2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司
主承销商：天风证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

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

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

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

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

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

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中"风险因素"等有关章节。

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

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

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

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

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

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

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

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

第一节 释义

在募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司：指临沂经济开发区城市建设投资有限公司。

经发实业：指山东经发实业有限公司。

临沂经开区：指山东临沂经济技术开发区。

管委会：指山东临沂经济技术开发区管理委员会。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币2.50亿元的"2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券"。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

《公司章程》：指《临沂经济开发区城市建设投资有限公司章程》。

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

主承销商/簿记管理人/天风证券/债权代理人：指天风证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议。

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

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

募集和偿债资金专项账户监管人/监管银行：指临商银行股份有限公司开发区支行。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

审计报告：指中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司审计报告》以及中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《临沂经济开发区城市建设投资有限公司审计报告》。

元、万元、亿元：指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

工作日：指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

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

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险与对策

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

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

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

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

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

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

（四）募投项目投资与收益风险

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

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

（五）募投项目资产部分已抵押的风险

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

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

二、与发行人行业有关的风险及对策

（一）经济周期风险与对策

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

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

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人目前主要从事的商品贸易、城市基础设施建设等行业均具有较强的行政垄断性，属于国家大力支持和发展的产业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

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

（三）市场风险与对策

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

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

（四）持续融资的风险与对策

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

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）运营风险与对策

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

对策：为弥补发行人承担社会职能带来的经营损失，当地政府将根据发行人经营情况，通过注资或提供财政补贴等多种形式，给予发行人大力支持。发行人与政府相关部门间的往来款的对象主要为临沂市经济开发区财政局，发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。发行人将建立融资风险防范应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全。通过加强对发行人合并范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力，从而缓解筹资压力。

（二）项目投资风险与对策

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

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

（三）资金压力风险与对策

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

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

（四）子公司出资未实缴的风险

风险：发行人2014年新设成立临沂经开测绘有限公司，实际未出资；2015年新设成立临沂经开建筑安装工程有限公司，实际未出资；2016年新设成立临沂经济开发区城投物业管理公司，实际未出资；2018年新设成立临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司、临沂沂蒙云谷开发有限公司、临沂经开土地发展有限公司，实际未出资。发行人设立的上述子公司未实际出资，可能面临一定的风险。

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

（五）子公司管理及控制压力大的风险

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

对策：临沂经开区为国家级经济开发区，经济及产业发展极具活力和创造力，近年来产业机构得到不断优化，入驻企业不断增加，对基础设施及周边产业的发展提出了更高的要求。发行人作为临沂经开区重要的国有企业及基础设施建设主体，一直以来不断完善基础设施建设及服务实体经济的能力，根据区内产业及企业的迫切需求，发行人通过设立子公司开展相关业务。虽然截至2020年末，发行人子公司较多且行业较为分散，但均为发行人全资子公司，发行人亦委派经验丰富的员工组建子公司管理层，当前主要子公司业务均能有效开展，治理机制不断建立健全，公司亦制定子公司管理相关规章制度，子公司也未曾发生过重大风险事件或违法行为。综上，子公司管理及控制压力大的风险整体可控，未来将不断降低。

（六）其他应收款余额较大的风险

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

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

（七）经营性现金流波动较大的风险

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

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

（八）与政府相关的工程项目无法及时回款的风险

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

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

（九）资产流动性较弱的风险

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

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

（十）有息负债规模较大及短期偿债压力大的风险

风险：截至2020年末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款及应付债券，规模合计587,309.00万元，余额为527,897.65万元，有息负债余额占总负债的比例为56.78%，发行人有息负债规模较大，占比较高。

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

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

（十一）政府类应收款规模较大、占比较高的风险

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

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

第三节 债券发行依据

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

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

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

第四节 发行条款

一、本期债券发行概要

1、发行人：临沂经济开发区城市建设投资有限公司。

2、债券名称：2021年第一期临沂经济开发区城市建设投资有限公司公司债券（简称"21临经债01"）。

3、发行总额：不超过人民币2.50亿元。

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

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

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

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

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

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

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

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

11、簿记建档日：2021年10月28日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年10月29日。

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

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

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

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

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

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

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

19、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

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

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

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

23、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

24、承销方式：主承销商余额包销。

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

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

27、债券担保：本期债券无担保。

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

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

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

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

二、债券本息兑付方法

（一）利息的支付

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

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

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

（二）本金的兑付

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

若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2022年至2026年的11月2日。未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

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

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

三、本期债券的发行安排

（一）认购与托管

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

2、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

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

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（二）债券发行网点

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

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

四、认购人的承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册/批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第五节 募集资金运用

一、本次公司债券募集资金用途概况

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

本期债券拟募集资金具体用途及金额如下表所示：

表5-1 募集资金投向明细表

单位：万元

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

1、项目建设的必要性

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

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

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

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

2020年将是中国全面深化改革的重要一年，继续保持经济的平稳运行，不仅是宏观经济调控的应有之意，更是推动体制改革、为之营造一个宽松宏观环境的迫切要求。当前中国经济的主要特征是需求衰退周期逐渐转换为供给调整周期，并正由高速增长向中高速增长转换。伴随着这种增速转换，中国经济的结构性调整特征十分明显。该项目所在区域位于临沂市经济开发区合肥路南侧，李公河湿地公园以东，临沂市公交换乘中心以西，南侧为政府储备地。该宗土地区位优势明显，优越的交通条件，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。在这样的背景下，根据临沂市经济开发区城区发展规划，该地块应为工业用地，开发建设华为大数据及云服务中心、孵化器建设项目，由临沂沂蒙云谷开发有限公司负责开发建设，项目建设是必要的。

2、项目建设主体

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

3、项目开发模式

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

4、项目建设地址

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

5、征地拆迁和移民安置

项目建设不牵涉征地拆迁及移民安置问题。

6、项目建设内容与规模

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

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

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

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

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

项目主体建筑物为3栋，其中云服务中心楼和孵化器楼为连体楼，系同一栋建筑物。

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

7、项目投资与收益估算

（1）本项目总投资估算为144,004.60万元，其中：

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

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

8、项目资金筹措

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

9、项目建设期限

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

10、项目审批情况

该项目已经取得相关完整批文/证书，相关批文见下表：

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

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

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

11、项目完工进度

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

因2020年上半年全国范围内爆发严重的新冠肺炎疫情，且延续至今，该项目整体进度受到较大的影响，配套设施建设及主要设备购置及安装未能按既定计划完成。另外受制于项目建设资金到位时间因素的影响，募投项目预计晚于既定完工时间。

12、项目社会效益影响分析

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

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

13、债券存续期内项目净收益

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

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

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

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

表5-3 项目收入估算表

单位：万元

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

表5-4 项目净收益估算表

单位：万元

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

在本期债券存续期内，募集资金投资项目累计实现销售收入435,253.40万元，扣除累计经营成本129,907.28万元（不含折旧与摊销费用）、税金及附加14,746.19万元后的累计项目净收益为290,599.93万元，项目总投资为144,004.60万元，募集资金拟用募投项目本息合计为138,600.00万元（按利率为7.5%/年测算）。因此在本次债券存续期内，项目净收益能够覆盖项目的总投资，并可覆盖募投项目拟使用本次债券募集资金的本息总和。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

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

（二）募集资金管理制度

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

第六节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称：临沂经济开发区城市建设投资有限公司

住所：山东省临沂市经济开发区长安路19号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：孙兴伟

注册资本：15,000万元人民币

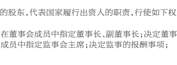
经营范围：对经济开发区确定的公共投资项目、重点建设项目进行投资，开发政府存量土地；参与城市基础设施、安居工程、重大项目、商品房和土地经营性项目的开发建设以及咨询服务（凭资质经营）。（以上经营范围，需要许可经营的，须凭许可证经营）（有效期限以许可证为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

三、发行人股东情况

发行人的股权结构如下图：

图6-1 股权结构图


临沂经济技术开发区国有资产管理委员会
100%
临沂经济开发区城市建设投资有限公司

公司的实际控制人为临沂经济技术开发区国有资产管理委员会。

临沂经济技术开发区国有资产管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

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

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

1、股东（出资人）

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

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；

（3）委派或更换非由职工代表担任监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；

（4）审议和批准董事会和监事会的报告；

（5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；

（6）批准公司的年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；

（7）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算，增加或减少注册资本、发行公司债券；

（8）公司终止，依法取得公司的剩余财产；

（9）修改公司章程；

（10）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

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

2、董事会

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

董事会行使下列职权：

（1）执行出资人的决议；

（2）决定公司的经营计划和投资方案；

（3）制订公司的年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；

（4）制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

（5）决定公司内部管理机构的设置；

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

（7）制定公司的基本管理制度；

（8）公司章程或出资人授予的其他职权。

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

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

3、监事会

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

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）国务院规定的其他职权。

监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会议。监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行，监事会形成决议应当经半数以上监事通过方才有效。

4、经理层

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

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

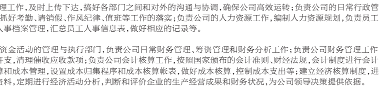
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

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

图6-2 公司组织结构



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

1、办公室

办公室是公司综合行政管理部门，主要职责是：

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

2、财务部

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

3、材料部

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

4、工程部

工程部是公司对工程建设管理的职能部门，严格按工程建设合同组织、指导、协调，督促设计、监理、承包商等有关各方充分履约，以质量为中心，在确保安全施工的基础上，促进合同工期及投资成本的最优实现；根据公司生产计划，编制工程部建设工程年度实施计划，下达项目工期、质量、投资控制、安全指标和相应奖惩指标；负责项目实施过程中的技术管理工作，主持项目施工图的审查及技术交底工作，施工组织设计的审查及施工技术方案的调整等。

5、营销部

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

6、核算部

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

7、工程开发部

工程开发部的主要职责是掌握国家相关政策和法律法规，熟悉各项税、费的征缴政策，以及房地产项目开发手续申报的工作流程；关注行业内相关信息，了解公司项目开发的总体计划、建设进展，搜集相关的数据、图纸、文件，按要求编填申报所需的文件、表格，提供的数据准确、翔实；时向有关部门呈报申办资料，并跟踪、督促、协调办理，以配合项目开发进展的需要，等等。

8、人力资源部

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

9、档案部

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

五、发行人与下属公司（企业）的投资关系

（一）子公司

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

表6-3 发行人下属公司（企业）情况

公司全称	注册地	取得方式	注册资本（万元）	持股比例	业务性质	是否并表
临沂经开文化传媒有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	设计、制作、代理各项广告	是
临沂经济开发区城投石材工程有限公司	临沂市	设立	4,500.00	100%	建材销售	是
临沂皇山地热能源开发有限公司	临沂市	设立	50.00	100%	筹建中	是
临沂经开置业有限公司	临沂市	购入	20,000.00	100%	房地产开发	是
临沂大众印务有限公司	临沂市	购入	1,000.00	100%	销售	是
临沂新世纪国际展览有限公司	临沂市	划拨	2,000.00	100%	会议组织	是
临沂经济技术开发区城投物业管理有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	物业管理	是
临沂经开建筑安装工程有限公司	临沂市	设立	2,000.00	100%	工程建设	是
临沂经开测绘有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	测绘咨询服务	是
山东经发实业有限公司	临沂市	划拨	5,000.00	100%	商品贸易	是
临沂沂蒙云谷商业运营管理有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	租赁和商务服务业	是
临沂沂蒙云谷开发有限公司	临沂市	设立	5,000.00	100%	房地产业	是
临沂经开土地发展有限公司	临沂市	设立	5,000.00	100%	批发和零售业	是
临沂福纳置业有限公司	临沂市	设立	1,000.00	100%	房地产开发销售	是
临沂经开物业管理有限公司	临沂市	设立	300.00	100%	物业管理	是
临沂经开交通设施有限公司	临沂市	设立	1,010.00	100%	道路标线施工等	是
临沂经国开市政工程有限公司	临沂市	设立	2,000.00	100%	市政工程施工	是
临沂智慧谷大数据科技有限公司	临沂市	设立	1,000.00	51%	软件和信息技术服务	是
临沂经济区中小企业服务发展有限公司	临沂市	划拨	5,000.00	100%	资本市场服务	是
临沂经开城投久泰新型建材科技有限公司	临沂市	设立	10.00	51%	非金属矿物制品业	是
临沂经开城投华皓城置业有限公司	临沂市	设立	3,000.00	70%	房地产业	是
临沂经开保安服务有限公司	临沂市	设立	100.00	100%	商业服务业	是

（二）联营企业

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

表6-4 发行人联营企业情况

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

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）发行人董事

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

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

王全心：男，中国国籍，1974年7月出生，汉族，临沂兰山人，本科学历，王全心先生于1997年9月至2003年6月，就职于中国水利水电第十三工程局，历任施工队长、项目副经理；于2004年4月至2005年5月，就职于临沂市建华混凝土公司任销售经理；于2005年06月至2007年06月，任柏丽雅家具公司副总经理；于2008年02月至2011年12月，任临沂经开置业有限公司工程部经理；2012年01月至今就职于本公司，历任工程部经理、工程总监、副总经理、副董事长。

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

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

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

（二）发行人监事

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

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

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

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

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

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

（三）高级管理人员

发行人高级管理人员包含公司总经理、副总经理。

孙兴伟：公司总经理，简历详见董事情况介绍。

朱礼村：副总经理，简历详见董事情况介绍。

王全心：副总经理，简历详见董事情况介绍。

陈希昌：副总经理，简历详见董事情况介绍。

杨传宝：副总经理，简历详见董事情况介绍。

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

第七节 企业业务情况

一、发行人主营业务状况

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

表7-1 发行人2018–2020年营业收入分类情况

单位：万元

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

表7-2 发行人2018–2020年营业成本分类情况

单位：万元

项目名称	2020年度	占总比	2019年度	占总比	2018年度	占总比
商品销售	117,577.28	65.62%	83,821.37	55.24%	112,082.40	70.06%
房产销售	36,229.07	20.22%	37,653.94	24.81%	28,285.29	17.68%
代建工程	16,250.72	9.07%	17,470.09	11.51%	14,717.47	9.20%
工程施工	5,559.27	3.10%	2,736.00	1.80%	1,866.84	1.17%
物业服务	2,223.71	1.24%	2,202.59	1.45%	1,825.65	1.14%
测绘服务	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11.40	0.01%
传媒业务	103.15	0.06%	531.46	0.35%	1,016.36	0.64%
运营成本	0.00	0.00%	6,811.32	4.49%	0.00	0.00%
保安保洁	104.73	0.06%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
主营业成本合计	178,047.94	99.38%	151,226.78	99.66%	159,805.42	99.89%
其他	1,119.54	0.62%	516.18	0.34%	179.63	0.11%
其他业务成本合计	1,119.54	0.62%	516.18	0.34%	179.63	0.11%
营业成本合计	179,167.48	100.00%	151,742.96	100.00%	159,985.05	100.00%

表7-3 发行人2018–2020年主营业务毛利润及毛利率情况

单位：万元

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

发行人主营业务收入主要来源于商品销售、房产销售以及代建工程，2020年分别实现收入119,720.07万元、52,564.43万元和19,175.85万元，占发行人营业收入的比重分别为54.30%、23.84%和8.70%，合计占发行人营业收入的比重为86.83%，是发行人收入的核心部分。发行人的商品销售收入主要来自于全资子公司山东经发实业有限公司，主要为汽柴、钢材、铁矿石等工业原料或产品贸易取得的收入；发行人的房产销售收入主要由全资子公司临沂经开置业有限公司实现，该子公司具有房地产开发二级资质；发行人的代建工程收入全部来自于发行人承接的委托代建项目。

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

主营业务毛利润方面，2018–2020年发行人主营业务综合毛利润逐步上升，2019年及2020年分别增加了491.24万元、158.02万元，增幅分别为2.26%、0.71%，增幅较小，变动不大。2020年发行人主营业务毛利润主要来源于房产销售、代建工程2个板块，分别占发行人主营业务毛利润的73.00%、13.07%，合计占发行人主营业务毛利润的86.07%。2018–2020年发行人实现的房产销售毛利润存在波动，2020年比2019年增加了1,304.53万元，增幅为8.68%，2019年比2018年减少了3,283.91万元，降幅为17.93%，主要原因为2019年经开置业投资开发的德馨园项目，在2018年实现了较大额的销售收入与毛利润。2018年–2020年发行人实现的代建工程毛利润有所波动，2020年较2019年减少了219.49万元，降幅为6.98%，2019年较2018年增加了495.48万元，增幅为18.70%，主要原因为完工结算的代建工程项目减少所致。总体来看，发行人主营业务毛利润的同比变化幅度与主营业务收入、主营业务成本基本保持一致。

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

二、发行人主营业务模式

（一）商品销售业务

2016年1月10日，临沂经济技术开发区国有资产管理委员会出具《关于山东经发实业有限公司股权的划拨通知》。通知将经发实业全部股权无偿转让给发行人，并于2016年1月开始纳入发行人合并财务报表核算。2016年以来，发行人新增商品销售业务，该业务主要由子公司经发实业开展。经发实业目前主要经营石油、钢材、矿石等大宗商品的交易，提供采购、销售、仓储、加工一条龙服务。2016年，经发实业主营业务转为石油类产品的国际贸易，主要销售燃料油，同时根据市场情况对进口的一部分燃料油加工为成品油进行销售，一部分直接转售给下游客户。近年来，经发实业不断拓展贸易业务，已于2016年取得进口货物贸易资质，并成立了一支有多年从业经验的专家团队。目前已与新加坡BP阿莫科石油销售公司，马来西亚石油销售公司签订战略合作协议，进口货物以轻循环油、混合芳烃、轻质油为主，用途为生产汽油、柴油的原料。随着燃料油进口量，下游销售渠道的扩展及客户群体增加，销售收入大幅增加。

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

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

（二）房地产销售业务

发行人房产销售业务主要由子公司临沂经开置业有限公司（下称"经开置业"）具体开展。经开置业具有房地产二级开发资质，证书编号152324，有效期至2020年12月31日。根据《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日建设部令第77号发布，2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号修正），二级资质的房地产开发企业可以承担建设面积25万平方米以下的开发建设项目。

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

截至本募集说明书签署日，发行人及经开置业不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人及经开置业诚信合法经营，不违反国家土地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不存在违规取得土地使用权的情况，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地款的情况，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定的情况，包括"项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4"等情况。发行人及经开置业所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后补证、自有资金比例不符合要求、未及时足额缴纳土地出让金的情况，不存在"囤地"、"捂盘惜售"、"哄抬房价"、"信贷违规"、"销售违规"、"无证开发"等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现，在信息披露中不存在未披露或失实披露违法违规行为。

（三）代建工程业务

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

在会计处理上，发行人发生的工程建设费用计入"存货"科目中"开发成本"核算，即借记"存货–开发成本"，贷记相关科目。项目建设期间，发行人每年末根据实际发生的工程成本结转当期的开发成本，并按照《项目委托代建协议》的相关借款约定确认当期的代建工程收入，即根据实际发生的代建工程成本加上一定的委托代建管理费，借记"应收账款"或"银行存款"科目，贷记"营业收入"科目，并结转成本，借记"营业成本"，贷记"存货"等相关科目。发行人收到工程回款时，借记"银行存款"，贷记"应收账款"，同时现金流量表确认"销售商品、提供劳务收到的现金"项目。发行人根据工程款单支付工程建设款，在现金流量表上归属"经营活动现金流出"项目，计入"购买商品接受劳务支付的现金"项目；在收到代建工程回款时，归入"经营活动现金流入"项目，计入"销售商品、提供劳务收到的现金"项目。

三、发行人的经营环境

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

临沂经济开发区于2003年6月经山东省政府批准启动建设，起步区面积为4.88平方公里，后经山东省政府批复，扩至12平方公里。2010年12月，成立7年的临沂经济开发区经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，2011年8月，临沭县原醋庄乡划归开发区，规划控制面积达到了目前的223平方公里，辖3个街道、118个村居，形成了西临沂河、东傍沭河、南依引沂入沭运河、北靠皇山的科学布局。近年来，临沂经济开发区经济社会各项事业发展迅速，先后获评"联合国绿色工业平台"、"中国十大效能开发区"、"国家生态工业示范园区"、"国家火炬计划软件产业基地"、"国家级科技企业孵化器"等荣誉称号，是山东省增速最快、进位最快、成长最快的开发区。

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

临沂市近年来发展迅速，地区生产总值和财政收入大幅攀升，根据《2020年临沂市经济社会发展统计公报》，2020年全市实现生产总值4805.25亿元，按可比价格计算，同比增长3.9%。分产业看，第一产业增加值440.92亿元，增长3.7%；第二产业增加值1756.43亿元，同比增长4.2%；第三产业增加值2607.9亿元，同比增长3.6%。三次产业增加值占比为9.2∶36.5∶54.3。2020年全市固定资产投资同比增长4%。其中，第一产业投资增长29.3%，第二产业投资增长19.5%，第三产业投资下降4.6%，三次产业投资结构为2.2∶38∶59.8。全市工业投资增长19.5%，工业技改投资增长44.9%，高新技术产业投资增长23.6%。全市实现房地产开发投资634.7亿元、增长6.6%，新开工面积1912.1万平方米、增长16.5%。商品房销售面积1522.2万平方米、增长14.7%。全市共引建招商项目1179个，到位市外资金1252.8亿元。全市消费品市场实现零售额2528.2亿元、同比增长0.2%。全市一般公共预算收入349.8亿元、增长6%。其中，地方级税收收入290.2亿元、增长5.7%，占一般公共预算收入的82.9%。一般公共预算支出792.5亿元、增长11.5%，其中各级民生支出638.2亿元、占全市财政支出的80.5%；教育、社会保障和就业、卫生健康支出分别增长12.2%、21%和13.5%。

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

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

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

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

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人所在地财政收入快速增长

临沂市近年来发展迅速，地区生产总值和财政收入大幅攀升，根据《2020年临沂市经济社会发展统计公报》，2020年全市实现生产总值4805.25亿元，按可比价格计算，同比增长3.9%。分产业看，第一产业增加值440.92亿元，增长3.7%；第二产业增加值1756.43亿元，同比增长4.2%；第三产业增加值2607.9亿元，同比增长3.6%。三次产业增加值占比为9.2∶36.5∶54.3。2020年全市固定资产投资同比增长4%。其中，第一产业投资增长29.3%，第二产业投资增长19.5%，第三产业投资下降4.6%，三次产业投资结构为2.2∶38∶59.8。全市工业投资增长19.5%，工业技改投资增长44.9%，高新技术产业投资增长23.6%。全市实现房地产开发投资634.7亿元、增长6.6%，新开工面积1912.1万平方米、增长16.5%。商品房销售面积1522.2万平方米、增长14.7%。全市共引建招商项目1179个，到位市外资金1252.8亿元。全市消费品市场实现零售额2528.2亿元、同比增长0.2%。全市一般公共预算收入349.8亿元、增长6%。其中，地方级税收收入290.2亿元、增长5.7%，占一般公共预算收入的82.9%。一般公共预算支出792.5亿元、增长11.5%，其中各级民生支出638.2亿元、占全市财政支出的80.5%；教育、社会保障和就业、卫生健康支出分别增长12.2%、21%和13.5%。

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

表7-4 临沂市2018年–2020年地方财政收入统计表

单位：亿元

项目	2020年	2019年	2018年
公共财政预算收入	349.8	330.0	311.8
其中：税收收入	290.2	274.5	264.0
专项收入	16.0	16.5	17.5
行政事业性收费收入	13.6	15.9	10.0
罚没收入	17.5	13.7	12.0
国有资本经营收入	–	–	0.1
国有资产有偿使用收入	11.2	7.5	7.0
捐赠收入	0.1	0.4	0.1
政府住房基金收入	1.3	1.5	1.2
其他	–	–	–
一般公共预算收入	349.8	330.9	311.8
一般公共预算支出	792.5	710.9	639.1
地区生产总值	4805.25	4,600.25	4,718.80

注：数据来源：临沂市统计信息网

表7-5 临沂市经济开发区2018年–2020年地方财政收入统计表

单位：亿元

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

注：数据来源：临沂市统计信息网

经济开发区近三年发展迅速，GDP及财政实力都有所提升。2018年–2020年，经济开发区：实现地区生产总值分别为242.3亿元、229.3亿元及237.50亿元，增速分别为9.3%、1.2%及3.58%；实现公共财政预算收入分别为14.86亿元、17.97亿元及20.78亿元，2019年及2020年增幅分别为20.93%及15.64%，增长较快；一版公共预算支出规模分别为12.53亿元、14.25亿元及14.31亿元，2019年及2020年增幅分别为13.73%及0.42%。

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

（二）发行人在行业中的地位

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

（三）发行人主要竞争优势

1、政府支持优势

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

2、多元化经营优势

发行人目前已经形成了以商品销售、房地产和代建业务为主，物业服务、租赁服务、广告服务为辅，多元化发展的格局。随着临沂经济技术开发区未来基础设施建设项目投资的逐步增加，经开区工业配套设施、人民居住水平及对应的产业发展速度将得到进一步的提高，新增人口、入园企业及相关工业产业需求将为发行人商品销售、房地产、物业服务、租赁服务、广告服务等业务板块带来新的发展空间和机遇。

3、地理位置优势

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

4、融资能力优势

发行人拥有良好的信用评价，金融机构对其认可度较高。公司历年到期贷款偿付率和利息偿付率均为100%，目前无任何逾期贷款。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位的筹集城市建设资金，较好的保障了区内基础设施建设资金的需求。截至2020年末，公司在金融机构的授信额度总额为54.41亿元，已使用35.24亿元，剩余额度19.17亿元，涉及多家国有大行、股份制银行及当地城商行。未来随着发行人整体城镇化等项的进一步开展，临沂经开区管委会以及各金融机构对发行人的支持力度势必得到进一步的加强，强大的持续融资能力将为发行人业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

六、发行人未来发展规划

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

1、积极做好房地产开发工作

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

2、做好政府基础设施工程建设相关工作

在不增加政府债务的情况下完成重大项目的实施工作。积极参与市政配套设施建设，通过代建管理、总承包、直接施工等不同深度的参与方式，不断提高开发区基础设施的投资运营效率，形成城建资产投入、产出良性循环，促进城市基础设施建设事业的健康可持续发展。

3、全面做好金融控股和产业投资工作

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

4、做大做强石油类化工产品及相关行业贸易工作

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

5、深化公司改革，夯实企业做大做优做强的基础

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

第八节 企业主要财务情况

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

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

一、发行人近三年及一期末的主要财务数据

表8-1 发行人近三年及一期末主要财务数据

单位：万元

项目		2021年半年度/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,845,887.91	1,672,532.43	937,345.65	865,779.61
	其中：流动资产	1,233,201.12	1,057,215.73	703,763.36	656,364.77
	负债合计	1,089,225.85	929,745.38	536,198.38	482,690.08
	其中：流动负债	629,000.33	469,738.53	229,265.83	229,087.59
	所有者权益	746,304.98	742,787.05	401,147.27	383,089.53
	归属于母公司所有者权益合计	746,403.41	742,282.84	401,147.27	383,089.53
合并利润表主要数据	营业收入	82,208.15	220,488.54	189,064.05	193,869.48
	营业利润	4291.19	23,622.93	23,040.42	23,570.80
	利润总额	4,818.37	23,623.39	23,094.80	23,318.73
	净利润	2,479.65	16,133.81	16,575.26	15,773.71
	归属于母公司所有者的净利润	3,087.41	16,534.49	16,575.26	15,773.71
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	210,399.36	685,722.49	283,708.22	319,125.68
	经营现金流出	181,389.57	698,491.72	293,966.38	318,344.11
	经营现金流量净额	29,009.79	–12,769.23	–10,258.16	781.58
	投资现金流入	11,153.83	9,720.62	22,434.89	119,047.32
	投资现金流出	11,391.85	10,490.00	22,047.19	97,938.85
	投资现金流量净额	–238.02	–769.38	387.69	21,108.47
	筹资现金流入	58,067.85	332,582.73	95,840.00	36,500.00
	筹资现金流出	74,446.39	293,236.81	76,350.23	54,591.77
	筹资现金流量净额	–16,378.54	39,345.92	19,489.77	–18,091.77
	现金及现金等价物净增加额	12,409.26	24,846.72	9,681.11	3,664.15

表8-2 发行人2018–2020年主要财务指标

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

注：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=（流动资产–存货）/流动负债

3.扣除预收账款后的速动比率=（流动资产–存货）/（流动负债–预收账款）

4.资产负债率=总负债/总资产

5.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6.存货周转率=营业成本/存货平均余额

7.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8.净利润率=净利润/营业收入

9.净资产收益率=净利润/平均净资产

10.总资产收益率=净利润/平均总资产

11.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

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

二、发行人财务状况分析

（一）财务概况

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

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

（二）资产负债结构分析

表8-3 发行人近三年及一期末主要资产负债情况

单位：万元（除比率外）

项目	2021年6月末	占总资产比	2020年末	占总资产比	2019年末	占总资产比	2018年末	占总资产比
货币资金	157,606.95	9.43%	156,514.11	9.36%	55,288.42	5.90%	23,486.28	2.71%
衍生性金融资产	525.41	0.03%	–	–	–	–	–	–
交易性金融资产	1.00	0.00%	10.05	0.00%	–	–	–	–
应收票据	1,172.20	0.07%	7,460.00	0.45%	830.00	0.09%	1,746.63	0.20%
应收账款	172,755.89	10.33%	157,780.55	9.43%	170,719.94	18.21%	154,978.17	17.90%
预付款项	54,220.32	3.24%	45,313.00	2.71%	42,353.20	4.52%	31,884.24	3.68%
其他应收款	338,800.52	20.26%	417,483.50	24.96%	217,200.97	23.17%	264,163.42	30.51%
存货	327,388.11	19.58%	265,809.26	15.89%	213,522.46	22.78%	176,474.39	20.38%
其他流动资产	6,802.64	0.41%	6,845.26	0.41%	3,848.38	0.41%	3,631.65	0.42%
流动资产合计	1,059,273.04	63.36%	1,057,215.73	63.21%	703,763.36	75.08%	656,364.77	75.81%
其他权益工具	4,010.00	0.24%	1,000.00	0.06%	3,000.00	0.32%	3,000.00	0.35%
长期股权投资	3,063.17	0.18%	6,283.75	0.38%	3,031.27	0.32%	2,986.69	0.34%
投资性房地产	223,939.44	13.39%	220,964.10	13.21%	219,935.30	23.46%	196,149.40	22.66%
固定资产	6,665.23	0.40%	6,003.17	0.36%	6,236.11	0.67%	5,952.38	0.69%
在建工程	0.00	0.00%	8.40	0.00%				
无形资产	372,350.53	22.27%	378,286.83	22.62%	1,082.85	0.12%	1,120.85	0.13%
长期待摊费用	2,222.83	0.13%	2,381.02	0.14%				
递延所得税资产	435.58	0.03%	389.43	0.02%	296.77	0.03%	205.52	0.02%
非流动资产合计	612,686.78	36.64%	615,316.70	36.79%	233,582.29	24.92%	209,414.83	24.19%
资产总计	1,671,959.82	100.00%	1,672,532.43	100.00%	937,345.65	100.00%	865,779.61	100.00%

（续）

项目	2021年6月末	占总负债比	2020年末	占总负债比	2019年末	占总负债比	2018年末	占总负债比
短期借款	41,950.00	4.53%	52,950.00	5.70%	19,950.00	3.72%	27,500.00	5.70%
衍生金融负债	–	0.00%	–	–	–	–	–	–
应付票据	115,694.34	12.50%	108,865.71	11.71%	36,941.86	6.89%	5,000.00	1.04%
应付账款	47,876.66	5.17%	43,542.01	4.68%	44,145.59	8.23%	13,604.84	2.82%
合同负债	92,133.11	9.95%	68,300.71	7.35%	58,340.35	10.88%	74,984.35	15.53%
应付职工薪酬	80.43	0.01%	137.60	0.01%	65.38	0.01%	39.99	0.01%
应交税费	36,145.37	3.90%	36,008.21	3.87%	20,714.81	3.86%	11,415.08	2.36%
其他应付款	93,308.14	10.08%	125,711.66	13.52%	29,400.03	5.48%	68,757.25	14.24%
一年内到期的非流动负债	38,241.27	4.13%	34,222.63	3.68%	19,707.82	3.68%	27,780.26	5.76%
其他流动负债	–	0.00%	–	–	–	–	5.82	0.00%
流动负债合计	465,429.33	50.28%	469,738.53	50.52%	229,265.83	42.76%	229,087.59	47.46%
长期借款	233,609.44	25.24%	233,026.50	25.06%	242,077.04	45.15%	237,991.50	49.31%
应付债券	164,082.33	17.73%	169,417.99	18.22%	49,478.43	9.23%	–	–
长期应付款	53,341.17	5.76%	48,369.77	5.20%	7,671.16	1.43%	9,527.75	1.97%
递延所得税负债	9,192.58	0.99%	9,192.58	0.99%	7,705.92	1.44%	6,083.24	1.26%
非流动负债合计	460,225.52	49.72%	460,006.84	49.48%	306,932.55	57.24%	253,602.49	52.54%
负债总计	925,654.85	100.00%	929,745.38	100.00%	536,198.38	100.00%	482,690.08	100.00%

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

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

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

（四）营运能力分析

表8-4 发行人2018–2020年主要营运指标

单位：万元

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

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

2018–2020年，发行人的存货周转率整体略有下降，分别为0.92次/年、0.78次/年和0.75次/年。主要原因是发行人基础设施项目的建设具有投资与回收期限长的特点，筹备环节、建设环节较多，工程周期较长。发行人存货周转率较低的特点符合其行业特点。

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

2018–2020年，发行人总资产周转率分别为0.23次/年、0.21次/年和0.17次/年，总资产周转率呈下降趋势且幅度较小，符合其行业特点。

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

（五）盈利能力分析

表8-5 发行人2018–2020年主要盈利能力指标

单位：万元

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

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

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

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

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

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

（六）偿债能力分析

表8-6 2018–2020发行人主要偿债能力指标

单位：万元

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

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

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

2018–2020年各期末，发行人利息保障倍数分别为2.29倍、2.11倍和1.76倍，最近三年呈现逐年下降趋势，原因主要为利润总额的波动及利息支出的增加所致。整体来看，虽然公司融资金额较大，有一定的偿债压力，但公司的利息保障倍数仍处于行业正常水平。未来公司将强化债务管理和资金使用效率，提升盈利能力，以确保到期债务的偿还。

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

（七）现金流量分析

表8-7 近三年及一期末发行人现金流量指标

单位：万元（百分比除外）

项目		2021年6月末	增减变动	2020年末	增减变动	2019年度	增减变动	2018年度	增减变动
经营活动现金流量	经营现金流入	210,399.36	–7.18%	685,722.49	141.70%	283,708.22	–11.10%	319,125.68	120.47%
	经营现金流出	181,389.57	–42.61%	698,491.72	137.61%	293,966.38	–7.66%	318,344.11	82.62%
	净流量	29,009.79	–132.45%	–12,769.23	24.48%	–10,258.16	–1412.49%	781.58	–102.64%
投资活动现金流量	投资现金流入	11,153.83	62664.91%	9,720.62	–56.67%	22,434.89	–81.15%	119,047.32	118.06%
	投资现金流出	11,391.85	24.54%	10,490.00	–52.42%	22,047.19	–77.49%	97,938.85	78.63%
	净流量	–238.02	–97.39%	–769.38	–298.45%	387.69	–98.16%	21,108.47	–9161.37%
筹资活动现金流量	筹资现金流入	58,067.85	–71.09%	332,582.73	247.02%	95,840.00	162.58%	36,500.00	–37.24%
	筹资现金流出	74,446.39	95.48%	293,236.81	284.07%	76,350.23	39.86%	54,591.77	47.35%
	净流量	–16,378.54	–110.06%	39,345.92	101.88%	19,489.77	–207.73%	–18,091.77	–185.72%
现金及现金等价物净增加值		–2,488.96	12,409.26	–80.66%	156.65%	9,681.11	164.21%	3,664.15	–139.17%

2018年–2020年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为781.58万元、–10,258.16万元和–12,769.23万元，波动较大，但符合行业特点，报告期内发行人经营性现金流波动较大，主要原因为以下方面：

1、2017年发行人取得全资子公司山东经发实业有限公司并纳入合并报表

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

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

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

3、发行人近年来投资建设的创智服务中心项目及募投项目增加了发行人经营性现金流出

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

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

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

综上所述，发行人现金流量分析较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

三、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况

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

表8-8 截至2020年末发行人有息负债情况

单位：万元

序号	金融机构	贷款期限	贷款金额	贷款余额
1	中国农业发展银行临沂市分行	2016.1.21–2034.1.18	50,000.00	42,190.00
2	中国农业发展银行临沂市分行	2016.12.28–2034.1.18	40,000.00	33,750.00
3	中国农业发展银行临沂市分行	2016.3.9–2034.1.18	31,000.00	26,160.00
4	中国农业发展银行临沂市分行	2017.5.22–2034.1.18	10,000.00	8,437.50
5	中国农业发展银行临沂市分行	2017.4.7–2034.1.18	5,500.00	4,640.00
6	建行临沂经发支行	2016.12.6–2036.12.6	7,600.00	7,270.00
7	建行临沂经发支行	2016.12.5–2036.12.5	5,600.00	5,360.00
8	建行临沂经发支行	2016.12.2–2036.12.2	28,000.00	26,970.00
9	进出口银行山东省分行	2015.9.29–2026.11.18	30,000.00	22,800.00
10	工行开发区支行	2016.12.16–2031.12.9	8,000.00	5,866.65
11	工行开发区支行	2016.12.5–2031.12.8	7,000.00	5,133.35
12	工行开发区支行	2017.4.28–2031.12.9	3,500.00	2,683.31
13	工行开发区支行	2017.4.28–2031.12.9	1,500.00	1,150.00
14	交通银行临沂分行	2017.3.2–2037.2.24	3,409.00	3,109.00
15	华夏银行临沂分行	2020.10.28–2021.4.8	5,000.00	5,000.00
16	华夏银行临沂分行	2020.10.28–2021.4.8	5,000.00	5,000.00
17	交通银行临沂分行	2020.1.23–2021.1.18	5,000.00	5,000.00
18	光大银行临沂分行	2020.4.22–2021.4.21	7,000.00	7,000.00
19	光大银行临沂分行	2020.4.22–2021.4.21	3,000.00	3,000.00
20	中国进出口银行山东省分行	2016.11.8–2026.10.12	50,000.00	30,000.00
21	临商银行开发区支行	2020.6.12–2021.6.11	5,000.00	5,000.00
22	莱商银行开发区支行	2020.1.16–2021.1.15	2,000.00	2,000.00
23	威海银行临沂分行	2020.11.2–2021.11.2	3,000.00	3,000.00
24	莱商银行开发区支行	2020.12.30–2021.12.30	2,000.00	2,000.00
25	临商银行开发区支行	2020.4.1–2021.3.24	4,000.00	4,000.00
26	齐鲁银行兰山支行	2020.12.25–2021.12.22	1,000.00	1,000.00
27	齐鲁银行兰山支行	2020.12.25–2021.12.22	1,000.00	1,000.00
28	齐鲁银行兰山支行	2020.10.20–2021.10.19	1,000.00	1,000.00
29	齐鲁银行兰山支行	2020.6.28–2021.6.23	950.00	950.00
30	交通银行临沂分行	2019.6.30–2024.6.10	15,000.00	14,250.00
31	交通银行临沂分行	2020.6.9–2025.6.5	9,000.00	9,000.00
32	建行开发区支行	2019.9.5–2022.9.4	2,450.00	2,350.00
33	建行开发区支行	2020.6.25–2022.6.24	2,800.00	2,800.00
34	恒丰银行临沂分行	2020.9.25–2021.9.19	7,500.00	7,500.00
35	恒丰银行临沂分行	2020.7.31–2021.7.19	2,500.00	2,500.00
银行借款合计			365,309.00	308,869.81
1	徽银租赁公司	2020.1.19–2025.1.19	10,000.00	8,243.74
2	江苏金融租赁股份有限公司	2020.4.23–2025.4.23	12,000.00	10,784.10
3	东航国际融资租赁有限公司	2020.10.30–2022.10.30	10,000.00	10,000.00
4	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2020.11.12–2025.11.12	15,000.00	15,000.00
非银机构借款合计			47,000.00	44,027.84
1	上海证券交易所	2019.11.27–2024.11.26	50,000.00	50,000.00
2	上海证券交易所	2020.4.1–2025.3.31	65,000.00	65,000.00
3	中国银行间市场交易商协会	2020.5.9–2025.5.9	50,000.00	50,000.00
债券或债务融资工具合计			165,000.00	165,000.00
其他有息负债合计			10,000.00	10,000.00
有息债务合计			587,309.00	527,897.65

（二）发行人债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

表8-9 本期债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：亿元

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

四、发行人对外担保情况分析

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

表8-10 截至2020年末发行人对外担保情况

序号	担保单位	贷款单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂开元园林集团有限公司	5,000.00	保证	2020.1.9–2021.1.8
2	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂开元园林集团有限公司	5,000.00	保证	2020.1.9–2021.1.8
3	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂开元园林集团有限公司	3,000.00	保证	2020.9.24–2021.9.23
4	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂开元园林集团有限公司	819.00	保证	2020.1.23–2021.1.22
5	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂东部生态城发展有限公司	2,000.00	保证	2020.4.10–2021.4.9
6	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发环卫有限公司	1,500.00	保证	2019.10.24–2020.11.11
7	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	7,000.00	保证	2020.7.14–2021.7.13
8	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	4,800.00	保证	2020.1.9–2021.1.9
9	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.4.3–2021.3.29
10	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	5,000.00	保证	2020.6.1–2021.5.28
11	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	1,548.63	保证	2020.1.22–2021.1.21
12	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.9.10–2021.9.9
13	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.8.31–2021.8.31
14	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	1,000.00	保证	2020.9.4–2021.9.4
15	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.9.3–2021.9.2
16	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	2,000.00	保证	2020.10.1–2021.10.9
17	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经发石化有限公司	2,000.00	保证	2020.4.13–2021.4.13
18	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	2,000.00	保证	2020.5.19–2021.5.18
19	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	6,000.00	保证	2020.5.22–2021.5.22
20	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/临沂经济开发有限公司	山东皇山投资控股集团有限公司	15,000.00	保证	2020.9.16–2025.9.16
21	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/临沂经济开发有限公司	临沂经开市政工程有限公司	15,000.00	保证	2020.10.2–2025.10.28
22	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂新世纪国际展览有限公司	20,000.00	保证	2016.11.8–2026.10.22
23	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/经发实业有限公司	临沂经发路桥工程有限公司	5,000.00	保证	2020.6.12–2021.6.11
24	临沂经济开发区城市建设投资有限公司/山东皇山投资控股集团有限公司	临沂经济开发区城投石材工程有限公司	1,000.00	保证	2020.10.2–2021.10.19
25	临沂经开置业有限公司	临沂经济开发区城投石材工程有限公司	30,000.00	保证	2015.9.29–2026.11.18
26	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂沂蒙云谷开发有限公司	15,000.00	保证	2019.6.30–2024.6.10
27	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂沂蒙云谷开发有限公司	9,000.00	保证	2020.6.9–2025.6.5
28	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开置业有限公司	26,781.25	保证	2019.9.4–2022.9.4
29	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开水务有限公司	10,000.00	保证	2020.11.1–2021.11.9
30	临沂经济开发区城市建设投资有限公司	临沂经开水务有限公司	10,000.00	保证	2020.11.1–2021.11.10
合计			200,448.88	–	–

截至本募集说明书签署之日，发行人对外提供担保的被担保人经营状况正常，不存在违约或预期违约的情形，发行人代偿风险较小。

七、发行人是否存在逾期未偿还债务

截至募集说明书签署之日，发行人不存在逾期未偿还的债务。

第九节 企业信用状况

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

一、信用级别及标示所代表的涵义

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

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

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

二、评级报告内容概要

（一）主要优势：

1、区域环境良好。临沂经济技术开发区重点引进高端装备制造产业、生物医药产业和先进制造业，近年来随着主导产业的持续发展以及动能转换成效逐步显现，临沂经济技术开发区经济保持增长，为临沂经开城投业务开展提供了良好的外部环境。

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

（二）主要风险：

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

2、占款规模大。相较于收入规模，临沂经开城投基建项目结算进度较慢，回款较为有限；同时，公司与区域内其他平台企业之间的拆借资金规模较大，对公司财务状况造成一定不利影响。

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

4、子公司管控风险。临沂经开城投下属子公司众多，且行业分散度大，公司面临一定的管控难度。

三、跟踪评级安排

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

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

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

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

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。