

**2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券、
2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
及 2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券
2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

一、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券、2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券及 2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书的约定，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。三期公司债券均于银行间债券市场及上海证券交易所上市。

2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券于 2014 年 1 月 17 日于银行间债券市场上市，简称“13 海城金财债 01”，证券代码为“1380385.IB”；本期债券于 2014 年 1 月 29 日在上海证券交易所上市，简称“PR 海财 01”，证券代码为“124462.SH”。

2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券于 2014 年 4 月 25 日于银行间债券市场上市，简称“13 海城金财债 02”，证券代码为“1480190.IB”；本期债券于 2014 年 5 月 21 日在上海证券交易所上市，简称“PR 海财 02”，证券代码为“124650.SH”。

2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券于 2016 年 8 月 11 日于银行间债券市场上市，简称“16 海城债”，证券代码为

“1680319.IB”；本期债券于 2016 年 9 月 8 日在上海证券交易所上市，简称“16 海城债”，证券代码为“139190.SH”。

（二）付息情况

根据《2013 年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书》约定，“13 海城金财债 01”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）；本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期 2016 年至 2020 年每年的 12 月 19 日提前偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。2014 年 12 月 19 日，“13 海城金财债 01”完成了第一次付息。2015 年 12 月 21 日，“13 海城金财债 01”完成了第二次付息。2016 年 12 月 19 日，“13 海城金财债 01”完成了第三次付息及第一次分期偿还本金。2017 年 12 月 19 日，“13 海城金财债 01”完成了第四次付息及第二次分期偿还本金。2018 年 12 月 19 日，“13 海城金财债 01”完成了第五次付息及第三次分期偿还本金。

根据《2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书》约定，“13 海城金财债 02”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）；本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期 2017 年至 2021 年每年的 4 月 16 日提前偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。2015 年 4 月 16 日，“13 海城金财债 02”完成了第一次付息。2016 年 4 月 18 日，“13 海城金

“13海城金财债02”完成了第二次付息。2017年4月17日，“13海城金财债02”完成了第三次付息及第一次分期偿还本金。2018年4月16日，“13海城金财债02”完成了第四次付息及第二次分期偿还本金。2019年4月16日，“13海城金财债02”完成了第五次付息及第三次分期偿还本金。

根据《2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书》约定，“16海城债”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);本期债券设置提前偿还条款,在债券存续期2019年至2023年每年的8月10日提前偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。2017年8月10日,“16海城债”完成了第一次付息。2018年8月10日,“16海城债”完成了第二次付息。

(三) 募集资金使用情况

根据2013年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书,本期债券募集资金3亿元,募集资金使用情况如下:

序号	项目名称	拟使用本期债券资金	已使用募集资金
1	市医院南侧地块棚户区改造项目	4,075.62	4,075.62
2	新立地块棚户区改造项目	8,794.41	8,794.41
3	新东地块棚户区改造项目	5,216.43	5,216.43
4	公园山东侧地块棚户区改造项目	3,028.83	3,028.83
5	黎明菜市场周边地块棚户区改造项目	8,884.71	8,884.71
合计		30,000.00	30,000.00

“13海城金财债01”募集资金3亿元,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。发行人将本期债券募集资金全部按照上表所示项目投入使用。截至2018年末，上述项目已完工。

根据 2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书，本期债券募集资金 7 亿元，募集资金使用情况如下：

序号	项目名称	拟使用本期债券资金	已使用募集资金
1	市医院南侧地块棚户区改造项目	9,512.15	9512.15
2	新立地块棚户区改造项目	20,519.24	20519.24
3	新东地块棚户区改造项目	12,172.27	12172.27
4	公园山东侧地块棚户区改造项目	7,068.37	7068.37
5	黎明菜市场周边地块棚户区改造项目	20,727.96	20727.96
合计		70,000.00	70,000.00

“13海城金财债02”募集资金7亿元，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。发行人将本期债券募集资金全部按照上表所示项目投入使用。截至2018年末，上述项目已完工。

根据 2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券募集说明书，本期债券募集资金 10 亿元，募集资金使用情况如下：

序号	项目名称	拟使用本期债券资金	已使用募集资金
1	小罗堡地块	12,386.32	12,386.32
2	司训大队地块	4,716.35	4,716.35
3	郭苏团地块	10,986.33	10,986.33
4	玉皇山、老海高地块	36,769.10	36,769.10
5	田水地块	35,187.36	35,187.36
合计		100,000.00	100,000.00

“16海城债”募集资金10亿元，全部用于辽宁省省级计划内的海城市棚户区改造建设项目。发行人将本期债券募集资金全部按照上表

所示项目投入使用。截至2018年末，上述项目已基本完工。

（四）发行人信息披露情况

债券发行后，发行人积极配合主承销商按相关规定和募集说明书约定按期进行信息披露工作，不存在超期或逾期履行信息披露责任的情形。目前发行人 2018 年度审计报告已经出具，预计仍将准时如期披露。同时，发行人将继续严格按照相关法律法规及本期债务募集说明书约定及时进行信息披露工作。

（五）发行人其他债券发行情况

除“13 海城金财债 01”、“13 海城金财债 02”和“16 海城债”外，发行人于 2016 年 7 月 11 日发行总额为人民币 10.00 亿元的“海城市金财土地房屋投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券”已于 2018 年 7 月 12 日完成全额兑付；于 2016 年 4 月 20 日发行总额为人民币 6.00 亿元的“海城市金财土地房屋投资有限公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具（品种一）”和总额为人民币 14.00 亿元的“海城市金财土地房屋投资有限公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具（品种二）”兑付情况良好，不存在任何违约情况。

二、发行人偿债能力

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告中审亚太审字（2019）010183 号。以下财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	同比增减
----	------------------	------------------	------

资产总计	2,351,703.41	2,367,959.54	-0.69%
负债合计	1,100,147.44	1,148,089.60	-4.18%
所有者权益合计	1,251,555.97	1,219,869.94	2.60%
归属于母公司所有者权益合计	1,251,555.97	1,219,869.94	2.60%
流动比率	3.35	4.31	-22.16%
速动比率	1.65	2.40	-31.27%
资产负债率（%）	46.78	48.48	-3.51%

(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=负债合计/总资产*100%

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产为 2,351,703.41 万元，总负债为 1,100,147.44 万元，归属于母公司的所有者权益为 1,251,555.97 万元。发行人整体资产水平较上年同期变化较小，公司规模稳健增长，经营实力不断增强，抗风险能力稳步提高，为持续还本付息提供了坚实保障。

1. 短期偿债能力分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的流动比率和速动比率分别为 3.35 和 1.65，发行人短期内还本付息能力较强，资产流动性良好，短期内无法偿债的风险极小。

2. 长期偿债能力分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 46.78%，较 2017 年有所下降。同时，2018 年度发行人实现净利润 31,686.03 万元。整体来看，发行人 2018 年底的长期偿债能力较强，随着发行人的进一步发展，公司稳定的资产规模和收入来源将进一步增强其长期偿债能力。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	同比增减
营业收入	151,097.98	188,705.56	-19.93%
净利润	31,686.03	34,714.02	-8.72%
归属于母公司所有者的净利润	31,686.03	34,714.02	-8.72%
经营活动产生的现金流量净额	113,821.16	-125,130.40	190.96%
投资活动产生的现金流量净额	-334.26	-2,537.88	86.83%
筹资活动产生的现金流量净额	-155,851.33	-15,878.51	-881.52%
现金及现金等价物净增加额	-42,364.43	-143,546.78	70.49%
期末现金及现金等价物余额	2,943.29	45,307.71	-93.50%

2018 年度，公司实现营业收入为 151,097.98 万元，较 2017 年度有小幅下跌，工程代建收入、销售矿产品收入是公司主营收入的主要构成，营业利润变动不大。2018 年度，发行人实现净利润 31,686.03 万元，足以满足本期债券付息的要求。

2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额同比较 2017 年度大幅上升 190.96%，主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加，并且支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。发行人在 2018 年度的投资活动产生的现金流量净额相较于 2017 年增加 86.83%，主要是取得投资收益收到的现金增加所致。发行人在 2018 年度的筹资活动产生的现金流量净额同比 2017 年度大幅下降 881.52%，主要是收到其他与筹资活动有关的现金大幅减少、偿还债务支付的现金大幅增加所致。综合以上影响，使得现金及现金等价物净增加额大幅增加，期末现金及现金等价物余额有所减少。

整体来看，发行人经营水平稳健，偿债能力良好。

(以下无正文)

（本页无正文，为《2013年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券、2013年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券及2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页）



兴业证券股份有限公司

2019年4月30日