

2012年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券

上市公告书

发 行 人：亳州城市建设投资有限责任公司

证券简称：12 亳州债

证券代码：122563

发行总额：人民币 15 亿元

上市时间：2012 年 10 月 12 日

上 市 地：上海证券交易所

上市推荐机构：东方证券股份有限公司

二〇一二年十月

第一条 绪言

亳州城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

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

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人的长期主体信用等级为AA-级。债券上市前，发行人最近一期末归属于母公司所有者权益117.74亿元。债券上市前，发行人最近三个会计年度（2009-2011）年归属于母公司的净利润分别为18,742.22万元、36,750.55万元和42,171.83万元，其三年平均值为32,554.87万元，不少于债券一年利息的1.5倍。

第二条 发行人简介

一、发行人概况

名称：亳州城市建设投资有限责任公司

注册地址：亳州市谯城区药都大道 666 号

法定代表人：韦翔

注册资本：10 亿元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：市政公用设施投资建设、经营；房地产开发、经营；工业项目投资、经营；土地开发、经营与收储。

公司成立于2002年9月12日，是经亳州市人民政府批准和授权的对城市基础设施项目建设等进行资金筹措和管理的城市建设专业投资公司，是亳州市重大基础设施建设项目的主要建设主体，负责投资项目的资金调度、效益评估、经营管理，参与亳州市新老城区的综合开发等，承担城市保障性住房建设任务，负责对所经营管理企业的国有资产承担保值增值责任。

二、历史沿革及股东情况

2002 年 9 月，根据亳州市人民政府《关于成立亳州城市建设投资有限责任公司的通知》（亳政秘〔2002〕71 号），由亳州市财政局和安徽古井集团有限责任公司分别出资 1.5 亿元和 8.5 亿元设立亳州城市建设投资有限责任公司。2002 年 9 月 12 日，公司成立时注册资本为 10 亿元人民币。

2005 年 9 月，根据亳州市人民政府《关于古井集团公司部分资产划转的批复》（亳政秘〔2005〕5 号）和《关于同意亳州市国有资产监督管理委员会作为法人股东投资人入股的批复》（亳政秘〔2005〕97 号），亳州市国资委与古井集团签订《股权转让协议》，取得古井

集团持有 85% 的公司股权，公司股东变更为亳州市财政局和亳州市国资委，分别持有公司 15% 和 85% 的股权，公司注册资本保持不变。

2007 年 8 月，根据亳州市国资委《关于亳州市财政局所持亳州城市建设投资有限公司股权划转事宜的通知》(国资管〔2007〕24 号)，亳州市财政局将其持有的 15% 公司股权划转给亳州市国资委，由亳州市国资委 100% 控股。

2007 年 10 月，根据亳州市国资委《关于亳州城市建设投资有限责任公司减资等相关事宜的通知》(国资管〔2007〕26 号)，公司注册资本减少 7 亿元，减资后注册资本为人民币 3 亿元。

2010 年 5 月 4 日，根据亳州市国资委《关于增加亳州城市建设投资有限责任公司注册资金的批复》(国资管〔2010〕4 号)，公司注册资本增加 7 亿元，增资后至目前注册资本为人民币 10 亿元。

公司的出资人是亳州市国资委，出资比例占公司实收资本的 100%。

三、发行人面临的主要风险

(一) 与债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

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

3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务。该项业务现阶段受到国家和安徽省的大力支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

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

3、经营管理风险

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

（三）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施

工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

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

第三条 债券发行概况

一、**发行人：**亳州城市建设投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“12 亳州债”）。

三、**发行总额：**人民币 15 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券票面年利率为 7.68%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 3.25% 确定，Shibor 基准利率为发行首日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.43%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。

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

六、**债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记公司登记托管。

七、**发行方式：**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、法规另有规定除外）公开发行。

八、**发行范围及对象：**承销团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。

九、**发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 9 月 4 日。

十、**发行期限：**5 个工作日，自 2012 年 9 月 4 日起，至 2012 年 9 月 10 日止。

十一、起息日：自 2012 年 9 月 4 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 4 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：本期债券计息期限自 2012 年 9 月 4 日起至 2019 年 9 月 3 日止。

十三、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十四、付息日：2013 年至 2019 年每年的 9 月 4 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十五、兑付日：2015 年至 2019 年每年的 9 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、债权代理人/债券受托管理人：东方证券股份有限公司。

十九、偿债账户监管人：中国银行股份有限公司亳州分行。

二十、担保方式：发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-级，本期债券的信用级别为 AA 级。

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

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2012年10月12日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称为“12亳州债”，证券代码为“122563”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

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

第五条 发行人主要财务状况

兴华会计师事务所对公司 2009-2011 年合并财务报表出具的标准无保留意见的审计报告（2012 京会兴皖分审字第 08020042 号）。本上市公告书中引用的发行人 2009 年-2011 年财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

发行人近三年主要合并财务数据与指标

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
总资产	1,643,259.92	1,476,302.30	660,012.44
其中：流动资产	1,591,171.67	1,419,735.79	485,130.09
总负债	458,005.29	337,480.73	290,314.45
其中：流动负债	124,065.90	75,824.17	31,752.14
所有者权益	1,177,356.30	1,130,815.87	366,739.82
主营业务收入	169,222.62	130,438.25	2,072.88
利润总额	43,457.42	39,665.64	18,725.38
净利润	42,171.83	36,750.55	18,742.22
经营活动产生的现金流量净额	26,652.27	12,976.15	-159.92
投资活动产生的现金流量净额	-132,282.09	-106,509.29	-45,362.13
筹资活动产生的现金流量净额	79,441.36	12,861.18	217,787.89
现金及现金等价物净增加额	-26,188.47	-80,671.97	172,265.84
净资产收益率 1	3.65%	4.91%	6.97%
总资产收益率 2	2.70%	3.44%	4.19%
资产负债率 3	27.87%	22.86%	43.99%
流动比率 4	12.83	18.72	15.28
速动比率 5	4.17	5.98	7.27
利息保障倍数 6	22.71	15.69	7.46

1、净资产收益率=报告期净利润/平均所有者权益×100%

平均所有者权益=（期初所有者权益+期末所有者权益）/2

2、总资产收益率=报告期净利润/平均总资产×100%

平均总资产=（期初总资产+期末总资产）/2

3、资产负债率=期末总负债/期末总资产×100%

4、流动比率=期末流动资产/期末流动负债

5、速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债

6、利息保障倍数 = (报告期税前利润 + 报告期列入财务费用利息支出) / 报告期列入财务费用利息支出

发行人 2009 年至 2011 年经审计的合并财务报表 (见附表一、附表二、附表三)

第六条 本期债券的偿付风险及对策措施

发行人主要业务范围属于城市基础设施建设，其建设周期和回收期都比较长，业务经营可能受到市场、政策等不可控因素的影响，出现经营状况下滑或资金周转困难，可能会影响本期债券的按期偿付。

发行人目前经营状况良好，收入利润水平优良，这为本期债券的兑付提供了有力的保障，经鹏元资信评估有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为AA-级；同时，发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低本期债券的偿付风险。

此外，公司以自身拥有的土地使用权为本期债券提供抵押担保。具体对策措施如下：

一、抵押担保

本期债券采用土地使用权抵押担保方式增信，发行人将通过适当的法律程序将合法拥有的部分土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付。一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

（一）发行人提供的抵押资产

发行人以拥有的十二宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，基本情况如下：

序号	土地使用权人	土地证号	宗地位置	用途	性质	面积 (平方米)	评估价值 (万元)
1	亳州城市建设投资有限责任公司	亳国用 (2010) JT-004	武警路以南、规划长江路北侧、仙翁路以西	商住	储备	80,305.5	35,085
2	亳州城市建设投资有限责任公司	亳国用 (2010) JT-005	武警路以南、仙翁路以东	商住	储备	60,020.5	26,223
3	亳州城市建设投资有限责任公司	亳国用 (2010) JT-006	药都大道以南、武警路以北、仙翁路以东	商住	储备	29,666.2	12,961

4	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-007	药都大道以南、武警路以北, 105国道以东	商住	储备	76,427.1	33,391
5	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-008	凤尾沟以南、建安路以西	商住	储备	90281.8	42,044
6	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-009	翰林路以南、杜仲路以北	商住	储备	16,216.8	7,552
7	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-010	三水厂以南、紫苑路以北、105国道以东	商住	储备	80,406.20	30,492
8	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-011	紫苑路以南、漆园路以东、汤王大道以西	商住	储备	91,269.30	34,611
9	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-012	紫苑路以南、桐花路以北、汤王大道以东	商住	储备	89,051.3	33,770
10	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-018	白芍路以南、银杏路以北、漆园路以东	商住	储备	89,742.8	28,834
11	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-019	白芍路以南、银杏路以北	商住	储备	94,445.7	30,345
12	亳州城市建设投资有限责任公司	亳 国 用 (2010) JT-020	白芍路以南、银杏路以北、汤王大道以西	商住	储备	92,882.0	29,843
合计						890,715.2	345,151

发行人承诺自愿向本期债券持有人抵押上述十二宗土地总面积为890,715.2平方米的国有土地使用权。根据安徽中安房地产评估咨询有限公司的评估结果,抵押土地使用权总评估价值为人民币345,151万元。土地估价报告书编号分别为:皖中安亳(2010)(估)字第3416000285、皖中安亳(2010)(估)字第3416000286、皖中安亳(2010)(估)字第3416000287。

(二) 抵押资产操作方案

1、受托管理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障抵押资产的安全，发行人与东方证券签署《债券受托管理协议》，由东方证券担任本期债券的债券受托管理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

2、债权/抵押权代理人

发行人债权代理人同时为本期债券的抵押权代理人。抵押权代理人已与发行人签署了《国有土地使用权抵押合同》。依据合同规定，发行人以其合法拥有的上述十二宗《国有土地使用权证》项下总面积为890,715.2平方米的国有土地使用权向本期债券全体债券持有人设定抵押，抵押权在本期债券持有人持有的债券本息全部获偿前，不得解除。

发行人出具了《抵押资产承诺函》，承诺以其拥有的12宗国有土地使用权作为本期债券发行的抵押资产。

发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人合法拥有，可为全体债券持有人设定抵押登记。

亳州市国土资源局出具了《抵押资产的说明》，确认发行人拟用于抵押的国有土地使用权权属合法，暂未办理任何抵押登记；同时承诺将根据债券发行的需要，及时为抵押资产办理合法有效的抵押登记手续。

鉴于上述信息，发行人可将抵押资产通过抵押登记给本期债券所有持有人。

3、对抵押资产的价值评估及监管

经安徽中安房地产评估咨询有限公司评估，抵押土地使用权总评估价值为人民币345,151万元。土地估价报告书编号分别为：皖中安

毫（2010）（估）字第3416000285、皖中安毫（2010）（估）字第3416000286、皖中安毫（2010）（估）字第3416000287。同时在本期债券的存续期间，当债权代理人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，在抵押权存续期间内，发行人不得擅自转让、赠与或以其他任何方式处分《国有土地使用权抵押合同》项下的抵押标的，或在抵押标的上设立任何其他权利负担。如发行人拟处分该合同项下的抵押标的，或在抵押标的上设立任何其他权利负担，应提供足额、不小于抵押标的价值的担保，并取得债权代理人的同意。

在抵押权存续期间内，发行人拟进行承包、租赁、兼并、合并、分立、合资、联营、股份制改造等经营方式变更导致抵押标的产权变动时，应提前60天书面通知债权代理人并征得对方同意，其抵押合同项下的义务由变更后的机构承担。

在抵押权存续期间内，如果由于发行人的原因可能导致抵押标的价值减少，债权代理人可以要求发行人以更多的包括提供担保在内的方式增信，如果甲方不能提供，不得进行有关的经营方式或产权变动。

4、抵押资产的追加、释放与置换

（1）抵押资产的追加

本期债券存续期间，若抵押物评估价值减少至低于本期债券未偿还本息的1.1倍时，发行人应追加质物、抵押物或经债权代理人认可的其他担保，以确保担保物评估价值及其他担保金额之和不低于本期债券未偿还本息的1.1倍。若发行人不补足担保或无法补足担保，债权代理人有权要求发行人提前清偿本期债券未偿还本息或依法实现本协议项下的抵押权。

（2）抵押资产的释放

本期债券存续期间，若抵押物评估价值与本期债券未偿还本息的比率不低于1.5倍，发行人因经营发展的需要，可以向债权代理人申请对超过1.5倍部分的抵押资产解除抵押。发行人解除资产抵押的决定应以书面形式通知债权代理人。发行人在获得债权代理人书面同意后，可填写释放抵押资产清单并将加盖公章后的原件送达债权代理人。债权代理人应在合理期限内协助发行人完成抵押资产释放的其他相关手续。

（3）抵押资产的置换

本期债券存续期间，发行人可根据需要对抵押资产进行置换，但需依法经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对拟用于置换的土地资产的价值进行评估并出具资产评估报告，并保证在置换后抵押资产的评估价值不低于本期债券未偿还本息的1.2倍。发行人对抵押资产进行置换的决定应以书面形式通知债权代理人。发行人在获得对方书面同意后，可填写置换抵押资产清单并将加盖公章后的原件送达债权代理人。债权代理人应在合理期限内协助发行人完成抵押资产释放的其他相关手续。

二、偿债计划

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

（一）设立专项偿债基金及账户

发行人与监管银行签订了《偿债基金专项账户监管协议》，根据监管协议，发行人将在监管银行开设唯一的偿债基金专项账户，专门用于存放发行人从募集资金投资项目收益、经营盈余和财政补贴中提取的偿债基金。偿债基金专项账户专项存放偿债基金，偿债基金用于

本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，监管银行将负责对偿债基金专项账户进行监管。

公司从本期债券发行当年起按年计提利息偿债基金，在付息日前五个工作日内将所归集的偿债基金集中存放在偿债基金专项账户。本金偿债基金在本金兑付日前三个工作日内将所归集的偿债基金集中存放在偿债基金专项账户。公司将切实保障偿债基金按时、足额的提取。

账户监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券利息，并在每年付息日前十五个工作日书面通知发行人划款。

为了保障偿债基金账户的保值增值，该账户的资金可以用于投资人民币国债、央行票据。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

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

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

（一）发行人较强的盈利能力和良好的现金流状况是本期债券按期偿付的基础

发行人的业务特点及在亳州市的地位决定了发行人具有较强的盈利能力和良好的现金流状况。2009年至2011年，发行人实现合并净利润分别为18,742.22万元、36,750.55万元和42,171.83，最近三年平均净利润为32,554.87万元，足以支付本期债券一年的利息。

发行人开发的亳州市现代中药产业园项目，经安徽省发改委、国土资源厅、环境保护厅、住房城乡建设厅四部门联合下文，获批成为省级开发区“区中园”，实行独立运作，享受省级开发区政策。项目一期主要建设共 112 家 42.17 万平方米标准厂房。目前，该项目 A 区已竣工验收，B 区主体工程已基本完工，112 家药业企业已全部与发行人签订厂房购置协议，预计未来可实现收入 6.13 亿元。

公司目前拥有土地资产 3,922.29 余亩，其中商住用地 3,730.94 亩，工业、市场用地 191.35 亩。2011 年亳州市商住用地平均出让价格为 199 万元/亩，工业市场用地平均出让价格为 12 万元/亩，据此，未来公司土地出让收入预计可达到 74.48 亿元。同时，伴随着发行人所开展的土地一级开发业务的不断推进和土地资产的不断注入，公司未来的土地出让收入将大幅度增加。

发行人作为亳州市主要的基础设施的建设主体，亳州市政府与发行人就希夷大道等 50 个基础设施类项目，签订了总额为 18.05 亿元的（BT）回购协议。项目竣工验收后，政府根据协议约定进行回购。

综上，公司未来的稳定收入来源较多，规模较大，经营性现金净流量将显著改善，可以为本期债券提供充足的兑付保障。

（二）本期债券募集资金拟投入项目的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金主要用于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目、亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目、亳州市民生小区保障性住房建设项目、亳州市道东保障性住房建设项目，项目建成后，可实现限价房、经济适用房等销售收入 35.95 亿元，按照亳州市政府与发行人签订的回购协议规定，2013 年至 2017 年，发行人可实现廉租房、公共租赁房回购收入 11.49 亿元，本期债券本金及利息的兑付将得到更大保障。

（三）发行人在亳州市基础设施建设领域具有垄断的优势

发行人是亳州市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司，在公司发展过程中，获得了亳州市政府项目倾斜、财政补贴等多种形式的支持。在亳州市基础设施建设领域，发行人具有垄断优势，是亳州市城市重点工程项目建设的重要载体，亳州市多个重大项目均通过发行人或其子公司投资建设。城市化进程的加速、亳州市经济的高速发展，必将拉动基础设施建设领域的投资，发行人未来将获得稳定的收益，从而保障债券的偿付。

（四）发行人强大的筹资能力为本期债券到期偿还提供保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及农发行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

第七条 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

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，以及发行人的情况发生重大变化时，发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将依据该重大事项或重大变化对发行人信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信将及时在其网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门。

第八条 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

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

第九条 募集资金的运用

一、募集资金总量及投向

本期债券募集资金为 15 亿元人民币，其中 0.65 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目、0.85 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目、6 亿元用于亳州市民生小区保障性住房建设项目、7.5 亿元用于亳州市道东保障性住房建设项目。投资项目具体情况如下：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟使用债券资金 (万元)	募集资金占项目 总投资比例
1	亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目	12,320	6,500	52.76%
2	亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目	16,426	8,500	51.75%
3	亳州市民生小区保障性住房建设项目	137,804	60,000	43.54%
4	亳州市道东保障性住房建设项目	193,612	75,000	38.74%
合 计		360,162	150,000	-

二、投资项目介绍

(一) 亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目

1、项目概况

为改善低收入家庭的居住环境，发行人根据亳州市政府住房建设规划决定实施南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目。

该项目位于亳州市南部新区拆迁安置 C 区，南部新区淮河路以南、创业路北、汤王大道以东，总占地面积约 407.33 亩，其中配建廉租房面积约 7.47 万平方米。主要建设内容为廉租住房，配套建设辅助设施等。

该项目总投资为 12,320 万元，项目已于 2011 年 1 月开工，预计

于 2013 年 1 月建成完工，截至 2012 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 5,418 万元，约占总投资的 43.98%。

2、项目审批情况

该项目由亳州市发展和改革委员会《关于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目可行性研究报告的批复》（发改投资〔2010〕644 号）、亳州市环境保护局《关于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目环境影响报告表的审批意见》（亳环表〔2010〕105 号）和亳州市国土资源局《关于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目用地预审意见》（亳国土资函〔2010〕295 号）批准。

3、项目总体效益

亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目属于重点民生工程。亳州市政府与发行人就该项目签订了 BT 回购协议，按照协议约定，在项目建成后，亳州市财政局负责对该项目建成的廉租房施行分批回购，根据协议规定，可实现回购收入 1.91 亿元，项目投资财务内部收益率为 10.05%。

（二）亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目

1、项目概况

为解决城市低收入家庭住房困难问题，建立完善的保障性住房体系，发行人根据亳州市政府住房建设规划决定实施南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目。

该项目位于亳州市南部新区拆迁安置 E 区，南部新区黄河路以南、学院路以北、汤王大道以西，总占地面积约 363.04 亩，其中配建廉租房建筑面积约 9.96 万平方米。主要建设内容为廉租住房及配套设施等。

该项目总投资为 16,426 万元，项目已于 2011 年 2 月开工，预计于 2013 年 2 月建成完工，截至 2012 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 6,217 万元，约占总投资的 37.85%。

2、项目审批情况

该项目由亳州市发展和改革委员会《关于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目可行性研究报告的批复》（发改投资〔2010〕645 号）、亳州市环境保护局《关于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目环境影响报告表的审批意见》（亳环表〔2010〕106 号）和亳州市国土资源局《关于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目用地预审意见》（亳国土资函〔2010〕296 号）批准。

3、项目总体效益

亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目属于重点民生工程。亳州市政府与发行人就该项目签订了 BT 回购协议，按照协议约定，在项目建成后，亳州市财政局负责对该项目建成的廉租房施行分批回购，根据协议规定，可实现回购收入 2.55 亿元，项目投资财务内部收益率为 10.08%。

（三）亳州市民生小区保障性住房建设项目

1、项目概况

为解决中低收入家庭住房问题并完善保障制度，发行人根据亳州市政府住房建设规划决定新建亳州市民生小区保障性住房建设项目。

该项目位于亳州市陈思路以南、世纪大道以东、文采路以西，总占地面积约 339.96 亩。规划总建筑面积约 60.91 万平方米，其中，经济适用房 16.25 万平方米、廉租房 2.49 万平方米、公共租赁房 13.94 万平方米、限价房 20.21 万平方米、其他公共配套基础设施 3.89 万平方米，配套建设地下室、道路、绿化、供电、给排水等设施。

该项目总投资为 137,804 万元，项目已于 2011 年 3 月开工，预计于 2013 年 3 月建成完工，截至 2012 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 28,986 万元，约占总投资的 21.03%。

2、项目审批情况

该项目由亳州市发展和改革委员会《关于亳州市民生小区保障性

住房建设项目可行性研究报告的批复》（发改投资〔2011〕53号）、亳州市环境保护局《关于亳州市民生小区保障性住房建设项目环境影响报告书》的批复（亳环监〔2011〕35号）和亳州市国土资源局《关于亳州市民生小区保障性住房建设项目用地预审意见》（亳国土资函〔2011〕76号）批准。

3、项目总体效益

本项目主要收益来源为经适房、限价房销售收入和廉租房、公租房政府 BT 协议回购收入，按照项目可行性研究报告测算，经适房、限价房未来可实现销售收入 13.67 亿元，廉租房、公租房回购收入、按照亳州市政府与发行人签订的回购协议约定，可实现回购收入 4.27 亿元，项目投资财务内部收益率为 7.7%。

（四）亳州市道东保障性住房建设项目

1、项目概况

为解决中低收入家庭的住房问题，实现社会不同阶层人民均能够有房可住，发行人根据亳州市政府住房建设规划决定新建亳州市道东保障性住房建设项目。

该项目位于亳州市世纪大道以东，文采路以西，子健路以北，总占地面积约为 539.8 亩。规划总建筑面积约 95.01 万平方米，其中经济适用房 16.9 万平方米、廉租房 4.98 万平方米、公共租赁房 6.06 万平方米、限价房 36.38 万平方米、其他公共配套设施 13.13 万平方米，配套建设地下室、道路、绿化、供电、给排水等设施。

该项目总投资为 193,612 万元，项目已于 2011 年 3 月开工，预计于 2013 年 3 月建成完工，截至 2012 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 35,998 万元，约占总投资的 18.59%。

2、项目审批情况

该项目由亳州市发展和改革委员会《关于亳州市道东保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》（发改投资〔2011〕98号）、亳州

市环境保护局《关于亳州市道东保障性住房建设项目环境影响报告书》的批复（亳环监〔2011〕58号）和亳州市国土资源局《关于亳州市道东保障性住房建设项目用地预审意见》（亳国土资函〔2011〕206号）批准。

3、项目总体效益

本项目主要收益来源为经适房、限价房销售收入和廉租房、公租房政府 BT 协议回购收入，按照项目可行性研究报告测算，经适房、限价房未来可实现销售收入 22.28 亿元，廉租房、公租房回购收入、按照亳州市政府与发行人签订的回购协议约定，可实现回购收入 2.76 亿元，项目投资财务内部收益率为 7.5%。

第十条 其他重要事项

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

第十一条 有关当事人

一、发行人：亳州城市建设投资有限责任公司

住所：亳州市谯城区药都大道 666 号

法定代表人：韦翔

联系人：刘超、王红远、胡启胜

联系地址：亳州市谯城区药都大道 666 号

联系电话：0558-5582678、5582610、5582634

传真：0558-5582608

邮政编码：236800

二、承销团

（一）主承销商

1、东方证券股份有限公司

住所：上海市中山南路 318 号 2 号楼 21 层-29 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：胡刘斌、何登极、张伟华、翁子涵、刘传运、陈晖、汪佳佳、盛少华

联系地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层

联系电话：021-23153997

传真：021-63326910

邮政编码：200010

（二）副主承销商

1、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：马昭明

联系人：杨思思、张蓓灵

联系地址：上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心

联系电话：010-68085588-900

传真：021-68498603

邮政编码：200120

2、江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：孙名扬

联系人：徐纯玉、鄂莹

联系地址：北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 A 座 708

联系电话：021-58766929-8070、010-59315381

传真：021-61002252、010-59315381

邮政编码：100033

（三）分销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号

法定代表人：岳献春

联系人：赵峥、曹砾

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座

16 层

联系电话：010-85127687、85127686

传真：010-85127929

邮政编码：100005

2、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区翠园路 181 号

法定代表人：吴永敏

联系人：张协、王新江、郭冰洁、孙欣

联系地址：苏州工业园区翠园路 181 号

联系电话：0512-62938677

传真：0512-62938670

邮政编码：215028

3、海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号金钟广场

法定代表人：王开国

联系人：夏睿、姚远

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027977、88026768

传真：010-88027190

邮政编码：100044

三、托管人：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：刘成相

经办人员：李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

四、审计机构：北京兴华会计师事务所有限公司

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2201 室

法定代表人：王全洲

联系人：汪和俊、高直

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2201 室

联系电话：010-82250698

传真：010-82250697

邮政编码：100029

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：刘伟强、付洁

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872333、82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

六、发行人律师：安徽天禾律师事务所

住所：合肥市濉溪路 278 号财富广场 B 座十六层

负责人：汪大联

联系人：张晓健、祝传颂、李刚

联系地址：合肥市濉溪路 278 号财富广场 B 座十六层

电话：0551-2642792、2679843

传真：0551-2620450

邮政编码：230041

第十二条 备查文件目录

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2009 年—2011 年经审计的财务报告和审计报告；
- (五) 兴华会计师事务所关于亳州城市建设投资有限责任公司专项说明的审核报告；
- (六) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 安徽天禾律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八) 安徽天禾律师事务所关于 2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券的补充法律意见书；
- (九) 《国有土地使用权抵押合同》；
- (十) 《债券受托管理协议》；
- (十一) 《债券持有人会议规则》；
- (十二) 《偿债基金专项账户监管协议》。

投资者可到前述发行人或主承销商（上市推荐人）联系地址查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

附表一：

发行人 2009 年—2011 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
流动资产：			
货币资金	882,789,008.35	1,144,673,672.76	1,951,393,341.15
短期投资	15,722,030.00	814,500.00	2,954,718.14
应收票据			
应收股利	3,360,000.00	3,360,000.00	
应收利息			
应收账款	738,944,750.62	742,292,138.78	10,546,156.16
其他应收款	2,851,323,940.83	2,633,443,780.21	334,263,116.09
预付账款	643,072,794.39	12,077,135.06	7,944,766.98
存货	10,741,738,555.23	9,660,380,980.52	2,544,082,786.51
待摊费用	765,634.38	315,710.21	110,419.73
其他流动资产	34,000,000.00		5,571.24
流动资产合计	15,911,716,713.80	14,197,357,917.54	4,851,300,876.00
非流动资产：			
长期投资：			
长期股权投资	81,761,477.53	85,608,983.73	51,374,794.64
合并价差	6,985,275.09	8,231,640.53	12,479,068.23
长期投资合计	88,746,752.62	93,840,624.26	63,853,862.87
固定资产			
固定资产原价	293,293,678.78	288,009,211.64	1,018,573,754.18
减：累计折旧	76,761,613.30	62,862,848.97	71,945,689.16
固定资产净值	216,532,065.48	225,146,362.67	946,628,065.02
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	216,532,065.48	225,146,362.67	946,628,065.02
工程物资	1,382,425.92	1,355,233.21	1,257,818.68
在建工程	206,119,797.40	228,256,498.00	710,867,419.77
固定资产清理			
固定资产合计	424,034,288.80	454,758,093.88	1,658,753,303.47
无形资产及其他资产：			

无形资产	4,972,964.79	5,079,025.34	10,643,642.18
长期待摊费用	2,935,150.00	10,606,609.66	13,070,006.38
其他长期资产	193,330.80	1,380,737.13	2,502,677.63
无形资产及其他资产合计	8,101,445.59	17,066,372.13	26,216,326.19
递延税项			
递延税项借项			
资产总计	16,432,599,200.81	14,763,023,007.81	6,600,124,368.53
负债及股东权益	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
流动负债：			
短期借款	215,000,000.00	46,000,000.00	41000000
应付票据			
应付账款	225,173,834.30	149,127,703.51	114,632,325.60
预收账款	303,241,480.42	54,763,192.88	18,918,860.52
应付工资	4,766,870.57	2,761,112.68	1,493,978.55
应付福利费			
应付股利			
应交税金	46,682,887.91	34,789,559.15	320,549.35
其他应交款	1,026,843.38	827,217.97	4,480.15
其他应付款	148,438,690.80	267,452,938.30	31,626,423.93
预提费用	7,848,361.38		1,964,824.96
预计负债			
一年内到期的长期负债	288,480,000.00	202,520,000.00	107,560,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,240,658,968.76	758,241,724.49	317,521,443.06
长期负债：			
长期借款	2,316,704,609.06	1,601,184,609.06	1,573,008,497.19
应付债券	1,000,000,000.00	1,004,211,506.85	1,004,211,506.85
长期应付款	33,457.50	42,573.63	41,146.44
专项应付款	3,325,000.00	325,000.00	1,325,000.00
其他长期负债	19,330,820.52	10,801,926.85	7,036,934.69
长期负债合计	3,339,393,887.08	2,616,565,616.39	2,585,623,085.17
负债合计	4,580,052,855.84	3,374,807,340.88	2,903,144,528.23
少数股东权益：			

少数股东权益	78,983,315.60	80,056,975.30	29,581,622.26
股东权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	9,509,615,576.23	9,465,929,495.53	2,892,674,554.52
盈余公积	131,770,604.40	84,409,394.13	47,658,840.87
其中：法定盈余公积	131,770,604.40	84,409,394.13	47,658,840.87
未分配利润	1,132,176,848.74	757,819,801.97	427,064,822.65
股东权益合计	11,773,563,029.37	11,308,158,691.63	3,667,398,218.04
负债及股东权益总计	16,432,599,200.81	14,763,023,007.81	6,600,124,368.53

附表二：

发行人 2009 年—2011 年经审计的合并利润表及合并利润分配表

单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	1,692,226,207.18	1,304,382,540.17	20,728,801.53
减：主营业务成本	1,424,549,656.73	1,139,699,863.20	16,953,265.51
主营业务税金及附加	24,867,531.36	8,078,176.25	1,372,580.73
主营业务利润	242,809,019.09	156,604,500.72	2,402,955.29
加：其他业务利润	2,024,770.54	1,715,971.93	2,151,421.25
减：营业费用	23,430,701.02	15,045,581.00	11,417,096.22
管理费用	20,021,460.01	37,514,785.06	30,525,639.82
财务费用	9,594,001.10	15,834,079.55	24,671,265.28
营业利润	191,787,627.50	89,926,027.04	-62,059,624.78
加：投资收益	-1,020,129.39	11,233,815.57	-1,528,410.91
补贴收入	243,747,200.00	299,405,821.32	250,651,421.13
营业外收入	111,565.09	2,538,522.89	429,144.78
减：营业外支出	52,112.52	6,447,762.40	238,744.18
利润总额	434,574,150.68	396,656,424.42	187,253,786.04
减：所得税	13,264,472.64	30,611,174.20	179,156.62
减：少数股东损益	-408,579.00	-1,460,282.36	-347,534.36
净利润	421,718,257.04	367,505,532.58	187,422,163.78
加：年初未分配利润	757,819,801.97	427,064,822.65	258,384,875.25
其他转入			
可供分配的利润	1,179,538,059.01	794,570,355.23	445,807,039.03
减：提取法定盈余公积	47,361,210.27	36,750,553.26	18,742,216.38
提取法定公益金			
可供股东分配的利润	1,132,176,848.74	757,819,801.97	427,064,822.65
减：提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
未分配利润	1,132,176,848.74	757,819,801.97	427,064,822.65

附表三：

发行人 2009 年—2011 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 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	2,313,989,960.09	657,000,648.87	56,412,895.85
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	1,203,876,237.26	386,811,452.63	320,145,638.92
现金流入小计	3,517,866,197.35	1,043,812,101.50	376,558,534.77
购买商品、接受劳务支付的现金	2,082,983,906.85	414,800,516.83	269,331,268.40
支付给职工以及为职工支付的现金	5,772,141.74	10,224,687.46	8,883,169.94
支付的各项税费	28,547,682.56	5,779,376.51	3,192,001.25
支付的其他与经营活动有关的现金	1,134,039,777.59	483,246,057.74	96,751,318.77
现金流出小计	3,251,343,508.74	914,050,638.54	378,157,758.36
经营活动产生的现金流量净额	266,522,688.61	129,761,462.96	-1,599,223.59
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到现金	354,672,020.68	208,118,202.50	1,294,046.00
取得投资收益所收到现金	4,002,651.39	1,227,128.89	1,271,821.67
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		250,500.00	
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		3,605,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		557,870.00	
现金流入小计	358,674,672.07	213,758,701.39	2,565,867.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,311,915,494.28	926,178,653.04	404,507,036.15
投资所支付的现金	369,580,100.00	206,434,172.50	1,380,116.00
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额		26,000,000.00	50,300,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		120,238,785.01	
现金流出小计	1,681,495,594.28	1,278,851,610.55	456,187,152.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,322,820,922.21	-1,065,092,909.16	-453,621,284.48
三、筹资活动产生的现金流量			

吸收投资所收到的现金	100,000,000.00	182,410,000.00	
取得借款所收到的现金	1,281,000,000.00	377,100,000.00	1,332,600,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计	1,381,000,000.00	559,510,000.00	2,332,600,000.00
偿还债务所支付的现金	389,600,000.00	248,963,888.13	98,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	196,188,857.10	181,845,834.06	56,721,093.08
支付的其他与筹资活动有关的现金	797,573.71	88,500.00	
现金流出小计	586,586,430.81	430,898,222.19	154,721,093.08
筹资活动产生的现金流量净额	794,413,569.19	128,611,777.81	2,177,878,906.92
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-261,884,664.41	-806,719,668.39	1,722,658,398.85

(本页无正文，为《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)



发行人：亳州市建设投资有限责任公司

2012年10月11日

（本页无正文，为《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页）

上市推荐人：东方证券股份有限公司

2012 年 10 月 11 日

