		8.9:38.7:52.4	

资料来源：临沂市经济社会发展统计公报

目前临沂市已形成了食品、木业、机械、化工、建材、冶金、医药、纺织服装八大支柱产业，已培育出了包括鲁南制药、罗欣药业、天元建设、山东临工、金正大、史丹利等一批行业知名企业。除传统产业外，临沂市近年来积极谋求经济结构转型，加大力度培育包括新材料、新能源、电子商务等在内的新兴产业，目前动能转换已初见成效，工业经济增速整体有所提升，2021 年临沂市规模以上工业增加值增长 13.1%。

临沂市商贸物流业较为发达，是连接南北的重要商贸物流枢纽。临沂市拥有众多专业市场，专线物流体系较为完备，素有“南义乌、北临沂”之称。临沂市为全国知名的商贸大市，已建成华东胶合板市场、临沂小商品城、鲁南国际粮油市场、临沂灯具城等一批规模大、辐射强的大型市场。经过多年的培育和发展，临沂市已基本形成了以专业市场为主导、门类齐全、格局特色的商品市场体系。近年来临沂商城持续推动新旧动能转换，大力发展物流科技，顺和智慧物流园、公铁联运物流园投入运营，临沂至黄岛货运专列开行。2021 年临沂商城实现市场交易额 5402.6 亿元，增长 22.7%；实现物流总额 8065.7 亿元，增长 17.8%。

2019-2021 年临沂市固定资产投资增速分别为-23.5%、4.0%和 11.4%，2020 年以来受新旧动能转换影响，全市固定资产投资加速回升。其中，2021 年全市第一产业投资下降 25.2%，第二产业投资增长 18.0%，第三产业投资增长 8.5%。工业投资方面，格力智造、北汽锐铃、甘李药业等项目落地建设。交通投资方面，临淄至临沂、临沂至滕州高速公路开工，临沭、费县通用机场基本建成，沂河南岸拓宽改造工程等市域快速路通车。

房地产市场方面，近年来临沂市房地产市场景气度较好，房地产开发投资和商品房销售面积持续增长，2019-2021 年全市房地产开发投资增速分别为 11.2%、6.6%和 10.9%；商品房销售面积分别为 1327.1 万平方米、1522.2 万平方米和 1622.8 万平方米。

土地交易市场方面，受政府土地出让规划及楼市热度等因素影响，近年来临沂市土地市场有所波动。2020 年，由于开发商拿地热情高涨，加之工业项目持续落地，临沂市土地成交面积和土地成交均价呈现增长态势，全年全市土地成交面积较上年增长 62.46%至 2842.50 万平方米，土地成交均价较上年增长 28.62%至 2503.00 元/平方米，土地成交总价较上年增长 108.95%至 711.49 亿元。2021 年，受土地出让规划等因素影响，临沂市土地成交面积下

降，从而导致土地成交总价下降，全年全市土地成交面积较上年下降 44.94% 至 1565.05 万平方米，土地成交均价较上年增长 6.67% 至 2670.00 元/平方米，土地成交总价较上年下降 41.27% 至 417.86 亿元。

图表 4. 近年来临沂市土地市场交易情况

	2019 年	2020 年	2021 年
土地成交总面积（万平方米）	1749.69	2842.50	1565.05
其中：住宅用地	308.64	595.97	471.75
综合用地（含住宅）	357.07	526.88	177.36
商业/办公用地	149.06	232.89	168.23
工业用地	907.17	1464.66	676.64
其它用地	27.75	22.11	71.06
土地成交总价（亿元）	340.50	711.49	417.86
其中：住宅用地	105.75	268.11	251.52
综合用地（含住宅）	186.75	352.06	103.91
商业/办公用地	18.15	43.36	34.14
工业用地	27.98	46.96	22.88
其它用地	1.87	1.00	5.41
土地成交均价（元/平方米）	1946.00	2503.00	2670.00
其中：住宅用地	3426.00	4499.00	5332.00
综合用地（含住宅）	5230.00	6682.00	5859.00
商业/办公用地	1217.00	1862.00	2029.00
工业用地	308.00	321.00	338.00
其它用地	673.00	454.00	761.00

资料来源：中指数据库

临沂经开区为国家级开发区，目前已形成了以高端装备制造、生物医药和现代服务业为主的三大产业。随着经开区主导产业的持续发展以及动能转换成效逐步显现，经开区经济增速持续提升。

临沂经开区位于临沂市区东南部，于 2003 年 6 月经山东省政府批准启动建设，2010 年 12 月经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，规划控制面积 223 平方公里，辖 3 个街道，72 个行政村，26 万人口。临沂经开区距青岛、日照、连云港三大港口均在三小时车程以内，距临沂机场仅 5 分钟车程；京沪、长深、日东、济清高速交汇于经开区内，交通环境较为优越。

经开区自启动建设以来，在路网建设、环境改造、社会事业及民生改善等方面已取得了一定成果，为进一步的产业引进奠定了基础。目前，经开区内已建成月亮湾、朝阳等十大社区，实现硬化路、有线电视、自来水、公交车、天然气、宽带网络村村通，主城区实现集中供暖；建成区人民医院、临沂外国语学校、实验一小、实验幼儿园等民生项目；建设了临工大桥、沭河大桥、临沂东外环和南外环等交通基础设施，构建了“十纵十二横”的路网、“七水绕城”的水网；绿化面积达到 1700 万平方米，形成了西部现代商住生活区、中部工业和现代服务业融合示范区、东部生态旅游度假区。持续完善的基础设施和商务环境推动了经开区招商引资的开展，目前经开区已入驻了

华为科技、华大基因、奔腾激光、中交城投、山东临工、翔宇制药、修正药业、东部铜业等行业内知名企业。

目前临沂经开区已形成了以工程机械和汽车制造为代表的高端装备制造产业，以生命、健康为代表的生物医药产业和以新材料、新能源为代表的先进制造业三大产业。随着经开区主导产业的持续发展以及动能转换成效逐步显现，经开区经济增速持续提升。2019-2021 年经开区分别实现地区生产总值 229.3 亿元、237.5 亿元和 282.5 亿元，增速分别为 1.2%、6.1%和 10.1%。其中 2021 年实现第一产业增加值 6.2 亿元，增长 7.3%；第二产业增加值 196.9 亿元，增长 11.1%；第三产业增加值 79.4 亿元，增长 8.0%，全年三次产业结构为 2.2:69.7:28.1，工业支柱地位突出。

图表 5. 近年来临沂经济技术开发区主要经济指标及增速

指标	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	229.3	1.2	237.5	6.1	282.5	10.1
其中：第一产业增加值 (亿元)	5.2	1.0	5.6	3.4	6.2	7.3
第二产业增加值 (亿元)	153.7	1.1	160.1	8.4	196.9	11.1
第三产业增加值 (亿元)	70.4	1.6	71.8	0.7	79.4	8.0
工业增加值 (亿元)	147.6	1.0	114.5	12.2	189.9	11.5
规模以上工业总产值 (亿元)	514.0	8.2	520.0	17.6	149.5	27.8
全社会固定资产投资 (亿元)	166.0	-19.0	118.0	3.2	150.0	10.1
社会消费品零售总额 (亿元)	152.4	0.8	69.8	-2.8	78.6	12.6
进出口总额 (亿元)	65.0	13.8	91.0	39.6	146.0	58.0
三次产业结构比例	2.3:67.0:30.7		2.4:67.4:30.2		2.2:69.7:28.1	

资料来源：临沂经开城投

2. 业务运营

该公司主要在临沂经开区内从事基础设施建设及商品房开发业务，另有大宗商品贸易等业务。其中贸易业务对公司营收贡献较大，但盈利能力较弱；商品房项目销售情况较好，总体收益水平较为可观；代建项目已基本建设完毕，后续资金投入规模有限；自营项目投资规模较大，后续将面临一定投融资压力及运营风险。

该公司主要在临沂经开区从事基础设施建设和房地产开发业务。2016 年，经开区管委会将山东经发实业有限公司（简称“经发实业”）全部股权无偿划拨给公司，公司新增商品销售业务。目前公司已形成了以基础设施投建为主，以商品贸易、房地产开发、物业租赁、采砂权租赁等业务为辅的多元化经营结构。

近年来，主要受贸易量变动、房产项目和代建项目收入结转进度影响，该公司营业收入有所波动。2019-2021 年公司分别实现营业收入 18.91 亿元、22.05 亿元和 19.66 亿元，其中 2020 年受贸易量增长以及自营项目办公楼和设备陆续出租影响，营业收入较上年增长 16.62%；2021 年，公司新增采砂权租赁业务，代建项目结转进度加快，但贸易量缩减，同时房产项目结转收入减少，在上述因素共同作用下，营业收入较上年下降 10.84%。公司营业收入主要来源于商品销售业务、房产销售业务和代建工程业务，2021 年上述业务收入分别占营业收入的 40.22%、24.22%和 15.70%。此外，公司还有资金占用费、租赁服务、采砂权租赁、工程施工、物业服务、测绘服务等业务，对公司营业收入形成一定补充。

2019-2021 年该公司综合毛利率分别为 19.74%、18.74%和 19.27%，受收入结构变动影响呈现一定波动性。具体来看，代建工程业务毛利率因加成比例固定而稳定为 15.25%；商品销售业务盈利能力较弱，毛利率分别为 2.23%、1.79%和-0.02%，其中 2021 年由于铁矿石价格波动较大，该业务出现亏损；房产销售业务毛利率分别为 28.53%、31.08%和 22.95%，其中 2021 年受原材料价格上升等影响，毛利率有所下滑；由于对外拆借的资金来源于公司自有资金以及公司用于经营的物业资产按公允价值计量不计提折旧，资金占用费和租赁服务不确认成本，毛利率均为 100%；此外，2021 年新增的采砂权租赁业务毛利率为 11.74%。

图表 6. 近年来公司营业收入构成及毛利率情况

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
营业收入	18.91	100.00	22.05	100.00	19.66	100.00
商品销售业务	8.57	45.35	11.97	54.30	7.91	40.22
房产销售业务	5.27	27.87	5.26	23.84	4.76	24.22
代建工程业务	2.06	10.90	1.92	8.70	3.09	15.70
资金占用费	1.03	5.45	0.85	3.86	0.73	3.72
租赁服务	0.53	2.80	1.02	4.62	1.12	5.70
采砂权租赁	--	--	--	--	1.44	7.32
其他	1.44	7.62	1.03	4.68	0.62	3.13
毛利率	19.74		18.74		19.27	
商品销售业务	2.23		1.79		-0.02	
房产销售业务	28.53		31.08		22.95	
代建工程业务	15.25		15.25		15.25	
资金占用费	100.00		100.00		100.00	
租赁服务	100.00		100.00		100.00	
采砂权租赁	--		--		11.74	
其他	11.22		11.79		33.43	

资料来源：临沂经开城投

(1) 基础设施建设业务

该公司作为经开区范围内主要的政府性项目建设主体，承担经开区内的基础设施建设配套项目，业务模式主要分为代建和自营两类。

➤ 代建项目

代建项目方面，该公司与项目接收单位签订了代建协议，约定了一定比例的代建管理费。公司自成立以来主要已完工基础设施建设项目为整体城镇化一期项目、会展中心以及金科大厦等项目，实际总投资 18.06 亿元。虽然公司上述重点项目已于前些年完工并移交，但资金回笼周期较长，截至 2021 年末已完工项目仅回笼资金 3.26 亿元。

图表 7. 2021 年末公司已完工重点代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	实际总投资	建设周期	交易对手	已确认收入	已回笼资金
整体城镇化一期项目	7.95	2015.09-2017.12	经开区管委会	--	--
鲁南会展中心	6.97	2011.02-2013.03	经开区管委会	8.23	1.55
金科大厦	3.14	2013.02-2014.02	经开区管委会	3.71	1.71
合计	18.06	--	--	11.94	3.26

资料来源：临沂经开城投

整体城镇化项目概算总投资为 36 亿元，主要建设内容包括朝阳社区集中住房 396 栋楼、新建小学和中学共 3 所、生态环境河道综合治理以及经开区内道路延伸扩路及绿化工程等。该公司作为项目承建方，通过公开招标方式确认施工单位，并负责项目的资金的筹措。根据公司与经开区管委会签订的《项目委托代建合同》，按照项目实际投资加成 18% 的比例为项目总回报，其中 8% 为项目管理费、10% 为项目资金回报。该项目于 2015 年 12 月开工，但由于项目规模较大，公司按照资金、项目需求等规划，对项目进行分期建设，其中一期工程项目已于 2017 年 12 月阶段性竣工，累计投入资金 7.95 亿元，目前尚未完成验收，因此暂未结算并确认收入；二期工程暂未开工。

现阶段，该公司主要在建项目为“临沂经济技术开发区解决城镇普通中小学大班额问题的建设项目”（即大班额项目），该项目旨在经开区内新建 7 所学校、改建扩容 5 所学校，包括长安路小学、开发区第一实验小学、沂河湾小学、东城小学、佳和小学、李公河小学、三十三中学、实验中学、沭河学校、开发区第三实验小学、皇山小学、三十二中。大班额项目总建筑面积 25.13 万平方米，包括新建班级数 371 个、学位 17245 个。根据公司与经开区管委会签订的《项目委托代建合同》，由公司负责项目整体建设和资金筹措；项目完工验收后，经开区管委会将委托经开区教育局作为项目接收方，对项目进行结算，结算款包括项目实际投资额、项目管理费和项目资金回报，其中项目管理费按实际投资额的 8% 计提、项目资金回报按 10% 计提。结算款确认后将由经开区财政局支付予公司项目回购款。该项目计划总投资 9.02 亿元，截至 2021 年末已投资 11.65 亿元，由于建筑材料价格上升等原因，项目已完成投资额超过计划总投资额，后续仍有少量工程费等支出，已确认代建收入

13.75 亿元，累计回笼资金 4.34 亿元。从项目进度来看，该项目已基本完工，但尚未办理竣工结算，后期仍需支付一定工程款。

总体来看，该公司承接的重大基础设施代建项目基本已完工，后续投资规模不大，加之公司承接的整体城镇化二期项目暂未明确开工时间，加之暂无其他拟建项目，公司代建项目短期内所需投入资金较少。

➤ 自营项目

该公司同时承担了经开区部分经营性项目的建设、运营和管理职能。为补充、提升城市功能，政府规划了一批经营性项目，如华为大数据项目、临沂沂蒙云谷创智中心项目、临沂经济经济技术开发区华皓城和鲁信钢材市场片区、食品制造产业园等，上述项目主要以公司为主体进行建设，建设完成后主要通过租售等方式获得项目资金平衡。

具体来看，华为大数据项目位于经开区内，占地面积为 3.57 万平方米，项目总建筑面积 4.69 万平方米，主要包括建设大数据研发中心楼、机房设备楼、云服务中心楼和孵化器楼 3 栋大楼，采购并安装 6250 组大数据设备；项目竣工后，公司通过办公楼和设备对外出租、向经开区内的企业销售云计算服务、收取云计算服务管理费以及提供宽带服务等方式获得项目回报。该项目计划总投资 14.40 亿元，项目已于 2018 年 5 月开工建设，主体工程已于 2019 年 5 月完工，截至 2021 年末公司累计投入资金 5.50 亿元，已建成大数据研发中心楼、机房设备楼、云服务中心楼和孵化器楼 3 栋大楼，并采购了部分大数据设备；后续公司仍需投入 8.90 亿元，其中采购华为品牌大数据设备 8.50 亿元。临沂沂蒙云谷创智中心项目占地面积 2.23 万平方米，总建筑面积 6.32 万平方米，主要包括商业建筑面积 5.08 万平方米、地下车库建筑面积 1.18 万平方米；项目计划总投资 5.00 亿元，项目竣工后主要通过租售等方式获得项目回报。该项目已于 2020 年 11 月基本完工，截至 2021 年末已投资 4.65 亿元，后续仍需支付一定工程款。在华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心项目办公楼建成和设备安装完毕后，公司陆续将办公楼和设备对外出租，目前年租金为 9490 万元。

此外，该公司计划建设临沂经济经济技术开发区华皓城和鲁信钢材市场片区以及食品制造产业园，项目建筑面积合计为 139.90 万平方米，主要建设办公楼、厂房、公寓楼、商业、停车场、市政道路等，项目计划总投资 29.50 亿元，目前建设周期暂未确定。整体看，华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心项目已开始运营，但目前尚处于起步阶段；拟建项目投资规模较大，后续面临较大的投资压力，且未来租售情况易受经开区内落户企业影响，收益实现存在一定不确定性。

图表 8. 截至 2021 年末公司拟建自营项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	计划总投资	建设周期
临沂经济经济技术开发区华皓城和鲁信钢材市场片区	60.10	8.50	未确定
食品制造产业园	79.80	21.00	未确定
合计	139.90	29.50	--

资料来源：临沂经开城投

（2）商品销售业务

该公司矿石、油品贸易以及仓储物流等业务由子公司经发实业和临沂经开城投实业发展有限公司（简称“城投实业”）负责。经发实业成立于 2014 年 5 月，最初主要从事钢材、板材、矿石等贸易业务，自 2015 年 12 月取得危险化学品经营许可证后，目前主要经营矿石、石油、钢材等大宗商品的贸易业务，提供采购、销售和仓储一条龙服务。城投实业成立于 2021 年 7 月，目前主要从事钢材、电解铜等商品的贸易业务。

该公司采购以从国内供应商采购为主要方式，辅以一定的进口采购，采购的货物主要存放于日照港。公司主要采取以销定采的方式，根据客户的订单，并结合交易平台上的价格确定采购价格。与供应商结算时，公司国内采购主要采用现货现款的结算方式，一般款项到位后当天即可出货；境外采购则以预付保证金的方式进行采购，验收之后支付尾款。销售方面，公司在收到货款之后将货权转移给客户，客户可根据需求自行安排提货。公司上游供货商主要为大宗商品贸易公司，包括日照华升供应链管理有限公司、远大国际（香港）有限公司、杭州溪禾贸易有限公司、山东茂能国际贸易有限公司、华润化工国际有限公司等，2021 年度前五大供应商采购占比为 39.19%，公司上游供应商集中度尚可；下游客户主要为贸易公司及石化公司，包括浙江远能石化有限公司、上海劲呈商贸有限公司、浙江赞成经贸有限公司、嘉吉投资（中国）有限公司和宁波坤德石化有限公司等，2021 年度前五大客户销售占比为 58.80%，公司下游客户较为集中。

2019-2021 年，该公司商品销售业务分别实现收入 8.57 亿元、11.97 亿元和 7.91 亿元，毛利率分别为 2.23%、1.79%和-0.02%，其中 2021 年由于铁矿石价格波动较大，该业务出现亏损，公司已于 2021 年下半年暂停铁矿石贸易业务，当年商品销售收入较上年下降 33.95%。

图表 9. 2021 年度公司商品销售业务前五大客户和供应商情况

	名称	金额（万元）	占总额比重（%）
前五大客户	浙江远能石化有限公司	18264.52	23.10
	上海劲呈商贸有限公司	11820.23	14.95
	浙江赞成经贸有限公司	7290.67	9.22
	嘉吉投资（中国）有限公司	5308.76	6.71
	宁波坤德石化有限公司	3810.05	4.82

	名称	金额（万元）	占总额比重（%）
合计		46494.23	58.80
前五大供应商	日照华升供应链管理有限公司	12330.00	14.91
	远大国际（香港）有限公司	7585.00	9.17
	杭州溪禾贸易有限公司	4566.72	5.52
	山东茂能国际贸易有限公司	4315.65	5.22
	华润化工国际有限公司	3605.02	4.36
合计		32402.39	39.19

资料来源：临沂经开城投

（3）房地产开发业务

该公司房地产业务板块由子公司临沂经开置业有限公司（简称“经开置业”）负责。经开置业拥有房地产开发贰级资质，自成立以来开发了怡和花园、文博苑一至四期、皇山花园 12#楼、皇山别墅南北区、皇山花园三期、德馨园一期等商品房项目。截至 2021 年末，公司已累计开发完成 10 个房产项目，累计开发面积 68.48 万平方米，累计投资额达 20.24 亿元；公司已开发完成的房产项目中，除德馨园一期有部分待售房源外，其他项目均已售罄，累计回笼资金 25.17 亿元。由于部分房产暂未完成权证交割，因此暂未结转收入，截至 2021 年末，公司房产项目已累计确认收入 24.00 亿元，后续待结转收入约 1 亿元。2019-2021 年公司房产销售业务分别实现营业收入 5.27 亿元、5.26 亿元和 4.76 亿元，受房产项目结转进度影响，营业收入有所波动；毛利率分别为 28.53%、31.08%和 22.95%，其中 2021 年受原材料价格上升等影响，毛利率有所下滑。

图表 10. 截至 2021 年末公司已完工房产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	实际总投资	可供出售面积	建设周期	已回笼资金	销售情况	已确认收入
怡和花园	0.58	3.92	2009/3-2010/11	0.48	已售罄	0.48
文博苑一期	0.55	1.78	2008/7-2009/1	0.31	已售罄	0.31
文博苑二期		1.73	2008/7-2009/1	0.37	已售罄	0.37
文博苑三期	0.53	2.48	2010/11-2011/6	0.60	已售罄	0.60
文博苑四期	0.61	2.99	2011/6-2012/4	0.69	已售罄	0.69
皇山花园 12#楼	4.77	1.15	2011/6-2013/4	0.35	已售罄	0.32
皇山别墅南区		4.26	2011/1-2011/12	2.24	已售罄	2.10
皇山别墅北区		6.52	2012/8-2013/7	3.06	已售罄	2.81
皇山花园三期	5.60	21.78	2013/8-2015/8	7.47	已售罄	7.02
德馨园一期	7.60	21.86	2017/10-2020/6	9.60	1.55 万平方米待售	9.30
合计	20.24	68.48	—	25.17	—	24.00

资料来源：临沂经开城投

该公司在开发房产项目为德馨园二期、城投华皓城一期和城投星樾项目，项目总建筑面积 69.31 万平方米，计划总投资额为 38.08 亿元，截至 2021 年末已完成投资 17.48 亿元。其中德馨园二期和城投华皓城一期已于 2020 年开始预售，截至 2021 年末已销售住宅面积 20.91 万平方米，实现销售额 13.28 亿元，已确认收入 5.30 亿元。此外，公司暂无拟建房产项目。

图表 11. 截至 2021 年末公司在建房产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	建设周期	已销售面积	已销售金额	已确认收入
德馨园二期	23.69	13.00	6.85	2019 年-2022 年	10.47	6.36	3.44
城投华皓城一期	21.84	12.01	6.84	2020 年-2023 年	10.44	6.92	1.86
城投星樾	23.78	13.07	3.79	2021 年-2025 年	--	--	--
合计	69.31	38.08	17.48	--	20.91	13.28	5.30

资料来源：临沂经开城投

总体来看，该公司已开发完成的房产项目销售情况较好，总体收益水平较为可观。公司在开发的房产项目投资规模较大，投资周期较长，且未来临沂市房地产市场仍易受相关政策影响，公司房产项目未来收益情况存在一定的不确定性。

（4）其他业务

除上述业务外，该公司还开展了租赁服务、采砂权租赁业务、工程施工、物业服务、测绘、传媒、资金拆借等业务，2019-2021 年该些业务实现收入分别为 3.00 亿元、2.90 亿元和 3.90 亿元，毛利率分别为 57.38%、68.62%和 57.00%，对公司整体营业收入和盈利能力形成一定补充。

其中租赁服务业务主要为该公司将自持的会展中心展馆、科技孵化中心、皇山会所和商品房底层商铺、华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心办公楼和设备等进行出租。截至 2021 年末，公司自持物业可供出租面积为 25.81 万平方米，除商铺租赁均价为每月 36 元/平方米外，其余物业租赁均价为每月 8-9 元/平方米。2019-2021 年，公司物业租赁业务分别实现收入 0.53 亿元、1.02 亿元和 1.12 亿元，随着华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心项目办公楼和设备陆续出租，物业租赁收入持续增长；因物业资产按公允价值计量，不计提折旧，租赁服务不确认成本，毛利率达 100%。

资金拆借业务主要系该公司将自有资金借予临沂经济开发有限公司¹（简称“临沂经发”）所形成的资金使用费。2019-2021 年末，公司借予临沂经发的款项余额分别为 17.76 亿元、17.53 亿元和 14.40 亿元，期限为 10-18 年，资金使用费率为 4.65%-5.88%。2019-2021 年，公司分别实现资金使用费收入 1.03 亿元、0.85 亿元和 0.73 亿元；因对外拆借的资金来源于公司自有资金，资金占用费不确认成本，毛利率达 100%。

¹ 临沂经发由临沂经济技术开发区国有资产和审计工作办公室持股 90.5%，中国农发重点建设基金持股 9.5%，临沂经发的主要业务是经开区内的土地开发、基础设施建设等业务。

2020 年 8 月，经开区财政局将辖区内部分砂石资源开采经营权作价 30.37 亿元划入该公司；同年 12 月，临沂经发与公司签订债权债务抵顶协议，临沂经发以经开区范围内的部分砂石资源开采经营权抵消公司向临沂经发提供的拆借款 6.63 亿元，该部分砂石资源开采经营权评估价值为 7.71 亿元，公司新增采砂权租赁业务。公司于 2021 年 1 月将砂石资源开采经营权租赁给山东裕邦交通科技有限公司（简称“裕邦公司”），租赁期 1 年，目前租赁期已满，但裕邦公司仍在继续使用砂石资源开采经营权，公司计划与裕邦公司续签合同。2021 年公司实现采砂权租赁收入 1.44 亿元，毛利率为 11.74%。

管理

该公司是国有独资公司，股东为经开区国有资产和审计办公室，股权结构清晰；公司法人治理结构健全，为公司经营决策的有效贯彻和业务顺利开展提供了可靠保障；公司组织机构设置较为合理，自成立以来逐步建立了相应的内部管理制度，运营管理逐步得到规范。公司下属子公司较多，且行业跨度大，公司面临一定资源整合及管控压力。

1. 产权关系与公司治理

（1）产权关系

该公司是经临沂市人民政府和经开区国有资产和审计办公室批准设立的国有独资公司，出资人为经开区国有资产和审计办公室。公司产权状况详见附录一。

（2）公司治理

该公司是国有独资企业，不设股东会。公司根据《公司法》及《公司章程》的要求，建立健全法人治理结构，建立了董事会、监事会及在董事会领导下的经营管理团队。公司董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名；监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 名。

（3）主要关联方及关联交易

该公司与关联企业存在一定规模的资金往来。截至 2021 年末，公司被经开置业参股企业临沂宏悦房地产开发有限公司（简称“宏悦房地产”）占用资金 0.77 亿元。

2. 运营管理

(1) 管理架构及模式

该公司根据自身经营管理特点进行组织机构设置，并通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责。公司组织架构详见附录二。

该公司实行总经理负责制，设办公室、材料部、财务部、工程部、工程开发部、人力资源部、核算部、营销部和档案部 9 个部门。其中，办公室负责公司日常行政管理事务、编制人力资源规划、公司安全生产工作；材料部负责编制材料采购计划、采购材料、监督施工单位材料使用情况等工作；财务部负责公司日常财务管理、筹资管理和财务分析工作；工程部及工程开发部负责编制工程建设年度实施计划、组织工程建设、建立招投标以及工程项目实施过程中的技术管理等工作；人力资源部负责公司人事变更等事宜；核算部负责公司各项目收入、支出等核算工作；营销部负责各项目的销售及案场监督工作，负责客户资料的建立、保存、分类管理以及现场包装、宣传资料等的使用管理等工作；档案部负责存放、管理公司档案。

(2) 管理制度及水平

该公司作为项目投建主体，主要负责管理建设性项目资金的筹集、支付以及项目建设的进度质量，目前建立的内部控制制度主要涉及投资管理、融资管理、对外担保、建筑安全生产管理等方面，基本能够控制公司经营活动中的主要风险，并确保公司战略目标的实现。

在对外投资管理方面，该公司的投资事项均须经开州区国有资产和审计办公室批准，并遵循投资、受益和监管相统一的原则；在融资管理制度方面，由财务部编制每月的资金用款计划，结合公司实际情况制定具体融资方案，报经董事会批准并负责融资；在对外担保管理制度方面，公司明确了对外担保应当要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力且反担保具有可执行性，所有担保事项需经公司董事会审核批准；在安全生产管理制度方面，根据“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，公司加强安全生产管理建立、健全安全管理制度，完善安全生产条件，确保安全生产。

子公司经发实业于 2016 年并入该公司，公司实际并未对其日常经营、资金运用及公司治理等方面进行干预，相关业务仍由经发实业独立运营，中短期内公司仍将面临一定的子公司管控压力。

(3) 过往债务履约及其他行为记录

根据该公司提供的 2022 年 4 月 6 日经开置业、2022 年 4 月 11 日公司本部及经发实业《企业信用报告》显示：经开置业、经发实业及公司本部信用记录正常，无关注、不良等事项。根据国家工商总局、国家税务总局、人民

法院等信用信息公开平台信息 2022 年 4 月 17 日查询结果，公司本部不存在异常情况。

3. 发展战略

该公司紧抓临沂经开区新旧动能转换重大机遇，结合自身业务发展需求，将继续积极参与重大城市基础设施建设项目，提高业务运营效率；继续发展房地产开发业务，积极参与土地竞拍，打造精品楼盘。公司将在做好自身主业经营的前提下，拓展市场化运营潜力，整合优质资源，着力建设成为当地一流的融资平台。

财务

主要受刚性债务以及往来资金变动影响，近年来该公司负债规模有所波动；得益于政府资产注入以及股东增资，加之持续经营积累，公司负债经营程度尚可。应收代建款、对外拆借款、项目开发成本、经营性物业资产以及砂石资源开采经营权已成为公司主要资产，资产流动性欠佳；公司货币资金受限比例高，即期债务偿付压力较大。公司主业盈利能力较好，公允价值变动损益、投资收益以及财政补助对盈利形成一定补充，但稳定性欠佳。

1. 公司财务质量

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2019-2020 年财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行企业会计准则及其补充规定。公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部发布的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）、《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）。

该公司作为经开区内主要的政府性项目建设主体，下属经营、管理相关子公司较多。2019 年，公司投资设立临沂智慧谷大数据科技有限公司。2020 年，临沂经济区中小企业服务发展有限公司全部股权被无偿划至公司；公司投资设立临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司、临沂城投华皓城置业有限公司和临沂经开保安服务有限公司。2021 年，临沂科汇高新技术创业园有限公司全部股权被无偿划至公司；公司投资设立城投实业、临沂经开体育发展有限公司和临沂城投宏吉新型建材科技有限公司。截至 2021 年末，公司合并范围子公司共计 26 家。

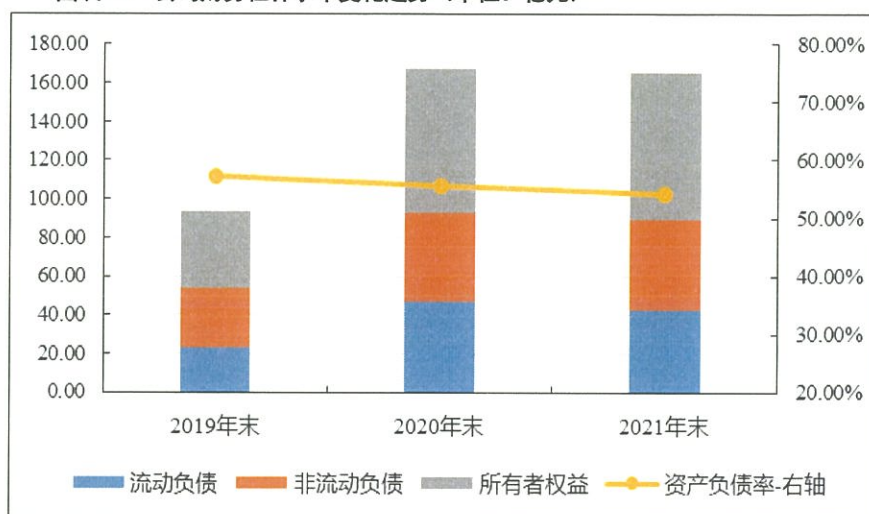
2. 公司偿债能力

(1) 债务分析

A. 债务结构

主要受刚性债务以及往来资金变动影响，近年来该公司负债规模有所波动，2019-2021 年末公司负债总额分别为 53.62 亿元、92.97 亿元和 92.07 亿元；同期末资产负债率分别为 57.20%、55.59%和 54.88%，负债经营程度尚可。

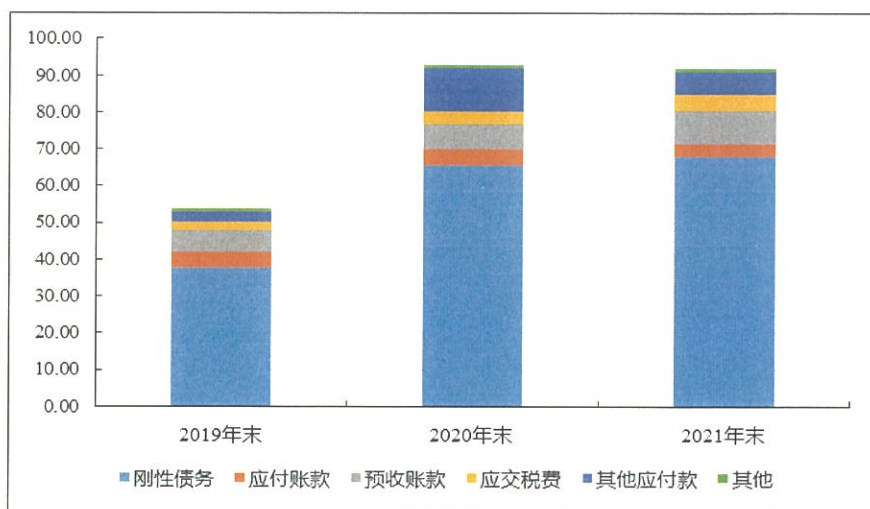
图表 12. 公司财务杠杆水平变化趋势（单位：亿元）



资料来源：临沂经开城投

该公司目前主要通过外部融资等方式来弥补资金缺口。公司负债主要由刚性债务、应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款（剔除计入刚性债务的部分）构成，2021 年末占负债总额的比重分别为 73.81%、3.82%、9.88%、4.66%和 6.69%。具体来看，2021 年末刚性债务余额为 67.95 亿元，主要由金融机构借款、应付债券、应付票据等构成；应付账款主要系应付施工单位工程款，年末余额为 3.52 亿元，较上年末下降 19.25%，主要系公司支付部分工程款所致；预收款项余额为 9.10 亿元，较上年末增长 33.20%，主要系商品房持续销售所致，年末主要包括商品房预售款 8.40 亿元、贸易业务形成的预收货款以及预收物业租赁费；应交税费年末余额为 4.29 亿元，主要系企业所得税和增值税；其他应付款（剔除计入刚性债务的部分）主要为公司与经开区企事业单位之间的往来款，年末余额为 6.16 亿元，较上年末下降 47.68%，主要系公司清理与临沂经发路桥工程有限公司（简称“经发路桥”）等企业往来款所致，年末主要包括应付山东皇山投资控股集团有限公司（简称“皇山集团”）往来款 0.82 亿元，应付浙江鑫苒能源有限公司往来款 0.13 亿元，应付临沂滨河航道疏浚工程有限公司往来款 0.10 亿元。

图表 13. 公司债务构成情况（单位：亿元）



资料来源：临沂经开城投

注：其他应付款数据剔除计入刚性债务的部分

B. 刚性债务

近年来由于债券发行、应付票据以及融资租赁借款增加，该公司刚性债务规模持续增长，2019-2021 年末刚性债务余额分别为 37.60 亿元、65.46 亿元和 67.95 亿元。同时，公司短期刚性债务余额持续上升，2019-2021 年末分别为 7.69 亿元、20.40 亿元和 22.08 亿元，占同期末刚性债务总额的 20.46%、31.16%和 32.50%，即期债务偿付压力有所加大。

该公司主要通过金融机构进行外部融资，2021 年末金融机构借款余额为 35.44 亿元。其中银行借款余额为 28.53 亿元，包括质押、抵押、信用、保证等，银行借款抵押物主要为土地资产和房产资产，质押物主要为保证金、定期存单以及政府购买服务合同项下应收账款，担保方主要有公司本部、临沂经发、皇山集团等当地平台企业；从借款成本看，公司取得的银行借款年利率分布在 3.90%至 7.80%。同期末融资租赁借款余额 6.91 亿元，借款年利率主要为 5.25%-7.96%，期限为 2-5 年。

图表 14. 2021 年末公司银行借款构成情况（单位：亿元）

借款	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	小计
质押借款	0.89	0.11	4.07	5.07
保证借款	2.20	--	--	2.20
抵押借款	0.80	0.79	1.64	3.23
信用借款	--	0.13	1.22	1.35
抵押、保证借款	0.40	1.09	4.52	6.01
抵押、质押、保证借款	--	0.85	9.81	10.66
合计	4.29	2.98	21.26	28.53

资料来源：临沂经开城投

除金融机构借款外，该公司亦通过直接融资方式获取资金。2021 年末，公司应付债券余额为 18.88 亿元，系公司发行的私募债、中期票据和企业债；专项应付款余额为 1.00 亿元，系经开区财政局拨付的临沂沂蒙云谷创智中心项目政府债券资金，期限 20 年，借款利率为 3.55%；其他借款余额 0.77 亿元，包括山东省财金发展有限公司借款 0.62 亿元（年利率为 4.90%，2036 年到期）以及临沂市财金小额贷款有限公司借款 0.15 亿元（已于 2022 年 3 月到期偿付）。此外，公司刚性债务还包括应付票据 11.16 亿元和应付利息 0.70 亿元。

该公司自 2019 年以来发行了 4 支债券，分别为“19 临经 01”、“20 临经 01”、“20 临沂经开 MTN001”和“21 临经 01”。截至 2022 年 4 月 18 日，公司待偿还债券本金余额为 19.00 亿元，目前付息情况正常。

图表 15. 公司已发行债券概况

债项名称	发行金额 (亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)	发行时间	本息兑付情况
19 临经 01	5.00	5 (2+2+1)	7.00	2019 年 11 月	未到期，正常付息
20 临经 01	6.50	5 (3+2)	7.00	2020 年 3 月	未到期，正常付息
20 临沂经开 MTN001	5.00	5 (3+2)	6.50	2020 年 5 月	未到期，正常付息
21 临经 01	2.50	7 (5+2)	7.00	2021 年 10 月	未到期

资料来源：Wind（截至 2022 年 4 月 18 日）

C. 或有负债

截至 2021 年末，该公司未清对外担保余额为 12.06 亿元，担保比率为 15.93%。目前公司担保对象均为经开区内国有企业，公司对外担保风险可控。

图表 16. 2021 年末公司对外担保构成情况（单位：亿元）

担保对象	担保余额
临沂经济开发区有限公司	3.00
山东皇山投资控股集团有限公司	2.29
临沂经发路桥工程有限公司	2.13
临沂经开市政工程有限公司	1.50
临沂东部生态城发展有限公司	1.30
临沂经开园林集团有限公司	0.95
临沂经开环卫有限公司	0.69
临沂经济技术开发区石化有限公司	0.20
合计	12.06

资料来源：临沂经开城投

(2) 现金流分析

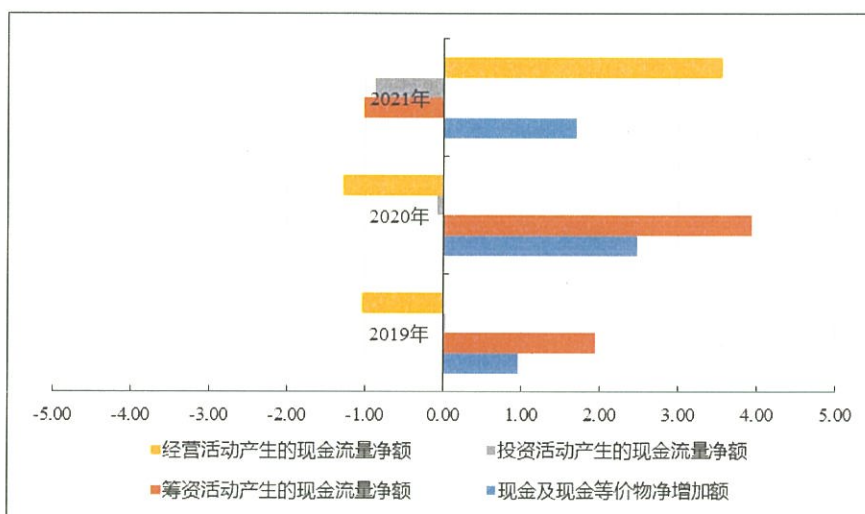
该公司经营性现金流反映了主业收支、往来资金和对外拆借资金流入流出情况。主要受房产项目预售情况影响，近年来“销售商品、提供劳务收到的现金”呈现一定波动性，2019-2021 年分别为 16.87 亿元、25.01 亿元和 18.20 亿元；营业收入现金率分别为 89.23%、113.44%和 92.56%。公司代建项目回

款以及房产项目销售资金回笼能够覆盖项目投建支出，但受公司与经开区内其他企事业单位往来资金和对外拆借资金流入流出影响，经营性现金流呈现一定波动性，2019-2021 年公司经营活动现金流量净额分别为-1.03 亿元、-1.28 亿元和 3.67 亿元。

该公司投资性现金流主要为公司购买及赎回银行理财产品、买卖矿石期货、对外投资、购置办公设备等所形成。2019-2021 年，投资活动产生的现金流量净额分别为 0.04 亿元、-0.08 亿元和-0.98 亿元，其中 2019 年和 2020 年投资活动现金收支基本平衡，2021 年由于预付项目工程款、购买软件以及矿石期货等资产，投资活动产生的现金流量呈现小额净流出状态。

在筹资活动方面，该公司主要依靠向金融机构借款、发行债券以及财政资金划拨等方式来弥补资金缺口。2019-2021 年，公司筹资活动现金流入分别为 9.58 亿元、33.26 亿元和 13.52 亿元。同期，受偿还债务和支付利息等影响，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1.95 亿元、3.93 亿元和-1.02 亿元。

图表 17. 公司现金流情况（单位：亿元）



资料来源：临沂经开城投

2019-2021 年，该公司 EBITDA 分别为 3.77 亿元、5.23 亿元和 5.63 亿元；EBITDA 对利息支出的覆盖程度较好，同期分别为 2.11 倍、1.85 倍和 2.09 倍，对刚性债务的保障倍数在 0.2 倍以下，覆盖程度较低。2019-2021 年，公司非筹资性现金净流量总体呈现净流出或小额净流入状态，对流动负债及刚性债务的保障程度欠佳。

图表 18. 公司现金流及 EBITDA 对债务的覆盖情况

指标名称	2019 年	2020 年	2021 年
EBITDA/利息支出(倍)	2.11	1.85	2.09
EBITDA/刚性债务(倍)	0.11	0.10	0.08
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	-4.48	-3.65	7.98
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	-3.00	-2.48	5.51

指标名称	2019 年	2020 年	2021 年
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	-4.31	-3.87	5.85
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	-2.89	-2.63	4.04

资料来源：临沂经开城投

(3) 资产质量分析

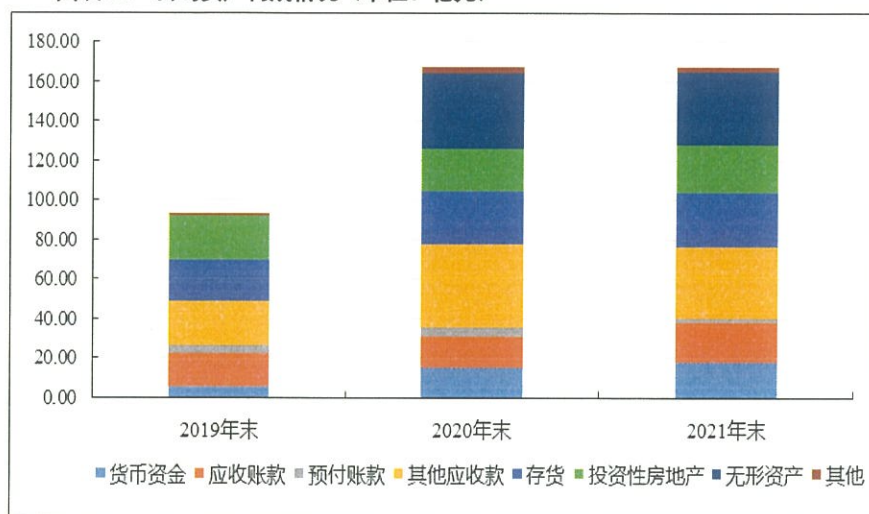
近年来，得益于政府资产注入、股东增资以及持续经营积累，该公司所有者权益逐年增长，2019-2021 年末分别为 40.11 亿元、74.28 亿元和 75.69 亿元。其中 2020 年末所有者权益较上年末增长 85.17%，主要系经开区财政局将辖区内部分砂石资源开采经营权作价 30.37 亿元划入公司、临沂经发以经开区范围内的部分砂石资源开采经营权抵消借款后差额部分²、经营积累增加以及经开区国有资产和审计办公室对公司增资 0.50 亿元所致；2021 年末，公司将 0.16 亿元由“资本公积”调整至“其他应付款”科目，资本公积较上年末下降 0.24%，但受益于经营积累增加，所有者权益仍较上年末增长 1.90%。2021 年末实收资本、资本公积和未分配利润分别为 1.50 亿元、65.71 亿元和 7.85 亿元，其中资本公积主要由 30.37 亿元注入的砂石资源开采经营权、17.15 亿元注入的科技孵化中心和会展中心等物业资产、12.08 亿元的财政拨款等构成。

2019-2021 年末该公司资产分别为 93.73 亿元、167.25 亿元和 167.76 亿元，其中 2020 年末受砂石资源开采经营权注入、项目开发建设推动以及往来款增加影响，资产较上年末大幅增长 78.43%。公司资产主要分布在货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、投资性房地产和无形资产，2021 年末分别占资产总额的 10.80%、12.03%、1.07%、21.88%、16.29%、14.62%和 21.82%。具体来看，2021 年末货币资金余额为 18.12 亿元，其中未受限金额为 6.79 亿元。应收账款年末余额为 20.18 亿元，主要为应收经开区财政局的代建项目回购款和贸易业务产生的应收货款，其中应收财政局的款项为 19.00 亿元。预付款项主要为预付的项目建设工程款和贸易业务形成的预付货款，年末余额为 1.80 亿元，较上年末下降 60.22%，主要系公司将部分预付的项目建设工程款转入“存货”科目所致，年末主要包括预付天元建设集团有限公司工程款 0.67 亿元以及预付临沂凯博石油化工有限公司货款 0.10 亿元。其他应收款较上年末下降 12.09%至 36.70 亿元，主要系收回部分借予临沂经发的拆借款以及与临沂市财政局等企事业单位往来款减少所致，年末主要包括应收临沂经发有息拆借款 14.40 亿元和往来款 6.77 亿元，应收经发路桥往来款 1.12 亿元，应收临沂市财政局往来款 0.85 亿元、应收宏悦房地产往来款 0.77 亿元和应收临沂沂沭御景园林工程有限公司往来款 0.74 亿元。存货年末余额为 27.32 亿元，较上年末增长 2.79%，主要系星樾项目等项目开发投入持续增加所致，年末主要包括整体城镇化项目、星樾项目、城投华皓城一期等项目的开发成本以及已完工未结转的房产项目开发成本等。投资性房地产主要为

² 2020 年 12 月 16 日，临沂经发与该公司签订债权债务抵顶协议，临沂经发以经开区范围内的部分砂石资源开采经营权抵消公司向临沂经发提供的拆借款 6.63 亿元，该部分砂石资源开采经营权评估价值为 7.71 亿元，差额 1.08 亿元计入资本公积。

公司用于经营的物业，年末余额为 24.53 亿元，较上年末增长 11.00%，主要系临沂沂蒙云谷创智中心项目完工后，项目开发成本由“存货”科目转入“投资性房地产”科目所致，年末主要包括会展中心 1 号、2 号展览馆、皇山会所、华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心项目办公楼和设备等。无形资产主要系砂石资源开采经营权，年末余额 36.60 亿元。

图表 19. 公司资产构成情况（单位：亿元）



资料来源：临沂经开城投

（4）流动性/短期因素

该公司资产中流动资产比重较大，流动资产对流动负债的覆盖程度尚可，2019-2021 年末流动比率分别 306.96%、225.06%和 231.96%。同期末现金比率分别为 24.48%、34.91%和 40.43%，短期刚性债务现金覆盖率分别为 72.96%、80.40%和 82.70%，近年来主要得益于债券的发行以及应付票据的增加，公司货币资金增加，对流动负债和短期刚性债务的覆盖程度有所上升，但公司货币资金受限比例高，即期债务偿付压力较大。

图表 20. 公司资产流动性指标

主要数据及指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动比率（%）	306.96	225.06	231.96
现金比率（%）	24.48	34.91	40.43
短期刚性债务现金覆盖率（%）	72.96	80.40	82.70

资料来源：临沂经开城投

受限资产方面，2021 年末该公司合并口径内受限资产合计 37.99 亿元，占总资产的比重为 22.64%。其中受限货币资金为 11.32 亿元，系银行承兑汇票保证金和定期存单；存货中账面价值 3.74 亿元的项目开发投入和投资性房地产中账面价值 22.54 亿元的物业资产因用于银行借款抵押而受限；固定资产中账面价值 0.24 亿元的房产和无形资产中账面价值 0.14 亿元的土地使用权因用于为皇山集团借款提供担保抵押而受限。

图表 21. 截至 2021 年末公司受限资产情况

名称	受限金额 (亿元)	受限金额占该科目的比 例 (%)	受限原因
货币资金	11.32	62.50	保证金和定期存单
存货	3.74	13.63	借款抵押
投资性房地产	22.54	91.89	借款抵押
固定资产	0.24	37.33	对外担保抵押
无形资产	0.14	0.39	对外担保抵押

资料来源：临沂经开城投

该公司资产主要沉淀于货币资金、应收代建款、借予其他平台单位的拆借款、代建项目开发成本、房产项目开发成本、经营性物业资产以及砂石资源开采经营权，其中货币资金受限比例高，应收代建款和代建项目开发成本变现能力受经开区管委会回购进度影响，拆借款回收期限较长，物业资产已大部分抵押，资产变现能力一般。

3. 公司盈利能力

该公司盈利主要来源于营业毛利。2019-2021 年，营业毛利分别为 3.73 亿元、4.13 亿元和 3.79 亿元，主要来源于租赁服务、房产销售和资金拆借业务，2021 年上述业务毛利占比分别为 29.59%、28.85%和 19.29%。随着华为大数据项目和临沂沂蒙云谷创智中心项目办公楼和设备陆续出租，租赁服务毛利持续增长，2019-2021 年分别为 0.53 亿元、1.02 亿元和 1.12 亿元；受结转进度影响，房产销售毛利润呈现一定波动性，2019-2021 年分别为 1.50 亿元、1.63 亿元和 1.09 亿元；随着公司借予临沂经发的款项减少，资金占用费持续减少，2019-2021 年分别为 1.03 亿元、0.85 亿元和 0.73 亿元。

2019-2021 年，该公司期间费用分别为 1.80 亿元、3.50 亿元和 2.90 亿元，期间费用率分别为 9.52%、15.86%和 14.75%，其中 2020 年由于刚性债务规模扩大导致利息支出增长，期间费用率大幅提高。公司投资性房地产按照公允价值计量，每年均会产生公允价值变动损益，2019-2021 年分别为 0.20 亿元、0.10 亿元和 0.01 亿元；投资收益主要为被投资企业权益法下确认的投资损益、银行理财产品投资收益和矿石期货交易形成的投资收益等，近三年分别为 0.04 亿元、0.25 亿元和 0.04 亿元；此外，公司因承担基建项目每年均可获得财政补贴资金，近三年分别为 0.30 亿元、1.55 亿元和 1.50 亿元。2019-2021 年，公司营业利润分别为 2.30 亿元、2.36 亿元和 2.00 亿元；净利润分别为 1.66 亿元、1.61 亿元和 1.53 亿元。

公司抗风险能力评价

1. 公司经营及财务实力

该公司主要在临沂经开区内从事基础设施建设业务、商品房开发业务以及贸易业务，近年来以贸易业务和商品房开发业务为主的经营性业务对公司营收贡献较大，主业收现能力较好，可对项目投建以及债务偿付提供支持。公司商品房销售及贸易业务资金回笼能够覆盖项目投建及贸易业务资金支出，2019-2021 年公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 16.87 亿元、25.01 亿元和 18.20 亿元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 15.05 亿元、22.90 亿元和 15.30 亿元。依赖政府资产注入、股东增资以及持续经营积累，公司负债经营程度尚可，2019-2021 年末资产负债率分别为 57.20%、55.59% 和 54.88%。

2. 外部支持因素

该公司作为经开区内主要的政府性项目建设主体，可持续得到当地政府在项目等方面的支持。此外，近年来公司持续获得一定规模的政府补助款，2019-2021 年分别为 0.30 亿元、1.55 亿元和 1.50 亿元。

该公司具有良好的银行信用，已与多家银行建立了良好的、长期的合作关系。截至 2021 年末，公司已获得授信额度 53.47 亿元，其中已使用额度 37.54 亿元，未使用额度为 15.93 亿元。

本期债券偿付保障分析

1. 盈利保障分析

近年来，该公司经营性业务盈利能力较好。2019-2021 年，公司分别实现营业收入 18.91 亿元、22.05 亿元和 19.66 亿元；同期，分别实现净利润 1.66 亿元、1.61 亿元和 1.53 亿元。作为临沂经开区内重要的基础设施项目建设主体，公司在资源和项目获取上优势较为显著，预计营业收入和净利润仍可保持在一定规模。

2. 偿债资金来源保障分析

本期债券募投项目在运营期内预计可实现收入 43.53 亿元；此外，该公司每年均可获得一定规模的政府补助，鉴于公司为临沂经开区内重要的基础设施项目建设主体，预计未来仍可持续获得财政补助，可对本期债券偿付形成一定保障。

评级结论

临沂市经济实力位居山东省中上游，整体经济实力较强。近年来已形成了以食品、木业、机械、化工、建材、冶金、医药、纺织服装为主的“八大支柱产业”，且培育出了多家行业知名企业。此外，临沂市商贸物流经济较为发达，已建成了一批规模大、辐射广的大型市场。近年来临沂市持续推动新旧动能转换，地方经济保持增长趋势。临沂经开区为国家级开发区，目前已形成了以高端装备制造、生物医药和现代服务业为主的三大产业。随着经开区主导产业的持续发展以及动能转换成效逐步显现，经开区经济增速持续提升。

该公司主要在临沂经开区内从事基础设施建设及商品房开发业务，另有大宗商品贸易等业务。其中贸易业务对公司营收贡献较大，但盈利能力较弱；商品房项目销售情况较好，总体收益水平较为可观；代建项目已基本建设完毕，后续资金投入规模有限；自营项目投资规模较大，后续将面临一定投融资压力及运营风险。

主要受刚性债务以及往来资金变动影响，近年来该公司负债规模有所波动；得益于政府资产注入以及股东增资，加之持续经营积累，公司负债经营程度尚可。应收代建款、对外拆借款、项目开发成本、经营性物业资产以及砂石资源开采经营权已成为公司主要资产，资产流动性欠佳；公司货币资金受限比例高，即期债务偿付压力较大。公司主业盈利能力较好，公允价值变动损益、投资收益以及财政补助对盈利形成一定补充，但稳定性欠佳。

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，本评级机构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本评级机构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，本评级机构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本评级机构相应事项并提供相应资料。

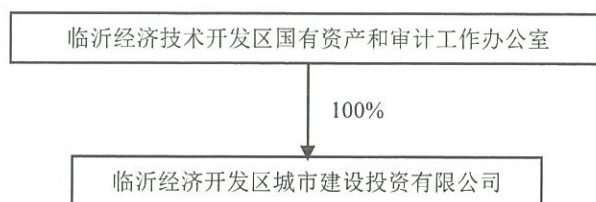
本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构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，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，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。

附录一：

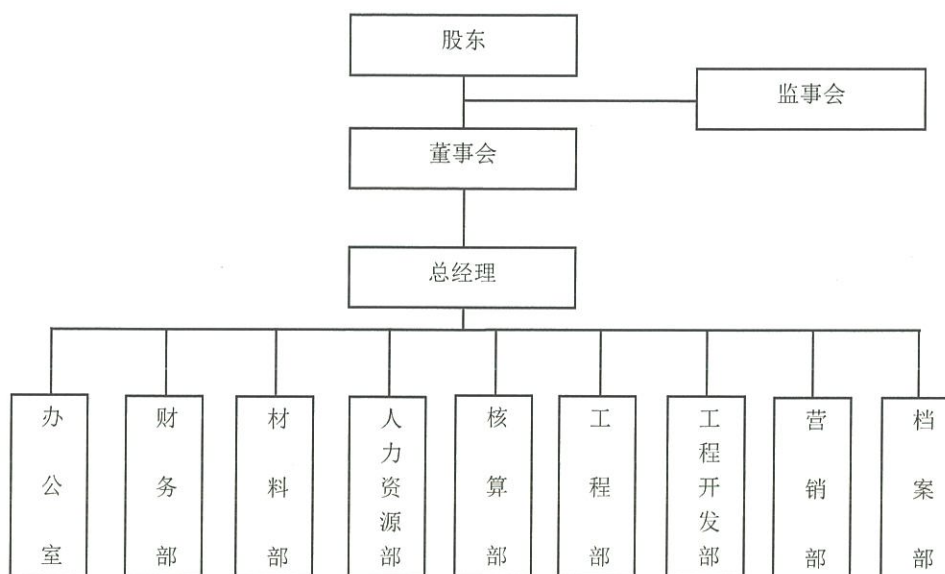
公司股权结构图



注：根据临沂经开城投提供的资料绘制（截至 2021 年末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据临沂经开城投提供的资料绘制（截至 2021 年末）

附录三：

公司主业涉及的经营主体及其概况

名 称		母公司 持股比例 (%)	主营业务	2021 年（末）主要财务数据					备注
全称	简称			刚性债务余额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营环节现金净 流入量 (亿元)	
临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开城投	--	基础设施投资、建设等	46.53	49.39	5.14	-0.59	3.26	本部
临沂经开置业有限公司	经开置业	100.00	房地产开发、销售等	2.69	12.26	3.01	0.43	-3.86	本部
山东经发实业有限公司	经发实业	100.00	燃料油销售、铁矿石及有色金属等管理咨询、仓储服务等	2.81	0.72	6.15	0.28	-0.38	
临沂经开城投实业发展有限公司	城投实业	100.00	钢材、电解铜销售等	0.001	0.003	1.24	0.003	0.01	
临沂沂蒙云谷开发有限公司	云谷开发公司	100.00	基础设施建设、房地产开发等	7.00	4.90	0.90	1.90	-0.11	
临沂新世纪国际展览有限公司	新世纪展览	100.00	会议组织、商品展览展示等	2.50	15.08	0.24	0.10	0.05	

注：根据临沂经开城投提供资料整理

附录四：
发行人主要财务数据及指标表

主要财务数据与指标[合并口径]	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额 [亿元]	93.73	167.25	167.76
货币资金 [亿元]	5.53	15.65	18.12
刚性债务[亿元]	37.60	65.46	67.95
所有者权益 [亿元]	40.11	74.28	75.69
营业收入[亿元]	18.91	22.05	19.66
净利润 [亿元]	1.66	1.61	1.53
EBITDA[亿元]	3.77	5.23	5.63
经营性现金净流入量[亿元]	-1.03	-1.28	3.67
投资性现金净流入量[亿元]	0.04	-0.08	-0.98
资产负债率[%]	57.20	55.59	54.88
长短期债务比[%]	133.88	97.93	103.83
权益资本与刚性债务比率[%]	106.68	113.47	111.38
流动比率[%]	306.96	225.06	231.96
速动比率[%]	195.36	158.83	167.49
现金比率[%]	24.48	34.91	40.43
短期刚性债务现金覆盖率[%]	72.96	80.40	82.70
利息保障倍数[倍]	2.06	1.60	1.58
有形净值债务率[%]	134.03	256.75	236.71
担保比率[%]	21.14	12.25	15.93
毛利率[%]	19.74	18.74	19.27
营业利润率[%]	12.19	10.71	10.18
总资产报酬率[%]	4.08	3.49	2.54
净资产收益率[%]	4.23	2.82	2.03
净资产收益率*[%]	4.23	2.89	2.03
营业收入现金率[%]	89.23	113.44	92.56
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-4.48	-3.65	7.98
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-3.00	-2.48	5.51
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-4.31	-3.87	5.85
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-2.89	-2.63	4.04
EBITDA/利息支出[倍]	2.11	1.85	2.09
EBITDA/刚性债务[倍]	0.11	0.10	0.08

注：表中数据依据临沂经开城投审计的 2019-2021 年度财务数据整理、计算。

附录五：
各项财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%
短期刚性债务现金覆盖率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末短期刚性债务余额×100%
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额)×100%
营运资金与非流动负债比率(%)	(期末流动资产合计-期末流动负债合计)/期末非流动负债合计×100%
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
毛利率(%)	1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
净资产收益率*(%)	报告期归属于母公司所有者的净利润/[(期初归属母公司所有者权益合计+期末归属母公司所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录六：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级	含 义
投资级	AAA 级
	AA 级
	A 级
	BBB 级
投机级	BB 级
	B 级
	CCC 级
	CC 级
	C 级

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级	含 义
投资级	AAA 级
	AA 级
	A 级
	BBB 级
投机级	BB 级
	B 级
	CCC 级
	CC 级
	C 级

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

评级声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本评级机构的信用评级和其后的跟踪评级均依据评级对象所提供的资料，评级对象对其提供资料的合法性、真实性、完整性、正确性负责。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

本次评级的信用等级在本期债券存续期内有效。本期债券存续期内，新世纪评级将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级。

本评级报告所涉及的有关内容及数字分析均属敏感性商业资料，其版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本评级报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

本次评级所依据的评级技术文件

- 《新世纪评级方法总论》（发布于 2014 年 6 月）
- 《城投类政府相关实体信用评级方法》（发布于 2015 年 11 月）

上述评级技术文件可于新世纪评级官方网站查阅。