

**海城市金财土地房屋投资有限公司**

**公司债券年度报告**

(2018 年)

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险与对策”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
八、 受托管理人履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	20
五、 资产情况.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	24
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	25
二、 关于破产相关事项.....	25
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	25
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	25
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	25
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第八节 备查文件目录.....	27
附件 财务报表.....	29
担保人财务报表.....	47

## 释义

发行人、公司、本公司	指	海城市金财土地房屋投资有限公司
13 海城金财债 01、PR 海财 01	指	2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
13 海城金财债 02、PR 海财 02	指	2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
16 海城债	指	2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
主承销商、债权代理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
债权代理人	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司海城市支行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上证所	指	上海证券交易所
发行人律师、律师事务所	指	北京市天元律师事务所
财务审计机构、会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
董事	指	海城市金财土地房屋投资有限公司董事
公司章程	指	《海城市金财土地房屋投资有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 15 日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2018 年 1-12 月
工作日	指	工作日
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	海城市金财土地房屋投资有限公司
中文简称	海城金财
外文名称（如有）	HaiChengJinCaiLandHousingInvestmentCo.,LTD
外文缩写（如有）	HaichengJinCai
法定代表人	李光斌
注册地址	辽宁省鞍山市 海城市中街北路 18 号（北关街利群委）
办公地址	辽宁省鞍山市 海城市中街北路 18 号
办公地址的邮政编码	114200
公司网址	无
电子信箱	hcctxtg@163.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	徐天光
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	海城市中街北路 18 号
电话	0412-3204211
传真	0412-3204211
电子信箱	hcctxtg@163.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	海城市中街北路 18 号

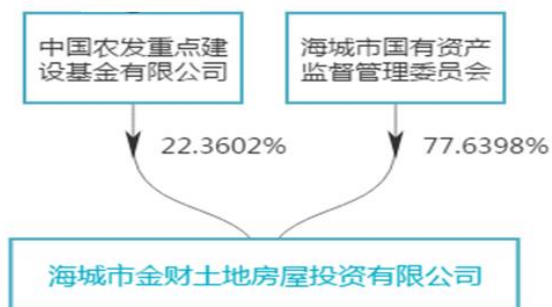
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：海城市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：海城市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

报告期内，公司监事会主席由王政伟变更为王泽航，公司监事张振芳变更为徐连吉。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当代大厦22层
签字会计师姓名	曾云、宋瑞娟

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1380385. IB、124462. SH
债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司海城市支行
办公地址	海城市开发区二台子委河畔香天小区1号楼
联系人	赵敏
联系电话	0412-3129053

债券代码	1480190. IB、124650. SH
债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02

名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司海城市支行
办公地址	海城市开发区二台子委河畔香天小区1号楼
联系人	赵敏
联系电话	0412-3129053

债券代码	1680319. IB、139190. SH
债券简称	16 海城债
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼
联系人	胡名威
联系电话	021-68982318

### （三）资信评级机构

债券代码	1380385. IB、124462. SH
债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	1480190. IB、124650. SH
债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	1680319. IB、139190. SH
债券简称	16 海城债
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
1380385. IB 、 124462. SH	资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	鹏元资信评估有限公司	2018年10月10日	原评级公司不再承担相关评级工作	无不利影响
1480190. IB 、 124650. SH	资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	鹏元资信评估有限公司	2018年10月10日	原评级公司不再承担相关评级工作	无不利影响
1680319. IB 、 139190. SH	资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	鹏元资信评估有限公司	2018年10月10日	原评级公司不再承担相关评级工作	无不利影响



## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：万元币种：人民币

1、债券代码	1380385. IB、124462. SH
2、债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
3、债券名称	2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
4、发行日	2013 年 12 月 19 日
5、是否设置回售条款	不适用
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020 年 12 月 19 日
8、债券余额	12,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.56
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，即于 2016 年-2020 年每年 12 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券每年付息一次，2016 年-2020 年每年的 12 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。公司报告期内付息兑付情况正常，不存在违约情形。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	1480190. IB、124650. SH
2、债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
3、债券名称	2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
4、发行日	2014 年 4 月 16 日
5、是否设置回售条款	不适用
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 4 月 16 日
8、债券余额	28,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.17
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，

	即于 2017 年-2021 年每年的 4 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券每年付息一次，2017 年-2021 年每年的 4 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。公司报告期内付息兑付情况正常，不存在违约情形。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	1680319. IB、139190. SH
2、债券简称	16 海城债
3、债券名称	2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
4、发行日	2016 年 8 月 5 日
5、是否设置回售条款	不适用
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 8 月 10 日
8、债券余额	100,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.37
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于 2019 年-2023 年每年的 8 月 10 日分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券每年付息一次，2019 年-2023 年每年的 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。公司报告期内付息兑付情况正常，不存在违约情形。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-------------------	-----

## 二、募集资金使用情况

单位：万元币种：人民币

债券代码：1380385.IB、124462.SH

债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已全部划入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。
募集资金总额	30,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 3 亿元，公司按照募集说明书的约定，全部用于海城市医院南侧地块棚户区改造项目、新立地块棚户区改造项目、新东地块棚户区改造项目、公园山东侧地块棚户区改造项目以及黎明菜市场周边地块棚户区改造项目。截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金余额为 0.00 元。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：1480190.IB、124650.SH

债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已全部划入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。
募集资金总额	70,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 7 亿元，公司按照募集说明书的约定，全部用于海城市医院南侧地块棚户区改造项目、新立地块棚户区改造项目、新东地块棚户区改造项目、公园山东侧地块棚户区改造项目以及黎明菜市场周边地块棚户区改造项目。截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金余额为 0.00 元。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：1680319.IB、139190.SH

债券简称	16 海城债
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已全部划入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 10 亿元，公司按照募集说明书的约定，均用于辽宁省省级计划内的海城市棚户区改造建设项

	目。截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金余额为 0.00 元。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1380385.IB、124462.SH
债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 10 月 10 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变/无影响

债券代码	1480190.IB、124650.SH
债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 10 月 10 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变/无影响

债券代码	1680319.IB、139190.SH
债券简称	16 海城债
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 10 月 10 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，

	违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变/无影响

## （二）主体评级差异

适用 不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：1380385.IB、124462.SH

债券简称	13海城金财债01、PR海财01
保证人名称	海城市城建投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	不适用
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	不适用
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化/无影响
保证担保在报告期内的执行情况	未发生担保人需履约的情况

单位：万元币种：人民币

债券代码：1480190.IB、124650.SH

债券简称	13海城金财债02、PR海财02
保证人名称	海城市城建投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	不适用
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	不适用
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化/无影响
保证担保在报告期内的执行情况	未发生担保人需履约的情况

单位：万元币种：人民币

债券代码：1680319.IB、139190.SH

债券简称	16海城债
------	-------

保证人名称	海城市城建投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	不适用
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	不适用
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化/无影响
保证担保在报告期内的执行情况	未发生担保人需履约的情况

## 2) 自然人保证担保

适用 不适用

## 2. 抵押或质押担保

适用 不适用

## 3. 其他方式增信

适用 不适用

### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1380385.IB、124462.SH

债券简称	13海城金财债01、PR海财01
偿债计划概述	本期债券起息日为2013年12月19日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息1次，在本期债券存续期第3年至第7年，即2016年至2020年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额20%。本期债券每年的付息日为2014年至2020年每年的12月19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）。报告期内，公司已按时支付本息，相关偿债保障措施均按计划及承诺执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无影响
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1480190.IB、124650.SH

债券简称	13海城金财债02、PR海财02
偿债计划概述	本期债券起息日为2014年4月16日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息1次，在本期债券存续期第3年至第7年，即2017年至2021年，每年分别偿还的本金

	为本期债券发行总额 20%。本期债券每年的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 16 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）。报告期内，公司已按时支付本息，相关偿债保障措施均按计划及承诺执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无影响
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1680319.IB、139190.SH

债券简称	16 海城债
偿债计划概述	本期债券起息日为 2016 年 8 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，即 2019 年至 2023 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额 20%。本期债券每年的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 8 月 10 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）。报告期内，公司已按时支付本息，相关偿债保障措施均按计划及承诺执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无影响
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1380385.IB、124462.SH

债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	未变更/无影响
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：1480190.IB、124650.SH

债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	未变更/无影响
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：1680319.IB、139190.SH

债券简称	16 海城债
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	未变更/无影响

与募集说明书相关承诺的一致情况	是
-----------------	---

## 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1380385. IB、124462. SH
债券简称	13 海城金财债 01、PR 海财 01
债券受托管理人名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司海城市支行
受托管理人履行职责情况	邮储银行持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。邮储银行持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	1480190. IB、124650. SH
债券简称	13 海城金财债 02、PR 海财 02
债券受托管理人名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司海城市支行
受托管理人履行职责情况	邮储银行持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。邮储银行持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	1680319. IB、139190. SH
债券简称	16 海城债
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	兴业证券持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。兴业证券持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用



### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

公司是由海城市国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资企业，海城市国有资产监督管理委员会是公司的实际控制人。公司自成立以来作为海城市城市基础设施投资建设主体，其职能是受政府委托，统一管理经营城市基础设施及公有非住宅房屋，可对投资前景好的大型基础设施项目和其他高回报项目进行投资、参股等资本运作经营。自2010年之后，海城市人民政府授权发行人作为海城市辖区以及下属经济开发区以及乡镇承担保障性安居工程（包括保障性住房工程、城市棚户区改造工程等）的唯一投资建设运营主体。公司目前主要业务分为两大板块：一是海城市基础设施建设；二是保障安居工程建设，是海城市唯一承担政府保障性住房投资建设运营职能的主体。

##### （二）经营情况分析

##### 1.各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程代建收入	54,995.18	51,495.48	6.36	36.40	142,729.93	129,754.48	9.09	75.64
销售矿产品收入	95,161.30	56,004.21	41.15	62.98	40,094.02	28,054.47	30.03	21.25
销售材料备件	941.51	1,547.39	-64.35	0.62	5,833.90	5,834.87	-0.02	3.09
租赁收入	-	-	-	-	47.71	-	100.00	0.03
合计	151,097.98	109,047.09	27.83	100.00	188,705.56	163,643.82	13.28	100.00

##### 2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人非产业类型企业，无产品服务划分。

##### 3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

工程代建板块营业收入和营业成本大幅下降，是由于公司部分代建项目逐渐完工所致；销售矿产品板块营业收入、营业成本、毛利率大幅上升，是由于镁矿价格上涨，子公司海城镁矿耐火材料总厂镁矿销售收入大幅增加所致；销售材料备件营业收入、营业成本、毛利率变动明显主要是由于报告期内公司销售材料备件业务有所降低所致；报告期内，公司为确认租赁收入。

##### （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 57,655.73 万元，占年度销售总额 38.16%；其中前五名客户销售额中

关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。  
 向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的  
适用 不适用  
 披露销售金额最大的前 5 大客户名称

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
海城市国有资产监督管理委员会	工程代建	54,995.18
海城中建菱镁科技有限公司	产品销售	842.87
常州宇达耐火材料有限公司	产品销售	722.07
海城富鹏耐火材料公司	产品销售	642.14
鞍钢股份有限公司	产品销售	453.47

向前五名供应商采购额 1,080.07 万元，占年度采购总额 0.99%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。  
 向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的  
适用 不适用  
 其他说明

无

#### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的  
是 否

#### （五） 公司未来展望

城市基础设施是国民经济发展的重要物质基础，是衡量投资环境的一项重要内容和提高城乡人民生活水平的基本保障，对促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展起着至关重要的作用保障性住房建设是一项重大民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。公司是海城市基础设施建设的重要主体、是海城市唯一承担政府保障性住房投资建设运营职能的主体，随着海城市城市建设的进一步加快，公司在海城市城市基础设施建设和保障房建设方面具有不可替代的地位，在有效利用海城市城市公共资源和完善城市建设投融资体制等方面具有举足轻重的地位。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

#### 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

#### 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营业务是否相关

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：433,561.53，占合并口径净资产的比例（%）：34.64%，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
海城市财政局	否	182,119.24	否	往来款	根据往来款账期汇款。（账期1-3年内）
海城市澄洲建设投资有限公司	否	122,590.99	否	往来款	根据往来款账期汇款。（账期1-3年内）
海城市金元资产管理有限公司	否	70,859.01	否	往来款	根据往来款账期汇款。（账期1-3年内）
海城经济开发区财政局	否	46,480.00	否	往来款	根据往来款账期汇款。（账期1-3年内）
海城富强土地房屋投资有限公司	否	11,512.30	否	往来款	根据往来款账期汇款。（账期1-2年内）
合计	—	433,561.53	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：  
根据公司资金管理制度履行相关内部决策程序并进行信息披露。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。不涉及到追溯调整或重述。

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

□适用 √不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的 ，说明原因
1	总资产	2,351,703.41	2,367,959.54	-0.69	-
2	总负债	1,100,147.44	1,148,089.60	-4.18	-
3	净资产	1,251,555.97	1,219,869.94	2.60	-
4	归属母公司股东的净资产	1,251,555.97	1,219,869.94	2.60	-
5	资产负债率(%)	46.78	48.48	-3.51	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	60.34	63.11	-4.39	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
7	流动比率	3.35	4.31	-22.16	-
8	速动比率	1.65	2.40	-31.27	报告期内，公司存货余额增加，同时流动负债增加所致。
9	期末现金及现金等价物余额	2,943.29	45,307.71	-93.50	报告期内，公司提前兑付“16海财债”导致期末现金及现金等价物余额降低。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	151,097.98	188,705.56	-19.93	-
2	营业成本	109,047.09	163,643.82	-33.36	注 3
3	利润总额	31,655.31	36,173.65	-12.49	-
4	净利润	31,686.03	34,714.02	-8.72	-
5	扣除非经常性损益后净利润	770.88	-12,561.35	106.14	注 4
6	归属母公司股东的净利润	31,686.03	34,714.02	-8.72	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	65,334.51	64,194.49	1.78	-
8	经营活动产生的现金流净额	113,821.16	-125,130.40	190.96	注 5
9	投资活动产生的现金流净额	-334.26	-2,537.88	86.83	注 6
10	筹资活动产生的现金流净额	-155,851.33	-15,878.51	-881.52	注 7
11	应收账款周转率	48.34%	67.35%	-28.23	-
12	存货周转率	13.22%	21.30%	-37.95	注 8
13	EBITDA 全部债务比	10.41%	8.78%	18.48	-
14	利息保障倍数	1.31	0.90	43.67	注 9
15	现金利息保障倍数	3.67	-2.63	-47.24	注 10
16	EBITDA 利息倍数	2.10	1.36	56.72	注 11
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：报告期内，公司存货余额增加，同时流动负债增加所致。

注 2：报告期内，公司提前兑付“16海财债”导致期末现金及现金等价物余额降低。

注 3：报告期内，公司营业收入对应的营业成本降低所致。

注 4：报告期内，公司非经常损益降低。

注 5：报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

注 6：报告期内，公司取得投资收益收到的现金增加所致。

注 7：报告期内，公司收到其他与筹资活动有关的现金降低，同时偿还债务支付的现金增加所致。

注 8：报告期内，公司营业收入有所降低，同时存货余额不断增加。

注 9：报告期内，公司资本化利息降低。

注 10：报告期内，公司资本化利息降低。

注 11：报告期内，公司资本化利息降低。

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	26,680.46	78,086.71	-65.83	注 1
应收票据	7,636.97	1,610.90	374.08	注 2
应收账款	290,856.94	334,299.65	-13.00	-
预付款项	26,317.37	40,182.21	-34.50	注 3
其他应收款	485,549.95	461,447.38	5.22	-
存货	863,809.21	785,905.63	9.91	-
其他流动资产	-	74,000.00	-100.00	注 4
长期股权投资	7,630.51	6,366.72	19.85	-
固定资产	32,645.13	34,962.43	-6.63	-
在建工程	813.77	1,050.23	-22.51	-
无形资产	528,560.43	548,908.03	-3.71	-
递延所得税资产	1,317.73	1,139.64	15.63	-

#### 2. 主要资产变动的原因

注 1：报告期内，公司提前兑付“16 海财债”导致银行存款降低。

注 2：报告期内，公司应收银行承兑汇票增加。

注 3：报告期内，公司预付款项有所降低。

注 4：报告期内，公司海城 2 号定向资产管理计划到期。

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
所有权受到限制的土地使用权	214,505.96	-	-	-
所有权受到限制的投资性房地产	79,884.94	-	-	-
所有权受到限制的货币资金	23,737.18	-	-	银行承兑汇票保证金及质押借款。
合计	318,128.08	-	-	-

#### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

## 六、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	23,030.00	32,260.00	-28.61	-
应付票据	37,514.98	42,535.00	-11.80	-
应付账款	8,340.20	7,646.39	9.07	-
预收款项	8,802.67	8,452.07	4.15	-
应付职工薪酬	712.86	1,106.92	-35.60	注1
应交税费	8,384.68	6,000.14	39.74	注2
应付利息	14,119.47	18,128.39	-22.11	-
其他应付款	342,784.39	282,720.62	21.24	-
一年内到期的非流动负债	77,747.23	31,493.67	146.87	注3
长期借款	189,086.70	189,786.70	-0.37	-
应付债券	300,420.68	434,747.88	-30.90	注4
长期应付款	103,323.04	111,340.20	-7.20	-

#### 2.主要负债变动的原因

注1：报告期内，公司支付部分职工薪酬。

注2：报告期内，公司计提部分应交税金。

注3：报告期内，公司部分长期借款转为一年内到期的非流动负债。

注4：报告期内，公司兑付“16海财债”和剩余企业债本金及利息。

#### 3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二） 有息借款情况

报告期末借款总额 693,607.66 万元，上年末借款总额 799,628.45 万元，借款总额总比变动-13.26%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

### （三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

### （四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

### （六）后续融资计划及安排

#### 1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司未来将通过银行借款及债券融资等多种途径筹集营运及发展所需资金。

#### 2. 所获银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
海城建设银行	2,000.00	2,000.00	0.00
中国农业发展银行辽宁省海城市支行	340,000.00	340,000.00	0.00
中信银行鞍山分行	6,500.00	6,500.00	0.00
盛京银行鞍山铁西支行	2,000.00	2,000.00	0.00
华夏银行鞍山分行	13,760.00	13,760.00	0.00
锦州银行	5,000.00	5,000.00	0.00
丹东银行	3,000.00	3,000.00	0.00
合计	372,260.00	372,260.00	0.00

上年末银行授信总额度：372,260.00 万元，本报告期末银行授信总额度 372,260.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：0.00 万元

#### 3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

### 七、利润及其他损益来源情况

单位：万元币种：人民币

报告期利润总额：31,655.31 万元

报告期非经常性损益总额：30,915.15 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	4,014.59	子公司股权投资收益	-	具有可持续性
公允价值变动损益	0.00	-	-	-
资产减值损失	712.38	处置报废资产	-712.38	不具有可持续性
营业外收入	0.00	-	-	-
营业外支出	111.74	对外捐赠及其他支出	-111.74	不具有可持续性
其他收益	31,739.27	政府补贴	31,739.27	该补助与公司在建项目相关，具有可持续性。

### 八、报告期内经营活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%



是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

公司收到“其他与经营活动有关的现金”为往来款项（包含政府和其他单位），公司作为海城市重要的国有控股公司，类似往来款项具有一定可持续性。

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元币种：人民币

上年末对外担保的余额：16,750.00 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：73,250.00 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：90,000.00 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

### （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

### 四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

### 五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	<a href="http://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml;jsessionid=0D5F5253A02442C67D65A436DF2AFF82">http://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml;jsessionid=0D5F5253A02442C67D65A436DF2AFF82</a>	2018年4月26日	已完成	无影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券年度报告》之盖章页）

海城市金财土地房屋投资有限公司

2019年4月30日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位:海城市金财土地房屋投资有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	266,804,647.55	780,867,139.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	2,984,939,090.15	3,359,105,579.75
其中: 应收票据	76,369,672.13	16,109,033.78
应收账款	2,908,569,418.02	3,342,996,545.97
预付款项	263,173,741.28	401,822,118.93
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,855,499,468.42	4,614,473,830.60
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,638,092,057.47	7,859,056,270.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		740,000,000.00
流动资产合计	17,008,509,004.87	17,755,324,939.35
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	76,305,079.93	63,667,156.25

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	798,849,364.00	
固定资产	326,451,334.89	349,624,328.30
在建工程	8,137,737.67	10,502,260.26
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	5,285,604,276.81	5,489,080,310.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,177,318.44	11,396,377.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,508,525,111.74	5,924,270,432.94
资产总计	23,517,034,116.61	23,679,595,372.29
<b>流动负债：</b>		
短期借款	230,300,000.00	322,600,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	458,551,818.32	501,813,894.97
预收款项	88,026,667.89	84,520,738.20
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,128,641.15	11,069,172.51
应交税费	83,846,819.94	60,001,418.71
其他应付款	3,427,843,873.08	2,827,206,202.90
其中：应付利息	141,194,652.26	181,283,898.96
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	777,472,338.12	314,936,734.63
其他流动负债		
流动负债合计	5,073,170,158.50	4,122,148,161.92

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,890,867,000.00	1,897,867,000.00
应付债券	3,004,206,848.18	4,347,478,779.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,033,230,372.57	1,113,402,012.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,928,304,220.75	7,358,747,791.82
负债合计	11,001,474,379.25	11,480,895,953.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	250,000,000.00	250,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,238,419,301.32	10,238,419,301.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	236,110,900.49	211,099,085.10
一般风险准备		
未分配利润	1,791,029,535.55	1,499,181,032.13
归属于母公司所有者权益合计	12,515,559,737.36	12,198,699,418.55
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	12,515,559,737.36	12,198,699,418.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,517,034,116.61	23,679,595,372.29

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：海城市金财土地房屋投资有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	23,117,428.44	428,281,799.19
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据及应收账款	2,842,489,156.98	3,318,509,398.75
其中：应收票据		
应收账款	2,842,489,156.98	3,318,509,398.75
预付款项	207,808,800.00	375,513,000.00
其他应收款	4,499,446,941.40	4,262,245,828.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,567,229,529.24	7,803,231,207.63
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		740,000,000.00
流动资产合计	16,140,091,856.06	16,927,781,234.01
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,852,466,801.32	5,852,466,801.32
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	798,849,364.00	
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,975,000.00	4,975,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,656,291,165.32	5,857,441,801.32
资产总计	22,796,383,021.38	22,785,223,035.33
<b>流动负债：</b>		
短期借款	30,000,000.00	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		



应付票据及应付账款	502,302.50	502,302.50
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	70,245,744.36	51,741,892.98
其他应付款	3,140,330,109.51	2,459,884,161.17
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	777,472,338.12	314,936,734.63
其他流动负债		
流动负债合计	4,018,550,494.49	2,827,065,091.28
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,890,867,000.00	1,897,867,000.00
应付债券	3,004,206,848.18	4,347,478,779.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,033,230,372.57	1,113,402,012.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,928,304,220.75	7,358,747,791.82
负债合计	9,946,854,715.24	10,185,812,883.10
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	250,000,000.00	250,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,238,419,301.32	10,238,419,301.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	236,110,900.49	211,099,085.10
未分配利润	2,124,998,104.33	1,899,891,765.81
所有者权益（或股东权益）合计	12,849,528,306.14	12,599,410,152.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,796,383,021.38	22,785,223,035.33

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

**合并利润表**  
2018年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	1,510,979,840.94	1,887,055,605.98
其中：营业收入	1,510,979,840.94	1,887,055,605.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,545,790,112.77	2,015,834,693.95
其中：营业成本	1,090,470,884.84	1,636,438,167.61
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	57,239,910.00	48,315,046.01
销售费用	8,929,123.43	6,891,759.57
管理费用	287,429,726.55	256,986,204.75
研发费用		
财务费用	94,596,705.38	62,200,179.38
其中：利息费用	91,329,925.66	68,706,158.77
利息收入	4,819,219.15	11,720,256.47
资产减值损失	7,123,762.57	5,003,336.63
信用减值损失		
加：其他收益	317,392,685.00	462,229,438.89
投资收益（损失以“-”号填列）	40,145,923.18	32,358,048.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5,057,850.18	-2,566,157.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	317,670,486.17	363,242,241.89
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,117,380.98	1,505,790.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	316,553,105.19	361,736,451.70
减：所得税费用	-307,213.62	14,596,205.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	316,860,318.81	347,140,245.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	316,860,318.81	347,140,245.93

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益		
2.归属于母公司股东的净利润	316,860,318.81	347,140,245.93
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	316,860,318.81	347,140,245.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	316,860,318.81	347,140,245.93
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	549,951,776.23	1,427,299,283.82
减：营业成本	514,954,845.02	1,297,544,803.47
税金及附加	38,384,722.42	36,740,392.91
销售费用		

管理费用	5,324,240.98	4,053,449.76
研发费用		
财务费用	71,030,544.36	31,008,684.44
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	303,392,685.00	448,229,438.89
投资收益（损失以“-”号填列）	26,632,908.89	5,486,098.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	250,283,017.34	511,667,490.28
加：营业外收入		
减：营业外支出	164,863.43	49,891.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	250,118,153.91	511,617,598.61
减：所得税费用		15,847,039.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	250,118,153.91	495,770,558.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	250,118,153.91	495,770,558.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	250,118,153.91	495,770,558.68
七、每股收益：		

(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,331,481,257.26	805,394,743.71
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,450,528,363.37	2,609,119,235.04
经营活动现金流入小计	3,782,009,620.63	3,414,513,978.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,485,680,792.37	1,825,598,324.05
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	75,336,503.93	73,884,117.49
支付的各项税费	187,030,283.42	64,300,765.11
支付其他与经营活动有关的现金	895,750,391.75	2,702,034,751.55
经营活动现金流出小计	2,643,797,971.47	4,665,817,958.20
经营活动产生的现金流量净额	1,138,211,649.16	-1,251,303,979.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	27,507,999.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	350,707.67	3,114,298.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	27,858,707.17	3,114,298.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,201,354.08	28,493,053.10
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	31,201,354.08	28,493,053.10
投资活动产生的现金流量净额	-3,342,646.91	-25,378,754.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	483,430,000.00	672,600,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	90,418,220.62	797,208,349.00
筹资活动现金流入小计	573,848,220.62	1,469,808,349.00
偿还债务支付的现金	1,608,847,477.57	822,845,618.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	523,514,016.63	477,957,788.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		327,790,000.00
筹资活动现金流出小计	2,132,361,494.20	1,628,593,406.69
筹资活动产生的现金流量净额	-1,558,513,273.58	-158,785,057.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-423,644,271.33	-1,435,467,791.69
加：期初现金及现金等价物余额	453,077,139.50	1,888,544,931.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	29,432,868.17	453,077,139.50

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	243,621,207.29	316,008,967.92
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,425,276,240.70	2,061,537,735.08
经营活动现金流入小计	2,668,897,447.99	2,377,546,703.00
购买商品、接受劳务支付的现金	696,204,759.74	1,534,813,994.65
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	36,404,896.02	37,081,271.03
支付其他与经营活动有关的现金	875,154,433.74	2,185,779,640.47
经营活动现金流出小计	1,607,764,089.50	3,757,674,906.15

经营活动产生的现金流量净额	1,061,133,358.49	-1,380,128,203.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	26,632,908.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,632,908.89	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	26,632,908.89	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	283,130,000.00	350,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		595,638,349.00
筹资活动现金流入小计	283,130,000.00	945,638,349.00
偿还债务支付的现金	1,286,247,477.57	494,985,618.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	489,813,160.56	446,310,721.21
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,776,060,638.13	941,296,339.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,492,930,638.13	4,342,009.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-405,164,370.75	-1,375,786,193.77
加：期初现金及现金等价物余额	428,281,799.19	1,804,067,992.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	23,117,428.44	428,281,799.19

法定代表人：李光斌 主管会计工作负责人：徐天光 会计机构负责人：孙健

合并股东权益变动表													
2018 年度													
编制单位：海城市金财土地房屋投资有限公司										金额单位：人民币元			
项 目	本期金额												
	归属于母公司股东权益										少数 股 东 权 益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未 分 配 利 润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年年末余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				211,099,085.10		1,499,181,032.13		12,198,699,418.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				211,099,085.10		1,499,181,032.13		12,198,699,418.55
三、本期增减变动金额								25,011,815.39			291,848,503.42		316,860,318.81
（一）综合收益总额											316,860,318.81		316,860,318.81
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													



<b>(三) 利润分配</b>												25,011,815.39						25,011,815.39	-	
1、提取盈余公积												25,011,815.39						25,011,815.39	-	
2、提取一般风险准备																				
3、对股东的分配																				
4、其他																				
<b>(四) 股东权益内部结转</b>																				
1、资本公积转增资本（或股本）																				
2、盈余公积转增资本（或股本）																				
3、盈余公积弥补亏损																				
4、未分配利润转增资本（或股本）																				
5、设定受益计划变动额结转留存收益																				
6、其他																				
<b>(五) 专项储备</b>																				
1、本期提取																				
2、本期使用																				
<b>(六) 其他</b>																				
<b>四、本年年末余额</b>	250,000,000.00					10,238,419,301.32						236,110,900.49						1,791,029,535.55		12,515,559,737.36
<b>法定代表人：李光斌</b>																				
<b>主管会计工作负责人：徐天光</b>							<b>会计机构负责人：孙健</b>													

合并股东权益变动表（续）													
2018 年度													
编制单位：海城市金财土地房屋投资有限公司										金额单位：人民币元			
项 目	上期金额												
	归属于母公司股东权益										少数 股东 权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未 分 配 利 润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年年末余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				161,522,029.23		1,201,617,842.07		11,851,559,172.62
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				161,522,029.23		1,201,617,842.07		11,851,559,172.62
三、本期增减变动金额								49,577,055.87			297,563,190.06		347,140,245.93
（一）综合收益总额											347,140,245.93		347,140,245.93
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													



股东权益变动表												
2018 年度												
编制单位：海城市金财土地房屋投资有限公司										金额单位：人民币元		
项 目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				211,099,085.10		1,899,891,765.81	12,599,410,152.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	250,000,000.00				10,238,419,301.32				211,099,085.10		1,899,891,765.81	12,599,410,152.23
三、本期增减变动金额									25,011,815.39		225,106,338.52	250,118,153.91
（一）综合收益总额											250,118,153.91	250,118,153.91
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									25,011,815.39		-25,011,815.39	
1、提取盈余公积									25,011,815.39		-25,011,815.39	

2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
<b>(四) 股东权益内部结转</b>												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、未分配利润转增资本(或股本)												
5、设定受益计划变动额结转留存收益												
6、其他												
<b>(五) 专项储备</b>												
1、本期提取												
2、本期使用												
<b>(六) 其他</b>												
<b>四、本年年末余额</b>	250,000,000.00				10,238,419,301.32				236,110,900.49		2,124,998,104.33	<b>12,849,528,306.14</b>

法定代表人：李光斌

主管会计工作负责人：徐天光

会计机构负责人：孙健

股东权益变动表(续)

2018 年度

编制单位：海城市金财土地房屋投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：	其	专	盈余公积	—	未分配利润	股东权益合计

		优先股	永续债	其他		库存股	其他综合收益	项储备		般风险准备		
<b>一、上年年末余额</b>	250,000,000.00				10,238,419,301.32				161,522,029.23		1,453,698,263.00	<b>12,103,639,593.55</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	250,000,000.00				10,238,419,301.32				161,522,029.23		1,453,698,263.00	<b>12,103,639,593.55</b>
<b>三、本期增减变动金额</b>									49,577,055.87		446,193,502.81	<b>495,770,558.68</b>
<b>(一) 综合收益总额</b>											495,770,558.68	<b>495,770,558.68</b>
<b>(二) 股东投入和减少资本</b>												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
<b>(三) 利润分配</b>									49,577,055.87		-49,577,055.87	
1、提取盈余公积									49,577,055.87		-49,577,055.87	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
<b>(四) 股东权益内部结转</b>												
1、资本公积转增资本(或股本)												

2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、未分配利润转增资本（或股本）													
5、设定受益计划变动额结转留存收益													
6、其他													
<b>（五）专项储备</b>													
1、本期提取													
2、本期使用													
<b>（六）其他</b>													
<b>四、本年年末余额</b>	250,000,000.00				10,238,419,301.32				211,099,085.10		1,899,891,765.81		12,599,410,152.23
<b>法定代表人：李光斌</b>													
<b>主管会计工作负责人：徐天光</b>													
<b>会计机构负责人：孙健</b>													

### 担保人财务报表

√适用 □不适用

截至本报告出具之日，担保人 2018 年度经审计的财务报告尚未披露。