

2019 年亳州城建发展控股集团有限公司 公司债券募集说明书摘要

发行人
亳州城建发展控股集团有限公司



牵头主承销商及簿记管理人

海通证券股份有限公司



联席主承销商

国元证券股份有限公司



二〇一九年七月

声明及提示

一、发行人及其执行董事声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券不新增政府债务。

本期债券由建安投资控股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。

本期债券募投项目城建集团食品中药产业园项目实施主体为发行人亳州城建发展控股集团有限公司，国药科技产业园项目实施主体为发行人子公司亳州建投房地产开发有限公司。

本期债券偿债保障措施包括公司的经营性现金流、募集资金投资项目的收益，严密的本息偿还计划及建安投资控股集团有限公司提供的连带责任保证担保等。

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书，发行人执行董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师声明

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

五、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做出的任何决定，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权人协议》。协议约定，如发行人未按本期债券募集说明书的规定履行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权人将代理投资者行使相应的权利。

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存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券（简称“19 亳州城建债”）。

（二）发行总额：人民币壹拾肆亿元整（RMB1,400,000,000.00）。

（三）债券期限：本期债券发行期限为 7 年期，附设本金提前偿还条款，从存续期第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券，采用单利计息，不计复利，逾期不另计利息。票面年利率据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor 基准利率为《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），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，经发行人和主承销商协商一致确定，并报国家有关部门备案，在存续期内固定不变。

（五）发行期限：3 个工作日，自 2019 年 7 月 29 日至 2019 年 7 月 31 日。

（六）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行相结合的方式发行。

（七）发行范围及对象：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司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）。

（八）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA 级，本期债券的信用级别为 AA+级，评级展望为稳定。

（九）增信方式：本期债券由建安投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目录

声明及提示	1
目录.....	6
释义.....	8
第一条债券发行依据	12
第二条本期债券发行的有关机构	13
第三条发行概要	18
第四条认购与托管	21
第五条债券发行网点	23
第六条认购人承诺	24
第七条债券本息兑付办法	26
第八条发行人基本情况	28
第九条发行人业务情况	30
第十条发行人财务情况	32
第十一条已发行尚未兑付的债券	35
第十二条募集资金的用途	37
第十三条偿债保障措施	54
第十四条风险揭示	62
第十五条投资者保护条款	63
第十六条信用评级	64
第十七条法律意见	66
第十八条其他应说明的事项	69

第十九条备查文件	70
----------------	----

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/ 指亳州城建发展控股集团有限公司。

城建集团

建安集团

指建安投资控股集团有限公司。

文州宜居

指亳州文州宜居投资有限责任公司

庄周宜居

指亳州庄周宜居投资有限责任公司

乐行宜居

指亳州乐行宜居投资有限责任公司

谯陵宜居

指亳州谯陵宜居投资有限责任公司

建投房地产

指亳州建投房地产开发有限公司

宜居物业

指亳州市宜居物业管理有限公司

互联网佳

指亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司

水务投资

指亳州水务投资有限公司

亳州建工

指亳州建工有限公司

国家发改委

指中华人民共和国发展和改革委员会。

本期债券

指发行总额为人民币 14 亿元的“2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券”。

本次发行

指本期债券的发行。

16 宜居 01

指亳州宜居投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)。

16 宜居债

指 2016 年亳州宜居投资有限公司公司债券。

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《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券募集说明书》。
亳州市政府	指亳州市人民政府。
主承销商/海通证券/簿记管理人	指海通证券股份有限公司。
联席主承销商/国元证券	指国元证券股份有限公司。
账户及资金监管人/交通银行亳州分行/债权人代理人	指交通银行股份有限公司亳州分行
资金监管账户	募集资金使用专户和偿债资金专户
联合资信	指联合资信评估有限公司。
华普天健	指华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）。
德恒律所	指北京德恒律师事务所。
《承销协议》	指《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司
承销团	公司债券承销协议》。
	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。
余额包销	指承销团成员按照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，在发行期限结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指《2018年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2018年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
《账户及资金监管协议》	指《2018年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
簿记建档	指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。

当年债券存续余额 指债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和。

《公司法》 指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》 指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》 指《亳州城建发展控股集团有限公司公司章程》。

工作日 指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日 指中华人民共和国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地区法定节假日和/或休息日）。

基点 每一基点指 0.01%。

元 指人民币元。

最近三年 / 报告期 指 2016 年、2017 年和 2018 年。

/2016-2018 年（年度）

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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〔2019〕40 号文件批准公开发行。

本期债券业经发行人执行董事审议通过，并经发行人股东会审议通过。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：亳州城建发展控股集团有限公司

住所：安徽省亳州市养生大道南侧，龙山路（现漆园路）西侧

法定代表人：李涛

经办人员：陈启云

办公地址：安徽省亳州市养生大道南侧，龙山路（现漆园路）西侧

联系电话：0558-5136788

传真：0558-5136780

邮政编码：236800

二、承销团成员

（一）主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：吴斌、朱家川、汤晓悦、孙玥、彭杨舒

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）联席主承销商：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
经办人员：张铭
办公地址：安徽省合肥市梅山路 18 号国元大厦 1205 室
联系电话：0551-68167313
传真：0551-62634916
邮政编码：230000

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号
法定代表人：水汝庆
经办人员：李皓、毕远哲
办公地址：北京市西城区金融大街 10 号
联系电话：010-88170745
传真：010-66061875
邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
负责人：聂燕
经办人员：王博
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
联系电话：021-68870172

传真 : 021-38874800

邮政编码 : 200120

四、交易所系统分析场所：上海证券交易所

住所 : 上海市浦东新区浦东路 528 号

法定代表人 : 黄红元

经办人员 : 段东兴

办公地址 : 上海市浦东南路 528 号

联系电话 : 021-68804232

传真 : 021-58754185

邮政编码 : 200120

五、账户及资金监管人/债权代理人：交通银行股份有限公司亳州分行

住所 : 亳州市谯城区魏武大道 1158 号

法定代表人 : 徐卫东

经办人员 : 程翔

办公地址 : 亳州市谯城区魏武大道 1158 号

联系电话 : 18705588878

传真 : 0558-5629866

邮政编码 : 236800

六、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所 : 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦
901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发
经办人员：鲍光荣
办公地址：安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦 19-20 层
联系电话：0551-63475863
传真：0551-62652879
邮政编码：230051

七、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号环世贸中心 D 座
7 层
法定代表人：王少波
经办人员：张龙景
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层
联系电话：010-85679696
传真：010-85679228
邮政编码：100000

八、发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座十二层
法定代表人：王丽
经办人员：刘郝龙
办公地址：北京西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座十二层
联系电话：86-10-52682888
传真：86-10-52682999

邮政编码 ： 100033

第三条 发行概要

一、**发行人：**亳州城建发展控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券（简称“19 亳州城建债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总额为人民币壹拾肆亿元整（RMB1,400,000,000.00）。

四、**债券期限：**本期债券的期限为 7 年期，附设本金提前偿还条款，从存续期第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor 基准利率为《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），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，经发行人和主承销商协商一致确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行期限：**3 个工作日，自发行首日至 2019 年 7 月 31 日。

七、**发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过

承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行相结合的方式发行。

八、发行范围及对象：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司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）。

九、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA 级，本期债券的信用级别为 AA+级，评级展望为稳定。

十、增信方式：本期债券由建安投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司托管记载；通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

十二、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 7 月 26 日。

十四、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 7 月 29 日。

十五、起息日：自 2019 年 7 月 29 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 29 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限自 2019 年 7 月 29 日至 2026 年 7 月 29 日止。

十七、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从存续期第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿还发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%。本期债券存续期后 5 年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十八、付息日：2020 年至 2026 年每年的 7 月 29 日为本期债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 29 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）。

二十、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司和国元证券股份有限公司。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

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

第四条认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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在主承销商公告的《2019年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的认购与托管：

本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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、本期债券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）公开发行的认购与托管：

本期债券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）公开发行的部分由中国证券登记公司登记托管，具体手

续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券中由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）公开发行的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

四、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、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见本募集说明书附表一。

二、本期债券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）公开发行的具体发行网点见本募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、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。

三、本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依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交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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

本期债券为7年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，发行人于本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末将分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的7月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过登记托管机构办理，利息支付的具体办法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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券附设本金提偿还条款

本期债券附设本金提偿还条款，在存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿还本期债券本金的20%。本金的兑付日为2022年至2026年每年的7月29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），2022年至2026年利息随本金一起支付。

每年还本时，本金按债权登记日日终在证券登记托管机构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）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付由债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：亳州城建发展控股集团有限公司

住所：安徽省亳州市养生大道南侧，龙山路（现漆园路）西侧

法定代表人：李涛

注册资本：人民币 278,300.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2010 年 9 月 30 日

统一社会信用代码：91341600562198143A

经营范围：保障性住房项目的融资、建设及运营，城乡基础设施（包括市政工程、交通、水利）建设、经营，产权投资及资产运营，房地产开发，投资咨询，建筑设备、材料销售。（企业经营涉及行政许可证，凭许可证件经营）土地开发投资业务；土地一级市场开发；土地资产运营；水利项目投资；水利项目开发建设。（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）。

亳州城建发展控股集团有限公司（曾用名：亳州宜居投资有限公司、亳州药都地产开发投资有限责任公司）（以下简称“发行人”、“公司”）成立于 2010 年 9 月，由亳州市国有资产监督管理委员会（以下简称“亳州市国资委”）出资 30,000.00 万元组建设立。截至本募集说明书签署之日，发行人分别由建安投资控股集团有限公司持股 71.86% 和中国农发重点建设基金有限公司持股 28.14%。

发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（会审字[2019]4881 号）审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 4,783,502.11 万元，负债总额为 2,982,842.32 万元，所有者权益为 1,800,659.79 万元，资产负债率为 62.36%。2018 年度，公司经审计的营业收入为 495,077.32 万元，利润总额为 20,679.27 万元，净利润为 16,606.34 万元。

二、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东、合并范围内子公司及参股公司情况详见本期债券《募集说明书》

四、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

五、发行人合并范围内的子公司概况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员无政府兼职情况。

第九条 发行人业务情况

发行人成立于 2010 年 9 月，是亳州市当地资产规模最大的国有企业建安投资控股集团有限公司的核心子公司，主要从事土地开发、项目代建、工程施工及城市保障性住房项目的融资、建设及运营业务。

一、发行人主营业务情况

发行人经营范围为：保障性住房项目的融资、建设及运营，城乡基础设施（包括市政工程、交通、水利）建设、经营，产权投资及资产运营，房地产开发，投资咨询，建筑设备、材料销售。（企业经营涉及行政许可证，凭许可证件经营）土地开发投资业务；土地一级市场开发；土地资产运营；水利项目投资；水利项目开发建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人主营业务板块主要由房地产销售板块、土地出让板块、项目代建板块，工程施工板块和其他板块等组成。2016 年、2017 年及 2018 年发行人主营业务收入构成如下表所示：

表：发行人最近三年主营业务收入、成本、毛利及毛利率情况

单位：万元

2018 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房地产销售	37,422.94	28,259.15	9,163.79	24.49%
土地开发	92,443.20	92,398.80	44.40	0.05%
代建项目及施工项目	359,537.65	343,510.21	16,027.44	4.46%
培训	15.59	2.65	12.94	83.00%
销售佣金	452.61	259.77	192.84	42.61%
物业费	1,757.35	1,207.53	549.82	31.29%
其他	237.73	10.99	226.75	95.38%
合计	491,867.06	465,649.09	26,217.97	5.33%

2017 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房地产销售	1,875.80	1,395.52	480.28	25.60%
土地开发	20,262.70	18,158.00	2,104.70	10.39%
代建项目及施工项目	188,076.70	179,206.42	8,870.28	4.72%
培训	64.38	39.20	25.18	39.11%
销售佣金	4,245.69	1,760.90	2,484.79	58.52%
物业费	1,630.17	1,452.51	177.66	10.90%
其他	18.94	13.70	5.24	27.67%
合计	216,174.39	202,026.26	14,148.13	6.54%
2016 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房地产销售	19,323.27	19,194.96	128.31	0.66%
土地开发	96,078.00	89,752.00	6,326.00	6.58%
代建项目及施工项目	95,247.43	88,926.64	6,320.79	6.64%
培训	-	-	-	-
销售佣金	4,445.69	2,258.37	2,187.32	49.20%
物业费	1,965.62	1,646.01	319.61	16.26%
其他	130.95	1.85	129.1	98.59%
合计	217,190.96	201,779.83	15,411.12	7.10%

二、发行人主营业务经营模式详见本期债券《募集说明书》

三、发行人所在行业情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人所处行业地位和竞争优势详见本期债券《募集说明书》

五、发行人地域经济情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人在区域的行业地位详见本期债券《募集说明书》

第十条 发行人财务情况

发行人的财务报表根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报告由华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为会审字[2019]4881 的标准无保留意见审计报告。华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为，亳州城建发展控股集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了亳州城建发展控股集团有限公司截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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

一、发行人财务总体情况

（一）主要财务数据及财务指标

1、发行人最近三年主要财务数据

表：发行人最近三年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	4,527,348.50	3,035,908.30	1,736,917.72
非流动资产	256,153.61	208,351.60	166,306.18
资产合计	4,783,502.11	3,244,259.90	1,903,223.90
流动负债	1,081,092.29	630,369.08	366,931.26

非流动负债	1,901,750.03	1,042,291.76	863,448.17
负债合计	2,982,842.32	1,672,660.83	1,230,379.43
所有者权益合计	1,800,659.79	1,571,599.07	672,844.48

表：发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	495,077.32	223,439.10	248,297.35
营业成本	465,682.63	208,033.85	230,996.99
营业利润	9,596.96	592.34	11,864.75
利润总额	20,679.27	17,189.34	16,381.65
净利润	16,606.34	14,810.44	14,990.80
归属于母公司所有者的净利润	14,384.70	12,921.85	14,080.58

表：发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-647,489.86	17,986.98	25,542.99
投资活动产生的现金流量净额	-162,081.43	-399,163.99	-417,292.71
筹资活动产生的现金流量净额	943,984.89	298,284.24	686,068.16
现金及现金等价物净增加额	134,413.60	-82,892.77	294,318.44

2、发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表
(见附表二、附表三、附表四)

3、发行人最近三年主要财务指标

表：发行人最近三年主要财务指标

单位：倍，%

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	4.19	4.82	4.73
速动比率	2.19	2.55	3.48
资产负债率	62.36	51.56	64.65
存货周转率（次/年）	0.26	0.22	0.5
应收账款周转率（次/年）	0.96	0.74	1.53
流动资产周转率（次/年）	0.13	0.09	0.19

总资产周转率（次/年）	0.12	0.09	0.17
净资产收益率（权益净利率）	0.98	1.32	2.26

注：财务比率计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、存货周转率（次/年）=营业成本/存货平均余额
- 5、应收账款周转率（次/年）=营业收入/应收账款平均余额
- 6、流动资产周转率（次/年）=营业收入/流动资产平均余额
- 7、总资产周转率（次/年）=营业收入/总资产平均余额
- 8、净资产收益率（权益净利率）=净利润/平均股东权益

（二）发行人财务分析详见本期债券《募集说明书》

（三）资产结构分析详见本期债券《募集说明书》

（四）负债结构分析详见本期债券《募集说明书》

三、有息负债详见本期债券《募集说明书》

四、债务偿还压力测算详见本期债券《募集说明书》

五、对外担保详见本期债券《募集说明书》

六、受限资产详见本期债券《募集说明书》

七、关联交易详见本期债券《募集说明书》

八、本期债券发行后发行人的财务结构变化详见本期债券《募集说明书》

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、发行人及其子公司已发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行债券情况如下：

表：截至本募集说明书签署之日的已发行债券情况

单位：万元

债券简称	债券全称	发行总额	发行日期	债券期限	利率	已偿还本金	账面余额
16 宜居债	2016 年亳州宜居投资有限公司公司债券	150,000.00	2016-04-13	7 年	4.78%	30,000.00	120,000.00
16 宜居 01	亳州宜居投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	150,000.00	2016-09-29	5 年	4.13%	0.00	150,000.00
18 亳州城建 MTN001	亳州城建发展控股集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	50,000.00	2018-11-09	3 年	5.22%-	0.00	50,000.00
18 亳州城建 MTN002	亳州城建发展控股集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	70,000.00	2018-12-19	3 年	5.18%	0.00	70,000.00
19 亳州城建 MTN001	亳州城建发展控股集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	80,000.00	2019-02-25	3 年	4.75%	0.00	80,000.00
19 亳州城建 PPN001	亳州城建发展控股集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	100,000.00	2019-03-26	3 年	6.00%	0.00	100,000.00
合计		600,000.00	-	-	-	-	570,000.00

本期债券发行完成后，公司存续期内的公开发行业务余额合计 46.00 亿元，占公司 2018 年末净资产的 23.32%，满足累计公开发行业务余额不超过净资产的 40% 的规定。

二、已发行债券的募集资金使用情况

截至 2018 年 12 月末，发行人已发行未兑付企业债共一笔，为“16 宜居债”。该期债券募集资金到位后，发行人严格按照该期债券募集

说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。根据发行人提供的
数据，截至本募集说明书签署之日，募集资金具体情况如下：

表：截至本募集说明书签署之日“16 宜居债”募集资金使用情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集资金规模	已使用债券募集资金投入金额	募集资金使用进度
蒙城县十里小区二期棚户区改造建设项目	10.34	7.00	7.00	100.00%
利辛县家和苑安置小区二期工程棚户区改造项目	5.49	3.00	3.00	100.00%
涡阳县棚户区改造建设项目	7.57	5.00	5.00	100.00%
合计	23.40	15.00	15.00	100.00%

三、信托计划详见本期债券《募集说明书》

四、融资租赁及其他融资工具情况详见本期债券《募集说明书》

五、高利融资情况详见本期债券《募集说明书》

除上述融资工具外，截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种等融资工具，亦不存在其他融资租赁、售后回租等融资工具。

第十二条 募集资金的用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 14 亿元，所募资金中的 8.50 亿元将用于城建集团食品中药产业园项目和国药科技产业园项目，剩余 5.50 亿元将用于补充营运资金；其中，针对补充营运资金部分，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排补充营运资金的具体金额和方式。

表：本期债券募集资金用途概况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金金额	占募投项目投资总额的比例	占本期债券募集资金总额的比例	建设状态
1	城建集团食品中药产业园项目	55,536.12	35,000.00	63.02%	25.00%	建设中
2	国药科技产业园项目	80,086.75	50,000.00	62.43%	35.71%	建设中
总计		135,622.87	85,000.00	-	60.71%	-

二、募集资金项目审批情况详见本期债券《募集说明书》

三、募集资金项目基本情况

I、城建集团食品中药产业园项目

（一）项目建设主体

项目由发行人亳州城建发展控股集团有限公司实施建设。

（二）项目建设必要性及可行性

为进一步促进亳州市中药产业的发展，城建集团食品中药产业园项目的建设，对亳州中药产业实行品牌战略和加强中药材标准化生产与监管、推动中药产业创新发展有着现实的促进意义。

（三）项目内容与总投资

城建集团食品中药产业园项目总投资55,536.12万元，项目规划面积439.779亩，总建筑面积337,968.20平方米。项目主要建设办公研发楼8,413平方米，倒班宿舍11,845.50平方米，生产厂房和仓库317,709.070平方米。

（四）项目实施进度与资金使用计划

城建集团食品中药产业园项目已于2018年1月开工，总建设期2年，项目总投资55,536.12万元，其中拟债券融资35,000.00万元，占该项目总投资的63.02%，其余资金来源为发行人自有资金。截至2018年12月末，食品中药产业园项目工程施工已完成41.60%，已建成厂房3栋，在建厂房1栋；投资进度已完成17,850.67万元，投资完成率为32.16%。项目已完成前期规划，必要的政府文件均已取得，各项建设顺利进行中，预计于2019年底竣工。

（五）项目效益分析

1、财务估算与评价的依据

- （1）《投资项目可行性研究指南》
- （2）《建设项目经济评价方法与参数（第四版）》
- （3）《中华人民共和国公司法》及其实施条例
- （4）《中华人民共和国增值税法》及其实施细则
- （5）《中华人民共和国企业所得税法》及其实施细则
- （6）财政部颁布的《企业财务制度》、《企业会计制度》和近年会计制度改革的有关规定

(7) 国家和当地劳动工资管理和社会保障部门的有关规定

2、财务评价的基础数据与参数选取

本项目房源按全部安排出租。

本项目厂房仓库、办公研发楼、倒班宿舍出租单价依据现有地块周边工业园区出租价格取数。有关基础数据与参数取值标准如下：

表：城建集团食品中药产业园项目房源定价表

序号	项目名称	单位	单价	备注
1	房屋出租			
1.1	办公研发楼	平方米	40.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%
1.2	倒班宿舍	平方米	40.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%
1.3	仓库、生产厂房	平方米	35.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%

3、经济效益分析

i. 收入分析

城建集团食品中药产业园项目的建设期为 2 年运营期为 10 年。该项目所产生的收益为房屋出租收入。

总收入计算公式：项目总收入=办公研发楼出租收入+倒班宿舍出租收入+生产厂房、仓库出租收入

根据上述标准测算，城建集团食品中药产业园项目在本期债券存续期内收入合计为 70,776.65 万元，项目运营期内总收入合计为 136,928.78 万元。

表：办公研发楼、倒班宿舍、生产厂房和仓库总收入汇总表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券存 续期内合计	2026-2029 年合计	运营期内 总计
			本期债券存续期								
1、办公研发楼出租收入	-	-	282.68	296.81	311.65	350.61	368.14	386.54	1,996.43	1,865.98	3,862.41
租赁面积（m ² ）	-	-	8,413.00	8,413.00	8,413.00	8,413.00	8,413.00	8,413.00	-	8,413.00	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	40	42	44.1	46.31	48.62	51.05	-	-	-
2、倒班宿舍出租收入	-	-	398.01	417.91	438.8	493.66	518.34	544.25	2,810.97	2,627.30	5,438.27
租赁面积（m ² ）	-	-	11,845.50	11,845.50	11,845.50	11,845.50	11,845.50	11,845.50	-	11,845.50	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	40	42	44.1	46.31	48.62	51.05	-	-	-
3、生产厂房和仓库出租收入	-	-	9,340.67	9,807.70	10,298.08	11,585.34	12,164.61	12,772.84	65,969.24	61,658.85	127,628.09
租赁面积（m ² ）	-	-	317,709.70	317,709.70	317,709.70	317,709.70	317,709.70	317,709.70	-	317,709.70	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	35	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	-	-	-
租赁比率	-	-	0.7	0.7	0.7	0.75	0.75	0.75	-	0.8	-
项目总收入	-	-	10,021.35	10,522.42	11,048.54	12,429.61	13,051.09	13,703.64	70,776.64	66,152.14	136,928.78

ii. 成本分析

根据测算，城建集团食品中药产业园项目在本期债券存续期内的成本费用合计为 33,418.79 万元，总成本费用合计为 63,701.57 万元，总成本费用估算表如下：

表：城建集团食品中药产业园项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目年份	建设期		运营期								
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券存 续期内合计	2026-2029 年合计	运营期内 合计
			本期债券存续期									
1	折旧摊销费用	-	-	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	15,827.79	10,551.86	26,379.66
2	经营成本			641.07	673.12	706.78	783.55	822.73	863.86	4,491.10	4,116.24	8,607.34
2.1	管理费用	-	-	100.21	105.22	110.49	124.30	130.51	137.04	707.77	661.52	1,369.29
2.2	人员工资及福利	-	-	140.00	147.00	154.35	162.07	170.17	178.68	952.27	808.64	1,760.90
2.3	燃料动力及耗材	-	-	100.21	105.22	110.49	124.30	130.51	137.04	707.77	661.52	1,369.29
2.4	营销费用及其他	-	-	300.64	315.67	331.46	372.89	391.53	411.11	2,123.30	1,984.56	4,107.86
3	税金及附加	-	-	554.18	581.89	610.98	687.36	721.73	757.81	3,913.95	3,658.21	7,572.16
3.1	应缴增值税（项目总收入×5%）	-	-	501.07	526.12	552.43	621.48	652.55	685.18	3,538.83	3,307.61	6,846.44
3.2	城市维护建设税（增值税额×7%）	-	-	35.07	36.83	38.67	43.50	45.68	47.96	247.72	231.53	479.25
3.3	教育费附加（增值税额×3%）	-	-	15.03	15.78	16.57	18.64	19.58	20.56	106.16	99.23	205.39
3.4	印花税（项目总收入×0.03%）	-	-	3.01	3.16	3.31	3.73	3.92	4.11	21.23	19.85	41.08
4	企业所得税	-	-	934.53	1,044.86	1,283.20	1,712.68	1,972.17	2,238.50	9,185.95	11,956.45	21,142.40
5	总成本费用	-		4,767.75	4,937.84	5,238.93	5,821.55	6,154.58	6,498.14	33,418.79	30,282.77	63,701.57

iii. 项目净收益分析

结合上述收入成本分析，计算本项目收支盈余。

净收益计算公式：净收益=项目总收入-总成本费用+折旧摊销

净收益=项目总收入-经营成本-税金及附加-企业所得税

1、本期债券存续期内的净收益覆盖情况

城建集团食品中药产业园项目在本期债券存续期内的总收入合计为 70,776.64 万元，净收益合计为 53,185.64 万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元，覆盖率为 1.13。

2、项目全部运营期内的净收益覆盖情况

城建集团食品中药产业园项目在全部分运营期内的总收入合计为 136,928.78 万元，净收益合计为 99,606.87 万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元，覆盖率为 2.11；上述净收益能够覆盖项目总投资 55,536.12 万元，覆盖率为 1.79。在全部分运营期内，该项目的财务内部收益率（所得税后）为 14.48%，投资回收期（所得税后）为 8.12 年，具有良好的财务效益。项目收支分析表如下：

表：城建集团食品中药产业园项目收支分析表

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券存 续期内合计	2026-2029 年合计	运营期内合 计
1、项目总收入	-	-	10,021.35	10,522.42	11,048.54	12,429.61	13,051.09	13,703.64	70,776.64	66,152.14	136,928.78
2、总成本费用	-	-	4,767.75	4,937.84	5,238.93	5,821.55	6,154.58	6,498.14	33,418.79	30,282.77	63,701.57
3、可分配利润 (项目总收入-总成本费用)	-	-	5,253.60	5,584.58	5,809.61	6,608.05	6,896.50	7,205.50	37,357.85	35,869.36	73,227.21
4、折旧摊销费用	-	-	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	2,637.97	15,827.79	10,551.86	26,379.66
5、净收益 ¹ (3+4)	-	-	7,891.57	8,222.55	8,447.57	9,246.02	9,534.47	9,843.47	53,185.64	46,421.22	99,606.87
6、本期债券利息 ²	-	2,450.00	2,450.00	2,450.00	1,960.00	1,470.00	980.00	490.00	12,250.00	0.00	9,800.00
7、收入结余	-	-2,450.00	5,441.57	5,772.55	6,487.57	7,776.02	8,554.47	9,353.47	40,935.64	46,421.22	89,806.87
8、累计结余	-	-2,450.00	2,991.57	8,764.12	15,251.69	23,027.71	31,582.18	40,935.64	40,935.64	46,421.22	89,806.87

¹折旧摊销不产生现金流出² 本次债券利率按 7.00%测算

综上所述，本期债券的募投项目城建集团食品中药产业园项目在本期债券存续期内的预计净收益为 53,185.64 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元；在全部运营期内，项目产生的净收益 99,606.87 万元也能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元及总投资 55,536.12 万元，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

4、行业影响分析详见本期债券《募集说明书》

5、社会风险及对策分析详见本期债券《募集说明书》

II、国药科技产业园项目

（一）项目建设主体

项目由发行人子公司亳州建投房地产开发有限公司实施建设。

（二）项目建设必要性及可行性

中药产业是亳州经济发展的重点，加快亳州现代中药产业发展，已成为全省经济社会发展的重要战略部署并已列入省级重点支持的领域。产业的发展离不开科技创新和配套基础建设，国药科技产业园项目围绕中药生产制造、物流、中药研发创新为一体，打造亳州经济的新引擎。

（三）项目内容与总投资

国药科技产业园项目总投资 80,086.75 万元，项目占地面积 358.676 亩，总建筑面积 316,647.69 平方米，项目主要建设各类厂房 268,848.48 平方米，宿舍楼 28,868.00 平方米，综合服务楼 17,420.81 平

方米，监控中心1,450.40平方米。

（四）项目实施进度与资金使用计划

国药科技产业园项目已于2018年1月开工，总建设期2年，项目总投资80,086.75万元，其中拟债券融资50,000.00万元，占该项目总投资的62.43%，其余资金来源为发行人自有资金。截至2018年12月末，国药科技产业园项目工程施工已完成40.00%，已建成厂房5栋，在建厂房7栋；投资进度已完成19,265.17万元，投资完成率为24.08%。项目已完成前期规划，必要的政府文件均已取得，各项建设顺利进行中，预计于2019年底竣工。

（五）项目效益分析

1、财务估算与评价的依据

- （1）《投资项目可行性研究指南》
- （2）《建设项目经济评价方法与参数（第四版）》
- （3）《中华人民共和国公司法》及其实施条例
- （4）《中华人民共和国增值税法》及其实施细则
- （5）《中华人民共和国企业所得税法》及其实施细则
- （6）财政部颁布的《企业财务制度》、《企业会计制度》和近年会计制度改革的有关规定
- （7）国家和当地劳动工资管理和社会保障部门的有关规定

2、财务评价的基础数据与参数选取

本项目房源按全部安排出租。

本项目厂房、综合服务楼、宿舍楼出租单价依据现有地块周边工业园区出租价格取数。有关基础数据与参数取值标准如下：

表：国药科技产业园项目房源定价表

序号	项目名称	单位	单价	备注
1	房屋出租			
1.1	1#-17#、22#-38#号厂房	平方米	35.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%
1.2	18#、19#宿舍楼	平方米	45.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%
1.3	20#、21#综合服务楼	平方米	45.00 元/平米/月	交付运营，每年租金递增 5.00%

3、经济效益分析

i. 收入分析

国药科技产业园项目的建设期为 2 年，不产生收益，运营期为 10 年。该项目运营期所产生的收益为房屋出租收入。

总收入计算公式：项目总收入=厂房出租收入+宿舍楼出租收入+综合服务楼出租收入

根据上述标准测算，国药科技产业园项目建设工程项目在本期债券存续期内收入合计为 70,697.72 万元，在 10 年运营期内的收入合计为 134,424.02 万元，收入汇总表如下：

表：厂房、宿舍楼、综合服务楼租赁收入估算

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券 存续期内 合计	2026-2029 年合计	运营期内 总计
			本期债券存续期								
1、厂房出租收入	-	-	7,904.15	8,299.35	8,714.32	10,457.18	10,980.04	11,529.05	57,884.09	52,176.21	110,060.30
租赁面积（m ² ）	-	-	268,848.48	268,848.48	268,848.48	268,848.48	268,848.48	268,848.48	-	268,848.48	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	-	-	-
2、宿舍楼出租收入	-	-	1,091.21	1,145.77	1,203.06	1,443.67	1,515.85	1,591.65	7,991.21	7,203.21	15,194.43
租赁面积（m ² ）	-	-	28,868.00	28,868.00	28,868.00	28,868.00	28,868.00	28,868.00	-	28,868.00	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	45.00	47.25	49.61	52.09	54.7	57.43	-	-	-
3、综合服务楼出租收入	-	-	658.51	691.43	726.00	871.20	914.76	960.50	4,822.41	4,346.88	9,169.29
租赁面积（m ² ）	-	-	17,420.81	17,420.81	17,420.81	17,420.81	17,420.81	17,420.81	-	17,420.81	-
租赁单价(元/m ² /月)	-	-	45.00	47.25	49.61	52.09	54.7	57.43	-	-	-
租赁比率	-	-	0.70	0.70	0.70	0.80	0.80	0.80	-	0.80	-
项目总收入	-	-	9,653.86	10,136.56	10,643.38	12,772.06	13,410.66	14,081.20	70,697.72	63,726.30	134,424.02

ii. 成本分析

根据测算，国药科技产业园项目在本期债券存续期内的总成本费用合计为 37,344.89 万元，在 10 年运营期内的总成本费用合计为 70,097.35 万元，总成本费用估算表如下：

表：国药科技产业园项目成本费用汇总表

单位：万元

序号	项目年份	建设期		运营期								
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券存 续期内合计	2026-2029 年合计	运营期内 合计
			本期债券存续期									
1	折旧摊销费用	-	-	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	22,824.72	15,216.48	38,041.21
2	经营成本	-	-	580.46	609.49	639.96	739.01	775.96	814.76	4,159.64	3,687.30	7,846.94
2.1	管理费用	-	-	96.54	101.37	106.43	127.72	134.11	140.81	706.98	637.26	1,344.24
2.2	人员工资及福利	-	-	175.00	183.75	192.94	202.58	212.71	223.35	1,190.33	1,010.80	2,201.13
2.3	燃料动力及耗材	-	-	19.31	20.27	21.29	25.54	26.82	28.16	141.40	127.45	268.85
2.4	营销费用及其他	-	-	289.62	304.10	319.30	383.16	402.32	422.44	2,120.93	1,911.79	4,032.72
3	税金及附加	-	-	533.86	560.55	588.58	706.29	741.61	778.69	3,909.58	3,524.06	7,433.65
3.1	应缴增值税（项目总收入×5%）	-	-	482.69	506.83	532.17	638.60	670.53	704.06	3,534.89	3,186.32	6,721.20
3.2	城市维护建设税（增值税额×7%）	-	-	33.79	35.48	37.25	44.70	46.94	49.28	247.44	223.04	470.48
3.3	教育费附加（增值税额×3%）	-	-	14.48	15.20	15.97	19.16	20.12	21.12	106.05	95.59	201.64
3.4	印花税（项目总收入×0.03%）	-	-	2.90	3.04	3.19	3.83	4.02	4.22	21.21	19.12	40.33
4	企业所得税	-	-	308.86	415.60	702.68	1,355.66	1,672.24	1,995.91	6,450.94	10,324.61	16,775.56
5	总成本费用	-	-	5,227.30	5,389.76	5,735.34	6,605.08	6,993.93	7,393.48	37,344.89	32,752.46	70,097.35

iii. 项目净收益分析

净收益计算公式：净收益=项目总收入-总成本费用+折旧摊销

净收益=项目总收入-经营成本-税金及附加-企业所得税

(1) 本期债券存续期内的净收益覆盖情况

国药科技产业园项目在本期债券存续期内的总收入合计为 70,697.72 万元，净收益合计为 56,177.55 万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的利息 17,500.00 万元，覆盖率为 3.21。

(2) 项目全部运营期内的净收益覆盖情况

国药科技产业园项目在全 10 年运营期内的总收入合计为 134,424.02 万元，净收益合计为 102,367.88 万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 67,500.00 万元，覆盖率为 1.52；上述净收益亦能够覆盖项目总投资 80,086.75 万元，覆盖率为 1.28。在全 部运营期内，该项目的财务内部收益率（所得税后）为 7.80%，投资回收期（所得税后）为 10.08 年，具有良好的财务效益。项目收支分析表如下：

表：国药科技产业园项目收支分析表

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	本期债券 存续期内 合计	2026-2029 年合计	运营期内合计
1、项目总收入	-	-	9,653.86	10,136.56	10,643.38	12,772.06	13,410.66	14,081.20	70,697.72	63,726.30	134,424.02
2、总成本费用	-	-	5,227.30	5,389.76	5,735.34	6,605.08	6,993.93	7,393.48	37,344.89	32,752.46	70,097.35
3、可分配利润 (项目总收入-总成本费用)	-	-	4,426.56	4,746.80	4,908.04	6,166.98	6,416.73	6,687.72	33,352.84	30,973.84	64,326.67
4、折旧摊销费用	-	-	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	3,804.12	22,824.72	15,216.48	38,041.21
5、项目净收益 ³ (3+4)	-	-	8,230.68	8,550.92	8,712.16	9,971.10	10,220.85	10,491.84	56,177.55	46,190.32	102,367.88
6、本期债券利息 ⁴	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00	17,500.00	0.00	14,000.00
7、收入结余	-	-3,500.00	4,730.68	5,050.92	5,912.16	7,871.10	8,820.85	9,791.84	38,677.55	46,190.32	88,367.88
8、累计结余	-	-3,500.00	1,230.68	6,281.60	12,193.76	20,064.86	28,885.71	38,677.55	38,677.55	46,190.32	88,367.88

³折旧摊销不产生现金流出⁴ 本次债券利率按 7.00%测算

综上所述，本期债券的募投项目国药科技产业园项目在本期债券存续期内的预计净收益为 56,177.55 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的利息 17,500.00 万元；在全部运营期内，项目产生的净收益 102,367.88 万元能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 67,500.00 万元及总投资 80,086.75 万元，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

国药科技产业园项目在本期债券存续期内的净收益合计为 56,177.55 万元，对本期债券用于该项目部分的存续期本息 67,500.00 万元的覆盖倍数为 0.83，剩余 11,322.45 万元的缺口将来源于发行人自身的营业收入或授信额度。发行人最近三年平均净利润为 14,355.70 万元；截至 2018 年末发行人尚未使用的授信合计 89.66 亿元，足以保障本期债券本息按期足额偿付。

4、行业影响分析详见本期债券《募集说明书》

5、社会风险及对策分析详见本期债券《募集说明书》

四、项目建设优势与市场需求状况详见本期债券《募集说明书》

五、募集资金使用计划及管理制度详见本期债券《募集说明书》

第十三条 偿债保障措施

一、发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

表：发行人最近三年营业收入、净利润情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	495,077.32	223,439.10	248,297.35
净利润	16,606.34	14,810.44	14,990.80
经营活动产生的现金流量净额	-647,489.86	17,986.98	25,542.99

发行人业务较为稳定，经营状况良好。2016-2018 年度，发行人的营业收入分别 248,297.35 万元、223,439.10 万元和 495,077.32 万元，净利润分别为 14,990.80 万元、14,810.44 万元和 16,606.34 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 34,812.70 万元、25,542.99 万元和 -647,489.86 万元。

发行人最近三年净利润的平均值为 15,469.20 万元，足以保障本期债券本息按期足额偿付。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 62.36%，处于行业平均水平。未来，随着城市基础设施投入的不断加大，发行人的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。

二、募投项目良好稳定的收益是本期债券按期偿付的保障

本期债券募集资金中的 8.50 亿元将用于城建集团食品中药产业园项目和国药科技产业园项目。

城建集团食品中药产业园项目在本期债券存续期内的总收入合计为 70,776.64 万元，净收益合计为 53,185.64 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元，覆盖率为 1.13。同时，项目在全运营期内的总收入合计为 136,928.78 万元，净收益合计为

99,606.87 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 47,250.00 万元，覆盖率为 2.11；上述净收益能够覆盖项目总投资 55,536.12 万元，覆盖率为 1.79。在全部运营期内，该项目的财务内部收益率（所得税后）为 14.48%，投资回收期（所得税后）为 8.12 年，具有良好的财务效益。

国药科技产业园项目在本期债券存续期内的总收入合计为 70,697.72 万元，净收益合计为 56,177.55 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的利息 17,500.00 万元，覆盖率为 3.21。同时，项目在全部 10 年运营期内的总收入合计为 134,424.02 万元，净收益合计为 102,367.88 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 67,500.00 万元，覆盖率为 1.52；上述净收益亦能够覆盖项目总投资 80,086.75 万元，覆盖率为 1.28。在全部运营期内，该项目的财务内部收益率（所得税后）为 7.80%，投资回收期（所得税后）为 10.08 年，具有良好的财务效益。

国药科技产业园项目在本期债券存续期内的净收益合计为 56,177.55 万元，对本期债券用于该项目部分的存续期本息 67,500.00 万元的覆盖倍数为 0.83，剩余 11,322.45 万元的缺口将来源于发行人自身的营业收入或授信额度。发行人最近三年平均净利润为 14,355.70 万元；截至 2018 年末发行人尚未使用的授信合计 89.66 亿元，足以保障本期债券本息按期足额偿付。

本期债券募投项目具有良好收入水平和财务效益，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

综上所述，本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，上述募投项目的净收益可完全覆盖其债券

利息，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

三、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 14 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

自本期债券发行之日起，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。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

（四）募集资金专户与偿债资金专户的监管

为保证债券持有人利益，发行人聘请交通银行亳州分行担任本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户监管人，由监管银行对本期债券存续期内的募集资金使用和偿债资金的划拨情况进行监管。

（五）聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请交通银行亳州分行担任本期债券的债权代理人，并与之签订《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

（六）制定债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，详细约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

四、增信措施

本期债券由建安投资控股集团有限公司（以下简称“建安集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（一）担保情况

1、担保人基本情况

名称：建安投资控股集团有限公司

住所：亳州市仙翁路 789 号

法定代表人：韦翔

注册资本：人民币 300,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：市政公用设施投资建设、经营；房地产开发、经营；工业项目投资、经营；土地开发、经营；交通投资、水务投资、旅游投资、项目投资、股权投资、债权投资及相关部门授权的其他领域的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书签署之日，担保人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

（二）担保人的财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

表：担保人 2018 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年末/2018 年度
资产总计	12,184,443.60
负债合计	7,711,384.76
所有者权益合计	4,473,058.84
营业总收入	1,191,811.02
利润总额	108,164.85
净利润	92,252.04

数据来源：建安集团经审计的 2018 年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（详见附表五、附表六、附表七）。

（三）担保人资信情况

2018 年 11 月 21 日，联合资信评估有限公司评定建安集团的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。联合资信肯定了建安集团作为亳州市唯一的基础设施建设投融资主体，公司业务涵盖亳州市多个重要领域，在区域专营性及外部支持等方面具备显著优势，且初步完成了类金融板块布局，未来将成为公司重要业务板块。但同时，联合资信也关注到公司在建项目资本支出压力较大、应收类款项占比较大、

有息债务规模快速增长、盈利能力较弱等因素对公司的发展可能带来的不利影响。截至2018年12月末，担保人所获授信额度合计672.00亿元，其中已使用授信额度422.54亿元，未使用额度为249.46亿元。

（四）担保人对外担保情况

截至2018年12月末，担保人对外提供担保3笔，担保余额共计55,150.00万元。

（五）担保人发行债券情况

表：担保人母公司已发行未兑付债券/债务融资工具情况

单位：亿元、年

序号	债券简称	债券种类	发行规模	期限	起息日	到期日
1	12 亳州建投债	企业债	15.00	7	2012-9-4	2019-9-4
2	14 亳州债	企业债	18.00	7	2014-5-23	2021-5-23
3	16 建安债	企业债	15.00	7	2016-3-8	2023-3-8
4	16 建安 01	企业债	16.00	7	2016-9-5	2023-9-5
5	16 建安 02	企业债	9.00	7	2016-9-5	2023-9-5
6	17 建安投资 MTN001	中期票据	10.00	3	2017-4-21	2020-4-21
7	17 建安投资 PPN001	定向工具	10.00	5	2017-6-27	2022-6-27
8	17 建安投资 PPN002	定向工具	13.00	5	2017-11-16	2022-11-16
9	18 建安投资 PPN001	定向工具	6.00	5	2018-3-7	2023-3-7
10	18 建安投资 PPN002	定向工具	4.00	3	2018-8-1	2021-8-1
11	18 建安投资 CP002	短期融资券	15.00	1	2018-9-6	2019-9-6
12	18 建安投资 SCP001	超短期融资债券	10.00	0.7397	2018-10-29	2019-07-26
13	18 建安投资 SCP002	超短期融资债券	10.00	0.7397	2018-10-30	2019-07-27
14	19 建安投资 PPN001	定向工具	11.00	3	2019-03-01	2022-03-01
15	19 建安投资 PPN002	定向工具	10.00	3	2019-04-15	2022-04-15
16	19 建安投资 SCP001	超短期融资债券	15.00	0.7377	2019-06-17	2020-03-13
17	19 建安投资 MTN002	中期票据	10.00	3	2019-06-21	2022-06-21
	合计	-	197.00	-	-	-

截至募集说明书签署之日,除以上债券和债务融资工具外,担保人母公司无其他已发行未兑付之债券。

(六) 担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为 7 年期公司债券,发行面额总计为不超过人民币 14 亿元(含 14 亿元)。(债券名称、金额、期限等以国家发展和改革委员会批复为准)

2、保证的方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、保证责任的承担:在本担保函项下保证范围和保证期间内,如发行人不能全部兑付债券本息,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券登记结算机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的,可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

4、保证范围:担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间:担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

6、债券的转让或出质:债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

五、其他偿债保障措施详见本期债券《募集说明书》

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

第十四条 风险揭示

一、风险因素

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：

二、与本期债券相关的风险及对策详见本期债券《募集说明书》

三、与发行人相关的风险与对策详见本期债券《募集说明书》

四、与政策相关的风险与对策详见本期债券《募集说明书》

第十五条投资者保护条款

- 一、债券债权代理协议的主要条款详见本期债券《募集说明书》
- 二、债券持有人会议规则主要内容详见本期债券《募集说明书》

第十六条信用评级

一、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定发行人的主体信用级别为 AA，评定本期债券的信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

（二）主要优势/机遇

1、公司在亳州市基础设施建设方面具备区域专营优势，并能获得股东有力支持。

2、股东资产注入后，公司职能定位更加明确，业务规模大幅增加，业务可持续性增强。

3、公司股东建安集团为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了公司对本期债券偿付能力。

（三）主要关注

1、受土地市场行情及土地出让政策影响，未来公司土地出让收入可能出现波动。

2、公司应收类款项和存货占比大，对公司资金形成较大占用，公司资产流动性较弱。

3、公司在建项目投资规模较大且受政府回款安排影响存在一定延期可能，预计公司债务规模将继续上升。

4、公司盈利能力弱，利润形成对财政补贴依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

亳州城建发展控股集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 2 个月内发布跟踪评级报告。

亳州城建发展控股集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对亳州城建发展控股集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，亳州城建发展控股集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注亳州城建发展控股集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现亳州城建发展控股集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对亳州城建发展控股集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如亳州城建发展控股集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对亳州城建发展控股集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与亳州城建发展控股集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告。

第十七条法律意见

北京德恒律师事务所接受委托，作为亳州城建发展控股集团有限公司本次申请发行规模不超过 14 亿元人民币的公司债券（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问。北京德恒律师事务所律师根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）《企业债券法律意见书编报规则》（以下简称“编报规则”）《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）、《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）、《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《企业债券审核工作手册》、《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）以及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准，道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见。

法律意见书结论性意见主要为：

（一）本次发行已经依《公司法》《公司章程》规定的程序获得必要的内部批准和授权，执行董事决定、股东会决议内容符合法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定；本次发行已经取得国家发改委的核准。

（二）发行人的设立程序符合发行人设立当时的法律、法规的规定，具有发行公司债券的主体资格；发行人目前依法有限存续，根据

法律、法规、规范性文件及其《公司章程》的内容，发行人不存在终止的情形。

（三）发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的实质条件。

（四）发行人业务独立于股东及其他关联方、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力。

（五）本次发行的募集资金主要用于与发行人生产经营相关的固定资产投资项，不存在用于弥补亏损和非生产性支出，以及用于房地产买卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。根据《募集说明书》中披露的募集资金使用计划，发行人本期债券发行的总额为不超过 14 亿元，其中 8.5 亿元用于项目建设，未超过项目总投资额的 70%；本次发行的募集资金用于的项目均已经取得有权部门的批准。

（六）发行人在报告期内发生的非经营性往来不存在替政府融资和违规拆借的行为，未违反相关法律法规的强制性规定。

（七）海通证券股份有限公司、国元证券股份有限公司具备本期债券的承销资格，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备本期债券发行业务的审计资格，联合资信具备本期债券发行业务的信用等级评定资格，北京德恒律师事务所为本期债券发行出具法律意见的资格。

（八）发行人的《募集说明书》及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（九）发行人与交通银行股份有限公司亳州分行已经签署了《2018 亳州城建发展控股集团有限公司债券账户及资金监管协议》《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》

及《2018 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》，上述协议、文件均真实、合法有效，符合相关法律法规的规定。

综上，发行人符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规的情形，发行人《募集说明书》及其摘要引用的《法律意见》的内容适当，本次发行已经取得国家发改委的批准后方可发行。

第十八条其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

二、税务提示

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

第十九条备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人经审计的 2016-2018 年审计报告及未经审计的 2019 年 1-3 月财务报表；
- (四) 担保人经审计的 2018 年审计报告；
- (五) 本期债券担保函；
- (六) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 北京德恒律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八) 《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人：亳州城建发展控股集团有限公司

住所：安徽省亳州市养生大道南侧，龙山路（现漆园路）西侧

法定代表人：李涛

联系人：陈启云

联系地址：安徽省亳州市养生大道南侧，龙山路（现漆园路）西侧

联系电话：0558-5625835

传真：0558-5582606

邮政编码：236800

2、主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、朱家川、汤晓悦、孙玥、彭杨舒

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

3、联席主承销商：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：张铭、高章恒、何鹏宇

联系地址：安徽省合肥市梅山路 18 号

联系电话：0551-68167712

传真：0551-62634916

邮政编码：230000

（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：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

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：

2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	傅璇	021-23232348
2	国元证券股份有限公司	债券业务总部	安徽省合肥市梅山路 18 号国元大厦 1205 室	张铭 周茜茹	0551-68167313 0551-68167921

附表二：

发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,264,130,470.62	5,123,455,672.42	3,769,319,710.27	4,598,247,409.34
应收票据及应收账款	6,547,961,836.47	6,624,840,488.44	3,703,239,079.49	2,354,975,178.85
预付款项	3,228,604,046.72	3,041,869,318.02	104,168,100.61	64,414,506.90
其他应收款	8,458,422,241.92	8,196,346,897.29	8,458,666,863.58	5,009,221,447.54
存货	22,797,565,982.38	21,620,079,307.10	14,259,984,183.91	4,587,709,256.81
其他流动资产	798,619,383.27	666,893,303.10	63,705,085.55	754,609,450.46
流动资产合计	48,095,303,961.38	45,273,484,986.37	30,359,083,023.41	17,369,177,249.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	896,927,734.09	896,927,734.09	270,500,000.00	257,200,000.00
长期股权投资	152,939,635.81	149,319,635.81	135,642,299.92	77,158,296.63
投资性房地产	7,898,800.00	7,898,800.00	7,898,800.00	7,898,800.00
固定资产	152,732,658.49	154,940,250.16	166,410,200.19	180,917,062.75
在建工程	1,382,569,265.04	1,345,476,922.26	1,494,933,560.37	1,133,867,750.48
无形资产	2,127,108.78	2,151,092.05	2,031,202.55	1,790,210.00
长期待摊费用	854,676.19	635,489.30	426,603.10	2,485,479.94
递延所得税资产	4,186,163.78	4,186,163.78	5,673,360.20	1,744,159.49
非流动资产合计	2,600,236,042.18	2,561,536,087.45	2,083,516,026.33	1,663,061,759.29
资产总计	50,695,540,003.56	47,835,021,073.82	32,442,599,049.74	19,032,239,009.19
流动负债：				
短期借款	210,000,000.00	240,000,000.00	216,605,000.00	120,000,000.00
应付票据	825,076,657.08	17,000,000.00	-	-
应付账款	2,151,129,010.25	969,809,415.85	691,123,742.64	337,877,497.02
预收款项	15,103,102.75	1,683,699,367.69	409,579,544.18	44,185,020.81
应付职工薪酬	52,437,703.71	16,663,251.31	13,359,497.70	8,744,104.16
应交税费	6,135,113,525.55	68,569,838.91	63,104,704.36	31,550,497.49
其他应付款	1,949,539,499.71	6,010,652,229.85	4,292,918,271.99	2,663,955,465.69
一年内到期的非流动负债	11,338,399,499.05	1,804,528,822.45	617,000,000.00	463,000,000.00
流动负债合计	6,264,130,470.62	10,810,922,926.06	6,303,690,760.87	3,669,312,585.17
非流动负债：				
长期借款	14,505,129,775.69	14,797,629,775.69	7,197,588,341.79	4,694,588,341.79
应付债券	6,062,767,794.49	3,998,158,619.05	2,988,545,543.00	2,987,106,542.78
长期应付款	220,801,840.20	121,059,892.12	130,000,000.00	843,000,000.00
专项应付款		33,465,958.34	33,465,958.34	31,825,000.00
递延收益	67,033,158.19	67,186,038.39	73,317,736.20	77,961,788.87
非流动负债合计	20,855,732,568.57	19,017,500,283.59	10,422,917,579.33	8,634,481,673.44
负债合计	32,194,132,067.62	29,828,423,209.65	16,726,608,340.20	12,303,794,258.61
所有者权益：				
实收资本（股本）	2,763,000,000.00	2,763,000,000.00	2,763,000,000.00	831,534,518.80
资本公积	14,871,366,613.58	14,271,366,613.58	12,132,431,146.39	5,233,137,146.01
专项储备	8,841,998.98	9,554,637.98	9,283,319.42	4,855,481.98

盈余公积	87,352,779.28	87,352,779.28	71,738,081.09	55,593,245.28
未分配利润	705,316,903.88	709,576,939.24	686,344,633.75	573,270,927.05
归属于母公司所有者权益合计	18,435,878,295.72	17,940,850,970.08	15,662,797,180.65	6,698,391,319.12
少数股东权益	65,529,640.22	65,746,894.09	53,193,528.89	30,053,431.46
所有者权益合计	18,501,407,935.94	18,006,597,864.17	15,715,990,709.54	6,728,444,750.58
负债和所有者权益总计	50,695,540,003.56	47,835,021,073.82	32,442,599,049.74	19,032,239,009.19

附表三：

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：元

项目	2019 年一季度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	160,938,758.06	4,950,773,161.41	2,234,390,953.73	2,482,973,474.69
其中：营业收入	160,938,758.06	4,950,773,161.41	2,234,390,953.73	2,482,973,474.69
二、营业总成本	170,487,173.31	4,889,726,887.35	2,243,955,932.48	2,389,734,547.60
其中：营业成本	160,151,557.15	4,656,826,254.18	2,080,338,549.18	2,309,969,859.03
营业税金及附加	5,873,035.80	23,296,242.61	9,455,467.01	10,214,106.14
销售费用	4,164,406.69	35,127,432.28	18,453,724.22	17,758,781.74
管理费用	11,918,086.84	66,404,413.18	48,318,227.76	41,626,281.93
财务费用	-11,619,913.17	106,108,443.28	71,385,992.47	3,731,954.43
资产减值损失		1,964,101.82	16,003,971.84	6,433,564.33
投资收益	4,554,283.05	33,344,571.54	15,488,386.40	25,408,546.61
其他收益	30,000.00	1,578,715.27	-	-
三、营业利润	-4,964,132.20	95,969,560.87	5,923,407.65	118,647,473.70
加：营业外收入	6,285,031.39	110,904,667.92	166,098,239.26	47,227,184.42
减：营业外支出	36,076.57	81,563.37	128,287.95	2,058,180.78
四、利润总额	1,284,822.62	206,792,665.42	171,893,358.96	163,816,477.34
减：所得税费用		40,729,273.74	23,788,915.76	13,908,434.91
五、净利润	1,284,822.62	166,063,391.68	148,104,443.20	149,908,042.43
归属于母公司所有者的净利润	739,964.64	143,847,003.68	129,218,542.51	140,805,798.49
少数股东损益	544,857.98	22,216,388.00	18,885,900.69	9,102,243.94
六、其他综合收益的税后净额			-	-
七、综合收益总额	1,284,822.62	166,063,391.68	148,104,443.20	149,908,042.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	739,964.64	143,847,003.68	129,218,542.51	140,805,798.49
归属于少数股东的综合收益总额	544,857.98	22,216,388.00	18,885,900.69	9,102,243.94

附表四：

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年一季度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	830,320,271.97	4,102,144,121.81	1,533,476,887.23	1,057,873,562.01
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	825,283,300.85	4,254,164,527.10	4,110,239,701.71	2,293,925,013.04
经营活动现金流入小计	1,655,603,572.82	8,356,308,648.91	5,643,716,588.94	3,351,798,575.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,066,769.59	13,388,187,973.18	4,461,016,852.06	1,908,057,803.52
支付给职工以及为职工支付的现金	19,857,416.39	69,283,480.24	50,060,957.08	31,586,948.41
支付的各项税费	89,768,532.95	208,311,095.14	54,258,749.28	27,739,609.05
支付其他与经营活动有关的现金	343,561,831.17	1,165,424,738.45	898,510,238.21	1,128,984,320.63
经营活动现金流出小计	1,682,254,550.10	14,831,207,287.01	5,463,846,796.63	3,096,368,681.61
经营活动产生的现金流量净额	-26,650,977.28	-6,474,898,638.10	179,869,792.31	255,429,893.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	100,000.00	189,200,000.00	730,800,000.00	770,000.00
取得投资收益收到的现金	11,118,209.13	6,844,598.01	3,546,055.94	22,106,773.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		154,681.57	20,000.00	-
处置子公司及其他营业单位		-	-	2,200,635.96

收到的现金净额				
投资活动现金流入小计	11,218,209.13	196,199,279.58	734,366,055.94	25,077,409.61
购 建 固 定 资 产、无形资产和其他长期资产支付的现金	950,542.62	235,575,699.79	299,445,971.64	441,504,515.74
投资支付的现金	1,177,549,642.43	1,581,437,900.00	4,426,560,000.00	3,756,500,000.00
投资活动现金流出小计	1,178,500,185.05	1,817,013,599.79	4,726,005,971.64	4,198,004,515.74
投资活动产生的现金流量净额	- 1,167,281,975.92	-1,620,814,320.21	- 3,991,639,915.70	- 4,172,927,106.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	1,606,500,000.00	700,000,000.00	24,500,000.00
取得借款收到的现金	160,000,000.00	10,580,333,333.32	3,706,605,000.00	5,028,000,000.00
发行债券收到的现金		1,310,050,000.00	-	2,982,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,062,523,068.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,722,523,068.00	13,496,883,333.32	4,406,605,000.00	8,034,500,000.00
偿还债务支付的现金	165,266,250.00	2,059,100,451.75	913,000,000.00	988,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,636,566.60	1,990,433,961.08	503,262,575.65	178,083,389.13
支付其他与筹资活动有关的现金	15,012,500.00	7,500,000.03	7,500,000.00	7,735,000.00
筹资活动现金流出小计	387,915,316.60	4,057,034,412.86	1,423,762,575.68	1,173,818,389.13
筹资活动产生的现金流量净额	2,334,607,751.40	9,439,848,920.46	2,982,842,424.32	6,860,681,610.87
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	1,140,674,798.20	1,344,135,962.15	-828,927,699.07	2,943,184,398.18

加：期初现金 及现金等价物 余额	5,113,455,672.42	3,769,319,710.27	4,598,247,409.34	1,655,063,011.16
六、期末现金 及现金等价物 余额	6,254,130,470.62	5,113,455,672.42	3,769,319,710.27	4,598,247,409.34

附表五：

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	13,542,399,744.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	348,750.00
应收票据	-
应收账款	19,436,565,631.73
预付款项	7,771,750,548.95
其他应收款	18,295,390,750.31
存货	36,888,429,226.66
一年内到期的非流动资产	1,504,879,852.28
其他流动资产	3,421,110,922.49
流动资产合计	100,860,875,427.32
非流动资产：	
可供出售金融资产	4,313,903,590.33
长期应收款	764,257,128.55
长期股权投资	1,923,507,508.95
投资性房地产	1,230,062,083.91
固定资产	1,463,016,945.14
在建工程	8,179,512,344.00
工程物资	1,377,018.80
无形资产	680,718,802.64
长期待摊费用	38,799,511.64
递延所得税资产	59,456,685.49
其他非流动资产	2,268,948,950.36
非流动资产合计	20,983,560,569.81
资产总计	121,844,435,997.13
流动负债：	
短期借款	448,570,000.00
应付账款及应付票据	2,048,037,534.45
预收款项	1,883,019,899.34

应付职工薪酬	
应交税费	59,302,219.69
应付利息	356,872,350.39
应付股利	549,885,464.10
其他应付款	35,831,415.17
一年内到期的非流动负债	4,315,050,187.16
其他流动负债	8,679,608,283.62
流动负债合计	5,338,720,353.48
非流动负债：	
长期借款	34,611,209,138.92
应付债券	13,730,738,064.23
长期应付款	3,231,689,700.65
专项应付款	1,753,540,565.76
递延收益	67,186,038.39
递延所得税负债	4,586,365.38
非流动负债合计	53,398,949,873.33
负债合计	77,113,847,580.73
所有者权益：	
实收资本	3,000,000,000.00
资本公积	26,619,933,410.18
其他综合收益	-609,717,981.11
专项储备	9,554,637.98
盈余公积	277,626,913.31
一般风险准备	30,292,244.62
未分配利润	5,629,551,475.96
归属于母公司所有者权益合计	34,957,240,700.94
少数股东权益	9,773,347,715.46
所有者权益合计	44,730,588,416.40
负债和所有者权益总计	121,844,435,997.13

附表六：

担保人 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度
一、营业总收入	11,918,110,163.24
其中：营业收入	11,918,110,163.24
二、营业总成本	12,020,028,962.34
其中：营业成本	10,452,111,567.90
税金及附加	64,714,247.27
销售费用	153,179,824.22
管理费用	299,934,399.40
财务费用	966,197,657.64
资产减值损失	83,891,265.91
加：其他收益	42,420,784.52
投资净收益	210,163,551.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,689,667.62
公允价值变动净收益	418,411.52
三、营业利润	151,083,947.99
加：营业外收入	938,827,310.79
减：营业外支出	8,262,778.21
四、利润总额	1,081,648,480.57
减：所得税费用	159,128,099.42
五、净利润	922,520,381.15
持续经营净利润	922,520,381.15
终止经营净利润	
减：少数股东损益	202,855,751.14
归属于母公司所有者的净利润	719,664,630.01
加：其他综合收益	-767,715,766.87
六、综合收益总额	35,689,667.62
减：归属于少数股东的综合收益总额	418,411.52
归属于母公司普通股股东综合收益总额	151,083,947.99

附表七：

担保人 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：	8,491,172,404.61
销售商品、提供劳务收到的现金	7,806,635,342.96
收到其他与经营活动有关的现金	16,297,807,747.57
经营活动现金流入小计	15,310,466,649.02
购买商品、接受劳务支付的现金	332,373,628.33
支付给职工以及为职工支付的现金	388,068,888.25
支付的各项税费	4,242,256,211.48
支付其他与经营活动有关的现金	20,273,165,377.08
经营活动现金流出小计	-3,975,357,629.51
经营活动产生的现金流量净额	
二、投资活动产生的现金流量：	1,967,119,030.31
收回投资收到的现金	176,238,679.05
取得投资收益收到的现金	4,161,170.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,202,590.49
收到其他与投资活动有关的现金	2,152,721,470.17
投资活动现金流入小计	1,959,021,178.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,270,324,844.17
投资支付的现金	4,229,346,022.56
投资活动现金流出小计	-2,076,624,552.39
投资活动产生的现金流量净额	
三、筹资活动产生的现金流量：	309,484,849.10
吸收投资收到的现金	78,053,546.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,369,936,704.83
取得借款收到的现金	2,421,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,861,850,000.00
发行债券收到的现金	27,962,871,553.93
筹资活动现金流入小计	18,063,842,619.63
偿还债务支付的现金	3,431,343,199.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,164,659.68

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	21,495,185,819.19
筹资活动现金流出小计	6,467,685,734.74
筹资活动产生的现金流量净额	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	415,703,552.84
五、现金及现金等价物净增加额	11,813,976,439.90
期初现金及现金等价物余额	12,229,679,992.74
六、期末现金及现金等价物余额	8,491,172,404.61

（本页无正文，为《2019 年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

亳州城建发展控股集团有限公司

2019年7月19日

