

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 2019 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

1、“13 海城金财债 01”、“PR 海财 01” 相关情况

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（简称“13 海城金财债 01”、“PR 海财 01”）募集说明书的约定，在发行完毕后申请本期债券上市。本期债券于 2014 年 1 月 17 日于银行间债券市场上市流通，简称“13 海城金财债 01”，证券代码为“1380385.IB”；于 2014 年 1 月 29 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 海财 01”，证券代码为 124462.SH。

2、“13 海城金财债 02”、“PR 海财 02” 相关情况

发行人已按照 2013 年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券（简称“13 海城金财债 02”、“PR 海财 02”）募集说明书的约定，在发行完毕后申请本期债券上市。本期债券于 2014 年 4 月 25 日于银行间债券市场上市流通，简称“13 海城金财债 02”，证券代码为“1480190.IB”；于 2014 年 5 月 21 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 海财 02”，证券代码为“124650.SH”。

3、“16 海城债”、“PR 海城债” 相关情况

发行人已按照 2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债

券（简称“16海城债”或“PR海城债”）募集说明书的约定，在发行完毕后申请本期债券上市。本期债券于2016年8月11日于银行间债券市场上市流通，简称“16海城债”，证券代码为“1680319.IB”；于2016年9月8日在上海证券交易所上市流通，简称“16海城债”，证券代码为“139190.SH”。

（二）付息情况

1、“13海城金财债01”、“PR海财01”相关情况

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”、“PR海财01”付息日为每年的12月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）；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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具之日，“13海城金财债01”、“PR海财01”已完成2014-2019年度的本息兑付工作，尚未到2020年的本息兑付日，发行人不存在应付未付本息的情况。

2、“13海城金财债02”、“PR海财02”相关情况

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”、“PR海财02”付息日为每年的4月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）；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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后

的第一个工作日) 分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具之日, “13 海城金财债 02”、“PR 海财 02” 已完成 2014-2020 年度的本息兑付工作, 发行人不存在应付未付本息的情况。

3、“16 海城债”、“PR 海城债” 相关情况

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”、“PR 海城债” 付息日为每年的 8 月 10 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日); 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 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日) 分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具之日, “16 海城债” 已完成 2019 年度的本息兑付工作, 尚未到 2020 年的本息兑付日, 发行人不存在应付未付本息的情况。

(三) 募集资金使用情况

1、“13 海城金财债 01”、“PR 海财 01” 相关情况

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》(以下简称“《募集说明书》”) 约定, “13 海城金财债 01”、“PR 海财 01” 债券募集资金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, 项目具体情况如下:

单位: 万元

序号	项目所属地块名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
1	市医院南侧地块棚户区改造项目	24,096.49	4,075.62	16.92%
2	新立地块棚户区改造项目	51,980.03	8,794.41	16.92%

3	新东地块棚户区改造项目	30,835.20	5,216.43	16.92%
4	公园山东侧地块棚户区改造项目	17,905.84	3,028.83	16.92%
5	黎明菜市场周边地块棚户区改造项目	52,508.76	8,884.71	16.92%
合计		177,326.32	30,000.00	16.92%

本期债券募集资金共计 30,000.00 万元，截至目前已按募集说明书约定的用途逐步落实使用。

2、“13 海城金财债 02”、“PR 海财 02”相关情况

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》（以下简称“《募集说明书》”）约定，“13 海城金财债 02”、“PR 海财 02”债券募集资金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，项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目所属地块名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
1	市医院南侧地块棚户区改造项目	24,096.49	9,512.15	39.48%
2	新立地块棚户区改造项目	51,980.03	20,519.24	39.48%
3	新东地块棚户区改造项目	30,835.20	12,172.27	39.48%
4	公园山东侧地块棚户区改造项目	17,905.84	7,068.37	39.48%
5	黎明菜市场周边地块棚户区改造项目	52,508.76	20,727.96	39.48%
合计		177,326.32	70,000.00	39.48%

本期债券募集资金共计 70,000.00 万元，截至目前已按募集说明书约定的用途逐步落实使用。

3、“16 海城债”、“PR 海城债”相关情况

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》（以下简称“《募集说明书》”）约定，“16 海城债”、“PR 海

城债”债券募集资金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，项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目所属地块名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
1	小罗堡地块	22,110.54	12,386.32	56.02%
2	司训大队地块	8,419.04	4,716.35	56.02%
3	郭苏团地块	19,611.45	10,986.33	56.02%
4	玉皇山、老海高地块	65,635.67	36,769.10	56.02%
5	田水地块	62,812.14	35,187.36	56.02%
合计		178,588.84	100,000.00	-

本期债券募集资金共计 100,000.00 万元，截至目前已按募集说明书约定的用途逐步落实使用。

(四) 发行人信息披露情况

报告期内发行人按规定进行信息披露：

2019 年 4 月 30 日，发行人披露了《海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》和《海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要》；

2019 年 8 月 30 日，发行人披露了《海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告》和《海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告摘要》。

(五) 发行人最新债券发行情况

除 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和 2016 年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券外，发行人于 2016 年 4 月 20 日发行了总额为人民币 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）”，于 2016 年 7 月 11 日发行了总额为人民币 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”，于 2020 年 1 月 17 日发行了总额为人民币 5.00 亿元的“海城市金财土地房屋投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)” 截至目前，发行人存续期债券兑付情况良好，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 2020 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【2020】020359 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	2019 年末	2018 年末	同比增减
资产总计	2,687,253.34	2,351,703.41	14.27%
负债合计	1,368,700.83	1,100,147.44	24.41%
所有者权益合计	1,318,552.51	1,251,555.97	5.35%
归属于母公司所有者 权益合计	1,318,552.51	1,251,555.97	5.35%
流动比率	2.63	3.35	-21.61%
速动比率	1.37	1.65	-16.83%
资产负债率	50.93%	46.78%	8.88%

（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 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 2,687,253.34 万元，较 2018 年末增加 14.27%；归属于母公司的所有者权益为 1,318,552.51 万元，较 2018 年末增长 24.41%。发行人的总资产和净资产有一定的

增加。公司经营实力继续增强，抗风险能力稳步提高，保障债券正常还本付息。

1. 短期偿债能力分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的流动比率为 2.63，较上年末的 3.35 下降 21.61%，速动比率为 1.37，较上年末的 1.65 下降 16.83%。虽然发行人 2019 年末流动比率和速动比率都有所下降，但仍处于合理范围，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2. 长期偿债能力分析

2019 年末，发行人的资产负债率为 50.93%。发行人最近两年资产负债率较为稳定，公司经营实力不断增强，抗风险能力稳步提高，保障债券正常还本付息。

(二) 发行人盈利能力分析与现金流量

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
营业收入	154,484.74	151,097.98	2.24%
净利润	26,947.25	31,686.03	-14.96%
归属于母公司所有者的净利润	26,947.25	31,686.03	-14.96%
经营活动产生的现金流量净额	117,176.91	113,821.16	2.95%
投资活动产生的现金流量净额	-51,210.71	-334.26	15,220.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-59,920.35	-155,851.33	-61.55%

2019 年度，公司实现营业收入 154,484.74 万元，较 2018 年上升 2.24%；实现归属于母公司所有者的净利润 26,947.25 万元，较 2018 年下降 14.96%。

2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为 117,176.91 万元，

较 2018 年度增加了 2.95%；2019 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-51,210.71 万元，较 2018 年增加了 15,220.41%，主要是因为 2019 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金的增加。2019 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为-59,920.35 万元，较 2018 年减少了 61.55%。

以上情况，特此公告。

（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2019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

2020年4月30日