2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司
主承销商:方正证券承销保荐有限责任公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人或发行人董事会已批准募集说明书及其摘要,发行人全体董事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。

发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券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

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,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、发行人律师勤勉尽职声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对发行人的行为及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,对募集说明书及其摘要进行了审慎审阅,保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读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作出的任何决定,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,均视为同意《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之债权代理协议》和《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险。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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称:2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券("20双鸭山债01")。

(二)发行总额:人民币4.10亿元。

(三)债券期限:本期债券为7年期固定利率债券。

(四)还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末,分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息,本金自兑付日起不另计息。

(五)债券利率:通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六)发行方式及对象:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(七)债券形式及托管方式:实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(八)信用安排:本期债券无担保。

(九)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人长期主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

(十)税务事项: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。

释 义

在募集说明书摘要中,除非文意另有规定,下列词语具有以下含义:

发行人/本公司/公司/大地公司:指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

董事会:指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司董事会

监事会:指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事会

《公司章程》:指《双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司章程》(包括发行人过往及现行有效的公司章程)

市政府:指双鸭山市人民政府

股东/出资人/市国资办:指双鸭山市国有资产监督管理办公室(原双鸭山市国有资产监督管理局、双鸭山市国有资产监督管理委员会)

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》(2019年修订)

《条例》:指《企业债券管理条例》

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会

交易所、上交所:指上海证券交易所

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:指中国证券登记结算有限责任公司

主承销商/方正承销保荐/簿记管理人:指方正证券承销保荐有限责任公司(原名"中国民族证券有限责任公司")

承销团:指由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称

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。

债权代理人/监管银行/账户监管人/中国银行双鸭山分行:指中国银行股份有限公司双鸭山分行

发行人律师/律师:指北京融鹏律师事务所

评级机构/东方金诚:指东方金诚国际信用评估有限公司

北京兴华:指北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

中兴华:指中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

利安达:指利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

最近三年/报告期:指2017年(度)、2018年(度)和2019年(度)

募集说明书:指《2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要:指《2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要》

《债权代理协议》:指《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之债权代理协议》

《债券持有人会议规则》:指《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》

《募集资金专户监管协议》:指《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之募集资金专户监管协议》

《偿债资金专户监管协议》:指《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》

本期债券:指指总额人民币4.1亿元的2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

元:指如无特别说明,为人民币元

债券持有人:指持有本期债券的投资者

工作日:指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/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)

注:募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异,这些差异是由于四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券(2018)214号文件批准公开发行。

经国家发展和改革委员会发改办财金(2019)1135号文件批准,本期债券批文有效期延长12个月至2020年12月29日。

本期债券经公司出资人双鸭山市国有资产监督管理局(现更名为"双鸭山市国有资产监督管理办公室")于2017年8月18日出具的《关于同意双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司申请发行公司债券的批复》(双国资发(2017)9号)文件,同意公司向国家发改委申请公开发行。

本期债券经发行人董事会于2017年8月18日决议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人

公司名称:双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

住所:双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号城投大厦12层　法定代表人:葛东明　联系人:陈鹏飞

联系地址:黑龙江省双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号城投大厦12层

联系电话:0469-2651016　传真:0469-2651016　邮政编码:155100

二、承销团

(一)主承销商/簿记管理人:方正证券承销保荐有限责任公司

住所:北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼　法定代表人:陈琨　联系人:张雅卓

联系地址:北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观A座41层

联系电话:010-59355800　传真:010-56437017　邮政编码:100101

(二)分销商:万和证券股份有限公司

住所:海口市南沙路49号通信广场二楼　法定代表人:冯周让　联系人:李丹

联系地址:深圳市福田区深南大道7028号时代科技大厦20号西厅

联系电话:0755-25840853　传真:0755-25842783　邮政编码:518030

三、债券托管机构

(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:水汝庆　经办人:李皓、毕远哲

联系地址:北京市西城区金融大街10号

联系电话:010-88170745、010-88170731　传真:010-66168715　邮政编码:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号　总经理:聂燕　经办人:王博

联系地址:上海市浦东新区杨高南路188号

联系电话:021-68870172　传真:021-68875802-8245　邮政编码:200120

四、交易所发行场所

发行场所:上海证券交易所

住所:上海市浦东新区浦东南路528号　负责人:黄红元　经办人:段东兴

联系地址:上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话:021-68802562　传真:021-6887177　邮政编码:200120

五、审计机构(2019年)

机构名称:利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室　法定代表人:黄锦辉　联系人:高直、亢磊

联系地址:北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室　联系电话:18205621155　邮政编码:100020

六、审计机构(2018年)

机构名称:中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层　法定代表人:李尊农　联系人:赵怡超

联系地址:北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼15层

联系电话:010-68364878　传真:010-68364878　邮政编码:100032

七、审计机构(2017年)

机构名称:北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市西城区裕民路18号2206房间　法定代表人:张恩军　联系人:童亮

联系地址:安徽省合肥市北二环桃源路滁河干渠管理分局四楼

联系电话:0551-62316327　传真:0551-62316337　邮政编码:100029

八、信用评级机构

机构名称:东方金诚国际信用评估有限公司

住所:北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

法定代表人:崔磊　联系人:孙璞

联系地址:北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

电话:010-62299800　传真:010-65660988　邮政编码:100088

九、发行人律师

机构名称:北京融鹏律师事务所

住所:北京市东城区永定门西滨河路8号中海地产广场西塔10层　负责人:高鹏　联系人:朱家亮

联系地址:北京市丰台区西四环中路78号院首汇广场十号楼二层

联系电话:010-53796015　传真:010-68046461　邮政编码:100039

十、债权代理人/监管银行/账户监管人

机构名称:中国银行股份有限公司双鸭山分行

住所:双鸭山市尖山区新兴大街290号　负责人:张会来　联系人:王其范

联系地址:双鸭山市尖山区新兴大街290号

联系电话:0469-4286766　传真:0469-4286766　邮政编码:155100

第三条 发行概要

一、发行人:双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司。

二、债券名称:2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券("20双鸭山债01")。

三、发行总额:人民币4.1亿元。

四、债券期限:本期债券为7年期固定利率债券。

五、债券利率:通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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:本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

九、发行范围及对象:

承销团公开发行:在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律法规另有规定者除外)。

上海证券交易所发行:持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律法规另有规定除外)。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2020年12月24日。

十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2020年12月25日。

十二、发行期限:本期债券发行期限为2个工作日,自发行首日起至2020年12月28日止。

十三、起息日:本期债券自2020年12月28日开始计息,在存续期限内每年的12月28日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:自2020年12月28日起,至2027年12月27日止。

十五、还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末,分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息,本金自兑付日起不另计息。

十六、付息日:2021年至2027年每年的12月28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)。

十七、本金兑付日:2023年至2027年每年的12月28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)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式:由本期债券承销团余额包销。

二十、承销团成员:主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司,分销商为万和证券股份有限公司。

二十一、债权代理人/监管银行/账户监管人:中国银行股份有限公司双鸭山分行。

二十二、信用评级:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人长期主体信用等级为AA级,本期债券信用等级为AA级。

二十三、信用安排:本期债券无担保。

二十四、募集资金用途:本期债券募集资金4.1亿元,全部用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目。

二十五、流动性安排: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申请。

二十六、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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总托管,由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司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(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任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发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任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债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系,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 发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律法规禁止购买者除外)公开发行。具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者(国家法律法规禁止购买者除外)发行部分的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、二级市场购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者,下同)被视为做出以下承诺:

一、接受本期债券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、投资者同意中国银行股份有限公司双鸭山分行作为债权代理人和账户监管人,与发行人签订本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》,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。

四、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,并由方正证券承销保荐有限责任公司代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

五、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同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(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)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

六、本期债券的债权代理人和账户监管人,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。

七、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。每年付息时按债权登记日日终在中央国债登记公司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。本期债券付息日为2021年至2027年每年的12月28日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第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相关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,最后五年每年按照债券发行规模的一定比例提前偿还本金。还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。本期债券兑付日为2023年至2027年的12月28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%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。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、发行人概况

公司名称:双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司　成立日期:2003年4月30日

住所:双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号城投大厦12层　法定代表人:葛东明

注册资本:134,424.00万元　实收资本:134,424.00万元

公司类型:有限责任公司(国有独资)　统一社会信用代码:91230500728961680K

经营范围:城市基础设施投资、国有房屋产权和土地使用权的运营与置换,经营城市无形资产,回购国有企业不良资产及运营,在房地产开发资质证书规定的范围内从事经营活动,城市园林绿化,土地一级开发、整理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

发行人是双鸭山市国有资产监督管理办公室出资设立的国有独资公司,主要开展双鸭山市城市基础设施及社会重大项目建设、国有资产运营管理以及公共事业经营等业务,对双鸭山市人民政府确定的城市基础设施建设项目和符合政策导向并具有良好经济效益和发展前景的其他相关项目进行开发、投资和管理,确保国有资产保值和增值,实现国有资产结构和质量的优化。

根据利安达会计师事务所(特殊普通合伙)出具的利安达审字(2020)第2346号《审计报告》,截至2019年12月31日,公司资产总额为5,307,080.24万元,负债总额为2,622,170.17万元,所有者权益合计为2,684,910.07万元,资产负债率为49.41%。2019年度,公司实现营业收入152,250.35万元,利润总额33,654.10万元,净利润30,961.57万元。

二、发行人历史沿革

(一)2003年初始设立

2003年4月19日,经双鸭山市人民政府市长办公会研究讨论(《双鸭山市人民政府市长办公会议纪要》([2003]27次)),双鸭山市人民政府对组建双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司的相关事宜作出决议。

2003年4月20日,根据《关于为大地城市建设开发投资有限公司划拨部分国有资产作为注册资本金的决定》(双国资发[2003]9号)文件内容,双鸭山市国有资产监督管理委员会同意将价值145,930.00万元的国有资产划拨给发行人,作为初始注册资本金,具体出资方式为以无形资产(土地使用权)出资113,068.00万元,以实物出资(房屋建筑物)出资32,862.00万元,由双鸭山双源有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》(双源会所验字[2003]30号)。双鸭山市工商行政管理局于2003年4月30日颁发企业法人营业执照,设立时的公司名称为双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司,法定代表人为石德新,住所为双鸭山市尖山区福源小区8号楼,初始注册资本145,930.00万元。

(二)2008年注册资本变动

2008年5月,根据《关于双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司减少注册资本及变更法定代表人的决定》(双国资字[2008]2号)文件内容,双鸭山市国有资产管理委员会决定将发行人注册资本、实收资本由145,930.00万元变更为134,424.00万元,减少额为11,506.00万元,由黑龙江鸿联会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》(黑鸿会所验字[2008]第D009号)。

三、发行人出资人情况

发行人自设立以来,股东一直为双鸭山市国有资产监督管理办公室(根据《双鸭山市人民政府职能转变和机构改革方案》,2016年原双鸭山市国有资产监督管理委员会更名为双鸭山市国有资产监督管理局,2019年双鸭山市国有资产监督管理局更名为双鸭山市国有资产监督管理办公室),截至募集说明书摘要出具之日,发行人股权结构如下表所示:

单位:万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	认缴额	占比	金额	占比
双鸭山市国有资产监督管理办公室	134,424.00	100%	134,424.00	100%

截至募集说明书摘要出具之日,股东持有的发行人股份不存在质押或受限等情况。

截至募集说明书摘要出具之日,发行人控股股东为双鸭山市国有资产监督管理办公室,实际控制人为双鸭山市国有资产监督管理办公室。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)发行人公司治理情况

发行人是根据《公司法》设立的国有独资有限责任公司,并根据相关法律法规制订《公司章程》。根据发行人公司章程,发行人的出资人/股东为双鸭山市国有资产监督管理办公室。发行人作为国有独资公司,不设股东会,由双鸭山市国有资产监督管理办公室行使股东会职权;发行人设立了董事会、监事会和经营管理层。公司决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职,各负其责。出资人、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;公司经营管理层负责公司的日常经营管理,是决策的执行者。

1、出资人

双鸭山市国有资产监督管理办公室作为公司出资人,享有如下权利:

(1)批准公司的章程及章程修改方案;

(2)依照法定程序任免及建议任免公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员,决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬;

(3)了解公司经营状况和财务状况;

(4)审核公司的战略发展规划;

(5)审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告,审核公司重大投资、融资计划;

(6)审核公司财务预算报告,审批公司财务决算报告,以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告;

(7)批准增减注册资本及发行公司债券的方案;

(8)决定与审核公司国有股权转让方案,按有关规定批准不良资产处置方案;

(9)审核公司合并、分离、解散、清算或变更公司形式的方案,并报市政府批准;

(10)审核公司所属子公司调整、合并、分离、解散方案;

(11)审批公司投资、担保项目,并监督实施;

(12)法律法规规定的其他职权。

出资人承担以下义务:

(1)遵守公司章程;

(2)保证公司注册资本到位,并以出资额为限对公司承担有限责任,不得任意抽回出资;

(3)依法维护公司的合法权益,支持公司的业务发展;

(4)法律法规规定的其他义务。

2、董事会

公司设董事会,出资人可以授权公司董事会行使部分出资人职权。董事会是公司经营重大事项的决策机构。公司董事会由3人组成,由双鸭山市国有资产管理办公室委派2人。董事会每届任期为3年。董事会成员中有公司职工代表1名,职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人,由出资人从董事会成员中指定。董事任期届满未及时改选,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。董事会对出资人负责,并行使下列职权:

(1)执行市国资办的相关规定、决定,并向其报告工作;

(2)拟订公司章程及章程修改方案,报市国资办批准;

(3)制定公司发展战略规划,报市国资办审核;

(4)按照公司发展战略规划,制定年度投资计划;

(5)决定授权范围内公司的经营方针及经营计划;

(6)审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案,报市国资办批准;

(7)决定授权范围内公司的投资、资本运营和融资方案;

(8)决定公司投资、担保事项,并报国资办批准;

(9)审议公司年度财务预算方案,报市国资办审核;

(10)审议公司年度财务决算方案,报市国资办批准;

(11)审议公司利润分配方案和亏损弥补方案,并报国资办批准;

(12)制定公司增减注册资本,发行公司债券的方案,报市国资办批准;

(13)决定公司内部管理机构设置方案;

(14)制定公司各项基本规章制度;

(15)依照有关规定程序,聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员,根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项;

(16)法律法规规定和市国资办授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由5人组成,其中3人由双鸭山市国有资产管理办公室委派,有2名公司职工代表,职工代表由职工代表大会选举产生。监事会设主席一名,由市国资办在监事会成员中指定。公司董事、经理及财务负责人不得兼任监事,监事任期每届3年。监事会行使下列职权:

(1)检查公司财务;

(2)对董事、总经理、副总经理及其他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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(3)当董事、总经理、副总经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、总经理、副总经理及其他高级管理人员予以纠正;

(4)提议临时召开董事会会议;

(5)依照《公司法》的有关规定,对董事、总经理、副总经理及其他高级管理人员提起诉讼;

(6)列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议;

(7)法律法规和省、市政府和市国资办规定的其他职权。

4、经营管理层

公司设总经理1名,总经理人选由市国资办提议,经规定程序批准后,由董事会聘任或解聘。公司设副总经理2名,由总经理提名并由董事会聘任。总经理、副总经理任期三年,经考核合格可续聘。总经理对董事会负责,行使下列职权:

(1)主持并向董事会报告公司生产经营管理工作,组织实施董事会决议;

(2)拟订公司重大投资、资本运营及融资方案,提交董事会审议;

(3)拟订公司战略发展规划和年度经营计划,提交董事会审议;

(4)拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案,提交董事会审议;

(5)拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度,提交董事会审议;

(6)制定公司具体管理制度;

(7)拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划,提交董事会审议;

(8)聘任或解聘应由市国资办、董事会聘任或者聘任以外的负责管理的人员;

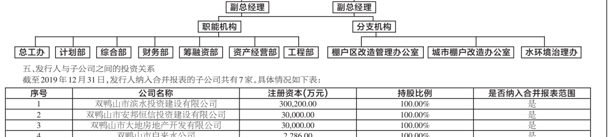
(9)根据董事会或董事长的委托,代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;

(10)总经理列席董事会会议;

(11)法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二)组织结构图

发行人在组织机构设置方面,以高效、精简为原则,根据企业定位及业务、管理需要,设置了设立了综合部、财务部、筹融资部、资产经营与土地整理部、工程建设与绿化部、计划部和总工办等职能部门,并设立了棚户区改造管理办公室、城市棚户改造办公室和水环境治理办公室等分支机构。截至目前,发行人组织结构图如下所示:



五、发行人与子公司之间的投资关系

截至2019年12月31日,发行人纳入合并报表的子公司共有7家。具体情况如下表:

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例	是否纳入合并报表范围
1	双鸭山市滨水投资建设有限公司	300,200.00	100.00%	是
2	双鸭山市安邦恒信投资建设有限公司	30,000.00	100.00%	是
3	双鸭山市大地房地产开发有限公司	30,000.00	100.00%	是
4	双鸭山市自来水公司	2,286.00	100.00%	是
5	双鸭山市嘉和物业管理有限公司	100.00	100.00%	是
6	双鸭山市政金产业发展基金有限公司	100,000.00	100.00%	是
7	双鸭山市嵩淼管道安装有限责任公司	656.00	86.28%	是

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	葛东明	男	董事长、总经理
	陈鹏飞	男	董事、副总经理
	王钊	男	董事、综合部副部长
监事会成员	陈跃洲	男	监事会主席
	黄耀志	男	监事
	姜泓	男	监事
	关惠文	男	职工监事
	王廷波	男	职工监事
高级管理人员	葛东明	男	总经理
	陈鹏飞	男	副总经理
	刘艳萍	女	总会计师、财务部部长

(一)董事会成员

葛东明:男,1963年3月11日出生,本科学历,中共黑龙江省委党校经济管理专业。历任饶河县蔬菜公司营业员、饶河县商业局会计、饶河县商业局股长、饶河县财政局乡镇股副股长、饶河县财政局财政监察员、饶河县财政局副局长、饶河县财政局局长、双鸭山市财政局预算科科长、双鸭山市财政局助理调研员、双鸭山市财政局副局长。现任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司董事长、总经理、党组书记。

陈鹏飞:男,研究生学历。1984年参加工作,曾任双鸭山市饮食服务公司计财科科员、集体科副科长、合作总店副经理,双鸭山市饮食服务公司华夏公司副经理、原材料采购供应站副经理,双鸭山市物资局汽车贸易公司书记、经理。2003年至今担任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司筹融资部部长、公司董事兼副总经理。

王钊:男,1986年5月出生,本科学历,中央广播电视大学土木工程专业。2008年参加工作,历任上海三一重工检验员、双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司综合部科员。现任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司董事、综合部副部长。

(二)监事会成员

陈跃洲:男,研究生学历。1987年参加工作,曾任双鸭山市食品公司团总支部书记、工会主席,双鸭山市华龙食品总公司党总支书记。2010年至今先后担任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事会主席、综合部部长。

黄耀志:男,大学学历,1994年参加工作。曾任集贤县环保局科员、办公室主任、副局长。2012年至今担任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事、资产经营与土地整理部部长。

姜泓:男,哈尔滨师范大学本科学历,2000年参加工作。先后就职于双鸭山市规划局科员,2001年至今先后担任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事。

关惠文:男,大学学历。1982年参加工作,曾任地方煤炭管理局燃料分公司经理。2003年至今任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司职工监事。

王廷波:男,大专学历。1981年参加工作,曾在市服务局、商业委员会、二轻工业局、市经济贸易委等部门下属单位从事基层管理工作。2006年至今任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司职工监事。

(三)高级管理人员

葛东明:详细简历见"董事会成员"中的介绍。

陈鹏飞:详细简历见"董事会成员"中的介绍。

刘艳萍:女,大专学历。1980年参加工作,曾任双鸭山市110地质勘探队会计。2003年至今担任双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司总会计师、财务部部长。

第九条 发行人业务情况

发行人主要开展双鸭山市城市基础设施及社会重大项目建设、国有资产运营管理以及保障性住房建设等业务,对双鸭山市人民政府确定的城市基础设施建设项目和符合政策导向并具有良好经济效益和发展前景的其他相关项目进行开发、投资和管理,确保国有资产保值和增值,实现国有资产结构和质量的优化。

截至募集说明书摘要签署日,发行人子公司双鸭山市大地房地产开发有限公司拥有双鸭山市房产管理局颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》。

一、发行人主营业务情况

作为双鸭山市重要的城市基础设施建设主体,发行人主营业务收入主要来源于城市基础设施建设、房屋租赁等业务。近三年,发行人营业收入分别为156,847.69万元、160,455.87万元和152,250.35万元。其中主营业务收入分别为149,017.71万元、159,719.40万元和151,811.54万元。近年来,发行人承接较多政府代建工程,营业收入逐年上升。发行人近三年营业收入构成明细如下表所示:

2019年营业收入、成本和利润情况表

单位:万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建工程	139,653.34	119,869.12	19,784.22	14.17%
销售商品	2,263.71	2,005.55	258.16	11.40%
工程施工	311.63	79.37	232.25	74.53%
租赁	9,582.86	346.37	9,236.48	96.39%
其他业务	438.81	341.46	97.36	22.19%
合计	152,250.35	122,641.87	29,608.48	19.45%

2018年营业收入、成本和利润情况表

单位:万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建工程	146,352.95	125,619.62	20,733.34	14.17%
销售商品	3,484.81	1,971.64	1,513.17	43.42%
工程施工	298.78	139.21	159.57	53.41%
租赁	9,582.86	359.33	9,223.53	96.25%
其他业务	736.47	385.73	350.75	47.62%
合计	160,455.87	128,475.52	31,980.35	19.93%

2017年营业收入、成本和利润情况表

单位:万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建工程	136,357.55	115,382.73	20,974.82	15.38%
销售商品	2,178.11	1,720.73	457.38	21.00%
工程施工	899.20	323.15	576.05	64.06%
租赁	9,582.86	386.75	9,196.11	95.96%
其他业务	7,829.97	5,572.81	2,257.16	28.83%
合计	156,847.69	123,386.17	33,461.52	21.33%

近三年,发行人代建工程收入分别为136,357.55万元、146,352.95万元和139,653.34万元,占当年主营业务收入的比例分别为91.50%、91.63%和91.99%,呈上升趋势。2019年发行人代建工程收入较2018年下降6,699.61万元,降幅为4.58%。

由于代建业务约定加成比例,公司代建工程业务毛利率较为稳定。报告期内,公司主营业务毛利润整体保持稳定,受公司其他业务毛利润的下降影响,公司全部业务毛利润规模有所下降。未来,随着双鸭山市"十三五"规划期内各项社会经济目标的推进、实现,发行人营收规模、盈利能力将具有良好预期。

二、发行人主营业务模式和近况

发行人通过合法经营取得合理的投资回报,实现经营利润,同时承担相应的经营风险和法律责任,是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

(一)代建工程业务

经双鸭山市人民政府授权,发行人经营双鸭山市基础设施建设、保障性安居工程建设等。发行人作为双鸭山市重要的城市基础设施建设主体,通过与双鸭山市人民政府签订工程委托代建合同的方式承担相关代建项目的投融资与建设管理等任务,代建项目合同金额最终按照经竣工决算审计确定的工程造价与约定的代建费率确定。根据委托代建协议,公司将自筹解决代建工程项目所需资金,发行人按照项目当期实际发生的投资总额的120%提取代建费。发行人依据经审核的《工程进度结算单》内容,确认相应代建项目年度收入与成本,双鸭山市财政局根据工程项目建设进度支付工程款项。

此外,发行人作为双鸭山市重要的棚户区改造实施主体,自成立以来承担了双鸭山市多项重大棚户区改造建设任务。根据双鸭山市人民政府与发行人约定,待发行人所承建的棚户区改造项目全部竣工验收后,双鸭山市人民政府将统筹安排项目验收,工程款由发行人代垫建设资金(含筹资利息)加代建服务费构成,其中代建服务费按代垫建设资金的10%计算。

近三年,发行人代建工程业务收入分别为136,357.55万元、146,352.95万元和139,653.34万元,主要来源于安邦河流域(双鸭山段)综合治理三期工程建设项目、安邦河流域(双鸭山段)综合治理四期工程建设项目、省道依饶公路双鸭山至集贤段(双鸭山段)、西山水库建设工程项目、马蹄河治理工程项目、南市区城市综合体工程项目、安邦河下游以西及人工湖广场工程项目、九年一贯制学校工程项目、滨水北城道路、双胜村基础设施工程、集贤县福利镇至双鸭山尖山区安邦乡道路指挥部(北外环)、人民医院项目管理办公室、集贤县福利镇至双鸭山尖山区安邦乡道路指挥部(安邦大道)、双鸭山市大地城投公司莲花湖项目管理办公室等。截至2019年末,以上代建工程项目已累计完成投资额605,936.07万元,累计确认收入720,081.66万元,具体明细情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	累计投资额	累计确认收入	已回款金额
1	省道依饶公路双鸭山至集贤段(双鸭山段)	55,359.54	66,360.14	66,359.98
2	安邦河流域(双鸭山段)综合治理三期工程项目	38,829.46	46,509.24	17,105.43
3	安邦河流域(双鸭山段)综合治理四期工程项目	34,039.37	40,759.59	8,129.75
4	九年一贯制学校项目工程	21,844.74	26,107.09	5,356.68
5	南市区城市综合体项目	13,418.41	15,985.03	3,259.51
6	安邦河下游以西及人工湖广场	37,535.23	45,042.13	9,207.46
7	十八、十九中学	19,743.71	23,456.20	4,803.78
8	安邦河流域(双鸭山段)综合治理	61,922.52	74,307.01	15,189.55
9	滨水北城道路项目	29,014.28	34,292.75	7,117.25
10	安邦乡西山村基础设施建设工程	18,538.02	22,245.27	4,544.94
11	尖山公安分局项目	5,234.65	6,281.47	1,283.34
12	滨水北城幼儿园工程项目	6,965.03	8,357.99	1,708.22
13	西山水库建设工程项目	12,729.94	17,121.51	3,513.01
14	马蹄河治理工程项目	6,572.78	8,764.88	1,813.85
15	垃圾处理厂	757.30	882.29	882.29
16	光明小区整体改造项目	18,988.17	22,122.14	–
17	河畔小区	34,580.92	40,288.45	–
18	城投大厦工程项目	13,018.15	15,166.78	–
19	高级中学工程项目	59,243.32	69,021.34	–
21	双胜村基础设施工程	19,637.49	22,878.63	–
22	集贤县福利镇至双鸭山尖山区安邦乡道路指挥部(北外环)	23,621.35	27,520.03	–
23	人民医院项目管理办公室	56,363.86	65,666.63	–
24	集贤县福利镇至双鸭山尖山区安邦乡道路指挥部(安邦大道)	14,524.53	16,921.79	–
25	双鸭山市大地城投公司莲花湖项目管理办公室	3,453.32	4,023.29	–
合计		605,936.07	720,081.66	150,275.04

截至2019年末,发行人主要在建项目前五大的情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	棚户区改造工程	保障房	–	是	691,087.03
2	城市棚户区改造工程	保障房	–	是	122,291.76
3	杜勒里花园北侧道路工程项目	道路	两年	是	49.56
4	学苑路人行桥工程项目	道路	一年	是	52.83
5	自来水工程项目	基础设施	–	是	571.90
合计	–	–	–	–	814,053.08

注:发行人在建项目尚未完工,尚未结算和确认收入。

截至2019年末,发行人存货-开发产品明细如下:

单位:万元

序号	项目名称	入账科目	账面价值	建设期限	项目类型	是否代建/回购	是否签署协议
1	原传染医院用地	存货-开发产品	183.70	两年	已整理土地	代建	否
2	双福路东新党政中心用地	存货-开发产品	146.20	两年	已整理土地	代建	否
3	集贤县沙岗乡五四村用地	存货-开发产品	1,203.31	两年	已整理土地	代建	否
合计			1,533.21	–	–	–	–

(二)销售商品业务

销售商品主要包括双鸭山市自来水公司的自来水销售、水表安装及管道维修等业务。主要由发行人子公司双鸭山市自来水公司(以下简称"自来水公司")负责,自来水公司在区域内具有一定的专营优势。

近三年,发行人销售商品收入分别为2,178.11万元、3,484.81万元和2,263.71万元。2019年发行人商品销售收入较2018年减少1,221.10万元,降幅35.04%,主要系发行人子公司自来水公司2018年度来自集贤县峰源自来水公司等3家客户的业务收入金额较大,2019年度未产生来自上述3家客户的业务收入所致。

(三)工程施工

工程施工主要是指发行人下属的二级子公司双鸭山市嵩淼管道安装有限责任公司(属双鸭山市自来水公司全资子公司)从事的自来水管道铺设安装等相关业务,依据项目施工的验收情况确认收入与成本,并回收工程款项。

近三年,发行人工程施工业务收入分别为899.20万元、298.78万元和311.63万元,占公司主营业务收入的比重较小。

(四)房屋租赁

经双鸭山市人民政府授权,发行人向双鸭山市财政局出租经营性房产,再由双鸭山市财政局将相关房产交由双鸭山市属机关、部门和事业单位使用,双方每年签订一次房屋租赁合同。房屋租赁合同约定双鸭山市财政局在租赁合同期满后半年内向发行人交付租金;待租赁合同届满后,双方可续租,具体费用与期限另行协商。租赁房屋包括办公楼、教学楼、实验楼、综合楼、水房、库房、厂房、车库、宿舍楼、锅炉房等。

近三年,发行人房屋租赁业务收入分别为9,582.86万元、9,582.86万元和9,582.86万元,保持稳定,成为发行人主营业务收入的重要补充。截至2019年末,发行人出租房产面积为234,695.80平方米,出租单价为405.79元/平方米。

三、发行人所在行业现状及前景

详见募集说明书。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

发行人是双鸭山市资产规模最大、唯一的国有城市基础设施建设主体,是双鸭山市人民政府重点扶持的资产运营主体,在双鸭山市基础设施建设和国有资产管理方面具有重要的优势地位。

(二)发行人的竞争优势

1、良好的区位优势

双鸭山市位于黑龙江省东北部,边境线长132公里,所属的国家一类客货口岸——饶河口岸东隔乌苏里江与俄罗斯的比金市隔江相望,年通关人数可达50万人次,过货能力100万吨。双鸭山市作为资源型城市,矿产资源十分丰富,全市煤炭探明储量117亿吨,居黑龙江省首位;拥有全省最大的磁铁矿,储量1.2亿吨,其他矿产资源,如黄金、石墨、白钨、大理石、石灰石等储量也比较丰富。双鸭山市也是全省重要的商品粮和经济作物基地,辖区内有12个国营农场,盛产大豆、玉米、水稻等作物;同时辖区内有23个国有林场,森林覆盖率为40%,主要树种有松、桦、杨等,现存活立木储量1,150万立方米。

得天独厚的地理优势、丰富的物产资源及良好的生态环境,为发行人各项业务发展提供了优质的天然平台。

2、国家政策优势

振兴东北地区等老工业基地,是党的十六大提出的一项重要任务。自2003年以来,党中央、国务院及相关部门采取一系列支持、帮助、推动振兴发展的专门措施,《国务院关于进一步实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》(国发(2009)33号)和《国务院关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》(国发(2014)28号)相继出台。2016年4月,国务院再次出台的《中共中央国务院关于全面振兴东北地区等老工业基地的若干意见》中指出,要充分认识推进东北老工业基地全面振兴的重要性和紧迫性,坚定不移地把这项宏伟事业推向新阶段。为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施新一轮东北地区等老工业基地振兴战略的决策部署,国家发展改革委于2016年8月印发了《推进东北地区等老工业基地振兴三年滚动实施方案(2016–2018年)》,该方案提出127项拟于2016–2018年开工建设的对东北振兴有全局性重要影响的,能够有效补短板和培育新动能的重大项目,主要涉及交通(含铁路、高速公路、机场、轨道交通)、能源、水利、工业、农业、城乡建设等多个领域。

3、市政府的大力支持

发行人自成立以来,得到了双鸭山市人民政府在资源、资金及各项政策方面的大力支持。市政府根据公司的投资和运营情况,多次将土地使用权、房屋建筑物、股权等形式的资产注入给发行人;近三年,市政府拨付给发行人的政府补贴资金分别为22,763.24万元、24,422.80万元和24,272.79万元。在市政府的大力支持下,发行人资产规模、资本实力、盈利能力不断加强,业务范围不断扩大,区域核心地位得到进一步巩固。

4、区域垄断与综合经营优势

作为双鸭山市的大型国有独资公司和基础设施建设的重要主体,发行人在双鸭山市基础设施项目获取方面处于相对垄断地位,市场相对稳定,公司可以获取可持续的收益。未来随着双鸭山市城镇化进程的加速推进,公司所具备的区域垄断地位优势将得到充分发挥,业务规模将进一步扩大。

同时,发行人已实现城市基础设施建设行业上下游业务一体化运作,从房地产开发、保障性住房建设以及配套的市政和公建项目建设、水燃气管网铺设,到后期的经营市政基础设施、街景综合整治和旧城改造,业务范围涉及城市基础设施建设的投资、建设、运营、服务等各环节,具备显著的协同效应和综合性优势。

5、良好的融资能力

发行人在长期从事城市基础设施建设和保障性住房建设的重要主体,已与包括农业发展银行、国家开发银行、哈尔滨银行、兴业银行等在内的多家金融机构建立起密切和广泛的合作关系。同各金融机构间良好长久的合作关系、资本市场融资的公众形象,为发行人未来多渠道、全方位筹集资金,满足业务发展资金需求提供了有力保障。

6、人才与管理优势

发行人在长期从事城市基础设施建设、保障性住房建设和租赁等业务过程中积累了丰富的经验,培养出一大批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才,形成了一套有效的管理制度,能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

五、发行人所属区域概况

(一)双鸭山市概况

双鸭山市位于黑龙江省东北部,距省会哈尔滨市460公里,东隔乌苏里江与俄罗斯比金市相望,南与虎林、密山、桦南县毗邻,西与佳木斯市、七台河市相连,北与富锦市、同江市、抚远县、桦川县接壤。双鸭山市域总面积22,483平方公里,人口151万,其中市区1,767平方公里,建成区面积81.5平方公里,市区人口67万人,建成区人口35万。双鸭山市现辖尖山区、岭东区、四方台区、宝山区四个市辖区,集贤县、宝清县、友谊县、饶河县四个辖县。

矿产资源丰富。双鸭山市域内有双鸭山、集贤、宝清、七星河和双桦五大煤田,煤炭勘探储量117亿吨,占全省总储量的47%,居全省第一;域内拥有全省最大的磁铁矿,储量1.2亿吨;域内白钨、石墨、夕线石、大理石、玄武岩等矿藏也较为丰富,具有很高的开发价值;域内有9个国有煤矿、2个发电厂、1个钢铁公司,已形成2,400万吨煤炭、249万千瓦电力、200万吨钢铁的综合产能,是黑龙江省重要的煤炭、电力和钢铁生产基地;一批大型现代化矿井和煤制芳烃、煤制烯烃、煤间接液化、费托合成油、煤制天然气、煤炭地下气化等煤化工项目正在加快落地生成。

生态环境良好,旅游资源丰富。在生态环境方面,双鸭山市域内有43个国有林场,全市森林覆盖率达到40%;境内有1江55条大小河流,水域面积946平方公里。在旅游资源方面,双鸭山市坐拥七星河、挠力河国家级湿地自然保护区,乌苏里江、千岛湖、安邦河国家湿地公园,以及4A级雁窝岛、千鸟湖、安邦河湿地和3A级七星河湿地等国家旅游景区。同时,还有三江平原第一峰——七星峰,完达山和青山两座国家级森林公园以及国家级东北黑蜂自然保护区;此外,双鸭山市有中国最大的沼泽湿地群——三江平原湿地群,七星河、雁窝岛、挠力河等湿地是三江平原保存最完整、最具原始性和代表性的沼泽性湿地,生态宜人,旅游资源丰富。

对俄优势明显。双鸭山市隔乌苏里江与俄罗斯相望,对岸的俄罗斯远东地区煤、铁、锰、金等矿产以及森林、水产品等资源富集;双鸭山有国家一类口岸—饶河口岸,与俄比金口岸相距仅760米,是除黑河外全省中俄对应相距最近的口岸,周边300公里范围内有名山、同江、抚远、虎林、密山5个国家级对俄口岸,呈扇形辐射俄远东地区;有双同饶抚(至同江、饶河、抚远)等五条陆江海联运和航空国际贸易大通道,是中国内地与俄罗斯远东地区互联互通的重要门户。

历史文化悠久。双鸭山市在距今1700年前的汉魏时期,是黑龙江地区政治、经济、文化和军事中心,是满族祖先肃慎和挹娄人的肇兴之地和发祥之地,有战国末期至三国时期的文化遗址780多处,其中凤林古城、炮台山古城遗址是这一时期规模最大、规格最高、最具代表性的城址;有"天下第一农场"——友谊农场和崔镛健、陈雷等领导的东北抗日联军的战斗地。悠久的历史,积淀下深厚的挹娄文化、抗联文化、煤城文化、垦荒和知青文化等文化。

转型步伐加快。近年来,双鸭山市紧紧抓住国家大力支持东北老工业基地振兴、建设中蒙俄经济走廊和黑龙江省实施"五大规划"、建设"龙江丝路带"的历史性机遇,以转型发展为主线,加快推进煤电化、绿色食品、钢铁冶金、对俄贸易等一批立市项目建设,初步实现了由"一煤独大"到"多业并举"的转变。

(二)双鸭山市经济及财政情况

作为老工业基地的四个依煤而建的城市之一,双鸭山市是环渤海城市群除山西外第二大煤炭供应基地,也是鞍钢等大型煤炭集团的主要供应商。煤炭储量位居黑龙江省第一位,同时拥有省内唯一的大型磁铁矿。

2017年–2019年,双鸭山市实现地区生产总值分别为462.90亿元、507.00亿元和476.4亿元,按可比价格计算,同比分别增长5.00%、5.20%和4.80%。从产业结构看,双鸭山市三次产业结构从2017年的36.0:21.6:42.4调整为2019年的40.3:22.9:36.8,其中第一、二产业占比上升,服务业占比有所下降。

2017年–2019年,双鸭山市公共财政预算收入分别为23.10亿元、26.53亿元和27.05亿元。2017年–2019年,双鸭山市公共财政预算支出分别为151.24亿元、150.13亿元和175.04亿元。2017年–2019年,双鸭山市财政自给率分别为15.27%、17.67%和15.46%。

第十条 发行人财务情况

本部分财务会计数据来源于发行人2015–2017年度财务报表审计报告、2018年度财务报表审计报告和2019年度财务报表审计报告。北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2015–2017年的财务报表进行了审计并出具了"[2018]京会兴审字第55000174号"标准无保留意见审计报告;中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2018年的财务报表进行了审计并出具了"中兴华审字(2019)第011735号"标准无保留意见审计报告;利安达会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2019年的财务报表进行了审计并出具了"利安达审字(2020)第2346号"标准无保留意见审计报告。

发行人于2019年更换2018年度审计机构,主要原因为发行人与为原审计机构服务期限已满,更换审计机构为正常的业务合作安排,对本次债券不存在实质影响。

发行人于2020年更换2019年度审计机构,主要原因为发行人与为原审计机构服务期限已满,更换审计机构为正常的业务合作安排,对本次债券不存在实质影响。

在2018年审计报告中,发行人2018年期初数存在以下追溯调整,详见下表:

单位:万元

会计科目(合并报表)	2018年审计报告中的期初数	2017年审计报告中的期末数	调整金额	调整原因
存货	2,695,099.02	2,265,908.02	429,191.00	根据公司在建项目的性质,对发行人部分工程项目进行重分类调整至存货科目
在建工程	723,706.26	1,152,856.56	–429,150.30	
工程物资	0.00	40.70	–40.70	重分类调整至在建工程科目

上述追溯调整中,存货、在建工程科目之间的调整符合发行人在建项目的实际情况,追溯调整事项符合《企业会计准则》的规定以及公司的实际情况,不存在重大追溯调整事项,相关变动不会对发行人财务状况和偿债能力产生重大影响。

在2019年审计报告中,按照财政部于2019年5月16日颁布修订的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)的规定修订公司的财务报表格式,对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更,仅对财务报表项目列示产生影响,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。发行人2019年期初数存在以下追溯调整,详见下表:

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额(元)
财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则,资产负债表中将"应收票据及应收账款"行项目拆分为"应收票据"及"应收账款"。	应收票据及应收账款	–5,080,463,837.40
	应收票据	
	应收账款	5,080,463,837.40
财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则,资产负债表中将"应付票据及应付账款"行项目拆分为"应付票据"及"应付账款"。	应付票据及应付账款	–880,276,836.24
	应付票据	
	应付账款	880,276,836.24
财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则,利润表中将"资产减值损失"行项目改为"资产减值损失(损失以"-"号填列)"。	资产减值损失	2,163,887.11
	资产减值损失(损失以"-"号填列)	–2,163,887.11

在阅读下文的相关财务信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

(一)发行人最近三年主要财务数据

单位:万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	5,307,080.24	5,419,852.03	5,165,081.19
其中:流动资产	4,353,225.00	4,497,680.94	4,300,111.40
负债合计	2,622,170.17	2,765,903.54	2,542,560.81
其中:流动负债	1,553,610.19	1,652,129.50	1,470,144.47
所有者权益合计	2,684,910.07	2,653,948.50	2,622,520.38
项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	152,250.35	160,455.87	156,847.69
营业利润	33,530.51	34,140.37	33,667.76
利润总额	33,654.10	34,165.99	31,925.66
净利润	30,961.57	32,074.17	28,945.13
归属于母公司所有者的净利润	30,955.94	32,080.39	28,908.68
经营活动产生的现金流量净额	35,660.52	83,915.16	–109,601.76
投资活动产生的现金流量净额	–21,061.60	–84,218.41	–110,604.39
筹资活动产生的现金流量净额	–6,294.55	–7,647.61	274,842.34
现金及现金等价物净增加额	8,304.38	–7,950.86	54,636.19

(二)发行人最近三年主要财务指标

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产负债率(%)	49.41	51.03	49.23
流动比率(倍)	2.80	2.72	2.92
速动比率(倍)	2.80	1.14	1.09
利息保障倍数(倍)	1.20	2.96	4.48
应收账款周转率(次/年)	0.28	0.38	0.58
存货周转率(次/年)	0.05	0.05	0.05
总资产周转率(次/年)	0.03	0.03	0.03
净资产收益率(%)	1.16	1.22	1.11

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

二、发行人财务状况分析

发行人财务状况分析详见本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书摘要签署日,发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种以及代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况包括:

一、债券融资情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人尚在存续期内的已发行债券余额合计27.90亿元,其中,企业债券7.90亿元,公司债券20.00亿元,详细情况如下表:

证券代码	证券简称	发行日期	余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别	发行方式	发行期限(年)	发行规模(亿)
152353.SH、1980380.IB	19双鸭山债03	2019–12–16	1.30	8.5	一般企业债	公开	7	1.30
1980255.IB、152256.SH	19双鸭山债02	2019–08–23	3.00	8.5	一般企业债	公开	7	3.00
1980165.IB、152193.SH	19双鸭山债01	2019–04–29	3.60	8.5	一般企业债	公开	7	3.60
145207.SH	16双鸭03	2016–11–25	10.00	8	私募债	非公开	5	10.00
145146.SH	16双鸭02	2016–11–09	2.00	8	私募债	非公开	5	2.00
135899.SH	16双鸭01	2016–09–27	8.00	6	私募债	非公开	5	8.00
合计	–	–	27.90	–	–	–	–	27.90

(一)双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司2016年非公开发行公司债券

发行人分别于2016年9月27日、2016年11月9日及2016年11月25日成功分期发行规模合计20亿元人民币、期限5年的非公开公司债券,每期发行金额分别为8亿元、2亿元和10亿元,当期票面利率分别为6.00%、8.00%和8.00%,在债券存续期内固定不变。该债券附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权,到期一次性偿还本金。该期债券无担保,无评级,募集资金全部用于补充营运资金。

截至本募集说明书摘要出具之日,该债券募集资金已按照该债券《募集说明书》约定使用完毕,到期应付利息均已按期兑付。

(二)2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

发行人于2019年4月29日成功发行一期规模3.6亿元人民币、期限7年的企业债券,票面利率8.50%。该期债券无担保,东方金诚国际信用评估有限公司给予主体AA、债项AA的信用等级。19双鸭山债01募集资金3.6亿元,其中2.4亿元拟用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目,剩余1.2亿元用于补充公司营运资金。

截至本募集说明书摘要出具之日,该债券募集资金已按照该债券《募集说明书》约定使用完毕,已按期完成2020年度付息工作。

(三)2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

发行人于2019年8月23日成功发行一期规模3.0亿元人民币、期限7年的企业债券,票面利率8.50%。该期债券无担保,东方金诚国际信用评估有限公司给予主体AA、债项AA的信用等级。19双鸭山债02募集资金3.0亿元,其中2.2亿元拟用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目,剩余0.8亿元用于补充公司营运资金。

截至本募集说明书摘要出具之日,该债券募集资金已按照该债券《募集说明书》约定使用完毕,已按期完成2020年度付息工作。

(四)2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

发行人于2019年12月16日成功发行一期规模1.30亿元人民币、期限7年的企业债券,票面利率8.50%。该期债券无担保,东方金诚国际信用评估有限公司给予主体AA、债项AA的信用等级。19双鸭山债03募集资金1.30亿元,全部用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目。

截至本募集说明书摘要出具之日,该债券募集资金已按照该债券《募集说明书》约定使用完毕,已按期完成2020年度付息工作。

二、信托借款

截至2019年12月31日,发行人已发行尚未兑付的信托计划情况如下:

单位:万元、%

债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
中江国际信托股份有限公司	信托	1,775.00	8.70	2018.1–2020.1	抵押、保证
	信托	3,190.00	9.00	2018.1–2020.1	抵押、保证
广东粤财信托有限公司	信托	129,000.00	7.50	2017.11–2027.11	保证
	信托	9,999.00	7.50	2018.7–2027.11	保证
新时代信托股份有限公司	信托	132,000.00	7.00	2017.1–2027.1	无
合计	–	275,964.00	–	–	–

截至本募集说明书摘要出具之日,上述信托计划到期应付本息均已按期兑付。

三、融资租赁

截至2019年12月31日,发行人已发行尚未兑付的融资租赁情况如下:

单位:万元、%

序号	债权人	借款时间	到期时间	融资余额	利率	担保情况
1	青岛租赁	2017.5.26	2022.5.26	5,154.66	7.05	保证
2	远东租赁	2017.2.16	2022.2.16	4,081.03	7.70	保证
3	远东租赁	2017.7.12	2022.7.12	5,582.23	7.00	保证
4	远东租赁	2017.7.12	2022.7.12	2,749.87	7.00	保证
5	远东租赁	2017.6.14	2022.6.14	3,637.27	7.00	保证
6	远东租赁	2017.8.16	2022.8.16	5,087.50	7.00	保证
7	远东租赁	2017.8.31	2022.8.31	5,087.50	7.00	保证
–		合计		31,380.05	–	–

截至本募集说明书摘要出具之日,上述融资租赁到期应付本息均已按期兑付。

截至本募集说明书摘要出具之日,除上述债券、融资租赁、信托借款外,发行人及其下属子公司无其他已发行未兑付的债券、中票、短融、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券品种情况,无代建回购、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金4.1亿元,全部用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目(以下简称"募投项目"或"本项目")。

募集资金使用情况见下表:

单位:万元

项目名称	项目总投资额	拟使用募集资金金额	占项目总投资比例(%)	占募集资金的比例(%)
双鸭山市2016年保障性安居工程项目	145,024.34	41,000.00	28.27	100.00
合计	–	41,000.00	28.27	100.00

发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出,未用于房地买卖、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,未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

二、募投项目概况

(一)项目建设的必要性

2013年6月26日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,研究部署加快棚户区改造,促进经济发展和民生改善。2013年7月4日国务院印发《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号),《意见》中要求"以改善群众住房条件作为出发点和落脚点,加快推进各类棚户区改造,重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造,稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高"。

2013年7月23日,住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议。会议主要任务是贯彻落实6月26日国务院常务会议和《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号)精神,对2013–2017年棚户区改造及相关工作进行了全面部署。加大棚户区改造力度,有利于改善困难群众的住房条件,改善城市面貌,加快城市化进程,同时,有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,助推经济实现持续健康发展和民生不断改善。

双鸭山市"十三五"最新规划提出,"十三五"期间,要加快保障性住房建设。到2017年,全面完成煤矿棚户区和国有井田范围内采沉区棚户区工程建设,启动独立工矿区和国有井田范围以外其他采沉区棚户区改造工程,加快农村危房改造力度。到2020年,基本完成独立工矿区棚户区、国有井田范围以外采沉区棚户区和农村危房改造。推进廉租住房和公租住房并轨。

双鸭山市2016年保障性安居工程项目是双鸭山市重点民生工程,本项目的顺利实施将有效改善双鸭山市居民的居住条件,显著提高居民生活质量和城市品位,加快推进双鸭山市的城镇化进程。本项目目前尚未纳入黑龙江省保障性安居工程计划,已纳入双鸭山市2016年保障性安居工程计划,双鸭山市住建局拟根据项目建设进度向黑龙江省住建厅申请纳入黑龙江省保障性安居工程计划。本项目尚未取得补贴或中央建设基金。

(二)项目实施主体及基本情况

本项目由发行人组织实施,总投资145,024.34万元,选址位于双鸭山市尖山区安邦乡,总占地面积约17.10万平方米,总建筑面积52.99万平方米,建设内容为安置房、配套商业用房、配套公建等。其中,安置房4,119套,建设面积38.25万平方米;配套商业建筑用房9.01万平方米;配套公建(含地下车位面积)5.73万平方米。容积率3.1,建筑密度20%,绿地率32%,机动车总停车数2,400个。

本项目建设内容明细如下:

1、安置房部分

每套面积(㎡)	套数(套)	合计面积(㎡)
70.00	560	39,200.00
80.00	1,000	80,000.00
100.00	1,818	181,800.00
110.00	741	81,510.00
合计	4,119	382,510.00

2、其他部分

建筑	合计(㎡)
配套商业用房	90,090.00
配套公建	57,348.00
合计	147,438.00

(三)项目核准情况

1、双鸭山市环保局于2016年8月5日出具了《关于双鸭山市2016年保障性安居工程项目环境影响报告表的批复》(双环函[2016]92号);

2、双鸭山市发改委于2016年9月22日出具了《关于双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司双鸭山市2016年保障性安居工程项目节能评估报告书审查意见的函》;

3、双鸭山市人民政府于2016年9月23日出具了《关于双鸭山市2016年保障性安居工程项目社会稳定风险评估情况的批复》(双政函[2016]301号),认定该项目实施的社会稳定风险等级为低风险。

4、双鸭山市国土资源局于2016年9月28日出具了《关于双鸭山市2016年保障性安居工程项目用地预审意见的函》(双土资函[2016]35号);

5、双鸭山市发改委于2016年10月22日出具了《关于双鸭山市2016年保障性安居工程项目可行性研究报告的批复》(双发改[2016]128号);

6、双鸭山市规划局于2016年7月28日出具了建设用地规划许可证;

7、双鸭山市规划局于2016年7月28日出具了建设工程规划许可证;

8、双鸭山市住房和城乡建设局于2017年7月5日为本项目部分片区出具了建筑工程施工许可证;

9、部分片区已取得土地证,土地使用权编号为黑(2017)双鸭山市不动产权第0005105号。

(四)项目进度情况

本项目于2017年5月开工,原计划2020年完工,但因新冠疫情和项目资金尚未到位等原因,预计将于2021年完工。截至2020年6月末,募投项目已投资10.66亿元,实际支付约10亿元,施工进度约为73.50%。本项目不存在强拆、强建等情况。

本项目分区建设,截至2020年6月末,部分片区尚未完工,除上述已取得的批复文件外,部分片区已取得用地批复及土地出让合同,部分项目文件正在办理中,因疫情影响、项目资金尚未到位及东北地区冬季无法施工等原因,实际已建设规模小于规划许可证中的建设规模。

(五)项目投资估算和经济效益

本项目总投资14.50亿元,拟使用本期债券募集资金4.10亿元,债券使用资金占项目总投资额的28.27%,不超过该项目投资的70%,符合国家发改委对保障房项目的规定。

该项目投资估算包括的内容有:项目用地费用、项目土建工程、装饰工程、门窗工程、给排水及消防工程、动力及电气照明工程、综合布线工程、场区内管线工程、道路及绿化工程等工程费和建设单位管理费、勘察设计费、施工监理费、招投标费、人防费等其他费及基本预备费等。

该项目建成后,新建安置房住宅面积为382,510平方米,全部按2,600元/平方米的优惠价格向拆迁户定向销售;配套商业用房面积为90,090平方米,根据周边同类型商业用房的市场公允价值,预计销售价格不低于8,000元/平方米;地下停车位2,400个,根据周边小区停车位市场公允价值,预计不低于90,000元/个;地上停车位作为临时车位,不对外销售。项目完工后预计可实现销售收入19.31亿元。发行人出具的具体销售计划表如下:

总体计划销售收入

收入来源	数量	单价(元)	收入(万元)
安置房	38.25万平方米	2,600.00	99,452.60
配套商业用房	9.01万平方米	8,000.00	72,072.01
地下停车位	2,400个	90,000.00	21,600.00
合计	–	–	193,124.61

销售计划

项目	单位	经营期					合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
营业收入	万元	56,572.06	39,202.98	31,058.44	32,785.20	33,505.93	193,124.61
安置房出售	–	–	–	–	–	–	–
出售收入	万元	49,726.30	29,835.78	19,890.52	–	–	99,452.60
每年销售比例	%	50.00	30.00	20.00	–	–	–
单价	元/㎡	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	–
出售量	㎡	191,255.00	114,753.00	76,502.00	–	–	382,510.00
商业用房出售	–	–	–	–	–	–	–
出售收入	万元	5,765.76	7,207.20	7,927.92	25,225.20	25,945.93	72,072.01
每年销售比例	%	8.00	10.00	11.00	35.00	36.00	–
单价	元/㎡	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	–
销售量	㎡	7,207.20	9,009.00	9,909.90	31,531.50	32,432.41	90,090.01
车位销售	–	–	–	–	–	–	–
出售收入	万元	1,080.00	2,160.00	3,240.00	7,560.00	7,560.00	21,600.00
每年销售比例	%	5.00	10.00	15.00	35.00	35.00	–
单价	万元/个	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	–
销售量	个	120.00	240.00	360.00	840.00	840.00	2,400.00

投资和销售收入估算

单位:万元

投资估算	2017年—2018年	2019年—2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一、项目用地	3,641.26	–	–	–	–	–	–	3,641.26
二、建设工程费用	62,691.54	62,691.54	–	–	–	–	–	125383.08
三、建设期利息	8,000.00	8,000.00	–	–	–	–	–	16,000.00
合计	74,332.80	70,691.54	–	–	–	–	–	145,024.34
销售收入估算	–	–	–	–	–	–	–	–
一、安置房	–	–	49,726.30	29,835.78	19,890.52	–	–	99,452.60
每年销售比例	–	–	50.00%	30.00%	20.00%	–	–	100.00%
二、商业用房	–	–	5,765.76	7,207.20	7,927.92	25,225.20	25,945.93	72,072.01
每年销售比例	–	–	8.00%	10.00%	11.00%	35.00%	36.00%	100.00%
三、地下停车位	–	–	1,080.00	2,160.00	3,240.00	7,560.00	7,560.00	21,600.00
每年销售比例	–	–	5.00%	10.00%	15.00%	35.00%	35.00%	100.00%
合计	–	–	56,572.06	39,202.98	31,058.44	32,785.20	33,505.93	193,124.61
运营成本	–	–	1,414.30	980.07	776.46	819.63	837.65	4,828.12
营业税金	–	–	3,111.46	2,156.16	1,708.21	1,803.19	1,842.83	10,621.85
所得税	–	–	–	–	–	–	2,162.57	2,162.57
所得税后净现金流量	–74,332.80	–70,691.54	52,046.30	36,066.74	28,573.76	30,162.38	28,662.89	175,512.07
累计所得税后净现金流量	–74,332.80	–145,024.34	–92,978.04	–56,911.30	–28,337.54	1,824.85	30,487.73	–

该项目的总投入为14.50亿元,总收入为19.31亿元,扣除运营成本和营业税金及所得税后的净收益为17.55亿元,总收入和净收入对总投资额的覆盖率均超过100%,内部收益率(税后)为6.23%,投资回收期(税后)为6.74年。

(六)偿债安排可行性分析

该安居工程完工后第一年起预计可实现销售收入分别为56,572.06万元、39,202.98万元、31,058.44万元、32,785.20万元、33,505.93万元。本次债券已发行7.9亿元,票面利率为8.50%,每年付息一次,后五年每年偿还本金的20%,到期利息随本金一起支付。假设本期债券于2020年末足额发行4.1亿元,票面利率为8.50%,本次债券已发行部分还本付息和发行人形成销售收入时间安排如下:

单位:万元

年份(年)	本期债券每年还本付息金额	本期债券累计还本付息金额	该安居工程可支配净收益	该安居工程累计可支配净收益	该安居工程累计可支配净收益对本期债券累计还本付息金额的覆盖倍数(倍)
2021	10,200.00	10,200.00	52,046.30	52,046.30	5.10
2022	10,200.00	20,400.00	36,066.74	88,113.04	4.32
2023	34,200.00	54,600.00	28,573.76	116,686.80	2.14
2024	32,160.00	86,760.00	30,162.38	146,849.18	1.69
2025	30,120.00	116,880.00	30,825.46	177,674.64	1.52
2026	28,080.00	144,960.00	–	177,674.64	1.23
2027	26,040.00	171,000.00	–	177,674.64	1.04

注1:假设本期债券于2020年末足额发行4.1亿元,全部用于该安居工程,债券票面利率8.50%;

注2:该安居工程可支配净收益=销售收入–运营成本–营业税金及附加。

根据上述表格可知,自2021年开始,该安居工程累计可支配净收益对本期债券累计还本付息金额的覆盖倍数均较大,因此该安居工程的收益性对本期债券还本付息将提供较为充分保障。

(七)项目社会效益

本项目的建设符合国家和黑龙江省产业政策、双鸭山市城市总体规划及新型城市化发展纲要等一系列方针政策,该项目的顺利实施能够显著改善人民生活居住条件,提高人民生活水平。此外,该项目的实施对优化双鸭山的生活环境、推进双鸭山市城镇化建设具有积极意义。

(八)项目对发行人业务及财务的影响

双鸭山市2016年保障性安居工程项目是双鸭山市重点民生工程之一,本项目的顺利实施将有效改善双鸭山市居民的居住条件,显著提高居民生活质量和城市品位,加快推进双鸭山市的城市化进程。从业务层面看,项目的建设会拓展发行人的工程与建筑、房地产业务,提升发行人在双鸭山市基础设施建设和保障房建设方面的经验;从财务层面看,项目建设期间发行人需要利用自身经营收入和外部融资筹集项目投资资金,在项目建成之后,将会为发行人带来持续的现金流入和营业收入。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于发行债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用,并通过加强资金使用规划、建立详细台账、引入多方的监督管理等方式,确保募集资金严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用。

(一)募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(二)募集资金管理制度

1、公司设立本期债券募集资金专户,并与债券募集资金监管银行签署监管协议,资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

2、公司制定债券募集资金管理制度,募集资金的使用与管理严格按照制度执行,并定期向相关部门进行披露。

3、公司财务部具体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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资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。

第十三条 偿债保证措施

发行人将根据本期债券本息偿付安排,制定资金运用计划,合理调度和分配资金,保证按期支付到期利息和本金,保障投资者的合法权益。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、建立本期债券偿债保障机制,制定偿债保证计划

(一)本金提前偿还条款

为减少债券到期一次还本所带来的财务压力,降低本金偿付风险,本期债券设置提前偿还条款:发行人将从第3年起,逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还本金。从第3年起,债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少,计算方法为:利息=未偿还本金金额×本期公司债券利率。

(二)设置募集资金和偿债资金专户

本期债券将设立募集资金账户和偿债资金账户。募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户,偿债资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户。发行人聘请中国银行股份有限公司双鸭山分行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》,专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转,不得用作其他用途。监管银行有义务按照《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》中的具体约定,督促和监督发行人在本期债券每个还本付息日前15个工作日将足额资金划入指定偿债专户。

(三)偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起,发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成,所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束,偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四)偿债计划的财务安排

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付,偿债资金将来源于本期债券募投项目的收益、发行人经营活动所产生的现金收入,此外,发行人通过筹资活动形成的现金流入也将对本期债券的本息偿付做出补充。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点,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还本付息,并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构,合理安排偿债资金。同时,发行人还将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,优化债务结构,完善公司治理,增强财务风险控制能力。

此外,因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时,发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

二、债权代理人设立及债券持有人会议规则

发行人与中国银行股份有限公司双鸭山分行签订了本期债券的《债权代理协议》,聘请该行为本期债券的债权代理人,并制定了《债券持有人会议规则》,以加强债券存续期内的监管力度,保护债券持有人的合法权益。

(一)根据《债权代理协议》,债权代理人主要的常规代理事项如下:

1、当已知悉公司未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时,及时督促提醒公司,并告知债券持有人。

公司将债券募集资金存入公司在监管银行(债权代理人)开立的资金专用账户,债权代理人应负责监督债券募集资金的用途和流向。如果发现债券募集资金用途和流向与募集说明书规定不一致的,债权代理人应当知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的,应召集债券持有人会议。

2、预计公司不能偿还债务或有不能偿还债务之时,依法申请法定机关采取财产保全措施。

3、公司不能偿还债务时,应及时通知债券持有人,并在债券持有人会议决议的授权范围内,参与公司的重组、和解、重整或者破产等法律程序。

4、公司若出现变更本期债券募集说明书约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时,债权代理人在知悉后应及时通知债券持有人,并召开债券持有人会议。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对公司提起诉讼的情况下,代表全体债券持有人提起诉讼,诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议,代表债券持有人及时与公司及其他有关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人拟发给公司的通知或要求,债权代理人应在收到该等通知或要求后两个工作日内将该通知或要求转发给公司。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事,不得与债券持有人就本期债券债权代理存在利益冲突,不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权,除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外,应对在履行义务中获知的公司的商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人不得将其作为债权代理人的职责和义务转委托给第三方履行。

11、为履行债权代理人职责和义务,债权代理人在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构,上述中介机构的费用和/或报酬由公司承担。

12、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的债权代理人应履行的相应职责。

13、债券持有人会议授权或决议要求债权代理人履行的其他职责。

(二)根据《债券持有人会议规则》,出现下列情形之一时,应当按照债券持有人会议规则召开债券持有人会议:

1、拟变更募集说明书的约定;

2、拟变更或解聘债权代理人;

3、公司未能按照《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金;

4、公司不能按期支付本息,或预计不能按期支付本息的情形;

5、公司减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;

6、变更偿债资金专户监管人;

7、拟修改本规则;

8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

三、本期债券的保障措施

本期债券募集资金投向良好,预期将产生稳定的收益,对本息的偿付具有较强的保障。在本期债券存续期内,发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付:

(一)本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源

双鸭山市2016年保障性安居工程项目总投资14.50亿元,拟使用本期债券募集资金4.10亿元。

该项目建成后,新建安置房住宅面积为382,510平方米,全部按2,600元/平方米的优惠价格向拆迁户定向销售;配套商业用房面积为90,090平方米,根据周边同类型商业用房的市场公允价值,预计销售价格不低于8,000元/平方米;地下停车位2,400个,根据周边小区停车位市场公允价值,预计不低于90,000元/个;地上停车位作为临时车位,不对外销售。项目完工后预计可实现销售收入19.31亿元。发行人出具的具体销售计划表如下:

总体计划销售收入

收入来源	数量	单价(元)	收入(万元)
安置房	38.25万平方米	2,600.00	99,452.60
配套商业用房	9.01万平方米	8,000.00	72,072.01
地下停车位	2,400个	90,000.00	21,600.00
合计	–	–	193,124.61

投资和销售收入估算

单位:万元

投资估算	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
一、项目用地	3,641.26	–	–	–	–	–	–	3,641.26
二、建设工程费用	62,691.54	62,691.54	–	–	–	–	–	125383.08
三、建设期利息	8,000.00	8,000.00	–	–	–	–	–	16,000.00
合计	74,332.80	70,691.54	–	–	–	–	–	145,024.34
销售收入估算	–	–	–	–	–	–	–	–
一、安置房	–	–	49,726.30	29,835.78	19,890.52	–	–	99,452.60
二、商业用房	–	–	5,765.76	7,207.20	7,927.92	25,225.20	25,945.93	72,072.01
三、地下停车位	–	–	1,080.00	2,160.00	3,240.00	7,560.00	7,560.00	21,600.00
合计	–	–	56,572.06	39,202.98	31,058.44	32,785.20	33,505.93	193,124.61
运营成本	–	–	1,414.30	980.07	776.46	819.63	837.65	4,828.12
营业税金	–	–	3,111.46	2,156.16	1,708.21	1,803.19	1,842.83	10,621.85
所得税	–	–	–	–	–	–	2,162.57	2,162.57
所得税后净现金流量	–74,332.80	–70,691.54	52,046.30	36,066.74	28,573.76	30,162.38	28,662.89	175,512.07
累计所得税后净现金流量	–74,332.80	–145,024.34	–92,978.04	–56,911.30	–28,337.54	1,824.85	30,487.73	–

该项目的总投入为14.50亿元,总收入为19.31亿元,扣除运营成本和营业税金及所得税后的净收益为17.55亿元,总收入和净收入对总投资额的覆盖率均超过100%,内部收益率(税后)为6.23%,投资回收期(税后)为6.74年。

(二)公司较强的资产规模和持续盈利能力是本期债券偿还的根本保障

截至2019年末,发行人经审计的资产总额为5,307,080.24万元,负债总额为2,622,170.17万元,净资产为2,684,910.07万元,资产负债率49.41%,净资产规模为本期债券募集资金总额的65.49倍,为未来本期债券本息偿付提供了有力保障。

2017年–2019年度,发行人实现的主营业务收入分别为149,017.71万元、159,719.40万元和151,811.54万元。发行人主营业务收入主要是城市基础设施建设收入,这项业务与当地城市经济社会发展息息相关,未来具有巨大的增长潜力。2017年至2019年,发行人实现的净利润分别为28,945.13万元、32,074.17万元和30,961.57万元,近三年平均净利润为30,660.29万元。本期债券以年利率8.5%测算,发行人近三年平均净利润能够有效覆盖本期债券一年的利息。

未来,发行人将继续承担实施城市基础设施建设及保障性住房工程等项目,随着双鸭山市城市化进程的不断推进、基础设施建设需求的不断提高、各项民生工作的逐步落实,发行人业务规模将持续扩大,业务范围将不断拓宽,因此产生的营业收入也将保持稳定增长的趋势,为本期债券偿还提供稳定的资金来源。

综上所述,发行人较强的资产实力、盈利能力以及发展潜力为本期债券的偿付提供了根本保障。

(三)发行人可变现资产的变现可作为本期债券偿付的应急保障措施

长期以来,发行人财务政策较为稳健,注重对流动性的管理,具有较好的资产流动性,必要时可以通过流动资产和非流动资产变现来补充偿债资金。

截至2019年末,公司流动资产为4,353,225.00万元,主要包括货币资金283,338.18万元,应收账款595,141.73万元,预付款项198,699.55万元,其他应收款766,891.78万元,存货2,507,171.44万元。其中,应收账款及其他应收款金额合计1,362,033.51万元。

截至2019年末,发行人存货中价值120.62亿元土地资产用于抵押,发行人土地使用权当中尚有价值75.22亿元的土地未抵押,若未来发生资金流动性问题,发行人可通过抵押土地使用权获得银行借款来缓解资金压力。

除上述流动资产外,非流动资产方面,截至2019年末,发行人可供出售金融资产8,550.00万元、固定资产64,462.87万元、在建工程814,093.78万元、无形资产42,903.29万元。紧急情况下上述非流动资产亦可通过转让、出售及抵押贷款等多种途径变现以补充偿债资金。

(四)双鸭山市人民政府对公司的大力支持为本期债券的按期偿付提供了有力保障

发行人自成立以来,得到了双鸭山市人民政府在资源、资金及各项政策方面的大力支持。市政府根据公司的投资和运营情况,多次将土地使用权、房屋建筑物、股权等形式的资产注入给发行人。发行人2017年至2019年获得的政府补贴收入共计71,458.83万元,有力支持了发行人的项目建设和经营发展。未来,随着发行人业务的进一步发展,政府部门还将持续加大对发行人的支持力度。

(五)优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人作为双鸭山市城市基础设施建设的重要主体,已与农业发展银行、国家开发银行、哈尔滨银行、兴业银行等在内的多家金融机构建立起密切和广泛的合作关系。发行人同各金融机构间良好长久的合作关系和较强的融资能力有效保障了公司营运资金正常周转,降低了集中偿付风险,有助于提高本期债券到期还本付息能力。

(六)双鸭山市人民政府及公司股东对本期债券募集资金使用的监督管理是对债券持有人利益的重要保障

双鸭山市人民政府将通过多种方式严格监督公司规范运营,对其所发行债券募集资金的使用和偿债资金严格监管,禁止对其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,严格实行专款专用,同时督促公司履行信息披露义务,按时还本付息,以切实保护本期债券投资者的利益。

第十四条 风险与应对措施

投资者在评价和购买本期债券之前,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一)利率风险与对策

受国民经济总体运行状况,国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响,市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时,债券属于利率敏感型投资品种,由于本期债券采用固定利率且期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投资。此外,本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关证券交易场所上市或流通,如申请获得批准,本期债券的流动性将得到增强,在一定程度上分散可能的利率风险,为投资者提供一个管理风险的手段。

(二)流动性风险与对策

本期债券发行结束后,发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批及核准,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响,本期债券仅限于合格投资者范围内转让,发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

对策:本期债券发行结束后,发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请,主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外,随着债券市场的发展,企业债券交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(三)偿付风险与对策

在本期债券存续期内,宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

对策:发行人目前经营状况良好,在所处行业具有显著的主导地位和较好的竞争优势,各项偿债指标均处于合理水平。除此之外,发行人财务较为稳健、运行状况良好,未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保发行人的可持续发展。

(四)募投项目投资风险与对策

本期债券募集资金投资项目为双鸭山市2016年保障性安居工程项目,存在建设周期长、投资规模大等特点。建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响,项目实际投资有可能超出投资预算,影响项目按期竣工及投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节,涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面,如果项目管理人的项目管理制度不健全、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。

对策:本期债券募集资金投资项目已经双鸭山市相关政府部门和发行人详细周密的研究和论证,并经相关管理部门的批准。本期债券募投项目施工单位的选择与确定均采用公开、公平、公正的招标形式,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。同时,发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,公司将坚持招投标制度、监理制度和合同管理制度,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,确保工程按时按质竣工以及投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

(五)违规使用债券资金风险与对策

发行人本次募集资金投资项目建设规模大,对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用或发行人因未能严格遵循企业债券募集资金管理的有关规定,形成募集资金管理安全隐患,则有可能影响项目按期竣工及投入运营,对项目收益的实现产生不利影响,存在违规使用债券资金风险。

对策:发行人将实行募集资金的专用账户制度。为了保证募集资金的合理使用,发行人与中国银行股份有限公司双鸭山分行签订了《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》。根据该等监管协议,发行人已在监管银行设立募集资金监管账户。《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的签署有利于让募集资金的使用更加透明、规范,也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时,发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定,对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配,严格按资金计划、项目施工进度核拨资金,确保全部募集资金的专款专用。

二、与发行人有关的风险与对策

(一)经营风险与对策

发行人作为国有企业,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展,对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策:发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商,并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下,不断改革和优化公司的管理制度,建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度,引进先进的管理经验和优秀的管理人才,使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度,防范经营风险,保证其持续健康发展。

(二)对外担保规模较大,存在一定的或有负债风险

截至2019年末,发行人对外担保余额合计为211,197.76万元,占2019年末总资产的3.98%,占2019年末净资产的7.87%,对外担保金额较大,存在一定的或有负债风险。

对策:发行人对外担保的对象主要是双鸭山市棚源投资开发建设有限公司等双鸭山市属的重点企事业单位,被担保人业务经营稳定、拥有良好的资信水平、较高的偿债能力和较强的抗风险能力。发行人将及时了解被担保单位经营状况,督促被担保方按时履行债还义务,完善公司内部控制制度,严格按照相关法律法规和公司部门规章制度对对外担保业务进行审批,防范担保风险。

(三)发行人利润总额对政府补助依赖度较高

2017年至2019年,发行人收到的政府补贴分别为22,763.24万元、24,422.80万元和24,272.79万元,占同期利润总额的比重分别为71.30%、71.48%和72.12%。

对策:发行人作为双鸭山市重要的城市基础设施建设主体,其业务性质决定了发行人对政府补助的依赖程度较高。发行人补贴收入金额主要由地方政府根据当年公司经营情况及财政情况确定,政府补贴能够对发行人主营业务起到有效的补充,以保证其持续稳定发展,公司承担了一定的政府职能,其补贴收入的获取将保持相对稳定。同时,发行人正逐步建立起适应市场竞争的业务体系和管理体制,以独立的市场主体资格使资产结构不断优化,形成多元化、多层次的投融资体系和稳健的偿债机制。

(四)发行人应收款项规模较大

2017–2019年末,发行人其他应收款金额分别为803,121.16万元、945,377.22万元和766,891.78万元,占总资产的比重分别为15.55%、17.44%和14.45%,主要是跟政府及相关单位产生的往来款和工程款等。截至2019年末,发行人其他应收款中非经营性占款余额为57,816.27万元,占其他应收款余额的比例为7.54%,主要来自于双鸭山市财政局;若上述债务人偿还债务进展缓慢,将造成公司资金占用,可能对公司资金流转造成较大的负面影响。

对策:发行人已对账龄较长的其他应收款建立催收机制,发行人非经营应收款项将在债券存续期内分期偿还,确保对公司偿债能力不造成负面影响。

三、与行业相关的风险与对策

(一)经济周期风险与对策

发行人主要从事基础设施工程建设,与经济周期有着较密切的联系。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退,发行人的营业收入、现金流量将会受到较大影响,从而对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

对策:发行人将进一步优化产业投资布局,从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利的影响。此外,发行人将保持对经济周期的敏感性和前瞻性,以便能够更加科学、合理地安排项目投资,保留充足的流动资金,从而提高企业在不利经济环境下的生存能力。随着发行人的业务规模和盈利水平的提高,发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

(二)产业政策风险与对策

发行人目前所处的城市基础设施建设行业受国家产业政策调控的影响较大,易受当地政府政策变动以及房地产市场波动的影响。在我国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、土地利用、环境保护、城市规划、城市建设投融资等方面会有不同程度的调整,产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

对策:根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,发行人所从事的基础设施工程建设行业未来将继续作为国家行业发展实施的重点。国家将进一步加快城镇化建设步伐,健全城乡发展一体化体制机制,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制等。随着我国国民经济的快速增长和双鸭山市经济发展水平的提高,发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,因而发行人抵御产业政策风险的能力也将逐步增强。另外,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,对可能产生的政策风险予以充分考虑,根据变化制定相应策略,尽量降低产业政策变化对公司经营带来的不确定性影响。同时,发行人将在现有产业政策条件下加强综合经营管理和技术创新能力,提高企业整体运营效率,提升公司的可持续发展能力。

四、评级关注的风险与对策

(一)公司在建的棚户区改造项目投资规模较大,面临较大的资本支出压力。

对策:随着双鸭山市经济发展、产业升级和城市化进程的推进,城市基础设施建设和棚户区改造投入需求增加,公司受双鸭山市政府委托参与城市基础设施建设和棚户区改造,由于发行人主营业务项目均为政府按期回购和授权,且将来能够产生足够经营性收益。一方面发行人自身主营业务未来产生现金流和收入较为保障,具有垄断型。另一方面,政府为鼓励发展双鸭山市基础设施建设,将会持续对发行人进行支持。

(二)公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,且受限资产规模较大,资产流动性较弱。

对策:截至2019年末,发行人存货中待开发土地1,958,374.96万元,占存货的比例为78.11%,占总资产的比例为36.90%。截至2019年末,发行人受限资产合计1,277,834.25万元,占2019年末资产总额的24.08%,占2019年末净资产的47.59%,其中存货中的土地使用权1,206,234.25万元已用于抵押,占2019年末待开发土地的比例为61.59%。

发行人待开发土地中受限部分主要用于信托借款抵押和对外担保。2017年–2019年度,发行人经营性活动产生的现金流入分别为192,304.05万元、168,987.91万元和261,310.72万元,持续充裕的经营性资金回流以及发行人较强的多渠道筹资能力,都将为各类借款本息按时偿付提供可靠保障;截至2019年末,发行人存货中价值120.62亿元土地资产用于抵押,发行人土地使用权当中尚有75.21亿元的土地未抵押,若未来发生资金流动性问题,发行人可通过抵押土地使用权获得银行借款来缓解资金压力。

同时,"十三五"期间,随着"四大产业区"建设落地,新型城镇化进程不断推进,双鸭山市土地市场将更加活跃,为发行人现有土地资产的变现能力带来良好预期。

(三)公司经营性现金流波动较大,投资性现金流持续净流出,资金来源对筹资活动的依赖程度较高。

对策:发行人经营性现金流波动较大主要与发行人承担项目的建设周期及代建工程的回款有关。同时,项目实施过程中工程原材料等会导致工程造价变化,带来收入的不确定性,导致经营活动现金流量净额波动较大。发行人投资活动现金流量净额为负值,主要系近三年来发行人购建固定资产和其他长期资产所致。随着发行人业务规模的扩大和应收款项的逐步回款,发行人现金流状况将得到改善。

第十五条 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称"东方金诚")综合评定,发行人的主体信用等级为AA级,该级别表示发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低;本期公司债券的信用等级为AA级,该级别表示债券的偿付安全性很高,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低,评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容摘要

(一)优势

1、双鸭山市地区经济平稳发展,经济实力持续增强;

2、公司主要从事双鸭山市的市政道路、保障房建设及棚户区改造等业务,业务具有较强的区域专营性;

3、作为双鸭山市重要的城市基础设施建设主体,公司在资产注入、财政补贴等方面得到了股东及相关各方的支持。

(二)关注

1、公司在建的棚户区改造项目投资规模较大,面临较大的资本支出压力;

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,且受限资产规模较大,资产流动性较弱;

3、公司经营性现金流波动较大,投资性现金流持续净流出,资金来源对筹资活动的依赖程度较高。

二、跟踪评级的相关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度,东方金诚将在"2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券"的存续期内密切关注双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间,东方金诚将向双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查,双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人信用评级情况

发行人已发行尚未兑付的企业债券及本期债券的评级情况如下表:

评级机构简称	主体评级	2015跟踪主体评级	2016跟踪主体评级	2017跟踪主体评级	2018跟踪主体评级	2019跟踪主体评级
鹏元资信	AA–	AA–(稳定)	AA–(稳定)	AA–(稳定)	AA–(稳定)	–
大公国际	AA–	AA–(负面)	AA–(稳定)	AA–(稳定)	AA–(稳定)	–
东方金诚	AA	不适用	AA(稳定)	AA(稳定)	AA(稳定)	–
东方金诚	AA	不适用	不适用	不适用	不适用	AA(稳定)
东方金诚	AA	不适用	不适用	不适用	不适用	AA(稳定)
东方金诚	AA	不适用	不适用	不适用	不适用	AA(稳定)

鹏元资信评估有限公司(以下简称"鹏元资信")于2011年首次对2011年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券进行评级,评级结果为:发行人主体长期信用等级为AA–、债券信用等级为AA,评级展望为稳定。根据跟踪评级要求,鹏元资信对发行人在2012–2018年度进行了跟踪信用评级,评级结果均为:发行人主体长期信用等级为AA–、债券信用等级为AA,评级展望为稳定。

大公国际资信评估有限公司(以下简称"大公国际")于2012年对2012年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券进行评级,评级结果为:发行人主体长期信用等级为AA–、债券信用等级为AAA,评级展望为稳定。根据跟踪评级要求,大公国际对发行人在2013–2018年度进行了跟踪信用评级,除2015年外,评级结果均为:发行人主体长期信用等级为AA–,债券信用等级为AAA,评级展望为稳定;2015年跟踪评级结果为:发行人主体长期信用等级为AA–,评级展望为负面,债券信用等级为AAA,主要原因系2014年受东北地区宏观经济下行,支柱产业低迷等因素影响,双鸭山市经济总量及一般预算收入出现大幅下滑。上述问题后续得到缓解,大公国际在2016年度跟踪评级恢复发行人主体评级展望为稳定。

2015年,东方金诚国际信用评估有限公司首次对2015年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司小微企业增信集合债券进行信用评级,评定发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AA,评级展望为稳定,在2016–2018年度的跟踪信用评级中,评定发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AA,评级展望为稳定。上述主体评级调整主要考虑以下因素:

1、公司作为双鸭山市重要的城市基础设施建设投融资主体,主营业务具有较强的区域专营性,公司在资产注入和财政补贴等方面得到了双鸭山市人民政府的有力支持。2012年度,双鸭山市人民政府向公司注入24宗土地使用权,评估价值合计160.81亿元;2013年至今,每年获得补贴收入超过2亿元。

2、双鸭山市被认定为"资源枯竭型"城市,为了支持资源枯竭城市转型,中央财政给予双鸭山市较多财力性转移支付资金支持。

3、国家大力推进振兴东北老工业基地,支持资源枯竭、产业衰退地区转型,双鸭山市抢抓历史机遇,通过推进科技进步,加快新型工业化进程以及产业结构调整,双鸭山市生产总值、工业增加值、财政和城镇居民收入等主要经济指标逐步扭转,近年来保持了较快增长。

2019年,东方金诚国际信用评估有限公司对2019年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券进行信用评级,评定发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AA,评级展望为稳定,在2020年度的跟踪信用评级中,评定发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AA,评级展望为稳定。

四、发行人银行授信情况

报告期内,发行人均已按时还本付息,不存在债务违约事项,不存在逾期未偿还债务。截至2020年9末,发行人银行授信额度合计45.99亿元,剩余授信额度0.00亿元。

五、发行人信用记录

报告期内,发行人不存在重大诉讼、重大违规情况。

第十六条 法律意见

北京融鹏律师事务所对发行人《募集说明书》及其摘要进行了审慎审阅,北京融鹏律师事务所及经办律师保证由其同意发行人《募集说明书》及其摘要中引用的《北京融鹏律师事务所关于双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司发行2020年第一期公司债券的法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")的内容已经北京融鹏律师事务所及经办律师审阅,确认发行人《募集说明书》及其摘要不致因引用《法律意见书》内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其引用的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京融鹏律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为:

1、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的本期债券发行的主体资格。

2、发行人已为本期发行依法履行了决策程序,取得了必要的批准与授权,该等批准与授权合法、有效。

3、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司债券发行指引》等法律、法规及规范性文件规定的有关本期债券发行的各项实质性条件。

4、本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

5、本期债券募投项目已取得相关政府部门出具的批复、核准文件,募集资金的用途符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。

6、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事本期债券发行相关业务的法定资格,符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

7、发行人本期债券发行的申报资料真实、完备,符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

8、发行人与主承销商签署的《承销协议》、发行人与中国银行股份有限公司双鸭山分行签订的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》和《募集资金专户监管协议》及《偿债资金专户监管协议》等内容具体明确且不存在违反法律、法规强制性规定的情形。

综上所述,发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求,发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后,尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

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收由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下:

(一)有关主管部门对本期债券发行的核准文件;

(二)发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要;

(三)北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为本期债券出具的发行人2015–2017年经审计的财务报告、中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为本期债券出具的发行人2018年经审计的财务报告、利安达会计师事务所(特殊普通合伙)为本期债券出具的发行人2019年经审计的财务报告;

(四)本期债券的信用评级报告;

(五)本期债券的法律意见书;

(六)债券债权代理协议;

(七)债券持有人会议规则。

二、查询方式

(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、双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

住所:双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号城投大厦12层　法定代表人:葛东明　联系人:陈鹏飞

联系地址:双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号城投大厦12层

联系电话:0469-2651016　传真:0469-2651016　邮政编码:155100

2、方正证券承销保荐有限责任公司

住所:北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼　法定代表人:陈琨　联系人:张雅卓

联系地址:北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观A座41层

联系电话:010-59355900　传真:010-56437017　邮政编码:100101

(二)本期企业债券募集说明书全文刊登于中央国债登记结算有限责任公司网站,投资者可以通过以下网站查询:

中央国债登记结算有限责任公司:www.chinabond.com.cn

附表一:2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发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
北京市	1	▲方正证券承销保荐有限责任公司固定收益业务总部债券资本市场部	北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观A座41层C15	宋小坤	010-59355630
广东省	2	万和证券股份有限公司债务融资总部	深圳市福田区深南大道7028号时代科技大厦20号西厅	李丹	0755-25840853