

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

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，履行了勤勉尽责的义务。

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代理人已订立了《2018年亳州城建发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。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，本期债券债权代理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：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 | 54 |
| 第十条发行人财务情况 | 116 |
| 第十一条已发行尚未兑付的债券 | 193 |
| 第十二条募集资金的用途 | 197 |
| 第十三条偿债保障措施 | 242 |
| 第十四条风险揭示 | 253 |
| 第十五条投资者保护条款 | 263 |
| 第十六条信用评级 | 282 |
| 第十七条法律意见 | 284 |
| 第十八条其他应说明的事项 | 287 |

第十九条备查文件288

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公司债券承销协议》。 |
| 承销团 | 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 /2016-2018 年（年度） | 指 2016 年、2017 年和 2018 年。 |

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人。

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）公开发行为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的：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部分的认购与托管：

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）公开发行部分的认购与托管：

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前偿还条款

本期债券附设本金提前偿还条款，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，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

（一）成立时间

2010年9月26日，根据《亳州市土地开发投融资平台建设协调会议纪要》（亳州市人民政府专题会议纪要第88号），同意亳州市国有资产监督管理委员会（以下简称“亳州市国资委”）代表亳州市政府出资成立亳州药都地产开发投资有限责任公司。2010年9月30日，公司正式登记设立，注册资本为3亿元，实收资本为9,000.00万元，法定代表人为于敏，由亳州市国资委全资控股。

（二）历次主要变更

1、2011年2月，公司增加实收资本

2011年2月22日，根据《关于亳州药都地产开发投资有限责任公司增加实收资本的批复》（国资管[2010]54号），亳州市国资委以土地使用权出资21,000.00万元，投入的土地使用权评估价值为40,443.56万元，其中21,000.00万元作为本期出资，资产价值多余部分19,443.56万元作为公司资本公积，由安徽建地房地产土地估价有

限公司进行评估，并于2010年12月29日出具《亳州药都地产开发投资有限责任公司土地使用权评估报告》（[2010]建地（评）字第45号）。该出资由安徽安泰普信会计师事务所审验，并于2010年12月29日出具《验资报告》（安泰普信验字[2010]第0459号）。

2、2013年5月，公司增加注册资本

2013年5月9日，根据亳州市国资委《同意“关于变更药都地产开发投资有限责任公司相关事宜的通知”》（国资管[2013]13号），同意将公司注册资本由3亿元变更为10亿元，同意将2013年3月29日市财政局注入公司的10.32亿元资金中的3亿元货币资金转增注册资本，其余列入资本公积，并吸收谯城区财政局、利辛县财政局、涡阳县金阳城市建设投资有限公司和蒙城县漆园城市建设投资有限公司为公司股东，认缴出资额均为10,000.00万元，各占注册资本的10%。本期出资额为53,153.45188万元，其中货币出资为32,400.00万元，实物出资为20,753.45188万元，由安徽安泰普信会计师事务所审验，并于2013年5月9日出具《验资报告》（安泰普信验字[2013]第0571号）。

3、2013年9月，公司第一次股权转让

2013年9月3日，根据亳州市国资委《关于变更亳州药都地产开发投资有限责任公司股东的批复》（国资管〔2013〕29号），同意将利辛县财政局将其持有的亳州药都地产开发投资有限责任公司10%的股权转让给利辛县城乡建设投资有限公司，在股权转让完成后，由

利辛县城乡建设投资有限公司完成剩余 7,000.00 万元的注册资本金注入工作。

4、2014年8月，公司第二次股权转让

2014年6月27日，根据亳州市国资委《关于增资有关事项的批复》（国资管〔2014〕25号），同意将亳州市国资委持有的药都地产开发投资有限责任公司60%的股权以评估价332,700.12万元向建安投资控股集团有限公司增资，增资完成后，建安投资控股集团有限公司持有药都地产60%的股权。公司已于2014年8月14日办妥工商变更登记。

5、2015年6月，公司更改名称

根据2015年6月10日公司股东会决议，同意将公司名称由“亳州药都地产开发有限责任公司”变更为“亳州宜居投资有限公司”，并任命魏亭同志为公司法定代表人，同时免去于敏法定代表人职务，并于2015年6月30日办妥工商变更登记并领取新的营业执照。

6、2017年8月，公司法人变更、股权转让、增加注册本、更改名称

2017年8月，根据市委市政府对建安集团战略转型方案及公司股东会决议，同意亳州市谯城区财政局、涡阳县金阳城市建设投资有限公司、蒙城县漆园城市建设投资有限公司、利辛县城乡建设投资有限公司将所持股份全部转让给建安集团。同时，法定代表人由魏亭变更为李涛，公司增加注册资本100,000万元，并于2017年8月17日完成工商变更登记。完成变更后，公司注册资本为20亿元，为

建安集团全资子公司，为亳州市政府直属国有独资公司。根据 2017 年 8 月 24 日公司股东决定，同意公司名称由“亳州宜居投资有限公司”变更为“亳州城市发展控股集团有限公司”，并于 2017 年 8 月 24 日办妥工商变更登记并领取新的营业执照。

7、2017 年 10 月，公司增加注册资本、增加新股东

根据 2017 年 10 月 25 日公司股东会决议，同意公司增加注册资本，由原注册资本 20 亿元人民币，增加到 27.83 亿元人民币，增加注册资本 7.83 亿元人民币；同意接收中国农发重点建设基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 7.83 亿元人民币，占注册资本的 28.14%。股东增加注册资本后，建安投资控股集团有限公司出资额为 20 亿元，占注册资本的 71.86%；中国农发重点建设基金有限公司出资 7.83 亿元，占注册资本的 28.14%。公司已于 2017 年 10 月 27 日办妥工商变更登记。

截至本募集说明书签署之日，发行人持有亳州市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91341600562198143A。

（三）历次实收资本变更及验资情况

1、2010 年 9 月 30 日发行人成立，注册资本为人民币 30,000 万元，实收资本为 9,000 万元。该出资业经安徽安泰普信会计师事务所有限公司审验，并出具了“安泰普信验字（2010）第 0147 号”验资报告。

2、2011 年 2 月 22 日，发行人新增实收资本 21,000 万元，由股东亳州市人民政府国有资产监督管理委员会以“无形资产——土地使

用权”出资 21,000 万元，变更后的公司注册资本已缴足。该出资业经安徽安泰普信会计师事务所有限公司审验，并出具了“安泰普信验字（2010）0459 号”验资报告。

3、2013 年 5 月 9 日，发行人新增注册资本 70,000 万元，由股东亳州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资 30,000 万元，新股东谯城区财政局、利辛县财政局、涡阳县金阳城市建设投资有限公司和蒙城县漆园城市建设投资有限公司分别出资 10,000 万元。申请变更登记时，已缴足 53,153.45188 万元，变更后的公司注册资本为 100,000 万元，实收资本为 83,153.45188 万元。该出资业经安徽安泰普信会计师事务所有限公司审验，并出具了“安泰普信验字（2013）0571 号”验资报告。

（4）实收资本变更为 200,000 万元。

2017 年 8 月，公司通过资本公积转增 116,846.55 万元，实收资本由原来的 83,153.45 万元变为 200,000 万元。

（5）实收资本变更为 276,300.00 万元。

2017 年 10 月，中国农发重点建设基金有限公司以长期应付款转增 76,300.00 万元，变更后公司实收资本为 276,300.00 万元。

（四）股权结构表

截至本募集说明书签署之日，发行人的注册资本为 278,300.00 万元，实收资本为 276,300.00 万元，股权结构表如下所示：

表：发行人截至本募集说明书签署之日的股权结构表

单位：万元

| 股东名称 | 认缴出资 | 实缴出资 | 持股比例 |
|------|------|------|------|
|------|------|------|------|

| | | | |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 中国农发重点建设基金有限公司 | 78,300.00 | 76,300.00 | 28.1351% |
| 建安投资控股集团有限公司 | 200,000.00 | 200,000.00 | 71.8649% |
| 合计 | 278,300.00 | 276,300.00 | 100.00% |

三、发行人股东、合并范围内子公司及参股公司情况

(一) 股东情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的股东是建安投资控股集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，发行人实际控制人为亳州市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署之日的发行人股东及股东出资情况如下：

表：股东及股东出资情况

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|----|----------------|------------|---------|
| 1 | 建安投资控股集团有限公司 | 200,000.00 | 71.86% |
| 2 | 中国农发重点建设基金有限公司 | 78,300.00 | 28.14% |
| 总计 | - | 278,300.00 | 100.00% |

建安投资控股集团有限公司(以下简称“建安集团”)成立于 2002 年 9 月，注册资本金为 300,000 万元，唯一股东为亳州市国有资产监督管理委员会，持股比例 100.00%。主要经营范围包括：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 2018 年 12 月 31 日，建安集团经审计的总资产 12,184,443.60 万元，净资产为 4,473,058.84 万元；2018 年度经审计的营业收入为 1,191,811.02 万元，净利润为 92,252.04 万元。

中国农发重点建设基金有限公司成立于2015年8月26日，法人代表林立，注册地址北京市延庆区湖南东路1号，由中国农业发展银行全额出资，注册资本500.00亿元，经营范围为非公开募集资金用于项目投资，主要是对城投公司进行股权投资。

截至本募集说明书签署之日，发行人股东所持的发行人股份均不存在质押或权属争议等情况。

（二）合并范围内子公司及参股公司情况

1、合并范围内子公司

截至2018年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司有22家，具体情况如下表所示：

表：发行人截至2018年12月31日的子公司情况

单位：%

| 序号 | 子公司名称 | 子公司简称 | 持股比例 | |
|----|--------------------|-------|--------|--------|
| | | | 直接 | 间接 |
| 1 | 亳州文州宜居投资有限责任公司 | 文州宜居 | 100.00 | - |
| 2 | 亳州庄周宜居投资有限责任公司 | 庄周宜居 | 100.00 | - |
| 3 | 亳州乐行宜居投资有限责任公司 | 乐行宜居 | 100.00 | - |
| 4 | 亳州谯陵宜居投资有限责任公司 | 谯陵宜居 | 68.75 | - |
| 5 | 亳州建投房地产开发有限公司 | 建投房地产 | 100.00 | - |
| 6 | 亳州市宜居物业管理有限公司 | 宜居物业 | - | 100.00 |
| 7 | 亳州药都评估测绘服务有限责任公司 | 药都测绘 | - | 100.00 |
| 8 | 亳州绿建置业有限公司 | 绿建置业 | - | 100.00 |
| 9 | 亳州博盛园林景观工程有限公司 | 博盛园林 | - | 100.00 |
| 10 | 亳州鼎诚商业运营管理有限公司 | 鼎诚商业 | - | 100.00 |
| 11 | 亳州市众创科技创业服务有限公司 | 众创科技 | - | 100.00 |
| 12 | 亳州市谯城区青年创客空间职业技术学校 | 创客职校 | - | 100.00 |
| 13 | 亳州市恒通城市管网运营有限公司 | 恒通管网 | - | 100.00 |
| 14 | 亳州建瓴置业有限公司 | 建瓴置业 | - | 100.00 |

| | | | | |
|----|--------------------|------|--------|--------|
| 15 | 亳州建投三巽置业有限公司 | 建投三巽 | - | 51.00 |
| 16 | 亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司 | 互联网佳 | 100.00 | - |
| 17 | 亳州市谯城区互联网佳职业培训学校 | 互联职校 | - | 100.00 |
| 18 | 亳州水务投资有限公司 | 水务投资 | 100.00 | - |
| 19 | 亳州国翔污水处理运营有限公司 | 国翔污水 | - | 100.00 |
| 20 | 亳州市城市排水有限责任公司 | 城市排水 | - | 100.00 |
| 21 | 亳州建工有限公司 | 亳州建工 | 51.00 | - |
| 22 | 亳州建工劳务有限公司 | 建工劳务 | - | 100.00 |

2、参股公司情况

截至2018年12月31日，发行人无重要的合营及联营企业。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）和《中华人民共和国公司登记管理条例》（以下简称《公司登记管理条例》）等相关法律法规的要求，建立了完善的法人治理机构，并按有关规定规范运作。公司已设立公司执行董事、监事和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东会

公司的股东是建安投资控股集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为71.86%和28.14%。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。公司股东享有以下权利：

- （1）按照实缴的出资比例分取红利；
- （2）参加或委托代理人参加股东会，按照出资比例行使表决权；
- （3）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

(4) 查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东会议记录、执行董事决定、监事意见、财务会计报告；

(5) 公司终止后，按其出资比例分得公司的剩余财产；

(6) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

公司股东承担以下义务：

(1) 遵守本章程，维护公司利益，反对和抵制有损公司及股东利益的行为；

(2) 按时、足额缴纳本章程中规定的各自应认缴的出资额，并依法办理其财产转移手续；

(3) 对公司的损失或其债务依其实缴的出资额为限承担有限责任；

(4) 公司成立后不得抽逃出资；

(5) 法律、法规及本章程规定应当承担的其他义务。

股东可以决定向股东以外的人转让其全部或部分股权。股东依法

转让其出资后，公司应将受让人的姓名、住所及受让的出资额记载于股东名册。

2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事 1 名，对股东负责。每届任期 3 年，执行董事可以连任，任期届满未及时更换委派，或者执行董事在任职期内提出辞职，未经股东免职的，该执行董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行执行董事职务。执行董事行使以下职权：

(1) 执行股东的决定；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制订公司的基本管理制度；
- (9) 其他职权。

3、监事

公司不设监事会，设监事1人，由职工代表大会选举产生。公司执行董事、总经理、副总经理、财务负责人不得兼任监事。监事行使以下职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对执行董事、总经理执行公司职务时违反法律法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当执行董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求执行董事和总经理予以纠正；
- (4) 向股东作监事工作报告。

4、总经理

公司总经理统一负责公司的日常经营和管理。总经理行使以下职权：

- (1) 组织实施股东、执行董事决定；
- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；

- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘副总经理、总经理助理、财务负责人；
- (8) 聘任和解聘高级管理人员（股东委派、执行董事聘任或解聘的除外）；
- (9) 公司章程规定的其他职权。

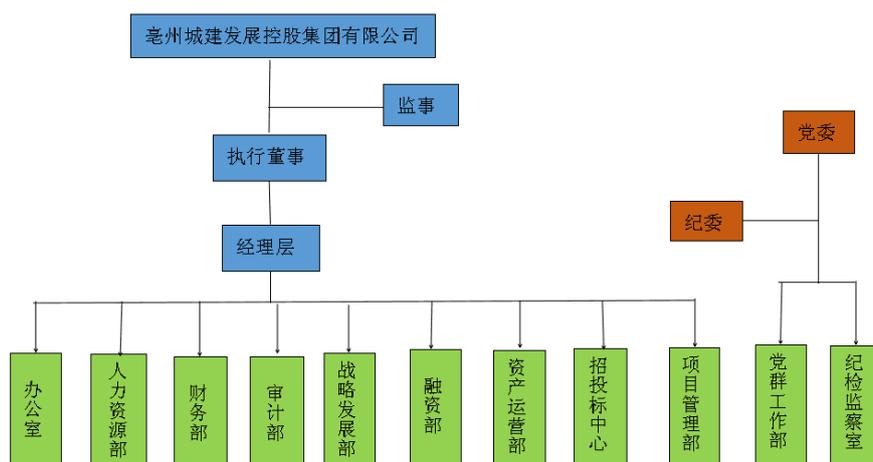
总经理承担以下义务：

- (1) 贯彻实施股东、执行董事决定；
- (2) 负责公司经营管理，维护出资人的权益；
- (3) 公司章程规定的其他义务。

（二）组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了办公室、党群工作部、纪检监察室、人力资源部、财务部、审计部、战略发展部、融资部、资产运营部、招投标中心和项目管理部。各职能部门之间在业务开展中既保持独立性又保持顺畅的协作。截至本募集说明书签署之日，发行人的公司组织结构图如下所示：

图：发行人的公司组织结构图



1、办公室工作职责

负责集团行政管理、后勤服务、企业文化、信息化建设、法务管理等相关工作，主要包括：

- (1) 文件收发、运转、修改、审核与存档；
- (2) 会议组织及会议服务、记录，会议决议事项、领导决策事项的督查督办工作；
- (3) 外来人员接待、公司对外公共关系维护；
- (4) 公司效能建设、后勤保障与服务、企业文化建设；
- (5) 集团信息化规划、信息系统建立、运营、维护及网络安全保障工作；
- (6) 网情舆情等信息的监控，做好信息收集、汇总、分析研究；
- (7) 公司印章管理、公司法律事务处理；
- (8) 参与子公司年度经营业绩考核。

2、党群工作部工作职责

负责集团党组织建设、工会群团、妇联、信访维稳等工作，主要包括：

- (1) 党的组织建设和党员管理工作；
- (2) 组织开展党内民主管理、党务交流与党建理论、时政的宣传活动；
- (3) 集团党员发展、党员培训、组织关系接转、党费收缴等党务工作；
- (4) 开展党员教育活动、指导子公司党组织的建设；
- (5) 集团党建工作的考核工作、对子公司党建工作进行考核；
- (6) 共青团组织建设、团员队伍建设与管理工作；
- (7) 妇联工作；
- (8) 集团信访维稳工作计划与实施及子公司维稳工作的监管；
- (9) 配合纪检部门开展党风和廉政建设有关工作。

3、纪检监察室工作职责

负责集团纪检监察、效能及作风督查相关工作，主要包括：

- (1) 制订并实施集团党风廉政建设计划和方案；
- (2) 检查督促集团党组织、党员干部贯彻执行及党风廉政建设情况；
- (3) 集团纪检监察工作体系的建设，指导检查各基层单位纪检监察工作；
- (4) 配合上级部门检查党员干部违纪案件，调查处理违反国家法律法规、政策和政纪的行为；

- (5) 受理检举、控告；
- (6) 受理子公司党员干部不服纪律处分的上诉；
- (7) 对子公司纪检工作的考核。

4、人力资源部

负责集团人力资源规划、机构设置、招聘、培训、薪酬、绩效、考核、干部管理等工作，主要包括：

- (1) 编制人力资源发展规划；
- (2) 制定集团公司人力资源相关制度并贯彻落实；
- (3) 指导、监督子公司落实人力资源政策、制度；
- (4) 集团公司及子公司招聘工作；
- (5) 制定公司薪酬体系、岗位目标考核体系，组织实施公司员工考勤和薪酬考评；
- (6) 公司内部绩效考核、员工培训；
- (7) 子公司薪酬、绩效制度及执行情况的监督审查；
- (8) 员工关系、干部管理及离退休人员管理；
- (9) 参与子公司年度经营业绩考核。

5、财务部

负责集团财务核算、预算、报表编制、资金管理等工作，主要包括：

- (1) 组织实施企业的财务管理、资金管理、会计核算和会计监督等方面的工作；

(2) 公司及子公司预算编制工作，财务相关报表汇总、呈报、分析工作；

(3) 公司及子公司的资金统筹与调度；

(4) 参与公司对外合同签署，参与重大投资项目可行性分析；

(5) 与税务、金融、财政等部门对接，协调相关工作；

(6) 参与子公司年度经营业绩考核。

6、审计部

负责集团公司及子公司的财务、经营活动、经营业绩审计工作，主要包括：

(1) 制定集团内部审计制度和操作规程，并监督执行；

(2) 制定年度审计工作计划，牵头对公司及子公司的财务计划和预算执行、财务收支、投资及资产安全、内控制度的制定和执行情况进行审计；

(3) 与审计等部门对接；参与子公司年度经营业绩考核。

7、战略发展部

负责集团公司战略研究、战略规划制订、投资管理、对外合作、招商引资、子公司经营业绩考核等工作，主要包括：

(1) 制订集团公司中长期战略规划，跟踪战略规划的落实；

(2) 研判行业发展形势，为公司决策提供战略分析建议；

(3) 协助、指导子公司进行战略规划；

(4) 对外合作、招商引资工作；

(5) 拟定集团年度经营目标；

(6) 协助子公司制订经营考核目标，并牵头对子公司年度经营业绩进行考核。

8、融资部

负责制订集团融资规划、谋划融资项目并完成项目申报及相关协调工作，主要包括：

(1) 制订并实施集团融资规划，制订年度融资计划，负责融资项目的谋划、申报及相关协调工作；

(2) 办理各类融资项目抵押物的评估和抵押手续；

(3) 配合做好融资项目贷款交接工作。

9、资产运营部

负责资产管理与经营、股权管理、招投标管理，主要包括：

(1) 固定资产管理，产权登记、界定；

(2) 国有资产保值增值；

(3) 制订集团资产管理与经营相关工作制度与操作规程；

(4) 集团存量资产的经营工作；

(5) 资产划拨、移交工作；

(6) 拟经营项目和重大收购、兼并、重组事项的调研论证管理，股权投资；

(7) 集团公司招投标管理工作；

10、招投标中心

负责集团公司及子公司招投标及监督管理工作。主要包括：

(1) 招投标管理法规、政策的宣贯；

- (2) 公司招投标制度的制定和监督执行；
- (3) 集团公司及子公司招投标范围内的招投标活动；
- (4) 建立供应商库，对价格和质量进行监督把控。

11、项目管理部

负责与市政府相关部门进行工程项目的对接，对项目进度、质量进行监管，负责安全管理工作，主要包括：

- (1) 制定项目进度、质量、投资目标；
- (2) 与市发改委、重点项目办等部门联络协调；
- (3) 落实市重点项目建设责任；
- (4) 子公司项目建设的考核工作；
- (5) 集团公司的安全管理工作；
- (6) 监督、指导子公司安全管理工作。

(三) 管理制度

发行人为加强内部控制制度建设，强化企业管理，健全自我约束机制，促进现代企业制度的建设和完善，保障公司经营战略目标的实现，根据《公司法》、《会计法》和其他相关的法律法规，制定并修订了一套较为完整、科学的企业内部控制制度体系，包括《绩效考核管理制度》、《薪酬福利管理制度》、《城建集团财务制度》、《财务收支管理办法》、《对外担保管理办法》等。

1、财务管理内部控制制度

根据《中华人民共和国会计法》和《企业会计制度》的有关规定，为了很好地杜绝财务管理漏洞，保证公司财产的安全完整，建立新型

企业财务管理制度体系的要求，制订了财务内部控制制度。制订了钱、帐分管的规定，印章分开存管的规定，制单、复核交替的规定，定期接受审计规定，会计人员离职监交的规定以及会计人员回避的规定，公司在财务管理方面做好财务预算、财务控制、财务分析和财务考核使企业财务管理贯穿于企业营运的全过程。

2、全面预算管理制度

采用全面预算管理法规范公司的经营活动，以现金流为核心，按照实现企业价值最大化等财务目标的要求，对资金筹集、资产营运、成本控制、收益分配、重组清算等财务活动，实施全面预算管理，公司企业在预测和决策的基础上，围绕战略规划，对预算年度内企业各类经济资源和经营行为合理预计、测算并进行财务控制和监督。

3、成本费用管理制度

为加强公司成本和费用的管理，严格控制成本费用的开支，强化对各部门成本费用的考核，降低公司运营成本，提高公司经济效益，根据公司生产经营的特点，结合成本费用控制的实际措施和取得的经验，制定了《关于加强公司精细化管理的实施方案》。明确了采购成本费用的控制、生产成本的費用控制、人力资源成本、销售费用、管理费用的控制，将控制活动贯穿于企业生产经营的全过程，

4、对外担保管理制度

集团公司本部原则上不为他人提供任何形式的担保；确需要担保的，由公司办公会讨论决定；公司如为其他债务提供的担保，涉及资产评估的，须由具有专业资质的资产评估公司出具相关资产评估报告；

集团公司对控股子公司提供担保的，由控股子公司每年年初提出担保申请，注明担保总额度，经集团公司办公会讨论通过后，由集团公司董事长或总经理审批使用；对于重大担保集团公司原则上要求债务人提供反担保；公司担保的债务到期后需展期并继续由其作为担保的，应作为新的对外担保，重新履行担保审批程序。控股子公司原则上不得为他人提供担保，如确需提供担保的，必须上报集团公司，在完成法定程序后方可实施；子公司对外提供担保，必须经本公司办公会审议通过，并上报集团，取得审批意见后由集团公司以书面形式通知。

五、发行人合并范围内的子公司概况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共有22家，其中8家为直接控股子公司，其余为间接控股子公司。直接控股子公司分别为亳州文州宜居投资有限责任公司、亳州庄周宜居投资有限责任公司、亳州乐行宜居投资有限责任公司、亳州谯陵宜居投资有限责任公司、亳州建投房地产开发有限公司、亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司、亳州水务投资有限公司、亳州建工有限公司。

表：发行人截至2018年12月31日的合并范围内子公司明细

| 序号 | 公司名称 | 成立时间 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 持股类型 |
|----|------------------|------------|-----------|---------|------|
| 1 | 亳州文州宜居投资有限责任公司 | 2013.05.10 | 2,000.00 | 100.00% | 直接 |
| 2 | 亳州庄周宜居投资有限责任公司 | 2013.05.10 | 2,000.00 | 100.00% | 直接 |
| 3 | 亳州乐行宜居投资有限责任公司 | 2013.05.10 | 2,000.00 | 100.00% | 直接 |
| 4 | 亳州谯陵宜居投资有限责任公司 | 2013.05.10 | 32,000.00 | 68.75% | 直接 |
| 5 | 亳州建投房地产开发有限公司 | 2009.11.09 | 33,700.00 | 100.00% | 直接 |
| 6 | 亳州市宜居物业管理有限公司 | 2010.04.28 | 500.00 | 100.00% | 间接 |
| 7 | 亳州药都评估测绘服务有限责任公司 | 2011.04.27 | 200.00 | 100.00% | 间接 |
| 8 | 亳州绿建置业有限公司 | 2017.03.09 | 5,000.00 | 100.00% | 间接 |

| | | | | | |
|----|--------------------|------------|-----------|---------|----|
| 9 | 亳州博盛园林景观工程有限公司 | 2015.08.12 | 1,500.00 | 100.00% | 间接 |
| 10 | 亳州鼎诚商业运营管理有限公司 | 2016.04.05 | 500.00 | 100.00% | 间接 |
| 11 | 亳州市众创科技创业服务有限公司 | 2016.04.27 | 100.00 | 100.00% | 间接 |
| 12 | 亳州市谯城区青年创客空间职业技术学校 | 2017.01.10 | 30.00 | 100.00% | 间接 |
| 13 | 亳州市恒通城市管网运营有限公司 | 2016.07.20 | 1,000.00 | 100.00% | 间接 |
| 14 | 亳州建瓴置业有限公司 | 2018.2.24 | 5,000.00 | 100.00% | 间接 |
| 15 | 亳州建投三巽置业有限公司 | 2018.1.3 | 5,000.00 | 51.00% | 间接 |
| 16 | 亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司 | 2016.05.27 | 5,000.00 | 100.00% | 直接 |
| 17 | 亳州市谯城区互联网佳职业培训学校 | 2017.01.10 | 10.00 | 100.00% | 间接 |
| 18 | 亳州水务投资有限公司 | 2008.12.01 | 30,000.00 | 100.00% | 直接 |
| 19 | 亳州国翔污水处理运营有限公司 | 1998.10.10 | 5,000.00 | 100.00% | 间接 |
| 20 | 亳州市城市排水有限责任公司 | 2000.02.29 | 1,740.00 | 100.00% | 间接 |
| 21 | 亳州建工有限公司 | 2011.06.16 | 3,000.00 | 51.00% | 直接 |
| 22 | 亳州建工劳务有限公司 | 2014.05.13 | 50.00 | 100.00% | 间接 |

注：2017年6月，建安投资控股集团有限公司将其持有的亳州建投房地产开发有限公司、亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司、亳州水务投资有限公司股权注入本公司。

(1) 亳州文州宜居投资有限责任公司（以下简称“文州宜居”）成立于2013年5月，经营范围为：保障性住房项目融资、建设及运营，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（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2018年12月31日，文州宜居经审计的总资产为58,180.43万元，净资产为6,180.08万元；2018年度经审计的营业收入为0万元，净利润为9.13万元，主要为银行存款利息。

(2) 亳州庄周宜居投资有限责任公司（以下简称“庄周宜居”）成立于2013年5月，经营范围为：保障性住房项目的融资、建设及运

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(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2018年12月31日,庄周宜居经审计的总资产为56,720.30万元,净资产为4,719.68万元;2018年度经审计的营业收入为0.00万元,净利润为-0.03万元,主要原因系该公司尚未实际运营所致。

(3)亳州乐行宜居投资有限责任公司(以下简称“乐行宜居”)成立于2013年5月,经营范围为:保障性住房项目融资、建设及运营,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(以上项目涉及许可凭许可证经营,国家禁止经营的不得经营)。

截至2018年12月31日,乐行宜居经审计的总资产为58,171.29万元,净资产为6,170.95万元;2018年度经审计的营业收入为0.00万元,净利润为-117.75万元,主要原因系该公司尚未实际运营所致。

(4)亳州谯陵宜居投资有限责任公司(以下简称“谯陵宜居”)成立于2013年5月,经营范围为:保障性住房项目的融资、建设及运营,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,投资土地整理、投资建筑安装工程、投资市政工程;建筑安装工程建设、市政公用工程建设、城镇建设、新农村建设、土地整理开发、房地产经营、绿化工程建设。(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)

截至2018年12月31日,谯陵宜居经审计的总资产为427,996.90万元,净资产为35,301.26万元;2018年度经审计的营业收入为0.00万元,净利润为515.93万元。

(5) 亳州建投房地产开发有限公司(以下简称“建投房地产”)成立于2009年11月,经营范围为:房地产开发经营、城市基础和公益设施开发。(以上取得资质后凭资质证经营),建材销售、股权投资。

截至2018年12月31日,建投地产经审计的总资产为371,882.21万元,净资产为55,623.21万元;2018年度经审计的营业收入为41,661.80万元,净利润为10,070.88万元。

(6) 亳州市互联网佳创业示范园运营有限公司(以下简称“互联网佳”)成立于2016年5月,经营范围为:负责园区建设、招商、运营管理、企业孵化、企业运营咨询服务、人才培养、电子商务运营管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2018年12月31日,互联网佳创业示范园经审计的总资产为1,959.37万元,净资产为1,276.07万元;2018年度经审计的营业收入为2.40万元,净利润为-232.24万元,主要是为响应国家创新创业优惠扶持政策,前期营业收入较少,园区运营成本较大,导致经营亏损。

(7) 亳州水务投资有限责任公司(以下简称“水务投资”)成立于2008年12月,经营范围为:对受市政府(国资委)委托的国有资产进行管理和经营;水务行业投资;市政工程投资;管道及机械电子产品销售及供应;水务技术开发;技术咨询;场地、设备租赁。

截至2018年12月31日,水务投资经审计的总资产为207,986.84万元,净资产为121,460.54万元;2018年度经审计的营业收入为0.00

万元，净利润为-839.77万元，主要原因是水务投资划入城建集团后，暂未进行实质性经营。

(8) 亳州建工有限公司（以下简称“亳州建工”）成立于2011年6月，经营范围为：一般经营项目：建筑工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、机电工程、铁路工程、港口与航道工程总承包；地基基础工程、安装工程、电子与智能化工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、桥梁工程、钢结构工程、模板脚手架、预拌混凝土、建筑装修装饰工程、建筑机电安装工程、建筑幕墙工程、古建筑工程、城市及道路照明工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、港口与海岸工程、航道工程、河湖整治工程、输变电工程、环保工程专业承包。（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2018年12月31日，建工公司经审计的总资产为185,109.89万元，净资产为8,593.22万元；2018年度经审计的营业收入为100,093.63万元，净利润为4,836.52万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

根据最新《公司章程》，公司不设董事会，设执行董事1名，对股东负责。公司实行总经理负责制，设总经理1名，总经理为公司法定代表人。公司不设监事会，设监事1名。具体明细如下表：

表：发行人截至本募集说明书签署之日的董监高任职情况

| 项目 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 在公司担任职务 | 任职起止 |
|------|-----|----|---------|-----------|-----------|
| 执行董事 | 李涛 | 男 | 1969.10 | 总经理兼法定代表人 | 2017年8月至今 |
| 监事 | 李梦雨 | 女 | 1993.04 | 资产运营部主管 | 2018年2月至今 |

| | | | | | |
|--------|----|---|---------|------|-----------|
| 高级管理人员 | 魏思 | 男 | 1974.05 | 副总经理 | 2017年8月至今 |
| 高级管理人员 | 孙峰 | 男 | 1972.09 | 纪委书记 | 2018年7月至今 |
| 高级管理人员 | 程慧 | 女 | 1986.01 | 财务总监 | 2018年8月至今 |

（一）执行董事

李涛，男，1969年10月出生，中国国籍，中国科技大学EMBA学位，曾供职于亳州热电厂、亳州国祯热电有限责任公司、亳州建投房地产开发有限公司，2005年至2017年任建安投资控股集团有限公司副总经理兼亳州建投房地产开发有限公司董事长、总经理，现担任本公司公司总经理、法定代表人，同时兼任亳州建投房地产开发有限公司董事长、总经理。

（二）监事

李梦雨，女，1993年4月出生，中国国籍，中共党员，大学本科学历，2015年12月至2017年8月任职于建安投资控股集团有限公司资产运营部；2017年9月至今担任本公司资产运营部主管。

（二）高级管理人员

李涛，个人简历详见本节“（一）执行董事”。

魏思，男，1974年5月出生，中国国籍，九三学社成员，大学本科学历，获得工程师、注册造价工程师、注册房地产评估师、注册监理工程师、投资项目管理师职称，曾供职于亳州市住房发展中心、亳州市建投集团、亳州建投房地产开发有限公司、亳州博盛园林景观工程有限公司、亳州市文化旅游发展有限责任公司、亳州药都旅游发展有限公司，2015年5月至2017年8月担任建安集团副总工程师，福泽公司董事长、总经理，现任本公司副总经理。

孙峰，男，1972年9月12日出生，中共党员，研究生学历，安徽亳州人，回族，现任城建集团党委委员、纪委书记。1997年7月至1999年3月，任谯城区十河镇统计信息站统计员；1999年3月至2000年11月，任谯城区十河镇党委组织干事、党政办主任；2000年11月至2008年11月，任谯城区十河镇农业综合服务站站长；2008年11月至2010年8月，任谯城区十河镇党委委员、武装部长；2010年8月至2013年8月，任亳州市南部新区第二管理区副主任、工作组组长；2013年8月至2014年4月，任亳州市经开区第二管理区代理主任；2014年4月至2018年1月，任亳州市经开区第三管理区主任；2018年1月至2018年7月，任职亳州市经开区财政局；2018年7月至今，任亳州城建发展控股集团有限公司纪委书记。

程慧，女，回族，1986年1月出生，安徽省亳州市人，中共党员，本科学历，初级会计师，现任城建集团财务部经理。2004年3月至2008年1月毕业于安徽财经大学会计学专业；2008年4月至2009年10月，在安徽古井股份有限公司担任会计；2009年11月至2015年11月，先后担任地产公司财务部主管、财务部副经理、财务部经理；2015年11月至2017年8月担任建安集团财务管理部经理；2017年9月至2018年8月，担任城建集团财务部经理；2018年8月至今，担任财务总监。

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% |

1) 房地产销售业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，房地产销售收入的营业收入分别为19,323.27万元、1,875.80万元及37,422.94万元，占主营业务收入比重分别为8.90%、0.87%和7.61%；房地产销售收入的营业成本分别为19,194.96万元、1,395.52万元和28,259.15万元；毛利分别为128.31万元、480.28万元和9,163.79万元；毛利率分别为0.66%、25.60%和24.49%。

2016年和2017年发行人的房地产销售收入主要为城建集团本部销售药都蓝湾收入，2017年较2016年收入锐减主要是由于玫瑰园、桐华郡等项目未达到房地产确认收入及成本条件，因此未确认房地产

收入及成本。2017年8月亳州建投房地产开发有限公司划入城建集团，未来发行人房地产收入预计将进一步增长。2018年度房地产销售收入为37,422.94万元，较上年增长35,547.13万元，增幅为1895.03%，主要系泊湾项目确认收入所致。

2) 土地开发项目的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，土地开发收入的营业收入分别为96,078.00万元、20,262.70万元及92,443.20万元，占主营业务收入比重分别为44.24%、9.37%和18.79%；土地开发收入的营业成本分别为89,752.00万元、18,158.00万元和92,398.80万元；毛利分别为6,326.00万元、2,104.70万元和44.40万元；毛利率分别为6.58%、10.39%和0.05%。

2016年度发行人土地开发收入主要系城建集团本部名下的土地通过出让实现96,078.00万元收入。2017年度发行人土地开发收入较2016年度减少75,815.30万元，降幅为78.91%，主要亳州市政府根据城市发展需要，调整土地收回节奏，2017年公司土地出让减少。2018年度土地开发收入为92,443.20万元，较上年增长72,180.50万元，增幅为356.22%，主要系根据亳州市整体规划，土地收回较多所致。

3) 代建项目及施工项目的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，代建项目收入及施工项目收入的营业收入分别为95,247.43万元、188,076.70万元及359,537.65万元，占主营业务收入比重分别为43.85%、87.00%和73.10%；代建项目收入及施工项目收入的营业成本分别为88,926.64万元、179,206.42万元和343,510.21万

元；毛利分别为 6,320.79 万元、8,870.28 万元和 16,027.44 万元；毛利率分别为 6.64%、4.72%和 4.46%。

近三年发行人代建项目及施工项目收入呈快速上升趋势，在发行人业务中占据了稳定的地位，主要系发行人代建项目及施工项目增加所致。其中，2017 年度代建项目及施工项目收入较 2016 年增加 9.28 亿元，增幅 97.46%，主要系战略转型后，原建安集团的工程移交项目收入转由城建集团承接所致。2018 年度代建项目收入及施工项目收入为 359,537.65 万元，较上年增长 171,460.95 万元，增幅为 91.17%，主要系代建项目项目完工较多，逐步到达结算高峰期所致。近两年，代建项目及施工项目业务毛利率明显下降，主要系发行人工程代建原料、资金及人力成本增加所致。

4) 销售佣金业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018 年，销售佣金收入的营业收入分别为 4,445.69 万元、4,245.69 万元及 452.61 万元，占主营业务收入比重分别为 2.05%、1.96%和 0.09%；销售佣金收入的营业成本分别为 2,258.37 万元、1,760.90 万元和 259.77 万元；毛利分别为 2,187.32 万元、2,484.79 万元和 192.84 万元；毛利率分别为 49.20%、58.52%和 42.61%。

销售佣金收入主要为亳州建投房地产开发有限公司和亳州鼎诚商业运营管理有限公司负责代客户销售及相关管理的佣金收入。近三年，发行人销售佣金业务收入及毛利润总体呈波动下降趋势，2018 年度销售佣金收入为 452.61 万元，较上年减少 3,793.09 万元，降幅为

89.34%，主要系代售项目已于2017年度基本完成销售，2018年度以销售自有项目为主所致。

5) 培训业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，培训业务的营业收入分别为0.00万元、64.38万元及15.59万元，占主营业务收入比重分别为0.00%、0.03%和0.00%；培训业务的营业成本分别为0.00万元、39.20万元和2.65万元；毛利分别为0.00万元、25.18万元和12.94万元；毛利率分别为0%、39.11%和83.00%。

2017年度，发行人培训业务收入主要为互联网佳职业培训学校和青年创客空间职业技术学校的培训收入。2018年度，发行培训业务收入主要为15.59万元，较上年度下降48.79万元，降幅为75.78%，主要原因是技能培训行业受行情影响，导致收入减少。

6) 物业管理业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，物业管理业务的营业收入分别为1,965.62万元、1,630.17万元及1,757.35万元，占主营业务收入比重分别为0.91%、0.75%和0.36%；物业费收入的营业成本分别为1,646.01万元、1,452.51万元和1,207.53万元；毛利分别为319.61万元、177.66万元和549.82万元；毛利率分别为16.26%、10.90%和31.29%。

近三年，发行人物业管理业务收入基本保持稳定，毛利率呈波动上升趋势。2017年，发行人毛利率明显下降主要系人力、物价等成本上升所致。2018年度物业费收入为1,757.35万元，较上年增长127.18万元，增幅为7.80%。2018年，发行人物业管理业务毛利率显著上升，

主要系物业管理业务市场议价能力提升，经营情况改善，成本下降所致。

二、发行人主营业务经营模式

2017年8月，发行人股东建安集团对下属子公司进行了整合，组建了3家投融资平台，分别是亳州文化旅游控股集团有限公司（以下简称“文旅公司”）、亳州交通投资控股集团有限公司（以下简称“交投公司”）和城建集团，这三家公司实际控制人均为亳州市国资委。三家公司负责的业务侧重点不同，业务范围基本没有重叠。其中城建集团主要承担亳州市城市基础设施和公共事业建设、融资、运营和管理等职能。

（一）房地产销售业务

1、业务介绍

公司房地产业务主要由城建集团本部及子公司亳州建投房地产开发有限公司（以下简称“建投房地产”）负责经营。亳州建投房地产开发有限公司成立于2009年11月，注册资金3.37亿人民币，于2017年8月划入城建集团，该公司具备房地产开发二级资质，目前业务主要集中在亳州市范围内；产品以商业地产、普通住宅为主，工业地产为辅。2018年，公司实现房地产销售收入为37,422.94元，主要为泊湾项目的销售收入。

发行人房地产业务的结算模式为：自销房款买方全额支付的直接转入公司账户，按揭支付的由银行扣除3%-5%保证金后转入公司账户，待交房办理房产证后银行再将3%-5%保证金转入公司账户。

发行人房地产业务的盈利模式为：占据稀缺土地资源，严控细化成本，根据市场调整房地产销售价格，多元销售，实现盈利。

2、主要在建项目

截至2018年12月末，公司在建商品房项目总投资额596,200.00万元，已投资额234,202.70万元。其中，泊湾项目计划总投资33,200.00万元，已投资29,811.18万元；玫瑰园项目计划总投资260,000.00万元，已投资105,032.67万元；桐华郡项目计划总投资240,000.00万元，已投资71,164.39万元；御景湾项目计划总投资63,000.00万元，已投资28,194.46万元。发行人在建项目具体情况如下：

表：截至2018年12月末公司在建房地产项目情况

单位：万元

| 项目名称 | 计划总投资 | 资金来源 | 已投资额 | 计划投资额 | | |
|-----------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|
| | | | 截至2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 泊湾 | 33,200.00 | 企业自筹及银行贷款 | 29,811.18 | 2,505.76 | 883.06 | - |
| 玫瑰园 | 260,000.00 | 企业自筹及银行贷款 | 105,032.67 | 94,023.00 | 60,944.33 | - |
| 桐华郡 | 240,000.00 | 企业自筹及银行贷款 | 71,164.39 | 105,036.00 | 63,799.61 | - |
| 御景湾 | 63,000.00 | 企业自筹及银行贷款 | 28,194.46 | 29,617.18 | 5,188.36 | - |
| 合计 | 596,200.00 | | 234,202.70 | 231,181.94 | 130,815.36 | - |

3、主要在售项目

2018年度，发行人实现房地产销售收入为37,422.94万元，主要为泊湾项目的销售收入。发行人在售项目具体情况如下：

表：截至2018年12月末发行人主要在售地产项目情况表

单位：万元、平方米

| 项目名称 | 位置 | 用途 | 总投资预算金额 | 建筑面积 | 已销售面积 | 截至2018年末销售收入 | 销售均价 | 未销售完原因 |
|------|--------------------|-------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------|--------|
| 泊湾 | 杜仲路北，建安路东 | 商品房开发 | 33,200.00 | 92,000.00 | 60,730.37 | 39,581.83 | 6,517.63 | 分期销售 |
| 玫瑰园 | 亳菊路与仙翁路交口 | 商品房开发 | 260,000.00 | 461,963.00 | 141,681.68 | 99,708.31 | 7,037.49 | 分期销售 |
| 桐华郡 | 希夷大道与亳芍路交口 | 商品房开发 | 240,000.00 | 386,275.00 | 147,651.08 | 101,807.95 | 6,895.17 | 分期销售 |
| 御景湾 | 泽兰路南侧、希夷大道东侧、嵇康路西侧 | 商品房开发 | 63,000.00 | 102,000.00 | 18,106.02 | 14,399.42 | 7,952.83 | 分期销售 |
| 合计 | - | - | 596,200.00 | 1,042,238.00 | 368,169.15 | 255,497.51 | - | - |

注：根据会计准则，发行人房地产销售收入的确认以交房时间为准；上述表格中目前在售地产项目情况包括预售部分。

4、房地产业务合规情况

企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在重大违法行为、未受到行政处罚或受到刑事处罚；企业在开发销售过程中诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。发行人房地产业务的经营和管理均合法合规。

城建集团所有在售地产项目《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等五证齐全。

（二）土地开发业务

1、业务介绍

为加强政府投资项目管理，合理配置土地资源要素，提高政府资金运用效率和投资效益，保障城市建设资金需求，同时也为支持发行人业务发展，亳州市政府支持发行人取得大量优质土地资产。自2012年底财政部《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）出台后，发行人全部通过招拍挂方式取得出让性质土地，且缴纳土地出让金。

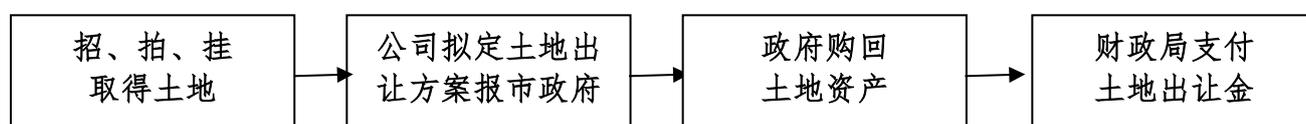
2、土地开发模式

发行人取得土地的操作流程：①亳州市政府公布年度土地出让计划、确定供地方式；②亳州市国土部门进行权属调查、起草宗地简介、绘制宗地图、对宗地进行土地评估并编制出让方案；③亳州市土地储

备发展中心发布招拍挂公告；④公司按照相关规定缴纳保证金，准备竞拍竞买材料，参加招拍挂活动；⑤公布成交结果，签订出让合同，缴纳出让金及相关税费，办理土地登记手续及国有土地使用权证。公司在此过程中严格遵守国家法律法规，土地的取得完全合规合法。

发行人通过招拍挂方式取得土地，将土地使用权处置变现，实现收入。

表：招、拍、挂取得土地出让模式流程图



3、土地出让业务情况

2016年、2017年及2018年，公司分别出让土地34.97万平方米、7.66万平方米和73,911.54万平方米，分别实现土地开发收入96,078.00万元、20,262.70万元和92,443.20万元。

表：近三年公司土地出让情况

单位：平方米，万元

| 年份 | 序号 | 土地证号 | 面积 | 性质 | 账面价值 | 拨付金额 |
|-------|----|------------------------|------------|----|-----------|-----------|
| 2016年 | 1 | 亳国用 (2013)第 021号 | 54,682.40 | 出让 | 14,046.00 | 15,029.00 |
| | 2 | 亳国用 (2013)第 022号 | 53,888.10 | 出让 | 14,775.00 | 15,809.00 |
| | 3 | 亳国用 (2013)第 023号 | 55,067.10 | 出让 | 14,151.00 | 15,141.00 |
| | 4 | 亳国用 (2013)第 024号 | 119,513.50 | 出让 | 28,093.00 | 30,059.00 |

| | | | | | | |
|-------|----|----------------------------|-------------------|------|------------------|------------------|
| | 5 | 亳国用 (2013)第 026号 | 66,553.70 | 出让 | 18,729.00 | 20,040.00 |
| 合计 | | | 349,704.80 | | 89,794.00 | 96,078.00 |
| 2017年 | 1 | 亳国用 (2013)第 025号 | 76,603.10 | 出让 | 18,200.00 | 20,262.70 |
| 合计 | | | 76,603.10 | | 18,200.00 | 20,262.70 |
| 2018年 | 1 | 涡国用 (2013)第 0684206号 | 1,708.68 | 协议出让 | 2,137.20 | 2,138.13 |
| | 2 | 涡国用 (2013)第 0671482号 | 3,391.69 | 协议出让 | 4,238.00 | 4,240.04 |
| | 3 | 涡国用 (2013)第 0671484号 | 10,803.50 | 协议出让 | 13,483.60 | 13,490.08 |
| | 4 | 涡国用 (2013)第 0671479号 | 1,089.81 | 协议出让 | 1,362.40 | 1,363.06 |
| | 5 | 涡国用 (2013)第 0671269号 | 648.36 | 协议出让 | 811.20 | 811.59 |
| | 6 | 涡国用 (2013)第 0671480号 | 1,622.25 | 协议出让 | 2,028.00 | 2,028.98 |
| | 7 | 涡国用 (2013)第 0671268号 | 708.00 | 协议出让 | 884.00 | 884.43 |
| | 8 | 涡国用 (2013)第 0671267号 | 6,500.50 | 协议出让 | 8,117.20 | 8,121.10 |
| | 9 | 涡国用 (2013)第 0671483号 | 182.49 | 协议出让 | 228.80 | 228.91 |
| | 10 | 涡国用 (2013)第 0671481号 | 1,331.64 | 协议出让 | 1,664.00 | 1,664.80 |
| | 11 | 涡国用 (2013)第 0671265号 | 1,724.06 | 协议出让 | 2,152.80 | 2,153.84 |

| | | | | | |
|----|----------------------------|----------|------|----------|----------|
| 12 | 涡国用 (2013)第 0684164号 | 303.78 | 协议出让 | 379.60 | 379.78 |
| 13 | 涡国用 (2013)第 0671264号 | 159.00 | 协议出让 | 202.80 | 202.90 |
| 14 | 涡国用 (2013)第 0671263号 | 78.81 | 协议出让 | 98.80 | 98.85 |
| 15 | 涡国用 (2013)第 0671262号 | 182.31 | 协议出让 | 228.80 | 228.91 |
| 16 | 涡国用 (2013)第 0671261号 | 96.48 | 协议出让 | 124.80 | 124.86 |
| 17 | 涡国用 (2013)第 0671390号 | 158.40 | 协议出让 | 202.80 | 202.90 |
| 18 | 涡国用 (2013)第 0671391号 | 26.40 | 协议出让 | 36.40 | 36.42 |
| 19 | 涡国用 (2013)第 0684166号 | 205.21 | 协议出让 | 265.20 | 265.33 |
| 20 | 涡国用 (2013)第 0684165号 | 343.14 | 协议出让 | 431.60 | 431.81 |
| 21 | 涡国用 (2013)第 0671392号 | 417.62 | 协议出让 | 525.20 | 525.45 |
| 22 | 涡国用 (2013)第 0684161号 | 128.00 | 协议出让 | 161.20 | 161.28 |
| 23 | 涡国用 (2013)第 0671500号 | 52.47 | 协议出让 | 67.60 | 67.63 |
| 24 | 涡国用 (2013)第 0671492号 | 1,024.59 | 协议出让 | 1,279.20 | 1,279.82 |
| 25 | 涡国用 (2013)第 0671491号 | 556.86 | 协议出让 | 696.80 | 697.14 |

| | | | | | |
|----|----------------------------|----------|------|----------|----------|
| 26 | 涡国用 (2013)第 0671490号 | 1,099.82 | 协议出让 | 1,372.80 | 1,373.46 |
| 27 | 涡国用 (2013)第 0671489号 | 1,226.06 | 协议出让 | 1,534.00 | 1,534.74 |
| 28 | 涡国用 (2013)第 0671499号 | 21.60 | 协议出让 | 31.20 | 31.22 |
| 29 | 涡国用 (2013)第 0671498号 | 15.00 | 协议出让 | 20.80 | 20.81 |
| 30 | 涡国用 (2013)第 0671488号 | 964.31 | 协议出让 | 1,206.40 | 1,206.98 |
| 31 | 涡国用 (2013)第 0671497号 | 46.71 | 协议出让 | 62.40 | 62.43 |
| 32 | 涡国用 (2013)第 0671487号 | 205.02 | 协议出让 | 265.20 | 265.33 |
| 33 | 涡国用 (2013)第 0671496号 | 205.02 | 协议出让 | 265.20 | 265.33 |
| 34 | 涡国用 (2013)第 0671486号 | 555.00 | 协议出让 | 696.80 | 697.14 |
| 35 | 涡国用 (2013)第 0684205号 | 135.28 | 协议出让 | 171.60 | 171.68 |
| 36 | 涡国用 (2013)第 0684204号 | 76.00 | 协议出让 | 98.80 | 98.85 |
| 37 | 涡国用 (2013)第 0684203号 | 2,530.65 | 协议出让 | 3,161.60 | 3,163.12 |
| 38 | 涡国用 (2013)第 0684202号 | 675.15 | 协议出让 | 847.60 | 848.01 |
| 39 | 涡国用 (2013)第 0684201号 | 638.78 | 协议出让 | 800.80 | 801.19 |

| | | | | | | |
|----|----|----------------------------|------------------|------|------------------|------------------|
| | 40 | 涡国用 (2013)第 0671495号 | 1,420.43 | 协议出让 | 1,773.20 | 1,774.05 |
| | 41 | 涡国用 (2013)第 0684350号 | 7,137.30 | 协议出让 | 8,907.60 | 8,911.88 |
| | 42 | 涡国用 (2013)第 0671494号 | 75.24 | 协议出让 | 98.80 | 98.85 |
| | 43 | 涡国用 (2013)第 0684200号 | 3,105.12 | 协议出让 | 3,879.20 | 3,881.07 |
| | 44 | 涡国用 (2013)第 0671275号 | 249.98 | 协议出让 | 312.00 | 312.15 |
| | 45 | 涡国用 (2013)第 0671270号 | 280.60 | 协议出让 | 353.60 | 353.77 |
| | 46 | 涡国用 (2013)第 0671273号 | 8,442.95 | 协议出让 | 10,540.40 | 10,545.47 |
| | 47 | 涡国用 (2013)第 0671272号 | 6,561.00 | 协议出让 | 8,190.00 | 8,193.94 |
| | 48 | 涡国用 (2013)第 0671271号 | 342.00 | 协议出让 | 431.60 | 431.81 |
| | 49 | 涡国用 (2013)第 0671274号 | 4,458.47 | 协议出让 | 5,569.20 | 5,571.88 |
| 合计 | | - | 73,911.54 | - | 92,398.80 | 92,443.20 |

截至2018年12月末，发行人名下土地资产面积2,649,222.59平方米，账面价值615,791.68万元，均已办理土地证或正在办理土地证。其中，出让性质的土地面积为2,642,185.39平方米，账面价值为615,623.48万元；划拨性质的土地面积为7,037.20平方米，账面价值为168.20万元。计算有效净资产时，未缴纳土地出让金的出让地账面

价值为 13,043.35 万元，按账面价值的 30% 进行扣减；划拨地按账面价值全额扣减，合计扣减 4,081.20 万元。

发行人持有待出让土地资源约 2,642,185.39 平米，账面价值总计为 615,623.48 万元。其中商住、商业、商办、商服用地 1,726,691.51 平米、账面价值 560,731.20 万元；批发零售用地 25,465.07 平米，账面价值 31,787.60 万元；公园和绿地用地 91,851.41 平米，账面价值 3,608.86 万元；工业用地 708,483.80 平米，账面价值 12,288.56 万元；街巷用地 7,591.10 平方米，账面价值 1,175.20 万元；文体娱乐用地 82,102.50 平方米，账面价值 6,032.06 万元。

发行人土地主要计入存货（存货中土地资产分别计入“土地”和“开发成本”两个二级科目）、无形资产两个科目，详细情况如下：

表：截至 2018 年 12 月末土地明细情况表

| 项目 | 面积（平方米） | 金额（万元） |
|---------|---------------------|-------------------|
| 存货-土地 | 1,513,399.29 | 338,479.65 |
| 存货-开发成本 | 1,128,786.10 | 277,143.83 |
| 无形资产-土地 | 7,037.20 | 168.20 |
| 合计 | 2,649,222.59 | 615,791.68 |

表：截至2018年12月末发行人土地资产明细情况表（出让）

单位：平方米、万元、元/平方米

| 序号 | 土地证编号 | 取得方式 | 坐落 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 入账方式 | 账面价值 | 单价 | 抵押情况 | 是否足额缴纳出让金 |
|----|--------------------|------|---------------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|------|-----------|
| 1 | 涡国用(2013)第0671485号 | 协议出让 | 涡河西路北侧、向阳西路西侧 | 出让 | 批发零售用地 | 557.20 | 成本法 | 696.80 | 12,505.38 | 是 | 是 |
| 2 | 涡国用(2013)第0671478号 | 协议出让 | 胜利西路南侧 | 出让 | 批发零售用地 | 662.39 | 成本法 | 826.80 | 12,482.07 | 是 | 是 |
| 3 | 涡国用(2013)第0671266号 | 协议出让 | 建设路北侧、工农路西侧 | 出让 | 批发零售用地 | 1,627.25 | 成本法 | 2,033.20 | 12,494.70 | 是 | 是 |
| 4 | 涡国用(2013)第0671443号 | 协议出让 | 乐行路北侧、文成路西侧 | 出让 | 普通商住用地 | 45,932.15 | 成本法 | 10,746.84 | 2,339.72 | 是 | 是 |
| 5 | 涡国用(2013)第0684349号 | 协议出让 | 七小东侧、法院北侧 | 出让 | 批发零售用地 | 6,560.02 | 成本法 | 8,190.00 | 12,484.72 | 是 | 是 |
| 6 | 涡国用(2013)第0671493号 | 协议出让 | 涡河海滩北侧 | 出让 | 批发零售用地 | 16,058.21 | 成本法 | 20,040.80 | 12,480.10 | 是 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|----------|------------------------------|----|-------------|------------|-----|-----------|----------|---|---|
| 7 | 涡国用 (2013)第 0671445号 | 协议 出让 | 东环北路东侧、 S202线南侧 | 出让 | 普通商住用地 | 68,533.28 | 成本法 | 16,035.24 | 2,339.77 | 是 | 是 |
| 8 | 涡国用 (2013)第 0671444号 | 协议 出让 | 闸北路东侧、中医 院北侧 | 出让 | 普通商住用地 | 47,994.33 | 成本法 | 11,230.44 | 2,339.95 | 是 | 是 |
| 9 | 涡国用 (2013)第 0671442号 | 协议 出让 | 乐行路北侧、文成 路西侧 | 出让 | 普通商住用地 | 66,848.00 | 成本法 | 15,642.42 | 2,340.00 | 是 | 是 |
| 10 | 涡国用 (2013)第 0684162号 | 协议 出让 | 华都大道南侧、葛 沟路东侧 | 出让 | 普通商住用地 | 130,207.00 | 成本法 | 25,480.00 | 1,956.88 | 是 | 是 |
| 11 | 涡国用 (2013)第 0684163号 | 协议 出让 | 交通路北侧、东环 路东侧 | 出让 | 普通商住用地 | 116,466.75 | 成本法 | 22,880.00 | 1,964.51 | 是 | 是 |
| 12 | 皖(2017)亳 州市不动产第 0009402号 | 协议 转让 | 仙翁路西、牡丹路 北 | 出让 | 文体娱乐用地 | 82,102.50 | 成本法 | 6,032.06 | 734.70 | 否 | 是 |
| 13 | 皖(2017)亳 州市不动产第 0010437号 | 协议 转让 | 龙凤新河西、凤尾 沟南、杜仲路北、 道源路东 | 出让 | 公园与绿地用 地 | 91,851.41 | 成本法 | 3,608.86 | 392.90 | 否 | 是 |
| 14 | 皖(2018)亳 州市不动产权 第0005757号 | 协议 转让 | 魏武大道东、建安 路西、合欢路南、 月季路北 | 出让 | 工业用地 | 293,186.00 | 成本法 | 5,143.84 | 175.45 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|------|-----------------------------|----|------|-----------|-----|-----------|-----------|---|---|
| 15 | 皖(2018)亳州市不动产第0110700号 | 协议转让 | 希夷大道东、桐花路南 | 出让 | 街巷用地 | 4,591.10 | 成本法 | 384.80 | 838.14 | 否 | 是 |
| 16 | 亳国用(2012)字第JT-001号 | 协议转让 | 药都大道南侧 | 出让 | 商住用地 | 75,571.30 | 成本法 | 41,767.36 | 5,526.88 | 是 | 是 |
| 17 | 皖(2016)亳州市不动产权第0007707号 | 协议转让 | 药都大道以南、武警路以北、仙翁路以东(老烟厂南侧地块) | 出让 | 商住用地 | 30,838.60 | 成本法 | 10,192.00 | 3,304.95 | 否 | 是 |
| 18 | 皖(2017)亳州市不动产第0009403号 | 协议转让 | 药都大道南、希夷大道西 | 出让 | 商服用地 | 4,845.40 | 成本法 | 2,204.86 | 4,550.42 | 否 | 是 |
| 19 | 亳国用(2014)字第073号 | 协议转让 | 光明路北侧、三曹路东侧 | 出让 | 商办用地 | 1,373.30 | 成本法 | 2,298.41 | 16,736.40 | 否 | 是 |
| 20 | 亳国用(2014)第XG-019号 | 协议转让 | 养生大道南侧、龙山路西侧 | 出让 | 商办用地 | 34,191.40 | 成本法 | 11,563.01 | 3,381.85 | 否 | 是 |
| 21 | 亳国用(2014)第XG-018号 | 协议转让 | 宋汤河东侧、纬二路南 | 出让 | 商办用地 | 54,073.70 | 成本法 | 3,276.91 | 606.01 | 否 | 是 |
| 22 | 亳国用(2014)第TG-019号 | 协议转让 | 汤陵社区徐庙 | 出让 | 商办用地 | 72,342.50 | 成本法 | 5,018.98 | 693.78 | 否 | 是 |
| 23 | 亳国用(2009)字第02552号 | 协议转让 | 经济开发区彭马行政村 | 出让 | 商业用地 | 16,677.10 | 成本法 | 1,864.86 | 1,118.22 | 否 | 否 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|----------|--|----|--------|-----------|-----|-----------|----------|---|---|
| 24 | 亳国用 (2009)字第 02555号 | 协议 转让 | 经济开发区彭马社 区 | 出让 | 商业用地 | 9,374.80 | 成本法 | 1,048.31 | 1,118.22 | 否 | 否 |
| 25 | 亳国用 (2009)字第 02554号 | 协议 转让 | 薛阁办事处站前社 区窠庄 | 出让 | 商业用地 | 24,778.60 | 成本法 | 2,770.79 | 1,118.22 | 否 | 否 |
| 26 | 2016-1 地块 | 协议 转让 | 凤尾沟南侧、杜仲 路北侧、铁路西侧 | 出让 | 商住用地 | 37,957.90 | 成本法 | 10,088.00 | 2,657.68 | 否 | 是 |
| 27 | 2017-256 | 协议 转让 | 养生大道以南，曹 霸路以东，老君大 道以西，香蒲路以 北。 | 出让 | 商住用地 | 84,181.00 | 成本法 | 40,214.06 | 4,777.09 | 否 | 是 |
| 28 | 皖(2018)亳 州市不动产权 第0042067号 | 协议 转让 | 养生大道以南，香 蒲路以北，文星路 以东，文采路以 西。 | 出让 | 商住用地 | 94,016.10 | 成本法 | 57,200.00 | 6,084.06 | 是 | 是 |
| 29 | 亳国用(2012)字 第XG-011号 | 协议 转让 | 养生大道以南、汤 王大道东侧 | 出让 | 商住用地 | 60,143.80 | 成本法 | 6,995.43 | 1,163.12 | 否 | 是 |
| 30 | 亳国用 (2009)字第 01570号 | 协议 转让 | 十九里镇刘阁行政 村 | 出让 | 商住用地 | 74,968.70 | 成本法 | 7,359.38 | 981.66 | 否 | 否 |
| 31 | 2017-X39 | 协议 转让 | 魏武大道东侧，市 公路局直属分局南 侧 | 出让 | 其他商服用地 | 8,899.30 | 成本法 | 3,832.22 | 4,306.20 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------|------|----------------------------|----|------|------------|-----|-----------|----------|---|---|
| 32 | 皖(2018)亳州市不动产权第004556号 | 协议出让 | 凤仙路南、魏武大道西 | 出让 | 商服用地 | 8,930.60 | 成本法 | 4,139.20 | 4,634.85 | 否 | 是 |
| 33 | 2017-257 | 协议出让 | 养生大道以南,香蒲路以北,文星路以西,老君大道以东。 | 出让 | 商住用地 | 85,405.20 | 成本法 | 40,000.00 | 4,683.56 | 否 | 是 |
| 34 | 2018-31 | 协议出让 | 新华路以东、州后街以北 | 出让 | 商住用地 | 52,579.70 | 成本法 | 18,550.00 | 3,527.98 | 否 | 是 |
| 35 | 皖(2018)亳州市不动产权第0006179号 | 协议出让 | 合欢路以南、茴香路以北、古井大道以东、宋汤西路以西 | 出让 | 工业用地 | 176,180.20 | 成本法 | 2,966.00 | 168.35 | 否 | 是 |
| 36 | (皖(2018)亳州市不动产权第0021981号) | 协议出让 | 白芍路以南、汤王大道以西 | 出让 | 商业用地 | 8,608.00 | 成本法 | 7,404.80 | 8,602.23 | 否 | 是 |
| 37 | 皖(2018)亳州市不动产权第0010807号 | 协议出让 | 杜仲路南、嵇康路东 | 出让 | 街巷用地 | 3,000.00 | 成本法 | 790.40 | 2,634.67 | 否 | 是 |
| 38 | 皖(2017)亳州市不动产权第0009325号 | 协议出让 | 杜仲路北,建安路东 | 出让 | 商住用地 | 32,981.90 | 成本法 | 9,412.00 | 2,853.69 | 否 | 是 |
| 39 | 皖(2018)亳州市不动产权第0003931号 | 协议转让 | 银杏路南、百合路北、文辉路东、文苑路西 | 出让 | 工业用地 | 120,860.10 | 成本法 | 2,112.24 | 174.77 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|------|-------------------------|----|------|---------------------|-----|-------------------|----------|---|---|
| 40 | 皖(2018)亳州市不动产第0003932号 | 协议转让 | 银杏路南、百合路北、文苑路东、崇文路西 | 出让 | 工业用地 | 118,257.50 | 成本法 | 2,066.48 | 174.74 | 否 | 是 |
| 41 | 2017-218地块 | 协议出让 | 泽兰路南侧、希夷大道东侧、嵇康路西侧 | 出让 | 商住用地 | 38,100.30 | 成本法 | 25,480.00 | 6,687.61 | 否 | 是 |
| 42 | 皖(2017)亳州市不动产权第0040637号 | 协议出让 | 希夷大道东侧、嵇康路西侧、芍花路南侧、银杏路北 | 出让 | 商住用地 | 125,694.10 | 成本法 | 38,602.55 | 3,071.15 | 是 | 是 |
| 43 | 皖(2017)亳州市不动产权第0038768号 | 协议出让 | 亳菊路南,牡丹路北,仙翁路西 | 出让 | 商住用地 | 154,983.50 | 成本法 | 68,933.13 | 4,447.77 | 是 | 是 |
| 44 | 2017-219地块 | 协议出让 | 牡丹路以南,仙翁路西 | 出让 | 商住用地 | 59,193.20 | 成本法 | 38,500.00 | 6,504.13 | 否 | 是 |
| 合计 | | | | | | 2,642,185.39 | | 615,623.48 | | | |

表：截至2018年12月末发行人土地资产明细情况表（划拨）

单位：平方米、万元

| 序号 | 取得方式 | 土地权证编号 | 位置 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 账面价值 | 入账方式 | 抵押情况 | 是否足额缴纳出让金 |
|----|------|------------------|---------------|---------|-----------|----------|--------|------|------|-----------|
| 1 | 划拨 | 亳国用(2006)字第0015号 | 魏武大道以东 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,191.20 | 168.20 | 成本法 | 否 | 否 |
| 2 | 划拨 | 亳国用(2006)字第0016号 | 花办和平东路以南(楼位后) | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,730.00 | | 成本法 | 否 | 否 |

| | | | | | | | | | | |
|----|----|------------------|--------|----|-----------|-----------------|---------------|-----|---|---|
| 3 | 划拨 | 亳国用(2008)字第0307号 | 汤王大道东侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,800.00 | | 成本法 | 否 | 否 |
| 4 | 划拨 | 亳国用(2008)字第0308号 | 芍花路北侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 2,316.00 | | 成本法 | 否 | 否 |
| 合计 | | | | | | 7,037.20 | 168.20 | | | |

注：上述划拨地为本次建安集团资产整合时划入城建集团

（三）项目代建

2017年8月，建安集团对下属子公司进行了整合，城建集团作为建安集团城市基础设施建设板块的核心子公司，主要负责亳州市城市基础设施建设的各主要领域。截至2017年12月底，建安集团已将部分子公司股权划转至公司名下，并完成工商变更登记。此外，建安集团还划入部分基础设施代建项目至城建集团名下，以扩充城建集团资本实力。

整合之后，城建集团在原有业务的基础上，更加侧重于城市基础设施建设。公司为亳州市唯一的棚户区改造实施主体及主要的城市基础设施建设主体，业务具有一定的垄断性。公司在资产注入、资金注入和财政补贴方面得到了亳州市政府的支持。

发行人项目代建板块主要为项目代建和保障房建设。

1、项目代建

（1）项目代建业务介绍

公司作为亳州市主要的投资建设主体，承担着亳州市基础设施建设任务。公司的基础设施建设任务主要由公司本部承担，建设内容主要包括南部新区城市综合水利项目、土地复垦项目、棚户区改造项目和涡河城区段综合治理工程等。公司基础设施建设的模式主要为：《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）（以下简称“463号文”）出台以前，公司承建的市政项目主要通过委托代建的方式承建，由公司统筹安排代建项目的资金筹措和项目建设等相

关事宜，待项目建设完工后由亳州市政府或亳州市政府授权单位进行验收移交，签署移交协议，并由市财政局按照约定分年度支付代建价款；公司根据与市政府签署的委托代建协议及每年《亳州市人民政府关于拨付建安集团代建项目建设收入的通知》确认收入。463号文之后，公司与市政府及时完善了项目代建协议，当地政府对已签订的基础设施建设项目按照原协议规定的回款计划履约；针对新增市政项目，市政府按照购买服务方式确定项目实施单位，公司作为项目的建设主体，由公司负责项目的资金筹集及工程的建设，完工后，由政府以购买服务方式支付公司项目建设投入，并确认收入。

发行人基础设施工程代建业务符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

（2）项目代建业务模式

委托代建模式是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式，系指根据项目发起人通过与投资者签订合同，由投资者负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人，项目发起人根据事先签订的委托代建协议分期向投资者支付项目总投资及确定回报的业务模式。

该模式具体流程表现为“企业投资建设、政府分期支付”，即先由发行人承建城市基础设施等项目，统筹安排代建项目的资金筹措和项目建设等相关事宜，待项目建设完工后由亳州市政府或亳州市政府授

权单位与发行人签订工程移交协议，协议中明确项目委托代建金额及支付计划，市财政局根据回款计划支付委托代建款。

(3) 项目代建情况

截至 2018 年 12 月末，公司在建的基础设施项目总投资为 1,159,683.63 万元，全部都已签订委托代建协议。在建项目已投资 739,260.76 万元，尚需投资 420,422.867 万元。截至目前，公司暂无拟建基础设施建设项目。

表：截至 2018 年 12 月末发行人主要在建基础设施建设项目情况表

单位：万元

| 项目名称 | 建设期 | 预计总投资 | 已投资 | 自有资金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 是否回款 |
|---------------------|-----------|---------------------|-------------------|----------|-----------|------|
| 亳州市涡河城区段综合治理工程 | 2015-2022 | 508,899.00 | 178,759.23 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市南部新区城市综合水利项目一期工程 | 2013-2021 | 104,500.00 | 79,833.14 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市南部新区路网项目 | 2011-2020 | 145,419.30 | 119,774.09 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市其他市政项目 | 2011-2021 | 329,440.00 | 302,440.78 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市老城区路网项目 | 2012-2020 | 33,106.83 | 26,340.64 | 是 | 是 | 是 |
| 谯城区市政项目 | 2013-2020 | 38,318.50 | 32,112.88 | 是 | 是 | 是 |
| 合计 | - | 1,159,683.63 | 739,260.76 | - | - | - |

(4) 项目代建收益约定情况

根据发行人与亳州市政府协定，对于发行人承建的代建项目，按照项目建设进度，每年对新建及已完工的项目进行核对，并完善双方签署的《投资建设与收购代建协议书》，对于新开工委托发行人建设的代建项目，纳入双方签署的《投资建设与收购代建协议书》，由发行人负责项目建设及资金筹措工作，项目全部竣工移交或分批竣工移交后，由市政府及其职能部门按照约定进行支付；对年度内已完成移交的代建项目，政府安排亳州市住房和城乡建设委员会与发行人签署移交协议，亳州市财政局根据委托代建协议和移交协议，于5年内支付已移交项目委托代建款，项目委托代建款金额为：代建项目总投资额*（1+代建溢价率），根据代建项目性质不同，代建项目溢价率大约在3%—10%之间。

(5) 代建项目支付情况及计划

2016年，市政府分别出具《亳州市人民政府关于拨付亳州宜居投资有限公司项目收入的通知》（390号），拨付城建集团2.43亿元工程委托代建款用于南部新区城市综合水利项目；出具《亳州市人民政府关于拨付亳州宜居投资有限公司项目收入的通知》（391号），拨付城建集团0.18亿元用于支付19个乡镇土地复垦代建项目。

2017年，市政府分别出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》（313号），拨付城建集团2.58亿元用于支付19个乡镇土地复垦代建项目；出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》（315号），拨付3.54亿元工程用于支付南部新区等23个代建项目。

2018年，市政府出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》，拨付1.84亿元用于支付希夷大道（银杏路-南扩一路）道排工程等6个代建项目，拨付19.45万元用于支付木兰路等2个代建项目；出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知市》，政府拨付0.15亿元用于亳州市城父镇、沙土镇等19个乡镇土地复垦代建项目。

2、保障房项目

（1）保障房业务介绍

发行人目前以委托代建模式运作的保障房项目主要有2个：亳州市2011年棚改项目和亳州市安置还原小区项目，计划总投资54.70亿元，已投资42.20亿元。发行人目前以政府购买服务模式运作的保障房项目为4个：2017年土地综合整治项目、亳州市道东片区张庄项目、亳州市道东片汤庄项目、亳州市道东片区杨桥项目计划总投资104.50亿元，已投资46.74亿元。

（2）保障房业务模式

委托代建具体业务运作模式为：项目采取“企业投资建设、政府还款期内逐年”的方式，即先由发行人承建保障房项目，统筹安排代建项目的资金筹措和项目建设等相关事宜，待项目建设完工后由亳州市政府或亳州市政府授权单位与发行人签订工程移交协议，协议中明确项目支付金额及支付计划，市财政局根据回款计划支付代建款。

政府购买服务具体运作模式为：项目采取“政府购买服务”的方式，即先由发行人承建保障房项目，统筹安排代建项目的资金筹措和项目建设等相关事宜，待项目建设完工后移交给政府采购方，政府采购方分年支付购买服务费用。

（3）项目代建收益约定情况

委托代建的盈利模式：根据发行人与亳州市政府协定，对于发行人承建的代建项目，按照项目建设进度，每年对新建及已完工的项目进行核对，并完善双方签署的《投资建设与收购代建协议书》，对于新开工委托发行人建设的代建项目，纳入双方签署的《投资建设与收购代建协议书》，由发行人负责项目建设及资金筹措工作，项目竣工移交后，由市政府及其职能部门按照约定进行支付；对年度内已完成移交的代建项目，政府安排亳州市住房和城乡建设委员会与发行人签署移交协议，亳州市财政局根据代建协议和移交协议，分5年支付已移交项目代建款，项目代建款金额为：代建项目总投资额*（1+代建溢价率），根据代建项目性质不同，代建项目溢价率大约在3%—10%之间。

政府购买服务的盈利模式：根据发行人与政府采购方签订的《政府采购服务类合同》的约定，政府采购方分年支付服务费用。

（4）在建保障房项目

截至2018年12月末，发行人主要在建保障房项目预计总投资为1,592,000.00万元，已投资889,441.81万元，均已签订协议，具体情况如下：

表：截至2018年12月末发行人主要在建保障房项目情况

单位：万元

| 项目名称 | 建设期 | 预计总投资 | 已投资 | 资金来源 | 自有资金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 是否回款 |
|---------------|-----------|---------------------|-------------------|-----------|----------|-----------|------|
| 亳州市2011年棚改项目 | 2011-2020 | 197,000.00 | 111,078.03 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市安置还原小区项目 | 2013-2020 | 350,000.00 | 310,964.89 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 2017年土地综合整治项目 | 2018-2020 | 265,000.00 | 107,946.76 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市道东片区张庄项目 | 2018-2020 | 290,000.00 | 182,544.66 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市道东片区汤庄项目 | 2018-2020 | 250,000.00 | 72,972.08 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 亳州市道东片区杨桥项目 | 2018-2020 | 240,000.00 | 103,935.39 | 企业自有及银行贷款 | 是 | 是 | 是 |
| 合计 | | 1,592,000.00 | 889,441.81 | | | | |

(5) 保障房项目支付情况及计划

2017年，亳州市政府出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》（315号），拨付6.77亿元工程用于支付南部新区E2还原房等5个保障房项目。

2018年，亳州市政府出具《亳州市人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》，拨付0.46亿元用于支付南部新区B区还原房等2个保障房项目，拨付20.91亿元用于支付木支付南部新区C区还原房等4个保障房项目；涡阳县政府出具《涡阳县

人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》，拨付 2.02 亿元用于支付涡阳县城西保障性安居工程项目；利辛县政府出具《利辛县人民政府关于拨付亳州城建发展控股集团有限公司项目收入的通知》，拨付 1.85 亿元用于支付利辛县文州花园一期工程公共租赁住房项目。

表：2019-2021 年代建保障房项目支付计划

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 建设周期 | 总投资额 | 支付金额 | 回款计划 | | |
|----|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 1 | 亳州市 2011 年棚改项目 | 2011-2020 | 28,146.89 | 32,368.93 | 6,473.79 | 6,473.79 | 6,473.79 |
| 2 | 南部新区 C 区还原房 | 2013-2018 | 60,273.20 | 68,688.57 | 13,737.71 | 13,737.71 | 13,737.71 |
| 3 | 南部新区 E2 还原房 | 2013-2018 | 5,705.66 | 8,800.88 | 1,760.18 | 1,760.18 | 1,760.18 |
| 4 | 南部新区 B 区还原房 | 2013-2018 | 22.00 | 22.66 | 4.53 | 4.53 | 4.53 |
| 5 | 彭马拆迁还原小区 | 2013-2018 | 4,489.94 | 4,624.64 | 924.93 | 924.93 | 924.93 |
| 6 | 利辛县文州花园一期工程公共租赁住房建设项目 | 2013-2018 | 18,516.06 | 18,516.06 | 3,703.21 | 3,703.21 | 3,703.21 |
| 7 | 涡阳县城西保障性安居工程（公租房）项目 | 2013-2018 | 20,202.28 | 20,202.28 | 4,040.46 | 4,040.46 | 4,040.46 |
| 8 | 人民西路拆迁安置小区 | 2013-2017 | 657.92 | 677.65 | 135.53 | 135.53 | 135.53 |
| 9 | 南部新区 E2 还原房 | 2013-2017 | 65,011.75 | 66,962.10 | 13,392.42 | 13,392.42 | 13,392.42 |
| 10 | 经济开发区 01 号地块安置还原小区 | 2013-2017 | 10.00 | 10.30 | 2.06 | 2.06 | 2.06 |

| | | | | | | | |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 11 | 安徽省 2013-2017 年棚户区改造一期工程 | 2013-2017 | 0.50 | 0.52 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| 12 | 安徽省 2013-2017 年棚户区改造二期工程 | 2013-2017 | 2.20 | 2.27 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 13 | 南部新区 C 区紫苑小区 | 2013-2018 | 75,115.17 | 81,912.05 | 16,382.41 | 16,382.41 | 16,382.41 |
| 14 | 南部新区 D 区还原房 | 2013-2018 | 38,074.32 | 49,739.58 | 9,947.92 | 9,947.92 | 9,947.92 |

注：序号 1-7 为亳州市 2011 年棚改项目，8-14 均属于亳州市安置还原小区项目

（四）工程施工

1、业务介绍

公司工程施工业务由一级子公司亳州建工有限公司（以下简称“亳州建工”）和二级子公司亳州博盛园林景观工程有限公司（以下简称“博盛园林”）负责经营。亳州建工拥有建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包贰级资质及钢结构、装饰装修、环保等专业承包资质。房屋建筑工程及园林施工的总承包及分包是公司工程施工板块的主要组成部分。公司主要通过招投标获得总承包合同并负责组织施工，公司对建设项目施工的全过程负责。公司也会根据项目特性，在征得业主同意后，将部分工程进行专业分包或劳务分包。公司工程施工业务集中于亳州市范围内。

2、业务模式

亳州建工和博盛园林从稳健经营出发，根据国家有关法律、法规及行业内的通行标准，主要采取市场通行的建设工程施工承包模式，

即中标后和业主方签订施工承包合同，根据业主方提供的设计方案进行施工并负责材料采购，根据工程进度和业主方结算工程款。

3、上下游结算模式

亳州建工目前承包工程主要由公开招标及单一来源谈判方式等方式获得，根据相关招投标要求，统一向公共资源交易中心支付投标保证金，中标后由亳州建工直接签订工程施工合同，同时投标保证金转为履约保证金。项目开发单位根据施工条款的约定以及工程进度向亳州建工支付工程款项，预付款比例通常为总合同金额的10%到15%，亳州建工以此部分资金作为项目施工启动资金展开施工，在施工过程中根据施工量并经监理确认后再次进行工程款结算，待工程竣工验收后，扣除部分工程尾款作为质保金其余全部结算支付到亳州建工。

亳州建工上游材料、劳务服务供应商通过城建集团或亳州建工统一招标确定，结算方式根据合同约定执行，一般劳务采购按月结算，当月支付完成工程量的70%，工程完工支付结算工程量80%，审计或验收结束后支付至总金额97%，剩余部分作为工程质保金，质保期结束支付；材料采购按照实际采购批次支付。

博盛园林在劳务分包及材料采购中主要通过委托招标代理机构统一进行劳动分包。在劳务分包作业过程中，公司与联合体直接签订工程施工合同，同时与业主单位签订工程施工合同（该合同金额为联合体中标金额的98%，剩余2%作为管理费用收取），其他约定按照招标文件及合同约定执行，以此保证公司的权益。在工程结算时，公

司根据施工量（经监理确认）与业主单位进行工程款结算，待工程款支付到本公司账户后，再与联合体结算相应工程款。

4、合同情况

2016-2018 年度，公司工程施工新签合同额分别为 12.30 亿元、6.58 亿元和 14.04 亿元；截至 2018 年 12 月末，该业务板块新签合同金额为 14.04 亿元，其中，房屋建筑板块新签合同金额为 13.29 亿元，园林施工板块新签合同金额为 0.75 亿元。

表：公司新签施工项目合同金额

单位：亿元

| 业务板块 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 |
|--------|--------------|-------------|--------------|
| 房屋建筑板块 | 8.12 | 5.53 | 13.29 |
| 园林施工板块 | 4.17 | 1.05 | 0.75 |
| 合计 | 12.30 | 6.58 | 14.04 |

5、在建项目情况

截至 2018 年 12 月末，公司主要在建项目有亳州林拥城一、二标段及周边配套项目、阳光半岛及配套工程项目、绿地新里公馆（二标段）、经开区电力管网市政工程和污水处理厂中水工程项目。

表：截至 2018 年 12 月末发行人主要在手未完工工程项目情况表

单位：万元、年

| 项目名称 | 合同金额 | 开工日期 | 竣工日期 |
|-----------------------|-------------------|------|------|
| 亳州林拥城一、二标段及周边配套 | 45,451.25 | 2015 | 2020 |
| 阳光半岛 4#、7#、22#主体及配套工程 | 44,300.00 | 2018 | 2021 |
| 绿地新里公馆（二标段） | 32,786.43 | 2018 | 2021 |
| 经开区电力管网市政工程 | 4,763.26 | 2018 | 2020 |
| 污水处理厂中水工程合同 | 3,036.00 | 2018 | 2020 |
| 合计 | 130,336.94 | | |

（五）其他业务板块

发行人其他业务板块主要由培训业务、销售佣金业务和物业管理业务组成。

1、培训业务

培训业务由子公司亳州市谯城区互联网佳职业培训学校和亳州市谯城区青年创客空间职业技术学校负责经营，主要业务是对学员进行电子商务技能培训和初级摄影师培训，通过收取培训费作为营业收入。

2、销售佣金业务

销售佣金业务由子公司亳州建投房地产开发有限公司和亳州鼎诚商业运营管理有限公司负责，其中建投房地产 2018 年度未产生销售佣金收入；亳州鼎诚商业运营管理有限公司目前销售佣金主要来源于代亳州建投房地产开发有限公司销售泊湾项目，2018 年度亳州鼎诚商业运营管理有限公司销售佣金收入 0.05 亿元。

3、物业管理业务

物业管理业务由子公司亳州市宜居物业管理有限公司负责。亳州市宜居物业管理有限公司成立于 2010 年，国家二级资质物业管理企业，是一家大型综合性物管公司。宜居物业成立以来，负责管理了 4 个住宅小区（药都蓝湾、世纪城、南湖春城、水木清华）和 7 个写字楼（科技局办公楼、亳州市消防支队、亳州市农发行、药都银行综合楼、安诚金融办公楼、国家中药材产品检验检疫中心、建

安集团办公楼，业主满意率达95%以上，物业费收缴比率达到93%。

（六）发行人未来战略发展规划

城建集团是在亳州宜居投资有限公司的基础上组建而成的，根据亳州市国资委2017年7月的决定，发行人整合了原建安集团城建板块的业务，定位于承担市政府委托的城市基础设施和公共事业的建设、融资、运营和管理等。与此同时，公司还坚持走市场化和投资多元化的道路，旗下子公司涉足工程施工设计、房地产开发、物业管理、商业运营、城市管网经营等多个产业领域。未来，公司将在全力做好市委市政府交办任务的基础上，稳健经营、积极开拓，努力做大做强主导产业，不断扩大产业版图，力争发展成为成功的城市建设综合服务商。主要围绕以下几点来展开：

1、整合城市资源，争做现代城市运营商

公司按国家政策导向，抢抓机遇，通过市场化运作模式，把城市基础设施建设与土地资源开发利用结合起来，为亳州市经济发展、城市发展和民生保障做贡献。

2、积极拓宽融资渠道

公司将拓宽融资渠道，为集团发展提供良好的资金保障，保证集团更好地参与城市建设，服务城市发展。公司将加快推进金融创新，对已采用的融资渠道、融资工具进行进一步梳理，逐步构建直接融资

工作与间接融资工作并举融资体系，从而不断改善融资结构，增加内部权益融资，降低融资成本，提高资金保障的可靠性和稳定性。

3、拓宽业务板块，完善公司业务体系布局

为了能够完成项目建设、进行持续融资、实现可持续发展，走多元化发展之路是城建集团必然选择。城建集团应不断丰富、优化业务结构，在做好“规定动作”的同时，更要做好“自选动作”，实现公益性项目与经营性项目之间的平衡。发行人应紧紧围绕城市资源的核心要素以及自身的积累和优势，实施“同心多元化”的业务发展战略，基础设施建设、施工工程设计、房产置业、资产运营四大产业板块布局，提高公司整体经营效益，逐步向多元化企业集团方向发展。

4、完善现代企业制度，提高企业运行效率

集团将进一步完善企业法人治理结构，健全集团现代企业制度和激励约束机制，建立科学、合理的国有企业绩效考核体系；加快推进企业信息化建设，塑造企业核心价值观，加强企业文化建设；建立科学的预算管理、项目管理、审计监察等制度，加强人才队伍建设，推动企业健康稳定快速发展。

5、狠抓党建，保证企业健康发展

城建集团党委将紧紧围绕学习贯彻落实党的十九大精神为主线，统筹推进党建各项工作。强化“四个意识”，坚决向以习近平同志为核心的党中央看齐，打造富有城建特色的党建品牌。结合企业实际，积极探索新时期国有企业党建工作的新特点、新思路、新方法、新途径，

总结提炼富有城建特色的党建工作法，为企业做大做强提供强有力的政治保障。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城镇化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城镇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的重要举措。城镇化水平的提高，增加了对城市基础设施投资的需求，不断扩大的城市基础设施投资建设规模推动了国民经济的快速发展。中国经济的重心越来越向城市集中，城市经济比重不断提高，对我国 GDP 贡献率已超过 70%。

完善基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城市基础设施是城镇化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。改革开放以来，我国城镇化进程一直保持稳步快速发展的态势，城市基础设施建设明显加强，城市经济实力显著增强。国家统计局数据显示，截至 2018 年末，中国城镇化率为 59.58%，城镇人口达 8.31 亿。从整体上看，现有城镇基础设施仍然滞后于经济社会发展需要，突出表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理设施不完善、居住条件差、环境保护欠缺、

可持续发展能力不强、区域差距大。相对于城镇化快速发展的总体趋势，城镇建设需求依然相当强劲。

现阶段我国正处在城镇化发展的关键时期，城镇化进程不断加快，每年以1%左右的速度快速增长，到2020年我国城镇化水平将达到60%左右。基础设施投资规模将随着城镇化进程的加快而不断扩大。总体来看，城市基础设施建设行业有着良好的发展前景。

土地是人类赖以生存和发展的最珍贵的自然资源，是一切劳动过程得以实现的必要条件和物质基础，是农业最基本的生产资料，也是工业生产的场所。土地同时也是维系城市可持续发展的重要资源，对城市发展的空间布局、城镇化建设的道路选择具有重要的战略意义。妥善的处理城市发展和城镇化建设过程中的土地问题，是能否实现工业与农业协调发展，实现城市建设与耕地保护双赢的重要途径。土地整理开发作为一项涉及面广、任务烦杂的系统性工程项目，需要地方政府主导，国土资源部门、征迁部门和企业共同参与完成。截至目前，全国大部分市、县已相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用率，改善生态环境，实现城市建设和城镇化的可持续发展。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，土地整理工作的开展直接影响到地方经济的

发展和工业化的进程。从现阶段我国城市化进程和城镇化建设来看，土地整理开发将持续作为城市化建设的重要保障，在城镇化发展过程中起重要的推动作用。

2、亳州市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

近年来，亳州市经济建设取得了飞速的发展，工业化和城镇化进度明显加快，按照亳州市 2018 年国民经济和社会发展统计公报,2018 年全市生产总值 1,277.20 亿元，同比增长 10.10%；地方财政总收入 200.10 亿元、增长 17.10%，其中地方财政收入 112.00 亿元，增长 18.40%；固定资产投资 1,150.00 亿元，增长 7.76%。

在城市基础设施建设方面，亳州市委、市政府始终保持高度关注，优先建设了一批重点工程，如主城区建设、民生工程建设和综合城市交通体系建设等。全年共投入城市建设维护资金 15.6 亿元。市区新修主干路网 26.8 公里，配套设施正在完善。市主城区新增道路补盲摄像机 3100 台；新增医院、学校、景区、龙头企业重点部位补盲摄像机 1500 台；市视频数据平台摄像机接入达 6.3 万台。城市日供水综合能力 16.1 万吨，自来水普及率达 99.5%。液化气年家庭用量 0.2 万吨，用气人口 35.4 万人，城市气化率达 97 %。年末园林绿地面积 3708.2 公顷，建成区绿化覆盖率为 37.3%，人均公共绿地面积 15.9 平方米。中心城区发展边界增加到 218 平方公里，城市蓝线、绿地布局、建设用地性质得到科学优化调整。三县一区新城区路网、电网、水网、绿化、亮化等基础设施加快推进，老城区老旧小区、

雨污分流管网、小街巷改造和断头路打通等工程有序实施，新城建设、老城改造齐头并进、持续提速，群众居住环境进一步改善。

“十二五”期间，亳州市经济发展和城市建设全面推进，先后实施了主城区道路、桥梁、出入口、人行道改造、污水和垃圾处理厂等一批市政公用设施建设。但由于发展起步较晚，城市基础设施相对薄弱，与中心城市和发达城市相比有较大的差距，已满足不了亳州市发展的客观需要。城市综合环境建设、综合交通建设等城市基础设施项目及保障性住房建设项目未来具有较好的发展空间。

亳州市综合交通建设未来发展空间巨大。伴随着“十二五”期间S307一级公路完成改造，济祁高速永利段等建成投入使用，商合杭高铁亳州段开工建设，亳州机场、引江济淮入亳、涡河高等级航道改造等一批重大项目前期工作加快推进，亳州综合交通建设为亳州的跨越式发展目标起到了重要的引导和支撑作用。“十三五”期间，亳州社会经济的发展对综合交通建设提出了新的要求。一是要构建畅达京沪高铁、京广高铁、沪汉蓉高铁、陇海高铁等国家重要交通动脉的快速通道，加快亳州融入京津冀城市群、长三角经济区、中原经济区、合肥都市圈等大都市集合体的步伐，充分发挥亳州西领郑汴洛工业带、东引长三角经济区的衔接节点地位，实现亳州城市经济的快速崛起。二是要构建集约高效、方便快捷、安全可靠、绿色低碳的综合交通系统，提升交通运输效率与运输服务质量，提高多种运输方式的一体化衔接水平，推广多式联运、多方式无缝衔接

的先进发展理念。三是要继续完善与升级城市交通基础设施，构建畅通发达的城市交通路网，建成快速便捷的城市公共交通系统，充分优化城市空间格局、实现城市内联外通、提高城市交通效能，助力城市发展。

亳州市城区建设及保障性住房建设未来发展空间较广。根据《亳州市城市总体规划（2010-2030）》：到2020年，全市国内生产总值达到1,200亿元，城镇化率达到50%，人均居住面积达到12平方米以上，创业环境和人居环境的优势更加突出，初步建成具有较强辐射功能的现代化城市。亳州市将围绕“中华药都、养生亳州”的城市定位，着眼建设百万人口城市。同时大力开展主城区“一带三区”即涡河生态经济文化带、南部新区、涡北区及涡河以南区域建设，提升城镇化水平。根据亳州市政府规划，亳州中心城区人口规模将达60万以上，建成区面积达到60平方公里，到2030年将亳州城区建设成100万人口的现代化大城市。

随着经济的进一步发展，经济结构进一步优化，亳州市的城镇化建设将迈上新的台阶。未来五年内，城市的覆盖区域和人口将不断增加，城市基础设施建设的需求和投入也将不断增加，亳州城市基础设施建设将进入高速发展阶段。

亳州市作为安徽省政府重点支持的皖北新型城市，近年来得到了安徽省政府和省直部门的重点扶持，在面对国家土地置换政策调整和土地利用规划修编带来的用地流量从紧与用地审批从严的新情

况，2016-2018年，分别获批新增建设用地指标 37,000 亩、37,000 亩、33,001.5 亩。

为了充分发挥亳州市土地资源要素优势和保障第十三个五年规划顺利实施，强化土地要素保障和挖掘土地资源潜力，亳州市将充分利用土地空间余地大的资源优势，抢抓政策机遇，顺应农民意愿，开展土地“两整”工程（土地整理、村庄整治），增强土地利用的支撑力；提高土地利用效率，促进土地资源集约合理利用；加强土地资源管理，严格执行法定权限审批土地和占用耕地补偿制度；加强土地复垦和开发整理，整顿和规范矿产资源开发秩序；加强土地经营，规范土地市场，完善储备制度，盘活土地资源，做大、做强、做活土地市场。这些具体措施的实施将进一步推进亳州土地整理开发行业的发展和繁荣。

（二）房地产行业的发展现状和前景

1、我国房地产业发展现状及前景

房地产行业的发展与宏观经济的关系非常紧密，两者相互影响。房地产投资影响 GDP 的增长，而 GDP 的增长又会影响居民的购房预期和购买力，进而影响房地产价格和房地产企业的发展。

自 2004 年开始，我国房地产市场结束了此前长达六年的房价增长幅度持续低于居民收入增长的局面，房地产及物业管理行业进入高速成长期。我国房地产市场呈现供需两旺的发展势头。2007 年，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国

家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。中国人民银行和中国银行业监督管理委员会共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）和《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发〔2007〕452号），进一步对商业银行加强商业性房地产信贷管理提出了明确要求。在各项宏观调控政策的共同作用下，房地产开发投资结构开始优化；全国房屋销售价格总体涨幅依然较高，但部分城市房价涨幅已出现趋缓迹象。

国家统计局数据显示，2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.30%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.30%，商业营业用房销售面积下降6.80%。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.70%，办公楼销售额下降2.60%，商业营业用房销售额增长0.70%。2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.50%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.40%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.80%。2018年，房地产开发企业到位资金165,963亿元，比上年增长6.40%，增速比1-11月份回落1.2个百分点，比上年回落1.8个百分点。其中，国内贷

款 24,005 亿元，下降 4.90%；利用外资 108 亿元，下降 35.80%；自筹资金 55,831 亿元，增长 9.70%；定金及预收款 55,418 亿元，增长 13.80%；个人按揭贷款 23,706 亿元，下降 0.80%。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》提出要推动城乡协调发展，坚持工业反哺农业、城市支持农村，健全城乡发展一体化体制机制，推进城乡要素平等交换、合理配置和基本公共服务均等化，推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平。深化住房制度改革，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2011 年以来保障性安居工程建设任务进入执行核心期，中央连续发文，要求各地加强住房保障工作。同时，中央将加大保障性安居工程建设力度，满足城镇中低收入职工家庭的住房需求。在宏观调控背景下，房地产企业规模结构及产品结构调整进程将加快，运作规范、符合国家政策倾向的企业将获得更好的发展机遇。

2、亳州市房地产行业现状及发展趋势

近年来，亳州市房地产市场取得了迅猛发展，土地成交量、商品住宅新开工面积、住宅成交量等几项指标一直保持高速增长势头，亳州市统计局数据显示，2018 年度，亳州市全年房地产开发投资 364.90 亿元，比上年增长 13.50%。商品房销售面积 627.70 万平方米，增长 8.20%；商品房销售额 392.40 亿元，增长 16.70%。依据《亳州市“十三五”房地产业发展规划（2016—2020 年）》的要求，

“十三五”期间亳州市房地产业建设的主要任务为：支持居民合理住房消费。认真落实住房消费优惠政策，结合户籍制度和农村产权制度改革，突出住宅居住功能，严格限制各种名目的炒房和投机性购房行为；完善住房保障体系。多渠道满足保障对象的住房需求，推行棚户区改造货币化安置，扩大住房保障覆盖面，积极探索政府与社会资本合作（PPP）、房地产信托投资基金（REITs）等模式，深化公共租赁住房投资运营机制改革；发展二手房和住房租赁市场。进一步规范和活跃二手房交易市场，实现房地产一、二级市场的联动发展，大力发展房屋租赁市场，及时出台各项政策措施，营造有利于房屋租赁市场发展的政策环境，逐步形成住房消费的梯级结构，发挥住房租赁市场对住房投资和消费的双向拉动作用；调整优化商业地产结构。根据我市培育壮大战略性新兴产业，大力发展传统产业改造升级、现代服务业、文化旅游产业以及现代农业的不同需求，在供给侧严格控制商业地产数量和结构，严格按照市场规律和行业特点，按照商圈的容量要求，调整新增土地供应和规划指标；大力发展养老养生地产。将养老服务设施建设纳入居住小区公建配套规划，要求新建住宅小区按比例配建养老服务用房和室外活动场地；积极发展休闲旅游地产。发挥“中华药都、养生亳州”的地方优势，坚持创意取胜，做到房地产项目和文化旅游项目相结合，房地产开发企业品牌建设和价值提升相结合，积极发展特色地产；促进物业服务企业转型升级。将物业服务纳入现代服务业发展规

划、社区建设和社区治理体系，引入新技术、新业态和新方式，提高物业服务技术含量和产品附加值，依托互联网技术，将物业服务的主要内容和模式集中于服务集成、集中管控、远程监控，积极实现从粗放型传统物业服务业向集约型现代服务业的转变。

目前，受全国房地产市场影响，亳州市房地产市场投资、销售增速有所减缓，但整体市场保持平稳运行。亳州市作为皖北地区人口大市，城市化率远远低于全国平均水平，随着城市化进程和城镇化的不断推进，亳州市房地产市场的刚性需求将进一步释放，农民进城购房潜力大；同时，亳州市作为全国最大的中药材加工和集散基地，一大批中药材企业陆续将总部搬迁至亳州，商业房地产市场发展潜力巨大。预计未来亳州市房地产市场将保持平稳增长的发展趋势。

（三）建筑工程行业的发展现状和前景

1、我国建筑工程行业发展现状

全球建筑市场将以年均 4.9% 的速度增长，至 2020 年全球建筑业产值将增至 12.7 万亿美元，占全球总产出的 14.6%。在我国，建筑业是国民经济的重要物质生产部门，与整个国家经济的发展、人民生活改善有着密切的关系。建筑行业的发展速度与固定资产投资增速密切相关。近年来我国固定资产投资额快速增长，2009-2018 年，我国全社会固定资产投资年复合增长率达 14.44%。中国建筑业发展协会数据显示，2018 年建筑行业完成建筑业总产值 235,085.53 亿元，同比增长 9.88%；完成竣工产值 120,786.22 亿元，同比增长 3.42%；签订合同总额 494,409.05 亿元，同比增长 12.49%，其中新签合同额

272,854.07 亿元，同比增长 7.14%；房屋施工面积 140.89 亿平方米，同比增长 6.96%；实现利润 8,104 亿元，同比增长 8.17%。

由国家统计局数据核算，2018 年全年国内生产总值 900,309.00 亿元，比上年增长 6.60%。全年全社会建筑业实现增加值 61,808.00 亿元，比上年增长 4.50%，增速低于国内生产总值增速 2.10 个百分点。

图：2009-2018 年我国建筑业增加值及增速



图：2009-2018 年固定资产投资及增速



图：2009-2018年建筑业总产值占固定资产投资的比重



2018年，固定资产投资（不含农户，下同）635,636.00亿元，比上年增长5.90%，在总量保持增长的情况下增速继续呈下滑态势。与之相反，建筑业总产值占固定资产投资的比重连续两年保持扩大态势，2018年达到36.98%。2018年底，全社会就业人员总数77,586.00万人，其中，建筑业从业人数55,63.30万人，比上年末增加26.40万人，增长0.48%。建筑业从业人数占全社会就业人员总数的7.17%，比上年提高0.04个百分点，占比再创新高。建筑业在吸纳农村转移人口就业、推进新型城镇化建设和维护社会稳定等方面继续发挥显著作用。

图：2009-2018年全国建筑业从业人数增长情况



随着我国城镇化率的提升、基础设施的完善和“一带一路”倡议的推进，我国建筑业市场空间巨大；此外，随着国家和社会对建筑质量、节能环保的重视，建筑业逐步转型和升级，促进了装配式建筑、BIM技术和绿色建筑等建筑理念和技术在我国的普及，工程总承包、全过程工程咨询等业态和商业模式也受到各级政府的鼓励和支持。

建筑设计是工程建设的首要环节，与建筑业的发展息息相关，建筑业广阔的市场空间和转型升级的趋势，为建筑设计行业及企业的发展创造了良好的市场机遇。

图：2009-2018年我国建筑类企业数量变化情况



截至 2018 年底,全国共有建筑业企业 95400 个,比上年增加 7341 个,增速为 8.34%,比上年增加了 2.26 个百分点,增速连续三年增加。国有及国有控股建筑业企业 6880 个,比上年增加 80 个,占建筑业企业总数的 7.21%,比上年下降了 0.51 个百分点。

图：2009-2018 年我国建筑类企业签订合同总额、新签合同及增速



2018 年,全国建筑业企业签订合同总额 494,409.05 亿元,比上年增长 12.49%,增速比上年下降 5.61 个百分点。其中,本年新签合同额 272,854.07 亿元,比上年增长了 7.14%,增速比上年下降 13.27

个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 55.19%，比上年降低了 2.75 个百分点。

2、建筑行业营业收入

图：2009-2018 年我国建筑企业利润总额及增速



2018 年，全国建筑业企业实现利润总额 8,104.00 亿元，比上年增加 612.22 亿元，增速为 8.17%，增速比上年提高 0.93 个百分点。

3、行业发展趋势

“十三五规划”纲要提出，到 2020 年我国城镇化率将达到 60%，中国社会科学院发布的《城市蓝皮书:中国城市发展报告 No.8》指出，预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70% 左右。持续的城镇化进程将为建工行业的快速发展提供良好的支撑，但同时随着城市化进程的速度放缓以及整体国民经济增速的放缓，预计行业整体增长速度将有所放缓。

伴随我国社会对资源集约、环境友好的追求，装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、工程总承包和全过程工程咨询等新型建筑理念、技

术和业态已逐渐成为我国建筑行业的发展方向，建筑行业的设计理念、技术手段、商业模式以及组织结构也随之进行转型和升级。

四、发行人所处行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

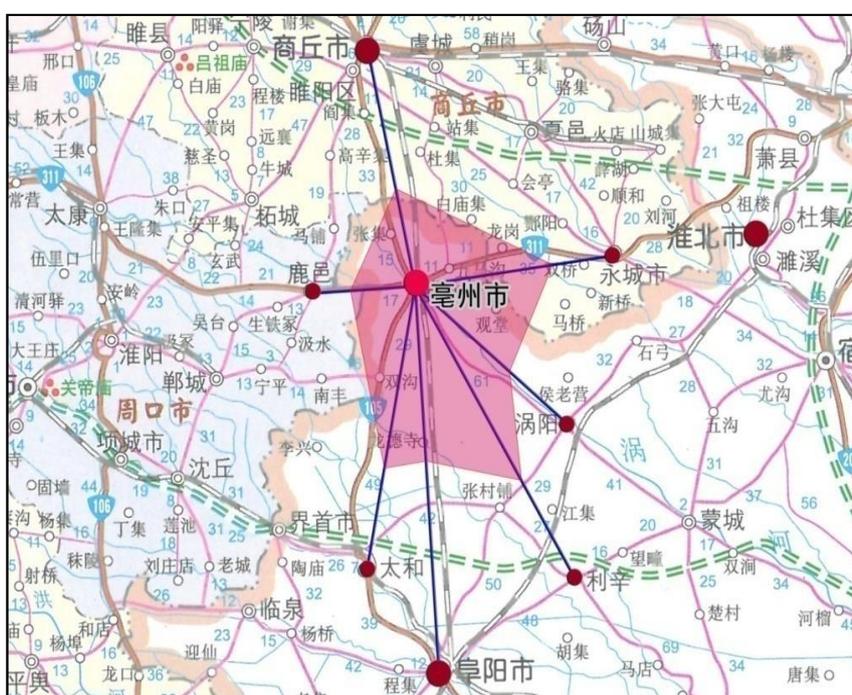
发行人是亳州市基础设施建设领域的最主要的实施主体。根据亳州市政府对发行人的职能定位，发行人主要承担市政府委托的城市基础设施和公共事业的建设、融资、运营和管理等。

根据亳州新一轮城市规划的要求，公司将继续在亳州城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

2、发行人在行业中的竞争优势

(1) 区位优势

亳州市位于安徽省西北部，南襟江淮，北望黄河，为江苏、山东、河南和安徽四省结合处，105国道、311国道和307省道在市内交叉穿过，京九大动脉贯穿全境，总面积为8,522.58平方公里，总人口为610万。境内主要河道涡河由西北向东南贯穿全境，流经谯城区、涡阳县、蒙城县，上接中州，下通江淮。随着产业结构的进一步调整和工业经济主导地位的进一步确立，近三年亳州市的财政收入增长稳定。



(2) 稳固的区域垄断地位

发行人作为亳州市国有控股企业，依托控股股东——建安集团的雄厚实力，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事供排水、市政道路建设、保障性住房建设的重要载体，在区域内处于行业垄断地位，市场稳定，具有持续稳定的盈利能力。未来随着亳州市城镇化进程的快速推进，公司的业务规模将迅速扩大，垄断地位也将得到进一步加强。

(3) 丰富的保障房项目投资建设经验

亳州市城区建设及保障性住房建设未来发展空间较广。根据《亳州市城市总体规划（2010-2030）》：到2020年，全市国内生产总值达到1,200亿元，城镇化率达到50%，人均居住面积达到12平方米以上，创业环境和人居环境的优势更加突出，初步建成具有较强辐射功能的现代化城市。亳州市将围绕“中华药都、养生亳州”的城市定位，着眼建设百万人口城市。同时大力开展主城区“一带三区”即涡河生态经济文化带、南部新区、涡北区及涡河以南区域建设，提升城镇化水平。根据亳州市政府规划，亳州中心城区人口规模将达60万以上，建成区面积达到60平方公里，到2030年将亳州城区建设成100万人口的现代化大城市。

公司业务优势明显，在长期保障房投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，拥有一批从业经验丰富，综合素质较高的经验管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序。

(4) 较强的房地产开发实力

近年来，亳州市房地产市场取得了迅猛发展，土地成交量、商品住宅新开工面积、住宅成交量等几项指标一直保持高速增长势头，2018年度，全年房地产开发投资364.9亿元，比上年增长13.50%。商品房销售面积627.7万平方米，增长8.2%；商品房销售额392.4亿元，增长16.7%。

目前，受全国房地产市场影响，亳州市房地产市场投资、销售增速有所减缓，但整体市场保持平稳运行。亳州市作为皖北地区人口大城市，城市化率远远低于全国平均水平，随着城市化进程和城镇化的不断推进，亳州市房地产市场的刚性需求将进一步释放，农民进城购房潜力大；同时，亳州市作为全国最大的中药材加工和集散基地，一大批中药材企业陆续将总部搬迁至亳州，商业房地产市场发展潜力巨大。预计未来亳州市房地产市场将保持平稳增长的发展趋势。

（5）高效的管理运营能力

城建集团以经营城市、建设城市、服务经济社会发展为己任，通过多年的投资运作，积累了丰富的项目运作经验，全面提升了公司管理水平和员工业务水平。管理层及核心员工队伍相对稳定，管理人员具备丰富的管理经验及相关行业运营经验。城建集团已经形成低成本、高质量、高效率的管理机制，在当前管理、运营项目多的情况下，能够保障公司较好地控制工程、运营质量和成本。

（6）较强的资本运作和资金筹措能力

公司拥有亳州市政府注入的大量优质资产和良好的资信，与国家开发银行等金融机构有多年的良好合作关系，具备较强的资本运作和资金筹措能力。公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了亳州市城市建设的资金需求。发行人是亳州市基础设施建设领域的最主要实施主体。根据亳州市政府对发行人的职能定位，发行人主要负责市政工程及配套设施建设、城市

存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设等工作。

根据亳州新一轮城市规划的要求，公司将继续在亳州城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

（7）政府支持优势

发行人作为亳州市重要的国有资产运营及城市基础设施建设主体，在项目投融资方面均得到了亳州市政府的大力支持，获得了政府财税资金、资源等方面的优惠政策。亳州市政府还将大量收益性项目的建设运营授予公司进行，这些项目均能够不同程度的为公司带来收入，保障公司未来收入的增长。

政府对公司的支持大大增加了公司的资本实力，有益于公司业务长期稳定开展。

（8）城市化的推进为公司发展创造了基础条件

城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，将带来城市公共财力的持续提高和基础设施建设需求的快速增长，为城市建设提供强大的资金保障和资源空间。在新一轮的城市发展与整合中，公司将借助政府资源，加强对城市资源的控制和挖掘利用，立足主城，覆盖郊区，实现区域资源开发的联动。

五、发行人地域经济情况

（一）亳州市发展概况

亳州市位于安徽省西北部，目前已成为全国最大的中药材集散地，辖涡阳、蒙城、利辛和谯城三县一区，全市行政区域土地面积 8,522.58 平方公里，总人口为 610 万。近年来亳州市凭借其资源优势已逐渐形成中药业、白酒及农产品加工、汽车及零部件制造、文化旅游等支柱产业。此外，亳州市蕴藏丰富煤炭资源，根据亳州市“十二五”发展规划，全市共有许疃煤矿、涡北煤矿等 20 多处煤矿，已探明煤炭储量 57 亿吨，占安徽省的 20%。

近年来，亳州市地区经济持续增长，全市地区生产总值呈增长趋势。2016 年，亳州市实现地区生产总值 1,046.1 亿元，按可比价格计算同比增长 8.9%。分产业看，第一产业增加值 206.3 亿元，占比 19.7%；第二产业增加值 404.9 亿元，占比 38.7%；第三产业增加值 434.9 亿元，占比 41.6%。2017 年，亳州市实现地区生产总值 1,184.0 亿元，省内排名为第 11 名，同比增长 9.2%，增速位居安徽省第一。分产业看，第一产业增加值 209.8 亿元，占比 17.7%；第二产业增加值 474.3 亿元，占比 40.1%；第三产业增加值 499.9 亿元，占比 42.2%。2018 年，亳州市实现地区生产总值 1,277.2 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.1%。分产业看，第一产业增加值 210.4 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 496.8 亿元，增长 11%；第三产业增加值 570 亿元，增长 12.1%。

（二）亳州市地方财政收支分析

近年来，亳州市财政实力逐步增强，且保持较快增速。2016-2018年，全市财政总收入分别为147.30亿元、171.00亿元和200.10亿元，呈稳定增长的趋势。

2016-2018年，亳州市一般公共预算收入分别为87.02亿元、94.55亿元和112.00亿元，在财政本年收入中占比分别为59.08%、55.29%和55.97%，占比较为稳定。2016-2018年，亳州市一般公共预算支出分别为278.58亿元、325.03亿元和343.40亿元，呈逐年增长的趋势。

表：2016-2018年亳州市全口径财政收支情况

单位：亿元

| 科目 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 财政总收入 ¹ | 200.10 | 171.00 | 147.30 |
| 一般公共预算收入 ² | 112.00 | 94.55 | 87.02 |
| 其中：税收收入 | - | 73.25 | 67.46 |
| 非税收入 | - | 21.30 | 19.56 |
| 一般公共预算支出 | 343.40 | 325.03 | 278.58 |

资料来源：亳州市财政局

综合来看，近年来亳州市财政实力不断增强，财政总收入和一般公共预算收入近三年来呈稳定上升趋势。

（三）亳州市政府融资平台

1、亳州市政府融资平台概况

¹财政总收入是指我市境内产生的税收收入和非税收入，包括：缴入市县（区）各级金库的税收收入和非税收入，即地方财政收入；缴入中央金库的税收收入和非税收入，即上划中央收入；缴入市县（区）各级金库的国有资本经营预算收入。

²一般公共预算收入（即地方财政收入）是指划归地方财政的税收和非税收入。

经查阅截至2018年12月31日的地方政府融资平台名单，结合全国企业信用信息公示系统查询，截至2018年12月31日，亳州市本级政府融资平台（含全覆盖平台公司）共有4家，具体情况如下：

表：截至2018年末亳州市政府融资平台公司名单（含全覆盖平台公司）

| 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 注册资本 (万元) | 主要经营范围 | 平台风险 定性 |
|----|----------------------------|------------|--------------|--|------------|
| 1 | 建安投资 控股集团 有限公司 | 2002-09-12 | 300,000 | 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) | 全覆盖 |
| 2 | 亳州城建 发展控股 集团有限 公司 | 2010-09-30 | 278,300 | 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)。 | - |
| 3 | 亳州文化 旅游控股 集团有限 公司 | 2010-03-02 | 200,000 | 土地开发经营(在政府授权委托范围内经营),房地产开发与销售(凭房地产开发资质经营),商品房销售,房屋租赁,市政工程承包建设与开发,新型城镇建设与开发经营,新农村建设与开发经营,文化旅游产业策划、投资和运营,文化旅游资产管理,影视传媒策划、投资、宣传和服务;景区运营管理;展览展示服务;广告设计、制作、代理和发布;物业管理;旅行社服务;住宿餐饮服务;企业管理咨询;生态产业投资、开发和运营;园林绿化工程 | - |

| | | | | | |
|---|----------------|------------|---------|--|---|
| | | | | 施工；殡葬产业投资、开发和运营（以上依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | |
| 4 | 亳州交通投资控股集团有限公司 | 2012-08-06 | 200,000 | 交通基础设施建设与经营（公路、桥梁、养护、投资、开发、经营）；城市公共客运，汽车租赁；道路运输、城乡客运；汽车销售、租赁、检测及维修；汽车驾驶培训考试服务；房地产开发；交通基础设施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 2018 年末，亳州市 4 家政府融资平台中，已公开发行债券的公司共 2 家，主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末/2018 年度亳州市政府融资平台公司主要财务数据情况

单位：亿元

| | 公司名称 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|---|----------------|----------|--------|------|
| 1 | 建安投资控股集团有限公司 | 1,218.44 | 447.31 | 9.23 |
| 2 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 478.35 | 180.07 | 1.66 |
| 3 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 231.97 | 103.61 | 2.27 |
| 4 | 亳州交通投资控股集团有限公司 | 96.20 | 47.29 | 1.36 |

2、亳州市政府融资平台已发行未兑付企业债券、中期票据情况

截至募集说明书签署之日，亳州市所有政府融资平台已发行未兑付企业债券、中期票据共 12 支，发行总额为 128.00 亿元，累计未到期余额为 99.20 亿元。其中，“16 宜居债”、“18 亳州城建 MTN001”、“18 亳州城建 MTN002”、“19 亳州城建 MTN001”发行人为亳州城建发展控股集团有限公司，未到期余额为 32.00 亿元；“19 建安投资 MTN002 ”、“17 建安投资 MTN001”、“16 建安 02”、“16 建安 01”、

“16 建安债”、“14 亳州债”、“12 亳州建投债”发行人为建安投资控股集团有限公司，未到期余额为 67.20 亿元。具体情况如下：

表：亳州市政府融资平台已发行未兑付企业债券、中期票据概况

单位：亿元

| 序号 | 债券名称 | 发行规模 | 期限 | 起息日 | 到期日 | 票面利率 | 信用评级 | |
|----|----------------|--------|-----|------------|------------|-------|------|------|
| | | | | | | | 主体评级 | 债项评级 |
| 1 | 19 建安投资 MTN002 | 10.00 | 3 年 | 2019-06-21 | 2022-06-21 | 4.50% | AA+ | AA+ |
| 2 | 17 建安投资 MTN001 | 10.00 | 3 年 | 2017-04-21 | 2020-04-21 | 5.14% | AA | AAA |
| 3 | 16 建安 02 | 9.00 | 7 年 | 2016-09-05 | 2023-09-05 | 3.85% | AA+ | AA+ |
| 4 | 16 建安 01 | 16.00 | 7 年 | 2016-09-05 | 2023-09-05 | 3.50% | AA+ | AAA |
| 6 | 16 建安债 | 15.00 | 7 年 | 2016-03-08 | 2023-03-08 | 4.30% | AA+ | AA+ |
| 7 | 14 亳州债 | 18.00 | 7 年 | 2014-05-23 | 2021-05-23 | 6.85% | AA+ | AAA |
| 8 | 12 亳州建投债 | 15.00 | 7 年 | 2012-09-04 | 2019-09-04 | 7.68% | AA+ | AAA |
| 9 | 19 亳州城建 MTN001 | 8.00 | 3 年 | 2019-02-26 | 2022-02-26 | 4.75% | AA | AA |
| 10 | 18 亳州城建 MTN002 | 7.00 | 3 年 | 2018-12-20 | 2021-12-20 | 5.18% | AA | AA |
| 11 | 18 亳州城建 MTN001 | 5.00 | 3 年 | 2018-11-13 | 2021-11-13 | 5.22% | AA | AA |
| 12 | 16 宜居债 | 15.00 | 7 年 | 2016-04-14 | 2023-04-14 | 4.78% | AA | AAA |
| | 合计 | 128.00 | - | - | - | - | - | - |

六、发行人在区域的行业地位

发行人是亳州市基础设施建设领域的最主要的实施主体。发行人的母公司亳州建安投资控股集团有限公司由亳州市国有资产监督管理委员会 100% 控股，主体信用评级 AA+，是亳州市政府最大的国有资本投资运营主体。

根据亳州市政府对建安集团的定位与划分，建安集团以资本运作和类金融业务为主业，为金融控股集团；建安集团的子公司亳州文化

旅游控股集团有限公司负责承担市政府委托的旅游景区、设施的保护、开发、融资、运营和管理等；建安集团的子公司亳州交通投资控股集团有限公司承担市政府的交通基础设施、城市公共交通、地方高速公路、地方机场、地方城际铁路、停车场的融资、开发、运营和管理等；建安集团的子公司亳州城建发展控股集团有限公司，即发行人，承担市政府委托的城市基础设施和公共事业的建设、融资、运营和管理等。发行人是集团内部、也是亳州市内唯一的棚户区改造实施主体及主要的城市基础设施建设主体，具有一定的垄断地位。

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

1、发行人财务概况

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人的资产总额分别为1,903,223.90万元、3,244,259.90万元和4,783,502.11万元，负债总额分别为1,230,379.43万元、1,672,660.83万元和2,982,842.32万元，所有者权益合计分别为672,844.48万元、1,571,599.07万元和1,800,659.79万元。上述时点，发行人的资产负债率分别为64.65%、51.56%和62.36%。

2016-2018年度，发行人的营业收入分别为248,297.35万元、223,439.10万元和495,077.32万元。发行人的净利润分别为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25,542.99万元、17,986.98万元和-647,489.86万元。

2017年12月31日，根据亳州市人民政府办公室《关于建安投资控股集团有限公司战略性转型有关事宜的通知》（亳政办秘〔2017〕216号）、亳州市国资委《关于同意建安投资控股集团有限公司战略性转型的批复》（国资管〔2017〕20号）及亳州市人民政府常务会议纪要（2017第19号）的文件精神，建安投资控股集团有限公司、亳州城建发展控股集团有限公司在亳州市国有资产监督管理委员会的见证下签订了资产注入协议，确认以2017年12月31日为本次资产划转注入的基准日，以账面资产作为做账依据，建安集团将其持有的与城市基础和公共事业建设相关的部分土地、在建工程、子公司股权等以增资的方式注入发行人。本次资产注入导致发行人截至2017年末的总资产金额较2016年末大幅增长。

建安集团注入发行人的资产账面价值合计922,971.14万元，其中股权账面价值为167,282.95万元，在建工程账面价值为634,070.34万元，土地账面价值为121,617.85万元。发行人对于建安集团注入的子公司股权，财务报表已按《企业会计准则第33号--合并财务报表》中关于同一控制下企业合并的规定进行了追溯调整。

2、偿债能力分析

表：发行人最近三年主要偿债能力数据及指标

单位：万元、倍

| 项目 | 2018年度/末 | 2017年末/度 | 2016年末/度 |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 总资产 | 4,783,502.11 | 3,244,259.90 | 1,903,223.90 |
| 流动资产 | 4,527,348.50 | 3,035,908.30 | 1,736,917.72 |
| 存货 | 2,162,007.93 | 1,425,998.42 | 458,770.93 |

| | | | |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 总负债 | 2,982,842.32 | 1,672,660.83 | 1,230,379.43 |
| 流动负债 | 1,081,092.29 | 630,369.08 | 366,931.26 |
| 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% |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标来看，发行人截至 2016-2018 年末的流动比率分别为 4.73、4.82 和 4.19；上述时点发行人的速动比率分别为 3.48、2.55 和 2.19。最近三年，流动比率较高，反映出发行人流动资产占比较高、短期偿债能力较好；最近三年，速动比率亦处于较高的水平，但明显低于流动比率，主要是因为存货余额占流动资产比重较高，上述存货主要来自于开发成本和土地。从变化趋势上看，2017 年发行人速动比率较上年出现下滑，主要是因为公司承建的代建项目较多及存货大幅增长；2018 年流动比率和速动比率较上年均出现下降，主要系公司承建的代建项目持续增加，导致存货继续大幅增长所致。截至 2016-2018 年末，应付账款余额分别为 33,787.75 万元、69,112.37 万元和 98,680.94 万元；其他应付款余额分别为 266,395.55 万元、429,291.83 万元和 601,065.22 万元。

从长期偿债指标来看，发行人截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债率分别为 64.65%、51.56% 及 62.36%，虽然近三年资产负债率有所波动，但仍处于可控范围内，显示出较好的长期偿债能力。

总体上看，发行人资产负债水平适中、资产流动性较好、财务比率表现良好，体现出发行人具有较强的偿债能力，能够支持本期债券本息的足额、按时偿还。

3、营运能力分析

表：发行人最近三年主要营运能力数据及指标

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 /2018年度 | 2017年12月31日 /2017年度 | 2016年12月31日 /2016年度 |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 总资产 | 4,783,502.11 | 3,244,259.90 | 1,903,223.90 |
| 流动资产 | 4,527,348.50 | 3,035,908.30 | 1,736,917.72 |
| 净资产 | 1,800,659.79 | 1,571,599.07 | 672,844.48 |
| 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 |
| 存货周转率（次/年） | 0.26 | 0.22 | 0.50 |
| 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 |

注：

- 1、存货周转率（次/年）=营业成本/存货平均余额
- 2、流动资产周转率（次/年）=营业收入/流动资产平均余额
- 3、总资产周转率（次/年）=营业收入/总资产平均余额

2016-2018年度，发行人的存货周转率（次/年）分别为0.50、0.22及0.26；流动资产周转率（次/年）分别为0.19、0.09及0.13；总资产周转率（次/年）分别为0.17、0.09及0.12。

以上各项财务指标比率均处于较低水平，主要是由于发行人业务以代建项目、施工项目及土地开发为主，此类业务具有初始投资数额巨大、建设周期长等特点，相应的款项结算时间一般较迟、结转营业

成本或营业收入周期较长，导致上述财务指标偏低。2017年末发行人存货周转率较2016年大幅降低，原因主要为建安集团注入资产导致开发成本大幅增长和房地产企业受到国家调控政策影响，库存商品增长较大。发行人的流动资产周转率和总资产周转率2017年较2016年均大幅降低，主要是建安集团内部资产整合，流动资产和非流动资产转入所致。2018年发行人存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率较2017年均有所改善，反映出发行人营运能力有一定提升。

未来几年，随着亳州市经济建设尤其是基础设施及房地产开发建设的持续健康发展，发行人在土地开发、房地产销售、代建及施工项目等各项业务的发展空间将进一步扩大，从而带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。总体来看，发行人的营运能力指标符合基础设施和房地产投资建设行业的特点。

4、盈利能力分析

(1) 收入及成本分析

2016-2018年度，发行人实现的营业收入分别为248,297.35万元、223,439.10万元、495,077.32万元。其中主营业务收入分别为217,190.96万元、216,174.39万元和491,867.06万元，占营业收入87.47%、96.75%和99.35%。主营业务收入由土地开发收入、代建项目及施工项目收入、房地产销售项目收入、销售佣金收入、物业费收入、培训收入及其他收入组成。其中代建及施工项目占比最大，截至2018年12月底，代建及施工项目占主营业务收入比例达到73.10%。

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% |

1) 房地产销售业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，房地产销售业务的营业收入分别为19,323.27万元、1,875.80万元及37,422.94万元，占主营业务收入比重分别为8.90%、0.87%和7.61%；房地产销售业务的营业成本分别为19,194.96万元、1,395.52万元和28,259.15万元；毛利分别为128.31万元、480.28万元和9,163.79万元；毛利率分别为0.66%、25.60%和24.49%。

2016年和2017年发行人的房地产销售收入主要为城建集团本部销售药都蓝湾收入，2017年较2016年收入锐减主要是由于玫瑰园、桐华郡等项目未达到地产确认收入及成本条件，因此未确认房地产收入及成本。2017年8月亳州建投房地产开发有限公司划入城建集团，未来发行人房地产收入预计将进一步增长。2018年度房地产销售收入为37,422.94万元，较上年增长35,547.13万元，增幅为1895.03%，主要系泊湾项目确认收入所致。

2) 土地开发项目的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，土地开发项目的营业收入分别为96,078.00万元、20,262.70万元及92,443.20万元，占主营业务收入比重分别为44.24%、9.37%和18.79%；土地开发项目的营业成本分别为89,752.00万元、18,158.00万元和92,398.80万元；毛利分别为6,326.00万元、2,104.70万元和44.40万元；毛利率分别为6.58%、10.39%和0.05%。

2016年度发行人土地开发收入主要系城建集团本部名下的土地通过出让实现96,078.00万元收入。2017年度发行人土地开发收入较2016年度减少75,815.30万元，降幅为78.91%，主要亳州市政府根据

城市发展需要，调整土地收回节奏，2017年公司土地出让减少。2018年度土地开发收入为92,443.20万元，较上年增长72,180.50万元，增幅为356.22%，主要系根据亳州市整体规划，土地收回较多所致。

3) 代建项目及施工项目的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，代建项目及施工项目的营业收入分别为95,247.43万元、188,076.70万元及359,537.65万元，占主营业务收入比重分别为43.85%、87.00%和73.10%；代建项目及施工项目的营业成本分别为88,926.64万元、179,206.42万元和343,510.21万元；毛利分别为6,320.79万元、8,870.28万元和16,027.44万元；毛利率分别为6.64%、4.72%和4.46%。

近三年发行人代建项目及施工项目收入总体呈上升趋势，在发行人业务中占据了稳定的地位，主要系发行人代建项目及施工项目增加所致。其中，2017年度代建项目及施工项目收入较2016年增加9.28亿元，增幅97.46%，主要系战略转型后，原建安集团的工程移交项目收入转由城建集团承接所致。2018年度代建项目收入及施工项目收入为359,537.65万元，较上年增长171,460.95万元，增幅为91.17%，主要系代建项目项目完工较多，逐步到达结算高峰期所致。近两年，代建项目及施工项目业务毛利率明显下降，主要系发行人工程代建原料、资金及人力成本增加所致。

4) 销售佣金业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，销售佣金的营业收入分别为4,445.69万元、4,245.69万元及452.61万元，占主营业务收入比重分别为2.05%、1.96%和0.09%；销售佣金的营业成本分别为2,258.37万元、1,760.90万元和259.77万元；毛利分别为2,187.32万元、2,484.79万元和192.84万元；毛利率分别为49.20%、58.52%和42.61%。

销售佣金收入主要为亳州建投房地产开发有限公司和亳州鼎诚商业运营管理有限公司负责代客户销售及相关管理的佣金收入。近三年，发行人销售佣金业务收入及毛利润总体呈波动下降趋势，2018年度销售佣金收入为452.61万元，较上年减少3,793.09万元，降幅为89.34%，主要系代售项目已于2017年度基本完成销售，2018年度以销售自有项目为主所致。

5) 培训业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，培训业务的营业收入分别为0.00万元、64.38万元及15.59万元，占主营业务收入比重分别为0.00%、0.03%和0.00%；培训业务的营业成本分别为0.00万元、39.20万元和2.65万元；毛利分别为0万元、25.18万元和12.94万元；毛利率分别为0%、39.11%和83.00%。

2017年度，发行人培训业务收入主要为互联网佳职业培训学校和青年创客空间职业技术学校的培训收入。2018年度，发行培训业务收入主要为15.59万元，较上年度下降48.79万元，降幅为75.78%，主要原因是技能培训行业受行情影响，导致收入减少。

6) 物业管理业务的收入、成本和毛利情况

2016-2018年，物业管理业务的营业收入分别为1,965.62万元、1,630.17万元及1,757.35万元，占主营业务收入比重分别为0.91%、0.75%和0.36%；物业管理业务的营业成本分别为1,646.01万元、1,452.51万元和1,207.53万元；毛利分别为319.61万元、177.66万元和549.82万元；毛利率分别为16.26%、10.90%和31.29%。

近三年，发行人物业管理业务收入基本保持稳定，毛利率呈波动上升趋势。2017年，发行人毛利率明显下降主要系人力、物价等成本上升所致。2018年度物业费收入为1,757.35万元，较上年增长127.18万元，增幅为7.80%。2018年，发行人物业管理业务毛利率显著上升，主要系物业管理业务市场议价能力提升，经营情况改善，成本下降所致。

(2) 利润构成分析

2016-2018年度，发行人净利润分别为14,990.80万元、14,810.44万元和16,606.34万元。2018年较上年增加1,795.89万元，增幅为12.13%，主要是因为发行人当年土地开发、房地产销售及代建项目及施工项目收入大幅增加，当年营业收入增加、提高了净利润。

(3) 最近三年平均利润

最近三年，发行人净利润分别为14,990.80万元、14,810.44万元和16,606.34万元。作为亳州市最重要的基础设施建设开发主体，发行人的业务有较强的专属性，最近三年平均净利润达到15,469.20万

元。净利润主要来自主营业务收入及营业外收入中的政府补助，近三年营业外收入中的政府补助分别为 4,647.55 万元、16,554.22 万元及 11,007.72 万元。

表：发行人近三年营业外收入中的政府补助明细情况表

单位：万元

| 政府补助项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|----------|------------------|------------------|-----------------|
| 建设开发补贴资金 | 10,112.83 | 15,731.48 | 4,000.00 |
| 园区补贴 | 224.81 | 272.72 | 140.00 |
| 水务补贴 | 670.08 | 550.00 | 507.55 |
| 合计 | 11,007.72 | 16,554.22 | 4,647.55 |

(4) 主要盈利指标分析

表：发行人最近三年主要盈利能力数据及指标

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 |
| 净资产收益率（权益净利率） | 0.98% | 1.32% | 2.26% |

注：净资产收益率（权益净利率）=净利润/平均净资产

发行人 2016 年、2017 年及 2018 年的净资产收益率（权益净利率）分别为 2.26%、1.32%和 0.98%，呈下降趋势且处于较低水平，主要是由于发行人主营业务以代建项目及施工项目、土地开发为主，此类业务具有初始投资数额巨大、建设周期长，且建设成本和融资成本偏高，导致盈利能力较弱。

作为亳州市最重要的基础设施建设开发主体，也是亳州市重要的国有控股企业，得到了亳州市政府注入的大量优质资产，发行人积极参与亳州市保障性住房建设和城市基础设施建设。发行人的业务具有较强的专属性，未来随着发行人收入不断增加和各方面业务能力的不断发展壮大，发行人的盈利状况将持续好转。

5、现金流量分析

表：发行人最近三年主要现金流量数据

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 |

（1）经营活动现金流量

2016-2018 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 25,542.99 万元、17,986.98 万元和-647,489.86 万元。从整体上看，发行人经营活动产生的现金流量净额呈恶化趋势，且从 2018 年开始经营性现金流呈净流出状态，主要是发行人 2018 年代建项目大幅增加，房地产项目继续开工建设，上述业务资金需求量较大，导致经营性现金净流量呈净流出。

1)2016 年发行人的经营活动产生的现金流量净额为 25,542.99 万元，为近三年最高值，主要是因为当年购买商品、接受劳务支付的现金为 190,805.78 万元，明显低于 2017-2018 年度的水平。

从科目明细上看，2016年度销售商品、提供劳务收到的现金为105,787.36万元，主要是代建项目与施工项目收入的支付时间决定的；2016年度收到其他与经营活动有关的现金为229,392.50万元，主要是因为当年发行人收到的往来款高达221,518.95万元。

2)2017年发行人的经营活动产生的现金流量净额为17,986.98万元，较2016年相比减少了7,556.01万元，降幅为29.58%，主要是因为当年购买商品、接受劳务支付的现金为446,101.69万元，远高于2016年度的190,805.78万元。

从科目明细上看，2017年度销售商品、提供劳务收到的现金为153,347.69万元，收到其他与经营活动有关的现金为411,023.97万元，均高于2016年度，主要是因为当年政府向发行人支付的代建和施工项目业务的现金增加，及发行人当年收到的来自于建安投资控股集团有限公司、亳州文化旅游控股集团有限公司等单位的往来款以及收到政府补助等合计高达407,249.51万元。

3)2018年发行人经营活动产生的现金流量净额为-647,489.86万元，呈净流出状态，较2017年大幅下降，减少了665,476.84万元，降幅为3,699.77%。2018年经营活动产生的现金流量净额远低于2016-2017年度水平，主要是因为当年购买商品、接受劳务支付的现金为1,338,818.80万元，增幅显著且远高于2016-2017年水平，上述金额在2016-2017年度仅分别为190,805.78万元和446,101.69万元。

(2) 投资活动现金流量

2016-2018 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-417,292.71 万元、-399,163.99 万元和-162,081.43 万元。从整体上看,2016-2018 年发行人的投资活动产生的现金流量持续保持净流出状态,主要是因为发行人作为亳州市城市基础设施建设的主要实施主体,近几年承担的建设项目较多,先后开展亳州市南部新区城镇基础设施建设,城市综合水体治理,棚户区改造等工程建设,上述项目需投入较多资金。

2016 年发行人的投资活动产生的现金流量净额为-417,292.71 万元,为近三年最低值,主要是因为当年收回投资收到的现金较少,而投资支付的现金较多。其中,2016 年收回投资收到的现金仅为 77.00 万元,远低于 2017-2018 年度收回投资收到的现金 73,080.00 万元和 18,920.00 万元;2016 年投资支付的现金高达 375,650.00 万元,而该现金流出在 2017-2018 年度分别为 442,656.00 万元和 158,143.79 万元。

2017 年发行人的投资活动产生的现金流量净额为-399,163.99 万元,较 2016 年相比增加了 18,128.72 万元,增幅为 104.34%,主要是因为当年收回投资收到的现金增幅明显。其中,2017 年收回投资收到的现金为 73,080.00 万元,而 2016 年度收回投资收到的现金仅为 77.00 万元。

2018 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-162,081.43 万元,较 2017 年相比增加了 237,082.56 万元,增幅为 59.39%,主要是因为

当年投资支付的现金明显减少，较 2017 年减少 284,512.21 万元，降幅为 64.27%。

（3）筹资活动现金流量

2016-2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 686,068.16 万元、298,284.24 万元和 943,984.89 万元。从整体上看，最近三年发行人的筹资活动产生的现金流量保持净流入状态。2016 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系发行人发债资金和银行贷款资金到位所致。发行人抓住 2016 年融资价格的低位，锁定了大量低成本的长期融资，有利于改善发行人后期融资结构和减低融资成本。

2017 年发行人的筹资活动产生的现金流量净额为 298,284.24 万元，较 2016 年相比减少了 387,783.92 万元，降幅为 56.52%，是因为当年取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金远低于 2016 年。其中，2017 年取得借款收到的现金为 370,660.50 万元，较 2016 减少了 132,139.50 万元；2017 年发行人没有发行债券筹资，而 2016 年发行债券收到的现金为 298,200.00 万元。

2018 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为 943,984.89 万元，为近三年最高值，较 2017 年相比增加了 645,700.65 万元，增幅为 216.47%，是因为当年吸收投资、取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金均远高于 2016-2017 年水平。其中，2018 年取得借款收到的现金为 1,058,033.33 万元，较 2017 增加了 687,372.83 万元，主要

为新增大量抵押借款；2017年发行人没有发行债券筹资，而2018年发行债券收到的现金为131,005.00万元。发行人所筹资金保证了投资资金需求，筹资活动产生的现金净流入对发行人投资支出起到重要支撑作用。

（4）现金及现金等价物

截至2016-2018年末，发行人的现金及现金等价物净增加额分别为294,318.44万元、-82,892.77万元及134,413.60万元。由于发行人拥有较强的经营实力并与多家商业银行保持紧密的合作关系，筹资能力较强，足以保障现金持续流入并使正常生产经营活动不受影响。

（三）资产结构分析

发行人最近三年资产规模平稳增长，截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日发行人的资产总额分别为1,903,223.90万元、3,244,259.90万元及4,783,502.11万元，最近三年资产规模快速增长。2017年发行人资产增长主要系应收票据及应收账款、其他应收款和存货增长所致；2018年发行人资产增长主要系应收票据及应收账款、预付款项和存货增长所致。

总体来看，发行人资产规模增长较快，资产结构相对稳定，可供出售金融资产、固定资产和在建工程等非流动资产所占比重较小，货币资金、应收账款、其他应收款和存货等流动资产所占比重较大，流动资产中尤以存货所占比重较大，符合发行人所在的土地开发、工程施工和房地产行业的业务特点。

截至本募集说明书签署之日，发行人相关资产产权取得方式合法有效，纳入合并报表范围内的子公司均为依法进行工商登记的企业。

表：发行人最近三年资产结构明细表

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产： | | | | | | |
| 货币资金 | 512,345.57 | 10.71% | 376,931.97 | 11.62% | 459,824.74 | 24.16% |
| 应收票据及应收账款 | 662,484.05 | 13.85% | 370,323.91 | 11.41% | 235,497.52 | 12.37% |
| 预付款项 | 304,186.93 | 6.36% | 10,416.81 | 0.32% | 6,441.45 | 0.34% |
| 其他应收款 ³ | 819,634.69 | 17.13% | 845,866.69 | 26.07% | 500,922.15 | 26.32% |
| 存货 | 2,162,007.93 | 45.20% | 1,425,998.42 | 43.95% | 458,770.93 | 24.10% |
| 其他流动资产 | 66,689.33 | 1.39% | 6,370.51 | 0.20% | 75,460.95 | 3.96% |
| 流动资产合计 | 4,527,348.50 | 94.65% | 3,035,908.30 | 93.58% | 1,736,917.72 | 91.26% |
| 非流动资产： | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | 89,692.77 | 1.88% | 27,050.00 | 0.83% | 25,720.00 | 1.35% |
| 长期股权投资 | 14,931.96 | 0.31% | 13,564.23 | 0.42% | 7,715.83 | 0.41% |
| 投资性房地产 | 789.88 | 0.02% | 789.88 | 0.02% | 789.88 | 0.04% |
| 固定资产 | 15494.03 | 0.32% | 16,641.02 | 0.51% | 18,091.71 | 0.95% |
| 在建工程 | 134547.69 | 2.81% | 149,493.36 | 4.61% | 113,386.78 | 5.96% |
| 无形资产 | 215.11 | 0.00% | 203.12 | 0.01% | 179.02 | 0.01% |

³此处其他应收款包含了应收利息和应收股利

| | | | | | | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 长期待摊费用 | 63.55 | 0.00% | 42.66 | 0.00% | 248.55 | 0.01% |
| 递延所得税资产 | 418.62 | 0.01% | 567.34 | 0.02% | 174.42 | 0.01% |
| 非流动资产合计 | 256,153.61 | 5.35% | 208,351.60 | 6.42% | 166,306.18 | 8.74% |
| 资产总计 | 4,783,502.11 | 100.00% | 3,244,259.90 | 100.00% | 1,903,223.90 | 100.00% |

1、流动资产

整体来看，发行人的资产结构比较稳定，资产结构中流动资产占比较高，截至2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日，发行人的流动资产合计分别为1,736,917.72万元、3,035,908.30万元和4,527,348.50万元，占资产总额的比例分别为91.26%、93.58%和94.65%。同时，发行人的流动资产以货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货为主。截至2018年12月31日，货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货占总资产比例分别为10.71%、13.85%、17.13%和45.20%，上述四项占流动资产的比例分别为11.32%、14.63%、18.10%和47.75%。

表：发行人最近三年流动资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产： | | | | | | |
| 货币资金 | 512,345.57 | 11.32% | 376,931.97 | 12.42% | 459,824.74 | 26.47% |
| 应收票据及 账款 | 662,484.05 | 14.63% | 370,323.91 | 12.20% | 235,497.52 | 13.56% |
| 预付款项 | 304,186.93 | 6.72% | 10,416.81 | 0.34% | 6,441.45 | 0.37% |
| 其他应收款 | 819,634.69 | 18.10% | 845,866.69 | 27.86% | 500,922.14 | 28.84% |
| 存货 | 2,162,007.93 | 47.75% | 1,425,998.42 | 46.97% | 458,770.93 | 26.41% |
| 其他流动资产 | 66,689.33 | 1.47% | 6,370.51 | 0.21% | 75,460.95 | 4.34% |
| 流动资产合计 | 4,527,348.50 | 100.00% | 3,035,908.30 | 100.00% | 1,736,917.72 | 100.00% |

(1) 货币资金

截至2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日，发行人货币资金余额分别为459,824.74万元、376,931.97万元和

512,345.57 万元。发行人货币资金较为充足，由银行存款构成，最近三年的明细如下表所示：

表：发行人最近三年货币资金明细

单位：万元，%

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金 | 11.11 | 10.36 | 10.85 |
| 银行存款 | 511,334.45 | 376,921.60 | 459,813.89 |
| 其他货币资金 | 1,000.00 | - | - |
| 合计 | 512,345.57 | 376,931.97 | 459,824.74 |

截至 2018 年末，发行人的货币资金余额为 512,345.57 万元，较 2017 年末的 376,931.97 万元增加了 135,413.60 万元，增幅为 35.93%，主要系发行人取得借款和发行债券获得了大量现金所致。

截至 2017 年末，发行人的货币资金余额为 376,931.97 万元，较 2016 年末的 459,824.74 万元下降了 82,892.77 万元，降幅为 18.03%，主要原因为发行人前期融入的资金陆续投入经营活动。

总体来看，发行人的货币资金余额维持在一个适度的规模，可以用于日常经营和债务的还本付息。

（2）应收票据及应收账款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人的应收票据及应收账款账面价值分别为 235,497.52 万元、370,323.91 万元和 662,484.05 万元，其中发行人应收账款账面价值分别为 235,497.52 万元、370,323.91 万元和 662,484.05 万元，发行人报告期内无应收票据余额。

截至2018年12月末，公司应收账款账面价值为662,484.05万元，较年初增加292,160.14万元，增幅78.89%，主要原因为代建项目陆续完工并结算确认收入，导致应收账款增加。

截至2017年12月末，公司应收账款账面价值为370,323.91万元，较年初增加134,826.39万元，增幅57.25%，主要为应收财政局土地出让款及代建项目款增加。

表：发行人截至2018年12月31日的应收账款明细

单位：万元

| 类别 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|----------------|-------------------|---------------|---------------|-------------|-------------------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 662,676.68 | 100.00 | 192.63 | 0.03 | 662,484.05 |
| 其中：行政事业单位 | 615,601.02 | 92.90 | - | - | 615,601.02 |
| 集团成员单位 | 8,548.88 | 1.29 | - | - | 8,548.88 |
| 其他性质单位 | 38,526.78 | 5.81 | 192.63 | 0.5 | 38,334.15 |
| 单项计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - |
| 合计 | 662,676.68 | 100.00 | 192.63 | 0.02 | 662,484.05 |

表：发行人截至2018年12月31日的按账龄分类的应收账款明细

单位：万元

| 账龄 | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 账面价值 |
|------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1年以内 | 416,576.53 | 62.87 | 128.18 | 416,448.35 |
| 1至2年 | 167,950.23 | 25.34 | 51.31 | 167,898.92 |
| 2至3年 | 77,473.09 | 11.69 | 9.76 | 77,463.32 |
| 3年以上 | 676.83 | 0.10 | 3.38 | 673.46 |
| 合计 | 662,676.68 | 100.00 | 192.63 | 662,484.05 |

截至2018年末，发行人应收账款前五名单位账面价值合计638,795.34万元，占当年应收账款账面价值比例为96.40%。发行人应收账款全为经营性，其中对亳州市财政局的应收账款报告期内暂未全

部回款，根据不同项目签订的协议，回款情况如下：按照发行人母公司建安集团与亳州市人民政府签订的《投资建设与收购协议书》，亳州市财政局自项目移交完成日后五年内分批支付该工程项目的建设投资额，并承担融资成本和利息；按照发行人与亳州市人民政府签订的《亳州市 2011 年棚户区改造项目委托代建政府购买服务协议》，委托代建资金及代建服务费按年确认支付；按照发行人与亳州市人民政府签订的《工程委托代建合同书》，亳州市财政局于各年末结算项目建设投资额及工程建设利润；发行人与亳州市人民政府签订的《亳州市谯城区城父镇、沙土镇等 19 个乡镇土地复垦项目委托代建政府购买服务协议》，委托代建资金及代建服务费每年分两次支付。

其中，对涡阳县财政局的应收账款为 2018 年度产生，暂未回款，根据涡阳县财政局出具的《关于拨付涡国用（2013）第 0684206 号、涡国用（2013）第 0671482 号等 49 宗国有土地使用权出让收入的通知》，涡阳县财政局将分五年支付土地出让款。

发行人应收账款前五名具体情况如下：

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日应收账款前五名情况

单位：万元

| 欠款单位 | 账面价值 | 占应收账款账面价值合计数的比例 | 账龄 | 性质 | 是否经营性 |
|-----------------|------------|-----------------|-------|-------|-------|
| 亳州市财政局 | 519,426.99 | 78.41% | 1-3 年 | 工程款 | 是 |
| 涡阳县财政局 | 92,506.20 | 13.96% | 1 年以内 | 土地出让款 | 是 |
| 安徽省阳光半岛文化发展有限公司 | 13,432.50 | 2.03% | 1 年以内 | 工程款 | 是 |
| 安徽省交通航务工程有限公司 | 7,490.87 | 1.13% | 1-3 年 | 工程款 | 是 |

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|---------------|------|-----|---|
| 亳州芜湖投资开发有 限责任公司 | 5,804.47 | 0.88% | 1-3年 | 工程款 | 是 |
| 合计 | 638,661.03 | 96.40% | | | |

(3) 其他应收款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人其他应收款余额分别为500,922.14万元、845,866.69万元和819,634.69万元，其他应收款包括应收利息、应收股利、其他应收款，具体明细如下：

表：发行人截至2018年12月31日的按种类分类的其他应收账款明细

单位：万元

| 种类 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 应收利息 | 3,644.80 | 3,323.13 | - |
| 应收股利 | 3,344.16 | 842.90 | 717.73 |
| 其他应收款 | 812,645.73 | 841,700.66 | 500,204.42 |
| 合计 | 819,634.69 | 845,866.69 | 500,922.14 |

① 应收利息

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人应收利息分别为0.00万元、3,644.80万元和3,644.80万元。2017年新增的应收利息主要为对其他单位的利息。

② 应收股利

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人应收股利分别为717.73万元、842.90万元和3,344.16万元。截至2017年末的应收股利较2016年末增加125.17万元，增幅为17.44%。截至2018年末的应收股利较2017年末增加2,501.26

万元，增幅为 296.74%，主要系对联营企业亳州新奥燃气有限公司和亳州新奥燃气工程有限公司应收股利增加所致。

③其他应收款⁴

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款分别为 500,204.42 万元、841,700.66 万元和 812,645.73 万元。

截至 2018 年末的其他应收款较上年末减少 26,232.00 万元，降幅为 3.10%。截至 2017 年末发行人的其他应收款账面价值为 841,700.66 万元，较 2016 年末增加 341,496.25 万元，增幅为 68.27%，主要系发行人与文旅公司、建安集团和亳州市财政局非经营性往来款增加所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款按账龄分类情况如下：

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的按账龄分类的其他应收账款明细

单位：万元

| 账龄 | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 账面价值 |
|---------|-------------------|------------|-----------------|-------------------|
| 1 年以内 | 681,913.13 | 83.71 | 615.82 | 681,297.32 |
| 1 至 2 年 | 109,605.21 | 13.46 | 517.88 | 109,087.33 |
| 2 至 3 年 | 20,175.56 | 2.48 | 48.93 | 20,126.63 |
| 3 年以上 | 2,849.56 | 0.35 | 715.11 | 2,134.44 |
| 合计 | 814,543.46 | 100 | 1,897.74 | 812,645.73 |

截至 2018 年末，发行人其他应收账款前五名单位账面价值合计 575,210.81 万元，占当年其他应收账款账面价值比例为 70.78%。

发行人其他应收账款前五名具体情况如下：

⁴以下其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款

表：发行人截至2018年12月31日其他应收款账面价值前五大明细

单位：万元

| 序号 | 欠款单位 | 账面价值 | 占其他应收款账面价值合计数的比例 | 账龄 | 性质 | 是否经营性 |
|----|-------------------|-------------------|------------------|------|-----|-------|
| 1 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 263,010.56 | 32.36% | 1-3年 | 往来款 | 否 |
| 2 | 建安投资控股集团有限公司 | 138,061.85 | 16.99% | 1-3年 | 往来款 | 否 |
| 3 | 蒙城县城市发展投资控股集团有限公司 | 66,665.00 | 8.20% | 1-3年 | 拆迁款 | 是 |
| 4 | 亳州金地建设投资有限责任公司 | 55,473.40 | 6.83% | 1年 | 拆迁款 | 是 |
| 5 | 蒙城县漆园城市建设投资有限公司 | 52,000.00 | 6.40% | 1年 | 拆迁款 | 是 |
| 合计 | | 575,210.81 | 70.78% | | | |

截至2018年末，发行人其他应收款账面价值812,645.73万元，

按经营性和非经营性分类情况如下：

表：截至2018年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

| 项目 | 账面价值 | 占当年其他应收账比例 |
|-----------|-------------------|---------------|
| 经营性其他应收款 | 411,573.32 | 50.65 |
| 非经营性其他应收款 | 401,072.41 | 49.35 |
| 合计 | 812,645.73 | 100.00 |

截至2018年末，发行人非经营性其他应收款账面价值为401,072.41万元，占当年其他应收款比例为49.35%，主要为对亳州文化旅游控股集团有限公司、建安投资控股集团有限公司的往来款，属于非经营性。报告期内，上述非经营性往来款陆续回款，2016年、2017年和2018年，发行人分别收到亳州文化旅游控股集团有限公司支付金额30,000.00万元，14,000.00万元和20,434.00万元；2016-2018年，发行人分别收到建安投资控股集团有限公司支付金额27,800.00

万元，65,201.75万元和43,700.00万元。发行人对文化旅游控股集团有限公司和建安投资控股集团有限公司的非经营性往来款将按计划陆续回款。

公司制定了财务管理制度，对于非经营性往来占款，其决策权限、决策程序和定价机制严格按照制度执行，主要包括：

1) 决策权限

公司拟支付单笔金额在10,000.00万元以下或占最近一期经审计净资产1%以下的支付金额，经公司财务部门审核并经副总经理批准后方可实施；公司拟支付单笔金额在10,000.00万元以上且占最近一期经审计净资产1%以上的支付金额，经公司财务审核并经执行董事批准后方可实施；

2) 决策程序

重大资金支付由公司职能部门提出议案，议案应就该资金支付的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明且提交该资金支付对象的有关资料，根据金额的不同分别提交给副总经理和执行董事进行决策。

3) 定价机制

重大资金支付中涉及非经营性往来款的，价格遵循公开、公平、公正、公允的原则，双方协议确定，但价格不得损害公司及股东利益。

根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为会审字[2019]4881号的发行人2016-2018年度审计报告，报告期内发行人内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款、无转移应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

（4）存货

发行人的存货科目主要由开发成本和土地构成。开发成本主要由项目开发成本及土地组成，截至2018年末开发成本主要包括亳州市其他市政项目、亳州市道东片区张庄王楼棚户区改造项目、亳州市涡河城区段综合治理工程、亳州市道东片区张庄棚户区项目等项目在建设过程中所产生的项目支出；土地账面价值约33.85亿元的土地资产。

表：发行人最近三年存货明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 原材料 | 39.45 | 50.82 | 108.66 |
| 周转材料 | 92.59 | 28.31 | 23.92 |
| 土地 | 338,479.65 | 337,643.10 | 24,4359.34 |
| 库存商品/开发产品 | 7,130.83 | 6,985.26 | 6,914.47 |
| 工程施工 | 3,694.61 | 2,357.61 | 8,397.22 |
| 开发成本 | 1,812,171.16 | 1,078,933.32 | 198,967.32 |
| 其他 | 399.65 | - | - |
| 合计 | 2,162,007.93 | 1,425,998.42 | 458,770.93 |

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人的存货余额分别为458,770.93万元、1,425,998.42万元和2,162,007.93万元。

截至2018年末的存货较2017年末增加736,009.51万元，增幅为51.61%，主要系公司开发成本中项目支出增加所致。截至2017年末的存货较2016年末增加967,227.49万元，增幅为210.83%，主要原因是发行人股东建安集团向发行人注入资产导致2017年开发成本较2016年增加了879,965.99万元。

表：发行人截至2018年12月31日开发成本中前十大项目明细

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 账面价值 | 项目类型 | 建设期限 | 是否为政府代建 | 协议签订日期 |
|----|------------------|---------------------|------|------|---------|------------|
| 1 | 亳州市其他市政项目 | 216,235.54 | 市政项目 | 4年 | 是 | 2014.12.31 |
| 2 | 亳州市涡河城区段综合治理工程 | 178,447.97 | 水利治理 | 4年 | 是 | 2015.08.28 |
| 3 | 亳州市道东片区张庄棚户区改造项目 | 144,985.69 | 保障房 | 3年 | 是 | 2017.09.07 |
| 4 | 2017年土地整治项目 | 107,946.76 | 市政项目 | 3年 | 是 | 2017.09.20 |
| 5 | 亳州市道东片区杨桥棚户区改造项目 | 103,935.39 | 保障房 | 3年 | 是 | 2017.11.17 |
| 6 | 亳州市城中村改造项目 | 106,310.09 | 保障房 | 2年 | 是 | 2016.04.22 |
| 7 | 玫瑰园 | 105,032.67 | 商业开发 | 3年 | 否 | - |
| 8 | 亳州市道东片区汤庄棚户区项目 | 72,972.08 | 保障房 | 3年 | 是 | 2017.11.17 |
| 9 | 桐华郡 | 71,164.39 | 商业开发 | 4年 | 否 | - |
| 10 | 亳州市安置还原小区项目 | 70,131.59 | 保障房 | 3年 | 是 | 2014.12.31 |
| | 合计 | 1,177,162.16 | - | | - | |

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日开发成本中土地资产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

| 序号 | 土地证编号 | 取得方式 | 坐落 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 入账方式 | 账面价值 | 单价 | 抵押情况 | 是否缴纳出让金 |
|----|-----------------------------|------|----------------------------|---------|--------|------------|------|-----------|----------|------|---------|
| 1 | 亳国用(2012)字第 XG-011 号 | 协议转让 | 养生大道以南、汤王大道东侧 | 出让 | 商住用地 | 60,143.80 | 成本法 | 6,995.43 | 1,163.12 | 否 | 是 |
| 2 | 亳国用(2009)字第 01570 号 | 协议转让 | 十九里镇刘阁行政村 | 出让 | 商住用地 | 74,968.70 | 成本法 | 7,359.38 | 981.66 | 否 | 否 |
| 3 | 2017-X39 | 协议转让 | 魏武大道东侧，市公路局直属分局南侧 | 出让 | 其他商服用地 | 8,899.30 | 成本法 | 3,832.22 | 4,306.20 | 否 | 是 |
| 4 | 皖(2018)亳州市不动产权第 004556 号 | 协议出让 | 凤仙路南、魏武大道西 | 出让 | 商服用地 | 8,930.60 | 成本法 | 4,139.20 | 4,634.85 | 否 | 是 |
| 5 | 2017-257 | 协议出让 | 养生大道以南，香蒲路以北，文星路以西，老君大道以东。 | 出让 | 商住用地 | 85,405.20 | 成本法 | 40,000.00 | 4,683.56 | 否 | 是 |
| 6 | 2018-31 | 协议出让 | 新华路以东、州后街以北 | 出让 | 商住用地 | 52,579.70 | 成本法 | 18,550.00 | 3,527.98 | 否 | 是 |
| 7 | 皖(2018)亳州市不动产权第 0006179 号 | 协议出让 | 合欢路以南、茴香路以北、古井大道以东、宋汤西路以西 | 出让 | 工业用地 | 176,180.20 | 成本法 | 2,966.00 | 168.35 | 否 | 是 |
| 8 | (皖(2018)亳州市不动产权第 0021981 号) | 协议出让 | 白芍路以南、汤王大道以西 | 出让 | 商业用地 | 8,608.00 | 成本法 | 7,404.80 | 8,602.23 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|------|-------------------------|----|------|---------------------|-----|-------------------|----------|---|---|
| 9 | 皖（2018）亳州市不动产权第0010807号 | 协议出让 | 杜仲路南、嵇康路东 | 出让 | 街巷用地 | 3,000.00 | 成本法 | 790.40 | 2,634.67 | 否 | 是 |
| 10 | 皖（2017）亳州市不动产权第0009325号 | 协议出让 | 杜仲路北，建安路东 | 出让 | 商住用地 | 32,981.90 | 成本法 | 9,412.00 | 2,853.69 | 否 | 是 |
| 11 | 皖（2018）亳州市不动产权第0003931号 | 协议转让 | 银杏路南、百合路北、文辉路东、文苑路西 | 出让 | 工业用地 | 120,860.10 | 成本法 | 2,112.24 | 174.77 | 否 | 是 |
| 12 | 皖（2018）亳州市不动产权第0003932号 | 协议转让 | 银杏路南、百合路北、文苑路东、崇文路西 | 出让 | 工业用地 | 118,257.50 | 成本法 | 2,066.48 | 174.74 | 否 | 是 |
| 13 | 2017-218 地块 | 协议出让 | 泽兰路南侧、希夷大道东侧、嵇康路西侧 | 出让 | 商住用地 | 38,100.30 | 成本法 | 25,480.00 | 6,687.61 | 否 | 是 |
| 14 | 皖（2017）亳州市不动产权第0040637号 | 协议出让 | 希夷大道东侧、嵇康路西侧、芍花路南侧、银杏路北 | 出让 | 商住用地 | 125,694.10 | 成本法 | 38,602.55 | 3,071.15 | 是 | 是 |
| 15 | 皖（2017）亳州市不动产权第0038768号 | 协议出让 | 亳菊路南，牡丹路北，仙翁路西 | 出让 | 商住用地 | 154,983.50 | 成本法 | 68,933.13 | 4,447.77 | 是 | 是 |
| 16 | 2017-219 地块 | 协议出让 | 牡丹路以南，仙翁路西 | 出让 | 商住用地 | 59,193.20 | 成本法 | 38,500.00 | 6,504.13 | 否 | 是 |
| 合计 | | | | | | 1,128,786.10 | | 277,143.83 | - | | |

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日土地中土地资产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

| 序号 | 土地证编号 | 取得方式 | 坐落 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 入账方式 | 账面价值 | 单价 | 抵押情况 | 是否缴纳出让金 |
|----|--------------------|------|----------------|---------|--------|------------|------|-----------|-----------|------|---------|
| 1 | 涡国用(2013)第0671485号 | 协议出让 | 涡河西路北侧、向阳西路西侧 | 出让 | 批发零售用地 | 557.20 | 成本法 | 696.80 | 12,505.38 | 是 | 是 |
| 2 | 涡国用(2013)第0671478号 | 协议出让 | 胜利西路南侧 | 出让 | 批发零售用地 | 662.39 | 成本法 | 826.80 | 12,482.07 | 是 | 是 |
| 3 | 涡国用(2013)第0671266号 | 协议出让 | 建设路北侧、工农路西侧 | 出让 | 批发零售用地 | 1,627.25 | 成本法 | 2,033.20 | 12,494.70 | 是 | 是 |
| 4 | 涡国用(2013)第0671443号 | 协议出让 | 乐行路北侧、文成路西侧 | 出让 | 普通商住用地 | 45,932.15 | 成本法 | 10,746.84 | 2,339.72 | 是 | 是 |
| 5 | 涡国用(2013)第0684349号 | 协议出让 | 七小东侧、法院北侧 | 出让 | 批发零售用地 | 6,560.02 | 成本法 | 8,190.00 | 12,484.72 | 是 | 是 |
| 6 | 涡国用(2013)第0671493号 | 协议出让 | 涡河海滩北侧 | 出让 | 批发零售用地 | 16,058.21 | 成本法 | 20,040.80 | 12,480.10 | 是 | 是 |
| 7 | 涡国用(2013)第0671445号 | 协议出让 | 东环北路东侧、S202线南侧 | 出让 | 普通商住用地 | 68,533.28 | 成本法 | 16,035.24 | 2,339.77 | 是 | 是 |
| 8 | 涡国用(2013)第0671444号 | 协议出让 | 闸北路东侧、中医院北侧 | 出让 | 普通商住用地 | 47,994.33 | 成本法 | 11,230.44 | 2,339.95 | 是 | 是 |
| 9 | 涡国用(2013)第0671442号 | 协议出让 | 乐行路北侧、文成路西侧 | 出让 | 普通商住用地 | 66,848.00 | 成本法 | 15,642.42 | 2,340.00 | 是 | 是 |
| 10 | 涡国用(2013)第0684162号 | 协议出让 | 华都大道南侧、葛沟路东侧 | 出让 | 普通商住用地 | 130,207.00 | 成本法 | 25,480.00 | 1,956.88 | 是 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|------|-----------------------------|----|---------|------------|-----|-----------|-----------|---|---|
| 11 | 涡国用(2013)第0684163号 | 协议出让 | 交通路北侧、东环路东侧 | 出让 | 普通商住用地 | 116,466.75 | 成本法 | 22,880.00 | 1,964.51 | 是 | 是 |
| 12 | 皖(2017)亳州市不动产第0009402号 | 协议转让 | 仙翁路西、牡丹路北 | 出让 | 文体娱乐用地 | 82,102.50 | 成本法 | 6,032.06 | 734.70 | 否 | 是 |
| 13 | 皖(2017)亳州市不动产第0010437号 | 协议转让 | 龙凤新河西、凤尾沟南、杜仲路北、道源路东 | 出让 | 公园与绿地用地 | 91,851.41 | 成本法 | 3,608.86 | 392.90 | 否 | 是 |
| 14 | 皖(2018)亳州市不动产权第0005757号 | 协议转让 | 魏武大道东、建安路西、合欢路南、月季路北 | 出让 | 工业用地 | 293,186.00 | 成本法 | 5,143.84 | 175.45 | 否 | 是 |
| 15 | 皖(2018)亳州市不动产第0110700号 | 协议转让 | 希夷大道东、桐花路南 | 出让 | 街巷用地 | 4,591.10 | 成本法 | 384.80 | 838.14 | 否 | 是 |
| 16 | 亳国用(2012)字第JT-001号 | 协议转让 | 药都大道南侧 | 出让 | 商住用地 | 75,571.30 | 成本法 | 41,767.36 | 5,526.88 | 是 | 是 |
| 17 | 皖(2016)亳州市不动产权第0007707号 | 协议转让 | 药都大道以南、武警路以北、仙翁路以东(老烟厂南侧地块) | 出让 | 商住用地 | 30,838.60 | 成本法 | 10,192.00 | 3,304.95 | 否 | 是 |
| 18 | 皖(2017)亳州市不动产第0009403号 | 协议转让 | 药都大道南、希夷大道西 | 出让 | 商服用地 | 4,845.40 | 成本法 | 2,204.86 | 4,550.42 | 否 | 是 |
| 19 | 亳国用(2014)字第073号 | 协议转让 | 光明路北侧、三曹路东侧 | 出让 | 商办用地 | 1,373.30 | 成本法 | 2,298.41 | 16,736.40 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------|------|----------------------------|----|------|---------------------|-----|-------------------|----------|---|---|
| 20 | 亳国用(2014)第 XG-019 号 | 协议转让 | 养生大道南侧、龙山路西侧 | 出让 | 商办用地 | 34,191.40 | 成本法 | 11,563.01 | 3,381.85 | 否 | 是 |
| 21 | 亳国用(2014)第 XG-018 号 | 协议转让 | 宋汤河东侧、纬二路南侧 | 出让 | 商办用地 | 54,073.70 | 成本法 | 3,276.91 | 606.01 | 否 | 是 |
| 22 | 亳国用(2014)第 TG-019 号 | 协议转让 | 汤陵社区徐庙 | 出让 | 商办用地 | 72,342.50 | 成本法 | 5,018.98 | 693.78 | 否 | 是 |
| 23 | 亳国用(2009)字第 02552 号 | 协议转让 | 经济开发区彭马行政村 | 出让 | 商业用地 | 16,677.10 | 成本法 | 1,864.86 | 1,118.22 | 否 | 否 |
| 24 | 亳国用(2009)字第 02555 号 | 协议转让 | 经济开发区彭马社区 | 出让 | 商业用地 | 9,374.80 | 成本法 | 1,048.31 | 1,118.22 | 否 | 否 |
| 25 | 亳国用(2009)字第 02554 号 | 协议转让 | 薛阁办事处站前社区窰庄 | 出让 | 商业用地 | 24,778.60 | 成本法 | 2,770.79 | 1,118.22 | 否 | 否 |
| 26 | 2016-1 地块 | 协议转让 | 凤尾沟南侧、杜仲路北侧、铁路西侧 | 出让 | 商住用地 | 37,957.90 | 成本法 | 10,088.00 | 2,657.68 | 否 | 是 |
| 27 | 2017-256 | 协议转让 | 养生大道以南,曹霸路以东,老君大道以西,香蒲路以北。 | 出让 | 商住用地 | 84,181.00 | 成本法 | 40,214.06 | 4,777.09 | 否 | 是 |
| 28 | 皖(2018)亳州市不动产权第 0042067 号 | 协议转让 | 养生大道以南,香蒲路以北,文星路以东,文采路以西。 | 出让 | 商住用地 | 94,016.10 | 成本法 | 57,200.00 | 6,084.06 | 是 | 是 |
| 合计 | | | | | | 1,513,399.29 | | 338,479.65 | - | | |

(5) 预付款项

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人的预付款项余额分别为6,441.45万元、10,416.81万元和304,186.93万元。

截至2018年末的预付账款较2017年末增加293,770.12万元，增幅为2,820.15%，主要系公司预付征迁款、代建项目工程款增加所致。截至2017年末的预付账款较2016年末增加3,975.36万元，增幅为61.72%，主要原因是当年工程垫款增加。

表：发行人截至2018年12月31日的按账龄分类的预付账款明细

单位：万元

| 账龄 | 金额 | 比例(%) |
|------|-------------------|------------|
| 1年以内 | 297,170.45 | 97.69 |
| 1至2年 | 6,925.04 | 2.28 |
| 2至3年 | 1.26 | 0.00 |
| 3年以上 | 90.18 | 0.03 |
| 合计 | 304,186.93 | 100 |

表：发行人截至2018年12月31日按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款明细

单位：万元，%

| 单位名称 | 2018.12.31 | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| | 期末余额 | 占预付账款余额合计数的比例 |
| 亳州经济开发区管理委员会 | 294,646.98 | 96.86 |
| 华北建设集团有限公司 | 6,009.82 | 1.98 |
| 青建集团股份公司 | 1,363.64 | 0.45 |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司 | 500.00 | 0.16 |
| 安徽兴罗建设集团有限公司 | 200.00 | 0.07 |
| 合计 | 302,720.43 | 99.52 |

(6) 其他流动资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人其他流动资产余额分别为75,460.95万元、6,370.51万元和66,689.33万元。

截至2018年末的其他流动资产较2017年末增加60,318.82万元，增幅为946.84%，主要系公司购买理财产品大幅增加所致。截至2017年末的其他流动资产较2016年末减少69,090.44万元，降幅为91.56%，主要原因是当年购买银行理财产品减少。

表：发行人截至2018年12月31日的其他流动资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 |
|---------|------------------|
| 待抵扣进项税 | 14,927.25 |
| 预交企业所得税 | 4,868.78 |
| 银行理财产品 | 40,360.00 |
| 预交增值税 | 3,901.83 |
| 预交土地增值税 | 2,631.46 |
| 合计 | 66,689.33 |

2、非流动资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人非流动资产的余额分别为166,306.18万元、208,351.60万元和256,153.61万元，呈现上升的趋势。上述会计期间，非流动资产占总资产的比例分别为8.74%、6.42%和5.35%，占比整体呈下降趋势。

发行人的非流动资产主要由在建工程、可供出售金融资产和固定资产构成。截至2018年12月31日，在建工程、可供出售金融资产和固定资产占资产总额的比例分别为2.81%、1.88%和0.32%，上述三项资产占非流动资产的比例分别为52.53%、35.02%和6.05%。其中，在建工程主要为代建的安置房及城市基础设施建设工程，可供出售金融资产为可供出售权益工具投资，固定资产主要为房屋及建筑物。

表：发行人最近三年非流动资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 非流动资产： | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | 89,692.77 | 35.02% | 27,050.00 | 12.98% | 25,720.00 | 15.47% |
| 长期股权投资 | 14,931.96 | 5.83% | 13,564.23 | 6.51% | 7,715.83 | 4.64% |
| 投资性房地产 | 789.88 | 0.31% | 789.88 | 0.38% | 789.88 | 0.47% |
| 固定资产 | 15,494.03 | 6.05% | 16,641.02 | 7.99% | 18,091.71 | 10.88% |
| 在建工程 | 134,547.69 | 52.53% | 149,493.36 | 71.75% | 113,386.78 | 68.18% |
| 无形资产 | 215.11 | 0.08% | 203.12 | 0.10% | 179.02 | 0.11% |
| 长期待摊费用 | 63.55 | 0.02% | 42.66 | 0.02% | 248.55 | 0.15% |
| 递延所得税资产 | 418.62 | 0.16% | 567.34 | 0.27% | 174.42 | 0.10% |
| 非流动资产合计 | 256,153.61 | 100.00% | 208,351.60 | 100.00% | 166,306.18 | 100.00% |

(1) 在建工程

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人在建工程余额分别为113,386.78万元、149,493.36万元和134,547.69万元。主要由安置小区工程、城市建设工程、管网工程和其他零星工程构成。

截至2018年12月31日的在建工程较上年末减少14,945.67万元，减幅为10.00%，主要系安置小区工程已完工部分转出确认收入

所致。截至2017年末的在建工程较2016年末增加36,106.58万元，增幅为31.84%，主要系建安集团内部资产整合后新的在建工程转入所致。

表：发行人最近三年在建工程分类情况

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 安置小区工程 | 87,828.38 | 112,507.12 | 87,586.11 |
| 城市建设工程 | 23,229.27 | 14,053.71 | 7,772.81 |
| 管网工程 | 23,225.99 | 22,724.18 | 17,819.40 |
| 其他零星工程 | 264.05 | 208.35 | 208.45 |
| 合计 | 134,547.69 | 149,493.36 | 113,386.78 |

表：发行人截至2018年12月31日的前五大在建工程明细

单位：万元

| 项目名称 | 项目类型 | 建设期限 | 是否为政府代建 | 账面价值 |
|--------------|------|------|---------|------------------|
| 涡阳县棚户区改造建设项目 | 保障房 | 5年 | 否 | 54,811.20 |
| 家和苑安置小区3期 | 保障房 | 2年 | 否 | 10,989.60 |
| 互联网+创业示范园区项目 | 工程建设 | 2年 | 否 | 9,063.39 |
| 涡北水厂项目 | 管网工程 | 5年 | 否 | 7,247.81 |
| 涡北污水处理厂及配套管网 | 管网工程 | 5年 | 否 | 7,211.42 |
| 合计 | | | | 89,323.42 |

(2) 可供出售金融资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人可供出售金融资产余额分别为25,720.00万元、27,050.00万元和89,692.77万元，为按成本计量的可供出售权益工具。

表：发行人最近三年按成本计量的可供出售金融资产情况

单位：万元

| 被投资单位 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| | | | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 亳州药都农村商业银行股份有限公司 | 3,680.00 | 3,680.00 | 3,680.00 |
| 安徽蒙城农村商业银行股份有限公司 | 2,840.00 | 2,840.00 | 2,840.00 |
| 安徽利辛农村商业银行股份有限公司 | 5,200.00 | 5,200.00 | 5,200.00 |
| 安徽涡阳农村商业银行股份有限公司 | 6,500.00 | 6,500.00 | 6,500.00 |
| 亳州药都小额贷款有限责任公司 | 3,500.00 | 3,500.00 | 3,500.00 |
| 安徽中财租赁有限责任公司 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 |
| 亳州市众智电子科技有限责任公司 | - | 100.00 | - |
| 亳州城讯信息技术有限公司 | 30.00 | 30.00 | - |
| 亳州讯飞信息科技有限公司 | 200.00 | 200.00 | - |
| 亳州市自来水公司 | 873.04 | 873.04 | - |
| 芜湖新华雍泰四号投资管理合伙企业(有限合伙) | - | 1,000.00 | - |
| 涡阳县金阳城市建设投资有限公司 | 12,404.73 | - | - |
| 蒙城县漆园城市建设投资有限公司 | 15,763.45 | - | - |
| 利辛县城乡建设投资有限公司 | 5,013.67 | - | - |
| 亳州金地建设投资有限公司 | 30,590.93 | - | - |
| 合计 | 90,595.82 | 27,923.04 | 25,720.00 |

截至 2018 年末的可供出售金融资产较上年末增加 62,642.77 万元，增幅为 231.58%。主要原因是发行人对涡阳县金阳城市建设投资有限公司、蒙城县漆园城市建设投资有限公司、利辛县城乡建设投资有限公司、亳州金地建设投资有限公司合计新增投资 63,772.77 万元。

截至 2017 年末的可供出售金融资产较 2016 年末增加了 2,203.04 万元，增幅为 8.57%。主要原因是发行人对亳州市众智电子科技有限责任公司、亳州城讯信息技术有限公司、亳州讯飞信息科技有限公司、亳州市自来水公司、芜湖新华雍泰四号投资管理合伙企业(有限合伙)的投资分别增加了 100.00 万元、30.00 万元、200.00 万元、873.04 万元、1,000.00 万元。

(3) 固定资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人固定资产余额分别为18,091.71万元、16,641.02万元和15,494.03万元。发行人的固定资产主要为固定资产为房屋及建筑物，明细如下：

表：发行人截至2018年12月31日的固定资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 |
|---------|------------------|
| 房屋及建筑物 | 13,780.66 |
| 机器设备 | 111.72 |
| 运输设备 | 813.13 |
| 电子设备及其他 | 788.51 |
| 合计 | 15,494.03 |

表：发行人截至2018年12月31日的房屋及建筑物明细

单位：万元

| 序号 | 固定资产名称 | 入账方式 | 原值 | 累计折旧 | 净值 | 减值准备 | 账面价值 |
|----|-------------------------|------|-----------|----------|----------|------|----------|
| 1 | 皖(2018)亳州市不动产权第0020208号 | 成本法 | 225.34 | 11.27 | 214.08 | - | 214.08 |
| 2 | 皖(2018)亳州市不动产权第0020279号 | 成本法 | 266.56 | 13.33 | 253.23 | - | 253.23 |
| 3 | 宋汤河污水处理设备 | 成本法 | 351.26 | 176.91 | 174.35 | - | 174.35 |
| 4 | 城市管网等 | 成本法 | 12,652.66 | 8,488.96 | 4,163.71 | - | 4,163.71 |

| | | | | | | | |
|---|--------------|-----|------------------|------------------|------------------|---|------------------|
| 5 | 泵站 | 成本法 | 2,232.08 | 1,121.85 | 1,110.23 | - | 1,110.23 |
| 6 | 供水支管网改造网设备 | 成本法 | 3,989.19 | 899.89 | 3,089.30 | - | 3,089.30 |
| 7 | 涡北水厂管网设备 | 成本法 | 4,689.92 | 1,003.50 | 3,686.41 | - | 3,686.41 |
| 8 | 亳州工业园区供水管网设备 | 成本法 | 1,320.89 | 231.55 | 1,089.34 | - | 1,089.34 |
| | 合计 | | 25,727.91 | 11,947.25 | 13,780.66 | - | 13,780.66 |

(4) 长期股权投资

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人长期股权投资余额分别为7,715.83万元、13,564.23万元和14,931.96万元。

截至2018年末的长期股权投资较上年末增加1,367.73万元，增幅为10.08%，主要系新增联营企业蒙城县许疃筑梦小镇运营管理有限公司、安徽省昊祥药业有限公司、亳州东园建设开发有限公司、亳州城建宝业建筑工业化有限公司及确认联营企业投资收益所致。

截至2017年末的长期股权投资较2016年末增加5,848.40万元，增幅为75.80%，主要原因是新增联营企业亳州新奥燃气有限公司和亳州新奥燃气工程有限公司。

表：发行人截至2018年12月31日的长期股权投资明细

单位：万元

| 被投资单位 | 2018年12月31日 |
|------------|-------------|
| 联营企业： | |
| 亳州新奥燃气有限公司 | 1,457.99 |

| | |
|-------------------|------------------|
| 亳州新奥燃气工程有限公司 | 3,416.44 |
| 亳州徽清环保有限公司 | - |
| 亳州市古井大酒店有限责任公司 | 4,250.50 |
| 亳芜建设开发有限公司 | 3,829.83 |
| 利辛县三巽建投置业有限公司 | 290.06 |
| 亳州锐艺文化传媒有限公司 | 680.04 |
| 蒙城县许疃筑梦小镇运营管理有限公司 | 50.00 |
| 安徽省昊祥药业有限公司 | 257.11 |
| 亳州东园建设开发有限公司 | 600.00 |
| 亳州城建宝业建筑工业化有限公司 | 100.00 |
| 合计 | 14,931.96 |

(5) 无形资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人无形资产余额分别为179.02万元、203.12万元和215.11万元。截至2018年末的无形资产较上年末增加11.99万元，增幅为5.90%。截至2017年末的无形资产较2016年末增加24.10万元，增幅为13.46%。

表：发行人截至2018年12月31日的无形资产明细

单位：万元

| 项目 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 |
|-----------|---------------|--------------|---------------|
| 土地使用权 | 210.25 | 42.05 | 168.20 |
| 软件 | 49.84 | 7.38 | 42.46 |
| 其他 | 13.28 | 8.83 | 4.45 |
| 合计 | 273.37 | 58.26 | 215.11 |

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

| 序号 | 取得方式 | 土地权证编号 | 位置 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 账面价值 | 入账方式 | 抵押情况 | 是否足额缴纳出让金 |
|----|------|--------------------|---------------|---------|-----------|-----------------|---------------|------|------|-----------|
| 1 | 划拨 | 亳国用（2006）字第 0015 号 | 魏武大道以东 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,191.20 | 168.20 | 成本法 | 否 | 否 |
| 2 | 划拨 | 亳国用（2006）字第 0016 号 | 花办和平东路以南（楼位后） | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,730.00 | | 成本法 | 否 | 否 |
| 3 | 划拨 | 亳国用（2008）字第 0307 号 | 汤王大道东侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,800.00 | | 成本法 | 否 | 否 |
| 4 | 划拨 | 亳国用（2008）字第 0308 号 | 芍花路北侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 2,316.00 | | 成本法 | 否 | 否 |
| 合计 | | | | | | 7,037.20 | 168.20 | | | |

注：上述划拨地为本次建安集团资产整合时划入城建集团

(6) 递延所得税资产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人递延所得税资产余额分别为174.42万元、567.34万元和418.62万元。

截至2018年末的递延所得税资产较上年末减少148.72万元，降幅为26.21%，主要系计提职工薪酬减少所致。

截至2017年末的递延所得税资产较2016年末增加392.92万元，增幅为225.27%，主要原因是往来款计提坏账准备增加。

表：发行人截至2018年12月31日未经抵销的递延所得税资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018.12.31 | |
|-----------|-----------------|---------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 应收账款坏账准备 | 192.63 | 48.16 |
| 其他应收款坏账准备 | 1,481.83 | 370.46 |
| 职工薪酬 | - | - |
| 合计 | 1,674.47 | 418.62 |

(7) 投资性房地产

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人的投资性房地产余额均为789.88万元，明细如下：

表：发行人截至2018年12月31日的投资性房地产明细

单位：平方米、元、元/平方米

| 序号 | 所有权证编号 | 坐落 | 证载用途 | 面积 | 账面价值 | 入账方式 | 单价 | 抵押情况 | 是否出租 |
|----|---------------|------------------|------|-----------------|---------------------|------|-----------------|------|------|
| 1 | 亳字第201102769号 | 谯城区药都大道万福大市场商场A栋 | 营业用房 | 1,571.63 | 7,898,800.00 | 评估法 | 3,822.01 | 否 | 是 |
| 2 | 亳字第201102231号 | 谯城区药都大道万福大市场商场A栋 | 营业用房 | 495.03 | | 评估法 | | 否 | 是 |
| 合计 | - | - | - | 2,066.66 | 7,898,800.00 | - | 3,822.01 | - | - |

综上所述，发行人资产结构中流动资产占主要部分，较好保证了发行人财务结构的流动性，高流动性的资产结构大大降低了发行人发生财务风险的可能，发行人经营过程中资产规模不断扩大，而资产结构保持相对稳定，未来随着业务的不断拓展，其资产质量将进一步加强。

（8）资产评估分析

1) 划拨土地

2017年8月，根据亳州市委市政府对建安集团战略转型方案，建安集团将魏武大道以东地块（土地证号为亳国用（2006）字第0015号）、花办和平东路以南（楼位后）地块（土地证号为亳国用（2006）字第0016号）、汤王大道东侧地块（土地证号为亳国用（2008）字第0307号）、芍花路北侧地块（土地证号为亳国用（2008）字第0308号）四宗以评估价格入账的政府划拨土地划转给发行人，上述土地入账价格合计168.20万元，并计入无形资产科目。

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的以评估价值入账的土地明细

单位：平方米、万元

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号 | 坐落 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 | 入账方式 | 抵押情况 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|------|--------------------|---------------|---------|-----------|-----------------|---------------|--------------|---------------|------|------|-----------|
| 1 | 划拨 | 亳国用（2006）字第 0015 号 | 魏武大道以东 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,191.20 | 210.25 | 42.05 | 168.20 | 成本法 | 否 | 否 |
| 2 | 划拨 | 亳国用（2006）字第 0016 号 | 花办和平东路以南（楼位后） | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,730.00 | | | | 成本法 | 否 | 否 |
| 3 | 划拨 | 亳国用（2008）字第 0307 号 | 汤王大道东侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 1,800.00 | | | | 成本法 | 否 | 否 |
| 4 | 划拨 | 亳国用（2008）字第 0308 号 | 芍花路北侧 | 划拨 | 公共管理与公共服务 | 2,316.00 | | | | 成本法 | 否 | 否 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 7,037.20 | 210.25 | 42.05 | 168.20 | - | - | - |

除上述资产之外，发行人最近三年无其他以评估方式入账的资产。

综上所述，发行人资产结构中流动资产占主要部分，较好保证了发行人财务结构的流动性，高流动性的资产结构大大降低了发行人发生财务风险的可能，发行人经营过程中资产规模不断扩大，而资产结构保持相对稳定，未来随着业务的不断拓展，其资产质量将进一步加强。

（四）负债结构分析

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人负债合计余额分别为1,230,379.43万元、1,672,660.83万元和2,982,842.32万元。截至2018年末的负债合计较上年末增加1,310,181.49万元，增幅为78.33%。

表：发行人最近三年负债结构明细表

单位：万元

| 报表科目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动负债： | | | | | | |
| 短期借款 | 24,000.00 | 0.80% | 21,660.50 | 1.29% | 12,000.00 | 0.98% |
| 应付票据及应付账款 | 98,680.94 | 3.31% | 69,112.37 | 4.13% | 33,787.75 | 2.75% |
| 预收款项 | 168,369.94 | 5.64% | 40,957.95 | 2.45% | 4,418.50 | 0.36% |
| 应付职工薪酬 | 1,666.33 | 0.06% | 1,335.95 | 0.08% | 874.41 | 0.07% |
| 应交税费 | 6,856.98 | 0.23% | 6,310.47 | 0.38% | 3,155.05 | 0.26% |
| 其他应付款 | 601,065.23 | 20.15% | 429,291.83 | 25.67% | 266,395.55 | 21.65% |
| 一年内到期的非流动负债 | 180,452.88 | 6.05% | 61,700.00 | 3.69% | 46,300.00 | 3.76% |
| 流动负债合计 | 1,081,092.29 | 36.24% | 630,369.08 | 37.69% | 366,931.26 | 29.82% |

| | | | | | | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 非流动负债： | | | | | | |
| 长期借款 | 1,479,762.98 | 49.61% | 719,758.83 | 43.03% | 469,458.83 | 38.16% |
| 应付债券 | 399,815.86 | 13.40% | 298,854.55 | 17.87% | 298,710.65 | 24.28% |
| 长期应付款 | 15,452.59 | 0.52% | 16,346.60 | 0.98% | 87,482.50 | 7.11% |
| 递延收益 | 6,718.60 | 0.23% | 7,331.77 | 0.44% | 7,796.18 | 0.63% |
| 非流动负债合计 | 1,901,750.03 | 63.76% | 1,042,291.76 | 62.31% | 863,448.17 | 70.18% |
| 负债合计 | 2,982,842.32 | 100.00% | 1,672,660.83 | 100.00% | 1,230,379.43 | 100.00% |

从负债构成情况来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日流动负债占负债总额的比例分别为 29.82%、37.69% 和 36.24%，非流动负债占负债总额的比例分别为 70.18%、62.31% 和 63.76%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的流动负债和非流动负债分别为 1,081,092.29 和 1,901,750.03 万元。其中，流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和预收款项构成，分别占该年末流动负债的比例为 55.60%、16.69% 和 15.57%；非流动负债主要由长期借款、应付债券组成，占该年末非流动负债的比例分别为 77.81% 和 21.02%。

1、流动负债

发行人债务结构中流动负债较非流动负债相比，占比稍低。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日发行人流动负债合计余额分别为 366,931.26 万元、630,369.08 万元和 1,081,092.29 万元，分别占负债总额的 29.82%、37.69% 和 36.24%。截至 2018 年末，流动负债中最主要的组成部分是其他应付款、一年内到期的非流动负债和预收款项，分别占总负债比例的 20.15%、6.05% 和 5.64%，分别占流动负债的比例为 55.60%、16.69% 和 15.57%。

表：发行人最近三年流动负债明细

单位：万元

| 报表科目 | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | | 2016 年 12 月 31 日 | |
|-------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动负债： | | | | | | |
| 短期借款 | 24,000.00 | 2.22% | 21,660.50 | 3.44% | 12,000.00 | 3.27% |

| | | | | | | |
|---------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 应付票据及应付账款 | 98,680.94 | 9.13% | 69,112.37 | 10.96% | 33,787.75 | 9.21% |
| 预收款项 | 168,369.94 | 15.57% | 40,957.95 | 6.50% | 4,418.50 | 1.20% |
| 应付职工薪酬 | 1,666.33 | 0.15% | 1,335.95 | 0.21% | 874.41 | 0.24% |
| 应交税费 | 6,856.98 | 0.63% | 6,310.47 | 1.00% | 3,155.05 | 0.86% |
| 其他应付款 | 601,065.22 | 55.60% | 429,291.83 | 68.10% | 266,395.55 | 72.60% |
| 一年内到期的非流动负债 | 180,452.88 | 16.69% | 61,700.00 | 9.79% | 46,300.00 | 12.62% |
| 流动负债合计 | 1,081,092.29 | 100.00% | 630,369.08 | 100.00% | 366,931.26 | 100.00% |

(1) 其他应付款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人其他应付款余额分别为266,395.55万元、429,291.83万元和601,065.22万元，占流动负债的比例分别为72.60%、68.10%和55.60%。其他应付款包括应付利息、应付股利和其他应付款，具体明细如下：

表：截至2018年末发行人其他应付款分类情况

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 应付利息 | 9,149.00 | 6,351.24 | 5,842.56 |
| 应付股利 | 3,442.37 | - | - |
| 其他应付款 | 588,473.86 | 422,940.59 | 260,552.99 |
| 合计 | 601,065.22 | 429,291.83 | 266,395.55 |

①应付利息

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人应付利息分别为5,842.56万元、6,351.24万元和9,149.00万元。截至2018年末的应付利息较上年末增加2,797.76万元，增幅为44.05%，主要系发行人有息负债增加所致。截至2017年末的应付利息较上年末增加508.68万元，增幅为8.71%。

②应付股利

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人应付股利分别为0.00万元、0.00万元和3,442.37万元。2018年产生的应付股利主要系发行人新增对安徽省交通航务工程有限责任公司的应收股利所致。

③其他应付款⁵

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人其他应付款分别为260,552.99万元、422,940.59万元和588,473.86万元。

截至2018年末的其他应付款较上年末增加165,533.27万元，增幅为39.14%，主要原因系与建安集团之间往来款增加所致。截至2017年末的其他应付款较2016年末增加了162,387.60万元，增幅为62.32%，主要原因是系重大资产重组并入负债所致。

发行人其他应付款由往来款、押金保证金和其他暂收款等组成，明细情况如下表所示：

表：截至2018年末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

| 项目 | 2017年12月31日 |
|-----------|-------------------|
| 往来款 | 557,866.01 |
| 押金保证金 | 5,573.62 |
| 其他暂收款 | 15,867.18 |
| 资金调度 | 0 |
| 其他 | 9,167.05 |
| 合计 | 588,473.86 |

表：截至2018年12月末发行人其他应付款前五名明细

⁵以下其他应付款其他应付款是指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 用途 | 占比 | 关联方 |
|----------------|-------------------|-----|---------------|-----|
| 建安投资控股集团有限公司 | 37,4851.10 | 往来款 | 63.70% | 是 |
| 亳州市财政局 | 77,676.88 | 往来款 | 13.20% | 否 |
| 亳州城镇发展有限责任公司 | 35,000.00 | 往来款 | 5.95% | 是 |
| 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 15,000.00 | 往来款 | 2.55% | 是 |
| 利辛县财政局 | 6,241.69 | 往来款 | 1.06% | 否 |
| 合计： | 508,769.67 | | 86.46% | |

(2) 一年内到期的非流动负债

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人一年内到期的非流动负债余额分别为46,300.00万元、61,700.00万元和180,452.88万元，占流动负债的比例分别为12.62%、9.79%和16.69%。截至2018年末的一年内到期的非流动负债较上年末增加118,752.88万元，增幅为192.47%，主要系发行人一年内到期的长期借款较多所致。

表：发行人最近三年的一年内到期的非流动负债表

单位：万元

| 项目 | | 2018年12月末 | 2017年12月末 | 2016年12月末 |
|-------------|--------|-------------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 质押借款 | 117,917.08 | 46,700.00 | 31,300.00 |
| | 保证借款 | 9,288.00 | 14,000.00 | 14,000.00 |
| | 抵押借款 | 2,000.00 | - | - |
| | 信用借款 | 14,000.00 | - | - |
| 一年内到期的长期应付款 | 融资租赁款 | 7,247.80 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 一年内到期的应付债券 | 16 宜居债 | 30,000.00 | | |
| 合计 | | 180,452.88 | 61,700.00 | 46,300.00 |

(3) 短期借款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人短期借款余额分别为12,000.00万元、21,660.50万元和24,000.00万元，占流动负债的比例分别为3.27%、3.44%和2.22%。

截至2018年末的短期借款较上年末增加2,339.50万元，增幅为10.80%。截至2017年末的短期借款较2016年末增加9,660.50万元，增幅为80.50%，主要原因是由于子公司亳州建工有限公司等业务不断扩张，对流动贷款的需求增加。

(4) 应付票据及应付账款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人应付票据及应付账款余额分别为33,787.75万元、69,112.37万元和98,680.94万元，占流动负债的比例分别为2.75%、4.13%和3.25%。其中，应付票据分别为0.00万元、0.00万元和1,700.00万元，应付账款分别为33,787.75万元、69,112.37万元和96,980.94万元。

截至2018年末的应付账款较上年末增加27,868.57万元，增幅为40.32%；截至2017年末的应付账款较2016年末增加35,324.62万元，增幅为104.55%。报告期内，发行人应付账款持续大幅增长的主要原因是公司业务不断扩张，当年新承接各类工程和新开工房地产开发项目，应付工程款等随之增加。

表：发行人截至2018年12月31日的按账龄分类的应付账款明细

单位：万元

| 账龄 | 金额 | 比例(%) |
|------|-----------|-------|
| 1年以内 | 63,153.58 | 65.12 |
| 1至2年 | 32,262.50 | 33.27 |
| 2至3年 | 416.72 | 0.43 |

| | | |
|------|------------------|---------------|
| 3年以上 | 1,148.14 | 1.18 |
| 合计 | 96,980.94 | 100.00 |

(5) 预收账款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人预收款项余额分别为4,418.50万元、40,957.95万元和168,369.94万元，占流动负债的比例分别为1.20%、6.50%和15.57%。

截至2018年末的预收款项较上年末增加127,411.98万元，增幅为311.08%，主要系公司泊湾、桐华郡、玫瑰园、御景湾等地产项目进行预售，预收房款增加所致。截至2017年末的预收账款较2016年末增加36,539.45万元，增幅为826.97%，主要原因是公司泊湾、桐华郡等房地产项目开始预售，预收房款相应增加。

表：发行人截至2018年12月31日的按账龄分类的预收账款明细

单位：万元

| 账龄 | 金额 | 比例(%) |
|------|-------------------|------------|
| 1年以内 | 168,251.56 | 99.93 |
| 1至2年 | 16.37 | 0.01 |
| 2至3年 | 102.00 | 0.06 |
| 合计 | 168,369.94 | 100 |

(6) 应付职工薪酬

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人应付职工薪酬余额分别为874.41万元、1,335.95万元和1,666.33万元，占流动负债的比例分别为0.24%、0.21%和0.15%。

截至2018年末的应付职工薪酬较上年末增加330.38万元，增幅为24.73%，主要原因是当年计提年终奖增加。截至2017年末的应付

职工薪酬较 2016 年末增加 461.54 万元，增幅为 52.78%，主要原因是当年计提年终奖增加。

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的短期薪酬明细

单位：万元

| 项目 | 金额 |
|---------------|----------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 1,553.62 |
| 2、职工福利 | - |
| 3、社会保险费 | 0.19 |
| 其中：医疗保险费 | 0.15 |
| 工伤保险费 | 0.03 |
| 生育保险费 | 0.02 |
| 4、住房公积金 | 8.08 |
| 5、工会经费 | 31.30 |
| 6、职工教育经费 | 72.70 |
| 合计 | 1,665.90 |

(7) 应交税费

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日发行人应交税费余额分别为 3,155.05 万元、6,310.47 万元和 6,856.98 万元，占流动负债的比例分别为 0.86%、1.00%和 0.63%。

截至 2018 年末的应交税费较上年末增加 546.51 万元，增幅为 8.66%。截至 2017 年末的应交税费较 2016 年末增加 3,155.42 万元，增幅为 100.01%，主要原因一是利润总额较上年有所增长，计提企业所得税增加；二是子公司亳州建工有限公司自 2016 年进入业务扩张期，计提应交增值税增加。

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的应交税费明细

单位：万元

| 项目 | 金额 |
|----|----|
|----|----|

| | |
|-----------|-----------------|
| 增值税 | 4,521.32 |
| 企业所得税 | 1,824.50 |
| 营业税 | - |
| 城市维护建设税 | 90.30 |
| 教育费附加 | 38.55 |
| 地方教育费附加 | 25.73 |
| 土地使用税 | 94.40 |
| 房产税 | 15.94 |
| 其他税费 | 246.25 |
| 合计 | 6,856.98 |

2、非流动负债

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人非流动负债合计余额分别为863,448.17万元、1,042,291.76万元和1,901,750.03万元，非流动负债占负债总额的比例分别为70.18%、62.31%和63.76%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，两项合计占截至2018年末的总负债比例为63.01%，占该时点非流动负债的比例98.83%。

表：发行人最近三年非流动负债明细

单位：万元

| 报表科目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 非流动负债： | | | | | | |
| 长期借款 | 1,479,762.98 | 77.81% | 719,758.83 | 69.06% | 469,458.83 | 54.37% |
| 应付债券 | 399,815.86 | 21.02% | 298,854.55 | 28.67% | 298,710.65 | 34.60% |
| 长期应付款 ⁶ | 15,452.59 | 0.81% | 16,346.60 | 1.57% | 87,482.50 | 10.13% |
| 递延收益 | 6,718.60 | 0.35% | 7,331.77 | 0.70% | 7,796.18 | 0.90% |
| 非流动负债合计 | 1,901,750.03 | 100.00% | 1,042,291.76 | 100.00% | 863,448.17 | 100.00% |

⁶此处长期应付款包含专项应付款

(1) 长期借款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人长期借款余额分别为469,458.83万元、719,758.83万元和1,479,762.98万元，占非流动负债的比例分别为54.37%、69.06%和77.81%。

截至2018年末，发行人长期借款较上年末增加760,004.15万元，增幅为105.59%。截至2017年末，发行人长期借款余额较上年末增加了293,600.00万元，增幅为166.95%。报告期内，发行人长期借款呈逐年增长趋势，且增幅较大，主要系发行人在建项目增多，资金投入需求不断增加所致。

发行人的长期借款主要由质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款构成。

表：发行人最近三年长期借款分类汇总表

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 | 1,357,212.92 | 384,000.00 | 75,200.00 |
| 抵押借款 | 36,000.00 | 200,000.00 | 221,500.00 |
| 保证借款 | 58,550.06 | 65,758.83 | 79,758.83 |
| 信用借款 | 28,000.00 | 70,000.00 | 93,000.00 |
| 合计 | 1,479,762.98 | 719,758.83 | 469,458.83 |

发行人截至2018年12月31日的长期借款明细详见下表：

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日长期借款明细

单位：万元

| 长期借款 | | | | | | | |
|----------------|------------------|----------|-----|--------|------------|------------|------------|
| 公司名称 | 贷款单位/银行 | 借款类别 | 币种 | 利率(%) | 借款期间 | | 期末余额 |
| | | | | | 起始日 | 终止日 | |
| 亳州城建发展控股集团有限公司 | 国家开发银行股份有限公司 | 抵押 | 人民币 | 4.90% | 2013/5/30 | 2023/5/30 | 19,000.00 |
| | 国家开发银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.15% | 2016/11/29 | 2041/11/29 | 51,000.00 |
| | 中国农业银行股份有限公司 | 质押、抵押、保证 | 人民币 | 5.39% | 2015/12/29 | 2028/12/29 | 22,500.00 |
| | 中国农业发展银行 | 质押、抵押、保证 | 人民币 | 5.145% | 2015/12/30 | 2040/12/21 | 180,000.00 |
| | 兴业银行股份有限公司股份有限公司 | 质押、保证 | 人民币 | 4.75% | 2016/12/2 | 2021/12/2 | 20,000.00 |
| | 浙商银行 | 保证 | 人民币 | 6.95% | 2018/10/31 | 2021/10/31 | 36,000.00 |
| | 交通银行股份有限公司 | 质押、保证 | 人民币 | 4.90% | 2016/9/28 | 2024/9/27 | 40,000.0 |
| | 交通银行股份有限公司 | 质押、保证 | 人民币 | 4.90% | 2017/1/10 | 2025/1/10 | 88,000.00 |
| | 交通银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 5.70% | 2018/1/12 | 2020/12/31 | 65,000.00 |
| | 中国邮政储蓄银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2017/10/31 | 2042/9/21 | 215,000.00 |
| | 中国农业发展银行 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/1/29 | 2043/1/9 | 92,800.00 |
| | 中国农业发展银行 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/1/26 | 2043/1/23 | 92,800.00 |
| | 中国农业银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/1/29 | 2043/1/29 | 85,450.00 |
| | 中国银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/3/7 | 2043/3/5 | 48,421.25 |

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

| | | | | | | | |
|----------------|--------------|-------|-----|-------|------------|------------|---------------------|
| | 中国工商银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/4/4 | 2043/3/13 | 48,958.67 |
| | 世界银行（美元） | 保证 | 人民币 | 4.90% | 2017/12/26 | 2027/12/26 | 1838.06087 |
| | 涡阳农商银行 | 保证 | 人民币 | 6.37% | 2016/12/28 | 2021/12/28 | 4,000.00 |
| | 徽商银行 | 质押 | 人民币 | 4.90% | 2018/2/28 | 2038/6/29 | 53,183.00 |
| 亳州谯陵宜居投资有限责任公司 | 中国农业发展银行 | 质押、保证 | 人民币 | 4.55% | 2016/4/22 | 2039/4/21 | 93,900.00 |
| | 兴业银行股份有限公司 | 信用 | 人民币 | 8.20% | 2016/8/2 | 2021/8/2 | 28,000.00 |
| 亳州水务投资有限公司 | 国家开发银行股份有限公司 | 质押、保证 | 人民币 | 4.90% | 2017/5/27 | 2042/5/27 | 45,000.00 |
| | 国家开发银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.15% | 2016/12/2 | 2041/12/2 | 32,000.00 |
| | 国家开发银行股份有限公司 | 质押 | 人民币 | 4.15% | 2016/12/2 | 2041/12/2 | 22,300.00 |
| 亳州绿建置业有限公司 | 中国银行股份有限公司 | 抵押、保证 | 人民币 | 6.37% | 2017/12/6 | 2019/12/6 | 14,900.00 |
| | 徽商银行 | 抵押、保证 | 人民币 | 6.37% | 2018/2/13 | 2020/2/13 | 27,000.00 |
| 亳州城建发展控股集团有限公司 | 北京信托 | 保证 | 人民币 | 8.20% | 2018/6/29 | 2022/4/29 | 40,000.00 |
| | 国元信托 | 保证 | 人民币 | 8.20% | 2017/12/29 | 2019/12/29 | 12,712.00 |
| 合计 | | | | | | | 1,479,762.98 |

(2) 应付债券

发行人近年来广开融资渠道，增强直接融资力度，通过发行企业债券、非公开公司债券等融资方式，进一步降低融资成本，避免出现过度依赖银行借款的局面。截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人应付债券余额分别为298,710.65万元、298,854.55万元和399,815.86万元，占非流动负债的比例分别为34.60%、28.67%和21.02%。

截至2018年末，发行人应付债券余额较2017年末增加了100,961.31万元，增幅为33.78%，主要系公司2018年11月13日发行了票面总额为5亿，存续期为3年的“18亳州城建MTN001”，2018年12月20日发行了票面总额为7亿，存续期为3年的“18亳州城建MTN002”，子公司建投房地产于2018年11月30日发行了票面总额为1.12亿，存续期为2年的“18毫投转债”。截至2017年末，发行人应付债券余额为298,854.55万元，主要是因为2016年4月13日和2016年9月29日，公司分别发行了票面总额为15亿元，存续期为7年的“16宜居债”和票面总额为15亿元，存续期为5年的“16宜居01”。

表：发行人最近三年应付债券余额明细

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 16 宜居债 | 149,804.13 | 149,724.70 | 149,577.48 |
| 16 宜居 01 | 149,348.88 | 149,129.86 | 149,133.17 |
| 18 亳州城建 MTN001 | 49,928.16 | - | - |
| 18 亳州城建 MTN002 | 69,896.02 | - | - |
| 18 毫投转债 | 10,838.67 | - | - |

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 小计 | 429,815.86 | - | - |
| 减：一年内到期的应付债券 | 30,000.00 | - | - |
| 合计 | 399,815.86 | 298,854.55 | 298,710.65 |

(3) 长期应付款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人长期应付款余额分别为87,482.50万元、16,346.60万元和15,452.59万元，占非流动负债的比例分别为10.13%、1.57%和0.81%。

长期应付款包括长期应付款和专项应付款，具体明细如下：

表：发行人最近三年长期应付款分类明细

单位：万元

| 项目 | 2018.12.31 | 2017.12.31 | 2016.12.31 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 长期应付款 | 12,105.99 | 13,000.00 | 84,300.00 |
| 专项应付款 | 3,346.60 | 3,346.60 | 3,182.50 |
| 合计 | 15,452.59 | 16,346.60 | 87,482.50 |

①专项应付款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人的专项应付款余额分别为3,182.50万元、3,346.60万元和3,346.60万元。截至2018年末的专项应付款较上年末无变化，截至2017年末的专项应付款较2016年末增加164.10万元，增幅为5.16%。

②长期应付款⁷

⁷以下长期应付款是指扣除专项应付款后的长期应付款

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，发行人长期应付款余额分别为84,300.00万元、13,000.00万元和12,105.99万元，占非流动负债的比例分别为9.76%、1.25%和0.64%。

截至2018年末的长期应付款较上年末减少894.01万元，降幅为6.88%。截至2017年末的长期应付款较2016年末减少71,300.00万元，降幅为-84.58%，主要原因是对中国农发重点建设基金长期应付款转入长期股权投资。

表：发行人截至2018年12月31日的长期应付款明细

单位：万元

| 项目 | 金额 |
|---------------|-----------|
| 融资租赁款项 | 17,603.79 |
| 中国农发重点建设基金 | 1,750.00 |
| 小计 | 19,353.79 |
| 减：一年内到期的融资租赁款 | 7,247.80 |
| 合计 | 12,105.99 |

(4) 递延收益

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日发行人递延收益余额分别为7,796.18万元、7,331.77万元和6,718.60万元，占非流动负债的比例分别为0.90%、0.70%和0.35%。

截至2018年末的递延收益较上年末增加-613.17万元，增幅为-8.36%。截至2017年末的递延收益较2016年末减少464.41万元，降幅为5.96%。

表：发行人截至2018年12月31日的递延收益明细

单位：万元

| 项目 | 金额 |
|----|----|
|----|----|

| | |
|---------|-----------------|
| 政府补助 | 563.23 |
| 融资性售后回租 | 6,155.36 |
| 其他 | 0.01 |
| 合计 | 6,718.60 |

二、公益性资产

1) 截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存在划拨地和管网设施类公益性资产，具体明细如下：

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日公益性资产汇总表

单位：万元

| 序号 | 资产项目 | 资产名称 | 账面价值 |
|----|------|--------------------|------------------|
| 1 | 无形资产 | 亳国用（2006）字第 0015 号 | 168.20 |
| 2 | 无形资产 | 亳国用（2006）字第 0016 号 | |
| 3 | 无形资产 | 亳国用（2008）字第 0307 号 | |
| 4 | 无形资产 | 亳国用（2008）字第 0308 号 | |
| 5 | 固定资产 | 宋汤河污水处理设备 | 192.23 |
| 6 | 固定资产 | 城市管网等 | 5,014.32 |
| 7 | 固定资产 | 泵站 | 1,223.74 |
| 8 | 固定资产 | 供水支管网改造网设备 | 3,449.26 |
| 9 | 固定资产 | 涡北水厂管网设备 | 4,087.81 |
| 10 | 固定资产 | 亳州工业园区供水官网设备 | 1,181.96 |
| 合计 | | - | 15,317.52 |

2) 截至 2018 年 12 月末，发行人名下未缴纳土地出让金的出让地账面价值为 13,043.35 万元，在计算有效净资产时按账面价值的 30% 进行扣减，应扣减 3,913.01 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，除上述公益性资产外，发行人不存在其他 2010 年 6 月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

三、有息负债

截至2018年12月31日，发行人有息负债余额合计2,096,137.71万元，分类汇总如下：

表：发行人截至2018年12月31日有息负债分类汇总表

单位：万元

| 借款类别 | 2018年末 |
|--------------------|---------------------|
| 短期借款 | 24,000.00 |
| 长期借款 | 1,479,762.98 |
| 一年内到期非流动负债 | 180,452.88 |
| 长期应付款 ⁸ | 12,105.99 |
| 应付债券 | 399,815.86 |
| 合计 | 2,096,137.71 |

表：发行人截至2018年12月31日前十大有息负债明细

单位：万元

| 序号 | 债权人/名称 | 债务类型 | 期末余额 | 利率 | 期限 | 抵押情况 |
|----|-------------------|------|------------|--------|-----------------------|----------|
| 1 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 180,000.00 | 5.145% | 2015/12/30-2040/12/21 | 质押、抵押、保证 |
| 2 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 93,900.00 | 4.55% | 2016/4/22-2039/4/21 | 质押、保证 |
| 3 | 交通银行 | 贷款 | 88,000.00 | 4.90% | 2017/1/10-2025/1/10 | 质押、保证 |
| 4 | 邮储银行 | 贷款 | 215,000.00 | 4.90% | 2017/10/31-2042/9/21 | 质押 |
| 5 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 92,800.00 | 4.90% | 2018/1/29-2043/1/9 | 质押 |
| 6 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 92,800.00 | 4.90% | 2018/1/26-2043/1/23 | 质押 |
| 7 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 85,450.00 | 4.90% | 2018/1/29-2043/1/29 | 质押 |
| 8 | 16 宜居债 | 债券 | 149,804.13 | 4.68% | 2016/4/14-2023/4/14 | 否 |
| 9 | 16 宜居 01 | 债券 | 149,348.88 | 4.13% | 2016/9/27-2021/9/27 | 否 |
| 10 | 18 亳州城建 MTN002 | 债券 | 69,896.02 | 5.18% | 2018-12-20-2021-12-20 | 否 |

⁸此处长期应付款是指扣除专项应付款后的长期应付款

四、债务偿还压力测算

发行人以截至 2018 年 12 月 31 日的有息负债（假设本期债券将于 2018 年 12 月 31 日发行）为基础，针对本期债券存续期进行了重叠期偿债压力测试。发行人 2019-2025 年之间的有息债务的还本付息情况如下：

表：债券存续期内有息负债重叠期偿债压力测试

单位：万元

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 合计 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| (一) 现存有息负债(含已发行债券)当年偿付总规模 | 358,218.30 | 342,877.76 | 539,805.74 | 219,998.91 | 169,626.96 | 132,191.90 | 118,806.55 | 1,881,526.12 |
| 1、银行借款本金偿还规模 | 199,067.08 | 190,398.42 | 159,380.29 | 93,740.29 | 90,568.54 | 90,668.54 | 82,800.42 | 906,623.58 |
| 银行借款利息偿还规模 | 86,601.83 | 66,067.92 | 54,277.43 | 49,898.50 | 45,309.40 | 40,948.56 | 36,006.13 | 379,109.77 |
| 2、融资租赁本金偿还规模 | 8,330.46 | 8,969.36 | 5,467.26 | 2,076.94 | 2,192.74 | 567.03 | 0.00 | 27,603.79 |
| 融资租赁利息偿还规模 | 1,322.72 | 983.71 | 440.52 | 222.14 | 106.34 | 7.77 | 0.00 | 3,083.21 |
| 3、信托计划偿还本金规模 | 7,288.00 | 12,712.00 | 0.00 | 40,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 60,000.00 |
| 信托计划偿还利息规模 | 5,053.38 | 3,423.32 | 3,390.61 | 1,161.17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,028.48 |
| 4、已发行债券本金偿还规模 | 30,000.00 | 41,185.00 | 300,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 0.00 | 0.00 | 431,185.00 |
| 已发行债券利息偿还规模 | 20,554.82 | 19,138.03 | 16,849.63 | 2,899.87 | 1,449.93 | 0.00 | 0.00 | 60,892.28 |
| 5、其他类型融资偿还本金规模 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他类型融资偿还利息规模 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (二) 本期债券本息偿还规模 | 9,800.00 | 9,800.00 | 37,800.00 | 35,840.00 | 33,880.00 | 31,920.00 | 29,960.00 | 189,000.00 |
| 本期债券本金偿还规模 | - | - | 28,000.00 | 28,000.00 | 28,000.00 | 28,000.00 | 28,000.00 | 140,000.00 |
| 本期债券利息偿还规模(按照7.00%计算) | 9,800.00 | 9,800.00 | 9,800.00 | 7,840.00 | 5,880.00 | 3,920.00 | 1,960.00 | 49,000.00 |
| 合计 | 368,018.30 | 352,677.76 | 577,605.74 | 255,838.91 | 203,506.96 | 164,111.90 | 148,766.55 | 2,070,526.12 |

根据上表测算，本期债券发行后，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务（含本期债券）总额为约 2,070,526.12 万元，其中银行借款合计需偿还本息约 1,285,733.35 万元，融资租赁借款合计需偿还本息约 30,687.00 万元，信托计划合计需偿还本息约 73,028.48 万元，已发行债券合计需偿还本息约 492,077.28 万元，无其他类型融资，本期债券合计需偿还本息 189,000.00 万元。

本期债券存续期 7 年内，发行人平均每年需偿还约 295,789.45 万元。其中，有息债务的集中还款期为 2019 年至 2021 年，上述三年需偿还的有息债务分别为约 368,018.30 万元、352,677.76 万元、577,605.74 万元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为亳州市主要开发建设主体，以亳州市的地方财力为支撑、有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

五、对外担保

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保担保余额为 5,000.00 万元，发行人目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。

表：发行人截至 2018 年 12 月 31 日的对外担保明细

单位：万元

| 序号 | 被担保人 | 担保类型 | 担保形式 | 担保金额 | 期限 | 担保是否履行完毕 |
|----|------|------|------|------|----|----------|
|----|------|------|------|------|----|----------|

| | | | | | | |
|----|----------------|----|------|-----------------|-----------------------|---|
| 1 | 安徽乐行城市建设集团有限公司 | 贷款 | 信用担保 | 5,000.00 | 2015.11.30-2020.11.29 | 否 |
| 合计 | | | | 5,000.00 | | |

注：安徽乐行城市建设集团有限公司原名：涡阳乐行城镇发展投资有限公司。

表：对外担保单位截至2018年12月31日的主要财务数据

单位：万元

| 序号 | 被担保人 | 企业性质 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|----|----------------|------|--------------|--------------|-----------|
| 1 | 安徽乐行城市建设集团有限公司 | 国企 | 2,368,039.61 | 1,078,895.48 | 10,225.19 |

六、受限资产

截至2018年12月末，公司受限制的资产账面价值341,305.58万元，占总资产的比例为7.14%。受限资产包括存货与开发成本中的土地使用权及房产、货币资金，用于发行人及下属子公司在金融机构借款和票据保证金。目前债务人还款正常，履约实力较强，履约意愿较好。

表：截至2018年12月末发行人所有权或使用权受到限制的资产明细

单位：万元

| 项目 | 2018年末账面价值 | 受限原因 |
|-------------|-------------------|--------|
| 存货-土地 | 232,769.90 | 抵押借款担保 |
| 存货-开发成本 | 107,535.68 | 抵押借款担保 |
| 货币资金-其他货币资金 | 1,000.00 | 票据保证金 |
| 合计 | 341,305.58 | |

表：截至2018年12月末发行人土地房产抵押情况表

单位：万元

| 序号 | 所有权人 | 土地证编号 | 抵押权人 | 账面价值 | 受限原因 | 抵押期限 |
|----|----------------|--------------------|------|--------|------|-----------------------|
| 1 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 涡国用(2013)第0671485号 | 建设银行 | 696.80 | 抵押 | 2015.11.30-2020.11.29 |
| 2 | | 涡国用(2013)第0671478号 | | 826.80 | 抵押 | |

| | | | | | | |
|----|----------------|-------------------------|---------------|-----------|----|-----------------------|
| 3 | | 涡国用(2013)第0671266号 | | 2,033.20 | 抵押 | |
| 5 | | 涡国用(2013)第0671443号 | | 10,746.84 | 抵押 | |
| 6 | | 涡国用(2013)第0684349号 | | 8,190.00 | 抵押 | |
| 7 | | 涡国用(2013)第0671493号 | | 20,040.80 | 抵押 | |
| 8 | | 涡国用(2013)第0571445号 | | 16,035.24 | 抵押 | |
| 9 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 涡国用(2013)第0671444号 | 安徽省信用担保集团有限公司 | 11,230.44 | 抵押 | 2016.4.14-2023.4.13 |
| 10 | | 涡国用(2013)第0671442号 | | 15,642.42 | 抵押 | |
| 11 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 涡国用(2013)第0684162号 | 国家开发银行 | 25,480.00 | 抵押 | 2014.9.29-2024.9.29 |
| 12 | | 涡国用(2013)第0684163号 | | 22,880.00 | 抵押 | |
| 13 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 亳国用(2012)字第J-001号 | 中国农业发展银行 | 41,767.36 | 抵押 | 2011.3.8-2025.3.7 |
| 14 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 皖(2018)亳州市不动产权第0042067号 | 浙商银行 | 57,200.00 | 抵押 | 2018.10.31-2019.10.30 |
| 15 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 皖(2017)亳州市不动产权第0038768 | 中国银行 | 68,933.13 | 抵押 | 2017.11.24-2020.11.23 |

| | | | | | | |
|----|----------------|------------------------|------|-------------------|----|-----------------------|
| 16 | 亳州城建发展控股集团有限公司 | 皖(2017)亳州市不动产权第0040637 | 徽商银行 | 38,602.55 | 抵押 | 2017.12.28-2018.12.28 |
| 合计 | | | | 340,305.58 | | |

截至2018年12月末，除本募集说明书披露的受限资产事项外，发行人及其子公司（指合并报表范围内的子公司）不存在其他对发行人正常经营及本期债券发行构成重大影响的资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排，发行人披露的受限资产事项不会对本次发行构成重大实质性不利影响。

七、关联交易

（一）关联方

1、母公司和实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人的母公司为建安投资控股集团有限公司，实际控制人为亳州市国有资产监督管理委员会。

2、子公司和参股公司

详见本募集说明书“第八条发行人基本情况”之“三、发行人股东、合并范围内子公司及参股公司情况”之“（二）合并范围内子公司及参股公司情况”。

3、其他关联方

截至2018年12月31日，发行人的其他关联方如下表所示：

表：截至2018年12月31日发行人的其他关联方情况

| 序号 | 关联方名称 | 与发行人的关系 |
|----|----------------|------------|
| 1 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 同受建安集团最终控制 |

| | | |
|----|-------------------|------------|
| 2 | 亳州市文化旅游发展有限责任公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 3 | 亳州城镇发展股份有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 4 | 亳州金地建设投资有限责任公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 5 | 亳州交通投资控股集团有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 6 | 亳州锐艺文化传媒有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 7 | 蒙城县漆园城市投资有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 8 | 安徽安诚金融控股集团有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 9 | 安徽中财租赁有限责任公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 10 | 亳州市安易行停车服务有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 11 | 亳州市尚汤温泉酒店运营管理有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 12 | 亳州建投汽车运输有限责任公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 13 | 亳州市新农村建设开发有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 14 | 亳州市公共交通有限责任公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 15 | 涡阳县金阳城市建设投资有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 16 | 亳州市规划建筑设计有限公司 | 同受建安集团最终控制 |
| 17 | 安徽安行天下驾驶培训股份有限公司 | 同受建安集团最终控制 |

(二) 关联交易情况

1、根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为会审字[2019]4881号的发行人审计报告，截至2018年12月31日，发行人的关联方交易情况如下：

表：采购商品、接受劳务情况

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2018年度 |
|----------------|--------|--------|
| 亳州锐艺文化传媒有限公司 | 采购工程服务 | 726.02 |
| 亳州市安易行停车服务有限公司 | 采购工程服务 | 456.33 |

表：出售商品、提供劳务情况

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2018年度 |
|-----------------|--------|----------|
| 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 安装工程收入 | 3,820.52 |
| 亳州市文化旅游发展有限责任公司 | 安装工程收入 | 4,441.64 |
| 亳州交通投资控股集团有限公司 | 安装工程收入 | 66.51 |

| | | |
|----------------|--------|----------|
| 建安投资控股集团有限公司 | 安装工程收入 | 1,617.05 |
| 亳州市新农村建设开发有限公司 | 安装工程收入 | 4,637.99 |
| 建安投资控股集团有限公司 | 物业服务 | 10.22 |
| 蒙城县漆园城市投资有限公司 | 资金拆借利息 | 3,000.00 |

(三) 关联方应收应付款项余额

根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为会审字[2019]4881号的发行人审计报告，截至2018年12月31日，发行人的关联方应收应付款项情况如下：

表：截至2018年12月31日关联方应收款项

单位：万元

| 序号 | 关联方 | 与发行人的关系 | 计入科目 | 2018年12月31日 | |
|----|-----------------|----------|-------|-------------|------|
| | | | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1 | 亳州交通投资控股集团有限公司 | 最终受同一方控制 | 应收账款 | 2,202.54 | - |
| 2 | 建安投资控股集团有限公司 | 母公司 | 应收账款 | 1,043.77 | - |
| 3 | 亳州市文化旅游发展有限责任公司 | 最终受同一方控制 | 应收账款 | 1,638.68 | - |
| 4 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 最终受同一方控制 | 应收账款 | 3,663.89 | - |
| 5 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 263,010.56 | - |
| 6 | 建安投资控股集团有限公司 | 母公司 | 其他应收款 | 138,061.85 | - |
| 7 | 亳州金地建设投资有限责任公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 55,473.40 | - |
| 8 | 安徽安诚金融控股集团有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 3,437.12 | - |
| 9 | 蒙城县漆园城市投资有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 52,000.00 | - |
| 10 | 亳州市规划建筑设计有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 100.00 | - |
| 11 | 涡阳县金阳城市建设投资有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应收款 | 11,466.65 | - |
| 合计 | | | | 532,098.46 | - |

表：截至2018年12月31日关联方应付款项

单位：万元

| 序号 | 关联方 | 与发行人的关系 | 计入科目 | 2018年12月31日 |
|----|--------------|----------|-------|-------------|
| | | | | 账面余额 |
| 1 | 建安投资控股集团有限公司 | 母公司 | 其他应付款 | 374,851.10 |
| 2 | 亳州城镇发展股份有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应付款 | 35,000.00 |

| | | | | |
|----|----------------|----------|-------|------------|
| 3 | 安徽中财租赁有限责任公司 | 最终受同一方控制 | 长期应付款 | 3,437.12 |
| 4 | 亳州市安易行停车服务有限公司 | 最终受同一方控制 | 应付账款 | 43.31 |
| 5 | 亳州文化旅游控股集团有限公司 | 最终受同一方控制 | 其他应付款 | 15,000.00 |
| 6 | 亳州锐艺文化传媒有限公司 | 最终受同一方控制 | 应付账款 | 855.19 |
| 合计 | | | | 429,186.73 |

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人未发生自有资金被关联方违规占用或违规占用关联方资金的情况。

八、本期债券发行后发行人的财务结构变化

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

(一) 财务数据的基准日为 2018 年 12 月 31 日；

(二) 假设本期债券（发行总额人民币 14 亿元）在 2018 年 12 月 31 日完成发行。

表：本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 变动额 |
|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | 发行前 | 发行后（模拟） | |
| 流动资产合计 | 4,527,348.50 | 4,667,348.50 | 140,000.00 |
| 非流动资产合计 | 256,153.61 | 256,153.61 | |
| 资产总计 | 4,783,502.11 | 4,923,502.11 | 140,000.00 |
| 流动负债合计 | 1,081,092.29 | 1,081,092.29 | |
| 非流动负债合计 | 1,901,750.03 | 2,041,750.03 | 140,000.00 |
| 负债合计 | 2,982,842.32 | 3,122,842.32 | 140,000.00 |
| 所有者权益合计 | 1,800,659.79 | 1,800,659.79 | |
| 负债和所有者权益合计 | 4,783,502.11 | 4,923,502.11 | 140,000.00 |
| 资产负债率 | 62.36% | 63.43% | 1.07% |

以截至 2018 年 12 月 31 日的财务数据为基准测算，本期债券发行后，公司流动资产从 4,527,348.50 万元增加至 4,667,348.50 万元，非流动负债由 1,901,750.03 万元增加至 2,041,750.03 万元，资产负债率将由 62.36% 上升至 63.43%。

第十一条已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人（含合并范围内子公司）共发行企业债券1期、非公开公司债券1期、中期票据3期和定向工具1期，发行总额合计600,000.00万元，其中尚未兑付的债券余额为570,000.00万元。

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债券余额合计46.00亿元，占公司2018年末净资产的23.32%，满足累计公开发行债券余额不超过净资产的40%的规定。

（一）2016年亳州宜居投资有限公司公司债券

发行人于2016年4月14日发行了2016年亳州宜居投资有限公司公司债券(债券简称“16宜居债”，债券代码：1680173.IB/139080.SH)，发行总额为15亿元，期限为7年（后5年提前还本，自第3年末起至第7年末，逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金），票面利率为4.78%。“16宜居债”由安徽省信用担保集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

“16宜居债”募集资金全部用于发行人蒙城县十里小区二期棚户区改造建设项目、利辛县家和苑安置小区二期工程棚户区改造项目和涡阳县棚户区改造建设项目的建设，占项目投资总额的64.21%，具体募集资金使用计划如下：

表：“16宜居债”募集资金使用计划

单位：亿元

| 项目名称 | 投资规模 | 拟使用募集资金 | 拟使用募集资金占投资规模比例 |
|-----------------------|-------|---------|----------------|
| 蒙城县十里小区二期棚户区改造建设项目 | 10.34 | 7.00 | 67.70% |
| 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 | 54.64% |
| 涡阳县棚户区改造建设项目 | 7.57 | 5.00 | 66.05% |
| 合计 | 23.40 | 15.00 | 64.10% |

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,募集资金具体使用情况如下:

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

截至2018年12月31日,发行人尚未兑付的信托计划共计2笔,余额合计为60,000.00万元。具体情况如下:

表:发行人截至2018年12月31日的信托借款情况

单位:万元

| 信托公司 | 融资金额 | 余额 | 年利率 | 借款起始日 | 借款终止日 |
|--------------|-----------|-----------|-------|------------|------------|
| 安徽国元信托有限责任公司 | 20,000.00 | 20,000.00 | 8.20% | 2017/12/29 | 2018/12/29 |
| 北京国际信托有限公司 | 40,000.00 | 40,000.00 | 8.50% | 2018/6/21 | 2022/4/29 |
| 合计 | 60,000.00 | 60,000.00 | | | |

四、融资租赁及其他融资工具情况

截至2018年12月31日,发行人尚未兑付的融资租赁共2笔,余额合计为12,000.00万元。具体情况如下:

表:发行人截至2018年12月31日的融资租赁情况

单位:万元

| 信托公司 | 融资金额 | 余额 | 年利率 | 借款起始日 | 借款终止日 |
|------|------|----|-----|-------|-------|
|------|------|----|-----|-------|-------|

| | | | | | |
|------|------------------|------------------|-------|-----------|-----------|
| 上瑞租赁 | 10,000.00 | 5,000.00 | 4.75% | 2016/6/22 | 2021/6/22 |
| 中财租赁 | 5,000.00 | 3,437.13 | 6.50% | 2017/7/26 | 2020/7/26 |
| 中航租赁 | 10,000.00 | 9,166.67 | 6.70% | 2018/8/20 | 2021/8/20 |
| 合计 | 25,000.00 | 17,603.80 | | | |

五、高利融资情况

高利融资为利率超过同时期同期限央行基准贷款利率 2 倍的融资工具。截至本募集说明书签署之日，发行人无高利融资。

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

城建集团食品中药产业园项目及国药科技产业园项目是根据相关批复而实施的工程，该项目符合国家产业政策，具体批复情况如下：

（一）城建集团食品中药产业园项目

1、项目可研备案

亳州经开区投资促进局于 2018 年 3 月 23 日出具了关于城建集团食品中药产业园项目（项目编码：2018-341660-41-03-006050）的项目备案表，该备案表明确了项目名称、项目法人、建设内容和规模、总投资及其他事项等要素。

2、项目用地批复

城建集团食品中药产业园项目已获取土地证号为皖(2018)亳州市不动产权第0005757号土地权证。

3、项目规划批复

城建集团食品中药产业园项目于2018年10月23日获得编号为地字第341600201800179J号的建设用地规划许可证;于2018年4月10日获得编号为建字第341600201800102J号的建设工程规划许可证。

4、项目环评批复

城建集团食品中药产业园项目于2018年3月26日获得亳州市环保局编号为亳环监(2018)2号的《关于<亳州市城建发展控股集团有限公司城建集团食品中药产业园项目环境影响报告表>的批复》文件。

5、项目的节能批复

城建集团食品中药产业园项目于2018年5月29日获得亳州经济开发区投资促进局编号为亳开投函(2018)8号的《关于城建集团食品中药产业园项目节能审查意见的函》批复文件。

6、项目的社会稳定风险评估批复

城建集团食品中药产业园项目于2018年3月5日获得亳州市维护稳定工作领导小组办公室出具编号为亳维稳办(2018)5号的《关于城建集团食品中药产业园项目社会稳定风险评估报告的意见》批复文件。

（二）国药科技产业园项目

1、项目可研备案

亳州经开区投资促进局于2018年3月14日出具了关于国药科技产业园项目（项目编码：2018-341660-41-03-004879）的项目备案表，该备案表明确了项目名称、项目法人、建设内容和规模、总投资及其他事项等要素。

2、项目用地批复

国药科技产业园项目已获取编号为皖（2018）亳州市不动产权第0003931号和皖（2018）亳州市不动产权第0003932号土地权证。

3、项目规划批复

国药科技产业园项目于2018年10月23日获得编号为地字第341600201800178J号和地字第341600201800176J号的建设用地规划许可证；于2018年3月26日获得编号为建字第341600201800080J号的建设工程规划许可证。

4、项目环评批复

国药科技产业园项目于2018年4月9日获得亳州市环境保护局编号为亳环监（2018）1号的《关于〈亳州国药科技产业园建设项目环境影响报告表〉的批复》文件。

5、项目的节能批复

国药科技产业园项目于2018年5月28日获得亳州经济开发区投资促进局编号为亳开投函（2018）7号的《关于国药科技产业园项目节能审查意见的函》批复文件。

6、项目的社会稳定风险评估批复

国药科技产业园项目于2018年3月8日获得亳州市维护稳定工作领导小组办公室出具编号为亳维稳办（2018）7号的《关于国药科技产业园项目社会稳定风险评估报告的意见》批复文件。

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。

1、项目建设有利于亳州市经济发展

为促进战略性新兴产业迅速发展，2016年亳州市政府制定出台药品技术转让研发和培育、市外知名企业并购本市药业企业、中药配方颗粒生产等系列政策，设立首批10亿元药品技术转让和研发专项投资基金，5家药业企业完成重组，中药配方颗粒生产基地获批建设并已组织开展生产和临床使用研究，300个药品技术转让申请已报

省待批。因此，本项目建设承载了亳州市中药加工产业的希望，更是亳州市经济发展的新引擎。

2、项目建设有利于亳州市中药产业的精准招商

本项目的建设，是亳州市精准招商、承接中药加工企业的载体。企业布局分散，不仅增加了企业自身的建设成本，还导致土地及基础设施等资源的浪费，投资效益低下，也不利于实施有效的环境治理。结果是，要么企业投入大量的资金治理污染；要么是听之任之，污染环境。无论哪种情况，发展的代价都是高昂的，是得不偿失的。发展中药加工产业工业园区，不仅可以实现基础设施资源共享，节约成本，降低建设投入成本，而且可以集中连片开展环境污染治理，更有效的保护环境，实现可持续性发展。

3、项目建设有利于环境保护和资源利用，实现可持续发展

在越来越重视资源的最有效利用，追求经济比较效益最大化的背景下，工业园区是通过节约成本、增加效益来发展工业经济的科学模式。一是工业园区可节约土地资源，既能有效、合理地保障建设用地，又能防止乱占耕地，从而促进经济的持续健康发展。二是工业园区是依托地方区域和资源等优势建设的，可以使地方的资源优势得到有效配置，产生最大的资源集聚效能。三是把企业集中在工业园区，可以引导产业相同、相近或相似的企业集中起来实施规模发展，产生规模效应。四是企业集中在园区发展，既方便基础设施的配套建设，降低配套建设成本，又有利于企业改善生产经营条

件；同时，对企业间信息交流、优势互补、产权流动等活动更是极为有利，能够大大提高企业的运营效果。

4、项目建设是区域经济结构调整的助推器

当前，亳州市正处在寻求新的经济增长点，实现经济持续快速健康发展的关键时期，大力发展以中药加工产业为代表的高技术产业，应该成为亳州市必选的战略抉择。因此，适时提出城建集团食品中药产业园项目，是筑巢引凤的最好实践。

5、项目建设有助于亳州食品中药的提质增效

城建集团食品中药产业园项目建设，计划建设世界最大的FD（真空冷冻干燥技术）基地，通过中药材冷干技术的应用，提升了药品品质，推动亳州中药产业成为经济发展强有力的增长点。是亳州是中药工业集聚发展的重要举措。

（三）项目内容与总投资

1、项目地点

城建集团食品中药产业园项目位于亳州经济开发区内。项目规划占地面积439.779亩。亳州经济开发区是1993年经安徽省政府批准设立的省级开发区，是皖北地区工业化、城镇化、信息化、农业现代化协调发展的“四化”先导示范区，亳州产业发展新兴增长极。园区基础设施良好，产业发展目标明确。

2、建设规模

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。

3、建设内容

表：城建集团食品中药产业园项目建设内容

| 序号 | 建筑工程 | 数量或指标 | 单位 |
|----|---------|-----------|-----|
| 1 | 办公研发楼 | 8,413.00 | 平方米 |
| 2 | 倒班宿舍 | 11,845.50 | 平方米 |
| 3 | 1#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 4 | 2#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 5 | 3#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 6 | 4#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 7 | 5#生产厂房 | 18,746.80 | 平方米 |
| 8 | 6#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 9 | 7#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 10 | 8#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 11 | 9#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 12 | 10#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 |
| 13 | 1#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 14 | 2#仓库 | 7,668.00 | 平方米 |
| 15 | 3#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 16 | 4#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 17 | 5#仓库 | 7,668.00 | 平方米 |
| 18 | 6#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 19 | 7#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 20 | 8#仓库 | 7,668.00 | 平方米 |
| 21 | 9#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 22 | 10#仓库 | 6,390.00 | 平方米 |
| 23 | 11#仓库 | 6,390.00 | 平方米 |
| 24 | 12#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 25 | 13#仓库 | 7,668.00 | 平方米 |
| 26 | 14#仓库 | 10,224.00 | 平方米 |
| 27 | 氨机制冷机房 | 10,368.00 | 平方米 |

| | | | |
|--|----|------------|--|
| | 合计 | 337,968.20 | |
|--|----|------------|--|

根据上表信息，城建集团食品中药产业园项目的建设内容不包括公益性项目，如市政道路、无收费权的管网等，所建设施均能产生市场化收益。

4、建设运营期限

城建集团食品中药产业园项目拟定建设期为24个月，自2018年01月起至2019年12月。项目运营期限为10年，自2019年12月起至2029年12月。

5、项目总投资及融资情况

城建集团食品中药产业园项目总投资55,536.12万元，其中，发行人自有资金20,536.12万元，占比36.98%，该部分资金主要来源为日常经营活动中积累的资金；债券募集资金35,000.00万元，占比为63.02%。项目总投资构成如下：

表：城建集团食品中药产业园项目总投资构成

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占比 |
|-----|----------|-----------|---------|
| 一 | 建设投资 | 42,889.12 | 77.23% |
| 1 | 工程费用 | - | |
| 1.1 | 其中：建筑工程费 | 42,889.12 | 77.23% |
| 1.2 | 设备购置费 | - | |
| 1.3 | 安装工程费 | - | |
| 二 | 工程建设其他费用 | 7,669.09 | 13.81% |
| 三 | 预备费 | 2,527.91 | 4.55% |
| 四 | 建设期利息 | 2,450.00 | 4.41% |
| | 合计 | 55,536.12 | 100.00% |

项目总投资55,536.12万元的构成为：建设投资42,889.12万元、工

程建设其他费用7,669.09万元、预备费2,527.91万元、建设期利息2,450.00万元。项目总投资的具体构成为：

(1) 建设投资

建设投资合计42,889.12万元，占项目总投资比例为77.23%。其中主要由项目建筑工程费构成。

建筑工程费明细如下表所示：

表：城建集团食品中药产业园项目建筑工程费明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量或指标 | 单位 | 单位造价（元/平方米） | 金额（万元） |
|----------|-------------|-----------|-----|-------------|------------------|
| 1 | 建筑工程 | | | | 42,889.12 |
| 1.1 | 办公研发楼 | 8,413.00 | 平方米 | 2,850.00 | 2,397.71 |
| 1.2 | 倒班宿舍 | 11,845.50 | 平方米 | 2,750.00 | 3,257.51 |
| 1.3 | 1#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.4 | 2#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.5 | 3#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.6 | 4#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.7 | 5#生产厂房 | 18,746.80 | 平方米 | 1,300.00 | 2,437.08 |
| 1.8 | 6#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.9 | 7#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.10 | 8#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.11 | 9#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.12 | 10#生产厂房 | 18,150.10 | 平方米 | 1,300.00 | 2,359.51 |
| 1.13 | 1#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.14 | 2#仓库 | 7,668.00 | 平方米 | 1,000.00 | 766.80 |
| 1.15 | 3#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.16 | 4#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.17 | 5#仓库 | 7,668.00 | 平方米 | 1,000.00 | 766.80 |
| 1.18 | 6#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.19 | 7#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.20 | 8#仓库 | 7,668.00 | 平方米 | 1,000.00 | 766.80 |
| 1.21 | 9#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |

| | | | | | |
|------|--------|-------------------|-----|----------|------------------|
| 1.22 | 10#仓库 | 6,390.00 | 平方米 | 1,000.00 | 639.00 |
| 1.23 | 11#仓库 | 6,390.00 | 平方米 | 1,000.00 | 639.00 |
| 1.24 | 12#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.25 | 13#仓库 | 7,668.00 | 平方米 | 1,000.00 | 766.80 |
| 1.26 | 14#仓库 | 10,224.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,022.40 |
| 1.27 | 氨机制冷机房 | 10,368.00 | 平方米 | 1,000.00 | 1,036.80 |
| | 合计 | 337,968.20 | | | 42,889.12 |

1) 设备及工器具购置费

项目建筑工程费用中，含设备、管线、照明等相关设备。不再单独列支。

2) 安装工程费

安装工程费含在建筑工程项目造价内，不再单独列支。

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用主要包括用地费用、建设单位管理费、勘察设计费、测绘规划费、招标及监理费用、预算编制费以及各类城市建设规费等，均按有关国家标准并结合市场行情计取，合计7,669.09万元，工程建设其他费用详见下表：

表：城建集团食品中药产业园项目工程建设其他费用明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 计算依据 | 费率或标准 | 金额（万元） |
|----|----------|-----------|---------|-----------------|
| 1 | 土地购置成本 | 439.779 亩 | 12 万元/亩 | 5,277.35 |
| 2 | 建设单位管理费 | 工程费用 | 1.00% | 428.89 |
| 3 | 可研环评费用 | 工程费用 | 0.05% | 32.84 |
| 4 | 勘察设计费 | 工程费用 | 0.70% | 300.22 |
| 5 | 测绘规划费 | 工程费用 | 0.50% | 214.45 |
| 6 | 招标及监理费用 | 工程费用 | 1.10% | 471.78 |
| 7 | 预算编制费 | 勘察设计费 | 1.00% | 428.89 |
| 8 | 竣工验收及审计费 | 工程费用 | 0.20% | 85.78 |
| 9 | 城市建设规费 | 工程费用 | 1.00% | 428.89 |
| | 合计 | | | 7,669.09 |

（3）预备费

基本预备费、涨价预备费合计：2,527.91万元，按工程费用和工程建设其他费用之和的5%计提。

（4）建设期利息

项目其他融资方式筹集资金35,000.00万元，建设期第二年资金到位，建设期支付利息2,450.00万元。

（四）项目实施进度与资金使用计划

该项目拟定建设期为24个月，自2018年1月起至2019年12月。具体项目实施进度安排如下：

表：城建集团食品中药产业园项目建设运营期限

| 阶段 | 开始时间 | 截止时间 | 建设安排 |
|-----|----------|----------|-------------------------------|
| 准备期 | 2018年1月 | 2018年3月 | 项目立项、可行性研究、环境影响评价等前期工作 |
| | 2018年3月 | 2018年5月 | 项目勘察、规划方案设计、施工图设计、招标等项目实施准备工作 |
| 建设期 | 2018年4月 | 2018年5月 | 项目地块清理，场地土方回填、平整 |
| | 2018年5月 | 2019年9月 | 项目主体建设 |
| | 2018年12月 | 2019年11月 | 项目装饰等配套工作建设 |
| | 2019年7月 | 2019年11月 | 绿化、监控、水电等工程建设 |
| 验收期 | 2019年12月 | 2019年12月 | 项目竣工验收 |

资金使用计划如下：

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2019年5月末，食品中药产业园项目工程施工已完成48.20%，已建成厂房3栋，在建厂房5栋；投资进度已完成18,937.81万元，投资完成率为34.10%。

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报告指南》
- （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。

(1) 出租收入测算参数

1) 办公研发楼

该项目建成后可租赁办公研发楼面积为8,413.00 m²，根据可行性研究报告估算，运营期前三年出租率均为70%，第四年至第六年出租率为75%，后四年出租率均为80%，租赁单价分别为：40.00元/m²/月、42.00元/m²/月、44.10元/m²/月、46.31元/m²/月、48.62元/m²/月、51.05元/m²/月、53.60元/m²/月、56.28元/m²/月、59.10元/m²/月、62.05元/m²/月。

2) 倒班宿舍楼

该项目建成后可租赁倒班宿舍面积为11,845.50 m²，根据可行性研究报告估算，运营期前三年出租率均为70%，第四年至第六年出租率为75%，后四年出租率均为80%，租赁单价分别为：40.00元/m²/月、42.00元/m²/月、44.10元/m²/月、46.31元/m²/月、48.62元/m²/月、51.05元/m²/月、53.60元/m²/月、56.28元/m²/月、59.10元/m²/月、62.05元/m²/月。

3) 生产厂房和仓库。

该项目建成后可租赁生产厂房和仓库面积为317,709.70 m²，根据可行性研究报告估算，运营期前三年的出租率均为70%，第四年至第六年出租率为75%，后四年出租率均为80%，租赁单价分别

为：35.00 元/m²/月、36.75 元/m²/月、38.59 元/m²/月、40.52 元/m²/月、42.54 元/m²/月、44.67 元/m²/月、46.90 元/m²/月、49.25 元/m²/月、51.71 元/m²/月，54.30 元/m²/月。

(2) 收入汇总

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

(1) 折旧摊销

折旧按平均年限法计算，年限 20 年，残值率 5%。

(2) 管理费用

按项目年度总收入的 1% 计提。

(3) 人员工资及福利

项目交付后，定额定员 20 人，平均年工资为 7 万元/人（含各项福利费用），每年按 5% 递增。项目累计工资性支出 1,760.90 万元。

(4) 燃料动力及耗材

按项目年度总收入的 1% 计提。

(5) 营销费用及其他

按年度营业收入的 3% 计提当年度营销费用。

(6) 税金及附加

项目主要税率是：增值税 5.00%，城市维护建设税率为 7.00%，教育费附加为 3.00%，印花税为 0.03%。

(7) 企业所得税

所得税税率按 25.00% 计算。

(8) 成本费用汇总

总成本费用计算公式：总成本费用=折旧摊销+经营成本+税金及附加+企业所得税

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 | 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 ⁹ (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 ¹⁰ | - | 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 |

⁹折旧摊销不产生现金流出¹⁰ 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

近百年来，西医西药逐渐主导我国医疗市场，已薪火相传五千年的中医中药遇到了前所未有的困难。资料显示，我国著名中医专家已从上世纪 80 年代的 5,000 余名骤减至现在的不足 500 名，仅有 27% 的百姓生病后愿意看中医——中医药正陷入传承危机。时至今日，学术界仍有人公然以科学的名义提出“废除中医中药”的观点，阻碍了中医药的发展和振兴。

中药是中华民族五千年传统文化的瑰宝，是千百年医疗实践的结晶，也是世界优秀文化的精华。本项目的建设，一方面推动了亳州市经济的发展，同时，也推动了我国中药产业的发展。我国拥有丰富的中药材资源，具有发展壮大中药产业的天然优势。中国中医科学院中药研究所统计，按来源来分类，中药资源可分为药用植物、药用动物和药用矿物 3 种，分别有 11,146 种、1,581 种和 80 种；按使用情况可分为中药材、民族药和民间药 3 种，分别有 1,200 多种、4,000 多种和 7,000 多种。近 20 年来，我国中药产业获得了较为快速的发展，年

平均增长速度达 20% 以上，年销售额已突破 800 亿美元。

城建集团食品中药产业园项目的建设，就是要让更多的人富起来，让更多的人实现人生价值。这有助于调整收入分配结构，促进社会公平，也会让更多的年轻人，尤其是贫困家庭的孩子有更多的上升通道。经济和社会效益显著。

5、社会风险及对策分析

(1) 主要风险

任何投资都存在风险，对投资而言，风险与收益共存。虽然通过城建集团食品中药产业园项目这个平台，投资资金比较容易在这个平台以低成本找到创新源头和投资目标，并能够投入资本得到资本的提升。但创业本身的项目风险还是并存的。

(2) 对策分析

1) 广开言路，选择一些有质量的项目，确保入驻企业和个人的创业成功率；

2) 提供成立创业咨询服务机构，最大限度为创业者提供集中服务，降低创业成本。

3) 以创业项目为类别，营造一种集聚的效应，降低投资风险。

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设施建设，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。

1、完善中药产业链条，提高产品附加值

国药科技产业园项目，打造集生产、加工、科研、仓储等于一体的亳州中药复合产业基地，形成亳州市包括现代中药研发、中药材种植、中药饮片加工、中药材提取物生产、中药保健品、中成药制造和中药科技研发和物流综合配套服务等在内的较为完整的产业链。

2、加快中药高新技术产业基地建设，推动中药产业创新发展

现代中药高新技术产业基地的建设对中药产业的发展有着极大的促进作用，也获得了国家和投资者的青睐。亳州只有加快现代中药高新技术产业基地的建设，才能获得国家更多有关方面的支持，解决发展中存在的问题。与此同时，也要大力推进产学研的进一步结合，加强企业与科研院所的合作，推进在良种繁育、新药研发、人才培养等的攻关。不断增强中药科技研发能力，高度重视科技创新对发展药业经济的重要作用，坚持以科技为先导，全力推进中药产业的科技创新。

3、健全中药产业销售市场，完善中药产业服务体系

加快对亳州的中药材交易中心进行重组与整合，努力向中药物流集约化、规范化、现代化迈进，把亳州中药材市场打造成全国最大、一流的药材集散地。逐步建立完善的中药产业服务体系，成立专业的人才队伍，引进先进设备，创立中药研发中心和检测中心，成立专业化的服务组织，负责为企业公司注册、投资咨询、医药管理（包括为国内外制药企业、新药研发机构等立项审批、GMP认证、新药项目注册等提供咨询或代办服务）、技术管理、技术培训等，推进亳州中药产业服务体系的完善与健全，推高整体竞争力。

4、项目建设是区域经济结构调整的助推器

当前，亳州市正处在寻求新的经济增长点，实现经济持续快速健康发展的关键时期，大力发展以中药加工产业为代表的高技术产业，应该成为亳州市必选的战略抉择。因此，适时提出国药科技产业园项目，是筑巢引凤的最好实践。

（三）项目内容与总投资

1、项目地点

国药科技产业园项目位于高铁片区银杏路与文辉路交叉口，项目东接307省道，南邻酒城大道，西靠高铁站（在建），北依银杏路。项目距307省道约0.7km、距高铁站（在建）、汽车客运总站约2km、距济广高速南入口约3.5km、105国道约8km、飞机场（筹建）约30km（均为直线距离），深居城市交通枢纽际会之地，通达四方，交通十分便捷；背靠亳州经济开发区，南邻亳芜产业园，汇聚百亿经济及亿万繁

华，坐拥百亿产业园的商机门户。非常适宜青年创客群体入驻创业。

2、建设规模

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。

3、建设内容

表：国药科技产业园项目建设内容

| 序号 | 建筑工程 | 数量或指标 | 单位 |
|------|--------|------------|-----|
| 1 | 166 地块 | 163,871.72 | |
| 1.1 | 1#厂房 | 15,192.84 | 平方米 |
| 1.2 | 2#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.3 | 3#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.4 | 4#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.5 | 5#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.6 | 6#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.7 | 7#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.8 | 8#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.9 | 9#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.10 | 10#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.11 | 11#厂房 | 5,770.20 | 平方米 |
| 1.12 | 12#厂房 | 11,605.80 | 平方米 |
| 1.13 | 13#厂房 | 9,204.60 | 平方米 |
| 1.14 | 14#厂房 | 7,490.64 | 平方米 |
| 1.15 | 15#厂房 | 7,490.64 | 平方米 |
| 1.16 | 16#厂房 | 13,879.60 | 平方米 |
| 1.17 | 17#厂房 | 10,927.20 | 平方米 |
| 1.18 | 监控中心 | 1,450.40 | 平方米 |
| 1.19 | 18#宿舍楼 | 14,475.40 | 平方米 |

| | | | |
|------|----------|-------------------|-----|
| 1.20 | 19#宿舍楼 | 14,392.60 | 平方米 |
| 1.21 | 大门 | 60.00 | 平方米 |
| 2 | 167 地块 | 152,775.97 | |
| 2.1 | 20#综合服务楼 | 7,315.81 | 平方米 |
| 2.2 | 21#综合服务楼 | 10,105.00 | 平方米 |
| 2.3 | 22#厂房 | 7,090.50 | 平方米 |
| 2.4 | 23#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.5 | 24#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.6 | 25#厂房 | 13,452.90 | 平方米 |
| 2.7 | 26#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.8 | 27#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.9 | 28#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.10 | 29#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.11 | 30#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.12 | 31#厂房 | 8,891.40 | 平方米 |
| 2.13 | 32#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.14 | 33#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.15 | 34#厂房 | 8,672.80 | 平方米 |
| 2.16 | 35#厂房 | 8,891.40 | 平方米 |
| 2.17 | 36#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.18 | 37#厂房 | 7,235.76 | 平方米 |
| 2.19 | 38#厂房 | 8,672.80 | 平方米 |
| 2.20 | 大门 | 90.00 | 平方米 |
| | 总计 | 316,647.69 | |

4、建设运营期限

国药科技产业园项目拟定建设期为24个月，自2018年01月起至2019年12月。项目运营期限为10年，自2019年12月起至2029年12月。

5、项目总投资及融资情况

国药科技产业园项目总投资80,086.75万元，其中，发行人自有资金30,086.75万元，占比37.57%，债券募集资金50,000.00万元，占比为

62.43%。项目总投资构成如下：

表：国药科技产业园项目总投资构成

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占比 |
|-----|----------|------------------|----------------|
| 一 | 建设投资 | 65,023.29 | 81.19% |
| 1 | 工程费用 | - | - |
| 1.1 | 其中：建筑工程费 | 65,023.29 | 81.19% |
| 1.2 | 设备购置费 | - | - |
| 1.3 | 安装工程费 | - | - |
| 二 | 工程建设其他费用 | 7,916.47 | 9.88% |
| 三 | 预备费 | 3,646.99 | 4.55% |
| 四 | 建设期利息 | 3,500.00 | 4.37% |
| | 合计 | 80,086.75 | 100.00% |

项目总投资80,086.75万元的构成为：建设投资65,023.29万元、工程建设其他费用7,916.47万元、预备费3,646.99万元、建设期利息3,500.00万元。

项目总投资的具体构成为：

(1) 建设投资

建设投资合计65,023.29万元，占项目总投资比例为81.19%。其中主要由项目建筑工程费构成。

建筑工程费明细如下表所示：

表：国药科技产业园项目建筑工程费明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量或指标 | 单位 | 单位造价（元/平方米） | 金额（万元） |
|-----|---------|------------|-----|-------------|-----------|
| 1 | 166 地块 | 163,871.72 | | | 65,023.29 |
| 1.1 | 1#厂房 | 15,192.84 | 平方米 | 1,910.00 | 2,901.83 |
| 1.2 | 2#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.3 | 3#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |

| | | | | | |
|------|----------|------------|-----|----------|----------|
| 1.4 | 4#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.5 | 5#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.6 | 6#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.7 | 7#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.8 | 8#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.9 | 9#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.10 | 10#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.11 | 11#厂房 | 5,770.20 | 平方米 | 1,910.00 | 1,102.11 |
| 1.12 | 12#厂房 | 11,605.80 | 平方米 | 1,910.00 | 2,216.71 |
| 1.13 | 13#厂房 | 9,204.60 | 平方米 | 1,910.00 | 1,758.08 |
| 1.14 | 14#厂房 | 7,490.64 | 平方米 | 1,910.00 | 1,430.71 |
| 1.15 | 15#厂房 | 7,490.64 | 平方米 | 1,910.00 | 1,430.71 |
| 1.16 | 16#厂房 | 13,879.60 | 平方米 | 1,910.00 | 2,651.00 |
| 1.17 | 17#厂房 | 10,927.20 | 平方米 | 1,910.00 | 2,087.10 |
| 1.18 | 监控中心 | 1,450.40 | 平方米 | 1,910.00 | 277.03 |
| 1.19 | 18#宿舍楼 | 14,475.40 | 平方米 | 2,700.00 | 3,908.36 |
| 1.20 | 19#宿舍楼 | 14,392.60 | 平方米 | 2,700.00 | 3,886.00 |
| 1.21 | 大门 | 60.00 | 平方米 | 1,800.00 | 10.80 |
| 2 | 167 地块 | 152,775.97 | | | |
| 2.1 | 20#综合服务楼 | 7,315.81 | 平方米 | 3,500.00 | 2,560.53 |
| 2.2 | 21#综合服务楼 | 10,105.00 | 平方米 | 3,000.00 | 3,031.50 |
| 2.3 | 22#厂房 | 7,090.50 | 平方米 | 1,910.00 | 1,354.29 |
| 2.4 | 23#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.5 | 24#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.6 | 25#厂房 | 13,452.90 | 平方米 | 1,910.00 | 2,569.50 |
| 2.7 | 26#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.8 | 27#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.9 | 28#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.10 | 29#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.11 | 30#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.12 | 31#厂房 | 8,891.40 | 平方米 | 1,910.00 | 1,698.26 |
| 2.13 | 32#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.14 | 33#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.15 | 34#厂房 | 8,672.80 | 平方米 | 1,910.00 | 1,656.50 |

| | | | | | |
|------|-----------|-------------------|-----|----------|------------------|
| 2.16 | 35#厂房 | 8,891.40 | 平方米 | 1,910.00 | 1,698.26 |
| 2.17 | 36#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.18 | 37#厂房 | 7,235.76 | 平方米 | 1,910.00 | 1,382.03 |
| 2.19 | 38#厂房 | 8,672.80 | 平方米 | 1,910.00 | 1,656.50 |
| 2.20 | 大门 | 90.00 | 平方米 | 1,800.00 | 16.20 |
| | 总计 | 316,647.69 | | | 65,023.29 |

1) 设备及工器具购置费

项目建筑工程费用中，含设备、管线、照明等相关设备。不再单独列支。

2) 安装工程费

安装工程费含在建筑工程项目造价内，不再单独列支。

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用主要包括用地费用、建设单位管理费、勘察设计费、测绘规划费、招标及监理费用、预算编制费以及各类城市建设规费等，均按有关国家标准并结合市场行情计取，合计7,916.47万元，

工程建设其他费用详见下表：

表：国药科技产业园项目工程建设其他费用明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 计算依据 | 费率或标准 | 金额（万元） |
|----|-----------|-----------|---------|-----------------|
| 1 | 土地购置成本 | 358.676 亩 | 12 万元/亩 | 4,304.12 |
| 2 | 建设单位管理费 | 工程费用 | 1.00% | 650.23 |
| 3 | 可研环评费用 | 工程费用 | 0.05% | 36.07 |
| 4 | 勘察设计费 | 工程费用 | 0.70% | 455.16 |
| 5 | 测绘规划费 | 工程费用 | 0.50% | 325.12 |
| 6 | 招标及监理费用 | 工程费用 | 1.10% | 715.26 |
| 7 | 预算编制费 | 勘察设计费 | 1.00% | 650.23 |
| 8 | 竣工验收及审计费 | 工程费用 | 0.20% | 130.05 |
| 9 | 城市建设规费 | 工程费用 | 1.00% | 650.23 |
| | 合计 | | | 7,916.47 |

（3）预备费

基本预备费、涨价预备费合计：3,646.99万元，按工程费用和工程建设其他费用之和的5%计提。

（4）建设期利息

项目其他融资方式筹集资金50,000.00万元，建设期第二年资金到位，建设期支付利息3,500.00万元。

（四）项目实施进度与资金使用计划

该项目拟定建设期为24个月，自2018年1月起至2019年12月。具体项目实施进度安排如下：

表：国药科技产业园项目建设运营期限

| 阶段 | 开始时间 | 截止时间 | 建设安排 |
|-----|----------|----------|-------------------------------|
| 准备期 | 2018年1月 | 2018年3月 | 项目立项、可行性研究、环境影响评价等前期工作 |
| | 2018年3月 | 2018年5月 | 项目勘察、规划方案设计、施工图设计、招标等项目实施准备工作 |
| 建设期 | 2018年4月 | 2018年5月 | 项目地块清理，场地土方回填、平整 |
| | 2018年6月 | 2019年8月 | 项目主体建设 |
| | 2019年4月 | 2019年10月 | 项目装饰等配套工作建设 |
| | 2019年6月 | 2019年11月 | 绿化、监控、水电等工程建设 |
| 验收期 | 2019年12月 | 2019年12月 | 项目竣工验收 |

资金使用计划如下：

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2019年5月末，国药科技产业园项目工程施工已完成47.00%，已建成厂房6栋，在建厂房10栋；投资进度已完成22,488.36万元，投资完成率为28.08%。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报告指南》
- （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。

(1) 出租收入测算参数

1.1 厂房

该项目建成后可租赁厂房总面积为268,848.48 m²。根据可行性研究报告估算，10年运营期中，除前三年出租率为70%以外，其余各年出租率均为80%，租赁单价分别为：35.00元/m²/月、36.75元/m²/月、38.59元/m²/月、40.52元/m²/月、42.54元/m²/月、44.67元/m²/月、46.90元/m²/月、49.25元/m²/月、51.71元/m²/月、54.30元/m²/月。

1.2 宿舍楼

该项目建成后可租赁宿舍楼面积为28,868.00 m²，根据可行性研究报告估算，10年运营期中，除前三年出租率为70%以外，其余各年出租率均为80%，租赁单价分别为：45.00元/m²/月、47.25元/m²/月、49.61元/m²/月、52.09元/m²/月、54.70元/m²/月、57.43元/m²/月、60.30元/m²/月、63.32元/m²/月、66.49元/m²/月、69.81元/m²/月。

1.3 综合服务楼

该项目建成后可租赁综合服务楼面积为17,420.81 m²，根据可行性研究报告估算，10年运营期中，除前三年出租率为70%以外，其余各年出租率均为80%，租赁单价分别为：45.00元/m²/月、47.25元/m²/月、49.61元/m²/月、52.09元/m²/月、54.70元/m²/月、57.43元/m²/月、60.30元/m²/月、63.32元/m²/月、66.49元/m²/月、69.81元/m²/月。

/月、49.61 元/m²/月、52.09 元/m²/月、54.70 元/m²/月、57.43 元/m²/月、60.30 元/m²/月、63.32 元/m²/月、66.49 元/m²/月、69.81 元/m²/月。

(2) 收入汇总

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

(1) 折旧摊销

折旧按平均年限法计算，年限 20 年，残值率 5%。

(2) 管理费用

按项目年度总收入的 1% 计提。

(3) 人员工资及福利

项目交付后，定额定员 25 人，平均年工资为 7.00 万元/人（含各项福利费用），每年按 5% 递增。项目累计工资性支出 2,201.13 万元。

(4) 燃料动力及耗材

按项目年度总收入的 0.20% 计提。

(5) 营销费用及其他

按项目营业收入的 3% 计提。

(6) 税金及附加

项目主要税率是：增值税 5%，城市维护建设税率为 7%，教育费附加为 3.00%，印花税为 0.03%。

(7) 企业所得税

所得税税率按 25.00% 计算。

(8) 成本费用汇总

总成本费用计算公式：总成本费用=折旧摊销+经营成本+税金及附加+企业所得税。

根据上述标准测算，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部分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。在全部分运营期内，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 ¹¹ (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 ¹² | - | 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 |

¹¹折旧摊销不产生现金流出¹² 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

近百年来，西医西药逐渐主导我国医疗市场，已薪火相传五千年的中医中药遇到了前所未有的困难。资料显示，我国著名中医专家已从上世纪 80 年代的 5,000 余名骤减至现在的不足 500 名，仅有 27% 的百姓生病后愿意看中医——中医药正陷入传承危机。时至今日，学术界仍有人公然以科学的名义提出“废除中医中药”的观点，阻碍了中医药的发展和振兴。

中药是中华民族五千年传统文化的瑰宝，是千百年医疗实践的结晶，也是世界优秀文化的精华。本项目的建设，一方面推动了亳州市经济的发展，另一方面也推动了我国中药产业的发展。我国拥有丰富的中药材资源，具有发展壮大中药产业的天然优势。中国中医科学院中药研究所统计，按来源来分类，中药资源可分为药用植物、药用动物和药用矿物 3 种，分别有 11,146 种、1,581 种和 80 种；按使用情

况可分为中药材、民族药和民间药 3 种，分别有 1,200 多种、4,000 多种和 7,000 多种。近 20 年来，我国中药产业获得了较为快速的发展，年平均增长速度达 20% 以上，年销售额已突破 800 亿美元。

国药科技产业园项目的建设，就是要让更多的人富起来，让更多的人实现人生价值。这有助于调整收入分配结构，促进社会公平，也会让更多的年轻人，尤其是贫困家庭的孩子有更多的上升通道。经济和社会效益显著。

5、社会风险及对策分析

(1) 主要风险

任何投资都存在风险，对投资而言，风险与收益共存。虽然通过国药科技产业园项目这个平台，投资资金比较容易在这个平台以低成本找到创新源头和投资目标，并能够投入资本得到资本的提升。但创业本身的项目风险还是并存的。

(2) 对策分析

1) 广开言路，选择一些有质量的项目，确保入驻企业和个人的创业成功率；

2) 提供成立创业咨询服务机构，最大限度为创业者提供集中服务，降低创业成本。

3) 以创业项目为类别，营造一种集聚的效应，降低投资风险。

四、项目建设优势与市场需求状况

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，已成为安徽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，食品中药产业园和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。

（一）亳州市已形成了现代中医药工业集中区

亳州是全国著名的“华佗故里，药材之乡”。全市共分布中草药 171 科，401 种，其中矿物类、植物类、动物类分别有 13、295、99 种，其他类有 3 种。植物类 295 种分属于 107 科，动物类 99 种分属于 64 科。当地常年种植超过 200 种中药，形成了亳芍、亳菊、亳花粉、亳桑皮四大道地药材，是全国白芍、白术、菊花、丹皮、桔梗等药材的主产区。截至 2016 年，全市的中草药种植专业村数量达到了 1100 多个，中药材种植面积逾 7.3 万 hm^2 ，常年种植面积占全国的 1/10。有药业农业产业化龙头企业 56 家，其中国家级 2 家、省级 21 家，市级 33 家，有企业种植基地 24 个、种植专业合作社 43 个、种植大户 96 个，并建立了安徽亳州现代农业综合开发中药材示范区，形成了相对集中的八大规模化生产基地，亳州市中药材种植正朝着区域化、规模化、基地化、集约化方向发展。

（二）亳州中药制造业、中药流通业发展迅速

亳州市中药制造业发展迅速，全市现有医药制造企业 101 家，其中 58 家通过 GMP 认证，截至 2016 年，68 家规模以上医药制药业实现产值近 233 亿元。中药饮片加工集聚发展，已初步形成全国最大的中药饮片加工产业集群，年生产能力 35 万~50 万 t，约占全国的 30%、全省的 70%。获得生产许可证的饮片加工企业 88 家，其中 75 家通过 GMP 认证。中成药制造企业不断壮大，目前全市有 13 家中成药制造企业获生产许可，其中 10 家通过 GMP 认证，形成了一批市场竞争力较强的产业和品牌。中药批发企业数量多，目前亳州已获得医药批发经营许可企业 98 家，其中通过 GSP 认证 61 家。

中国（亳州）中药材交易中心是全国规模最大、上市品种最多、交易最为活跃的中药材专业市场，2016年中药材年成交额突破250亿元，是国内中药材价格的风向标。投资新建的目前国内标准最高的中药材专业市场——康美（华佗）国际中药城，为一个集“贸易、会展、旅游、检验检测、信息发布、金融服务、物流配送、办公、配套商务”于一体的综合型医药行业集散中心。总投资24亿元的武汉九州通亳州现代中药物流园项目也达成合作协议。此外，亳州是“国家外贸转型升级医药专业型示范基地”和“中国中药饮片出口基地”，13个产品获得名牌产品称号。已连续成功举办了28届全国（亳州）中药材交易会 and 7届国际（亳州）中医药博览会，形成了鲜明的展会个性和良好的品牌效应，影响力进一步增强。

（三）产业园需求持续增长

亳州作为现代中医药工业集中区和全国最大的中药材交易流通中心，吸引了大量的医药制造、流动优质企业汇聚亳州，因此对配套专业产业园的需求日益迫切。

此外，亳州在发展中药产业的过程中，始终将科技放在重要的位置，将科技创新作为发展中药产业的推动力。亳州现有涉药CNAS认证检测中心1家，国家级中药类工程研究中心2家、省级工程研究（技术）中心14家，承担国家和省级中药行业的各类项目和课题100多项，获得支持资金逾7000万元，开发了葛酮通络胶囊、疏风解毒胶囊等10多个国家级新药。随着产学研合作不断深化，中药高新技术企业不断涌现，因此对配套产业园区的需求日益增涨。

在此背景下，城建集团投资建设了食品中药产业园和国药科技产业园两个项目，为优质中药制造、流通、研发企业入驻亳州提供

了综合解决方案。其中，食品中药产业园项目建设，计划建设世界上最大的FD（真空冷冻干燥技术）基地，通过中药材冷干技术的应用，提升药品品质，推动亳州中药产业成为经济发展强有力的增长点；国药科技产业园计划打造集生产、加工、科研、仓储等于一体的亳州中药复合产业基地，形成亳州市包括现代中药研发、中药材种植、中药饮片加工、中药材提取物生产、中药保健品、中成药制造和中药科技研发和物流综合配套服务等在内的较为完整的产业链。

综上，亳州作为现代中医药工业集中区和全国最大的中药材交易流通中心，食品中药产业园项目和国药产业园项目的建设具有产业集中优势、流通优势和可研创新优势。同时，亳州中医院制造、流通、研发行业的快速发展产生了大量对专业产业园的需求，为本期债券募投项目未来的经营发展提供了保障。

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金按照预定的资金用途使用，具体分配情况如下：

表：本期债券募集资金投向表

单位：万元

| 序号 | 资金用途 | 募集资金安排 | 占本期债券募集资金总额比例 |
|----|---------------|------------------|---------------|
| 1 | 城建集团食品中药产业园项目 | 35,000.00 | 41.18% |
| 2 | 国药科技产业园项目 | 50,000.00 | 58.82% |
| | 合计 | 85,000.00 | 60.71% |

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，发行人将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括合同管理制度、财务管理制度、建设项目资金使用管理办法在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

同时，发行人聘请了交通银行亳州分行作为募集资金专户的开户行和账户及资金监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，聘请其对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券，并按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；发行人同时承诺，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。本期债券偿债资金主要来源于公司经营性现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。同时，发行人为本期债券制定了严密的偿债计划和提供了第三方连带责任保证担保的增信措施。此外，公司优质可变现资产和较强的融资能力更是为本期债券偿还提供了重要保障。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

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的收益来源于生产厂房、仓库及配套办公研发楼、倒班宿舍的出租收入；国药科技产业园项目的收益来源于厂房及其配套综合服务楼、宿舍楼的出租收入。

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 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。

发行人和监管银行签订了《资金及账户监管协议》，其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。若偿债资金专户中的资金余额小于当年应付利息/本息，则监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。

（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》。作为本期债券的债权代理人，交通银行亳州分行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

（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。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

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）

行业地位：担保人是亳州市基础设施建设领域的最主要实施主体。根据亳州市政府对担保人的职能定位，担保人主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据亳州新一轮城市规划的要求，将继续在亳州城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

竞争优势：担保人作为亳州市国有资本投资和运营主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事供排水、市政道路建设、保障性住房建设的重要载体，在区域内处于行业垄断地位，具有持续的盈利能力。同时，担保人通过多年的投资运作，积累了丰富的项目运作经验，已形成低成本、高质量、高效率的管理机制，高效的管理运营能力保障担保人较好的控制工程运营质量和成本。此外，担保人具有良好的资信，与国家开发银行等金融机构一直保持密切的合作关系，优良的资信水平和强大的持续融资能力为担保人业务开展提供了充足的资金来源保障。

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

截至募集说明书签署之日,担保人母公司已发行未兑付企业债券、中期票据、定向工具、短期融资券及超短期融资券17支,累计发行总额为197.00亿元,累计未到期余额为171.20亿元,已公开发行尚未兑付的债券余额为117.20亿元。其中,担保人母公司2012年发行企业债券15.00亿元,2014年发行企业债券18.00亿元,2016年发行企业债40.00亿元,2017年发行中期票据10.00亿元、定向工具23.00亿元,2018年发行短期融资券15.00亿元、定向工具10.00亿元、超短期融资债券20.00亿元,2019年发行定向工具21.00亿元、超短期融资券15亿元、中期票据10亿元,具体情况如下:

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

（一）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

发行人财务政策稳健，资产流动性良好，拥有充裕的可变现资产。截至2018年12月31日，发行人流动资产总额为4,527,348.50万元，占资产总额的94.65%。发行人拥有土地2,649,222.59平方米，账面价值为615,791.68万元，已抵押土地951,711.58平方米，未抵押土地1,697,511.01平方米，未抵押土地账面价值为275,486.10万元。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（含土地上的房产），以保障本期债券本息的偿付。

（二）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

发行人多年来与多家等国有大中型银行及商业银行建立了长期坚实的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，外部融资渠道通畅。发行人在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

截至2018年末公司获得银行授信累计264.90亿元，已使用175.25亿元，未使用89.66亿元。发行人良好的融资能力是本期债券到期偿付的有力保证。

表：发行人截至2018年末的银行授信使用情况

单位：万元

| 银行 | 授信额度 | 已使用额度 | 未使用额度 |
|---------------|------------|------------|------------|
| 国家开发银行安徽省分行 | 573,000.00 | 224,000.00 | 349,000.00 |
| 中国农业发展银行亳州市分行 | 774,000.00 | 529,000.00 | 245,000.00 |
| 农业银行亳州谯城支行 | 190,000.00 | 85,450.00 | 104,550.00 |
| 兴业银行合肥青阳路支行 | 170,000.00 | 120,000.00 | 50,000.00 |
| 交通银行亳州分行 | 360,000.00 | 290,000.00 | 70,000.00 |

| | | | |
|------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 邮储银行亳州分行 | 221,000.00 | 221,000.00 | 0.00 |
| 中国银行亳州分行 | 120,000.00 | 80,000.00 | 40,000.00 |
| 工商银行亳州康美支行 | 80,000.00 | 50,000.00 | 30,000.00 |
| 徽商银行亳州分行 | 85,000.00 | 82,000.00 | 3,000.00 |
| 浙商银行 | 38,000.00 | 38,000.00 | 0.00 |
| 涡阳农商行 | 6,000.00 | 6,000.00 | 0.00 |
| 光大银行 | 12,000.00 | 7,000.00 | 5,000.00 |
| 民生银行 | 5,000.00 | 5,000.00 | 0.00 |
| 药都银行 | 15,000.00 | 15,000.00 | 0.00 |
| 合计 | 2,649,000.00 | 1,752,450.00 | 896,550.00 |

(三) 提前偿还条款可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第3年末、第4年末、第5年末、第6年末及第7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第4年至第7年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

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

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

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；此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监管，确保募集资金投资项目的正常运营，保证项目收入款及时到位，提高投资建设项目的现金流和收益水平。

（三）流动性风险及对策

风险：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。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在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时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

对策：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，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险及对策

风险：本期债券的募投项目分别是城建集团食品中药产业园项目、国药科技产业园项目。上述项目的总投资额为 135,622.87 万元，其中发行债券筹集资金 85,000.00 万元，企业自筹资金为 50,622.87 万元。上述募投项目的收入来源为标准化厂房、仓库及其配套办公研发楼、综合服务楼、宿舍楼的出租收入。如果上述募投项目在未来的运营期间无法吸引足够多的入驻企业和商家，则项目盈利能力可能难以覆盖总投资，并会对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目在债券存续期内可以完全覆盖本期债券资金用于募投项目部分的利息，建设运营期内可以完全覆盖募投项目的总投资。亳州城建发展控股集团有限公司牵头负责募投项目的招商引资，其将大力调动手中资源，做好宣传推介工作，并以优惠的租金水平、良好的设施环境和便利的交通条件不断吸引各地企业入驻。同时，发行人将加强和优化财务管理及资金管理水平和，合理优化现金流入和流出的配比，

提高资金使用效率，以缓解融资压力，实现募投项目投融资资金的良性循环，将募投项目盈利能力维持稳定的水平。

（五）信用评级变化风险及对策

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评级或债券信用等级，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，联合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。

（六）违规使用债券资金风险及对策

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

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请了交通银行亳州分行作为本期债券募集资金的监管人，并与募集资金监管人签署了《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》，委托监管人对募集资金监

管账户进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（七）偿债保障措施的相关风险及对策

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

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于募投项目经营性收入，而发行人日常经营所产生的收入也是债券偿债资金的重要来源。除此之外，发行人较强的间接融资能力和亳州市人民政府对发行人的大力支持，为发行人在面对不利环境时按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供了坚实的保障。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经济周期的风险及对策

风险：保障房建设的投资规模、建设周期和运营收益水平等受经济周期影响，未来经济发展如出现放缓或衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人及其子公司从事的保障房建设及运营，受经济周期波动的影响相对较小。随着地方经济发展水平的提高以及未来发展规划的实施，亳州市尚处于城市化起步阶段，对保障房建设的需求日益增加，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（二）经营风险与对策

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

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（三）产业政策风险与对策

风险：发行人目前主要从事土地整理及保障房建设项目的投资、融资及运营，同时还承担着部分社会职能，受到国家产业政策的影响较大。而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：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定性影响。

（四）项目建设风险及对策

风险：本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，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，影响项目按期竣工。

对策：本次募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均

采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（五）盈利能力下降风险及对策

风险：发行人是亳州市最重要的城市基础设施建设主体之一，其主营业务收入中，代建项目及施工项目和房地产销售收入占比很高。发行人 2016 年度、2017 年度及 2018 年度实现的营业收入分别为 248,297.35 万元、223,439.10 万元及 495,077.32 万元，其中代建项目及施工项目收入分别为 95,247.43 万元、188,076.70 万元及 359,537.65 万元；房地产销售收入分别 19,323.27 万元、1,875.80 万元及 37,422.94 万元。发行人的业务性质决定了其对中代建项目及施工项目依赖程度较高，城市基础设施项目和保障房项目一般建设周期相对较长，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的影响，发行人可能面临盈利能力下降的风险。

对策：目前亳州市的经济保持较快的增长速度，政府综合财力也提升较快，具备按时支付代建的城市基础设施项目款的能力。为了逐步减少对代建项目收入和保障房销售收入的依赖性，把握好亳州市基础设施迅速发展的机遇，发行人将积极拓展其他业务收入来源，实现收入多元化，进一步提升盈利能力。

（六）其他应收款回收风险及对策

风险：截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款¹³余额为 812,645.73 万元，比 2017 年末减少 3.45%；截至 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应收款余额为 841,700.66 万元，比 2016 年末增加 68.37%；

¹³此处的其他应收款仅包括扣除应收股利和应收利息的部分。

截至2016年12月31日，其他应收款余额为500,204.42万元。近年来随着发行人业务规模不断扩大，所承担的各类项目数量和规模增加，产生较多的应收款项。虽然发行人应收账款债务人多为政府部门、事业单位及合作关系良好企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收款项也存在一定的回收风险。

对策：建安投资控股集团有限公司、亳州文化旅游控股集团有限公司、蒙城县城市发展投资控股集团有限公司为亳州市国资委和蒙城县财政局下属公司，总体稳健，快速增长的当地经济为发行人其他应收款未来的回收提供了有力保障。随着发行人已完工验收项目收入结算确认书的逐步获得，上述应收款项将逐期回款。

（七）持续融资的风险

风险：保障房建设、运营及城市基础设施建设属于资本密集型行业，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。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。

（八）资产流动性风险及对策

风险：发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力相对较弱的存货、其他应收款及应收账款占比较高，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人资产构成中的存货和其他应收款大都为项目开发而形成，发行人一直以来均受到亳州市政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人流动资产变现的可能性，必要情况时发行人流动性将得到有力保障。

（九）对外担保风险及对策

风险：截至2018年12月31日，发行人对外担保余额为5,000.00万元，占总资产比例的0.10%，占比较小。但是，若未来对外担保金额增加，担保对象违约而导致的或有负债风险也将随之上升。

对策：发行人目前对外担保对象安徽乐行城市建设集团有限公司（原名：涡阳乐行城镇发展投资有限公司）、亳州谯陵宜居投资有限责任公司及亳州绿建置业有限公司经营状况稳定、信誉良好。发行人建立了对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

（十）营业外收入占比较高的风险及对策

风险：2016-2018年度，发行人的营业外收入分别为4,722.72万元、16,609.82万元、11,090.47万元，合计32,423.01万元。最近三年的营业外收入占全部收入的比例为3.35%。如果未来政府补助收入大

为减少，发行人净利润可能大幅下降，影响其偿还本期债券本息的能力。

对策：发行人作为亳州市最重要的基础设施建设主体之一，得到了亳州市人民政府的大力支持，预计将在本期债券存续期内或者较为稳定充足的财政支撑，营业外收入发生显著波动的可能性有限。同时，发行人将把握政府融资平台公司转型的契机，大力发展多行业经营、拓宽业务渠道，不断提升主营业务的盈利能力。

（十一）未来资本支出较大的风险及对策

风险：截至 2018 年 12 月末，公司在建商品房项目总投资额 596,200.00 万元，已投资 234,202.70 万元，还需投资 361,997.3 万元。发行人房地产项目未来资本支出较大，如果商品房销售回款不及时，发行人经营活动产生的现金流量可能呈净流出状态，影响其偿还本期债券本息的能力。

对策：发行人开发房地产项目均采取分期建设、分期销售的模式，前期销售资金回笼可以有效缓解发行人资本支出压力。同时，发行人紧密关注房地产市场动向、合理制定投资、销售策略，提高资金周转率，有效降低财务风险。

（十二）受限资产较大的风险及对策

风险：截至 2018 年 12 月末，发行人受限制的资产账面价值 341,305.58 万元，包括土地使用权及房产、货币资金，占净资产的 18.95%，占总资产的比例 7.14%。发行人受限资产较大可能影响其偿还本期债券本息的能力。

对策：发行人受限资产目前均用于发行人及下属子公司在金融机构借款，均正常还款，违约可能性较小。同时，发行人业务较为稳定，良好的经营情况、稳定的募投项目收入及当地财政的大力支持等将为

本期债券的偿付提供有力保障。受限资产对本期债券的还本付息影响较小。

（十三）土地开发业务波动的风险及对策

风险：2016-2018年，发行人土地开发项目的营业收入分别为96,078.00万元、20,262.70万元和92,443.20万元，毛利润分别为6,326.00万元、2,104.70万元和44.40万元。土地开发业务主要由亳州市政府根据城市发展需要，统一规划调整土地收回节奏。未来根据亳州市政府的规划及城市的需求，土地开发项目的营业收入可能有所波动，存在一定的不确定性。

对策：公司为亳州市最重要的棚户区改造实施主体及主要的城市基础设施建设主体，业务具有一定的垄断性。近两年，随着亳州房地产市场土地升温，土地价格升高导致相应政府回收比例提高，从而发行人土地开发业务的毛利率也有所升高。未来，发行人将基于自身在亳州市最终要平台的地位，整合城市资源，坚持走市场化和投资多元化的道路，涉足工程施工设计、房地产开发、物业管理、商业运营、城市管网经营等多个产业领域，积极拓展自身业务板块和融资渠道。

四、与政策相关的风险与对策

风险：公司主要从事城市基础设施的投资建设，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，及时了解和判断政策的变化，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

第十五条 投资者保护条款

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：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人亳州城建发展控股集团有限公司聘请交通银行股份有限公司亳州分行作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《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》（以下简称“债权代理协议”）并制定《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》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委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）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，交通银行股份有限公司亳州分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

一、债券债权代理协议的主要条款

1、债权代理人的权利与义务

（1）监督和报告

1) 勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权代理人应及时收取并查阅发行人依据本协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料,并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

2) 债权代理人在本次债券存续期间应对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

3) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告,内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

(2) 召集和通知

1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债券债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议,并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实。

2) 债权代理人在得知《债券债权代理协议》4.9款规定的情形发生后,应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

(3) 代表全体债券持有人

1) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内,债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求,为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

2) 债权代理人根据相关法律法规及《债券债权代理协议》的规

定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；对发行人向有权的人民法院提起诉讼；做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

3) 预计发行人不能偿还债务时采取适当行动。债权代理人根据发行人的陈述及/或其提供的相关文件资料，认为发行人将可能发生无法按时足额偿还本次债券的相关债务时，应依据《债券债权代理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取要求发行人采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。

债权代理人应将法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

4) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

(4) 其他

1) 即便未明确约定于《债券债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

2) 债权代理人不得将其在《债券债权代理协议》项下的职责和

义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债券债权代理协议》项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债券债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

2、发行人的权利与义务

(1) 发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及《债券债权代理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

(2) 发行人享有自主经营管理权。

(3) 发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债券债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(4) 发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

(5) 发行人有义务按照《募集说明书》及《债券债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

(6) 发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

(7) 除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

(8) 发行人应在本次债券存续期间内，根据募集说明书以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

(9) 通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

- 1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；
- 2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；
- 3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；
- 4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；
- 5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；
- 6) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；
- 7) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；
- 8) 发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；
- 9) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过1,000万元，且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；
- 10) 发行人拟申请发行新的债券；
- 11) 发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- 12) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权

益的情形：

(i) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

(ii) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(iv) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

14) 发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；

15) 发行人拟变更本次债券募集资金用途；

16) 发行人拟变更或解聘债券债权人代理人；

17) 发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

18) 债券被暂停转让交易；

19) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

20) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权人代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第 12) 项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案

应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第15)项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起15个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报国家发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

（10）其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

3) 债券持有人会议决议执行情况；

4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

5) 其他为保证债权代理人依据《债券债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

（11）加速到期还款义务。发生如下情形时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利

息视为立即到期，由发行人立即予以兑付：

1) 未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/或本金；

2) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

3) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；

4) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

5) 根据《债券债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

(12) 协助与配合。发行人应对债权人履行《债券债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：

1) 协助债权人履行报告和公告义务；

2) 在发生债权人变更情形时，配合原债权人及新债权人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权人履行《债券债权代理协议》项下的各项义务。

(13) 文件及资料的提供。发行人应及时向债权人提供：

1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权人合理要求的间隔更短的时间）向债权人提供更新后的登记持有人名单。

2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权人提供发行人的经营情况、财务状况等信息。

(14) 为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发

行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

(15) 费用及报酬的支付。发行人须按照《债券债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

(2) 债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

(3) 债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本次债券相关的发行人的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

(4) 债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

(5) 债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

(6) 债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

(7) 债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规

定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

4、债权代理人的变更

(1) 解聘。发生如下情形时，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人（债券持有人持有的本次债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》第三十条的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

1) 债权代理人未能按照《债券债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

2) 债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

3) 债权代理人发生其他不再适合继续担任本次债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

(2) 辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债券债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代

理人只有在新的债权人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人并尽快聘任一家符合《债券债权代理协议》7.4款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人后，应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- 1) 债权人丧失行为能力；
- 2) 债权人资不抵债或被申请破产；
- 3) 债权人主动提出破产申请；
- 4) 有权机关对债权人的停业或解散做出决议或命令；
- 5) 有权机关对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- 6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权人以替代原债权人履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

(4) 重新聘任的原则。发行人依据(1)、(2)及(3)重新聘任的债权人，必须满足如下要求：

- 1) 新聘任的债权人须符合相关法律法规对债权人任职资格的要求；
- 2) 新聘任的债权人须认可并遵守《债券债权代理协议》项下关于债权人权利义务的约定；
- 3) 新聘任的债权人无其他不适合担任本次债券债权人

之职的情形。

(5) 重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

1) 债券持有人会议就解聘现任债权人做出有效决议之日或现任债权人依据《债券债权代理协议》提出辞职之日或《债券债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

2) 发行人与新任债权人签订书面协议、由新任债权人替代现任债权人履行《债券债权代理协议》项下权利义务之日。

自重新聘任的生效日即为现任债权人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权人不再履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权人承担。

(6) 文档的移交。如果债权人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权人移交其根据《债券债权代理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

(1) 变更本次债券《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知

的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券票面利率；

(2) 当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

(3) 对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次债券持有人权利的行使；

(5) 变更本次债券债权代理人；

(6) 对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

(7) 其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

(8) 在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

(9) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、债券持有人会议的召集

(1) 在本次债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

2) 单独或合并代表10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

- 3) 债权人书面提议召开债券持有人会议；
- 4) 拟变更《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；
- 5) 发行人不能按期足额支付本次债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6) 发行人明确表示或债权人代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；
- 7) 拟变更、解聘本次债券债权人代理人；
- 8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益；
- 9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；
- 10) 发行人主体评级或本次债券评级发生重大不利变化；
- 11) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；
- 12) 本次债券被暂停转让交易；
- 13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(2) 债券持有人会议由债权人代理人负责召集。在本次债券存续期间内，当出现本规则第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权人代理人，债

权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

(4) 债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

(5) 债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- 1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- 2) 提交会议审议的事项及会议议程；
- 3) 以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- 4) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- 5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- 6) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- 7) 召集人需要通知的其他事项。

3、议案、委托及授权事项

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

(2) 债券持有人出具的委托他人参与债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1) 代理人的姓名；
- 2) 代理人的权限，是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

4、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

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

5、表决、决议及会议记录

(1) 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

(2) 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

(4) 除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权本次债券张数总数：

1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；

2) 债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：(i) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本次债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的全部利息和本金；(ii) 不具备有效请求权的债券。

(5) 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理

人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

(6) 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

3) 会议主席姓名、会议议程；

4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

5) 每一表决事项的表决结果；

6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

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》之盖章页)

亳州城建发展控股集团有限公司



2019年7月19日