



临沂城发集团

LINYI CITY DEVELOPMENT GROUP

临沂城市发展集团有限公司

2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
（第二期）募集说明书

发行人名称	临沂城市发展集团有限公司
本期发行金额	不超过 10.90 亿元（含 10.90 亿元）
增信情况	无增信安排
债券期限	5 年
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无债项评级
主承销商、簿记管理人、受托管理人	恒泰长财证券有限责任公司
联席主承销商	中泰证券股份有限公司、东方证券股份有限公司

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：

恒泰长财证券有限责任公司

金融街证券
FINANCIAL STREET SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司
HENGTAI CHANGCAI SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商：中泰证券股份有限公司、东方证券股份有限公司

 中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO., LTD.

 东方证券股份有限公司
ORIENT SECURITIES COMPANY LIMITED

签署日期：2026 年 3 月 4 日

声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——公开发行公司债券募集说明书编制（参考文本）》（2023 年修订）、《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》及其他现行有效的法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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、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。

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。

发行人不承担政府融资职能，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）资产流动性较弱的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产分别为 1,055,275.23 万元、966,706.39 万元、255,073.39 万元和 402,869.70 万元，合计 2,679,924.72 万元，占当期末总资产的比重为 37.64%。发行人投资性房地产主要为华强鲁南家具城、华强建材物流城、中国装饰板材城、华丰国际副食批发城及临沂国际博览中心等商城资产；固定资产以房屋建筑物为主，主要为热力管道、大酒店、临沂科技职业学院等；无形资产主要为土地使用权，发行人资产中投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产占比较高，整体资产流动性较弱。

（二）未来资本支出压力较大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-119,652.06 万元、-130,526.24 万元和-178,236.33 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系在建尹家峪田园综合体、东线热网工程、翔宇酒店装修改造工程以及应用科学城二期等项目所致。发行人在建项目较多，预计未来资金需求较大，发行人未来面临一定的资金支出压力。如果公司不能很好地安排各项投资的资金投入，将对公司的财务产生较大压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

（三）经营性现金流波动的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-77,651.48 万元、63,724.64 万元和 8,374.47 万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额波动较大，主要系 2024 年度支付其他与经营活动有关的现金较上年减少 75,106.66 万元所致。报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 2,607,229.48 万元、

1,988,449.82 万元和 1,943,824.97 万元。报告期各期末，发行人有息债务分别为 3,181,035.38 万元、3,478,898.61 万元和 3,625,082.97 万元，经营活动产生的现金流入对有息债务覆盖比例分别为 81.96%、57.16%和 53.62%，发行人经营性现金流入对债务的保障能力较弱且呈现逐年下降趋势。如果发行人经营活动现金流量未能达到预期，又适逢货币政策紧缩，不能从外部获取流动性，将对发行人的偿债能力产生一定影响。

（四）政府补贴收入不确定的风险

报告期内，发行人净利润分别为 2,589.92 万元、3,416.86 万元和-27,951.14 万元，发行人获得的政府补助分别为 52,020.04 万元、66,783.54 万元和 47,777.07 万元，财政补贴占净利润的比重较高。若未来发行人无法获得相对稳定的财政补贴，发行人净利润存在大幅下降的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

（五）有息负债余额较大风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 3,181,035.38 万元、3,478,898.61 万元及 3,625,082.97 万元，占同期末总负债的比例分别为 68.13%、73.91%和 76.23%。发行人有息债务余额较大且增长较快，主要系发行人承建项目增加导致融资增加较多所致。截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债等一年内到期的有息负债余额合计 1,150,372.73 万元。发行人面临短期流动性压力较大的风险，如果未能及时偿还将对发行人信用产生不利影响。

（六）债务结构不均衡的风险

发行人负债结构以长期负债为主，报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,767,034.13 万元、2,151,358.64 万元和 2,602,362.50 万元，占同期负债总额的比例分别为 59.26%、45.71%和 54.72%。发行人非公开发行公司债券余额为 80.58 亿元，占发行人最近一期末净资产比例约为 34.09%。公司长期负债规模偏大、比重偏高，公司面临一定的长期偿债压力和较高的财务费用负担。

（七）应收类款项的回收风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司、天元建设集团有限公司和山东清沂山石化科技有限公司分别存在其他应收款 77,291.93 万元、应收账款 40,164.64 万元和其他应收款 34,998.77 万元的未收回应收类款项，临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司存在破产重整情形，天元建设集团有限公司存在票据持续逾期、被限高等失信情形，山东清沂山石化科技有限公司存在失信被执行、被限高及股份被冻结等失信情形。若未来发生应收类款项难以回收的情况，可能会给发行人造成一定程度的资金周转风险及坏账损失带来的风险。

（八）对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 467,388.13 万元，对外担保余额占 2025 年 9 月末总资产的比例为 6.56%，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 19.77%。上述对外担保均为发行人本部对外担保，虽然被担保企业主要为临沂市及区县国有企业，代偿风险较小，但未来若被担保单位出现还款困难，发行人将面临一定的代偿风险和债务交叉传导风险。

（九）受限资产较大的风险

截至 2025 年 9 月末，为获取银行借款和进行其他融资，发行人合并口径受限资产合计 1,113,958.74 万元，在同期总资产中占比 15.65%，占同期净资产比例为 47.12%，资产抵押、融资租赁安排、票据及借款保证金、资产质押及司法查封等所致。发行人受限资产规模较大，若不能及时偿还相应债务，将对发行人偿债能力构成负面影响。

（十）投资性房地产公允价值波动风险

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 968,641.01 万元、1,054,233.07 万元和 1,055,275.23 万元，占总资产的比例分别为 13.46%、14.56%和 14.82%。报告期各期末，发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。报告期内，发行人确认投资性房地产公允价值变动为 4,921.70 万元、-1,473.52 万元和 0.00 万元。报告期各期末，发行人投资性房地产公允价值分别由山东正源和信资产评估有限公司、山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司和天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司评估确定。发行人投资性房地产公允价值受国家房地产政

策影响较大，随着政府相关稳定房地产价格的政策的陆续出台，若当地房地产市场发生较大的价格波动，将对发行人的资产规模和经营成果有较大的影响。

（十一）存货跌价的风险

报告期各期末，发行人存货账面金额分别为 1,896,007.18 万元、1,883,384.44 万元和 1,671,896.93 万元，占总资产的比例分别为 26.34%、26.00%和 23.48%。发行人存货规模较大、占总资产的比重也较大，主要由开发成本构成。最近两年，发行人存货呈现逐年增加的趋势，主要系由于发行人开发的商品房项目尚处于施工高峰期，导致存货金额大幅增加。发行人存货完成结算和销售需要一定时间，短期变现存在一定的不确定性，未来若不能及时变现，将对发行人偿债能力产生不利影响。

（十二）贸易业务客户、供应商集中的风险

最近两年及一期，发行人贸易业务收入分别为 275,198.22 万元、231,803.06 万元和 171,988.72 万元，占营业收入的比例分别为 39.17%、31.30%和 30.23%，最近两年占营业收入的比超过 30.00%。2025 年 1-9 月，贸易业务板块发行人对上游前五名客户的采购额合计占公司营业成本比例 42.57%，其中第一大上游客户占 22.32%；发行人对下游前五名客户的销售额合计占公司营业收入的比例为 31.30%，第一大销售客户占比为 13.70%。如果发行人涉及上、下游客户中某一客户由于国家政策调整、宏观经济形势变化或自身经营状况不佳导致采购需求或付款能力降低，可能对发行人生产经营产生不利影响，发行人存在一定的上下游客户集中风险。虽然发行人贸易业务板块客户相对较为稳定、与发行人保持良好的企业，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓等潜在风险仍然存在，部分债权款项也存在一定的回收风险。

（十三）部分子公司亏损风险与商誉减值风险

报告期各期末虽然发行人贸易业务板块、房地产业务板块以及其他主营业务均营运良好，但发行人供热业务报告期内始终处于亏损状态。同时子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司由于生产线停产改造导致盈利能力下滑所致，发行人 2024 年对临沂城发钢基新材料科技有限公司商誉进行减值 17,895.83 万元，后续若生产线更新不及时或生产效率不及预期可能持续亏损。

（十四）应交税费余额较大风险

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应交税费分别为 24,080.68 万元、31,954.37 万元和 22,898.06 万元。发行人应交税费主要为应交企业所得税、应交土地使用税、应交增值税等项目。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

（十五）未办证的房屋及建筑物的风险

截至 2024 年末，发行人固定资产中房屋建筑物规模 1,167,330.88 万元，存在未办理产证的房屋及其构筑物，预计完成办理日期为 2026 年。截至 2024 年末，发行人投资性房地产账面价值为 1,054,233.07 万元，存在未办理产证的房屋及其构筑物，预计完成办理日期为 2026 年。如遇到意外情况，产权证无法办理，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

（十六）报告期内受财政部处罚相关整改事项的风险提示

财政部于 2023 年 4 月 14 日公布了对发行人的行政处罚。根据财政部行政处罚事项决定书（财监法〔2023〕89 号），发行人 2020 年、2021 年向不同的会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告，同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。上述行为违反了《中华人民共和国会计法》第十三条、第二十条等规定。依据《中华人民共和国会计法》第四十二条的规定，财政部决定给予发行人罚款 5 万元的行政处罚。

2024 年 4 月 28 日，财政部监督评价局监督检查二处和三处联合召开临沂城市发展集团有限公司行政处罚整改工作汇报会议，听取了发行人具体整改情况，对发行人整改工作表示认可。2024 年 7 月 15 日，临沂市财政局出具相关文件，指出发行人对整改工作高度重视，认真研究整改措施，全力以赴抓落实，整改完成且成效明显。2024 年 8 月 21 日，发行人在上海证券交易所披露《临沂城市发展集团有限公司关于行政处罚整改完成的公告》，发行人行政处罚事项已整改完成并对外公告。

（十七）报告期内发行人原董事长及其他员工存在涉嫌违法违规被有权机关调查的情况

2024 年 3 月 20 日，临沂城市发展集团有限公司原党委书记、董事长李东春严重违纪违法被开除党籍和公职。经临沂市纪委会常委会会议研究并报临沂市委批准，决定给予李东春开除党籍处分。同月，临沂城发投资开发（营销）总监范飞飞也因涉嫌严重违纪违法，接受沂南县纪委监委纪律审查和监察调查。目前发行人经营状况稳健、财务状况良好、按时足额偿还债务，上述情况不构成本公司经营活动与偿债能力的实质障碍。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券的基本发行条款

本期债券发行总额为不超过 10.90 亿元（含 10.90 亿元），本期债券期限为 5 年。

（二）投资者保护机制

发行人已对本期债券发行设置相应投资者保护机制，包括偿债保障措施承诺及救济措施。若发行人由于自身经营问题等原因未能按时还本付息，债券持有人需谨慎评估本机制，进行相应维权。具体投资者保护机制详见本募集说明书“第十节投资者保护机制”。

（三）违约事项及纠纷解决机制

本期债券违约情形及认定、违约责任及免除、解决争议机制详见“第十一节违约事项及纠纷解决机制”，相关安排对投资人无重大不利影响。

（四）本期债券无评级

本期债券无债项评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）2025 年 8 月 12 日出具的《临沂城市发展集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（中鹏信评 2025 第 Z1293 号 01），发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

（五）本期债券无增信措施

本期债券为无担保债券，虽然发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来降低本期债券的还本付息风险，保障本期债券按时足额还本付息，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或无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）本期债券不符合质押式回购标准

本期债券为面向专业投资者非公开发行，发行人主体评级为 AA+，本期债券未评级，不符合质押式回购标准，认购人不能进行债券质押式回购。

（七）投资者权益保护情况

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）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

发行人在本期债券存续期内作出偿债保障措施承诺，若发行人违反该承诺且未及时采取措施，本期债券持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。同时，单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人在相关情形发行时，有权要求发行人在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

（八）募集资金用途

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还或置换到期公司债券的本金。

（九）本期债券的利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，由于本次公司债券采取固定利率形式，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者投资公司债券的实际收益水平存在不确定性。

（十）本期债券的流动性风险

本期债券发行完毕后，公司将积极申请在上海证券交易所挂牌转让，由于具体挂牌转让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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌转让，且具体挂牌转让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上海证券交易所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额转让其所持有的债券。

目录

声明	2
重大事项提示	3
释义	12
第一节风险提示及说明	14
第二节发行条款	26
第三节募集资金运用	30
第四节发行人基本情况	36
第五节发行人主要财务情况	128
第六节发行人信用状况	219
第七节增信情况	226
第八节税项	227
第九节信息披露安排	229
第十节投资者保护机制	231
第十一节违约事项及纠纷解决机制	233
第十二节持有人会议规则	236
第十三节受托管理人	253
第十四节发行有关机构	275
第十五节发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	279
第十六节备查文件	295

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

一、普通词语		
发行人、临沂城发、本公司、公司	指	临沂城市发展集团有限公司
本期债券	指	本次发行规模为不超过人民币 10.90 亿元的临沂城市发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《临沂城市发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《临沂城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《临沂城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
主承销商、簿记管理人、受托管理人、恒泰长财	指	恒泰长财证券有限责任公司
联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司、东方证券股份有限公司
发行人会计师、审计机构	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	北京市盈科律师事务所
最近两年及一期末、报告期各期末	指	2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末
最近两年及一期、报告期内	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司章程》	指	《临沂城市发展集团有限公司公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《证券法》（2019 年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节

		假日和/或休息日)
工作日、交易日	指	上海证券交易所的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）
二、公司简称		
本公司、发行人、公司、城发集团、临沂城发集团、临沂市城市建设投资开发有限公司、临沂市城市资产经营开发有限公司	指	临沂城市发展集团有限公司
股东、控股股东	指	临沂城发控股集团有限公司
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
财欣公司	指	山东省财欣资产运营有限公司
临沂城发国贸、城发国贸	指	临沂城发国际贸易投资集团有限公司
新城热力	指	临沂市新城热力集团有限公司（曾用名：临沂市新城热力有限公司）
三维集团	指	山东三维控股集团有限公司
商城国际	指	临沂商城国际集团有限公司（曾用名：临沂商城控股集团有限公司、临沂商城控股有限公司）
智库教育	指	山东智库教育发展有限公司
水务集团	指	临沂市水务集团有限公司
钢基新材料	指	临沂城发钢基新材料科技有限公司
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
商城集团、临沂商城集团	指	临沂商城集团有限公司

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产流动性较弱的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产分别为 1,055,275.23 万元、966,706.39 万元、255,073.39 万元和 402,869.70 万元，合计 2,679,924.72 万元，占当期末总资产的比重为 37.64%。发行人投资性房地产主要为华强鲁南家具城、华强建材物流城、中国装饰板材城、华丰国际副食批发城及临沂国际博览中心等商城资产；固定资产以房屋建筑物为主，主要为热力管道、大酒店、临沂科技职业学院等；无形资产主要为土地使用权，发行人资产中投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产占比较高，整体资产流动性较弱。

2、未来资本支出压力较大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-119,652.06 万元、-130,526.24 万元和-178,236.33 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系在建尹家峪田园综合体、东线热网工程、翔宇酒店装修改造工程以及应用科学城二期等项目所致。发行人在建项目较多，预计未来资金需求较大，发行人未来面临一定的资金支出压力。如果公司不能很好地安排各项投资的资金投入，将对公司的财务产生较大压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

3、经营性现金流波动的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-77,651.48 万元、63,724.64 万元和 8,374.47 万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额波动较大，主要系 2024 年度支付其他与经营活动有关的现金较上年减少 75,106.66 万

元所致。报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 2,607,229.48 万元、1,988,449.82 万元和 1,943,824.97 万元。报告期各期末，发行人有息债务分别为 3,181,035.38 万元、3,478,898.61 万元和 3,625,082.97 万元，经营活动产生的现金流入对有息债务覆盖比例分别为 81.96%、57.16%和 53.62%，发行人经营性现金流入对债务的保障能力较弱且呈现逐年下降趋势。如果发行人经营活动现金流量未能达到预期，又适逢货币政策紧缩，不能从外部获取流动性，将对发行人的偿债能力产生一定影响。

4、债务结构不均衡的风险

发行人负债结构以长期负债为主，报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,767,034.13 万元、2,151,358.64 万元和 2,602,362.50 万元，占同期负债总额的比例分别为 59.26%、45.71%和 54.72%。发行人非公开发行公司债券余额为 80.58 亿元，占发行人最近一期末净资产比例约为 34.09%。公司长期负债规模偏大、比重偏高，公司面临一定的长期偿债压力和较高的财务费用负担。

5、政府补贴收入不确定的风险

报告期内，发行人净利润分别为 2,589.92 万元、3,416.86 万元和 -27,951.14 万元，发行人获得的政府补助分别为 52,020.04 万元、66,783.54 万元和 47,777.07 万元，财政补贴占净利润的比重较高。若未来发行人无法获得相对稳定的财政补贴，发行人净利润存在大幅下降的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

6、有息负债余额较大风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 3,181,035.38 万元、3,478,898.61 万元及 3,625,082.97 万元，占同期末总负债的比例分别为 68.13%、73.91%和 76.23 %。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,028,841.37 万元，占有息负债余额的比例为 28.38%。银行借款与公司债券外其他公司信用类债券（不包含美元债）余额之和为 1,841,046.50 万元，占有息负债余额的比例为 52.23%。本期债券募集资金用途为偿还或置换公司债券本金，符合相关规定。

7、应收类款项的回收风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司、天元建设集团有限公司和山东清沂山石化科技有限公司分别存在其他应收款 77,291.93 万元、应收账款 40,164.64 万元和其他应收款 34,998.77 万元的未收回应收类款项，临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司存在破产重整情形，天元建设集团有限公司存在票据持续逾期、被限高等失信情形，山东清沂山石化科技有限公司存在失信被执行、被限高及股份被冻结等失信情形。若未来发生应收类款项难以回收的情况，可能会给发行人造成一定程度的资金周转风险及坏账损失带来的风险。

8、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 467,388.13 万元，对外担保余额占 2025 年 9 月末总资产的比例为 6.56%，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 19.77%。上述对外担保均为发行人本部对外担保，虽然被担保企业主要为临沂市及区县国有企业，代偿风险较小，但未来若被担保单位出现还款困难，发行人将面临一定的代偿风险和债务交叉传导风险。

9、受限资产较大的风险

截至 2025 年 9 月末，为获取银行借款和进行其他融资，发行人合并口径受限资产合计 1,113,958.74 万元，在同期总资产中占比 15.65%，占同期净资产比例为 47.12%。总的来看，所有权受限的资产系资产抵押、融资租赁安排、票据及借款保证金、资产质押及司法查封等所致，发行人受限资产规模较大，若不能及时偿还相应债务，将对发行人偿债能力构成负面影响。

10、投资性房地产公允价值波动风险

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 968,641.01 万元、1,054,233.07 万元和 1,055,275.23 万元，占总资产的比例分别为 13.46%、14.56%和 14.82%。报告期各期末，发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。报告期内，发行人确认投资性房地产公允价值变动为 4,921.70 万元、-1,473.52 万元和 0.00 万元。报告期各期末，发行人投资性房地产公允价值分别由山东正源和信资产评估有限公司、山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司和天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司评估确定。发行人投资性房地产公允价值受国家房地产政

策影响较大，随着政府相关稳定房地产价格的政策的陆续出台，若当地房地产市场发生较大的价格波动，将对发行人的资产规模和经营成果有较大的影响。

11、存货跌价的风险

报告期各期末，发行人存货账面金额分别为 1,896,007.18 万元、1,883,384.44 万元和 1,671,896.93 万元，占总资产的比例分别为 26.34%、26.00%和 23.48%。发行人存货规模较大、占总资产的比重也较大，主要由开发成本构成。最近两年，发行人存货呈现逐年增加的趋势，主要系由于发行人开发的商品房项目尚处于施工高峰期，导致存货金额大幅增加。发行人存货完成结算和销售需要一定时间，短期变现存在一定的不确定性，未来若不能及时变现，将对发行人偿债能力产生不利影响。

12、贸易业务客户、供应商集中的风险

最近两年及一期，发行人贸易业务收入分别为 275,198.22 万元、231,803.06 万元和 171,988.72 万元，占营业收入的比例分别为 39.17%、31.30%和 30.23%，最近两年占营业收入的比超过 30.00%。2025 年 1-9 月，贸易业务板块发行人对上游前五名客户的采购额合计占公司营业成本比例 42.57%，其中第一大上游客户占 22.32%；发行人对下游前五名客户的销售额合计占公司营业收入的比例为 31.30%，第一大销售客户占比为 13.70%。如果发行人涉及上、下游客户中某一客户由于国家政策调整、宏观经济形势变化或自身经营状况不佳导致采购需求或付款能力降低，可能对发行人生产经营产生不利影响，发行人存在一定的上下游客户集中风险。虽然发行人贸易业务板块客户相对较为稳定、与发行人保持良好的企业，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓等潜在风险仍然存在，部分债权款项也存在一定的回收风险。

13、部分子公司亏损风险与商誉减值风险

报告期各期末虽然发行人贸易业务板块、房地产业务板块以及其他主营业务均营运良好，但发行人供热业务报告期内始终处于亏损状态。同时子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司由于生产线停产改造导致盈利能力下滑所致，发行人 2024 年对临沂城发钢基新材料科技有限公司商誉进行减值 17,895.83 万元，后续若生产线更新不及时或生产效率不及预期可能持续亏损。

14、应交税费余额较大风险

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应交税费分别为 24,080.68 万元、31,954.37 万元和 22,898.06 万元。发行人应交税费主要为应交企业所得税、应交土地使用税、应交增值税等项目。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

15、未办证的房屋及建筑物的风险

截至 2024 年末，发行人固定资产中房屋建筑物规模 1,167,330.88 万元，存在未办理产证的房屋及其构筑物，预计完成办理日期为 2026 年。截至 2024 年末，发行人投资性房地产账面价值为 1,054,233.07 万元，存在未办理产证的房屋及其构筑物，预计完成办理日期为 2026 年。如遇到意外情况，产权证无法办理，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

16、报告期内受财政部处罚相关整改事项的风险提示

财政部于 2023 年 4 月 14 日公布了对发行人的行政处罚。根据财政部行政处罚事项决定书（财监法〔2023〕89 号），发行人 2020 年、2021 年向不同的会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告，同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。上述行为违反了《中华人民共和国会计法》第十三条、第二十条等规定。依据《中华人民共和国会计法》第四十二条的规定，财政部决定给予发行人罚款 5 万元的行政处罚。

2024 年 4 月 28 日，财政部监督评价局监督检查二处和三处联合召开临沂城市发展集团有限公司行政处罚整改工作汇报会议，听取了发行人具体整改情况，对发行人整改工作表示认可。2024 年 7 月 15 日，临沂市财政局出具相关文件，指出发行人对整改工作高度重视，认真研究整改措施，全力以赴抓落实，整改完成且成效明显。2024 年 8 月 21 日，发行人在上海证券交易所披露《临沂城市发展集团有限公司关于行政处罚整改完成的公告》，发行人行政处罚事项已整改完成并对外公告。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人所处的城市基础设施建设行业和保障性住房建设行业是关系到国计民生的基础性产业，该等行业通常受到政府的统一规划和管理，地区人口、经济发展、财政实力及政府支持力度等因素对行业影响较大，因此该等行业的投资规模及运营收益水平与经济周期具有明显的关联性。由于发行人自身对于基础设施代建业务和保障房代建业务的控制力较弱，如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施和保障性住房的投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、产业政策限制风险

城市基础设施建设行业长期以来受到国家政策的大力支持。2008 年政府开始实施以扩大内需、稳增长为主要目标的经济刺激计划，基础设施建设成为国家投资的主要方向，大规模资金的注入使基建行业进入快速扩张阶段。2015 年，为缓解经济增速放缓带来的不利影响，政府大幅缩减政府核准投资项目范围、大幅放宽民间投资市场准入，释放政策红利为基建行业发展保驾护航。但在国民经济发展的不同阶段和不同形势下，国家和地方产业政策会作出相应的调整。若未来国家减少对城市基础设施建设行业的扶持政策，甚至进行政策限制，将对发行人的主营业务造成较大影响，进而使公司面对经营业绩下滑的风险。

3、行业特有风险

发行人承担的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、安全生产事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地价格和土地开发整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

4、海外投资的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存在海外投资巴基斯坦瓜达尔港自贸区“中国临沂商城”项目，项目建设内容为商品展示中心和保税仓储，是集商品展销、保税仓储、会展中心和转港贸易于一体的综合性设施。但国际工程承包项目较之国内项目面临更复杂的风险环境，如果我国与项目业主所在国双边关系发生变化，或者项目业主所在国发生政治动荡、军事冲突等突发性事件，或所在国政府换届

选举等重大政治事件都将影响发行人国外项目的施工进度。如果项目业主所在国发生严重的金融危机甚至经济危机，将可能导致所在国外汇储备下降，业主丧失支付能力，或者项目结算货币汇率巨幅波动，进而可能会影响发行人国外项目的盈利水平。

5、突发事件引发的经营风险

发行人在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响。例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响、人员生命及财产安全受到危害，并由此对发行人偿债能力产生影响。

6、合同定价风险

在公司运营中，签订的各类合同不排除会遇到市场情况变化和价格变更的情况，如果遇到市场波动，合同签订中的价格可能低于市场价格，影响项目的投资收益，进而影响偿债能力。

7、合同履行风险

在工程项目建设过程中，公司需要签订多种合同，只有这些合同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，工程项目建设过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、资金不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性。如果发行人不能及时控制或者控制不当，可能会面临无法按时履约的风险。

8、筹资风险

发行人目前处于高速扩张阶段，近几年及未来几年的项目投资力度和资金需求量大，筹资压力也较大。如果外部融资环境、内部经营业绩发生不利变化，公司的筹资能力可能有所减弱，影响投资项目的建设进度，进而对企业未来项目投资回收产生不利影响。

（三）管理风险

1、内控管理风险

发行人对不同类型资产的管理模式、对存量资产管理深度、对下属子公司的日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等，可能给发行人带来多方面经营管理问题。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致相关业务未能顺利开展，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2、企业管理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度，但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强以及发行人发展规模的不断扩大，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，其持续发展可能会受到影响。

3、工程质量管理风险

随着临沂地区基础设施代建和棚改代建项目的持续推进，发行人开工项目逐渐增多，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

4、财务管理风险

发行人目前有较为完善的财务管理体制，并且严格执行。发行人可能会涉及到大量资金的投入、运用及管理，如果未能建立科学合理的内控机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给公司带来一定的资金管理风险。

5、人力资源与持续经营风险

发行人资产和业务规模的高速扩张对其人员配置和资源调配提出了更高的要求。发行人已采取各种措施提高现有人员业务素质、加大人才引进力度，培养了一大批经验丰富的业务骨干，但发行人在高速发展过程中仍有可能面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。若发行人的人员配置和组织模式无法与资产和业务发展规模匹配，将会引发相应的经营和管理风险，影响发行人的持续经营。

6、报告期内发行人原董事长及其他员工存在涉嫌违法违规被有权机关调查的情况

2024 年 3 月 20 日，临沂城市发展集团有限公司原党委书记、董事长李东春严重违纪违法被开除党籍和公职。经临沂市纪委会常委会会议研究并报临沂市委批准，决定给予李东春开除党籍处分。同月，临沂城发投资开发（营销）总监范飞飞也因涉嫌严重违纪违法，接受沂南县纪委监委纪律审查和监察调查。目前发行人经营状况稳健、财务状况良好、按时足额偿还债务，上述情况不构成本公司经营活动与偿债能力的实质障碍。

（四）政策风险

1、政府补贴政策变化风险

发行人作为临沂市资产经营的重要投资主体，地方政府通过财政补贴对其提供有力支持，区域及行业垄断优势明显。2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人获得的政府补助分别为 52,020.04 万元、66,783.54 万元和 47,777.07 万元。如果未来不能享受到政府补贴政策，将对公司的业务经营和盈利能力产生不利影响。

2、基础设施建设政策变化风险

发行人的经营领域涉及房地产和城市基础设施建设等行业，属于国家支持发展的行业。近年来，政府颁布一些关于基础设施建设的政策，如：《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发【2015】40 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50 号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号）等。未来几年，随着政府颁布新的关于基础设施建设的政策，将对发行人的基础设施建设业务产生不确定影响，发行人面临基础设施政策变化的风险。

3、环保政策变化风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定进行环境

影响评价，并取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增加。

4、政府定价风险

发行人从事供热及供水行业作为市政公用行业，长期以来一直是实行政府定价制度。近几年来燃气、水务行业市场化进程发展迅速，热、水价制定市场化也是业内专业人士的共同预期。未来的水价定价政策体系将使水价定价基础从传统认识中以资产确定收益转变为按照服务确定收益。如果未来燃气、水务行业的定价政策发生变化，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

5、税收政策风险

根据国家有关规定，发行人目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得税、营业税、增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税等，相关税收政策变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。根据国内有关土地增值税的法规，国内外房地产开发投资者须按土地增值 30%至 60%的累进税率就销售或转让土地使用权、物业及附属设施所得收益缴纳土地增值税。根据国家税务总局所发出 2007 年 2 月 1 日起生效的通知，土地增值税款须在房地产开发项目完成后规定时间内清算。土地增值税负债须在房地产开发项目竣工后由相关税务部门核定，如相关税务机关计算的土地增值税费高于发行人计提的土地增值税，可能会对发行人的财务状况产生不利影响。

（五）不可抗力风险

虽然发行人严格执行国家相关安全标准，但影响发行人开展项目工程施工的因素较多，一旦发生地震、台风、洪水等自然灾害，或发生武装冲突、骚乱、政治因素等不可抗力事件，将对发行人的日常经营活动或本次募投项目的建设带来不利影响，进而影响发行人的盈利能力以及偿债能力。如发生上述不能预见的不可抗力事件，发行人将立刻寻找适当的解决方案，并在法律、法规允许的范围内尽一切合理努力以减轻该不可抗力事件造成的损失。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（三）偿付风险

在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期各期末与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，虽然发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来降低本期债券的还本付息风险，保障本期债券按时足额还本付息，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或无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

本期债券设置了偿债保障措施：在出现预计不能按时足额偿付本期债券本息或者到期未能按时足额偿付本期债券本息时，做出如下决议并采取相应措施：（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。

如果发行人出现了预计不能偿付本期债券本息的情况，采取以上偿债保障措施（1）-（4）项条款也许不能解决本息偿付风险。

第二节发行条款

一、本期债券发行的批准情况

2025 年 10 月 13 日，临沂城市发展集团有限公司董事会根据《公司法》和《公司章程》的规定在公司会议室召开公司董事会会议，通过了关于本期债券发行的董事会决议。

2025 年 10 月 23 日，根据《公司法》和《公司章程》的规定，临沂城市发展集团有限公司股东审议了本期债券发行事项，股东批复同意公司申请发行本次公司债券。

二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：临沂城市发展集团有限公司。

（二）债券全称：临沂城市发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

（三）挂牌文件：发行人于 2026 年 1 月 19 日获上海证券交易所出具的“上证函〔2026〕174 号”无异议函，发行规模为不超过 33.00 亿元。

（四）发行金额：不超过人民币 10.90 亿元（含 10.90 亿）。

（五）债券期限：5 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照有关规定，在利率询价区间内协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 6 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 6 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 6 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：本期债券未进行信用评级。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，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”。

（二十二）拟挂牌转让交易场所：上海证券交易所。

（二十三）募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十四）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（二十五）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：恒泰长财证券有限责任公司。

（二十六）联席主承销商：中泰证券股份有限公司、东方证券有限公司

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

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 3 月 4 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 6 日。
- 3、发行期限：2026 年 3 月 6 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让场所：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挂牌转让的申请。
- 3、本期公司债券不符合质押式回购标准，认购人不能进行债券质押式回购。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批准，经上海证券交易所审核同意并出具无异议函（上证函〔2026〕174号），本次债券发行总额不超过 33 亿元（含 33 亿元），采取分期发行，本期债券发行总额不超过人民币 10.90 亿元（含 10.90 亿元）

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金。本期债券募集资金偿还的债务不涉及地方政府隐性债务，具体情况如下：

单位：年、亿元

序号	借款主体	债务名称	债务余额	债务期限	到期日	行权日	偿还本金	募集资金拟使用规模
1	临沂城市发展集团有限公司	23 临沂 02	10.90	3+2	2028 年 3 月 16 日	2026 年 3 月 16 日	10.90	10.90
合计			10.90	-	-		10.90	10.90

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

本期债券募集资金用途不得变更。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

（三）募集资金专项账户监督

本期债券受托管理人已与发行人以及存放募集资金的监管银行订立募集资金监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监督，募集资金监管协议将在本期债券发行前签署完毕。募集资金监管协议的主要内容如下：

1、应当将本期债券募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

2、监管协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。监管银行应对募集资金专项账户履行基本信息通知职责、资金使用用途的监管职责、资金异常变动通知职责及监管协议约定的其他职责。其中，资金异常变动是指专项账户资金支出但资金用途不符合本期债券募集资金用途的情形，当发生上述情形时，监管银行有义务立即冻结募集资金专户并以有效方式及时通知受托管理人。

3、发行人同意并授权监管银行对发行人的债券募集资金使用进行监管。发行人需从专项账户中提取资金的，应至少提前 1 个工作日向监管银行提交用款申

请以及资金用途证明文件并同时抄送受托管理人经办人邮箱，监管银行对发行人提交的用款申请文件及资金用途证明文件进行形式审查，发行人对提供资料的真实性、合法性及有效性负责，认为资金用途符合债券募集资金用途的，监管银行予以办理；不符合债券募集资金用途的，监管银行应当拒绝执行。发行人未经抄送受托管理人经办人邮箱而擅自使用募集资金的，监管银行有权要求发行人予以纠正。

4、在本期债券存续期内，监管银行应根据发行人和/或受托管理人的要求（如有）对发行人募集资金使用情况是否符合《募集说明书》约定的用途出具《募集资金监管报告》并送达至发行人与受托管理人。

5、根据《募集说明书》，监管银行配合受托管理人在本期债券募集资金使用后对资金的实际使用人进行的监管，监管银行将提供专项账户信息、对账单、账户流水等形式配合受托管理人的监管。

6、受托管理人若认为资金用途不符合本期债券《募集说明书》所载内容的，受托管理人有权以书面通知形式要求监管银行暂时冻结专项账户内资金，监管银行应当照此执行。但此冻结或根据监管协议的监管操作不能对抗司法机关及其他有权冻结、扣划银行账户的执法机关。待发行人完成整改后，受托管理人有权以书面通知形式要求监管银行解除冻结。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）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发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10.90 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10.90 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 10.90 亿元用于置换已偿还的公司存量公司债券本金；

5、假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行后对发行人合并报表财务结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		
	历史数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	3,202,418.39	3,202,418.39	-
非流动资产合计	3,916,931.03	3,916,931.03	-
资产总计	7,119,349.42	7,119,349.42	-
流动负债合计	2,153,141.37	2,044,141.37	-109,000.00
非流动负债合计	2,602,362.50	2,711,362.50	109,000.00
负债合计	4,755,503.87	4,755,503.87	-
所有者权益合计	2,363,845.55	2,363,845.55	-
资产负债率（%）	66.80%	66.80%	-
流动比率（倍）	1.49	1.57	0.08

（二）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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保持不变。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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，发行人的合并报表口径流动比率指标将由 1.49 变为 1.57，持续优化，发行人短期偿债能力进一步增强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人关于本期债券募集资金作出如下承诺：

（一）发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；

（二）本期债券的募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出；

（三）本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；

（四）本期债券的募集资金不直接或间接用于住宅房地产业务；

（五）本期债券募集资金拟偿还或置换的债务不涉及地方政府隐性债务；

（六）本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地；

（七）发行人承诺资金用途合法合规，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

（八）发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还或置换公司债券本金以外的其他用途。

八、发行人前次公司债券的募集资金使用情况

2024 年 9 月 19 日，发行人取得上海证券交易所《关于对临沂城市发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2024】2508 号），发行人获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 37 亿元的公司债券。

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

单位：年、亿元

债券品种	债券简称	起息日期	期限	发行规模	使用金额	募集资金用途
临沂城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 临发 01	2024/10/18	3+3+3+3+1	10.00	10.00	偿还“G21 临发 1”回售公司债券本金
临沂城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	24 临发 02	2024/11/4	5+3+2	6.00	6.00	偿还“22 临发 01”公司债券本金
临沂城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 临发 01	2025/3/14	3	10.00	15.00	偿还“22 临发 02”公司债券本金 “20 临发 02”公司债券本金
临沂城市发展集团有	25	2025/4/17	3	11.00	6.00	

限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	临发 02					
合计				37.00	37.00	

截至募集说明书签署日，上述债券募集资金已使用完毕，均按照募集说明书约定的用途使用，发行人不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正或者前次发行募集资金用途违反相关法律法规的情形。

九、本次批文的前期使用情况

发行人本次批文已使用，本期为第二期发行。首期发行规模为 8.10 亿元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金，具体情况如下：

单位：年、亿元

债券品种	债券简称	起息日期	期限	发行规模	使用金额	募集资金用途
临沂城市发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	26 临发 01	2026/01/30	5	8.10	8.10	偿还“23 临沂 01”公司债券本金
合计				8.10	8.10	

截至募集说明书签署日，上述债券募集资金已使用完毕，均按照募集说明书约定的用途使用，发行人不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正或者前次发行募集资金用途违反相关法律法规的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的基本情况如下：

公司名称	临沂城市发展集团有限公司
法定代表人	李炜
注册地址	山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦
办公地址	山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2006 年 6 月 8 日
注册资本	250,000.00 万元
经营范围	许可项目：建设工程施工；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市政设施管理；新材料技术研发；工程管理服务；园区管理服务；供应链管理服务；货物进出口；进出口代理；金属材料制造；金属材料销售；有色金属合金销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
所属行业	S90 综合类
邮政编码	276000
统一社会信用代码	91371300789297779G
电话/传真	0539-8613900、0539-8613990
信息披露事务负责人	钱震
信息披露事务负责人职位	董事、总经理
联系方式	0539-8616506

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

发行人根据《临沂市人民政府关于对成立临沂市城市建设投资开发公司有关问题的批复》（临政字〔2006〕42 号）于 2006 年 6 月 8 号成立。出资人为临

沂市人民政府国有资产监督管理委员会，经山东中元联合会计师事务所验资（鲁中元会验字〔2006〕第 026 号），注册资本为 1 亿元。

（二）发行人历史沿革

1、第一次股权变更

2010 年 8 月，依据《临沂市人民政府办公室关于同意临沂市城市建设投资开发有限公司变更出资人的批复》（临政办字〔2010〕110 号文），发行人的出资人变更为临沂市财政局，并对公司章程进行了相应修订。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市财政局	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

2011 年 10 月，依据《临沂市人民政府关于同意临沂市城市建设投资开发有限公司更名有关事宜的批复》（临政字〔2011〕4 号文），临沂市城市建设投资开发有限公司通过工商登记变更，公司名称由“临沂市城市建设投资开发有限公司”变更为“临沂市城市资产经营开发有限公司”。

2、第一次增资

2013 年 11 月，根据《临沂市财政局关于临沂市城市资产经营开发有限公司关于资本公积转增注册资本的请示的批复》（临财金〔2013〕22 号），公司将 14 亿元资本公积转增注册资本，转增后公司注册资本由 1 亿元增加到 15 亿元。该增资已经临沂市安丰联合会计师事务所审验（临安丰验字〔2013〕217 号）。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市财政局	150,000.00	100.00%
合计		150,000.00	100.00%

3、第二次股权变更

2018 年 8 月，依据《临沂市人民政府关于同意无偿划转临沂市工程咨询院等 15 户市属国有企业产权的批复》（临政字〔2018〕111 号文），发行人的出资人变更为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会，并对公司章程进行了相应修订。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	150,000.00	100.00%
合计		150,000.00	100.00%

2019 年 4 月，依据临沂市城市资产经营开发有限公司股东决定，临沂市城市资产经营开发有限公司通过工商登记变更，公司名称由“临沂市城市资产经营开发有限公司”变更为“临沂城市发展集团有限公司”。

4、第二次增资

2020 年 10 月 15 日，依据临沂城市发展集团有限公司股东决定，发行人注册资本由 15 亿元增加至 20 亿元，并对章程进行了相应的修订。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	200,000.00	100.00%
合计		200,000.00	100.00%

5、第三次增资

2021 年 2 月 19 日，依据临沂城市发展集团有限公司股东决定，发行人注册资本由 20 亿元增加至 25 亿元，并对章程进行了相应的修订。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	250,000.00	100.00%

合计	250,000.00	100.00%
----	-------------------	----------------

6、第三次股权变更

2021 年 12 月，依据《临沂市财政局、临沂市人力资源和社会保障局、临沂市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国家资本的通知》（临财资〔2021〕6 号文），发行人的出资人变更为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司，并对公司章程进行了相应修订。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	228,025.00	91.21%
2	山东省财欣资产运营有限公司	21,975.00	8.79%
合计		250,000.00	100.00%

7、第四次股权变更

2025 年 11 月 27 日，发行人的控股股东由临沂市人民政府国有资产监督管理委员会变更为临沂城发控股集团有限公司。

此次变更后发行人的股东及出资情况为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂城发控股集团有限公司	228,025.00	91.21%
2	山东省财欣资产运营有限公司	21,975.00	8.79%
合计		250,000.00	100.00%

（三）重大资产重组情况

报告期各期末，发行人不存在重大资产重组的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构等情况未再发生变更。发行人现持有临沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300789297779G 的《营业执照》，注册资本为人民币 250,000.00 万元，

企业类型为其他有限责任公司。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实等问题。

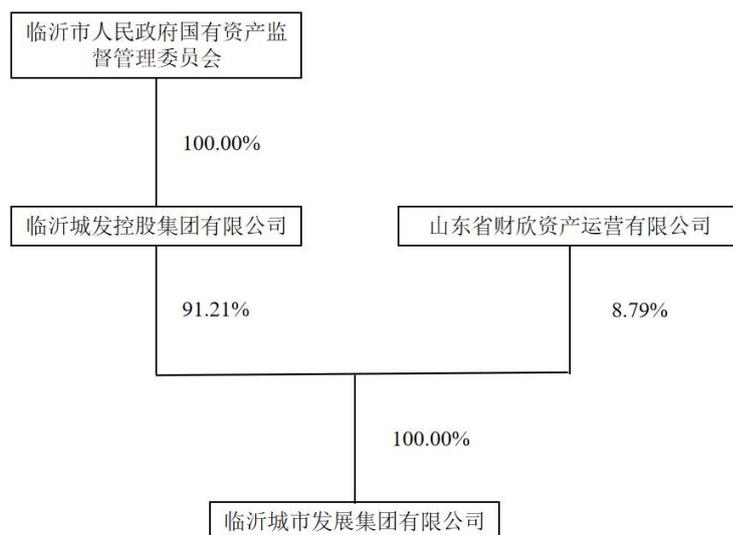
截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	临沂城发控股集团有限公司	228,025.00	91.21%
2	山东省财欣资产运营有限公司	21,975.00	8.79%
合计		250,000.00	100.00%

（二）控股股东、实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



临沂城发控股集团有限公司由临沂市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股，因此发行人的控股股东为临沂城发控股集团有限公司，实际控制人为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会。报告期各期末实际控制人未发生变化。

（三）控股股东所持股份质押、冻结及重大权属纠纷情况

截至本募集说明书签署日，控股股东临沂城发控股集团有限公司和股东山东省财欣资产运营有限公司所持有的发行人股份不存在质押、冻结及重大权属纠纷的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司有 30 家，主要子公司共 7 家，具体情况如下：

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式
1	山东三维控股集团有限公司	生产、加工食用植物油	100.00	非同一控制下购买取得
2	临沂商城国际贸易集团有限公司	房地产开发、销售；商品批发销售	51.00	股权划转
3	临沂市新城热力集团有限公司	热力销售	100.00	出资设立
4	临沂城发国际贸易投资集团有限公司	项目管理、运营	100.00	出资设立
5	临沂城发智慧发展集团有限公司	智慧城市开发、建设	100.00	出资设立
6	临沂城发自然资源开发集团有限公司	电力、热力生产和供应业	51.00	出资设立
7	临沂人才工作集团有限公司	人才公寓，人才社区和人才创业园区开发经营	100.00	出资设立
8	临沂城发教育文化产业集团有限公司	教育文化产业项目开发运营	100.00	出资设立
9	临沂城发应急服务集团有限公司	商业运营管理、商务服务	100.00	出资设立
10	临沂城发商业管理集团有限公司	商业综合体管理服务；市场营销策划	100.00	出资设立
11	临沂沂河宾馆集团有限公司	住宿、中西餐类制售	100.00	出资设立
12	临沂城发物业集团有限公司	物业管理	100.00	出资设立
13	临沂城发清沂新材料科技有限公司	化学纤维制造业	66.00	出资设立

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式
14	山东峪泉田园农业开发集团有限公司	生态农业观光旅游；旅游开发	60.00	出资设立
15	临沂城开宏业高科技产业园经营开发有限公司	项目开发建设投资	60.00	出资设立
16	临沂城发资本控股集团有限公司	商业保理业务	100.00	出资设立
17	临沂城发建工集团有限公司	工业及民用建筑工程、路桥建设工程	100.00	股权划转
18	临沂城发地产置业集团有限公司	保障性安居工程投资、建设	100.00	出资设立
19	临沂城发高新产业投资发展有限公司	投资管理	100.00	出资设立
20	临沂城港投资发展有限公司	以自有资金从事投资活动；企业管理咨询	100.00	出资设立
21	山东天地源温泉有限公司	住宿、会议服务	60.00	出资设立
22	临沂城发钢基新材料科技有限公司	货物进出口；海关监管货物仓储服务	57.14	非同一控制下购买取得
23	临沂城发万德福冻干科技有限公司	工程和技术研究和试验发展；技术服务	51.00	出资设立
24	青岛城发欣房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.00	出资设立
25	山东港汇国际物流有限公司	货物仓储服务、货物仓储服务	80.00	股权划转
26	临沂城市发展（香港）集团有限公司	投资管理	100.00	出资设立
27	临沂城发工科建设投资发展有限公司	投资管理	100.00	出资设立
28	山东沂蒙人才数字科技有限公司	数据服务	60.50	出资设立
29	山东沂蒙教育科技发展有限公司	教育文化产业项目开发及运营	100.00	股权划转
30	临沂城发北城建设投资有限公司	投资管理	100.00	股权划转

发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力，具体表现为：发行人任命的董事在董事会占半数及以上；子公司财务制度由发行人决定；子公司管理制度由发行人决定。

发行人主要子公司情况如下：

1、临沂城发国际贸易投资集团有限公司（以下简称“城发国贸”）

临沂城发国际贸易投资集团有限公司成立于 2013 年 5 月 7 日，现持有临沂综合保税区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713000687024042 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，该公司住所为山东省临沂市综合保税区沂河一路与蒙山四路交汇东南，法定代表人陆西兴，注册资本 17,000.00 万元，经营期限自 2013 年 5 月 7 日至无固定期限。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；技术进出口；货物进出口；进出口代理；石油制品销售（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；润滑油销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；销售代理；政府采购代理服务；物业管理；国内集装箱货物运输代理；供应链管理服务；海上国际货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；水产品收购；食用农产品批发；农副产品销售；水产品批发；鲜肉批发；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；木材收购；木材销售；塑料制品销售；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；产业用纺织制成品销售；电子元器件与机电组件设备销售；电力电子元器件销售；电子专用设备销售；半导体器件专用设备销售；五金产品批发；建筑防水卷材产品销售；防腐材料销售；电子元器件批发；计算机软硬件及辅助设备批发；饲料原料销售；谷物销售；豆及薯类销售；有色金属合金销售；金属制品销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；汽车销售；二手车经纪；汽车零配件批发；汽车零配件零售；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；电池零配件销售。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：原油批发；危险化学品经营；出口监管仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税仓库经营；保税物流中心经营；食品销售；酒类经营；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2024 年末，临沂城发国际贸易投资集团有限公司总资产为 37.76 亿元，负债总额 23.80 亿元，净资产为 13.96 亿元，其中负债总额较去年下降 13.45 亿元，净资产较去年增加 10.37 亿元，主要系公司对城发集团的借款转为资本公积增加了净资产 2.57 亿元。2024 年度，临沂城发国际贸易投资集团有限公司实现营业收入为 5.94 亿元，净利润为 0.17 亿元。2024 年度，临沂城发国际贸易投资集团有限公司收入较上年度下降 9.31 亿元，净利润下降 1.56 亿元，主要系电解铜业务规模本期下降导致收入较上期下降，其次 2023 年综合保税区的园区运营收入进行结算，一次性结算 1.95 亿，2024 年园区运营收入结算金额为 0.4 亿元，导致 2024 年净利润同比下降。

2、临沂商城国际贸易集团有限公司（以下简称“商城国际”）

临沂商城国际贸易集团有限公司成立于 2015 年 10 月 26 日，现持有临沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371301MA3BXW5W3E 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，住所为山东省临沂市兰山区双岭路与临西十一路交汇处东北角商谷智慧产业园 C1 号楼，法定代表人顾召萍，注册资本 120,000.00 万元，经营期限自 2015 年 10 月 26 日至无固定期限。

经营范围：经政府授权开展土地一级开发利用、参与和实施土地（矿区）整理、承担国有资产运营管理、承担基础设施建设投资；房地产开发、销售；建材物资批发销售；企业以自有资金对外投资。（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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 2024 年末，临沂商城国际贸易集团有限公司总资产为 111.71 亿元，负债总额为 60.03 亿元，净资产为 51.69 亿元。2024 年度，临沂商城国际贸易集团有限公司实现营业收入为 16.09 亿元，净利润为 0.20 亿元。2024 年度商城国际净利润较去年下降 0.11 亿元，降幅 34.68%，主要系商城国际餐饮服务业务毛利下降所致。

3、山东三维控股集团有限公司（以下简称“三维集团”）

山东三维控股集团有限公司成立于 1989 年 8 月 17 日，现持有统一社会信用代码为 913713001683205187 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，该公司住所为山东省临沂市兰山区半程镇三维工业园，法定代表人侯培松，注册资本 50,000.00 万元，经营期限自 1989 年 8 月 17 日至无固定期限。

经营范围：生产、加工食用植物油（有效期限以许可证为准）；豆粕生产；大豆、花生、玉米的加工、销售；食品加工生产经营；企业以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；农业综合发展；牲畜养殖、文化旅游康养；建筑工程安装、市政工程；许可证范围内的进出口国际贸易业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，山东三维控股集团有限公司总资产为 9.58 亿元，负债总额 0.35 亿元，净资产为 9.23 亿元。2024 年度，山东三维控股集团有限公司实现营业收入为 5.79 亿元，净利润为 0.18 亿元。2024 年度，三维集团净利润较 2023 年度减少 0.06 亿元，降幅 25.04%，主要系 2024 年投资收益减少所致。

4、临沂市新城热力集团有限公司（以下简称“新城热力”）

临沂市新城热力集团有限公司成立于 2013 年 11 月 6 日，现持有山东省临沂市兰山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713000829580860 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，该公司住所为临沂市兰山区北城新区冠山路与武汉路交汇处西北角武警支队沿街楼，法定代表人李红，注册资本 20,000.00 万元，经营期限自 2013 年 11 月 06 日至无固定期限。

经营范围：许可项目：热力生产和供应；供暖服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：供冷服务；合同能源管理；非常规水源利用技术研发；工程和技术研究和试验发展；承接总公司工程建设业务；普通机械设备安装服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；机械设备销售；供应用仪器仪表销售；电气设备销售；管道运输设备销售；陆地管道运输。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，临沂市新城热力集团有限公司总资产为 35.74 亿元，负债总额为 23.38 亿元，净资产为 12.36 亿元。2024 年度，临沂市新城热力集团有限公司实现营业收入为 4.36 亿元，净利润为-1.11 亿元。2024 年度，临沂市新城热力集团较去年由正转负，主要系费县国能管网投入使用，运营成本大幅提升，成本倒挂，导致净利润由正转负。

5、临沂人才工作集团有限公司（以下简称“临沂人才”）

临沂人才工作集团有限公司成立于 2019 年 6 月 18 日，现持有山东省临沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371300MA3Q18NN82 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，住所为山东省临沂市兰山区南京路与卧虎山路交汇应用科学城，法定代表人常兵，注册资本 5,000.00 万元，经营期限自 2019 年 6 月 18 日至无固定期限。

经营范围：人才引进、人才评估、人才就业咨询、指导及服务，为留学人员提供创业、投资项目的信息咨询服务；人才创业创新项目投资，人才交流；人力资源信息咨询（不含培训、办学），人才创业孵化器、加速器管理运营；人才公寓，人才社区和人才创业园区开发经营，房地产开发经营，物业管理；养老产业投资、开发；科技领域大型峰会的承办；人才信息网站、人才大数据库管理运营；各类考试、命题、阅卷等相关服务；企业管理人员培训、两新组织培训（按照法律法规规定应当取得办学许可证的除外；按照国家有关政策规定不得组织的培训除外）；科技信息咨询服务，知识产权服务，商务信息咨询，企业管理咨询；幼儿园运营管理；心理功能测验装置的研发、销售；健康信息咨询；计算机软硬件的开发、销售；计算机系统集成；网络信息技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，临沂人才工作集团有限公司总资产为 12.61 亿元，负债总额为 3.96 亿元，净资产为 8.66 亿元。2024 年度，临沂人才工作集团有限公司实现营业收入为 0.67 亿元，净利润为 0.05 亿元。2024 年度，人才工作集团净利润较上年度减少 0.07 亿元，降幅 58.33%，主要系 2023 年公允价值变动收益 0.09 亿元，2024 年为公允价值变动损失所致。

6、山东峪泉田园农业开发集团有限公司（以下简称“峪泉田园”）

山东峪泉田园农业开发集团有限公司成立于 2018 年 1 月 16 日，现持有山东省临沂市沂水县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371323MA3MLB373J 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，住所为临沂市沂水县泉庄镇尹家峪村东，法定代表人朱杰，注册资本 40,000.00 万元，经营期限自 2018 年 1 月 16 日至无固定期限。

经营范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；食品销售；旅游业务；酒类经营；食品互联网销售；音像制品制作；活禽销售；电子出版物制作；出版物互联网销售；出版物零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：露营地服务；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；食用农产品零售；食用农产品批发；食用农产品初加工；农副产品销售；食品进出口；休闲观光活动；餐饮管理；供应链管理服务；物业管理；市场营销策划；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；商业综合体管理服务；供销合作社管理服务；园区管理服务；游乐园服务；娱乐性展览；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；体验式拓展活动及策划；酒店管理；劳务服务（不含劳务派遣）；销售代理；贸易经纪；国内贸易代理；广告制作；摄像及视频制作服务；图文设计制作；组织文化艺术交流活动；广告发布；广告设计、代理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；摄影扩印服务；电影摄制服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；社会经济咨询服务；礼仪服务；文化娱乐经纪人服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；化肥销售；肥料销售；谷物销售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水果种植；鲜蛋批发；鲜蛋零售；包装服务；粮食收购；园艺产品种植；蔬菜种植；坚果种植；棉花种植；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；牲畜销售；中草药种植；日用百货销售；日用品销售；户外用品销售；日用杂品销售；豆及薯类销售；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象

牙及其制品除外）；园艺产品销售；谷物种植；食用菌种植。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，山东峪泉田园农业开发集团有限公司总资产为 10.93 亿元，负债总额 8.98 亿元，净资产为 1.09 亿元。2024 年度，山东峪泉田园农业开发集团有限公司实现营业收入为 0.12 亿元，净利润为 0.57 亿元。2024 年度，山东峪泉田园农业开发集团有限公司营业收入较去年增加 0.03 亿元，增幅 30.00%，净利润增加 0.41 亿元，增幅 156.25%，主要系 2024 年运营补贴增加 0.9 亿元，以及 2023 年冲回坏账准备 0.4 亿元所致。

7、临沂城发资本控股集团有限公司（以下简称“城发资本”）

临沂城发资本控股集团有限公司成立于 2020 年 5 月 20 日，现持有临沂市兰山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371323MA3T3BUJ19 的《营业执照》。根据该《营业执照》记载，住所为山东省临沂市兰山区柳青街道汇金湾 1 号楼 11 楼整层，法定代表人傅浩伦，注册资本 100,000.00 万元，经营期限自 2020 年 5 月 20 日至无固定期限。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；破产清算服务；市场营销策划；企业管理咨询。（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：在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2024 年末，临沂城发资本控股集团有限公司总资产为 14.83 亿元，负债总额为净资产为 8.10 亿元，净资产 6.72 亿元。2024 年度，临沂城发资本控股集团有限公司实现营业收入为 1.16 亿元，净利润为 0.61 亿元。

截至 2025 年 9 月末，发行人对部分公司持股比例等于或大于 50%但未纳入合并口径的情况如下所示：

1、截至 2025 年 9 月末，发行人对临沂大剧院管理有限公司持股比例为 94.47%，发行人不参与、不干涉临沂大剧院管理有限公司的日常经营管理工作，不向其委派董事、监事、高级管理人员。临沂大剧院管理有限公司经营管理权归

临沂日报报业集团所属公司所有。发行人对临沂大剧院管理有限公司不构成控制，故未纳入合并范围。

2、截至 2025 年 9 月末，发行人对沂南县财金投资集团有限公司持股比例为 51.00%，根据《沂南县财金投资集团有限公司章程》第二十一条，公司董事会成员由沂南县财政局委派。目前，发行人不参与、不干涉沂南县财金投资集团有限公司的日常经营管理工作，不向其委派董事。沂南县财金投资集团有限公司经营管理权归沂南县财政局所有。发行人对沂南县财政局不构成控制，故未纳入合并范围。

3、截至 2025 年 9 月末，发行人对临沂市商城信通民间资本管理有限公司的持股比例为 50%，根据《临沂市商城信通民间资本管理有限公司章程》有关规定，公司设董事会，成员为 7 人，发行人推荐 3 人，山东建安实业有限公司推荐 1 人，山东中奥能源设备有限公司推荐 1 人，临沂投资发展集团有限公司推荐 1 人，临沂市国有资产投资控股集团有限公司推荐 1 人。董事会决议的表决，实行一人一票，董事会形成的决议必须经全体董事的过半数通过，发行人对临沂市商城信通民间资本管理有限公司不构成控制，故未将其纳入合并范围。

4、截至 2025 年 9 月末，发行人对临沂市水务集团有限公司的持股比例为 100%，但因发行人不再对临沂市水务集团有限公司进行实际控制，故未纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要参股公司情况如下表：

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
1	邦基三维油脂有限公司	日照市	日照市	农副食品加工工业	-	39.00	权益法

2	临沂实康水务有限公司	临沂市	临沂市	自来水生产销售； 自来水设施安装与维修	-	40.04	权益法
3	临沂首创水务有限公司	临沂市	临沂市	污水处理	-	30.00	权益法
4	临沂首创环保发展有限公司	临沂市	临沂市	大气污染治理、水污染治理	-	30.00	权益法
5	易安捷供应链有限公司	临沂市	临沂市	供应链管理 管理服务	-	40.00	权益法
6	山东昊天智慧物流有限公司	临沂市	临沂市	物流服务	-	47.00	权益法
7	山科（临沂）科技咨询有限公司	临沂市	临沂市	咨询服务	-	49.00	权益法
8	沂南县财金投资集团有限公司	临沂市	临沂市	投资运营 与管理	51.00	-	权益法
9	沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发	35.70	-	权益法
10	山东沂康材料科技有限公司	临沂市	临沂市	新材料产品 生产与销售	34.00	-	权益法
11	临沂市奥德城开新能源有限公司	临沂市	临沂市	电力、热力、 燃气及水生产和供应业	40.00	-	权益法
12	费县梦想家影视基地有限责任公司	临沂市	临沂市	为影视拍摄提供 服务	47.50	-	权益法
13	山东高速新台高速公路有限公司	枣庄市	枣庄市	土木工程 建筑业	16.80	-	权益法
14	临沂市财金大数据有限公司	临沂市	临沂市	软件和信息技术 服务业	-	14.29	权益法
15	临沂临商投资有限公司	临沂市	临沂市	商务服务业	-	18.45	权益法
16	临沂市商城信	临沂市	临沂市	其他金融	-	50.00	权益法

	通民间资本管理有限公司			业			
17	临沂东证供应链管理有限公司	临沂市	临沂市	零售业	-	30.00	权益法
18	山东龙元产城科技发展有限公司	临沂市	临沂市	研究和试验发展	-	22.00	权益法
19	临沂商城建设工程有限公司	临沂市	临沂市	建筑装饰工程设计、施工	-	34.00	权益法

发行人主要参股公司情况如下：

1、沂南县财金投资集团有限公司（以下简称“沂南财金”）

沂南县财金投资集团有限公司成立于 2009 年 3 月 6 日，住所为山东省临沂市沂南县振兴路政务服务中心 12 楼，法定代表人任田恩，注册资本 28,690.00 万元，经营期限自 2009 年 3 月 6 日至无固定期限。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；品牌管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；专业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；计算机系统服务；物联网应用服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园区管理服务；供应链管理服务。（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：建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修；热力生产和供应；房地产开发经营；污水处理及其再生利用；预制菜加工；预制菜销售；食品生产；家禽屠宰；牲畜屠宰。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至 2024 年末，沂南财金总资产为 182.91 亿元，净资产为 91.17 亿元。2024 年度，沂南财金实现营业收入为 1.21 亿元，净利润为 0.58 亿元。

2、邦基三维油脂有限公司（以下简称“邦基三维”）

邦基三维油脂有限公司成立于 2005 年 8 月 8 日，住所为山东省日照市经济开发区海滨五路 159 号，法定代表人陈旻，注册资本 17,000.00 万元，经营期限自 2005 年 8 月 8 日至 2035 年 8 月 7 日。

经营范围：许可项目：食品生产；饲料生产；食品经营；货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：豆及薯类销售；谷物销售；饲料原料销售；粮油仓储服务；食用农产品批发；非食用植物油销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，邦基三维总资产为 5.29 亿元，净资产为 3.32 亿元。2024 年度，邦基三维实现营业收入为 45.80 亿元，净利润为 0.67 亿元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人是按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建的有限责任公司，由临沂市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司出资设立，发行人设有股东会、董事会和经理在内的法人治理机构：

1、股东会

公司股东为临沂城发控股集团有限公司和山东省财欣资产运营有限公司，依照法律法规及公司章程履行股东义务，享有股东权利。股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。财欣公司维护公司作为市场主体依法享有的权利，不干涉公司生产运营，不参与公司经营决策；临沂市国资委根据法律法规和相关规定对公司国有资本履行基础管理职责，负责公司具体经营决策及生产运营。股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的战略和发展规划；
- （2）决定公司的经营方针和投资计划；
- （3）组建公司董事会。选举和更换非由职工代表担任的董事，对其进行考核，决定其报酬（市委、市政府、市国资委另有规定的，从其规定）；
- （4）审议批准董事会的工作报告；

- (5) 审议批准公司年度预算方案和决算方案；
- (6) 审议批准公司利润分配和弥补亏损方案；
- (7) 决定公司增加或减少注册资本的方案；
- (8) 决定公司合并范围、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜；
- (9) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- (10) 对公司发行公司债券作出决议；
- (11) 批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项；
- (12) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案；
- (13) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- (14) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- (15) 批准主业申报方案、功能界定与分类方案；
- (16) 法律、行政法规或企业章程规定的其他职权；
- (17) 授权公司董事会行使除本条（7）（8）（9）以外的职权。

2、董事会

本公司设董事会，董事会成员 5 人，其中职工代表 1 人。董事会成员由临沂市国资委委派，但是，董事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生。董事每届任期为三年。

董事会设董事长 1 人，由临沂市国资委在董事会成员中指定，董事长为公司的法定代表人。

董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加或者减少注册资本的方案；
- (5) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；决定公司分支机构的设立和撤销；

(7) 聘任或者解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人、决定其报酬事项；

(8) 制定公司的基本管理制度；

(9) 制定董事会议事规则，对董事会会议召开和表决的程序等作出规定；

(10) 制订公司章程修订稿或修正案草案；

(11) 决定公司劳动、人事、分配制度改革方案和职工收入分配方案，按照有关规定制定职工工资总额；

(12) 决定公司财务制度、会计制度、会计政策、会计评估变更方案；

(13) 对经理层和其他高级管理人员的职务行为实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查经理层和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

(14) 法律法规、公司章程及股东会授权的其他职权。

3、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职权；

(9) 经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织结构及运行情况

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下：

委员会、采购招标委员会、审计与风险委员会、合规管理委员会等七个专业委员会，重点负责各专业性工作的控制、决策及监督等。

经营层成员包括总经理、副总经理、财务总监、审计总监等，具体配置以市委组织部、市国资委党委确定的职数及任命为准。经营层另设置总经理助理 2 人，按集团中层正职配备；集团原已备案的投资开发（营销）总监和工程总监岗位，保持现有职级不变，待逐步内部消化。

2、纪检监察机构

纪委（监察专员办公室）负责集团纪检监察工作，重点监督集团及权属企业领导班子和重点部门、重点岗位，监察对象包括集团本部及全资、控股子公司人员。根据《关于推进市管企业纪检监察体制改革的实施方案》（临纪办发〔2019〕15 号），设立市监委驻临沂城市发展集团有限公司监察专员办公室，与企业纪委合署办公，一体履行纪检监察两项职责。企业纪委设置纪委书记 1 名，纪委副书记 2 名，纪委书记由上级任命，并由市纪委市监委任命为市监委驻临沂城市发展集团有限公司监察专员；纪检监察机构内设综合室、纪检监察室、案件管理室 3 个部室。集团纪委副书记按中层正职配备，纪检监察内设机构负责人按中层副职配备。

（1）综合室主要职责：负责委室文电、信息、档案、机要保密、政务公开、提案办理、后勤服务等工作；组织起草、修订、废止有关纪检监察工作的规章制度；负责委室各项决定、重要工作部署及领导批办、交办事项的督促检查，推动工作落实；负责委室与外部有关部门单位的协调联系，以及委室内部各部室的协调；组织协调委室机关机要文件的办理和运行管理，保管、使用集团纪委（监察专员办公室）印章，负责委室保密工作；协助党委对全面从严治党、党风廉政建设、反腐败工作进行形势分析、政策研究，经常对党员和监察对象进行党风廉政建设和遵纪守法教育；负责纪检监察网站、信息平台等媒体建设，及时更新纪检信息、发布新闻，做好网络宣传工作；负责信访件、问题线索和案件的系统登记、上报、归档和保管工作；负责对纪检监察干部的日常教育、管理和监督；完成领导交办的其他工作。

（2）纪检监察室主要职责：负责监督检查集团及权属企业领导班子及成员贯彻执行党的路线、方针、政策和中央、省市重大决策部署情况，遵守党的政治纪律等各项纪律和国家法律法规、廉洁从政规定的情况，执行作风建设规定情况，严肃查处违反规定的行为；负责初核、审查党员干部、监察对象的违纪违法案件和其他重要案件；负责督促检查联系权属企业党风廉政建设主体责任、监督责任的落实，按规定实施责任追究；负责委室参与调查的事故、事件中监督对象违纪违法和失职渎职行为的调查处理，做好案件分析和典型案例的剖析等工作；负责组织实施诫勉谈话工作；指导和监督权属企业的纪检监察工作；协助考察了解权属企业纪检监察机关领导班子和干部队伍建设情况；完成领导交办的其他工作。

（3）案件管理室主要职责：负责对问题线索进行集中管理，并分送纪检监察室；负责办理群众来信、来访、来电和网络举报事项，受理涉及党风党纪和政风政纪问题的检举、控告、申诉和批评建议；向下级纪检监察部门交办重要信访案件，对下级纪检监察部门上报的信访案件报告进行审核；指导集团及权属企业纪检监察系统案件审理、申诉复查的相关业务工作；负责对依纪依法安全办案情况进行监督检查，对办案场所的安全保卫、保密工作进行监督检查，落实办案安全工作责任制，做好办案安全事故调查和责任追究；督促查办市纪委、市委、市政府和上级领导批办、交办案件及办理相关事项；负责对查办案件及其相关专项工作情况进行统计分析；完成领导交办的其他工作。

3、党群机构

按照党章和有关规定，党的工作机构拟设置党群办公室（统战部、武装部、工会）和安全生产监督管理部。

（1）党群办公室（统战部、武装部、工会）主要职责：负责宣传贯彻党的路线、方针、政策、国家法律法规及有关规定，加强公司领导班子党风和思想作风建设；负责公司党员组织关系管理、党费收缴、党员培养等日常性党务工作；组织落实上级党组织各项工作部署；拟定党组织建设和干部队伍建设规划、年度计划和工作安排，并组织实施，检查落实情况；负责落实上级群团组织的各项工作部署和会议决议；负责公司群团组织建设和团员发展工作；负责做好集团统一战线工作；负责做好退役军人教育工作；负责公司工会组织建设和日常工作；负

责职工代表大会的组织工作，并检查、督促职工代表大会决议的执行；负责落实上级妇联的各项工作部署和会议决议；负责公司妇联建设相关工作；完成领导交办的其他工作。

4.安全生产监督管理部

根据《山东省生产经营单位安全生产主体责任规定》（山东省人民政府令第311号）和上级有关要求，拟设置安全生产监督工作机构，设安全总监1个，按中层正职配备；设安全生产监督管理部；安全总监兼任安全生产监督管理部部长。

（1）安全生产监督管理部，人员编制4人，其中中层正职1人（安全总监兼任，不计入本部室人员编制），中层副职1人，其他人员3人。工作职责：负责集团质量管理体系、环境管理体系、职业健康（ISO）和安全管理体系等体系建设工作；负责组织贯彻执行国家《安全生产法》和其他相关安全生产的法律规定并监督检查，组织集团及重点工程项目《安全责任书》签订，并开展相关安全生产监督管理工作；负责集团及各下属公司安全生产教育、培训、督导工作，制订安全生产定期、临时培训计划，做好安全培训教育相关工作；负责对接安全生产管理部门（安监、消防等部门），做好传达工作，组织外部安全生产培训机构定期培训工作，并监督落实；负责根据法律法规、公司管理制度、流程体系要求，制订日常监督检查计划，并组织实施；负责对集团及下属公司日常业务执行情况进行现场监督检查，出具《整改意见书》，并对相关责任人出具处罚意见等督查管理工作；完成领导交办的其它工作。

5、职能部室

集团本部职能部室拟设综合办公室、人力资源部、财务管理部、投资发展部、融资管理部、审计法务部、企业管理部、工程招采部、安全生产监督管理部9个部室。

（1）综合办公室主要职责：负责集团行政综合、督导管理、档案印鉴管理、后勤服务、环境管理、车辆管理、物品管理等工作；组织开展公司制度流程的编制、优化工作；集团内部各部门之间协调工作；各类会议的承办及日常管理工作；撰写文件材料；收发并管理各种文件；掌握公司董事会、办公会重大决策、重大部署，督导相关部门贯彻执行情况；汇总收集年度工作计划，建立台账清单，形

成常态化督导机制，跟进督导问题整改；做好公司内档案管理，组织开展年度档案整理工作；负责集团相关印鉴管理工作，用印资料的存档管理工作；做好集团公务招待、公务用餐等管理工作；合理调配集团办公用房；集团办公整体环境管理工作；集团公务车辆管理工作；集团车辆日常管理及卫生考核等工作；集团办公用品及低值易耗品管理工作；集团仓库日常管理工作；集团信访维稳工作；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、理论宣传、重大活动、法定节假日等的宣传工作；负责指导权属企业做好信息宣传工作；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；负责文明单位的创建工作；拟定和执行公司的信息化战略，组织公司信息化系统相关管理标准和规章制度的制订等信息规划工作；负责公司外部信息的收集、汇总、分析研究，信息平台设计、建设、发布及推广等信息管理工作；负责控制信息设备预算，组织公司相关 IT 设备的管理，公司信息系统、软件、硬件的维护和升级，网络建设及信息安全的管理等设备管理工作；完成领导交办的其他工作。

（2）人力资源部主要职责：组织公司的组织结构设计 and 优化调整，开展定岗定编定责方案的编写和研讨，开展人力资源规划的编制与实施工作，组织开展公司的企业文化和培训宣贯工作等组织管理、文化管理等工作；负责建立和完善公司的人才储备机制和人才库、员工招聘等招聘管理工作；员工合同、社保、公积金等劳动关系管理工作；组织公司薪酬激励政策、制度、方案的制订、修订及执行工作；组织公司绩效管理政策、制度、方案的制订、修订及执行工作；组织开展员工胜任力、职位晋升、职称、专业技能等的评定和鉴定工作；组织开展公司内外部培训工作；组织开展员工职业生涯规划工作；完成领导交办的其他工作。

（3）财务管理部主要职责：组织编制审核集团及子公司经营预算、预算调整及预算完成情况分析；编制审核集团及子公司经营决算报表；分析集团财务状况、经营状况、经营成果，编制集团财务分析报告，为领导层经营决策提供依据；按期填制税务报表、申报纳税、税费缴纳、汇算清缴、税务年检等具体工作，协

调税务关系，处理涉税事项；日常指导、协调、监督各全资、控股子公司的税务管理工作；参与固定资产清查盘点，并根据盘点内容填制流资类、固定资产类报表；负责资金统筹规划、资金监控分析、资金账户管理、集团贷款管理等；负责审核本部及各子公司资金收入、资金支付申请，并根据审批后的流程支出进行结算处理；有价证券的管理；完成领导交办的其他工作。

（4）投资发展部主要职责：编拟公司战略规划、投资决策咨询意见和策划方案；组织公司中长期发展战略规划的制定与修订工作，监控、分析公司中长期战略规划的执行情况等战略规划工作；围绕城市建设总体规划和公司发展战略做好投资管理的工作；组织协调子公司的成立、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、增加或者减少注册资本等工作，做好子公司监管工作；负责协调落实上级主管部门备案、报批等相关事项及领导交办的其他工作。

（5）融资管理部主要职责：收集、研究与融资相关的国家法律、法规、方针、政策及相关金融信息，并对公司融资工作提出合理化建议；负责制订公司年度融资计划，策划年度融资方案，并组织、包装、实施融资项目；组织融资抵押物的查找与资产评估；建立资产抵押台账及抵押资产的到期解押工作；定期对融资情况进行分析，按时编制、报送外部所需的各种融资报表；加强与财政、国资、银行、非银行金融机构的沟通与联系，保持良好的关系；积极配合银行等金融机构做好贷后审查工作；积极探索开展资产运营多元化方式，深入探索实施资产证券化，项目收益债、政府与社会资本合作等方式，拓展公司资产投资范围与途径；完成领导交办的其他工作。

（6）审计法务部主要职责：组织制定、实施公司年度审计工作计划，拟定公司各项内部审计制度，并对内部审计制度的执行情况进行检查等审计管理工作；负责集团及权属企业风险防控体系的制度建设、组织建设、风控数据库的建设；负责风控工作的考核、风控事件处置、重大业务风控评价并参与决策；监督公司招标工作；负责公司及下属企业的普法宣传、教育和培训工作；协助公司领导正确执行国家法律法规，对公司的重大经营决策进行法律论证，出具法律意见；负责公司章程、经济合同、协议、函件等法律文件的法务审核工作，对各类合同的履行进行监督；负责审核及完善公司的各项规章制度；对公司运营中的各种潜在

法律风险进行梳理、识别，并提出规避、化解方案；负责处理公司对外业务中涉及的法律事务，并提供法律支持、法律咨询等工作；代表公司参与涉诉事务的协商、调解、诉讼与仲裁活动；对侵犯公司利益的事项进行调查、处理，依法追究相关人员的法律责任；对侵犯合同利益的事项进行调查；负责公司及下属企业所有法律业务；完成领导交办的其他工作。

（7）企业管理部主要职责：办理公司资产产权登记及政府各类调拨资产的交过户，建立公司各项资产台账与档案，组织公司清产核资等资产管理工作；负责集团对子公司管理制度的制定、管控体系的建立，并监督实施，负责签订子公司年度目标责任书，并组织考核，负责对子公司生产经营活动的调度、监督，并对子公司业务整合、管理等工作提出意见；完成领导交办的其他工作。

（8）工程招采部主要职责：协助分管领导组建项目部；指导各项目部制定工作职责；组织项目编制进度、质量、安全文明施工目标；拟定项目节点计划；对公司各项目计划目标完成情况进行考核；指导、监督、检查项目部实施情况；对计量支付和设计变更进行审核监督；综合统筹各项目验收及评审工作，督促并协调各工程的基础、主体验收、竣工验收，督促项目消防验收、规划验收、质监验收、节能验收、绿化验收等专项验收，以及房屋和市政工程竣工验收备案、房地产开发项目竣工综合验收备案。负责根据图纸编制各类工程标的价，根据政府取费调整，调整编制标的取费标准等预算管理工作；负责建立动态成本信息台账及月报，加强和监督工程变更、签证的管理，做好动态成本监控工作；负责制定集团招标投标采购管理办法，招标文件标准文本；组织集团范围内招标采购文件的拟订、审核、管理工作；权属公司自行组织其职责范围内的招标采购文件的拟订、审核、管理工作；根据需求单位提报招采计划，制定集团招标采购计划；以“监督、协调、指导、备案”为原则，对集团权属公司招标采购工作进行监督检查，定期对权属公司进行考核；负责集团招采范围内合同起草，组织相关部门对合同进行审核、会签，权属公司负责起草对其职责范围内的合同拟定、审核及会签工作；监督、检查、指导权属公司的合同管理工作；完成领导交办的其他工作。

（9）安全生产监督管理部主要职责：负责集团质量管理体系、环境管理体系、职业健康（ISO）和安全管理体等体系建设工作；负责组织贯彻执行国家

《安全生产法》和其他相关安全生产的法律规定并监督检查，组织集团及重点工程项目《安全责任书》签订，并开展相关安全生产监督管理工作；负责集团及各下属公司安全生产教育、培训、督导工作，制订安全生产定期、临时培训计划，做好安全培训教育相关工作；负责对接安全生产管理部门（安监、消防等部门），做好传达工作，组织外部安全生产培训机构定期培训工作，并监督落实；负责根据法律法规、公司管理制度、流程体系要求，制订日常监督检查计划，并组织实施；负责对集团及下属公司日常业务执行情况进行现场监督检查，出具《整改意见书》，并对相关责任人出具处罚意见等督查管理工作；完成领导交办的其他工作。

6、直属机构

为提高财务管理效率，强化风险控制，作为商业一类企业，拟设置直属机构财务共享中心。

（1）财务共享中心主要职责：负责集团及所有子公司的费用报销财务单据及票据审核、会计凭证制证；负责集团及所有子公司的应收业务财务单据及票据审核、会计凭证制证；负责本部及所有子公司的应付业务财务单据及票据审核、会计凭证制证；负责凭证复核、财务结账。编制本部、各子公司财务报表；汇总各子公司财务报表，并编制集团合并报表；本部及财务共享中心所在区域的子公司的会计档案归档及保管。

（三）内部管理制度

发行人已建立较为完善的内部控制体系，制定了覆盖公司经营管理活动各层面的财务管理制度、投资管理制度、资产管理制度、人力资源管理制度、合同管理制度、内部审计制度、信息披露管理制度、关联交易制度、对外担保制度、募集资金管理制度等，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，各项内部管理制度切实运行有效，为公司的正常运营、有效决策提供了有效保障。具体内容和决策机制如下：

1、财务管理制度

为加强公司财务管理工作，规范财务管理程序和权限，严格财经纪律，充分发挥财务管理在经营管理及提升经济效益中的作用，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》，结合公司实际情况，公司制订了《财务管理制度》，公司对资金及账户管理、印章管理、备用金管理、支票管理、固定资产管理、存货管理、低值易耗品管理、应收账款管理、投融资及信贷管理、对外担保、资本及资本金管理、税务管理、成本费用管理、财务报告及分析、会计档案管理等方面进行了详细约定。通过财务管理制度，公司建立了一套完善的内部财务控制体系。

2、投资管理制度

为规范投资行为，防范投资风险，提高集团公司投资决策的科学化、民主化水平，确保国有资产保值增值，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《临沂市市管企业投资管理暂行办法》等法律法规，结合集团公司实际，公司制定了《投资管理制度》，对相关的职责和权限、年度投资计划制定、投资决策程序、投资项目管理、投资计划分析与项目后评价和投资风险管控和责任追究进行了详细约定。

3、人力资源管理制度

为进一步规范公司人力资源管理工作，构建科学化、规范化、制度化的人力资源管理模式，根据国家相关法律法规，结合公司实际，公司制定了《人力资源管理办法》，就人力资源管理中的岗位设置、岗位职责、岗位要求、人员招聘、干部选拔任用、薪酬管理等进行了详细的规定。

4、合同管理制度

为加强合同管理，依法签订、履行、变更和解除合同，维护公司的合法权益和良好信誉，减少公司经营风险，提高公司经济效益，根据国家有关法律法规，结合公司实际，公司制定了《合同管理制度》，就合同管理中的签约前调查、合同的授权代理、合同的签订、合同的审批、合同的履行、合同的变更、转让、终止与解除、合同纠纷的处理、合同的归档管理等进行了详细的规定。

5、内部审计制度

为了加强内部审计工作，促进审计风控管理科学化、制度化、规范化，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》等有关法律、法规，结合公司实际，公司制定了《审计风控工作管理暂行办法》，就审计风控工作中的机构和人员设置、审计风控部工作职责、机构权限、工作程序、工作纪律等进行了详细的规定。

6、信息披露管理制度

为规范公司的披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，发行人依据国家有关法律和《临沂城市发展集团有限公司章程》等有关规定，制订《临沂城市发展集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

综上所述，发行人已按照《公司法》等法律法规建立现代法人治理结构，健全完善决策机制和管理机制，独立经营，独立核算，自负盈亏，依法独立承担民事责任。

7、关联交易制度

为进一步加强公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司和债权人的利益，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规章、规范性文件及公司章程的有关规定，公司制定了《关联交易管理制度》，本公司及子公司实施处理关联交易遵循诚实信用原则，公平、公正、自愿原则，依据客观标准判断的原则，实质重于形式的原则。

8、对外担保制度

为加强国有资产监督管理，规范市属企业担保行为，切实防范担保风险，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》《中华人民共和国企业国有资产法》和《山东省企业国有资产监督管理条例》等有关法律法规规定，结合实际，制定《临沂市属企业担保管理办法》。市属企业担保应当坚持以下原则：

（一）主体明确、权责清晰。市属企业是提供担保行为的责任主体，是担保决策

的直接责任人；（二）严格程序、审慎决策。（三）依法合规、规范运作。确保担保行为合法合规，风险可控。

9、募集资金管理制度

为规范临沂城市发展集团有限公司所发行债券募集资金管理，保护债券持有人的权益，根据有关法律法规，制定《临沂城市发展集团有限公司债券募集资金管理办法》。公司债券募集资金到位后，募集资金应存放于公司决定的专项账户集中管理，并审慎使用募集资金，保证募集资金的使用与公司债券募集说明书的承诺相一致，不得随意改变募集资金的投向。

10、大额资金拆解管理制度

为了进一步加强和规范临沂城市发展集团有限公司及其子公司的资金管理，建立防范股东、关联方及资金往来方占用公司募集资金的长效机制，杜绝股东、关联方及资金往来方占用公司募集资金行为的发生，保护公司、股东和其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定，制定本制度。严格防范公司股东、关联方及资金往来方占用公司资金。

11、信息报送制度

为进一步加强信息报送工作，及时、准确反映公司工作情况，做到信息报送对外统一、真实，对内规范、严肃，推动信息工作步入制度化、规范化、科学化轨道，制定本制度。充分发挥信息工作再上传下达、下传上达、正确决策、科学管理、宣传服务中的重要作用，促进公司各项事业和谐、健康、快速发展。

12、固定资产管理制度

为进一步加强公司固定资产日常管理，明确管理和使用部门的权责关系，保障国用资产的安全完整，特制定本制度。提高固定资产的使用效率，进行分级归口管理，详细分类并依照制度采购、验收、领用与出租。规范固定资产的转移、处置及报废。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，有完备的内部管理制度和独立的办公场所，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均具备充分的独立性。

1、资产方面

发行人独立拥有相关资产，独立开展经营活动，公司资金、资产和其他相关资源由自身独立控制支配，资产权责明晰。

2、人员方面

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。

3、机构方面

发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了股东会、董事会等组织机构，董事会为公司的决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

4、财务方面

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度；拥有独立的银行账户，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

5、业务经营方面

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能有效支配和使用人、财、物等因素，根据公司具体情况，合理组织和实施公司日常经营活动。

（五）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、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事和高级管理人员基本情况如下：

发行人董事和高级管理人员基本情况

类别	姓名	性别	出生日期	职务	是否 兼职 公务员	是否 在公 司领 薪	任期起止年月
董事会成员	李炜	男	1972/5	董事长	否	是	2023/10-2026/10
	钱震	男	1975/1	董事兼 总经理	否	是	2023/02-2026/02
	陆西兴	男	1972/2	董事兼 副总经理	否	是	2022/12-2025/12
	魏宗敬	男	1970/4	职工董 事	否	是	2023/12-2026/12
高级管理人员	钱震	男	1975/1	董事兼 总经理	否	是	2023/02-2026/02
	顾召萍	女	1978/4	副总经 理	否	是	2023/03-2026/03
	陆西兴	男	1972/2	董事兼 副总经理	否	是	2022/12-2025/12

公司董事和高级管理人员任职资格符合《公司法》及《公司章程》等相关规定。

（二）主要工作经历

1、董事会成员

李炜，男，1972年5月出生，研究生学历，中共党员。曾任职郯城县实验中学教师；郯城县新闻宣传中心干事；郯城县庙山镇党委宣传委员；郯城县庙山镇党委组织委员；郯城县归昌乡党委副书记；郯城县归昌乡党委副书记、政府乡长；郯城县归昌乡党委书记、人大主席；郯城县郯城街道党工委书记、人大主任；郯城县郯城街道党工委书记；郯城经济开发区党工委书记；郯城县副县长；郯城

县委常委、政法委书记；郯城县委常委、政法委书记；沂南县委常委、县政府党组副书记、副县长；现任临沂城市发展集团有限公司董事长、法定代表人。

钱震，男，1975 年 1 月出生，大学学历。曾任临沂市兰山区党员电化教育中心主任；临沂市委组织部党员教育中心副科长、科长；临沂市委组织部党员教育中心副调研员；现任临沂城市发展集团有限公司董事、总经理。

陆西兴，男，1972 年 2 月出生，大学学历，中共党员。曾在临沂市政府办公室工作；曾任临沂市政府办公室秘书二科副主任科员；临沂市政府办公室秘书三科主任科员；临沂市政府办公室秘书四科科长；临沂市县域经济发展办公室副主任。现任临沂城市发展集团有限公司董事兼副总经理。

魏宗敬，男，1970 年 4 月生，山东蒙阴人，1992 年 3 月参加工作，大专学历，曾任临沂市城市资产经营开发有限公司工程管理部副经理；任临沂市城市资产经营开发有限公司子公司临沂城开商务服务有限公司总经理；任临沂城市发展集团有限公司子公司临沂城开商务服务有限公司总经理；任临沂城市发展集团有限公司子公司临沂城发应急服务集团有限公司董事长兼总经理。现任临沂城市发展集团有限公司职工董事。

2、高级管理人员

钱震，现任公司董事兼总经理，简历参见“1、董事会成员”。

陆西兴，现任公司董事兼副总经理，简历参见“1、董事会成员”。

（三）发行人董事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事和高级管理人员的主要兼职情况如下：

发行人董事和高级管理人员兼职情况

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位与公司关系	兼职职务	是否同时在发行人和兼职单位领薪	是否符合《公务员法》及《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》的规定

陆西兴	董事兼 副总经理	临沂城港投资发 展有限公司	关联方	董事长	否	是
		临沂城发国际贸 易投资集团有限 公司	关联方	董事长 兼总经理	否	是
魏宗敬	职工董 事	临沂城发应急服 务集团有限公司	关联方	董事长 兼总经理	否	是
		临沂城发机电设 备工程有限公司	关联方	董事兼 总经理	否	是
钱震	董事兼 总经理	临沂城发自然资 源开发集团有限 公司	关联方	董事长	否	是

（四）现任董事和高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事和高级管理人员均严格依照法律法规履行各项职责，无任何重大违法违纪情况，符合《公司法》及《公司章程》的任职要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围：许可项目：建设工程施工；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市政设施管理；新材料技术研发；工程管理服务；园区管理服务；供应链管理服务；货物进出口；进出口代理；金属材料制造；金属材料销售；有色金属合金销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人作为临沂市重要的国有资产运营管理主体，主要从事临沂市内的房地产开发、供热供水、贸易和产品销售等业务，业务种类较为多元化，为临沂市经济的发展和城市的拓展发挥了重要的作用。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
贸易业务	171,988.72	30.23	231,803.06	31.30	275,198.22	39.17
房地产业务	60,375.86	10.61	201,392.02	27.20	141,750.34	20.17
产品销售业务	209,902.38	36.89	72,675.18	9.81	77,750.26	11.07
劳务业务		-	-		16,140.07	2.30
酒店业务	22,181.39	3.90	29,579.52	3.99	36,723.79	5.23
供热业务	21,093.18	3.71	31,554.19	4.26	31,072.10	4.42
租赁业务	23,321.23	4.10	63,030.14	8.51	47,856.49	6.81
售水业务	6,334.12	1.11	27,734.05	3.75	27,660.33	3.94
工程建设业务	21,333.69	3.75	24,500.94	3.31	21,449.91	3.05
服务业务	16,550.69	2.91	22,570.20	3.05	4,049.12	0.58
物业业务	6,227.15	1.09	8,882.58	1.20	7,793.05	1.11
其他业务	9,637.61	1.69	26,788.00	3.62	15,034.15	2.14
合计	568,946.03	100.00	740,509.88	100.00	702,477.82	100.00

报告期内，发行人营业收入分别为 702,477.82 万元、740,509.88 万元和 568,946.03 万元，主要由国际贸易、国内贸易、房地产业务、产品销售业务等业务板块构成。

最近两年及一期，发行人贸易收入分别为 275,198.22 万元、231,803.06 万元和 171,988.72 万元，占营业收入比例分别为 39.17%、31.30 %和 30.23%。发行人贸易业务主要由子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司和临沂商城国际贸易集团有限公司负责开展，收入主要由石油焦、冷冻肉类及水产等贸易收入构成，也从事塑料原料、橡胶、钢材贸易以及大宗类商品的贸易。

报告期内，发行人房地产销售业务收入分别为 141,750.34 万元、201,392.02 万元和 60,375.86 万元，占营业收入比例分别为 20.17%、27.20%和 10.61%。房地产业务收入主要来自郯城书苑府邸项目、城开景悦项目、沂南西山小区项目、临沭水榭丽都、莒南九州唐樾等。2024 年度，房地产销售业务收入较 2023 年有所上升，主要系郯城书苑府邸、城开景悦等商品房交房确认收入增加所致。

报告期内，发行人产品销售收入分别为 77,750.26 万元、72,675.18 万元和 209,902.38 万元，占营业收入比例分别为 11.07%、9.81%和 36.89%。产品销售业务主要由发行人子公司山东三维控股集团有限公司负责。产品销售收入目前主要由豆粕、豆油、浓缩蛋白、组织蛋白、拉丝蛋白以及休闲食品等豆制品、以及钢材再加工生产销售收入构成。

报告期内，发行人供热业务收入分别为 31,072.10 万元、31,554.19 万元和 21,093.18 万元，占营业收入比例分别为 4.42%、4.26%和 3.71%。发行人供热业务由子公司临沂市新城热力集团有限公司运营，该公司于 2013 年 11 月份开始运营。2015 年开始，原在北城新区提供供热服务的临沂蓝天热力有限公司不再对北城新区供热，同时随着发行人供暖管线的逐渐铺设，新城热力供热区域有了较大增长，发行人供热业务不断扩大，同时随铺设管道进一步增加，供暖面积增加，相应供热业务营业收入逐步增加。

报告期内，发行人酒店业务收入分别为 36,723.79 万元、29,579.52 万元和 22,181.39 万元，占营业收入比例分别为 5.23%、3.99%和 3.90%。发行人酒店收入主要来自于子公司临沂沂河宾馆集团有限公司的旅游中心项目，该项目以高端餐饮、住宿、会议接待等为主。

报告期内，发行人租赁业务收入分别为 47,856.49 万元、63,030.14 万元和 23,321.23 万元，占营业收入比例分别为 6.81%、8.51%和 4.10%。该业务主要由子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司与临沂商城国际贸易集团有限公司贡献，发行人租赁业务主要系将房产、园区及厂房、公务车、市场摊位、商铺等资产出租给第三方并收取租金。

报告期内，发行人售水业务收入分别为 27,660.33 万元、27,734.05 万元和 6,334.12 万元，占营业收入比例分别为 3.94%、3.75%和 1.11%。发行人供水收入主要来自临沂城 30 万吨供水工程，该工程于 2014 年 9 月起正式投入使用，主要供水区域为北城新区一期。报告期内发行人供水收入保持增长态势。未来随着北城新区入驻人口的增加带动用水量的增加，发行人供水业务收入或将持续增长。

报告期内，发行人劳务收入分别为 16,140.07 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入比例分别为 2.30%、0.00%和 0.00%。发行人劳务收入主要由劳务派遣、考试业务、培训业务及其他劳务收入等构成，主要来自发行人子公司山东智库教育发展有限公司。

报告期内，发行人物业收入分别为 7,793.05 万元、8,882.58 万元和 6,227.15 万元，占营业收入比例分别为 1.11%、1.20%和 1.09%。发行人物业收入主要来自子公司临沂城发物业集团有限公司，随业务持续发展，报告期内发行人物业服务收入保持增长态势。

报告期内，发行人其他业务收入包括保理、物流、加工修理等零星收入。发行人其他业务收入不涉及房地产开发、贸易业务等业务且不涉及保障房建设等政府类收入。整体来看，公司其他各项业务规模不大，为公司营业收入的有益补充。

报告期内发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
贸易业务	158,657.30	30.79	220,269.33	36.26	259,459.53	45.05
房地产业务	54,486.30	10.57	155,315.69	25.57	91,420.71	15.88
产品销售业务	196,833.54	38.20	68,545.96	11.28	80,046.52	13.90
劳务业务		-	-	-	10,033.84	1.74
酒店业务	18,234.57	3.54	28,542.78	4.70	32,999.03	5.73
供热业务	30,130.42	5.85	46,445.78	7.65	31,216.80	5.42
租赁业务	9,461.46	1.84	10,117.64	1.67	13,497.37	2.34
售水业务	5,520.74	1.07	23,324.82	3.84	23,058.40	4.00
工程建设业务	16,658.73	3.23	20,223.35	3.33	19,737.24	3.43
服务业务	15,101.66	2.93	9,786.20	1.61	2,163.40	0.38
物业业务	6,620.19	1.28	8,164.63	1.34	5,979.36	1.04
其他业务	3,624.49	0.70	16,703.96	2.75	6,203.68	1.08
合计	515,329.38	100.00	607,440.14	100.00	575,815.88	100.00

报告期内，发行人营业成本分别为 575,815.88 万元、607,440.13 万元和 515,329.38 万元。2024 年度，发行人营业成本较 2023 年度增加 31,624.25 万元，增幅 5.49%，主要系发行人 2024 年度房地产销售业务、其他业务等业务板块成本增加所致。

最近两年及一期，发行人贸易业务成本分别为 259,459.53 万元、220,269.33 万元和 158,657.30 万元，占营业成本比例分别为 45.05%、36.26%和 30.79%，发行人贸易成本自 2020 年开始发生，并保持较大规模。发行人贸易业务部分主要系临沂商城国际集团有限公司和临沂城发国际贸易投资集团有限公司开展，报告期内贸易业务成本波动系随收入规模变化所致。

报告期内，发行人房地产销售业务销售成本分别为 91,420.71 万元、155,315.69 万元和 54,486.30 万元，占营业成本比例分别为 15.88%、25.57%和 10.57%。房地产销售业务属于发行人主营业务之一。报告期内，发行人房地产销售业务成本上升，主要系发行人房地产项目开发进度确认营业成本所致。

报告期内，发行人产品销售成本分别为 80,046.52 万元、68,545.96 万元和 196,833.54 万元，占营业成本比例分别为 13.90%、11.28%和 38.20%。产品销售业务主要由发行人子公司山东三维控股集团有限公司负责。产品销售收入目前主要由豆粕、豆油、浓缩蛋白、组织蛋白、拉丝蛋白以及休闲食品等豆制品、以及钢材销售成本构成。

报告期内，发行人供热业务成本分别为 31,216.80 万元、46,445.78 万元和 30,130.42 万元，占营业成本比例分别为 5.42%、7.65%和 5.85%，供热业务成本比较稳定，未发生较大变化。

报告期内，发行人酒店业务成本分别为 32,999.03 万元、28,542.78 万元和 18,234.57 万元，占营业成本比例分别为 5.73%、4.70%和 3.54%。酒店业务成本呈下降趋势，与发行人酒店业务收入下降趋势相符。

报告期内，发行人租赁业务成本分别为 13,497.37 万元、10,117.64 万元和 9,461.46 万元，占营业成本比例分别为 2.34%、1.67%和 1.84%。主要系子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司与临沂商城国际集团有限公司园区及厂房、商铺等资产出租成本升高所致。

报告期内，发行人售水业务成本为 23,058.40 万元、23,324.82 万元和 5,520.74 万元，占营业成本比例分别为 4.00%、3.84%和 1.07%。发行人自 2014 年 9 月份起开展供水业务，主要供水区域为北城新区一期。报告期内发行人供水业务成本基本保持稳定。

报告期内，发行人劳务成本分别为 10,033.84 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业成本比例分别为 1.74%、0.00%和 0.00%。发行人劳务服务成本主要由劳务派遣、考试业务、培训业务及其他教育服务成本等构成，主要来自发行人 2020 年新增子公司山东智库教育发展有限公司，发行人于 2024 年已不开展相应业务，故报告期内成本有所降低。

报告期内，发行人物业成本分别为 5,979.36 万元、8,164.63 万元和 6,620.19 万元，占营业成本比例分别为 1.04%、1.34%和 1.28%。发行人物业成本主要来自子公司临沂城发物业集团有限公司，随业务持续发展，报告期内发行人物业服务收入保持增长态势，物业服务成本也相应增加。

报告期内发行人营业毛利润/率构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月			2024 年度			2023 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
贸易业务	13,331.42	24.86	7.75	11,533.73	8.67	4.98	15,738.69	12.42	5.72
房地产销售业务	5,889.56	10.98	9.75	46,076.33	34.63	22.88	50,329.63	39.73	35.51
产品销售业务	13,068.84	24.37	6.23	4,129.22	3.10	5.68	-2,296.26	-1.81	-2.95
劳务业务		-		-	-	-	6,106.23	4.82	37.83
酒店业务	3,946.82	7.36	17.79	1,036.74	0.78	3.50	3,724.76	2.94	10.14
供热业务	-9,037.24	-16.86	-42.84	-14,891.59	-11.19	-47.19	-144.70	-0.11	-0.47
租赁业务	13,859.77	25.85	59.43	52,912.50	39.76	83.95	34,359.12	27.13	71.80
售水业务	813.39	1.52	12.84	4,409.23	3.31	15.90	4,601.93	3.63	16.64
工程建设业务	4,674.97	8.72	21.91	4,277.59	3.21	17.46	1,712.67	1.35	7.98
服务业务	1,449.03	2.70	8.76	12,784.00	9.61	56.64	1,885.72	1.49	46.57
物业业务	-393.04	-0.73	-6.31	717.95	0.54	8.08	1,813.69	1.43	23.27
其他业务	6,013.12	11.22	62.39	10,084.04	7.58	37.64	8,830.48	6.97	58.74
合计	53,616.65	100.00	9.42	133,069.75	100.00	17.97	126,661.95	100.00	18.03

最近两年及一期，发行人营业毛利润分别为 126,661.95 万元、133,069.75 万元和 53,616.65 万元，报告期内发行人有所增加，主要系贸易业务、房地产销售业务、租赁业务等毛利润持续增加，同时，随发行人业务持续发展，售水业务、工程建设业务等业务板块毛利润保持持续增长也进一步充实了毛利润。最近两年

及一期，发行人主营业务综合毛利率分别为 18.03%、17.97%和 9.42%，报告期内发行人综合毛利率保持稳定。

最近两年及一期，发行人贸易业务板块毛利率分别为 5.72%、4.98%和 7.75%。报告期内，发行人贸易业务板块毛利率整体较低，2024 年较 2023 年毛利率有所下降，主要系 2024 年发行人国际贸易业务价格波动和关税影响所致。2025 年发行人毛利率上升系其贸易板块中电解铜业务主要为国内贸易业务，采用净额法确认收入，对应的成本较 2024 年减少所致。

最近两年及一期，发行人房地产销售业务板块毛利润分别为 50,329.63 万元、46,076.33 万元和 5,889.56 万元，毛利率分别为 35.51%、22.88%和 9.75%。报告期内，发行人房地产销售业务板块毛利率逐年下降，主要是商品房单价下跌导致。

最近两年及一期，发行人产品销售业务板块毛利率分别为-2.95%、5.68%和 6.23%。产品销售业务主要由发行人子公司山东三维集团控股集团有限公司负责，主要销售产品为大豆蛋白产品和钢材。大豆蛋白产品销售业务整体毛利适中，综合毛利率处于行业合理水平，得益于发行人现有技术、设备及管理等，具备一定行业竞争力。三维控股 2025 年开始自行采购大豆加工，取代代加工业务，大豆加工量大幅提升，开机率显著提高，毛利率指标大幅增加。钢材等因发行人战略规划改变，2023 年度对原有设备升级改造阶段，目前正处于对原有设备升级改造阶段。

最近两年及一期，发行人供热业务板块毛利率分别为-0.47%、-47.19%和 -42.84%。报告期内，发行人供热业务板块毛利率为负。主要系供热业务的公益性所致，同时近两年热源价格上涨致使供热成本相应增加，也使得最近两年及一期供热业务毛利率为负。随着发行人供热业务相关技术逐步成熟，该板块毛利率逐渐回升。

最近两年及一期，发行人酒店业务板块毛利率分别为 10.14%、3.50%和 17.79%。报告期内，2024 年酒店业务板块毛利率较 2023 年度有所下降，主要系 2024 年度酒店业务收入下降，固定成本不变导致毛利率下降所致。酒店业务

板块毛利率上升系由于 2025 年 1-9 月发行人承办婚宴、团餐等业务数量增加，同时合理控制人工等成本费用所致。

最近两年及一期，发行人租赁业务毛利率分别为 71.80%、83.95%和 59.43%。该业务主要由子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司与临沂商城国际贸易集团有限公司贡献，发行人租赁业务主要系将房产、园区及厂房、市场摊位、商铺等资产出租给第三方并收取租金。报告期内毛利率增加主要是由于收入金额增加，固定成本无明显变化，因此毛利率提升。

最近两年及一期，发行人售水业务板块毛利率分别为 16.64%、15.90%和 12.84%。发行人售水业务板块毛利率持续降低，主要系报告期内售水成本及折旧费用增加所致，随着发行人售水业务获取相关补贴以及业务效率逐渐增加，未来年度该业务板块毛利率有较大提高。

（三）主要业务板块

发行人作为临沂市重要的国有资产运营管理主体，主要从事临沂市内的房地产开发、供热供水、贸易和产品销售等业务，业务种类较为多元化，为临沂市经济的发展和城市的拓展发挥了重要的作用。

1、贸易业务

（1）报告期内贸易业务开展主体

发行人贸易板块业务主要由子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司（以下简称“城发国贸”）和临沂商城国际贸易集团有限公司开展。

城发国贸成立于 2013 年 5 月 7 日，注册资本 17,000 万元，是由临沂市城市资产经营开发有限公司（现临沂城市发展集团有限公司）根据临沂市财政局临财字〔2013〕16 号文《关于对《关于成立临沂城发国际贸易投资集团有限公司的请示》的批复》，依法注册成立的全资子公司，具体负责综合保税区的建设和资金运作。城发国贸制定了“一体两翼”协同发展的目标规划，即以高标准严要求做好保税区园区建设为主体；以配套区 2.78 平方公里产城融合片区开发和国际商贸供应链金融为两翼的发展目标。城发国贸现有员工 32 人，下设综合办公室、园区管理部、财务管理部、业务风控部等职能部室，贸易业务主要由业务风控部负责开展。

临沂商城国际贸易集团有限公司成立于 2015 年 10 月 26 日，注册资本 120,000.00 万元。根据 2020 年 3 月 9 日，中共临沂市委办公室、临沂市人民政府办公室作出的《关于调整临沂商城管理委员会管理体制的通知》，将商城国际国有股权划归临沂城市发展集团有限公司持有，临沂城市发展集团有限公司对商城国际实施财务、战略运营、业绩考核、综合管理。2020 年 12 月 24 日，商城国际办理工商变更登记，股东由临沂商城管理委员会变更为临沂城市发展集团有限公司。自 2021 年起，商城国际贸易业务纳入发行人贸易业务板块。商城国际的贸易业务主要包括国际和国内贸易，其中由商城国际的控股子公司中国（临沂）跨国采购中心有限公司（以下简称“跨国采购中心”）负责国际贸易，由商城国际的控股子公司临沂国际商品交易中心有限公司（以下简称“商品交易中心”）负责国内贸易。

（2）报告期内贸易业务情况

2023 年度实现贸易业务收入 275,198.22 万元，实现毛利润 15,738.69 万元；2024 年度实现贸易业务收入 231,803.06 万元，实现毛利润 11,533.73 万元；2025 年 1-9 月实现贸易业务收入 171,988.72 万元，实现毛利润 13,331.42 万元。报告期内，城发国贸主要贸易业务品种为石油焦、冷藏肉制品、电解铜等，商城国际主要贸易业务品种为塑料原料及橡胶原料等。未来将视公司业务定位及市场需求情况拓展丰富更多类别的贸易品种。

2025 年 1-9 月贸易业务板块收入情况

单位：万元

产品类别	收入	成本
冷冻水产肉类产品	26,509.46	24,779.08
钢材	6,087.78	4,893.32
焦炭、煤炭、石油焦	36,057.76	34,266.10
塑料原料、橡胶原料	60,791.58	59,134.52
电解铜	4,848.62	192.38
其他大宗商品类贸易	37,693.52	35,391.90
合计	171,988.72	158,657.30

2024 年贸易业务板块收入情况

单位：万元

产品类别	收入	成本
------	----	----

产品类别	收入	成本
冷冻水产肉类产品	27,631.23	26,149.87
钢材	6,793.89	5,953.02
焦炭、煤炭、石油焦	36,914.21	34,469.77
塑料原料、橡胶原料	88,582.23	87,340.16
电解铜	33,753.42	33,335.28
其他大宗商品类贸易	44,247.32	47,366.30
合计	237,922.30	234,614.40

2023 年贸易业务板块收入情况

单位：万元

产品类别	收入	成本
冷冻水产肉类产品	31,840.02	30,078.67
钢材	11,193.32	6,139.09
焦炭、煤炭、石油焦	44,591.94	41,772.74
塑料原料、橡胶原料	86,246.76	87,611.93
电解铜	82,787.14	77,767.15
其他大宗商品类贸易	18,539.04	16,089.95
合计	275,198.22	259,459.53

2025 年 1-9 月，贸易业务主要上游供应商及下游客户情况如下所示：

2025 年 1-9 月贸易业务板块前五大上游供应商情况

单位：万元

序号	上游供应商	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	PETROEASTSINGAPOREPTELTD	35,407.78	22.32%	石油焦	否
2	山东港口国际贸易集团青岛有限公司	10,329.88	6.51%	橡胶	否
3	临沂顺华食品有限公司	10,128.44	6.38%	肉类	否
4	山东普丰农业发展有限公司	5,941.66	3.74%	粮食	否
5	江苏苏豪冷链物流有限公司	5,735.56	3.62%	肉类	否
	合计	67,543.32	42.57%		-

2025 年 1-9 月贸易业务板块前五大下游客户情况

单位：万元

序号	下游客户	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	宇天供应链管理（日照）有限公司	22,638.06	13.16%	石油焦	否
2	山东启阳食品有限公司	11,413.32	6.64%	肉类	否

序号	下游客户	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
3	中国储备粮管理集团有限公司	7,653.26	4.45%	粮食	否
4	江苏长源供应链有限公司	5,203.36	3.03%	煤炭	否
5	浙江海亮股份有限公司	4,804.72	2.79%	电解铜	否
合计		51,712.72	30.07%		-

2024 年度，贸易业务主要上游供应商及下游客户情况如下所示：

2024 年度贸易业务板块前五大上游供应商情况

单位：万元

序号	上游供应商	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	中稷寰球（南京）能源产业发展有限公司	26,162.75	11.88%	电解铜	否
2	大同恒达金澳能源公司	19,733.51	8.96%	煤炭	否
3	青岛泰一昌贸易有限公司	12,187.82	5.53%	橡胶	否
4	临沂汇泉铁路物流有限公司	8,797.39	3.99%	肉类	否
5	浙江晟盛达贸易公司	8,424.91	3.82%	粮食	否
合计		75,306.37	34.19%	-	-

2024 年度贸易业务板块前五大下游客户情况

单位：万元

序号	下游客户	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	浙江海亮股份有限公司	30,693.80	13.24%	电解铜	否
2	山东启阳食品有限公司	8,658.53	3.74%	肉类	否
3	山东民生黄河发展集团公司	8,533.21	3.68%	粮食	否
4	中能投（青岛）实业有限公司	7,516.11	3.24%	橡胶	否
5	川能（海南）国际实业发展有限公司	7,443.86	3.21%	橡胶	否
合计		62,845.50	27.11%	-	

2023 年度，贸易业务主要上游供应商及下游客户情况如下所示：

2023 年度贸易业务板块前五大上游供应商情况

单位：万元、%

序号	上游供应商	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	ZHONGZHEN GLOBAL(SINGAPORE) PTE.LTD	77,767.15	29.97	电解铜	否
2	鸡西市临祥能源有限公司	11,744.86	4.53	焦炭	否
3	大同恒达金澳能源有限责任公司	9,755.40	3.76	焦炭	否
4	临沂顺华食品有限公司	9,752.27	3.76	橡胶	否
5	JavelinGlobalCommodities(UK)Ltd	9,088.31	3.50	石油焦	否
合计		118,107.99	45.52	-	-

2023 年度贸易业务板块前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	下游客户	交易金额	份额占比	产品类别	是否关联方
1	浙江海亮股份有限公司	82,177.44	29.86	电解铜	否
2	日照汇纳国际贸易有限公司	18,845.98	6.85	石油焦	否
3	山东启阳食品有限公司	18,488.62	6.72	肉类产品	否
4	青岛泰一昌贸易有限公司	9,997.93	3.63	橡胶	否
5	湖南景盛新材料科技有限公司	8,301.82	3.02	橡胶	否
合计		137,811.79	50.08	-	-

1) 城发国贸

公司主要贸易品种为石油焦、冷藏肉制品及电解铜等，经营模式主要为代理采购，即由下游客户同公司签署合作协议并委托公司采购，公司根据协议内容进行采购，并向下游客户收取货款及服务费等。代理模式是以销定购，即锁定上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格基本上在采购价格的基础上加上相关费用从而锁定利润，库存周转较快。因公司经营模式主要为代理采购，所以上游供应商主要由下游客户进行确定，并根据下游客户向公司提供的委托函约定内容进行委托采购，账期通常为 60 天。

I、石油焦、冷藏肉制品等贸易业务

①采购环节

A.签订采购合同

城发国贸在了解供应商资质、信誉、交货能力等情况后与之签订采购合同，合同内容包括买卖双方的名称、地址、货物描述（名称、品种、数量、规格、价格等）、支付方式以及其他条款等。部分企业由于存在长期采购需求，同时为与

供应商保持稳定的合作关系，会与上游供应商签订年度供货协议，或支付年度协议保证金，大致锁定全年采购量，之后根据实际情况分批采购。

B.支付结算

城发国贸在支付采购货款时，按照与供应商协定提前支付一定比例或全部货款，通常供应商议价能力较强，除了在定价权上占主导地位外，会要求城发国贸支付履约保证金等，通常需要提前支付全额货款。城发国贸目前合作的上游供应商为长期合作方，信用资质好，双方信任度较高。货款支付结算方式主要为直接电汇及国内信用证，即由城发国贸直接将货款汇至供应商银行账户，费用水平较低。

②销售环节

A.定价

城发国贸销售环节的定价模式主要为“一口价”模式，即价格确定在合同履行完毕前，即使期间市场价格上涨或下跌均不再变更。长协价格是典型的一口价模式，贸易企业也常采取上、下游同步一口价的方式进行价格锁定。

B.销售结算

对于由下游客户指定采购的代理业务，城发国贸目前对下游客户采用全款结算的模式。未来会考虑收取 10%-15%的保证金，在货权交割时进行尾款结算。

C.风险控制

针对上述交易模式，为保障公司权益，公司在开展业务中采取多种措施进行风险控制，其中，对原料油业务采取了贸易担保、股权质押及货权转让控制等措施，对进口肉类采取了货权转让控制、货值担保及保证金管理等措施。

③收入确认方式

公司确认收入通常以货权交割为依据。代理模式为以销定购，即根据下游客户需求采购的产品锁定上游供应商，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格在采购价格的基础上加上相关费用，从而锁定利润，且代理模式的库存周转较快。城发国贸通过代理模式开展贸易业务，当期买入和卖出的商品数量基本一致。由于当期即完成买卖交易，没有库存商品，不存在存货价格变动的风险。即在采销合同上下游确定的情况下，即可快速完成购入和售出的流转。因此该业

务模式下库存在当期可通过第三方仓库完成货权转移手续，货款通常情况下也可在当期结清。

买卖双方通常根据合同约定的日期，进行货款支付及货权的转移。交易双方以银行电汇作为支付方式，以提货单或者货权转移单作为货权的转移凭证。运营模式目前大部分采用“先付再收”的方式，先向上游供应商采购支付，再向下游客户收款。

采购款支付方式、结算周期方面，城发国贸目前合作的上游供应商为长期合作方，信用资质好，双方信任度较高。采购款支付结算方式主要为直接电汇及国内信用证，即由城发国贸直接将货款汇至供应商银行账户，费用水平较低。对上游供应商的支付货款及时到位，一般无拖欠。

销售款支付方式、结算周期方面，货款通常情况下也可在当期结清，针对长期合作的高信誉客户应收账款的账期通常为 60 天。

因此，结合业务模式、购销协议中发行人的主要权利义务和承担的风险，发行人的贸易业务按照风险和报酬的转移确认收入的实现，即以货权转移为依据，以相关的货权转移单为货权转移凭证。发行人该部分贸易业务的收入确认方式符合会计准则的要求。

II、国内电解铜贸易业务

①采购环节

城发国贸在了解供应商资质、信誉、交货能力等情况后与之签订采购合同，合同内容包括买卖双方的名称、地址、货物描述（名称、品种、数量、规格、价格等）、支付方式以及其他条款等。每月根据客户订单按需求向供应商进行采购。同时本部分业务城发国贸根据每个月订单量向上游客户采购时需先垫付 80% 业务款。

②销售环节

城发国贸销售环节的定价模式主要为“一口价”模式，即价格确定在合同履行完毕前，即使期间市场价格上涨或下跌均不再变更。长协价格是典型的一口价模式，贸易企业也常采取上、下游同步一口价的方式进行价格锁定。每个月客户

需根据需求量报送城发国贸，城发国贸将收取 20%的定金，剩余货款将在取货时付清。

③收入确认方式

公司本部分业务采用净额法确认收入，因本部分业务发行人每月以销订购，同时向客户收取 20%保证金，向供应商垫付 80%货款，等客户需提货时直接在供应商处提货，同时补齐尾款，该部分存货不经过发行人仓库，从而对该部分货物不产生相应控制权，故采用净额法确认收入。

III、国外电解铜贸易业务

国外电解铜贸易业务主要采购环节以及销售环节均与国内电解铜贸易业务一致，主要差异为因国外电解铜业务交货周期较长，需要将货物先运转至发行人处进行仓储，再由发行人向客户进行运输，该部分风险和报酬的转移确认收入的实现，即以货权转移为依据，故该部分业务采用总额法确认收入。该部分收入目前金额较小，未来需根据发行人国内外市场情况进行相应调整。

下一步，公司将在现有合作基础上，进一步加深同各贸易伙伴的业务合作，由代理采购向全方位业务合作逐步深化。

2) 商城国际

①贸易业务经营模式

国际贸易方面，中国（临沂）跨国采购中心有限公司目前主要业务为服务临沂商城中小企业代理进出口业务，具体包括自营代办一般贸易出口退税、代理市场采购和代理进口业务。

国际贸易业务的经营及盈利模式：自营模式下，商城国际从上游供应商采购货品后自拓下游客户渠道进行销售，商城国际利用信息的不对称及时间和空间差异赚取进销差价；代理采购模式下，商城国际与下游客户签订代理合同后，采用全款结算模式或者收取 15%-20%的保证金，商城国际通过收取代理费获取收入。

货物进出口结算方式主要为 TT（电汇）和 LC（信用证）。对于 TT 方式收取外汇的，付款方式为国外客户先预付 10%-30%的货款，发货前余额结清；公司只对优质客户垫付货款，方式是采用提单押汇垫付部分货款，回款周期是 1-3 个月。对于 LC 方式收取外汇，公司不垫付任何货款。

国内贸易方面，商品交易中心是山东省金融办正式批准的尝试介于现货与期货之间大宗商品交易的试点单位，主要贸易货种为塑料原材料，2020 年新增橡胶产品贸易。

国内贸易业务的经营及盈利模式：商城国际的国内贸易均采取自营模式。公司在市场价格合适的时候，向供货商采购货物，根据市场走势在市场价格合适的时候出货，盈利来源为赚取买卖货物过程中的价差。针对采购塑料原材料业务，下游客户为有资金需求的塑料贸易商，结算方式均为现款，公司采用预收款方式锁定价格波动，一般预收 20% 的货款，发货前余额结清，资金占用周期为 7-30 天。

经营模式：1、现货贸易。公司在市场价格合适的时候，向供货商采购货物，根据市场走势在市场价格合适的时候出货，盈利来源为赚取买卖货物过程中的价差，此模式占比在 5% 左右，商城国际从事大宗交易的人员共计 22 人，其中工作经验在 1-3 年的 9 人，3-5 年的 6 人，5 年以上的 7 人；2、代理采购。公司目前主要做代理采购塑料原材料业务，下游客户为有资金需求的塑料贸易商，结算方式均为现款，公司采用预收款方式锁定价格波动，一般预收 20% 的货款，发货前余额结清，资金占用周期为 7-30 天，此模式占比在 95% 左右。

②会计处理

国际贸易业务的会计处理模式：代理模式采用差额法记账，根据收取的代理服务费确认收入。自营模式采用总额法记账，采购时借“库存商品”（胶合板、服装等），借“应交税费”（应交增值税、进项税），贷“预付账款”（往来户）；销售时借“应收账款”（往来户），贷“主营业务收入”（胶合板、服装等），借“应收出口退税”，贷“应交税费”（出口退税），借“主营业务成本”（胶合板、服装等），贷“库存商品”（胶合板、服装等）。

国内贸易业务的会计处理模式：发行人的国内贸易业务均采用总额法记账。主要分为采购和销售两个环节。其中，采购环节借“库存商品”（塑料原料、橡胶原料），借“应交税费”（应交增值税、进项税），贷“应付账款”（往来户）；销售环节借“应收账款”（往来户），贷“主营业务收入”（塑料原料、橡胶原

料），贷“应收税费”（应交增值税、进项税），借“主营业务成本”（塑料原料、橡胶原料），贷“库存商品”（塑料原料、橡胶原料）。

总体来看，发行人依托临沂商城从事国际和国内贸易，每年可获得一定规模的贸易收入，且资金占用周期较短，但是收入规模会随着外贸政策及贸易环境的影响出现一定的波动。

2、房地产销售业务

发行人主要从事临沂市北城新区和涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设、经济适用房及商品房的开发等业务。

（1）业务概况

发行人是临沂市重要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务。根据临沂市政府安排，发行人主要从事临沂市北城新区、涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设，其中北城新区的开发是其核心工作。北城新区定位为市级市政服务中心、商业副中心、滨水度假区和高档住宅区。

发行人是临沂市重要的保障房建设主体，负责临沂市保障房项目建设。近年，公司主要推进的项目包括巨灵集团项目、大院北区项目、郯城项目、城开景悦项目、西山棚改项目、沂南西山小区、临沭水榭丽都和智慧产业园项目等，其中巨灵集团项目、大院北区项目、西山棚改项目为保障房项目。报告期内，发行人房地产销售收入分别为 141,750.34 万元、201,392.02 万元和 60,375.86 万元，主要来自于以上项目。

报告期内发行人不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情况；不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序的重大违法违规行为被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

报告期内发行人主要房地产销售业务收入情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	是否保障房	2025年1-9月实现收入	2024年实现收入	2023年实现收入	计划总建筑面积	可售建筑面积	截至2025年9月末累计销售收入	截至2025年9月末已回款金额	是否完工
1	巨灵集团项目	是	0.19	0.37	0.52	351,495.87	333,921.08	12.17	12.17	是
2	大院北区项目	是	0.32	0.05	0.11	204,300.00	202,229.37	4.18	4.18	是
3	郯城书苑府邸	否	0.48	3.45	2.41	615,416.56	531,807.00	28.33	28.17	否
4	城开景悦	否	0.63	3.11	1.42	331,973.00	318,694.08	20.05	20.05	否
5	沂南西山小区棚改项目	是	0.06	0.33	2.59	464,098.00	422,583.00	7.57	6.99	是
6	沂南西山小区项目	否	-	0.55	0.33	39,940.98	39,085.69	3.81	2.58	是
7	临沭水榭丽都	否	0.77	3.05	3.30	806,440.00	753,780.10	11.74	11.74	否
8	莒南九州唐樾	否	0.59	3.32	2.41	585,425.77	535,781.63	20.05	20.14	是
合计			3.04	14.23	13.09	3,399,090.18	3,137,881.95	107.90	106.02	

注 1：发行人相关项目建设、完工决算等分期进行，部分已完工项目进行了竣工决算，达到了交付使用的条件，因此相关项目确认收入符合会计准则相关规定。发行人部分预售项目未达到交付使用的条件故暂未进行收入确认。

（2）业务模式

报告期内，发行人保障房项目建设主要采用定向销售的业务模式。对于保障房，按照临沂市政府部署，发行人作为建设责任主体，承担该片区建设工作应承担的一切事宜，进行土地摘牌，承担片区代建的相关工作。发行人具有房地产开发一级资质。项目建成后，对于安置拆迁户部分，发行人将根据政府定价销售给指定拆迁户；对于剩余房屋及市场化运作的项目由发行人自行负责销售，销售款用于平衡发行人收支。市场化运作的房屋定价与普通商品房一致，销售价格为市场价。

发行人商品房项目业务模式主要为本部各下属经营房地产业务的子公司通过招、拍、挂的方式取得土地使用权，自行委托相关设计施工单位进行开发建设，商品住宅通过预售和现售相结合的方式进行销售，自建销售团队。发行人房地产业务以临沂市为主要开发区域，开发模式以自主开发为主，合作开发为辅，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。发行人商品房主要业务流程及确认收入条件如下：1）与购房者签定《购房合同》；2）公司开具购房发票；3）公司收到全部购房款；4）通过相关部门验收，达到合同约定的交房条件；5）购房者办理入住手续，从公司领取房屋钥匙。

（3）会计处理

发行人将前期项目建设开发成本计入存货，项目完工后转入库存商品。预售时：

借：银行存款

贷：合同负债

交付时，确认收入：

借：合同负债

贷：主营业务收入

同时结转成本，将库存商品转入主营业务成本。

建设期时，现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到销售房款时或收到工程款时，在房屋移交后确认收入，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）开发项目情况

1）在建房地产项目

截至 2025 年 9 月末，发行人在建房地产项目包括：圣蒙左岸、莒南九州唐樾、江山悦项目等。

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	计划开发期间	总投资额	已投资额	计划总建筑面积	销售进度 (%)	资金来源	是否合规	项目批文
1	江山悦项目	2021-2026	25.70	17.81	1,009,837.85	20.70	自筹	是	2020-371302-47-03-141690
2	九州悦	2021-2027	10.37	4.50	177,500.00	-	自筹	是	2112-371328-04-01-279802
3	温泉庄园一期	2021-2025	5.97	5.35	112,773.00	7.83	自筹	是	2019-371323-70-03-083367
4	莒南九州唐榭	2019-2030	27.36	20.55	585,411.14	69.00	自筹	是	2019-371327-70-03-006392
5	浙江大学山东（临沂）现代农业研究院	2020-2026	11.00	3.67	225,000.00	-	自筹	是	山东省建设项目备案证明 2020-371323-83-03-010246
6	智都华府	2020-2023	13.00	10.67	245,879.00	26.00	自筹	是	沂规设[2019]20、21 号
7	圣蒙左岸	2020-2024	30.00	10.77	115,533.00	19.91	自有资金+项目贷款	是	2019-371312-70-03-054675
合计		-	123.40	73.32	2,471,933.99	-	-	-	-

注 1：上表中可售面积以预售许可证面积为准，计划总建筑面积以批复为准。计划总建筑面积包含可售面积及公共区域如道路、绿化等部分的面积。

2) 已完工房地产项目

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工房地产项目包括：书苑府邸、城开景悦、拉菲公馆、水榭丽都、巨灵项目、蒙阴城发·九州悦一期和大院北区等。

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	开发期间	总投资额	已投资额	计划总建筑面积	后续销售安排	是否合规	项目批文
1	书苑府邸	2016.1-2022.9	20.31	20.41	615,416.56	工抵房、买房送送家电包、老带新等组合政策推动尾盘销售	是	郯发改(2016)1号、郯发改(2016)101号
2	城开景悦	2016-2024.1	13.53	12.74	331,973.00	特价车位、工抵房、买房送家电包、老带新等组合政策推动尾盘销售	是	临兰发改投资(2016)49号
3	临沂拉菲公馆	2016-2019	17.40	17.27	319,000.00	去化部分未售车储	是	临兰发改投资(2016)62号
4	龙家圈棚改	2020.7-2023.7	16.80	16.80	344,625.22	共有 263 套住房，其中 100 套准备用作沂水县保障性住房，具体未定	是	2019-371323-70-03-036902
5	巨灵项目	2024-2023	16.05	16.05	351,495.87	预计 2029 年内完成资金回笼	是	临发改城建[2012]4号 2019-371302-70-03-053809
6	水榭丽都	2019-2026	13.76	20.52	806,440.00	还有 100 余套房源未销售，计划两年内销售完成	是	2019-371329-70-03-060887
7	参荏窑棚改	2020-2024	8.50	9.00	202,445.00	无	是	2019-371311-70-03-080711
8	临沂科教创新城范庄村改造项目 A 区	2020-2025	3.50	2.28	69,850.51	无	是	山东省建设项目备案证明 2020-371312-70-03-087136
9	沂南西山小区棚改项目	2019.8-2021.9	18.98	15.98	464,098.00	还有商铺、车位，货值约 1.7 亿	是	沂行审投资许字(2019)22号
10	沂南西山小区	2019.8-2021.9	1.54	1.54	12,672.48	基本销售完成	是	沂政字(2014)53号
11	大院北区项目	2016-2020	7.22	7.22	204,300.00	预计于 2028 年完成后续销售	是	临发改城建[2014]30号、临兰发改投资[2015]32号

序号	项目名称	开发期间	总投资额	已投资额	计划总建筑面积	后续销售安排	是否合规	项目批文
12	公路局片区项目	2017-2021	2.01	2.01	40,950.00	预计于 2027 年完成后续销售	是	2019-371302-70-03-039523
13	蒙阴城发·九州悦一期	2021-2024	4.10	4.10	78,200.00	348 套住宅，已销售 309 套，剩余房源继续销售	是	2112-371328-04-01-279802

3) 拟建房地产项目

截至 2025 年 9 月末，发行人暂无拟建房地产项目。

发行人保障房业务和应收政府类款项符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、产品销售

(1) 业务概况

产品销售业务板块主要由发行人子公司山东三维控股集团有限公司（以下简称“三维集团”）和临沂城发钢基新材料科技有限公司（以下简称“钢基新材料”）负责。

1) 山东三维控股集团有限公司

山东三维控股集团有限公司（前身为“山东三维油脂集团股份有限公司”）于 1989 年 8 月成立，注册资本 5 亿元，经营范围：生产、加工食用植物油（有效期限以许可证为准）；豆粕生产；大豆、花生、玉米的加工、销售；食品加工生产经营；企业以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；农业综合发展；牲畜养殖、文化旅游康养；建筑工程安装、市政工程；许可证范围内的进出口国际贸易业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

山东三维油脂集团股份有限公司等七家公司（三维集团前身）因不能清偿到期债务、明显丧失清偿能力，临沂市兰山区人民法院（以下简称“兰山法院”）于 2019 年 3 月 21 日、4 月 3 日分别裁定受理了该七家公司重整案件，并于 2019 年 5 月 17 日裁定三维集团等七家公司合并重整。

根据临沂市人民政府[2019]第 13 号、第 17 号、第 25 号会议纪要，本着社会稳定和人员安置的原则，由发行人作为重整投资人重整三维集团，即由发行人收购三维集团金融债权，取得三维集团 100.00% 股权。发行人于 2020 年 3 月 18 日正式接管山东三维油脂集团股份有限公司，并于 2020 年 4 月 23 日正式更名为“山东三维控股集团有限公司”。

在近三十多年的发展历程中，三维集团始终坚持绿色、规范、可持续发展，资产规模与业务范围不断扩大拓展，市场口碑与品牌优势逐渐积累显现，管理体系与业务流程日趋完善规范。集团从 2013 年起分两期投资建设生物科技项目，分别于 2014 年 8 月、2017 年 5 月竣工投产，实现年大豆加工能力约 150 万吨。该项目生产工艺先进，能耗低、成本低，项目自动化程度高，生产过程无工业三废，属典型的资源节约和环境保护型项目，其大豆综合加工能力居全国同行业前列，综合效能居国内先进水平，并于 2013 和 2015 年两次被列为省重点建设项目。集团先后通过了 ISO9001 质量管理体系认证、清真食品 HALAL 认证、ISO22000 和 FSSC22000 食品安全管理体系认证，并评为“山东省农业产业化龙头企业”荣誉称号，三维商标被省工商局认定为“山东省著名商标”。

三维集团总占地面积约 2,000 亩，员工 600 余人，是一家集大豆加工、休闲食品、建设工程、商业运营于一体的综合性国有企业。

单位：万元

产品类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
大豆/豆粕	81,147.11	80,293.95	-	-	4,824.63	4,888.73
豆油	80,632.77	76,130.02	5,995.73	4,640.28	1,584.98	1,652.41
膨化大豆	-	-	3,848.38	4,075.19	7,430.27	8,715.80
饲料级大豆浓缩蛋白	21,329.02	18,032.35	31,611.41	30,084.83	28,517.14	27,191.29
组织蛋白	2,027.87	1,844.08	4,134.46	3,419.11	3,658.70	3,031.86
脱脂脱腥蛋白	448.87	445.97	689.63	580.04	642.25	536.83
功能蛋白	105.00	100.04	120.83	110.03	2,315.24	1,995.06
拉丝蛋白	2,182.89	2,102.25	3,891.85	3,164.61	3,401.15	3,114.15
休闲食品	5,154.06	4,313.64	5,469.84	4,739.76	2,482.40	2,056.60
豆制品加工	-	-	-	-	7,196.55	5,792.98
其他大豆业务	5,949.27	5,223.02	957.98	1,265.12	1,807.61	1,866.51
矿砂材料	1,719.24	1,257.77	7,060.98	7,361.86	-	-
机电设备/镍铁材料	1,690.99	1,406.03	1,330.80	1,126.37	-	-
新材料	2,916.33	2,415.57	3,089.84	4,814.20	-	-
便利百货	4,535.12	3,204.42	4,473.43	3,164.56	-	-
其他产品业务	63.84	64.43	-	-	-	-

产品销售收入合计	209,902.38	196,833.54	72,675.18	68,545.96	63,860.92	60,842.22
----------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------

2) 临沂城发钢基新材料科技有限公司

临沂城发钢基新材料科技有限公司（以下简称“钢基新材料”）成立于 2011 年 5 月，注册资本 70,000.00 万元，经营范围：许可项目：货物进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保税仓库经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：有色金属合金制造；金属材料制造；有色金属压延加工；常用有色金属冶炼；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属矿石销售；建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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）。

钢基新材料由原临沂亿晨镍铬合金有限公司通过破产重整改制而来。2012 年 11 月 27 日，原临沂亿晨镍铬合金有限公司年产 50 万吨镍铬合金节能环保建设项目获得山东省发展和改革委员会立项备案，项目于 2013 年开工建设，因经营管理不善、融资渠道不畅等原因导致资金链断裂，于 2014 年停止建设，后经历两次自行重组皆未成功。2018 年 8 月，临港管委会决定通过莒南县人民法院依法对临沂亿晨镍铬合金有限公司进行破产重整，经各方努力，项目重整方案于 2019 年 6 月获得债权人会议通过，2020 年 3 月，该项目重新启动。截至目前，钢基新材料已完成投资 12 亿元，已开始组建 2 条生产线，可年产镍铁合金（10%）13 万吨，另有 2 条生产线已进入设备安装收尾阶段，并于 2022 年 10 月完成投产，其他配套的办公楼、宿舍楼、环保除尘等基础设施已全部建成并投入使用；共批复建设 16 条 RKEF 镍铬合金生产线。项目全部建成投产后，实际生产规模将位居国内前三，发展潜力巨大。

作为山东省新旧动能转换优选项目、临沂市重大项目建设者，钢基新材料具有三大优势：

一是区位优势显著，产品市场需求量大。公司位于省“先进特钢和精品不锈钢基地”临沂临港经济开发区，交通便利，海运发达，距日照岚山港和连云港赣榆港约 20 公里，疏港铁路紧邻公司北侧。公司产品镍铬合金是 300 系高端不锈钢的主要原材料，生产成本低，市场需求量大。

二是生产工艺先进,环保优势明显。项目采用国际最为先进成熟的 RKEF(回转窑—矿热炉)工艺,具有“三低两高”的特点,即成本低、污染低、能耗低、产品品位高、资源回收率高,生产成本比传统工艺降低 40%左右。同时项目配套建设国内最先进的环保除尘设施,各类化合物排放浓度均低于国家现行排放标准。

三是配套不锈钢产业,助力园区企业发展。公司作为园区内不锈钢产业的上游企业,可通过“热送联产”的方式为下游企业提供原料,大幅降低产业链中各企业的生产成本,实现互利共赢,提高企业竞争力。公司后期还将启动铬铁项目和不锈钢项目,从镍铁和铬铁生产,延伸到不锈钢生产,利用自身优势,打通全产业链,降低生产成本,提高产品附加值,不断提高公司效益。

发行人为加快发展,调整产业布局,经国资委审批通过,发行人于 2021 年 4 月通过对钢基新材料增资取得其 35.06%的股权,成为钢基新材料的最大股东,实现对钢基新材料非同一控制下的合并;经发行人党委会审议,2021 年 7 月发行人受让临沂钢铁投资集团持有的钢基新材料 22.08%的股权,至此,发行人合计持有钢基新材料 57.14%的股权。

3) 临沂城发清沂新材料科技有限公司

临沂城发清沂新材料科技有限公司成立于 2020 年 12 月注册成立,现有职工 28 人,注册资本 3 亿元。临沂城发清沂新材料科技有限公司,由临沂城发集团与清沂山石化共同合资成立,新开工的三套主装置及动力装置、环保装置项目,固定资产投资 22 亿元。股比为临沂城发集团 66%,清沂山石化 34%。由清沂山石化提供项目规划设计,施工建设及生产经营与投资方收益保障,城发集团提供资金与财务管理。目前正在投资建设 100 万吨/年特种油副产品深加工项目装置及配套罐区,尚未实现收入。

4) 临沂城发商业管理集团有限公司

山东 7-ELEVEN 便利店的特许经营由众地阳光集团旗下山东众邸便利生活有限公司承接。临沂 7-ELEVEN 便利店项目由临沂城市发展集团与众地阳光集团合作经营,2022 年,临沂市政府、临沂城市发展集团分别与众地阳光集团签订战略合作协议,临沂城发商业管理集团有限公司与山东众邸便利生活有限公司签订合作协议,标志着全球最大连锁商业机构 7-ELEVEN 便利店开始落户临沂,

7-ELEVEN 便利店开始在临沂陆续开业。便利店运营模式，加盟主加盟后，与城发商管及众邸便利签署加盟合同，并缴纳保证金，加盟主提供商店门头场所及雇佣店内员工。7-ELEVEN 便利店的销售收入和销售现金流全额计入发行人子公司临沂城发商业管理集团有限公司，由城发商管统一负责 7-ELEVEN 便利店的商品采购，收入扣除商品采购成本后为销售毛利，山东众邸便利生活有限公司、城发商管、加盟主按比例对销售毛利进行分成。

（2）业务模式

1) 大豆加工

三维集团大豆加工业务板块主要由山东中阳生物科技有限公司（以下简称“中阳生物”）具体负责。中阳生物成立于 2014 年 2 月 28 日，注册资本 3 亿，是一家以加工大豆、生产食用油、豆粕以及大豆浓缩蛋白为主的综合性大豆精深加工企业。

中阳生物现有职工 160 余人，其中专业技术人员 110 人。占地面积 300 亩，公司分两期建设项目，一期为大豆压榨项目，于 2013 年 5 月份开始建设，2014 年 8 月份正式投产，主要生产食用植物油和饲料用豆粕，年加工能力可达 150 万吨大豆；该项目采用国际最先进的生产工艺，集全套自动化、智能化、节能、环保于一体，运行稳定，操作智能简单，工艺关键点控制稳定精准，管理方便。一直以来所生产产品质量各项指标高于同行业的行业标准，并且在人工成本、设备故障率、工业关键点控制等多方面有着较大优势，达到同行业先进水平。

一期项目经营模式主要为代理加工模式，即由下游客户同公司签订《代理加工协议》，由下游客户提供原料，公司根据《代理加工协议》内容进行加工，生产出指定食用植物油和豆粕产品，并向下游客户收取代理加工费等。

二期为大豆浓缩蛋白项目，于 2016 年 9 月份开始建设，2017 年 5 月份正式投产，主要生产饲料用大豆浓缩蛋白，年生产能力可达 6 万吨。该项目所用工艺为自主研发并应用的“一步醇法提取工艺”（已经授权发明专利 2 项），该工艺在生产过程中无工业废水废气，且能耗较同类行业较低，属典型的资源节约和环境保护型项目。目前，公司的生产加工已实现自动化生产、智能化操作，所用设备很多来自德国、西班牙等发达国家，生产的浓缩蛋白产品各项指标均达到国际领先水平，有效填补了国内空白。

2) 休闲食品

三维集团休闲食品业务板块主要由山东三维大豆蛋白有限公司（以下简称“三维蛋白”）具体负责。三维蛋白坐落在临沂市兰山区三维工业园区，成立于 2003 年 8 月，占地面积约 7 万平方米，实际建筑面积约 3.5 万平方米，注册资本人民币 4,000 万元，现在册员工 300 人，其中技术人员 35 名。

三维蛋白主要产品由食品工业用大豆蛋白和五贤斋休闲食品两大板块构成。三维蛋白拥有自备电厂、自有水库，水电气有保障且成本低。三维蛋白先后通过 ISO9001、ISO22000 和 FSSC22000 食品安全管理体系等相关认证以及出口备案证明等，并评为“食安山东示范企业”，是国内建厂较早、单线产能最大、技术力量储备雄厚、市场竞争力较强的企业之一。蛋白板块采用美国、以色列及台湾工艺技术，设备自动化程度高、故障率低，且节能环保无污染物排放。三维蛋白研发的大豆拉丝蛋白产品，以品相好、出率高、口感佳得到国内外各大食品企业的信赖与好评。五贤斋休闲食品恪守传统工艺、融入炸卤技术，精选天然秘制料包，口味纯正经典，深受广大消费者喜爱。

①食品工业用大豆蛋白

蛋白板块共有生产线 6 条，其中，年设计加工能力为 10,000 吨的组织蛋白生产线，为全套美国温格公司进口，同时完美融合了美国及台湾技术；年设计加工能力为 5,000 吨的功能性大豆浓缩蛋白生产线，采用以色列先进国际技术，设备自动化程度高，故障率低，且节能环保无污染物排放；采用美国、台湾及以色列生产技术，年设计加工能力为 8,000 吨拉丝蛋白产品已获得国家专利，公司研发能力已满足不同客户对产品质量需求。公司独创的拉丝蛋白技术，产品卖相好、出率高、口感好、成本低，得到国内各大食品企业的信赖与好评。

三维蛋白生产的大豆组织蛋白、大豆拉丝蛋白、功能性大豆浓缩蛋白在产能、销量、技术、品牌等方面综合位居全国同行业前三。

组织蛋白、拉丝蛋白依托公司独有技术优势和稳定的供货能力，是国内公认的第一品牌。多年来和康师傅、三全、思念、安井、海霸王、雨润、海欣等国内一线品牌保持稳定良好的合作关系，这些 A 类重点客户给三维蛋白整体销售贡献率达到 60%以上。

②五贤斋板块

五贤斋休闲食品板块共有豆干和素肉两条生产线，蜜饯和坚果炒货分包手续一套，生产设备采用国内行业第一品牌，自动化程度高，故障率低，消耗指标低于国内同行业。该板块恪守传统工艺、融入炸卤技术、精选天然秘制料包，口味纯正经典，深受广大消费者的喜爱。素肉原料为自产自供的大豆拉丝蛋白，口感好、质量稳、成本低、货源充沛等全产业链保障优势，引领国内素食新趋势。产品有豆腐干、素牛肉、素牛肚、小素肉、素肉肠、素肉串等豆制品；山楂制品、坚果炒货等分装休闲产品。

三维蛋白豆干和素肉车间综合加工能力达到 1.5 亿元。素肉品类的产能、技术、品牌等综合市场表现全国第一；豆干类的产能、技术、品牌等综合市场表现全国前列。

随着人们消费需求的不断变化，三维蛋白顺应潮流，依托自身产业优势研发出美味、健康、营养、高端的系列休闲豆制品，凭借营销人员待遇高、经销商毛利高的两高策略，市场迅速打开；产品成功入驻大润发、永辉、华润万家等国内大型 KA 卖场，产品以动销好、回转快的良好表现深受广大经销商和消费者的信赖与好评，这既反映出五贤斋产品的魅力所在，也体现出健康豆制品未来发展的良好趋势。目前三维蛋白主战场集中在长江以北的北方市场，设立临沂、济南、青岛、北京、郑州、沈阳、成都 7 个办事处和 1 个电商部。临沂和北京两个市场是三维蛋白重点精耕培养的样板市场，现逐步将其成功经验复制到其他市场。

三维控股集团报告期内前五大上游供应商及下游客户情况如下所示：

2025 年 1-9 月三维控股集团前五大上游供应商情况

单位：万元、%

序号	客户名称	交易金额	占交易总额 比重	是否关联方
1	江苏盐城港供应链科技集团有限公司	70,854.45	36.00	非关联方
2	岳阳邦盛实业有限公司	65,948.34	33.50	非关联方
3	临沂新程金锣肉制品集团有限公司	3,585.42	1.82	非关联方
4	哈尔滨市宾县禹王植物蛋白有限公司	1,496.00	0.76	非关联方
5	山东港口陆海国际物流日照有限公司	692.07	0.35	非关联方
合计		142,576.26	72.43	

2025 年 1-9 月三维控股集团前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售额	占销售产品业务收入比重	是否关联方
1	韦屹供应链管理有限公司	26,720.75	12.73	非关联方
2	青岛聚水农业有限公司	6,682.01	3.18	非关联方
3	山东成牧生物科技有限公司	5,336.84	2.54	非关联方
4	山东得水饲料科技有限公司	4,208.73	2.01	非关联方
5	日照市绿科源农产品有限公司	3,910.34	1.86	非关联方
合计		46,858.67	22.32	

2024 年度三维控股集团前五大上游供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	交易金额	占交易总额比重	是否关联方
1	邦基（南京）粮油有限公司	18,894.57	27.56	是
2	江苏盐城港供应链科技集团有限公司	10,403.67	15.18	否
3	中储粮（日照）储备有限公司	7,300.47	10.65	否
4	临沂新程金锣肉制品集团有限公司	3,906.09	5.70	否
5	哈尔滨市宾县禹王植物蛋白有限公司	2,258.33	3.29	否
合计		42,763.13	62.39	

2024 年度三维控股集团前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售额	占销售产品业务收入比重	是否关联方
1	河南宏佑翔生物科技有限公司	6,846.86	9.42	否
2	广东杰大饲料有限公司	2,547.48	3.51	否
3	广东杰龙生物营养科技有限公司	1,733.39	2.39	否
4	山东成牧生物科技有限公司	1,457.43	2.01	否
5	日照市绿科源农产品有限公司	1,451.99	2.00	否
合计		14,037.15	19.31	

2023 年度三维控股集团前五大上游供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	交易金额	占交易总额比重	是否关联方
1	邦基（南京）粮油有限公司	27,788.50	45.67	是
2	中储粮油脂有限公司	4,544.23	7.47	否

3	山东玖瑞农业集团有限公司	4,486.84	7.37	否
4	哈尔滨市宾县禹王植物蛋白有限公司	3,012.31	4.95	否
5	临沂山松生物制品有限公司	1,446.80	2.38	否
合计		41,278.68	67.85	-

2023 年度三维控股集团前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售额	占销售产品业务收入比重	是否关联方
1	邦基（南京）粮油有限公司	7,196.55	11.27	否
2	佛山市顺德区旺海饲料实业有限公司	1,468.99	2.30	否
3	山东得水饲料科技有限公司	1,777.51	2.78	否
4	河南宏佑翔生物科技有限公司	2,147.49	3.36	否
5	山东明欣国际贸易有限公司	2,383.15	3.73	否
合计		14,973.69	23.45	-

3) 钢材

钢材的生产销售由发行人子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司负责，目前钢基新材料主要依托已建成的 2 条镍铁生产线进行镍铁的加工生产。钢基新材料从上游供应商采购处采购红土镍矿作为镍铁生产的原材料，一般以现款支付，通过镍铁生产线完成红土镍矿的加工，生产出镍铁进行销售，其主要的销售模式如下：

①客户选择与签订合同

钢基新材料通过“我的钢铁网”进行客户的选择，在谈好价格、数量和交易方式后，拟定购销合同，由购销部在 PBM 上提交合同审核流程，依次经购销总监、法务总监、财务总监和总经理审批后，签订合同并经双方签字盖章生效。

②价格的确定

因镍铁行业的特殊性，合同以 10% 的纯镍含量为价格标准，具体含量以购销双方共同参与的取样数据为依据，以钢基新材料或对方公司检测的数据含量为准，此规定需在合同中注明。镍铁发货前购货方派人到钢基新材料共同取样制样，共同封存样品（同时注明每炉批号），样品共三份，购、销、第三方各一份。产生质量争议时，以第三方检测机构上海材料研究所化验结果为准。

③货款的支付

根据合同约定预付 10-20%的定金，发货前提前约定车辆数及运输总吨位，再付 70-80%或全部货款，根据合同执行，然后发货。

④结算

货物全部发完后双方根据结算重量及在第三方检测机构出具化验结果后，甲乙双方共同签署“结算单”确认结算重量、结算镍含量及结算金额。之后结清货款，财务开票，整个销售过程完结。

钢基新材料报告期内前五大上游供应商及下游客户情况如下所示：

2025 年 1-9 月，钢基新材料未发生采购业务。

2025 年 1-9 月，钢基新材料未发生销售业务。

2024 年度，钢基新材料未发生采购业务，发生少量销售业务，具体情况如下：

2024 年度钢基新材料主要下游客户情况

单位：万元、%

序号	下游客户	交易金额	钢材销售业务收入占比
1	无锡宝金金属制品有限公司	171.54	100.00%
	合计	171.54	100.00%

2023 年度钢基新材料前五大上游供应商情况

单位：万元、%

序号	上游供应商	交易金额	钢材销售业务成本占比	是否关联方
1	国网山东省电力公司临沂供电公司 (110Kv)	2,495.39	10.13	否
2	广州广钢股份有限公司	728.31	2.96	否
3	徐州市蓝图供应链管理有限公司	554.05	2.25	否
4	广西供应链服务集团有限公司	496.87	2.02	否
5	临沂长虹燃气有限公司	362.74	1.47	否
	合计	4,637.36	18.83	

2023 年度钢基新材料前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	下游客户	交易金额	钢材销售业务收入占比	是否关联方
1	临沂钢铁投资集团不锈钢有限公司	12,903.92	66.39	否

序号	下游客户	交易金额	钢材销售业务收入占比	是否关联方
2	无锡宝金金属制品有限公司	3,817.10	19.64	否
3	上海达誉科工贸有限责任公司	2,303.41	11.85	否
4	临沂泽川建材有限公司	298.94	1.54	否
5	山东久特新型材料有限公司	114.53	0.58	否
	合计	19,437.89	100.00	

4、租赁业务

(1) 业务模式

发行人租赁业务收入主要由子公司临沂城发国际贸易投资集团有限公司与临沂商城国际贸易集团有限公司贡献，临沂城发国际贸易投资集团有限公司成立于 2013 年 5 月 7 日，现持有临沂综合保税区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913713000687024042 的《营业执照》，临沂商城国际贸易集团有限公司成立于 2015 年 10 月 26 日，现持有临沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371301MA3BXW5W3E 的《营业执照》。发行人租赁业务主要系将房产、园区及厂房、公务车、市场摊位、商铺等资产出租给第三方并收取租金。

(2) 会计处理

发行人租赁业务模式会计处理如下：

借：应收账款-客户

贷：主营业务收入-租赁收入

其他业务收入-租赁收入

贷：应交税费-销项税

(3) 业务开展情况

发行人租赁业务主要系将房产、园区及厂房、公务车、市场摊位、商铺等资产出租给第三方并收取租金，其中主要为鲁南家具城、建材物流城、装饰材料市场、国际副食城、新东关商业街等项目提供稳定租金收入，该部分收入稳定，未来随着发行人不断增加可供出租的优质资产该部分业务收入还将稳步增长。

发行人报告期内租赁业务收入主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
房产租赁	13,488.89	22,182.27	20,445.56
设备租赁	2,685.40	3,306.57	1,256.83
园区租赁	7,146.94	37,541.30	26,154.10

合计	23,321.23	63,030.14	47,856.49
----	-----------	-----------	-----------

5、供热业务

（1）业务模式

发行人供热业务主要由临沂市新城热力集团有限公司（以下简称“新城热力”）运营，新城热利于 2013 年 11 月 20 日正式供热；由于公司供热业务经营期限较短，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月末，该业务整体呈亏损状态，主要系供热作为公益民生行业，下游价格由政府定价，上游购买热源价格远高于下游售热价格；同时近两年热源价格上涨致使供热成本相应增加所致。该部分业务亏损逐步减少。未来，随着公司热力管网的不断建设，新城热力供热范围将会逐步扩大，该业务收入及利润水平提升空间较大。

（2）会计处理

新城热力收到供热款项时，借：银行存款，贷：预收账款。确认收入，借：预收账款，贷：主营业务收入；同时结转成本，将供热成本转入主营业务成本。

（3）业务开展情况

山东省住房和城乡建设厅以《山东省供热条例》和《山东省供热经营许可管理办法》为依据授权公司供热业务。临沂市新城热力集团有限公司全面负责北城新区区域内的供暖工作。根据临沂市物价局（临发改价格【2023】341 号文）的缴费标准：“居民用热价格为 23 元/m²（按套内建筑面积计价），非居民用热价格为 36.5 元/m²（按建筑面积计价）”执行，居民用热价格按月计算。供热时间从每年 11 月 10 日至次年 3 月 20 日，收费日期为每年 9 月 1 日至次年 3 月 20 日。

6、酒店业务

（1）业务概况

发行人酒店业务主要由沂河宾馆、临沂商城蓝海大饭店、天地源温泉等项目产生。其中沂河宾馆为发行人酒店业务主要来源，由子公司临沂沂河宾馆集团有限公司负责运营，该宾馆以高端餐饮、住宿、会议接待等为主，规划总占地面积 500 余亩，已取得 359 亩土地出让使用权，工程共设 5 栋单体楼，总建筑面积约 13.87 万平方米。

沂河宾馆为临沂大型园林式酒店，是目前临沂餐饮酒店行业龙头企业，由五个楼座组成，拥有客房 393 间，酒店定位为高端住宿酒店，房间均价约 330/间

/晚。公司目前下设渔歌舫餐厅、蒙山沂水餐厅、江浙荟餐厅、会务餐厅、钟鼎楼餐厅、自助餐餐厅等 6 个餐厅，11,000 余平方米会议区域，9,300 余平方米康乐区域，可满足各种类型会议及宴会的需求。

（2）业务模式

发行人经市政府批准，于 2016 年 11 月 30 日成立临沂沂河宾馆集团有限公司（曾用名：临沂市旅游服务中心有限公司、临沂城开国际大酒店有限公司、临沂城发国际酒店集团有限公司），通过资产分离、重组的方式将沂河宾馆划转至全资子公司临沂沂河宾馆集团有限公司。

沂河宾馆由全资子公司临沂沂河宾馆集团有限公司实施运营管理，业务内容主要包括酒店客房住宿、餐饮宴席、会议接待等。临沂宾馆作为临沂地区最大星级酒店，其集群规模与服务品质均处于行业领先地位。沂河宾馆集团凭借专业的餐饮团队与品质管控，成为临沂高端餐饮接待的标杆选择，可满足从日常用餐到大型活动供餐的全场景需求。

（3）酒店业务经营情况

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人酒店业务收入分别为 36,723.79 万元、29,579.52 万元和 22,181.38 万元，是发行人营业收入的重要组成部分。报告期内，发行人酒店业务收入构成具体情况如下：

发行人酒店业务收入构成具体情况

单位：万元

收入类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
客房收入	5,586.67	7,807.27	9,226.92
餐饮酒水收入	13,158.18	18,147.74	22,792.52
洗衣	55.73	49.13	34.94
健身	95.31	163.66	190.21
租金	547.94	421.75	405.41
会议	260.48	435.63	1,699.82
商品零售	1,435.44	1,485.54	1,388.10
其他业务收入	1,041.65	1,068.79	985.87
合计	22,181.38	29,579.52	36,723.79

7、劳务业务

（1）业务概况

发行人 2020 年新增劳务业务板块。劳务业务板块主要由发行人子公司山东智库教育发展有限公司（以下简称“智库教育”）负责开展。智库教育系发行人于 2020 年新纳入合并范围子公司。公司相关情况如下：

山东智库教育发展有限公司，是专业化的大型教育服务公司，主营业务为劳务派遣、人力代理等。服务范围涵盖教育的“办、导、评、服”等各个环节，具体包括第三方评估、考试测评、临时师资派遣、骨干教师培养、学校文化建设指导、学校内涵发展指导、校企合作办学等七大业务板块。智库教育持有“人力资源服务许可证”（（鲁）职介证字（2020）第 12020012 号）以及“劳务派遣经营许可证”（37131120200033），符合开展相关业务的许可要求。

2023 年，发行人劳务业务板块共实现收入 16,140.07 万元，确认成本 10,033.84 万元，实现毛利润 6,106.23 万元。根据发行人战略规划调整，2024 年度发行人业务战略调整，不再运营该业务板块。

（2）业务模式

发行人劳务业务目前主要由劳务派遣业务、考试业务和培训业务等构成。公司目前合作单位 300 多家，师资服务人员 8,500 人左右。劳务派遣主要由子公司智库教育通过同下游合作单位签订《劳务派遣协议书》，根据协议要求确定师资服务人员并与其签订劳务合同。考试服务则主要通过直接同客户签署服务合同，由公司按照委托方要求，组织、安排考试并提供阅卷、评分等。

劳动者的工资社保金额按用人单位薪酬制度确定，公司按月向用人单位收取每名员工的服务费（29.5~200 元不等）。每月末，公司会把计算好的当月员工工资表（包括应得工资、缴纳的社保等福利、个税、实得工资、工资总额等）发给用人单位确认。用人单位确认无误回传公司后，公司按服务费和劳动者的工资社保合计总额开具发票并确认收入，按劳动者的工资社保确认成本，并于下月初发放给劳动者。

（3）收入确认方式

公司以向用工单位收取的全部价款（包括代收转付给被派遣劳动者的工资、社会保险费和住房公积金等）确认收入。公司确认收入通常以发票为依据。公司根据开具发票金额确认收入，并相应结转成本。

8、发行人未来业务发展方向

发行人自成立以来，以经营临沂城市资源、服务城市发展为使命，认真履行党赋予的职责和使命，敢于担当，跨越发展，在资本运作、资产管理、市场拓展等方面精准发力，经历了从“纯融资平台”到“市场化平台”再到“城市管理综合运营服务商”的角色转换，逐步构建起以民生事业、教育文化、旅游康养、智慧产业、乡村振兴、地产开发、园区运营、人才科创、产城服务、国际商贸为主的“一体多翼”实体产业经营体系。

在未来的发展中，发行人将按照市委市政府“打造千亿国企集团”战略部署，以加强党的建设为引领，以项目建设和资金筹措为重点，立足临沂，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，至“十四五”末，布局形成“1+3+N”的业务布局体系，以“城市建设运营”为1个核心板块，以“产业投资、资本运营、金融服务”为3个战略板块，同时在“1+3”的大框架下布局N个培育业务，着力将集团打造成为“国内一流城市综合运营服务商”“全市高质量发展和高品质生活载体”“城乡生态环境建设排头兵”以及“国企改革和创新先行军”，更好地推动临沂“由大到强、由美到富、由新到精”战略性转变，奋力谱写新时代中国特色社会主义沂蒙新篇章。

（四）发行人所在行业情况

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“S90 综合类”。发行人是临沂市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务，主营业务覆盖了市场经营、城市供水、供热、房地产开发、土地开发和基础设施建设等板块。

1、保障性住房现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房等构成。保障房及安置房建设作为关系民生的重要举措，共同构成我国保障性安居工程的主要内容，一直受到中央政府的高度重视。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等 7 部委联合下发的《关于加快

推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”国家发改委2013年发布了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050号），支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资。此后，国家发改委出台《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047号），从企业债券发行条件、发行规模、发行方式等方面进一步加大对棚户区改造融资的支持力度。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，未来几年国家将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。根据国家统计局发布的《2023年国民经济和社会发展统计公报》，2023年全年全国各类棚户区改造开工159万套，基本建成193万套。全国保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间），全年全国新开工改造城镇老旧小区5.37万个，涉及居民897万户。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

2、房地产行业现状及前景

房地产行业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。根据国家统计局网站数据显示，2023 年全年房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%；办公楼投资 4,531 亿元，下降 9.4%；商业营业用房投资 8,055 亿元，下降 16.9%。2023 年末商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年末增加 19.0%，其中，住宅待售面积增长 22.2%。

2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.36%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.79%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%，其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。随着信贷政策持续保持宽松，各地刺激住房消费措施多样，市场信心逐步恢复，房地产业平稳发展。

展望房地产业未来的发展，城镇化仍将是带动经济增长重要动力和国民经济发展的重要支柱，是中国短期经济政策和中长期政策的重要结合点。在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产建设高速发展。大量农村人口转入城镇，以及政府合理引导国内特大城市从业人群适度分流至二三线城市的趋势，也会使得二三线城市购房需求得到持续释放，配合“新常态”经济的发展基调，各地基础配套设施的日益完善，将有利于改善居住环境，促进房地产市场的持续健康发展。

3、供热行业现状及前景

我国城市集中供热始于 20 世纪 50 年代，第一个五年计划时期苏联援建的 156 个建设项目，就包括北京、哈尔滨、西安、吉林等城市的热电厂建设项目。当时的热电厂以工业生产用蒸汽为主要负荷，建筑采暖负荷很小，主要用于工厂办公楼、车间、职工宿舍等。由于工业热负荷误差较大，热电厂投产后热负荷长时间上不来，致使热电厂的经济效益未能充分发挥。在相当长的一段时期内，热电联产集中供热几乎处于停滞状态。1958 年，北京市建立了我国第一家煤气热力公司，开始向中南海和长安街沿线的人民大会堂、革命历史博物馆等大型公共建筑实施集中供热。进入 70 年代，热电厂建设开始增加，但也以工厂企业自备热电厂为主，仅满足本厂生产用蒸汽和建筑采暖的需要。

在改革开放的强大推动下，我国的城市集中供热在 20 世纪 70 年代到 90 年代迎来了重要的发展，以热电联产为主的城市集中供热行业不断兴旺壮大。80 年代初，我国“三北”地区的北京、哈尔滨、长春、沈阳、赤峰等城市，将位于城市中心地带机组容量小、设备陈旧、耗煤高的老旧发电厂，改造扩建为热电联产的供热机组，向市内公共建筑和住宅建筑集中供热。1986 年，国务院批转城乡建设环境保护部、国家计划委员会《关于加强城市集中供热管理工作的报告》（国发【1986】22 号），充分肯定了热电联产是节约能源、减少环境污染的有效途径，从政策、资金等方面予以大力支持，确定了发展热电联产集中供热的大方向。在国务院文件的鼓舞和推动下，我国城市热电联产集中供热迅速发展。东北三省、河北省、陕西省、内蒙古自治区和山东省的主要城市相继建设了大批热电厂。

2003 年 7 月，原建设部、国家发改委等八部委联合颁布《关于城镇供热体制改革试点工作的指导意见》，决定通过试点城市探索供热行业市场化机制改革，并明确提出“停止福利供热，实行用热商品化、货币化”。至此，供热行业市场化机制改革正式启动。

2017 年出台的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》也更加明确了集中供热系统作为市政基础设施对城镇化发展的重要地位，并为新时期供热行业的发展指明方向，即借助更加清洁、高效的集中供热形式来突破环境约束对城镇发展的限制。

总体而言，我国集中供热总量稳步提升。全国集中供热面积的增长同时带动集中供热总量的增长。根据国家统计局数据显示，2013-2020 年中国蒸汽供热能力整体上呈现上升趋势，2022 年中国蒸汽供热能力为 12.55 万吨/小时，同比增长 5.64%，全国城市集中供热面积达 111.25 亿平方米，同比增长 4.92%，供暖管道长度达 49.34 万公里，增速 6.9%，城镇集中供热水平不断发展，中国热水供热总量整体上呈现上升趋势。

体制改革、设备更新、技术进步阶段，市政公用行业的市场化进程加快，外资、民营等多种经济成分已进入供热市场，供热市场的竞争日益激烈。供热市场准入、特许经营、用热商品化、热计量收费等改革逐步深化，节能高效、多热源、大吨位、联片集中供热、地源供热、科学运行等将不断推进行业深入发展。

4、供水行业现状及前景

我国城市用水主要包括居民生活用水、工业用水等，由于人口增长、城市化、工业化及生活条件的改善，我国城市用水需求迅速增长。我国《“十四五”节水型社会建设规划》提出：到 2025 年，我国全年用水总量控制在 6,400 亿立方米，万元 GDP 用水量下降 16%，万元工业增加值用水量下降 16%。随着我国各项节水措施的推进，我国单位 GDP 用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。

虽然人口剧增和工业发展导致水的需求日益增加，而水资源则由于污染、地下水的下沉以及气候的变化而日益萎缩。根据 2023 年《中国水资源公报》显示，2023 年，国降水量与多年平均值基本持平，水资源量比多年平均值偏少。大中型水库蓄水总体有所增加，湖泊蓄水相对稳定。2023 年全国用水总量为 5,906.5 亿立方米，比 2022 年减少 91.7 亿立方米，全国人均综合用水量为 419 立方米。2023 年中国水资源总量 2.58 万亿立方米，人均水资源仅为世界人均水量的四分之一左右。除人均水资源贫乏以外，我国水资源分布极不均衡。大量淡水资源集中在南方，南方水资源总量占比高达 81%，而北方仅占 19%，人口高度密集的三河流域（淮河、黄河、海河），人均可用水仅为 500 立方米，远远低于国际上公认的缺水极限 1,000 立方米。在人均水资源方面，中国已被列入全世界 13 个贫水国家之一。

水价水平作为水务行业市场化改革的核心，直接影响行业内企业的运营能力，并对拓宽水务市场融资渠道及改革现行供排水管理体制至关重要。目前，我国水价由政府主导定价，采用价格听证会制度，根据加成成本保证水务企业合理的利润空间。

我国城市供水业在渡过改革开放以来的成长期以后，目前正逐步迈入成熟阶段的早期，当然，水务行业作为公用事业其成熟期的持续时间相对较长，随着城市化进程的推进，我国供水业还将有个平缓的增长。

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水排放增加。环保部《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》提出，“十四五”期间加快城镇污水处理设施建设，新增和改造污水收集管网 8 万公里，新增污水处理能力 2,000 万立方米/日，新建、改建和扩建再生水生产能力不少于 1,500 万立方米/日，新增污泥（含水率 80%的湿污泥）无害化处置设施规模不少于 2 万吨/日。整体而言，“十四五”期间污水处理及资源化利用设施建设仍将稳步推进，而与“十三五”期间建设规模相比较，再生设施保持大规模建设推进，市场增长空间相对较大。

5、酒店管理行业现状及前景

中国酒店业是与国际接轨最早的行业之一，历经近 40 年的发展，中国酒店业无论是在规模还是品质上，都逐步接近国际水准。尽管国内外高端酒店市场的品牌百花齐放，国内经济连锁酒店的“黄金十年”疯狂扩张，年均复合增长率已达到了 27%，但国内精品酒店市场规模仍显得不足为道，品牌扩张也尤其谨慎。

根据《2024 中国酒店业发展报告》，截至 2023 年末，中国住宿业设施总数为 611,540 家，客房总规模 18,049,137 间。其中酒店业设施 323,239 家，客房总数 16,498,010 间，平均客房规模约 51 间，酒店业设施和客房数分别占我国住宿业的 52.86%和 91.41%。其它住宿业设施 288,301 家，客房总数 1,551,127 间，平均客房规模约为 5 间，其它住宿业设施和客房数分别占我国住宿业的 47.14%和 8.59%。

从中国酒店业档次分布的总体情况来看，经济型（二星级及以下）、中档（三星级）、高档（四星级）、豪华（五星级及以上）这四个档次的设施数分别是 25.4 万家、4.5 万家、1.9 万家和 0.5 万家，所占比重分别是 78.51%、13.91%、6.02%和 1.56%。

中国酒店业整体连锁化率较低，在中国酒店业设施 32.3 万家中，设定连锁酒店的统计口径是同一品牌 3 家（含）门店以上，连锁酒店数约 9.06 万家，其它非连锁酒店数约 23.27 万家。中国酒店客房总数约 1650 万间，其中连锁客房数约 676 万间，非连锁客房数约 974 万间，连锁化率约为 40.95%，酒店非连锁化率约占 59.05%，酒店品牌化的空间仍较大，发达国家酒店品牌连锁化率可达 60%以上。

旅游业的发展同酒店行业的发展存在一定的正相关性，也就是说，旅游业的良好发展能够促进酒店行业的发展。目前，我国旅游业发展保持稳定的上升态势，2012 年以来，始终保持高速增长，逐渐成为经济增长的重要引擎；进入 2022 年下半年及 2023 年，随着经济复苏，宏观政策调控影响下降，旅游业逐步复苏，中国旅游业开始逐渐复苏。

旅客消费升级为中高端连锁酒店的发展提供了较大的空间。2017-2023 年之间，中端连锁酒店及高端连锁酒店始终保持高速增长。

6、贸易业务行业现状及前景

从目前的国内贸易情况来看，近几年我国经济规模保持了不断扩大的趋势，但增速下降较为明显，虽然线下贸易行业受到线上贸易的显著冲击，线上贸易经济已经度过了增长红利期，增速明显放缓。2020 年至 2022 年国内经济受到了较大冲击，但中国经济长期向好的趋势没有改变。2023 年，国内贸易主要行业（包括批发和零售业，住宿和餐饮业，居民服务、修理和其他服务业）全年批发和零售业增加值 123,072 亿元，比上年增长 6.2%；住宿和餐饮业增加值 21,024 亿元，增长 14.5%。2023 年全年实物商品网上零售额 130,174 亿元，按可比口径计算，比上年增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%。考虑到不可抗力因素，消费实际上保持了相当程度的韧性。

进出口快速增长，外贸持续改善。在全球经济持续复苏带动外部需求回暖、国内经济稳中向好带动进口持续增加、大宗商品价格反弹以及相关鼓励外贸措施

出台的背景下，进出口快速增长。2024 年我国进出口总值达到 43.85 万亿元人民币，同比增长 5%，规模再创历史新高。

（五）发行人所在行业地位

发行人作为临沂市基础设施建设和棚改等相关业务的实施主体，在临沂市基础设施建设领域占有重要地位，与同行业的其他公司相比，主要优势体现在以下几个方面：

1、独特的区位优势和资源优势

从地理区位看，临沂正好处在长三角和环渤海两大经济圈的交汇点与新欧亚大陆桥交通干线所组成的 Y 形交点上，与日照、连云港组成三角形，是两港的重要腹地和交通枢纽。特殊的地理位置和坚实综合实力为其承接环渤海经济圈、山东半岛城市群和东南沿海的产业转移提供了最佳平台，健全的铁路、公路和鲁南最大的航空港形成的立体交通网络成为联结两大经济圈的重要纽带，发达的商贸物流业成为经贸往来、沟通临沂与两大经济圈的桥梁。无论从发展环境、发展资源以及发展潜能来看，临沂都具有周边城市无可比拟的发展优势，具备成为区域性中心城市的基础和潜力，是主导区域产业发展方向的城市。作为临沂市重要的基础设施建设公司，发行人必将从临沂市经济的发展中获得大量业务机会。

2、政府大力支持

根据临沂市人民政府于 2007 年 12 月 8 日下发的《临沂市人民政府办公室关于对南坊治理改造协调办公室关于增加临沂市城市资产经营开发有限公司职能的请示的批复》（临政办字〔2007〕112 号），市政府赋予发行人开发北城新区的职能，在南坊治理改造协调办公室的领导下开展工作，相关土地经整理开发并依法出让后，土地出让金按收支两条线原则上缴财政，扣除开发成本以及相关税费后再由市政府将北城新区土地收益拨付给公司，专项用于北城新区基础设施建设。发行人在北城新区城市基础设施建设和土地开发及涉及到的安置房建设等方面的垄断地位，为其提供了相对稳定的业务和投资收益。

3、经营优势

发行人作为临沂市最主要的基础设施建设公司，肩负着在宏观调控和区域竞争的条件下，做好基础设施开发建设、资本运营、探索有效的区域开发模式的重任。发行人发挥了城区资源整合者功能，采用商业贷款和资本市场融资相结合的

模式，为临沂市基础设施建设和公用事业发展提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，与国家开发银行、中国农业发展银行、广发银行等金融机构建立了密切、长久的合作关系。

（六）发行人面临的主要竞争状况

发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，运作资本，整合资源，盘活存量资金，发挥国有资产的规模效应，不断增强核心竞争力，努力实现长期可持续发展。

发行人是临沂市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务。根据临沂市政府安排，发行人主要从事临沂市北城新区、涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设，其中北城新区的开发是其核心工作。目前，发行人承担着区内主要安置房建设任务，同时负责区内的其他重大民生项目如自来水供应、供热业务等重点项目的建设任务。未来，随着北城新区不断发展，发行人区域地位将不断巩固，各项业务将保持良好发展。

1、房地产开发业务

发行人是临沂市重要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务。根据临沂市政府安排，发行人主要从事临沂市北城新区、涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设，其中北城新区的开发是其核心工作。北城新区定位为市级市政服务中心、商业副中心、滨水度假区和高档住宅区。发行人主要从事临沂市北城新区和涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设、经济适用房及商品房的开发等业务。由于良好的区位优势以及良好的品牌效应，发行人未来的房地产业务将继续保持良好的经营水平。

2、供热业务

发行人供热业务主要由临沂市新城热力集团有限公司（以下简称“新城热力”）运营，新城热利于 2013 年 11 月 20 日正式供热；由于公司供热业务的公益性质以及经营期限仍较短，目前该业务整体呈亏损状态。未来，随着公司热力管网的不断建设，新城热力供热范围将会逐步扩大，该业务收入及利润水平提升空间较大。

3、水务板块

发行人自建日供水 30 万吨工程于 2014 年 9 月正式投入运营，主要供水区域为北城新区一期。公司供水业务稳定运营，得益于 2019 年发行人合并临沂市水务集团有限公司。水务集团作为供水人，与临沂市兰山区白沙埠镇等签订用水合同，业务以批发为主。未来随着北城新区一期入住人口的增加带动用水量的增加，以及北城新区二期的逐步开发，公司供水规模将逐步增加，供水收入亦将呈上升趋势。

4、贸易业务

发行人贸易业务子公司制定了“一体两翼”协同发展的目标规划，即以高标准严要求做好保税区园区建设为主体；以配套区 2.78 平方公里产城融合片区开发和国际商贸供应链金融为两翼的发展目标。报告期内，城发国贸主要贸易业务品种为石油焦、冷藏肉制品、电解铜等，商城国际主要贸易业务品种为塑料原料及橡胶原料等。未来将视公司业务定位及市场需求情况拓展丰富更多类别的贸易品种。通过发行人良好的战略规划以及稳定的区位优势，未来贸易业务将扩展更多品类的业务以及更大的业务规模，从而获得更好的盈利能力。

5、产品销售业务

发行人子公司三维集团始终坚持绿色、规范、可持续发展，资产规模与业务范围不断扩大拓展，市场口碑与品牌优势逐渐积累显现，管理体系与业务流程日趋完善规范。集团从 2013 年起分两期投资建设生物科技项目，分别于 2014 年 8 月、2017 年 5 月竣工投产，实现年大豆加工能力约 150 万吨。该项目生产工艺先进，能耗低、成本低，项目自动化程度高，生产过程无工业三废，属典型的资源节约和环境保护型项目，其大豆综合加工能力居全国同行业前列，综合效能居国内先进水平，并于 2013 和 2015 年两次被列为省重点建设项目。集团先后通过了 ISO9001 质量管理体系认证、清真食品 HALAL 认证、ISO22000 和 FSSC22000 食品安全管理体系认证，并评为“山东省农业产业化龙头企业”荣誉称号，三维商标被省工商局认定为“山东省著名商标”，未来伴随钢基新材料 16 条 RKEF 镍铬合金生产线项目全部建成投产后，实际生产规模将位居国内前三，发展潜力巨大。作为山东省新旧动能转换优选项目、临沂市重大项目建设者，该项目生产工艺先进，环保优势明显。项目采用国际最为先进成熟的 RKEF（回转窑—矿热炉）工艺，具有“三低两高”的特点，即成本低、污染低、能耗低、

产品品位高、资源回收率高，生产成本比传统工艺降低 40%左右。同时项目配套建设国内最先进的环保除尘设施，各类化合物排放浓度均低于国家现行排放标准，将进一步增强发行人产品销售业务的盈利能力。

6、竞争优势

（1）融资能力优势

发行人积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了业务发展及项目建设的资金需求。截至 2025 年 6 月末，发行人与国家开发银行、农业发展银行、建设银行、交通银行以及青岛银行等银行建立了良好的合作关系，为加快项目推进提供了有力保障。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（2）人才优势

发行人在积极推动业务发展的同时，不断优化企业人力资源配置，在定岗定编的基础上建立岗位动态管理机制，岗位增减变化适应企业发展的需要；继续推进员工公开化、市场化选聘工作；规范企业劳动用工制度，以劳动合同明确契约关系，建立起择优录用、能进能出的用工制度。未来发行人将不断进行管理机制、人才引进、员工培训等三方面的创新，优化人才储备，加强团队整合，提升创新能力，为实现既定战略目标提供智力支撑。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）2023 年 3 月，财政部对发行人出具了财政部行政处罚事项决定书（财监法〔2023〕89 号），给予发行人罚款 5 万元的行政处罚。

1、关于处罚原因

2022 年，财政部对发行人、发行人审计机构（亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、和信会计师事务所（特殊普通合伙））进行检查时发现了发行人存在如下问题：

（1）针对发行人处罚涉及的问题：2020 年、2021 年度向不同会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告，同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。

(2) 针对会计师事务所处罚涉及发行人相关问题:

1) 期初余额检查程序执行不到位。

2) 审计调增企业无形资产和其他收益的依据不充分, 发表的审计意见不恰当。

① 审计调增无形资产依据不充分(将水体资源使用权确认为无形资产问题)。

② 审计调增其他收益依据不充分(2020 年、2021 年其他收益问题)。

3) 将企业纳入合并财务报表范围的审计证据不充分, 发表的审计意见不恰当(2021 年临沂商城国际贸易集团有限公司纳入合并问题)。

2、发行人存在上述问题的原因分析、涉及的报表调整情况、整改措施及整改情况

(1) 针对临沂城发集团“2020 年、2021 年度向不同会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告, 同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异”问题。

1) 原因分析:

发行人上级主管单位于 2019 年由临沂市财政局变更为临沂市国资委后开始出现相关情况。两套报表中一份是每年度经专业审计机构审定后对外公开的审计报告(以下简称“审计报告”); 另一份是仅用作临沂市国资委对企业经营考核的决算报告(以下简称“决算报告”), 不对外公开, 也未用作其他用途。上述审计报告及决算报告在使用用途、合并口径、合并范围及部分会计处理上存在明显差异。导致差异的原因为:

① 2020 年度, 决算报告未将临沂水务集团纳入合并范围, 自 2021 年起将其纳入合并范围; 2020 及 2021 年度, 审计报告均将临沂市水务集团有限公司(以下简称“临沂水务集团”)纳入合并范围, 具体原因如下:

A、决算报告未将临沂水务集团纳入合并范围的原因

决算报告仅用于国资委对企业经营考核。2020 年临沂市国资委对临沂水务单独考核, 未纳入临沂城发的考核范围内。2021 年及之后, 临沂市国资委不再对其单独进行考核, 2021 年及之后决算报告已将其纳入合并范围, 供国资委统一考核。

B、审计报告将临沂水务集团纳入合并范围的原因

2019 年 12 月 2 日，临沂市国资委出具《关于将部分企业国有产权无偿划拨至临沂城市发展集团有限公司的通知》（临国资运营〔2019〕54 号），将临沂水务集团等国有股权无偿划转至发行人，相关股权划转已于 2019 年 12 月 23 日完成工商变更，发行人向临沂水务集团重新任职了法定代表人和董事长，发行人对临沂水务集团能够实际控制，因此应纳入合并报表范围，纳入合并的相关信息与工商登记信息一致。自收到处罚文件后，发行人未在交易所发行过公司债券，2023 年年度报告中已披露相关更正事项。

②2020 及 2021 年度，决算报告未将临沂商城集团有限公司（以下简称“商城集团”）纳入合并范围；审计报告均将其纳入合并范围，具体原因如下：

A、2020 及 2021 年度，决算报告未将商城集团纳入合并范围的原因

决算报告仅用于国资委对企业经营考核。2020 及 2021 年度临沂市国资委对商城集团单独考核，未纳入临沂城发的考核范围内。

B、审计报告将商城集团纳入合并范围的原因

根据临沂市政府临政字【2015】146 号《临沂市人民政府关于同意设立临沂商城控股有限公司的批复》文件要求，将临沂商城有限责任公司（临沂商城集团有限公司前身）的国有股权无偿划入临沂商城控股有限公司（临沂商城国际贸易集团有限公司前身），本次划转后，临沂商城国际贸易集团有限公司持有临沂商城集团有限公司 13.20% 股权。根据临国资字[2020]221 号《临沂市国资委关于部分国有股权无偿划转的通知》，将临沂投资发展集团有限公司下属公司持有的临沂商城集团有限公司全部国有股权无偿划转至临沂商城国际贸易集团有限公司。本次划转后，临沂商城国际贸易集团有限公司持有临沂商城集团 39.60% 的国有股权（含临沂商城国际贸易集团有限公司原持有的 13.20% 股权），并与临沂商城集团少数股东之一临沂瑞兴市场发展有限公司（持股 16.73%）签署一致行动人协议，通过直接、间接方式持有临沂商城集团 56.33% 的表决权；同时临沂商城国际贸易集团有限公司将临沂商城集团的党建及日常经营管理纳入统一管理，能够实际控制临沂商城集团。故公开披露的审计报告将其纳入合并范围，符合《企业会计准则》有关要求。

2020 年末及 2021 年末，临沂商城集团有限公司净资产分别为 312,823.22 万元和 317,576.41 万元。

③2020 及 2021 年度，审计报告将蒙阴县岸堤水库饮用水水体资源使用权（以下简称“水体使用权”）作为无形资产核算，决算报告未将其作为资产核算。

④财政补贴

2009-2019 年，临沂市财政局通过下达城市建设补贴资金或拨付财政补贴的形式对公司补贴共计 256,231.92 万元，上述财政补贴均由临沂市财政局出具正式补贴文件。发行人上级主管单位于 2019 年由临沂市财政局变更为临沂市国资委后，因国资委考核要求，决算报告未确认上述财政补贴。

综上，审计报告和决算报告净资产产生的影响汇总如下表：

单位：亿元、%

项目	披露的审计报告	国资委内部专项审计报告	报告差异	其中：					
				未合并水务集团产生差异	未合并商城集团产生差异	未确认水体资源使用权产生差异	未确认财政补贴产生差异	四项差异合计	四项差异合计占总差异比例
2020 年末	200.23	94.99	105.24	16.20	31.28	32.14	25.62	105.24	100.00
2021 年末	221.94	122.59	99.35	-	31.76	31.34	25.62	88.72	89.30

2) 涉及的报表调整情况

对发行人处罚涉及的报表调整情况如下：

①审计报告均将临沂市水务集团有限公司纳入合并范围，不涉及报表调整事项。

②审计报告均将临沂商城集团有限公司，纳入合并范围，不涉及报表调整事项。

③针对水体资源使用权确认无形资产证据不充分问题，发行人 2022-2023 年审计报告中已进行会计差错更正，将水体资源使用权以名义金额（即一元人民币）作为其入账价值。具体涉及调整科目如下：

发行人将岸堤水库水资源使用权以名义金额（即一元人民币）作为其入账价值。调减 2022 年无形资产原值 4,026,314,600.00 元，调减资本公积 4,026,314,600.00 元；调减 2022 年末无形资产累计摊销 973,026,027.85 元，调增 2022 年末累计影响未分配利润 973,026,027.85 元，其中未分配利润调增金额包含调减 2022 年度管理费用-无形资产摊销 80,526,291.96 元。

④2020 年、2021 年发行人的财政补贴已经临沂市财政局补充文件确认，不涉及报表调整事项。

3) 整改措施:

一是迅速成立了整改领导小组，成立由集团党委副书记、总经理钱震任组长，王明栋任副组长，各部室、权属企业主要负责人及财务管理部全体人员为成员的财务重大问题化解工作专班，抽调精干力量，对所列问题进行了逐一梳理分析，压紧压实责任，从严从实推进整改。

二是根据问题性质，按照有关规定，对相关责任人进行了组织处理，对责任心不强、人岗不相适的人员调离原岗位。

三是强化财会专业队伍建设，增补注册会计师等资质人员；结合国家会计法规健全完善了集团会计制度；组织全员认真学习了国家会计法规，对会计法律法规有了更深刻的认识，不断提高会计人员业务素质。

四是全面建设集团财务共享中心，实现财务业务和资金的集中核算和管理，建设集团资金蓄水池，从源头上强化集团财务管理和监督检查，及时发现并化解存在的苗头性问题。

4) 整改情况:

经过整改，目前发行人已不存在两套账，对外公开的审计报告和临沂市国资委对企业经营考核的决算报告一致。

(2) 针对“账表不符，期初余额存在较大差异”问题。

1) 原因分析:

主要系发行人个别财务工作人员业务能力不强、工作态度不够端正，跟进把握业务发展态势不及时，对新的会计准则使用不规范，导致账务处理存在账表不一现象。

2) 涉及的报表调整情况:

发行人已按照企业会计准则的规定进行了账务调整，发行人财务账套数据与对外披露的财务报表保持一致，不涉及报表调整事项。

3) 整改措施:

针对行政处罚反馈的问题，发行人根据实质重于形式等原则，对发行人 2022 年度及以前不符合企业会计准则的事项进行了梳理和研判，逐一列出调整事项并进行账务调整。

4) 整改情况：

经整改，发行人已不存在账表不符，期初余额存在较大差异的问题。

(3) 针对“审计调整无形资产依据不充分，将水体资源使用权确认为无形资产”问题。

1) 原因分析：

主要系财务人员将水体资源使用权确认为无形资产的认识不充分，存在历史惯性思维，业务基础不扎实，具体情况如下：

①2010 年 12 月 15 日临沂市人民政府下发临政字〔2010〕246 号文件，将岸堤水库管理处管理的固定资产、库区占地、水库存水资产及 2010 年 12 月 15 日至 2060 年 12 月 14 日的经营收益权无偿划转到发行人；山东大乘资产评估事务所对蒙阴岸堤水库饮用水水体资源 50 年专有使用权进行评估，其在评估基准日 2010 年 12 月 15 日的公允价值为 4,026,314,600.00 元；2010 年 12 月 23 日临沂市岸堤水库管理处出具划转资产移交函，将岸堤水库水资源以及 2010 年至 2060 年的水资源收益权从岸堤水库管理处移交至发行人；2010 年 12 月 25 日临沂市财政局对山东大乘资产评估事务所出具的蒙阴岸堤水库饮用水水体资源 50 年专有使用权的评估报告进行了备案。据此公司财务人员将水体资源 50 年专有使用权以 4,026,314,600.00 元的评估价计入无形资产科目。同时，岸堤水库是临沂水务集团为临沂市城区供水的取水地，所有取水、供水等均由临沂水务集团独立运作，水费收益也由临沂水务集团享受。由于历史原因，该水体资源使用收费问题一直未予明确，临沂水务集团一直未实际向发行人支付水体使用费。

②2019 年临沂市国资委出具《关于将部分企业国有产权无偿划拨至临沂城市发展集团有限公司的通知》（临国资运营〔2019〕54 号），临沂水务集团成为公司的全资子公司，且一直未收取其取水费，但该水体资源使用权资产在公司账目上每年有 8,000 万元摊销，10 年来已累计摊销 8.9 亿元，造成了公司没有实际收益反而有摊销的倒挂情况。

综上，调整无形资产依据不充分的原因主要系涉及公益性资产。水体资源使用权实际上未给发行人带来收入，属于公益性资产。

决算报告 2020 年度未将临沂水务集团纳入合并范围是因为决算报告仅用于国资委对企业经营考核。2020 年临沂市国资委仍对临沂水务单独考核，未纳入临沂城发的考核范围内。2021 年及之后，临沂市国资委不再对其单独进行考核，2021 年及之后决算报告已将其纳入合并范围，供国资委统一考核。

2) 涉及的报表调整情况：

针对水体资源使用权确认无形资产证据不充分问题，具体涉及调整科目如下：

发行人将岸堤水库水资源使用权以名义金额（即一元人民币）作为其入账价值。调减 2022 年无形资产原值 4,026,314,600.00 元，调减资本公积 4,026,314,600.00 元；调减 2022 年末无形资产累计摊销 973,026,027.85 元，调增 2022 年末累计影响未分配利润 973,026,027.85 元，其中未分配利润调增金额包含调减 2022 年度管理费用-无形资产摊销 80,526,291.96 元。

3) 整改措施：

一是优化公司资产结构。针对水体资源使用权确认无形资产证据不充分问题，发行人 2022-2023 年审计报告中已进行会计差错更正，将水体资源使用权以名义金额（即一元人民币）作为其入账价值。同时，将沂南县财金投资集团有限公司 51% 国有股权无偿划入发行人，相关股权划转已签订《国有股权无偿划转协议》，并经过临沂市国资委批复同意，相关资产划入维护了发行人资产整体稳定性。

划转沂南县财金投资集团股权与整改无形资产无直接关联，将水体资源使用权以名义金额（即一元人民币）入账后，发行人资产总额减少较大，为了维护投资者利益，临沂市国资委将沂南县财金投资集团有限公司 51% 国有股权无偿划入发行人以保持发行人资产的稳定性。

发行人未将沂南县财金投资集团有限公司纳入合并范围的原因如下：

截至 2023 年末，发行人对沂南县财金投资集团有限公司持股比例为 51%，根据《沂南县财金投资集团有限公司章程》第二十一条，公司董事会成员由沂南县财政局委派。目前，发行人不参与、不干涉沂南县财金投资集团有限公司的日

常经营管理工作，不向其委派董事。沂南县财金投资集团有限公司经营管理权归沂南县财政局所有。发行人对沂南县财政局不构成控制，故未纳入合并范围。

4) 整改情况:

经整改，水体资源使用权以名义金额（即一元人民币）作为其入账价值。不存在审计调整无形资产依据不充分的问题。自收到处罚文件后，发行人未在交易所发行过公司债券，发行人 2023 年年度报告中已披露相关更正事项。

(4) 针对“审计调增其他收益不充分，将财政补贴确认其他收益”问题。

1) 原因分析:

临沂城发集团在临沂市财政局管理期间，与财政局资金拨付及账务处理均以市财政局文件为依据核算。2019 年以后，按照临沂市政府对市属国企统一监管要求，发行人的管理权限由临沂市财政局划转到临沂市国资委，因管理主体发生变更，财政补贴方式也发生变化，市财政局不再下发补贴资金文件，而发行人财务人员没有主动适应这一变化，对财政补贴资金拨付解读、会计科目认知不够清晰，也未对财政补贴资金进行进一步确认。在进行账务处理时，仍然按惯性思维，延续之前的账目处理方式，没有真实、准确地反映财政补贴的资金实质，在会计师事务所审计时，也未进一步向财政部门询证，导致出现审计调增依据不充分的问题。具体体现为：临沂市政府 2020 年、2021 年对发行人的补贴等资金通过临沂市财政局先拨付临沂市国资委，然后临沂市国资委再拨付至发行人，金额分别为 5 亿元和 6 亿元。发行人根据相关拨付文件确认为其他收益。

2) 涉及的报表调整情况:

2020 年、2021 年发行人的财政补贴临沂市财政局已补充文件确认，不涉及报表调整事项。

3) 整改措施:

2022 年，发行人计入其他收益的 3.92 亿元财政补贴已经过临沂市国资委出具批复文件进行了确认；2023 年，发行人计入其他收益的 4.67 亿元财政补贴已经过临沂市财政局出具说明文件进行了确认。

4) 整改情况:

经过整改，发行人目前已不存在调增其他收益不充分的问题。

(5) 针对“审计调整临沂商城集团有限公司（以下简称“商城集团”）纳入合并范围的依据不充分”问题。

1) 原因分析：

主要系发行人财务人员在确定合并范围时对股权关系、投资协议、实际控制人认定等方面的认识不够充分。

2) 涉及的报表调整情况：

公开披露的审计报告均将临沂商城集团有限公司，纳入合并范围，不涉及报表调整事项。

3) 整改措施：

一是完成商城集团国有股权变更。商城集团的国有股权于 2023 年 4 月 27 日完成工商变更。变更完成后临沂商城国际贸易集团有限公司直接持有商城集团 32.714% 股权。

二是实现对商城集团股权表决权占比过半。针对股东会表决权问题，商城国际与临沂瑞兴市场发展有限公司（持有商城集团 16.73% 股权）签署《一致行动人协议》；与兰山商控/山东大集（持有商城集团 6.887% 股权）签署《一致行动人协议》，合计持有临沂商城集团 56.33% 的股权，持有临沂商城集团的股权表决权占比过半。

三是实现对商城集团董事会表决权过半。针对董事会表决权问题，临沂商城集团董事 7 名，另有职工董事 1 名，商城国际占国资董事 3 名，职工董事 1 名，瑞兴市场董事 1 名与商控股保持一致行动人表决权，达到董事人数表决权过半。

四是将商城集团纳入统一经营管理。商城国际委派孙思永任临沂商城集团任法定代表人、党委书记、董事长兼总经理，并与商城集团签订年度经营目标责任状，纳入商城国际的经营考核体系。

4) 整改情况：

经过整改，发行人已完善将商城集团纳入合并范围的依据。截至目前，发行人不存在将子公司纳入合并范围的依据不充分的问题。

(6) 其他问题整改

除了上述财政部指出的问题整改外，发行自查过程中，对如下问题进行了整改。

1) 经发行人自查, 发行人于 2021 年收购的临沂城发钢基新材料科技有限公司(以下简称“城发钢基”)在 2021 年度和 2022 年度对城发钢基商誉进行减值测试过程中存在计算差错。发行人聘请天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司采用收益法模型对截至 2021 年 12 月 31 日包含商誉的相关资产组进行追溯性商誉减值测试评估。

根据上述方法测试后, 得出包含商誉的相关资产组可收回金额小于相关资产组账面价值, 故全额补提商誉减值准备。调增 2022 年末商誉减值准备 178,958,252.74 元, 调减 2022 年末未分配利润 178,958,252.74 元。

2) 经发行人自查, 发行人于 2011 年至 2017 年累计向费县梦想家影视基地有限责任公司(以下简称“费县梦想家”)投资和资金拆借合计 66,790,881.92 元(长期股权投资减值准备与其他应收款减值准备合计数), 投资和资金拆借款主要用于沭河国际影视城项目建设和运营, 沭河国际影视城项目自 2014 年开始停滞, 未形成固定业务模式, 未正常经营, 未来业务无明显好转迹象, 无法合理预测未来现金流, 可回收金额为零元, 需对费县梦想家的长期股权投资和其他应收款全额计提减值准备, 发行人在 2014 年度至 2022 年度对费县梦想家的长期股权投资和其他应收款进行减值测试时存在计算差错。

调增 2022 年末费县梦想家长期股权投资减值准备和其他应收款坏账准备 66,790,881.92 元, 调减 2022 年末分配利润累计影响金额 66,790,881.92 元, 调增 2022 年末费县梦想家长期股权投资减值准备和其他应收款坏账准备可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产 16,697,720.49 元, 调增 2022 年末分配利润累计影响金额 16,697,720.49 元。

3) 经发行人自查, 发行人于 2020 年计提的预收房款对应的递延所得税资产计算错误, 发行人经重新计算后需要调减递延所得税资产 17,442,216.88 元。调减 2022 年末预收房款对应的递延所得税资产 17,442,216.88 元, 调减 2022 年末分配利润累计影响金额 17,442,216.88 元。

4) 经发行人自查, 发行人以前年度税金计提错误, 其中 2018 年之前少计提税金及附加-土地增值税 40,637,104.33 元, 2018 年少计提城镇土地使用税和房产税 9,747,844.28 元; 2019 年少计提城镇土地使用税和房产税 9,513,844.28 元; 2020 年少计提城镇土地使用税和房产税 12,309,602.57 元, 少计提税款滞

纳金 1,803,063.45 元；2021 年少计提城镇土地使用税和房产税 13,443,867.43 元，少计提税款滞纳金 1,836,794.57 元；2022 年少计提城镇土地使用税和房产税 11,484,695.55 元，少计提税款滞纳金 1,121,530.36 元，上述事项需合计补提应交税费 97,136,958.44 元，合计补提滞纳金 4,761,388.38 元。

调增应交税费 97,136,958.44 元，调减未分配利润累计影响金额 97,136,958.44 元，其中未分配利润调减金额包含调增 2022 年度税金及附加 11,484,695.55 元；调增其他应付款 4,761,388.38 元，调减未分配利润累计影响金额 4,761,388.38 元，其中未分配利润调减金额包含调增 2022 年度营业外支出 1,121,530.36 元。

5) 经发行人自查，发行人下属子公司临沂城发国际酒店集团有限公司无形资产-土地 2022 年末计提摊销，经测算需要补提无形资产摊销 8,685,137.30 元。调增 2022 年末无形资产摊销 8,685,137.30 元，调减未分配利润累计影响金额 8,685,137.30 元，其中未分配利润调减金额包含调增 2022 年度无形资产摊销确认的营业成本 8,685,137.30 元。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》的有关规定，发行人对上述 6 项会计差错进行追溯调整，并采用追溯重述法，确定前期差错影响数不切实可行的，从可追溯重述的最早期间开始调整留存收益的期初余额，财务报表其他相关项目的期初余额也一并调整。

经过调整后，和信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年度财务报表出具标准无保留意见的《审计报告》。

3、发行人整改工作认可情况

2024 年 4 月 28 日，财政部监督评价局监督检查二处和三处联合召开临沂城市发展集团有限公司行政处罚整改工作汇报会议，听取了发行人具体整改情况，对发行人整改工作表示认可。

2024 年 7 月 15 日，临沂市财政局出具相关文件，指出发行人对整改工作高度重视，认真研究整改措施，全力以赴抓落实，整改完成且成效明显。

2024 年 8 月 21 日，发行人在上海证券交易所披露《临沂城市发展集团有限公司关于行政处罚整改完成的公告》，发行人行政处罚事项已整改完成并对外公告。

综上，发行人已整改完毕并得到相关部门认可。

(二) 2024 年 3 月，原董事长李东春、原投资开发（营销）总监范飞飞因涉嫌严重违纪违法接受临沂市纪委监委审查调查。2024 年 9 月，经临沂市委研究决定，免去李东春担任的公司党委书记、董事长职务；2024 年 9 月，李东春因严重违纪违法，被开除党籍、开除公职。后续临沂城市发展集团有限公司进行相应会计科目调整、变更。

李东春、范飞飞等人涉嫌违法违纪事项属于其个人行为，目前发行人经营状况稳健、财务状况良好、按时足额偿还债务，上述人员相关处罚事宜对发行人的生产经营、偿债能力不产生影响。

截至募集说明书出具日，发行人经营状况、偿债能力未因上述处罚情况受到重大影响。除上述事项外，报告期各期末发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大违法违规及因重大违法违规受行政处罚的情况。

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）发行人财务报告编制基础

1、编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释以及其它相关规定进行确认、计量和编制财务报表。

2、审计情况

发行人按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定编制了财务报表。2023 年，和信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度财务报表进行审计，并出具了“和信审字（2024）第 000570 号”的无保留意见的审计报告（两年连审）；2024 年，和信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报表进行审计，并出具了“和信审字（2025）第 000954 号”的无保留意见的审计报告。非经特殊说明，以下 2023-2024 年度财务数据均引自上述经注册会计师审计的财务报告，2025 年 1-9 月财务数据未经审计。

（二）重要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

1、重要会计政策变更

（1）2023 年重要会计政策变更

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），要求“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对财务报表无影响。

（2）2024 年度重要会计政策变更

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资

安排的披露、关于售后租回交易的会计处理”等内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定了“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量、关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”等内容，该解释规定自印发之日起施行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。根据上述会计解释的规定，本公司对原会计政策进行相应变更，追溯调整“营业成本”、“销售费用”等报表科目。

（3）2025 年 1-9 月重要会计政策变更

2025 年 1-9 月发行人重要会计政策未发生变更。

除上述重要会计变更，报告期各期末，发行人无其他需要披露的重要会计变更。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人无重要会计估计变更。

3、前期差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
岸堤水库水体资源专有使用权账面原值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	无形资产原值	-4,026,314,600.00
岸堤水库水体资源专有使用权账面原值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	资本公积	-4,026,314,600.00
岸堤水库水体资源专有使用权累计摊销	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	无形资产累计摊销	-973,026,027.85
岸堤水库水体资源专有使用权累计摊销	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	973,026,027.85
临沂城发钢基新材料科技有限公司商誉减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	商誉减值准备	178,958,252.74
临沂城发钢基新材料科技有限公司商誉减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-178,958,252.74
费县梦想家影视基地有限责任公司其他应收款减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	其他应收款坏账准备	37,811,853.57

费县梦想家影视基地有限责任公司其他应收款减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-37,811,853.57
费县梦想家影视基地有限责任公司长期股权投资减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	长期股权投资	28,979,028.35
费县梦想家影视基地有限责任公司长期股权投资减值	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-28,979,028.35
费县梦想家影视基地有限责任公司长期股权投资减值准备和其他应收款坏账准备确认递延所得税资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	递延所得税资产	16,697,720.49
费县梦想家影视基地有限责任公司长期股权投资减值准备和其他应收款坏账准备确认递延所得税资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	16,697,720.49
预收房款对应的递延所得税资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	递延所得税资产	-17,442,216.88
预收房款对应的递延所得税资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-17,442,216.88
应交税费	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	应交税费	97,136,958.44
应交税费	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-97,136,958.44
税款滞纳金	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	其他应付款	4,761,388.38
税款滞纳金	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-4,761,388.38
无形资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	无形资产累计摊销	8,685,137.30
无形资产	2024 年 4 月 1 日召开的董事会第九次会议审议通过	未分配利润	-8,685,137.30

(三) 合并报表范围变化

1、2025 年 1-9 月合并范围变化情况

2025 年 9 月末相对 2024 年末，发行人合并范围增加 3 家子公司，减少 1 家子公司，变更情况及原因具体如下：

序号	子公司名称	增加时点	持股比例 (%)	股权取得方式
1	临沂城发工科建设投资发展有限公司	2025-02-25	100.00	新设

2	山东沂蒙人才数字科技有限公司	2025-01-20	60.50	划转
3	山东沂蒙教育科技发展有限公司	2025-01-26	100.00	划转
序号	子公司名称	减少时点	持股比例 (%)	减少原因
1	临沂市水务集团有限公司	2025-06-30	100.00	划转

2、2024 年合并范围变化情况

2024 年相对 2023 年末发行人合并报表范围增加 8 家子公司，减少 4 家子公司，变更情况及原因具体如下：

序号	子公司名称	增加时点	持股比例 (%)	股权取得方式
1	敦煌中鸿资源开发有限公司	2024-04-23	51.00	非同一控制下企业合并
2	临沂城发鸿钰石业有限公司	2024-08-14	51.00	新设
3	临沂城发汇宏矿业有限公司	2024-10-06	51.00	新设
4	临沂城发高新产业投资发展有限公司	2024-10-23	100.00	新设
5	北京沂河宾馆有限公司	2024-10-12	100.00	新设
6	义乌市临商物流有限公司	2024-07-31	32.71	新设
7	广州市临商物流有限公司	2024-07-31	32.71	新设
8	临沂商城铁路物流有限公司	2024-11-13	32.71	新设
序号	子公司名称	减少时点	持股比例 (%)	减少原因
1	山东沂商供应链有限公司	2024-12-31	26.17	注销
2	山东沂采通供应链有限公司	2024-04-28	26.17	注销
3	临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	2024-09-30	80.00	破产重整
4	山东方辰检验检测有限公司	2024-04-16	51.00	股权处置

3、2023 年合并范围变化情况

2023 年相对 2022 年末发行人合并报表范围增加 9 家子公司，减少 2 家子公司，变更情况及原因具体如下：

序号	企业名称	增加时点	持股比例 (%)	股权取得方式
1	临沂城发自然资源开发集团有限公司	2023-01-16	100.00	新设
2	临沂城发金原矿业有限公司	2023-10-18	51.00	新设
3	临沂市城发华钰石材有限公司	2023-10-08	51.00	新设

4	临沂城信供应链有限公司	2023-08-18	100.00	新设
5	临沂润兰市场管理运营有限公司	2023-03-15	32.71	设立
6	临沂商城人才发展有限公司	2023-02-14	32.71	设立
7	临沂城资新鸥鹏房地产开发有限公司	2023-01-11	51.00	非同一控制下企业合并
8	莒南城资新鸥鹏房地产开发有限公司	2023-01-11	51.00	非同一控制下企业合并
9	临沂北城置业有限公司	2023-01-11	100.00	非同一控制下企业合并
序号	子公司名称	减少时点	持股比例 (%)	减少原因
10	YangtzeImportAndExportLimited	2023-11-10	-	注销
11	山东临商产城发展有限公司	2023-08-01	30.00	持股比例下降

(四) 会计师事务所变更

报告期内，会计师事务所未变更。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

1、发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

(1) 合并资产负债表

公司最近两年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	410,793.14	398,347.33	417,031.46
交易性金融资产	900.00	1,100.00	4,900.00
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	1,816.32	2,079.33	3,104.80
应收账款	276,098.23	223,745.02	206,657.06
应收款项融资	-	-	-
预付款项	266,122.12	183,930.49	179,379.27
其他应收款	432,378.45	388,615.72	277,768.55

存货	1,671,896.93	1,883,384.44	1,896,007.18
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	57,115.10	32,115.10	31,246.19
其他流动资产	85,298.11	80,516.01	64,299.34
流动资产合计	3,202,418.39	3,193,833.44	3,080,393.85
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	180,570.00	180,570.00	180,200.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	629,704.74	654,702.30	644,426.47
其他权益工具投资	73,492.06	45,200.81	28,852.02
其他非流动金融资产	2,100.00	100.00	-
投资性房地产	1,055,275.23	1,054,233.07	968,641.01
固定资产	966,706.39	1,287,526.24	1,138,722.07
在建工程	255,073.39	206,683.44	527,359.44
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	402,869.70	360,407.67	386,968.49
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	1,673.76
长期待摊费用	9,755.26	7,969.89	3,492.95
递延所得税资产	11,273.48	9,968.67	6,806.89
其他非流动资产	330,110.77	241,558.03	231,452.30
非流动资产合计	3,916,931.03	4,048,920.12	4,118,595.39
资产总计	7,119,349.42	7,242,753.56	7,198,989.24
流动负债：			
短期借款	575,361.52	376,710.02	319,269.37
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	181,747.03	156,007.55	104,373.04
应付账款	269,117.26	225,926.40	231,613.10
预收款项	-	-	-

合同负债	197,005.63	342,136.02	469,239.54
应付职工薪酬	8,319.53	14,464.10	10,098.89
应交税费	22,898.06	31,954.37	24,080.68
其他应付款	441,560.19	397,408.30	525,053.50
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	437,921.85	979,823.16	174,510.63
其他流动负债	19,210.29	31,104.49	43,912.17
流动负债合计	2,153,141.37	2,555,534.42	1,902,150.90
非流动负债：			
长期借款	415,950.98	439,869.16	421,614.31
应付债券	1,687,679.69	1,086,320.02	1,702,505.29
租赁负债	-	-	-
长期应付款	372,025.08	456,078.43	449,394.25
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	9,656.35	45,490.62	34,902.94
递延所得税负债	117,050.40	117,050.40	109,767.34
其他非流动负债	-	6,550.00	48,850.00
非流动负债合计	2,602,362.50	2,151,358.64	2,767,034.13
负债合计	4,755,503.87	4,706,893.06	4,669,185.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	250,000.00	250,000.00	250,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	1,307,218.45	1,446,311.56	1,457,377.38
其他综合收益	101,603.97	101,718.32	100,754.24
专项储备	1,632.65	3,260.74	2,672.64
盈余公积	28,537.79	28,881.63	27,826.12
一般风险准备	1,022.11	1,246.34	912.08
未分配利润	302,383.23	322,137.35	315,339.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,992,398.20	2,153,555.93	2,154,882.30
少数股东权益	371,447.35	382,304.58	374,921.91
所有者权益（或股东权益）合计	2,363,845.55	2,535,860.50	2,529,804.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,119,349.42	7,242,753.56	7,198,989.24

(2) 合并利润表

公司最近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	568,946.03	740,509.88	702,477.82
其中：营业收入	568,946.03	740,509.88	702,477.82
二、营业总成本	632,071.01	779,372.26	750,840.21
其中：营业成本	515,329.38	607,440.13	575,815.88
税金及附加	18,428.29	38,054.52	25,070.16
销售费用	11,426.78	19,484.53	18,340.85
管理费用	32,041.81	50,532.14	50,275.12
研发费用	1,583.72	2,915.72	5,079.29
财务费用	53,261.03	60,945.22	76,258.91
其中：利息费用	60,395.60	73,692.07	77,335.49
利息收入	9,424.48	21,864.23	16,762.84
加：其他收益	48,401.67	69,581.31	54,294.39
投资收益（损失以“-”号填列）	855.99	1,647.44	3,864.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,473.52	4,921.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,404.24	-4,258.37	-725.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,890.63	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,449.30	1,751.29	484.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-22,720.86	26,495.14	14,476.58
加：营业外收入	506.57	608.45	743.68
减：营业外支出	1,402.70	4,862.77	347.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-23,616.99	22,240.82	14,872.89
减：所得税费用	4,334.15	18,823.96	12,282.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,951.14	3,416.86	2,589.92
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,951.14	3,416.86	2,589.92
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-

1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,443.20	8,558.97	-856.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-10,507.95	-5,142.11	3,446.44
六、其他综合收益的税后净额	-129.35	638.00	7,097.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-114.35	964.08	6,761.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-98.74	148.79	6,266.88
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-98.74	148.79	6,266.88
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
.....	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-15.61	815.29	494.54
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）外币财务报表折算差额	-15.61	-339.38	120.99
（3）其他	-	1,154.67	373.55
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-14.99	-326.08	336.54
七、综合收益总额	-28,080.49	4,054.86	9,687.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-17,557.55	9,523.05	5,904.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-10,522.94	-5,468.19	3,782.98

（3）合并现金流量表

公司最近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	1,786,569.63	1,756,723.41	2,368,581.93
收到的税费返还	742.01	5,833.11	24,383.98
收到其他与经营活动有关的现金	156,513.33	225,893.30	214,263.57
经营活动现金流入小计	1,943,824.97	1,988,449.82	2,607,229.48
购买商品、接受劳务支付的现金	1,711,297.12	1,621,368.34	2,352,257.46
支付给职工以及为职工支付的现金	27,170.88	53,419.13	51,597.42
支付的各项税费	32,609.76	78,915.20	34,896.89
支付其他与经营活动有关的现金	164,372.73	171,022.52	246,129.18

经营活动现金流出小计	1,935,450.50	1,924,725.19	2,684,880.96
经营活动产生的现金流量净额	8,374.47	63,724.64	-77,651.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	7,806.28	26,422.58	48,435.95
取得投资收益收到的现金	3,896.20	1,347.79	5,896.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.15	21.75	57.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,608.45	24,180.00	9,463.99
投资活动现金流入小计	18,327.09	51,972.12	63,853.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,088.73	86,936.60	110,169.22
投资支付的现金	38,230.65	39,147.97	73,136.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	885.75	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	50,358.29	56,413.80	200.00
投资活动现金流出小计	196,563.42	182,498.37	183,505.28
投资活动产生的现金流量净额	-178,236.33	-130,526.24	-119,652.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6,071.00	1,419.45	1,156.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,071.00	1,419.45	1,156.00
取得借款收到的现金	1,667,113.45	954,854.23	1,040,973.88
收到其他与筹资活动有关的现金	8,554.20	14,556.97	6,220.00
筹资活动现金流入小计	1,681,738.66	970,830.65	1,048,349.88
偿还债务支付的现金	1,375,481.71	728,830.48	787,991.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,203.99	138,926.73	126,192.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	171.82	880.25	312.51
支付其他与筹资活动有关的现金	24,115.76	25,428.49	20,420.25
筹资活动现金流出小计	1,512,801.47	893,185.70	934,603.99
筹资活动产生的现金流量净额	168,937.19	77,644.95	113,745.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-899.59	195.60	519.43
五、现金及现金等价物净增加额	-1,824.25	11,038.95	-83,038.22

加：期初现金及现金等价物余额	368,680.89	357,641.94	440,680.16
六、期末现金及现金等价物余额	366,856.63	368,680.89	357,641.94

2、发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

(1) 母公司资产负债表

母公司最近两年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	95,083.35	177,582.79	169,005.49
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	253.22
应收账款	31.09	1,008.52	1,172.87
应收款项融资	-	-	-
预付款项	10,749.36	11,465.19	12,560.52
其他应收款	784,134.63	682,509.06	765,022.50
其中：应收利息	-		
应收股利	852.35		
存货	905,882.13	880,097.03	895,325.12
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	52,115.10	27,115.10	17,246.19
其他流动资产	34,730.57	34,930.77	18,465.94
流动资产合计	1,882,726.22	1,814,708.45	1,879,051.85
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	180,570.00	180,570.00	180,200.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,632,746.22	1,562,970.38	1,447,158.02
其他权益工具投资	45,020.82	24,520.82	18,456.94

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	363,391.61	363,391.61	253,830.00
固定资产	66,595.81	64,851.41	49,144.76
在建工程	39,222.65	38,736.24	103,327.31
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	188,873.11	190,497.08	215,801.03
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	6.08	-	-
递延所得税资产	3,293.50	2,888.32	2,737.25
其他非流动资产	152,186.00	185,274.06	174,690.50
非流动资产合计	2,671,905.80	2,613,699.92	2,445,345.80
资产总计	4,554,632.03	4,428,408.37	4,324,397.65
流动负债：			
短期借款	319,356.63	154,786.09	78,591.84
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	10.00	11,209.50
应付账款	92,452.45	105,588.22	67,849.49
预收款项	-	-	-
合同负债	50,677.20	33,398.04	98,469.14
应付职工薪酬	202.46	670.53	464.40
应交税费	13,508.71	13,364.58	693.31
其他应付款	454,084.64	452,230.37	454,351.51
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	288,161.04	438,038.29	115,853.01
其他流动负债	4,347.87	2,904.97	8,611.14
流动负债合计	1,222,791.00	1,200,991.09	836,093.33
非流动负债：			
长期借款	132,788.00	125,764.00	117,464.00
应付债券	1,218,700.00	1,014,700.00	1,239,700.00

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
租赁负债		-	-
长期应付款	38,548.66	57,683.90	68,905.81
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	20,921.33	20,921.33	21,075.27
其他非流动负债		6,550.00	48,850.00
非流动负债合计	1,410,957.99	1,225,619.23	1,495,995.08
负债合计	2,633,748.99	2,426,610.32	2,332,088.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	250,000.00	250,000.00	250,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	1,176,252.43	1,233,442.52	1,234,110.30
其他综合收益	61,768.76	61,768.76	61,795.56
专项储备	-	-	-
盈余公积	28,537.79	28,537.79	27,482.28
未分配利润	404,324.06	428,048.99	418,921.10
所有者权益（或股东权益）合计	1,920,883.04	2,001,798.05	1,992,309.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,554,632.03	4,428,408.37	4,324,397.65

(2) 母公司利润表

母公司最近两年及一期利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	32,269.09	122,597.44	50,546.07
减：营业成本	29,218.85	85,967.93	25,225.18
税金及附加	6,731.32	18,175.65	15,032.77
销售费用	1,812.22	1,722.03	1,666.79
管理费用	7,182.04	11,794.04	12,470.46
研发费用	-	-	-
财务费用	43,911.22	14,518.19	44,193.81
其中：利息费用	53,314.43	56,540.51	82,307.67

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
利息收入	14,495.87	46,219.39	40,022.81
加：其他收益	33,257.34	32,816.66	46,716.92
投资收益（损失以“-”号填列）	3,665.04	-7,481.64	6,763.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-628.15	3,576.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,620.71	-604.29	-536.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-162.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-21,284.87	14,522.19	8,314.38
加：营业外收入	26.66	-	115.04
减：营业外支出	560.97	468.7	10.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-21,819.18	14,053.49	8,418.88
减：所得税费用	-405.18	3,498.39	759.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,414.00	10,555.10	7,659.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,414.00	10,555.10	7,659.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-26.81	1,251.94
六、综合收益总额	-21,414.00	10,528.29	8,910.97

（3）母公司现金流量表

母公司最近两年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	54,762.32	63,202.12	104,268.28
收到的税费返还	384.68	2,787.63	13,989.77
收到其他与经营活动有关的现金	210,121.00	261,778.78	165,056.30
经营活动现金流入小计	265,268.01	327,768.52	283,314.35
购买商品、接受劳务支付的现金	23,720.57	33,164.25	88,210.22
支付给职工以及为职工支付的现金	2,825.77	4,343.53	4,308.22
支付的各项税费	6,632.12	34,191.55	5,809.39
支付其他与经营活动有关的现金	290,918.58	173,859.05	171,583.30

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流出小计	324,097.03	245,558.37	269,911.13
经营活动产生的现金流量净额	-58,829.03	82,210.14	13,403.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	240.00
取得投资收益收到的现金	3,292.69	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,000.00	17,680.00	-
投资活动现金流入小计	13,292.69	17,680.00	240.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,945.52	42,724.78	22,340.42
投资支付的现金	149,935.65	19,000.00	15,441.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	14,510.00	56,100.00	200.00
投资活动现金流出小计	168,391.17	117,824.78	37,982.22
投资活动产生的现金流量净额	-155,098.48	-100,144.78	-37,742.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,056,500.00	533,500.00	656,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	100.00	-
筹资活动现金流入小计	1,056,500.00	533,600.00	656,200.00
偿还债务支付的现金	851,137.85	398,067.96	529,352.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,133.69	82,371.66	63,483.11
支付其他与筹资活动有关的现金	4,682.38	5,549.90	1,875.39
筹资活动现金流出小计	922,953.92	485,989.53	594,711.06
筹资活动产生的现金流量净额	133,546.08	47,610.47	61,488.94
四、汇率变动对现金的影响	-0.03	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-80,381.46	29,675.84	37,149.93
加：期初现金及现金等价物余额	169,746.90	140,071.06	102,921.13
六、期末现金及现金等价物余额	89,365.44	169,746.90	140,071.06

(二) 财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 9 月末 /1-9 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
总资产（亿元）	711.93	724.28	719.90
总负债（亿元）	475.55	470.69	466.92
全部债务（亿元）	329.87	303.87	272.23
所有者权益（亿元）	236.38	253.59	252.98
营业总收入（亿元）	56.89	74.05	70.25
利润总额（亿元）	-2.36	2.22	1.49
净利润（亿元）	-2.80	0.34	0.26
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-6.75	-5.77	-6.06
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.74	0.86	-0.09
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.84	6.37	-7.77
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.82	-13.05	-11.97
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	16.89	7.76	11.37
流动比率	1.49	1.25	1.62
速动比率	0.71	0.51	0.62
资产负债率（%）	66.80	64.99	64.86
债务资本比率（%）	58.25	54.51	51.83
营业毛利率（%）	9.42	17.97	18.03
平均总资产回报率（%）	-0.39	0.05	0.22
加权平均净资产收益率（%）	-0.93	0.13	0.11
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.84	-2.28	-2.63
EBITDA（亿元）	-	15.47	15.31
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.09	5.62
EBITDA 利息保障倍数	-	1.83	2.25
应收账款周转率（次/年）	2.28	3.44	4.05
存货周转率（次/年）	0.29	0.32	0.34
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

报告期各期末，发行人主要财务数据和财务指标如下表所示：

- (1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；
- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (6) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- (8) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
- (9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (12) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- (13) 总资产收益率=净利润/[(期初总资产合计+期末总资产合计) /2]×100%；
- (14) 净资产收益率=净利润/年初年末平均净资产；
- (15) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债。

三、发行人财务状况分析

公司管理层以最近两年及一期的公司财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了如下讨论与分析：

(一) 资产结构分析

截至报告期各期末，发行人的资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	410,793.14	5.77	398,347.33	5.50	417,031.46	5.79
交易性金融资产	900.00	0.01	1,100.00	0.02	4,900.00	0.07
应收票据	1,816.32	0.03	2,079.33	0.03	3,104.80	0.04
应收账款	276,098.23	3.88	223,745.02	3.09	206,657.06	2.87

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付款项	266,122.12	3.74	183,930.49	2.54	179,379.27	2.49
其他应收款	432,378.45	6.07	388,615.72	5.37	277,768.55	3.86
存货	1,671,896.93	23.48	1,883,384.44	26.00	1,896,007.18	26.34
一年内到期的非流动资产	57,115.10	0.80	32,115.10	0.44	31,246.19	0.43
其他流动资产	85,298.11	1.20	80,516.01	1.11	64,299.34	0.89
流动资产合计	3,202,418.39	44.98	3,193,833.44	44.10	3,080,393.85	42.79
非流动资产：						
其他债权投资	180,570.00	2.54	180,570.00	2.49	180,200.00	2.50
长期股权投资	629,704.74	8.84	654,702.30	9.04	644,426.47	8.95
其他权益工具投资	73,492.06	1.03	45,200.81	0.62	28,852.02	0.40
其他非流动金融资产	2,100.00	0.03	100.00	0.00	-	-
投资性房地产	1,055,275.23	14.82	1,054,233.07	14.56	968,641.01	13.46
固定资产	966,706.39	13.58	1,287,526.24	17.78	1,138,722.07	15.82
在建工程	255,073.39	3.58	206,683.44	2.85	527,359.44	7.33
无形资产	402,869.70	5.66	360,407.67	4.98	386,968.49	5.38
商誉	-	-	-	-	1,673.76	0.02
长期待摊费用	9,755.26	0.14	7,969.89	0.11	3,492.95	0.05
递延所得税资产	11,273.48	0.16	9,968.67	0.14	6,806.89	0.09
其他非流动资产	330,110.77	4.64	241,558.03	3.34	231,452.30	3.22
非流动资产合计	3,916,931.03	55.02	4,048,920.12	55.90	4,118,595.39	57.21
资产总计	7,119,349.42	100.00	7,242,753.56	100.00	7,198,989.24	100.00

报告期各期末发行人资产总额分别为 7,198,989.24 万元、7,242,753.56 万元和 7,119,349.42 万元。2024 年末总资产较 2023 年末增长 43,764.32 万元，增幅为 0.61%，主要系随着公司持续生产经营，资产规模较 2023 年末进一步增长所致。2025 年 9 月末总资产较 2024 年末减少 123,404.14 万元，降幅为 1.70%，主要系临沂市水务集团有限公司不再纳入合并报表范围所致。从资产结构来看，报告期各期末发行人资产结构较为稳定。发行人流动资产主要为存货等，非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产、固定资产等。

1、流动资产分析

报告期各期末，发行人流动资产规模分别为 3,080,393.85 万元、3,193,833.44 万元和 3,202,418.39 万元。2024 年末发行人流动资产规模较 2023 年末增加 113,439.59 万元，增幅为 3.68%，变动较小。2025 年 9 月末发行人流动资产规模较 2024 年末增加 8,584.86 万元，增幅为 0.27%，变动较小。

(1) 货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 417,031.46 万元、398,347.33 万元和 410,793.14 万元，占总资产的比例分别为 5.79%、5.50%和 5.77%。2024 年末发行人货币资金较 2023 年末减少 18,684.13 万元，降幅为 4.48%，主要系发行人因业务开展导致银行存款减少所致。2025 年 9 月末发行人货币资金较 2024 年末增加 12,445.81 万元，增幅幅为 3.12%；发行人其他货币资金主要为保证金、定期存款及专户资金。最近两年及一期末，发行人货币资金具体构成情况如下：

报告期各期末发行人的货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	52.18	0.01	43.76	0.01	54.08	0.01
银行存款	331,201.80	80.62	305,089.92	76.59	347,388.74	83.30
其他货币资金	79,539.16	19.36	93,213.64	23.40	69,588.64	16.69
合计	410,793.14	100.00	398,347.33	100.00	417,031.46	100.00

(2) 应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 206,657.06 万元、223,745.02 万元和 276,098.23 万元，占总资产的比例分别为 2.87%、3.09%和 3.88%。2024 年末发行人应收账款较 2023 年末增加 17,087.96 万元，增幅为 8.27%，主要系商业保理业务规模有所扩大所致。2025 年 9 月末发行人应收账款较 2024 年增加 52,353.21 万元，增幅为 23.40%，系业务规模增长及保理业务发展所致。

发行人应收账款明细情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人前五大应收账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例	款项性质
1	天元建设集团有限公司	否	40,164.64	1,096.55	14.22	保理款、材料款
2	山东宏原实业集团有限公司	否	25,900.00	69.00	9.17	保理款
3	临沂商城管理委员会	否	22,547.23	-	7.98	土地回收款
4	临沂新城物流有限公司	否	20,000.00	200.00	7.08	保理款
5	郯城高科技电子产业园管理办公室	否	16,263.82	-	5.76	园区运营费
合计			124,875.69	1,365.55	44.22	

截至 2024 年末发行人前五大应收账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例	款项性质
1	天元建设集团有限公司	否	38,667.77	1,121.06	17.28	保理款、材料款
2	山东宏原实业集团有限公司	否	23,900.00	239.00	10.68	保理款
3	临沂商城管理委员会	否	22,547.23	-	10.08	土地回收款
4	郯城高科技电子产业园管理办公室	否	12,016.67	-	5.37	园区运营费
5	费县政通路桥工程有限公司	否	10,000.00	100.00	4.47	保理款
合计			107,131.66	1,460.06	47.88	

截至 2023 年末发行人前五大应收账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例	款项性质
1	临沂商城管理委员会	否	28,547.23	-	13.81	土地开发收入
2	天元建设集团有限公司	否	25,000.00	250.00	12.10	保理款
3	临沂沂河新区财政金融局	否	19,027.58		9.21	园区运营费

序号	单位名称	是否为关联方	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例	款项性质
4	济宁城市发展资本控股有限公司	否	15,000.00	150.00	7.26	保理款
5	郯城高科技电子产业园管理办公室	否	9,951.87	99.52	4.82	租金
合计			97,526.68	499.52	47.19	-

(3) 其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 277,768.55 万元、388,615.72 万元和 432,378.45 万元，占总资产的比例分别为 3.86%、5.37%和 6.07%。发行人其他应收款主要是应收临沂市国控资产管理有限公司、临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司等项目合作款和往来款。2024 年末发行人其他应收款较 2023 年末增加 110,847.17 万元，增幅为 39.91%，主要系新增应收临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司往来款所致。2025 年 9 月末发行人其他应收款较 2024 年末增加 43,762.73 万元，增幅为 11.26%，主要系新增对南坊开发建设指挥部的应收往来款所致。

发行人主要其他应收款明细情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人前五大其他应收款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
1	临沂市国控资产管理有限公司	是	77,514.82	1-2 年、 2-3 年、 3-4 年	17.93%	往来款
2	临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	是	77,291.93	1-2 年、 2-3 年、 3-4 年	17.88%	资金拆借、 债权转让款
3	沂南县城市发展集团有限公司	是	41,984.68	1 年以 内、1-2 年、2-3 年	9.71%	资金拆借
4	山东清沂山石化科技有限公司	否	34,998.77	1 年以 内、2-3 年	8.09%	货款

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
5	临沂沂河新区管理委员会	否	18,426.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.26%	资金拆借
合计			250,216.19	-	57.88	-

截至 2024 年末发行人前五大其他应收款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
1	临沂市国控资产管理集团有限公司	是	77,514.82	1-2 年、2-3 年、3-4 年	18.99	往来款
2	临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	是	77,291.93	1 年以内、1-2 年、2-3 年	18.93	往来款
3	沂南县城市发展集团有限公司	是	37,900.10	1 年以内、2-3 年	9.28	往来款
4	山东清沂山石化科技有限公司	否	35,697.70	2-3 年	8.74	往来款
5	临沂沂河新区管理委员会	否	18,426.00	1 年以内	4.51	往来款
合计			246,830.55	-	60.46	-

截至 2023 年末发行人前五大其他应收款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
1	临沂市国控资产管理集团有限公司	是	77,514.82	1 年以内、1-2 年	27.91	往来款
2	沂南县城市发展集团有限公司	是	40,000.00	1-2 年	14.40	往来款
3	山东清沂山石化科技有限公司	否	35,697.70	1-2 年	12.85	往来款
4	沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	是	21,060.41	1 年以内	7.58	往来款
5	山东恒悦源控股	否	11,281.24	1 年以内	4.06	往来款

序号	单位名称	是否 为关 联方	账面余额	账龄	占其他应 收款总额 的比例	款项性质
	有限公司					
合计			185,554.16	-	66.80	-

截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

分类	金额	占其他应收款总额 的比例	占 2025 年 9 月末 总资产的比例
非经营性其他应收款	223,660.81	51.73	3.14
经营性其他应收款	208,717.64	48.27	2.93
合计	432,378.45	100.00	6.07

发行人的其他应收款分为经营性占款和非经营性占款，划分依据为是否系日常经营目的所产生的往来。发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的资金往来，严格按照《公司章程》、《财务管理制度》等公司内部控制制度执行。

非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制：发行人新增非经营性往来款或资金拆借需经公司经营管理层审批，构成重大事项的需报董事会审批。若涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，并遵循关联方资金往来定价机制。

截至 2025 年 9 月末，发行人前五大非经营性其他应收款的具体情况如下：

单位：万元、%

对手方	2025 年 9 月末账面 余额	占非经 营性其 他应收 账款款 项总额 比例	形成原 因	回款情 况	回款安排	是否 签署 协议	是否存 在关联 关系
临沂市国控资产管理有 限公司	77,514.82	35.18	资金拆 借、债权 转让款	尚未回 款	按照协议 约定，将 于 2028 年之前逐 步还款	是	是
临沂城发翔宇 文旅康养产业 发展有限公司	77,291.93	35.08	资金拆 借	尚未回 款	近 3 年回 款	是	是

对手方	2025 年 9 月末账面余额	占非经营性其他应收账款款项总额比例	形成原因	回款情况	回款安排	是否签署协议	是否存在关联关系
沂南县城市发展集团有限公司	41,984.68	19.05	资金拆借	尚未回款	近 3 年回款	是	是
沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	16,535.87	7.50	资金拆借	尚未回款	近 3 年回款	是	是
山东恒悦源控股有限公司	10,333.51	4.69	土地出让款；资金拆借	尚未回款	近 3 年回款	是	是
合计	223,660.81	100.00					

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款的主要情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人前五大经营性其他应收款的具体情况

单位：万元

对手方	账面余额	占经营性其他应收款总额比例	款项性质	形成原因	是否签署协议	回款安排有无依据	报告期回款情况
山东清沂山石化科技有限公司	34,998.77	16.51	货款	货款	否	无	无
临沂沂河新区管理委员会	18,426.00	8.69	保证金	保证金	否	无	无
临沂市财政局	16,138.22	7.61	保证金	保证金	否	无	无
临沂临港经济开发区财政金融局	10,095.46	4.76	保证金	保证金	否	无	无
平邑县柏林镇人民政府	4,139.40	1.95	保证金	保证金	否	无	无
合计	83,797.85	39.52	-	-	-	-	-

发行人经营性其他应收款主要为土地竞买保证金以及日常项目建设产生的往来款项，上述款项均系发行人日常经营业务所产生的往来，因此暂挂经营性其他应收款。

根据《大额资金拆借管理制度》第二章防范公司股东、关联方及资金往来方占用公司募集资金的原则，“第七条公司与股东、关联方及资金往来方发生的交易必须严格按照《公司章程》、《临沂城市发展集团有限公司关联交易管理制度》

等有关规定进行决策和实施。公司与股东、关联方及资金往来方发生交易时，资金审批和支付流程必须严格执行关联交易协议和资金管理有关规定，不得形成非正常的经营性资金占用。”

根据《大额资金拆借管理制度》第三章责任和措施，“第八条……公司董事长是防止资金占用、资金占用清欠工作的第一责任人，总经理为执行负责人，财务负责人是具体监管负责人，公司财务部是落实防范资金占用措施的职能部门。”

根据《临沂城市发展集团有限公司关联交易管理制度》第四章关联交易的管理，“关联交易定价原则和定价方法：（一）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（二）一般通行的市场价格；（三）如果没有市场价格，则为推定价格；（四）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。”

发行人承诺将严格按照约定用途使用募集资金，且在本期债券存续期内，发行人将加强其他应收款的催收管理，确保其他应收款按期回款。在本期债券存续期内，公司将尽力避免新增非必要性非经营性往来占款或资金拆借；若涉及公司重大战略发展目标而无法避免的新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照相关内部制度规定的决策权限及决策程序进行决策，并在每年的公司债券年度报告及半年度报告中披露截至当年末非经营性其他应收款的主要构成、形成原因等事项，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。

（4）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项分别为 179,379.27 万元、183,930.49 万元和 266,122.12 万元，占总资产的比例分别为 2.49%、2.54%和 3.74%。2024 年末发行人预付账款较 2023 年末增加 4,551.22 万元，增幅 2.54%，变动较小。2025 年 9 月末发行人预付账款较 2024 年末增加 82,191.63 万元，增幅 44.69%，主要系新增工程预付款所致。

截至 2025 年 9 月末发行人前五大预付款项明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
1	中稷寰球（南京）能源产业发展有	55,778.36	20.96	商品预付款

序号	单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
	限公司			
2	大同恒达金澳能源有限责任公司	19,298.30	7.25	商品预付款
3	山东日港供应链有限公司	12,244.80	4.60	商品预付款
4	厦门国贸农产品有限公司	11,902.58	4.47	商品预付款
5	济南鼎拓科贸有限公司	10,527.75	3.96	商品预付款
	合计	109,751.79	41.24	

截至 2024 年末发行人前五大预付款项明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
1	中稹寰球（南京）能源产业发展有限公司	43,761.64	23.79	商品预付款
2	济南鼎拓科贸有限公司	14,850.90	8.07	商品预付款
3	大同恒达金澳能源有限责任公司	13,437.15	7.31	商品预付款
4	山东日港供应链有限公司	12,244.80	6.66	商品预付款
5	ZHONGZHENGGLOBAL(SINGAPORE)PTE.LTD	7,209.32	3.92	日常性预付款
	合计	91,503.80	49.75	-

截至 2023 年末发行人前五大预付款项明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
1	中稹寰球（南京）能源产业发展有限公司	36,898.44	20.57	货款
2	济南鼎拓科贸有限公司	17,056.18	9.51	货款
3	山东日港供应链有限公司	12,565.59	7.01	货款
4	广州广钢股份有限公司	9,531.49	5.31	货款
5	广西供应链服务集团有限公司	8,816.17	4.91	货款
	合计	84,867.87	47.31	-

(5) 存货

报告期各期末，发行人存货账面金额分别为 1,896,007.18 万元、1,883,384.44 万元和 1,671,896.93 万元，占总资产的比例分别为 26.34%、26.00%和 23.48%。2024 年末发行人存货较 2023 年末减少 12,622.74 万元，

降幅为 0.67%。2025 年 9 月末发行人存货较 2024 年末减少 211,487.51 万元，降幅为 11.23%，主要系开发成本降低所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人存货主要为开发成本，发行人开发成本账面价值为 1,473,403.47 万元，主要为待开发房地产项目和土地。

报告期各期末，发行人存货明细情况如下：

报告期各期末发行人存货构成明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
原材料	24,895.15	11,916.79	10,002.43
库存商品	151,956.42	105,766.17	91,261.81
开发成本	1,473,403.47	1,737,893.10	1,732,465.39
周转材料	273.97	268.49	694.65
低值易耗品	780.82	308.42	1,835.98
工程施工	19,657.17	26,018.18	57,749.06
发出商品	929.94	1,213.29	1,997.85
合计	1,671,896.93	1,883,384.44	1,896,007.18

截至 2024 年末发行人开发成本明细表

单位：万元

项目	账面余额
巨灵集团项目（银河湾三号院，城开尚苑）	12,764.35
大院北区项目	18,207.70
郯城项目（书苑府邸）	6,501.06
公路局片区项目（城开水岸）	486.67
兴蒙棚户区改造项目	30,926.93
河东圣蒙左岸项目	93,005.42
沂水龙家圈	96,991.89
相公东南旺村棚改项目	28,978.64
江山悦项目	170,854.30
城开景悦项目	5,899.40
商谷片区土地整理	198,803.21
智都华府	106,732.08
沂南县西山小区棚改项目	6,638.76

项目	账面余额
临沭县永安水榭丽都	61,685.51
温泉庄园项目	46,181.89
科教创新城	15,272.77
范庄棚改项目	22,751.56
商谷智慧产业园	67,897.61
蒙阴九州悦项目	16,957.51
银风湖项目	88,223.43
万和广场	200,899.56
莒南九州唐榭	16,225.76
综合保税区配套项目	8,453.67
沂蒙红色基地苗圃工程	456.06
合计	1,321,795.74

截至 2024 年末发行人开发成本中待开发土地明细表

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	坐落	取得方式	取得时间	入账	证载	面积	账面价值	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
1	鲁（2019）临沂市不动产权第 0117665 号	兰山区南坊街道王岔河村东	出让	2019	成本法	商务金融用地	102,339.00	15,371.30	是	15,371.30	15,371.30
2	鲁（2019）临沂市不动产权第 0117662 号	兰山区南坊街道王岔河村东	出让	2019	成本法	商务金融用地	33,686.00	5,060.00	是	5,060.00	5,060.00

序号	土地证编号	坐落	取得方式	取得时间	入账	证载	面积	账面价值	获取土地	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
3	鲁(2019)临沂市不动产权第 0105695 号	兰山区南坊街道王岔河村	出让	2019	成本法	商务金融用地	35,148.00	6,063.00	是	6,063.00	6,063.00
4	临兰国用(2006)第 0299 号	兰山区南坊街道王岔河村	出让	2019	成本法	商务金融用地	36,386.00	6,277.00	是	6,277.00	6,277.00
5	鲁(2019)临沂市不动产权第 0117664 号	兰山区南坊街道三和街中段北侧	出让	2019	成本法	商务金融用地	71,469.00	6,968.00	是	6,968.00	6,968.00
6	鲁(2019)临沂市不动产权第 0116469 号	兰山区南坊街道沂蒙七路西段北侧	出让	2006	成本法	商业用地	47,841.00	4,665.00	是	4,665.00	4,665.00
7	鲁(2019)临沂市不动产权第 0116472 号	兰山区南坊街道青年路西段南侧	出让	2019	成本法	商务金融用地	92,370.00	6,964.48	是	6,910.00	6,910.00
8	鲁(2022)临沂市不动产权第 0188321 号	北城新区苍山路与长沙路交汇处东北角	出让	2019	成本法	商务金融用地	92,226.00	151,578.37	是	145,300.00	145,300.00
9	尚未办证, 已签订土地出让合同	罗庄区罗三路与工业北路交会处东北	出让	2019	成本法	商务金融用地	52,340.00	35,197.63	是	35,000.00	35,000.00

序号	土地证编号	坐落	取得方式	取得时间	入账	证载	面积	账面价值	获取土地	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
10	尚未办证, 已签订土地出让合同	阳都大道(澳柯玛大道)以北、团山路以西	出让	2022	成本法	零售商业用地、城镇住宅用地	66,564.00	27,864.16	是	26,959.00	26,959.00
11	临兰国用(2012)第0126号	兰山区南坊街道沂蒙路中段东侧	破产重整	2023	成本法	普通商品住房用地	37,996.00	30,745.05	是	-	-
12	临兰国用(2010)第0233号	兰山区南坊街道三和六街西段北侧	破产重整	2023	成本法	普通商品住房用地	143,835.00	100,137.93	是	-	-
13	鲁(2022)蒙阴县不动产权第0001796号	三公路以东、汶河路以北	出让	2023	成本法	商务金融	32,643.50	19,205.44	是	18,171.91	18,171.91
	合计						844,843.50	416,097.36	-	256,313.91	238,142.00

2、非流动资产分析

报告期各期末，发行人非流动资产分别为 4,118,595.39 万元、4,048,920.12 万元和 3,916,931.03 万元。2024 年末发行人非流动资产较 2023 年末减少 69,675.27 万元，减幅为 1.69%，变动较小。2025 年 9 月末发行人非流动资产较 2024 年末减少 131,989.09 万元，减幅为 3.26%，变动较小。发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产等构成。

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产金额为 1,055,275.23 万元，占总资产比重为 14.82%，主要系发行人子公司临沂商城国际贸易集团有限公司持有的临沂市城区批发市场。商城国际系临沂市内唯一从事批发市场管理的公司主体，主要负责管理临沂市城区主要的批发市场，其贸易量占临沂市批发市场的一半左右，经营范围涵盖小商品、日用百货、建材、板材、副食等。

截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程金额为 255,073.39 万元，占总资产比重为 3.58%。发行人承担着临沂市北城新区、中心城区、涑河片区、兵学城区等范围内重点园区开发项目建设及运营任务，发行人在建的项目包括尹家峪田园综合体项目和翔宇酒店等项目。

截至 2025 年 9 月末，发行人固定资产金额为 966,706.39 万元，占总资产比重为 13.58%，主要系房屋及构筑物及机器设备等。

截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产金额为 402,869.70 万元，占总资产比重为 5.66%，占比较小。

发行人土地资产规模较大，土地资产价值易受国家政策、经济发展状况影响，资产变现能力具有一定的不确定性。

发行人资产结构符合实际业务开展情况与行业特征，不会对其偿债能力产生显著不利影响。

（1）其他债权投资

报告期各期末，发行人其他债权投资分别为 180,200.00 万元、180,570.00 万元和 180,570.00 万元，占总资产的比例分别为 2.50%、2.49%和 2.54%。发行人其他债券投资主要系对山东锐铃汽车有限公司的债权投资。

（2）其他权益工具投资

报告期各期末，发行人其他权益工具投资分别为 28,852.02 万元、45,200.81 万元和 73,492.06 万元，占总资产的比例分别为 0.40%、0.62%和 1.03%。2024 年末发行人其他权益工具投资较 2023 年末增加 16,348.79 万元，增幅为 56.66%，主要系新增对临沂魏桥国科创业投资基金合伙企业(有限合伙)和天津众行股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资导致。2025 年 9 月末发行人其他权益工具投资较 2024 年末增加 28,291.25 万元，增幅为 62.59 %，主要系增加对临沂普惠沂蒙投资发展合伙企业（有限公司）的投资导致。

报告期各期末发行人的其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末
临沂河东齐商村镇银行股份有限公司	3,396.53	3,396.53	3,396.53
山东临沂兰山农村商业银行股份有限公司	4,007.24	4,007.24	3,909.01
临商银行股份有限公司	3,992.39	3,992.39	3,806.07
临沂商城电子商务科技有限公司	200.00	200.00	200.00
临沂商城亨瑞装饰工程有限公司	80.00	80.00	80.00
山东交易市场清算所有限公司	300.00	300.00	300.00
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00
临沂市融资担保集团有限公司	5,113.56	5,113.56	5,060.40
天津众行股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,791.61	12,000.36	2,100.00
山东临沂港国际物流有限公司	100.00	100.00	-
临沂魏桥国科创业投资基金合伙企业(有限合伙)	6,510.73	6,010.73	-
临沂普惠沂蒙投资发展合伙企业（有限公司）	20,000.00	-	-
合计	73,492.06	45,200.81	28,852.01

（3）长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 644,426.47 万元、654,702.30 万元和 629,704.74 万元，占总资产的比例分别为 8.95%、9.04%和 8.84%。2024 年末发行人长期股权投资较 2023 年末增加 10,275.83 万元，增幅为 1.59%，变动较小。2025 年 9 月末发行人长期股权投资较 2024 年末减少 24,997.56 万元，减幅为 3.82%，变动较小。发行人长期股权投资明细情况如下：

报告期各期末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	核算方法	2025年9月末	2024年末	2023年末
费县梦想家影视基地有限责任公司	权益法	2,897.90	2,897.90	2,897.90
山东高速新台高速公路有限公司	权益法	57,284.69	57,284.69	52,402.61
临沂市奥德城开新能源有限公司	权益法	6,030.06	6,510.06	6,202.93
临沂首创水务有限公司	权益法	-	4,263.36	3,705.80
临沂实康水务有限公司	权益法	-	18,027.21	13,734.78
邦基三维油脂有限公司	权益法	12,939.21	12,939.21	10,311.27
临沂市财金大数据有限公司	权益法	287.48	287.48	287.48
山东罗滨逊物流有限公司	权益法	-	-	118.27
临沂临商投资有限公司	权益法	-	-	846.57
临沂市商城信通民间资本管理有限公司	权益法	8,163.05	8,688.05	9,535.89
临沂东证供应链管理有限公司	权益法	249.29	249.29	249.29
山东龙元产城科技发展有限公司	权益法	160.38	160.38	198.20
山东沂康材料科技有限公司	权益法	-	32,435.76	33,596.63
山东沂新光电科技有限公司	权益法	-	39,115.54	42,143.17
山东昊天智慧物流有限公司	权益法	94.64	94.64	46.57
临沂首创环保发展有限公司	权益法	-	5,295.18	5,186.58
临沂中恒油气销售有限公司	权益法	-	-	-
临沂商城转型升级服务中心	权益法	30.00	30.00	30.00
沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	权益法	1,526.23	1,526.23	231.97
山科（临沂）科技咨询有限公司	权益法	50.46	50.46	49.93
山东临商产城发展有限公司	权益法	-	2,974.30	974.30
易安捷供应链有限公司	权益法	2,252.12	2,252.12	2,250.45
沂南县财金投资集团有限公司	权益法	459,718.24	459,718.24	462,323.77
临沂商城供应链科技有限公司	权益法	40.62	40.62	-
乐知新动能人才（临沂）创业投资管理合伙企业（有限合伙）	权益法	100.00	100.00	-
临沂市中海汇银创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	80.57	97.46	-
山东中鸿纳米材料有限公司	权益法	1,410.67	1,410.67	-
临沂新商联合投资合伙企业（有限合伙）	权益法	-	1,000.00	-

临沂城发汇通产业投资发展有限公司	权益法	2,184.38	-	-
山东沂新光电科技有限公司	权益法	71,551.30	-	-
临沂商城严选供应链管理有限公司	权益法	5,400.00	-	-
苏州丽纳芯生物科技有限公司	权益法	151.35	151.35	-
小计		632,602.64	657,600.20	647,324.38
减值准备期末余额		2,897.90	2,897.90	2,897.90
合计		629,704.74	654,702.30	644,426.47

(4) 投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 968,641.01 万元、1,054,233.07 万元和 1,055,275.23 万元，占总资产的比例分别为 13.46%、14.56%和 14.82%。报告期各期末，由于发行人投资性房地产所在地临沂市有活跃的房地产交易市场且发行人能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，因此发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

2024 年末发行人投资性房地产较 2023 年末增加 85,592.06 万元，增幅为 8.84%，主要系固定资产转入所致。2025 年 9 月末发行人投资性房地产较 2024 年末增加 1,042.16 万元，变动较小。

根据山东正源和信资产评估有限公司出具的资产评估报告（鲁正信评报字（2025）第 Z011 号），山东正源和信资产评估有限公司对发行人所持有的中国装饰板材城、华强建材物流城、华丰国际副食批发城、华强鲁南家具城共计 135 项商业房地产进行了评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，对商铺类房地产采用市场法，对商场类房地产采用收益法，评估金额为 407,541.00 万元。

根据山东正源和信资产评估有限公司出具的资产评估报告（鲁正信评报字（2025）第 Z010 号），山东正源和信资产评估有限公司对发行人所持有的临沂国际博览中心进行了评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，采用成本法进行评估，评估金额为 73,189.68 万元。

根据天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司出具的资产评估报告（天昊资评报字【2025】第 0235 号），天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对发行人持有的科创中心、新东关商业街、文化中心大厦、大院北区商业街、临沂综合保税区项目及土地、翔宇文旅项目进行了评估，采用成本法、市场比较法和

收益法进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，评估金额为 566,472.13 万元。

根据山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司出具的资产评估报告（鲁瑞盛资评字（2025）第 001 号），山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司对发行人持有的位于巴基斯坦瓜达尔港的部分房屋及地上附属物进行了评估，采用成本法进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，评估金额为 5,131.71 万元。

截至 2025 年 9 月末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
1	鲁南家具城	兰山区蒙山大道 83 号	临房权证兰山区字第 000303003 号	60,558.54	49,547.64	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
2	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000302979 号	3,454.76	2,808.33	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
3	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303294 号	3,319.05	2,874.47	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
4	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303295 号	3,362.38	2,715.63	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
5	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303304 号	3,362.38	2,715.63	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
6	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303305 号	3,961.06	3,241.78	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
7	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303308 号	4,289.40	3,521.30	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
8	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303311 号	3,454.76	2,768.27	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
9	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303314 号	3,289.62	2,636.27	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
10	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303315 号	3,494.82	2,643.53	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
11	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303316 号	2,513.53	2,148.57	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
12	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303318 号	3,588.83	2,682.13	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
13	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303319 号	36,852.67	31,664.02	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
14	建材物流城	兰山区临西十一路 0005 号	临房权证兰山区字第 000303321 号	5,639.66	3,697.47	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
15	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000302972 号	12,294.84	12,518.86	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
16	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303296 号	3,951.80	4,471.46	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
17	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303297 号	8,299.84	7,843.75	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
18	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303298 号	42,170.90	39,965.81	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
19	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303299 号	5,389.75	6,199.46	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
20	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303300 号	5,249.20	5,998.79	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
21	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303301 号	5,415.35	6,169.52	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
22	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303302 号	25,348.41	23,039.22	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
23	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303303 号	64,093.50	57,551.66	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
24	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303324 号	26,570.93	24,090.39	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
25	胶合板市场、装饰材料市场	兰山区临西十一路 0002 号	临房权证兰山区字第 000303325 号	47,651.02	41,838.68	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
26	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000302969 号	2,720.10	2,417.06	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
27	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303317 号	2,314.50	2,077.34	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
28	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303320 号	2,586.50	2,463.51	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
29	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303322 号	2,448.10	2,077.34	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
30	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303323 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
31	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303326 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
32	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303327 号	1,663.20	2,097.30	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
33	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303328 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
34	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303329 号	1,923.26	1,723.84	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
35	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303330 号	2,720.10	2,463.51	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
36	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303331 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
37	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303332 号	2,586.50	2,463.51	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
38	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303333 号	2,448.10	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
39	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303334 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
40	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303335 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
41	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303336 号	1,663.20	2,097.30	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
42	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303337 号	2,314.50	2,097.30	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
43	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303348 号	12,840.69	13,842.04	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
44	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303360 号	6,234.46	7,562.40	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
45	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303361 号	1,923.26	1,773.53	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
46	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303362 号	1,663.20	1,997.50	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
47	国际副食城	兰山区临西九路 0001 号	临房权证兰山区字第 000303363 号	2,314.50	2,117.25	是	鲁正信评报字(2025)第 Z011 号
48	临沂国际博览中心	兰山区双岭路与临西十路交汇处西北角	鲁(2017)临沂市不动产权第 0002304 号	93,531.32	73,189.68	无房产证	鲁正信评报字(2025)第 Z010 号
49	新东关商业街	兰山区沂州路北段东侧	鲁(2019)临沂市不动产权第 0113117 号; 鲁(2019)临沂市不动产权第 0113116 号; 临兰国用(2016)第 0212 号	56,605.72	107,306.70	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
50	文化中心大厦	兰山区北城新区府前路中段南侧	鲁(2019)临沂市不动产权第 0116470 号	127,822.00	143,819.07	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
51	大院北区商业街	兰山区沂蒙路与银雀山路交汇处	产权持有单位已出具产权声明房屋权属清晰,无纠纷;其占用土地均已取得产权证,共用土地面积 8,021.00 平方米。	927.06	2,076.08	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
52	应用科学城二期	北城新区长沙路与羽山路交汇处西北	鲁(2021)临沂市不动产权第 0037819 号	174,764.71	110,189.76	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
53	科创中心	兰山区南京路与卧虎山路交汇处北	临兰国用(2013)第 0190 号; 临兰国用(2013)第 0191 号	161,454.84	108,798.53	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告
54	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	-	57,506.47	10,307.83	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
55	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	鲁（2023）临沂市不动产权第 0012564 号	61,870.96	27,222.45	是	天昊资评报字【2025】第 0235 号
56	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	-	72,320.95	25,638.16	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
57	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158921 号	13,137.30	2,216.39	是	天昊资评报字【2025】第 0235 号
58	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158922 号	17,420.00	3,229.04	是	天昊资评报字【2025】第 0235 号
59	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158920 号	13,065.00	2,204.18	是	天昊资评报字【2025】第 0235 号
60	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	-	36,893.88	11,769.00	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
61	临沂综合保税区	临沂经济技术开发区东部	-	5,512.61	1,587.84	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号
62	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2022）临沂市不动产权第 0057095 号	-	2,664.35	-	天昊资评报字【2025】第 0235 号
63	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158921 号	-	850.55	-	天昊资评报字【2025】第 0235 号
64	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158922 号	-		-	天昊资评报字【2025】第 0235 号
65	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2021）临沂市不动产权第 0158920 号	-		-	天昊资评报字【2025】第 0235 号

序号	名称	坐落	产权证编号	建筑面积	账面价值	是否有产权证	评估报告	
66	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2017）临沂市不动产权第 0016693 号	-	3,171.59	-	天昊资评报字【2025】第 0235 号	
67	临沂综合保税区-土地	临沂经济技术开发区东部	鲁（2016）临沂市不动产权第 0000773 号	-	1,440.50	-	天昊资评报字【2025】第 0235 号	
68	东风东关 F 区 30 号楼 101 号房产	临沂市兰山区解放路新东关小区 F 区	-	836.71	897.91	无房产证	天昊资评报字【2025】第 0235 号	
69	东风东关项目 F2 区 6C-101 商铺及配房	临沂市兰山区解放路新东关小区 F 区	鲁（2023）临沂市不动产权第 0140420 号	1,326.35	1,077.61	是	天昊资评报字【2025】第 0235 号	
70	瓜达尔港仓库	巴基斯坦伊斯兰共和国瓜达尔港自由区	-	23,143.00	5,131.71	无房产证	鲁瑞盛资评字(2025)第 001 号	
71	沂州里商铺	临沂市兰山区解放路新东关小区 E 区	-	904.0	1,042.16	无房产证		
合计					1,370,871.11	1,055,275.23	-	-

截至 2024 年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	名称	建筑面积	账面价值	评估报告
1	鲁南家具城	60,558.54	49,547.64	鲁正信评报字【2025】第 Z011 号
2	建材物流城	80,582.92	66,117.40	鲁正信评报字【2025】第 Z011 号
3	胶合板市场、装饰材料市场	246,435.54	229,687.60	鲁正信评报字【2025】第 Z011 号
4	国际副食城	64,251.17	64,091.48	鲁正信评报字【2025】第 Z011 号
5	临沂国际博览中心	93,531.32	73,189.68	鲁正信评报字【2025】第 Z010 号
6	新东关商业街	56,605.72	107,306.70	天昊资评报字【2025】第 0235 号
7	文化中心大厦	127,822.00	143,819.07	天昊资评报字【2025】第 0235 号
8	大院北区项目	927.06	2076.08	天昊资评报字【2025】第 0235 号
9	科创中心	161,454.84	108,798.53	天昊资评报字【2025】第 0235 号
10	临沂综合保税区	277,727.17	92,301.88	天昊资评报字【2025】第 0235 号
11	应用科学城二期	174,764.71	110,189.76	天昊资评报字【2025】第 0235 号
12	东风关商铺	2,163.06	1,975.52	未评估
13	瓜达尔港仓库	23,143.00	5,131.71	鲁瑞盛资评字【2025】第 001 号
	合计	1,369,967.05	1,054,233.07	-

(5) 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 1,138,722.07 万元、1,287,526.24 万元和 966,706.39 万元，占总资产的比例分别为 15.82%、17.78%和 13.58%。2024 年末发行人固定资产较 2023 年末增加 148,804.17 万元，增幅为 13.07%，主要系在建工程转入所致。2025 年 9 月末发行人固定资产较 2024 年末减少 320,819.85 万元，减幅为 24.92%，主要系处置子公司转出所致，发行人固定资产明细情况如下：

报告期各期末固定资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及构筑物	868,888.73	1,167,330.88	1,016,231.45
机器设备	81,198.32	97,764.07	85,552.00
运输设备	2,870.68	3,487.99	4,123.59
办公及电子设备	5,390.74	6,168.07	7,824.94
固定资产清理	8,357.93	12,775.24	24,990.09
合计	966,706.39	1,287,526.24	1,138,722.07

报告期各期末发行人房屋及建筑物明细

单位：万元

名称	所有权主体	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
蓝海酒店大楼	临沂商城国际贸易集团有限公司	32,455.76	33,527.36	34,302.80
蓝海公寓	临沂商城蓝海大饭店有限公司	1,811.30	1,854.70	106.65
海外投资办公楼	临沂商城海外投资有限公司	804.56	849.95	875.14
商品交易中心办公楼	临沂国际商品交易中心有限公司	831.54	850.01	878.86
临沂港厂房	临沂港有限公司	9,366.67	9,592.20	9,937.74
商城集团商会大厦	商城集团有限公司	808.96	917.84	-
临商投资华科中心办公楼	山东临商投资发展有限公司	1,615.99	1,832.61	1,779.73
第二水源净水厂	临沂市水务集团城区供水有限公司	-	95,119.61	102,849.92
临沂城 30 万吨供水工程等	临沂市水务集团有限公司	-	67,962.34	71,669.98
双岭路等 4 条缆线管廊	临沂市水务集团有限公司	-	24,552.35	-
北城新区一、二期管廊	临沂市水务集团有限公司	-	12,066.35	-
临沂市城区供水主干环网工程 (沂河路)	临沂市水务集团有限公司	-	7,023.19	-
临沂市河东区科教创新城片区 供水管道建设工程	临沂市水务集团有限公司	-	4,878.06	-
其他供水管网等	临沂市水务集团有限公司	-	93,869.11	83,459.57
城发集团办公大楼	临沂城市发展集团有限公司	14,103.23	14,447.27	-
滨河阳光 B 组团 40 号楼	临沂城市发展集团有限公司	4,896.15	4,995.77	5,139.68
临沂市安全生产应急救援实训 基地项目	临沂城市发展集团有限公司	6,859.67	6,990.75	5,278.54
临沂市艺术学校	临沂城市发展集团有限公司	28,893.53	28,830.10	28,209.99
沂州里提升改造工程	临沂城市发展集团有限公司	9,386.02	9,789.39	6,514.09
仓库、生产车间等	山东三维控股集团有限公司	11,254.51	12,564.17	13,093.59

临沂科技职业学院	临沂城发教育文化产业集团有限公司	155,274.80	158,002.54	198,131.13
建筑物及热力管道等	临沂市新城热力集团有限公司	200,519.82	209,852.76	92,362.20
临沂综合保税区道路、官网等设施	临沂城发国际贸易投资集团有限公司	99,875.10	101,538.53	102,967.08
沂河宾馆	临沂沂河宾馆集团有限公司	82,815.48	84,216.86	84,318.87
尹家峪田园综合体	山东峪泉田园农业开发集团有限公司	76,517.58	68,871.90	3,006.80
郯城县李庄镇高科技电子产业园	临沂城开宏业高科技产业园经营开发有限公司	34,154.32	35,459.31	37,199.29
建鲁置业酒店	临沂市城开建鲁置业有限公司	23,570.78	24,398.45	23,356.13
生产厂房、车间等	临沂城发钢基新材料科技有限公司	35,228.17	36,510.16	29,753.35
沂水温泉酒店商业街	临沂城发沂城置业有限公司	8,790.24	8,983.76	-
城发美伦美奂酒店	临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	-	-	64,282.82
城发资本大厦	城发鲁信（天津）商业保理有限公司	16,152.84		
其他	-	12,901.71	6,983.46	16,757.53
合计	-	868,888.73	1,167,330.88	1,016,231.48

(6) 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 527,359.44 万元、206,683.44 万元和 255,073.39 万元，占总资产的比例分别为 7.33%、2.85%和 3.58%。2024 年末发行人在建工程较 2023 年末减少 320,676.00 万元，减幅为 60.81%，主要系应用科学城二期项目、缆线管廊项目、第三水厂项目、国能费县热源长输工程项目等竣工结转所致。截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 48,389.95 万元，增幅为 23.41%，主要系对冷链物流仓储分拨中心项目等项目的投入增加所致。

发行人在建工程明细情况如下：

报告期各期末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
尹家峪田园综合体项目	373.75	8,798.31	72,178.61
浙江大学山东（临沂）现代农业研究院	35,982.60	35,982.60	35,973.81
应用科学城二期	-	-	62,978.13

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他供水及改造工程	-	13,441.34	35,840.73
双岭路等 4 条缆线管廊	-	-	25,027.88
国能费县热源长输工程	6,013.18	6,435.02	116,409.16
冷链物流仓储分拨中心项目	33,481.37	26,394.41	24,459.16
山东港汇国际物流园	56,911.75	55,224.02	42,716.90
镍铁生产线及配套建筑物	33,531.38	30,626.71	34,267.25
临沂工学院	28,550.51		
其他	60,228.85	29,781.03	77,507.82
合计	255,073.39	206,683.44	527,359.44

(7) 无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为 386,968.49 万元、360,407.67 万元和 402,869.70 万元，占总资产的比例分别为 5.38%、4.98%和 5.66%。截至 2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 26,560.82 万元，降幅为 6.86%。截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末增加 42,462.03 万元，增幅 11.78%，变化较小。发行人无形资产主要为土地使用权，发行人无形资产明细情况如下：

报告期各期末无形资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	366,836.29	352,352.36	381,675.13
软件及其他	2,750.90	3,318.83	3,686.46
专利权		-	0.37
车位使用权		1,610.91	1,606.52
采矿权	33,282.52	3,125.57	-
合计	402,869.70	360,407.67	386,968.49

截至 2025 年 9 月末发行人无形资产中主要土地明细

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	鲁（2017）临沂市不动产权第 0002304 号	兰山区双岭路与临西十路交汇处西北角	出让	批发零售用地	72,756.00	973.46	否	是
2	无证	兰山区宏大路与双岭路交汇处	出让	其他商服用地	107,030.00	7,347.86	否	是
3	鲁（2022）临沂市不动产权第 0197387 号	兰山区义堂镇乾沂庄村	出让	公用设施用地	7,668.00	1,261.34	否	是
4	鲁（2024）临沂市不动产权第 0136197 号	北城新区书圣路与滨河西路交会处西南	出让	旅馆用地	163,611.00	75,352.98	否	是
5	鲁（2023）临沂市不动产权第 0033136 号	兰山区兰山路东段南侧	出让	城镇住宅用地、零售商业用地	7,992.00	6,661.76	否	是
6	鲁（2024）临沂市不动产权第 0136197 号	北城新区书圣路与滨河西路交会处西南	出让	旅馆用地	-	2,264.06	否	是
7	无证	兰山区银雀山路与羲之路交会处东北	出让	其他商业服务业用地	6,226.43	1,521.45	否	是
8	无证	兰山区银雀山路与新华路交会处西南	出让	其他教育用地	10,967.00	1,038.92	否	是
9	临沂兰山-01-2020-224 号	北城新区长沙路与羽山路交汇处西北	出让	商务金融用地	94,323.00	41,505.02	否	是
10	临沂兰山-01-2021-170 号	北城新区长沙路与羽山路交汇处西北	出让	商务金融用地	35,523.00	51,146.96	否	是
11	鲁（2022）临沂市不动产权第 0251127 号	河东区北京东路与龙山路交汇处东南角	出让	教育用地	88,122.00	9,907.78	抵押	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
12	临兰国用（2006）第 0282 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	88,960.50	4,929.79	否	是
13	临兰国用（2014）第 0095 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	34,349.20	877.81	否	是
14	临兰国用（2014）第 0097 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	19,069.00	48.97	否	是
15	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084323 号	兰山区半程镇新程社区	出让	工业用地	54,123.10	132.07	否	是
16	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084320 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	12,255.90	31.48	否	是
17	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084322 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	5,615.40	14.42	否	是
18	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084321 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	9,171.50	23.56	否	是
19	临兰国用(2015)第 055 号	兰山区半程镇汶泗路东段南侧	出让	工业用地	100,003.00	2,428.68	否	是
20	临兰国用(2015)第 0123 号	兰山区半程镇汶泗路东段南侧	出让	工业用地	67,921.00	1,621.67	否	是
21	临港国用(2015)第 0019 号	临沂临港经济开发区坪上镇驻地	出让	工业用地	95,591.60	869.67	否	是
22	临兰国用(2014)第 0096 号	兰山区半程镇小郝埠村	出让	工业用地	26,459.00	134.43	否	是
23	鲁（2017）临沂市不动产权第 0029484 号	兰山区半程镇新程社区	出让	工业用地	6,130.40	68.04	否	是
24	鲁（2017）临沂市不动产权第 0029485 号	兰山区半程镇北褚家庄村	出让	工业用地	16,989.30		否	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
25	鲁（2017）临沂市不动产权第 0029486 号	兰山区半程镇北褚家庄村	出让	工业用地	17,074.60		否	是
26	临兰国用（2006）第 0130 号	兰山区半程镇白草沟村	出让	工业用地	32,450.80	776.44	否	是
27	鲁（2023）临沂市不动产权第 0149962 号	兰山区白沙埠镇茶山九路与孝河路交汇处西南角	出让	公用设施用地	15,399.00	1,407.49	否	是
28	鲁（2023）临沂市不动产权第 0184100 号	兰山区方城镇小义山埠村	划拨	公用设施用地	5,393.00	344.85	否	是
29	鲁（2023）临沂市不动产权第 0184092 号	兰山区半程镇金锣五路（规划）与新程二路（规划）交汇处西南角	划拨	公用设施用地	33,010.00	920.40	否	是
30	鲁（2025）费县不动产权第 0002653 号	费县新庄镇祥和村	出让	工业用地	47,818.00	964.62	否	是
31	鲁（2020）临沂市不动产权第 0094573 号	经济区蒙山四路与沂河三路交汇处东北角	出让	工业用地	84,167.00	2,413.80	抵押	是
32	鲁（2025）沂水县不动产权第 0001835 号	庐山中路以东，南二环路以南	出让	工业用地	4,580.00	94.91	否	是
33	鲁（2025）沂水县不动产权第 0001836 号	庐山中路以东，南二环路以南	出让	工业用地	2,052.00	44.82	否	是
34	鲁（2025）沂水县不动产权第 0001837 号	庐山中路以东，南二环路以南	出让	工业用地	33,022.00	693.40	否	是
35	鲁（2021）临沂市不动产权第 0063710 号	河东区相公街道澳门路中段东侧	出让	教育用地	17,130.00	1,645.80	否	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
36	鲁（2021）临沂市不动产权第 0063803 号	河东区相公街道东南旺二村	出让	教育用地	99,425.00	9,600.50	否	是
37	鲁（2021）临沂市不动产权第 0063764 号	河东区东阳路与规划路交汇处西北角	出让	教育用地	152,066.00	14,537.90	否	是
38	鲁（2019）临沂市不动产权第 0123004 号	河东区相公街道东南旺二村	出让	其他商服用地	16,011.00	1,429.99	抵押	是
39	鲁（2019）临沂市不动产权第 0123003 号	河东区相公街道北京东路与澳门路（规划）交汇处南 200 米路东	出让	其他商服用地	98,108.00	8,746.51	抵押	是
40	鲁（2019）临沂市不动产权第 0101187 号	河东区相公街道澳门路中段东侧	出让	其他商服用地	120,951.00	10,767.29	抵押	是
41	鲁（2019）临沂市不动产权第 0117663 号	北城新区滨河西路南段西侧	出让	其他商服用地	239,856.00	31,716.80	否	是
42	鲁（2021）沂水县不动产权第 0009475 号	庐山中路以东、山水路以南	出让	工业用地	25,227.00	670.06	否	是
43	鲁（2021）沂水县不动产权第 0009476 号	庐山项目区光山路以北、庐山中路以东	出让	工业用地	53,355.00	1,397.96	否	是
44	鲁（2021）沂水县不动产权第 0009477 号	光山路以北、庐山中路以东	出让	工业用地	26,583.00	713.32	否	是
45	鲁（2021）沂水县不动产权第 0009478 号	庐山项目区光山路以北、庐山中路以东	出让	工业用地	2,528.00	66.86	否	是
46	鲁（2020）沂水县不动产权第 0000705 号	泉庄镇尹家峪村	出让	风景名胜设施用地	7,081.00	389.70	抵押	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
47	鲁（2020）沂水县不动产权第 0000706 号	泉庄镇泉庄村	出让	风景名胜设施用地	12,101.00	738.80	抵押	是
48	鲁（2022）沂水县不动产权第 0003134 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	其他商服用地	2,848.00	190.84	否	是
49	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005121 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	其他商服用地	17,243.00	1,080.39	否	是
50	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005122 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	旅馆用地	26,208.00	1,466.50	否	是
51	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005123 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	风景名胜设施用地	14,868.00	935.30	否	是
52	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005124 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	风景名胜设施用地	3,421.00	215.35	否	是
53	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005125 号	沂水县泉庄镇泉庄村	出让	风景名胜设施用地	1,396.00	87.96	否	是
54	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005599 号	沂水县泉庄镇尹家峪村	出让	零售商业用地	1,893.00	185.53	否	是
55	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005602 号	泉庄镇佃坪村西北	出让	工业用地	6,644.00	171.90	抵押	是
56	鲁（2022）沂水县不动产权第 0007787 号	泉庄镇尹家峪村东、佃坪村西北	出让	工业用地	38,856.00	1,008.15	抵押	是
57	鲁（2021）郯城县不动产权第 0011908 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园 4 幢广房等 11 处	出让	工业用地	48,756.20	2,266.33	抵押	是
58	鲁（2021）郯城县不动产权第 0003703 号	李庄镇新城花园社区	出让	工业用地	270.91	6.67	抵押	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
59	鲁（2021）郯城县不动产权第 0011909 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园 9 幢厂房等 2 处	出让	工业用地	9,592.42	530.05	抵押	是
60	鲁（2021）郯城县不动产权第 0011903 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园 5 幢厂房	出让	工业用地	46,655.58	2,106.71	抵押	是
61	鲁（2020）郯城县不动产权第 0007785 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园 15 幢车间等 8 处	出让	工业用地	4,221.73	197.43	抵押	是
62	鲁（2022）郯城县不动产权第 0012054 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园三期 3 幢厂房等 6 处	出让	工业用地	48,941.28	2,268.87	抵押	是
63	鲁（2020）郯城县不动产权第 0001154 号	李庄镇新城花园社区	出让	工业用地	2,037.99	95.90	抵押	是
64	鲁（2022）郯城县不动产权第 0012053 号	郯城县李庄镇高科技电子产业园三期 10 幢厂房等 2 处	出让	工业用地	18,550.24	859.97	抵押	是
65	鲁（2020）临沂市不动产权第 0054612 号	兰山区半程镇司家庄村	出让	工业用地	16,023.00	83.33	否	是
66	鲁（2022）沂水县不动产权第 0005602 号	县城区南一环路以南、龙湾大道以西	出让	风景名胜设施用地	67,707.00	5,922.22	否	是
67	无证	临沭县郑山镇驻地	出让	旅馆用地	-	201.09	否	是
68	鲁（2021）临沂市不动产权第 0098833 号	临港区团林镇崖上社区	出让	工业用地	133,333.00	5,241.90	否	是
69	鲁（2021）临沂市不动产权第 0106566 号	临港区团林镇崖上社区	出让	工业用地	6,667.00	206.36	否	是
70	鲁（2021）临沂市不动产权第 0106567 号	临港区团林镇崖上社区	出让	工业用地	114,153.00	3,532.05	否	是

序号	土地证编号	位置	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
71	鲁（2021）临沂市不动产权第 0106565 号	临港区团林镇崖上社区	出让	工业用地	10,440.00	335.73	否	是
72	无证	临港区团林镇崖上社区	出让	工业用地	46,280.34	1,096.94	否	是
73	鲁（2022）临沂市不动产权第 0056879 号	河东区开拓三路与郑太路交汇处西北	出让	工业用地	72,123.00	3,723.47	抵押	是
74	鲁（2021）沂南县不动产权第 0033917 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	10,584.00	353.87	抵押	是
75	鲁（2021）沂南县不动产权第 0034179 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	256,483.00	8,562.22	抵押	是
76	鲁（2021）沂南县不动产权第 0033919 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	595.00	20.23	抵押	是
77	鲁（2021）沂南县不动产权第 0033918 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	482.00	16.64	抵押	是
78	鲁（2022）沂南县不动产权第 0007933 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	35,231.00	1,047.81	抵押	是
79	鲁（2022）沂南县不动产权第 0007933 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	9,186.00	268.84	抵押	是
80	鲁（2022）沂南县不动产权第 0013024 号	辛集镇黄山沟村	出让	工业用地	83,170.00	2,435.48	抵押	是
81	鲁（2025）临沂市不动产权第 0035818 号	临沂沂河新区澳门路与南京路交会处东北	出让	工业用地	333,335.00	22,217.10	否	是
	合计				-	369,183.53		

注：其中北城新区书圣路与滨河西路交会处西南地块已于 2021 年 11 月 9 日签署交地确认书，目前发行人正在积极办理该块土地的土地证等相关手续。

(8) 其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 231,452.30 万元、241,558.03 万元和 330,110.77 万元，占总资产的比例分别为 3.22%、3.34%和 4.64%。2024 年末发行人其他非流动资产较 2023 年末增加 10,105.73 万元，增幅为 4.37%，主要系定期存单增加导致。2025 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 88,552.74 万元，增幅为 36.66%，主要系北城置业重整投资款增加所致。发行人其他非流动资产明细情况如下：

报告期各期末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
园区基础设施			-
临沂市大剧院管理有限公司投资款	89,435.47	89,435.47	89,435.47
定期存单	56,575.78	98,575.78	70,506.72
预付股权款	-	3,460.84	-
重整投资款	152,251.62	-	-
预付长期资产购置款	31,847.91	49,971.79	71,510.11
其他		114.16	
合计	330,110.77	241,558.03	231,452.30

(二) 负债结构分析

报告期各期末发行人的负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	575,361.52	12.10	376,710.02	8.00	319,269.37	6.84
应付票据	181,747.03	3.82	156,007.55	3.31	104,373.04	2.24
应付账款	269,117.26	5.66	225,926.40	4.80	231,613.10	4.96
合同负债	197,005.63	4.14	342,136.02	7.27	469,239.54	10.05
应付职工薪酬	8,319.53	0.17	14,464.10	0.31	10,098.89	0.22
应交税费	22,898.06	0.48	31,954.37	0.68	24,080.68	0.52

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应付款	441,560.19	9.29	397,408.30	8.44	525,053.50	11.25
一年内到期的非流动负债	437,921.85	9.21	979,823.16	20.82	174,510.63	3.74
其他流动负债	19,210.29	0.40	31,104.49	0.66	43,912.17	0.94
流动负债合计	2,153,141.37	45.28	2,555,534.42	54.29	1,902,150.90	40.74
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
长期借款	415,950.98	8.75	439,869.16	9.35	421,614.31	9.03
应付债券	1,687,679.69	35.49	1,086,320.02	23.08	1,702,505.29	36.46
长期应付款	372,025.08	7.82	456,078.43	9.69	449,394.25	9.62
递延所得税负债	117,050.40	2.46	117,050.40	2.49	109,767.34	2.35
递延收益	9,656.35	0.20	45,490.62	0.97	34,902.94	0.75
其他非流动负债	-	-	6,550.00	0.14	48,850.00	1.05
非流动负债合计	2,602,362.50	54.72	2,151,358.64	45.71	2,767,034.13	59.26
负债合计	4,755,503.87	100.00	4,706,893.06	100.00	4,669,185.03	100.00

从负债规模看，报告期各期末发行人负债规模分别为 4,669,185.03 万元、4,706,893.06 万元和 4,755,503.87 万元。2024 年末发行人负债规模较 2023 年增加 37,708.03 万元，增幅为 0.81%，变动较小。2025 年 9 月末发行人负债规模较 2024 年增加 48,610.81 万元，增幅为 1.03%。

1、流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债分别 1,902,150.90 万元、2,555,534.42 万元和 2,153,141.37 万元。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。2024 年末发行人流动负债较 2023 年末增加 653,383.52 万元，增幅为 34.35%，主要系一年内到期的非流动负债等增加所致。2025 年 9 月末发行人流动负债较 2024 年末减少 402,393.1 万元，降幅为 15.75%，主要系短期借款、一年内到期非流动负债增幅较大所致。

(1) 短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 319,269.37 万元、376,710.02 万元和 575,361.52 万元，占总负债的比例分别为 6.84%、8.00%和 12.10%。2024 年末发行人短期借款较 2023 年末增加 57,440.65 万元，增幅为 17.99%，主要

业务随业务发展融资需求增加所致。2025 年 9 月末发行人短期借款较 2024 年末增加 198,651.50 万元，增幅为 52.73%，主要系补充流动性借款导致。

报告期各期末发行人短期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
信用借款	303,858.83	134,897.20	89,197.50
保证借款	92,703.69	102,082.08	166,125.52
抵押借款	37,889.88	9,950.00	
质押借款	140,020.00	117,224.00	61,600.00
信用证借款	510.31	7,226.32	2,170.00
票据贴现借款		5,000.00	
短期借款计提的利息	378.82	330.42	176.35
合计	575,361.52	376,710.02	319,269.37

(2) 应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 231,613.10 万元、225,926.40 万元和 269,117.26 万元，占总负债的比例分别为 4.96%、4.80%和 5.66%。2024 年末发行人应付账款较 2023 年末减少 5,686.70 万元，降幅为 2.46%，主要系业务波动所致。2025 年 9 月末发行人应付账款较 2024 年末增加 43,190.90 万元，增幅为 19.12%，主要系新增业务所致。发行人应付账款以一年以内为主，主要系各类未结算工程款及再保理款。

截至 2025 年 9 月末发行人前五大应付账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应付账款总额的比例	款项性质
1	天元建设集团有限公司	27,688.11	10.29	工程款
2	通化高新物产有限公司	25,244.55	9.38	设备款
3	上海青投融资租赁有限公司	9,900.00	3.68	再保理款
4	国泰商业保理（天津）有限公司	9,833.89	3.65	再保理款
5	鲁临信诚（天津）商业保理有限公司	9,000.00	3.34	再保理款
	合计	81,666.55	30.35	

截至 2024 年末发行人前五大应付账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应付账款总额的比例	款项性质
1	天元建设集团有限公司	20,025.69	8.86	工程款
2	通化高新物产有限公司	21,947.06	9.71	工程款
3	上海青投融资租赁有限公司	9,900.00	4.38	应付再保理款
4	舜泰商业保理（上海）有限公司	5,000.00	2.21	应付再保理款
5	冠鲁建设股份有限公司沂水分公司	4,098.39	1.81	工程款
合计		60,971.13	26.99	-

截至 2023 年末发行人前五大应付账款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应付账款总额的比例	款项性质
1	天元建设集团有限公司	34,278.60	14.80	工程款
2	通化高新物产有限公司	23,947.06	10.34	采购款
3	邦基（南京）粮油有限公司	2,369.88	1.02	采购款
4	济南星元保温防腐工程有限公司	2,127.41	0.92	采购款
5	河北鑫瑞得管道设备有限公司	2,093.87	0.90	采购款
合计		64,816.82	27.98	-

(3) 合同负债

报告期各期末，发行人合同负债分别为 469,239.54 万元、342,136.02 万元和 197,005.63 万元，占总负债的比例分别为 10.05%、7.27%和 4.14 %。发行人合同负债主要为发行人房地产项目预售款。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 127,103.52 万元，降幅为 27.09%，主要系年底销售活动集中交付所致。2025 年 9 月末，发行人合同负债较 2024 年末减少 145,130.4 万元，减幅为 42.42%，主要系销货活动相关的合同负债减少所致。

报告期各期末发行人主要合同负债款项性质分类

单位：万元

序号	项目	2025 年 9 月	2024 年末	2023 年末
1	销货活动相关的合同负债	188,989.40	327,526.63	455,887.20
2	提供劳务相关的合同负债	3,021.01	7,664.13	6,873.24

序号	项目	2025 年 9 月	2024 年末	2023 年末
3	销售不动产相关的合同负债	4,995.22	6,945.26	6,479.09
	合计	197,005.63	342,136.02	469,239.53

(4) 其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 525,053.50 万元、397,408.30 万元和 441,560.19 万元，占总负债的比例分别为 11.25%、8.44%和 9.29%。2024 年末发行人其他应付款较 2023 年末减少 127,645.20 万元，降幅为 24.31%，主要系随业务开展发行人逐渐偿还所致。

截至 2025 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占其他应付款总额的比例	款项性质
1	青岛城投资产管理有限公司	64,957.70	15.14	往来款
2	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	36,952.71	8.61	往来款
3	临沂市罗庄区财政局	35,367.87	8.24	往来款
4	山东光扬智能科技有限公司	22,705.17	5.29	往来款
5	山东锐铃汽车有限公司	19,500.00	4.54	往来款
	合计	179,483.45	41.82	

截至 2024 年末发行人前五大其他应付款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占其他应付款总额的比例	款项性质
1	青岛城投资产管理有限公司	64,957.70	16.35	往来款
2	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	36,952.71	9.30	投资款
3	临沂市罗庄区财政局	35,337.87	8.89	往来款
4	山东光扬智能科技有限公司	22,790.00	5.73	往来款
5	山东锐铃汽车有限公司	20,000.00	5.03	往来款
	合计	180,038.28	45.30	

截至 2023 年末发行人前五大其他应付款明细列示

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占其他应付款总额的比例	款项性质
----	------	------	-------------	------

1	青岛城投资产管理有限公司	60,197.70	11.47	往来款
2	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	35,000.00	6.67	投资款
3	临沂市罗庄区财政局	34,147.87	6.50	往来款
4	临沂综合保税区筹建工作领导小组办公室	20,000.00	3.81	往来款
5	山东锐铃汽车有限公司	20,000.00	3.81	往来款
合计		169,345.57	32.25	-

(5) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 174,510.63 万元、979,823.16 万元和 437,921.85 万元，占总负债的比例分别为 3.74%、20.82% 和 9.21%。2024 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 805,312.53 万元，增幅为 461.47%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券均有所增长所致。2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 541,901.3 万元，降幅为 55.31%，主要系年内到期债券完成借新还旧所致。

报告期各期末发行人主要一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	89,078.58	89,585.63	49,687.57
一年内到期的应付债券	256,000.00	755,652.00	0.00
一年内到期的长期应付款	46,755.85	49,392.45	53,254.71
一年内到期的债权融资计划	-	42,300.00	27,300.00
计提利息	46,087.42	42,893.09	44,268.35
合计	437,921.85	979,823.16	174,510.63

2、非流动负债分析

报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,767,034.13 万元、2,151,358.64 万元和 2,602,362.50 万元。报告期各期末，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。2024 年末发行人非流动负债较 2023 年末减少 615,675.49 万元，降幅为 22.25%，主要系部分应付债券和长期借款即将到期所致。2025 年 9 月末发行人非流动负债较 2024 年末增加 451,003.9 万元，增幅为 20.96%，主要系应付债券增加所致。

(1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 421,614.31 万元、439,869.16 万元和 415,950.98 万元，占总负债的比例分别为 9.03%、9.35%和 8.75%。2024 年末发行人长期借款较 2023 年末增加 18,254.85 万元，增幅为 4.33%，变化不大。2025 年 9 月末发行人长期借款较 2024 年末减少 23,918.2 万元，降幅为 5.44%，变动较小。

报告期各期末发行人长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
信用借款	-	53,981.99	27,500.00
保证借款	23,020.00	88,030.78	74,140.18
抵押借款	148,495.79	262,948.35	32,102.07
信托借款	24,358.23	27,047.03	-
保证+抵押借款	279,383.43	47,006.80	231,375.00
保证+质押借款	13,518.38	14,371.49	16,050.00
抵押+质押借款	-	-	1,700.00
信用+抵押借款	-	-	18,000.00
保证+抵押+质押借款	19,083.33	36,666.54	70,434.62
减：一年内到期的长期借款	91,908.17	90,183.81	49,687.57
合计	415,950.98	439,869.16	421,614.31

(2) 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券为 1,702,505.29 万元、1,086,320.02 万元和 1,687,679.69 万元，占总负债的比例分别为 36.46%、23.08%和 35.49%。2024 年末发行人应付债券较 2023 年末减少 616,185.27 万元，降幅为 36.19%，主要系部分即将到期的应付债券转入一年内到期的非流动负债所致。2025 年 9 月末发行人应付债券较 2024 年末增加 601,359.70 万元，增幅为 55.36%，主要系新发行部分债券用于偿还其他有息负债。

截至 2025 年 9 月末发行人债券及其他债务融资工具情况

单位：万元

发行主体	债券简称	发行金额	债券期限	发行日期	期末余额
临沂城市发展集团有限公司	21 临发 03	60,000.00	5 年	2021-11-3	62,715.11

临沂城市发展集团有限公司	23 临沂 01	81,000.00	3 年	2023-2-13	83,795.05
临沂城市发展集团有限公司	23 临沂 02	109,000.00	5 年	2023-3-15	111,050.25
临沂城市发展集团有限公司	23 临沂城发 MTN001	106,700.00	5 年	2023-2-27	110,015.59
临沂城市发展集团有限公司	23 临沂城发 MTN002	73,000.00	5 年	2023-4-6	73,991.80
临沂城市发展集团有限公司	21 临沂城发 PPN001	40,000.00	5 年	2021-3-17	40,741.04
临沂城市发展集团有限公司	G21 临发 2	80,000.00	5 年	2021-8-31	80,337.01
临沂城市发展集团有限公司	24 临沂城发 PPN001	70,000.00	3+2 年	2024-10-1 0	72,485.00
临沂城市发展集团有限公司	24 临发 01	100,000.00	10 年	2024-10-1 7	102,383.56
临沂城市发展集团有限公司	24 临发 02	60,000.00	10 年	2024-11-1	61,904.38
临沂城市发展集团有限公司	25 临发 01	100,000.00	3 年	2025-3-13	101,431.78
临沂城市发展集团有限公司	25 临沂城发 PPN001	135,000.00	3 年	2025-4-8	136,540.48
临沂城市发展集团有限公司	25 临沂城发 PPN002	99,700.00	5 年	2025-6-23	100,362.53
临沂城市发展集团有限公司	25 临发 02	110,000.00	3 年	2025-4-17	111,228.02
临沂城市发展集团有限公司	25 临沂城发 PPN003	100,000.00	5 年	2025-08-0 4	100,410.71
临沂城市发展集团有限公司	25 临沂城发 PPN004	90,530.00	3 年	2025-08-1 4	95,869.75
临沂城市发展国际有限公司	MOXTB250113	214,758.00	3 年	2025-4-28	220,095.30
临沂商城国际贸易集团有限 公司	22 临沂商城 MTN001	100,000.00	5 年	2022-4-20	40,428.47
临沂商城国际贸易集团有限 公司	22 临沂商城 MTN002	100,000.00	5 年	2022-8-15	60,043.41
临沂商城国际贸易集团有限 公司	22 临沂商城 PPN001	120,000.00	5 年	2022-10-2 7	57,254.18
临沂商城国际贸易集团有限 公司	24 临沂商城 PPN001	50,000.00	5 年	2024-5-30	50,452.18
临沂商城国际贸易集团有限 公司	24 临沂商城 PPN002	15,000.00	3 年	2024-9-20	15,017.42
临沂商城国际贸易集团有限 公司	25 商城 01	40,000.00	3 年	2025-4-10	40,183.03
临沂商城国际贸易集团有限 公司	25 商城 02	50,000.00	5 年	2025-4-10	50,738.62
	减：一年内到期的应 付债券				291,794.98

	合计	2,104,688.0 0		1,687,679.6 9
--	----	------------------	--	------------------

(3) 长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 449,394.25 万元、456,078.43 万元和 372,025.08 万元，占总负债的比例分别为 9.62%、9.69%和 7.82 %。2024 年末发行人长期应付款较 2023 年末增加 6,684.18 万元，增幅为 1.49%，变化不大。2025 年 9 月末发行人长期应付款较 2024 年末减少 84,053.4 万元，减幅为 18.43 %，主要系应付地方专项债减少所致。

报告期各期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月	2024 年末	2023 年末
应付融资租赁款	92,012.22	132,107.88	128,860.90
应付地方专项债	330,848.55	375,007.62	370,685.60
专项应付款	945.51	2,622.78	3,102.47
减：一年内到期的长期应付款	51,781.20	53,659.85	53,254.71
合计	372,025.08	456,078.43	449,394.25

3、公司有息负债情况

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 3,181,035.38 万元、3,478,898.61 万元及 3,625,082.97 万元，占同期末总负债的比例分别为 68.13%、73.91%和 76.23 %。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,028,841.37 万元，占有息负债余额的比例为 28.38%。银行借款与公司债券外其他公司信用类债券（不包含美元债）余额之和为 1,841,046.50 元，占有息负债余额的比例为 52.23%。本期债券募集资金用途为偿还或置换公司债券本金，符合相关规定。

发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务等情形，符合相关法律法规要求。

(1) 报告期各期末，发行人有息负债余额、类型

报告期各期末发行人有息负债余额、类型和期限结构表

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	612,890.39	53.28	1,028,841.37	28.38	844,768.30	24.28	719,405.49	22.62
其中担保贷款	388,847.35	33.80	804,798.33	22.20	709,188.21	20.39	673,697.39	21.18
其中：政策性银行	32,123.41	2.79	77,423.41	2.14	97,812.24	2.81	109,157.50	3.43
国有六大行	52,664.04	4.58	179,597.02	4.95	131,956.56	3.79	86,656.88	2.72
股份制银行	158,084.58	13.74	177,284.58	4.89	86,374.23	2.48	122,026.62	3.84
地方城商行	352,752.51	30.66	567,740.51	15.66	503,504.75	14.47	398,189.50	12.52
地方农商行	17,265.85	1.50	26,795.85	0.74	25,120.52	0.72	3,375.00	0.11
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	291,794.99	25.37	1,979,474.68	54.60	1,870,196.54	53.76	1,766,494.69	55.53
其中：公司债券	177,085.39	15.39	805,766.82	22.23	807,268.39	23.20	789,728.90	24.83
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	109,372.30	9.51	953,612.56	26.31	847,289.16	24.36	694,070.72	21.82
ABN	-	-	-	-	-	-	70,989.40	2.23
美元债	5,337.30	0.46	220,095.30	6.07	215,638.99	6.20	211,705.67	6.66
非标融资	241,738.80	21.01	285,918.37	7.89	388,926.15	11.18	205,715.20	6.47
其中：信托融资	54,379.31	4.73	54,379.31	1.50	57,094.69	1.64	-	-
融资租赁	47,832.65	4.16	92,012.22	2.54	132,107.88	3.80	128,664.82	4.04
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划	-	-	-	-	49,218.96	1.41	76,150.00	2.39
其他	139,526.84	12.13	139,526.84	3.85	150,504.62	4.33	900.38	0.03
其他融资	-	-	-	-	-	-	112,097.50	3.52
地方专项债券转贷等	3,948.55	0.34	330,848.55	9.13	375,007.62	10.78	377,322.50	11.86
合计	1,150,372.73	100.00	3,625,082.97	100.00	3,478,898.61	100.00	3,181,035.38	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“截至 2025 年 9 月末发行人债券及其他债务融资工具情况”。

(2) 最近一期末非标融资情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资余额为 285,918.35 万元，加权平均利率为 6.02%，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	所属公司	借款机构	借款利率	借款余额
1	诚悦生活	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	5.5%	8,750.00
2	城发国投	山东通达金融租赁有限公司	6.50%	10,281.37
3	新城热力	青岛青银金融租赁有限公司	5.90%	12,650.00
4	峪泉田园	江苏金融租赁股份有限公司	6.03%	4,329.65
5	峪泉田园	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	5.00%	10,300.00
6	峪泉田园	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	5.00%	2,700.00
7	峪泉田园	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	5.00%	7,000.00
8	峪泉田园	临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	5.00%	15,000.00
9	北城置业	青岛城投资产管理有限公司	10.00%	47,600.00
10	北城置业	山东新城金豆商贸有限公司	10.00%	10,710.00
11	商城国贸集团	徽银金融租赁有限公司	5.30%	1,065.55
12	商城国贸集团	徽银金融租赁有限公司	5.30%	5,319.14
13	商城国贸集团	徽银金融租赁有限公司	5.30%	4,257.10
14	商城国贸集团	江苏金融租赁股份有限公司	6.50%	5,765.37
15	城发集团	青岛银行股份有限公司临沂分行-中原信托	4.90%	20,000.00
16	城发集团	青岛银行股份有限公司临沂分行-中原信托	4.90%	10,000.00
17	城发集团	重庆国际信托股份有限公司	5.70%	24,300.00
18	城发集团	华夏金融租赁有限公司	5.12%	2,500.00
19	城发集团	山东汇通金融租赁有限公司	5.90%	31,017.23
20	城发集团	中建投租赁股份有限公司	3.10%	5,000.00
21	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	1,280.00
22	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	600.00
23	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	720.00
24	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	700.00
25	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	300.00
26	城发钢基	临沂市河东区奥蒙小额贷款股份有限公司	8.00%	620.00
27	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	560.00
28	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	2,983.00
29	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	150.00

序号	所属公司	借款机构	借款利率	借款余额
30	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	1,109.00
31	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	70.00
32	城发钢基	临沂市奥德民间资本管理有限公司	8.00%	600.00
33	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	560.00
34	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	520.00
35	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	2,017.00
36	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	250.00
37	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	160.00
38	城发钢基	临沂市河东区汇丰民间资本管理有限公司	8.00%	985.00
39	城发钢基	郯城县奥德小额贷款股份有限公司	8.00%	2,000.00
40	城发钢基	郯城县奥德小额贷款股份有限公司	8.00%	1,000.00
41	城发钢基	郯城县奥德小额贷款股份有限公司	8.00%	88.50
42	城发钢基	临沂市奥德城开新能源有限公司	8.00%	1,140.00
43	城发钢基	临沂市奥德城开新能源有限公司	8.00%	375.00
44	城发钢基	北京启阳万成科技有限公司	8.00%	857.20
应计利息				27,728.24
合计				285,918.35

（三）现金流量分析

报告期内发行人现金流量简表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	1,943,824.97	1,988,449.82	2,607,229.48
经营活动现金流出小计	1,935,450.50	1,924,725.19	2,684,880.96
经营活动产生的现金流量净额	8,374.47	63,724.64	-77,651.48
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	18,327.09	51,972.12	63,853.22
投资活动现金流出小计	196,563.42	182,498.37	183,505.28
投资活动产生的现金流量净额	-178,236.33	-130,526.24	-119,652.06
三、筹资活动产生的现金流量：			

筹资活动现金流入小计	1,681,738.66	970,830.65	1,048,349.88
筹资活动现金流出小计	1,512,801.47	893,185.70	934,603.99
筹资活动产生的现金流量净额	168,937.19	77,644.95	113,745.89
四、汇率变动对现金的影响	-899.59	195.60	519.43
五、现金及现金等价物净增加额	-1,824.25	11,038.95	-83,038.22

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-77,651.48 万元、63,724.64 万元和 8,374.47 万元。2025 年 1-9 月发行人经营活动现金流量净额较 2024 年降幅较大，主要原因如下：

发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 2,352,257.46 万元、1,621,368.34 万元和 1,711,297.12 万元，金额较大。受房地产市场下行趋势的影响，公司 2025 年房地产板块销售回款减少，公司在开发的房地产项目需要持续不断的现金支出，公司贸易板块规模扩大，增加了公司预付货款的规模，导致发行人经营活动现金流出现负数。

综上所述，经营活动现金流量的变化主要系发行人正常开展经营业务所致。发行人相关建设项目需要前期投入资金，待项目达到预售条件后方能产生回款，因此，发行人经营活动现金流量出现负数具备相应的合理性。

随着相关业务的正常开展，发行人经营性现金流量将逐渐改善，经营性现金流量的变化对其偿债能力的影响较小。

发行人偿债资金来源具体如下：

（1）公司良好的盈利能力为本期债券按期偿付打下了坚实基础

本期债券还款资金主要来源于债券存续期内发行人的营业收入及经营性现金流。报告期内，发行人的实现营业收入分别为 702,477.82 万元、740,509.88 万元和 568,946.03 万元。发行人将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资本支出计划，以保障本期债券到期后得到及时足额偿付。

（2）发行人具有良好的信用记录，融资渠道通畅

间接融资方面，发行人与多家银行保持着长期良好的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人已获得授信总额 310.48 亿元，已使用授信额度 177.68 亿元，尚未使用授信额度为 132.81 亿元。如果由于突发情况导致发行人不能及时从预

期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措所需资金。

（3）资产变现补充偿债资金

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理。截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产余额为 3,202,418.39 万元，占资产总额的 44.98%，另外发行人货币资金余额 410,793.14 万元，投资性房地产余额 1,055,275.23 万元。发行人必要时可以通过变现资产来补充偿债资金。

综上，发行人营业收入规模对本次申报债券的本息覆盖情况较好，发行人稳定发展的经营状况和利润水平是本次申报债券还本付息资金的重要保障。此外，发行人充足的银行授信未使用额度、未受限货币资金储备等高流动性资产，有助于发行人在极端情况下，多途径筹集资金，保证本次申报债券的还本付息。综上，本次申报债券的偿债资金来源真实可靠，偿债安排合理可行。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-119,652.06 万元、-130,526.24 万元和-178,236.33 万元。发行人投资活动产生的现金流出分别为 183,505.28 万元、182,498.37 万元和 196,563.42 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多。

2025 年 1-9 月，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期具体如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月投入金额	预计收益实现方式	回收周期
临沂工学院项目	49,640.50	出租、运营收入等	2027-2049
采矿权及矿石开采设备款	29,614.14	矿产销售收入	2026-2055
临沂普惠沂蒙投资发展合伙企业注资	20,000.00	投资退出、分红收益	2028-2030
购买定期存单	14,510.00	利息收入	2026-2027
天津众行股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,590.00	投资退出、分红收益	2030-2035

收购山东港汇国际物流有限公司 20% 股权	2,000.00	投资退出、分红收益	2027-2030 年
其他	73,208.78	分红收益	-
合计	196,563.42		

2024 年度，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期具体如下：

单位：万元

项目	2024 年投入金额	预计收益实现方式	回收周期
购买定期存单	50,000.00	利息收入	2025-2026
应用科学城二期	37,074.78	出租、运营收入等	2030-2049
供热管道管网支出	11,779.09	出租、运营收入等	2025-2044
采矿权及矿石开采设备款	11,002.03	矿产销售收入	2025-2055
其他	72,642.47	出租、运营收入等	-
合计	182,498.37		

2023 年度，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期具体如下：

单位：万元

项目	2023 年投入金额	预计收益实现方式	回收周期
尹家峪田园综合体项目	7,669.51	农业博览园、民俗博物馆七彩崮园观光区等景点门票收入、息心雅苑康养中心、桃溪半岛酒店运营收入	2024-2043 年
国能费县热源长输工程	97,089.81	售热收入	2022-2041 年
应用科学城二期	29,210.72	出租、运营收入	2024-2043 年
其他	49,535.24	出租、运营收入等	-
合计	183,505.28	-	-

报告期内发行人在临沂市统筹下承建尹家峪田园综合体、国能费县热源长输工程、临沂科技职业学院、应用科学城二期等项目，随项目开展相应投资支出持续增加，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金支出较多。

发行人上述建设项目预计未来将分别通过旅游、餐饮住宿、农产品加工销售、供暖、租赁、供水以及污水处理等方式实现收益，上述项目前期投资较大，预计

回收周期相对较长，回收期内收益稳定、持续。发行人在建项目较多，预计未来资金需求较大，发行人未来面临一定的资金支出压力，发行人自身偿债能力较强，融资渠道畅通，同时发行人所承担上述项目在财政补贴方面得到临沂市一定支持，上述项目未来投资支出预期对发行人本期债券偿付能力无重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 113,745.89 万元、77,644.95 万元和 168,937.19 万元。2024 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 36,100.94 万元，主要系 2024 年偿还债务所支付的现金增加导致。2025 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2024 年度增加 91,292.24 万元，主要系发行债券及增加银行借款导致。

公司管理层认为：得益于经营活动形成的稳定现金流以及畅通的融资渠道，公司近年来现金流总体状况良好。公司将继续积极探索多渠道融资方式，与项目建设所需资金周期相匹配。本期债券的发行，将有助于发行人拓宽融资渠道，增加现金流量，为未来的可持续发展提供有力支持。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人的偿债能力指标列示如下：

报告期内发行人的偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动比率（次）	1.49	1.25	1.62
速动比率（次）	0.71	0.51	0.62
资产负债率（%）	66.80	64.99	64.86
EBITDA 利息保障倍数	-	1.83	2.25

上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧+摊销）/利息支出，其中，利息支出=财务费用中的利息支出+资本化利息支出

1、短期偿债能力分析

报告期内,发行人流动比率分别为 1.62、1.25 和 1.49,速动比率分别为 0.62、0.51 和 0.71。总体而言,发行人流动比率和速动比率维持在合理水平,短期偿债能力有良好的基础,短期偿债能力和短期抗风险能力较强。

2、长期偿债能力分析

报告期内,发行人资产负债率分别为 64.86%、64.99%和 66.80%,主要系报告期内发行人拓宽融资渠道,长期借款及应付债券大幅增加所致,资产负债率虽逐年增加,但仍处于合理水平。2023 年度、2024 年度,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.25 和 1.83。发行人整体负债水平较为合理,长期债务偿还能力较好。

3、综合偿债保障能力分析

(1) 公司良好的盈利能力为本期债券按期偿付打下了坚实基础

本期债券还款资金主要来源于债券存续期内发行人的营业收入及经营性现金流。报告期内,发行人的实现营业收入分别为 702,477.82 万元、740,509.88 万元和 568,946.03 万元。发行人将本着稳健、审慎的原则,合理安排公司未来资本支出计划,以保障本期债券到期后得到及时足额偿付。

(2) 外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益,发行人聘请恒泰长财担任本期债券的债券受托管理人,并与其签署了《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》。债券受托管理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施,代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务,负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

(3) 发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的本息偿付提供有力支撑

发行人资信优良,具备稳定的营业收入和良好的发展前景,与国家开发银行、中国农业银行、中国建设银行、威海市商业银行、青岛银行、济宁银行等多家金融机构保持着长期良好、密切的合作关系,间接债务融资能力较强。总体来看发行人的偿债能力较好,本期债券的发行将进一步拓宽发行人融资渠道。

4、增强公司偿债能力的因素分析

(1) 公司的信誉良好，到期贷款及已发行债券的偿还率和利息偿付率均为 100%。

(2) 公司注重对资产流动性的管理，资产的流动性良好，公司流动资产主要为货币资金、交易性金融资产、存货以及其他应收款等。若公司现金流量不足，公司可通过加大应收款催收力度、变现流动资产等措施来获得必要的偿债资金支持。

(3) 公司为本期债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员、安排偿债资金和制定管理措施、加强信息披露等，形成一套确保本期债券本息安全兑付的保障措施。

(4) 在本期债券发行后，如果公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- ① 不向股东分配利润。
- ② 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③ 暂缓为第三方提供担保。
- ④ 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ⑤ 主要责任人不得调离。
- ⑥ 出售甲方名下资产筹集还款资金；
- ⑦ 届时甲方与乙方商定的其他偿债措施。

公司管理层认为：公司盈利能力较好、流动资产变现能力和间接债务融资能力较强，进一步融资空间较大，公司的整体偿债能力较好。随着公司业务的持续拓展，公司盈利能力和偿债能力将进一步提升。

(五) 盈利能力分析

报告期内，发行人的盈利情况如下：

公司盈利能力情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	568,946.03	740,509.88	702,477.82
营业成本	515,329.38	607,440.13	575,815.88
销售费用	11,426.78	19,484.53	18,340.85

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
管理费用	32,041.81	50,532.14	50,275.12
研发费用	1,583.72	2,915.72	5,079.29
财务费用	53,261.03	60,945.22	76,258.91
其他收益	48,401.67	69,581.31	54,294.39
营业利润	-22,720.86	26,495.14	14,476.58
营业外收入	506.57	608.45	743.68
营业外支出	1,402.70	4,862.77	347.37
利润总额	-23,616.99	22,240.82	14,872.89
净利润	-27,951.14	3,416.86	2,589.92
营业毛利率（%）	9.42	17.97	18.03
净资产收益率（%）	-0.93	0.13	0.11
总资产收益率（%）	-0.39	0.05	0.04

报告期内，发行人营业收入分别为 702,477.82 万元、740,509.88 万元和 568,946.03 万元。报告期各期末发行人主营业务收入维持较高水平，发行人经营情况良好，具有较高的业务持续发展能力和较强的持续盈利能力。

报告期内，发行人的总资产收益率分别为 0.04%、0.05%和-0.39%，净资产收益率分别为 0.11%、0.13%和-0.93%。2025 年 9 月末发行人总资产收益率和净资产收益率均有所减少，主要系部分业务板块因季节性因素利润较低所致。

报告期内，发行人期间费用分别为 149,954.17 万元、133,877.61 万元和 98,313.34 万元，占营业收入比重分别为 21.35%和 18.08%和 17.28%。

1、政府补助

发行人报告期内持续获得政府补助，报告期内发行人获得的政府补助分别为 52,020.04 万元、66,783.54 万元和 47,777.07 万元，政府补助基本保持稳定。

其中，2025 年 1-9 月，发行人其他收益中政府补助明细如下：

单位：万元

补助名称	补助金额	文件依据及名称
城发集团 2025 年运营补助	19,500.00	银行回单
临沂市财政局职业教育建设运营补贴	10,000.00	银行回单
沂河新区拨付的 2025 年高等教育高质量发展资金	7,000.00	摊销计算表
递延收益摊销	6,881.62	摊销计算表

补助名称	补助金额	文件依据及名称
临沂市人民政府国有资产监督管理委员会款	2,700.00	银行回单
711 项目物流发展基金	1,000.00	【临沂市人民政府会议纪要（2022）第 23 号】
转文化中心 2025 年运行保障经费	333.33	关于拨付文化中心 2023 年度运行经费的申请及银行回单
2025 年退役士兵补贴	81.37	银行回单
临沂市兰山区商务局 2024 年省级商贸发展和市场开拓资金（深化对外投资合作）	62.00	银行回单
海绵城市政府补助	56.00	银行回单
临沂市兰山区住房和城乡建设局老旧小区改造补贴	55.58	摊销计算表
稳岗补贴	31.81	银行回单
2017-3-24#凭证收公租房财政补助资金到其他收益	15.43	银行回单
红线外供热管网补贴摊销	10.28	摊销计算表
省科技厅高新企业补助	10.00	银行回单
转住建领域督查奖励资金	6.00	银行回单
临沂市科学技术局发放小微企业升级高新技术企业奖补资金	5.00	银行回单
临沂科技局小微企业升级高企奖补资金	5.00	银行回单
稳定岗位补贴	3.88	银行回单
收临沂市兰山区社会保障事业发展中心稳岗返还	2.55	银行回单
高校毕业生社保补贴	2.50	银行回单
山东省技术创新财政补助	2.00	银行回单
社保中心稳岗补贴返还	1.77	银行回单
收稳岗返还	1.74	银行回单
银收 2024 年度稳岗补贴	1.65	银行回单
收个人代收付业务过渡账户稳岗补贴	1.35	银行回单
山东省财政厅企业研究财政补助	1.00	银行回单
省级市场开拓资金	1.00	银行回单
稳岗补助	0.97	银行回单
收到稳岗返还	0.95	银行回单
收 2024 年稳岗返还资金	0.51	银行回单

补助名称	补助金额	文件依据及名称
收郯城县社会保险事业中心稳岗返还	0.42	银行回单
收到兰山区社会保险事业发展中心稳岗返还款	0.36	银行回单
收到平邑县社保局稳岗补贴	0.30	银行回单
收沂南县人力资源和社会保障局稳岗返还	0.26	银行回单
收临沂市兰山区社会保险事业发展中心稳岗返 还	0.25	银行回单
收个人代收付业务过渡账户稳岗补贴费用款项	0.09	银行回单
兰山街道办事处服务业补助款	0.03	银行回单
街道办第一季度补贴-兰山街道办事处	0.03	银行回单
临沂市兰山区兰山街道办事处贸易补助	0.02	银行回单
合计	47,777.07	

2024 年度，发行人其他收益中政府补助明细如下：

单位：万元

补助名称	补助金额	文件依据及名称
临沂市财政局日常运营补贴	57,800.00	财政局文件/银行回单
临沂市人民政府国有资产监督管理委员会供热 补贴	2,904.00	银行回单、补贴文件
应急产业园政府补贴资金	1,510.46	补贴文件
2023 年市场采购发展资金	986.19	《关于拨付 2023 年中央外经贸发展基金的通知》、银行回单
中央外经贸发展资金	698.00	银行回单
2023 年省级商贸发展和市场开拓资金（对外投 资合作）	566.15	《临沂市商务局关于拨付 2023 年省级商贸发展和市场开拓资金（对外投资合作）的通知》
中央外经贸发展补贴	460.00	补贴文件
2024 年市级外经贸和商贸发展专项资金	330.00	《临沂市财政局关于下达 2024 年市级外经贸和商贸发展专项资金（国际市场开拓）预算指标的通知》
收文化中心 2024 年下半年运行经费	200.00	银行回单
收文化中心 2024 年 1-6 月补贴	200.00	银行回单
2022 年市级外资外经和商贸发展专项资金	140.00	银行回单

补助名称	补助金额	文件依据及名称
收文化中心 2024 年运行经费	100.00	银行回单
2024 年临沂市推动商城转型升级扶持资金（支持集装箱场站发展项目）	95.00	银行回单
商城管委会支持集装箱场站发展补贴款	95.00	银行回单
商城管委会支持建设海外临沂商城、海外仓补贴款	70.00	银行回单
2022 年中央外经贸发展资金	65.30	银行回单
品牌创建政府补贴款	60.00	银行回单
科技孵化器众创空间补贴资金	45.25	专项应付款转入
临沂商城管理委员会政策性扶持资金	40.00	银行回单
收 2024 年第一季度退役士兵专项公益性岗位补贴	29.24	银行回单
收 2024 年第二季度退役士兵专项公益性岗位补贴	29.18	银行回单
2023 年省级商贸发展和市场开拓资金（对外投资合作）	28.54	《临沂市商务局关于拨付 2023 年省级商贸发展和市场开拓资金（对外投资合作）的通知》
收 2024 年 3 季度退役士兵专项公益岗位补贴	27.23	银行回单
收 2024 年 4 季度退役士兵公益性岗位补贴	26.39	银行回单
临沂市兰山区大数据局发放商城云计算中心奖补资金	20.18	银行回单
山东省供应链金融发展财政奖励	19.00	《关于下达 2024 年山东省金融发展资金（多层次资本市场补助碳减排政策工具贴息供应链金融奖励优秀金融产品奖励地方金融科技平台补助）预算指标的通知》
支持国际物流发展补贴	16.20	银行回单
中央外经贸发展补贴	15.03	银行回单
稳岗补贴	14.14	银行回单
收柳青街道 2021 年度高新技术企业奖励资金	10.00	银行回单
山东省科学技术厅高新企业补助款	10.00	银行回单
支持国际采购商服务中心和市外国际商务主体驻临沂办事外建设扶持资金	10.00	银行回单
2024 年第二季度临沂市展览项目奖励资金	9.63	银行回单
临沂市商务局 2023 年底及 2024 年一季度展览项目款	8.79	银行回单

补助名称	补助金额	文件依据及名称
稳岗补贴	8.42	银行回单
稳岗补贴	8.10	银行回单
收稳岗返还款	7.74	银行回单
稳岗补贴	5.84	银行回单
收稳岗补贴	5.58	银行回单
收到临沂市人力资源社会保障稳岗补贴返还资金	5.33	银行回单
收高新技术企业培育财政补助	5.00	银行回单
综合办公室报销临沂大学科小提升费用	5.00	银行回单
临沂市科学技术局发放小微企业升级高新技术企业奖补资金	5.00	银行回单
商城管委会品牌创建补贴款	5.00	银行回单
临沂商城管委会政策性扶持资金	5.00	银行回单
支持品牌创建扶持资金补贴	5.00	银行回单
品牌创建政府补贴款	5.00	银行回单
品牌创建政府补贴款	5.00	银行回单
稳岗补贴	4.57	银行回单
威海银行收稳岗补贴	4.09	银行回单
收到 2023 年稳岗返还款	4.03	银行回单
收 2023 年度稳岗补贴临沂市兰山区社会保险失业发展中心	2.94	银行回单
收兰山区社保局稳岗返还	2.47	银行回单
稳岗返还	2.31	银行回单
收城开景悦电梯保险补贴款	2.20	银行回单
临沂商城管理委员会政策性扶持资金	2.00	银行回单
收 2023 年度稳岗补贴	1.95	银行回单
收临沂市兰山区社会保险事业中心稳岗补贴	1.90	银行回单
收 2023 年 4 季度退役士兵补贴（提标差额）	1.85	银行回单
银收 2023 年度稳岗补贴	1.61	银行回单
收到稳岗补贴	1.51	银行回单
稳岗补贴	1.39	银行回单
收到人社局扩岗补贴	1.35	银行回单
收到人才补贴款	1.28	银行回单
吸纳高校毕业生生社保补贴	1.28	银行回单
稳岗补贴	1.28	银行回单
收到稳岗补贴	1.20	银行回单
稳岗返还	1.15	银行回单
稳岗补贴	1.10	银行回单
稳岗补贴	1.10	银行回单
收到 2023 年度稳岗补贴	1.06	银行回单
稳岗补贴	1.01	银行回单
山东省科技厅发放的 2024 年度山东省技术创新	1.00	银行回单

补助名称	补助金额	文件依据及名称
引导计划（企业研究开发财政补助）		
收 2024 年沂南县企业稳岗返还	0.99	银行回单
收稳岗补贴	0.97	银行回单
稳岗补贴	0.97	银行回单
收稳岗补贴	0.92	银行回单
社保中心稳岗补贴返还	0.65	银行回单
稳岗返还	0.64	银行回单
收到稳岗补贴款	0.63	银行回单
8.30 工行网银收稳岗补贴款	0.61	银行回单
稳岗补贴	0.55	银行回单
稳岗补贴	0.54	银行回单
临沂商城管委会政策性扶持资金	0.54	银行回单
政策性扶持资金	0.52	银行回单
收社会保障局稳岗返还费用	0.50	银行回单
收郯城县社会保险事业中心 2024 年度稳岗补贴款	0.50	银行回单
收到稳岗补贴	0.49	银行回单
收一次性扩岗补贴	0.45	银行回单
郯城县社会保险事业中心稳岗返还科目入错	0.44	银行回单
稳岗补贴	0.37	银行回单
商城管委会支持参加出国（境）经贸活动补贴款	0.37	银行回单
收到稳岗返还	0.34	银行回单
沂南县人力资源和社会保障局稳岗返还	0.31	银行回单
收到稳岗补贴	0.31	银行回单
收稳岗补贴	0.31	银行回单
收临沂市兰山区水务局节水建设奖补贴	0.30	银行回单
收沂南县人力资源和社会保障局稳岗返还	0.27	银行回单
收到稳岗补贴	0.26	银行回单
失业动态监测补贴	0.24	银行回单
稳岗补贴	0.22	银行回单
商城管委会支持参加出国（境）经贸活动补贴款	0.21	银行回单
稳岗补贴	0.18	银行回单
收到沂水县人力资源和社会保障局稳岗补贴	0.18	银行回单
稳岗返还	0.18	银行回单
收到应届毕业生社保补贴	0.15	银行回单
收到扩岗补贴	0.15	银行回单
收社保中心扩岗补贴	0.15	银行回单
稳岗补贴	0.15	银行回单
稳岗补贴	0.15	银行回单
兰山区人民政府兰山街道办事处-联网直报平台补贴	0.12	银行回单
稳岗补贴	0.08	银行回单

补助名称	补助金额	文件依据及名称
稳岗补贴	0.06	银行回单
稳岗补贴	0.06	银行回单
收稳岗补贴	0.03	银行回单
稳岗补贴返还	0.01	银行回单
失业动态调查补贴	0.01	银行回单
合计	66,783.54	

2023 年度，发行人其他收益中政府补助明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	依据
临沂市国资委补助资金	46,700.00	临沂市财政局出具的说明文件、临沂市人民政府国有资产监督管理委员会转账凭证
临沂市国资委供热补贴	1,625.00	临城发字【2023】93 号、临沂市人民政府国有资产监督管理委员会转账凭证
2023 年物业补贴	500.00	临沂城发物业申请及临沂城发转账凭证
2022 年中央外经贸发展资金及市场采购试点扶持资金	936.74	-
2021 年中央外经贸发展资金	602.00	-
其他补贴	1,641.86	-
合计	52,005.60	

发行人作为临沂市重要的国有资产运营管理主体，主要从事临沂市内的房地产开发、供热供水、贸易和产品销售等业务，业务种类较为多元化，为临沂市经济的发展和城市的拓展发挥了重要的作用，得到了政府的大力支持。发行人收到的上述补助与发行人业务发展情况相契合，相关补助资金均已于当年实际到账，由于发行人相关业务仍在持续开展，故发行人政府补助具有持续性和稳定性。因此政府补助对发行人盈利能力的稳定性不会产生重大影响。

2、非经常性损益

报告期内，发行人非经常性损益如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资收益	855.99	1,647.44	3,864.12
公允价值变动收益	-	-1,473.52	4,921.70

信用减值损失	-4,404.24	-4,258.37	-725.41
资产减值损失	-	-1,890.63	-
资产处置收益	-4,449.30	1,751.29	484.16
合计	-7,997.55	-4,223.79	8,544.57

报告期内，发行人非经常性损益分别为 8,544.57 万元、-4,223.79 万元和 -7,997.55 万元。占报告期内净利润的比例分别为 329.92%、-123.62%和 28.61%。

（六）资产周转能力分析

报告期内，发行人的营运能力指标列示如下：

报告期内发行人的营运能力指标

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次）	2.28	3.44	4.05
存货周转率（次）	0.29	0.32	0.34
总资产周转率（次）	0.08	0.10	0.10

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

1、应收账款周转率

报告期内，发行人应收账款周转率分别 4.05、3.44 和 2.28，发行人的应收账款周转率呈下降趋势，主要系发行人应收账款规模增大所致。

2、存货周转率

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.34、0.32 和 0.29。发行人的存货周转率处于较低水平，主要是发行人建设项目尚未达到结算条件，其周转速度受项目周期长的限制，导致存货周转率较低，符合行业特性。

3、总资产周转率

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.10、0.10 和 0.08，资产周转率不高，主要系发行人资产主要为存货、固定资产及无形资产等，资产流动性较弱所致，符合行业特性。

公司管理层认为：目前公司营运能力指标较低，流动性不高，符合公司的行业特点，但随着公司业务发展，公司未来营业收入有望继续增长，营运能力有望继续提高。并且公司所从事的业务在区域内拥有竞争优势，客观上能够保证公司的资金回笼及生产运营。

（七）盈利能力的可持续性

见“（五）盈利能力分析”，发行人的业务经营主要集中在临沂市，且多项业务具备区域垄断性，业务定价和客户群稳定，盈利能力具备可持续性。

（八）关联方及关联交易

1、发行人的关联方

（1）发行人的控股股东

发行人的控股股东情况详情见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构/（二）控股股东、实际控制人基本情况”。

（2）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人情况详情见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构/（二）控股股东、实际控制人基本情况”。

（3）发行人的子公司

发行人的子公司情况详情见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况/（一）主要子公司情况”。

（4）发行人的合营和联营企业

发行人的合营和联营企业情况详情见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况/（二）参股公司情况”。

（5）发行人的其他关联方

关联方	关联关系
山东华丰企业集团有限公司	主要子公司的关联方
山东华强企业集团有限公司	主要子公司的关联方
山东华苑企业集团有限公司	主要子公司的关联方
临沂瑞兴市场发展有限公司	主要子公司的关联方

2、发行人的关联交易情况

(1) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年	2023 年
自来水	临沂实康水务有限公司	7,113.20	6,703.50
加工费	邦基（南京）粮油有限公司	4,587.54	-
利息收入	临沂罗美城市建设有限公司	434.22	-
物业服务	山东沂康材料科技有限公司	268.10	-
物业服务	山东沂新光电科技有限公司	218.98	-
利息收入	临沂市国控资产管理有限公司	1,220.14	2,453.26
服务费	山东临沂港国际物流有限公司	40.47	-
服务费	山东临商产城发展有限公司	39.37	-
服务费	山东华丰企业集团有限公司	2.48	-
不动产租赁、水电费	山东华丰企业集团有限公司	2,365.64	2,306.87
不动产租赁	山东华强市场发展有限公司	4.67	-
不动产租赁	临沂瑞兴市场发展有限公司	2,132.34	2,146.38
不动产租赁	易安捷供应链有限公司	2.08	-
利息收入	山东临商产城发展有限公司	74.95	-
利息收入	临沂新商联合投资合伙企业（有限合伙）	1.42	-
利息收入	山东龙元产城科技发展有限公司	1,047.17	1,047.17

(2) 购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年	2023 年
豆粕	邦基（南京）粮油有限公司	18,894.57	-
劳务费	山东华丰企业集团有限公司	74.59	117.13
利息支出	山东华强企业集团有限公司	3,667.60	3,688.80
利息支出	山东华苑企业集团有限公司	2,332.00	1,496.29
利息支出	山东华丰企业集团有限公司	1,208.23	-
利息支出	临沂瑞兴市场发展有限公司	980.78	-
作业服务费	山东临沂港国际物流有限公司	-	-

3、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

单位：万元

关联方名称	应收项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备
费县梦想家影视基地有限责任公司	其他应收款	3,781.19	3,781.19	3,781.19	3,781.19
临沂大剧院管理有限公司	其他应收款	901.45	450.72	901.45	90.14
临沂罗美城市建设有限公司	其他应收款	2,968.99	471.72	2,534.77	153.48
临沂市国控资产管理集团有限公司	其他应收款	77,514.82	-	77,514.82	-
临沂实康水务有限公司	其他应收款	2,581.49	12.92	2,581.46	12.92
临沂实康水务有限公司	应收账款	1,590.34	15.90	1,162.98	11.63
临沂北城置业有限公司	应收账款	-	-	-	-
山东沂康材料科技有限公司	其他应收款	246.31	2.46	-	-
山东沂新光电科技有限公司	其他应收款	138.78	1.39	-	-
山东沂康材料科技有限公司	应收账款	275.99	2.76	47.84	0.48
山东沂新光电科技有限公司	应收账款	135.53	1.36	11.80	0.12
山东昊天智慧物流有限公司	其他应收款	289.40	8.68	316.80	15.84
山东三维（香港）有限公司	其他应收款	-	-	279.53	139.77
临沂瑞兴市场发展有限公司	应收账款	-	-	981.57	-
邦基（南京）粮油有限公司	应收账款	180.84	1.81	-	-
邦基（南京）粮油有限公司	预付账款	201.27	-	-	-
山东临沂港国际物流有限公司	应收账款	4.90	0.05	-	-
山东临商产城发展有限公司	应收账款	41.73	0.42	-	-

山东龙元产城科技发展有限公司	应收账款	60.13	6.01	-	-
山东华丰企业集团有限公司	应收账款	2.50	0.03	-	-
山东华丰企业集团有限公司	预付款项	0.08	-	-	-
山东恒悦源控股有限公司	其他应收款	11,345.47	-	11,281.24	112.81
山东临商产城发展有限公司	其他应收款	3,464.67	34.65	-	-
山东华丰企业集团有限公司	其他应收款	249.86	-	659.06	-
山东华丰企业集团有限公司	其他应收款	3,903.45	-	2,998.38	-
山东华苑企业集团有限公司	其他应收款	8,058.98	-	4,481.67	-
山东省华强企业集团有限公司	其他应收款	6,090.22	-	7,738.37	-
山东华强市场发展有限公司	其他应收款	6,812.99	-	2,635.94	-
临沂瑞兴市场发展有限公司	其他应收款	3,421.42	-	1,585.83	-
山东华苑企业集团有限公司	其他应收款	3,733.55	-	3,733.55	-
山东龙元产城科技发展有限公司	其他应收款	10,392.53	3,708.86	11,270.00	971.60
临沂新商联合投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	1.50	-	-	-
临沂市奥德城开新能源有限公司	其他应收款	93.37	4.73	42.23	2.11
沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	其他应收款	18,935.77	946.79	21,060.41	210.60
沂南县城市发展集团有限公司	其他应收款	37,900.10	102.35	40,000.00	-
临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	应收账款	-	-	-	-
临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	其他应收款	77,291.93	2,499.46	-	-

(2) 应付关联方款项

单位：万元

关联方名称	应付项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	其他应付款	10,000.00	10,000.00
临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应付款	1,000.00	1,000.00
临沂市奥德城开新能源有限公司	其他应付款	1,544.62	1,544.62
山东锐铃汽车有限公司	其他应付款	20,000.00	20,000.00
临沂市新旧动能转换基金投资有限公司	其他应付款	35,000.00	35,000.00
山东华强企业集团有限公司	应付账款	-	4,279.52
山东华强市场发展有限公司	其他应付款	-	619.18
山东罗滨逊物流有限公司	其他应付款	-	58.13
山东华苑企业集团有限公司	其他应付款	-	13.93
鲁临信诚(天津)商业保理有限公司	应付账款	-	4,886.67
临沂城发翔宇文旅康养产业发展有限公司	其他应付款	1,336.76	-
山东昊天智慧物流有限公司	其他应付款	61.00	-
沂南城资新鸥鹏文化产业发展有限公司	其他应付款	601.35	-
山东新明辉安全科技有限公司	其他应付款	660.00	-
临沂城市建设投资集团有限公司	其他应付款	433.44	-
山东省华强企业集团总公司	其他应付款	2,984.94	-
临沂瑞兴市场发展有限公司	其他应付款	1,961.55	-

4、关联交易的审核

为规范自身关联交易行为，发行人制定《关联交易管理规定》，对公司关联人与关联交易的确认、关联交易的审核程序、董事会关联交易的审议程序作了详尽的规定：

在与有关对手方之间发生关联交易时，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括以下内容：①关联人的名称、住所；②具体关联交易的项目以及交易金额；③关联交易价格的定价原则与定价依据；④该关联交易的必要性；⑤其他事项。公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议，董事会应对有关关联交易的公允性进行审查，并作出相关决议。

发行人在审议关联交易事项时，应做到：

(1) 详细了解交易标的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；

(2) 详细了解交易对方的诚信记录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；

(3) 根据充分的定价依据确定交易价格；

(4) 公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估；

(5) 公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

(6) 公司董事及高级管理人员有义务关注公司是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题。

5、关联交易定价机制

发行人在发生关联交易时需签订明确的交易合同；而关联交易的关联交易定价原则和定价方法如下：

(1) 国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；

(2) 一般通行的市场价格；

(3) 如果没有市场价格，则为推定价格；

(4) 如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。

交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。

(九) 对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 467,388.13 万元，对外担保余额占 2025 年 9 月末总资产的比例为 6.56%，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 19.77%。上述对外担保均为发行人本部对外担保，被担保企业均为临沂市及区县国有企业。发行人与被担保企业不存在互保情况。具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位	借款机构	借款日	到期日	担保余额
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2022/1/14	2026/6/22	2,800.00
临沂城市投资集团有限公司	2025年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书			
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2021/6/23	2026/6/22	1,000.00
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2021/8/27	2026/6/22	5,000.00
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2022/7/27	2026/6/22	2,000.00
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2023/1/17	2026/6/22	2,880.00
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	中国农业发展银行平邑县支行	2022/2/24	2037/2/23	82,011.00
平邑县宜居基础设施建设开发有限公司	国家开发银行山东省分行	2021/11/25	2026/6/22	14,800.00
费县思远项目建设管理有限公司	中国农业发展银行费县支行	2021/7/29	2036/7/28	68,760.00
兰陵冠通建设项目管理有限公司	中国农业发展银行兰陵县支行	2021/1/15	2036/1/4	32,650.00
临沂市财金投资集团有限公司	莱商银行	2024/12/13	2025/12/13	9,999.00
山东沂康材料科技有限公司	山东通达金融租赁有限公司	2023/1/1	2028/1/1	12,761.47
山东沂康材料科技有限公司	山东通达金融租赁有限公司	2023/6/1	2028/6/1	
沂南城市发展集团有限公司	天风证券	2022/4/26	2029/4/27	90,000.00
临沂罗美城市建设有限公司	申万宏源	2020/8/11	2028/3/23	70,000.00
临沂市水务集团城区供水有限公司	国家开发银行山东省分行	2021-4-1	2051-3-31	18,720.00
临沂市水务集团城区供水有限公司	中国银行股份有限公司临沂经济技术开发区支行	2020-9-11	2050-9-10	23,208.93
临沂市水务集团有限公司	国家开发银行山东省分行	2020-6-15	2045-6-14	25,600.00
临沂市水务集团有限公司	招银金融租赁有限公司	2021-3-26	2026-3-26	2,197.73
临沂市水务集团有限公司	浦银金融租赁股份有限公司	2021-7-21	2026-7-21	3,000.00
合计	-	-	-	467,388.13

主要被担保企业基本情况如下：

1、兰陵冠通建设项目管理有限公司

兰陵冠通建设项目管理有限公司（以下简称“兰陵冠通”）成立于2018年5月8日，目前注册资本为3.26亿元，法定代表人为李洪珍。山东沂蒙交通发

展集团有限公司和兰陵县城市建设投资有限公司分别持有兰陵冠通 95.00%和 5.00%的股权，山东沂蒙交通发展集团有限公司是其控股股东，实际控制人为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围包括道路工程、桥梁工程、管道工程、交通工程、照明工程、绿化工程及附属工程的投资、设计、建设项目管理；项目资产运营咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，兰陵冠通建设项目管理有限公司总资产为 17.07 亿元，净资产为 3.90 亿元。2024 年度，兰陵冠通建设项目管理有限公司实现营业收入为 0.00 亿元，净利润为 0.00 亿元，代偿风险较小。

2、平邑县宜居基础设施建设开发有限公司

平邑县宜居基础设施建设开发有限公司（以下简称“平邑宜居”）成立于 2015 年 10 月，目前注册资本为 2 亿元，法定代表人为宓学建。平邑财金投资集团有限公司持有平邑宜居 100.00%的股权，是其控股股东，实际控制人为平邑县国有资产管理服务中心。平邑宜居经营范围许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；热力生产和供应；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；土石方工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，平邑县宜居基础设施建设开发有限公司总资产为 116.74 亿元，净资产为 65.20 亿元。2024 年度，平邑县宜居基础设施建设开发有限公司实现营业收入为 0.46 亿元，净利润为-0.34 亿元，代偿风险较小。

3、沂南县城市发展集团有限公司

沂南县城市发展集团有限公司（以下简称“沂南城发”）成立于 2014 年 06 月，目前注册资本为 6.03 亿元，法定代表人为冯启武。山东省临沂市沂南县财政局持有沂南城发 95.19%的股权，是其控股股东，实际控制人为山东省临沂市沂南县财政局。沂南城发经营范围包括全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经

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

截至 2024 年末，沂南县城市发展集团有限公司总资产为 165.81 亿元，净资产为 86.91 亿元。2024 年度，沂南县城市发展集团有限公司实现营业收入为 5.18 亿元，净利润为 1.45 亿元，代偿风险较小。

4、山东沂康材料科技有限公司

山东沂康材料科技有限公司（以下简称“沂康材料”）成立于 2022 年 05 月，目前注册资本为 10 亿元，法定代表人为罗汉峰。北京益久长欣科技有限公司持有沂康材料 49.00% 的股权，是其控股股东，实际控制人为陈永新。沂康材料经营范围为一般项目：新材料技术推广服务；玻璃制造；医用包装材料制造；技术玻璃制品销售；新材料技术研发；工程和技术研究和试验发展；玻璃、陶瓷和搪瓷制品生产专用设备制造；未封口玻璃外壳及其他玻璃制品制造；技术玻璃制品制造；玻璃仪器制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；技术进出口；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，山东沂康材料科技有限公司总资产为 11.18 亿元，净资产为 9.88 亿元。2024 年度，山东沂康材料科技有限公司实现营业收入为 0.23 亿元，净利润为-0.12 亿元，代偿风险较小。

总体而言，被担保人主要为地方国企或关联方，实际发生债务违约的风险较低，发行人承担或有负债的风险较小。

（十）未决诉讼、仲裁情况

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁情况。

（十一）受限资产情况

1、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计为 1,113,958.74 万元，占发行人 2025 年 9 月末总资产的 15.65%，占发行人 2025 年 9 月末净资产的 47.12%，明细如下：

截至 2025 年 9 月末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	59,806.94	保证金、冻结、质押
其他流动资产	7,000.00	质押
存货	485,497.36	抵押、查封
投资性房地产	77,161.04	抵押+融资租赁
固定资产	126,724.95	抵押+融资租赁、查封
在建工程	126,361.71	抵押+融资租赁
无形资产	100,280.94	抵押、查封
一年内到期的非流动资产	59,000.00	质押
其他非流动资产	72,125.80	质押、融资租赁
合计	1,113,958.74	

发行人被查封的受限资产主要系钢基新材料因买卖合同纠纷、建设工程合同纠纷等原因形成，法院已对案件做出裁定，相关资产被查封用于拍卖。以上纠纷形成于钢基新材料破产重整之前，正在协商解决中，对发行人正常生产经营影响较小。

此外，发行人部分借款合同以相关工程项目的未来应收款收益权作为质押。

2、其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

3、其他重大事项

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人不存在其他影响偿债能力的其他重大权利限制安排事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的含义

本期债券无债项评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）2025年8月12日出具的《临沂城市发展集团有限公司2025年主体信用评级报告》（中鹏信评【2025】第Z【1293】号01），发行人主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况的综合评估，中证鹏元认为，公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2025年	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2024年	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2023年	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定

报告期内发行人主体评级均为AA+，未发生变动。本期债券未进行信用评级。

（三）中证鹏元关于关注临沂城市发展集团有限公司受到行政处罚事项的公告

中证鹏元关注到，根据公司于2023年4月18日出具的公告：财政部于2023年4月14日公布了对公司的行政处罚，根据财政部行政处罚事项决定书（财监法(2023)89号），公司2020年、2021年向不同的会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告，同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。上述行为违反了《中华人民共和国会计法》第十三条、第二十条等规定。依据《中华人民共和国会计法》第四十二条的规定，财政部决定给予公司罚款5万元的行政处罚。经与公司了解，编制依据不一致的2020年、2021年财务会计报告系财务会计报告统计口径差异。

中证鹏元认为，公司在财务会计制度方面有待完善，上述事项目前不会对公司经营、财务及信用状况构成重大不利影响。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

本公司财务状况和资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。截至 2025 年 9 月末，发行人已获得授信总额 310.48 亿元，已使用授信额度 177.68 亿元，尚未使用授信额度为 132.81 亿元。发行人与各大银行保持长期、良好的合作关系，融资能力较强，发行人合作银行机构的借款获批流程较快且借款期限较长，因此预留授信额度较大。

发行人 2025 年 9 月末银行授信情况表

单位：亿元

授信行	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
建设银行	10.98	9.83	1.15
中国银行	9.49	6.92	2.57
中国工商银行	23.44	16.00	7.44
农业银行	28.60	11.91	16.69
邮储银行	19.30	4.80	14.50
恒丰银行	16.42	6.00	10.42
华夏银行	13.15	9.13	4.02
兴业银行	10.00	8.17	1.83
光大银行	1.88	1.88	0.00
民生银行	6.00	4.60	1.40
广发银行	3.30	1.95	1.35
北京银行	6.50	4.00	2.50
济宁银行	10.50	2.23	8.27
青岛银行	14.88	10.99	3.89
齐鲁银行	13.87	5.92	7.95
潍坊银行	15.10	11.85	3.25
临商银行	22.22	16.67	5.55
莱商银行	4.60	3.00	1.60
山东农商行	3.40	2.68	0.72

授信行	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
农发展	24.31	5.50	18.81
威海银行	17.50	15.30	2.20
进出口银行	2.55	2.24	0.31
中信银行	22.00	13.20	8.80
平安银行	10.50	2.92	7.58
合计	310.48	177.68	132.81

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 17 只/145.79 亿元，累计发行境外债券 1 只/3.00 亿美元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 141.97 亿元和 3.00 亿美元，明细如下：

截至目前发行人债券及其他债务融资工具情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行利率	债券余额
1	26 临发 01	2026-01-29	2031-01-30	5.00	2.72	8.10
2	25 临发 02	2025-04-16	2028-04-17	3.00	2.44	11.00
3	25 临发 01	2025-03-12	2028-03-14	3.00	2.60	10.00
4	24 临发 02	2024-10-31	2034-11-04	10.00	3.50	6.00
5	24 临发 01	2024-10-16	2034-10-18	10.00	2.50	10.00
6	23 临沂 02	2023-03-14	2028-03-16	5.00	3.45	10.90
7	21 临发 03	2021-11-02	2026-11-04	5.00	4.99	6.00
8	G21 临发 2	2021-08-27	2026-08-31	5.00	4.96	8.00
公司债券小计		-	-	-	-	70.00
9	临沂城发集团 6 20280428	2025-04-28	2028-04-28	3.00	6.00	3.00 亿美元
境外债券小计		-	-	-	-	3.00
10	25 临沂城发	2025-08-14	2028-08-15	3.00	2.29	9.53

	PPN004					
11	25 临沂城发 PPN003	2025-08-04	2030-08-05	5.00	2.63	10.00
12	25 临沂城发 PPN002	2025-06-23	2030-06-24	5.00	2.45	9.97
13	25 临沂城发 PPN001	2025-04-08	2028-04-09	3.00	2.38	13.50
14	24 临沂城发 PPN001	2024-10-10	2029-10-11	5.00	3.65	7.00
15	23 临沂城发 MTN002	2023-04-06	2028-04-10	5.00	2.85	7.30
16	23 临沂城发 MTN001	2023-02-27	2028-03-01	5.00	5.30	10.67
17	21 临沂城发 PPN001	2021-03-17	2026-03-19	5.00	3.45	4.00
18	25 临沂城发 PPN004	2025-08-14	2028-08-15	3.00	2.29	9.53
19	25 临沂城发 PPN003	2025-08-04	2030-08-05	5.00	2.63	10.00
20	25 临沂城发 PPN002	2025-06-23	2030-06-24	5.00	2.45	9.97
21	25 临沂城发 PPN001	2025-04-08	2028-04-09	3.00	2.38	13.50
22	24 临沂城发 PPN001	2024-10-10	2029-10-11	5.00	3.65	7.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	71.97
合计		-	-	-	-	141.97+3.00(美元)

3、截至目前，发行人不存在存续永续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已注册尚未发行的债券规模共 24.90 亿元。

（四）其他影响资信情况的重大事项

1、发行人及其子公司存在重大负面舆情；

（1）2024 年 3 月，原董事长李东春、原投资开发（营销）总监范飞飞因涉嫌严重违纪违法接受临沂市纪委监委审查调查。2023 年 9 月，经临沂市委研究决定，免去李东春担任的公司党委书记、董事长职务；2024 年 9 月，李东春因严重违纪违法，被开除党籍、开除公职。

(2)2023 年 4 月,财政部于公布对临沂城市发展集团有限公司的行政处罚。公司 2020 年、2021 年向不同的会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告,同一年度两份财务会计报告载有资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。上述行为违反了《中华人民共和国会计法》,财政部决定依法给予罚款 5 万元的行政处罚。

2、存在被列入被执行人和失信被执行人名单情形;

(1) 发行人主要子公司临沂人才工作集团有限公司

2024 年 8 月,临沂人才工作集团有限公司参股 5%的企业临沂苏科产业园开发有限公司(以下简称“苏科产业园”)因建设工程纠纷,被临沂市罗庄区人民法院判决向原告建五局(山东)投资建设有限公司支付工程款 8,555.49 万元及利息,判决临沂人才在未出资 500 万元范围内对被告临沂苏科产业园开发有限公司就上述债务不能清偿的部分承担补充清偿责任。

截至本募集说明书出具日,临沂人才工作集团有限公司存在 1 条被执行记录,具体情况如下:

序号	案号	被执行人	执行标的(万元)	执行法院	立案日期
1	(2025)鲁 1311 执恢 182 号	临沂人才工作集团有限公司	398.70	临沂市罗庄区人民法院	-
合计			398.70	-	-

(2) 发行人非主要子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司

截至本募集说明书出具日,发行人子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司共有 5 条被执行记录,具体情况如下:

序号	案号	被执行人	执行标的(万元)	执行法院	立案日期
1	(2025)鲁 13 执 431 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	1,029.53	山东省临沂市中级人民法院	-
2	(2025)鲁 1327 执 4208 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	494.66	莒南县人民法院	2025-10-11
3	(2025)桂 0109 执恢 914 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	1,571.74	南宁市邕宁区人民法院	2025-9-8
4	(2025)桂 0109 执 2293 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	2,446.04	南宁市邕宁区人民法院	2025-10-28

序号	案号	被执行人	执行标的 (万元)	执行法院	立案日期
5	(2025)鲁 13 执恢 150 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	60.00	山东省临沂市中级人民法院	2025-9-22
合计			5,601.97	-	-

截至募集说明书出具日，发行人子公司临沂城发钢基新材料科技有限公司有 1 条失信被执行记录，具体情况如下：

序号	案号	被执行人	执行标的 (万元)	执行法院	立案日期
1	(2024)鲁 1327 执 3844 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司	500.86	莒南县人民法院	2024-11-06

另外，钢基新材料存在被限制高消费的情况，具体如下：

序号	限制对象	立案日期	案号	企业信息
1	王金海	2024-12-13	(2024)鲁 13 执 1450 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司
2	王金海	2024-05-09	(2024)鲁 13 执 788 号	临沂城发钢基新材料科技有限公司
3	赵武庆	2020-04-23	(2020)鲁 1302 执 2516 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
4	赵武庆	2019-09-17	(2019)鲁 1725 执恢 124 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
5	赵武庆	2018-12-04	(2018)鲁 08 执 624 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
6	赵武庆	2018-06-11	(2018)鲁 0113 执恢 347 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
7	赵武庆	2018-01-15	(2018)晋 0321 执恢 7 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
8	赵武庆	2017-11-17	(2017)鲁 0113 执 1770 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
9	赵武庆	2017-11-15	(2017)晋 0321 执 929 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
10	赵武庆	2017-08-21	(2017)鲁 1302 执 5074 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
11	赵武庆	2017-01-11	(2017)鲁 1121 执 96 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司
12	赵武庆	2017-01-09	(2017)鲁 1328 执 71 号	临沂亿晨镍铬合金有限公司

注：上述被限制高消费的对象包含钢基新材料

除上述可能影响资信情况的重大事项外，发行人及其子公司不存在重大未决

诉讼、不存在债务违约或者延迟支付本息的事实、不存在商票违约、不存在重大违规行为。

第七节增信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体信用等级为 **AA+**。发行人资信状况良好，债务偿付能力很强，本次公司债券无担保及其他信用增进措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。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 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据《关于延续实施境外机构投资境内债券市场企业所得税，增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2026 年第 5 号），自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。但对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节信息披露安排

一、信息披露承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

发行人根据相关规定，制定了《临沂城市发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，明确了：

- （一）未公开信息的传递、审核、披露流程；
- （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；
- （三）董事、董事会高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；
- （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程；
- （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

(一) 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：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日未受限货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

(二) 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：

发行人在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

(三) 发行人于每半年度定期跟踪、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%。

(四) 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根据募集说明书约定到期本金、到期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 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(五) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本章节“一、（三）”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本章节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

(一) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本章节“一、（三）”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：按照本章节“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（二）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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成发行人在债券受托管理协议及本期债券中各期债券项下的违约事件：

（一）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能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。

（二）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。

（三）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，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

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

（五）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；

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（七）本期债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

（八）发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计无法按期支付除本期债券以外的其他有息负债（包括但不限于债券、债务融资工具、金融机构借款、委托贷款、资管计划融资等），未偿金额超过 100000 万元且达到发行人最近一期经审计净资产 10% 以上。

（九）发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值

总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（十）发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（十一）其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

（十二）任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

二、违约责任及免除

（一）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。如发生“一、违约情形及认定”第（六）项以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。如发生“一、违约情形及认定”第（六）项以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。如发生“一、违约情形及认定”第（一）至第（三）项、第（九）至第（十）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

4、支付违约金。如发生“一、违约情形及认定”第（一）至第（五）项、第（九）至第（十）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第（1）项：

（1）就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚

息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的 1.5 倍。

(2) 就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

5、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，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，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

6、为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

(二) 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。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、《债券持有人会议规则》的约定

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

二、《债券持有人会议规则》的全文内容

《债券持有人会议规则》的全文内容如下：

“

第一章总则

1.1 为规范临沂城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的已在《临沂城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）中定义的词语，应具有相同的含义。

第二章债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定，履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持

有人权益密切相关的违约责任等约定)；

2.2.4 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）拟实施募集说明书投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

2.2.5 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人，及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 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；

i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.6 发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

2.2.7 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

2.2.8 发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

2.2.9 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期末偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期¹召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人

会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提

起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决

时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的

最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子

公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

- b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露

计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、

召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复或予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当采用如下方式解决：

向受托管理人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

第十三节 受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《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。

一、债券受托管理人

根据发行人与恒泰长财证券有限责任公司签署的《债券受托管理协议》，恒泰长财证券有限责任公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

受托管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725

法定代表人：王琳晶

办公地点：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层

联系人：高剑楠

联系电话：19514786361

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

恒泰长财证券有限责任公司担任本次公司债券的主承销商及受托管理人，并与发行人就本次债券签订《债券受托管理协议》。截至目前，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权或其他可能影响其公正履行公司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

（一）受托管理事项及费用

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本

次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 债券受托管理人受托管理事项

(1) 本次债券发行及存续期内的常规受托管理事项：

- ① 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- ② 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。
- ③ 定期和不定期出具债券受托管理事务报告。
- ④ 代表债券持有人与发行人保持日常的联络。
- ⑤ 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。
- ⑥ 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。
- ⑦ 在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。
- ⑧ 持续关注发行人的资信状况和信用风险状况。
- ⑨ 对发行人募集资金专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集

资金的使用情况。

(2) 本次债券发行及存续期内的特别受托管理事项:

① 本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

② 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

2.4 前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

2.5 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

2.6 除本协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人为履行本次受托管理人责任，向发行人收取 10 万元的受托管理费用，该费用由受托管理人从募集资金中与承销费用一并一次性扣收。

2.7 发行人应承担受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时发生的合理费用，如受托管理人为履行职责垫付的，有权向发行人进行追偿。上述合理费用包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出(包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等),且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 受托管理人为履行受托管理职责或本协议约定聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，甲乙双方同意执行该专门规定。

(3) 受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

(4) 受托管理人选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用。

(5)因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

(三) 发行人的权利和义务

发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由受托管理人与监管银行进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本次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及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，每月及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本次债券存续期内，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。

3.7 本次债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

(1) 应当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；

(2) 应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露本年度中期报告；

(3) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

(4) 除上述定期披露义务外，发行人应按照法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

3.8 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 发行人控股股东或实际控制人变更；

(六) 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；

(七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更（包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人（如有）发生重大变化等情形）；

(十二) 发行人转移债券清偿义务；

(十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 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；

(十六) 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；

(十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 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；

(十九) 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；

(二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 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；

(二十二) 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；

(二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 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;

(二十七) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

(二十八) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时, 发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人, 并配合受托管理人履行相应职责。

3.9 发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后, 不超过两个工作日(交易日)内, 履行前款重大事项的信息披露义务。

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时;

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的, 发行人也应当及时履行信息披露义务。

3.10 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册, 并承担相应费用。

3.11 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的, 发行人应当出席债券持有人会议, 接受债券持有人等相关方的问询, 并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的, 不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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。

3.12 发行人在本次债券存续期间, 应履行如下债券信用风险管理义务:

(一) 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;

(二) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(三) 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受托管理人；

(四) 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；

(五) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.13 预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。由此产生的相关费用，由发行人承担。

具体偿债保障措施包括：

- 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 暂缓为第三方提供担保。
- ④ 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ⑤ 主要责任人不得调离。
- ⑥ 出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑦ 届时发行人与受托管理人商定的其他偿债措施。

受托管理人依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.14 因前款财产保全措施产生的财产保全费及申请费等相关费用由发行人承担。

3.15 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体(如有)或者其他机构代为偿付的安排、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。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

3.16 发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.17 本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.18 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.19 发行人应当对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人韩翌琦、融资部债券融资专员、电话 19806019919 负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知受托管理人。

3.20 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.21 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。如本次债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经受托管理人书面同意。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.22 发行人应当根据本协议第二条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理费用和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由其他相关方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.23 发行人发生本次债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的（如有），发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致债券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）发行人应与本次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）对于有权调研主体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。

（5）募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

3.24 发行人应当履行本协议、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受托管理人。

（四）受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本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及本协议约定义务的情况进行持

续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每月查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、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其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就本协议第 3.8 条约定的情形，列席发行人和增信主体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) 每半年调取发行人、增信主体银行征信记录。

(4) 每年对发行人和增信主体进行现场检查。

(5) 每年约见发行人或者增信主体进行谈话。

(6) 每年对担保物（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每年进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

(8) 每半年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，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉

及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路

径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的互联网网站向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.8 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求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，受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本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。

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，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本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本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，因财产保全措施产生的保全费用、申请费等相关费用等，由发行人承担。

4.12 本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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，并在增信措施有效期内妥善保管。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求发行人采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的 2 个交易日内告知受托管理人，受托管理人有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

4.14 受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体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，受托管理人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。

受托管理人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，受托管理人可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用，由发行人承担。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人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，维护本次债券持有人权益。

4.17 受托管理人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本次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。

4.18 受托管理人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，包括但不限于本协议、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），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人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。

受托管理人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。发行人应当按照募集说明书投资者保护条款的约定履约如下保障机制：

1、资信维持承诺

(1) 发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

1) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的；

2) 发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反上述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第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

(1) 如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 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：

1) 在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

2) 在 30 个自然日提供并落实经本次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。

4.20 在本次债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行本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。

4.21 受托管理人有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。

受托管理人有权按照本协议第 2.6 条约定的受托管理报酬的具体金额或者计算方法、支付方式、支付时间收取受托管理报酬，并有权要求发行人按照本协议第 2.7 条的约定承担受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用。

(五) 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，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) 受托管理人履行职责情况。

(2) 发行人的经营与财务状况。

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。

(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本次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) 偿债能力和意愿分析。
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.8 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）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。

受托管理人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，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人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说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 下列事项构成本协议所述利益冲突情形：

- (1) 受托管理人持有发行人股权或发行人持有受托管理人股权；
- (2) 受托管理人董事、高级管理人员担任发行人的董事或高级管理人员，或发行人董事、高级管理人员担任受托管理人的董事或高级管理人员；
- (3) 除受托管理人本协议项下的业务外，受托管理人还同时从事其他投资银行业务，乙方的关联方还同时经营其他证券业务（受托管理人关联方经营业务包括：证券经纪、证券自营、证券资产管理等），并且受托管理人及其关联方开展各类业务时，可能会为发行人的关联方、竞争对手、合作伙伴或客户等存在利益冲突的客户提

供各类证券业务服务，由此可能产生利益冲突；

(4)法律、法规和规则规定的其他利益冲突情形。

为防范上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当在开展各项证券业务过程中严格遵守相关法律法规规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过信息隔离等措施防范本协议项下利益冲突情形、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。

当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下职责，发行人以及本次债券的持有人认可受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认受托管理人及其关联方可以同时提供依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，并豁免受托管理人及其关联方因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.2 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和本协议的规定及时进行改正。

(七) 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责。
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销。
- (3) 受托管理人提出书面辞职。
- (4) 受托管理人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，单独和/或合计持有本次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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 受托管理人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。

7.4 受托管理人在本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双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八） 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司。

(2) 发行人签署和履行本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。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格。

(3) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程的规定以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（九） 保密

9.1 本协议各方同意：

(1) 对其中一方或其代表提供给本协议他方的有关本协议项下交易的所有重要方面的信息及/或本协议所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

(2) 未经本协议他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与本协议拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

9.2 发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知本协议他方其拟进

行披露及拟披露的内容：

(1) 为进行本协议拟议之交易而向投资者披露。

(2) 向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

(3) 根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

9.3 未经本协议他方的事先书面同意，任何一方不得将本协议拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

(十) 不可抗力

10.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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。

10.2 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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

(十一) 违约责任

11.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的规定追究违约方的违约责任。

11.2 违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（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/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(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，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期，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) 发行人违反本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) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）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，或被解散、注销。

(7) 本次债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

(8) 发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计无法按期支付除本次债券以外的其他有息负债（包括但不限于债券、债务融资工具、金融机构借款、委托贷款、资管计划融资等），未偿金额超过 100000 万元且达到发行人最近一期经审计净资产 10% 以上。

(9) 发行人不履行本次债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本次债券未偿还面值总额 10% 及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

(10) 发行人及本次债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

(11) 其他对本次债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

(12) 任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本次债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

11.3 违约责任及免除

11.3.1. 本次债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

(1) 继续履行。如发生第 11.2 条第（6）项以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。如发生第 11.2 条第（6）项以外的其他违约情形的，发行人可以与本次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。如发生第 11.2 条第（1）至第（3）项、第（9）至第（10）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本次债券票面利率计算。

(4) 支付违约金。如发生第 11.2 条第（1）至第（5）项、第（9）至第（10）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第 1 项：

① 就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本次债券当前票面利率的 1.5 倍。

② 就逾期偿付的本金和利息 按照每日 0.05% 计算违约金。

(5) 发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，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，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

(6) 为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

11.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：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。

11.4 发行人未按照本协议约定按时足额支付受托管理费和承担受托管理人为履行责任而支出的合理费用的，应当向受托管理人承担违约责任，每逾期一日，

就应付未付的部分按照 0.01% 支付违约金。

11.5 违约情形发生或受托管理人预计违约情形的将发生的，受托管理人有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

11.6 因发行人违反法律、法规、规则以及本协议、募集说明书等（包括作为与不作为），导致受托管理人及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求受托管理人先行承担赔偿责任、补偿责任的，受托管理人有权向发行人追偿。

如因发行人或本次债券募集资金存放银行的原因，导致本次债券募集资金到达专项账户前未能完成监管协议订立的，发行人应按照本款内容向受托管理人及其相关方承担赔偿责任。

11.7 受托管理人违反本协议、募集说明书或者法律规则的行为（包括不作为），应当依法承担相关责任。

11.8 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。

第十四节发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：临沂城市发展集团有限公司

住所：山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦

法定代表人：李炜

联系人：韩墨麒

联系地址：山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦

电话号码：0539-8618390

传真号码：0539-8613990

邮政编码：276000

(二) 牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：恒泰长财证券有限责任公司

住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725

法定代表人：张景顺

联系人：高剑楠

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层

联系电话：19514786361

传真：010-56175801

邮政编码：100120

(三) 联席主承销商

名称：中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

法定代表人：王洪

联系人：王翔宇、李世富、杨舒然、张煦涵

联系地址：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

联系电话：010-59013929

传真：010-59013945

邮政编码：100032

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：鲁伟铭

经办人员/联系人：曲志峰、刘雨涵、高博

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层

电话号码：021-23153888

传真号码：021-23153511

邮政编码：100033

（四）律师事务所

名称：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

负责人：梅向荣

联系人：高清会、杨伟

联系地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

电话号码：010-59689988

传真号码：010-59689906

邮政编码：100020

（五）会计师事务所

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：济南市历下区文化东路 59 号盐业大厦 7 层

执行事务合伙人：王晖

联系人：马春明

联系地址：济南市历下区文化东路 59 号盐业大厦 7 层

电话号码：15265327137

邮政编码：250014

（六）登记、托管、结算机构

名称：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：周宁

联系电话：021-58708888

传真：021-58754185

邮政编码：200127

（七）本期债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在重大利害关系。

三、查阅时间

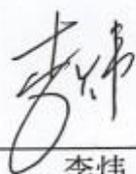
投资者可在发行期间每周一至周五上午 9：00—11：00，下午 3：00—5：00，于下列地点查阅上述文件。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签字：



李炜

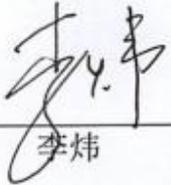


临沂城市发展集团有限公司
2026 年 3 月 4 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：


李炜

临沂城市发展集团有限公司

2026 年 3 月 4 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：

钱震

钱震



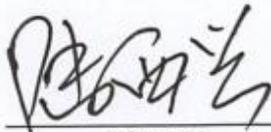
临沂城市发展集团有限公司

2026年3月4日

发行人全体董事声明

本公司全体董事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：

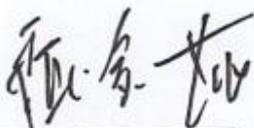

陆西兴


临沂城市发展集团有限公司
2026年3月4日

发行人全体董事声明

本公司全体董事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：

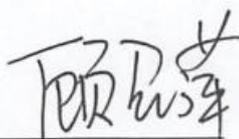

魏宗敬



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体董事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

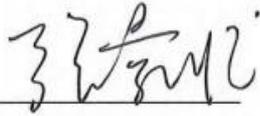

顾召萍



主承销商声明

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

法定代表人（签字）：



张景顺

项目负责人（签字）：



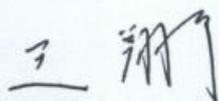
高剑楠



主承销商声明

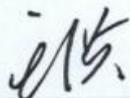
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



王翔宇

法定代表人或授权代表人：



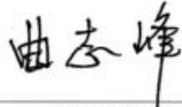
王洪

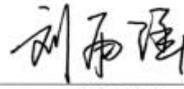


联席主承销商声明

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

项目负责人签字：


曲志峰


刘雨涵

法定代表人签字（授权代表人）：



苏鹏



2026年3月4日

本授权书仅用于临沂城市发展集团有限公司
2025年面向专业投资者非公开发行公司债券项目

【授权书编号：董 2025 年 B0005】

公司投资银行业务授权书

授权人：鲁伟铭 职务：副董事长（代行董事长、法定代表人）

被授权人：卢大印 职务：副总裁（主持工作）

一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 12 月 8 日 至 代行董事长、法定代表人时间结束。

二、授权权限

1. 授权卢大印先生就公司开展债权融资类业务（包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表鲁伟铭先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权卢大印先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务（包括但不限于首次公开发行股票并上市、公



开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表鲁伟铭先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章（须注明使用用途）和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行

授权单位（盖章）



授权人签名：

2025年12月8日



公司投资银行业务授权书

授权人： 卢大印 职务： 副总裁（主持工作）
被授权人： 苏鹏 职务： 投资银行总监

一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权苏鹏先生就公司开展债权融资类业务(包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权苏鹏先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务(包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财

务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权人签名：



2025年1月27日

被授权人签名：

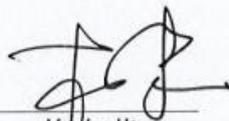


2025年1月27日

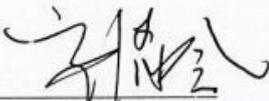
发行人律师声明

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

律师事务所负责人签字：


梅向荣

经办律师签字：


高清会


杨伟

北京市盈科律师事务所（公章）



2026年12月4日

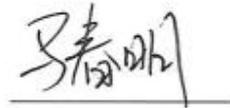
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的《和信审字[2024]第 000570 号》、《和信审字[2025]第 000954 号》报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



经办注册会计师（签字）：



和信会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 4 日

第十六节备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下

- 1、发行人 2023-2024 年度财务报告及审计报告、2025 年 1-9 月财务报告；
- 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、债券受托管理协议；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、上海证券交易所对本期债券的无异议函。

二、备查地点

在本期债券发行期内，投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、临沂城市发展集团有限公司

联系地址：山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦

联系人：韩墨麒

联系电话：0539-8618390

2、恒泰长财证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层

联系人：高剑楠

联系电话：19514786361

传真：010-56175801

邮政编码：100120

三、查阅网址

上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）