

记录编号:

XX • XX198 号信托计划

尽职调查报告

inda.com

# 目 录

XX 信托有限责任公司 .....	错误!未定义书签。
XX • XX198 号信托计划 .....	1
一、信托概况.....	4
(一) 项目背景.....	4
(二) 项目整体安排.....	4
(三) 项目资金统筹安排计划.....	4
(四) 信托计划核心要素.....	5
(五) 标的债券基本信息.....	5
(六) 业务尽调情况.....	6
(七) 区域城投情况.....	7
(八) 主承销商西南证券基本情况.....	7
二、发行人分析.....	9
(一) 发行人的基本情况介绍.....	9
(三) 发行人主营业务经营情况.....	21
(四) 发行人的财务情况分析.....	33
(五) 发行人的资信情况.....	51
(六) 重大法律诉讼事项.....	57
(七) 其它重要事项总结.....	58
(八) 发行人小结.....	58
三、担保方分析.....	59
(一) 担保方的基本情况介绍.....	59
(二) 担保方的管理水平概述.....	61
(三) 担保人主营业务经营情况.....	63
(四) 担保方的财务情况分析.....	64
(五) 担保方的资信情况.....	74
(六) 重大法律诉讼事项.....	79
(七) 其它重要事项总结.....	79
(八) 担保方小结.....	80
四、资金用途分析.....	81
五、区域情况分析.....	81
(一) 经济情况.....	81
(二) 财政情况.....	83
六、交易方案（参照信托方案） .....	84
(一) 主要信托要素.....	84
(二) 交易方案及交易方案结构图.....	84
(三) 资金来源/发行方案安排.....	84
七、经济技术可行性分析.....	85
(一) 项目风险及还款来源分析.....	85
(二) 项目净利润分析.....	85
八、项目风险分析及风险控制措施.....	85
(一) 项目风险分析.....	85
(二) 项目风险控制措施.....	86

九、抵质押物分析.....	86
十、风险资本及效益评价.....	86
（一）计提风险资本测算.....	86
（二）公司收益预测.....	86
十一、后续工作.....	86
（一）信托计划成立前的工作.....	86
（二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）.....	86
十二、部门意见及建议.....	87

# 正 文

## 一、信托概况

### (一) 项目背景

我司拟发起设立“XX·XX198 号集合资金信托计划”(以下简称“本信托计划”),信托规模不超过 2 亿元,信托总期限不超过 36 个月,可分期发行,各期均不超过 24 个月。信托用于二级市场受让临沂振东建设投资有限公司(以下简称“临沂振东”或“发行人”,AA 发债主体)在上海证券交易所发行的临沂振东建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第 1 期)(以下简称“标的债券”),临沂国际生态城建设投资集团有限公司(以下简称“临沂生态城”或“担保人”,AA+主体)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。票面利率预计不低于 6.5%(以实际发行为准)。

发行人临沂振东建设投资有限公司是区域重要的基础设施建设和保障房建设主体,截至 2023 年 3 月末,临沂振东总资产 244.28 亿元,净资产 92.53 亿元,资产负债率 62.12%,主体评级 AA,展望稳定。担保人国际生态城建设投资集团有限公司,发行人控股股东,是临沂市重要的项目建设、投融资主体,区域内市属城建类一级企业,实际控制人为临沂市国资委,截至 2022 年 3 月末,公司总资产 365.58 亿元,净资产 145.17 亿元,资产负债率 60.29%,主体信用等级评为 AA+,评级展望为稳定。发行人和担保人均不在地方政府融资平台名单内。

### (二) 项目整体安排

标的债券期限为 2 年,本信托计划不超 36 个月,可分期发行,每期不超 24 个月。临沂国际生态城建设投资集团有限公司券内提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### (三) 项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为合格自然人及机构投资者,资产端总收益不低于 %,我司净信托报酬不低于 0.1%。

#### （四）信托计划核心要素

- 信托计划名称：XX·XX198 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：固定收益类
- 风险等级：R2
- 信托规模：不超过 20,000 万元
- 信托期限：总期限不超过 36 个月，可分期发行，各期均不超过 24 个月。
  - 信托资金用途：投资临沂振东建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券及认购信托业保障基金
  - 闲置资金用途：投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。
  - 信托总收益（可根据实际情况修改名称）：预计不低于 %/年
  - 信托报酬率（不含税）：不低于 0.1%/年
  - 保管银行及保管费率：暂定招行，保管费不超过 0.01%/年
  - 估值机构及费率：暂定中建投，费率待定
  - 相关税费：增值税和各项费用约 0.3%/年，由信托财产承担
  - 信托财产收益分配及退出安排：按年付息（具体付息节点根据债券发行约定的付息日确定），到期还本
  - 信托业保障基金：信托财产承担
  - 还款资金来源：发行人的经营性收入
  - 保障措施：临沂国际生态城建设投资集团有限公司为本期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （五）标的债券基本信息

- 1、 发行主体：临沂振东建设投资有限公司。
- 2、 债券名称：临沂振东建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。
- 3、 发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币 2.4 亿元（含 2.4 亿元）。
- 4、 债券品种和期限：本期债券期限为 2 年。
- 5、 债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率。本期债券票面利率将以

非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者中的机构投资者进行询价，由发行人和承销商协商确定。

6、 债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、 债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

8、 担保情况：本期债券由临沂国际生态城建设投资集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

9、 债券受托管理人：西南证券股份有限公司。

10、 承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

11、 信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券信用等级为 AA+。

12、 发行方式：本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

13、 发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的符合《管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者。（有关法律法规禁止购买者除外）。

14、 配售规则：本期债券不向公司股东优先配售。

15、 登记、托管机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

16、 募集资金用途：本次发行的债券募集资金扣除发行等相关费用后，拟全部用于偿还有息债务。

17、 还本付息方式：本期债券采用单利按一年计息，不计复利。每一年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

（六）业务尽调情况

/

(七) 区域城投情况

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	主体评级	YY评级	实控人	总资产	功能定位	主营业务	债券余额
1	临沂城市建设投资集团有限公司	20	AAA	5	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	861.33	临沂市重要的国有资产运营主体,属于区域核心城投.	公司承担基建、土地、交运、供水供热等业务,交运、供水供热等业务。公司基础设施建设业务主要采取政府分期拨付款项、委托代建、自建自营和片区综合开发模式。	145
2	临沂城市发展集团有限公司	25	AA+	5-	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	648.42	临沂市重要基建平台。	公司主要从事地产开发、供热供水和产品贸易等业务,另有酒店、教育服务、租赁等零星业务。基建业务以市政业务为主。	130.07
3	临沂投资发展集团有限公司	5.26	AA+	6	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	449.26	公司是临沂市级次要平台,实控人为临沂市人民政府。	公司是临沂市级次要平台,实控人为临沂市人民政府,公司18-20年水利工程施工收入占比在65-75%区间,辅以基建和房产开发。20年新增不锈钢坯业务。	119
4	临沂国际生态城建设投资集团有限公司	20	AA+	/	临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	351.14	临沂市市属城建投资类一级公司。	公司主要负责临沂市及从事临沂市生态城范围内的基础设施及保障。	0
5	临沂振东建设投资有限公司	2.5	AA	7	临沂国际生态城建设投资集团有限公司	237.67	临沂市、生态城片区重要的基础设施及保障房建设主体。	公司主要负责临沂市及河东区内的基础设施和保障房建设,兼营部分黄沙销售及灌区灌溉业务。	42.06

(八) 主承销商西南证券基本情况

西南证券简介

中文名称	西南证券股份有限公司
英文名称	Southwest Securities Co.,Ltd.
公司类型	股份有限公司（上市公司）
上市地点	上海证券交易所
股票简称	西南证券
股票代码	600369
法定代表人	廖庆轩
公司成立时间	1999年12月28日
注册资本	人民币5,645,109,124.00元
实收资本	人民币5,645,109,124.00元
统一社会信用代码	91500000203291872B
注册地址	重庆市江北区桥北苑8号
办公地址	重庆市江北区桥北苑8号西南证券大厦
邮政编码	400023
信息披露报刊名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
所属行业*	资本市场服务
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理，融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品，为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市。

西南证券系经中国证监会批准，通过原重庆长江水运股份有限公司（以下简称\*ST长运）重大资产重组及吸收合并原西南证券有限责任公司（以下简称西南有限），并依法承继西南有限各项证券业务资格设立的全国第9家上市证券公司。

#### 西南证券过往业绩

公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理，融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品，为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市。

在证券公司分类评价方面，公司2015年获评A类AA级，2016年获评A类A级，2017年获评C类C级，2018年获评B类BBB级。

目前，西南证券设立了多个业务部门，核心业务部门包括经纪业务事业部、投资银行事业部、证券投资事业部和资产管理事业部等，并在重庆、北

京、上海、深圳等经济发达中心城市设有 119 家证券营业部；西南证券获批在北京、深圳、重庆、上海、浙江、四川、西北、新疆等地设立 9 家分公司，目前上述分公司已取得相关证照；西南证券在上海、深圳、重庆、成都、南京、杭州等地设有投资银行业务部，在北京、上海、深圳等地设有资产管理业务部。

近三年券商承销债券无违约情况。

## 二、发行人分析

### （一）发行人的基本情况介绍

#### 1. 企业概括

注册名称：	临沂振东建设投资有限公司
法定代表人：	李静
注册资本：	25,000.00万元人民币
实缴资本：	22,000.00万元人民币
设立（工商注册）日期：	2013年7月15日
统一社会信用代码：	9137131207440557X0
住所（注册地）：	临沂市河东工业园区中科创新园主楼五楼
邮政编码：	276000
所属行业：	建筑业
经营范围：	负责新农村建设，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施全区土地增减挂、土地整理、农村土地综合整治；承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设，旧城、旧村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发；沙石、建材销售；红色生态旅游开发经营；房地产开发经营；经政府授权的其他管理事务（需经许可经营的，须凭许可证、资质证经营）。（有效期限以许可证为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码：	0539-8819608
信息披露事务负责人及其职位与联系方式：	李静；董事长、总经理；0539-8819608

## 2. 历史沿革

根据临沂市河东区人民政府 2013 年 5 月 17 日下发的《关于成立临沂振东建设投资有限公司的批复》（临东政发〔2013〕26 号）、2013 年 7 月 12 日下发的《关于授权河东区财政局出资的通知》（临东政发〔2013〕47 号）和临沂市国有资产监督管理委员会 2013 年 6 月 6 日下发的《关于同意设立临沂振东建设投资有限公司的批复》（临国资企改〔2013〕16 号），同意设立临沂振东建设投资有限公司，注册资本 10,000.00 万元，全部由临沂市河东区财政局认缴。发行人于 2013 年 7 月 15 日在临沂市河东区工商行政管理局注册成立。

2013 年 7 月，发行人设立时注册资本 10,000.00 万元，全部由临沂市河东区财政局以货币资金认缴，其中，首次出资 2,000.00 万元于设立时缴纳，本次出资已经临沂元真有限责任会计师事务所出具临元会验字（2013）第 090 号验资报告审验。第二次出资 8,000.00 万元于 2013 年 10 月缴纳，本次出资已经临沂元真有限责任会计师事务所出具临元会验字（2013）第 142 号验资报告审验。

2015 年 10 月，根据发行人股东决议及修改后的公司章程，发行人增加注册资本 12,000.00 万元，由中国农发重点建设基金有限公司认缴；变更后注册资本为 22,000.00 万元，其中：临沂市河东区财政局持股 45.45%，中国农发重点建设基金有限公司持股 54.55%。

2018 年 11 月，根据发行人股东会决议和临沂市河东区人民政府《关于无偿划转国有股权的批复》（临东政发【2018】20 号），将临沂市河东区财政局持有的临沂振东建设投资有限公司 10,000.00 万元股权全部无偿划转至临沂河东城市建设投资有限公司；中国农发重点建设基金有限公司将其持有的 2,463.00 万元股权转让给临沂河东城市建设投资有限公司。

同时，根据发行人股东会决议及章程修正案，发行人的注册资本由 22,000.00 万元变更为 25,000.00 万元，新增注册资本 3,000.00 万元全部由临沂河东城市建设投资有限公司认缴。本次变更后，临沂河东城市建设投资有限公司认缴出资 15,463.00 万元，占出资比例的 61.852%，中国农发重点建设基金有限公司认缴出资 9,537.00 万元，占出资比例的 38.148%。

2019年1月，发行人股东临沂河东城市建设投资有限公司名称变更为临沂河东城市建设投资集团有限公司。

2020年2月，发行人股东临沂河东城市建设投资集团有限公司名称变更为临沂国际生态城建设投资集团有限公司。

2021年3月，根据发行人股东会决议及章程修正案，中国农发重点建设基金有限公司将其持有的2,037.00万元股权转让给临沂国际生态城建设投资集团有限公司，本次转让后，临沂国际生态城建设投资集团有限公司认缴出资17,500.00万元，占出资比例的70.00%，中国农发重点建设基金有限公司认缴出资7,500.00万元，占出资比例的30.00%。

2021年12月，根据公司股东决议及修改后的公司章程，中国农发重点建设基金有限公司将其认缴的15,000,000.00元股权转让给临沂国际生态城建设投资集团有限公司。本次转让后，临沂国际生态城建设投资集团有限公司认缴出资19,000.00万元，占出资比例的76.00%，中国农发重点建设基金有限公司认缴出资6,000.00万元，占出资比例的24.00%。

### 3. 发行人股权结构、控股股东、实际控制人基本情况

截至2023年6月，发行人股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	19,000.00	76.00
中国农发重点建设基金有限公司	6,000.00	24.00
总计	25,000.00	100.00

截至2023年6月，临沂国际生态城建设投资集团有限公司持有发行人76.00%的股权，为发行人的控股股东。

临沂国际生态城建设投资集团有限公司成立于2018年1月，设立时注册资

本 50,000.00 万元，原为临沂市河东区财政局出资设立的专业从事河东区城市基础设施投资、建设、运营管理的国有企业集团。

截至 2023 年 6 月，临沂国际生态城建设投资集团有限公司股东情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
临沂市国资委	200,000.00	90.9091
临沂城市建设投资集团有限公司	10,000.00	4.5455
临沂城市发展集团有限公司	10,000.00	4.5455
总计	220,000.00	100.00

截至 2023 年 6 月，临沂国际生态城建设投资集团有限公司持有的发行人的股权未被质押。

截至 2023 年 6 月，临沂市国资委直接持有发行人控股股东临沂国际生态城建设投资集团有限公司 90.9091% 股权，为发行人的实际控制人。

发行人原实际控制人为临沂市河东区财政局，2020 年 2 月，根据临沂市人民政府关于印发《临沂国际生态城建设投资集团有限公司组建方案》《临沂市国有资产投资控股集团有限公司组建方案》的通知（临政字【2019】160 号）文件，为加快推进临沂国际生态城建设，充分利用国有资源、资本、资产、资金，建立投融资长效机制，提高国有资产保值增值能力，将临沂市河东区财政局持有的临沂河东城市建设投资集团有限公司国有资产无偿划转至市国资委，由市国资委履行出资人职责，公司更名为临沂国际生态城建设投资集团有限公司，隶属市属城建投资类一级公司，注册资本增至 22 亿，引入股东临沂城市建设投资集团有限公司、临沂城市发展集团有限公司。发行人的实际控制人即变更为临沂市国资委。

#### 4. 主要子公司情况介绍

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司 4 家。各子公司简

要情况如下表所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质
1	临沂东兴城乡发展有限公司	临沂市	临沂市	公共基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用、运营经济适用房、廉租房、棚改房项目、商业项目投资及管理、园林绿化等
2	临沂市河东新城建设开发有限公司	临沂市	临沂市	区范围内城市重点项目和基础设施建设，经营性土地开发及建设
3	临沂东兴建设开发有限公司	临沂市	临沂市	基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用，运用经济适用房、廉租房、棚改房等公益性项目，园林绿化、房地产开发、销售
4	临沂新凤凰置地有限公司	临沂市	临沂市	新农村建设，土地整理、农村土地综合整治，红色生态旅游开发经营等

(1) 临沂东兴城乡发展有限公司

临沂东兴城乡发展有限公司(以下简称“东兴城乡发展”)于 2015 年 9 月成立，并依法取得了临沂市河东区工商行政管理局核发的 9137132349223557G 号《企业法人营业执照》。东兴城乡发展现有注册资本 10,000 万元，法定代表人为杜刚，系发行人全资子公司。该公司经营范围包括：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；检验检测服务。(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：土地整治服务；水污染治理；园林绿化工程施工；市政设施管理；建筑材料销售；供应用仪器仪表

表销售；阀门和旋塞销售；五金产品批发；塑料制品销售。（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 2022 年 12 月 31 日，临沂东兴城乡发展有限公司总资产为 36.97 亿元，净资产为 28.09 亿元，2022 年度实现营业收入 11,742.11 万元，实现净利润 -119.72 万元。

#### （2）临沂市河东新城建设开发有限公司

临沂市河东新城建设开发有限公司(以下简称“新城建设”)于 2006 年 3 月成立，并依法取得了临沂市河东区工商行政管理局核发的 9137130078716258XR 号《企业法人营业执照》。新城建设现有注册资本 5,000 万元，法定代表人为杜振利，系发行人全资子公司。该公司经营范围包括河东区范围内城市重点项目和基础设施建设，经营性土地开发及建设。

截至 2022 年 12 月 31 日，新城建设公司总资产为 20.95 亿元，净资产为 15.95 亿元，2022 年度营业收入 0.00 万元，实现净利润-1,033.14 万元，该公司 2022 年度未确认营业收入，因此 2022 年净利润为负。

#### （3）临沂东兴建设开发有限公司

临沂东兴建设开发有限公司（以下简称“东兴建设开发”）于 2015 年 10 月成立，并依法取得了临沂市河东区工商行政管理局核发的 91371312MA3BX40Y1E 号《企业法人营业执照》。东兴建设开发现有注册资本为 10,000 万元，法定代表人为杜刚。公司经营范围：公共基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用；运营经济适用房、廉租房、棚改房等公益性项目；园林绿化；房地产开发、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）。

截至 2022 年 12 月 31 日，临沂东兴建设开发有限公司资产总计 51.99 亿元，所有者权益合计 1.22 亿元。2022 年度，公司实现营业收入 29,584.24 万元，净利润 1,905.23 元。

#### （4）临沂新凤凰置地有限公司

临沂新凤凰置地有限公司(以下简称“新凤凰置地”)于 2020 年 4 月成立, 并依法取得了临沂市河东区工商行政管理局核发的 91371312MA3RR6CL9L 号《企业法人营业执照》。公司现有注册资本 10,000 万元, 法定代表人为杜刚, 系发行人控股子公司。该公司经营范围包括: 负责新农村建设, 经政府授权开展土地一级开发利用, 土地整理、农村土地综合整治; 承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设, 旧城、日村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发; 房地产开发; 沙石、建材销售; 红色生态旅游开发经营。

截至 2022 年 12 月 31 日, 临沂新凤凰置地有限公司资产总计 6.58 亿元, 所有者权益合计 1.03 亿元。2022 年度, 公司实现营业收入 559.59 万元, 净利润 141.14 万元。

截至 2022 年末, 发行人无重要的合营和联营企业。

报告期内, 存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司, 主要原因为:

临沂信诚股权投资合伙企业(有限合伙)发行人直接持股比例为 55%, 该合伙企业发行人持股比例大于 50%, 但未纳入公司合并范围, 主要原因系上述企业为有限合伙制企业, 由基金管理人来执行合伙事务, 发行人作为有限合伙人, 无法实施有效的控制, 因此不纳入合并报表范围。

山东汇通投资担保有限公司发行人通过子公司间接持股比例为 60%, 该企业发行人持股比例大于 50%, 但未纳入公司合并范围, 主要原因系根据《河东区人民政府关于明确山东汇通投资担保有限公司管理相关资产的通知》, 该公司经营决策及财务决策由他方控制, 发行人对其不具有重大影响或共同控制, 因此不纳入合并报表范围。

## 5. 组织架构

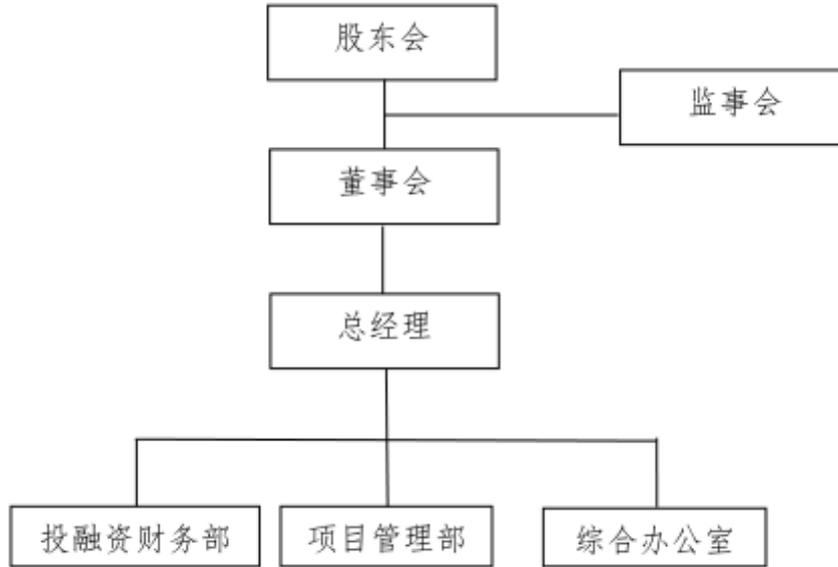
发行人在组织机构设置方面, 以高效、精简为原则, 根据发行人定位、

业务特点及业务需要下设投融资财务部、项目管理部、综合办公室等职能部门，各部门职责明确、运转良好。

截至2023年6月，发行人组织结构图如下：

## （二）发行人的管理水平概述

### 1. 公司治理结构



发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构并制定了《临沂振东建设投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。根据《公司章程》规定，公司设立了股东会、董事会、监事会和总经理。公司董事长为公司的法定代表人，任期三年，任期届满可连任。

#### 1.1 股东会

发行人设股东会，由全体股东组成。根据中国农发重点建设基金投资协议（协议编号：鲁 2015090102）中国农发重点建设基金有限公司不向公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常正常经营，中国农发重点建设基金有限公司授权中国农业发展银行或其各分支机构履行本协议项下的投后管理职权。其中：股东会职权中(8)、(9)、(10)条以及对农发重点建设基金有限公司权益可能造成重大不利影响的其他事项，需经中国农发重点建设基金有限公司同意后方可实施。股东会职权中(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)条等职权可由另一股东临沂国际生态城建设投资集团有限公司决定实施（原股东

临沂市河东区财政局已将股权全部转让给临沂国际生态城建设投资集团有限公司)。股东会职权如下:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会(或执行董事)的报告;
- (4) 审议批准监事会或监事的报告;
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- (7) 对发行公司债券作出决议;
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (10) 修改公司章程;
- (11) 其他职权。

## 1.2 董事会

公司设董事会,成员为五人,其中职工代表董事两人,非职工代表董事由股东临沂国际生态城建设投资集团有限公司委派,职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年,任期届满,可连任。董事会设董事长一人,由董事会选举产生,任期三年,任期届满,可连任。

董事会行使下列职权:

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案;
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (5) 制订公司合并、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;
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- (8) 决定对外融资及担保。

## 1.3 监事会

公司设监事会,成员三人,其中职工代表监事一人。非职工代表监事会成

员由股东临沂国际生态城建设投资集团有限公司委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由全体监事选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。

监事会或者监事行使下列职权：

- (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) 提议召开临时董事会会议；
- (5) 向董事会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 其他职权。

监事可以列席董事会会议。

#### 1.4 高级管理人员

公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，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。

综上，发行人具有独立的企业法人资格，能够保证业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性，并能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

#### 2. 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本报告签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如

下表：

名称	姓名	性别	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会	李 静	女	董事长、总经理、法定代表人	2021年4月-2024年4月	是	否
	王远铭	男	董事	2021年4月-2024年4月	是	否
	唐立杰	男	董事	2021年4月-2024年4月	是	否
	李 淼	男	职工董事	2021年1月-2024年1月	是	否
	朱文昊	男	职工董事	2021年4月-2024年4月	是	否
监事会	苏 平	女	监事长	2021年1月-2024年1月	是	否
	张建峰	男	监事	2021年4月-2024年4月	是	否
	马福康	男	职工监事	2021年4月-2024年4月	是	否
高级管理人员	李 静	女	总经理	2021年4月-2024年4月	是	否

李静，女，1976年8月出生，本科学历，曾任山东省临沂市河东区建设委员会、山东省临沂市河东区住建局科员，临沂国际生态城建设投资集团有限公司招标采购部副部长。2021年4月起任公司董事长、总经理、法定代表人。

李淼，男，1989年1月出生，研究生学历，曾任临沂市河东区财政局政府采购科科员、财务科科长；现任发行人职工代表董事。

王远铭，男，1977年11月出生，大专学历，曾任临沂市河东区人民政府九曲街道办事处拆迁办科员，临沂国际生态城建设投资集团有限公司商务运营部部长。2021年4月起任公司董事。

唐立杰，男，1982年7月出生，本科学历，曾任临沂彩虹计算机有限公司经理，河东区质量技术监督局科员，河东区盐业公司副经理，2021年4月起任公司董事，兼任临沂东兴城乡发展有限公司总经理。

朱文昊，男，1985年7月出生，硕士研究生学历，曾任临沂市建筑设计研究院有限责任公司专业负责人，2018年5月至今任本公司副总经理，2021年4月起任公司职工董事。

苏平，女，1973年2月出生，本科学历，曾在临沂市种子管理站、河东区财政局工作，现任发行人监事长

马福康，男，1987年10月出生，本科学历，曾任山东兰亭律师事务所、山东隆泰律师事务所律师助理，临沂振东建设投资有限公司职员，临沂国际生态城建设投资集团有限公司风险审计部主管，2021年4月起任公司职工监事，兼任山东华赞基金管理有限公司合规风控负责人。

张建峰，男，1980年8月出生，本科学历。曾任河东区报社记者、编辑，临沂供电公司《沂蒙电力》报记者、编辑，临沂市河东区民政局办公室、双拥优抚安置科科长。2021年4月起任公司监事，兼任临沂国际生态城集团党群综合部主管。

截至本报告签署之日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌违法违规、被有权机关调查、被采取强制措施或严重失信行为的情况。

截至本报告签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份/权和债券的情况。

根据2021年4月12日发行人股东会决议、董事会决议、公司职工大会决议及修订后的《公司章程》：发行人解散原董事会，成立新的董事会，成员为：王远铭、唐立杰、朱文昊、李淼、李静。免去王明伟董事长、总经理及法定代表人职务，选举李静为公司董事长、总经理及法定代表人。解散原监事会，成立新的监事会，成员为：苏平、张建峰、马福康，选举苏平为监事长。上述发行人董事、监事变更系正常人事变动，上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定，人员变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成影响。

### 3. 生产经营管理：

公司现行《公司章程》对股东会的权利和义务等事项进行了规定，对董事

会的任职资格和义务责任、董事会的职权、董事会的召开、表决、决议等事项进行了规定，确保了董事会的操作规范、运作有效。报告期内，历次董事会会议均能够按照《公司章程》的规定，按照法定程序进行召集、召开，会议决议合法有效。

公司现行《公司章程》对监事会的组成、职权、召开、会议通知、会议记录等事项进行了规定。报告期内，历任监事在任职期间都能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

根据现行《公司章程》，公司高级管理人员主要为总经理，由董事会聘任或解聘，负责公司的日常经营管理，实施董事会的决议，对董事会负责。报告期内，公司高级管理人员能够积极行使《公司章程》及相关规章制度赋予的职权，忠实、勤勉地履行职务，维护公司及股东的权益。

综合看来，公司建立了必要的治理结构和内部组织架构，管理制度较为健全，基本满足公司经营管理需要且执行情况良好。

### （三）发行人主营业务经营情况

公司作为临沂市重要的基础设施建设主体，主要从事河东区的基础设施及保障性住房建设业务。经营范围包括负责新农村建设，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施全区土地增减挂、土地整理、农村土地综合整治；承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设，旧城、旧村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发；沙石、建材销售；红色生态旅游开发经营；房地产开发经营等。报告期，发行人的主营业务收入包括工程建设收入、销售材料收入、黄沙销售收入、灌区灌溉收费收入、热水销售收入和工程施工收入。

最近两年及一期，发行人分别实现主营业务收入 226,517.35 万元、222,226.15 万元和 120,210.27 万元。各板块收入、成本和利润情况如下：

发行人主营业务收入结构明细表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
房地产销售业务	-	-	23,525.38	10.59	-	-
工程建设	119,927.09	99.76	197,679.70	88.95	147,306.38	65.03

工程施工	208.82	0.17	456.14	0.21	503.10	0.22
售水	74.36	0.06	564.93	0.25	283.67	0.13
销售材料	-	-	-	-	78,424.20	34.62
总计	120,210.27	100.00	222,226.15	100.00	226,517.35	100.00

报告期发行人主营业务成本结构明细表

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比
房地产销售业务	-	-	21,171.52	10.43	-	-
工程建设	105,829.30	99.74	178,951.74	88.18	133,923.53	62.91
工程施工	83.60	0.08	355.58	0.18	393.06	0.18
售水	195.58	0.18	2,465.74	1.21	504.78	0.24
销售材料	-	-	-	-	78,065.46	36.67
总计	106,108.49	100.00	202,944.59	100.00	212,886.84	100.00

报告期发行人主营业务毛利结构明细表

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	主营业务毛利	占比	主营业务毛利	占比	主营业务毛利	占比
房地产销售业务	-	-	2,353.87	12.21	-	-
工程建设	14,097.79	99.97	18,727.96	97.13	13,382.85	98.18
工程施工	125.22	0.89	100.56	0.52	110.03	0.81
售水	-121.23	-0.86	-1,900.82	-9.86	-221.11	-1.62
销售材料	-	-	-	-	358.74	2.63
总计	14,101.78	100.00	19,281.57	100.00	13,630.51	100.00

报告期发行人主营业务毛利率结构明细表

单位：%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
房地产销售业务	-	10.01	-
工程建设	11.76	9.47	9.09
工程施工	59.96	22.05	21.87
售水	-163.04	-336.47	-77.95
销售材料	-	-	0.46
合计	11.73	8.68	6.02

#### 1、工程建设业务模式

作为原河东区重要的基础设施建设主体，发行人肩负河东区主要道路、学

校、保障性住房等建设项目的建设任务，其业务具有较强的区域专营性。业务模式分为代建模式和自营模式。

代建模式下，根据发行人与河东区人民政府签订的代建协议，在项目建设期内，由发行人组织对各基建项目进行投资建设。河东区人民政府对各项目实际发生成本进行审核后，按经委托方确认的工程造价加成 10%确认为发行人代建收入，河东区财政局根据财政资金情况统一调度资金，分期支付给发行人。

2022 年度，发行人新增北京路沂河桥及两岸立交改造项目、北京东路提升改造（滨河东路-温泉路）等代建项目，委托方为临沂国际生态城建设投资集团有限公司，发行人确认代建收入 75,900.00 万元。

自营模式下，公司承接的项目可通过项目自主经营或出租、出售物业等方式获取收益。

报告期发行人工程建设业务主要为代建基础设施建设和保障房业务，具体情况如下：

#### （1）基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务主要以代建道路、绿化、河道治理及市政套设施等基础设施建设为主。自成立以来，公司主要完成了包括青年路、中昇街、智圣路、智诚路、孝友路、凤翔街和堤下路等道路建设项目等项目，在促进河东区城市基础设施建设等方面起到了重要作用。

发行人与河东区政府签订委托代建协议，通过自有资金和外部融资进行基础设施项目建设。项目工程竣工验收合格后，公司将其移交至河东区政府。河东区政府按照经审核的项目投资成本加成一定比例的代建管理费与公司进行结算，公司将结算款确认为基础设施建设收入并结转相关成本。

#### （2）保障房建设业务

发行人保障房建设业务由本部及子公司东兴建设负责经营，主要为承建河东区棚户区改造等保障房建设项目。模式分为代建模式和自营模式。

代建模式下，根据发行人与河东区政府签订的保障房类项目委托代建协议，首批确定东高庄社区棚改项目等为代建项目，后续根据河东区保障房建设规划增减调整。发行人负责筹集项目所需资金，统一支付项目建设资金。发行人每年度根据项目建设进度及投资付款进度向委托方提出委托代建服务费付款申请，并提交结算申请表，委托人根据财政资金情况统一调度分期支付给发行人。

自营模式下，发行人建设的保障房项目的住宅部分，由发行人优先定向销售给符合条件的安置对象，商业部分及多余住宅、停车位、附属设施等由发行人面向市场化销售。最近两年及一期，发行人分别实现保障房销售业务收入 20,592.46 万元、24,790.13 万元和 119,927.09 万元。

截至 2022 年末发行人主要在建基础设施及保障房项目明细如下：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	累计已投资	尚需投资	预计完工时间
工业园片区一期道路	2.98	1.76	1.22	2024.12
工业园片区二期一标段	45.00	1.13	43.87	2026.12
工业园片区二期二标段	0.93	0.07	0.86	2024.12
北京路沂河桥及两岸立交改造	13.50	12.94	0.56	2023.08
南京路建设-沐埠岭一路	1.16	1.10	0.06	2023.08
河东区第一人民医院	9.91	1.22	8.69	2026.01
范于埠片区	5.07	0.41	4.66	2025.12
小官庄片区	6.46	5.32	1.14	2023.12
艾于埠社区	8.57	8.20	0.37	2023.12
彭于埠社区	6.51	5.50	1.01	2023.12
太平龙湖片区	25.20	5.78	19.42	2026.12
后河湾社区	14.06	10.84	3.22	2023.06
潘家湖片区	12.81	9.39	3.42	2024.04
临沂国际金属生态城项目	13.50	10.19	3.31	2025.12
凤凰岭片区（张黑墩、许黑墩）	12.70	1.73	10.97	2025.12
合计	178.36	75.58	102.78	-

截至 2022 年末，发行人工程建设业务主要完工项目 12 个，总投资金额 86.13 亿元，已投金额 66.40 亿元，累计回款金额 30.38 亿元，2021-2022 年总计确认收入 29.48 亿元，回款 13.46 亿元。发行人已完工项目回款正常，剩余部分预计未来 5 年内可逐步收回，不会对公司相关业务板块后续经营和自身偿债能力造成不利影响。

截至 2022 年末，发行人工程建设业务主要在建项目 15 个，总投资金额 178.36 亿元，已投金额 75.58 亿元，累计回款金额 0 亿元，2021-2022 年总计确认收入 5.02 亿元，回款 0 亿元，发行人在建项目确认收入时点在报告期年末，因此报告期内暂未收到回款，预计未来 5 年内可逐步收回。发行人主要在建项目建设进度均符合预期情况。

### （3）所在行业情况

#### ①基础设施建设行业发展现状和前景

##### a. 我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，城市基础设施建设是城市发展的关键环节，对于推进城镇化、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、改善人居环境、促进消费结构升级等起到不可替代的重要作用。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，我国城镇化率每年稳步增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2021 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为 64.72%。根据国务院研究中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65%左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模也在不断扩大。2000 年至 2020 年城市市政公用设施建设固定资产投资完成额由 1,890.70 亿元增长至 22,283.93 亿元，年均复合增长率为 13.13%；城市建成区面积由 22,439.00 平方公里增长至 60,721.32 平方公里，年均复合增长率为 5.10%。

城市基础设施行业一直受到国家层面的高度关注，政策环境良好。《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》指出坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。

城投企业是地方政府进行基础设施建设的重要主体，近年来的大规模建设投资在促进地方经济社会发展的同时，也使债务出现较快增长。为防范地方政府债务风险，从国发[2014]43 号文、新《预算法》，到发改办财金[2018]194 号文，中央各部委出台了一系列政策措施清理地方政府债务、规范地方政府举债，明确要求剥离平台公司的政府融资职能。这些政策措施有利于行业的长期稳定发展，但城投企业近期也普遍面临业务转型压力。未来城投企业除了公益性的基础设施建设业务，还将结合地方经济社会发展所需拓展各类经营性业务。

总体来看，随着我国新型城镇化进程的持续推进，未来城市基础设施行业仍存在较大的发展空间。近年来出台的政策措施使城投企业面临业务转型压力，但也有利于行业整体的规范化和长期稳定发展。

#### b. 临沂国际生态城及河东区基础设施建设行业发展现状和前景

临沂国际生态城以河东区为基础规划，近几年来，临沂市河东区一直致力于加快发展城市基础设施建设，不断提升城市品位和完善城市功能，极大地改变了临沂市的城市风貌。2021年，河东区坚持以国际生态城建设为引领，全力加速城市化进程。河东区政府将城市化作为河东加快发展的根本路径，以生态城理念统领城市化发展。2021年省级沂河新区正式获得批复，河东成为沂河新区建设的主战场、主阵地，面对鲁南经济圈、现代化生态新城建设的重大战略叠加机遇，河东区全面开启建设“对接长三角区域一体化战略桥头堡”、“鲁南跨越发展示范引领区”、“产城深度融合综合试验区”的新征程。

发行人作为临沂国际生态城城市基础设施建设的最重要主体，在临沂国际生态城乃至临沂市基础设施建设领域发挥着重要作用，获得了市、区政府的有力支持，因此发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

#### ②保障性住房建设行业的现状和前景

##### a. 我国保障性住房建设行业发展现状和前景

随着我国城镇化速度的加快，中低收入人群住房难成为城市发展中突出问题之一，高房价与基本居住需求产生冲突，住房问题逐渐成为民生问题的关键。因此，保障性住房建设作为改善城市低收入居民的居住条件的重要手段，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

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。2021年公布的“十四五”规划纲要指出：完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。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。

总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，

保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

#### b. 临沂国际生态城及河东区保障性住房建设行业发展现状和前景

2020 年开始，临沂国际生态城及河东区重点谋划并启动华龙片区、于埠片区、西支片区、府佑片区、华阳片区、商城片区 6 大片区改造，计划启动范于埠等 6 个社区还建工程，加快推进后河湾等 8 个还建社区的工程施工；完善蒋庄等 5 个棚改工程后期配套。着力在棚户区改造、扶贫、生态建设、新兴产业和公共服务等领域，高标准谋划编制一批打基础、管当前、利长远的重大项目。

同时，临沂国际生态城规划建设中将坚持安置优先，积极推进户籍制度改革，加快农民工市民化；推动发行人与房开企业融资合作，化解房地产库存，稳定房地产市场；有序推进城区老旧危楼改造，将城市空地变成公共空间和城市绿地。

未来，临沂国际生态城建设指挥部及河东区人民政府将着力推进城镇棚户区改造工作，统筹推进区域内保障性住房的发展，加大城区历史文化街区建筑保护和开发力度。由此可见，临沂国际生态城及河东区保障性住房行业具有较为广阔的前景。作为临沂国际生态城及河东区保障性住房建设实施的重要主体，发行人在该行业将具有较大的发展空间。

#### ③发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人是临沂国际生态城区域内资产规模最大、涉及城市基础设施建设业务规模最大的运营主体，是临沂国际生态城及河东区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体。自成立以来，在市、区政府的大力支持下，发行人经营规模和实力不断壮大，在临沂市城市建设开发投资领域已经形成了显著的竞争力，在临沂国际生态城内处于优势地位。

发行人作为临沂国际生态城及河东区基础设施建设重要的投融资和建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

#### a. 临沂市及河东区政府对发行人提供了强有力的政策支持

发行人作为临沂国际生态城及河东区重要的基础设施建设实施主体以及国有资产运营主体，成立以来受到市、区政府的大力支持，在政策上享受区政府以及市政府制定的土地收益返还、收费减免等一系列优惠政策。此外，发行人在营运过程中受到了临沂市河东区政府的大力支持。2021 年度及 2022 年度，

发行人分别获得补贴 20,476.87 万元和 13,751.79 万元。临沂市河东区政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了较好的发展空间。

根据临沂市人民政府关于印发《临沂国际生态城建设投资集团有限公司组建方案》《临沂市国有资产投资控股集团有限公司组建方案》的通知（临政字【2019】160 号）文件，发行人实际控制人变更为临沂市国资委，发行人及其股东临沂生态城集团今后将主要开展临沂国际生态城规划区域内项目建设、投融资及偿还、国有资产运营管理等职责，未来资产注入、项目建设、资金支持等方面有望得到临沂市政府的大力支持。

#### b. 发行人的城市基础设施项目建设经验丰富

作为临沂国际生态城及河东区的基础设施建设主体，发行人在长期投资建设及运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，打造了一批精品工程。通过近几年的精心运营，发行人在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

#### c. 银企合作优势

发行人作为临沂国际生态城及河东区的投融资主体，拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与中国农业发展银行等众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展得到了有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

### 2、销售材料业务模式

发行人材料销售业务的经营主体为发行人原子公司临沂国际生态城实业发展有限公司，生态城实业销售材料主要为钢材、有色金属等金属建筑材料。发行人 2020 年新设成立了临沂国际生态城实业发展有限公司，作为发行人销售材料业务的主要经营主体。2020 年发行人成立新公司开展材料销售业务主要系发行人为拓展业务，考虑到自身作为基础设施项目的委托代建方，其建筑用料需求大、订单稳定，因此拓展建材贸易，可满足自身与其他施工企业建材需求。

截至本报告出具日，发行人原子公司临沂国际生态城实业发展有限公司已于 2021 年 8 月份更换股东至国际生态城名下，后续将发行人不再经营销售材料业务。

公司材料销售业务采用“以销定购”模式，即公司先联系下游客户，根据下游客户的报价、商品要求再寻找上游供货商，进而从中赚取差价获得收益。

2021年，材料销售业务前五大供应商及前五大客户情况如下：

2021年销售材料板块前五大供应商明细

单位：万元、%

供应商名称	金额	占比	产品种类	是否为关联方
临沂奥内特国际贸易有限公司	46,457.82	62.26	有色金属	否
上海阜源贸易有限公司	11,118.05	14.90	有色金属	否
山东浩荣供应链管理有限公司	9,379.28	12.57	钢材	否
苏能宁波物产有限公司	4,587.40	6.15	木材	否
山东祥禾农业生产资料有限公司	3,074.31	4.12	尿素	否
合计	74,616.86	100.00	-	-

2021年销售材料板块前五大销售客户明细

单位：万元、%

供应商名称	金额	占比	产品种类	是否为关联方
临沂市友源经贸有限公司	46,767.70	62.18	有色金属	否
临沂泰格进出口有限公司	11,192.21	14.88	有色金属	否
临沂泰格进出口有限公司	9,550.95	12.70	钢材	否
中国林产品集团有限公司	4,617.99	6.14	木材	否
山东汇好运农业科技有限公司	3,090.14	4.11	尿素	否
合计	75,218.99	100.00	-	-

2021年，以中央、省、市关于深化国企改革要求为指引，临沂市国资委印发了《市属企业提质增效攻坚行动实施方案》（以下简称“《方案》”），方案中要求，“到2021年9月底，市属企业实质性管理层级原则上压缩在三级以内，并以集团整体发展规划为依据，以业务板块为依托，对优势资源进行有效整合”。发行人作为临沂市市属企业，其控股股东为临沂国际生态城建设投资集团有限公司，因此系市属二级企业，而发行人销售材料的业务主体临沂国际生态城实业发展有限公司作为市属三级企业，其业务子公司为市属四级企业，不符合《方案》的要求，因此2021年8月份，将临沂国际生态城实业发展有限

公司上划至国际生态城名下。

截至 2020 年末，临沂国际生态城实业发展有限公司资产总计为 5.89 亿元，占发行人 2020 年末合并口径总资产的比例为 3.08%，所有者权益为 0.49 亿元，占发行人 2020 年末合并口径净资产的比例为 0.56%，占比较小；2020 年度及 2021 年度，发行人销售材料业务实现的毛利润分别为 305.22 万元和 358.74 万元，占同期发行人毛利润的比例分别为 11.93%和 2.63%，2020 年度和 2021 年度发行人销售材料的毛利率分别为 2.11%和 0.46%。因此发行人销售材料业务毛利率较低，毛利润规模较小，对发行人业务整体的利润程度较小。

本次变更后，临沂国际生态城实业发展有限公司作为发行人同一集团的兄弟公司，将继续对发行人基础设施建设业务提供支持，另一方面，发行人作为河东片区和生态城片区的基础设施建设主体，将更加集中在其主业-基础设施建设、保障性住房建设及销售。因此，考虑到本次临沂国际生态城实业发展有限公司股权划转的背景以及临沂国际生态城实业发展有限公司占发行人总资产、净资产、净利润比例较小，利润贡献度较低等情况，本次股权划转对发行人未来的偿债能力无重大不利影响。

### 3、工程施工和售水业务

发行人工程施工和售水业务由子公司临沂东兴城乡发展有限公司（以下简称“东兴城乡”）负责，业务收入主要来自河东区农村饮用水项目，公司根据当地需求安装设备和铺设管网，且进行后期运营维护，收入计入工程施工收入；并通过收取水费获得收益，收益确认至售水收入。其中，工程施工业务为农村基础设施配套施工工程，业务需求具有一定不确定性，近年业务收入略有波动。报告期内，发行人工程施工业务收入分别为 503.10 万元、456.14 万元和 208.82 万元。公司售水业务持续性较强，报告期内售水收入分别确认 283.67 万元、564.93 万元和 74.36 万元，收入保持增长但规模相对较小。

### 4、房地产销售业务板块

发行人房地产销售业务主要为发行人及发行人子公司东兴建设开发的商品房项目，最近两年及一期发行人房屋销售业务收入分别为 0.00 万元、23,525.38 万元及 0.00 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.00%、10.59%及 0.00%。

报告期内，发行人房地产开发项目主要由发行人开发的璀璨熙园项目和发行人子公司东兴建设开发的玉澜湾项目构成。璀璨熙园项目规划用地面积 2 万

m<sup>2</sup>，总建筑面积 4.03 万 m<sup>2</sup>，主要建设 9 栋住宅楼及配套车位、公建等附属设施，总投资 2.80 亿元。玉澜湾项目规划用地面积 3.8 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 11.7 万 m<sup>2</sup>，主要建设 8 栋住宅楼及配套车位、公建等附属设施，总投资 7.39 亿元。

截至 2023 年 3 月末，发行人商品房开发项目情况如下：

单位：万元

项目	总投资	已投资	已销售比例
璀璨熙园	28,000.00	27,210.65	100.00%
玉澜湾	73,900.00	12,177.26	13.30%

#### 5、发行人总体经营方针及战略

从未来发展计划来看，发行人将按照临沂市和河东区的要求，做大做强城市基础设施建设为主导的核心产业，积极贯彻落实市、区政府的发展规划，并积极做好公司的市场化转型工作。

##### (1) 盘活存量资产，拓展经营领域，提高资本运营能力

作为临沂国际生态城及河东区重要的投融资主体，发行人将整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以土地开发整理、基础设施建设为主，以地产开发、资产经营与租赁为辅的多元化经营的发展方略。在管理方面，发行人将以筹资金管理为核心，完善公司的运营结构与财务管理制度；在经营方面，发行人将确保目前在建项目完工并投入使用，实现资本的高效运营。

##### (2) 推进临沂国际生态城基础设施建设工程

未来，发行人将围绕临沂国际生态城的城市规划与部署，大力推进土地一级开发整理、项目融资以及资本运营等重点工作，为临沂国际生态城的社会发展提供要素支持。发行人将在保证现有工程的施工进度与施工质量的基础上，争取临沂国际生态城建设项目中规划路网等工程的完工，并继续推进道路、管网、绿化以及场地平整等工作。

##### (3) 完善公司档案管理及内控制度

为确保公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略，发行人将建立与经营管理相适应的信息系统，对于公司的财务、项目及其他重要资料建立电子、纸质两套资料同时管理，由专人负责将所有资料进行电子档扫描，留存电子档案，促进内部控制流程与信息系统的有机结合，实现对业务和事项的自动控制，减少和消除人为操纵的因素。与此同时，发行人将建立内部控制实施的激励约束机

制，将相关部门和相关岗位人员实施内部控制的情况纳入考核体系，以促进内部控制的有效实施。

#### 6、其他业务收入

报告期内，发行人其他业务收入主要由采砂特许经营权租赁收入构成。

2019年6月，根据临沂市河东区人民政府《关于划转32处采砂点黄沙开采经营管理权的批复》，将河东区拥有的价值282,903.13万元的32处采砂点黄沙开采经营管理权划转至本公司的子公司临沂东兴城乡发展有限公司，并经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的资产评估报告（鹏信资评报字[2019]第YHN018号）评估。发行人32处采砂点黄沙开采经营管理权明细如下：

#### 截至2023年3月末发行人采砂点明细

单位：万元

序号	河道采砂点规划范围	理论可开采砂储量（万m <sup>3</sup> ）	入账价值
1	前张庄村东	58.20	282,903.13
2	后西庄村西	194.50	
3	小程子河村南	97.20	
4	张家湾村东	96.30	
5	张家湾社区东	46.40	
6	朱呈旺村东	27.20	
7	苏西呈旺村北	37.60	
8	边疙瘩村北	21.60	
9	坊上村西北	35.70	
10	驻马滩村东南	26.20	
11	前兰埠村西至古墩	17.80	
12	梁子沟入河口处	46.80	
13	兰埠沟入梁子沟处	12.00	
14	前兰埠村西南	6.20	
15	前兰埠村西北	3.00	
16	管仲河口	149.00	
17	洪岭埠村北	71.00	
18	徐八湖村东	25.00	
19	张八湖社区东	21.80	
20	宋庄村北	57.60	
21	谭庄子村北	32.90	
22	芦沟崖村西	36.50	
23	大尤家村	1,095.50	
24	小尤家村	910.00	

25	大王家村	1,242.40	
26	张庄岭村	420.00	
27	常旺村	560.00	
28	大赵家村	1,117.30	
29	前洪瑞村	1,274.00	
30	前东庄村	1,583.50	
31	禹屋村	756.00	
32	大南庄村	2,100.00	
合计		12,179.20	

2021年发行人将其黄沙开采经营管理权出租给第三方开采，以收取租赁费用方式运营管理该资产，该项业务收入计入“其他业务收入”计量。2021年度、2022年度及2023年1-3月，发行人分别确认采砂特许经营业务7,431.19万元、9,908.26万元和2,477.06万元。

#### 发行人采砂特许经营业务情况

单位：万元

年份	确认收入	确认成本
2021年度	7,431.19	9,430.10
2022年度	9,908.26	9,430.10
2023年1-3月	2,477.06	2,357.53

#### (四) 发行人的财务情况分析

##### 1. 合并财务报表

#### 资产负债表

单位：万元

项目	2023年一季度	2022年	2021年	2020年
<b>流动资产</b>				
货币资金	244,166.68	224,381.10	231,018.26	235,130.75
应收票据及应收账款	510,547.48	411,461.06	280,706.08	172,732.93
应收票据	210.00	27,500.00	28,000.00	10,000.00
应收账款	510,337.48	383,961.06	252,706.08	162,732.93
预付账款	8,041.08	26,834.09	26,725.96	99,378.62
其他应收款项	289,764.46	304,183.62	237,760.49	224,665.80
应收利息	12,825.93	12,906.34	208.11	

存货	1,025,349.46	1,039,408.70	928,387.57	822,884.71
其他流动资产	17,772.24	20,021.73	10,790.56	3,600.38
流动资产合计	2,095,641.40	2,026,290.31	1,715,388.93	1,558,393.19
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	10,800.58
其他权益工具投资	7,075.58	7,075.58	12,675.58	-
投资性房地产	5,589.93	5,658.22	2,982.52	3,081.29
固定资产及清理合计	69,160.78	69,874.97	49,216.47	47,975.71
在建工程合计	-	-	4,923.67	7,497.15
无形资产	259,607.34	262,054.95	271,845.38	281,635.82
长期待摊费用	5,448.94	5,511.75	125.70	202.74
递延所得税资产	252.50	252.50	252.50	252.50
其他非流动资产	-	-	149,000.00	-
非流动资产合计	347,135.08	350,427.97	491,021.82	351,445.79
<b>资产总计</b>	<b>2,442,776.48</b>	<b>2,376,718.28</b>	<b>2,206,410.75</b>	<b>1,909,838.98</b>
<b>流动负债</b>				
短期借款	261,800.00	267,650.00	201,750.00	117,750.00
应付票据及应付账款	269,883.16	223,874.34	123,213.81	26,560.35
应付票据	89,566.00	85,656.00	69,178.60	25,000.00
应付账款	180,317.16	138,218.34	54,035.21	1,560.35
预收账款	-	-	-	21,221.45
合同负债	8,217.81	4,093.99	25,917.99	
应付职工薪酬	51.90	93.00	151.37	215.08
应交税费	8,345.35	15,297.54	9,764.53	10,906.76
其他应付款项	122,125.52	138,730.64	124,833.14	124,580.65
应付利息	32,820.26	39,380.35	21,333.51	
一年内到期非流动负债	263,698.22	263,748.22	90,842.05	47,908.30
其他流动负债	27,758.09	27,758.09	4,000.00	-
流动负债合计	961,880.05	941,245.82	580,472.89	349,142.60

<b>非流动负债</b>				
长期借款	151,112.50	149,500.00	159,309.20	189,779.60
应付债券	289,303.29	289,303.29	453,065.53	329,680.80
长期应付款合计	-	-	-	10,919.85
其他非流动负债	80,205.52	80,205.52	120,861.00	154,700.00
非流动负债合计	555,621.30	519,008.80	733,235.73	685,080.25
<b>负债合计</b>	<b>1,517,501.36</b>	<b>1,460,254.63</b>	<b>1,313,708.62</b>	<b>1,034,222.85</b>
<b>股东权益</b>				
股本	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
资本公积	719,473.97	719,473.97	719,499.69	724,498.88
盈余公积	10,863.47	10,863.47	8,518.70	6,651.19
未分配利润	161,999.92	153,131.98	132,692.21	112,245.32
归属于母公司的股东权益合计	914,337.36	905,469.41	882,710.61	865,395.39
少数股东权益	10,937.77	10,994.24	9,991.52	10,220.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>925,275.12</b>	<b>916,463.65</b>	<b>892,702.13</b>	<b>875,616.14</b>

### 利润表

单位：万元

项目	2023 年一季度	2022 年	2021 年	2020 年
营业总收入	122,734.28	239,822.16	240,564.20	121,352.88
营业收入	122,734.28	239,822.16	240,564.20	121,352.88
营业总成本	113,926.82	226,268.18	237,060.13	121,749.93
营业成本	108,558.80	214,874.98	223,232.46	117,675.41
营业税金及附加	43.26	1,018.72	502.05	755.91
销售费用	65.14	38.37	153.39	581.74
管理费用	1,009.31	4,043.13	3,712.22	3,067.81
财务费用	4,250.32	6,292.98	9,460.01	-330.93
利息费用	-	17,133.62	9,977.58	-
利息收入	-	13,450.17	957.30	351.11
投资收益	0.98	408.88	133.45	109.62
资产处置收益	-	-	-	0.77
其他收益	3.03	13,751.79	20,476.87	18,000.00
营业利润	8,811.47	27,714.65	24,114.39	17,713.33

加: 营业外收入	-	15.81	3.37	150.03
减: 营业外支出	-	40.39	80.22	0.05
利润总额	8,811.47	27,690.07	24,037.54	17,863.31
减: 所得税	-	3,902.82	1,469.85	2,074.14
净利润	8,811.47	23,787.25	22,567.68	15,789.17
持续经营净利润	8,811.47	23,787.25	22,567.68	15,789.17
归属于母公司所有者的净利润	8,867.95	22,784.53	22,381.96	15,810.33
少数股东损益	-56.48	1,002.72	185.72	-21.17
综合收益总额	8,811.47	23,787.25	22,567.68	15,789.17
归属母公司股东的综合收益总额	8,867.95	22,784.53	22,381.96	15,810.33
归属少数股东的其他综合收益	-56.48	1,002.72	185.72	-21.17

### 现金流量表

单位: 万元

项目	2023 年一季度	2022 年	2021 年	2020 年
<b>经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,885.46	82,186.55	214,735.93	86,349.22
收到的税费返还	-	-	2,237.01	881.51
收到的其他与经营活动有关的现金	113,414.50	966,825.27	737,763.93	83,804.45
经营活动现金流入小计	120,299.96	1,049,011.81	954,736.87	171,035.17
购买商品、接受劳务支付的现金	41,752.40	181,677.31	166,007.24	354,500.28
支付给职工以及为职工支付的现金	178.85	883.23	723.50	463.26
支付的各项税费	425.04	2,036.02	1,353.22	1,133.77
支付的其他与经营活动有关的现金	93,396.50	941,981.92	784,289.72	99,500.10
经营活动现金流出小计	135,752.78	1,126,578.49	952,373.68	455,597.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,452.83</b>	<b>-77,566.67</b>	<b>2,363.19</b>	<b>-284,562.23</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	157,100.00	40.23	-
取得投资收益所收到的现金	0.98	408.88	-	109.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	-	-	-	1.34
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	21.04	62,191.01
投资活动现金流入小计	0.98	157,508.88	61.26	62,301.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	2,679.25	807.75	3,150.46
投资所支付的现金	-	98,215.00	151,375.00	7,598.99

支付的其他与投资活动有关的现金	-	18.62	888.46	71,590.03
投资活动现金流出小计	-	100,912.87	153,071.21	82,339.48
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>0.98</b>	<b>56,596.01</b>	<b>-153,009.95</b>	<b>-20,037.51</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	490.00	5,300.00
借款所收到的现金	148,550.00	388,198.00	462,854.53	476,535.00
筹资活动现金流入小计	148,550.00	388,198.00	463,344.53	481,835.00
偿还债务支付的现金	117,837.50	394,481.27	282,765.31	70,849.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,969.28	45,414.63	43,411.91	26,632.91
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	7,158.03
筹资活动现金流出小计	130,806.78	439,895.91	326,177.22	104,639.94
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,743.22</b>	<b>-51,697.91</b>	<b>137,167.31</b>	<b>377,195.06</b>
现金及现金等价物净增加额	2,291.37	-72,668.56	-13,479.45	72,595.32
加:期初现金及现金等价物余额	12,185.65	84,854.21	98,333.67	25,738.35
期末现金及现金等价物余额	14,477.03	12,185.65	84,854.21	98,333.67

## 2. 财务指标 分析

### 2.1 资产结构分析

最近三年一期,发行人总资产为 1,909,838.98 万元、2,206,410.75 万元、2,376,718.28 万元及 2,442,776.48 万元,总资产水平保持缓慢增长趋势。2023 年 3 月末发行人总资产较 2022 年末增加 66,058.20 万元,增幅为 2.78%,2022 年发行人总资产较 2021 年末增加 170,307.53 万元,增幅为 7.72%。公司资产结构以流动资产为主,最近三年一期,流动资产占总资产的比重分别为 81.60%、77.75%、85.26%及 85.79%。

#### 发行人资产构成(主要科目)

单位:万元, %

项目	2023 年一季度	2022 年	2021 年	2020 年
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产</b>								
货币资金	244,166.68	10.00%	224,381.10	9.44%	231,018.26	10.47%	235,130.75	12.31%
应收票据及应收账款	510,547.48	20.90%	411,461.06	17.31%	280,706.08	12.72%	172,732.93	9.04%
应收账款	510,337.48	20.89%	383,961.06	16.16%	252,706.08	11.45%	162,732.93	8.52%
其他应收款项	289,764.46	11.86%	304,183.62	12.80%	237,760.49	10.78%	224,665.80	11.76%
存货	1,025,349.46	41.97%	1,039,408.70	43.73%	928,387.57	42.08%	822,884.71	43.09%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,095,641.40</b>	<b>85.79%</b>	<b>2,026,290.31</b>	<b>85.26%</b>	<b>1,715,388.93</b>	<b>77.75%</b>	<b>1,558,393.19</b>	<b>81.60%</b>
<b>非流动资产</b>								
固定资产及清理合计	69,160.78	2.83%	69,874.97	2.94%	49,216.47	2.23%	47,975.71	2.51%
无形资产	259,607.34	10.63%	262,054.95	11.03%	271,845.38	12.32%	281,635.82	14.75%
其他非流动资产	-		-		149,000.00	6.75%	-	
<b>非流动资产合计</b>	<b>347,135.08</b>	<b>14.21%</b>	<b>350,427.97</b>	<b>14.74%</b>	<b>491,021.82</b>	<b>22.25%</b>	<b>351,445.79</b>	<b>18.40%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,442,776.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,376,718.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,206,410.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,909,838.98</b>	<b>100.00%</b>

从资产构成来看,截至2023年3月末,发行人流动资产合计为2,095,641.40万元,占资产总额比例为85.79%,非流动资产合计为347,135.08万元,占资产总额比例为14.21%。流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货;非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、无形资产等。

#### (1) 货币资金

最近两年及一期末,发行人货币资金账面余额分别为231,018.26万元、224,381.10万元和244,166.68万元,分别占当期资产总额的10.47%、9.44%和10.00%。2023年3月末发行人货币资金较2022年末增加了19,785.59万元,增幅为8.82%,2022年末发行人货币资金较2021年减少了6,637.17万元,减少2.87%。发行人其他货币资金主要为承兑保证金、定期存款和按揭保证金等。

#### 发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
银行存款	14,172.82	12,185.65	84,854.21
其他货币资金	229,993.86	212,195.44	146,164.05
合计	244,166.68	224,381.10	231,018.26

### (2) 应收票据

最近两年及一期末，发行人应收票据余额分别为 28,000.00 万元、27,500.00 万元和 210.00 万元，分别占当期资产总额的 1.27%、1.16%和 0.01%。2023 年 3 月末较 2022 年末应收票据减少 27,290.00 万元，降幅为 99.24%，主要为发行人取得的商业承兑汇票减少所致。2022 年末较 2021 年末应收票据减少 500.00 万元，降幅 1.79%，主要为发行人取得的承兑汇票减少所致。

### (3) 应收账款

最近两年及一期末，发行人应收账款余额分别为 252,706.08 万元、383,961.06 万元和 510,337.48 万元，分别占当期资产总额的 11.45%、16.16%和 20.89%。2022 年末较 2021 年末应收账款增加 131,254.98 万元，增幅 51.94%，主要系应收临沂市河东区财政局和应收临沂国际生态城建设投资集团有限公司的项目结算款增加所致。2023 年 3 月末较 2022 年末应收账款增加 126,376.42 万元，增幅 32.91%，主要系应收临沂市河东区汤头街道办事处财政所项目结算款增加所致。

截至 2023 年 3 月末发行人主要应收账款明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	2022 年末余额	账龄	占应收账款总额比例
临沂市河东区财政局	非关联方	233,820.27	0-5 年	45.82
临沂市河东区汤头街道办事处财政所	关联方	149,058.74	1 年以内	29.21
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	非关联方	75,900.00	1 年以内	14.87
临沂市河东区九曲街道财政所	非关联方	33,984.63	1 年以内	6.66
临沂天元混凝土工程有限公司	非关联方	15,600.00	1 年以内	3.06
合计	-	508,363.63		99.62

报告期内，发行人主营业务获现情况一般，应收账款周转率保持相对稳定。

主要随河东区财政局陆续回款情况波动。虽然委托方河东区的财政实力较好，但应收款项余额较多，预计未来回收周期略长。

#### (4) 预付款项

最近两年及一期末，发行人预付款项余额分别为 26,725.96 万元、26,834.09 万元和 8,041.08 万元，分别占当期资产总额的 1.21%、1.13%和 0.33%。2022 年末较 2021 年末预付款项增加 108.13 万元，增幅 0.40%，主要是新增未结算预付款项导致。2023 年 3 月末较 2022 年末预付款项减少了 18,793.01 万元，降幅为 70.03%，主要系结算转入存货成本。

#### (5) 其他应收款

最近两年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 237,760.49 万元、304,183.62 万元和 289,764.46 万元，分别占当期资产总额的 10.78%、12.80%和 11.86%。2022 年末较 2021 年末其他应收款增加 66,423.13 万元，增幅 27.94%，主要系发行人往来款增加所致。2023 年 3 月末较 2022 年末其他应收款减少了 14,419.16 万元，降幅 4.74%，主要系对临沂国际生态城建设投资集团有限公司往来款回款所致。

截至 2023 年 3 月末，公司其他应收款前 5 名情况参见下表：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	款项性质
临沂市河东区财政局	109,586.68	39.45	拆迁款及工程款
临沂市河东区相公街道财政所	32,884.55	11.81	拆迁款及工程款
临沂市河东区九曲街道孟家于埠社区股份经营合作社	17,249.38	6.2	资金拆借
临沂市河东区郑旺镇财政所	12,574.18	4.52	拆迁款及工程款
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	10,911.81	3.92	往来款
合计	183,455.66	64.81	-

截至 2023 年 3 月末，发行人其他应收款按照是否是经营性进行分类的情况如下表所示：

单位：万元、%

分类	2023 年 3 月末账面余额	占比
非经营性	47,961.47	16.55
经营性	241,802.99	83.45
合计	289,764.46	100.00

截至 2023 年 3 月末，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	性质分类	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	回款安排	报告期内回款情况	对应项目
临沂市河东区财政局	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	109,586.68	0-5 年	37.82	预计 5 年内回款	报告期内未回款	工业园片区、凤凰岭片区等项目
临沂市河东区相公街道财政所	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	32,884.55	4-5 年、5 年以上	11.35	预计 5 年内回款	报告期内未回款	北京东路拆迁，中环北线、东路建设项目等
临沂市河东区郑旺镇财政所	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	12,574.18	1-2 年	4.34	预计 5 年内回款	报告期内未回款	北京东路拆迁、人居环境项目、汤河治理等
河东区土地增减挂钩指挥部	经营性	项目用地指标款	与主营业务相关	10,930.69	0-2 年	3.77	预计 5 年内回款	报告期内未回款	暂未对应具体项目
临沂市河东区九曲街道财政所	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	10,381.37	0-3 年	3.58	预计 5 年内回款	报告期内未回款	西张官庄片区项目
临沂市河东区太平街道财政所	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	5,500.00	2-3 年	1.90	预计 5 年内回款	报告期内未回款	太平龙湖片区
临沂市河东区汤河镇财政所	经营性	拆迁款及项目用地指标款	与主营业务相关	5,264.28	1-2 年	1.82	预计 5 年内回款	报告期内未回款	北京东路拆迁
临沂市河东区土地整理中心	经营性	项目用地指标款	与主营业务相关	5,110.82	0-2 年	1.76	预计 5 年内回款	报告期内未回款	工业园区项目
临沂市河东区汤头街道办事处财政所	经营性	拆迁款及工程款	与主营业务相关	4,838.00	0-5 年	1.67	预计 5 年内回款	报告期内未回款	汤头社区保障房项目
应收利息	经营性	应计存款利息	与主营业务相关	12,825.93	1 年以内	4.43	—	—	—
合计	—	—	—	209,896.50	—	72.44	—	—	—

截至 2023 年 3 月末，公司非经营性其他应收款余额为 47,961.47 万元，占当期其他应收款总额的 16.55%，占 2023 年 3 月末总资产的比例为 1.96%，具体情况参见下表：

截至 2023 年 3 月末发行人非经营性往来明细情况表

单位：万元

往来单位名称	关联关系	款项性质	期末余额	回款计划
临沂市河东区九曲街道孟家于埠社区股份经营合作社	非关联方	资金拆借	17,249.38	按合同约定执行
临沂国际生态城建设投资集团有限公司	关联方	往来款	10,911.81	未约定明确还款期限
山东伯克特殊医学营养科技有限公司	非关联方	资金拆借	2,700.00	已逾期，诉讼收回过程中
山东中基城市运营有限公司	关联方	往来款	14,867.45	未约定明确还款期限
山东中兴市政集团有限公司	关联方	往来款	2,002.42	未约定明确还款期限
中临健康科技产业有限公司	关联方	往来款	230.41	未约定明确还款期限
合计	—	—	47,961.47	—

发行人非经营性其他应收款主要为与临沂市河东区九曲街道孟家于埠社区股份经营合作社、临沂国际生态城建设投资集团有限公司等单位发生的往来、拆借款等，发行人按照《企业会计准则》和《公司章程》的有关规定制定了《往来款管理制度》。确定了非经营性往来款的决策程序和定价机制，建立了相对比较完善的资金管理制度和内控制度。针对每一笔非经营性往来款的支付，制定了严格的审批程序，并能按照资金管理制度和内控制度的要求执行相关的决策程序，每笔资金支付均需经过业务部门负责人、财务部门负责人、总经理逐级审批后才能交由财务部办理结算支付。

#### (6) 存货

最近两年及一期末，发行人存货余额分别为 928,387.57 万元、1,039,408.70 万元和 1,025,349.46 万元，分别占总资产比例的 42.08%、43.73% 和 41.97%。

2023 年 3 月末较 2022 年末存货减少 14,059.24 万元，降幅 1.35%，主要系发行人基础设施及保障性住房等工程项目结算结转成本所致。

2022年末较2021年末存货增加111,021.14万元，增幅11.96%，主要系发行人基础设施及保障性住房等工程项目开发成本投资增加导致。

近两年及一期末发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
开发成本	1,025,329.66	100.00	1,039,388.90	100.00	916,299.65	98.70
待开发土地			-	-	12,087.92	1.30
消耗性生物资产	19.80	0.00	19.80	-	-	-
合计	1,025,349.46	100.00	1,039,408.70	100.00	928,387.57	100.00

截至2022年末，发行人存货-开发成本中主要项目情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	项目类型	项目委托方	预计完工时间	计划总投资	累计已投资	期末余额	建设进度
工业园片区一期道路	代建项目	河东区政府	2024.12	2.98	1.76	1.76	59.06
工业园片区二期一标段	代建+自营	河东区政府	2026.12	45.00	1.13	1.13	2.51
工业园片区二期二标段	代建项目	河东区政府	2024.12	0.93	0.07	0.07	7.53
北京路沂河桥及两岸立交改造	代建项目	生态城集团	2023.08	13.50	12.94	11.11	95.85
南京路建设-沐埠岭一路	代建项目	河东区政府	2023.08	1.16	1.10	1.10	94.83
河东区第一人民医院	代建项目	河东区政府	2026.01	9.91	1.22	1.22	12.31
范于埠片区	代建+自营	河东区政府	2025.12	5.07	0.41	0.41	8.09
小官庄片区	代建+自营	河东区政府	2023.12	6.46	5.32	5.32	82.35
艾于埠社区	代建+自营	河东区政府	2023.12	8.57	8.20	7.55	95.68
彭于埠社区	代建+自营	河东区政府	2023.12	6.51	5.50	5.50	84.49
太平龙湖片区	代建+自营	河东区政府	2026.12	25.20	5.78	5.78	22.94
后河湾社区	代建+自营	河东区政府	2023.06	14.06	10.84	10.84	77.10
潘家湖片区	代建+自	河东区	2024.04	12.81	9.39	7.35	73.30

	营	政府					
临沂国际金属生态城项目	代建项目	临沂市河东区万宝企业总公司	2025.12	13.50	10.19	10.19	75.48
凤凰岭片区（张黑墩、许黑墩）	代建+自营	河东区政府	2025.12	12.70	1.73	1.69	13.62
璀璨熙园	商品房项目	—	2021.12	2.80	2.72	0.60	100.00
玉澜湾	商品房项目	—	2024.03	7.39	1.22	1.22	16.51
合计	—	—	—	188.55	79.52	72.84	—

#### （7）固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产净值分别为 49,216.47 万元、69,874.97 万元和 69,160.78 万元，分别占当年资产总额的 2.23%、2.94%和 2.83%。

2023 年 3 月末，发行人固定资产较 2022 年末减少 714.19 万元，降幅 1.02%，主要系固定资产折旧所致；2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末增加 20,658.50 万元，增幅 41.97%，主要系存货及在建工程部分项目转入所致。

#### （8）无形资产

最近两年及一期末，发行人无形资产净额分别为 271,845.38 万元、262,054.95 万元和 259,607.34 万元，分别占总资产的 12.32%、11.03%和 10.63%；无形资产主要为采砂特许经营权和土地使用权。

2023 年 3 月末，发行人无形资产较 2022 年减少 2,447.61 万元，降幅 0.93%，主要系采砂特许经营权计提摊销导致。2022 年末，发行人无形资产较 2021 年减少 9,790.43 万元，减幅 3.60%，主要系采砂特许经营权计提摊销导致。

截至 2023 年 3 月末，发行人无形资产主要由采砂特许经营权和土地使用权构成。

### 2.2 负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,034,222.85 万元、1,313,708.62 万元、1,460,254.63 万元和 1,517,501.36 万元。2022 年末，发行人负债总额较 2021 年末增加 146,546.01 万元，增幅 11.16%，主要系发行人业务规模扩张导致融资规模上升，主要增长的科目为短期借款、应付票据、应付账款、其他流动负债等。2023 年 3 月末，发行人负债总额较 2022 年末增加

57,246.73 万元，主要系长期应付款增加所致。

从负债构成来看，2022 年 3 月末，流动负债合计为 961,880.05 万元，占负债总额的比例为 63.39%，非流动负债合计为 555,621.30 万元，占负债总额的比例为 36.61%。流动负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非流动负债。

发行人负债构成（主要科目）

单位：万元，%

项目	2023 年一季度		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债</b>								
短期借款	261,800.00	17.25%	267,650.00	18.33%	201,750.00	15.36%	117,750.00	11.39%
应付票据及 应付账款	269,883.16	17.78%	223,874.34	15.33%	123,213.81	9.38%	26,560.35	2.57%
应付票据	89,566.00	5.90%	85,656.00	5.87%	69,178.60	5.27%	25,000.00	2.42%
应付账款	180,317.16	11.88%	138,218.34	9.47%	54,035.21	4.11%	1,560.35	0.15%
合同负债	8,217.81	0.54%	4,093.99	0.28%	25,917.99	1.97%		0.00%
其他应付款 项	122,125.52	8.05%	138,730.64	9.50%	124,833.14	9.50%	124,580.65	12.05%
应付利息	32,820.26	2.16%	39,380.35	2.70%	21,333.51	1.62%		0.00%
一年内到期 非流动负债	263,698.22	17.38%	263,748.22	18.06%	90,842.05	6.91%	47,908.30	4.63%
<b>流动负债合 计</b>	<b>961,880.05</b>	<b>63.39%</b>	<b>941,245.82</b>	<b>64.46%</b>	<b>580,472.89</b>	<b>44.19%</b>	<b>349,142.60</b>	<b>33.76%</b>
<b>非流动负债</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	151,112.50	9.96%	149,500.00	10.24%	159,309.20	12.13%	189,779.60	18.35%
应付债券	289,303.29	19.06%	289,303.29	19.81%	453,065.53	34.49%	329,680.80	31.88%
其他非流动 负债	80,205.52	5.29%	80,205.52	5.49%	120,861.00	9.20%	154,700.00	14.96%

非流动负债合计	555,621.30	36.61%	519,008.80	35.54%	733,235.73	55.81%	685,080.25	66.24%
负债合计	1,517,501.36	100.00%	1,460,254.63	100.00%	1,313,708.62	100.00%	1,034,222.85	100.00%

### (1) 短期借款

最近两年及一期末，发行人短期借款分别为 201,750.00 万元、267,650.00 万元和 261,800.00 万元，分别占负债总额的 15.36%、18.33%和 17.25%。

2023 年 3 月末，发行人短期借款余额较 2022 年末减少了 5,850.00 万元，降幅为 2.19%，主要系质押借款及保证和质押借款减少所致。

2022 年末，发行人短期借款余额较 2021 年末增加了 65,900.00 万元，增幅为 32.66%，主要系质押借款及保证和质押借款增加所致。截至 2022 年末，发行人短期借款中占比最高的为质押借款。2021 年末及 2022 年末，发行人短期借款明细具体如下：

#### 发行人短期借款分类明细情况

单位：万元

借款类别	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	1,000.00	1,000.00	1,000.00
保证借款	50,000.00	50,500.00	65,000.00
质押借款	165,300.00	169,650.00	116,750.00
保证+质押借款	45,500.00	46,500.00	19,000.00
合计	261,800.00	267,650.00	201,750.00

### (2) 应付票据

最近两年及一期末，发行人应付票据合计分别为 69,178.60 万元、85,656.00 万元和 89,566.00 万元，分别占负债总额的 5.27%、5.87%和 5.90%。2023 年 3 月末发行人应付票据较 2022 年末增加 3,910.00 万元，增幅 4.56%，主要系商业承兑汇票金额增长所致。

2022 年末发行人应付票据较 2021 年末增加 16,477.40 万元，增幅 23.82%，主要系商业承兑汇票金额增长所致。

### (3) 应付账款

最近两年及一期末，发行人应付账款分别为 54,035.21 万元、138,218.34 万元和 180,317.16 万元，分别占负债总额的 4.11%、9.47%和 11.88%。2023 年 3 月末应付账款较 2022 年末增加 42,098.82 万元，增幅 30.46%，主要为新增对中铁二十局集团有限公司的应付工程款以及应付天元建设集团有限公司、中铁十四局集团第四工程有限公司等单位工程款项增加所致。

2022 年末应付账款较 2021 年末增加 84,183.13 万元，增幅 155.79%，主要为应付天元建设集团有限公司、中铁十四局集团第四工程有限公司等单位工程款项增加所致。

#### (4) 合同负债

最近两年及一期末，发行人合同负债余额分别为 25,917.99 万元、4,093.99 万元和 8,217.81 万元，分别占负债总额的 1.97%、0.28%和 0.54%。2023 年 3 月末合同负债较 2022 年末增加 4,123.82 万元，增幅 100.73%，主要为发行人商品房销售新增预收房款所致。

2022 年末合同负债较 2021 年末减少 21,823.99 万元，减幅 84.20%，主要为发行人商品房项目完工交付结转减少导致。

#### (5) 其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 124,833.14 万元、138,730.64 万元和 122,125.52 万元，分别占负债总额的 9.50%、9.50%和 8.05%。2023 年 3 月末发行人其他应付款较 2022 年末减少 16,605.12 万元，降幅 11.97%，主要系往来款还款所致；2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末增加 13,897.50 万元，增幅 11.13%，主要系往来款增加所致。

#### 2023 年 3 月末发行人其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2023 年 3 月末余额	账龄	占其他应付款比例
临沂市公共住房经营有限公司	借款	48,830.00	3 年以上	54.68
中铁二十局集团第二工程有限公司	往来款	15,000.00	0-2 年	16.80
山东奥德城投开发有限公司	往来款	7,600.00	1-3 年	8.51
临沂市河东区万宝企业总公司	往来款	5,500.00	1 年以内	6.16
赵庄村委	往来款	5,000.00	3 年以上	5.60
合计	—	81,930.00	—	91.75

#### (6) 长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 159,309.20 万元、149,500.00 万元和 151,112.50 万元，分别占负债总额的 12.13%、10.24%和 9.96%。2023 年 3 月末发行人长期借款较 2022 年末增加 1,612.50 万元，增幅 1.08%，主

要银行借款增加所致；2022年末发行人长期借款较2021年末减少9,809.20万元，降幅6.16%，主要系偿还银行借款所致。

截至2023年3月末，发行人长期借款分类情况如下：

#### 报告期内发行人长期借款分类

单位：万元

借款类别	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
保证借款	12,000.00	12,000.00	21,750.00
质押借款	74,174.00	76,524.00	81,129.60
抵押借款+保证借款	3,062.50	3,500.00	5,700.00
质押借款+保证借款	14,450.00	15,300.00	17,000.00
质押借款+抵押借款+保证借款	85,700.00	80,450.00	61,950.00
减：1年内到期的长期借款	38,274.00	38,274.00	28,220.40
<b>合计</b>	<b>151,112.50</b>	<b>149,500.00</b>	<b>159,309.20</b>

#### (7) 应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券余额分别为453,065.53万元、289,303.29万元和289,303.29万元，分别占负债总额的34.49%、19.81%和19.06%。2023年3月末应付债券余额较2022年末无变化。

2022年末应付债券余额较2021年末减少163,762.24万元，减少比例为36.15%，主要系公司偿还到期的债权融资计划等产品和重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。

#### (8) 其他非流动负债

最近两年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为120,861.00万元、80,205.52万元和80,205.52万元，分别占负债总额的9.20%、5.49%和5.29%。2023年3月末其他非流动负债余额较2022年末无变化。

2022年末其他非流动负债余额较2021年末减少40,655.48万元，减少比例为33.64%，主要系公司偿还到期的债务和重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。

### 2.3 盈利能力

#### 发行人盈利能力指标

单位：万元/%

项目	2023年1季度	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	122,734.28	239,822.16	240,564.20	121,352.88
营业成本	108,558.80	214,874.98	223,232.46	117,675.41
营业利润	8,811.47	27,714.65	24,114.39	17,713.33
政府补贴收入	-	13,751.79	20,476.87	18,000.00
利润总额	8,811.47	27,690.07	24,037.54	17,863.31
净利润	8,811.47	23,787.25	22,567.68	15,789.17
总资产收益率(%)	-	1.96	1.65	0.96
净资产收益率(%)	-	2.55	2.56	1.84

1、总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额\*100%

最近三年，发行人的平均总资产回报率分别为 0.96%、1.65%和 1.96%，净资产收益率分别 1.84%、2.56%和 2.55%。报告期总资产收益率和净资产收益率总体呈波动增长态势，主要是由于发行人总资产及净资产规模稳定增长的同时利润总额增加所致。

最近三年，发行人的总资产收益率分别为 0.96%、1.65%和 1.96%，净资产收益率分别为 1.84%、2.56%和 2.55%。

发行人工程建设项目收入较为稳定但业务性质单一，目前建设项目投资规模较大，短期内业务收入有保障。同时考虑到发行人作为临沂市主要的城市基础设施投资建设主体，在财政补贴方面能够持续有效地提升发行人的盈利能力。

## 2.4 偿债能力

### 发行人偿债能力指标

偿债能力	2023年一季度	2022年	2021年	2020年
资产负债率	0.62	0.61	0.60	0.54
流动比率	2.18	2.15	2.96	4.46
速动比率	1.12	1.05	1.36	2.11
EBIT 保障倍数(倍)	-	0.03	0.03	-
EBITDA 保障倍数(倍)	-	0.03	0.05	-
有息债务/EBITDA(倍)	-	0.16	0.20	0.23

从短期偿债指标看，最近三年发行人流动比率分别为 4.46、2.96 和 2.15，

2023 年一季度为 2.18，最近三年速动比率分别为 2.11、1.36 和 1.05，2023 年第一季度为 1.12。流动比率和速动比率有所波动但均处于较高水平，主要是因为发行人的行业特点，流动资产中存货占比较大以及发行人负债结构中流动负债占比较高导致。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好的应付短期债务风险。

从长期偿债指标看，最近三年，发行人资产负债率分别为 54%、59.54%和 61.44%，2023 年第一季度为 0.62。整体来看，发行人资产负债率处于合理水平，公司正进行稳健的债务管理，合理调整支出水平与债务融资规模，总体经营状况良好，长期偿债能力较强，为发行人持续融资提供了较大空间。

## 2.5 现金流量分析

### 发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2023 年 1 季度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-15757.04	-77,566.67	2,363.19	-284,562.23
投资活动产生的现金流量净额	0.98	56,596.01	-153,009.95	-20,037.51
筹资活动产生的现金流量净额	17743.22	-51,697.91	137,167.31	377,195.06
现金及现金等价物净增加额	1987.17	-72,668.56	-13,479.45	72,595.32

最近三年一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-284,562.23 万元、2,363.19 万元、-77,566.67 万元和-15757.04 万元。报告期发行人经营活动产生的现金流量净额呈波动趋势，主要系发行人主营业务为基础设施建设和保障性住房建设，报告期内发行人为建设项目支付工程款项的现金不稳定，且主要项目实现销售回款具有不确定性。未来随着发行人建设项目陆续完工和结算应收款项的回流，发行人经营性现金流将得到进一步改善。

最近三年一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-20,037.51 万元、-153,009.95 万元、56,596.01 万元和 0.98 万元。自 2022 年度由负转正。主

要是发行人收回投资理财产品及对沂沭（临沂）股权投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

最近三年一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 377,195.06 万元 137,167.31 万元、-51,697.91 万元和 17743.22 万元。2020 年年度筹资活动产生的现金流量净额主要是发行人发行公司债券及新增银行借款等筹资取得的现金流入增加所致。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额大额为正，主要是发行人积极通过多种融资渠道取得债务融资产生的现金流入。2022 年度、2023 年第一季度，发行人筹资活动产生的现金流量净额转为负数，主要系当期偿还较多的到期债务所致。

总体来看，报告期发行人筹资活动现金流量较好地补充了投资活动和经营活动所需现金流缺口，较好地配合发行人完成了财务结构的调整，有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。同时，报告期发行人经营活动现金流波动较大。未来发行人将在合理调整债务结构的基础上，将更多地运用自身经营性现金流来达到整体资金的平衡。

#### （五）发行人的资信情况

##### 1. 有息负债情况

#### 2023 年 3 月发行人有息负债明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款期限	借款期限	余额	担保方式
临沂振东建设投资有限公司	山东临沂河东农村商业银行营业部	2022-8-12	2023-8-9	1,000.00	信用借款
临沂振东建设投资有限公司	北京银行济南分行	2023-1-11	2024-1-11	9,000.00	生态城保证担保
临沂振东建设投资有限公司	恒丰银行临沂分行	2022-6-24	2023-6-24	21,000.00	生态城保证担保
临沂振东建设投资有限公司	恒丰银行临沂分行	2023-1-14	2024-1-4	15,000.00	生态城保证担保
临沂振东建设投资有限公司	青岛银行河东支行	2023-1-5	2024-1-5	5,000.00	生态城保证担保
临沂振东建设投资有限公司	齐鲁银行临沂河东支行	2022-11-28	2023-6-10	5,000.00	定期存单质押 (存单号码： 00004721)

临沂振东建设投资有限公司	青岛银行临沂河东支行	2022-11-29	2023-6-28	18,700.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	青岛银行临沂河东支行	2022-6-30	2023-6-28	10,000.00	保证
临沂振东建设投资有限公司	莱商银行临沂河东支行	2022-11-18	2023-6-19	19,000.00	定期存单质押 (存单号码: 00006755)
临沂振东建设投资有限公司	莱商银行临沂河东支行	2022-11-28	2023-5-27	9,500.00	定期存单质押 (存单号码: 00006756)
临沂振东建设投资有限公司	临商银行临沂太平支行	2022-11-28	2023-6-9	9,800.00	定期存单质押 (存单号码: 21-010052)
临沂振东建设投资有限公司	日照银行临沂市东支行	2022-2-26	2023-2-6	29,600.00	存单质押
临沂东兴建设开发有限公司	临商银行股份有限公司沂河支行	2022-4-28	2023-4-28	950.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	恒丰银行临沂分行	2022-6-30	2023-6-30	19,000.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	恒丰银行临沂分行	2022-7-6	2023-7-6	19,000.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	恒丰银行临沂分行	2022-9-29	2023-9-29	19,000.00	存单质押
临沂东兴建设开发有限公司	临商银行股份有限公司沂河支行	2023-1-13	2024-1-12	950.00	存单质押
临沂东兴城乡发展有限公司	威海市商业银行临沂分行	2022-4-29	2023-4-29	4,800.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	济宁银行临沂开发区支行	2022-1-10	2023-1-9	9,500.00	保证担保+存单质押
临沂振东建设投资有限公司	济宁银行临沂开发区支行	2022-1-7	2023-1-5	9,500.00	保证担保+存单质押
临沂振东建设投资有限公司	广发银行临沂兰山支	2023/1/11	2024-1-10	14,500.00	保证担保
临沂振东建设投资有限公司	广发银行临沂兰山支	2023/1/17	2024-1-16	12,000.00	保证
临沂振东建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司临沂河东支行	2016-12-30	2024-9-20	12,000.00	山东中兴市政集团有限公司
临沂振东建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司临沂河东支行	2020-12-17	2024-12-27	3,062.50	物业抵押
临沂振东建设投资有限公司	渤海银行济南分行	2020-7-3	2023-7-3	8,712.00	存单(编号: 20475275720002 58)

临沂振东建设投资有限公司	渤海银行济南分行	2020-7-10	2023-7-10	8,712.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司临沂河东支行	2016-12-27	2031-7-27	32,500.00	应收账款质押
临沂东兴建设开发有限公司	中国农业发展银行临沂市分行营业部	2018-9-28	2033-9-27	24,250.00	应收账款质押
临沂东兴城乡发展有限公司	中国农业发展银行临沂市分行营业部	2020-8-21	2031-8-20	14,450.00	存单质押
临沂振东建设投资有限公司	中国农业发展银行临沂市分行	2022-8-12	2029-8-10	33,500.00	质押+抵押
临沂振东建设投资有限公司	中国农业发展银行临沂市分行	2016-1-8	2034-1-5	16,500.00	质押物应收账款+抵押
临沂振东建设投资有限公司	中国农业发展银行临沂市分行	2017-3-28	2035-3-27	18,900.00	定期存单质押+抵押
临沂东兴城乡发展有限公司	中国农业发展银行临沂市分行营业部	2016-1-26	2028-1-25	16,800.00	土地抵押+应收账款质押
其他流动负债	中铁十四局集团有限公司	/	2023年	26,000.00	信用
其他流动负债	齐商(天津)商业保理有限公司	/	2023年	1,400.00	保证
临沂振东建设投资有限公司	2018振东公司公司债12.6亿(18临沂振东债01、18临沂振东债02)	2018-11-26	2025-11-26	75,102.45	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2020年振东01募集债券10亿(20振东01)	2020-3-2	2025-3-2	99,774.20	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2020年振东02募集债券8亿(20振东02)	2020-6-1	2025-6-1	79,849.71	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2020年振东第一期齐鲁银行债券融资1亿(20鲁临沂振东ZR001)	2020-4-17	2023-4-17	9,693.36	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2020年振东第二期南京银行债券融资2亿(20鲁临沂振东ZR002)	2020-8-31	2023-8-31	19,974.25	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2021年振东01募集债券5亿(21振东01)	2021-7-28	2024-7-23	49,871.95	信用债

临沂振东建设投资有限公司	2021年振东02募集债券10.5亿元(21振东02)	2021-12-27	2023-12-27	104,745.61	信用债
临沂振东建设投资有限公司	2022年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券(22振东债01)	2022-11-25	2029-11-25	33,904.97	信用债
临沂振东建设投资有限公司	临沂市公共住房经营有限公司	/	2026年	48,830.00	信用
临沂振东建设投资有限公司	天元建设集团有限公司	/	2024年	40,861.00	保证
临沂振东建设投资有限公司	中铁十六局集团永兴广大投资(天津)有限公司	/	2026年	78,205.52	保证
临沂振东建设投资有限公司	龙信国际商业保理(天津)有限公司	/	2023年	3,000.00	保证
临沂振东建设投资有限公司	中国环球租赁有限公司	2023-2-4	2025-2-4	25,000.00	保证
新凤凰城市更新	国泰租赁有限公司	2023-1-19	2025-1-19	4,000.00	保证
新凤凰城市更新	国泰租赁有限公司	2023-3-10	2025-3-10	6,000.00	保证
合计				1,157,399.52	

截至2023年3月末，发行人有息负债余额为115.74亿元，占同期末总负债的比例为76.27%。截至2023年3月末，发行人银行借款余额为45.12亿元，占有息负债余额的比例为38.98%；债券融资占比40.86%，租赁保理等作为补充，占比20%。

#### 截至2023年3月发行人有息负债类型结构

单位：万元

项目	资本市场融资	银行	租赁保理等	合计
金额	472,916.51	451,186.50	233,296.51	1,157,399.52
占比	40.86%	38.98%	20.16%	100.00%

#### 截至2023年3月发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	2023年到 期	2024年到 期	2025年到 期	2025年后	合计

金额	387,587.22	162,245.45	289,726.37	317,840.48	1,157,399.52
占比	33.49%	14.02%	25.03%	27.46%	100.00%

截至2023年3月末，发行人2023年到期有息债务余额为38.76亿元，2024年到期余额16.22亿，2025年到期余额28.97亿，信托计划内到期余额合计占有息债务总额比例为72.54%，存在一定短期偿债压力。发行人将按照有息债务的期限结构情况，安排好资金的偿付，发行人的偿付资金主要来源于公司自有资金、经营活动实现的现金流入和持续的融资活动安排。

## 2. 银行授信

发行人经营、财务状况及现金流量良好，无不良类、关注类信贷记录，与国内主要政策性银行、商业银行一直保持长期的合作关系，资信情况良好。截至2022年末，公司合并口径获得的银行总授信额度为57.34亿元，其中已使用额度为47.93亿元，未使用授信额度为9.41亿元。

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
1	青岛银行河东支行	3.37	3.37	-
2	济宁银行临沂开发区支行	1.9	1.9	-
3	莱商银行临沂河东支行	0.95	0.95	-
4	临商银行太平支行	0.98	0.98	-
5	莱商银行临沂河东支行	2.85	2.85	-
6	北京银行济南分行	0.95	0.95	-
7	渤海银行济南分行	1.76	1.76	-
8	日照银行河东支行	3	3	-
9	中国农业发展银行临沂市分行	11.2	8	3.2
10	中国建设银行股份有限公司临沂河东支行	7	6.09	0.91
11	国家开发银行	8.86	3.86	5
12	中国工商银行临沂河东支行	1.87	1.57	0.3
13	恒丰银行	9.3	9.3	-
14	广发银行	2.75	2.75	-
15	山东临沂河东农村商业银行营业部	0.1	0.1	-
16	齐鲁银行临沂河东支行	0.5	0.5	-
	<b>合计</b>	<b>57.34</b>	<b>47.93</b>	<b>9.41</b>

### 3.、对外担保情况

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保金额合计 144,390.95 万元，占同期总资产比例为 5.91%，占同期净资产比例为 15.61%。主要为对区域内国企担保，民营担保包括山东中兴市政集团有限公司 1.85 亿（截至目前已到期 1 亿，被担保方正常还款）及保障房业务的阶段性按揭担保 0.3 亿，代偿风险可控。具体情况如下：

单位：万元

被担保方	担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	10,000.00	2022-5-28	2023-5-19	否
临沂市信立汤泉旅游投资发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	5,500.00	2016-12-12	2028-11-21	否
临沂东城建设投资集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	5,000.00	2022-12-14	2023-6-8	否
临沂东城建设投资集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	19,600.00	2021-2-3	2024-2-2	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	8,000.00	2022-5-23	2024-5-20	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	22,000.00	2022-6-11	2024-6-10	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	3,800.00	2022-5-31	2023-5-10	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	1,000.00	2023-1-17	2024-1-10	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	1,000.00	2022-11-30	2023-11-30	否

山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	500	2023-1-5	2024-1-4	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	1,500.00	2023-01-19	2024-01-17	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	3,000.00	2023-1-5	2024-1-4	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	2,500.00	2022-9-28	2023-9-28	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	10,000.00	2022-9-5	2023-9-5	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	2,500.00	2022-9-5	2023-9-5	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂东兴建设开发有限公司	17,471.00	2022-3-4	2025-3-3	否
临沂国际生态城建投融资集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	19,700.00	2023-3-2	2024-3-2	否
临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	10,000.00	2023.1.4	2024.12.14	否
个人住房贷款	临沂振东建设投资有限公司	2,766.31	2020-1-21	2050-9-2	否
个人住房贷款	临沂东兴建设开发有限公司	53.64	2023-1-4	2047-12-26	否

#### (六) 重大法律诉讼事项

截至2023年8月5日，通过“中国执行信息公开网”查询，临沂振东建设投资有限公司无被执行信息。

根据临沂振东建设投资有限公司提供的征信报告显示，截至 2021 年 5 月 31 日，发行人当前有 16 家未结清信贷交易的机构，当前借贷余额为 297,636.85 万元，对外担保余额 36,240 万元，不良和违约负债余额为 0 万元。

#### (七) 其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。

经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20230705152537597\(8989\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	临沂振东建设投资有限公司	统一社会信用代码	9137131207440557X0	2023/7/5 15:25:38	0000		0
2	机构	临沂国际生态城市建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	91371312MA3MN8KY57	2023/7/5 15:25:38	0000		0

#### (八) 发行人小结

(1) 外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。临沂市在山东省整体经济实力排名较为靠前，2022 年，临沂市经济总量在山东省 16 个地级市中排名

第 5 位，位居上游水平。2022 年临沂市实现地区生产总值 5778.5 亿元，同比增长 4.2%；河东区经济继续保持增长，经济实力较强。近三年，临沂市一般公共预算收入平稳增长，得到了上级政府较大力度的财政支持，财政实力仍很强，税收占比高，稳定性较强。

(2) 公司业务持续性较有保障。公司作为区域重要的基础设施建设主体，公司继续承担河东区范围内的道路、绿化、河道治理及保障房等基础设施项目建设，业务仍具有较强的区域专营性；基础设施及保障房建设业务仍主要采取委托代建模式，部分保障房采取定向销售模式，业务模式未发生变化。

(3) 公司获得的外部支持力度较大。公司作为临沂生态城建投的最主要子公司，是临沂生态城重要的基础设施及保障性住房建设主体，外部支持力度较大，财政补贴方面，2022 年，公司获得政府补贴收入 1.38 亿元。预计未来继续获得实际控制人及相关各方有力支持。

### 三、担保方分析

#### (一) 担保方的基本情况介绍

##### (1) 企业概况

公司名称	临沂国际生态城建设投资集团有限公司
统一社会信用代码	91371312MA3MN8KY57
注册地址	山东省临沂市河东区滨河东路与解放东路交汇处领秀豪庭沿街
法定代表人	徐淑波
注册资本	220000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
控股股东	临沂市国资委
成立日期	2018 年 1 月 31 日
经营范围	以自有资产对外投资；城乡统筹开发；开展土地一级开发利用；参与和实施土地增减挂；土地（矿区）整理；农村土地综合整治及农村危房改造项目的开发建设；市政、水利建设；承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设；旧城、旧村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发建设和物业经营；沙石、建材销售；国有资产（资源）的投资、开发、运营及管理；新动能产业开发；货物进出口；股权投资；数字农业技术研发及产业化推广；旅游项目投资开发建设、运营管理及服务；

教育信息咨询（不含培训）；经政府授权的其他管理事务及职能。（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）
---

生态城集团为发行人控股股东，2020年2月，根据临沂市人民政府文件（临政字[2019]160号），将临沂河东城市建设投资集团有限公司国有产权无偿划转至市国资委，由市国资委代表市政府履行出资人职责，公司更名为临沂国际生态城建设投资集团有限公司，属市属城建投资类一级公司。

## （2）历史沿革

临沂国际生态城建设投资集团有限公司（以下简称“生态城公司”）成立于2018年1月31日，经临沂市河东区工商行政管理局批准取得企业法人营业执照。注册地址：山东省临沂市河东区滨河东路与解放东路交汇处领秀豪庭沿街，法定代表人：徐淑波。

2018年1月，临沂河东城市建设投资有限公司设立时注册资本500,000,000.00元，全部由临沂市河东区财政局以货币认缴。

2019年1月，公司名称变更为临沂河东城市建设投资集团有限公司。

2020年2月，根据公司股东决议及修改后的公司章程，公司注册资本变更为2,000,000,000.00元，股东发起人变更为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会、临沂城市发展集团有限公司、临沂城市建设投资集团有限公司，其中临沂市人民政府国有资产监督管理委员会认缴出资1,800,000,000.00元，认缴出资比例90%，临沂城市发展集团有限公司认缴出资100,000,000.00元，认缴出资比例5%，临沂城市建设投资集团有限公司认缴出资100,000,000.00元，认缴出资比例5%。同时，公司法定代表人由王明伟变更为徐淑波，公司名称变更为临沂国际生态城建设投资集团有限公司。

截止2022年12月31日，公司注册资本为22亿元，其中：市政府以现金出资3亿元、以经审计后临沂河东城市建设投资集团有限公司净资产出资17亿元；临沂城市建设投资集团有限公司以现金出资1亿元；临沂城市发展集团有限公司以现金出资1亿元。

股东	认缴出资额 (万元)	持股比例	备注
临沂市人民政府国有资产监督管理委员会	200,000.00	90.90%	
临沂城市发展集团有限公司	10,000.00	4.55%	
临沂城市建设投资集团有限公司	10,000.00	4.55%	
合计	220,000.00	100.00%	

生态城公司旗下拥有 15 家并表子公司。内设党群工作部、纪检监察室、综合部、人力资源部、财务融资管理部、风险审计部、工程管理部、商业运营部、招标采购部和安全监察部 10 个部室。业务范围涵盖地产经营、文体旅游、城市建设、产业园、金融服务、股权投资、土地经营、医养健康、物业服务等业务板块。主要承担临沂国际生态城区域内市政基础设施建设、保障性住房建设、商业地产开发、沂沭河流域环境综合整治和旅游资源开发、园区建设和重大产业项目开发等。

当前，作为临沂国际生态城开发建设的主力军，面对市委、市政府科学推进临沂国际生态城建设、打造临沂“雄安新区”的新要求，集团将全力当好临沂国际生态城建设的“开路先锋”，着力发挥投融资主体、重大项目建设主体和城市安全运营主体作用，与国际生态城同脉发展，努力打造集城市发展建设、城市综合运营、城市资源组织、城市产业驱动于一体的大型城市综合运营商，为推动临沂国际生态城建设良性循环和可持续发展贡献力量。

### （3）股东构成及重大事项说明

原控股股东、实际控制人为临沂市河东区财政局，2020 年 2 月，根据临沂市人民政府关于印发《临沂国际生态城建设投资集团有限公司组建方案》《临沂市国有资产投资控股集团有限公司组建方案》的通知（临政字【2019】160 号）文件，为加快推进临沂国际生态城建设，充分利用国有资源、资本、资产、资金，建立投融资长效机制，提高国有资产保值增值能力，将临沂市河东区财政局持有的临沂河东城市建设投资集团有限公司国有资产无偿划转至市国资委，由市国资委履行出资人职责，公司更名为临沂国际生态城建设投资集团有限公司，属市属城建投资类一级公司，注册资本增至 20 亿，引入股东临沂城市建设投资集团有限公司、临沂城市发展集团有限公司。实际控制人即变更为临沂市国资委。

无其他重大事项。

## （二）担保方的管理水平概述

### （1）领导人简历：

徐淑波，公司法定代表人，男，汉族，1970 年 8 月生，山东莒南人，1995 年 12 月加入中国共产党，1991 年 8 月参加工作，大学学历，曾历任中共莒南

县建设系统党委委员，莒南县城市规划局党组书记、局长，莒南县城市国有资产运营中心主任、党组书记，任莒南县政府党组成员、副县长现任临沂国际生态城建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

魏传伟，董事兼总经理，历任临沂市建设局勘察设计科长、临沂市建设局基本建设科科长、临沂市市政工程建设处处长，现任临沂国际生态城建设投资集团有限公司党委成员、总经理。

张永杰，监事会主席历任临沂市规划局办公室主任、临沂市政府投融资管理中心副主任，临沂城市建设投资集团有限公司副总经理、临沂市政府投融资管理中心副主任，现任临沂国际生态城建设投资集团有限公司监事会主席。

张永胜，董事兼副总经理，历任临沂市规划局工贸分局局长、临沂市城市建设勘察测绘院院长，现任临沂国际生态城建设投资集团有限公司副总经理。

## （2）生产经营管理：

出资人享有如下权利：

（一） 决定公司的经营方针和投资计划。

（二） 按照干部管理权限， 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；

（三）按照干部管理权限， 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；

（四） 审议和批准董事会和监事会的报告；

（五） 查问董事会会议记录和公司财务会计报告；

（六） 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；

（七）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；

（八） 公司终止，依法取得公司的剩余财产；

（九） 修改公司章程。

（十） 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东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。

前款第（二）、（三）、（四）、（七）等职权可根据工作需要，由各股东成员授子市国资委按照程序履行。前款第（一）、第（六）项可以根据情况，由董事会行使相关职权。

公司设董事会，由3人组成，其中应当有适当比例的职工代表，董事按照管理权限进行委派或更换，职工董事由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会设董事长1名，按程序从董事会成员中指定。

董事会对出资人负责，行使以下职权：

- (一) 执行股东会的决议；
- (二) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (三) 制订公司年度财务预.、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (四) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (五) 决定公司内部管理机构的设置；
- (六) 按照干部管理权限，聘任和解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 制定公司的基本管理制度；
- (八) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

(三) 担保人主营业务经营情况

担保人主营业务主要包括工程施工、保障房建设销售、材料销售等，鉴于生态城公司主要承担临沂国际生态城区域内市政基础设施建设、保障性住房建设、商业地产开发、沂沭河流域环境综合整治和旅游资源开发、园区建设和重大产业项目开发等，产业地区专营性强，未来主营收入预期稳定增长。

担保人近三年一期营业收入及成本情况

单位：万元

项目	2023.3		2022年		2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	140,480.22	125,236.63	300,944.18	284,384.78	340,995.63	324,977.06	161,202.55	153,937.15
其他业务	6,677.68	6,421.94	34,047.06	27,842.81	11,280.16	10,442.06	12,770.67	11,710.96
合计	147,157.90	131,658.57	334,991.24	312,227.58	352,275.78	335,419.12	173,973.22	165,648.11

担保人近三年一期主营业务收入及成本情况

单位：万元

项目	2023.3		2022年		2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
住房销售收入	119,927.09	105,829.30	48,315.51	42,950.92	20,592.46	18,720.42	41,746.09	36,836.33
销售商品	20,174.81	19,180.88	77,488.69	82,408.56	190,464.25	187,997.31	25,335.62	32,225.03
工程代建收入	0.00	0.00	172,889.57	157,172.34	126,713.92	115,203.12	90,285.58	81,254.77
工程施工	279.21	135.72	1,547.60	1,331.73	2,667.21	2,677.47	3,046.93	3,334.30
物业服务	99.11	90.72	520.31	471.22	427.19	378.74	759.49	282.12
其他服务等	0.00	0.00	182.49	50.00	130.60	0.00	28.83	4.60
合计	140,480.22	125,236.63	300,944.18	284,384.78	340,995.63	324,977.06	161,202.55	153,937.15

担保人近三年一期主营业务收入分别为 161,202.55 万元、340,995.63 万元、300,944.18 万元及 140,480.22 万元，逐年增长，以工程代建及施工收入为主，占比均超过 50%。

#### （四）担保方的财务情况分析

##### 1. 合并报表

截至 2022 年末，担保人纳入合并范围的子公司 15 家情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地	主要业务	持股比例 (%)	取得方式
1	临沂国际生态城房地产开发有限公司	临沂市	房地产开发建设、土地开发利用等	100	设立
2	山东华赞基金管理有限公司	临沂市	股权投资、资产管理等	100	收购
3	临沂国际生态城产业发展投资有限公司	临沂市	对外投资等	100	设立
4	临沂市河东区盐业有限公司	临沂市	食盐、畜牧用盐批发销售等	100	划拨
5	临沂新动能产业开发有限公司	临沂市	建筑材料销售等	65	收购
6	临沂丰昇建筑装饰工程有限公司	临沂市	工程安装等	60	设立
7	中临健康科技产业有限公司	临沂市	医疗器械产品生产销售等	51	设立
8	山东智广网络技术有限公司	临沂市	网络技术服务等	35	设立
9	临沂国际生态城实业发展有限公司	临沂市	贸易业务等	100	划拨
10	临沂振东建设投资有限公司	临沂市	基础设施建设等	76	划拨
11	爱朵（山东）护理用品有限公司	临沂市	卫生用品销售等	100	设立
12	山东中基城市运营有限公司	临沂市	物业管理等	100	设立
13	临沂河东工业园区中昇信息服务中心	临沂市	经济信息咨询服务等	100	划拨
14	临沂国际生态城集团城市更新有限公司	临沂市	房地产开发经营等	100	设立
15	山东新恒新型建材有限公司	临沂市	建筑材料销售等	53.75	设立

生态城集团 2022 年度财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告，两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总计	3,635,798.88	3,511,411.05	2,900,653.34
所有者权益合计	1,451,667.42	1,431,088.36	1,409,550.82
归属于母公司的所有者权益合计	1,439,287.62	1,418,386.24	1,397,190.02
项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
营业收入	147,157.90	334,991.24	352,275.78
净利润	4,543.63	21,551.39	22,441.81
归属于母公司所有者的净利润	4,898.51	21,215.08	22,038.17

合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年	2021年	2020年
<b>流动资产：</b>				
货币资金	679,360.46	624,388.50	327,759.60	250,124.13
交易性金融资产	74,279.98	74,279.98	145,160.02	
衍生金融资产	1,925.58	448.44	-	
应收票据	25,945.00	66,080.00	50,070.00	
应收账款	532,960.65	408,563.84	290,215.29	176,148.97
预付款项	36,587.21	47,682.35	46,668.82	113,934.42
其他应收款	365,348.59	362,360.28	245,041.24	278,231.54
其中：应收利息	19,223.46	19,339.43	276.66	
存货	1,090,649.68	1,089,519.98	960,661.83	931,508.09
合同资产	-	-	-	
持有待售资产	-	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	-	
其他流动资产	19,478.25	21,746.55	11,308.73	3,761.60
<b>流动资产合计</b>	<b>2,826,535.41</b>	<b>2,695,069.92</b>	<b>2,076,885.53</b>	<b>1,753,708.74</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	
债权投资	-	-	-	
长期股权投资	2,973.88	2,973.88	5,812.67	434.67
其他权益工具投资	7,600.58	7,600.58	13,400.58	13,000.58
其他非流动金融资产	-	-	-	
投资性房地产	5,589.93	5,658.22	2,982.52	3,812.55
固定资产	71,422.50	72,180.32	51,348.20	51,150.20
在建工程	-	-	5,719.44	8,008.52
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	712,146.19	718,541.85	744,042.01	611,289.63

开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	5,683.53	5,733.34	-	240.24
递延所得税资产	257.41	257.41	-	252.50
其他非流动资产	-	-	-	43,857.84
<b>非流动资产合计</b>	<b>809,263.48</b>	<b>816,341.13</b>	<b>823,767.80</b>	<b>732,046.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,635,798.88</b>	<b>3,511,411.05</b>	<b>2,900,653.34</b>	<b>2,485,755.47</b>
<b>项目</b>	<b>2023年3月末</b>	<b>2022年</b>	<b>2021年</b>	<b>2020年</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-	
短期借款	462,635.00	429,925.00	270,015.00	134,250.00
向中央银行借款	-	-	-	
吸收存款及同业存放	-	-	-	
拆入资金	-	-	-	
交易性金融负债	-	-	-	
衍生金融负债	-	-	-	
应付票据	292,346.00	301,936.00	103,546.80	25,430.20
应付账款	169,449.21	131,667.51	57,071.02	4,124.47
预收款项	-	-	-	
卖出回购金融资产款	-	-	-	
应付手续费及佣金	-	-	-	
合同负债	21,836.32	19,629.13	25,359.58	19,728.88
应付职工薪酬	444.75	613.35	899.92	870.34
应交税费	8,077.16	15,641.93	10,828.20	14,454.58
其他应付款	182,512.49	185,109.33	170,628.10	210,001.76
其中：应付利息	32,820.26	39,384.17	22,710.51	17,063.20
应付股利	-	-	-	
应付分保账款	-	-	-	
保险合同准备金	-	-	-	
代理买卖证券款	-	-	-	
代理承销证券款	-	-	-	
持有待售负债	-	-	-	
一年内到期的非流动负债	265,252.22	265,302.22	90,842.05	47,908.30
其他流动负债	28,071.83	27,979.46	9,174.32	17,998.63
<b>流动负债合计</b>	<b>1,430,624.99</b>	<b>1,377,803.92</b>	<b>738,366.78</b>	<b>474,767.16</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	
长期借款	343,488.39	329,496.14	159,309.20	189,779.60
应付债券	289,303.29	289,303.29	453,065.53	329,680.80
其中：优先股	-	-	-	
永续债	-	-	-	
租赁负债	-	-	-	
长期应付款	36,995.45	-	-	10,919.85
长期应付职工薪酬	-	-	-	
预计负债	-	-	-	

递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	513.83	513.83	-	-
其他非流动负债	83,205.52	83,205.52	140,361.00	179,611.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>753,506.47</b>	<b>702,518.77</b>	<b>752,735.73</b>	<b>709,991.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,184,131.46</b>	<b>2,080,322.69</b>	<b>1,491,102.51</b>	<b>1,184,758.40</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	220,000.00	220,000.00	220,000.00	180,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,121,382.38	1,105,379.52	1,105,379.52	855,799.65
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	0.01	0.01	0.01	0.01
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	97,905.23	93,006.71	71,810.49	51,905.38
归属于母公司所有者权益合计	1,439,287.62	1,418,386.24	1,397,190.02	1,087,705.03
少数股东权益	12,379.80	12,702.12	12,360.80	213,292.04
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,451,667.42</b>	<b>1,431,088.36</b>	<b>1,409,550.82</b>	<b>1,300,997.07</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,635,798.88</b>	<b>3,511,411.05</b>	<b>2,900,653.34</b>	<b>2,485,755.47</b>

### 合并利润表

单位：万元

项目	2023年3月	2022年末	2021年末	2020年末
一、营业总收入	147,157.90	334,991.24	352,275.78	173,973.22
其中：营业收入	147,157.90	334,991.24	352,275.78	173,973.22
二、营业总成本	142,627.81	328,373.43	355,230.01	174,142.67
其中：营业成本	131,658.57	312,227.58	335,419.12	165,648.11
税金及附加	132.32	1,298.03	622.39	919.8796
销售费用	244.45	523.75	227.74	582.0152
管理费用	2,428.23	8,458.57	8,174.94	6,911.35
研发费用		191.29		-
财务费用	8,164.24	5,674.22	10,785.82	81.3108
其中：利息费用		23,110.09	6,632.77	457.0209
利息收入		22,712.19	4,494.05	399.353
加：其他收益	3.43	13,761.10	20,476.87	28,332.17
投资收益	35.75	3,800.69	7,434.02	117.39822
汇兑收益				
公允价值变动收益		2,055.31		-
信用减值损失		-19.63		-0.026

资产减值损失				
资产处置收益			-0.11	6.8713
<b>三、营业利润</b>	<b>4,569.27</b>	<b>26,215.28</b>	<b>24,956.57</b>	<b>28,286.96</b>
加：营业外收入	0.91	157.94	18.51	190.76
减：营业外支出	26.56	128.29	97.46	79.88
<b>四、利润总额</b>	<b>4,543.63</b>	<b>26,244.93</b>	<b>24,877.61</b>	<b>28,397.85</b>
减：所得税费用		4,693.54	2,435.80	2,660.75
<b>五、净利润</b>	<b>4,543.63</b>	<b>21,551.39</b>	<b>22,441.81</b>	<b>25,737.09</b>

### 合并现金流量表

单位：万元

项 目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
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	71,153.66	427,784.36	253,035.52	159,476.45
收到的税费返还		9.66	2,237.01	881.51
收到其他与经营活动有关的现金	327,543.23	10704636.719.39	970,705.26	158,780.28
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>398,696.89</b>	<b>1,498,257.69</b>	<b>1,225,977.80</b>	<b>319,138.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	136,240.60	306,206.40	259,135.84	513,385.56
支付给职工以及为职工支付的现金	973.55	3,215.26	3,103.00	2,140.49
支付的各项税费	921.28	4,539.55	4,305.70	1,650.84
支付其他与经营活动有关的现金	334,178.30	1,450,136.01	1,114,081.67	159,596.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>472,313.73</b>	<b>1,764,097.22</b>	<b>1,380,626.21</b>	<b>676,773.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,616.84</b>	<b>-265,839.53</b>	<b>-154,648.42</b>	<b>-357,635.41</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	7,572.06	284,121.71	58,574.23	
取得投资收益收到的现金	150.08	3,639.48	7,443.78	109.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1.58	7.6
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			44.11	75,191.01
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,722.15</b>	<b>287,761.19</b>	<b>66,063.69</b>	<b>75,308.23</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	283.36	4,590.61	1,696.70	6,367.22
投资支付的现金	38,794.15	235,103.99	164,242.25	8,198.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				117,281.23
支付其他与投资活动有关的现金			12,969.97	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>39,077.51</b>	<b>239,694.59</b>	<b>178,908.92</b>	<b>132,609.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-31,355.36</b>	<b>48,066.59</b>	<b>-112,845.22</b>	<b>-57,301.70</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	46,026.50	118.94	41,039.00	94,126.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				494,235.00
取得借款收到的现金	269,902.75	726,763.14	539,012.65	
收到其他与筹资活动有关的现金				86,488.60
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>315,929.25</b>	<b>726,882.98</b>	<b>580,051.65</b>	<b>674,849.60</b>
偿还债务支付的现金	186,255.05	520,006.27	290,068.43	71,049.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,642.13	61,434.07	45,505.11	27,009.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				75,540.62
支付其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>203,897.18</b>	<b>581,440.34</b>	<b>335,573.54</b>	<b>173,598.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>112,032.07</b>	<b>145,441.74</b>	<b>244,478.11</b>	<b>501,250.66</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	7,059.87	-72,331.20	-23,015.53	86,313.55
加：期初现金及现金等价物余额	113,196.84	90,181.32	113,196.84	26,883.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>120,256.71</b>	<b>17,850.12</b>	<b>90,181.32</b>	<b>113,196.84</b>

截至2022年末，生态城集团资产总计为3,511,411.05万元，其中流动资产为2,695,069.92万元，非流动资产为816,341.13万元，公司2022年末资产负债率为59.24%。截至2023年3月31日，生态城集团资产总计为3,635,798.88万元，其中流动资产为2,826,535.41万元，非流动资产为809,263.48万元，公司2023年一季度资产负债率为60.07%，财务状况良好。

作为临沂国际生态城和河东区主要的城市建设主体之一，目前生态城集团经营业务涉及城市基础设施及保障性住房建设、商品贸易、商品房销售等。虽然2022年公司实现营业收入334,991.24万元，较上年度下降4.91%，2023年第一季度营业收入147,157.90万元，营业收入有所回升。

## 2. 财务分析

### 2.1 资产结构情况

#### 担保人资产结构（列示主要科目）

单位：万元

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	679,360.46	18.69%	624,388.50	17.78%	327,759.60	11.30%	250,124.13	10.06%
交易性金融资产	74,279.98	2.04%	74,279.98	2.12%	145,160.02	5.00%	-	0.00%
应收账款	532,960.65	14.66%	408,563.84	11.64%	290,215.29	10.01%	176,148.97	7.09%
预付款项	36,587.21	1.01%	47,682.35	1.36%	46,668.82	1.61%	113,934.42	4.58%
其他应收款	365,348.59	10.05%	362,360.28	10.32%	245,041.24	8.45%	278,231.54	11.19%

存货	1,090,649.68	30.00%	1,089,519.98	31.03%	960,661.83	33.12%	931,508.09	37.47%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,826,535.41</b>	<b>77.74%</b>	<b>2,695,069.92</b>	<b>76.75%</b>	<b>2,076,885.53</b>	<b>71.60%</b>	<b>1,753,708.74</b>	<b>70.55%</b>
<b>非流动资产：</b>								
其他权益工具投资	7,600.58	0.21%	7,600.58	0.22%	13,400.58	0.46%	13,000.58	0.52%
投资性房地产	5,589.93	0.15%	5,658.22	0.16%	2,982.52	0.10%	3,812.55	0.15%
固定资产	71,422.50	1.96%	72,180.32	2.06%	51,348.20	1.77%	51,150.20	2.06%
无形资产	712,146.19	19.59%	718,541.85	20.46%	744,042.01	25.65%	611,289.63	24.59%
长期待摊费用	5,683.53	0.16%	5,733.34	0.16%	-	0.00%	240.24	0.01%
<b>非流动资产合计</b>	<b>809,263.48</b>	<b>22.26%</b>	<b>816,341.13</b>	<b>23.25%</b>	<b>823,767.80</b>	<b>28.40%</b>	<b>732,046.73</b>	<b>29.45%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,635,798.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,511,411.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,900,653.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,485,755.47</b>	<b>100.00%</b>

公司资产以保障房、基础设施等项目投入形成的存货、应收款项及采砂权为主

(1) 货币资金

2023年3月末货币资金明细

单位：万元

项目	2023.3	2022年末
库存现金	0.01	0.15
银行存款	26,509.98	17,849.92
其他货币资金	652,850.47	606,538.44
<b>合计</b>	<b>679,360.46</b>	<b>624,388.50</b>
其中：存放在境外的款项总额	-	-
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	652,850.47	606,538.38

其中，受限货币资金明细：

单位：万元

项目	2023.3	2022年末
设定质押的定期存款	373,483.00	285,253.00
承兑保证金	26,850.00	316,945.42
按揭保证金、履约保证金等	252,517.47	4,339.97
<b>合计</b>	<b>652,850.47</b>	<b>606,538.38</b>

(2) 应收账款--按欠款方归集的期末余额前五大客户

单位名称	2023.3		
	应收账款(万元)	占比(%)	坏账准备
临沂市河东区财政局	233,821.18	43.87	0
临沂市河东区九曲街道财政所	75,899.77	14.24	0
临沂市住房和城乡建设局	33,984.62	6.38	0
临沂市河东区汤头街道办事处财政所	25,521.62	4.79	0
临沂振兴新型建材有限公司	18,000.00	3.38	0

合计	387,227.19	72.66	0
----	------------	-------	---

担保人应收账款以当地财政、住建局为主，占比近70%，账款回收确定性强。

(3) 其他应收款--按欠款方归集的期末余额前五大客户

单位：万元，%

单位名称	期末余额	账龄	占比	坏账准备
临沂市河东区财政局	118,841.48	0-4年	34.33	
临沂市河东区九曲街道农村经营管理站	38,322.30	1年以内	11.07	
临沂市河东区相公街道财政所	32,884.55	3-5年	9.5	
临沂市河东区九曲街道孟家于埠社区股份经营合作社	17,249.38	1-4年	4.98	
临沂市河东区郑旺镇财政所	12,574.18	1年以内	3.63	
合计	219,871.88	—	63.51	

担保人其他应收款以当地财政、事业单位为主，占比约63.51%。

(4) 存货

项目	2023.3		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	485.31		485.31
周转材料	1.07		1.07
库存商品	3,502.41		3,502.41
委托加工物资	42.54		42.54
消耗性生物资产	19.80		19.80
开发成本	1,082,971.40		1,082,971.40
发出商品	3,627.16		3,627.16
合计	1,090,649.68		1,090,649.68

担保人存货以开发成本为主，主要是保障房商品房开发中的在建工程未结转。

2.2 负债结构情况

担保人负债结构（列示主要科目）

单位：万元

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：	-		-		-			

短期借款	462,635.00	21.18%	429,925.00	20.67%	270,015.00	18.11%	134,250.00	11.33%
应付票据	292,346.00	13.39%	301,936.00	14.51%	103,546.80	6.94%	25,430.20	2.15%
应付账款	169,449.21	7.76%	131,667.51	6.33%	57,071.02	3.83%	4,124.47	0.35%
其他应付款	182,512.49	8.36%	185,109.33	8.90%	170,628.10	11.44%	210,001.76	17.73%
一年内到期的非流动负债	265,252.22	12.14%	265,302.22	12.75%	90,842.05	6.09%	47,908.30	4.04%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,430,624.99</b>	<b>65.50%</b>	<b>1,377,803.92</b>	<b>66.23%</b>	<b>738,366.78</b>	<b>49.52%</b>	<b>474,767.16</b>	<b>40.07%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	343,488.39	15.73%	329,496.14	15.84%	159,309.20	10.68%	189,779.60	16.02%
应付债券	289,303.29	13.25%	289,303.29	13.91%	453,065.53	30.38%	329,680.80	27.83%
其他非流动负债	83,205.52	3.81%	83,205.52	4.00%	140,361.00	9.41%	179,611.00	15.16%
<b>非流动负债合计</b>	<b>753,506.47</b>	<b>34.50%</b>	<b>702,518.77</b>	<b>33.77%</b>	<b>752,735.73</b>	<b>50.48%</b>	<b>709,991.25</b>	<b>59.93%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,184,131.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,080,322.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,491,102.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,184,758.40</b>	<b>100.00%</b>

因项目建设持续投入及债务滚续，公司今年对外融资规模持续上升，近三年一期总负债分别为 118.48 亿、149.11 亿、208.03 亿及 218.41 亿。

担保人应付账款主要为应付工程款及货款，合同负债为预收商品房销售款，其他应付款占比较高，主要是公司与其他政府相关单位的往来款和押品保证金等，规模虽大，但实际偿付压力不大，其他流动负债主要为保理合同，其他非流动负债主要为非金融机构借款，主要涉及天元建设集团有限公司、中铁十六局集团永兴光大投资（天津）有限公司等。

(1) 应付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	2023.3 余额	账龄
天元建设集团有限公司	70,147.49	1-2 年
中铁二十局集团有限公司	35,882.11	1 年以内
中铁十四局集团第四工程有限公司	25,385.77	0-3 年
中铁十六局集团有限公司	27,851.27	1 年以内
奥德建设有限公司	13,038.68	1-2 年
<b>合计</b>	<b>172,305.32</b>	

(2) 其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	2023.3 余额	账龄	占比
临沂市公共住房经营有限公司	48,830.00	3 年以上	32.62
山东金佰利控股集团有限公司	40,000.00	2-3 年	26.72
中铁二十局集团第二工程有限公司	15,000.00	0-2 年	10.02

山东奥德城投开发有限公司	9,692.00	1-3年	6.47
山东沂蒙交通发展集团有限公司	7,014.38	1年以内	4.69
合计	120,536.38	—	80.52

### 2.3 盈利能力

#### 担保人近三年一期盈利情况

单位：万元

项目	2023年3月	2022年末	2021年末	2020年末
一、营业总收入	147,157.90	334,991.24	352,275.78	173,973.22
二、营业总成本	142,627.81	328,373.43	355,230.01	174,142.67
其中：营业成本	131,658.57	312,227.58	335,419.12	165,648.11
三、营业利润	4,569.27	26,215.28	24,956.57	28,286.96
四、利润总额	4,543.63	26,244.93	24,877.61	28,397.85
减：所得税费用		4,693.54	2,435.80	2,660.75
五、净利润	4,543.63	21,551.39	22,441.81	25,737.09

#### 担保人近三年一期营业收入及成本情况

单位：万元

项目	2023.3		2022年		2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	140,480.22	125,236.63	300,944.18	284,384.78	340,995.63	324,977.06	161,202.55	153,937.15
其他业务	6,677.68	6,421.94	34,047.06	27,842.81	11,280.16	10,442.06	12,770.67	11,710.96
合计	147,157.90	131,658.57	334,991.24	312,227.58	352,275.78	335,419.12	173,973.22	165,648.11

#### 担保人近三年一期主营业务收入及成本情况

单位：万元

项目	2023.3		2022年		2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
住房销售收入	119,927.09	105,829.30	48,315.51	42,950.92	20,592.46	18,720.42	41,746.09	36,836.33
销售商品	20,174.81	19,180.88	77,488.69	82,408.56	190,464.25	187,997.31	25,335.62	32,225.03
工程代建收入	0.00	0.00	172,889.57	157,172.34	126,713.92	115,203.12	90,285.58	81,254.77
工程施工	279.21	135.72	1,547.60	1,331.73	2,667.21	2,677.47	3,046.93	3,334.30
物业服务	99.11	90.72	520.31	471.22	427.19	378.74	759.49	282.12
其他服务等	0.00	0.00	182.49	50.00	130.60	0.00	28.83	4.60
合计	140,480.22	125,236.63	300,944.18	284,384.78	340,995.63	324,977.06	161,202.55	153,937.15

担保人近三年一期净利润年均 2 亿左右，盈利较稳定，公司主要承担国际生态城规划区域内土地整理、保障房建设、基础设施建设等业务，并积极拓展贸易业务、仓储业务等板块。公司营业收入主要来源于工程建设收入和销售商品收入，工程建设收入保持增长。商品贸易业务处于拓展期限，收入增长较快。

## 2.5 现金流情况

### 近三年一期担保人现金流情况

单位：万元

项 目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	398,696.89	1,498,257.69	1,225,977.80	319,138.23
经营活动现金流出小计	472,313.73	1,764,097.22	1,380,626.21	676,773.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,616.84</b>	<b>-265,839.53</b>	<b>-154,648.42</b>	<b>-357,635.41</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	7,722.15	287,761.19	66,063.69	75,308.23
投资活动现金流出小计	39,077.51	239,694.59	178,908.92	132,609.93
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-31,355.36</b>	<b>48,066.59</b>	<b>-112,845.22</b>	<b>-57,301.70</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	315,929.25	726,882.98	580,051.65	674,849.60
筹资活动现金流出小计	203,897.18	581,440.34	335,573.54	173,598.93
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>112,032.07</b>	<b>145,441.74</b>	<b>244,478.11</b>	<b>501,250.66</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	7,059.87	-72,331.20	-23,015.53	86,313.55
加：期初现金及现金等价物余额	113,196.84	90,181.32	113,196.84	26,883.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>120,256.71</b>	<b>17,850.12</b>	<b>90,181.32</b>	<b>113,196.84</b>

担保人近三年一期经营活动产生的现金流量净额持续为负，筹资活动产生的现金流量净额持续为正，公司业务属于扩展期，叠加项目建设资本开支需求，公司需通过外部融资平衡资金缺口。

### （五）担保方的资信情况

#### 1. 有息负债情况

#### 生态城集团有息负债明细（2023.6）

单位：万元

序号	主体	资金方	剩余额度	借款到期	担保
1	振东	建行河东行	32,500.00	2031-7-27	保证
2		建行河东行	9,000.00	2024-10-3	保证
3		农发行	16,500.00	2034-1-5	保证
4		农发行	7,900.00	2035-3-27	保证
5		渤海银行济南分行	8,712.00	2023-7-3	保证, 存单质押
6		渤海银行济南分行	8,712.00	2023-7-10	保证, 存单质押
7		农发行	6,200.00	2035-3-27	保证
8		农发行	4,800.00	2035-3-27	保证
9		工行河东	1,500.00	2024-11-27	保证, 存单质押
10		工行河东	1,125.00	2024-11-27	保证, 存单质押
11		农发行	33,500.00	2029-8-10	保证
12		环球租赁	21,700.00	2025-2-4	保证
13	实业	中国进出口银行青岛分行	21,796.50	2024-6-3	保证
14		中国进出口银行青岛分行	7,924.00	2024-5-15	保证
15		中国进出口银行青岛分行	9,908.75	2024-12-14	保证
16		临商沂河	8,971.00	2025-3-3	抵押
17		临商沂河	8,500.00	2025-3-3	抵押
18	东兴城乡	农发行临沂分行	8,000.00	2031-8-20	保证
19		农发行临沂分行	5,950.00	2031-8-20	保证
20		农发行临沂分行	16,800.00	2028-1-25	保证
21	东兴建设	农发行临沂分行	24,250.00	2033-9-27	保证
22	城市更新公司	恒丰银行	142,356.64	2037-4-28	存单质押 抵押
23	新动能产业公司	远东租赁	15,000.00	2026-5-8	保证
24	新凤凰城市更新	国泰租赁	3,044.95	2025-1-19	保证
25	新凤凰城市更新	国泰租赁	4,570.04	2025-3-10	保证
26	生态城集团	恒丰银行临沂分行	19,000.00	2024-5-5	存单质押
27		恒丰银行临沂分行	19,000.00	2024-5-6	存单质押
28		恒丰银行临沂分行	19,000.00	2024-5-9	存单质押
29		临商银行沂河支行	9,990.00	2023-4-26	保证
30		日照银行	9,850.00	2024-2-5	保证

31		日照银行	9,850.00	2024-3-2	保证
32		临商银行沂河支行	9,800.00	2024-2-21	保证
33		临商银行沂河支行	9,500.00	2024-3-15	保证
34		济宁银行开发区	9,500.00	2024-5-15	保证
35		恒丰银行临沂分行	9,500.00	2024-5-17	保证
36		莱商银行河东	9,500.00	2024-6-12	保证
37		潍坊银行	8,550.00	2023-11-29	保证
38		临商银行	8,000.00	2024-1-12	保证
39		莱商银行河东	7,125.00	2023-6-13	保证
40		莱商银行河东	7,125.00	2023-6-14	保证
41		潍坊银行	4,750.00	2023-10-31	保证
42		莱商银行河东	3,800.00	2024-2-9	保证
43		莱商银行河东	2,850.00	2024-2-24	保证
44		莱商银行河东	2,850.00	2024-2-27	保证
45		莱商银行河东	2,735.00	2023-5-24	保证
46		莱商银行河东	2,185.00	2023-5-25	保证
47		潍坊银行	1,900.00	2023-11-6	保证
48	振东	日照银行	29,600.00	2024-1-12	保证
49		青岛银行临沂分行	18,700.00	2024-6-20	保证
50		青岛银行临沂分行	10,000.00	2024-6-20	保证
51		恒丰银行临沂分行	15,000.00	2024-1-4	存单质押
52		广发银行	14,500.00	2024-1-10	保证
53		广发银行	12,000.00	2024-1-16	保证
54		北京银行济南分行	9,000.00	2024-1-11	保证
55		青岛银行临沂分行	5,000.00	2024-1-4	保证
56		河东农商行	1,000.00	2023-8-9	保证
57		恒丰银行临沂分行	16,000.00	2024-6-20	保证
58	生态城实业	临商银行	12,000.00	2024-3-23	保证
59		齐商银行	2,500.00	2024-5-7	抵押
60		齐商银行	2,300.00	2024-5-14	保证
61		日照银行	990.00	2024-1-8	抵押
62		临沂河东齐商村镇银行	495.00	2023-7-18	保证
63		临商银行	950.00	2024-1-12	保证
64	东兴建设	临商银行	950.00	2023-4-27	存单质押

65	丰城	日照银行	1,000.00	2023-10-10	保证
66		临商沂河	950.00	2024-3-22	保证
67		临沂河东齐商村镇银行	460.00	2024-4-11	保证
68	中基物业	临商沂河	950.00	2024-4-6	保证
69	智同供应链	恒丰银行临沂分行	1,000.00	2023-9-22	应收账款质押
70		齐鲁银行河东支行	3,000.00	2023-8-31	应收账款质押
71		齐鲁银行河东支行	2,000.00	2024-1-4	应收账款质押
72	山东韩师傅新材料 有限公司	日照银行城东支行	990.00	2024-10-10	保证
73		中联重科	900.49	2026-1-10	保证
74		中联重科	545.75	2026-1-10	保证
75		兰山农商银行	990.00	2024-1-16	存单质押
76		河东临商银行	800.00	2024-3-26	存单质押
77	振东公开债	东方花旗	75,600.00	2025-11-26	信用债
78	2020 振东二期债	西南证券	100,000.00	2025-6-1	信用债
79	2020 振东二期债	西南证券	56,000.00	2025-6-1	信用债
80	南京银行债券融资 计划	南京银行	20,000.00	2023-8-30	信用债
81	2021 振东 01	西南证券	50,000.00	2024-7-23	信用债
82	2021 振东 02	西南证券	105,000.00	2024-12-27	信用债
83	22 振东 01	招商证券	34,000.00	2029-11-25	信用债
总计			1,220,752.12		

截至 2023 年 6 月担保人有息负债类型结构

单位：万元

项目	资本市场融资	银行	租赁保理等	合计
金额	440,600.00	734,390.89	45,761.23	1,220,752.12
占比	36.09%	60.16%	3.75%	100.00%

截至 2023 年 6 月担保人有息负债类型结构

单位：万元

项目	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后	合计
金额	89,229.00	503,934.25	278,385.99	349,202.88	1,220,752.12
占比	7.31%	41.28%	22.80%	28.61%	100.00%

截至 2023 年 6 月，生态城集团有息负债合计 122.08 亿。截至 2023 年 6 月末，发行人银行借款余额为 73.44 亿元，占有息负债余额的比例为 60.16%；债券融资占比 36.09%。期限结构来看，信托期限内（按照截至 2025 年核算）到期比例 71.39%，占比较高，短期偿债压力略大。公司未来仍需通过再融资平衡资金缺口，公司已与多家金融机构建立了良好合作关系，再融资渠道相对通畅，截至 2022 年 9 月，银行授信总额 132.22 亿元，暂未使用授信额度 37.11 亿元，有一定的流动性储备。

## 2. 对外担保情况

截至 2023 年 3 月，担保人对外担保均为发行人提供，排除发行人为担保人全资子公司担保外，对外担保余额 57,419.95 万元，民营企业及个人贷款同发行人担保情况，代偿风险可控。

### 2023 年 3 月末担保人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保方	担保余额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	10,000.00	2022-5-28	2023-5-19	否
临沂市信立汤泉旅游投资发展有限公司	临沂振东建设投资有限公司	5,500.00	2016-12-12	2028-11-21	否
临沂东城建设投资集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	5,000.00	2022-12-14	2023-6-8	否
临沂东城建设投资集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	19,600.00	2021-2-3	2024-2-2	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	1,000.00	2022-11-30	2023-11-30	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	500	2022-1-5	2023-1-4	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	8,000.00	2022-7-8	2023-1-6	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	3,000.00	2022-1-5	2023-1-4	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	1,500.00	2023.01.19	2024.01.17	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	500.00	2023-1-5	2024-1-4	否

山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	3,000.00	2023-1-5	2024-1-4	否
山东中兴市政集团有限公司	临沂振东建设投资有限公司	2,500.00	2022-9-28	2023-9-28	否
个人住房贷款	临沂东兴建设开发有限公司	53.64	2023-1-4	2047-12-26	否
个人住房贷款	临沂振东建设投资有限公司	2,766.31	2020-1-21	2050-9-2	否

根据7月查询征信报告，生态城集团无不良信贷记录，过往债务履约情况良好。中证鹏元资信评估股份有限公司等机构给予生态城集团主体信用评级为AA+。

#### (六) 重大法律诉讼事项

截至2023年8月5日，通过“中国执行信息公开网”查询，临沂国际生态城建设投资集团有限公司无被执行信息。

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 临沂国际生态城建设投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91371312MA3MN8KY57

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: emal [验证码正确!] 查询

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91371312MA3MN8KY57 临沂国际生态城建设投资集团有限公司 相关的结果。

经文书网查询，临沂国际生态城建设投资集团有限公司涉诉一笔，已结案，公司已按照2023年1月判决书履行支付义务。无其他涉诉案件。

经查询，该企业非信达暂停续作客户。



经查询，该企业反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20230705152537597\(8989\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	临沂振东建设投资有限公司	统一社会信用代码	9137131207440557X0	2023/7/5 15:25:38	0000		0
2	机构	临沂国际生态城建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	91371312MA3MN8KY57	2023/7/5 15:25:38	0000		0

#### (八) 担保方小结

(1) 外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。临沂市为全国商贸物流的重要枢纽城市，生物医药、电子元件和木材复合材料等优势产业推动区域经济增长，2022年，临沂市实现地区生产总值5778.5亿元，同比增长4.2%。临沂市经济总量在山东省16个地级市中排名第5位，在全国GDP百强城市中位居第47，同比增长4.2%，其中生物医药、电子元件和木材复合材料等八大传统优势产业产值同比增长10.0%。近三年，临沂市一般公共预算收入平稳增长，得到了上级政府较大力度的财政支持，财政实力仍很强，税收占比高，稳定性较强。

(2) 公司业务具有专营性。作为临沂市重要的项目建设、投融资主体，公司主要负责临沂国际生态城规划区域开发建设和运营，职能定位清晰，业务持续性较强，公司是临沂市国际生态城规划区域内市属城建类一级企业，主要负责临沂市国际生态城规划区域开发建设运营，区域内工程建设项目储备充足，业务收入增长预期良好。

(3) 作为临沂重要的基础设施建设主体，在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的支持，公司累计获得政府资产注入、股权注入、资本金注入等105.09亿元，有效提升了公司的资本实力，同时，2020-2022年公司分别获得政府补助2.83亿元、2.05亿元、1.38亿元，有效提升了

公司的利润水平。总体来看，考虑到公司未来将继续在区域基础设施建设领域中发挥重要作用，预计实际控制人及相关各方未来将继续给予公司支持。

## 四、资金用途分析

本项目拟由我司募集 2 亿元于二级市场投资“临沂振东建设投资有限公司 2023 年非公开发行公司债券”。标的债券期限为 2 年，本信托计划将持有到期。

发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于置换公司已使用自筹资金偿还的“20 振东 02”公司债券本金。

## 五、区域情况分析

### （一）经济情况

临沂市位于山东省东南部，辖 3 区 9 县、2 个国家级开发区（高新区）和 1 个省级新区，156 个乡镇（街道），4136 个行政村（居），常住人口 1100 万人，面积 1.72 万平方公里，是山东省人口最多、面积最大的市。

临沂市是革命老区、全国铁路枢纽城市和国家物流枢纽，具有良好的区位、交通、资源和政策等优势。

战略定位方面，作为著名革命老区和鲁南苏北区域中心城市之一，临沂市获得国家的有力支持。2011 年 10 月，国务院办公厅下发《关于山东沂蒙革命老区参照执行中部地区有关政策的通知》，确定对沂蒙革命老区在安排中央预算内投资等资金时，参照执行国家扶持中部地区的有关政策。2021 年 2 月，国务院印发《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，将革命老区县作为全国乡村振兴的重点扶持县，并制定了一系列扶持政策。此外，临沂市为国务院批复确定的现代工贸城市和商贸物流中心，临沂商城为全国规模最大的专业市场集群，并成为全国商贸物流改革的示范区。

区位优势方面，临沂交通条件优越，是全国 50 个铁路枢纽城市之一、国家物流枢纽城市之一和山东省重点打造的鲁南综合交通枢纽。临沂市近海临港，距青岛港 150 公里，距日照、岚山、连云港三大港口 100 公里，属于港口强辐射区；陆路交通方面，五条高速公路、两条铁路贯穿市域，鲁南高铁已

于 2019 年开通，京沪高铁二线、济莱临和临连等铁路正在规划；临沂机场开通国际国内航线 58 条，航空口岸正式获批开放，形成了比较完善的交通体系。资源禀赋方面，临沂市拥有厚重的历史文化、丰富的红色资源和独特的山水景观，旅游业方面优势明显。同时，临沂市水资源丰富，千里沂河穿城而过，八条河流纵贯城区；农业基础较好，是山东省重要的商品粮基地，与长三角 27 个中心城市具备区域合作基础；矿产资源种类较多，白云岩、金刚石、石膏、石英砂岩等储量居全国前列。

**临沂市经济总量及增速位居山东省上游，八大工业支柱产业发展态势良好；商贸物流、房地产和金融等第三产业快速发展，成为地区经济的重要支撑，综合经济实力很强。**

随着深入实施新旧动能转换以及受疫情影响，2019 年和 2020 年临沂市经济增速较低，2021 年恢复较快增长。2021 年，临沂市经济总量及增速分别在山东省 16 个地级市中排名第 5 位和第 4 位，均位居上游水平；产业结构以第二、三产业为主。

经济增长动能方面，近年来，临沂市固定资产投资增速波动较大；社会消费品零售总额保持增长，对经济的拉动力有所提升。

临沂市工业经济基础较好，形成了机械、食品、医药、木业、冶金、化工、建材和纺织服饰八大传统优势产业，拥有临工机械、鲁南制药、罗欣药业、金锣集团、天元集团等知名企业。2021 年，临沂市规模以上工业增加值同比增长 13.1%，八大传统优势产业完成产值 4965.4 亿元，同比增长 27.5%。

依靠良好的区位条件，临沂市已发展成为全国第二大综合性商品集散地，拥有北方最大的市场集群，商贸物流业发达；同时，临沂市房地产市场较为活跃，2021 年全市实现房地产开发投资 703.6 亿元，同比增长 10.9%；金融方面，临沂市金融发展形势良好，2021 年，临沂市金融机构人民币各项存款余额 8918.8 亿元，较年初增加 774.5 亿元，推动第三产业保持较快增长，第三产业对地区经济增长的引领作用日益突出。

2022 年，临沂市实现地区生产总值 5778.5 亿元，同比增长 4.2%；规模以上工业增加值同比增长 7%；固定资产投资同比增长 12.3%。

2023 年 1 季度临沂市实现地区生产总值 1324 亿元，同比增长 4.9%。

### 临沂市近三年经济指标

山东省临沂市	2022 年	2021 年	2020 年
--------	--------	--------	--------

GDP（亿元）	5,778.50	5,518.10	4,805.25
GDP 增速（%）	4.20	8.70	3.85
人均 GDP（元）	-	49,585.00	43,850.00
第一产业（亿元）	511.00	484.14	440.92
第二产业（亿元）	2,294.40	2,116.75	1,756.43
第三产业（亿元）	2,973.20	2,864.61	2,607.90
社会消费品零售总额（亿元）	2,918.80	2,931.07	2,528.20
社会消费品零售增速（%）	-0.40	15.90	0.19
城镇居民人均可支配收入（元）	44,457.00	42,605.76	39,465.65
人口（万人）	-	1,201.46	1,101.84

## （二）财政情况

近年来临沂市一般公共预算收入稳步增长，近三年税收收入占比分别为 83.18%、82.94%和 81.69%，一般公共预算收入稳定性较强。2020 年，临沂市政府性基金收入同比增长 93.4%，2021 年有所回落，考虑到该项收入易受房地产市场波动及政府规划等因素影响，未来存在一定不确定性。作为革命老区，临沂市获得了上级政府大力度的财政支持，上级补助收入规模较高。

根据《关于临沂市 2022 年预算执行情况和 2023 年预算草案的报告》，2022 年，临沂市完成一般公共预算收入 420.2 亿元，同比增长 9.6%；一般公共预算支出 874.8 亿元，同比增长 8.4%。2023 年 1 季度临沂财政收入为 131 亿元，增长 1.7%。

### 近三年临沂市财政情况

山东省临沂市	2022 年	2021 年	2020 年
一般公共预算收入（亿元）	420.19	409.48	349.83
税收收入（亿元）	320.76	334.52	290.16
转移支付收入（亿元）	643.46	559.62	569.63
财政支出（亿元）	874.77	806.62	792.54
政府性基金收入（亿元）	334.40	591.98	771.92
土地出让收入（亿元）	304.42	499.94	729.29
政府性基金支出（亿元）	484.04	662.93	786.57

地方政府债务余额（亿元）	1,463.25	1,257.38	1,120.59
地方政府债务限额（亿元）	1,492.08	1,321.27	1,174.75
财政自给率（%）	48.03	50.76	44.14
负债率（%）	25.32	22.79	23.32
债务率（%）	104.57	80.47	66.09

## 六、交易方案（参照信托方案）

### （一）主要信托要素

参考第一部分信托概况（四）信托计划核心要素。

### （二）交易方案及交易方案结构图

结构简图

#### 投入：

本项目拟由我司募集2亿元投资于投资于“临沂振东建设投资有限公司2023年非公开发行公司债券（第一期）”及信托业保障基金。

#### 退出：

本信托计划拟投资标的债券期限2年，到期债券兑付，信托计划退出。

### （三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由合格投资者认购。

## 七、经济技术可行性分析

### （一）项目风险及还款来源分析

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。临沂市在山东省整体经济实力排名较为靠前，2022年，临沂市经济总量在山东省16个地级市中排名第5位，位居上游水平。2022年临沂市实现地区生产总值5778.5亿元，同比增长4.2%；河东区经济继续保持增长，经济实力较强。近三年，临沂市一般公共预算收入平稳增长，得到了上级政府较大力度的财政支持，财政实力仍很强，税收占比高，稳定性较强。

（2）公司业务持续性较有保障。公司作为区域重要的基础设施建设主体，公司继续承担河东区范围内的道路、绿化、河道治理及保障房等基础设施项目建设，业务仍具有较强的区域专营性；基础设施及保障房建设业务仍主要采取委托代建模式，部分保障房采取定向销售模式，业务模式未发生变化。

（3）公司获得的外部支持力度较大。公司作为临沂生态城建投的最主要子公司，是临沂生态城重要的基础设施及保障性住房建设主体，外部支持力度较大，财政补贴方面，2022年，公司获得政府补贴收入1.38亿元。预计未来继续获得实际控制人及相关各方有力支持。

### （二）项目净利润分析

本项目信托收益预计不低于6.5%/年，信托报酬率不低于0.1%/年，每年可为我司创造收入50万元。

## 八、项目风险分析及风险控制措施

### （一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券的存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能会影响本期债券本息到期时的按期偿付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

## （二）项目风险控制措施

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

临沂国际生态城建设投资集团有限公司债券内提供不可撤销的连带责任担保。

## 九、抵质押物分析

无抵质押物。

## 十、风险资本及效益评价

### （一）计提风险资本测算

风险资本计提系数 0.5%，按信托规模 20,000 万元测算，风险计提资本 100 万元。

### （二）公司收益预测

固定信托报酬不低于 0.1%/年，按前文所述的信托规模及期限测算，受托人每年可获得信托报酬约 50 万/年。

## 十一、后续工作

### （一）信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同（如有），满足全部放款条件。

### （二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“金谷·国兴 198 号集合资金信托计划”，成为该信托项下的委托人。

信托计划成立后需同发行人及主承销商保持密切联系，跟踪发行人财务状况，提前确认付息及还本计划。

## 十二、部门意见及建议

我司拟发起设立“XX·XX198号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过2亿元，信托总期限不超过36个月，可分期发行，各期均不超过24个月。信托用于二级市场受让临沂振东建设投资有限公司（以下简称“临沂振东”或“发行人”，AA发债主体）在上海证券交易所发行的临沂振东建设投资有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第1期）（以下简称“标的债券”），临沂国际生态城建设投资集团有限公司（以下简称“临沂生态城”或“担保人”，AA+主体）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。票面利率预计不低于6.5%（以实际发行为准）。

发行人临沂振东建设投资有限公司是区域重要的基础设施建设和保障房建设主体，截至2023年3月末，临沂振东总资产244.28亿元，净资产92.53亿元，资产负债率62.12%，主体评级AA，展望稳定。担保人国际生态城建设投资集团有限公司，发行人控股股东，是临沂市重要的项目建设、投融资主体，区域内市属城建类一级企业，实际控制人为临沂市国资委，截至2022年3月末，公司总资产365.58亿元，净资产145.17亿元，资产负债率60.29%，主体信用等级评为AA+，评级展望为稳定。

总体来看，交易对手所在区域经济财政稳健，交易对手资质较优，业务模式合规，收益尚可，建议推进。