

---

**2012年平湖市城市发展投资(集团)有限公司  
公司债券**

**2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人  
平湖市城市发展投资(集团)有限公司

主承销商



---

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2012 年平湖市城市发展投资(集团)有限公司公司债券（以下简称“12 平湖债”或“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)文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于平湖市城市发展投资(集团)有限公司（以下简称“发行人”或公司）对外公布的《平湖市城市发展投资(集团)有限公司 2018 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

债券全称	2012年平湖市城市发展投资(集团)有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：12平湖债 上海证券交易所：PR平城投
发行人名称	平湖市城市发展投资(集团)有限公司
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，本期债券设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
发行规模	9亿元
债券存量	1.8亿元
担保情况	本期债券无担保
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2018年6月25日 债项AA，主体AA，评级展望为稳定

## 二、2018年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金9亿元，所募资金全部用于阳光嘉苑保障性住房项目、平湖市客运中心东侧安置房建设项目和平湖市太浦河取水一期工程。截至本报告出具日，募集资金已使用完毕。

### （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上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

### （三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2018年4月18日	平湖市城市发展投资(集团)有限公司关于中介机构发生变更的公告

### 三、2018年度发行人偿债能力

发行人 2018 年的合并财务报表由华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2019]第 0833 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2018年末	2017年末
资产总计	3,871,715.86	3,489,604.01
其中：流动资产	3,607,280.32	3,226,711.78
其中：存货	3,168,200.95	2,676,105.04
非流动资产	264,435.53	262,892.23
负债合计	2,100,623.20	1,716,463.69
其中：流动负债	750,623.65	410,992.09
非流动负债	1,349,999.55	1,305,471.59
股东权益合计	1,771,092.66	1,773,140.33
流动比率（倍）	4.81	7.85
速动比率（倍）	0.58	1.34
资产负债率	54.26%	49.19%

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

2018 年末，发行人资产总计 3,871,715.86 万元，较 2017 年末增加 382,111.85 万元。2018 年末，发行人非流动资产 264,435.53 万元，占资产的 6.83%，较 2017 年末增加 1,543.30 万元。发行人流动资产 3,607,280.32 万元，占资产的 93.17%，较 2017 年末增加 380,568.54 万元。

2018 年末，发行人负债合计 2,100,623.20 万元，较 2017 年末增加 384,159.51 万元。发行人负债以非流动负债为主，2018 年末，发行人非流动负债 1,349,999.55 万元，占负债的 64.27%，较 2017 年末增长 44,527.96 万元。2018 年末，发行人流动负债 750,623.65 万元，占负债的 35.73%，较 2017 年末增加 339,631.56 万元。

2018 年末，发行人流动、速动比率分别为 4.81 倍、0.58 倍，与 2017 年末相比发行人短期偿债能力下降；2018 年末，发行人资产负债率 54.26%，较 2017 年末略有上升。

## (二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2018年度	2017年度
营业收入	99,338.55	72,576.45
营业成本	106,947.83	59,746.56
利润总额	12,474.26	11,568.62
净利润	11,829.72	10,956.56
其中：归属于母公司所有者的净利润	11,349.07	10,864.69
经营活动产生的现金流量净额	-180,686.90	-203,073.85
投资活动产生的现金流量净额	-2,002.96	-1,537.13
筹资活动产生的现金流量净额	152,746.76	28,156.38

---

发行人营业收入主要是土地开发、房产销售及水务收入等。2018年，发行人实现营业收入 99,338.55 万元，较 2017 年上升了 36.87%，主要由于主营业务收入增长较多。2018 年，发行人获得的各项补贴 38,676.49 万元，主要是财政补贴等，较 2017 年增加 20,032.13 元。2018 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 11,349.07 万元，较 2017 年上升 4.46%。

2018 年，经营活动产生的现金流量净额为-180,686.90 万元，经营活动产生的现金流量净流出额较 2017 年减少 22,386.95 万元。2018 年，投资活动产生的现金流量净流出额为-2,002.96 万元，净流出较 2017 年增加了 30.31%，主要由于收回投资收到的现金减少较多所致。2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 152,746.76 万元，较 2017 年增加了 442.49%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金增长较多，偿还债务支付的现金减少较多所致。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

---

(本页无正文，为《2012年平湖市城市发展投资(集团)有限公司公司债券 2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

国信证券股份有限公司

2019年6月24日

