

2020 年第一期滁州市同创建设投资有限
责任公司公司债券
募集说明书



牵头主承销商/簿记管理人



联合主承销商



2020 年 2 月 21 日

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

律师事务所及经办律师保证，由律师事务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律师事务所审阅，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、关于设置弹性配售选择权的声明

发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

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做出实质性判断。

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

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

六、其他重大事项或风险提示

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年滁州市同创建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2018年滁州市同创建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2018年滁州市同创建设投资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年滁州市同创建设投资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、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券。（简称“20 滁州同创债”）

（二）计划发行规模：人民币 12 亿元（RMB1,200,000,000.00）。

（三）基础发行额：人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00）。

（四）弹性配售额：人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00）。

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

（六）债券利率：本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《2020 年第一期滁州市同创建设投资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，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

（七）债券形式与托管：实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（八）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为12亿元，其中，基础发行额为6亿元，弹性配售额为6亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额6亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额6亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额6亿元进行配售。

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

（十）发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售，发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格投资者账户且符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》中所规定的合格投资者条件的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，后5年当期利息随本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十二）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

（十三）担保情况：本期债券无担保。

（十四）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级评定为AA+级。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	50
第十条 发行人财务状况	100
第十一条 已发行尚未兑付的债券	100
第十二条 募集资金用途	157
第十三条 偿债保障措施	206
第十四条 投资人保护条款	222
第十五条 风险与对策	240
第十六条 信用评级	251
第十七条 法律意见	255
第十八条 其他应说明的事项	258
第十九条 备查文件	259

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/同创公司：指滁州市同创建设投资有限公司。

开发总公司：指滁州经济技术开发区。

高新技术开发中心：指滁州市高新技术开发中心。

本次债券：指发行总额为不超过人民币 12 亿元的“2020 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券”。

本期债券：指计划发行规模为人民币 12 亿元的“2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券”。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/海通证券：指海通证券股份有限公司。

联合主承销商：指中泰证券股份有限公司。

本次发行：指 2020 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券的发行。

本期发行：指 2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券的发行。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

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《2020年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

人民银行：指中国人民银行。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

监管银行（账户及资金监管人）：指交通银行股份有限公司滁州分行。

债券持有人：指通过认购、购买或以其他方式取得本期债券的投资者。

评级机构/信用评级机构/大公资信：指大公国际资信评估有限公司。

审计机构/北京兴华/兴华事务所：指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师/律师事务所/天禾事务所：指安徽天禾律师事务所。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

《债权代理协议》：指《2018年滁州市同创建设投资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 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《账户及资金监管协议》：指《2018 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

法律意见书：指《安徽天禾律师事务所关于 2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券发行之法律意见书》。

评级报告：指《2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券信用评级报告》。

《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》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

公司章程：指《滁州市同创建设投资有限公司章程》。

经开区/开发区：指滁州市经济技术开发区。

管委会/开发区管委会/经开区管委会：指滁州经济技术开发区管理委员会。

募投项目：指安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目和安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目。

科技园项目：指安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目。

月亮湾产业园项目：指安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾

产业园项目。

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

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

最近三年及一期：指 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月。

元：指人民币元。

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

本次债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]111号文件批准公开发行。

2016年12月10日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请发行不超过人民币15亿元的公司债券。

2016年12月20日，发行人股东滁州经济技术开发区总公司出具《关于同意滁州市同创建设投资有限公司发行公司债券的意见》，批准同意滁州市同创建设投资有限公司发行不超过15亿元的公司债券。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：滁州市同创建设投资有限责任公司

住所：安徽省滁州市经济技术开发区全椒路77号

法定代表人：张明程

联系人：赵威

联系地址：滁州市经济技术开发区全椒路77号

联系电话：0550-3212253

传真：0550-3214979

邮政编码：239000

二、牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、单文涛、朱家川、王哲、徐煦

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：100044

三、联合主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：黄宇昌、朱粉萍、孙雄飞、雷绪扬、翁慧雅、水冰、
李越、廖青云、张津

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系电话：010-59013929

传真：010-59013945

邮政编码：100032

四、分销商：

（一）川财证券有限责任公司

住所：成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼

法定代表人：孟建军

联系人：杭芊

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 号

联系电话：010-66495657

传真：010-66495920

邮政编码：100034

（二）申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层（200031）

法定代表人：李梅

联系人：许杨杨

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013865、010-88013935

传真：010-88085129

邮政编码：100033

五、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

六、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蒋锋

联系人：汤毅

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

七、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

负责人：陈胜华

联系人：黄齐远

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

联系电话：010-82250698

传真：010-82250697

邮政编码：100029

八、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关键中

联系人：谷蕾洁

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-84583355

传真：010-84583355

邮编：100125

九、发行人律师：安徽天禾律师事务所

住所：合肥市濉溪路 278 号财富广场 B 座东楼 16 层

负责人：张晓健

经办律师：李军、音少杰

联系地址：安徽省合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座东区 16 层

联系电话：0551-62631164

传真：0551-62620450

邮政编码：230001

十、监管银行（账户及资金监管人）：交通银行股份有限公司滁州分行

住所：安徽省滁州市南谯区龙蟠大道 188 号

负责人：刘圣华

联系人：倪莎

联系地址：安徽省滁州市南谯区龙蟠大道 188 号

联系电话：0550-3078018

传真：0550-3078016

邮政编码：239000

第三条 发行概要

一、发行人：滁州市同创建设投资有限公司。

二、债券名称：2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券。（简称：20 滁州同创债）

三、计划发行规模：人民币 12 亿元（RMB1,200,000,000.00）。

四、基础发行额：人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00）。

五、弹性配售额：人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00）。

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

七、债券利率：本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2020年第一期滁州市同创建设投资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，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

八、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为12亿元，其中，基础发行额为6亿元，弹性

配售额为6亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额6亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额6亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额6亿元进行配售。

九、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行。

十、债券形式与托管：实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

十二、发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人，发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格投资者账户且

符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》中所规定的合格投资者条件的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年2月26日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年2月27日。

十五、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日至2020年3月2日。

十六、起息日：本期债券存续期限内每年的3月2日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：本期债券的计息期限为自2020年3月2日至2027年3月1日止。

十八、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，后5年当期利息随本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十九、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的3月2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、兑付日：本期债券的兑付日为债券存续期内第3-7年每年的3月2日，即2023年至2027年每年的3月2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）。

二十一、本息兑付方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期内，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

二十二、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

二十三、承销团成员：牵头主承销商为海通证券股份有限公司，联合主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为川财证券有限责任公司和申万宏源证券有限公司。

二十四、债券担保：本期债券无担保。

二十五、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级评定为AA+级。

二十六、信用安排：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，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

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

二十八、流动性安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十九、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式发行，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明文件复印件、经办人身

份证复印件及授权委托书、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

六、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

七、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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

本期债券部分通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

本期债券部分通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行，具体联系方式见附表一。

第六条认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者同意海通证券作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签署本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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；

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

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

（四）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根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为7年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从债券存续期的第3个计息年度起，分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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2021年至2027年每年的3月2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）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度分别偿还本期债券本金的20%。本金的兑付日为2023年至2027年每年的3月2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），2023年至2027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：滁州市同创建设投资有限公司

成立日期：2008 年 10 月 23 日

住所：安徽省滁州市经济技术开发区全椒路 77 号

法定代表人：张明程

注册资本：6.30 亿元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：筹措城市建设项目资金；开发区基础设施项目投资和其他自营建设项目投资；投资、经营有受益权的市政公用设施；参与土地整理、开发；经营管理授权范围内的资产；物业管理；停车场管理；房屋、场地租赁和装修工程；车辆租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告。（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）

滁州市同创建设投资有限公司作为国家级滁州经济技术开发区的城建项目投资龙头企业，具有经营政府授权的土地等城市资产、对城市建设用地进行前期开发及组织实施城市基础设施建设的职能，其业务领域涉及城市建设投融资、市政基础设施改造和园区综合开发，以参股、控股方式进行产业投资，通过不断开拓创新，逐步扩大规模，公司已成为滁州开发区乃至滁州市的综合性骨干企业。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径下资产总额为 2,902,015.26 万元，负债总额为 1,560,256.09 万元，所有者权益为

1,341,759.17 万元，资产负债率为 53.76%。2016 年-2018 年合并口径下净利润分别为 21,293.34 万元、23,516.19 万元和 30,039.30 万元。

二、发行人在当地融资平台中的地位

滁州市同创建设投资有限公司由开发区管委会下属的高新技术开发中心和开发总公司共同出资设立，承担了经开区主要的城市基础设施项目建设任务。滁州经济技术开发区成立于 1992 年 6 月，为安徽省首批省级开发区，2011 年 4 月 10 日，国务院正式批准滁州经济技术开发区升级为国家级开发区，2012 年 6 月 4 日，经安徽省人民政府批准为省级高新技术产业开发区。滁州经济技术开发区是滁州市“南移东拓”发展战略的重要组成部分，已定位为滁州新城区。近年来，滁州经开区主要经济指标保持高速增长，其中财政收入、工业增加值、固定资产投资等指标增速达到 20%以上，工业总产值、进出口总额、利用外资等指标达到全市六分之一以上。滁州经开区用全市 6%的土地、1%的人口创造了全市 15%以上的经济总量。

滁州市同创建设投资有限公司作为开发区政府融资平台的龙头企业，处于区域性行业重要地位。其业务领域涉及城市建设、投融资、市政基础设施改造和园区综合开发，在滁州经济技术开发区范围内存在绝对竞争优势。

三、历史沿革

1、2008 年 10 月，发行人设立。

2008 年 9 月 15 日，滁州经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）出具《关于同意滁州经济技术开发总公司出资参加组建滁州市同创建设有限责任公司的函》与《关于同意滁州市高新技术开发

中心出资参加组建滁州市同创建设有限责任公司的函》，分别同意开发总公司、高新技术开发中心共同组建公司。2008 年 9 月 28 日，滁州市委、市政府召开加快滁州经济技术开发区发展座谈会，会议同意成立开发区同创建设投资公司，建立融资平台。根据发行人设立时的公司章程及相关工商资料，发行人设立时注册资本为 2,500.00 万元，其中：高新技术开发中心认缴出资 2,450.00 万元，出资比例为 98%；开发总公司认缴出资 50.00 万元，出资比例为 2.00%。

2008 年 10 月 20 日，发行人股东首期出资到位 500.00 万元，其中：高新技术开发中心以货币出资 450.00 万元，开发总公司以货币出资 50.00 万元。本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验字[2008]234 号《验资报告》。

表 8-1：公司设立时的股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	2,450.00	450.00	98.00%
2	滁州经济技术开发区总公司	50.00	50.00	2.00%
合计		2,500.00	500.00	100.00%

2008 年 10 月 23 日，发行人取得滁州市工商行政管理局颁发的注册号为 341100000041961 的《企业法人营业执照》。

2、2009 年 2 月，发行人增加注册资本至 4.00 亿元，增加实收资本至 15,757.83 万元，股东的持股比例变更。

2009 年 2 月 6 日，高新技术开发中心作出《滁州市高新技术开发中心关于同意滁州市同创建设投资公司增资的决定》，同意向公司增资，高新技术开发中心将持股 80.00%。同日，开发总公司作出《滁州经济技术开发区总公司关于同意滁州市同创建设投资公司增资的决定》，同意向公司增资，支持公司的注册资本在一年内达到 4.00 亿

元，开发总公司将持股 20.00%。2009 年 2 月 6 日，管委会分别同意开发总公司和高新技术开发中心的前述两项决定。2009 年 2 月 8 日，公司召开股东会并作出《关于公司增资的决议》，文件同意将公司注册资本增加到 4.00 亿元，持股比例为高新技术开发中心持有 80.00%、开发总公司持有 20.00%。

2009 年 2 月 20 日，发行人股东第二期出资到位 15,257.83 万元，其中：高新技术开发中心以货币形式出资 4,240.00 万元，以土地使用权出资 11,017.83 万元。土地使用权业经安徽中安房地产评估咨询有限公司评估，并出具皖中安（2009）估字第 3411000103 号、皖中安（2009）估字第 3411000104 号、皖中安（2009）估字第 3411000105 号、皖中安（2009）估字第 3411000106 号和皖中安（2009）估字第 3411000096 号《估价报告》。本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验字 [2009] 025 号《验资报告》。本次增加实收资本后，发行人的实收资本变更为 15,757.83 万元。

表 8-2：公司部分增资后股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	32,000.00	15,707.83	80.00%
2	滁州经济技术开发区总公司	8,000.00	50.00	20.00%
合计		40,000.00	15,757.83	100.00%

2009 年 2 月 25 日，发行人就上述事项向滁州市工商行政管理局作了工商变更登记，领取了新的《企业法人营业执照》。

3、2009 年 3 月，增加实收资本至 20,557.83 万元。

2009 年 3 月 10 日，发行人股东第三期出资到位 4,800.00 万元，其中：高新技术开发中心以货币形式出资 4,800.00 万元。本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验字 [2009] 040 号《验资

报告》。本次增加实收资本后，发行人的实收资本变更为人民币 20,557.83 万元。

表 8-3：公司部分实缴资金到位后的股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	3,2000.00	20,507.83	80.00%
2	滁州经济技术开发区总公司	8,000.00	50.00	20.00%
合计		40,000.00	20,557.83	100.00%

2009 年 3 月 11 日，发行人就上述事项向滁州市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了新的《企业法人营业执照》。

4、2009 年 6 月，增加实收资本至 23,017.83 万元。

2009 年 6 月 24 日，发行人第四期出资到位 2,460.00 万元，其中：高新技术开发中心以货币形式出资 2,460.00 万元。本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验字[2009]131 号《验资报告》。本次增加实收资本后，发行人的实收资本变更为 23,017.83 万元。

表 8-4：公司部分实缴资金到位后的股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	32,000.00	22,967.83	80.00%
2	滁州经济技术开发区总公司	8,000.00	50.00	20.00%
合计		40,000.00	23,017.83	100.00%

2009 年 6 月 24 日，发行人就上述事项向滁州市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了新的《企业法人营业执照》。

5、2009 年 10 月，增加实收资本至 39,689.69 万元。

2009 年 9 月 30 日，管委会向高新技术开发中心出具《关于将土地作为同创公司增资资本的函》（滁开管函[2009]50 号），同意将宗地号为 0200700010027000 的土地作为高新技术开发中心对公司的增资资本。同日，管委会向开发总公司出具《关于将部分土地、房产作

为同创公司增资资本的函》（滁开管函[2009]51 号），同意将宗地号为 0200800010224000、0200800020449000 的土地和房产号为 200926009635 等 86 宗房产作为开发总公司对公司的增资资本。

发行人第五次出资到位 16,671.86 万元，其中：高新技术开发中心以土地使用权出资 8,884.94 万元，开发总公司以房地产出资 6,723.46 万元、以土地使用权出资 1,063.46 万元。房地产业经安徽建工房地产咨询评估有限公司评估，并出具皖建房估字 2009（CZ232）号、皖建房估字 2009（CZ234）号、皖建房估字 2009（CZ235）号和皖建房估字 2009（CZ236）号《房地产估价报告书》；土地使用权业经安徽振华土地评估有限公司滁州分公司评估，并出具安振土估字[2009]018 号和安振土估字[2009]020 号《土地估价报告》。

本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验字[2009]294 号《验资报告》。本次新增实收资本后，发行人的实收资本为 39,689.69 万元。

表 8-5：公司部分实缴资本到位后的股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	32,000.00	31,852.77	80.00%
2	滁州经济技术开发区总公司	8,000.00	7,836.92	20.00%
合计		40,000.00	39,689.69	100.00%

2009 年 11 月 11 日，发行人就上述事项向滁州市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了新的《企业法人营业执照》。

6、2010 年 8 月，增加实收资本至 40,000 万元。

2010 年 8 月 5 日，发行人第六期出资到位 310.31 万元，其中：高新技术开发中心以货币出资 147.23 万元，开发总公司以货币出资 163.08 万元。本次出资业经滁州恒立信会计师事务所审验并出具恒验

字[2010]196号《验资报告》。本次新增实收资本后，发行人的实收资本为40,000.00万元。至此，发行人股东已按相关法律法规和公司章程的规定对公司的注册资本全部出资到位。

表 8-6：公司部分实缴资本到位后的股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州市高新技术开发中心	32,000.00	32,000.00	80.00%
2	滁州经济技术开发总公司	8,000.00	8,000.00	20.00%
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%

2010年8月25日，发行人就上述事项向滁州市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了新的《企业法人营业执照》。

7、2015年11月，股权转让

2015年11月18日，同创公司召开股东会议，经股东成员一致通过，同意将滁州市高新技术开发中心持有滁州市同创建设投资有限公司80%股权共人民币32,000.00万元出资，转让给滁州市经济技术开发总公司，股权转让方式为无偿转让，滁州市高新技术开发中心与滁州市经济技术开发总公司签订股权转让协议。转让后，滁州经济技术开发总公司持有公司100%股权。

表 8-7：股权转让后公司股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州经济技术开发总公司	40,000.00	40,000.00	100.00%
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%

2015年11月18日，公司取得安徽省滁州市工商行政管理局核发的91341100680831675A号《企业法人营业执照》。法定代表人：张明程。截至2015年12月31日，公司注册资本为人民币40,000万元，实收资本为人民币40,000万元。

8、2016 年 12 月，发行人增加注册资本至 4.80 亿元

2016 年 12 月 29 日，发行人股东滁州经济技术开发区总公司以货币资金 8,000.00 万元对发行人增资，本次增资已经安徽天华会计师事务所审验，并出具皖天会验字（2016）022 号验资报告。增资后，发行人注册资本增加至 4.8 亿元。

表 8-8：增资后公司股权结构

单位：万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	滁州经济技术开发区总公司	48,000.00	48,000.00	100.00%
合计		48,000.00	48,000.00	100.00%

9、2017 年 12 月，发行人增加注册资本至 63,000 万元。

根据《滁州市同创建设投资有限公司股东决议》，发行人股东滁州经济技术开发区总公司同意对发行人增资人民币 15,000.00 万元，于 2017 年 12 月 31 日前完成增资。截至募集说明书签署之日，发行人注册资本已变更为 63,000.00 万元，完成工商营业执照变更。发行人不存在“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

表 8-9：增资后公司股权结构

单位：万元

出资人	出资方式	实缴出资	占比
滁州经济技术开发区总公司	货币	35,310.31	56.05%
	土地使用权	26,864.19	42.64%
	门面房及厂房	825.50	1.31%
合计		63,000.00	100.00%

四、股东情况

滁州经济技术开发区总公司为同创公司唯一股东，持有同创公司 100% 股权。

滁州经济技术开发区总公司是经原滁县地委批准，于 1993 年成立

的政府性投资开发服务公司，滁州经济技术开发区管委会持有滁州经济技术开发区总公司 100% 的股权，注册资本为 1.1 亿元。资金来源全部为财政拨款。根据《滁州经济技术开发区总公司章程》的规定，其主管部门为开发区管委会。

滁州经济技术开发区总公司的经营范围为：房地产开发；基础设施建设、社区建设；物业管理；劳务外包服务；会议服务；进出口贸易（国家限定和禁止进出口的商品和技术除外）。（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）公司的宗旨是积极改革，勇于创新，外引内联，滚动发展，努力创造一个较为宽松的投资环境，加快开发区的发展，并以此促进开发区外向型经济发展和开发区整体经济实力的提高。

滁州经济技术开发区总公司下设综合办公室、财务计划部、招商服务部、征迁和安置中心和工程管理部等五个内设部门，经营管理开发区管委会授权的经济事务。滁州经济技术开发区总公司自成立以来，伴随着开发区的发展，在开发区园区建设、农用地征转、农民拆迁和安置、园区的后勤服务等方面做出了重大贡献。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,044,941.94 万元，净资产 255,152.64 万元，营业收入 0 万元，净利润-28,395.08 万元¹。

截至 2018 年 12 月 31 日，滁州经济技术开发区总公司持有的发行人股权不存在被质押的情况。

截至本募集说明书出具之日，滁州经济技术开发区总公司未曾发行/发布企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、

¹该数据为母公司口径数据。

保险债权计划、理财产品或其他私募债券品种；其未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

发行人的实际控制人为滁州经济技术开发区管委会。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设董事会、监事和经理，由经理负责日常的经营管理工作。

根据《滁州市同创建设投资有限责任公司章程》的规定，公司不设股东会，由股东依法行使应由股东会行使的下列权利：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、决定公司董事、监事人选及其报酬事项；3、审定批准董事、监事的报告；4、审定批准公司的年度财务预算方案、决算方案；5、审定批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、对增加或者减少注册资本作出决定；7、对发行公司债券作出决定；8、对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；9、修改公司章程；10、法律、法规及本章程规定应由股东会行使的其他职权。

根据《滁州市同创建设投资有限责任公司章程》的规定，公司设董事会，成员为 5 人，董事会设董事长 1 人，由董事会全体成员过半数选举产生，董事长为公司法定代表人，对公司股东负责，具体行使以下职权：1、向股东报告工作；2、执行股东的决定；3、制定公司的经营计划和投资方案；4、制定公司的年度财务预算方案、决算方案；5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；7、制定公司合并、分立、解

散或者变更公司形式的方案；8、决定公司内部管理机构的设置；9、制定公司的基本管理制度；10、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；11、公司章程规定的其他职权。

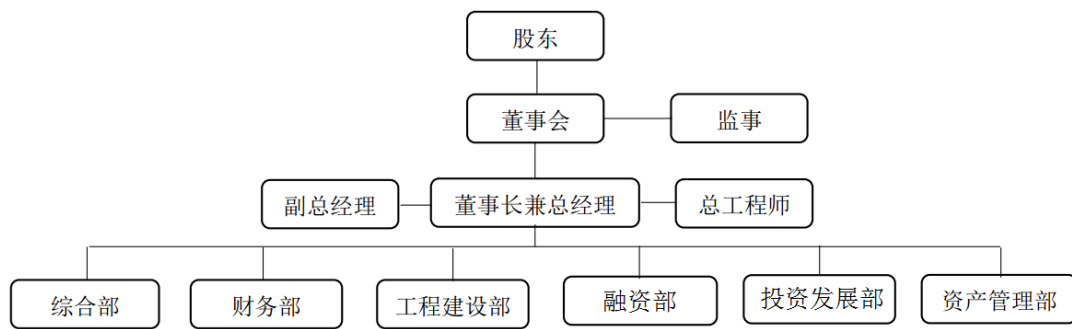
根据《滁州市同创建设投资有限责任公司章程》的规定，公司不设监事会，设 1 名监事，监事由股东委派。监事行使以下权利：1、检查公司财务；2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4、向股东提出提案；5、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；6、公司章程规定的其他职权。

公司设经理，负责日常管理工作，经理由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，具体行使以下职权：1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；3、拟订公司内部管理机构设置方案；4、拟订公司的基本管理制度；5、制定公司的具体规章；6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；7、决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8、公司章程或者董事授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司内设 6 个部门，即综合部、财务部、工程建设部、融资部、投资发展部、资产管理部，各部门职责明确。公司的组织结构见下图。

图 8-1：同创公司组织结构



1、综合部职责：负责公司会议及日常活动的组织与安排，做好会议记录和议定事项的督办与检查；负责处理党政机关及相关部门发送公司的各种文件，并提出处理意见，做好文件签收、传递、归档等工作；负责公司综合计划、统计工作，以及拟计划投资项目的立项、环评、可研、报批等前期工作；负责公司人力资源管理工作，做好人事档案、薪酬与福利等相关工作；负责员工招聘、考核、转正、调转及聘用合同的签订、解除、终止工作；办理社会保险、职称申报及拟定人才发展计划、组织培训工作；负责制定薪酬制度、绩效工资考核办法和内部各项管理制度，并组织、监督实施；负责公司行政、后勤保障等日常工作及办公用品、设施的采购和管理；负责公司工作总结、接待、宣传、信息报送和内外协调工作；负责印鉴、档案管理；适时建立网站并进行维护管理；负责车辆管理；负责制定资产经营管理目标，提出资产整合、运营方案，并组织实施，确保资产的安全运行与保值增值；负责办理资产的交接、过户办证等有关手续，并做好相关证件的保管、换证及归档工作；负责公司资产的接管、处置、划拨、抵押等工作；参与公司资产竣工验收，负责出售房屋的交付验收、管理；负责公司党、团、工会等各项工作，以及上级部门交办工作的安排。

2、财务部职责：认真贯彻执行《会计法》、《公司法》、《企业会计准则》等国家有关的财经法律法规和税收制度，建立健全内部财务管理的各项规定，并执行公司统一的财务管理制度；加强公司的财务经营核算，按期入账，做到手续齐备、内容真实、数字准确、账目整洁；并按期编制各类会计报表和财务分析，真实反映公司的经营情况，为公司领导或有关部门的决策提供依据；加强财务管理，做好财务结算，合理调度使用资金，提高资金使用效率，为公司发展积累资金；积极主动与财政、税务、银行、审计等有关部门沟通协调，及时掌握相关法律法规的变化，有效规范公司财务工作，按时申报、缴纳各种税收及费用，并及时提供财务报表和有关资料；严格按会计档案管理的要求，保管公司财务方面的资料、文件、会计凭证、账簿、报表等会计资料。

3、工程建设部职责：负责组织编制公司年度在建项目用款计划及阶段性工程资金需求计划；负责落实项目开工前的有关工作，包括项目勘探、设计、招投标、预算、报建以及合同等；负责项目技术方案的审核、审定、工程变更的审查。项目建设过程中的施工组织、工程安全、工程质量的检查和监督；负责对项目配套费用、工程进度款、竣工结算款、工程质量保修金等款项的初步审核，并提出审核意见；负责项目预算和决算的审核；负责组织工程验收及工程项目资料的搜集、整理、归档工作；负责工程保修期内的保修。

4、融资部职责：融资部主要负责同创公司直接融资业务、与政策性银行以及与商业银行进行对接，围绕开发区建设总体规划和公司发展战略，负责对公司融资需求进行预测，按照资金需求，落实融资计划；及时掌握国家融资政策，广泛收集融资信息，负责对公司拟融资项目收益前景的分析评价、策划包装、方案拟定等，为公司融资决

策提供依据和参考；负责分析市场和项目融资风险，及时进行预测，提出相应措施，制定并实施相应的融资解决方案；负责与有关金融机构的工作对接，设计融资项目和方式，配合金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作，配合银行对项目贷款资金的监督检查；执行融资决策，维护并优化融资渠道，实现融资的流动性；进行资金分析，评价融资方式及成本，优化融资结构，为资金平衡奠定基础；做好与融资相关政府部门的衔接和沟通；负责部门制度建设、人员培训等基础工作。

5、投资发展部职责：投资发展部负责同创公司的股权投资工作，按照公司章程及管委会下达的要求进行投资，修改和完善相关投资材料，严格遵守股权投资流程，委派专业人员对投后企业的运营及重大决策进行监督管理；负责债权投资工作，落实借方企业情况，配合撰写尽职调查报告，按照管委会及相关合同的要求，严格流程控制，监管委贷资金的使用用途，对相关材料进行留存归档、建立资金使用台账；负责股权投资及债权投资后的管理工作，建立投资信息统计表，按月收集被投企业报表等财务信息，并对投资企业信息实行动态管理，定期走访所有被投企业，了解企业存在的问题，严防委贷投资企业信用风险；负责产业基金投资工作，与相关中介公司推进相关基金工作的落实与发展，并按照规定探索创新型基金的设立。

6、资产管理部职责：按照《滁州经济技术开发区国有资产管理办法》的规定，负责授权经营国有资产的保值增值；拟定资产经营管理目标，提出资产整合、运营方案，并组织实施；负责资产的交接、过户、办证等手续；负责做好资产台账、统计以及证件保管、归档工作；负责公司资产的接管、处置、划拨和日常维护等工作；参与公司资产竣工验收。

（三）内控制度

发行人按照现代企业制度的要求，在财务会计管理、融资管理、投资管理、资金管理、担保管理、对子公司管理、关联交易管理、工程项目管理、预算管理和信息披露制度等方面建立了相关规章制度，具体如下：

1、财务会计制度

发行人制定了较为完备的财务管理制度，已颁布实施的财务制度包括业务招待、财务管理、会计档案、费用报销等。

业务招待制度详细规定了招待范围、流程等事项，以规范发行人的业务招待行为，控制招待费用开支，做到合理使用，降低企业运营成本，提高企业经济效益。财务管理制度根据《公司法》、《中华人民共和国会计法》，参照《2007年企业会计准则》、《企业会计制度》、《施工、房地产开发企业财务制度》，制定具体财务会计管理办法和操作规范，包括财务管理职责、会计组织机构、会计凭证和账簿管理、流动资产管理和对外投资管理、利润税务等，是财务会计制度体系有效实施的保证。

档案管理办法加强了公司档案管理工作，有效地保护和利用档案，维护公司合法权益，包括归档范围、立卷、鉴定等事宜。

费用报销管理办法规范公司日常开支报销行为，严格审批费用开支，堵塞漏洞，杜绝不合理费用支出。具体规定了费用管理原则、费用支出预算管理、费用管理责任制、费用使用、报销流程及监督等事项。

2、融资管理制度

公司融资部根据筹资目标和规划,结合公司年度预算,预测筹资需求,编制公司筹资方案,包括筹资金额、筹资方式、筹资用途等相关内容;公司对形成的筹资方案进行科学论证,充分考虑相关中介机构的意见和建议,确定筹资方案。重大筹资方案形成可行性研究报告,必要时可以根据实际需要,聘请具有相应资质的专业机构进行可行性研究;公司有关筹资合同、协议或决议等法律文件必须经有效审批,财务部门按照借款合同等规定监控募集资金使用情况。

3、资金管理制度

公司对资金实施集中管理和统一调度,对货币资金业务实行严格的授权批准制度,各公司严格按照公司资金管理规定筹集和使用资金。

4、投资管理制度

为了规范公司的投资行为,加强投资管理,确保资产的保值增值,公司在投资管理的制度制定、机构设置、人员管理、运作流程、监督考核上下功夫,进一步完善投资决策和运营的程序,实行投资问责机制,并建立激励约束机制,对投资项目进行监督,对完成情况及时评价,以此作为考核依据。另外公司综合运用财务、审计等手段,以规避投资风险。

5、担保管理制度

为规范公司担保业务的管理,有效控制担保业务风险,公司规范了担保申请审核手续、担保合同审查和担保履行期间管理,明确财务部为担保业务管理的主体部门,实行严格的担保审批管理,担保审批权高度集中。

6、对子公司管理制度

公司作为出资者，以统一领导、分级管理、激励机制和约束机制相结合为原则，明确审批权限和流程，通过全面预算管理确立财务管理在企业管理中的重要作用，有效规避和控制企业经营中的财务风险，实现企业价值与利益最大化。对各子公司的会计机构设置与人员管理、财务制度与监督、全面预算、会计核算、资金管理实行统一管理。

7、关联交易管理制度

公司对于生产经营中所涉及的关联交易定价和结算方式，均以市场公允价格为基础，且由于与各关联方交易金额较小，不会影响公司的独立性；公司设立专门工作小组长期重点关注与关联方之间的购销及服务关系，确保不存在被控制的情况发生。

8、工程项目管理制度

工程项目管理制度分为项目日常管理、项目成本管理、项目运营管理、项目融资管理四部分。

项目日常管理要求公司的项目决策审批决策权归公司董事会，工程建设部负责公司整体工程建设项目管理及工程项目的具体实施；成本管理要求成本费用应严格控制在预算范围内；项目运营管理要求公司资产管理部整体负责监督公司及下属控股、参股公司国有资产的运营和管理；项目融资管理要求公司财务部做好贷后管理，安排专人定期检查，确保资金使用正常，并根据还款计划按时安排资金还款，确保无不良记录。

9、预算管理制度

预算管理是发行人整个经营管理的重要组成部分，发行人结合公司的实际情况，制定了预算管理制度。该制度适用于公司及下属子公

司的一切经济活动，包括经营、投资、财务等各项活动，以及企业的人、财、物各个方面，全部纳入财务预算管理，做到全员参与，全面覆盖，并进行事前预算、事中控制和事后分析相结合的全程监控。

10、信息披露制度

发行人为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司章程》等有关规定，制订了《信息披露事务管理制度》。该制度包括信息披露内容及披露标准；信息披露事务管理；信息披露责任的追究及处罚；保密措施；财务管理和会计核算的内部控制监督机制；与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度。

11、安全生产制度

发行人特别重视对公司本身及控股子公司的安全生产进行规范，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。各相关控股子公司均建立了《安全生产制度》，并落实安全生产责任制，以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证安全生产。

12、突发事件管理制度

为确保公司生产经营安全，提高处置突发事件的能力，公司制定了一整套的处置突发事件的应急预案。对突发事件进行有效划分，公司将如自然灾害、事故灾害、公共卫生事件、信息类事件等突然发生的对公司产生重大影响的事件列为突发事件之列；建立处置突发事件

体系组织，公司对突发事件实行统一组织、统一领导、协同应对；成立以董事长为组长、各分管领导为成员的应急组织领导小组，统一领导部署突发事件各项工作，各司其职，共同应对解决。

应急处置原则：反应迅速、果断处理；及时上报；预防在先、及时应对。处置程序：根据突发事件类型不同，立即启动相应的应急处置机制、采取不同的应急处理办法，并同政府相关部门保持密切联系，政企协调，共同处置。

（四）发行人独立运营情况

发行人产权清晰、权责明确、运作规范，业务、资产、人员、机构和财务均具有独立运营能力。

1、业务独立

发行人具有独立完善的业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素，独立组织和实施经营活动。发行人股东在业务上与发行人之间不存在竞争关系。

2、资产独立

发行人拥有独立完整的经营资产，依法办理了相关资产和产权的登记。发行人具备与经营有关的配套设施，拥有与经营有关的资产所有权或使用权。

3、人员独立

发行人根据《公司法》、《滁州市同创建设投资有限责任公司章程》的有关规定选举产生了公司董事、监事，并由董事会聘任了高级管理人员。发行人总经理、副总经理、总工程师等人均在公司领薪。

发行人的人事及工资管理完全独立，并根据《劳动法》等有关规定与公司员工签订劳动合同。

4、机构独立

发行人具有健全的组织结构，已建立了完备的法人治理结构；发行人具有完备的内部管理制度，设有综合部、财务部、工程建设部、融资部等职能管理部门。发行人拥有独立的办公场所，不存在混合经营情形。

5、财务独立

发行人具备独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人成立后及时办理了税务登记证并依法独立缴纳税款；发行人依法独立使用银行账户。

综上所述，公司按照《公司法》建立了现代法人治理结构和健全完善的决策机制，具有市场化运作的经营性业务。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税现象。公司作为独立的法人，依法独立对外签订合同。

六、发行人控股和参股子公司的情况

（一）发行人纳入合并报表的子公司情况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共4家，分别为滁州同盛投资发展有限公司、滁州市同创智能家电产业发展有限公司、安徽同康商贸有限公司和滁州同业投资发展有限公司，同创公司持股情况如下表：

表 8-10：截至 2018 年末发行人合并报表范围内子公司情况

单位：万元

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
滁州同盛投资发展有限公司	2015 年 06 月 01 日	70,000.00	100.00%
滁州市同创智能家电产业发展有限公司	2016 年 11 月 01 日	10,000.00	100.00%
安徽同康实业发展有限公司	2017 年 12 月 04 日	40,000.00	100.00%
滁州同业投资发展有限公司	2012 年 06 月 18 日	16,000.00	100.00%

1、滁州同盛投资发展有限公司基本情况

滁州同盛投资发展有限公司为同创公司的全资子公司，成立于 2015 年 6 月，注册资本为 70,000 万元。其经营范围为：提供创业咨询、企业孵化服务；承担城镇基础设施、公共配套设施、生态环境保护、文化教育卫生、保障房安居工程及能源、交通、水利、养老产业项目的投资、建设、运营和管理；股权投资；实业投资；从事授权范围内国有资产经营和资本运作；企业资产的重组、并购及项目投资；投资理财和信息咨询；房地产开发与经营，房屋租赁；参与土地整理、开发；提供滁州经开区企业政策兑现代理服务和评估服务。（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，滁州同盛投资发展有限公司的资产总计为 405,128.36 万元，负债合计为 93,548.64 万元，所有者权益合计为 311,579.78 万元；2018 年度，公司的营业收入为 12,775.84 万元，净利润为 -3,706.42 万元。

2、滁州市同创智能家电产业发展有限公司基本情况

滁州市同创智能家电产业发展有限公司为同创公司的全资子公司，成立于 2016 年 11 月，注册资本为 10,000 万元。其经营范围为：投资信息咨询、投资管理。（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 月末，滁州市同创智能家电产业发展有限公司的资产总计为 9,837.09 万元，负债合计为 0 万元，所有者权益合计为 9,837.09 万元；2018 年度，公司的营业收入为 0 万元，净利润为-113.26 万元。

3、安徽同康实业发展有限公司基本情况

安徽同康商贸有限公司为同创公司的全资子公司，成立于 2017 年 12 月，注册资本为 40,000 万元，其所属行业为批发业。其经营范围为：电视机整机及相关产品、半导体显示器件、电子产品、汽车及零配件、金属材料及制品、机械设备及配件、水泥及水泥制品、混凝土、砂石、卫生洁具、机电设备及配件、仪器仪表、化工原料及产品（除危险化学品）、塑料、橡胶、玻璃、电线电缆、纸制品、木制品、建筑材料、预包装食品兼散装食品、包装制品生产及销售（含网上销售）；煤炭及矿产品销售（含网上销售）；货物或技术进出口（国家禁止和限定进出口的商品和技术除外）；商务会展服务；房屋买卖；普通货运；设计、制作、代理、发布国内各类广告；商务信息咨询；物业管理。（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 月末，安徽同康实业发展有限公司的资产总计为 108,633.65 万元，负债合计为 84,320.14 万元，所有者权益合计为 24,313.51 万元；2018 年度，公司的营业收入为 309,576.25 万元，净利润为 374.76 万元。

4、滁州同业投资发展有限公司基本情况

滁州同业投资发展有限公司为同创公司的全资子公司，成立于 2012 年 6 月，注册资本为 16,000 万元，其所属行业为房地产业。其

经营范围为：筹措城市建设资金；承担开发区基础设施、基础产业、能源、交通、水利、市政公用设施、养老产业及房地产项目投资、建设、运营和管理；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作；设施项目投资管理、资产重组和运营；房地产销售、租赁；城市道路及设施管理、维护；参与土地整理、开发。（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 月末，滁州同业投资发展有限公司的资产总计为 252,860.40 万元，负债合计为 41,599.61 万元，所有者权益合计为 211,260.79 万元；2018 年度，公司的营业收入为 0 万元，净利润为-3,739.06 万元。

（二）发行人重要合营企业或联营企业基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要合营企业或联营企业基本情况如下：

表：截至2018年末发行人重要合营企业或联营企业基本情况

单位：万元、%

序号	公司名称	持股比例	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	核算方法
1	滁州同杰资产管理有限公司	33.00%	168,713.05	243,672.62	权益法
	合计		168,713.05	243,672.62	

滁州同杰资产管理有限公司，成立于 2016 年 12 月 5 日，法定代表人为肖锡彬，注册资本 5,000.00 万元，公司的经营范围为：资产的收购、管理和处置，资产重组，接受委托管理和处置资产；投资顾问；股权投资。（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）。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表 8-12：截至目前发行人董事、监事及高级管理人员情况

机构	姓名	性别	现任职务	出生年月	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪酬
董事	张明程	男	董事长	1976 年 2 月	否	是
	胡明	男	董事	1964 年 11 月	否	是
	田家悦	男	董事	1982 年 7 月	否	是
	吴兴加	男	董事	1984 年 12 月	否	是
	薛忠权	男	董事	1967 年 11 月	否	是
监事	肖龙	男	监事	1983 年 2 月	否	是
高级管理人员	张明程	男	总经理	1976 年 2 月	否	是
	薛忠权	男	副总经理	1967 年 11 月	否	是
	胡明	男	总工程师	1964 年 11 月	否	是

（一）董事会成员

张明程：董事长兼总经理

男，1976 年 2 月生，汉族，大学本科学历，1997 年 7 月参加工作，2008 年 7 月入党。历任滁州经济技术开发区总公司会计，滁州市同创建设投资有限责任公司融资部负责人，滁州市同创建设投资有限责任公司副总经理、职工董事，现任滁州市同创建设投资有限责任公司法定代表人、董事长兼总经理。

胡明：董事兼总工程师

男，1964 年 11 月出生，汉族，1985 年大连理工大学毕业，本科学历，1985 年至 2007 年供职于滁州市公路局路桥工程处，2007 至 2009 年供职于滁州经济技术开发区总公司工程部，2009 年至今供职于发行人工程建设部，任职工程建设部副部长，现任滁州市同创建设投资有限责任公司董事和总工程师。

田家悦：董事

男，1982 年 7 月出生，汉族，大学本科学历。2005 年 7 月参加工作，曾任滁州市皖江建筑安装公司技术员，2007 年 9 月到开发区

工作，先后从事工程报建、现场管理等工作，现任滁州市同创建设投资有限公司董事。

吴兴加：董事

男，1984 年 12 月出生，汉族，大学本科学历。2008 年 6 月至今就职于滁州经济技术开发区，现任滁州市同创建设投资有限公司董事。

薛忠权：董事兼副总经理

男，1967 年 11 月生，大专学历，2005 年 6 月入党，会计师职称。1987 年 7 月参加工作，历任皖东水泥厂综合办副主任、双清办主任、全质办主任、企管处处长、人劳处处长及在滁州市同创建设投资有限公司综合部工作，现任滁州市同创建设投资有限公司董事和副总经理。

（二）监事成员

肖龙：监事

肖龙，男，现年 36 岁，本科学历。2006 年 12 月参加工作，曾任滁州市消防队消防员、滁州市同创建设投资有限公司综合部办事员，现任滁州市同创建设投资有限公司监事。

（三）公司高级管理人员

张明程：董事长兼总经理

简历见董事会成员。

薛忠权：董事兼副总经理

简历见董事会成员。

胡明:董事兼总工程师

简历见董事会成员。

第九条 发行人业务情况

一、发行人地域经济情况

（一）滁州市概况

滁州地处安徽省东部，长江下游北岸，长江三角洲西部，苏皖交汇地区，滁州是“长三角城市群”成员城市，“南京都市圈”核心层城市，南京市江北门户，皖东区域中心城市，国家级“皖江示范区”北翼城市，江淮地区重要的枢纽城市，安徽省东向发展和对接长三角的前沿节点城市。滁州是国家家电设计与制造特色产业基地、中国家电及装备制造业基地、中国十大特色休闲城市、中国十大安全宜居价值城市、中国科技进步先进市。

根据滁州市《2018年滁州市经济运行情况》，初步核算，2018年全市生产总值1,801.7亿元，同比增长9.1%，高于全省1.1个百分点。其中，第一产业增加值220.7亿元，同比增长3.2%；第二产业增加值930.1亿元，同比增长10.9%；第三产业增加值650.9亿元，同比增长9.1%。

表 9-1：2016-2018 年滁州市主要经济指标概况

单位：亿元

项目	2018年 金额	2017年 金额	2016年 金额
地区生产总值	1,801.70	1,607.70	1,422.80
财政总收入	324.50	289.30	256.40
全部工业增加值	810.20	715.50	617.60
社会消费品零售总额	639.10	574.40	515.20
进出口总额（亿美元）	31.00	27.75	23.34

在科学发展观的统领下，滁州正在进一步解放思想，继续加大改革开放力度，按照安徽省委、省政府主要领导对滁州市提出的要求，着力打好区位、资源、环境三张牌，积极建设承接转移的新型产业园、紧靠南京的城市新家园和吸引东部的魅力后花园，全力以赴打造皖江城市带承接转移示范区，努力建设长江北岸新型产业发展基地、绿色

农产品生产基地、非金属矿产资源开发基地、旅游观光休闲度假基地，向经济繁荣、生态优良、社会文明的现代化新型城市迈进。

（二）滁州经济技术开发区概况

滁州经济技术开发区成立于1992年6月，2011年4月10日，根据《国务院办公厅关于安徽省滁州经济技术开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国函[2011]38号），滁州经济技术开发区正式升级为国家级经济技术开发区，并开始实行现行国家经济技术开发区政策。经过多年努力，特别是国务院设立皖江城市带承接产业转移示范区后，滁州经济技术开发区大力实施转型升级、招大引强，扩区升级取得明显成效，2012年6月4日，获批为省级高新技术产业开发区。

2018年，在商务部进行的全国国家级开发区发展综合考核中，滁州经开区位列第59位，在安徽省内位列第4位；在安徽省省级以上开发区综合考核中位列第6位。

表 9-2：2016-2018 年滁州经开区主要经济指标概况

单位：亿元

项目	2018年	2017年	2016年
	金额	金额	金额
地区生产总值（GDP）	261.20	226.70	194.19
规模以上工业增加值	-	135.37	116.71
固定资产投资	-	219.34	215.12
进出口总额（亿美元）	14.67	13.39	8.27

目前园区各类入园企业1,100多家，其中上市公司投资企业28家，高新技术企业37家，规模以上工业企业145家，其中亿元以上50家，10亿元以上10家。近年来，滁州经开区财政收入、规模以上工业增加值、固定资产投资、招商引资到位资金等主要经济指标快速增长。

家电及电子信息产业是经开区第一主导产业，家电及配套件生产企业多达200家，工业总产值已突破百亿，规模以上企业40多家，规模较大家电整机生产企业有西门子冰箱、康佳电子、扬子空调、康佳

白电、科思彩电、新扬洗衣机等16户，年家电生产能力1,600万台（套），彩电占全省1/2，冰箱占全省1/3，家用空调占全省1/10。近年，又引进家电及电子信息类西门子新家电、长电科技、东菱凯琴、康佳同创、申花坂田、金帅洗衣机等知名企业入园建设，未来几年，整机年产能将突破5,000万台（套），年产值达到500亿元。

机械（汽车）制造产业是经开区又一主导产业，目前已引进猎豹汽车、永强汽车等5家整车及改装车生产企业，年生产各类SUV、皮卡、校车、专用车等整车约6万台，还拥有达世汽配、江淮扬天汽车、安通汽车、扬子客车、兴扬汽车配件等龙头企业。安徽天大石油管材股份有限公司是安徽省第一家境外上市的民营企业，正在引进世界顶级油井管生产企业——法国瓦卢瑞克曼内斯曼钢管公司入股合作。未来几年，机械（汽车）制造产业产值将突破300亿元。

绿色食品产业是经开区近几年平地而起的产业，雀巢银鹭、盼盼食品、雅客、蜡笔小新、乐隆隆、养元饮品等40余家食品及配套企业落户，其中国家级、省级农业产业化龙头企业13家，投资规模达135亿元。经开区食品产业将呈现爆发式增长态势，未来几年食品产业产值将达到200亿元，有望成为华东地区最大休闲食品加工基地。

在招大引强的同时，经开区不断加强基础设施建设。城南、城东、城北、示范区、高铁站区五大经济板块配套完善、环境优美，徽州大道、世纪大道、芜湖路、苏州路、杭州路、南京路、马鞍山路等道路纵横交错，交织成网，通车里程超过100公里。山水人家、天安都市花园、裕坤丽晶城、锦绣园等商住小区人气十足。

滁州经开区已经进入了加速发展、转型升级的新阶段，站在新的起点上，按照市委、市政府的部署，围绕科学发展当先锋、争先进位打头阵、冲刺跨越做贡献的目标要求，坚持科技发展，突出转型升级，

全力打造经济发展升级版。通过3-5年的努力，创建国家级生态工业示范园区，建成中国绿色食品之都，打造中国专用车制造之城。努力把滁州经开区建设成为产城一体、组团发展、功能完善、宜居宜业的美好新园区。

二、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业板块

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设承担着提供城市公共服务的功能，具有社会性、公益性的特点，是衡量一个城市发展水平和文明程度的重要标志，是城市经济和社会协调发展的物质基础，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市规模的物质基础，更是城市生活品质提高和城市文明的象征，为城市化进程提供了物质保障，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。

改革开放以来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、相对滞后等缺陷，这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

国家“十三五”规划纲要明确指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力”。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，到2020年全国总人口将达14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城市化水平将达56%-58%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求也将不断增加。

因此，预计未来较长的一段时间内，我国的城市基础设施建设行业以及相关的城建资源性资产开发业务将继续保持高速增长的良好势头。

2、滁州市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

近年来，随着城镇化进程的不断加快，滁州市城市基础设施建设得到了前所未有的飞速发展。

2018年加速推进滁淮高速、合宁“四改八”工程，争取滁宁城际（滁州段）、合新高铁和滁西环、滁天、来六、明巢高速等开工建设，实施好滁州大道、G328绕城段、G104明光段等10条干线工程，做好合滁宁高铁、宁淮城际、滁州机场等项目前期工作。建设美丽公路100公里。完成汊河船闸重建工程，加快江巷水库建设，推进滁河新增治理工程、沙河集水库增蓄工程、黄栗树水库除险加固工程和新建山许水

库等前期工作，除险加固小型水库110座，解决7万农村人口安全饮水问题。统筹推进500千伏同乐变、220千伏相官变、110千伏珠江变等电力项目，及中海油油气管线、信息网络等基础设施建设。

3、滁州市经济技术开发区其他基础设施建设企业情况介绍

表 9-3：经开区基础建设企业信息及历史发债情况

序号	公司名称	历史发债情况
1	滁州同业投资发展有限公司	无
2	滁州原创城投资发展有限公司	无
3	滁州经济技术开发总公司	无
4	滁州华城建设开发有限公司	无

2018年以来，滁州市经开区积极推进市政基础设施建设，采取有效措施，加快新建项目前期工作，推进续建项目建设进度，保证工程质量，确保项目顺利实施。未来，滁州市经开区将继续积极呼应南京国家级江北新区建设，系统规划，整体融合，功能互补，打造协同发展的战略平台，推动园区总体规划与土地利用规划、产业发展规划、发展环境规划相统一。

滁州同业投资发展有限公司是位于经济开发区内的企业，经营范围主要为筹措城市建设资金；承担开发区基础设施、基础产业、能源、交通、水利、市政公用设施、养老产业及房地产项目投资、建设、运营和管理；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作；设施项目投资管理、资产重组和运营；房地产销售、租赁，城市道路及设施管理、维护；参与土地整理、开发（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）。其财务经营状况在当地基础设施建设企业中具有代表性。截至2019年9月30日截至2018年12月末，滁州同业投资发展有限公司的资产总计为252,860.40万元，负债合计为41,599.61万元，所有者权益合计为211,260.79万元；2018年度，公司的营业收入为0万元，净利润为-3,739.06万元。根据《国家发展改革委关

于安徽省滁州同业投资发展有限公司非公开发行滁州经开区月亮湾和高铁站区域地下综合管廊建设项目收益债券核准的批复信息概要》（发改企业债券〔2017〕317号），公司有不超过8亿元的专项债券发行额度，尚未发行。

滁州原创城投资发展有限公司是与发行人属于同一控制方的当地企业，经营范围为创业咨询服务；企业管理咨询；为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务；提供企业孵化服务；投资管理和顾问；筹措城市建设资金；承担开发区基础设施，市政公用设施，房地产，能源、交通、水利、环保、物流、信息、广告传媒、养老产业项目的投资、建设、运营和管理；商务会展；人才信息咨询与服务；房地产销售、租赁；参与土地整理、开发。（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30日，公司资产总额66,113.36万元，负债总额17,211.85万元，营业收入4.82万元，净利润-157.02万元。

滁州经济技术开发区总公司为同创公司唯一股东，持有同创公司100%股权。经营范围为：房地产开发；基础设施建设、社区建设；物业管理；劳务外包服务；会议服务；进出口贸易（国家限定和禁止进出口的商品和技术除外）。（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，该公司总资产1,044,941.94万元，净资产255,152.64万元，无营业收入，净利润-28,395.08万元²。截至2018年12月31日，滁州经济技术开发区总公司持有的发行人股权不存在被质押的情况。截至本募集说明书出具之日，滁州经济技术开发区总公司未曾发行/发布企业（公司）债券、中期票据、

该数据为母公司口径数据。

短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其他私募债券品种；其未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

滁州华城建设开发有限公司与发行人被同一实际控制人所控制，经营范围为：开发区基础设施项目投资和其他自营建设项目投资；投资、经营有受益权的市政公用设施；参与土地整理、开发；对房地产业的投资与开发（凭资质经营），房地产销售；经营管理授权范围内的资产；房屋、车辆租赁；建筑材料销售。（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，滁州华城建设开发有限公司资产总额为 252,860.40 万元，总负债为 41,599.61 万元，无营业收入，净利润为-3,739.06 万元，主要系是财务费用支出过高所致。截至本募集说明书出具之日，滁州华城建设开发有限公司未曾发行/发布企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其他私募债券品种；其未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

（二）土地开发业务板块

1、我国土地开发与经营行业现状和前景

土地与地区经济活动紧密相连，是一个地区可持续发展的重要资源，土地开发与经营可增加地区经济效益，改变地区经济结构，对地区经济和社会发展具有重要的战略意义。基于城市的不动产价值导向，城市的基础设施建设、治安维护及环境治理等必然会以提高不动产价值为目标，因而城市土地的开发与经营对于城市化进程具有非常重要的意义。

随着我国经济社会的快速发展，土地开发利用中存在的问题也逐渐凸显出来，现行的土地利用规划与城市总体规划及土地利用现状存

在矛盾，建设用地的闲置问题仍然严重，土地节约、集约利用总体水平有待提高，政府对土地市场的调控能力有待进一步加强。

土地的合理开发和经营可以实现经济、社会、生态的可持续发展。今后，政府必将加大力度进行土地的收储与整理，控制城市用地的盲目扩张，改善生态环境，提高土地利用的综合效益。作为经营城市的核心和关键，城市土地的开发与经营面临着良好的发展前景。

2、滁州市土地开发与经营行业现状和前景

为了充分发挥滁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，滁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滁州土地整理开发行业的发展和繁荣。

3、滁州经济技术开发区土地开发与经营行业现状和前景

2018年，滁州经济技术开发区在土地供应方面严格按照国土资源部和国家发展改革委员会联合发布实施《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》和《安徽省工业项目建设用地控制指标》依法供地，在编制供地文件和签订用地合同时，明确约定投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、亩均税收以及行政办公和生活服务设施用地所占比

重等土地利用控制指标，并确定违约责任，利用市场机制和经济手段促使企业合理使用土地。

未来，开发区将大力实施土地集约利用工程，通过增加土地投入、改善经营管理、提高利用强度、控制用地规模和规划条件等途径，按照“效益优先、适度超前、引导集聚、集约经营”的原则，根据开发区的功能定位和发展方向，科学规划开发区及周边区域土地资源，合理确定产业园区及配套设施的布局和建设规模，优化用地结构，合理配置有限的土地资源，不断提高土地利用效率和经济效益，全面实现土地利用从粗放型向集约型的根本转变。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人所处的区位及交通优势

滁州市位于安徽省东部，被称为“安徽东大门”，介于江淮之间，处在长江三角洲边缘，距省会合肥市 120 公里、江苏南京市 56 公里、上海 300 公里，已经融入南京市一小时经济都市圈和长江三角洲经济区。滁州地理位置优越、交通十分便捷。京沪、淮南铁路以及京沪高速铁路、宁西铁路过境而过；京沪高速铁路分别在滁城和定远县设客运站，滁州到南京、上海、北京的车程分别为 20 分钟、100 分钟和 200 分钟。合宁、合徐、南洛、宁连等高速公路纵横东西南北，104、205、312、311 国道和诸多省道交织成网，四通八达；内河航道直通长江、淮河；距南京禄口国际机场、新生圩港口、合肥新桥机场均在 100-200 公里左右，约 1-2 小时车程。此外，正在建设的还有徐明、宁洛延伸段和马滁扬等高速公路。滁宁轻轨已被列入长三角城际高速铁路规划。

滁州经济技术开发区毗邻长三角，位于滁城南郊，北接城市中心区，西靠琅琊山脚下，东连京沪铁路线，南接京沪铁路安徽滁州站，是南北之间重要通道，多条铁路、公路交织成网，距上海都市圈、苏锡常都市圈、杭嘉湖城市群、南京都市圈、合芜都市圈、徐州都市圈均在400公里范围内，有着良好的区位优势。

2、发行人所处的社会环境优势

当前和今后一个时期，新一轮科技革命和产业变革蓄势待发，我国经济发展进入新常态，经济发展方式加快转变，新的增长动力正在孕育形成，滁州市加快发展面临诸多有利因素。区位优势更加凸显，滁州是安徽紧靠东部的城市、长江经济带重要节点，位于南京都市圈、合肥经济圈交汇地带，随着长江经济带战略深入实施，南京江北新区启动建设，合肥长三角城市群副中心加快建设，有利于滁州市发挥互联互通、城际连接的区位优势。空间优势不断增强，滁州市人均可利用土地资源全省第一，新一轮城市总体规划拓展了发展空间，滁州经开区、苏滁现代产业园、产城融合示范区搭建了新平台，汊河、乌衣等成为无缝对接南京江北新区最前沿，有利于滁州市在更高层面、更大范围集聚要素。资源优势持续放大，滁州市农业资源丰富，粮食商品量占全省四分之一，工业原材料富有特色，石英砂、岩盐、凹凸棒等品位高、储量大，有利于滁州市利用优势资源发展特色产业、循环经济。

滁州经济技术开发区作为滁州市经济发展的排头兵，“十三五”是开发区大有作为的重要战略机遇期。

3、产业集聚效应优势

经开区已按照“升级存量、培育增量、配套服务”的总体思路，成功培育纺织服装和森工建材等两大优势产业，商务商贸、现代物流、服务外包等三大现代服务业发展迅速。经开区一直聚力主攻扩充增量，以项目集聚推动发展提速。“十三五”期间，开发区将大力促进科技进步。发挥科技进步的引领作用，进一步强化政策引导，激励企业加大研发投入。进一步深化产学研合作，鼓励企业与高等院校、科研院所建立长效对接机制。进一步加大科技研发服务力度，新培育高新技术企业 8 家，高新技术产业占规上工业的比重达到 60%左右。

4、垄断地位优势

开发区管委会已明确以发行人作为开发区内基础设施建设和国有资产运营的唯一载体，从而确立了发行人在开发区内的垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着开发区内经济的不断发展、入驻企业的不断增加、相关产业园区配套的逐步完善、区内人民生活水平的不断提高，发行人的业务总量和经济效益也将获得较大发展。

5、资产规模和融资优势

长期以来，发行人通过不断创新融资方式、拓展融资渠道，已经形成了一个多元化的融资网络。发行人持续壮大的资产规模和良好的营业收入，也为发行人与各类融资机构合作提供了有力的保障。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人合并口径下资产总额为 3,370,180.47 万元，所有者权益为 1,477,501.23 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径下资产总额 2,902,015.26 万元，所有者权益 1,341,759.17 万元。2017-2018 年度及 2019 年 1-9 月实现营业收入 214,840.97 万元、476,492.20 万元和 574,023.38 万元，净利润 23,516.19 万元、30,039.30 万元和 11,857.06 万元。另外，发行人与各商业银行建立了长期稳固的合作关系，具备

较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，良好的信用水平为拓宽融资渠道奠定了基础。

（四）发行人未来发展规划

1、总体目标

未来几年内，同创公司将按照滁州市“十三五”发展规划等要求，围绕《滁州市“十三五”发展规划》，加大城市基础设施建设，拓展业务范围，利用多种市场化资源，吸收优质资产，不断增强自身实力。

2、运营模式的完善与创新

未来几年，同创公司将在学习借鉴其他优秀国家级开发区运营模式的基础上，根据自身特点及定位，创造出适合自己的运营管理模式，由单一的业务开发经营模式向多元化业务开发经营模式转变；采用多元化发展战略，即同创公司除了代建工程、土地整理开发、房屋租赁销售外，还将通过投资开发区内高成长性中小企业及提供综合服务获得收益。多元化的运营模式将有利于同创公司实现可持续发展，有利于国有资产的保值增值。

3、具体发展规划

公司将以市场需求为导向，加大资本运作力度，打造公司核心竞争力，发挥国有资本在产业投资领域的集聚效应和引领带动作用，构建多元化的产业投资集团公司，在未来 3-5 年内使资产总额达到 300 亿元以上，10 年内达到 500 亿元以上，跻身国内优秀产业投资集团之列。

三、发行人主营业务情况

（一）经营范围

发行人于2008年10月成立，初始由开发区管委会下属的高新技术开发中心和经济技术开发总公司共同出资设立，经营范围为：筹措城市建设项目资金；开发区基础设施项目建设投资和其他自营建设项目投资；投资、经营有受益权的市政公用设施；参与土地整理、开发；经营管理授权范围内的资产；物业管理；房屋、场地租赁和装修工程；车辆租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告。（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）

（二）主营业务模式

根据2010年国务院下发的《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号文）的规定，对承担有稳定经营性收入的公益性项目融资任务并主要依靠自身收益偿还债务的融资平台公司，以及承担非公益性项目融资任务的融资平台公司，要按照《中华人民共和国公司法》等有关规定，充实公司资本金，完善治理结构，实现商业运作；要通过引进民间投资等市场化途径，促进投资主体多元化，改善融资平台公司的股权结构。发行人通过资产注入及整合不断提高经营性资产占比，已成为经开区最大的国有资本投资和运营主体，基本实现了市场化运作，经营性收入占比不断提高，符合国家对投融资平台管理的政策导向。

（三）主营业务运营指标分析

1、营业收入结构分析

发行人营业收入主要由主营业务收入和其他营业收入两部分构成。主营业务收入包含工程建设、供应链业务及其他主营业务；其他营业收入包括发行人及其子公司名下土地出让收入、外部单位借款利

息收入和委托贷款利息收入。土地开发收入是发行人 2017 年以前最主要的利润来源，2017 年之后发行人不再经营土地开发业务，未来无土地开发业务收入。

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 102,444.08 万元、214,840.97 万元、476,492.20 万元及 574,023.38 万元，呈递增趋势。

发行人近三年及一期工程建设收入分别为 74,477.99 万元、71,783.54 万元、41,410.02 万元及 52,202.97 万元，近三年呈波动趋势，占营业收入的比重分别为 72.70%、33.41%、8.69%及 9.09%。2018 年工程建设收入比 2017 年减少 30,373.52 万元，降幅 42.31%，主要是由于部分项目已建成。2019 年 1-9 月工程建设收入比 2018 年增加 10,792.95 万元，增幅 26.06%。随着经开区发展步伐加快，园区基础设施规模加大，未来公司工程建设规模会逐步扩大。

发行人自 2018 年三季度开展了供应链业务，旨在为园区企业提供供应链管理服务，提供效率和增值服务，发行人将该业务板块是由客户订单需求开始，范围涵盖并贯穿从产品设计到原材料供应、生产、销售等整个生产经营活动过程，中间经过运输和仓储，把产品送到最终用户的各项业务。发行人利用供应链管理系统对供应链中的物流、信息流、资金流、商流进行计划、组织、协调与控制，发行人在此过程中赚取了业务利润，也为园区各类企业提供了更为方便的服务，降低了企业采购、物流、仓储的成本。目前发行人供应链业务立足于园区骨干企业、上市公司、央企子公司，因供应链业务属于发行人初创业务，发行人在保证资金风险的前提下，通过较低的利润率来打开市场，后期随着公司贸易规模的不断扩大，业务领域的不断扩充，发行人将进一步尝试完全市场化的供应链业务。近一年及一期，发行人供应链业务营业收入分别为 230,031.92 万元和 361,955.46 万元，占营业

收入比重分别为 48.28%和 63.06%。随着发行人该项业务收入的成熟，未来供应链收入将不断增加。

发行人近三年及一期土地开发收入分别为 26,200.00 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占营业收入的比重分别为 25.57%、0%、0%和 0%。2017 年以前从事的土地开发业务，是指滁州经开区管委会授权委托发行人对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，使该区域范围内的土地达到“七通一平”的建设条件，即生地变为熟地。发行人先垫付费用给土地征迁办事处或城北办事处用于拆迁征地平整，达到熟地条件后，分为两种情况，一是经开区管委会将完成平整的土地挂牌，由滁州经济技术开发总公司摘牌拿地，并注入给发行人，作为实收资本或资本公积，后期，熟地出让后，土地成交价款的一部分连同前期垫付的土地征迁平整费用算作发行人的土地开发收入；二是发行人受托开发的土地，完成平整后权属没有归属到发行人名下，而是直接投入土地市场挂牌出售或总公司摘牌购入后没有注入到同创，则此情况下，发行人土地开发收入等同于发行人支付的征迁平整费用，无增值部分或增值金额较小。财预[2017]50 号文规定土地开发业务属于工程类业务，不属于政府服务类，发行人无相应的资质承接，因此，自 2017 年起，发行人不再经营土地开发业务。

发行人其他主营业务收入包括房屋租赁、门面房销售、厂房出售、场地租赁和汽车租赁等。近三年及一期，发行人其他主营业务板块分别实现营业收入 1,659.27 万元、15,530.30 万元、5,911.38 万元和 1,596.37 万元，占营业收入的比重分别为 1.63%、7.23%、1.24%和 0.38%。2017 年较 2016 年增加 13,871.03 万元，大幅增加的原因是 2017 年同创名下承接产业转移园的几处标准厂房出售给园区招商引

资入驻企业。

发行人其他业务收入近三年及一期分别为 106.81 万元、127,492.63 万元、199,138.88 和 158,239.29 万元，包括土地出让收入、外部单位借款利息收入和委托贷款利息收入。自 2017 年起，发行人不再经营土地开发，仍有土地出让收入。发行人及其全资子公司名下土地出让，经开区管委会以土地的入账价值收回土地，因此土地出让收入和土地出让成本均为土地的入账价值，经开区管委会 2017 年滁开管发[2017]247 号文，对收回土地向发行人进行一定的专项补贴，土地出让业务的补贴收入计入 2017 年审计报告的其他收益科目，补贴金额为 1.60 亿元。2017 年度，发行人其他业务收入大幅增长，主要是由于土地出让收入和外部单位借款利息收入大幅增加所致。2017 年发行人土地出让收入为 91,830.62 万元。外部单位借款利息收入主要是经开区所属单位向发行人借款所支付的借款利息，2017 年该收入为 35,042.86 万元。根据滁州经济技术开发区管理委员会第 65 期专题会议纪要，针对跨年度应付未付的工程款及土地款项对发行人造成的资金占用，同意自 2017 年 1 月 1 日起向发行人支付年化利率 6.30% 的资金占用成本，并规定经开区管辖的各平台公司之间资金拆借应签订借款协议，拆借利率原则上不超过 6.30%。发行人向其他单位提供借款时，均得到了借款单位的书面确认，资金将用于其生产、经营需要，不会用于国家相关法律、法规等规范性文件禁止的用途。经开区财政局向发行人支付资金占用利息、以及发行人与其他单位之间的资金拆借行为不存在违反《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号文）等国家相关法律、法规等规范性文件规定的情形。委托贷款利息收入主要是发行人向经开区的小微企业发放委贷收到的借款利息，2017 年委贷利息收入为

619.15 万元。经国家发展和改革委员会发改财金[2015]2973 号文核准，发行人于 2016 年 3 月 23 日发行企业债券，发行总额为人民币 10 亿元，债券期限为 4 年。根据批准文件，募集资金由发行人委托兴业银行股份有限公司滁州分行，以委托贷款形式投放于小微企业。经核查，发行人对所有客户委托贷款的利率，不存在不符合监管规定的情形，委托贷款业务合法、合规。

表9-4：发行人近三年营业收入结构分析

单位：万元、%

项目		2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		收入金额	占比	收入金额	占比	收入金额	占比	收入金额	占比
工程建设		52,202.97	9.09	41,410.02	8.69	71,783.54	33.41	74,477.99	72.70
土地开发		-	-	-	-	-	-	26,200.00	25.57
供应链		361,955.46	63.06	230,031.92	48.28	-	-	-	-
其他 主营 业务	房租	572.09	0.09	1,320.81	0.28	1,951.08	0.91	201.98	0.20
	门面房出售	317.36	0.06	132.36	0.03	669.54	0.31	1,439.34	1.41
	厂房出售	697.40	0.12	4,457.64	0.94	12,909.39	6.01	-	-
	场地及汽车租赁	-	-	0.57	0.00	0.29	0.00	17.95	0.02
其他 业务	咨询服务费	-	-	1,164.83	0.24	-	-	-	-
	土地出让收入	121,053.62	21.09	158,130.61	33.19	92,113.61	42.88	-	-
	往来款拆借利息收入	36,686.40	6.39	39,426.09	8.27	35,042.86	16.31	106.81	0.10
	委托贷款利息收入	207.40	0.04	417.26	0.09	336.16	0.16	-	-
合计		574,023.38	100.00	476,492.20	100.00	214,840.97	100.00	102,444.08	100.00

2、营业成本结构分析

与发行人营业收入相对应，发行人营业成本包含主营业务成本和其他业务成本。主营业务成本包含保障房、工程建设、土地开发和其他主营业务的成本；其他业务成本包括土地出让成本、外部单位借款利息成本和委托贷款利息成本。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 69,837.55 万元、215,692.80 万元、475,805.09 万元和 570,180.86 万元。2017 年度营业成本较 2016 年增加 145,855.25 万元，大幅增长主要是由于其他业务

成本增加所致；2018 年度营业成本较往年增长较多，主要系新增营供应链板块成本较多所致。

发行人近三年及一期工程建设成本分别为 64,649.25 万元、64,371.01 万元、37,561.86 万元及 47,795.74 万元，占营业成本的比重分别为 92.57%、29.84%、7.89%和 8.38%。2018 年较上年度工程建设成本占营业成本比重明显下滑是因其子公司 2018 年开展供应链业务所导致。

发行人 2018 年 3 季度开展供应链业务，截止 2019 年 9 月末，供应链业务成本 361,135.66 万元，占营业成本比重 63.33%。

近三年及一期土地开发成本分别为 3,796.43 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占营业成本的比重分别为 5.44%、0%、0%和 0%。2016 年较 2017 年土地开发成本大幅下降，主要是由于征迁平整费用降低所致。2017 年起，发行人不再经营土地开发业务，导致该业务收入和成本均为 0。

发行人其他主营业务成本包括房屋租赁、门面房销售、厂房出售、场地租赁和汽车租赁等业务产生的成本。近三年及一期，发行人其他主营业务板块成本分别为 1341.13 万元、24,823.33 万元、11,005.64 万元和 3,058.00 万元，占营业成本比重分别为 0.68%、1.92%、2.3%和 0.54%，占比较小。2017 年较 2016 年增长 23,482.20 万元，大幅增长的原因是经开区为招商引资引进优质大型企业，管委会在 2017 年授意发行人以低价出售其名下承接产业转移园内的几处标准化厂房给入驻企业，厂房出售成本以厂房建造的成本价 23,341.87 万元入账，导致其他主营业务成本在 2017 年大幅增长。

发行人其他业务成本近三年及一期分别为 50.74 万元、126,498.46 万元、197,837.44 万元和 158,182.22 万元，包括土地出让

成本、外部单位借款利息成本和委托贷款利息成本。自 2017 年起，发行人不再经营土地开发，发行人及其全资子公司名下土地出让，经开区管委会以土地的入账价值收回土地，因此土地出让收入和土地出让成本均为土地的入账价值，经开区管委会对收回土地向发行人进行一定的专项补贴，土地出让业务的补贴收入计入 2017 年审计报告其他收益科目。2017 年度，发行人其他业务成本大幅增长，主要是由于土地出让成本和外部单位借款利息成本大幅增加所致。2017 年发行人土地出让成本为 91,830.62 万元，外部单位借款利息成本 34,369.36 万元，委托贷款利息成本为 298.48 万元，包括委贷手续费和利息分摊。

2018 年发行人土地出让成本为 158,020.04 万元。外部单位借款利息成本为 39,426.08 万元，委托贷款利息成本 391.21 万元。2019 年 1-9 月土地出让成本为 121,053.62 万元，外部单位借款利息成本为 36,665.32 万元，委托贷款利息成本为 188.09 万元。

综上，因应发行人转型需要，报告期内发行人收入结构变化较大，随着发行人供应链业务的不断发展成熟，未来将逐步形成以供应链等创新业务为突破，以工程建设及保障房业务为支撑，以土地转让收入等为重要补充的多层次收入格局。

表9-5：发行人近三年主营业务成本结构分析

单位：万元、%

		2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
项目		成本金额	占比	成本金额	占比	成本金额	占比	成本金额	占比
工程建设		47,795.74	8.38	37,561.86	7.89	64,371.07	29.84	64,649.25	92.57
土地开发		-	-			-	-	3,796.43	5.44
供应链		361,135.66	63.34	229,400.14	48.21	-	-	-	-
其他 主营 业务	房租	790.16	0.14	1,053.55	0.22	1,473.32	0.68	428.22	0.61
	门面房出售	735.39	0.13	80.52	0.02	8.14	0.00	912.91	1.31
	厂房出售	1,532.45	0.27	9,871.58	2.07	23,341.87	10.82	-	-
	场地及汽车租赁	-	-	-	-	-	-	-	-

其他业务	咨询服务费	-	-	-	-	-	-	-	0.07
	土地出让成本	121,053.62	21.23	158,020.04	33.21	91,830.62	42.5	-	-
	往来款拆借利息成本	36,665.32	6.43	39,426.09	8.29	34,369.36	15.93	50.74	0.07
	委托贷款利息成本	188.09	0.03-	391.21	0.08%	298.48	0.14	-	-
	其他	275.19	0.05	-	-	-	-	-	-
合计		570,180.86	100.00	475,805.09	100.00	215,692.80	100.00	69,837.55	1.00

3、毛利润结构分析

近三年及一期，发行人毛利润分别为 32,606.53 万元、-851.83 万元、687.11 万元和 3,842.52 万元。2017 年开始，毛利润大幅降低，主要是由于自 2017 年开始发行人不再经营利润较高的土地开发业务，且其他业务中土地出让业务的收入和成本均为土地入账价值，经开区管委对回收土地的专业补贴款项计入在其他收益科目，因此造成导致毛利润大幅下降。

发行人近三年及一期工程建设业务的毛利润分别为 9,828.74 万元、7,447.04 万元、3,848.16 万元和 4,407.23 万元。发行人工程建设板块营业成本与收入相对应。

近三年及一期，发行人土地开发业务毛利润分别为 22,403.57 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。2016 年较 2015 年增长 4,534.11 万元，主要是由于经开区土地成交价格的上漲带动公司土地开发业务的快速增长。2017 年开始，发行人不再经营土地开发业务。

发行人 2018 年 3 季度开展供应链业务，近一年及一期，发行人供应链业务毛利润分别为 631.78 万元及 819.80 万元，目前发行人因打开市场需要，供应链业务采取薄利多销的策略，导致利润较少，随着业务的成熟，该部分业务毛利润将逐步增加。

近三年及一期，发行人其他主营业务毛利润分别为 318.14 万元、-9,293.03、-5,094.27 万元和 -1,471.15 万元。其他主营业务毛利润 2017 年较 2016 年大幅下降，主要是由于厂房出售毛利润大幅降低所致。

2017 年为配合经开区招商引资政策，发行人以低于建造成本的价格将承接产业转移示范园标准化厂房出售给立讯（滁州）精密仪器有限公司，厂房建造的成本价 23,341.87 万元，销售价格为 12,909.39 万元，根据滁开管发[2017]242 号文，滁州市经开区管委会一次性补贴发行人厂房销售差价 1.75 亿元，补贴收入计入发行人 2017 年审计报告其他收益科目。2018 年开始，经开区为支持发行人市场化经营，改变以往通过公司低价租售标厂的做法，全部以市场价格向园区企业提供生产场地及设备，相关补贴由政府直接拨付至入园企业，提高发行人市场化经营收益。

发行人近三年及一期其他业务毛利润为 56.07 万元、994.17 万元、1,301.44 万元和 57.07 万元。2017 年其他业务毛利润大幅提升主要是由于外部单位借款利息收入增长所致。其他业务中的土地出让，经开区管委会以土地的入账价值收回土地，因此土地出让收入和土地出让成本均为土地的入账价值。经开区管委会 2017 年滁开管发[2017]247 号文，对收回土地向发行人进行一定的专项补贴，土地出让业务的补贴收入计入 2017 年审计报告其他收益科目，补贴金额为 1.60 亿元。

表 9-6：发行人近三年及一期毛利润结构分析

单位：万元、%

业务板块		2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
		毛利润	毛利润	毛利润	毛利润
工程建设		4,407.23	3,848.16	7,447.04	9,828.74
土地开发		-		-	22,403.57
供应链		819.80	631.78	-	-
其他主营业务	房租	-218.08	267.26	477.76	-226.24
	门面房出售	-418.03	51.84	661.4	526.43
	厂房出售	-835.05	-5,413.93	-10,432.48	-
	场地及汽车租赁	29.57	0.57	0.29	17.95
其他业务		57.07	1301.44	994.17	56.07
合计		3,842.52	687.12	-851.83	32,606.53

4、毛利率结构分析

近三年及一期，发行人毛利率分别为 31.83%、-0.40%、0.14%、0.67%，毛利率下降。

发行人近三年及一期的工程建设毛利率分别为 13.20%、10.37%、9.29%和 8.44%。工程建设属于发行人主营的基础设施建设板块，代建费率固定，近年来由于税费的影响，基建板块毛利率比较略有下降。

发行人近三年及一期土地开发业务毛利率分别为 85.51%、0%、0%和 0%。2016 年较 2015 年稳定增加，2017 年开始发行人不再经营土地开发业务。

近三年及一期，发行人其他主营业务毛利率分别为 19.17%、-59.84%、-86%和-88.68%。主要是由于门面房销售收入增加。2017 年较 2016 年毛利率大幅下降，主要是由于厂房低价出售造成该业务板块的大幅亏损，经开区管委会 2017 年 10 月出滁开管发[2017]242 号文，针对低价出售厂房向发行人进行一定的专项补贴，补贴金额为 1.75 亿元，补贴收入计入 2017 年审计报告其他收益科目。

发行人其他业务毛利率近三年及一期分别为 52.50%、0.78%、0.65%和 0.04%。2016 年较 2015 年毛利率有所提升，主要是由于委贷利息收益和外部单位借款利息收益提高所致。2017 年以后其他业务毛利率大幅下降，主要是由于该板块占比最大的土地出让业务成本与收入持平，账面显示无利润，经开区管委对土地出让的补贴收入计入在其他收益科目。

表 9-7：发行人近三年及一期毛利率结构分析

业务板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
工程建设	8.44%	9.29%	10.37%	13.20%
土地开发	-	-	-	85.51%
供应链	0.23%	0.27%	-	-
房租	-38.12%	20.23%	24.49%	-112.01%

其他 主营 业务	门面房出售	-131.72	39.17%	98.78%	36.57%
	厂房出售	-119.74%	-121.45%	-80.81%	-
	场地及汽车租赁	76.18%	100.00%	100.00%	100.00%
其他业务		0.04%	0.65%	0.78%	52.50%
合计		0.67%	0.14%	-0.40%	31.83%

四、发行人主营业务经营模式

（一）市政基础设施建设

作为滁州经开区城市基础设施建设的投融资主体和运作平台，发行人承担了经开区主要的城市基础设施项目建设任务及相关资金运作。

（1）代建项目

作为滁州经开区城市基础设施建设的投融资主体和运作平台，发行人承担了经开区主要的城市基础设施项目建设任务及相关资金运作，发行人市政基础设施建设业务的运营主体即滁州市同创建设投资有限公司。根据发行人与滁州市经济技术开发区管理委员会签订的《工程项目委托代建合同》（编号：20150020、编号：20150021、编号：20150022），为保证政府投资项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制项目总投资，经委托单位研究，发行人承担了经开区主要的城市基础设施项目建设任务。代建工程主要包括住宅小区工程项目、道路工程项目及园区配套工程项目等，具体业务模式为：首先，发行人根据经开区管委会下达的建设计划，测算年度融资需求，编制年度融资计划；其次，完善项目相关前期手续，落实项目资本金后，向银行等金融机构申请融资，以开发项目净收益作为偿还融资本息和进行项目投资保障；最后，通过招标流程确认施工方，待项目的竣工验收后，每年年底经开区管委会根据竣工审计确定的结算价格加3.00%的工程建设管理费与公司进行工程购买用以确认收入。2016年

因国家税制改革等因素，滁州市经开区管委会下达了《关于调整政府代建项目管理费率的通知》（滁开[2016]20 号），将公司代建的政府工程费率调整为 18%。滁州经开区管委会与发行人签订了《滁州经济技术开发区管委会与滁州市同创建设投资有限公司关于城北三期路网、城北四期路网等 35 个项目的代建协议》、《滁州经济技术开发区管委会与滁州市同创建设投资有限公司关于城东花园、城际花园等 6 个项目的代建协议》，约定了代建项目代建费金额和未来支付计划，经开区管委会将于项目竣工验收后 5 年内逐年支付代建款。

2017 年 1 月 1 日，发行人与滁州华城建设开发有限公司签署了代建协议，代建协议约定由发行人负责滁州市经济技术开发区住宅小区、道路和场地平整、绿化、河流干渠、线改、维修等园区配套工程，滁州华城建设开发有限公司向发行人支付代建费。

代建费的计算方式是成本加成法，建设单位收取代建费=项目总投资成本（不包含土地征用、拆迁、利息支出，此部分费用由滁州华城建设开发有限公司直接承担）*费率。根据协商初步确定代建管理费为 18%，以后如遇物价上涨等因素影响可以协商调整。

1) 安置房项目

①已完工的保障房项目

发行人代建的保障房项目，由于发行人没有直接从事房地产开发的施工资质，所有保障房均是管委会或华城公司委托同创代建，其作为经开区主要代建方，相关项目通过发包形式公开招标具有良好施工资质的施工方进行建设。建设期 4-5 年，部分小区已完工并回迁，财政已部分回款。截至 2019 年 9 月末，发行人已完工投资额大于 100

万元的项目 55 个，其中已完工保障房项目 17 个，总投资额合计 20.34 亿元，建设资金主要由发行人筹措，项目建成后由经开区管委会进行回款。按照发行人与管委会签署的《滁州经济技术开发区管委会与滁州市同创建设投资有限责任公司关于城北三期路网、城北四期路网等 35 个项目的代建协议》规定，回款金额包含发行人支付的建设总投资额（包含建设期借款利息）和 3% 的代建管理费，自 2016 年起因营改增影响，代建管理费改为 18%，回款金额合计 23.50 亿元，管委会每年对已完工保障房项目进行回款。截至本募集说明书签署日，发行人已收到保障房回款 15.39 亿元。具体情况如下：

表 9-8：截至 2019 年 9 月 30 日已完工保障房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	2018 年回款金额	2019 年 1-9 月回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2019	2020	2021	
1	金燕小区 26-41#安置房工程	201301-201503	2015-2019	3.04	3.04	是	3.13	0.72	0.1875	0.25	0.25	0.6	是
2	官塘小区 9 至 32#楼安置房	201306-201506	2015-2019	1.91	1.91	是	1.97	0.45	0.12	0.15	0.15	0.29	是
3	兰天西区二期（三个标段）	201408-201509	2015-2019	0.53	0.53	是	0.55	0.13	0.09	0.13	0.13	-	是
4	天乐南区（1-15#楼）	201102-201504	2015-2019	0.58	0.58	是	0.6	0.14	0.04	0.05	0.05	0.08	是
5	银河小区安置房工程	201307-201406	2015-2019	0.2	0.2	是	0.2	0.05	0.01	0.02	0.02	-	是
6	金燕小区 1-25#楼	201203-201312	2015-2019	1.57	1.57	是	1.62	0.37	0.27	0.37	0.37	0.4	是
7	同乐园西区安置房	201205-201503	2015-2019	0.08	0.08	是	0.08	0.02	0.01	0.02	0.02	-	是
8	城东工业园活动安置房	201310-201406	2015-2019	0.09	0.09	是	0.1	0.02	0.01	0.02	0.02	-	是

9	城东花园一期安置房工程	201210-201407	2015-2019	1.64	1.64	是	1.69	0.39	0.30	0.39	0.39	0.26	是
10	龙山小区一期安置房工程	201106-201409	2015-2019	3.52	3.52	是	3.63	0.83	0.75	0.83	0.83	0.37	是
11	城东临时安置点门面房	201502-201507	2015-2019	0.06	0.06	是	0.06	0.01	0.00	0.01	0.01	-	是
12	城东花园二期配套工程	201310-201412	2015-2019	1.49	1.49	是	1.53	0.35	0.26	0.35	0.35	-	是
13	天乐 101-106#楼、302#楼	201212-201401	2015-2019	0.53	0.53	是	0.54	0.13	0.10	0.13	0.13	-	是
14	菱东家园一期安置房工程	201412-201510	2015-2019	0.9	0.9	是	0.93	0.21	0.16	0.21	0.21	-	是
15	龙山小区二期配套工程	201312-201412	2015-2019	1.18	1.18	是	1.22	0.28	0.21	0.28	0.28	0.19	是
16	林楼三期安置房工程	201411-201505	2015-2019	0.05	0.05	是	0.05	0.01	0.00	0.01	0.01	-	是
17	菱东小区二期安置房工程	2013.10-2018.01	2018-2022	2.97	2.97	是	3.5	1.03	0.77	1.03	1.03	0.41	是
	合计			20.34	20.34		23.50	5.14	3.29	4.25	4.25	2.6	

（注：从 2016 年初开始，该表中回款金额按照代建管理费 18% 进行计算）

已完工保障房项目中投资额较大的项目情况如下：

龙山小区一期安置房工程，于 2011 年 1 月立项、可研获批，一期建筑面积 9.86 万平米，投资 3.52 亿元，已在 2014 年 9 月完工，二期投资 1.88 亿元，已在 2016 年 6 月完工。

金燕小区安置房工程于 2011 年 3 月立项、可研获批，项目总体投资额度获批 4.07 亿元，项目分两期建设，均已完工，其中一期于 2013 年 12 月完工，实际建筑面积 10 万平米，投资 1.57 亿元；二期于 2015 年 3 月完工，实际投入 3.04 亿元，建筑面积 15 万平米。

城东花园安置房一期工程于 2012 年 10 月立项、可研获批，计划总投资 7.20 亿元，该项目分为一期、二期主体工程和两期配套工程，其中，一期主体工程和两期配套工程在 2014 年 7 月完工，一期主体投入 1.64 亿元，建筑面积 11.75 万平米，二期配套工程投入 1.49 亿元，二期工程尚在建设中，计划投入 4.07 亿元，建筑面积 17 万平米。

②在建的保障房项目

截至 2019 年 9 月末，发行人在建的保障房项目 1 个，总投资额合计 3.00 亿元，建设资金主要由发行人筹措，项目建成后由经开区管委会进行回购。按照发行人与管委会签署的《滁州经济技术开发区管委会与滁州市同创建设投资有限责任公司关于城东花园、城际花园等 6 个项目的代建协议》规定，回购金额包含发行人支付的建设总投资额（包含建设期借款利息）和 3% 的代建管理费。自 2016 年 5 月起，受国家营改增政策影响，发行人代建工程收入由原先的缴纳营业税改为缴纳增值税，根据《关于调整政府代建项目管理费率的通知》（滁开[2016]20 号）相关规定，发行人代建管委会在经开区范围内的所有安置房、道路和绿化工程，代建费用调整至 18%，文件下发日期为

2016 年 2 月，追溯至 2016 年 1 月 1 日起执行。管委会于 2016 年至 2020 年对在建的保障房项目进行回购，五年回购期内每年等额回购。

具体情况如下：

表 9-9：截至 2019 年 9 月 30 日在建保障房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	拟回购金额	未来三年投资计划		
											2019	2020	2021
1	林楼小区三期安置房工程	2019.09-2021.06	2021-2023	3.00	0.84	是	滁发改投资[2011]161号	滁国用2012第03295号	滁环[2011]131号	3.54	0.36	-	-
	合计			3.00	0.84					3.54	0.36	-	-

林楼小区安置房工程位于徽州大道南侧，常州路西侧，总建筑面积 24.08 万平米，占地 243.02 亩，拟投资 9.09 亿元，分三期建设，2011 年 9 月动工，截至 2019 年 9 月末，一期二期完工，三期原定于 2017 年底完工，因 2018 年初滁州遭遇重大雪灾，导致项目竣工验收延期，预计 2021 年 6 月末完工。

2) 道路工程项目

①已完工的道路工程项目

发行人代建的公益性市政道路和道路配套，道路分路段建设，部分路段已完工投入使用，财政已按照回购协议逐步支付回购款。截至 2019 年 9 月末，发行人已完工投资额大于 100 万元的项目 55 个，其中已完工道路工程项目 38 个，总投资额合计 8.46 亿元，建设资金主要由发行人筹措，项目建成后由经开区管委会进行回购。截至本募集说明书签署日，发行人已收到道路工程回购款 5.57 亿元。情况如下：

表 9-10：截至 2019 年 9 月 30 日已完工道路项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	2018 年回款金额	2019 年 1-9 月回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2019	2020	2021	
1	花都路交通枢纽工程	2013.05-2015.06	2015-2019	0.45	0.45	是	0.52	0.05	0.04	0.05	0.05	-	是
2	彩虹路交通枢纽工程	2014.12-2015.09	2015-2019	0.02	0.02	是	0.02	0	-	0	0	-	是
3	城北三期路网交通枢纽工程	2011.02-2014.11	2015-2019	3.76	3.76	是	4.32	0.33	0.32	0.43	0.42	0.12	是
4	城北四期路网交通枢纽工程	2012.05-2015.09	2015-2019	0.82	0.82	是	0.94	0.12	0.09	0.12	0.2	0.2	是
5	钟山路（新安江路）交通枢纽工程	2013.07-2014.03	2015-2019	0.05	0.05	是	0.06	0.01	0.008	0.01	0.01	-	是
6	龙山路交通枢纽工程	2015.01-2015.09	2015-2019	0.03	0.03	是	0.03	0	-	0	0	0.02	是
7	永阳路改造工程	2013.11-2014.08	2015-2019	0.05	0.05	是	0.06	0	-	0	0.01	0.01	是
8	祈福寺路（丰乐大道-永乐路）	2013.09-2014.07	2015-2019	0.09	0.09	是	0.10	0.01	0.008	0.01	0.02	0.02	是
9	昌盛路（永乐路-中都大道）	2014.09-2015.03	2015-2019	0.04	0.04	是	0.05	0	-	0	0.01	0.01	是
10	永乐路（昌盛路-昌辉路）	2013.01-2013.11	2015-2019	0.03	0.03	是	0.03	0	-	0	0.01	-	是

11	浦东大道交通枢纽工程	2014.06-2015.07	2015-2019	0.08	0.08	是	0.09	0.01	0.008	0.01	0.02	0.02	是
12	淮河路改造交通枢纽工程	2013.02-2014.01	2015-2019	0.05	0.05	是	0.06	0.01	0.008	0.01	0.01	0.01	是
13	新安江路（上海路-徽州路）	2014.09-2015.06	2015-2019	0.06	0.06	是	0.07	0.01	0.008	0.01	0.01	0.01	是
14	六安路（上海路-杭州路）、安庆路东延段（杭州路-徽州路）	2015.01-2015.07	2015-2019	0.07	0.07	是	0.08	0.01	0.008	0.01	0.02	0.02	是
15	徐州路（南通路-扬州路）	2014.10-2015.01	2015-2019	0.04	0.04	是	0.05	0	-	0	0.02	0.02	是
16	海宁路（徽州路-台州路）	2014.03-2014.12	2015-2019	0.04	0.04	是	0.05	0	-	0	0.02	0.02	是
17	徽州路（溧水路-世纪大道）	2013.09-2014.11	2015-2019	0.08	0.08	是	0.09	0.01	0.008	0.01	0.01	0.03	是
18	规划路立交路基工程	2015.01-2015.07	2015-2019	0.15	0.15	是	0.17	0.02	0.015	0.02	0.02	0.02	是
19	新安江路（上海路-苏州路）	2014.12-2015.04	2015-2019	0.03	0.03	是	0.03	0.02	-	0	0	0.01	是
20	新安江路道排工程	2014.12-2016.05	2016-2020	0.01	0.01	是	0.01	0	-	0	0	0.01	是
21	徽州路东延段（溧水路-扬州路）	2014.12-2016.09	2016-2020	0.13	0.13	是	0.15	0.03	0.023	0.03	0.03	0.03	是
22	杭州路（铜陵路-亚夏汽车城南	2014.12-2016.10	2016-2020	0.08	0.08	是	0.09	0.02	0.015	0.02	0.02	0.03	是

	侧规划支路)												
23	清流支路（原名：新安路）（杭州路-徽州路）	2014.12-2016.08	2016-2020	0.04	0.04	是	0.05	0.01	0.008	0.01	0.01	0.01	是
24	淮北路（杭州路-滨湖西路）	2014.12-2016.02	2016-2020	0.01	0.01	是	0.01	0	-	0	0	0.01	是
25	六安路（杭州路-滨湖西路）	2014.12-2016.07	2016-2020	0.02	0.02	是	0.02	0	-	0	0.01	0.01	是
26	同乐路（紫薇路-凤阳路）	2014.12-2016.04	2016-2020	0.02	0.02	是	0.02	0.01	-	0	0	0.01	是
27	天乐西路（凤阳路-儒林路）	2014.12-2016.02	2016-2020	0.01	0.01	是	0.01	0	-	0	0	-	是
28	杭州路（亳州路南-扬州路）	2014.12-2016.07	2016-2020	0.02	0.02	是	0.02	0.01	-	0	0	-	是
29	滁州大道	2014.12-2016.05	2016-2020	0.01	0.01	是	0.01	0	-	0	0	0.01	是
30	长江路（徽州路-滁州大道）	2014.12-2016.11	2016-2020	0.02	0.02	是	0.02	0	-	0	0.01	0.01	是
31	镇江路（苏滁大道-徽州路）	2014.12-2016.12	2016-2020	0.03	0.03	是	0.04	0	0.008	0.01	0.01	0.02	是
32	常州路（世纪大道-扬子路）	2014.12-2016.02	2016-2020	0.02	0.02	是	0.02	0.01	-	0	0	0.01	是
33	苏滁大道（扬州路-扬子路）	2014.12-2016.09	2016-2020	0.01	0.01	是	0.01	0	-	0	0	0.01	是
34	常州路（扬子路-扬州路）	2015.12-2017.10	2017-2021	0.77	0.77	否	0.91	-	-	-	0.4	0.51	是

35	芜湖路（徽州路-滁州大道）	2015.12-2017.10	2017-2021	0.80	0.80	否	0.94	-	-	-	0.4	0.51	是
36	淮安路（湖州路-滁州大道）	2015.12-2017.10	2017-2021	0.20	0.20	否	0.24	-	-	-	0.1	0.1	是
37	湖州路（扬子路-淮安路）	2015.12-2017.10	2017-2021	0.20	0.20	否	0.24	-	-	-	0.1	0.1	是
38	芜湖西路（永阳路-何郢路）	2015.12-2017.10	2016-2020	0.12	0.12	否	0.14	-	-	-	0.07	0.07	是
	合计			8.46	8.46		9.77	0.70	0.58	0.76	2.02	2	

（注：依据经开区管委会与发行人于 2015 年 2 月 2 日签署的《工程项目委托代建合同》，经开区范围内所有基础设施建设全部直接交由发行人发包建设，在工程项目接近完工或成本准确结算后，再与管委会签署回款协议。截至目前，经开区管委会已分别于 2015 年、2016 年与发行人签订了回款协议。发行人已与经开区管委会达成一致，2017 年以后开工的项目将由滁州华城建设开发有限公司委托建设，并与滁州华城建设开发有限公司结算；从 2016 年初开始，该表中回款金额按照代建管理费率 18% 进行计算。

已完工道路项目中投资额较大的项目情况如下：

城北三期路网工程于 2009 年 3 月立项、可研获批。该项目包括 6 条道路，总里程 18,580 米，路宽 36 米，总投资 5.16 亿元。该项目于 2014 年 6 月全部竣工，实际总投入 3.76 亿元。

城北四期路网工程计划总投资 4 亿元，2010 年 4 月获滁州市发改委立项批准，包括三条道路，总长度 15,600 米，宽度 36 米，按城市次干道标准设计、施工，该项目于 2014 年 6 月全部完工。

苏州路等八条道路计划总投资 6.47 亿，于 2013 年获立项和可研批复，位于经开区城东工业园内，包括苏州路、杭州路、徽州路、世纪大道、清流路、珠江路、长江路和九江路，2013 年 12 月开工建设，总长度 23.94 公里，所有道路于 2016 年 8 月完工。

铜陵路、芜湖路、马鞍山路工程计划总投资 4.68 亿元，总长度 18.58 公里，属于经开区城北片区路网，项目于 2013 年 10 月开工，在 2016 年 6 月完工。

②在建的道路工程项目

截至 2019 年 9 月末，发行人在建的道路工程项目 2 个，包括铜陵路、金华路，总投资额合计 0.95 亿元，建设资金主要由发行人筹措，项目建成后由经开区管委会进行回购。自 2016 年 5 月起，受国家营改增政策影响，发行人代建工程收入由原先的缴纳营业税改为缴纳增值税，根据《关于调整政府代建项目管理费率的通知》（滁开[2016]20 号）相关规定，发行人代建管委会在经开区范围内的所有安置房、道路和绿化工程，代建费用调整至 18%，文件下发日期为 2016 年 2 月，追溯至 2016 年 1 月 1 日起执行。具体情况如下：

表 9-11：截至 2019 年 9 月末在建道路项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	拟回购金额	未来三年投资计划		
											2019	2020	2021
1	铜陵路	2017.4-2019.8	2018-2021	0.80	0.6	是	滁开管发[2016]283号	-	环评[2017]95号	0.94	0.20	-	-
2	金华路	2017.9-2019.6	2018-2021	0.15	0.12	是	滁开管发[2017]26号	-	环评[2017]143号	0.18	0.03	-	-
	合计			0.95	0.72					1.12	0.23		

铜陵路、金华路工程位于经开区城北新区，项目于 2016 年 12 月 1 日获得批复，计划总投资 0.95 亿元，于 2017 年开始建设，预计 2019 年 12 月完工。

3) 其他代建项目

发行人已完工和在建的代建项目均为保障房和道路工程，未来拟建的代建项目 4 个，包含了河渠改造工程、污水管道及供电工程、绿化养护和智慧园区等，预计总投资 1.57 亿元。发行人未来拟投资的其他代建项目符合经开区总体规划要求，已经纳入了经开区管委会建设年度重点项目建设计划，并办理了立项、可研、环评、规划、土地手续等审批手续，项目均合法、合规，符合国家相关产业政策要求。具体情况如下：

表 9-13：发行人未来拟投资项目情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	计划完工日期
高庄花园安置小区	4.50	2021.12
高铁站区市政路网	0.93	2020.05
扬州路	1.40	2021.12
科技主题公园	0.80	2020.10
高铁站区配电网一期	1.20	2020.12
高铁站区配电网二期	1.40	2021.12
合计	10.23	-

(2) 自营项目

自营项目主要为发行人建设的工业园、标准化厂房项目，用于招商引资。自营项目中已融资项目的资本金根据国家相关规定，按照不低于项目总投资 30% 的比例均已到位，资金主要来源于公司自有资金。截至募集说明书签署日，发行人在建的自营项目六个，预计于 2021

年 8 月全部完工，工程款支付将按照相关合同约定执行，项目目前均已取得相关行政审批手续，合法合规。项目完工后，将按照市场化运营，可租可售。自营项目无需回购。

自营项目会计记账规则：

建设项目时，借：在建工程，贷：货币资金；

工程完工后，借：存货-开发产品，贷：在建工程；

自营项目建成投产后，标准化厂房出租或出售，借：营业收入-厂房租赁或出售收入，贷：银行存款。

发行人自营项目主要是标准化厂房建设，建成后出租或出售给进驻经开区的企业，收取租金或购买价款，形成收入。厂房建成完工后，均进行成本结转，计入存货开发产品科目。建成的厂房无法明确是对外出租还是出售，只是按照招商引资的实际需要及企业需求，可租可售。厂房在对外出租时，随时存在出售的可能。故将其计入存货科目。因此，发行人将标准化厂房作为出租或出售的存货持有，计入存货中的开发产品科目。

截至 2019 年 9 月末，发行人共建设 7 个自营项目，其中承接产业转移工业园标准化厂房已出售给立讯精密工业（滁州）有限公司，其余 6 个项目均未整体竣工结算，但每个自营项目均有部分厂房已完工并投入使用，产生租金及出售收入，尚有部分厂房未完工。发行人拟建的自营项目 2 个。

1) 在建的自营项目

截至 2019 年 9 月末，发行人在建的自营项目 6 个，主要为标准化厂房及配套设施，总投 39.11 亿元，已完成投资 18.61 亿元，其中计入在建工程科目的账面余额 7.91 亿元；在建的自营项目中部分已完工投入使用的标准化厂房计入存货-开发产品科目，账面余额 2.50 亿元。具体情况如下：

表 9-14：截至 2019 年 9 月 30 日主要在建工程（自营项目）情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划完工日期	总投资额	已投资额	在建工程科目余额	开发产品科目余额	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
										2019	2020	2021
1	昭阳工业园	2019.11	4.00	3.64	1.14	2.50	发改投资[2010]577号、发改投资[2010]136号	地字第滁开255号	环评[2011]224号	0.36	-	-
2	食品产业园	2020.04	5.36	2.95	1.89	0.00	滁开管发（2018）112号	皖 2017 滁不动产权第 0035061 号	滁环 2016 第 620 号	2.42	-	-
3	新能源产业园	2020.04	3.00	1.76	1.06	0.00	滁发改审批[2014]38号	地字第滁开516号	滁环[2014]298号	0.50	0.74	-
4	长三角大数据产业园	2020.06	5.00	3.05	1.07	0.00	滁开管发（2018）55号	皖（2018）滁州市不动产权第 1011376 号		0.80	1.15	-
5	隆基乐叶标准	2021.01	8.50	2.80	1.87	0.00	滁开管发（2018）74	皖（2018	环评备案号	3.00	2.7	-

	化厂房						号	滁州市不动产权第1011377号	201834110200000058			
6	滁州经开区月亮湾和高铁站区域地下综合管廊项目	2021.08	13.25	4.44	0.88	0.00	滁开管发(2015)134、滁开管发(2015)135号	大王办石庙村和腰铺镇朱岗村		3.20	3.20	2.44
	合计		39.11	18.61	7.91	2.50				10.28	7.79	2.44

昭阳工业园标准化厂房项目位于城北区北环路以北，蚌宁连接线以西地块，项目以园区基础设施建设为主要建设内容，规划总建筑面积 20 万平方米，其中：标准化厂房 14 万平方米、综合服务用房 3.5 万平方米、辅助配套用房 2.5 万平方米。项目估算总投资 4 亿元，项目已于 2017 年完工，因 2018 年初雪灾，工业园区设施遭到损毁，修缮工程预计于 2019 年 11 月完工。

滁州市食品产业园标厂项目位于常州路以东、苏滁大道以西、金华路以北、溧水路以南，占地面积 20.69 万平米，计划建筑面积 26.73 万平米，包括单层厂房、仓库用房、多层厂房、厂房自带办公、地下建筑及配套供电、给排水、绿化等。项目估算总投资金额 5.36 亿元，工程预计于 2020 年 4 月完工。

新能源产业园项目位于市经开区滁州大道与淮安路交叉口东北侧，占地面积 264.4 亩，计划建设厂房 75,500 平米，以及配套建设厂区道路、供电、给排水、绿化等，项目计划总投资 3 亿元，于 2017 年

10 月完工。应园区入驻企业要求对工业园部分设施进行改造，预计于 2020 年 4 月完工。

长三角大数据产业园位于高铁站前区昌辉路与永乐路交叉口东南侧，占地面积约 65 亩，项目总建筑面积约 9 万平方米。该项目于 2018 年 3 月立项，预计于 2020 年 6 月完工。

隆基乐叶标准化厂房位于滁州大道以东、淮安路以北，项目 2018 年 3 月立项，项目一共二期，预计 2021 年 1 月全部完工。

滁州经开区月亮湾和高铁站区域地下综合管廊项目，位于大王办石庙村和腰铺镇朱岗村，占地 0.2827 公顷，预计 2021 年 8 月完工。

2) 拟建的自营项目

发行人拟建的自营项目 2 个，主要为工业园区标准化厂房及配套设施，总投 20.01 亿元，预计于 2021 年 12 月完工。具体情况如下：

表 9-15：截至 2019 年 9 月 30 日发行人拟建的自营项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划完工日期	预计总投资	分年投资情况			资金来源
				2020	2021	2022	
1	月亮湾双创产业园项目	2021.12	13.00	5.00	8.00	-	自筹、融资
2	科技园项目	2021.12	7.01	3.00	4.01	-	自筹、融资
	合计		20.01	8.00	12.01		

月亮湾双创产业园项目位于经开区城北片区苏州路与铜陵路交叉口东北侧，占地面积 243 亩，总建筑面积 32 万平方米，总投 13 亿元，预计于 2021 年 12 月完工。

科技园项目位于经开区高铁站区洪武西路与全椒路交叉口西北

侧，占地面积 241 亩，总建筑面积 17.5 万平方米，总投 7.01 亿元，预计 2021 年 12 月完工。

发行人市政基础设施建设业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国发【2015】40 号文、财预【2012】463 号等国家法律法规及有关政策规定，业务合法合规。

（二）土地开发和出让业务

根据财预[2017]50号文的规定土地开发业务属于工程类业务，不属于政府服务类，而发行人无相应的资质承接，因此自2017年起，发行人不再经营土地开发业务。

2016年之前，滁州经开区管委会授权发行人参与土地整理开发的职能。发行人土地出让业务的运营主体即滁州市同创建设投资有限责任公司。2008-2012年，发行人以往的土地经营模式为发行人通过政府出资注入方式取得土地，根据经开区政府赋予的参与土地整理开发职能，将城市基础设施建设与土地资源利用开发结合起来，将土地开发获得的资金投入城市基础设施建设，城市基础设施的完善又带动城市经济和土地价值的增长，两项业务相辅相成，通过土地资源筹融资，利用土地收入弥补项目投资缺口，实现投资项目的资金平衡。

自2012年底财预[2012]463号文出台后，发行人经营模式为用自有资金对拟开发的土地进行土地开发整理，发行人控股股东开发总公司通过招拍挂方式取得土地，将土地注入同创公司，发行人将土地使用权变现从而实现收益。

（1）发行人对于政府出资注入土地的开发模式

具体运作模式为：滁州市人民政府根据当年的城建任务配置相应的土地，发行人对土地进行前期开发整理，并支付相关征地拆迁、平

整费用。土地平整后，政府以出资方式将土地直接注入发行人或者注入开发总公司，由总公司划拨给发行人，发行人将符合条件的土地交由土地储备中心招标、拍卖、挂牌出售，获得土地出让收入。滁州市政府向发行人注资的土地均为净地，土地使用性质为商业、居住用地，全部办理了国有土地权证。对于政府注入取得的土地，发行人入账依据是政府出资注入文件和评估公司出具的土地估价报告书。

2012年11月4日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162号）和2012年12月24日，财政部、发展改革委、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号），根据文件要求，发行人不再承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也不再通过政府出资注入方式取得土地。

（2）开发总公司通过招拍挂方式取得土地后注入发行人的开发模式

发行人取得土地的操作流程：1）滁州市政府公布年度土地出让计划、确定供地方式；2）滁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）滁州市土地储备中心发布招拍挂公告；4）开发总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，开发总公司签订出让合同，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，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，开发总公司获得土地后注入给发行人。

具体运作模式为：首先，公司用自有资金对拟开发的土地进行土地开发整理；其次，整理完成后，开发总公司将符合条件的土地通过“招、拍、挂”程序摘牌拿地，注入到同创公司名下；再次，根据公司土地出让计划，条件成熟时，市国土局通过“招、拍、挂”程序对相应地块再次公开出让，土地出让收入在扣除规定的各项基金和税费后全额返还给滁州市财政局，滁州市财政局再全额返还经开区财政局；最后，经开区财政局按照收到的出让金连同拆迁补偿等相关费用后，全额拨付公司使用。

对于开发总公司注入取得的土地，发行人入账依据是开发总公司出资注入文件和评估公司出具的土地估价报告书。

截至2016年末发行人报告期内土地开发整理项目的前五大或单个项目入账价值超过10亿元的项目详情如下：

表 9-16：截至 2016 年末发行人前五大土地开发整理项目情况

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
滁州七彩世界地块	0.81	0.81	2.31	2.31
恒大地产集团有限公司地块	0.11	0.11	1.65	1.65
滁州经济技术开发总公司地块	0.49	0.49	1.59	1.59
滁州建设工程集团有限公司地块	0.91	0.91	1.05	1.05
滁州经济技术开发总公司地块	0.24	0.24	0.92	0.92
合计	2.56	2.56	7.52	7.52

根据财预[2017]50 号文的规定土地开发业务属于工程类业务，不属于政府服务类，而发行人无相应的资质承接，因此自 2017 年起，发行人不再经营土地开发业务。

自 2017 年起，近两年发行人的土地出让业务收入分别为 92,113.61 万元和 158,130.61 万元。发行人土地转让收入主要系通过出让其所拥有的土地使用权的方式获得收入。相关土地均已缴纳土地出让金及相关税费、均有国有土地使用权证。

对于发行人股东以增资形式注入的土地资产，发行人通过向滁州经开区管委会进行出让，以获得收益，从而实现不动产的变现，提高资产流动性。向滁州经开区管委会出让土地时，大部分土地按照其入账价值进行出让，滁州经开区管委会再以专项补贴的形式对发行人该项业务进行补助，相关补贴收入计入其他收益。

2017 年，发行人出让土地情况如下表所示：

表 9-17：发行人 2017 年土地出让情况

单位：亩、万元

年份	地块名称	土地证号	面积	出让收入
2017	全椒路 93 号	滁国用（2009）第 17961 号	55.28	20,318.16
	凤阳路与撒洪沟交叉路口东南侧	皖（2015）滁州市不动产权第 0005304 号	70.34	14,868.52
	凤阳路与龙山路交叉口东北侧	皖（2015）滁州市不动产权第 0003248 号	99.45	22,759.92
	全椒路东侧、鑫源机械北侧	滁国用（2013）第 13636 号	27.59	8,635.51
	扬子路南侧、上海路东侧	滁国用（2013）第 13630 号	84.02	25,531.50
	合计		336.68	92,113.61

2018 年，发行人出让土地情况如下表所示：

表 9-18：发行人 2018 年土地出让情况

单位：亩、万元

年份	地块名称	土地证号	面积	出让收入
2018	杭州路西侧、铜陵路南侧	滁国用（2015）第 00932 号	138.01	27,293.96

年份	地块名称	土地证号	面积	出让收入
	会峰路北、华瑞实业用地西侧变电站东侧	滁国用（2011）第 07840 号	13.91	4,946.22
	花山路西侧、老转台西侧新庄组	滁国用（2011）第 07847 号	43.36	15,099.69
	西涧路与览山路交叉口西南侧（一）	滁国用（2013）第 13632 号	44.98	14,938.03
	西涧路与览山路交叉口西南侧（二）	滁国用（2013）第 13633 号	44.93	14,922.09
	淮安路 19 号地块	滁国用（2014）第 10731 号	15.58	292.34
	苏州路与长江路交叉口西北侧	皖（2016）滁州市不动产权第 0002782 号	76.20	15,748.62
	紫薇南路东侧、龙蟠河南侧地块	滁国用（2015）第 00933 号	5.79	1,337.60
	会峰路南侧、裕坤丽晶城西侧	滁国用（2013）第 13634 号	64.75	20,231.44
	紫薇路东侧、撒洪沟南侧	皖（2016）滁州市不动产权第 0002783 号	70.98	15,615.93
	紫薇路东侧、撒洪沟与龙蟠大道之间	皖（2016）滁州市不动产权第 0002781 号	68.36	15,039.42
	长江路北侧、上海路与苏州路之间	皖（2015）滁州市不动产权第 0005307 号	66.65	12,665.28
	合计		653.50	158,130.61

2019 年 1-9 月，发行人出让土地情况如下表所示：

表 9-19：发行人 2019 年 1-9 月土地出让情况

单位：亩、万元

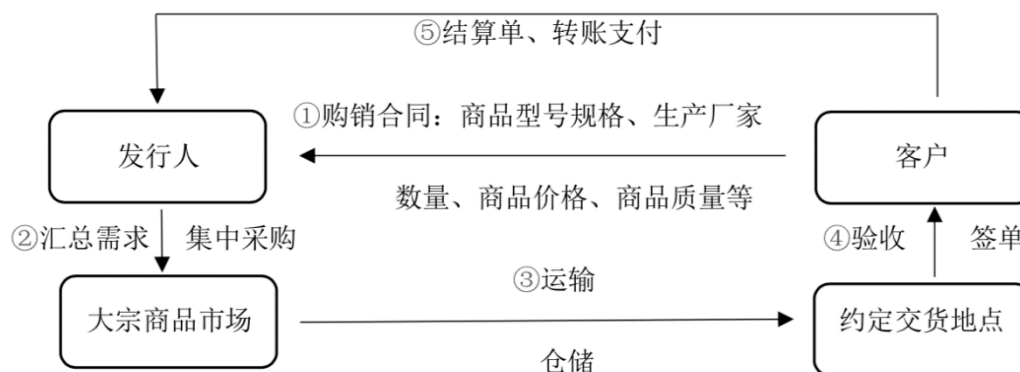
年份	地块名称	土地证号	面积	出让收入
2019 年 1-9 月	长江路与常州路交叉口东南侧	皖（2019）滁州市不动产权第 0014193 号	156	51,955.39
	长江路与庐州路交叉口西南侧	滁国用（2013）第 17151 号	116.77	48,422.10
	黄山路东侧、藕塘路南侧	-	66	20,676.13
	徽州路西侧、长江路南侧	滁国用（2014）第 13488 号	15.04	3,047.23
	合计		1,343.99	374,062.08

（三）供应链业务

发行人于 2018 年起开始开展供应链业务，2018 年度，发行人供应链业务实现收入 230,031.92 万元；2019 年 1-9 月，发行人供应链业务收入 361,955.46 万元，随着发行人该项业务收入的成熟，未来供应链收入将不断增加。发行人供应链业务主要与其子公司安徽同康实业发展有限公司负责运营，供应链业务系指从产品设计到原材料供应、生产、销售等整个生产经营活动过程，中间经过运输和仓储，把产品送到最终用户的各项业务。目前发行人该业务主要系通过对供应链中的物流、信息流、资金流、商流进行计划、组织、协调与控制，为客户提供全套的供应链增值服务，在此过程中最终通过商品买卖差价赚取业务利润。

发行人供应链业务目前主要模式为发行人按客户需求，与其签订《购销合同》，相关购销合同约定标的商品、商品型号规格、生产厂家、数量、商品价格、商品质量等要素，发行人在与客户签订购销合同、统一汇总不同客户的原材料需求后，在市场集中采购原材料商品，并根据合同约定在规定期限内将标的商品送至约定交货地点。客户在收货后核实货物质量，验收合格无误后由相应验货人员签订收料单，以此作为双方结算依据。相应货款一般在供应期间双方按照批次收料单每十五天结算一次，结算单出具后一般 4 个月内通过银行转账方式支付货款。根据购销合同约定，一般商品运输至约定交货地点的运输

成本（包括运费、保险费、装运费等）一般由发行人承担。



图：发行人供应链业务模式

发行人供应链业务目前主要涉及铜（电解铜贸易、铜板以及其他铜制品）、钢材、家电塑料等原材料的购销，目前主要客户主要为园区内的骨干企业、上市公司、央企子公司，包括安徽汇利金属有限公司、河北省国和投资集团有限公司、安徽晋源铜业有限公司、大商道（上海）有色金属有限公司、天长市恒润铜业有限公司等。

2018 年发行人供应链业务上游前五大供应商情况：

表 9-20：2018 年发行人供应链业务上游前五大供应商情况

上游供应商	金额（万元）	主要涉及商品
安徽晋源铜业有限公司	80,373.42	电解铜
上海京慧诚国际贸易有限公司	25,947.66	电解铜、铜杆、铜板
河北物产金属材料有限公司	25,585.10	电解铜
安徽汇利金属材料有限公司	21,818.51	铜杆、铜板
冀中能源集团有限责任公司销售分公司	20,255.06	电解铜
合计	173,979.75	

2018 年发行人供应链业务下游前五大客户情况：

表 9-21：2018 年发行人供应链业务下游前五大客户情况

上游供应商	金额（万元）	主要涉及商品
河北省国和投资集团有限公司	46,798.96	电解铜
安徽汇利金属材料有限公司	38,050.85	电解铜

上游供应商	金额（万元）	主要涉及商品
安徽晋源铜业有限公司	33,702.56	铜杆、铜板
大商道（上海）有色金属有限公司	25,412.10	电解铜
天长市恒润铜业有限公司	22,893.55	电解铜
合计	166,858.03	

发行人供应链业务通过其在园区内的行业优势，凭借自身资金实力为园区内企业提供了有效的增值服务。因发行人尚处于业务拓展期，目前该业务主要通过物流配送、集中采购的价格优势、货款延期收付等优势降低了企业采购、物流、仓储的成本借此吸引客户并以此获得利润。目前发行人已与中铁二十三局、中国船舶工业、中铁四局、中交集团、河北四建及上海隧道股份等多家大型国企建立合作关系，并进入核心供应商名录。

因供应链业务尚处于业务开拓期，目前发行人借薄利吸引客户以打开市场、拓宽业务渠道，故供应链业务前期利润较少。

未来发行人将不断深化供应链业务模式，不断壮大自身供应链体系建设，通过提高物流配送、采购、仓储的规模和效率，降低供应链各环节的成本，不断以园区为立足点积极拓展客户群体，进一步尝试完全市场化的供应链业务，以此提高收入并获得更为有效的利润增长点。

（三）其他业务

发行人其他主营业务收入主要由房屋出租，汽车租赁，门面房出售，厂房出售构成。

公司房屋出租收入主要来源于前期代建小区周边的门面房及部分厂房出租，目前该部分收入规模不大，但未来随着一系列标准厂房的陆续完工，租赁收入产生的现金流入将会逐步增加。

门面房出售收入主要来源于公司建设的职工公寓及安置小区门面房的销售。

厂房出售收入主要是公司转让康佳工业园、承接产业园等标准厂房实现的收入，随着经开区园区建设及招商引资的继续推进，公司厂房销售收入将逐渐增长。

第十条 发行人财务状况

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日的财务状况，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月的经营成果和现金流量。投资者如需了解公司的详细财务信息，请参阅公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的财务报表及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表。公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报表以及本募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

公司 2016 年、2017 年及 2018 年的合并及母公司财务报表数据援引自北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了编号为[2018]京会兴审字第 55000308 号的标准无保留意见审计报告和滁州市同创建设投资有限责任公司 2018 年度财务报表审计报告（[2019]京会兴审字第 55000207 号）。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，同创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，公允反映了同创公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度的合并公司经营成果和现金流量。

一、发行人最近三年及一期经审计的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

表 10-1：合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	3,370,180.47	2,902,015.26	2,519,562.78	2,102,990.54
其中：流动资产	2,557,453.90	2,124,370.72	2,014,771.33	1,616,321.68
负债合计	1,892,679.24	1,560,256.09	1,253,625.61	973,155.76
其中：流动负债	784,237.79	699,121.05	480,133.12	277,114.40

所有者权益	1,477,501.23	1,341,759.17	1,265,937.17	1,129,834.78
-------	--------------	--------------	--------------	--------------

（二）合并利润表主要数据

表 10-2：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	574,023.38	476,492.20	214,840.97	102,444.08
利润总额	11,947.31	31,401.04	24,377.26	21,293.34
净利润	11,857.06	30,039.30	23,516.19	21,293.34

（三）合并现金流量表主要数据

表 10-3：合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-14,608.01	135,237.79	55,553.81	-106,623.91
投资活动产生的现金流量净额	-42,051.73	-333,399.85	-278,266.82	-187,742.82
筹资活动产生的现金流量净额	117,482.85	199,780.35	211,238.13	433,665.30
现金及现金等价物净增加额	60,823.10	1,618.30	-11,474.88	139,298.58

二、发行人财务分析

（一）发行人资产负债结构

1、资产结构分析

表 10-4：发行人资产结构及结构比表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	364,990.94	10.83%	180,611.25	6.22%	171,902.92	6.82%	184,477.80	8.77%
应收票据及应收账款	438,424.10	13.01%	264,880.35	9.13%	255,100.02	10.12%	223,711.80	10.64%
其中：应收票据	1,289.14	0.04%	300.00	0.01%	-	-	-	-
应收账款	437,134.96	12.97%	264,580.35	9.12%	255,100.02	10.12%	223,711.80	10.64%
预付款项	60,849.40	1.81%	11,877.05	0.41%	23,083.45	0.92%	24,590.55	1.17%
其他应收款	908,184.51	26.95%	852,687.53	29.38%	695,762.95	27.61%	535,317.33	25.46%
存货	663,069.19	19.67%	691,718.44	23.84%	809,925.12	32.15%	643,224.20	30.59%
其他流动资产	121,935.77	3.62%	122,596.11	4.22%	58,996.86	2.34%	5,000.00	0.24%
流动资产合计	2,557,453.90	75.88%	2,124,370.72	73.20%	2,014,771.33	79.97%	1,616,321.68	76.86%
非流动资产：								
可供出售金融资产	390,162.58	11.58%	390,862.58	13.47%	145,524.03	5.78%	74,412.03	3.54%
持有至到期投资	3,200.00	0.09%	100.00	微小	100.00	微小	90,170.00	4.29%
长期股权投资	243,672.62	7.23%	243,672.62	8.40%	243,289.06	9.66%	168,713.05	8.02%
固定资产	92,289.63	2.74%	94,807.52	3.27%	99,432.75	3.95%	104,165.47	4.95%
在建工程	79,256.74	2.35%	47,738.45	1.65%	16,444.75	0.65%	49,208.30	2.34%

无形资产	0.24	微小	0.51	微小	0.87	微小	-	-
长期待摊费用	3,681.89	0.11%	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	462.86	0.01%	462.86	0.02%	-	-	-	-
非流动资产合计	812,726.57	24.12%	777,644.54	26.80%	504,791.45	20.03%	486,668.86	23.14%
资产总计	3,370,180.47	100.00%	2,902,015.26	100.00%	2,519,562.78	100.00%	2,102,990.54	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日，发行人资产总额分别为 2,102,990.54 万元、2,519,562.78 万元、2,902,015.26 万元及 3,370,180.47 万元。

在资产余额变动方面，发行人 2017 年末资产总额较 2016 年末增长了 416,572.24 万元，增幅为 19.81%，主要系存货、其他应收款、可供出售金融资产和长期股权投资等增加所致。2018 年末资产总额较 2017 年末增长 382,452.48 万元，增幅 15.18%，主要系货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、在建工程、长期股权投资和递延所得税资产等增加所致。

在流动与非流动资产结构方面，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日，发行人流动资产占总资产的比例分别为 76.86%、79.97%、73.20%和 75.88%，虽然占比有所浮动，但比例仍较高，资产变现能力仍较强，为偿债能力提供了充分的保障。发行人流动资产主要由存货、其他应收款和应收票据及应收账款构成。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人非流动资产占总资产比重分别 23.14%、20.03%、26.80%及 24.12%。发行人 2018 年末非流动资产主要由可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资和固定资产构成。

表 10-5：发行人 2017 年末较 2016 年末资产数据变动率表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动率
流动资产：			
货币资金	171,902.92	184,477.80	-6.82%

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动率
应收票据及应收账款	255,100.02	223,711.80	14.03%
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	255,100.02	223,711.80	14.03%
预付款项	23,083.45	24,590.55	-6.13%
其他应收款	695,762.95	535,317.33	29.97%
存货	809,925.12	643,224.20	25.92%
其他流动资产	58,996.86	5,000.00	1079.94%
流动资产合计	2,014,771.33	1,616,321.68	24.65%
非流动资产：			
可供出售金融资产	145,524.03	74,412.03	95.57%
持有至到期投资	100.00	90,170.00	-99.89%
长期股权投资	243,289.06	168,713.05	44.20%
固定资产	99,432.75	104,165.47	-4.55%
在建工程	16,405.20	49,168.75	-66.63%
工程物资	39.55	39.55	-
开发支出	0.87	-	-
非流动资产合计	504,791.45	486,668.86	3.72%
资产总计	2,519,562.78	2,102,990.54	19.81%

表 10-6：发行人 2018 年末较 2017 年末资产数据变动率表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	变动率
流动资产：			
货币资金	180,611.25	171,902.92	5.07%
应收票据及应收账款	264,880.35	255,100.02	3.83%
其中：应收票据	300	-	-
应收账款	264,580.35	255,100.02	3.72%
预付款项	11,877.05	23,083.45	-48.55%
其他应收款	852,687.53	695,762.95	22.55%
存货	691,718.44	809,925.12	-14.59%
其他流动资产	122,596.11	58,996.86	107.80%
流动资产合计	2,124,370.72	2,014,771.33	5.44%
非流动资产：			
可供出售金融资产	390,862.58	145,524.03	168.59%
持有至到期投资	100	100	0.00%
长期股权投资	243,672.62	243,289.06	0.16%
固定资产	94,807.52	99,432.75	-4.65%
在建工程	47,738.45	16,444.75	190.30%
无形资产	0.51	0.87	-41.38%

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	变动率
递延所得税资产	462.86	-	-
非流动资产合计	777,644.54	504,791.45	54.05%
资产总计	2,902,015.26	2,519,562.78	15.18%

注：关于报表项目“工程物资”的变更，根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“工程物资”项目，归并至“在建工程”项目，反映资产负债表日尚未达到预定可使用状态的在建工程的期末账面价值和为在建工程准备的各种物资的期末账面价值。

截至 2018 年 12 月 31 日，资产总额中占比最高的 5 项资产分别为其他应收款、存货、可供出售金融资产、应收票据及应收账款和长期股权投资，占当期资产总额的比例分别为 29.38%、23.84%、13.47%、9.13%和 8.40%。2017 年较 2016 年变动率超过 30%的项目为其他流动资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资和在建工程。2018 年较 2017 年变动率超过 30%的项目为在建工程、可供出售金融资产、其他流动资产、预付款项和无形资产。

具体科目分析如下：

（1）存货

表 10-7 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人存货明细情况表（单位：万元/%）

项目	2019.9.30			2018.12.31		
	金额	占比	跌价准备	金额	占比	跌价准备
开发土地	614,046.95	92.61	-	641,894.06	92.80	-
开发产品	29,328.19	4.42	-	31,715.93	4.59	-
工程施工	19,694.05	2.97	-	18,108.44	2.62	-
合计	663,069.19	100.00		691,718.44	100.00	

近三年及一期，发行人存货余额分别为 643,224.20 万元、809,925.12 万元、691,718.44 万元和 663,069.19 万元，16~18 年存货余额波动较大，2017 年存货余额增幅较大。2017 年经开区管委会通

过经开总公司向发行人注入七宗土地，面积共计 310,338.00 平方米，共计 242,039.59 万元，全部计入发行人存货科目。存货主要由开发土地、开发产品、工程施工三部分构成，其中开发土地占比较大。2018 年末较 2017 年末存货减少 118,206.68 万元，降幅 14.59%，主要系 2018 年经开区管委会回购了发行人多宗土地，使得开发土地余额下降所致。

存货是 2016 年末及 2017 年末资产总额及流动资产中占比最大的项目，2018 年末存货为资产总额及流动资产中占比第二大的项目，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，存货余额占资产总额的比重分别为 30.59%、32.15%、23.84%和 19.67%；上述期间，存货占流动资产的比重分别为 39.80%、40.20%、32.56%和 25.93%。

（2）其他应收款

近三年及一期，发行人其他应收款分别为 535,317.33 万元、695,762.95 万元、852,687.53 万元和 908,184.51 万元。2018 年末较 2017 年末其他应收款增加 156,924.58 万元，增幅 22.55%，主要系发行人新增了部分代建项目，导致与滁州华城建设开发有限公司的往来款有所增加等原因所致。2018 年末，发行人其他应收款账龄在两年以内的余额为 719,954.64 万元，占其他应收款总额的 84.39%，体现出较好的流动性水平。

表 10-8：2018 年末及 2019 年 9 月末其他应收款账龄结构（单位：万元/%）

账龄	2019.9.30			2018.12.31		
	余额	占比	坏账准备	余额	占比	坏账准备
1 年以内	486,044.29	39.57	-	486,044.29	56.97	-
1-2 年	233,910.35	24.19	-	233,910.35	27.42	-

2-3 年	81,546.24	22.20	-	81,546.24	9.56	456.00
3 年以上	127,476.59	14.03	456.00	51,642.64	6.05	-
合计	908,640.51	100.00		853,143.52	100.00	

发行人的主要债务人是安徽滁州经济技术开发区财政局、滁州经济技术开发区总公司、滁州华城建设开发有限公司、滁州现代产业投资开发有限公司，以上四个单位的其他应收款合计占发行人其他应收款 2018 年末总额的 88.55%。

表 10-9：截至 2018 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	占其他应 收款总额 的比例 (%)	款项 的性 质	经营性其他应 收款规模	形成原因	非经营性其 他应收款规 模	形成原因	回款情况	回款安 排
1	滁州经济 技术开发 总公司	249,032.88	0 至 3 年	29.19	关 联 方	-	-	249,032.88	日常往来款	已部分回款	预计未 来 5 年 内偿还
2	滁州华城 建设开发 有限公司	224,397.76	0 至 2 年	26.30	非 关 联 方	224,397.76	发行人与滁州华 城建设开发有限 公司为开展工程 代建项目的业务 需要所形成的往 来款	-	-	已部分回款	预计未 来 5 年 内偿还
3	开发区财 政局（财 政承担的 工程待摊 投资）	129,715.15	0-5 年	15.20	非 关 联 方	129,715.15	发行人为开展基 础设施及保障房 业务需要所形成 的往来款	-	-	已部分回款	预计未 来 5 年 内偿还
4	滁州现代 产业投资 开发有限 公司	104,972.33	1 年 以内	12.30	非 关 联 方	104,972.33	未来业务合作发 展需要所形成的 资金往来款	-	-	已部分回款	预计未 来 5 年 内偿还

5	开发区财政局（财政土地专户）	47,334.01	2-5 年	5.36	非关联方	47,334.01	发行人前期土地整理及土地出让等业务与开发区财政局所形成的应收补贴款及往来款等	-	-	已部分回款	预计未来 5 年内偿还
	合计	755,452.13	-	88.36		506,419.25	-	249,032.88	-		

决策权限、程序及定价机制：

1) 决策权限及程序

发行人与自然人或法人发生的资金拆借、往来占款行为，由分管领导审批，并开具内部资金调拨单。

2) 定价机制

2017 年起，发行人与经开区内部单位往来款计算利息，由资金供需双方对账确认并签订拆借合同，2017 年度往来拆借资金利率参照发行人该年度的综合融资利率执行，即年化率为 6.3%。

(3) 应收票据及应收账款

按照财政部于 2018 年度颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定，发行人在资产负债表中删除原“应收票据”及“应收账款”项目，将其整合为新增的“应收票据及应收账款”项目。发行人 2016 年末、2017 年、2018 年和 2019 年 9 月末应收票据及应收账款主要为应收财政局工程进度款。近三年及一期末发行人的应收账款账面净值分别为 223,711.80 万元、255,100.02 万元、264,880.35 万元和 438,424.10 万元。整体来看，发行人应收账款在流动资产总额中占比不大；2017 年末应收账款余额较 2016 年末余额增加 31,388.22 万元，同比增长 14.03%，主要是由于城际花园二期等新项目竣工结算导致对开发区财政局的应收账款增长。2018 年末发行人的应收票据余额为 300.00 万元，应收账款余额为 264,580.35 万元。2018 年末的应收票据全部为应收的银行承兑票据。应收账款方面，2018 年末较 2017 年末应收账款增加 9,480.33 万元，增幅 3.72%。主要是由于发行人代建业务的发展导致应收项目回款规模增长所致。

表 10-10：截至 2018 年 12 月 31 日发行人应收账款情况

单位：万元

债务人	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	款项的性质	形成原因	回款情况	回款安排
安徽滁州经济技术开发区财政局	211,325.92	0-5 年	79.87	非关联方	代建项目	报告期内已部分回款	预计于 2022 年之前回款
滁州华城建设开发有限公司	37,330.78	0-1 年	14.11	非关联方	代建项目	报告期内已部分回款	预计于 2022 年之前回款
滁州经济技术开发区管理委员会	12,775.85	0-1 年	4.83	最终控制方	代建项目	尚未回款	预计于 2022 年之前回款
中铁二十三局集团第一工程有限公司	1,986.23	0-1 年	0.75	非关联方	供应链款项	尚未回款	预计于 2020 年回款
滁州银兴新材料科技有限公司	562.28	0-1 年	0.21	非关联方	供应链款项	尚未回款	预计于 2020 年回款
合计	263,981.06	-	99.77	-	-	-	-

表 10-11：发行人对政府及有关部门应收账款、其他应收款等占净资产规模测算

应收账款				
欠款方	金额（万元）	账龄	形成原因	占企业净资产比重（%）
安徽滁州经济技术开发区财政局	211,325.92	0-5 年	代建项目	15.75
滁州经济技术开发区管理委员会	12,775.85	1 年以内	代建项目	0.95
合计	224,101.77	-	-	16.70
其他应收款				
欠款方	金额（万元）	账龄	形成原因	占企业净资产比重（%）
安徽滁州经济技术开发区财政局	129,715.15	0-5 年	发行人为开展基础设施及保障房业务需要所形成的往来款	9.67
安徽滁州经济技术开发区财政局（财政专户）	47,334.01	2-5 年	发行人前期土地整理及土地出让等业务与开发区财政局所形成的应收补贴款及往来款等	3.53
合计	169,296.34	-	-	13.20
总计	393,398.11	-	-	29.90

(4) 在建工程

近三年及一期，发行人在建工程余额分别为 49,168.75 万元、16,405.20 万元、47,738.45 万元和 79,256.74 万元，分别占当期非流动资产的 10.11%、3.26%、6.14%和 9.75%，占比呈波动增长趋势。2017 年末在建工程较 2016 年末减少 32,763.55 万元，减幅 66.63%，主要系承接产业转移工业园完工转出所致。2018 年末在建工程较 2017 年末增加 31,293.70 万元，增幅 190.30%，主要系由于长三角大数据产业园项目、隆基乐叶标准化厂房以及滁州经开区月亮湾和高铁站区域地下综合管廊项目开工建设增加投资所致。

公司主要在建工程如下：

表 10-12：截至 2019 年 9 月末主要在建工程（单位：亿元）

序号	类别	项目名称	预计总投资	已完成投资	在建工程账面余额	项目进度（%）	计划完工日期	资金来源
1	自营项目	昭阳工业园	4.00	3.64	1.14	91.00%	2019.11	自筹，融资
2		新能源产业园（一期）	3.00	1.76	1.06	58.67%	2020.04	自筹
3		食品产业园标准化厂房项目	5.36	2.95	1.89	55.04%	2020.04	自筹、融资
4		长三角大数据产业园	5.00	3.05	1.07	61.00%	2020.06	自筹、融资
5		隆基乐叶标准化厂房	3.50	2.30	1.42	65.71%	2020.03	自筹、融资
6		隆基乐叶标准化厂房二期	5.00	0.50	0.45	10.00%	2021.01	自筹、融资
7		滁州经开区月亮湾和高铁站区域地下综合管廊项目	13.25	4.44	0.88	33.28%	2021.08	自筹、融资
合计			39.11	18.61	7.92			

注：截至 2019 年 9 月末无证据表明在建工程发生减值的情形，故未计提在建工程减值准备。

（5）预付款项

发行人预付款项主要是预付工程款。近三年及一期，发行人的预付账款分别为 24,590.55 万元、23,083.45 万元、11,877.05 万元和 60,849.40 万元，在流动资产中的占比分别为 1.52%、1.15%、0.56%和 2.38%，发行人预付款项主要为预付工程款，在各期末流动资产中的占比均较小。2019 年 9 月末较 2018 年末预付账款增加 48,972.35 万元，增幅 412.33%，主要系预付收购康佳同创的股权及供应链板块预付的采购款增加所致。

（6）长期股权投资

近三年及一期，发行人长期股权投资的账面净值分别为 168,713.05 万元、243,289.06 万元、243,672.62 万元和 243,672.62 万元，分别占当期非流动资产 34.67%、48.20%、31.33%和 29.98%，长期股权投资规模较稳定。

2016 年末，发行人长期股权投资余额为 168,713.05 万元，为 2016 年新增持有的滁州同杰资产管理有限公司的股权。2017 年末长期股权投资较年初增加 74,576.01 万元，大幅增加的原因是发行人对滁州同杰资产管理有限公司追加股权投资。2018 年末长期股权投资较年初增加 383.56 万元，截至 2018 年末，长期股权投资账面余额占当期非流动资产总额的 31.33%。2019 年 9 月末较年初持平。

（7）可供出售金融资产

近三年及一期，发行人可供出售金融资产余额分别为 74,412.03 万元、145,524.03 万元、390,862.58 万元和 390,162.58 万元，分别占当期非流动资产的 15.29%、28.83%、50.26%和 48.01%，占比呈增长趋势。2017 年末可供出售金融资产较 2016 年末增加 71,112.00 万元，

主要是发行人对滁州惠科光电科技有限公司增加投资所致。2018 年末较 2017 年末可供出售金融资产增加 245,338.55 万元，增幅达 168.59%，主要系发行人对滁州惠科光电科技有限公司增加投资所致所致；2019 年 9 月末可出售金融资产较期初变动较小。

（8）持有至到期投资

近三年及一期，发行人持有至到期投资余额分别为 90,170.00 万元、100.00 万元、100.00 万元和 3,200.00 万元，分别占当期非流动资产的 18.53%、0.02%、0.01%和 0.39%。发行人持有的该类资产均为理财产品，2017 年末持有至到期投资较 2016 年末减少 90,070.00 万元，主要是因为兴业金雪球-优先 2 号等理财产品到期。2018 年末发行人持有的持有至到期投资余额为 100.00 万元，占当期非流动资产总额的 0.01%。2019 年 9 月底，同创公司持有至到期投资较于年初增加 31,518.29 万元，增幅 3100.00%，主要系发行人购买了中建投信托有限责任公司-建泉 X 号集合资金信托计划。

（9）其他流动资产

近三年及一期，发行人的其他流动资产余额分别为 5,000.00 万元、58,996.86 万元、122,596.11 万元和 121,935.77 万元，占当期流动资产的比重分别为 0.31%、2.93%、5.77%和 4.77%。2017 年末较年初增加 53,996.86 万元，主要原因是发行人于 2017 年购买了结构性存款产品 50,000.00 万元。2018 年末较年初增加 63,599.25 万元，主要原因是发行人于 2018 年购买了结构性存款产品 31,720.00 万元以及理财产品 30,790.00 万元。

2、发行人土地使用权情况

截至 2018 年末，发行人土地使用权详细情况如下表：

表 10-13：发行人截至 2018 年末土地使用权情况³

单位：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	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
1	政府注入	滁国用（2009）第 10425 号	滁开发区西环路西侧驾考中心南侧	出让	住宅	109,237.80	7,886.97	按评估法计算	722.00	是	是	1,507.48	6 年 6 个月	2022 年 6 月 17 日
2	政府注入	滁国用（2009）第 10424 号	滁开发区花园路北侧康佳电器配套	出让	工矿仓储	61,920.40	230.45	按评估法计算	97.00	否	是	600.63	-	-
3	政府注入	滁国用（2009）第 10426 号	滁开发区紫薇南路东侧苏豪沥青南侧	出让	工矿仓储	16,402.90	392.03	按评估法计算	239.00	否	是	159.11	-	-
4	划拨	滁国用（2009）第 12007 号	滁开发区紫薇南路 678 号	划拨	住宅	8,323.00	1,060.21	按评估法计算	1,273.84	否	否	-	-	-

³因发行人存货中的部分土地面积较少，账面价值较小，会计人员将土地上的房产也计入存货中。

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
			天乐北区											
5	政府注入	滁国用（2011）第 07839 号	会峰路北侧华怡食品西侧高庄组地块	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	40,140.00	21,430.75	按评估法计算	5,339.00	是	否	-	7 年	2020 年 2 月 1 日
6	政府注入	滁国用（2012）第 02170 号	龙蟠大道北侧、西涧路西 2 号地块	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	79,828.00	39,770.31	按评估法计算	4,982.00	否	否	-	-	-
7	政府注入	滁国用（2012）第 02172 号	龙蟠大道北侧、西涧路西 4 号地块	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	13,336.00	6,644.00	按评估法计算	4,982.00	否	否	-	-	-
8	政府注入	滁国用（2013）第 13631 号	黄山路东侧、藕塘路南侧	出让	城镇住宅、批发零售	43,999.00	20,676.13	按评估法计算	4,699.23	否	是	3,050.00		
9	政府	滁国用（2013）	长江路北侧、	出让	城镇住宅、批发零售	48,044.00	22,556.66	按评估法计算	4,695.00	是	是	3,350.00	18 年-	2035 年 12 月 31 日

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
	注入	第 13637 号	上海路西侧											
10	作价出资	滁国用 2013 第 17148 号	上海路与淮北路交叉口东北侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	101,830.00	46,363.51	按评估法计算	4,553.03	否	是	4,590.00		
11	作价出资	滁国用 2013 第 17150 号	同乐路以南、紫薇路以西	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	59,878.00	27,426.44	按评估法计算	4,580.39	否	是	3,950.00		
12	作价出资	滁国用 2013 第 17151 号	长江路与庐州路交叉口西南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	111,070.00	50,381.43	按评估法计算	4,536.01	否	是	5,000.00		
13	作价出资	滁国用 2013 第 17152 号	上海路与亳州路交叉口东南侧	出让	城镇住宅、批发零售	27,555.00	12,545.79	按评估法计算	4,553.00	否	是	1,240.00	-	-
14	作价出资	滁国用（2014）第 13487 号	龙蟠大道北侧、西涧路西侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	20,003.00	6,928.69	按评估法计算	3,463.82	否	是	1,630.00		

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
15	作价出资	滁国用（2014）第 13488 号	徽州路西侧、长江路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,024.00	3,047.23	按评估法计算	3,039.93	否	是	460.00		
16	作价出资	滁国用（2014）第 13489 号	龙蟠大道北侧、西涧路西侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	20,000.00	6,927.66	按评估法计算	3,463.83	否	是	1,630.00		
17	作价出资	滁国用（2015）第 00930 号	紫薇南路东侧、龙蟠大道北侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	72,039.00	24,266.26	按评估法计算	3,368.49	否	是	9,730.00		
18	作价出资	滁国用（2015）第 00931 号	龙蟠大道北侧、铁路西侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	77,240.00	26,751.76	按评估法计算	3,463.46	是	是	10,430.00	6 年	2021 年 9 月 28 日
19	作价出资	滁国用（2015）第 00933 号	紫薇南路东侧、龙蟠河南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	80,804.00	26,648.72	按评估法计算	3,463.48	否	是	10,920.00		
20	作价	皖（2017）	永乐路与祈福	出让	城镇住宅用	38,804.00	30,264.00		7,799.20	是	是	29,100.00	5 年	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
	出资	滁州市不动产权第0042484号	寺路交叉口东北侧（38804 m ² ）		地、批发零售用地			按成本法入账						2023 年 12 月 17 日
21	作价出资	皖（2017）滁州市不动产权第0042479号	儒林路与滁阳路交叉口西南侧（59536 m ² ）	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	59,536.00	46,436.00	按成本法入账	7,799.65	是	是	44,650.00	3 年	2021 年 12 月 26 日
22	作价出资	皖（2017）滁州市不动产权第0042474号	滁阳路与南谯南路交叉口东南侧（61339 m ² ）	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	61,339.00	47,840.06	按成本法入账	7,799.28	否	是	46,000.00	-	-
23	作价出资	皖（2017）滁州市不动产权第0042470号	南谯南路与洪武路交叉口西北侧（40085 m ² ）	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	40,085.00	31,262.46	按成本法入账	7,799.03	否	是	30,060.00	-	-
	作价	皖（2017）	中都大道与洪	出让	城镇住宅用	38,209.00	29,796.06		7,798.16	是	是	28,650.00	3 年	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让地缴纳出让金金额（万元）	受限期限	受限到期日
24	出资	滁州市不动产权第0042486号	武路交叉口东北侧（38209 m ² ）		地、批发零售用地			按成本法入账						2021 年 12 月 26 日
25	作价出资	皖（2017）滁州市不动产权第0042478号	永乐路与滁阳路交叉口东南侧（40762 m ² ）	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	40,762.00	31,792.86	按成本法入账	7,799.62	否	是	30,570.00	-	-
26	作价出资	皖（2017）滁州市不动产权第0042482号	中都大道与祈福寺路交叉口东南侧（31604 m ² ）	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	31,604.00	24,648.00	按成本法入账	7,799.01	否	是	23,700.00	-	-
27	作价出资	滁国用（2014）第 06870 号	长江路与常州路交叉口东南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	103,892.00	46,948.83	按成本法入账	4,519.00	否	是	46948.83		
合计						1,415,905.1	640,923.27					337,926.05	-	-

注：存货中开发土地科目余额为 641,894.06 万元，其中包括 640,923.27 万元土地价值和 970.79 万元设备价值。

3、公益性资产分析及资产评估变化分析

(1) 公益性资产分析

截至 2019 年 9 月末，发行人资产中不存在公益性资产的情况。

(2) 资产评估变化分析

发行人资产中不涉及公益性资产，因此不存在资产评估变化的情况。

4、负债结构分析

表 10-14：发行人负债结构及结构比表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债：								
短期借款	124,800.00	6.59%	175,000.00	11.22%	102,000.00	8.14%	2,600.00	0.27%
应付票据及应付账款	274,268.76	14.49%	93,932.08	6.02%	13,073.44	1.04%	18,861.22	1.94%
其中：应付票据	266,350.02	14.07%	86,209.95	5.53%	-	-	1,100.00	0.11%
应付账款	7,918.74	0.42%	7,722.13	0.49%	13,073.44	1.04%	17,761.22	1.83%
预收款项	2,672.34	0.14%	2,949.40	0.19%	8,282.94	0.66%	5,983.32	0.61%
应付职工薪酬	0.66	微小	0.74	微小	-	-	-	-
应交税费	1,707.84	0.09%	3,477.74	0.22%	4,326.23	0.35%	-613.55	-0.06%
其他应付款	136,057.42	7.19%	170,448.10	10.92%	254,049.01	20.27%	200,345.38	20.59%
其中：应付利息	-	-	1,227.19	0.08%	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	28,030.76	1.48%	53,313.00	3.42%	78,401.50	6.25%	49,938.03	5.13%
其他流动负债	216,700.00	11.45%	200,000.00	12.82%	20,000.00	1.60%	-	-
流动负债合计	784,237.79	41.44%	699,121.05	44.81%	480,133.12	38.30%	277,114.40	28.48%
非流动负债：								
长期借款	111,264.00	5.88%	100,006.00	6.41%	56,706.00	4.52%	46,864.00	4.82%

应付债券	614,081.81	32.45%	480,592.73	30.80%	446,853.32	35.64%	377,884.82	38.83%
长期应付款	381,035.64	20.13%	278,476.31	17.85%	269,933.17	21.53%	271,292.53	27.88%
其中：长期应付款	277,652.84	14.67%	228,627.5 0	14.65%	225,624.17	18.00%	235,183.53	24.17%
专项应付款	103,382.80	5.46%	49,848.80	3.19%	44,309.00	3.53%	36,109.00	3.71%
递延收益	2,060.00	0.11%	2,060.00	0.13%	-	-	-	-
其他长期负债			-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,108,441.46	58.56%	861,135.04	55.19%	773,492.49	61.70%	696,041.36	71.52%
负债总额	1,892,679.24	100%	1,560,256.09	100.00%	1,253,625.61	100.00%	973,155.76	100.00%

表 10-15：发行人 2017 年末较 2016 年末负债数据变动率表

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动率
流动负债：			
短期借款	102,000.00	2,600.00	3,823.08
应付票据	-	1,100.00	-
应付账款	13,073.44	17,761.22	-26.39
预收款项	8,282.94	5,983.32	38.43
应交税费	4,326.23	-613.55	-805.11
其他应付款	254,049.01	200,345.38	26.81
一年内到期的非流动负债	78,401.50	49,938.03	57.00
其他流动负债	20,000.00	0.00	-
流动负债合计	480,133.12	277,114.40	73.26
非流动负债：			
长期借款	56,706.00	46,864.00	21.00
应付债券	446,853.32	377,884.82	18.25
长期应付款	225,624.17	235,183.53	-4.06
专项应付款	44,309.00	36,109.00	22.71
其他长期负债	-	-	-
非流动负债合计	773,492.49	696,041.36	11.13
负债总额	1,253,625.61	973,155.76	28.82

表 10-16：发行人 2018 年末较 2017 年末负债数据变动表

单位：万元，%

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	变动率
流动负债：			
短期借款	175,000.00	102,000.00	71.57
应付票据及应付账款	93,932.08	13,073.44	618.50
其中：应付票据	86,209.95	-	-
应付账款	7,722.13	13,073.44	-40.93
预收款项	2,949.40	8,282.94	-64.39
应付职工薪酬	0.74	-	-

应交税费	3,477.74	4,326.23	-19.61
其他应付款	170,448.10	254,049.01	-32.91
其中：应付利息	1,227.19	-	-
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	53,313.00	78,401.50	-32.00
其他流动负债	200,000.00	20,000.00	900.00
流动负债合计	699,121.05	480,133.12	45.61
非流动负债：			
长期借款	100,006.00	56,706.00	76.36
应付债券	480,592.73	446,853.32	7.55
长期应付款	278,476.31	269,933.18	3.16
其中：长期应付款	228,627.50	225,624.17	1.33
专项应付款	49,848.80	44,309.00	12.50
递延收益	2,060.00	-	-
其他长期负债	-	-	-
非流动负债合计	861,135.04	773,492.49	11.33
负债总额	1,560,256.09	1,253,625.61	24.46

近三年及一期发行人负债规模逐年提高，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 973,155.76 万元、1,253,625.61 万元、1,560,256.09 万元和 1,892,679.24 万元，这与发行人不断加大在建工程投资力度的情况相匹配。就负债结构而言，发行人负债中主要为非流动负债，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人总负债中非流动负债占比分别为 71.52%、61.70%、55.19%和 58.56%，非流动负债占总负债比重较高并趋于稳定，表明发行人资金来源稳定性较好，具备较强的中长期融资能力。

截至 2018 年末，发行人占比最高的 3 项负债分别为应付债券、长期应付款和其他流动负债。2017 年较 2016 年变化超过 30%的科目为短期借款、预收账款、应交税费、一年内到期的非流动负债。2018 年较 2017 年变化超过 30%的科目为短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和长期借款。

具体科目分析如下：

（1）长期借款

近三年及一期，发行人长期借款余额分别为 46,864.00 万元、56,706.00 万元、100,006.00 万元和 111,264.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 6.73%、7.33%、11.61%和 10.04%。2016 年度长期借款大幅减少，主要由于发行人进行了债券融资，借款融资相对减少。2018 年末较 2017 年末长期借款增加 43,300.00 万元，增幅达 76.36%，主要由于发行人 2018 年新增了中信银行等长期借款所致。2019 年 9 月末较 2018 年末长期借款增加 11,258.00 万元，主要系由于发行人新增了工商银行、光大银行的借款所致；发行人长期借款主要是来源于工商银行、交通银行、浙商银行等银行的抵押借款及信用借款。

表 10-17：发行人长期借款分类情况（单位：万元/%）

借款类别	2019.9.30		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	21,965.00	19.74	21,370.00	21.37
保证借款	71,199.00	63.99	58,836.00	58.83
保证借款+抵押借款	18,100.00	16.27	19,800.00	19.80
合计	111,264.00	100.00	100,006.00	100.00

（2）应付债券

近三年及一期，发行人应付债券余额分别为 377,884.82 万元、446,853.32 万元、480,592.73 万元和 614,081.81 万元，占当期非流动负债的比例分别为 54.29%、57.77%、55.81%和 55.40%，呈逐年递增趋势。2018 年末较 2017 年末应付债券增加 33,739.41 万元，增幅为 7.55%，主要系 2018 年发行了 5 亿元 18 滁州同创 PPN001；2019 年 9 月末较 2018 年末应付债券增加 133,489.08 万元，主要系发行人新

增了同创 2019 第一期公司债 60,000.00 万元、同创 2019 第二期公司债 90,000.00 万元。

表 10-18：发行人 2019 年 9 月末应付债券情况（单位：亿元）

债券名称	本金余额	发行日期	债券期限
13 滁州同创债	1.60	2013.01.09	7 年
16 滁同创	9.93	2016.02.03	5 年
16 同创小微债	9.98	2016.03.22	4 年
16 滁州同创 PPN001	9.95	2016.06.15	5 年
17 滁州同创 MNT001	10.05	2017.07.21	5 年
17 滁州同创 MNT002		2017.10.27	5 年
18 滁州同创 PPN001	5.00	2018.12.05	3 年
19 滁州同创第一期公司债	5.96	2019.07.30	5 年
19 滁州同创第二期公司债	8.94	2019.09.25	5 年
合计	61.41		

（3）长期应付款

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“专项应付款”项目，归并至“长期应付款”项目，反映资产负债表日除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。近三年及一期，发行人长期应付款分别为 271,292.53 万元、269,933.17 万元、278,476.31 万元和 381,035.64 万元，在非流动负债中占比分别为 38.98%、34.90%、32.34%和 34.38%。报告期内发行人长期应付款规模保持稳定。

表 10-19：2018 年末及 2019 年 9 月末长期应付款构成情况表（单位：万元）

债权人	2019.9.30 (账面金额)	一年内到期金 额	2018.12.31
渝农商金融租赁有限责任公司	31,358.24	629.35	0.00
城基公司转贷国开行棚改	15,982.96	912.04	5,345.00
安徽国元信托有限责任公司	59,000.00	1,000.00	60,000.00
基石国际融资租赁有限公司	3,600.00	400.00	4,000.00
同徽城镇化壹号基金管理中心	69,700.00	853.50	42,107.00
博时资本管理有限公司	48,500.00	1,500.00	12,000.00
平安国际融资租赁有限公司	16,489.00	1,371.00	50,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	10,410.63	1,078.87	22,430.00
徽商银行滁州丰乐路支行（债权融 资计划）	34,000.00	0.00	9,745.50
中信信托有限责任公司	12,100.00	0.00	23,000.00
合计	277,652.84	7,744.76	228,627.50

（4）短期借款

近三年及一期，短期借款账面余额分别为 2,600.00 万元、102,000.00 万元、175,000.00 万元和 124,800.00 元。

2017 年末短期借款较 2016 年末增加 99,400.00 万元，包括：光大银行保证贷款 3,000.00 万元，浦发银行质押贷款 20,000.00 万元，华夏银行质押贷款 30,000.00 万元，建设银行质押贷款 30,000.00 万元，江苏银行信用贷款 19,000.00 万元。2018 年末短期借款较 2017 年末增加 73,000.00 万元，主要系由于发行人融资需要新增华夏银行、浙商银行等银行短期借款所致。2019 年 9 月末较 2018 年末短期借款减少 50,200.00 万元，主要系发行人归还部分借款所致。

（5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 49,938.03 万元、78,401.50 万元、53,313.00 万元和 28,030.76 万元，在流动负债中的占比分别为 18.02%、16.25%、7.63%和 3.57%。

发行人一年内到期的非流动负债为到期日在一年内的长期借款、应付债券和长期应付款。2017 年末较 2016 年末增加 57.00%，系长期借款、应付债券和长期应付款到期所致。2018 年末较 2017 年末减少 32.00%，系发行人归还了到期的应付债券和借款所致。2019 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债为 28,030.76 万元，较 2018 年末一年内到期的非流动负债减少 25,282.24 万元，降幅 47.42%，主要系发行人归还了到期的应付债券和长期应付款所致。

（6）其他应付款

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“应付利息”及“应付股利”项目，归并至“其他应付款”项目。近三年及一期，发行人其他应付款余额分别为 200,345.38 万元、254,049.01 万元、170,448.10 万元和 136,057.42 万元，在流动负债中的占比分别为 72.30%、52.91%、24.38%和 17.35%。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末增加 53,703.63 万元，增幅 26.81%，主要原因是往来款增加所致。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少 83,600.91 万元，降幅 32.91%，主要原因是发行人 2018 年归还了滁州现代产业投资开发有限公司等公司的往来款所致。2019 年 9 月末发行人其他应付款较期初减少 34,390.68 万元，主要系发行人债券转换款减少所致。

（7）应付票据及应付账款

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“应付票据”及“应付账款”项目，将其整合为新增的“应付票据及应付账款”项目。近三年及一期，发行人应付票据及应付账款余额分别为 18,861.22 万元、

13,073.44 万元、93,932.08 万元和 274,268.76 万元，分别占流动负债总额的 6.81%、2.72%、13.44%和 34.97%。2018 年末较 2017 年末应付账款减少 5,351.31 万元，降幅达 40.93%，主要系由于发行人已结算部分上年未结算的应付工程款所致。2019 年 9 月末发行人应付账款较期初变动较小。

（8）预收款项

近三年及一期，发行人预收账款账面余额分别为 5,983.32 万元、8,282.94 万元、2,949.40 万元和 2,672.34 万元，在流动负债中占比分别为 2.16%、1.73%、0.42%和 0.34%。2017 年末相较 2016 年末增加 2,299.62 万元，增幅 38.43%，主要原因是向立项机密仪器（滁州）有限公司出售标准化厂房而预收的定金所致。2018 年末专项应付款较 2017 年末增加 5,539.80 万元，增幅 12.50%，主要由于新增教育建设资金及老旧小区整治补助资金所致。报告期内发行人预收款项主要系发行人预收的房租款、门面房出售款、工业园厂房出售款、设备款等。2019 年 9 月末发行人预收账款较期初变动较小。报告期内发行人预收款项主要系发行人预收的房租款、门面房出售款、预收设备款等。

（9）其他流动负债

近三年及一期，发行人其他流动负债余额分别为 0 万元、20,000 万元、200,000 万元和 216,700 万元，在流动负债中的占比分别为 0%、4.17%、28.61%和 27.63%。2018 年末余额较 2017 年末增长 900.00%，主要系发行人 2018 年发行的“18 滁州同创 SCP003”超短期融资券 4.00 亿、“18 滁州同创 SCP004”超短期融资券 4.00 亿、“18 滁州同创 PPN001”定向债务融资工具 5.00 亿及“18 滁州同创 SCP005”超短期融资券 6.00

亿所致。2019 年 9 月末发行人其他流动负债较期初增加 16,700.00 万元，主要系发行人短期融资券及保理融资款增加所致。

（10）应交税费

近三年及一期，发行人应交税金余额分别为 -613.55 万元、4,326.23 万元、3,477.74 万元和 1,707.84 万元。2016 年末为负数的主要原因是预缴的土地增值税大于应交数额。2017 年末余额和 2018 年末余额各占当期总负债的 0.35%和 0.22%。

（二）偿债能力分析

表 10-20：发行人近三年及一期偿债能力指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	3.26	3.04	4.20	5.83
速动比率（倍）	2.42	2.05	2.51	3.51
资产负债率（%）	56.16	53.76	49.76	46.27
EBITDA 利息保障倍数	3.98	2.48	1.65	1.24

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*100%

4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用利息支出+资本化利息支出）

5、EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

从短期偿债指标看，2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 5.83、4.20、3.04 和 3.26，速动比率分别为 3.51、2.51、2.05 和 2.42。总体来说，近三年及一期发行人的流动比率和速动比率仍维持在较高水平，并且发行人速动资产中大部分是与政府相关的往来款，款项收回不确定性较小，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.24、1.65、2.48 和 3.98。发行人的资产流动性较好，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标看，2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日，发行人资产负债率分别为 46.27%、49.76%、53.76%和 56.16%。近三年及一期，虽然发行人资产负债率呈上升趋势，但总体仍保持在较低水平，发行人长期偿债能力较强。

（三）营运能力分析

发行人前三年及一期营运能力主要指标如下：

表 10-21：发行人近三年及一期营运能力指标

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	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	3,370,180.47	2,902,015.26	2,519,562.78	2,102,990.54
营业收入	574,023.38	476,492.20	214,840.97	102,444.08
营业成本	570,180.86	475,805.09	215,692.80	69,888.28
流动资产周转率（次/年）	0.25	0.23	0.12	0.07
应收账款周转率(次/年)	1.63	1.83	0.90	0.52
存货周转率(次/年)	0.84	0.63	0.30	0.11
总资产周转率(次/年)	0.18	0.18	0.09	0.06

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

3、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人应收账款周转率（次/年）分别为0.52、0.90、1.83及1.63。发行人应收账款余额较大，应收账款周转率偏低，存在可能对发行人运营效率产生不利影响的风险。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人的存货周转率（次/年）分别为0.11、0.30、0.63及0.84，流动资产周转率（次/年）分别为0.07、0.12、0.23及0.25，两者均保持较低的水平。根据土

地资产及安置房项目流动性缓慢的固有特性，存货周转率和流动资产周转率维持在低水平属于合理范畴，不影响发行人的营运能力。随着滁州市经济技术开发区建设步伐的不断加快，土地需求将不断增加，发行人土地开发速度将逐步加快，存货及流动资产周转率也将逐年提高。

发行人目前资产规模较大，但总资产周转率不高，与发行人以基础设施建设为主的业务模式相匹配，符合城投类公司的特点。受行业特殊性的影响，发行人主要参与大型城市基础设施及保障房开发建设项目，存在投资大、工期长的特点，因而发行人总资产周转率偏低，但总体上在合理区间内。

（四）盈利能力分析

发行人 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月份盈利能力主要指标如下：

表 10-22：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	574,023.38	476,492.20	214,840.97	102,444.08
投资收益（损失以“-”号填列）	6,453.52	735.80	6,455.06	4,520.91
其他收益	12,916.00	59,955.00	44,750.68	-
营业利润	11,911.38	31,385.23	24,563.36	2,198.95
政府补助	36.46	-	-	19,169.86
净利润	11,857.06	30,039.30	23,516.19	21,293.34
主营业务利润率（%）	0.91	-0.22	-2.11	31.76
净资产收益率（%）	0.84	2.30	1.96	2.05

注：1、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入*100%

2、净资产收益率=净利润/平均所有者权益*100%

发行人的营业收入主要来源为市政基础设施建设、土地开发、土地出让、汽车租赁、门面房销售等。近三年及一期，发行人分别实现营业收入 102,444.08 万元、214,840.97 万元、476,492.20 万元和 574,023.38 万元，呈递增趋势。

2017 年度的营业收入为 214,840.97 万元，较 2016 年增加了 112,396.89 万元。2017 年市政基础设施建设收入比 2016 年减少 2,694.46 万元，主要是由于部分代建项目完工，新增代建项目减少所致。2018 年度的营业收入为 476,492.20 万元，较 2017 年增加了 261,651.23 万元。在 2018 年度的营业收入中，新增供应链收入 230,031.92 万元，占当年营业收入的 48.28%；土地出让收入 158,130.61，占当年营业收入的 33.19%，较 2017 年增加了 66,017.00 万元；资金利息收入 39,426.09 万元，占当年营业收入的 8.27%，较 2017 年增加了 4,383.23 万元；工程建设收入 29,723.00 万元，占当年营业收入的 6.24%，较 2017 年增加了 7,004.21 万元；保障房收入 11,687.02 万元，占当年营业收入的 2.45%，较 2017 年减少了 37,412.24 万元。2018 年，发行人的供应链业务规模扩大，使得整体营业收入有所增加。

发行人近三年及一期的营业利润分别为 2,198.95 万元、24,563.36 万元、31,385.23 万元及 11,911.38 万元。发行人近三年及一期的利润总额分别为 21,293.34 万元、24,377.26 万元、31,401.04 万元及 11,947.31 万元，呈稳定增长态势。

发行人近三年及一期的净利润分别为 21,293.34 万元、23,516.19 万元、30,039.30 万元及 11,857.06 万元。发行人 2017 年的营业利润大幅增长，较 2016 年增加了 22,364.41 万元，是因为自 2017 年起，政府补助收入计入其他收益科目且投资收益持续高增，从而使得净利润小幅增长。发行人 2018 年的营业利润较 2017 年增加了 6,821.87 万元。但最近两年，发行人获各类政府补助分别 44,750.68 万元和 59,955.00 万元，占净利润的比重分别为 190.30%和 199.59%，政府补助规模较大。如果未来政府支持政策发生变动，取消或减少对发行人

各类补贴及资金支持，将对发行人的经营产生不利影响。发行人近三年的净利润基本呈稳定水平。

发行人的净资产收益率较低，主要由于发行人属于城市基础设施建设行业，投资回报周期长，并且发行人净资产规模较大。发行人的主营业务及净资产收益率低的现状，符合行业特点。

（五）现金流量分析

表 10-23：发行人近三年及一期现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-14,608.01	135,237.79	55,553.81	-106,623.91
投资活动产生的现金流量净额	76,693.52	-333,399.85	-278,266.82	-187,742.82
筹资活动产生的现金流量净额	117,482.85	199,780.35	211,238.13	433,665.30
现金及现金等价物净增加额	60,823.10	1,618.30	-11,474.88	139,298.58

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-106,623.91、55,553.81 万元、135,237.79 万元和-14,608.01 万元。随着 2017 年发行人在建项目的陆续完工，发行人经营活动产生的现金流量净额较低的情况已得到较大程度的改善。发行人 2017 年度现金流量净额大幅增长是由于 2017 年度 9.21 亿元土地出让收入、1.6 亿元土地专项补贴等补贴款和部分基础设施建设业务收入已实际到账导致销售商品、提供劳务收到的现金大幅增长所致。2018 年度发行人经营活动现金流量净额较 2017 年度增加 79,683.98 万元，主要是由于发行人 2018 年度经营活动产生的收入回款较为及时所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为-187,742.82 万元、-278,266.82 万元、-333,399.85 万元和 76,693.52 万元。2016 年度，发行人加大了对持有至到期、可供出售金融资产的投资，从而导致了投资现金流的大额流出。2017 年，发行人投资活动现金流出大幅增加，主要是由于 2017 年企业对滁州惠科广电科技有限

公司、滁州同杰资产管理有限公司的投资增加所致。2018 年度发行人投资活动现金流量净额较 2017 年度减少 55,133.03 万元，降幅较大主要由于发行人 2018 年度为提高流动资金使用效率进行现金管理所购买理财产品及银行结构性存款导致投资活动现金流出较大所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 433,665.30 万元、211,238.13 万元、199,780.35 万元和 117,482.85 万元。2017 年，发行人筹资活动现金流量净额较 2016 年减少 222,427.17 万元，降幅 51.29%，主要系发行人在 2017 年仅发行了中期票据 10 亿元，发债规模较 2016 年减少。2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2017 年度减少 11,457.78 万元，较为稳定。报告期内，公司筹资活动净现金流规模较大，主要系由于发行人不断通过外部融资手段筹措资金以满足因生产经营规模快速扩张所导致的日益增长的资金需求量。筹资活动现金流量主要为发行人新增贷款、债券和偿还贷款及债券的现金流。公司筹资活动现金净流量均呈较大规模的正值，主要由于发行人生产经营规模扩张迅速，资金需求量大，仅依靠自身的现金流入无法满足投资建设需求，因此发行人需要通过间接融资等外部融资手段筹措资金。同时，公司筹资活动现金流表现为较大规模的净流入，也体现出发行人较强的外部融资能力。

（六）发行人负债情况分析

1、有息债务期限结构

表10-24：2018年末及2019年9月末有息债务期限结构

单位：万元/%

负债类别	2019.9.30		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比

短期借款	124,800.00	8.46	175,000.00	14.14
长期借款	111,264.00	7.54	100,006.00	8.08
直接债务融资	614,081.81	41.61	480,592.73	38.83
其他非流动负债	216,700.00	14.68	200,000.00	16.16
长期应付款 (信托、租赁等非传统融资)	381,035.64	25.82	228,627.50	18.47
一年内到期的非流动负债	28,030.76	1.90	53,313.00	4.31
合计	1,475,912.21	100.00	1,237,539.23	100.00

2、借款

(1) 借款类型

截至2019年9月末，发行人银行借款共计236,064.00万元，包括短期借款124,800.00万元，长期借款账面余额111,264.00万元。短期借款中质押借款14,000.00万元，抵押借款25,000.00万元，保证借款20,800.00万元，信用借款65,000.00；长期借款账面余额中抵押借款21,965.00万元，保证借款71,199.00万元，抵押+保证借款18,100.00万元。

表10-25：截至2019年9月末银行借款类型

单位：万元，%

借款类别	短期借款	长期借款账面余额	合计	占比
质押借款	14,000.00	-	14,000.00	5.93%
抵押借款	25,000.00	21,965.00	46,965.00	19.90%
保证借款	20,800.00	71,199.00	91,999.00	38.97%
信用借款	65,000.00	-	65,000.00	27.53%
抵押+保证	-	18,100.00	18,100.00	7.67%

合计	124,800.00	111,264.00	236,064.00	100.00%
----	------------	------------	------------	---------

(2) 借款明细

截至 2019 年 9 月末，发行人银行借款共计 256,350.00 万元，包括短期借款 124,800.00 万元，长期借款账面余额 111,264.00 万元。

表 10-26：截至 2019 年 9 月末发行人主要借款明细情况表

单位：万元

借款单位名称	账面余额	利率	借款日	到期日	担保方式
光大银行	20,000.00	5.66%	2018.12.25	2019.12.24	信用
广发银行	15,000.00	4.83%	2019.01.02	2020.01.02	质押
广发银行	14,000.00	4.83%	2019.01.03	2020.01.03	质押
浙商银行	30,000.00	6.00%	2018.12.29	2019.12.28	抵押
九江银行	20,000.00	5.55%	2019.06.21	2020.05.16	信用
渤海银行	25,000.00	5.92%	2019.07.24	2020.07.23	抵押
兴业银行	800.00	5.22%	2019.02.01	2020.01.31	保证
农业银行	4,800.00	5.66%	2015.09.29	2021.09.28	抵押
光大银行合肥分行	15,165.00	5.39%	2017.02.04	2035.12.31	抵押
工行滁州丰乐支行	4,120.00	7.21%	2017.02.01	2026.12.30	保证
中信银行	9,400.00	6.18%	2018.01.09	2021.01.09	质押
交通银行	32,500.00	5.95%	2016.08.17	2026.08.11	质押
浙商银行合肥分行	21,744.00	6.00%	2018.12.29	2020.12.28	信用
华夏银行合肥分行	9,700.00	4.35%	2018.12.14	2021.12.14	保证
工行	12,235.00	5.39%	2019.01.04	2030.12.18	抵押
光大银行	1,600.00	5.94%	2019.08.06	2024.01.06	抵押
合计	236,064.00				

3、存续期直接债务融资情况

截至 2019 年 9 月末，发行人已发行企业债券 8 亿元、2016PPN10 亿元、2016 小微债 10 亿元、2016 滁同创公司债 10 亿元、2017 年滁州同创中期票据 10 亿元、2018 年滁州同创 PPN001 5 亿元、2019 年滁州同创第一期短期融资券 5 亿元、2019 年滁州同创第一期超短期融资券 3.5 亿元、2019 年滁州同创第二期超短期融资券 3 亿元、2019 年滁州同创第三期超短期融资券 4.5 亿元、2019 滁州同创第一期公司债 6 亿元、2019 滁州同创第二期公司债 9 亿元。情况如下：

表 10-27：截至 2019 年 9 月末直接债务融资情况表

单位：亿元

债券简称	债券种类	发行规模	债券余额	期限	起息日	到期日	主承销商
13 滁州同创债	企业债券	8	1.6	7 年	2013.01.09	2020.01.09	国金证券
16 滁州同创 PPN001	定向债务融资工具	10	10	5 年	2016.02.04	2021.02.04	建设银行、国泰君安
16 同创小微债	企业债券	10	10	4 年	2016.03.23	2020.03.23	国元证券
16 滁同创	公司债券	10	10	5 年	2016.06.15	2021.06.15	国信证券
17 滁州同创 MTN001	中期票据	3	3	5 年	2017.07.21	2022.07.21	兴业银行
17 滁州同创 MTN002	中期票据	7	7	5 年	2017.10.27	2022.10.27	兴业银行
18 滁州同创 PPN001	定向工具	5	5	3 年	2018.12.05	2021.12.07	浦发银行

19 滁州同创 CP001	短期融资券	5.00	5.00	1 年	2019.04.17	2020.04.16	交通银行
19 滁州同创 SCP001	超短期融资券	3.5	3.5	270 天	2019.08.09	2020.05.04	建设银行
19 滁州同创 SCP002	超短期融资券	3	3	270 天	2019.08.27	2020.05.23	建设银行
19 滁州同创 SCP003	超短期融资券	4.50	4.50	270 天	2019.09.10	2020.06.06	建设银行
19 滁州同创公司债 001	公司债券	6.00	6.00	5 年	2019.07.16	2024.07.16	华安证券
19 滁州同创公司债 002	公司债券	9.00	9.00	5 年	2019.09.23	2024.09.23	华安证券
合计		84.00	77.60				

4、长期应付款

1、截至 2019 年 9 月末，发行人长期应付款 277,652.84 万元，明细如下：

表 10-28：截至 2019 年 9 月末发行人长期应付款有息债务情况表

单位：万元

债权人	2019.9.30 (账面金额)
渝农商金融租赁有限责任公司	31,358.24
城基公司转贷国开行棚改	15,982.96
安徽国元信托有限责任公司	59,000.00
基石国际融资租赁有限公司	3,600.00
同徽城镇化壹号基金管理中心	69,700.00
博时资本管理有限公司	48,500.00
平安国际融资租赁有限公司	16,489.00
江苏金融租赁股份有限公司	10,410.63
徽商银行滁州丰乐路支行（债权融资计划）	34,000.00
中信信托有限责任公司	12,100.00
合计	277,652.84

5、银行贷款类有息负债

1) 2016年12月20日滁州市同创建设投资有限公司与中国光大银行合肥分行签订《固定资产暨项目融资借款合同》，编号为HFKEFQZGDHT20160003，合同约定贷款总额为人民币35,000.00万元整，贷款期限自2017年1月3日至2035年12月31日，采用浮动利率，按季结息，分期还款，抵押物为土地使用权，权证号为土地滁国用(2013)13637号作抵押；截至2018年12月31日，贷款余额为16,380万元，其中一年内到期为810.00万元。

2) 2016年12月30日滁州市同创建设投资有限公司与中国工商银行股份有限公司滁州丰乐支行签订《固定资产借款合同》，编号为0131300214-2016年（丰乐）字00027号，约定借款总额为50,000.00万元整，借款期限为120个月，采用基准利率，按季结息，分期还款；同年滁州经济技术开发区总公司提供保证担保；截至2018年12月31日，贷款余额5,068.00万元，其中一年内到期余额为632.00万元。

3) 2015年9月24日，本公司与中国农业银行股份有限公司滁州扬子分行签订借款合同，采用抵押的方式，取得借款15,000.00万元，借款期限：2015/9/29至2021/9/28，抵押物为土地使用权，权证号为滁国用（2015）第00931号。截至2018年12月31日借款余额8,800.00万元，其中1年内到期3000.00万元。

4) 2018年12月14日，本公司与华夏银行合肥瑶海支行签订《流动资金借款合同》，编号为HF2010120180100，借款期限：2018/12/14至2021/12/14，采用保证借款的方式，取得借款10,000.00万元，保证人为滁州华城建设开发有限公司，合同编号：HF09(高保)20180055。截至2018年12月31日借款余额10,000.00万元，其中1年内到期200.00万元。

5) 2018年12月29日, 本公司与浙商银行合肥分行签订借款合同, 编号为(20850000)浙商银借字(2018)第02672号, 借款期限: 2018/12/29至2020/12/28, 采用信用借款的方式, 取得借款20,000.00万元, 利率为6%, 截至2018年12月31日借款余额20,000.00万元, 其中1年内到期200.00万元。

6) 2016年8月16日, 滁州同业投资发展有限公司与交通银行股份有限公司签订合同, 滁州经济开发总公司提供担保, 借款39,000万元, 期限为2016年8月11日至2026年8月11日, 截至2018年12月31日, 借款余额为35,000万元。

7) 2018年1月09日滁州同业投资发展有限公司与中信银行股份有限公司滁州分行签订《人民币流动资金借款合同》, 编号为(2018)信滁银贷字第18czD0003号, 合同约定贷款总额为人民币16,000.00万元整, 贷款期限自2018年1月9日至2021年1月9日, 采用浮动利率, 按季结息, 分期还款; 并签订保证合同, 编号为(2018)信滁银贷字第18czD0003号-a号, 截至2018年12月31日, 贷款余额为12,800万元, 其中一年以内到期为3,200.00万元。

6、信托类有息负债

1) 2017年3月24日, 本公司与国元信托借款金额60,000.00万元, 借款期限不超过5年。截至2018年12月31日余额为60,000.00万元。

7、融资租赁类有息负债

1) 2015年11月17日, 本公司与基石国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》, 合同租赁期限为55个月, 基石国际融资租赁有限公司支付租赁物购买价款总额及一致同意计入租赁本金的其他费用

20,000.00万元。已还租赁本金=已收回租金-已收回租金中租赁利息，剩余租赁本金=租赁本金-已还租赁本金。本公司应按[季末付息，每半年偿还租赁本金2,000万元]方式分期支付租金。截至2018年12月31日余额8,000.00万元，其中1年内到期金额4,000.00万元。

2) 2018年12月，本公司与平安国际融资租赁（天津）有限公司签订了售后回租赁合同。租赁期限36个月，租赁总额292,272,577.07元（租赁成本270,000,000元），分十二次支付。截至到12月31日，余额为27,000万元。

3) 2018年12月11日，本公司与江苏金融租赁有限公司签订了融资租赁合同。合同编号【苏租2018】租赁字第560号，租赁期限5年，租赁总额142,115,520元（租赁本金12,000,000元），分十次支付。截至到12月31日，余额为12,000万元。

8、债券类有息负债

1) 13滁州同创债：本公司经国家发展和改革委员会发改财金[2012]3983号文批准，于2013年1月9日发行7年期公司债券，债券利率为7.05%，面值总额为8亿元，付息频率12月/次。抵押物为土地使用权，权证号滁国用（2011）第07847号、滁国用（2011）第07838号、滁国用（2011）第07840号、滁国用（2011）第07839号、滁国用（2011）第07842号。

2) 16同创小微债：本公司，经国家发展和改革委员会发改财金[2015]2973号文批准，于2016年3月23日发行4年期固定利率债券，债券利率为5.44%，面值总额为10亿元，付息频率12月/次。

3) 16滁同创PPN001: 经中国银行间市场交易商协会中市协注《2015》PPN560号批准, 2016年2月3日发行, 5年期债券, 债券利率为: 6.1%, 面值总额为10亿元, 付息频率12月/次。

4) 16滁同创: 经上海证券交易所上证函《2016》591号文批准, 2016年6月15日发行5年期债券, 债券利率为: 5.38%, 面值总额10亿元, 付息频率12月/次。

5) 17滁州同创MNT001: 经中国银行间市场交易商协会中市协注《2016》MTN508号批准, 2017年7月21日发行5年期债券, 债券利率5.88%, 面值3亿元, 付息频率12月/次。

6) 17滁州同创MTN002: 经中国银行间市场交易商协会中市协注《2016》MTN508号批准, 2017年10月26日发行5年期债券, 债券利率5.97%, 面值7亿元, 付息频率12月/次。

7) 18滁州同创PPN001: 滁州市同创建设投资有限公司2018年度第一期定向债务融资工具于2018年12月5日发行, 总额5亿, 期限3年, 利率7%, 计息方式是付息固定, 到期还本。

9、其他类有息负债

1) 2016年12月23日, 本公司与博时资本管理有限公司签订《应收账款债权转让及回购协议》, 转让价款50,000.00万元, 债务人: 安徽滁州经济技术开发区管理委员会, 回购溢价总和=回购本金×年回购溢价率5.8%/年×实际存续天数÷365。截至2018年12月31日, 余额50,000.00万元。

2) 2018年4月16日, 本公司与徽商银行股份有限公司签订了债权融资计划承销协议, 发行2018年度第一期债权融资计划, 期限:

2018.4.17-2023.4.17五年期,票面利率7.1%,按年付息,到期一次还本。
截至到2018年12月31日余额为2,3000万元。

（七）本期拟发行债券存续期内偿债压力测算

根据截至2018年12月31日现存有息负债的偿付规模，结合本期发行债券情况，公司于本期拟发行债券存续期内偿债压力测算如下：

表10-29：本期债券存续期内偿债压力测算表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现存有息负债当年偿付总规模	411,042.20	198,120.00	196,680.18	20,888.06	17,170.12	16,571.08	20,671.53
银行借款偿还本金规模	29,642.00	28,332.00	6,532.00	6,532.00	6,532.00	6,532.00	6,532.00
信托计划偿还本金规模	18,000.00	1,000.00	41,000.00	-	-	-	-
信托计划偿还利息规模	3,480.00	2,436.00	2,378.00	-	-	-	-
融资租赁本金偿还规模	15,335.63	15,642.57	2,520.73	2,676.59	-	-	-
融资租赁利息偿还规模	1,301.65	1,184.73	442.31	442.31	-	-	-
已发行债券偿还本金规模	276,957.77	102,318.77	124,316.19	-	-	-	-
已发行债券偿还利息规模	26,016.10	12,956.00	7,576.00	-	-	-	-
其他债务偿还本金规模	33,225.50	29,092.00	8,547.00	8,472.00	8,472.00	8,472.00	13,171.50
其他债务偿还利息规模	7,083.55	5,157.93	3,367.95	2,765.16	2,166.12	1,567.08	968.03
本期债券还本规模	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00

本期债券付息规模（按照 7% 计算）	8,400.00	8,400.00	8,400.00	6,720.00	5,040.00	3,360.00	1,680.00
合计	419,442.20	206,520.00	229,080.18	51,608.06	46,210.12	43,931.08	46,351.53

从2020年到2026年，发行人本期债券存续期内的全部有息负债的偿还规模分别为419,442.20万元、206,520.00万元、229,080.18万元、51,608.06万元、46,210.12万元、43,931.08万元和46,351.53万元。2020年、2021年、2022年偿还规模较大，主要系公司集中偿还短期债券和已发行债券本金所致。公司将根据测算结果合理安排各年度经营方针和投融资计划，确保各年债务的顺利偿还。

2、偿债高峰期资金筹措安排

表10-30：流动资产项目表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	364,990.94	10.83%	180,611.25	6.22%	171,902.92	6.82%	184,477.80	8.77%
应收票据及应收账款	438,424.10	13.01%	264,880.35	9.13%	255,100.02	10.12%	223,711.80	10.64%
预付款项	60,849.40	1.81%	11,877.05	0.41%	23,083.45	0.92%	24,590.55	1.17%
其他应收款	908,184.51	26.95%	852,687.53	29.38%	695,762.95	27.61%	535,317.33	25.46%
存货	663,069.19	19.67%	691,718.44	23.84%	809,925.12	32.15%	643,224.20	30.59%
其他流动资产	121,935.77	3.62%	122,596.11	4.22%	58,996.86	2.34%	5,000.00	0.24%
流动资产合计	2,557,453.90	75.88%	2,124,370.72	73.20%	2,014,771.33	79.97%	1,616,321.68	76.86%

截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日以及2019年9月30日，发行人流动资产占总资产的比例分别为76.86%、79.97%、73.20%和75.88%，整体比例较高，资产变现能力仍较强，为偿债能力提供了充分的保障。此外，发行人流动资产中货币资金较为充足，截至2019年9月末，货币资金有364,990.94万元，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，能够保证在偿债高峰期发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。

表10-31：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	574,023.38	476,492.20	214,840.97	102,444.08
利润总额	11,947.31	31,401.04	24,377.26	21,293.34
净利润	11,857.06	30,039.30	23,516.19	21,293.34

发行人最近三年及一期分别实现营业收入102,444.08万元、214,840.97万元、476,492.20万元和574,023.38，分别实现净利润21,293.34万元、23,516.19万元、30,039.30万元和11,857.06，2016年度-2018年度平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来随着滁州经济技术开发区的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能

力也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，持续的盈利能力及稳定的现金流能够在偿债高峰期保证及时偿付。

表10-32：截至2018年12月31日发行人存货明细情况表

单位：万元

项目	账面价值	占比
开发土地	641,894.06	92.80%
开发产品	31,715.93	4.59%
工程施工	18,108.44	2.62%
合计	691,718.44	100.00%

随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值将得到提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可以转让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至2018年12月31日，公司拥有土地141.59万平方米，账面价值为64.09亿元，其中：已抵押土地41.12万平方米，未抵押土地100.47万平方米，已抵押土地账面价值18.51亿元，未抵押土地账面价值为45.58亿元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产，以保障本期债券本息的偿付。

除了以上偿债高峰期资金筹措安排外，发行人还可以通过向银行融资。发行人多年来与中国农业发展银行、建设银行、交通银行、徽商银行、工商银行和兴业银行等多家金融机构均保持着长期而稳定的合作关系。发行人具备优良的信用记录，各家商业银行均给予较高的评级。在本期债券兑付出现突发性的资金周转困难时，发行人可以通过间接融资予以解决。

三、发行人对外担保情况

截至2018年12月31日，发行人及下属子公司对外担保余额为16,000.00万元，占2018年末发行人所有者权益的1.19%。具体情况如下表：

表 10-33：发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式（信用担保、抵押担保、质押担保）	担保期限	反担保措施
1	安徽晋源同业有限公司	8,000.00	保证	信用担保	2018.07.19-2023.07.18	无
2	滁州华城建设开发有限公司	8,000.00	保证	信用担保	2018.04.27-2021.04.26	无
合计		16,000.00	-	-	-	-

四、发行人最近一个会计年度期末的受限资产情况

根据北京兴华会计师事务所出具的审计报告及资产情况说明，发行人截至2018年12月31日所有权或使用权受到限制的资产明细如下表：

表 10-34：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	账面价值	受限原因	期限（年）	到期日	
货币资金					
1	27,090.03	用于银行承兑汇票的保证金以及用于担保的定期存款或通知存款	待有土地可以抵押后解除定期存款质押	-	
小计	27,090.03	-	-	-	
存货					
序号	土地证号	账面价值	抵押情况	抵押期限	到期日
1	滁国用（2009）第 10425号	7,886.97	抵押	6 年 6 个月	2022/6/17

2	滁国用（2011）第 07839 号	21,430.75	抵押	7 年	2020/2/1
3	滁国用（2013）第 13637 号	22,556.66	抵押	18 年	2035/12/31
4	滁国用（2015）第 00931 号	26,751.76	抵押	6 年	2021/10/23
11	皖（2017）滁州市不动产权第 0042484 号	30,264.00	抵押	5 年	2023/12/17
12	皖（2017）滁州市不动产权第 0042479 号	46,436.00	抵押	3 年	2021/12/26
13	皖（2017）滁州市不动产权第 0042486 号	29,796.06	抵押	3 年	2021/12/26
小计	-	185,122.20	-	-	-
合计	-	212,212.23			

五、发行人最近一个会计年度关联交易情况

（1）发行人的关联方情况：

表 10-35：发行人关联方情况（截至 2018 年 12 月 31 日）

公司名称	与本公司关系
滁州经济技术开发区总公司	母公司
滁州同盛投资发展有限公司	子公司
滁州市同创智能家电产业发展有限公司	子公司
安徽同康商贸有限公司	子公司
滁州同业投资发展有限公司	子公司

（2）发行人的其他关联方情况：

表 10-36：发行人其他关联方情况（截至 2018 年 12 月 31 日）

其他关联方单位名称	与本公司关系
滁州高铁站区开发建设有限公司	被投资方
滁州经济技术开发区开发小额贷款有限公司	被投资方
滁州市信用担保有限公司	被投资方
滁州经济技术开发区同徽城镇化壹号基金管理中心（有限合伙）	被投资方

其他关联方单位名称	与本公司关系
滁州市量子光电有限公司	被投资方
中能柔性光电（滁州）有限公司	被投资方
安徽鸿创新能源动力有限公司	被投资方
滁州开发区调转促壹号产业发展中心	被投资方
滁州开发区调转促贰号产业发展中心	被投资方
滁州惠科光电科技有限公司	被投资方
滁州近泉汇利新材料产业投资合伙企业（有限合伙）	被投资方
安徽德电扬子汽车有限公司	被投资方
滁州海嘉同创建设管理有限公司	被投资方
安徽金通新能源汽车一期基金合伙企业（有限合伙）	被投资方
滁州赛创产业园管理有限公司	被投资方

（3）发行人关联方应收应付款项见下表：

表 10-37：关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	滁州经济技术开发总公司	222,648.15	310,261.53
其他应付款	滁州市高铁站区开发建设有限责任公司	2,000.00	-
合计	-	224,648.15	310,261.53

六、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及 2019 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表二、三、四）。

第十一条已发行尚未兑付的债券

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人已发行尚未兑付的债券、信托、融资租赁等情况如下：

一、已发行各期企业债情况

13 滁州同创债：本公司经国家发展和改革委员会发改财金[2012]3983号文批准，于2013年1月9日发行7年期公司债券，债券利率为7.05%，面值总额为8亿元，付息频率12月/次。抵押物为土地使用权，权证号滁国用（2011）第07847号、滁国用（2011）第07838号、滁国用（2011）第07840号、滁国用（2011）第07839号、滁国用（2011）第07842号。

16 同创小微债：本公司，经国家发展和改革委员会发改财金[2015]2973号文批准，于2016年3月23日发行4年期固定利率债券，债券利率为5.44%，面值总额为10亿元，付息频率12月/次。

二、非公开定向债务融资工具发行情况

16 滁同创 PPN001：经中国银行间市场交易商协会中市协注《2015》PPN560号批准，2016年2月3日发行，5年期债券，债券利率为：6.1%，面值总额为10亿元，付息频率12月/次。

18 滁州同创 PPN001：发行人于2018年12月5日发行滁州市同创建设投资有限公司2018年度第一期定向债务融资工具（债券简称“18 滁州同创 PPN001”），发行金额为人民币5亿元，票面利率为7.00%，期限为3（2+1）年，募集资金主要用于归还发行人本部有息债务本金和利息。

三、非公开发行公司债券情况

16 滁同创：经上海证券交易所上证函《2016》591 号文批准，2016 年 6 月 15 日发行 5 年期债券，债券利率为：5.38%，面值总额 10 亿元，付息频率 12 月/次。

发行人于 2019 年 7 月 30 日滁州市同创建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称“19 同创 01”），发行金额为人民币 6 亿元，票面利率为 6.50%，期限为 5 年，募集资金主要用于偿还发行人债务及补充流动资金。

发行人于 2019 年 9 月 24 日滁州市同创建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）（债券简称“19 同创 02”），发行金额为人民币 9 亿元，票面利率为 6.30%，期限为 5 年，募集资金主要用于偿还发行人债务及补充流动资金。

四、一般中期票据发行情况

17 滁州同创 MNT001：经中国银行间市场交易商协会中市协注《2016》MTN508 号批准，2017 年 7 月 21 日发行 5 年期债券，债券利率 5.88%，面值 3 亿元，付息频率 12 月/次。

17 滁州同创 MTN002：经中国银行间市场交易商协会中市协注《2016》MTN508 号批准，2017 年 10 月 26 日发行 5 年期债券，债券利率 5.97%，面值 7 亿元，付息频率 12 月/次。

五、短期融资券

发行人于 2018 年 10 月 10 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2018 年度第三期超短期融资券（债券简称“18 滁州同创 SCP003”），

发行金额为人民币 4 亿元，票面利率为 6.30%，期限为 270 天（到期一次还本付息），募集资金主要用于归还发行人及其子公司有息债务本金和利息。

发行人于 2018 年 10 月 21 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2018 年度第四期超短期融资券（债券简称“18 滁州同创 SCP004”），发行金额为人民币 4 亿元，票面利率为 5.00%，期限为 270 天（到期一次还本付息），募集资金主要用于归还发行人及其子公司有息债务本金和利息。

发行人于 2018 年 12 月 19 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2018 年度第五期超短期融资券（债券简称“18 滁州同创 SCP005”），发行金额为人民币 6 亿元，票面利率为 5.80%，期限为 270 天（到期一次还本付息），募集资金主要用于归还发行人及其子公司有息债务本金和利息。

发行人于 2019 年 4 月 12 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2019 年度第一期短期融资券（债券简称“19 滁州同创 CP001”），发行金额为人民币 5 亿元，票面利率为 4.58%，期限为 1 年（到期一次还本付息），募集资金主要用于归还发行人有息债务本金和利息。

发行人于 2019 年 8 月 7 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2019 年度第一期超短期融资券（债券简称“19 滁州同创 SCP001”），发行金额为人民币 3.5 亿元，票面利率为 4.43%，期限为 270 天（到期一次还本付息），募集资金主要用于归还发行人及其子公司有息债务本金和利息。

发行人于 2019 年 8 月 26 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2019 年度第二期超短期融资券(债券简称“19 滁州同创 SCP002”), 发行金额为人民币 3 亿元, 票面利率为 4.49%, 期限为 270 天(到期一次还本付息), 募集资金主要用于归还发行人有息债务本金和利息。

发行人于 2019 年 9 月 9 日发行滁州市同创建设投资有限公司 2019 年度第三期超短期融资券(债券简称“19 滁州同创 SCP003”), 发行金额为人民币 4.50 亿元, 票面利率为 4.38%, 期限为 270 天(到期一次还本付息), 募集资金主要用于归还发行人有息债务本金和利息。

六、信托计划

1) 2017 年 3 月 24 日, 本公司与国元信托借款金额 60,000.00 万元, 借款期限不超过 5 年。截至 2018 年 12 月 31 日余额为 60,000.00 万元。

2) 2019 年 9 月 12 日, 发行人与中信信托签订了信托合同, 借款 12,100 万元, 利率固定为 8.8%, 2021 年 3 月还本 8,800.00 万元, 2021 年 9 月还本 3300 万元。截至 2019 年 9 月, 余额 12,100.00 万元

七、融资租赁情况

2015 年 11 月 17 日, 本公司与基石国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》, 合同租赁期限为 55 个月, 基石国际融资租赁有限公司支付租赁物购买价款总额及一致同意计入租赁本金的其他费用 20,000.00 万元。已还租赁本金=已收回租金-已收回租金中租赁利息, 剩余租赁本金=租赁本金-已还租赁本金。本公司应按[季末付息,

每半年偿还租赁本金 2,000 万元]方式分期支付租金。截至 2018 年 12 月 31 日余额 8,000.00 万元，其中 1 年内到期金额 4,000.00 万元。

2018 年 12 月，本公司与平安国际融资租赁（天津）有限公司签订了售后回租赁合同。租赁期限 36 个月，租赁总额 292,272,577.07 元（租赁成本 270,000,000 元），分十二次支付。截至到 12 月 31 日，余额为 27,000 万元。

2018 年 12 月 11 日，本公司与江苏金融租赁有限公司签订了融资租赁合同。合同编号【苏租 2018】租赁字第 560 号，租赁期限 5 年，租赁总额 142,115,520 元（租赁本金 12,0000,000 元），分十次支付。截至到 12 月 31 日，余额为 12,000 万元。

2019 年 1 月 21 日，发行人与渝农商金融租赁有限公司签订了融资租赁合同。租赁期限 5 年，租赁总额 47,250.00 万元（租赁本金 350000.00 元），分十次支付。截至 2019 年 9 月末，余额为 31,987.59 万元，其中一年内到期金额 629.35 万元。

八、其他融资情况

2016 年 12 月 23 日，本公司与博时资本管理有限公司签订《应收账款债权转让及回购协议》，转让价款 50,000.00 万元，债务人：安徽滁州经济技术开发区管理委员会，回购溢价总和=回购本金×年回购溢价率 5.8%/年×实际存续天数÷365。截至 2018 年 12 月 31 日，余额 50,000.00 万元；

2018 年 4 月 16 日，本公司与徽商银行股份有限公司签订了债权融资计划承销协议，发行 2018 年度第一期债权融资计划，期限：2018.4.17-2023.4.17 五年期，票面利率 7.1%，按年付息，到期一次还

本。2019 年 6 月 26 日发行了 2019 年第一期债权融资计划，期限：2019.6.27-2024.6.27 五年期，票面利率 7.1%，按年付息，到期一次还本。截至 2019 年 9 月末，余额为 34,000.00 万元，计在长期应付款科目。

发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

第十二条募集资金用途

本次债券获批规模为人民币 12.00 亿元。其中，4.00 亿元拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目，占项目投资总额的 54.95%，7.00 亿元拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目，占项目投资总额的 52.75%，所有项目的实施主体均为滁州市同创建设投资有限公司。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期募集资金不用于建设人才公寓。本次债券募集资金拟用于投资的项目名称、项目总投资、拟使用债券资金和占项目总投资比重等基本情况如下表所示：

表 12-1：本次债券募集资金的募投项目情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资 (包含土地成本)	拟使用债券资金	占项目总投资比重
安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目	7.28	4.00	54.95%
安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目	13.27	7.00	52.75%
合计	20.55	11.00	53.53%

根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号），为进一步匹配企业资金需求，支持企业利用不超过发债规模 40% 的债券资金补充营运资金，本次债券募集资金中的另外 1.00 亿元拟用于补充企业营运资金，占本次债券拟发行总额的 8.33%。

本期债券基础发行额 6.00 亿元，其中 4.00 亿元用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目建设，1.50 亿元用于安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目建设，0.50 亿元用于补充企业运营资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 12.00（6.00+6.00）亿元，其中 4.00 亿元用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园

项目建设, 7.00 亿元用于安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目建设, 1.00 亿元用于补充企业运营资金。

一、拟投资项目概况

(一) 安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目由生活区域与工业区域两部分组成, 项目总建筑面积 175,000 m², 生活区域主要由人才公寓与生活设施组成, 工业区域以标准化厂房为中心, 南侧为中试厂房, 北侧为办公服务中心。基本能满足科技园要求, 项目的建设规模适中。

本项目符合国家产业政策方向, 获得批复情况如下:

表 12-2: 安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目获批文件

批文名称	批文文号	发文机关	发文日
立项批复	滁开管发[2017]12 号	滁州经济技术开发区管理委员会	2017 年 1 月 3 日
可行性研究报告批复	滁开管发[2017]14 号	滁州经济技术开发区管理委员会	2017 年 1 月 13 日
环评	滁环[2017]18 号	滁州市环境保护局	2017 年 1 月 11 日
稳评	滁开社发[2017]3 号	滁州经济技术开发区社会事务管理局	2017 年 1 月 18 日
用地预审意见	滁土资预字[2017]15 号	滁州市国土资源和房产管理局	2017 年 1 月 12 日
中华人民共和国建设项目选址意见书	选字第 341100201600020 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 13 日
中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 341100201600064 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 16 日
能评	滁发改审批[2017]6 号	滁州市发展和改革委员会	2017 年 1 月 14 日
中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 341100201600043 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 16 日

1、项目建设背景

科技发展正在改变财富获取方式和国际经济社会格局, 中国也面临着通过科技促进发展的重要战略机遇。科技产业园要充分发挥培养科技型人才和企业的作用, 努力推动科技型企业的技术更新和突破,

促进科技型产业在园区内的孕育和产生。

我国目前正在大力加强科技法律法规体系建设。深入落实《科学技术进步法》，加快配套法规建设。推进《促进科技成果转化法》修订。加强科技资源共享、科研机构、科技中介等方面政策法规的研究制定。强化科技法律法规的执法检查 and 公众监督。加强科技法律法规的普法宣传。

我国同时正在大力落实和完善发展高科技政策措施。深入落实《科技规划纲要》中的有关政策及其配套政策措施。落实企业研发费用加计扣除、国家大学科技园、高新技术企业和 技术先进型服务企业以及对科技中介服务活动的税收扶持政策。加强发展高科技政策落实情况的监测评估。完善有关鼓励产学研合作、科技成果转化和产业化、科技型中小企业科技发展的政策措施。强化科技政策与财税、金融、产业政策等的衔接配套。制定完善更加有利于研发的财政性科研投入所得税征收规定。

本项目位于安徽省国家级滁州经济技术开发区内，洪武西路与全椒路西北角，祈福寺西路以南，交通及周边环境条件良好。园区已建面积少，存在大片闲置空地，可利用资源多，发展空间大，集聚了后发优势。国家级滁州经济技术开发区未来的总体发展定位为：安徽省产业集群示范区，大滁城对外开放先行区，滁州产城一体示范区、滁州低碳发展模范区。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目作为产学研研发平台，产业科技研发中心，智能制造研发中心，培养高新技术产业及企业，形成科技研发总部基地，对内服务经济技术开发区，带动传统

产业的升级改造，园区的产业升级转型，对外进行技术及人才输出服务。完全符合经开区发展定位。

2、项目建设内容

项目基地位于安徽省国家级滁州经济技术开发区内，洪武西路与全椒路西北角，祈福寺西路以南，西侧为已建成的滁州市汇丰木业厂。项目总用地面积约为 160,667 m²（约 241 亩）。

表 12-3：项目技术指标

序号	名称	单位	数量
1	规划用地面积	亩	241.00
2	总建筑面积	亩	262.50
3	道路广场用地面积	亩	62.66
4	绿化面积	亩	101.22
5	容积率	倍	1.09
6	建筑密度	%	32
7	绿地率	%	42

表 12-4：功能区域划分

建设内容	面积（m ² ）
标准化厂房	96,500.00
中试厂房	63,500.00
办公服务中心	5,000.00
生活设施	5,000.00
人才公寓	5,000.00
合计	175,000

注：本次债券募集资金不用于人才公寓建设。

中试厂房是实现科技成果转化与产业化的重要载体，它连接着研发与生产，除需达到标准化厂房设备的安装要求，如消防、配电、暖通等相关建筑标准，有洁净等要求的还要符合相关国家建筑设计规范的要求；此外，鉴于它需针对研发出来的产品进行各种测试以实现最后的量产，故对资金、装备条件与技术支持的要求比标准化厂房更高一些，如需配套完备的计算机设备、嵌入式软件测试系统等，是培养人才、实现战略性新兴产业成果转化的现代化厂房。

园区内办公服务中心主要为入园企业提供的办公场所，打造便利化办公环境；同时园区内商业配套为底商，主要为餐饮、超市、邮政网点、银行储蓄网点等基础商业配套设施，满足园区员工购物、餐饮等生活需求。园区内人才公寓优先对入园企业定向出租，若入园企业员工入住后仍有剩余，则继续面向全市范围内出租。

3、项目施工进度情况

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目总投资 7.28 亿元，截至 2019 年 12 月末，项目已投资总额约为 2.18 亿元，累计完成计划资金投入 30%；项目资本金 2.18 亿元已足额到位，目前施工进度为 30%。

4、项目建设的必要性

（1）项目的建设是滁州经开区发展的迫切需要

滁州经开区已经进入了加速发展、转型升级的新阶段，站在新的起点上，按照市委、市政府的部署，围绕科学发展当先锋、争先进位打头阵、冲刺跨越做贡献的目标要求，突出转型升级，全力打造经济发展升级版。通过 3 年的努力，创建国家级生态工业示范园区，建成中国绿色食品之都，打造中国专用车制造之城。努力把滁州经开区建设成为产城一体、组团发展、功能完善、宜居宜业的美好新园区。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目的建设在经济中起到了培养高端人才、促进地区经济发展等作用，是地区发展的新引擎、新动力。

国家级滁州经济技术开发区未来的总体发展定位为：安徽省产业集群示范区，大滁城对外开放先行区，滁州产城一体示范区、滁州低碳发展模范区。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园作为产学研研发平台，产业科技研发中心，智能制造研发中心，培养高新技术产业及企业，形成科技研发总部基地，对内服务经济技术开发区，带动传统产业的升级改造，园区的产业升级转型，对外进行技术及人才输出服务。完全符合经开区发展定位。

（2）项目的建设是推动经济结构的优化升级调整的先锋队

调整产业结构主要是靠科技和制度进步。以科技和制度进步培育高成长企业和产业集群，从而拉动经济增长，带动就业和税收。然而，科技和制度的进步本身是一个长期的过程，不是简简单单依靠资金、劳动和土地等生产要素投入就能见效的。现代经济产业结构调整的内生动力主要依靠技术进步。从根本上讲，技术进步就是依赖科技和制度的进步而推进。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园作为科技进步的有力推动者，在科技成果转化这一方面具有无可比拟的优势。一般从科技园里成长起来的高科技企业都担当着当地经济发展的明星角色。在科技园的帮助下，高科技企业将更易得到快速健康的发展。所以，一个区域要想调整和优化产业结构，科技产业园应责无旁贷地成为先锋队，开拓科技进步新局面。

同时该项目能够有效利用滁州当地产业资源，结合产学研合作机制，与周边相关的科研单位、大专院校建立制度化的技术支持网络系

统，帮助园区内的企业解决相关的技术问题，同时这些企业也能够促进当地产业技术的进步，完善滁州产业链发展。

（3）项目的建设是中小微企业健康发展的支撑

我国小微企业规模蓬勃发展，为国家解决了大量的就业人口和近三分之二的所得税，在国民经济中的支撑作用越来越大。同时由于受到资金、技术、人才等方面的影响，小微企业现代化管理水平普遍较低，仍然面临管理不规范、融资难、效率低下、竞争能力弱的问题，严重制约了小微企业发展壮大。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园基本任务包括为中小微企业提供各种外部资源，有效改善中小微企业发展现状，提高中小微企业管理水平，引领中小微企业健康发展。

（4）项目的建设是改善就业环境的有力推手

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园作为科技产业化的基础性服务机构，面临着巨大的社会需求。因为它能有效带动中小微企业发展，为城市提供了更多的就业机会。

（5）项目的建设是打造区域经济人才库的生力军

人才是经济发展最为重要的资源，具有战略性地位和决定性作用。任何形式的竞争从根本上来讲就是人才的竞争，经济发展亦是如此。一个地区经济能够持续、长久、有效的发展，关键是要能汇聚一批各个层次的人才。

安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园作为区域经济发展的人才基地，承担着集聚和培养人才的两项重要职能。首先，安徽省国

家级滁州经济技术开发区科技园能够吸引充满科技研发热情的各行各业的高级人才，形成人才的集聚高地。其次，通过安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园的努力，能培养一大批科技型企业家，能为区域发展储备领军人才。

此外，随着高科技企业的成长壮大，企业一定会不断地吸收大量劳动力，不仅能解决就业问题，而且会培养出大量的技术骨干、精通业务的人才，这能为区域经济发展储备大量的基础人才。

5、项目建设的社会效益

（1）对产业发展的促进作用

科技的进步和发展对产业的发展有很大的促进作用。科技要素一般包括了科技人才、科技的环境和资源，科技要素的集聚能够推动更多的科技进步，从而带动相关产业的发展。滁州经济技术开发区应根据产业对科技要素的需求，将相关产业集聚在一个区域内，最大化的发挥科技要素集聚的优势。

（2）满足可持续发展的需求

本项目的建设有利于提高滁州市经开区高科技发展环境，满足经开区可持续发展的要求；有利于整合社会资源，提升区域科技型人才集聚水平；有利于延长产业链条，拓展关联产业，调整优化产业结构，促进产业升级，提升综合竞争力，将发挥显著的社会效益和相应的经济效益。

（3）提供了有利的外部环境

该项目的建设功在当代，利在千秋。项目为滁州市经开区发展提供了极为有利的外部环境，既带动了社会投资，扩大内需和消费，又可以加快发展现代服务业，优化地方产业结构调整，增加就业，促进经济社会协调健康发展。同时，有利于推进招商工作，促进滁州市快速发展。项目的实施将随着时间的推移逐渐显示出广泛的社会效应。

（4）对实现园区产业化和规模化具有决定性的作用

本项目属于滁州经济技术开发区产业园区公共服务平台建设项目，这对实现园区产业化和规模化具有决定性的作用。安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园鼓励成立高新技术企业、加速科技成果转化，鼓励大专院校、科技院所和其他技术人员为园内企业做出贡献。另一方面，企业的成立不仅能解决劳动者的自身就业，还可进一步增强产业园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，能通过带动更多就业产生倍增效应，具有承担社会公共利益的责任。

6、项目建设经济效益

本项目收入包括销售收入和租金收入。根据南京市市政设计研究院有限责任公司出具的《安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园可行性研究报告》，本项目可租售建设总面积 175,000 平方米，建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心、生活设施、人才公寓、其他基础设施等，采取部分出租部分出售方式，各物业租售分配情况如下：

表 12-5：科技园项目物业租售分配情况表

项目	总面积 (m²)	出售面积 (m²)	出租面积 (m²)
标准化厂房	96,500.00	38,600.00	57,900.00
中试厂房	63,500.00	25,400.00	38,100.00
办公服务中心	5,000.00	2,000.00	3,000.00
生活设施	5,000.00	2,000.00	3,000.00
人才公寓	5,000.00	-	5,000.00

注：本次债券募集资金不用于人才公寓建设。

本项目主要建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心、生活设施、人才公寓、其他基础设施，租售价格采用资产评估理论市场法进行估价，市场价格参照滁州市域琅琊、天长、来安等相同项目价格标准确定，因可研出具较早，建设期延期至 2020 年，故预计项目从 2021 年开始产生收入。经市场分析预测，上述物业的租售价格如下：

表 12-6：科技园项目存续期内营业收入表

单位：万元

项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
销售收入	销售总收入	-	2,028.77	4,300.99	6,838.58	9,665.19	-	-	22,833.53
	标准化厂房	销售收入(万元)	-	1,040.27	2,205.37	3,506.54	4,955.91	-	11,708.10
		销售价格(元/m2)	-	2,695.00	2,856.70	3,028.10	3,209.79	-	-
		销售数量(m2)	-	3,860.00	7,720.00	11,580.00	15,440.00	-	38,600.00
	中试厂房	销售收入(万元)	-	767.08	1,626.21	2,585.67	3,654.42	-	8,633.38
		销售价格(元/m2)	-	3,020.00	3,201.20	3,393.27	3,596.87	-	-
		销售数量(m2)	-	2,540.00	5,080.00	7,620.00	10,160.00	-	25,400.00
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	101.70	215.60	342.81	484.51	-	1,144.62
		销售价格(元/m2)	-	5,085.00	5,390.10	5,713.51	6,056.32	-	-
		销售数量(m2)	-	200.00	400.00	600.00	800.00	-	2,000.00
	生活设施	销售收入(万元)	-	119.72	253.81	403.55	570.35	-	1,347.43
		销售价格(元/m2)	-	5,986.00	6,345.16	6,725.87	7,129.42	-	-
		销售数量(m2)	-	200.00	400.00	600.00	800.00	-	2,000.00
出租收入	租金总收入	-	672.47	1,069.22	1,511.16	1,601.83	1,697.94	1,799.82	8,352.44
	标准化厂房	出租收入(万元)	-	295.29	469.51	663.58	703.39	745.59	3,667.69
		出租价格(元/年/m2)	-	102.00	108.12	114.61	121.48	128.77	-
		出租数量(m2)	-	28,950.00	43,425.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	-
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	-
	中试厂房	出租收入(万元)	-	295.28	469.49	663.54	703.35	745.56	3,667.50
		出租价格(元/年/m2)	-	155.00	164.30	174.16	184.61	195.68	-
		出租数量(m2)	-	19,050.00	28,575.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	-
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	-
	办公服务中心	出租收入(万元)	-	32.85	52.23	73.82	78.25	82.94	408.02
		出租价格(元/年/m2)	-	219.00	232.14	246.07	260.83	276.48	-
		出租数量(m2)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-

	出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	出租收入(万元)	-	49.05	77.99	110.23	116.84	123.85	131.28	609.23
	出租价格(元/年/m2)	-	327.00	346.62	367.42	389.46	412.83	437.60	-
	出租数量(m2)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
	出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
经营总收入		-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	31,185.97

表 12-7：科技园项目存续期内营业支出表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
修理费用	-	6.72	10.69	15.11	16.02	16.98	18.00	83.52
运营费用	-	27.01	53.70	83.50	112.67	16.98	18.00	311.86
合计	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	395.38

表 12-8：科技园项目运营期内营业收入表

项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
销售 收入	销售总收入	-	2,028.77	4,300.99	6,838.58	9,665.19	-	-	-	-	-	-	-
	标 准 化 厂 房	销售收入(万元)	-	1,040.27	2,205.37	3,506.54	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m²)	-	2695	2,856.70	3,028.10	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m²)	-	3,860.00	7,720.00	11,580.00	-	-	-	-	-	-	-
	中试厂房	销售收入(万元)	-	767.08	1,626.21	2,585.67	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m²)	-	3020	3,201.20	3,393.27	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m²)	-	2,540.00	5,080.00	7,620.00	-	-	-	-	-	-	-
	办公服务 中心	销售收入(万元)	-	101.70	215.60	342.81	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m²)	-	5085	5,390.10	5,713.51	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m²)	-	200.00	400.00	600.00	-	-	-	-	-	-	-
	生活设施	销售收入(万元)	-	119.72	253.81	403.55	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m²)	-	5986	6,345.16	6,725.87	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m²)	-	200.00	400.00	600.00	-	-	-	-	-	-	-
	人才公寓	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出 租	租金总收入	-	-	1,069.22	1,511.16	1,601.83	1,697.94	1,799.82	1,907.81	2,022.28	2,143.61	2,272.23	2,431.29
	标 准 化 厂 房	出租收入(万元)	-	295.29	469.51	663.58	703.39	790.33	837.75	888.01	941.29	997.77	1,067.62
		出租价格(元/年/m²)	-	102	108.12	114.61	121.48	128.77	136.50	144.69	153.37	162.57	172.33

收入		出租数量(m²)	-	28,950.00	43,425.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	中试厂房	出租收入(万元)	-	295.28	469.49	663.54	703.35	745.56	790.29	837.71	887.97	941.25	997.72	1,067.56
		出租价格(元/年/m²)	-	155	164.30	174.16	184.61	195.68	207.42	219.87	233.06	247.05	261.87	280.20
		出租数量(m²)	-	19,050.00	28,575.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		办公服务中心	出租收入(万元)	-	32.85	52.23	73.82	78.25	82.94	87.92	93.20	98.79	104.72	111.00
	出租价格(元/年/m²)		-	219.00	232.14	246.07	260.83	276.48	293.07	310.66	329.30	349.05	370.00	395.90
	出租数量(m²)		-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租率		-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生活设施	出租收入(万元)	-	49.05	77.99	110.23	116.84	123.85	131.28	139.16	147.51	156.36	165.74	177.34
		出租价格(元/年/m²)	-	327.00	346.62	367.42	389.46	412.83	437.60	463.86	491.69	521.19	552.46	591.13
		出租数量(m²)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	人才公寓	出租收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租价格(元/年/m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租数量(m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营总收入			-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	1,907.81	2,022.28	2,143.61	2,272.23

表 12-8：科技园项目运营期内营业收入表（续）

项目		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
销售收入	销售总收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	标准	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	化厂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

出租收入	中试厂房	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	生活设施	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	人才公寓	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	租金总收入		2,601.48	2,783.58	2,978.43	3,186.92	3,410.01	3,648.71	3,904.12	4,177.40	4,469.82	4,782.71
	标准化厂房	出租收入(万元)	1,142.35	1,222.31	1,307.88	1,399.43	1,497.39	1,602.20	1,714.36	1,834.36	1,962.77	2,100.16
		出租价格(元/年/m ²)	197.30	211.11	225.89	241.70	258.62	276.72	296.09	316.82	338.99	362.72
		出租数量(m ²)	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	中试厂房	出租收入(万元)	1,142.29	1,222.25	1,307.81	1,399.36	1,497.31	1,602.12	1,714.27	1,834.27	1,962.67	2,100.06
		出租价格(元/年/m ²)	299.81	320.80	343.26	367.29	393.00	420.50	449.94	481.44	515.14	551.20
		出租数量(m ²)	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	办公服务中心	出租收入(万元)	127.08	135.98	145.50	155.68	166.58	178.24	190.72	204.07	218.35	233.64
		出租价格(元/年/m ²)	423.61	453.26	484.99	518.94	555.26	594.13	635.72	680.22	727.84	778.79
		出租数量(m ²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生活设施	出租收入(万元)	189.75	203.04	217.25	232.46	248.73	266.14	284.77	304.70	326.03	348.85
		出租价格(元/年/m ²)	632.51	676.79	724.16	774.85	829.09	887.13	949.23	1,015.67	1,086.77	1,162.85
		出租数量(m ²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

	出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
人 才 公 寓	出租收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租价格(元/年/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营总收入		2,601.48	2,783.58	2,978.43	3,186.92	3,410.01	3,648.71	3,904.12	4,177.40	4,469.82	4,782.71

表 12-8：科技园项目运营期内营业收入表（续）

项目		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	总计
销售 收入	销售总收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,833.53
	标 准 化 厂 房										
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,708.10
	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,600.00
	中 试 厂 房										
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,633.38
	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,400.00
	办 公 服 务 中 心										
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,144.62
	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
	生 活 设 施										
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,347.43
	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
	人 才 公 寓										
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出 租	租金总收入	5,117.50	5,475.72	5,859.03	6,269.16	6,708.00	7,177.56	7,679.99	8,217.59	8,792.82	116,370.19
	出租收入(万元)	2,247.17	2,404.48	2,572.79	2,752.89	2,945.59	3,151.78	3,372.40	3,608.47	3,861.06	51,099.99

收 入	标 准 化 厂 房	出租价格(元/年/m²)	388.11	415.28	444.35	475.46	508.74	544.35	582.45	623.22	666.85	-	
		出租数量(m²)	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	57,900.00	-
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	中 试 厂 房	出租收入(万元)	2,247.06	2,404.35	2,572.66	2,752.75	2,945.44	3,151.62	3,372.23	3,608.29	3,860.87	51,097.39	
		出租价格(元/年/m²)	589.78	631.06	675.24	722.51	773.08	827.20	885.10	947.06	1,013.35	-	
		出租数量(m²)	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	38,100.00	-
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	办 公 服 务 中 心	出租收入(万元)	249.99	267.49	286.21	306.25	327.69	350.62	375.17	401.43	429.53	5,684.70	
		出租价格(元/年/m²)	833.30	891.63	954.05	1,020.83	1,092.29	1,168.75	1,250.56	1,338.10	1,431.77	-	
		出租数量(m²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	生 活 设 施	出租收入(万元)	373.27	399.40	427.36	457.28	489.29	523.54	560.18	599.40	641.35	8,488.11	
		出租价格(元/年/m²)	1,244.24	1,331.34	1,424.54	1,524.25	1,630.95	1,745.12	1,867.28	1,997.99	2,137.84	-	
		出租数量(m²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	人 才 公 寓	出租收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租价格(元/年/m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租数量(m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		出租率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营总收入			5,117.50	5,475.72	5,859.03	6,269.16	6,708.00	7,177.56	7,679.99	8,217.59	8,792.82	139,203.72	

表 12-9：科技园项目运营期内营业支出表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
维修费用	-	6.72	10.69	15.11	16.02	16.98	18.00	19.08	20.22	21.44	22.72
运营费用	-	27.01	53.70	83.50	112.67	16.98	18.00	19.08	20.22	21.44	22.72
总计	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	38.16	40.45	42.87	45.44

表 12-9：科技园项目运营期内营业支出表（续）

单位：万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
维修费用	24.31	26.01	27.84	29.78	31.87	34.10	36.49	39.04	41.77	44.70	47.83
运营费用	24.31	26.01	27.84	29.78	31.87	34.10	36.49	39.04	41.77	44.70	47.83
总计	48.63	52.03	55.67	59.57	63.74	68.20	72.97	78.08	83.55	89.40	95.65

表 12-9：科技园项目运营期内营业支出表（续）

单位：万元

项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
维修费用	51.17	54.76	58.59	62.69	67.08	71.78	76.80	82.18	87.93	1,163.70
运营费用	51.17	54.76	58.59	62.69	67.08	71.78	76.80	82.18	87.93	1,392.04
总计	102.35	109.51	117.18	125.38	134.16	143.55	153.60	164.35	175.86	2,555.74

本债券存续期项目总收入合计为 31,185.97 万元，在运营期内总收入合计为 139,203.72 万元，项目投资财务内部收益率为 3.84%（不含政府补贴），静态项目投资回收期为 22.17 年（不含政府补贴），项目投资财务净现值为 28,650.96 万元（不含政府补贴）。

（二）安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目

安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目分为标准化厂房、中试厂房、办公服务中心和生活设施，中试厂房位于基地东侧，办公服务中心位于基地西侧中部，标准化厂房分设置于基地西北和西南。规划用地约 243 亩，总建筑面积 320,000 m²，基本能满足产业园要求，项目的建设规模适中。

本项目符合国家产业政策方向，获得批复情况如下：

表 12-10：安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目获批文件

批文名称	批文文号	发文机关	发文日
立项批复	滁开管发[2017]13 号	滁州经济技术开发区管理委员会	2017 年 1 月 4 日
可行性研究报告批复	滁开管发[2017]15 号	滁州经济技术开发区管理委员会	2017 年 1 月 18 日
环评	滁环[2017]17 号	滁州市环境保护局	2017 年 1 月 11 日
稳评	滁开社发[2017]2 号	滁州经济技术开发区社会事务管理局	2017 年 1 月 18 日
用地预审意见	滁土资预字[2017]16 号	滁州市国土资源和房产管理局	2017 年 1 月 12 日
中华人民共和国建设项目选址意见书	选字第 341100201600016 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 13 日
中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 341100201600061 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 16 日
能评	滁发改审批[2017]5 号	滁州市发展和改革委员会	2017 年 1 月 14 日
中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 34110020160064 号	滁州市城乡规划建设委员会	2017 年 1 月 16 日

1、项目建设背景

科技发展正在改变财富获取方式和国际经济社会格局，中国也面临着通过科技促进发展的重要战略机遇。科技产业园要充分发挥培养科技型人才和企业的作用，努力推动科技型企业的技术更新和突破，促进科技型产业在园区内的孕育和产生。

我国目前正在大力加强科技法律法规体系建设。深入落实《科学技术进步法》，加快配套法规建设。推进《促进科技成果转化法》修订。加强科技资源共享、科研机构、科技中介等方面政策法规的研究制定。强化科技法律法规的执法检查 and 公众监督。加强科技法律法规的普法宣传。

我国目前正在大力落实和完善发展高科技政策措施。深入落实《科技规划纲要》中的有关政策及其配套政策措施。落实企业研发费用加计扣除、国家大学科技园、高新技术企业和技术先进型服务企业以及对科技中介服务活动的税收扶持政策。加强发展高科技政策落实情况的监测评估。完善有关鼓励产学研合作、科技成果转化和产业化、科技型中小企业科技发展的政策措施。强化科技政策与财税、金融、产业政策等的衔接配套。制定完善更加有利于研发的财政性科研投入所得税征收规定。

2、项目建设内容

本项目的技术指标如下：

表 12-11：项目技术指标

序号	名称	单位	数量
1	规划用地面积	亩	243
2	总建筑面积	m ²	320,000
3	道路广场用地面积	m ²	46,981
4	绿化面积	m ²	69,663
5	容积率	倍	1.97
6	建筑密度	%	28
7	绿地率	%	43

具体功能组成情况如下：

(1) 标准化厂房：192,500 平方米

(2) 中试厂房：117,500 平方米

(3) 办公服务中心：5,000 平方米

(4) 生活设施：5,000 平方米

中试厂房是实现科技成果转化与产业化的重要载体，它连接着研发与生产，除需达到标准化厂房设备的安装要求，如消防、配电、暖通等相关建筑标准，有洁净等要求的还要符合相关国家建筑设计规范的要求；此外，鉴于它需针对研发出来的产品进行各种测试以实现最后的量产，故对资金、装备条件与技术支持的要求比标准化厂房更高一些，如需配套完备的计算机设备、嵌入式软件测试系统等，是培养人才、实现战略性新兴产业成果转化的现代化厂房。

园区内办公服务中心主要为入园企业提供的办公场所，打造便利化办公环境；同时园区内商业配套为底商，主要为餐饮、超市、邮政网点、银行储蓄网点等基础商业配套设施，满足园区员工购物、餐饮等生活需求。

3、项目施工进度情况

安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目总投资 13.27 亿元，截至 2019 年 12 月末，项目已投资总额约为 3.98 亿元，累计完成计划资金投入 30%；项目资本金 3.98 亿元已足额到位，目前施工进度为 30%。

4、项目建设的必要性

(1) 项目的建设是滁州市新一轮总体规划的迫切需求

新一轮滁州市城市总体规划已将该地区定位为滁州北部片区中心、区域性的高品质服务基地，本次产业园项目正是对新一轮滁州市

总体规划的响应，以线上线下、投资等优势取代园区原有产业的不足与劣势，打造高品质的产业基地。

（2）项目的建设是滁州经开区发展的迫切需要

滁州经开区形成了家电及电子信息产业、机械(汽车)制造产业、绿色食品产业已成为经开区的三大主导产业，同时正在大力培育和发展新一代信息技术、新型基础应用材料、智能制造及机器人、新能源汽车、生物技术等产业。

滁州经开区已经进入了加速发展、转型升级的新阶段，按照市委、市政府的部署，滁州市力争通过 3—5 年的努力，创建国家级生态工业示范园区，建成中国绿色食品之都，打造中国专用车制造之城。努力把滁州经开区建设成为产城一体、组团发展、功能完善、宜居宜业的美好新园区。

（3）项目的建设是推动经济结构优化升级调整的强大动力

大力发展有利于经济结构的战略性调整，扩大内需，促进消费的大幅增长，调整优化投资结构，发挥投资对扩大内需的重要作用，形成消费、投资协调拉动经济增长的合理新格局。深入开展信息化进程，使各行各业能够在高科技的环境下得到长足的发展。着力构建现代产业体系，提高农业现代化水平，促进工业结构优化升级，推动服务业跨越发展，促进经济增长向依靠第一、第二、第三产业协同发展。

5、项目建设的社会效益

（1）对产业发展的促进作用

科技的进步和发展对产业的发展有很大的促进作用。科技要素一般包括了科技人才、科技的环境和资源，科技要素的集聚能够推动更多的科技进步，从而带动相关产业的发展。滁州经济技术开发区应根

据产业对科技要素的需求，将相关产业集聚在一个区域内，最大化的发挥科技要素集聚的优势。

（2）满足可持续发展的需求

本项目的建设有利于提高滁州市经开区高科技发展环境，满足经开区可持续发展的要求；有利于整合社会资源，提升区域科技型人才集聚水平；有利于延长产业链条，拓展关联产业，调整优化产业结构，促进产业升级，提升综合竞争力，将发挥显著的社会效益和相应的经济效益。

（3）提供了有利的外部环境

该项目的建设功在当代，利在千秋。项目为滁州市经开区发展提供了极为有利的外部环境，既带动了社会投资，扩大内需和消费，又可以加快发展现代服务业，优化地方产业结构调整，增加就业，促进经济社会协调健康发展。同时，有利于推进招商工作，促进滁州市快速发展。项目的实施将随着时间的推移逐渐显示出广泛的社会效应。

（4）对实现园区产业化和规模化具有决定性的作用

本项目属于滁州经济技术开发区产业园区公共服务平台建设项目，这对实现园区产业化和规模化具有决定性的作用。安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园鼓励成立高新技术企业、加速科技成果转化，鼓励大专院校、科技院所和其他技术人员为科技产业园企业做出贡献。另一方面，企业的成立不仅能解决劳动者的自身就业，还可进一步增强产业园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，能通过带动更多就业产生倍增效应，具有承担社会公共利益的责任。

6、项目建设经济效益

本项目收入包括销售收入和租金收入。根据南京市市政设计研究院有限责任公司出具的《安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目可行性研究报告》，本项目总建筑面积 320,000.00 m²，建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心和生活设施等，采取部分出租部分出售方式，各物业租售分配情况如下：

表 12-12：物业租售分配情况表

项目	总面积 (m ²)	出售面积 (m ²)	出租面积 (m ²)
标准化厂房	192,500	77,000	115,500
中试厂房	117,500	47,000	70,500
办公服务中心	5,000	2,000	3,000
生活设施	5,000	2,000	3,000

本项目主要建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心和生活设施。根据资产评估理论中市场法，参照同区域琅琊、天长等相同项目价格标准，因可研出具较早，建设期延期至 2020 年，故预计项目从 2021 年开始产生收入。市场分析预测，上述物业的租售收入情况如下：

表 12-13：月亮湾项目存续期内营业收入表

单位：万元

项目			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
销售收入	销售总收入		-	3,765.13	7,982.08	12,691.50	17,937.32	-	-	42,376.03
	标准化厂房	销售收入(万元)	-	2,117.50	4,489.10	7,137.67	10,087.91	-	-	23,832.17
		销售价格(元/m²)	-	2,750.00	2,915.00	3,089.90	3,275.29	-	-	-
		销售数量(m²)	-	7,700.00	15,400.00	23,100.00	30,800.00	-	-	77,000.00
	中试厂房	销售收入(万元)	-	1,425.51	3,022.08	4,805.11	6,791.22	-	-	16,043.92
		销售价格(元/m²)	-	3,033.00	3,214.98	3,407.88	3,612.35	-	-	-
		销售数量(m²)	-	4,700.00	9,400.00	14,100.00	18,800.00	-	-	47,000.00
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	102.16	216.58	344.36	486.70	-	-	1,149.80
		销售价格(元/m²)	-	5,108.00	5,414.48	5,739.35	6,083.71	-	-	-
		销售数量(m²)	-	200.00	400.00	600.00	800.00	-	-	2,000.00
	生活设施	销售收入(万元)	-	119.96	254.32	404.36	571.50	-	-	1,350.13
		销售价格(元/m²)	-	5,998.00	6,357.88	6,739.35	7,143.71	-	-	-
		销售数量(m²)	-	200.00	400.00	600.00	800.00	-	-	2,000.00
出租收入	租金总收入		-	1,322.03	2,102.02	2,970.85	3,149.11	3,338.05	3,538.34	16,420.39
	标准化厂房	出租收入(万元)	-	652.58	1,037.59	1,466.47	1,554.45	1,647.72	1,746.59	8,105.40
		出租价格(元/年/m²)	-	113.00	119.78	126.97	134.58	142.66	151.22	-
		出租数量(m²)	-	57,750.00	86,625.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	606,375.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	中试厂房	出租收入(万元)	-	585.15	930.39	1,314.95	1,393.85	1,477.48	1,566.13	7,267.94
		出租价格(元/年/m²)	-	166.00	175.96	186.52	197.71	209.57	222.15	-
		出租数量(m²)	-	35,250.00	52,875.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	370,125.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	办公服务中心	出租收入(万元)	-	33.90	53.90	76.18	80.75	85.60	90.73	421.06

		出租价格(元/年/m²)	-	226.00	239.56	253.93	269.17	285.32	302.44	-
		出租数量(m²)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	15,750.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	生活设施	出租收入(万元)	-	50.40	80.14	113.26	120.05	127.26	134.89	626.00
		出租价格(元/年/m²)	-	336.00	356.16	377.53	400.18	424.19	449.64	-
		出租数量(m²)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	15,750.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	-
		经营总收入		-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34

表 12-14：月亮湾产业园项目运营期营业收入表

单位：万元

项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
销售收入	销售总收入	-	3,765.13	7,982.08	12,691.50	17,937.32	-	-	-	-
	标准化厂房	销售收入(万元)	-	2,117.50	4,489.10	7,137.67	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	2750	2,915.00	3,089.90	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	7,700.00	15,400.00	23,100.00	-	-	-	-
	中试厂房	销售收入(万元)	-	1,425.51	3,022.08	4,805.11	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	3033	3,214.98	3,407.88	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	4,700.00	9,400.00	14,100.00	-	-	-	-
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	102.16	216.58	344.36	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	5108	5,414.48	5,739.35	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	200.00	400.00	600.00	-	-	-	-
	生活设施	销售收入(万元)	-	119.96	254.32	404.36	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	5998	6,357.88	6,739.35	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	200.00	400.00	600.00	-	-	-	-
出租收入	租金总收入	-	1,322.03	2,102.02	2,970.85	3,149.11	3,338.05	3,538.34	3,750.64	3,975.67
	出租收入(万元)	-	652.58	1,037.59	1,466.47	1,554.45	1,647.72	1,746.59	1,851.38	1,962.46

	标准化厂房	出租价格(元/年/m²)	-	113.00	119.78	126.97	134.58	142.66	151.22	160.29	169.91
		出租数量(m²)	-	57,750.00	86,625.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	中试厂房	出租收入(万元)	-	585.15	930.39	1,314.95	1,393.85	1,477.48	1,566.13	1,660.09	1,759.70
		出租价格(元/年/m²)	-	166.00	175.96	186.52	197.71	209.57	222.15	235.47	249.60
		出租数量(m²)	-	35,250.00	52,875.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	办公服务中心	出租收入(万元)	-	33.90	53.90	76.18	80.75	85.60	90.73	96.18	101.95
		出租价格(元/年/m²)	-	226.00	239.56	253.93	269.17	285.32	302.44	320.59	339.82
		出租数量(m²)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生活设施	出租收入(万元)	-	50.40	80.14	113.26	120.05	127.26	134.89	142.99	151.57
		出租价格(元/年/m²)	-	336.00	356.16	377.53	400.18	424.19	449.64	476.62	505.22
		出租数量(m²)	-	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	-	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
经营总收入			-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34	3,750.64	3,975.67

表 12-14：月亮湾产业园项目运营期营业收入表（续）

单位：万元

项目		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
销售收入	销售总收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	标准化厂房	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中试厂房	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	生 活 设 施	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售价格(元/m²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
销售数量(m²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
出租收入	租金总收入		4,214.21	4,467.07	4,779.76	5,114.34	5,472.35	5,855.41	6,265.29	6,703.86	7,173.13	7,675.25
	标 准 化 厂 房	出租收入(万元)	2,080.21	2,205.02	2,359.38	2,524.53	2,701.25	2,890.34	3,092.66	3,309.15	3,540.79	3,788.64
		出租 价 格 (元 / 年 /m²)	180.10	190.91	204.27	218.57	233.87	250.25	267.76	286.51	306.56	328.02
		出租数量(m²)	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	中 试 厂 房	出租收入(万元)	1,865.28	1,977.20	2,115.60	2,263.69	2,422.15	2,591.70	2,773.12	2,967.24	3,174.95	3,397.19
		出租 价 格 (元 / 年 /m²)	264.58	280.45	300.09	321.09	343.57	367.62	393.35	420.89	450.35	481.87
		出租数量(m²)	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	办公服 务中心	出租收入(万元)	108.06	114.55	122.56	131.14	140.32	150.15	160.66	171.90	183.94	196.81
		出租 价 格 (元 / 年 /m²)	360.21	381.82	408.55	437.15	467.75	500.49	535.53	573.01	613.12	656.04
		出租数量(m²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生 活 设 施	出租收入(万元)	160.66	170.30	182.22	194.98	208.62	223.23	238.85	255.57	273.46	292.61
		出租 价 格 (元 / 年 /m²)	535.53	567.66	607.40	649.92	695.41	744.09	796.18	851.91	911.55	975.35
		出租数量(m²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
经营总收入			4,214.21	4,467.07	4,779.76	5,114.34	5,472.35	5,855.41	6,265.29	6,703.86	7,173.13	7,675.25

表 12-14：月亮湾产业园项目运营期营业收入表（续）

单位：万元

项目		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
销售收入	销售总收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	标准厂房	销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中试厂房	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	生活设施	销售收入(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售价格(元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出租收入	租金总收入		8,212.52	8,787.40	9,402.51	10,060.69	10,764.94	11,518.48	12,324.78	13,187.51	14,110.64	15,098.38
	标准厂房	出租收入(万元)	4,053.85	4,337.61	4,641.25	4,966.14	5,313.76	5,685.73	6,083.73	6,509.59	6,965.26	7,452.83
		出租价格(元/年/m ²)	350.98	375.55	401.84	429.97	460.07	492.27	526.73	563.60	603.05	645.27
		出租数量(m ²)	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	中试厂房	出租收入(万元)	3,635.00	3,889.45	4,161.71	4,453.03	4,764.74	5,098.27	5,455.15	5,837.01	6,245.60	6,682.79
		出租价格(元/年/m ²)	515.60	551.69	590.31	631.64	675.85	723.16	773.78	827.94	885.90	947.91
		出租数量(m ²)	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00	70,500.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	办公服务中心	出租收入(万元)	210.59	225.33	241.10	257.98	276.04	295.36	316.04	338.16	361.83	387.16
		出租价格(元/年/m ²)	701.96	751.10	803.68	859.94	920.13	984.54	1,053.46	1,127.20	1,206.11	1,290.53
		出租数量(m ²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生活设施	出租收入(万元)	313.09	335.00	358.46	383.55	410.40	439.12	469.86	502.75	537.94	575.60
		出租价格(元/年/m ²)	1,043.63	1,116.68	1,194.85	1,278.49	1,367.98	1,463.74	1,566.21	1,675.84	1,793.15	1,918.67
		出租数量(m ²)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
		出租率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

经营总收入	8,212.52	8,787.40	9,402.51	10,060.69	10,764.94	11,518.48	12,324.78	13,187.51	14,110.64	15,098.38
-------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

表 12-14：月亮湾产业园项目运营期营业收入表（续）

单位：万元

项目			2049	2050	总计
销售收入	销售总收入		-	-	42,376.03
	标准化厂房	销售收入(万元)	-	-	23,832.17
		销售价格(元/m ²)	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	77,000.00
	中试厂房	销售收入(万元)	-	-	16,043.92
		销售价格(元/m ²)	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	47,000.00
	办公服务中心	销售收入(万元)	-	-	1,149.80
		销售价格(元/m ²)	-	-	-
		销售数量(m ²)	-	-	2,000.00
	生活设施	销售收入(万元)	-	-	1,350.13
		销售价格(元/m ²)	-	-	-
		销售数量(m ²)			2,000.00
出租收入	租金总收入		16,155.27	17,286.14	228,776.66
	标准化厂房	出租收入(万元)	7,974.53	8,532.75	112,928.22
		出租价格(元/年/m ²)	690.44	738.77	-
		出租数量(m ²)	115,500.00	115,500.00	-
		出租率	1.00	1.00	-
	中试厂房	出租收入(万元)	7,150.59	7,651.13	101,260.31
		出租价格(元/年/m ²)	1,014.27	1,085.27	-
		出租数量(m ²)	70,500.00	70,500.00	-
		出租率	1.00	1.00	-
	办公服务中心	出租收入(万元)	414.26	443.26	5,866.40
		出租价格(元/年/m ²)	1,380.87	1,477.53	-
		出租数量(m ²)	3,000.00	3,000.00	-

		出租率	1.00	1.00	-
	生活设施	出租收入(万元)	615.89	659.01	8,721.73
		出租价格(元/年/m²)	2,052.98	2,196.68	-
		出租数量(m²)	3,000.00	3,000.00	-
		出租率	1.00	1.00	-
经营总收入			16,155.27	17,286.14	271,152.69

表 12-15：月亮湾产业园项目存续期内营业支出表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
运营费用	-	13.22	21.02	29.71	31.49	33.38	35.38
修理费用	-	50.87	100.84	156.62	210.86	33.38	35.38
经营成本合计	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77

表 12-16：月亮湾产业园项目运营期内营业支出表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
维修费用	-	13.22	21.02	29.71	31.49	33.38	35.38	37.51	39.76	42.14	44.67
运营费用	-	50.87	100.84	156.62	210.86	33.38	35.38	37.51	39.76	42.14	44.67
经营成本合计	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77	75.01	79.51	84.28	89.34

表 12-16：月亮湾产业园项目运营期内营业支出表（续）

单位：万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
维修费用	47.80	51.14	54.72	58.55	62.65	67.04	71.73	76.75	82.13	87.87	94.03
运营费用	47.80	51.14	54.72	58.55	62.65	67.04	71.73	76.75	82.13	87.87	94.03
经营成本合计	95.60	102.29	109.45	117.11	125.31	134.08	143.46	153.51	164.25	175.75	188.05

表 12-16：月亮湾产业园项目运营期内营业支出表（续）

单位：万元

项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
维修费用	100.61	107.65	115.18	123.25	131.88	141.11	150.98	161.55	172.86	2,287.77
运营费用	100.61	107.65	115.18	123.25	131.88	141.11	150.98	161.55	172.86	2,711.53
经营成本合计	201.21	215.30	230.37	246.50	263.75	282.21	301.97	323.11	345.72	4,999.29

本债券存续期内项目总收入合计为 58,796.42 万元。在运营期内，收入合计为 271,152.69 万元，本项目投资财务内部收益率为 4.16%（不含政府补贴），静态项目投资回收期为 21.98 年（不含政府补贴），项目投资财务净现值为 61,857.26 万元（不含政府补贴）。

（三）募投项目市场需求状况

滁州经开区内产业园区经营状况稳重向好，具有较强的发展活力。2013 年园区通过了推动加快重点项目建设的“1311”工程，在 5 年内引进和培育产值规模百亿元以上企业 10 个、30 亿元以上企业 10 个、10 亿元以上企业 10 个、亿元以上企业总数达到 100 个。2018 年上半年，滁州经开区完成新签约亿元以上项目 17 个，其中 20 亿元以上项目 4 个，10 亿元以上项目 1 个，协议总投资 331 亿元，实际到位资金 52 亿元，完成全年目标任务数的 35%；2018 年上半年经开区共推进 8 个签约项目实现开工，重点项目包括 22 亿元的隆基乐叶年产 5GW 单晶组件项目、10.6 亿元的欧品电器项目、6.16 亿元的杰事杰年产 10 万吨工程塑料项目、5.1 亿元的乔东新材料项目等。

目前，于滁州市经开区登记注册的工商企业达 4,600 余户，其中规上企业 170 户；外资企业 50 余家，世界 500 强投资企业 5 家。经开区于 2017 年引进家电信息产业项目 19 个，汽车与装备制造产业项目 15 个。此外，于 2017 年 9 月份开工建设的惠科晶体管液晶显示器件项目预计达产后年产值 220 亿元，全产业链将实现 600 亿元；2018 年 4 月 24 日，投资 150 亿元的亿达产业新城项目签约，建成后预计年产值达 350 亿元，年税收总额不少于 30 亿元；猎豹汽车在一期量产基础上，投资 46 亿元建设升级改造项目。

滁州经济技术开发区现已形成家电信息、汽车机械、绿色食品等主导产业，正在培育新能源、新材料、高端装备制造等产业。

（1）智能家电及电子信息产业作为滁州经开区第一主导产业，截至 2017 年末，拥有规模以上企业 69 家。2016 年实现规上产值 305.8 亿元，同比增长 20.2%。拥有国家级高新技术企业 29 家，市级以上

企业研发平台 67 家，（其中国家级 1 家（扬子空调）、省级 32 家。）；拥有（省级）院士工作站 2 个、（省级）博士后科研工作站 5 个。省级以上名牌 14 个，省级以上著名商标 4 个。聚集了世界家电领导品牌博世西门子、国内家电领导品牌康佳、知名国际小家电品牌东菱凯琴、中国第一世界第三的半导体封装企业长电科技、上市公司立讯精密等著名企业，是全国唯一集中国家电及装备制造业基地、国家家电设计与制造特色产业基地、国家新型工业化家电产业示范基地于一身的“国字号”家电产业基地，也是安徽省首个智能家电产业集聚发展基地，还是“安徽省家电产品出口基地”、“安徽省优质家电生产示范区”。2016 年，被评为“安徽省知识产权示范园区”。2017 年滁州经开区获批筹建“全国智能家电产业知名品牌创建示范区”。

（2）汽车及先进装备制造产业是经开区又一主导产业，现拥有规模以上企业 37 家，2016 年实现规上产值 132.4 亿元，同比增长 65.4%；今年一季度，实现产值 45 亿元，增长 23.2%。聚集了“中国皮卡十大影响力品牌”和“中国 SUV 十大影响力品牌”猎豹汽车、知名专用车生产企业永强汽车、世界 500 强企业瓦卢瑞克、国内最大的家电成套装备制造企业鲲鹏装备模具等著名企业。2016 年滁州经开区新能源汽车项目加速集聚，先后引进 39 亿元的近海汽车项目、15 亿元的国泰新能源汽车项目、15 亿元的鸿利光电新能源汽车三电项目。

（3）绿色食品及农副产品深加工是经开区近年来着力培育的主导产业，现有规上企业 25 家，其中世界 500 强食品企业 1 家（雀巢），中国驰名商标 6 枚（银鹭、盼盼、养元、雅客、喜多多、蜡笔小新），农业产业化国家重点龙头企业 4 家（银鹭、盼盼、乐隆隆、德清源），以及珠穆朗玛、椰牛等省级龙头企业 18 家。2016 年实现规上产值 61.8 亿元；一季度实现产值 21.2 亿元，增长 8.2%。先后获批国家农业产

业化示范基地、中国食品产业成长之星、安徽省新型工业化产业示范基地（休闲食品及饮品）。

除此之外，滁州经开区正在积极培育新能源、新材料、高端装备制造等产业，目前已有德威新材料、天大铜业、博特金属复合材料、聚能新能源、远望动力储能电池等项目入驻，综上，滁州经开区对工业产业园需求强烈，本期募投项目建设将为滁州经开区招商引资提供充足的园区配套，助力其快速发展。

（四）募投项目建设的有利条件

1、区位优势

滁州是南京都市圈、核心圈层城市、长三角城市群成员城市，南京市江北门户，国家级皖江示范区北翼城市，皖东区域中心城市，合肥经济圈重要成员城市，江淮地区重要的枢纽城市。

自 2006 年首次发布都市圈评价指数至今，南京都市圈综合竞争力排名均居全国前五。滁州地处安徽省最东部、长江下游北岸、长江三角洲西部，是“南京都市圈”核心层城市，南京市江北门户区域。在南京都市圈构筑了“一核、一带、一区、四片”的总体布局，其中滁州隶属于是“四片区”之一的江北产业转移承接片区。

滁州市距省会合肥市 120 公里、江苏南京市 56 公里、上海 300 公里，已经融入南京市一小时经济都市圈和长江三角洲经济区。滁州地理位置优越。

滁州经济技术开发区，位于皖东东南部，毗邻江苏省南京市，与南京江北新市区、南京高新区相连，是滁州市“南移东拓”发展战略的重要组成部分，已定位为滁州新城区。地理位置优越。

2、交通优势

滁州交通十分便捷。京沪、淮南铁路以及正在筹建的京沪高速铁路、宁西铁路过境而过；合宁、合徐、南洛、宁连等高速公路纵横东西南北，104、205、312、311 国道和诸多省道交织成网，四通八达；内河航道直通长江、淮河；距南京禄口国际机场、合肥新桥机场均在百公里左右。

滁州经济技术开发区，位于皖东东南部，毗邻江苏省南京市，与南京江北新市区、南京高新区相连，104 国道过境而过，宁洛、宁淮、宁连高速公路傍境而过，距南京长江大桥 15 公里，南京规划建设中的地铁 3 号线和过江隧道江北连接口距汊河仅 6 公里，处于南京 1 小时经济圈核心层，是皖东对接南京的桥头堡。

3、产业优势

滁州经济技术开发区现已形成家电信息、汽车机械、绿色食品等主导产业，正在培育新能源、新材料、高端装备制造等产业。目前已有德威新材料、天大铜业、博特金属复合材料、聚能新能源、远望动力储能电池等项目入驻。

4、园区优势

滁州经济技术开发区成立于 1992 年 6 月，2011 年 4 月 10 日经国务院批准为国家级经济技术开发区，一期规划面积 11 平方公里，二、三期规划面积 40 平方公里。2012 年 6 月 4 日，获批为省级高新技术产业开发区，分为城南、城东、城北三大经济板块，是国家级皖江城市带承接产业转移示范区的首选区和第一站，是东向发展的桥头堡，是滁州市大滁城建设的重要组成部分。

经过十多年的发展，建成区面积 10 平方公里，区内基础设施完善，道路、供排水、供电、供热、天然气、通讯等均能满足投资者需要。2011 年 4 月 10 日，国务院正式批准滁州经济技术开发区升级为国家级经开区。目前已形成家电工业园、纺织服装园、综合经济园“一区三园”的经济格局以及工业区、商贸服务区、行政办公区、教育区、园林流览区和居民社区等六大功能分区初步形成，经开区投资环境优化、政策优惠、服务优质。

5、人才优势

滁州人才资源丰富，现有高等院校 3 所，分别是滁州学院、安徽科技学院、滁州职业技术学院，普通中等职业学院 21 所，每年毕业生 3 万多名。滁州每年劳务输出 60 万人，劳动力富足且成本较低。

（五）发行人项目收益测算

1、存续期内项目收益对总投资及债券利息覆盖的测算

（1）安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目

本项目收入包括销售收入和租金收入。本项目主要建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心、生活设施和人才公寓，租售价格采用资产评估理论市场法进行估价，市场价格参照滁州市域琅琊、天长等相同项目价格标准确定，因可研出具较早，建设期延期至 2020 年，故预计项目从 2021 年开始产生收入。经市场分析预测，本项目存续期内经营收入及盈利测算如下表：

表 12-17：科技园项目存续期利润表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						合计数
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1	营业收入	-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	31,185.97
2	营业税金及附加	-	191.84	386.75	604.36	824.26	95.08	100.79	2,203.08
3	营业支出	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	395.39
4	利润总额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.51
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.51
7	所得税	-	618.91	1,229.77	1,911.69	2,578.52	392.22	415.76	7,146.87
8	税后利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	21,440.63
19	可供分配利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	21,440.63
10	盈余公积金	-	185.67	368.93	573.51	773.56	117.67	124.73	2,144.07
11	未分配利润	-	1,671.07	3,320.37	5,161.57	6,962.00	1,059.01	1,122.55	19,296.57
12	累计未分配利润	-	1,671.07	4,991.44	10,153.01	17,115.01	18,174.02	19,296.57	-

表 12-18：科技园项目运营期利润表

单位：万元

项目	建设期	运营期									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
营业收入	-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	1,907.81	2,022.28	2,143.61	2,272.23
营业税金及附加	-	191.84	386.75	604.36	824.26	95.08	100.79	106.84	113.25	120.04	127.24
营业支出	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	38.16	40.45	42.87	45.44
利润总额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	1,762.82	1,868.58	1,980.70	2,099.54
弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应纳税所得额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	1,762.82	1,868.58	1,980.70	2,099.54
所得税	-	618.91	1,229.77	1,911.69	2,578.52	392.22	415.76	440.70	467.15	495.17	524.89
税后利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	1,322.11	1,401.44	1,485.52	1,574.66

可供分配利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	1,322.11	1,401.44	1,485.52	1,574.66
盈余公积金	-	185.67	368.93	573.51	773.56	117.67	124.73	132.21	140.14	148.55	157.47
未分配利润	-	1,671.07	3,320.37	5,161.57	6,962.00	1,059.01	1,122.55	1,189.90	1,261.29	1,336.97	1,417.19
累计未分配利润	-	1,671.07	4,991.44	10,153.01	17,115.01	18,174.02	19,296.57	20,486.47	21,747.76	23,084.73	24,501.92

表 12-18：科技园项目运营期利润表（续）

单位：万元

项目	运营期										
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
营业收入	2,431.29	2,601.48	2,783.58	2,978.43	3,186.92	3,410.01	3,648.71	3,904.12	4,177.40	4,469.82	4,782.71
营业税金及附加	136.15	145.68	155.88	166.79	178.47	190.96	204.33	218.63	233.93	250.31	267.83
营业支出	48.63	52.03	55.67	59.57	63.74	68.20	72.97	78.08	83.55	89.40	95.65
利润总额	2,246.51	2,403.76	2,572.03	2,752.07	2,944.72	3,150.85	3,371.40	3,607.40	3,859.92	4,130.12	4,419.22
弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应纳税所得额	2,246.51	2,403.76	2,572.03	2,752.07	2,944.72	3,150.85	3,371.40	3,607.40	3,859.92	4,130.12	4,419.22
所得税	561.63	600.94	643.01	688.02	736.18	787.71	842.85	901.85	964.98	1,032.53	1,104.81
税后利润	1,684.88	1,802.82	1,929.02	2,064.05	2,208.54	2,363.13	2,528.55	2,705.55	2,894.94	3,097.59	3,314.42
可供分配利润	1,684.88	1,802.82	1,929.02	2,064.05	2,208.54	2,363.13	2,528.55	2,705.55	2,894.94	3,097.59	3,314.42
盈余公积金	168.49	180.28	192.90	206.41	220.85	236.31	252.86	270.56	289.49	309.76	331.44
未分配利润	1,516.39	1,622.54	1,736.12	1,857.65	1,987.68	2,126.82	2,275.70	2,435.00	2,605.45	2,787.83	2,982.98
累计未分配利润	26,018.32	27,640.86	29,376.98	31,234.63	33,222.31	35,349.13	37,624.83	40,059.82	42,665.27	45,453.10	48,436.07

表 12-18：科技园项目运营期利润表（续）

单位：万元

项目	运营期	合计
----	-----	----

	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
营业收入	5,117.50	5,475.72	5,859.03	6,269.16	6,708.00	7,177.56	7,679.99	8,217.59	8,792.82	139,203.72
营业税金及附加	286.58	306.64	328.11	351.07	375.65	401.94	430.08	460.18	492.40	8,252.08
营业支出	102.35	109.51	117.18	125.38	134.16	143.55	153.60	164.35	175.86	2,555.74
利润总额	4,728.57	5,059.57	5,413.74	5,792.70	6,198.19	6,632.06	7,096.31	7,593.05	8,124.56	128,395.90
弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应纳税所得额	4,728.57	5,059.57	5,413.74	5,792.70	6,198.19	6,632.06	7,096.31	7,593.05	8,124.56	128,395.90
所得税	1,182.14	1,264.89	1,353.43	1,448.18	1,549.55	1,658.02	1,774.08	1,898.26	2,031.14	32,098.97
税后利润	3,546.43	3,794.68	4,060.30	4,344.53	4,648.64	4,974.05	5,322.23	5,694.79	6,093.42	96,296.92
可供分配利润	3,546.43	3,794.68	4,060.30	4,344.53	4,648.64	4,974.05	5,322.23	5,694.79	6,093.42	96,296.92
盈余公积金	354.64	379.47	406.03	434.45	464.86	497.40	532.22	569.48	609.34	9,629.69
未分配利润	3,191.78	3,415.21	3,654.27	3,910.07	4,183.78	4,476.64	4,790.01	5,125.31	5,484.08	86,667.23
累计未分配利润	51,627.86	55,043.07	58,697.34	62,607.42	66,791.19	71,267.84	76,057.84	81,183.15	86,667.23	-

(2) 安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目

本项目收入包括销售收入和租金收入。本项目分为标准化厂房、中试厂房、办公服务中心和生活设施，本项目存续期内经营收入及盈利测算如下表：

表 12-19：月亮湾产业园项目存续期利润表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						合计数
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1.	营业收入	-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34	58,796.42
2.	营业税金及附加	-	360.18	724.35	1,130.92	1,539.59	186.93	198.15	4,140.12
3.	营业支出	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77	752.17
4.	利润总额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
5.	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	应纳税所得额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
7.	所得税	-	1,165.72	2,309.47	3,586.28	4,826.12	771.09	817.36	13,476.03
8.	税后利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	40,428.10
9.	可供分配利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	40,428.10
10.	盈余公积金	-	349.72	692.84	1,075.88	1,447.84	231.33	245.21	4,042.81
11.	未分配利润	-	3,147.44	6,235.57	9,682.94	13,030.53	2,081.94	2,206.86	36,385.29
12.	累计未分配利润	-	3,147.44	9,383.02	19,065.96	32,096.49	34,178.43	36,385.29	-

表 12-20：月亮湾产业园项目运营期利润表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	营业收入	-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34	3,750.64	3,975.67	4,214.21	4,467.07
2.	营业税金及附加	-	360.18	724.35	1,130.92	1,539.59	186.93	198.15	210.04	222.64	236.00	250.16
3.	营业支出	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77	75.01	79.51	84.28	89.34
4.	利润总额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	3,465.59	3,673.52	3,893.93	4,127.57
5.	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	应纳税所得额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	3,465.59	3,673.52	3,893.93	4,127.57
7.	所得税	-	1,165.72	2,309.47	3,586.28	4,826.12	771.09	817.36	866.40	918.38	973.48	1,031.89
8.	税后利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	2,599.19	2,755.14	2,920.45	3,095.68
9.	可供分配利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	2,599.19	2,755.14	2,920.45	3,095.68
10.	盈余公积金	-	349.72	692.84	1,075.88	1,447.84	231.33	245.21	259.92	275.51	292.05	309.57
11.	未分配利润	-	3,147.44	6,235.57	9,682.94	13,030.53	2,081.94	2,206.86	2,339.27	2,479.63	2,628.41	2,786.11
12.	累计未分配利润	-	3,147.44	9,383.02	19,065.96	32,096.49	34,178.43	36,385.29	38,724.56	41,204.19	43,832.59	46,618.70

表 12-20：月亮湾产业园项目运营期利润表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1.	营业收入	4,779.76	5,114.34	5,472.35	5,855.41	6,265.29	6,703.86	7,173.13	7,675.25	8,212.52	8,787.40	9,402.51
2.	营业税金及附加	267.67	286.40	306.45	327.90	350.86	375.42	401.70	429.81	459.90	492.09	526.54
3.	营业支出	95.60	102.29	109.45	117.11	125.31	134.08	143.46	153.51	164.25	175.75	188.05
4.	利润总额	4,416.50	4,725.65	5,056.45	5,410.40	5,789.13	6,194.37	6,627.98	7,091.93	7,588.37	8,119.55	8,687.92
5.	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.	应纳税所得额	4,416.50	4,725.65	5,056.45	5,410.40	5,789.13	6,194.37	6,627.98	7,091.93	7,588.37	8,119.55	8,687.92
7.	所得税	1,104.12	1,181.41	1,264.11	1,352.60	1,447.28	1,548.59	1,656.99	1,772.98	1,897.09	2,029.89	2,171.98
8.	税后利润	3,312.37	3,544.24	3,792.34	4,057.80	4,341.85	4,645.78	4,970.98	5,318.95	5,691.28	6,089.67	6,515.94
9.	可供分配利润	3,312.37	3,544.24	3,792.34	4,057.80	4,341.85	4,645.78	4,970.98	5,318.95	5,691.28	6,089.67	6,515.94
10.	盈余公积金	331.24	354.42	379.23	405.78	434.18	464.58	497.10	531.89	569.13	608.97	651.59
11.	未分配利润	2,981.14	3,189.82	3,413.10	3,652.02	3,907.66	4,181.20	4,473.88	4,787.05	5,122.15	5,480.70	5,864.35
12.	累计未分配利润	49,599.84	52,789.66	56,202.76	59,854.78	63,762.44	67,943.64	72,417.53	77,204.58	82,326.73	87,807.43	93,671.78

表 12-20：月亮湾产业园项目运营期利润表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期									合计
		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
1.	营业收入	10,060.69	10,764.94	11,518.48	12,324.78	13,187.51	14,110.64	15,098.38	16,155.27	17,286.14	271,152.69
2.	营业税金及附加	563.40	602.84	645.04	690.19	738.50	790.20	845.51	904.70	968.02	16,032.07
3.	营业支出	201.21	215.30	230.37	246.50	263.75	282.21	301.97	323.11	345.72	4,999.29
4.	利润总额	9,296.08	9,946.80	10,643.08	11,388.10	12,185.26	13,038.23	13,950.91	14,927.47	15,972.39	250,121.32
5.	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	应纳税所得额	9,296.08	9,946.80	10,643.08	11,388.10	12,185.26	13,038.23	13,950.91	14,927.47	15,972.39	250,121.32
7.	所得税	2,324.02	2,486.70	2,660.77	2,847.02	3,046.32	3,259.56	3,487.73	3,731.87	3,993.10	62,530.33
8.	税后利润	6,972.06	7,460.10	7,982.31	8,541.07	9,138.95	9,778.67	10,463.18	11,195.60	11,979.29	187,590.99
9.	可供分配利润	6,972.06	7,460.10	7,982.31	8,541.07	9,138.95	9,778.67	10,463.18	11,195.60	11,979.29	187,590.99
10.	盈余公积金	697.21	746.01	798.23	854.11	913.89	977.87	1,046.32	1,119.56	1,197.93	18,759.10
11.	未分配利润	6,274.85	6,714.09	7,184.08	7,686.96	8,225.05	8,800.81	9,416.86	10,076.04	10,781.36	168,831.89
12.	累计未分配利润	99,946.63	106,660.72	113,844.80	121,531.77	129,756.82	138,557.62	147,974.48	158,050.53	168,831.89	-

总的来看，本次债券募投项目总投资 20.55 亿元，债券存续期内净收益对债券利息覆盖倍数为 2.14 倍，项目运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.84 倍。

表 12-21：项目存续期总体收益覆盖总投资及债券利息情况表

单位：万元

项目	本次债券存续期							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计数
项目收入	-	7,788.39	15,454.31	24,012.10	32,353.45	5,036.00	5,338.16	89,982.39
运营成本及费用	-	97.83	186.26	284.94	371.04	100.72	106.76	1,147.55
营业税金及附加	-	552.03	1,111.10	1,735.28	2,363.84	282.02	298.94	6,343.21
净收益	-	7,138.53	14,156.95	21,991.88	29,618.56	4,653.26	4,932.46	82,491.64
政府补贴	-	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益总计	-	7,138.53	14,156.95	21,991.88	29,618.56	4,653.26	4,932.46	82,491.64
应还债券本金	-	-	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	110,000.00
应还债券利息	7,700.00	7,700.00	7,700.00	6,160.00	4,620.00	3,080.00	1,540.00	38,500.00
还本付息总额	7,700.00	7,700.00	29,700.00	28,160.00	26,620.00	25,080.00	23,540.00	148,500.00

净收益总额对 债券利息的覆 盖倍数	-	-	-	-	-	-	-	2.14
总投资								205,521.76
运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数								1.84
债券利率按 7%计算								
资料来源：根据可研报告整理								

本次债券募投项目总投资 20.55 亿元。本次债券存续期内募投项目净收益共计 8.25 亿元。本次债券存续期内，各募投项目净收益总额能够覆盖项目债券利息，整体覆盖倍数为 2.14 倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.84 倍。因此，发行人拟建项目的净收益总额能够实现对拟用于募投项目总投资及债券利息的覆盖，项目净收益无法覆盖债券本金的部分由发行人自有资金偿还。

二、募集资金用于补充营运资金的合理性和必要性

（一）有利于公司经营活动的发展

代建业务模式使得发行人在项目建设初期面临较大的垫资压力，需大量营运资金支持。随着滁州市经开区基础设施建设的加快，建设投资力度将逐步加大，公司业务也将不断扩张，未来投资活动现金流支出仍将保持增长趋势，发行人对流动资金的需求较为迫切。发行人的在建工程主要为公司承建的道路、小区等工程，未来拟建项目投资额较大，需不断投入营运资金。

（二）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券募集资金中 1.00 亿元拟用于补充流动资金，将有利于降低公司综合融资成本，降低流动负债占比，改善公司负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施。根据对报告期内财务指标的测算，补充流动资金对降低发行人财务风险具有必要性。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司各业务板块资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司不断拓展融资渠道。通过发行本期债券，可以拓宽公司

融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求，有助于公司业务开展的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

综上所述，根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127号），为进一步匹配企业资金需求，支持企业利用不超过发债规模 40% 的债券资金补充营运资金。因此，本次债券募集资金中的 1.00 亿元拟用于补充企业营运资金，占本次债券拟发行总额的 8.33%。

三、本次债券对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）本次债券发行对发行人业务状况的影响

滁州市同创建设投资有限公司作为国家级滁州经济技术开发区的城建项目投资龙头企业，本次债券募投项目包括安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目和安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目，项目的实施有利于发行人未来业务的发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步加强公司在滁州经济技术开发区基础设施投融资领域的优势地位。

（二）本次债券发行对发行人财务状况的影响

本次债券拟发行总金额为 12.00 亿元。其中，4.00 亿元拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目，占项目投资总额的 54.95%，7.00 亿元拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目，占项目投资总额的 52.75%，所有项目的实施主体均为滁州市同创建设投资有限公司。本次债券募集资金，计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）。基于 2018 年经审计的公司资产负债表，本次债券发行后对公司资产负债表结构的影响如下表：

表 12-22：本次债券发行后对公司资产负债表结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前（2019 年 9 月末）	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	2,557,453.90	2,677,453.90	120,000.00
非流动资产合计	812,726.57	812,726.57	-
资产总计	3,370,180.47	3,490,180.47	120,000.00
流动负债合计	784,237.79	784,237.79	-
非流动负债合计	1,108,441.46	1,228,441.46	120,000.00
负债总计	1,892,679.24	2,012,679.24	120,000.00
资产负债率（%）	56.16%	57.67%	1.51%

四、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发行债券所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（一）募集资金使用计划

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

（二）发行债券募集资金管理框架

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

（三）发行债券募集资金的运用

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

第十三条 偿债保障措施

一、发行人自身偿付能力分析

滁州市同创建设投资有限公司作为国家级滁州经济技术开发区的城建项目投资龙头企业，盈利水平良好，所经营的资产具有长期稳定的收益。

表 13-1：近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	3.26	3.04	4.20	5.83
速动比率（倍）	2.42	2.05	2.51	3.51
资产负债率（%）	56.16	53.76	49.76	46.27
EBITDA 利息保障倍数	3.98	2.48	1.65	1.24

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*100%

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用利息支出+资本化利息支出）

5、EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

从短期偿债指标看，最近三年及一期，发行人流动比率分别为 5.83、4.20、3.04 和 3.26，速动比率分别为 3.51、2.51、2.05 和 2.42。总体来说近三年及一期发行人的流动比率和速动比率仍维持在较高水平，并且发行人速动资产中大部分是与政府相关的往来款，款项收回不确定性较小，最近三年及一期 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.24、1.65、2.48 和 3.98，发行人的资产流动性较好，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标看，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 46.27%、49.76%、53.76%和 56.16%。近三年来，虽然发行人资产负债率呈上升趋势，但总体仍保持在较低水平，发行人长期偿债能力较强。

二、项目收益测算

（一）项目利润测算

1、安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目

本项目收入包括销售收入和租金收入。

本项目由生活区域与工业区域两部分组成，项目总建筑面积 175,000 m²，生活区域主要由人才公寓与生活设施组成，工业区域以标准化厂房为中心，南侧为中试厂房，北侧为办公服务中心。基本能满足科技产业园的要求，项目的建设规模适中。

工程项目目前已完工 30%左右，预计 2020 年 12 月竣工。

本项目主要建设标准化厂房、中试厂房、办公服务中心、生活设施、人才公寓、其他基础设施，租售价格采用资产评估理论市场法进行估价，市场价格参照滁州市域琅琊、天长等相同项目价格标准确定。因可研出具较早，建设期延期至 2020 年，故预计项目从 2021 年开始产生收入。经市场分析预测，本项目经营收入及盈利测算如下表：

表 13-2：科技园项目存续期利润表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						合计数
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1	营业收入	-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	31,185.97
2	营业税金及附加	-	191.84	386.75	604.36	824.26	95.08	100.79	2,203.08
3	营业支出	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	395.39
4	利润总额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.51
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.51
7	所得税	-	618.91	1,229.77	1,911.69	2,578.52	392.22	415.76	7,146.87
8	税后利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	21,440.63
19	可供分配利润	-	1,856.74	3,689.30	5,735.08	7,735.56	1,176.67	1,247.28	21,440.63
10	盈余公积金	-	185.67	368.93	573.51	773.56	117.67	124.73	2,144.07
11	未分配利润	-	1,671.07	3,320.37	5,161.57	6,962.00	1,059.01	1,122.55	19,296.57
12	累计未分配利润	-	1,671.07	4,991.44	10,153.01	17,115.01	18,174.02	19,296.57	-

2、安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目

本项目收入包括销售收入和租金收入。

本项目分为标准化厂房、中试厂房、办公服务中心及生活设施，中试厂房位于基地东侧，办公中心位于基地西侧中部，标准化厂房分设置于基地西北和西南，各部分区域通过集中绿地与区内环路自然分开。保证每个区域的相对独立。同时又通过内部路网使其联系。规划用地约 243 亩，总建筑面积 320,000 m²，基本能满足产业园要求，项目的建设规模适中。

工程项目目前已完工 30%左右，预计 2020 年 12 月竣工。

本项目经营收入及盈利测算如下表：

表 13-3：月亮湾产业园项目存续期利润表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						合计数
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1	营业收入	-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34	58,796.42
2	营业税金及附加	-	360.18	724.35	1,130.92	1,539.59	186.93	198.15	4,140.12
3	营业支出	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77	752.17
4	利润总额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
7	所得税	-	1,165.72	2,309.47	3,586.28	4,826.12	771.09	817.36	13,476.03
8	税后利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	40,428.10
9	可供分配利润	-	3,497.16	6,928.41	10,758.83	14,478.36	2,313.27	2,452.07	40,428.10
10	盈余公积金	-	349.72	692.84	1,075.88	1,447.84	231.33	245.21	4,042.81
11	未分配利润	-	3,147.44	6,235.57	9,682.94	13,030.53	2,081.94	2,206.86	36,385.29
12	累计未分配利润	-	3,147.44	9,383.02	19,065.96	32,096.49	34,178.43	36,385.29	-

（二）发行人项目收益对总投资及债券利息覆盖的测算

1、安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目

经测算，本次债券存续期内，安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目市场化经营收入为 31,185.97 万元，项目净收益 28,587.51 万元，存续期内项目净收益总额对债券利息覆盖倍数为 2.04 倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.76 倍。本项目净收益对总投资及债券利息的覆盖测算见下表：

表 13-4：科技园项目存续期收益覆盖总投资及债券利息情况表

单位：万元

科技园	本次债券存续期							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计数
项目收入	-	2,701.24	5,370.21	8,349.74	11,267.02	1,697.94	1,799.82	31,185.97
运营成本及费用	-	33.74	64.39	98.61	128.69	33.96	36.00	395.38
营业税金及附加	-	191.84	386.75	604.36	824.26	95.08	100.79	2,203.09
项目净收益	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.50
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益总额	-	2,475.65	4,919.07	7,646.78	10,314.08	1,568.90	1,663.03	28,587.50
应还债券本金	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	40,000.00
应还债券利息	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	1,680.00	1,120.00	560.00	14,000.00
还本付息总额	2,800.00	2,800.00	10,800.00	10,240.00	9,680.00	9,120.00	8,560.00	54,000.00
净收益总额对债券利息的覆盖倍数	-	-	-	-	-	-	-	2.04
总投资								72,799.69
净收益总额对总投资的覆盖倍数								1.76
债券利率按 7%计算								
资料来源：根据可研报告整理								

2、安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目

经测算，本次债券存续期内，安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目市场化经营收入为 58,796.43 万元，项目净收益总额合计为 53,904.12 万元，项目总投资为 13.27 亿元，债券存续期内，项目净收益总额对债券利息覆盖倍数为 2.20 倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.88 倍。本项目存续期收益对总投资及债券利息的覆盖测算见下表：

表 13-5：月亮湾产业园项目存续期收益覆盖总投资及债券利息情况表

单位：万元

月亮湾	本次债券存续期							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计数
项目收入	-	5,087.16	10,084.10	15,662.35	21,086.43	3,338.05	3,538.34	58,796.42
运营成本及费用	-	64.09	121.86	186.33	242.36	66.76	70.77	752.17
营业税金及附加	-	360.18	724.35	1,130.92	1,539.59	186.93	198.15	4,140.12
项目净收益	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益总额	-	4,662.88	9,237.88	14,345.10	19,304.48	3,084.36	3,269.42	53,904.13
应还债券本金	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00
应还债券利息	4,900.00	4,900.00	4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980.00	24,500.00
还本付息总额	4,900.00	4,900.00	18,900.00	17,920.00	16,940.00	15,960.00	14,980.00	94,500.00
净收益总额对债券利息的覆盖倍数								2.20
总投资（包含土地成本）								132,722.07
净收益总额对总投资的覆盖倍数								1.88
债券利率按 7% 计算								
资料来源：根据可研报告整理								

项目存续期收益对总投资及债券利息的覆盖测算见下表：

表 13-6：项目存续期总体收益覆盖总投资及债券利息情况表

单位：万元

项目	本次债券存续期							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计数
项目收入	-	7,788.39	15,454.31	24,012.10	32,353.45	5,036.00	5,338.16	89,982.39
运营成本及费用	-	97.83	186.26	284.94	371.04	100.72	106.76	1,147.55

营业税金及附加	-	552.03	1,111.10	1,735.28	2,363.84	282.02	298.94	6,343.21
净收益	-	7,138.53	14,156.95	21,991.88	29,618.56	4,653.26	4,932.46	82,491.64
政府补贴	-	-	-	-	-	-	-	
项目净收益总计	-	7,138.53	14,156.95	21,991.88	29,618.56	4,653.26	4,932.46	82,491.64
应还债券本金	-	-	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	110,000.00
应还债券利息	7,700.00	7,700.00	7,700.00	6,160.00	4,620.00	3,080.00	1,540.00	38,500.00
还本付息总额	7,700.00	7,700.00	29,700.00	28,160.00	26,620.00	25,080.00	23,540.00	148,500.00
净收益总额对债券利息的覆盖倍数	-	-	-	-	-	-	-	2.14
总投资								205,521.76
运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数								1.84
债券利率按 7%计算								
资料来源：根据科研报告整理								

本次债券募投项目总投资 20.55 亿元。本次债券存续期内募投项目净收益共计 8.25 亿元。本次债券拟发行金额 12.00 亿元，其中，11.00 亿元拟用于募投项目，1.00 亿元拟用于补充营运资金。本次债券存续期内，各募投项目净收益总额能够覆盖项目债券利息，整体覆盖倍数为 2.14 倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.84 倍。因此，发行人拟建项目的净收益总额能够实现对拟用于募投项目总投资及债券利息的覆盖，项目净收益无法覆盖债券本金的部分由发行人自有资金偿还。

（三）收益测算资金缺口安排

对于项目净收益无法覆盖债券本息的部分，发行人作出如下安排：

表 13-7：流动资产项目表

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	364,990.94	10.83%	180,611.25	6.22%	171,902.92	6.82%	184,477.80	8.77%
应收票据及应收账款	438,424.10	13.01%	264,880.35	9.13%	255,100.02	10.12%	223,711.80	10.64%
预付款项	60,849.40	1.81%	11,877.05	0.41%	23,083.45	0.92%	24,590.55	1.17%
其他应收款	908,184.51	26.95%	852,687.53	29.38%	695,762.95	27.61%	535,317.33	25.46%
存货	663,069.19	19.67%	691,718.44	23.84%	809,925.12	32.15%	643,224.20	30.59%
其他流动资产	121,935.77	3.62%	122,596.11	4.22%	58,996.86	2.34%	5,000.00	0.24%
流动资产合计	2,557,453.90	75.88%	2,124,370.72	73.20%	2,014,771.33	79.97%	1,616,321.68	76.86%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日，发行人流动资产占总资产的比例分别为 76.86%、79.97%、73.20%和 75.88%，整体比例较高，资产变现能力仍较强，为偿债能力提供了充分的保障。此外，发行人流动资产中货币资金较为充足，截至 2019 年 9 月末，货币资金有 364,990.94 万元，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，能够保证在偿债高峰期发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺

口。表 13-8：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1 月-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	574,023.38	476,492.20	214,840.97	102,444.08
利润总额	11,947.31	31,401.04	24,377.26	21,293.34
净利润	11,857.06	30,039.30	23,516.19	21,293.34

发行人最近三年及一期分别实现营业收入 102,444.08 万元、214,840.97 万元、476,492.20 万元和 574,023.38，分别实现净利润 21,293.34 万元、23,516.19 万元、30,039.30 万元和 11,857.06，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来随着滁州经济技术开发区的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，持续的盈利能力及稳定的现金流能够在偿债高峰期保证及时偿付。

表 13-9：截至 2018 年 12 月 31 日发行人存货明细情况表

单位：万元

项目	账面价值	占比
开发土地	641,894.06	92.80%
开发产品	31,715.93	4.59%
工程施工	18,108.44	2.62%
合计	691,718.44	100.00%

随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值将得到提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可以转让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至 2018 年 12 月 31 日，公司拥有土地 141.59 万平方米，账面价值为 64.09 亿元，其中：已抵押土地 41.12 万平方米，未抵押土地 100.47 万平方米，已抵押土地账面价值 18.51 亿元，未抵押土地账面价值为 45.58 亿元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产，以保障本期债券本息的偿付。

发行人对于项目净收益无法覆盖债券本息的部分，除了作出如上安排外，发行人还可以向银行融资。发行人多年来与中国农业发展银行、建设银行、交通银行、徽商银行、工商银行和兴业银行等多家金融机构均保持着长期而稳定的合作关系。发行人具备优良的信用记录，各家商业银行均给予较高的评级。如项目测算存在资金缺口，发行人可以通过间接融资予以解决。

三、偿债计划

（一）本期债券本息偿还计划的概况

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

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设

计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

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

四、专项偿债基金账户的监管

为保证债券持有人利益，发行人聘请交通银行滁州分行担任本期债券专项偿债资金账户监管人，由监管银行对本期债券存续期内的偿债资金的划拨和使用情况进行监管。

发行人与监管银行签订了《2018年滁州市同创建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》，协议约定主要内容为：

（1）发行人应在本期债券发行日前于监管银行的营业机构开立募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转。

（2）主承销商将按照《承销协议》的要求，按时、足额的将本期债券募集资金直接划入募集资金使用专户。

（3）发行人应在本期债券发行前在监管银行开立偿债账户，用于归集偿付本期债券本息的资金。

（4）发行人不能按期偿付本期债券本息时，监管银行将严格控制募集资金使用专户及偿债资金专户中所有资金的支出。

(5) 偿债资金专户出现本条约定的任何被查封、销户、冻结等障碍而不能如约划转现金款项的，均不能免除发行人按本协议约定按期足额存入偿债资金的义务。

(6) 专项资金及专项资金账户监管人的义务：

①根据本协议约定划转偿债账户内资金；

②监管银行应在发行首日前向债权代理人提供募集资金使用专户及偿债资金专户的信息，并加盖公章；

③监管银行应依据本协议的约定，监管募集资金使用专户和偿债资金专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金，且按照本协议的规定划转、提取和使用偿债资金；

④监管银行应按照相关法律、法规的规定及本协议的约定，妥善保存本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户的交易记录、会计账册等文件、资料，并按照债权代理人的要求提供上述资料的复印件；

⑤监管银行依据本协议所承担的监管责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证或其他形式的担保。

五、债权代理人的权利和义务

发行人与海通证券股份有限公司签订了《2018年滁州市同创建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》，债权代理人的权利和义务主要包括：

(1) 依据法律法规、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》及本协议的约定享有各项权利、承担各项义务。

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

(3) 勤勉尽责地关注发行人的资信状况、本期债券存续期间发行人对募集资金的使用状况、偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况（如有偿债资金专户）进行监督，并发布债权代理事务报告。

(4) 召集债券持有人会议，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。

(5) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。

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

(7) 预计发行人不能偿还债务时，应依据本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或担保人（如有担保人）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。

(8) 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。

六、债券持有人会议规则的核心条款

根据《债券持有人会议规则》的规定，在本期债券存续期间，债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券票面利率；

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

(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、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

(5) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

(6) 变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式；

(7) 变更本期债券债权代理人；

(8) 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；

(9) 其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

(10) 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；

(11) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期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。

七、其他偿债保障措施

(一) 发行人自身偿付能力良好，持续的盈利能力及稳定的现金流是本期债券按期偿付的基础

滁州市同创建设投资有限公司作为国家级滁州经济技术开发区的城建项目投资龙头企业，盈利水平良好，所经营的资产具有长期稳定的收益。发行人最近三年及一期分别实现营业收入102,444.08万元、214,840.97万元、476,492.20万元和574,023.38，分别实现净利润21,293.34万元、23,516.19万元、30,039.30万元和11,857.06，2016年度-2018年度平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来随着滁州经济技术开发区的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，为本期债券到期还本付息提供了根本性保障。

(二) 发行人良好的资产变现能力，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人强大的资产实力是未来发展壮大的基础，也对本期债券偿付形成了有力支撑。随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值将得到提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可以转让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至2018年12月31日，公司拥有土地141.59万平方米，账面价值为64.09亿元，其中：已抵押土地41.12万平方米，未抵押土地100.47万平方米，已抵押土地账面价值18.51亿元，未抵押土地账面价值为

45.58 亿元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产，以保障本期债券本息的偿付。

另外，发行人流动资产中货币资金较为充足，截至 2018 年末，货币资金有 180,611.25 万元，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。

（三）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

发行人多年来与中国农业发展银行、建设银行、交通银行、徽商银行、工商银行和兴业银行等多家金融机构均保持着长期而稳定的合作关系。发行人具备优良的信用记录，各家商业银行均给予较高的评级。在本期债券兑付出现突发性的资金周转困难时，发行人可以通过间接融资予以解决。

（四）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度，以及完善的治理结构和较强的风险控制能力，这为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

第十四条 投资人保护条款

投资人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，本期债券发行人滁州市同创建设投资有限公司聘请海通证券股份有限公司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年滁州市同创建设投资有限公司公司债券债权代理协议》并制定《2018年滁州市同创建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

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《债权代理协议》，认可《债权代理协议》双方依据《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《债权代理协议》相关约定之约束。

一、债权代理协议主要条款

（一）债权代理人的权利和义务

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该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）债权代理人在本期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期债券《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。债权代理人依据该协议以及《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) 债权代理人在得知该协议 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) 代理债券持有人签署所有与本期债券相应监管协议(如需)。

(2) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，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。

(3) 债权代理人根据相关法律法规及该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：(a) 参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；(b) 对发行人向有权的人民法院提起诉讼；(c) 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

负担义务表示；（d）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。

（4）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。

（5）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期债券的相关债务，应依据该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。

（6）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）即便未明确约定于该协议中，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该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，协助其履行其在该协议项下的相关职责和义务。

（3）免责声明。债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本期募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和该协议出具的证明文件外，不对与本期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人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及该协议的规定行使其作为本期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人代理人。发行人有权根据该协议的约定和《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人代理人的议案。

4、发行人有权对债权人代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权人代理人没有代理权、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》及该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、除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期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、发行人应在本期债券存续期间内，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、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/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、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形: (a) 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; (b) 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; (c) 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; (d) 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) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款;

(15) 发行人拟变更本期债券募集资金用途;

(16) 发行人拟变更或解聘债券债权代理人;

(17) 发行人或本期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）项之情形拟变更本期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，表决通过后报省级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、或未能履行本期债券《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该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，发行人本期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、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/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，且本期债券项下之权利义务无人承继；

(4) 发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

(5) 根据该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。发行人应对债权代理人履行该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) 协助债权代理人履行报告和公告义务；

(2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行该协议项下的各项义务（该协议第 6.2 款所述义务除外）。

13、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

(1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理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代理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期债券相关的各项事务。

15、费用及报酬的支付。发行人须按照该协议第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

(三) 债券持有人的权利和义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、该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期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、该协议及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本期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》、该协议及《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》或该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、债券持有人同意该协议及《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该协议或《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代理人依据《募集说明书》、该协议或《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。

二、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期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期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有参与会议、未参与会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

（一）债券持有人会议的权利

1、变更本期债券《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期债券本息、变更本期债券票面利率；

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

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期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

5、变更本期债券债权代理人；

6、对决定是否同意发行人与债权人修改《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、其他对本期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、本期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。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

1、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。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。

2、在本期债券存续期间内，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%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（3）债权代理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期债券的本息，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、解聘本期债券债权代理人；

（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、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

(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期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) 本期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代理人负责召集。在本期债券存续期间内，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；但经代表本期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。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

8、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。

9、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持，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。

10、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规

定的其他证明文件。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

11、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以下内容：

- （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。

12、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。

13、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。

14、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

15、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。

16、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

17、债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议以及变更本规则的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权四分之三以上（包括四分之三）通过才能生效。

18、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

19、债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

20、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、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、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，充分考虑对利率风险的补偿，以保证投资人获得长期合理的投资收益。此外，本期债券发行结束后，发行人将积极争取申请流通交易，如获得批准或核准，将增强本期债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）偿付风险及对策

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

对策：发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（三）流动性风险及对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的活跃程度也会随之改善，未来的流动性风险将会随之降低。

（四）信用评级变化风险及对策

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会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，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，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施，并保证本期债券本息的到期偿还，确保企业有一个良好的资信评级水平。

（五）募投项目收益不能达到预期的风险

风险：发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，募投项目收益能够保障本期债券的偿付，但是，由于项目总体投资规模较大，建设周期较长，涉及情况较为复杂，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的

自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，则有可能发生项目实际投资超出预算、施工期延长影响项目按期竣工和投入运营等情况，对项目收益的实现将产生不利影响。另外，项目的建设和运营涉及项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，同时需要协调政府部门及项目所在区域的居民和企业，如果项目管理人的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目现金流及收益产生重大影响，进而导致募投项目收益不能达到预期。

对策：本期债券募集资金中拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目和安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目。上述项目坐落于国家级滁州经济技术开发区，旨在为科技型企业提供条件，坚持高科技促进可持续发展的国家与地方政策，从而得到当地政府的大力支持。此外，发行人具有完善的财务管理制度和项目管理制度，在项目的实施和运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等途径，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，发行人将加强招投标管理和合同管理，严格按照程序完善建设手续，并按国家有关项目建设的法规建立健全质量保证体系，使得项目如期按质建成并有效运营。

（六）偿债保障措施风险

风险：发行人为本期债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，进行了一系列偿债保障制度及人员安排。但如果发行人在偿债人员安排、财务管理制度、法律风险防范等方面出现不可预见的不利因素，则可能影响到本期债券偿债保障措施的实施效果。

对策：公司为本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩、稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目良好的收益性以及政府对公司的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。公司拥有的土地使用权等资产具有可观的升值空间和良好的变现能力，为本期债券的偿付提供了有力支持。同时公司也会不断建立完善风险防范制度，切实做好偿债保障工作。

（七）违规使用项目资金风险

风险：本期债券募集资金拟投资项目建设规模大，对项目建设的资金管理要求较高，如果发行人不按照募集说明书的约定使用债券募集资金，例如将募集资金用于股票买卖和期货等与企业生产经营无关的风险性投资，或将募集资金用于发行人正在建设的其他工程，本期债券募集资金将存在挪用或违规使用风险。

对策：为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，公司与交通银行股份有限公司滁州分行签订了《2018年滁州市同创建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》，为募集资金设立了专项账户，对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。同时，公司制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。发行人将定期组织内部审计人员对发债资金 Usage 情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，确保按照募集说明书承诺的投向使用本期债券资金。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）发行人经营情况变化风险

风险：发行人作为国有企业，其自身经营不可避免的将受到当地发展战略、发展节奏以及其它方面因素的影响。发行人目前主要从事土地开发、市政基础设施建设及运营业务，业务收入回收期具有一定的不确定性，业务获现能力较差。发行人和经开区管委会部分机构及其他区属企业存在较多资金往来，存在一定规模的资金占用情况。如果发行人不能获得持续稳定的收入，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人受政府委托，作为资本经营的投融资主体进行资本运作，一直受到滁州市政府和开发区管委会的大力扶持。发行人将以土地开发和基础设施产业为核心，积极拓展新的相关业务领域，扩大收入来源渠道。同时，发行人将进一步加强管理，提高公司整体运营实力、财务管理能力、风险控制能力，最大限度的降低自身发展中的经营风险。发行人将进一步做好与开发区管委会等方面的沟通与协调，尽量减少不必要的资金占用，改善运营模式，提高营运效率，不断增强主营业务获现能力。

（二）内部管理风险及对策

风险：尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理，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，

加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加强优秀管理人才的引进，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（三）财务状况变化风险

风险：发行人由于业务发展需要，近年来负债规模增长较快。债务规模的扩张一方面增加了发行人的债务压力；另一方面，发行人为获得银行信贷使用自有土地、房产等资产进行抵押，将降低发行人资产的变现能力，这些有可能对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：发行人债务规模的扩大一方面是因为开发区建设任务不断增加的需要；另一方面是有效利用财务杠杆，扩大经营成果的要求。发行人债务规模相对于发行人资产规模而言，仍处于较为合理的水平，具有稳定的偿还基础。发行人未来将强化负债管理水平，积极推动长期债务替代短期债务，同时将严格控制债务总体规模，降低财务风险。

（四）应收账款回收风险

风险：2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 9 月 30 日，发行人应收票据及应收账款余额分别为 223,711.80 万元、255,100.02 万元、264,880.35 万元和 438,424.10 万元。截至 2018 年末，发行人应收账款单位主要为安徽滁州经济技术开发区财政局，应收账款数额较大，如果欠款无法及时偿还，发行人可能面临应收账款回收风险。

对策：发行人应收账款虽然数额较大但绝大部分账龄在 2 年以内，且主要为安徽滁州经济技术开发区财政局工程进度结算款期末

余额增加所致，因此应收账款回收率也较大。即使短期的应收账款因土地出让收入的时间问题，存在一定的还款延期风险，但是滁州市和经开区的财政状况良好，地方经济实力强大，具有较为充足的偿还能力。滁州市以及经开区良好、快速的经济的发展，显著地降低了发行人应收账款的回收风险。发行人将继续加强应收账款的日常管理，建立分工明确、配合协调的应收账款内部管理机制，有效降低不必要的应收账款占用，避免坏账损失的发生，降低应收账款回收风险。

（五）其他应收款回收风险

风险：发行人2019年9月30日其他应收款余额为908,184.51万元，2018年末其他应收款余额为852,687.53万元，比2017年末余额695,762.95万元增长22.55%，比2016年末余额535,317.33万元增长59.29%。其中发行人对控股股东滁州经济技术开发区总公司的其他应收款占比较大，金额为24.90亿元，如果经济环境发生长期衰退，发行人将可能面临其他应收款回收风险。

对策：滁州经济开发区经济运行总体稳健，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。2018年末，发行人其他应收款中，来自控股股东滁州经济技术开发区总公司的欠款占总额的34.07%，且大部分为短期应收款。目前，滁州市经济技术开发区运营状况良好，近年来的财政收入、规模以上工业增加值、固定资产投资、招商引资到位资金等主要经济指标均快速增长，未来出现财政收入大幅下降的风险很低，可以保证发行人其他应收款的持续稳定回款。而发行人也将进一步完善和规范与政府的往来款管理，采取有效措施保障其他应收款的及时收回。

（六）盈利能力下降风险

风险：发行人是滁州经济技术开发区政府性项目投融资建设主体，发行人 2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月分别实现营业收入 102,444.08 万元、214,840.97 万元、476,492.20 万元和 574,023.38 万元，2016 年度土地开发业务收入分别为 26,200.00 万元，且 2017 年发行人不再承担土地开发业务。且发行人在过去三年来市政基础业务建设板块收入呈下降趋势，开发区工程建设收入逐年下降。发行人未来收入增长的稳定性一般，若补贴政策变动，可能面临盈利能力下降的风险。

对策：发行人将积极拓展其他业务收入来源，逐步增加商品贸易等主营业务收入比重，实现收入多元化，进一步提高自身综合实力，减小对政府补贴收入的依赖程度，降低未来盈利能力下降的可能性。

（七）未来资本支出规模较大风险

风险：发行人的发展规模与速度近年来快速扩大，其债务融资规模也逐步扩大。发行人现存规模较大的在建工程为昭阳工业园、新能源产业园等。未来，安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目和安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目的实施，将导致发行人资本支出的进一步增加，发行人的债务融资规模随着资本支出规模的增大而增大。随着未来项目进度的推进与前期债务的到期偿还，发行人将面临一定的外部融资压力。

对策：目前，公司经营效益保持较高水平，良好的经营状况和财务状况有助于保持较强的融资能力。随着开发区园区建设的不断推进，发行人在基础设施方面将发挥越来越重要的作用，开发区管委会对发行人的支持也将进一步强化。未来发行人将充分利用资本市场，多渠道筹集资金，有效降低融资成本。同时，发行人将进一步完善法人治

理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快市场化改制改革，提高运营效率，实现项目支出和债务融资的优化配置。

（八）已抵押土地占比较大风险

风险：发行人的土地资产在总资产中占比很高，且土地资产受限规模较大。截至2018年12月31日，公司拥有土地141.59万平方米，账面价值为64.09亿元，其中：已抵押土地41.12万平方米，未抵押土地100.47万平方米，已抵押土地账面价值18.51亿元，未抵押土地账面价值为45.58亿元。发行人已抵押土地占比较大对发行人资产的流动性产生不利影响，如果未来经营环境出现不确定性，则土地的抵押将对公司未来融资及土地收益的实现形成一定限制。

对策：发行人已抵押土地比例虽然较大，但抵押手续正规齐全，融资策略明确可行，未来发行人将进一步规范抵押土地管理制度并严格执行。发行人偿债能力较强，已抵押土地收回概率较大，实现土地收益的预期明确。未来随着公司不断开拓更多的融资渠道，将切实改变依赖土地抵押进行融资的单一模式。

（九）私募债发行较多且集中到期的风险

风险：发行人截至2018年末发行的私募债如下表所示：

表14-1：发行人截至2018年末发行的私募债

私募债项名称	发行日期	发行规模	发行期限	发行利率	募集资金所投项目
18 滁州同创 PPN001	2018-12-05	5.00 亿	3 年	7.00%	
16 滁州同创 PPN001	2016-02-03	10.00 亿	5 年	6.10%	滁州经济技术开发区棚户区改造项目
16 滁同创	2016-06-15	10.00 亿	5 年	5.38%	-

“18 滁州同创 PPN001”、“16 滁州同创 PPN001”和“16 滁同创”私募融资规模共计 25.00 亿，融资规模较大且都于 2021 年到期，届时

若因发行人经营收益下降或偿债资金不到位，将产生债券偿付压力，进而造成本次发行债券无法偿付的风险。

对策：发行人 2016 年度-2018 年度和 2019 年 1-9 月分别实现营业收入 102,444.08 万元、214,840.97 万元、476,492.20 万元和 574,023.38 万元，分别实现净利润 21,293.34 万元、23,516.19 万元、30,039.30 万元和 11,857.06 万元。未来随着滁州经济技术开发区的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，收益下滑可能性很低。另外，即使出现偿付困难，发行人也可通过出让未抵押的土地资产和在商业银行良好的资信获得间接融资的方式予以偿付。

（十）厂房低价出售风险

风险：发行人为招商引资引进优质大型企业，2017 年以低价出售其名下承接产业转移园内的部分标准化厂房给入驻企业，导致厂房出售业务亏损 1.04 亿元。未来可能面临上述情况持续发生的风险，对发行人未来盈利能力和偿债能力可能会构成重大不利影响。

对策：自 2019 年开始，发行人厂房将按市场价格出售，经开区管委会将直接对招商引资的优质企业提供补贴等相关优惠政策，因此不会再出现为招商引资而低价出售厂房的情况。厂房出售业务未来将正常开展并实现盈利。

三、政策风险及对策

风险：发行人目前从事的基础设施建设业务，受到国家和地方产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能

会影响城市基础设施建设，对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

第十六条信用评级

经大公国际信用评级集团有限公司综合评估确定，发行人长期主体信用级别为 **AA+**，本期债券信用级别为 **AA+**。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

滁州市同创建设投资有限公司（以下简称“同创建投”或“公司”）作为国家级滁州经济技术开发区（以下简称“经开区”）重要的基础设施建设和投融资主体，主要负责经开区内基础设施建设、土地出让等业务。近年来，滁州市经济和财政实力不断增强，经开区以智能家电、电子信息等为主导产业的产业结构，为公司发展提供较好的外部环境；公司持续得到安徽滁州经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）在资产注入和财政补贴等方面的有力支持；公司业务逐步多元化，2018 年新增商贸业务，带动收入和经营性净现金流增加，盈利能力有所增强。同时，公司以经开区下属公司往来款为主的其他应收款占比较高，资金占用压力较大；公司有息债务逐年大幅增长，短期债务占比很高，短期偿债压力较大；公司新增商贸业务贸易品种较为单一，毛利率较低。

（二）主要优势/机遇

1、近年来，滁州市及经开区经济和财政实力不断增强，经开区以智能家电、电子信息等为主导产业的产业结构为公司提供良好的发展环境；

2、公司作为经开区重要的基础设施建设主体，在城市建设领域具有重要地位，并持续得到经开区管委会在资产注入、财政补贴和债务置换等方面的有力支持；

3、公司业务逐步多元化，2018 年新增商贸业务，下游客户主要为国有企业和开发区内企业，带动营业收入和经营性净现金流增加。

（三）主要风险/挑战

1、公司以往来款为主的其他应收款规模很大，占比较高，且快速增长，面临较大的资金占用压力；

2、公司有息债务逐年大幅增长,短期债务占比很高，短期偿债压力较大；

3、公司新增商贸业务贸易品种较为单一，毛利率较低。

二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对滁州市同创建设投资有限责任公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际信用评级集团有限公司将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际信用评级集团有限公司将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

（2）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际信用评级集团有限公司的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（3）如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际信用评级集团有限公司将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

三、发行人历史信用评级情况

表 15-1：历史信用等级

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	评级方式	公告日期
主体评级	2019-07-29	AA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2019-07-30
主体评级	2019-07-25	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2019-07-25
主体评级	2019-06-27	AA+	稳定	调高	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2019-07-01
主体评级	2019-06-21	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2019-06-25
主体评级	2019-03-04	AA	稳定	首次	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2019-04-10
主体评级	2018-07-26	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2018-07-26
主体评级	2018-06-27	AA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2018-06-27
主体评级	2018-06-26	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2018-06-28
主体评级	2017-10-12	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2017-10-23
主体评级	2017-09-18	AA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2018-01-25
主体评级	2017-09-18	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2017-09-19
主体评级	2017-06-16	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2017-07-04
主体评级	2017-05-27	AA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2017-05-31
主体评级	2016-09-07	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2016-09-21
主体评级	2016-08-15	AA	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2017-07-17
主体评级	2016-06-27	AA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2016-06-27
主体评级	2016-06-07	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2016-06-14
主体评级	2015-07-20	AA	稳定	首次	大公国际	长期信用评级	发行人委托	2016-03-15
主体评级	2015-06-29	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2015-06-30
主体评级	2014-06-30	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2014-07-01
主体评级	2013-07-30	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	2013-08-01
主体评级	2012-12-05	AA	稳定	首次	中证鹏元	长期信用评级	发行人委托	--

四、银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系。发行人与中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等金融机构合作关系良好，截至 2019 年 9 月末，发行人获得各家银行授信总额度为 66.06 亿元，已使用额度 38.62 亿元。截至 2019 年 9 月末，发行人银行授信情况如下：

表 15-2：银行授信情况

单位：万元

金融机构名称	授信金额	未使用	已使用
工商银行	116,000.00	67,421.00	48,579.00
广发银行	89,000.00	60,000.00	29,000.00
光大银行	55,000.00	17,000.00	38,000.00
浙商银行	50,000.00	0.00	50,000.00
徽商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
江苏银行	49,000.00	30,000.00	19,000.00
华夏银行	40,000.00	0.00	40,000.00
交通银行	39,000.00	0.00	39,000.00
建设银行	27,000.00	0.00	27,000.00
中信银行	16,000.00	0.00	16,000.00
农业银行	15,000.00	0.00	15,000.00
中国银行	9,600.00	0.00	9,600.00
合肥科技农商行	5,000.00	5,000.00	0.00
九江银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
渤海银行	50,000.00	25,000.00	25,000.00
合计	660,600.00	274,421.00	386,179.00

五、发行人近三年是否有债务违约记录

截至本募集说明书签署日，公司未发生重大债务违约情况；期末无已到期未偿还的短期借款、长期借款；公司与各银行之间建立了良好的银企合作关系，在金融机构中的信誉较好，与金融机构关系融洽，还本付息正常。

第十七条法律意见

发行人已聘请安徽天禾律师事务所（以下简称“天禾律师事务所”）担任本期债券的发行律师。天禾律师事务所出具的《安徽天禾律师事务所关于 2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券发行之法律意见书》认为：

（一）发行人董事会、股东开发总公司已依法定程序作出批准本次发行债券相关事项的决议；根据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规和规范性文件及《滁州市同创建设投资有限公司章程》的相关规定，上述决议内容合法有效；发行人股东开发总公司实际控制授权董事会办理本次发行债券的相关事宜的授权范围、程序合法有效；发行人申请发行本期债券已履行了必要的内部审批程序。

（二）发行人不存在《中华人民共和国公司法》等法律及有关行政法规、规范性文件和《滁州市同创建设投资有限公司章程》规定需要终止的情形。发行人依法设立且合法存续，具备《中华人民共和国证券法》、《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）等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

（三）发行人系依《中华人民共和国公司法》设立的公司，具备《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委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）、《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）、《企业债券审核工作手册》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；发行人设立过程中依法履行了资产评估、验资等必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，发行人设立行为不存在潜在纠纷。

（五）发行人的业务独立于股东及其他关联方，发行人的资产独立完整，发行人的人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外地区开展经营活动；报告期内发行人的主营业务突出；发行人不存在影响其持续经营的法律障碍；发行人的资信状况符合有关法律法规及规范性文件的规定。

（七）本期债券募集资金拟用于安徽省国家级滁州经济技术开发区科技园项目、安徽省国家级滁州经济技术开发区月亮湾产业园项目及补充公司营运资金。本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合固定资产投资项目资本金制度的要求，用于补充营运资金的募集资金不超过募集资金总额的 40%，符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《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）的规定。

（八）发行人已按照《国家发展改革委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）的要求聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

（九）海通证券股份有限公司具备担任本期债券牵头主承销商的资格，中泰证券股份有限公司具备担任本期债券联合主承销商的资格；

大公资信具有企业债券信用评级从业资格，北京兴华具备本期债券发行审计从业资格，安徽天禾律师事务所具备担任本期债券专项法律顾问的资格。

（十）发行人本期债券申报材料中各个协议和其他相关文件合法有效。

（十一）本期债券的《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定，引用的法律意见书的内容适当。

（十二）发行人发行本期债券符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委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）、《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）等法律、法规和规范性文件的规定，本期债券合法合规。待国家发展和改革委员会核准发行人本期债券发行事宜后，发行人即可实施本期债券发行工作，不存在法律障碍。

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 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、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) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015-2017 年三年连审财务报告、2018 年财务审计报告及 2019 年 1-9 月财务报表；
- (四) 大公国际信用评级集团有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 安徽天禾律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2018 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2018 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (八) 《2018 年滁州市同创建设投资有限公司公司债券账户和资金监管协议》。

二、 查阅地址

(一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

（二）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：滁州市同创建设投资有限公司

联系地址：滁州市经济技术开发区全椒路 77 号

联系人：赵威

联系电话：0550-3212253

传真：0550-3214979

邮政编码：239000

2、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系人：吴斌、单文涛、朱家川、王哲、徐煦

联系电话：010-88027267、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

3、联合主承销商：中泰证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系人：黄宇昌、朱粉萍、孙雄飞、雷绪扬、翁慧雅、水冰、李越、廖青云、张津

联系电话：010-59013929

传真：010-59013945

邮政编码：100032

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：

2020年第一期滁州市同创建设投资有限公司

公司债券发行网点表

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	021-33762394
2	中泰证券股份有限公司	债券融资部	北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层	朱粉萍	010-59013929
3	川财证券有限责任公司	固定收益部	北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心15号	杭芊	010-66495657
4	申万宏源证券有限公司	固定收益部	北京市西城区太平桥大街19号	郭幼竹	010-88013865

附表二：

发行人近三年经审计及近一期未经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

	2019 年 9 月 30 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	3,649,909,365.32	1,806,112,466.96	1,719,029,199.48	1,844,777,994.30
结算备付金			-	-
应收账款	4,384,240,969.18	2,648,803,452.24	2,551,000,224.91	2,237,118,000.60
预付款项	608,493,997.53	118,770,518.85	230,834,526.41	245,905,513.38
其他应收款	9,081,845,109.25	8,526,875,304.32	6,957,629,498.62	5,353,173,336.66
存货	6,630,691,854.63	6,917,184,394.52	8,099,251,214.91	6,432,241,997.81
其他流动资产	1,219,357,747.68	1,225,961,063.19	589,968,645.92	50,000,000.00
流动资产合计	25,574,539,043.59	21,243,707,200.08	20,147,713,310.25	16,163,216,842.75
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,901,625,821.05	3,908,625,821.05	1,455,240,333.33	744,120,333.33
持有至到期投资	32,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	901,700,000.00
长期股权投资	2,436,726,179.08	2,436,726,179.08	2,432,890,556.00	1,687,130,532.14
固定资产	922,896,320.56	948,075,215.37	994,327,453.39	1,041,654,691.76
在建工程	792,567,427.94	477,384,453.26	164,051,955.49	491,687,513.45
工程物资			395,508.13	395,508.13
无形资产	2,400.00	5,100.00	8,700.00	-
长期待摊费用	36,818,890.26			
递延所得税资产	4,628,628.07			
非流动资产合计	8,127,265,666.96	7,776,445,396.83	5,047,914,506.34	4,866,688,578.81
资产总计	33,701,804,710.55	29,020,152,596.91	25,195,627,816.59	21,029,905,421.56
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	1,248,000,000.00	1,750,000,000.00	1,020,000,000.00	26,000,000.00
应付票据	2,663,500,248.17	862,099,480.00	-	11,000,000.00
应付账款	79,187,384.91	77,221,290.14	130,734,428.51	177,612,236.32
预收款项	26,723,415.56	29,494,002.66	82,829,352.93	59,833,182.56
应付职工薪酬	6,581.50	7,381.50		
应交税费	17,078,447.45	34,777,417.87	43,262,270.73	-6,135,493.06

其他应付款	1,360,574,218.01	1,704,480,961.09	2,540,490,130.39	2,003,453,765.61
一年内到期的非流动负债	280,307,591.00	533,129,963.00	784,015,000.00	499,380,315.82
其他流动负债	2,167,000,000.00	2,000,000,000.00	200,000,000.00	-
流动负债合计	7,842,377,886.60	6,991,210,496.26	4,801,331,182.56	2,771,144,007.25
非流动负债：				
长期借款	1,112,640,000.00	1,000,060,000.00	567,060,000.00	468,640,000.00
应付债券	6,140,818,122.79	4,805,927,322.87	4,468,533,158.20	3,778,848,245.15
长期应付款	3,810,356,432.50	2,784,763,075.55	2,256,241,741.35	2,351,835,299.18
专项应付款	1,033,828,038.55	498,488,038.55	443,090,038.55	361,090,038.55
递延收益	20,600,000.00	20,600,000.00		
非流动负债合计	11,084,414,555.29	8,611,350,398.42	7,734,924,938.10	6,960,413,582.88
负债合计	18,926,792,441.89	15,602,560,894.68	12,536,256,120.66	9,731,557,590.13
所有者权益：				
实收资本	630,000,000.00	630,000,000.00	630,000,000.00	480,000,000.00
资本公积	12,076,443,820.31	10,837,593,820.31	10,317,287,762.08	9,286,595,762.08
盈余公积	209,687,389.57	209,687,389.57	175,349,741.08	156,805,762.12
未分配利润	1,858,881,058.78	1,740,310,492.35	1,536,734,192.77	1,374,946,307.23
归属于母公司所有者权益合计	14,775,012,268.66	13,417,591,702.23	12,659,371,695.93	11,298,347,831.43
所有者权益合计	14,775,012,268.66	13,417,591,702.23	12,659,371,695.93	11,298,347,831.43
负债和所有者权益总计	33,701,804,710.55	29,020,152,596.91	25,195,627,816.59	21,029,905,421.56

附表三：

发行人近三年经审计及近一期未经审计的合并利润表

单位：人民币元

	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	5,740,233,764.80	4,764,922,014.94	2,148,409,678.65	1,024,440,756.19
其中：营业收入	5,740,233,764.80	4,764,922,014.94	2,148,409,678.65	1,024,440,756.19
二、营业总成本	5,814,815,272.59	5,057,977,724.86	2,414,833,488.93	1,047,660,325.67
其中：营业成本	5,701,808,553.40	4,758,050,861.42	2,156,927,970.39	698,882,848.71
税金及附加	17,554,615.22	30,527,235.90	46,107,370.18	4,555,209.87
销售费用	336,866.73	70,957.21	44,257.27	31,411.60
管理费用	80,567,644.92	133,583,762.25	68,136,663.85	111,821,101.78
财务费用	14,547,592.32	117,230,395.80	143,617,227.24	232,369,753.71
投资收益（损失以“—”号填列）	64,535,221.02	7,358,032.02	64,550,619.89	45,209,085.77
其他收益	129,160,048.00	599,550,000.00	447,506,761.91	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	119,113,761.23	313,852,322.10	245,633,571.52	21,989,516.29
加：营业外收入	364,563.48	158,727.42	55,932.52	191,700,152.20
减：营业外支出	5,267.16	660.00	1,916,881.23	756,281.85
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	119,473,057.55	314,010,389.52	243,772,622.81	212,933,386.64
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	118,570,566.43	300,393,048.07	235,161,864.50	212,933,386.64
六、其他综合收益的税后净额			-	-
七、综合收益总额	118,570,566.43	300,393,048.07	235,161,864.50	212,933,386.64

附表四：

发行人近三年经审计及近一期未经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-9 月	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	4,319,048,979.96	4,935,309,091.63	1,510,905,342.48	596,571,941.72
收到其他与经营活动有关的现金	3,644,645,896.27	5,876,579,468.48	2,792,758,500.71	3,863,960,644.96
经营活动现金流入小计	7,963,694,876.23	10,811,888,560.11	4,303,663,843.19	4,460,532,586.68
购买商品、接受劳务支付的现金	4,293,081,019.73	3,250,978,284.95	613,340,311.60	160,874,916.64
支付给职工以及为职工支付的现金	16,800,399.17	12,642,527.64	13,247,545.98	8,101,876.41
支付的各项税费	64,536,489.22	88,233,670.27	67,795,776.51	59,227,423.68
支付其他与经营活动有关的现金	3,735,357,114.45	6,107,656,151.38	3,053,742,130.89	5,298,567,443.94
经营活动现金流出小计	8,109,775,022.57	9,459,510,634.24	3,748,125,764.98	5,526,771,660.67
经营活动产生的现金流量净额	-146,080,146.34	1,352,377,925.87	555,538,078.21	-1,066,239,073.99
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	702,400,000.00	279,400,000.00	1,841,700,000.00	-
取得投资收益收到的现金	64,535,221.02	3,482,432.80	34,590,596.03	27,305,001.49
投资活动现金流入小计	766,935,221.02	282,882,432.80	1,876,290,596.03	27,305,001.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	301,825,114.67	149,863,770.19	141,458,783.05	81,557,869.95
投资支付的现金	885,627,450.39	3,554,640,000.00	4,517,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	1,823,175,303.88
投资活动现金流出小计	1,187,452,565.06	3,616,880,916.61	4,658,958,783.05	1,904,733,173.83

投资活动产生的现金流量净额	-420,517,344.04	-3,333,998,483.81	-2,782,668,187.02	-1,877,428,172.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	256,000,000.00	101,704,000.00	241,000,000.00	330,000,000.00
取得借款收到的现金	1,711,790,000.00	4,559,938,258.65	2,432,000,000.00	2,215,705,982.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额		-87,622,853.58		
发行债券收到的现金	3,660,094,339.62	3,500,000,000.00	997,000,000.00	2,965,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,336,861,126.35	110,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,627,884,339.62	8,161,642,258.65	5,006,861,126.35	5,621,205,982.00
偿还债务支付的现金	4,026,779,015.05	5,513,290,000.00	1,519,300,000.00	909,430,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	426,276,826.34	650,548,746.56	574,739,812.36	333,905,637.52
支付其他与筹资活动有关的现金			800,440,000.00	41,217,307.77
筹资活动现金流出小计	4,453,055,841.39	6,163,838,746.56	2,894,479,812.36	1,284,552,945.29
筹资活动产生的现金流量净额	1,174,828,498.23	1,997,803,512.09	2,112,381,313.99	4,336,653,036.71
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	608,231,007.85	16,182,954.15	-114,748,794.82	1,392,985,790.38
加：期初现金及现金等价物余额	1,535,212,153.63	1,519,029,199.48	1,633,777,994.30	240,792,203.92
六、期末现金及现金等价物余额	2,143,443,161.48	1,535,212,153.63	1,519,029,199.48	1,633,777,994.30

发行人近三年经审计及近一期未经审计的母公司资产负债表

单位：人民币元

	2019 年 9 月 30 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	2,307,988,066.72	1,677,321,059.51	1,271,540,084.74	1,532,398,100.05
应收账款	3,784,058,856.66	2,476,567,064.71	2,540,596,534.91	2,227,118,000.60
预付款项	264,796,420.34	97,307,553.13	230,834,526.41	245,905,513.38
其他应收款(合计)	6,799,477,913.85	6,459,478,733.43	5,282,578,924.03	5,137,225,336.66
存货	5,499,674,164.28	6,266,611,678.18	7,812,618,171.27	5,839,796,530.50
其他流动资产	741,001,672.93	911,929,051.09	589,968,645.92	50,000,000.00
流动资产合计	19,396,997,094.78	17,889,215,140.05	17,728,136,887.28	15,032,443,481.19
非流动资产：	3,802,625,821.05	3,809,625,821.05	1,455,240,333.33	744,120,333.33
可供出售金融资产	32,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	901,700,000.00
持有至到期投资	6,905,667,563.46	6,101,736,144.91	3,041,444,554.54	900,444,554.54
长期股权投资	912,476,808.83	948,060,401.09	994,314,541.83	1,041,654,691.76
固定资产(合计)	704,320,567.49	433,270,781.20	164,447,463.62	492,083,021.58
在建工程(合计)	31,233,962.26			
长期待摊费用	3,488,628.07	3,488,628.07		
递延所得税资产	12,391,813,351.16	11,297,181,776.32	5,656,446,893.32	4,080,002,601.21
非流动资产合计	31,788,810,445.94	29,186,396,916.37	23,384,583,780.60	19,112,446,082.40
资产总计	990,000,000.00	1,750,000,000.00	530,000,000.00	26,000,000.00
流动负债：	193,966,201.17	20,800,000.00		11,000,000.00
短期借款	67,176,976.73	73,134,400.38	130,331,928.51	177,612,236.32
应付票据	21,627,510.42	29,438,387.53	82,829,352.93	59,833,182.56
应付账款	15,559,322.56	33,207,328.33	43,050,546.59	-7,175,578.86
预收款项	1,154,083,673.03	1,580,738,584.62	2,145,968,135.62	1,783,050,254.40
应交税费	250,307,591.00	501,129,963.00	784,015,000.00	499,380,315.82
其他应付款(合计)	2,070,000,000.00	2,000,000,000.00	200,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	4,762,721,274.91	5,988,448,663.86	3,916,194,963.65	2,549,700,410.24
其他流动负债	666,640,000.00	554,060,000.00	482,060,000.00	458,640,000.00
流动负债合计	6,140,818,122.79	4,805,927,322.87	4,468,533,158.20	3,778,848,245.15
非流动负债：	3,210,356,432.50	2,184,763,075.55	2,099,331,779.90	2,712,925,337.73
长期借款	2,176,528,393.95	1,686,275,037.00	1,656,241,741.35	2,351,835,299.18
应付债券	1,033,828,038.55	498,488,038.55	443,090,038.55	361,090,038.55

长期应付款(合计)	10,017,814,555.29	7,544,750,398.42	7,049,924,938.10	6,950,413,582.88
长期应付款	14,780,535,830.20	13,533,199,062.28	10,966,119,901.75	9,500,113,993.12
专项应付款	630,000,000.00	630,000,000.00	630,000,000.00	480,000,000.00
非流动负债合计	14,392,012,494.85	13,153,162,494.85	10,199,925,904.48	7,688,533,904.48
负债合计	208,740,445.93	208,740,445.93	174,402,797.44	155,858,818.48
所有者权益(或股东权益):	1,777,521,674.96	1,661,294,913.31	1,414,135,176.93	1,287,939,366.32
实收资本(或股本)	17,008,274,615.74	15,653,197,854.09	12,418,463,878.85	9,612,332,089.28
资本公积金	17,008,274,615.74	15,653,197,854.09	12,418,463,878.85	9,612,332,089.28
盈余公积金	31,788,810,445.94	29,186,396,916.37	23,384,583,780.60	19,112,446,082.40
未分配利润	2,307,988,066.72	1,677,321,059.51	1,271,540,084.74	1,532,398,100.05
归属于母公司所有者权益合计	3,784,058,856.66	2,476,567,064.71	2,540,596,534.91	2,227,118,000.60
所有者权益合计	264,796,420.34	97,307,553.13	230,834,526.41	245,905,513.38
负债和所有者权益总计	6,799,477,913.85	6,459,478,733.43	5,282,578,924.03	5,137,225,336.66

发行人近三年经审计及近一期未经审计的母公司利润表

单位：人民币元

	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	1,645,528,491.48	2,336,844,353.55	1,770,484,314.45	1,024,440,756.19
营业收入	1,645,528,491.48	2,336,844,353.55	1,770,484,314.45	1,024,440,756.19
营业总成本	1,682,991,761.62	2,582,979,108.04	2,006,670,175.80	1,037,194,230.45
营业成本	1,615,512,061.26	2,337,396,664.04	1,781,559,940.42	698,882,848.71
税金及附加	15,902,835.20	29,184,424.97	44,334,093.43	4,555,209.87
销售费用	169,635.86		44,257.27	31,411.60
管理费用	79,453,169.87	133,195,266.61	67,896,082.21	104,892,732.48
研发费用				
财务费用	-28,045,940.57	69,248,240.14	112,835,802.47	228,832,027.79
其中：利息费用	-1,312,969.46	91,528,682.61		
减：利息收入	27,562,035.48	22,359,899.25		
加：其他收益	89,160,048.00	599,550,000.00	367,506,761.91	
投资净收益	64,407,632.81	3,440,087.63	64,590,596.03	35,356,884.65
资产减值损失		13,954,512.28		
营业利润	116,104,410.67	356,855,333.14	195,911,496.59	22,603,410.39
加：营业外收入	127,618.14	153,927.42	55,932.52	110,765,651.00
减：营业外支出	5,267.16	660.00	1,916,881.23	756,281.85
利润总额	116,226,761.65	357,008,600.56	194,050,547.88	132,612,779.54
净利润	116,226,761.65	343,376,484.87	185,439,789.57	132,612,779.54
持续经营净利润	50,716,720.56	343,376,484.87	185,439,789.57	
归属于母公司所有者的净利润	116,226,761.65	343,376,484.87	185,439,789.57	132,612,779.54
综合收益总额	116,226,761.65	343,376,484.87	185,439,789.57	132,612,779.54
归属于母公司普通股股东综合收益总额	116,226,761.65	343,376,484.87	185,439,789.57	132,612,779.54

发行人近三年经审计及近一期未经审计的母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	163,645,279.28	2,173,453,740.11	1,133,325,012.48	596,571,941.72
收到其他与经营活动有关的现金	3,952,788,640.21	3,962,223,521.94	2,989,639,857.54	1,739,805,002.53
经营活动现金流入小计	4,116,433,919.49	6,135,677,262.05	4,122,964,870.02	2,336,376,944.25
购买商品、接受劳务支付的现金	544,442,172.42	405,755,124.87	548,436,979.38	69,836,529.33
支付给职工以及为职工支付的现金	16,722,323.13	12,592,556.35	13,247,545.98	8,101,876.41
支付的各项税费	60,982,015.09	85,939,500.91	65,193,965.21	56,208,461.73
支付其他与经营活动有关的现金	2,825,661,115.19	4,902,375,380.27	2,046,904,372.64	3,069,193,471.86
经营活动现金流出小计	3,447,807,625.83	5,406,662,562.40	2,673,782,863.21	3,203,340,339.33
经营活动产生的现金流量净额	668,626,293.66	729,014,699.65	1,449,182,006.81	-866,963,395.08
收回投资收到的现金	121,000,000.00	248,000,000.00	1,841,700,000.00	
取得投资收益收到的现金	64,407,632.81	3,440,087.63	34,590,596.03	27,305,001.49
投资活动现金流入小计	185,407,632.81	251,440,087.63	1,876,290,596.03	27,305,001.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	271,166,946.21	135,252,022.94	141,433,462.05	81,557,869.95
投资支付的现金	938,449,115.16	3,326,340,000.00	4,432,000,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,209,616,061.37	3,461,592,022.94	4,573,433,462.05	1,793,678,203.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,024,208,428.56	-3,210,151,935.31	-2,697,142,866.02	-1,766,373,201.79
吸收投资收到的现金	256,000,000.00	101,704,000.00	241,000,000.00	330,000,000.00
取得借款收到的现金	1,356,790,000.00	4,559,938,258.65	1,267,000,000.00	1,815,705,982.00
发行债券收到的现金	3,660,094,339.62	3,500,000,000.00	997,000,000.00	2,965,500,000.00

筹资活动现金流入小计	5,272,884,339.62	8,161,642,258.65	3,241,861,126.35	5,111,205,982.00
偿还债务支付的现金	4,024,779,015.05	4,880,790,000.00	919,300,000.00	829,430,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	369,222,383.63	597,534,048.22	524,018,282.45	329,813,518.99
筹资活动现金流出小计	4,394,001,398.68	5,478,324,048.22	2,243,758,282.45	1,196,970,826.76
筹资活动产生的现金流量净额	878,882,940.94	2,683,318,210.43	998,102,843.90	3,914,235,155.24
现金及现金等价物净增加额	523,300,806.04	202,180,974.77	-249,858,015.31	1,280,898,558.37

（本页无正文，为《2020 年第一期滁州市同创建设投资有限公司
公司债券募集说明书》之盖章页）

滁州市同创建设投资有限公司

