

2014年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券

2017年发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

青岛胶州城市发展投资有限公司

（住所：青岛胶州市新城水岸府邸东区小区16号楼商业单元12层1203房间）

主承销商



中国中投证券有限责任公司

（住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18-21层及第04层01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23单元）

二〇一八年六月

2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券

2017 年发行人履约情况及偿债能力分析报告

中国中投证券有限责任公司（以下简称“主承销商”）作为 2014 年青岛胶州城市发展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青岛胶州城市发展投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《审计报告》（中审亚太审字〔2018〕010407 号）、《青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件。主承销商对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或者保证。

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主承销商所做的承诺或声明，本期债券投资者应自行判断和承担投资风险。

一、债券基本要素

债券名称	2014年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券
债券简称	14胶州城投债（银行间市场）、PR胶城投（上海证券交易所）
债券代码	1480467（银行间市场）、124923（上海证券交易所）
发行日	2014年8月21日
到期日	2021年8月21日
债券余额	12亿元
债券票面利率	6.20%
还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第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，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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。
公司债交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
最新信用评级	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 主体评级：AA+；债项评级：AA+；评级展望：稳定

二、2017年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据公告的募集说明书相关内容，14胶州城投债募集资金15亿元全部用于胶州市大沽河治理工程项目。

截至2017年末已使用募集资金14.85亿元，其中：用于堤防工程4.3亿元，征地补偿款6.3亿元，绿化工程1.3亿元，工程款2.95亿元。该项目建设情况目前已建设完工，但尚未结算，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2017 年度本期债券的应付利息，发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人定期报告及兑付兑息公告等已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。

（四）增信机制

公司以名下 19 宗国有土地使用权为本期债券进行抵押担保，相关抵押手续已全部办理完毕并已生效，未设立其他权利限制。

根据广东中联羊城资产评估有限公司以 2013 年 7 月 29 日为评估基准日出具的【2013】第 FYGPZ0136 号评估报告，确认上表中列示的抵押土地使用权评估价值总额为 306,790.07 万元。2017 年 8 月，广东中联羊城资产评估有限公司对上述土地进行了评估，评估价值为 32.82 亿元，抵押资产未发生重大变化。

三、发行人偿债能力

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年年度的财务报告进行了审计，并出具了中审亚太审字（2018）010407 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用财务数据均摘自上述经审计后财务报表。

（一）偿债能力财务指标分析

发行人主要偿债能力指标

单位：亿元

财务指标	2017 年末/度	2016 年末/度
总资产	362.18	361.31
净资产	159.62	157.92
EBITDA	2.36	3.03
流动比率	2.62	2.57
速动比率	0.51	0.61
资产负债率	55.93	56.29
EBITDA 利息保障倍数	1.15	1.18
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表合并口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
- 4、资产负债率=总负债/总资产；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人合并报表资产总计为 362.18 亿元，较 2016 年末增加 0.24%，净资产为 159.62 亿元，较 2016 年末增加 1.07%，与去年末相比，公司总资产和净资产均略有增加。

1、短期偿债能力分析

2017 末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.62 和 0.51，较 2016 年末分别增加 1.68% 和下降 16.58%，公司由于存货余额较大，因此速动比率较低，流动比率仍保持较合理水平。

2、长期偿债能力分析

2017 年末，发行人资产负债率为 55.93%，较 2016 年末下降 0.64%；2017 年，发行人 EBITDA 为 2.36 亿元，较 2016 年下降 22.11%；EBITDA 利息保障倍数为 1.15，较 2016 年下降 2.87%，公司 EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数虽有下降但仍在正常范围内。

（二）发行人盈利能力及现金流情况分析

发行人主要盈利能力和现金流量指标

单位：亿元

财务指标	2017 年	2016 年
营业收入	18.2	22.88
净利润	1.7	2.2
经营活动产生的现金流量净额	-9.44	-14.81
投资活动产生的现金流量净额	-6.3	-1.96
筹资活动产生的现金流量净额	2.51	30.42
期末现金及现金等价物余额	2.86	2.86

与 2016 年相比，公司 2017 年营业总收入减少 4.68 亿元，下降 20.45%，主要是由于土地开发整理收入的下降。2017 年公司净利润较 2016 年减少 22.78%。

2017 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-9.44 亿元，较 2016 年增加 5.37 元；公司投资活动产生的现金流量净额为-6.30 亿元，较 2016 年减少 4.34

亿元，主要是由于本年度新增对外投资及支付在建工程款；公司筹资活动产生的现金流量净额为 2.51 亿元，较 2016 年减少 27.91 亿元，主要是由于 2016 年度借款规模大，还款金额少，2017 年借款规模还款金额基本持平。

（三）发行人对外担保情况

截至 2017 年末，公司对外担保担保单位均为青岛胶州城市发展投资有限公司，担保余额 34.88 亿元，占净资产的 21.85%，较 2016 年末下降 15.34%，明细如下：

序号	被担保单位	担保方式	要求担保事	担保金额 (万元)	保证形式
1	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	贷款	100,000.00	单人担保
2	胶州市市场建设服务中心	保证	贷款	90,000.00	多人联保
3	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	贷款	40,000.00	单人担保
4	青岛胶州湾发展有限公司	保证	贷款	20,000.00	单人担保
5	青岛中科昊泰新材料科技有限公司	保证	贷款	17,000.00	单人联保
6	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	贷款	15,000.00	单人担保
7	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	贷款	10,000.00	单人担保
8	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	贷款	8,800.00	单人担保
9	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	贷款	5,775.85	单人担保
10	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	贷款	5,735.56	单人担保
11	胶州市广播电视台	保证	贷款	4,000.00	单人担保
12	胶州市自来水公司	抵押	贷款	10,000.00	抵押物担保
13	胶州市自来水公司	质押	贷款	22,500.00	质押物担保
合计				348,811.41	-

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券2017年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

