

# 2015年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券

## 2018年度履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为2015年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）的相关要求出具本报告。

主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

### 一、发行人的基本情况

企业名称：沈阳市铁西区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）

住所：沈阳市铁西区兴华北街34号

法定代表人：孙家海

注册资本：40,000万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：国有资产管理、资本运营、产业投资（上述项目法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）、经济信息中介咨询，房屋租赁，设备租赁及闲置设备调剂，土地整理。（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。）

股权结构：发行人是沈阳市铁西区国有资产管理委员会出资的国有独资公司，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
沈阳市铁西区国有资产管理委员会	40,000	100%

## 二、本期债券基本情况

(一) 发行人：沈阳市铁西区国有资产经营有限公司。

(二) 债券名称：2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券。

(三) 债券简称：15 沈铁西债（银行间债券市场）；PR 铁暂停（上海证券交易所）。

(四) 上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

(五) 债券代码：1580003.IB（银行间债券市场）、127073.SH（上海证券交易所）。

(六) 发行总额：人民币 12 亿元。

(七) 债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 6.00%，在债券存续期内固定不变。

(八) 还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九) 发行首日：2015 年 1 月 14 日。

(十) 上市日期：2015 年 1 月 21 日（银行间债券市场）；2015 年 1 月 28 日（上海证券交易所）。

(十一) 承销团成员：主承销商为广发证券股份有限公司，副主承销商为华泰联合证券有限责任公司，分销商为东北证券股份有限公司、国海证券股份有限公司。

(十二) 担保方式：中国投融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十三) 信用级别：根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 6 月 29 日出具的《沈阳市铁西区国有资产经营有限公司主体与 2015 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告》，公司在本次跟踪评级中主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

(十四) 公司指定信息披露网站：中国债券信息网、上海证券交易所网站。

### 三、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《2015 年沈阳市铁西区国有资产经营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及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2015 年 1 月 21 日在银行间市场上市流通，简称“15 沈铁西债”，债券代码为 1580003。于 2015 年 1 月 28 日在上海证券交易所上市流通，简称“15 铁西债”，债券代码为 127073；由于公司已出现连续两年亏损的状况，上交所决定自 2017 年 5 月 10 日起暂停 2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券在上交所上市，债券简称改为“15 铁暂停”，债券代码不变；根据《2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》，沈阳市铁西区国有资产经营有限公司于 2018 年 1 月 15 日兑付本期债券发行总量 20% 的本金，分期偿还后，债券简称变更为“PR 铁暂停”，债券代码不变。

#### (二) 付息情况

本期债券的兑付日为自 2018 年至 2022 年每年的 1 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。按照约定，本期债券首次兑付日为 2018 年 1 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。2018 年和 2019 年的兑付款已按期足额支付。

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 1 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券首次付息日为 2016 年 1 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其

后第 1 个工作日)。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年的利息已按期足额支付。

### (三) 募集资金使用情况

公司经“国家发展和改革委员会发改财金[2014]2894 号文件”文件核准，于 2015 年 1 月 14 日发行了本期 12.00 亿元的“2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券”。根据本期公司债券募集说明书约定，募集资金全部用于 22 处政府低价安置房项目。政府低价安置房项目包括工人村三期住宅项目、布鞋三厂地块住宅项目、肇工街八马路住宅项目、嘉业路南地块住宅项目、赞工街十二路住宅项目、嘉业路北地块住宅项目、139 地区 B 区住宅项目、海兴花园住宅项目、冶金粉末厂住宅建设项目、赞工街十二路（二期）住宅项目、虹桥新居住宅项目、景星街北四路住宅•商业项目、保工佳苑住宅项目、鼎兴北苑（A 区）住宅项目、鼎兴北苑住宅 B 地块住宅项目、鼎兴佳苑 A 地块住宅项目、鼎兴佳苑 B 地块住宅项目、鼎翔世家住宅项目、冶金粉末厂二期住宅项目、光明新村二期住宅项目、赵家小祝 2 小区住宅项目及赵家小祝 3 小区住宅项目等。

截至 2018 年末，公司按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金 12 亿元全部用于政府低价安置房项目。本期公司债券募集资金 2018 年末余额为零。具体情况如下：

单位：元

序号	募集资金用途	是否发生变更	募集资金使用情况		
			拟投入金额	实际投入金额	2018 年末余额
1	工人村三期住宅项目	否	154,000,000.00	154,000,000.00	0
2	布鞋三厂地块住宅项目	否	89,000,000.00	89,000,000.00	0
3	肇工街八马路住宅项目	否	48,000,000.00	48,000,000.00	0
4	赞工街十二路住宅项目	否	18,000,000.00	18,000,000.00	0
5	赞工街十二路（二期）	否	19,000,000.00	19,000,000.00	0

6	冶金粉末厂住宅建设	否	11,000,000.00	11,000,000.00	0
7	虹桥新居住宅项目	否	35,000,000.00	35,000,000.00	0
8	景星街北四路住宅.商业	否	14,000,000.00	14,000,000.00	0
9	保工佳苑住宅项目	否	69,000,000.00	69,000,000.00	0
10	鼎翔世家住宅项目	否	16,000,000.00	16,000,000.00	0
11	冶金粉末厂二期住宅	否	25,000,000.00	25,000,000.00	0
12	光明新村二期住宅项目	否	21,000,000.00	21,000,000.00	0
13	海兴花园住宅项目	否	261,000,000.00	261,000,000.00	0
14	139地区B区住宅项目	否	58,000,000.00	58,000,000.00	0
15	赵家小祝2小区住宅	否	78,000,000.00	78,000,000.00	0
16	赵家小祝3小区住宅	否	70,000,000.00	70,000,000.00	0
17	嘉业路南地块住宅项目	否	48,000,000.00	48,000,000.00	0
18	嘉业路北地块住宅项目	否	46,000,000.00	46,000,000.00	0
19	鼎兴北苑(A区)住宅	否	10,000,000.00	10,000,000.00	0
20	鼎兴北苑B地块住宅	否	33,000,000.00	33,000,000.00	0
21	鼎兴佳苑A地块住宅	否	24,000,000.00	24,000,000.00	0
22	鼎兴佳苑B地块住宅	否	53,000,000.00	53,000,000.00	0
	合计	-	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	0

#### (四) 账户及资金监管情况

依据《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《受托管理协议》的规定，中国建设银行股份有限公司沈阳铁西支行接受发行人委托负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用，并为本期债券开设偿债专户。其中募集资金使用专户用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不用作其他用途。偿债资金专户用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

## （五）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。已披露的相关文件及时间如下：

- 1、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券发行文件（2015 年 1 月 6 日）
- 2、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券申购文件（2015 年 1 月 12 日）
- 3、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券簿记建档发行结果（2015 年 1 月 14 日）
- 4、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券交易流通信息（2015 年 1 月 20 日）
- 5、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券上市公告书（2015 年 1 月 27 日）
- 6、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2014 年年度报告（2015 年 4 月 22 日）
- 7、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2014 年度审计报告（2015 年 4 月 24 日）
- 8、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司主体与 2015 年度企业债券 2015 年度跟踪评级报告（2015 年 6 月 30 日）
- 9、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2015 年度中期报告（上交所）（2015 年 8 月 28 日）
- 10、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2016 年付息公告（2016 年 1 月 12 日）

11、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于延期披露 2015 年年度报告的公告（2016 年 4 月 25 日）

12、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于董事、监事、总经理及法定代表人的变更公告（2016 年 6 月 17 日）

13、中诚信国际关于延迟披露沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2016 年度跟踪评级报告的公告（2016 年 6 月 18 日）

14、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2015 年年度报告摘要（2016 年 6 月 30 日）

15、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2015 年年度报告（2016 年 6 月 30 日）

16、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2015 年审计报告（2016 年 6 月 29 日）

17、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2015 年度履约情况及偿债能力分析报告（2016 年 7 月 29 日）

18、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司主体与 2015 年度企业债券 2016 年度跟踪评级报告（2016 年 8 月 30 日）

19、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告摘要（2016 年 8 月 31 日）

20、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告（2016 年 8 月 31 日）

21、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2016 年业绩预亏公告（2017 年 1 月 6 日）

22、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2017 年付息公告（2017 年 1 月 9 日）

23、中诚信国际关于关注沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2016 年业绩预亏的公告（2017 年 1 月 10 日）

24、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司风险提示性公告（第 1 次）  
（2017 年 1 月 23 日）

25、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司风险提示性公告（第 2 次）  
（2017 年 2 月 21 日）

26、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司风险提示性公告（第 3 次）  
（2017 年 3 月 1 日）

27、中诚信国际关于关注沈阳市铁西区国有资产经营有限公司“15 沈铁西债/15 铁西债”暂停上市交易风险的公告（2017 年 3 月 8 日）

28、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要（2017 年 4 月 28 日）

29、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017 年 4 月 28 日）

30、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于可能暂停上市交易的重大事项公告（2017 年 5 月 5 日）

31、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于“15 铁西债”债券暂停上市的公告（2017 年 5 月 11 日）

32、中诚信国际关于关注沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于“15 铁西债”债券暂停上市的公告（2017 年 5 月 18 日）

33、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司主体与 2015 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告（2017 年 6 月 27 日）

34、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2017 年度履约情况及偿债能力分析报告-以此版为准（2017 年 7 月 3 日）

- 35、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2017 年公司债券半年度报告  
(2018 年 8 月 30 日)
- 36、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2017 年中期财务报表和附注(含  
担保人财务报表) (2017 年 8 月 30 日)
- 37、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年付息公  
告 (2018 年 1 月 8 日)
- 38、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于“15 铁暂停”2018 年分期偿  
还本金的公告 (2018 年 1 月 8 日)
- 39、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2017 年业绩预告 (2018 年 1 月  
31 日)
- 40、中诚信国际关于关注沈阳市铁西区国有资产经营有限公司无法按期披  
露 2017 年年度报告的公告 (2018 年 5 月 7 日)
- 41、沈阳市铁西区有限公司公司债券财务报告及附注(含担保人财务报告)  
(2018 年 5 月 21 日)
- 42、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告 (2018  
年 5 月 21 日)
- 43、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于净资产较上年末变动超过百  
分之十的公告 (2018 年 5 月 21 日)
- 44、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年度履约  
情况及偿债能力分析报告 (2018 年 6 月 29 日)
- 45、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司主体与 2015 年度企业债券 2017  
年度跟踪评级报告 (2018 年 6 月 29 日)
- 46、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告  
(2018 年 8 月 30 日)

47、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要（2018 年 8 月 30 日）

48、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2018 年中期财务报表和附注以及担保人 2018 年中期财务报表（2018 年 8 月 30 日）

49、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2019 年付息公告（2019 年 1 月 4 日）

50、2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金的公告（2019 年 1 月 4 日）

51、关于 2015 年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券调整交易方式的公告（2019 年 4 月 1 日）

52、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司关于 2018 年年度报告无法按期披露及其风险提示性公告（2019 年 4 月 29 日）

53、关于沈阳市铁西区国有资产经营有限公司重要子公司重大涉诉事项的公告（2019 年 6 月 25 日）

54、中诚信国际关于延迟披露沈阳市铁西区国有资产经营有限公司 2019 年度跟踪评级报告的公告（中诚信国际）（2019 年 6 月 25 日）

55、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年年度报告（2019 年 6 月 25 日）

56、沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要（2019 年 6 月 25 日）

#### **四、发行人偿债能力分析**

大信会计师事务所（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（大信审字[2019]第 21-00044 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

## （一）发行人偿债能力财务指标分析

### 发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
资产总计	3,143,136.44	2,755,305.81
流动资产	2,703,938.17	2,271,843.50
存货	917,403.60	1,092,412.07
应收账款	387,490.64	388,947.74
其他应收款	865,684.03	330,727.41
负债合计	2,622,093.93	2,302,117.12
流动负债	1,890,701.32	1,768,472.48
所有者权益合计	521,042.51	453,188.69
归属于母公司所有者权益合计	397,100.63	383,723.57
流动比率	1.43	1.28
速动比率	0.94	0.67
资产负债率（%）	83.42	83.55

2018 年末，发行人总资产为 3,143,136.44 万元，同比增长 14.08%，所有者权益合计为 521,042.51 万元，同比增长 14.97%。报告期末，发行人流动资产占总资产的比重为 86.03%，主要包括存货、其他应收款和应收账款，上述三项期末余额分别为 917,403.60 万元、865,684.03 万元、387,490.64 万元。2018 年末，发行人总负债由 2017 年末的 2,302,117.12 万元增加至 2,622,093.93 万元，同比增长 13.90%，主要为流动负债，占总负债的比重为 72.11%。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况分析

### 发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------

营业收入	615,516.33	553,120.74
营业利润	1,023.82	12.70
利润总额	3,676.51	1,856.07
净利润	2,051.14	51.39
归属于母公司所有者的净利润	-963.67	-896.57
经营活动产生的现金流量净额	112,717.07	-31,582.92
投资活动产生的现金流量净额	-21,487.28	-6,106.89
筹资活动产生的现金流量净额	-70,289.22	-14,951.23
现金及现金等价物净增加额	20,940.62	-52,640.98

本期公司利润构成主要来自非主要经营业务，包括营业外收入、资产处置收益等。其中营业外收入部分来源于政府补助。

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 112,717.07 万元，投资活动产生的现金流量净额为-21,487.28 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-70,289.22 万元。其中经营活动产生的现金流量净额同比大幅上涨，主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致；投资活动产生的现金流量净额同比上年变动超过 30%，主要是因为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致；筹资活动产生的现金流量净额同比上年变动超过 30%，主要是因为偿还债务支付的现金增加所致。本年度现金及现金等价物净增加额增加超过 30%，主要是因为本期经营活动产生的现金流量净额增多所致。

### （三）发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券

除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的其他企业（公司）债券。

以上情况，特此公告。

（以下无正文，接签章页）

（本页无正文，为《2015年沈阳市铁西区国有资产经营有限公司公司债券2018年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



广发证券股份有限公司

2019年6月27日