中国经济导报
责编：王雄伟 组版：孙红涛 新闻热线：(010)63691260

2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要

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

声明及提示

一、发行人声明

发行人或发行人董事会已批准募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、发行人律师勤勉尽职声明

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

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券之债权代理协议》和《2018年双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

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

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险，除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

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

（二）发行总额：人民币4.10亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

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

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

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

（八）信用安排：本期债券无担保。

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

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

释 义

在募集说明书编要中，除非文意另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司/大地公司：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

董事会：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司董事会

监事会：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事会

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

市政府：指双鸭山市人民政府

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）

《条例》：指《企业债券管理条例》

国家发改委：指国家发展和改革委员会

交易所、上交所：指上海证券交易所

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司

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

承销团：指由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称

余额包销：指指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券募集资金扣除销售费用后本息款项对应的款项。

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

发行人律师/律师：指北京金鹏鹏律师事务所

评级机构/东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司

北京兴华：指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

利安达：指利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

最近三年/报告期：指2017年1月1日（含）、2018年1月1日（含）和2019年1月1日（含）

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

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

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

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

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

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

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

元；指如无特别说明，为人民币元

债券持有人：指持有本期债券的投资者

工作日：指商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）

法定节假日/休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

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

第一条 债券发行依据

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

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

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

本期债券经发行人董事会于2017年8月18日决议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人		
公司名称：双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司		
住所：双鸭山市尖山区双鸭山新区建设大道7028号时代科技大厦12层	法定代表人：聂东明	联系人：陈鹏飞
联系地址：黑龙江省双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号域投大厦12层		
联系电话：0469-2651016	传真：0469-2651016	邮政编码：155100
二、承销团		
（一）主承销商/簿记管理人：方正证券承销保荐有限责任公司		
住所：北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼	法定代表人：陈亮	联系人：张雅卓
联系地址：北京市朝阳区北四环中路27号盈古大厦A座41层		
联系电话：010-59355800	传真：010-56437017	邮政编码：100101
（二）分销商：万和证券股份有限公司		
住所：海口市南沙路49号通信广场二楼	法定代表人：冯周让	联系人：李丹
联系地址：深圳市福田区深南大道7028号时代科技大厦20号西厅		
联系电话：0755-25840853	传真：0755-25842783	邮政编码：518030
三、债券托管机构		
（一）中央国债登记结算有限责任公司		
住所：北京市西城区金融大街10号	法定代表人：水皮庆	经办人：李皓、毕远哲
联系地址：北京西城区金融大街10号		
联系电话：010-88170745、010-88170731	传真：010-66168715	邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司		
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号	总经理：聂燕	经办人：王博
联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号		
联系电话：021-68870172	传真：021-68875802-8245	邮政编码：200120
四、交易所发行场所		
发行场所：上海证券交易所		
住所：上海市浦东新区浦东南路528号	负责人：黄红元	经办人：段东兴
联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦		
联系电话：021-68808262	传真：021-6887177	邮政编码：200120
五、审计机构（2019年）		
机构名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）		
住所：北京市朝阳区慧忠路甲总部1号1幢1层1101室	法定代表人：黄锦辉	联系人：高直、亢磊
联系地址：北京市朝阳区慧忠路甲总部210号楼1101室	联系电话：18205621155	邮政编码：100020
六、审计机构（2018年）		
机构名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）		
住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层	法定代表人：李尊农	联系人：赵怡超
联系地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼15层		
联系电话：010-68364878	传真：010-68364878	邮政编码：100032
七、审计机构（2017年）		
机构名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）		
住所：北京市西城区裕民路18号2206房间	法定代表人：张恩军	联系人：窦亮
联系地址：北京市西城区裕民路18号2206房间		
联系电话：010-82250032	传真：010-82250032	邮政编码：100029
八、发行人律师		
机构名称：东方金诚国际信用评估有限公司		
住所：北京市朝阳区朝外西街3号3幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元		
法定代表人：崔那	联系人：孙璞	
联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号3幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元		
电话：010-62299800	传真：010-65660988	邮政编码：100088
九、发行人律师		
机构名称：北京鹏鹏律师事务所		
住所：北京市东城区永定门西街同路8号中海地产广场西塔10层	负责人：高鹏	联系人：朱家亮
联系地址：北京市东城区永定门西街中海地产广场十号楼二层		
联系电话：010-53796015	传真：010-68046461	邮政编码：100039
十、银代代理人/监管银行/账户监管人		
机构名称：中国银行股份有限公司双鸭山分行		
住所：双鸭山市尖山区新兴大街290号	负责人：张会来	联系人：王其范
联系地址：双鸭山市尖山区新兴大街290号		
联系电话：0469-4286766	传真：0469-4286766	邮政编码：155100

第三条 发行概要

一、发行人：双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司。

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

三、发行总额：人民币4.1亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

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

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

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

九、发行范围及对象：

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

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

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年12月24日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年12月25日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至发行期限结束日止。

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

十四、计息期限：自2020年12月28日起，至2027年12月27日止。

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

十六、付息日：2021年至2027年每年的12月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本金兑付日：2023年至2027年每年的12月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：由主承销商承销团余额包销。

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

二十一、债权代理人/监管银行/账户监管人：中国银行股份有限公司双鸭山分行。

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

二十三、信用安排：本期债券无担保。

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

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

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

第四条 认购与托管

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

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

二、本期债券通过承销团成员投资者认购或公开发行场所公开申购方式认购的，应当在中央国债登记公司开设债券登记和托管业务规则的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

六、本期债券通过上海证券交易所发行部分的债券按照债券托管机构的有关规定，办理债券托管机构的有关规定。

七、本期债券通过上海证券交易所发行部分的债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

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

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

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

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

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

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

（八）信用安排：本期债券无担保。

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

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

释 义

在募集说明书编要中，除非文意另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司/大地公司：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

董事会：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司董事会

监事会：指双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司监事会

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

市政府：指双鸭山市人民政府

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）

《条例》：指《企业债券管理条例》

国家发改委：指国家发展和改革委员会

交易所、上交所：指上海证券交易所

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司

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

承销团：指由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称

余额包销：指指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券募集资金扣除销售费用后本息款项对应的款项。

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

发行人律师/律师：指北京鹏鹏律师事务所

评级机构/东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司

北京兴华：指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

利安达：指利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

最近三年/报告期：指2017年1月1日（含）、2018年1月1日（含）和2019年1月1日（含）

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

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

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

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

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

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

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

元：指如无特别说明，为人民币元

债券持有人：指持有本期债券的投资者

工作日：指商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）

法定节假日/休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

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

第五条 发行人概况

一、发行人基本情况

公司名称：双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司		
住所：双鸭山市尖山区双福路东侧世纪大道70号域投大厦12层	法定代表人：聂东明	
注册资本：134,424.00万元	实收资本：134,424.00万元	
公司类型：有限责任公司（国有独资）	统一社会信用代码：91230500072896180K	
经营范围：城市基础设施投资、国有房屋产权和土地使用权的运营与置换，经营城市无形资产，同购国有企业不良资产及运营，在房地产开发资质证书规定的范围内从事经营活动，城市园林绿化、土地一级开发、整理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		

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

截至三年报告期末，公司资产总额为1,553,610.19亿元，负债总额为1,470,144.47亿元，资产负债率为94.64%，其中流动资产为1,652,129.50亿元，非流动资产为2,628,520.38亿元，流动负债为1,652,129.50亿元，非流动负债为2,628,520.38亿元，实现营业收入152,250.35亿元，净利润为30,961.57亿元，归属于母公司所有者的净利润为30,955.94亿元，经营活动产生的现金流量净额为35,660.52亿元，投资活动产生的现金流量净额为-21,061.60亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-6,294.55亿元，现金及现金等价物净增加额为8,304.38亿元。

（二）发行人最近三年主要财务指标

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

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=流动资产/流动负债

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

二、发行人财务状况分析

发行人财务状况分析详见本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

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

一、债券融资情况

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

证券代码	证券简称	发行日期	余额(亿元)	票面利率(当期)%	证券类别	发行方式	发行期限(年)	发行规模(亿)
152353.SH、1980380.IB	19双鸭山债02	2019-12-16	1.30	8.5	一般企业债	公开	7	1.30
1980255.IB、152256.SH	19双鸭山债02	2019-08-23	3.00	8.5	一般企业债	公开	7	3.00
1980165.IB、152193.SH	19双鸭山债01	2019-04-29	3.60	8.5	一般企业债	公开	7	3.60
145207.SH	16双鸭03	2016-11-25	10.00	8	私募债	非公开	5	10.00
145146.SH	16双鸭02	2016-11-09	2.00	8	私募债	非公开	5	2.00
135899.SH	16双鸭01	2016-09-27	8.00	6	私募债	非公开	5	8.00
合计			27.90	–	–	–	–	27.90

（一）双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司2016年非公开发行公司债券

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

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

（二）2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

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

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

（三）2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

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

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

（四）2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

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

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

二、信托群款

截至2019年12月31日，发行人已发行尚未兑付的信托计划情况如下：

单位：万元、%

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

截至本募集说明书摘要出具之日，上述信托计划到期应付本息均已按期兑付。

三、融资租赁

截至2019年12月31日，发行人已发行尚未兑付的融资租赁情况如下：

单位：万元、%

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

截至本募集说明书摘要出具之日，上述融资租赁到期应付本息均已按期兑付。

截至本募集说明书摘要签署日，除上述债券、融资租赁、信托群款外，发行人及其下属子公司无其他已发行未兑付的债券、中期、短期、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况，无代建回购、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

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

募集资金使用情况见下表：

单位：万元

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

发行人不承担政府融资职能，发行本债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

二、募投项目概况

（一）项目建设的必要性

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

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

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

双鸭山市2016年保障性安居工程项目是双鸭山市重点民生工程，本项目的顺利实施将有效改善双鸭山市居民的居住条件，显著提高居民生活质量和城市品位，加快推进双鸭山市的城镇化进程。本项目高扬人民至正者保障性安居工程计划，2016年保障性安居工程计划，双鸭山市住建局拟棚户区改造项目建设过程向某无正者住建厅申请纳入黑龙江省保障性安居工程计划，本项目尚未取得补助或中央建设基金。

本项目由发行人组织实施，总投资145,024.34万元，选址位于双鸭山市尖山区安邦乡，总占地面积约17.10万平方米，总建筑面积52.99万平方米，建设内容为安置房、配套商业用房、配套公建等，其中，安置房4.19万，建设面积38.25万平方米；配套商业建筑用房9.01万平方米；配套公建（含地下车位面积）5.73万平方米，容积率3.1，建筑密度20%，绿地率32%，机动车总停车数2,400个。

本项目建设内容明细如下：

1、安置房部分

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

2、其他部分

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

（三）项目核准情况

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

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

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

4、双鸭山市国土资源局于2016年9月28日出具了《关于双鸭山市2016年保障性安居工程项目用地预审