

2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资
有限责任公司公司债券
募集说明书

发行人：

肇东市东盛城市建设投资有限责任公司



主承销商：

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一七年一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》、《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券持有人会议规则》、《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券

账户及资金监管协议》中的安排。

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：2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“17 肇东城投债 01”）。

（二）发行总额：人民币 5 亿元。

（三）债券期限：本期债券 7 年期固定利率债券。

（四）债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 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（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证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。

本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年分期兑付，分别偿还本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构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（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

（七）发行方式：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中华人民共和国境内机构投资者（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（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（八）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）承销方式：承销团余额包销

（十）信用安排：本期债券由黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA-，本期债券信用级别为 AA+。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	26
第十条 发行人财务情况	44
第十一条 已发行尚未兑付的债券	61
第十二条 募集资金用途	62
第十三条 偿债保障措施	78
第十四条 风险与对策	88
第十五条 信用评级	93
第十六条 法律意见	96
第十七条 其他应说明的事项	98
第十八条 备查文件	99

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、肇东城投	指	肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。
本期债券	指	不超过人民币 5 亿元的 2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“17 肇东城投债 01”）。
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《2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商、簿记管理人、恒泰长财、债权代理人	指	恒泰长财证券有限责任公司。
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	指	中国证券登记结算有限责任公司。
上交所	指	上海证券交易所。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构	指	中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指	上海市震旦律师事务所。
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任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为本次发行签订的《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券承销团协议》。
申购和配售办法说明	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2017年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。
承销团余额包销	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、足额划拨与本期债券各自承销份额对应的款项。
募集资金账户监管人	指	上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行
偿债资金账户监管人	指	上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行
债权代理协议	指	发行人与恒泰长财证券有限责任公司签订的《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人制定的《2015年肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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或休息日）。
工作日、日	指	每周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕32号文件核准公开发行人不超过7亿元，本期发行5亿元。

本期债券业经肇东市国有资产管理委员会办公室肇国资〔2015〕8号文件批复同意公开发行人公司债券

本期债券业经肇东市东盛城市建设投资有限责任公司董事会决议决定申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：肇东市东盛城市建设投资有限责任公司

法定代表人：贾利军

住所：黑龙江省绥化市肇东市西园路

经办人员：李晓翔

办公地址：黑龙江省绥化市肇东市西园路

联系电话：0455-7797901

传真：0455-7555238

邮政编码：151100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：张伟

住所：吉林省长春市长江路经济开发区人民大街 280 号科技城 2 层 A-33 段

联系人：李国维、吴大鹏、孙维星、李庆利、曲成斌、吴宜泽、汪楠、王欣伟

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506 室

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100033

（二）副主承销商

1、联讯证券股份有限公司

法定代表人：徐刚

住所：广东省惠州市惠城区江北东江三路 55 号惠州广播电视中

心西面一层大堂和三、四层

联系人：李欣桐

联系地址：北京市朝阳区红军营南路媒体村天畅园 6 号楼 2 层

联系电话：18801053752

传真：010-64408523

邮政编码：100107

（三）分销商

1、国都证券股份有限公司

法定代表人：常喆

住所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

联系人：王亮

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：13120113355

传真：010-84183161

邮政编码：100007

2、长城证券股份有限公司

法定代表人：黄耀华

住所：深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 16、17 层

联系人：刘碧云

联系地址：深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 16、17 层

联系电话：0755-83516266

传真：0755-83516266

邮政编码：518000

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：吕世蕴

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-8817073

传真：010-66061875

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：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：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、审计机构：中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

法定代表人：方文森

联系人：黄庆林

联系地址：北京市西城区百万庄大街 22 号院 2 号楼 5 层

联系电话：010-62378528

传真：010-62378010

邮政编码：100037

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：崔润海

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

六、发行人律师：上海市震旦律师事务所

负责人：邵曙范

住所：上海市虹口区四川北路 168 号福德商厦南 16 楼

联系人：李晓平

联系地址：上海市虹口区四川北路 168 号福德商厦南 16 楼

联系电话：021-63568800

传真：021-63569988

邮政编码：200080

七、担保人：黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司

负责人：张忠慧

住所：哈尔滨市松北区世茂大道 609 号金融担保大厦

联系人：王耀杰

联系地址：哈尔滨市松北区世茂大道 609 号金融担保大厦

联系电话：0451-87193056

传真：0451-87193056

邮政编码：150028

八、募集资金账户监管人：上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行

负责人：刘永平

住所：哈尔滨市南岗区红旗大街 226 号

联系人：王伟晔

联系地址：哈尔滨市南岗区西大直街 108 号

联系电话：0451-87560879

传真：0451-87560879

邮政编码：150001

九、偿债资金账户监管人：上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行

负责人：刘永平

住所：哈尔滨市南岗区红旗大街 226 号

联系人：王伟晔

联系地址：哈尔滨市南岗区西大直街 108 号

联系电话：0451-87560879

传真：0451-87560879

邮政编码：150001

第三条 发行概要

一、**发行人：**肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“17 肇东城投债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 5 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券。

五、**债券票面利率：**本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 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（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证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。

本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年分期兑付，分别偿还本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构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（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元人民币，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。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

九、发行方式与对象：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在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者（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市场向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、法规禁止购买者除外）协议发行。

十、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2017 年 1 月 20 日。

十一、发行期限：9 个工作日，自发行首日至 2017 年 2 月 6 日。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 1 月 19 日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 19 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为 2017 年 1 月 20 日至 2024 年 1 月 19 日。

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付条款，自本期债券存续期第 3 年起，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 1 月 20 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）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 20 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)。

十八、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商为联讯证券股份有限公司。

二十一、信用安排：本期债券由黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA-，本期债券信用级别为 AA+。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：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自行承担。

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登记托管。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《2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者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（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。认购方法如下：

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、通过上海证券交易所协议发行的债券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。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的投资者须是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，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，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，需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、法规禁止购买者除外）公开发行的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和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对有关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、投资者认购本期债券即被视为接受恒泰长财证券有限责任公司作为本期债券债权代理人，以及上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行作为监管银行的安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本期债券的债权代理人和账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更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；

五、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；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，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交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务转让承继无异议；

（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让承继协议，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）债权代理人与账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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）均应接受该决议。

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付息 1 次。每年付息时按照债券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。本期债券付息日为 2018 年至 2024 年每年的 1 月 20 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机构办理；上市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) 本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年分期兑付，分别偿还本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构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（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市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的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

名称：肇东市东盛城市建设投资有限责任公司

住所：黑龙江省绥化市肇东市西园路

法定代表人：贾利军

注册资本：人民币 20,000 万元

成立日期：2003 年 11 月 21 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市、农村基础设施建设及城市旧城改造的投资管理；土地开发经营。

肇东市东盛城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）作为肇东市城市、农村基础设施建设的主要经营实体，主要职责是经营管理公司已形成的存量资产和公司投资新建的基础设施资产，对旧城区改造的投资管理，对经营管理的固定资产进行二次开发利用，房地产开发和土地经营开发。截至 2016 年末，公司共有两家子公司纳入合并报表，分别为肇东市东财投资有限责任公司和黑龙江省肇东石油开发总公司。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 29.59 亿元，合并负债总额为 6.16 亿元，所有者权益合计为 23.43 亿元，2015 年度公司实现营业收入 4.29 亿元，净利润为 0.91 亿元。

二、发行人历史沿革

肇东市东盛城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”）系经肇东市人民政府市长办公会和肇东市国有资产管理委员会办公室（肇国资[2003]8 号）批准设立，由肇东市国有资产管理委员会办公室（以下简称“肇东国资办”）授权将肇东市供水总公司净资产 9,000

万划拨给发行人出资成立，由肇东万兴有限责任会计师事务所出具肇东万会师验字[2003]第 71 号验资报告予以验证。2003 年 11 月 21 日公司取得肇东市工商行政管理局核发的 2323031100203 号《企业法人营业执照》，注册资本为 9,000 万元。2010 年 3 月 20 日，发行人更换新《企业法人营业执照》，新注册号为 232303100000740。

2013 年 5 月发行人增加注册资本 11,000 万元，增加后的注册资本变为 20,000 万元。本次增资由肇东国资办出资 11,000 万元。增资后发行人仍由肇东国资办 100% 全资控股。此次注册资本变动由黑龙江华天会计师事务所有限公司出具的华天验字[2013]第 146 号验资报告予以验证。

三、发行人股东和实际控制人情况

发行人是依法成立的有限责任公司，肇东市国有资产管理委员会办公室是公司的唯一股东，拥有 100% 股权。

发行人实际控制人为肇东市人民政府。

四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括股东、董事会和监事会在内的合规现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司治理。

肇东市国资办作为唯一股东行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；任命和更换非由职工代表担任的董事、监事；决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或减少注册资本作出

决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程。

公司设董事会，其成员为五人，由股东任命和更换。董事的任期为3年。董事任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由股东指派。董事会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每年召开两次。有下列情形之一的，董事长应在10个工作日内召集临时董事会会议：董事长认为有必要的；三分之一以上董事联名提议时；监事会提议时；经理提议时。董事会会议由董事长召集和主持；董事长因特殊原因不能履行职务或者不履行职务时，由董事长指定的其他董事召集和主持。董事会行使下列职权：负责向股东报告工作；执行股东的决议；审定公司的经营计划和投资方案；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以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、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，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制订公司的基本管理制度。

公司设经理一人，副经理两人，由董事会聘任或解聘，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；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；聘任或者解聘应由股东或董事会聘任或者解聘以外的管理人员；公司章程、股东和董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

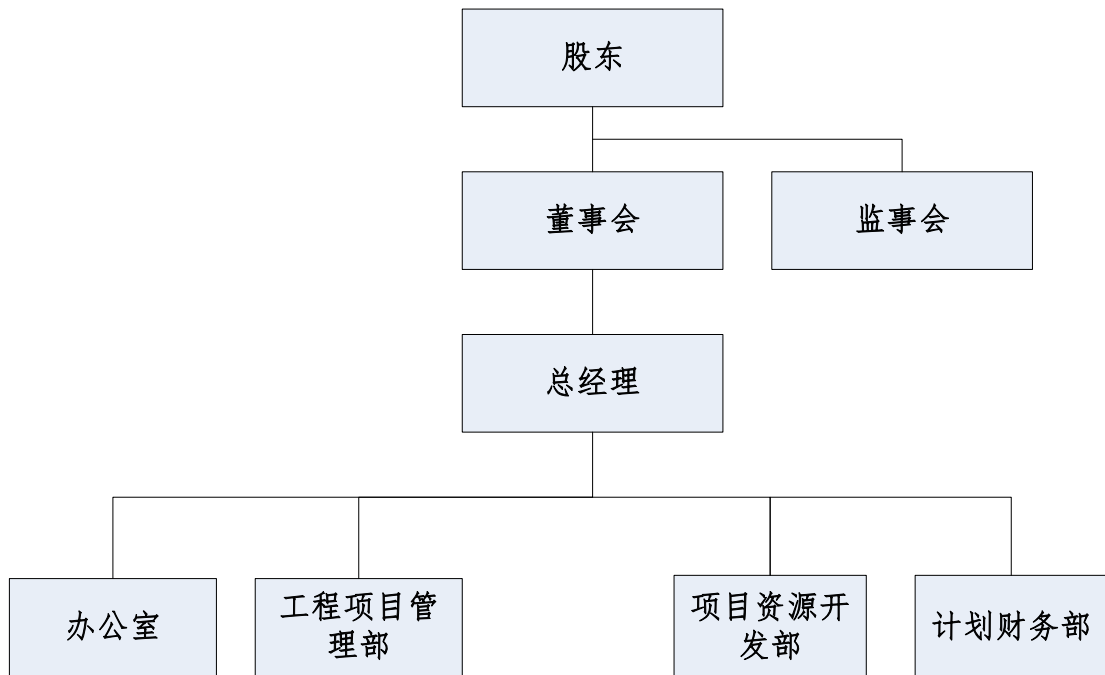
公司设立监事会，由五名监事组成。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。董事会成员、经理及财务负责人不得兼任监事。

监事的任期为3年。监事任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、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；向股东提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

（二）组织结构

公司设置办公室、工程项目管理部、项目资源开发部和计划财务部4个职能部门。

截至2015年12月31日，公司组织结构如下图所示：



五、发行人子公司情况

发行人共有两家子公司纳入合并报表，如下表所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	肇东市东财投资有限责任公司	2000	100%
2	黑龙江省肇东石油开发总公司	2500	100%

各子公司基本情况如下：

（一）肇东市东财投资有限责任公司

肇东市东财投资有限责任公司（以下简称“东财投资公司”）成立于 2012 年 10 月 29 日，注册资本 2,000 万元。主要经营范围为投资与资产管理（国家禁止和限定企业经营的项目除外）。截至 2015 年 12 月 31 日，东财公司资产总额为 55,171.34 万元，负债总额为 44,777.87 万元，所有者权益总额为 10,393.47 万元。2015 年度实现营业收入 11,689.28 万元，净利润为 3,453.02 万元。

（二）黑龙江省肇东石油开发总公司

黑龙江省肇东石油开发总公司（以下简称“石油公司”）系于 1993 年 08 月 02 日由肇东市国有资产管理局出资组建的全民所有制企业，注册资本为 500 万元。2009 年 12 月 31 日，根据肇东市人民政府肇政发[2009]120 号文件精神，将石油公司 100% 股权无偿划转入本公司，石油公司成为本公司的全资子公司。2015 年 1 月 19 日，本公司对其增资 2000 万元，增资后注册资本为 2500 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，石油公司资产总额为 28,966.57 万元，负债总额为 238.21 万元，所有者权益总额为 28,728.37 万元。2015 年度营业收入 5 万元，净利润 19.80 万元。

六、董事、监事及高级管理人员简介

截至本期债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	贾利军	男	董事长、法定代表人
	杨文广	男	董事
	任睦忠	女	董事

	李晓翔	男	董事
	蔡克野	男	董事
监事会成员	陶海彦	男	监事会主席
	丛占丽	男	监事
	曾祥国	男	监事
	黄海洋	男	监事
	刘甲申	男	监事
高级管理人员	贾利军	男	总经理
	蔡克野	男	财务总监
	李晓翔	男	副总经理
	任睦忠	男	副总经理、财务负责人

以上人员均在政府部门任职，但均未在肇东市东盛城市建设投资有限责任公司领薪。

（一）董事会成员

贾利军，男，1970年3月生，中共党员，大专学历。历任肇东市肇东镇街道主任、支部书记，肇东镇党委宣传委员、纪检书记，肇东市城市工作委员会副主任，肇东市朝阳区办事处党委副书记、主任。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司董事长、总经理（法定代表人）。

杨文广，男、1982年10月生，大专学历。历任肇东市人民政府办公室副组长、组长、党总支委员。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司副总经理。

任睦忠，男，1967年1月生，中共党员，大专学历。历任肇东市新城乡经管站科员，肇东市财政局控办科员，肇东市财政局乡财股

科员，肇东市财政局支付中心主任。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

李晓翔，男，1951年9月生，中共党员，大专学历。历任肇东市德昌乡中学教师，德昌乡武装部干事，德昌乡党委副书记，德昌乡党委书记，肇东市尚家镇党委书记，肇东市姜家镇党委书记，肇东市畜牧局党委书记、局长，肇东市农委副主任兼开发办主任，肇东市财政局副局长兼开发办主任。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

蔡克野，男，1978年2月生，中共党员，本科学历。历任肇东市涝洲镇政府科员，肇东市建设局党委委员、团委书记，肇东市财政局总会计。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事。

（二）监事会成员

陶海彦，男，1963年4月生，中共党员，大专学历。历任肇东市民主乡财政所农业税专管员，肇东市财政局办公室副主任，肇东市财政局办公室主任，肇东市财政局纪检书记。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事会主席。

丛占丽，女，1977年10月生。中共党员，大专学历。历任肇东市财政局国库股副股长。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事会监事。

曾祥国，男。1976年12月生。中共党员，大学本科学历。历任肇东市财政局副股长、办公室副主任。肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事会监事。

刘甲申，男，1976年7月生。中共党员，大专学历。历任肇东市财政局副股长、监督局局长。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事会监事。

黄海洋，男，1974年12月生，中共党员，在职研究生学历。历任绥化市绥棱县粮食局科员，绥棱县财政局科员，肇东市财政局科员，肇东市财政局预算股股长。现任肇东市东盛城市建设投资有限责任公司监事。

（三）高级管理人员

贾利军（简介见董事会成员介绍）。

李晓翔（简介见董事会成员介绍）。

任睦忠（简介见董事会成员介绍）。

蔡克野（简介见董事会成员介绍）。

第九条 发行人业务情况

发行人作为肇东市城市建设的骨干企业，是肇东市城镇化基础设施建设唯一的投融资主体。目前，发行人主要业务为城市、农村基础设施建设、城市旧城改造的投资管理和土地开发经营。

一、发行人主营业务模式

发行人是经政府授权的从事肇东市城市、农村基础设施建设，棚户区改造和保障房建设经营的主要经营实体，主要承担肇东市内及周边农村基础设施建设、土地开发与经营、棚户区改造和保障房建设等工作，是肇东市内重要的城市、农村基础设施建设、棚户区改造与保障房建设的主要投融资主体。

2013年至2015年，发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理收入			39,316.18	98.61%	24,416.54	97.77%
工程建设收入	42,349.36	98.71%	-	-	-	-
租赁收入	555.00	1.29%	553.00	1.39%	558.00	2.23%
合计	42,904.36	100.00%	39,869.18	100.00%	24,974.54	100.00%

2013年度至2015年度，发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率的情况如下：

业务板块	2015年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	42,349.36	36,825.53	5,523.83	13.04%

租赁收入	555.00	1,232.88	-677.88	-122.14%
合计	42,904.36	38,058.41	4,845.95	11.29%
业务板块	2014 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理收入	39,316.18	30,669.55	8,646.63	21.99%
租赁收入	553.00	1,232.88	-679.88	-122.94%
合计	39,869.18	31,902.43	7,966.75	19.98%
业务板块	2013 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理收入	24,416.54	18,428.99	5,987.55	24.52%
租赁收入	558.00	1,232.88	-674.88	-120.95%
合计	24,974.54	19,661.88	5,312.66	21.27%

报告期内，公司营业毛利额和毛利润均较为稳定。2015 年度公司收入来源主要是委托建设工程收入，主要由于公司开发地块均处于征迁、市政建设阶段，未有土地出让收入。其中租赁收入、毛利润和毛利率幅度变动较大，主要系发行人出租资产增加，折旧增加所知。

1、土地开发整理业务收入和盈利模式

发行人是肇东市土地开发整理的实施主体之一，结合肇东市各片区功能定位、发展目标，由肇东市政府授权公司对辖区范围内的土地进行开发整理。由发行人负责土地的征迁、平整工作，并进行土地开发的配套道路、管网等市政设施的建设，使土地达到“五通一平”的可供出让条件，在土地达到预定可出让条件后，交由国土部门履行招拍挂手续。

经肇东市人民政府市长办公会会议纪要文件、肇东市人民政府与发行人签订的《土地收储及改造项目协议》，发行人负责肇东市区域内基础设施建设及土地开发整理。依据肇东市人民政府部门《关于向

肇东市东盛城市建设投资有限责任公司划拨土地的决定》（肇政发【2011】第11号、肇政发【2011】第31号、肇政发【2011】第126号）和《土地收储及改造项目协议》，发行人获得土地并进行经营整理开发，“当整理土地符合国家土地出让条件时，市国土部门将该地块进行挂牌出让，若成交价低于投资方投入的所有资金，亏损由投资方自行承担；若成交价超过投资方投入的所有资金，则所获收益归投资方。”发行人该业务由肇东市东盛城市建设投资有限责任公司负责实施。

2、工程建设收入及其盈利模式

公司作为肇东市城镇化基础设施建设主体，未来五年将通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，加大土地经营开发，逐步成为有核心竞争力的综合性开发经营产业集团。工程建设收入主要是市政工程建设收入，在工程建设前与市政府相关部门签订委托建设购买协议，2015年公司工程建设收入的毛利率为13.04%。

3、租赁收入

发行人的其他收入主要来自公司的自有房产和土地的出租。发行人依托主营业务优势，为客户提供房屋出租等业务，为公司带来盈利。

二、发行人主营业务模式

（一）土地开发整理和市政基础设施建设

发行人是肇东市土地开发整理的实施主体之一，结合肇东市各片区功能定位、发展目标，由肇东市政府授权公司对辖区范围内的土地进行开发整理。由发行人负责土地的征迁、平整工作，并进行土地开发的配套道路、管网等市政设施的建设，使土地达到“五通一平”的可供出让条件，在土地达到预定可出让条件后，交由国土部门履行招拍挂手续。

经肇东市人民政府市长办公会会议纪要文件、肇东市人民政府与发行人签订的《土地收储及改造项目协议》，发行人负责肇东市区域内基础设施建设及土地开发整理。针对土地整理业务的定价方式，《土地收储及改造项目协议》明确约定“当整理土地符合国家土地出让条件时，市国土部门将该地块进行挂牌出让，若成交价低于投资方投入的所有资金，亏损由投资方自行承担；若成交价超过投资方投入的所有资金，则所获收益归投资方。”发行人该业务由肇东市东盛城市建设投资有限责任公司负责实施。

目前，发行人土地整理开发业务的流程是：政府相关部门将待整理的土地委托发行人整理开发，待整理开发后由市国土部门办理该土地的挂牌出让。发行人土地整理开发业务收入以市国土部门将该地块进行挂牌出让的价格作为收入确认基础。利润率方面，发行人会综合考虑该地块土地整理成本和未来的土地出让收入，进而选择有开发整理价值的地块纳入优先开发整理范围，报告期内，发行人的土地开发和市政工程的毛利润率分别为 24.52%、21.99% 和 13.04%，土地开发的利润率较为稳定。具体收入支付期限参见“发行人财务状况”之“营运能力分析”部分的应收款项账龄分析。

发行人就市政基础设施建设项目与肇东市人民政府签订《项目投资建设与转让收购协议》，发行人负责项目代建，并按照协议向政府收取代建款项。由于相关各建设项目尚未结算，因此报告期内尚未确认收入。

截至 2015 年末，发行人存货中的在建项目情况如下：

单位：万元

存货项目	2014 年 12 月 31 日	增加金额	减少金额	2015 年 12 月 31 日
开发成本	77,995.00	28,079.25	38,213.58	67,860.67

合计	77,995.00	28,079.25	38,213.58	67,860.67
----	-----------	-----------	-----------	-----------

单位：万元

项目名称	已投资（账面价值）	建设期限	项目类型	是否政府代建	已确认收入	已回收金额
大农业	15,811.85	10年	农业设施	代建	-	-
棚户区改造项目（道路和排水工程）	11,416.00	2年	道路和排水	代建	-	-
跨铁立交及路网项目	6,039.03	3年	桥梁	代建	-	-
城区供水改扩建工程	6,045.81	3年	供水系统	代建	-	-
抗涝救灾工程项目	5,200.73	1年	抗涝	代建	-	-

注：上述工程由于尚未结算，因此未确认收入。

发行人是肇东市土地整理开发和市政基础设施建设业务的主要实体，随着肇东市市区规模的扩大和城镇化水平的进一步提升，发行人土地整理开发和市政基础设施建设业务收入将逐年增加，这将进一步增强发行人的偿债能力。

（二）租赁收入

发行人的其他收入主要来自公司的自有房产和土地的出租。发行人依托主营业务优势，为客户提供房屋出租等业务，为公司带来盈利。发行人租赁以市场的租赁价格确定。

（三）发行人业务发展规划

公司作为肇东市城镇化基础设施建设和国有资产运营主体，未来五年将通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，加大土地经营开发，逐步成为有核心竞争力的综合性开发经营产业集团。

紧密结合肇东市推进住房保障工程，提升城市载体功能，加快道路、绿化、管网等配套基础设施建设，建好供水厂、污水处理厂、集

中供热站等工程，进一步提升园区承载能力，提高企业竞争力和生命力，提升肇东市城市形象。

发行人将抓住两大平原现代农业综合配套改革机遇，以“市场运作、多元投资、法人治理”的运作方式，充分整合现有资产，不断优化公司的资产结构，提高公司盈利性资产的使用效率，实现公司资产结构的可持续发展。同时以经营城市的方式，不断挖掘城市建设的潜在资源，通过整合原有分散管理的城市公用设施，扩大公司的经营规模，提升公司的盈利能力。

在融资方面，公司将进一步整合融资资源，发挥整体融资能力，逐步构建多元化的融资格局，实现融资方式多元化，融资主体层次多元化、融资渠道多元化。一方面根据项目特点灵活运用多种项目融资方式，另一方面通过提高自身盈利能力，积极运用公司直接融资方式或引进社会投资者，为城市建设提供多渠道稳定的资金来源，以加快城市建设步伐。

在土地综合开发、城镇化基础设施建设、国有资产经营等业务不断壮大的情况下，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发经营产业集团。发行人未来的持续经营能力将不断提升，未来的经营收入和利润将继续保持较强的稳定性。

三、发行人所属行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极

作用，尤其对房地产业、商业服务业以及地方经济的快速增长有着明显的支撑和拉动作用。虽然我国处于快速城市化发展阶段，但我国的城市基础设施总体水平仍然比较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，从而制约了人民生活水平的提高和城市经济的持续稳定发展，城市基础设施相对滞后始终是我国城市化进程中面临的紧迫问题。

近几年，国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步快速的发展态势。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标重大措施之一。改革开放 30 年来，我国城市化率从 20% 左右提高到 2014 年末的 54.77%，较 2013 年末提高了 1.04 个百分点，且城市建设步伐仍有日益加快的趋势。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。目前，城市基础设施投资占 GDP 的比重约为 8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元，最终将带来 3,360 亿元的 GDP 增长。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平将达到 56%-58%。

城市基础设施建设的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。但是在取得重大成就的同时，仍将面临着以下几个问题：首先，城市基础设施项目规模大、建设周期长，需要大量的长期资金以保证项目的进行；其次，经济快速发展，城市基础设施条件滞后于经济社会发展的需要；再次，发展不均衡。其中，中小城市及小城镇城市基础设施明显不足。针对上述问题，全国各地市均将加大城市化建设的投入力度，在相应政策的扶持下，国

家将在未来几年对城市基础设施建设投入大量资金，在“十二五”期间，总投资额预计将达到7万亿元左右。2012年12月15日召开的中央经济工作会议上，明确地提出了积极稳妥推进城镇化进程，着力提高城镇化质量的要求，要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好；要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。在2013年6月底召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》称，我国将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业人口转为城市人口。

2、肇东市城镇化基础设施建设行业现状和前景

近年来，肇东市不断加强城市、农村基础设施建设，使中心城市辐射带动能力进一步增强，服务功能更加完善。

“十二五”时期是黑龙江快速发展的重要时期，绥化市将深化两大平原综合配套改革，为肇东市发挥区位优势、加快经济社会发展提供了重大机遇和广阔空间。根据肇东市“十二五”规划，“十二五”期间肇东市将强化薄弱环节，着力优化结构，全面提升水利、交通、能源、信息化、城镇化基础设施等设施网络化、现代化水平，打造适度超前、功能完善、配套协调、高效安全的支撑保障体系。

肇东市将抓住两大平原现代农业综合配套改革机遇，重点建设绿色农业生态体系，走产加销一体、三产融合现代农业战略发展之路。坚持政府主导、市场运作、发挥优势、区域布局、重点突破、产业拉动、绿色发展、品牌推进，向科技增粮、生态增绿要安全，向新型主体、规模经营要产能，向结构调整、三产融合要竞争力，向金融创新、

政策支持要保障，向多元增收、一体化发展要红利，不断转变农业发展方式，推动由农业大市向农业强市迈进。

肇东市加强科技示范带动，放大整体功能，建设好科技示范园区，提高粮食综合生产能力。坚持由点到线、由线到面、由表及里、表里如一，集现代种植业、规模畜牧业、生态林业、农牧加工业、农田水利化、新型城镇化，多业并举，综合性、多元化、网格化发展。延长示范带、加密园区、增加内容、拓展范围、提高标准，提升示范引带作用，实现提高产量、提高品质、提高卖点、提高效益、降低成本的综合成效。用市场化机制，鼓励支持各类新型经营主体建设示范园区。推进科技集成应用。大力推广浅翻深松、玉米大垄双行密植、水稻智能催芽等农业新技术，全程立标、全程示范。深松整地 800 万亩，国家级高产创建示范片保持在 100 个以上。提高机械化水平。提高管理水平，以产业化和产能为纽带，支持农机合作社与专业合作社开展联合合作。推进智能农业与电子商务配套发展，推进农业生产智能化、销售网络化、产品可追溯。

在城镇化基础设施建设方面，肇东市将有序推进改老城区、建新城区、产业园区产城一体建设相关项目。有序推进节点型中心集镇建设，坚持量力而行、尽力而为，政府重点完善基础设施，市场重点开发建设。坚持撤屯、减村、建镇方向，保有特色，完善村屯布局，政府主导，市场运作，尊重群众意愿，多方式、多形式建设美丽乡村。抓住国家实施积极财政政策、扩大内需刺激消费的机遇，积极谋划公路水利等基础设施和医疗卫生教育养老等公共服务项目。完善城市功能。加快城中村、棚户区改造，坚持一水二路三建筑、常年抓植树顺序，加快基础设施升级改造。新城区尽快完善路网、供热、给排水、燃气管网等基础设施。

具体而言，肇东市将完善城市供水系统，加快城市应急水源工程建设步伐，完成应急水源井建设和输水管网铺装；做好城市天然气利用工程建设，加快城内管网铺设，扩大燃气管线的覆盖面；建设华能热电联产项目，城区集中供热面积达到 80%；实施物业供热计量智能化工程，实现全市供热面积 100%按热收费、按需收费；完成棚户区改造工程，棚户区改造面积 180 万平方米。同时，继续推进排水、绿化、亮化节能改造等工程的建设，营造优质高效的公共服务体系。上述项目的建设有助于发行人进一步增强实力，拓展经营规模。

（二）土地开发运营行业现状和前景

1、我国土地开发运营行业现状和前景

土地开发运营是指土地开发运营主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。规范发展土地开发运营行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥闸门作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府基础设施投入和规划带来的土地增值收益；三是有助于主动实现城市规划，促进城市建设规范发展。

我国城镇化进程的不断加快、城市建设的发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。目前土地出让的主要方式

有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取土地划拨的方式，只收取部分土地出让的成本费用和转移性费用；商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。

根据国家统计局的最新统计数据显示，2013 年末我国城市化率达到 53.73%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模的加大。随着国家 2008 年开始对房地产市场进行调控后，2009 年全国土地出让收入处于低谷。然而，在我国正处于城镇化高速发展的大背景下，2010 年全国土地出让收入出现迅速反弹，2011 年虽然增速略有下降，但土地出让收入却保持稳定。2012 年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理回归的态势，土地出让市场也进行了短暂的调整。2013 年中央着力深化改革、调控以稳为主，在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观环境持续向好的情况下，土地交易市场回暖，并维持成交高位态势。根据财政部统计数据，2014 年前三季度全国土地出让金收入 3.12 万亿，同比增长 16.6%。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

2、肇东市土地开发运营行业现状和前景

肇东市对土地开发运营进行整体筹划、合理布局，科学发展。土地开发运营业务不仅可以为肇东市发展提供资金支持，也为落实肇东市的城市建设规划提供保障。根据《肇东市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，肇东市土地利用总量调控目标为：至 2020 年，建设用地总规模控制在 31,067 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 25,987 公顷以内。土地利用增量调控目标为：2006-2020 年，新增建设用地总量 1,560 公顷；肇东市围绕打造新型城市、建设新型农村，

统筹安排、协同推进，全面提升建设层次，实现城乡互促共进、互补共赢、同步发展，形成科学合理、功能完备、结构清晰、环境优美、辐射力强的现代化中等城市架构。城区面积扩大到 45 平方公里，城镇常住人口达到 40 万人左右。

肇东市将坚持最严格的土地管理和耕地保护制度，坚持节约集约利用资源，提高资源利用效率；坚持统筹规划，有效保护和合理利用土地资源，按照保护资源、保障发展、维护权益、服务社会的要求，为经济社会又好又快发展提供优质服务和土地资源保障。肇东市将充分借助哈大齐工业走廊肇东项目区被确定为全省九大重点园区和绥化工业集中区的历史机遇，举全市之力建设"世界标准、全国一流"的绿色食品产业大园区，园区承载能力不断增强，园区知名度不断提高，园区聚集效应不断呈现。产业项目实现重大突破。抢抓全省"三年产业项目建设年"的历史机遇，举全市之力，形成了具有肇东特色的粮食精深加工、畜禽精深加工等"五大产业"，确定了强市富民的园区"五大发展格局"，产业已成为经济发展的强力支撑。

五大发展格局"，产业已成为经济发展的强力支撑。

四、发行人在行业中的地位及竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为肇东市城市、农村建设的骨干企业，是肇东市城市、农村基础设施建设主要的投融资主体。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，先后建设了一批肇东市城市、农村基础设施建设项目，在肇东市城市、农村建设开发投资领域形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、经营环境优势

（1）区位优势得天独厚

肇东市位于黑龙江省西南部，松嫩平原中部。南距“冰城”哈尔滨 53 公里，北距“油城”大庆 74 公里。是哈尔滨—大庆—齐齐哈尔经济带上的一个重要节点城市，处于哈大齐工业走廊的中轴位置。肇东是周边 6 个市（县、区）的交通枢纽和人流物流中心。滨洲铁路、哈大高速公路、绥满公路、绥肇公路纵横贯穿全境。松花江流经境内 68 公里。肇东距哈尔滨太平国际机场仅 40 分钟车程。哈齐（哈尔滨至齐齐哈尔）高铁客运专线 2014 年正式通车后，到哈尔滨仅需 17 分钟。水陆空交通快捷便利。

（2）自然资源丰富

肇东市地处我国少有的“寒地黑土”绿色农业区。全市现有耕地 410 万亩、草原 150 万亩、林地 100 万亩、水面 20 万亩，具有农牧资源丰富的先天优势。肇东市油气资源丰富，已探明地下石油储量达 2 亿吨，天然气储量 4 亿立方米，已开始大规模开发，年产原油 50 万吨。

肇东土地以黑钙土和草甸土为主，盛产玉米、水稻、谷子等多种粮食作物以及白菜、大葱、马铃薯、胡萝卜、甘草、烤烟、瓜菜等经济作物。肇东市是黑龙江省奶牛、肉牛、生猪、家禽、水产品的主要养殖区，是国家商品粮和畜产品的重要生产基地，已经连续数年跻身于全国十大产粮县和十大产粮标兵县行列。

肇东市旅游资源丰富，有各级文物保护单位点 5 个，其中八里城遗址、肇东生态园林、人工湖、人民公园、肇岳山湿地公园等具有较高的观赏和进一步开发价值。

（3）区域经济社会发展增长势头强劲

2014 年，全市地区生产总值实现 368.40 亿元，同比增长 8.8%；

地方综合财力 50.31 亿元，地方一般预算收入实现 15.70 亿元，税费返还收入 1.60 亿元，一般性转移支付收入 5.97 亿元，省专项转移支付补助 18.88 亿元，债券转贷收入 1 亿元，上年结余 1.47 亿元；一般预算财力为 44.60 亿元。2014 年省专项支出 17.8 亿元，地方财力支出 25.43 亿元，专项上解 0.27 亿元，一般预算支出为 43.51 亿元。年终滚存结余 1.09 亿元。2014 年肇东市基金预算收入 8.43 亿元，加省专项补助 2.05 亿元，基金预算收入 10.48 亿元。基金预算支出 10.35 亿元，基金预算收支相抵后，年终滚存结余 1,301 万元。

2014 年肇东市固定资产投资完成 155.1 亿元；规模工业产值、增加值、利税分别实现 262.8 亿元、76.5 亿元和 37.4 亿元，同比分别增长 9.5%、15.6%和 10.2%。城镇居民人均可支配收入达到 21,606 元，农民人均纯收入达到 12,058 元，分别增长 8.7%和 12%；社会消费品零售总额实现 118.3 亿元，同比增长 13.5%。肇东市现已成为全国粮食生产先进单位、国家现代农业示范区、国家可持续发展先进示范区、中国玉米综合利用之乡、中国乳业之乡和全国百强县。

2015 年全市地区生产总值 394.9 亿元，比上年增长 5.9%，2015 年地方一般预算收入完成 12.6 亿元。

2、强有力的政府支持

黑龙江省将哈大齐工业走廊肇东项目区被确定为全省九大重点园区和绥化工业集中区，在黑龙江省政府和绥化市的推动下，以党中央、国务院“振兴东北”的号召力、影响力推进肇东市发展，对于肇东市在重大规划制订、重大政策落实、重大项目和重大基础设施建设、体制机制创新等方面都给予了支持和帮扶。国家东北区域再振兴、哈大齐工业走廊建设和绥化工业集中区等战略均为肇东市产业发展提供了政策保障，是肇东市面临的又一次重大的历史机遇。

发行人是经肇东市政府批准成立的国有独资公司，承担了肇东市城市基础设施投资和建设的重要任务。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

近年来，肇东市政府对发行人的支持力度不断加大，显著提升了发行人经营实力和可持续发展能力。除不断增加经营性资产注入、资产授权及股权划转等方式壮大发行人实力外，肇东市政府还向发行人提供多种补贴和政策，以扶持发行人生产经营。发行人作为肇东市重要的城市开发投资建设主体，具有良好的发展潜力。

3、多项业务处于区域垄断地位

发行人作为肇东市政府重点扶持的资本运营主体，其经营领域和投资范围涵盖了土地开发及整理、城市基础设施建设、保障性住房建设等业务，且每个业务均处于区域垄断地位，具有绝对的政策优势与资源优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。

4、资信水平良好

发行人具有良好的信用水平，与包括国家开发银行黑龙江分行等在内的多家银行建立了稳固的合作关系，是多家银行的重点客户，在相关业务中银行给予公司优先支持。公司历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，为公司进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

五、发行人所处区域经济发展情况

肇东市位于黑龙江省西南部，松嫩平原中部。南距“冰城”哈尔滨 53 公里，北距“油城”大庆 74 公里。是哈尔滨—大庆—齐齐哈尔经济

带上的一个重要节点城市，处于哈大齐工业走廊的中轴位置，现已成为哈尔滨都市圈经济的核心区。

肇东是周边 6 个市（县、区）的交通枢纽和人流物流中心。滨洲铁路、哈大高速公路、绥满公路、绥肇公路纵横贯穿全境。松花江流经境内 68 公里。肇东距哈尔滨太平国际机场仅 40 分钟车程。新建哈齐（哈尔滨至齐齐哈尔）高速铁路客运专线已于 2015 年 8 月 17 日正式通车，肇东作为重要节点站到哈尔滨仅需 24 分钟。水陆空交通快捷便利。

肇东市幅员面积 4,332 平方公里，呈长方形，南北长 103 公里，东西宽 76 公里。其中，城区规划面积 50 平方公里，建成区面积 36 平方公里。全市总人口 93 万，其中城区人口 30 万，农村人口 63 万。设有 4 个城区办事处，33 个社区居委会；农村现有 22 个乡镇（办事处），186 个行政村。

肇东市地处我国少有的“寒地黑土”绿色农业区。全市现有耕地 410 万亩、草原 150 万亩、林地 100 万亩、水面 20 万亩，具有农牧资源丰富的先天优势。肇东市油气资源丰富，已探明地下石油储量达 2 亿吨，天然气储量 4 亿立方米，已开始大规模开发，年产原油 50 万吨。

肇东土地以黑钙土和草甸土为主，盛产玉米、水稻、谷子等多种粮食作物以及白菜、大葱、马铃薯、胡萝卜、甘草、烤烟、瓜菜等经济作物。肇东市是黑龙江省奶牛、肉牛、生猪、家禽、水产品的主要养殖区，是国家商品粮和畜产品的重要生产基地，已经连续数年跻身于全国十大产粮县和十大产粮标兵县行列。

肇东市旅游资源丰富，有各级文物保护单位点 5 个，其中八里城遗址、肇东生态园林、人工湖、人民公园、肇岳山湿地公园等具有较高

的观赏和进一步开发价值。

肇东市新型工业经济强劲发展。2014年，全市规模以上工业企业达到86户，总产值实现262.80亿元。哈大齐工业走廊肇东项目区被确定为全省九大重点园区和绥化工业集中区，形成了具有肇东特色的粮食精深加工、畜禽精深加工等“五大产业”，已成为经济发展的强力支撑。被命名为国家新型工业化产业示范基地。

肇东市商贸流通繁荣活跃。2014年实现社会消费品零售总额118.30亿元，外贸进出口总额1.44亿美元。作为哈尔滨和大庆的卫星城以及周边市县的商品集散地，肇东市大力发展高端服务业和现代服务业等第三产业，着力建设区域性商贸中心。

近年来，按照黑龙江省省委、省政府“全党抓发展、重点抓经济、突出抓产业、关键抓项目”的总体要求和部署，以建设全国一流的绿色食品产业大园区为统领，始终把提升配套服务水平及园区载体功能作为推动招商引资和项目建设的根本保障，不断加大园区基础设施建设力度，大力推进硬化、绿化、亮化等工程建设，全力打造承载有力、保障有力的项目承载平台。几年来，共完成投资近20亿元，推进了道路工程，共建设“七横九纵”道路120公里；推进了管网工程，建设完成排水管网30公里，给水管网10公里；推进了绿化亮化工程，绿化面积达200万平方米，安装路灯1,000盏；推进了服务设施工程，启动建设了开发区供水厂、集中供热站、绿色食品检测中心；实现了35平方公里基础设施全配套。2014年，园区实现产值150.60亿元，利税19.50亿元，同比分别增长5.30%和29.20%。被国家工信部命名为国家新型工业化产业示范基地，被国家食品工业协会命名为全国食品工业强市，被省政府命名为省级先进经济开发区。

2012年，全市地区生产总值291.65亿元，比上年增长16.1%；

地方一般预算收入实现 16.50 亿元，税费返还性收入 1.63 亿元，一般性转移支付收入 9.40 亿元，专项转移支付收入 14.83 亿元，国债转贷补助 1.20 亿元，政府性基金收入 4.05 亿元，支出 4.66 亿元。本年财政支出 41.52 亿元。

2013 年，全市地区生产总值 324.90 亿元，比上年增长 11.4%；地方一般预算收入实现 18.36 亿元，二级补助收入 25.87 亿元，税费返还收入 1.57 亿元，一般性转移支付收入 11.39 亿元，专项转移支付收入 10.64 亿元，债券转贷收入 2 亿元，上年结余 1.75 亿元。政府性基金收入 11.94 亿元，支出 13.78 亿元。2013 年公共财政支出 44.14 亿元，年终结余 1.47 亿元。

2014 年，全市地区生产总值实现 368.40 亿元，同比增长 8.8%；地方综合财力 50.31 亿元，地方一般预算收入实现 15.70 亿元，税费返还收入 1.60 亿元，一般性转移支付收入 5.97 亿元，省专项转移支付补助 18.88 亿元，债券转贷收入 1 亿元，上年结余 1.47 亿元；一般预算财力为 44.60 亿元。2014 年省专项支出 17.80 亿元，地方财力支出 25.43 亿元，专项上解 0.27 亿元，一般预算支出为 43.51 亿元。年终滚存结余 1.09 亿元。2014 年肇东市基金预算收入 8.43 亿元，加省专项补助 2.05 亿元，基金预算收入 10.48 亿元。基金预算支出 10.35 亿元，基金预算收支相抵后，年终滚存结余 1,301.00 万元。

2015 年全市地区生产总值 394.9 亿元，比上年增长 5.9%，2015 年地方一般预算收入完成 12.6 亿元。

第十条 发行人财务情况

发行人 2013-2015 年的合并财务报表由中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（CHW 专字[2016]0651 号）。本文中 2013-2015 年的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

一、发行人 2013-2015 年主要财务数据与指标

发行人 2013-2015 年主要财务数据

单位：万元

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
资产总计	295,896.10	243,482.75	266,486.41
其中：流动资产	222,649.52	168,956.89	190,680.72
存货	67,860.67	77,995.00	108,440.75
负债合计	61,628.73	18,285.61	51,328.76
其中：流动负债	7,476.73	8,595.61	35,508.76
所有者权益合计	234,267.37	225,197.15	215,157.65
营业收入	42,904.36	39,869.18	24,974.54
利润总额	9,070.22	10,039.49	11,168.17
净利润	9,070.22	10,039.49	11,168.07

发行人 2013-2015 年主要财务指标

项目	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率	29.78	19.66	5.37
速动比率	20.70	10.58	2.32
资产负债率	20.83%	7.51%	19.26%
应收账款周转率	1.16	2.80	91.31
存货周转率	0.52	0.34	0.19

总资产周转率	0.16	0.16	0.10
营业利润率	7.11%	17.57%	31.57%
净资产收益率	3.95%	4.56%	5.44%
总资产收益率	3.36%	3.94%	4.34%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

注： 存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

营业利润率=营业利润/营业收入

净资产收益率=净利润/所有者权益平均值

总资产收益率=净利润/资产总额平均值

二、发行人财务分析

(一) 概述

截至 2015 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 29.59 亿元，合并负债总额为 6.16 亿元，合并所有者权益为 23.43 亿元，2015 年度公司实现营业收入 4.29 亿元，净利润为 0.91 亿元。

(二) 资产负债结构分析

2013-2015 年发行人资产负债能力指标

单位：万元

项目		2015 年	2014 年	2013 年
资产构成	资产总计	295,896.10	243,482.75	266,486.41
	其中：流动资产	222,649.52	168,956.89	190,680.72
	货币资金	32,547.08	1,578.87	3,142.15
	存货	67,860.67	77,995.00	108,440.75
	应收账款	45,845.47	27,886.61	544.00
	预付账款	11,722.00	5,974.00	-
	非流动资产	73,246.59	74,525.86	75,805.70

	可供出售金融资产	15,077.15	15,077.15	15,077.15
	投资性房地产	57,945.49	59,178.38	60,411.26
	固定资产净值	223.94	270.33	317.28
负债构成	负债合计	61,628.73	18,285.61	51,328.76
	其中：流动负债	7,476.73	8,595.61	35,508.76
	应付账款	5.68	5.68	5.68
	其他应付款	6,591.65	8,524.86	26,801.42
	非流动负债	54,152.00	9,690.00	15,820.00
资产负债率		20.83%	7.51%	19.26%

近几年来，发行人作为肇东市城镇化基础设施建设的主要经营实体，在市政府的大力支持下，呈现出稳定发展的态势，从资产构成来看，发行人流动资产在资产中占主要地位。2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人的流动资产占总资产的比例分别为 71.55%、69.39% 和 75.25%；非流动资产占总资产比例分别为 28.45%、30.61% 和 24.75%，资产流动性较好。其中，公司非流动资产主要系可供出售金融资产和投资性房地产。2013 年末、2014 年末和 2015 年末，可供出售金融资产占总资产的比率分别为 5.66%、6.19% 和 5.10%，主要是公司持有肇东中油燃气有限公司 2% 的股权和大庆榆树林油田开发有限责任公司 11% 的股权，2013 年末、2014 年末和 2015 年末投资性房地产占总资产的比率分别为 22.67%、24.30% 和 19.58%，主要系公司正处于施工过程中的工程项目和目前处于出租状态的自有房产，投资性房地产的主要情况如下：

名称/证号	坐落	用途	面积 (m ²)	原值 (万元)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否出租	抵押情况
肇四站镇城区第 QZ2012110043 号	城区昌五镇四街十二组	商服	325.55	115.90	108.94	3,560.13	否	无
肇四站镇城区第 QZ2012110044 号	城区昌五镇四街十二组	商服	887	315.77	296.83	3,559.98	否	无
肇四站镇城区第 QZ2012110045 号	城区昌五镇四街十二组	商服	448	159.49	149.92	3,560.04	是	无
肇四站镇城区第	城区昌五镇	商	1,545.59	550.23	517.22	3,560.00	否	无

QZ2012110046号	四街十二组	服							
昌五镇房权证城区字第QZ2012110181号	城区昌五镇四街十二组	商服	729.18	231.88	217.97	3,180.01	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110182号	城区昌五镇四街十二组	商服	1,999.05	711.66	668.96	3,559.99	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110183号	城区昌五镇四街十二组	商服	202.24	72.00	67.68	3,560.13	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110184号	城区昌五镇四街十二组	商服	31.49	10.01	9.41	3,178.79	是	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110185号	城区昌五镇四街十二组	商服	7,265.08	2,586.37	2,431.19	3,560.00	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110186号	城区昌五镇四街十二组	商服	4,131.99	1,470.99	1,382.73	3,560.00	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110187号	城区昌五镇四街十二组	商服	81.34	25.87	24.31	3,180.48	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110188号	城区昌五镇二街六组	商服	675.48	181.50	170.61	2,686.98	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110189号	城区昌五镇二街六组	商服	668.8	179.71	168.92	2,687.05	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110190号	城区昌五镇二街六组	商服	254.4	71.23	66.96	2,799.92	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110191号	城区昌五镇二街六组	商服	23.8	6.40	6.01	2,689.08	否	无	
昌五镇房权证城区字第QZ2012110192号	城区昌五镇二街六组	商服	279	74.97	70.47	2,687.10	否	无	
肇房权证城区字第2012012053号	肇东镇北八街	商服	286.2	102.83	96.66	3,592.94	否	无	
肇房权证城区字第2012012054号	肇东镇北八街	商服	73.44	26.39	24.80	3,593.41	否	无	
肇房权证城区字第2012012055号	肇东镇南四街	商服	1,269.95	583.80	548.77	4,597.03	否	无	
肇房权证城区字第2012012056号	肇东镇南十九街	商服	23,000.00	10,573.10	9,938.71	4,597.00	否	抵押	
肇房权证城区字第2012012057号	肇东镇东太平路	商服	1,462.4	584.81	549.73	3,998.97	否	抵押	
肇房权证城区字第2012012058号	肇东镇南四街	商服	1,654.4	760.53	714.90	4,597.01	否	无	

肇房权证城区字第2012012059号	肇东镇南八街	商服	420	178.75	168.03	4,255.95	否	抵押
肇房权证城区字第2012012060号	肇东镇南四街	商服	94.5	33.95	31.92	3,592.59	否	无
肇房权证城区字第2012012061号	肇东镇南十八街	商服	4,422.88	2,033.20	1,911.21	4,597.00	否	抵押
肇房权证城区字第2012012062号	肇东镇南四街	商服	1,084.22	389.56	366.19	3,593.00	否	无
肇房权证城区字第2012012063号	肇东镇铁东肇兰街	商服	53.56	22.80	21.43	4,256.91	否	抵押
肇房权证城区字第2012012064号	肇东镇铁东肇兰街	商服	453.15	192.86	181.29	4,255.99	否	抵押
肇房权证城区字第2012012065号	肇东镇铁东肇兰街	商服	160	68.10	64.01	4,256.25	否	抵押
肇房权证城区字第2012012066号	肇东镇南四街	商服	263	94.50	88.83	3,593.16	否	无
肇房权证城区字第2012012067号	肇东镇南二街	商服	273	98.09	92.20	3,593.04	否	抵押
肇房权证城区字第2012012068号	肇东镇北三街	商服	1,197	550.26	517.25	4,596.99	否	抵押
肇房权证城区字第2012012069号	肇东镇北四街	商服	2,792.43	1,283.68	1,206.66	4,597.00	否	抵押
肇房权证城区字第2012012070号	肇东镇北八街	商服	837.9	385.18	362.07	4,596.97	否	无
肇房权证城区字第2012012071号	肇东镇北八街	商服	120.65	43.35	40.75	3,593.04	否	无
肇房权证城区字第2012012072号	肇东镇北八街	商服	708.54	301.56	283.46	4,256.08	否	无
肇房权证城区字第2012012073号	肇东镇北十四街(北环)	商服	2,635	1,211.31	1,138.63	4,597.00	否	无
肇房权证城区字第2012012074号	肇东镇南二街	商服	1,165	535.55	503.42	4,597.00	否	抵押
肇房权证城区字第2012012075号	肇东镇南六街	商服	526.8	224.21	210.75	4,256.07	否	抵押
肇房权证城区字第2012012077号	肇东镇南九街	商服	1,945.18	894.20	840.55	4,597.00	否	抵押
肇房权证城区字第2012012092号	肇东镇南四街	商服	1,373.8	645.14	606.43	4,696.03	否	抵押
肇房权证城区字第2012012097号	肇东镇南六街	商服	1170	537.85	505.58	4,597.01	否	无
肇房权证城区字第2012012098号	肇东镇南十九街	商服	3,597.72	1,653.87	1, 554.64	4,596.99	否	抵押
肇房权证城区字第2012012099号	肇东镇北三街	商服	1403	644.96	606.26	4,597.01	否	抵押
肇房权证城区字第2012012100号	肇东镇南八街	商服	513.15	235.90	221.74	4,597.10	否	无
肇房权证城区字第2012012101号	肇东镇南十七街南城区	商服	244.72	97.86	91.99	3,998.86	否	抵押
肇房权证城区字第	肇东镇南十	商	1,781.00	712.22	669.49	3,998.99	否	抵押

2012012102号	九街	服							
肇房权证城区字第2012012103号	肇东镇南十九街	商服	8,448.00	3,883.55	3,650.53	4,597.01	否	无	
肇房权证城区字第2012012104号	肇东镇南十九街	商服	6,637.00	3,051.03	2,867.97	4,597.00	否	抵押	
肇房权证城区字第2012012107号	肇东镇南十九街	商服	5,185.02	2,383.55	2,240.54	4,596.99	否	抵押	
肇房权证城区字第2012012108号	肇东镇南十九街人民东路1号广场西侧	商服	5,707.58	2,623.78	2,466.35	4,597.01	否	无	
肇房权证城区字第2012012111号	肇东镇南十三街	商服	6,600	3,034.02	2,851.98	4,597.00	否	无	
肇房权证城区字第2012012113号	肇东镇南九街	商服	480	204.29	192.03	4,256.04	否	抵押	
肇房权证城区字第2012012124号	肇东镇南九街	商服	768	326.86	307.25	4,255.99	否	无	
肇房权证城区字第2012012141号	肇东镇南二街	商服	59.04	25.13	23.62	4,256.44	否	抵押	
肇房权证姜家字第2012012087号	姜家镇十五委一组	商服	1,102.47	392.48	368.93	3,560.01	否	无	
肇房权证姜家字第2012012089号	姜家镇十五委一组	商服	85.18	22.89	21.51	2,687.25	否	无	
肇房权证姜家字第2012012094号	姜家镇八委一组	商服	1,321.55	470.47	442.24	3,559.99	否	无	
肇房权证姜家字第2012012127号	姜家镇八委一组	商服	807.24	287.38	270.13	3,560.03	否	无	
肇房权证洮州字第2012012088号	洮州镇松江村	商服	523.75	140.73	132.29	2,686.97	否	无	
肇房权证洮州字第2012012109号	洮州镇松江村	商服	2,590.84	922.34	867.00	3,560.00	否	无	
肇房权证洮州字第2012012110号	洮州镇松江村	商服	224	60.19	56.58	2,687.05	否	无	
肇房权证洮州字第2012012112号	洮州镇	商服	376	101.03	94.97	2,686.97	否	无	
肇房权证洮州字第2012012114号	洮州镇松江村	商服	408.5	109.76	103.18	2,686.90	否	无	
肇房权证洮州字第2012012118号	洮州镇松江村	商服	424.85	114.16	107.31	2,687.07	否	无	
肇房权证洮州字第2012012119号	洮州镇松江村	商服	3,985.8	1,418.95	1,333.81	3,560.01	否	无	
肇房权证洮州字第2012012120号	洮州镇松江村	商服	257.4	69.16	65.01	2,686.87	否	无	
肇房权证洮州字第2012012121号	洮州镇松江村	商服	1,789.00	636.88	598.67	3,559.98	否	无	
肇房权证洮州字第2012012122号	洮州镇	商服	5,956.06	2,120.36	1,993.14	3,560.00	否	无	
肇房权证洮州字第2012012123号	洮州镇松江村	商服	384	103.18	96.99	2,686.98	否	无	

肇房权证黎明字第2012012078号	黎明镇	商服	60	16.12	15.15	2,686.67	否	无
肇房权证黎明字第2012012079号	黎明镇	商服	1484	528.30	496.61	3,559.97	否	无
肇房权证黎明字第2012012080号	黎明镇	商服	1876.3	667.96	627.89	3,559.99	否	无
肇房权证黎明字第2012012081号	黎明镇	商服	171.87	56.86	53.44	3,308.31	否	无
肇房权证黎明字第2012012083号	黎明镇	商服	76.37	25.26	23.75	3,307.58	否	无
肇房权证黎明字第2012012084号	黎明镇	商服	236.4	84.16	79.11	3,560.07	否	无
肇房权证黎明字第2012012085号	黎明镇	商服	188.37	62.31	58.57	3,307.85	否	无
肇房权证黎明字第2012012086号	黎明镇	商服	535	190.46	179.03	3,560.00	否	无
肇房权证黎明字第2012012090号	黎明镇	商服	186.32	61.64	57.94	3,308.29	否	无
肇房权证黎明字第2012012105号	黎明镇	商服	165.83	54.86	51.57	3,308.21	否	无
肇房权证黎明字第2012012116号	黎明镇	商服	141.28	46.74	43.93	3,308.32	否	无
肇房权证黎明字第2012012117号	黎明镇	商服	536.2	177.38	166.73	3,308.09	否	无
肇房权证黎明字第2012012140号	黎明镇	商服	780.25	218.47	205.36	2,800.00	否	无
肇房权证里木店字第2012012082号	里木店镇二委八组	商服	2,064.72	656.58	617.19	3,180.00	否	无
肇房权证里木店字第2012012126号	里木店镇十一委一组	商服	1,107.47	352.18	331.04	3,180.04	否	无
肇房权证里木店字第2012012128号	里木店镇二委九组	商服	800.78	215.17	202.26	2,687.01	否	无
肇房权证尚家字第2012012093号	尚家镇十六委一组	商服	415.7	111.70	105.00	2,687.03	否	无
肇房权证尚家字第2012012096号	尚家镇十六委一组	商服	2,125.57	756.70	711.30	3,559.99	否	无
肇房权证尚家字第2012012125号	尚家镇十六委一组	商服	59.93	16.10	15.14	2,686.47	否	无
肇房权证五里明字第2012012091号	五里明镇	商服	115	30.90	29.05	2,686.96	否	无
肇房权证五里明字第2012012095号	五里明镇	商服	1,144.71	407.52	383.07	3,560.03	否	无
肇房权证五里明字第2012012106号	五里明镇	商服	84	22.57	21.22	2,686.90	否	无
肇房权证肇东字第2012012115号	肇东镇(原先进乡)	商服	400	107.48	101.03	2,687.00	否	无
肇五站镇房权证城区字第QZ2012120011号	城区肇东市五站镇一委	商服	1,186.06	377.17	354.54	3,180.02	否	无

肇五站镇房权证城区字第 QZ2012120012号	城区肇东市 五站镇一委	商服	2,038.86	725.83	682.28	3,559.98	否	无
肇五站镇房权证城区字第 QZ2012120013号	城区肇东市 五站镇一委	商服	1,986.69	707.26	664.83	3,559.99	否	抵押
合计	-	-	150,619.54	61,644.14	57,945.49	4,092.71	否	

从负债的构成来看，2013年末、2014年末和2015年末，发行人的流动负债占总负债的比例分别为69.18%、47.01%和12.13%；发行人的非流动负债占总负债比例分别为30.82%、52.99%和87.87%，发行人流动负债占总负债比例较高，本期债券发行后，公司的长期负债将进一步增加，发行人长短期债务结构将进一步优化，与发行人基础设施投资周期较长的特点相匹配，有利于未来公司的稳步发展。流动负债主要为一年内到期的非流动负债和其他应付款，2015年末一年内到期的非流动负债和其他应付款占流动负债的比例合计为94.58%。其中，发行人一年内到期的非流动负债为480万元。

整体来看，发行人的资产负债结构较为合理，流动性较好，具有较强的偿付能力，良好的资产流动性和资产规模为公司未来的融资提供较强的支撑。

（三）营运能力分析

2013-2015年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2015年度/末	2014年度/末	2013年度/末
应收账款	45,845.47	27,886.61	544.00
其他应收款	64,674.29	55,522.41	78,553.81
存货	67,860.67	77,995.00	108,440.75
资产总额	295,896.10	243,482.75	266,486.41
营业收入	42,904.36	39,869.18	24,974.54
营业成本	38,058.41	31,902.43	19,661.88

应收账款周转率	1.16	2.80	91.31
存货周转率	0.52	0.34	0.19
总资产周转率	0.16	0.16	0.10

总体而言，2013-2015 年，发行人的经营情况良好，主要原因是肇东市政府为了加快城镇化建设，不断增加土地一级开发和基础设施等重大项目的规划与建设力度，使发行人自身业务得到了迅速发展，总资产规模不断增加。

存货是发行人资产的重要组成部分，2013-2015 年分别占公司总资产的 40.69%、32.03%和 22.93%。截至 2015 年末，存货的主要构成如下：

名称	地类(用途)	面积(m ²)	金额(万元)	抵押情况
肇国用 2012 第 1599 号	城镇住宅用地	43,232	4,401.02	无抵押
肇国用 2012 第 1600 号	城镇住宅用地	48,510	4,938.32	无抵押
供水工程			3,340.85	
立交桥工程			6,039.03	
乡村路工程			2,705.09	
开发区工程			3,399.05	
消防工程			659.69	
抗涝工程			5,200.73	
棚改工程			11,416.00	
土地开发			3,871.53	
水利工程			31.70	
城区供水系统			6,045.81	
大农业			15,811.85	
合计			67,860.67	

截至 2015 年 12 月 31 日，发行仅拥有两块土地使用权，具体情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让取得	肇国用(2012)第1600号	福和药厂北侧、西外环路西侧	出让	城镇住宅用地	48510 m ²	4,938.32	成本法	1000元/m ²	无抵押	已缴纳
2	出让取得	肇国用(2012)第1599号	福和药厂北侧、西外环路西侧	出让	城镇住宅用地	43232 m ²	4,401.02	成本法	1000元/m ²	无抵押	已缴纳

其次，发行人的应收账款和其他应收账款占总资产的比例较大，2013-2015年上述两项之和分别占总资产的29.68%、34.26%和37.35%。截至2015年12月31日，发行人应收账款和其他应收款的主要构成情况如下：

序号	欠款单位	入账科目	入账价值(万元)	账龄	性质
1	肇东市财政局	应收账款	45,845.47	1-2年的款项为538万元,其余均为1年以内	土地整理款项和工程建设款项
2	肇东市财政局	其他应收款	50,480.77	见下表	主要为往来款和代垫工程款
3	肇东市东盛投资办公室	其他应收款	10,761.40	见下表	主要为往来款和代垫工程款
4	向阳乡财政局	其他应收款	4,800.00	见下表	主要为往来款和代垫工程款
合计			111,887.64		-

其他应收款的账龄分布如下：

账龄	2015年12月31日		
	金额(元)	占总额比例%	坏账准备(元)
1年内	167,837,302.62	24.63%	0
1-2年	398,613,608.02	58.50%	559,661.76
2-3年	48,598,720.92	7.13%	4,859,872.09

3-4 年	19,367,700.39	2.84%	3,873,540.08
4-5 年	30,883,841.86	4.53%	9,265,152.56
5 年以上	16,076,532.68	2.36%	16,076,532.68
合计	681,377,706.49	100.00%	34,634,759.17

截至 2015 年末，发行人的应收款项为 110,519.77 万元，主要是应收肇东市财政局的土地整理款项和工程建设款项。根据《关于肇东市东盛城市建设投资有限责任公司应收政府款项情况说明》（肇政发〔2015〕20 号），市政府计划于 2018 年 12 月 31 日前安排专款偿付上述款项，保证所欠款项按时、足额清偿。

（四）盈利能力分析

2013-2015 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	42,904.36	39,869.18	24,974.54
营业成本	38,058.41	31,902.43	19,661.88
利润总额	9,070.22	10,039.49	11,168.17
净利润	9,070.22	10,039.49	11,168.07
营业利润率	7.11%	17.57%	31.57%
净资产收益率	3.95%	4.56%	5.44%
总资产收益率	3.36%	3.94%	4.34%

2013 年至 2015 年，发行人盈利状况良好，体现了较好的盈利能力。2013 年至 2015 年，发行人营业收入分别为 24,974.54 万元、39,869.18 万元和 42,904.36 万元，利润总额分别为 11,168.17 万元、10,039.49 万元和 9,070.22 万元，公司开展的土地一级开发业务为公司带来稳定的主营业务收入。2013 年至 2015 年，发行人营业利润率分别为 31.57%、17.57%和 7.11%，净资产收益率分别为 5.44%、4.56%和 3.95%，总资产收益率分别为 4.34%、3.94%和 3.36%。

公司较高的营业利润率为公司业务的稳步增长打造了坚实基础，表明发行人具有较好的盈利能力。未来随着肇东市城市开发进程的快速推进，发行人的业务将呈快速增长的态势，盈利能力也将进一步提高。

（五）偿债能力分析

2013-2015 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
资产总额	295,896.10	243,482.75	266,486.41
负债总额	61,628.73	18,285.61	51,328.76
所有者权益合计	234,267.37	225,197.15	215,157.65
流动资产	222,649.52	168,956.89	190,680.72
流动负债	7,476.73	8,595.61	35,508.76
净利润	9,070.22	10,039.49	11,168.07
资产负债率	20.83%	7.51%	19.26%
流动比率	29.78	19.66	5.37
速动比率	20.70	10.58	2.32

从短期偿债能力来看，2013 年末至 2015 年末，发行人流动比率分别为 5.37、19.66 和 29.78，速动比率分别为 2.32、10.58 和 20.70。发行人流动比率、速动比率较高，表明发行人流动资产变现用于偿还流动负债的能力较强，短期偿债能力较为稳健。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人无短期借款。

从长期偿债能力来看，发行人 2013 年末至 2015 年末的资产负债率分别为 19.26%、7.51% 和 20.83%，远低于行业平均水平。公司的长期偿债能力较强。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人长期借款如下：

单位：元

借款条件	2015年12月31日	2014年12月31日
信用借款	4,000,000.00	4,500,000.00
抵押借款	410,000,000.00	83,200,000.00
保证借款	127,520,000.00	9,200,000.00
质押借款		
合计	541,520,000.00	96,900,000.00

借款明细：

单位：元

贷款银行	借款日	还款日	借款余额	借款利率	贷款类别
黑龙江省龙财公司	2008-12-19	2023-12-19	4,000,000.00	6.48%	信用借款
黑龙江省龙财公司	2015-9-9	2018-9-7	11,440,000.00	3.80%	保证借款
黑龙江省龙财公司	2015-10-15	2018-10-2	5,780,000.00	3.80%	保证借款
黑龙江省龙财公司	2015-10-28	2030-10-27	85,000,000.00	4.245%	保证借款
国开行黑龙江省分行	2013-1-15	2023-1-15	25,300,000.00	6.88%	抵押借款
国开行黑龙江省分行	2014-12-29	2029-12-28	310,000,000.00	6.77%	抵押借款
国开行黑龙江省分行	2015-5-29	2025-5-28	100,000,000.00	5.39%	抵押借款
合计			541,520,000.00		

截至2015年12月31日止，公司无逾期未偿还的借款。除此之外，发行人还获得了国家开发银行黑龙江分行10亿元授信额度。

为进一步测试债券存续期有息负债偿还压力，将测算情况列示如下：

单位：万元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿还规模	3,751.61	3,263.95	4,955.10	3,198.51	3,198.51	3,198.51	3,198.51	5,960.75

其中：银行借款偿还规模	3,751.61	3,263.95	4,955.10	3,198.51	3,198.51	3,198.51	3,198.51	5,960.75
信托计划偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
合计	3,751.61	3,263.95	4,955.10	17,198.51	17,198.51	17,198.51	17,198.51	19,960.75

注：上表当中未包含本期债券的利息，因尚未簿记建档发行，未确定其利率水平。

截至 2015 年底，除发行人子公司黑龙江省肇东石油开发总公司为肇东市东盛城乡建设投资管理办公室的 26,100 万元贷款提供担保外，公司无其他对外担保。对外担保的明细状况如下：

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	肇东市东盛城乡建设投资管理办公室	6,100.00	贷款	信用担保	2012.8.27-2021.7.27	无
2	肇东市国有土地收购储备整理中心	20,000.00	贷款	房屋建筑物等	2013.10.11	-

综上，发行人具有较强的偿债能力，其充足的流动资产和良好的筹资能力为有息负债的偿还提供了有力保障。

除此之外，根据公司提供的中国人民银行信用信息报告，截至 2016 年 8 月 17 日，公司本部及子公司肇东市东财投资有限责任公司（以下简称“东财公司”）均未发生信贷违约事件。

（六）现金流量分析

2013-2015 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2015 年	2014 年	2013 年
经营活动 现金流量	经营现金流入	54,460.01	53,139.02	101,099.88
	经营现金流出	66,872.29	42,459.35	139,064.68
	流量净额	-12,412.28	10,679.67	-37,964.81
投资活动 现金流量	投资现金流入	89.81	770.76	3,638.64
	投资现金流出	0.47	0.93	0.32
	流量净额	89.34	769.83	3,638.32
筹资活动 现金流量	筹资现金流入	55,722.00	500.00	29,100.00
	筹资现金流出	12,430.85	13,512.77	3,103.27
	流量净额	43,291.15	-13,012.77	25,996.73
现金及现金等价物净增加值		30,968.21	-1,563.28	-8,329.75

2013 年至 2015 年，公司经营性现金流量净额分别为-37,964.81 万元、10,679.67 万元和-12,412.28 万元。2013 年-2015 年，公司经营性现金流量净额呈净流出状态主要系公司承担的基础设施建设项目尚处于建设期，业务投入增长较快所致，随着近年土地一级开发项目逐渐完工，相关土地完成出让，公司经营性现金流入将会逐年增长。

2013 年至 2015 年，发行人筹资活动净现金流分别为 25,996.73 万元、-13,012.77 万元和 43,291.15 万元。其中 2014 年为负，主要由于 2014 年发行人偿还银行借款的数额较大所致，但发行人同时也保持较高的新增融资水平，体现出公司较强的还款和借款能力。目前发行人承担的项目较多，资金需求加大，发行人已与包括国家开发银行、交通银行等在内的多家银行建立了良好的合作关系，筹资能力较强，可以有力地保证公司经营及债务偿还。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处

于稳步发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

（七）评估入账资产的说明

截至2015年12月31日，发行人评估入账的资产主要是投资性房地产。发行人作为肇东市国有资产的主要经营实体之一，肇东市人民政府为了提升资产管理效率，于2012年10月31日将上述投资性房地产划拨发行人。根据评估报告，上述96处房产的评估值为61,644.14万元，发行人根据评估师出具的评估值入账并计入发行人资本公积。会计师审计了发行人报告期的财务状况，并出具了标准无保留意见的审计报告（CHW专字[2016]0651号）。

上述房产入账是按照政府划拨时的评估值入账，不影响报告期发行人的净利润。自入账以来，未再次进行评估，发行人按年计提折旧。会计师已经对上述投资性房地产进行减值测试，会计师在审计报告中说明：“截至2015年12月31日止，公司的投资性房地产均不存在减值因素，故未计提投资性房地产减值准备。”

三、关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

股东名称	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)
控制本公司：						
肇东市国有资产管理委员会办公室	20,000	100.00	20,000	100.00	20,000	100.00
本公司控制：						
肇东市东财投资有限责	2,000	100.00	2,000	100.00	2,000	100.00

股东名称	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比 例(%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)
任公司						
黑龙江省肇 东石油开发 总公司	2,500	100.00	500	100.00	500	100.00

2. 本公司为关联方提供担保

借款单位	贷款金融机构	借款余额	借款到期日	备注
肇东市东财投资 有限责任公司	国开行黑龙江省分行	2,530 万元	2023-1-15	保证
肇东市东财投资 有限责任公司	国开行黑龙江省分行	100,000 万元	2029-12-28	保证、 抵押
合计		102,530 万元	-	-

四、发行人 2013-2015 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

五、发行人 2013-2015 年经审计的合并利润表（见附表三）

六、发行人 2013-2015 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）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以及通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为不超过人民币5亿元，其中7,000.00万元用于黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程，10,000.00万元用于肇东市老城区集中供热工程，5,000.00万元用于肇东市2015年既有建筑节能改造工程，28,000.00万元用于肇东市棚户区改造安置小区建设项目。具体情况如下：

募集资金投资项目情况一览表

单位：万元

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例
1	黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程	46,841.27	7,000.00	14.94%
2	肇东市老城区集中供热工程	38,560.65	10,000.00	25.93%
3	肇东市2015年既有建筑节能改造工程	16,373.83	5,000.00	30.54%
4	肇东市棚户区改造安置小区建设项目	110,027.25	28,000.00	25.45%
合计		211,803.00	50,000.00	23.61%

一、募集资金使用情况

（一）黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程项目

1、项目背景

黑龙江肇东经济开发区是2001年7月经省外经贸厅批准创办的省级开发区。总规划面积132.5平方公里。2005年9月，成为省哈大齐工业走廊发展战略布局中的15个项目区之一，2008年初，被省政府确定为哈大齐工业走廊“1+5”战略中5个重点示范园区之一，2011年初又被省政府确定为全省绿色食品产业大园区，被绥化市确定为绥

化工业集中区，开发建设面积 100 平方公里。2014 年，完成全口径工业总产值 150.7 亿元，销售收入 152.9 亿元，利税 19.4 亿元，园区建设正在进入新的、更高的起点，已经成为全市经济发展的主要动力和强势“引擎”。

目前，园区已入驻项目 193 个，建成投产项目 82 个。2014 年，共签约 74 个项目，投资总额达 493.6 亿元。三批产业项目集中大开工，新开工项目 28 个，总投资 72 亿元，其中 5 个项目实现了当年开工建设、当年建成投产；70 个续建项目全部复工建设，其中 31 个项目实现投产。近几年来，肇东人不断解放思想、更新观念，加大改革开放步伐，经济和社会各项事业全面协调发展。肇东正以其独具魅力的风情，蒸蒸日上的生机活力而日益被世人所关注，成为吸引海内外投资的一片热土。

建设完善供水基础及污水处理设施的建设，不仅为开发区健康迅速发展创造良好的基础条件和发展环境，而且将促进和加速周边地区的建设和发展，对肇东市的经济发展将起一定的作用。本项目就是在这样的背景下建设的。

2、项目建设规模和内容

（1）新建给水工程

新建净水厂一座，占地面积 40,000 平方米，日供水 5 万立方米，敷设原水输水管道 10,340 米，给水管网 33,000 米。

（2）污水处理工程

新建污水处理厂一座，日处理能力 4.8 万吨，占地面积 20,000 平方米，处理工艺为兼氧 FMBR 膜工艺。敷设排水管网 27,423 米。

本项目总投资 46,841.27 万元。

3、项目建设主体

建设单位为肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程可行性研究报告的批复	肇发改发 (2015)92 号	肇东市发展和改革局	2015年5月25日
固定资产投资节能登记表	肇发改节能 登记 20150031	肇东市发展和改革局	2015年5月21日
关于肇东市东盛城市建设投资有限责任公司黑龙江肇东经济开发区给水工程及污水处理工程环保的审查意见	肇环函 (2015)66 号	肇东市环境保护局	2015年5月20日
关于黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程社会稳定风险评估审查意见的函	肇稳发 (2015)7号	中共肇东市委维护社会稳定工作领导小组办公室	2015年5月25日
关于开发区给水工程及污水处理工程用地拟选址的初步审查意见	肇国土选址 初审字 (2015)09 号	肇东市国土局	2015年4月20日
关于对开发区给水工程及污水处理工程用地规划说明	编号:(2015) 037	肇东市城乡规划局	2015年4月20日

5、项目建设进度

该项目于2015年6月开工建设，计划2017年6月全部完成，目前处于工程施工阶段，总体完工率为50%左右。

6、经济效益分析

本项目为城市给排水和污水处理项目，项目收入来源主要包括：工业园区企业及居民所缴纳的水费及污水排放收费。根据项目可行性研究报告，按照5元/m³的用水价格，该项目建成后可实现年均收入11,015.18万元。根据测算的销售收入和成本费用，计算期内净收益合计99,513.75万元，具有良好的经济收益。根据可研报告，该项目

的财务内部收益率为 15.51%，投资回收期为 12 年（含建设期）。

（二）肇东市老城区集中供热工程项目

1、项目背景

本工程的建设，发展大型集中供热，实现肇东市城市总体规划和供热规划，对节约资源、减少污染物排放，改善环境质量和居民的生活质量，具有显著的社会、经济和环境效益，为构建和谐 society 创造条件，对于肇东市的可持续发展是完全必要的。

（1）满足肇东市老城区供热需求

肇东市是哈尔滨大都市圈内圈层的重要组成部分和哈大齐工业走廊的重要节点，“三肇青兰”区域的经济文化中心，近几年城市建设迅猛发展，供热负荷急剧增加。城市建设的迅猛发展必将带动城市基础设施建设的快速发展，同时社会经济实力的提高，也将促进城市基础设施建设水平的提高。

目前，肇东市居民采暖方式主要为分散小锅炉房供热和平房火炕采暖方式，肇东市东盛城市建设投资有限公司介入肇东供热项目之前，尚未实行大规模的集中供热，供热方式极为落后。

城市发展要求市政基础设施提供强有力的支撑，在肇东市发展大型集中供热项目，对提高肇东市的集中供热水平，满足肇东市城区供热需求，提高人民生活水平，将起到极为重要的作用。

（2）振兴东北老工业基地的需要

本项目的建设是贯彻落实党中央、国务院振兴东北地区等老工业基地的战略决策，满足东北老工业基地经济和社会发展对热电的需求，保障热电稳定供应，实现能源、环境和经济全面协调和可持续发展的需要。

综上所述，建设大型集中供热项目，满足城区不断增长的供热需

求，对于改善城区生态环境和地区环境空气质量、提高供热质量和能源利用率、降低能源消耗具有重要作用，并有利于促进肇东市经济社会全面协调可持续发展。

（3）符合供热专项规划

本集中供热工程的建设是实施肇东市供热专项规划的一个重要组成部分，本工程热源、热网部分内容与供热专项规划原则保持一致，本项目的建设对于供热专项规划的实施具有关键性的推动作用。

（4）节能减排的需要

随着煤炭、石油和天然气等矿物资源的日益消耗，人类正面临着巨大的能源压力，能源问题已经成为制约社会发展的重要因素。我国已实行《节约能源法》，把节约合理利用能源作为经济发展的重要目标。

新建热水锅炉房供热标煤耗 42.65kg/GJ，远低于分散供热小锅炉房供热标煤耗率，本工程年供热量 2,171,463GJ，如果分散小锅炉平均热效率按 65% 计算，每年可节约标煤 21,368t。

本工程热源选用电除尘器除尘、除尘效率高达 99.8%，采用炉内喷钙脱硫，脱硫效率达 85%，烟气通过 100m 高烟囱排放经核算，SO₂ 年排放总量：197.5t；烟尘年排放总量设计煤种：35.7t；远低于分散小锅炉的总的排放量，与分散供热锅炉房相比，城区每年可减少烟尘排放量 2395t，减少 SO₂ 排放量 107.78t。灰渣将全部综合利用。

根据肇东市供热发展规划的要求，城区内应以热电联产集中供热为主，逐步取消该区域内分散低效的小锅炉。另外，将低矮分散的面源排放变为高架点源集中排放，充分利用环境的稀释作用，并减少由于小锅炉房分散布置，燃煤及灰渣的分散运输、分散存贮而带来的环境二次污染，可有效改善肇东市城区环境空气质量。因此在肇东市建

设大型集中供热项目，对于节能降耗、提高能源利用率，减少污染物排放，改善肇东市大气环境质量和招商引资环境具有重要意义。

2、项目建设规模和内容

肇东市城区供热专项规划范围：东至东环城路、南至南环城路、西至西环城路、北至北环城路，面积约 48.77k m²。

本工程包括热水锅炉房工程、供热一次网工程、热力站工程。实现集中供热面积 400 万平方米，锅炉房新建 2×29MW 往复炉排热水锅炉，新建 3×58MW 循环流化床热水锅炉房，新建一次网长度 23,962.00m，新建热力站个数 40 座。

工程分两年建设，项目总投资 38,560.64 万元。

3、项目建设主体

建设单位为肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于肇东市老城区集中供热工程可行性研究报告的批复	肇发改发(2015)79号	肇东市发展和改革局	2015年4月30日
固定资产投资项 目节能登记表	肇发改节能登记 20150022	肇东市发展和改革局	2015年4月29日
关于肇东市东盛 城市建设投资有 限责任公司肇东 市老城区集中供 热工程项目环保 的审查意见	肇环函(2015)53 号	肇东市环境保护局	2015年4月27日
关于肇东市老城 区集中供热工程 社会稳定风险评 估审查意见的函	肇稳发【2015】5 号	中共肇东市委维 护社会稳定工作 领导小组办公室 文件	2015年4月30日
关于第一医院以 南南外环以北部 分区域用地拟选 址的初步审查意	肇国土选址初审 字(2015)11号	肇东市国土资源 局	2015年4月25日

见			
关于对第一医院以南南外环路以北部分区域用地规划说明	编号：(2015) 029	肇东市城乡规划局	2015年3月20日

5、项目建设进度

该项目于 2014 年 10 月开始开展项目前期工作，2015 年 5 月土建开工建设，预期在 2017 年 10 月竣工投产，总体完工率为 60%左右。

6、经济效益分析

本项目为城市集中供热项目，本项目生产的产品根据财务评价的定价原则及现行的市场价格，确定产品的销售价格如下：新增供热面积 400 万 m²，售热价：29.29 元/m²(不含税价)(其中居民 31 元/m²(含税)，权重 85%，商服 45 元/m²(含税)，权重 15%)。配套费按 45 元/m²收取。根据测算的销售收入和成本费用，建成后年度收入 12,348.00 万元，年度净利润约为计算期内净收益合计 34,395 万元，具有良好的经济收益。根据可研报告，该项目的财务内部收益率为 17.08%，投资回收期为 7.5 年（含建设期）。

(三) 肇东市 2015 年既有建筑节能改造工程项目

1、项目背景

从建设部等八部委下发《关于城镇供热体制改革试点工作的指导意见》到贯彻落实《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》提出了“深化供热体制改革，实行供热计量收费”的要求，而且为了进一步推进供热计量改革，下发关于组织开展供热计量改革示范城市工作的通知。据统计，我国累计约有十几亿平方米的新建建筑达不到热计量收费的要求，无法实施按实际使用热量收费，造成“节能建筑不节能，用户节能不省钱”。用户家中无人也不关暖气（或者是没有办法关）、开窗散热等现象仍然十分普遍，用户没有节能的积极性。按

照国务院《节能减排综合性方案》的要求，“十二五”期间，全国节约 2.4 亿吨标准煤，建筑节能要完成 1 亿吨标准煤，占 40%，其中北方采暖地区既有建筑热计量和节能改造节约 1,600 万吨标准煤。在建筑节能中，供热采暖节能必须承担至少三分之一的任务指标。而目前，北方地区供热采暖能耗高、比重大。据统计，全国目前供热采暖耗能全年约为 1.3 亿吨标准煤，占全社会总能耗的 10%，北方地区约占总能耗的 20%。北方地区城镇既有建筑 65 亿平方米，集中供热 25.2 亿平方米，其中大部分为非节能建筑，平均耗能是气候相近发达国家的 2~3 倍。

目前供热采暖能耗高，建筑外墙、门窗、屋顶保温性差。同时缺乏计量和温控装置，不能及时准确计量消耗量也是主要原因，导致热浪费 15%~30% 左右。推进既有建筑物节能改造工程和供热计量改革可以提高供热效率和用户行为的积极性，直接降低供热能耗。

推进供热计量改革，实行按用热量计量收费，是检验建筑是否节能的最直观、最有效的手段。如果建筑的耗热量没有超过耗热指标就是合格的节能建筑，反之就是不合格的节能建筑。实施供热计量后，提高收费率新建建筑热计量欠账至少可以控制在 5% 以下。这样，推进供热计量改革，不仅可以有效解决新建热计量欠账的问题，而且还可以大幅度提高节能建筑达标率。

2、项目建设规模和内容

肇东市城区供热专项规划范围：东至东环城路、南至南环城路、西至西环城路、北至北环城路，面积约 48.77k m²。

本工程主要分为两个阶段进行：第一阶段，对建筑统一规划，分别进行外墙节能、门窗节能、屋面平屋顶改坡屋顶的系列节能改造工程建设。第二阶段室内采暖供热系统分户计量和分室调控改造，对既

有建筑分别进行热力表安装改造、热源及管网平衡改造。

本项目对肇东市正阳大街两侧军政大厦、第一百货大楼、新纪元商城、百货商场、第一药店、肇东镇、劝业场、统建 6 号楼、商业大厦（含兄弟家电城）、统建 44 号楼、针织厂综合楼、二中教学楼、贸易中心住宅楼、东华住宅楼、工商联综合楼、四方山综合楼、东大集团综合楼、电业综合住宅楼等 72 栋既有建筑进行节能改造，包括对建筑物围护结构节能改造、室内采暖供热系统分户计量和分室调控改造、热源及管网平衡节能改造工程。总改造面积为 486,135.7 平方米。其中公建 15 栋，建筑面积 123,642.40 平方米，住宅楼 57 栋，建筑面积 362,493.30 平方米。包括住宅 283 个单元 3,611 套、商服 839 套，人口约 12,800 人。

工程分两年建设，项目总投资 16,373.83 万元。

3、项目建设主体

建设单位为肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于肇东市 2015 年既有建筑节能改造工程可行性研究报告的批复	肇发改发（2015）78 号	肇东市发展和改革局	2015 年 4 月 29 日
固定资产投资项 目节能登记表	肇发改节能登记 20150021	肇东市发展和改革局	2015 年 4 月 28 日
关于肇东市东盛城市建设投资有 限责任公司肇东市 2015 年既有建 筑节能改造工程 环保的审查意见	肇环函（2015）52 号	肇东市环境保护局	2015 年 4 月 27 日
关于肇东市 2015 年既有居住建筑 节能改造工程社 会稳定风险评估	肇稳发【2015】4 号	中共肇东市委维 护社会稳定工作 领导小组办公室	2015 年 4 月 29 日

5、项目建设进度

本项目由于工程量较大，施工地点分散，施工单位转场频繁，无法在短期完成全部工程。因此本项目计划分二期进行，为不影响当地百姓的生活，选择南北两侧交插施工。一期工程于 2015 年 4 月 1 日开始施工，2015 年 12 月 20 完工。二期工程于 2016 年 4 月 1 日开始施工，2016 年 12 月 20 完工。目前，总体完工率为 60%左右。

6、经济效益分析

本项目为城市建筑节能项目，项目收入来源主要包括：节能改造收入、住宅供热收费和商服供热收费。该项目第一年节能改造收入 3,921.40 万元，利润总额达 3,052.60 万元，平稳运行后年度收入约 1,643.70 万元。根据测算的销售收入和成本费用，计算期内净收益合计 10,671 万元，具有良好的经济收益。

根据可研报告，该项目的财务内部收益率为 7.5%，投资回收期为 8.11 年（含建设期）。同时为保证本期债券兑付，黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司出具了不可撤销的连带责任的《担保函》

（四）肇东市棚户区改造安置小区建设工程项目

1、项目背景

城市棚户区是指城市建成区范围内 20,000 平方米以上集中连片、平房密度相对较大、贫困人口居多、建设使用年限久、结构简易、人均居住水平低、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安和消防隐患大以及环境卫生脏乱差的区域。据调查，全国城市国有土地上集中连片的棚户区住房约 744 万户，城市规划区外国有工矿（不包括林区、垦区和煤矿）棚户区住房约 114 万户，其中大部分是低收入家庭、退休职工和下岗职工家庭，有不少属于城市住房保障对象。按有关部门规划，把城市和国有工矿棚户区改造作为保障性安居工程建

设的重要内容，在有条件的地方，争取用 3~5 年，逐步完成上述城市和国有工矿棚户区改造。

2008~2012 年 4 年间，我国已改造各类棚户区 1,260 万户，2013 年改造 320 万户，2014 年计划改造 470 万户以上。在推进新型城镇化工作部际联席会第一次会议上，住房和城乡建设部副部长陈大卫表示，在解决“三个一亿人”住房问题方面，要科学制定“十三五”住房保障计划和年度建设规划，大力推进各类棚户区改造，2015 年棚户区改造规模不低于今年的 470 万户以上，林区、垦区棚改力争基本完成。

黑龙江省属于边疆省份，地处高寒地区。做为全国老工业基地、木材生产基地、煤炭生产基地、石油生产基地，新中国成立至改革开放初期，始终秉承“先生产、后生活”的思想，在为国家做出巨大贡献的同时，城市基础设施建设和城镇职工住房建设相对滞后，形成了大量的棚户区。经过改革开放 30 年的建设，棚户区仍然是黑龙江省的“历史之痛”。据统计，到 2007 年底，全省有棚户区 9,840 万平方米，涉及居民 161 万户，全省有廉租住房保障对象 72 万户，保障对象户数居全国第一位。

棚户区改造是一项巨大的民生工程和社会工程，任务艰巨。为此国家发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文件，积极开展棚户区改造和廉租住房建设，2009 年，住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号），加快城市和国有工矿棚户区的改造。为认真贯彻和落实国家文件精神 and 政策，黑龙江省出台了《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》（黑政发〔2008〕31 号），各地市县也已经着手开展棚户区改造规划和建设工作。把推进城市棚户区改造工作作为落实科学发展观、构建和谐

龙江、振兴东北老工业基地的重大举措，全面规划、因地制宜、分步实施。采取有力措施，稳步推进棚户区改造工作。

黑龙江省棚户区改造作为重要的民生工程，加大资金投入，完善搬迁政策，目前已经完成了棚户区改造 296 万套，占全部任务的四分之三。2013 年，黑龙江省保障性安居工程建设完成投资 417.36 亿元，开工 26.83 万套，建成 38 万套，基本建成率达到 126.6%。为近 300 万户居民、450 余万人口明显改善了住房条件。随着黑龙江省住房制度改革的不深入，城镇化发展水平不断提高，城市住宅建设持续快速发展，城镇居民的住房条件和居住环境有了很大改善。房子宽敞了，老百姓的心也跟着亮堂起来。

目前黑龙江全省仍有 103 万户棚户区家庭需要改造。今年，政府将继续投入 380 亿元，计划竣工 16 万套，涉及改造面积 3000 多万平方米，惠及 45 万余户、140 余万中低收入群众。到 2017 年，黑龙江省所有的棚户区改造将基本完成。切实改善棚户区居民的安居条件，促进黑龙江省经济、社会的和谐发展。

肇东市为响应国家、黑龙江省号召和政策，已经将肇东市缤纷四季棚户区改造地块、幸福庄园棚户区改造地块和万福国际一期地块棚户区改造工作提上日程，从 2015 年起，计划三年内完成以上三区块棚户区改造任务。肇东市缤纷四季棚户区改造地块、幸福庄园棚户区改造地块和万福国际一期地块棚户区不仅影响城市市容，而且也蕴含着一些深层次的社会问题和矛盾，如社会治安问题、环境脏乱差、市政设施不配套、公共服务设施匮乏等问题。对城市棚户区的改造已成为市政府的一项重要工作，肇东市的棚户区改造工作任务艰巨，是一项巨大的社会工程和系统工程，为统筹做好肇东市的棚户区改造工作，应立足长远，将城市的棚户区改造与旧城更新、基础设施建设、

城市环境改造结合起来，全面统筹社会需求与城市建设，分期实施，取得社会效益、经济效益和环境效益的统一。

为此肇东市委、市政府高度重视，从实现本地区经济社会大发展、长治久安的高度出发，规划建设缤纷四季、幸福庄园和万福国际一期安置小区。计划在3年内完成辖区内棚户区改造工程，将原缤纷四季棚户区改造地块、幸福庄园棚户区改造地块、万福国际一期棚户区改造地块居民整体迁回安置小区。

2、项目建设规模和内容

本项目三地块原棚户区总占地面积为17.36万平方米，总建筑面积为16.2万平方米，改造拆迁棚户区总户数为1,887户，总人口6476人，本项目改造后利用拆迁土地为17.36万平方米。本项目建成后住宅楼4,918套、商服楼930套、车库700套，车位300个。合计建筑面积52.8万平方米，其中16.2万平方米用于1,887户拆迁居民的安置，另建有经济适用房20.26万平方米。由于部分拆迁户建筑面积较大，需要分户安置，其中少数居民获得2套以上住房补偿。其它公建包括各小区物业办公室和小区换热站（或锅炉房）0.4万平方米。

该项目总投资110,027.25万元

3、项目建设主体

建设单位为肇东市东盛城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于肇东市棚户区改造安置小区建设项目可行性研究报告的批复	肇发改发（2015）64号	肇东市发展和改革局	2015年3月30日
固定资产投资项节能登记表	肇发改节能登记20150013	肇东市发展和改革局	2015年3月30日
关于肇东市东盛城市建设投资有	肇环函（2015）50号	肇东市环境保护局	2015年3月26日

限责任公司肇东市棚户区改造安置小区建设项目环保的审查意见			
关于肇东市棚户区改造安置小区建设项目社会稳定风险评估审查意见的函	肇稳发【2015】3号	中共肇东市委维护社会稳定工作领导小组办公室	2015年3月30日
关于肇东市部分棚户区改造安置小区用地拟选址的初步审查意见	肇国土选址初审字【2015】05号	肇东市国土资源局	2015年3月25日
关于肇东市部分棚户区改造安置小区用地规划说明	编号：(2015)033	肇东市城乡规划局	2015年3月25日

该项目已经肇东市住房和城乡建设局《关于肇东市棚户区改造安置小区建设项目有关情况的说明》（肇住建〔2015〕18号）批复：本项目属于肇东市2015年城乡棚户区改造（新建）工程项目，已列入肇东市保障性住房建设计划。该项目未纳入省级保障房计划，不存在强拆、强建等情况。

5、项目建设进度

本次建设安置小区的全部建设内容建设期自2015年5月至2018年4月（不含工程结算周期），目前处于工程施工阶段，总体完工率为60%左右。

6、经济效益分析

本项目住宅、商服、车库部分用于回迁补偿，因此营业收入仅由结构差价、经济适用房销售收入、商服和车库收入等三部分组成。本项目总收入164,304.00万元，收入情况见下表。

1	营业收入（万元）	164,304.00
1.1	回迁结构差价收入（万元）	6,156.00
1.1.1	面积（m ² ）	162,000.00

1.1.2	平均单价 (元/ m ²)	380.00
1.2	经济适用房销售收入 (万元)	68,884.00
1.2.1	面积 (m ²)	202,600.00
1.2.2	平均单价 (元/ m ²)	3,400.00
1.3	其他公建收入 (万元)	89,264.00
1.3.1	面积 (m ²)	159,400.00
1.3.2	平均单价 (元/ m ²)	5,600.00

根据测算的销售收入和成本费用，计算期内净收益合计 36,678 万元，具有良好的经济收益。根据可研报告，该项目的财务内部收益率为 14.21%，投资回收期为 5 年（含建设期）。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

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。本期债券募集资金将全部投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。公司与上海浦东发展银行订立了债券募集资金三方监管协议，并在上海浦东发展银行设立募集资金使用专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。发行人将开立偿债资金专户情况进行报备，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

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有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

四、募集资金相关承诺

发行人承诺：

- 1、募集资金投资项目的收入优先用于偿还本期债券；
- 2、发行人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；
- 3、如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、自身偿付能力

2013-2015 年，发行人经营状况良好，主营业务收入保持稳定增长的状态。2013-2015 年发行人营业收入分别为 24,974.54 万元、39,869.18 万元和 42,904.36 万元，净利润分别为 11,168.07 万元、10,039.49 万元和 9,070.22 万元。发行人主营业务和盈利能力不断增强，近三年平均可分配利润足以支付全部债券一年的利息。发行人的主营业务收入和利润产生的可支配现金流为本期债券的本息偿付提供充分保障。

二、项目收益测算

募投项目自身良好的收益是本期债券本息偿付的基础

本期债券募投项目为黑龙江省肇东经济开发区给水工程及污水处理工程项目、肇东市老城区集中供热工程、肇东市 2015 年既有建筑节能改造工程和肇东市棚户区改造安置小区建设项目。根据项目可行性研究报告，项目收入能够覆盖本息投入，并具有相对良好的经济效益。具体收入、成本和利润情况如下：

项目	运营年份		债券存续期								运营期	
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	.....
供水及污水处理项目	营业收入	0	0	11,863.00	11,863.00	11,863.00	11,863.00	11,863.00	11,863.00	11,863.00	11,863.00	.....
	成本费用	0	0	5,372.00	5,372.00	5,372.00	5,372.00	5,372.00	4,703.00	4,703.00	4,703.00	.....
	利润总额	0	0	6,490.00	6,490.00	6,490.00	6,490.00	6,490.00	7,160.00	7,160.00	7,160.00	.....
	净利润	0	0	4,867.50	4,867.50	4,867.50	4,867.50	4,867.50	5,370.00	5,370.00	5,370.00	.....
集中供热项目	营业收入	4,241.60	6,093.80	12,541.00	18,520.50	12,348.00	12,348.00	12,348.00	12,348.00	12,348.00	12,348.00	.....
	成本费用	1,355.00	2,678.70	5,440.50	10,905.50	10,824.40	10,824.40	10,824.40	8,824.20	8,824.20	8,824.20	.....
	利润总额	2,847.00	3,366.50	7,000.00	7,475.90	1,463.30	1,463.30	1,463.30	3,463.50	3,463.50	3,463.50	.....
	净利润	2,135.20	2,524.90	5,250.00	5,606.90	1,097.50	1,097.50	1,097.50	2,597.60	2,597.60	2,597.60	.....
建筑节能改造	营业收入	3,921.40	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	1,643.70	.....
	成本费用	823.80	694.60	694.60	694.60	694.60	694.60	694.60	694.60	694.60	694.60	.....
	利润总额	3,052.6	931.40	931.40	931.40	931.40	931.40	931.40	931.40	931.40	931.40	.....
	净利润	2,289.40	698.50	698.50	698.50	698.50	698.50	698.50	698.50	698.50	698.50	.....
棚户区改造项目	营业收入	0	0	0	164,304.00	0	0	0	0	0	0	0
	成本费用	49,512.26	33,008.18	27,506.81	0	49,512.26	0	0	0	0	0	0
	利润总额	-49,512.26	-33,008.18	-27,506.81	158,931.26	0	0	0	0	0	0	0
	净利润	-49,512.26	-33,008.18	-27,506.81	158,931.26	-12,226.00	0	0	0	0	0	0

总体来看，本期债券募投项目在债券存续期内将带来稳定的经营收入，相关收入均能覆盖投资本息。募投项目在本期债券存续期内自身产生的经营收入，是本期债券按时偿还本息的基础。

三、增信措施——本期债券担保情况

黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司为本期债券出具了《担保函》，同意对本期债券的到期兑付提供连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况简介

担保人名称：黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司

负责人：张忠慧

注册资本：31.38 亿元

住所：哈尔滨市松北区世茂大道 609 号金融担保大厦

联系人：王耀杰

联系地址：哈尔滨市松北区世茂大道 609 号金融担保大厦

联系电话：0451-87193056

传真：0451-87193056

邮政编码：150028

黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司，是经黑龙江省人民政府批准设立的具有独立法人资格的金融类国有控股有限公司，隶属于省人民政府，由省财政厅代表省人民政府出资组建并行使出资人职能。黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司是黑龙江省信用担保协会发起人单位，是中国银监会主导设立的中国融资性担保业协会副会长单位，现有注册资本为 31.38 亿元，净资产超过 35 亿元。

黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司持有《中华人民共和国融资性担保机构经营许可证》，机构编码为黑 230100A00100。根据大公国际资信评估有限公司于 2016 年 11 月 28 日出具的《黑龙江鑫正投

资担保集团有限公司 2016 年度信用评级报告》，鑫正担保信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司在省内 12 个市（地）和 3 个县（市）投资参股了 16 家政策性担保机构，在北京、牡丹江、佳木斯等地设有分公司或办事处，代表省政府持有东北中小企业信用再担保股份有限公司 3 亿元股权。参股设立一家村镇银行、一家小额贷款公司以及黑龙江省产权交易中心。全资设立黑龙江省鑫正金融物流有限公司和黑龙江省农业投融资担保有限公司。集团已累计为近万户各类企业提供融资担保近 700 亿元。

鑫正担保在开展业务过程中坚持业务创新与风险防控相结合的原则，规范业务流程、健全制度、加强管理，同时根据市场和客户需求，开发了四大类二十余个担保业务品种，鑫正担保与中国投融资担保公司、黑龙江省政府采购中心合作的政府采购融资担保业务获得财政部肯定并在全国推广。结合国家两大平原现代农业综合配套改革试验部署，鑫正担保正在积极研究和开拓为农民专业合作社提供融资担保服务。除了传统的间接融资担保业务之外，为适应市场需求变化，鑫正担保还积极研究和开展包括债券、票据等直接融资担保业务。

经过十余年的发展，鑫正担保已经发展成为业内知名企业，鑫正担保已与 22 家银行建立了稳定的业务合作关系并维护了良好的信用，“鑫正担保”的品牌效应在银行业具有较强的影响力。鑫正担保与中投保、中合担保、三峡担保、深圳高新投担保、瀚华担保、首创担保等国内优秀担保机构建立了良好的合作关系。

1、担保人主要财务指标

担保人 2015 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字（2016）

23040005 号)。本文中担保人 2014 年和 2015 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。截至 2015 年末，担保人净资产为 38.34 亿元，资产负债率为 22.47%。

单位：万元

资产负债表项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	494,469.78	442,053.03
负债总额	111,086.30	86,526.95
所有者权益总额	383,383.48	355,526.09
其中：归属于母公司股东权益	383,383.48	355,526.09
利润表项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	37,220.45	31,801.25
营业利润	21,223.67	16,708.08
净利润	16,205.52	12,856.86
其中：归属于母公司净利润	16,205.52	12,856.86

2、担保人的资信状况

大公国际评估有限公司（以下简称“大公国际”）基于对担保人的运营环境、经营竞争状况、财务实力以及担保方式等因素综合评估，2016 年 11 月 28 出具的《黑龙江鑫正投资担保集团有限公司 2016 年度信用评级报告》（大公报 D【2016】1213 号），确定鑫正担保信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，同时为切实降低兑付风险，保证本期债券按时还本付息，同时，并以最大程度保障投资者权益。具体如下：

3、担保人累计对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，担保人对外担保余额共计 93.50 亿元，占 2015 年末净资产的 243.87%。

4、担保人代偿能力分析

担保人是专业的担保机构，2015年年末的负债总额合计 11.11 亿元，资产负债率为 22.47%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。

（二）担保函主要内容

黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司为本期债券出具了《担保函》。《担保函》的主要内容包括：

1、被担保债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为人民币柒亿元（700,000,000.00 元）。

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。

4、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证期间：债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让和出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的保证范围内继续承担保证责

任。

9、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

四、发行人良好的财务状况为本息偿付提供保障

如果本期债券本息偿付出现困难，发行人可以通过变现资产或者抵押资产进行融资获得充足资金。良好的财务状况反映了发行人较强的偿债能力，为本期债券本息偿付提供保障。

五、肇东经济增长为发行人提供优良的发展环境

肇东市处于哈大齐工业走廊的中轴位置，扩展延伸可覆盖东北三省、俄罗斯及东北亚地区。现已成为哈尔滨都市圈经济的核心区，与哈市一体规划、同城发展，赢得了前所未有的黄金机遇期。2014年，全市地区生产总值实现 368.4 亿元，同比增长 8.8%；地方综合财力 50.31 亿元，地方一般预算收入实现 15.7 亿元，税费返还收入 1.6 亿元，一般性转移支付收入 5.97 亿元，省专项转移支付补助 18.88 亿元，债券转贷收入 1 亿元，上年结余 1.47 亿元；一般预算财力为 44.6 亿元。2014 年省专项支出 17.8 亿元，地方财力支出 25.43 亿元，专项上解 0.27 亿元，一般预算支出为 43.51 亿元。年终滚存结余 1.09 亿元。2014 年肇东市基金预算收入 8.43 亿元，加省专项补助 2.05 亿元，基金预算收入 10.48 亿元。基金预算支出 10.35 亿元，基金预算收支相抵后，年终滚存结余 1,301 万元。2015 年全市地区生产总值 394.9

亿元，比上年增长 5.9%，2015 年地方一般预算收入完成 12.6 亿元。

城镇居民人均可支配收入达到 21,606 元，农民人均纯收入达到 12,058 元，分别增长 8.7%和 12%；社会消费品零售总额实现 118.3 亿元，同比增长 13.5%。肇东市现已成为全国粮食生产先进单位、国家现代农业示范区、国家可持续发展先进示范区、中国玉米综合利用之乡、中国乳业之乡和全国百强县。

随着肇东市经济飞速发展和城市发展战略的实施，发行人优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为发行人的可持续发展提供有力条件，进而为本期债券本息偿付提供保障。

六、良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障

发行人经营情况良好，财务状况优良，在肇东市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与肇东市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履行率均为 100%，从未产生不良记录。且由于公司所在区域的土地资源丰富，升值空间较大，土地整理开发收入持续性较强，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

七、本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第 3 年至第 7 年每年偿付本期债券本金金额的 20%。自第 3 年起，由中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司按照约定比例注销债券持有人

所持有的部分本期债券；从第 4 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。因此，提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，并将有利于促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体的运营效率，有利于本期债券按期还本付息。

八、债权代理协议和资金监管协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议、资金监管协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

九、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。自成立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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。

此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致发行人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。

十、其他配套偿债保障措施

1、发行人将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守相关投资决策管理规定和审批程序。

2、发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

3、发行人若出现未能按期偿付债券本息的情况，将采取暂缓重大对外投资、变现优良资产等措施，以保障债券持有人的利益。

4、发行人将定期组织内部审计人员对债券募集资金使用情况进行核查，以切实保证募集资金的安全高效使用。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 风险与对策

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本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

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

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。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：本期债券发行规模较大，发行成功后，公司有息债务将大幅增长，面临一定的偿债压力。如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：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，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。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。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

风险：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。发行人营业收入主要来自土地开发业务，受相关政策及市场环境的影响，收入的实现存在一定的不确定性，未来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。

对策：发行人作为肇东市最主要的土地一级开发和基础设施建设主体，发行人将继续保持与肇东市人民政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。另外，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发经营产业集团，以分散经营风险。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行

人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，建立起适应公司业务特点的组织架构和管理模式。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事较多基础设施建设项目，资产规模较大，在企业经营管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）募集资金投向风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向城镇化配套基础设施建设项目，投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

四、其他风险关注点及对策

（一）发行人收入来源风险与对策

风险：根据发行人近年来的经营模式，财政资金往来款对公司经营性净现金流的影响很大，经营性净现金流对债务的保障能力不稳定。同时发行人投资建设了大量市政工程，该类业务收入主要来源于政府，因此政府偿债能力对公司收入和现金流产生很大影响。

对策：发行人作为肇东市城市、农村建设的骨干企业，是肇东市城市、农村基础设施建设主要的投融资主体。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，先后建设了一批肇东市城市、农村基础设施建设项目。发行人作为肇东市主要的土地开发整理平台，报告期土地整理开发业务和市政基础设施建设收入合计分别为：2.44 亿元、3.93 亿元和 4.23 亿元。随着肇东市城镇化进程的加快，土地开发整理业务仍将保持快速增长，为发行人偿债奠定了基础。

另外，除土地开发整理业务外发行人还是肇东市城市、农村基础设施建设的骨干企业，承担了开发区供水工程、棚户区改造工程、市区建筑节能改造工程、肇东市抗涝工程等一大批市政开发建设工程。未来发行人工程投资建设收入将持续增加，该类工程也将为发行人带来持续稳定的收入，提升公司的偿债能力。

为减少经营性现金流收入过分依赖财政资金所带来的风险，发行人近年来不断拓展自身的业务范围，提高自身的经营能力，扩大收入来源，逐步形成以土地开发收入和基础设施建设收入为主，租金收入和其他收入等为辅的经营业务模式。发行人通过不断优化自身的经营模式，将有效地缓解因收入来源单一而存在的潜在风险。

（二）资产流动性风险与对策

风险：根据发行人《2013-2015 年度审计报告》，发行人资产中土地使用权占比很高，而且发行人土地使用权中大部分已经抵押，资产流动性相对偏弱，发行人面临着资产流动性风险。

对策：发行人剔除存货后的速动资产也保持在较高水平，2013年末至2015年末，发行人速动比率分别为2.32、10.58和20.70，高于行业一般水平。因此，即使不考虑土地使用权，发行人流动资产变现用于偿还流动负债的能力依然较强，短期偿债能力较为稳健。另一方面，发行人自成立以来，努力拓展业务领域，充实经营性现金流入以化解短期流动性不足。另外，发行人与各家银行等多家金融机构密切开展业务合作，发行人一直积极利用商业银行贷款资金等方式为肇东市城市建设筹集资金，在短期流动性不足时，发行人可以抵押资产获得充裕的资金，有效缓解可能面临的流动性风险。

第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA+。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

肇东市东盛城市建设投资有限责任公司（以下简称“肇东城投”或“公司”）主要从事肇东市土地一级开发及旧城改造等业务。评级结果反映了公司作为肇东市重要的基础设施建设投融资主体，在肇东市土地开发及基础设施建设方面发挥着重要作用，获得了肇东市政府在资产注入和财政补贴等方面的有力支持等优势；同时也反映了肇东市财政收入不断下降，公司的营业收入稳定性较弱，应收账款占比较高，政府占款较严重等不利因素。黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司（以下简称“鑫正担保”）为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1~2 年，公司将继续获得肇东市政府的有力支持。综合来看，大公对肇东城投的评级展望为稳定。

（二）主要优势/机遇

1、公司作为肇东市重要的基础设施建设领域投融资主体，在土地开发及基础设施建设方面发挥着重要作用；

2、公司在资产注入和财政补贴等方面获得了肇东市政府的有力支持；

3、鑫正担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（三）主要风险/挑战

1、近年来，肇东市财政收入不断下降，财政收入对上级转移支付收入依赖较大；

2、公司的营业收入易受国家宏观政策、土地出让计划及市场情况等因素的影响，稳定性较弱；

3、公司以土地及工程开发成本为主的存货在总资产中占比较高，应收类款项规模较大，政府占款较严重，资产质量一般。

二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对肇东市东盛城市建设投资有限责任公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评

审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

三、发行人信用记录

除本次发行债券进行评级外，发行人近三年内未进行其他资信评级，因此不存在历史评级与本次评级的差异。同时，根据 2016 年 8 月 17 日中国人民银行出具的《企业信用报告》，发行人近三年未出现债务违约情形。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师上海市震旦律师事务所已出具法律意见书，认为：

1、发行人依法设立并有效存续，具备发行本期债券的主体资格。

2、发行人已经取得在目前阶段本期债券发行所需的批准和授权，该等已经取得的批准和授权依法有效。

3、发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件所规定的有关企业发行债券的各项实质条件。

4、本期债券募集资金拟投资的项目已经获得相关主管部门的批复和批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向。

5、本法律意见书中所引用的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》、《承销协议》等协议合法、有效。

6、恒泰长财证券、大公国际资信评估有限公司、中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）及上海市震旦律师事务所依法设立并有效存续，具备从事债券发行相关业务的主体资格，符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

7、担保人具备从事债券发行相关业务的担保资格，出具的《担保函》合法有效。

8、《募集说明书》和《募集说明书摘要》在重大事实以及所引用本法律意见书的相关内容方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

综上所述，上海市震旦律师事务所律师认为，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当。本期债券发行取得国家发展改革委的批准后，可以依法发行。

第十七条 其他应说明的事项

一、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。

二、上市安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2013-2015 年三年连审审计报告；
- (四) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海市震旦律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 债权代理协议和债券持有人会议规则；
- (七) 账户及资金监管协议。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：张伟

住所：吉林省长春市长江路经济开发区人民大街 280 号科技城 2 层 A-33 段

联系人：李国维、吴大鹏、孙维星、李庆利、曲成斌、吴宜泽、汪楠、王欣伟

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506 室

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100033

此外，投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国

家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限责任公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券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：

2017 年第一期肇东市东盛城市建设投资有限责任公司公司债券发行
网点表

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	恒泰长财证 券有限责任 公司	▲债券融 资部	北京市西城区金融 大街 33 号通泰大厦 C 座 506 室	滕志远	010-56673708
2	联讯证券股 份有限公司	固定收益 业务总部	北京市朝阳区红军 营南路媒体村天畅 园 6 号楼 2 层	李欣桐	18801053752
3	国都证券股 份有限公司	固定收益 部	北京市东城区东直 门南大街 3 号国华 投资大厦 9 层	蔡雪莲	010-84183161
4	长城证券股 份有限公司	投行事业 部	深圳市深南大道 6008 号特区报业大 厦 16、17 层	刘碧云	0755-8351626 6

附件二：

发行人 2013 年-2015 年经审计的合并资产负债表

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	325,470,832.83	15,788,713.71	31,421,490.68
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	458,454,707.00	278,866,100.02	5,440,000.00
预付款项	117,220,000.00	59,740,000.00	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	646,742,947.32	555,224,064.55	785,538,129.35
存货	678,606,693.15	779,950,047.25	1,084,407,539.20
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	2,226,495,180.30	1,689,568,925.53	1,906,807,159.23
非流动资产：			
可供出售金融资产	150,771,521.20	150,771,521.20	150,771,521.20
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	579,454,943.60	591,783,772.40	604,112,601.20
固定资产	2,239,397.28	2,703,316.34	3,172,843.48
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-

无形资产	0.00	0.00	0.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	732,465,862.08	745,258,609.94	758,056,965.88
资产总计	2,958,961,042.38	2,434,827,535.47	2,664,864,125.11

发行人 2013-2015 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	-	-	50,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	56,753.98	56,753.98	56,753.98
预收款项	-	-	36,668,419.00
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	3,994,055.75	650,699.50	348,199.50
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	65,916,513.73	85,248,603.85	268,014,202.75
一年内到期的非流动负债	4,800,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	74,767,323.46	85,956,057.33	355,087,575.23
非流动负债：			
长期借款	541,520,000.00	96,900,000.00	158,200,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	541,520,000.00	96,900,000.00	158,200,000.00
负债合计	616,287,323.46	182,856,057.33	513,287,575.23
股东权益：			
股本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00

资本公积	1,761,662,306.33	1,761,662,306.33	1,761,662,306.33
减：库存股	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	381,011,412.59	290,309,171.81	189,914,243.55
归属于母公司所有者权益合计	2,342,673,718.92	2,251,971,478.14	2,151,576,549.88
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	2,342,673,718.92	2,251,971,478.14	2,151,576,549.88
负债和所有者权益总计	2,958,961,042.38	2,434,827,535.47	2,664,864,125.11

附件三：

发行人 2013-2015 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	429,043,601.02	398,691,800.00	249,745,400.00
减：营业成本	380,584,134.03	319,024,324.38	196,618,769.69
营业税金及附加	3,343,356.25	302,500.00	379,956.57
销售费用	-	-	-
管理费用	2,431,949.26	1,856,962.05	5,168,398.82
财务费用	5,496,294.12	8,739,889.64	2,593,877.99
资产减值损失	7,575,862.02	6,430,803.07	2,522,531.22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益	897,375.44	7,707,607.40	36,386,439.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,509,380.78	70,044,928.26	78,848,305.62
加：营业外收入	60,192,860.00	30,350,000.00	32,833,404.00
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	90,702,240.78	100,394,928.26	111,681,709.62
减：所得税费用	-	-	1,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	90,702,240.78	100,394,928.26	111,680,709.62
归属于母公司所有者的净利润	90,702,240.78	100,394,928.26	111,680,709.62
少数股东损益	-	-	-

附表四：

发行人 2013-2015 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	249,454,994.04	133,420,797.81	201,806,533.00
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	295,145,105.70	397,969,359.64	809,192,246.81
现金流入小计	544,600,099.74	531,390,157.45	1,010,998,779.81
购买商品、接受劳务支付的现金	314,468,833.43	72,286,828.80	240,321,162.24
支付给职工以及为职工支付的现金	108,883.50	301,176.00	685,139.00
支付的各项税费	-	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	354,145,158.70	352,005,448.66	1,149,640,537.78
现金流出小计	668,722,875.63	424,593,453.46	1,390,646,839.02
经营活动产生的现金流量净额	-124,122,775.89	106,796,703.99	-379,648,059.21
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	897,375.44	7,707,607.40	36,386,439.91
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	700.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	898,075.44	7,707,607.40	36,386,439.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,680.00	9,340.00	3,200.00
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	4,680.00	9,340.00	3,200.00
投资活动产生的现金流量净额	893,395.44	7,698,267.40	36,383,239.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	110,000,000.00
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	557,220,000.00	5,000,000.00	181,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	557,220,000.00	5,000,000.00	291,000,000.00
偿还债务所支付的现金	107,800,000.00	116,300,000.00	21,222,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,508,500.43	18,827,748.36	9,810,652.05
其中：子公司支付少数股东的股利	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	124,308,500.43	135,127,748.36	31,032,652.05
筹资活动产生的现金流量净额	432,911,499.57	-130,127,748.36	259,967,347.95
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	309,682,119.12	-15,632,776.97	-83,297,471.35
加：期初现金及现金等价物余额	15,788,713.71	31,421,490.68	114,718,962.03
六、期末现金及现金等价物余额	325,470,832.83	15,788,713.71	31,421,490.68