

债券代码：184631.SH
债券代码：2280476.IB

债券简称：22 振东 01
债券简称：22 振东债 01

2022 年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：临沂振东建设投资有限公司

（山东省临沂市河东工业园区中科创创新园主楼五楼）

主承销商：招商证券股份有限公司



（广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

2023 年 6 月

重要声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）作为 2022 年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《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）的相关要求出具本报告。本报告的内容及信息源于临沂振东建设投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《临沂振东建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

一、 企业债券概况

（一）发行人情况

中文名称	临沂振东建设投资有限公司公司债券年度报告
中文简称	临沂振东
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李静
注册资本（万元）	25,000
实缴资本（万元）	22,000
注册地址	山东省临沂市 河东工业园区中科创新园主楼五楼
办公地址	山东省临沂市 河东区北京东路与智圣路交汇处奥德国际商务中心 12 楼
办公地址的邮政编码	276034
公司网址（如有）	无
电子信箱	lyzdtz@126.com

发行人经营范围：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）

（二）本期债券要素

- 1、发行人：临沂振东建设投资有限公司。
- 2、债券名称：2022 年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券
- 3、发行总额：3.4 亿元。
- 4、债券期限：7（3+4）年期，其中在本期债券存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 5、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。
- 6、投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

7、债券利率：7.00%。

8、本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

9、还本付息方式：到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

10、起息日：自 2022 年 11 月 25 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 25 日为该计息年度的起息日。

11、计息期限：本期债券计息期限自 2022 年 11 月 25 日起至 2029 年 11 月 24 日止。如投资者在债券存续期的第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自 2022 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 24 日。

12、付息日：本期债券存续期内每年的 11 月 25 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 11 月 25 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分的债券兑付日为 2025 年 11 月 25 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）。

14、发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

15、债权代理人：招商证券股份有限公司

二、 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

根据发行人 2022 年度年度报告，发行人 2022 年度经营情况和财务状况主要如下：

（一）经营情况

1、业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)

房地产销售	23,525.38	21,171.52	10.01	10.59	-	-	-	-
保障性住房销售	24,790.13	21,779.40	12.14	11.16	20,592.46	18,720.42	9.09	9.09
工程代建	172,889.57	157,172.34	9.09	77.8	126,713.92	115,203.12	9.08	55.94
工程施工	456.14	355.58	22.05	0.21	503.10	393.06	21.87	0.22
售水	564.93	2,465.74	-336.47	0.25	283.67	504.78	-77.95	0.13
销售材料	-	-	-	-	78,424.20	78,065.46	0.46	34.62
合计	222,226.15	202,944.59	8.68	100.00	226,517.35	212,886.84	6.02	100.00

2、成本收入分析

报告期内发行人新增房地产销售业务，主要由发行人开发的璀璨熙园项目和发行人子公司临沂东兴建设开发有限公司开发的玉澜湾项目构成。璀璨熙园项目规划用地面积 2 万 m²，总建筑面积 4.03 万 m²，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 m²，总建筑面积 11.7 万 m²，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。

保障性住房销售业务毛利率较上年度同比变动 33.59%，主要是由于发行人报告期定向销售保障性住房项目销售占比增加导致。

工程代建业务营业收入比上年同期变动 36.44%，营业成本比上年同期变动 36.43%，主要原因是报告期工程代建业务结算项目增加导致。

售水业务营业收入较上年增加 99.15%，营业成本增加 388.48%，毛利率减幅为 331.66%，主要原因是承接了较多大楼的水管铺设等工程导致成本大幅增加，同时水价属于政府指导定价，导致收入端增长幅度较小，进而导致毛利大幅下降。

（二）财务情况

根据发行人 2022 年年度报告，主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	负向变动比例超过 30%的，说明原因
资产总计	2,376,718.28	2,206,410.75	7.72%	
负债合计	1,460,254.63	1,313,708.62	11.16%	
所有者权益（或股东权益）合计	916,463.65	892,702.13	2.66%	

归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	905,469.41	882,710.61	2.58%	
营业总收入	239,822.16	240,564.20	-0.31%	
营业总成本	226,268.18	237,060.13	-4.55%	
利润总额	27,690.07	24,037.54	15.20%	
净利润	23,787.25	22,567.68	5.40%	
经营活动产生的现金流量净额	-77,566.67	2,363.19	-3382.29%	发行人经营活动现金流多年为负与发行人行业性质相关，发行人近年来承担了大量基础设施建设项目，前期垫付的资金较多，与经营活动有关的支出呈现上升趋势，且工程建设业务回款存在一定的滞后性
投资活动产生的现金流量净额	56,596.01	-153,009.95	136.99%	
筹资活动产生的现金流量净额	-51,697.91	137,167.31	-137.69%	发行人筹资活动产生的现金流入增加，主要是取得借款收到的现金增加所致

公司期末余额变动比例超过 30%的资产项目如下：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比 例（%）	上期末余额	变动比例 （%）
应收账款	383,961.06	16.16	252,706.08	51.94
其他流动资产	20,021.73	0.84	10,790.56	85.55
其他权益工具投资	7,075.58	0.30	12,675.58	-44.18
投资性房地产	5,658.22	0.24	2,982.52	89.71
固定资产	69,874.97	2.94	49,216.47	41.97
在建工程	0.00	0.00	4,923.67	-100.00
长期待摊费用	5,511.75	0.23	125.70	4,285.01
其他非流动资产	0.00	0.00	149,000.00	-100.00

发生变动的原因如下：

1、应收账款期末余额较上年末增幅 51.94%，主要是报告期公司工程收入结算增加所致。

2、其他流动资产期末余额较上年末增幅 85.55%，主要是报告期待抵扣税费及预缴税费增加导致。

3、其他权益工具投资余额较上年末减幅 44.18%，主要是发行人收回对沂沭（临沂）股权投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。

4、投资性房地产余额较上年末增幅 89.71%，主要是存货、固定资产、在建工程转入所致。

5、固定资产期末余额较上年末增幅 41.97%，主要是存货及在建工程部分项目转入所致。

6、在建工程余额较上年末减幅 100%，主要是在建工程转出所致。

7、长期待摊费用余额较上年末增幅 4,285.01%,主要新增中科创新园装修的相关摊销费用。

8、其他非流动资产期末余额较上年末减幅 100%，主要是报告期公司投资理财减少导致。

公司期末余额变动比例超过 30%的负债项目如下：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	267,650.00	18.33	201,750.00	32.66
应付账款	138,218.34	9.47	54,035.21	155.79
合同负债	4,093.99	0.28	25,917.99	-84.20
应付职工薪酬	93.00	0.01	151.37	-38.56
应交税费	15,297.54	1.05	9,764.53	56.66
一年内到期的非流动负债	263,748.22	18.06	90,842.05	190.34
其他流动负债	27,758.09	1.90	4,000.00	593.35
应付债券	289,303.29	19.81	453,065.53	-36.15
其他非流动负债	80,205.52	5.49	120,861.00	-33.64

发生变动的原因如下：

1、短期借款余额较上年末增幅 32.66%，主要是质押借款及保证借款和质押借款增加所致。

2、应付账款余额较上年末增幅 155.79%，主要是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。

3、合同负债余额较上年末减幅 84.20%，主要是商品房项目完工交付结转减少导致。

4、应付职工薪酬余额较上年末减幅 38.56%，主要是短期薪酬计提减少所致。

5、应交税费余额较上年末增幅 56.66%，主要是企业所得税增加所致。

6、一年内到期的非流动负债余额较上年末增幅 190.34%，主要是 1 年内到期的应付债券增加所致。

7、其他流动负债余额较上年末增幅 593.35%，主要是向非金融机构、非银行金融机构借款增加所致。

8、应付债券余额较上年末减幅 36.15%，主要是 1 年内到期的应付债券增加所致。

9、其他非流动负债余额较上年末减幅 33.64%，主要是非金融机构借款减少及 1 年内到期的长期应付款增加所致。

三、 发行人履约情况

（一）报告期内企业债券的本息偿付情况

本期债券计息期限自 2022 年 11 月 25 日起至 2029 年 11 月 24 日止。如投资者在债券存续期的第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自 2022 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 24 日。本期债券存续期内每年的 11 月 25 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日。

报告期内，本期债券尚未涉及还本付息。

（二）报告期内企业债券的募集资金使用情况

1、本期债券募集资金使用计划

根据《2022 年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金总额 3.4 亿元，拟全部用于偿还或置换发行人发行的“18 临沂振东债 01”和“18 临沂振东债 02”两个存续企业债券在 2021 年度应兑付的本金及利息。

2、募集资金专项账户运作情况

公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行临商银行股份有限公司沂河支行签署监管协议。

本期债券募集资金专项账户信息如下：

户名：临沂振东建设投资有限公司

账号：818360101421011142

开户行：临商银行股份有限公司沂河支行

3、报告期内本期债券募集资金使用情况

截至 2023 年 2 月 20 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

（三）报告期内信息披露情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及重大资产重组情况，本期债券不涉及信息披露情况。

四、 发行人偿债能力和意愿分析

1、发行人有息债务及其变动情况

根据发行人 2022 年年度报告，报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 108.06 亿元和 112.66 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.26%。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 33.42 亿元，企业债券余额 10.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	2.40	12.99	28.93	44.32	39.34
银行贷款	0.00	24.00	6.59	14.96	45.55	40.43

非银行金融机构 贷款	0.00	0.00	0.24	0.20	0.44	0.39
其他有息债务	0.00	7.66	2.00	12.70	22.35	19.84

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

报告期末，发行人不存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况。

2、发行人偿债能力指标

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
流动比率	2.15	2.96
速动比率	1.05	1.36
资产负债率	61.44%	59.54%
EBITDA 利息保障倍数	0.93	1.75

从短期偿债指标来看，2022 年末发行人流动比率为 2.15，速动比率为 1.05，处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。

从长期偿债指标来看，2022 年发行人资产负债率为 61.44%，资产负债率较稳定，2022 年发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.93。

3、发行人报告期末主要资产受限情况

报告期末，发行人受限资产账面价值总额为 1,750,784.05 万元，具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产 评估价值 (如有)	资产受限 金额占该 类别资产 账面价值 的比例(%)
货币资金	224,381.10	212,195.44	-	94.57
应收票据	27,500.00	27,500.00	-	100.00
应收账款	383,961.06	233,820.27	-	60.90
存货	1,039,408.70	151,443.91	-	14.57
投资性房地产	5,658.22	1,114.20	-	19.69

固定资产	69,874.97	4,408.90	-	6.31
合计	1,750,784.05	630,482.72	—	—

4、发行人报告期内对外担保情况

报告期初发行人对外担保的余额为 99,810.00 万元，报告期末发行人对外担保的余额为 131,872.19 万元，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 98,800.00 万元。

5、发行人及本次债券的信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 6 月 12 日出具的《临沂振东建设投资有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“22 振东债 01/22 振东 01”信用等级为 AA。

五、 发行人存续期信用类债券情况

截至本报告出具日，发行人存续信用类债券情况如下：

序号	证券代码	证券简称	证券类别	发行期限	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	当前余额 (亿元)
1	2280476.IB	22 振东债 01	一般企业债	7（3+4）	3.40	7.00	3.40
2	1880271.IB	18 临沂振东债 02	一般企业债	7	7.60	7.50	4.56
3	1880249.IB	18 临沂振东债 01	一般企业债	7	5.00	7.50	3.00
4	166938.SH	20 振东 02	私募债	5（3+2）	8.00	7.00	5.60
5	166045.SH	20 振东 01	私募债	5（3+2）	10.00	7.20	10.00
6	178752.SH	21 振东 01	私募债	3	5.00	6.80	5.00
7	196034.SH	21 振东 02	私募债	2	10.50	7.20	10.50

六、 担保人或担保物的相关情况（如有）

本期债券无担保。

（以下无正文，为《2022 年第一期临沂振东建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

主承销商：招商证券股份有限公司

