

2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司

公司债券募集说明书



鞍山旺通投资开发建设有限公司

主承销商、簿记管理人



九州证券股份有限公司

二〇一九年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，不新增地方政府债务。

二、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。

三、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

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

五、律师事务所声明

律师事务所及经办律师同意并已审阅发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及

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做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。除发行人及主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券，简称“19 鞍山旺通债”。

(二) 发行总额：人民币 5 亿元。

(三) 债券规模：本期债券发行规模 5 亿元。

(四) 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20% 的比例偿还本金。

(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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终发行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) 发行期限: 3 个工作日，自 2019 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 8 日。

(七) 发行方式: 本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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) 信用等级: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

(十) 债券担保: 本期债券由东北中小企业信用再担保股份有限

公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	5
释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 认购与托管.....	17
第五条 债券发行网点.....	19
第六条 认购人承诺.....	20
第七条 债券本息兑付办法.....	23
第八条 发行人基本情况.....	25
第九条 发行人业务情况.....	41
第十条 发行人财务情况.....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	85
第十二条 募集资金用途.....	86
第十三条 偿债保障措施.....	103
第十四条 债券持有人会议.....	112
第十五条 风险揭示.....	118
第十六条 信用评级.....	129
第十七条 法律意见.....	133
第十八条 其他应说明事项.....	135
第十九条 备查文件.....	136

释义

鞍山旺通/发行人/公司	指 鞍山旺通投资开发建设有限公司
本期债券	指 总额人民币 5 亿元的“2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券”。
本期发行	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《2019 年鞍山旺通投资开发建设有限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/九州证券	指 九州证券股份有限公司
监管银行/账户及资金监管人/债权代理人	指 哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行
承销团	指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团队
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
债券持有人	指 持有本期债券的投资者
债券托管机构/债券登记机构	指 中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）或中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）
《债权代理协议》	指 发行人与债权代理人签订的《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指 发行人与债权代理人制定的《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》	指 发行人与东北中小企业信用再担保股份有限公司、鞍山市发展和改革委员会、监管银行签订的《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券募集资金账户监管协议》
《偿债资金账户监管协议》	指 发行人与鞍山市发展和改革委员会、监管银行签订的《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司企业债券偿债资金账户监管协议》
计息年度	指 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项	指 本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
当年债券存续余额	指 债券登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和
《证券法》	指 《中华人民共和国证券法》
市政府	指 海城市人民政府

海城经开区	指 海城经济开发区
经开区管委会/管委会	指 海城经济开发区管理委员会
西柳物流园	指 中国西柳国际物流园区建设项目
后驼龙棚改	指 海城市海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目
鼎恒建设	指 海城市鼎恒建设投资有限公司
西柳物流	指 海城市西柳物流服务有限公司
经开公司	指 海城经济开发区开发有限公司
创新菱镁	指 海城创新菱镁工业工程开发有限公司
东北再担保	指 东北中小企业信用再担保股份有限公司
工作日	指 商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日/休息日	指 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
基点	指 每一基点指 0.01%
元	指 如无特别说明，指人民币元
M ²	指 平方米

注：本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2018〕189号”文件批准公开发行，发行规模不超过5亿元。

本期发债申请经辽宁省发展和改革委员会“辽发改财金〔2018〕576号”文件转报。

2017年7月16日，发行人召开董事会议并作出决议，通过发行人发行企业债券方案的议案，并将议案提交发行人出资人海城市国有资产监督管理委员会批准。

2017年7月20日，发行人出资人海城市国有资产监督管理委员会出具批复文件（海国资委发[2017]27号），批准发行人发行企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：鞍山旺通投资开发建设有限公司

住所：海城市西柳镇综合事务办公楼

法人代表：陈彪

联系人：赵莹

联系地址：海城市西柳镇综合事务办公楼

联系电话：0412-3600009

传真：0412-3600010

邮政编码：114200

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：九州证券股份有限公司

住所：西宁市南川工业园区创业路 108 号

法人代表：魏先锋

联系人：刘志鹏、徐梨、王旭雨、陈昊栋、杨舸、叶远、王妍

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

联系电话：010-57672000

传真：010-57672020

邮政编码：100107

（二）分销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法人代表：赵洪波

联系人：李大凯

联系地址：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

联系电话：0451-85863708

传真：0451-85863719

邮政编码：150028

三、债券登记机构

（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

法人代表：水汝庆

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：聂燕

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

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号

法人代表：朱从玖

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：丁剑

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

邮政编码：314000

六、发行人律师：辽宁盛恒律师事务所

住所：辽宁省沈阳市沈河区沈州路 99 号太和大厦 A 座 402

法人代表：王珩

联系人：吕志

联系地址：沈阳市沈河区沈州路 99 号太和大厦 A 座二十层

联系电话：024-31676430

传真：024-22960158

邮政编码：110014

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法人代表：张剑文

联系人：张晨、王硕

联系地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：518040

八、担保人：东北中小企业信用再担保股份有限公司

住所：吉林省长春市人民大街3758号

法定代表人：李世杰

联系人：董明

联系地址：吉林省长春市人民大街3758号

联系电话：0431-88496735

传真：0431-83236306

邮码编号：130021

九、监管银行、债权代理人：哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行

营业场所：沈阳市和平区市府大路200甲3号

负责人：莫成军

联系人：郑重

联系地址：沈阳市和平区市府大路 200 甲 3 号

联系电话：024-31076696

传真：024-31076656

邮政编码：110002

第三条 发行概要

一、发行人：鞍山旺通投资开发建设有限公司。

二、债券名称：2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券，简称“19 鞍山旺通债”。

三、发行总额：人民币 5 亿元。

四、债券规模：本期债券发行规模 5 亿元。

五、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20% 的比例偿还本金。

六、债券利率：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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率的算术平均数(基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券的最终发行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。

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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、发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行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。

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

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为 2019 年 4 月 30 日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第 1 日,即 2019 年 5 月 6 日。

十三、发行期限:3 个工作日,自 2019 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 8 日。

十四、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的 5 月 6 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:本期债券的计息期限自 2019 年 5 月 6 日起至 2026 年 5 月 5 日止。

十六、还本付息方式: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 年末起,每年除按时付息外,逐年分别兑付债券发行总额的 20%,到期利息随本金一起支付。采用单利按年计

息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 5 月 6 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、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 6 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)。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为九州证券股份有限公司，分销商为江海证券有限公司。

二十二、债券担保：本期债券由东北中小企业信用再担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

二十四、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前公告的《2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、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（<http://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。认购办法如下：

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、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股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，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则;

三、本期债券的发行人依照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;

四、本期债券的担保人依据有关法律、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;

五、本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

七、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该等债务转让：

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

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

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，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)担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

(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；

(六)债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

八、本期债券的债权代理人、募集资金账户监管银行、偿债资金账户监管银行依据有关法律、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。

九、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

本期债券期限为 7 年期，每年付息一次，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20% 的比例偿还本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，从本期债券存续期的第 3 年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 5 月 6 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）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；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。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的 20%。本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 6 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）。每年还本时按债权登

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占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所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)。当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理; 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, 由发行人在相关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：鞍山旺通投资开发建设有限公司

曾用名：海城市西柳旺通市场开发建设有限公司

住所：海城市西柳镇综合事务办公楼

法人代表：陈彪

注册资金：人民币 30,000.00 万元

成立日期：2012 年 8 月 6 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：912103810517531255

经营范围：城乡一体化建设（含新农村建设项目）的投资建设和
水利工程项目投资；市场开发建设；房地产综合开发；园林绿化；市
政工程管理；摊床租赁；设施维护；市场配套服务；货物仓储服务；
土地整理开发、公共服务设施及产业园区建设项目的建设、运营管理。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

鞍山旺通投资开发建设有限公司（以下简称“发行人”）作为海
城市重要的基础设施建设主体，承担着海城市的市政基础设施建设任
务，并同时负责西柳市场产业集群管理工作，随着海城市城市规模和
基建需求的不断扩大以及西柳市场产业集群的不断发展，发行人将在
海城市的发展建设过程中发挥更重要的作用。

截至 2017 年末，发行人经审计的资产合计 963,143.17 万元，负
债合计 272,817.89 万元，所有者权益合计 690,325.28 万元，资产负债

率为 28.33%；2015-2017 年度，发行人分别实现营业收入 36,897.15 万元、51,571.16 万元和 60,027.51 万元，实现净利润 10,690.94 万元、10,810.50 万元和 12,916.37 万元。

二、发行人历史沿革

(一) 公司设立

发行人系根据鞍山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于成立海城市西柳旺通市场开发建设有限公司的批复》(鞍国资产字[2012]59 号) 成立的国有独资公司，出资人为海城市国有资产监督管理委员会，公司法定代表人为李庆权，经营范围为：市场开发建设；摊床租赁；设施维护；咨询服务；市场配套服务，注册资本为人民币 1,000.00 万元。前述出资业经海城中惠会计师事务所有限公司于 2012 年 8 月 1 日出具的“海中惠验[2012]083 号”验资报告审验。

(二) 法人代表变更

2016 年 4 月，根据海城市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意海城市西柳旺通市场开发建设有限公司变更董事、监事及法定代表人的批复》(海国资委发[2016]13 号)，发行人法人代表由“李庆权”变更为“张虹”。

(三) 公司名称、注册资金及经营范围变更

2016 年 8 月，根据海城市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意海城市西柳旺通市场开发建设有限公司变更公司名称、公司注册资金、公司经营范围及修改公司章程的批复》(海国资委发[2016]41

号)，发行人名称由“海城市西柳旺通市场开发建设有限公司”变更为“鞍山旺通投资开发建设有限公司”；发行人注册资金由 1,000.00 万元变更为 30,000.00 万元；发行人的经营范围由“市场开发建设；摊床租赁；设施维护；咨询服务；市场配套服务”变更为“城乡一体化建设（含新农村建设项目）的投资建设和水利工程项目投资；市场开发建设；房地产综合开发；园林绿化；市政工程管理；摊床租赁；设施维护；市场配套服务；货物仓储服务。”

2016 年 12 月 31 日，根据发行人董事会审议通过并经股东同意，公司以资本公积 29,000.00 万元转增实收资本 29,000.00 万元，变更后公司实收资本为 30,000.00 万元。前述出资业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“利安达验字[2017]浙 B2001 号”验资报告审验。

2017 年 8 月，经股东同意，发行人经营范围变更为“城乡一体化建设（含新农村建设项目）的投资建设和水利工程项目投资；市场开发建设；房地产综合开发；园林绿化；市政工程管理；摊床租赁；设施维护；市场配套服务；货物仓储服务；土地整理开发、公共服务设施及产业园区建设项目的建设、运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”

（四）法人代表变更

2018 年 5 月 28 日，根据海城市国有资产监督管理委员会出具的《关于变更鞍山旺通投资开发建设有限公司董事长、法定代表人、总经理的决定》（海国资委发[2018]15 号），公司法定代表人由“张虹”

变更为“陈彪”。发行人已经依法办理了工商变更登记。

三、出资人和实际控制人情况

截至募集说明书签署日，发行人注册资本 30,000.00 万元，发行人的出资人、出资额及出资比例为：

表：出资人出资情况

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
海城市国有资产监督管理委员会	30,000.00	100.00%
合计	30,000.00	100.00%

发行人出资人和实际控制人是海城市国有资产监督管理委员会，截至募集说明书签署日，海城市国有资产监督管理委员会持有的发行人股权不存在被质押的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度要求，制定了《鞍山旺通投资开发建设有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度规范出资人、董事会、监事会、高管团队的议事规则和程序，明确董事会及董事长、经理的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下：

1、出资人

公司不设股东会，海城市国有资产监督管理委员会作为发行人唯一出资人依法享有下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 委派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；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 5 人，其中职工代表 2 人，非职工代表董事由海城市国有资产监督管理机构委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期每届 3 年，任期届满，可以连任。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 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；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 国有资产监督管理机构授权的职权。

3、监事会

公司设立监事会，监事会成员3人，其中职工代表监事1人，非职工代表监事由海城市国有资产监督管理机构委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期每届3年，任期届满，可连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 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；
- (4) 国务院规定的其他职权。

4、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

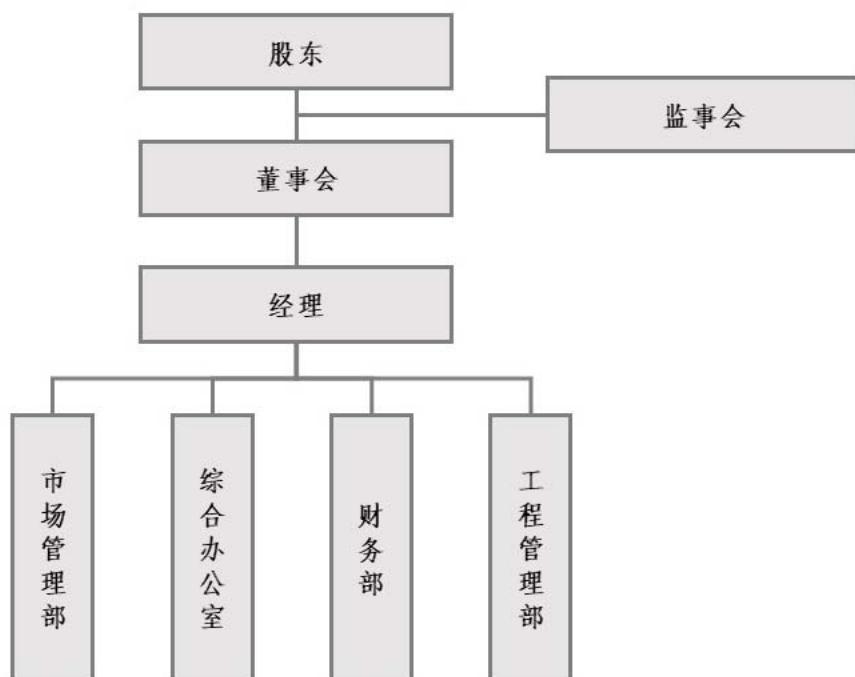
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟定公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司在组织结构设置方面,以高效、精简为原则,根据公司定位、业务特点及业务需要设置了市场管理部、综合办公室、财务部和工程管理部4个职能部门。公司组织结构如下图所示:

图: 公司组织结构图



4个职能部门的主要工作职责如下：

1、市场管理部

在市场经理领导下，认真执行市场决议、方针、制度。协助经理制定市场年度经营计划及短期规划，并负责具体实施。认真贯彻落实公司及市场的有关政策精神、建立健全市场各项规章制度，完善市场经营机制。根据市场实际情况，调整改进管理措施，做好市场管理工作。

2、综合办公室

负责承办公司董事会及领导的指示和决定，并做好政务督办工作。负责公司综合性文件、材料、工作总结、工作计划的草拟工作；负责公司文件的审核、打印、报送等工作。负责信息的收集、整理、报送、反馈工作。负责公司办公会等综合性专题会议的组织、会务、会议纪录及会议纪要的草拟工作。

3、财务部

负责公司日常财务核算，根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转。搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向经理报告。组织各部门编制收支计划，编制公司营业计划和财务计划，定期对执行情况迸行检查分析。

4、工程管理部

依据公司下达的建设任务及目标，负责年度建设计划的制定工作，并组织落实及监督检查。负责辖区内基础设施配套及自建项目的组织

协调、工程招投标、施工相关报建审批手续工作。负责在建工程质量、进度的控制工作，及安全生产监管工作。负责自建项目工程竣工验收的组织工作和移交工作。

（三）发行人的独立性

1、发行人业务独立

发行人的主营业务为基础设施建设和市场经营管理。发行人是由海城市国有资产监督管理委员会出资设立的，发行人及其下属子公司均具有独立的法人地位，在政府授权的范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

2、发行人资产独立

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与出资人明确分开，不存在出资人占用公司资产或干预资产经营管理的情况，发行人资产的产权关系明晰；发行人的注册资本已足额缴纳，发行人对所有资产拥有完全的控制和支配权，主要资产不存在纠纷。发行人出资人及其他关联方不存在违规占用或转移发行人资金、资产而损害发行人利益的情况。

3、发行人人员独立

发行人现任董事、监事、高级管理人员的产生符合法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》的有关规定，发行人有独立于出资人的劳动、工资管理制度。

4、发行人机构独立

发行人《公司章程》第六章第九条规定了出资人的职权；第十一条、第十二条规定了董事会的产生及职权；第十五条规定了经理的产生及职权；第十六条、第十七条规定了监事会的产生及其职权。经公司确认与本期债券律师核查，公司经理层下设综合办公室、财务部、工程管理部、市场管理部共4个部门。公司制定了各部门的工作职责。《公司章程》对出资人、董事会、监事会、经理等各自的权利、义务做了明确的规定，发行人建立了完备的法人治理结构。发行人的机构设置根据《公司章程》及其他规范性文件决定，发行人的办公机构与出资人分开，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、发行人财务独立

发行人具有独立的财务部门和独立的会计人员，并建立了独立的财务核算体系，制订有规范、独立的财务会计制度。

发行人独立在鞍山银行股份有限公司西柳支行处开立基本存款账户，不存在与出资人共用银行账户的情形。

发行人持有统一社会信用代码为 912103810517531255 的《营业执照》（三证合一），发行人独立进行纳税申报和履行纳税义务。

6、自主经营能力

发行人独立从事业务，发行人及其子公司签订的重大合同均以自身名义签订并实际履行，发行人在独立性方面不存在其他缺陷，发行人具有直接面向市场自主经营的能力。

五、发行人与子公司投资关系

截至募集说明书签署日，发行人纳入合并范围的一级子公司共计

5 家，具体投资关系如下：

表：发行人合并范围内的子公司清单

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	海城市鼎恒建设投资有限公司	5,000.00	100.00%
2	海城市西柳物流服务有限公司	4,500.00	100.00%
3	海城经济开发区开发有限公司	5,000.00	100.00%
4	海城市百信进出口贸易有限公司	500.00	100.00%
5	辽宁西柳北派服饰研发设计有限公司	500.00	100.00%

六、主要控股子公司情况

(一) 海城市鼎恒建设投资有限公司

海城市鼎恒建设投资有限公司（以下简称“鼎恒建设”）成立于 2010 年 1 月 25 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人朱金锁，注册地址为辽宁省鞍山市海城经济开发区小甲委。鼎恒建设经营范围包括：城乡一体化建设（含新农村建设项目）的投资建设和水利工程项目投资；经营管理；土地整理开发；公共服务设施及产业园区配套建设项目的投资建设运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年 12 月 31 日，鼎恒建设资产总额 207,540.80 万元，负债总额 205,516.83 万元，所有者权益 2,023.97 万元；2017 年度未实现主营业务收入，净利润-2,379.81 万元。

(二) 海城市西柳物流服务有限公司

海城市西柳物流服务有限公司（以下简称“西柳物流”）成立于 2009 年 3 月 16 日，注册资本 4,500.00 万元，法定代表人高昌洪，注

册地址为海城市西柳镇码头村。西柳物流的经营范围包括：货物仓储服务（涉及许可证的凭许可证经营）；搬运、装卸；货运代理；市场摊床租赁；园区内物业管理；房屋、场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年 12 月 31 日，西柳物流资产总额 74,265.65 万元，负债总额 39,580.88 万元，所有者权益 34,684.76 万元；2017 年度实现主营业务收入 3,314.73 万元，净利润 1,470.97 万元。

（三）海城经济开发区开发有限公司

海城经济开发区开发有限公司（以下简称“经开公司”）成立于 1992 年 8 月 11 日，曾用名海城经济开发区开发总公司等，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人朱金锁，注册地址为辽宁省鞍山市海城市经济开发区兴海大街 234 号。经开公司经营范围为：引进项目咨询服务、信息咨询、城市基础设施建设、房地产综合开发、园林绿化、市政工程管理；城乡一体化建设（含新农村建设项目）的投资建设和水利工程项目投资；土地整理开发、公共服务设施及产业园区建设项目的建设、运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年 12 月 31 日，经开公司资产总额 238,055.77 万元，负债总额 31,718.13 万元，所有者权益 206,337.64 万元；2017 年度实现主营业务收入 39,204.12 万元，净利润 2,915.46 万元。

（四）海城市百信进出口贸易有限公司

海城市百信进出口贸易有限公司成立于 2018 年 4 月 3 日，注册资本 500.00 万元，法定代表人王忱，注册地址为辽宁省鞍山市海城市西柳镇东柳村 10 号。公司经营范围为：销售：服装、鞋帽、箱包、饰品、皮具、日用百货、手表、袜子、烟酒、针纺织品、办公用品、电子产品、建材、钢材、化妆品、机械设备、餐具、食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、孕婴用品、口腔清洁用品、家居用品、冷冻牛肉、冷冻海产品、金银珠宝、钢管、防腐管材、保温管、工程用塑料管、镁制品、滑石粉；经营货物及技术进出口业务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（五）辽宁西柳北派服饰研发设计有限公司

辽宁西柳北派服饰研发设计有限公司成立于 2018 年 12 月 24 日，注册资本 500.00 万元，法定代表人王楠，注册地址为辽宁省鞍山市海城市西柳镇东柳街道 68 号。公司经营范围为服装研发设计及制版；咨询与服务；服装趋势发布及陈列；服装品牌推广；货物仓储服务；企业运营管理；平面设计、3D 设计、印刷、喷绘、雕刻、广告灯箱及各类广告需要的灯光制作、各类媒体投放（户外擎天柱、路边广告灯箱、电视媒体、广播媒体、报纸媒体、网络媒体的发布及设计） 亚克力吸塑字、雕刻字、水晶字、钛金铁皮字；企业画册、彩页印刷、不干胶、彩色名片证卡；霓虹灯亮化、LED 电子显屏、电子灯箱；户外喷绘、写真展板、海报吊旗；旗类展架条幅、车体墙体广告；市场营销策划，企业营销策划，企业形象策划，市场信息咨询与调查，会务服务，礼仪服务，婚庆服务，翻译服务，展览展示服务；展会展台搭

建；商标代理；专利代理；版权代理；企业工商登记代办；组织商户参加展贸；跨境电商平台建设及运营；经营货物及技术进出口业务；销售（含网上销售）：服装、鞋帽、箱包、饰品、皮具、日用百货、办公用品、手表、袜子、烟酒、针纺织品、家用电器、电子产品、家居用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

七、发行人董事、监事及高级管理人员简介

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	陈彪	男	董事长兼经理
	宋业财	男	董事
	苗威	男	董事
	郭永民	男	职工董事
	李海波	男	职工董事
监事会成员	顾国则	男	监事会主席
	韩阳	女	监事
	田立申	男	职工监事
高级管理人员	陈彪	男	经理
	方长娟	女	财务部长

（一）董事会成员简介

陈彪，董事长，男，汉族，1970年10月出生，本科学历。历任海城市西柳镇计生办职员，西柳镇政府计生办副主任兼中央卜村支部书记，西柳镇劳动和社会保障局局长，西柳镇政府征收办主任，现任西柳镇政府镇长助理和鞍山旺通投资开发建设有限公司董事长、经理。

宋业财，董事，男，汉族，1975年6月出生，本科学历。历任海

城市西柳镇武装部副部长，海城市西柳镇政府办公室主任，海城市西柳服装市场管理委员会副主任，海城市西柳镇民政办副主任，海城市西柳市场建委会招商二部部长，海城市西柳市场建委会运营服务部部长，现任海城市西柳市场建设管理委员会主任助理兼销售运营部部长、鞍山旺通投资开发建设有限公司董事。

苗威，董事，男，汉族，1966年8月出生，大专学历。历任海城市西柳镇中学教师，海城市西柳镇镇政府工作人员，海城市西柳国税分局工作人员，现任西柳市场建设管理委员会党办主任、鞍山旺通投资开发建设有限公司董事。

郭永民，董事，男，汉族，1968年4月出生，中专学历。历任齐齐哈尔市冶金局工作人员，海城市西柳镇镇政府工作人员，现任西柳市场建设管理委员会经贸部部长、鞍山旺通投资开发建设有限公司董事。

李海波，董事，男，汉族，1970年12月出生，本科学历。历任海城市西柳镇政府工作人员，海城市西柳镇国税分局工作人员，西柳交通局工作人员，现任西柳市场建设管理委员会应诉办主任、鞍山旺通投资开发建设有限公司董事。

（二）监事会成员简介

顾国则，监事会主席，男，汉族，1972年9月出生，本科学历。历任海城市西柳镇政府工作人员，海城市西柳国税工作人员，现任西柳市场建设管理委员会税费稽核部部长、鞍山旺通投资开发建设有限公司监事会主席。

韩阳，监事，女，汉族，1973年4月出生，大专学历。历任海城市西柳镇政府办公室文书，西柳市场管理委员会文书、会计，现任海城市西柳镇财政所会计、鞍山旺通投资开发建设有限公司监事。

田力申，监事，男，1972年8月出生，大专学历。历任海城市西柳镇政府工作人员、海城市西柳镇国税分局工作人员，现任西柳市场建设管理委员会维权部部长、鞍山旺通投资开发建设有限公司监事。

（三）高级管理人员简介

陈彪，经理，具体简历详见“七、发行人董事、监事及高级管理人员简介（一）董事会成员简介”。

方长娟，财务部长，女，1971年3月出生，大专学历。历任海城市地方铁路管理处财务副科长、辽宁纺织工业园管委会财政所代理所长、辽宁纺织工业园管委会财政所所长，现任海城西柳建设管理委员会财务部部长、鞍山旺通投资开发建设有限公司财务部部长。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员虽在政府或相关事业单位兼任职务，但不属于公务员序列，不在发行人处领薪。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是海城市重要的基础设施建设和国有资产运营的主体，承担了海城市基础设施建设和市场经营管理的职能。发行人的主要业务为基础设施建设和市场经营管理。基础设施建设业务主要是发行人接受项目方委托，采取委托代建的业务模式开展相关业务；市场经营管理主要是通过对西柳市场产业集群的管理，取得运营维护和租金收入。

2015-2017 年度，发行人实现营业收入 36,897.15 万元、51,571.16 万元和 60,027.51 万元，收入占比及毛利率情况如下：

表：发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2017 年度				
	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	39,201.21	65.31%	34,088.01	5,113.20	13.04%
市场经营管理	20,826.29	34.69%	2,010.56	18,815.73	90.35%
合计	60,027.51	100.00%	36,098.58	23,928.93	39.86%
项目	2016 年度				
	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	39,220.94	76.05%	35,128.32	4,092.62	10.43%
市场经营管理	12,350.22	23.95%	9,094.99	3,255.24	26.35%
合计	51,571.16	100.00%	44,223.30	7,347.86	14.25%
项目	2015 年度				
	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	30,096.34	81.57%	27,360.31	2,736.03	9.09%
市场经营管理	6,800.81	18.43%	2,155.26	4,645.55	68.31%
合计	36,897.15	100.00%	29,515.57	7,381.58	20.01%

二、发行人主营业务经营模式

(一) 基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务主要由子公司海城经济开发区开发有限公司和海城市鼎恒建设投资有限公司负责。

发行人基础设施建设业务的经营模式是与项目委托方签订委托代建协议，自行筹集资金对所承担的项目进行投资建设，项目完成后，将委托建设的项目移交给项目委托方。

根据项目的委托代建协议，发行人负责代建项目的项目管理进度管控、施工、竣工结算、项目移交等环节。在建设期内，委托方每年验收工程，按年度确认工程量及相应委托建设管理费用，待工程竣工验收合格后，发行人向委托方移交委托建设项目。项目的回购价款分为工程造价和代建管理费，工程造价经相关部门审核并经委托代建协议的双方共同确认后作为开发成本；委托建设管理费按工程造价的10.00%-15.00%（含增值税）确定。项目委托方根据工程期限或完工比例，根据项目的具体情况，在开工的2-3年或项目全部完工后，开始支付工程款及代建管理费。

发行人承接了海城市主要行政区域的多个基础设施建设、土地整理开发和棚户区改造建设任务，报告期内，发行人基础设施建设业务情况如下：

表：截至2017年末发行人主要在建基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	预计尚需投资	已确认收入
验军区土地整理项目	123,600.00	110,422.89	13,177.11	45,689.16
验军区基础设施项目	58,360.00	53,519.15	4,840.85	19,939.87

项目名称	预计总投资	已投资	预计尚需投资	已确认收入
回迁安置工程	58,160.00	49,475.21	8,684.79	19,201.06
其他零星工程	46,350.00	44,587.85	1,762.15	9,319.29
西柳镇基础设施工程	13,450.00	12,700.90	749.10	14,369.11
合计	299,920.00	270,706.01	29,213.99	108,518.49

(二) 市场经营管理业务

发行人的市场经营管理业务主要由发行人母公司及子公司海城市西柳物流服务有限公司负责。发行人市场经营管理业务收入主要源自对西柳市场产业集群的经营和管理。

西柳市场产业集群主要由西柳服装市场、西柳中国商贸城和西柳物流产业园区三大板块组成，发行人负责运营西柳服装市场和西柳中国商贸城经营管理业务，发行人子公司西柳物流负责运营西柳物流产业园区经营管理业务。

1、西柳服装市场及西柳中国商贸城经营管理模式

发行人主要负责西柳服装市场一区至十二区的水电等基础设施配套服务，承担整个服装市场的日常管理，保障市场正常运营，同时为市场经营者提供货物看管、运送、场地清理等服务。营业收入主要来自物业公司管理收入、市场看管费、卫生费等管理费用。商户租金根据摊床位置、面积等通过竞价方式拍卖决定，摊床管理费等其他收费依据海城市物价局规定执行。相关营业支出主要为服装市场设施维护、人员工资、设备修理等各项费用。

发行人主要负责西柳中国商贸城（以下简称“商贸城”）一期和二期A、B标段的商铺租赁、招商和运营管理以及物业管理。发行人

制定商贸城租赁政策并进行招商，负责商贸城一期和二期 A、B 标段的租金回收工作，同时，发行人负责物业管理工作，主要包括相应区域的物业管理费收取、保安、保洁、维护以及水电等配套设施运营等。发行人收取商贸城租赁收入的一定比例作为运营管理收入，收取物业管理费的一定比例作为物业管理收入。

发行人负责经营管理的西柳服装市场一区至十二区，房屋建筑物面积约为 212,270.40 平方米，设有摊床 8,800 多个。西柳中国商贸城一期总面积约为 160,075 平方米，二期 A、B 标段总面积 82,628 平方米，其中地上五层面积为 68,077 平方米，地下室面积 14,551 平方米。

2、西柳物流产业园经营模式

西柳物流产业园经营管理收入主要来自向物流园区内入驻的运输企业提供相应配套服务，配套服务主要包括：仓储库房、理货档口、相应场地的出租服务；货物装卸及货物称重服务；物流园区的维护（含日常运营管理、场地设施维护、设备修理等）服务。

发行人负责经营管理的西柳物流产业园区占地面积约 12 万平方米、建筑面积约 3 万平方米。西柳物流产业园区临近依托西柳服装市场、西柳中国商贸城等的巨大运输需求，取得了较快发展，截至 2016 年末园区入驻运输企业 86 家。

发行人作为西柳市场运营管理的唯一主体，凭借丰富的专业市场经营管理经验，在市场经营管理方面得到海城市政府大力支持。

三、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

发行人是海城市基础设施建设和公共项目建设运营的重要主体之一，在业务模式上依托城区基础设施建设，开展多元化经营，充分向上下游关联产业延伸，成为海城市重要的城市综合运营服务商。

城市基础设施是为城市发展和市民生活提供便利条件和配套服务的各类设施，包括公用事业、公共工程、交通设施和城市环境等。城市基础设施建设作为城市经济建设的重要组成部分，在促进经济增长、解决就业和满足社会发展等方面具有其他行业不可比拟的优势，具体表现在城市基础设施建设能有效撬动社会总需求和国民收入，具有显著的“乘数效应”，能够大力推动地方经济发展。

改革开放 30 多年来，我国城市化水平不断提高，2011 年城镇化率首次超过 50%，表明我国社会发展进入到一个新的阶段。未来，随着我国经济的不断发展，城市化水平也将不断提高，根据联合国的估测，我国的城市化率在 2050 年将达到 72.9%。

近年来，我国城市基础设施投资增速较快，对于城市化迅速推进发挥了重要作用；而我国城市化发展的巨大空间也为城市基础设施建设行业提供了宝贵机遇。然而，尽管近年来我国城市基础设施建设行业发展较快，但总体上看供需矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。同时，大型城市与中小城市及农村的基础设施发展水平不平衡现象较为严重。为此，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，投融资体制改革不断深入，引入竞争机制，有效促进了城市建设的合理、健康发

展。一方面，国家开辟了城市建设的多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。

上述措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。随着我国经济高速发展、城市化水平日益提升、人民物质文化生活需要不断提高，未来一段时期对城市基础设施的需求将持续上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。根据 2016 年 3 月公布的《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间的主要目标之一就是“城镇化质量明显改善，户籍人口城镇化率加快提高”。这意味着在未来我国的城镇化进入加速发展阶段的 10 年到 20 年间，随着城市人口的快速增长，对城市基础设施建设业务的需求将不断增加。

（二）市场经营管理行业

商品交易市场是指在一定区域内形成的有固定场所、由经营管理者负责自主经营管理、依法承担市场责任的交易场所。商品交易市场是商品流通的一种重要业态形式，是我国城乡居民日常消费的重要场所，是企业产品销售与原材料采购的重要渠道，是服务区域经济发展的重要平台，并在促进流通、激励消费、形成价格、引导生产等方面发挥了积极作用。市场经营管理行业在国民经济中占有重要的地位，与国民发展、人均收入水平等宏观因素息息相关。近年来，我国市场经营管理行业快速发展，市场集群数量不断增加，经营范围不断扩大，

商品成交额也随之不断增长。随着经济全球化的发展，我国日益成为国际产品采购中心。

我国商品交易市场正不断向大型化、集群化发展，市场的数量和成交额均有较大提高。随着商品交易市场规模的不断扩大，商品交易市场在流通领域中商品集散的功能逐渐增强，一些实力强的大批发商、大代理商成为商品交易市场的经营主体。国民经济的稳定增长对于商品交易市场的发展起到了带动作用。据国家统计局统计，截至 2015 年末，交易额在亿元以上的商品交易市场有 4,952 家、摊位数量 3,468,638 个，营业面积为 30,065.73 万平方米。随着商品交易市场功能的不断完善，市场交易规模也不断扩大。全国交易额亿元及以上的商品交易市场总交易额由 2008 年度的 52,457.96 亿元增长到 2015 年度的 100,133.79 亿元，年复合增长率达 9.68%。经过几十年的培育和发展，我国商品交易市场规模不断扩大，集散功能愈益增强，带动了市场经营管理行业的快速健康发展。

我国目前的商品交易市场发展格局已相对稳定，呈现出以专业市场为主，综合市场为辅的格局。商品交易市场经营模式主要有商铺出租、商铺出售、商铺租售结合等模式。商品交易市场的经营者按照其战略规划、项目定位、招商策略以及资金安排等确定具体经营模式。

四、发行人的经营环境

（一）鞍山市基本情况

鞍山地处环渤海经济区腹地，是沈（阳）大（连）黄金经济带的重要支点，是辽宁中部城市群与辽东半岛开放区的重要连接带。鞍山

市北距沈阳约 89 公里，南距大连约 270 公里。长大铁路、沈大高速公路纵贯鞍山南北，京沈高速公路、秦沈高速铁路客运专线途经鞍山。2016 年，鞍山市与大连市、辽阳市等全国 32 个城市（城区）一起被列入第二批创建社会信用体系建设示范城市（城区）。

鞍山境内矿产资源非常丰富，已探明的矿产资源有 51 种。铁矿，探明储量 100 亿吨，占全国的四分之一；菱镁矿，探明储量 23 亿吨，占全国的 80%，占世界储量的四分之一；滑石矿，探明储量为 6,000 万吨，占全国的 40%；岫玉，探明储量约 206 万吨，占世界的 60%。

经过 60 多年的建设发展，鞍山奠定了雄厚的工业基础。历经 30 多年改革开放的洗礼，鞍山老工业基地重新焕发了青春。特别是进入新世纪以来，鞍山以开放促改革、促调整、促发展，全面建设开放型地区经济，全市国民经济和社会事业步入加速发展的快车道，综合经济实力显著增强。

2017 年鞍山市一般公共预算收入 140.2 亿元，其中税收收入 107.4 亿元，非税收入 32.8 亿元，一般公共预算支出 262.9 亿元。

对外开放取得明显成效，跨境电商实现“零”的突破，出口额增长 12.5%，进口额增长 22.1%。全社会研发经费增长 26.4%，新增国家级企业研发机构 3 家，设立院士工作站 18 个。高新技术企业增加 105 户，产品增加值增长 19.2%。民生投入占公共财政支出比重超过 80%。城乡居民人均可支配收入年均增长 7.5% 和 9.3%，城乡低保标准年均提高 10% 和 15%。全年出口 135 亿元，增长 18.4%，创历史最好水平。

党中央、国务院实施振兴东北老工业基地重大战略决策，为鞍山在新世纪实现加速发展创造了历史性机遇。振兴鞍山老工业基地，鞍山市确定了工业强市方略，明确了“建设具有国际一流水平的重要精品钢材基地和培育壮大现代装备制造、轻纺工业、矿产品深加工三大产业”的结构调整方向，确立了“国有经济以鞍钢为主体、地方以非公有制经济为主体”的发展思路。

（二）海城市基本情况

海城市位于辽东半岛腹地，沈阳经济区之中，是辽南重要的交通枢纽城市。海城市全境总面积 2,732 平方公里，下辖 27 个镇区，包括四个开发园区，常住人口约 140 万。

海城市矿产资源丰富，境内探明的金属和非金属矿产达 40 余种，有“世界镁都、滑石之乡”的美誉。海城市是世界菱镁、滑石探明储量最大的地区之一，其中菱镁矿储量达 26 亿吨，占世界的 1/4，辽宁 80% 的菱镁开采和 50% 的菱镁加工企业聚集在海城；滑石探明储量为 5,700 万吨，品质为世界之最。

2017 年度，全市实现生产总值约为 523.5 亿元，公共财政预算收入 23.32 亿元，其中税收收入 18.35 亿元，非税收入 4.97 亿元。2017 年海城市经济发展情况总体平稳。

近三年，海城市经济情况及地方财政收支情况如下：

1、2015-2017 年海城市主要经济指标

单位：亿元

项目	2017 年度	2016 年	2015 年
----	---------	--------	--------

	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	523.5	1.6%	500.1	-17.5%	816.2	4.1%
第一产业增加值	38.2	3.7%	37.8	-2.5%	46.7	3.6%
第二产业增加值	149.9	3.6%	130.9	-38.3%	379.1	3.9%
第三产业增加值	335.4	0.5%	331.4	-6.9%	390.4	4.5%

2、2015-2017年海城市地方财政收支情况

单位：亿元

预算科目	2017年	2016年	2015年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	69.15	64.33	64.79
（一）一般公共预算收入	24.34	22.19	26.02
其中：税收收入	20.41	17.03	19.43
非税收入	3.93	5.16	6.58
（二）上级补助收入	32.38	29.10	23.94
其中：返还性收入	3.56	3.38	2.84
一般性转移支付收入	17.92	14.61	12.52
专项转移支付	10.90	11.11	8.59
（三）政府性基金收入	12.43	13.04	14.83
财政支出（一）+（二）	58.58	59.30	60.24
（一）一般公共预算支出	46.24	43.06	45.57
（二）政府性基金支出	12.34	16.24	14.67
财政自给率	52.64%	51.53%	57.10%

注：地方综合财力=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入；

财政支出=公共财政支出+政府性基金支出；

财政自给率=公共财政收入/公共财政支出。

（三）海城市主要国有发债主体情况

海城市主要国有发债主体有三个，分别为海城市金财土地房屋投资有限公司、海城市城建投资有限公司和鞍山旺通投资开发建设有限公司。其中海城市金财土地房屋投资有限公司和海城市城建投资有限公司主要负责老城区基础设施建设及土地整理工作，发行人主要负责

海西新城基础设施建设以及西柳市场产业集群运营工作。

除发行人外，其他两家主体的主要情况如下：

1、海城市金财土地房屋投资有限公司

成立时间：2009 年 07 月 27 日

注册资本：161,000 万元

统一社会信用代码：91210381692656309G

注册地址：辽宁省鞍山市海城市中街北路 18 号（北关街利群委）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：土地房屋项目投资建设；承担城乡基础设施项目和水利工程项目投资、建设、运营和管理（自有资金投资）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年末，海城市金财土地房屋投资有限公司资产总额为 2,367,959.54 万元，负债总额为 1,148,089.60 万元，净资产为 1,219,869.94 万元；2017 年度实现营业收入 188,705.56 万元，净利润 34,714.02 万元。截至 2018 年 6 末，海城市金财土地房屋投资有限公司债券发行情况如下：

单位：亿元

债券简称	发行规模	当前余额	期限(年)	债券类型
16 海城债	10.00	10.00	7.00	企业债
16 海财债	10.00	-	3.00	公司债
16 海城金财 PPN001B	14.00	14.00	5.00	定向工具
16 海城金财 PPN001A	6.00	6.00	5.00	定向工具
PR 海财 02	7.00	4.20	7.00	企业债
PR 海财 01	3.00	1.80	7.00	企业债
合计	50.00	36.00		

数据来源：wind 资讯。

2、海城市城建投资有限公司

成立时间：2001 年 05 月 08 日

注册资本：10,500 万元

统一社会信用代码：91210381728432551Q

注册地址：辽宁省鞍山市海城市中街北路 18 号（北关街利群委）

经营范围：国有资产投资经营管理；承担城市基础设施项目投资、建设、运营和管理；参与土地的储备、整理和经营（自有资金投资）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年末，海城市城建投资有限公司资产总额为 581,439.23 万元，负债总额为 190,901.32 万元，净资产为 390,537.90 万元；2017 年度实现营业收入 17,261.07 万元，净利润 4,507.08 万元。截至 2018 年 6 末，海城市城建投资有限公司债券发行情况如下：

债券简称	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	期限（年）	债券类型
11 海城债	8.00	3.20	7.00	企业债
合计	8.00	3.20		

数据来源：wind 资讯。

综上所述，截至 2018 年 6 月末，海城市主要国有发债主体债券（含发行人发行的 2 亿元中小企业私募债）发行规模合计为 60.00 亿元，债券余额为 39.20 亿元。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人作为海城市基础设施投资建设运营主体以及西柳市场产

产业集群的经营管理主体，是加快海城市经济建设与社会发展的重要平台，其主要职责是：受海城市政府相关单位委托，承担市内基础设施项目的开发建设，负责海城市内基础设施项目的策划、建设资金的筹措、偿还以及建设项目的施工建设；负责西柳市场产业集群的日常运营管理等工作等，发行人在特定区域内具有较强的垄断地位。

（二）竞争优势

1、国家政策支持优势

2016 年 4 月国家制定出台了《中共中央国务院关于全面振兴东北地区等老工业基地的若干意见》，标志着新一轮东北地区等老工业基地振兴战略的全面启动。国家将围绕五大发展理念，在重大项目和基础设施等领域赋予东北特别是辽宁一系列政策资金支持，海城是辽宁县域经济发展的排头兵，将直接受益。沈阳申报全国第三批自贸区今年正式获批，辽宁对外开放将迎来崭新局面，海城也将从中受益。发行人作为海城市重要的基础设施投资建设及国有资产运营主体将承担大量工程项目，为公司未来发展奠定了政策基础。

2015-2017 年度，海城市政府给予发行人的补贴收入分别为 8,911.00 万元、10,241.50 万元和 2,934.00 万元。预计未来几年，发行人受到政府的大力支持的情况不会改变，因而具有较强的国家政策支持优势。

2、区位优势

海城市东临边境城市丹东，南接港口城市营口，西靠油田城市盘锦，北依祖国钢都鞍山，距沈阳 120 公里，沈阳和大连一小时经济圈

覆盖海城市全城，毗邻鲅鱼圈港、锦州港、营口港、丹东港和大连港，是辽宁省“沈大都市区”战略和环渤海湾开发“五点一线”战略重要节点。海城是辽南交通枢纽，沈大高速、哈大高铁、中长铁路、黑大公路、沈西工业走廊出海大道等纵贯南北，京丹高速、盘海高铁、沟海铁路、海岫铁路、大盘公路等横亘东西。北距桃仙机场 100 公里，南距大连周水子机场 240 公里，境内的腾鳌机场和即将建成的鞍山牛庄港，将全面提高海城的空、水路运输能力。独特的战略位置和四通八达的陆海空立体交通网络为发行人长远发展提供了良好的外部条件。

3、行业垄断优势

发行人作为海城市的基础设施建设及市场经营管理主体，承担了区域内大部分基础设施建设项目以及西柳市场产业集群的经营管理业务，在海城市区域范围内具有较强的垄断优势。随着海城市城市规模和基建需求的不断扩大，发行人在相关业务领域的垄断优势将给其带来稳定的收益。

在未来可预见的时间内，发行人作为海城市最主要的城市基础设施建设投融资主体以及两个市场管理者的地位不会改变。随着海城市的进一步开发，基础设施建设需求仍然较大，公司基础设施建设业务也将继续得到发展。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来源于鞍山旺通投资开发建设有限公司按照《企业会计准则》编制的 2015-2017 年的合并财务报表，上述报表业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“利安达审字[2018]第 2016 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额 963,143.17 万元，负债总额 272,817.89 万元，所有者权益合计 690,325.28 万元。2017 年度，发行人实现营业收入 60,027.51 万元，净利润 12,916.37 万元。发行人资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，净资产均为有效净资产。

最近三年，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模不断扩大。2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 336,162.47 万元、784,249.48 万元和 963,143.17 万元。

发行人 2015-2017 年度分别实现营业收入 36,897.15 万元、51,571.16 万元和 60,027.51 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,690.94 万元、10,810.50 万元和 12,916.37 万元，近三年归属于母公司所有者的平均净利润达到 11,472.61 万元，营业收入及利润规模增长较快。

发行人作为海城市重要的基础设施建设及西柳市场产业集群经营管理主体，资产规模较大，未来发展空间广阔，业务预期收益能力将随开发量的增加而持续增长。

(一) 发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
资产总计	1,046,691.75	963,143.17	784,249.48	336,162.47
负债合计	314,130.34	272,817.89	106,840.57	92,450.99
所有者权益合计	732,561.42	690,325.28	677,408.91	243,711.49
资产负债率	30.01%	28.33%	13.62%	27.50%
项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	35,602.81	60,027.51	51,571.16	36,897.15
净利润	9,458.07	12,916.37	10,810.50	10,690.94

注：资产负债率=负债合计/资产总计

(二) 发行人最近三年及一期合并资产负债表摘要

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产合计	531,227.24	482,218.89	329,029.18	293,411.23
非流动资产合计	515,464.52	480,924.29	455,220.30	42,751.25
资产总计	1,046,691.75	963,143.17	784,249.48	336,162.47
流动负债合计	183,849.26	154,922.42	103,967.93	49,257.04
非流动负债合计	130,281.07	117,895.47	2,872.64	43,193.94
负债合计	314,130.34	272,817.89	106,840.57	92,450.99
所有者权益合计	732,561.42	690,325.28	677,408.91	243,711.49
负债和所有者权益总计	1,046,691.75	963,143.17	784,249.48	336,162.47

注：完整合并资产负债表见附表二。

(三) 发行人最近三年及一期合并利润表摘要

表：发行人最近三年及一期合并利润表摘要

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	35,602.81	60,027.51	51,571.16	36,897.15
营业成本	26,729.67	36,098.58	44,223.30	29,515.57
营业利润	9,873.14	17,557.08	1,908.44	2,833.21
利润总额	9,970.61	17,384.63	12,077.16	11,730.12
净利润	9,458.07	12,916.37	10,810.50	10,690.94

注：完整合并利润表见附表三。

(四) 发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动现金流入小计	90,228.39	233,679.47	48,277.85	41,485.84
经营活动现金流出小计	103,394.43	285,118.46	62,859.36	98,117.86
经营活动产生的现金流量净额	-13,166.04	-51,438.99	-14,581.51	-56,632.02
投资活动现金流入小计	0.00	12,789.85	21.40	-
投资活动现金流出小计	9,229.28	39,116.08	1,829.57	793.92
投资活动产生的现金流量净额	-9,229.28	-26,326.23	-1,808.16	-793.92
筹资活动现金流入小计	101,958.00	237,500.00	54,352.00	88,256.76
筹资活动现金流出小计	97,475.92	139,099.37	37,239.94	32,719.04
筹资活动产生的现金流量净额	4,482.08	98,400.63	17,112.06	55,537.72
现金及现金等价物净增加额	-17,913.24	20,635.41	722.38	-1,888.22

注：完整合并现金流量表见附表四。

二、资产分析

表：发行人最近三年资产构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	482,218.89	50.07%	329,029.18	41.95%	293,411.23	87.28%
非流动资产	480,924.29	49.93%	455,220.30	58.05%	42,751.25	12.72%
资产总计	963,143.17	100.00%	784,249.48	100.00%	336,162.47	100.00%

2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 336,162.47 万元、784,249.48 万元和 963,143.17 万元，最近三年复合增长率为 69.27%。

从资产构成看，截至 2017 年末，发行人资产总额为 963,143.17 万元；其中，流动资产 482,218.89 万元，占资产总额的 50.07%；非流动资产 480,924.29 万元，占资产总额的 49.93%。2016 年末发行人资产规模较 2015 年末增加 448,087.00 万元，增幅达 133.29%，主要系 2016 年度发行人出资人向公司注入了较多的房产和土地资产，使非流动资产增加所致。

（一）流动资产分析

表：近三年发行人流动资产构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	57,749.77	11.98%	1,006.36	0.31%	2,283.98	0.78%
应收账款	14,303.05	2.97%	68,680.09	20.87%	36,665.54	12.50%
预付款项	92,493.60	19.18%	129.66	0.04%	94.91	0.03%
其他应收款	87,493.28	18.14%	84,063.43	25.55%	61,995.93	21.13%
存货	229,865.14	47.67%	175,138.70	53.23%	192,370.87	65.56%
其他流动资产	314.04	0.07%	10.94	0.00%	-	-
流动资产合计	482,218.89	100.00%	329,029.18	100.00%	293,411.23	100.00%

2015-2017 年末，发行人流动资产分别为 293,411.23 万元、

329,029.18 万元和 482,218.89 万元，保持持续平稳上升趋势，年均复合增长率为 28.20%。发行人流动资产主要由存货、预付款项和其他应收款构成，近三年上述资产合计占流动资产的比例分别为 86.73%、78.82% 和 84.99%。

1、货币资金

发行人货币资金由现金和银行存款构成。2015-2017 年末，发行人货币资金余额分别为 2,283.98 万元、1,006.36 万元和 57,749.77 万元，占流动资产的比例分别为 0.78%、0.31% 和 11.98%，金额和占比呈波动趋势。截至 2017 年末，发行人受限的货币资金余额为 36,108.00 万元，其中用于质押的定期存款 36,000.00 万元，用于质押的保证金 108.00 万元。

2、应收账款

发行人应收账款主要为应收委托方的工程款。2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 36,665.54 万元、68,680.09 万元和 14,303.05 万元，占流动资产的比例分别为 12.50%、20.87% 和 2.97%，应收账款余额呈现波动趋势。2017 年末应收账款较 2016 年末减少 54,377.04 万元，降幅为 79.17%。2017 年末应收账款较上年末大幅下降主要是由于发行人前期承担的委托代建项目逐步完工并完成应收工程款的结算所致。

截至 2017 年末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下表所示：

表：2017 年末发行人应收账款余额前五名情况表

单位：万元

客户名称	款项性质	期末余额	账龄	占比	未来回款安排
海城市西柳市场开发建设有限公司	应收工程款	14,235.91	1 年以内	99.53%	1 年以内
海城市春雷储运服务有限公司	应收运输款	60.40	1 年以内	0.42%	1 年以内
海城市天成物流运输有限公司	应收运输款	3.82	1 年以内	0.03%	1 年以内
市场零散租户	应收物业费	2.91	1 年以内	0.02%	1 年以内
合计		14,303.05		100.00%	

截至 2017 年末，发行人应收账款中属于政府性质的为 1.42 亿元。报告期内，发行人应收账款回收情况正常，2017 年度，应收账款回收速度有所增加。

3、预付款项

发行人预付款项主要系预付电费和棚户区改造资金。2015-2017 年末，发行人预付款项余额分别为 94.91 万元、129.66 万元和 92,493.60 万元，占流动资产的比例分别为 0.03%、0.04% 和 19.18%。2017 年末预付款项余额较 2016 年末增加 92,363.93 万元，增幅较大，主要是由于发行人向当地的房屋拆迁服务中心预付了较多的棚改资金。

4、其他应收款

发行人其他应收款主要由往来款和保证金构成。2015-2017 年末，发行人其他应收款余额分别为 61,995.93 万元、84,063.43 万元和 87,493.28 万元，呈逐年上升趋势，占流动资产的比例分别为 21.13%、25.55% 和 18.14%。

2017 年末其他应收款余额较 2016 年末增加 3,429.85 万元，增幅为 4.08%。发行人期末其他应收款余额较高主要系随着发行人资产和业务规模不断增加，与有关单位的往来款项相应逐步增加所致。2017

年末发行人其他应收款余额前五名情况如下：

表：2017年末发行人其他应收款余额前五名

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	经营性/非经营性	占其他应收款的比例	坏账准备	形成原因
海城市西柳房屋拆迁服务中心	往来款	24,800.00	经营性	28.35%	-	拆迁款尚未收回
海城市新新置业发展有限公司	往来款	13,481.00	经营性	15.41%	-	土地款尚未收回
海城市开发区财政局	往来款	10,764.92	经营性	12.30%	-	代建回购工程款
海城市西柳市场开发建设有限公司	往来款	9,479.88	经营性	10.83%	-	项目暂借款
海城市西柳镇财政所	往来款	7,133.57	非经营性	8.15%	-	资金拆借
合计		65,659.37		75.05%		

截至 2017 年末，发行人其他应收款按款项性质列示的构成情况如下：

单位：万元

项目	报告期初金额	报告期内增加金额	报告期内回款金额	2017年12月31日			形成原因	未来回款安排
				账面余额	坏账准备	账面价值		
经营性小计	59,217.72	116,328.64	96,857.45	78,688.91	306.65	78,382.25		
租金收入	-	15,964.20	15,964.20	-	-	-	未结算	-
工程款	-	24,965.30	14,200.38	10,764.92		10,764.92	未结算	1-2 年回款
政府补贴	-	2,934.00	2,934.00	-	-	-		-
土地款	13,481.00	-	-	13,481.00	-	13,481.00	未结算	1-2 年回款
拆迁款	24,800.00	-	-	24,800.00	-	24,800.00	未结算	1-2 年回款
融资保证金	900.00	1,501.00	-	2,401.00	-	2,401.00	未结算	4-5 年回款
项目暂借款	20,036.72	70,964.13	63,758.87	27,241.98	306.65	26,935.33	未结算	1-3 年回款
非经营性小计	24,845.71	2,167.00	17,901.68	9,111.03	-	9,111.03		
往来款	24,845.71	2,050.00	17,901.68	8,994.03	-	8,994.03		1 年内回款
代偿款	-	117.00	-	117.00	-	117.00	未结算	2-3 年回款
合计	84,063.43	118,495.64	114,759.13	87,799.94	306.65	87,493.28		

报告期内，发行人其他应收款回款正常，其中往来款已履行以下决策程序：往来款项由与欠款方发生业务的相关业务部门的项目经办人发起审批流程，由经办人、主管领导、财务负责人及公司董事长签字审批后，由公司财务部门进行支付。款项支付后，由相关经办部门负责款项督办及后续收回事宜。

总体来看，发行人其他应收款账龄较短，主要为 2 年以内的应收款项。欠款方主要为政府部门及所属国有企业，余额为 2.80 亿元。

5、存货

发行人存货主要由土地资产和受托代建项目构成，其中受托代建项目主要为基础设施建设项目。2015-2017 年末，发行人存货余额分别为 192,370.87 万元、175,138.70 万元和 229,865.14 万元，占流动资产的比例分别为 65.56%、53.23% 和 47.67%。2017 年末存货余额较 2016 年末增加 54,726.44 万元，增幅为 31.25%，主要原因系随着发行人受托代建业务中项目建设进度的推进，陆续计入存货。

表：发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2017-12-31			2016-12-31			2015-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面余额	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地资产	55,735.77	-	55,735.77	34,680.77	-	34,680.77	33,031.77	-	33,031.77
受托代建项目	174,129.37	-	174,129.37	140,457.93	-	140,457.93	159,339.10	-	159,339.10
合计	229,865.14	-	229,865.14	175,138.70	-	175,138.70	192,370.87	-	192,370.87

存货中土地资产主要为发行人已摘牌取得的土地使用权。截至 2017 年末，土地资产明细如下：

表：发行人存货中土地资产明细表

序号	土地证 编号	取得 方式	地址	使用权 类型	用途	面积 (M ²)	入账 方式	账面价值 (万元)	单价 (万元 /M ²)	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
1	辽(2017)海城市 不动产权第 1000035号	招拍挂	海城市开发区 验军街道	出让	批发 零售	61,717	成本法	6,357.46	0.1030	是	是
2	海城国用(2016) 第003号	招拍挂	海城市开发区	出让	批发 零售	71,440	成本法	7,359.46	0.1030	是	是
3	海城国用(2014) 第082号	招拍挂	海城市开发区 小甲村	出让	工业	146,709	成本法	4,518.89	0.0308	否	是
4	辽(2017)海城市 不动产权第 1000085号	招拍挂	海城市开发区 验军街道	出让	商住	41,873	成本法	4,313.91	0.1030	否	是
5	海城国用(2015) 第028号	招拍挂	海城市开发区 验军街道	出让	商住	23,141	成本法	2,167.36	0.0937	否	是
6	辽(2017)海城市 不动产权第 1000083号	招拍挂	海城市开发区 二台子村	出让	住宅 商服	76,478	成本法	7,560.27	0.0989	否	是
7	辽(2017)海城市 不动产权第 1000082号	招拍挂	开发区安村	出让	住宅 商服	7,684	成本法	559.79	0.0729	否	是
8	海城国用(2007) 第130号	招拍挂	海城经济开发区二台子村	出让	商服	7,000	成本法	194.63	0.0278	否	是
9	辽(2017)海城市 不动产权第 1000042号	招拍挂	南台镇前柳河 村	出让	商住 用地	27,468	成本法	3,297.00	0.1200	否	是
10	尚未办证	招拍挂	海城市	出让	待开发	17,076	成本法	526.00	0.1000	否	是
11	尚未办证	招拍挂	海城市	出让	待开发	19,024	成本法	1,903.00	0.1000	否	是
12	尚未办证	招拍挂	海城市	出让	待开发	50,485	成本法	5,049.00	0.1000	否	是
13	尚未办证	招拍挂	海城市	出让	待开发	45,875	成本法	4,588.00	0.1000	否	是
14	尚未办证	招拍挂	海城市	出让	待开发	73,408	成本法	7,341.00	0.1000	否	是
	合计					669,378		55,735.77			

注：尚未办证土地系收储待开发土地。

(二) 非流动资产分析

表：近三年发行人非流动资产构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	3,900.00	0.81%	-	-	-	-
投资性房地产	413,498.00	85.98%	412,914.73	90.71%	2,797.81	6.54%
固定资产	16,849.19	3.50%	17,006.66	3.74%	17,745.20	41.51%
在建工程	5,588.75	1.16%	-	-	9,297.34	21.75%
无形资产	40,909.75	8.51%	12,316.33	2.71%	12,723.67	29.76%
长期待摊费用	101.93	0.02%	135.91	0.03%	-	-
递延所得税资产	76.66	0.02%	76.66	0.02%	187.23	0.44%
其他非流动资产	-	-	12,770.00	2.81%	-	-
非流动资产合计	480,924.29	100.00%	455,220.30	100.00%	42,751.25	100.00%

2015-2017 年末，发行人非流动资产分别为 42,751.25 万元、455,220.30 万元和 480,924.29 万元，年均复合增长率为 235.40%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产构成，近三年上述资产合计占非流动资产的比例分别为 77.81%、97.15% 和 97.99%。

1、投资性房地产

发行人投资性房地产采用公允价值计量模式。2015-2017 年末，发行人投资性房地产余额分别为 2,797.81 万元、412,914.73 万元和 413,498.00 万元，占非流动资产的比例分别为 6.54%、90.71% 和 85.98%。2016 年末投资性房地产余额较 2015 年末增加 410,116.92 万元，增幅较大，原因主要是根据海城经济开发区管理委员会《关于将西柳服装市场 12 个区房产划拨至海城市西柳旺通市场开发建设有限公司的通知》(海经开委发〔2016〕34 号)、海城市国有资产监督管理委员会《关于将海城市西柳市场开发建设有限公司土地使用权划拨至海城市西

柳旺通市场开发建设有限公司的决定》(海国资委发[2016]51 号) 和《海城市人民政府市长办公会议纪要》((2012) 77 号), 海城市人民政府向发行人注入西柳服装市场一区至十二区共计面积 212,270.40 平方米的房屋建筑物的所有权和所占用的土地的使用权, 上述资产业经北京华信众合资产评估有限公司评估, 根据其出具的《评估报告》(华信众合评报字[2017]第 1026 号), 上述资产评估价值为 412,914.73 万元, 公司将其记入投资性房地产。

西柳服装市场是东北地区最大的服装批发市场之一, 西柳服装市场一区至十二区是西柳服装市场的重要经营区域, 主要经营服装商品的批发与零售业务, 收入主要来自商铺与摊位对商户的出租及物业管理等服务。截至 2017 年末, 发行人投资性房地产情况如下:

表：发行人投资性房地产明细表

序号	权证编号	坐落	使用权类型	用途	入账方式	面积 (M ²)	账面价值 (万元)	单价 (万元/M ²)	抵押情况	是否出租
1	辽(2018)海城市不动产权第 0004487 号	西柳服装市场 1-4 区	划拨	服装市场	评估法	70,756.80	150,761.00	2.13	否	是
2	辽(2018)海城市不动产权第 0002881 号	西柳服装市场 5-6、11-12 区	划拨	服装市场	评估法	70,756.80	113,426.00	1.60	否	是
3	辽(2018)海城市不动产权第 0002880 号	西柳服装市场 7-10 区	划拨	服装市场	评估法	70,756.80	149,311.00	2.11	否	是
合计		-	-	-	-	212,270.40	413,498.00	-	-	-

注: 企业投资性房地产已于 2017 年变更了不动产权证, 不动产权证明从 12 本证照变更为 3 本证照, 并进行了房地合一登记。

发行人投资性房地产在 2016 年末评估后划拨至发行人, 评估价值为 412,914.73 万元。截至 2017 年末, 该投资性房地产经评估的评估价值为 413,498.00 万元, 评估增值额为 583.27 万元, 增值率为 0.14%。

2、固定资产

发行人固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子及办公设备及其他。2015-2017年末，发行人固定资产余额分别为17,745.20万元、17,006.66万元和16,849.19万元，占非流动资产的比例分别为41.51%、3.74%和3.50%，基本保持稳定。

表：2017年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	19,438.00	3,658.74	15,779.27
机器设备	967.40	251.25	716.15
运输工具	683.05	365.87	317.18
电子及办公设备	108.17	72.84	35.33
其他	25.26	24.00	1.26
合计	21,221.89	4,372.70	16,849.19

发行人固定资产中房屋建筑物明细情况如下：

表：发行人2017年固定资产中房屋建筑物明细表

序号	权证编号	房屋名称	坐落	用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	抵押情况
1	房权证 HC 字第 0066098 至 0066104	商贸城办公楼 1-2 层、5-10 层办公楼	海城市西柳镇西柳街道办事处	商业	7,290.80	2,910.26	否
2	房权证 HC 字第 0033984	办公楼	海城市西柳镇西柳街道办事处	办公	1,421.81	260.70	否
3	房权证 HC 字第 0033985	车库	海城市西柳镇西柳街道办事处	其他	350.86	49.21	否
4	房权证 HC 字第 0033986	办公楼	海城市西柳镇西柳街道办事处	办公	1,481.29	279.86	否
5	房权证海城市字第 201505150081-3 号、 201505150087 号 海城国用 2001 (040) 号	办公楼及工业厂房	海城市经济开发区小甲委	工业厂房等	8,134.49	6,922.71	否
6	房权证 LB-200-0247 至 253、房权证 FB-200-0254	理货中心、发货区、库房等	海城市西柳镇码头街道办事处	商业	17,167.20	4,158.89	是

序号	权证编号	房屋名称	坐落	用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	抵押情况
	至 256						
7	不适用	摊床	服装市场		165 个	306.00	否
8	不适用	西柳治安执勤室构筑物	海城市西柳镇码头街道办事处	办公	2,580.00	399.97	否
9	不适用	物流园构筑物	海城市西柳镇码头街道办事处	卸货	6,100.00	491.67	否
合计		-	-	-	-	15,779.27	-

3、在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程余额分别为 9,297.34 万元、0 万元和 5,588.75 万元，占非流动资产的比例分别为 21.75%、0.00% 和 1.16%。发行人 2016 年末无在建工程余额，主要是根据海城市国有资产监督管理委员会《关于将海城市西柳物流服务有限公司物流园区二期扩建工程资产划拨给海城市西柳市场开发建设有限公司的批复》（海国资委发[2016]67 号），发行人子公司西柳物流公司承建的西柳物流园二期工程整体划拨给海城市西柳市场开发建设有限公司，由其承担累计资金投入，并相应核减发行人在建工程所致。

截至 2017 年末，发行人在建工程余额 5,588.75 万元，主要为发行人承建的中国西柳国际物流园建设项目资金投入。

4、无形资产

2015-2017 年末，发行人无形资产余额分别为 12,723.67 万元、12,316.33 万元和 40,909.75 万元，占非流动资产的比例分别为 27.96%、2.71% 和 8.51%。发行人无形资产全部为土地使用权。发行人无形资产中土地使用权明细如下：

表：发行人 2017 年末无形资产中土地使用权明细表

序号	权证编号	取得方式	位置	所有权类型	用途	入账方式	面积(M ²)	账面价值(万元)	单价(万元/M ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	海城国用(2010)009号	招拍挂	海城市西柳镇码头村	出让	商业	成本法	44,409	3,831.73	0.0863	是	是
2	海城国用(2009)124号	划拨	海城市西柳镇码头村	出让	商业	评估法	10,351	1,073.21	0.1037	是	否
3	海城国用(2005)157号	划拨	海城市西柳镇码头村	出让	商业	评估法	49,695	7,004.05	0.1409	是	否
4	辽(2017)海城市不动产权第1000094号	招拍挂	海城市西柳镇东柳村	出让	批发零售	成本法	112,572	13,785.93	0.1225	是	是
5	辽(2017)海城市不动产权第1000112号	招拍挂	海城市西柳镇东柳村	出让	商务金融	成本法	23,899	2,939.24	0.1225	是	是
6	辽(2017)海城市不动产权第1000093号	招拍挂	海城市西柳镇东柳村	出让	批发零售	成本法	100,239	12,275.59	0.1230	是	是
合计							341,165	40,909.75			

三、负债分析

表：发行人最近三年负债构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	154,922.42	56.79%	103,967.93	97.31%	49,257.04	53.28%
非流动负债	117,895.47	43.21%	2,872.64	2.69%	43,193.94	46.72%
负债合计	272,817.89	100.00%	106,840.57	100.00%	92,450.99	100.00%

最近三年，随着发行人业务规模持续扩大，对资金的需要逐渐加大，负债规模相应增加。2015-2017年末，发行人负债总额分别为92,450.99万元、106,840.57万元和272,817.89万元。2017年末发行人负债规模较2016年末增加165,977.32万元，主要是长期借款与短期借款增加所致。

在负债结构上，近三年发行人负债均以流动负债为主，占负债总额的比例分别为 53.28%、97.31% 和 56.79%。近三年，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 46.72%、2.69% 和 43.21%。

(一) 流动负债分析

表：发行人最近三年流动负债构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	90,500.00	58.42%	35,700.00	34.34%	28,500.00	57.86%
应付账款	31.29	0.02%	263.55	0.25%	1,200.00	2.44%
预收款项	968.45	0.63%	160.13	0.15%	140.72	0.29%
应交税费	9,828.08	6.34%	5,404.68	5.20%	2,800.31	5.69%
应付利息	370.52	0.24%	2,267.33	2.18%	2,109.81	4.28%
其他应付款	37,447.84	24.17%	18,564.02	17.86%	14,506.20	29.45%
一年内到期的 非流动负债	15,776.24	10.18%	41,608.23	40.02%	-	-
流动负债合计	154,922.42	100.00%	103,967.93	100.00%	49,257.04	100.00%

2015-2017 年末，发行人流动负债分别为 49,257.04 万元、103,967.93 万元和 154,922.42 万元，规模呈逐年上升趋势。发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，2015-2017 年末上述负债合计占流动负债的比例分别为 87.31%、92.21% 和 92.77%。

1、短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款余额分别为 28,500.00 万元、35,700.00 万元和 90,500.00 万元，占流动负债的比例分别为 57.86%、34.34% 和 58.42%。

2017年末短期借款余额较2016年末增加54,800.00万元，增幅较大。近三年发行人短期借款持续增加，主要是公司业务拓展导致资金需求加大所致。报告期内公司信用记录良好，未发生到期未能偿还银行贷款的情形。

公司短期借款主要由质押借款、抵押借款、保证借款、信用借款构成，具体情况如下：

表：发行人短期借款构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	36,000.00	39.78%	-	-	2,000.00	7.02%
抵押借款	16,500.00	18.23%	18,750.00	52.52%	8,000.00	28.07%
保证借款	38,000.00	41.99%	2,700.00	7.56%	8,000.00	28.07%
信用借款	-	-	14,250.00	39.92%	10,500.00	36.84%
合计	90,500.00	100.00%	35,700.00	100.00%	28,500.00	100.00%

其中，截至2017年末，发行人短期借款明细情况如下：

表：发行人2017年末短期借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	余额	期限
鞍山旺通投资开发建设有限公司	鞍山银行西柳支行	14,500.00	2017-09-10至2018-09-09
海城市物流服务有限公司	海城市农村信用合作联社	2,000.00	2017-01-25至2018-01-22
抵押借款小计		16,500.00	
海城市鼎恒建设投资有限公司	哈尔滨银行沈阳分行	38,000.00	2017-04-07至2018-04-06
保证借款小计		38,000.00	
海城市鼎恒建设投资有限公司	哈尔滨银行沈阳分行	36,000.00	2017-08-21至2018-02-13
质押借款小计		36,000.00	
合计		90,500.00	

2、其他应付款

发行人其他应付款主要由往来款构成。2015-2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 14,506.20 万元、18,564.02 万元和 37,447.84 万元，占流动负债的比例分别为 29.45%、17.86% 和 24.17%。2017 年末其他应付款余额较 2016 年末增加 18,883.82 万元，增幅较大，主要系与主营业务上下游客户之间的往来款增加较多。发行人其他应付款按欠款方归集的前五名情况如下：

表：发行人 2017 年末其他应付款前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	余额	占全部余额的比例	款项性质
万家建设（辽宁）有限公司	8,708.00	23.25%	往来款
中国三冶集团有限公司	4,878.28	13.03%	往来款
海城北方钢管防腐有限公司	1,848.08	4.93%	往来款
庞高阳	1,800.00	4.81%	往来款
鞍山富基房屋开发有限公司	1,747.45	4.67%	往来款
合计	18,981.81	50.69%	

3、一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 0 万元、41,608.23 万元和 15,776.24 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、40.02% 和 10.18%。发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债余额较 2016 年末下降 25,831.99 万元，下降幅度为 62.08%。主要是由于 2016 年内到期的应付债券和长期借款已经按期清偿。

表：发行人报告期内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
一年内到期的应付债券	-	19,941.43	-
一年内到期长期应付款	13,576.24	1,666.80	-

项目	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
一年内到期长期借款	2,200.00	20,000.00	
合计	15,776.24	41,608.23	

(二) 非流动负债分析

表：发行人最近三年非流动负债构成

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	94,800.00	80.41%	-	-	23,700.00	54.87%
应付债券	-	-	-	-	19,493.94	45.13%
长期应付款	18,655.53	15.82%	2,872.64	100.00%	-	-
递延收益	4,294.12	3.64%	-	-	-	-
递延所得税负债	145.82	0.12%	-	-	-	-
非流动负债合计	117,895.47	100.00%	2,872.64	100.00%	43,193.94	100.00%

2015-2017年末，发行人非流动负债分别为43,193.94万元、2,872.64万元和117,895.47万元，规模呈波动趋势。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，近三年上述负债合计占非流动负债的比例分别为100.00%、100.00%和96.23%。与2016年末相比，2017年末发行人非流动负债增加115,022.83万元，涨幅较大，主要是由于长期借款及长期应付款规模增加较快所致。

1、长期借款

2015-2017年末，发行人长期借款余额分别为23,700.00万元、0万元和94,800.00万元，占负债总额的比例分别为54.87%、0.00%和80.41%。2017年末长期借款余额较2016年末增加94,800.00万元，增幅较大，发行人长期借款情况如下：

表：发行人长期借款结构表

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	-	-	-	-	3,700.00	15.61%
保证借款	-	-	-	-	20,000.00	84.39%
质押借款	75,000.00	79.11%	-	-	-	-
抵质押借款	19,800.00	20.89%	-	-	-	-
合计	94,800.00	100.00%	-	-	23,700.00	100.00%

2、应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券余额分别为 19,493.94 万元、0 万元和 0 万元，占流动负债的比例分别为 45.13%、0.00% 和 0.00%。2014 年，发行人子公司海城市西柳物流服务有限公司发行了一期中小型企业私募债，募集资金 2.00 亿元。2016 年末应付债券余额较 2015 年末减少 19,493.94 万元，主要原因是应付债券转入一年内到期的非流动负债所致。截至 2017 年末，上述中小企业私募债已经按时完成兑付。

3、长期应付款

2015-2017 年末，发行人长期应付款余额分别为 0 万元、2,872.64 万元和 18,655.53 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、100.00% 和 15.82%。2017 年末长期应付款余额较 2016 年末增加 15,782.89 万元，主要是应付融资租赁公司的融资租赁款增加所致。

表：发行人长期应付款明细表

单位：万元

单位	期限	初始金额	利率	已付租赁费	未确认融资费用	年末余额	一年内到期 列报调整
哈尔滨鑫瑞融资租赁有限公司	5 年	7,182.00	8.91%	2,916.90	880.14	3,384.96	1,666.80

单位	期限	初始金额	利率	已付租赁费	未确认融资费用	年末余额	一年内到期列报调整
西藏金融租赁有限公司	3年	33,646.67	6.85%	-	4,799.86	28,846.81	11,909.44

(三) 有息负债分析

截至 2017 年末，发行人有息负债总规模为 219,731.77 万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款构成。2017 年末，发行人有息负债较 2016 年末增加 139,550.90 万元，增幅为 174.05%。主要原因随着棚改项目等业务扩展，发行人取得了农发行、哈尔滨银行等金融机构的贷款支持。发行人有息负债情况如下：

表：截至 2017 年末发行人有息负债构成

单位：万元

序号	有息负债类型	余额	占比
1	短期借款	90,500.00	41.19%
2	长期借款	97,000.00	44.14%
3	融资租赁	32,231.77	14.67%
合计		219,731.77	100.00%

根据发行人截至2017年末有息负债情况，在本期债券存续期内发行人有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期偿债压力测算表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿还规模	16,449.72	35,613.11	4,272.70	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
其中：银行借款本金偿还规模	4,000.00	24,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
融资租赁本息偿还规模	12,449.72	11,613.11	272.70	-	-	-	-
本期债券还本付息规模	3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	12,100.00	11,400.00	10,700.00

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	19,949.72	39,113.11	17,772.70	16,800.00	16,100.00	15,400.00	14,700.00

注：本期债券利率按 7%测算。

报告期内，发行人经营性现金流持续为负，2017 年度新增借款较多，使得债券存续期内，发行人存在一定偿债压力。最近三年，发行人期末资产负债率分别为 27.50%、13.62%和 28.33%。发行人偿债压力较大的年份主要集中在 2020 年前后，根据测算，2020 年发行人预计需要偿还的借款本息约为 3.91 亿元。但发行人负债水平总体较低，具有较强的融资弹性。且发行人资产质量优良，流动性水平良好，财务结构稳健，具有良好的盈利能力和平风险能力，拟通过公司正常营运资金、募投项目收益及银行借款等外部融资等渠道偿还有息负债。

四、所有者权益分析

表：发行人所有者权益情况表

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	30,000.00	4.35%	30,000.00	4.43%	1,000.00	0.41%
资本公积	611,778.29	88.62%	611,778.29	90.31%	217,891.38	89.41%
盈余公积	3,816.37	0.55%	3,005.73	0.44%	3,005.73	1.23%
未分配利润	44,730.62	6.48%	32,624.88	4.82%	21,814.38	8.95%
所有者权益合计	690,325.28	100.00%	677,408.91	100.00%	243,711.49	100.00%

发行人2015-2017年末的所有者权益合计金额分别为243,711.49万元、677,408.91万元和690,325.28万元。2016年末所有者权益较2015年末增加433,697.42万元，增幅177.96%，主要原因系政府加大了对发行人支持力度，向发行人子公司注入货币资金以及向发行人注入西柳

服装市场十二个经营区房屋建筑物和所占用土地使用权。

五、营运能力分析

表：近三年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	60,027.51	51,571.16	36,897.15
营业成本	36,098.58	44,223.30	29,515.57
补贴收入	2,934.00	10,241.50	8,911.00
应收账款周转率(次/年)	1.45	0.98	1.48
存货周转率(次/年)	0.18	0.24	0.17
总资产周转率(次/年)	0.07	0.09	0.12

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

2015-2017年度，发行人营业收入分别为36,897.15万元、51,571.16万元和60,027.51万元；补贴收入分别为8,911.00万元、10,241.50万元和2,934.00万元；发行人最近三年主营业务收入之和与补贴收入之和之比大于7: 3。

2015-2017年，发行人应收账款周转率分别为1.48、0.98和1.45，呈逐波动趋势，主要系发行人在报告期内工程项目不断新增并结算，导致应收账款波动幅度较大所致。

2015-2017年，发行人存货周转率分别为0.17、0.24和0.18，呈逐波动趋势，主要是由于发行人存货结转速度及营业成本存在波动；发行人总资产周转率分别为0.12、0.09和0.07。发行人存货周转率和总资产周转率一直维持在相对较低的水平，这符合发行人所在行业投资规模大、建设周期长、资金回收期相对较长的特性。未来公司将凭借良

好的项目开发能力和区域影响力，逐步提高经营业绩。

综上所述，发行人营运能力符合其所在行业特点，同时，公司所从事的重点项目建设业务具有区域垄断性，客观上能够保证发行人的资金回笼。

六、盈利能力分析

表：近三年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	60,027.51	51,571.16	36,897.15
营业成本	36,098.58	44,223.30	29,515.57
营业利润	17,557.08	1,908.44	2,833.21
利润总额	17,384.63	12,077.16	11,730.12
净利润	12,916.37	10,810.50	10,690.94
净资产收益率	1.89%	2.35%	4.76%
总资产收益率	1.48%	1.93%	3.54%

注：1、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

（一）营业收入分析

2015-2017 年度，发行人营业收入分别为 36,897.15 万元、51,571.16 万元和 60,027.51 万元，保持逐年增长趋势，最近三年复合增长率为 27.55%。发行人营业收入来源于基础设施建设业务和市场经营管理业务，该两项业务在海城市具有一定垄断优势。

按照海城市对城市发展的规划，发行人的基础设施建设业务将进一步增长。西柳市场产业集群的快速扩大也会促使发行人的市场经营管理业务进一步发展，发行人主营业务收入也将随之增加，后续营业

收入将获得持续保障。

（二）营业成本分析

最近三年，发行人营业总成本分别为 34,024.37 万元、49,657.05 万元和 45,967.96 万元。发行人最近三年营业成本总体呈上升趋势，复合增长率为 16.23%，与营业收入的增长率基本一致。发行人营业成本与营业收入构成匹配，主要为基础设施项目建设业务及市场经营管理业务所发生的成本。

（三）利润分析

最近三年，发行人利润总额分别为 11,730.12 万元、12,077.16 万元和 17,384.63 万元，净利润分别为 10,690.94 万元、10,810.50 万元和 12,916.37 万元，呈现逐年增长趋势。2015-2016 年，发行人利润总额和净利润主要来源于营业外收入中的政府补贴收入，近三年补贴收入分别为 8,911.00 万元、10,241.50 万元和 2,934.00 万元。2017 年，随着发行人主营业务盈利能力的提高，利润总额及净利润增长较多。

最近三年，发行人的总资产收益率分别为 3.54%、1.93% 和 1.48%，净资产收益率分别为 4.76%、2.35% 和 1.89%。总资产收益率和净资产收益率在 2017 年度下降幅度较大，主要是由于 2017 末发行人总资产规模及净资产规模大幅增加。

综上所述，近三年发行人营业收入和净利润稳步增长，盈利能力持续提升，在发展过程中亦受到当地政府的大力支持，预计未来公司的盈利能力将得到进一步改善。

七、偿债能力分析

表：近三年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
流动比率	3.11	3.16	5.96
速动比率	1.63	1.48	2.05
资产负债率	28.33%	13.62%	27.50%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产。

从短期偿债能力看，最近三年末，发行人流动比率分别为5.96、3.16和3.11，速动比率分别为2.05、1.48和1.63。2017年末发行人流动比率上年末均略有下降，主要是由于2017年公司短期借款增长较快，导致流动负债大幅增长。总体来看，近三年公司流动比率和速动比率均保持在合理的水平，公司短期偿债风险总体可控。

从长期偿债能力来看，最近三年末，公司的资产负债率分别为27.50%、13.62%和28.33%，维持在较低的水平，近三年平均资产负债率为23.15%，未来融资空间广阔。总体来看，发行人财务结构较为稳健，长期偿债能力较强。

八、现金流量分析

表：发行人最近三年主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-51,438.99	-14,581.51	-56,632.02
投资活动产生的现金流量净额	-26,326.23	-1,808.16	-793.92
筹资活动产生的现金流量净额	98,400.63	17,112.06	55,537.72
现金及现金等价物净增加额	20,635.41	722.38	-1,888.22

项目	2017年度	2016年度	2015年度
期末现金及现金等价物余额	21,641.77	1,006.36	283.98

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-56,632.02万元、-14,581.51万元和-51,438.99万元，均为净流出，主要系发行人前期承接工程建设项目较多，资金投入较大，以及部分工程款项尚未结算所致。未来随着发行人建设的项目结算完成，预计经营活动产生的现金流量将得到改善。

最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-793.92万元、-1,808.16万元和-26,326.23万元，均为净流出，主要由于一方面发行人投资活动产生的现金流入全部来源于处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，且金额较小；另一方面，随着发行人业务规模扩张，摘牌获得的土地资产增多，缴纳土地出让金所支付的现金增多。

最近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为55,537.72万元、17,112.06万元和98,400.63万元，均为净流入。2017年度较2016年度增加较多，主要是由于取得借款收到的现金大幅增加导致筹资活动产生的现金流入增加所致。未来随着投资规模的进一步扩大，发行人将进一步加大融资力度，筹资活动将成为公司投资活动的重要支撑。

九、对外担保分析

截至2017年末，发行人对外担保情况如下：

被担保人	担保金额	担保方式	担保期限
海城市西柳市场开发建设有限公司	2,000.00	抵押担保	2017.1.25-2018.1.22
合计	2,000.00		

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对外担保情况。

十、受限资产分析

截至 2017 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产总额为 119,693.56 万元，占净资产的比例为 17.34%，占总资产的比例为 12.43%，具体构成情况如下：

表：截至 2017 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2017-12-31	占比	受限原因
银行存款	36,108.00	30.17%	质押
其他应收款	24,800.00	20.72%	质押
固定资产	4,158.89	3.47%	抵押
存货	13,716.92	11.46%	抵押
无形资产	40,909.75	34.18%	抵押
合计	119,693.56	100.00%	-

截至 2017 年末，发行人受限资产中的其他应收款明细如下：

表：截至 2017 年末发行人受限其他应收款明细表

序号	资产名称	欠款方	账面价值(万元)
1	其他应收款	海城市西柳房屋拆迁服务中心	24,800.00
合计			24,800.00

截至 2017 年末，发行人受限资产中的存货明细如下：

表：截至 2017 年末发行人受限存货明细表

序号	资产名称	权证编号	面积(M ²)	账面价值(万元)
1	土地使用权	辽 (2017) 海城市不动产权第第 1000035 号	61,717.00	6,357.46
2	土地使用权	海城国用 (2016) 第 003 号	71,440.00	7,359.46
合计			133,157.00	13,716.92

截至 2017 年末，发行人受限资产中的固定资产明细如下：

表：截至 2017 年末发行人受限固定资产明细表

序号	资产名称	权证编号	面积 (M ²)	账面价值 (万元)
1	房屋建筑物	房权证 LB-200-0247 至 253/ 房权证 FB-200-0254 至 256	17,167.20	4,158.89
合计			17,167.20	4,158.89

截至 2017 年末，发行人受限资产中的无形资产明细如下：

表：截至 2017 年末发行人受限无形资产明细表

序号	资产名称	权证编号	面积 (M ²)	账面价值 (万元)
1	土地使用权	海城国用(2010)第 009 号		
2	土地使用权	海城国用(2009)第 124 号	104,455	11,908.99
3	土地使用权	海城国用(2005)第 157 号		
4	土地使用权	辽(2017)海城市不动产权证第 1000094 号	112,572	13,785.93
5	土地使用权	辽(2017)海城市不动产权证第 1000093 号	100,239	12,275.59
6	土地使用权	辽(2017)海城市不动产权证第 1000112 号	23,899	2,939.24
合计			341,165	40,909.75

十一、关联交易分析

(一) 关联方关系

发行人关联方包括发行人出资人、发行人子公司及其他关联方。

1、出资人情况

表：截至募集说明书签署日发行人母公司情况表

母公司名称	注册地	业务性质	出资比例	表决权比例
海城市国有资产监督管理委员会	辽宁省海城市中街北路	国有资产管理	100.00%	100.00%

2、子公司情况

发行人子公司情况参见“第八条 发行人基本情况”之“六、主要控股子公司情况”。

3、其他关联方情况

表：截至 2017 年末发行人其他关联方情况表

关联方名称	关联关系
海城市西柳市场开发建设有限公司	法人代表关联-兼法人代表
海城市西柳服装集团有限公司	法人代表关联-兼法人代表
海城义乌中国小商品城投资发展有限公司	高管人员关联
海城市西柳煤炭市场服务有限公司	高管人员关联
海城市西柳物业管理有限公司	高管人员关联
海城市远畅物流服务有限公司	高管人员关联

表：截至本募集说明书签署之日，发行人其他关联方情况表

关联方名称	关联关系
海城市西柳煤炭市场服务有限公司	高管人员关联
海城市远畅物流服务有限公司	高管人员关联
海城市西柳政通农业开发有限公司	法人代表关联-兼法人代表
沈阳铁道国际旅行社（集团）有限公司西柳分公司	高管人员关联

（二）关联交易情况

- 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易：无。
- 2、关联担保情况：截至 2017 年末，本公司不存在为关联方或关联方为本公司提供担保的情形。
- 3、关联方应收应付款项

表：截至 2017 年末发行人关联交易情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海城市西柳服装集团有限公司	805.58	-	682.21	-	1,198.57	-

十二、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构发生变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为2017年12月31日；
- 2、假设本期债券（发行总额人民币5.00亿元）在2017年12月31日完成发行，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行人财务结构变化模拟表

单位：万元

项目	债券发行前	模拟变动额	债券发行后（模拟）
流动资产合计	482,218.89	50,000.00	532,218.89
非流动资产合计	480,924.29		480,924.29
资产总计	963,143.17	50,000.00	1,013,143.17
流动负债合计	154,922.42		154,922.42
非流动负债合计	117,895.47	50,000.00	167,895.47
负债合计	272,817.89	50,000.00	322,817.89
资产负债率	28.33%		31.86%

本期债券发行后，以2017年末数据为基准测算，公司流动资产从482,218.89万元增加至532,218.89万元，非流动负债由167,895.47万元增加至187,895.47万元，资产负债率将由28.33%上升至31.86%，资产负债率虽有所上升，但仍处于较低水平。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日，发行人无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、保险债权计划。

截至 2017 年末，发行人已发行尚未到期的私募债权产品情况如下：

表：发行人尚未到期私募债权产品

单位：万元

项目	期末余额	利率	期限
哈尔滨鑫瑞融资租赁有限公司	3,384.96	8.91%	2016-03-05 至 2021-03-05
西藏金融租赁有限公司	28,846.81	6.85%	2017-12-25 至 2020-12-25
合计	32,231.77		

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途

本期债券募集资金 5.00 亿元，其中 4.00 亿元拟用于中国西柳国际物流园区建设项目，0.80 亿元用于海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目，其余 0.20 亿元用于补充发行人营运资金，募集资金用途的具体安排情况如下：

单位：万元

募投项目	项目总投资	拟使用募集资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
中国西柳国际物流园区建设项目	90,000.00	40,000.00	44.44%	80.00%
海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目	13,000.00	8,000.00	61.54%	16.00%
补充流动资金	-	2,000.00	-	4.00%
合计	103,000.00	50,000.00	-	100.00%

二、募集资金投向情况介绍

(一) 中国西柳国际物流园区建设项目

物流园作为物流发展到一定阶段的物流技术方式，在日本、德国等发达国家已经取得了快速发展。近年来我国物流产业兴起，从前缺乏合作的仓储运输等行业逐渐走向联合，专业物流配送经营实体园区及配送转运中心应运而生。

为加速推进海城西柳纺织服装产业转型升级和集群化发展，在辽宁省和鞍山市主要领导的高度重视下，海城市委、市政府科学整合海城市产业资源，规划了西柳服装城“一区三园”经济综合体项目。西柳专业市场集中区以沈大高速公路为轴，重点建设市场交易、商贸物

流、商住新区和城市配套等功能设施。随着专业市场商品零售额增长，企业对物流服务的需求剧增，降低物流成本是制造行业企业提高市场竞争力的重要方面，建设规模化、规范化的仓储物流，将为各企业提供方便、快捷的物流服务，降低企业物流成本，提高企业效益，营造更好投资发展环境，促进产业聚集。

基于此，海城市西柳物流服务有限公司拟建设中国西柳国际物流园区（以下简称“西柳物流园”）建设项目。该项目的建成将打破西柳地区货物运输市场长久以来的垄断经营格局，可大幅降低运输企业成本。西柳物流园的建成对于增强区域综合实力、降低企业运输成本有着十分重要的现实意义。本项目拆迁补偿安置按照相关法规政策有序进行，不存在强拆强建情况。

1、项目核准情况

根据海城经济开发区管理委员会经济发展局在 2016 年 6 月 9 日出具的《关于中国西柳国际物流园区建设项目可行性研究报告的批复》（海经开经发字（2016）10 号），海城经济开发区管理委员会经济发展局同意建设中国西柳国际物流园区建设项目。项目规划总用地面积 236,710.00 平方米，主要建设中国西柳国际物流园仓储物流区（以下简称“西柳仓储物流区”）及中国西柳专业市场集群监管场所（以下简称“西柳监管场所”），项目总建筑面积 154,704.00 平方米，总投资 90,000.00 万元。

西柳物流园项目建设的批复文件如下：

表：西柳物流园建设项目批复文件

序号	文件名称	文号	发文单位
1	关于中国西柳国际物流园区建设项目可行性研究报告的批复	海经开经发字(2016)10号	海城经济开发区管理委员会经济发展局
2	关于《中国西柳国际物流园区建设项目节能评估报告》的审查意见	海经开经发字(2016)7号	海城经济开发区管理委员会经济发展局
3	关于中国西柳国际物流园区建设项目环境影响报告表的批复	海环保函发[2016]40号	海城市环境保护局
4	关于中国西柳国际物流园区建设项目社会稳定风险分析评估的审查意见	海联办发(2016)36号	海城市信访工作联席会议办公室
5	中国西柳专业市场集群监管场所建设项目建设用地规划许可证	地字第210381201620016号	海城经济开发区规划局
6	中国西柳国际物流园区(地块A)建设用地规划许可证	地字第210381201701002号	海城市城乡规划局
7	中国西柳国际物流园区(地块B)建设用地规划许可证	地字第210381201701003号	海城市城乡规划局
8	中国西柳专业市场集群监管场所建设项目建设工程规划许可证	建字第210381201620015号	海城经济开发区规划局
9	西柳国际物流园建设项目建设工程规划许可证	建字第210381201701007号	海城市城乡规划局

2、项目建设必要性

(1) 区域市场经营的需要

西柳物流园所在区域建有西柳国贸市场集群、西柳服装市场集群及义乌西柳小商品市场集群等市场集群。其中西柳国贸市场集群主要建设皮革、皮草、小商品等市场商城，同时建设商业广场、商住公寓、品牌酒店、休闲文化等设施；西柳服装市场集群主要建设服装服饰、五金工具、化妆用品、卫浴灯具、电子数码、家用电器等专业市场，同时建设会展中心、品牌中心、物流中心等配套设施；义乌西柳小商品市场集群主要建设小商品的专业市场商场和市场配套、商业配套、城市配套等设施。上述市场集群经营的货物从全国各地购进，并向周边地区流散，对仓储物流服务的需求极大。因此，西柳物流园的建设

满足了所在区域市场集群生产经营的需要。

（2）城市产业发展的需要

根据海城市市长在海城市第八届人民代表大会第六次会议上的《政府工作报告》，全面扩大开放是海城市 2017 年的工作重点之一。全面扩大开放主要是指“转身向海，登高望远，积极融入‘一带一路’和沈大自贸区国家战略，主动接受京津冀协同发展辐射”。以省内外贸结合商品市场试点为牵动，以加速推进西柳海关监管区、西柳国际物流园、西柳综合保税物流中心、欧亚大陆铁路桥海城编组站、中国海城和巴基斯坦钢铁深加工“两国双园”等为载体，打开对外开放国际物流新通道，主动参与辽满欧、辽蒙欧、辽海欧等国际经贸合作。西柳物流园项目的建成将极大有利于区域土地的潜力的发挥和物流信息港的长远发展，对海城市实现全面扩大开放的战略转型有重要意义。

（3）区域经济发展的需要

随着社会经济的不断发展，各种资源的流动速率不断提高，北部地区内部及与其他地区进一步沟通的进程加快，对各种资源流动的速度和目的性的要求逐渐增强，传统的交通组织形式已不适应整个北部地区的经济发展要求。社会经济的不断发展，贸易规模的不断扩大，能源产量的不断提高，资源优势的不断凸显，带来了大量的社会物资流动需求，使得海城市的物流产业成为其他产业发展最重要的产业支撑。全力发展物流产业成为海城市完善城市功能，巩固城市地位和支持区域经济发展最重要的社会任务。

西柳物流园项目建设增强了区域对外贸易整体竞争力，促进了区域加工贸易转型升级，培育经济发展新动能。项目为区内外向型经济的发展提供了有力的开放载体，有利于促进产业结构升级，增加产品附加值，实现走出去战略，有利于推动东北老工业基地经济的全面振兴。

3、项目建设主体

西柳物流园项目建设主体为发行人全资子公司海城市西柳物流服务有限公司。

4、项目建设内容

西柳物流园项目主要建设西柳仓储物流区（地块 A 与地块 B）及西柳监管场所（地块 C），其中西柳仓储物流区拟建于海西路两侧，天山南街西侧；西柳监管场所拟建于海西路北侧，民安街东侧。

本项目总投资 90,000.00 万元，根据项目工程量测算，地块 A 对应项目总投资约为 5.61 亿元，地块 B 对应项目总投资约为 2.74 亿元，地块 C 对应项目总投资约为 0.65 亿元。总用地面积 236,710.00 平方米，总建筑面积 154,704.00 平方米，建设项目的具体构成情况如下：

表：西柳物流园建设项目主要构成

地块	建设项目	项目工程量 (M ²)
地块 A	卸货仓库	31,218.00
	理货仓库	21,827.00
	商铺、临时办公	10,131.00
	商铺	3,780.00
	立体车库	1,273.00
	出入口门房	37.00
	综合楼	28,213.00

地块	建设项目	项目工程量 (M ²)
地块 A	其中：地上建筑面积	25,068.00
	地下建筑面积	3,145.00
	小计	96,479.00
地块 B	立体仓库	28,832.00
	单元仓库	12,928.00
	商铺	5,228.00
	出入口门房	18.00
	公厕	70.00
	小计	47,076.00
地块 C	地上建筑面积	10,063.00
	其中：综合楼	5,680.00
	辅助用房二	946.00
	辅助用房一（含办公）	949.00
	仓库	779.00
	卸货区	1,111.00
	仓库卸货区	575.00
	门房	23.00
	地下建筑面积	1,086.00
	小计	11,149.00
合计		154,704.00

5、项目进度说明

本项目开工时间为 2016 年 11 月，预计项目建设周期为 2 年。本项目总投资 9.00 亿元，截至 2017 年末，该项目资本金 2.70 亿元由发行人自筹并已全部到位。此外，发行人拟使用本期债券募集资金 4.00 亿元，通过银行贷款或其他方式筹集 2.30 亿元。截至 2018 年末，项目已完成投资约 4.42 亿元，约占总投资额的 49%。

6、项目投资回收情况

西柳物流园建设项目的收入主要为卸货和理货收入、租赁收入、

交易佣金收入及车辆停放收入，具体情况如下：

表：西柳物流园收入主要构成

单位：万元

序号	收入类别	收入规模
1	卸货和理货收入	14,744.16
2	租赁收入	11,373.40
3	交易佣金收入	4,800.00
4	车辆停放收入	248.40
合计		31,165.96

项目建设完成后，预计每年可实现营业收入为 31,165.96 万元，发生总成本 6,986.45 万元，可实现利润总额 20,889.50 万元。假设运营期为 10 年，则本项目的税前投资回收期 5.20 年，税后投资回收期 6.04 年，总投资收益率 24.56%，税后财务内部收益率为 19.80%。

在债券存续期内，项目投资回收情况如下：

本期债券续存期为 7 年，其中包含 1 年建设期及 6 年经营期。项目年均营业收入为 31,165.96 万元，则存续期内合计可实现营业收入 186,995.76 万元；七年经营成本为 8,701.92 万元；七年营业税金及附加为 9,238.98 万元，债券存续期内可实现净收益 169,054.86 万元，具体情况如下：

表：债券存续期内收入测算情况

单位：万元

项目	建设期		经营期						合计	
	-	债券存续期								
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年		
营业收入	-	-	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	186,995.76	
经营成本	-	-	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	8,701.92	
营业税金及附加	-	-	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	9,238.98	

项目	建设期		经营期						合计	
	-		债券存续期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年		
净收益	-	-	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	169,054.86	
总投资	59,354.99	30,571.79	73.22	-	-	-	-	-	90,000.00	

由上表可见，项目经济效益良好，在债券存续期内能够覆盖项目总投资，覆盖倍数为1.88倍。

7、项目社会效益分析

本项目属于物流设施建设项目，属于国家发改委发布的《产业结构调整目录》(2013年修正版)中“鼓励类”第二十九款第11条“海港空港、产业聚集区、商贸集散地的物流中心建设”。同时，本项目的建设符合鞍山市国民经济和社会发展总体规划要求，项目目标与规划内容衔接协调，项目符合我国产业政策的要求。

海城市西柳市场集群目前仓储物流现状为多、小、弱、散、乱，由于缺乏统一的运营与管理，仓储物流给城市交通状况带来了较大压力，也给周边市民的生活环境及出行安全带来不利影响。西柳物流园的建成，将会改善海城市的市容市貌，提升周边居民的居住环境，满足城市发展的要求，对海城市的经济发展具有深远的影响。

西柳物流园项目的建设，有利于实现海城市城市空间、资源的优化配置，对于整体改造城市环境、美化城市形象将起到积极的作用。项目建设完成后，良好的设施条件与高质量的服务将会吸引大量的运输企业接受园区的仓储及物流配送服务，带动就业机会的增加，有利于提高周边地区人民的物质生活水平和生活质量，有利于促进精神文明建设。

明、物质文明、生态文明同步提升，推动社会进步。

8、项目用地核查

表：西柳物流园项目用地明细

单位：万元

土地证号	权利性质	用途	出让金缴纳情况	面积 (M ²)
辽(2017)海城市不动产权第1000112号	出让	商务金融	2,868.00	23,899.00
辽(2017)海城市不动产权第1000093号	出让	批发零售	12,029.00	100,239.00
辽(2017)海城市不动产权第1000094号	出让	批发零售	13,509.00	112,572.00
合计			28,406.00	236,710.00

上述土地出让金费用已全部纳入项目总投资。

(二) 海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目

根据辽宁省保障性安居工程领导小组办公室于 2016 年 3 月 8 日出具的《关于 2015 年度棚户区改造项目入库备案的函》，本项目已纳入辽宁省 2015 年棚改项目库。本项目拆迁补偿安置按照相关法规政策有序进行，不存在强拆强建情况。

1、项目核准情况

根据海城经济开发区管理委员会经济发展局在 2016 年 6 月 12 日出具的《关于海城市海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(海经开经发字(2016)6 号)，海城经济开发区管理委员会经济发展局原则同意海城市海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造（以下简称“后驼龙棚改”）项目可行性研究报告。项目规划总用地面积约 27,468 平方米，项目总建筑面积 50,995 平方

米，具体包括 11 栋住宅 44,412 平方米，仓房 1,382 平方米，社区用房 336 平方米，物业用房 127 平方米及其他配套措施。项目总投资 13,000.00 万元，资金来源为自筹。

后驼龙棚改项目建设的批复文件如下：

表：后驼龙棚改项目批复文件

序号	文件名称	文号	发文单位
1	关于海城市海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目可行性研究报告的批复	海经开经发字(2016) 6 号	海城经济开发区管理委员会经济发展局
2	关于《海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目节能评估报告》的审查意见	海经开经发字(2016) 8 号	海城经济开发区管理委员会经济发展局
3	关于海城市海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造建设项目环境影响报告表的批复	海环保函发[2015]95 号	海城市环境保护局
4	关于海城经济开发区南台后驼龙村棚户区改造项目社会稳定风险分析评估审查意见	海联办发(2016) 35 号	海城市信访工作联席会议办公室
5	南台后驼龙村棚户区改造项目建设用地规划许可证	地字第 210381201620006 号	海城经济开发区规划局
6	南台后驼龙村棚户区改造项目建设工程规划许可证	建字第 210381201620002 号	海城经济开发区规划局

2、项目建设必要性

(1) 城镇化建设的需要

项目规划区域是海城市区内知名的破旧城中村之一，基础设施破旧，民宅和企业众多，工、农业户混居，居住环境恶劣，居民多靠出租房屋后外出打工生活。因此，打破城乡二元分割，整合区域资源优势，拓展跨越发展空间，打造跨越发展引擎，在项目区域内十分迫切。

本项目的实施推动了该地区的城乡一体化，改善了区域内大部分居民的生活条件，从根本上改变了农村环境面貌，提高了农民居住水

平和生活质量，对海城市实现城乡经济、社会、环境协调发展具有十分重要的意义。

（2）改善居民生活条件

项目规划区内由于工业、农业和居民住户混杂，民宅均为平房，一方面占用了大量非农建设用地，同时由于居民居住分散，各项城市基础设施很难向这部分居民覆盖，公共服务也很难为他们提供到位。这直接影响了当地群众的生产生活，不利于城市整体面貌的改善和居民生活水平的提高。

本项目体现了以人为本、民生优先的发展理念。在优化公共资源配置的同时，也解决了人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。居民居住条件与生活环境得到了进一步的改善，促进了城区的和谐稳定，为海城市经济社会保持健康平稳发展打下坚实基础。

（3）优化土地资源配置

本项目建设可以实现用地结构调整，显著提高土地利用效率，迅速改变该地区棚户区建设落后的面貌与工业企业新型格局的不协调，形成崭新的投资环境，带动本区及周边地区的土地增值和大批相关产业的发展，增加政府财政收入。

本项目建设对工业企业具有极大的影响力，而且对周边地区经济发展具有极强的牵动力，必将进一步完善城市功能，对商业、服务等行业的发展将产生巨大的推动力，在改善民生、促进就业、扩大税源等方面作用明显。

3、项目建设主体

后驼龙棚改项目建设主体为发行人全资子公司海城市鼎恒建设投资有限公司。

4、项目建设内容

后驼龙棚改项目拟建 11 栋 6 层住宅楼，并配套停车位、变电所、水泵房、社区用房、物业用房及其他配套设施，项目拟建于海城市南台镇南台二中西侧、浦发路东侧、新昌大街南侧地块，属于异地安置项目。

本项目总投资 13,000.00 万元，占地面积 27,468 平方米，总建筑面积 50,995 平方米，拟建房屋 553 套，其中 50 平方米以下户型 42 套，50-70 平方米户型 136 套，70-90 平方米户型 315 套，90-130 平方米户型 60 套。建设项目的具体构成情况如下：

表：后驼龙棚改项目主要建设内容

序号	建设项目	项目工程量 (M ²)
1	住宅	44,412.00
2	其他配套设施	4,422.00
3	仓房	1,382.00
4	社区用房	336.00
5	变电所	228.00
6	物业用房	127.00
7	换热站	88.00
合计		50,995.00

5、项目进度说明

本项目开工时间为 2016 年 11 月，预计项目建设周期为 2 年。本项目总投资 1.30 亿元，截至 2017 年末，该项目资本金 0.26 亿元由发行人自筹并已全部到位。此外，发行人拟使用本期债券募集资金 0.8

亿元，通过银行贷款或其他方式筹集 0.24 亿元。截至 2018 年末，项目已完成投资约 0.57 亿元，约占总投资额的 44%。

6、项目投资回收情况

本项目自第 2 年开始预售，估测需 5 年（含建设期）销售结束。

根据该项目所处位置、周围环境条件，考虑工程建设成本等因素，销售均价分别为：住宅 3,300.00 元/平方米，其他配套设施 5,000.00 元/平方米。项目计算期内预计可实现销售收入 16,866.96 万元。

表：后驼龙棚改销售收入预测

单位：万元

序号	收入类别	可销售面积 (M ²)	收入规模
1	住宅销售收入	44,412.00	14,655.96
2	配套设施销售收入	4,422.00	2,211.00
	合计	48,834.00	16,866.96

项目建设完成后，预计可实现营业收入为 16,866.96 万元，发生总成本 13,000.00 万元，可实现利润总额 2,549.50 万元，税前投资回收期 2.86 年，税后投资回收期 3.34 年，总投资收益率 6.54%，税后财务内部收益率为 13.35%。

在债券存续期内，项目投资回收情况如下：

本期债券存续期为 7 年，其中包含 1 年建设期与 3 年销售期，债券存续期内投资回收情况如下：

表：债券存续期内收入测算情况

单位：万元

项目	建设期		销售期		-				合计	
	-	债券存续期								
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年		
营业收入	-	12,650.22	1,686.70	1,686.70	843.35	-	-	-	16,866.96	
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
营业税金及附加	-	695.76	92.77	92.77	46.38	-	-	-	927.68	
净收入	-	11,954.47	1,593.93	1,593.93	796.97	-	-	-	15,939.30	
总投资	7,329.35	5,670.65	-	-	-	-	-	-	13,000.00	

由上表可见，在债券存续期内合计可实现营业收入 16,866.96 万元，无经营成本，发生营业税金及附加 927.68 万元，合计可实现净收入 15,939.30 万元。债券存续期内收益可以覆盖总投资，覆盖倍数为 1.23 倍。

7、项目社会效益分析

本项目的建设与实施是海城经济开发区棚户区改造工作的重要组成部分，在土地平整、开工建设、报建销售、后期运营等方面将会为社会提供大量的劳动力就业窗口，并可带动多种行业的发展，后期的经营将会长期带动经济稳定的增长，带动长期的再就业。

通过实施旧村改造，将产生良好的社会效果。一是进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力。三是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。四是进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济

收入。五是进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

后驼龙村棚改项目的建成对加速整个片区道路网畅通，发展沿线地区优势产业，保护生态环境，缓解交通紧张局面，促进城市经济快速发展具有重要意义。通过城市基础设施的建设和城市环境的改善，提高了城市的整体竞争力，对促进整个地区稳步发展必将起到积极的作用。由于实施该项目的社会公益性，从而提高了政府的威信，维护社会的稳定，促进社会经济的可持续发展，有着显著的社会效益。

8、项目用地核查

表：后驼龙棚改项目用地明细

单位：万元

土地证号	权利性质	用途	出让金缴纳情况	面积 (M ²)
辽(2017)海城市不动产权第1000042号	出让	商住用地	3,297.00	27,468.00
合计			3,297.00	27,468.00

上述土地出让金费用已全部纳入项目总投资。

三、募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

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

(二) 募集资金管理框架

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。发行人内设专门的财务部门，专门负责会计核算、成本控制及预算分析。

（三）募集资金运用管理制度

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，制定了完善资金管理制度，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及上述管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。

（四）募集资金运用监督制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善资金管理制度，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。此外，发行人与哈尔滨银行银行股份有限公司沈阳分行制定了本期债券的债券持有人会议规则并签订了债权代理协议。

本期债券募集资金的用途变更须经债券持有人会议和债券核准部门同意，否则监管银行有权拒付资金。

本期债券相关制度的安排形成了募集资金运用监督制度，保证了

本期债券投资者的相关权利。

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益及东北中小企业信用再担保股份有限公司的担保构成。此外，发行人持有的优质资产、政府的大力支持等其他配套偿债措施也将为本期债券的到期偿还提供有力保障。

一、自身偿债能力

随着发行人受托代建的基础设施工程逐步完工、市场经营管理规模逐步扩大，发行人的盈利水平稳步提升。2015-2017 年度，发行人营业收入分别为 36,897.15 万元、51,571.16 万元和 60,027.51 万元；净利润分别为 10,690.94 万元、10,810.50 万元和 12,916.37 万元，三年平均净利润达到 11,472.61 万元。发行人营业收入增长较快，盈利能力较强，利润增长较快且预期会保持增长趋势，是本期债券按时偿付的基础。2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 5.96、3.16 和 3.11，速动比率分别为 2.05、1.48 和 1.63，资产负债率分别为 27.50%、13.62% 和 28.33%，发行人短期偿债能力指标说明发行人对短期负债的保障能力较强，资产负债率维持在较低的水平，表明发行人长期债务压力不大，是本期债券按时偿付的保障。

二、项目收益测算

投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源。本期债券募集资金投资项目根据项目所处位置、周围环境条件，考虑工程建设成本等综合因素，本期债券存续期内募投项目收益总体情况如下：

单位：万元

项目	西柳物流园	后驼龙棚改
存续期内营业收入	186,995.76	16,866.96
存续期内营业成本	8,701.92	-
存续期内税金及附加	9,238.98	927.68
存续期内净收益	169,054.86	15,939.30
项目总投资	90,000.00	13,000.00
收益能否覆盖项目总投资	可以	可以

募投项目测算收益具体情况如下：

(一) 西柳物流园项目

西柳物流园项目预计每年可实现营业收入为 31,165.96 万元，发生总成本 6,986.45 万元，可实现利润总额 20,889.50 万元。本项目的税前投资回收期 5.20 年，总投资收益率 24.56%，项目经济效益较好，在本期债券的存续期内能够覆盖项目总投资。西柳物流园项目收入测算的具体情况如下：

表：西柳物流园收入构成情况

单位：万元

序号	项目	单价	交易量	交易量单位	年均收入	负荷比例
1	互联网+物流平台佣金	0.08	60,000.00	万元	4,800.00	-
2	立体仓库、单元仓库租赁	900.00	41,760.00	平方米	3,382.56	90.00%
3	理货仓库租赁	650.00	21,827.00	平方米	1,276.88	90.00%
4	卸货仓库租赁	650.00	31,218.00	平方米	1,826.25	90.00%
5	商业、临时办公租赁	1,200.00	19,139.00	平方米	1,837.34	80.00%
6	综合楼租赁	1,200.00	33,893.00	平方米	3,050.37	75.00%
7	车辆停放	20.00	12.42	万次	248.40	-
8	装卸货收入	14.00	819.12	万吨	11,467.68	-
9	理货收入	4.00	819.12	万吨	3,276.48	-
	营业收入	-	-	-	31,165.96	

本期债券续存期为 7 年，其中包含 1 年建设期及 6 年经营期。项目年均营业收入为 31,165.96 万元，则存续期内合计可实现营业收入 186,995.76 万元；七年经营成本为 8,701.92 万元；七年营业税金及附加为 9,238.98 万元，债券存续期内可实现净收益 169,054.86 万元，可以覆盖总投资。

表：债券存续期内收入测算情况

单位：万元

项目	建设期		经营期						合计	
	-		债券存续期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年		
营业收入	-	-	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	31,165.96	186,995.76	
经营成本	-	-	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	1,450.32	8,701.92	
营业税金及附加	-	-	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	1,539.83	9,238.98	
净收益	-	-	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	28,175.81	169,054.86	
总投资	59,354.99	30,571.79	73.22	-	-	-	-	-	90,000.00	

（二）后驼龙棚改项目

后驼龙棚改项目预计可实现营业收入为 16,866.96 万元，收入构成情况如下：

序号	收入类别	可销售面积 (M ²)	收入规模 (万元)
1	住宅销售收入	44,412.00	14,655.96
2	配套设施销售收入	4,422.00	2,211.00
合计		48,834.00	16,866.96

后驼龙棚改项目预计发生营业成本 13,000.00 万元，可实现利润总额 2,549.50 万元，税前投资回收期 2.86 年，税后投资回收期 3.34 年，总投资收益率 6.54%，税后财务内部收益率为 13.35%，债券存续期内可以覆盖总投资。

本期债券存续期为7年，其中包含1年建设期与3年销售期，债券存续期内投资回收情况如下：

表：债券存续期内收入测算情况

单位：万元

项目	建设期		销售期		-				合计	
	-		债券存续期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年		
营业收入	-	12,650.22	1,686.70	1,686.70	843.35	-	-	-	16,866.96	
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
营业税金及附加	-	695.76	92.77	92.77	46.38	-	-	-	927.68	
净收入	-	11,954.47	1,593.93	1,593.93	796.97	-	-	-	15,939.30	
总投资	7,329.35	5,670.65	-	-	-	-	-	-	13,000.00	

在此基础上，发行人将加强建设项目的资金管理，提高资金使用效率，降低经营成本，保证项目建成销售的预期收益，从而为本期债券本息偿还提供有力保障。

三、增信措施

发行人为保障本次债券的偿付，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请东北中小企业信用再担保股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，东北中小企业信用再担保股份有限公司将主动承担担保责任，将本次债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

(一) 担保人基本情况

名称：东北中小企业信用再担保股份有限公司

住所：长春市人民大街 3758 号

法定代表人：李世杰

注册资本：305,233.64 万人民币

经营范围：贷款、票据承兑、贸易和项目融资、进出口、信用证等担保再担保业务；诉讼保全、投标、预付款、工程履约及其他担保再担保业务；处置反担保资产；融资咨询、财务顾问等中介服务；投资业务；法律法规未禁止的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）担保人财务状况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告，担保人 2018 年 9 月财务数据未经审计。

截至 2017 年末，东北再担保的财务情况良好，担保能力稳健，具体情况如下：

表：资产负债表摘要

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末
资产合计	589,242.88	481,810.61
其中：流动资产	242,919.42	268,995.00
负债合计	255,205.81	160,657.50
其中：流动负债	255,205.81	160,657.50
所有者权益合计	334,037.07	321,153.11

表：利润表摘要

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度
营业收入	33,706.84	42,301.51

营业利润	9,726.61	2,746.37
利润总额	9,731.18	2,772.16
净利润	7,272.95	1,661.66

表：现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-177,095.55	-62,955.10
投资活动产生的现金流量净额	5,536.90	-12,607.17
筹资活动产生的现金流量净额	85,404.04	-11,537.00
现金及现金等价物净增加额	-86,154.61	-87,099.28

担保人 2017 年经审计以及 2018 年 9 月未经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表参见附表五、附表六、附表七。

(三) 担保人经营情况

东北再担保于 2007 年 11 月 29 日注册成立，是由国家发改委、原国务院振兴东北办等联合发起，财政部、中国进出口银行、辽宁省、吉林省、黑龙江省、内蒙古自治区政府共同出资设立的全国首家区域性再担保试点机构。公司注册资本 30.52 亿元，公司总部设在吉林省长春市，在辽宁、吉林、黑龙江和内蒙古设立分公司。

表：东北再担保股权结构

单位：亿元

股东名称	出资额	持股比例
吉林省投资集团有限公司	12.00	39.32%
中国进出口银行	9.00	29.49%
辽宁省中小企业信用担保中心	3.00	9.83%
黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司	3.52	11.53%
内蒙古再担保股份有限公司	3.00	9.83%
合计	30.52	100.00%

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，东北再担保主体信用等级为 AA+ 级。

截至 2018 年 6 月末，东北再担保净资产为 32.96 亿元，担保责任余额为 250.44 亿元，其中融资性担保责任余额为 250.18 亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》第十一条计算后，东北再担保的融资性担保责任余额为 238.58 亿元。担保责任余额是净资产的 7.60 倍。

东北再担保是专业的担保机构，2017 年末经审计的负债总额合计 16.07 亿元，资产负债率为 33.34%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。

（四）担保函主要内容

东北再担保向本期债券的全体债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期全部兑付本期债券的本金及到期利息，担保人保证将本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。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。

四、其他偿债保障措施

（一）发行人持有的优质资产

截至 2017 年末，发行人持有包含土地、房产在内的大量优质可变现资产，上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的保障。

（二）政府的大力支持

发行人得到了海城市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴、资源配置上有着有力的政策倾斜。2015-2017 年度，发行人获得财政补贴分别为 8,911.00 万元、10,241.50 万元和 2,934.00 万元。

（三）制定债券持有人会议规则及签订债权代理协议

根据发行人与哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行签署的本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行将在本期债券存续期内充分行使债权代理人的权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

（四）签订账户及资金监管协议保障债券持有人权利

根据发行人与东北中小企业信用再担保股份有限公司、鞍山市发展和改革委员会、哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行签署的《募集资金账户监管协议》，发行人将在哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行设立本期债券的募集资金托管账户，专门用于存放本期债券募集资金，

账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途进行使用。

根据发行人与鞍山市发展和改革委员会、哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行签署的《偿债资金账户监管协议》，设立偿债资金专户，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时足额将偿债资金存入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。

（五）其他配套偿债措施

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

2、发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十四条 债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行签署了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》主要内容如下：

一、债券持有人会议的权限范围

根据《募集说明书》的规定，债券持有人会议的权限范围如下：

- (一) 审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- (二) 审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- (三) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- (四) 决定变更债权代理人；
- (五) 当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- (六) 修改《债券持有人会议规则》；
- (七) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- (八) 审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

二、需要召开持有人会议的情形

- (一) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；
- (二) 在本期债券付息日或兑付日，如果发行人未按时足额偿付债券本息；
- (三) 发行人减资、合并、分立、解散或申请破产；
- (四) 发行人、单独或合并持有本期未兑付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人的明确认议案的；
- (五) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确认议案的；
- (六) 债权代理人收到发行人根据《债权代理协议》第 3.10 条发出的书面通知。

三、债券持有人会议的召开程序

- (一) 债券持有人会议由债权代理人负责召集。
- 债权代理人有权于任何时候召集、召开债券持有人会议，会议通知采用公告的方式发布，会议召集的所有费用由发行人承担。
- 当出现《募集说明书》规定的下列情形之一或债权代理人收到发行人根据《债权代理协议》第 3.10 条发出的书面通知的，债权代理人应在收到书面通知、议案或得知该等情形之日起 3 个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于会议通知发出后十五日至三十日内召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，

提供明确的议案的；

- 2、在本期债券付息日或兑付日，如果发行人未按时足额偿付债券本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或申请破产；
- 4、发行人、单独或合并持有本期未兑付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人的明确认议案的；
- 5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确认议案的。

(二) 如债权代理人未能按本规则的规定履行其职责，单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

(三) 债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

四、债券持有人会议的出席人员、议案及委托事项

(一) 除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的本次发行债券之债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

(二) 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

(三)单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

(四) 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

五、债券持有人会议的召开

(一) 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

(二) 债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

（三）债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

（四）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

六、表决、决议及会议记录

（一）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

（二）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

（三）会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

（四）债券持有人会议作出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）

同意方为有效。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括未参加会议或明示不同意见的债券持有人及在相关决议生效后受让本期债券的持有人）具有同等效力和约束力。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

风险：本期债券为七年期固定利率债券，期限较长。国民经济总体运行状况、宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。在本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

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，此外，本期债券发行结束后，公司将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供合理管理风险的手段。

（二）兑付风险

风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：公司在现有基础上将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力，确保公司的可持续发展。发行人良好的盈利能力和平强的融资能力为债券按期足额偿付提供了有力保障。

（三）流动性风险

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

对策：本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）募投项目投资风险

发行人虽然对本次募投项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于本期债券募投项目总体投资规模较大，同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到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情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

对策：本期债券募投项目均已经过详细而周密的研究与论证，并已获得相关管理部门的批准，其中棚户区改造项目已纳入辽宁省2015年度棚户区改造项目库。在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保工程保时

保质完成以及项目投入资金的合理使用。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由相关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。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，在项目管理上，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

（五）违规使用债券资金的相关风险

由于发行人属于地方政府直接控制的国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行作为本期债券募集资金的监管人，并与担保人东北中小企业信用再担保股份有限公司、募集资金监管人及鞍山市发展和改革委员会签署了《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券募集资金账户监管协议》，依照协议相关条款，担保人、募集资金监管人及鞍山市发展和改革委员会将对募集资金监管账户及募集资金使用情况进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（六）与偿债保障措施相关的风险

公司债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营及募投项目所产生的收益。除此之外，发行人较强的间接融资能力、海城市政府对发行人的大力支持以及发行人充足的土地资产都为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平、或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下提供保障。

（七）第三方担保的相关风险与对策

风险：本期债券的到期兑付由东北再担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2017 年 12 月 31 日，东北再担保经审计的资产总额为 481,810.61 万元、所有者权益为 321,153.11 万元，资产负债率为 33.34%；2017 年度，经审计的营业收入为 42,301.51 万元、净利润为 1,661.66 万元，总体财务状况良好。但由于债券市场上始终存在兑付风险，一旦该担保人担保的任何项目出现风险需要代偿，担

保方即会面临资金紧张的情况，其对本期债券的担保偿付能力将受到明显的影响。

对策：东北再担保是由国家发改委、原国务院振兴东北办等联合发起，财政部、中国进出口银行、辽宁省、吉林省、黑龙江省、内蒙古自治区政府共同出资设立的全国首家区域性再担保试点机构，资本实力较强。东北再担保风险管理及内控体系比较健全，担保业务保持平稳发展。另外，投资者可以寻求法律途径，向发行人、担保人追责，最大限度维护自身权益。

（八）与担保人融资担保业务相关风险与对策

风险：本期债券由东北再担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2018 年 6 月末，东北再担保净资产为 32.96 亿元，担保责任余额为 250.44 亿元，其中融资性担保责任余额为 250.18 亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》第十一条计算后，东北再担保的融资性担保责任余额为 238.58 亿元。担保责任余额是净资产的 7.60 倍。《融资担保公司监督管理条例》第 28 条规定“融资性担保公司的融资性担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”。如东北再担保未来继续增加融资担保，将面临融资担保责任余额超过监管规定的风险。

对策：东北再担保作为由国家发改委、原国务院振兴东北办等联合发起的全国首家区域性再担保试点机构，在过去三年中守法合规经营。《融资担保公司监督管理条例》的正式实施对于治理结构严谨、经营依法合规的东北再担保来说，正是提升其社会公信力的基础条件。

未来三年，东北再担保将建立更加完善的风险管理体系，确保各项业务符合监管要求。

二、与发行人相关的风险

（一）经营独立性风险

风险：发行人作为海城市国有资产监督管理委员会成立的企业，其未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在受到政府干预的可能性，从而影响发行人的独立经营，造成经营独立性风险。

对策：发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全各项管理制度和风险控制制度。同时，发行人依据经济规律制定切实可行的经营策略和发展战略，全面提高经营水平。

（二）战略风险

风险：发行人目前主营业务集中在基础设施建设业务，投资规模大、周期性较强，较易受到经济周期、宏观政策的影响而出现波动。同时，基于海城市对发行人的业务定位，发行人可能无法及时调整公司战略，面临一定的战略风险。

对策：发行人将客观分析所在行业现状及未来发展方向，根据自身优势与劣势，结合海城市规划的未来重点发展行业，制定未来可持续发展的公司战略，积极拓展业务范围，提前布局重点行业，培育新的业务增长点。

（三）项目建设风险

风险：发行人本次募集资金投资项目为物流园建设项目和保障房

项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

对策：发行人建立了完善的项目管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本，确保资金的合理使用，保时保质完成工程。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑各方面因素，选择最佳方案。发行人在制定工程预算时，已经考虑到通货膨胀的影响，将财务成本计算在内。发行人将继续加强项目管理，严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

（四）应收账款和其他应收款回收风险

风险：发行人应收账款和其他应收款金额较大。2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应收账款和其他应收款合计分别为 98,661.47 万元、152,743.52 万元和 101,796.33 万元，占流动资产总额的比例分别为 33.63%、46.42% 和 21.11%。发行人应收账款和其他应收款的余额较大，可能导致流动资金固化、支付能力下降，存在一定的回收风险。

对策：发行人应收账款主要为应收工程款、应收市场管理费等，其他应收款主要为发行人对相关单位的代垫款、往来款及借款，坏账风险较小。针对政府及政府相关部门与发行人的应收账款及其他应收

款，海城经济开发区管理委员会出具了相关说明文件（海经开委发〔2017〕32号），对2017年至2020年分期偿还做出了明确安排，并明确了偿债专项资金来源。

（五）经营活动现金流量净额持续为负的风险

2015-2017年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-56,632.02万元、-14,581.51万元和-51,438.99万元，持续呈现净流出状态，主要原因系发行人前期承接工程建设项目较多，资金投入较大，若未来发行人经营性现金流回收情况不佳，则会对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：发行人将努力拓展多元化的经营模式，以减少对于工程结算款项对于发行人现金流的影响。对于借出的资金往来款项，发行人将进一步规范资金往来的条件、规模、期限，以降低往来资金对于发行人整体现金流的影响。

（六）资本支出较大风险

风险：发行人作为海城经济开发区基础设施建设的重要主体，其所从事的基础设施建设业务属于资本密集型行业，具有建设周期长、投资金额大、资金回收期长等特点。未来随着海城市城市化的持续推进以及加速发展，发行人将在基础设施建设等方面进行持续投资，给公司带来一定的资本支出压力，并可能会对其偿债能力产生不利影响。

对策：发行人将积极抓住海城市城市化建设加速发展的有利时机，进一步做大做强自身业务，提升公司的整体盈利能力和偿债保障能力。

与此同时，发行人将进一步加强公司的现金管理，提高现金回收效率，根据业务发展需要，提前做好资金规划，避免出现由于业务扩展导致资金过度紧张进而影响公司的正常经营和偿债能力的情况。

（七）资产流动性较弱的风险

风险：截至 2017 年末，以土地、开发成本及房屋建筑物为主的资产在发行人资产总额中占比较大，该等资产变现能力较差，资产整体流动性较弱。

对策：发行人是海城市重要的基础设施建设和国有资产运营的主体，承担了海城市基础设施建设和市场经营管理的职能，从而导致土地、开发成本及房屋建筑物等资产占比较高。为保证发行人可持续发展，海城市政府将给予发行人相应的支持，包括加强资产注入、优化资源配置、给予一定的财政补贴。

三、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

风险：发行人主营的基础设施建设业务与经济周期有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着中国国民经济的稳步增长和海城市发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期

风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

（二）政策性风险

风险：发行人所在行业受政策影响较大，主营业务收入容易受政策调控影响，面临一定的不确定性。未来国家固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

对策：发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的影响。

（三）政府补贴政策变动风险

发行人承担了海城市基础设施建设、市场经营管理等任务，所从事项目多有投资大、周期长以及短期盈利能力较弱的特点。因此政府补贴政策会承担发行人相当比例的还款任务，也是发行人持续经营的有益补充。如果政府补贴政策变动，会对发行人未来经营产生一定影响。

对策：未来，发行人将不断加强对工程施工业务的精细化管理，

降低施工成本，提高毛利润率；此外，还将不断加大其他可观收益业务所占的比重，从而进一步提升发行人自身的盈利能力。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容概要

(一) 评级结论及所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

根据鹏元资信对于信用等级的符号及定义的阐释，债券及主体信用等级共划分为 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级均可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

鹏元资信评定发行人主体信用等级为 AA，本级别的含义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。鹏元资信评定本期债券的信用等级为 AA+，本级别的含义为债务安全性很高，违约风险很低。

(二) 评级报告主要观点

鹏元资信认为，上述评级结果反映了发行人在海城市社会经济发展中具有重要地位，公司代建业务收入较有保障，并且获得当地政府的大力支持，保证担保能有效提升本期债券的信用水平。同时也反映了近年海城市经济总量波动较大，公司资产流动性较弱，应收款项规模较大，偿债压力不断增加等风险因素。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。鹏元资信对发行人的

评级展望为稳定。

正面：

1、公司代建业务收入较有保障。代建业务收入是公司的主要收入来源。截至 2017 年末，公司尚待销售的项目投资为 17.41 亿元，规模较大，未来代建业务收入较有保障

2、公司获得当地政府的大力支持。近三年，公司获得当地政府给予的货币资金、投资性房地产资产共计 45.34 亿元；共获得政府给予的政府补助合计 2.21 亿元。

3、保证担保能有效提升本期债券的信用水平。经鹏元资信评定，东北中小企业信用再担保股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

关注：

1、海城市经济总量波动较大。2015-2017 年，海城市经济总量分别为 816.2 亿元、500.1 亿元和 523.5 亿元，其中 2016 年增长率为-17.5%。

2、公司资产流动性较弱，应收款项规模较大，对资金形成一定占用。截至 2017 年末，土地及房屋建筑物在公司资产总额中的占比为 54.60%，资产整体流动性较弱；截至 2017 年末，公司应收款项在资产总额中占比 10.57%，规模较大，对公司资金形成一定占用。

3、公司有息负债规模持续增长，偿债压力不断增加。截至 2017 年末，公司有息债务余额为 21.97 亿元，2015-2017 年年均复合增长

率为 75.07%，公司偿债压力不断提升。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，鹏元资信启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，鹏元资信将根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人资信状况

发行人与多家金融机构保持良好的合作关系，可以通过金融机构借款和资本市场融资偿还存量债务。

截至 2018 年末，发行人授信情况如下：

表：2018 年末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	哈尔滨银行	35,500.00	35,500.00	-
2	中国农业发展银行	77,000.00	77,000.00	-
3	海城市农村信用社	7,850.00	7,850.00	-
4	中国工商银行	38,000.00	38,000.00	-
5	抚顺银行	20,000.00	20,000.00	-
合计		178,350.00	178,350.00	-

发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

第十七条 法律意见

辽宁盛恒律师事务所担任本期债券的发行人律师，为本期债券发行出具了法律意见书，意见如下：

一、发行人是依照中华人民共和国法律依法设立并有效存续的有限责任公司（国有独资），依法具备本期债券发行的主体资格。

二、发行人就本期债券发行履行了中华人民共和国法律和公司章程规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的批准和授权。

三、发行人发行本期债券除债券利率尚待确定外，已经具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》等规定的申请发行企业债券的各项实质性条件。

四、为本期债券发行提供中介服务的机构均具备从事企业债券发行相关业务的资格。

五、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

六、发行人及合并报表范围内子公司（子企业）不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

七、发行人编制的《募集说明书》在重大法律事项上不存在因虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

八、监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法有效。发行人已聘请哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行作为本期债券的受托管理人，并制定了《债券持有人会议规则》。同时，发行人聘请哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行作为募集资金监管银行，并签订相关协议。监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件的内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，上述法律文件合法有效。

九、发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

综上所述，发行人发行本期债券具备了《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》等法律、法规及规范性文件规定的发行债券的主体资格和实质条件；不存在对发行人本期债券发行有重大影响的法律问题和法律障碍。发行人本次发行债券尚需就本期公司债券的发行、承销团成员承销资格以及债券利率等有关发行方案的事项向国家发改委申请批准，发行人并需依据相关规定履行信息披露程序。

第十八条 其他应说明事项

一、税务说明

本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

二、流动性安排

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

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件;
- (二)《2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2015-2017 年度经审计的财务报告;
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 辽宁盛恒律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六)《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券债权代理协议》;
- (七)《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
- (八)《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券募集资金账户监管协议》;
- (九)《2017 年鞍山旺通投资开发建设有限公司企业债券偿债资金账户监管协议》。

二、查阅地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

1、鞍山旺通投资开发建设有限公司

联系人：赵莹

联系地址：海城市西柳镇综合事务办公楼

联系电话：0412-3600009

传真：0412-3600010

邮政编码：114200

2、九州证券股份有限公司

联系人：刘志鹏、徐梨、王旭雨、陈昊栋、杨舸、叶远、王妍

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

联系电话：010-57672000

传真：010-57672020

邮政编码：100107

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

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一：

表：2019 年鞍山旺通投资开发建设有限公司公司债券发行网点

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲九州证券股份有限公司	融资业务部	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼	刘志鹏、徐梨	010-57672000
二、分销商				
江海证券有限公司	投资银行部	哈尔滨市香坊区赣水路 56 号	李大凯	0451-85863708

附表二：

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
货币资金	3,728.53	57,749.77	1,006.36	2,283.98
应收账款	35,683.16	14,303.05	68,680.09	36,665.54
预付款项	124,308.02	92,493.60	129.66	94.91
其他应收款	105,249.81	87,493.28	84,063.43	61,995.93
存货	261,859.71	229,865.14	175,138.70	192,370.87
其他流动资产	398.00	314.04	10.94	-
流动资产合计	531,227.24	482,218.89	329,029.18	293,411.23
可供出售金融资产	4,057.95	3,900.00		
投资性房地产	413,498.00	413,498.00	412,914.73	2,797.81
固定资产	49,178.80	16,849.19	17,006.66	17,745.20
在建工程	7,314.85	5,588.75	-	9,297.34
无形资产	40,909.75	40,909.75	12,316.33	12,723.67
长期待摊费用	428.50	101.93	135.91	-
递延所得税资产	76.66	76.66	76.66	187.23
其他非流动资产	-	-	12,770.00	-
非流动资产合计	515,464.52	480,924.29	455,220.30	42,751.25
资产总计	1,046,691.75	963,143.17	784,249.48	336,162.47
短期借款	45,850.00	90,500.00	35,700.00	28,500.00
应付账款	31.29	31.29	263.55	1,200.00
预收款项	1,192.71	968.45	160.13	140.72
应交税费	10,241.53	9,828.08	5,404.68	2,800.31
应付利息	332.21	370.52	2,267.33	2,109.81
其他应付款	111,059.59	37,447.84	18,564.02	14,506.20
一年内到期的非流动负债	15,141.93	15,776.24	41,608.23	-
流动负债合计	183,849.26	154,922.42	103,967.93	49,257.04
长期借款	112,700.00	94,800.00	-	23,700.00
应付债券			-	19,493.94
长期应付款	13,141.13	18,655.53	2,872.64	-

项目	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
递延收益	4,294.12	4,294.12		
递延所得税负债	145.82	145.82		
非流动负债合计	130,281.07	117,895.47	2,872.64	43,193.94
负债合计	314,130.34	272,817.89	106,840.57	92,450.99
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	1,000.00
资本公积	644,570.94	611,778.29	611,778.29	217,891.38
盈余公积	3,816.37	3,816.37	3,005.73	3,005.73
未分配利润	54,174.11	44,730.62	32,624.88	21,814.38
所有者权益合计	732,561.42	690,325.28	677,408.91	243,711.49
负债和所有者权益总计	1,046,691.75	963,143.17	784,249.48	336,162.47

附表三：

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	35,602.81	60,027.51	51,571.16	36,897.15
其中：营业收入	35,602.81	60,027.51	51,571.16	36,897.15
二、营业总成本	26,729.67	45,967.96	49,657.05	34,024.37
其中：营业成本	19,566.88	36,098.58	44,223.30	29,515.57
税金及附加	674.61	1,365.77	831.47	388.87
销售费用		-	-	-
管理费用	3,760.79	4,484.23	2,201.99	2,367.84
财务费用	2,727.38	4,019.38	2,400.29	1,693.20
资产减值损失		-	-	58.88
加：公允价值变动收益		583.27	-	-39.58
资产处置收益		-19.74	-5.67	-
其他收益	1,000.00	2,934.00	-	-
三、营业利润	9,873.14	17,557.08	1,908.44	2,833.21
加：营业外收入	166.21	0.08	10,241.51	8,911.00
减：营业外支出	68.75	172.53	72.79	14.09
四、利润总额	9,970.61	17,384.63	12,077.16	11,730.12
减：所得税费用	512.54	4,468.26	1,266.66	1,039.17
五、净利润	9,458.07	12,916.37	10,810.50	10,690.94
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	9,458.07	12,916.37	10,810.50	10,690.94

附表四：

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015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	2,473.81	115,212.86	20,999.53	13,398.21
收到其他与经营活动有关的现金	87,754.58	118,466.61	27,278.31	28,087.64
经营活动现金流入小计	90,228.39	233,679.47	48,277.85	41,485.84
购买商品、接受劳务支付的现金	97,448.64	182,991.53	27,120.66	65,687.58
支付给职工以及为职工支付的现金	241.45	595.50	1,077.40	891.75
支付的各项税费	773.69	1,264.81	911.66	1,201.79
支付其他与经营活动有关的现金	4,930.65	100,266.63	33,749.65	30,336.75
经营活动现金流出小计	103,394.43	285,118.46	62,859.36	98,117.86
经营活动产生的现金流量净额	-13,166.04	-51,438.99	-14,581.51	-56,632.02
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12,789.85	21.40	-
投资活动现金流入小计	-	12,789.85	21.40	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,071.33	35,216.08	1,829.57	793.92
投资支付的现金	157.95	3,900.00	-	-
投资活动现金流出小计	9,229.28	39,116.08	1,829.57	793.92
投资活动产生的现金流量净额	-9,229.28	-26,326.23	-1,808.16	-793.92
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
取得借款收到的现金	65,850.00	207,500.00	34,400.00	60,500.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	36,108.00	30,000.00	19,952.00	27,756.76
筹资活动现金流入小计	101,958.00	237,500.00	54,352.00	88,256.76
偿还债务支付的现金	78,100.00	75,641.43	30,900.00	27,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,875.92	5,042.27	5,089.84	4,739.04
支付其他与筹资活动有关的现金	14,500.00	58,415.67	1,250.10	0.00
筹资活动现金流出小计	97,475.92	139,099.37	37,239.94	32,719.04
筹资活动产生的现金流量净额	4,482.08	98,400.63	17,112.06	55,537.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
五、现金及现金等价物净增加额	-17,913.24	20,635.41	722.38	-1,888.22
加：期初现金及现金等价物余额	21,641.77	1,006.36	283.98	2,172.20
六、期末现金及现金等价物余额	3,728.53	21,641.77	1,006.36	283.98

附表五：

担保人近一年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018-09-30	2017-12-31
货币资金	141,202.76	227,357.36
应收利息	3,609.56	5,856.56
应收代偿款	73,062.77	35,759.95
其他应收款	178.02	21.12
存出保证金	24,866.31	-
持有至到期投资	16,255.72	34,066.51
贷款	76,790.69	65,918.89
委托贷款	218,271.65	77,604.70
固定资产	6,295.42	6,499.79
固定资产清理	0.10	-
无形资产	13.58	24.11
递延所得税资产	28,696.29	28,701.61
资产合计	589,242.88	481,810.61
短期借款	80,000.00	-
预收账款	9,029.97	4,595.18
存入保证金	9,359.47	3,956.00
应付分担保账款	267.95	91.24
应付职工薪酬	1,056.19	3,348.86
应交税费	1,670.89	7,689.30
其他应付款	153.45	72.45
未到期责任准备金	10,274.53	8,375.71
担保赔偿准备金	143,393.36	132,398.37
其它负债	-	130.40
负债合计	255,205.81	160,657.50
所有者权益	305,233.64	300,000.00
资本公积	459.36	93.00
盈余公积	5,813.95	5,813.95
一般风险准备	7,165.67	7,165.67

项目	2018-09-30	2017-12-31
担保扶持基金	5,941.66	5,930.66
未分配利润	9,422.79	2,149.83
归属于母公司所有者权益合计	334,037.07	321,153.11
所有者权益合计	334,037.07	321,153.11
负债和所有者权益总计	589,242.88	481,810.61

附表六：

担保人近一年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度
一、营业收入	33,706.84	42,301.51
(一) 担保业务收入	13,795.63	16,825.23
担保费收入	12,509.74	16,751.41
评审费收入	1,285.90	17.92
追偿收入	-	55.90
减：提取未到期责任准备	1,898.82	-2,604.57
(二) 投资收益（损失以“-”号填列）	335.20	1,905.48
(三) 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
(四) 利息净收入（损失以“-”号填列）	21,258.20	20,954.97
利息收入	21,515.16	20,954.97
(五) 其他收入	0.26	2.72
手续费收入	0.26	2.72
(六) 资产处置收益（损失以“-”号填列）	35.97	8.54
(七) 其他收益	180.40	-
二、营业支出	23,980.23	39,555.15
(一) 担保赔偿支出	-	-
(二) 手续费支出	150.65	66.95
(三) 分担保费支出	1,254.16	1,979.35
(四) 提取担保赔偿准备金	10,994.99	25,084.11
(五) 税金及附加	227.43	202.32
(六) 业务及管理费	4,337.69	8,056.12
(七) 其他业务成本	-	-
(八) 资产价值损失（转回金额以“-”号填列）	7,015.32	4,166.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,726.61	2,746.37
加：营业外收入	4.58	25.80
减：营业外支出	0.00	0.01
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	9,731.18	2,772.16
减：所得税费用	2,458.23	1,110.50

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度
五、净利润	7,272.95	1,661.66
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	7,272.95	1,661.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,272.95	1,661.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-

附表七：

担保人近一年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的担保费收入	13,270.36	16,936.47
收到的评审费收入	50.00	21.88
收到的利息收入	30,191.40	23,913.14
收回委托贷款所收到的现金	352,271.63	92,102.98
收回贷款所收到的现金	225,112.30	152,343.37
收回代偿的现金	0.70	3,377.76
收到的其他与经营活动有关的现金	6,623.13	2,733.28
经营活动现金流入小计	627,519.52	291,428.89
委托贷款所支付的现金	499,630.00	113,189.00
担保代偿支付的现金	37,303.52	20,806.14
发放贷款支付的现金	236,308.00	191,637.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,031.25	5,954.15
支付的各项税费	9,913.74	11,387.72
支付的其他与经营活动有关的现金	16,428.55	11,409.99
经营活动现金流出小计	804,615.06	354,384.00
经营活动产生的现金流量净额	-177,095.55	-62,955.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,510.79	10,586.13
取得投资收益收到的现金	87.50	1,600.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	55.53	14.20
投资活动现金流入小计	5,653.82	12,201.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116.92	155.83
投资支付的现金		24,652.64
投资活动现金流出小计	116.92	24,808.48
投资活动产生的现金流量净额	5,536.90	-12,607.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,600.00	-

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度
取得借款收到的现金	80,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	61.00	463.00
筹资活动现金流入小计	85,661.00	463.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256.96	12,000.00
筹资活动现金流出小计	256.96	12,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	85,404.04	-11,537.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-86,154.61	-87,099.28
加：期初现金及现金等价物余额	227,357.36	314,456.64
六、期末现金及现金等价物余额	141,202.76	227,357.36