



2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券、2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、债券基本情况

(一) 2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券

(1) 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”)。

(2) 发行总额：人民币 6 亿元。

(3) 债券期限：本期债券期限为 7 年。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。



(7) 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）。

(8) 债券担保：本期债券无担保。

(9) 信用级别：主体 AA/债项 AA。

(10) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(11) 债权代理人：中国建设银行股份有限公司东台支行。

(12) 评级机构：大公国际资信评估有限公司。

(二)2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司 公司债券

(1) 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”）。

(2) 发行总额：人民币 12 亿元。

(3) 债券期限：本期债券期限为 7 年。

(4) 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。

(5) 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。



(6) 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。

(7) 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）。

(8) 债券担保：本期债券无担保。

(9) 信用级别：主体 AA/债项 AA。

(10) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(11) 债权代理人：中国建设银行股份有限公司东台支行。

(12) 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、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”。

2、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

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

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。

2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金使用金额	占项目总投资比例
1	宇航奶业地块棚户区改造项目	55,000	9,000	16.36%
2	八林新寓（三期）棚户区改造项目	38,000	6,000	15.79%
3	东进花园棚户区改造项目	21,000	3,000	14.29%
4	人民医院地块（博爱家园）棚户区改造项目	20,000	3,000	15.00%
5	西溪新寓（三期）保障性住房项目	48,000	8,000	16.67%
6	富新花园棚户区改造项目	93,000	16,000	17.20%
7	三团新寓棚户区改造项目	93,000	15,000	16.13%
	合计	368,000	60,000	16.30%



2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券具体项目投资情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金使用金额	占项目总投资比例
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%

(四) 发行人信息披露情况

发行人于 2020 年 4 月 30 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(2019 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	2019-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告
2	2019-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金的提示性公告
3	2019-01-03	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	2019-04-12	2014 年第二期东台市城投公司公司债券 2019 年付息公告
5	2019-04-12	2014 年第二期东台市城投公司公司债券 2019 年分期偿还本金提示性公告
6	2019-04-12	2014 年第二期东台市城投公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告
7	2019-04-12	2014 年第二期东台市城投公司公司债券 2019 年付息及分期偿还公告
8	2019-04-29	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年年度审计报告
9	2019-04-29	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年年度报告



10	2019-04-29	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要
11	2019-06-18	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年跟踪信用评级报告
12	2019-06-24	东台市城市建设投资发展有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告
13	2019-07-22	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
14	2019-08-28	东台市城市建设投资发展有限公司 2019 年半年度财务报表及附注
15	2019-08-28	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年半年度报告
16	2019-08-28	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年半年度报告摘要
17	2019-08-28	东台市城市建设投资发展有限公司 2019 年半年度合并及母公司财务报表
18	2019-12-16	2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年付息兑付及摘牌公告
19	2020-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年付息公告
20	2020-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金公告
21	2020-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年付息及分期偿还公告
22	2020-01-03	2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金的提示性公告
23	2020-04-14	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年付息公告
24	2020-04-14	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年付息及分期偿还公告
25	2020-04-14	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金公告
26	2020-04-14	2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金提示性公告
27	2020-04-20	大公国际资信评估有限公司新承做非金融企业债务融资工具信用评级企业名单 20200413-20200417
28	2020-04-30	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年度审计报告
29	2020-04-30	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年年度报告
30	2020-04-30	东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要

（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 02	2014-04-23	7	7.58	12
4	14 东台债 01/PR 东台债 01	2014-01-13	7	8.65	6



三、发行人偿债能力分析

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019 年末合并及母公司资产负债表、2019 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审[2020]51 号）。

（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2018-2019 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	31,467,779,233.21	27,537,718,789.35
流动资产合计	24,576,025,405.28	22,163,656,408.74
非流动资产合计	6,891,753,827.93	5,374,062,380.61
负债合计	16,416,694,232.19	13,656,554,481.04
流动负债合计	13,723,922,779.12	11,136,554,481.04
非流动负债合计	2,692,771,453.07	2,520,000,000.00
股东权益合计	15,051,085,001.02	13,881,164,308.31
营业收入	1,504,315,637.94	1,041,088,399.42
营业利润	321,901,973.78	296,464,197.82
利润总额	321,911,122.89	296,004,147.20
净利润	309,709,302.55	291,702,627.13
经营活动产生的现金流量净额	-235,493,469.22	546,342,025.19
投资活动产生的现金流量净额	-1,496,954.83	-374,955,728.64
筹资活动产生的现金流量净额	-331,320,211.41	-104,606,932.61

（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	2019 年末	2018 年末
资产总额	31,467,779,233.21	27,537,718,789.35
流动资产	24,576,025,405.28	22,163,656,408.74



存货	14,927,276,061.11	14,111,818,718.30
负债合计	16,416,694,232.19	13,656,554,481.04
流动负债	13,723,922,779.12	11,136,554,481.04
流动比率（倍）	1.79	1.99
速动比率（倍）	0.70	0.72
资产负债率（%）	52.17	49.59

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 2018 年末、2019 年末流动比率分别为 1.99 和 1.79，速动比率分别为 0.72 和 0.70，发行人 2019 年末的流动比率和速动比率较 2018 年末分别下降 10.02% 和 2.76%，变化幅度较小。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，短期偿债能力处于行业合理水平。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2018 年末、2019 年末的资产负债率分别为 49.59% 和 52.17%，2019 年末的资产负债率较 2018 年末增加 5.20%。总体来看，发行人资产负债率较为平稳，长期偿债能力处于行业合理水平。

（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	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	31,467,779,233.21	27,537,718,789.35
所有者权益合计	15,051,085,001.02	13,881,164,308.31
营业收入	1,504,315,637.94	1,041,088,399.42
财务费用	556,250.27	901,189.91



营业利润	321,901,973.78	296,464,197.82
利润总额	321,911,122.89	296,004,147.20
净利润	309,709,302.55	291,702,627.13
利润率(%)	21.40	28.48
总资产收益率(%)	1.05	1.19
净资产收益率(%)	2.14	2.50

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

2018 年度和 2019 年度，发行人实现营业收入 1,041,088,399.42 元和 1,504,315,637.94 元。近两年来发行人营业收入主要来自于保障房代建收入、基础设施建设收入和土地整理业务收入。

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	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入合计	3,234,302,470.18	2,630,968,165.79
经营活动现金流出合计	3,469,795,939.40	2,084,626,140.60
经营活动产生的现金流量净额	-235,493,469.22	546,342,025.19
投资活动现金流入合计	501,313.17	408,473,570.66
投资活动现金流出合计	1,998,268.00	783,429,299.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,496,954.83	-374,955,728.64
筹资活动现金流入合计	3,614,376,311.30	4,647,226,985.74
筹资活动现金流出合计	3,945,696,522.71	4,751,833,918.35
筹资活动产生的现金流量净额	-331,320,211.41	-104,606,932.61
现金及现金等价物净增加额	-568,299,546.23	66,990,518.39

发行人 2018 年度和 2019 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 546,342,025.19 元和 -235,493,469.22 元。发行人 2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度下降 143.10%，主要系收到其他与



经营活动有关的现金减少 549,658,694.93 元，且支付其他与经营活动有关的现金增加 417,853,192.98 元所致。

发行人 2018 年度和 2019 年度投资活动产生的现金流量净额分别为 -374,955,728.64 元和 -1,496,954.83 元。发行人 2019 年度投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 99.60%，主要系投资支付的现金减少 347,009,600.00 元和支付其他与投资活动有关的现金减少 400,000,000.00 元所致。

发行人 2018 年度和 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 -104,606,932.61 元和 -331,320,211.41 元。发行人 2018 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度下降 216.73%，主要系取得借款收到的现金减少 1,291,909,253.00 元所致。

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 2019 年财务报告及财务指标，发行人具有一定偿债能力。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）



(本页无正文，为《2014 年第一期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券、2014 年第二期东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 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
中国银河证券股份有限公司
2020年6月30日