

2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司

公司债券募集说明书



临沂振东建设投资有限公司

主承销商



东方花旗证券有限公司

2018 年 11 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照有关法律法规的要求，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师声明

本期债券经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、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做出的任何决定，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《临沂振东

建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《临沂振东建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

六、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。

七、本期债券基本要素

债券名称	2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券
发行总额	人民币七亿陆仟万元整（¥760,000,000.00）。
债券期限	本期债券期限为 7 年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。
债券利率	本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
发行方式	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。
发行对象及范围	在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者；上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。
发行价格	债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
发行期限	2018 年 12 月 6 日至 2018 年 12 月 7 日。
债券担保	本期债券无担保。
信用级别	经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。

目 录

声明及提示	I
目 录	III
释 义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付办法	16
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	27
第十条 发行人财务情况	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券	68
第十二条 募集资金用途	69
第十三条 偿债保障措施	84
第十四条 债券持有人保护条款	88
第十五条 风险与对策	92
第十六条 信用评级	98
第十七条 法律意见	100
第十八条 其他应说明的事项	102
第十九条 备查文件	103

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、振东公司：指临沂振东建设投资有限公司。

区政府：临沂市河东区人民政府。

区财政局：临沂市河东区财政局。

成和建材：临沂成和建材有限公司。

本期债券：指由临沂振东建设投资有限公司拟发行的总额 7.60 亿元人民币的“2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商及簿记管理人：指东方花旗证券有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

监管银行：指中国民生银行股份有限公司济南分行。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

余额包销：指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

报告期：2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

债权登记日：发行人在中国债券信息网或上海证券交易所网站上刊登付息或还本公告时根据托管机构相关规定确定的债权登记日。

债权代理人：指中国民生银行股份有限公司济南分行。

《债权代理协议》：指《临沂振东建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《临沂振东建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债券资金账户监管协议》：指《临沂振东建设投资有限公司公司债券资金监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《临沂振东建设投资有限公司章程》。

工作日：指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

发行人于 2016 年 12 月 12 日召开董事会，审议通过了关于申请发行本期债券的决议，并同意在债券发行完成后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

临沂市河东区财政局于 2016 年 12 月 26 日出具《关于同意临沂振东建设投资有限公司申请发行公司债券的批复》，同意发行人申请发行本期债券。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕9 号文件核准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：临沂振东建设投资有限公司

住所：临沂市河东区九曲办事处东兴路 2116 号

法定代表人：陈玉龙

联系人：陈恩伍

联系地址：临沂市河东区九曲办事处东兴路 2116 号

联系电话：0539-2932537

传真号码：0539-2932583

邮政编码：276034

二、承销团成员

（一）主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：杨振斌、丁凝、张皓杰、崔宇龙

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

（二）分销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼

（4301-4316 房）

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、林豪、袁姣珑

联系电话：020-87555888-8342/6040/6141

传真：020-87553574

联系地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼
邮政编码：510075

三、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：吕世蕴
联系人：张志杰
联系地址：北京市西城区金融大街 10 号
联系电话：010-88170733
传真：010-88170752
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 3 楼
总经理：高斌
联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
联系电话：021-68870172
传真：021-68875802-8245
邮编：200120

四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
执行事务合伙人：陈胜华
联系人：洪一五、胡玉文
联系地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
联系电话：0551-62316327
传真：0551-62316337

邮政编码：230001

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：张淑敏、张佳丽、张源

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
7 层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100082

六、发行人律师：北京市衡基律师事务所

住所：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 804A

负责人：贺正生

联系人：贺正生、方超

联系地址：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 804A

电话：010-65889118-821

传真：010-65889150

邮政编码：100020

七、监管银行、债权代理人：中国民生银行股份有限公司
行

营业场所：山东省济南市泺源大街 229 号

负责人：陈焕德

联系人：张春方、温珊

联系地址：山东省济南市泺源大街 229 号

联系电话：0531-67609199

传真号码：0531-86121652

邮政编码：250012

第三条 发行概要

一、**发行人：**临沂振东建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券（简称“18 临沂振东债 02”）。

三、**发行总额：**7.60 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**债券形式：**实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

七、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

八、**发行范围及对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，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；分次还本。从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年 12 月 5 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 2018 年 12 月 6 日至 2018 年 12 月 7 日的 2 个工作日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年 12 月 6 日。

十四、起息日：自 2018 年 12 月 6 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 6 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券计息期限为自 2018 年 12 月 6 日至 2025 年 12 月 5 日止。

十六、付息日：2019 年至 2025 年每年的 12 月 6 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）为上一个计息年度的付息日。

十七、兑付日：2021 年至 2025 年每年的 12 月 6 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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：由东方花旗证券有限公司担任本期债券主承销商，由广发证券股份有限公司担任本期债券分销商。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、债券评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AA**。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点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。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、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：投资者认购通过上海证券交易所协议发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与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、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和交易。

第五条 债券发行网点

本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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、投资者同意中国民生银行股份有限公司济南分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、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。

四、本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地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转让承继无异议；

（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次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。

第七条 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，后五年利息随本金的兑付一起支付。2019年至2025年每年的12月6日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

（二）未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）根据国家税收法律、法规，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）本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第3年即2021年起至2025年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。兑付日为2021年至2025年每年的12月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由本期债券托管机构办理；上市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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：临沂振东建设投资有限公司

住所：临沂市河东区九曲办事处东兴路 2116 号

成立时间：2013 年 7 月 15 日

法定代表人：陈玉龙

注册资本：人民币 22,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

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；经政府授权的其他管理事务（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）。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015-2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2018〕京会兴审字第 55000346 号），截至 2017 年末，发行人总资产为 1,075,546.43 万元，负债总额 333,135.03 万元，所有者权益合计 742,411.40 万元，资产负债率为 30.97%。2015-2017 年，发行人分别实现营业收入 54,569.94 万元、65,319.57 万元和 68,480.14 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 15,328.08 万元、16,324.74 万元和 16,023.88 万元。

二、发行人历史沿革

2013 年 5 月 17 日，临沂市河东区人民政府下发《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），同意设立临沂振东建设投资有限公司，振东公司注册资本 10,000.00 万元，由临沂市河东区财政局以货币形式出资。振东公司于 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 11 日该出资业经临沂元真有限责任公司会计师事务所出具临元会验字（2013）第 090 号验资报告审验，经审验，截至 2013 年 7 月 11 日，公司已收到由临沂市河东区财政局首次缴纳的注册资本 2,000.00 万元，首次注册资本全部为货币出资。

2013 年 10 月 25 日，临沂市河东区财政局下发《关于增加临沂振东建设投资有限公司实收资本的决定》（临东财〔2013〕22 号），决定将公司注册资本由 2,000.00 万元增加至 10,000.00 万元。

2013 年 10 月 29 日，临沂元真有限责任公司会计师事务所出具临元会验字（2013）第 142 号验资报告，经审验，截至 2013 年 10 月 29 日，公司已收到由临沂市河东区财政局第二次缴纳的注册资本 8,000.00 万元，此次注册资本全部为货币出资，变更后累计实缴注册资本 10,000.00 万元。

2015 年 9 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本 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以货币出资 10,000.00 元，占实收资本 45.45%；中国农发重点建设基金有限公司以货币出资 12,000.00 元，占实收资本 54.55%。2015 年 11 月 11 日，发行人就上述变更办理了工商变更登记，同时，公司类型由“有限责任公司（国有独资）”变更为“其他有限责任公司”。

发行人现持有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，统一社会信用代码 9137131207440557X0。

三、股东情况

截至 2017 年末，临沂市河东区财政局持有发行人 45.45%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 54.55%股权，临沂市河东区财政局为发行人实际控制人，中国农发重点建设基金有限公司不向公司派驻董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司日常经营管理。

四、公司治理和组织结构

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。

（一）公司治理

1、股东会

按照发行人《公司章程》的规定，发行人股东会成员包括中国农发重点建设基金有限公司和临沂市河东区财政局。

根据中国农发重点建设投资基金协议(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出资协议项下的投后管理职权。其中：股东会职权中（8）、（9）、（10）条以及对中国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）至（7）条等职权可由另一股东临沂市河东区财政局决定实施。

项目建设期届满后，中国农发重点建设基金有限公司有权选择投资协议规定的任一方式实现投资回报。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。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由河东区国有资产管理办公室委派，其中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 1 人，由河东区国有资产管理办公室从董事会成员中指定，任期 3 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总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(8) 决定对外融资及担保。

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人。监事会成员由河东区国有资产管理办公室委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，其比例不少于三分之一。监事会设主席 1 人，由河东区国有资产管理办公室从监事会成员中指定。监事的任期每届为 3 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。

4、总经理

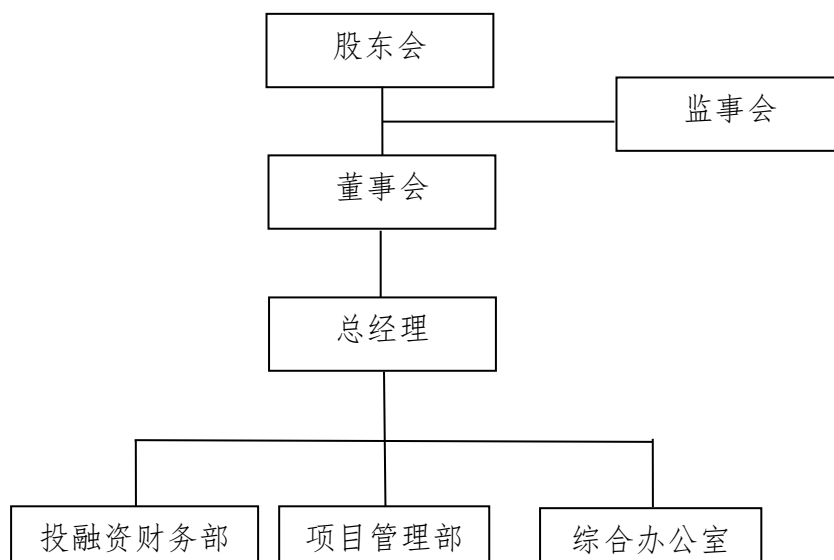
公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，

行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 组织结构

振东公司下设投融资财务部、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 2017 年末，发行人组织结构图如下：



五、发行人主要子公司情况

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 5 家，具体如下表所示：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	临沂市河东新城建设开发有限公司	5,000.00	100%
2	临沂市佳禾园林绿化工程有限公司	200.00	100%
3	临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司	20,000.00	100%
4	临沂东兴城乡发展有限公司	10,000.00	100%
5	临沂市东城环卫有限责任公司	2,200.00	100%

截至 2017 年末，发行人合并范围内子公司经营情况如下：

（一）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成立于 2006 年 3 月 29 日，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 2017 年末，临沂市河东新城建设开发有限公司总资产为 203,748.71 万元，净资产为 161,709.70 万元，2017 年度营业外收入 10,873.76 万元，实现净利润 10,013.43 万元。

（二）临沂市佳禾园林绿化工程有限公司

临沂市佳禾园林绿化工程有限公司成立于 2009 年 1 月 8 日，经营范围包括园林绿化工程施工、绿化养护管理；绿化苗木、花卉、草坪的培育和销售。

截至 2017 年末，临沂市佳禾园林绿化工程有限公司总资产为 266,587.46 万元，净资产为 256,889.99 万元，2017 年度实现营业收入 14,531.99 万元，实现净利润 4,043.03 万元。

（三）临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司

临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司成立于 2012 年 9 月 7 日，

经营范围包括从事河东区政府授权范围内的国有资产的投资、运营和管理；城镇重点项目的投资及基础设施建设；经营性土地开发及建设；旧城改造、城乡基础设施建设、棚户区改造、集中住房建设、水利项目建设。

截至 2017 年末，临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司总资产为 73,924.58 万元，净资产为 22,549.68 万元，2017 年度实现营业收入 87.72 万元，实现净利润-756.31 万元。

（四）临沂东兴城乡发展有限公司

临沂东兴城乡发展有限公司成立于 2015 年 9 月 1 日，经营范围包括公共基础设施建设、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。

截至 2017 年末，临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司总资产为 37,161.20 万元，净资产为 4,010.03 万元，2017 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 3.90 万元。

（五）临沂市东城环卫有限责任公司

临沂东城环卫有限责任公司成立于 2015 年 7 月 23 日，经营范围包括道路清扫保洁、生活（建筑）垃圾清运、厕所保洁、垃圾收集站（箱、桶）维护保洁、化粪池抽吸（管道疏通）、公共垃圾（粪便）处理、环卫设备设施投资建筑运营。

截至 2017 年末，临沂东城环卫有限责任公司总资产为 2921.43 万元，净资产为 1966.50 万元，2017 年度实现营业收入 3361.66 万元，实现净利润-143.26 万元。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事会成员

陈玉龙，男，汉族，1975年6月出生，本科学历，中共党员。曾任临沂市河东区发改局职员，现任发行人董事长兼总经理。

洪善慧，男，汉族，1987年11月出生，本科学历，中共党员。曾任临沂市河东区乡街局职员、办公室主任，现任发行人董事。

陈恩文，男，汉族，1987年10月出生，本科学历，中共党员，曾任临沂市河东区国土局职员，现任发行人董事。

王磊，男，汉族，1988年10月出生，本科学历，中共党员。曾任临沂市河东区国有资产办公室职员，现任发行人副总经理兼董事。

王秋田，男，汉族，1986年10月出生，本科学历，中共党员。毕业至今就职于振东公司，现担任发行人董事（职工代表）。

（二）监事会成员

诸葛峰，男，汉族，1974年7月出生，本科学历，中共党员。曾任临沂市河东区审计局职员，现任发行人监事会主席。

孙婧，女，汉族，1987年12月出生，本科学历，中共党员，曾任临沂市河东区民政局职员，现任发行人监事。

权宗华，男，汉族，1984年4月出生，本科学历，中共党员，毕业至今就职于振东公司，现任发行人监事。

刘晓慧，女，汉族，1964年4月出生，本科学历，中共党员，曾任临沂市河东区监察局职员，现任发行人综合办公室主管并兼任监事（职工代表）。

李善伟，男，汉族，1978年8月出生，本科学历。毕业至今就职于振东公司，现担任发行人监事（职工代表）。

（三）高级管理人员

陈玉龙，发行人总经理，参见董事介绍。

王磊，发行人副总经理兼财务总监，参见董事介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主营业务情况

2015-2017 年，发行人的主营业务收入包括土地整理收入、基础设施代建收入、采砂特许经营收入、灌区灌溉收费收入、热水销售收入、绿化养护收入和环卫收入。2015-2017 年，发行人分别实现主营业务收入 54,569.94 万元、65,277.12 万元和 68,282.29 万元。各板块收入、成本和利润情况如下：

发行人 2015-2017 年主营业务收入明细情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发整理	-	-	29,101.94	44.58%	31,486.45	57.70%
基础设施代建	50,168.85	73.74%	18,601.67	28.50%	6,825.18	12.51%
采砂特许经营	13,835.15	20.26%	13,920.06	21.32%	15,115.26	27.70%
灌区灌溉收费	141.51	0.21%	141.51	0.22%	150.00	0.27%
热水销售	87.72	0.13%	213.31	0.33%	263.40	0.48%
绿化养护	696.84	1.02%	1,023.02	1.57%	559.28	1.02%
城市环卫	3,352.22	4.91%	2,275.62	3.49%	166.37	0.30%
合计	68,282.29	100%	65,277.12	100%	54,569.94	100%

数据来源：发行人 2015-2017 年审计报告

发行人 2015 年各板块主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	31,486.45	29,987.09	1,499.35	4.76%
基础设施代建	6,825.18	6,204.71	620.47	9.09%
采砂特许经营	15,115.26	8,344.93	6,770.33	44.79%
灌区灌溉收费	150.00	722.46	-572.46	-381.64%
热水销售	267.40	111.92	155.47	58.14%

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
绿化养护	559.28	205.78	353.50	63.21%
城市环卫	166.37	141.47	24.90	14.97%

数据来源：发行人 2015- 2017 年审计报告

发行人 2016 年各板块主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	29,101.94	27,716.14	1,385.81	4.76%
基础设施代建	18,601.67	16,955.50	1,646.17	8.85%
采砂特许经营	13,920.06	8,344.93	5,575.12	40.05%
灌区灌溉收费	141.51	722.46	-580.95	-410.54%
热水销售	213.31	111.92	101.38	47.53%
绿化养护	1,023.02	823.02	200.00	19.55%
城市环卫	2,275.62	2,011.56	264.05	11.60%

数据来源：发行人 2015- 2017 年审计报告

发行人 2017 年各板块主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	-	-	-	-
基础设施代建	50,168.85	45,729.13	4,439.72	8.85%
采砂特许经营	13,835.15	8,344.93	5,490.22	39.68%
灌区灌溉收费	141.51	722.46	-580.95	-410.54%
热水销售	87.72	170.78	-83.06	-94.69%
绿化养护	696.84	443.15	253.69	36.41%
城市环卫	3,352.22	2,975.09	377.13	11.25%

数据来源：发行人 2015- 2017 年审计报告

（一）土地开发整理

2015 和 2016 年，发行人分别实现土地开发整理收入 31,486.45 万元和 29,101.94 万元，分别实现毛利润 1,499.35 万元和 1,385.81 万元，毛利率分别为 4.76%和 4.76%，发行人土地开发整理业务毛利率

处于稳定水平，系由根据发行人与河东区人民政府签订的土地委托整理协议，河东区人民政府每年按发行人土地开发整理实际投资总额上浮 5%，确认发行人土地整理收入，并将相关土地出让收入按上述金额返还至发行人作为工程款，因此发行人该板块业务毛利率保持稳定。

（二）基础设施代建

2015-2017 年，发行人分别实现基础设施代建收入 6,825.18 万元、18,601.67 万元和 50,168.85 万元，分别实现毛利润 620.47 万元、1,646.17 万元和 4,439.72 万元，毛利率分别为 9.09%、8.85%和 8.85%。发行人基础设施业务毛利率处于稳定水平，系由根据发行人与河东区人民政府签订的基础设施代建协议，河东区人民政府按工程的完工标段对发行人所承建的基建项目进行分期结算，并按发行人基础设施建设实际投资总额上浮 10%确认发行人的工程款收入，因此发行人该板块业务毛利率保持稳定。

（三）采砂特许经营

2015-2017 年，发行人分别实现采砂特许经营收入 15,115.26 万元、13,920.06 万元和 13,835.15 万元，分别实现毛利润 6,770.33 万元、5,575.12 万元和 5,490.22 万元，毛利率分别为 44.79%、40.05%和 39.68%，处于较高水平。发行人采砂业务营业成本主要为采砂特许经营权无形资产摊销成本和管理成本，由于发行人采砂特许经营权期限为 30 年，摊销年限较长，因此逐年摊销金额较低，使毛利率处于较高水平。

（四）灌区灌溉收费

2015-2017 年，发行人分别实现灌区灌溉收费 150.00 万元、141.51 万元和 141.51 万元，分别实现毛利润-572.46 万元、-580.95 万元和 -580.95 万元，毛利率分别为-381.64%、-410.54%和-410.54%。发行人

灌区灌溉收费毛利率为负，主要是由于发行人为响应国家“三农”政策，将灌区内农业灌溉收费控制在较低水平，同时灌区设施折旧期限较短，每年折旧金额较大，因此造成营业成本较高、毛利率为负。

（五）热水销售收入

2015-2017 年，发行人分别实现热水销售收入 267.40 万元、213.31 万元和 87.72 万元，分别实现毛利润 155.47 万元、101.38 万元和-83.06 万元，毛利率分别为 58.14%、47.53%和-94.69%。发行人热水销售营业成本主要为温泉特许经营权无形资产摊销成本和管理成本，由于发行人温泉特许经营权期限为 30 年，摊销年限较长，因此逐年摊销金额较低，使 2015-2016 年毛利率处于较高水平。2017 年毛利率为负，主要是受经济周期性影响，热水销售收入减少。同时，发行人对相关水路管线进行了维护，成本升高。从总体来看，2015-2017 年，热水销售收入分别占主营业务收入的 0.48%、0.33%和 0.13%。所以，热水销售收入的减少对发行人经营影响不大。

（六）绿化养护收入

2015-2017 年，发行人分别实现绿化养护收入 559.28 万元、1,023.02 万元和 696.84 万元，分别实现毛利润 353.50 万元、200.00 万元和 253.69 万元，毛利率分别为 63.21%、19.55%和 36.41%，总体处于较高水平，主要是由于发行人在保证完成绿化养护工作的前提下，合理节约开支，控制营业成本，从而使毛利率处于较高水平。

（七）城市环卫收入

2015-2017 年，发行人实现城市环卫收入 166.37 万元、2,275.62 万元和 3,352.22 万元，实现毛利润 24.90 万元、264.05 万元和 377.13 万元，毛利率为 14.97%、11.60%和 11.25%，处于合理水平。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发整理业务

根据河东区人民政府与发行人签订的《土地委托整理开发合同》，发行人负责对合同指定的地块进行开发整理。发行人自行承担前期土地开发整理成本，河东区人民政府每年按发行人土地开发整理实际投资总额上浮 5%，确认发行人土地整理收入。相关土地开发整理完成后，发行人将完成整理后的净地移交至政府相关部门进行“招拍挂”出让。完成土地出让后，河东区人民政府将相关土地出让收入按上述金额返还至发行人作为土地开发整理工程款。报告期内发行人主要土地开发整理业务运营情况如下：

发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	河东区九曲街道土地开发整理项目	4.57	3.16	3.32	2.13
2	河东区北京路西段北侧土地开发整理项目	1.84	1.84	1.93	1.06
3	河东区汤头街道 206 国道西侧土地开发整理项目	1.14	1.14	1.19	0.85
4	河东区巩家村社区土地开发整理项目	1.86	0.70	0.73	0.73
5	河东区孙家于埠社区土地开发整理项目	1.24	0.33	0.35	-
合 计		10.65	7.17	7.52	4.77

（二）基础设施代建业务

作为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、学校等基础设施的建设任务，其业务具有较强的区域专营性。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。项目按施工标段分期完工后，由河东区人民政府进行竣工验收并委托专业审计机构对项目各标段

实际发生成本进行审计，按经审计的工程造价加成 10%确认为发行人基础设施代建收入，进行分期结算。发行人报告期内各基建项目运营情况如下：

发行人主要基础设施代建项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	临沂河东区教育学区中小学建设工程	6.58	5.12	-	-
2	临沂河东区园林绿化工程	4.72	2.44	-	-
3	临沂河东区市政道路工程	5.73	2.98	1.45	1.45
4	临沂汤头龙车辇社区建设项目	2.90	1.70	1.87	1.87
5	临沂市河东区汤河河道综合整治及生态修复工程	4.05	0.13	-	-
合 计		23.98	12.37	3.32	3.32

（三）采砂特许经营业务

经河东区人民政府授权，发行人享有河东区河道采砂特许经营权，特许经营期限为 30 年。同时，发行人与临沂成和建材有限公司（以下简称“成和建材”）签订了《资产委托管理合同》，按照合同约定，发行人委托成和建材对河砂进行实际开采和销售，成和建材自行承担河砂开采及销售成本，并由临沂市河东区黄砂管理办公室对实际开采量进行核算。成和建材向发行人按 18 元/立方米分成收入，作为发行人固定收益，成和建材享有其余风险销售收益。

（四）灌区灌溉业务

为有力支持河东区农业发展，发行人与临沂市葛沟灌区管理处签订了灌溉服务协议，对特定农作区进行灌溉服务，并向临沂市葛沟灌区管理处收取灌溉费，费用标准为 12.5 万元/月。由于发行人该项业务具有一定的公共服务性质，收费标准较低，无法覆盖灌区基础设施折旧成本，因此发行人在该项业务运营过程中获得了河东区人民政府

额外拨付的财政补贴，从而保证了该项业务的正常运营。

（五）热水销售业务

经河东区人民政府授权，发行人全资子公司临沂信立汤泉旅游投资发展有限公司（以下简称“信立汤泉”）享有河东区汤头镇温泉特许经营权，特许经营期限为 30 年。在完成相关水路管线的铺设后，信立汤泉直接向汤头镇周边旅游景区单位销售温泉热水，形成销售收入。

（六）绿化养护收入

受河东区人民政府委托，发行人全资子公司临沂市佳禾园林绿化工程有限公司（以下简称“佳禾园林”）承担了河东区绿化养护工作。佳禾园林与河东区人民政府签署绿化养护协议后，对河东区公共区域进行绿化养护，包括绿化工程施工、绿化带苗木花卉保养等。每年河东区环卫部门对绿化区域验收合格后，河东区人民政府根据绿化面积与佳禾园林结算养护费用。

（七）城市环卫业务

受河东区人民政府委托，发行人全资子公司临沂市东城环卫有限责任公司（以下简称“东城环卫”）承担了河东区环卫工作，包括道路公厕清扫保洁、生活垃圾和建筑垃圾清运、市政下水管道疏通等。河东区各社区居委会及街道办事处向区内住户及单位收取卫生保洁费用，用于支付东城环卫上述业务运营成本。

（八）保障性住房建设类业务

为推进河东区城镇化建设进程，改善河东棚户区居民住房条件，发行人承担了河东区保障房建设项目及其配套基础设施建设任务。发行人在建保障房项目主要为河东区棚户区改造项目，建设前期资金来源主要为振东公司自有资金、外部融资和财政拨款。项目竣工验收后，

按还建成本价向安置对象销售，实现成本回收。目前发行人在建的保障房项目均处于施工阶段。

三、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状与前景

城市土地整理是指在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。一般由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。根据国土资源部公布的《2015 年国土资源公报》，2015 年，国有建设用地供应 53.36 万公顷，同比减少 17.7%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.48 万公顷、3.71 万公顷、8.26 万公顷和 28.91 万公顷，同比分别减少 16.5%、26.1%、20.9%和 15.9%。

2017 年末我国城市化率达 58.52%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更

为迅猛。同时，随着国家逐步放开对房地产行业的调控，房地产行业有望迎来一段新的快速发展期，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

2、临沂市土地整理行业现状与前景

临沂市地处山东省交通枢纽地区，工农业和物流服务业水平发达，区位优势明显。临沂市土地开发整理，是加强耕地保护、提高土地综合利用效益的一项重要工作。

根据《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，完成“十三五”投资目标任务，需要大量可利用土地作为支撑。因此，临沂市将坚持在土地利用总体规划确定的建设用地范围内安排建设项目；完善土地利用机制，实行土地集约化、市场化运作，健全土地资源保护、储备、使用机制，合理有序开发利用土地资源。可以预计，未来随着工业经济进一步提速、城市人口的增加、加之临沂市范围内环境治理的大力推进，临沂市范围内用地需求将进一步增长，土地开发整理行业未来前景良好。

3、河东区土地整理行业现状与前景

临沂市河东区坚持规划先行，进一步强化规划在全区发展中的引领作用，组织编制了《临沂临空经济区》以及城镇化建设相关规划。2017年，临沂市河东区进一步加快循环经济工业园区产业升级改造。重点加强园区配套设施建设，营造良好投资环境，引导工业向园区集聚，提高工业用地综合效益；建立项目准入制度，制定合理的产业用地政策，积极发挥经济手段和用地标准的调控作用，淘汰效益低、占地多、污染高的旧产业；科学配置不同类型和规模的企业用地，实现产业发展整体协同，提升产业结构的整体功能。在“十三五”规划期间，临沂市河东区将严格执行国家建设项目用地控制指标，优先发展

节地型的工业产业，有效控制工业用地规模，适度增加工业用地建筑密度，提高工业用地效率，将现状工业建成区内的村庄及周边村庄一同纳入工业用地改造范畴，并重点加快站前广场、绿地地块和道路用地土地整理进程。

（二）基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据国家统计局发布的数据，截至 2017 年末，中国城镇化率达到 58.52%，城镇常住人口达 8.1 亿。从 2000 年到 2017 年，中国城镇化率由 36.20%提高到 58.52%，城镇人口由 4.6 亿增加到 8.1 亿，净增 3.5 亿人。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65%左右。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却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，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的

提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。在 2013 年 12 月召开的中央城镇化工作会议上，指出城镇化是现代化的必由之路。推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。会议提出了推进城镇化的主要任务，包括：（1）推进农业转移人口市民化；（2）提高城镇建设土地利用效率；（3）建立多元可持续的资金保障机制；（4）优化城镇化布局和形态；（5）提高城镇建设水平；（6）加强对城镇化的管理。城镇化是长期的历史进程，要科学有序、积极稳妥地向前推进。新型城镇化要找准着力点，有序推进农村转移人口市民化，深入实施城镇棚户区改造，注重中西部地区城镇化。要实行差别化的落户政策，加强中西部地区重大基础设施建设和引导产业转移。未来 20 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。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。

2、临沂市基础设施建设行业现状和前景

随着国民经济的发展，临沂市基础设施建设正向全面实现现代化的方向快速提升，全市城镇化率已达到 55.3%。临沂市按照“以河为

轴、两岸开发、组团发展、北上东拓”的思路，加快北城新区二期及高铁片区、西部商贸物流园区建设，推动中心城区和东部临港区、莒南县、临沭县融合发展，促进周边县区协调联动。启动中心城区轨道交通前期工作，建成运营鲁南高铁临沂至曲阜段和临沂至日照段，推动京沪高铁东线规划建设。

“十三五”期间，临沂市将以“十二五”的建设成果为基石，加快干线机场改造。加快开放正式国际口岸，逐步增开国际航线、旅游航线、国内重点城市直飞航线、全货机航线，建成区域性干线机场。推进临沂机场改扩建工程，将临沂机场级别由 4C 升级为 4D，成为山东省第四个干线机场。依托临沂机场改扩建工程，着力打造航空货运枢纽，加快推进通用航空及配套产业发展，同步建设军民兼用相关设施。支持有关县区通用机场建设。推进国家铁路建设。加快推进鲁南高铁建设，2018 年完成临沂至曲阜段工程，2019 年完成临沂至日照段工程。积极争取国家和省支持，推动京沪高铁东线规划建设，与鲁南高铁交汇连通，建成“十”字骨架快速铁路网络，打造成为全国重点地区铁路枢纽。实施胶新铁路复线、胶新铁路与晋中南铁路并轨工程、临连铁路工程建设，强化临沂与国家铁路路网的高效对接。实施高速公路扩建。实施京沪高速临沂段扩容改造，有效提升京沪高速临沂段通行能力。通过长深高速、青兰高速与日兰高速，强化临沂辐射连通全国的高速公路网络。

3、河东区基础设施建设行业现状和前景

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。根据临沂市河东区 2017 年度政府工作报告，全区城镇化率达到 61.98%，北京东路改扩建工程主线通车，中环北线、中环东线加快推

进，温泉路改造进展顺利，临沂机场三期改扩建工程投入使用，鲁南高铁占迁基本完成。开工建设智兴路等 14 条城市道路，完成军部街等 8 条城市道路绿化，城市生活用水接入临沂城 30 万吨东线供水工程，新增集中供热面积 100 万平方米，第一污水处理厂扩建工程建设完成，第二污水处理厂建成启用。按照“北上东进中改南优”城市建设思路，加快城市开发步伐，开展了新城吾悦广场、沂州古城、沂河文化城等 26 个综合开发项目高品质建设。

在 2017 年，河东区将抓住临沂市扩大投资机遇，深入开展“基础设施建设年”活动，重点突破 32 个市区重点城建项目。河东区将掀起一轮城乡建设高潮，推动中心城区提品质、镇街发展强基础、农村人居环境新改善。

发行人作为临沂市河东区城市基础设施建设的最重要主体，在河东区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。

（三）保障性住房建设行业现状及前景

1、我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾十分突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区

改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。

2015 年，国务院出台《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划：2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷；文件还提出推动政府购买棚改服务，创新融资体制机制。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。

保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、临沂市保障性住房建设行业现状及前景

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）和《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2011〕45 号文件进一

步加强保障性安居工程建设和管理的意见》（鲁政办发〔2012〕35号）精神，临沂市政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，以去库存为目标，切实打通保障性住房与商品房通道。全市住房城乡建设系统上下深入贯彻国发 37 号文件精神，出台了《临沂市国有土地上房屋征收与补偿管理办法》，《临沂市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》以及《临沂市 2015-2020 年棚户区（城中村）改造规划》等一系列文件。

“十三五”期间，临沂市将继续把保障性安居工程作为重要民生工程来常抓不懈，将重点抓好棚户区改造工作。在《2015-2017 年全市棚户区（城中村）改造规划总体目标》中，全市 2017 年计划改造 46802 户，其中，兰山区 7288 户、罗庄区 2508 户、河东区 10916 户。在全市棚户区的工作开展中，除了科学编制棚户区改造规划、提高开工率和竣工率以外，政府还积极利用临沂市享受中部政策机遇，多次到国家住建部、山东省发改委和住建厅汇报沟通，最大限度地争取中央和省补助资金，进一步确保临沂市保障性住房建设工作的执行。

3、河东区保障性住房建设行业现状及前景

2017 年度，河东区将加大旧村改造力度，有序推进 15 个棚户区改造项目，高标准建设范于埠、李子庄等新型社区。河东区人民政府着力在棚户区改造、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，河东区坚持安置优先，大力推进货币化安置和政府购买服务；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，河东区人民政府将着力推进城镇棚户区改造工作，统筹推

进河东区保障性住房的发展，加大城区历史文化街区建筑保护和开发力度。由此可见，河东区保障性住房行业具有较为广阔的前景。作为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。

（四）发行人在行业中的地位和优势

1、发行人行业地位分析

截至 2017 年末，临沂市河东区内基础设施建设业务运营主体为临沂市河东新城建设开发有限公司（发行人子公司）和发行人。发行人是临沂市河东区内资产规模最大、涉及城市基础设施建设业务规模最大的运营主体，是河东区内最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，也是临沂市政府指定的城市基础设施建设和土地一级开发整理的投融资主体。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，在河东区内处于垄断地位。

发行人的成立与运作，使临沂市河东区的投融资模式由传统的政府行为，转变为“政府引导、社会参与、市场运作”的运作模式，解决了河东区基础设施建设、运营及维护中资金不足的问题，为河东区的基础设施和保障性住房建设、提升居民生活水平做出了重要贡献。

2、发行人的竞争优势

发行人作为临沂市河东区建设基础设施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。

（1）临沂市河东区政府对发行人提供了强有力的政策支持

发行人作为临沂市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。2015-2017 年，发行人分别获得临沂市河东区财政补贴 1.23 亿元、1.14 亿元和 1.09 亿元。临沂市河东区政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

(2) 发行人的城市基础设施项目建设经验丰富

作为临沂市河东区的基础设施建设公司，发行人在长期投资建设与运营的过程中，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。

(3) 银企合作优势

发行人作为临沂市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。

四、发行人地域经济情况及未来发展规划

发行人是临沂市河东区最大的基础设施和保障房建设主体以及国有资产运营主体，承担着临沂市河东区内主要城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目，业务具有一定的区域垄断性，并一直受到地方政府的大力支持。随着临沂市河东区内基础设施建设项目和保障性住房建设项目的建设规模不断扩大、建设需求不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。发行人的业务情况与临沂

市以及河东区的经济、财政情况等经营环境息息相关。

（一）临沂市经济概况

临沂，山东省地级市，位于山东省东南部，地近黄海，东连日照，西接枣庄、济宁、泰安，北靠淄博、潍坊，南邻江苏。地处长三角经济圈与环渤海经济圈结合点，位于鲁南临港产业带、海洋产业联动发展示范基地、东陇海国家级重点开发区域和山东西部经济隆起带的叠加区域。临沂总面积 17191.2 万平方公里，是山东省面积最大的市。临沂辖兰山、罗庄、河东 3 个区和郯城、兰陵、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、莒南、临沭 9 个县，人口 1124 万人。

临沂市在山东省整体经济实力排名较为靠前。“十二五”期间临沂市工业总产值突破万亿元，比“十一五”末翻了一番，成为全省第 6 个、全国第 29 个工业产值过万亿的地级市。主导产业成长快、前景好。医药产业，在鲁南制药、罗欣药业等骨干企业的带动下，制药企业发展到近百家，主营业务收入、利税分别增长 2 倍和 1.5 倍；装备制造业，以临工、常林为代表的 600 多家企业，技术水平和市场竞争力不断提升，主营业务收入和利税均实现翻番；食品产业，以金锣、鲁洲为骨干的近 700 家规模以上企业，主营业务收入突破 2000 亿元，成为工业第一大产业；新能源、新材料、信息技术等战略性新兴产业从无到有、从小到大，都已成长为百亿级产业。新能源汽车和整装汽车制造产能分别达到 10 万辆、30 万辆。高新技术产业产值占比提高 6 个百分点。万元工业增加值能耗年均下降 12%，万元 GDP 能耗完成省政府下达任务。临沂商市场交易额年均增长 21%，物流业增加值占比保持全省首位。存贷款余额分别达到 4762 亿元和 3400 亿元，全国性股份银行、城市商业银行发展到 13 家，场外市场挂牌企业 77 家。文化产业增加值占比超过 5%，累计接待游客 2 亿多人次，蒙山

旅游区被评为国家 5A 级景区。粮食综合生产能力稳步提高，认证“三品一标”产品 1737 个、数量居全省第一。畜牧业、渔业产值分别增长 31%和 55.6%，农机化水平达到 85.5%。河东农高区创建成为国家级农业科技园区。

2017 年，临沂市实现生产总值 4,345.39 亿元，较 2016 年增长 7.9%。其中，第一产业增加值 362.71 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 1,884.25 亿元，增长 6%；第三产业增加值 2,098.43 亿元，增长 10.5%。三次产业增加值占比为 8.3：43.4：48.3，第三产业所占比重同比提高 0.9 个百分点。固定资产投资增势稳定。全市完成投资 3,765.7 亿元，增长 8%。分产业看，第一产业完成投资 71.7 亿元，增长 26.8%；第二产业完成投资 1,982.9 亿元，增长 0.7%；第三产业完成投资 1,711.1 亿元，增长 17.1%。全市工业投资增长 0.9%，工业技改投资增长 2.4%，高新技术产业投资增长 5.3%，民间投资增长 8.6%。全市新开工亿元以上项目完成投资 1,403.3 亿元、增长 10.3%。

（二）河东区经济概况

临沂市河东区设立于 1995 年初，位于山东省东南部，西隔沂河与兰山区相望，是临沂市三个城区之一。辖 8 个镇、街道，189 个行政村，设有省级临沂汤泉旅游度假区、河东工业园区（临沂临空经济区）、临沂农业高新技术产业示范区，面积 617 平方公里，人口 58 万。

河东区交通便捷，区位优势明显。河东依河而建，与兰山区隔河相望，是临沂中心城区的重要组成部分。临沂机场、临沂火车北站位于境内，两条铁路、四条高速公路和五条国省道纵横交错，距日照、岚山、连云港三大港口均在百公里之内。

河东区现代农业发展迅速，全区优质农产品基地 32 万亩，规模

以上农产品加工企业 121 家，有机、绿色和无公害农产品 88 个，是全国蔬菜重点区域基地县、全国首批出口农产品质量安全示范区和全国生态建设示范区。传统产业特色鲜明，食品加工、五金机械两大产业集群发展迅猛，是中国脱水蔬菜加工城、中国五金产业工贸城、中国铸造产业集群试点区，形成了亚洲最大的脱水蔬菜加工基地。商贸物流业繁荣活跃，建成了江北最大的五金钢材集散基地，临沂城东物流园区被列入山东省重点服务业园区。

（三）发行人未来经营发展规划

1、盘活存量资产，拓展经营领域，提高资本运营能力

作为临沂市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，发行人将以发行债券为契机，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项目完工并投入使用，实现资本的高效运营。

2、推进河东区新城基础设施建设工程

未来，发行人将围绕临沂市河东区的城市规划与部署，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，为临沂市河东区的经济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，争取河东区新城建设项目中规划路网等工程的立项开工，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

随着社会主义市场经济的不断发展，企业的市场竞争也变得越来越激烈，风险因素与日俱增。为提高公司经营管理水平和风险防范能力，

促进公司可持续发展，提高公司的市场竞争力，发行人将积极推进公司内控管理工作。

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。

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2015-2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2018〕京会兴审字第 55000346 号）。以下所引用的财务数据，非经特殊说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

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

一、发行人 2015-2017 年经审计的主要财务数据

（一）发行人近三年主要财务数据

发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据及财务指标

单位：万元

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总计	1,075,546.43	958,209.19	741,393.03
负债合计	333,135.03	372,648.72	172,238.48
所有者权益合计	742,411.40	585,560.47	569,154.55
营业总收入	68,480.14	65,319.57	54,569.94
营业总成本	60,872.46	58,992.52	48,676.43
营业外收入	0.10	11,664.52	12,440.95
利润总额	18,330.26	17,988.70	16,856.31
净利润	16,023.88	16,324.74	15,328.08
经营活动产生的现金流量净额	-40,558.50	4,713.45	3,145.16
投资活动产生的现金流量净额	-4.92	-55.76	-50.77
筹资活动产生的现金流量净额	51,662.69	7,330.19	-2,621.93
现金及现金等价物净增加额	11,099.27	11,987.88	472.46
流动比率	4.39	4.44	7.37
速动比率	2.05	1.59	3.66
资产负债率	30.97%	38.89%	23.23%

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
应收账款周转率	0.85	1.27	1.34
存货周转率	0.13	0.17	0.24
总资产周转率	0.07	0.08	0.08
净资产收益率	2.41%	2.83%	2.93%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

5、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

6、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

7、净资产收益率=净利润/平均净资产

(二)发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表和 2018 年 9 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）

(三)发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表和 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表（见附表三）

(四)发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表和 2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

二、发行人财务状况分析

(一) 偿债能力分析

发行人 2015-2017 年主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产	816,978.46	688,794.61	462,147.46
存货	434,655.66	442,495.61	232,243.66
流动负债	186,085.03	155,083.84	62,738.48
流动比率	4.39	4.44	7.37
速动比率	2.05	1.59	3.66
资产负债率	30.97%	38.89%	23.23%

2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 23.23%、38.89%和

30.97%。发行人近年来为满足基础设施建设融资需求，增加了融资规模，提高了资产利用率，使资产负债率波动增长，但总体维持在合理水平。

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 7.37、4.44 和 4.39，速动比率分别为 3.66、1.59 和 2.05。发行人 2016-2017 年的流动比率和速动比率较 2015 年减幅较大，主要是由于发行人在 2016-2017 年对存货开发成本中工程项目增加了大量的投资，同时增加了大量其他应付款，造成流动负债增加较多，使得发行人 2016-2017 年流动比率和速动比率较 2015 年减幅较大。随着未来发行人建设的工程项目不断确认收入并实现资金回流，发行人流动比率和速动比率会不断增加并显著减少发行人短期偿债压力。

总体看来，发行人资产具有良好的流动性，营业收入及利润水平较为稳健，具有较强的抵御市场风险能力，这为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。

（二）营运能力分析

发行人 2015-2017 年主要营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	0.85	1.27	1.34
存货周转率	0.13	0.17	0.24
总资产周转率	0.07	0.08	0.08

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 1.34、1.27 和 0.85，符合行业特征。发行人报告期内应收账款周转率较低且呈下降趋势，主要是因为发行人业务规模不断扩大，基础设施代建项目和保障性住房项目在结转营业成本时确认了大量的应收账款，未来随着发行人财务管理能力不断增强，可以有效控制应收账款的增长，使得应收账款周转率得到相应改善。

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别为 0.24、0.17 和 0.13，符合行业特征。发行人报告期内存货周转率较低且呈下降趋势，主要是因为发行人存货主要为基础设施代建项目和保障性住房的开发成本，该类项目建设的工期较长，完工后方可结转至营业成本，且发行人在报告期内业务规模进一步增加，造成存货规模增加，从而造成存货周转率降低。

2015-2017 年，发行人的总资产周转率分别为 0.08、0.08 和 0.07，总体保持稳定并符合行业特征。发行人总资产周转率处于较低水平，主要是因为发行人作为临沂市河东区国有资产的运营主体，以及保障房和基础设施项目建设主体，资产构成中包括大量工程项目开发成本，通常通过分期回购或分期销售实现资金回流，总回收期较长，每次资金回流金额相对较小，从而使总资产周转率整体处于较低水平，符合行业特性。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

（三）盈利能力分析

发行人 2015-2017 年盈利情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	68,480.14	65,319.57	54,569.94
营业成本	58,408.35	56,700.57	45,718.36
营业利润	18,355.82	6,327.05	5,843.88
毛利率	14.71%	13.16%	16.22%
营业外收入	0.10	11,664.52	12,440.95
其他收益	10,873.76	-	-
利润总额	18,330.26	17,988.70	16,856.31
归属于母公司所有者净利润	16,023.88	16,324.74	15,328.08

净资产收益率	2.41%	2.83%	2.93%
--------	-------	-------	-------

2015-2017 年，发行人的营业收入分别为 54,569.94 万元、65,319.57 万元和 68,480.14 万元，呈逐年上升趋势，主要是由于发行人基础设施代建业务逐年增加并逐步完工结算，未来随着发行人进一步发展以及原有项目的陆续完工与结算，营业收入还有望进一步提高。

2015-2017 年，发行人营业收入的毛利率分别为 16.22%、13.16% 和 14.71%，总体符合行业特征。发行人 2016 年毛利率有着一定程度的下降，主要是由于发行人于 2016 年采用增值税，部分业务板块确认收入有所下降。发行人 2017 年毛利率略有回升，营业收入增长率大于营业成本增长率。未来随着发行人业务规模的不断扩大以及财务管理体系不断完善，毛利率将保持稳定。

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 2.93%、2.83%和 2.41%，净资产收益率水平总体较为稳定，未来随着发行人业务规模的增长以及在建项目的完工与结算，发行人净资产收益率将得到进一步提升。

2015-2017 年，发行人的净利润分别为 15,328.08 万元、16,324.74 万元和 16,023.88 万元，净利润水平总体较为稳定，随着业务规模的不断扩大以及在建项目的完工，未来发行人净利润有望得到进一步提升。

2015-2017 年，发行人获得财政补贴金额分别为 12,330.95 万元、11,360.00 万元和 10,873.76 万元。2015-2017 年，发行人营业收入占营业收入加营业外收入总和之比分别为 81.43%、84.85%和 100.00%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，具备较强的盈利能力。随着临

沂市河东区城市化进程的进一步加快，发行人基础设施代建、土地开发整理以及保障房建设项目收入将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

（四）现金流量分析

发行人 2015-2017 年主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流入量	257,110.73	250,381.89	92,883.86
经营活动产生的现金流量净额	-40,558.50	4,713.45	3,145.16
投资活动产生的现金流量净额	-4.92	-55.76	-50.77
筹资活动产生的现金流量净额	51,662.69	7,330.19	-2,621.93
现金及现金等价物净增加额	11,099.27	11,987.88	472.46

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3,145.16 万元、4,713.45 万元和 -40,558.50 万元。发行人经营性现金流净额在 2017 年下降较多，主要是由于发行人为扩大经营规模，使支出往来款大幅增加。随着发行人基础设施项目代建以及其他业务不断完工，预计会实现大量的资金回流。

2015-2017 年，发行人投资活动产生的净现金流量分别为 -50.77 万元、-55.76 万元和 -4.92 万元。发行人报告期内投资活动产生的净现金流量为负，主要是由于发行人仅购置了少量固定资产，并未进行其他投资活动或收回投资。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -2,621.93 万元、7,330.19 万元和 51,662.69 万元。发行人 2017 年筹资活动产生的现金流量净额有着较大增长，主要是由于发行人合理控制债务期限结构并在 2017 年支付与筹资活动有关的借款现金有所下降。

三、发行人资产负债情况分析

（一）发行人资产分析

发行人 2015 至 2017 年资产构成情况

单位：万元

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	36,820.75	3.42%	19,721.48	2.06%	7,733.60	1.04%
应收账款	106,400.20	9.89%	55,406.36	5.78%	47,227.57	6.37%
预付款项	117,580.32	10.93%	79,385.94	8.28%	17,094.27	2.31%
其他应收款	121,521.53	11.30%	91,785.23	9.58%	157,848.37	21.29%
存货	434,655.66	40.41%	442,495.61	46.18%	232,243.66	31.33%
流动资产合计	816,978.46	75.96%	688,794.61	71.88%	462,147.46	62.34%
可供出售金融资产	1,040.00	0.10%	1,540.00	0.16%	1,540.00	0.21%
固定资产	48,677.77	4.53%	50,567.51	5.28%	51,941.65	7.01%
无形资产	208,850.21	19.42%	217,307.07	22.68%	225,763.93	30.45%
非流动资产合计	258,567.98	24.04%	269,414.58	28.12%	279,245.57	37.66%
资产总计	1,075,546.43	100.00%	958,209.19	100.00%	741,393.03	100.00%

随着临沂市河东区棚户区改造、城市化进程的加快，城市基础设施建设投入逐年增长，发行人作为临沂市河东区国有资产运营主体以及基础设施建设主体，其资产规模持续增长。2015-2017 年末，发行人总资产分别达到 741,393.03 万元、958,209.19 万元和 1,075,546.43 万元，复合增长率为 20.45%。截至 2017 年末，发行人流动资产合计 816,978.46 万元，占总资产比重 75.96%，流动资产以货币资金、预付账款、应收账款、其他应收款、存货为主，非流动资产合计 258,567.98 万元，占总资产比重 24.04%，非流动资产以固定资产、无形资产为主。各项主要资产情况具体分析如下：

1、货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金分别为 7,733.60 万元、19,721.48 万元和 36,820.75 万元，分别占总资产的 1.04%、2.06%和 3.42%。发

行人货币资金主要由现金和银行存款构成，具体如下：

发行人 2017 年末货币资金明细

单位：万元

项目	金额
现金	17.16
银行存款	30,803.59
其他货币资金	6,000.00
合 计	36,820.75

2、应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款账面余额分别为 47,227.57 万元、55,406.36 万元和 106,400.20 万元，复合增长率为 50.10%，分别占总资产的 6.37%、5.78%和 9.89%。发行人应收账款逐年增长，主要是由于发行人部分基础设施代建工程完工结算后暂时未收回代建工程款以及在 2016 年暂未收回采砂特许经营收益。鉴于应收单位主要为临沂市河东区财政局及其他国有企业，且相关欠款已纳入地方政府还款计划，故未计提坏账准备。发行人 2017 年末应收账款余额前五名情况如下：

发行人 2017 年末应收账款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	关联情况	金额	账龄	占总额比例
临沂市河东区财政局	关联方	67,050.77	0-2 年	63.02%
临沂成和建材有限公司	非关联方	37,369.24	0-2 年	35.12%
山东观唐盛世文化旅游发展有限公司	非关联方	828.42	2-3 年	0.78%
临沂市葛沟灌区管理处	非关联方	441.67	0-3 年	0.42%
临沂市石拉渊灌区管理处	非关联方	220.83	0-3 年	0.21%
合 计	-	105,910.93	-	99.54%

3、预付款项

2015-2017 年末，发行人预付款项金额分别为 17,094.27 万元、79,385.94 万元和 117,580.32 万元，分别占总资产的 2.31%、8.28%和 10.93%。发行人报告期内预付款项增幅较大，主要是由于发行人基础设施代建和其他业务规模逐年扩大，资金投入逐年增加，部分支付施工单位的资金暂未用于实际施工，故计入发行人相关工程的预付款项。发行人 2017 年末预付款项余额前五名情况如下：

发行人 2017 年末预付款项余额前五名情况

单位：万元

单位名称	关联情况	金额	账龄	占总额比例
山东中兴市政集团有限公司	非关联方	42,562.92	0-2 年	36.20%
临沂市东大建筑安装有限公司	非关联方	24,000.00	1-2 年	20.41%
临沂成和建材有限公司	非关联方	21,997.32	0-3 年	18.71%
临沂东兴建设开发有限公司	非关联方	10,000.00	1-2 年	8.50%
河东区土地增减挂指挥部	非关联方	8,000.00	1 年以内	6.80%
合 计	-	106,560.24	-	90.63%

4、其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款账面净值分别为 157,848.37 万元、91,785.23 万元和 121,521.53 万元，分别占总资产的 21.29%、9.58%和 11.30%。报告期内发行人大量其他应收款产生的原因主要是由于发行人为发挥临沂市河东区国有资产运营主体职能，将资金拆借给了河东区其他大型国有企业，用于支持城市基础设施及保障性住房建设。截至 2017 年末，发行人其他应收款余额前五名情况如下：

发行人 2017 年末其他应收款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	关联情况	金额	账龄	占总额比例
临沂市河东区汤河镇财政所	非关联方	21,554.21	0-3 年	17.74%

单位名称	关联情况	金额	账龄	占总额比例
菏泽市金地土地开发投资有限公司	非关联方	9,900.00	1 年以内	8.15%
临沂市河东区九曲街道孙家于埠区居民委员会	非关联方	9,110.00	1 年以内	7.50%
临沂市河东区八湖镇财政所	非关联方	8,941.29	0-3 年	7.36%
临沂市河东区相公街道财政所	非关联方	6,140.55	1 年以内	5.05%
合 计	-	55,646.04	-	45.79%

为妥善解决发行人对临沂市河东区政府相关部门及国有企业的应收款项的回收，根据临沂市河东区人民政府对发行人出具的《临沂市河东区人民政府关于处理临沂振东建设投资有限公司对政府及相关单位应收款项的意见》（临东政发〔2017〕10 号），计划在 2017-2020 年出让 3,070 亩土地，并将出让净收益约 24.43 亿元用于兑付发行人应收临沂市河东区政府相关部门及国有企业的款项。

总体来看，发行人应收款项整体账龄不长，应收单位大部分均为与发行人有业务往来的国有企业及政府有关部门，且临沂市河东区人民政府已针对上述应收款项的回收作出安排，预计不会形成大规模坏账。

5、存货

2015-2017 年末，发行人存货金额分别为 232,243.66 万元、442,495.61 万元和 434,655.66 万元，复合增长率达 36.80%。发行人报告期内存货金额增幅较大，主要是临沂市河东区近年为改善河东区基础设施条件和居住环境，委托发行人承建大量基础设施建设项目，并鼓励发行人建设保障性住房，造成发行人存货中基建项目待结算工程和保障房开发成本逐年增加。截至 2017 年末，发行人存货具体明细如下：

发行人 2017 年末存货明细

单位：万元

项 目	账面余额
开发成本	419,162.80
拟开发土地	15,492.86
合 计	434,655.66

其中，发行人存货开发成本包括基建项目待结算工程和保障房开发成本，具体如下：

发行人 2017 年末存货开发成本明细

单位：万元

项目名称	账面余额	是否签订 代建协议	建设期限
临沂市河东区汤头保障性住房建设项目	46,290.53	否	2015.09-2018.10
临沂河东区教育学区中小学建设工程	51,232.98	是	2014.01-2018.06
临沂河东区园林绿化工程	25,071.38	是	2015.03-2017.12
临沂九曲店社区安置房建设工程	74,319.10	否	2015.12-2019.12
桃园社区片区棚户区改造项目	16,462.31	否	2014.04-2018.04
东高庄社区片区棚户区改造工程项目	31,189.72	否	2015.07-2019.07
河东区三官庙棚户区改造项目	68,370.36	否	2015.03-2019.03
临沂河东区市政道路工程	18,998.45	是	2014.11-2018.12
临沂孟于埠安置房建设工程	5,281.01	否	2015.12-2019.05
胡庄社区棚户区改造项目	6,372.33	否	2015.02-2019.02
汤泉橡胶坝建设工程	304.16	是	2014.05-2019.02
临沂公安岭棚户区改造项目	32,074.12	否	2016.08-2019.12
临沂市河东区汤河河道综合整治及生态修复工程	24,705.00	是	2016.02-2017.10
河东区改善农村人居环境项目	17,048.99	是	2016.04-2017.12
零星工程	1,442.36	—	—
合 计	419,162.80	—	—

关于上述签署委托代建协议的基建工程项目，委托方为临沂市河东区人民政府。未来河东区人民政府将委托施工监理公司和审计单位

对发行人承建的基建项目分施工标段进行决算，并分期结算。

截至 2017 末，发行人存货中拟开发土地金额为 15,492.86 万元，具体明细如下：

发行人 2017 年末存货拟开发土地明细

单位：万元、亩、万元/亩

序号	土地证号/宗地编号	用途	使用权类型	坐落位置
1	临河国用（2015）第 0010 号	商务金融、城镇住宅	出让	临沂市河东区九曲街道沐埠岭村
2	2009-104	商住用地	出让	河东区九曲街道桃园村滨河东路东侧
3	2009-103	商住用地	出让	河东区九曲街道独树头东南社区

（接上表）

序号	取得方式	入账方式	出让金缴纳情况	账面价值	面积	单价	是否抵押
1	购买	成本法	完全缴纳	12,087.92	96.05	125.85	是
2	购买	成本法	部分缴纳	2,011.23	93.69	—	否
3	购买	成本法	部分缴纳	1,393.71	96.78	—	否
合 计				15,492.86	286.52	—	—

发行人上述土地使用权中，2009-104 地块和 2009-103 地块未完整缴纳土地出让金，尚未完成土地证照办理，因此按实际已缴纳出让金入账。

6、可供出售金融资产

截至 2017 年末，发行人可供出售金融资产合计 1,040.00 万元，具体构成如下：

发行人 2017 年末可供出售金融资产构成明细

单位：万元

被投资单位名称	发行人实际投资金额	发行人持股比例	发行人表决权比例
---------	-----------	---------	----------

被投资单位名称	发行人实际投资金额	发行人持股比例	发行人表决权比例
临沂市河东区锦泽农产品有限公司	30.00	60.00%	-
山东汇通投资担保有限公司	1,010.00	10.00%	10.00%
合 计	1,040.00	-	-

其中，根据临沂市河东区人民政府《关于明确临沂汤泉园林工程有限公司管理相关资产的通知》和《关于明确临沂市河东区锦泽农产品有限公司管理相关资产的通知》，发行人孙公司临沂市河东区锦泽农产品有限公司由临沂市河东区人民政府负责日常经营管理，并履行出资人职责。发行人无实际控制权，仅保留账面投资价值，并计入发行人可供出售金融资产。

7、固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产账面净值分别为 51,941.65 万元、50,567.51 万元和 48,677.77 万元，占总资产比例分别为 7.01%、5.28% 和 4.53%。发行人固定资产主要包括办公楼写字楼、灌区灌溉构筑物以及温泉地区供水管网。发行人报告期内固定资产发生波动，系由发行人购置少量机器设备、运输工具和办公用品以及固定资产折旧造成。

8、无形资产

2015-2017 年末，发行人无形资产净值分别为 225,763.93 万元、217,307.07 万元和 208,850.21 万元，占总资产比例分别为 30.45%、22.68% 和 19.42%。发行人无形资产在报告期内逐年递减系由摊销造成。2017 年末，发行人无形资产主要包括采砂特许经营权和温泉特许经营权，具体明细如下：

发行人 2017 年末无形资产明细情况

单位：万元

项 目	账面原值	累计摊销	账面净值
采砂特许经营权	250,348.00	43,810.90	206,537.10
温泉特许经营权	3,357.74	1,044.63	2,313.11

项 目	账面原值	累计摊销	账面净值
合 计	253,705.74	44,855.53	208,850.21

发行人采砂特许经营权和温泉特许经营权经营期限均为 30 年，根据未来收益折现法评估入账，并由北京国融兴华资产评估有限责任公司（该机构具备《证券期货相关业务评估资格证书》）出具评估报告。

（二）发行人负债情况分析

2015-2017 年发行人负债构成情况

单位：万元

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	21,302.23	6.39%	28,832.29	7.74%	6,697.61	3.89%
预收款项	1,957.01	0.59%	133.72	0.04%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	136.29	0.04%	419.60	0.11%	55.18	0.03%
应交税费	11,104.98	3.33%	7,690.16	2.06%	5,011.65	2.91%
其他应付款	141,634.53	42.52%	108,008.07	28.98%	27,014.04	15.68%
一年内到期的非流动负债	9,950.00	2.99%	10,000.00	2.68%	23,960.00	13.91%
流动负债合计	186,085.03	55.86%	155,083.84	41.62%	62,738.48	36.43%
长期借款	147,050.00	44.14%	98,000.00	26.30%	57,000.00	33.09%
其他非流动负债	-	0.00%	119,564.88	32.09%	52,500.00	30.48%
非流动负债合计	147,050.00	44.14%	217,564.88	58.38%	109,500.00	63.57%
负债合计	333,135.03	100.00%	372,648.72	100.00%	172,238.48	100.00%

2015-2017 年末，发行人负债合计分别为 172,238.48 万元、372,648.72 万元和 333,135.03 万元，复合增长率为 39.07%。发行人 2016 年负债总额增长较大，主要是由于发行人在 2016 年承建的基础设施建设项目工程施工进展较大，并通过多种融资方式加大投资，从而使得流动负债和非流动负债大幅增加，进而导致负债总额增幅较大。

从负债结构方面看，截至 2017 年末，发行人流动负债合计为 186,085.03 万元，占总负债 55.86%。发行人流动负债主要由应付账款、

其他应付款、应交税费和一年内到期的非流动负债构成；截至 2017 年末，发行人非流动负债合计 147,050.00 万元，占负债合计的 44.14%，非流动负债由长期借款和其他非流动负债构成。各项主要负债情况具体分析如下：

1、应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款总额分别为 6,697.61 万元、28,832.29 万元和 21,302.23 万元，占负债总额比例分别为 3.89%、7.74% 和 6.39%。发行人 2016-2017 年应付账款较 2015 年增幅较大，主要是由于发行人自 2016 年加大了基础设施建设和土地开发整理投资力度，部分新建项目由施工方垫资进行，因而形成较多应付账款。发行人 2017 年末应付账款前 5 名具体明细如下：

发行人 2017 年末应付账款前 5 名明细

单位：万元

应付单位名称	金额	性质或内容	账龄	占总额比例
河东区人民政府九曲街道财政所	12,839.82	工程款	1-2 年	60.27%
临沂市恒嘉混凝土有限公司	4,000.00	工程款	1-2 年	18.78%
临沂沂东中联水泥有限公司	3,373.76	工程款	1-2 年	15.84%
中联重科股份有限公司	316.94	贷款	0-2 年	1.49%
临沂市河东区汤头街道办事处	133.68	工程款	0-3 年	0.63%
合 计	20,664.21	-	-	97.00%

2、其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款总额为 27,014.04 万元、108,008.07 万元和 141,634.53 万元，占负债总额比例分别为 15.68%、28.98%和 42.52%。发行人 2016 年其他应付款较 2015 年增长较多，主要是由于发行人为建设保障性住房，从山东省财金发展有限公司获得 5.83 亿元棚改专项贷款，使得 2016 年末其他应付款有着较大增长。

2017 年末其他应付款前 5 名具体明细如下：

发行人 2017 年末其他应付款前 5 名明细

单位：万元

单位名称	金额	性质或内容	账龄	占总额比例
山东省财金发展有限公司	58,310.00	借款	1-2 年	41.17%
临沂市河东区财政局	10,939.34	往来款	1 年以内	7.72%
临沂市河东中兴房地产开发有限公司	10,000.00	往来款	1 年以内	7.06%
汤头街道办事处	9,017.49	往来款	0-3 年	6.37%
临沂市城市资产经营开发有限公司	8,000.00	往来款	1-2 年	5.65%
合 计	96,266.83	-	-	67.97%

3、一年内到期的非流动性负债

截至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动性负债为 9,950.00 万元，具体明细如下：

2017 年末发行人一年内到期的非流动性负债具体明细

单位：万元

债权人名称	借款起始日	一年内兑付日	金额	利率	债务类型	抵质押情况
中国建设银行股份有限公司临沂河东支行	2016.12.30	2018.05.21	1,000.00	基准利率下浮 5%	银行贷款	山东中兴市政集团有限公司
		2018.11.21	1,000.00	基准利率下浮 5%		
中国农业发展银行临沂市分行	2016.01.06	2018.07.05	750.00	4.145%	银行贷款	以本公司对临沂市河东区住房和城乡建设局应收账款质押

债权人名称	借款 起始日	一年内 兑付日	金 额	利 率	债务 类型	抵质押 情况
中国农业发展 银行临沂市分 行	2016.11.12	2018.04.20	3,600.00	5.390%	银 行 贷 款	临河国 用 （2015） 第 0010 号
		2018.11.21	3,600.00			
合 计			9,950.00			

4、长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款总额分别为 57,000.00 万元、98,000.00 万元和 147,050.00，占负债总额比例分别为 33.09%、26.30% 和 44.14%。发行人 2017 年长期借款较 2016 年大幅增长，主要是由于发行人在 2017 年增加了大量基础设施建设项目和保障房建设项目的建设资金投入，因此加大了融资力度，造成长期借款大幅增加。2017 年末发行人长期借款具体明细如下：

2017 年末发行人长期借款具体明细

单位：万元

债权人名称	借款 起始日	借款 终止日	金额	利率	债务 类型	抵质押 情况
中国农业发展 银行临沂市分 行	2016.01.26	2028.01.25	30,000.00	5.39%	银行 贷款	第三方房 地产抵押； 临河国用 (2015) 第 0056 号
	2016.11.22	2028.11.21	2,800.00	5.39%	银行 贷款	临河国用 (2015) 第 0010 号
	2016.01.06	2034.01.05	23,250.00	4.145%	银行 贷款	第三方土 地抵押；临 河国用 (2014) 第 0008 号

债权人名称	借款起始日	借款终止日	金额	利率	债务类型	抵质押情况
	2017.03.28	2035.03.27	24,000.00	基准利率上浮 10%	银行贷款	第三方土地抵押临河国用(2015)第 0006 号
中国建设银行股份有限公司临沂河东支行	2016.12.27	2031.07.27	40,000.00	基准利率下浮 5%	银行贷款	对临沂市河东区住房和城乡建设局应收账款进行质押
	2016.12.20	2024.09.20	27,000.00	基准利率下浮 5%	银行贷款	山东中兴市政集团有限公司担保
合 计			147,050.00	-	-	-

发行人向中国农业发展银行临沂市分行借款的第三方抵押物分别为土地和房屋。第三方抵押物情况如下：

单位：万元、亩、万元/亩

序号	土地证号/宗地编号	用途	使用权类型	坐落位置	土地价值	面积	单价
1	临河国用(2014)第 0008 号	商业服务业	出让	东临孟于埠社区路，西临孟于埠社区用地，北临孟于埠社区用地，南临 017 省道	1834.80	15.00	122.32
2	临河国用(2015)第 0056 号	批复零售用地	出让	东至临沂新琦利置业有限公司、南至李公庄村集体土地，西至温泉路，北至李公庄村集体土地	5039.26	49.15	102.53

四、债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

本期债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：亿元

年 份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
-----	------	------	------	------	------	------	------	------

年 份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
银行借款 年度偿还规模	0.95	-	-	-	-	-	2.70	--
信托计划 年度偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务 年度偿还规模	-	-	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
存量有息负债年 度偿还规模小计	0.95	-	0.23	0.23	0.23	0.23	2.93	0.23
本期债券 年度偿还规模	-	-	-	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
合 计	0.95	-	0.23	2.75	2.75	2.75	5.45	2.75

五、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人累计对外担保余额为 65,677.00 万元，担保类型为贷款担保。发行人不存在为其他企业债券提供担保的行为，同时亦不存在互保及连环保等违规行为，具体情况如下表所示：

截至 2017 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限
1	山东中兴市政集团有限公司	15,000.00	贷款担保	保证担保	2016.04.18-2017.04.18
2	山东中兴市政集团有限公司	20,000.00	贷款担保	保证担保	2017.07.25-2020.07.25
3	临沂新天地智能工程有限公司	2,677.00	贷款担保	保证担保	2014.11.10-2018.05.10
4	山东中兴市政集团有限公司	13,000.00	贷款担保	保证担保	2017.08.11-2022.08.11
5	山东中兴市政集团有限公司	15,000.00	贷款担保	保证担保	2017.04.07-2019.04.07
合 计		65,677.00		-	-

五、受限资产情况

截至 2017 年末，发行人受限资产共 12.72 亿元，其中临河国用（2015）第 0010 号土地价值为 1.21 亿元，政府购买服务下发行人对临沂市河东区住房和城乡建设局应收账款 10.91 亿元，具体情况如下

表所示：

序号	受限资产	抵押/质押用途	抵押情况
1	临河国用（2015）第 0010 号土地	向中国农业发展银行临沂市分行贷款 10,000.00 万元	土地抵押；该地块价值为 1.21 亿元
2	政府购买服务下应收账款抵押	中国建设银行股份有限公司河东支行贷款 34,000.00 万元	对临沂市河东区住房和城乡建设局 10.91 亿元应收账款进行质押
3	货币资金	抵押借款	货币资金为 6,000 万元定期存在质押
合计			12.72 亿元

六、关联交易情况

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015-2017 年审计报告，发行人在报告期内与关联方无采购商品、接受劳务等关联交易情况。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司不存在已发行尚未兑付的资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。此外，发行人关于上述债务不存在违约或延期兑付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金使用概况

本期债券拟募集资金 76,000.00 万元，其中 51,000.00 万元拟用于河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程），5,000.00 万元拟用于胡庄社区棚户区改造项目，20,000.00 万元拟用于桃园社区片区棚户区改造项目，具体情况如下：

本期债券募集资金使用情况

单位：万元

序号	募投项目名称	总投资	拟使用 债券资金	拟使用债券资金 占总投资比例
1	河东区汤头保障性安居工程 建设项目（一期工程）	143,350.89	51,000.00	35.58%
2	胡庄社区棚户区改造项目	16,381.93	5,000.00	30.52%
3	桃园社区片区棚户区改造项目	51,873.32	20,000.00	38.56%
合 计		211,606.14	76,000.00	—

二、本期债券募投项目建设主体

本期债券募投项目建设主体均为临沂振东建设投资有限公司。

三、本期债券募投项目建设内容

（一）河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）

河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）位于临沂市河东区汤头镇 206 国道（烟汕线）两侧，北至崔家庄村和寇家疃村，西至 227 省道，南至贾家官庄村，东至大河疃村和大屯村。建设内容包括林子社区、大沟社区、汤泉社区和观音堂社区建设工程，共建成“5+1”多层住宅楼 205 栋，总建筑面积 920729.6 平方米，项目同期建设道路、绿化、给排水、电气、供热、燃气等配套工程。各社区建设内容如下：

1、林子社区建成“5+1”多层住宅楼 75 栋，建设住宅面积 289344

平方米，配套商业面积 40631 平方米，消控室、配电房、水泵房、变电室及物业管理用房等其他公建用房建筑面积 5254 平方米。该社区共建设 2338 套保障性住房用于安置汤头镇中低收入居民，其中面积为 80-100 平方米的 374 套，面积为 100-115 平方米的 612 套，面积为 115-135 平方米的 1352 套；

2、大沟社区建成“5+1”多层住宅楼 29 栋，建设住宅面积 143544 平方米，配套商业面积 8000 平方米，消控室、配电房、水泵房、变电室及物业管理用房等其他公建用房建筑面积 5600 平方米。该社区共建设 1130 套保障性住房用于安置汤头镇中低收入居民，其中面积为 80-100 平方米的 156 套，面积为 100-115 平方米的 135 套，面积为 115-135 平方米的 839 套；

3、汤泉社区建成“5+1”多层住宅楼 20 栋，建设住宅面积 106431.6 平方米，消控室、配电房、水泵房、变电室及物业管理用房等其他公建用房建筑面积 9288 平方米。该社区共建设 1085 套保障性住房用于安置汤头镇中低收入居民，其中面积为 80-100 平方米的 344 套，面积为 100-115 平方米的 498 套，面积为 115-135 平方米的 243 套；

4、观音堂社区建成“5+1”多层住宅楼 81 栋，建设住宅面积 292230 平方米，配套商业面积 7358 平方米，消控室、配电房、水泵房、变电室及物业管理用房等其他公建用房建筑面积 13049 平方米。该社区共建设 2260 套保障性住房用于安置汤头镇中低收入居民，其中面积为 80-100 平方米的 228 套，面积为 100-115 平方米的 214 套，面积为 115-135 平方米的 1818 套。

（二）胡庄社区棚户区改造项目

胡庄社区棚户区改造项目建设地点位于临沂市河东区九曲街道，总建筑面积 93370 平方米，其中高层住宅建筑面积 83060 平方米，临

街商业楼(各住宅楼一楼临街商业配套建筑)建筑面积 10310 平方米, 车位 1237 个, 车位建成后免费对住户开放使用。该项目共建设 825 套保障性住房用于安置原棚户区居民, 其中面积为 80-100 平方米的 260 套, 面积为 100-115 平方米的 328 套, 面积为 115-135 平方米的 237 套。

(三) 桃园社区片区棚户区改造项目

桃园社区片区棚户区改造项目建设地点位于临沂市河东区九曲街道, 总建筑面积 274188 平方米, 全部为高层住宅及配套设施。该项目共建设 2730 套保障性住房用于安置原棚户区居民, 其中面积为 80-100 平方米的 742 套, 面积为 100-115 平方米的 1154 套, 面积为 115-135 平方米的 834 套。

四、本期债券募投项目开工手续获批情况及工程进度

(一) 河东区汤头保障性安居工程建设项目(一期工程)

河东区汤头保障性安居工程建设项目(一期工程)总投资为 143,350.89 万元, 其中商业部分投资 8,717 万元。该项目已于 2015 年 11 月获得批建许可并开工建设, 建设工期为 36 个月, 在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末, 该项目已完成投资 48,910.51 万元, 完工进度为 34.12%。该项目资金缺口为 94,440.38 万元, 其中 81,000.00 万元计划通过发行本次债券获得建设资金, 其余部分通过经营收入所得资金进行资金投入。

该项目已纳入 2016 年山东省棚户区改造计划和 2017 年河东区保障性安居工程建设计划。产生批建时间和纳入统筹安排时间存在差异是由于发行人建设资金有限, 工程项目进展缓慢, 工程尚未竣工, 目前该项目已处于主体工程施工阶段。该项目目前获得相关批复文件如下:

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
----	------	------	------	------

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）的选址意见	临规河分字（2015）21 号	临沂市规划局 河东分局	2015.10.28
2	关于河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）的用地预审意见	临国土资河分发（2015）46 号	临沂市国土资源局 河东分局	2015.11.20
3	关于《河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）环境影响报告书》的批复	临环东函（2015）266 号	临沂市环境保护局 河东分局	2015.11.17
4	关于《河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）社会稳定风险评估报告》的批复	临东稳办发（2015）11 号	临沂市河东区维护 稳定工作领导小组 办公室	2015.06.25
5	关于《河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）节能评估报告书》的审查意见	临东节资字（2015）104 号	临沂市河东区人民 政府节约能源办公室	2015.06.24
6	关于《河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）可行性研究报告》的批复	临东发改政务（2015）21 号	临沂市河东区 发展和改革局	2015.11.25

（二）胡庄社区棚户区改造项目

胡庄社区棚户区改造项目总投资为 16,381.93 万元，其中商业部分投资 1,809 万元。该项目于 2013 年 9 月获得批建许可并于 2015 年 2 月开工建设，建设工期为 48 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 6,372.33 万元，完工进度为 38.90%。该项目资金缺口为 10,009.60 万元，其中 10,000.00 万元计划通过发行本次债券获得建设资金，其余部分通过经营收入所得资金及其他流动性资金进行工程项目建设资金投入。

该项目已全部纳入山东省 2015 年度棚户区改造计划。产生批建时间和纳入统筹安排时间存在差异是由于该项目在 2013 年 6 月至 2015 年 1 月处于棚户区拆迁阶段，拆迁工作于 2015 年之前尚未完成。目前该项目已完成拆迁安置工作，并处于主体工程施工阶段。

该项目目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
----	------	------	------	------

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于胡庄社区棚户区改造项目的选址意见	临规河分字 (2013) 27 号	临沂市规划局 河东分局	2013.09.02
2	关于胡庄社区棚户区改造项目的用地预审意见	临国土资河分发 (2013) 55 号	临沂市国土资源局 河东分局	2013.09.06
3	关于《胡庄社区棚户区改造项目环境影响报告书》的批复	临环东函 (2013) 201 号	临沂市环境保护局 河东分局	2013.09.22
4	关于《胡庄社区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告》的批复	临东稳办发 (2015) 10 号	临沂市河东区维护 稳定工作领导小组 办公室	2015.01.21
5	关于《胡庄社区棚户区改造项目节能评估报告书》的审查意见	临东节资字 (2015) 103 号	临沂市河东区人民 政府节约能源办公室	2015.01.20
6	关于《胡庄社区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复	临东发改基字 (2013) 74 号	临沂市河东区 发展和改革局	2013.09.25

(三) 桃园社区片区棚户区改造项目

桃园社区片区棚户区改造项目总投资为 51,873.32 万元，该项目于 2013 年 9 月获得批建许可并于 2014 年 4 月开工建设，建设工期 48 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 16,703.60 万元，处于主体工程施工阶段，完工进度为 32.20%。该项目资金缺口为 35,169.72 万元，其中 35,000.00 万元计划通过发行本次债券获得建设资金，其余部分通过经营收入所得资金及其他流动性资金进行工程项目建设资金投入。

该项目已全部纳入山东省 2015 年度棚户区改造计划和河东区 2016-2017 年保障性安居工程建设计划。产生批建时间和纳入统筹安排的时间差异原因为桃园社区建设项目资金有限，工程项目进展缓慢，工程尚未竣工，目前该项目已处于主体工程施工阶段。

该项目目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于桃园社区片区棚户区改造项目的选址意见	临规河分字 (2013) 16 号	临沂市规划局 河东分局	2013.06.10
2	关于桃园社区片区棚户区改造项目的用地预审意见	临国土资河分发 (2013) 67 号	临沂市国土资源局 河东分局	2013.09.09

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
3	关于《桃园社区片区棚户区改造项目环境影响报告书》的批复	临环东函 (2013) 234 号	临沂市环境保护局 河东分局	2013.09.26
4	关于《桃园社区片区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告》的批复	临东稳办发 (2013) 1 号	临沂市河东区维护 稳定工作领导小组 办公室	2013.08.22
5	关于《桃园社区片区棚户区改造项目节能评估报告书》的审查意见	临东发改能审 (2013) 1 号	临沂市河东区 发展和改革局	2013.08.21
6	关于《桃园社区片区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复	临东发改基字 (2013) 88 号	临沂市河东区 发展和改革局	2013.09.25

河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）的建设土地取得方式为政府注入，使用权类型为划拨。该项目新建住宅部分建筑面积 83.15 万平方米，新建住宅均可办理《房屋产权证》，具备对外出售的条件，定向销售给拆迁被安置居民，住宅房屋若进行二次交易，由购房者负责补缴土地出让金。住宅房屋补缴土地出让金计算方式为购房者按原购房价格和出售价格价差的 70% 补交土地出让金。新建商业配套部分建筑面积 5.60 万平方米，商业配套部分分摊占地面积 72.41 亩，在对外销售前，由振东公司补缴土地出让金。按照项目用地周边可参考土地的成交价格，按每亩 70 万元进行测算，需由发行人缴纳土地出让金 5,068.79 万元。

胡庄社区棚户区改造项目建设土地取得方式为政府注入，使用权类型为划拨。该项目新建住宅部分建筑面积 8.31 万平方米，新建住宅均可办理《房屋产权证》，具备对外出售的条件，定向销售给拆迁被安置居民，住宅房屋若进行二次交易，由购房者负责补缴土地出让金。住宅房屋补缴土地出让金计算方式为购房者按原购房价格和出售价格价差的 70% 补交土地出让金。新建商业配套部分建筑面积 1.03 万平方米，商业配套部分分摊占地面积 5.66 亩，在对外销售前，由振东公司补缴土地出让金。按照项目用地周边可参考土地的成交价格，

按每亩 70 万元进行测算，需由发行人缴纳土地出让金 396.50 万元。

桃园社区片区棚户区改造项目的建设土地取得方式为政府注入，使用权类型为划拨。该项目新建住宅部分建筑面积 27.42 万平方米，新建住宅均可办理《房屋产权证》，具备对外出售的条件，定向销售给拆迁被安置居民，住宅房屋若进行二次交易，由购房者负责补缴土地出让金。住宅房屋补缴土地出让金计算方式为购房者按原购房价格和出售价格价差的 70% 补交土地出让金。

发行人缴纳土地出让金后，河东区国土资源局和河东区住建局将协助振东公司办理河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）和胡庄社区棚户区改造项目商业配套部分的《国有土地使用权证》及《房屋产权证》，办理完成后，商业配套房屋具备对外出售条件，进入市场销售。

上述需发行人补缴的土地出让金未纳入项目总投资，该部分土地出让金纳入总投资后项目收益可以覆盖项目总投资。

五、本期债券募投项目涉及拆迁费用情况

根据临沂市河东区人民政府出具的《关于河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）等 3 个保障性住房项目有关情况的说明的函》，上述保障性安居工程建设项目拆迁总费用为 30.63 亿元，拆迁总费用包含拆迁房屋建筑费用和对拆迁户的安置费用，具体情况如下所示：

项目名称		拆迁面积 (平方米)	拆迁总费用 (万元)	安置费用 (万元)	拆迁费用 (万元)
河东区汤头保障性安居工程建设项目 (一期工程)	林子社区	307561	70856.93	68863.87	1993.06
	大沟社区	153805	35436.77	34163.47	1273.30
	汤泉社区	116933	26947.93	25330.72	1617.21
	观音堂社区	309847	71380.19	69550.74	1829.45

项目名称	拆迁面积 (平方米)	拆迁总费用 (万元)	安置费用 (万元)	拆迁费用 (万元)
胡庄社区棚户区改造项目	126022	29039.66	18584.68	10454.99
桃园社区片区棚户区改造项目	315055	72591.47	69544.05	3047.42
合计	1329223	306252.95	286037.53	20215.42

上述项目涉及的拆迁费用及安置费用均由河东区财政局承担。

六、本期债券募投项目的社会效益及必要性分析

(一) 深入贯彻落实棚户区改造政策

随着国家棚户区及旧城改造一系列利民政策的出台，给临沂市城市发展带来了新的机遇，也为临沂市城市建设提供了强而有力的政策保障。临沂市政府抢抓政策契机，为贯彻落实国家相关政策和加快推进棚户区及旧城改造工作进程，改善民生和加快城市建设步伐，临沂市政府将棚户区改造工作列为《临沂市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》的重点内容。“十二五”期间，临沂市积极推动城市和国有工矿棚户区改造，逐步建立包含经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、限价商品房、棚户区（旧城）改造用房等住房的多层次住房保障体系。

临沂市的棚户区、城中村改造是临沂市政府全力推进的重点民生工程，对临沂市新型城镇化的推进具有重要意义。通过政府引导实施棚户区改造工程来解决居民住房问题，是优化城市整体环境，以逐步达到居民住房的小康目标的有效途径。本项目的实施，符合国家和临沂市棚户区改造政策的原则和范围，是对国家及临沂市棚户区、旧城改造政策落到实处的具体表现。

(二) 改善棚户区居民居住条件

棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安

和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域。随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，居民居住条件总体上有了较大改善，但仍有部分生活于棚户区内居民，他们大多属于下岗工人、城市低保户和低收入群体，生活困难，靠自身努力根本无法改变目前的居住现状，于是对改善居住环境的愿望也日益迫切。

本项目的实施，通过对河东区帆布厂、林业局片区、大水沟、北门党校等棚户区的改造，有利于改善棚户区居民生活环境，将城市建设发展的成果惠及更多百姓，使更多百姓感受到城市生活的便利和美好，提升其幸福感。

（三）构建河东区和谐社会

在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。棚户区以形式的不和谐反映了社会存在的差距，因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

本项目的实施，化解了社会矛盾，促进了社会稳定；改变了城市面貌，增强人民群众的向心力和凝聚力，促进人、环境、社会的和谐发展。

（四）推进临沂市新型城镇化进程

我国的城镇化进程与城乡一体化是直接相关联的，并将直接推动城乡一体化新格局的形成。在城镇化进程中，改变城乡有别的户籍管

理、劳动用工和社会福利制度，将形成城乡居民在就业机会和社会福利范围及水平上的公平，城乡的户籍制度、就业制度和社会保障制度将逐渐统一。同时，我国坚持“工业反哺农业，城市支持农村”，完善提升农村基础设施，积极构建农村服务体系，加快了城市基础设施向农村的延伸、城市公共服务向农村的覆盖，使城乡公共资源配置一体化将逐步得以实现。此外，通过打破城乡分离的工业化模式和城乡分割的市场机制，可逐步实现城乡产业规划布局一体化和城乡市场的统一，从而使得城乡交流日益频繁、城乡经济日益融合、城乡社会日益渗透的趋势，最终实现城乡一体化。因此，统筹城乡发展、推进城乡一体化是推进现代化建设的重大战略，也是解决“三农”问题的根本出路。

棚户区的改造对新型城镇化建设工作起着非常重要的促进作用。本项目的建设，在推进棚户区改造的同时，为临沂市开展国家新型城镇化试点奠定良好基础。

（五）加强土地节约集约利用

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。我国一直把“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”作为基本国策，要求坚持社会主义市场经济的改革方向，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

棚户区内建筑存在着建筑密度大而容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象，不利于土地的集约利用。本项目的实施，将充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地

总量，土地节约集约利用的目的，为临沂市未来发展提供可观的用地保障。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，项目的建设符合河东区的城市发展定位，本项目的实施，对实现临沂市的进一步发展很有必要。

七、本期债券募投项目经济效益及资金回流分析

（一）河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）

河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）共建成安置住宅 831,549.60 平方米，根据河东区汤头镇拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按 2,380 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，预计 2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 197,908.80 万元销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 55,989 平方米，在项目完工后可按 2 元/（平方米·日）价格对外租赁，每年可实现 4,087.20 万元租赁收入，在本期债券存续期内合计可实现 24,931.92 万元租赁收入。

综上，河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）在本期债券存续期内财务净现值为 13,159.99 万元，内部收益率为 12.67%，合计可实现 222,840.72 万元销售及租赁收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 193,637.58 万元，足以收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）

在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
住宅销售	69,268.08	79,163.52	49,477.20	—
商铺租赁	1,430.52	3,065.40	4,087.20	4,087.20

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
收入合计	70,698.60	82,228.92	53,564.40	4,087.20
销售成本	5,541.45	6,333.08	3,958.18	—
增值税费	4,241.92	4,933.74	3,213.86	245.23
净收益	60,915.24	70,962.10	46,392.36	3,841.97

(接上表)

项目/年份	2023 年	2024 年	2025 年	债券存续期总计
住宅销售	—	—	—	197,908.80
商铺租赁	4,087.20	4,087.20	4,087.20	24,931.92
收入合计	4,087.20	4,087.20	4,087.20	222,840.72
销售成本	—	—	—	15,832.70
增值税费	245.23	245.23	245.23	13,370.44
净收益	3,841.97	3,841.97	3,841.97	193,637.58

(二) 胡庄社区棚户区改造项目

胡庄社区棚户区改造项目共建成安置住宅 83,060 平方米，根据河东区胡庄社区拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按 2,237.5 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，预计 2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 18,584.68 万元销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 10,310 平方米，在项目完工后可按 2 元/（平方米·日）价格对外租赁，每年可实现 752.63 万元租赁收入，在本期债券存续期内合计可实现 4,591.04 万元租赁收入。本项目新建停车位 1,237 个，项目建成后将免费对居民开放使用。

综上，胡庄社区棚户区改造项目在本期债券存续期内财务净现值为 921.45 万元，内部收益率为 7.07%，合计可实现 23,175.72 万元销售及租赁收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 20,298.39 万元，足以收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

胡庄社区棚户区改造项目在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
住宅销售	6504.64	7433.87	4646.17	—
商铺租赁	263.42	564.47	752.63	752.63
收入合计	6768.06	7998.34	5398.80	752.63
销售成本	520.37	594.71	371.69	—
增值税费	406.08	479.90	323.93	45.16
净收益	5841.60	6923.73	4703.18	707.47

(接上表)

项目/年份	2023 年	2024 年	2025 年	债券存续期总计
住宅销售	—	—	—	18,584.68
商铺租赁	752.63	752.63	752.63	4,591.04
收入合计	752.63	752.63	752.63	23,175.72
销售成本	—	—	—	1,486.77
增值税费	45.16	45.16	45.16	1,390.54
净收益	707.47	707.47	707.47	20,298.39

(三) 桃园社区片区棚户区改造项目

桃园社区片区棚户区改造项目共建成安置住宅 274,188 平方米，根据河东区桃园社区拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅 1-5 层可按 2,400 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，6-9 层可按 2,700 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，10-11 层可按 2,550 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，预计 2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内财务净现值为 1,771.84 万元，内部收益率为 6.88%，可实现 69,544.05 万元销售收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 59,807.88 万元，足以收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

桃园社区片区棚户区改造项目在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
-------	--------	--------	--------	---------

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	24,340.42	27,817.62	17,386.01	69,544.05
收入合计	24,340.42	27,817.62	17,386.01	69,544.05
销售成本	1,947.23	2,225.41	1,390.88	5,563.52
增值税费	1,460.42	1,669.06	1,043.16	4,172.64
净收益	20,932.76	23,923.15	14,951.97	59,807.88

八、本期债券募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发行债券所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）发行债券募集资金管理框架

公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

（三）发行债券募集资金的运用

公司制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，公司投融资财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，

对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金 usage 情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

九、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内收到的本期债券募投项目收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付；承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、发行人偿债能力财务分析

短期偿债指标方面，2015-2017 年末，发行人的流动比率分别为 7.37、4.44 和 4.39，速动比率分别为 3.66、1.59 和 2.05。发行人流动比率和速动比率均大于 1，体现了发行人短期偿债压力较小，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，具有良好的抗风险能力。

长期偿债指标方面，2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 23.23%、38.89%和 30.97%。发行人 2016 年资产负债率增长较大，主要是由于发行人通过融资的方式，增加了基础设施建设项目和保障房建设项目的资金投入，但资产负债率仍处于合理的水平，体现了较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人具有较好的长、短期偿债能力。随着临沂市河东区城市建设的进一步加快，发行人的主营业务规模将稳定增长，盈利能力将不断提升，有利于提高抗风险能力，为本期债券本息偿付提供可靠的保障。

二、本期债券募投项目收益测算

本期债券募投项目包括河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）、胡庄社区棚户区改造项目和桃园社区片区改造项目。其中，河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）建设可销售还建住宅 831,549.6 平方米，建设可租赁配套商铺 55,989 平方米；胡庄社区棚户区改造项目建设可销售还建住宅 83,060 平方米，建设可租赁配套商铺 10,310 平方米；桃园社区片区改造项目建设可销售还建住宅 274,188 平方米。具体建设情况如下：

本期债券募投项目主要建设内容

项目名称/科目		总建筑面积 (平方米)	住宅面积 (平方米)	商业面积 (平方米)
河东区汤头保障性安居工程建设项目 (一期工程)	林子社区	335,229	289,344	40,631
	大沟社区	157,144	143,544	8,000
	汤泉社区	115,719.6	106,431.6	—
	观音堂社区	312,637	292,230	7,358
	小 计	920,729.6	831,549.6	55,989
胡庄社区棚户区改造项目		93,370	83,060	10,310
桃园社区片区改造项目		274,188	274,188	—

根据上述募投项目的施工进度和相关拆迁安置补偿实施方案，河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）安置住宅可按 2,380 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，预计 2019-2021 年可分别完成销售总住宅面积的 35%、40%和 25%；胡庄社区棚户区改造项目安置住宅可按 2,237.5 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，预计 2019-2021 年可分别完成销售总住宅面积的 35%、40%和 25%；桃园社区片区棚户区改造项目安置住宅可按 2536.36 元/平方米还建均价对安置对象进行销售预计 2019-2021 年可分别完成销售总住宅面积的 35%、40%和 25%。此外，河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）和胡庄社区棚户区改造项目在项目完工后，其配套商铺部分可按 2 元/（平方米·日）价格对外租赁。

根据上述销售及租赁收费标准，本期债券募投项目在债券存续期内合计可形成 281,753.53 万元还建住宅销售收入和 29,522.96 万元配套商铺租赁收入，扣除销售成本和相关税费后，可实现 270,059.62 万元净收益，

综上，本期债券募投项目在债券存续期内的息税摊销前收益足以覆盖本期债券募投项目总投资额，在扣除相关需要补缴的土地出让金 5,465.29 万元后仍可覆盖总投资，具有良好的经济效益，为本期债券的按时还本付息提供了根本保障。

三、本期债券偿债保障措施及相关说明

本期债券偿债保障措施主要为募投项目收益和发行人经营收益。此外，发行人有效地风险控制机制可以为本期债券偿还提供制度保障，监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息提供了根本保证

2015-2017 年，发行人逐年实现营业收入 54,569.94 万元、65,319.57 万元和 68,480.14 万元；逐年获得财政补贴 12,330.95 万元、11,360.00 万元和 10,873.76 万元；逐年实现归属于母公司所有者的净利润 15,328.08 万元、16,324.74 万元和 16,023.88 万元，年均实现净利润 15,892.23 万元，足以支付本期债券单年利息，这为本期债券的按时还本付息奠定了坚实的基础。

（二）募投项目的资金回流为本期债券还本付息提供了进一步保障

本期债券募投项目包括河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程）、胡庄社区棚户区改造项目和桃园社区片区棚户区改造项目，预计项目建成后，在本期债券存续期内可实现还建住宅销售收入 281,753.53 万元，配套商铺租赁收入 29,522.96 万元。扣除销售成本和相关税费后，可实现 270,059.62 万元净收益，足以涵盖募投项目建设投资总额以及本期债券本息，具有良好的经济效益及现金流入。

（三）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的

兑付风险。

（四）监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制

发行人聘请中国民生银行股份有限公司济南分行作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

一、发行人偿债计划

为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

根据《临沂振东建设投资有限公司公司债券资金监管协议》的约定，发行人将在中国民生银行股份有限公司济南分行开立偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。

为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘中国民生银行股份有限公司济南分行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。

（二）具体偿债计划

发行人已设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排，并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券

的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

①基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

②补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国民生银行股份有限公司济南分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、债券持有人会议

（一）根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- 2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对变更债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 6、在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- 2、拟修改《债券持有人会议规则》；
- 3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- 5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；

8、发行人提出债务重组方案的；

9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

(三) 召集债券持有人会议的机构或人士

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

1、发行人书面提议召开；

2、本期债券的债权代理人书面提议召开；

3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第十五条 风险与对策

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不

利影响。同时，可能由于项目管理内容和工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

此外，本期债券募投项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，除此之外还有各类不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险

5、违规使用债券资金的风险

本期债券拟募集资金 76,000.00 万元，其中 51,000.00 万元拟用于河东区汤头保障性安居工程建设项目（一期工程），5,000.00 万元拟用于胡庄社区棚户区改造项目，20,000.00 万元拟用于桃园社区片区棚户区改造项目。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

6、偿债保障措施相关风险

本期债券偿债保障措施主要依赖于发行人自身盈利、募投项目产生的收入和健全的公司治理。当地政策和市场的变化会发行人收入和公司治理结构产生影响，从而对本期债券偿债保障产生影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

2、发行人在建项目资金周转风险

发行人基础设施建设和保障房建设投资规模较大，随着发行人基础设施建设、保障房建设和土地开发整理等项目的推进，未来面临较大的筹资压力。

3、发行人资产流动性风险

发行人资产中变现能力较弱的存货占比很大，资产流动性较差。

（三）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设投资业务，该项业务现阶段符合国家政策方向，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

城乡基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

3、发行人所在地政府财政风险

近年来，受体制调整及房地产市场波动影响，河东区政府性基金收入波动较大，未来将继续受房地产市场波动等因素影响，具有一定的不确定性。

二、风险对策

（一）与本期债券有关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券采用固定利率，考虑到在债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平，对利率风险进行了一定程度的风险补偿，保证投资人获得固定的投资收益。此外，本期债券拟

在发行结束后申请在银行间市场上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

3、兑付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是河东区保障房建设、城市基础设施建设的实施主体，随着临沂市河东区城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

5、违规使用债券资金的风险对策

发行人与中国民生银行股份有限公司济南分行签署《募集资金使用专项账户监管协议》，由中国民生银行股份有限公司济南分行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而

防止发行人违规使用本期债券募集资金。

6、偿债保障措施相关风险对策

为维护全体债券持有人的合法权益，保障抵押资产的安全，发行人与中国民生银行股份有限公司济南分行签署《债权代理协议》，由中国民生银行股份有限公司济南分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

(二) 与发行人业务相关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

2、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人作为临沂市河东区国有资产的运营主体以及基础设施的建设主体，在承建基础设施建设项目时，会得到临沂市河东区人民政府有力的资金支持。此外，在实施本期债券募投项目过程中，本期债券募投项目在债券存续期内合计可形成 281,753.53 万元还建住宅销售收入和 29,522.96 万元配套商铺租赁收入，扣除销售成本和相关税费后，可实现 270,059.62 万元净收益，该部分收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

3、发行人资产流动性风险对策

截至 2017 年末，发行人存货主要由开发成本 and 无形资产构成。发行人开发成本主要为发行人对一系列保障房项目以及基础设施建

设项目的前期土地开发整理投入和工程施工成本，该部分资产变现能力较弱。为此，发行人将加强企业管理能力，提高工程质量、控制开发成本、缩短工程周期，预计在 2018-2020 年期间将逐步收回大部分开发成本。同时，发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照企业发展规律实行可持续发展，稳步提高企业运营能力，提高存货周转率和总资产周转率，进而提高资产流动性和资产质量。

（三）政策风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

2、经济周期风险对策

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而真正实现可持续发展。

3、发行人所在地政府财政风险对策

临沂市河东区政府性基金收入主要包括土地出让收入，因此，临沂市河东区人民政府将根据国家宏观政策调控区内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，使河东区土地出让价格保持稳定。同时，河东区将积极招商引资，发展实体经济，使税收收入在财政收入中占比稳步提高，以减小由于基金收入波动对河东区财政收入带来的影响。

第十六条 信用评级

一、本次发行信用评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金城”）评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

二、评级报告的内容摘要

（一）优势

1、临沂市经济总量很大，近年来地区经济保持较快增长，整体经济实力很强；

2、河东区是临沂市主城区之一，食品加工业和五金机械制造两大传统产业稳步发展，地区经济高速增长，经济实力较强；

3、公司主要从事临沂市河东区内的基础设施和保障性住房建设、土地开发整理，并拥有采砂收益权和温泉资源特许经营权，业务具有较强的区域专营性；

4、作为河东区重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到了股东和相关各方的有力支持。

（二）关注

1、公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产以变现能力较弱的存货、其他应收款和应收账款为主，资产流动性较弱；

3、公司经营性现金流对往来款依赖程度较高，现金流整体波动很大，对债务的保障能力较低；

4、公司对外担保对象均为民营企业，存在一定代偿风险。

三、跟踪评级安排情况

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在本期债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整临沂振东建设投资有限公司主体及本期债券信用等级。

发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况时，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

四、发行人银行授信情况

截至2017年9月末，发行人合计获得银行授信144,000.00万元，已全部使用完毕。

五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

北京市衡基律师事务所担任本期债券的发行人律师。根据北京市衡基律师事务所出具的《关于 2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券的法律意见书》，北京市衡基律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券、企业债券发行的实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

5、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

6、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

7、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委核准。

综上所述，本所认为，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理

条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务提示

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

二、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关主管机关对本期债券批准文件；
- (二) 《2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的发行人 2015- 2017 年经审计的财务报告及未经审计的 2018 年三季度财务报表；
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京市衡基律师事务所为本期债券发行出具的《法律意见书》；
- (七) 《临沂振东建设投资有限公司公司债券资金监管协议》；
- (八) 《临沂振东建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (九) 《临沂振东建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

二、查询方式

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、临沂振东建设投资有限公司

住所：临沂市河东区九曲办事处东兴路 2116 号

法定代表人：陈玉龙

联系人：陈恩伍

联系地址：临沂市河东区九曲办事处东兴路 2116 号

联系电话：0539-2932537

传真号码：0539-2932583

邮政编码：276034

2、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：杨振斌、丁凝、张皓杰、崔宇龙

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真号码：021-23153509

邮政编码：100033

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018 年第二期临沂振东建设投资有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	东方花旗证券 有限公司▲	固定收益 销售部	北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层	史 鑫	021-23153888
2	广发证券 股份有限公司	固定收益 销售交易部	广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼	王仁惠 林 豪 袁姣珑	020-87555888 -8342/6040/6141

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表和
2018 年 9 月末未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	429,913,654.30	368,207,485.38	197,214,784.89	77,335,974.98
应收账款	1,203,819,352.20	1,064,002,016.64	554,063,578.35	472,275,684.87
预付款项	1,310,758,392.93	1,175,803,191.64	793,859,383.83	170,942,656.00
其他应收款	1,073,997,836.10	1,215,215,266.41	917,852,258.30	1,578,483,677.67
存货	4,369,984,325.65	4,346,556,633.66	4,424,956,097.93	2,322,436,563.55
流动资产合计	8,388,473,561.18	8,169,784,593.73	6,887,946,103.30	4,621,474,557.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	10,400,000.00	10,400,000.00	15,400,000.00	15,400,000.00
固定资产	472,604,586.97	486,777,657.37	505,675,084.57	519,416,478.72
无形资产	2,056,788,880.27	2,088,502,097.77	2,173,070,677.77	2,257,639,257.77
非流动资产合计	2,539,793,467.24	2,585,679,755.14	2,694,145,762.34	2,792,455,736.49
资产总计	10,928,267,028.42	10,755,464,348.87	9,582,091,865.64	7,413,930,293.56
流动负债：				
应付账款	236,501,072.88	213,022,253.79	288,322,909.77	66,976,057.12
预收款项	19,734,602.35	19,570,102.57	1,337,227.71	-
应付职工薪酬	879,537.20	1,362,879.74	4,195,978.31	551,752.70
应交税费	149,644,284.54	111,049,796.73	76,901,553.75	50,116,544.79
其他应付款	1,388,070,392.50	1,416,345,274.63	1,080,080,735.98	270,140,439.02
一年内到期的非流动负债	52,100,000.00	99,500,000.00	100,000,000.00	239,600,000.00
流动负债合计	1,846,929,889.47	1,860,850,307.46	1,550,838,405.52	627,384,793.63
非流动负债：				
长期借款	1,360,500,000.00	1,470,500,000.00	980,000,000.00	570,000,000.00
其他非流动负债	-	-	1,195,648,800.00	525,000,000.00
非流动负债合计	1,360,500,000.00	1,470,500,000.00	2,175,648,800.00	1,095,000,000.00
负债合计	3,207,429,889.47	3,331,350,307.46	3,726,487,205.52	1,722,384,793.63
所有者权益：				

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
股本	220,000,000.00	220,000,000.00	220,000,000.00	220,000,000.00
资本公积	6,688,512,734.90	6,509,632,255.88	5,101,361,714.81	5,100,549,914.81
盈余公积	9,154,821.33	9,154,821.33	6,291,729.94	4,017,637.49
未分配利润	803,169,582.72	685,326,964.20	527,951,215.37	366,977,947.63
归属于母公司所有者 权益合计	7,720,837,138.95	7,424,114,041.41	5,855,604,660.12	5,691,545,499.93
所有者权益合计	7,720,837,138.95	7,424,114,041.41	5,855,604,660.12	5,691,545,499.93
负债和所有者权益总 计	10,928,267,028.42	10,755,464,348.87	9,582,091,865.64	7,413,930,293.56

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表
及 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	481,903,723.23	684,801,420.18	653,195,707.99	545,699,387.24
其中：营业收入	481,903,723.23	684,801,420.18	653,195,707.99	545,699,387.24
二、营业总成本	411,050,487.54	608,724,579.34	589,925,169.97	486,764,283.16
其中：营业成本	394,102,633.71	584,083,524.35	567,005,700.58	457,183,635.85
营业税金及附加	921,332.33	1,306,606.77	3,418,370.71	9,788,179.85
管理费用	12,098,346.66	19,317,230.31	19,903,109.98	18,945,475.89
财务费用	3,928,174.84	4,017,217.91	-402,011.30	846,991.57
投资收益		-	-	-496,350.17
加：其他收益	62,928,439.00	108,737,565.00	-	-
三、营业利润	133,781,674.69	183,558,212.64	63,270,538.02	58,438,753.91
加：营业外收入		1,000.00	116,645,193.99	124,409,500.00
减：营业外支出	110,321.88	256,603.31	28,753.43	14,285,183.53
四、利润总额	133,671,352.81	183,302,609.33	179,886,978.58	168,563,070.38
减：所得税费用	15,828,734.29	23,063,769.11	16,639,618.39	15,282,298.73
五、净利润	117,842,618.52	160,238,840.22	163,247,360.19	153,280,771.65
归属于母公司所有者的净利润	117,842,618.52	160,238,840.22	163,247,360.19	153,280,771.65
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	117,842,618.52	160,238,840.22	163,247,360.19	153,280,771.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	117,842,618.52	160,238,840.22	163,247,360.19	153,280,771.65
八、每股收益：		-	-	-

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表
及 2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	143,538,253.01	186,410,365.97	586,770,427.49	414,993,707.16
收到其他与经营活动有关的现金	1,572,108,472.52	2,384,696,917.19	1,917,048,450.73	513,844,846.33
经营活动现金流入小计	1,715,646,725.53	2,571,107,283.16	2,503,818,878.22	928,838,553.49
购买商品、接受劳务支付的现金	237,920,175.30	343,579,236.96	800,908,283.51	146,245,448.30
支付给职工以及为职工支付的现金	15,789,882.20	25,156,608.80	16,203,301.49	1,364,311.96
支付的各项税费	987,231.00	1,045,384.83	2,877,385.41	7,806,735.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,344,055,642.59	2,606,911,056.34	1,636,695,387.90	741,970,419.86
经营活动现金流出小计	1,598,752,931.09	2,976,692,286.93	2,456,684,358.31	897,386,915.21
经营活动产生的现金流量净额	116,893,794.44	-405,585,003.77	47,134,519.91	31,451,638.28
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2,780.20	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,780.20		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	52,015.00	557,606.51	507,748.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	52,015.00	557,606.51	507,748.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-49,234.80	-557,606.51	-507,748.00

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	120,000,000.00
取得借款收到的现金	405,000,000.00	600,000,000.00	980,000,000.00	728,210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	583,100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	405,000,000.00	600,000,000.00	1,563,100,000.00	848,210,000.00
偿还债务支付的现金	340,000,000.00	10,000,000.00	300,000,000.00	112,339,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,187,625.52	73,373,060.94	79,798,103.49	105,449,925.49
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,110,000,000.00	656,640,000.00
筹资活动现金流出小计	400,187,625.52	83,373,060.94	1,489,798,103.49	874,429,325.49
筹资活动产生的现金流量净额	4,812,374.48	516,626,939.06	73,301,896.51	-26,219,325.49
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	121,706,168.92	110,992,700.49	119,878,809.91	4,724,564.79
加：期初现金及现金等价物余额	308,207,485.38	197,214,784.89	77,335,974.98	72,611,410.19
六、期末现金及现金等价物余额	429,913,654.30	308,207,485.38	197,214,784.89	77,335,974.98