2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人　临沂市城市资产经营开发有限公司

主承销商　宏源证券股份有限公司 HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD.

2012年12月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商宏源证券股份有限公司对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定和债权代理及债券持有人会议规则的相关安排。

为维护本期债券持有人的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，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和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

1、债券名称：2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券（简称“12临沂城资债”）。

2、发行总额：人民币15亿元。

3、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为6.68%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.28%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

4、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。利息前两年单独支付，后五年随本金一同支付。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，本金自兑付日起不另计利息。

5、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

6、发行方式及对象：本期债券发行采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

7、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行部分，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

8、债券担保：本期债券无担保。

9、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+级，发行人的主体长期信用级别为AA+级。

10、募集资金用途：本期债券发行总额为15亿元人民币。其中10亿元用于临沂市北城新区旧城改造项目，5亿元用于山东省临沂市巨灵集团有限公司（临沂国棉八厂）片区棚户区改造项目。

11、债权代理人：发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司临沂分行为本期债券投资者的债权代理人。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人公司：指临沂市城市资产经营开发有限公司。

本期债券：指总额为人民币15亿元的2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券募集说明书》摘要。

主承销商：指宏源证券股份有限公司。

副主承销商：指中信建投证券股份有限公司。

分销商：指招商证券股份有限公司、浙商证券有限责任公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《临沂市城市资产经营开发有限公司发行公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按《2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券承销团协议》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，将各自未售出的债券全部买入。

上交所：指上海证券交易所。

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。

债权代理人：指上海浦东发展银行股份有限公司临沂分行。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕826号文件批准公开发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：临沂市城市资产经营开发有限公司

住所：兰山区南坊街道办事处三和二街检察官培训学院临沂分院四楼

法定代表人：王连正

联系地址：山东省临沂市北城新区管委会大楼15楼

联系人：刘泉法

联系电话：0539-8959613

传真：0539-8959600

邮政编码：276000

二、承销团

（一）主承销商：宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系人：王顺华、姚延涛、刘利平

联系电话：010-88085362、88085376、88085134

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）副主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：主常青

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街188号

联系人：张全、张慎祥、刘国平、杨莹、郭严

联系电话：010-85130653、85130207、85130580

传真：010-85130542

邮政编码：100010

（三）分销商：

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

法定代表人：宫少林

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层

联系人：汪浩、张华、肖陈楠

联系电话：010-57601920、57601917、57601915

传真：010-57601990

邮政编码：100140

2、浙商证券有限责任公司

住所：杭州市杭大路1号

法定代表人：吴承根

联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座6F

联系人：王旭东

联系电话：0571-87901935

传真：0571-87902749

邮政编码：310007

三、审计机构：山东正源和信有限责任会计师事务所

住所：济南市经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

法定代表人：王效治

联系地址：山东省济南市经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

联系人：沈大智

联系电话：0531-81666257

传真：0531-81666259

邮政编码：250014

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：刘思源

联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系人：付洁、王佼佼

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

五、发行人律师：北京市大成律师事务所

住所：北京市东城区东直门南大街3 号国华投资大厦12 层

负责人：彭雪峰

联系地址：北京市东城区东直门南大街3 号国华投资大厦12 层

联系人：张雷、申林平

联系电话：010-58137799

传真：010-58137722

邮政编码：100007

六、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成利

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系人：李杨、田鹏

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-66061871、66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166 号中国保险大厦

总经理：王迪彬

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166 号中国保险大厦

联系人：孟利

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系地址：上海市浦东南路528号

联系人：段东兴

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

八、债权代理人：上海浦东发展银行股份有限公司临沂分行

住所：临沂市兰山区银雀山路43号

负责人：丁剑波

联系地址：山东省临沂市兰山区银雀山路43号

联系人：王德兴

联系电话：0539-8966730

传真：0539-8966775

邮政编码：276000

九、监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司临沂分行

住所：临沂市兰山区银雀山路43号

负责人：丁剑波

联系地址：山东省临沂市兰山区银雀山路43号

联系人：王德兴

联系电话：0539-8966730

传真：0539-8966775

邮政编码：276000

第三条　发行概要

一、发行人：临沂市城市资产经营开发有限公司。

二、债券名称：2012年临沂市城市资产经营开发有限公司公司债券（简称“12临沂城资债”）。

三、发行总额：人民币15亿元整。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为6.68%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.28%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。利息前两年单独支付，后五年随本金一同支付。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，本金自兑付日起不另计利息。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、发行方式：本期债券发行采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上交所向机构投资者协议发行相结合的方式。在承销团成员设置的发行网点预设的发行规模为10亿元；在上交所市场预设发行规模为5亿元。发行人和主承销商将根据发行情况决定是否启用回拨机制，承销团成员设置的发行网点发行部分和上交所市场发行部分之间采取双向互拨。

九、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上交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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、发行期限：发行期限为3个工作日，自2012年12月12日起，至2012年12月14日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2012年12月12日。

十三、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2012年12月12日，以后本期债券存续期内每年的12月12日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2012年12月12日至2019年12月11日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2013年至2019年每年的12月12日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2015年至2019年每年12月12日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、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。

十八、承销方式：本期债券由宏源证券股份有限公司担任主承销商并组成的承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为宏源证券股份有限公司，副主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司、浙商证券有限责任公司。

二十、担保：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+级，发行人的主体长期信用级别为AA+级。

二十二、债权代理人：发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司临沂分行为本期债券投资者的债权代理人。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向中央国债登记公司和上交所提出上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收相关法律、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自行承担。

第四条　承销方式

本期债券由主承销商宏源证券股份有限公司，副主承销商中信建投证券股份有限公司、分销商招商证券股份有限公司、浙商证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

第五条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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商发行网点索取。认购办法如下：

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。

三、通过上交所市场向机构投资者协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

欲参与上交所市场协议认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券上交所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七条　认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

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有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意《债权代理协议》及其附件《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人依有关法律、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、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。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依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，投资者在此不可撤销的事先同意并接受这种债务转让：

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

（二）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；

（三）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；

（四）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。

第八条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，前两年单独支付，后五年随本金的兑付一起支付，每年付息时按付息日在登记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。本期债券的付息日为2013年至2019年每年的12月12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）。

（二）本上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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。利息支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付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收相关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券分次还本。自2015年至2019年每年的12月12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），各占本期债券发行总额的20%。

（二）本上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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。

第九条　发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：临沂市城市资产经营开发有限公司

法定代表人：王连正

住所：兰山区南坊街道办事处三和二街检察官培训学院临沂分院四楼

注册资金：1亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册号：371300018021767

经营范围：承担北城新区、涑河片区、兵学城区市政府确定的公共投资项目、重点项目的开发建设；政府存量土地开发；负责建设区内旧城、旧城改造；负责运营管理建设区内道路、桥梁、广场的冠名权、广告经营权、场地经营权，参与矿产资源开发、经济适用房项目经营；对划入公司的经营性国有资产进行经营、开发（以上经营项目需许可经营的，须凭许可证或资质经营）。

根据山东正源和信有限责任会计师事务所出具的鲁正信审字〔2012〕第0007号审计报告，截至2011年12月31日，公司资产总额1,042,797.74万元，负债总额283,861.14万元，所有者权益合计758,936.61万元；2011年度实现主营业务收入155,787.98万元，净利润35,153.84万元。

二、发行人历史沿革

发行人根据《临沂市人民政府关于对成立临沂市城市建设投资开发公司有关问题的批复》（临政字〔2006〕42号）于2006年6月8号成立。出资人为临沂市人民政府国有资产监督管理委员会，经山东中元联合会计师事务所验资（鲁中元会验字〔2006〕第026号），注册资本为1亿元。

根据临沂市国资委临国资任〔2009〕9号文《关于调整市城市建设投资开发公司董事会组成人员的通知》和临国资任〔2009〕11号文《关于调整市城市建设投资开发公司董事会并公布组成人员的通知》的任命，发行人变更了董事会、监事会和高级管理人员，并就上述变更于2009年5月26日进行了工商登记。

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

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

三、发行人股东情况

发行人是临沂市人民政府批准设立的国有独资公司，临沂市财政局代表市政府履行出资人职责，享有出资人权益。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

临沂市财政局代表市政府为发行人的唯一出资人。公司设董事会，对临沂市财政局负责。公司设监事会、经理。

（二）发行人组织结构

发行人实行董事会领导下的总经理负责制。

五、发行人与子公司投资关系

截至2011年12月31日，发行人无子公司。

六、董事、监事及高级管理人员情况

1、董事会成员：公司董事会成员3名。

姓名	职务
王连正	董事长
高义波	董　事
侯培松	董　事

2、监事会成员：公司监事会成员5名。

姓名	职务
席军义	监事会主席
刘泉法	监　　事
葛兆声	监　　事
闫　飞	监　　事
李　艳	监　　事

3、高级管理人员：高级管理人员3名。

姓名	职务
王连正	总 经 理
高义波	副总经理
侯培松	财务部经理

第十条　发行人业务情况

一、发行人所处经营环境

临沂市位于山东省东南部，总面积17,184 平方公里，是山东省面积最大、人口最多的市，现辖3区、9县、2个国家级开发区（临沂经济技术开发区、临沂高新技术产业开发区）、1个省级开发区（临沂临港经济开发区）。

临沂地理位置优越，交通发达。现代临沂是一座美丽的滨水生态城。现代临沂是中国著名的“物流之都”。

临沂综合经济实力在全国地级城市50强中列第48位，是后发优势强劲的成长型城市。2011年实现生产总值2,770.45亿元，增长12%，地方财政收入141.3亿元，比上年增长22.3%；地方财政收入中，税收收入106.1亿元，增长20.6%，占地方财政收入的75.1%。

二、发行人所在行业现状和前景

发行人是临沂市城市建设的骨干企业，其主要业务为城市基础设施建设、土地储备开发和城市供水。

（一）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业现状

城市基础设施主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面，是城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础，是国民经济和社会发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。城市基础设施的投资、建设及其提供的服务，对经济增长有直接和间接的推动作用。大规模基础设施建设能够直接带动能源、原材料、金融保险、公共服务等多个行业的生产和消费，从而创造出更多就业机会，增加财政和居民收入。同时，良好的基础设施能够降低企业的生产成本，提高生产效率，改善投资和消费环境，从而吸引更多的资本进入，促进当地产业结构优化升级，实现经济可持续发展。

随着我国城市化进程加快，城市人口增多，需要投资建设更多的生产生活设施，以满足高质量的城市生活需求。当前随着中国经济的较快发展，以及城市化进程的发展，城市基础设施建设面临着一些新的情况和问题，主要表现在：一是城市道路交通压力越来越大，近年来随着中国国民经济的快速发展，家用轿车呈现强劲的发展势头，城市交通拥堵日趋严重，城市道路交通压力越来越大。二是市政公用设施供需矛盾仍然突出，随着城市化进程的加快，城市人口增长较快，城市供水、燃气、热力管网等市政设施不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足，处理率低等问题依然存在，城市基础设施供需矛盾仍然比较突出。三是资金投入依然不足，虽然国家和地方政府对城市基础设施建设的资金投入不断加大，但是与经济发展和社会发展的需求相比还存在着较大的差距，尤其是一些中小城市投资渠道过于单一，所需资金缺口较大。

2、城市基础设施建设行业前景

未来十几年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。我国的城市化不再是单个城市，特别是几个特大城市的发展，而是进入了城市群的发展阶段。2010年3月联合国有关部门发布的《世界城市化展望》报告指出，中国的城市化水平从1980年的19%跃增至2010年47%，预计2025年将达59%。目前全球超过50万人口的城市中，有四分之一在中国，这预示着未来20年我国的城市化水平平均每年将提高约1个百分点，每年将新增1,300多万城市人口，可以预见，我国城市基础设施建设仍有巨大的需求。

3、临沂市城市基础设施建设行业发展现状及前景

临沂市位于山东省东南部，总面积17,184平方公里，是山东省面积最大的市，总人口1,072.5万人。截至2011年底，临沂城市建成区面积达到173平方公里，城区人口达172万，城镇化率达到49.6%。

近年来，临沂城市建设日新月异。市委、市政府把城市建设发展放在突出的位置，实施城镇化主导和中心城市带动战略，以河为轴，两岸开发”，以基础设施配套完善为先导，新区开发和旧城改造提升并举，中心城市的形态由单一中心向组团式结构转变。2003年以来，中心城市建设投资每年都在30亿元以上，全市城镇化水平年均增加1.8个百分点。同时，临沂市基础设施建设的步伐也不断加快，2011年，全市新增供气管线584公里，供气管线达到1,500公里，新增居民用户12万户，居民用户达到140 万人；开工建设3座立交桥、1条地下通道；完善基础设施配套，青兰高速、菏兖日铁路电气化改造、市内沿河大通道、双岭路立交桥、飞机场一期改造提升等重大交通工程建成投入使用；在全省率先提前完成851座水库的除险加固任务，建设了刘家道口水利枢纽、30万吨水厂等一批水利设施，沂河、沭河防洪能力从不足20年一遇，分别提高到50年、100年一遇，全市新增和改善灌溉面积275万亩，近151万人饮水困难问题得到解决；通硬化路、客车、自来水、有线广播电视的行政村分别达到99%、98%、80%和100%，户用沼气数量居全省第一。

根据《临沂市大城市基础设施建设纲要》，到2012年，全市GDP将达到3,260亿元，人均GDP32,000元，地方财政收入150亿元；全市户籍人口1,050万人，中心城市人口190万人，建成区面积190平方公里，城镇化水平达到54%。到2020年，全市GDP达到7,800亿元，人均GDP72,000元，地方财政收入400亿元；全市户籍人口1,096万人，中心城市人口规模超过300万人，建成区面积290平方公里，城镇化水平达到64%。为了更好地完善城市功能，拉动建设和发展需求，据测算，从2009到2020年，平均每年需投资198亿元左右。发行人作为临沂市政府综合性基础设施建设公司，在临沂城市基础设施建设方面承担了大量的任务，未来临沂市大量的基础设施建设投资必将为发行人带来巨大的发展机遇。

（二）土地储备与开发行业

1、我国土地储备开发行业的现状与前景

土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地开发的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发的需求稳定，风险较低。近年来，我国土地制度和土地财政制度的变革形成的土地出让金为政府聚集了巨额可支配财力，特别是在过去的2007年-2010年，全国土地出让金收入逐年攀升，成为地方财政不可或缺的部分。我国土地市场在经历了一段较长时期的繁荣之后，客观上也存在着一个去泡沫化的内在要求。2011年对全国土地市场而言就是极为艰难的一年，政府自2010年始的房地产市场宏观调控在本年度得到进一步的深化和落实，土地政策与楼市调控双管齐下致使房地产市场进入了近年来少有的低潮期。

中国指数研究院数据信息中心监测显示，2011年全国130个城市土地出让金总额为19,052.3亿元，同比减少11%。其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）12,666.8亿元，同比减少23%；商办类用地4,248.7亿元，同比增加24%；工业用地1,947.1亿元，同比增加38%；其他用地189.7亿元，同比增加43%。可以发现，尽管住宅类用地出让金减少，但依然是土地出让金主要的组成部分，占总额的67%，而成交量减少和成交单价下降是住宅类用地出让金减少的主要原因。2012年，在受政策影响较大的一线城市及部分省会城市，商办用地受到热捧，比重也是大幅增加，商办用地出让金可谓为这些城市撑起一片天空。

总体来看，土地储备开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，该行业仍会有相当的发展空间和机遇。

2、临沂市土地储备开发行业的现状与前景

2010年和2011年，临沂市全市国有土地使用权出让收入分别为97.37亿元和93.73亿元，略有下降。根据分工，发行人承担了临沂市北城新区部分国有土地的储备与开发职能。在前几年的城市开发建设中，发行人储备了较多优质土地资源，并通过土地转让获取了可观的收入：2009年至2011年该项收入分别为5.44亿元、12.49亿元和9.36亿元。

受政策影响，2012年临沂市土地市场预计难有较大起色，但是，由于临沂市区平均房价在山东省一直处于同类城市较低水平，加之外来人口的不断涌入，在大量住房刚性需求的支撑下，房地产市场大幅下跌的空间也有限。临沂市北城新区、西城新区、经济开发区等热点区域依然是土地市场成交的主力区域。

（三）城市供水行业

1、我国城市供水行业的现状与前景

城市供水是指城市公共供水和自建设施供水，根据我国1994年7月19日发布的《城市供水条例》，城市公共供水是指城市自来水供水企业以公共供水管道及其附属设施向单位和居民的生活、生产和其他各项建设提供用水；自建设施供水是指城市的用水单位以其自造建设的供水管道，及其附属设施向本单位的生活、生产和其他各项建设提供用水。在国民经济分类标准中，城市供水属于水的生产和供应行业。

城市供水行业的改革是随着水业市场开放的不断深入而逐步深化的。2002年建设部颁布《关于城市公用事业市场化改革的指导意见》，2004年，又颁布了《市政公用事业特许经营管理办法》，明确了市政公用设施委托特许经营的行为准则，使城市供水行业的改革取得了实质性进展。目前，国内一些供水企业以各种形式积极地进行了产权制度的改革与探索，城市供水行业的改革呈现出多姿多彩的局面。与此同时，我国城市供水行业已顺利度过建设期，进入以服务为主体的成熟阶段。

2、临沂市城市供水行业的现状与前景

临沂市目前共建有6个水厂，实际供水规模为9.9万吨/日，市区各单位尚有大量自备井，取用地下水，由各单位自行管理，据不完全统计，仅兰山区目前自备井数量就达100多眼，用水规模达17万吨/日。目前市自来水公司目前的供水范围内已存在水压、水量不足的问题；城区内大量的水源，出现了地下水水质污染；城区的扩大，受到供水量限制。

临沂市是一个水资源十分丰富的城市。全市有大大小小几条河流，其中流经中心市区的河流主要有沂河、祊河、涑河等。从地质上看，该市属奥陶系石灰岩喀斯特地区，市区地下水丰富，面积近38平方千米，储水量28.3万吨/日。市郊西南齐家庄下下水源储量约223万立方米，地下水储量较大。随着城市的发展和居民生活水平的提高，临沂市城市供水行业前景广阔。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是经临沂市人民政府批准设立的国有独资公司，具有代表政府履行城市基础设施建设与管理的职能。根据临政办字〔2007〕112 号文，发行人主要从事临沂市北城新区、涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设，其中北城新区的开发是其核心工作。北城新区定位为市级市政服务中心、商业副中心、滨水度假区和中高档住宅区。发行人经营规模和实力不断壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，特别是在临沂市北城新区的建设中具有不可替代的行业垄断地位。

（二）竞争优势

1、稳固的区域垄断地位

作为临沂市城市基础设施建设任务的主要承担者，公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。随着临沂市城市化进程的加速推进，经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设将持续稳定地增长，公司的业务规模将迅速扩大，垄断地位将进一步加强。

2、突出的区位优势

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

3、政府的大力支持

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

4、广阔的发展空间

在临沂市北城新区的开发建设中，公司承担了区域内道路、桥涵、地下管网以及供水工程等基础设施和还建住房等投资建设任务。截至2011年12月31日，公司累计投入50余亿元开发建设资金。

根据规划：北城新区东至沂河，西、南至祊河，北至北外环，总面积约52平方公里。北城新区以青年路为界分为一期、二期工程。青年路以南23.70平方公里的一期工程于2004年开工建设，目前该区域内的基础设施建设已经基本完毕。青年路以北近30平方公里的二期工程于2010年初开工建设，目前该区域尚处于大力开发建设中，预计会持续较长时间，发行人的相关业务具有较大成长空间。

5、较强的城市基础设施项目建设能力

发行人业务优势明显，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。发行人在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，还能较好的控制项目的工期、质量以及成本。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人的主营业务涵盖城市基础设施建设、土地储备与开发和城市供水等板块。

1、发行人从事城市基础设施建设业务，主要为修建区域内道路、桥涵、地下管网和包括保障性住房在内的还建社区等。对于具备公允市场的建设项目，建成后通过公开销售或出租回收成本并实现收益；对于市政道路等公益性建设项目，则按照事先约定由政府进行回购，以此作为回收成本并实现收益的方式。

2、发行人从事土地储备与开发业务，目前主要集中在北城新区。发行人土地业务有三种模式：第一，通过公开的招拍挂渠道取得土地使用权，用于房地产开发或转让，发行人拥有的该类土地证照齐全，属于发行人的自有合法资产，有权按照自身经营需要进行处置；第二，发行人在从事城市基础设施建设过程中，作为经济补偿获得政府无偿划拨的部分储备用地，该部分土地经整理开发并依法出让后，土地出让金按照收支两条线原则上缴财政，扣除开发成本以及相关税费后再由市政府全额拨付给发行人；第三，发行人还开展了土地整理业务，即受政府委托对特定地块进行熟化，从而按合同获取土地整理收入，发行人并不拥有该类土地的使用权。

3、发行人从事城市供水业务，通过建设输水管网和水厂，将水从水源地引至水厂进行净化等加工处理，再将合格的饮用水输送到城区的用户，通过向用水的个人和单位收取水费的方式实现收益。发行人从事供水业务将先采取委托经营，然后逐步过渡到自主经营的方式。

（二）发行人主营业务状况

1、基础设施建设业务

发行人主要从事临沂市北城新区、涑河片区的开发及其他重点工程项目的投资建设，其中北城新区的开发