



东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、本期债券基本情况

2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

(一) **债券名称**：2012 年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 东台债”/银行间简称“12 东台债”）。

(二) **发行总额**：人民币 15 亿元。

(三) **债券期限**：本期债券期限为 7 年。

(四) **债券利率**：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 7.10%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) **还本付息方式**：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%。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金自兑付日起不另计利息。

(六) **发行方式**：本期债券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、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

(七) **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）。

（八）**债券担保**：本期债券无担保。

（九）**信用级别**：主体 AA+/债项 AA+。

（十）**主承销商、簿记管理人**：中国银河证券股份有限公司。

（十一）**债权代理人**：中国建设银行股份有限公司东台支行。

（十二）**评级机构**：中证鹏元资信评估股份有限公司。

2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

（一）**债券名称**：2014 年第一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 01”/银行间简称“14 东台债 01”）。

（二）**发行总额**：人民币 6 亿元。

（三）**债券期限**：本期债券期限为 7 年。

（四）**债券利率**：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 8.65%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）**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。

（六）**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。

（七）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）。

（八）债券担保：本期债券无担保。

（九）信用级别：主体 AA/债项 AA。

（十）主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

（十一）债权代理人：中国建设银行股份有限公司东台支行。

（十二）评级机构：大公国际资信评估有限公司。

2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

（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）债券期限：本期债券期限为 7 年。

（四）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。



(五) 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。

(六) 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）公开发售。

(七) 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）。

(八) 债券担保：本期债券无担保。

(九) 信用级别：主体 AA/债项 AA。

(十) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(十一) 债权代理人：中国建设银行股份有限公司东台支行。

(十二) 评级机构：大公国际资信评估有限公司。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

1、2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券



发行人已按照《2012年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“12东台债”，代码为“1280484.IB”；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“PR东台债”，代码为“124088.SH”。

2、2014年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

发行人已按照《2014年第一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01”，代码“1480009.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01”，代码为“124480.SH”。

3、2014年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

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“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



2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券为 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%。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金自兑付日起不另计利息。2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 12 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。截至目前，发行人已按期支付当期利息及本金，不存在违约情形。

2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券为 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%。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金自兑付日起不另计利息。2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 1 月 13 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）。截至目前，发行人已按期支付当期利息及本金，不存在违约情形。

2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券为 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%。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金自兑付日起不另计利息。2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 23 日（如遇



法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。截至目前，发行人已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

2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券募集资金总额为 15 亿元，全部用于滨河花园保障性住房（三期）、西溪新寓保障性住房（二期）、北海花园保障性住房（四期）、通新花园保障性住房（一期）、站前花园保障性住房（一期）、黄海花苑保障性住房（一期）、八林新寓保障性住房（二期）、通新花园保障性住房（二期）、东关花园保障性住房、商业新村保障性住房和黄海花苑保障性住房（二期）项目。报告期内，不存在使用募集资金的情况。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。

2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券和 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资金总额分别为 6 亿元和 12 亿元，全部用于宇航奶业地块棚户区改造项目、八林新寓（三期）棚户区改造项目、东进花园棚户区改造项目、人民医院地块（博爱家园）棚户区改造项目、西溪新寓（三期）保障性住房项目、富新花园棚户区改造项目和三团新寓棚户区改造项目。报告期内，不存在使用募集资金的情况。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 2019 年 4 月 27 日公告《东台市城市建设投资发展有限公司公司债券年度报告（2018 年）》。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	2018-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告
2	2018-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息公告
3	2018-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息及分期偿还公告
4	2018-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金的提示公告
5	2018-04-10	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告
6	2018-04-10	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息公告
7	2018-04-10	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金提示性公告
8	2018-04-10	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息及分期偿还公告
9	2018-04-26	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券年度报告（2017 年）
10	2018-04-26	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券年度报告摘要
11	2018-04-26	东台市城市建设投资发展有限公司 2017 年审计报告
12	2018-05-28	2012 年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
13	2018-05-28	2014 年第一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
14	2018-05-28	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
15	2018-06-11	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告
16	2018-06-26	东台市城市建设投资发展有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告
17	2018-08-30	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券半年度报告（2018 年上半年）
18	2018-08-30	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券半年度报告摘要
19	2018-12-14	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告
20	2018-12-14	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息公告
21	2018-12-14	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券分期偿还本金的提示性公告
22	2018-12-14	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息及分期兑付公告



23	2018-12-14	2012年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券分期偿还本金的提示性公告
----	------------	--------------------------------------

(五) 发行人已发行且尚未兑付债券情况

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	19东台城投PPN001	2019-05-08	3	7.00	5
2	18东台城投PPN001	2018-08-23	3	7.50	5
3	14东台债02/PR东台债01	2014-04-23	7	7.58	12
4	14东台债01/PR东台债02	2014-01-13	7	8.65	6
5	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（特殊普通合伙）已对发行人2018年末合并及母公司资产负债表、2018年度合并及母公司利润表、2018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[2019]55号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人2017-2018年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：元

项目	2018年度/末	2017年度/末
资产总额	27,537,718,789.35	21,467,983,797.16
流动资产合计	22,163,656,408.74	20,246,627,208.19
非流动资产合计	5,374,062,380.61	1,221,356,588.97
负债合计	13,656,554,481.04	12,014,538,090.36
流动负债合计	11,136,554,481.04	8,311,538,090.36
非流动负债合计	2,520,000,000.00	3,703,000,000.00
股东权益合计	13,881,164,308.31	9,453,445,706.80
营业收入	1,041,088,399.42	667,041,189.71
营业利润	296,464,197.82	164,459,349.81
利润总额	296,004,147.20	167,274,508.60
净利润	291,702,627.13	160,075,791.11



经营活动产生的现金流量净额	546,342,025.19	-156,292,072.88
投资活动产生的现金流量净额	-374,955,728.64	-1,731,999,782.56
筹资活动产生的现金流量净额	-104,606,932.61	519,780,466.18

(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	2018 年末	2017 年末
资产总额	27,537,718,789.35	21,467,983,797.16
流动资产	22,163,656,408.74	20,246,627,208.19
存货	14,111,818,718.30	13,108,678,076.07
负债合计	13,656,554,481.04	12,014,538,090.36
流动负债	11,136,554,481.04	8,311,538,090.36
流动比率（倍）	1.99	2.44
速动比率（倍）	0.72	0.86
资产负债率	49.59%	55.96%

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 2017 年末、2018 年末流动比率分别为 2.44 和 1.99，速动比率分别为 0.86 和 0.72，流动比率和速动比率呈下降趋势，主要系发行人预收账款和其他应付款增多导致流动负债增加所致。总体来看，发行人流动资产对流动负债具备一定的覆盖能力，短期偿债能力有一定的保障。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2017 年末、2018 年末的资产负债率分别为 55.96%和 49.59%，发行人 2018 年末资产负债率有所下降。总体来看，发行人资产负债率较为平稳，具备一定的长期偿债能力。



(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	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	27,537,718,789.35	21,467,983,797.16
所有者权益合计	13,881,164,308.31	9,453,445,706.80
营业收入	1,041,088,399.42	667,041,189.71
财务费用	901,189.91	-2,199,729.47
营业利润	296,464,197.82	164,459,349.81
利润总额	296,004,147.20	167,274,508.60
净利润	291,702,627.13	160,075,791.11
利润率 (%)	28.48	24.66
总资产收益率 (%)	1.19	0.74
净资产收益率 (%)	2.50	1.73

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

2017 年度和 2018 年度，发行人实现营业收入 667,041,189.71 元和 1,041,088,399.42 元。近两年来发行人主营业务收入主要来自于保障房代建收入和基础设施建设收入。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入合计	2,630,968,165.79	1,627,030,746.05
经营活动现金流出合计	2,084,626,140.60	1,783,322,818.93
经营活动产生的现金流量净额	546,342,025.19	-156,292,072.88
投资活动现金流入合计	408,473,570.66	1,184,594,923.25
投资活动现金流出合计	783,429,299.30	2,916,594,705.81



投资活动产生的现金流量净额	-374,955,728.64	-1,731,999,782.56
筹资活动现金流入合计	4,647,226,985.74	4,973,492,604.00
筹资活动现金流出合计	4,751,833,918.35	4,453,712,137.82
筹资活动产生的现金流量净额	-104,606,932.61	519,780,466.18
现金及现金等价物净增加额	66,990,518.39	-1,368,511,389.26

发行人2017年度和2018年度经营活动产生的现金流量净额分别为-156,292,072.88元和546,342,025.19元。发行人2018年度经营活动产生的现金流量净额较2017年度增加449.56%，主要系资金拆借收到的现金增多导致经营活动现金流入增多所致。

发行人2017年度和2018年度投资活动产生的现金流量净额分别为-1,731,999,782.56元和-374,955,728.64元。发行人2018年度投资活动产生的现金流量净额较2017年度增加78.35%，主要系投资支付的现金减少导致投资活动现金流出量减少所致。

发行人2017年度和2018年度筹资活动产生的现金流量净额分别为519,780,466.18元和-104,606,932.61元。发行人2018年度筹资活动产生的现金流量净额较2017年度下降120.13%，主要系取得借款收到的现金减少及偿还债务支付的现金增多导致筹资活动现金流入量减少及筹资活动现金流出量增大所致。

综合来看，报告期内发行人按时进行信息披露、付息工作。根据经审计的2018年财务报告及财务指标，发行人具有一定偿债压力。主承销商将持续督促发行人做好信息披露工作及偿还本息准备，保护债券持有人权益。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



13-13

(本页无正文,为《东台市城市建设投资发展有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

中国银河证券股份有限公司

2019年07月22日

