

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

(2016 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)

二〇一七年六月

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 2016 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 2016 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。投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，华融证券不承担任何责任。

目录

释 义.....	3
第一章 本期公司债券概况	4
一、本期债券的发行人.....	4
二、本期债券的核准程序.....	4
三、本期债券的主要条款.....	4
第二章 受托管理人履职情况	7
第三章 发行人的经营及财务状况	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2016 年度经营情况.....	9
三、发行人 2016 年度财务情况.....	10
第四章 发行人募集资金使用情况	13
一、本期债券募集资金到位情况.....	13
二、本期债券募集资金使用情况.....	13
第五章 债券持有人会议召开情况	14
第六章 本期债券抵押资产情况	15
第七章 本期债券本息偿付情况	16
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	17
一、基本观点.....	17
二、跟踪评级结果.....	18
第九章 其他重要事项	19
一、对外担保.....	19
二、诉讼、仲裁.....	19
三、年度新增借款.....	19
四、年度利润分配.....	19
五、相关当事人.....	19

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。2016 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。2016 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 2017 年 4 月 22 日公告了《2016 年年度报告》；在 2017 年 6 月 21 日公告了《2011 年公司债券 2017 年跟踪信用评级结果的公告》。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 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：席汝珍

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 2016 年度经营情况

2016 年，面对经济下行压力下的消费市场环境，公司把握企业发展大局，积极适应新常态，强谋划、促发展、保优势，有效应对各种困难和挑战，实现了经营运行平稳有序，经济效益持续增长，发展动力不断增强的局面。

战略布局有序推进。新增各类经营门店 24 个。其中：购物中心 8 个，超市 14 个，宾馆 2 个。经营布局由点到线，由线到面全面拓展，吉林省区域内的网状经营布局基本形成，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。同时，在网点布局拓展上，商业连锁在吉林省商业企业中中东集团七彩城、新天地购物中心租赁其商业物业，成立商超门店，实现了商商联合、资源共享、渠道共用。

营销模式持续优化。一是加大业态扩充。欧亚卖场继续“+”功能、“+”业态、“+”特色，融合各种社会功能，加速由消费主导型向消遣主导型的超前转变，形成了“吸住”消费者的强大引力。二是加大经营调整。与纽可尔瑞特实业（上海）有限公司合资成立上海欧恋商贸有限公司，充分发挥各自优势，以合资公司子公司形式经营和管理奥特莱斯零售店，开启全新经营模式。三是加大结构调整。欧亚商都利用丰富的品牌资源，彰显市场地位和品牌话语权。商业连锁紧密糅合“新百货”元素，对 14 个百货店和购物中心重新进行品牌定位和门类布局调整，将更多的经营面积与丰富多样的功能和品牌相配套，丰富品牌优势和商业休闲氛围，迎合了市场和消费需求。

经营活力不断增强。一是开展创意营销。通过开展“款台随机立减”、“拼手速抢好礼”大屏幕互动游戏、“即时送”等一系列立足于“新”、定位于“先”的活动，增强营销活动的时尚感和体验感；二是拓宽新生营销。精心打造定制营销、普惠营销、精准营销等营销方式，变“单维营销”为“多维营销”；三是着力提升线上运营能力。“欧亚 e 购”继续整合商品及服务内容，通过掌尚欧亚 APP 及微信平台与线下门店有效联动，加快了全渠道建设，完善了新型服务体系，在线上线下互动营销及会员服务方面取得长足进展，线上访问量、订单转化率、经营业绩、移动端占比等持续提升。

自采自营量不断提高。一是延展采购链条。商业连锁改变以长春、沈阳为采购主体的单一模式，先后与东北、华北、华东、中南等地区蔬菜种植专业合作社

签订蔬菜直采协议，将采购链条延展至河北、河南、山东、海南等省，直采商品价格优势不断显现；二是优化自有品牌。优选经营欧惠家、欧星等自有品牌 800 余种，自有品牌优势不断显现；三是扩大自营比例。将部分生鲜类商品由租赁转为自营，核心竞争力不断增强，市场占有率不断扩大；四是推进“南货北运、北货南销”。营销分公司包地定果，从海南进行直采，将海南菠萝等时令水果发往长春欧亚各超市。海南欧亚店成立了吉林农副产品批发中心，将吉林的土特产销往南方各地，“南货北运、北货南销”经营优势初见成效。

商旅项目启动推进。按照“商贸+商旅”双功能战略目标，山西欧亚神龙湾景区工程建设全速启动。观光车道修筑工程按计划施工，达到了通行能力；石窑滩功能区的御洪道工程及停车场基础工程已经完成；景区接待中心欧亚仙居、凤凰地旅游风情小镇工程开工建设，景区改造升级初见成效。玉龙山庄加强环境改造提升，开始与旅行社、户外群、社会团体的合作。

2016 年，公司实现营业收入 1,302,360.45 万元，同比增长 0.92%。其中：商品流通行业营业收入 1,092,780.29 万元，同比增长 1.12%；租赁服务收入 165,773.01 万元，同比增长 14.83%；旅游餐饮业营业收入 71.89 万元，同比增长 96.94%；房地产业营业收入 42,221.21 万元，同比下降 33.86%；物业租赁收入 1,514.05 万元，同比下降 2.11%。实现利润 76,800.36 万元，同比增长 5.82%，实现净利润 32,728.56 万元，同比增长 0.90%。

本年度，实现主营业务收入、利润、净利润均创历史同期最好水平，在零售业不景气的“零售寒潮”中呈现逆势上扬。但由于受市场和实体零售环境及渠道竞争加剧、公司房地产业营业收入下降等因素的影响，和预期计划有些差距。

三、发行人 2016 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/2017CCA20229），发行人 2016 年的主要财务状况如下：

1、主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减比例 (%)

项目	2016 年度	2015 年度	增减比例 (%)
营业收入	1,302,360.45	1,290,499.01	0.92
归属于上市公司股东的净利润	32,728.56	32,436.36	0.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,251.91	30,827.57	1.38
经营活动产生的现金流量净额	101,714.34	36,430.38	179.20
基本每股收益 (元/股)	2.06	2.04	0.98
加权平均净资产收益率 (%)	16.32	18.71	减少 2.39 个百分点
项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减比例 (%)
归属于上市公司股东的净资产	272,804.11	186,871.86	45.98
总资产	1,815,759.34	1,569,768.38	15.67

2、主要财务指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减比例 (%)
息税折旧摊销前利润	158,394.09	136,720.22	15.85
流动比率	0.50	0.46	0.04
速动比率	0.21	0.17	0.04
资产负债率	75.41%	78.43%	-3.02
EBITDA 全部债务比	8.69	0.22	8.47
利息保障倍数	3.25	3.27	-0.61
现金利息保障倍数	5.21	2.89	80.28
EBITDA 利息保障倍数	4.64	4.63	0.22
贷款偿还率	100%	100%	不适用

项目	2016 年度	2015 年度	增减比例 (%)
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 2016 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 2016 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）。

2017 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 2017 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 2016 年 3 月 21 日至 2017 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。

2017年6月16日，鹏元资信出具了《长春欧亚集团股份有限公司2011年公司债券2017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) 公司区域优势地位依然强势。2016年公司继续扩大业务规模，当年新增各类经营门店24个；公司经营门店主要布局于吉林省内，截至2016年末，公司共有百货门店34个、大型综合卖场2个、连锁超市56个，依然保持着强势的区域市场地位。

(2) 2016年公司营业收入、利润较为稳定，经营活动现金流表现较好。2016年公司经营收入同比增长0.92%，综合毛利率提升1.09个百分点，利润总额同比增长5.82%，整体盈利能力较为稳定；2016年公司经营活动现金净流入101,714.34万元。

(3) 房地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地产为本期债券提供抵押担保，抵押资产总价值为102,361.83万元（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，房地产抵押有效提升了本期债券的信用水平。

2、关注

(1) 传统百货行业景气度下降，部分百货门店销售收入有所下滑，大部分新开门店利润亏损。受宏观经济增速放缓、市场竞争加剧及新型零售业态冲击，2016年公司百货门店收入同比下降1.55%，新开门店具有一定的培育周期，大部分新开门店利润亏损，未来需关注新开门店的经营情况。

(2) 2016年公司房地产销售收入下降，未来房地产项目的销售进度存在一定的不确定性。受区域房地产市场景气度影响，2016年公司房地产收入同比下

降 33.86%；截至 2016 年末，公司在售房地产项目较多，未来公司商品房项目销售进度受区域房地产市场景气度影响较大，存在一定的不确定性。

(3) 公司固定资产和存货规模较大，部分资产使用权受限，资产流动性较弱。公司固定资产和存货规模较大，2016 年末二者合计占总资产的比重为 72.31%；此外，账面价值 417,534.00 万元的固定资产尚未办妥产权证书，占公司固定资产总额的 42.95%；共有账面价值 242,918.83 万元的资产使用权受限，占总资产的比重为 13.38%，资产流动性较弱。

(4) 公司在建、拟建项目尚需投资规模较大，面临一定的资金支出压力。截至 2016 年末，包括房地产项目的在建、拟建项目计划总投资 167.85 亿元，尚需投资 119.98 亿元，经营活动现金流无法满足在建、拟建项目所需资金，公司面临一定的资金支出压力。

(5) 公司 2017 年需偿还债务规模较大，面临较大的短期偿债压力。截至 2016 年末，公司流动比率和速动比率较低，分别仅为 0.50 和 0.21，有息债务合计 738,575.53 万元，同比增长 12.57%，其中 2017 年公司需偿付的有息债务高达 539,153.37 万元，公司面临较大的短期债务压力。

(6) 抵押资产未跟踪评估。截至 2017 年 5 月末，公司未对本期债券的抵押资产进行跟踪评估。

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 2017 年跟踪评级结果为：维持公司主体长期信用等级为 AA，维持本期债券信用等级为 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 2016 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 105,000 万元，占 2016 年末净资产值的 38.49%。

二、诉讼、仲裁

2016 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 2016 年全年累计新增借款（含发行债券）13.84 亿元，为 2015 年末净资产值的 40.87%。受托管理人于 2016 年 4 月 20 日、2016 年 7 月 11 日、2016 年 10 月 12 日、2017 年 2 月 6 日出具了相关受托管理事务临时报告，详见公告。

四、年度利润分配

经 2017 年 5 月 19 日召开的发行人 2015 年年度股东大会审议通过，发行人 2016 年度利润分配方案为：以 2016 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 3.50 元（含税），共计发放红利 55,680,826.25 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（2016 年度）》之签署页)

受托管理人：华融证券股份有限公司



2017年6月21日