

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



海城市金财土地房屋投资有限公司

主承销商



二〇一六年七月

声明及提示

一、 发行人董事会声明

发行人已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事及领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、 发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、 主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、 投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、 其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说

明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、 本期债券基本要素

（一）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。（简称“16海城债”）

（二）发行总额：人民币10亿元（RMB1,000,000,000元）。

（三）债券期限：7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（四）债券利率：固定利率，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.46%，即簿记建档利率区间的上限为6.5%。Shibor基准利率为簿记建档前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数3.04%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（六）发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司海城市公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

（十）担保方式：本期债券由海城市城建投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自2016年8月8日起至2016年8月10日止。

（十二）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2016年8月5日。

（十三）发行首日：本期债券发行期限的第1个工作日，即2016年8月8日。

（十四）税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

目 录

| | | |
|------|-------------------|-----|
| 第一条 | 债券发行依据..... | 9 |
| 第二条 | 本期债券发行的有关机构 | 10 |
| 第三条 | 发行概要..... | 14 |
| 第四条 | 认购与托管..... | 17 |
| 第五条 | 债券发行网点..... | 19 |
| 第六条 | 认购人承诺..... | 20 |
| 第七条 | 债券本息兑付办法..... | 22 |
| 第八条 | 发行人基本情况..... | 23 |
| 第九条 | 发行人业务情况..... | 31 |
| 第十条 | 发行人财务情况..... | 47 |
| 第十一条 | 已发行尚未兑付的债券 | 76 |
| 第十二条 | 募集资金用途..... | 77 |
| 第十三条 | 偿债保障措施..... | 76 |
| 第十四条 | 风险与对策..... | 100 |
| 第十五条 | 信用评级..... | 106 |
| 第十六条 | 法律意见..... | 109 |
| 第十七条 | 其他应说明事项..... | 110 |
| 第十八条 | 备查文件..... | 111 |

释 义

在本募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/海城金财:指海城市金财土地房屋投资有限公司。

本期债券/16海城债:指总额为人民币10亿元的2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券。

本次发行:指本期债券的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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摘要》。

主承销商:指兴业证券股份有限公司(简称“兴业证券”)。

承销团:指由主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议:指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2014年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签订的《2014年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券承销协议》及其补充协议。

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

计息年度:指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日

前一个自然日止。

担保人：指海城市城建投资有限公司

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券的投资者。

债权代理人：兴业证券股份有限公司。

偿债账户监管人、监管银行：指中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行。

年度兑付款项：指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

工作日：指在北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：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/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7号）。

《促进经济平稳较快发展的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327号）

国家发改委/国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

海城国资委：指海城市国有资产监督管理委员会。

海城市政府：指海城市人民政府

第一条 债券发行依据

本期债券已经由国家发展和改革委员会发改企业债券【2016】163号文件批准公开发行。

发行人已于2014年10月6日召开董事会，审议通过了关于本期债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

海城市国有资产监督管理委员会于2014年12月17日通过《关于同意海城市金财土地房屋投资有限公司公开发行总额不超过12亿元人民币公司债券并上市的批复》（海国资委发【2014】50号）文件批准本期债券的申请发行。

海城市人民政府于2015年11月11日通过《关于海城市金财土地房屋投资有限公司申请公开发行2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券的批复》（海政【2015】33号）文件批准本期债券的申请发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、 发行人：海城市金财土地房屋投资有限公司

住所：海城市中街北路 18 号

法定代表人：李光斌

联系人：徐天光

联系地址：海城市中街北路 18 号

联系电话：0412-3204211

传真：0412-3204211

邮政编码：114200

二、 承销团

（一）主承销商、债权代理人

兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

办公地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 楼

联系人：张亦超、王秋红、高洋洋、危夷

联系电话：021-38565895、38565515

传真：021-38565900

邮政编码：200135

（二）分销商：

1、东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路 1138 号

法定代表人：杨树才

联系人：刘馨然

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

联系电话：010-63210850

传真：010-63210784

邮政编码：130021

2、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

联系人：杨晓、王硕、张旭

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631234

传真：010-88091495

邮政编码：100033

三、担保人：海城市城建投资有限公司

住所：辽宁省海城市中街北路 18 号

法定代表人：李光斌

联系人：徐天光

联系地址：辽宁省海城市中街北路 18 号

联系电话：0412-3204211

传真：0412-3204211

邮政编码：114200

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：刘盈

电话：021-68870413

传真：021-68870064

邮编：200120

五、 审计机构：利安达会计师事务所有限责任公司

住所：大连市中山区上海路51号(宏孚大厦十层)

法定代表人：魏永祯

联系人：石达

联系地址：大连市中山区上海路51号(宏孚大厦十层)

联系电话：0411-82808788

传真：0411-82808788

邮政编码：410011

六、 信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：宋映瑶、张雪宜

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200000

七、 偿债账户监管人、监管银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行

住所：鞍山市铁东区中华南路288号

负责人：陈佩福

联系人：赵敏

联系地址：海城市开发区二台子委河畔香天小区1号楼

联系电话：0412-3129053

传真：0412-3300018

邮政编码：114201

八、 发行人律师：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

负责人：朱小辉

联系人：蔡磊、张晓庆

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

邮政编码：100032

第三条 发行概要

(一) 发行人：海城市金财土地房屋投资有限公司。

(二) 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（简称“16海城债”）。

(三) 发行总额：人民币10亿元（RMB1,000,000,000元）。

(四) 债券期限：7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

(五) 债券利率：固定利率，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.46%，即簿记建档利率区间的上限为6.5%。Shibor基准利率为簿记建档前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数3.04%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(七) 债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

(八) 发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规

另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(九) 发行期限: 本期债券的发行期限为3个工作日,自2016年8月8日起至2016年8月10日止。

(十) 发行首日: 本期债券发行期限的第一日,即2016年8月8日。

(十一) 簿记建档日: 本期债券的簿记建档日为2016年8月5日。

(十二) 起息日: 自缴款日开始计息,本期债券存续期内每年的8月10日为该计息年度的起息日。

(十三) 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。

(十四) 付息日: 2017年至2023年每年的8月10日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

(十五) 兑付日: 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)。

(十六) 本息兑付方式: 通过本期债券托管机构办理。

(十七) 承销方式: 承销团余额包销。

(十八) 承销团成员: 本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司;分销商为东北证券股份有限公司、西南证券股份有限公司。

(十九) 债券担保: 本期债券由海城市城建投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十) 偿债账户监管人、监管银行: 中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行。

(二十一) 信用级别: 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定, 本期债券的信用级别为AA级, 发行人长期主体信用级别为AA级。

(二十二) 流通安排: 本期债券发行结束后1个月内, 发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

(二十三) 税务提示: 根据国家税收法律、法规, 投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、 本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、 本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分认购与托管本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、 本期债券在上海证券交易所协议发行部门的认购与托管

本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与本

期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的审批部门同意本期债券项下的债务转让；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转移协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

五、投资者同中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行作为监管银行，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、 投资者同意兴业证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》(包括《债券持有人会议规则》)，并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

七、 本期债券的债权代理人、偿债账户监管人和监管银行，依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

八、 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、 利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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）；

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明；

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、 本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，即自 2019 年至 2023 年每年的 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金；

(二) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、 发行人基本情况

公司名称：海城市金财土地房屋投资有限公司

营业执照号：210381009153274

住所：海城市中街北路18号

法定代表人：李光斌

注册资本：贰亿伍仟万元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

工商注册号：152200000000023

出资人：海城市国有资产监督管理委员会

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：土地房屋项目投资建设；承担城乡基础设施项目和水利工程项目投资、建设、运营和管理。

（一）发行人历史沿革

（1）设立

2009年4月22日，海城市人民政府下发《关于成立海城市金财土地房屋投资有限公司的通知》批准决定成立海城市金财土地房屋投资有限公司。

2009年5月12日，鞍山市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于成立海城市金财土地房屋投资有限公司的批复》（鞍国资产字[2009]28号），同意成立海城市金财土地房屋投资有限公司，公司性质为国有独资公司，出资人为海城国资委。

2009年4月23日，海城诚信合伙会计师事务所出具《验资报告》（海城诚验字[2009]第1011号），载明截至2009年4月23日，发行人（筹）已收到海城国资委缴纳的注册资本（实收资本）10,000万元，

全部为货币出资。

2009年7月27日，海城市工商行政管理局向发行人核发了成立时的《企业法人营业执照》。

（2）增加注册资本

2010年10月15日，海城市国资委下发《关于对海城市金财土地房屋投资有限公司申请增加注册资金的批复》（海国资委发(2010)21号），同意向发行人增资15,000万元。

2010年10月15日，海城华信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（海华信验字[2010]10116号），载明截至2010年10月15日，发行人已收到海城市国资委新缴纳的注册资本（实收资本）15,000万元，全部为货币出资。

2010年10月15日，海城市工商行政管理局向发行人颁发了变更后的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》的记载，发行人的注册资本和实收资本均已变更为25,000万元。

二、 发行人股东情况

海城市国有资产监督管理委员会为发行人唯一出资人。截至本募集说明书出具之日，发行人未出现出资人或主管部门变更的情况。

三、 发行人公司治理和组织结构

（一） 公司治理

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，承担海城市城市基础设施建设、国有资产运营及保障安居工程建设，是市政府进行城市建设的主体。公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

公司已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了董事会、

监事会、经理层。决策层、监督层、经营层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

公司不设股东会，海城市国有资产监督管理委员会作为公司的唯一出资人行使如下职权：决定公司的经营方针和投资计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行企业债券的方案；拟订公司合并、分立、发行企业债券、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

公司设董事会，其成员为4人，其中职工代表出任的董事会一人。董事由职工代表出任的，通过职工代表大会民主选举产生，其他董事由海城国资委直接委派，任期届满，可连任。任期届满未及时更换委派的，或者董事任期内提出辞职，未经海城国资委免职或职工代表大会更换的，该董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定履行董事职务。董事会设董事长一人，由海城国资委从董事会成员中指定。董事会主要行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行企业债券的方案；拟订公司合并、分立、发行企业债券、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；海城国资委授予的其他职权。

公司设监事会，监事会成员为3人，其中职工代表出任的监事一

人，由职工代表大会选举产生，其他监事由海城国资委直接委派。监事会设监事长一人，由海城国资委从委派的监事会成员中指定。监事的任期为每届三年，任期届满，可连任。监事会主要行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；其他职权。

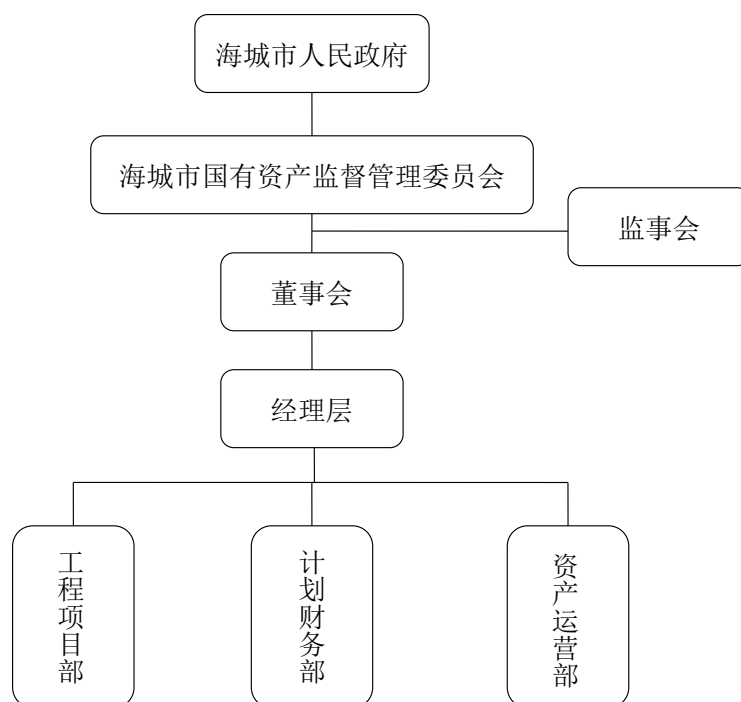
公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）公司组织结构

发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了工程项目部、计划财务部、资产运营部等部门，各部门职责明确，各部门之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

发行人目前的组织结构如下图所示：

图8-1: 海城市金财土地房屋投资有限公司组织架构图



四、发行人与子公司的投资关系

截至本募集说明书出具之日，发行人没有纳入公司合并范围的子公司。

五、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至本募集书签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

表 8-1: 海城金财董事、监事及主要高级管理人员基本情况

| 序号 | 姓名 | 职务 | 其他任职情况 |
|----|-----|----------------|---------------------------|
| 1 | 李光斌 | 董事长、总经理 | 海城市财政局副局长兼任城市建设投融资管理办公室主任 |
| 2 | 徐天光 | 职工董事、副总经理、财务总监 | 海城市城市建设投融资管理办公室副主任 |
| 3 | 李东铁 | 董事 | 海城市财政局副局长 |
| 4 | 刘宇 | 董事、副总经理 | 海城市城市建设投融资管理办公室副主任 |
| 5 | 何长君 | 董事 | 海城市财政局总经济师 |
| 6 | 王政伟 | 监事会主席 | 海城市审计局局长 |

| | | | |
|----|-----|-------|---------------------|
| 7 | 苏永凯 | 监事 | 海城市监察局局长 |
| 8 | 张振芳 | 监事 | 海城市国有资产监督管理委员会主任 |
| 9 | 王金涛 | 职工监事 | 海城市财政局行政事业资产管理办公室主任 |
| 10 | 梁廷军 | 职工监事 | 海城市财政局债务科科长 |
| 11 | 孙健 | 财务副总监 | 无其他任职情况 |

（一）董事会成员

董事长、总经理：李光斌先生，1970年10月出生，汉族，中共党员，在职研究生。曾任海城市西柳镇政府科员、海城市西柳镇政府财政所长、海城市财政局科长、海城市财政局党组成员，现任海城市财政局副局长兼任城市建设投融资管理办公室主任、海城市金财土地房屋投资有限公司董事、总经理。

董事、副总经理、财务总监：徐天光先生，1963年12月出生，汉族，中共党员，毕业于首都贸易大学，研究生。曾任海城县建筑工程公司职员、海城市城乡建设委员会主管会计、海城市城乡建设管理局计财科科长，现任海城市金财土地房屋投资有限公司董事、副总经理、财务总监，兼任海城市城市建设投融资管理办公室副主任

董事：李东铁先生，1965年1月20日出生，汉族，中共党员，本科学历，本科学历。曾任海城市王石镇政府财政所所长，海城市财政局预算科科长、海城市财政局党组成员，现任海城市财政局副局长兼任海城市金财土地房屋投资有限公司董事。

董事：刘宇先生，1979年1月出生，汉族，中共党员，毕业于沈阳化工学院。曾任海城市析木镇林果蚕服务站干事、海城市金融工作办公室科长（中共辽宁省委党校在职研究生进修）、现任海城市金财土地房屋投资有限公司职工董事、副总经理、海城市金财土地房屋投资有限公司董事，兼任海城市城市建设投融资管理办公室副主

任。

董事：何长君先生，1970年1月14日出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任海城市西柳镇政府科员、海城市西柳镇财政所预算科科长、海城市财政局债务科科长，现任海城市财政局总经济师，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司董事。

（二）监事会成员

监事会主席：王政伟先生，1968年8月12日出生，汉族，中共党员，在职研究生，曾任海城市教育局科员，海城市市委组织部干事、副科长，海城市社会保险公司副经理、经理，现任海城市审计局局长，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司监事会主席。

监事会成员：苏永凯先生，1963年10月12日出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任海城市政府办公室科员，海城市纪律检查委员会办公室主任，海城市监察局副局长，现任海城市纪律检查委员会副书记、海城市监察局局长，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司监事会成员。

监事会成员：张振芳女士，1966年1月9日出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任海城市市政府科员，海城市国有资产监督管理委员会秘书处科员，海城市国有资产监督管理委员会副主任，现任海城市国有资产监督管理委员会主任，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司监事会成员。

监事会成员：王金涛先生，1961年9月28日出生，汉族，中共党员，大专学历，曾任海城市腾鳌镇政府财政所科员，海城市财政局科员，现任海城市财政局行政事业资产管理办公室主任，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司职工监事。

监事会成员：梁延军先生，1961年7月30日出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任西柳镇政府科员、西柳镇政府财政所科员、海

城市财政局科员，现任海城市财政局债务科科长，兼任海城市金财土地房屋投资有限公司职工监事。

（三）其他高级管理人员

总经理：李光斌先生，1970年10月出生，汉族，中共党员，在职研究生。曾任柳镇政府科员、西柳镇政府财政所长、海城市财政局科长、海城市财政局党组成员，现任海城市财政局副局长兼任城市建设投融资管理办公室主任、海城市金财土地房屋投资有限公司董事、总经理。

副总经理，财务总监：徐天光先生，1963年12月出生，汉族，中共党员，毕业于首都贸易大学，研究生。曾任海城县建筑工程公司职员、海城市城乡建设委员会主管会计、海城市城乡建设管理局计财科科长，现任海城市城市建设投融资管理办公室副主任兼任海城市金财土地房屋投资有限公司副总经理、财务总监。

财务副总监：孙健，女，汉族，1979年10月出生，学历本科，曾任海城市城建投资有限公司会计，现任海城市金财土地房屋投资有限公司财务副总监。

根据《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关规定，经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。

经核查上述相关政府部门出具的委派书，并经发行人确认，发行人董事、监事及高级管理人在发行人处任职均已获得相关政府部门的批准，且未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权或其他额外利益，符合相关法律法规的规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人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。

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建设职能的企业。公司未来将以棚户区改造、保障房投资、开发建设业务为主，目前发行人的营业收入主要来自建设棚改项目以及市政基础设施建设的施工工程收入，公司近三年主营业务收入明细如下：

表 9-1: 2013-2015 年海城金财主营业务收入情况

单位：万元

| 项 目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------------|----------|-----------|-----------|
| 黎明菜市场回迁楼工程 | 3,621.12 | - | 30,816.88 |
| 民艺中心工程 | - | 1,285.50 | 1,150.51 |
| 荒岭子二三期回迁楼工程 | - | 4,451.28 | 7,304.76 |
| 南一环 | - | 1,060.95 | 2,581.70 |
| 海城河至至八里河连接水系景观 | - | - | 121.55 |
| 兴海大桥 | - | - | 57.28 |
| 滨河公园开发区二台子段 | 6,735.67 | | |
| 新东回迁楼工程 | 5,004.96 | 15,843.59 | 4,719.26 |
| 箭楼子回迁楼工程 | 8,509.41 | 23,346.62 | 3,109.26 |
| 莲花园回迁项目 | 3,309.62 | - | 7,522.50 |
| 新海高桥 | - | - | 53.63 |
| 钢铁社区工程 | 1,710.09 | 6,038.04 | 364.65 |

| | | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 通港产业大道工程 | 3,035.33 | - | 5,393.30 |
| 唐王变电站工程 | 0.00 | - | 139.78 |
| 莲花园回迁项目 | 0.00 | 10,855.18 | - |
| 海城二中异地重建项目 | 3,671.99 | | |
| 莲花 G 地块 | 714.59 | | |
| 西响地块 | 4,511.04 | | |
| 张家回迁楼 | 2,569.07 | | |
| 郭苏团回迁楼 | 5,992.45 | | |
| 小罗堡回迁楼 | 10,085.60 | | |
| 金东四季花城东侧回迁地 | 3,991.23 | | |
| 合计 | 63,462.18 | 62,881.16 | 63,335.05 |

表 9-2: 2013-2015 年海城金财主营业务成本情况

单位: 万元

| 项 目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 黎明菜市场回迁楼工程 | 3,291.93 | | 28,015.35 |
| 民艺中心工程 | - | 1,168.63 | 1,045.92 |
| 荒岭子二三期回迁楼工程 | - | 4,046.62 | 6,640.69 |
| 南一环 | - | 964.50 | 2,347.00 |
| 海城河至至八里河连接水系景观 | - | | 110.50 |
| 兴海大桥 | - | | 52.07 |
| 滨河公园开发区二台子段 | 6,123.34 | | |
| 新东回迁楼工程 | 4,549.97 | 14,403.27 | 4,290.24 |
| 箭楼子回迁楼工程 | 7,735.83 | 21,224.20 | 2,826.60 |
| 莲花园回迁项目 | 3,008.75 | | 6,838.64 |
| 新海高桥 | 0.00 | | 48.75 |
| 钢铁社区工程 | 1,554.62 | 5,489.13 | 331.50 |
| 通港产业大道工程 | 2,759.39 | | 4,903.00 |
| 唐王变电站工程 | - | | 127.07 |
| 莲花园回迁项目 | - | 9,868.34 | |
| 海城二中异地重建项目 | 3,338.17 | | |
| 莲花 G 地块 | 649.62 | | |
| 西响地块 | 4,100.95 | | |
| 张家回迁楼 | 2,335.52 | | |
| 郭苏团回迁楼 | 5,447.68 | | |
| 小罗堡回迁楼 | 9,168.73 | | |
| 金东四季花城东侧回迁地 | 3,628.39 | | |
| 合计 | 57,692.89 | 57,164.69 | 57,577.32 |

2013-2015年度,发行人营业收入分别为63,335.05万元、62,828.92万元和63,462.18万元,发行人营业成本分别57,577.32万元、57,117.20万元和57,692.89万元,发行人近年来的盈利水平保持稳定。从发行人收入结构来看,施工工程收入为其唯一的主业,根据承建的项目不同,分为基础设施建设施工收入以及棚改回迁项目建设施工收入。随着近年来,棚户区改造工程的逐步推进,发行人主营业务收入中,保障安居工程收入比例由69.8%上升至96.3%。

表 9-3: 2013-2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位: 万元

| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|-----------|-----------|----------|-------|
| 2015 年 | 63,462.18 | 57,692.89 | 5,769.29 | 9.09% |
| 2014 年 | 62,881.16 | 57,117.20 | 5,763.96 | 9.17% |
| 2013 年 | 63,335.05 | 57,577.32 | 5,757.73 | 9.09% |

2013年—2015年,发行人的毛利率维持在9%的水平,由于发行人主营业务较为单一,在行业未出现较大变化的情况下,其毛利率水平也比较稳定。按照发行人的发展战略规划,发行人将逐步向市场化经营方向发展,预计未来发行人盈利性资产将持续增加,发行人自身盈利能力将不断增强。

二、 发行人主营业务经营模式

海城市金财土地房屋投资有限公司是海城市大型市政基础设施以及棚户区改造、保障安居工程的建设、投资、运营主体。主要从事基础设施以及棚户区改造的投资、建设和经营;普通道路的建设、养护和改造;道路沿线以及棚改项目周边土地的前期开发以及其他与基建相关配套行业的开发与经营。公司拥有基础设施建设项目代建收入、棚户区改造建设项目的施工工程收入和较为稳定的现金收益,具备较强的偿债能力。

1、 城市基础设施建设

城市基础设施建设是发行人主要业务之一,此类项目公益性、基

础性强，具有典型的非单纯盈利性经济特征。由于投资规模大、投资回收期长、产品服务价格受国家政策控制等原因，投资回报率较低。但是，城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长均有明显的支持和拉动作用。

在基础设施建设方面，发行人自成立以来，建成了一批与海城市建设及百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目，如民艺中心。公司投资建设海城市海西新区路网建设工程，分别为长江路、世纪大道、南一环道路工程和新海高跨河桥、东三台子跨河桥、中央跨河桥等，项目道路总长15,993米，道路总面积467,290平方米；桥梁总长5,820米，总面积186,240平方米，新建人行道389,346平方米，项目总投资额为6.7亿元，其他配套工程投资1.2亿元则由各使用给水、燃气、热力和通信的经营单位负责筹集资金并一起组织实施。

2、保障房建设

在保障房领域，公司结合自身业务特点，通过承担保障房相关基础设施建设的土地开发、旧城改造、房地产开发、经营等职能，并获得相关收入，积极拓展保障房建设业务，落实国家保障房建设任务。

根据海城市十二五规划以及2011年—2015年辽宁省住建厅关于保障安居工程责任目标范围内的保障房指标，海城市通过对棚户区的改造深入贯彻国家政策。海城市的保障性安居工程分为保障房和棚户区两大类，2011年—2015年，包括2011年280套保障房、2012年242套保障房和1万户棚户区、2014年19925套棚户区，2015年3236套棚户区。2011年保障房：鞍山市政府给海城市下达280套保障性住房，目前保障性安居工程已全部竣工并入住。2012年保障房和棚户区：（1）2012年鞍山市政府给海城市下达242套保障性住房，目

前保障性安居工程已全部竣工并入住;(2)棚户区改造建设任务 10000 户,分为八片,建筑面积 71.8 万平,其中已竣工入住的 6 片,包括新东棚户区 500 户,黎明菜市场棚户区 3600 户、兴源棚户区 483 户、牛庄电影院地块项目 175 户、新立棚户区 982 户、市医院周边地块(莲花园) 2534 户;主体完工的 2 片,钢铁棚户区 650 户,公园东侧地块(屠石山) 1076 户。2014 年按照鞍政办法【2014】18 号文件部署下达给我市的棚户区改造指标为 19925 套 38 片,建筑面积为 159 万平,计划总投资 45.5 亿元,其中已安置 11 片 3811 户,总投资 7.9 亿元,建筑面积 30.2 万平;正在施工的 24 片 15056 户,总投资 34.8 亿元,建筑面积 189.7 万平,计划 2015 年末竣工;正准备拆迁 3 片 1058 户,总投资 2.8 亿元,建筑面积 2.9 万平。其中建设局负责建设的接转工程 9 片,占地面积 41.1 万平,建筑面积 96.88 万平,计划总投资 27.9 亿元,涉及海州管理区、响堂管理区、兴海管理区。列入 2015 年棚改计划 12 片 3236 户,占地面积 13.5 万平,建筑面积为 24.6 万平,计划总投资 6.1 亿元。

截至 2015 年末,海城累计改造棚户区 106 万, 5.5 万户,改善近 20 万人的住房环境,建设总量在 425 万平方米,总投资在 100 亿元,大体已建成 260 万平,还有近 200 万平在建。未来公司还将继续投资建设,分别为海州区、响堂区、开发区、兴海区等回迁工程(项目总用地 30 公顷,其中净用地 24 公顷,规划建设面积约 110 万平方米)。

未来几年内,发行人将按照市政府的要求,抓好各项工作的落实,切实发挥好城市基础设施投资建设主体职能,拓展以城市基础设施建设为主导的核心产业。根据市政府的要求,发行人的发展战略为:以政策资源、城市基础设施资源和土地资源为依托,以市场化运作为手段,做好城市资源合理、有效开发,借助资本市场进行项

目融资和公司融资，做好授权范围内国有资产保值、增值。

三、 发行人所在行业现状和前景

发行人主要以土地房屋项目投资；承担城乡基础设施项目投资、建设、运营和管理；配套开展从事土地开发、物业管理；保障安居工程检查等相关行业为其主要经营范围。

（一）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业的现状和前景

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，对于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的作用。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程等。改革开放以来，经过三十多年的城市建设和发展，我国城市建设取得巨大成就，城市化水平不断提高；同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率超过70%。“城镇化战略”成为我国迈向现代化第三步的重要举措，随着农业生产水平水平的提高和工业化进程的加快，我国推进城镇化的条件已渐成熟，必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于城市基础设施建设是城市发展的基础，因此整体上说城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

随着政策和实践的发展，我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。根据《全国城镇体系规划

(2006-2020)》,到2020年,全国总人口预计将达到14.5亿人,城镇人口达到8.1-8.4亿人,城镇化率达到56%-58%。届时,我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期,我国将建成中等发达的现代化国家,城镇化率可望达到70%以上,城镇总人口将超过10亿人,成为一个高度城镇化的国家。由于经济稳定发展以及政府的大力支持,我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、海城市城市基础设施建设行业的现状和前景

海城市作为辽宁省经济实力最强的县级城市,随着城市基础设施进一步完善,完成一批城市供暖、燃气、供水、道路等改造、扩建工程。老城区建设扎实推进,改造了北关转盘周边地区,中心城区面貌发生了根本性变化,城镇化率提高到56%。

2015年是全面完成“十二五”规划的收官之年,也是深入推进改革创新、加速转型升级的重要一年。按照海城市市委八届七次全会确定的主动适应“五个新常态”的工作思路和目标,作为全国新型城镇化试点市,以改革创新为牵动,以经济转型升级为主线,以民生幸福为根本,坚持稳中求进。贯彻实施城市化战略,积极推动城市化进程,按照“南北双新城(海西、腾鳌)、东西两市镇(牛庄、析木)”的城镇发展新格局,加快城镇开发建设步伐,不断提高城镇的人口承载能力和经济积聚能力,促进农村人口转移就业,在2015年,城镇化率达到70%

海城市政府提出加快“一带、三区、八园”建设,深度推进行政区划向经济区划转变,整合各镇区优势资源,实施以北、中、南三个经济区为主体,以东、西两个经济区为两翼的“一体两翼”城市发展战略,

加速鞍海经济带隆起。东部经济区主要发展矿产品、钢铁、有色金属、商品混凝土等产业集群。在海城开发区规划建设 20 平方公里的菱镁滑石精深加工产业区，完成起步区 2 平方公里基础设施配套和龙头项目招商引资。南部经济区主要发展商贸物流、纺织印染、装备制造、光电科技和矿产品精深加工五大产业集群。一是规划建设总占地 28 平方公里的矿产品精深加工、光电科技、板材深加工、商贸物流、纺织服装等 8 个专业园区。二是做好空间整理和基础设施配套，通过“三迁”整理净地 3 平方公里。建设海城开发区和感王两个 66 千伏变电所、年供气 10 亿立方米的中石油天然气门站及管网铺设，完成感王污水处理厂配套管网和城市污水处理二期工程，建成开发区世纪大道和黑龙江路等 15 条骨干路网，大规模实施开发区工业园区绿化亮化等环境建设工程。西部经济区主要发展港口经济、石油机械制造和历史文化旅游产业。一是规划占地 80 万平方米的西四北海港口经济区，做好港口及仓储物流区和保税仓库等配套工程的可研立项；二是规划建设占地 4 平方公里的石油机械工业园；三是加快推进牛庄古商道改造，整理商业和房地产开发用地 30 万平方米，全面启动历史文化古迹恢复工程，培育历史文化特色旅游产业。北部经济区主要发展冶金装备制造、精细化工、现代生产物流等产业集群。一是调整空间布局，工业重点是“三区”，规划建设占地 36 平方公里的东、中、西三大工业区。二是规划建设腾耿路，完成腾鳌 500 千伏变电所及 3 座 66 千伏变电所扩容改造、腾鳌污水处理厂等工程。中部经济区主要发展现代生产、生活物流和房地产业。一是完成城市新区规划，加快老城区教育医疗、机关事业单位、工业企业和新批房地产开发指标等生产生活要素向新区集聚。二是加快建设新区，完善提高老城。新区重点是高标准实施海城河铁路桥下游到高速公路跨河桥之间河道及沿河两岸的综合改造，建成第三道橡胶坝，新建一座跨河桥，在海城河北岸

规划建设一岛、一湖。三是通过“三迁”，整理土地 2.4 平方公里。

海城市城市基础设施建设下一步的主要工作为：调整优化市域空间布局，以城市建设为龙头，以中心镇改造为依托，加速城乡一体化进程。优化市域空间布局，整合生产生活要素，北部重点向腾鳌开发区集中，南部重点向海城开发区集中，东西分别以牌楼和牛庄为节点，向中心集聚，全面构筑东部和西部、中南部和北部“十字格局，两翼提升”的市域发展空间布局。拉开城市建设骨架。实施扩城战略，将西柳、东四及响堂、王石、南台一部分纳入城市发展规划，近期王石和南台以控制建设为主，城市重点向西、向南发展，将西柳、东四、响堂部分地区纳入城市组团，将海城河变成城市内河，重点在海城河铁路桥至高速公路桥之间，沿河两岸规划建设占地 20 平方公里、人口 20 万、环境优美、设施配套、功能完备的现代化滨河新区。形成老城、新区“以河为轴，相向发展”的格局，加快实现“人口 70 万到 80 万较大城市”的目标。

由此可见，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，海城市城市基础设施行业面临广阔的发展前景。

（二）保障性安居工程行业

1、保障性住房行业的现状和前景

近年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。但同时，城市廉租住房制度建设相对滞后，经济适用住房制度不够完善，政策措施还不配套，部分城市低收入家庭住房还比较困难。为切实解决城市低收入家庭住房困难，各级政府已将解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，正加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。保障性住房建设是一项重大的民生

工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。2008年底，为应对国际金融危机冲击，党中央、国务院确定了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的十项措施，其中第一项就是加快保障性住房在内的保障性安居工程建设。目前，我国已初步形成了保障性安居工程体系，建设力度也在持续加大，并突出了公共租赁住房的发展。根据《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》（财综[2012]99号），2013年政府除了继续提供财政资金支持外，还将通过提供投资补助或贷款贴息、减免相关税收等多项举措确保今年城镇保障性安居工程任务顺利完成。2012年至2014年，全国城镇保障性安居工程累计开工近2,194万套（其中，棚户区改造近1,680万户），基本建成1,670多万套。2012年，全国城镇保障性安居工程开工768.83万套、基本建成590.20万套（含竣工453.59万套）、新增发放廉租住房租赁补贴52.99万户；2013年开工建设630万套，基本建成470万套；截止2014年12月底，全国城镇保障性安居工程已开工720万套，基本建成470万套，分别达到年度目标任务的103%和98%，完成投资10700亿元；2015年，住建部下发住房保障工作通知：全国城镇保障性安居工程计划新开工700万套以上，其中各类棚户区580万套以上；计划基本建成480万套。根据《关于做好住房保障规划编制工作的通知》中关于2010-2015年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制工作指导意见的精神要求，规划期内各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府回购、租赁等方式增加廉租住房和经济适用住房房源，加大租赁住房补贴力度；要加快建设公共租赁住房、限价商品住房，各级政府要加大政策支持力度，加快发展公共租赁住房；全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进中央下放地方煤矿棚户区改造、国有林区棚户区和国有林场危旧房改造、国有垦区危房改造；要加快住房保障立法，依法强化各级政

府的住房保障责任，健全组织机构、政策、技术支撑体系，实施住房保障关键技术研究及应用示范，加快推进信息化建设。我国各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安路补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

2、海城市保障性住房行业的现状和前景

社会保障性住房建设是海城市委、市政府贯彻《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号文）精神，解放思想、创新思路，为破解“住房难”问题、构建和谐海城所采取的一项创新性的工作。“十二五”期间，海城市继续组织实施省住房供应体系试点工作，不断扩大廉租房、经济适用房、公共租赁房、限价商品房等保障性住房建设规模，同时实施廉租住房租赁补贴，基本解决本市户籍中低收入家庭的住房困难。总体来看，海城市保障性住房建设将获得良好的发展前景。

为进一步完善住房保障体系，切实解决城市规划区范围内住房困难群体的住房需求问题，海城市建立多层次住房保障体系。2015年，海城市继续推动各类保障性安居工程建设，以满足困难家庭的住房需求。为力促项目早日落地开工，海城市将简化审批流程，提高效率，尽快完善前期工作。对续建往年的项目加大督查力度。另外，继续推行财政支持方式，支持通过发行债券、公积金收益贷款、部分土地出让金和政府融资平台保障房建设和运营，鼓励大企业和经济园区投资建设公共租赁房，适度扩大在普通商品房项目中配建保障房的规模，多渠道缓解资金压力。在党中央、省政府加快保障性住房建设政策指

导下，海城市出台实施一系列推进保障性住房建设惠民政策和措施，促进全市保障性住房建设稳步推进，也使得发行人的保障房业务板块具有良好的发展前景。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一) 发行人的经营环境

1、海城市概况

海城市位于辽宁省南部，辽河下游之左岸，辽东半岛之北端。北靠钢都鞍山和省会沈阳，南临港口城市营口、大连，东接煤铁之城本溪及边境城市丹东，西与油田新城盘锦隔河相望。海城市全境面积为2734平方公里，总人口113万人，全市辖5个管理区、1个开发区、23个镇，是辽宁省较大的县级市，是全国粮食、水果、畜牧业、柞蚕、乡镇企业生产基地之一，素有“渤海奥区”之誉。海城市蕴藏着丰富的矿产资源，现已查明有铁、硫化铁、铅锌、钼、铀、煤、石油、天然气、滑石、菱镁等40余种矿藏，其中蕴藏量最大的菱镁矿占全球储量的1/3，滑石储量居世界之首。海城市境内铁路、公路网络交错。中国第一条高速公路—沈大高速公路、哈大公路、长大铁路纵贯南北；沟海、海岫铁路和大盘公路横跨东西；中国联航鞍山机场座落在海城市的北郊。四通八达的交通网络，为海城市的经济发展创造了有利条件。

1984年，海城市被辽宁省确定为综合体制改革试点县；1988年，被国务院确定为辽东半岛对外开放区之一；1994年，被国家体改委确定为全国县级综合体制改革试点县（市）之一。综合体制改革不断向前推进，给海城市的经济繁荣和社会进步带来空前发展。

2、海城市经济发展情况

根据中国县域经济网发布的数据，海城市2014年并列全国县域经济基本竞争力百强县（市）第24名，连续五年位列中国东北十强县（市）第2名。

2012-2014年，海城市GDP年均增长率保持稳定增长。2014年全市地区生产总值829.2亿元，按可比价格计算，比上年增长6.5%。分产业看，第一产业增加值45.4亿元，比上年增长3.1%，对生产总值贡献率为2.6%；第二产业增加值410亿元，比上年增长7%，对生产总值贡献率为56.6%；第三产业增加值373.8亿元，比上年增长6.2%，对生产总值贡献率为40.8%。三次产业增加值占全市地区生产总值的比重分别由上年的5.7: 49.8: 44.5优化到5.5: 49.4: 45.1，人均生产总值76543元，按可比价格计算，比上年增长6.4%。

未来几年，海城市将加速提升综合经济实力，打造全国县域经济强市。加快产业结构调整和发展方式转变，把海城建设成为菱镁、滑石等矿产品精深加工基地、纺织服装基地、精品钢材基地、精细化工基地和农产品深加工基地。加速发展现代服务业，打造区域商贸中心城市，建成以西柳服装和南台箱包等专业市场为龙头，以物流、信息、金融、旅游等现代服务业为支撑的规模化、专业化、信息化、国际化现代商贸服务体系。

3、海城市财政情况

全年地区财政收入实现86亿元，同比下降8.1%；地方财政收入实现74.1亿元，同比下降7%；公共财政预算收入实现41.8亿元，同比增长2%。其中，税收收入实现38.6亿元，同比下降12.5%；基金预算收入实现32.3亿元，同比下降16.6%。从征收结果看，税收下降主要是受总体经济下行因素影响，另外，国税收入下降也受实行“营改增”政策后缴税抵扣增加以及小微企业减免税等因素影响。地税收入下降主要原因是政府组织税收减少2.1亿元，一次性税收影响2.5亿元。从海城市本级财政收入构成来看，2012—2014年，海城市地方财政主要来源是一般预算收入和政府基金收入。2012—2014年，海城市本级一般预算维持基本在20亿左右的水平。

2012—2014年海城市本级财政支出略有波动，2012年同比下降12.25%，2013年则同比上升38%，2014年较上年变化较小。由于2012年政府性基金支出中的城乡综合事务支出大幅减少。随着城市化步伐的加快，城乡综合事务支出占比不断增长，政府性基金回升至2011年水平以上。

近年来，海城市地方财政收入基本能够覆盖地方财政支出，政府性基金预算和预算外收支相对平衡。总体而言海城市财政实力较强，目前财政状况较好。总的来看，随着区域经济的快速发展，全市财政收入和地方财政收入的增长率稳步上升，市本级的财政收入也逐年增加，海城市整体财政实力稳步增长。发行人作为海城市重要的保障房建设平台，得到市财政的大力支持，业务经营也将随着海城市保障房建设的逐步深入而得到发展。

（二）发行人在行业中的地位

发行人作为政府授权的城建国有资产经营和管理者，集市政府重大项目投资、开发建设和资本经营等多项功能于一体，现已成为海城市负责城市基础设施建设的主体。在近年来的发展历程中，发行人根据国家的产业政策、海城市经济发展战略和社会发展的要求，确立了重大项目投资、盘活资产存量、调整债务结构、强化内部管理等工作重点，建立了政府项目市场化运作的基本框架，积极从事城市基础设施建设、供排水体系建设、城市资源经营等重大工程和重点项目投资，在提高海城市城市基础设施服务水平，改善环境状况等方面发挥着重要的作用。发行人以保障海城市城建重点工程建设资金为基本出发点，与国内外金融机构积极合作，多渠道筹集城建资金，在海城市城市基础设施建设中发挥着不可替代的作用。发行人的成立使海城市城市建设的投融资告别了单纯的政府行为，形成了“政府引导、社会参与、市场运作”的投融资格局，解决

了海城市城市建设中的资金不足问题。

因此，发行人在海城市城市基础设施建设等方面具有不可替代的地位，自成立以来建成了一批与海城市建设及老百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目。此外，公司积极承担海城市保障性安居工程建设，在保障房项目建设上具有很强的优势。随着海城市城市建设的进一步加快，发行人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。

（三）发行人在行业中的优势

发行人作为海城市基础设施建设、运营、服务的重要主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、保障房建设以及国有资产经营管理等方面，处于海城市相关行业优势地位，行业市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。

海城市经济的快速增长和财政实力的不断增强，为市基础设施的投资建设奠定了良好的经济基础。未来几年，随着工业性投入呈现较快增长，海城市经济增长的自主性将稳步提高，海城市经济仍将保持较快的增长势头，从而为城市基础设施建设行业提供了良好的发展契机。而在城市基础设施建设领域，发行人实际履行政府公用基础设施建设职能，因而拥有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（四）政府支持优势

发行人是经海城市人民政府授权从事区域内土地开发、基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，发行人承担着城市基础设施建设领域履行政府公用基础设施建设的职能，长期以来得到了海城市政府的大力支持。

自公司成立以来，发行人在海城市市政府、财政局以及国资委的大力支持下，公司的经营规模和能力得到了大幅提升。为了确保发行

人可持续发展，海城市人民政府根据《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号）以及《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号），结合发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策：授权发行人履行土地开发职能，大力支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

利安达会计师事务所有限责任公司对发行人2013-2015年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（利安达审字【2015】第2881号以及利安达审字【2016】第2519号）。

本部分财务数据来源于海城市金财土地房屋投资有限公司2012-2014年经审计的合并财务报表以及2015年经审计的合并财务报表。

表 10-1: 发行人合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 816,271.12 | 815,447.15 | 701,443.37 |
| 其中：流动资产 | 816,271.12 | 815,447.15 | 701,443.37 |
| 负债总额 | 249,304.28 | 270,906.07 | 176,270.73 |
| 其中：流动负债 | 120,849.16 | 135,950.96 | 106,366.57 |
| 所有者权益 | 566,966.84 | 544,541.08 | 525,172.65 |

表 10-2: 发行人合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 营业收入 | 63,462.18 | 62,881.16 | 63,335.05 |
| 主营业务利润 | 5,296.21 | 4,957.02 | 5,435.30 |
| 利润总额 | 22,425.76 | 19,368.43 | 24,292.92 |
| 归属于母公司所有者净利润 | 22,425.76 | 19,368.43 | 24,292.92 |

表 10-3: 合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2015年度 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------------|-----------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,063.21 | -68,223.47 | -18,530.32 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - |

| | | | |
|---------------|------------|-----------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -27,684.30 | 74,051.53 | 23,942.87 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -11,621.09 | 5,828.06 | 5,412.55 |

二、财务分析

(一) 发行人近三年变化幅度在 30%以上的科目分析

表 10-4: 发行人 30%以上的科目分析表

| 项目 | 2015 年末变化幅度 | 2014 年末变化幅度 | 原因分析 |
|-------|-------------|-------------|---|
| 货币资金 | -0.95 | 0.91 | 2014 年货币资金大增主要系其他货币资金大幅增加所致;2015 年货币资金大幅度减少为银行存款以及其他货币资金大幅下降所致。 |
| 其他应收款 | 0.39 | 1.07 | 2015 年其他应收款较同期增幅下降, 其他应收款的主要对象为海城市财政局, 款项性质多为往来款。 |
| 预付账款 | 0.07 | 125.46 | 2014 年末预付账款大增主要因为 2014 年发行人承接工程项目的增加导致预付项目款随之增加; 2015 年预收账款水平较上年变化较小, 增加部分仍为工程项目款的预付。 |
| 短期借款 | -0.65 | - | 2014 年短期借款新增 2 亿主要系发行人与盛京银行鞍山分行发生了一笔 2 亿元的抵押借款所致。2015 年短期借款减少为发行人偿付相应部分。 |
| 应付票据 | - | - | 2014 年应付票据新增 2 亿元主要系银行承兑汇票增加所致。2015 年该笔应付票据已全部偿还。 |
| 应交税费 | -0.38 | 0.32 | 2014 年应交税费增幅超过 30%的原因是土地使用税和房产税增加导致的。2015 年应交税费减少为相应税费已缴纳。 |
| 长期借款 | -0.33 | -0.31 | 2014 年长期借款下降 31%主要系 2014 年底, 公司大部分长期借款纳入一年以内到期的非流动负债确认。2015 年长期借款下降 33%大部分为发行人所偿还。 |
| 应付债券 | - | 2.46 | 主要系发行人于 2013 年与 2014 年发行了两期规模分别为 3 亿元和 7 亿元的企业债券所致。 |

2013 年—2015 年公司资产负债率分别为 25.13%、33.22%和 30.54%, 近三年公司负债规模稳定, 资产负债率稳中略降, 总体而言, 发行人资本负债结构较为稳健。

随着业务的开展, 公司的资产规模不断扩大, 净资产持续增加, 资产结构良好。2013 年—2015 年, 发行人的总资产分别为 701,443.37

万元、815,447.15万元和816,271.12万元，净资产分别为525,172.65万元、544,541.08万元和566,966.84万元，总资产和净资产的三年复合增长率分别为8.18%和3.84%。公司资产总额和净资产增长幅度维持在较为稳定的水平，随着城市建设投资力度的加大，发行人运作棚改项目、市政基础设施建设等重大项目的市场化投资、运作与经营，公司业务范围将不断多样化，资产规模保持了稳定增长。公司资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。截至到2015年末，发行人没有纳入公司合并范围的子公司。

（二）资产结构分析

从公司资产构成来看，2013-2015年公司资产均为流动资产，公司资产中无长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、公益性资产等。截至

表10-5：发行人近三年及一期主要资产构成表

单位：万元

| 项目 | 2015年12月底 | | 2014年12月底 | | 2013年12月底 | |
|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产： | | | | | | |
| 货币资金 | 582.57 | 0.06% | 12,203.67 | 1.50% | 6,375.60 | 0.91% |
| 应收账款 | 117,376.12 | 14.38% | 145,162.07 | 17.80% | 154,421.64 | 22.01% |
| 其他应收款 | 75,616.65 | 9.26% | 54,455.41 | 6.68% | 26,191.72 | 3.73% |
| 预付账款 | 37,320.45 | 4.57% | 34,775.56 | 4.26% | 275.00 | 0.04% |
| 存货 | 585,375.32 | 71.71% | 568,850.44 | 69.76% | 514,179.41 | 73.30% |
| 流动资产合计 | 816,271.12 | 100.00% | 815,447.15 | 100.00% | 701,443.37 | 100.00% |
| 固定资产： | | | | | | |
| 在建工程 | - | - | - | - | - | - |
| 固定资产合计 | - | - | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | - | - | - | - | - | - |
| 资产总额 | 816,271.12 | 100.00% | 815,447.15 | 100.00% | 701,443.37 | 100.00% |

1、流动资产结构分析

最近三年，发行人流动资产总额分别为 701,443.37 万元、815,447.15 万元和 816,271.12 万元，年均增长率 8.18%，2013 年末流动资产的增长主要是由于存货的增加，发行人于 2013 年 9 月 20 日新增商业服务用地；2014 年末流动资产的增长也主要是由于存货增加以及预付款项中的一年内的账款有所增加导致。流动资产以存货、应收账款、其他应收款、预付账款和货币资金为主，其中存货占有较大的比重。2015 年末存货较上年略有增长。

(1) 货币资金

最近三年，发行人的货币资金余额分别为 6,375.60 万元、12,203.67 万元和 528.57 万元，占总资产的比例分别为 0.91%、1.50% 和 0.06%。发行人的货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成，以银行存款为主，最近三年的银行存款余额分别为 6,375.36 万元、6,203.05 万元和 583.55 万元。

表 10-6: 发行人近三年资金明细表

单位: 万元

| 项 目 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------|---------------|------------------|-----------------|
| 现金 | 0.021 | 0.62 | 0.25 |
| 银行存款 | 5,82.55 | 6,203.05 | 6,375.36 |
| 其他货币资金 | | 6,000.00 | - |
| 合计 | 582.57 | 12,203.67 | 6,375.61 |

除 2014 年外，公司的货币资金几乎全部是银行存款，不存在受限的货币资金。2014 年的其他货币资金年末余额为银行承兑汇票保证金。

(2) 应收账款

近三年，本公司应收账款余额分别为 154,421.64 万元、145,162.07 万元和 117,376.12 万元，占当期期末总资产的比例分别为 22.01%、17.80%、14.38%，应收账款的占比逐年下降。

发行人的应收账款质量较高，主要为政府部门相关单位，这为公

公司的短期债务偿还提供了有力的保障。具体来看，发行人2015年末的应收账款余额为117,376.12万元，款项为海城市国有资产监督管理委员会应收施工工程款。截至2015年12月31日，应收账款余额均为大股东欠款。期末应收账款余额较大的明细为：

表10-7 应收账款余额欠款单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 |
|----------------|-------------------|-------|
| 海城市国有资产监督管理委员会 | 117,376.12 | 施工工程款 |
| 合计 | 117,376.12 | |

(3) 其他应收款

最近三年，发行人其他应收款账面净值分别为 26,191.72 万元、54,455.41 万元和 75,616.65 万元，分别占总资产的 3.73%、6.68%和 9.26%。2015 年末，发行人计提坏账准备后的其他应收款净值为 77,606.65 万元，较 2014 年末增长 38.86%，主要是发行人与海城市财政局的往来款所致。

截至 2015 年末，发行人 1 年以内的其他应收款账面余额占比为 82.57%，1 年至 2 年的占比为 13.92%，2 年至 3 年的占比为 0.94%，5 年以上其他应收款占比为 2.56%。2015 年政府和政府相关企业的其他应收款约占发行人其他应收款总额的 82.57%，可回收性较强，尚未计提坏账准备。发行人已根据账龄和欠款单位经营情况计提了 1990.00 万元减值准备，计提较为充分。

表 10-8: 发行人 2015 年末其他应收款账龄及坏账准备明细表

单位：万元

| 账龄 | 应收账款 | | |
|---------------|------------------|---------------|-----------------|
| | 金额 | 占比 (%) | 坏账准备 |
| 1 年以内 (含 1 年) | 64,082.05 | 82.57% | - |
| 1 年至 2 年 | 10,804.35 | 13.92% | - |
| 2 年至 3 年 | 730.25 | 0.94% | - |
| 5 年以上 | 1,990.00 | 2.56% | 1990.00 |
| 合计 | 77,606.65 | 100.00 | 1,990.00 |

发行人 2015 年末的其他应收款余额 77,606.65 万元，占同期总资产比例 9.26%。其中，82.57%的账款账龄在一年之内。截至 2015 年

12月31日，其他应收款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。期末其他应收账款余额较大的明细为：

表 10-9：其他应收款余额单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 比例% | 欠款时间 | 款项性质 |
|-------------|------------------|---------------|------|------|
| 海城市财政局 | 71,110.94 | 91.63 | 1年以内 | 往来款 |
| 鞍山建设投资发展公司 | 3,596.65 | 4.63 | 2-3年 | 往来款 |
| 鞍山供电公司海城分公司 | 1,990.00 | 2.56 | 4-5年 | 往来款 |
| 会计核算中心 | 636.70 | 0.82 | 1-2年 | 往来款 |
| 海城市牛庄拆迁服务中心 | 110.00 | 0.14 | 1-2年 | 往来款 |
| 海城市交通局 | 162.36 | 0.22 | 1年以内 | |
| 合计 | 77,606.65 | 100.00 | | |

(4) 应收账款及其他应收款中的政府类款项

2015年末，发行人计提坏账准备后的应收账款和其他应收款的净值合计为194,982.77万元，其中应收账款为117,376.12万元，其他应收款净值为77,606.65万元。应收款项中，属于海城市政府及政府相关企业对公司的应收款项总计19.47亿元。

表 10-10：发行人 2015 年末应收政府类款项明细表

单位：万元

| 应收账款： | | |
|----------------|------------|-------------|
| 政府单位名称 | 金额 | 占应收账款总额的比例% |
| 海城市国有资产监督管理委员会 | 117,376.12 | 100% |
| 小计 | 117,376.12 | 100% |
| 其他应收款： | | |
| 政府单位名称 | 金额 | |
| 海城市财政局 | 71,110.94 | 91.63% |
| 合计 | 188,487.06 | 91.63% |

为保障公司的持续发展能力和海城市棚户区改造建设项目的顺利开展，海城市政府将逐步落实偿付资金。根据海城市人民政府2015年11月所出《海城市人民政府关于海城市金财土地房屋投资有限公司政府应收账款和其他应收款情况及解决措施的说明的函》（海政函[2015]34号）规定，海城市市政府计划在2016-2022年分别按照公司对政府部分应收款194,682.97万元的20%、20%、20%、10%、10%、

10%和 10%逐年偿还，具体比例和金额如下表所示：

表 10-11：应收财政款项的偿还计划

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 合计 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 占比 (%) | 20 | 20 | 20 | 10 | 10 | 10 | 10 | 100 |
| 金额 (亿元) | 3.89 | 3.89 | 3.89 | 1.95 | 1.95 | 1.95 | 1.95 | 19.47 |

为充分保障公司对海城市财政应收款的及时到位，根据海城市人民政府《海城市人民政府关于海城市金财土地房屋投资有限公司对政府应收账款和其他应收款情况及解决措施说明的函》规定，为保障海城金财前述应收账款的按时足额回收，市政府决定将预计价值为 250,700.16 万元的海城河南海感路北，哈大铁路西侧（B）地块出让净收益专项用于偿还前述应收账款。

（5）预付款项

最近三年，发行人的预付款项余额分别为 275.00 万元、34,775.56 万元和 37,320.45 万元，占总资产比例分别为 0.04%、4.26%和 4.27%，占比较小。2015 年末预付款项较年初增加 2,544.89 万元，主要因为发行人承接工程项目的增加导致预付项目款随之增加。

表 10-12：发行人 2015 年末预付款项账龄结构表

单位：万元

| 账龄 | 2015 年 12 月 31 日 | |
|---------------|------------------|---------|
| | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 (含 1 年) | 19,456.28 | 52.14 |
| 1-2 年 (含 2 年) | 17,589.17 | 47.13 |
| 2-3 年 (含 3 年) | 20.00 | 0.05 |
| 3-4 年 (含 4 年) | 255.00 | 0.68 |
| 合计 | 37,320.45 | 100.00% |

表 10-13：发行人 2015 年末预付款项主要明细表

单位：元

| 债务人名称 | 金额 | 占期末其预付款项余额比例 (%) |
|---------------------|---------------|------------------|
| 辽宁实华建筑安装工程有限公司海城分公司 | 63,543,375.00 | 17.02 |
| 后英集团海城市建筑工程有限公司 | 55,700,000.00 | 14.92 |

| | | |
|----------------------|-----------------------|------------|
| 沈阳市政集团有限公司 | 29,440,900.00 | 7.89 |
| 东芝电梯有限公司 | 22,234,450.00 | 5.96 |
| 鞍山公路工程有限公司 | 22,116,300.00 | 5.93 |
| 中冶建筑工程有限公司海城分公司 | 19,771,700.00 | 5.30 |
| 海城市第九建筑工程有限公司 | 17,460,000.00 | 4.68 |
| 海城市天华建筑工程有限公司 | 17,058,000.00 | 4.57 |
| 辽宁城建集团有限公司 | 17,000,000.00 | 4.56 |
| 辽宁金帝路桥建设有限公司 | 14,400,400.00 | 3.86 |
| 海城市市政工程公司 | 12,880,000.00 | 3.45 |
| 鞍山九建工程有限公司海城分公司 | 12,099,000.00 | 3.24 |
| 鞍山九建工程有限公司 | 7,980,000.00 | 2.14 |
| 鞍山市建兴建筑工程有限公司海城分公司 | 7,700,000.00 | 2.06 |
| 海城市第二建筑工程公司 | 7,500,000.00 | 2.01 |
| 海城市恒焯供暖有限公司 | 6,070,000.00 | 1.63 |
| 海城市牛庄拆迁服务中心 | 5,700,000.00 | 1.53 |
| 海城市道桥建筑工程公司 | 5,368,500.00 | 1.44 |
| 盘锦市交通建设有限责任公司 | 5,000,000.00 | 1.34 |
| 海城华润燃气有限公司 | 4,000,000.00 | 1.07 |
| 辽宁北方建筑设计院有限责任公司第一分公司 | 3,750,000.00 | 1.00 |
| 海城市蕴美装饰有限公司 | 3,047,800.00 | 0.82 |
| 海城市胜明建筑工程有限公司 | 2,825,000.00 | 0.76 |
| 沈阳故宫古建筑园林工程有限公司 | 2,000,000.00 | 0.54 |
| 海城市久盛园林绿化工程有限公司 | 1,540,000.00 | 0.41 |
| 甘肃工大舞台技术工程有限公司 | 1,500,000.00 | 0.40 |
| 辽宁万方建设工程有限公司 | 1,382,200.00 | 0.37 |
| 日立电梯有限公司 | 872,923.20 | 0.23 |
| 辽宁瑞尔工程咨询有限公司 | 600,000.00 | 0.16 |
| 海城市骏通网络技术工程有限公司 | 550,000.00 | 0.15 |
| 沈阳欧博特种建筑技术工程有限公司 | 500,000.00 | 0.13 |
| 海城市建筑设计研究院 | 301,000.00 | 0.08 |
| 江苏环盛消防工程有限公司靖江分公司 | 300,000.00 | 0.08 |
| 沈阳顺通有线电视网络维护有限公司 | 200,000.00 | 0.05 |
| 海城市龙斌建筑工程有限公司 | 150,000.00 | 0.04 |
| 辽宁量达信通信技术有限公司 | 150,000.00 | 0.04 |
| 辽宁三维信息工程有限公司 | 120,000.00 | 0.03 |
| 鞍山永发工程造价咨询事务所有限责任公司 | 100,000.00 | 0.03 |
| 辽宁宇能伟业科技发展有限公司 | 100,000.00 | 0.03 |
| 盘锦恒奥工程造价咨询有限公司 | 81,900.00 | 0.02 |
| 国网辽宁省电力有限公司鞍山供电公司 | 69,565.29 | 0.02 |
| 海城城宇工程造价咨询事务所有限责任公司 | 41,500.00 | 0.01 |
| 合计 | 373,204,513.49 | 100 |

(6) 存货

从公司资产构成来看，2013-2015年公司总资产均为流动资产，其中占最大的是存货，近三年发行人存货的账面净额分别为514,179.41万元、568,850.44万元和585,375.32万元，分别占流动资产的比重分别为73.30%、69.76%和71.71%，截止2014年12月31日，存货由工程施工-市政项目开发成本172,655,760.09元；土地5,515,848,672.02元，总面积2,926,978.00平方米，其中5宗土地正在办理土地使用权证，涉及账面价值136,628,457.17元，面积141,160.00平方米。上述资产具有良好的流动性和变现能力。

表 10-14: 发行人 2015 年末存货明细表

单位：万元

| 项目 | 2014 年 12 月 31 日 | | |
|------|------------------|------|------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 净值 |
| 工程施工 | 585,375.32 | - | 585,375.32 |
| 合计 | 585,375.32 | - | 585,375.32 |

2、非流动资产结构分析

从公司资产构成来看，2013-2015年公司资产均为流动资产，公司资产中无长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、公益性资产等。

(三) 负债结构分析

表 10-15: 近三年及一期负债结构

单位：万元/%

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|-------------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 占比 (%) | 金额 | 占比 (%) | 金额 | 占比 (%) |
| 流动负债 | | | | | | |
| 短期借款 | 6,950.00 | 2.79 | 20,000.00 | 7.38 | - | - |
| 应付票据 | - | | 20,000.00 | 7.38 | - | - |
| 应付账款 | 9,960.03 | 4.00 | 6,609.66 | 2.44 | 11.82 | 0.01 |
| 预收账款 | - | | - | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | - | | - | - | - | - |
| 应交税费 | 1,189.29 | 0.48 | 1,921.57 | 0.71 | 1,295.64 | 0.74 |
| 其他应付款 | 15.29 | 0.01 | 31.37 | 0.01 | 31.67 | 0.02 |
| 其他应付款 | 91,234.56 | 36.60 | 78,388.36 | 28.94 | 96,027.44 | 54.48 |

| | | | | | | |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 11,500.00 | 4.61 | 9,000.00 | 3.32 | 9,000.00 | 5.11 |
| 流动负债合计 | 120,849.16 | 48.47 | 135,950.96 | 50.18 | 106,366.57 | 60.34 |
| 长期负债 | | | | | | |
| 长期借款 | 13,500.00 | 5.42 | 20,000.00 | 7.38 | 29,000.00 | 16.45 |
| 应付债券 | 104,135.39 | 41.77 | 104,135.39 | 38.44 | 30,084.43 | 17.07 |
| 专项应付款 | 10,819.73 | 4.34 | 10,819.73 | 3.99 | 10,819.73 | 6.14 |
| 长期负债合计 | 128,455.11 | 51.53 | 134,955.11 | 49.82 | 69,904.15 | 39.66 |
| 负债合计 | 249,304.28 | 100.00 | 270,906.07 | 100.00 | 176,270.73 | 100.00 |

近年来，随着发行人经营规模的不断扩大，发行人的负债规模也随之增长。近三年，发行人的负债总额分别为 176,270.73 万元、270,906.07 万元和 249,304.28 万元。发行人的流动负债维持在较为稳定的水平，分别为 106,366.57 万元、135,950.96 万元和 120,849.16 万元，分别占当期负债总额的 60.34%、50.18%和 48.17%。近三年，发行人的非流动负债总额分别为 69,904.15 万元、134,955.11 万元和 128,455.11 万元，分别占当期负债总额的 39.66%、49.82%和 51.53%，截至 2015 年末，发行人非流动负债总额为 128,455.11 万元，较 2014 年略有下降。具体分析如下：

1、流动负债分析

发行人的流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、应交税金和其他应付款组成。发行人近三年及一期的流动负债情况如下：

(1) 短期借款

发行人近三年的短期借款分别为 0 万元、20,000.00 万元和 6950.00 万元，分别占当期负债总额的 0%、7.38%和 2.79%。

(2) 应付账款

发行人的应付账款主要为工程款，近三年及一期的应付账款金额分别为 11.82 万元、6,609.66 万元和 9960.03 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.01%、2.44%和 4.00%，呈逐年增长趋势。发行人应付账款的账龄以一年为主。

表 10-16: 发行人近两年的应付账款账龄结构

单位: 万元

| 账龄 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | |
|------|-------------|--------|-------------|--------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 1年以内 | 6,400.37 | 64.26 | 6,600.36 | 57.70 |
| 1至2年 | 3,550.35 | 35.65 | 4.30 | - |
| 2至3年 | 4.30 | 0.04 | - | 42.30 |
| 3年以上 | 5.00 | 0.05 | 5.00 | - |
| 合计 | 9960.03 | 100.00 | 6,609.66 | 100.00 |

表 10-17: 2015 年末供应商明细表

单位: 元/%

| 债权人名称 | 金额 | 应付账款账龄 明细 | 占期末应付账款 余额比例 |
|---------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| 辽宁城建集团有限公司海城分公司 | 35,503,531.24 | 1-2年 | 35.65 |
| 海城市第三建筑工程有限公司 | 28,719,600.00 | 1年以内 | 28.83 |
| 辽宁东建工程集团有限公司 | 20,668,855.89 | 1年以内 | 20.75 |
| 鞍山九建工程有限总公司 | 13,053,200.00 | 1年以内 | 13.11 |
| 辽宁东地建筑岩土工程有限公司 | 1,002,943.61 | 1年以内 | 1.01 |
| 北京中鑫伟业公路工程监理有限公司 | 400,000.00 | 1年以内 | 0.40 |
| 中铁九局集团第一工程有限公司海城立交桥 | 159,119.35 | 1年以内 | 0.16 |
| 西南交通大学建筑勘察设计研究院有限公司 | 50,000.00 | 3年以上 | 0.05 |
| 大连宝泉工程咨询有限公司 | 43,000.00 | 2-3年 | 0.04 |
| 合计 | 99,600,250.09 | | 100.00 |

(3) 应交税金

最近三年, 公司应交税费分别为1,295.64万元、1,921.57万元和1,189.29万元, 占总负债的比例分别为0.74%、0.71%和0.48%。近两年应交税费明细如下:

表10-18 发行人报告期内应交税费明细

单位: 万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|
| 营业税 | 339.35 | 660.89 |
| 城市维护建设税 | 23.75 | 46.26 |
| 所得税 | 787.80 | 787.80 |
| 土地增值税 | - | - |
| 土地使用税 | 22.32 | 234.07 |
| 房产税 | 16.04 | 192.54 |

| | | |
|----|----------|----------|
| 合计 | 1,189.29 | 1,921.57 |
|----|----------|----------|

(4) 其他应付款

发行人的其他应付款主要是和政府相关企业之间的往来款等。最近三年，公司其他应付款分别为96,027.44万元、78,388.36万元和91,234.56万元，占总负债的比例分别为54.48%、28.94%和36.60%。最近三年公司的其他应付款维持在较为稳定的水平，由于公司其他应付款主要组成为保证金，各年末其他应付款账面价值的变动与各项目的工程进度时间相对应。

公司最近两年的其他应付款的账龄结构明细如下：

表10-19 发行人报告期内其他应付款分析

单位：万元

| 账龄 | 2015年12月31日 | 占比(%) | 2014年12月31日 | 占比(%) |
|------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 一年以内 | 12,846.20 | 14.08 | 1,894.11 | 2.42 |
| 一至二年 | 1,894.11 | 2.08 | 2,903.00 | 3.70 |
| 二至三年 | 2,903.00 | 3.18 | 51,361.25 | 65.52 |
| 三年以上 | 73,591.25 | 80.66 | 22,230.00 | 28.36 |
| 合计 | 91,234.56 | 100.00 | 78,388.36 | 100.00 |

截至2015年12月31日，其他应付款大额明细如下：

表10-20 发行人2014年末其他应付款明细

单位：万元

| 项目 | 金额 | 比例% |
|----------------|------------------|------------|
| 海城市城建投资有限公司 | 31,712.68 | 34.76 |
| 海城市土地储备交易中心 | 22,230.00 | 24.37 |
| 海城市响堂管理区 | 20,204.00 | 22.15 |
| 中国农发重点建设基金有限公司 | 11,000.00 | 12.06 |
| 海城市长途客运站 | 5,219.20 | 5.71 |
| 合计 | 90,365.88 | 100 |

2、非流动负债结构分析

(1) 长期借款

发行人近三年的长期借款金额分别为29,000.00万元、20,000.00万元和13,500.00万元，占当期负债总额的比例分别为16.45%、7.38%

和 5.42 %。公司长期借款按借款条件列示如下：

表10-21 发行人报告期内长期借款明细

单位：万元

| 贷款单位 | 借款条件 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-------------|------|------------------|------------------|------------------|
| 中国农业发展银行 | 质押借款 | - | 7,000.00 | 16,000.00 |
| 中国农业发展银行 | 质押借款 | 5,000.00 | 7,000.00 | 7,000.00 |
| 鞍山银行 | 抵押借款 | - | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 盛京银行 | 抵押借款 | 8,500.00 | | |
| 期末余额 | | 13,500.00 | 20,000.00 | 29,000.00 |

(2) 应付债券

最近三年，公司应付债券余额分别为 30,084.43 万元、104,135.39 万元和 104,135.39 万元。占当期负债总额的比例分别为 17.07%、38.44%和 41.77%。应付债券的增加是由于公司于 2013 年、2014 年分别发行 3 亿元公司债券和 7 亿元公司债券导致的。

表 10-22 2015 年末应付债券明细

单位：万元

| 债券名称 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 |
|-----------------------|------------------|------|-------------------------|
| 海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券一期 | 2013 年 12 月 19 日 | 7 年 | 300,000,000.00 |
| 海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券二期 | 2014 年 4 月 16 日 | 7 年 | 700,000,000.00 |
| 合计 | | | 1,000,000,000.00 |

(3) 有息负债明细

表 10-23: 2015 年末有息负债明细

单位：亿元

| 序号 | 债权人 | 债务类型 | 债务规模 (亿元) | 利率 (%) | 期限 |
|----|-----|------|--------------|-----------|----|
|----|-----|------|--------------|-----------|----|

| | | | | | |
|---|-----------------------|------|-------|-------|-------------------------|
| 1 | 盛京银行鞍山分行 | 抵押借款 | 0.85 | 7.475 | 2015年4月15日至2018年4月14日 |
| 2 | 中国农业发展银行海城市支行 | 贷款 | 2.50 | 6.40 | 2010年12月31日至2017年12月29日 |
| 3 | 中国农业发展银行海城市支行 | 贷款 | 1.80 | 6.60 | 2011年3月24日至2018年3月23日 |
| 4 | 中国农业发展银行海城市支行 | 贷款 | 0.7 | 6.80 | 2011年6月29日至2017年12月29日 |
| 5 | 鞍山银行 | 抵押借款 | 0.6 | 7.38 | 2013年9月24日至2016年9月23日 |
| 6 | 海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券一期 | 应付债券 | 3.00 | 8.56 | 2013年12月19日至2020年12月18日 |
| 7 | 海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券二期 | 应付债券 | 7.00 | 8.17 | 2014年4月16日至2021年4月15日 |
| | 合计 | | 16.45 | | |

(4) 债务偿还压力测算

表 10-24 债务存续期有息负债偿还压力测算

单位:亿元

| 年份 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 有息负债当年偿付规模 | 1.2 | 5.20 | 3.80 | 2.00 | 2.00 | 1.4 | 0 |
| 其中:银行借款偿还规模 | 0.6 | 3.20 | 1.80 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 已发行债券偿还规模 | 0.6 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.4 | 0 |
| 本期债券偿付规模 | 0 | 0 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 |
| 合计 | 1.2 | 5.20 | 6.00 | 4.2 | 4.2 | 3.6 | 2.2 |

(四) 或有事项情况

1、发行人对外担保情况

截至 2015 年末, 发行人对外提供的担保事项如下:

表 10-25: 发行人对外担保情况

| 被担保方 | 担保类型 | 保证方式 | 担保金额(万元) |
|--------|------|------|----------|
| 海城市中医院 | 信托 | 信用担保 | 5,000.00 |

截至本募集说明书签署日, 以上对外担保无重大变化。

2、发行人关联交易情况

截至本募集说明书签署日, 发行人的控股股东为海城市国有资产监督管理委员会, 持有公司 100% 股权。

截至 2015 年 12 月 31 日, 发行人与其股东海城市国资委有一笔款项为海城市国有资产监督管理委员会应收施工工程款的关联方交易, 发行人应收账款余额为 117,376.12 万元。

3、重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至截至 2015 年 12 月 31 日, 发行人没有未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

4、重大承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日, 发行人没有重大承诺事项。

(五) 资产情况分析

根据利安达会计师事务所出具的专项审核报告(利安达审字[2015]大连A1001-0026号), 截至2014年12月31日, 发行人资产总额为8,154,471,523.37元, 2013年与2014年公司资产均为流动资产, 公司资产中无长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、公益性资产等。2015年公司在原有流动资产上, 新增在建工程, 主要资产仍为流动资产。根据利安达会计师事务所出具的专项审核报告(利安达审字[2015]大连A1001-0026号), 发行人主要资产为存货及应收账款, 分别占总资产的69.76%, 17.80%。海城金财的存货由土地使用权组成, 其中30个地块用于抵押, 抵押土地面积为1,675,128平方米(2,512.68亩), 账面价值为3,704,735,933.32元。土地使用权明细如下:

表10-26 发行人土地使用权明细

| 序号 | 土地证号 | 账面价值(元) | 使用权类型 | 土地位置 | 用途 | 面积(平方米) | 入账方式(成本法/评估法) | 抵押情况 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|--------------------------------|----------------|-------|--------------|-------|---------|---------------|------|-----------|
| 1 | 海城国用(1999)第0120-1号 | 377,464,285.83 | 出让 | 西柳服装城地块1 | 商服 | 137,814 | 成本法 | 否 | 是 |
| 2 | 海城国用(1999)第0120-2号 | 379,465,456.60 | 出让 | 西柳服装城地块2 | 商服 | 138,545 | 成本法 | 否 | 是 |
| 3 | 海城国用(2010)第031号 | 5,858,319.51 | 出让 | 西柳东越制衣厂西侧 | 工业 | 21,723 | 成本法 | 是 | 是 |
| 4 | 海城国用(2010)第032号 | 25,302,510.09 | 出让 | 牛庄回迁楼周边 | 商住 | 74,780 | 成本法 | 是 | 是 |
| 5 | 海城国用(2010)第033号 | 95,936,508.55 | 出让 | 双栗地块 | 商住 | 128,664 | 成本法 | 是 | 是 |
| 6 | 海城国用(2010)第034号 | 4,114,399.08 | 出让 | 中小镇金达特种钢铸件厂 | 工业 | 18,758 | 成本法 | 是 | 是 |
| 7 | 海城国用(2010)第037号、038号、039号、040号 | 204,685,731.38 | 出让 | 海城市兴海管理区钢铁社区 | 商住 | 93,080 | 成本法 | 是 | 是 |
| 8 | 海城国用(2010)第117号 | 382,941,951.12 | 出让 | 玉皇山 | 住宅、商服 | 282,083 | 成本法 | 是 | 是 |
| 9 | 海城国用(2010)第118号 | 120,017,230.08 | 出让 | 艺新社区地块1 | 住宅、商服 | 88,404 | 成本法 | 是 | 是 |
| 10 | 海城国用(2010)第119号 | 116,581,602.42 | 出让 | 艺新社区地块2 | 住宅、商服 | 85,873 | 成本法 | 是 | 是 |
| 11 | 海城国用(2011)第133号 | 142,208,043.12 | 出让 | 响堂荒岭子社区地块1 | 住宅、商服 | 89,003 | 成本法 | 是 | 是 |
| 12 | 海城国用(2011)第134号 | 97,780,678.29 | 出让 | 响堂荒岭子社区地块2 | 住宅、商服 | 61,197 | 成本法 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|----------------|----|---------------|-------|---------|-----|---|---|
| 13 | 海城国用(2011)第135-1、135-2号 | 20,979,761.12 | 出让 | 黎明菜市场至新立桥 | 住宅、商服 | 79,462 | 成本法 | 否 | 是 |
| 14 | 海城国用(2011)第136号 | 179,253,925.37 | 出让 | 西柳镇感王路北侧 | 住宅、商服 | 112,192 | 成本法 | 是 | 是 |
| 15 | 海城国用(2011)第237号 | 75,849,260.36 | 出让 | 腾鳌镇地块4 | 商住 | 79,114 | 成本法 | 否 | 是 |
| 16 | 海城国用(2011)第238号 | 84,072,210.65 | 出让 | 腾鳌镇地块5 | 商住 | 87,700 | 成本法 | 是 | 是 |
| 17 | 海城国用(2011)第239号 | 15,103,812.83 | 出让 | 腾鳌镇地块1 | 商住 | 15,750 | 成本法 | 否 | 是 |
| 18 | 海城国用(2012)第428号 | 5,399,137.32 | 出让 | 海城市新东社区地块1 | 商住 | 11,937 | 成本法 | 否 | 是 |
| 19 | 海城国用(2012)第429号 | 6,293,195.50 | 出让 | 海城市新东社区地块2 | 商住 | 21,282 | 成本法 | 否 | 是 |
| 20 | 海城国用(2012)第430号 | 33,588,051.58 | 出让 | 海城市响堂管理区箭楼村 | 商住 | 31,583 | 成本法 | 否 | 是 |
| 21 | 海城国用(2013)第024号 | 37,610,411.22 | 出让 | 腾鳌福安二期地块2 | 商住 | 41,540 | 成本法 | 否 | 是 |
| 22 | 海城国用(2013)第025号 | 32,274,014.73 | 出让 | 腾鳌福安二期地块1 | 商住 | 37,865 | 成本法 | 否 | 是 |
| 23 | 海城国用(2013)第026号 | 26,511,558.63 | 出让 | 腾鳌镇地块6 | 商住 | 29,278 | 成本法 | 否 | 是 |
| 24 | 海城国用(2013)第027号 | 20,568,027.21 | 出让 | 腾鳌镇地块3 | 商住 | 22,708 | 成本法 | 否 | 是 |
| 25 | 海城国用(2013)第028号 | 14,677,753.23 | 出让 | 腾鳌镇地块2 | 商住 | 16,205 | 成本法 | 否 | 是 |
| 26 | 海城国用(2013)第029号 | 3,014,371.67 | 出让 | 腾鳌永安二期A | 商住 | 3,328 | 成本法 | 否 | 是 |
| 27 | 海城国用(2013)第200号 | 109,304,949.86 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花S) | 商住 | 50,044 | 成本法 | 是 | 是 |
| 28 | 海城国用(2013)第310号 | 14,044,141.50 | 出让 | 海城市海州管理区(莲 | 商住 | 26,821 | 成本法 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------|----|----------------|----|--------|-----|---|---|
| | | | | 花 E) | | | | | |
| 29 | 海城国用(2013)第311号 | 4,510,235.28 | 出让 | 海城市兴海管理区 | 商住 | 3,410 | 成本法 | 否 | 是 |
| 30 | 海城国用(2013)第312号 | 22,431,048.92 | 出让 | 海城市兴海管理区 | 商住 | 16,973 | 成本法 | 否 | 是 |
| 31 | 海城国用(2014)第169号 | 56,667,337.61 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花 F) | 商住 | 31,449 | 成本法 | 否 | 是 |
| 32 | 海城国用(2014)第172号 | 33,657,493.47 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花 G) | 商住 | 18,125 | 成本法 | 否 | 是 |
| 33 | 土地证在办理中1 | 37,228,552.09 | 出让 | 海城市腾鳌镇 | 商住 | 43,705 | 成本法 | 是 | 是 |
| 34 | 土地证在办理中2 | 9,926,885.45 | 出让 | 海城市腾鳌镇 | 商住 | 10,689 | 成本法 | 否 | 是 |
| 35 | 土地证在办理中3 | 40,231,735.08 | 出让 | 海城市腾鳌镇 | 商住 | 46,040 | 成本法 | 否 | 是 |
| 36 | 土地证在办理中4 | 4,968,903.02 | 出让 | 海城市牛庄镇 | 商住 | 5,479 | 成本法 | 否 | 是 |
| 37 | 土地证在办理中5 | 44,272,381.53 | 出让 | 海城市响堂管理区 | 商住 | 35,247 | 成本法 | 否 | 是 |
| 38 | 海城国用(2014)第171号 | 60,729,825.74 | 出让 | 海城市海州管理区厝石山 | 商住 | 27,804 | 成本法 | 否 | 是 |
| 39 | 海城国用(2013)第202号 | 64,310,000 | 出让 | 海城市牛庄镇 | 商住 | 15,097 | 评估法 | 是 | 是 |
| 40 | 海城国用(2013)第201号 | 294,560,000 | 出让 | 海城市牛庄镇 | 商住 | 69,151 | 评估法 | 是 | 是 |
| 41 | 海城国用(2013)第203号 | 44,770,000 | 出让 | 海城市牛庄镇 | 商住 | 10,511 | 评估法 | 是 | 是 |
| 42 | 海城国用(2013)第210号 | 31,910,000 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 | 7,145 | 评估法 | 是 | 是 |
| 43 | 海城国用(2013)第208号 | 77,860,000 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 | 17,433 | 评估法 | 是 | 是 |
| 44 | 海城国用(2013)第211号 | 213,720,000 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 | 47,854 | 评估法 | 是 | 是 |
| 45 | 海城国用(2013)第213号 | 237,010,000 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 | 53,071 | 评估法 | 是 | 是 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|---------------|----|--------------|----|--------|-----|---|---|
| 46 | 海城国用 (2013) 第207号 | 38,080,000 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 8,256 | 评估法 | 是 | 是 |
| 47 | 海城国用 (2013) 第215号 | 81,380,000 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 18,223 | 评估法 | 是 | 是 |
| 48 | 海城国用 (2013) 第209号 | 19,520,000 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 4,370 | 评估法 | 是 | 是 |
| 49 | 海城国用 (2013) 第204号 | 110,570,000 | 出让 | 海城市 兴海管理区 | 商住 | 27,549 | 评估法 | 是 | 是 |
| 50 | 海城国用 (2013) 第216号 | 142,870,000 | 出让 | 海城市 兴海管理区 | 商住 | 33,539 | 评估法 | 是 | 是 |
| 51 | 海城国用 (2013) 第217号 | 101,550,000 | 出让 | 海城市 兴海管理区 | 商住 | 22,686 | 评估法 | 是 | 是 |
| 52 | 海城国用 (2013) 第214号 | 195,680,000 | 出让 | 海城市 兴海管理区 | 商住 | 45,732 | 评估法 | 是 | 是 |
| 53 | 海城国用 (2013) 第205号 | 239,990,000 | 出让 | 海城市 兴海管理区 | 商住 | 58,942 | 评估法 | 是 | 是 |
| 54 | 海城国用 (2013) 第206号 | 38,260,000 | 出让 | 海城市 响堂管理区 | 商住 | 8,566 | 评估法 | 是 | 是 |
| 55 | 海城国用 (2013) 第212号 | 265,190,000 | 出让 | 海城市 海州管理区 | 商住 | 50,994 | 评估法 | 是 | 是 |
| 56 | 海城国用 (2014) 第104号 | 74,084,729.79 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 61,482 | 成本法 | 否 | 是 |
| 57 | 海城国用 (2014) 第105号 | 51,409,084.18 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 42,659 | 成本法 | 否 | 是 |
| 58 | 海城国用 (2014) 第102号 | 74,281,909.87 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 61,643 | 成本法 | 否 | 是 |
| 59 | 海城国用 (2014) 第107号 | 28,437,669.94 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 23,596 | 成本法 | 否 | 是 |
| 60 | 海城国用 (2014) 第108号 | 35,711,403.58 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 29,629 | 成本法 | 否 | 是 |
| 61 | 海城国用 (2014) 第103号 | 60,862,747.46 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 50,507 | 成本法 | 否 | 是 |
| 62 | 海城国用 (2014) 第106号 | 10,932,509.41 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 9,066 | 成本法 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|----------------------|----|------------------|----|------------------|-----|---|---|
| 63 | 海城国用 (2014) 第109号 | 17,625,658.52 | 出让 | 海城市 西柳镇 | 商住 | 14,626 | 成本法 | 否 | 是 |
| 64 | 海城国用 (2014) 第170号 | 19,747,262.23 | 出让 | 海城市 海州管 理区 | 商住 | 8,997 | 成本法 | 否 | 是 |
| 合计 | | 5,515,848,672 | | | | 2,926,978 | | | |

(六) 所有者权益分析

2013年—2015年，发行人的所有者权益分别52.52亿元、54.45亿元和56.70亿元，呈逐年小幅增长态势。

表 10-27: 发行人近三年及一期所有者权益构成表

单位: 万元

| 项目 | 2015.12.31 | 占比 (%) | 2014.12.31 | 占比 (%) | 2013.12.31 | 占比 (%) |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 股东权益: | | | | | | |
| 实收资本 | 25,000.00 | 4.40 | 25,000.00 | 4.59 | 25,000.00 | 4.76 |
| 资本公积 | 438,595.25 | 77.35 | 438,595.25 | 80.54 | 438,595.25 | 83.51 |
| 盈余公积 | 10,337.16 | 1.82 | 8,094.58 | 1.49 | 6,157.74 | 1.17 |
| 未分配利润 | 93,034.43 | 16.41 | 72,851.25 | 13.38 | 55,419.66 | 10.55 |
| 股东权益合计 | 566,966.84 | 100.00 | 544,541.08 | 100.00 | 525,172.65 | 100.00 |
| 所有者权益合计 | 566,966.84 | 100.00 | 544,541.08 | 100.00 | 525,172.65 | 100.00 |

(1) 实收资本

2013年—2015年，发行人实收资本分别为25,000.00万元、25,000.00万元、25,000.00万元和25,000.00万元，占所有者权益的比重分别为4.76%、4.59%和4.40%。历年增加的实收资本主要来源于公司股东对发行人进行的增资。

发行人成立于2009年4月22日，注册资本为25,000万元人民币，出资人为海城国资委。2009年4月23日，海城市国有资产监督管理委员会向本公司出资1亿元人民币，出资方式为货币资金，已经海城信验字[2009]第1011号验资报告验证；2010年10月15日，海城市国资委向本公司增资1.5亿元人民币，出资方式为货币资金，已经海华信验字[2010]10116号验资报告验证。

(2) 资本公积

2013年—2015年,发行人资本公积余额分别为438,595.25万元、438,595.25万元和438,595.25万元,占所有者权益的比重分别为83.51%、80.54%和77.35%,主要为资本溢价和拨款转入。

表 10-28: 发行人 2015 年末资本公积构成表

单位: 万元

| 项目 | 余额 | 比例 |
|-----------|-------------------|----------------|
| 资本溢价 | 4,555.00 | 1.04% |
| 拨款转入 | 434,040.25 | 98.96% |
| 其他资本公积 | - | - |
| 合计 | 438,595.25 | 100.00% |

(3) 盈余公积

2013年—2015年,发行人盈余公积分别为6,157.74万元、8,094.58万元和10,337.16万元,占所有者权益的比重分别为1.17%、1.49%和1.82%,占比较小,系公司依法计提的法定盈余公积金。

(4) 未分配利润

最近三年,发行人未分配利润分别为55,419.66万元、72,851.25万元和93,034.43万元,占所有者权益的比例分别为10.55%、13.38%和16.41%,体现为公司历年累计的未分配利润。

(七) 现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下:

表10-29 发行人现金流量数据

单位: 万元

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,063.21 | -68,223.47 | -18,530.32 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -27,684.30 | 74,051.53 | 23,942.87 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -11,621.09 | 5,828.06 | 5,412.55 |

发行人最近三年经营活动中产生的现金流量净额分别为-18,530.32万元、-68,223.47万元和16,063.21万元,其中2013年经营活

动现金流为负的主要原因是应收账款和其他应收账款持续增长，经营活动的现金流入也开始增加，未来随着应收款项和其他应收款项资金逐年回笼，将有效充实发行人经营活动现金流入，2014年经营活动现金流大幅下降的主要原因是公司工程项目增多，导致购买商品及接收劳务支付的现金增大，同时其他应收账款和存货的增加限制经营性活动的现金流入。2015年经营活动现金流由负转正大幅上升至16,063.21万元主要是由于应收款项和其他应收款项资金的回笼以及公司减少了购买商品、接受劳务所支付的现金。因此，总体来看，未来经营活动产生的现金流能较好地满足正常生产经营的需要以及资本性支出的需要。

发行人最近三年投资活动产生的现金流量净额均为0万元，发行人近年的投资项目预期将于未来年度带来持续收益，为本期债券的还本付息提供有力支持。

发行人最近三年筹资活动产生的现金流量净额分别为 23,942.87万元、74,051.53万元和-27,684.30万元。2014年筹资活动产生的现金流量大增是因为公司发行7亿元的公司债券。结合考虑当地的金融生态环境，发行人筹资能力较为一般。

（八）偿债能力分析

表 10-30: 发行人偿债能力数据

单位：万元

| 项目 | 2015年度 | 2014年度 | 2013年度 |
|----------|--------|--------|--------|
| 资产负债率（%） | 30.54% | 33.22% | 25.13% |
| 流动比率 | 6.75 | 6.00 | 6.59 |
| 速动比率 | 1.91 | 1.81 | 1.76 |

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

发行人近三年的资产负债率分别为25.13%、33.22%和30.54%。

由于公司近三年资产规模大幅扩大，发行人资产负债率始终保持在较低的合理水平。随着发行人承接的基础建设项目增多，应收账款

余额增加幅度小于资产总额增加幅度，使得资产负债率呈现下降。由于发行人于2014年4月16日发行总额7亿元的2013年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券，致使2014年资产负债率上升。值得注意的是，2013年发行人存货中工程施工占有最大比重且新增大量土地，使得资产规模得到大幅提升。随着海城市城市化进程的推进，土地升值潜力巨大，将进一步增强公司的偿债能力。综合来看，发行人资产负债率整体水平较低，长期偿债能力较高。

最近三年发行人流动比率分别为6.59、6.00和6.75，速动比率分别为1.76、1.81和1.91，较高的流动比率主要是由于发行人有大量工程施工计入存货，但是2014年流动负债增加的幅度超过流动资产的幅度，所以2014流动比率下降8.95%，2015年由于发行人流动负债的下降，流动比率有所改善，扣除存货的速动比率则更能反映其短期偿债能力。发行人速动比率逐年上升，这主要是由于2013年有14,426.62万元的应收账款净额增加，2014年有34,500万元的预付账款增加，主要是2014年工程项目增加，使得与其他公司的往来款项增多，导致速动资产的上升，2015年速动比率同期有所上升。发行人流动比率以及速动比率均较为稳定，发行人的短期偿债能力较高。

发行人的应收账款和其他应收款质量较高，主要为政府部门相关单位，这为公司的短期债务偿还提供了有力的保障。具体来看，发行人2015年末的应收账款余额为117,376.12万元，款项为海城市国有资产监督管理委员会应收施工工程款。截至2015年12月31日，应收账款余额中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东欠款。期末应收账款余额较大的明细为：

表 10-31：应收账款余额前五名单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 |
|----------------|-------------------|-------|
| 海城市国有资产监督管理委员会 | 117,376.12 | 施工工程款 |
| 合计 | 117,376.12 | |

发行人 2015 年末的其他应收款余额 75,616.65 万元，占同期总资产比例 9.62%。其中，91.63%的账款账龄在一年之内。截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。期末其他应收账款余额较大的明细为：

表 10-32: 其他应收款余额单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 比例% | 欠款时间 | 款项性质 |
|-------------|------------------|---------------|-------|------|
| 海城市财政局 | 71,110.94 | 91.63 | 1 年以内 | 往来款 |
| 鞍山建设投资发展公司 | 3,596.65 | 4.63 | 2-3 年 | 往来款 |
| 鞍山供电公司海城分公司 | 1,990.00 | 2.56 | 4-5 年 | 往来款 |
| 会计核算中心 | 636.70 | 0.82 | 1-2 年 | 往来款 |
| 海城市牛庄拆迁服务中心 | 110.00 | 0.14 | 1-2 年 | 往来款 |
| 海城市交通局 | 162.36 | 0.22 | 1 年以内 | |
| 合计 | 77,606.65 | 100.00 | | |

海城市人民政府为保障海城金财公司应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于海城市金财土地房屋投资有限公司对政府应收款和其他应收款情况及解决措施的说明》（海政函【2015】34号），针对这部份应收款及其他应收款制定从2016年至2022年，分7期偿还欠款195,002.23万元的还款计划作为对海城金财公司应付款项和其他应收账款的偿还保障。

发行人在 2015 年末无在建工程余额，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人无用于抵押担保等对所有权有限制的在建工程，且报告期内在建工程均不存在可能减值的迹象，故未计提减值准备。近年来发行人获得的政府支持力度不断增大，自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动比率保持在较高水平，流动性较好，总体上看，发行人偿债能力较强。

此外，发行人为中国农业银行股份有限公司海城市支行与海城市中医院提供最高额 5,000 万元的连带责任保证。

（九）营运能力分析

表 10-33: 发行人营运能力数据

单位: 万元

| 项 目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|------------|------------|------------|------------|
| 应收账款 | 117,376.12 | 145,162.07 | 154,421.64 |
| 货币资金 | 528.57 | 12,203.67 | 6,375.60 |
| 存货 | 585,375.32 | 568,850.44 | 514,179.41 |
| 资产总额 | 816,271.12 | 815,447.15 | 701,443.37 |
| 营业收入 | 63,462.18 | 62,881.16 | 63,335.05 |
| 营业成本 | 57,692.89 | 57,164.69 | 57,577.32 |
| 应收账款周转率（次） | 0.48 | 0.42 | 0.43 |
| 存货周转率（次） | 0.11 | 0.11 | 0.15 |
| 流动资产周转率（次） | 0.08 | 0.08 | 0.11 |
| 总资产周转率（次） | 0.08 | 0.08 | 0.11 |

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率 = 营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率 = 营业收入/平均流动资产总额

4、总资产周转率 = 营业收入/平均资产总额

5、上述比率2013年的分母数据采用当年年末余额

2013年—2015年，发行人应收账款余额分别为154,421.64万元、145,162.07万元和117,376.12万元，应收账款周转率分别为0.43、0.42和0.48，存货周转率分别为0.15、0.11和0.11，流动资产周转率为0.11、0.08和0.08，总资产周转率为0.11、0.08和0.08。发行人应收账款周转率在近三年呈下降趋势，2013年较2012年下降25.86%，2014年下降幅度变小为2.3%，2015年较上年无变化，一方面在公司应收账款占比100%的海城市国资委逐年归还欠款，使得应收账款减少，另外一方面公司近些年流动资产规模扩张迅速导致。鉴于发行人应收账款债务方为政府相关部门，应收账款回收有较强的保证。因此，发行人应收账款的质量较高，应收账款周转率水平尚属合理。发行人的存货周转率较低，主要是因为公司的在建工程计入到存货当中，致使存货的数值较大。随着主营业务收入的增加，营运能力指标也在逐渐好转。总体来看，发行人营运能力指标虽然处于相对较低的水平，但这主要是由于资产中含有较多的土地使用权，由于土

地不断增值，且变现较为容易，同时发行人的应收账款有较强的回款保证，其他资产也具有较好的流动性，发行人整体的营运水平实际处于良性的上升趋势中。

（十）盈利能力分析

表 10-34: 发行人盈利能力数据

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | 占营业收入比例 | 2014 年度 | 占营业收入比例 | 2013 年度 | 占营业收入比例 |
|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 营业收入 | 63,462.18 | 100.00% | 62,881.16 | 100.00% | 63,335.05 | 100.00% |
| 营业成本 | 57,692.89 | 90.91% | 57,164.69 | 90.91% | 57,577.31 | 90.91% |
| 主营业务利润 | 5,296.21 | 8.35% | 4,957.02 | 7.88% | 5,435.30 | 8.58% |
| 营业费用 | - | - | - | - | - | - |
| 管理费用 | 4,213.28 | 6.64% | 4,820.26 | 7.67% | 3,573.77 | 5.64% |
| 财务费用 | 9,392.19 | 14.80% | 6,029.72 | 9.59% | 2,775.51 | 4.38% |
| 营业利润 | -8,309.26 | -13.09% | -8,892.96 | -14.14% | -913.99 | -1.44% |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - |
| 补贴收入 | 30,765.14 | 48.48% | 25,306.50 | 40.24% | 25,367.16 | 40.05% |
| 营业外收入 | - | - | - | - | - | - |
| 营业外支出 | 30.12 | 0.05% | 45.10 | 0.07% | 22.04 | 0.03% |
| 利润总额 | 22,425.76 | 35.34% | 19,368.43 | 30.80% | 24,292.92 | 38.36% |
| 净利润 | 22,425.76 | 35.34% | 19,368.43 | 30.80% | 24,292.92 | 38.36% |

表 10-35: 发行人盈利能力数据（续表）

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 主营业务利润率 | 8.34 | 7.88 | 8.58 |
| 总资产收益率 | 2.75 | 2.55 | 4.29 |
| 净资产收益率 | 4.04 | 3.62 | 4.63 |

- 注：1、主营业务利润率=主营业务利润/营业收入*100%
 2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
 3、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%
 4、上述比率中2013年的分母数据采用当年年末余额

1、营业收入与营业成本

发行人的营业收入主要来源于工程施工，2013-2015 年度发行人营业收入分别为 63,335.05 万元、62,881.16 万元和 63,462.18 万元。

随着发行人业务规模的扩大，发行人营业收入稳定增长，主要为委托代建收入的增加。发行人获得营业收入的同时，结转相应的营业成本。近三年发行人的营业成本分别为 57,577.31 万元、57,164.69 万元和 57,692.89 万元，随着发行人逐渐由城市基础设施建设项目转为市场化运作的棚户区改造等保障安居工程，但是近三年其营业成本保持稳定。2013 年—2015 年的净利润分别为 24,292.92 万元、19,368.43 万元和 22,425.76 万元，净利率分别为 38.36%、30.80%和 35.34%。发行人的净利率较为稳定，净利率虽有所波动但仍保持在较高水平。

2、费用分析

2013 年—2015 年的管理费用分别为 3,573.77 万元、4,820.26 万元和 4,213.28 万元，占当年度营业收入的比例分别为 5.64%、7.67%和 6.64%。财务费用近三年的金额分别为 2,775.51 万元、6,029.72 万元和 9,392.19 万元，占当年度营业收入的比例分别为 4.38%、9.59%和 14.80%。

3、补贴收入

发行人近三年获得的补贴收入分别为 25,367.16 万元、25,306.50 和 30,765.14 万元，占营业收入的比例分别为 40.05%、40.24%、48.48%。发行人所获得补贴收入主要为政府补贴。

4、利润总额和净利润

2013 年—2015 年发行人净利润分别为 24,292.92 万元、19,368.43 万元、22,425.76 万元，占当年度营业收入的比例分别为 38.36%、30.80%、35.34%。发行人 2014 年净利润绝对值下降主要原因系公司本期土地增值税增加 439.33 万元，且公司发过两期债券，使得利息费用增加 3,325.51 万元。2015 年由于发行业务结构有所调整，其净利润得到一定程度的改善。

近三年的总资产收益率分别为4.29、2.55和2.75，净资产收益率

分别为4.63、3.62和4.04，2014年净资产收益率和总资产收益率出现了小幅下降，主要原因是发行人在2014年支付了土地增值税利息费用，且近三年公司资产总额大幅上升导致的。总体来看，公司总资产收益率和净资产收益率仍处在行业合理水平，盈利水平保持稳定。未来随着当地经济持续发展，基础设施建设步伐加快，发行人盈利能力和发展前景较好，将为债券本息的偿付提供有力的保障。

三、本次发行公司债后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- (1) 相关财务数据模拟基准日为2015年12月31日；
- (2) 假设本次债券的募集资金净额为100,000万元，即不考虑融资过程中所产生费用；
- (3) 假设本次债券募集资金净额全部计入发行人2015年12月31日的资产负债表；
- (4) 假设本期募集资金100,000万元用于棚户区改造以及相关配套设施建设；
- (5) 假设本次债券于2015年12月31日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构影响如下表所示：

表10-36 发行前后发行人财务结构变化

单位：万元

| 项目 | 债券发行前 | 债券发行后 | 模拟变动额 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 流动资产 | 816,271.12 | 916,271.12 | 100,000.00 |
| 资产总计 | 816,271.12 | 916,271.12 | 100,000.00 |
| 流动负债 | 120,849.16 | 120,849.16 | - |
| 非流动负债 | 128,455.11 | 228,455.11 | 100,000.00 |
| 其中：应付债券 | 104,135.39 | 204,135.39 | 100,000.00 |
| 负债总计 | 249,304.27 | 349,304.27 | 100,000.00 |
| 所有者权益总计 | 566,966.84 | 566,966.84 | - |
| 资产负债率 | 30.54% | 38.12% | - |

四、发行人经审计的 2013 年、2014 年、2015 年财务报表（见附表二、三、四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付的企业债券10亿元，无其他中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

依据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至本募集说明书出具日，发行人为海城市中医院提供连带责任保证担保金额为5,000万元；发行人为海城市道桥建筑工程公司提供抵押物担保，担保金额为8,000.00万元；发行人为海城市市政工程处提供抵押物担保，担保金额为4,000.00万元；发行人为海城市恒烨供暖有限公司提供抵押物担保，担保金额为3,000.00万元。

第十二条 募集资金用途

一、资金募集用途

本期债券募集资金 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。上述募集资金投资项目已获得有权部门的核准。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 12-1: 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

| 序号 | 项目所属地块名称 | 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 | - |

本期债券募集资金不会用于弥补亏损和非生产性支出，房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，以及完全公益性的社会事业项目建设。如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（一）项目审批情况

（1）海城市发展和改革委员会《关于海城市 2014 年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（海发改委[2014]154 号）；

（2）海城市环保局《关于海城市 2014 年棚户区改造建设项目（田水地块）环境影响报告书的批复》（海环保函发[2014]90 号）；

（3）海城市环保局《关于海城市 2014 年棚户区改造项目（玉皇山、老海高地块）环境影响报告书的批复》（海环保函发[2014]91 号）；

（4）海城市环保局《关于海城市 2014 年棚户区改造项目（小罗堡地块）环境影响报告书的批复》（海环保函发[2014]85 号）；

(5) 海城市环保局《关于海城市 2014 年棚户区改造项目（司训大队地块）环境影响报告书的批复》（海环保函发[2014]83 号）；

(6) 海城市环保局《关于海城市 2014 年棚户区改造项目（郭苏团地块）环境影响报告书的批复》（海环保函发[2014]84 号）；

(7) 海城市国土资源局《关于海城市小罗堡、郭苏团、田水及玉皇山、老海高地块棚户区改造项目用地的预审意见》（海国土资发[2014]44 号）；

(8) 司训大队地块土地证（海城国用（2014）第 170 号）；

(9) 海城市城乡规划局《田水地块、玉皇山、老海高地块棚户区改造建设项目的选址意见》；

(10) 海城市城乡规划局《海城市 2014 年棚户区改造建设工程规划许可证》；

(11) 海城市发展和改革局《关于海城市 2014 年棚户区改造建设工程项目节能评估报告书的批复》（海发改发[2014]182 号）；

(12) 海城市维护社会稳定工作领导小组《关于〈海城市 2014 年棚户区改造工程风险评估报告〉审核意见的报告》（海稳办发[2014]13 号）。

（二）项目建设内容

海城市棚户区改造项目总占地面积：306,326 平方米，总建筑面积：762,000 平方米，本项目含五大地块，详情如下：

小罗堡地块：项目总用地面积 49,985 平方米，建筑面积 94,000 平方米，其中，回迁补偿住宅面积 34,157 平方米，剩余住宅面积 41,187 平方米，商业门市（即店铺）面积 18,656 平方米。

司训大队地块：项目总用地面积 8,997 平方米，建筑面积 38,000 平方米，其中，回迁补偿住宅面积 26,237 平方米，剩余住宅面积 4,326 平方米，商业门市（即店铺）面积 7,437 平方米。

郭苏团地块：项目总用地面积 52,644 平方米，建筑面积 76,000 平方米，其中，回迁补偿住宅面积 42,412 平方米，剩余住宅面积 18,422 平方米，商业门市（即店铺）面积 15,166 平方米。

玉皇山、老海高：项目总用地面积 110,000 平方米，建筑面积 300,000 平方米，其中，回迁补偿住宅面积 238,493 平方米，剩余住宅面积 3,536 平方米，商业门市面积（即店铺）57,971 平方米。

田水地块：项目总用地面积 84,700 平方米，建筑面积 254,000 平方米，其中，回迁补偿住宅面积 153,454 平方米，剩余住宅面积 49,788 平方米，商业门市（即店铺）面积 50,758 平方米。

（三）项目总投资及法人

项目总投资人民币 178,588.84 万元，项目法人 为海城市金财土地房屋投资有限公司。

（四）项目建设的必要性

根据国家“十二五”和“十三五”规划纲要，要继续加快保障性住房这一重点民生工程的建设，要强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题；多渠道筹集廉租房房源，完善租赁补贴制度；加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房。“关注民生、重视民生、保障民生、改善民生”是科学发展、共建和谐的集中体现，也是海城市工作重心之所在。加快推进保障性住房建设是海城市国资委贯彻落实国家、海城市有关住房保障政策的重要举措，对合理调整海城市地区住房供应结构、缓解海城市地区住房供需矛盾、进一步改善海城市地区中低收入家庭住房条件、促进和谐社会建设和推进海城市城市化进程而言均有着极为重要的意义。

同时，随着发行人越来越多地承担海城市的主要基础设施建设项目，发行人投资建设项目对资金的需求量也越来越大，也需要储备资金用于主营业务的发展。因此，本期债券募集的 10 亿元将全部用于海

城市棚户区改造建设项目。且上述募集资金投资项目已获得有权部门的核准。

（五）项目经济效益分析

根据《海城市棚户区改造项目可行性研究报告》，项目总投资为178,588.84万元，其中拟债券融资100,000万元，本项目收入来源主要包括：安置房补面积差价收入、项目建成后商业门市出售收入，且该项目收入将优先用于偿还本期债券的本息。

（一）安置房补差收入参照城区安置房综合成本价、商品房市场销售价格情况的要求按照成本费计算，小罗堡、司训大队、郭苏团、玉皇山和老海高、田水地块分别按平均3100元/平方米、3200元/平方米、3100元/平方米、3200元/平方米、3200元/平方米的价格进行补差价，安置房补差从第三年开始进行补差价，第三、四、五、六、七年每年补差率均以20%估算。

（二）店铺参照项目周边地块的商铺实际成交价格进行估算，小罗堡、司训大队、郭苏团、玉皇山和老海高、田水地块分别按平均12000元/平方米、16300元/平方米、12000元/平方米、16300元/平方米、16300元/平方米的价格进行估算，店铺从第三年开始进行销售，第三、四、五、六、七年每年销售率均以20%估算。

表12-2 项目收入明细（含政府补贴）

单位：万元

| 项目 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 合计 |
|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 政府补助资金 | 3312.78 | 1814.80 | 1024.29 | | | | | 6151.87 |
| 商业门市销售 | | | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 229936.98 |
| 补面积差价收入 | | | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 36926.79 |
| 小计 | 3312.78 | 1814.80 | 54397.04 | 53372.75 | 53372.75 | 53372.75 | 53372.75 | 273015.64 |

表 12-3:项目盈利能力主要指标表

| 指 标 | 指标数值 | 行业基准数值 |
|-------------|-----------|--------|
| 财务内部收益率（税后） | 10.69% | ≥8% |
| 财务净现值（税后） | 2605.32万元 | |

| | | |
|----------------|-------|-------|
| 投资回收期（税后，含建设期） | 6.84年 | ≤ 15年 |
| 投资利润率 | 33% | ≥ 2% |

财务分析表明，投资利润率为33%，投资利税率为53%。全部投资税后财务净现值为2605.32万元，税后财务内部收益率为10.69%。内部收益率高于贷款利率及行业基准收益率，财务效益较好。通过敏感性分析，项目在风险合理范围内。

（六）项目建设进展情况

（1）小罗堡地块棚户区改造项目：

该工程位于永欣街西，招标工作已完成，待完成征地拆迁工作后开工建设。

（2）司训大队地块棚户区改造项目：

该工程位于金山四季花城东、东大营西，项目目前动迁中，待拆迁工作后开工建设。

（3）郭苏团地块棚户区改造项目：

该工程位于南一环北、凤凰街西，动迁工作已完成，相关建设进行中。

（4）玉皇山、老海高棚户区改造项目：

该工程位于黎明菜市场南，项目开始招标，待招标工作完成后，进行相关动迁。

（5）田水地块棚户区改造项目：

该工程位于卫士广场东北角，动迁工作已完成，相关建设进行中。

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

1. 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实

行募集资金的专用账户存储制度。公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行订立债券募集资金监管协议，在中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行设立募集资金使用专户。

2. 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

3. 募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

三、已发行债券募集资金使用情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付的企业债券10亿元，全数用于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、黎明菜市场周边地块棚户区改造项目。使用情况如下。

表 12-4: 海城市保障性住房在建项目情况表

单位: 万元

| 项目名称 | 总投资 | 债券募集资金 | 自筹资金 | 已投资 | 融资额 | 自有资金拨付 | 规划建设面积(平方米) | 已建比例 | 完工日期 |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------|----------|
| 市医院南侧地块棚户区改造项目 | 24,096.49 | 13,585.40 | 10,511.00 | 16,044.00 | 4,075.62 | 11,968.38 | 96,315.00 | 85% | 2015年10月 |
| 新立地块棚户区改造项目 | 51,980.03 | 29,314.70 | 22,665.30 | 7,155.59 | 7,975.00 | -819.41 | 247,876.00 | 90% | 2015年10月 |
| 新东地块棚户区改造项目 | 30,835.20 | 17,388.10 | 13,447.10 | 7,369.00 | 5,216.43 | 2,152.57 | 138,641.50 | 90% | 2015年10月 |
| 公园山东侧地块棚户区改造项目 | 17,905.84 | 10,096.10 | 7,809.70 | 5,661.00 | 3,028.83 | 2632.17 | 69,535.00 | 80% | 2015年10月 |
| 黎明菜市场周边地块棚户区改造项目 | 52,508.76 | 29,615.70 | 22,892.90 | 59,908.40 | 8,884.71 | 51,023.69 | 247,990.00 | 已竣工 | 2014年12月 |
| 合计 | 177,326.32 | 100,000.00 | 77,326.00 | 96,137.99 | 29,180.59 | 66,957.40 | 800,357.50 | | |

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券，但如果由于经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人可能出现违约情况时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

（一）良好的自身偿付能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

随着海城市经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业务逐年扩张，盈利能力逐年增强。2013年—2015年，发行人净利润分别为24,292.92万元、19,368.43万元和22,425.76万元，近三年平均净利润为22,029.04万元，本期债券利率低于8.5%时，足以支付发行人全部债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持稳定，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

1、偿债能力分析

表 13-1：发行人偿债能力数据

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------|---------|---------|---------|
| 资产负债率（%） | 30.54% | 33.22% | 25.13% |
| 流动比率 | 6.75 | 6.00 | 6.59 |
| 速动比率 | 1.91 | 1.81 | 1.76 |

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

发行人近三年的资产负债率分别为25.13%、33.22%和30.54%。

由于公司近三年资产规模大幅扩大，发行人资产负债率始终保持在较低的合理水平。随着发行人承接的基础建设项目增多，应收账款余额增加幅度小于资产总额增加幅度，使得资产负债率呈现下降。

由于发行人于2014年4月16日发行总额7亿元的2013年第二期海城市

金财土地房屋投资有限公司公司债券，致使2014年资产负债率上升。值得注意的是，2013年发行人存货中工程施工占有最大比重且新增大量土地，使得资产规模得到大幅提升。随着海城市城市化进程的推进，土地升值潜力巨大，将进一步增强公司的偿债能力。综合来看，发行人资产负债率整体水平较低，长期偿债能力较高。

最近三年发行人流动比率分别为6.59、6.00和6.75，速动比率分别为1.76、1.81和1.91，较高的流动比率主要是由于发行人有大量工程施工计入存货，但是2014年流动负债增加的幅度超过流动资产的幅度，所以2014流动比率下降8.95%，2015年由于发行人流动负债的下降，流动比率有所改善，扣除存货的速动比率则更能反映其短期偿债能力。发行人速动比率逐年上升，这主要是由于2013年有14,426.62万元的应收账款净额增加，2014年有34,500万元的预付账款增加，主要是2014年工程项目增加，使得与其他公司的往来款项增多，导致速动资产的上升，2015年速动比率同期有所上升。发行人流动比率以及速动比率均较为稳定，发行人的短期偿债能力较高。

发行人的应收账款和其他应收款质量较高，主要为政府部门相关单位，这为公司的短期债务偿还提供了有力的保障。具体来看，发行人2015年末的应收账款余额为117,376.12万元，款项为海城市国有资产监督管理委员会应收施工工程款。截至2015年12月31日，应收账款余额中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东欠款。期末应收账款余额较大的明细为：

表 13-2: 应收账款余额前五名单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 |
|----------------|------------|-------|
| 海城市国有资产监督管理委员会 | 117,376.12 | 施工工程款 |
| 合计 | 117,376.12 | |

发行人2015年末的其他应收款余额75,616.65万元，占同期总资产比例9.62%。其中，91.63%的账款账龄在一年之内。截至2015年

12月31日，其他应收款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。期末其他应收账款余额较大的明细为：

表 13-3: 其他应收款余额单位明细

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 比例% | 欠款时间 | 款项性质 |
|-------------|------------------|---------------|------|------|
| 海城市财政局 | 71,110.94 | 91.63 | 1年以内 | 往来款 |
| 鞍山建设投资发展公司 | 3,596.65 | 4.63 | 2-3年 | 往来款 |
| 鞍山供电公司海城分公司 | 1,990.00 | 2.56 | 4-5年 | 往来款 |
| 会计核算中心 | 636.70 | 0.82 | 1-2年 | 往来款 |
| 海城市牛庄拆迁服务中心 | 110.00 | 0.14 | 1-2年 | 往来款 |
| 海城市交通局 | 162.36 | 0.22 | 1年以内 | |
| 合计 | 77,606.65 | 100.00 | | |

海城市人民政府为保障海城金财公司应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于海城市金财土地房屋投资有限公司对政府应收款和其他应收款情况及解决措施的说明》（海政函【2015】34号），针对这部份应收款及其他应收款制定从2016年至2022年，分7期偿还欠款195,002.23万元的还款计划作为对海城金财公司应付款项和其他应收账款的偿还保障。

发行人在2015年末无在建工程余额，截至2015年12月31日，发行人无用于抵押担保等对所有权有限制的在建工程，且报告期内在建工程均不存在可能减值的迹象，故未计提减值准备。近年来发行人获得的政府支持力度不断增大，自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动比率保持在较高水平，流动性较好，总体上看，发行人偿债能力较强。

此外，发行人为中国农业银行股份有限公司海城市支行与海城市中医院提供最高额5,000万元的连带责任保证。

2、盈利能力分析

表 13-4: 发行人盈利能力数据

单位: 万元

| 项目 | 2015 年度 | 占营业收入比例 | 2014 年度 | 占营业收入比例 | 2013 年度 | 占营业收入比例 |
|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 营业收入 | 63,462.18 | 100.00% | 62,881.16 | 100.00% | 63,335.05 | 100.00% |
| 营业成本 | 57,692.89 | 90.91% | 57,164.69 | 90.91% | 57,577.31 | 90.91% |
| 主营业务利润 | 5,296.21 | 8.35% | 4,957.02 | 7.88% | 5,435.30 | 8.58% |
| 营业费用 | - | - | - | - | - | - |
| 管理费用 | 4,213.28 | 6.64% | 4,820.26 | 7.67% | 3,573.77 | 5.64% |
| 财务费用 | 9,392.19 | 14.80% | 6,029.72 | 9.59% | 2,775.51 | 4.38% |
| 营业利润 | -8,309.26 | -13.09% | -8,892.96 | -14.14% | -913.99 | -1.44% |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - |
| 补贴收入 | 30,765.14 | 48.48% | 25,306.50 | 40.24% | 25,367.16 | 40.05% |
| 营业外收入 | - | - | - | - | - | - |
| 营业外支出 | 30.12 | 0.05% | 45.10 | 0.07% | 22.04 | 0.03% |
| 利润总额 | 22,425.76 | 35.34% | 19,368.43 | 30.80% | 24,292.92 | 38.36% |
| 净利润 | 22,425.76 | 35.34% | 19,368.43 | 30.80% | 24,292.92 | 38.36% |

表 13-5: 发行人盈利能力数据 (续表)

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 主营业务利润率 | 8.34 | 7.88 | 8.58 |
| 总资产收益率 | 2.75 | 2.55 | 4.29 |
| 净资产收益率 | 4.04 | 3.62 | 4.63 |

- 注: 1、主营业务利润率=主营业务利润/营业收入*100%
 2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
 3、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%
 4、上述比率中2013年的分母数据采用当年年末余额

(1) 营业收入与营业成本

发行人的营业收入主要来源于工程施工, 2013-2015 年度发行人营业收入分别为 63,335.05 万元、62,881.16 万元和 63,462.18 万元。随着发行人业务规模的扩大, 发行人营业收入稳定增长, 主要为委托代建收入的增加。发行人获得营业收入的同时, 结转相应的营业成本。近三年发行人的营业成本分别为 57,577.31 万元、57,164.69 万元和

57,692.89 万元，随着发行人逐渐由城市基础设施建设项目转为市场化运作的棚户区改造等保障安居工程，但是近三年其营业成本保持稳定。2013 年—2015 年的净利润分别为 24,292.92 万元、19,368.43 万元和 22,425.76 万元，净利率分别为 38.36%、30.80%和 35.34%。发行人的净利率较为稳定，净利率虽有所波动但仍保持在较高水平。

（2）费用分析

2013 年—2015 年的管理费用分别为 3,573.77 万元、4,820.26 万元和 4,213.28 万元，占当年度营业收入的比例分别为 5.64%、7.67%和 6.64%。财务费用近三年的金额分别为 2,775.51 万元、6,029.72 万元和 9,392.19 万元，占当年度营业收入的比例分别为 4.38%、9.59%和 14.80%。

（3）补贴收入

发行人近三年获得的补贴收入分别为 25,367.16 万元、25,306.50 和 30,765.14 万元，占营业收入的比例分别为 40.05%、40.24%、48.48%。发行人所获得补贴收入主要为政府补贴。

（4）利润总额和净利润

2013 年—2015 年发行人净利润分别为 24,292.92 万元、19,368.43 万元、22,425.76 万元，占当年度营业收入的比例分别为 38.36%、30.80%、35.34%。发行人 2014 年净利润绝对值下降主要原因系公司本期土地增值税增加 439.33 万元，且公司发过两期债券，使得利息费用增加 3,325.51 万元。2015 年由于发行业务结构有所调整，其净利润得到一定程度的改善。

近三年的总资产收益率分别为 4.29、2.55 和 2.75，净资产收益率分别为 4.63、3.62 和 4.04，2014 年净资产收益率和总资产收益率出现了小幅下降，主要原因是发行人在 2014 年支付了土地增值税利息费用，且近三年公司资产总额大幅上升导致的。总体来看，公司总资产

收益率和净资产收益率仍处在行业合理水平，盈利水平保持稳定。未来随着当地经济持续发展，基础设施建设步伐加快，发行人盈利能力和发展前景较好，将为债券本息的偿付提供有力的保障。

（二）发行人可变现的经营性资产是本期债券还本付息的重要保障

发行人的资产主要由土地使用权及应收账款构成，丰富的可变现经营性资产为公司的本期债券偿还提供了有力的保障。根据利安达会计师事务所出具的资产清单（利安达专字[2015]大连 A1001-0026号），未抵押的土地使用权及房屋建筑物明细如下：

表 13-6: 未抵押的土地使用权明细

| 序号 | 土地面积 (平方米) | 账面价值(元) | 土地证号 | 使用权类型 | 土地位置 | 用途 |
|----|---------------|----------------|----------------------------|-------|-----------------|----|
| 1 | 137,814 | 377,464,285.83 | 海城国用 (1999)第 0120-1号 | 出让 | 西柳服装城地块1 | 商服 |
| 2 | 138,545 | 379,465,456.60 | 海城国用 (1999)第 0120-2号 | 出让 | 西柳服装城地块2 | 商服 |
| 3 | 11,937 | 5,399,137.32 | 海城国用 (2012)第428 号 | 出让 | 海城市新东社区 地块1 | 商住 |
| 4 | 21,282 | 6,293,195.50 | 海城国用 (2012)第429 号 | 出让 | 海城市新东社区 地块2 | 商住 |
| 5 | 31,583 | 33,588,051.58 | 海城国用 (2012)第430 号 | 出让 | 海城市响堂管理 区箭楼村 | 商住 |
| 6 | 41,540 | 37,610,411.22 | 海城国用 (2013)第024 号 | 出让 | 腾鳌福安二期地 块2 | 商住 |
| 7 | 37,865 | 32,274,014.73 | 海城国用 (2013)第025 号 | 出让 | 腾鳌福安二期地 块1 | 商住 |
| 8 | 29,278 | 26,511,558.63 | 海城国用 (2013)第026 号 | 出让 | 腾鳌镇地块6 | 商住 |
| 9 | 22,708 | 20,568,027.21 | 海城国用 (2013)第027 号 | 出让 | 腾鳌镇地块3 | 商住 |
| 10 | 16,205 | 14,677,753.23 | 海城国用 (2013)第028 号 | 出让 | 腾鳌镇地块2 | 商住 |

| | | | | | | |
|----|--------|---------------|-----------------|----|---------------|----|
| 11 | 3,328 | 3,014,371.67 | 海城国用(2013)第029号 | 出让 | 腾鳌永安二期A | 商住 |
| 12 | 26,821 | 14,044,141.50 | 海城国用(2013)第310号 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花E) | 商住 |
| 13 | 3,410 | 4,510,235.28 | 海城国用(2013)第311号 | 出让 | 海城市兴海管理区 | 商住 |
| 14 | 16,973 | 22,431,048.92 | 海城国用(2013)第312号 | 出让 | 海城市兴海管理区 | 商住 |
| 15 | 31,449 | 56,667,337.61 | 海城国用(2014)第169号 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花F) | 商住 |
| 16 | 18,125 | 33,657,493.47 | 海城国用(2014)第172号 | 出让 | 海城市海州管理区(莲花G) | 商住 |
| 17 | 10,689 | 9,926,885.45 | 土地证在办理中2 | 出让 | 海城市腾鳌镇 | 商住 |
| 18 | 46,040 | 40,231,735.08 | 土地证在办理中3 | 出让 | 海城市腾鳌镇 | 商住 |
| 19 | 5,479 | 4,968,903.02 | 土地证在办理中4 | 出让 | 海城市牛庄镇 | 商住 |
| 20 | 35,247 | 44,272,381.53 | 土地证在办理中5 | 出让 | 海城市响堂管理区 | 商住 |
| 21 | 27,804 | 60,729,825.74 | 海城国用(2014)第171号 | 出让 | 海城市海州管理区厝石山 | 商住 |
| 22 | 61,482 | 74,084,729.79 | 海城国用(2014)第104号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 23 | 42,659 | 51,409,084.18 | 海城国用(2014)第105号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 24 | 61,643 | 74,281,909.87 | 海城国用(2014)第102号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 25 | 23,596 | 28,437,669.94 | 海城国用(2014)第107号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 26 | 29,629 | 35,711,403.58 | 海城国用(2014)第108号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 27 | 50,507 | 60,862,747.46 | 海城国用(2014)第103号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 28 | 9,066 | 10,932,509.41 | 海城国用(2014)第106号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |

| | | | | | | |
|----|------------------|-------------------------|---------------------------------|----|----------------|-----------|
| 29 | 14,626 | 17,625,658.52 | 海城国用 (2014)第109号 | 出让 | 海城市西柳镇 | 商住 |
| 30 | 8,997 | 19,747,262.23 | 海城国用 (2014)第170号 | 出让 | 海城市海州管理区 | 商住 |
| 31 | 61,197 | 97,780,678.29 | 海城国用 (2011)第134号 | 出让 | 响堂荒岭子社区 地块2 | 住宅、 商服 |
| 32 | 79,462 | 20,979,761.12 | 海城国用 (2011)第 135-1、135-2号 | 出让 | 黎明菜市场至新 立桥 | 住宅、 商服 |
| 33 | 79,114 | 75,849,260.36 | 海城国用 (2011)第237号 | 出让 | 腾鳌镇地块4 | 商住 |
| 34 | 15,750 | 15,103,812.83 | 海城国用 (2011)第239号 | 出让 | 腾鳌镇地块1 | 商住 |
| 合计 | 1,251,850 | 1,811,112,738.70 | | | | |

(三) 良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。发行人在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

(四) 公司严格规范募集资金的使用

公司将统筹考虑发债项目的资金使用，建立一整套完整严密的资金使用审核程序，利用严格的制度来保证本次发债资金正常合规的使用。在项目的实施和运作过程中，公司将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

(五) 设置提前偿还条款，可以缓解本期债券到期还本的压力

本期债券设置提前偿还条款，即自本期债券第三个计息年度的年

未分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。由于本金提前偿还，发行人需要支付的利息也相应减少。设置提前偿还条款，可以使发行人避免在同一年偿还全部本金，有利于缓解债券到期还本的压力。

二、项目收益测算

根据《海城市棚户区改造项目可行性研究报告》，项目总投资为178,588.84万元，其中拟债券融资100000万元，本项目收入来源主要包括：安置房补面积差价收入、项目建成后商业门市出售收入，且该项目收入将优先用于偿还本期债券的本息。

（一）安置房补差收入参照城区安置房综合成本价、商品房市场销售价格情况的要求按照成本费计算，小罗堡、司训大队、郭苏团、玉皇山和老海高、田水地块分别按平均3100元/平方米、3200元/平方米、3100元/平方米、3200元/平方米、3200元/平方米的价格进行补差价，安置房补差从第三年开始进行补差价，第三、四、五、六、七年每年补差率均以20%估算。

（二）店铺参照项目周边地块的商铺实际成交价格进行估算，小罗堡、司训大队、郭苏团、玉皇山和老海高、田水地块分别按平均12000元/平方米、16300元/平方米、12000元/平方米、16300元/平方米、16300元/平方米的价格进行估算，店铺从第三年开始进行销售，第三、四、五、六、七年每年销售率均以20%估算。

表13-7 项目收入明细（含财政补贴）

单位：万元

| 项目 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 合计 |
|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 政府补助资金 | 3312.78 | 1814.80 | 1024.29 | | | | | 6151.87 |
| 商业门市销售 | | | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 45987.40 | 229936.98 |
| 补面积差价收入 | | | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 7385.36 | 36926.79 |
| 小计 | 3312.78 | 1814.80 | 54397.04 | 53372.75 | 53372.75 | 53372.75 | 53372.75 | 273015.64 |

三、 本期债券担保情况

海城市城建投资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。

(一) 担保人基本情况

海城市城建投资有限公司系根据2001年3月22日海城市人民政府【2001】16号市长办公会议纪要（关于成立海城市城市基础设施建设有限公司的市长办公会议）、2001年4月5日海城市人民政府海政函字【2001】8号文《关于授权海城市国有资产管理局为单独投资设立有限公司的批复》、2001年5月16日海城市国有资产管理局（海国资字【2001】4号）《关于将国有资产投入到海城市基础设施建设有限公司的决定》，由原海城市国有资产管理局（现海城市国有资产管理委员会）全额出资设立的国有独资公司，注册资本10,500万元，注册名称：海城市城市基础设施建设有限公司；注册地址：辽宁省海城市西柳镇东柳村纺织工业园区71号；法定代表人：李光斌；《企业法人营业执照》注册号：210381009132012。

海城永诚会计师事务所有限责任公司出具了《验资报告》（海永会验字【2001】第205号）。

根据海城市人民政府出具的《关于成立海城市城建投资有限公司请示的批复》（海政发【2002】42号）文件，2002年11月29日，海城市城市基础设施建设有限公司正式更名为海城市城建投资有限公司。2009年5月5日，海城市政府下发了《关于将房屋、土地等资产无偿划拨给海城市城建投资有限公司的通知》（海政发【2009】58号）文件，将土地使用权5,613,705.11平方米、房屋建筑物40,203.84平方米、构筑物 $5,994.8 \times 10^4$ 立方米等资产划拨给担保人。根据海城鸿远资产评估事务所出具的《资产评估报告》（海鸿评报【2009】第135号），上述资产评估价值为285,358.61万元。将林场1,544.2公顷

划拨给担保人。根据海城鸿远资产评估事务所出具的《资产评估报告》（海鸿评报【2009】第136号），林场资产评估价值为24,064.31万元。

担保人主要承担国有资产管理投资经营；城市基础设施项目投资、建设、运营和管理；参与土地的储备、整理和经营。是市政府授权进行城市建设的主体。担保人拥有全资子公司两家：海城市市政工程公司和海城市自来水公司。

截至2015年12月31日，担保人经审计的合并口径资产总额为63.13亿元，所有者权益38.15亿元（其中归属于母公司所有者权益38.15亿元）；2015年度实现营业收入为5.30亿元，净利润0.42亿元（其中归属于母公司所有者的净利润为0.42亿元）。

（二）担保人财务情况

利安达会计师事务所有限责任公司对本期债券担保人海城市城建投资有限公司2015年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（利安达审字【2016】大连A1001-0109号）。

根据担保人2015年经审计的财务报告，担保人于2011年11月7日公开发行8亿元2011年海城市城建投资有限公司市政项目建设债券（简称“11海城债”），债券期限为七年，采用固定利率形式，票面年利率8.39%。

截至本期债券发行前，担保人仅为2013年第一期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券以及2014年第二期海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、担保人2015年主要财务数据如下：

表 13-3 海城城投 2015 年主要财务数据

单位：亿元

| 项目 | 2015年12月31日/2014年度 |
|------|--------------------|
| 资产总额 | 63.13 |
| 负债总额 | 24.98 |

| | |
|---------------|-------|
| 所有者权益合计 | 38.15 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 38.33 |
| 营业收入 | 5.30 |
| 净利润 | 0.42 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 0.42 |
| 资产负债率(%) | 39.57 |
| 经营活动现金流净额 | 1.33 |

2、担保人 2015 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2015 年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2015 年经审计现金流量表（见附表七）

（三） 担保人资信情况

根据鹏元资信评估有限公司出具的评级报告，担保人的长期主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定，表明担保人具有很强的债务偿付能力。

（四） 担保函主要内容

海城市城建投资有限公司为本期债券出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期后六个月内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将相应的本金和/或利息兑付资金、因发行人未按期履行兑付义务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。

四、 本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划。

（一） 偿债计划的制度安排

本期债券发行总规模 10 亿元，为固定利息品种，每年付息一次。在本期债券存续的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付 20% 的本金。偿付本息的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿

债计划的提前制定。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债基金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

1. 本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。

2. 聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请兴业证券股份有限公司为债权代理人，并签署了《2014年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

3. 设立偿债基金及专项偿债账户

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。在本期债券存续期内，根据《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》（发改办财经【2011】1765号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还本付息日前十个工作日向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权中国邮政储蓄银行股份有限公司鞍山市分行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商应在本期债券的每个还本付息日前十个工

作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

（三）债权代理人设立及债券持有人会议规则

鉴于债券持有人的不确定性，为维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请兴业证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的其他事项。

发行人已与兴业证券股份有限公司签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

受托期间，债权代理人定期向债券持有人出具债权代理人报告。当出现《债券持有人会议规则》所约定的发行人违约事项时，债权代理人将向债券持有人公告违约事实，并将依据相关协议向发行人履行督促程序(若有)。经督促无效，债权代理人将召集债券持有人会议，讨论是否要求发行人提前偿付本息，启动提前偿债程序。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围包括：

1. 拟变更《募集说明书》的约定；
2. 发行人不能按期支付本期债券的本息；
3. 拟变更、解聘债券债权代理人；
4. 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
5. 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
6. 发行人主要或者全部业务陷入停顿；
7. 本期债券在已上市的任一交易场所被暂停或终止上市交易；
8. 发行人书面提议召开债券持有人会议；

9. 单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10. 债权人书面提议召开债券持有人会议；

11. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所持表决权的二分之一以上通过方为有效。

第十四条 风险与对策

一、 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一） 与债券相关的风险

1、 利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化以及债券市场供求关系的变化等因素影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率品种，且期限较长，在债券存续期内，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、 兑付风险

在本期债券存续期限内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

3、 流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（二） 与行业相关的风险

1、 经济发展周期性风险

发行人主要从事城市基础设施建设和保障性住房建设业务，该行业会受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。并且，海城市地区目前经济总量及财力偏弱。

2、行业监管调控政策变动的风险

发行人从事的行业处于国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。因此在本期债券存续期内，如果政府相关政策发生改变，可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

发行人作为海城市地区基础设施建设和国有资本投资运营的主体，涉及行业比较广泛，如果经营过程中发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。上海新世纪资信出具的《海城市金财土地房屋投资有限公司2016年度10亿元企业债券信用评级报告》对公司经营情况予以关注：公司在建的基础设施项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；公司流动资产中存货和应收账款占比较高，资产流动性较差。

2、募投项目建设风险及收益风险

发行人在建和拟建项目前期投资规模较大，存在一定的融资压力。本次募集资金投资项目为海城市棚户区改造建设项目，存在投资规模大、建设工期长的特点，受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响。项目实施过程中管理细节非常繁杂、不同部门和利益主体的协调工作较为繁重。

此外，本期债券资金投向中的“海城市棚户区改造建设项目”为市场化运营的项目，建成之后的经营状况由市场需求决定，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响，募投项目具有一定的运营风险。

（四） 政策风险

1、 产业政策风险

发行人目前主要从事基础设施建设、投资与运营，同时还承担着部分社会职能，受到国家产业政策的影响较大。而在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

2、 环保政策风险

发行人基础设施建设业务、代建及工程施工业务涉及环保政策，虽然发行人已严格按照环保法律法规的要求执行，但是随着整个社会环保意识的增强、政府逐步颁布实施越来越严格的环保法律法规，企业执行的环保标准也将更加严格，这无疑将增加发行人在环保方面的支出，甚至可能影响发行人的经营。

二、 对策

（一） 与债券相关的风险对策

1、 利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地作出投资决策。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

2、 兑付风险的对策

目前发行人经营状况良好，现金流量充足，可以满足本期债券本息偿付的要求。与此同时，发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

3、 流动性风险对策

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或

其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济发展周期性风险的对策

发行人从事大量的城市基础设施建设和保障性住房建设，随着国家和海城市棚户区改造政策的出台和实施，发行人的业务规模和抗风险能力将进一步提升。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

海城市国民经济持续快速增长，2014年全市地区生产总值829.2亿元，按可比价格计算，比上年增长6.5%。在地方经济发展的支撑下，近年来海城市地方财政收入实现稳步增长。随着基础设施建设和主要产业的推动，海城市地区未来发展潜力巨大。

2、行业监管调控政策变动风险的对策

发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险的对策

发行人以“项目开发、资产管理”为基本定位，按照“政策性定位，市场化运作”的原则，多渠道融资，将人才、资本和现代企业管理有机结合起来，最大限度地减少企业运营中的风险，提高企业的经济效益。发行人今后将进一步加强管理、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制

度，加强对业务的管控，提高运营效率。

当前及未来较长阶段，发行人拥有的流动资产主要为国有土地使用权，该资产整体上较为优良，但国有土地使用权的出让受到一定的程序和市场规模的影响，短期内予以变现的能力较差。海城市人民政府出具的《关于落实海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券偿债保障措施的说明》文件中强调，海城市城建投资有限公司做为本期债券担保人将提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保并采用担保函的方式增信，当预期本期债券本息兑付会出现一定风险时，则担保人保证将相应的本金和/或利息兑付资金、因发行人未按期履行兑付义务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。由此可保证发行人资产良好的流动性。

随着发行人越来越多地承担海城市地区的主要基础设施建设、棚户区改造项目等，公司的收入规模快速扩大，同时公司持续优化债务结构，拓宽融资渠道，降低财务成本，公司盈利能力逐步提升。海城市政府为保障海城市金财土地房屋投资有限公司对政府应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于海城市金财土地房屋投资有限公司对政府应收账款和其他应收款情况及解决措施的说明》（海政函【2015】34号），同意将1,800,000平方米土地出让净收益专项作为对海城金财对政府应收账款和其他应收款的偿还保障。

（四）与政策风险相关的对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加

自身的积累，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

三、募投项目建设风险及收益风险的对策

本次发行公司债券筹集资金投资项目均已获得相关管理部门的批准，且为政府重点项目，得到的支持和协调力度很大。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，所有项目经过发行人详细周密的研究和论证，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的项目过程管理和财务管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时保质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低投资项目风险。发行人今后将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，同时更好地服务于建设项目的融资计划。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA 级，发行人主体的信用级别为 AA 级。评级展望为稳定。

一、 评级观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪资信”）对海城市金财土地房屋投资有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为海城市重要的国有独资企业，开发资质齐备，土地储备良好，从业经验丰富，具备区域性品牌优势和一定的综合实力。同时，上海新世纪资信也关注到公司受国家宏观政策和经济周期的影响，将会对公司的经营等带来不利影响。

公司为本期债券设立本金提前偿还条款，降低了本金集中偿还风险，进一步提升了本期债券本息偿付的安全性。

上海新世纪资信还考虑了海城市城建投资有限公司（以下简称“海城城投”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，对本期债券还本付息的保障作用。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，新世纪资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险低，安全性高。

二、 优势

（一）海城市凭借矿产资源优势已建立起三大核心产业并保持增长态势，为城市基础设施投资建设提供了条件。

（二）海城金财是海城市保障房、城市基础设施投融资、建设的主体，可在政策、资金等方面获得海城市政府的有力支持。

（三）海城金财资本补充较及时，财务负担相对较轻，资产中包含账面价值较大的土地使用权，可为其债务偿还提供一定支撑。

三、关注

(一)海城市主导产业中冶金和矿产周期性特征较为明显，而该市对单一产业的依赖程度较高，或将影响公司相关项目资金的保障程度。

(二)海城金财所从事的城市基础设施建设、公用事业利润空间较窄，盈利对政府补助依赖性较大。

(三)随着海西新城和保障房项目开发建设的推进，海城金财融资需求将进一步增加，在目前的信贷环境下，其面临一定的信贷融资压力。

(四)海城金财土地资产占比较高，土地变现价值对房地产市场调控及区域经济波动较为敏感，公司土地资产的变现需持续关注。

四、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，上海新世纪资信将在本期企业债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

海城市金财土地房屋投资有限公司应按上海新世纪资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含公司及抵押资产的相关资料）。海城市金财土地房屋投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，海城市金财土地房屋投资有限公司应及时通知上海新世纪资信并提供有关资料。

上海新世纪资信将密切关注海城市金财土地房屋投资有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现海城市金财土地房屋投资有限公司或抵押资产出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，上海新世纪资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如海城市金财土地房屋投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致上海新世纪资信无法对信用等级变化情况做出判断，上海新世纪资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，上海新世纪资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送海城市金财土地房屋投资有限公司、主管部门、交易机构等。

五、银行授信情况

公司与各家商业银行均保持着良好稳定的信贷业务关系，截至2015年12月末，获得各银行授信额度共7.6亿元。各主要金融机构授信额度及使用情况如下：

表 15-1: 发行人主要银行授信情况

单位：万元

| 序号 | 名称 | 授信额度 | 已使用额度 | 未使用授信余额 |
|----|----------|------|-------|---------|
| 1 | 中国农业发展银行 | 5.00 | 5.00 | 0 |
| 2 | 鞍山银行 | 0.60 | 0.60 | 0 |
| 3 | 盛京银行鞍山分行 | 2.00 | 2.00 | 0 |
| 合计 | - | 7.60 | 7.60 | 0 |

六、信用情况

根据上海新世纪资信出具的《发债企业征信报告》显示，发行人成立至今未接受过行政处罚，信用状况良好；发行人按相关法律法规及适用税率缴纳税款，无欠、退缴税款记录，无税务方面不良信息。截至征信报告出具日，发行人按时为员工缴纳社会保险费，无拖缴、欠缴等违法失信情况；发行人遵守劳动保障法律法规，未发生劳动违法行为。

根据中国农业发展银行鞍山市分行2016年4月19日查询打印的《企业信用报告（银行版）》显示，发行人无未结清的债务，无未结清担保代偿款、无未结清欠息、无未结清垫款。发行人无未结清信贷信息。发行人在合同签订、执行过程中无不诚信记录。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市天元律师事务所已出具法律意见书。北京市天元律师事务所认为：

一、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，具有本期债券发行的主体资格。

二、本期债券发行已取得发行人内部决策机构的批准，尚待取得国家发改委的核准。

三、本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理工作的通知》、《简化程序的通知》等相关法律、法规规定的实质条件。

四、本期债券的募集资金投资项目已经获得必要的审批手续。

五、本期债券担保人具备中华人民共和国法律、法规及规范性文件要求的作为本期债券担保人的主体资格；担保人出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》的规定，《担保函》合法有效。

六、《募集说明书》的编制符合相关法律法规的规定。

七、本期债券发行的主承销商、审计机构、信用评级机构和律师事务所均具有相应的资质。

综上，本所律师认为发行人申请发行本期债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规的规定。

第十七条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在一个月内在就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的合格的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、 文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人董事会同意本期债券发行的决议
- (三) 发行人股东财政局同意本期债券发行的批复
- (四) 《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》
- (五) 《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摘要》
- (六) 《债权代理协议》
- (七) 《债券持有人会议规则》
- (八) 《偿债基金专项账户监管协议》
- (九) 《募集资金监管协议》
- (十) 发行人2012—2014年审计报告及2015年审计报告
- (十一) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (十二) 北京市天元律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (十三) 海城市城建投资有限公司与海城市金财土地房屋投资有限公司签署的本期债券的担保协议
- (十四) 海城市城建投资有限公司为本期债券提供的担保函

二、 查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、 发行人: 海城市金财土地房屋投资有限公司

联系人: 徐天光

联系地址：海城市中街北路18号

联系电话：0412-3204211

传真：0412-3204211

邮政编码：114200

2、主承销商：

1) 兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

联系人：张亦超、王秋红

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼
20层

联系电话：021-38565895、38565515

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：<http://www.xyzq.com.cn>

(二) 投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、 国家发展和改革委员会

网址：<http://www.sdpc.gov.cn>

2、 中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

(三) 如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016年海城市金财土地房屋投资有限公司公司债券发行营业网点

| 地区 | 序号 | 承销商及发行网点 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|----|----|------------------------|---|-----|--------------|
| 上海 | 1 | 兴业证券股份有限公司 固定收益部（▲） | 上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼20层 邮编：200135 | 张亦超 | 021-38565895 |
| 北京 | 2 | 东北证券股份有限公司 固定收益部 | 北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层 邮编：130021 | 刘馨然 | 010-63210850 |
| 北京 | 3 | 西南证券股份有限公司 固定收益融资部 | 北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层 | 杨晓 | 010-57631234 |

附表二：发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 5,825,737.48 | 122,036,664.155 | 63,756,016.85 |
| 应收账款 | 1,173,761,230.36 | 1,451,620,708.83 | 1,544,216,412.53 |
| 预付账款 | 373,204,513.49 | 347,755,579.84 | 2,750,000.00 |
| 其他应收款 | 756,166,512.57 | 544,554,138.44 | 261,917,201.00 |
| 存货 | 5,853,753,184.45 | 5,688,504,432.11 | 5,141,794,113.30 |
| 其他流动资产 | - | - | - |
| 流动资产合计 | 8,162,711,178.35 | 8,154,471,523.37 | 7,014,433,743.68 |
| 非流动资产： | | | |
| 长期股权投资 | | - | - |
| 固定资产 | | - | - |
| 无形资产 | | - | - |
| 递延所得税资产 | | - | - |
| 其他非流动资产 | | - | - |
| 非流动资产合计 | | - | - |
| 资产总计 | 8,162,711,178.35 | 8,154,471,523.37 | 7,014,433,743.68 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 69,500,000.00 | 200,000,000.00 | - |
| 应付票据 | | 200,000,000.00 | - |
| 应付账款 | 99,600,250.09 | 66,096,624.16 | 118,200.00 |
| 预收账款 | | - | - |
| 应付职工薪酬 | | - | - |
| 应交税费 | 11,892,858.70 | 19,215,659.19 | 12,956,423.32 |
| 应付股利 | | - | - |
| 其他应付款 | 152,926.05 | 313,693.83 | 316,731.10 |
| 其他应付款 | 912,345,597.50 | 783,883,597.50 | 960,274,361.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 115,000,000.00 | 90,000,000.00 | 90,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 1,208,491,632.34 | 1,359,509,574.68 | 1,063,665,715.42 |
| 长期负债： | | | |
| 长期借款 | 135,000,000.00 | 200,000,000.00 | 290,000,000.00 |
| 应付债券 | 1,041,353,857.31 | 1,041,353,857.31 | 300,844,273.97 |
| 专项应付款 | 108,197,262.00 | 108,197,262.00 | 108,197,262.00 |
| 长期负债合计 | 1,284,551,119.31 | 1,349,551,119.31 | 699,041,535.97 |
| 负债合计 | 2,493,042,751.65 | 2,709,060,693.98 | 1,762,707,251.39 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 250,000,000.00 | 250,000,000.00 | 250,000,000.00 |
| 资本公积 | 4,385,952,500.00 | 4,385,952,500.00 | 4,385,952,500.00 |
| 盈余公积 | 103,371,592.67 | 80,945,832.94 | 61,577,399.23 |
| 未分配利润 | 930,344,334.03 | 728,512,496.45 | 554,196,593.06 |

| | | | |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 所有者权益合计 | 5,669,668,426.70 | 5,445,410,829.39 | 5,251,726,492.29 |
| 负债和所有者权益总计 | 8,162,711,178.35 | 8,154,471,523.37 | 7,014,433,743.68 |

附表三：发行人最近三年合并利润表及利润分配表

单位：元

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 634,621,830.97 | 628,811,591.04 | 633,350,495.20 |
| 减：营业成本 | 576,928,937.24 | 571,646,900.95 | 575,773,177.46 |
| 营业税金及附加 | 4,730,802.05 | 7,594,526.63 | 3,224,329.79 |
| 销售费用 | | - | - |
| 管理费用 | 42,132,770.05 | 48,202,577.02 | 35,737,735.46 |
| 财务费用 | 93,921,916.69 | 60,297,176.91 | 27,755,123.12 |
| 资产减值损失 | | - | - |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -83,092,595.06 | -58,929,590.46 | -9,139,870.63 |
| 加：投资收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 补贴收入 | 307,651,416.67 | 253,064,950.00 | 253,671,604.61 |
| 营业外收入 | | - | - |
| 减：营业外支出 | 301,224.30 | 451,022.44 | 1,602,521.80 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | - | - |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 224,257,597.31 | 193,684,337.10 | 242,929,212.18 |
| 减：所得税费用 | | - | - |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 224,257,597.31 | 193,684,337.10 | 242,929,212.18 |
| 加：年初未分配利润 | 728,512,496.45 | 554,196,593.06 | 335,560,302.10 |
| 其他转入 | | - | - |
| 五、可供分配的利润 | 952,770,093.76 | 747,880,930.16 | 578,489,514.28 |
| 减：提取法定盈余公积（或储备基金） | 22,425,759.73 | 19,368,433.71 | 24,292,921.22 |
| 六、可供投资者分配的利润 | 930,344,334.03 | 728,512,496.45 | 554,196,593.06 |
| 七、期末未分配利润 | 930,344,334.03 | 728,512,496.45 | 554,196,593.06 |
| 八、每股收益： | | - | - |
| （一）基本每股收益 | - | - | - |
| （二）稀释每股收益 | - | - | - |
| 九、其他综合收益 | - | - | - |
| 十、综合收益总额 | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | - | - | - |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | - | - | - |

附表四：发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2015年 | 2014年度 | 2013年度 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 912,481,309.44 | 721,407,294.74 | 489,084,298.46 |
| 收到的税费返还 | | - | - |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 931,798,884.88 | 366,342,414.10 | 1,051,643,477.68 |
| 现金流入小计 | 1,844,280,194.32 | 1,087,749,708.84 | 1,540,727,776.14 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 934,339,656.50 | 1,170,734,792.10 | 798,699,986.06 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | - |
| 支付的各项税费 | 41,989,988.86 | 29,025,533.55 | 49,928,751.47 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 707,318,481.41 | 570,224,069.97 | 877,402,275.61 |
| 现金流出小计 | 1,683,648,126.77 | 1,769,984,395.62 | 1,726,031,013.14 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 160,632,067.55 | -682,234,686.78 | -185,303,237.00 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | - | - |
| 取得投资收益所收到的现金 | | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | | - | - |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 现金流入小计 | | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | - | - |
| 投资所支付的现金 | | - | - |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | - | - |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 现金流出小计 | | - | - |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |

| | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 吸收投资所收到的现金 | | - | - |
| 借款所收到的现金 | 169,500,000.00 | 893,000,000.00 | 357,000,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 现金流入小计 | 169,500,000.00 | 893,000,000.00 | 357,000,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 340,000,000.00 | 90,000,000.00 | 90,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 106,342,994.22 | 61,050,665.92 | 26,951,261.10 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | 1,434,000.00 | 620,000.00 |
| 现金流出小计 | 446,342,994.22 | 152,484,665.92 | 117,571,261.10 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -276,842,994.22 | 740,515,334.08 | 239,428,738.90 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -116,210,926.67 | 58,280,647.30 | 54,125,501.90 |

附表五：

担保人 2015 年度经审计合并资产负债表

单位：元

| 资 产 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 69,535,638.70 | 79,859,956.62 | 96,472,505.96 |
| 短期投资 | | | - |
| 应收票据 | | 1,100,000.00 | - |
| 应收股利 | | | - |
| 应收利息 | | | - |
| 应收账款 | 1,479,063,169.24 | 1,030,407,873.72 | 626,119,663.53 |
| 其他应收款 | 1,157,870,224.78 | 1,124,379,064.38 | 1,149,676,147.43 |
| 预付账款 | 830,055,543.86 | 864,844,009.89 | 852,104,093.89 |
| 应收补贴款 | 39,029,722.00 | 39,029,722.00 | 39,029,722.00 |
| 存货 | 239,333,959.48 | 533,697,767.57 | 11,203,127.34 |
| 待摊费用 | | | - |
| 一年内到期的长期股权投资 | | | - |
| 其他流动资产 | | | - |
| 流动资产合计 | 3,814,888,258.06 | 3,673,318,394.18 | 2,774,605,260.15 |
| 长期投资： | | | |
| 长期股权投资 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| 长期债权投资 | | | - |
| 合并价差 | | | - |
| 长期投资合计 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| 固定资产： | | | |
| 固定资产原价 | 2,508,056,249.10 | 2,515,310,915.18 | 3,365,754,050.40 |
| 减：累计折旧 | 277,502,802.93 | 264,369,824.71 | 268,413,360.32 |
| 固定资产净值 | 2,230,553,446.17 | 2,250,941,090.47 | 3,097,340,690.08 |
| 减：固定资产减值准备 | | | - |
| 固定资产净额 | 2,230,553,446.17 | 2,250,941,090.47 | 3,097,340,690.08 |
| 工程物资 | | | - |
| 在建工程 | 4,606,397.99 | 2,532,486.00 | - |
| 固定资产清理 | | | - |

| | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 固定资产合计 | 2,235,159,844.16 | 2,253,473,576.47 | 3,097,340,690.08 |
| 无形资产及其他资产: | | | |
| 无形资产 | | - | 20,000.00 |
| 长期待摊费用 | 4,904,052.72 | 64,795.93 | 313,387.49 |
| 股权分置流通权 | | - | - |
| 其他长期资产 | 249,900,000.00 | 249,900,000.00 | 249,900,000.00 |
| 无形资产及其他资产合计 | 254,804,052.72 | 249,964,795.93 | 250,233,387.49 |
| 递延税项: | | | |
| 递延税款借项 | | | - |
| 资产总计 | 6,312,852,154.94 | 6,184,756,766.58 | 6,130,179,337.72 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 20,890,000.00 | 890,000.00 | 890,000.00 |
| 应付票据 | | | - |
| 应付账款 | 60,880,626.14 | 41,162,437.24 | 27,392,308.56 |
| 预收账款 | 1,410,188.20 | 1,038,000.00 | 338,000.00 |
| 应付工资 | 1,558,249.31 | 1,605,664.39 | 2,309,407.01 |
| 应付福利费 | | | - |
| 应付利息 | 890,778.83 | 808,542.83 | 758,839.38 |
| 应交税金 | 195,940,011.80 | 165,183,201.14 | 145,570,475.14 |
| 其他应交款 | 5,458,334.85 | 4,496,825.10 | 3,634,772.58 |
| 其他应付款 | 459,483,350.09 | 378,338,068.88 | 352,605,913.14 |
| 预提费用 | | | - |
| 预计负债 | | | - |
| 一年内到期的长期负债 | 37,500,000.00 | 44,500,000.00 | 38,000,000.00 |
| 应付款证 | | | - |
| 其他流动负债 | | | - |
| 流动负债合计 | 784,011,539.22 | 638,022,739.58 | 571,499,715.82 |
| 长期负债: | | | |
| 长期借款 | 118,640,000.00 | 182,390,000.00 | 236,890,000.00 |
| 应付债券 | 810,254,444.44 | 810,254,444.44 | 810,254,444.44 |
| 长期应付款 | | | - |
| 专项应付款 | 785,289,568.86 | 780,031,068.86 | 776,396,116.00 |
| 其他长期负债 | | | - |

| | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 长期负债合计 | 1,714,184,013.30 | 1,772,675,513.30 | 1,823,540,560.44 |
| 递延税项: | | | |
| 递延税款贷项 | | | - |
| 负债合计 | 2,498,195,552.52 | 2,410,698,252.88 | 2,395,040,276.26 |
| 少数股东权益 | | | - |
| 股东权益: | | | |
| 实收资本 | 105,162,598.00 | 105,162,598.00 | 105,162,598.00 |
| 减:已归还投资 | | | - |
| 实收资本净额 | 105,162,598.00 | 105,162,598.00 | 105,162,598.00 |
| 资本公积 | 3,181,305,897.59 | 3,181,235,897.59 | 3,181,23,897.59 |
| 盈余公积 | 57,070,232.00 | 52,875,564.92 | 48,691,657.67 |
| *未确认的投资损失(以“-”号填列) | -4,338,202.23 | -2,919,620.20 | - |
| 未分配利润 | 475,456,077.06 | 437,704,073.39 | 400,048,908.19 |
| 其中:拟分配现金股利 | | | - |
| 外币报表折算差额 | | | - |
| 股东权益合计 | 3,814,656,602.42 | 3,774,058,513.70 | 3,735,139,061.46 |
| 负债及股东权益合计 | 6,312,852,154.94 | 6,184,756,766.58 | 6,130,179,337.72 |

附表六：

担保人 2015 年度经审计合并利润表

单位：元

| 项 目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 一、主营业务收入 | 530,031,211.26 | 482,843,153.62 | 901,350,660.77 |
| 减：主营业务成本 | 448,755,942.61 | 410,183,860.53 | 801,468,990.56 |
| 主营业务税金及附加 | 27,365,164.92 | 25,314,447.56 | 66,052,463.16 |
| 二、主营业务利润 | 53,910,103.73 | 47,344,845.53 | 33,829,207.05 |
| 加：其他业务利润(亏损以“—”号填列) | 16,469,884.01 | 23,002,812.37 | 17,332,293.97 |
| 减：营业费用 | | | - |
| 管理费用 | 123,593,698.51 | 70,981,455.23 | 103,625,150.27 |
| 其中：业务招待费 | 86,190.00 | 181,263.00 | 604,529.60 |
| 财务费用 | 73,186,451.33 | 75,028,827.81 | 88,132,363.19 |
| 其中：利息支出 | 73,317,328.80 | 75,225,192.76 | 85,949,098.71 |
| 利息收入 | 139,002.33 | 210,133.17 | 223,001.87 |
| 汇兑净损失(净收益以“-”号填列) | | | |
| 三、营业利润(亏损以“—”号填列) | -126,400,162.10 | -75,662,625.14 | -140,596,012.44 |
| 加：投资收益(损失以“—”号填列) | 812,293.34 | 847,226.90 | 970,664.30 |
| 补贴收入 | 165,928,463.18 | 114,487,681.31 | 225,276,431.73 |
| 营业外收入 | 418,614.76 | 200,000.00 | 1,276,654.71 |
| 减：营业外支出 | 140,350.83 | 246,357.77 | 450,996.53 |
| 四、利润总额(亏损总额以“—”号填列) | 40,618,858.35 | 39,625,925.30 | 86,476,741.77 |
| 加：未确认的投资损失 | 1,418,582.03 | 2,919,620.20 | - |
| 减：所得税 | | 706,473.06 | 223,826.46 |
| 少数股东损益 | | | - |
| 五、净利润(净亏损以“—”号填列) | 41,946,670.75 | 41,839,072.44 | 86,252,915.31 |
| 加：年初未分配利润(亏损以“—”号填列) | 437,704,073.39 | 400,048,908.19 | 322,421,284.41 |
| 其他转入 | | | - |

| | | | |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 六、可供分配的利润 | 479,650,744.14 | 441,887,980.63 | 408,674,199.72 |
| 减：提取法定盈余公积 | 4,194,667.08 | 4,183,907.24 | 8,625,291.53 |
| 提取法定公益金 | | | - |
| 提取职工奖励及福利基金 | | | - |
| 提取储备基金 | | | - |
| 提取企业发展基金 | | | - |
| 利润归还投资 | | | - |
| 七、可供投资者分配的利润 | 475,456,077.06 | 437,704,073.39 | 400,048,908.19 |
| 减：应付优先股股利 | | | - |
| 提取任意盈余公积 | | | - |
| 应付普通股股利 | | | - |
| 转作资本的普通股股利 | | | - |
| 八、未分配利润 | 475,456,077.06 | 437,704,073.39 | 400,048,908.19 |

附表七：

担保人 2015 年度经审计合并现金流量表

单位：元

| 项 目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 107,116,473.93 | 108,489,545.23 | 1,148,766,226.54 |
| 收到的租金 | | | - |
| 收到的税费返还 | | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 217,632,159.45 | 176,103,432.59 | 606,012,342.37 |
| 现金流入小计 | 324,748,633.38 | 284,792,977.82 | 1754,978,568.91 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 77,664,252.66 | 91,376,053.39 | 876,725,826.65 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 18,678,601.68 | 28,127,549.01 | 27,241,462.28 |
| 支付的各项税费 | 11,944,356.37 | 8,052,003.50 | 35,871,487.79 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 83,513,371.23 | 46,052,082.67 | 544,789,868.69 |
| 现金流出小计 | 191,800,581.94 | 173,607,688.57 | 1,484,628,645.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 132,948,051.44 | 111,185,289.25 | 270,349,923.59 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | - | - |
| 取得投资收益所收到的现金 | 812,293.34 | 847,226.90 | 970,664.30 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额 | 236,266.00 | - | 2,535,015.60 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | | - |
| 现金流入小计 | 1,048,559.34 | 847,226.90 | 3,505,679.90 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 335,835.90 | 5,469,576.18 | 2,197,657.72 |
| 投资所支付的现金 | | | - |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | | - |
| 现金流出小计 | 335,835.90 | 5,469,576.18 | 2,197,657.72 |

| | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | 712,723.44 | -4,622,349.28 | 1,308,022.18 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | | | - |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金 | | | - |
| 借款所收到的现金 | | - | 70,000,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | | - |
| 现金流入小计 | | - | 70,000,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 70,750,000.00 | 48,000,000.00 | 216,050,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 73,235,092.80 | 75,175,489.31 | 91,606,077.17 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | | - |
| 现金流出小计 | 143,985,092.80 | 123,175,489.31 | 307,656,077.17 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -143,985,092.80 | -123,175,489.31 | -237,656,077.17 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -10,324,317.92 | -16,612,549.34 | 34,001,868.60 |