

**2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司  
债券**

**2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

**一、本期债券基本情况**

**(一) 债券名称:** 2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券(交易所简称“PR 东台 02”/银行间简称“14 东台债 02”)

**(二) 发行总额:** 人民币 12 亿元。

**(三) 债券余额:** 人民币 7.2 亿元。

**(四) 债券期限:** 本期债券期限为 7 年。

**(五) 债券利率:** 本期债券为固定利率债券,票面年利率为 7.58%。  
本期债券采用单利按年计息,不计复利。

**(六) 还本付息方式:** 每年付息一次,附本金提前偿付条款,分次还本,在本期债券存续期内的第三、第四、第五、第六、第七个计息年度,每年分别偿付债券发行总额的 20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

**(七) 发行方式:** 本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)和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)公开发行。

**(八) 发行范围及对象:** 本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和在中

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）。

（九）债券担保：本期债券为无担保债券。

（十）主体及债项信用级别：AA/AA。

（十一）主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

（十二）债权代理人：中国建设银行股份有限公司东台支行。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为 14 东台债 02，代码为 1480240.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为 PR 东台 02，代码为 124696.SH。

### （二）还本付息情况

本期债券为 7 年期，每年付息一次，附提前偿还条款，分次还本，在债券存续期的第三、第四、第五、第六、第七个计息年度的年末分别偿还债券发行总额的 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。截至目前，本期债券已于 2018 年 4 月 23 日按期支付当期利息及本金，不存在违约情形。

### （三）募集资金使用情况

截至 2017 年 12 月 31 日，募集资金已全部投入使用；涉及募集资金的使用均需由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报公司分管领导、总经理、董事长批准后办理付款手续。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	宇航奶业地块棚户区改造项目	55,000	18,000	32.73%
2	八林新寓（三期）棚户区改造项目	38,000	12,000	31.58%
3	东进花园棚户区改造项目	21,000	6,000	28.57%
4	人民医院地块（博爱家园）棚户区改造项目	20,000	6,000	30.00%
5	西溪新寓（三期）保障性住房项目	48,000	16,000	33.33%
6	富新花园棚户区改造项目	93,000	32,000	34.41%
7	三团新寓棚户区改造项目	93,000	30,000	32.26%
合计		368,000	120,000	32.61%

报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

### （四）发行人信息披露情况

发行人于 2018 年 4 月 27 日公告《东台市城市建设投资发展有限公司 2017 年公司债券年度报告》。发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：

序号	披露时间	文件名称
1	2017 年 4 月 29 日	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要
2	2017 年 4 月 29 日	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2016 年年度报告
3	2017 年 6 月 28 日	东台市城市建设投资发展有限公司主体与相关债项

		2017 年度跟踪评级报告
4	2017 年 8 月 28 日	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年半年度报告
5	2017 年 8 月 28 日	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年半年度报告摘要
6	2017 年 8 月 24 日	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年半年度财务报表及附注
7	2017 年 4 月 20 日	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年分期偿还本金提示性公告
8	2017 年 4 月 13 日	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年付息及分期偿还公告

### (五) 发行人最新债券发行情况

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

序号	债券简称	起息日	期限（年）	利率（%）	规模（亿元）
1	14 东台债 02/PR 东台 02	2014-04-23	7	7.58	12
2	14 东台债 01/PR 东台 01	2014-01-13	7	8.65	6
3	12 东台债/PR 东台债	2012-12-26	7	7.10	15

### 三、发行人偿债能力分析

江苏苏亚金诚会计师事务所已对发行人 2017 年末合并及母公司资产负债表、2017 年度合并及母公司利润表、2017 年度合并及母公司现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审字[2018]第 52 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2016-2017 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额：	21,467,983,797.16	21,992,935,268.02
流动资产合计	20,246,627,208.19	20,892,387,038.87
非流动资产合计	1,221,356,588.97	1,100,548,229.15
负债合计	12,014,538,090.36	12,976,886,397.33
流动负债合计	8,311,538,090.36	7,874,086,397.33

项目	2017 年度/末	2016 年度/末
非流动负债合计	3,703,000,000.00	5,102,800,000.00
股东权益合计	9,453,445,706.80	9,016,048,870.69
营业收入	667,041,189.71	726,935,811.88
营业利润	164,459,349.81	10,000,687.67
利润总额	167,274,508.60	198,602,959.26
净利润	160,075,791.11	194,971,968.96
经营活动产生的现金流量净额	-156,292,072.88	-350,213,096.77
投资活动产生的现金流量净额	-1,731,999,782.56	162,571,822.94
筹资活动产生的现金流量净额	519,780,466.18	1,357,350,157.20

### (一) 偿债能力财务指标分析

#### 发行人近两年主要偿债能力指标

单位：元

项目	2017 年末	2016 年末
资产总额	21,467,983,797.16	21,992,935,268.02
流动资产	20,246,627,208.19	20,892,387,038.87
存货	13,108,678,076.07	13,324,949,681.66
负债合计	12,014,538,090.36	12,976,886,397.33
流动负债	8,311,538,090.36	7,874,086,397.33
流动比率（倍）	2.44	2.65
速动比率（倍）	0.86	0.96
资产负债率	55.96%	59.00%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

#### 1、短期偿债能力指标分析

发行人 2016 年、2017 年的流动比率分别为 2.65 和 2.44，速动比率分别为 0.96 和 0.86，两项指标较 2016 年略有下降，主要系其他应付款小幅增加所致，不会显著影响公司的短期偿债能力。因此，从短期偿债能力来看，公司流动性良好，存货变现能力强，短期偿债能力较强。

## 2、长期偿债能力指标分析

发行人 2016 年、2017 年的资产负债率分别为 59.00%，55.96%，2017 年资产负债率较 2016 年降低 3.04 个百分点。总体来看，公司资产负债率略有下降，长期负债大幅减少，长期偿债能力良好。

### (二) 发行人盈利能力及现金流情况

#### 1、盈利能力分析

##### 发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	21,467,983,797.16	21,992,935,268.02
所有者权益合计	9,453,445,706.80	9,016,048,870.69
营业收入	667,041,189.71	726,935,811.88
财务费用	-2,199,729.47	-1,963,941.76
营业利润	164,459,349.81	10,000,687.67
利润总额	167,274,508.60	198,602,959.26
净利润	160,075,791.11	194,971,968.96
利润率 (%)	24.66%	1.38%
总资产收益率 (%)	0.74%	0.91%
净资产收益率 (%)	1.73%	2.11%

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2016 年度和 2017 年度，发行人实现营业总收入 726,935,811.88 元和 667,041,189.71 元。近两年来发行人主营业务收入主要来自于保障房建设和基础设施建设。

#### 2、现金流分析

##### 发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入合计	1,627,030,746.05	943,563,554.81
经营活动现金流出合计	1,783,322,818.93	1,293,776,651.58
经营活动产生的现金流量净额	-156,292,072.88	-350,213,096.77
投资活动现金流入合计	1,184,594,923.25	241,272,198.22
投资活动现金流出合计	2,916,594,705.81	78,700,375.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,731,999,782.56	162,571,822.94
筹资活动现金流入合计	3,755,845,937.33	5,660,723,902.56
筹资活动现金流出合计	3,236,065,471.15	4,303,373,745.36
筹资活动产生的现金流量净额	519,780,466.18	1,357,350,157.20
现金及现金等价物净额	1,423,380,917.49	2,791,892,306.75

发行人 2016、2017 年的经营活动产生的现金流量净额分别 -350,213,096.77 元、-156,292,072.88 元。2017 年经营活动现金流量净额较去年大幅增加，主要系销售商品和提供劳务收到项目汇款大幅增加。

发行人 2016、2017 年的投资活动产生的现金流量净额分别为 162,571,822.94、-1,731,999,782.56 元，2017 年投资活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少，主要系投资支付的现金大幅增加所致。

发行人 2016、2017 年的筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,357,350,157.20 元、519,780,466.18 元。2017 年筹资活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少，主要系取得借款金额减少所致。

综合来看，公司经营活动现金流有所改善，融资能力较强，能够按期还本付息，违约风险较低。

以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)



(本页无正文，为《2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

中国银河证券股份有限公司



2018年5月28日