

2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司

公司债券

上市公告书

发 行 人：盘锦市双台子区经济开发投资有限公司

证券简称：15 盘经开

证券代码：127094

发行总额：人民币 8 亿元

上市时间：2015 年 3 月 10 日

上 市 地：上海证券交易所

上市推荐机构：东方花旗证券有限公司

二〇一五年三月

第一条 绪言

盘锦市双台子区经济开发投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证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、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用评级为AA-，本期债券的信用等级为AA。债券上市前，发行人最近一期经审计的净资产为31.80亿元。债券上市前，发行人最近三个会计年度（2011-2013年）平均净利润为1.02亿元，不少于债券一年利息的1.5倍。

第二条 发行人简介

一、发行人概况

名称：盘锦市双台子区经济开发投资有限公司

住所：盘锦市双台子区胜利街32号

法定代表人：蔡永刚

注册资本：17,200万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：受区政府委托负责双台子区投入资金的监管、使用，双台子区银行贷款的承接、管理、使用和偿还；负责区政府承担的产业及项目的投资、咨询和偿还；进行城市基础设施、公用事业和基础产业的建设和营运；经营与管理双台子区政府授权范围内的国有资产；土地整理服务；房地产开发。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的2011年至2013年三年连审标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字【2014】010530号），截至2013年12月31日，发行人资产总额450,773.52万元，负债总额132,734.49万元，资产负债率为29.46%，股东权益合计318,039.03万元。2011年至2013年，发行人分别实现营业收入24,296.52万元、32,904.50万元和53,108.07万元；分别实现净利润7,791.19万元和11,400.56万元和11,344.85万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立的合法性

2009年9月18日，盘锦市双台子区人民政府下发《关于成立盘锦市双台子区经济开发投资有限公司的函》（双区政函[2009]28号），经区政府七届12次常务会议研究，决定成立盘锦市双台子区经济开发投资有限公司。经投公司的定位是作为区级承贷和投资主体，依托政府资源，负责与双台子区产业集群基地的衔接，承接银行贷款，对贷款

实行专户管理，负责银行贷款的偿还，同时做好公司正常经营。经投公司是具有独立法人资格的国有独资公司，隶属于双台子区人民政府。经投公司注册资本为5000万元人民币，由双台子区国有资产管理办公室投入。股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室制定了《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司章程》。

根据辽宁搏海联合会计师事务所出具的《验资报告》（LNBH/2009SY021）验证，截至2009年10月12日止，发行人已收到股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币3000万元，全部以货币出资。

2009年10月13日，发行人在盘锦市工商局办理了工商设立登记手续。

经核查，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时有效地法律、法规和规范性文件的规定，并得到盘锦市双台子区人民政府作为有权部门的批准；发行人在设立过程中的货币出资已履行验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人历次工商变更情况

1、2010年3月变更经营范围

根据2010年2月4日双台子区区长办公会议纪要（第四期），决定由区经济开发投资有限公司负责土地一级整理工作和对具备储备条件的地块负责集中储备。区经济开发投资有限公司在公司章程中增加土地整理及储备的营业范围。2010年3月31日，发行人就上述变更办理了工商变更登记。

2、2010年12月变更注册资本和实收资本、变更经营范围

2010年12月20日，股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室作出股东决定，公司注册资本由原来的3000万元变更为1.5亿元，盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室以土地使用权增资1.2亿元，在公司原经营范围基础上新增房地产开发。同日修改公司章程，

作出《章程修正案》。

根据盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司于2010年12月27日出具的《土地估价报告》(荣泰评地字[2010]第2-254号),土地使用权评估值为1.2144亿元。股东确认的价值为1.2亿元,差额0.0144亿元计入资本公积。

2010年12月27日,辽宁搏海联合会计师事务所出具《验资报告》(LNBH/2010BY056),验证:截至2010年12月27日止,公司已收到股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币1.2亿元,增资方式为土地使用权1.2亿元。变更后的累计注册资本人民币1.5亿元,实收资本人民币1.5亿元。2010年12月27日,发行人就上述变更办理了工商变更登记。

3、2011年4月变更注册资本和实收资本

2011年3月28日,股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室作出股东决定,公司注册资本由原来的1.5亿元变更为1.72亿元,股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室以货币增资2200万元。同日修改公司章程,作出《章程修正案》。

2011年4月7日,辽宁搏海联合会计师事务所出具《验资报告》(LNBH/2011BY019),验证:截至2011年4月7日止,公司已收到股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币2200万元,出资方式为货币。变更后的累计注册资本人民币1.72亿元,实收资本人民币1.72亿元。2011年4月13日,发行人就上述变更办理了工商变更登记。

4、2013年7月变更法定代表人

2013年7月8日,股东盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室作出任免决定,免去赵泉有的董事长及董事职务,委派蔡永刚为公司董事会成员并担任董事长职务,任期为3年,董事长为公司的法定代表人。同日修改公司章程作出《章程修正案》。2013年7月16日,发行

人就上述变更办理了工商变更登记。

5、2014年4月变更董事会、监事会成员，修改章程

2014年4月2日，盘锦市双台子区国有资产管理委员会办公室做出股东决定，董事会成员变更为蔡永刚、顾名思、赵文星、刘玉利、王楠梓（职工代表大会选举）；监事会成员变更为王晴东、文正武、徐敬民、苗红宝、于昊龙（职工代表大会选举）、李文玉（职工代表大会选举）；通过修改后的新章程。2014年4月29日，发行人就上述事项办理了工商备案手续。

三、发行人面临的主要风险

（一）与债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。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变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在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时出现困难。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从城市基础设施建设等业务。该项业务现阶段得到国家和当地政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

3、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

（三）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的

自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

（四）信用评级报告中关注的风险

1、双台子区政府性基金收入在财政收入占比较高，政府性基金收入易受国家宏观政策调整影响，存在一定不确定性。

2、发行人棚户区改造项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。

3、发行人资产中变现能力较弱的存货占比很大，资产流动性较差。

4、发行人盈利能力较弱，公司利润对财政补贴的依赖较大。

四、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

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核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核准，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，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

发行人及其下属企业良好的资产流动性和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障。发行人及其下属企业将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

此外，发行人将积极行使出资人权利，对下属公司采取多种方式促成其履行利润分配的必要程序并获得必要批准，从而使投资收益以现金形式收回，尽可能降低本期债券的偿付风险

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准。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）与发行人业务相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

2、经济周期风险对策

发行人土地开发、整理与经营业务、城市基础设施建设与运营业务等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前持有的土地资源，获得成本较低，该部分土地未来增值空间较大。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人将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，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（三）与投资项目相关风险对策

1、工程建设风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术

实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

（四）信用评级报告中关注的风险对策

1、关于“双台子区政府性基金收入在财政收入占比较高，政府性基金收入易受国家宏观政策调整影响，存在一定不确定性”的对策

盘锦市双台子区政府性基金收入主要包括土地出让收入，因此，盘锦市双台子区人民政府将根据国家宏观政策调控区内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，使双台子区土地出让价格保持稳定。同时，双台子区将积极招商引资，发展实体经济，使税收收入在财政收入中占比稳步提高，以减小由于基金收入波动对双台子区财政收入带来的影响。

2、关于“发行人棚户区改造项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力”的对策

发行人作为盘锦市双台子区国有资产的运营主体以及基础设施的建设主体，在承建基础设施建设项目时，会得到盘锦市双台子区人民政府有力的资金支持。关于本期债券募投项目，发行人已与盘锦市双台子区政府签署了《盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目政府回购协议书》以及《盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目政府回购协议

书》，回购总金额为21.7亿元，分7年平均回购，每年回购金额为3.1亿元。政府对募投项目的分期回购极大减轻了发行人在实施棚户区改造项目时的筹资压力。此外，本期债券募投项目为列入辽宁省保障房计划的棚户区改造项目，未来将有望得到国家配套资金的支持筹资压力将有望进一步降低。

3、关于“发行人资产中变现能力较弱的存货占比很大，资产流动性较差”的对策

截至2013年末，发行人存货中包含22.2亿元开发成本和13.7亿元库存商品。其中，开发成本主要为发行人对一系列保障房项目的前期土地开发整理投入，该部分资产变现能力较弱。为此，发行人将加强企业管理能力，提高工程质量、控制开发成本、缩短工程周期，预计在2015-2016年期间将逐步收回大部分开发成本。同时，发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照企业发展规律实行可持续发展，稳步提高企业运营能力，提高存货周转率和总资产周转率，进而提高资产流动性和资产质量。

4、关于“发行人盈利能力较弱，公司利润对财政补贴的依赖较大”的对策

未来，发行人将扩大主营业务范围，整合和发展经营性、盈利性较好的城市重点建设项目，充分发挥自身的政策优势，盘活城市资产、国有资产，从而提高公司自身盈利能力，减少对政府补贴的依赖，增强自身造血能力，降低财务风险。

第三条 债券发行概况

一、**发行人：**盘锦市双台子区经济开发投资有限公司。

二、**债券名称：**2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券。

三、**发行总额：**人民币 8 亿元。

四、**债券期限：**7 年。本期债券设置提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3 至第 7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%的比例提前偿还本期债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据Shibor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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

根据簿记建档结果，本期债券的发行利率为7.25%。

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 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、**债券形式：**实名制记账式公司债券。

八、**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国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为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。

九、**发行范围及对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）均可购买。上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公

司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：2015 年 1 月 21 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 1 月 22 日。

十二、发行期限：3 个工作日，自 2015 年 1 月 22 日起，至 2015 年 1 月 26 日止。

十三、起息日：自 2015 年 1 月 22 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 22 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限自 2015 年 1 月 22 日起至 2022 年 1 月 21 日止。

十五、付息日：2016 年至 2022 年每年的 1 月 22 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）。

十六、还本付息方式：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、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

十七、兑付日：2018 年至 2022 年每年的 1 月 22 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：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、债券受托管理人、监管银行：国家开发银行股份有限公司辽宁省分行。

二十一、债券担保：盘锦建设投资有限公司为本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 **AA-**，本期债券的信用级别为 **AA**。

二十三、上市安排：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 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年3月10日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称为“15盘经开”，证券代码为“127094”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为AA-。

二、本期债券托管基本情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券托管工作已完成。

第五条 发行人主要财务状况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2011 年至 2013 年三年连审标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字【2014】010530 号）。以下所引用的财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

表 1：发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据及财务指标

单位：人民币（万元）、%

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
资产总计	450,773.52	434,839.35	353,357.32
负债合计	132,734.49	152,554.02	102,606.46
所有者权益合计	318,039.03	282,285.33	250,750.86
营业收入	53,108.07	32,904.50	24,296.52
营业成本	48,189.15	29,955.85	21,864.14
营业利润	4,095.19	2,506.40	1,872.84
利润总额	12,387.19	12,046.84	8,211.72
净利润	11,344.85	11,400.56	7,791.19
经营活动产生的现金流量净额	13,172.61	5,215.50	-27,819.80
投资活动产生的现金流量净额	-198.68	-448.20	-1,257.14
筹资活动产生的现金流量净额	-12,803.95	-8,401.58	29,910.84
现金及现金等价物净增加额	169.99	-3,634.29	833.90
资产负债率	29.46%	35.08%	29.04%
流动比率	4.13	3.60	5.72
速动比率	0.67	0.73	1.08
应收账款周转率	--	--	--
存货周转率	14.01%	9.75%	7.67%
总资产周转率	11.99%	8.35%	6.88%

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
净资产收益率	3.10%	3.33%	3.11%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

5、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

6、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

7、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益（2011 年度使用期末数代替平均数）

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债构成分析

表 2：2011 年至 2013 年发行人主要资产负债构成情况

单位：人民币（万元）

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	1,767.00	0.39%	1,597.01	0.37%	5,231.30	1.48%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
预付款项	12,959.00	2.87%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	54,301.40	12.05%	82,271.04	18.92%	61,263.82	17.34%
存货	359,200.34	79.69%	328,569.16	75.56%	285,609.38	80.83%
流动资产合计	428,227.74	95.00%	412,437.20	94.85%	352,104.50	99.65%
非流动资产：						
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
投资性房地产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
固定资产	3,897.39	0.86%	3,876.05	0.89%	1,202.57	0.34%
在建工程	18,357.43	4.07%	18,235.05	4.19%	0.00	0.00%
无形资产	237.46	0.05%	239.54	0.06%	0.00	0.00%
非流动资产合计	22,545.78	5.00%	22,402.15	5.15%	1,252.82	0.35%
资产总计	450,773.52	100.00%	434,839.35	100.00%	353,357.32	100.00%
流动负债：						
短期借款	5,500.00	4.14%	11,500.00	7.54%	11,500.00	11.21%

预收账款	32,947.40	24.82%	28,607.78	18.75%	19,792.54	19.29%
应交税费	2,460.58	1.85%	1,274.71	0.84%	542.93	0.53%
其他应付款	62,826.52	47.33%	73,151.83	47.95%	29,770.99	29.01%
流动负债合计	103,734.49	78.15%	114,534.32	75.08%	61,606.46	60.04%
非流动负债：						
长期借款	29,000.00	21.85%	33,000.00	21.63%	38,000.00	37.03%
专项应付款	0.00	0.00%	5,019.70	3.29%	3,000.00	2.92%
非流动负债合计	29,000.00	21.85%	38,019.70	24.92%	41,000.00	39.96%
负债合计	132,734.49	100.00%	152,554.02	100.00%	102,606.46	100.00%
所有者权益合计	318,039.03		282,285.33		250,750.86	
归属于母公司的所有者权益	318,039.03		282,285.33		250,750.86	

1、资产结构分析

2011-2013年，发行人资产总额分别达到353,357.32万元、434,839.35万元和450,773.52万元，复合增长率为12.95%。2012年发行人资产总额较2011年有较大幅度增长，主要是因为发行人2012年业务规模扩大，新承建了大量保障房及房地产开发项目，该项目的前期投入作为开发成本计入发行人存货。所有者权益方面，2011-2013年，发行人归属母公司所有者权益分别为250,750.86万元、282,285.33万元和318,039.03，复合增长率为12.62%。自成立以来，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。截至本募集说明书签署日，发行人的控股子公司已全部完成工商登记变更。

从资产结构看，发行人资产主要包括存货、其他应收款以及在建工程等。2011年至2013年，发行人流动资产占总资产比例分别为99.65%、94.85%和95.00%。发行人流动资产占比较高，资产流动性较好，有利于保持财务安排的灵活性。截至2013年末，发行人的流动资产总额为428,227.74万元，主要由存货和其他应收款构成。

截至2013年末，发行人存货规模为359,200.34万元，由库存商品和开发成本组成。库存商品主要为待开发土地，账面价值总额为

137,078.52万元，其中，账面价值为1,116.26万元的PT2011-14-61地块尚未具备土地使用权证，其余土地使用权证照齐全，手续完备，出让金已缴足。此外，发行人存货中开发成本账面价值总额为222,121.82万元，主要为发行人进行土地开发整理时的投资成本，以及发行人进行保障房建设时的工程投入。发行人存货具体明细如下：

表 3：发行人存货中待开发土地明细

地块名称	产权证号	用途	面积 (平方米)	类型	账面价值 (万元)	是否 抵押	单价 (元/平方米)
湖滨半岛	盘双国用(2011) 第 400001 号	商业用地	1,001,460.30	出让	135,962.26	否	1357.64
PT2011- 14-61 地块		其他普通商 品住房用地	9,153.40	出让	1,116.26	否	1219.50

表 4：发行人存货中土地一级开发成本明细

开发项目	账面金额（元）
城北小区	436,587,359.89
新开河	87,286,566.00
常家村水田	16,749,890.00
光明小区	21,100,000.00
渤海路地下改造	22,121,332.20
谷家村保障房	30,328,174.00
辽河左岸	309,120,000.00
铁东新城（辽河新城）	321,313,077.42
铁东新农村建设	191,000,000.00
辽河新城回迁楼	9,355,529.74
广厦时代城	56,507,320.00
万合新城	49,623,000.00
华锦精细化工园	418,285.00
紫澜门项目	8,267,000.00
绿地世纪城	110,460,800.00
五金机电城	175,001,869.00
水榭春城	3,000,000.00
站前广场	11,022,908.10
城北街中珠大道林丰路	19,147,425.59
西外环路	5,090,712.72
陆家乡赵家村征地	59,159,781.00

开发项目	账面金额（元）
一统河南路	1,189,000.00
一建家属楼	870,400.00
吉祥三期	30,000.00
一品华城	11,340,000.00
盘锦精细化工产业园区	264,843,779.80
其他	284,000.00
合 计	2,221,218,210.46

截至2013年末，发行人其它应收款账面余额54,301.40万元，占发行人总资产比例为12.05%。其中，账龄在一年以内其他应收款余额为28,298.99万元，占发行人其他应收款总额的51.91%。账龄在2年至3年以及3年以上的其他应收款分别按照一定比例计提坏账准备，共计214万元。发行人其他应收款前五大应收单位分别为：辽宁永利房地产开发有限公司、盘锦市天力房地产开发有限公司、盘锦市双台子区城郊乡宋家村民委员会、辽宁省盘锦市中珠地产开发有限公司和中国化学工程第九建设公司，合计应收金额占其他应收款总额的76.12%。该部分款项主要是发行人对上述企业应收的垫付工程款。总体来看，发行人其他应收款总额较小，占比较低，且整体账龄较短，预计未来不会形成大规模呆账坏账。

发行人非流动资产主要由在建工程、固定资产和无形资产构成。截至2013年末，发行人非流动资产总额为22,545.78万元，占资产总额比例的5.00%。其中在建工程账面价值为18,357.43万元，占非流动资产总额的81.42%。该工程为发行人承建的中珠大厦建设工程，预计将于2014年内完工。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产占总资产的比重较大，不存在公益性资产注入的情况。

2、负债结构分析

2011年至2013年，发行人负债总额分别为102,606.46万元、

152,554.02万元和132,734.49万元，年复合增长率为13.74%。2012年负债总额较2011年有较大幅度提高，主要是由于2012年发行人受盘锦市双台子区政府委托，为大量的政府工程项目垫付工程款以及往来款，但大部分款项尚未结清，因此造成其他应付款大幅增加。2013年末，发行人的负债结构中，流动负债为103,734.49万元，非流动负债为29,000.00万元。

2011年至2013年，发行人流动负债占总负债比例较高，分别为60.04%、75.08%和78.15%。2013年末，发行人流动负债主要包括其他应付款和预收账款，分别为62,826.52万元和32,947.40万元。其中其他应付款主要包括与盘锦市双台子区财政局、盘锦市双台子区城郊乡高家村民委员会、盘锦市双台子区土地储备中心、辽宁盘锦精细化工（塑料）产业园区管理委员会以及盘锦市征地事务处双台子征地服务分站之间的往来款。该部分往来款的形成原因为发行人为双台子区政府代付对上述往来方的工程款，其中尚未结清的部分计入其他应付款。但由于相关工程的实际业主单位为双台子区政府，因此政府将为该部分的其他应付款提供还款来源。预收账款的形成原因为发行人在开展土地开发整理业务时，向盘锦市双台子区财政局预收部分工程费用，由于相关工程尚未结算，因此已收取的费用计入预收账款。根据发行人与财政局签订的土地开发整理协议，在工程完工时，财政局将根据发行人实际投入的成本外加一定比例的投资回报进行年度结算并向发行人支付工程款，该部分工程款足以覆盖发行人当前预收账款。

2011年至2013年，发行人非流动负债占总负债比例分别为39.96%、24.92%和21.85%，占比呈逐年下降趋势。2013年末，发行人非流动负债主要包括长期借款，为29,000万元。其中6,000万元为来自盘锦市商业银行的抵押担保贷款，抵押物来自第三方；23,000万元为来自中国农业发展银行盘锦市分行的政策性贷款。

截至2013年末，发行人不存在对外担保事项。

由于土地开发整理以及保障房建设项目周期较长，为进一步匹配项目建设进度，降低财务风险，发行人期望借助此次发行公司债券拓宽融资渠道，进一步调整债务结构，使财务结构更加合理。

（二）盈利能力分析

表 5：发行人 2011 年至 2013 年主要盈利能力数据及指标

单位：人民币（万元）

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	53,108.07	32,904.50	24,296.52
营业成本	48,189.15	29,955.85	21,864.14
营业外收入	8,292.00	9,548.69	6,338.88
利润总额	12,387.19	12,046.84	8,211.72
净利润	11,344.85	11,400.56	7,791.19
净资产收益率	3.78%	4.28%	3.11%
总资产报酬率	3.00%	3.00%	3.11%

注：1、净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司净资产平均余额×100%（2011 年度使用期末数代替平均数）

2、总资产报酬率=（利润总额+财务费用）/总资产平均余额×100%（2011 年度使用期末数代替平均数）

2011 年至 2013 年，发行人营业收入分别达到 24,296.52 万元、32,904.50 万元和 53,108.07 万元，复合增长率为 47.85%。发行人近三年营业收入大幅增长，主要是由于盘锦市双台子区近年来处于快速发展的阶段，城市化进程较为活跃，土地开发整理业务需求量较大。受双台子区政府的委托，发行人承建了利民小区、光明小区、城北小区等保障房项目以及紫澜门、华润万家、盛世华庭等房地产项目的一级土地开发整理工作，实 2011 年至 2013 年分别实现土地开发整理收入 24,295.77 万元、32,904.50 万元和 53,008.07 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 99.99%、100.00% 和 99.81%。

发行人的营业外收入主要为政府财政补助收入。2011 年至 2013 年发行人获得的政府补贴收入分别为 6,338.88 万元 9,548.69 万元和 8,292.00 万元，进一步提升了发行人的利润水平。近三年发行人主营

业务收入占主营业务收入和补贴收入之和的比重分别为79.31%、77.51%和86.50%，满足“偿债资金70%以上来源于公司自身收益”的有关规定。

发行人盈利状况较好，利润规模较大且相对稳定，2011年至2013年发行人归属母公司净利润分别为7,791.19万元、11,400.56万元和11,344.85万元，复合增长率为20.67%。2012年发行人归属母公司净利润较2011年增幅较大，主要是由于当地政府对发行人加大支持力度，财政补贴大幅增加。未来随着发行人承建的保障房项目陆续完工，政府对保障房项目的工程回购款将有望成为发行人重要的收入与利润来源。

由于发行人所在行业属于基础设施建设行业以及保障房建设行业，且发行人资产中包含大量的工程前期开发成本，该部分工程由于处于建设期，尚未产生收入，因此总体来看总资产收益率和净资产收益率不高。2011年至2013年，发行人总资产报酬率分别为3.11%、3.00%和3.00%，净资产收益率分别为3.11%、4.28%和3.78%，符合行业特质。未来随着发行人开发成本的陆续回收，净资产收益率有望大幅提升。

总体来看，发行人主营业务突出，营业收入规模逐年增加，具备较强的盈利能力。随着盘锦市双台子区的城乡建设进一步加快，以及本期债券资金募投项目的顺利实施，发行人土地开发整理业务和保障房建设项目收入将稳定增长，预计未来各项收益来源稳中有升，盈利能力将得到进一步提高。

（三）偿债能力分析

表 6：发行人 2011 年至 2013 年主要偿债能力数据及指标

单位：人民币（万元）

项目	2013年度	2012年度	2011年度
流动资产	428,227.74	412,437.20	352,104.50
存货	359,200.34	328,569.16	285,609.38

流动负债	103,734.49	114,534.32	61,606.46
流动比率	4.13	3.60	5.72
速动比率	0.67	0.73	1.08
资产负债率	29.46%	35.08%	29.04%

注：1、流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货） / 流动负债合计

3、资产负债率=负债合计 / 资产总计×100%

2011年至2013年，发行人的资产负债率保持在较低水平，分别为29.04%、35.08%和29.46%。

2011年至2013年，发行人流动比率分别为5.72、3.60和4.13。发行人流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。2011年至2013年，发行人速动比率分别为1.08、0.73和0.67。发行人速动比率在2012年下降至1倍以下，主要是由于2012年发行人受盘锦市双台子区政府委托，为政府代付大量工程款，其中大部分尚未结清，导致发行人其他应付款大幅上升，从而造成速动比下降。但由于政府为相关工程的实际业主，所以发行人该部分负债的还款来源最终将由双台子区政府提供，因此尽管发行人速动比率低于1倍，但短期还款压力较小。

总体看来，发行人资产具有良好的流动性，营业收入及利润水平较为稳健，具有较强的抗市场风险能力，这为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。

（四）营运能力分析

表 7：发行人 2011 年至 2013 年主要营运能力指标

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
其他应收款周转率	0.78	0.46	0.40
存货周转率	0.14	0.10	0.08
总资产周转率	0.12	0.08	0.07

注：1、其他应收款周转率=主营业务收入/其他应收款平均余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额（2011 年度使用期末数代替平均数）

2011年至2013年，发行人的其他应收款周转率分别为0.40、0.46和0.78，呈逐年上升趋势。其中2013年其他应收款周转率增幅较大，主要是由于发行人土地开发整理业务规模扩大且回收了部分其他应收款，因此造成其他应收款周转率大幅增加。未来随着发行人其他应收款的回收，以及现有项目的陆续完工并确认收入，预计发行人未来其他应收款周转率将会进一步提升。

2011年至2013年，发行人的存货周转率分别为0.08、0.10和0.14，报告期初存货周转率较低，主要是因为发行人2011年获得盘锦市双台子区政府注入13.60亿元土地使用权，计入了公司存货，导致存货科目余额大幅增加。从2012年起，随着发行人承建的土地开发整理项目以及保障房建设项目的推进，发行人营业成本逐渐增加，使得存货周转率逐年提高。

2011年至2013年，发行人的总资产周转率分别为0.07、0.08和0.12，呈稳步上升趋势。发行人作为盘锦市双台子区国有资产的运营主体、保障房项目及相关基础设施建设主体，总资产规模较大且部分新增保障房建设项目处于前期阶段，尚未产生收入，因此总资产周转率整体处于较低水平。但随着发行人所承建项目的陆续完工，发行人的收入规模相应增长，总资产周转率也将逐年提高。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

（五）现金流量分析

表 8：发行人 2011 年至 2013 年主要现金流量数据

单位：人民币（万元）

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流入量	212,569.98	148,022.25	176,928.96
经营活动产生的现金流量净额	13,172.61	5,215.50	-27,819.80
投资活动产生的现金流量净额	-198.68	-448.20	-1,257.14

筹资活动产生的现金流量净额	-12,803.95	-8,401.58	29,910.84
现金及现金等价物净增加额	169.99	-3,634.29	833.90

2011年至2013年，发行人经营活动产生的净现金流量分别为-27,819.80万元、5,215.50万元和13,172.61万元。2012年发行人建立了较为完善的财务管理制度，在经营成本控制方面取得了卓有成效的成就，有效地控制了经营过程中的现金流出。同时，随着发行人承建的土地开发整理项目陆续完工并确认收入，发行人的经营性现金流量净额逐年大幅增长。

2011年至2013年，发行人投资活动产生的净现金流量分别为-1,257.14万元、-448.20万元和-198.68万元。报告期内发行人投资活动现金净流量均为负值，主要是由于盘锦市双台子区城市化进程不断加快，发行人的业务规模相应增长，每年的资本性支出规模扩大，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加。

2011年至2013年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为29,910.84万元、-8,401.58万元和-12,803.95万元，呈逐年下降趋势。这主要是由于发行人自身营业收入逐年增加，逐渐可以满足自身资金需求，从而在2012年至2013年逐步减少银行贷款，并按时偿还了过往的贷款，因此筹资活动产生的现金流量逐年下降。

整体来看，发行人的经营能力逐年提高，逐步形成了以经营性现金流作为主要资金来源的良好格局，为日后的发展提供了强有力的资金保障。

第六条 本期债券的偿付风险及对策措施

一、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

根据《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券偿债资金账户监管协议》的约定，发行人将在国家开发银行股份有限公司辽宁省分行开立偿债资金账户，用于偿债资金的接收、划转及存放。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。本期债券存续期内，发行人将根据协议在每个还本付息日前10日内将该年度应付债券本息划入偿债账户。

为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘请国家开发银行股份有限公司辽宁省分行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常经营所产生的现金收入。针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息奠定了坚实的基础

2011年至2013年，发行人营业收入分别实现24,296.52万元、32,904.50万元和53,108.07万元；分别实现归属母公司净利润7,791.19万元、11,400.56万元和11,344.85万元。发行人近三年营业收入和归属母公司净利润均处于较高的水平，且随着业务规模的不断扩大，呈现逐年稳步增加的趋势。综合来看，发行人盈利能力良好，净利润水平较高，这为本期债券的还本付息奠定了坚实的基础。

（二）政府对募投项目的支持与回购为本期债券的按时偿还提供了保障

本期债券募投项目为盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目以及盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目。上述项目已列入辽宁省2013-2014年度棚户区改造计划，并获得了政府的有力支持。

盘锦市双台子区人民政府与发行人签订了《盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目政府回购协议书》和《盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目政府回购协议书》，回购款总额为217,000.00万元，由代建投资额和投资回报构成，分7年平均支付。其中，代建投资额总计175,776.83万元，投资回报总计41,223.17万元，每年随代建投资额一起支付，具体回购资金安排见表16。总体来看，募集资金投资项目具有良好的经济效益，项目回购收入完全能够覆盖本期债券的本息，为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础。

表 9：2014 年至 2020 年本期债券募投项目回购资金计划表

单位：万元

时间/金额	代建投资额		投资回报		回购资金合计
	铁东棚户区改造项目	老城区棚户区改造项目	铁东棚户区改造项目	老城区棚户区改造项目	

2014 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2015 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2016 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2017 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2018 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2019 年末	11,291.38	13,819.60	2,708.62	3,180.40	31,000.00
2020 年末	11,291.37	13,819.58	2,708.63	3,180.42	31,000.00
共计	79,039.65	96,737.18	18,960.35	22,262.82	217,000.00

发行人将进一步加强建设项目的内部管理，提高资金使用效率，以降低经营成本，保证项目投入生产后的预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入保障。

（三）盘锦建设投资有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

盘锦建设投资有限公司（以下简称“担保人”）成立于2001年4月，是盘锦市人民政府批准成立的国有独资公司。担保人是盘锦市重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着盘锦市保障性住房建设、城市基础设施建设和运营的重要任务，主要从事业务包括土地一级开发和整理、政府项目建设等。经审计，截至2013年12月31日，担保人资产总额3,795,242.03万元，其中净资产总额为1,969,365.64万元。2013年度，担保人实现主营业务收入100,700.83万元，实现归属母公司净利润19,761.92万元。

担保人主体长期信用评级达到AA，并为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人良好资信以及雄厚的资金实力为本期债券的按时还本付息提供了保证。

（四）发行人可变现资产为本期债券提供了应急偿债保障措施

截至2013年末，发行人存货中拥有“湖滨半岛”地块可供灵活变现，该土地使用权面积为1,001,460.30平方米，其账面价值13.60亿元，

使用权类型为“出让”，用途为商业用地，证照齐全且出让金已缴足。该地块坐落于盘锦市双台子区市中心位置，按照盘锦市的城市发展速度以及土地使用权出让价格增长情况，未来发行人的土地资产价值仍将保持增长趋势，具体土地使用权明细如下表所示：

表 10：发行人可变现土地使用权明细

地块名称	产权证号	用途	面积 (平方米)	类型	账面价值 (万元)	是否 抵押	单价 (元/平方米)
湖滨半岛	盘双国用(2011) 第 400001 号	商业用地	1,001,460.30	出让	135,962.26	否	1357.64

若发生紧急情况，发行人可将上述土地使用权灵活变现，以保证本期债券的本息按期足额偿付。

（五）发行人良好的筹资能力为本期债券到期偿还提供保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人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，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（六）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

第七条 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，东方金诚国际信用评估有限公司将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

东方金诚国际信用评估有限公司将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。东方金诚国际信用评估有限公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，东方金诚国际信用评估有限公司有限责任公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在东方金诚国际信用评估有限公司网站对外公布。

第八条 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人出具了《关于近三年无违法和重大违规行为的说明》。该说明中指出,经发行人自查,最近三年发行人不存在违法和重大违规行为。

第九条 募集资金的运用

本期债券募集资金为8亿元人民币，其中，3亿元拟用于盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目，5亿元拟用于盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目。根据辽宁省保障性安居工程领导小组《关于将盘锦市2013-2014年度部分棚户区改造项目纳入省棚户区改造计划的批复》，本期募投项目均已被列入辽宁省棚户区改造计划，符合国家产业政策方向，具体情况如下：

表 11：募集资金投资项目一览表

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟使用债券 资金(万元)	募集资金占项目 总投资比例
1	盘锦市双台子区 铁东棚户区改造项目	79,039.65	30,000.00	37.96%
2	盘锦市双台子区 老城区棚户区改造项目	96,737.18	50,000.00	51.69%
合计		175,776.83	80,000.00	-

一、盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目

(一) 项目建设主体

本期项目建设主体为盘锦市双台子区经济开发投资有限公司。

(二) 项目批复

盘锦市双台子区人民政府《关于盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目实施主体的批复》（双区政【2013】109号），文件批复时间为2013年10月15日；

盘锦市国土资源局双台子区分局《关于办理盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目土地预审的意见》（盘国土资双审字【2013】10号），文件批复时间为2013年10月18日；

盘锦市规划局双台子区分局《关于铁东棚户区改造项目的规划意见》（盘规双发【2013】22号），文件批复时间为2013年10月18日；

盘锦市双台子区城市建设环境保护局《关于〈盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目环境影响报告书〉的批复》（双区域字【2013】92号），文件批复时间为2013年11月4日；

盘锦市双台子区发展和改革局《关于〈盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目节能评估报告〉的评审意见》（双区发改发【2014】2号），文件批复时间为2014年1月8日；

盘锦市双台子区维护社会稳定工作领导小组办公室《关于〈盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目社会稳定风险分析评估报告〉的批复》（双区稳办发【2014】3号），文件批复时间为2014年1月13日；

盘锦市双台子区发展和改革局《关于盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（双区发改发【2014】5号），文件批复时间为2014年1月15日。

（三）项目建设内容

盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目内容包括该地块的拆旧和建新工作。项目地块位于双台子区铁东街道，城北街南、林丰北路西、站前路东、辽河北提北。项目总占地面积2574950.1平方米（3862亩），净地面积1748879平方米（2622亩），道路及绿化面积826071.1平方米（1240亩）。拆迁房屋面积250600平方米，涉及拆迁户数2759户。

在完成拆旧与建新的相关工作后，该项目将对原棚户区居民进行原址回迁，回迁安置区规划占地面积93700平方米，区域规划总建筑面积215500平方米，包括小高层住宅楼、多层住宅楼、配套商铺、物业、幼儿园用房等。

（四）项目投资规模

该项目总投资79039.65万元，拟使用本期债券募集资金30000万元，占项目总投资额的37.96%。

（五）项目建设进度

该项目于2014年1月开工建设，预计于2016年12月完工。截至2014

年4月末，该项目已投资0.84亿元，已投资金额占总投资的比重为10.6%。该项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。

（六）项目必要性分析

随着经济的发展，产业规模的不断扩大以及人口密度的加大，盘锦市城市土地可利用面积大幅减少。然而在现阶段，盘锦市城市布局不尽合理，功能划分不明显，人流、物流缺乏系统规划，新的工业区建设进程缓慢，造成铁东街道一带脏、乱、差的局面，从而严重制约了双台子区乃至盘锦市第二、第三产业的发展。

因此，棚户区改造建设是一个城市现代化的必然要求，更是落实科学发展观，为人民群众创造良好生活环境的需要。实施铁东棚户区居民区的集中搬迁改造，可以加速城市空间的优化，拓展城市发展空间。并且通过加强土地集约节约利用，盘活存量土地，可以整理出额外的建设用地，进而增加土地有效供给，提高土地的利用率和使用价值。

（七）项目经济与社会效益

1、项目社会效益分析

本项目的实施可以实现用地结构调整，显著提高土地利用效率，迅速改变铁东街道一带陈旧面貌，改善交通、供电、供水、排水、供热、供气、通讯等设施条件和居民生活环境，形成崭新的投资环境，带动本区及周边地区的土地增值和相关产业的发展。

此外，本项目还具有较大的社会影响力。本项目的实施将进一步完善盘锦市及双台子区的城市功能，对商业、旅游、服务等行业的发展将产生巨大的正向推动力，显著改善和提高城市居民的居住质量和水平，完善和扩展城市空间布局，改变原有地区陈旧面貌，增加政府一定的财政收入，进一步促进城市建设资金的良性循环，为整个城市的建设与发展做出贡献。

2、项目经济效益分析

为支持该项目的顺利推进，盘锦市双台子区政府与发行人签署了《盘锦市双台子区铁东棚户区改造项目政府回购协议书》，并对本项目进行回购。根据回购协议的规定，项目回购款总额为98000万元，分7年平均支付，从2014至2020年，盘锦市双台子区政府每年将支付14000万元回购款至发行人，7年总投资回报率约为24%。政府支持保证了该项目的建设收益，扩大了发行人业务规模，也为本期债券存续期内的还本付息提供了一定的保障。

二、盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目

（一）项目建设主体

本期项目建设主体为盘锦市双台子区经济开发投资有限公司。

（二）项目批复

盘锦市双台子区人民政府《关于盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目实施主体的批复》（双区政【2013】110号），文件批复时间为2013年10月15日；

盘锦市国土资源局双台子区分局《关于办理盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目土地预审的意见》（盘国土资双审字【2013】11号），文件批复时间为2013年10月18日；

盘锦市规划局双台子分局《关于双台子区老城区棚户区改造项目的规划意见》（盘规双发【2013】21号），文件批复时间为2013年10月18日；

盘锦市双台子区城市建设环境保护局《关于〈盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目环境影响报告书〉的批复》（双区城字【2013】91号），文件批复时间为2013年11月4日；

盘锦市双台子区发展和改革局《关于〈盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目节能评估报告〉的评审意见》（双区发改发【2014】1号），文件批复时间为2014年1月8日；

盘锦市双台子区维护社会稳定工作领导小组办公室《关于〈盘锦

市双台子区老城区棚户区改造项目社会稳定风险分析评估报告》的批复》（双区稳办发【2014】4号），文件批复时间为2014年1月13日；

盘锦市双台子区发展和改革局《关于盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（双区发改发【2014】4号），文件批复时间为2014年1月15日。

（三）项目建设内容

老城区棚户区改造项目内容包括学府园二期地块、北沥北小区地块、长征二号地块的拆旧建新工作。项目总占地面积1042027.9平方米，其中净地面积668414平方米，道路及绿化面积96596.6平方米，保留用地面积277017平方米，拆迁面积282868平方米，拆迁户数3801户。具体如下：

1、学府园二期地块，位于东风街南、渤海路东、辽河北提北、繁荣路西，总占地面积95613.2平方米（约143亩），其中净地面积67715.4平方米（约101亩），道路及绿化面积17985.2平方米（约27亩），保留用地面积9912.3平方米（约15亩），拆迁面积39868平方米，拆迁户数538户。

2、北沥北小区地块，位于红旗大街南、辽河北路西、延湖路东、兴农街北，总占地面积466985平方米（约700亩），其中净地面积223639.4平方米（约335亩），道路及绿化面积29688.2平方米（约45亩），保留用地面积213657.4平方米（约320亩），拆迁面积194000平方米，拆迁户数1980户。

3、长征二号地块，位于长征街北、辽河北路西、一统河东，总占地面积479429.7平方米（约718亩），其中净地面积377059.2平方米（约565亩），道路及绿化面积48923.2平方米（约73亩），保留用地面积53447.3平方米（约80亩），拆迁面积129000平方米，拆迁户数1283户。

在完成拆旧与建新的相关工作后，该项目将对原棚户区居民进行

原址回迁，回迁安置区规划占地面积126600平方米，区域规划总建筑面积266000平方米，包括小高层住宅楼、多层住宅楼、配套商铺、物业、幼儿园用房等。

（四）项目投资规模

该项目总投资96737.18万元，拟使用本期债券募集资金50000万元，占项目总投资额的51.69%。

（五）项目建设进度

该项目于2014年1月开工，预计于2016年12月完工，截至2014年4月末，该项目已投资1.2亿元，已投资金额占总投资的比重为12.4%。该项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。

（六）项目必要性分析

城市老城区的棚户区安全隐患突出，与城市现代化建设不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，集约利用土地，推进城镇化健康发展。盘锦市双台子区老城区附近社区棚户区多为平房宅院，公共卫生条件、环境设施条件较差，随着人民生活水平的提高，住房需求量增大。该项目建设有助于进一步集约利用土地，全面改善群众的居住条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，有助于统筹城乡发展，加快推进城市扩建步伐，满足双台子区老城区附近社区中低收入家庭住房需求，对于构建和谐社区，促进经济发展、社会稳定都具有重要作用。

（七）项目社会效益与经济效益

1、项目社会效益分析

该项目建成后，原棚户区居民将迁入配套设施齐全、环境优美、交通方便、生活便利的新社区，从而使居民住房条件得到大幅改善，有利于维护社会稳定。此外，该项目的实施将有效改善双台子区老城

区城市基础设施建设，增加城市功能，提升城市形象，创造良好的招商引资的环境，促进双台子区以及盘锦市经济的发展，带动建筑、建材、交通运输等相关产业的发展，增加就业机会。同时，棚户区改造建设可以调整住房供应结构，抑制商品房价格上升过快，解决低收入家庭的基本住房问题，有利于引导和促进盘锦市房地产业持续稳定健康发展。

2、项目经济效益分析

为支持该项目的顺利推进，盘锦市双台子区政府与发行人签署了《盘锦市双台子区老城区棚户区改造项目政府回购协议书》，并对本项目进行回购。根据回购协议的规定，项目回购款总额为119000万元，分7年平均支付，从2014至2020年，盘锦市双台子区政府每年将支付17000万元回购款至发行人，7年总投资回报率约为23%。政府支持保证了该项目的建设收益，扩大了发行人业务规模，也为本期债券存续期内的还本付息提供了一定的保障。

六、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革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中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的60%。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债券受托管理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债券受托管理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定

制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金投资项目顺利实施。

第十条 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，发行人运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

第十一条 有关当事人

一、发行人：盘锦市双台子区经济开发投资有限公司

住所：盘锦市双台子区胜利街 32 号

法定代表人：蔡永刚

联系人：张立杰、李文玉

联系地址：盘锦市双台子区政府综合办公大楼 714 室

联系电话：0427-3380130

传真：0427-3380130

邮政编码：124000

二、承销团

（一）主承销商

1、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：李辉雨、刘斌、马泽星、周辰

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

（二）副主承销商

1、川财证券有限责任公司

住所：成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼

法定代表人：孟建军

联系人：伏勇

联系地址：北京市西城区平安里西大街中海国际中心 15 层川财证

券

联系电话：010-66495626

传真：010-66495920

邮政编码：100033

（三）分销商

1、东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：刘化军

联系人：阮洁琼

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮政编码：200125

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：杨景春

联系地址：深圳市福田区益田路新世界中心 19 楼

联系电话：0755-83229482

传真：0755-83256571

邮政编码：518000

三、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：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真： 010-88170752

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 22-23 层

执行事务合伙人：郝树平

联系人：曾云、何涛

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 22-23 层

联系电话：010-51716789

传真：010-51716790

邮政编码：100000

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦 5 层 501 室

法定代表人：陈景耀

联系人：原静、王磊

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦 5 层

电话：010-62299746

传真：010-65660988

邮政编码：100082

六、发行人律师：北京市正平律师事务所

住所：北京市海淀区马甸南路 2 号七省大院内

负责人：李炳义

联系人：王志强、徐锐经

联系地址：北京市海淀区马甸南路 2 号湘都宾馆八层

电话：010-82004196

传真：010-82002893

邮政编码：100088

七、债权代理人、偿债账户监管银行：国家开发银行股份有限公司

司辽宁省分行

住所：沈阳市沈河区青年大街 109 号

负责人：闫晓辉

联系人：房孝臣

联系地址：沈阳市沈河区青年大街 109 号

电话：024-22959955-8536

传真：024-22904342

邮政编码：110014

八、募集资金使用专项账户监管银行：国家开发银行股份有限公司

司辽宁省分行

住所：沈阳市沈河区青年大街 109 号

负责人：闫晓辉

联系人：房孝臣

联系地址：沈阳市沈河区青年大街 109 号

电话：024-22959955-8536

传真：024-22904342

邮政编码：110014

第十二条 备查文件目录

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）《2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人 2011 年—2013 年经审计的财务报告和审计报告；
- （五）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）北京市正平律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债权代理人协议》；
- （八）《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；
- （九）《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》；
- （十）《盘锦市双台子区经济开发投资有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》。

。

（本页无正文，为《2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司
公司债券上市公告书》之盖章页）

发行人：盘锦市双台子区经济开发投资有限公司

2015 年 2 月 11 日



（本页无正文，为《2015 年盘锦市双台子区经济开发投资有限公司
公司债券上市公告书》之盖章页）

上市推荐人：东方花旗证券有限公司

2015 年 2 月 11 日

