



临沂城市建设投资集团有限公司
LINZI CITY CONSTRUCTION & INVESTMENT GROUP CO., LTD.



临沂城市建设投资集团有限公司

(山东省临沂市兰山区西安路7号玺悦大厦A座)

公开发行 2022 年公司债券（第一期）

（面向专业投资者）募集说明书摘要

注册金额	人民币 50 亿元
本期发行金额	人民币 20 亿元
增信情况	无
主体/债项信用等级	AAA/-
主体信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商：



(住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层)



(住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)



(住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼)



(住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层)

签署日期：二〇二二年 11 月 21 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、2018年9月14日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行了主体评级，主体评级结果是AA+，评级展望为稳定；东方金诚在跟踪评级期间，于2019年6月5日将发行人主体信用等级上调为AAA，评级展望为稳定；2020年6月16日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行了主体评级，主体评级结果是AAA，评级展望为稳定；2021年6月20日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行了主体评级，主体评级结果是AAA，评级展望为稳定；2021年9月23日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行了主体评级，主体评级结果是AAA，评级展望为稳定；2022年6月22日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行了主体评级，主体评级结果是AAA，评级展望为稳定。关注报告期内，发行人主体评级差异带来的风险。

2、最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为42.97亿元、31.30亿元、69.20亿元和110.19亿元，存货余额分别为277.94亿元、272.63亿元、249.72亿元和270.60亿元，均保持在较高水平。同时，报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-29.90亿元、-39.60亿元、-63.79亿元和-39.24亿元，均为净流出。根据发展规划，发行人未来数年将保持较高的资本支出规模，主要用于基础设施建设及棚户区改造投资，由于基础设施建设、棚户区改造周期长、投资回收慢，且通常基础设施和棚户区改造等在建成后的初期均难以实现较大盈利。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低公司获得银行贷款的能力，若公司无法持续获得外部融资，未来较大规模的投资将对公司持续经营能力产生不利影响。

3、最近三年及一期末，发行人负债总额分别为230.94亿元、354.79亿元、407.84亿元和512.81亿元，其中，有息债务规模分别为124.37亿元、180.29亿元、231.07亿元和306.22亿元，占负债总额的比例分别为53.85%、50.82%、56.66%和59.71%。发行人承担着临沂市较大部分的城市基础设施项目建设、棚户区改造及交通、供热、供水等公用事业的经营，随着建设项目的增多及公用事业业务投资增加，发行人融资规模逐年递增，造成负债规模较大，未来将存在负债规模上升的风险。

4、发行人的主营业务中委托代建模式的建筑业和其他板块的土地指标运作业务均不再持续运营，而是新增木业、新能源、文化旅游和医养健康等领域的经营性业务，以上业务虽进展较好，获得当地政府大力支持，转型成效显现，但当前营收情况较弱，对未来经营性现金流的实际改善具有一定不确定性，加大了公司经营现金流持续为负的风险。

5、截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值共计 57.71 亿元，受限资产价值占总资产的比例为 6.59%，其中受限货币资金账面价值 17.07 亿元，主要系保证金、商品房预售监管资金等；受限的固定资产账面价值 1.98 亿元，系借款质押；受限的投资性房地产账面价值 26.67 亿元；受限的存货账面价值 10.87 亿元。未来如果发行人债务兑付出现风险，上述资产将面临被处置风险，将会对未来经营产生不利影响，发行人存在受限资产较大的风险。

6、截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保金额为 95,015.50 万元，对外担保金额占净资产的比例为 2.62%，对外担保金额较大，主要为对国有企业临沂市国控资产管理有限公司、临沂城发国际贸易投资集团有限公司、山东省财金发展有限公司、山东高速林产供应链有限公司提供担保，未来若被担保人出现违约，发行人可能将存在代偿风险。

7、作为临沂市政府批准成立的国有企业，发行人从事了大量城市基础设施建设等具有一定社会外部性的业务，因此同政府部门形成了金额较大的往来款项。同时，为强化发行人自身经营实力，临沂市政府每年会拨付一定数额的项目补贴款，从而进一步加大了发行人现金流入中财政性资金的比重。财政性现金流入受地方税务、土地出让、政府预算等多种因素影响，不确定性较大，若政府政策发生变化，可能对公司的来自政府支付的现金流产生一定影响，发行人面临着来自政府支付的资金流入占比较大的风险。

8、最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 24.83 亿元、25.31 亿元、32.88 亿元和 53.16 亿元，分别占总资产的 4.16%、3.53%、4.26%和 6.07%，公司其他应收款规模较大，主要是与临沂市兰山区财政局、费县财政局、临沂市国控资产管理有限公司、平邑县财政局等的往来款，账龄主要在 1-2 年。若其他应收款回笼不利，将对发行人偿债能力造成影响。

9、发行人建筑业务的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响该类业务的需求，因此宏观经济周期对行业影响显

著，发行人存在行业周期性风险。

10、发行人作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其经营领域主要涉及城建、交通、供热、供水等行业，其主要资产体现在存货、投资性房地产等财务科目中。发行人的实际控制人为地方政府，其经营运作有赖于政府政策支持，如果政府对其优质资产进行划转，将导致公司净资产下降，偿债能力受到影响，因此发行人面临优质资产划转的风险。

11、最近三年及一期末，发行人除存货外的流动资产分别为 79.08 亿元、117.60 亿元、134.54 亿元和 164.95 亿元，占总资产的比重分别为 13.24%、16.40%、17.44%和 18.83%。未来如果遇到资金压力，发行人的资产可能无法迅速变现，可能会对发行人的正常生产经营产生影响。

12、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人净利润分别为 28.67 亿元、1.87 亿元、1.04 亿元和 0.37 亿元，呈持续下滑趋势。其中，其他收益分别为 2.75 亿元、4.92 亿元、4.67 亿元和 2.86 亿元。2019 年受投资性房地产公允价值变动较大影响，净利润较高。若不考虑公允价值变动和其他收益的影响，报告期内，发行人净利润分别为-11.01 亿元、-4.39 亿元、-4.24 亿元和-2.37 亿元。由于发行人主要业务包括公共交通运输及绿色能源等涉及民生工程的业务，业务价格受到政府管控较多，对其盈利能力造成影响，因此政府每年会给予发行人一定补贴。但发行人主营业务的盈利能力若得不到较大改善，或政府补助无法弥补经营亏损，可能对发行人盈利能力的稳定性和持续性造成影响。

13、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-128,718.18 万元、410,604.40 万元、97,143.62 万元和 1,466.16 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-298,989.43 万元、-395,961.41 万元、-637,873.12 万元和-392,378.86 万元，总体呈流出趋势，且保持在较高水平；筹资活动产生的现金流量净额分别为421,895.58 万元、319,569.77 万元、306,784.52 万元和 454,590.99 万元，最近三年及一期发行人筹资活动的现金流量净额的变动，主要系发行人为满足业务发展的需要，加大了融资力度。综合来看，发行人目前仍处于快速发展时期，资金需求量较大，公司资金流入存在依赖筹资活动的风险。

14、报告期末，发行人固定资产和在建工程中仍存在部分基础设施建设项目，相关项目并未形成固定的业务模式，随着相关项目的持续投资，若无持续稳定的直接收益来源，可能会对公司盈利能力产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。

2、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

3、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

4、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

5、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国泰君安证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

6、本期债券面向专业投资者公开发行，发行完毕后，将申请在上海证券交易所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

7、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市

场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权。

8、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本期债券发行的批准，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
目 录	7
释 义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人的相关风险	12
二、本期债券的投资风险	20
第二节 发行条款	22
一、 本次发行的基本情况	22
二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排	25
第三节 募集资金运用	27
一、 本期债券的募集资金规模	27
二、 本期债券募集资金使用计划	27
三、 募集资金的现金管理	27
四、 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	27
五、 募集资金专项账户管理安排	28
六、 募集资金运用对发行人财务状况的影响	28

七、 发行人关于本期债券募集资金的承诺	29
八、 前次公司债券募集资金使用情况	29
第四节 发行人基本情况	32
一、 发行人概况	32
二、 发行人的历史沿革及重大资产重组情况	32
三、 发行人的股权结构	33
四、 发行人的重要权益投资情况	34
五、 发行人法人治理结构及其运行情况	39
六、 发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	50
七、 发行人主营业务情况	54
八、 其他与发行人主体相关的重要情况	82
第五节 发行人主要财务情况	83
一、 发行人财务报告总体情况	83
二、 发行人财务会计信息及主要财务指标	90
三、 发行人财务状况分析	97
第六节 增信情况	160
第七节 税项	161
一、 增值税	161
二、 所得税	161
三、 印花税	161
第八节 信息披露安排	162

一、发行人信息披露机制	162
二、发行前的信息披露	162
三、存续期内定期信息披露	162
四、存续期内重大事项的信息披露	163
五、本息兑付事项	164
第九节 投资者保护机制	166
一、投资者保护条款	166
二、偿债计划	171
三、偿债资金来源	171
四、偿债应急保障方案	171
五、偿债保障措施	172
第十节 债券受托管理人	175
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	175
二、债券受托管理协议主要内容	176
第十一节 发行有关机构	192
一、本次发行有关机构	192
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	195
第十二节 备查文件	196
一、备查文件内容	196
二、备查文件查阅地点	196
三、备查文件查阅时间	197

释 义

在本募集说明中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、临沂城投	指	临沂城市建设投资集团有限公司
出资人、股东	指	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、临沂市国资委	指	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	临沂城市建设投资集团有限公司董事会
监事会	指	临沂城市建设投资集团有限公司监事会
本次债券	指	发行人经出资人及董事会批准，公开发行面额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券
本期债券	指	发行人经出资人及董事会批准，公开发行面额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）
募集说明书	指	《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
公司章程/《公司章程》	指	《临沂城市建设投资集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
牵头主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	东海证券股份有限公司、国融证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、东兴证券股份有限公司
国泰君安、簿记管理人、受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
东海证券	指	东海证券股份有限公司
国融证券	指	国融证券股份有限公司
东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司
东兴证券	指	东兴证券股份有限公司

承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
审计机构	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京德和衡律师事务所
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
临沂公交公司	指	临沂市公共交通集团有限公司
临沂交运	指	临沂交通运输投资集团有限公司
阳光热力	指	临沂市阳光热力有限公司
临沂水务	指	临沂市水务集团有限公司
泰森日盛	指	泰森日盛集团有限公司
最近三年及一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元、万元	指	人民币元、万元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、未来资本性支出较大的风险

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为42.97亿元、31.30亿元、69.20亿元和110.19亿元，存货余额分别为277.94亿元、272.63亿元、249.72亿元和270.60亿元，均保持在较高水平。同时，报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-29.90亿元、-39.60亿元、-63.79亿元和-39.24亿元，均为净流出。根据发展规划，发行人未来数年将保持较高的资本支出规模，主要用于基础设施建设及棚户区改造投资，由于基础设施建设、棚户区改造周期长、投资回收慢，且通常基础设施和棚户区改造等在建成后的初期均难以实现较大盈利。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低公司获得银行贷款的能力，若公司无法持续获得外部融资，未来较大规模的投资将对公司持续经营能力产生不利影响。

2、负债规模和有息债务占比较高的上升风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为230.94亿元、354.79亿元、407.84亿元和512.81亿元，其中，有息债务规模分别为124.37亿元、180.29亿元、231.07亿元和306.22亿元，占负债总额的比例分别为53.85%、50.82%、56.66%和59.71%。发行人承担着临沂市较大部分的城市基础设施项目建设、棚户区改造及交通、供热等公用事业的经营，随着建设项目的增多及公用事业业务投资增加，发行人融资规模逐年递增，造成负债规模较大，未来将存在负债规模上升的风险。

3、受限资产规模较大风险

截至2022年6月末，发行人受限资产账面价值共计57.71亿元，受限资产价值占总资产的比例为6.59%，其中受限货币资金账面价值17.07亿元，主要系保证金、商品房预售监管资金等；受限的固定资产账面价值1.98亿元，系借款质押；受限的投资性房地产账面价值26.67亿元；受限的存货账面价值10.87亿元。未来如果

发行人债务兑付出现风险，上述资产将面临被处置风险，将会对未来经营产生不利影响，发行人存在受限资产较大的风险。

4、对外担保规模较大风险

截至2022年6月末，发行人对外担保金额为95,015.50万元，对外担保金额占净资产的比例为2.62%，对外担保金额较大，主要为对国有企业临沂市国控资产管理有限公司、临沂城发国际贸易投资集团有限公司、山东省财金发展有限公司、山东高速林产供应链有限公司提供担保，未来若被担保人出现违约，发行人可能将存在代偿风险。

5、政府补贴收入不确定性风险

作为临沂市政府批准成立的国有企业，发行人从事了大量城市基础设施建设等具有一定社会外部性的业务，因此同政府部门形成了金额较大的往来款项。同时，为强化发行人自身经营实力，临沂市政府每年会拨付一定数额的项目补贴款，从而进一步加大了发行人现金流入中财政性资金的比重。财政性现金流入受地方税务、土地出让、政府预算等多种因素影响，不确定性较大，若政府政策发生变化，可能对公司的来自政府支付的现金流产生一定影响，发行人面临着来自政府支付的资金流入占比较大的风险。

6、经营依赖子公司风险

发行人的主营业务涉及建筑业务、交通运输业务、公用事业和其他业务。其中本部主要涉及建筑业务，业务量占比较小，大部分业务收入通过子公司获得。发行人主要子公司有临沂市阳光热力有限公司、山东城投开元置业集团有限公司、临沂农业发展集团有限公司和临沂交通运输投资集团有限公司等，在未来发行人还将继续依赖子公司获得经营收入，存在经营依赖子公司的风险。

7、应收账款回收风险

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为120,913.99万元、164,336.08万元、249,069.79万元和246,685.61万元，占总资产比例分别为2.02%、2.29%、3.23%和2.82%。如果债务人未能按时履约导致应收款项回收期限过长，应收款项回收存在不确定性，将可能影响发行人的现金流和盈利能力。

8、其他应收款无法收回的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为24.83亿元、25.31亿元、32.88亿元和53.16亿元，分别占总资产的4.16%、3.53%、4.26%和6.07%，公司其他应收款规模较大，主要是与临沂市兰山区财政局、费县财政局、临沂市国控资产管理有限公司、平邑县财政局等的往来款，账龄主要在1-2年。若其他应收款回笼不利，将对发行人偿债能力造成影响。

9、资产流动性较弱的风险

最近三年及一期末，发行人除存货外的流动资产分别为79.08亿元、117.60亿元、134.54亿元和164.95亿元，占总资产的比重分别为13.24%、16.40%、17.44%和18.83%。未来如果遇到资金压力，发行人的资产可能无法迅速变现，可能会对发行人的正常生产经营产生影响。

10、存货规模较大且存在跌价风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为277.94亿元、272.63亿元、249.72亿元和270.60亿元，在总资产中占比分别为46.53%、38.03%、32.39%和30.89%。发行人报告期内存货规模较大，若未来发行人存货价值发生波动，计提存货跌价准备，将对其利润产生不利影响，发行人面临存货规模较大且存在跌价的风险。

11、发行人净利润受公允价值变动损益影响波动的风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为28.67亿元、1.87亿元、1.04亿元和0.37亿元，公允价值变动损益分别为36.93亿元、1.34亿元、0.62亿元和-0.12亿元。净利润受公允价值变动影响较大，造成发行人净利润波动较大。后续公允价值不能持续增加，发行人净利润可能受到一定程度影响。

12、利率波动风险

若未来中国人民银行根据宏观经济环境提高人民币贷款基准利率，将可能增加公司的利息支出。受中国人民银行收紧信贷规模的影响，公司获取商业银行优惠信贷政策的难度加大，可能导致公司财务成本面临较大的上升风险，从而可能影响公司的经营业绩。

13、盈利能力波动风险

最近三年及一期，发行人实现营业收入459,192.20万元、532,484.62万元和709,041.53万元和319,984.47万元，净利润分别为286,689.55万元、18,737.80万元、10,399.93万元和3,659.84万元。发行人净利润波动较大，主要受投资性房地产公允价值变动较大影响。2019年，临沂市土地拍卖价格以及房地产市场价格增长速度较快，为了充分反映发行人持有的土地的市场价值，发行人对持有的列入投资性房地产的土地进行了重新评估，评估价值有大幅度的增长，导致发行人的净利润大幅增加。如将来土地市场出现波动，且发行人净利润未得到改善，将会在一定程度上影响发行人的盈利能力，发行人存在盈利能力波动的风险。

14、部分业务板块持续亏损的风险

发行人的主营业务中的公共交通运输板块业务最近三年及一期的毛利润分别为-7,208.05万元、-14,383.19万元、-3,551.55万元和-8,594.02万元。公共交通运输业务涉及民生工程，因此其业务价格受到政府管控较多，对其盈利能力有一定的影响，但同时政府每年会给予发行人一定补贴。由于未来政策环境和宏观经济的不确定性，发行人存在部分涉及民生的业务板块持续亏损的风险。

15、发行人采矿探矿权存在减值的风险

截至2022年6月末，发行人采矿探矿权账面价值为104,229.22万元。2021年度，发行人采矿业实现收入11,591.43万元。若矿石资源价格下降或实际开采价值低于账面价值，将导致采矿探矿权存在减值风险。

16、发行人净利润对其他收益的依赖性较大风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为28.67亿元、1.87亿元、1.04亿元和0.37亿元，呈持续下滑趋势。其中，其他收益分别为2.75亿元、4.92亿元、4.67亿元和2.86亿元。2019年受投资性房地产公允价值变动较大影响，净利润较高。若不考虑公允价值变动和其他收益的影响，报告期内，发行人净利润分别为-11.01亿元、-4.39亿元、-4.24亿元和-2.37亿元。由于发行人主要业务包括公共交通运输及绿色能源等涉及民生工程的业务，业务价格受到政府管控较多，对其盈利能力造成影响，因此政府每年会给予发行人一定补贴。但发行人主营业务的盈利能力若得不到较大改善，或政府补助无法弥补经营亏损，可能对发行人盈利能力的稳定性和持续性造成影响。

17、发行人绿色能源板块毛利润波动风险

报告期内，发行人绿色能源板块毛利率分别为32.47%、36.77%、19.11%和27.57%，2021年度发行人绿色能源板块毛利率下降，主要系煤炭价格上涨较快所致。由于未来成本的不确定性，发行人存在绿色能源板块毛利润波动风险。

18、煤炭供应商集中度较高风险

2021年度，发行人向前5名煤炭供应商共计采购煤炭55.10万吨，占总采购量比例为74.76%。如果供应商对发行人的销售政策等条件发生变化，或供应商出现供货困难等问题，可能对公司的经营活动产生一定影响。

19、经营活动现金流波动较大风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-128,718.18万元、410,604.40万元、97,143.62万元和1,466.16万元。发行人经营性净现金流波动较大，主要原因是发行人在建项目较多，且投资规模大，而项目前期现金流入较少所致。公司经营活动现金流受工程项目回款、往来款收支等方面的影响，存在一定的波动风险。若发行人不能够及时回笼资金、有效平衡现金流，将会导致经营活动现金流量净额出现较大幅度的波动，可能影响发行人的偿债能力。

20、现金及现金等价物净增加额波动较大风险

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-5,812.02万元、341,206.93万元、-233,733.48万元和64,784.06万元，发行人现金及现金等价物净增加额波动较大，主要原因是发行人在建项目较多，初始开发成本较高，而项目前期现金流入较少所致。若未来如果由于发行人业务周期性原因而导致项目回款出现困难，可能影响发行人的偿债能力。

21、发行人现金流入主要依赖筹资活动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-128,718.18万元、410,604.40万元、97,143.62万元和1,466.16万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-298,989.43万元、-395,961.41万元、-637,873.12万元和-392,378.86万元，总体呈流出趋势，且保持在较高水平；筹资活动产生的现金流量净额分别为421,895.58万元、319,569.77万元、306,784.52万元和454,590.99万元，最近三

年及一期发行人筹资活动的现金流量净额的变动，主要系发行人为满足业务发展的需要，加大了融资力度。综合来看，发行人目前仍处于快速发展时期，资金需求量较大，公司资金流入存在依赖筹资活动的风险。

22、基础设施项目盈利能力较弱的风险

报告期末，发行人固定资产和在建工程中仍存在部分基础设施建设项目，相关项目并未形成固定的业务模式，随着相关项目的持续投资，若无持续稳定的直接收益来源，可能会对公司盈利能力产生不利影响。

23、报告期内投资活动现金流出较大风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-298,989.43 万元、-395,961.41 万元、-637,873.12 万元和-392,378.86 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 217,807.91 万元、438,948.43 万元、535,177.15 万元和 326,562.05 万元，占投资活动现金流出总额的比例分别为 64.45%、88.46%、73.23%和 74.27%，主要为发行人购置无形资产和在建工程项目。报告期内投资活动现金流出规模较大可能对发行人未来偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、政府干预影响的风险

发行人作为临沂市最重要的国有资产运营实体，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对公司的经营活动产生一定的影响，从而影响公司的盈利水平及经营活动现金流。

国家鼓励在城市基础设施建设及保障性住房建设等市场进行有序竞争。随着上述行业市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，将进一步推进上述行业的市场化进程，临沂市城市基础设施建设及保障性住房建设市场现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

2、受宏观经济周期波动影响的风险

发行人建筑业务的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响该类业务的需求，因此宏观经济周期对行

业影响显著，发行人存在行业周期性风险。

3、经营业务分散的风险

发行人的主营业务涉及建筑业务、交通运输业务、公用事业和其他业务。由于发行人业务涉及的行业较为宽泛，行业之间的跨度较大，业务之间的关联性较差，由此加大了公司经营的潜在风险。

4、安全生产建设和运营风险

发行人主营业务涉及建筑业务和交通运输等板块，旗下有多家生产建设开发企业以及多家交通运输企业，生产运营环境复杂，事故隐患因素多。因人为、设备和自然灾害等原因导致生产、工程项目发生安全事故的风险较高。安全生产的各项制度、措施以及人、财、物的保证也是发行人的一项重要成本。

5、自然灾害风险

地震、洪水、山体滑坡、大雾、暴雨、大雪等自然灾害可能会造成公司生产厂房、设备损坏以及项目施工现场受损，严重情况下还可能造成严重后果。地质灾害和恶劣天气状况还可能对当地正常生产和生活秩序造成冲击，造成收入降低和维护成本的增加，从而对公司的经营业绩产生一定影响。

6、交通运输板块盈利能力较弱的风险

发行人交通运输板块主要为临沂市提供市内交通和城际交通运输服务，该板块业务定价受政府限制，且本身具有一定的公益性质，故一直处于亏损状态。该板块主要依靠政府的财政补贴，因此交通运输板块较弱的盈利能力，对发行人的经营业绩构成了一定不利影响。

7、资产划拨风险

发行人作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其经营领域主要涉及城建、交通、供热等行业，其主要资产体现在存货、投资性房地产等财务科目中。发行人的实际控制人为地方国资委，其经营运作有赖于政府政策支持，如果政府对其优质资产进行划转，将导致公司净资产下降，偿债能力受到影响，因此发行人面临优质资产划转的风险。

8、合同定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国的公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业形成的价格机制中掺入了一定程度的市场化成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，在这种定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临定价风险。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着临沂市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、子公司管理控制的风险

发行人子公司数量较多，且涉及基础设施建设、公共事业、房地产开发等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致公司董事、监事和高管层出现不能履职等缺位情况。如有该类事件发生，董事长的缺位将可能直接影响公司董事会决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

（四）政策风险

1、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施的建设与经营，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，进而影响到发行人债务偿付。

2、过于依赖政府补贴的风险

由于发行人业务中主要的收入来源中城市公交、公路客运板块具有公益性的

特点，导致发行人实际业务利润很低，需要财政拨付补助支持。发行人获得的政府补助主要包括购车补贴、燃油补贴和新能源补贴等，最近三年及一期政府补贴收入较为稳定，预计将持续收到来自政府的补贴收入。但是，如果遇到政策调整或其他不确定因素导致政府不再拨付补贴收入，将会严重影响发行人的利润情况。

3、产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及城市基础设施建设、交通运输等行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。未来不排除国家对城市基础设施和土地指标运作的宏观政策出现调控的可能，从而给发行人的经营管理活动带来潜在风险；同时政府对于土地利用、环境保护、物价水平的关注，可能会对公司相关业务的短期利润实现和现金回笼产生一定负面影响，从而影响债券的还本付息。

4、基础设施建设政策变化风险

发行人承建的城市基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到政府政策发生变化的情况。基础设施建设需要的资金量大，周期长，需要相关政策的支持，发行人可能面临宏观政策对基础设施建设业务需求的变动和调整，进而影响项目的进展和交付。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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。市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）偿付风险

本期债券的存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期债券的偿付。

（三）流动性风险

本期债券将在有关证券交易场所进行流通，在转让时存在一定的交易流动性

风险，可能由于无法找到交易对象而难以将持有的本期债券变现。

（四）评级风险

东方金诚国际信用评估有限公司评定发行人的主体信用等级为 AAA。虽然公司在行业内具有较好的竞争优势，但如果在本年公司债券存续期内，国家宏观经济政策、产业政策及公司经营状况发生重大变化，或出现任何影响公司信用级别的事项，都可能造成评级机构调低公司信用级别，给本次公司债券的投资者带来一定的评级风险。

（五）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本期债券的基本发行条款

1、发行人全称：临沂城市建设投资集团有限公司。

2、债券全称：临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）。

3、注册文件：发行人于 2022 年 10 月 17 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意临沂城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2501 号），注册规模为不超过 50 亿元。

4、发行金额：不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

5、债券期限：本次公司债券的期限为 5 年。

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

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“（二）本期债券的特殊发行条款”。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 12 月 5 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

14、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的12月5日。若投资者在存续期的第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的12月5日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

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

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2027年12月5日。若投资者在存续期的第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2025年12月5日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：本期债券未进行信用评级。经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

22、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券本金。

（二）本期债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

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

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

2、投资者回售选择权

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

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

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

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

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

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完

毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

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

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

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 2 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 2 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

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

二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2022 年 11 月 30 日。
- 2.发行首日：2022 年 12 月 2 日。
- 3.发行期限：2022 年 12 月 2 日至 2022 年 12 月 5 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债

券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）上市流通安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3.本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司股东会、董事会审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，本期债券发行总额不超过 20 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总规模为不超过人民币 20 亿元，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券本金，根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债券本金具体金额。

公司拟偿还公司债券的明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还公司债券明细

序号	借款类型	债务人名称	债权人名称/ 债券名称	借款日	到期日/回售日	借款金额 (亿元)	拟使用募 集资金 (亿元)
2	债券融资	集团本部	19 临城债	2019-12-20	2022-12-20	20	20
-	-	合计	-	-	-	20	20

19 临城债登记回售期为 2022 年 11 月 14 日-11 月 21 日（限交易日），根据回售结果公告，本次共登记回售 20 亿元。发行人承诺，本次回售不设转售期，本期债券募集资金用于 19 临城债的债券本金的到期回售。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人对募集资金使用计划进行调整,发行人对于各期公司债券募集资金使用调整金额在当期发行规模的 2.50% (含) 以内的, 将由财务部门进行决策。发行人对于各期公司债券募集资金使用调整金额在当期发行规模的 2.50% 至 5.00% (含) 以内的, 将由财务部门上报财务负责人进行决策。发行人对于各期公司债券募集资金使用调整金额在当期发行规模的 5.00% (含) 以上的, 将由财务部上报公司董事会讨论决策, 同时, 发行人需将募集资金调整方案提交债券持有人会议进行审议。

五、募集资金专项账户管理安排

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求, 设立本次公司债券募集资金专项账户, 用于公司债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

(一) 对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动:

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日;
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元, 即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;
- 3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2022 年 6 月 30 日的资产负债表;
- 4、假设本期债券募集资金 20 亿元, 用于偿还公司债券本金;
- 5、假设本期债券于 2022 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设, 本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示:

单位: 万元

项目	债券发行前	债券发行后 (模拟)	变化值
资产总计	8,761,118.46	8,761,118.46	-
负债合计	5,128,118.66	5,128,118.66	-

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	变化值
资产负债率	58.53	58.53	--

以 2022 年 6 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本次募集资金用于偿还公司债券本金，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率不变。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，规避利率上行风险。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人。本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于房地产业务和土地业务。本次发行公司债券募集资金用于偿还的公司债券若存在回售情况的，对募集资金拟偿还的回售部分不进行转售。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

（1）19 临城债

发行人于 2019 年 12 月 19 日面向合格投资者非公开发行了临沂城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券，债券简称“19 临城债”，债券代码“162786.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 4.34%，发行规模 20.00 亿元。

根据约定，19 临城债募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（2）20 临城 01

发行人于 2020 年 4 月 24 日公开发行了临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)，债券简称“20 临城 01”，债券代码“163489.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 2.89%，发行规模 20.00 亿元。

根据约定，20 临城 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（3）21 临城 01

发行人于 2021 年 11 月 19 日公开发行了临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)，债券简称“21 临城 01”，债券代码“188842.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 3.45%，发行规模 10.00 亿元。

根据约定，21 临城 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（4）22 临城 01

发行人于 2022 年 6 月 17 日非公开发行了临沂城市建设投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“22 临城 01”，债券代码“194762.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 3 年，利率 3.35%，发行规模 20.00 亿元。

根据约定，22 临城 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，该次债券募集资金已使用 4.8 亿元用于补充流动资金，2.77 亿元用于偿还有息债务，募集资金余额 12.43 亿元。

（5）22 临城 02

发行人于 2022 年 10 月 24 日非公开发行了临沂城市建设投资集团有限公司

2022 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“22 临城 02”，债券代码“114011.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 3 年，利率 3.15%，发行规模 20.00 亿元。

根据约定，22 临城 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，该期债券募集资金尚未使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	临沂城市建设投资集团有限公司
法定代表人	管恩犁
注册资本	人民币200,000.00万元
实缴资本	人民币200,000.00万元
设立（工商注册）日期	2013年5月28日
统一社会信用代码	91371300069962478F
住所（注册地）	山东省临沂市兰山区西安路7号玺悦大厦A座
邮政编码	276000
所属行业	综合
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；家居用品制造；信息系统集成服务；物联网应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
电话及传真号码	0539-8113750；0539-8113732
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张磊；财务负责人；0539-8113750

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

临沂城市建设投资集团有限公司（原名为“临沂城市建设投资有限公司”）是由临沂市人民政府按照《公司法》和临沂市人民政府临政字〔2013〕86号文件批准组建的国有独资有限责任公司，成立时间为2013年5月28日，临沂市财政局为其出资人。公司注册资本为200,000万元，临沂市财政局于2013年5月27日以货币方式缴纳首期出资60,000万元，临沂元真有限责任会计师事务所出具临元会验字〔2013〕第067号验资报告予以验证确认。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况

1	2013-5-28	设立	公司设立，临沂市财政局为其出资人，公司注册资本为200,000 万元。
2	2013-6-8	更名	公司由临沂城市建设投资有限公司更名为临沂城市建设投资集团有限公司。
3	2013-8-14	出资	公司实收资本由 60,000 万元增加至 135,000 万元。
4	2014-5-30	出资	公司实收资本由 135,000 万元增至 148,330.90 万元。
5	2014-7-28	出资	公司实收资本由 148,330.90 万元增至 152,630.90 万元。
6	2014-12-9	出资	公司实收资本由 152,630.90 万元增至 157,994.90 万元。
7	2015-4-30	出资	公司实收资本由 157,994.90 万元增至 200,000.00 万元。
8	2018-7-10	股权划转	公司全部股权拟无偿划拨至临沂市人民政府国有资产监督管理委员会。
9	2020-11-9	股权划转	临沂市国资委持有的公司 10%股权无偿划转至山东省财欣资产运营有限公司。
10	2021-4-27	变更	发行人股东由临沂市国资委正式变更为临沂市国资委和山东省财欣资产运营有限公司，其中临沂市国资委出资占比 90%，山东省财欣资产运营有限公司出资占比 10%。

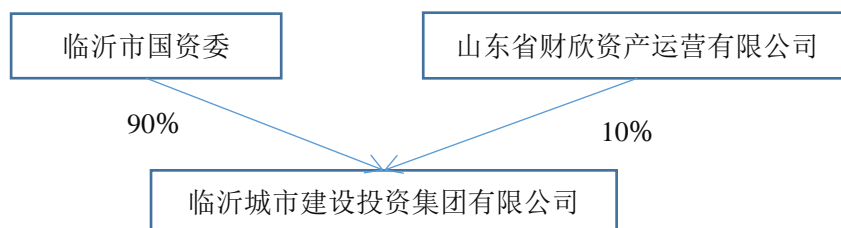
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人是经临沂市人民政府批准，发行人股东由临沂市国资委和山东省财欣资产运营有限公司构成，其中临沂市国资委出资占比 90%，山东省财欣资产运营有限公司出资占比 10%，现有注册资本 200,000.00 万元。



（二）控股股东基本情况

根据 2018 年 7 月，临沂市人民政府出具《临沂市人民政府关于无偿划转临沂市工程咨询院等 15 户市属企业国有产权的批复》（临政字【2018】111 号文件），按照文件安排，发行人全部股权拟无偿划拨至临沂市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“临沂市国资委”）。2018 年 8 月 31 日，发行人股东由

临沂市财政局正式变更为临沂市国资委。

截至本募集说明书签署之日，临沂市国资委持有发行人 90% 股权，为发行人控股股东和实际控制人。

（三）实际控制人基本情况

截至募集说明书披露日，发行人实际控制人为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会。最近三年及一期内，发行人实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）子公司情况

1、主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人具有实际控制权而纳入合并会计报表的一级子公司共有 20 家，主要子公司情况如下：

单位：%、万元

序号	子公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	临沂城投地产有限公司	房地产开发	100.00	424,495.49	260,796.31	163,699.19	190,900.18	45,005.35	否
2	临沂市公共住房经营有限公司	保障房建设	100.00	225,812.53	124,516.74	101,295.79	1,238.03	1,369.54	否
3	临沂交通运输投资集团有限公司	公共交通运输	100.00	121,437.77	96,467.48	24,970.29	84,713.34	-3,158.31	否
4	临沂市公共交通集团有限公司	公共交通运输	100.00	43,116.65	81,121.68	-38,005.03	11,128.12	-3,791.32	否
5	临沂市阳光热力有限公司	绿色能源	60.00	329,872.12	260,455.51	69,416.61	114,461.25	15,361.21	否
6	临沂铁路建设投资集团有限公司	保障房建设	98.04	1,707,751.81	1,579,894.58	127,857.23	3,066.95	-1,974.42	否
7	山东城投开元置业集团有限公司	房地产开发	60.00	165,114.68	95,795.03	69,319.65	14,528.44	2,855.48	否

2、持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司

（1）发行人直接持有临沂农业发展集团有限公司、致同资本控股（山东）

有限公司 100%的股权，临沂农业发展集团有限公司原持有泰森日盛集团有限公司 43.70%的股权，为泰森日盛集团有限公司持股数量最多的公司，因泰森日盛集团有限公司自然人股东出资不到位，发行人实际享有泰森日盛集团有限公司 46.92%权益，2021 年，临沂农业发展集团有限公司将所持有的泰森日盛集团有限公司股权全部转让给致同资本控股（山东）有限公司，现发行人实际仍享有泰森日盛集团有限公司 46.92%权益，在泰森日盛董事会 7 名董事中占 4 名，通过公司章程能够控制半数以上表决权，形成控制。

泰森日盛集团有限公司持有广东菲立日盛家居科技有限公司 54.00%股权、持有致远日盛（天津）建筑劳务有限公司 54.00%股权、持有东莞市遂通实业有限公司 100%股权、持有明成日盛建筑装饰工程有限公司 100.00%股权、间接持有北京正通日盛科技有限公司 100.00%股权、持有重庆希格玛日盛家居科技有限公司 100.00%股权，发行人间接持有广东菲立日盛家居科技有限公司 25.34%股权、持有致远日盛（天津）建筑劳务有限公司 25.34%股权、持有东莞市遂通实业有限公司 46.92%股权、持有明成日盛建筑装饰工程有限公司、北京正通日盛科技有限公司 46.92%股权、持有重庆希格玛日盛家居科技有限公司 46.92%股权，间接持有广东菲立日盛家居科技有限公司、致远日盛（天津）建筑劳务有限公司、东莞市遂通实业有限公司、明成日盛建筑装饰工程有限公司、北京正通日盛科技有限公司、重庆希格玛日盛家居科技有限公司 46.92%表决权，根据章程约定，形成控制。

（2）发行人直接持有临沂农业发展集团有限公司 100%的股权，临沂农业发展集团有限公司直接持有山东沂蒙优质农产品有限公司 80%股权，山东沂蒙优质农产品有限公司虽持有临沂供销供应链管理有限公司 40%股权，但通过公司章程的约定，山东沂蒙优质农产品有限公司能够掌控被投资方执行董事、经理层等类似权力机构成员的任命，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。从而判断山东沂蒙优质农产品有限公司拥有对临沂供销供应链管理有限公司的控制权力，将临沂供销供应链管理有限公司纳入合并范围。

（3）发行人直接持有临沂产业控股集团有限公司 100%的股权，临沂产业控股集团有限公司持有山东利蒙新型建材有限公司 46.00%的股权，为山东利蒙新

型建材有限公司持股数量最多的公司，因山东利蒙新型建材有限公司股东临沂中创建筑设计合伙企业（有限合伙）尚未出资，发行人实际享有山东利蒙新型建材有限公司 51.11% 的权益。

3、持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司

山东沂蒙优质农产品有限公司持有临沂市供销融资担保有限公司 65% 股权，截止到 2021 年 12 月底，山东沂蒙优质农产品有限公司划转未完成交接，不能控制被投资方董事会、经理层权力和经营机构，不能通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且不能运用对被投资方的权力影响其回报金额。从而判断山东沂蒙优质农产品有限公司未拥有对被投资方临沂市供销融资担保有限公司的控制权力，未将其纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，参股公司、合营企业和联营企业共 26 家，主要参股公司如下：

单位：万元、%

序号	子公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	临沂城投富海天然气有限公司	房地产开发	49.00	56,044.97	5,406.35	50,638.62	0.00	1,103.74	否
2	临沂市融资担保集团有限公司	保障房建设	5.58	120,869.03	23,592.17	97,276.86	9,182.74	761.20	否
3	临沂公交特来电新能源有限公司	公共交通运输	49.00	12,340.68	400.20	11,940.47	2,683.56	-137.34	否

1、临沂城投富海天然气有限公司

临沂城投富海天然气有限公司成立于 2011 年 9 月 23 日，法定代表人薛国锋，注册资本 22,400.00 万元，企业类型为其他有限责任公司，临沂城市建设投资集团有限公司占股 49%，经营范围：临沂市行政区域内液化天然气储气调峰站、加气站及相关输配管道的建设、运营与管理。天然气相关设备工程安装，相关技术服务与咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，临沂城投富海天然气有限公司总资产 56,044.97 万元，总负债 5,406.35 万元，所有者权益合计 50,638.62 万元。2021 年度，临沂城投富海天然气有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润为 1,103.74 万元。净利润主要来自于投资收益。

2、临沂市融资担保集团有限公司

临沂市融资担保集团有限公司成立于 2019 年 10 月 17 日，法定代表人徐峰，注册资本 89,600.00 万元，企业类型为有限责任公司，临沂城市建设投资集团有限公司占股 5.58%，经营范围：借款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；按照监管规定，以自有资金进行投资，不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、受托投资等活动。（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 2021 年末，临沂市融资担保集团有限公司总资产 120,869.03 万元，总负债 23,592.17 万元，所有者权益合计 97,276.86 万元。2021 年度临沂市融资担保集团有限公司实现营业收入 9,182.74 万元，净利润为 761.20 万元。

3、临沂公交特来电新能源有限公司

临沂公交特来电新能源有限公司成立于 2015 年 6 月 30 日，法定代表人吉哲，注册资本 12,800.00 万元，企业类型为有限责任公司，临沂城市建设投资集团有限公司占股 49%，经营范围：研发、设计、安装汽车充电系统及设备；汽车充电服务；电动汽车采购、销售、维修服务；销售汽车配件；电动汽车租赁服务；互联网信息服务；互联网技术开发；物联网技术开发；计算机软硬件、智能终端产品的开发、生产、销售、技术咨询及服务、技术转让；智能化工程设计、施工；系统集成。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，临沂公交特来电新能源有限公司总资产 12,340.68 万元，总负债 400.20 万元，所有者权益合计 11,940.47 万元。2021 年度，临沂公交特来电新能源有限公司实现营业收入 2,683.56 万元，净利润为-137.34 万元。

（三）投资控股型企业

报告期内，发行人投资控股架构相关事项如下：

1、母公司资产受限情况

截至 2021 年末，公司母公司口径所有权受到限制的资产共计 40.54 亿元，主要为银行承兑汇票保证金 5 亿元，开发成本 8.89 亿元，投资性房地产 26.67 亿元。

2、母公司对合并范围内子公司的资金拆借情况

截至 2021 年末，发行人母公司口径其他应收款金额为 198.02 亿元，占同期末母公司口径总资产的比例为 38.21%。其中对子公司的资金拆借 189.04 亿元，占比为 95.47%。

3、母公司有息负债情况

截至 2021 年末，发行人合并口径有息负债为 231.07 亿元，母公司有息负债为 132.35 亿元，母公司有息负债占合并口径比例为 57.23%。截至 2022 年 6 月末，发行人母公司资产负债率 47.43%，合并资产负债率 58.53%，母公司负债率相对低于合并口径负债率。

4、对重要子公司控制力

目前发行人的主营业务有绿色能源、公共交通运输、木业、房地产开发和保障房建设五大板块，还有文化旅游、商业保理、医养健康、装配式建筑四小板块。为了便于高效管理且专业化运营，发行人针对每个板块都成立相关子公司进行运营，所以母公司的营业收入较小。母公司通过财务的管理，人力资源的任命、重大营业方向的确定等多种手段行使股东权利，母公司对子公司的控制力较强。

发行人对主要子公司具有较强的控制力，发行人对临沂市公共住房经营有限公司持股比例为100%、对临沂铁路建设投资集团有限公司持股比例为98.04%、对临沂市公共交通集团有限公司持股比例为100%、对临沂交通运输投资集团有限公司持股比例为100%、对临沂城投地产有限公司持股比例为100%。综上，发行人对主要子公司具有较强的控制力。

5、股权质押情况

截至 2021 年末，母公司不存在股权质押的情况，发行人持有的重要子公司

的股权不存在其他被质押或冻结的情形。

6、子公司分红政策及历年分红情况

报告期内，主要子公司分红政策均较为稳定，发行人各子、分公司规范履行收益上缴程序，分红情况良好。2019 年-2021 年，发行人子公司收益上缴金额分别为 0 万元、7,200 万元和 3,000 万元。

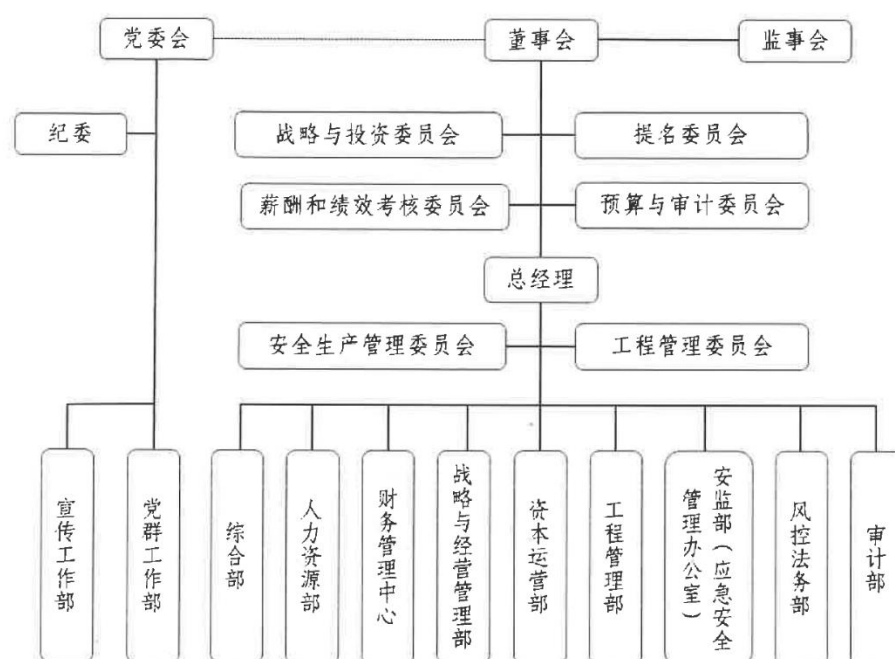
7、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人的偿债能力良好，投资控股型架构预计不会对其偿债能力造成显著负面影响。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构关系如下图所示：



发行人设置综合部、人力资源部、财务管理中心、战略与经营管理部、资本运营部、工程管理部、安监部（应急安全管理办公室）、风控法务部、审计部、宣传部、党群工作部 11 个职能部门，各部门主要职能如下：

1、综合部

主要负责协助领导组织协调公司日常工作；负责筹备组织党委会、董事会、

办公会、全体会等重要会议及承办重大活动；负责董事会日常事务性工作，负责董事的工作活动管理与服务；负责综合性文稿起草、文电处理、档案管理和印鉴管理；负责集团接待工作，协调安排外联工作；负责网上办公系统的建设、管理，为网站、信息平台提供技术服务；负责集团机关后勤保障及物业服务工作；依据管理权限，履行对子公司的管理职责等。

2、人力资源部

主要负责人力资源规划和岗位、编制管理工作；负责权限范围内人员的招聘、培训、调岗、晋升、辞退工作；组织集团所属企业董事、监事的委派或推荐工作；负责集团权限范围内人员的薪酬、绩效管理工作；负责集团权限范围内人员的劳动保障、劳动关系相关工作；受中心委托，负责中心在编人员的组织人事、保险、公积金等管理工作，负责班子成员民主生活会制度的落实；依据管控权限，履行对子公司的管理职责等。

3、财务管理中心

主要负责资金筹集、资金调度及资本运作工作，负责提报年度融资计划及利润、税收指标计划，并根据绩效考核工作要求做好有关工作；负责日常财务管理、财务分析、财务资料报送、财务档案管理工作；负责预算管理工作，组织预算的编制、审核、汇总、报送及调整工作，监督预算执行，并分析预算执行情况；负责会计核算工作，对各项支出进行核算，合并财务报表，编制集团年度财务决算报告；负责税务筹划工作并按有关规定办理、缴纳集团相关税费；受中心委托，负责土地熟化涉及的财务支出、费用返还等业务工作；负责外派财务人员的管理工作；依据管控权限，对子公司进行管理。

4、战略与经营管理部

战略管控方面，负责集团发展战略研究并定期向董事会和经营层报告；负责制定集团公司战略发展规划，指导权属企业编制中长期发展规划，并对实施情况进行跟踪和监督；负责集团战略目标分解、战略执行分析和战略规划修订；负责制定集团年度投资计划、项目投资计划，建立投资项目信息收集渠道和项目信息库；及时组织投资项目调研，进行投资项目的可行性论证，组织项目评审；负责项目投资准备工作，包括集团公司及权属企业投资商谈，拟定投资合同或协议等；

根据集团公司相关制度及投资合同、协议，监督、监控集团公司及权属企业重大投资项目实施及投后管理工作；建立投资项目退出机制，制定项目退出相关制度，审核集团公司及权属企业重大投资项目退出计划并监督执行；

经营管理方面，负责制定集团公司经营目标，组织权属企业针对经营目标进行任务分解并按时组织经营计划执行分析并对经营计划及时调整；负责对权属企业的经营业绩考核管理；配合开展工资总额预决算；负责非工程类招投标管理；负责集团担保管理；配合风控法务部开展集团金融及经营风险控制；配合战略与投资委员会开展相关工作。

5、资本运营部

负责制定集团融资计划，参与制定集团资金需求计划；配合战略与经营管理部及权属企业进行项目筛选，制定融资方案，做好贷前、贷中、贷后相关工作，确保项目信贷资金及时到位；配合财务部监督权属企业融资资金使用情况；建立多元化的融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责企业上市信息收集与研究、上市前达标准备、上市筹备与发行申报、配合财务管理中心监督上市募集资金使用、制定编制股权投资计划等企业上市相关工作；负责上市公司股权投资相关工作，包括并购标的选择、投资项目的落实、项目运营的监控及项目退出管理；配合财务部对闲置资金进行理财，负责选择理财渠道、产品，办理理财手续；配合战略与投资委员会开展相关工作。

6、工程管理部

作为工程项目具体实施管理的开发建设机构，项目部承担项目报批、报建、工期、进度、质量、投资、安全等责任。根据建设任务组建业主方项目管理班子；负责办理建设项目各项报建手续及设计、施工、竣工验收、工程移交等全过程工程管理工作；负责工程各类合同的签订、执行，负责项目的进度、质量、投资、安全等工程目标的管理；拟定招投标计划，报集团建设管理部实施；负责项目竣工结算，接受监察审计部及建设管理部的监督审计；负责工程项目信息化（数据库）系统建设和工程档案管理工作，负责督促和指导各项目部对工程项目的档案收集和管理。

7、安监部（应急管理办公室）

代表公司行使安全监察职能，应定期向总经理和总工程师汇报公司的安全情况。负责组织贯彻落实国家和上级有关安全生产的文件，监督安全生产法律法规及与安全生产有关的各项规程制度、反事故技术措施和上级（行业）有关安全工作指示（要求）的贯彻执行。负责建立健全公司安全生产、消防、交通、治安管理制度，组织编制、完善事故应急救援预案，监督各级人员安全责任制的落实。监督涉及设备、设施安全的状况，涉及人身安全的防护状况；监督特种设备的使用和检修维护；监督安全工器具、登高用具的管理和定期试验工作；监督各运行、检修、燃料班组及各常驻外包单位班组安全建设情况。对监督检查中发现的问题和隐患，及时下达《安全监察工作督办单》。监督安全培训计划的落实，负责组织公司领导级以下人员的《安全工作规程》考试，并建立公司员工及临时工安全培训档案。定期和不定期总结分析安全生产中的薄弱环节和带倾向性的问题，提出改进意见。对安全生产做出贡献者提出给予表扬和奖励的建议或意见；对负有事故责任的人员，提出批评和处罚的建议或意见。参加工程和技改项目安全技术措施的审查和竣工验收以及有关科研成果的鉴定。负责对施工队伍安全资质的审查。组织公司安全监察网活动，充分发挥各级安全员的监督作用。监督、检查公司消防、交通、治安管理安全责任制的落实；负责公司消防安全的监督、管理；贯彻执行国家、行业、上级公司有关消防、治安管理方面的法律法令、规程、制度及要求。负责厂区治安保卫工作。负责外包工程和临时用工安全管理工作，组织进行外包工程开工前的安全技术交底，办理开工许可手续。负责公司交通安全的监督、管理，监督交通法规的贯彻执行。

8、风控法务部

负责集团公司及权属企业风险防控体系的制度建设、组织建设、风控数据库建设；负责风控工作的考核；负责风控事件处置、重大业务风控评价并参与决策、外派董监事风险控制等风控事务处理工作；指导、监督集团公司及权属企业的法律风险防范制度及组织体系建设；负责合同规范管理、一般合同审核、重大合同签订与履行监督等合同风险管理工作；负责重大经营决策法律风险论证、对外业务法律事务处理、重要经济活动法律事务处理、涉诉事务处理、侵权调查处理等法律实务工作；负责集团公司及权属企业的法律知识的宣传、培训等法律宣传工作；配合预算与审计委员会开展相关工作。

9、审计部

负责制定年度审计、内部监察工作计划并组织实施；负责集团公司收支审计、核算审计、报表审计、财务管理审计等常规审计及预决算审计、重大、异常财务及经济审计、任期/离任审计、重大投资项目审计、经营审计、经济计划审计、工程审计、举报事项审计、成本审计、招投标审计、签约法人审计、合同合规性审计、风控执行审计等专项审计；负责对审计结论所列问题的整改和相关建议的落实进行监督；与财务管理中心密切配合，处理好外部监管机构、审计部门的检查和审计并对接并配合第三方审计机构对集团公司及权属企业的各项审计；协助财务管理中心、综合部进行资产盘点；配合战略与经营管理部完成各项考核；协助集团监事会做好业务办理与人员监督管理工作；配合预算与审计委员会开展相关工作

10、宣传工作部

负责集团宣传体系的制度建设、组织建设；负责按照上级党组织要求，宣传贯彻党的路线、方针、政策和国家的法律法规及有关规定；负责落实上级党组织关于意识形态工作的部署；领导集团内部思想政治教育和理论宣传工作；负责集团重大活动、法定节假日的宣传布置工作；负责集团信息的搜集利用和信息网络的管理工作，向市委、市政府、市国资委等上级机关和有关方面报送重要信息，组织和编写集团内部资料；负责指导权属企业做好信息宣传工作；统一管理集团对外宣传渠道和重要信息的发布，审查重要宣传稿件；负责集团企务公开工作总体规划、年度计划和相关管理办法，并组织实施，审核集团企务公开内容；负责组织集团门户网站、微信公众号等日常管理和内容保障工作；组织对内对外文化与新闻宣传活动；负责企业内部刊物、画册、宣传片编辑和出版工作，负责统筹集团文化宣传舆论阵地的管理工作；负责组织文化理念、行为、视觉识别系统建立、维护、宣导与贯彻落实；负责文明单位的创建工作；完成领导交办的其他事项。

11、党群工作部

主要负责干部职工思想教育工作，负责政治学习、主题教育、党员队伍建设及精神文明建设；负责纪检监察工作；负责工会、共青团、妇女工作；负责信访

及社会稳定工作；负责企业文化建设和社会、媒体、网站宣传工作；负责老干部工作；负责包村帮扶工作；依据管控权限，履行对子公司的管理职责等。

（二）内部管理制度

按照现代企业制度管理要求，公司制定了较为系统的内部管理制度、审计制度，使治理结构更为清晰，组织架构更为紧密，充分发挥了集团的整体优势，确保国有资产保值增值。

1、对下属子公司的管理制度

为实现公司总体战略目标，优化资源配置，提升经营管理水平，防范经营管理风险，集团对各直属子公司的财务活动、重大事项和董事、高级管理人员的经营管理行为进行监督，并通过各种业务制度规定的细化，从战略规划、计划管理、预算管理、绩效与薪酬管理、财务管理、人力资源管理、企业文化建设、安全和质量管理、风险防控等方面来进一步将强对下属子公司的管理。

2、财务管理制度

为了规范财务管理，保证会计信息质量，防范财务经营风险，发行人参照企业会计准则及相关财经法规的要求，结合集团公司的实际情况，制定了《临沂城市建设投资集团有限公司财务管理制度》，对财务管理组织体系、货币资金管理、应收款项管理、固定资产及其他资产管理、采购管理、投资管理、筹资与担保管理、收入与成本费用管理、利润分配管理、全面预算管理、会计档案管理、财务监督管理等方面进行了详细的规定。该制度适用于集团公司本部、分公司、全资及控股子公司、项目建设办公室和纳入合并会计报表范围的其他单位。集团公司实行“统一管理、分级负责”的内部财务管理体系。各单位在执行国际会计法律法规、会计准则的基础上，执行集团公司统一的会计政策，按照集团公司统一口径进行会计核算和编制财务报告。为加强财务管理，规范财务行为，统筹财务资源，发行人在财务管理方面坚持严格按照相关制度执行。

3、投资管理制度

为规范临沂城市建设投资集团有限公司（以下简称“集团”）投资行为，有效防范投资风险，提高投资管理水平，建立“主体清晰、权责明确、制度完备、流程严密、决策科学、追究到位”的投资管控模式，根据《中华人民共和国公司法》、

《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规及省国资委有关省管企业投资管理的规定，结合集团实际，制定了《临沂城市建设投资集团有限公司投资理财管理办法》。发行人投资发展部是集团投资管理职能部门，主要负责拟定集团投资管理制度，汇总提报年度投资计划；审核投资项目是否符合集团战略规划；组织开展集团直接投资项目尽职调查和可行性研究；负责集团直接投资项目股权融资；组织集团直接投资项目实施；负责集团直接投资项目投资收益收缴管理；组织对投资项目进行审查，对投资项目执行情况进行监管；对集团权属单位投资管理职能部门的工作进行指导、监督；负责权属单位投资管理考核。

集团权属单位履行下列职责：

- 1) 明确投资管理职能部门，配备专职投资管理人员，依据本办法制定本单位投资管理制度和决策程序并严格执行；
- 2) 编制、执行本单位年度投资计划；
- 3) 对本单位投资项目行业发展状况和市场竞争态势进行分析；
- 4) 对本单位投资项目进行可行性研究、论证、决策、实施后评价，根据业务范围或集团要求配合开展集团直接投资项目的尽职调查及项目可行性研究论证；
- 5) 按规定程序向集团报送本单位投资项目的核准和备案文件。

4、工程项目管理制度

为规范公司公路工程项目管理行为，明确工作职责，理顺工作程序，不断提高公路工程项目投资效益和管理水平，临沂城市建设投资集团有限公司根据相关法律、法规和制度办法，结合集团公司实际，制定《临沂城市建设投资集团有限公司安全生产管理考核办法》、《临沂城市建设投资集团有限公司安全生产目标责任制实施意见》等相关配套管理办法。根据上述管理办法，公司对公路工程项目实行统一管理、分级负责。公路工程项目在集团公司统一管理下，由集团公司建设管理分公司和项目建设管理单位按照管理职责具体做好项目管理各项工作。公路工程项目必须严格执行项目法人（或项目建设管理单位）负责制、招标投标制、工程监理制、合同管理制，安全、环保、廉政责任制，项目建设标准化和管理信息化，以及行业主管部门和集团公司相关制度规定。

5、法律纠纷管理制度

为规范法律纠纷案件管理，完善法律风险防控体系，维护公司合法权益，保障集团公司安全运营，发行人依据国家相关法律法规的规定，结合公司实际，制定并实施了《法律纠纷案件管理办法》。根据上述管理办法规定，该管理办法所称法律纠纷案件是指集团公司与自然人、法人或非法人单位之间的各类诉讼、仲裁或可能引起诉讼、仲裁的纠纷案件。法律纠纷案件遵循统一管理、分级负责、优先调解、过程信息保密、案件会审、关键节点控制等原则。审计法务部为法律纠纷案件归口管理部室，负责制定法律纠纷管理制度，组织处理法律纠纷案件，对各分公司、全资及控股子公司自行处理的法律纠纷案件进行监督和指导。发行人对法律纠纷案件实行事前预防、事中监控、事后救济原则。对通过事前预防发现的法律纠纷案件，优先通过协商、和解等措施进行处理。经协商或调解仍无法解决的，应做好以诉讼、仲裁等法律救济方式解决纠纷的准备工作。

6、担保管理制度

为规范担保行为，切实防范经营风险，发行人在制定的《临沂城市建设投资集团有限公司基本财务管理制度（试行）》中，明确了严格的担保内控决策程序及相关要求。

《临沂城市建设投资集团有限公司对外担保内部控制制度》规定，集团公司担保行为，统一由集团公司董事会批准。集团公司不得对未经许可的私营企业、外商独资企业、不含国有股的中外合资和中外合作企业以及个人提供担保；不得为高风险投资项目（包括任何形式的委托理财、买卖股票、期货、期权）以及不符合国家产业政策的项目提供担保。全资、控股子公司原则上不得对外提供担保，确需对外提供担保的，应按照其公司章程履行决议程序。不具有法人资格的分公司、项目建设办公室等集团公司分支机构，不得对外提供担保。

各单位对外担保后，应采取适当的监测方式对被担保单位、被担保项目进行监测，定期对被担保单位的经营管理和资金情况形成书面监测报告，对异常情况应采取有效措施化解风险。

7、融资管理制度

为加强企业融资管理，发行人在《临沂城市建设投资集团有限公司筹资制度》

中做了相应的规定。各级全资、控股子公司的融资决策按照公司章程和融资管理办法规定的程序执行，非法人机构不得以自身名义对外举债融资。债务融资应充分考虑资金需求、资本结构、期限、成本、税收、还款能力等因素，控制财务风险。

财务部门作为债务融资的具体执行部门，应根据集团公司年度预算制定债务融资计划和具体融资方案，提交集团公司董事会审议决策。

财务部门应建立融资资金台账，记录各项资金的筹集到位、支出运用、效益实现和本息归还情况，并合理安排偿还借款和利息支付的资金来源，保证良好的信用记录。

全资及控股子公司开展权益融资应经集团公司审批后执行；发行股票筹资还需符合证券主管部门的相关规定。

8、关联交易制度

在关联交易管理方面，发行人根据《临沂城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排。由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。公司及控股子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。董事会决议须经非关联董事过半数通过，出席董事会的非关联董事人数不足三人的，应提交股东会审议。公司及控股子公司股东会审议关联交易事项时，关联股东应回避表决。关联交易的价格或者取费原则应以市场公允价和审计评估价为基础确定，若成交价与市场价、评估价或账面价存在较大差异的，应当书面说明原因；交易价明显有失公允的，应向集团公司董事会、股东会提交报告解释本次关联交易所产生利益的转移方向。

9、信息披露制度

为规范公司债券信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证

券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规，发行人制定了《临沂城市建设投资集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》。该制度详细规定了信息披露的基本原则、涉及内容及管理与实施，其中明确了信息披露事务管理部门和职责。

10、预算管理

为提升临沂城市建设投资集团有限公司经营管理水平，强化内部控制，提高管理效率，优化资源配置，根据《公司法》、《企业国有资产监督管理条例》、财政部《关于企业实行财务预算控制的指导意见》、山东省国资委《省管企业全面预算管理指引》和相关财经法律法规，结合发行人实际，发行人制定了《临沂城市建设投资集团有限公司预算管理制度》。并在该制度中明确了全面预算管理组织机构、负责人和职责，详细规定了全面预算编制的依据、范围、内容及方法、全面预算的编制、实施与控制、调整、分析、审计与考核等。

11、安全生产管理制度

为切实加强公司安全生产管理，规范安全生产工作程序，落实安全生产工作措施，防范和减少生产安全事故，保障公司安全生产形势的稳定，根据《中华人民共和国安全生产法》、《山东省安全生产条例》、《山东省生产经营单位安全生产主体责任规定》等有关法律法规和规定，发行人制定了《临沂城市建设投资集团有限公司安全生产管理办法》。《临沂城市建设投资集团有限公司安全生产管理办法》明确了安全生产管理机构、负责人及职责，实行全面安全生产责任，并规定了安全生产保障措施、考核与奖惩办法。

12、资产管理制度

为规范公司资产管理，确保资产的安全、完整，提高资产使用效率，发行人结合公司实际情况，制定了《临沂城市建设投资集团有限公司财务管理制度（试行）》等相关制度。上述管理办法对固定资产、无形资产等其他资产的购建、使用、处置、保管和登记等方面实行规范化管理，确保固定资产的安全和有效使用；要求发行人及权属单位购置的固定资产、其他资产等资产应全部纳入法定会计账内管理和核算；建立和完善招投标制度，有效降低各种固定资产的采购成本。每年至少进行一次清查盘点，并与资产明细账记录核对，确保账实相符；不相符的

应及时查明原因，按规定程序处理；对于已经失去使用价值、需要报废的固定资产，应及时按照权限报请审批清理。

13、重大事项决策制度

发行人建立健全法人治理结构，建立了集体决策机制，明确了重大事项决策的流程、权限和责任。发行人制定了《临沂城市建设投资集团有限公司董事会议事规则》、《临沂城市建设投资集团有限公司董事会议案管理规则》等有关制度，保障了重大事项决策的科学性和规范性。

14、突发事件应急管理制度

为加强突发事件应急管理工作，规范应急处置程序，建立完善应急管理体制和机制，提高突发事件预防和应对能力，最大限度地减少和消除突发事件或生产安全事故造成的损害及严重社会危害，及时恢复生产经营和公路交通正常运行，保障公众的生命财产安全和公路畅通，发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《山东省安全生产条例》等法律法规，《公路交通突发事件应急预案》、《山东省生产安全事故应急预案管理办法实施细则》、《山东省突发事件总体应急预案》等标准、行业规范要求，以及集团公司相关规章制度，制定下发了《临沂城市建设投资集团有限公司综合应急预案》。该预案所称突发事件是指下列引发造成或者可能造成重大人员伤亡、大量人员需要疏散、重大财产损失、生态环境破坏、严重社会危害，以及高速公路出现中断、阻塞、危及高速公路营运安全的紧急事件。根据突发事件的发生过程、性质和机理，主要分为自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。发行人成立突发事件应急管理工作领导小组，负责领导公司突发事件的应急管理和处置工作，并就相关重大问题做出决策和部署，根据需要研究决定发行人对外发布事件信息。

报告期内，公司严格按照以上管理制度的要求履行内部控制职责。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

公司已建立了较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的经营管理系统，能够独立开展业务。公司与股东之间不存在影响公司业务独立性的重大关联交易。

2、资产独立情况

公司独立拥有生产经营所需的资产，能够以自己拥有的资产独立开展业务，独立运营；公司的资产与股东的资产严格分开，其权属完全归发行人所有；不存在以资产为股东提供担保，不存在资产、资金被股东违规占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立情况

公司高级管理人员及财务人员没有在股东中担任行政职务，也没有在股东处领薪；不存在股东干预公司董事会已经做出的人事任免决定的情况；公司全部员工均与公司签订了劳动合同，公司在劳动、人事及工资管理上独立运行。

4、机构独立情况

公司设有董事会、监事会等机构，各机构均独立于公司股东，依法行使各自职权。公司生产、办公场所与股东的办公机构及生产经营场所分开，不存在与出资人混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，已建立独立的会计核算体系；开设了独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与出资人混合纳税的情况；公司建立了规范的财务会计制度和财务管理制度；公司没有为股东单位提供担保；公司对所拥有资产有完全控制支配权，不存在股东占用公司资产而损害公司利益的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

公司董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程

要求，公司董事、监事及高管人员不存在公务员兼职情况，不存在多处领取薪酬等不符合要求的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。具体情况如下表所示：

姓名	职务	性别	任职起始时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他（如需）
管恩犁	董事长	男	2017.01	是	否	-
玄瑞利	董事（总经理）	男	2017.01	是	否	-
王新华	董事（副总经理）	男	2017.01	是	否	-
管佃如	董事	男	2021.09	是	否	-
王祺涵	职工董事（综合部部长）	男	2021.09	是	否	-
柏杰	董事（副总经理）	男	2021.09	是	否	-
孙明明	董事、工会主席	男	2022.02	是	否	-
孟祥涛	外部董事	男	2022.02	是	否	-
陈伟	外部董事	女	2022.02	是	否	-
董文彬	监事	男	2021.10	是	否	-
鹿荣华	监事	女	2021.10	是	否	-
李佳昕	监事	男	2021.10	是	否	-
张家从	职工监事	男	2021.10	是	否	-
叶超	职工监事	男	2021.10	是	否	-
张磊	财务总监	男	2016.11	是	否	-

注：根据《公司章程》，董事每届任期三年，任期届满可以连任；董事任期届满未及时选聘，在新选聘董事就任前，原董事仍当依照法律、行政法规和公司章程规定，履行董事职务。经核实，以上公司董事、监事会成员及主要高级管理人员均在任期之内，依法履行相应职务。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

公司现有董事会成员 9 名，其中董事长 1 名。董事会成员情况如下：

管恩犁，男，1962 年 12 月生，大专学历，中共党员。历任临沂地区财政（财税）局干训班教师、临沂市财政局经济建设科科长、临沂市财政局副调研员临沂市财政局非税收入征收管理处主任、临沂市政府投融资管理中心主任。现任临沂城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

玄瑞利，男，1962 年 11 月生，大学学历，中共党员。历任临沭县人民银行信贷科副科长，临沂市投资公司融资部经理、职工董事，山东蒙山旅游集团有限

公司副总经理，临沂城市发展集团有限公司副总经理、临沂城市建设投资集团有限公司副总经理。现任临沂城市建设投资集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

王新华，男，汉族，1969年11月出生，中共党员，山东巨野人，大学学历。历任济南军区26集团军坦克旅坦克文书、排长、连长，步兵138师装甲团作训股参谋、通讯股股长，临沂军分区罗庄区武装部军事科参谋、政工科科长，临沂市财政局科员、机关服务中心副主任，临沂市行政事业性收费管理处稽查科科长，临沂市非税收入征收管理处基金管理科科长，现任临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

管佃如，男，汉族，中共党员，本科学历，曾任临沂市（县级）农技推广中心副主任、临沂市河东区农业局党组成员、副局长、临沂市河东区汤河镇党委副书记、镇长、临沂市河东区郑肝镇党委书记、临沂市河东区九曲街道党工委书记、临沂市河东区政府党组成员、区长助理、临沂市河东区政府党组成员、副区长、临沂市扶贫开发领导小组党组成员、办公室副主任。现任临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、董事。

王祺涵，男，汉族，中共党员，本科学历，曾任临沂市财政局法规税政科科长、临沂仁洲体育文化传媒有限公司综合部经理、临沂城投地产有限公司（公共住房公司）综合部经理、临沂市公共住房经营有限公司副总经理。现任临沂城市建设投资集团有限公司职工董事、综合部部长。

柏杰，男，汉族，1980年2月生，湖北竹溪人，硕士学历，历任临沂市水利局科员，市委督查室科员，市委督查室主任科员，市委办公室行政值班科副科长，市保密技术检查服务中心主任，市委办公室行政值班科科长，市委办公室财务科科长，现任临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

孙明明，男，1988年2月生，曾任北京国电通网络技术有限公司物资采购部采购专员；国泰君安证券股份有限公司山东分公司机构业务部高级经理；临沂城市建设投资集团有限公司资本市场部职员、副经理、资本运营部部长、总法律顾问；鲁临信诚（天津）商业保理有限公司董事长、总经理；致同资本（山东）控股有限公司执行董事。现任临沂城市建设投资集团有限公司工会主席、董事。

孟祥涛，男，1972年12月生，曾任临沂市交通工程局科员、临沂市农村公路养护中心党委委员、路工处副主任、主任；山东沂蒙交通工程有限公司副总经理。现任山东沂蒙交通发展集团有限公司党总支书记、董事长、临沂城市建设投资集团有限公司外部董事。

陈伟，女，1989年3月生，曾任临沂苏宁云商商贸有限公司财务管理中心核算部部长；临沂众诚（富星）汽车销售服务有限公司财务负责人；山东华业投资集团有限公司财务管理中心财务经理；临沂市国有资产管理运营有限公司投融资发展部副经理。现任临沂市国有资产投资控股集团有限公司投资发展部副部长、临沂城市建设投资集团有限公司外部董事。

2、监事会成员

董文彬，男，汉族，1968年2月生，山东临沂人，中共党员，曾任临沂地区（市）财政局办公室科员、临沂市财政局办公室副主任、临沂市财政局信息中心主任、临沂市基层财政管理处副主任、临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记，现任临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、监事会主席。

鹿荣华，女，汉族，1980年1月生，中共党员，曾任临沂市环卫处办公室副主任、临沂市环卫处设施运行监管科科长、临沂临港经济开发区党政办公室副主任、旅游局局长、临沂临港经济开发区人力资源和社会保障局局长，临沂临港经济开发区党工委组织部部长（聘任）、临沂临港经济开发区党群工作部部长（聘任）、现任临沂城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、监事。

李佳昕，男，汉族，1972年4月生，山东郯城人，1993年4月参加工作，2013年1月加入中国共产党，中国石油大学（华东）会计学专业毕业，在职大学学历，现任临沂城市建设投资集团有限公司监事会办公室主任、监事。

叶超，男，汉族，1989年5月生，山东临沂人，2013年7月参加工作，2011年6月加入中国共产党，山东大学法律专业毕业，在职大学学历，现任临沂城市建设投资集团有限公司风控法务部主管、监事。

张家从，男，汉族，1987年10月生，山东临沂人，2014年6月参加工作，山东财经大学毕业，硕士研究生学历，现任临沂城市建设投资集团有限公司审计部主管、监事。

3、非董事高级管理人员

张磊，男，1981年10月生人，山东临沭人，本科学历，2000年07月参加工作，先后在临沭县店头镇财政所、山东鸿诚会计师事务所、临沂元真会计师事务所、临沂市政府投融资管理中心工作，现任临沂城市建设投资集团有限公司财务总监。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；家居用品制造；信息系统集成服务；物联网应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；各类工程建设活动；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人作为临沂市重点工程建设和国有资产运营的主体，代表临沂市政府行使市级重点项目投资主体的职能，同时也肩负着国有资产保值、增值的重任。公司负责城乡统筹开发、城镇基础设施和重大项目建设以及各类城市公共资源等国有资产的投资、开发、运营及管理。经过多年发展，所属产业覆盖城建投资、国资运营、金融资本、置业地产、绿色能源、文体旅游、医养教育、信息物流、产业园区、高端木业等10个板块领域。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入459,192.20万元、532,484.62万元、709,041.53万元和319,984.47万元。主营业务收入主要为绿色能源、公共交通运输、木业、房地产开发、保障房建设及其他板块业务收入。其他业务主要包括文体旅游、保理、装配式建筑、体育场馆运营、物流信息服务和产业投资等。

公司最近三年及一期主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利润构成情况如下：

1、主营业务收入

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入明细

单位：万元，%

业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	267,818.55	83.70	699,709.93	98.68	523,639.76	98.34	449,277.83	97.84
绿色能源	52,021.40	16.26	113,011.49	15.94	81,308.32	15.27	86,066.45	18.74
公共交通运输	35,454.48	11.08	91,887.41	12.96	84,102.31	15.79	128,977.46	28.09
木业	66,466.21	20.77	197,365.09	27.84	139,161.35	26.13	108,524.75	23.63
房地产开发	90,327.67	28.23	204,234.31	28.80	126,765.22	23.81	85,124.35	18.54
保障房建设	-	-	-	-	60,331.69	11.33	-	-
其他	23,548.79	7.36	93,211.63	13.15	31,970.87	6.00	40,584.82	8.84
其他业务收入	52,165.92	16.30	9,331.60	1.32	8,844.86	1.66	9,914.37	2.16
合计	319,984.47	100.00	709,041.53	100.00	532,484.62	100.00	459,192.20	100.00

2、主营业务成本

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主营业务成本明细

单位：万元，%

业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	216,508.58	83.04	527,745.32	99.45	397,275.69	99.05	358,415.32	99.26
绿色能源	41,676.21	15.98	91,417.61	17.23	51,414.63	12.82	58,123.44	16.10
公共交通运输	44,048.50	16.89	95,438.96	17.98	98,485.50	24.55	136,185.51	37.72
木业	45,321.68	17.38	162,869.01	30.69	99,598.52	24.83	85,245.22	23.61
房地产开发	62,135.36	23.83	101,157.37	19.06	74,348.08	18.54	43,691.93	12.10
保障房建设	-	-	-	-	45,661.23	11.38	-	-
其他	23,326.83	8.95	76,862.36	14.48	27,767.74	6.92	35,169.22	9.74
其他业务成本	44,216.91	16.96	2,943.71	0.55	3,812.10	0.95	2,673.77	0.74
合计	260,725.49	100.00	530,689.03	100.00	401,087.79	100.00	361,089.09	100.00

3、主营业务毛利润及毛利率

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润及毛利率构成情况如下表所示：

发行人最近三年及一期主营业务毛利润明细

单位：万元，%

业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润	51,309.97	86.59	171,964.61	96.42	126,364.07	96.17	90,862.51	92.62
绿色能源	10,345.19	17.46	21,593.88	12.11	29,893.69	22.75	27,943.01	28.48
公共交通运输	-8,594.02	-14.50	-3,551.55	-1.99	-14,383.19	-10.95	-7,208.05	-7.35
木业	21,144.53	35.68	34,496.08	19.34	39,562.83	30.11	23,279.53	23.73
房地产开发	28,192.31	47.57	103,076.94	57.79	52,417.14	39.89	41,432.42	42.23
保障房建设	-	-	-	-	14,670.46	11.17	-	-
其他	221.96	0.37	16,349.27	9.17	4,203.13	3.20	5,415.60	5.52
其他业务收入毛利润	7,949.01	13.41	6,387.89	3.58	5,032.76	3.83	7,240.60	7.38
合计	59,258.98	100.00	178,352.50	100.00	131,396.83	100.00	98,103.11	100.00

发行人最近三年及一期主营业务毛利润分别为 90,862.51 万元、126,364.07 万元、171,964.61 万元和 51,309.97 万元，2021 年发行人主营业务毛利润较 2020 年增加 45,600.54 万元，增幅为 36.09%。主要系公司房地产开发收入增加所致。

发行人最近三年及一期毛利率明细

单位：%

业务板块名称	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务毛利率	19.16	24.58	24.13	20.22
绿色能源	19.89	19.11	36.77	32.47
公共交通运输	-24.24	-3.87	-17.1	-5.59
木业	31.81	17.48	28.43	21.45
房地产开发	31.21	50.47	41.35	48.67
保障房建设	-	-	24.32	-
其他	0.94	17.54	13.15	13.34
其他业务毛利率	15.24	68.45	56.90	73.03
合计	18.52	25.15	24.68	21.36

（三）主要业务板块

1、绿色能源板块

（1）业务概况

报告期内，发行人绿色能源板块营业收入分别为 86,066.45 万元、81,308.32 万元、113,011.49 万元和 52,021.40 万元；毛利润分别为 27,943.01 万元、29,893.69 万元、21,593.88 万元和 10,345.19 万元；毛利率分别为 32.47%、36.77%、19.11% 和 24.82%。绿色能源业务主要由控股子公司临沂市阳光热力有限公司（以下简

称“阳光热力”)负责管理运营,阳光热力为公司控股子公司,公司持有阳光热力的60%股份。目前,阳光热力主要负责临沂西部供热中心项目一期的运营。临沂西部供热中心项目一期总投资9亿元,资金由阳光热力公司自筹,工程项目建设期约为10个月,于2015年3月开工,2016年1月基本完工,并于2016年1月起逐步投产试运营。项目一期新建2*260t/h和2*130t/h燃煤循环流化床蒸汽锅炉,2*30MW背压式发电机组并配套建设水处理系统、除渣除灰系统、燃煤输送系统等。公司于2016年12月完成阳光热力二期建设,总投资约12亿元,已取得立项、环评、用地预审、供热规划、节能审批批复,新建1*30MW背压式发电机组,平均供电煤耗为128.9g/kwh,达到国家煤耗标准。

(2) 经营模式

阳光热力运营收入主要来源于供热、供电,其中,供热收入是项目收入的主要来源。公司供热价格为夜间180元/吨,白天价格为200元/吨,收费模式预收款形式,客户根据需求通过收费系统自主缴纳;平均供电价格为0.4156元/kwh,收费方式为每月开票时付清,存在应收款情况,一般回款周期为半个月到一个月。成本方面,阳光热力公司供热能源主要是煤炭,热源厂用燃煤主要依靠外购,阳光热力公司已经与当地燃料公司签订了供煤协议,截至报告期末,燃煤成本约为1,207.26元/吨。供热中心项目拟在厂区东侧建设火车运煤区域,拟采用铁路专线运煤。项目生产水源采用沂河水,厂区内设综合水泵房,设原水泵、工业水泵、生活水泵、消防水泵各两台(一用一备),用水成本约为3.50元/吨。整体来看,未来阳光热力公司业务以供工业蒸汽及供电为主,随着项目完工投产,阳光热力公司能够获得稳定的供热及供电收入。

(3) 运营情况

公司自2016年开始供热发电的业务运营,截至2022年6月30日,公司的主要经营资产情况如下表所示:

表:阳光热力截至2022年6月末主要经营资产情况

单位:万元

类别	账面价值	产权模式
房屋建筑物	20,028.89	自有
机器设备	18,966.20	自有
运输设备	129.93	自有
电子设备	234.27	自有
其他设备	28.12	自有
管道设备	23,271.80	自有
合计	62,659.21	-

最近三年及一期，公司的业务运营指标如下表所示：

表：阳光热力业务运营指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
发电量（亿千瓦时）	6.21	6.04	6.90	2.40
上网电量（亿千瓦时）	5.02	4.91	5.59	1.92
售电量（亿千瓦时）	5.02	4.83	5.49	1.85
平均上网电价（含税） （元/千千瓦时）	399.90	394.90	399.22	415.61
标杆电价（元/千千瓦时）	399.90	394.90	399.22	374.80
供电标准煤耗（克/千瓦时）	133.30	131.20	157.00	189.90
电煤采购均价（元/吨）	686.81	604.32	1,093.39	1,207.26
脱硫率（%）	98.00	98.00	98.00	98.00
供热量（万吉焦）	1,223.43	1,144.10	1,275.00	460.35
供汽量（万吨）	393.57	386.52	431.00	155.53

最近三年及一期，公司实现供热发电收入 8.69 亿元、8.34 亿元、11.28 亿元和 5.10 亿元，实现毛利润 2.84 亿元、3.07 亿元、2.15 亿元和 1.00 亿元。工业蒸汽费为预付款形式，电费一般回款周期为半个月。报告期内，公司的盈利能力良好，具体盈利情况如下表所示：

表：阳光热力最近三年及一期营业收入、成本、毛利润情况

单位：万元、%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
供热发电收入	86,936	83,364	112,823	51,001
供热发电成本	58,580	52,648	91,287	40,996
供热发电毛利润	28,356	30,716	21,536	10,005
供热发电毛利率	32.62	36.85	14.79	19.62

公司最近三年及一期的成本构成及支出情况如下表所示：

表：阳光热力最近三年及一期成本构成及支出情况

单位：万元

成本类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
煤炭费用	41,313.68	34,203.86	71,525.51	28,662.50
固定资产折旧费	10,191.55	9,283.59	11,003.51	5,363.78
人工费用	3,909.61	4,129.72	4,257.60	2,140.72
物资水电费	391.52	413.20	464.33	167.37
安全生产费	664.90	593.95	586.82	349.12
其他	1,652.17	2,790.31	3,579.84	4,312.20
合计	58,123.43	51,414.63	91,417.61	40,995.69

2020 年，公司前 5 名煤炭供应商供应情况如下表所示：

供应商名称	煤炭采购量（万吨）	供应单价（元/吨）	占当年总采购量比例（%）
连云港优利瑞贸易有限公司	14.13	604.70	21.65
浙江华年能源科技有限公司	12.86	597.35	19.42
山东板墩焉煤炭销售股份有限公司	11.18	617.03	17.54
临沂立群商贸有限公司	8.89	590.24	13.31
临沂裕正能源有限公司	4.50	639.21	8.08
合计	51.56	-	80.00

2021 年，公司前 5 名煤炭供应商供应情况如下表所示：

供应商名称	煤炭采购量（万吨）	供应单价（元/吨）	占当年总采购量比例（%）
山东板墩焉煤炭销售股份有限公司	9.27	896.63	12.58
临沂裕正能源有限公司	13.68	1,108.71	18.56
连云港优利瑞贸易有限公司	12.85	1,165.69	17.44
费县君品商贸有限公司	10.80	1,069.93	14.65
临沂美锦能源有限公司	8.50	1,082.37	11.53
合计	55.10	-	74.76

2022 年 1-6 月，公司前 5 名煤炭供应商供应情况如下表所示：

供应商名称	煤炭采购量（万吨）	供应单价（元/吨）	占当年总采购量比例（%）
临沂裕正能源有限公司	6.33	1,267.24	22.69
连云港优利瑞贸易有限公司	5.17	1,230.08	18.51
费县君品商贸有限公司	5.05	1,249.13	18.08
山东新成供应链管理有限公司	4.89	1,148.92	17.51
临沂美锦能源有限公司	3.62	1,170.83	12.96
合计	25.06	-	89.74

截至报告期末，公司未开展直供电试点，最近三年及一期具体电力销售情况如下表所示：

表：阳光热力电力销售情况

时间	购买商名称	电力覆盖区域	销售量(万千瓦时)	占当期总销售量比例(%)	销售单价(元/千瓦时)	结算模式
2019 年	国网山东省电力公司临沂供电公司	临沂	50,245.97	100	0.3999	当月结算, 次月付款
2020 年		临沂	48,328.68	100	0.3999	当月结算, 次月付款
2021 年		临沂	54,896.03	100	0.3916	当月结算, 次月付款
2022 年 1-6 月		临沂	18,505.27	100	0.4156	当月结算, 次月付款

公司主体工程建设 3×260t/h+2×130t/h 循环流化床燃煤蒸汽锅炉+3×B30 型汽轮机, 配套建设水处理系统、除渣灰系统、燃煤输送系统、烟气治理系统、布袋除尘器+离心管束式除尘器等。项目按照超低排放的标准建设配套措施, 采用低氮燃烧+SNCR-SCR 脱硝组合工艺, 综合脱硝效率 85%; 采用石灰石-石膏湿法脱硫工艺, 脱硫效率 98%; 除尘工艺采用布袋除尘+离心管束式除尘, 综合除尘效率 99.976%。公司努力实现“政府政策引导, 城投集团市场化运作, 带动整个西部板材产业转型升级, 源头解决一个区域大气污染”的示范作用, 为建设“大美新”临沂贡献一份力量。截至报告期末, 发行人未因环保问题受处罚, 符合环保政策要求, 未因安全生产受到重大处罚。

2、公共交通运输板块

报告期内, 发行人公共交通运输板块营业收入分别为 128,977.46 万元、84,102.31 万元、91,887.41 万元和 35,454.48 万元; 毛利润分别为-7,208.05 万元、-14,383.19 万元、-3,551.55 万元和-8,594.02 万元; 毛利率分别为-5.59%、-17.10%、-3.87%和-19.51%。交通运输业的收入来源主要包含市内公共交通运输业务、城际公路客运业务、收费路桥业务、机场业务以及机动车监测, 运营主体分别为临沂市公共交通集团有限公司、临沂交通运输投资集团有限责任公司、全资子公司临沂国际机场有限公司、全资子公司临沂市机动车检测有限公司。

(1) 市内公共交通运输

1) 业务概况

发行人公共交通运输业务主要由临沂市公共交通集团有限公司（以下简称“临沂公交公司”）负责。临沂公交公司成立于 1970 年 5 月，注册资本 6,389.19 万元，是临沂市唯一一家从事公交运营的国有企业，垄断经营临沂市公共交通业务。

2) 经营模式

临沂公交公司运营在深入调查分析的基础上负责制定年度运营目标（包括年运营里程、运送人次、票款收入、成本预算等），并在执行过程中根据运营中出现的新情况适时进行修正、调整。线路的单程运行时间、运行时速由运营处会同各运营公司负责人、路队长根据线路道路实际情况，进行确定或修改。

临沂公交公司运营车辆，由运营处统一管理。各运营公司在临沂公交公司授权范围内合理使用和调配各线路车辆，调配方案须提前报运营处审批。自 2015 年 8 月 20 日起，临沂公交严格执行临沂市物价局文件《关于公布调整临沂市城区公交车票价的通知》（临价费发〔2015〕94 号）的票价标准。车票结算方式包括直接投币和 IC 卡结算两种方式，IC 卡与临沂公交按月结算。具体收费标准如下：

表：临沂公交运营收费标准

收费方式	收费类别	收费标准
直接投币	城区空调公交车	2 元/人·次
	城区普通公交车	1 元/人·次
IC 卡结算	普通乘客	直接投币收费标准 8.5 折
	在校中小学生	直接投币收费标准 5 折
	60 周岁以上老年人、伤残军人、残疾人	免费

3) 运营情况

截至 2021 年末，临沂公交公司拥有公交线路 117 条，拥有公交车数量为 1,979 辆，公交运营总里程达到 7,109.00 万公里，公交客运量达到 5,833 万人次，公交每日客运量达到 15.90 万人次/天。

截至 2022 年 6 月末，临沂公交公司拥有公交线路 120 条，拥有公交车数量为 1,994 辆，公交运营总里程达到 3,375.51 万公里，公交客运量达到 3,679 万人次，公交每日客运量达到 20.43 万人次/天。

表：临沂公交最近三年及一期度运营能力指标

项目	2019 年	2020 年	2021 年度	2022 年半年度
公交线路数量（条）	109	118	117	120
公交运营总里程（万公里）	7,260.50	5,596.00	7,109.00	3,375.51
公交全年客运量（万人次）	9,117	4,500	5,833	3,679
公交每日客运量（万人次）	25.50	12.24	15.90	20.43
公交车数量（辆）	2,248	1,975	1,979	1,994

临沂公交公司的收入来源主要包括票款收入和政府补贴，其中政府补贴主要包括燃油补贴、购车补贴和新能源补贴等。临沂公交公司运营的成本主要包括人工成本、燃油成本、车辆折旧和修理费用等。公共交通运输业务涉及民生工程，因此其业务价格受到政府管控较多。近年来，公交集团线路数量稳步增长，但受私家车、共享单车等替代交通方式发展影响和 2020 年以来新冠疫情影响，客运量整体呈下降趋势，受公交票价较低、人工成本较高等影响，公交运营业务持续呈较大规模亏损，但同时政府每年会给予发行人一定补贴。

公司在建工程包含公交停保场、换乘中心，具体情况如下表。

表：临沂公交 2022 年 6 月末在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	实施范围	建设内容	建设规模 (亩)	建设性质	项目投资	资金来源	建设主体
1	解放路换乘中心	解放路与开源路交汇南 200 米路东	停车楼消防，调度中心续建	19.50	续建	2,553.42	市财政	临沂市公共交通集团有限公司
2	河东火车站公交停保场	河东凤仪街东首路南	消防水池、院墙、调度中心楼梯改造及消防、公厕	40.00	续建	1,362.88	市财政	临沂市公共交通集团有限公司
3	罗庄区湖北路换乘中心	湖北路与电厂路交汇东北角	车间综合楼，地面硬化，院墙	15.80	新建	347.46	市财政	临沂市公共交通集团有限公司
4	罗庄区册山公交停保场	沂蒙南路与岚曹高速交汇南 1000 米西侧	车间综合楼，地面硬化，院墙	20.00	新建	617.71	市财政	临沂市公共交通集团有限公司
合计	-	-	-	95.30	-	4,881.47	-	-

表：临沂公交 2021 年 在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	实施范围	建设内容	建设规模 (亩)	建设性质	项目投资	资金来源	建设主体
1	解放路换乘中心	解放路与开 源路交汇南 200 米路东	停车楼消防, 调 度中心续建	19.50	续建	2,456.90	市财政	临沂市公 共交通集 团有限公 司
2	河东火车 站公交停 保场	河东凤仪街 东首路南	消防水池、院 墙、调度中心楼 梯改造及消防、 公厕	40.00	续建	1,309.01	市财政	临沂市公 共交通集 团有限公 司
3	罗庄区湖 北路换乘 中心	湖北路与电 厂路交汇东 北角	车间综合楼, 地 面硬化, 院墙	15.80	新建	205.26	市财政	临沂市公 共交通集 团有限公 司
4	罗庄区册 山公交停 保场	沂蒙南路与 岚曹高速交 汇南 1000 米西侧	车间综合楼, 地 面硬化, 院墙	20.00	新建	347.12	市财政	临沂市公 共交通集 团有限公 司
合计	-	-	-	95.30	-	4,318.29	-	-

(2) 城际公路客运业务

1) 业务概况

城际公路客运业务由临沂交通运输投资集团有限公司（以下简称“临沂交运”）负责运营。临沂交运负责运营临沂市及各县的汽车场站，提供临沂市内、省内及省际班线客运服务，是临沂市唯一的公路客运公司。

2) 经营模式

临沂交运公路长途客运业务的发展主要通过拓展线路资源来实现，临沂交运对拟增线路进行调研并上报政府相关部门，批复后方可新增线路资源。公路长途客运业务主要经营模式为承包经营，承包人按期向公司缴纳承包费用，承包费用以双方签订合同金额为准。

3) 运营情况

截至 2022 年 6 月末，临沂交运拥有客运班线 258 条，客运车辆 480 辆。临沂交运还经营郯城、苍山、平邑、沂水四县的市内公交，临沂市区的出租车及旅游车辆租赁，以及临沂市部分道路运输的衍生产业如燃油销售和汽车维修，该部分业务是公司公路客运的有力补充。

表：临沂交运最近三年及一期末运营能力指标

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
客运线路数量（条）	323	318	261	258
客运车辆数量（辆）	691	583	519	480
货运车辆数量（辆）	13	11	12	12
全年客运量（万人次）	1,008.80	277.46	617.92	163.3

公司最近三年及一期，城际客运业务收入分别为 10.59 亿元、7.78 亿元、8.45 亿元和 3.27 亿元，营业成本分别为 7.65 亿元、6.12 亿元、6.75 亿元和 2.93 亿元，毛利润分别为 2.94 亿元、1.66 亿元、1.70 亿元和 0.34 亿元。公路客运业务涉及公用事业，其业务价格受到政府管控较多，同时，中长途客运方式日益多元化，受高速铁路、航空运输等分流影响，交运集团客运量逐年下降。2020 年受疫情影响，客运总人数大幅下降，公路客运业务收入有所下降，但公路客运业务收入是公司营业收入的重要来源。

3、木业板块

发行人该板块主要经营主体是泰森日盛集团有限公司和山东俏家装饰新材料有限公司。报告期内，发行人木业板块实现销售收入108,524.75万元、139,161.35万元、197,365.09万元和87,330.48万元，分别实现毛利润23,279.53万元、39,562.83万元、34,496.08万元和24,076.53万元，毛利润率21.45%、28.43%、17.48%和38.06%，对发行人营业收入和利润增长贡献较大。

目前临沂市兰山区义堂镇是全国最大木业板材生产基地，依托于此优势，城投集团在该地区成立板材产业园，吸引了大量优质木业板材企业入园。同时城投集团逐步开展与该地区最具优势的木材加工企业山东凯源木业有限公司与山东泰森日利木业有限公司进行合作。2017年8月发行人二级子公司临沂天健置业有限公司与山东泰森日利木业公司合资成立泰森日盛集团有限公司（以下简称“泰森日盛”），注册资本500万元。2014年11月，发行人子公司临沂城投产业控股有限公司与山东凯源木业有限公司共同出资兴建山东俏家装饰新材料有限公司，公司是临沂市一家具有国资背景的大型人造板制造企业。

泰森日盛为集专业设计、生产和安装于一体的全产业链全屋定制的集团企业，是万科、保利、华润等30余家国内百强地产企业的战略合作伙伴，签订战略集采合同金额已超60亿元。目前，泰森日盛主要立足于临沂市板材业优势和运营费县

探沂镇及兰山区义唐镇两个板材生产园的优势，发展家具生产和销售、家具进出口、室内外装饰工程施工等业务。城投集团依托自身资金实力及其子公司阳光热力供热业务的优势，为木业产业业务的发展提供各种有利条件。

山东俏家装饰新材料有限公司成立于2014年11月21日，主要从事环保生态刨花板的生产和销售业务。公司拥有年产22万立方米的可饰面超强刨花板生产线1条、年产22万立方米的LSB超能家居板（轻质高强可饰面OSB）生产线1条，年产150万片温康纳同步对纹贴面线1条，年产200万片自动贴面线4条，年产1800万张浸渍纸生产线3条。公司拥有湿静电除尘设备及德国施德兰低温带式干燥机，在生产过程中极大地降低了有害物质排放，达到欧洲E0级排放标准。

木业板块子公司生产基地坐落于国家林产工业科技示范园区，地处临沂市费县探沂镇（探沂镇是全国闻名的“中国木业特色小镇”，全镇现已发展各类板材企业4000余家，其中规模以上企业105家，年加工木材2500万立方米）。依靠公司园区内完善的上下游配套服务，公司所用原材料可以快速到厂，节省公司寻源成本的同时也缩短了交货时间。同时，借助产业园内众多的木作企业、频繁的技术交流，公司的生产活动带来了许多新的活力，公司亦借助产业平台，服务木作产业，临沂木业产业服务中心和千平米木作业展馆亦在国家林产工业科技示范园区之内。

公司通过数年来与万科、龙湖、华润、融信、鲁能、龙光、朗诗、时代、保利置业、首创、金辉、泰禾、海伦堡、实地、珠光、泰康养老等国内著名房地产企业开展的木作业一体化配套研发、设计、生产、安装标准化项目合作，木作业一体化工程配套服务项目取得巨大突破，逐步发展成为万科、保利、华润、龙湖等30余家国内百强地产企业的战略合作伙伴与集采中心。

截至2022年6月末，发行人木业板块前五大供应商如下：

单位：万元、%

供应商名称	材料种类	采购额	占比
临沂俊盈木业有限公司	饰面板	4,479.24	5.09
重庆希格玛门业有限公司	板材	3,950.18	4.48
杭州好迪装饰家私有限公司	板材	3,882.38	4.41
广东赛尔日盛家居科技有限公司	板材	3,441.81	3.91
广东名门锁业有限公司	板材	2,899.04	3.29
合计	-	18,652.65	21.18

截至2021年末，发行人木业板块前五大供应商如下：

单位：万元、%

供应商名称	材料种类	采购额	占比
临沂俊盈木业有限公司	饰面板	4,479.24	5.09
重庆希格玛门业有限公司	板材	3,950.18	4.48
杭州好迪装饰家私有限公司	板材	3,882.38	4.41
广东赛尔日盛家居科技有限公司	板材	3,441.81	3.91
广东名门锁业有限公司	五金	2,899.04	3.29
合计	-	14,173.41	16.09

截至2022年6月末，发行人木业板块前五大客户如下：

单位：万元、%

销售客户名称	材料种类	销售额	占比
保利	木门	15,790.84	27.60
万科	木门	14,810.78	25.89
蛇口	木门	3,766.43	6.58
卓越置业	木门	2,734.76	4.78
华润置地	木门	1,955.49	3.42
合计	-	39,058.30	68.27

截至2021年末，发行人木业板块前五大客户如下：

单位：万元、%

销售客户名称	材料种类	销售额	占比
保利	木门	38,142.63	22.52
万科	木门	33,594.28	19.83
融创	木门	15,847.66	9.36
招商	木门	9,655.13	5.70
龙光	木门	7,779.52	4.59
合计	-	105,019.22	62.00

4、房地产开发板块

报告期内，发行人房地产开发板块营业收入分别为 85,124.35 万元、126,765.22 万元、204,234.31 万元和 90,327.67 万元；毛利润分别为 41,432.42 万元、52,417.14 万元、103,076.94 万元和 28,192.31 万元；毛利率分别为 48.67%、41.35%、50.47%和 45.37%。公司房地产开发项目主要由全资子公司临沂城投地产有限公司和控股子公司山东城投开元置业集团有限公司负责开发。发行人的房地产板块业务以住宅开发为主。开发模式主要是自主开发。

按照临沂城投的规划，城投地产未来主要从事市场化经营的房地产开发业务。

公司在建的房地产项目均位于临沂市核心区域，可售面积较大，未来上市交易后可为公司贡献一定的收入。

临沂城投地产有限公司成立于 2013 年 6 月 7 日，法定代表人赵勇，注册资本 10,000 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），是临沂城市建设投资集团有限公司的控股子公司。公司经营范围：房地产经营开发，物业管理；柳青河两岸及沂河西岸河道综合治理与开发建设；经政府授权开展土地一级开发利用；授权承担全市国有自然资源使用权，及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理；负责政府授权、委托、交办的管理事务及其它职能（以上经营项目国家禁止的除外；需经审批的未获批准前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，临沂城投地产有限公司总资产 424,495.49 万元，总负债 260,796.31 万元，所有者权益合计 163,699.19 万元。2021 年实现营业收入 190,900.18 万元，净利润为 45,005.35 万元。

山东城投开元置业集团有限公司成立于 2013 年 8 月 28 日，法定代表人牛琨，注册资本 10,000.00 万元，企业类型为有限责任公司（国有控股），临沂城市建设投资集团有限公司占股 60%，经营范围：土地开发利用、项目投资及管理、房地产开发建设、物业管理、园林绿化、基础设施配套建设；货物及技术进出口；住宅工业化技术及其相关产品的研发、生产、销售；预制混凝土、混凝土预制构件的生产、销售；新材料的研发；房地产营销策划代理。

截至 2021 年末，山东城投开元置业集团有限公司总资产 165,114.68 万元，总负债 95,795.03 万元，所有者权益合计 69,319.65 万元。2021 年山东城投开元置业集团有限公司实现营业收入 14,528.44 万元，净利润为 2,855.48 万元。

近三年及一期，发行人房地产业务收入分别为 85,124.35 万元、187,096.91 万元、204,234.31 万元和 90,327.67 万元，其中普通住宅地产业务收入分别为 72,797.85 万元、117,905.37 万元、203,571.35 万元和 90,327.67 万元，保障性住宅地产业务收入分别为 0.00 万元、60,331.69 万元、0.00 万元和 0.00 万元，商业地产业务收入分别为 7,190.21 万元、3,809.13 万元、662.953 万元和 0.00 万元，工业地产业务收入分别为 5,136.30 万元、5,050.72 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

表：近三年及一期发行人房地产业务收入构成

单位：万元、%

类型	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
普通住宅地产	90,327.67	100.00	203,571.35	99.68	117,905.37	63.02	72,797.85	85.52
保障性住宅地产	-	-	-	-	60,331.69	32.25	-	-
商业地产	-	-	662.95	0.32	3,809.13	2.04	7,190.21	8.45
工业地产	-	-	-	-	5,050.72	2.70	5,136.30	6.03
其他房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	90,327.67	100.00	204,234.31	100.00	187,096.91	100.00	85,124.35	100.00

近三年及一期，发行人房地产业务利润分别为 41,432.42 万元、67,087.60 万元、103,076.94 万元和 28,192.31 万元，其中普通住宅地产业务利润分别为 37,516.86 万元、49,070.87 万元、102,852.75 万元和 28,192.31 万元，保障性住宅地产业务利润分别为 0.00 万元、14,670.46 万元、0.00 万元和 0.00 万元，商业地产业务利润分别为 2,038.56 万元、1,543.67 万元、224.18 万元和 0.00 万元，工业地产业务利润分别为 1,877.01 万元、1,802.60 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

表：近三年及一期发行人房地产业务利润构成

单位：万元

类型	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	利润	占比	利润	占比	利润	占比	利润	占比
普通住宅地产	28,192.31	100.00	102,852.75	99.78	49,070.87	73.14	37,516.86	90.55
保障性住宅地产	-	-	-	-	14,670.46	21.87	-	-
商业地产	-	-	224.18	0.22	1,543.67	2.30	2,038.56	4.92
工业地产	-	-	-	-	1,802.60	2.69	1,877.01	4.53
其他房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	28,192.31	100.00	103,076.94	100.00	67,087.60	100.00	41,432.42	100.00

表：截至 2022 年 6 月末公司在建/在售房地产项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	尚需投资金额	已实现销售回款	预计 2022 年销售回款	预计 2023 年销售回款	预计 2024 年销售回款	预计 2024 年前实现总销售回款
1	柳青玺悦	2017.9	2022.6	23.60	20.58	3.02	39.55	1.79	4.33	4.08	49.75
2	城开首府	2016.7	2021.5	18.02	18.02	-	21.80	0.20	0.20	0.20	22.4
3	城开东岸	2015.1	2020.10	9.03	9.03	-	9.68	0.30	0.30	0.10	10.38
4	城开悦府	2019.4	2022.12	3.36	3.36	-	0.86	0.50	0.50	0.50	2.36
5	傅屯嘉园	2015.10	2019.12	6.38	6.38	-	2.20	0.03	0.10	0.10	2.43
6	孝河花园 A 区 ¹	2021.3	2024.3	13.60	7.12	6.48	-	-	-	-	-
7	云栖玺悦	2020.8	2023.6	28.25	24.37	3.88	0.29	1.64	6.26	8.83	17.02
8	B31 临沂居家养老中心项目	2019.7	2023.7	19.60	22.17	-	0.07	0.84	4.36	6.87	12.14
9	北城新区奥体	2020.9	2023.12	76.00	36.68	39.32	-	-	-	-	-

¹ 孝河花园 A 区为安置房项目，需等待完成定向安置销售后，剩余房源才可用于对外出售，因此暂时无法做销售预计

	中心项目										
合计				197.84	129.20	68.64	74.45	5.30	16.05	20.68	116.48

2019 年临沂迎来高铁时代，北城高铁片区总体关注度较高。伴随蒙山高架北延工程建成通车，陶然路高架还有沂蒙南路等重点工程的推进，同时从北上东进到两河时代，高铁片区，火车站片区进一步提升交通便利的同时对房产市场的带动会愈加明显。目前发行人在建项目主要位于北城及火车站片区，下一步处于发展的快速期，同时伴随土地市场成交价格的不断上涨，项目区位及价格优势带动产品快速区划，项目发展前景具备非常强的竞争力。目前北城片区出现一房难求状态，火车站片区成交价格不断攀升，市场前景较好。

县域项目面临县域发展的重要机遇期，沂南县房地产市场潜力巨大，根据省政府批复的《沂南县县城总体规划（2018—2035）》，定位为临沂次中心城市，总建设用地 49.4 平方公里，纳入“三山两河”，彰显山水生态和红色文化特色，为长远发展提供了战略引领，县域项目建设迎来重要机遇期。按照临沂城投的规划，城投地产未来主要从事市场化经营的房地产开发业务。公司在建的房地产项目均位于临沂市核心区域，可售面积较大，未来上市交易后可为公司贡献一定的收入。

项目开发主体具备相应房地产开发资质：其中山东城投开元置业集团有限公司具有房地产三级开发资质，临沂城投地产有限公司具有房地产开发暂定资质。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人诚信合法经营，不存在以下行为：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地的规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）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；（8）发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题。发行人不存在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。

5、保障房建设板块

报告期内，发行人保障房板块营业收入分别为 0.00 万元、60,331.69 万元、0.00 万元和 0.00 万元；毛利润分别为 0.00 万元、14,670.46 万元、0.00 万元和 0.00 万元；毛利率分别为 0.00%、24.32%、0.00% 和 0.00%。2019 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月保障房板块营业收入为 0.00 万元，主要原因为当前年度未确认收入。公司保障房建设主要由控股子公司山东城投开元置业集团有限公司负责开发。

按照临沂市人民政府〔2015〕第 11 号、〔2015〕第 15 号会议纪要要求，发行人负责北城新区二期和火车站片区的棚户区改造项目，目前尚无营业收入。两个项目具体分别由发行人本部与临沂火车站建设开发有限公司（以下简称“火车站公司”）负责。

公司棚户区改造项目包括北城新区二期片区开发项目和火车站片区开发项目，总投资合计为 136.50 亿元。建成后通过市场化销售实现收入，保障性住房收益不足部分将由配建商业项目开发销售进行平衡，如商业配套仍然不足以平衡部分，发行人将与政府协商给与一定补贴。

会计处理方式：项目建设期间，发行人将拆迁成本等借记“存货”，贷记“应付账款”、“货币资金”等，因项目建设实际承担的各项成本于实际支付时，减少“银行存款”，在现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

截至 2022 年 6 月末，发行人棚户区改造在建项目如下：

表：发行人棚户区改造板块在建项目

单位：亿元、万平方米

工程项目名称	建筑面积	项目总投资	已完成投资	未来三年投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
北城二期片区	264.01	78.64	78.64	-	-	-
火车站片区	42.23	57.86	57.86	-	-	-
合计	306.24	136.50	136.50	-	-	-

6、其他业务板块

除以上业务，公司的其他经营性业务还包括文化旅游、商业保理、医养健康、装配式建筑等，此部分大多处于规划期或者运营初期，收入贡献较少。

（1）文化旅游

公司文化旅游业务主要包括旅游业务和文体场馆运营。旅游业务方面，根据临沂市《关于推进红色文旅发展的实施方案（2019-2021 年）》，临沂城投于 2019 年 4 月牵头，整合国有经营性文化旅游资产，组建临沂文化旅游发展集团有限公司，作为临沂市大型红色文旅产业项目及基础设施的投融资、规划建设及运营主体。文体场馆运营业务仍由子公司健身中心公司和仁洲体育负责。截至目前，上述公司营业收入和利润规模仍较小。

（2）商业保理

为解决各板块资金需求，2018 年 1 月，临沂城投投资成立鲁临信诚（天津）商业保理有限公司（以下简称“信诚保理”），注册资本 3 亿元。信诚保理主要围绕临沂城投下属产业板块展开保理业务，具体包括木业板块对地产商应收账款、其他产业板块应收账款及基于商业票据的保理业务。2021 年，信诚保理业务投放额达 7.35 亿元，实现营业收入 0.59 亿元，利润总额 0.42 亿元，均保持增长。2022 年半年度，信诚保理业务投放额达 3.72 亿元，实现营业收入 0.18 亿元，利润总额 0.14 亿元，均保持增长。

（3）医养健康

根据公司《关于投资建设运营医养健康项目的议案》，为履行国有企业在推进医养健康产业新旧动能转换的社会责任，促进全市老龄事业和产业发展，按照临沂市人民政府安排，公司在北城新区所持地块投资建设临沂康养护理中心项目。该项目建设地点位于临沂市兰山区，总用地面积 105 亩，总建筑面积 18.65 万平方米，项目拟建设 6 层专科医院楼、1 栋 4 层健康管理中心，2 栋 9 层康养中心，2 栋 5 层康养中心，1 栋 7 层母婴护理中心，1 栋 12 层专家公寓，1 栋 4 层医疗配套楼，1 处地下车库及其他配套公建设施等。该项目投资总额为 14.29 亿元，建设期为 2 年，主要通过门诊收入、住院诊疗收入、康养护理中心收入、产后康复中心收入和健康体检收入等回笼资金。目前尚处于建设期，暂无销售收入。

（4）装配式建筑

该业务由城投集团子公司山东城投开元置业集团有限公司与长沙远大住宅工业集团股份有限公司、临沂市建筑设计研究院有限责任公司共同成立的临沂市

城开远大装配式建筑有限公司运营,注册资金 1 亿元,主要开展装配式产品生产,包括厂房、展示房、办公楼、宿舍、食堂及相关配套设施,目前已获山东省建设项目备案证明、已取得编号为费环管字(2018)227 号环评批复,总投资 4.21 亿元,2018 年下半年实现投产,2021 年实现销售收入 31,508.18 万元。

当前临沂市投产的构件工厂 6 家,产能约为 38 万立方米,按照市场容量,实际上本土市场仅满足本地产能 33.60%,市场仍然处于起步状态。城开远大优势在于管理的正规性、品牌美誉度、规模、技术占据优势地位,是目前临沂市第一品牌,市场占有率超过 60% 以上。受运输距离影响,签约项目主要集中在临沂、苏北、鲁南等区域。

(四) 发行人行业地位及竞争优势

1、所处行业情况

(1) 公用事业行业

我国城市供暖形式主要采取热电联产(占 62.90%)、区域锅炉房(占 35.75%)及其它,供暖所用能源包括煤炭、燃油、天然气、电能、核能、太阳能、地热等,其中,集中供热所用能源仍以煤炭为主(煤炭占供热成本的 60% 以上),煤炭价格的波动对企业的成本有显著影响、并在很大程度上决定了供热企业的盈利能力。工业用热(约占 70%)和居民用热(约占 30%)是热力需求的两大方向,热价原则上仍实行政府定价或者政府指导价,供热行业“市场煤、计划热”的特点决定了供热价格仍只能被动地承受上游原料价格波动的影响,政府补贴是主要的补偿机制。在国民经济稳定增长的环境下,城市供暖行业经济运行总体呈现较好运行态势,销售收入增速保持较快增长,但由于属于半公益性行业,企业即使没有盈利、甚至亏损也要完成企业所在区域的供暖任务,总体来看,供热行业存在热费定价弹性低、行业整体保本微利、投资运营受政府管制及上游原料价格波动影响明显等特性。

目前推行集中供热是节能减排、治理雾霾的重要手段之一,政策支持力度强。该领域未来市场需求来自于三个方面:一是新建(或更新)热源,如继续煤改气,热电冷三联产、工业余热利用、燃煤锅炉改造。二是集中供暖,进一步淘汰小锅炉,需要新建、改造城市供暖管网。根据住建部、发改委和财政部印发的《北方

采暖地区城市集中供热老旧管网改造规划》（建城〔2014〕9号），要求北方采暖地区对供热管网进行改造，涵盖15个省市，改造79,716公里，总投资约1,833亿元。三是受益于煤炭价格下行，大部分供暖企业盈利能力回升，现金流增多，有进一步扩张动力。

临沂作为全国最大的板材生产、交易和出口基地，木业生产企业达14,300家，从业人员45万人。现有以兰山区义堂镇和费县探沂镇为中心的2个木业生产核心聚集区，其中规模以上生产企业518家。木业加工中，在热压、胶合、烘干等工序都需要加热。2015年以前，区域内没有统一的蒸汽来源，致使大部分企业自设各种型号的小锅炉来满足自身的供热需要，浪费能源并加重了空气污染，同时区域内居民尚未实现供暖。

2015年1月19日，临沂市政府下达了《临沂市人民政府关于在西部新城建设供热中心的批复》（临政字〔2015〕15号），要求彻底解决西部新城居民用热以及板材企业用热4,000余台锅炉造成的能源浪费和大气污染问题，建设西部供热中心项目。

同时区域内的旧村改造、居民社区的建设已经初具规模，探沂镇、义堂镇等区域内已经具备了集中供暖的条件。供暖管网的建设是临沂市西部新城建设中重要的基础设施建设项目，项目的建设对于提高居民生活质量、推动西部城区城镇化发展有着重要的意义。对于西部新城旧村改造、盘活土地、城镇化建设都有着重要的推动作用。

区域集中供热是我国能源节约和节能中长期规划的鼓励性项目。我国《节约能源法》指出，国家鼓励发展推广热电联产、集中供热，发展热能的梯级利用技术，提高热能综合利用率，减少污染物排放。发展城市集中供热，是节约能源、减少环境污染、走可持续发展道路的有效措施之一，对促进建设资源节约型和环境友好型社会，使国民经济走上良性循环发展起到了较好的推动作用。

（2）交通运输行业

交通运输作为国民经济发展的基础性和先导性产业、服务性行业，是合理配置资源、提高经济运行质量和效率的重要基础。当前我国交通运输业正处于大发展时期，交通运输基础设施的开发与建设已经成为促进经济快速发展，提升经济

发展水平，增加当地居民就业机会，提升收入水平的重要途径。随着地方经济的快速发展，运输需求总量急速增长。

城市公共交通行业具有公益性性质，其经营管理的基本方针是为公众出行服务，经济效果主要见诸社会收益，而非单纯地着眼于企业自身的盈利。优先发展城市公共交通不仅是解决城市交通拥挤、阻塞的措施，同时也是节约能源、改善城市环境、减少污染的重要途径。优先发展公共交通是城市可持续发展的必然要求，也有利于转变经济增长方式，实现“十三五”发展目标，建设资源节约型、环境友好型社会。公共交通网将进一步覆盖到城市中较狭窄的街道和郊区农村。小型公共汽车也会相应发展。同时，城市居民对交通安全、快速、节约出行时间和减少环境污染的要求将越来越高，因此城市公共交通网络将继续朝着多层化方向发展。

临沂位于京津和长三角的中间地带，地处中国东部南北大通道，尤其是京沪线的中心枢纽；东连青岛、日照、连云港，西接枣庄、徐州、郑州，是亚欧大陆桥东桥头堡的核心区域，是全国重要的公路交通枢纽城市之一，先后荣获“物流之都”、“中国物流中心城市杰出成就奖”等称号，“商城临沂、物流天下”成为靓丽的城市名片。

近年来，临沂市交通运输局坚持把构建高效能的综合交通运输体系、实现旅客和货物全程无缝隙运输作为最终目标，不断加大综合交通基础设施建设投入，初步形成了以高速公路、铁路为主骨架，国省道和四通八达、干支相连的现代农村交通网络为依托，民航、水路运输等为补充的各种运输方式齐全的综合交通运输体系。

截至 2020 年底，临沂公路通车总里程达到 29,552.10 公里，居全省第一，其中，高速公路 515.20 公里，普通国省道 1,798.60 公里，农村公路 27,238.30 公里，公路密度达到每百平方公里 171.90 公里，行政村通硬化路率达到 100%，行政村通客车率达 100%。公路的网络性、通透性和快捷性大幅提升，以高速公路为主骨架，普通国省道、农村公路为支撑，四通八达、干支相连的交通运输网络基本形成。

在加大交通运输网络建设的同时，不断加大运输枢纽建设，相继完成了临

沂汽车客运站、客运北站、客运南站和临沂商城国际物流园区、经济技术开发区国际物流园区等一批国家公路运输主枢纽规划中的客货运枢纽项目，正在建设临沂经济技术开发区客运站、鲁南国际物流园区等相关规划项目。2019 年完成公路客运量 5,065 万人，客运周转量 47.00 亿人公里，实现公路货运量 3.33 亿吨，货运周转量 1,357.80 亿吨公里。

（3）木业行业

2011 年 1 月，中国林产工业协会授予山东省临沂市“中国板材之都”称号至今，临沂木业产业已历经了多年发展，形成了较为完整的产业链条，成为全国最大的板材生产、出口和交易地之一。2020 年，全市木业产业共有各类生产企业 2.1 万余家，从业人口 50 余万人，年生产加工人造板 3782 万立方米，木质家具 73.6 万件、木地板 12.7 万平方米，板材产量占全国的 12%，出口量约占 40%，产品远销欧美、中东、日韩等近 200 个国家和地区，木业产业年产值超过 1200 亿元。2016 年，临沂市探沂镇入选首批中国特色小镇，也是全国唯一的国家级木业特色小镇，目前这里正在建设国家林产工业科技示范园区。临沂市正全力打造木业产业发展核心，加大引导支持力度，加快推进国家林产工业科技示范园区建设，合理划分功能区域，统筹园区项目实施，加强园区政策、土地、资金等资源要素支持，加快园区基础设施互联互通，完善路网、管网等公共配套投入与建设，引领产业集约集聚发展。

（4）房地产开发行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

（5）保障房建设行业

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）等文件，明确了一系列对保障房建设的支持性政策措施。2011年5月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于10%的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013年7月，住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从2014年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

根据中央计划，“十三五”期间，完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造2000万套。到2020年，基本消除各类棚户区，这也是全面建成小康社会的重要标志。同时，城镇保障性住房覆盖率达到20%以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。新一轮的城镇化将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

由于房价的上涨，中低收入、低收入家庭为此承担较沉重的住房负担。部分低收入和低保户家庭须靠政府提供的廉租房解决住房问题，但廉租房建设数量不

足，只能解决少量家庭住房问题；占城市主要人群的中等收入家庭住房问题也亟待解决，因此保障性住房的建设在临沂市有较大发展空间。

2、发行人行业地位

发行人作为临沂市城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担临沂市城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发，在临沂市城市基础设施建设中处垄断地位，发挥着不可替代的作用。发行人资产总规模超 800 亿元，外部主体信用等级 AAA,为全省同行业第 5 家，为中国财政学会 PPP 研究专业委员会会员、国家开发银行山东分行协作及联系单位，为临沂市最大的城市国有资产管理运营公司。

主要竞争对手：临沂城市发展集团有限公司，该公司主要对南坊新区和市政府确定的公共投资项目，重点建设项目进行投资，承担市政度重大项目的投资职能，对南坊新区部分项目进行参股经营，经营南坊新区资产、市级行政事业单位经营性国有资产；开发政府存量用地；参与城市基础设施建设、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性开发。

3、发行人竞争优势

发行人自设立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。与同行业的其他公司相比，发行人具有以下竞争优势：

（1）良好的区域经济环境

临沂地处山东省东南部，古为琅琊、沂州之地，是东夷文化和凤凰文化的重要发祥地，是著名的历史文化名城、中国书法名城，亦是近代著名的革命老区、山水生态旅游胜地。如今已成为中国华东地区的特大城市、中国商贸物流之都，是海关特批实行“旅游购物商品通关方式”的城市。临沂是中国（临沂）国际商贸物流博览会、中国市场贸易博览会、中国临沂书圣文化节的永久举办地。

十八届三中全会提出了建设“丝绸之路经济带”、21 世纪“海上丝绸之路”的发展战略，临沂市有条件成为“丝绸之路经济带”上重要的商贸物流节点之一；临沂市所处东陇海地区被确定为国家重点开发区域，临沂市被确定为山东省“两型”社会建设综合改革试点、整体被纳入山东省西部经济隆起带规划，并被定位于“两

型”社会建设和商贸物流高地。

(2) 多元化的经营优势

发行人涉及行业投资领域的多元化使其整体抗风险能力较强，多元化经营优势较为显著。发行人下属子公司十余家，业务领域涉及交通运输、建筑、等，其中，交通运输基本垄断了临沂市公共机通、城际交通业务，建筑业务区域竞争优势较强。

(3) 强大的政府扶持

发行人作为临沂市重点项目投资主体和国有资产经营主体，肩负着国有资产保值增值、市重点项目建设的重任，临沂市政府和有关部门对公司发展高度重视，在政策指导、重大事项协调、重点项目建设、投融资和政府补贴等方面均给予全力支持，最终形成了集团服务于当地经济发展，同时借助于城市发展而快速壮大公司实力的良性互动局面。

(4) 完善的管理体制和经营机制

发行人是依据《中华人民共和国公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有独资公司，设董事会、监事会。发行人制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。

4、公司经营方针及战略

(1) 发行人未来整体发展思路

公司作为临沂市基础设施投融资主体及国有资产经营主体，依托临沂市“十三五”规划和临沂市政府对公司经营发展的定位，制定了五年发展规划。具体到业务目标的规划上，未来几年公司的业务目标包括有序地推进旧城改造和基础设施建设，重点推进北城新区二期拆迁还建、火车站片区改造、罗庄生态区建设等项目，同时进行地下管网建设、河道整治等项目。长期来看，公司将逐步整合临沂市区县优质投融资平台，同时进一步完成临沂市国有资产整合工作，使公司收益来源多样化，建立统筹运营、风险防控、有效偿债的可持续融资机制；积极做好公司现存土地的开发建设；优化管理体系、壮大国有资产实力，加快建立健全

企业资产二级运行管理体系，对各类资产进行清理整合，努力把资源发挥到最大限度。43 号文出台以后，临沂城投也对将来的发展定位做了调整，将继续进行片区开发，重点进行收益性项目的开发，商业地产开发，物流仓储新建出售租赁，工业地产开发，文化体育旅游等产业开拓探索。具体到对战略发展目标的实现手段上，公司将按照最初集团设立时的运作思路，继续坚持市场化路子，进行产业化运作。旅游、文体、基础设施、片区改造、商贸物流、电商平台的深化；建立更加符合公司实际、管理科学、运作高效的现代财务管理体系和的资金调配体系；建立高效的运行议事体系，提高运营效率；建立一套规范的、行之有效的、可操作性强的风险控制体系。

总体而言，公司的战略制定结合了当地经济的发展现状和规划，充分考虑了自身实力和优势所在，明确了发展定位和实施方式，对公司未来业务突破具有一定的指导意义，有利于提升公司在市场环境下的竞争力。

（2）发行人业务实施规划

公司紧紧围绕市委市政府的总体部署和要求，以项目建设和资金筹措为重点，以做强主业和多元发展为突破，以机制创新和队伍建设为保障，发挥职能作用，做大做强平台，切实增加承贷能力，为加快临沂城市基础设施建设，推动临沂经济建设和社会各项事业发展做出了积极贡献。按照市委市政府要求，公司加大对北城新区、中心城区和市政府确定的公共投资项目、重点建设项目的融资工作，逐步构建起多元化融资格局，实现了融资方式多元化、融资主体层次多元化和融资渠道多元化。

公司将加快实现市场化转型和良性发展，总体上按照“1357”的工作思路逐步推进：“1”就是明确一大目标，即：以建立现代企业制度为基础，发挥城市建设投资职能和融资职能，实现企业的转型发展；“3”就是强化三大主业，即：资产管理、资本经营、资金运作，打造新的增长极；“5”就是突出五大业务板块，即：城市置业、城基建设、公共服务、国际物流和文旅科技，全力服务城市建设；“7”就是实现七大转变，即：职能定位、投资观念、融资观念、产业发展、土地运作、管控理念、人力资源体系的转变，着力将公司打造成为规范、高效、诚信、创新的现代企业。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形，不存在媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告总体情况

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报告均按照中国企业会计准则编制，并经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告，报告号为中审亚太审字【2021】021038 号、中审亚太审字【2022】000665 号，本文中 2019 年、2020 年和 2021 年财务数据均来源于上述经审计的财务报告，2022 年半年度财务报表未经审计。

（二）发行人报告期内财务报告主要会计政策变更

1、会计政策变更

（1）2019 年度

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司已按照上述通知编制了 2019 年 12 月 31 日的财务报表，并对 2018 年度的财务报表进行相应调整，对财务报表的主要影响列示如下：

结合企业会计准则实施有关情况调整了部分项目，将原资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”、“应收账款”、“应收款项融资”三个行项目，将原“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”、“应付账款”两个行项目，将利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目主要影响如下：

表：对 2018 年度的财务报表列报项目主要影响

单位：万元

项目	调整前	调整后	变动额
应收票据及应收账款	80,655.73		-80,655.73
应收票据		286.59	286.59
应收账款		80,369.14	80,369.14
应付票据及应付账款	119,993.82		-119,993.82
应付票据		53,674.31	53,674.31
应付账款		66,319.51	66,319.51

(2) 2020 年度

无。

(3) 2021 年度

1) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《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 37 号——金融工具列报》（财会【2017】14 号），根据新旧准则衔接规定，公司无需调整前期可比数。公司根据新准则，将前期划分为“可供出售金融资产”的权益工具投资，计入“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”；将前期划分为“长期股权投资”的权益工具投资，计入“其他权益工具投资”；将前期划分为“交易性金融资产”的理财产品，计入“其他非流动金融资产”；将前期计入“其他应付款”的应付利息，计入“短期借款”及“一年内到期的其他非流动负债”、“长期借款”。

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	631,280,111.36		619,632,981.36	
长期股权投资	837,716,300.86	587,716,300.86		
其他权益工具投资		358,308,630.00		96,661,500.00
其他非流动金融资产	151,500,000.00	674,471,481.36		522,971,481.36
短期借款	1,302,072,545.01	1,304,426,720.86		
其他应付款	4,804,552,904.59	4,734,301,178.74	3,599,581,345.67	3,531,746,679.00
一年内到期的非流动负债	1,293,278,889.86	1,361,113,556.53	550,000,000.00	617,834,666.67
长期借款	5,327,088,774.23	5,327,151,657.56		

2) 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称新收入准则），执行新收入准则导致的会计政策变更。本公司按照财政部的要求时间，于 2021 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，对已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，按不含税金额重分类为合同负债，同时将“预收账款”中销售款税额部分确认为待转销项税，作为“其他流动负债”列示，营业收入中占比较大的联营收入按净额法核算。

根据新收入准则中衔接规定的要求，本公司对执行新收入准则产生的累积影响数，调整本年年初留存收益及财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。具体受影响的 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目和调整金额如下：

单位：元

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
预收账款	4,028,923,228.77	32,927,330.73
合同负债	-	3,666,007,166.28
其他流动负债	-	329,988,731.76

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

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更影响如下：

单位：元

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
使用权资产		79,230,241.10
一年内到期的非流动负债		6,198,528.07
租赁负债		73,031,713.03

2、会计估计变更

发行人报告期内无重大会计估计变更。

3、2021年起首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,540,129,459.82	6,540,129,459.82	
应收票据	140,917,864.73	140,917,864.73	
应收账款	1,643,360,754.08	1,643,360,754.08	
预付款项	298,080,896.86	298,080,896.86	
其他应收款	2,530,802,139.07	2,530,802,139.07	
存货	27,262,718,832.21	27,262,718,832.21	
其他流动资产	606,226,778.29	606,226,778.29	
流动资产合计	39,022,236,725.06	39,022,236,725.06	
非流动资产：			
可供出售金融资产	631,280,111.36		-631,280,111.36
长期股权投资	837,716,300.86	587,716,300.86	-250,000,000.00
其他权益工具投资		358,308,630.00	358,308,630.00
其他非流动金融资产	151,500,000.00	674,471,481.36	522,971,481.36
投资性房地产	6,033,056,900.00	6,033,056,900.00	
固定资产	13,629,786,712.56	13,629,786,712.56	
在建工程	3,130,041,905.64	3,130,041,905.64	
生产性生物资产	5,989,392.05	5,989,392.05	
使用权资产		79,230,241.10	79,230,241.10
无形资产	4,829,890,357.75	4,829,890,357.75	
长期待摊费用	88,781,307.66	88,781,307.66	
递延所得税资产	57,449,337.04	57,449,337.04	
其他非流动资产	3,265,901,252.28	3,265,901,252.28	
非流动资产合计	32,661,393,577.20	32,740,623,818.29	79,230,241.10
资产总计	71,683,630,302.25	71,762,860,543.35	79,230,241.10
流动负债：			
短期借款	1,302,072,545.01	1,304,426,720.86	2,354,175.85
应付票据	930,210,881.38	930,210,881.38	
应付账款	4,114,462,410.30	4,114,462,410.30	

预收款项	4,028,923,228.77	32,927,330.73	- 3,995,995,898.04
合同负债		3,666,007,166.28	3,666,007,166.28
应付职工薪酬	278,083,630.55	278,083,630.55	
应交税费	544,430,578.34	544,430,578.34	
其他应付款	4,804,552,904.59	4,734,301,178.74	-70,251,725.85
其中：应付利息	139,328,672.07		-139,328,672.07
应付股利	15,600,000.00	15,600,000.00	
一年内到期的非流动负债	1,293,278,889.86	1,367,312,084.60	74,033,194.74
其他流动负债	2,255,991.33	332,244,723.09	329,988,731.76
流动负债合计	17,298,271,060.13	17,304,406,704.87	6,135,644.74
非流动负债：			
长期借款	5,327,088,774.23	5,327,151,657.56	62,883.33
应付债券	7,773,536,315.29	7,773,536,315.29	
租赁负债		73,031,713.03	73,031,713.03
长期应付款	2,668,265,014.27	2,668,265,014.27	
递延收益	1,243,817,482.08	1,243,817,482.08	
递延所得税负债	1,168,049,004.79	1,168,049,004.79	
非流动负债合计	18,180,756,590.66	18,253,851,187.02	73,094,596.36
负债合计	35,479,027,650.79	35,558,257,891.89	79,230,241.10
所有者权益：			
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
资本公积	23,823,127,231.42	23,823,127,231.42	
其他综合收益	3,388,828,290.12	3,388,828,290.12	
专项储备	70,614,478.85	70,614,478.85	
盈余公积	400,940,435.55	400,940,435.55	
一般风险准备	10,045,802.75	10,045,802.75	
未分配利润	5,781,157,811.05	5,781,157,811.04	
归属于母公司所有者权益合计	35,474,714,049.74	35,474,714,049.73	
少数股东权益	729,888,601.73	729,888,601.73	
所有者权益合计	36,204,602,651.47	36,204,602,651.46	
负债和所有者权益总计	71,683,630,302.26	71,762,860,543.35	79,230,241.10

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,138,106,242.42	4,138,106,242.42	

预付款项	3,534,891.85	3,534,891.85	
其他应收款	12,407,604,787.96	12,407,604,787.96	
存货	9,199,456,353.23	9,199,456,353.23	
其他流动资产	22,178.81	22,178.81	
流动资产合计	25,748,724,454.27	25,748,724,454.27	
非流动资产：			
可供出售金融资产	619,632,981.36		-619,632,981.36
长期股权投资	3,294,033,882.40	3,294,033,882.40	
其他权益工具投资		96,661,500.00	96,661,500.00
其他非流动金融资产		522,971,481.36	522,971,481.36
投资性房地产	4,480,747,700.00	4,480,747,700.00	
固定资产	8,589,514,197.01	8,589,514,197.01	
在建工程	10,558,763.04	10,558,763.04	
无形资产	2,241,401,227.42	2,241,401,227.42	
长期待摊费用	472,245.67	472,245.67	
其他非流动资产	184,758,563.42	184,758,563.42	
非流动资产合计	19,421,119,560.32	19,421,119,560.32	
资产总计	45,169,844,014.59	45,169,844,014.59	
流动负债：			
短期借款	620,000,000.00	620,000,000.00	
应付票据	568,998,589.51	568,998,589.51	
应付账款	92,013,768.30	92,013,768.30	
应付职工薪酬	8,640,627.54	8,640,627.54	
应交税费	65,838,379.93	65,838,379.93	
其他应付款	3,599,581,345.67	3,531,746,679.00	-67,834,666.67
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	617,834,666.67	67,834,666.67
流动负债合计	5,505,072,710.95	5,505,072,710.95	
非流动负债：			
长期借款	1,045,000,000.00	1,045,000,000.00	
应付债券	5,833,405,555.59	5,833,405,555.59	
长期应付款	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
递延所得税负债	683,825,921.02	683,825,921.02	
非流动负债合计	9,562,231,476.61	9,562,231,476.61	
负债合计	15,067,304,187.56	15,067,304,187.56	
所有者权益：			
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
资本公积	23,266,152,711.59	23,266,152,711.59	
其他综合收益	1,115,200,845.12	1,115,200,845.12	
盈余公积	400,940,435.55	400,940,435.55	

未分配利润	3,320,245,834.77	3,320,245,834.77	
归属于母公司所有者权益合计	30,102,539,827.03	30,102,539,827.03	
所有者权益合计	30,102,539,827.03	30,102,539,827.03	
负债和所有者权益总计	45,169,844,014.59	45,169,844,014.59	

4、会计差错更正

发行人报告期内无会计差错更正。

(三) 发行人报告期内财务报表范围的变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2022 年半年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂交运盛康医疗管理有限公司	商务服务业	出资设立, 持有 100% 股权
2	临沂渔水生态科技有限公司	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	出资设立, 持有 60% 股权
3	临沂交运物流有限公司	道路运输业	出资设立, 持有 100% 股权
2022 年半年度新纳入或不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂唯品置业有限公司	房地产业	处置
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂商业管理集团有限公司	商务服务业	出资设立, 持有 100% 股权
2	临沂城建建设集团有限公司	商务服务业	出资设立, 持有 100% 股权
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂新型智慧城市运营有限公司	商务服务业	出资设立, 持有 100% 股权
2	致同资本控股(山东)有限公司	其他金融业	出资设立, 持有 100% 股权
3	山东蒙山旅游集团有限公司	商务服务业	全部划转
4	临沂兴蒙旅游开发集团有限公司	商务服务业	全部划转
2020 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂机动车检测有限公司	专业技术服务业	全部划转
2	临沂市易兴交通资产运营有限公司	商务服务业	全部划转

3	山东高速林产供应链有限公司	商务服务业	挂牌转让 80% 股权
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂市土地开发服务中心	商务服务业	全部划转
2	沂晟（香港）集团有限公司	其他金融业	出资设立，持有 100% 股权
2019 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	临沂市水务集团有限公司	生产和供应业	全部划转

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：		-		
货币资金	642,766.26	577,982.20	654,012.95	337,109.58
交易性金融资产	20,000.00	30,000.00	-	-
应收票据	45,181.34	35,870.75	14,091.79	13,431.90
应收账款	246,685.61	249,069.79	164,336.08	120,913.99
预付款项	65,328.72	74,936.47	29,808.09	29,462.39
其他应收款	531,636.54	328,832.46	253,080.21	248,295.84
存货	2,705,979.24	2,497,172.91	2,726,271.88	2,779,442.48
合同资产	840.14			
其他流动资产	97,053.95	48,692.11	60,622.68	41,625.64
流动资产合计	4,355,471.79	3,842,556.69	3,902,223.67	3,570,281.81
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	63,128.01	62,727.55
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	127,342.65	62,716.85	83,771.63	76,780.96
其他权益工具投资	45,830.86	45,830.86	-	-
其他非流动金融资产	152,556.48	119,023.57	15,150.00	-
投资性房地产	603,322.87	603,322.87	603,305.69	589,856.43
固定资产	1,398,960.58	1,406,676.05	1,362,978.67	893,967.03
在建工程	1,101,911.96	692,015.80	313,004.19	429,681.72
生产性生物资产	603.51	601.51	598.94	-
使用权资产	2,803.19	6,854.99	-	-
无形资产	484,441.78	488,862.53	482,989.04	294,169.33
商誉	-	-	-	549.58
长期待摊费用	6,051.54	7,706.35	8,878.13	4,542.01
递延所得税资产	3,686.76	3,686.76	5,744.93	2,154.49

其他非流动资产	478,134.50	430,817.25	326,590.13	49,101.51
非流动资产合计	4,405,646.67	3,868,115.39	3,266,139.36	2,403,530.62
资产总计	8,761,118.46	7,710,672.08	7,168,363.03	5,973,812.43
流动负债：				
短期借款	318,956.32	222,930.17	130,207.25	253,100.00
应付票据	330,859.38	188,145.71	93,021.09	129,985.04
应付账款	549,249.51	193,502.45	411,446.24	96,190.44
预收款项	7,667.07	4,826.41	402,892.32	253,838.72
合同负债	125,987.28	211,075.34		
应付职工薪酬	23,078.00	28,883.01	27,808.36	21,808.54
应交税费	58,377.46	58,939.43	54,443.06	24,958.61
其他应付款	462,746.60	460,258.58	480,455.29	376,123.24
一年内到期的非流动负债	404,564.15	215,221.19	129,327.89	158,862.33
其他流动负债	148,402.11	143,592.97	225.60	282.48
流动负债合计	2,429,887.88	1,727,375.25	1,729,827.11	1,315,149.40
非流动负债：				
长期借款	594,361.64	502,987.06	532,708.88	584,080.28
应付债券	1,605,964.10	1,360,212.47	777,353.63	197,195.11
租赁负债	3,812.30	7,383.83		
长期应付款	278,168.77	257,425.43	266,826.50	58,288.22
预计负债	510.00	510.00		
递延收益	103,638.24	110,753.95	124,381.75	46,208.25
递延所得税负债	111,775.72	111,775.72	116,804.90	106,563.56
其他非流动负债	-		-	1,307.00
非流动负债合计	2,698,230.77	2,351,048.46	1,818,075.66	994,244.90
负债合计	5,128,118.66	4,078,423.71	3,547,902.77	2,309,394.30
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	2,358,061.42	2,387,163.66	2,382,312.72	2,440,355.65
其他综合收益	329,079.35	329,079.35	338,882.83	338,882.83
专项储备	8,923.01	7,057.52	7,061.45	6,452.94
盈余公积	40,094.04	40,094.04	40,094.04	39,512.57
一般风险准备金	853.24	853.24		-
未分配利润	584,969.99	584,604.33	578,115.78	581,979.87
归属于母公司所有者权益合计	3,521,981.05	3,548,852.14	3,547,471.40	3,607,183.85
少数股东权益	111,018.76	83,396.23	72,988.86	57,234.29
所有者权益合计	3,632,999.80	3,632,248.37	3,620,460.27	3,664,418.14
负债和所有者权益总计	8,761,118.46	7,710,672.08	7,168,363.03	5,973,812.43

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	319,984.47	709,041.53	532,484.62	459,192.20
其中：营业收入	319,984.47	709,041.53	532,484.62	459,192.20
营业成本	260,725.49	530,689.02	401,087.80	361,089.09
营业税金及附加	9,300.16	40,765.12	15,850.13	10,107.65
销售费用	19,266.12	23,004.03	38,189.21	26,797.04

管理费用	40,117.74	101,896.41	76,642.01	55,276.41
研发费用	3,815.08	8,706.22	3,794.45	1,640.45
财务费用	12,449.18	20,842.00	18,727.23	2,808.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,924.29	-	-
资产减值损失	-214.75	-827.06	-4,023.88	-3,100.33
加：公允价值变动收益	-1,224.18	6,173.53	13,449.27	369,267.39
投资收益（损失以“-”号填列）	10,795.80	4,648.79	7,829.03	590.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	236.67	739.89	-2.56	-
其他收益	28,628.92	46,663.02	49,188.43	27,493.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,533.15	37,612.59	44,634.06	395,723.56
加：营业外收入	3,059.78	6,704.46	2,436.42	909.08
减：营业外支出	285.97	3,484.04	2,059.94	3,502.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,306.97	40,833.02	45,010.55	393,130.36
减：所得税费用	11,647.12	30,433.09	26,272.74	106,440.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,659.84	10,399.93	18,737.80	286,689.55
归属于母公司所有者的净利润	365.66	3,450.56	665.26	273,300.63
少数股东损益	3,294.18	6,949.36	18,072.54	13,388.92

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	328,054.11	711,356.24	769,600.73	465,178.82
收到的税费返还	54,864.89	17,577.98	7,510.98	1,835.55
收到其他与经营活动有关的现金	69,147.29	186,424.99	370,697.91	89,690.57
经营活动现金流入小计	452,066.29	915,359.20	1,147,809.43	556,704.93
购买商品、接受劳务支付的现金	257,314.63	571,979.75	517,708.58	441,805.61
支付给职工以及为职工支付的现金	57,079.52	109,714.43	90,885.24	86,461.35
支付的各项税费	89,038.06	98,802.85	41,730.73	24,356.78
支付其他与经营活动有关的现金	47,167.92	37,718.56	86,880.49	132,799.38
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	450,600.13	818,215.58	737,205.03	685,423.11
经营活动产生的现金流量净额	1,466.16	97,143.62	410,604.40	-128,718.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	17,716.31	6,892.69	200.00	5,570.34
取得投资收益收到的现金	1,381.88	8,989.02	3,045.10	1,048.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	284.98	1,982.66	8,064.81	337.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	25,730.00	3,680.69	12,083.22	-30,536.56
收到其他与投资活动有关的现金	2,215.41	71,441.72	76,857.64	62,543.73
投资活动现金流入小计	47,328.57	92,986.79	100,251.77	38,963.63

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	326,562.05	535,177.15	438,948.43	217,807.91
投资支付的现金	113,145.37	92,326.55	15,150.00	9,339.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	11,923.85	31,587.75	-1,223.55
支付其他与投资活动有关的现金	-	91,432.36	10,527.00	112,029.56
投资活动现金流出小计	439,707.42	730,859.92	496,213.18	337,953.06
投资活动产生的现金流量净额	-392,378.86	-637,873.12	-395,961.41	-298,989.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	9,665.82	700.89	3,418.90	67,973.77
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,665.82		-	-
取得借款收到的现金	310,835.46	336,122.14	369,357.13	623,481.54
发行债券收到的现金	470,000.00	638,806.00	5,840,013.08	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	113,374.80	80,156.00	25,830.78
筹资活动现金流入小计	810,501.28	1,089,003.83	1,036,945.11	917,286.09
偿还债务支付的现金	229,178.29	319,582.21	622,409.08	432,839.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,021.20	78,815.54	77,975.00	55,674.98
支付其他与筹资活动有关的现金	84,710.80	383,821.55	16,991.31	6,875.71
筹资活动现金流出小计	355,910.29	782,219.31	717,375.34	495,390.51
筹资活动产生的现金流量净额	454,590.99	306,784.52	319,569.77	421,895.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,105.77	211.50	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	64,784.06	-233,733.48	341,206.93	-5,812.02
加：期初现金及现金等价物余额	577,982.20	604,104.73	262,897.80	268,709.82
六、期末现金及现金等价物余额	642,766.26	370,371.25	604,104.73	262,897.80

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	291,900.47	336,528.44	413,810.62	93,947.88
交易性金融资产	20,000.00	30,000.00	-	-
应收账款	-	128.70	-	-
预付款项	15.09	52.28	353.49	95.88
其他应收款	2,400,015.64	1,980,237.10	1,240,760.48	1,072,856.00
存货	790,875.61	792,226.25	919,945.63	867,260.05
其他流动资产	13.55	23.06	2.22	61.33
流动资产合计	3,502,820.36	3,139,195.83	2,574,872.45	2,034,221.15
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	61,963.30	61,672.84
长期股权投资	520,744.30	426,002.59	329,403.39	244,732.85
其他权益工具投资	16,666.15	16,666.15	-	-
其他非流动金融投资	83,809.41	46,312.89	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
投资性房地产	448,155.05	448,155.05	448,074.77	435,950.65

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产	808,862.85	843,356.16	858,951.42	615,249.98
在建工程	-	-	1,055.88	225,864.43
无形资产	214,611.12	219,169.80	224,140.12	229,108.33
长期待摊费用	27.46	34.05	47.22	-
其他非流动资产	42,896.17	43,475.86	18,475.86	-
非流动资产合计	2,135,772.51	2,043,172.54	1,942,111.96	1,812,639.47
资产总计	5,638,592.87	5,182,368.37	4,516,984.40	3,846,860.62
流动负债：		-	-	-
短期借款	130,095.06	75,095.06	62,000.00	170,000.00
应付账款	6,046.30	4,884.44	9,201.38	14,453.23
应付票据	191,755.19	149,407.36	56,899.86	23,781.52
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	151.77	925.99	864.06	553.03
应交税费	7,035.33	7,283.53	6,583.84	6,050.34
其他应付款	630,297.88	671,006.78	359,958.13	211,358.30
一年内到期的非流动负债	308,324.86	117,932.53	55,000.00	131,000.00
其他流动负债	49,987.34	15,042.61	-	-
流动负债合计	1,323,693.73	1,041,578.29	550,507.27	557,196.41
非流动负债：				
长期借款	32,000.00	9,500.00	104,500.00	58,500.00
应付债券	1,050,342.88	870,919.88	583,340.56	197,195.11
长期应付款	199,920.00	199,920.00	200,000.00	-
专项应付款	-	-	-	602.47
递延收益	-	-	-	80.00
递延所得税负债	68,402.66	68,402.66	68,382.59	65,351.56
非流动负债合计	1,350,665.55	1,148,742.54	956,223.15	321,126.67
负债合计	2,674,359.28	2,190,320.83	1,506,730.42	878,323.08
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	20,000.00	200,000.00
资本公积	2,308,789.96	2,337,892.19	2,326,615.27	2,285,861.65
其他综合收益	111,520.08	111,520.08	111,520.08	111,520.08
盈余公积	40,094.04	40,094.04	40,094.04	39,512.57
未分配利润	303,829.51	302,541.22	332,024.58	331,643.23
所有者权益合计	2,964,233.59	2,992,047.54	3,010,253.98	2,968,537.54
负债和所有者权益总计	5,638,592.87	5,182,368.37	4,516,984.40	3,846,860.62

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	491.84	435.35	881.42	23,589.42
减：营业成本	44.45	88.91	93.86	22,473.64
营业税金及附加	274.73	625.90	1,843.74	565.43
销售费用	-	-	-	-
管理费用	10,967.36	34,279.30	29,975.73	24,490.02
研发费用	485.44	582.52	-	-
财务费用	-12,438.89	-2,518.28	-18,521.32	-10,201.25

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-258.98	-	-
资产减值损失	-	-	-233.22	5.47
投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,385.92	93.87	1,231.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	80.28	12,124.12	245,439.65
其他收益	2.99	85.24	93.87	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,281.29	-29,330.54	9,587.69	232,938.29
加：营业外收入	7.00	17.00	11.87	11.33
减：营业外支出	0.00	0.07	753.81	6.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,288.29	-29,313.61	8,845.75	232,943.03
减：所得税费用	-	20.07	3,031.03	61,359.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,288.29	-29,333.68	5,814.72	171,583.12

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	621.84	50,273.44	6,699.03	23,894.98
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	622,828.72	121,950.98	203,782.64	4,285.83
经营活动现金流入小计	623,450.56	172,224.42	270,772.95	28,180.81
购买商品、接受劳务支付的现金	186.13	75.73	1,162.50	7,035.69
支付给职工以及为职工支付的现金	2,320.72	2,969.52	2,866.40	3,043.63
支付的各项税费	3,069.02	2,081.23	2,431.39	510.30
支付其他与经营活动有关的现金	928,767.00	1,494.13	2,245.65	57,279.78
经营活动现金流出小计	934,342.87	6,620.62	8,706.94	67,869.40
经营活动产生的现金流量净额	-310,892.31	165,603.80	262,066.01	-39,688.59
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	31,381.44	6,628.08	9,209.54	5,570.34
取得投资收益收到的现金	3,000.00	58,801.65	44,587.93	180.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,538.91	1,306.53	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	156,862.72	224,486.28	18,312.16
投资活动现金流入小计	34,381.44	223,831.37	279,590.28	24,062.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79.09	35,124.00	41,465.88	22,934.28
投资支付的现金	161,354.34	122,054.36	46,295.42	7,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	815,657.55	400,242.52	328,552.27
投资活动现金流出小计	-	972,835.91	488,003.82	359,386.55
投资活动产生的现金流量净额	161,433.43	749,004.54	-208,413.54	-335,324.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	212,000.00	60,267.60
取得借款收到的现金	130,000.00	85,000.00	390,000.00	337,998.83

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
发行债券收到的现金	470,000.00	305,000.00	131,484.60	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	520,432.76	733,484.60	86,336.12
筹资活动现金流入小计	600,000.00	910,432.76	733,484.60	684,602.56
偿还债务支付的现金	106,000.00	117,500.00	352,000.00	288,498.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,972.87	52,136.39	39,628.07	14,745.26
支付其他与筹资活动有关的现金	84,710.80	285,079.66	75,646.26	1,922.78
筹资活动现金流出小计	206,683.66	454,716.05	467,274.32	305,166.87
筹资活动产生的现金流量净额	393,316.34	455,716.71	266,210.28	379,435.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	401.85	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-44,627.97	127,282.19	319,862.74	4,423.04
加：期初现金及现金等价物余额	336,528.44	413,810.62	93,947.88	89,524.84
六、期末现金及现金等价物余额	291,900.47	286,528.44	413,810.62	93,947.88

(二) 财务数据和财务指标情况

单位：亿元，%

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	876.11	771.07	716.84	597.38
负债总额	512.81	407.84	354.79	230.94
全部债务	325.47	270.24	183.66	125.18
所有者权益	363.30	363.22	362.05	366.44
流动比率	1.79	2.22	2.26	2.71
速动比率	0.68	0.78	0.68	0.60
资产负债率（%）	58.53	52.89	49.49	38.66
债务资本比率（%）	47.25	42.66	33.66	25.46
营业收入	32.00	70.90	53.25	45.92
营业利润	1.25	3.76	4.46	39.57
利润总额	1.53	4.08	4.50	39.31
净利润	0.37	1.04	1.87	28.67
扣除非经常性损益后净利润	0.21	0.96	1.66	2.97
归属于母公司所有者的净利润	0.04	0.35	0.07	27.33
经营活动产生现金流量净额	0.15	9.71	41.06	-12.87
投资活动产生现金流量净额	-39.24	-63.79	-39.60	-29.90
筹资活动产生现金流量净额	45.46	30.68	31.96	42.19
营业毛利率（%）	18.52	25.15	24.68	21.36
总资产报酬率	0.34	1.26	0.29	1.30
净资产收益率	0.10	0.29	0.51	2.09
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.06	0.26	0.46	0.87
EBITDA	9.92	17.49	17.28	48.22
EBITDA 全部债务比（%）	3.05	6.47	9.41	38.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.13	1.83	2.39	7.15
应收账款周转率	1.29	3.43	3.73	4.56
存货周转率	0.10	0.20	0.15	0.16

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力等进行了如下分析。

（一）资产情况分析

表：公司最近三年及一期末资产结构表

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年 12 月末		2019 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	642,766.26	7.34	577,982.20	7.50	654,012.95	9.12	337,109.58	5.64
交易性金融资产	20,000.00	0.23	30,000.00	0.39	-	-	-	-
应收票据	45,181.34	0.52	35,870.75	0.47	14,091.79	0.20	13,431.90	0.22
应收账款	246,685.61	2.82	249,069.79	3.23	164,336.08	2.29	120,913.99	2.02
预付款项	65,328.72	0.75	74,936.47	0.97	29,808.09	0.42	29,462.39	0.49
其他应收款	531,636.54	6.07	328,832.46	4.26	253,080.21	3.53	248,295.84	4.16
存货	2,705,979.24	30.89	2,497,172.91	32.39	2,726,271.88	38.03	2,779,442.48	46.53
合同资产	840.14	0.01	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	97,053.95	1.11	48,692.11	0.63	60,622.68	0.85	41,625.64	0.70
流动资产合计	4,355,471.79	49.71	3,842,556.69	49.83	3,902,223.67	54.44	3,570,281.81	59.77
可供出售金融资产	-	-	-	-	63,128.01	0.88	62,727.55	1.05
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	127,342.65	1.45	62,716.85	0.81	83,771.63	1.17	76,780.96	1.29
其他权益工具投资	45,830.86	0.52	45,830.86	0.59	-	-	-	-
其他非流动金融资产	152,556.48	1.74	119,023.57	1.54	15,150.00	0.21	-	-
投资性房地产	603,322.87	6.89	603,322.87	7.82	603,305.69	8.42	589,856.43	9.87
固定资产	1,398,960.58	15.97	1,406,676.05	18.24	1,362,978.67	19.01	893,967.03	14.96
在建工程	1,101,911.96	12.58	692,015.80	8.97	313,004.19	4.37	429,681.72	7.19
生产性生物资产	603.51	0.01	601.51	0.01	598.94	0.01	-	-
使用权资产	2,803.19	0.03	6,854.99	0.09	-	-	-	-
无形资产	484,441.78	5.53	488,862.53	6.34	482,989.04	6.74	294,169.33	4.92
商誉	-	-	-	-	-	-	549.58	0.01
长期待摊费用	6,051.54	0.07	7,706.35	0.10	8,878.13	0.12	4,542.01	0.08
递延所得税资产	3,686.76	0.04	3,686.76	0.05	5,744.93	0.08	2,154.49	0.04
其他非流动资产	478,134.50	5.46	430,817.25	5.59	326,590.13	4.56	49,101.51	0.82
非流动资产合计	4,405,646.67	50.29	3,868,115.39	50.17	3,266,139.36	45.56	2,403,530.62	40.23
资产总计	8,761,118.46	100.00	7,710,672.08	100.00	7,168,363.03	100.00	5,973,812.43	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 5,973,812.43 万元、7,168,363.03 万元、7,710,672.08 万元和 8,761,118.46 万元。2020 年较 2019 年总资产增加 1,194,550.6 万元，主要原因为一是公司固定资产增加 469,011.64 万元，二是公司货币资金余额较去年同期增加 316,903.37 万元，三是公司无形资产增加

188,819.71 万元。2021 年较 2020 年总资产增加 542,309.05 万元，主要原因为一是公司在建工程增加 379,011.61 万元，二是公司其他非流动资产余额较去年同期增加 104,227.12 万元，三是公司其他非流动金融资产增加 103,873.57 万元。2022 年 6 月末较 2021 年末总资产增加 1,050,446.38 万元，主要原因系其他流动资产和长期股权投资账面余额增加所致。

从资产结构来看，公司流动资产及非流动资产占总资产比重较均衡，最近三年及一期流动资产占总资产比重分别为 59.77%、54.44%、49.83%和 49.71%，非流动资产占总资产的比重分别为 40.23%、45.56%、50.17%和 50.29%。

公司流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。2019 年末，分别占流动资产的 9.44%、6.95%和 77.85%；2020 年末，分别占流动资产的 16.76%、6.49%和 69.86%；2021 年末，分别占流动资产的 15.04%、8.56%、64.99%。2022 年 6 月末，分别占流动资产的 14.76%、12.21%、62.13%。

公司非流动资产以投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产为主，2019 年末分别占非流动资产的 24.54%、37.19%、17.88%和 12.24%；2020 年末分别占非流动资产的 18.47%、41.73%、9.58%和 14.79%；2021 年末分别占非流动资产的 15.60%、36.37%、17.89%和 12.64%。2022 年 6 月末分别占非流动资产的 13.69%、31.75%、25.01%、11.00%。

1、流动资产分析

表：公司最近三年及一期末流动资产构成数据表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年 12 月末		2019 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	642,766.26	14.76	577,982.20	15.04	654,012.95	16.76	337,109.58	9.44
交易性金融资产	20,000.00	0.46	30,000.00	0.78	-	-	-	-
应收票据	45,181.34	1.04	35,870.75	0.93	14,091.79	0.36	13,431.90	0.38
应收账款	246,685.61	5.66	249,069.79	6.48	164,336.08	4.21	120,913.99	3.39
预付款项	65,328.72	1.50	74,936.47	1.95	29,808.09	0.76	29,462.39	0.83
其他应收款	531,636.54	12.21	328,832.46	8.56	253,080.21	6.49	248,295.84	6.95
存货	2,705,979.24	62.13	2,497,172.91	64.99	2,726,271.88	69.86	2,779,442.48	77.85
合同资产	840.14	0.02	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	97,053.95	2.23	48,692.11	1.27	60,622.68	1.55	41,625.64	1.17
流动资产合计	4,355,471.79	100.00	3,842,556.69	100.00	3,902,223.67	100.00	3,570,281.81	100.00

(1) 货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 337,109.58 万元、654,012.95 万元、577,982.20 万元和 642,766.26 万元，在流动资产中占比分别为 9.44%、16.76%、15.04% 和 14.76%。2020 年较 2019 年货币资金增加了 316,903.37 万元，主要原因为应付债券增加 580,158.52 万元，债券融资尚未使用完毕导致银行存款增加所致。2021 年较 2020 年货币资金减少了 76,030.75 万元，主要原因为公司银行存款减少了 232,506.86 万元。2022 年 6 月末较 2021 年末货币资金增加 64,784.06 万元，主要原因系银行存款增加所致。发行人货币资金主要为持有的库存现金、银行存款和其他货币资金，其他货币资金主要为存出保证金。主要为银行承兑保证金、信用证保证金、履约保证金、保函保证金、商品房预售监管资金。

表：发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	163.13	307.04	263.87	336.57
银行存款	454,369.42	370,049.86	602,556.72	221,206.53
其他货币资金	188,233.71	207,625.29	51,192.35	115,566.47
合计	642,766.26	577,982.20	654,012.95	337,109.58

(2) 应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款净额分别为 120,913.99 万元、164,336.08 万元、249,069.79 万元和 246,685.61 万元，在流动资产中占比分别为 3.39%、4.21%、6.48% 和 5.66%。2020 年较 2019 年应收账款增幅为 35.91%，主要原因为公司为支持业务发展增加赊销规模导致。2021 年较 2020 年应收账款增幅为 51.56%，主要原因为公司为支持业务发展增加赊销规模导致。截至 2021 年末，发行人已根据应收款项的会计政策，计提坏账准备金 1,962.46 万元。2022 年 6 月末较 2021 年末应收账款降幅为 0.96%。发行人应收账款占流动资产比重较小，主要为业务活动中未收回的经营性款项，账龄主要在三年以内，具备真实工程背景，回收风险较小。

表：发行人近三年及一期末应收账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例

1 年以内	225,871.74	89.94	221,199.91	87.26	156,532.20	94.13	119,814.07	98.65
1 至 2 年	21,010.96	8.37	27,905.96	11.01	8,796.49	5.29	1,093.00	0.9
2 至 3 年	3,812.84	1.52	4,013.85	1.58	531.29	0.32	295.82	0.24
3 年以上	429.48	0.17	389.48	0.15	439.55	0.26	248.34	0.21
合计	251,125.02	100.00	253,509.20	100.00	166,298.53	100.00	121,451.23	100.00

表：2022 年 6 月末发行人应收账款坏账准备计提情况

单位：万元

项目	金额	比例	坏账准备 计提金额	净额
按单项计提坏账准备的应收账款	241.89	0.10	225.56	16.33
按信用组合计提坏账准备的应收账款	250,883.13	99.90	4,213.86	246,669.27
组合 1：账龄风险组合	131,958.02	52.55	4,094.32	127,863.70
组合 2：余额百分比法组合	23,548.61	9.37	119.54	23,429.07
组合 3：无信用风险组合	95,376.50	37.98	0.00	95,376.50
合计	251,125.02	100.00	4,439.41	246,685.61

表：截至 2020 年末发行人前五位应收账款情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应收账款 总额的比例 (%)	与发行人 关系
1	天元建设集团有限公司	14,700.00	8.84	非关联方
2	山东开元置业集团有限公司	13,000.00	7.82	非关联方
3	临沂市政集团有限公司	13,000.00	7.82	非关联方
4	临沂市火车站片区开发指挥部	6,050.25	3.64	非关联方
5	江西省贯捷供应链管理有限公司	2,060.15	1.24	非关联方
	合计	48,810.40	29.36	-

表：截至 2021 年末发行人前五位应收账款情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应收账款 总额的比例 (%)	与发行人 关系
1	天元建设集团有限公司	39,150.87	15.44	非关联方
2	山东开元置业集团有限公司	13,000.00	5.13	非关联方
3	广东诺网供应链贸易有限公司	4,629.42	1.83	非关联方
4	山东省路桥集团有限公司	4,139.83	1.63	非关联方
5	城发鲁信(天津)商业保理有限公司	4,000.00	1.58	非关联方
	合计	64,920.12	25.61	-

表：截至 2022 年 6 月末发行人前五位应收账款情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应收账款总额的比例 (%)	与发行人关系
1	天元建设集团有限公司	27,813.30	11.27	非关联方
2	临沂市政集团有限公司	8,960.03	3.63	非关联方
3	山东省路桥集团有限公司	7,777.82	3.15	非关联方
4	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司	5,664.32	2.30	非关联方
5	临沂新城物流有限公司	5,000.00	2.03	非关联方
	合计	55,215.47	22.38	-

最近三年及一期末，发行人账龄 1 年以内的应收账款占应收账款账面余额的比例分别为 98.65%、94.13%、87.26% 和 89.94%，发行人应收账款账龄较短，回收情况良好。截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款前五大对手方主要为天元建设集团有限公司、临沂市政集团有限公司等。经核查，上述企业经营情况良好、不存在失信被执行等情况，发行人与上述企业均为长期合作关系，截至报告期末相关应收款项回收情况正常，不存在无力偿付、恶意拖欠等情形。

（3）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 29,462.39 万元、29,808.09 万元、74,936.47 万元和 65,328.72 万元，在流动资产中占比分别为 0.83%、0.76%、1.95% 和 1.50%。2020 年较 2019 年增幅为 1.17%，变动幅度较小。2021 年较 2020 年增幅为 151.40%，主要原因为 2021 年发行人预付土地转让款和不动产租赁租金增加所致。2022 年 6 月末较 2021 年末降幅为 12.82%，预付土地转让款结转所致。公司预付账款账龄中，80% 以上为 1 年以内，具有较高流动性。

表：截至 2020 年末预付款项余额前五名的明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额比例
山东宏大置业有限公司	5,640.79	18.92
珠海格力电器股份有限公司	3,600.00	12.08
山东力诺电力设计咨询有限公司	2,078.54	6.97
天元建设集团有限公司	1,626.16	5.46
临沂城投思索信息技术有限公司	755.22	2.53
合计	13,700.71	45.96

表：截至 2021 年末预付款项余额前五名的明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额的比例
山东宏大置业有限公司	5,640.79	7.53
临沂国际生态城实业发展有限公司	5,072.52	6.77
济南腾捷物资有限公司	4,840.03	6.46
济南申岳物资有限公司	3,550.00	4.74
珠海格力电器股份有限公司	3,135.32	4.18
合计	22,238.66	29.68

表：截至 2022 年 6 月末预付款项余额前五名的明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额的比例
济南恒顺源物资有限公司	7,478.47	11.45
济南腾捷物资有限公司	4,453.87	6.82
济南申岳物资有限公司	3,650.00	5.59
珠海格力电器股份有限公司	3,135.32	4.80
临沂市兰山区新兴人造板厂	2,168.64	3.32
合计	20,886.29	31.97

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 248,295.84 万元、253,080.21 万元、328,832.46 万元和 531,636.54 万元，占流动资产的比重分别为 6.95%、6.49%、8.56%、12.21%。2020 年较 2019 年增加 4,784.37 万元，增幅为 1.93%，主要原因为增加与兰山区财政局等单位往来款所致。2021 年较 2020 年增加 75,752.25 万元，增幅为 29.93%，主要系与临沂河东城市发展投资集团有限公司等单位往来款所致。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 202,804.08 万元，增幅为 61.67%，主要系新增与临沂市行政审批服务局等单位往来款所致。发行人其他应收款主要是与临沂市兰山区财政局、临沂河东城市发展投资集团有限公司、费县财政局、临沂市国控资产管理有限公司等的往来款等。坏账准备的计提采用余额百分比法和个别认定相结合的方法。根据以往的经验、债务单位实际财务状况和现金流量情况，以及其他相关信息估计年末其他应收款的可收回性。对预期无收回风险的其他应收款，不计提坏账准备；对预期收回明显有困难的其他应收款单独计提坏账准备；其余的其他应收款按期末余额的 0.50% 计提坏账准备。发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

表：截至 2021 年发行人其他应收款金额主要情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	与发行人关系	回款安排
1	兰山区财政局	59,740.00	2-3 年、4-5 年及 5 年以上	18.11	非关联方	自 2020 年起，债务人每年偿还本金 1/9，9 年后结清
2	临沂河东城市发展投资集团有限公司	31,362.50	1 年以内	9.51	非关联方	借款期限为 12 个月，于 2023 年 1 月还本付息
3	费县财政局	31,108.00	4-5 年及 5 年以上	9.43	非关联方	自 2020 年起，债务人每年偿还本金 1/9，9 年后结清
4	临沂市国控资产管理有限公司	20,450.71	1 年以内	6.20	非关联方	利息每年 6 月 19 日偿还，本金于 2024-2028 年逐年偿还
5	平邑县财政局	13,218.00	4-5 年及 5 年以上	4.01	非关联方	自 2020 年起，债务人每年偿还本金 1/9，9 年后结清
	合计	155,879.21	-	47.26	-	

表：截至 2022 年 6 月末发行人其他应收款金额主要情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	与发行人关系	回款安排
1	临沂市行政审批服务局	118,920.00	1 年以内	22.37	非关联方	签订《成交确认书》，《国有建设用地使用权出让合同》登记备案完成后，支付的竞买保证金抵作土地出让价款
2	兰山区财政局	64,963.97	2-3 年、4-5 年及 5 年以上	12.22	非关联方	自 2020 年起，债务人每年偿还本金 1/9，9 年后结清
3	临沂河东城市发展投资集团有限公司	35,000.00	1 年以内	6.58	非关联方	借款期限为 12 个月，于 2023

序号	单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	与发行人关系	回款安排
						年1月还本付息
4	费县财政局	31,108.00	4-5年及5年以上	5.85	非关联方	自2020年起,债务人每年偿还本金1/9,9年后结清
5	山东开元置业集团有限公司	26,907.27		5.06	非关联方	托管期间届满后,可继续委托管理,重新签订协议。本次托管协议期限为2年
	合计	276,899.25		52.08	-	

表：2022年6月末发行人其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元

项目	金额	比例	坏账准备计提金额	净额
按单项计提坏账准备的应收账款	3,187.90	0.60	1,725.58	1,462.32
按信用组合计提坏账准备的应收账款	528,378.71	99.40	1,008.18	527,370.54
组合1：账龄风险组合	28,083.44	5.28	624.34	27,459.10
组合2：余额百分比法组合	80,517.74	15.15	383.83	80,133.91
组合3：无信用风险组合	419,777.53	78.97	0.00	419,777.53
合计	531,566.61	100.00	2,733.76	528,832.86

表：最近三年及一期末其他应收款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
暂借款、备用金	490,511.74	272,225.55	202,159.12	-
押金、保证金	25,599.41	25,900.08	7,980.32	2,079.73
个人社保	174.40	162.20	1,193.72	568.99
代垫款项	15,281.07	15,475.73	14,687.57	-
内部往来	-	14,948.52	29,055.99	-
备用金	-	-	-	850.99
往来款	-	-	-	237,661.42
其他	-	-	-	8,355.72
合计	531,566.61	328,712.08	255,076.71	249,516.85

注：上表中期末数据与报表中数据略有差异是由于报表中数据不含减值准备。

表：近一期末其他应收款项性质分类情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	
	金额	占比
经营性	389,251.50	73.22
非经营性	142,385.04	26.78
合计	531,636.54	100.00

根据公司的资金管理制度，资金拆借需要经过公司管理层审批通过。审批流程为负责业务的经办人提出申请，财务负责人审批通过后向分管财务的公司领导提出申请，分管财务的公司领导审批通过后，由公司董事长审议通过后办理支付手续，并作档案归档工作。发行人其他应收款项的形成不存在如下情形：替政府项目垫资的情形；由财政性资金直接偿还。发行人存在应收政府款项，主要为与临沂市兰山区财政局、费县财政局的往来款。其他应收款自 2020 年起，债务人每年偿还本金 1/9，9 年后结清，上述大额非经营性占款、往来款已签署相关合同。

根据国发【2014】43 号文和财预【2017】50 号文的规范要求，政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，对确需政府履行担保或救助责任的债务，政府已切实依法履行协议约定，作出妥善安排，发行人的政府融资职能已逐步有序剥离。未来，发行人作为国有企业，将继续通过市场化机制，向国有资产管理、运营、增值方向转型，不断增强自身持续盈利能力。

发行人承诺：本期债券存续期内，本期债券募集资金不会用于资金拆借，若本期债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借将严格按照相关法律法规及公司制度执行相关决策程序，加强资金管控，并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露，对于涉及重大事项的将按《债券受托管理协议》及有关法律法规规定进行重大事项信息披露。

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货净额分别为 2,779,442.48 万元、2,726,271.88 万元、2,497,172.91 万元、2,705,979.24 万元，在流动资产中占比分别为 77.85%、69.86%、64.99%、62.13%。发行人 2020 年较 2019 年减少 53,170.60 万元，降幅为 1.91%，整体变化不大；发行人 2021 年存货较 2020 年减少 229,098.97 万元，降幅为 8.40%。发行人 2022 年 6 月末存货较 2021 年增加 208,806.33 万元，增幅

为 8.36%。发行人存货明细如下：

表：报告期内发行人存货明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一、原材料	11,741.28	18,728.71	16,985.77	11,606.04
二、自制半成品及在产品	2,632,052.92	2,417,754.42	2,686,005.52	2,753,027.29
其中：在建房地产开发成本	1,134,763.92	970,643.87	605,483.87	514,751.68
其他开发成本	1,494,115.86	1,442,047.73	2,078,088.11	2,232,903.03
工业企业在产品	3,173.14	5,062.82	2,433.54	5,372.58
三、库存商品（产成品）	61,900.60	61,077.53	23,188.83	14,687.94
四、周转材料（包装物、低值易耗品等）	197.15	268.75	-	-
五、其他	87.30	95.82	256.61	183.16
存货跌价准备	-	752.32	164.85	61.95
存货净值	2,705,979.24	2,497,172.91	2,726,271.88	2,779,442.48

截至 2021 年末，发行人在建房地产项目开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2021 年末余额
1	柳青玺悦	116,415.70
2	城开首府	16,552.54
3	城开东岸	7,734.04
4	城开悦府	23,755.77
5	傅屯嘉园	1,953.91
6	开发区 575 亩地块项目	74,309.03
7	城投·碧水银杉	8,213.07
8	云栖玺悦	116,798.92
9	B31 临沂居家养老中心项目	192,035.39
10	孝河花园 A 区	46,100.46
11	北城新区奥体中心项目	366,775.03
合计		970,643.87

截至 2022 年 6 月末，发行人在建房地产项目开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2022 年 6 月末余额
1	柳青玺悦	95,869.98
2	城开首府	18,521.27
3	城开东岸	7,734.04
4	城开悦府	24,727.48
5	傅屯嘉园	1,976.66

6	开发区 575 亩地块项目	74,309.03
7	城投·碧水银杉	8,213.07
8	云栖玺悦	243,698.90
9	B31 临沂居家养老中心项目	221,695.28
10	孝河花园 A 区	71,243.17
11	北城新区奥体中心项目	366,775.03
合计		1,134,763.92

截至 2021 年末，发行人其他开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2021 年末余额
1	兰山区北京路 8 号项目	82,975.02
2	火车站片区开发项目	533,530.62
3	医养健康生活中心	47,236.01
4	B69 未来方舟项目	41,164.59
5	通达路 18 号项目	20,366.19
6	北城二期开发项目	589,242.97
7	屠苏岛项目	5,000.00
8	探沂林产业园项目	5,707.37
9	砚台岭安邦项目	25,775.02
10	临港经济开发区建设项目	77,240.71
11	蒙山兴蒙旅游区建设项目	3,789.25
12	天河产业园项目	6,738.98
13	其他项目	3,280.99
合计		1,442,047.73

截至 2022 年 6 月末，发行人其他开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2022 年 6 月末余额
1	兰山区北京路 8 号项目	82,975.02
2	火车站片区开发项目	540,106.23
3	医养健康生活中心	47,831.42
4	B69 未来方舟项目	41,164.59
5	通达路 18 号项目	20,366.19
6	北城二期开发项目	589,242.97
7	屠苏岛项目	5,000.00
8	探沂林产业园项目	17,416.47
9	砚台岭安邦项目	24,058.02
10	临港经济开发区建设项目	77,240.71
11	蒙山兴蒙旅游区建设项目	3,789.25
12	天河产业园项目	36,905.14
13	其他项目	8,019.85
合计		1,494,115.86

截至 2022 年 6 月末，发行人计入房地产开发成本中主要的房地产项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	尚需投资金额	已实现销售回款	预计 2022 年销售回款	预计 2023 年销售回款	预计 2024 年销售回款	预计 2024 年前实现总销售回款
1	柳青玺悦	2017.9	2022.6	23.60	20.58	3.02	39.55	1.79	4.33	4.08	49.75
2	城开首府	2016.7	2021.5	18.02	18.02	-	21.80	0.20	0.20	0.20	22.4
3	城开东岸	2015.1	2020.10	9.03	9.03	-	9.68	0.30	0.30	0.10	10.38
4	城开悦府	2019.4	2022.12	3.36	3.36	-	0.86	0.50	0.50	0.50	2.36
5	傅屯嘉园	2015.10	2019.12	6.38	6.38	-	2.20	0.03	0.10	0.10	2.43
6	孝河花园 A 区 ²	2021.3	2024.3	13.60	7.12	6.48	-	-	-	-	-
7	云栖玺悦	2020.8	2023.6	28.25	24.37	3.88	0.29	1.64	6.26	8.83	17.02
8	B31 临沂居家养老中心项目	2019.7	2023.7	19.60	22.17	-	0.07	0.84	4.36	6.87	12.14
9	北城新区奥体	2020.9	2023.12	76.00	36.68	39.32	-	-	-	-	-

² 孝河花园 A 区为安置房项目，需等待完成定向安置销售后，剩余房源才可用于对外出售，因此暂时无法做销售预计

	中心项目										
	合计			197.84	129.20	68.64	74.45	5.30	16.05	20.68	116.48

发行人在建的主要的房地产项目如上表所示，除傅屯嘉园大部分为保障房项目，孝河花园 A 区为安置房项目外，其余项目均为市场化经营的商品房项目，以上项目预计总投资额为 197.84 亿元，已投资 129.20 亿元，已实现销售回款 74.45 亿元，上述项目均为发行人自营项目，不涉及替政府部门垫款的情况，2024 年前预计可实现总销售回款 116.48 亿元。由于发行人获取土地成本较低，且临沂市房地产价格上涨较快，发行人房地产项目盈利能力较强，以上项目将为发行人带来良好的现金流入并贡献较大的营业利润，提升发行人的偿债能力水平。

截至 2022 年 6 月末，发行人计入其他开发成本中主要项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间 或预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	尚需投资金额	投资计划			盈利模式	未来收益情况分析
							2022 年	2023 年	2024 年		
1	临沂城区老火车站片区开发项目	2013.12	2023.2	74.16	63.95	10.21	9.23	0.98	-	土地出让收益返还、财政专项补贴	将通过片区内经营性资产运营、财政专项补贴等方式实现资金平衡，收回相关投资支出，可覆盖投资总额
2	北城二期片区开发项目	2013.8	2020.3	78.64	78.64	-	-	-	-	土地出让收益返还、财政专项补贴	将通过片区内经营性资产运营、财政专项补贴等方式实现资金平衡，收回相关投资支出，可覆盖投资总额
3	医养健康生活中心	2021.12	2025.1	26.00	4.72	21.28	0.22	5.69	2.87	出租、出售	目前只取得相关地块，后续将通过市场化运营方式以出售和出租的方式收回投资
4	B69 未来方舟项目	2023.5	2025.9	18.00	4.12	13.88	-	-	2.00	出租、出售	目前只取得相关地块，后续通过市场化运营方式以出售和出租的方式收回投资
5	天河产业园项目	2022.1	2024.9	15.00	1.06	13.94	5.08	4.06	4.73	出租、出售	通过市场化运营方式以出售和出租的方式收回投资

序号	项目名称	开工时间 或预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	尚需投资金额	投资计划			盈利模式	未来收益情况分析
							2022 年	2023 年	2024 年		
合计				211.80	152.49	59.31	14.53	10.73	9.60		

发行人计入其他开发成本中主要项目如上表所示，主要分为片区综合开发项目以及市场化运营的商业类项目。

片区综合开发类项目主要为临沂城区老火车站片区开发项目和北城二期片区开发项目，由发行人负责片区开发的资金筹措，部分地块交由政府进行出让，部分地块由发行人进行市场化开发，建成后部分保障房返还给拆迁户作为实物补偿，剩余部分由发行人进行市场化销售。根据《临沂市人民政府办公室关于进一步理顺市区土地收益分成政策的通知》（临政办字〔2013〕199号）第五条，北城新区范围内、中心城区开发建设指挥部管理片区、市城市建设工程推进办公室管理片区以及市政府投融资管理中心（城投集团）管理片区出让土地实现的土地收益，全部用于市级政府项目融资贷款还本付息和城市基础设施建设。另根据《临沂市财政局对火车站改造指挥部《关于明确临沂火车站改造指挥部负责项目资金来源的函》办理意见的请示》（临财报〔2017〕37号）建议继续由城投集团作为火车站搬迁改造的投资主体，将火车站搬迁改造成本计入火车站片区土地开发成本。如果火车站片区土地出让未能达到预期价格，片区整体收支出现亏损，则因火车站搬迁改造增加成本导致的资金缺口，由市财政统筹解决。以上两个项目未来首先通过市场化销售部分实现投资回收，不足部分政府将给与一定支持。

医养健康生活中心和未来方舟项目为住宅和配套商业综合体，目前还处于前期筹备阶段，已取得相关地块土地使用权，尚未开工建设。天河产业园项目处于建设中，该项目主要为超算科技创业孵化产业园，建成后将以建筑物出租及管理费、超算服务收入、车位租赁为主要收入来源。以上项目均为市场化运营的商业地产项目，预计建成后将为发行人提供稳定的现金流入并贡献一定的营业利润。发行人对以上项目采取了逐步建设、滚动开发的模式，对建设进度做了合理的安排和有效的把控。避免项目的集中建设投入和集中销售回款的压力，保证业务开展的持续性和稳定性，也有效控制了资金投入规模和销售回款的进度。发行人在建的房地产项目盈利能力较强，以上项目将为发行人带来良好的现金流入并贡献较大的营业利润，提升发行人的偿债能力水平。发行人上述项目不涉及 2018 年 7 月之后开工为政府部门垫款的情形。

2、非流动资产分析

表：公司最近三年及一期末发行人非流动资产构成状况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	63,128.01	1.93	62,727.55	2.61
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	127,342.65	2.89	62,716.85	1.62	83,771.63	2.56	76,780.96	3.19
其他权益工具投资	45,830.86	1.04	45,830.86	1.18	-	-	-	-
其他非流动金融资产	152,556.48	3.46	119,023.57	3.08	15,150.00	0.46	-	-
投资性房地产	603,322.87	13.69	603,322.87	15.60	603,305.69	18.47	589,856.43	24.54
固定资产	1,398,960.58	31.75	1,406,676.05	36.37	1,362,978.67	41.73	893,967.03	37.19
在建工程	1,101,911.96	25.01	692,015.80	17.89	313,004.19	9.58	429,681.72	17.88
生产性生物资产	603.51	0.01	601.51	0.02	598.94	0.02	-	-
使用权资产	2,803.19	0.06	6,854.99	0.18	-	-	-	-
无形资产	484,441.78	11.00	488,862.53	12.64	482,989.04	14.79	294,169.33	12.24
商誉	-	-	-	0.00	-	-	549.58	0.02
长期待摊费用	6,051.54	0.14	7,706.35	0.20	8,878.13	0.27	4,542.01	0.19
递延所得税资产	3,686.76	0.08	3,686.76	0.10	5,744.93	0.18	2,154.49	0.09
其他非流动资产	478,134.50	10.85	430,817.25	11.14	326,590.13	10.00	49,101.51	2.04
非流动资产合计	4,405,646.67	100.00	3,868,115.39	100.00	3,266,139.36	100.00	2,403,530.62	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,403,530.62 万元、3,266,139.36 万元、3,868,115.39 万元和 4,405,646.67 万元，占总资产比重分别为 40.23%、45.56%、50.17%、50.29%。发行人非流动资产以固定资产、在建工程和投资性房地产为主。

（1）可供出售金融资产（其他权益工具投资）

最近三年及一期末，发行人的可供出售金融资产（其他权益工具投资）分别为 62,727.55 万元、63,128.01 万元、45,830.86 万元和 45,830.86 万元，占非流动资产比例分别为 2.61%、1.93%、1.18%和 1.04%，占比较小。

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人的长期股权投资分别为 76,780.96 万元、83,771.63 万元、62,716.85 万元和 127,342.65 万元，占非流动资产比重为 3.19%、2.56%、1.62%和 2.89%。2020 年较 2019 年增长 6,990.67 万元，同比增长 9.10%。2021 年较 2020 年末减少 21,054.78 万元，同比降低 25.13%，主要系会计政策变更调整

期初数所致。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 64,625.80 万元，增幅 103.04%，主要原因系新增山东高速临滕公路有限公司、万华禾香北方产业园管理有限公司、万华禾香板业（临沂）有限公司等长期股权投资所致。

表：截至 2021 年末长期股权投资明细

单位：万元

单位名称	账面价值
山东高速林产供应链有限公司	23.62
青岛港（临沂）高速物流有限公司	205.93
临沂城投富海天然气有限公司	39,730.36
广东赛尔日盛家居科技有限公司	221.56
临沂三育文化传媒有限公司	116.57
中交（临沂）建筑科技有限公司	4,528.98
临沂供销农资连锁配送有限公司	10.00
山东供销融资担保有限公司	200.00
临沂供销融资担保有限公司	6,420.14
平邑县食安农业发展有限公司	14.80
临沂望家欢菜润家农业发展有限公司	139.53
临沂城投思索信息技术有限公司	678.98
山东天元尚家装饰工程有限公司	334.75
山东中设工程设计咨询有限公司	379.32
中交（临沂）基础设施建设有限公司	477.18
临沂临康医疗产业发展有限公司	439.86
临沂公交特来电新能源有限公司	5,965.92
临沂中欧国际班列货物运输代理有限公司	415.43
临沂交运志华电子商务电子有限公司	354.69
山东蒙山麦饭石产业园开发有限公司	150.00
临沂东部中小企业应急转贷基金有限公司	1,500.00
临沂蒙山本源健康事业发展有限公司	256.02
临沂润蒙矿业有限公司	153.21
合计	62,716.85

表：截至 2022 年 6 月末长期股权投资明细

单位：万元

单位名称	账面价值
山东高速林产供应链有限公司	23.62
青岛港（临沂）高速物流有限公司	205.93
临沂城投富海天然气有限公司	39,730.36
广东赛尔日盛家居科技有限公司	221.56
中交（临沂）建筑科技有限公司	4,528.98
临沂供销农资连锁配送有限公司	10.00
山东供销融资担保有限公司	200.00
临沂供销融资担保有限公司	6,420.14
平邑县食安农业发展有限公司	14.80

临沂望家欢菜润家农业发展有限公司	139.53
临沂城投思索信息技术有限公司	678.98
山东天元尚家装饰工程有限公司	334.75
山东中设工程设计咨询有限公司	379.32
中交（临沂）基础设施建设有限公司	477.18
临沂临康医疗产业发展有限公司	439.86
临沂公交特来电新能源有限公司	5,965.92
临沂中欧国际班列货物运输代理有限公司	415.43
临沂交运志华电子商务电子有限公司	354.69
山东省快速货运有限责任公司	200.00
山东蒙山麦饭石产业园开发有限公司	150.00
临沂东部中小企业应急转贷基金有限公司	1,500.00
临沂蒙山本源健康事业发展有限公司	256.02
万华禾香板业（临沂）有限公司	12,846.00
万华禾香北方产业园管理有限公司	19,500.00
北京君祺私募基金管理有限公司	350.00
山东高速临滕公路有限公司	31,846.37
临沂润蒙矿业有限公司	153.21
合计	127,342.65

（3）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为 589,856.43 万元、603,305.69 万元、603,322.87 万元和 603,322.87 万元，占非流动资产比例分别为 24.54%、18.47%、15.60%和 13.69%。2022 年 6 月末较 2021 年增加 0 万元。2021 年较 2020 年增加 17.18 万元。2020 年较 2019 年增加 13,449.26 万元，主要为投资性房地产评估增值所致。2018 年前，临沂地区土地市场较为平稳，土地供应也较为充足，土地价格稳步提升。进入 2019 年临沂市政府严格控制了土地供给，尤其北城新区已经几乎没有闲置土地，使得土拍市场竞争激烈，土地价格直线上升，房价也随之快速增长。为了充分反映发行人持有的土地的市场价值，发行人对持有的列入投资性房地产的土地进行了重新评估，评估价值有大幅度的增长。

表：截至 2022 年 6 月末发行人按公允价值计量的投资性房地产

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	135,748.82	-	-	135,748.82
1 房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	135,748.82	-	-	135,748.82
二、公允价值变动合计	467,556.87	17.18	-	467,574.04
1 房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	467,556.87	17.18	-	467,574.04
三、投资性房地产账面净值	603,305.69	17.18	-	603,322.87

1.土地使用权	603,305.69	17.18		603,322.87
---------	------------	-------	--	------------

发行人的投资性房地产大多数为土地使用权，发行人 2018 年投资性房地产中 17 块土地由临沂乾元土地评估有限公司（以下简称“临沂乾元”）进行评估并出具评估报告。

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（万元）
1	临经国用 2014 第 014 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	151,897.00	1,500.00	22,785.00
2	临经国用 2014 第 015 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	57,977.00	1,500.00	8,697.00
3	临经国用 2014 第 016 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	98,274.00	1,500.00	14,741.00
4	临经国用 2014 第 017 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	175,540.00	1,500.00	26,331.00
5	临经国用 2014 第 018 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	103,520.00	1,500.00	15,528.00
6	临经国用 2014 第 019 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	居住	119,121.00	1,500.00	17,868.00
7	临经国用 2014 第 020 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	58,907.00	1,500.00	8,836.00
8	临经国用 2013 第 088 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	140,418.00	2,250.00	31,594.05
9	临经国用 2013 第 089 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	113,157.00	2,250.00	25,460.33
10	临经国用 2013 第 090 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	170,086.00	2,250.00	38,269.35
11	临经国用 2013 第 091 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	81,340.00	2,250.00	18,301.50
12	临经国用 2013 第 092 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	126,019.00	2,250.00	28,354.28
13	临开国用 2014 第 0015 号	高新区湖西路中段西侧	其他商服、城镇住宅	105,394.00	1,500.00	15,809.00
14	临开国用 2014 第 0016 号	临沂市高新区科技大道中段西侧	其他商服、城镇住宅	36,011.00	1,500.00	5,402.00
15	临开国用 2014 第 0017 号	临沂市高新区湖西路中段东侧	其他商服、城镇住宅	62,427.00	1,500.00	9,364.00
16	临兰国用 2014 第 0004 号	兰山区义堂镇	商务金融	200,667.00	2,250.00	45,150.00
17	临经国用 2013 第 094 号	经济技术开发区芝麻墩街道	城镇住宅	159,228.00	2,250.00	35,826.30
合计				1,959,983.00		368,316.80

临沂乾元对以上土地采取市场比较法进行评估。

市场比较法计算公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×土地用途系数×交易情况修正系数

×区域因素修正系数×宗地形状系数×宗地面积系数×容积率修正系数×使用年期修正系数。

发行人 2018 年投资性房地产中 1 块土地由山东弘裕土地房地产评估有限公司（以下简称“山东弘裕”）进行评估并出具评估报告。

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（万元）
1	临兰国用 2014 第 0058 号	北城新区长沙路西段北侧	商务金融、城镇住宅	127,352.00	6,289.09	80,092.78
合计				127,352.00		80,092.78

山东弘裕对以上土地采取市场比较法进行评估。

市场比较法计算公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×情况修正系数×区域因素修正系数×日期修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期系数。

发行人 2019 年投资性房地产中 16 块土地由山东正源和信资产评估有限公司（以下简称“正源和信”）进行评估并出具评估报告，具体评估情况如下：

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	入账方式	评估价值（万元）	单价（元/m ² ）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	临经国用 2014 第 014 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	151,897.00	52,328.52	评估法	52,328.52	3,445	抵押	是
2	临经国用 2014 第 015 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	57,977.00	19,973.08	评估法	19,973.08	3,445	抵押	是
3	临经国用 2014 第 016 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	98,274.00	33,855.39	评估法	33,855.39	3,445	抵押	是
4	临经国用 2014 第 017 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	175,540.00	60,473.53	评估法	60,473.53	3,445	抵押	是
5	临经国用 2014 第 018 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	103,520.00	35,662.64	评估法	35,662.64	3,445	抵押	是
6	临经国用 2014 第 019 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	居住	119,121.00	40,739.38	评估法	40,739.38	3,420	无	是
7	临经国用 2014 第 020 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	58,907.00	20,293.46	评估法	20,293.46	3,445	无	是
8	临经国用	经济技术开发区开	其他商	140,418.00	34,247.95	评估法	34,247.95	2,439	无	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	评估价值 (万元)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
	2013 第 088 号	发区梅埠街道	服							
9	临经国用 2013 第 089 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	113,157.00	27,598.99	评估法	27,598.99	2,439	无	是
10	临经国用 2013 第 090 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	170,086.00	41,483.98	评估法	41,483.98	2,439	无	是
11	临经国用 2013 第 091 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	81,340.00	19,838.83	评估法	19,838.83	2,439	无	是
12	临经国用 2013 第 092 号	经济技术开发区梅埠街道	其他商服	126,019.00	30,736.03	评估法	30,736.03	2,439	无	是
13	临开国用 2014 第 0015 号	高新区湖西路中段西侧	其他商服、城镇住宅	105,394.00	61,170.68	评估法	61,170.68	5,804	无	是
14	临开国用 2014 第 0016 号	临沂市高新区科技大道中段西侧	其他商服、城镇住宅	36,011.00	20,900.78	评估法	20,900.78	5,804	无	是
15	临开国用 2014 第 0017 号	临沂市高新区湖西路中段东侧	其他商服、城镇住宅	62,427.00	36,232.63	评估法	36,232.63	5,804	抵押	是
16	临兰国用 2014 第 0004 号	兰山区义堂镇	商务金融	200,667.00	54,320.56	评估法	54,320.56	2,707	抵押	是
合计	-	-	-	1,800,755.00	589,856.43	-	589,856.43	-	-	-

根据《资产评估职业准则—不动产》、《城镇土地评估规程》有关规定，现行的国有土地使用权的评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法、剩余法（假设开发法）等。鉴于待沽宗地周边土地市场比较活跃，通过调查土地交易市场信息能够获得较为详尽的与评估对象用途相同或相近的土地成交案例，通过修正能够获得可观的土地价格，故正源和信对以上土地采取市场比较法进行评估。

市场比较法计算公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×委估对象容积率系数×土地用途系数×交易方式系数×交易情况系数×交易日期系数×使用年期系数×区域个别因素系数÷容积率调整系数

发行人2020年投资性房地产中16块土地由北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“中天华评估”）进行评估并出具评估报告，具体评估情况如下：

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	入账方式	评估价值（万元）	单价（元/m ² ）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	临经国用2014第014号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	151,897.00	53,923.44	评估法	53,923.44	3,550	抵押	是
2	临经国用2014第015号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	57,977.00	20,581.84	评估法	20,581.84	3,550	抵押	是
3	临经国用2014第016号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	98,274.00	34,887.27	评估法	34,887.27	3,550	抵押	是
4	临经国用2014第017号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	175,540.00	62,316.70	评估法	62,316.70	3,550	抵押	是
5	临经国用2014第018号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	103,520.00	36,749.60	评估法	36,749.60	3,550	抵押	是
6	临经国用2014第019号	临沂经济技术开发区朝阳街道	居住	119,121.00	42,287.96	评估法	42,287.96	3,550	无	是
7	临经国用2014第020号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	58,907.00	20,911.99	评估法	20,911.99	3,550	无	是
8	临经国用2013第088号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	140,418.00	34,542.83	评估法	34,542.83	2,460	无	是
9	临经国用2013第089号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	113,157.00	27,836.62	评估法	27,836.62	2,460	无	是
10	临经国用2013第090号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	170,086.00	41,841.16	评估法	41,841.16	2,460	无	是
11	临经国用2013第091号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	81,340.00	20,009.64	评估法	20,009.64	2,460	无	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	评估价值 (万元)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
12	临经国用 2013 第 092 号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	126,019.00	31,000.67	评估法	31,000.67	2,460	无	是
13	临开国用 2014 第 0015 号	临沂市高新区湖西路中段西侧	其他商服、城镇住宅	105,394.00	61,128.52	评估法	61,128.52	5,800	无	是
14	临开国用 2014 第 0016 号	临沂市高新区科技大道中段西侧	其他商服、城镇住宅	36,011.00	20,886.38	评估法	20,886.38	5,800	无	是
15	临开国用 2014 第 0017 号	临沂市高新区湖西路中段东侧	其他商服、城镇住宅	62,427.00	36,207.66	评估法	36,207.66	5,800	无	是
16	临兰国用 2014 第 0004 号	兰山区义堂镇屠苏岛	商务金融	200,667.00	58,193.43	评估法	58,193.43	2,900	抵押	是
合计	-	-	-	1,800,755.00	603,305.69	-	603,305.69	-	-	-

中天华评估对以上土地采取市场比较法进行评估。

市场比较法计算公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×情况修正系数×日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期系数。

截至 2021 年末，发行人共有 16 块土地，均由北京中天华资产评估有限责任公司进行评估并出具评估报告，具体明细如下：

表：截至 2021 年末发行人作为投资性房地产的土地使用权明细

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	评估价值 (万元)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	临经国用 2014 第 014 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	151,897.00	53,938.62	评估法	53,938.62	3,551	抵押	是
2	临经国用 2014 第 015 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	57,977.00	20,587.63	评估法	20,587.63	3,551	抵押	是
3	临经国用 2014 第 016 号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	98,274.00	34,897.10	评估法	34,897.10	3,551	抵押	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	评估价值 (万元)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
4	临经国用2014第017号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	175,540.00	62,334.25	评估法	62,334.25	3,551	抵押	是
5	临经国用2014第018号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	103,520.00	36,759.95	评估法	36,759.95	3,551	抵押	是
6	临经国用2014第019号	临沂经济技术开发区朝阳街道	居住	119,121.00	42,323.69	评估法	42,323.69	3,553	无	是
7	临经国用2014第020号	临沂经济技术开发区朝阳街道	其他商服、居住	58,907.00	20,917.88	评估法	20,917.88	3,551	无	是
8	临经国用2013第088号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	140,418.00	34,528.79	评估法	34,528.79	2,459	无	是
9	临经国用2013第089号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	113,157.00	27,825.31	评估法	27,825.31	2,459	无	是
10	临经国用2013第090号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	170,086.00	41,824.15	评估法	41,824.15	2,459	无	是
11	临经国用2013第091号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	81,340.00	20,001.51	评估法	20,001.51	2,459	无	是
12	临经国用2013第092号	临沂经济技术开发区梅埠街道	其他商服	126,019.00	30,988.07	评估法	30,988.07	2,459	无	是
13	临开国用2014第0015号	临沂市高新区湖西路中段西侧	其他商服、城镇住宅	105,394.00	61,128.52	评估法	61,128.52	5,800	无	是
14	临开国用2014第0016号	临沂市高新区科技大道中段西侧	其他商服、城镇住宅	36,011.00	20,886.38	评估法	20,886.38	5,800	无	是
15	临开国用2014第0017号	临沂市高新区湖西路中段东侧	其他商服、城镇住宅	62,427.00	36,207.66	评估法	36,207.66	5,800	无	是
16	临兰国用2014第0004号	兰山区义堂镇屠苏岛	商务金融	200,667.00	58,173.36	评估法	58,173.36	2,899	抵押	是
合计	-	-	-	1,800,755.00	603,322.87	-	603,322.87	-	-	-

中天华评估对以上土地采取市场比较法进行评估。

市场比较法计算公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×情况修正系数×日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期系数。

依据按照《资产评估准则—基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》、《城镇土地估价规程》，土地使用权评估方法主要有：基准地价系数修正法、成本逼近法、收益法、假设开发法、市场比较法。北京中天华资产评估有限责任公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对临沂城市建设投资集团有限公司、临沂城投地产有限公司、临沂医养管理有限公司部分土地使用权在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。

1、地价定义

本次宗地评估价格是指：估价对象中土地开发程度宗地一、八、九为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气以及场地平整），其他宗地为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整），于评估基准日 2021 年 12 月 31 日剩余年限下，在各自登记用途、各自使用权类型下的国有土地使用权价格。

2、评估结论

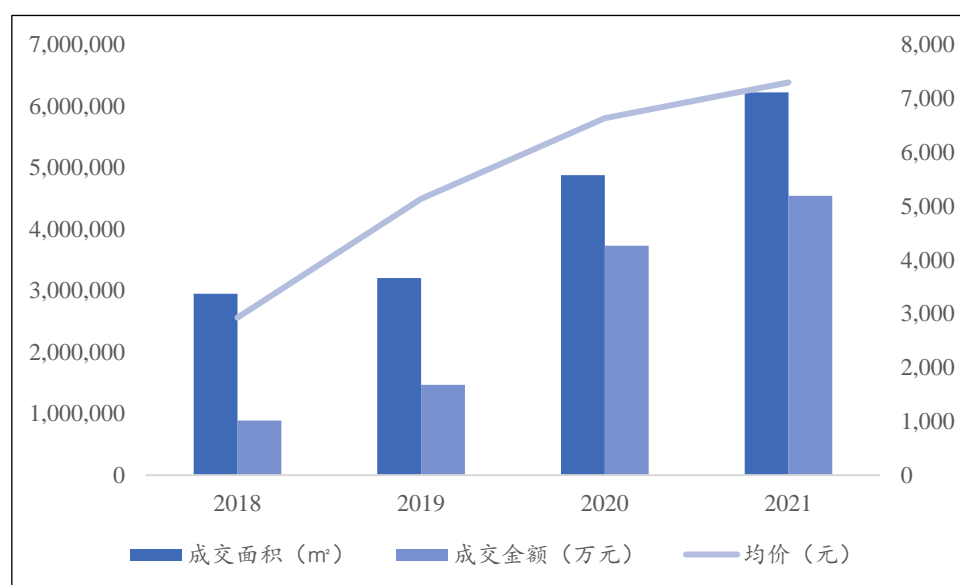
经过市场调查和实地查勘，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法对以上国有土地使用权公允价值进行了评估，最终评估结论为 603,322.87 万元。

2018 年以前，临沂地区土地市场较为平稳，土地供应也较为充足，土地价格稳步提升。进入 2019 年后，临沂市政府严格控制了土地供给，尤其北城新区可开发土地较小，使得土拍市场竞争激烈，土地价格直线上升，房价也随之快速增长。

2018 年，临沂市本级土拍宅地成交面积 2,951,775.80 m²，成交金额 88.85 亿元，均价为 2,928.30 元/平米；2019 年临沂市本级土拍宅地成交（含商住）58 宗，成交面积 3,205,456.86 m²，成交金额 146.99 亿元，均价 5,138.07 元/平米；2020 年临沂市本级土拍宅地成交（含商住）74 宗，成交面积 4,880,162.32 m²，成交金额 373.06 亿元，均价 6,635.95 元/平米；2021 年临沂市本级土拍宅地成交（含商

住) 91 宗, 成交面积 6,226,413.99 m², 成交金额 454.50 亿元, 均价 7,299.55 元/平方米。2019 年至 2021 年临沂市本级土地成交价格显著增长, 剔除拍卖土地的区位因素、土地性质等原因导致的价格差异, 2019 年的土地价格较 2018 年也存在明显的增长。

图：2018 年-2021 年临沂市本级土拍宅地成交（含商住）交易数据



与土地价格一同增长的还有临沂市的房地产价格, 2019 年临沂市商品住宅成交均价 9,359 元/平方米, 同比涨幅 29.77%; 2020 年临沂市商品住宅成交均价 10,416 元/平方米, 同比涨幅 11.29%。2021 年临沂市商品住宅成交均价为 12,206 元/平方米, 同比涨幅 17.19%。房地产价格上涨主要原因有两个: 首先, 由于北城新区可供开发的土地已经不多, 政府控制土地入市拍卖的数量, 导致北城新区可出售房源减少, 供需关系出现了不平衡, 北城新区房价大幅增长, 北城新区房价的上涨, 带动了其他区域房价的同步上涨。其次, 2019 年碧桂园、万科先后在经济开发区、兰山区、北城新区购地。在政府严格控制土地供给的背景下, 随着知名开发商不断进驻临沂, 本土开发商和知名房企之间在临沂土地拍卖市场上竞争激烈, 导致土地拍卖价格持续升高, 进而带动房价的快速增长。

土地价格的上涨带动房地产价格的上涨, 房地产价格的上涨又为土地价格的上涨提供空间, 造成土地价格和房地产价格呈现螺旋式上升的趋势。

发行人持有的土地都是所在区域较为核心的地块, 相关区域目前可开发土地较少, 因此发行人持有的土地具有一定的稀缺性。2019 年, 临沂市土地拍卖市场

价格和房地产市场价格都出现较大幅度的增长,从而使得发行人持有土地的公允价值出现大幅增长。因此,2019年,发行人投资性房地产评估增值36.93亿元;2020年,发行人投资性房地产评估增值1.34亿元,增幅2.27%;2021年,发行人投资性房地产评估增值17.18万元,增幅极少。对比同期临沂市本级土拍宅地价格增幅29.15%,商品住宅成交均价增幅11.29%,发行人投资性房地产评估增值谨慎合理。截至2022年6月末,发行人投资性房地产余额为60.33亿元,评估价值是公允的。

由于投资性房地产评估增值的影响,2019年-2021年发行人公允价值变动损益分别为36.93亿元、1.34亿元及0.62亿元,对发行人净利润影响较大,主要因为自2019年临沂市土地价格和房地产价格持续上涨所致。目前临沂市土地价格和房地产价格较为平稳,发行人投资性房地产的价格短期内不会出现大幅波动,对发行人的盈利能力影响可控。

(4) 固定资产

最近三年及一期末,发行人的固定资产分别为893,967.03万元、1,362,978.67万元、1,406,676.05万元、1,398,960.58万元,占非流动资产比重为37.19%、41.73%、36.37%、31.75%。2020年末发行人固定资产增加469,011.64万元,同比增长52.46%,主要是购置及划拨转入586,399.46万元,在建工程完工转入固定资产511,039.11万元,其中房屋建筑物转入503,461.14万元,机器设备转入3,167.48万元,电子设备转入1,416.96万元,管道设备转入1,877.97万元。2021年末发行人固定资产降低8,631.24万元,变化较小。2022年6月末发行人固定资产降低7,715.50万元,降幅0.55%,变动较小。

最近三年及一期末,发行人固定资产构成情况如下:

表:最近三年及一期末发行人固定资产情况

单位:万元

固定资产类别	账面价值			
	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋建筑物	1,268,944.53	1,282,533.95	1,225,245.13	758,764.99
机器设备	56,986.07	55,535.25	60,946.79	65,569.78
运输设备	38,911.35	30,107.51	36,391.28	39,534.87

电子设备	6,338.13	7,107.66	3,556.42	1,700.11
其他设备	5,156.56	5,100.32	3,628.09	7,833.84
管道设备	22,420.38	25,955.11	30,702.84	20,563.35
固定资产清理	203.56	336.25	2,508.13	0.09
合计	1,398,960.58	1,406,676.05	1,362,978.67	893,967.03

(5) 在建工程

最近三年及一期末，发行人的在建工程分别 429,681.72 万元、313,004.19 万元、692,015.80 万元、1,101,911.96 万元，占非流动资产比重为 17.88%、9.58%、17.89%、25.01%。2020 年末较 2019 年末减少 116,677.53 万元，减幅为 27.15%，主要原因为 2020 年在建工程完工转入固定资产。2021 年末较 2020 年末增加 379,011.61 万元，增幅 121.09%，主要原因系 2021 年新增沂河路快速化改造工程以及其他工程科目的账面价值增长所致。2022 年 6 月末较 2021 年增加 409,896.20 万元，增幅 59.23%，主要原因系临沂奥体中心项目的账面价值增长所致。

表：截至 2021 年末发行人在建工程明细情况

单位：万元

序号	项目名称	是否委托代建项目	目前账面价值
2	临沂奥体中心项目	否	94,526.04
3	俏家二期工程	否	18,823.27
4	城市规划馆提升、北城新区纵向亮化	否	14,317.83
5	医养公司康养护理中心项目	否	47,983.69
6	鲁南高铁南广场工程	否	21,831.54
7	鲁南高铁片区配套道路及附属工程	否	111,082.32
8	火车站改造及配套工程	是	88,572.99
9	公交换乘中心及停车场	否	5,828.50
10	陶然路快速路建设工程	否	105,207.65
11	蒙山旅游 5A 提升项目	否	11,126.73
12	临沂交通运输投资集团有限公司换乘中心等工程	否	3,660.55
13	蒙阴土地托管	否	100.14
14	金柳大厦	否	7,977.80
15	朝阳物管中心	否	5,315.85
16	临沂城南文化体育中心	否	7,395.42
17	中央储备粮临沂直属库新库区项目	否	8,873.51
18	沂河路快速化改造工程	否	121,042.53
19	其他	否	18,448.97
	合计		692,115.32

表：截至 2022 年 6 月末发行人在建工程明细情况

单位：万元

序号	项目名称	是否委托代建项目	目前账面价值
1	临沂奥体中心项目	否	202,292.16
2	俏家二期工程	否	15,683.93
3	城市规划馆提升、北城新区纵向亮化	否	16,315.78
4	医养公司康养护理中心项目	否	50,554.43
5	鲁南高铁南广场工程	否	24,016.79
6	鲁南高铁片区配套道路及附属工程	否	129,519.20
7	火车站改造及配套工程	是	101,980.07
8	公交换乘中心及停车场	否	6,121.10
9	陶然路快速路建设工程	否	196,393.54
10	沂河路快速化改造工程	否	282,428.78
11	蒙山景区建设项目	否	12,543.21
12	临沂交通运输投资集团有限公司换乘中心等工程	否	4,563.16
13	阳光热力管网工程	否	323.52
14	金柳大厦	否	12,749.13
15	朝阳物管中心	否	7,564.40
16	临沂城南文化体育中心	否	9,995.60
17	中央储备粮临沂直属库新库区项目	否	8,873.51
18	其他工程	否	19,981.54
19	工程物资	否	12.12
	合计		1,101,911.96

(6) 无形资产

最近三年及一期末，发行人的无形资产分别为 294,169.33 万元、482,989.04 万元、488,862.53 万元、484,441.78 万元，占非流动资产比重为 12.24%、14.79%、12.64%、11.00%。2020 年末较 2019 年末增加 18,819.71 万元，增幅 64.19%，主要原因系发行人购置土地使用权和采矿探矿权所致。2021 年末较 2020 年末增加 5,873.49 万元，增幅 1.22%。2022 年 6 月末较 2021 年减少 4,420.80 万元，增幅 0.90%。发行人无形资产主要由土地使用权组成。

截至 2022 年 6 月末，无形资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占无形资产总额的比例（%）
土地使用权	377,658.16	77.96
专利权	446.49	0.09
采矿探矿权	104,193.67	21.51
非专利技术	4.36	0.00
软件	2,139.09	0.44
合计	484,441.78	100.00

表：2021 年末发行人无形资产中主要土地使用权明细表

序号	取得方式 (政府注入/协议出 让/招拍挂/ 划拨/作 价出资)	土地证编号	坐落	证载使 用权类 型(划 拨/出 让)	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价 (元/ m²)	出让价格 (万 元)	抵押情 况	是否缴 纳土地 出让金
1	政府注入	临河国用 2014 第 0044 号	河东区九曲街道 褚庄社区	出让	机场用地	3,105.00	125,684.61	评估法	220.20	68.37	无	是
2	政府注入	临河国用 2013 第 0061 号	河东区九曲街道 办事处驻地	出让	机场用地	1,020,470.00		评估法	226.21	23,084.05	无	是
3	政府注入	临经国用 2014 第 005 号	经济技术开发区 香港路北段东侧	出让	机场用地	3,623.00		评估法	227.21	82.32	无	是
4	政府注入	临经国用 2014 第 004 号	经济技术开发区 香港路北段东侧	出让	机场用地	325,182.00		评估法	226.21	7,355.94	无	是
5	招拍挂	临兰国用 2014 第 0189 号	兰山区蒙山大道 中段东侧	出让	公共设施	4,228.10	391.21	成本法	997.99	421.96	无	是
6	政府注入	临兰国用 2014 第 0188 号	北城新区长沙路 中段北侧	划拨	科教用地	65,326.00	10,751.49	成本法	1,650.03	10,779.00	无	是
7	政府注入	临兰国用 2014 第 0185 号	北城新区柳青街 道博物馆前街南 侧	出让	文体娱乐	40,000.00	11,038.54	成本法	2,686.92	10,747.68	无	是
8	政府注入	临兰国用 2014 第 0184 号	北城新区柳青街 道博物馆前街北 侧	出让	文体娱乐	28,528.00	6,999.88	成本法	2,388.39	6,813.60	无	是
9	政府注入	临兰国用 2014 第 0220 号	兰山区沂蒙路 101 号	划拨	教育	931.36	214.68	评估法	2,340.14	-	无	否
10	政府注入	临兰国用 2014 第 0215 号	兰山区兰山路东 段北侧	划拨	教育	11,705.23	1,941.14	评估法	1,683.60	-	无	否

11	招拍挂	临兰国用 2014 第 0192 号	兰山区蒙山大道中段北侧	出让	公共设施	4,500.00	428.16	成本法	1,027.55	462.40	无	是
12	政府注入	临兰国用 2014 第 0127 号	兰山区洗砚池街 21 号	出让	文化设施	39,984.20	17,750.05	评估法	1,103.33	4,411.58	无	是
13	政府注入	临兰国用 2014 第 0128 号	北城新区滨河路南段	出让	新闻出版	10,800.00	1,173.34	成本法	1,180.49	1,274.93	无	是
14	招拍挂	费国用 2016 第 005 号	费县探沂镇石行	出让	工业用地	159,576.00	2,932.42	成本法	178.09	2,842.00	已抵押	是
15	作价出资	临兰国用 2004 第 0512 号	兰山区红旗路北 侧	划拨	机关宣传	3,249.10	427.12	评估法	1,314.57	-	无	否
16	作价出资	临罗国用 2008 第 0077 号	罗庄区清河南路 东段北侧	划拨	街巷用地	13,501.00	303.12	评估法	224.52	-	无	否
17	作价出资	临兰国用 2007 第 0095 号	兰山区金坦路 14 号	划拨	工业用地	1,099.00	39.48	评估法	359.24	-	无	否
18	作价出资	临兰国用 2007 第 0096 号	兰山区金坦路 14 号	划拨	工业用地	2,155.00	77.42	评估法	359.26	-	无	否
19	招拍挂	临兰国用 2015 第 0090 号	兰山区王庄路北 段西侧	出让	街巷用地	30,322.00	2,460.99	成本法	1,019.72	3,092.00	无	是
20	招拍挂	临兰国用 2015 第 0091 号	兰山区王庄路北 段西侧	出让	街巷用地	8,010.00	649.99	成本法	994.00	796.20	无	是
21	招拍挂	临兰国用 2015 第 0092 号	兰山区双岭路中 段南侧	出让	交通运输	151,037.00	3,901.65	成本法	382.67	5,779.76	无	是
22	招拍挂	临罗国用 2005 第 0141 号	盛庄办事处前盛 庄村	出让	商业服务 业	39,371.00	104.82	成本法	111.14	437.56	无	是
23	招拍挂	临兰国用 2003 第 1738 号	兰山区南城路北 段东侧	出让	商业服务 业	7,110.00	193.53	成本法	631.53	449.02	无	是
24	招拍挂	临罗国用 2011 第 011 号	罗庄区沂河路西 段南侧	出让	批发零售	19,776.00	977.59	成本法	525.00	1,038.24	无	是
25	招拍挂	临兰国用 2013	兰山区枣沟头镇	出让	工业用地	20,074.10	1,214.19	成本法	375.58	753.94	无	是

		第 0100 号	大朝沂村									
26	招拍挂	临兰国用 2010 第 0167 号	南坊新区青年路与通达路交汇处东南角	出让	交通用地	22,281.00	5,892.42	成本法	702.43	1,565.09	无	是
27	招拍挂	临兰国用 2015 第 0005 号	北城新区南京路中段南侧	出让	街巷用地	32,246.00		成本法	1,515.84	4,888.00	无	是
28	招拍挂	鲁 2017 临沂市 0041226	罗庄区罗三路与南外环交汇处东北	出让	工业用地	61,485.00	2,542.21	成本法	455.38	2,799.91	无	是
合计							198,090.07					

表：2022年6月末发行人无形资产中采矿探权明细

单位：万元

权证名称	权属	详细地址	评估价值	权证编号	期限
探矿权	临沂国发矿业集团有限公司	山东省兰陵县	18,109.34	T3700002014042010049478	2020 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
探矿权	临沂国发矿业集团有限公司	山东省兰陵县	18,180.79	T3700002008032010003842	2020 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
探矿权	临沂国发矿业集团有限公司	山东省兰陵县	64,656.65	T3700002014042010049479	2020 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
采矿权	兰陵国发矿业有限公司	山东省兰陵县	3,282.45	C3713242019097100148564	2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日
合计	-	-	104,229.23	-	-

(7) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人的其他非流动资产分别为 49,101.51 万元、326,590.13 万元、430,817.25 万元、478,134.50 万元，占非流动资产比重为 2.04%、10.00%、11.14%、10.85%。2020 年末发行人其他非流动资产较 2019 年增加 277,488.62 万元，增幅 565.13%，主要为增加预付工程款、设备款导致。2021 年末发行人其他非流动资产较 2020 年增加 104,227.12 万元，增幅 31.91%，主要为增加预付工程款、设备款导致。2022 年 6 月末较 2021 年增加 47,317.30 万元，增幅 10.98%，主要系增加预付工程款、设备款导致。

表：最近三年及一期末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

年度	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预付工程、设备款	432,186.23	368,209.70	291,603.77	9,780.66
公共住房委托贷款	18,344.99	18,344.99	16,510.50	20,845.00
对临沂港、汇信置业等公司的长期股权投资	26,226.16	27,226.16	18,475.86	18,475.86
增值税待抵扣进项税额	1,377.12	18,870.91		
合计	478,134.50	430,817.25	326,590.13	49,101.51

(二) 负债结构分析

1、负债结构分析

最近三年及一期末发行人的负债结构如下所示：

表：2019 年-2021 年及 2022 年 6 月末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	318,956.32	6.22	222,930.17	5.47	130,207.25	3.67	253,100.00	10.96
应付票据	330,859.38	6.45	188,145.71	4.61	93,021.09	2.62	129,985.04	5.63
应付账款	549,249.51	10.71	193,502.45	4.74	411,446.24	11.60	96,190.44	4.17
预收款项	7,667.07	0.15	4,826.41	0.12	402,892.32	11.36	253,838.72	10.99
合同负债	125,987.28	2.46	211,075.34	5.18	-	-	-	-
应付职工薪酬	23,078.00	0.45	28,883.01	0.71	27,808.36	0.78	21,808.54	0.94
应交税费	58,377.46	1.14	58,939.43	1.45	54,443.06	1.53	24,958.61	1.08
其他应付款	462,746.60	9.02	460,258.58	11.29	480,455.29	13.54	376,123.24	16.29

一年内到期的非流动负债	404,564.15	7.89	215,221.19	5.28	129,327.89	3.65	158,862.33	6.88
其他流动负债	148,402.11	2.89	143,592.97	3.52	225.60	0.01	282.48	0.01
流动负债合计	2,429,887.88	47.38	1,727,375.25	42.35	1,729,827.11	48.76	1,315,149.40	56.95
长期借款	594,361.64	11.59	502,987.06	12.33	532,708.88	15.01	584,080.28	25.29
应付债券	1,605,964.10	31.32	1,360,212.47	33.35	777,353.63	21.91	197,195.11	8.54
租赁负债	3,812.30	0.07	7,383.83	0.18	-	-	-	-
长期应付款	278,168.77	5.42	257,425.43	6.31	266,826.50	7.52	58,288.22	2.52
预计负债	510.00	0.01	510.00	0.01	-	-	-	-
递延收益	103,638.24	2.02	110,753.95	2.72	124,381.75	3.51	46,208.25	2.00
递延所得税负债	111,775.72	2.18	111,775.72	2.74	116,804.90	3.29	106,563.56	4.61
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	1,307.00	0.06
非流动负债合计	2,698,230.77	52.62	2,351,048.46	57.65	1,818,075.66	51.24	994,244.90	43.05
负债合计	5,128,118.66	100.00	4,078,423.71	100.00	3,547,902.77	100.00	2,309,394.30	100.00

最近三年及一期末，发行人的流动负债分别为 1,315,149.40 万元、1,729,827.11 万元、1,727,375.25 万元、2,429,887.88 万元，占负债总额的 56.95%、48.76%、42.35%、47.38%；发行人的非流动负债分别为 994,244.90 万元、1,818,075.66 万元、2,351,048.46 万元、2,698,230.77 万元，占负债总额的 43.05%、51.24%、57.65%、52.62%，发行人的负债结构较为稳定。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为 253,100.00 万元、130,207.25 万元、222,930.17 万元、318,956.32 万元，占发行人总负债比重分别为 10.96%、3.67%、5.47%、6.22%。2020 年末发行人短期借款较 2019 年末减少 122,892.75 万元，降幅为 48.56%，主要原因为发行人业务不断趋于成熟，发行人对营运资金需求不断降低，伴随经营稳定后为减少财务支出归还短期借款。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末增加 92,722.92 万元，增幅为 71.21%，主要原因为短期借款中增加了已贴现不能终止确认的应收票据 80,522.13 万元，占短期借款的 36.12%。2022 年 6 月末较 2021 年增加 96,026.20 万元，增幅 43.07%，主要原因系发行人新增信用借款所致。

表：最近三年及一期发行人短期借款构成表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
抵押借款	2,900.00	0.91	11,900.06	5.34	2,000.00	1.54	0.00	0.00
保证借款	69,280.00	21.72	22,500.00	10.09	53,750.00	41.28	89,500.00	35.36
信用借款	167,580.00	52.54	107,589.00	48.26	74,457.25	57.18	163,600.00	64.64
已贴现不能终止确认的应收票据	78,761.64	24.69	80,522.13	36.12	-	-	-	-
短期借款应付利息	434.68	0.14	418.98	0.19	-	-	-	-
合计	318,956.32	100.00	222,930.17	100.00	130,207.25	100.00	253,100.00	100.00

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款金额分别 96,190.44 万元、411,446.24 万元、193,502.45 万元、549,249.51 万元，占发行人总负债比重分别为 4.17%、11.60%、4.74%、10.71%，占比较小。2020 年末较 2019 年末应付账款增加 315,255.80 万元，增幅为 327.74%，主要原因为增加应付建筑施工企业工程款。2021 年末较 2020 年应付账款减少 217,943.79 万元，降幅为 52.97%，主要原因为 2021 年发行人使用商业承兑汇票和银行承兑汇票支付增加所致。2022 年 6 月末较 2021 年增加 355,747.1 万元，增幅 183.85%，主要原因系减少应付建筑施工企业工程款。

表：2021 年末应付账款前五大明细

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应付账款总额的比例 (%)
1	临沂市政集团有限公司	4,095.75	2.12
2	国药控股鲁南有限公司	3,529.07	1.82
3	临沂俊盈木业有限公司	1,922.94	0.99
4	蒙阴蒙山百泉峪养心园大酒店有限公司	1,805.12	0.93
5	天元建设集团有限公司	1,670.53	0.86
合计		13,023.41	6.72

表：2022 年 6 月末应付账款前五大明细

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应付账款总额的比例 (%)
1	中交（临沂）建筑科技有限公司	17,220.15	3.14
2	临沂市政集团有限公司	5,339.35	0.97
3	上海材料研究所	1,760.08	0.32
4	珠海格力机电工程（临沂）有限公司	1,098.96	0.20
5	蒙阴盛泰建设有限公司	1,032.61	0.19
合计		25,053.03	4.82

(3) 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 129,985.04 万元、93,021.09 万元、188,145.71 万元、330,859.38 万元，占总负债的比重分别为 5.63%、2.62%、4.61%、6.45%。2020 年末较 2019 年末减少 36,963.95 万元，降幅为 28.44%，减少的原因主要为票据到期导致。2021 年末较 2020 年末增加 95,124.62 万元，增幅为 102.26%，主要系为满足业务扩展和补充公司流动资金需要，公司银行承兑汇票余额大幅增加所致。2022 年 6 月末较 2021 年增加 142,713.7 万元，增幅 75.85%，主要系为满足业务扩展和补充公司流动资金需要，公司银行承兑汇票余额大幅增加所致。公司的应付票据主要为公司支付款项时用于结算的银行承兑汇票和商业承兑汇票。

表：截至 2021 年末应付票据种类

单位：万元

种类	余额
商业承兑汇票	80,000.00
银行承兑汇票	108,145.71
合计	188,145.71

表：截至 2022 年 6 月末应付票据种类

单位：万元

种类	余额
商业承兑汇票	63,557.38
银行承兑汇票	267,302.00
合计	330,859.38

(4) 预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项金额分别 253,838.72 万元、402,892.32 万元、4,826.41 万元、7,667.07 万元，占发行人总负债比重分别为 10.99%、11.36%、0.12%、0.15%。2020 年末较 2019 年预收款项增加 149,053.60 万元，增幅为 58.72%；2021 年末较 2020 年末预收款项减少 398,065.91 万元，降幅为 98.80%，主要原因发行人预收土地转让款和不动产租赁租金转为合同负债。2022 年 6 月末较 2021 年增加 2,840.70 万元，增幅为 58.86%，主要为预收租金增加。

表：2021 年末发行人前五大预收款项情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占预收款项比例
1	山东羽翼创业投资有限公司	土地转让款	860.44	17.83
2	天元建设集团有限公司	未实现保理利息收入	358.66	7.43
3	临沂兰商双创淘宝村商业运营管理有限公司	不动产租赁费	335.47	6.95
4	临沂庆军酒店管理有限公司	租金	102.60	2.13
5	临沂市兰山区明泽酒店管理有限公司	租金	91.67	1.90
合计		-	1,748.84	36.24

表：2022 年 6 月末发行人前五大预收账款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占预收款项比例
1	山东羽翼创业投资有限公司	土地转让款	860.44	11.22
2	临沂日报报业集团	租金	700.00	9.13
3	天元建设集团有限公司	未实现保理利息收入	468.27	6.11
4	临沂艺术学校	租金	150.00	1.96
5	临沂城尚商业运营管理合伙企业（有限合伙）	租金	104.85	1.37
合计		-	2,283.56	29.78

(5) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 376,123.24 万元、480,455.29 万元、460,258.58 万元、462,746.60 万元，占发行人总负债比重分别为 16.29%、13.54%、11.29%、9.02%。发行人的其他应付款主要为外部单位往来款。2020 年末较 2019 年末发行人其他应付款增加 104,332.05 万元，增幅 27.74%，主要系发行人集中暂借往来款所致。2021 年末较 2020 年末发行人其他应付款减少 20,196.71 万元，降幅为 4.20%，变化较小。2022 年 6 月末较 2021 年增加 2,488.00 万元，增幅 0.54%，主要原因系新增与临沂市财政局拆借款项。

表：2020 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占其他应付款比例	与发行人关系	性质
----	------	----	----------	--------	----

1	柳青街道办事处	169,000.00	36.35	非关联方	拆借款
2	山东省财金发展有限公司	101,900.00	21.92	非关联方	拆借款
3	临沂市政府投融资中心	84,500.00	18.17	非关联方	拆借款
4	临沂市蒙山管委财政局	10,882.66	2.34	非关联方	拆借款
5	临沂国土局测绘院	5,610.62	1.21	非关联方	拆借款
合计	-	371,893.28	79.99	-	-

表：2021 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占其他应收款 总额的比例	与发行人关系	性质
1	临沂市政府投融资服务中心	110,900.00	24.20	非关联方	拆借款
2	山东省财金发展有限公司	97,300.00	21.23	非关联方	拆借款
3	柳青街道办事处	60,000.00	13.09	非关联方	拆借款
4	临沂市公共资源交易有限公司	24,365.00	5.32	非关联方	保证金
5	临沂国际生态城建设投资集团有限公司	10,000.00	2.18	非关联方	拆借款
合计		302,565.00	66.02		

表：2022 年 6 月末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占其他应收款 总额的比例	与发行人关系	性质
1	临沂市财政局	150,900.00	32.61	非关联方	拆借款
2	山东省财金发展有限公司	103,027.46	22.26	非关联方	拆借款
3	柳青街道办事处	60,000.00	12.97	非关联方	拆借款
4	临沂市公共资源交易有限公司	24,365.00	5.27	非关联方	保证金
5	临沂国际生态城建设投资集团有限公司	10,000.00	2.16	非关联方	拆借款
合计		348,292.46	75.27		

备注：发行人在其他应付款中存在向柳青街道办事处借入 16.90 亿元资金，该笔款项原为由城投集团拨付北城管委，用于北城管委会欠付柳青街道办事处各村居的土地补偿费，但兰山区政府、财政认为该笔资金金额较大，如全部拨付至柳青街道办事处风险较大，城投集团借款每年支付利息可足额满足街道办每年资金需求。因此，城投集团自柳青街道借回，用于市级项目支出。城投集团全资子公司临沂国际商贸物流控股有限公司与兰山区柳青街道办事处已签订相应协议，到期后以续做处理。截至 2022 年 6 月末，该笔借款剩余金额为 6.00 亿元。

（6）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为 197,195.11 万元、777,353.63 万元、1,360,212.47 万元、1,605,964.10 万元，占发行人总负债比重分别为 8.54%、

21.91%、33.35%、31.32%。截至 2022 年 6 月末，发行人存续的债券明细如下：

表：截至 2022 年 6 月末发行人应付债券主要情况

单位：万元

名称	账面余额
优先 02 级资产支持证券	35,245.91
优先 03 级资产支持证券	35,245.91
优先 04 级资产支持证券	35,245.91
无抵押固息美元债（YB INTLB2309）	200,164.01
无抵押固息美元债（YBINTL B2407）	200,578.96
19 临城 01 债	199,752.80
20 临城 01 债	200,281.67
20 临沂城投 MTN001	99,776.31
20 鲁临沂城投 ZR001	29,938.52
20 鲁临沂城投 ZR002	38,965.66
20 鲁临沂城投 ZR003	14,898.03
21 鲁临沂城投 ZR001（乡村振兴）	19,679.25
21 临沂城投 MTN001（乡村振兴）	49,681.60
21 临城 01	99,284.59
2021 年度第二期中期票据（革命老区），简称 21 临沂城投 MTN002（革命老区）	119,140.06
22 临沂城投 MTI001	29,745.28
22 临沂城投 PPI001	198,339.62
合计	1,605,964.10

（7）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款金额分别为 584,080.28 万元、532,708.88 万元、502,987.06 万元和 594,361.64 万元，占发行人总负债比重分别为 25.29%、15.01%、12.33%和 11.59%。

表：最近三年及一期末发行人长期借款结构表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	154,404.40	7,493.41	21,625.00	75,390.00
抵押借款	16,130.24	100,875.70	170,147.40	221,490.00
信用借款	211,698.67	187,639.62	340,936.48	287,200.28
质押借款	-	-	-	-
保证并抵押借款	212,128.33	206,978.33	-	-
合计	594,361.64	502,987.06	532,708.88	584,080.28

（8）长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款分别为 58,288.22 万元、266,826.50 万

元、257,425.43 万元和 278,168.77 万元，占总负债的比重分别为 2.52%、7.52%、6.31%、5.42%。2020 年末较 2019 年末增加 208,538.28 万元，增幅 357.77%。增加主要为临沂奥体中心项目拨款。2021 年末较 2020 年末减少 9,401.07 万元，降幅 3.52%，变化较小。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 20,743.30 万元，增幅 8.06%。

表：截至 2021 年末公司长期应付款前五大情况

单位：万元、%

项目	余额	占比
临沂奥体中心专项资金	200,000.00	77.69
太平石化金融租赁有限责任公司	20,309.80	7.89
公交客运车辆贷款项目	12,348.66	4.80
武汉金控新能源汽车租赁经营有限公司	6,307.39	2.45
苏银金融租赁股份有限公司	4,319.21	1.68
合计	243,285.06	94.51

表：截至 2022 年 6 月末公司长期应付款前五大情况

单位：万元、%

项目	余额	占比
临沂奥体中心专项资金	200,000.00	71.90
公交客运车辆贷款项目	36,128.00	12.99
太平石化金融租赁有限责任公司	18,460.32	6.64
金融租赁有限责任公司	10,155.07	3.65
交通大厦拍卖款	4,376.66	1.57
合计	239,635.00	86.15

2、发行人有息债务情况

（1）有息债务结构

最近三年及一期末，发行人有息债务具体情况如下：

表：最近三年及一期末有息负债情况

单位：万元

债务品种	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	318,956.32	10.42	142,408.04	6.16	130,207.25	7.22	253,100.00	20.35
一年内到期的非流动负债	404,564.15	13.21	215,221.19	9.31	129,327.89	7.17	158,862.33	12.77

其他带息流动负债	71,068.57	2.32	36,123.85	1.56	169,000.00	9.37	-	-
长期借款	594,361.64	19.41	502,987.06	21.77	532,708.88	29.55	584,080.28	46.96
应付债券	1,605,964.10	52.45	1,360,212.47	58.87	777,353.63	43.12	197,195.11	15.86
长期应付款计息部分	67,257.19	2.20	53,722.20	2.32	64,273.32	3.57	50,470.64	4.06
合计	3,062,171.97	100.00	2,310,674.81	100.00	1,802,870.97	100.00	1,243,708.36	100.00

(2) 有息债务期限结构

截至 2021 年末，公司有息债务的期限结构如下：

表：截至 2021 年末公司有息债务期限结构情况表

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	308,597.98	78.37	4,633.74	0.90	10,531.70	1.83	487,821.62	59.04	811,585.04	35.12
其中担保贷款	46,773.90	11.88	4,625.00	0.90	500.70	0.09	302,728.33	36.64	354,627.93	15.35
债券融资	84,415.33	21.44	478,475.00	92.67	563,806.00	98.17	317,931.47	38.48	1,444,627.80	62.52
其中担保债券	-	-	203,475.00	39.41	193,806.00	33.74	-	-	397,281.00	17.19
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	739.77	0.19	33,193.09	6.43	-	-	20,529.11	2.48	54,461.97	2.35
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	393,753.08	100.00	516,301.83	100.00	574,337.70	100.00	826,282.20	100.00	2,310,674.81	100.00

(三) 现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	452,066.29	915,359.20	1,147,809.43	556,704.93
经营活动现金流出小计	450,600.13	818,215.58	737,205.03	685,423.11
经营活动产生的现金流量净额	1,466.16	97,143.62	410,604.40	-128,718.18
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	47,328.57	92,986.79	100,251.77	38,963.63
投资活动现金流出小计	439,707.42	730,859.92	496,213.18	337,953.06
投资活动产生的现金流量净额	-392,378.86	-637,873.12	-395,961.41	-298,989.43

三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	810,501.28	1,089,003.83	1,036,945.11	917,286.09
筹资活动现金流出小计	355,910.29	782,219.31	717,375.34	495,390.51
筹资活动产生的现金流量净额	454,590.99	306,784.52	319,569.77	421,895.58
现金及现金等价物净增加额	64,784.06	-233,733.48	341,206.93	-5,812.02
年末现金及现金等价物余额	642,766.26	370,371.25	604,104.73	262,897.80

1、经营活动现金流量分析

从经营活动现金流量净额分析，最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-128,718.18 万元、410,604.40 万元、97,143.62 万元和 1,466.16 万元。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月经营活动产生的现金流量呈现波动态势，主要系发行人作为临沂市城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担临沂市城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。因此发行人在建项目较多，且投资规模大，而项目前期现金流入较少所致。2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-128,718.18 万元，主要系 2019 年发行人子公司城投地产、城投开元购建商品房支付的款项 187,436.85 万元，泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项 83,863.60 万元，公共交通、交通运输公司采购支付的款项 91,354.16 万元，阳光热力公司、城投力诺公司采购材料等支付的款项 60,229.43 万元及支付的其他往来款项 103,598.48 万元等经营性现金流出较多所致。

2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 410,604.40 万元，较 2019 年增加 539,322.58 万元，增幅为 418.99%，主要系 2020 年发行人收到泰森日盛公司、城开远大及俏家公司销售建材工业产品款项 146,399.17 万元，收到城投地产、城投开元销售商品房款项 347,976.90 万元，收到临沂奥体中心项目专项资金 200,000.00 万元，收到鲁南高铁临沂北站站前广场财政拨款 100,000.00 万元，收到阳光热力公司、城投力诺公司销售蒸汽等产品款项 98,285.31 万元等经营性现金流入 1,147,809.43 万元，较 2019 年度大幅增加，增幅为 106.18%；且 2020 年发行人子公司泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项 143,037.96 万元，城投地产、城投开元购建商品房支付的款项 128,813.31 万元等经营性现金流出较 2019 年增幅为 7.55%，增加幅度远小于经营性现金流入所致。

2021 年度，公司经营现金流量净额有所下降，主要系公司收回往来款项规模下降，同时随着企业资产规模的不断扩大和业务的不断拓展，营业成本和支付

各项税费及职工薪酬有所提高。2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 97,143.62 万元，较 2020 年下降 232,450.20 万元，降幅为 20.25%，主要系 2021 年发行人剩余待出售地产项目减少，收到城投地产、城投开元销售商品房款项 181,177.65 万元，较上年度减少 166,799.25 万元，降幅为 47.93%；且 2020 年泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项 160,945.85 万元，文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项 215,785.55 万元等经营性现金流出较上年度增加 81,010.55 万元，增幅为 10.99%所致。

公司经营活动现金流受工程项目回款、商品房销售回款、往来款收支等方面的影响，呈现波动趋势。

经营活动现金流入方面，最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 556,704.93 万元、1,147,809.43 万元、915,359.20 万元和 452,066.29 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 465,178.82 万元、769,600.73 万元、711,356.24 万元和 328,054.11 万元，占比分别为 83.56%、67.05%、77.71%和 72.57%。2020 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金较上年度增加 304,421.91 万元，增幅为 65.44%，主要系发行人收到保障房建设、房地产业务板块和木业板块收入较多所致；2021 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金较上年度减少 58,244.49 万元，降幅为 7.57%。最近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 89,690.57 万元、370,697.91 万元、186,424.99 万元和 69,147.29 万元，占比分别为 16.11%、32.30%、20.37%和 15.30%，主要系发行人收到的往来款、政府补贴、利息收入等。2020 年度，经营活动现金流入大幅提升主要原因系发行人收回的往来款规模增加导致。2020 年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金较上年度增加 281,007.34 万元，增幅为 313.31%，主要是 2020 年度发行人收到预收房款及奥体中心项目等款项增加所致；2021 年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金较上年度减少 184,272.92 万元，降幅为 49.71%，主要系发行人收到的政府补贴减少，及 2020 年度预收房款及奥体中心项目等款项较多所致。整体来看，发行人报告期内经营活动现金流入主要以收到城投地产、城投开元销售商品房款项，收到泰森日盛公司、城开远大及俏家公司销售建材工业产品款项，收到公共交通、交通运输公司提供交通运输服务业务款项，临沂市财政局城建办工程项目资金等收到的现金为主。

报告期内，发行人经营活动现金流入具体情况如下表所示：

时间	具体事项	金额（万元）
2019 年	收到泰森日盛公司、城开远大及俏家公司销售建材工业产品款项	84,287.19
	收到城投地产、城投开元销售商品房款项	95,002.43
	收到阳光热力公司、城投力诺公司销售蒸汽等产品款项	92,497.03
	收到公共交通、交通运输公司提供交通运输服务业务款项	152,086.96
	城投集团收临沂市财政局城建办工程项目资金	23,894.98
	收到农业发展公司销售商品款项	5,634.02
	收到国发矿业矿产品销售收入	113.92
	收到文旅集团、兴蒙集团提供文体旅游业服务款项	732.02
	其他销售商品提供劳务收到的现金	10,930.27
	公共交通新能源汽车、车站补贴及车辆更换资金	9,195.91
	公共交通公司收到政策性亏损补助	6,321.81
	公共交通公司收新能源公交运营补助	5,922.00
	交通运输公司车辆更换资金及补贴收入	14,985.14
	收到的其他政府补助	179.34
	收到的税费返还	1,835.55
	收到的利息收入	22,121.67
	收到的各类罚款等其他	601.93
	城投集团收投融资中心往来金款	5,405.00
	城投开元收沂南县财政局往来款	3,166.00
	汇信置业收临沂明宸置业有限公司往来款	9,538.35
	汇信置业收保证金	1,727.40
	收到的其他往来款	10,526.02
	合计	556,704.93
2020 年	收到泰森日盛公司、城开远大及俏家公司销售建材工业产品款项	146,399.17
	收到城投地产、城投开元销售商品房款项	347,976.90
	收到阳光热力公司、城投力诺公司销售蒸汽等产品款项	98,285.31
	收到公共交通、交通运输公司提供交通运输服务业务款项	87,661.49
	城投集团收临沂市财政局城建办工程项目资金	56,127.38
	收到农业发展公司销售商品款项	4,966.19
	收到国发矿业矿产品销售收入	6,487.09
	收到文旅集团、兴蒙集团提供文体旅游业服务款项	3,601.92
	其他销售商品提供劳务收到的现金	18,095.27
	公共交通公司收到政策性亏损补助	7,992.60
	公共交通公司收新能源公交运营补助	6,004.00
	交通运输公司车辆更换资金及补贴收入	9,020.73
	收鲁南高铁临沂北站站前广场财政拨款	100,000.00

	收临沂奥体中心项目专项资金	200,000.00
	阳光热力公司收拆迁赔偿款	3,390.54
	医养公司收民政局省级养老服务业发展补助	510.00
	蒙山集团收一带一路发展补助	520.00
	收到的其他政府补助	34.88
	收到的税费返还	7,510.98
	收到的利息收入	37,120.83
	收到的各类罚款等其他	1,477.29
	收到的其他往来款	4,626.84
	合计	1,147,809.43
2021 年	收到泰森日盛公司、城开远大及俏家公司销售建材工业产品款项	214,900.04
	收到城投地产、城投开元销售商品房款项	181,177.65
	收到阳光热力公司、城投力诺公司销售蒸汽等产品款项	126,097.77
	收到公共交通、交通运输公司提供交通运输服务业务款项	89,879.48
	城投集团收临沂市财政局城建办工程项目资金	50,004.75
	收到农业发展公司销售商品款项	12,041.87
	收到国发矿业矿产品销售收入	11,900.58
	收到文旅集团、兴蒙集团提供文体旅游业服务款项	6,451.41
	其他销售商品提供劳务收到的现金	18,902.69
	公共交通新能源汽车、车站补贴及车辆更换资金	3,444.34
	农发集团收到的农业产业补助资金	6,349.23
	公共交通公司收到政策性亏损补助	8,000.00
	公共交通公司收新能源公交运营补助	8,592.50
	交通运输公司车辆更换资金及补贴收入	9,038.11
	收到的其他政府补助	499.36
	收到的税费返还	17,577.98
	收到的利息收入	25,936.01
	收到的各类罚款等其他	3,290.24
	城投集团收临沂市财政局往来金款	102,975.21
	城投集团收临沂国际生态城建设投资集团有限公司往来款	10,000.00
	山东国发收兰陵安顺矿业有限公司往来款	1,300.00
	蓝电电力收山东力诺电力设计咨询有限公司往来款	1,000.00
	收到的其他往来款	5,999.98
	合计	915,359.20

经营活动现金流出方面，最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 685,423.11 万元、737,205.03 万元、818,215.58 万元和 450,600.13 万元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 441,805.61 万元、517,708.58 万元、571,979.75 万元和 257,314.63 万元，占比分别为 64.46%、70.23%、69.91%和 57.10%。2020

年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要为泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项、城投地产和城投开元购建商品房支付的款项、文旅集团和兴蒙集团采购材料等支付的款项等构成，较上年度增加 75,902.97 万元，增幅为 17.18%，主要原因系文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项较上年度增加 140,636.36 万元所致；2021 年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要由泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项、文旅集团和兴蒙集团采购材料等支付的款项、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费等构成，较上年度增加 54,271.17 万元，增幅为 10.48%。主要原因系文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项较上年度增加 75,048.8 万元所致。

报告期内，发行人经营活动现金流出具体情况如下表所示：

时间	具体事项	金额（万元）
2019 年	泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项	83,863.60
	城投地产、城投开元购建商品房支付的款项	187,436.85
	阳光热力公司、城投力诺公司采购材料等支付的款项	60,229.43
	公共交通、交通运输公司采购支付的款项	91,354.16
	农业发展公司购买材料支付的款项	3,199.80
	国发矿业集团购买材料等支付的款项	130.39
	文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项	100.39
	其他购买商品、接受劳务支付的现金	15,490.98
	支付给职工以及为职工支付的现金	86,461.35
	支付的各项税费	24,356.78
	支付的往来款	103,598.48
	支付的销售费用、管理费用	24,543.53
	支付的手续费	1,277.97
	支付的其他	3,379.41
	合计	685,423.11
2020 年	泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项	143,037.96
	城投地产、城投开元购建商品房支付的款项	128,813.31
	阳光热力公司、城投力诺公司采购材料等支付的款项	42,747.41
	公共交通、交通运输公司采购支付的款项	58,048.85
	农业发展公司购买材料支付的款项	1,624.27
	国发矿业集团购买材料等支付的款项	2,302.14
	文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项	140,736.75

	其他购买商品、接受劳务支付的现金	397.91
	支付给职工以及为职工支付的现金	90,885.24
	支付的各项税费	41,730.73
	支付的往来款	46,282.90
	支付的销售费用、管理费用	35,081.46
	支付的手续费	4,263.86
	支付的其他	1,252.27
	合计	737,205.03
2021 年	泰森日盛公司、城开远大及俏家公司等木业板块采购材料支付的款项	160,945.85
	城投地产、城投开元购建商品房支付的款项	37,821.09
	阳光热力公司、城投力诺公司采购材料等支付的款项	76,297.57
	公共交通、交通运输公司采购支付的款项	59,462.96
	农业发展公司购买材料支付的款项	10,267.17
	国发矿业集团购买材料等支付的款项	5,974.77
	文旅集团、兴蒙集团采购材料等支付的款项	215,785.55
	其他购买商品、接受劳务支付的现金	5,424.80
	支付给职工以及为职工支付的现金	109,714.43
	支付的各项税费	98,802.85
	支付的往来款	9,541.93
	支付的销售费用、管理费用	23,717.30
	支付的手续费	3,624.25
	支付的其他	835.08
	合计	818,215.58

最近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例分别为 101.30%、144.53%、100.33%和 102.52%，未显著低于其同行业可比企业平均水平。

2、投资活动现金流量分析

从投资活动现金流净额分析，最近三年及一期发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-298,989.43 万元、-395,961.41 万元、-637,873.12 万元和-392,378.86 万元，主要系投资活动现金流量净额总体呈流出趋势，且保持在较高水平。近几年来，公司持续扩大对外投资，加快了木业、装配式制造、高铁片区建设等项目投资支出，导致发行人投资支出较大。未来随着公司筹建项目的逐步建成投产，将进一步扩大公司的业务规模，增强经营性现金流入，进一步改善公司的现金流状况。

(1) 投资活动现金流入分析

报告期内，发行人收到其他与投资活动有关的现金的情况如下：

时间	项目名称	金额（万元）
2019 年	收回的拆借款	62,543.73
	合计	62,543.73
2020 年	收回的拆借款	76,857.64
	合计	76,857.64
2021 年	收回的拆借款	69,745.94
	划转子公司取得的现金	1,695.78
	合计	71,441.72

报告期内，发行人投资活动现金流入主要为收回的拆借款项。

(2) 投资活动现金流出分析

最近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 217,807.91 万元、438,948.43 万元、535,177.15 万元和 326,562.05 万元，占投资活动现金流出总额的比例分别为 64.45%、88.46%、73.23%和 74.27%，主要为发行人购置无形资产和在建工程项目。2020 年度，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年度增加 221,140.52 万元，增幅为 101.53%，主要原因系新增无形资产所致；2021 年度，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年度增加 96,228.72 万元，增幅为 21.91%，主要原因系新增在建工程所致。

报告期内，发行人主要投资活动现金流出的具体投向如下：

单位：万元

投向项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	预计收益实现方式	回收周期
临沂市陶然路、沂河路快速路建设工程	-	12,386.07	234,950.27	收费、财政补贴	预计为 3-5 年
临沂奥体中心项目	-	71,129.71	82,881.32	场地租金、停车位	预计为 5-7 年
火车站改造及配套工程	-	77,248.29	38,552.74	土地出让收益返还、财政专项补贴	预计为 3-5 年
医养公司康养护理中心项目	8,716.50	18,506.00	28,580.29	出租、出售	预计为 5-7 年
城市规划馆提升、北城新区纵向亮化	-	-	21,987.07	建成后运营	预计为 7-9 年
蒙山旅游 5A 提升项目景区建设	-	4,421.88	18,641.04	租金、停车位、门票	预计为 15 年

泰森日盛三厂在建及设备	8,970.12	1,954.37	15,977.90	建成后运营	预计为 5-7 年
鲁南高铁站前广场及配套道路等附属工程	109,484.96	140,473.22	15,971.08	土地出让收益返还、财政专项补贴	预计为 3-5 年
朝阳物管中心	-	3,842.41	6,006.92	建成后运营	预计为 5-7 年
临沂交通运输投资集团有限公司换乘中心等工程	14,476.14	14,740.52	5,490.99	建成后运营	预计为 10 年
阳光热力支线管网工程	1,927.79	2,075.26	3,662.70	建成后运营	预计为 5-7 年
俏家二期工程	10,611.21	3,882.75	3,237.45	出租、出售	预计为 5-7 年
公交换乘中心及停车场	1,891.69	4,446.24	3,124.43	建成后运营	预计为 10 年
城开远大二期工程	8,079.57	3,836.69	1,703.29	出租、出售	预计为 5-7 年
国发地热井工程	10,020.27	-	-	建成后运营	预计为 5-7 年
城投集团基础设施建设工程	22,934.28	41,465.88	-	建成后运营	预计为 15 年
文旅集团孟良崮沂蒙精神培训中心项目	2,273.45	20,541.43	-	建成后运营	预计为 10 年
城投地产基础设施建设	7,713.73	11,026.39	-	建成后运营	预计为 15 年
蓝电电力铁塔项目	9,328.29	5,984.91	-	建成后运营	预计为 5-7 年
合计	216,428.00	437,962.02	480,767.49	-	-

报告期内，发行人投资支付的现金情况如下：

时间	主要项目	金额（万元）
2019 年	城投集团投资临沂市融资担保集团有限公司	5,000.00
	泰森日盛投资珠海嘉鼎股权投资基金合伙企业（有限公司）	1,000.00
	城投开元购买股权	2,950.30
	产业控股收购天元尚家股权	300.00
	其他投资	88.84
	合计	9,339.14
2020 年	致同资本购买理财	15,150.00
	合计	15,150.00
2021 年	城投集团购买理财	30,000.00
	致同资本购买理财	62,126.55
	农业发展公司购买理财	100.00
	其他投资	100.00
	合计	92,326.55

报告期内，发行人取得子公司及其他营业单位支付的现金流情况如下：

时间	主要项目	金额（万元）
2019 年	新纳入合并单位支付现金	-1,223.55
	合计	-1,223.55
2020 年	新纳入合并单位支付现金	26,587.75
	取得云南国际信托及中交（临沂）建筑科技有限公司股权支付的现金	5,000.00
	合计	31,587.75
2021 年	城投集团收购开元置业集团持有城开远大 24% 股权支付的现金	1,224.36
	城投集团购买临沂国际生态城建设投资集团有限公司支付的现金	10,000.00
	取得其他单位支付的现金	699.49
	合计	11,923.85

报告期内，发行人支付其他与投资活动有关的现金情况如下：

时间	主要项目	金额（万元）
2019 年	支付的拆借款	112,029.56
	合计	112,029.56
2020 年	支付的拆借款	10,527.00
	合计	10,527.00
2021 年	支付的拆借款	70,495.83
	支付汇信置业、智圣旅游股权托管保证金	20,436.54
	支付的其他	500.00
	合计	91,432.36

报告期内，发行人投资活动现金流出主要为自营项目建设开支、投资理财支出、支付拆借款项。发行人投入项目主要为临沂奥体中心项目、医养公司康养护理中心项目，均具有盈利性的商业模式，根据可行性研究报告，项目运营期间收益可覆盖投资成本。

综上分析，报告期内发行人投资活动现金流出较大，但可回收性较强，发行人投资现金流持续净流出预计不会对偿债能力产生不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

从筹资活动现金流量净额分析，最近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 421,895.58 万元、319,569.77 万元、306,784.52 万元和 454,590.99 万元，2020 年较 2019 年减少了 102,325.81 万元，同比减少了 24.25%。2021 年较 2020 年减少了 12,785.25 万元，同比减少了 4.00%。最近三年及一期发行人筹资活动的现金流量净额的变动，主要系发行人为满足业务发展的需要，加大了融

资力度。综合来看，发行人目前仍处于快速发展时期，资金需求量较大，且发行人整体债务偏低，本期债券发行有利于公司调整债务结构，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

（四）偿债能力分析

公司主要偿债指标如下表所示：

发行人最近三年及一期偿债指标

偿债能力指标	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产负债率（%）	58.53	52.89	49.49	38.66
流动比率	1.79	2.22	2.26	2.71
速动比率	0.68	0.78	0.68	0.60
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.13	1.83	2.39	7.15

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

从短期偿债指标看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，公司流动比率分别为 2.71、2.26、2.22 和 1.79，速动比率为 0.60、0.68、0.78 和 0.68，短期偿债能力较好。

从长期偿债指标看，公司资产负债结构相对合理，资产负债率整体水平较好。截至 2022 年 6 月末，发行人资产负债率为 58.53%，资产负债率处于较低水平，表明发行人偿债压力较小，长期偿债能力较强。

最近三年及一期末，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.15 倍、2.39 倍、1.83 倍和 1.13 倍。随着近年来公司进一步加大融资力度，利息支出增长较快，但公司利润水平也保持稳定增长，使得 EBITDA 利息保障倍数保持较高水平，可以对公司利息支付提供有力的支持。2020 年公司 EBITDA 利息保障倍数有所减少，主要原因为受疫情影响公司收入及利润受到了影响。2021 年度 EBITDA 利息保障倍数较低，主要系房地产开发业务受季节性因素影响以及上游原材料上涨等因素的影响，收入略有下降和利润遭到侵蚀所致。

总体来说，公司资产状况良好，且短期偿债能力和长期偿债能力较强，资产负债率较低。未来随着公司业务量持续稳步增加，公司的主营业务收入规模及盈

利状况有望得到进一步提升，为债务的偿还提供可靠保障。

（五）盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期盈利能力状况

单位：万元、%

盈利能力指标	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	319,984.47	709,041.53	532,484.62	459,192.20
营业成本	260,725.49	530,689.02	401,087.80	361,089.09
投资收益	10,795.80	4,648.79	7,829.03	590.66
营业利润	12,533.15	37,612.59	44,634.06	395,723.56
营业外收入	3,059.78	6,704.46	2,436.42	909.08
营业外支出	285.97	3,484.04	2,059.94	3,502.28
利润总额	15,306.97	40,833.02	45,010.55	393,130.36
净利润	3,659.84	10,399.93	18,737.80	286,689.55
毛利率	18.52	25.15	24.68	21.36
销售净利率	1.14	1.47	3.52	62.43
总资产收益率	0.34	1.26	1.47	7.20
净资产收益率	0.10	0.29	0.51	2.09

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

2、销售净利率=净利润/营业收入×100%

3、总资产收益率=EBIT/（（本年资产总额+上年资产总额）/2）×100%

4、净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益+期末所有者权益）/2）×100%

1、营业收入

最近三年及一期发行人营业收入分别为 459,192.20 万元、532,484.62 万元、709,041.53 万元和 319,984.47 万元。最近三年及一期，发行人收入构成主要以交通运输、发电供气、木业收入、绿色能源业务为主。随着公司各业务板块逐步发展成熟，公司的业务结构将更加多元化，营业收入将稳步提升。

2、营业利润

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 395,723.56 万元、44,634.06 万元、37,612.59 万元和 12,533.15 万元，2020 年较 2019 年减少 351,089.50 万元，降幅 88.72%，主要受 2019 年企业投资性房地产公允价值变动较大影响。2019 年，临沂市土地拍卖价格以及房地产市场价格增长速度较快，为了充分反映发行人持有的土地的市场价值，发行人对持有的列入投资性房地产的土地进行了重新评估，评估价值有大幅度的增长，导致发行人的净利润大幅增加，利润恢复正常水平。2020 年度，发行人净利润主要由绿色能源、公共交通运输、木业、房地产开发、

保障房建设等常规经营板块利润构成，且受到疫情影响，因此较 2019 年度出现大幅下降。2021 年较 2020 年减少 7,021.47 万元，降幅 15.73%，发行人 2021 年营业利润下滑主要系国内煤炭、PVC 板材等大宗物料价格持续上涨以及疫情防控常态、经济发展不确定性增多等叠加不利因素影响，发行人多个业务板块，特别是实体生产制造业受到较大冲击。未来随着疫情的逐步好转，预计发行人盈利水平将保持正常增长水平。

3、投资收益

最近三年及一期发行人投资收益分别为 590.66 万元、7,829.03、4,648.79 万元和 10,795.80 万元，2020 年较 2019 年增加 7,238.37 万元，增幅 12.25 倍，主要原因系发行人将临沂市融资担保集团有限公司股权转让所致。2021 年较 2020 年减少 3,180.24 万元，同比减少 40.62%，公司的投资收益主要来源持有收益，无大额处理收益。

4、毛利率

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 21.36%、24.68%、25.15% 和 18.52%。2020 年发行人的毛利率比上年上升 3.32%，主要系发电供热板块利润上升所致。2020 年度发行人的发电供气板块毛利率水平较好；发行人交通运输业务由于其公益性特点，盈利能力较弱，毛利率持续为负；发行人其他业务板块收入较多且毛利率较高，主要原因为木业板块、保理等业务毛利率较高所致。2021 年较 2020 年度毛利率上升 0.47%，由于近两年市场环境相对稳定，毛利率变化不大。

5、净利润

最近三年及一期，发行人净利润分别为 286,689.55 万元、18,737.80 万元、10,399.93 万元和 3,659.84 万元。其中 2020 年较 2019 年净利润减少 267,951.75 万元，降幅 93.46%，主要原因系 2019 年土地评估增值导致净利润大幅上升，2020 年恢复正常水平。2021 年较 2020 年净利润减少 8,337.87 万元，降幅 44.50%，主要原因受疫情影响，各项业务盈利能力有所下降，同时随着企业规模的扩大，各项费用支出有所上涨。

6、期间费用分析

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 26,797.04 万元、38,189.21 万元、23,004.03 万元和 19,266.12 万元，近年来销售费用主要为安装、修理、运输费。

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 55,276.41 万元、76,642.01 万元、

101,896.41 万元和 40,117.74 万元，近年来管理费用增长主要因为随着企业资产规模和人员规模的不不断扩大，发行人计提的折旧和发放的职工薪酬增加。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 2,808.83 万元、18,727.23 万元、20,842.00 万元和 12,449.18 万元，近年来财务费用增长受到发行人有息负债增加影响。发行人的有息负债主要用于项目建设，使得资本化利息支出较大，费用化利息支出较少，同时发行人凭借较高的信用等级，可以有效降低资金成本，严格控制财务成本。

7、非经常性损益分析

最近三年，发行人非经营性损益分别为 36.14 亿元、0.32 亿元和 0.12 亿元，扣除非经常性损益后净利润分别为 2.97 亿元、1.66 亿元和 0.96 亿元，具体构成如下：

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业外收入	0.67	0.24	0.09
其中：营业外收入中的政府补助	0.29	0.08	0.01
营业外支出（损失以“-”号填列）	-0.35	-0.21	-0.35
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.62	1.34	36.93
投资收益（损失以“-”号填列）	0.46	0.78	0.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.07	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.29	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-0.08	-0.40	-0.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目（损失以“-”号填列）	-0.98	-1.43	-0.28
小计	0.12	0.32	36.14
减：调整所得税影响额	0.04	0.11	10.44
净利润总额	1.04	1.87	28.67
扣除非经常性损益后的净利润	0.96	1.66	2.97

最近三年发行人营业外收入项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	非流动资产毁损报废利得	174.53
	其中：临沂交通运输投资集团有限公司 固定资产报废利得	152.52
	接受捐赠	78.10

	政府补助	132.63
	罚款及其他收入	523.82
	其中：临沂市公共交通集团有限公司其他收入	144.30
	泰森日盛集团有限公司收到的工程质量扣款和财产保险赔款等	52.49
	临沂交通运输投资集团有限公司其他收入	52.18
	合计	909.08
2020 年	非流动资产毁损报废利得	165.05
	其中：临沂市公共交通集团有限公司报废车辆等利得	163.06
	政府补助	794.08
	罚款及其他收入	1,477.29
	其中：临沂市公共交通集团有限公司罚没飞博广告经营保证金等	535.78
	临沂市公共交通集团有限公司其他收入	519.43
	泰森日盛集团有限公司质量、价格差额扣款及保险赔偿等	176.04
	合计	2,436.42
2021 年	非流动资产毁损报废利得	525.90
	其中：临沂交通运输投资集团有限公司固定资产报废利得	500.21
	接受捐赠	1.63
	政府补助	2,888.33
	罚款及其他收入	3,288.60
	其中：临沂市公共交通集团有限公司其他收入	1,042.52
	泰森日盛集团有限公司质量、价格差额扣款及保险赔偿等	1,926.72
	合计	6,704.46

最近三年发行人营业外支出项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	非流动资产毁损报废损失	122.88
	对外捐赠	1,526.06
	其中：捐赠给临沂市财政局用于“利奇马”台风灾区抗灾救灾与恢复重建	1,500.00
	其他支出	1,853.34
	其中：临沂交通运输投资集团有限公司收回经营车辆和线路的赔偿等支出	1,243.54
	临沂唯品置业有限公司延迟交房赔款支出	227.14

	合计	3,502.28
2020 年	非流动资产毁损报废损失	807.67
	其中：临沂市蒙山旅游区山舍民宿开发有限公司拆除违章建筑损失	711.68
	对外捐赠	82.81
	其中：兰陵国发矿业有限公司对兰陵县鲁城乡下寺村村民委员会的捐赠	74.39
	罚款滞纳金支出	886.40
	其中：临沂城市建设投资集团有限公司土地使用税滞纳金	740.89
	其他支出	283.06
	其中：临沂交通运输投资集团有限公司收回经营车辆和线路的赔偿等支出	148.39
	临沂泰森置业发展有限公司罚款支出	113.91
	合计	2,059.94
2021 年	非流动资产毁损报废损失	490.88
	其中：公交公司车辆报废	466.53
	对外捐赠	263.00
	其中：鲁临信诚（天津）商业保理向重庆市城口县捐赠（支付给临沂慈善总会）	200.00
	城投地产捐赠临沭县郑山街道和平村	56.63
	罚款滞纳金支出	413.23
	其中：公交公司自然资源局罚款	76.38
	国发矿业补缴房产税及滞纳金	27.34
	俏家土地罚款及滞纳金	143.14
	蒙山集团资产拆除损失	1,648.07
	国发矿业未决诉讼预计损失	510.00
	其他支出	158.86
	其中：山东城投开元置业违约金	72.89
	农发集团	34.68
	合计	3,484.04

最近三年发行确认公允价值变动收益项目情况如下：

单位：万元

年份	具体事项	金额
2019 年	土地使用权	369,267.39
	合计	369,267.39
2020 年	土地使用权	13,449.26
	合计	13,449.26
2021 年	土地使用权	17.18
	其他非流动金融资产	6,156.36

	其中：驼铃铁发成长私募证券投资基金	4,769.40
	元和、嘉泽 2 号集合资金信托计划	889.50
	安徽鲁信皖禾科技创新创业股权投资基金	497.46
	合计	6,173.53

最近三年发行人确认投资收益项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	权益法核算的长期股权投资收益	128.88
	其中：临沂城投富海天然气有限公司	769.98
	广东赛尔日盛家居科技有限公司	-244.81
	临沂公交特来电新能源有限公司	-199.13
	临沂首创环保发展有限公司	-31.75
	处置长期股权投资产生的投资收益	77.20
	其中：山东创世工程咨询有限公司	77.02
	可供出售金融资产等取得的投资收益	180.00
	其中：收山东省金融资产管理股份有限公司分红	180.00
	其他	204.58
	其中：支付补贴仁洲体育经营款	204.58
	合计	590.66
2020 年	权益法核算的长期股权投资收益	1,423.41
	其中：临沂城投富海天然气有限公司	1,339.12
	处置长期股权投资产生的投资收益	6,350.35
	其中：山东高速林产供应链有限公司	5,657.18
	其他	55.27
	其中：收山东省金融资产管理股份有限公司分红	53.97
	合计	7,829.03
2021 年	权益法核算的长期股权投资收益	838.83
	其中：临沂城投富海天然气有限公司	342.06
	临沂城投思索信息技术有限公司	212.77
	中交（临沂）基础设施建设有限公司	118.17
	成本法核算的长期股权投资收益	2.18
	处置长期股权投资产生的投资收益	1,816.40
	其中：处置首创环保股权	909.53
	转让兰陵国顺矿业股权	815.09
	交易性金融资产持有期间的投资收益	1,777.93
	其中：西藏信托收益分配	1,777.93
	其他权益工具投资持有期间的投资收益	213.45
	其中：泰森日盛收珠海嘉鼎股权投资基金合伙企业分	164.62

	红	
	山东省金融资产管理公司	18.00
	合计	4,648.79

最近三年发行人确认资产处置收益项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	-	-
2020 年	固定资产处置利得或损失	-2.56
	合计	-2.56
2021 年	固定资产处置利得或损失	739.89
	其中：阳光热力管网拆除	2,601.80
	山东城投开元置业转让城开御府（西北地块）	-1,292.33
	山东蒙山旅游集团房屋拆除	-556.52
	合计	739.89

最近三年发行人确认信用减值损失项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	-	-
2020 年	-	-
2021 年	应收账款坏账损失	-2,394.93
	其中：泰森日盛应收账款坏账	-1,850.83
	城开远大应收账款坏账	-254.68
	其他应收款坏账损失	-529.36
	其中：城投集团其他应收款坏账	-257.68
	公交集团其他应收款坏账	-158.39
	合计	-2,924.29

最近三年发行人确认资产减值损失项目情况如下：

单位：万元

时间	具体事项	金额
2019 年	坏账损失	-112.18
	其中：泰森日盛计提应收账款坏账	-213.97
	城投开元应收账款坏账冲回	123.82
	存货跌价损失	-2.67
	其中：交通运输公司存货跌价	-2.67
	固定资产减值损失	-2,695.90
	其中：阳光热力管道设备减值	-2,695.90
	在建工程减值损失	-289.58
	其中：阳光热力管网减值	-289.58
	合计	-3,100.33

2020 年	坏账损失	-3,885.78
	其中：泰森日盛应收坏账损失	-1,367.10
	公共住房对山东华前置业有限公司委贷计提坏账	-1,834.50
	存货跌价损失	-138.10
	其中：俏家木业存货跌价	-138.10
	合计	-4,023.88
2021 年	存货跌价损失	-587.47
	其中：泰森日盛存货跌价损失	-493.21
	固定资产减值损失	-139.45
	其中：阳光热力管道设备减值	-89.03
	在建工程减值损失	-100.14
	其中：农发集团蒙阴土地托管项目,项目审批未通过	-100.14
	合计	-827.06

发行人非经常性损益主要为公允价值变动损益和投资收益科目。目前临沂市土地价格和房地产价格较为平稳，发行人投资性房地产的价格短期内不会出现大幅波动，公允价值变动损益科目对发行人的盈利能力影响较为稳定。同时，发行人投资收益主要由对外投资形成的长期股权投资、其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益，被投资企业稳定分红等其他收益构成，整体较为稳定。发行人出于稳健性，将其归入非经常性损益。发行人作为临沂市重要的投融资主体，管理和组织所属国有资本运营，行使国有资本投资主体职能。被投资企业经营财务状况良好，不存在失信被执行等情况，具有较好的经营水平及行业前景，投资收益科目对发行人的盈利能力影响较为稳定。

在政府支持力度方面，发行人作为临沂市城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担临沂市城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发，在临沂市城市基础设施建设中处垄断地位，发挥着不可替代的作用。发行人资产总规模超 800 亿元，外部主体信用等级 AAA，为全省同行业第 5 家，为临沂市最大的城市国有资产管理运营公司。近三年发行人收到补贴为 27,493.13 万元、49,188.43 万元和 46,663.02 万元，补贴收入较为稳定。发行人获得的政府补助主要包括购车补贴、燃油补贴和新能源补贴等，随着发行人绿色能源业务板块和公共交通运输业务的持续增长，预计发行人将持续收到补贴。发行人作为临沂市重点项目投资主体和国有资产经营主体，对于临沂市的基础设施建设和国有资产保值增值有着重要的作用，未来发行人将持续推进北城新区二期拆迁还建、火车站片区改造、罗庄生态区建设等重要基础建设项目，预期未来发行

人将持续保持在临沂市国有企业中核心地位。因此，非经常性损益对发行人的盈利能力影响较为稳定。

（六）关联交易情况

1、关联方情况

（1）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上受同一控制、共同控制的，构成关联方。

（2）发行人的母公司

发行人控股股东为临沂市国资委。

（3）发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

（4）发行人的合营及联营企业

发行人重要的合营、联营企业情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

（5）关联交易的定价原则

公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照同期市场价格确定。

2、关联交易情况

公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照同期市场价格确定。公司与上述存在控制关系的关联方之间的所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时均予以抵销。

最近三年，发行人关联交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：最近三年发行人采购商品/接受劳务关联情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
临沂公交特来电新能源有限公司	燃料费用	44.94	-	4,943.23
合计				4,943.23

(2) 关联租赁情况

表：最近三年发行人关联租赁情况

单位：万元

关联方名称	租赁资产种类	2021 年度确认的租赁收入	2020 年度确认的租赁收入	2019 年度确认的租赁收入
临沂城投富海天然气有限公司	房屋建筑物	-	-	54.40
合计				54.40

(3) 关联方往来情况

表：最近三年发行人关联方往来情况

单位：万元

科目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付账款	临沂公交特来电新能源有限公司	50.32	124.19	124.19

3、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

(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详细说明。重大关联交易严格执行“三重一大”决策程序。

(2) 关联交易决策权限及决策程序

1) 关联交易事项决策按照发行人《业务决策管理暂行办法》等公司制度有关规定执行。

2) 发行人《业务决策管理暂行办法》等公司制度中未涵盖的关联交易事项，按照下列程序执行：

①董事会：公司拟与关联人达成的关联交易总额在 5,000 万元（含本数）以上，和占公司最近一期经审计净资产值 5% 以上（含本数）的关联交易，由集团公司董事会做出决议批准。必要时，应上报集团公司股东会批准。

②总经理办公会：公司拟与关联法人达成的关联交易总额在 1,000 万元（含本数）以上不足 5,000 万元，和占公司最近一期经审计净资产值 1% 以上（含本

数)不足5%的关联交易,由集团公司总经理办公会做出决议批准。必要时,应上报集团公司董事会批准。

③公司拟与关联人达成的关联交易总额低于1,000万元,且低于公司最近一期经审计净资产值1%的关联交易,由二级公司按照程序自主决策。必要时,应上报集团公司,履行集团公司决策程序。

(3) 关联交易定价

公司进行关联交易应当签订书面协议,明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中,协议中交易价格等主要条款发生重大变化的,公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

公司关联交易定价应当公允,参照下列原则执行:

- 1) 交易事项实行政府定价的,可以直接适用该价格;
- 2) 交易事项实行政府指导价的,可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格;
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外,交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的,可以优先参考该价格或标准确定交易价格;
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的,交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定;
- 5) 既无独立第三方的市场价格,也无独立的非关联交易价格可供参考的,可以合理的构成价格作为定价的依据,构成价格为合理成本费用加合理利润。

(七) 对外担保情况

截至2022年6月末,发行人对外担保总金额9.50亿元,具体明细如下:

表:截至2022年6月末发行人对外担保情况

单位:万元

序号	被担保方	担保金额	担保方式	担保开始日	担保到期日
1	山东省财金发展有限公司	19,000.00	保证:最高额保证、连带责任保证	2016-9-22	2036-5-26
2	临沂城发国际贸易投资集团有限公司	21,000.00	保证:最高额保证、连带责任保证	2018-3-29	2023-3-29

3	临沂市国控资产管理有限公司	38,000.00	连带责任保证	2020-9-2	2024-9-23
4	临沂市国控资产管理有限公司	300.00	连带责任保证	2022-6-20	2025-6-19
5	临沂市国控资产管理有限公司	11,800.00	连带责任保证	2020-12-28	2024-12-10
6	临沂市国控资产管理有限公司	300.00	连带责任保证	2022-6-21	2025-6-20
7	山东高速林产供应链有限公司	4,000.00	连带责任保证	2021-1-28	2024-1-27
8	山东高速林产供应链有限公司	615.50	连带责任保证	2020-7-16	2025-7-15
	合计	95,015.50			

发行人近年来严格控制对外规模，在开展对外担保业务中，对被担保方的经营情况和财务状况等都进行了严格的审核和调查，被担保方都是临沂当地较为知名的优质企业。目前以上被担保企业经营良好，偿债能力较强，发行人代偿风险较小。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在涉案标的额较大的诉讼及仲裁案件。

（九）受限资产

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值共计 57.71 亿元，详细信息如下：

表：截至 2022 年 6 月末发行人所有权受限资产情况

单位：亿元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	17.07	保证金、商品房预售监管资金等
存货	10.87	抵押
投资性房地产	26.67	抵押
固定资产	1.98	抵押
无形资产	0.84	抵押
在建工程	0.28	抵押
合计	57.71	

第六节 增信情况

本期债券无增信。

第七节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。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、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

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

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵销。

第八节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了信息披露事务管理制度。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 2 个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （一）企业最最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报告；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

- （一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

(一) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(二) 企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

(三) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(四) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(五) 企业控股股东或者实际控制人变更；

(六) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(十二) 企业转移债券清偿义务；

(十三) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付事项

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次偿还本金。本金兑付日为 2027 年 12 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

第九节 投资者保护机制

本期债券为无担保债券。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，按计划及时、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、投资者保护条款

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

a.按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 5 亿元。

b.在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 30%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

根据第 1 条 a 项偿债资金来源于货币资金的，发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

根据第 1 条 b 项偿债资金来源于货币资金的，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的,发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%,并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的,发行人应及时采取和落实相应措施,在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第3条第2款约定归集偿债资金的,持有人有权要求发行人按照“(五)救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(二) 发行人财务承诺

1、发行人承诺,在本期债券存续期内,发行人的合并财务报表计算的:资产负债率不超过80%。

2、本期债券存续期间,发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况,并于每半年度向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的,发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的,发行人将在2个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在本条第2项约定期限内恢复承诺的,持有人有权要求发行人按照第(五)条的约定采取负面事项救济措施。

(三) 发行人行为限制承诺

1、发行人承诺,在本期债券存续期间,发行人和发行人重要子公司拟实施下列行为的,应当先召开持有人会议并经持有人会议同意:

(1) 无偿转让资产,资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的80%。

(2) 新增明显无合理对价的重大债务承担行为。

(3) 因减资导致注册资本减少规模占原注册资本 30%以上。

(4) 资产负债率超过 90%时，新增对外担保。

(5) 可能影响发行人偿债能力和债券持有人权益的其他事项。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在本条第 3 项约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。

（四）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

(4) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本条第 1 项约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在本条第 2 项约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。

（五）救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在第（一）条中第 3 项、第（二）条中第 2 项、第（三）条中第 3 项、第（四）条中第 2 项约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

c.按照本章第（六）条的约定配合持有人调研发行人。

d.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（六）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行第（一）条第 3 项约定的提前归集承诺，持有人根据第（五）条第 1 项第 c 点要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在第（二）条第 2 项约定的时间内恢复承诺，持有人根据第（五）条第 1 项第 c 点要求调研的。

（3）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在第（三）条第 3 项约定的时间内恢复承诺，持有人根据第（五）条第 1 项第 c 点要求调研的。

(4) 发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在第(四)条第2项约定的时间内恢复承诺, 持有人根据第(五)条第1项第c点要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时, 本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利:

(1) 当发行人发生约定的情形, 本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的, 应当以书面形式通知受托管理人, 说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告, 向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的, 需在5个交易日内反馈, 参与调研的持有人原则上不超过5名。如拟参与本次调研持有人人数较多的, 持有人应推举1-5名持有人代表参加。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后2个交易日内通知发行人调研事项, 并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后2个交易日内, 受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的, 承诺及时做好以下相关工作:

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时, 应当在2个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商, 至迟将于收到受托管理人调研通知后的10个交易日内落实调研安排(会议事项除外)。

(3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

(4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 12 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为 2027 年 12 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理，支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站专区或交易所认可的其他方式发布的公告中予以说明。

三、偿债资金来源

报告期内，发行人营业总收入分别为 45.92 亿元、53.25 亿元、70.90 亿元和 32.00 亿元，净利润分别为 28.67 亿元、1.87 亿元、1.04 亿元和 0.37 亿元，将为本期债券的兑付提供有力保障。

随着公司业务的不断发展，公司的营业收入、净利润及经营活动现金流有望进一步改善或提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。同时，较高的银行授信额度及顺畅的外部融资渠道将为偿还本期债券本息增加保障。

四、偿债应急保障方案

1、流动资产变现

公司财务政策较为稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 6 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 435.55 亿元。流动资产明细构成如下：

表：发行人流动资产明细表

项目	2022 年 6 月末	
	金额（亿元）	占比（%）

货币资金	64.28	7.34
交易性金融资产	2.00	0.23
应收票据	4.52	0.52
应收账款	24.67	2.82
预付款项	6.53	0.75
其他应收款	53.16	6.07
存货	270.60	30.89
合同资产	0.08	0.01
其他流动资产	9.71	1.11
流动资产合计	435.55	49.71

在公司现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、外部融资渠道畅通

公司资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。截至 2022 年 6 月末，发行人共获得主要银行授信 334.02 亿元，未使用授信额度 170.76 亿元。若在本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，公司可以通过向银行申请临时资金予以解决。

五、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定公司资产财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期债券利息和本金兑付日之前 15 个工作日内，发行人将组成债券兑付工作小组，包括公司财务部门等相关部门人员，专门负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人与债券受托管理人已按照《公司债交易与管理办法》（2021 年修订）的要求为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十一节 持有人会议规则”。

（三）充分发挥债券受托管理人作用

发行人按照《公司债交易与管理办法》（2021 年修订）的要求引入了债券受托管理人制度，聘请国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与之订立了《债券受托管理协议》。债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的约定履行受托管理职责，维护债券持有人的利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（四）严格履行信息披露义务

发行人和债券受托管理人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》（2019 年修订）、《公司债交易与管理办法》（2021 年修订）、《债券受托管理协议》、中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项披露。

此外，发行人将对募集资金使用情况在定期报告内进行披露，以上措施使得发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）专项偿债账户

公司设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）发行人承诺

根据公司作出的关于发行公司债券的有关决定，在出现预计不能按时足额偿付本次公司债券本息或者到期未能按时足额偿付本次公司债券本息时，做出如下决定并采取相应措施：

- 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等。

第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称和基本情况

名称：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康、陈卓辉

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677394

传真：021-38677194

邮政编码：200041

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2022 年 6 月，公司与国泰君安签订了《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利

害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，并同意接受国泰君安的监督。

2、在本期债券存续期内，国泰君安在应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，国泰君安应依照《受托管理协议》的约定，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，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，且视为其同意《受托管理协议》的所有约定。

（二）发行人的权利、职责和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。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，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，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，简明清晰，通俗易懂，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，发行人应当及时书面通知国泰君安，并根据国泰君安要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、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）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、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）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人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）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人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) 发行人法定代表人、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) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人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) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

(28) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知国泰君安同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向国泰君安作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助国泰君安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。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义

务并向债券持有人披露相关安排。

7、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知国泰君安；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知国泰君安，按照国泰君安要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

9、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，并及时通知国泰君安和债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

（1）部分偿付及其安排；

（2）全部偿付措施及其实现期限；

（3）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安及新任受托管理人完成国

泰君安工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向国泰君安履行的各项义务。

12、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/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知国泰君安。

13、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知国泰君安。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、国泰君安应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，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。国泰君安为履行受托管理职责，有权按照月度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、国泰君安应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（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）每月调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每月对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每月约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每月对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉

讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，国泰君安可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行检查。涉及增信机构的，发行人应当给予国泰君安必要的支持。

3、国泰君安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，国泰君安应当每月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，募集资金按约定使用完毕的除外。

国泰君安应当至少在本期债券每次本息兑付日前不少于 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、国泰君安应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、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。

5、国泰君安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，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现《受托管理协议》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，国泰君安应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，国泰君安应当召集债券持有人会议。

7、国泰君安应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》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。

8、国泰君安应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安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《受托管理协议》的约定或者督促发行人报告债券持有人。

9、国泰君安预计发行人不能偿还本期债券时,应当要求发行人追加偿债保障措施,督促发行人履行募集说明书和《受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施,或者可以按照《受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担,相关费用由全体债券持有人垫付,垫付方有权向发行人进行追偿,同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的,国泰君安应以下述方案提供担保:

(1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保;或

(2) 如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保,则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内,国泰君安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。

11、发行人为本期债券设定担保的,国泰君安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。

12、发行人不能偿还本期债券时,国泰君安应当督促发行人、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和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的,或者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,国泰君安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、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序,或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

国泰君安要求发行人追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的,国泰君安可以要求再次追加担保,相关费用由发行人承担。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，国泰君安有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

14、国泰君安对受托管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公司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。

15、国泰君安应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，国泰君安还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

国泰君安应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，国泰君安应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

17、在本期债券存续期内，国泰君安不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安在履行《受托管理协议》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。

(四) 受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、国泰君安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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 国泰君安履行职责情况；

- (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与核查情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，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（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及国泰君安采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，国泰君安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受托管理事务报告。

- (1) 国泰君安与发行人发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.4 条第（一）项至第（二十八）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

国泰君安发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致国泰君安无法履行受托管理职责，国泰君安可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、国泰君安已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

- 1、下列事项构成《受托管理协议》所述之利益冲突：

(1) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

(2) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地影响国泰君安为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《受托管理协议》项下国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，国泰君安应当继续通过采取隔离手段防范发生《受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

发行人发现与国泰君安发生利益冲突的，应当及时书面告知国泰君安。

3、国泰君安不得为本期债券提供担保，且国泰君安承诺，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。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 发行人、国泰君安应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方

式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

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，履行变更债券受托管理人的程序：

- （1）国泰君安未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）国泰君安停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）国泰君安提出书面辞职；
- （4）国泰君安不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘国泰君安的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接国泰君安在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、国泰君安应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、国泰君安在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发

行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除国泰君安在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》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公司制法人；

（2）发行人签署和履行《受托管理协议》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法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、国泰君安保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）国泰君安是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）国泰君安具备担任本期债券受托管理人的资格，且就国泰君安所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰君安丧失该资格；

（3）国泰君安签署和履行《受托管理协议》已经得到国泰君安内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰君安的 any 法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰君安的公司章程以及国泰君安与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照各给付日至实际支付日天数 \times 应付本金及利息金额 \times 银行同期 LPR% 标准向本期债券持有人进行补偿。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

3、国泰君安预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，国泰君安有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、违约责任及免除。

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3）支付逾期利息。本期债券构成违约情形及认定第（一）项第 1 点、第 2

点、第3点违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为逾期金额×逾期期限×银行同期LPR%。

4) 支付违约金。本期债券构成第10.2条第一项、第二项、第三项、第四项、第五项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为违约金额×违约期限×银行同期LPR%。

5) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项、募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿（持有人会议决议应明确提前清偿后债券的具体到期日期），但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

当发行人发生募集说明书和《受托管理协议》约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起90自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（2）若受托管理人根据《受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其

免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效。

(3) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为【因不可归咎于发行人的原因导致的还款不及时】。

(十) 法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海市仲裁委员会通过仲裁解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

第十一节 发行有关机构

一、本次发行有关机构

(一) 发行人：临沂城市建设投资集团有限公司

住所：山东省临沂市兰山区西安路 7 号玺悦大厦 A 座

联系地址：山东省临沂市兰山区西安路 7 号玺悦大厦 A 座

法定代表人：管恩犁

联系人：李炎、郝永雪

联系电话：0539-8113753

传真：0539-8113732

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康、陈卓辉

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

(三) 联席主承销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

联系地址：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：钱俊文

联系人：刘博

联系电话：010-59707112

传真：021-50783656

（四）联席主承销商：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼

联系地址：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼

法定代表人：张智河

联系人：商伟力、张志刚、曲红

联系电话：021-61984008

传真：021-50909779

（五）联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：崔洪军

联系人：张诚、姜施遥、曲志峰、沈少玮

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

（六）联席主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：王鹏、谢楠

联系电话：010-66555464

传真：010-66555910

（七）发行人律师：北京德和衡律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 11、12 层

负责人：刘克江

经办律师：高森传、赵井海

联系电话：010-85407666

传真：0531-55652345

（八）会计师事务所：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

负责人：王增明

联系人：曾云、孙君亮

联系电话：010-68211456

传真：010-68211456

（九）评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

负责人：罗光

联系人：庞文静、王二娇

联系电话：86-10-62299800

传真：86-10-62299803

（十）主承销商收款银行：兴业银行上海分行营业部

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账户：216200100100396017

中国人民银行支付系统号：309290000107

联系人：吴浩宇、杨绍康、陈卓辉

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

（十一）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200041

（十二）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200041

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 6 月 30 日，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

1、临沂城市建设投资集团有限公司 2019-2021 年度经审计的财务报告及 2022 年半年度未经审计的财务报表；

2、主承销商出具的核查意见；

3、发行人律师出具的法律意见书；

4、债券持有人会议规则；

5、债券受托管理协议；

6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：临沂城市建设投资集团有限公司

地址：山东省临沂市兰山区西安路 7 号玺悦大厦 A 座

电话：0539-8113753

传真：0539-8113732

联系人：李炎、郝永雪

传真：0531-55776082

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康、陈卓辉

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。

（以下无正文，为《临沂城市建设投资集团有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

临沂城市建设投资集团有限公司
2022 年 7 月 2 日

