

2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司
城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人

桐城市建设投资发展有限责任公司

主承销商



国元证券股份有限公司
GUOYUAN SECURITIES CO.,LTD.

二〇一八年七月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事、总经理等高级管理人员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，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商国元证券股份有限公司已按照中国相关法律、法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书及其摘要和本期债券发行材料进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书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。

六、本期债券基本要素

1、债券名称：2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18 桐建投专项债 01”）。

2、发行总额：人民币 8 亿元。

3、债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

4、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿

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利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

6、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

7、发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

9、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA-，本期债券的信用级别为 AA+。

10、担保方式：重庆进出口融资担保有限公司¹为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

¹根据《融资担保公司监督管理条例》要求，担保人名称已由“重庆进出口信用担保有限公司”变更为“重庆进出口融资担保有限公司。”根据担保人提供的说明，该变更不影响原重庆进出口信用担保有限公司对外签署的合同协议和法律文件的法律效力。

目录

释义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	49
第十一条 已发行尚未兑付的债券	81
第十二条 募集资金用途	83
第十三条 偿债保障措施	100
第十四条 投资者保护措施	107
第十五条 风险揭示	111
第十六条 信用评级	116
第十七条 法律意见	119
第十八条 其他应说明的事项	121
第十九条 备查文件	122
附表一：2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券发行网点表	124
附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表	125
附表三：发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表	128
附表四：发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表	131
附表五：重庆进出口担保 2017 年 12 月 31 日资产负债表	133
附表六：重庆进出口担保 2017 年度利润表	134
附表七：重庆进出口担保 2017 年度现金流量表	135

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

发行人 / 桐城建投 / 公司	指	桐城市建设投资发展有限责任公司
本期债券 / 18 桐建投专项债 01	指	总额为人民币 8 亿元的 2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券
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《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
市政府	指	安徽省桐城市人民政府
市发改委	指	桐城市发展和改革委员会
主承销商 / 国元证券 / 簿记管理人	指	国元证券股份有限公司
分销商	指	华英证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司
天健会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	安徽承义律师事务所
徽商银行桐城支行 / 监管银行 /	指	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行

债权代理人		
余额包销	指	指承销团成员按《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券承销团协议》所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
债券持有人	指	持有 2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权人签订的《2017 年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2017 年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
募集资金及偿债账户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2017 年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集资金及偿债账户监管协议》
元	指	人民币元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
重庆进出口担保/进出口担保	指	重庆进出口融资担保有限公司/重庆进出口信用担保有限公司
开发区公司	指	桐城市经济开发区建设发展有限公司
担保人	指	重庆进出口融资担保有限公司/重庆进出口信用担保有限公司
同远建设	指	桐城市同远建设有限公司
桐城置业 / 孙公司	指	安徽桐城经济开发区置业有限公司

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]312 号文件批准公开发行。

本期债券业经安徽省发展和改革委员会皖发改财金[2017]562 号文件转报。

2017 年 6 月 17 日，发行人召开了股东会会议，决议同意发行人申请发行不超过人民币 12 亿元、期限为 7 年的城市停车场建设专项债券，募集资金用于桐城市城市停车场建设及补充公司营运资金。

2017 年 6 月 2 日，发行人召开了董事会会议，同意发行人申请发行不超过人民币 12 亿元、期限为 7 年的城市停车场建设专项债券，募集资金用于桐城市城市停车场建设及补充公司营运资金。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

法定代表人：都宜健

联系人：毛福祥

联系地址：安徽省桐城市文昌街道文二路

联系电话：0556-6181001

传真：0556-6181003

邮政编码：231400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：蔡咏

联系人：周茜茹、夏宏祥、刘志

联系地址：安徽省合肥市梅山路18号A座国元证券1205室

联系电话：0551-68167182

传真：0551-62634916

邮政编码：230022

（二）分销商：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：姚志勇

联系人：张艺莹

联系地址：上海市浦东新区源深路1088号平安财富大厦22层

联系电话：021-38991668-8091

三、托管人

(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：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、发行人审计机构：天健会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 9 楼

法定代表人：胡少先

联系人：安家好

联系地址：安徽省合肥市濉溪路财富广场 B 座 1804

联系电话：0551-65666319

传真：0551-65666329

邮政编码：230000

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：广东省深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：刘洁筠

联系地址：北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

六、发行人律师：安徽承义律师事务所

住所：安徽省合肥市濉溪路 278 号财富广场首座 15 层

负责人：唐民松

联系人：李鹏峰

联系电话：0551-65609615、0551-65609715

传真：0551-65608051

邮政编码：230041

七、债权代理人、监管银行：徽商银行股份有限公司安庆桐城支行

住所：安徽省桐城市盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦

负责人：李彤

联系人：刘决胜

联系地址：安徽省桐城市盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦

联系电话：0556-6216838

传真：0556-6216838

邮政编码：231400

八、担保机构：重庆进出口融资担保有限公司

住所：重庆市北部新区黄山大道中段 68 号

法定代表人：刘昱

联系人：程国民

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段 68 号

联系电话：023-86796028

传真：023-86859666

邮政编码：401121

第三条 发行概要

一、**发行人：**桐城市建设投资发展有限责任公司。

二、**债券名称：**2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18桐建投专项债01”）。

三、**发行总额：**人民币8亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

七、**簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为 2018 年 7 月 20 日。

八、**发行期限**：发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2018 年 7 月 25 日。

九、**发行首日**：本期债券发行期限的第一日，即 2018 年 7 月 23 日。

十、**起息日**：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 23 日为该计息年度的起息日。

十一、**计息期限**：本期债券的计息期限为 2018 年 7 月 23 日至 2025 年 7 月 22 日止。

十二、**付息日**：本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 7 月 23 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)。

十三、**兑付日**：本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 23 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)。

十四、**本息兑付方式**：通过本期债券托管机构办理。

十五、**发行方式**：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

十六、**发行范围及对象**：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十七、**债券形式及托管方式**：本期债券为实名制记账式债券。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人。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十八、**承销方式**：承销团余额包销。

十九、**承销团成员**：主承销商为国元证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

二十、**信用级别**：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA-，本期债券的信用级别为 AA+。

二十一、**担保方式**：重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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**：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在公告的《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

三、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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。

四、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，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文件复印件、经办人身份证复印件、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

五、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券部分通过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）公开发售，具体发行网点见附表一。

二、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者可认购本期债券上海证券交易所公开发售的部分，具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者同意徽商银行桐城支行作为监管银行，接受本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定；

三、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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、本期债券的债权人依据有关法律、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；

六、本期债券发行结束后，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，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；

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这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（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可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。

八、对于债券持有人会议根据《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）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券本金的 20%。本金按债权登记日日终在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）。本金的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 23 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），2021 年至 2025 年利息随本金一起支付。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理，上市债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金支付的具体事

项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：桐城市建设投资发展有限责任公司

成立日期：2003 年 5 月 19 日

注册资本：153,100.00 万元

法定代表人：都宜健

企业类型：其他有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

经营范围：从事市政公共基础工程建设投资，管理经营城市公益事业资产；林业资产管理、经营；资产收储；棚户区改造。（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，公司合并报表资产总额 1,267,205.93 万元，负债总额 614,183.71 万元，净资产 653,022.21 万元，资产负债率为 48.47%；2015 年-2017 年归属于母公司的净利润分别为 11,364.41 万元、9,160.04 万元和 10,248.73 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2003 年 5 月，公司设立

2003 年 5 月 6 日，根据桐城市人民政府《关于同意组建“桐城市建设投资发展有限责任公司”的批复》（桐政秘[2003]56 号），同意由桐城市建设局组建“桐城市建设投资发展有限责任公司”，公司于 2003 年 5 月 19 日设立登记，注册资本为 500 万元。

（二）2003 年 12 月，公司增加注册资本

2003 年 12 月 8 日，根据桐城市人民政府《关于对市建设投资发展有限责任公司增资扩股变更资本金情况的批复》（桐政秘[2003]177 号），同意公司注册资本由 500 万元增加到 45,000 万元。

（三）2007 年 6 月，公司资产无偿划转至市财政局

2007 年 6 月 8 日，根据桐城市人民政府办公室《关于同意划拨国有资产管理权的通知》（桐政办秘[2007]113 号），同意将国有资产划拨给市财政局，由桐城市财政局作为出资人。

（四）2011 年 6 月，公司国有资本置换

根据 2011 年 5 月 20 日桐城市人民政府《关于桐城市建设投资发展有限责任公司国有资本置换的通知》（桐政秘〔2011〕80 号）及 2011 年 6 月 10 日桐城市国有资产管理中心《关于桐城市建设投资发展有限责任公司国有资本置换相关资产价值确认的批复》（桐国资发〔2011〕3 号），桐城市财政局以货币资金 10,000 万元、二姑尖林场林业资源及附属设施 1,020.04 万元和土地使用权 36,303.465 万元，共 47,323.505 万元置换前期国有资本共计 45,000.00 万元，该次出资形成资本公积 2,323.505 万元。该出资业由桐城鑫烨会计事务所（普通合伙）审验，并于 2011 年 6 月 13 日出具《验资报告》（桐鑫会验字〔2011〕121 号）。公司于 2011 年 6 月 14 日办妥工商变更登记。

（五）2012 年 6 月，公司增加注册资本

2012 年 6 月 5 日，根据桐城市人民政府《关于同意桐城市建设投资发展有限责任公司增加注册资本的批复》（桐政秘〔2012〕70 号）和公司修改后的《公司章程》规定，公司申请增加注册资本 8,316 万元，由桐城市财政局以货币资金 8,316 万元认缴。桐城市财政局于 2012 年 6 月 13 日和 2012 年 7 月 4 日分别缴入 3,000 万元和 5,316 万元，该出资业由桐城鑫烨会计事务所（普通合伙）审验，并于 2012 年 6 月 18 日和 2012 年 7 月 4 日分别出具《验资报告》（桐鑫会验字〔2012〕112 号）和《验资报告》（桐鑫会验字〔2012〕126 号）。公司于 2012 年 7 月 16 日办妥工商变更登记。

（六）2013 年 12 月，无偿划转公司 51% 股权至桐城经济技术开发区管委会

2013 年 12 月 27 日，根据桐城市人民政府《关于同意将桐城市建设投资发展有限责任公司部分国有股权划归桐城经济技术开发区管委会持有的通知》（桐政秘〔2013〕181 号），同意将桐城市财政局持有的公司 51% 股权无偿划转给桐城经济技术开发区管委会，桐城市财政局持有公司 49% 股权，公司已于 2013 年 12 月 31 日办妥工商变更登记。

（七）2016 年 8 月，公司增加注册资本

2016 年 8 月 15 日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为 100,000.00 万元，新增 46,684.00 万元注册资本由桐城市财政局以货币出资方式认缴。2016 年 8 月 22 日公司办妥工商变更登记。

（八）2017 年 4 月，公司增加注册资本

2017 年 4 月 18 日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为 150,000.00 万元，新增 50,000.00 万元注册资本全部由股东桐城市财政局以货币出资。2017 年 4 月 21 号公司办妥工商变更登记。

（九）2017 年 9 月，发行人增加注册资本

2017 年 9 月 20 日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为 153,100.00 万元，新增 3,100.00 万元注册资本全部由股东中国农发重点建设基金有限公司以货币出资。2017 年 9 月 27 号公司办妥工商变更登记。

三、发行人股东情况

公司的股东是桐城市财政局、桐城经济技术开发区管理委员会和中国农发重点建设基金有限公司，实际控制人为桐城市人民政府。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	桐城市财政局	122,808.84	80.22
2	桐城经济技术开发区管理委员会	27,191.16	17.76
3	中国农发重点建设基金有限公司	3,100.00	2.02
总计	-	153,100.00	100.00

四、发行人公司治理和组织结构

公司已按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的治理结构和治理制度。

（一）股东会

公司系地方国有企业，公司的股东是桐城市财政局、桐城经济技术开发区管委会和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为 80.22%、17.76% 和 2.02%。公司设股东会，股东会由公司全体股东组成，股东会为公司最高权力机构。由股东按照出资比例行使表决权。

按照《公司章程》规定，股东会享受以下权利：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事、决定公司董事、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做出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- 10、修改公司章程；
- 11、公司章程规定的其他职权。

（二）董事会

董事会是公司的决策机构。公司设董事长1名，董事7名，其中董事长为公司的法定代表人，每届任期3年，任期届满可连选连任。董事长由桐城市人民政府从董事会成员中制定。

董事会行使下列职权：

- 1、召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、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；
- 7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、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；
- 10、制订公司的基本管理制度；
- 11、公司章程规定的其他职权。

（三）经理层

公司设经理1名，经理由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作。可列席董事会会议。

（四）监事会

公司设监事会，监事会成员职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，监事会设监事5名，监事可列席董事会会议。

监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、经理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、当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；

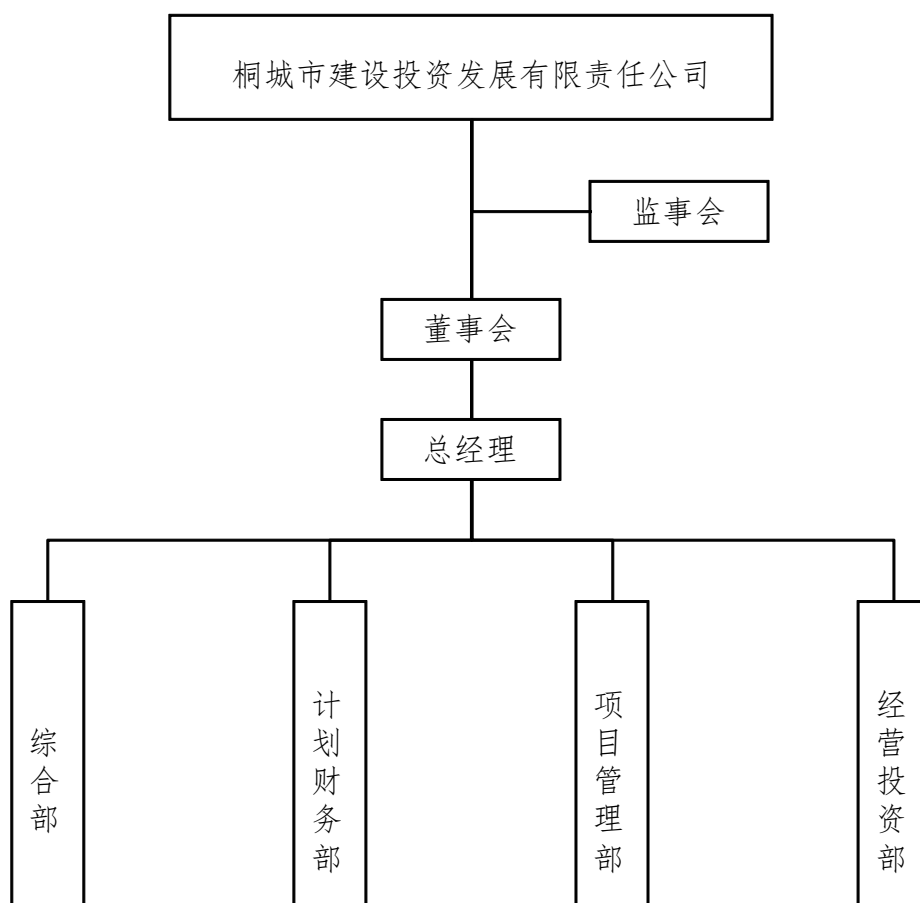
4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5、向股东会会议提出议案；

6、依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

7、公司章程规定的其他职权。

（五）组织结构



各部门职责如下：

综合部：贯彻执行党委、公司各项方针、政策、指令，负责监督、协调、检查各部门、所属公司的实施情况。负责党委、公司内外部关系协调和法律事务，做好对外接待、网络宣传工作，树立公司形象。负责党委、

公司相关材料的汇总和起草,制定年度工作计划和总结;负责完成党委、公司相关文件的起草、制文和发文,负责内外公文处理和文件资料的打印和复印文件。负责党委、公司会务安排,负责企业综合档案管理和保密工作。负责公司执照、党政印章的管理,严格使用程序和手续,负责公司日常事务,做好公务用车管理。负责公司机关的安全保卫、环境卫生的监督管理;负责领导和机关的后勤保障工作。

计划财务部:贯彻落实国家有关财经政策和法律法规,建立健全企业财务管理、会计核算和审计方面的规章制度;负责公司财务预算的编制、审核、上报、执行和分析、调整、监督检查工作;制定融资计划,疏通融资渠道,实施融资计划,办理融资方面的各项手续;参与投融资项目的拟定和评价;做好内审,定期或不定期对所属公司及重大项目进行财务检查和审计,根据相关报表分析经济动态及收支情况并及时信息反馈;负责组织所属公司、单位的财务人员进行业务培训;严格按预算计划控制费用支出和资金交付,开展成本分析和核算;做好出纳、往来账及会计票据管理工作;参与公司重要经济合同、协议的签订,指导所属公司搞好财务管理工作;负责企业固定资产登记、造册及折旧管理,对公司账务进行监督管理;接受上级主管部门和财政、审计等部门的指导和监督。

项目管理部:定并组织实施公司生产系统的年度生产经营目标和计划;建立健全公司内部经济责任制度;履行二级单位经济责任制管理及其完成情况进行检查、考核与奖惩;组织制定并实施生产规章制度和实施细则、生产设备管理制度,并检查生产系统生产计划完成情况;负责生产、技术、安全事故、固定资产投资等方面的统计上报工作;建立健全各种台账,定期进行统计数据分折,为领导决策提供参考依据;负责公司大型设备安全检修计划审批、安全和各类生产技术服务改造工作,

并做好企业质量管理工作；收集有关生产经营管理信息，掌握生产经营动态，并做好经济效益分析、研究并拟定相应改进对策和措施；认真贯彻并执行《安全生产法》等安全生产的方针、政策、法律和制度，制定公司年度安全计划并督促实施；建立健全公司安全管理体系，加强安全教育培训和考核，加强安全保护工作，组织开展各种安全活动，指导基层安全生产工作；制定完善公司安全管理制度和安全技术规程；督促下属单位建立健全安全生产责任制，并监督检查各项安全预防措施的制订和落实情况；负责组织安全生产检查工作；监督检查各项生产现场安全生产情况，督促所属单位制订整改措施。

经营投资部：研究国家政策和产业信息，制定企业经营战略和发展规划；负责公司项目投资、合作项目的策划，项目材料的收集、整理、分析和评估；制定项目的初步设计方案和可行性研究报告，负责项目的前期报批工作；拟定公司发展和投资方向，提出建议；公司重大投资项目、跟踪项目实施进展情况；参与企业改革、投资、撤资、重组方案的制定、分析和论证。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年末，发行人拥有3家全资子公司，分别为桐城市经济开发区建设发展有限公司、桐城市同远建设有限公司和安徽桐城经济开发区置业有限公司。

发行人纳入合并范围内公司情况

序号	名称	注册资本（万元）	隶属关系
1	桐城市经济开发区建设发展有限公司	6,300	发行人全资子公司
2	桐城市同远建设有限公司	10,000	发行人全资子公司
3	安徽桐城经济开发区置业有限公司	2,000	发行人全资孙公司

六、主要子公司情况

（一）桐城市经济开发区建设发展有限公司

公司名称：桐城市经济开发区建设发展有限公司

法定代表人：施祥满

住所：桐城经济开发区龙腾路62#

注册资本：陆仟叁佰万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2002年4月18日

经营范围：开发区内的土地开发规划，道路、水、电、园林基础设施建设（以资质为准）

截至2017年末，公司资产总额343,528.67万元，负债总额259,000.00万元，净资产84,528.68万元，资产负债率为75.39%。2017年度营业收入为57,330.45万元，净利润为557.10万元。

（二）桐城市同远建设有限公司

公司名称：桐城市同远建设有限公司

法定代表人：毛福祥

住所：安徽省安庆市桐城市文昌街道办事处昌平路1号楼

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2013年9月26日

经营范围：利用自有资金对土地整理项目、房地产项目、建筑安装工程、市政工程项目、金融企业的投资，城乡基础设施建设投资；生态环境建设，市政工程建设；土地一级开发，产城一体化和新农村建设，保障房建设，房屋销售，房屋租赁经营，物业管理，资产管理经营。

截至2017年末，公司资产总额53,936.67万元，负债总额34,017.30万元，净资产19,919.37万元，资产负债率为63.07%。2017年度营业收入为0万元，净利润为-11.33万元。

（三）安徽桐城经济开发区置业有限公司

公司名称：安徽桐城经济开发区置业有限公司

法定代表人：陈恒

住所：桐城经济开发区龙腾路62#

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2011年01月31日

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋建筑及市政工程施工；房产租赁服务。

截至2017年末，公司资产总额42,017.96万元，负债总额44,773.98万元，净资产-2,756.02万元，资产负债率为106.56%。2017年度营业收入为7,118.49万元，净利润为1,403.20万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	现任职务
都宜健	男	董事长
毛福祥	男	董事、总经理
张早林	男	董事
汪名扬	男	董事
汪炜	男	董事
谢扬胜	男	董事
徐彬	男	董事
林国旗	男	财务总监
程根杰	男	监事会主席
盛世生	男	监事
夏国庆	男	监事
汪树强	男	监事
方莉莉	女	监事

（一）发行人董事会成员

都宜健，男，1961年出生，1984年1月加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县动力机械制造厂、酒厂职工；桐城县双铺乡财政所所长；桐城市财政所办公室主任；市政府采购中心主任；市财政局党组成员、副局长。现任桐城市发行人董事长、法定代表人。

毛福祥，男，1977 年出生，大专学历。曾任桐城市建设监理公司市政部主任，桐城建设投资发展有限责任公司总经理助理，副总经理，现任发行人董事、总经理。

张早林，男，1964 年出生，大学学历，1988 年 6 月加入中国共产党。曾任江西省中船总公司 6214 厂会计，桐城县吕亭镇党政办主任，桐城市大关镇纪委书记、宣传委员，桐城市高桥镇党委副书记、镇长，桐城市鲟鱼镇党委书记、镇长，桐城市审计局党组副书记、副局长、局长。现任桐城市财政局局长、党组书记，发行人董事。

汪名扬，男，1970 年出生，大学学历，曾任桐城市国土局副局长，党组成员、桐城市文昌街道办事处主任。现任桐城市国土局局长，发行人董事。

汪炜，男，1969 年出生，研究生学历。曾任桐城市新店乡政府秘书，桐城市黄铺乡党委副书记，桐城市大关镇党委副书记，桐城市委党史办主任，市委办副主任，现任桐城市环保局党组书记、局长、发行人董事。

谢扬胜，男，1962 年出生，1986.6 月加入中国共产党。研究生学历，曾任孔城镇团委书记、副镇长、副书记、镇长；龙眠街道党工委副书记、办事处主任。现任桐城市发展和改革委员会副主任、党组书记，发行人董事。

徐彬，男，1969 年出生，1993 年 3 月加入加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县委办公室副科级秘书、桐城白乡乡长、桐城太平街道办事处主任、桐城文昌街道办事处主任、桐城市城市管理行政执法局局长。现任桐城市城乡和住房建设局局长、发行人董事。

（二）发行人监事会成员

程根杰，男，1975 年出生，大学学历，曾任桐城市大关财政所所长，现任市审计局行财科科长，发行人监事会主席。

盛世生，男，1972 年出生，大学学历，曾任桐城市金神财政所会计，桐城市乡镇财政管理中心会计。现任桐城市会计核算中心会计，发行人监事。

夏国庆，男，1971 年出生，大学学历，1990 年 12 月入伍，2002 年 12 月就职于桐城市经济开发区建设发展有限公司，现任发行人监事。

汪树强，男，1973 年出生，大专学历，曾在桐城乡镇企业供销公司以及市自来水公司工作，2009 年 11 月至今在公司任职、发行人职工监事。

方莉莉，女，1978 年出生，大学学历，助理工程师。曾在桐城市建安总公司工作，现任公司办公室主任，发行人职工监事。

（三）发行人高级管理人员

都宜健，男，1961 年出生，1984 年 1 月加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县动力机械制造厂、酒厂职工；桐城县双铺乡财政所所长；桐城市财政所办公室主任；市政府采购中心主任；市财政局党组成员、副局长。现任桐城市发行人董事长、法定代表人。

毛福祥，男，1977 年出生，大专学历。曾任桐城市建设监理公司市政部主任，桐城建设投资发展有限责任公司总经理助理，副总经理，现任发行人董事、总经理。

林国旗，男，1970 年出生，大学学历。桐城市财政干部，曾任财政总会计、副所长。现任发行人财务总监。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

发行人所处行业为基础设施建设行业，是关系到国计民生，是影响国民经济发展全局性的基础行业，为城市的进一步良性发展提供基础。发行人是桐城市当地资产规模最大的国有企业之一，在桐城市城市基础设施建设领域处于重要地位，主要从事城市基础设施建设、土地开发和保障房建设等业务。

（一）城市基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施建设承担着提供城市公共服务的功能，具有社会性、公益性的特点，是城市发展水平和文明程度的衡量标志，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证，为城市化进程提供了物质保障，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。我国“十二五”规划已将“加强基础设施建设”、“加强城市公用设施建设，预防和治理城市病”和“积极稳妥推进城镇化”作为城镇发展的重要目标，确定城镇化速度为每年0.8%。

改革开放以来，我国的城市化进程突飞猛进，达到了前所未有的巨大成就，基础设施建设也紧随其后，取得了显著成绩，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。从发展前景看，随着我国经济的快速发展并随之的城市化进程推进，我国城市基础设施建设规模不断扩大。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高

速聚集，到2020年全国总人口将达14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城市化水平将达56%-58%。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

目前，我国城市基础设施建设水平仍处于起步阶段，影响着城市综合服务能力的发挥，在一定程度上制约着我国的城市化进程；同时，由于基础设施建设投资周期长，资金投入量大，投资回收慢，因此投融资问题成为建设的最大障碍。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

2、桐城市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

桐城市是皖江城市带承接产业转移示范区和合肥经济圈南翼门户城市。桐城市位于安徽省中部偏西南，西依大别山，南临长江，东濒菜子湖，分别与庐江、舒城、枞阳、潜山、怀宁、安庆市郊区接壤。中心城区位于市境中部稍偏西北，北距省会合肥98公里，南离安庆市区68公里。206国道和合九铁路纵贯市境，沪蓉高速纵穿城区东部，龙眠河穿城而过，进入菜子湖汇入长江。

近几年桐城市城市基础设施建设取得了较快的发展，城市面貌发生了显著变化。按照桐城市城市总体规划（2013-2030），桐城市坚持新区开发与老城改造并重，基础设施建设与产业发展互动，城市化发展步伐进一步加速。城市建成区面积由2006年的14平方公里扩大到20平方公里，城镇化率由2006年的39%提升到45%。龙眠河综合整治工程成效明显，紫气东来、黄梅飘香景区全面建成，东岸道路景观工程顺利完工。西郊公园建成开放，为民办事中心、体育馆、五星级大酒店基本建成，一级消防

站、污水处理厂、垃圾处置场建成使用。和平桥、南山桥、同安桥、和平东路、昌平路竣工通车，龙眠路、龙腾路、盛唐路等完成升级改造，和平路跨铁路桥、海峰路开工建设，市区公交车、出租车相继开通。电网建设投入资金超10亿元，实施电网项目340个，建成500千伏和220千伏变电站各1座、110千伏变电站3座，完成新农村电气化县建设任务，桐城抽水蓄能电站完成预可研。森林覆盖率达28.7%，城市建成区绿化率达33.9%，桐城市成为“安徽省绿化模范市”。

8个扩权强镇试点镇全部成立城镇建设投资公司，镇级公共服务设施逐步完善。农村公路建设五年投资4.2亿元，新改建水泥（油）路1108公里，村村通建设里程848公里，桐金路、桐舒路、茅青路等改造升级。新农村建设稳步开展，完成农村危房改造1600户，48个中心村庄和60个自然村庄整治成型。

《2017年桐城市政府工作报告》指出，桐城市要支持抽水蓄能电站、合安高铁、引江济淮工程、G206桐城南段的施工建设，加快推进G206桐城北段和S465罗湖大桥及接线工程的建设，加快实施农村道路畅通工程，完成桐城综合客运枢纽站建设，完善城乡公交一体化体系。加快实施水利水毁修复及薄弱环节建设性治理三年行动计划。因此，未来桐城市城市基础设施建设将迎来新的历史时期。

（二）土地开发行业的现状和前景

1、我国土地开发行业的现状及发展趋势

土地开发包括土地一级开发与土地二级开发。土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，受土地整理储备中心的委托，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地)，再对熟地进行有偿

出让或转让的过程。土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程，包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。

通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益，同时，城市土地开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》提到，未来五年将加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。保障性住房的大规模建设将会扩大对城市建设用地的需求，进一步推动城市土地开发行业的快速发展。

2、桐城市土地开发行业的现状及发展趋势

桐城市地理位置优越，位于安徽省中部，北距省会合肥98公里，南至安庆市68公里，是皖西南的交通枢纽和承东启西的通衢之地，更是皖江城市带承接产业转移示范区的前沿阵地和合肥经济圈南翼门户城市。桐城市居民收入的持续增长与城市化进程不断加快也显著刺激了本地土地需求的上升，而房价的上涨无疑加剧了土地资源的争夺。

未来20年，桐城市将进入工业化与城镇化快速发展时期。随着经济开发区扩区和南部新城框架全部拉开，产业规模将快速扩大，基础设施投资将大幅增加，居民消费需求将有效扩张，至2030年末基本消除城乡差距，工业化和城镇化水平明显提高，形成“城乡统筹，均衡发展”的新机制，逐步建立规划区城乡一体化新格局。这为土地开发行业的持续发展

奠定了坚实的基础。

（三）保障房建设行业的现状及发展趋势

1、我国保障房建设行业的现状及发展趋势

房地产行业因其产业关联度高、带动性强、与民众居住水平联系密切，其行业发展直接关系到整个国民经济的稳定性与持续性，已成为我国国民经济的支柱产业之一。改革开放以来，我国房地产行业取得了快速发展，与此同时，也出现了房价上涨过快、低收入家庭住房困难和住房保障制度相对滞后等问题。保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。目前保障性住房包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。为完善我国住房体制和供需格局，缓解供需矛盾，提高低收入家庭居住的整体水平，党中央、国务院相继出台了一系列政策，大力推进保障性住房工程建设。

2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号），其中明确提出“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”。继国发[2007]24号文后，住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等一系列扶持保障性住房建设的政策，财政部、国家税务总局、国土资源部等部门也陆续公布了相关配套优惠政策。

2010年12月，中央经济工作会议明确提出：“要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品

房体系”。

2011年9月，《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）明确提出，把住房保障作为政府公共服务的重要内容，到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖面达到20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。

2012年3月，政府工作报告提出，加大对保障性安居工程等方面的投入，继续推进保障性安居工程建设，在确保质量的前提下，基本建成500万套，新开工700万套以上。抓紧完善保障性住房建设、分配、管理、退出等制度。

2013年7月4日，国务院印发了《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号），指出要全面推进包括城市棚户区改造在内的各类棚户区改造；通过多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等方面加大政策支持力度。

2013年8月22日，国家发改委办公厅印发了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号），指出：“凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可发行企业债券用于棚户区改造项目建设。对于专项用于棚户区改造项目的发债申请，在相关手续齐备、偿债措施完善的基础上，按照我委‘加快和简化审核类’债券审核程序，优先办理核准手续，加快审批速度。……”2016年在第十二届全国人民代表大会第四次会议上，李克强总理指出：在财力紧张的情况下，保障民生力度继续加大，推进城镇保障性安居工程建设健康发展，提高棚改货币化安置比例。

2016年12月召开的中央经济工作会议首次提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。2017年保障也将是房地产发展重点。政府

工作报告提出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造 600 万套，继续发展公租房，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

总体来看，保障性住房建设尤其是棚户区改造工作不仅有效改善了广大中低收入家庭的住房条件，对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用，而且改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障性住房市场，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业势必迎来一个大力发展的历史阶段。

2、桐城市保障房建设行业的现状及发展趋势

为有效解决中低收入家庭的住房困难，桐城市多年来本着为民办事、为民解忧的精神积极推进保障性住房这一重大民生工程的实施。近五年累计民生投入落实各级财政资金131亿元，开工建设保障性住房3,747套，棚户区改造12,897户，农村危房改造10,475户。根据《2017年桐城市政府工作报告》，2016年桐城市保障性安居工程稳步推进，完成棚户区改造1,946户，建设保障性住房280套，新增就业岗位5315个，实现下岗失业人员再就业1119人。

“十三五”期间，桐城市将继续加大保障性住房建设力度，加大政府保障性住房供应，开展城市棚户区改造，着力构建多层次的住房供应和保障体系。对符合棚户区条件且可单独规划建设的单位住宅生活区可纳入棚户区改造计划，对市政基础设施建设、轨道交通建设、国有企业改制、保障性住房建设涉及的老城区居民住宅区改造，符合城市棚户区改造条件并经批准后享受棚户区改造同等政策优惠措施。

二、发行人经营环境

（一）地理人文环境

桐城市位于安徽省中部偏西南，西依大别山，南临长江，东濒菜子湖，分别与庐江、舒城、枞阳、潜山、怀宁、安庆市郊区接壤，总面积 1644 平方公里，城区位于市境中部稍偏西北，北距省会合肥 98 公里，南离安庆市区 68 公里。桐城历史悠久、文化底蕴丰厚，桐城派故里，黄梅戏的家乡，省历史文化名城，享有“中国文都”之美誉，桐城境内旅游资源丰富，景区主要有“两山(龙眠山、小龙山)、一湖(菜子湖)、一城(桐城古城)”。

（二）经济发展概况

2015-2017 年桐城市国民经济和社会发展主要指标

主要指标	2017 年		2016 年		2015 年	
	规模	增速	规模	增速	规模	增速
地区生产总值（亿元）	273	8.60%	244	8.30%	227.1	8.20%
城镇居民人均可支配收入（元）	28,234	8.30%	26,082	9.40%	23,841	8.60%
规模以上工业增加值（亿元）	649.2	12.60%	635.5	10.30%	568.1	7.50%
全社会固定资产投资（亿元）	343.0	15.80%	296.1	15.80%	255.7	15.50%
社会消费品零售总额（亿元）	96.4	12.20%	86	12.20%	76.6	12.20%

数据来源于桐城市 2015-2016 年国民经济与社会发展统计公报

2017 年，全市实现地区生产总值 273 亿元，比 2016 年增长 8.60%。其中第一产业增加值 28.4 亿元，同比增长 4.70%；第二产业增加值 170.8 亿元，同比增长 9.20%；第三产业增加值 73.8 亿元，同比增长 8.80%；2017 年固定资产投资 343.0 亿元，比 2016 年增长 15.80%；2017 年社会消费品零售总额 96.4 亿元，比 2016 年增长 12.20%；2017 年规模以上工业增加值 649.2 亿，同比增加 12.60%；2017 年城镇居民人均可支配收入 28,234 元，同比 2016 年增加 8.30%。

三、发行人的地位和竞争优势

（一）发行人的地位

桐城市主要有三家平台公司，除发行人外，另两家为桐城市经济开发区建设发展有限公司和桐城市国有资产投资运营有限公司。除发行人

外，其他平台公司尚未发行过债券。桐城市经济开发区建设发展有限公司为发行人全资子公司，具体情况详见本募集说明书“第八条发行人基本情况”之“六、主要子公司情况”。

桐城市国有资产投资运营有限公司成立于2002年11月15日，注册资本50,000万元，住所为桐城市龙眠街道沿河东路39号，法定代表人为井自顺。公司经营范围：桐城市政府授权范围内的股权投资及建设项目投资（仅以自有资产投资）、道路投资、公共设施工程设计、施工，资产经营。（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）。企业统一社会信用代码：91340881744856645Q。其股东为桐城市国有资产管理中心和桐城市建设投资发展有限责任公司，持股比例分别为99.80%和0.20%。

发行人作为当地资产规模最大的平台公司，在桐城市城市基础设施建设领域处于重要地位。发行人在政策方面历来受到地方政府的大力支持，在当地重大基础设施及公共项目建设领域占据着不可替代的重要地位。发行人自成立以来，建成了一批与桐城城市建设及老百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目，包括市政道路、桥梁、污水管网、绿化等公建项目，大大提升了城市的综合功能，改善了投资环境，带动土地升值与资源深度开发，促进了经济又好又快发展，为城市的发展与和谐社会的构建作出了积极的贡献。

（二）发行人竞争优势

1、区域行业主导优势

桐城市正处于经济加速发展阶段，未来几年也将是桐城市基础设施建设项目集中实施的阶段，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切。随着桐城市城市基础设施建设量的日益加大，发行人的业务量和效益将同步增加。同时，发行人资产质量优良，持续盈利能力较强，经营的资产

均具有长期稳定的投资收益。作为桐城市城市主要的基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了桐城市基础设施建设和公用事业建设行业的多个方面，居于区域内行业主导地位。

2、区域经济优势

依托优越的地理位置，桐城市经济保持快速发展，工业经济加速升级，规模以上工业增加值649.2亿元，同比增加12.60%，新增规上企业33家，总数达390家，产值过亿企业达到213家；现代农业稳步发展，农产品加工总值突破150亿元，增长10%以上；现代服务提档增效，物流基础设施和信息平台建设步伐加快，飞腾国际物流园成为省现代服务业集聚区；招商合作成果显著，创新招商引资机制，注重产业招商、精准招商，全年新引进亿元以上项目36个、10亿元以上项目3个，实际利用市外资金14.6亿元、境外资金1,076万美元。

桐城市先后被授予“中国包装印刷产业基地”、“中国塑料包装产业基地”、“中国农产品加工基地”、“中国羽绒家纺名城”、“中国输送机名城”、“中国刷业城”等称号。

3、政府扶持优势

自公司成立以来，在市政府高度重视和扶持下，桐城市财政局不断对发行人进行增资，从成立时的500万元增至15亿元，发行人资金实力和经营能力不断增强，随着优质资产的不注入，发行人资产规模和盈利能力快速增长，竞争力进一步提升。发行人作为桐城市基础设施建设的重要主体，得到了市政府的大力支持，承接了大量立足桐城发展的重要项目，在城市基础设施项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着桐城市经济建设的快速发展，公司将长期获得政府多方面的支持，并能够获取更多市场化

运作的基础设施项目。

4、丰富的项目投资运作经验

自成立以来，发行人先后负责建设了包括市政公路改造、环境综合治理、城区绿化工程等一大批关系民生的重点基础设施建设项目。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验，摸索出了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着桐城市经济的不断发展、城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇。

5、较强的融资能力

发行人作为桐城市资本运作、产业发展的重要投融资载体，拥有良好的商业信用。目前，公司各大业务板块已基本形成，为进一步提高产业协同性和抗风险能力奠定了基础。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人主营业务模式、状况和发展规划

（一）发行人主营业务模式及状况

从发行人及其下属公司的经营情况来看，发行人主营业务收入主要为市政基础设施收入、土地交易收入和房地产收入。根据经审计的2015-2017年合并财务报表，发行人2015-2017年度主营业务收入情况如下表：

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	122,893.30	109,726.16	13,167.14	10.71%
土地交易	-	-	-	-

房地产	7,118.49	4,002.09	3116.40	43.78%
-----	----------	----------	---------	--------

2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	115,108.37	102,775.33	12,333.04	10.71%
土地交易	-	-	-	-
房地产	5,614.76	2,561.41	3,053.35	54.38%

2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	33,695.16	30,067.53	3,627.63	10.77%
土地交易	4,686.38	4,040.57	645.81	13.78%
房地产	22,399.98	17,579.29	4,820.69	21.52%

1、市政基础设施收入

根据公司与桐城市人民政府签订的《城市基础设施项目委托代建协议》及全资子公司开发区公司与桐城市人民政府签订的《开发区基础设施项目委托代建协议》，桐城市人民政府分别指定公司及开发区公司作为桐城市及开发区基础设施建设的项目法人单位，项目完工后，每年末由桐城市人民政府委托桐城市财政局及桐城市经济开发区财政局对市政基础设施项目工程价款进行审核确认，并在工程价款基础上加 12% 的代建管理费（2014 年及以前按 8.5% 加成）确认最终结算价款。桐城市人民政府每年根据项目建设进度向公司及开发区公司支付工程款等款项。2015-2017 年，公司市政基础设施建设业务实际回款分别为 3.37 亿元、6.06 亿元及 4.33 亿元，回款情况较好。

2015 年、2016 年和 2017 年公司的市政基础设施收入分别为 33,695.16 万元、115,108.37 万元、122,893.30 万元，2016 年收入大幅增加主要系承接的政府基础设施建设增加。报告期内毛利率水平较为稳定。

2、土地交易收入

公司的全资子公司开发区公司受桐城市土地储备中心的委托，对名下的土地进行统一的平整，并进行适当的市政配套设施建设，使该土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让。

2015年、2016年和2017年公司的土地交易收入分别为4,686.38万元、0万元和0万元，2016年和2017年未产生土地交易收入。

3、房地产收入

公司的房地产收入主要为保障房建设的收入。发行人子公司开发区公司及安徽桐城经济开发区置业有限公司（以下简称“桐城置业”）根据自身的实际情况承接桐城市的保障房工程，然后根据保障房的类别，以政府委托代建的形式或是自行销售的形式对保障房进行处置，然后确认收入。

2015年、2016年和2017年公司的房地产收入分别为22,399.98万元、5,614.76万元和7,118.49万元，2016年有所下降，系当年政府委托代建保障房减少所致。

发行人及子公司承担着桐城市的城市道路、桥梁、城市干道等基础设施建设任务，随着桐城市城市化进程的加快，基础设施建设任务也将大量增加，这将为发行人带来大量的业务收入。

（二）发行人未来发展规划

发行人将积极利用桐城市经济迅速发展的良好时机，以桐城市基础设施建设为依托，集中企业自身实力与政策扶持，努力扩展业务规模，加快资产经营和项目运作，通过银行贷款、发行企业债券等直接和间接途径，为桐城市基础设施建设筹措必要资金，逐步完善桐城市内基础设施建设，努力实现城市资产的滚动发展和良性循环。

发行人将不断提高公司经营管理水平，使公司逐步发展成为现代化的市场经营主体；挖掘融资项目，储备或开发一批品质优良、效益良好、可持续发展的优质资产和资源，通过资产营运和项目运作，增强公司经济实力和“造血功能”，筹措市政基础设施建设资金，将公司发展成为覆盖基础设施、城市配套、项目管理、项目代建、保障房建设等业务领域的多元化经营的大型国有控股公司。

1、不断拓宽融资渠道，为公司发展提供有力的资金支持

公司将一方面继续稳步推进与各大商业银行和政策性银行的业务合作关系，按照桐城市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行企业债券进行资本市场融资，逐步做强做大公司主营业务。

2、突出主业，多业并举，向多元化发展

经过多年运营，公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的管理经验，未来将通过对公司自有人才培训和引进外部专业人士的方式做大做强基础设施建设、土地开发及保障房建设等主打业务，并形成品牌优势，向其他产业领域延伸。

3、强化项目资金的管理，提高资金效率

公司将根据桐城市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

4、加强组织结构调整

根据公司经营特点和公司目前情况，对公司内的机构设置进行必要的调整和加强，突出经营和工程管理在公司机构设置中的重要位置，以便更有利于公司的市场化经营。在现有综合部、项目管理部、计划财务

部、经营投资部基础上成立公司智囊团，充分发挥公司技术人才的聪明才智。

第十条 发行人财务情况

发行人 2015-2017 年度的合并财务报告由天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为天健审[2017]5-75 号和天健审[2018]5-42 号的标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中发行人的财务数据均来源于经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年经审计的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	1,267,205.93	1,015,641.62	838,564.98
流动资产合计	1,124,294.30	958,769.87	795,633.40
非流动资产合计	142,911.63	56,871.75	42,931.58
负债合计	614,183.71	489,983.79	345,813.80
流动负债合计	109,202.82	87,388.52	137,330.02
非流动负债合计	504,980.89	402,595.27	208,483.78
所有者权益合计	653,022.21	525,657.83	492,751.18

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	130,158.57	120,724.71	60,834.12
营业成本	115,400.23	105,336.74	51,694.68
营业利润	13,385.35	4,724.14	5,088.87
利润总额（亏损以一号填列）	13,360.89	10,825.82	11,610.47
归属于母公司所有者的净利润	10,248.73	9,160.04	11,364.41

（三）合并现金流量表主要数据

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	-116,444.25	-112,890.24	1,763.81
投资活动产生的现金流量净额	-2,902.11	-75,592.24	-25,200.70
筹资活动产生的现金流量净额	162,147.59	229,769.13	116,544.46
现金及现金等价物净增加额	42,801.23	41,286.66	93,107.57

二、发行人财务分析

(一) 资产负债构成分析

发行人2015-2017年主要资产负债构成情况

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	186,689.78	14.73%	140,383.66	13.82%	99,023.19	11.81%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0%	25,000.00	2.46%	25,000.00	2.98%
应收账款	168,177.43	13.27%	95,665.13	9.42%	41,172.54	4.91%
预付款项	2,842.73	0.22%	1,003.72	0.10%	1,842.27	0.22%
其他应收款	109,357.08	8.63%	91,332.34	8.99%	58,127.33	6.93%
存货	649,410.71	51.25%	605,119.51	59.58%	570,468.07	68.03%
其他流动资产	7,816.57	0.62%	265.51	0.03%	-	-
流动资产总额	1,124,294.30	88.72%	958,769.87	94.40%	795,633.40	94.88%
发放委托贷款及垫款	13,980.00	1.10%	8,330.00	0.82%	-	-
可供出售金融资产	43,700.00	3.45%	40,700.00	4.01%	32,200.00	3.84%
长期股权投资	8,536.82	0.67%	6,283.47	0.62%	9,095.28	1.08%
投资性房地产	74,630.42	5.89%	-	-	-	-

非流动资产总额	142,911.63	11.28%	56,871.75	5.60%	42,931.58	5.12%
资产总额	1,267,205.93	100.00%	1,015,641.62	100.00%	838,564.98	100.00%
短期借款	10,000.00	1.63%	20,000.00	4.08%	-	-
应付账款	5,211.14	0.85%	8,584.64	1.75%	14,521.16	4.20%
预收款项	11,595.59	1.89%	8,094.83	1.65%	38,558.21	11.15%
应交税费	2,723.52	0.44%	2,754.46	0.56%	2,937.71	0.85%
应付利息	1,085.89	0.18%	820.67	0.17%	781.54	0.23%
其他应付款	19,749.31	3.22%	34,343.84	7.01%	37,929.99	10.97%
一年内到期非流动负债	58,827.00	9.58%	12,790.08	2.61%	42,601.41	12.32%
流动负债总额	109,202.82	17.78%	87,388.52	17.83%	137,330.02	39.71%
长期借款	214,520.00	34.93%	118,020.00	24.09%	77,192.25	22.32%
应付债券	102,169.40	16.63%	79,215.89	16.17%	79,085.20	22.87%
长期应付款	188,291.49	30.66%	205,359.39	41.91%	52,206.33	15.10%
非流动负债总额	504,980.89	82.22%	402,595.27	82.17%	208,483.78	60.29%
负债总额	614,183.71	100.00%	489,983.79	100.00%	345,813.80	100.00%

1、资产结构分析

近年来，随着公司生产经营的不断发展和桐城市政府的大力支持，公司资产规模稳定增长。2015-2017年公司资产总额分别为838,564.98万元、1,015,641.62万元和1,267,205.93万元，平均年复合增长率为22.94%。

公司资产构成以流动资产为主，2015年末、2016年末和2017年末流动资产占资产总额的比重分别为94.88%、94.40%和88.72%，主要包括

货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、其他应收款和存货等。2017年末货币资金余额为186,689.78万元，比上年末增加了32.99%，主要系公司筹资活动产生的现金流增加所致。2017年末公司应收账款为168,177.43万元，较上年末增加了75.80%，主要系未结算工程款项增加所致。公司应收账款为应收桐城市人民政府的项目结算款，公司应收账款发生坏账风险较小。2017年末公司其他应收款为109,357.08万元，主要为发行人对桐城市财政局、桐城市万信光电科技公司、桐城市国有资产投资运营有限公司、中建材浚鑫（桐城）科技股份有限公司、桐城市银桥担保有限公司等单位的往来款，较上年末增加了19.74%。2017年末公司存货总额为649,410.71万元，主要为公司的代建市政基础设施、土地成本、项目开发成本和开发产品等。近几年随着桐城市经济的发展及当地土地出让价格的不断提升，公司土地资产的价值将不断增加。

公司的非流动资产主要以发放委托贷款及垫款、可供出售金融资产、长期股权投资和投资性房地产为主。2017年末公司发放委托贷款及垫款为13,980.00万元，主要是对桐城市部分重点支持企业发放的委托贷款，较上年末增加了67.83%，主要系发放抵押贷款和质押贷款增加所致。2017年末公司可供出售金融资产为43,700.00万元，主要是对金田集团（桐城）塑业有限公司、安庆市同安实业有限公司和桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）等公司的投资，较上年末增加了7.37%，主要系对华安理财安兴101号定向资产管理计划投资所致。2017年末长期股权投资余额8,536.82万元，主要是对联营企业桐城市双新开发区建设发展有限公司和桐城盛运环保电力有限公司的投资。2017年末公司投资性房地产为74,630.42万元，主要为桐城市人民政府根据《桐城市人民政府关于向桐城市建设投资发展有限公司注资的通知》（桐政秘〔2017〕47号）注

入的房产。

(1) 应收款项

截至 2017 年末，公司应收账款主要明细如下表：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	桐城市人民政府	122,893.30	1 年以内	工程款
2		31,091.42	1-2 年	工程款
3		14,192.70	2-3 年	工程款
合计		168,177.43		

截至 2017 年末，公司其他应收款主要明细如下表：

单位：万元

单位名称	入账价值	账龄	性质
桐城市财政局	20,000.00	1-2 年	借款
桐城市万信光电科技公司	10,999.42	2-3 年	借款
桐城市国有资产投资运营有限公司	18,690.20	1 年以内	借款
桐城市银桥担保有限公司	5,000.00	1-2 年	借款
中建材浚鑫（桐城）科技股份有限公司	5,000.00	1 年以内	借款
合计	59,689.62		

(2) 存货资产

发行人的存货主要为土地成本、市政基础设施、开发产品和开发成本，截至 2017 年末，公司存货资产明细如下：

存货资产明细

单位：万元

项目	账面价值
土地成本	301,577.38
市政基础设施	207,300.99

开发成本	72,746.06
开发产品	67,786.28
合计	649,410.71

主要委托代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	徐庄安置点	安置房	2014-2018	是	16,336.65
2	体育中心	市政设施	2016.-2018.	是	12,323.82
3	荣康院工程	市政设施	2016-2018.	是	9,248.83
4	污水管网工程	市政设施	2014-2017	是	6,376.79
5	中四路	道路	2015-2017	是	4,389.23
6	城北安置点	安置房	2014-2017	是	4,246.56
7	西庄安置点	市政设施	2016-2019	是	5,266.13
8	实验小学等	学校	2016-2018	是	3,432.28
小计					61,620.29

2017年末发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积（亩）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	桐行国用（2009）第1872号	桐城市范岗镇月山村范青路	出让	商业用地	149.82	14,981.99	评估法	100.00	是	是
2	政府注入	桐国用（2010）第6051号	桐城市合安路东侧	出让	商住用地	370.13	45,106.94	评估法	121.87	否	是
3	政府注入	桐国用（2010）第6052号	桐城市合安路东侧	出让	商住用地	321.03	41,584.76	评估法	129.53	是	是
4	政府注入	桐国用（2010）第6053号	桐城市合安路东侧	出让	商住用地	427.51	52,441.01	评估法	122.67	是	是
5	政府注入	桐国用（2011）第3233号	桐城市区同安南路与梦谷路交叉口	出让	商住用地	7.01	2,802.36	评估法	400.00	是	是
6	政府注入	桐国用（2011）第3234号	桐城市区同安南路东侧	出让	商住用地	26.51	18,554.13	评估法	700.00	是	是
7	政府注入	桐国用（2011）第3235号	桐城市区沿河东路	出让	商住用地	11.07	2,767.35	评估法	250.00	是	是
8	政府注入	桐国用（2011）第3236号	桐城市区龙眠东路南侧	出让	住宅用地	10.67	1,920.46	评估法	180.00	是	是
9	政府注入	桐国用（2011）第3237号	桐城市区龙眠东路南侧	出让	住宅用地	10.76	1,936.66	评估法	180.00	是	是

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
10	政府注入	桐国用 (2011) 第 6843 号	桐城市区盛唐北路与海峰路交叉口	出让	商住用地	120.00	42,288.00	评估法	352.40	是	是
11	政府注入	桐国用 (2011) 第 7178 号	桐城市文昌大道与文二路交叉口	出让	商住用地	50.18	14,240.56	评估法	283.80	否	是
12	政府注入	桐国用 (2011) 第 7179 号	桐城市昌平路东侧	出让	商住用地	24.85	7,121.12	评估法	286.60	否	是
13	政府注入	桐国用 (2011) 第 7180 号	桐城市昌平路与文三路交叉口	出让	商住用地	91.27	26,322.07	评估法	288.40	是	是
14	政府注入	桐国用 (2011) 第 7181 号	桐城市昌平路东侧	出让	商住用地	36.52	10,526.33	评估法	288.20	否	是
15	政府注入	桐国用 (2011) 第 7182 号	桐城市文昌大道与同安路交叉口	出让	商住用地	88.40	25,606.08	评估法	289.67	是	是
16	政府注入	桐国用 (2012) 第 2060 号	桐城市区西四路南侧	出让	商住用地	185.32	33,147.28	评估法	178.87	是	是
17	政府注入	桐国用 (2013) 第 0105 号	桐城市区文昌大道与文一路交叉口	出让	商住用地	6.87	1,757.00	评估法	255.89	否	是
18	政府注入	桐国用 (2013) 第 0110 号	桐城市区文昌大道与文一路交叉口	出让	商住用地	10.16	2,602.00	评估法	255.98	否	是

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
19	政府注入	桐国用 (2013) 第 0111 号	桐城市区文昌大道与文一路交叉口	出让	商住用地	86.09	22,040.00	评估法	256.00	是	是
合计						2,034.16	367,746.09		180.79		

注：桐国用 (2011) 第 7178 号、桐国用 (2011) 第 7180 号和桐国用 (2011) 第 7182 号三宗土地已结转到文昌城中村改造项目中。

(3) 可供出售金融资产

截至 2017 年末，公司可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	投资成本	期初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例(%)
安徽金田高新材料股份有限公司（原名称金田集团（桐城）塑业有限公司）	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	11.93
安庆市同安实业有限公司	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	10.00
桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）	20,000.00	20,000.00	-	20,000.00	20.00
华安理财安兴 101 号定向资产管理计划	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00	
安徽惠农融资担保有限公司	100.00	100.00	-	100.00	3.33
桐城市国有资产投资运营有限公司	100.00	100.00	-	100.00	0.20
桐城市中环水务有限公司	500.00	500.00	-	500.00	20.00
合计	43,700.00	40,700.00	3,000.00	43,700.00	

(4) 长期股权投资

截至 2017 年末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	期初数	本期增减变动			期末余额	期末减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
桐城市双新开发区建设发展有限公司	4,961.01	0	0	2,120.36	7,081.37	
桐城盛运环保电力有限公司	1,322.46	0	0	132.99	1,455.45	
合计	6,283.47	0	0	2,253.35	8,536.82	

(5) 投资性房地产

截至 2017 年末，公司投资性房地产投资明细如下：

2017 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
1	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001952 号	和平路 111 号	商业服务	698.92	269.96	评估法	3,862.50	否	否
2	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001953 号	桐城市和平路商业步行街 A 幢 207	商业服务	56.66	45.60	评估法	8,047.41	否	否
3	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001955 号	和平路步行街 B 幢 206	商业服务	42.13	33.90	评估法	8,046.27	否	否
4	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001954 号	桐城市区同安路南路	商业服务	2,821.09	763.08	评估法	2,704.92	否	否
5	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001956 号	桐城市区和平路 7 号	商业服务	122.51	45.75	评估法	3,734.69	否	否
			商业服务	483.68	180.64	评估法	3,734.78	否	否
6	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001957 号	龙眠办事处凤形村大桥组等 2 户	商业服务	257.73	35.86	评估法	1,391.30	否	否
			商业服务	152.72	21.25	评估法	1,391.46	否	否
7	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001958 号	市区龙眠中路北侧 (孙家弄外贸宿舍区)	商业服务	519.04	277.61	评估法	5,348.58	否	否
8	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001960 号	梦谷路南侧	商业服务	1,528.42	420.40	评估法	2,750.58	否	否
9			商业服务	246.02	91.10	评估法	3,702.76	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001961 号	同安南路 1 幢 101 等 2 户	商业服务	86.40	63.99	评估法	7,406.25	否	否
10	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001962 号	乌石路 250 号 1 幢	商业服务	328.80	64.94	评估法	1,975.05	否	否
11	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001963 号	桐城市区盛唐中路西侧等 4 户	商业服务	3,194.84	1,271.93	评估法	3,981.21	否	否
			商业服务	119.99	46.84	评估法	3,903.47	否	否
			商业服务	69.78	27.24	评估法	3,903.64	否	否
			商业服务	50.80	19.83	评估法	3,904.13	否	否
12	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001971 号	龙眠东路 175 号 1 幢 101 等 2 户	商业服务	1,926.60	554.25	评估法	2,876.85	否	否
			商业服务	672.97	193.61	评估法	2,876.92	否	否
13	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001977 号	龙眠中路原劳动局办公楼 3 幢 101 等 3 户	商业服务	1,275.72	371.61	评估法	2,912.92	否	否
			商业服务	52.71	15.00	评估法	2,844.89	否	否
			商业服务	1,222.45	356.08	评估法	2,912.85	否	否
14	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001978 号	公园路政府宿舍 2#楼 502 室	住宅	132.45	57.57	评估法	4,346.43	否	否
15	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001979 号	桐城市区健康路	商业服务	296.02	219.22	评估法	7,405.65	否	否
16	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001980 号	龙眠中路 16 号粮食局院内 4 幢 101	商业服务	2,143.80	665.20	评估法	3,102.92	否	否
17	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001981 号	桐城市和平路商业步行街 A 幢 208	商业服务	58.84	47.35	评估法	8,047.05	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
18	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001982 号	市区盛唐南路西侧实验中学院内 1 幢等 3 户	商业服务	18,602.91	11,071.27	评估法	5,951.36	否	否
			商业服务	2,998.90	1,784.75	评估法	5,951.36	否	否
			商业服务	3,047.22	1,813.52	评估法	5,951.38	否	否
19	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001983 号	桐城市和平路商业步行街 A 幢 212	商业服务	114.93	92.49	评估法	8,047.11	否	否
20	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001984 号	桐城市龙眠西路房产交易中心 102 室	商业服务	213.80	344.09	评估法	16,093.98	否	否
21	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001985 号	市区盛唐南路盛唐广场北侧 1 幢 101	商业服务	6,007.57	1,660.08	评估法	2,763.31	否	否
22	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001986 号	和平路商业步行街 B 幢 212	商业服务	22.49	18.10	评估法	8,047.87	否	否
23	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001987 号	市区乌石路南侧 1 幢 101	商业服务	1,670.51	468.60	评估法	2,805.15	否	否
24	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001988 号	桐城市区文城西路 1 幢 101 等 2 户	商业服务	31.15	20.94	评估法	6,720.95	否	否
			商业服务	154.35	103.75	评估法	6,721.43	否	否
25	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001989 号	桐城市区文昌大道等 3 户	商业服务	4,141.32	1,646.24	评估法	3,975.17	否	否
			商业服务	146.35	54.24	评估法	3,706.06	否	否
			商业服务	29.80	11.05	评估法	3,706.60	否	否
26			商业服务	2,634.78	865.46	评估法	3,284.74	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001990 号	桐城市同康路与文二路交叉口 1 幢 101 等 2 户	商业服务	30.93	9.33	评估法	3,015.29	否	否
27	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001991 号	桐城市区健康路等 3 户	商业服务	294.12	129.53	评估法	4,403.92	否	否
			商业服务	791.30	348.49	评估法	4,404.06	否	否
			商业服务	32.10	13.92	评估法	4,336.24	否	否
28	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001992 号	桐城市西门街 42 号 1 幢 101 等 2 户	商业服务	667.84	207.48	评估法	3,106.79	否	否
			商业服务	160.33	45.40	评估法	2,831.80	否	否
29	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001993 号	居巢路西侧物价局 1 幢等 2 户	商业服务	917.88	206.90	评估法	2,254.11	否	否
			商业服务	19.67	4.30	评估法	2,183.60	否	否
30	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002046 号	龙眠东路南侧 1 幢 101	商业服务	1,490.59	364.07	评估法	2,442.44	否	否
31	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002047 号	桐城市龙眠中路电大教学楼 1 幢 101 等 3 户	商业服务	819.32	198.30	评估法	2,420.32	否	否
			商业服务	26.32	6.19	评估法	2,351.62	否	否
			商业服务	37.16	8.74	评估法	2,352.03	否	否
32	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002048 号	和平路 83 号军人接待站 1 幢等 3 户	商业服务	755.01	245.90	评估法	3,256.97	否	否
			商业服务	172.77	51.52	评估法	2,981.86	否	否
			商业服务	196.71	58.66	评估法	2,981.96	否	否
33	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002049 号	桐城市乌石路	商业服务	395.39	96.21	评估法	2,433.17	否	否
34			商业服务	385.08	150.08	评估法	3,897.28	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002050 号	桐城市区文城西路林业局办公区院内 1 幢 101 等 3 户	商业服务	834.69	325.32	评估法	3,897.44	否	否
			商业服务	95.27	36.48	评估法	3,829.02	否	否
35	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002051 号	市区公园路 47 号 (商务局) 等 3 户	商业服务	1,377.00	474.30	评估法	3,444.42	否	否
			商业服务	45.45	15.35	评估法	3,376.98	否	否
			商业服务	88.48	28.04	评估法	3,169.09	否	否
36	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002052 号	市区文昌大道 (检察院) 1 幢 101 等 2 户	商业服务	43.28	10.59	评估法	2,447.24	否	否
			商业服务	6,977.82	1,755.00	评估法	2,515.11	否	否
37	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002053 号	桐城市龙眠西路	商业服务	531.69	231.04	评估法	4,345.34	否	否
38	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002054 号	桐城市盛唐北路西侧同安小学 1 幢 101 等 4 户	商业服务	26.69	30.63	评估法	11,477.85	否	否
			商业服务	2,721.00	3,142.18	评估法	11,547.87	否	否
			商业服务	186.54	217.72	评估法	11,671.29	否	否
			商业服务	127.51	146.37	评估法	11,479.44	否	否
39	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002055 号	市区龙眠西路院北小院内 3 幢 101 等 4 户	商业服务	1,384.25	1,265.11	评估法	9,139.30	否	否
			商业服务	2,611.84	2,387.04	评估法	9,139.31	否	否
			商业服务	1,570.23	1,435.09	评估法	9,139.34	否	否
			商业服务	1,072.76	980.43	评估法	9,139.37	否	否
40	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002056 号	市区文城西路实小院内 1 幢等 2 户	商业服务	4,244.14	1,925.52	评估法	4,536.89	否	否
			商业服务	2,477.29	1,074.21	评估法	4,336.22	否	否
41	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002058 号	桐城市区同安南路西侧	商业服务	468.71	104.14	评估法	2,221.93	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
42	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002062 号	市区文城西 路二中院内 8 幢 101 等 8 户	商业服务	1,477.74	774.31	评估法	5,239.81	否	否
			商业服务	2,173.26	1,138.75	评估法	5,239.82	否	否
			商业服务	2,809.02	1,528.25	评估法	5,440.51	否	否
			商业服务	6,760.04	3,542.16	评估法	5,239.85	否	否
			商业服务	2,409.84	1,262.72	评估法	5,239.86	否	否
			商业服务	1,524.92	799.04	评估法	5,239.86	否	否
			商业服务	1,257.08	658.69	评估法	5,239.88	否	否
43	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002063 号	桐城市文昌 办事处陵园 路 5 号等 3 户	商业服务	123.37	37.87	评估法	3,069.77	否	否
			商业服务	118.21	37.10	评估法	3,138.54	否	否
			商业服务	33.68	9.64	评估法	2,863.05	否	否
44	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002064 号	市区公园路 (教育局) 等 3 户	商业服务	859.53	322.43	评估法	3,751.28	否	否
			商业服务	137.48	47.79	评估法	3,476.35	否	否
			商业服务	1,356.95	509.02	评估法	3,751.21	否	否
45	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002081 号	桐城市龙眠 办事处同安 南路等 2 户	商业服务	637.72	236.14	评估法	3,702.84	否	否
			商业服务	349.83	129.54	评估法	3,702.84	否	否
46	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002083 号	桐城市区龙眠中路	商业服务	1,452.75	650.90	评估法	4,480.48	否	否
47	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002085 号	桐城市区和平路 (文化馆) 1 幢 101	商业服务	466.77	119.56	评估法	2,561.46	否	否
48	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002115 号	市区西门街文华苑	商业服务	273.43	176.02	评估法	6,437.62	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
49	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002134 号	龙眠中路 19 号粮食局院内 3 幢 101	商业服务	231.32	75.18	评估法	3,249.99	否	否
50	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002135 号	桐城市西门街 (血防站) 1 幢 101 等 5 户	商业服务	759.88	280.88	评估法	3,696.36	否	否
			商业服务	13.10	4.75	评估法	3,624.31	否	否
			商业服务	54.45	18.63	评估法	3,421.84	否	否
			商业服务	236.17	78.53	评估法	3,325.32	否	否
			商业服务	61.10	20.90	评估法	3,420.80	否	否
51	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002136 号	东关小学院内 1 幢等 7 户	商业服务	293.31	136.94	评估法	4,668.75	否	否
			商业服务	2,605.26	1,234.18	评估法	4,737.28	否	否
			商业服务	510.27	241.73	评估法	4,737.29	否	否
			商业服务	342.74	162.37	评估法	4,737.35	否	否
			商业服务	231.35	103.24	评估法	4,462.30	否	否
			商业服务	310.15	138.39	评估法	4,462.15	否	否
商业服务	162.76	72.63	评估法	4,462.23	否	否			
52	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002137 号	桐城市区光荣路	商业服务	86.76	69.81	评估法	8,046.84	否	否
53	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002166 号	市区南山路南侧 1 幢 101	商业服务	860.88	332.32	评估法	3,860.27	否	否
54	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002167 号	市区乌石路北五中院内 1 幢等 9 户	商业服务	3,367.28	1,430.78	评估法	4,249.08	否	否
			商业服务	671.26	271.75	评估法	4,048.43	否	否
			商业服务	2,569.95	1,040.42	评估法	4,048.40	否	否
			商业服务	150.60	60.97	评估法	4,048.47	否	否
			商业服务	1,840.72	745.20	评估法	4,048.40	否	否
			商业服务	1,227.34	496.87	评估法	4,048.36	否	否
			商业服务	3,939.84	1,595.00	评估法	4,048.39	否	否
			商业服务	3,894.27	1,576.56	评估法	4,048.40	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
			商业服务	7,914.98	3,363.13	评估法	4,249.07	否	否
55	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002168 号	桐城市市民广场博物馆院内公园路 1 幢 101 等 9 户	商业服务	23.16	20.20	评估法	8,722.69	否	否
			商业服务	421.52	358.88	评估法	8,513.99	否	否
			商业服务	625.57	545.54	评估法	8,720.63	否	否
			商业服务	59.38	50.56	评估法	8,514.61	否	否
			商业服务	191.17	162.76	评估法	8,514.03	否	否
			商业服务	195.47	166.42	评估法	8,513.91	否	否
			商业服务	574.38	489.03	评估法	8,514.00	否	否
			商业服务	61.79	52.61	评估法	8,514.03	否	否
			商业服务	763.16	649.76	评估法	8,514.02	否	否
56	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002169 号	龙眠中路 19 号粮食局院内 2 幢 101	商业服务	97.47	38.00	评估法	3,898.68	否	否
57	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002170 号	寺巷市委宿舍楼 3 幢 301 室等 5 户	商业服务	103.48	52.99	评估法	5,121.01	否	否
			商业服务	88.34	45.24	评估法	5,120.62	否	否
			商业服务	87.28	44.70	评估法	5,121.08	否	否
			商业服务	85.38	43.72	评估法	5,120.68	否	否
			商业服务	104.55	53.55	评估法	5,121.47	否	否
58	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002171 号	市区市民广场南侧 (团市委)	商业服务	873.92	421.94	评估法	4,828.13	否	否
59	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002207 号	市区和平路	商业服务	297.75	239.60	评估法	8,047.11	否	否
60	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002208 号	市区和平路	商业服务	62.24	26.72	评估法	4,293.65	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ³)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ³)	抵押情况	是否出租
61	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0002209 号	文城西路 (林业局)	商业服务	327.21	92.03	评估法	2,812.42	否	否
合计				157,301.43	74,630.42		4,744.42		

2、负债结构分析

公司负债构成中以非流动负债为主，2015 年末、2016 年末和 2017 年末非流动负债占负债总额的比重分别为 60.29%、82.17%和 82.17%。

公司非流动负债主要是由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。2017 年末公司长期借款余额为 214,520.00 万元，较上年末大幅增长 81.77%，主要系公司抵押借款、信用借款增加所致。2017 年末应付债券余额为 1,021,069.40 万元，主要为发行人 2015 年发行的“15 桐建投债”和 2017 年发行的“17 桐建投专项债 01”。2017 年末长期应付款余额为 188,291.49 万元，主要为公司从桐城市财政局、博时资本云谷管理公司、桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）、广东粤财信托有限公司、安徽省建设投资有限责任公司、安徽信用担保集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司等非金融机构的借款。

（1）长期借款

截至 2017 年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	期末数	期初数
抵押借款	95,000.00	80,000.00
保证借款	-	10,000.00
信用借款	116,500.00	23,500.00
质押借款	3,020.00	4,520.00
合计	214,520.00	118,020.00

（2）应付债券

截至 2017 年末，公司共发行了“15 桐建投债”和“17 桐建投专项债 01”两期债券，具体信息详见本募集说明书“第十一条已发行尚未兑付的债券”。

（3）长期应付款

截至 2017 年末，公司长期应付款余额为 188,291.49 万元，其中金额较大款项明细如下：

单位：万元

单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	1 年内到期
桐城市财政局	47,760.00	-	-	47,760.00	492.00
博时资本云谷管理公司	30,000.00	-	-	30,000.00	-
桐城徽银城镇化一号基金 (有限合伙)	81,070.00	-	-	81,070.00	40,535.00
安徽省建设投资有限公司	34,000.00	4,000.00	-	38,000.00	-
广东粤财信托有限公司	-	20,570.00	-	20,570.00	-
安徽信用担保集团有限公司	6,730.00	-	880.00	5,850.00	-
中国农发重点建设基金有限 公司	3,100.00	-	35.00	3,065.00	-
合计	202,660.00	24,570.00	915.00	226,315.00	41,027.00

公司的流动负债主要包括短期借款、应付款项、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。2017 年末公司短期借款较上年末减少 10,000 万。2017 年末应付款项余额 5,211.14 万元，主要是工程施工款，较上年末减少 39.30%，主要系工程款结算所致。2017 年末预收款项为 11,595.59 万元，较上年末增加 43.25%，主要系购房款增加所致。2017 年末其他应付款余额为 19,749.31 万元，主要为抵押保证金以及拆借款。2017 年末一年内到期非流动负债为 58,827.00 万元，较上年末增加 359.94%，主要是新增一年内到期的应付债券和长期应付款所致。

(1) 短期借款

截至 2017 年末，公司短期借款余额为 10,000.00 万元，均为抵押借款。

(2) 应付账款

截至 2017 年末，公司应付账款余额为 5,211.14 万元，均为应付工程款。

(3) 预收款项

截至 2017 年末，公司预收款项余额为 11,595.59 万元，均为购房款。

(4) 其他应付款

截至 2017 年末，公司其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	期末数	期初数
押金保证金	6,442.98	9,973.36
拆借款	11,636.37	22,960.80
其他	1,669.97	1,409.68
合计	19,749.31	34,343.84

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,800.00	12,500.00
一年内到期的应付债券	16,000.00	-
一年内到期的长期应付款	41,027.00	290.08
合计	58,827.00	12,790.08

截至 2017 年末，发行人最大 10 项有息负债情况详见下表：

发行人有息负债情况表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限(年)	抵质押情况
1	15 桐建投债	债券	80,000.00	5.47%	7	第三方担保

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

2	桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）	基金	81,070.00	7.25%	3-4	无
3	徽商银行	银行贷款	45,000.00	4.08%	2	质押
4	17 桐建投专项债 01	债券	40,000.00	6.60%	7	第三方担保
5	安徽省建设投资有限责任公司	借款	38,000.00	5.00%	7-15	无
6	交通银行	借款	34,000.00	5.88%	10	第三方担保
7	博时资本管理有限公司	资管计划	30,000.00	6.30%	5	质押
8	上海浦发银行安庆分行	银行贷款	23,500.00	6.30%	5	无
9	广东粤财信托有限公司	信托	20,570.00	7.90%	2	无
10	徽商银行	银行贷款	20,000.00	3.96%	3	无
合计			412,140.00			

根据 2017 年末发行人有息债务情况，基于预计于 2018 年成功发行本期债券的前提下，发行人在本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

发行人有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	106,783.58	118,005.57	72,980.40	72,582.33	44,298.92	25,176.08	21,353.59	15,012.86
其中：银行借款偿还规模	32,616.08	18,677.99	18,621.88	18,168.38	17,382.48	15,968.18	12,675.43	14,864.44
信托计划偿还规模	4,995.03	32,505.03	24,625.00	26,089.00	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	23,016.00	22,140.80	29,265.60	27,862.40	26,459.20	9,056.00	8,528.00	-
其他债务偿还规模	46,156.47	44,681.75	467.92	462.55	457.24	151.90	150.16	148.42
本期债券偿付规模				16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
合计	106,783.58	118,005.57	72,980.40	88,582.33	60,298.92	41,176.08	37,353.59	31,012.86

（二）营运能力分析

发行人最近三年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	0.99	1.76	1.34
存货周转率	0.20	0.18	0.09
总资产周转率	0.11	0.13	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、应收账款平均余额=(年初应收账款+年末应收账款)/2

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

4、存货平均余额=(年初存货+年末存货)/2

5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

6、总资产平均余额=(年初总资产+年末总资产)/2

随着发行人资产规模的逐年提升，业务规模的不断扩大，发行人在 2015 年、2016 年及 2017 年应收账款及存货等也都出现了较大的增长。

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度应收账款周转率为 1.34、1.76 和 0.99，2017 年度应收账款周转率较上年度大幅降低，主要系 2017 年度公司应收账款增加所致。

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的存货周转率依次为 0.09、0.18 和 0.20，整体水平不高，主要是因为桐城市政府为支持发行人做大做强，对发行人注入了土地资产从而导致存货规模维持在较高水平。

未来几年，随着桐城市经济建设的持续健康发展，发行人在城市基础设施建设、土地开发交易及保障房建设等经营业务的发展空间将进一步扩大，从而将为公司带来长期稳定的营业收入，最终将大幅提高发行人的综合营运能力。

（三）盈利能力分析

发行人最近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入（万元）	130,158.57	120,724.71	60,834.12
营业利润（万元）	13,385.35	4,724.14	5,088.87
利润总额（万元）	13,360.89	10,825.82	11,610.47
归属于母公司净利润（万元）	10,248.73	9,160.04	11,364.41
总资产收益率（%）	0.90	0.99	1.47
净资产收益率（%）	1.74	1.80	2.33

注：1、总资产收益率=净利润/平均总资产

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的主营业务收入分别为 60,834.12 万元、120,724.71 万元和 130,158.57 万元。发行人主营业务收入来源于市政基础设施收入、土地交易收入和房地产收入。2017 年主营业务收入较为突出的主要原因是市政基础建设需求增加，收入大幅增加，2017 年市政基础设施收入达 122,893.30 万元，占比达 94.52%。

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度归属于母公司的净利润分别为 11,364.41 万元、9,160.04 万元和 10,248.73 万元，近三年归属于母公司的年均净利润为 11,406.63 万元，足以支付本期债券一年的利息。近三年公司营业收入增长，但净利润下降，主要系公司收入结构变化，毛利率较高的房地产收入和土地交易收入下降所致。

发行人 2015 年、2016 年和 2017 年的总资产收益率分别为 1.47%、0.99%和 0.90%，净资产收益率分别为 2.33%、1.80%和 1.74%，报告期内发行人总资产收益率和净资产收益率逐步下降，主要系发行人净利润下降，同时资产规模增加所致。

随着更多在建项目的竣工、土地开发业务的发展和保障房项目的增加，发行人的综合盈利能力将得到进一步加强。

（四）偿债能力分析

发行人最近三年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	10.30	10.97	5.79
速动比率	4.35	4.05	1.64
资产负债率 (%)	48.47	48.24	41.24
EBITDA 利息保障倍数 (倍数)	1.29	1.26	1.67

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=负债总额/资产总额

4、EBITDA利息保障倍数=(EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

从长期偿债能力来看，2015、2016 和 2017 年末，公司资产负债率分别为 41.24%、48.24%和 48.47%，呈现逐步上升趋势，但整体负债水平较低。2015、2016 和 2017 年末公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.67、1.26、1.29 均大于 1。

从短期偿债能力来看，2015、2016 和 2017 年末公司流动比率分别为 5.79 倍、10.97 倍和 10.30 倍，速动比率为 1.64 倍、4.05 倍和 4.35 倍。发行人近三年流动比率及速动比率逐年提高，流动比率和速动比率保持较高水平，且各年也均大于 1，属于合理水平，显示发行人短期偿债能力较强。

(五) 现金流量分析

发行人最近三年主要现金流量指标

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	-116,444.25	-112,890.24	1,763.81
投资活动产生的现金流量净额	-2,902.11	-75,592.24	-25,200.70
筹资活动产生的现金流量净额	162,147.59	229,769.13	116,544.46
现金及现金等价物净增加额	42,801.23	41,286.66	93,107.57

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经营活动产生的现金流量

净额分别为 1,763.81 万元、-112,890.24 万元和-116,444.25 万元，公司经营现金流表现欠佳，主要是因为在建市政基础设施大量增加，代建收入暂未收回款项，经营活动现金流出金额较大。

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-25,200.70 万元、-75,592.24 万元和-2,902.11 万元，报告期内各年度均为负数，系因与股东及下属子公司、参股公司等关联方之间的资金拆借金额较大所致。

发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 116,544.46 万元、229,769.13 万元和 162,147.59 万元。2015 年度，筹资活动产生的现金流量净额大幅增加系发行人发行“15 桐建投债”募集 8 亿元资金所致。2016 年度，筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系收到非金融机构融资款增加导致收到其他与筹资活动有关的现金增加以及股东注资导致实收资本增加所致。2017 年度，筹资活动产生的现金流量净额大幅增加系发行人发行“17 桐建投专项债 01”募集 4 亿元资金所致。

截至 2017 年末，发行人货币资金为 186,689.78 万元，由于发行人拥有稳定的经营收入并与多家商业银行及信托机构均保持紧密的合作关系，筹资能力较强，足以保障公司持续的现金流入并使正常生产经营活动不受影响。

三、受限资产情况

截至 2017 年末，发行人受限资产合计为 403,314.76 万元，具体明细如下：

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,922.62	按揭贷款及借款保证金
应收账款	100,000.00	借款质押

存货	299,392.14	借款抵押
合计	403,314.76	

四、关联交易情况

1. 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
桐城市人民政府	安置房及市政设施代建	1,228,933,035.69	1,151,083,700.61	521,121,748.14

2. 接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
桐城双新经济开发区建设发展有限公司	资金占用费	-	4,702,740.98	7,700,655.21
桐城市国有资产投资运营有限公司	资金占用费	6,902,000.00	-	-

3、关联方资金拆借

(1)2017 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期拆入	本期偿还	期末余额	结算利息
拆出					
桐城双新经济开发区建设发展有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-
桐城市财政局	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-
桐城市国有资产投资运营有限公司	80,000,000.00	100,000,000.00	-	180,000,000.00	6,902,000.00

(2)2016 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期拆入	本期偿还	期末余额	结算利息
拆出					
桐城双新经济开发区建设发展有限公司	112,500,000.00	3,000,000.00	112,500,000.00	3,000,000.00	4,702,740.98
桐城市财政局	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
桐城市国有资	-	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-

产投资运营有 限公司					
---------------	--	--	--	--	--

(3)2015 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期拆入	本期偿还	期末余额	结算利息
拆出					
桐城双新经济开发区 建设发展有限公司	150,000,000.00	-	37,500,000.00	112,500,000.00	7,700,655.21

4、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	-	-	-	-
桐城市人民政府	1,681,774,314.97	-	956,651,348.76	-
小计	1,681,774,314.97	-	956,651,348.76	-
其他应收款	-	-	-	-
桐城市财政局	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
桐城双新经济开发区 建设发展有限公司	-	-	3,424,190.98	-
桐城市国有资产投资 运营有限公司	186,902,000.00	9,345,100.00	80,000,000.00	4,000,000.00
小计	386,902,000.00	9,345,100.00	283,424,190.98	4,000,000.00
合计	2,068,676,314.97	9,345,100.00	1,240,075,539.74	4,000,000.00

(2) 应付关联方款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
预收款项	-	-
桐城市人民政府	-	61,217,958.77
小计	-	61,217,958.77
长期应付款	-	-

桐城市财政局	477,600,000.00	477,600,000.00
小计	477,600,000.00	477,600,000.00
合计	477,600,000.00	538,817,958.77

五、对外担保情况

截至2017年末，发行人对外担保总额为189,948.00万元，明细如下：

单位：万元

	被担保人	担保金额	到期日	反担保措施
1	桐城市东部新城建设发展有限公司	91,723.00	2034.04	否
2	桐城市交通投资有限责任公司	27,425.00	2028.01	否
3	桐城市交通投资有限责任公司	50,000.00	2035.10	否
4	安徽顺彤包装材料有限公司	200.00	2018.05	否
5	桐城市经济开发区产城一体化建设投资有限公司	5,000.00	2020.08	否
6	桐城市经济开发区产城一体化建设投资有限公司	15,000.00	2020.06	否
7	安徽天森烟草机械有限公司	600.00	2018.11	否

（一）客户集中度分析

发行人为桐城市东部新城建设发展有限公司贷款提供担保，担保余额共 91,723.00 万元，占担保总余额比例为 48.29%；为桐城市交通投资有限责任公司贷款提供担保，担保余额为 77,425.00 万元，占担保总余额比例为 40.76%；为桐城市经济开发区产城一体化建设投资有限公司贷款提供担保，担保余额共 20,000.00 万元，占担保总余额比例为 10.53%；为安徽天森烟草机械有限公司等两家民营企业贷款提供担保，担保余额为 0.08 亿元，占担保总余额比例为 0.42%。其中被担保方担保金额占比如下表：

序号	被担保方	企业类型	担保总余额（亿元）	占比
1	桐城市东部新城建设发展有限公司	国有独资	9.17	48.29%
2	桐城市交通投资有限责任公司	国有独资	2.74	14.44%

3	桐城市交通投资有限责任公司	国有独资	5.00	26.32%
4	桐城市经开区产城一体化建设投资有限公司	国有独资	0.5	2.63%
5	桐城市经济开发区产城一体化建设投资有限公司	国有独资	1.5	7.90%
6	安徽天森烟草机械有限公司	民营企业	0.06	0.32%
7	安徽顺彤包装材料有限公司	民营企业	0.02	0.11%
合计			18.99	

（二）被担保方基本情况

桐城市东部新城建设发展有限公司为桐城市财政局出资设立的国有独资公司，主要承担东部新城市政基础设施建设等。该公司成立于 2013 年，注册资本为 1 亿元人民币。截至 2017 年末，该公司总资产为 9.62 亿元，净资产为 4.09 亿元，资产负债率为 57.44%，2017 年主营业务实现收入 1.04 亿元，净利润 0.73 亿元。

桐城市交通投资有限责任公司为桐城市财政局出资设立的国有独资公司，主要负责桐城市市区范围内的交通基础设施建设的融资工作。该公司成立于 2012 年，注册资本 1.306 亿元人民币。截至 2017 年末，该公司总资产为 14.10 亿元，净资产为 4.18 亿元，资产负债率 70.37%。

桐城市经开区产城一体化建设投资有限公司股东为桐城经开区建设投资有限公司，实际控制人为桐城经济技术开发区管理委员会，主要从事开发区内城市基础设施开发建设等工作。该公司成立于 2013 年，注册资本为 0.82 亿元人民币。截至 2017 年末，该公司总资产 12.94 亿元，净资产 5.03 亿元，资产负债率为 61.15%，2017 年主营业务实现收入 7.64 亿元，净利润 0.70 亿元。

安徽天森烟草机械有限公司成立于 2007 年，主要经营烟草机械设备的生产和销售技术改造、研发、生产与销售以及烟草机械设备各种零部

件的生产与销售等，公司为全国十六家中烟集团公司下属各卷烟厂企业进行配套服务。截至 2017 年末，该公司总资产 1.00 亿元，净资产 0.76 亿元，资产负债率 24.43%，2017 年公司主营业务收入 0.92 亿元，净利润 0.05 亿元。

安徽顺彤包装材料有限公司成立于 2008 年，注册资本 2000 万元，主要从事集制膜、镀铝、定位烫等包装材料的生产。截至 2017 年末，该公司总资产 2.45 亿，净资产 1.72 亿，资产负债率 29.92%，2017 年主营业务收入 1.41 亿元，净利润 0.15 亿元。

综上，发行人对外提供担保的企业共计 6 家，其中除了安徽金田高新材料股份公司、安徽天森烟草机械有限公司、安徽顺彤包装材料有限公司属于民营企业外，另外 3 家均为桐城市人民政府统筹管理的国有企业。目前各担保对象财务状况良好，贷款违约风险较小，发行人代偿风险较小，对发行人财务状况不会构成重大不利影响。

六、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年末，发行人通过企业债券、信托计划、资管计划及租赁等方式融资情况如下：

序号	债权人	债务类型	债务余额 (万元)	利率	期限 (年)	抵质押情况
1	15 桐建投债	企业债券	80,000.00	5.47%	7	第三方担保
2	17 桐建投专项债 01	企业债券	40,000.00	6.60%	7	第三方担保
3	桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）	基金	81,070.00	7.25%	3-4	无
4	博时资本管理有限公司	资管计划	30,000.00	6.30%	5	质押
5	广东粤财信托有限公司	信托计划	20,570.00	7.90%	2	无

经国家发展和改革委员会批准（发改财金[2015]2259 号），发行人于 2015 年 11 月 9 日发行了 8 亿元“2015 年桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券”（以下简称“15 桐建投债”），债券期限 7 年，票面利率为 5.47%，由安徽省信用担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。“15 桐建投债”募集资金全部用于桐城经济技术开发区棚户区改造（一期）项目的建设。截至 2017 年末，债券募集资金已按原计划落实使用。同时，“15 桐建投债”到期利息兑付工作公司安排了专人负责落实，截至 2017 年末，“15 桐建投债”无违约或延迟支付本息的情形。

本期债券为发行人获准发行的 12 亿元城市停车场建设专项债券中的第二期，其中，第一期债券（“17 桐建投专项债 01”）已于 2017 年 12 月 18 日发行。“17 桐建投专项债 01”期限 7 年，票面利率为 6.60%，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，募集资金总额为 4 亿元，其中，2.67 亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，1.33 亿元用于补充营运资金。

截至 2017 年末，发行人及其下属公司不存在其他已发行尚未兑付的中期票据和短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品

及其他各类私募债权品种情况，也不存在其他融资租赁、售后回租等融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中，5.33 亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，2.67 亿元用于补充营运资金。

二、投资项目概况

（一）项目建设背景

2015 年 9 月 23 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署加快电动汽车充电基础设施和城市停车场建设，补公共服务短板促进扩内需惠民生。会议认为，建设电动汽车充电基础设施，是发展新能源汽车产业的重要保障。加快城市停车场建设，是完善城市功能、便利群众生活的迫切需要。对于打造增加公共产品和服务供给新引擎、拉动有效投资和消费、促进绿色发展，意义重大。会议确定，一是把城市合理规划布局和建设停车场结合起来，加快配建充电桩、城市充换电站、城际快充站等设施。新建住宅停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到 100%，大型公共建筑物、公共停车场不低于 10%。二是放宽准入，鼓励民间资本以独资、PPP 等方式参与。企业和个人均可投资建设公共停车场，原则上不对泊位数量做下限要求。鼓励个人在自有停车库（位）、各单位和居住区在既有停车泊位安装充电设施。三是加大财税、金融、用地、价格等政策扶持，通过企业债券、专项基金等方式支持充电设施和停车场建设，制定相关收费办法，放开社会投资新建停车场收费，允许充电服务企业向用户收费。鼓励地方采取基金注资、投资补助等，拓宽企业融资渠道。四是完善相关标准规范，支持移动充电、智能停车等推广应用，通过“互联网+”盘活资源。为群众提供良好公共服务。

2015 年 8 月 11 日，发改委发布《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，明确提出鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等

集约化的停车设施。在推动停车智能化信息化方面《指导意见》指出，促进停车与互联网融合发展，支持移动终端互联网停车应用的开发与推广，鼓励出行前进行停车查询、预订车位，实现自动计费支付等功能，提高停车资源利用效率，减少因寻找停车泊位诱发的交通需求。

（二）项目建设必要性和可行性

桐城市的机动车持续处于高速增长的发展状态，小汽车从 2011 年的 21,233 辆增加至 2016 年 56,790 辆，年均增长 7,000 辆。机动化的快速发展，对桐城市交通系统产生了强烈的冲击，供需矛盾日益激化。经济快速增长、城区发展空间逐步蔓延、依赖个人机动化的出行习惯导致个人机动化需求日益提高，私人小汽车刚性需求和发展潜力的逐年提升，私人小汽车呈现出快速增长态势。

桐城市的停车配建指标主要是参照 2011 版安庆市城市规划管理技术规定。由于对小汽车增长速度估计不足，各类建筑物停车配建指标整体偏低，难以指导目前停车位配建要求。而对停车配建的认识不足又使一些开发商总是想方设法不建或少建配建车场，或尽量减低建设要求、压缩停车空间施工、或者把停车场建在不方便利用的区域，导致多数建筑设施在建成使用后很快陷入停车困境，无法满足建筑自身拥有车辆和外来车辆的停车要求。与机动车的快速增长相比，桐城市的停车泊位建设落后于小汽车快速发展速度，现状桐城市平均小汽车拥有泊位数约 0.9 泊位/车，远低于一般建议的 1.2-1.4 泊位/车的基本需求。

便利的停车设施对商业及其他服务业有较大的影响，停车场的建设作为对其周边原有的商业及其他服务业停车配建指标不足的一个补充，可以用便利停车的优势带来更多的消费人群，增加商业及其他服务业的经济效益。停车场的建设不仅有利于使桐城市停车产业发展步入规范化、制度化的良性循环轨道，还将加速停车行业产业链的建设，提高城市活

力和竞争力，从而为桐城市的经济发展作出较大的贡献。

本项目的建设是实现桐城市总体发展的需求，是解决城市停车难问题的需要，是符合桐城市规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的需要，因此本项目建设具有一定的必要性。

本项目符合《桐城市城市总体规划》的要求，项目所在地有良好自然条件、配套条件，以及政府的高度重视及支持、当地坚实的经济实力等均是本项目建设的有利条件。项目场址建设环境良好，具备建设条件。此外，公司具有丰富的项目投资建设和运营管理经验，因此本项目建设具有可行性。

（三）项目审批情况

本期债券募集资金投向主要为桐城市城市停车场建设项目，符合国家产业政策和行业发展方向，属于国务院和发改委鼓励的项目，所需相关手续齐全。项目总投资为 12.03 亿元，本期债券用于项目建设的资金即 8 亿元占项目总投资的比例为 66.50%。具体批准文件如下表所示：

审批单位	文件名称	文号
桐城市发展和改革委员会	《关于同意桐城市城市停车场建设项目立项的批复》	桐发改许可 [2016]160 号
桐城市发展和改革委员会	《关于同意桐城市城市停车场建设项目备案的通知书》	桐发改许可 [2016]288 号
桐城市发展和改革委员会	《固定资产投资节能登记表》	桐发改环资 [2016]328 号
桐城市环境保护局	《关于桐城市城市停车场建设项目环境影响报告表的批复》	环建函 [2016]179 号

桐城市国土资源局	《关于桐城市城市停车场建设项目用地预审意见的函》	桐国土资预审 [2016]79 号
桐城市城乡规划局	《关于桐城市停车场建设项目用地规划审查意见的函》	桐规函字 [2016]340 号
桐城市维稳办	《关于桐城市城市停车场建设项目社会稳定风险评估情况的意见》	桐维稳办 [2017]5 号

(四) 项目建设内容

本项目为桐城市城市停车场建设项目，项目建设地点均位于桐城市城区内。本项目总用地面积 872.13 亩（581424.64 平方米），新建总建筑面积 280 亩（186886 平方米），包括停车场建筑面积 571424.64 平方米，占总建筑面积 98.28%（其中地上停车场面积 283411.64 平方米，地下停车场面积 288013 平方米），项目配套商业服务设施面积 10000 平方米，占总建筑面积 1.72%。

本项目共新建、改建、收购各类停车场，总停车位 22080 个。其中：

1、新建 23 个公共停车场，5520 个停车位。其中地上停车位 3200 个（其中货车停车位 1130 个），地下停车位 2320 个，具体如下：

序号	停车场名称	泊位数	停车场形式	开工时间	预计完工时间	总投资（万元）	累计投资 ² （万元）	完工进度
1	和平东路停车场	200	地下	2017 年 12 月	2018 年 12 月	1925.69	0	0
2	文庙停车场	120	地上	2017 年 12 月	2018 年 12 月	198.36	0	0
3	老干部局停车场	110	地上	2017 年 12 月	2018 年 12 月	181.83	0	0
4	木鱼山停车场	200	地上	2017 年 12 月	2018 年 12 月	330.59	0	0
5	师范学院停车场	120	地上	2017 年 12 月	2018 年 12 月	198.36	0	0

² 表中项目累计投资为截至 2017 年 8 月末数据，下表同。

序号	停车场名称	泊位数	停车场形式	开工时间	预计完工时间	总投资(万元)	累计投资 ² (万元)	完工进度
6	老消防停车场	170	地上	2017年12月	2018年12月	281.01	0	0
7	西南路停车场	130	地上	2017年12月	2018年12月	214.89	0	0
8	火车站站前广场停车场	150	地上	2017年12月	2018年12月	247.95	0	0
9	北六路停车场	150	地上	2017年12月	2018年12月	247.95	0	0
10	北环路停车场	370	地上	2017年12月	2018年12月	611.6	0	0
11	盛唐南路停车场	150	地下	2018年3月	2019年3月	1444.27	0	0
		50	地上	2018年3月	2019年3月	45	0	0
12	高铁站前广场停车场	150	地下	2018年3月	2019年3月	1613.69	0	0
		400	地上	2018年3月	2019年3月	360	0	0
13	高铁站前区停车场	320	地下	2018年3月	2019年3月	3081.11	0	0
		100	地上	2018年3月	2019年3月	90	0	0
14	开发区商务用地停车场	200	地下	2018年3月	2019年3月	1925.69	0	0
15	开发区行政办公用地停车场	300	地下	2018年3月	2019年3月	2888.54	0	0
16	南二环停车场	300	地下	2018年5月	2019年5月	2888.54	0	0
17	东部新城行政服务中心停车场	300	地下	2018年5月	2019年5月	2888.54	0	0
18	东城商业停车场	400	地下	2018年5月	2019年5月	3851.39	0	0

序号	停车场名称	泊位数	停车场形式	开工时间	预计完工时间	总投资(万元)	累计投资 ² (万元)	完工进度
19	木材公司停车场	250	地上	2018年5月	2019年5月	938.24	0	0
20	棉布厂停车场	290	地上	2018年5月	2019年5月	1088.36	0	0
21	机具厂停车场	150	地上	2018年8月	2019年8月	562.95	0	0
22	乌石路停车场	160	地上	2018年8月	2019年8月	600.48	0	0
23	汽运公司停车场	280	地上	2018年8月	2019年8月	1050.83	0	0
	合计	5520				29755.85	0	0

2、收购改造8个停车场的8272个停车位,其中地上停车位1838个,地下停车位6434个。收购价格按照地下车位8万元/个,地上车位3.5万元/个计算,收购价款合计为57905万元。本次收购的8个停车场均已完工并投入使用。发行人决定于本次债券成功发行并募集资金到账后立即完成本次收购相关手续,并支付收购价款。具体如下:

序号	停车场名称	总停车泊位数	停车场形式	总投资(万元)
1	龙腾锦绣城停车场	407	地上	1424.50
2	西郊公园停车场	70	地上	245.00
3	行政服务中心停车场	200	地上	700.00
4	和平苑停车场	4264	地下	34112.00
5	文昌苑小区项目停车场	2170	地下	17360.00
		646	地上	2261.00
6	六尺巷停车场	150	地上	525.00
7	体育馆停车场	200	地上	700.00
8	商贸城停车场	165	地上	577.50
	合计	8272		57905

3、47条城市道路8288个路内停车泊位的改造完善工程,具体如下:

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

序号	停车场名称	总停车位	布置形式	开工时间	预计完工时间	总投资(万元)	累计投资(万元)	完工进度
1	居巢路(海峰路-南山路)	157	单侧	2017年3月	2017年10月	32.45	28	86.29%
2	居巢路支路(居巢路-中一路)	35	单侧	2017年3月	2017年10月	7.23	6	82.99%
3	龙眠东路(同安路-铁路桥)	397	双侧	2017年3月	2017年10月	82.06	70	85.30%
4	乌石路(同安路-盛唐路)	121	单侧	2017年3月	2017年10月	25.01	22	87.96%
5	龙眠西路(同康路——龙安广场)	168	单侧	2017年3月	2017年10月	34.73	30	86.38%
6	龙眠西路(龙安广场——市民广场)	63	单侧	2017年3月	2017年10月	13.02	10	76.80%
7	文城西路(龙眠西路——和平路)	88	单侧	2017年3月	2017年10月	18.19	15	82.46%
8	和平路(龙眠西路——同安路)	157	单侧	2017年3月	2017年10月	32.45	30	92.45%
9	公园路(同城中学——市民广场)	38	单侧	2017年5月	2017年12月	7.85	4	50.96%
10	龙眠中路(市民广场——同安路)	114	单侧	2017年5月	2017年12月	23.56	16	67.91%
11	海峰西路(同安路——公园路)	145	单侧	2017年5月	2017年12月	29.97	20	66.73%
12	红星路(龙眠中路——同安路)	67	单侧	2017年5月	2017年12月	13.85	8	57.76%
13	沙塘路(红星路——同安路)	28	单侧	2017年5月	2017年12月	5.79	3	51.81%
14	文城东路(龙眠中路--和平路)	61	单侧	2017年5月	2017年12月	12.61	8	63.44%
15	同康路(南岛——北岛)	870	单侧	2017年5月	2017年12月	179.83	110	61.17%
16	盛唐南路(和平东路-望溪东路)	808	双侧	2017年5月	2017年12月	167.01	90	53.89%
17	望溪西路(同康路-同安路)	114	单侧	2017年5月	2017年12月	23.56	18	76.40%
18	同安路(北岛-南岛)	1435	双侧	2017年5月	2017年12月	296.61	190	64.06%
19	桐潜路(同康路——外环南路)	227	单侧	2017年5月	2017年12月	46.92	32	68.20%
20	西二路(桐潜路——文四路)	101	单侧	2017年5月	2017年12月	20.88	14	67.05%

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

序号	停车场名称	总停车位	布置形式	开工时间	预计完工时间	总投资(万元)	累计投资(万元)	完工进度
21	西三路（文三西路——文四路）	40	单侧	2017年5月	2017年12月	8.27	5	60.46%
22	西四路（桐潜路——铁西南路）	120	单侧	2017年6月	2017年12月	24.80	10	40.32%
23	文三西路（同康路——西四路）	107	单侧	2017年6月	2017年12月	22.12	11	49.73%
24	铁西南路（同康路——西四路）	105	单侧	2017年6月	2017年12月	21.70	12	55.30%
25	文昌大道（龙眠西路——同安路）	166	单侧	2017年6月	2017年12月	34.31	20	58.29%
26	昌平路（龙眠西路——同安路）	166	单侧	2017年6月	2017年12月	34.31	20	58.29%
27	文一路（文城西路——文二路）	122	单侧	2017年6月	2017年12月	25.22	15	59.48%
28	文二路(昌平路——同康路)	101	单侧	2017年6月	2017年12月	20.88	10	47.89%
29	文三路（昌平路——同康路）	101	单侧	2017年6月	2017年12月	20.88	10	47.89%
30	文城西路（龙安广场——同康路）	87	单侧	2017年6月	2017年12月	17.98	9	50.06%
31	文城东路（龙安广场——同康路）	98	单侧	2017年6月	2017年12月	20.26	10	49.36%
32	海峰西路（龙安广场——公园路）	58	单侧	2017年6月	2017年12月	11.99	5	41.70%
33	沿河西路（同康路——和平路）	219	单侧	2017年6月	2017年12月	45.27	20	44.18%
34	沿河东路（彩虹桥——明秀路）	124	单侧	2017年6月	2017年12月	25.63	15	58.53%
35	明秀路（海峰西路——沿河东路）	58	单侧	2017年6月	2017年12月	11.99	5	41.70%
36	沿河东路（龙眠中路——同安路）	104	单侧	2017年8月	2018年2月	21.50	9	41.86%
37	文四路（西四路——同康路）	112	单侧	2017年8月	2018年2月	23.15	5	21.60%
38	西一路（文三路——文四路）	43	单侧	2017年8月	2018年2月	8.89	2	22.50%
39	车站路（沿河东路--同安路）	130	单侧	2017年8月	2018年2月	26.87	8	29.77%
40	和平东路（同安路-盛唐南路）	115	单侧	2017年8月	2018年2月	23.77	10	42.07%

序号	停车场名称	总停车位	布置形式	开工时间	预计完工时间	总投资(万元)	累计投资(万元)	完工进度
41	南山路(同安路-盛唐南路)	109	单侧	2017年8月	2018年2月	22.53	10	44.39%
42	中一路(梦谷路-南山路)	65	单侧	2017年8月	2018年2月	13.44	5	37.20%
43	梦谷路(同安路-铁西南路)	148	单侧	2017年8月	2018年2月	30.59	10	32.69%
44	铁西南路(龙眠东路-梦谷路)	26	单侧	2017年8月	2018年2月	5.37	2	37.24%
45	铁西北路(龙眠东路-海峰东路)	79	单侧	2017年8月	2018年2月	16.33	4	24.49%
46	海峰东路(同安路-火车站)	375	双侧	2017年8月	2018年2月	77.51	22	28.38%
47	望溪东路(同安路-盛唐路)	116	单侧	2017年8月	2018年2月	23.98	8	33.36%
	合计	8288				1713.13	996	58.14%

4、附属工程建设：2208个新能源汽车充电桩、停车位的智能化设备及其他附属工程的建设。

(五) 项目投资规模及资金来源

本项目估算总投资为 120,328.01 万元。项目资金由发行人自行筹措 40,328.01 万元，约占总投资的 33.50%，发行债券筹集资金 80,000 万元，约占总投资的 66.50%。截至 2017 年末，公司账面货币资金余额为 186,689.78 万元，资金充裕，项目资本金来源有充足的保障，公司将根据项目建设进度和需求，随时准备进行资金拨付。

(六) 建设工期和进度安排

本项目建设期拟按 36 个月安排，2016 年 12 月启动。截至 2018 年 2 月末，本项目正在进行路内停车位的改造完善、停车场收购等工作，新建公共停车场项目正在前期准备中，项目已完成投资 8,900 万元，投资完成率为 7.40%。

(七) 项目实施主体

本募投项目实施主体为发行人自身，即桐城市建设投资发展有限责

任公司。

（八）项目经济效益分析

根据交通部门统计，截至 2015 年末，桐城市机动车保有量达到 163,388 辆，其中小汽车保有量 49,390 辆，大型汽车保有量 2,006 辆，摩托车保有量 111,992 辆。截至 2016 年末，桐城市小汽车保有量达到 56,790 辆，较上年末增长 7,400 辆。按照此增长速度测算，预计 2020 年桐城市小汽车保有量将达到 80,000-100,000 辆，机动车保有量将超过 250,000 辆。

根据交通部门统计，截至 2016 年末，桐城市新能源汽车保有量达到 3,000 辆，较上年末增长 1,000 辆左右。按照此增长速度测算，预计 2020 年桐城市新能源汽车保有量将达过 7,000-10,000 辆。

根据旅游部门统计，2016 年桐城市外来旅游私家车辆达到 50,000 辆次，旅游大巴达到 3,800 辆次。

近年来，桐城市机动车保有量的快速增长，给城市交通带了严峻的交通压力。目前，桐城市道路停车比例较大，很多公共建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求，停车难已经成为制约桐城城市交通发展和汽车消费的重要瓶颈之一。

本项目是桐城市重点规划项目，项目建设地点均位于桐城市城区内，项目建设需求迫切，具有较好的盈利能力，具体如下：

1、停车收费

本次停车场建设项目涉及的停车泊位类型有多种情况，其中路内停车泊位 8288 个（其中收费车位 3317 个，不收费车位 4971 个），公共停车场泊位 13792 个（新建 5520 个、收购 8272 个），按区位分，地上停车场 5038 个，地下停车场 8754 个。

公共停车场和位于城市一、二类地区的路内停车位进行收费。位于城市三类地区的 4971 个路内停车位不收费。

各类停车泊位收费标准不同，根据桐城物价局桐价[2017]17 号文件，具体标准如下：

序号	分类	计时收费	计时收费时段
1	桐城市市区道路临时停车泊位	15 分钟以内免费，超过 15 分钟至半个小时（含半个小时）收 3 元，以后每半个小时收 2 元，累计收费。	白天时段 8:00（含）—18:00（含）
		15 分钟以内免费，超过 15 分钟至 1 个小时（含 1 个小时）收 3 元，以后每 1 个小时收 2 元，累计不超过 15 元。	夜间路段 18:00（不含）—8:00（不含）
2	公共停车场停车泊位	15 分钟以内免费，超过 15 分钟至半个小时（含半个小时）收 2 元，以后每半个小时收 2 元，累计收费。	白天时段 8:00（含）—18:00（含）
		15 分钟以内免费，超过 15 分钟至 1 个小时（含 1 个小时）收 2 元，以后每 1 个小时收 2 元，累计不超过 15 元。	夜间路段 18:00（不含）—8:00（不含）
3	货车泊位	15 分钟以内免费，超过 15 分钟至半个小时（含半个小时）收 5 元，以后每半个小时收 3 元，累计收费。	白天时段 8:00（含）—18:00（含）
		15 分钟以内免费，超过 15 分钟至 1 个小时（含 1 个小时）收 5 元，以后每 1 个小时收 3 元，累计不超过 25 元。	夜间路段 18:00（不含）—8:00（不含）

序号	分类	收费标准	计时单位
1	小区地面停车位	不低于 150 元， 不高于 200 元	元/月/辆
2	小区地下停车位	不低于 200 元， 不高于 250 元	

结合桐城市以及省内其他城市的收费状况，考虑泊位利用的时差变化及空置率³等情况，本次各类停车泊位平均收费按如下标准计算：路内停车泊位为 30 元/日/位，公共停车场停车泊位为 30 元/日/位，货车泊位为 40 元/日/位，居住区地上泊位为 150 元/月/位，居住区地下泊位为 200 元/月/位，具体测算过程如下：

停车泊位日均收费测算一览表

³路内停车泊位、公共停车泊位和货车泊位分别按 60%、62.5%和 50%的利用率计算；居住区停车位均为收购得来，所处小区均已投入使用，项目规划建设时配建车位比例较低，不能满足需求，故暂不考虑空置率。

项目名称	平均收费（元/小时/位）	预计停车时间（小时）	预计利用率	平均收费（元/日/位）
路内停车泊位	5	10	60%	30
公共停车泊位	4	12	62.5%	30
货车泊位	8	10	50%	40

停车泊位收费一览表

项目名称	数量（辆）/（个）	平均收费（元）	年收费（万元）
路内停车泊位	3317	30/日/位	3632.115
公共停车泊位	5582	30/日/位	6112.29
货车泊位	1130	40/日/位	1649.8
居住区地上泊位	646	150/月/位	116.28
居住区地下泊位	6434	200/月/位	1544.16
合计	17109		13054.65

综上，本项目预计每年停车泊位收费约为 13,054.65 万元，前三年停车泊位收入在上述测算基础上再分别按照 20%、30%、60% 的综合利用率进行计算。

2、充电桩充电服务费

本项目计划投入 2208 个新能源汽车充电桩，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩运营企业收取充电桩使用服务费用，按照 5 元/次收取，平均每桩按照每天使用 2 次进行计算，则项目建成后预计每年新能源汽车充电桩使用服务费为 $2208 \times 2 \times 5 \times 365 / 10000 = 806$ 万元。

3、停车场广告收费

本次项目计划在停车场内设置一些户外和户内广告，项目新建停车场 23 处（其中 14 处地上、6 处地下、3 处地上地下）、收购改造停车场 8 处（其中 6 处地上、1 处地下、1 处地上地下），以新建停车场每处设置落地围挡（墙面广告）2 处、灯箱广告 5 处，收购改造停车场每处设置灯箱广告 5 处计，则预计可设置落地围挡（墙面广告）34 个、灯箱广告

165 个（新建地下停车场不设置落地围挡广告、收购地下停车场不设置灯箱广告）。

广告牌位租金，以落地围挡（墙面广告）15 万元/年、灯箱广告 2 万元/年计，则项目完全建成后，停车场广告收费每年可收入约为 840 万元。

4、其他商业服务收入

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788 号），允许在不改变土地用途前提下将部分建筑面积用作便民商业服务实施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足。

本项目将于 10 处人流量较大、地理位置较好的停车场各配建 1 个 1,000 平方米的便民商业服务设施，即合计 10 个便民商业服务设施，总面积约 10,000 平方米（占项目总建筑面积的 1.72%，便民商业服务设施地上和地下各 5 处，各占 5,000 平方米），分别位于龙腾锦绣城停车场、西郊公园停车场、和平苑停车场、文昌苑小区项目停车场、六尺巷停车场、体育馆停车场、商贸城停车场、盛唐南路停车场、高铁站前广场停车场和开发区商务用地停车场等。其中，和平苑停车场、文昌苑小区项目停车场、盛唐南路停车场、高铁站前广场停车场和开发区商务用地停车场等五处停车场的便民商业服务设施位于地下停车场中央或出入口等显著位置处，发行人计划将该部分位置出租给用户进行装修后用于提供洗车、汽车美容和汽车用品销售等服务；其余五处停车场便民商业服务设施位于地上停车场中央或出入口显著位置，主要依托管理用房等附属用房改扩建，发行人计划将该部分便民商业服务设施出租给用户进行装修后用于提供洗车、汽车修理美容和汽车用品销售等服务。按照每块场地年租金收入 40 万元的标准收取场地租金费，每年合计约为 400 万元。

5、财政补贴收入

本项目具有良好的环境效益和社会效益,对此,当地政府高度重视,愿意投入财力支持项目的建设和运营,为保证项目的还本付息及正常运营,政府在债券存续期内对本项目共补贴 40,000.00 万元。

具体每年补贴数额见下表:

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
补贴额(万元)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	40,000.00

6、债券存续期各年收入预测

本项目收购的停车泊位在收购改造后即可产生效益,因此,本项目在建设期内即有部分收入。建设期利用率分别为 20%、30%、60%。具体各年收入如下:

债券存续期各年收入一览表

单位:万元

收入来源	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
停车泊位收入	2,610.93	3,916.39	7,832.79	13,054.65	13,054.65	13,054.65	13,054.65
充电桩充电服务费	161.20	241.80	483.60	806.00	806.00	806.00	806.00
停车场广告费	168.00	252.00	504.00	840.00	840.00	840.00	840.00
其他商业服务收入	80.00	120.00	240.00	400.00	400.00	400.00	400.00
合计	3,020.13	4,530.19	9,060.39	15,100.65	15,100.65	15,100.65	15,100.65

7、项目预期收益总览

综上,债券存续期内项目预期收益总览如下表:

单位:万元

项目	2017-2018年	2018-2019年	2019-2020年	2020-2021年	2021-2022年	2022-2023年	2023-2024年	合计
停车泊位收入	2,610.93	3,916.39	7,832.79	13,054.65	13,054.65	13,054.65	13,054.65	66,578.71
充电桩充电服务费	161.2	241.8	483.6	806	806	806	806	4,110.60
停车场广告费	168	252	504	840	840	840	840	4,284.00
其他商业服务收入	80	120	240	400	400	400	400	2,040.00
经营性收入合计	3,020.13	4,530.19	9,060.39	15,100.65	15,100.65	15,100.65	15,100.65	77,013.31

补贴收入	4,000.00	4,000.00	4,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	40,000.00
预期收益合计	117,013.31							
税金及附加	196.06	294.1	588.19	980.32	980.32	980.32	980.32	4,999.63
运营成本	228.03	342.04	684.08	1,140.13	1,140.13	1,140.13	1,140.13	5,814.66
净收益	6,596.04	7,894.05	11,788.12	19,980.20	19,980.20	19,980.20	19,980.20	106,199.02

综合上述各项收益，债券存续期内经营性收入合计为77,013.31万元，补贴收入合计为40,000.00万元；合计总预期收益为117,013.31万元。通过对项目整体的盈利能力，偿债能力，抗风险能力的分析，本项目具有一定的投资收益能力，项目财务评价可行。发行人承诺：债券存续期内项目收益将优先用于本期债券本息偿付，并且将项目收益的三分之二用于本期债券的本息偿付，同时将本项目建成后形成的停车场收费权用于质押，以保证债券的还本付息，并且在债券发行前10个工作日与债权代理人签署停车场收费权质押协议。

（九）可比价格和测算依据

1、停车位收费和充电桩充电服务费主要依据桐价[2017]17号文件收取。根据发行人实际调查和走访情况，本项目周边可比停车场收费价格及利用率如下：

序号	名称	价格	利用率
居住区停车场			
1	久阳春天地下停车位	200 元/月	100%
2	滨河广场住宅区地下停车位	200 元/月	70%
3	山水农城地上停车位	150 元/月	100%
4	文都名郡地上停车位	150 元/月	95%
5	香山公馆地下停车位	200 元/月	80%
6	碧桂园小区地下停车位	220 元/月	60%
7	龙眠春晓小区地上停车位	160 元/月	100%
公共停车场			
8	滨河广场停车场	4 元/小时	70%
9	梧桐国际广场停车场	5 元/小时	65%
10	兴尔旺大市场停车场（货车）	8 元/小时	70%
11	维也纳商业街停车场	5 元/小时	60%
路内停车位			
12	盛唐中路	3 元/半小时	70%
13	居巢路	3 元/半小时	75%

2、当地可比地段广告位参考市场价格如下：

序号	名称	价格
1	桐城居然之家外墙广告	48万元/3年
2	盛百百货墙体广告	48万元/3年
3	中石化加油站灯箱广告	1900元/月

3、和平苑、文昌苑小区、高铁站和商贸城等地商铺租金约为 1.5-2 元/m²/日，按此计算 1,000m² 商铺年租金为 54.75 万-73 万元。考虑到本项目单个便民商业服务设施面积较大，因此按每处 40 万元的优惠价格测算。

三、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发展和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，并保证发行债券所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）发行债券募集资金管理框架

公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

（三）发行债券募集资金的运用

公司制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金 usage 情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

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、发行人经营收益和重庆进出口融资担保有限公司提供担保等构成。

一、担保情况

重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一) 基本情况

重庆进出口融资担保有限公司成立于2009年1月，是由重庆渝富资产管理集团有限公司和中国进出口银行按6:4比例出资设立的国有担保公司，主要从事法律法规允许的各类担保业务。公司股东均为实力强大的国有独资企业，渝富资产是重庆市国有资产管理委员会直属的融资平台公司，中国进出口银行是国务院直属的政策性银行。

公司在资本补充和经营管理等方面得到了股东的大力支持。公司初始注册资本为10亿元。2010年8月经股东按原出资比例增资后，注册资本增至20亿元，出资形式均为货币资金。2014年注册资本增资至24.20亿元，资本实力及抵御风险能力明显增强。2015年注册资本增加至26.40亿元。中国进出口银行在全国范围内的分支机构及客户、渠道等多方位的资源优势对公司业务发展形成有力支撑。渝富资产有能力和意愿给予公司流动性及资本补充支持。重庆进出口担保与多家银行保持了良好的合作关系，直接融资担保业务发展较快，业务结构不断优化。重庆进出口担保经营理念稳健，建立了较为完善的风险管理体系，人员素质较高。重庆进出口担保战略明晰，市场定位合理；随着对小贷公司的股权投资和资本市场业务的拓展，初步形成了多元化业务布局，有利于提升整体盈利水平、支撑长远发展。

担保人凭借稳健增长的业务规模、严格的风控制度、强大的股东背

景一直处于行业领先地位，鹏元资信评估有限公司给予担保人长期主体信用等级AA+，评级展望为稳定。

重庆进出口融资担保有限公司具备企业债、公司债、中期票据、中小企业集合票据、中小企业集合债等金融产品的发行担保资质。截至2017年末，重庆进出口融资担保有限公司总资产为52.86亿元，所有者权益为34.35亿元，资产负债率为35.02%；2017年度，实现营业收入5.33亿元，利润总额1.62亿元。

（二）累计担保余额

截至2017年12月31日，重庆进出口融资担保有限公司在保余额303亿元，债券担保余额为267亿元，监管口径融资性担保责任余额为143亿元，融资性担保放大倍数4.2。

（三）担保人财务情况

（1）主要财务数据

单位：万元

项目	2017年12月31日
总资产	528,612.20
总负债	185,109.94
所有者权益	343,502.25
项目	2017年度
营业收入	53,323.91
利润总额	16,154.75
净利润	13,115.62

（2）重庆进出口融资担保有限公司2017年12月31日经审计的资产负债表（见附表五）

（3）重庆进出口融资担保有限公司2017年经审计的利润表（见附表六）

（4）重庆进出口融资担保有限公司2017年经审计的现金流量表（见

附表七)

(四) 担保人发行债券情况

截至2017年末,担保人及其子公司无已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券。

(五) 担保人资信情况

重庆进出口融资担保有限公司业务规模持续增长,业务发展势头良好,担保业务在保组合期限结构明显优化,担保费收入稳定增长;投资收益和利息收入表现较好,能为其带来稳定的利润。同时,重庆进出口融资担保有限公司进一步强化管理,不断增强风险防范和化解能力。

总体来看,进出口担保资金实力较为雄厚,资信情况良好,具有较强的担保实力,能够为本期债券本息按时偿付提供有力保证,经鹏元资信评估有限公司评估,进出口担保长期主体信用等级AA+,评级展望为稳定。

(六) 担保函主要内容

进出口担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。进出口担保在该担保函中承诺,对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内,如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息,担保人保证将债券本金及利息、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。

(七) 担保人与发行人、债券代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息,债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

（八）担保协议及程序的合法合规性

根据重庆进出口融资担保有限公司提供的《担保函》（编号：CQEXG融-1-2017-007-8号），其为发行人发行本期债券出具的担保函内容及程序均合法合规。

二、本期债券本息偿还计划

（一）本期债券本息偿还计划的概况

本期债券发行总规模为8亿元，为固定利息品种，每年付息一次，在本期债券存续的第3、4、5、6、7个计息年度年末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%和20%。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，有利于避免不确定因素的影响，将使得偿债计划得以有效执行。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息首日或兑付首日后有关事宜。

（三）为全体债券持有人聘请债权代理人

为保证债券持有人利益，发行人聘请徽商银行股份有限公司安庆桐城支行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人与徽商银行股份有限公司安庆桐城支行签订了《募集资金及偿债账户监管协议》和《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规

则》。主要内容为：

1、当债权代理人已知发行人未能及时偿付本息时,及时督促提醒发行人,并告知债券持有人;

2、预计发行人不能偿付债务时,债权代理人根据债券持有人会议的授权,依法申请法定机关采取财产保全措施,发行人不能偿还债务时,债权代理人应及时通知债券持有人,并在债券持有人会议决议的授权范围内,参与发行人的重组、和解、重整或者破产的法律程序;

3、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下,根据债券持有人会议的授权,代表全体债券持有人提起诉讼,诉讼结果由全体债券持有人承担;

4、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务,债权代理人应执行债券持有人会议决议,代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实;

三、其他偿债保障措施

(一) 发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

发行人作为桐城市城市基础设施建设行业、保障房建设行业及土地开发行业的重点企业,市场相对稳定,所经营的资产具有长期稳定的收益。发行人2015-2017年实现营业收入分别为60,834.12万元、120,724.71万元、130,158.57万元,营业利润为5,088.87万元、4,724.14万元、13,385.35万元,分别实现净利润11,364.41万元、9,160.04万元、10,248.73万元,最近三年平均可分配利润足以支付债券一年的利息。

未来随着桐城市的不断发展以及发行人业务的稳步推进,盈利能力

也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，为本期债券到期还本付息提供了根本性保障。

（二）募集资金投向项目自身收益优先用来偿还本期债券本息

该项目在债券存续期内经营性收入合计为 77,013.31 万元，补贴收入合计为 40,000.00 万元，合计总收入为 117,013.31 万元。发行人承诺：项目收益将优先用于本期债券本息偿付，并且将项目收益的三分之二用于本期债券的本息偿付，同时将本项目建成后形成的停车场收费权用于质押，以保证债券的还本付息，并且在债券发行前 10 个工作日与债权代理人签署停车场收费权质押协议。

（三）发行人良好的资产变现能力，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人强大的资产实力是未来发展壮大的基础，也对本期债券偿付形成了有力支撑。随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值将得到提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可以转让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至 2017 年末，公司拥有土地 2,034.16 亩，即 135.61 万平方米，账面价值为 36.77 亿元，其中：已抵押土地 1,459.91 亩，未抵押土地 574.25 亩，未抵押土地账面价值为 13.04 亿元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产，以保障本期债券本息的偿付。

另外，发行人流动资产中货币资金较为充足，截至 2017 年末，货币资金余额为 186,689.78 万元，能为本期债券提供有效支撑。本次债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。

（四）发行人具有良好的资信和较强的融资能力，为本期债券按期支付本息提供了有力补充

发行人多年来与国家开发银行、中国农业发展银行、招商银行和徽

商银行等多家金融机构均保持着长期而稳定的合作关系。发行人具备优良的信用记录，各家商业银行均给予较高的评级。在本期债券兑付出现突发性的资金周转困难时，发行人可以通过间接融资予以解决。

第十四条 投资者保护措施

一、 债权代理协议

为明确债券发行人、债券持有人及债权人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请徽商银行股份有限公司安庆桐城支行作为本期债券的债权人，并与债权人签订《2017年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，债权人具有如下权利、职责和义务：

1、依据法律法规、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债账户监管协议》及本协议的约定享有各项权利、承担各项义务。

2、为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权人的地位获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

3、指派专人负责本期债券的债权代理事务。

4、督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

5、履行《债券持有人会议规则》项下债权人的职责和义务，按照本协议约定和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

6、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用。

7、持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

8、代表本期债券全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之

间的谈判或者诉讼事务。

9、监督发行人的偿债措施。

10、经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

11、履行本协议约定、《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

二、持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提议变更本期债券《募集说明书》的约定时，对是否同意发行人的提议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不兑付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期兑付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的建议作出决议，对债券持有人依法享有权利的行使方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情况。

三、投资者保护核心条款

1、以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

(1) 本期债券因到期或加速清偿等原因，发行人未能兑付到期应付本金；

(2) 发行人未能支付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过三十个工作日仍未被补救；

(3) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺，经债权代理人书面通知或经持有本期债券本金总额百分之二十五以上的债券持有人书面通知，且该种违约持续超过三十个工作日；

(4) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(5) 其他对本期债券产生重大不利影响的情形。

2、救济措施

(1) 如果本协议项下的违约事件发生且一直持续，占未偿还债券本金总额百分之五十以上（含百分之五十）的债券持有人或债权代理人可以书面通知发行人对所有未偿还债券本金和相应利息到期应付。

(2) 发行人可以在不违反相关法律规定的前提下采取以下措施：

①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：债权代理人及其顾问的合理费用和开支；所有迟付的利息；所有到期应付的本金。

②相关的违约事件已得到救济或被豁免。

③债券持有人会议同意的其他措施。

(3) 如果发生违约事件且一直持续超过三十个工作日仍未解除，
债权代理人可根据单独或合计持有本期未偿还债券本金总额百分之五十
以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法
律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

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、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。由于本期债券采取固定利率形式，且债券期限较长，在债券的存续期内，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：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响。在设计本期债券发行方案时，发行人在考虑本期债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定了本期债券的票面利率，以保证投资人获得较为合理的投资收益。此外，本期债券发行结束后，发行人将积极申请在经批准的证券交易所上市或流通交易，一旦获得批准，增强本期债券的流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：首先，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。另外重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的偿付增加了保障。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易流通，亦无法保证本期债券能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和临时性变现时出现一定困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将尽快推进本期债券交易流通的申请工作，力争使本期债券早日获准上市交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券流通和交易环境将持续改善，未来流动性风险将会逐渐降低。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，鹏元资信将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与发行人行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人所处的行业与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经

经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：随着我国国民经济和城市化进程的快速增长，为发行人所从事的城市基础设施建设、土地开发以及保障房建设等行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵销了经济周期对发行人生产经营的不利影响。发行人已形成了明确的业务模式，拓宽了产业基础。发行人会通过提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响。

（二）产业政策风险

发行人从事的基础设施及其他相关项目投资、建设、经营和管理受到了国家产业政策和地方财政的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来的政策变动风险，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，以积极的态度适应新的环境。同时发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）持续融资的风险

发行人所从事的基础设施和保障房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的项目带有一

定的公益性，盈利能力相对较低。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅提高，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。发行人作为桐城市重要的融资平台，随着桐城市城市建设和城镇化的不断推进，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

（二）募投项目建设管理风险

本期债券募集资金主要投入桐城市城市停车场项目建设，由于工程总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、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，导致发行人不能将工程项目按约定如期交付。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。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，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序和工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算内，如期保质竣

工并及时投入运营。

第十六条信用评级

一、评级报告

(一) 评级结论

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

(二) 鹏元资信的基本评级观点

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年桐城市地区生产总值分别为 227.1 亿元、244.0 亿元和 273.0 亿元，增速分别为 8.2%、8.3%和 8.6%；2017 年桐城市公共财政收入为 15.14 亿元，较 2015 年上升 6.47%，区域经济和财政保持增长，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司业务持续性较好。截至 2017 年末，公司存货中的市政基础设施项目账面金额为 20.73 亿元，随着未来政府回购，将为公司贡献一定规模的收入；另外公司在建的房地产项目账面开发成本及开发产品合计 14.05 亿元，未来随着项目完工及对外出售，仍将贡献一定规模的收入；截至 2017 年末，公司尚有近 1804.32 亩土地储备，账面价值 30.16 亿元，规模较大，为未来土地转让提供一定支撑。

3、公司获得的外部支持力度较大。2016-2017 年公司分别收到桐城市财政局注入资本金 3.25 亿元及 5.90 亿元，计入实收资本；2017 年公司收到桐城市人民政府注入的 62 宗房产及相应土地使用权，评估价值为 7.63 亿元，计入资本公积，增强了公司的资本实力。另外，2015-2017 年公司分别获得政府补贴 0.65 亿元、0.61 亿元及 1.50 亿元，提升了公司的利润水平。

4、重庆进出口担保提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。

（三）关注

1、公司对本期债券募投项目的建设及运营缺乏经验，未来能否按时完工及获得预期收益存在一定不确定性。本期债券募投项目为桐城市城市停车场建设项目，未来主要依靠公司经营获得停车泊位收费、充电桩充电服务费、停车场广告收费、其他商业服务收入以及财政补贴收入。公司之前未有相关项目建设及运营经验，未来能否按时完工及获得预期收益存在一定不确定性。

2、公司资产流动性较弱。截至 2017 年末，公司应收款项及存货在资产总额中占比为 73.15%。公司应收款项规模较大对公司资金形成一定占用，存货主要为储备土地及项目投资，且 78.68%的土地已被抵押，集中变现难度较大，公司资产流动性较弱。

3、公司经营活动现金流表现较差，在建项目尚需投资规模较大，未来面临一定的资金压力。2015-2017 年公司经营活动净现金流分别为 0.18 亿元、-11.29 亿元以及-11.64 亿元，且截至 2017 年末公司主要在建项目后续至少还需投资 26.38 亿元，未来面临一定的资金压力。

4、公司有息债务持续增加，偿债压力不断加大。截至 2017 年末，公司负债总额为 61.42 亿元，其中有息债务余额为 57.38 亿元，2015-2017 年年均复合增长率为 51.17%，规模较大且增长较快，偿债压力不断加大。

5、公司存在一定的或有负债风险。截至 2017 年末，公司对外担保金额为 18.99 亿元，占同期公司所有者权益的比例为 29.09%，对外担保规模较大，且均未设置反担保措施，未来存在一定的或有负债风险。

二、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，评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，评级机构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，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

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时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象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或终止评级。

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、银行授信情况

截至 2017 年末，发行人银行授信额度为 216,150 万元，已使用额度为 216,150 万元。

第十七条 法律意见

发行人为本期债券发行聘请的安徽承义律师事务所已出具法律意见书。安徽承义律师事务所认为：

（一）发行人已经取得发行本期债券所需取得的各项批准或授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。

（二）发行人作为在中国境内依法设立具有法人资格并有效存续的国有控股有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》规定的发行公司债券的主体资格。

（三）发行人符合《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展和改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）（以下简称“《通知》”）所规定的公司债券发行的实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策，且获得了必要的批准和授权。

（五）本期债券发行人的偿债保障措施充分，相关法律手续完备，最大限度地保护了投资者的利益，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

（六）本期债券的承销和发行程序符合《证券法》、《企业债券管理条例》的有关规定。

（七）本期债券发行的申请材料符合法律、法规和规范性文件的有关要求，内容真实、准确、完整、合法合规，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上所述，律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和相关条件，且已获得必要的批准和授权，申请材料符合规范

性文件的要求。

第十八条其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者承担。

二、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券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的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人经审计的2015年-2017年财务报告和审计报告；
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 安徽承义律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《募集资金及偿债账户监管协议》。

二、查询地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

法定代表人：都宜健

联系人：毛福祥

联系地址：安徽省桐城市文昌街道文二路

联系电话：0556-6181001

传真：0556-6181003

邮政编码：231400

2、主承销商：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：蔡咏

联系人：周茜茹、夏宏祥、刘志

联系地址：安徽省合肥市梅山路18号A座国元证券1205室

联系电话：0551-68167927、0551-68167921

传真：0551-62634916

邮政编码：230022

（二）投资者还可以在本期债券发行期限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

网址：<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券发行网点表

地区	公司名称	销售网点名称	地址	联系人	联系电话
安徽	▲国元证券股份有限公司	债券业务总部	安徽省合肥市蜀山区梅山路 18 号 A 座国元证券 1205 室	周茜茹	0551-68167921
上海	▲华英证券有限责任公司	固定收益部	上海市浦东新区源深路 1088 号平安财富大厦 22 层	张艺莹	021-38991668-8091

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
	合并	合并	合并
流动资产：			
货币资金	1,866,897,804.30	1,403,836,619.57	990,231,865.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	250,000,000.00	250,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	1,681,774,314.97	956,651,348.76	411,725,437.55
预付款项	28,427,326.80	10,037,200.00	18,422,696.22
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	1,093,570,786.87	913,323,360.41	581,273,271.47
存货	6,494,107,050.46	6,051,195,072.85	5,704,680,715.85
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	78,165,672.66	2,655,070.44	-
流动资产合计	11,242,942,956.06	9,587,698,672.03	7,956,333,986.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	437,000,000.00	407,000,000.00	322,000,000.00
持有至到期投资	139,800,000.00	83,300,000.00	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	85,368,156.33	62,834,651.09	90,952,780.07
投资性房地产	746,304,203.77	-	-
固定资产	13,242,527.28	8,177,489.31	8,985,929.81
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	6,795,005.16	6,902,153.76	7,009,302.36
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	606,404.92	503,198.00	367,797.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计	1,429,116,297.46	568,717,492.16	429,315,809.24
资产总计	12,672,059,253.52	10,156,416,164.19	8,385,649,796.06

(续上表)

负债和所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
	合并	合并	合并
流动负债：			

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

负债和所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	52,111,369.83	85,846,438.16	145,211,616.65
预收款项	115,955,876.77	80,948,268.94	385,582,123.59
应付职工薪酬	103,710.00	-	-
应交税费	27,235,220.37	27,544,618.98	29,377,052.65
应付利息	10,858,933.37	8,206,716.10	7,815,420.36
应付股利		-	-
其他应付款	197,493,096.31	343,438,368.16	379,299,861.96
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	588,270,000.00	127,900,762.98	426,014,088.33
其他流动负债		-	-
流动负债合计	1,092,028,206.65	873,885,173.32	1,373,300,163.54
非流动负债：			
长期借款	2,145,200,000.00	1,180,200,000.00	771,922,500.00
应付债券	1,021,694,015.89	792,158,857.00	790,852,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	1,882,914,917.00	2,053,593,878.00	522,063,308.05
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	5,049,808,932.89	4,025,952,735.00	2,084,837,808.05
负债合计	6,141,837,139.54	4,899,837,908.32	3,458,137,971.59
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,448,159,500.00	858,159,500.00	533,160,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	4,272,191,233.58	3,509,184,633.58	3,509,184,633.58
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	30,789,110.78	22,489,359.55	14,054,568.01
一般风险准备		-	-
未分配利润	779,082,269.62	866,744,762.74	871,112,622.88
归属于母公司所有者权益合计	6,530,222,113.98	5,256,578,255.87	4,927,511,824.47

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

负债和所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
少数股东权益		-	-
所有者权益合计	6,530,222,113.98	5,256,578,255.87	4,927,511,824.47
负债和所有者权益总计	12,672,059,253.52	10,156,416,164.19	8,385,649,796.06

附表三：发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

单位：元

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
	合并	合并	合并
一、营业收入	1,301,585,732.84	1,207,247,115.28	608,341,173.76
减：营业成本	1,154,002,338.63	1,053,367,363.20	516,946,813.47
税金及附加	4,397,115.89	1,943,922.34	1,408,812.25
销售费用	6,559,345.79	1,740,534.69	6,399,793.36
管理费用	7,543,591.73	8,667,186.29	10,330,589.85
财务费用	56,896,284.09	96,753,626.58	43,972,783.56
资产减值损失	14,595,658.47	30,314,256.63	3,440,730.97
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	26,155,304.91	32,781,138.39	25,047,058.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,533,505.24	-8,067,549.97	25,067,058.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	133,853,453.14	47,241,363.94	50,888,709.14
加：营业外收入	19,761.75	61,150,224.80	65,340,915.00
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	264,271.89	133,426.99	124,962.93
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	133,608,943.00	108,258,161.75	116,104,661.21
减：所得税费用	31,121,684.89	16,657,730.35	2,460,596.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,487,258.11	91,600,431.40	113,644,064.51
归属于母公司所有者的净利润	102,487,258.11	91,600,431.40	113,644,064.51
少数股东损益		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动		-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		-	-

2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额	102,487,258.11	91,600,431.40	113,644,064.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	102,487,258.11	91,600,431.40	113,644,064.51
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

附表四：发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
	合并	合并	合并
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	614,839,243.64	250,265,121.72	615,946,188.32
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	66,370,807.48	108,995,742.65	88,829,394.73
经营活动现金流入小计	681,210,051.12	359,260,864.37	704,775,583.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,626,159,101.89	1,416,507,459.91	648,267,253.24
支付给职工以及为职工支付的现金	3,650,493.75	3,055,983.78	3,060,789.96
支付的各项税费	117,362,741.23	21,623,649.15	2,843,672.41
支付其他与经营活动有关的现金	98,480,207.85	46,976,140.84	32,965,766.47
经营活动现金流出小计	1,845,652,544.72	1,488,163,233.68	687,137,482.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,164,442,493.60	-1,128,902,369.31	17,638,100.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	250,000,000.00	290,050,579.01	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,621,799.67	41,259,267.37	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,428,571.43	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	834,419,946.60	17,507,771.26	261,276,354.21
投资活动现金流入小计	1,089,470,317.70	348,817,617.64	263,276,354.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,429,650.99	387,288.45	283,326.86
投资支付的现金	86,500,000.00	438,300,000.00	450,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,027,561,780.60	666,052,705.30	65,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,118,491,431.59	1,104,739,993.75	515,283,326.86
投资活动产生的现金流量净额	-29,021,113.89	-755,922,376.11	-252,006,972.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	590,000,000.00	324,999,500.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金	1,508,900,000.00	910,000,000.00	320,000,000.00
发行债券收到的现金	400,000,000.00	-	790,852,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	352,286,052.15	2,282,173,786.54	795,826,766.58
筹资活动现金流入小计	2,851,186,052.15	3,517,173,286.54	1,906,678,766.58
偿还债务支付的现金	362,000,000.00	413,722,500.00	193,777,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	313,801,866.06	147,283,664.73	46,774,441.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	553,908,258.15	658,475,823.29	500,682,230.89
筹资活动现金流出小计	1,229,710,124.21	1,219,481,988.02	741,234,172.26
筹资活动产生的现金流量净额	1,621,475,927.94	2,297,691,298.52	1,165,444,594.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-

“18 桐建投专项债 01” 募集说明书

五、现金及现金等价物净增加额	428,012,320.45	412,866,553.10	931,075,722.64
加：期初现金及现金等价物余额	1,399,659,239.89	986,792,686.79	55,716,964.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,827,671,560.34	1,399,659,239.89	986,792,686.79

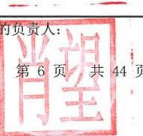
附表五：重庆进出口担保 2017 年 12 月 31 日资产负债表

资产		注释	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释	期末数	期初数
合 并 资 产 负 债 表 2017年12月31日 编制单位：重庆进出口信用担保有限公司 单位：人民币元								
资产：					负债：			
货币资金	1		5,149,432,261.95	1,163,915,044.43	短期借款			
拆出资金					拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产					衍生金融负债			
买入返售金融资产	2		275,000,000.00		卖出回购金融资产款			
应收利息	3		14,010,503.67	31,093,987.05	预收保费	15	404,549,376.69	442,791,562.52
应收保费					应付手续费及佣金			
应收代偿款	4		357,299,709.07	228,924,572.84	应付职工薪酬	16	38,045,302.60	29,302,499.50
委托贷款	5		645,680,980.08	618,751,470.12	应交税费	17	64,674,198.90	61,844,129.99
发放贷款及垫款					未到期责任准备金			
存出保证金	6		117,767,189.00	228,628,089.15	担保赔偿准备金	18	1,216,379,153.55	1,202,808,708.41
持有待售资产					持有待售负债			
可供出售金融资产	7		73,141,150.00	68,141,150.00	应付利息			
持有至到期投资	8		1,837,274,000.69	2,521,116,638.75	应付股利			
长期股权投资	9		86,083,470.87	81,823,692.74	存入保证金	19	59,200,394.57	70,450,394.57
投资性房地产					长期借款			
固定资产	10		51,301,610.61	56,878,168.52	应付债券			
在建工程	11		1,803,605.47	2,163,400.00	其中：优先股			
无形资产	12		4,793,360.45	392,819.74	永续债			
递延所得税资产	13		259,779,787.95	217,658,027.32	递延所得税负债			
其他资产	14		412,754,338.71	102,477,449.48	其他负债	20	68,251,005.16	165,900,833.87
					负债合计		1,851,099,431.47	1,973,098,128.86
					所有者权益：			
					实收资本	21	3,000,000,000.00	2,840,000,000.00
					其他权益工具			
					其中：优先股			
					永续债			
					资本公积			
					减：库存股			
					其他综合收益			
					一般风险准备	22	139,596,464.62	126,523,987.31
					盈余公积	23	162,402,060.15	149,329,582.84
					未分配利润	24	133,024,012.28	233,012,811.13
					归属于母公司所有者权益合计		3,435,022,537.05	3,348,866,381.28
					少数股东权益			
					所有者权益合计		3,435,022,537.05	3,348,866,381.28
资产总计			5,286,121,968.52	5,321,964,510.14	负债和所有者权益总计		5,286,121,968.52	5,321,964,510.14



附表六：重庆进出口担保 2017 年度利润表

合 并 利 润 表		会担保02表	
2017年度		单位：人民币元	
编制单位：重庆进出口信用担保有限公司	项 目	注 释 号	上 年 同 期 数
	一、营业收入		668,169,704.54
	担保业务收入	1	478,387,371.89
	减：转回(提取)未到期准备金		
	担保业务净收入		478,387,371.89
	减：分出保费	2	849,056.61
	已赚担保费		477,538,315.28
	手续费及佣金收入	3	2,145,430.55
	利息收入	4	71,746,387.18
	投资收益(损失以“-”号填列)	5	114,056,471.60
	其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,074,943.65
	公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
	汇兑收益(损失以“-”号填列)		
	其他业务收入	6	2,437,941.92
	净敞口套期损益		
	资产处置收益(损失以“-”号填列)	7	245,158.01
	其他收益	8	789,999.96
	二、营业支出		365,932,761.82
	提取担保赔偿准备金	9	185,226,854.27
	税金及附加	10	18,040,447.21
	手续费及佣金支出	11	1,176,140.56
	业务及管理费	12	71,777,604.41
	财务费用	13	8,805,304.61
	销售费用	14	35,000.00
	其他业务成本	15	5,321,300.88
	资产减值损失	16	75,550,109.88
	三、营业利润(亏损以“-”号填列)		302,236,942.72
	加：营业外收入	17	817,575.63
	减：营业外支出	18	2,703,914.38
	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		300,350,603.97
	减：所得税费用	19	51,732,036.29
	五、净利润(净亏损以“-”号填列)		248,618,567.68
	(一)按经营持续性分类：		
	1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		248,618,567.68
	2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
	(二)按所有权归属分类：		
	1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		248,618,567.68
	2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		
	六、其他综合收益的税后净额		
	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
	(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
	1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
	2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
	(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
	1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
	2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
	4.现金流量套期损益的有效部分		
	5.外币财务报表折算差额		
	6.其他		
	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
	七、综合收益总额		248,618,567.68
	归属于母公司所有者的综合收益总额		248,618,567.68
	归属于少数股东的综合收益总额		
	八、每股收益：		
	(一)基本每股收益(元/股)		
	(二)稀释每股收益(元/股)		
法定代表人：	主管会计工作的负责人：	会计机构负责人：	



附表七：重庆进出口担保 2017 年度现金流量表

合并现金流量表		会担保03表	
2017年度		单位：人民币元	
项 目	注释号	本期数	上年同期数
编制单位：重庆进出口信用担保有限公司			
一、经营活动产生的现金流量			
收到原担保合同保费取得的现金		313,955,497.03	592,616,508.74
收到再担保业务现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		1,139,277,122.39	874,598,197.42
经营活动现金流入小计		1,453,232,619.42	1,467,214,706.16
支付担保代偿款项的净额		311,205,241.88	43,728,612.24
支付手续费及佣金的现金		2,072,449.91	1,258,204.61
支付给职工以及为职工支付的现金		45,902,112.00	31,449,790.67
支付的各项税费		95,205,287.42	165,897,384.08
支付其他与经营活动有关的现金		1,377,454,656.35	462,533,698.32
经营活动现金流出小计		1,831,839,747.56	704,867,689.92
经营活动产生的现金流量净额		-378,607,128.14	762,347,016.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,904,432,023.00	10,778,271,205.81
取得投资收益收到的现金		157,540,403.32	51,036,864.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,277.28	314,080.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			44,464,829.91
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		34,061,974,703.60	10,874,086,980.35
投资支付的现金		33,525,250,708.00	11,589,843,693.07
质押贷款净增加额			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,613,833.48	4,412,420.73
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		33,530,864,541.48	11,594,256,113.80
投资活动产生的现金流量净额		531,110,162.12	-720,169,133.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			803,148,536.89
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			803,148,536.89
偿还债务支付的现金		136,234,565.06	906,597,907.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		80,751,251.40	30,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		216,985,816.46	936,597,907.42
筹资活动产生的现金流量净额		-216,985,816.46	-133,449,370.53
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		-64,482,782.48	-91,271,487.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,163,915,044.43	1,255,186,532.17
六、期末现金及现金等价物余额		1,099,432,261.95	1,163,915,044.43
法定代表人：	主管会计工作的负责人：	会计机构负责人：	

