

股票简称：欧亚集团

股票代码：600697

债券简称：11 欧亚债

债券代码：122127



长春欧亚集团股份有限公司

CHANGCHUN EURASIA GROUP CO., LTD.

（长春市高新技术产业开发区飞跃路 2686 号）

2011 年公司债券受托管理事务报告 （2017 年度）

债券受托管理人



华融证券股份有限公司

HUARONG SECURITIES CO., LTD.

（北京市西城区金融大街 8 号）

二〇一八年六月

重要声明

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）接受长春欧亚集团股份有限公司（以下简称“欧亚集团”）的聘请，担任其 2011 年公司债券的受托管理人，并根据《公司债券发行与交易管理办法》、欧亚集团 2011 年公司债券《受托管理协议》及《募集说明书》等的要求，出具 2017 年度欧亚集团 2011 年公司债券受托管理事务报告（以下简称“本报告”）。

华融证券依据欧亚集团提供的 2017 年年度报告、信息披露文件及必要的说明文件，鹏元资信评估有限公司出具的跟踪评级报告等中介机构专业意见编制本报告。

本报告仅为欧亚集团 2011 年公司债券受托管理事务之目的而编制和使用，在任何情况下，未经华融证券书面许可，不得被任何人用于其他任何目的。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华融证券所作的承诺或声明。

目 录

释 义	1
第一章 本期公司债券概况	2
一、本期债券的发行人.....	2
二、本期债券的核准程序.....	2
三、本期债券的主要条款.....	2
第二章 受托管理人履职情况	5
第三章 发行人的经营及财务状况	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2017 年度经营情况.....	7
三、发行人 2017 年度财务情况.....	8
第四章 发行人募集资金使用情况	10
一、本期债券募集资金到位情况.....	10
二、本期债券募集资金使用情况.....	10
第五章 债券持有人会议召开情况	11
第六章 本期债券抵押资产情况	12
第七章 本期债券本息偿付情况	13
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	14
一、基本观点.....	14
二、跟踪评级结果.....	15
第九章 其他重要事项	16
一、对外担保.....	16

二、诉讼、仲裁.....	16
三、年度新增借款.....	16
四、年度利润分配.....	16
五、相关当事人.....	16

释 义

在本受托管理事务报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、欧亚集团	指	长春欧亚集团股份有限公司
本期公司债券、本期债券	指	长春欧亚集团股份有限公司 2012 年 3 月 21 日公开发行的公司债券
华融证券、受托管理人	指	华融证券股份有限公司
鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《募集说明书》	指	《长春欧亚集团股份有限公司公开发行 2011 年公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《长春欧亚集团股份有限公司 2011 年公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《长春欧亚集团股份有限公司与华融证券股份有限公司关于公开发行 2011 年公司债券之受托管理协议》
元、万元	指	人民币元、万元

第一章 本期公司债券概况

一、本期债券的发行人

中文名称：长春欧亚集团股份有限公司

英文名称：CHANGCHUNEURASIAGROUPCO.,LTD.

二、本期债券的核准程序

2011年11月24日，中国证监会证监许可[2011]1890号文件核准发行人向社会公开发行面值不超过4.7亿元的公司债券。

2012年4月11日，上交所核准发行人2011年公司债券上市交易，债券简称“11欧亚债”，债券代码“122127”。

三、本期债券的主要条款

1、债券名称

本期公司债券名称为长春欧亚集团股份有限公司2011年公司债券。

2、债券简称及代码

本期公司债券简称为“11欧亚债”，代码为“122127”。

3、发行主体

本期公司债券的发行主体为长春欧亚集团股份有限公司。

4、发行规模

本期公司债券的发行规模为人民币4.7亿元。

5、债券期限

本期公司债券的期限为7年（附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

6、债券利率及利率上调选择权

本期公司债券票面年利率为7.00%，在债券存续期前5年保持不变。根据《募集说明书》的约定，发行人有权在本期公司债券存续期内第5年末上调票面利率，并于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的

公告。

根据发行人于 2017 年 2 月 21 日《关于 11 欧亚债公司债票面利率不调整的公告》，发行人选择不上调本期债券的票面利率，即本期债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率 7.00% 不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

7、债券回售条款

根据《募集说明书》的约定，发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。

债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

2017 年 2 月 21 日，发行人发布了《关于 11 欧亚债公司债券回售的公告》，公告中公布了本期债券回售的实施办法，并于 2017 年 2 月 23 日、2017 年 2 月 27 日发布了第二次、第三次提示性公告。

根据发行人于 2017 年 3 月 7 日发布的《关于“11 欧亚债”公司债券回售申报情况的公告》，“11 欧亚债”的回售数量为 0 张，回售金额为人民币 0 元。

8、还本付息的期限和方式

本期公司债券采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息之日起不另计利息，本金自本金支付之日起不另计利息。

起息日：2012 年 3 月 21 日。

付息日：本期公司债券的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 3 月 21 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

兑付日：2019 年 3 月 21 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

9、抵押担保情况

本期公司债券由公司全资子公司欧亚集团沈阳联营有限公司以其拥有的房产依法设定抵押，以保证本期公司债券的本息按照约定如期兑付。

10、资信评级情况

经鹏元资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期公司债券的信用等级为 AA+。

11、债券受托管理人

本期公司债券受托管理人为华融证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履职情况

华融证券股份有限公司作为“11 欧亚债”的受托管理人，已根据相关法律、法规和规则的规定，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督。2017 年度债券受托管理人在每季度初向发行人发送上一季度受托管理确认函，由发行人对确认函内事项进行逐项确认后由发行人签字盖章后寄回受托管理确认函回函。另外，债券受托管理人在本期债券存续期内与发行人及募集资金监管银行保持沟通，了解发行人募集资金使用情况。2017 年度，经受托管理人持续关注和调查了解，发行人的经营状况正常，财务状况稳健，资信状况良好，“11 欧亚债”债券募集资金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，不存在可能影响债券持有人重大权益的事项。本期债券发行以来至本报告出具日，发行人未发生募集说明书、债券受托管理协议及持有人会议规则等相关文件约定的可能影响债券持有人重大权益的事项，同时受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。发行人在 2018 年 4 月 12 日公告了《2017 年年度报告》；在 2018 年 6 月 12 日公告了《2011 年公司债券 2017 年跟踪信用评级结果的公告》。此外，受托管理人分别于 2017 年 2 月 6 日、2017 年 9 月 7 日、2017 年 11 月 10 日出具了《关于“11 欧亚债”重大事项的受托管理事务临时报告》；于 2017 年 6 月 21 日出具了《长春欧亚集团股份有限公司 2011 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》。综上所述，受托管理人较好的履行了职责，为保护各期债券投资者的利益发挥了积极作用。

第三章 发行人的经营及财务状况

一、发行人基本情况

1、中文名称：长春欧亚集团股份有限公司

英文名称：CHANGCHUNEURASIAGROUPCO.,LTD.

2、法定代表人：曹和平

3、注册地址：长春市工农大路 1128 号

4、办公地址：长春市高新技术产业开发区飞跃路 2686 号

5、邮政编码：130012

6、成立日期：1992 年 8 月 20 日

7、注册资本：15908.81 万元

8、股票上市地：上海证券交易所

9、股票代码：600697

10、董事会秘书：苏焱

11、联系电话：0431-87666905

12、传真：0431-87666813

13、互联网网址：<http://www.cn-eurasiagroup.com>

14、经营范围：经销日用百货、服装鞋帽、五金交电、日杂（不含超薄塑料袋）、家用电器、电子产品、化妆品、卫生用品、文体用品、计生用品、家电以旧换新（不含拆解）；钟表修理、场地租赁、信息咨询服务；自营和代理内销商品范围内商品的出口业务，自营本企业零售和自用商品的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；以下项目由分公司经营：经销食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、图书报刊、音像制品；餐饮、住宿、洗浴、美容美发、保健按摩、健身服务、会议服务；汽车货运；设计、制作、发布广告；科技企业招商、科技成果转让；科技城内租赁服务及物业管理。（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2017 年度经营情况

2017年，在行业景气度趋弱，内需增长继续面临下行压力的不利情况下，公司以可持续发展为目标，以着力提升发展内生动力为主线，专注主业和规模的发展，专注营销和产业形态的创新，实现了健康发展。

经济效益保持了较好水平。2017年，实现营业收入 1,398,142.40 万元，同比增长 7.35%。其中：商品流通行业营业收入 1,139,097.41 万元，同比增长 4.24%；租赁服务收入 190,573.87 万元，同比增长 14.96%；房地产业营业收入 66,109.63 万元，同比增长 56.58%；旅游餐饮业营业收入 847.23 万元，同比增长 1,078.46%；物业租赁收入 1,514.26 万元，与上年基本持平。利润总额实现 84,445.25 万元，同比增加 7,644.90 万元，增长 9.95%；净利润实现 61,048.65 万元，同比增加 4,062.41 万元，增长 7.13%；由于控股子公司净利润增幅较大，使归属于母公司股东的净利润实现 30,518.26 万元，同比减少 2,210.30 万元，降低 6.75%。

2017年，公司规模不断拓展，新增各类经营门店 26 个。其中，新增城市综合体 1 个；购物中心（百货店）7 个；连锁超市 17 个；餐饮店 1 个。进一步夯实了公司发展的主业基础，增强了区域市场的控制力、外域市场的影响力。其中，欧亚新生活购物广场、欧亚三环购物中心、长春商都综合体前期三大综合项目，发展态势良好，为公司发展壮大奠定了坚实的基础。

经营结构持续优化。2017年，公司根据市场的发展变化，不断进行经营结构的调整，经营体系的完善，经营功能的扩充，在经营的广度和深度上实现了新突破。通过“商都做精”，进一步厚植了品牌调控力和掌控力的竞争优势。通过“卖场做大”，全面提升业态布局与功能，实现了经营要素的最佳配置。通过“连锁做多”，形成“购物中心+超市集群”的区域龙头规模优势、提升了发展动力。

自采自营实现突破。2017年，公司自采自营品种持续扩大，自营品类达到 26 大类 8292 种。民生商品占比逐步扩大，果蔬自采范围遍及 15 省、65 市、39 个合作社。自采猪肉、水产、禽类鲜品销售和利润同比大幅攀升。同时，对个别自营品种实行生产加工销售一条龙，实现全程安全加工可视化、生产过程规范化、生产材料保质化。通过自采自营，掌握了货源和市场定价的主动权，形成了自采商品经营的区位优势，提高了自营商品价格、质量、时间上的竞争力。同时，优化生鲜物流，不断完善物流体系，为扩大自营和自采提供了强有力的供应链保障。

经营活力显著增强。一是，以公司成立 33 周年为契机，开展了以“龙舞商海·惠享全城”为主题的店庆活动。二是，利用微信、微博等平台实施智能化营销，提升了公司的线上运营能力。三是，通过开展基于庞大会员基数的会员营销，精准推送的会员服务，提升了客户黏性。四是，开展会展营销。通过家博会、家电节、年博会等各类展会，以展聚客、以展带业、以业兴展。由此看来，公司文化营销、品牌营销、目标营销、专项营销等频现新亮点，区域联动、系统联动的各类特色营销方式，激发了经营活力。

三、发行人 2017 年度财务情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（XYZH/2018CCA20211），发行人 2017 年的主要财务状况如下：

1、主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减比例 (%)
营业收入	1,398,142.40	1,302,360.45	7.35%
归属于上市公司股东的净利润	30,518.26	32,728.56	-6.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,533.00	31,251.91	-11.90%
经营活动产生的现金流量净额	166,065.20	101,714.34	63.27%
基本每股收益（元/股）	1.92	2.06	-6.80%
加权平均净资产收益率（%）	10.68	16.32	-5.64%
项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减比例 (%)
归属于上市公司股东的净资产	293,795.50	272,804.11	7.69%
总资产	2,176,405.94	1,815,759.34	19.86%

2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加 63.27%。主要是由于本期销售商品、提供劳务收到的现金增加及购买商品、接受劳务支付的现

金减少。

2、主要财务指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减比例 (%)
息税折旧摊销前利润	169,598.79	158,394.09	7.07%
流动比率	0.44	0.50	-0.06%
速动比率	0.22	0.21	0.01%
资产负债率	76.36%	75.41%	1.26%
EBITDA 全部债务比	0.20	0.20	-
利息保障倍数	3.72	3.25	14.50%
现金利息保障倍数	6.34	5.21	21.62%
EBITDA 利息保障倍数	4.72	4.64	1.76%
贷款偿还率	100%	100%	不适用
利息偿付率	100%	100%	不适用

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金到位情况

经中国证监会证监许可[2011]1890 号文批准，发行人 2012 年 3 月公开发行了人民币 4.7 亿元的公司债券。

经信永中和会计师事务所出具的《长春欧亚集团股份有限公司 2011 年公司债券募集资金验资报告》（XYZH/2011CCA2022-3）验证，截至 2012 年 3 月 26 日，发行人本次募集资金已足额到位。

二、本期债券募集资金使用情况

根据本期公司债券《募集说明书》关于募集资金运用的具体安排，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于补充公司流动资金。

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人本期债券募集资金已全部用于补充公司流动资金，已按照《募集说明书》中披露的用途使用完毕。

第五章 债券持有人会议召开情况

根据《债券持有人会议规则》，发行人 2017 年度未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券抵押资产情况

根据本期公司债券《募集说明书》关于担保的安排，本期债券由公司全资子公司欧亚集团沈阳联营有限公司以其拥有的房产依法设定抵押，以保证本期公司债券的本息按照约定如期兑付。亚洲（北京）资产评估有限公司对抵押资产进行了评估，并于 2011 年 7 月 20 日出具了评估报告，用于抵押的资产评估价值为 102,361.83 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，欧亚集团沈阳联营有限公司运营稳定，抵押财产价值未发生可能影响抵押权人利益的重大变化，抵押房产资产评估价值可覆盖本期公司债券的发行规模，抵押资产对本期公司债券本息的偿付提供一定的安全保障。

第七章 本期债券本息偿付情况

根据本期公司债券《募集说明书》关于债券付息的安排，本期公司债券起息日为 2012 年 3 月 21 日，付息日为 2013 年至 2019 年每年的 3 月 21 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

2018 年 3 月 10 日，发行人公告了《长春欧亚集团股份有限公司关于“11 欧亚债”付息公告》。发行人已于 2018 年 3 月 21 日通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司及时足额偿付了本期债券 2017 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日期间的利息。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

根据本期公司债券《募集说明书》的约定以及鹏元资信的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次。

2018年6月12日，发行人披露了鹏元资信出具的《长春欧亚集团股份有限公司2011年公司债券2018年跟踪信用评级报告》，该报告主要内容如下：

一、基本观点

1、正面

(1) 公司规模优势突出，区域优势地位依然强势。2017年公司新增各类经营门店26个，总资产规模同比增长19.86%，规模优势突出，且自有物业比例很高。截至2017年末，公司拥有经营门店133个，在吉林省商业零售市场拥有主导地位。

(2) 公司营业收入较上年小幅增长，盈利能力保持稳定，经营活动净现金流大幅上升。2017年公司实现营业收入139.81亿元，同比增长7.35%，综合毛利率上升1.56个百分点，净利润同比增长7.13%，经营活动现金净流入同比增长63.27%至16.61亿元。

(3) 公司为A股上市公司，融资渠道畅通。公司与金融机构保持良好合作关系，截至2017年末，公司获得银行授信总额为137.81亿元，其中尚未使用的授信额度为57.93亿元。

(4) 房产抵押有效提升了本期债券的信用水平。公司以其全资子公司欧亚集团沈阳联营有限公司合法拥有的房产为本期债券提供抵押担保，抵押资产总价值为10.24亿元（评估基准日为2011年6月30日），是本期债券剩余规模和一年期利息之和的2.04倍，房产抵押有效提升了本期债券的信用水平。

2、关注

(1) 由于新开门店具有一定的培育周期，故2017年公司新开门店亏损，需

关注后续经营情况。受居民消费增速放缓、市场竞争加剧及新兴零售业态冲击，2017年公司新增购物中心（百货店）7家，其中新开2家门店亏损。

（2）公司固定资产和存货规模较大，资产整体流动性偏弱。公司固定资产和存货规模较大，2017年末二者合计占总资产的比重为65.59%，存货中开发产品占比76.74%。资产整体流动性偏弱。

（3）公司在建、拟建项目规模较大，存在一定资金压力。截至2017年末，公司主要在建的综合商业项目和房地产项目规划总投资分别为15.80亿元、27.96亿元，尚需投入资金合计15.15亿元。另外，公司与长春新区签订战略框架协议，计划合作开发欧亚汇集项目和欧亚北湖购物中心项目，项目初定总投资100亿元，公司将在未来十年内根据实际情况进行投资开发，具体投资规模尚存不确定性。

（4）2017年公司资产负债率水平维持高位，有息债务规模持续增长，仍面临较大短期偿债压力。截至2017年末，公司资产负债率为76.36%，流动比率和速动比率分别为0.43、0.21，有息债务合计84.57亿元，同比增长14.50%；其中，2018年需偿付的金额58.78亿元，面临较大的短期偿债压力。

（5）抵押资产未跟踪评估。截至2018年3月末，公司未聘请评估机构对用于本期债券抵押担保的房产进行跟踪价值评估。

二、跟踪评级结果

鹏元资信对长春欧亚集团股份有限公司及其2012年3月21日发行的公司债券的2018年跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为AA+，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定。

第九章 其他重要事项

一、对外担保

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人未对除子公司以外的其他公司提供担保。发行人对子公司的担保总金额为 157,000 万元，占 2017 年末归属于母公司所有者权益的 53.44%。

二、诉讼、仲裁

2017 年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁。

三、年度新增借款

因业务发展需要，发行人 2017 年全年累计新增借款（含发行债券）10.70 亿元，为 2017 年末净资产值的 20.79%。

受托管理人于 2017 年 2 月 6 日、2017 年 9 月 7 日、2017 年 11 月 10 日出具了相关受托管理事务临时报告。详见上海证券交易所网站（<http://www.see.com.cn>）。

四、年度利润分配

经 2018 年 4 月 11 日召开的发行人 2017 年年度股东大会审议通过，发行人 2017 年度利润分配方案为：以 2017 年末总股本 159,088,075 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.70 元（含税），共计发放红利 58,862,587.75 元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

五、相关当事人

负责处理本期公司债券事务的相关机构未发生变动。

（本页无正文，为《长春欧亚集团股份有限公司 2011 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》之签署页）

受托管理人：华融证券股份有限公司



2018年6月28日