

2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书



主承销商及簿记管理人



2021年 1月 5日

声明及提示

一、发行人及其董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不新增政府债务。发行人承诺募投项目收益优先用于本期债券本息的偿付。

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的

法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

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

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

六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2020年肥西县城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2020年肥西县城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年肥西县城乡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《2020 年肥西县城乡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、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券（简称：“21 肥西城投债 01”）。

(二) 发行总额：人民币柒亿元整（RMB70,000.00 万元）。

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

(四) 票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，在债券存续期内固定不变。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况

充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行期限：3 个工作日，自 2021 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 13 日。

（六）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

（七）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+ 级，发行人主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

（九）增信方式：本期债券无担保。

目录

声明及提示	2
目录	6
释义	8
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	53
第十条 发行人财务情况	81
第十一条 已发行尚未兑付的债券	158
第十二条 募集资金的用途	161
第十三条 偿债保障措施	197
第十四条 风险揭示	204
第十五条 投资者保护条款	212
第十六条 信用评级	231
第十七条 法律意见	235
第十八条 其他应说明的事项	238

第十九条 备查文件	239
-----------------	-----

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/肥西建投	指肥西县城乡建设投资（集团）有限公司。
国运公司	指肥西县国有资产运营有限公司。
保安公司	指肥西县保安服务公司。
警安公司	指肥西县警安机动车辆检测有限公司。
乡振公司	指肥西县乡村振兴建设发展有限责任公司。
肥西公交	指肥西公交有限公司。
兴泰担保	指合肥市兴泰融资担保有限公司。
城泊公司	肥西城市泊车投资管理有限公司。
产城融合	肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司。
国家发改委	指中华人民共和国发展和改革委员会。
肥西县国资委	指肥西县国有资产管理委员会。
项目代建	指政府通过招标的方式，选择社会专业化的项目管理单位（以下简称代建单位），负责对公益型、非经营性政府投资项目进行投资管理和建设组织实施，项目建成后交付使用单位的制度。代建期间代建单位按照合同约定代行项目建设的投资主体职责。有关行政部门对实行代建制的建设项目的审批程序不变。
本期债券	指发行额为壹拾伍亿元人民币的2021年肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券。
本期发行	指2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券的发行行为。
16肥西城投债	指2016年肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券。
募集说明书	指发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》。
承销商	指海通证券股份有限公司。
承销协议	指承销商与发行人为本期发行及流通签订的《肥西县城乡建设投资有限公司债券承销协议》。
承销团	指主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。
余额包销	指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期限结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
簿记建档	指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出

	申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
簿记管理人	指簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期债券发行期间由海通证券股份有限公司担任。
主承销商/海通证券/簿记管理人	指海通证券股份有限公司。
承销团成员	指海通证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。
账户及资金监管人	指安徽肥西农村商业银行股份有限公司。
资金监管账户	募集资金使用专户和偿债资金专户。
评级机构	指东方金诚国际信用评估有限公司。
审计机构	指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。
律所机构	指北京盈科（合肥）律师事务所。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指本期债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指本期债券持有人会议规则。
《账户及资金监管协议》	指本期债券账户及资金监管协议。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》。
《公司章程》	指《肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司章程》。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
基点	每一基点指 0.01%。
元	指人民币元。
最近三年/报告期	指 2017 年和 2018 年及 2019 年。

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]250 号文件注册公开发行。

本期债券业经发行人股东批准申请公开发行。

本期债券业经由发行人董事会决定审议通过，并经发行人股东审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：肥西县城乡建设投资（集团）有限公司

住所 : 安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行 20 楼
法定代表人 : 丁学东
经办人员 : 施超
办公地址 : 安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行 20 楼
联系电话 : 0551-68858517
传真 : 0551-68233026
邮政编码 : 231299

二、承销团成员

(一) 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 : 上海市广东路 689 号
法定代表人 : 周杰
经办人员 : 吴斌、朱家川、汤晓悦、徐煦
办公地址 : 上海市广东路 689 号
联系电话 : 021-23219300
传真 : 021-23219100
邮政编码 : 200001

(二) 分销商

1、申港证券股份有限公司

住所 : 中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人 : 刘化军

经办人员 : 周金龙

办公地址 : 中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话 : 021-20639659

传真 : 021-20639423

邮政编码 : 200122

三、托管人:

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所 : 北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人 : 水汝庆

经办人员 : 李皓、毕远哲

办公地址 : 北京市西城区金融大街 10 号

联系电话 : 010-88170745、010-88170731

传真 : 010-66061875

邮政编码 : 100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所 : 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人 : 聂燕

经办人员 : 王博

办公地址 : 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 层

联系电话 : 021-68870172

传真 : 021-68870064

邮政编码 : 200120

四、账户及资金监管人：安徽肥西农村商业银行股份有限公司

住所 : 安徽省合肥市肥西县上派镇人民路与馆驿路交口向北 200 米

法定代表人 : 高征一

经办人员 : 罗平波

办公地址 : 安徽省合肥市肥西县上派镇人民路与馆驿路交口向北 200 米

联系电话 : 0551-68833246

传真 : 0551-68833246

邮政编码 : 231200

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所 : 北京市西城区车公庄大街 9 号院 5 栋大楼 1 号楼（B2 座）301 室

法定代表人 : 王子龙

经办人员 : 戴理俊

办公地址 : 安徽省合肥市蜀山区容九路口东湖高新合肥创新产业园 9 栋 3 楼

联系电话 : 0551-62842202

传真 : 0551-62840302

邮政编码 : 230000

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所 : 北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 檐南座 11 层 1101、
 1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人 : 罗光

经办人员 : 白晓超、李英博

办公地址 : 北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层
 100600

联系电话 : 010-62299800

传真 : 010-62299803

邮政编码 : 100088

七、发行人律师：北京盈科（合肥）律师事务所

住所 : 合肥市政务区华润大厦 A 座 26-27 层

负责人 : 张望东

经办人员 : 廖静

办公地址 : 安徽省合肥市政务区华润大厦 A 座 26F -27F

联系电话 : 0551-65951200

传真 : 0551-65951200

邮政编码 : 230001

第三条 发行概要

一、发行人：肥西县城乡建设投资（集团）有限公司。

二、债券名称：2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券（简称：“21肥西城投债01”）。

三、发行总额：柒亿元整（RMB70,000.00万元）。

四、债券期限：本期债券期限为7年，附本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，在债券存续期内固定不变。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

七、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+级，发行人主体长期信用评级为AA+，评级展望为稳定。

八、增信方式：本期债券无担保。

九、债券形式登记及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，发行价格即面值。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 1 月 8 日。

十二、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 1 月 11 日。

十三、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2021 年 1 月 13 日。

十四、起息日：自 2021 年 1 月 13 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 13 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 1 月 13 日至 2028 年 1 月 12 日止。

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

十七、付息日：2022 年至 2028 年每年的 1 月 13 日为本期债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 1 月 13 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十九、本息兑付方式：本期债券到期日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期债券的兑付按照人民银行的规定，由中央国债登记结算有限责任公司代理完成兑付工作。

二十、承销方式：本期债券由主承销商海通证券股份有限公司，分销商申港证券股份有限公司组成承销团，以余额包销方式进行承销。

二十一、承销团：由主承销商海通证券股份有限公司和分销商申港证券股份有限公司组成承销团。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

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

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管：

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

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分的认购与托管：

本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分由中国证券登记公司登记托管，具体手

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

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

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、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团公开发行部分的具体发行网点见本募集说明书附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分的具体发行网点见本募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

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

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

(四) 账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(五) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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

第七条 债券本息兑付办法

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

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本期债券利息的支付通过登记托管机构办理，利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券附设本金提前偿还条款

本期债券附设本金提偿还条款，在存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿还本期债券本金的 20%。本金的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 1 月 13 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），2024 年至 2028 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：肥西县城乡建设投资（集团）有限公司

住所：安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行 20 楼

法定代表人：丁学东

注册资本：人民币 301,000 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2010 年 9 月 30 日

统一社会信用代码：913401235621956712

经营范围：城乡基础设施建设，土地复垦整理，新农村建设，房屋租赁，房地产开发，道路施工建设和园林绿化，物业服务，房地产中介服务，建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电批发、零售，人力资源中介服务，人才招聘、推荐、猎头服务。(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)。

肥西县城乡建设投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）成立于 2010 年 9 月，由肥西县财政局以货币出资 30,000.00 万元组建设立。截至本募集说明书签署之日，发行人分别由肥西县财政局持股 94.61% 和肥西县国有资产管理委员会持股 5.39%。

发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（亚会 A 审字（2020）0417 号）审计报告，截至 2019 年末，发行人资产总额为 2,748,270.69 万元，负债总额为 913,459.50 万元，

所有者权益为 1,834,811.19 万元，资产负债率为 33.24%，2019 年度公司经审计的营业收入为 137,304.81 万元，利润总额为 24,832.09 万元，净利润为 24,783.43 万元。

二、发行人历史沿革

肥西县城乡建设投资(集团)有限公司成立于 2010 年 9 月，是经肥西县人民政府批准，由肥西县财政局和肥西县国有资产管理委员会共同出资设立的有限责任公司，成立时注册资本为人民币 100,000.00 万元。

2010 年 9 月 29 日，首次由肥西县财政局以货币出资 30,000.00 万元，此次出资业经安徽财苑会计师事务所出具验资报告（安徽财苑[2010]验字第 036 号）验证。2010 年 10 月 15 日，肥西县国有资产委员会办公室以实物资产和土地使用权出资 16,228.62 万元。本次增资后公司的实收资本为人民币 46,228.62 万元。此次出资业经安徽财苑会计师事务所出具验资报告（安徽财苑[2010]验字第 038 号）验证。

表8-1 肥西县国有资产委员会实物出资明细表

单位：万元

序号	实物名称	金额	注入时间	评估依据	政府相关文件	资产过户手续是否完成
1	花木城主体楼	6,001.56	2010年10月15日	安徽财苑评 报字[2010] 第004号	公司章程 中相关约 定	是
2	花木城广场及附属工程	7,987.06	2010年10月15日			是
3	花木城土地使用权	2,240.00	2010年10月15日			是
	合计	16,228.62				

2010 年 12 月 08 日，肥西县财政局以货币出资 60,000.00 万元，本次增资后公司的实收资本为 100,000.00 万元（超出部分 6,228.62 万元计入资本公积）。根据安徽财苑会计师事务所出具的验资报告（安徽财苑[2010]验字第 039 号）审验，肥西县财政局和肥西县国有资产

管理委员会已于 2010 年 12 月 08 日前缴足注册资本金，其中：肥西县财政局出资人民币 83,771.38 万元，占注册资本的 83.77%，肥西县国有资产管理委员会出资 16,228.62 万元，占注册资本的 16.23%。

2011 年 12 月 31 日，肥西县人民政府为加快城市基础设施建设，合理有效使用资产，推动县域经济发展，将肥西县国有资产管理委员会办公室在 2010 年 10 月 15 日注入注册资本中的 16,228.62 万元净资产（花木城主体楼、花木城广场及附属工程、花木城土地使用权）收回另作他用。同时，将 2011 年县财政局拨付的往来款 16,228.62 万元作为补偿金。

2013 年 10 月 28 日，公司申请增加注册资本人民币 50,000.00 万元，肥西县财政局以货币出资 50,000.00 万元，经安徽万国通宝会计师事务所出具的验资报告（皖万国通宝验字[2013]430 号）审验，增资后发行人注册资本增至人民币 150,000.00 万元，其中：肥西县财政局出资人民币 133,771.38 万元，占注册资本的 89.18%，肥西县国有资产管理委员会出资 16,228.62 万元，占注册资本的 10.82%。

2017 年 8 月 17 日公司注册资本增加至人民币 301,000.00 万元，实收资本为 301,000.00 万元，变更后公司股东为肥西县财政局 2,847,713,800.00 元，出资占比 94.61%，肥西县国有资产管理委员会 162,286,200.00 元，出资占比 5.39%。

2017 年 9 月 4 日，公司至肥西县市场监督管理局进行了经营范围变更，变更后的经营范围为：城乡基础设施建设，土地储备，土地

复垦整理，新农村建设及房屋租赁。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2017 年 9 月 12 日，公司至肥西县市场监督管理局进行了经营范围变更，变更后的经营范围为：城乡基础设施建设，土地储备，土地复垦整理，新农村建设，房屋租赁，房地产开发，道路施工建设和园林绿化。(依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2018 年 8 月 30 日，公司至肥西县市场监督管理局进行了经营范围变更，变更后的经营范围为：城乡基础设施建设，土地复垦整理，新农村建设，房屋租赁，房地产开发，道路施工建设和园林绿化。(依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2018 年 9 月 6 日，公司召开股东会决议，并修改了公司章程，原公司章程第八条修改为：丁学东担任公司董事长、总经理，胡世应担任副董事长，吕超、王梅担任董事；原公司章程第十四条修改为：监事会设立 3 名，其中监事会主席 1 名、监事 2 名，胡海樱担任监事会主席，张向阳、何维君担任监事。

2018 年 11 月 02 日，经肥西县财政局及肥西县国有资产管理委员会办公室认可，对《肥西县城乡建设投资有限公司章程》进行修改，其中董事会修改为“丁学东担任公司董事长、总经理，汪世江、吕超、施超担任董事”；监事会修改为“监事会由 3 人组成。其中监事长 1 名，由王文山担任，刘世权、胡海樱担任监事。发行人已于 11 月 02 日完成工商变更登记。

2019 年 10 月 12 日，公司董事会成员变更为丁学东担任公司董事长、总经理，汪世江、杨志明、董海峰、吴华旗担任董事，发行人已于 2019 年 10 月 12 日完成工商变更登记。

2019 年 10 月 12 日，公司至肥西县市场监督管理局进行了公司地址变更，变更后的公司地址为：安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行 20 楼。

2019 年 12 月 3 日，公司至肥西县市场监督管理局进行了经营范围变更，变更后的经营范围为：城乡基础设施建设，土地复垦整理，新农村建设，房屋租赁，房地产开发，道路施工建设和园林绿化，物业服务，房地产中介服务，建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电批发、零售，人力资源中介服务，人才招聘、推荐、猎头服务。(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)。

2020 年 6 月 16 日，公司召开股东会研究公司名称变更事宜，决议将公司名称由“肥西县城乡建设投资有限公司”变更为“肥西县城乡建设投资（集团）有限公司”。同日，通过修订后的《公司章程》。

2020 年 6 月 28 日，肥西县市场监督管理局核发统一社会信用代码为 913401235621956712 号《营业执照》，核准了公司的名称为“肥西县城乡建设投资（集团）有限公司”。

公司更名后，本期债券申报发行工作中签订的《2020 年肥西县城乡建设投资有限公司公司债券承销协议》、《2020 年肥西县城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议及持有人会议规则》、《肥西县城乡建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》等相关文件的

名称和内容均未作变更，原文件或协议中约定的权利和义务不变，原有的文件和协议继续有效。

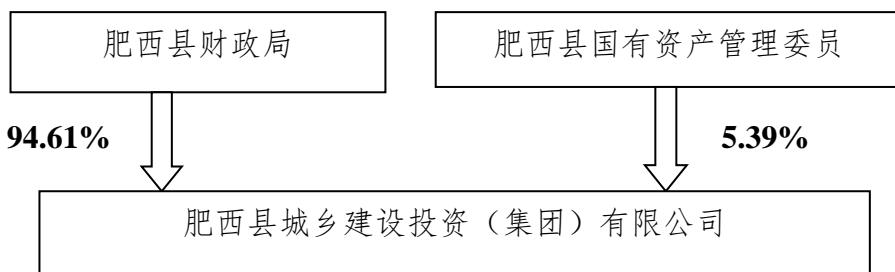
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本仍为人民币301,000.00万元。肥西县财政局和肥西县国有资产管理委员会对发行人的注资行为合规合法。发行人不存在将政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产作为资本注入的情况，不存在承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。

截至2020年9月30日，公司（合并）资产总额3,500,982.70万元，所有者权益为2,128,107.53万元；2020年1-9月实现营业收入为124,508.47万元，利润总额为12,342.83万元。

三、发行人股东、实际控制人情况

发行人为国有控股公司，肥西县财政局和肥西县国有资产管理委员会是发行人的出资人。截至本募集说明书出具日，发行人的股权结构如图8-1所示：

图8-1 发行人与实际控制人的产权及控制关系图



公司的实际控制人为肥西县财政局，由肥西县国有资产管理委员会履行股东职责。公司是肥西县财政局和肥西县国有资产管理委员会（以下简称“出资人”）受肥西县人民政府委托，按照《公司法》和其

它有关法律的规定，投资组建的国有独资有限责任公司，肥西县国有资产监督管理委员会履行出资人职责。

2018年10月23日，发行人向肥西县人民政府出具《关于确定肥西县城乡建设投资有限公司出资人行使批复权利的请示》，建议由肥西县国有资产监督管理委员会办公室代表股东行使出资人对公司重大事项及融资项目的批复权利。2018年11月11日，经批复肥西县人民政府同意。发行人现行有效的章程第二条规定：“公司是由肥西县财政局和肥西县国有资产监督管理委员会受肥西县人民政府委托，按照《公司法》和有关法律规定，投资组建的国有独资有限责任公司”，第九条规定：“肥西县人民政府国有资产监督管理委员会行使出资人的权利，并代表全体股东行使以下职权：……（七）对发行公司债券作出决议……”。

综上，发行人由肥西县国有资产监督管理委员会履行股东职责合法合规。

截至本募集说明书出具日，发行人的出资人、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）和《中华人民共和国公司登记管理条例》（以下简称《公司登记管理条例》）等相关法律法规的要求，建立了完善的法人治理机构，并按

有关规定规范运作。公司已设立公司董事会、监事和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、董事会

发行人设董事会，董事会成员共5人，其中董事长1人，董事4人，其成员由出资人委派、更换或聘任。董事会每届任期三年，任期届满可受出资人委派连任。公司董事长为公司法定代表人，代表公司对外行使权利。

董事会行使以下职权：

- (1) 执行出资人决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加和减少注册资本的方案；
- (5) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 制定公司的基本管理制度；
- (8) 公司章程规定的其他职权。

2、监事会

公司设监事会，监事会设监事3人，监事长1名、监事2名。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会选举产生。公司总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。

监事会将行使以下职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当总经理的行为损害公司的利益时，要求总经理予以纠正；
- (4) 向出资人作监事会工作报告；

3、经营管理机构

公司设总经理一名，副总经理若干名，任期三年。总经理行使以下职权：

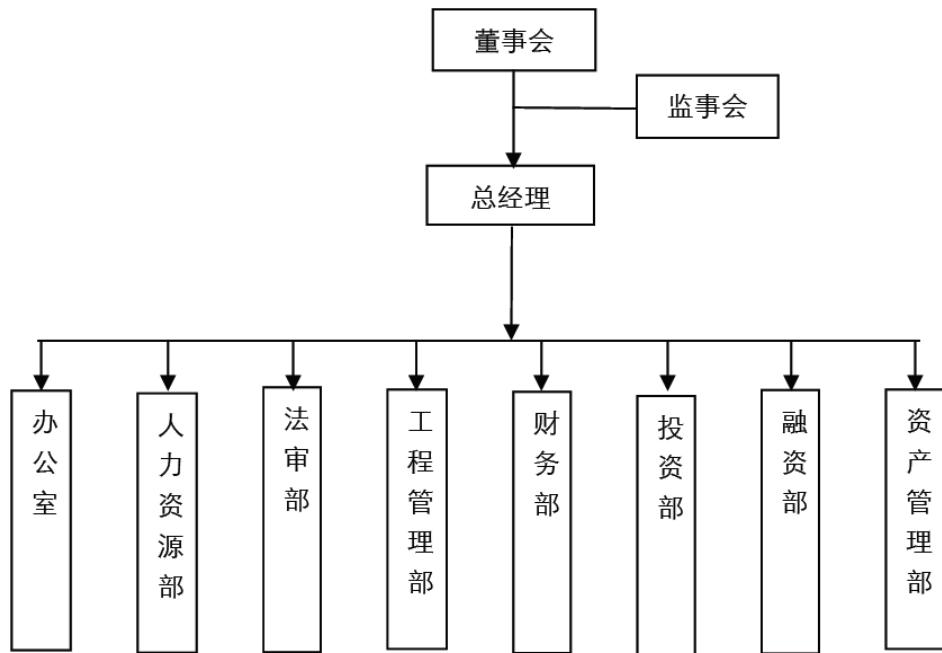
- (1) 主持公司的经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预算决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (4) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟定公司的基本管理制度；
- (6) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- (7) 聘任和解聘高级管理人员；
- (8) 其他职权。

(二) 组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了办公室、人力资源部、财务部等职

能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图 8-2 所示：

图 8-2 发行人内部组织结构图



主要部门职能如下：

1、人力资源部：负责协助领导组织管理日常政务工作，制订并监督实施有关管理制度，保证机关正常有序运转；负责项目过程的监管，企业变更等事项处理；负责会议组织、文件处理、秘书事务；负责办公自动化、档案管理工作；负责人事、劳资管理工作；负责创卫、考勤、福利、职工住房、办公设备、车辆管理等行政事务性工作。

2、办公室：负责对资产、维修、总务等工作的综合管理和协调，协助总经理根据公司发展，制定后勤管理方案、配套发展规划及年度工作计划，并组织实施。做好公司重大活动的保障工作，负责有关后

勤维修、设备及各类物品等的采购，完善后勤采购制度，制定合理定点采购计划和方案，并监督实施。

3、融资部：负责与银行、证券公司、租赁公司等金融机构接洽，整合公司资源；加强对筹资业务的管理，合理确定筹资规模和筹资结构，选择恰当的筹资方式，降低资金成本，减少财务风险，确保筹资资金的合理使用。

4、财务部：制订财务管理制度、加强内部控制、强化会计的反映和监督职能；编制年度预算计划，做好预算执行和分析工作，强化内部预算管理；负责债权、债务的清理工作，动态反映债权、债务的清理情况。

（三）内部控制制度

公司已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

1、货币资金管理方面

公司的货币资金包括库存现金、银行存款。公司制定了严格的货币资金管理制度，并制定了《公司财务管理制度》等内部规章制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币

资金的安全、银行账户的独立。同时公司一切资金的使用严格按《公司财务管理制度》执行。

2、筹资管理方面

根据《公司财务管理制度》规定子公司必须在母公司的统一领导下，集中开展筹资、融资活动，基本原则是：统筹融资、集中调度、独立核算，必须树立母公司系统融资工作一盘棋的思想。子公司的融资决策权归口母公司统一管理。母公司根据子公司的资金计划，决定融资方案并组织落实。通过母公司调节使用的资金实行有偿使用的原 则，谁使用谁还本、谁付息，并承担相应的融资费用，子公司在贷款 使用上独立核算，自负盈亏。

管理办法中明确了融资工作的思路、要求和责任。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟订设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用资金。对支付偿还本金、利息、租金、股利等正确计算、合理安排、及时支付。

3、预算管理方面

根据《公司财务管理制度》规定，公司采取全面预算管理作为财务管理的基本制度。由母公司的统一协调下加强规划预测工作，搞好计划管理，建立健全预算管理体系，强化宏观调控功能。

财务部门负责人协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关部门负责人参与企业预算管理工作，并且按照《资金运作管理办法》相关规定和要求，对资金预算进行管理。

4、对控股子公司管控方面

公司按照现代管理制度建立了对控股子公司控制的架构，在公司章程的基础上先后确定了控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据公司战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向公司报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向公司提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

5、关联交易管理方面

公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，

应及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易需提交公司董事会审议通过方可实施。

6、对外融资管理方面

发行人制定了并执行《融资管理制度》等对外投资的相关管理制度，为规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，根据相关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，结合公司实际情况，制定了该制度。

该制度中所称融资，包括权益性融资和债务性融资。权益性融资是指融资结束后增加了企业权益资本的融资，如追加资本金、增资扩股、发行股票等；债务性融资是指融资结束后增加了企业负债的融资，如向银行或非银行金融机构借款、发行企业债券、融资租赁等。公司融资部是公司融资活动的主办部门，负责完善公司融资管理制度，控制融资风险，根据公司的发展战略，对重大融资活动提出议案并组织评估工作，对融资投向、资产重组等项目进行预选、策划、论证、筹备，并负责组织董事会审议相关议案。

7、对外担保方面

公司在财务制度中对有关对外担保进行了严格规范，公司有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。公司对外担保实行统一管理，对外担保必须按程序经公司董事会批准。对外担保事项，无论金额大小均实施联签，即董事会成员加财务部主任共同签署。公司根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》结合公

司自身情况，制定了《对外担保管理制度》等相关办法，对外担保完全按照公司《对外担保管理制度》的要求执行。

8、信息披露制度

为规范公司的信息披露工作，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规、中国人民银行发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等规定，结合公司实际情况，公司制订了公司的信息披露制度。制度规定了信息披露工作管理部门、负责人和职责范围，规范了信息披露对象及标准，制度规定遇到重大事项或影响投资者利益的事项，在规定的时间内、在指定的媒体上、以规定的方式对外公布前述信息，并按规定及时报送相关部门，保护投资者的合法权益。该制度完善了公司在公开市场上的信息披露工作。

9、突发事件应急预案

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的应急预案，简述如下：

(1) 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、群体性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；

(2) 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；成立以总经理为组长、各部门负责人为成

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；

（3）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；

（4）处置程序：根据突然事件类型不同，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。

总体看，公司制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证工程项目高质高效的实施，为公司发展奠定了较好的基础。公司整体管理水平正常。

（四）发行人的独立性

发行人根据现代企业管理的要求，建立、健全了以董事会、监事会为核心的现代管理体系，聘请优秀的职业经理人负责企业经营运作，并实行自主经营、独立核算、自负盈亏。作为地方政府出资设立的经营实体，发行人以市场化的利益驱动机制提升政府的管理效率，并成为政府与市场的沟通桥梁，是政府撬动民间资本的重要支点。发行人在公司章程和相关管理制度中，对实际控制人占用公司资产、利益转移及妨害公司独立性等方面进行了严格的限制。在担保和关联交易方面也进行了规范。总而言之，公司为独立法人，可以以自己的独立名义享有民事权利、独立承担相应民事责任，拥有独立的财产。公司在资产、业务、机构、人员和财务等各方面保持独立。

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。发行人的业务独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，公司与实际控制人没有同业竞争的情况发生。

2、资产独立

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权非法进行质押、土地进行非法抵押的情况，公司也不存在为控股股东担保的事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。公司设立程序完整，出资属实，相关固定资产权、土地使用权等具有有效合法的产权证据，并可完整的用于公司所经营的业务。

3、机构独立

发行人自成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并依法设立了董事会、监事会和经营管理机构。发行人不设股东会，由肥西县国有资产管理委员会行使出资人权利。总经理为公司的法定代表人，统一负责公司的日常经营和管理。公司拥有独立的办公场所和办公设施等必备硬件，不存在依附于出资人或者政府的情况。发行人在机构设置、运行上完全独立。

4、人员独立

根据公司章程规定，出资人肥西县国有资产管理委员会具有任命非职工代表董事的权利，但公司的日常经营由董事会直接管理，发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立，不存在出资人违反发行人公司章程和法律规定作出人事任免决定的情况。公司劳动人事和用工制度实行全员聘用劳动合同制，试用期三个月。除总经理、副总经理以及其他高级管理人员外，员工一律由公司按全员聘用合同制管理规定进行聘用，签订劳动合同。在实行劳动合同制的同时，公司对各级管理人员实行聘任制，总经理、副总经理及其他高级管理人员任期相同，届满可连聘连任。

5、财务独立

为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据《会计法》等法律规定以及公司实际情况，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。发行人在银行拥有独立的各类结算账户，有一套健全的资金调动和财务管理内部控制制度，有一批具有一定专业素养的会计人员进行日常会计记录与核算，能根据相关税法规定依法进行纳税活动。

五、发行人合并范围内的子公司及参股子公司概况

1、合并子公司

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司共 5 家，持股比例均为 100.00%，分别为肥西县国有资产运营管理有限公司、肥西县保安服务公司、肥西县警安机动车辆检测有限公司、肥西

县乡村振兴建设发展有限责任公司和肥西县公共房屋租赁有限责任公司。如下表所示：

表 8-2 截至 2019 年 12 月 31 日发行人下属子公司情况表

序号	单位名称	注册地	注册资本 (万元)	本公司对其 投资额(万 元)	出资 比例	表决权 比例	合并报 表范围
1	肥西县国有资产运营有限公司	肥西县	217,000.00	217,000.00	100.00%	100.00%	是
2	肥西县保安服务公司	肥西县	100.00	100.00	100.00%	100.00%	是
3	肥西县警安机动车辆检测有限公司	肥西县	50.00	50.00	100.00%	100.00%	是
4	肥西县乡村振兴建设发展有限责任公司	肥西县	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%	是
5	肥西县公共房屋租赁有限责任公司	肥西县	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%	是

（1）肥西县国有资产运营有限公司

肥西县国有资产运营有限公司（以下简称“国运公司”）成立于 2007 年 8 月，是经肥西县人民政府批准，由合肥桃花工业园经济发展有限公司和合肥长安科技发展有限责任公司共同出资设立的有限责任公司。法定代表人丁学东，注册资金 217,000.00 万人民币，实收资本为 217,000.00 万元人民币，注册地址为安徽省合肥市肥西县上派镇巢湖中路中心办公楼，经营范围：国有资产控股方式进行资产运营管理，为城建基础建设、投融资提供担保，吸储国有企业改制后富余资产及行政事业单位经营性资产，国有资产评估、租赁、处置、拍卖、咨询服务；城市基础设施建设、管理、维护。

国运公司现持有肥西县市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91340123666221897M。

截至 2019 年 12 月 31 日，国运公司未经审计的资产总额为 433,973.77 万元，负债为 13,495.10 万元，所有者权益为 433,973.77 万元。由于目前肥西县基础设施建设及安置房建设主要由发行人母公司

开展，国运公司 2019 年度无营业收入，但其管理费用、财务费用等支出较大，因此净利润为 -4,726.33 万元。

（2）肥西县保安服务公司

肥西县保安服务公司（以下简称“保安公司”）成立于 2005 年 12 月，注册资本 100.00 万元，注册地址位于合肥市肥西县上派镇巢湖中路 37 号。经营范围为：保安服务；劳务派遣；推广应用各类安全技术防范产品，承接各类安全技术防范系统工程，并提供相应的技术服务；押运；交通安全劝导员；物业服务。

保安公司现持有肥西县市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91340123783072392F。

截至 2019 年 12 月 31 日，保安公司未经审计的资产总额为 2,051.94 万元，负债为 331.25 万元，所有者权益为 1,720.69 万元，主营业务收入为 1,897.34 万元，净利润为 244.13 万元。

（3）肥西县警安机动车辆检测有限公司

肥西县警安机动车辆检测有限公司（以下简称“警安公司”）成立于 2006 年 4 月，注册资本 50.00 万元，注册地址位于合肥市肥西县上派镇合安路车管所院内。经营范围为：机动车辆检测。（告知：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）。

警安公司现持有肥西县市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91340123788558017D。

截至 2019 年 12 月 31 日，警安公司未经审计的资产总额为 137.10 万元，负债为 81.32 万元，所有者权益为 55.78 万元，主营业务收入为 219.28 万元，净利润为 53.38 万元。

（4）肥西县乡村振兴建设发展有限责任公司

肥西县乡村振兴建设发展有限责任公司（以下简称“乡振公司”）成立于 2018 年 9 月，注册资本 20,000.00 万元，注册地址位于合肥市肥西县上派镇人民中路 18 号。经营范围为：农业产业化运营；产业投资运营；农村基础设施建设；农村生态环境治理；城乡土地整理；文化旅游产业资源开发经营；农村危房改造；农村道路交通建设。（告知：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）。

乡振公司现持有肥西县市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91340123MA2T41NM8U。

截至 2019 年 12 月 31 日，乡振公司未经审计的资产总额为 21,412.40 万元，负债为 16,288.00 万元，所有者权益为 5,124.40 万元，2019 年度未产生营业收入，净利润为 124.40 万元。

（5）肥西县公共房屋租赁有限责任公司

肥西县公共房屋租赁有限责任公司（以下简称“公共房屋租赁公司”）成立于 2018 年 9 月 27 日，注册资产 5,000.00 万元，注册地址为安徽省合肥市肥西县上派镇人民中路 18 号。经营范围为：房地产开发，房屋租赁，物业服务，招商运营策划及管理，房屋修缮，国内广告代理、设计、制作及发布，道路绿化工程及施工咨询。（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）。

公共房屋租赁公司持有肥西县市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91340123MA2T3QPE8Q。

公共房屋租赁公司目前尚未开始经营，仅有实收资本 500.00 万元。

2、主要参股公司情况

截至 2019 年末，发行人的主要参股子公司共有 4 家，为肥西公交有限公司、合肥市兴泰融资担保集团有限公司、肥西城市泊车投资

管理有限公司、肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司。如下表所示：

表 8-3 截至 2019 年末发行人主要参股公司情况

单位：万元

序号	单位名称	注册资本	投资额	持股比例	企业性质	经营范围
1	肥西公交有限公司	500.00	240.00	48.00%	有限责任公司	城市公交汽电车客运；代理设计、制作、发布国内户外广告。(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)
2	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	258,683.19	10,340.20	7.00%	有限责任公司	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、再担保、债券发行担保业务;兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资等业务。
3	肥西城市泊车投资管理有限公司	500.00	245.00	49.00%	公司	城市智能交通系统设计施工、产品研发、技术服务和销售；城市智能停车平台信息建设；城市交通项目投资；公用停车场(库)和专业停车场(库)的设计、研发、咨询、建设、运营管理、维护维修；社会停车场投资、托管、运营、停车场技术信息服务和设备安装；停车场人员培训；停车场相关设计施工、技术服务、管理服务；软件开发；广告发布、传媒灯箱、信息咨询服务；汽车后市场服务(除前置许可)。(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)
4	肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司	201,300.00	6,300.69	3.13%	公司	建设、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)

(1) 肥西公交有限公司

肥西公交有限公司（以下简称“肥西公交”）成立于 2013 年 3 月 25 日，统一社会信用代码/注册号为 91340123065205330G，现注册资本为 500.00 万元，企业类型为有限责任公司。法定代表人为公茂松，注册地址为安徽省合肥市肥西县上派镇巢湖西路 96 号。经营范围为城市公交汽电车客运；代理设计、制作、发布国内户外广告。

截至 2019 年末，肥西公交总资产 2,006.28 万元，总负债 1,933.95 万元，所有者权益 72.33 万元。2019 年度，营业收入 1,305.72 万元，利润总额 366.59 万元，净利润 366.59 万元。

（2）合肥市兴泰融资担保集团有限公司

合肥市兴泰融资担保有限公司（以下简称“兴泰担保”）成立于 2001 年 4 月 20 日，统一社会信用代码/注册号为 91340100728497523W，企业类型为有限责任公司。法定代表人为陈锐，注册资本为 258,683.19 万元，注册地址为安徽省合肥市蜀山区祁门路 1688 号。经营范围为主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、再担保、债券发行担保业务；兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资等业务。

截至 2019 年末，兴泰担保总资产 407,473.03 万元，总负债 115,364.19 万元，所有者权益 292,108.83 万元。2019 年度，营业收入 20,471.02 万元，利润总额 6,122.52 万元，净利润 4,826.20 万元。

（3）肥西城市泊车投资管理有限公司

肥西城市泊车投资管理有限公司（以下简称“城泊公司”）成立于 2016 年 11 月 24 日，注册号 / 统一社会信用代码为 91340123MA2N43UD97，企业类型为有限责任公司。法定代表人为寿国远，企业注册地址为安徽省合肥市肥西县上派镇青年中路。经营范围为城市智能交通系统设计施工、产品研发、技术服务和销售；城市智能停车平台信息建设；城市交通项目投资；公用停车场（库）和专业停车场（库）的设计、研发、咨询、建设、运营管理、维护维修；社会停车场投资、托管、运营、停车场技术信息服务和设备安装；停车场人员培训；停车场相关设计施工、技术服务、管理服务；软件开发；广告发布、传媒灯箱、信息咨询服务；汽车后市场服务（除前置许可）（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 2019 年末，城泊公司总资产 652.51 万元，总负债 64.43 万元，所有者权益 588.08 万元。2019 年度营业收入 670.52 万元，利润总额 84.04 万元，净利润 78.51 万元。

（4）肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司

肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司（以下简称“产城融合”）成立于 2016 年 6 月 24 日，统一社会信用代码/注册号为 91340123MA2MX4Y671。法定代表人为丁学东，注册资本 201,300 万元。注册地址为安徽省合肥市肥西县上派镇人民中路 18 号。经营范围为建设、投资管理。

截至 2019 年末，产城融合已注销。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事、高管人员的任职符合《公司法》、《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律法规及相关文件的规定，任职流程严格按照公司章程等规定，手续齐备。公司高管设置合法合规，且董事、监事资历符合相关规定。发行人不存在公务员兼职情况。公司董事会成员、监事会成员及高级管理人员基本情况如下所述：

（一）董事会人员

表 8-4 截至目前发行人董事会组成情况

序号	姓名	性别	职务	任职期限	是否公务员	是否在公司领薪
1	丁学东	男	董事长	2017年02月24日至今	否	是
2	汪世江	男	董事	2018年11月01日至今	否	是
3	杨志明	男	董事	2019年09月01日至今	否	是
4	董海峰	男	董事	2019年09月01日至今	否	是
5	吴华旗	男	董事	2019年09月01日至今	否	是

丁学东先生，1972年12月出生，中共党员，大学本科学历。1996年参加工作，历任肥西县财政局三河分所预算会计、副所长、肥西县财政局会计科员、办公室副主任、投融资中心综合科科长。2015年7月任发行人法人代表、总经理，2017年2月至今任发行人董事、法人代表、总经理以及子公司国运公司的法人代表。

汪世江先生，1974年4月出生，中共党员，在职本科学历。1996年参加工作，历任肥西县房产局科员、肥西县房产局住房保障办主任，肥西县重点工程建设局副总工程师、综合计划科科长，2018年11月至今任肥西县城乡建设投资（集团）有限公司总工程师、董事。

杨志明先生，1988年9月出生，全日制本科学历，学士学位，工程师（建筑工程），人防工程师。2010年7月在安徽省机械工业设计

院参加工作，2013年8月任安徽省机械工业设计院方案所副所长，2016年1月任安徽省机械工业设计院一所所长，2018年5月任苏州一科科建建筑设计研究院合肥分院副院长，2019年4月至今任肥西县城乡建设投资（集团）有限公司工程管理部部长，2019年9月起兼任肥西县城乡公司董事。

董海峰先生，1985年9月出生，大学本科学历，研究生MBA在读。2010年12月参加工作，历任皖新传媒薪酬绩效管理岗、国祯集团地产板块（国祯置业）人力资源经理、合肥赛为智能有限公司人力资源主管经理。2019年4月至今任肥西县城乡公司人力资源部长兼党建办公室主任，2019年9月起兼任肥西县城乡公司董事。

吴华旗先生，1965年4月出生，大学本科学历，会计师。1983年10月参加工作，历任肥西县上派镇财政所副所长、2007年7月任肥西县财政局办公室主任、农财科科长、行财科科长。2017年4月至今任肥西县财政局办公室主任，2019年9月起兼任肥西县城乡公司董事。

（二）监事会人员

表 8-5 截至目前发行人监事会组成情况

序号	姓名	性别	职务	任职期限	是否公务员	是否在公司领薪
1	王文山	男	监事长	2018年11月01日至今	否	是
2	刘世权	男	监事	2018年11月01日至今	否	是
3	胡海樱	男	监事	2018年09月06日至今	否	是

王文山先生，1965年8月出生，中共党员，大学本科学历。1989年参加工作，历任肥西县上派区四十井乡财政组、肥西县财政局烟墩财政所、肥西县财政局桃花镇财政所副所长、肥西县桃花工业园财政

局副局长、肥西县重点工程建设管理局。2018年10月应聘于发行人副总经理，2018年11月1日任发行人监事会主席。

刘世权先生，1969年11月出生，1993年参加工作，历任肥西小庙镇、大柏乡、高刘镇司法局专员、肥西县纪委纪检监察员，2016年1月任肥西县城乡建设投资（集团）有限公司办公室副主任，2018年11月任发行人专职监事。

胡海樱先生，1982年6月出生，大学本科学历。2007年参加工作，历年任职于凤台县新运公司、国投新集能源股份有限公司。2016年11月任发行人工程部专员，2018年11月任发行人职工监事。

根据发行人公司修改的章程规定，监事会由3名监事组成，公司现有监事3人。根据北京盈科（合肥）律师事务所出具的法律意见书认为，发行人的监事会的人数及其构成符合《公司法》的规定，该状况对发行人实际运营无重大影响。发行人具有健全的组织机构及议事规则，该组织机构及议事规则合法合规、符合公司章程；董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律法规及相关文件的规定，任职流程严格按照公司章程等规定，手续齐备，且董事、监事资历符合相关规定。发行人不存在公务员兼职情况。

（三）高级管理人员

公司总经理丁学东先生参见公司董事会成员介绍。

吕超女士，1992年出生，本科学历，2015年参加工作，历年工商银行阳泉支行客户经理、2016年11月任职于发行人财务部，2018年9月至今担任公司财务负责人。

（四）发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员无政府兼职情况。

第九条 发行人业务情况

发行人成立于 2010 年 9 月 30 日，系经肥西县人民政府批准设立，由肥西县财政局和肥西县国有资产管理委员会共同出资组建的国有控股公司，发行人是肥西县最重要的市政基础设施建设、保障性住房和安置房建设的实施主体，也是肥西县最重要的国有资产运营管理平台，专属经营肥西县辖区范围内的城乡基础设施建设及保障类住房建设等业务。

一、发行人主营业务情况

发行人经营范围为：城乡基础设施建设；土地复垦整理；新农村建设；房屋租赁，房地产开发；道路施工建设和园林绿化；物业服务；房地产中介服务；建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电批发、零售；人力资源中介服务；人才招聘、推荐、猎头服务。（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）。

发行人自成立开始，未涉及土地储备职能，目前肥西县土地储备全部由肥西收购土地储备中心负责。

根据审计报告显示，发行人近三年主营业务收入主要来自于其代建的安置房工程和基础设施建设工程。发行人作为肥西县最重要的市政基础设施、保障性住房和安置房建设的实施主体，由政府授权专属经营肥西县内的市政基础设施建设、保障性住房和安置房等项目的建设业务，具有较强的垄断性。

（一）营业收入分析

发行人主营业务板块主要由基础设施建设板块、安置房工程建设板块和其他板块组成。发行人基础设施建设板块包括道路工程建设和

其他工程建设。发行人其他板块为保安服务收入和车辆检测收入。

2017年、2018年和2019年发行人主营业务收入构成如下表所示：

表9-1 发行人最近三年收入、成本、毛利及毛利率情况

单位：万元

2019 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房工程建设	31,462.39	25,327.53	6,134.86	19.50%
基础设施建设	100,120.52	84,717.87	15,402.65	15.38%
保安服务收入	1,862.91	1,558.95	303.96	16.32%
车辆检车收入	219.28	112.53	106.75	48.68%
合计	133,665.10	111,716.88	21,948.22	16.42%
2018 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房工程建设	32,379.05	26,055.02	6,324.03	19.53%
基础设施建设	59,895.67	48,197.30	11,698.37	19.53%
保安服务收入	1,733.91	1,460.30	273.61	15.78%
车辆检车收入	231.06	164.37	66.69	28.86%
合计	94,239.69	75,876.99	18,362.70	19.49%
2017 年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房工程建设	32,029.52	25,773.76	6,255.76	19.53%
基础设施建设	87,759.49	70,618.96	17,140.53	19.53%
保安服务收入	1,714.70	1,573.90	140.80	8.21%
车辆检车收入	230.21	137.61	92.60	40.22%
合计	121,733.92	98,104.23	23,629.69	19.41%

（1）基础设施建设板块的收入、成本和毛利情况

发行人基础设施建设收入是发行人最重要的营业收入来源。2017年-2019年，发行人基础设施建设板块实现营业收入分别为87,759.49万元、59,895.67万元和100,120.52万元，占营业收入的比例分别为72.09%、63.56%和74.90%；营业成本分别为70,618.96万元、48,197.30万元和84,717.87万元；毛利润分别为17,140.53万元、11,698.37万元和15,402.65万元；毛利率分别为19.53%、19.53%和15.38%。

（2）安置房工程建设板块的收入、成本和毛利情况

安置房工程建设收入一直以来是发行人营业收入的重要贡献者。

2017年-2019年，发行人安置房工程建设板块实现营业收入分别为32,029.52万元、32,379.05万元和31,462.39万元，占营业收入的比例分别为26.31%、34.36%和23.54%；营业成本分别为25,773.76万元、26,055.02万元和25,327.53万元；毛利分别为6,255.76万元、6,324.03万元和6,134.86万元；毛利率分别为19.53%、19.53%和19.50%。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设、保障性住房工程建设业务

发行人是肥西县最重要的市政基础设施建设、保障性住房的实施主体，也是肥西县最重要的国有资产运营管理平台，专属经营肥西县辖区范围内的城乡基础设施建设及保障类住房建设等业务。

发行人基础设施建设、保障性住房工程建设业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号、财金[2018]23号文、审计署2013年第24号和32号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的要求。发行人的基础设施建设、保障性住房工程建设业务手续齐全，业务及项目开展情况合法合规，符合国家相关政策要求。

1、基础设施建设业务模式

（1）工程建设及项目回购模式

经肥西县人民政府出具的《关于组建肥西县城乡建设投资有限公司的通知》（肥政〔2010〕185号）、《关于印发肥西县政府融资平台整合工作方案的通知》（政办〔2010〕131号）文件授权，受肥西县人民政府委托，发行人承担了肥西县范围内全部的基础设施项目的建设、保障性住房项目建设业务，主要包括道路、桥梁、环境治理、民生工程、保障性住房、安置房和配套服务设施等项目的建设，业务具有较

强的区域专营性。受肥西县人民政府委托，发行人负责项目建设资金的筹措、项目审批与建设实施工作，建设完工后由肥西县人民政府负责支付费用。根据发行人与肥西县人民政府签订的《工程建设及项目回购协议书》，项目竣工决算后，由肥西县人民政府按照经双方认可的项目实际发生成本，加成25%作为发行人的委托建设费用。

（2）政府购买服务模式

公司2016年度与肥西县政府签署了政府购买服务协议，政府购买服务是指政府为了履行服务社会公众职责，通过政府财政向各类社会组织、企事业单位支付费用，用于购买其以契约方式提供的、由政府定种类和品质的全部或部分公共服务，是一种“政府出资、定向购买、契约管理、评估兑现”的政府公共服务供给方式。

肥西县政府通过公开招标、定向委托、邀标等形式将原本由自身承担的基础设施建设、保障性住房建设转交给发行人履行，按承建工程项目的年度完工进度或竣工验收，由发行人和项目发起人按照事先签订的合同进行审计结算或决算，确定项目实际投入成本。项目竣工决算后剩余未支付的工程款由肥西县大建设指挥部办公室通过肥西县财政局安排支付。

（3）委托代建模式

2017年发行人与肥西县政府未签订新增基础设施建设项目及保障性住房工程建设项目合同。2018年，发行人与肥西县大建设指挥部办公室对新增基础设施建设项目及保障性住房工程建设项目签订框架性协议《工程项目建设协议书》。根据该协议书内容，发行人对肥西县基础设施、保障性住房等项目进行建设，肥西县大建设指挥部办公室负责支付建设费用，具体项目以政府明确的，双方实际实施为准；肥西县大建设指挥部办公室根据发行人建设项目的投资总额（含前期

费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本支出)的112%向发行人支付工程建设费用。工程项目建设费用按照工程项目完工进度,根据双方确认后的项目投资总额、未付工程款,由肥西县大建设指挥部办公室通过肥西县财政局安排支付。

2、基础设施建设业务已完工、在建项目情况介绍

近年来,肥西县城市化进程不断加快,基础设施建设规模发展迅速。在基础设施建设板块,发行人先后完成了派河大道工程、官亭镇312国道拓宽改造工程、玉兰大道、翡翠路工程、檀香路工程、刘铭传纪念馆等重点项目。目前,发行人正在积极推进深圳路、三河镇5A等基础设施项目建设工作。2017-2019年度发行人基础设施建设项目收入、毛利率情况如下表所示:

表 9-2 近三年发行人基础设施建设项目收入、成本、毛利率情况表

单位:万元

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	100,120.52	59,895.67	87,759.49
营业成本	84,717.87	48,197.30	70,618.96
毛利润	15,402.65	11,698.37	17,140.53
毛利率	15.38%	19.53%	19.53%

表 9-3 截至 2019 年末发行人主要已建、在建基础设施建设项目情况表

单位:万元

序号	项目名称	项目类型（安置房/基础设施建设）	项目状态（在建/已完工）	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	待回款金额
1	县产城融合示范区	基础设施建设	已完工	2015-2017	92,100.89	92,100.89	115,126.11	115,126.11	0.00
2	产城融合示范区综合管廊	基础设施建设	在建	2017-2021	108,962.33	59,925.10	74,906.38	74,906.38	0.00
3	方兴大道（金寨路-汤口路）肥西段绿化	基础设施建设	已完工	2013-2014	27,389.76	27,389.76	34,237.20	34,237.20	0.00
4	派河大道	基础设施建设	已完工	2017-2018	20,707.31	20,707.31	25,884.14	25,884.14	0.00
5	新高中（铭传高级中学）	基础设施建设	在建	2018-2020	35,813.54	17,906.77	20,055.58	20,055.58	0.00
6	206国道绿化	基础设施建设	已完工	2017-2018	16,814.38	16,814.38	21,017.98	21,017.98	0.00
7	深圳路	基础设施建设	已完工	2015-2016	14,809.83	14,809.83	18,512.29	18,512.29	0.00
8	合铜路/款	基础设施建设	已完工	2015-2016	10,876.30	10,876.30	13,595.38	13,595.38	0.00
9	创新大道和集贤路	基础设施建设	已完工	2012-2014	9,087.71	9,087.71	11,359.64	11,359.64	0.00
10	蓬莱路	基础设施建设	已完工	2017-2018	7,831.86	7,831.86	9,789.83	9,789.83	0.00
11	桃花工业园中学	基础设施建设	已完工	2017-2019	7,453.21	7,453.21	9,316.51	9,316.51	0.00
12	玉兰大道（黄岗路-明珠路）提升改造	基础设施建设	已完工	2017-2018	7,276.75	7,276.75	9,095.94	9,095.94	0.00
13	玉兰大道及文山路	基础设施建设	已完工	2014-2016	4,790.34	4,790.34	5,987.93	5,987.93	0.00
14	三河路（将军岭路-翡翠路）	基础设施建设	在建	2018-2021	30,507.26	4,358.18	4,881.16	4,881.16	0.00
15	县人武部	基础设施建设	已完工	2014-2016	3,954.40	3,954.40	4,943.00	4,943.00	0.00

16	人民路（三河路-冬融路）综合改造	基础设施建设	在建	2017-2021	20,041.92	3,340.32	4,175.40	4,175.40	0.00
17	肥西初级中学图书馆	基础设施建设	在建	2018-2020	5,671.95	3,336.44	3,736.81	3,736.81	0.00
18	环巢湖大道绿化、景观、连接线	基础设施建设	在建	2018-2020	25,295.60	3,161.95	3,541.38	3,541.38	0.00
19	上派中心校北校区设计费	基础设施建设	已完工	2015-2016	3,152.72	3,152.72	3,940.90	3,940.90	0.00
20	肥西县派河剧场	基础设施建设	已完工	2014-2016	3,109.21	3,109.21	3,886.51	3,886.51	0.00
21	山南粮食现代物流园	基础设施建设	已完工	2015-2017	3,049.09	3,049.09	3,811.36	3,811.36	0.00
22	人民路（冬融路-合铜路）	基础设施建设	在建	2018-2020	1,022.13	3,014.05	3,375.74	3,375.74	0.00
23	青龙路（潭冲路-深圳路）	基础设施建设	在建	2018-2020	26,914.06	2,897.33	3,245.01	3,245.01	0.00
24	深圳路绿化	基础设施建设	已完工	2017-2018	2,776.69	2,776.69	3,470.86	3,470.86	0.00
25	肥西县入巢湖河道综合治理项目	基础设施建设	在建	2018-2020	12,809.70	2,561.94	2,869.37	2,869.37	0.00
26	肥光入城口综合服务楼	基础设施建设	在建	2018-2021	2,571.01	2,505.67	2,806.35	2,806.35	0.00
27	严店中心校迁建	基础设施建设	在建	2018-2021	7,502.67	2,500.89	2,801.00	2,801.00	0.00
28	巢湖路道路改造	基础设施建设	已完工	2015-2016	2,473.33	2,473.33	3,091.66	3,091.66	0.00
29	合铜路肥西段道路两侧绿化	基础设施建设	已完工	2017-2018	2,407.33	2,407.33	3,009.16	3,009.16	0.00
30	肥西县三中心	基础设施建设	在建	2018-2021	7,134.09	2,378.03	2,663.39	2,663.39	0.00
31	童洼水库-卞小河（三岗大道-派河）段景观绿化	基础设施建设	已完工	2012-2013	2,370.66	2,370.66	2,963.33	2,963.33	0.00

32	肥西县环卫基地	基础设施建设	已完工	2017-2018	2,277.77	2,277.77	2,847.21	2,847.21	0.00
33	金星和园一期提升改造	基础设施建设	已完工	2017-2018	2,208.61	2,208.61	2,760.76	2,760.76	0.00
34	官亭中心校（新址）	基础设施建设	在建	2017-2019	3,147.10	2,185.94	2,732.43	2,732.43	0.00
35	叶大圩及三里粮库	基础设施建设	在建	2018-2020	5,397.75	2,159.10	2,418.19	2,418.19	0.00
36	刘铭传纪念馆	基础设施建设	在建	2018-2021	6,124.77	2,041.59	2,286.58	2,286.58	0.00
37	中马排涝泵站和站前调蓄塘土建	基础设施建设	已完工	2012-2014	2,037.61	2,037.61	2,547.01	2,547.01	0.00
38	江夏及宝丰粮库（严店粮库）	基础设施建设	在建	2018-2021	5,029.50	2,011.80	2,253.22	2,253.22	0.00
39	桃花工业园小学	基础设施建设	在建	2020-2022	8,000.00	5,872.99	-	-	-
合计	-	-		-	560,901.14	371,113.85	449,942.70	449,942.70	0.00

3、基础设施业务拟建项目情况

表 9-4 发行人未来计划拟建基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型(保障房/基础设施建设)	计划总投资	计划完成投资		
				2020	2021	2022
1	翡翠路南延工程	基础设施建设	22,800.00	13,800.00	9,000.00	-
2	将军岭路南延工程	基础设施建设	580,000.00	90,000.00	96,000.00	96,000.00
3	环湖大道绿化	基础设施建设	15,000.00	15,000.00	-	-
4	花岗学区中心学校	基础设施建设	6,000.00	4,000.00	2,000.00	-
	合计		623,800.00	122,800.00	107,000.00	96,000.00

4、保障性住房工程建设业务模式

(1) 工程建设及项目回购模式

经肥西县人民政府出具的《关于组建肥西县城乡建设投资有限公司的通知》(肥政〔2010〕185号)、《关于印发肥西县政府融资平台整合工作方案的通知》(政办〔2010〕131号)文件授权，受肥西县人民政府委托，发行人承担了肥西县范围内全部的基础设施项目的建设、保障性住房项目建设业务，主要包括道路、桥梁、环境治理、民生工程、保障性住房、安置房和配套服务设施等项目的建设，业务具有较强的区域专营性。受肥西县人民政府委托，发行人负责项目建设资金的筹措、项目审批与建设实施工作，建设完工后由肥西县人民政府负责支付代建费用。根据发行人与肥西县人民政府签订的《工程建设及项目回购协议书》，项目竣工决算后，由肥西县人民政府按照经双方认可的项目实际发生成本，加成25%作为发行人的委托建设费用。

(2) 政府购买服务模式

公司2016年度与肥西县政府签署了政府购买服务协议，政府购买服务是指政府为了履行服务社会公众职责，通过政府财政向各类社会组织、企事业单位支付费用，用于购买其以契约方式提供的、由政

府定种类和品质的全部或部分公共服务，是一种“政府出资、定向购买、契约管理、评估兑现”的政府公共服务供给方式。

肥西县政府通过公开招标、定向委托、邀标等形式将原本由自身承担的基础设施建设、保障性住房建设转交给发行人履行，按承建工程项目的年度完工进度或竣工验收，由发行人和项目发起人按照事先签订的合同进行审计结算或决算，确定项目实际投入成本。项目竣工决算后剩余未支付的工程款由肥西县大建设指挥部办公室通过肥西县财政局安排支付。

（3）委托代建模式

2017年发行人与肥西县政府未签订新增基础设施建设项目及保障性住房工程建设项目合同。2018年，发行人与肥西县大建设指挥部办公室对新增基础设施建设项目及保障性住房工程建设项目签订框架性协议《工程项目建设协议书》。根据该协议书内容，发行人对肥西县基础设施、保障性住房等项目进行建设，肥西县大建设指挥部办公室负责支付建设费用，具体项目以政府明确的，双方实际实施为准；肥西县大建设指挥部办公室根据发行人建设项目的投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本支出）的112%向发行人支付工程建设费用。工程建设费用按照工程项目完工进度，根据双方确认后的项目投资总额、未付工程款，由肥西县大建设指挥部办公室通过肥西县财政局安排支付。

（4）自建模式

2019年起，发行人部分保障房项目开始采用自营模式。保障房项目前期涉及地块的拆迁安置成本由肥西县人民政府承担，公司以自有资金及外部融资进行项目建设，完工后安置房定向销售给该片区的拆迁人口，剩余房屋将用于肥西县其他片区拆迁人口的安置，安置房销

售价格为政府指导价；此外公司还可通过商铺出租和停车位销售等获取收益。目前公司仅本期债券募投项目采用自建模式。

5、保障性住房建设业务已完工、在建项目情况

近年来，肥西县城市化进程不断加快，保障性住房建设规模发展迅速，发行人已承建灯塔安置点工程、卫星安置点工程、张郢安置点工程、王郢安置点工程、新型家园安置点工程等保障性住房委托代建项目，极大地缓解了肥西县城市建设中的棚户区改造、拆迁安置及低收入家庭的安置住房问题，推动了肥西县经济社会的和谐健康发展。

2017年-2019年度发行人保障性住房建设项目投资及收入情况如下表：

表9-5近三年发行人保障性住房项目投资及收入、成本、毛利率情况

单位：万元

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	31,462.39	32,379.05	32,029.52
营业成本	25,327.53	26,055.02	25,773.76
毛利润	6,134.86	6,324.03	6,255.77
毛利率	19.50%	19.53%	19.53%

2017年，发行人实现保障性住房项目收入32,029.52万元，结转成本25,773.76万元，实现毛利润6,255.77万元。2017年发行人保障性住房项目收入主要来源于张郢安置点工程项目。

2018年，发行人实现保障性住房项目收入32,379.05万元，结转成本26,055.02万元，实现毛利润6,324.03万元。2018年发行人保障性住房项目收入主要来源于官亭镇312国道拓宽改造安置点工程项目。

2019年，发行人实现保障性住房项目收入31,462.39万元，结转成本25,327.53万元，实现毛利润6,134.86万元。

表9-6 截至2019年末发行人主要已建、在建保障性住房工程建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型（保障房/基础设施建设）	项目状态（在建/完工）	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	待回款金额
1	新型家园安置点	保障房	已完工	2014-2016	88,123.36	88,123.36	110,154.20	110,154.20	0.00
2	紫蓬镇安置点	保障房	在建	2017-2020	80,969.01	37,497.71	46,872.14	46,872.14	0.00
3	金寨南路安置点、新型家园二期、凉亭	保障房	已完工	2011-2013	31,358.16	31,358.16	39,197.70	39,197.70	0.00
4	206 国道改建花岗镇街道安置点	保障房	已完工	2017-2019	30,752.46	30,752.46	38,440.58	38,440.58	0.00
5	产城融合示范区安置点周边道路	保障房	已完工	2015-2017	23,908.72	23,908.72	29,885.90	29,885.90	0.00
6	官亭镇 312 国道拓宽改造安置点设计费	保障房	已完工	2015-2016	17,674.34	17,674.34	22,092.93	22,092.93	0.00
7	肥光入城口营业性安置房	保障房	在建	2018-2021	15,774.23	6,161.81	6,901.23	6,901.23	0.00
8	新四十埠安置点	保障房	在建	2018-2021	54,486.01	5,357.58	6,000.49	6,000.49	0.00
9	方岗安置点农贸市场	保障房	在建	2018-2020	6,220.88	2,430.03	2,721.63	2,721.63	0.00
10	顺美家园	保障房	在建	2018-2021	13,093.60	1,636.70	1,833.10	1,833.10	0.00
11	肥西县翡翠家园安置点工程项目	保障房	在建	2019-2021	116,154.78	3,400.00	-	-	-
12	肥西县上派镇北张家园安置点项目	保障房	在建	2019-2021	144,078.22	21,400.00	-	-	-
合计	-	-			622,593.77	269,700.87	304,099.90	304,099.90	0.00

6、保障房业务拟建项目情况

表 9-7 发行人未来计划拟建保障房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型（保障房/基础设施建设）	计划总投资	计划完成投资	
				2020	2021
1	方岗安置点建设项目	安置房	64,623.00	34,731.00	29,892.00
2	馆驿安置点四期建设项目	安置房	50,433.66	27,101.51	23,332.15
合计			115,056.66	61,832.51	53,224.15

（二）发行人未来战略发展规划

根据肥西县党代会及县人大、政协“两会”的决策部署以及《肥西县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》相关要求，围绕全力打造“全市科学发展主战场、全省科学发展排头兵、全国科学发展模范县”的奋斗目标，未来发行人将紧紧围绕着肥西县发展规划的总体目标，抓好各项工作的落实，切实发挥好市政基础设施建设和保障性住房建设职能，继续以市场化运作的方式，做好肥西县基础设施和保障性住房建设等重大项目的筹资、投资、建设和经营工作。同时，进一步增强公司的投融资能力，优化经营机制，提高项目管理水平，强化资金使用管理效率，不断提升公司整体经营实力。综合考虑公司现状，未来发展趋势和发展条件，未来五年，公司发展的主要目标是：

1、根据肥西县整体规划，加快城乡基础设施建设力度，继续做好保障性住房安居工程项目建设。同时，加强环保基础设施建设，做好污水处理厂项目建设，大幅提升城市形象，改善居住环境。

2、积极进取，勇于创新，积极探索企业融资制度性创新，进一步降低融资成本、优化负债结构，积极拓宽融资渠道。发行人将进行合理的投融资结构设计，形成多层次、多元化的投融资结构，合理分解项目负担，有效减轻融资压力和融资风险，使公司步入投融资渠道良性循环的可持续发展道路。

3、加大人才引进和培养力度，通过引进专业人才、加强对员工的培训，积极打造专业化的人才队伍，促进公司科学管理、高效管理，为公司的长远发展打下基础。

4、进一步完善公司的内部管理机制，健全各项规章制度，规范公司运行，切实提高公司工作效率。同时，紧密结合公司自身经营特点，大力加强公司企业文化建设，提高公司软实力。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设的行业现状和前景

我国城市基础设施行业现状及前景城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长，因此大部分项目具有政府投资性质。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高，而且吸引了越来越多的非国有投资资金。因此，在城市基础设施建设领域，最核心的问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。近十多年来，我国基础设施的总量已有了很大改善，取得了阶段性的成果。在现行投融资体制下，如何能够加快基础设施建设以跟上经济发展的步伐成为当前一项紧迫的任务。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持在 1.5%-2.2% 的增长速度，截至 2019 年底，我国城镇常住人口达 8.31 亿，比 2017 年增加 1,790 万人，全国城镇化率已达到 59.58%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 75%。

经过多年来的快速发展，我国的城市基础设施建设事业取得了巨大的进步，城市基础设施状况得到明显改善，但是由于城市化进程迅速推进、城市人口快速增加，城市基础设施现状相对于对经济和城市化的需求来说仍有不小的差距。我国城市基础设施建设存在的主要问题有：（1）供给不足。城市基础设施供需矛盾突出，城市基础设施供应能力不能满足快速增长的需求；（2）质量不高。城市基础设施管理和服务质量不高，经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下；（3）资金短缺。行业投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道。

为了使城市基础设施建设更好地适应城市发展及改善人民生活水平的要求，近年来，国家相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设多元化投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区经营。以上措施对我国城市基础设施建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

城镇化是我国重要的国家发展战略，随着进一步深化改革，今后一段时期将会是我国城镇化发展的战略机遇期。根据《全国城镇体系

规划(2005-2020)》，到2020年，全国总人口将达到14.6亿，城镇人口达到8.25亿，城镇化水平56.50%。未来的10-20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市基础设施的需求较为强烈，城市基础设施行业具备广阔的发展前景。

2、合肥市城市基础设施的行业现状和前景

(1) 合肥市经济发展概况

合肥市是安徽省省会，全国重要的科研教育基地、现代制造业基地和区域性交通枢纽，长江中下游重要的中心城市之一。市域总面积1.14万平方公里，现辖瑶海、庐阳、蜀山、包河4个区，肥东、肥西、长丰、庐江、巢湖市(县级)5个县以及合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、新站综合开发试验区和合肥巢湖经济开发区4个开发区。合肥市的重点产业包括汽车、装备制造、家用电器制造、食品及农副产品加工、新型平板显示和新能源及光伏六大产业。合肥市是国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市，合芜蚌自主创新综合试验区和国家创新型试点市示范区，近年来，国家“中部崛起”及安徽省“东向发展”战略的实施，为其发展带来了重大机遇。

(2) 合肥市基础设施建设行业发展现状

合肥城市建成区面积扩大到460平方公里，常住人口808.7万，城镇化率提高到74.94%。中心城区功能优化，政务文化新区基本建成，滨湖新区快速崛起，各大组团不断拓展。大建设累计续建、新建工程1,721项，完成投资1,337.5亿元。全国性综合交通枢纽加快建设，新桥国际机场建成通航，高铁南站投入运行，“米”字形高铁网络初步形成，合肥港通江达海能力得到提升。全市公路总里程接近2万公里，“一环八线”高等级公路网基本形成，国省干道建设成为全国样板。轨道交通1、2、3号线加快建设，4、5号线规划获批。快速高架

桥网络基本建成，公交、水电气热、通讯等公用事业保障有力。坚持“三城同创”，出台《城市管理条例》，成立城市管理委员会，推行网格化、精细化管理，成功跻身全国文明城市行列。以新型城镇化为引领，提升县城、新市镇、环湖十二镇等规划建设水平。全面加强美好乡村建设，深入推进以“三线三边”为重点的全域环境综合整治，累计建成省级示范村 130 个，整治自然村 2,000 多个。耕地连续 17 年“占补平衡”，粮食生产“十二连丰”，粮库扩容 110 万吨，肉蛋奶水产品总产量 105 万吨，粮食安全得到有效保障。实施各类水利工程项目 1.50 万个，农村饮水安全工程覆盖所有乡镇。

（3）合肥市基础设施建设行业发展前景

根据《合肥市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的指导思想，“十三五”时期，对照建设长三角世界级城市群副中心的要求和打造“大湖名城，创新高地”的愿景，合肥发展的战略目标定位为：

——全国高端产业集聚区。以加快培育发展战略性新兴产业为重点，加快产业结构升级，优化产业空间布局，以新产业、新业态为导向，以高端技术、高端产品、高端产业为引领，实施一批居于产业链核心环节和价值链中高端的重大项目，培育形成具有国际竞争力的产业集群。

——国际有影响力的创新之都。率先通过系统性、整体性、协同性改革创新试验，激发全社会创新活力与创造潜能，努力推动经济保持中高速增长、产业迈向中高端水平、发展动力实现新转换，推动大众创业、万众创新，打造具有国际影响力的综合性国家科学中心和产业创新中心。

——全国性综合交通枢纽。统筹推进全国性综合铁路枢纽、高等级公路枢纽、航空门户枢纽、江淮航运中心等建设，促进各种交通方

式有效衔接，畅通人流物流渠道，为聚集国内外资源，促进枢纽型经济发展、建设长三角世界级城市群副中心筑牢基础。

——全国内陆开放新高地。加强与“一带一路”的对接，推动与长江经济带互联互通，坚持“引进来”与“走出去”并重，建设一批互联互通、基地型、服务型开放平台，扩大对外投资贸易规模，推进城市的国际化建设，完善接轨国际的投资贸易体制机制，打造全国重要的对外开放新高地。

——全国生态文化旅游名城。以巢湖生态文明先行示范区建设为重点，打造城湖共生、生态宜居的典范。挖掘城市文化内涵，集成全国乃至世界先进文化成果，整合周边生态旅游等资源，加快建设以大湖、温泉、湿地、名镇为特色的环巢湖国家旅游休闲区。

3、肥西县市政基础设施建设行业现状和前景

为适应城市发展需要，近年来肥西县政府持续加大了基础设施建设方面投资，启动了一批综合交通工程、环境综合整治工程、保障性住房及复建点建设工程等共 10 大类 300 多项，为肥西县经济社会发展做出了突出贡献。按照建设合肥区域性特大城市框架下活力最强、形象最美、人居最佳的合肥西南副中心城市定位，肥西县目前正在着力构建“一核、五轴、八极、多星”的现代城镇体系。

根据肥西县城乡总体规划（2011-2030），未来若干年在交通运输上，肥西县将全面建立以肥西县城和桃花镇为中心的立体化对外交通运输体系；在水资源保护上，将积极推动引江济淮工程建设；在生态建设上，将建成与合肥市融为一体创建国家环境保护模范城；在居民住房保障体系上，将基本建立满足不同收入阶层需要的住房保障体系等全方位的城镇基础设施建设体系。

推进交通体系建设。启动集贤路桥、蓬莱路桥和创新大道、上小路跨铁立交工程，推进集贤路、蓬莱路、汤口路、玉兰大道、繁华大道改建、“六舒三”连接线、合六南通道等跨区域干道建设，完成金寨南路改造、方兴大道、国际大道、芙蓉路西延及浮莲路、檀香路建设任务，全力保障引江济淮、合安客专、合六城际铁路、合肥货运外绕线、地铁3号线、济祁高速、合安高速“四改八”、合肥绕城高速集贤路出口等中央和省市重大项目顺利实施，全力构建合肥主城西南区域综合交通体系。

完善城市承载功能。编制综合交通、公共服务等基础设施专项规划。启动上派南郢、古埂、肥光片区征迁工作，加快推进上派镇14个新续建安置点建设，让群众尽早搬入新居。实施合铜路城关段综合改造，建设金寨南路沿线5条支路，打通青年北路、仙霞路、永辉路，畅通微循环。新建城市排涝泵站5座、公共停车场5个，改造雨污分流管网6.8公里，启动肥西汽车站、公交停保场、政务服务中心、残疾人康复中心建设，完善城市公共服务功能。

提升城市管理水平。以创建全国县级文明城市为统揽，着力开展以“三增三治三提升”为主要内容的城市环境整治，重点推进主次干道、背街小巷、商业网点、夜市大排档、废旧品收购场所综合治理。开展老旧小区改造，加强物业管理，规范市场化运作机制，改善生活环境。推进智能交通建设，开展地下管线普查，完善数字城管体系。启动环卫基地建设，完成巢湖路、金鸣街立面改造，打造中街水晶城文明示范街。

（二）保障性住房建设行业的行业现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。

1、我国保障性住房建设行业的现状与前景

近年来随着城市房价的不断上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩内需、惠民生的战略高度，不断加大对保障性住房建设的扶持力度。2013年7月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件得到明显改善。2013年8月，国家发展改革委出台了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。自2008年大规模实施保障性安居工程以来，到2019年底，全国城镇保障性安居工程合计开工约7,000万套，约2亿困难群众圆了“安居梦”。保障性住房建设，有利于改善城市低收入居民的居住条件，不仅是重要的民生问题，还关系到社会的和谐稳定，在房价高企的现在及将来，都将是政府主导并大力支持的重点工作。

2、合肥市保障性住房建设行业的现状与前景

2019年全市计划新开工棚户区改造安置住房2.36万套，基本建成棚户区改造安置住房1.01万套，中央已下达合肥棚户区改造专项补助资金3.16亿元。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，不断加大棚户区改造力度，合肥市先后出台了《合肥市人民政府办公厅关于加强和规范保障性安居工程建设和管理的意见》（合政办〔2014〕28号）、《合肥市2013-2017年棚户区改造规划和年度建设计划》等政策和规定，安徽省出台

《安徽省棚户区 2018-2020 年改造三年计划实施方案》计划 2018-2020 年全省力争改造各类棚户区 71.34 万套，合肥市未来三年计划为 41,426 套，其保障性住房建设仍将保持较大规模。

3、肥西县保障性住房建设行业的现状与前景

近年来，肥西县不断加大对保障性安居工程建设的投入，基本建成满足不同收入阶层家庭住房需求的住房保障体系。2016年完成李湾安置点工程、卫星安置点二期工程交付使用；2017年完成芮祠、新华街、丽景湖、站前路等安置点工程建设，金星和园四期和花岗棚改项目有序推进，山南李桥、铭传井王、高店团塘等整村推进项目加快实施，官亭王集、新民和丰乐双枣等安置点项目建成使用。

未来，肥西县将通过廉租房建设、棚户区改造、产城融合区等多种途径，加强对低收入群体以及新增城市人口的住房保障项目建设。发行人作为肥西县保障房的主要建设主体，将面临更多的机遇。

四、发行人所处行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人系肥西县人民政府批准设立的国有控股公司，是肥西县最重要的城市基础设施、保障性住房和安置房建设的投融资实施主体，也是肥西县最重要的国有资产运营管理平台。发行人目前的核心业务为市政基础设施建设和保障性住房建设，有力地促进了肥西县城镇化进程和区域经济的发展。未来随着肥西县经济的快速发展和城市化进程的进一步加快，公司的业务规模将迅速扩大，垄断优势也将得到进一步加强。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区位优势

发行人地处肥西县，是合肥市辖四县之首，位于合肥经济圈和皖

江城市带承接产业转移示范区的核心地带，与合肥滨湖新城、高新区、经开区、科学城和政务文化新区无缝对接。肥西县人民政府驻地上派镇距合肥市中心仅 15 公里，距合肥市政务、文化中心仅 7 公里，并与市区连为一体。县域交通便捷，合九、宁西、合武铁路，合宁、合芜、合界高速和 206、312 国道穿境而过，合肥新桥国际机场坐落县域北郊，建设中的 1,000 吨级派河航道经巢湖可通江达海。

2、自然环境优势

肥西县自然环境优美，东依全国五大淡水名湖—巢湖，南拥千年水乡古镇、中国历史文化名镇、全国文明村镇—三河镇，中有国家森林公园、“庐阳第一名山”—紫蓬山。全县拥有国家 A 级以上旅游景区 14 个。县城上派镇紧临中国中部最大的苗木花卉基地—三岗，四季花木葱笼，四水婉转环绕，是一座宜商宜居的现代化滨水园林城市。

3、产业优势

肥西县现已形成汽车、家电、装备制造、电子信息、生物医药、农副产品加工等工业主导产业，年产值超 200 亿元。

4、发行人在其所处行业的垄断优势

发行人作为发行人系肥西县人民政府批准设立的国有控股公司，是肥西县最重要的城市基础设施、保障性住房和安置房建设的投融资实施主体，也是肥西县最重要的国有资产运营管理平台，在其所处行业和领域内具有垄断地位。

未来随着肥西县经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，肥西县政府在基础设施领域及保障房的投资进一步增加，市场需求量持续稳定地增长，发行人在基础设施建设行业和保障房投融资建设行业的业务量和效益将同步增加。

5、良好融资能力的优势

发行人多年来保持着良好的信用记录，与多家商业银行等金融机构建立了良好、长久的合作关系。作为肥西县最大的地方城建平台，发行人具有多渠道、全方位融资的背景优势，为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

五、发行人地域经济情况

（一）合肥市发展概况

合肥市为安徽省省会，位于长江、淮河之间、巢湖之滨，具有承东启西、贯通南北的区位优势，是安徽省政治、经济、教育、金融、科技和交通中心，皖江城市带核心城市，合肥都市圈中心城市，长江中下游城市群副中心城市。截至2019年末，合肥市常住总人口为818.9万人，面积约为1.14万平方公里，下辖9个区县（市）以及4个开发区。

近年来，合肥市地区经济保持较快发展，经济实力很强。2017年～2019年，合肥市地区生产总值增速位居安徽省前列，人均地区生产总值增幅显著。

从三次产业结构来看，合肥市产业结构进一步优化，第二、三产业是合肥市经济发展的主要推动力量。合肥市在产业转移政策支持下，工业经济继续保持快速增长，汽车及零部件、装备制造、家用电器、食品及农副产品加工、平板显示及电子信息、光伏及新能源等六大支柱产业运行良好。2019年，合肥市规模以上工业增加值同比增长8.60%，其中六大支柱产业规模以上工业增加值同比增长12.00%，占规模以上工业增加值的66.10%。其中平板显示及电子信息产业规模以上增加值同比增长23.40%，家用电器同比增长9.40%，光伏及新能源同比增长16.70%。

合肥市工业经济保持较快增长，形成了汽车及零部件、装备制造、

家用电器、食品及农副产品加工、平板显示及电子信息、光伏及新能源等六大主导产业。

随着城市化进程加快，合肥市以租赁、商务服务、信息传输、软件和信息技术服务业、金融业等为代表的现代服务业发展很快。

表 9-8 2017 年-2019 年合肥市主要经济指标

单位：亿元

项目	2017 年		2018 年 ¹		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	7,213.45	8.50	8605.10	8.50	9409.40	7.60
人均地区生产总值(元)	91,113.00	-	97470.00	-	115623	-
规模以上工业增加值	-	9.40	-	11.30	-	8.60
第三产业增加值	2814.80	11.60	3933.07	8.00	5702.22	7.80
全社会固定资产投资	6351.43	-	-	7.10	-	9.00
房地产开发投资	1557.41	15.10	1527.17	-1.90	1566.08	1.90
商品房销售面积(万平方米)	1283.40	-38.80	1389.58	8.30	1321.87	-4.90
商品房销售额	1379.75	-29.80	1687.91	22.30	1766.62	4.70
社会消费品零售总额	2728.51	11.60	2976.74	9.10	3234.51	8.70
国内旅游收入	1468.31	27.00	1721.62	17.30	2036.43	18.30
三次产业结构	3.80: 50.50: 45.70		3.20: 36.90: 59.90		3.10: 36.30: 60.60	

(二) 肥西县发展概况

肥西县为合肥市下辖县，位于合肥市南部，江淮流域之间，是安徽省经济强县之一。肥西县地处合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，与合肥滨湖新城、高新区、经开区、科学城和政务文化新区无缝对接，是合肥市打造“大湖名城、创新高地”的重要组成部分。肥西县沪蓉、合宁和合六高速公路以及 206 国道、312 国道、合铜公路、合界高速、合铜黄高速穿境而过，宁西铁路、合九铁路、合武铁路贯穿全境，建设中的 1,000 吨级派河航道经巢湖可通江达海，合肥新桥国际机场坐落于肥西县北郊。肥西县形成了公路、铁

¹ 根据第四次全国经济普查结果，合肥市对 2018 年经济数据进行了修订，表中地区生产总值、三次产业结构数据为修订后的数据，其他数据仍使用《合肥市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》中的数据。

路、水路、航空四通汇流的立体交通网络，具有较强的区位及交通优势。

肥西县经济总量在安徽省全部区（县、市）中排名前列，连续9年跻身全国县域经济与县域基本竞争力百强县。根据中国社会科学院财经战略研究院2019年12月6日发布的《中国县域经济发展报告（2019）》，肥西县经济综合竞争力排名第87位，在安徽省内排名第1位。近年来，肥西县地区生产总值保持快速发展，经济实力很强。据初步统计，2019年，肥西县一般公共预算收入为50.71亿元，同比下降1.60%，若排除减税降费影响，同比增长6.50%；一般公共预算支出为86.40亿元，同比增长12.7%。

表9-9 2017年-2019年肥西县主要经济指标

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	685.45	703.10	803.86
同比增速（%）	13.30	2.60	14.33
人均地区生产总值（元）	83,674	84,585	95,414
规模以上工业增加值	253.60	240.30	222.30
固定资产投资	670.00	822.09	385.70
社会消费品零售总额	110.10	126.62	144.10
三次产业结构	7.7: 66.8: 25.5	7.4: 63.3: 29.3	6.8: 42.6: 50.6

从产业结构来看，肥西县三次产业结构由2017年的7.7: 66.8: 25.5调整为2019年的6.8: 42.6: 50.6，肥西县地区经济以第二、三产业为主。

肥西县工业经济保持较快发展，已形成汽车制造、电气机械及器材制造、通用设备制造、橡胶和塑料制品、金属制品、农副食品加工、非金属矿物制品、化学原料和化学制品等八大主导产业体系。2017年-2019年，肥西县分别实现规模以上工业增加值253.60亿元、240.30亿元和222.30亿元，同比分别较上年度变化10.10%、11.10%和-7.49%。2017年，江汽汽车、联宝电子等产值前十名企业共实现规模以上工业

总产值 800.40 亿元，占全县规模以上工业总产值的 59.90%，同比增长 7.60%。2018 年，肥西县八大工业主导产业实现规模以上工业增加值占肥西县规模以上工业增加值的比重为 89.60%，比上年增长 15.30%。2019 年，规模以上工业中，29 个工业大类行业有 16 个增加值保持增长。计算机、通信和其他电子设备制造业等八大行业增加值比上年增长 9.4%，占规模以上工业的 89.1%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 19.2%，电气机械和器材制造业增长 4.4%，通用设备制造业增长 6.1%。

2017 年-2019 年，肥西县第三产业增加值分别为 174.50 亿元、205.70 亿元和 406.90 亿元，同比分别增长 11.30%、4.00% 和 7.60%。

商贸贸易方面，华南城、用世生活城、西南国际车城、名邦国际、百大购物中心等大型城市商业综合体建成运营，服务外包、电子商务等业态发展势头较好。2017 年-2019 年，肥西县社会消费品零售总额分别为 110.10 亿元、126.62 亿元和 144.10 亿元，同比分别增长 15.80%、14.50% 和 13.80%。

旅游业方面，肥西县旅游资源较为丰富，近年来通过加快推进三河古镇、紫蓬山淮军文化园、董寅初纪念馆、铭传生态文化园等重点旅游项目的开发，肥西县旅游商贸和住宿餐饮等行业保持较快发展，对肥西县地区经济的发展起到一定的推动作用。

图 9-1 肥西县区位图



资料来源：公开资料

肥西县地处合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，形成了公路、铁路、水路、航空四通汇流的立体交通网络，具有较强的区位及交通优势。

肥西县地处合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，与合肥滨湖新城、高新区、经开区、科学城和政务文化新区无缝对接，是合肥市打造“大湖名城、创新高地”的重要组成部分。肥西县沪蓉、合宁和合六高速公路以及 206 国道、312 国道、合铜公路、合界高速、合铜黄高速穿境而过，宁西铁路、合九铁路、合武铁路贯穿全境，建设中的 1,000 吨级派河航道经巢湖可通江达海，合肥新桥国际机场坐落于肥西县北郊。肥西县形成了公路、铁路、水路、航空四通汇流的立体交通网络，具有较强的区位及交通优势。

六、发行人在区域的行业地位

发行人为安徽省内排名最高“百强县”肥西县的最重要的城建企业，所处的地位与行业特征，使得其业务具有垄断性。目前肥西县共有四家城建企业，分别为发行人和合肥桃花工业园经济发展有限公司。合肥桃花工业园经济发展有限公司仅发行“12 合桃花债”、“14 合桃花债”两期一般企业债，目前不承担融资职能。

合肥桃花工业园经济发展有限公司为肥西县政府批准设立、合肥经济技术开发区桃花工业园管理委员会直属的国有独资公司，作为国有资产经营管理和项目建设主体，业务范围具有一定的垄断性和排他性。主要负责基础设施建设、管理、维护，供水管理、维修，房地产信息咨询；汽车零部件、装饰材料、办公设备、金属材料、通信设备、机械设备、建筑材料、机械产品、电子产品生产、销售；物业管理；以参股、控股方式进行资产经营管理。

截至 2017 年末，合肥桃花工业园经济发展有限公司总资产 91.21 亿元，净资产 65.21 亿元，2017 年度营业总收入 1.14 亿元，净利润 0.57 亿元。（因已发行的“12 合桃花债”、“14 合桃花债”两期一般企业债已于 2018 年 8 月 31 日提前兑付，故最新财务数据为 2017 年，债券到期后未编制审计报告）

合肥桃花工业园经济发展有限公司发行过两单企业债，分别为“12 合桃花债”、“14 合桃花债”，相关情况如下：

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	债项/主体评级	票面利率(当期)%
14 合桃花债	2014-04-09	2018-08-31	0	AA+/AA	7.8
12 合桃花债	2012-03-27	2018-08-31	0	AA+/AA-	8.79

合肥桃花工业园经济发展有限公司目前不承担融资职能，不存在已获批未发行的情形。

综合来看，发行人以及下属子公司肥西县国有资产运营有限公司是肥西最重要的城建企业，地位较高，具有垄断性。

第十条 发行人财务情况

发行人的财务报表根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报告由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为亚会 B 审字（2019）2567 号、亚会 A 审字（2020）0417 号的标准无保留意见审计报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）认为，肥西县城乡建设投资（集团）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了肥西县城乡建设投资（集团）有限公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。2020 年 1-9 月财务报表未经审计。

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

一、发行人财务总体情况

（一）主要财务数据及财务指标

1、发行人最近三年及一期主要财务数据

表 10-1 发行人近三年及一期资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	3,433,954.74	2,670,354.97	1,574,144.50	1,350,892.70
非流动资产	67,027.97	77,915.72	84,037.57	82,711.07
资产合计	3,500,982.70	2,748,270.69	1,658,182.07	1,433,603.77
流动负债	816,395.78	448,548.01	420,368.21	189,652.67
非流动负债	556,479.40	464,911.49	304,876.64	313,344.87
负债合计	1,372,875.18	913,459.50	725,244.85	502,997.54

所有者权益合计	2,128,107.53	1,834,811.19	932,937.22	930,606.23
---------	--------------	--------------	------------	------------

表 10-2 发行人最近三年及一期利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	124,508.47	137,304.81	94,403.39	121,733.92
营业成本	104,973.37	111,757.71	75,876.99	98,104.23
营业利润	8,865.38	24,598.48	11,364.34	39,307.57
利润总额	12,342.83	24,832.09	13,262.00	39,669.65
净利润	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81
归属于母公司所有者的净利润	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81

表 10-3 发行人最近三年及一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-84,114.81	-149,205.48	-78,122.54	-220,771.39
投资活动产生的现金流量净额	-8,728.95	832.94	-3,654.16	-5,456.93
筹资活动产生的现金流量净额	97,160.73	162,892.98	19,206.40	116,410.10
现金及现金等价物净增加额	4,316.97	14,520.44	-62,570.30	-109,818.22

2、发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

(见附表二、附表三、附表四、附表五)

3、发行人最近三年及一期主要财务指标

表 10-4 发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：倍、%

项目	2020 年 1-9 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	4.21	5.95	3.74	7.12
速动比率	0.40	0.70	0.55	1.36
资产负债率	39.21	33.24	43.74	35.09
存货周转率(次/年)	0.04	0.06	0.06	0.10
应收账款周转率(次/年)	945.57	14.47	5.01	7.95
流动资产周转率(次/年)	0.04	0.06	0.06	0.09
总资产周转率(次/年)	0.04	0.06	0.06	0.09
净资产收益率(权益净利率)	0.62	1.79	1.42	4.77

注：财务比率计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产*100%
- 4、存货周转率(次/年)=营业成本/存货平均余额
- 5、应收账款周转率(次/年)=营业收入/应收账款平均余额
- 6、流动资产周转率(次/年)=营业收入/流动资产平均余额
- 7、总资产周转率(次/年)=营业收入/总资产平均余额
- 8、净资产收益率(权益净利率)=净利润/平均股东权益*100%

2017年末、2018年末和2019年末应收账款平均余额、流动资产平均余额、存货平均余额、净资产平均余额和总资产平均余额以当年(期初+期末)/2的数值为依据。

4、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 财政部2018年6月发布《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)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对2017年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

2017.12.31/2017年度	调整后金额	调整前金额	影响数
应收票据及应收账款	188,111,959.11	-	188,111,959.11

应收票据	-	-	-
应收账款	-	188,111,959.11	-188,111,959.11
其他应收款	478,904,884.90	478,904,884.90	-
固定资产	404,999,963.28	404,999,963.28	-
应付票据及应付账款	7,673,721.90	-	7,673,721.90
应付账款	-	7,673,721.90	-7,673,721.90
应付票据	-	-	-
管理费用	18,531,215.66	18,531,215.66	-

(2) 财政部 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据及应收账款”行项目拆分至“应收票据”、“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”行项目拆分至“应付票据”、“应付账款”。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	调整后金额	调整前金额	影响数
应收票据及应收账款	-	188,638,620.71	-188,638,620.71
应收票据	-	-	-
应收账款	188,638,620.71	-	188,638,620.71
应付票据及应付账款	-	4,682,524.23	-4,682,524.23
应付票据	-	-	-
应付账款	4,682,524.23	-	4,682,524.23

（二）发行人财务分析

1、发行人财务概况

表 10-5 发行人资产结构及结构比表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	147,577.30	4.22	143,260.32	5.21	129,539.89	7.81	191,310.19	13.34
应收票据及应收账款	148.93	微小	114.42	0.00	18,863.86	1.14	18,811.20	1.31
预付款项	53,517.52	1.53	16,836.20	0.61	-	-	-	-
其他应收款（合并）	92,391.44	2.64	115,732.09	4.21	59,288.41	3.58	47,890.49	3.34
存货	3,109,845.98	88.83	2,356,465.91	85.74	1,344,840.72	81.10	1,092,880.83	76.23
其他流动资产	30,473.57	0.87	37,946.02	1.38	21,611.62	1.30	-	-
流动资产合计	3,433,954.74	98.09	2,670,354.97	97.16	1,574,144.50	94.93	1,350,892.70	94.23
非流动资产：								
可供出售金融资产	12,840.20	0.37	27,340.20	0.99	39,209.40	2.36	39,209.40	2.74
长期股权投资	287.38	0.01	287.38	0.01	248.91	0.02	245.00	0.02
固定资产	42,755.62	1.22	38,980.61	1.42	41,887.34	2.53	40,500.00	2.83
在建工程	35.16	微小						
无形资产	11,041.86	0.32	11,239.78	0.41	2,628.70	0.16	2,697.85	0.19
递延所得税资产	67.75	微小	67.75	0.00	63.23	0.00	58.82	0.00
非流动资产合计	67,027.97	1.91	77,915.72	2.84	84,037.57	5.07	82,711.07	5.77
资产总计	3,500,982.70	100.00	2,748,270.69	100.00	1,658,182.07	100.00	1,433,603.77	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31

日以及 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总额分别为 1,433,603.77 万
元、1,658,182.07 万元、2,748,270.69 万元及 3,500,982.70 万元。

在资产余额变动方面，发行人 2019 年末资产总额较 2018 年末增
长了 1,090,088.62 万元，增幅为 65.74%，主要系存货增加所致。发
行人 2018 年末资产总额较 2017 年末增长了 224,578.30 万元，增幅为
15.67%，主要系应收票据及应收账款、其他应收款（合并）、存货、
其他流动资产、长期股权投资、递延所得税资产的增加所致。

在流动与非流动资产结构方面，2017 年 12 月 31 日、2018 年 12
月 31 日、2019 年 12 月 31 日以及 2020 年 9 月 30 日，发行人流动资
产占总资产的比例分别为 94.23%、94.93%、97.16% 和 98.09%，占比
逐年上升且比例仍较高，资产变现能力较强，为偿债能力提供了充分
的保障。发行人流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款（合并）
和应收票据及应收账款构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末
以及 2020 年 9 月末，发行人非流动资产占总资产比重分别 5.77%、
5.07%、2.84% 及 1.91%。发行人 2019 年末非流动资产主要由可供出

售金融资产、长期股权投资、无形资产、固定资产构成及递延所得税资产构成。

2、偿债能力分析

表 10-6 发行人最近三年及一期主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2020年1-9月/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总计(万元)	3,500,982.70	2,748,270.69	1,658,182.07	1,433,603.77
负债总计(万元)	1,372,875.18	913,459.50	725,244.85	502,997.54
资产负债率(%) ²	39.21	33.24	43.74	35.09
流动比率	4.21	5.95	3.74	7.12
速动比率	0.40	0.70	0.55	1.36
EBIT ³	-	52,272.84	35,265.10	39,678.22
EBITDA ⁴	-	54,672.53	37,654.78	41,508.19
EBIT 利息保障倍数(X) ⁵	-	1.90	1.60	2.15
EBITDA 利息保障倍数(X) ⁶	-	2.87	1.71	2.54

从短期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 7.12、3.74、5.95 和 4.21，流动资产均能覆盖流动负债；速动比率分别为 1.36、0.55、0.70 和 0.40。2018 年末，发行人速动比率有所降低，主要系发行人存货增加所致。近三年及一期末发行人的流动比例和速动比例均处在一个合理范围内，说明随着发行人业务规模的扩张，发行人的流动资产和流动负债可以较好的匹配，流动资产对流动负债覆盖情况良好。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 35.09%、43.74%、33.24% 和 39.21%，发行人资产负债率处于较低水平。近三年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.54、1.71 和 2.87，发行人 EBITDA 覆盖利息支出能力较强。

²资产负债率=负债合计/资产总计×100%

³ EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

⁴ EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

⁵ EBIT 利息保障倍数(X)=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

⁶ EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

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

3、营运能力分析

表 10-7 发行人近三年及一期主要营运能力数据及指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
存货周转率（次/年） ⁷	0.04	0.06	0.06	0.10
流动资产周转率（次/年） ⁸	0.04	0.06	0.06	0.09
总资产周转率（次/年） ⁹	0.04	0.06	0.06	0.09

近三年及一期末，发行人存货周转率为 0.10、0.06、0.06 和 0.04。

发行人存货周转率较低的原因是存货科目中包含了了大量的代建项目以及土地资产，金额较大且存货余额保持较快增长。近三年及一期末，发行人流动资产周转率分别为 0.09、0.06、0.06 和 0.04，总资产周转率为 0.09、0.06、0.06 和 0.04，发行人流动资产周转率和总资产周转率处于较低水平，主要因为其承担的市政基础设施项目及安置房代建项目盈利水平不高所致。发行人营运能力水平较低，符合其行业特点。

4、盈利能力分析

（1）收入及成本分析

近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为 121,733.92 万元、94,403.39 万元、137,304.81 万元和 124,508.47 万元。营业收入由基础设施建设收入、安置房工程建设收入和其他收入组成。其中基础设施建设收入包括道路工程建设收入和其他工程建设收入；其他业务收入包括保安服务收入和车辆检测收入。发行人基础设施建设收入占比最

⁷ 存货周转率=营业成本/存货平均余额

⁸ 流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

⁹ 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

[2017 年度、2018 年度及 2019 年度流动资产平均余额、存货平均余额和总资产平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。]

大，近三年，发行人基础设施建设收入占主营业务收入比例分别为72.09%、63.56%和74.91%。

表 10-8 发行人最近三年收入、成本、毛利及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设	100,120.52	74.91	59,895.67	63.56	87,759.49	72.09
安置房工程建设	31,462.39	23.54	32,379.05	34.36	32,029.52	26.31
其他收入	2,082.19	1.55	1,964.97	2.09	1,944.91	1.60
合计	133,665.10	100.00	94,239.69	100.00	121,733.92	100.00
业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施建设	84,717.87	75.83	48,197.30	63.52	70,618.96	71.98
安置房工程建设	25,327.53	22.67	26,055.02	34.34	25,773.76	26.27
其他收入	1,671.48	1.50	1,624.67	2.14	1,711.51	1.74
合计	111,716.88	100.00	75,876.99	100.00	98,104.23	100.00
业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
基础设施建设	15,402.65	70.18	11,698.37	63.71	17,140.53	72.54
安置房工程建设	6,134.87	27.95	6,324.03	34.44	6,255.76	26.47
其他收入	410.70	1.87	340.30	1.85	233.40	0.99
合计	21,948.22	100.00	18,362.70	100.00	23,629.69	100.00
业务板块	2019 年度毛利率		2018 年度毛利率		2017 年度毛利率	
基础设施工程建设	15.38		19.53		19.53	
安置房工程建设	19.50		19.53		19.53	
其他收入	19.72		17.32		12.00	
合计	16.42		19.49		19.41	

1) 基础设施建设的收入、成本和毛利情况

2017 年度-2019 年度，发行人基础设施建设的营业收入分别为 87,759.49 万元、59,895.67 万元和 100,120.52 万元，占主营业务收入比重分别为 72.09%、63.56% 和 74.90%；发行人基础设施建设的营业成本分别为 70,618.96 万元、48,197.30 万元和 84,717.87 万元；毛利分别为 17,140.53 万元、11,698.37 万元和 15,402.65 万元；毛利率分别为 19.53%、19.53% 和 15.38%。2018 年度发行人基础设施建设收入较 2017 年度减少 27,863.82 万元，降幅为 31.75%，主要系 2018 年度发行人工程项目建设完工项目减少所致。2019 年度发行人基础设施

建设收入较 2018 年度增加 40,224.85 万元，增幅为 67.16%，主要系 2019 年度发行人工程项目建设完工项目大幅增加所致。

2) 安置房工程建设的收入、成本和毛利情况

2017 年度-2019 年度，发行人安置房工程建设的营业收入分别为 32,029.52 万元、32,379.05 万元和 31,462.39 万元，占主营业务收入比重分别为 26.31%、34.36% 和 23.54%；发行人安置房工程建设的营业成本分别为 25,773.76 万元、26,055.02 万元和 25,327.53 万元；毛利润分别为 6,255.76 万元、6,324.03 万元和 6,134.86 万元；毛利率分别为 19.53%、19.53% 和 19.50%。2018 年度发行人安置房工程建设收入较 2017 年度增加 349.53 万元，增幅为 1.09%。2019 年度发行人安置房工程建设收入较 2018 年度减少 916.66 万元，降幅为 2.83%。

3) 其他业务的收入、成本和毛利情况

发行人其他业务收入包括保安服务收入和车辆检测收入。保安服务收入是发行人合并子公司肥西县保安服务公司的营业收入，车辆检测收入是发行人合并子公司肥西县警安机动车辆检测有限公司的营业收入。2017 年度-2019 年度，发行人其他业务的营业收入分别为 1,944.91 万元、1,964.97 万元和 2,082.19 万元，占主营业务收入比重分别为 1.60%、2.09% 和 1.56%；其他业务的营业成本分别为 1,711.51 万元、1,624.67 万元和 1,671.48 万元；毛利润分别为 233.40 万元、340.30 万元和 410.71 万元；毛利率分别为 12.00%、17.32% 和 19.72%。

（2）利润构成分析

近三年及一期，发行人净利润分别为 39,651.81 万元、13,214.61 万元、24,783.43 万元和 12,336.76 万元。近三年发行人净利润有所波动，主要是基础设施及安置房建设收入受项目进度影响所致。2018 年度净利润较 2017 年度减少 26,437.20 万元，降幅为 66.67%，主要是

因为 2018 年基础设施建设项目完工项目大幅减少，导致基础设施建设收入较上年度大幅减少所致。2019 年度净利润较 2018 年度增加 11,568.82 万元，增幅为 87.55%，主要是因为 2019 年基础设施建设项目完工项目大幅增加，基础设施建设收入较上年度大幅增加所致。

(3) 最近三年及一期平均利润

最近三年及一期，发行人净利润分别为 39,651.81 万元、13,214.61 万元、24,783.43 万元和 12,336.76 万元。作为肥西县最重要的基础设施建设开发主体，发行人的业务有较强的专属性。净利润主要来自主营业务及政府补助，2017-2019 年度，发行人补贴收入分别为 20,100.00 万元、19,299.00 万元、29,027.00 万元。2017 年度根据肥财〔2017〕211 号、肥财〔2017〕212 号文件，共计收到财政补贴资金 20,100.00 万元；2018 年度根据肥财〔2018〕225 号文件，共计收到财政补贴资金 19,299.00 万元；2019 年度根据肥财〔2019〕170 号文件，共计收到财政补贴资金 29,027.00 万元。发行人作为肥西县最重要的基础设施建设开发主体，也是肥西县重要的国有控股企业，考虑到公司在肥西县基础设施及安置房建设领域中的重要地位，预计未来仍将得到肥西县政府的大力支持，预计政府补贴具有一定的可持续性。

表 10-9 发行人近三年政府补助明细情况表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财政补助	29,027.00	19,299.00	20,100.00
合计	29,027.00	19,299.00	20,100.00

(4) 主要盈利指标分析

表 10-10 发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	124,508.47	137,304.81	94,403.39	121,733.92
营业成本（万元）	104,973.37	111,757.71	75,876.99	98,104.23
财务费用（万元）	23,592.24	26,959.44	22,838.10	-123.46

营业外收入(万元)	3,488.97	239.37	1,904.40	371.59
补贴收入(万元)	16,186.85	29,027.00	19,299.00	20,100.00
营业利润(万元)	8,865.38	24,598.48	11,364.34	39,307.57
利润总额(万元)	12,342.83	24,832.09	13,262.00	39,669.65
净利润(万元)	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81
营业毛利率(¹⁰ %)	15.69	18.61	19.62	19.41
净资产收益率(¹¹ %)	0.62	1.79	1.42	4.77
总资产收益率(¹² %)	0.39	1.12	0.85	2.84

近三年及一期，发行人营业收入分别为 121,733.92 万元、94,403.39 万元、137,304.81 万元和 124,508.47 万元，营业毛利率分别为 19.41%、19.62%、18.61% 和 15.69%，发行人营业收入主要来自道路工程建设收入和安置房工程建设收入。近三年及一期，发行人政府补贴收入分别为 20,100.00 万元、19,299.00 万元、29,027.00 万元和 16,186.85 万元。近三年及一期，公司净利润分别 39,651.81 万元、13,214.61 万元、24,783.43 万元和 12,336.76 万元，净资产收益率分别为 4.77%、1.42%、1.79% 和 0.62%，总资产收益率分别为 2.84%、0.85%、1.12% 和 0.39%。

近三年及一期，发行人净资产收益率处以较低水平，主要是由于发行人主营业务以代建项目为主，此类业务具有初始投资数额巨大、建设周期长，且建设成本偏高，导致盈利能力较弱。作为肥西县最重要的基础设施建设开发主体，也是肥西县重要的国有控股企业，得到了肥西县政府注入的大量优质资产，发行人积极参与肥西县保障性住房建设和城市基础设施建设。发行人的业务具有较强的专属性，未来随着发行人收入不断增加和各方面业务能力的不断发展壮大，发行人的盈利状况将持续好转。

¹⁰营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

¹¹净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

¹²总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

[2017 年度、2018 年度和 2019 年度净资产平均余额和总资产平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。]

近三年及一期，发行人的财务费用分别为-123.46万元、22,838.10万元、26,959.44万元和23,592.24万元。2018年以来财务费用显著增加，2018年度及2019年度财务费用占全部收入的比例为24.19%和19.63%，占比较高。2018年度因公司积极采用债券等多渠道融资用于基础设施建设，融资规模大幅增加导致2018年度财务费用的快速增加，未来随着公司基础设施建设的继续投入，预计财务费用会维持现有水平或小幅度增加，因代建项目回款及时，形成良性循环，预计不会对公司造成不利影响。

5、现金流量分析

表 10-11 发行人最近三年及一期主要现金流量数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-84,114.81	-149,205.48	-78,122.54	-220,771.39
投资活动产生的现金流量净额	-8,728.95	832.94	-3,654.16	-5,456.93
筹资活动产生的现金流量净额	97,160.73	162,892.98	19,206.40	116,410.10
现金及现金等价物净增加额	4,316.97	14,520.44	-62,570.30	-109,818.22

(1) 经营活动现金流量

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-220,771.39万元、-78,122.54万元、-149,205.48万元和-84,114.81万元。从整体上看，发行人经营活动产生的现金流入持续呈现净流出，主要是发行人承接的基础建设业务增加，导致其先期垫付的工程费用增加所致。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为264,775.97万元、303,382.66万元、561,479.62万元和329,756.35万元，2019年度经营活动现金流入较2018年度增加258,096.97万元，发行人产生的经营活动现金流入主要为代建项目等业务产生的现金流入，未来随着肥西地区经济持续发展，代建项目等业务产生现金流入将保持健康良好的态势。发行人收到的其他与经营活动有关的现金

主要为收到的财政补贴收入、关联企业等往来款项；发行人经营活动产生的现金流出分别 485,547.37 万元、381,505.20 万元、710,685.11 万元和 413,871.15 万元，主要是近年来随着肥西县持续加大基础设施开发力度，发行人作为肥西县基础设施建设重要主体，购买商品、接受劳务支付的现金提高较多。

（2）投资活动现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -5,456.93 万元、-3,654.16 万元、832.94 万元和 -8,728.95 万元。近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 14.27 万元、0 万元、993.98 万元和 496.78 万元，2019 年度投资活动现金流入较 2018 年度增加 993.98 万元，主要为取得投资收益收到的现金流入；2017 年度发行人投资活动现金流入为 14.27 万元，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金流入所致。

发行人投资活动产生的现金流出为 5,471.20 万元、3,654.16 万元、161.03 万元和 9,225.73 万元。2019 年度投资活动现金流出较 2018 年度减少 3,493.13 万元，主要系 2019 度发行人购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致；2018 年度投资活动现金流出较 2017 年度减少 1,817.04 万元，主要系 2018 度发行人购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

（3）筹资活动现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额为 116,410.10 万元、19,206.40 万元、162,892.98 万元和 97,160.73 万元。从整体上看，发行人筹资活动产生的现金流入持续呈现净流入，主要系发行人近年取得借款的现金及收到其它与筹资活动有关的现金所致。

近三年及一期，筹资活动产生的现金流入分别为 171,000.00 万元、130,000.00 万元、315,027.49 万元和 234,746.10 万元，2019 年度筹资活动现金流入较 2018 年度增加 185,027.49 万元，主要系发行人取得借款收到的现金增加所致；2018 年度筹资活动现金流入较 2017 年度减少 41,000.00 万元，主要系吸收投资收到的现金减少所致。筹资活动产生的现金流出分别为 54,589.90 万元、110,793.60 万元、152,134.52 万元和 137,585.37 万元，2019 年度筹资活动现金流出较 2018 年度增加 41,340.92 万元，主要系公司偿还银行借款和支付借款利息产生的现金流出增加；2018 年度筹资活动现金流出较 2017 年度增加 56,203.70 万元，主要系公司偿还银行借款和支付借款利息产生的现金流出增加。

（三）资产结构分析

发行人最近三年及一期资产规模平稳增长，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的资产总额分别 1,433,603.77 万元、1,658,182.07 万元、2,748,270.69 万元及 3,500,982.70 万元，最近三年及一期资产规模呈稳步增长态势。2018 年发行人资产增长主要系其他应收款（合并）和存货增长所致；2019 年发行人资产增长主要系存货增长所致。

总体来看，发行人资产规模增长较快，资产结构相对稳定，固定资产、在建工程等非流动资产所占比重较小，货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款（合并）和存货等流动资产所占比重较大，流动资产中尤以存货所占比重较大，符合发行人所在的工程施工行业的业务特点。

表 10-12 发行人最近三年及一期资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	147,577.30	4.22	143,260.32	5.21	129,539.89	7.81	191,310.19	13.34
应收票据及应收账款	148.93	微小	114.42	微小	18,863.86	1.14	18,811.20	1.31
预付款项	53,517.52	1.53	16,836.20	0.61	-	-	-	-
其他应收款(合并)	92,391.44	2.64	115,732.09	4.21	59,288.41	3.58	47,890.49	3.34
存货	3,109,845.98	88.83	2,356,465.91	85.74	1,344,840.72	81.10	1,092,880.83	76.23
其他流动资产	30,473.57	0.87	37,946.02	1.38	21,611.62	1.30	-	-
流动资产合计	3,433,954.74	98.09	2,670,354.97	97.16	1,574,144.50	94.93	1,350,892.70	94.23
非流动资产:								
可供出售金融资产	12,840.20	0.37	27,340.20	0.99	39,209.40	2.36	39,209.40	2.74
长期股权投资	287.38	0.01	287.38	0.01	248.91	0.02	245.00	0.02
固定资产	42,755.62	1.22	38,980.61	1.42	41,887.34	2.53	40,500.00	2.83
在建工程	35.16	微小						
无形资产	11,041.86	0.32	11,239.78	0.41	2,628.70	0.16	2,697.85	0.19
递延所得税资产	67.75	微小	67.75	微小	63.23	微小	58.82	微小
非流动资产合计	67,027.97	1.91	77,915.72	2.84	84,037.57	5.07	82,711.07	5.77
资产总计	3,500,982.70	100.00	2,748,270.69	100.00	1,658,182.07	100.00	1,433,603.77	100.00

资产结构方面，发行人资产主要以流动资产为主。近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,350,892.70 万元、1,574,144.50 万元、2,670,354.97 万元和 3,433,954.74 万元，占总资产的比例分别为 94.23%、94.93%、97.16% 和 98.09%，公司资产流动性较强；发行人非流动资产分别为 82,711.07 万元、84,037.57 万元、77,915.72 万元和 67,027.97 万元，占总资产的比例分别为 5.77%、5.07%、2.84% 和 1.91%。

1、流动资产

整体来看，发行人的资产结构比较稳定，资产结构中流动资产占比比较高，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的流动资产合计分别为 1,350,892.70 万元、1,574,144.50 万元、2,670,354.97 万元和 3,433,954.74 万元，占总资产的比例分别为 94.23%、94.93%、97.16% 和 98.09%。同时，发行人的流动资产以货币资金、其他应收款（合并）和存货为主。截至 2020 年 9 月 30 日，货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款（合并）和存货占总资产比例分别为 4.22%、0.00%、2.64% 和

88.83%，上述四项占流动资产的比例分别为4.30%、0.00%、2.69%和90.56%。

表 10-13 发行人最近三年及一期流动资产明细

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	147,577.30	4.30	143,260.32	5.36	129,539.89	8.23	191,310.19	14.16
应收票据及应收账款	148.93	微小	114.42	微小	18,863.86	1.20	18,811.20	1.39
预付款项	53,517.52	1.56	16,836.20	0.63	-	-	-	-
其他应收款(合并)	92,391.44	2.69	115,732.09	4.33	59,288.41	3.77	47,890.49	3.55
存货	3,109,845.98	90.56	2,356,465.91	88.25	1,344,840.72	85.43	1,092,880.83	80.90
其他流动资产	30,473.57	0.89	37,946.02	1.42	21,611.62	1.37	-	-
流动资产合计	3,433,954.74	100.00	2,670,354.97	100.00	1,574,144.50	100.00	1,350,892.70	100.00

(1) 货币资金

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，发行人货币资金余额分别为191,310.19万元、129,539.89万元、143,260.32万元和147,577.30万元。发行人货币资金较为充足，由银行存款构成，近三年及一期的明细如下表所示：

表 10-14 发行人最近三年及一期货币资金明细

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
库存现金	4.99	2.07	0.20	0.33
银行存款	147,572.30	143,258.26	128,739.69	191,309.86
其他货币资金	-	-	800.00	-
合计	147,577.30	143,260.33	129,539.89	191,310.19

随着公司项目建设资金的投入，其外部融资的资金陆续投入到对应的项目中，导致其2018年末货币资金余额较期初减少61,770.30万元，降幅为32.29%。2019年末发行人货币资金余额为143,260.32万元，较期初增加13,720.44万元，增幅为10.59%。总体来看，发行人

的货币资金余额维持在一个适度的规模，可以用于日常经营和债务的还本付息。

(2) 应收票据及应收账款

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，发行人的应收票据及应收账款分别为18,811.20万元、18,863.86万元、114.42万元和148.93万元，占流动资产比分别为1.39%、1.20%、0.00%和0.00%，其中无应收票据，应收账款分别为18,811.20万元、18,863.86万元、114.42万元和148.93万元。2017年末和2018年末发行人应收账款主要为发行人与主营业务相关的代建项目所产生，2019年发行人应收账款主要为保安费。

表10-15 发行人近三年及一期与肥西县财政局的应收账款明细表

单位：万元

单位名称	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
肥西县财政局	-	-	18,806.90	18,806.90
合计	-	-	18,806.90	18,806.90

2017年末和2018年末，发行人与肥西县财政局之间的应收账款分别为18,806.90万元、18,806.90万元，应收账款金额较为稳定，显示发行人与肥西县财政之间结算模式较为成熟，工程款回笼保持在良性状态。2019年末发行人与肥西县财政局进行了结算，肥西县财政局偿还了全部应付账款。

发行人目前应收账款均为采用按组合计提坏账准备的应收账款。

表10-16 发行人最近三年末应收账款账期明细表

单位：万元

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		坏账准备		
	账面金额		坏账准备	账面余额		账面余额			
	金额	比例(%)		金额	比例(%)				
1年以内	114.42	100%	0.01	56.97	0.30	0.01	18,811.19	100.00	0.02
1-2年	-	-	-	18,806.90	99.70	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-

小计	114.42	100.00	0.01	18,863.86	100.00	0.01	18,811.19	100.00	0.02
----	--------	--------	------	-----------	--------	------	-----------	--------	------

截至 2019 年末, 发行人应收账款前五名单位账面价值合计 91.80

万元, 占当年应收账款账面价值比例为 80.15%。发行人应收账款前五名具体情况如下:

表 10-17 发行人截至 2019 年 12 月 31 日应收账款前五名情况

单位: 万元、%

单位: 万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例	性质	是否经营性	回款情况	回款计划
紫蓬镇政府	非关联方	60.00	1 年以内	52.39	保安费	是	尚未回款	预计未来一年之内回款
肥西县直机关事务管理局	非关联方	20.40	1 年以内	17.81	保安费	是	尚未回款	预计未来一年之内回款
上派镇北张养老服务	非关联方	9.00	1 年以内	7.86	保安费	是	尚未回款	预计未来一年之内回款
老县政府停车场	非关联方	2.10	1 年以内	1.83	保安费	是	尚未回款	预计未来一年之内回款
肥西县小胡珠宝首饰店	非关联方	0.30	1 年以内	0.26	保安费	是	尚未回款	预计未来一年之内回款
小计	-	91.80	-	80.15	-	-	-	-

表 10-18 发行人截至 2019 年 12 月 31 日来自政府的应收账款情况

单位: 万元、%

欠款方	金额	性质	占应收账款总额的比例 (%)	占总资产的比例 (%)	占净资产的比例 (%)
紫蓬镇政府	60.00	保安费	52.39	微小	微小
肥西县直机关事务管理局	20.40	保安费	17.81	微小	微小
合计	80.40		70.20	微小	微小

(3) 其他应收款(合并)

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人其他应收款(合并)账面价值分别为 47,890.49 万元、59,288.41 万元、115,732.09 万元及 92,391.44 万元，占流动资产比分别为 3.55%、3.77%、4.33% 和 2.69%。其中无应收股利和应收利息。

表 10-19 发行人近三年末及一期末其他应收款(合并)明细表

单位：万元

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	92,391.44	115,732.09	59,288.41	47,890.49
其他应收款(合计)	92,391.44	115,732.09	59,288.41	47,890.49

截至 2018 年末发行人的其他应收款账面价值为 59,288.41 万元，较 2017 年末增加 11,397.92 万元，增幅为 23.80%，主要系发行人与合肥华南城有限公司的往来款增加所致。截至 2019 年末发行人的其他应收款账面价值为 115,732.09 万元，较 2018 年末增加 56,443.68 万元，增幅为 95.20%，主要系发行人与非关联方企业的往来款增加所致。

发行人其他应收款分为单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款和按组合计提坏账准备的其他应收款。截至 2020 年 9 月末，发行人按组合计提坏账准备 167.52 万元，具体明细如下所示：

表 10-20 发行人 2020 年 9 月末其他应收款类别明细表

单位：万元、%

种类	2020 年 9 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	92,558.99	100.00	167.55	0.18
组合 1：采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	33,514.64	36.20	167.55	0.50
组合 2：其他组合的其他应收款	59,048.35	63.80	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	92,558.99	100.00	167.55	0.18

2019年末，发行人其他应收款余额中，主要系应收合肥华南城有限公司、肥西县人民医院、上派镇政府、桃花镇政府、紫蓬山管委会等单位的款项，其他应收款金额前五大明细如下：

表 10-21 发行人截至 2019 年 12 月 31 日其他应收款前五名情况

单位：万元、%

欠款单位	与本公司关系	入账科目	账面价值	账龄	占其他应收款账面价值合计数的比例	性质	是否经营性	回款情况	回款计划
合肥华南城有限公司	非关联方	其他应收款	33,000.00	1-2年	28.45	往来款	否	尚未回款	预计未来5年之内回款
肥西县人民医院	非关联方	其他应收款	17,220.93	2年以上	14.85	往来款	否	尚未回款	预计未来5年之内回款
上派镇政府	非关联方	其他应收款	14,362.84	2-3年	12.38	往来款	否	尚未回款	预计未来5年之内回款
桃花镇政府	非关联方	其他应收款	5,000.00	2-3年	4.31	往来款	否	尚未回款	预计未来5年之内回款
紫蓬山管委会	非关联方	其他应收款	4,300.00	2-3年	3.71	往来款	否	尚未回款	预计未来5年之内回款
小计	-	-	73,883.77	-	63.69	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人其他应收账款前五名单位账面价值合计 73,883.77 万元，占当年其他应收账款账面价值比例为 63.69%。

表 10-22：截至 2019 年 12 月 31 日发行人来自于政府的其他应收款情况

单位：万元

欠款方	金额	性质	占其他应收账款总额的比例	占总资产的比例	占净资产的比例
上派镇政府	14,362.84	往来款	12.38%	0.52%	0.78%
桃花镇政府	5,000.00	往来款	4.31%	0.18%	0.27%
紫蓬山管委会	4,300.00	往来款	3.71%	0.16%	0.23%
紫蓬镇政府	3,400.00	往来款	2.93%	0.12%	0.19%

三河镇政府	4,300.00	往来款	3.71%	0.16%	0.23%
小庙镇政府	700.00	往来款	0.60%	0.03%	0.04%
县体育局	568.00	往来款	0.49%	0.02%	0.03%
花岗镇政府	240.00	往来款	0.21%	0.01%	0.01%
山南镇政府	50.00	往来款	0.04%	微小	微小
合计	32,920.84		28.38%	1.20%	1.79%

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值 115,732.09

万元，按经营性和非经营性分类情况如下：

表 10-23：截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占当期其他应收账比例
经营性其他应收款	4,919.08	4.25
非经营性其他应收款	110,813.02	95.75
合计	115,732.09	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经营性其他应收款价值为 4,919.08 万元，主要为工程款保证金，非经营性其他应收款账面价值为 110,813.02 万元，占当年其他应收款比例为 95.75%，主要为与合肥华南城有限公司、肥西县人民医院、上派镇政府的往来款，属于非经营性其他应收款。

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

1) 决策权限

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

2) 决策程序

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

3) 定价机制

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

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人来自于政府的应收账款和来自于政府的其他应收款合计为 33,001.24 万元，占总资产的比例为 1.20%，占所有者权益的比例为 1.79%。

（4）存货

发行人的存货科目由土地资产和工程项目构成。截至 2020 年 9 月末，土地资产为价值约 1,703,563.42 万元的土地；工程项目主要包括县产城融合示范区、新型家园安置点和产城融合示范区综合管廊等项目。

表 10-24 发行人最近三年及一期存货明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地资产	1,703,563.42	1,097,117.79	404,735.65	404,735.65
工程项目	1,406,282.56	1,259,348.12	940,105.07	688,145.17
合计	3,109,845.98	2,356,465.91	1,344,840.72	1,092,880.83

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的存货余额分别为 1,092,880.83 万元、1,344,840.72 万元、2,356,465.91 万元和 3,109,845.98 万元。占总资产比例分别为 76.23%、81.10%、85.74% 及 88.83%。

截至 2019 年末的存货较 2018 年末增加 1,011,625.19 万元，增幅为 75.22%。截至 2018 年末的存货较 2017 年末增加 251,959.89 万元，增幅为 23.05%。近几年发行人的存货余额保持较快增长，主要来自

于政府为支持发行人经营活动而注入的土地、公司竞拍的人才公寓土地和代建工程业务开展而发生成本的增加。

表 10-25 发行人截至 2019 年 12 月 31 日工程项目明细

单位：万元

项目名称	项目类型	政府代建/回购/政府购买服务	建设期限	协议签订时间	签署协议的名称	2019末余额
“六舒三”连接线工业聚集区安置点项目	安置房	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	105.26
“六舒三”连接线湖光安置点、滨湖安置点	安置房	政府购买服务	2016-2022	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	213.25
2013年教师公租房	公租房	回购	2014-2021	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	4,122.49
206国道改建花岗镇街道安置点	安置房	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	31,137.98
206国道绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	11,766.91
312国道	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	5,137.32
爱和安置点棚改项目	安置房	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	13,580.71
爱和社区/征迁征地补偿款	安置房	回购	2011-2020	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	47.85
宝成路	基础设施建设	回购	2010-2020	2010、2011	工程建设及项目回购协议书(2010签)	216.80
别山湖路(梅城路-纵川路)	基础设施建设	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	82.91
滨河北路	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,967.75

滨河小区	安置房	回购	2011-2020	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	11,356.29
滨湖粮库	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,880.50
产城融合示范区安置点周边道路	安置房	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	24,965.08
产城融合示范区综合管廊	基础设施建设	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	83,968.91
巢湖路道路改造	基础设施建设	回购	2014-2022	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	2,492.64
创新大道和集贤路	基础设施建设	回购	2011-2022	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	6,898.08
灯塔、芮祠、南郢安置点	安置房	回购	2010-2021	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	56.70
灯塔安置点二期棚户区改造项目	安置房	回购	2010-2023	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	47,846.11
灯塔路(创新大道-青龙路)	基础设施建设	回购	2011-2023	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	104.90
方岗安置点农贸市场	安置房	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,750.59
方兴大道(金寨路-汤口路)肥西段绿化	基础设施建设	回购	2012-2020	2012	工程建设及项目回购协议书(2012签)	35,153.61
肥光入城口营业性安置房	安置房	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	6,212.43
肥光入城口综合服务楼	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	4,872.28
肥西“放心肉”体系建设屠宰场扩建/预冷车间	基础设施建设	回购	2014-2023	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	356.97
肥西初级中学图书馆	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,336.44
肥西老年大学项目	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,239.80

肥西县残疾人综合服务中心	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,160.62
肥西县党校	基础设施建设	回购	2011-2020	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	14.78
肥西县公安局桃花派出所业务用房	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,816.81
肥西县公安局紫蓬山派出所业务用房建设	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,154.03
肥西县红土山公益性公祭堂及配套基础设施	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,636.03
肥西县环卫基地	基础设施建设	政府购买服务	2016-2023	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	2,690.19
肥西县交通安全信息管理中心	基础设施建设	政府购买服务	2016-2022	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	3,206.86
肥西县就业和社会保障服务中心/室内装饰	基础设施建设	回购	2014-2022	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	40.64
肥西县派河剧场	基础设施建设	回购	2013-2023	2013	工程建设及项目回购协议书(2013签)	3,109.21
肥西县入巢湖河道综合治理项目	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,561.94
肥西县三中心	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	4,406.99
肥西县中马排涝站设备采购及安装调试	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	1,998.27
其他零星	-	-	-	-	-	1,952.84
丰乐镇（含新仓）教师公租房	公租房	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,352.66
丰乐镇中心学校迁址新建	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,949.77
浮莲路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	6,621.65
高店粮食现代物流园	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	1,152.88

高店中心校（新址）	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书（2018 签）	1,999.78
官亭镇生态园创建国家4A级旅游景区及省级森林公园配套设施景观项目	基础设施建设	政府购买服务	2016-2022	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	25,816.85
官亭中心校（新址）	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	2,378.94
馆驿安置点棚户区改造	安置房	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	28,643.05
馆驿路（潭冲路-深圳路）	基础设施建设	回购	2012-2020	2012	工程建设及项目回购协议书（2012 签）	93.17
合铜路/款	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书（2014 签）	11,658.89
合铜路肥西段道路两侧绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	2,407.33
花岗公交枢纽站、花园公交枢纽站	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	1,104.37
花岗路	基础设施建设	回购	2011-2020	2011	工程建设及项目回购协议书（2011 签）	19.72
华南城公交停保场	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书（2018 签）	1,094.33
华南大道、派河大道、将军岭路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	156.06
环巢湖大道绿化、景观、连接线	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书（2018 签）	4,753.40
江夏及宝丰粮库（严店粮库）	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书（2018 签）	2,111.79
将军岭路款	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	75.85
金星和园四期	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书（2016 签）	4,749.73
金星和园一期提升改造	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设	2,208.61

					合同书 (2016 签)	
金寨南路安置点、新型家园二期、凉亭	安置房	回购	2010-2020	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	43,021.01
金寨南路上跨合九线立交桥	基础设施建设	是政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	1,067.53
金寨南路与包公路交口处游园景观	基础设施建设	政府购买服务	2016-2022	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	52.49
乐平路	基础设施建设	回购	2014-2021	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	243.05
李湾安置点	安置房	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	122.92
莲花路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	1,175.46
莲花路(派河大道-云二路)	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	110.43
凉亭安置点	安置房	回购	2010-2020	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	24,823.79
粮食储备库铁路专用线/道排	基础设施建设	回购	2012-2020	2012	工程建设及项目回购协议书(2012签)	48.04
刘铭传故居荷花塘绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	339.30
刘铭传纪念馆	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,569.87
刘铭传墓园	基础设施建设	回购	2010-2020	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	80.00
派河大道	基础设施建设	回购	2010-2020	2010、2016	工程建设及项目回购协议书(2010签)	21,159.00
派河大道(翡翠路-金寨路)	基础设施建设	回购	2010-2021	2010、2016	工程建设及项目回购协议书(2010签)	323.73
派河大道及莲花路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设	139.97

					合同书 (2016 签)	
派河大道路灯	基础设施建设	回购	2010-2020	2010、2016	工程建设及项目回购协议书(2010签)	290.81
蓬莱路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	10,193.89
蓬莱路跨派河桥(云谷路-芮祠路)项目	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	4,394.41
其他零星	-	-	-	-	-	6,192.33
青龙路(潭冲路-深圳路)	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,611.01
人民路(冬融路-合铜路)	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,014.05
人民路(三河路-冬融路)综合改造	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	3,340.32
人民路(三河路-青年路)	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,245.53
人民路与站前路游园	基础设施建设	回购	2010-2020	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	488.32
芮祠安置点	安置房	回购	2010-2021	2010	工程建设及项目回购协议书(2010签)	15,552.66
三河路(将军岭路-翡翠路)	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	4,358.18
三河路(金寨南路-潭冲路)	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	12,002.10
三河镇5A	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	132.18
三里等四个粮库	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	467.70
山南粮食现代物流园	基础设施建设	回购	2014-2021	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	3,403.55
上派学区中心校	基础设施建设	回购	2011-2020	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	342.77

上派中心校北校区设计费	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	3,152.72
深圳路	基础设施建设	回购	2014-2021	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	16,361.18
深圳路、莲花路	基础设施建设	回购	2014-2020	2014、2016	工程建设及项目回购协议书(2014签)	338.68
深圳路绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	2,858.43
顺美家园	安置房	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,730.87
四十埠安置点棚户区改造项目	安置房	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	28,222.70
孙集至紫蓬山环山公路等三条县道绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	1,135.19
潭冲河	基础设施建设	回购	2011-2021	2011	工程建设及项目回购协议书(2011签)	2,945.74
檀香路	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	79.18
深圳路、云谷路、仙霞路和永辉路等道路绿化	基础设施建设	政府购买服务	2016-2021	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	335.98
檀香路、浮莲路勘探设计	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	523.70
桃花工业园中学	基础设施建设	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	8,521.01
桃花潭公园	基础设施建设	政府代建	2018-2021	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,120.00
天海路	基础设施建设	回购	2011-2020	2011、2014	工程建设及项目回购协议书(2011签)	169.79
天海路东段(包公路-肥光路)	基础设施建设	回购	2014-2021	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	207.52
天海西路	基础设施建设	回购	2013-2020	2013	工程建设及项目回购协	90.15

					议书（2013 签）	
铁板洲（杭埠河大道-丰乐河 大道）	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2020	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	101.73
童洼河	基础设施建设	回购	2011- 2020	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	4.53
童洼水库-卞小河（三岗大道- 派河）段景观绿化	基础设施建设	回购	2011- 2021	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	3,116.55
王郢安置点	安置房	回购	2011- 2020	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	28,189.80
卫星安置点	安置房	回购	2010- 2020	2010	工程建设及 项目回购协 议书 (2010 签)	20,662.25
县产城融合示范区	基础设施建设	回购	2014- 2020	2014	工程建设及 项目回购协 议书 (2014 签)	104,388.99
县人武部	基础设施建设	回购	2013- 2020	2013	工程建设及 项目回购协 议书 (2013 签)	3,954.40
县委党校新址	基础设施建设	回购	2011- 2020	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	1,941.38
县医院新区树阵停车场	基础设施建设	回购	2013- 2020	2013	工程建设及 项目回购协 议书 (2013 签)	2.98
新港南区安置点	安置房	政府购 买服务	2016- 2020	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	43,855.35
新高中（铭传高级中学）	基础设施建设	政府代 建	2018- 2022	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	1,009.07
新上小路、1号路、2号路	基础设施建设	回购	2014- 2020	2014	工程建设及 项目回购协 议书 (2014 签)	341.00
新四十埠安置点	安置房	政府代 建	2018- 2023	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	25,199.71
新型家园安置点	安置房	回购	2013- 2021	2013	工程建设及 项目回购协 议书 (2013 签)	91,289.11
严店粮食现代物流园	基础设施建设	回购	2014- 2021	2014	工程建设及 项目回购协	1,791.89

					议书（2014 签）	
严店中心校迁建	基础设施建设	政府代建	2018- 2021	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	2,874.47
叶大圩及三里粮库	基础设施建设	政府代建	2018- 2022	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	2,504.07
永辉路、仙霞路	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2021	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	1,789.96
玉兰大道	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2021	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	466.36
玉兰大道（黄岗路-明珠路） 提升改造	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2020	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	7,661.79
玉兰大道及文山路	基础设施建设	回购	2013- 2020	2013	工程建设及 项目回购协 议书 (2013 签)	6,466.34
云谷路	基础设施建设	回购	2011- 2021	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	223.77
云谷西路	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2020	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	521.62
云湖路（创新大道-集贤路）	基础设施建设	回购	2014- 2020	2014	工程建设及 项目回购协 议书 (2014 签)	1,072.30
站前路	基础设施建设	回购	2011- 2021	2011、 2014	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	1,337.75
站前路延伸段（青龙潭路-蓬 莱路）	基础设施建设	政府代 建	2018- 2022	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	5,661.00
张郢安置点	安置房	回购	2010- 2020	2010	工程建设及 项目回购协 议书 (2010 签)	3,152.38
珍珠路	基础设施建设	回购	2013- 2020	2013	工程建设及 项目回购协 议书 (2013 签)	834.44
中马泵站	基础设施建设	回购	2011- 2020	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	244.99
中马排涝泵站和站前调蓄塘土 建	基础设施建设	回购	2011- 2021	2011	工程建设及 项目回购协 议书 (2011 签)	2,437.61

中派污水处理厂尾水排放管网	基础设施建设	回购	2012-2020	2012	工程建设及项目回购协议书(2012签)	14.04
高店和官亭中心校、高店长镇公租房	公租房	政府购买服务	2016-2020	2016	政府购买服务项目建设合同书(2016签)	785.39
其他零星工程	-	-	-	-	-	16,326.75
紫蓬镇安置点	安置房	回购	2013-2020	2013	工程建设及项目回购协议书(2013签)	79,886.53
花木城老庄安置点	安置房	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	854.77
乐平路	基础设施建设	回购	2014-2020	2014	工程建设及项目回购协议书(2014签)	1,522.98
国际大道	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	558.23
宣城路	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	5,771.39
零星工程	-	-	-	-	-	21,083.97
春晖路	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,244.80
滨河公园	安置房	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	5,729.29
桃花潭公园	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,146.78
全民健身中心	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	6,617.58
肥西县严丰路	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,041.79
馆驿锦绣家园	安置房	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	641.90
巢湖西路停车场	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,413.73
新建纵川路	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,592.38
规划支路一	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,501.36
花岗自来水厂改造工程	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	327.27

肥西县公共资源交易服务场所	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	784.73
上派镇规划小学3	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,711.36
桃花工业园小学	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	5,872.99
严店中心校、职教中心和桃花中学景观绿化	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	327.51
花岗中心学校工程	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,086.66
新建花岗安置点周边道路工程/	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,763.02
新港南区盛湾排涝泵站	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	3,152.53
中派污水处理厂提标改造工程	基础设施建设	回购	2012-2020	2012	工程建设及项目回购协议书(2012签)	1,109.14
卫星一期二期商业门面房	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,561.42
潭冲河生态公园	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	5,275.23
肥光入城口停车场及综合附属用房工程	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,077.57
新港南区排涝站	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,739.01
产城一期C地块	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	12,245.29
206国道与合安路交口供水及变更方案供水工程	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,359.59
文南北路	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	978.21
老合铜路	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	2,594.00
万派城、凉亭安置点片区排水系统	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	803.65
四合路	基础设施建设	政府代建	2018-2022	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,468.27
云霄路	基础设施建设	政府代建	2018-2023	2018	工程项目建设协议书(2018签)	1,035.88

四合 220KV 变电站 110KV 电 缆线路	基础设施建设	政府代 建	2018- 2022	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	1,284.40
深圳路停车场项目	基础设施建设	政府购 买服务	2016- 2020	2016	政府购买服 务项目建设 合同书 (2016 签)	1,970.08
肥西公交停保场及天海西路	基础设施建设	政府代 建	2018- 2023	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	1,590.24
老县政府停车场	基础设施建设	政府代 建	2018- 2023	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	8,433.01
农村道路畅通工程	基础设施建设	政府代 建	2018- 2022	2018	工程项目建 设协议书 (2018 签)	1,091.78
零星工程	-	-	-	-	-	15,806.22
合计						1,259,348.12

表 10-26 发行人截至 2019 年 12 月 31 日发行人及其子公司主要土地资产明细表

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	肥西国用(2014)第4577	上派镇北张社区	划拨	城镇住宅	157,487.49	43,482.30	按评估法计算	2,761.00	否	否	-	-	-
2	政府注入	肥西国用(2014)第2335	紫蓬山烧脉社区	划拨	城镇住宅	116,746.66	7,460.11	按评估法计算	639.00	否	否	-	-	-
3	协议出让	肥西国用(2013)4095号	柿树岗乡	出让	城镇住宅	2,211.05	107.04	出让金发票及税费等成本	484.10	否	是	102.92	-	-
4	协议出让	肥西国用(2013)第3974号	官亭镇金华路东侧面	出让	城镇住宅	2,256.57	126.55	出让金发票及税费等成本	560.79	否	是	121.68	-	-
5	协议出让	肥西国用(2013)第3986号	官亭镇	出让	城镇住宅	4,437.00	214.72	出让金发票及税费等成本	483.93	否	是	206.46	-	-
6	协议出让	肥西国用(2013)第3985号	官亭镇金桥社区	出让	城镇住宅	5,962.07	288.23	出让金发票及税费等成本	483.43	否	是	277.14	-	-
7	协议出让	肥西国用(2013)第3984号	铭传乡	出让	城镇住宅	4,371.00	245.61	出让金发票及税费等成本	561.90	否	是	236.16	-	-
8	协议出让	肥西国用(2013)第3983号	铭传乡	出让	城镇住宅	3,378.60	189.82	出让金发票及税费等成本	561.83	否	是	182.52	-	-
9	协议出让	肥西国用(2013)第3982号	山南镇(洪桥马权)	出让	城镇住宅	7,126.00	344.65	出让金发票及税费等成本	483.65	否	是	331.39	-	-

10	协议出让	肥西国用 (2013)第 3981号	山南镇	出让	城镇住宅	7,085.40	397.99	出让金发 票及税费 等成本	561.70	否	是	382.68	-	-
11	协议出让	肥西国用 (2013)第 3980号	山南镇	出让	城镇住宅	7,126.00	284.03	出让金发 票及税费 等成本	398.59	否	是	273.11	-	-
12	协议出让	肥西国用 (2013)第 3979号	柿树岗乡 合龙村	出让	城镇住宅	2,175.90	122.05	出让金发 票及税费 等成本	560.94	否	是	117.36	-	-
13	协议出让	肥西国用 (2013)第 3978号	柿树岗乡	出让	城镇住宅	7,519.30	363.67	出让金发 票及税费 等成本	483.65	否	是	349.68	-	-
14	协议出让	肥西国用 (2013)第 3977号	官亭镇长 油路西侧	出让	城镇住宅	6,949.00	390.12	出让金发 票及税费 等成本	561.41	否	是	375.12	-	-
15	协议出让	肥西国用 (2013)第 3976号	高店乡石 楠路西侧	出让	城镇住宅	3,000.00	168.48	出让金发 票及税费 等成本	561.60	否	是	162	-	-
16	协议出让	肥西国用 (2013)第 3975号	花岗镇花 孙路与合 安路交口 北侧	出让	城镇住宅	13,919.07	998.90	出让金发 票及税费 等成本	717.65	否	是	960.48	-	-
17	协议出让	肥西国用 (2013)第 3693号	桃花工业 园青龙潭 路与丹霞 路交口	出让	居住	7,900.00	1,170.78	出让金发 票及税费 等成本	1,482.00	否	是	1,125.75		
18	协议出让	肥西国用 (2013)第 3694号	桃花镇玉 兰大道东 侧	出让	居住	9,830.00	2,070.90	出让金发 票及税费 等成本	2,106.71	否	是	1,991.25		
19	协议出让	肥西国用 (2013)第 3692号	新型工业 园集贤路 东侧	出让	居住	14,666.67	2,288.00	出让金发 票及税费 等成本	1,560.00	否	是	2,200.00		
20	协议出让	肥西国用 (2013)第 3691号	上派镇工 业聚集区 灯塔东侧	出让	居住	10,000.00	1,482.00	出让金发 票及税费 等成本	1,482.00	否	是	1,425.00		

21	协议出让	肥西国用 (2013)第 3695号	花岗镇工业聚集区台安路西侧	出让	居住	8,153.33	763.15	出让金发票及税费等成本	936.00	否	是	733.8		
22	协议出让	肥西国用 (2015)第 173号	上派镇北张社区	出让	城镇住宅	3,849.51	756.27	出让金发票及税费等成本	1,964.60	否	是	727.02	-	-
23	协议出让	肥西国用 (2015)第 171号	花岗镇四合社区合安路南侧	出让	城镇住宅	3,843.29	251.77	出让金发票及税费等成本	655.09	否	是	241.92	-	-
24	协议出让	肥西国用 (2015)第 170号	花岗镇孙集中学校内	出让	城镇住宅	3,557.74	227.86	出让金发票及税费等成本	640.46	否	是	218.94	-	-
25	协议出让	肥西国用 (2015)第 172号	高店乡长镇中学校内	出让	城镇住宅	1,892.26	124.14	出让金发票及税费等成本	656.02	否	是	119.28	-	-
26	协议出让	肥西国用 (2015)第 175号	丰乐镇新仓学区中心校内	出让	城镇住宅	1,869.00	120.33	出让金发票及税费等成本	643.82	否	是	115.62	-	-
27	协议出让	肥西国用 (2015)第 174号	丰乐中心南侧	出让	城镇住宅	2,446.22	156.60	出让金发票及税费等成本	640.17	否	是	150.47	-	-
28	协议出让	肥西国用 (2015)第 6527号	上派镇乐平路与体育路交口	出让	其他商服用地	11,728.00	4,024.59	出让金发票及税费等成本	3,431.61	否	是	3869.8		
29	协议出让	肥西国用 (2015)第 6525号	上派镇巢湖中路南侧	出让	其他商服用地	22,716.58	8,433.01	出让金发票及税费等成本	3,712.27	否	是	8108.66		
30	协议出让	肥西国用 (2015)第 9654	凉亭安置点二期沿青年路北侧	出让	城镇住宅及商业服务	3,789.18	2,482.69	出让金发票及税费等成本	6,552.05	否	是	2387.2	-	-
31	作价出资	肥西国运 (2008)第 3803号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	114,031.90	18,940.70	按评估法计算	1,661.00	否	否	-	-	-

32	作价出资	肥西国运 (2008)第 3804号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	162,107.48	26,926.05	按评估法 计算	1,661.00	否	否	-	-	-
33	作价出资	肥西国运 (2008)第 3805号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	46,130.90	7,029.62	按评估法 计算	1,523.84	否	否	-	-	-
34	作价出资	肥西国运 (2008)第 3807号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	203,694.35	31,669.22	按评估法 计算	1,554.74	否	否	-	-	-
35	作价出资	肥西国运 (2008)第 3808号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	335,415.01	52,148.39	按评估法 计算	1,554.74	否	否	-	-	-
36	作价出资	肥西国运 (2008)第 3809号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	97,046.49	16,119.34	按评估法 计算	1,660.99	否	否	-	-	-
37	作价出资	肥西国运 (2008)第 3810号	紫蓬山旅游开发区	出让	商住	19,326.76	3,945.09	按评估法 计算	2,041.26	否	否	-	-	-
38	政府注入	肥西国用 (2014)第 4502 号	上派镇绿锦社区	划拨	城镇住宅	31,453.33	15,519.07	按评估法 计算	4,934.00	否	否			
39	政府注入	皖(2017)肥西 县不动产权证 0010210号	桃花工业园翡翠路 与派河大道交口	划拨	城镇住宅	97,730.00	46,978.81	按评估法 计算	4,807.00	否	否			
40	政府注入	皖(2017)肥西 县不动产权证 0022935号	上派镇北张社区	划拨	城镇住宅	143,362.00	91,335.93	按评估法 计算	6,371.00	否	否			
41	政府注入	皖(2017)肥西 县不动产权证 0010206号	上派镇翡翠路与云 谷路交口	划拨	城镇住宅	8,762.00	4,862.91	按评估法 计算	5,550.00	否	否			
42	政府注入	皖(2016)肥西 县不动产权证 0015365号	肥西县上 派镇四十 埠社区	划拨	城镇住宅	83,990.00	54,736.28	按评估法 计算	6,517.00	否	否			

43	政府注入	皖(2017)肥西县不动产权证0022931号	上派镇紫蓬社区凉亭安置点	划拨	城镇住宅	17,730.00	12,375.54	按评估法计算	6,980.00	否	否			
44	政府注入	皖(2017)肥西县不动产权证0022938号	上派镇紫蓬社区凉亭安置点	划拨	城镇住宅	25,610.18	19,338.25	按评估法计算	7,551.00	否	否			
45	政府注入	皖(2016)肥西县不动产权证0015370号	肥西县上派镇五十埠社区	划拨	城镇住宅	108,912.00	65,456.11	按评估法计算	6,010.00	否	否			
46	政府注入	皖(2017)肥西县不动产权证0010200号	上派镇翡翠路与云谷路交口	划拨	城镇住宅	133,316.20	75,923.58	按评估法计算	5,695.00	否	否			
47	政府注入	皖(2017)肥西县不动产权证0022936号	上派镇方岗社区翡翠路与仙霞路交口西南路	划拨	城镇住宅	60,128.26	31,855.95	按评估法计算	5,298.00	否	否			
48	政府注入	皖(2016)肥西县不动产权证0015359号	肥西县上派镇管驿社区	划拨	城镇住宅	81,360.00	56,821.82	按评估法计算	6,984.00	否	否			
49	政府注入	皖(2016)肥西县不动产权证0015362号	肥西县上派镇爱和社区	划拨	城镇住宅	73,157.00	52,043.89	按评估法计算	7,114.00	否	否			
50	政府注入	肥西国用(2016)第740号	上派镇绿锦社区金寨南路安置点	划拨	城镇住宅	33,333.00	22,546.44	按评估法计算	6,764.00	否	否			
51	政府注入	肥西国用(2013)第2781号	上派镇派河大道	划拨	城镇住宅	31,925.11	31,995.35	按评估法计算	10,022.00	否	否			
52	政府注入	皖(2016)肥西县不动产权证0000864号	花岗镇街道金寨南路西侧	划拨	城镇住宅	128,806.77	34,404.29	按评估法计算	2,671.00	否	否			

53	政府注入	肥西国用 (2015)第 1759 号	官亭镇	划拨	城镇住宅	22,796.27	5,074.45	按评估法 计算	2,226.00	否	否			
54	政府注入	皖(2019)肥西 县不动产权第 0000022 号	花岗镇董 岗社区青 年路与董 岗路交口 西南	划拨	城镇住宅	114,831.44	16,949.12	按评估法 计算	1,476.00	否	否			
55	政府注入	皖(2019)肥西 县不动产权第 0000021 号	花岗镇董 岗社区青 年路与董 岗路交口 西南	划拨	城镇住宅	48,846.13	7,209.69	按评估法 计算	1,476.00	否	否			
56	政府注入	肥西国用 (2012) 第 2792 号	李湾社区 仙霞路	划拨	城镇住宅	31,597.87	16,165.47	按评估法 计算	5,116.00	否	否			
57	政府注入	肥西国用 (2012) 第 2793 号	卫星社区 金寨南路	划拨	城镇住宅	50,365.79	18,514.46	按评估法 计算	3,676.00	否	否			
58	政府注入	肥西国用 (2010) 第 3646 号	上派镇人 民东路吉 梗社区	划拨	城镇住宅	97,324.00	33,041.50	按评估法 计算	3,395.00	否	否			
59	政府注入	肥西国用 (2012) 第 2790 号	卫星社区 云谷路	划拨	城镇住宅	26,736.67	23,686.02	按评估法 计算	8,859.00	否	否			
60	政府注入	肥西国用 (2010) 第 811 号	南郢社区	划拨	城镇住宅	72,302.80	24,879.39	按评估法 计算	3,441.00	否	否			
61	政府注入	肥西国用 (2012) 第 2789 号	芮祠社区 芮祠路	划拨	城镇住宅	14,836.26	4,280.26	按评估法 计算	2,885.00	否	否			
62	政府注入	肥西国用 (2012) 第 2794 号	灯塔社区 潭冲路	划拨	城镇住宅	7,222.35	1,991.20	按评估法 计算	2,757.00	否	否			

63	政府注入	肥西国用 (2012)第 2791号	紫蓬社区 上小路	划拨	城镇住宅	40,000.00	14,112.00	按评估法 计算	3,528.00	否	否			
64	政府注入	肥西国用 (2009)第 2657号	紫蓬山张 大郢范围	出让	住宅	19,096.00	7,128.54	按评估法 计算	3,733.00	否	否			
65	政府注入	肥西国用 (2009)第 2658号	紫蓬山萝 卜山范围	出让	住宅	19,223.00	7,002.94	按评估法 计算	3,643.00	否	否			
66	政府注入	肥西国用 (2009)第 2659号	紫蓬山汪 大郢范围	出让	住宅	52,652.00	19,944.58	按评估法 计算	3,788.00	否	否			
67	政府注入	肥西国用 (2009)第 2661号	高刘镇长 岗中学南 侧	出让	商业、住 宅用地	97,999.97	44,629.19	按评估法 计算	4,554.00	否	否			
合计						3,211,152.18	1,097,117.80							

（5）其他流动资产

发行人 2017 年 12 月 31 日无其他流动资产，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的其他流动资产余额为 21,611.62 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的其他流动资产余额为 37,946.02 万元。2020 年 9 月末发行人的其他流动资产包括预缴税费 30,473.57 万元。

2018 年末发行人的其他流动资产包括预缴的企业所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，账面价值分别为 2.51 万元、11,413.97 万元、9,439.33 万元、377.90 万元、226.74 万元、151.16 万元、21,611.62 万元。2019 年末发行人的其他流动资产包括企业所得税 2.51 万元、增值税 27,715.20 万元、营业税 9,439.33 万元、城市维护建设税 394.49 万元、教育费附加 223.93 万元、地方教育费附加 170.56 万元。

2、非流动资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人非流动资产的余额分别为 82,711.07 万元、84,037.57 万元、77,915.72 万元和 67,027.97 万元，呈现波动的趋势。上述会计期间，非流动资产占总资产的比例分别为 5.77%、5.07%、2.84% 及 1.91%，占比整体呈下降趋势。

发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产和固定资产构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，可供出售金融资产和固定资产占资产总额的比例分别为 5.56%、4.89%、2.41% 和 1.59%，上述两项资产占非流动资产的比例分别为 96.38%、96.50%、85.12% 和 82.94%。

表 10-27 发行人最近三年及一期非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

非流动资产:								
可供出售金融资产	12,840.20	19.16	27,340.20	35.09	39,209.40	46.66	39,209.40	47.41
长期股权投资	287.38	0.43	287.38	0.37	248.91	0.30	245.00	0.30
固定资产	42,755.62	63.79	38,980.61	50.03	41,887.34	49.84	40,500.00	48.97
在建工程	35.16	0.05						
无形资产	11,041.86	16.47	11,239.78	14.43	2,628.70	3.13	2,697.85	3.26
递延所得税资产	67.75	0.10	67.75	0.09	63.23	0.08	58.82	0.07
非流动资产合计	67,027.97	100.00	77,915.72	100.00	84,037.57	100.00	82,711.07	100.00

(1) 可供出售金融资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的可供出售金融资产余额分别为 39,209.40 万元、39,209.40 万元、27,340.20 万元和 12,840.20 万元，明细如下：

表 10-28 发行人近三年及一期可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
合肥市兴泰融资担保有限公司	10,340.20	10,340.20	9,909.40	9,909.40
肥西徽银城镇化一号基金(有限合伙)	-	17,000.00	17,000.00	17,000.00
肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司	2,500.00	-	12,300.00	12,300.00
合计	12,840.20	27,340.20	39,209.40	39,209.40

1) 为落实安徽省财政厅《安徽省民营经济发展专项扶持资金分配管理办法》(财预【2013】195号)文件精神，肥西县财政局、肥西县城乡建设投资(集团)有限公司、合肥市兴泰融资担保有限公司三方于2013年9月签订的《合作协议书》，约定肥西县财政局将安徽省财政合肥肥西县配套资金交付给肥西县城乡建设投资(集团)有限公司，尤其按照有关文件规定以国有资本金的方式入股肥西县兴泰融资担保有限公司，入股9,909.40万元，并与2019年追加投资430.80万元，共入股10,340.20万元。

2) 根据2015年签订的《肥西徽银城镇化一号基金(有限合伙)合伙协议》和肥财[2015]188号财政局文件“肥西县财政局关于与肥西徽银城镇化一号(有限合伙)债权转让协议转增肥西县国有资产运营

有限公司资本公积通知”，肥西徽银城镇化一号基金(有限合伙)普通合伙人为安徽国厚投资管理有限公司，有限合伙人为：1、银河资本资产管理有限公司(代表“银河资本徽银肥西城镇化1号专项资产管理计划”)；2、肥西县国有资产运营有限公司(发行人全资子公司)，普通合伙人与有限合伙人共同出资成立肥西徽银城镇化一号基金(有限合伙)。其中，肥西县国有资产运营有限公司出资17,000.00万元计入可供出售金融资产。

该基金于2015年12月18日和2016年8月17日分别投放4.89亿和3.4亿，业务投放均发生于《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)之前。肥西徽银城镇化一号基金用途为归还因代建业务产生的政府性到期债务，相关建设项目均签署了委托建设合同，建设项目批件齐全且均签署了施工合同，肥西县政府承诺相关款项已纳入地方政府预算管理。截至目前，该笔债务已全部归还。

3) 2016年6月，建信信托有限责任公司与肥西县城乡建设投资(集团)有限公司签订《关于设立肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司的出资协议书》及《肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司章程》，根据以上出资协议和章程约定，发行人出资12,300.00万元计入可供出售金融资产。

发行人持有以上资产均为其自主的企业行为，持有以上资产手续合法合规性。

(2) 长期股权投资

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，发行人的长期股权投资余额分别为

245.00万元、248.91万元、287.38万元和287.38万元，为权益法核算的长期股权投资。

表 10-29 发行人截至 2020 年 9 月 30 日的长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	持股比(%)	核算方法	投资成本	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
肥西城市泊车投资管理有限公司	49.00	权益法	245.00	248.91	287.38	287.38
合计	-	-	245.00	248.91	287.38	287.38

(3) 固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的固定资产余额分别为 40,500.00 万元、41,887.34 万元、38,980.61 万元及 42,755.62 万元。发行人固定资产为房屋及建筑物、运输设备、机器设备和办公及其他设备。

发行人近三年及一期固定资产明细如下：

表 10-30 发行人近三年及一期固定资产明细

单位：万元

类别	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1)账面原值小计	51,507.89	45,647.79	46,242.10	42,555.84
房屋及建筑物	33,486.87	33,459.35	34,103.20	34,103.20
机器设备	193.93	644.86	676.41	676.41
运输设备	17,552.07	10,981.54	11,024.69	7,415.58
办公及其他设备	275.02	562.04	437.80	360.64
2)累计折旧小计	8,752.27	6,667.18	4,354.76	2,055.84
房屋及建筑物	2,678.53	2,082.20	1,751.68	941.73
机器设备	82.80	260.38	196.50	101.82
运输设备	5,883.56	4,092.66	2,230.70	912.54
办公及其他设备	107.40	231.93	175.88	99.75
3)减值准备小计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
办公及其他设备	-	-	-	-
4)账面价值合计	42,755.62	38,980.61	41,887.34	40,500.00
房屋及建筑物	30,808.34	31,377.15	32,351.53	33,161.48
机器设备	111.13	384.48	479.91	574.59
运输设备	11,668.51	6,888.88	8,793.99	6,503.04
办公及其他设备	167.63	330.11	261.92	260.89

表 10-31 发行人 2019 年末固定资产房屋及建筑物明细表

单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面金额	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	皖(2016)肥西不动产权第0013584号	上派镇巢湖路经伟大厦	批发零售/商业服务	583.9	1,582.89	成本法	27,108.88	否	否
2	皖(2016)肥西不动产权第0013580号	上派镇政府宿舍	城镇住宅/成套住宅	52.59	40.39	成本法	7,680.61	是	否
3	皖(2016)肥西不动产权第0013578号	上派镇青年北路肥西县财政局宿舍楼	批发零售/商业服务	386.4	644.72	成本法	16,685.29	否	否
4	皖(2016)肥西不动产权第0013575号	上派镇人民中路与城南巷西101、203室	批发零售/商业服务	193.95	381.20	成本法	19,654.49	否	否
5	皖(2016)肥西不动产权第0013594号	三河镇英王路三河商城	批发零售/商业服务	18.9	12.71	成本法	6,722.97	是	否
6	皖(2016)肥西不动产权第0013571号	三河镇英王路三河商城2号	批发零售/商业服务	37.8	21.60	成本法	5,715.04	是	否
7	皖(2016)肥西不动产权第0013568号	三河镇英王路三河商城3号	批发零售/商业服务	94.5	54.01	成本法	5,715.57	是	否
8	皖(2016)肥西不动产权第0013567号	三河镇英王路三河商城4号	批发零售/商业服务	56.7	32.41	成本法	5,715.93	是	否
9	皖(2016)肥西不动产权第0013564号	三河镇英王路三河商城6号	批发零售/商业服务	75.6	50.84	成本法	6,724.29	是	否
10	皖(2016)肥西不动产权第0013561号	三河镇英王路三河商城8号	批发零售/商业服务	113.4	76.26	成本法	6,724.74	是	否
11	皖(2016)肥西不动产权第0013559号	三河镇英王路三河商城9号	批发零售/商业服务	94.5	83.46	成本法	8,832.05	是	否
12	皖(2016)肥西不动产权第0013597号	三河镇英王路三河商城10号	批发零售/商业服务	170.1	150.23	成本法	8,832.05	是	否
13	皖(2016)肥西不动产权第0013558号	三河镇英王路三河商城11号	批发零售/商业服务	151.2	133.54	成本法	8,832.05	是	否

14	皖(2016)肥西不动产权第0013557号	三河镇英王路三河商城12号	批发零售/商业服务	207.9	183.62	成本法	8,832.05	是	否
15	皖(2016)肥西不动产权第0013556号	三河镇英王路三河商城13号	批发零售/商业服务	151.2	133.54	成本法	8,832.05	是	否
16	皖(2016)肥西不动产权第0013553号	三河镇英王路三河商城14号	批发零售/商业服务	302.4	267.08	成本法	8,832.05	是	否
17	皖(2016)肥西不动产权第0013550号	三河镇英王路三河商城15号	批发零售/商业服务	75.6	66.77	成本法	8,832.05	是	否
18	皖(2016)肥西不动产权第0013587号	三河镇英王路三河商城16号	批发零售/商业服务	170.1	114.39	成本法	6,724.74	是	否
19	皖(2016)肥西不动产权第0013586号	三河镇英王路三河镇人民政府招待所	批发零售/商业服务	1,395.89	750.91	成本法	5,379.41	是	否
20	皖(2016)肥西不动产权第0013603号	肥西中学门口	批发零售/商办	706.94	550.41	成本法	7,785.79	否	否
21	皖(2016)肥西不动产权第0013585号	上派镇巢湖路肥西中学边	批发零售、商务金融/商办	445.01	1,255.20	成本法	28,206.16	否	否
22	皖(2016)肥西不动产权第0013599号	上派镇金鸣街中段	批发零售/商业服务	1,084.48	1,714.25	成本法	15,807.10	是	否
23	皖(2016)肥西不动产权第0013548号	上派镇金鸣街	批发零售/商业服务	372.11	588.20	成本法	15,807.03	是	否
24	皖(2016)肥西不动产权第0013593号	上派镇金鸣街老凤祥银楼	批发零售/商业服务	2,951.89	4,666.07	成本法	15,807.07	是	否
25	皖(2016)肥西不动产权第0013588号	上派镇三河路老楼	批发零售/商业服务	568.02	1,283.40	成本法	22,594.22	否	否
26	皖(2016)肥西不动产权第0013595号	上派镇肥三河路西中学新楼	批发零售/商业服务	770.42	1,740.70	成本法	22,594.15	是	否
27	皖(2016)肥西不动产权第0013600号	上派镇巢湖中路农业大厦	批发零售/商业服务	184.36	416.55	成本法	22,594.17	是	是
28	皖(2016)肥西不动产权第0013604号	上派镇巢湖中路种子大厦	批发零售/商业服务	139.95	316.20	成本法	22,594.06	是	是

29	皖(2016)肥西不动产权第0013607号	上派镇包公路与滨河路交叉口	仓储用地/仓储	256.43	35.94	成本法	1,401.50	是	否
30	皖(2016)肥西不动产权第0013579号	上派镇包公路与滨河路交叉口	批发零售/商业服务	227.59	447.32	成本法	19,654.43	是	否
31	皖(2016)肥西不动产权第0013592号	上派镇巢湖中路党校院内	批发零售/办公	1,593.46	1,178.59	成本法	7,396.43	是	否
32	皖(2016)肥西不动产权第0013566号	上派镇人民路与馆驿路交口	批发零售/商业服务	2,009.72	1,674.24	成本法	8,330.71	是	否
33	皖(2016)肥西不动产权第0013562号	上派镇人民中路18号	批发零售、商务金融/商办	836.69	910.53	成本法	10,882.57	是	否
34	皖(2016)肥西不动产权第0013547号	上派镇三河路266号	批发零售/商业服务	188.46	370.40	成本法	19,654.19	是	是
35	皖(2016)肥西不动产权第0013581号	上派镇巢湖路金鸣街	批发零售/商业服务	55.59	167.41	成本法	30,115.79	是	否
36	皖(2016)肥西不动产权第0013598号	上派镇巢湖中路109号	批发零售/商业服务	478.24	1,348.93	成本法	28,206.17	是	否
37	皖(2016)肥西不动产权第0013596号	上派镇永良购物广场对面	城镇住宅/非成套住宅	95.06	90.59	成本法	9,530.23	是	否
38	皖(2016)肥西不动产权第0013563号	上派镇青年路三拐塘	批发零售/商业服务	94.35	216.16	成本法	22,910.71	是	是
39	皖(2016)肥西不动产权第0013572号	上派镇巢湖路金鸣街对面图书馆	批发零售/商业服务	184.67	556.16	成本法	30,116.39	是	否
40	皖(2016)肥西不动产权第0013606号	上派镇巢湖路与三河路交叉口	批发零售/商业服务	51.35	117.65	成本法	22,910.87	是	否
41	皖(2016)肥西不动产权第0013560号	上派镇巢湖中路工会边	城镇住宅/商业服务	114.84	369.71	成本法	32,193.25	否	是
42	皖(2016)肥西不动产权第0013549号	上派镇青年路与巢湖路交叉口	批发零售/商业服务	1,316.29	4,567.06	成本法	34,696.45	是	否

43	皖(2019)肥西不动产权第0052881号	上派镇人民中路	批发零售/商业服务	61.05	0.01	成本法	8,391.48	否	否
44	肥西字第2015036421号	上派镇天海路北侧	综合办公楼	3,934.62	1,382.83	成本法	3,514.52	否	否
45	肥西字第2015036429号	上派镇乐平路与体育路交口 派河剧场	其他	9,272.34	2,714.29	成本法	2,927.29	否	否
合计					33,459.35				

(4) 无形资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的无形资产余额分别为 2,697.85 万元、2,628.70 万元、11,239.78 万元和 11,041.86 万元。发行人 2018 年末无形资产较 2017 年末减少 69.15 万元，降幅为 2.56%，主要系发行人每年土地使用权摊销所致。发行人 2019 年末无形资产较 2018 年末增加 8,611.08 万元，增幅为 327.58%，主要系发行人新增无形资产土地使用权所致。发行人近三年及一期无形资产明细如下：

表 10-32 发行人近三年及一期无形资产明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1)账面原值小计	11,488.22	11,471.11	2,772.76	2,772.76
土地使用权	11,488.22	11,471.11	2,772.76	2,772.76
2)累计摊销小计	446.36	231.33	144.06	74.91
土地使用权	446.36	231.33	144.06	74.91
3)账面净值小计	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85
土地使用权	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85
4)减值准备小计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
5)账面价值合计	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85
土地使用权	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85

表 10-33 发行人截至 2019 年 12 月 31 日的无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积(平方米)	不动产权证号	房产面积(平方米)	账面原值(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	出让地缴纳出让金额(万元)	受限期限	受限到期日	是否出租
1	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013547号	上派镇三河路266号	出让	批发零售/商业服务	35.37	皖(2016)肥西不动产权第0013547号	188.46	33.76	成本法	9,561.00	是	是	33.76	7年	2023.12	否
2	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013548号	上派镇金鸣街	出让	批发零售/商业服务	282.23	皖(2016)肥西不动产权第0013548号	372.11	74.54	成本法	2,641.00	是	是	74.54	7年	2023.12	否
3	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013550号	三河镇英王路三河商城15号	出让	批发零售/商业服务	10.91	皖(2016)肥西不动产权第0013550号	75.60	3.07	成本法	2,810.00	是	是	3.07	7年	2023.12	否
4	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013553号	三河镇英王路三河商城14号	出让	批发零售/商业服务	43.67	皖(2016)肥西不动产权第0013553号	302.40	12.27	成本法	2,809.00	是	是	12.27	7年	2023.12	否
5	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013556号	三河镇英王路三河商城13号	出让	批发零售/商业服务	21.78	皖(2016)肥西不动产权第0013556号	151.20	6.13	成本法	2,813.00	是	是	6.13	7年	2023.12	否
6	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013557号	三河镇英王路三河商城12号	出让	批发零售/商业服务	30.03	皖(2016)肥西不动产权第0013557号	207.90	8.44	成本法	2,809.00	是	是	8.44	7年	2023.12	否
7	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013558号	三河镇英王路三河商城11号	出让	批发零售/商业服务	21.83	皖(2016)肥西不动产权第0013558号	151.20	6.13	成本法	2,809.00	是	是	6.13	7年	2023.12	否
8	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013559号	三河镇英王路三河商城9号	出让	批发零售/商业服务	13.69	皖(2016)肥西不动产权第0013559号	94.50	3.84	成本法	2,806.00	是	是	3.84	7年	2023.12	否

2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书

9	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013561号	三河镇英王路三河商城8号	出让	批发零售/商业服务	16.53	皖(2016)肥西不动产权第0013561号	113.40	4.62	成本法	2,795.00	是	是	4.62	7年	2023.12	否
10	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013562号	上派镇人民中路18号	出让	批发零售/商业服务	228.45	皖(2016)肥西不动产权第0013562号	836.69	113.95	成本法	4,988.00	是	是	113.95	7年	2023.12	否
11	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013563号	上派镇青年路三拐塘	出让	批发零售/商业服务	99.15	皖(2016)肥西不动产权第0013563号	94.35	35.54	成本法	3,584.00	是	是	35.54	7年	2023.12	否
12	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013564号	三河镇英王路三河商城6号	出让	批发零售/商业服务	10.96	皖(2016)肥西不动产权第0013564号	75.60	3.07	成本法	2,803.00	是	是	3.07	7年	2023.12	否
13	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013566号	上派镇人民路与馆驿路交口	出让	批发零售/商业服务	2,233.89	皖(2016)肥西不动产权第0013566号	2,009.72	574.78	成本法	2,573.00	是	是	574.78	7年	2023.12	否
14	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013567号	三河镇英王路三河商城4号	出让	批发零售/商业服务	8.21	皖(2016)肥西不动产权第0013567号	56.70	1.32	成本法	1,606.00	是	是	1.32	7年	2023.12	否
15	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013568号	三河镇英王路三河商城3号	出让	批发零售/商业服务	13.69	皖(2016)肥西不动产权第0013568号	94.50	2.20	成本法	1,608.00	是	是	2.20	7年	2023.12	否
16	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013571号	三河镇英王路三河商城2号	出让	批发零售/商业服务	5.70	皖(2016)肥西不动产权第0013571号	37.80	0.90	成本法	1,581.00	是	是	0.90	7年	2023.12	否
17	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013572号	上派镇巢湖路金鸣街对面图书馆	出让	批发零售/商业服务	38.94	皖(2016)肥西不动产权第0013572号	184.67	33.51	成本法	8,605.21	是	是	33.51	7年	2023.12	否
18	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013573号	上派镇人民中路与城南巷西101、203室	出让	批发零售/商业服务	45.53	皖(2016)肥西不动产权第0013573号	126.36	11.17	成本法	2,454.00	是	是	11.17	7年	2023.12	否

2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书

19	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013575号	上派镇人民中路与城南巷交口财政局商铺	出让	批发零售/商业服务	53.00	皖(2016)肥西不动产权第0013575号	193.95	36.20	成本法	6,831.00	是	是	36.20	7年	2023.12	否
20	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013578号	上派镇青年北路肥西县财政局宿舍楼	出让	批发零售/商业服务	85.13	皖(2016)肥西不动产权第0013578号	386.40	70.49	成本法	8,280.00	是	是	70.49	7年	2023.12	否
21	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013579号	上派镇包公路与滨河路交叉口	出让	批发零售/商业服务	83.37	皖(2016)肥西不动产权第0013579号	227.59	45.46	成本法	5,453.00	是	是	45.46	7年	2023.12	否
22	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013580号	上派镇老县政府宿舍	出让	城镇住宅	10.95	皖(2016)肥西不动产权第0013580号	52.59	3.92	成本法	3,580.00	是	是	3.92	7年	2023.12	否
23	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013581号	上派镇巢湖路金鸣街	出让	批发零售/商业服务	50.89	皖(2016)肥西不动产权第0013581号	55.59	19.41	成本法	3,815.00	是	是	19.41	7年	2023.12	否
24	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013584号	上派镇巢湖路经伟大厦	出让	批发零售/商业服务	118.67	皖(2016)肥西不动产权第0013584号	583.90	91.22	成本法	7,687.00	是	是	91.22	7年	2023.12	否
25	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013585号	上派镇巢湖路肥西中学边	出让	批发零售/商业服务	229.13	皖(2016)肥西不动产权第0013585号	445.01	81.82	成本法	3,571.00	是	是	81.82	7年	2023.12	否
26	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013586号	三河镇英王路三河镇人民政府招待所	出让	批发零售/商业服务	106.70	皖(2016)肥西不动产权第0013586号	1,395.89	101.72	成本法	9,533.00	是	是	101.72	7年	2023.12	否
27	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013587号	三河镇英王路三河商城16号	出让	批发零售/商业服务	24.81	皖(2016)肥西不动产权第0013587号	170.10	6.93	成本法	2,794.00	是	是	6.93	7年	2023.12	否
28	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013588号	上派镇三河路老楼	出让	批发零售/商业服务	2,494.64	皖(2016)肥西不动产权第0013588号	568.02	185.35	成本法	743.00	是	是	185.35	7年	2023.12	否

2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书

29	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013592号	上派镇巢湖中路党校院内	出让	批发零售/商业服务	366.58	皖(2016)肥西不动产权第0013592号	1,593.46	159.28	成本法	4,345.00	是	是	159.28	7年	2023.12	否
30	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013593号	上派镇金鸣街老凤祥银楼	出让	批发零售/商业服务	944.51	皖(2016)肥西不动产权第0013593号	2,951.89	458.56	成本法	4,855.00	是	是	458.56	7年	2023.12	否
31	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013594号	三河镇英王路三河商城	出让	批发零售/商业服务	2.84	皖(2016)肥西不动产权第0013594号	18.90	0.78	成本法	2,751.00	是	是	0.78	7年	2023.12	否
32	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013595号	上派镇肥三河路西中学新楼	出让	批发零售/商业服务	150.98	皖(2016)肥西不动产权第0013595号	770.42	138.69	成本法	9,186.00	是	是	138.69	7年	2023.12	否
33	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013596号	上派镇永良购物广场对面	出让	城镇住宅	30.74	皖(2016)肥西不动产权第0013596号	95.06	13.21	成本法	4,298.00	是	是	13.21	7年	2023.12	否
34	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013597号	三河镇英王路三河商城10号	出让	批发零售/商业服务	24.76	皖(2016)肥西不动产权第0013597号	170.10	6.93	成本法	2,797.00	是	是	6.93	7年	2023.12	否
35	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013598号	上派镇巢湖中路109号	出让	批发零售/商业服务	124.18	皖(2016)肥西不动产权第0013598号	478.24	88.73	成本法	7,145.00	是	是	88.73	7年	2023.12	否
36	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013599号	上派镇金鸣街中段	出让	批发零售/商业服务	510.17	皖(2016)肥西不动产权第0013599号	1,084.48	192.84	成本法	3,780.00	是	是	192.84	7年	2023.12	否
37	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013600号	上派镇巢湖中路农业大厦	出让	批发零售/商业服务	27.21	皖(2016)肥西不动产权第0013600号	184.36	31.76	成本法	11,672.00	是	是	31.76	7年	2023.12	否
38	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013603号	肥西中学门口	出让	批发零售/商业服务	258.49	皖(2016)肥西不动产权第0013603号	706.94	99.70	成本法	3,857.00	是	是	99.70	7年	2023.12	否

2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书

39	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013606号	上派镇巢湖路与三河路交叉口	出让	批发零售/商业服务	8.48	皖(2016)肥西不动产权第0013606号	51.35	9.05	成本法	10,677.00	是	是	9.05	7年	2023.12	否
40	出让	皖(2016)肥西不动产权第0013607号	上派镇包公路与滨河路交叉口	出让	仓储用地	78.30	皖(2016)肥西不动产权第0013607号	256.43	1.47	成本法	188.00	是	是	1.47	7年	2023.12	否
41	出让	肥西国用(2015)第6527号	上派镇乐平路与体育路交口	出让	其他商服用地	11728	肥西字第2015036429号	9272.34	4,024.59	成本法	3,431.61	否	是	3,869.8	无	无	否
42	出让	肥西国用(2015)第6716号	上派镇天海路公交停保场	出让	其他商服用地	19975	房地产证肥西字第2015036421号	3934.62	4,673.76	成本法	2,339.80	否	是	4,494.00	无	无	否
合计						40,648.09		30,820.79	11,471.11		185,264.62			11,136.56			

（5）递延所得税资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的递延所得税资产余额分别为 58.82 万元、63.23 万元、67.75 万元和 67.75 万元。近三年及一期递延所得税资产明细如下：

表 10-34 发行人近三年及一期递延所得税资产明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣差异项目	递延所得税资产	可抵扣差异项目	递延所得税资产	可抵扣差异项目	递延所得税资产	可抵扣差异项目	递延所得税资产
资产减值准备	-	67.75	-	67.75	252.92	63.23	235.29	58.82
合计	-	67.75	-	67.75	252.92	63.23	235.29	58.82

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

（四）负债结构分析

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的负债总额分别为 502,997.54 万元、725,244.85 万元、913,459.50 万元及 1,372,875.18 万元。2018 年末发行人负债增长主要系其他应付款（合并）和应付债券增长所致；2019 年末发行人负债增长主要系长期借款和应付债券增长所致。

总体来看，2017 年发行人长期借款和应付债券等非流动负债所占比重较大，应付票据及应付账款和其他应付款（合并）等流动负债所占比重较小；2018 年转变为流动负债所占比重较大，非流动负债所占比重较小；2019 年末，流动负债和非流动负债占比相当。

表 10-35 发行人最近三年及一期负债结构明细表

单位：万元、%

报表科目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	67,600.00	4.92	34,600.00	3.79				
应付票据及应付账款	9,714.10	0.71	245.48	0.03	468.25	0.06	767.37	0.15
应付职工薪酬	2.44	微小	-	-	4.19	微小	5.04	微小
预收款项	823.85	0.06	788.99	0.18	-	-	-	-
应交税费	115.84	0.01	449.14	0.05	396.31	0.05	-1,953.34	-0.39
其他应付款（合并）	635,957.40	46.32	337,351.89	36.93	339,740.63	46.84	158,733.60	31.56
一年内到期的非流动负债	102,182.15	7.44	75,112.50	8.22	79,758.83	11.00	32,100.00	6.38
流动负债合计	816,395.78	59.47	448,548.01	49.10	420,368.21	57.96	189,652.67	37.70
非流动负债：								
长期借款	383,582.51	27.94	266,814.60	29.21	129,447.00	17.85	145,610.00	28.95
应付债券	168,096.89	12.24	198,096.89	21.69	169,322.97	23.35	149,169.87	29.66
长期应付款	4,800.00	0.35	-	-	6,106.67	0.84	18,565.00	3.69
非流动负债合计	556,479.40	40.53	464,911.49	50.90	304,876.64	42.04	313,344.87	62.30
负债合计	1,372,875.18	100.00	913,459.50	100.00	725,244.85	100.00	502,997.54	100.00

从负债构成情况来看，最近三年及一期末，流动负债占负债总额的比例分别为 37.70%、57.96%、49.10% 和 59.47%，非流动负债占负债总额的比例分别为 62.30%、42.04%、50.90% 和 40.53%。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的流动负债和非流动负债分别为 816,395.78 万元和 556,479.40 万元。其中，流动负债主要由其他应付款（合并）构成，占流动负债的比例为 77.90%；非流动负债主要由长期借款和应付债券组成，占非流动负债的比例分别为 68.93% 和 30.21%。

1、流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人流动负债分别为 189,652.67 万元、420,368.21 万元、448,548.01 万元和 816,395.78 万元，分别占负债总额的 37.70%、57.96%、49.10% 及 59.47%。截至 2020 年 9 月 30 日，

流动负债中最主要的组成部分是其他应付款（合并）和一年内到期的非流动负债，分别占总负债比例的 46.32% 和 7.44%，分别占流动负债的比例为 77.90% 和 12.52%。

表 10-36 发行人最近三年及一期流动负债明细

单位：万元、%

报表科目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	67,600.00	8.28	34,600.00	7.71	-	-	-	-
应付票据及应付账款	9,714.10	1.19	245.48	0.05	468.25	0.11	767.37	0.40
应付职工薪酬	2.44	微小	-	-	4.19	微小	5.04	微小
预收款项	823.85	0.10	788.99	0.18	-	-	-	-
应交税费	115.84	0.01	449.14	0.10	396.31	0.09	-1,953.34	-1.03
其他应付款（合并）	635,957.40	77.90	337,351.89	75.21	339,740.63	80.82	158,733.60	83.70
一年内到期的非流动负债	102,182.15	12.52	75,112.50	16.75	79,758.83	18.97	32,100.00	16.93
流动负债合计	816,395.78	100.00	448,548.01	100.00	420,368.21	100.00	189,652.67	100.00

（1）应付票据及应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的应付票据及应付账款账面价值分别为 767.37 万元、468.25 万元、245.48 万元及 9,714.10 万元，占流动负债的比例分别为 0.40%、0.11%、0.05% 和 1.19%，总体占比较小。其中无应付票据，应付账款分别为 767.37 万元、468.25 万元、245.48 万元和 9,714.10 万元。

表 10-37 发行人近三年及一期应付票据及应付账款明细

单位：万元

科目	2020年9月30日	2019年末	2018年末	2017年末
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9,714.10	245.48	468.25	767.37
应付票据及应付账款	9,714.10	245.48	468.25	767.37

截至 2019 年 12 月 31 日发行人应付账款较 2018 年末下降 222.77 万元，2018 年末的应付账款较 2017 年末降低 299.12 万元，主要系与合肥瑶海建筑安装工程有限公司等公司的工程款结算所致。

表 10-38 发行人近三年按账龄分类的应付账款明细

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	172.22	427.74	221.63
1 至 2 年	32.75	33.00	110.44
2 至 3 年	33.00	3.17	3.17
3 年以上	7.52	4.35	432.13
合计	245.48	468.25	767.37

(2) 其他应付款（合并）

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的其他应付款（合并）账面价值分别为 158,733.60 万元、339,740.63 万元、337,351.89 万元和 635,957.40 万元，占流动负债的比例分别为 83.70%、80.82%、75.21% 和 77.90%。其中应付利息分别为 11,487.18 万元、5,109.75 万元、7,100.32 万元及 11,225.64 万元，无应付股利其他应付款分别为 147,246.42 万元、334,630.88 万元、330,251.57 及 624,731.76 万元。

表 10-39 发行人近三年及一期其他应付款（合并）明细

单位：万元

科目	2020 年 9 月 30 日	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	11,225.64	7,100.32	5,109.75	11,487.18
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	624,731.76	330,251.57	334,630.88	147,246.42
其他应付款（合并）	635,957.40	337,351.89	339,740.63	158,733.60

截至 2020 年 9 月末发行人其他应付款主要是应付肥西县财政局往来款 550,929.73 万元，主要为公司因自身经营发展，向肥西县财政局拆借的代建项目款项。明细情况如下表所示：

表 10-40 截至 2020 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质	占其他应付款余额的比例
------	--------	------	------	-------------

肥西县财政局	关联方	550,929.73	往来款	86.63
肥西土地收购储备中心	非关联方	25,240.00	非关联方	3.97
肥西县总工会(代建费)	非关联方	3,000.00	非关联方	0.47
人才公寓诚意金	非关联方	34,220.00	非关联方	5.38
三河镇建设资金	非关联方	883.61	非关联方	0.14
小计	-	614,273.34		96.59

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应付款按账龄分类明细如下：

表10-41发行人2017-2019年其他应付款账期明细表

单位：万元

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1 年以内	252,747.09	217,530.45	61,334.11
1 至 2 年	76,842.03	56,364.02	85,780.47
2 至 3 年	286.67	60,652.06	60.00
3 年以上	375.78	84.34	71.84
合计	330,251.57	334,630.88	147,246.42

(3) 一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 32,100.00 万元、79,758.83 万元、75,112.50 万元和 102,182.15 万元，占流动负债的比例分别为 16.93%、18.97%、16.75% 和 12.52%。截至 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债金额为 102,182.15 万元，包括一年内到期的应付债券 30,000.00 万元、一年内到期的长期借款 67,382.15 万元和一年内到期的长期应付款 4,800.00 万元。

表 10-42 发行人最近三年末及一期一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一年内到期的应付债券	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
一年内到期的长期借款	67,382.15	35,512.50	43,175.50	32,100.00
一年内到期的长期应付款	4,800.00	9,600.00	6,583.33	-
合计	102,182.15	75,112.50	79,758.83	32,100.00

(4) 应付职工薪酬

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的应付职工薪酬余额分别为 5.04 万元、4.19 万元、0 万元和 2.44 万元。

截至 2018 年末的应付职工薪酬较 2017 年末减少 0.85 万元，降幅为 16.87%，主要原因是当年工会经费和职工教育经费降低。

表 10-43 发行人近三年应付职工薪酬明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬	2.44	-	4.19	5.04
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	-	-	-
(2) 职工福利费	-	-	-	-
(3) 社会保险费	-	-	-	-
其中：①医疗保险费	-	-	-	-
②工伤保险费	-	-	-	-
③生育保险费	-	-	-	-
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	2.44	-	4.19	5.04
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
(1) 基本养老保险费	-	-	-	-
(2) 失业保险费	-	-	-	-
合计	2.44	-	4.19	5.04

2、非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人非流动负债总额分别为 313,344.87 万元、304,876.64 万元、464,911.49 万元和 556,479.40 万元，分别占负债总额的 62.30%、42.04%、50.90% 和 40.53%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，截至 2020 年 9 月 30 日，两项合计占总负债比例为 40.18%，占该时点非流动负债的比例为 99.14%。

表 10-44 发行人最近三年及一期非流动负债明细

单位：万元、%

报表科目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
------	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债：								
长期借款	383,582.51	68.93	266,814.60	57.39	129,447.00	42.46	145,610.00	46.47
应付债券	168,096.89	30.21	198,096.89	42.61	169,322.97	55.54	149,169.87	47.61
长期应付款（合并）	4,800.00	0.86	-	-	6,106.67	2.00	18,565.00	5.92
非流动负债合计	556,479.40	100.00	464,911.49	100.00	304,876.64	100.00	313,344.87	100.00

（1）长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人长期借款余额分别为 145,610.00 万元、129,447.00 万元、266,814.60 万元和 383,582.51 万元，占非流动负债总额的比例分别为 46.47%、42.46%、57.39% 和 68.93%。

截至 2018 年末，发行人长期借款余额较上年末减少了 16,163.00 万元，降幅为 11.10%。截至 2019 年末发行人长期借款余额较上年末增加了 137,367.60 万元，增幅为 106.12%，主要是发行人建设项目增加导致新增借款增多。发行人的长期借款主要由抵押借款、质押借款、保证借款和信用借款构成。发行人主要借款来源于中国农业发展银行肥西支行、徽商银行肥西支行等。

表 10-45 发行人近三年长期借款明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	119,650.00	85,000.00	18,700.00
质押借款	-	-	1,490.00
保证借款	65,566.04	13,100.00	51,020.00
信用借款	81,598.56	31,347.00	74,400.00
合计	266,814.60	129,447.00	145,610.00

（2）应付债券

发行人近年来广开融资渠道，增强直接融资力度，通过发行企业债券、中期票据等融资方式，进一步降低融资成本，避免出现过度依赖银行借款的局面。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人的应付债券余额分

别为 149,169.87 万元、169,322.97 万元、198,096.89 万元和 168,096.89 万元，占非流动负债的比例分别为 47.61%、55.54%、42.61% 和 30.21%。

截至 2019 年末发行人的应付债券余额较 2018 年末增加了 28,773.92 万元，主要原因是发行人 2019 年 4 月 20 日发行了票面总额为 4.4 亿元，存续期为 5 年的 2018 第二期中期票据和票面总额为 3 亿元，存续期为 3 年的债务融资工具。

表 10-46 截至 2020 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

序号	债券名称	发行金额	债券余额	利率	债券期限
1	16 肥西城投债	150,000.00	69,476.08	4.45%	2016/6/2-2023/6/3
2	2018 第一期中期票据	50,000.00	50,000.00	5.25%	2018/11/16-2023/11/20
3	2019 第一期中期票据	44,000.00	43,644.80	5.09%	2019/4/10-2024/4/12
4	民生银行债券融资计划	15,000.00	14,976.01	5.10%	2019/10/25-2022/10/25
合计	-	259,000.00	168,096.89	-	-

(3) 长期应付款（合并）

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，发行人的长期应付款（合并）余额分别为 18,565.00 万元、6,106.67 万元、0.00 万元和 4,800.00 万元，占非流动负债的比例分别为 5.92%、2.00%、0.00% 和 0.86%。其中长期应付款分别为 3,125.00 万元、6,106.67 万元、0 万元和 4,800.00 万元，2017 年末专项应付款为 15,440.00 万元，2018 年末长期应付款为 6,106.67，2020 年 9 月末长期应付款为 4,800.00。

表 10-47 发行人近三年及一期长期应付款（合并）明细

单位：万元

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	4,800.00	-	6,106.67	3,125.00
专项应付款	-	-	-	15,440.00
长期应付款（合并）	4,800.00	-	6,106.67	18,565.00

长期应付款（合并）为发行人及子公司与江苏金融租赁有限公司签订的融资租赁借款、与建信信托签订的信托贷款。截至 2018 年末的长期应付款（合并）较 2017 年末减少 12,458.33 万元，降幅为 67.11%，

主要系江苏金融租赁有限公司的融资租赁借款和建信信托有限责任公司借款偿还所致。截至2020年9月末，发行人新增与安徽合泰融资租赁有限公司的长期应付款（合并）。

表 10-48 发行人近三年及一期长期应付款（合并）明细

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
江苏金融租赁有限公司	-	-	-	3,125.00
建信信托有限责任公司	-	-	6,106.67	15,440.00
安徽合泰融资租赁有限公司	4,800.00	-	-	-
合计	4,800.00	-	6,106.67	18,565.00

二、有息负债

（一）有息债务余额及期限结构

近三年及一期，公司有息债务合计分别为345,444.87万元、384,635.47万元、574,623.99万元和726,261.55万元，其中短期有息债务分别为32,100.00万元、79,758.83万元、109,712.50万元和169,782.15万元，长期有息债务分别为313,344.87万元、304,876.64万元、464,911.49万元和556,479.40万元。具体情况如下：

表10-49 近三年及一期有息债务余额及期限结构表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
短期有息债务：	169,782.15	109,712.50	79,758.83	32,100.00
短期借款	67,600.00	34,600.00	-	-
一年内到期的非流动负债	102,182.15	75,112.50	79,758.83	32,100.00
长期有息债务：	556,479.40	464,911.49	304,876.64	313,344.87
长期借款	383,582.51	266,814.60	129,447.00	145,610.00
应付债券	168,096.89	198,096.89	169,322.97	149,169.87
长期应付款	4,800.00	-	6,106.67	18,565.00
有息债务合计	726,261.55	574,623.99	384,635.47	345,444.87

（二）有息债务借款类型

表10-50 截至2019年末发行人主要有息借款担保类型

单位：万元、%

借款性质	短期借款	一年内到期的 非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付 款	合计	
						金额	占比
抵押借款	19,600.00	10,350.00	119,650.00	-	-	149,600.00	26.03%

质押借款	-	-	-	-	-		
保证借款	15,000.00	7,500.00	65,566.04	-	-	88,066.04	15.33%
信用借款	-	17,662.50	81,598.56	-	-	99,261.06	17.27%
应付债券	-	30,000.00	-	198,096.89	-	228,096.89	39.69%
长期应付款	-	9,600.00	-	-	-	9,600.00	1.67%
合计	34,600.00	75,112.50	266,814.60	198,096.89	-	574,623.99	100.00%

截至2019年末，发行人有息债务共计574,623.99万元，其中短期借款34,600.00万元，一年内到期的非流动负债75,112.50万元，长期借款266,814.60万元，应付债券198,096.89万元。具体情况如下：

1、短期借款

截至2019年末，发行人短期借款规模为34,600.00万元，具体情况如下：

表 10-51 截至 2019 年末发行人短期借款明细

单位：万元

序号	金融机构	融资人	期限	借款利率	期末余额	借款类别
1	浙商银行合肥分行营业部	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/11/15-2020/11/14	4.52%	14,600.00	抵押借款
2	工行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/02/02-2020/02/01	4.13%	5,000.00	抵押借款
3	合肥科技农商行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/12/18-2020/12/17	4.78%	15,000.00	保证借款
	小计				34,600.00	

2、一年内到期的非流动负债

截至2019年末，发行人一年内到期的非流动负债75,112.50万元，其中一年内到期的应付债券30,000.00万元，一年内到期的长期借款35,512.50万元，一年内到期的长期应付款9,600.00万元。

表 10-52 截至 2019 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2019年12月31日
一年内到期的应付债券	30,000.00
一年内到期的长期借款	35,512.50
一年内到期的长期应付款	9,600.00
合计	75,112.50

(1) 一年内到期的长期借款

表 10-53 截至 2019 年末发行人一年内到期的长期借款明细

单位：万元

序号	金融机构	融资人	期限	借款利率	一年内到期金额	借款类别
1	农行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2013/06/08-2023/06/07	5.15%	1,500.00	信用借款
2	徽行肥西支行	肥西县国有资产运营有限公司	2016/06/01-2020/06/01	6.00%	9,550.00	信用借款
3	中信银行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2017/01/06-2020/01/06	4.75%	2,412.50	信用借款
4	中信银行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/03/22-2022/03/21	4.85%	2,200.00	信用借款
5	肥西农村商业银行营业部	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/12/18-2022/12/18	4.70%	1,000.00	信用借款
6	光大银行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/12/24-2021/12/23	4.98%	400.00	信用借款
7	光大银行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/12/30-2021/12/30	4.98%	600.00	信用借款
8	农发行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2018/02/27-2036/02/26	4.495 %	3,750.00	抵押借款
9	农发行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2018/06/27-2038/06/25	4.545 %	6,600.00	抵押借款
10	工行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2016/03/24-2021/03/24	5.29%	1,500.00	保证借款
11	工行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/04/09-2020/04/08	5.23%	5,000.00	保证借款
12	广发银行合肥肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2019/01/25-2022/01/24	4.99%	1,000.00	保证借款
	小计				33,512.50	

(2) 一年内到期的应付债券

表 10-54 截至 2019 年末发行人一年内到期的应付债券明细

单位：万元

序号	债券名称	发行金额	一年内到期金额	利率	债券期限
1	16 肥西城投债	150,000.00	30,000.00	4.45%	2016/6/2-2023/6/3
	合计	150,000.00	30,000.00		-

(3) 一年内到期的长期应付款

表 10-55 截至 2019 年末发行人一年内到期的长期应付款明细

单位：万元

序号	贷款单位/产品名称	借款单位	期限	借款利率	一年内到期金额
1	合肥科技农商行肥西支行	肥西县城乡建设投资(集团)有限公司	2014/05/01-2019/03/28	5.39%	440.00

2	合肥科技农商行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2015/12/28-2020/12/15	5.39%	9,160.00
	合计				9,600.00

2、长期借款

表 10-56 截至 2019 年末发行人长期借款明细

单位：万元

序号	金融机构	融资人	期限	借款利率	期末余额	借款类别
1	农行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2013/06/08-2023/06/07	5.15%	3,480.00	信用借款
2	农行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2014/01/08-2024/01/07	4.80%	10,000.00	信用借款
3	中信银行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/03/22-2022/03/21	4.85%	7,700.00	信用借款
4	肥西农村商业银行营业部	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/12/18-2022/12/18	4.70%	9,000.00	信用借款
5	杭州银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/09/11-2021/04/14	5.23%	9,610.00	信用借款
6	杭州银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/10/18-2021/10/18	5.20%	25,000.00	信用借款
7	杭州银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/12/25-2021/04/14	5.23%	390.00	信用借款
8	光大银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/12/24-2021/12/23	4.98%	9,877.50	信用借款
9	光大银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/12/30-2021/12/30	4.98%	2,400.00	信用借款
10	交行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/04/12-2024/04/11	5.09%	1,141.06	信用借款
11	交行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/11/29-2024/11/29	5.23%	3,000.00	信用借款
12	农发行肥西县支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2018/02/27-2036/02/26	4.495%	36,250.00	抵押借款
13	农发行肥西县支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2018/06/27-2038/06/25	4.545%	33,400.00	抵押借款
14	农发行肥西县支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/03/20-2039/03/19	4.55%	30,000.00	抵押借款
15	农发行肥西县支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/07/23-2037/07/22	4.50%	20,000.00	抵押借款
16	工行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2016/03/24-2021/03/24	5.29%	2,000.00	保证借款
17	工行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/04/09-2021/04/08	5.23%	15,000.00	保证借款
18	广发银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/01/25-2022/01/24	4.99%	18,566.04	保证借款
19	民生银行肥西支行	肥西县城乡建设投资（集团）有限公司	2019/10/25-2022/10/24	5.10%	30,000.00	信用借款
	小计				266,814.60	

3、应付债券

表 10-57 截至 2020 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

序号	债券名称	发行金额	期末余额	利率	债券期限
1	16 肥西城投债	150,000.00	69,476.08	4.45%	2016/6/2-2023/6/3
2	2018 第一期中期票据	50,000.00	50,000.00	5.25%	2018/11/16-2023/11/20
3	2019 第一期中期票据	44,000.00	43,644.80	5.09%	2019/4/12-2024/4/12
4	民生银行债券融资计划	15,000.00	14,976.01	5.10%	2019/4/12-2021/4/12
	合计	259,000.00	168,096.89		-

5、有息负债前十大明细

根据肥西县城乡建设投资（集团）有限公司有息负债情况，结合本期债券发行规模，对发行人债券存续期内的偿债压力进行测算。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息负债情况如下表：

表 10-58 截至 2019 年末发行人前十大有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率	期限	抵质押情况
1	16 肥西城投债	应付债券	150,000.00	4.45%	2016/6/2- 2023/6/3	抵押借款
2	2018 第一期中 期票据	应付债券	50,000.00	5.25%	2018/11/16 - 2023/11/20	信用借款
3	2019 第一期中 期票据	应付债券	44,000.00	5.09%	2019/4/12- 2024/4/12	信用借款
4	中国农业银行 肥西支行	长期借款	36,250.00	4.495%	2018/2/27	抵押借款
		一年内到期的 长期借款	3,750.00		2036/2/26	
5	中国农业银行 肥西支行	长期借款	33,400.00	4.545%	2018/6/27	抵押借款
		一年内到期的 长期借款	6,600.00		2038/6/25	
6	中国农业银行 肥西支行	长期借款	30,000.00	4.55%	2019/3/20	抵押借款
		一年内到期的 长期借款	-		2039/3/19	
7	中国民生银行 肥西支行	长期借款	30,000.00	5.10%	2019/10/25	信用借款
		一年内到期的 长期借款	-		2022/10/24	
8	杭州银行 肥西支行	长期借款	25,000.00	5.20%	2019/10/18	信用借款
		一年内到期的 长期借款	-		2021/10/18	

9	中国农业发展银行肥西支行	长期借款	20,000.00	4.50%	2019/7/23	抵押借款
		一年内到期的长期借款	-		2037/7/22	
10	广发银行合肥肥西支行	长期借款	18,566.04	4.99%	2019/1/25	保证借款
		一年内到期的长期借款	1,000.00		2022/1/24	
合计			448,556.04			

三、债务偿还压力测算

发行人以截至 2020 年 9 月 30 日的有息负债(假设本期债券将于 2021 年发行)为基础,针对本期债券存续期进行了重叠期偿债压力测试。发行人 2021-2027 年之间的有息债务的还本付息情况如下:

表 10-59 债券存续期内有息负债重叠期偿债压力测试

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
(一) 现存有息负债（含已发行债券）当年偿付总规模	199,563.77	145,195.89	260,846.72	75,972.91	20,326.00	19,947.00	149,478.00	871,330.28
1、银行借款本金偿还规模	119,671.80	57,441.24	47,636.09	18,936.09	10,350.00	10,350.00	10,350.00	274,735.22
银行借款利息偿还规模	13,652.37	8,399.65	6,420.63	4,881.82	4,061.00	3,682.00	3,213.00	44,310.46
2、融资租赁本金偿还规模								
融资租赁利息偿还规模								
3、信托计划偿还本金规模								
信托计划偿还利息规模								
4、已发行债券本金偿还规模	45,000.00	60,000.00	190,000.00	44,000.00	-	-	130,000.00	469,000.00
已发行债券利息偿还规模	21,239.60	19,355.00	16,790.00	8,155.00	5,915.00	5,915.00	5,915.00	83,284.60
5、其他类型融资偿还本金规模								
其他类型融资偿还利息规模								
(二) 本期债券本息偿还规模	9,000.00	9,000.00	39,000.00	37,200.00	35,400.00	33,600.00	31,800.00	195,000.00
本期债券本金偿还规模	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	150,000.00
本期债券利息偿还规模（按照 6.00% 计算）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	7,200.00	5,400.00	3,600.00	1,800.00	45,000.00
合计	208,563.77	154,195.89	299,846.72	113,172.91	55,726.00	53,547.00	181,278.00	1,066,330.28

根据上表测算，本期债券发行后，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务（含已发行债券）总额为约 1,066,330.28 万元。

本期债券存续期 7 年内，有息债务的集中还款期为 2021 年至 2023 年，上述三年需偿还的有息债务分别为约 208,563.77 万元、154,195.89 万元和 299,846.72 万元。为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为肥西县主要开发建设主体，以肥西县的地方财力为支撑、有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

四、对外担保

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司无对外担保事项。

五、受限资产

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产金额为 22,387.05 万元，全部为受限的土地资产。

表 10-60 发行人截至 2019 年 12 月 31 日受限土地资产情况

单位：万元

序号	不动产权证编号	不动产坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估总价	抵押金额
1	皖(2016)肥西不动产权第0013580号	上派镇老县政府宿舍	住宅	52.59	38.91	38.91
2	皖(2016)肥西不动产权第0013599号	上派镇巢湖中路金鸣街1	商铺	1,084.48	1,651.34	1,651.34
3	皖(2016)肥西不动产权第0013548号	上派镇巢湖中路金鸣街2	商铺	372.11	566.61	566.61
4	皖(2016)肥西不动产权第0013593号	上派镇巢湖中路金鸣街3	商铺	2,951.89	4,494.84	4,494.84
5	皖(2016)肥西不动产权第0013595号	上派镇三河路(新楼)	商铺	770.42	1,676.82	1,676.82

6	皖(2016)肥西不动产权第0013600号	上派镇巢湖中路农业大厦	商铺	184.36	401.26	401.26
7	皖(2016)肥西不动产权第0013604号	上派镇巢湖中路种子大厦	商铺	139.95	304.60	304.60
8	皖(2016)肥西不动产权第0013607号	上派镇包公路与滨河路交口	仓库	256.43	34.62	34.62
9	皖(2016)肥西不动产权第0013579号	上派镇包公路与滨河路交口	商铺	227.59	430.90	430.90
10	皖(2016)肥西不动产权第0013592号	上派镇巢湖中路党校院内	商铺办公	1,593.46	1,135.34	1,135.34
11	皖(2016)肥西不动产权第0013566号	上派镇人民路与馆驿路交口	商铺	2,009.72	1,612.80	1,612.80
12	皖(2016)肥西不动产权0013562号	上派镇人民中路18号	商铺办公	209.17 627.52	461.64 415.48	461.64 415.48
13	皖(2016)肥西不动产权第0013547号	上派镇三河路266号	商铺	188.46	356.81	356.81
14	皖(2016)肥西不动产权第0013581号	上派镇金鸣街	商铺	55.59	161.27	161.27
15	皖(2016)肥西不动产权第0013598号	上派镇巢湖中路	商铺	478.24	1,299.43	1,299.43
16	皖(2016)肥西不动产权第0013596号	上派镇永良购物广场对面(巢湖中路与三河路交口)	住宅	95.06	87.27	87.27
17	皖(2016)肥西不动产权第0013563号	上派镇青年中路三拐塘	商铺	94.35	208.23	208.23
18	皖(2016)肥西不动产权第0013572号	上派镇巢湖中路金鸣街对面图书馆边	商铺	184.67	535.75	535.75
19	皖(2016)肥西不动产权第0013606号	上派镇巢湖路与三河路交口	商铺	51.35	113.33	113.33
20	皖(2016)肥西不动产权第0013549号	上派镇巢湖中路与青年路交口	商铺	1,316.29	4,346.65	4,346.65
21	皖(2016)肥西不动产权第0013594号	三河镇英王路三河商城1#楼	商铺	18.900	12.24	12.24
22	皖(2016)肥西不动产权第0013571号	三河镇英王路三河商城2#楼	商铺	37.80	20.81	20.81

23	皖(2016)肥西不动产权第0013568号	三河镇英王路三河商城3#楼	商铺	94.5	52.03	52.03
24	皖(2016)肥西不动产权第0013567号	三河镇英王路三河商城4#楼	商铺	56.70	31.22	31.22
25	皖(2016)肥西不动产权第0013564号	三河镇英王路三河商城6#楼	商铺	75.60	48.97	48.97
26	皖(2016)肥西不动产权第0013561号	三河镇英王路三河商城8#楼	商铺	113.40	73.46	73.46
27	皖(2016)肥西不动产权第0013559号	三河镇英王路三河商城9#楼	商铺	94.50	80.40	80.40
28	皖(2016)肥西不动产权第0013597号	三河镇英王路三河商城10#楼	商铺	170.10	144.72	144.72
29	皖(2016)肥西不动产权第0013558号	三河镇英王路三河商城11#楼	商铺	151.20	128.64	128.64
30	皖(2016)肥西不动产权第0013557号	三河镇英王路三河商城12#楼	商铺	207.90	176.88	176.88
31	皖(2016)肥西不动产权第0013556号	三河镇英王路三河商城13#楼	商铺	151.20	128.64	128.64
32	皖(2016)肥西不动产权第0013553号	三河镇英王路三河商城14#楼	商铺	302.40	257.28	257.28
33	皖(2016)肥西不动产权第0013550号	三河镇英王路三河商城15#楼	商铺	75.60	64.32	64.32
34	皖(2016)肥西不动产权第0013587号	三河镇英王路三河商城16#楼	商铺	170.10	110.19	110.19
35	皖(2016)肥西不动产权第0013586号	三河镇英王路三河镇人民政府招待所	商铺	1,395.89	723.35	723.35
合计	-	-	-	16,059.49	22,387.05	22,387.05

截至2019年12月31日，除本募集说明书披露的受限资产事项外，发行人及其子公司（指合并报表范围内的子公司）不存在其他对发行人正常经营及本期债券发行构成重大影响的资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排，发行人披露的受限资产事项不会对本期发行构成重大实质性不利影响。

六、关联方及关联交易

根据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利益。存在控制关系且已纳入发行人合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

（一）主要关联方

1、本公司的母公司情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人本公司的母公司情况如下：

表 10-61 发行人母公司情况

控股股东	注册地址	企业性质	与本公司关系
肥西县财政局	肥西县	政府机构	控股股东

2、子公司

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司 6 家，持股比例均为 100%，分别为肥西县国有资产运营管理有限公司、肥西县保安服务公司、肥西县警安机动车辆检测有限公司、肥西县乡村振兴建设发展有限责任公司和肥西县公共房屋租赁有限责任公司。如下表所示：

表 10-62 截至 2019 年 12 月 31 日发行人下属子公司情况表

序号	单位名称	注册地	注册资本 (万元)	本公司对其 投资额(万 元)	出资 比例	表决权 比例	合并报 表范围
1	肥西县国有资产运营有限公司	肥西县	217,000.00	217,000.00	100%	100%	是
2	肥西县保安服务公司	肥西县	1000.00	100.00	100%	100%	是
3	肥西县警安机动车辆检测有限公司	肥西县	50.00	50.00	100%	100%	是
4	肥西县乡村振兴建设	肥西县	20,000.00	20,000.00	100%	100%	是

	发展有限责任公司						
5	肥西县公共房屋租赁有限责任公司	肥西县	5,000.00	5,000.00	100%	100%	是

3、其他关联方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的其他关联方如下表所示：

表 10-63 截至 2019 年 12 月 31 日发行人的其他关联方情况

单位名称	注册地址	持股比例	与本公司关系
肥西县国有资产管理委员会	肥西县	5.39%	股东
肥西公交有限公司	肥西县	48.00%	参股公司
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	合肥市	4.00%	参股公司
肥西徽银城镇化一号基金（有限合伙）	肥西县	20.00%	参股公司
肥西县产城融合示范区项目管理有限责任公司	肥西县	100%	参股公司

（二）关联担保及款项

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的关联方应收应付款情况如下：

1、关联方应收应付款项余额

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的关联方应收应付款项情况如下：

表 10-64 截至 2020 年 9 月 30 日关联方应收款项

单位：万元				
科目	单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质
其他应收款	肥西县公交公司	关联方	1,071.90	往来款

表 10-65 截至 2020 年 9 月 30 日关联方应付款项

单位：万元				
科目	单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质
其他应付款	肥西县财政局	关联方	550,929.73	往来款

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人未发生自有资金被关联方违规占用或违规占用关联方资金的情况。

七、本期债券发行后发行人的财务结构变化

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

- (一) 财务数据的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
 (二) 假设本期债券（发行总额不超过人民币 15 亿元）在 2020 年 9 月 30 日完成发行。

表 10-66 本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	变动额
	发行前	发行后（模拟）	
流动资产合计	3,433,954.74	3,583,954.74	150,000.00
非流动资产合计	67,027.97		-
资产合计	3,500,982.70	3,650,982.70	150,000.00
流动负债合计	816,395.78		-
非流动负债合计	556,479.40	706,479.40	150,000.00
负债合计	1,372,875.18	1,522,875.18	150,000.00
所有者权益合计	2,128,107.53		-
负债和所有者权益合计	3,500,982.70	3,650,982.70	150,000.00
资产负债率	39.21%	41.71%	2.50%

以截至 2020 年 9 月 30 日的财务数据为基准测算，本期债券发行后，公司流动资产从 3,433,954.74 万元增加至 3,583,954.74 万元，非流动负债由 556,479.40 万元增加至 706,479.40 万元，资产负债率将由 39.21% 调整为 41.71%。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人（含合并范围内子公司）共发行企业债券1期、中期票据2期、定向债务融资工具3期和私募债1期，发行总额合计399,000.00万元，其中尚未兑付的债券余额为369,000.00万元。

一、发行人及其子公司已发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行债券情况如下：

表 11-1 截至本募集说明书签署之日的已发行债券情况

单位：万元

序号	债券名称	发行金额	债券余额	利率	债券期限
1	16 肥西城投债	150,000.00	90,000.00	4.45%	2016/6/3-2023/6/3
2	18 肥西建投 MTN001	50,000.00	50,000.00	5.25%	2018/11/20-2023/11/20
3	19 肥西建投 MTN001	44,000.00	44,000.00	5.09%	2019/4/12-2024/4/12
4	19 肥西建投 PPN001	30,000.00	30,000.00	5.10%	2019/10/25-2022/10/25
5	20 肥西建投 PPN001	40,000.00	40,000.00	4.88%	2020/1/14-2023/1/14
6	20 肥西建投 PPN002	70,000.00	70,000.00	3.89%	2020/4/17-2023/4/17
7	20 肥西 01	130,000.00	130,000.00	4.55%	2020/11/09-2027/11/09
合计	-	514,000.00	369,000.00	-	-

发行人于2016年6月3日发行了2016年肥西县城乡建设投资(集团)有限公司公司债券(债券简称“16 肥西城投债”，债券代码：1680246.IB/127758.SH)，发行总额为15亿元，期限为7年(后5年提前还本，自第3年末起至第7年末，逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金)，票面利率为4.45%。“16 肥西城投债”由安徽省信用担保集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

“16 肥西城投债”募集资金共15亿元，其中8亿元用于新建金星和园四期棚户区改造建设项目，7亿元用于新建肥西县花岗镇街道安置点棚户区改造建设项目，项目建设主体均为发行人。具体募集资金使用计划如下：

表 11-2 “16 肥西城投债”募集资金使用计划

单位：万元、%

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	拟使用募集资金占投资规模比例	拟使用募集资金占本期募集资金比例
金星和园四期棚户区改造建设项目	150,000.92	80,000.00	53.33	53.33
肥西县花岗镇街道安置点棚户区改造建设项目	127,785.06	70,000.00	54.78	46.67
合计	277,785.98	150,000.00	54.00	100.00

发行人于 2018 年 11 月 20 日发行了肥西县城乡建设投资有限公司 2018 年度第一期中期票据（债券简称“18 肥西建投 MTN001”，债券代码：101801338.IB），发行总额为 5 亿元，期限为 5 年，票面利率为 5.25%。

发行人于 2019 年 4 月 12 日发行了肥西县城乡建设投资有限公司 2019 年度第一期中期票据（债券简称“19 肥西建投 MTN001”，债券代码：101900512.IB），发行总额为 4.4 亿元，期限为 5 年，票面利率为 5.09%。

发行人于 2019 年 10 月 25 日发行了肥西县城乡建设投资有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具（债券简称“19 肥西建投 PPN001”，债券代码：031900790.IB），发行总额为 3 亿元，期限为 3 年，票面利率为 5.10%。

发行人于 2020 年 1 月 14 日发行了肥西县城乡建设投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（债券简称“20 肥西建投 PPN001”，债券代码：032000036.IB），发行总额为 4 亿元，期限为 3 年，票面利率为 4.88%。

发行人于 2020 年 4 月 17 日发行了肥西县城乡建设投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（债券简称“20 肥西建投 PPN002”，债券代码：032000357.IB），发行总额为 7 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.89%。

发行人于 2020 年 11 月 9 日发行了肥西县城乡建设投资(集团)有限公司非公开发行 2020 年项目收益专项公司债券（债券简称“20 肥西 01”，债券代码：167929.SH），发行总额为 13 亿元，期限为 7 年，票面利率为 4.55%。

二、高利融资情况

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

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

第十二条 募集资金的用途

本次债券获批总额为 15.00 亿元。其中，6.00 亿元拟用于肥西县翡翠家园安置点工程项目，占项目投资总额的 51.66%，7.50 亿元拟用于肥西县上派镇北张家园安置点项目，占项目投资总额的 52.05%，1.50 亿元用于补充营运资金。项目建设主体为肥西县城乡建设投资(集团)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。

本次债券募投项目为长三角 G60 科创走廊产业合作示范园区(生物医药)配套项目，符合国家产业政策，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投资项目具体情况如下：

表 12-1 本次债券募集资金的募投项目情况

单位：亿元、%

序号	项目名称	投资总额	拟使用债券资金	募集资金占项目 总投资比例
1	肥西县翡翠家园安置点工程项目	11.62	6.00	51.66
2	肥西县上派镇北张家园安置点项目	14.41	7.50	52.05
	合计	26.03	13.50	51.86

本次债券募集资金中的另外 1.50 亿元拟用于补充企业营运资金，占本次债券拟发行总额的 10%。

本期债券发行规模为 7.00 亿元，其中 3.50 亿元用于肥西县翡翠家园安置点工程项目，2.00 亿元用于肥西县上派镇北张家园安置点项目，1.50 亿元用于补充企业营业资金。

表 12-2 本期债券募集资金的募投项目情况

单位：亿元、%

序号	项目名称	投资总额	拟使用债券资金	募集资金占项目 总投资比例
1	肥西县翡翠家园安置点工程项目	11.62	3.50	30.12
2	肥西县上派镇北张家园安置点项目	14.41	2.00	13.88
	合计	26.03	5.50	21.13

本募集说明书中关于项目情况源自《肥西县翡翠家园安置点工程项目可行性研究报告》和《肥西县上派镇北张家园安置点项目可行性研究报告》。在前述报告的基础上，发行人参考了肥西县近年来的市场情况，重新调整了项目经营模式及收益测算。

根据《肥西县“十三五”保障性安居工程建设计划》(2016-2020年)，翡翠家园项目和北张家园安置点项目已全部纳入肥西县保障房计划。

根据《肥西县住建局关于关于肥西县城乡建设投资有限公司公司债券募投项目情况的说明》(建设〔2020〕51号)，经肥西县人民政府官方数据统计，2019年1-12月，肥西县的商品房销售面积为77.6万平方米，同比增长26.4%；肥西县县城的商品房去化周期为9-12月。安置房建设是国家保障性安居工程的重要组成部分，是提高居民生活水平，促进我国经济平稳快速发展的迫切需要。本着安置房建设要切实改善居民居住环境，惠及原住宅地居民的宗旨，综合考虑原住宅地居民的出行、就医、就学、就业等因素，对翡翠家园和北张家园项目统一采取货币化安置方式，让原住宅地居民视自身需求自主选择新购住房。合肥整体发展日新月异，根据发展规划，合肥与周边郊县整体协作、融合发展，肥西与合肥城区融合程度不断提高。考虑到原住宅居民就业和就学需求，方便居民灵活选择住宅位置，肥西县政府大力推行棚改货币化政策，以突破地理位置的限制，让居民有更多的选择。同时考虑原住宅居民的接受程度，将拆迁补偿款与自身财力情况相结合，让居民在购房时有更大的选择性。

肥西县翡翠家园安置点项目将拆迁桃花工业园旧区486户，1,556人，拆除房屋面积56,016平方米。拆迁区域距翡翠家园安置点约4.5公里。翡翠家园项目新建安置房建筑面积253,945平方米，共2,277套。

肥西县上派镇北张家园安置点项目将拆迁黄张、背塘、孙家户、

武斌、北四、曹坊6个居民组全部区域及胡岗、中间郢、曹塘3个居民组部分区域棚户区，拆迁面积约27万平方米，共拆迁2,600户，拆迁人口数约9,100人。拆迁区域距北张家园安置点约4公里。北张家园项目安置房建筑面积306,705平方米，共3,072套。

翡翠家园和北张家园拟新建户数大于安置需求，是由于过渡期间新增人口不断出现，当前安置房屋套数仍不能完全满足实际需求。翡翠家园和北张家园安置点未来将优先安置该片区的拆迁人口，剩余房屋将用于肥西县域其他拆迁人口的安置。

安置对象原则上只适应征收范围内合法建筑物的房屋合法产权人，安置对象一律实行货币补偿，按具有相应资质的房地产价格评估机构认定的征收房屋主体建筑面积，房屋内外装修和附属物评估结果，实行一次性货币补偿。

翡翠家园项目根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《安徽省关于实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定》(皖政办〔2011〕24号)等相关法律法规和政策规定，并结合项目具体情况，制定补偿基准价格为7,800元/平方米，具体根据实际房屋评估价值调整，附属物、构筑物具体补偿标准为：空调移机费为100-300元/台，太阳能热水器移机费为200元/台，有限电视移机费为100元/户，固定电话自行办理移机210元/部，塔池200元/个(材料归镇)，水井600-1,500元/口(无水不补)，大锅灶400/个，简易猪圈、鸡棚、厕所40元/m²(材料归镇)，家用沼气池500元/个(材料归镇)等等。

北张家园项目根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕

77号）、《安徽省关于实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定》（皖政办〔2011〕24号）等相关法律法规和政策规定，并结合项目具体情况，制定补偿基准价格为6,800元/平方米，具体根据实际房屋评估价值调整，附属物、构筑物具体补偿标准为：空调移机费为100-300元/台，太阳能热水器移机费为200元/台，有限电视移机费为100元/户，固定电话自行办理移机210元/部，塔池200元/个（材料归镇），水井600-1,500元/口（无水不补），大锅灶400/个，简易猪圈、鸡棚、厕所40元/ m^2 （材料归镇），家用沼气池500元/个（材料归镇）等等。

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关项目拆迁安置补偿方案及法律法规规定，翡翠家园和北张家园项目房屋拆迁工作由肥西县人民政府统筹负责，由肥西县住房和城乡建设局和拆迁地乡镇负责具体组织实施，翡翠家园和北张家园项目总投资中不包含拆迁安置费用。拆迁安置资金为肥西县财政局统一调拨，财政局调拨资金来源主要为肥西县其他棚户区拆迁地块及周边地块土地出让。

翡翠家园和北张家园项目用地均为划拨地，根据《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》（财综字〔1999〕113号），已购安置房上市出售时，由购房者按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。翡翠家园和北张家园项目未来若已安置入户的被征收人要对外出售相关房产，由被征收人补缴土地出让金并缴纳土地增值税，项目具备对外出售的条件。

一、拟投资项目概况

（一）肥西县翡翠家园安置点工程项目

本次债券募集资金中 6.00 亿元用于肥西县翡翠家园安置点工程项目。本项目由住宅楼、配套服务用房及配套基础设施组成，总建筑

面积 320,190.00 平方米。其中：地上建筑面积约 270,838.00 平方米，地下建筑总面积 49,352.00 平方米。

该项目的审批情况如下：

表 12-3 肥西县翡翠家园安置点工程项目批复文件

批文名称	批文文号	发文机关	发文日
立项批复	发改投资字[2014]012 号	肥西县发展和改革委员会	2014 年 2 月 21 日
建设项目选址意见书	选字第 340123201400031	肥西县规划局	2014 年 5 月 8 日
建设用地规划许可证	地字第 340123201400077	肥西县规划局	2014 年 8 月 15 日
环评	肥环建审[2015]089 号	肥西县环境保护局	2015 年 5 月 11 日
建设工程规划许可证	340123201510088	肥西县规划局	2015 年 6 月 18 日
建设工程规划许可证	340123201510089	肥西县规划局	2015 年 6 月 18 日
建设工程规划许可证	340123201510090	肥西县规划局	2015 年 6 月 18 日
建设工程规划许可证	340123201510091	肥西县规划局	2015 年 6 月 18 日
建设工程规划许可证	340123201510092	肥西县规划局	2015 年 6 月 18 日
建设用地批复	肥政地[2016]16 号	肥西县人民政府	2016 年 3 月 19 日
不动产权证书	皖(2017)肥西不动产权第 0010210 号	肥西县国土资源局	2017 年 5 月 18 日
能评	发改综合(2018)61 号	肥西县发展和改革委员会	2018 年 5 月 9 日
稳评	肥政法(2018)15 号	中共肥西县委政法委员会	2018 年 5 月 19 日
可研批复	发改投资(2018)80 号	肥西县发展和改革委员会	2018 年 6 月 20 日

1、项目建设背景

(1) 国家宏观政策

随着国民经济的快速发展，人们生活水平不断提高，2020 年我国将全面进入小康社会。我国城镇化战略的实施，推动了各地城市化的进程，而随着城市化程度的提高，城市在社会经济发展中的作用会不断增大。城市化程度也是一个国家经济发达程度，特别是工业化水平高低的一个重要标志。

改革开放以来，中国城市化进程在快速发展，城市发展的水平从 1980 年的 19%，提高到 2006 年的 43.90%，提高了 24.90 个百分点，增速是同时期世界平均水平的三倍，差不多每年城市化的水平提高一个百分点。到 2020 年中国要基本实现工业化和城市化。预计城市化水平可以达到 60% 左右。城市发展不仅关系到中国经济发展的质量、

速度和水平，而且也关系到信息社会与和谐社会的构建，城市的科学发展蕴含着经济社会转型的现实方式，是关系到中国现代化能否顺利实现的大问题。

政府工作报告明确指出：“改善民生是经济发展的根本目的。只有着力保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。”

为贯彻落实全国政策性安居工程工作会议，扎实推进城镇低收入家庭和回迁户住房工作，国务院十分重视国家政策性用房的建设并多次下发关于政策性用房的文件，要求各级政府要把政策性用房建设提到重中之重。国务院的这一举动充分肯定了城市政策性用房建设的重要意义，制定了建设的总体要求和基本原则，并详细阐述了建设工作的政策措施和组织实施保障，明确要求在近几年内基本完成政策性用房的建设切实关注低收入家庭和回迁户的住房工作。

安徽省对国务院的通知积极作出相应，先后颁布了多项文件到地方各级政府要求进一步落实政策性用房建设项目各项工作细节及项目申报编制程序。随着肥西县“大发展”、“大环境”的不断深化，城市建设的高速发展必将推动旧城改造的进行。项目的建设实施，有利于肥西县城经济、社会的和谐发展，改善整体投资环境和生活环境，突破目前部分落后基础设施对经济和社会发展的制约因素，确保低收入家庭住房问题得到有效地解决。

（2）肥西县建设发展

肥西县是安徽省经济强县之一，位于安徽中部，江淮流域之间，东临巢湖，西接六安，南望舒城、庐江，北邻长丰、寿县。总面积 1961 平方公里，全县耕地面积为 90 万亩。全县共有 14 个乡镇、2 个管委会，共辖村 295 个，居委会 29 个，社区 10 个，总计 334 个基层自治

组织，总人口 88.9 万人。

肥西县与合肥高新区、经济技术开发区、科技创新示范区和政务文化新区和正在建设中的滨湖新城连为一体。宁西、合九铁路、沪汉蓉高速铁路，合叶高速、312、206、405 国道和合六（安）、合安（庆）、合铜（陵）等公路贯穿县境。县城距骆岗机场 12 千米，建设中的合肥新桥国际机场位于境内。上派河、上派河、淠河总干渠均可通航，经巢湖直达长江。古迹有新石器晚期人类居住遗址 4 处，商、周时期人类遗址 100 多处；景点有紫蓬山国家级森林公园、水乡古镇三河、刘铭传故居（第六批国家文物保护单位）等。

肥西县区位优越，是合肥市辖三县之一，县城距合肥市中心仅 17 公里，全省第一家县级工业园区——桃花工业园为国家级经济技术开发区——合肥经济技术开发区的一部分。交通便捷，沪蓉、合宁和合六高速公路以及 206 国道、312 国道、合铜公路、合界高速、合铜黄高速穿境而过，宁西铁路、合九铁路、合武铁路贯穿全境，骆岗机场距县城 12 公里，新建的新桥机场就坐落在肥西上派镇。派河、上派河经巢湖通达长江，铁路、公路、水路、机场构成了四通八达的立体交通网络。县内电力充沛，通讯发达，基础设施配套完善。

2018 年全年地区生产总值增长 8%;规上工业增加值增长 12%;固定资产投资增长 15%;实现财政收入 87.7 亿元、增长 8.4%，其中地方财政收入 51.5 亿元、增长 10.3%;社会消费品零售总额 126.6 亿元、增长 14.6%;城镇常住居民人均可支配收入 36,906 元、增长 9.2%;农村常住居民人均可支配收入 21,647 元、增长 9.5%。县域经济与县域基本竞争力跃居全国百强第 55 位，较上一年提升 9 个位次，向着全国五十强目标又迈进了一大步。

2、项目建设内容

本项目规划总用地面积 97,730.00 m²（约 146.595 亩），总建筑面积 320,190.00 平方米。其中：地上建筑面积约 270,838.00 平方米，地下建筑总面积 49,352.00 平方米。建设内容包括：18 栋高层住宅楼，面积 253,945.00 平方米；综合服务楼和其他商业配套，面积 16,893 平方米；1 个 9 班幼儿园，1 个地下车库及完善区内道路及排水、给水、供电、绿化、消防及配套基础设施等建设，其中地下停车位 1,097 个。

翡翠家园项目拟建安置房户数为 2,277 户，建设的综合楼为独栋建筑，主要为社区卫生服务站，社区服务用房、老年活动站、文化活动室等。

项目主要建设内容如下表所示：

表 12-4 项目主要经济技术指标

序号	类别	单位	数值	备注
1	总用地面积	m ²	97,730.00	146.595 亩
2	总建筑面积	m ²	320,190.00	
3	地上建筑面积	m ²	270,838.00	
3.1	住宅面积	m ²	253,945.00	
3.2	综合楼和其他商业配套面积	m ²	16,893.00	
3.3	9 班幼儿园面积	m ²	3,191.00	
4	地下建筑面积	m ²	49,352.00	
4.1	机动车库	m ²	39,915.00	
4.2	非机动车库	m ²	9,437.00	
5	建筑基底面积	m ²	28,672.42	
6	建筑密度		20%	
7	容积率		2.77	
8	绿化率		40%	
9	总户数	户	2,277	按 3.5 人/户计算
10	总人数	人	7,970	

11	机动车停车位	辆	1,411	
11.1	地上停车位	辆	314	
11.2	地下停车位	辆	1,097	含充电桩 225 辆
12	非机动车停车位	辆	5,773	

3、项目施工进度情况

（1）建设计划

本项目工程范围广、涉及面大，建设期拟计划 2 年安排，项目建设全过程分为项目前期阶段、准备阶段、实施阶段、竣工验收阶段。

1、项目前期阶段：立项、规划、可研、土地等政府各项报批、报建工作及勘察、设计、监理等招标采购工作。

2、项目准备阶段：初步设计、施工图设计、施工准备等各项工程准备工作。

3、工程施工阶段：建筑施工、安装、装饰、景观绿化及广场和道路铺装等实施工作。

4、竣工验收阶段：为环境、消防、规划、工程竣工验收、备案等工作。

（2）进度安排

项目建设期 24 个月。各阶段可交叉进行，其中前期阶段 4 个月，施工阶段 19 个月，竣工验收交付 1 个月。项目已于 2019 年 11 月开工，目前项目已完成投资 3,866.15 万元，目前施工进度为 20%，项目剩余资金来源为发行人自有资金，已全部到位。

4、项目建设的必要性

（1）是长三角 G60 科创走廊产业合作示范园区（生物医药）配套项目

G60 科创走廊沿线是中国经济最具活力、城镇化水平最高的区域之一。G60 科创走廊包括：上海、嘉兴、杭州、金华、苏州、湖州、宣城、芜湖、合肥 9 个城市，覆盖面积约 7.62 万平方公里。G60 科创走廊将在深化产业集群布局、加强基础设施互联互通、推进协同创新、推动品牌园区深度合作和产融结合、推广科创走廊“零距离”综合审批制度改革成果等方面发力，建成长三角地区具有独特品牌优势的协同融合发展平台。从更高层面看，G60 科创走廊将扮演长三角更高质量一体化“引擎”的角色，成为区域内“中国制造”迈向“中国创造”的主阵地。2019 年 6 月，长三角 G60 科创走廊联席会议批准肥西经济开发区挂牌长三角 G60 科创走廊生物医药产业合作示范园区。本次募投项目是示范园配套项目，为了更好的建设示范园区，保障和推进示范园区招商项目尽快落地。

（2）是贯彻落实中央及地方全力改善农村人居环境政策的需要

国家发展改革委印发《关于扎实推进农村人居环境整治行动的通知》（以下简称《通知》），就扎实推进农村人居环境整治行动进行部署。《通知》从合理确定整治目标、明确整治主攻方向、扎实有序实施整治行动等方面作出总体安排，以期把这件广大农民群众最关心、最期盼的事做实做好，真正抓出成效。

改善农村人居环境是实施乡村振兴战略的重要环节，长期以来我国农村人居环境状况很不平衡，脏乱差问题在一些地区还比较突出，与全面建成小康社会要求和农民群众期盼还有较大差距，仍然是经济社会发展的突出短板。同时，在城乡统筹发展的大背景下，农村人居环境更是城乡差距的集中体现。为此，如何动员各方力量，整合各种资源，强化各项举措以促进农村人居环境的改善便成为了当前所需面对的重点。

（3）是调整产业结构、促进地区经济增长的需要

加快安置房建设，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要；是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

安置房建设事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（4）是优化城市空间布局，提升城镇综合承载力的需要

城市化是人类社会发展和进步的必然趋势，发展城市化应注重保护耕地，合理用地，节约和集约用地。城市化是经济发展和社会进步的结果与标志，对区域发展具有很强的促进效应。随着经济增长、人口增加，城市规模也在不断扩大，这些对耕地保护形成了压力。应认识到合理的城市化过程是节约土地的过程，保护耕地与发展城市化的关系，是既要保证城市化进程的顺利进行，又要保护耕地，节约和集约用地，提高土地集约化利用程度。可以为城市的产业结构优化、经济环境优化，提供充足的空间和强有力的载体。

（5）是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要

随着肥西县经济社会的快速发展，现有总体规划已与肥西县经济社会的发展要求不相适应，一定程度上制约了肥西县县城的建设和发

展。近期城市基础设施建设的重点是加快旧城改造，加强城市对外交通联系，改善城市内外交通，市区、城区与工业园区的交通衔接。同时加强城市生态环境建设，改善城市环境，丰富城市内涵，提升城市形象和文化品位。

本项目系旧城改造建设项目，旧城区改造事关城市面貌和群众的幸福指数，项目的社会效益比较明显，把思想统一到合肥市“大湖名城、创新高地”的目标和肥西“五大功能片区”上来。随着 G206 的改造和产城融合示范区的建设，维护了肥西县的社会稳定，为经济发展提供空间，改善了城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量。同时，该项目还会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动了城市基础设施建设，促进房地产行业发展。项目建设的综合效益显著，因此，本项目的建设是必要的。

5、项目建设的社会效益

住房问题是重要的民生问题，解决低收入家庭住房困难，是深入贯彻落实科学发展观，全面建成小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，是维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，是政府公共服务的一项重要职责。同时也是国家拉动内需，保持经济稳定，保持社会大局稳定的重大举措。安置房建设是国家保障性安居工程的重要组成部分，是提高居城镇民生活水平，促进我国经济平稳快速发展的迫切需要。

安置房建设是我国政府改造城镇危旧住房、改造困难家庭住房条件而推出的民生工程。坚持以人为本，建设和谐社会，促进经济和社会协调发展的重要举措，此作为保持住房价格稳定、建立住房供应体系与保障体系的重要途径；是践行执政为民理念，改革发展成果惠及千家万户的民生过程。安置房建设是保障性安居工程建设的重要组成

部分，是完善城市功能、改善人居环境、惠民利民的重大举措，具有长远的社会效应，也是地方政府业绩的一种体现。原住宅地的居民大多数无力改善居住状况，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。安置房建设利用政府补贴及廉租房的形式，改变了原住宅地居民的居住条件，使原住宅地居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

安置房建设工程切实把改革发展的成果惠及原住宅地居民。该项目的实施，必将极大地改善城镇居民的生活条件，对肥西县稳定社会发展、促进社会和谐发展具有重要作用。

6、项目建设的经济效益

本项目收入包括销售收入和租金收入。本项目建设期为2年，预计于2021年11月完工，运营期5年，假设本次债券2021年实现发行，本项目的债券存续期可以涵盖全部运营期，本项目的运营期的收入表如下表所示：

表 12-5 翡翠家园安置点工程项目运营期内营业收入表

单位：万元

序号	项目名称	数量 (m ² /个)	运营期					合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1	经营收入	-	84,157.86	63,825.79	41,064.14	43,556.25	31,318.69	263,922.73
1.1	房屋出售收入	253,945	79,992.68	59,994.51	37,796.54	39,686.37	27,780.46	245,250.54
	单价	-	9,000.00	9,450.00	9,922.50	10,418.63	10,939.56	-
	比例	-	35%	25%	15%	15%	10%	-
1.2	商铺出租收入	16,893	1,013.58	1,489.96	1,787.96	2,346.69	2,464.03	9,102.21
	单价	-	100.00	105.00	110.25	115.76	121.55	-
	比例	-	50%	70%	80%	100%	100%	-
1.3	停车位出售收入	1,097	3,071.60	2,259.82	1,396.57	1,438.47	987.75	9,154.20
	单价	-	80,000.00	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70	-
	比例	-	35%	25%	15%	15%	10%	-

1.4	广告收入	-	30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	165.77
1.5	物业收入	-	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	250.00

表 12-6 翡翠家园项目运营期内营业支出表

单位：万元

序号	项目	运营期					合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1	水电费	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	101.00
2	工资及福利费	72.00	72.00	72.00	72.00	75.60	363.60
3	修理费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100.00
4	其他费用	84.16	63.83	41.06	43.56	31.32	263.93
5	经营成本	196.16	175.83	153.06	155.56	147.92	828.53
6	折旧费	-	-	-	-	-	-
7	摊销费	-	-	-	-	-	-
8	利息支出	3,920.00	3,136.00	2,352.00	1,568.00	784.00	11,760.00
9	总成本费用	4,116.16	3,311.83	2,505.06	1,723.56	931.92	12,588.53

本债券运营期内项目总收入合计为 263,922.73 万元，在运营期内本项目投资财务内部收益率为 27.14%，项目投资回收期为 3.93 年，项目投资财务净现值为 52,224.41 万元。

(二) 肥西县上派镇北张家园安置点项目

本次债券募集资金中 7.50 亿元用于肥西县上派镇北张家园安置点项目。本项目由住宅楼、配套服务用房及配套基础设施组成，项目总用地面积 143,362.1m² (约 215.04 亩)，总建筑面积 390,481m²，其中地上建筑面积 322,921m² (28 栋高层住宅建筑面积 306,705m²，住宅架空层面积 2,800m²，配套服务用房建筑面积 13,416m²)，地下建筑面积 67,560m²。

该项目的审批情况如下：

表 12-7 上派镇北张家园安置点批复文件

批文名称	批文文号	发文机关	发文日
立项批复	发改投资字[2015]136 号	肥西县发展和改革委员会	2015 年 9 月 6 日
建设项目选址意见书	选字第 340123201600013	肥西县规划局	2016 年 4 月 25 日
环评	肥环建审[2016]143 号	肥西县环境保护局	2016 年 9 月 8 日

土地证	皖(2017)肥西县不动产权证0022935号	肥西县国土资源局	2017年11月7日
中华人民共和国建设用地规划许可证	地字号340123201700010号	肥西县规划局	2017年3月1日
中华人民共和国建设工程规划许可证	340123201710046	肥西县规划局	2017年8月2日
稳评	肥政法(2017)24号	中共肥西县委政法委员会	2017年9月4日
能评	发改综合(2017)137号	肥西县发展和改革委员会	2017年8月13日
可研批复	发改综合(2017)165号	肥西县发展和改革委员会	2017年10月5日

1、项目建设背景

(1) 宏观政策背景

安置房建设工程是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。安置房建设工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及拆迁安置户的切身利益和社会的稳定问题。将安置房建设与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，安置房建设政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

近年来，安徽省委、省政府对安置房建设工作给予高度重视，在2016-2018连续3年的要实施33项民生工程的通知中均把安置房建设、城市老旧小区整治作为重点民生工程。民生工程是安徽省保障改善民生的重要品牌，是实施共享发展行动的重要内容，各级各部门按照“守住底线、突出重点、完善制度、引导舆论”的思路，坚持民生为本，切实在共享发展上见行动，努力在增进人民福祉上见成效。

肥西县是合肥主城区西南副中心城市，处于合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，从“141”城区空间战略起，肥西便被统一纳入了合肥的大发展规划中。随着“141”升级到“1331”市域空间战略，当“大合肥”的蓝图跃然纸上，肥西的区位被进一步凸显出来。合肥市政府主要领导在肥西调研时就指出：“根据‘1331’城市空间发展战略规划，肥西县某种程度上是主城区重要组成部分，要建成新

型工业化发展主战场、城乡统筹发展新典范，为区域性特大城市建设多作贡献。

（2）“十三五”安置房建设发展规划

“十三五”规划目标：未来五年城镇安置房住房 2,000 万套，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%、户籍人口城镇化率达到 45%。未来五年将加快农业转移人口市民化，统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化，健全常住人口市民化激励机制，推动更多人口融入城镇。

“十三五”期间，新型城镇化是我国最大的内需潜力和发展动能所在。以“3 个 1 亿人”中的城中村改造为例，按一户平均人口 3—4 人计算，这一项目能让 2,000 多万人的生活质量大大改善，同时也可以扩大内需，拉动经济增长。规划纲要中关于城镇化的布局、城市群的发展，也都体现出“以人为本”和“发展动能”兼顾的特点，如发展中小城市和小城镇，可容纳更多的农民工就近就业创业。

2018 年-2020 年将建设安置房 1,500 万套，其中 2018 年建设任务 580 万套，2019 年、2020 年还要累计完成 920 万套。

（3）肥西县发展规划

1) 城市性质

合肥主城西南国际化新城区，战略性新兴产业基地。

2) 城市职能

合肥主城区西南综合服务中心，合肥西南翼新型工业化发展核心区，环巢湖生态文明示范区建设的重要组成部分，长三角地区知名山水人文生态旅游目的地。

3) 城市规模

2020 年城区人口规模 30 万人，城市建设用地 34 平方公里，2030 年城区人口规模 40 万人，城市建设用地 44 平方公里。

4) 县域空间结构

规划形成“双轴五区”的县域空间结构，其中：

双轴：合安发展轴，合六发展轴。

五区：主城区肥西片区、产城融合示范片区、紫蓬山生态旅游片区、环巢湖生态示范片区和西北西南部外围协调片区。

5) 城镇规模等级

城镇规划等级按“城区——中心镇——一般镇——中心村（新型社区）”四级划分。

一级城镇：城区，城镇人口规模为 40 万人；

二级城镇（中心镇）：3 个，分别为花岗镇、桃花镇和紫蓬镇。

城镇人口规模，花岗镇 2-15 万人、桃花镇 3-15 万人、紫蓬镇 2-15 万人；

三级城镇（一般镇、乡）：8 个，分别为官亭镇、三河镇、山南镇、丰乐镇、高店乡、铭传乡、严店乡、柿树岗乡。官亭镇、山南镇、三河镇、丰乐镇城镇人口规模 0.5-6 万人；高店乡、铭传乡、严店乡、柿树岗乡人口规模 0.5-2.0 万人，按新型社区控制，人口不纳入城镇人口。

四级：中心村（新型社区），集镇型中心村 18 个，村部型中心村 85 个。

6) 发展目标

规划到 2030 年，全面实现城乡空间布局及功能分工合理，基础设施体系完善，产城融合、联动发展，社会公共服务均等，城乡环境优美，人民生活优质，经济社会科学发展，打造成为合肥主城区西南片区中心城市。

7) 规划区公共服务设施规划

规划区形成产城融合区、老城生活区、城北产业区、城南生活区四个片区公共中心。规划区内中心村配置村级(社区)公共服务中心，包括村级管理服务设施、文化服务设施、卫生服务设施、体育服务设施等。

8) 城区发展方向

规划期内以老城区为核心，向西、向南两翼拓展，向西发展产业区，向南、东发展综合服务区。

9) 城区空间结构规划

规划形成“绿楔嵌城、两轴、三带、多板块”的城市空间布局结构。

“绿楔嵌城”：建立西翼紫蓬山生态屏障，将紫蓬山生态绿楔引入城区，作为城区核心开敞空间。

“两轴”：合安路城市发展轴和蓬莱路城市发展轴。

“三带”：规划形成潭冲河、派河和光明大堰三条生态滨河带。

“多板块”：规划形成老城生活板块、滨河生活板块、城南生活板块、城北产业板块、新港产业板块以及产城融合板块。

(4) 项目提出的理由

根据肥西县发展规划，将拆迁黄张、背塘、孙家户、武斌、北四、曹坊 6 个居民组全部区域及胡岗、中间郢、曹塘 3 个居民组部分区域，拆迁面积约 27 万平方米，拆迁户 1,800 户，拆迁人口数约 6,300 人；计划 2018 年拆迁胡岗、北五、刘尚岗、北张街道等区域，拆迁户 800 户，人口数 2,800 人。共拆迁的 2,600 户，均需安置在北张家园安置点内。

拆迁区域主要为分布零散的村庄以及荒地、沟塘等，土地利用率较低，大量建设用地闲置，资源严重浪费。居住区环境现状较差，基础设施薄弱，无污水管网系统，电网线路陈旧，无公厕、垃圾转运站

等基础设施；无消防车通道，无消防水源以及基本的消防设施，存在严重的安全隐患。

基于国家大力推进安置房建设的前提以及现状居住区居住条件较差，水、电、气、道路、消防等基础设施配套不齐全的背景，结合肥西县城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善居民区的生活环境，美化城市环境，提升肥西县的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。除此之外，2019年6月，长三角G60科创走廊联席会议批准肥西经济开发区挂牌长三角G60科创走廊生物医药产业合作示范园区。本次募投项目是示范园配套项目，为了更好的建设示范园区，保障和推进示范园区招商项目尽快落地。

考虑未来肥西县的发展及安置房的分户安置问题，本次计划建设安置房3,072套，建设安置房306,705平方米。

2、项目建设内容

本项目规划总用地面积143,362.1平方米，总建筑面积390,481平方米。其中：地上建筑面积约322,921平方米，地下建筑总面积67,560平方米。建设主要建设内容包括：28栋高层住宅，建筑面积306,705平方米；停车场建设，其中地下停车位1,914个；商业（超市）建筑面积3,000平方米。项目主要建设内容如下表所示：

表 12-8 项目主要经济技术指标

项目		规模	单位	备注
	总用地面积	143,362.1	平方米	215.04
	总建筑面积	390,481	平方米	
其中	地上建筑面积	322,921	平方米	
	住宅	306,705	平方米	
	住宅架空层	2,800	平方米	
	配套用房	13,416	平方米	
	其中	物管用房	640	平方米
		社区服务中心	1,200	平方米
		社区活动中心	1,966	平方米
		社区卫生服务站	400	平方米
		超市	3,000	平方米
		便民服务站	200	平方米

		社区居家养老服务用房	922	平方米	
		警务室	20	平方米	
		配电房	1,410	平方米	
		公厕	100	平方米	
		垃圾站	90	平方米	
		12班幼儿园	3,420	平方米	
		门卫	48	平方米	
		地下建筑面积	67,560	平方米	
其中		地下机动车库（含设备用房）	56,000	平方米	
		地下非机动车库	11,560	平方米	
		建筑基底面积	28,672.42	平方米	
		总户数	3,072	户	
		总人数	9,830	人	
		容积率	2.23		
		绿化率	40%		
		建筑密度	20%		
		机动停车位	2,549	辆	
其中		地上停车位	635	辆	
		地下停车位	1,914	辆	含充电桩 255 辆
		非机动车位	6,372	辆	

3、项目施工进度情况

本项目工程范围广、涉及面大，建设期拟计划2年安排，项目建设全过程分为项目前期阶段、准备阶段、实施阶段、竣工验收阶段。

- (1) 项目前期阶段：立项、规划、可研、土地等政府各项报批、报建工作及勘察、设计、监理等招标采购工作。
- (2) 项目准备阶段：初步设计、施工图设计、施工准备等各项工程准备工作。
- (3) 工程施工阶段：建筑施工、安装、装饰、景观绿化及广场和道路铺装等实施工作。
- (4) 竣工验收阶段：为环境、消防、规划、工程竣工验收、备案等工作。

项目已于2019年6月开工，目前项目已完成投资62,094.80万元，目前施工进度为40%，项目剩余资金来源为发行人自有资金，已全部到位。

4、项目建设的必要性

（1）是长三角G60科创走廊产业合作示范园区（生物医药）配套项目

G60科创走廊沿线是中国经济最具活力、城镇化水平最高的区域之一。G60科创走廊包括：上海、嘉兴、杭州、金华、苏州、湖州、宣城、芜湖、合肥9个城市，覆盖面积约7.62万平方公里。G60科创走廊将在深化产业集群布局、加强基础设施互联互通、推进协同创新、推动品牌园区深度合作和产融结合、推广科创走廊“零距离”综合审批制度改革成果等方面发力，建成长三角地区具有独特品牌优势的协同融合发展平台。从更高层面看，G60科创走廊将扮演长三角更高质量一体化“引擎”的角色，成为区域内“中国制造”迈向“中国创造”的主阵地。2019年6月，长三角G60科创走廊联席会议批准肥西经济开发区挂牌长三角G60科创走廊生物医药产业合作示范园区。本次募投项目是示范园配套项目，为了更好的建设示范园区，保障和推进示范园区招商项目尽快落地。

（2）是调整产业结构、促进地区经济增长的需要

加快安置房的改造，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要；是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

安置房建设事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新

的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。

(3) 是优化城市空间布局，提升城镇综合承载力的需要

城市化是人类社会发展和进步的必然趋势，发展城市化应注重保护耕地，合理用地，节约和集约用地。城市化是经济发展和社会进步的结果与标志，对区域发展具有很强的促进效应。随着经济增长、人口增加，城市规模也在不断扩大，这些对耕地保护形成了压力。应认识到合理的城市化过程是节约土地的过程，保护耕地与发展城市化的关系，是既要保证城市化进程的顺利进行，又要保护耕地，节约和集约用地，提高土地集约化利用程度。可以为城市的产业结构优化、经济环境优化，提供充足的空间和强有力的载体。

(4) 是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要

随着肥西县经济社会的快速发展，现有总体规划已与肥西县经济社会的发展要求不相适应，一定程度上制约了肥西县县城的建设和发展。近期城市基础设施建设的重点是加快旧城改造，加强城市对外交通联系，改善城市内外交通，市区、城区与工业园区的交通衔接。同时加强城市生态环境建设，改善城市环境，丰富城市内涵，提升城市形象和文化品位。

原有住房容积率在 0.8-1.0 之间，保障性住房原则上一般规划容积率在 1.5-2.5 之间。安置房建设可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。通过合理规划布局既增加困难群众住房面积、改善住房环境，集中连片安置房的改造可以

盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。

综上所述，本项目的建设不仅改变原住宅脏、乱、差形象，改善居民居住环境，同时可以完善城市配套设施、节约土地、盘活土地资源、促进地区经济增长，是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。除此之外，2019年6月，长三角G60科创走廊联席会议批准肥西经济开发区挂牌长三角G60科创走廊生物医药产业合作示范园区。本次募投项目是示范园配套项目，为了更好的建设示范园区，保障和推进示范园区招商项目尽快落地。因此，本项目的建设是必要的。

5、项目建设的社会效益

住房问题是重要的民生问题，解决低收入家庭住房困难，是深入贯彻落实科学发展观，全面建成小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，是维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，是政府公共服务的一项重要职责。同时也是国家拉动内需，保持经济稳定，保持社会大局稳定的重大举措。安置房建设是国家保障性安居工程的重要组成部分，是提高居城镇民生活水平，促进我国经济平稳快速发展的迫切需要。

安置房建设是我国政府改造城镇危旧住房、改造困难家庭住房条件而推出的民生工程。坚持以人为本，建设和谐社会，促进经济和社会协调发展的重要举措，此作为保持住房价格稳定、建立住房供应体系与保障体系的重要途径；是践行执政为民理念，改革发展成果惠及千家万户的民生过程。安置房建设是保障性安居工程建设的重要组成部分，是完善城市功能、改善人居环境、惠民利民的重大举措，具有长远的社会效应，也是地方政府业绩的一种体现。原住宅地的居民大

多数无力改善居住状况，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。安置房建设利用政府补贴及廉租房的形式，改变了原住宅地居民的居住条件，使原住宅地居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

安置房建设工程切实把改革发展的成果惠及原住宅地居民。该项目的实施，必将极大地改善城镇居民的生活条件，对肥西县稳定社会发展、促进社会和谐发展具有重要作用。

6、项目建设的经济效益

通过安置房建设为城市的可持续发展储备了宝贵的空间资源，利用该契机，进行了土地整合，盘活存量土地，改善建设用地结构，提高了土地配置和利用效率，拆迁安置后土地价值也得到一定程度的提升。拆迁安置前，多数原住宅地的土地处于偏远矿或城市边缘，加之环境较差、基础设施不完善，土地价值较低。通过拆迁安置原住宅地周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，为地方的经济健康持续的发展奠定基础。

安置房建设在基础设施和公建设施建设上更能发挥自己效益，降低居民的生活成本，提高居民的生活质量。同时，有助于推进城镇产业结构的调整，可以形成更加具有规模的效益的产业，提高区域内综合竞争力，推动城市经济又好又快发展。

本项目收入包括销售收入和租金收入。由于本项目可行性研究报告出具时间较早，因而销售价格，租金收入等预测根据 2019 年实际情况进行了相应调整。本项目建设期为 2 年，预计于 2021 年 6 月完

工，运营期5年，假设本次债券2021年实现发行，本项目的债券存续期可以涵盖全部运营期。本项目的运营期收入表如下表所示：

表 12-9 北张家园安置点项目运营期内营业收入表

单位：万元

序号	项目名称	数量(m ² /个)	运营期					合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1	经营收入	-	91,412.05	68,570.14	43,261.03	45,414.25	31,858.23	280,515.70
1.1	房屋出售收入	306,705	85,877.40	64,408.05	40,577.07	42,605.93	29,824.15	263,292.59
	单价	-	8,000.00	8,400.00	8,820.00	9,261.00	9,724.05	-
	比例	-	35%	25%	15%	15%	10%	-
1.2	商铺出租收入	3,000	90.00	132.30	158.76	208.37	218.79	808.22
	单价	-	50.00	52.50	55.13	57.88	60.78	-
	比例	-	50%	70%	80%	100%	100%	-
1.3	停车位出售收入	1,914	5359.20	3,942.84	2,436.68	2,509.78	1,723.38	15,971.87
	单价	-	80,000.00	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70	-
	比例	-	35%	25%	15%	15%	10%	-
1.4	广告收入	-	30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	165.77
1.5	物业收入	-	55.45	55.45	55.45	55.45	55.45	277.24

表 12-10 北张家园安置点项目运营期内营业支出表

单位：万元

序号	项目	运营期					合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1	水电费	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	101.00
2	工资及福利费	72.00	72.00	72.00	72.00	75.60	363.60
3	修理费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100
4	其他费用	91.41	68.57	43.26	45.41	31.86	280.52
5	经营成本	203.41	180.57	155.26	157.41	148.46	845.12
6	折旧费	-	-	-	-	-	-
7	摊销费	-	-	-	-	-	-
8	利息支出	4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980.00	14,700.00
9	总成本费用	5,103.41	4,100.57	3,095.26	2,117.41	1,128.46	15,545.12

本债券运营期内项目总收入合计为280,515.70万元，在运营期内
本项目投资财务内部收益率为18.64%，动态项目投资回收期为4.03
年，项目投资财务净现值为36,077.47万元。

（三）发行人项目收入测算

1、肥西县翡翠家园安置点工程项目

安置房直接向安置居民定向销售，停车位向小区居民出售。本项目收入主要分为房屋出售收入、商铺出租收入、停车位出售收入、其他收入等。

（1）住宅销售收入

根据合肥市发展和改革委公布的肥西县近年商品住宅明码标价查询获悉，本项目周边楼盘近年来备案价如下：

表 12-11 2019 年肥西县商品房出售备案价表

序号	小区名称	备案价（元）	位置
1	岭湖湾（洋房）	16,599.85	肥西县明珠大道南 100 米
2	岭湖湾（高层）	14,799.75	肥西县明珠大道南 100 米
3	锦绣大地城二期	14,943.52	金寨南路与锦绣大道交汇处
4	国滨世家	14,799.84	上派镇灯塔路以南、妙道山路以东
5	优步学府	14,561.98	青龙大道与站前路交口往东 500 米
6	祥源花世界·丹桂湾	13,500.45	金寨南路与深圳路西北侧
7	高速时代御府	14,972.45	青龙大道与潭冲路交汇处东南侧
8	文一名门森林语	12,800.37	肥西繁华大道与紫蓬路交口
9	万振紫蓬湾	16,195.50	肥西县紫蓬山风景区
10	琥珀御宾府	18,631.00	上派镇天海路以南、滨河北路以东

图 12-1 对比商品房位置图



由肥西县近期备案价格及位置分布可知，价格基本处于 1.4 万/m² 以上水平，本项目位于桃花工业园，位置较好，周边规划较为全面，本次按 9,000 元/m² 暂估，每年涨幅 5%。

表 12-12 运营期房屋出售收入情况

项目名称	数量 (m ²)	合计 (万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
房屋出售收入	253,945	245,250.54	79,992.68	59,994.51	37,796.54	39,686.37	27,780.46
单价			9,000.00	9,450.00	9,922.50	10,418.63	10,939.56
比例			35%	25%	15%	15%	10%

（2）配套商业出租收入

商业建筑面积约 16,893 m²，项目建成后拟对外租赁。经调查，肥西县上派镇住宅商业租金价格约 80~150 元/m²·月。本次按 100 元/m²·月计，租金价格年增长率按照 5% 计算。

表 12-13 运营期商铺出租收入情况

项目名称	数量 (m ²)	合计 (万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
商铺出租收入	16,893	9,102.21	1,013.58	1,489.96	1,787.96	2,346.69	2,464.03
单价			100.00	105.00	110.25	115.76	121.55
比例			50%	70%	80%	100%	100%

（3）地下停车位出售收入

本项目地下共有 1,097 个停车车位。经调查，肥西县上派镇住宅配套地下停车位售价约 6~10 万元/个。本次按 8 万元/个计算，价格年增长率按 3% 计。

表 12-14 运营期停车位出售收入情况

项目名称	数量 (个)	合计 (万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
停车位出售收入	1,097	9,154.20	3,071.60	2,259.82	1,396.57	1,438.47	987.75
单价			80,000.0 0	82,400.0 0	84,872.0 0	87,418.1 6	90,040.7 0
比例			35%	25%	15%	15%	10%

(4) 广告收入

根据初步调研，合肥地区小区电梯框架广告和电梯电子屏广告投放价格为 10,000-15,000 元/面/年，预计翡翠家园小区将设置 30 块电梯框架广告和电子屏广告，每块单价预计为 10,000 元/面/年，预计一年将产生收入 30 万元，年增长率按 5% 计。

(5) 物业收入

根据《安徽省物业管理条例》、《安徽省定价目录》(皖价法(2018)17 号)以及《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》等有关规定，普通住宅小区前期物业公共服务费标准实行政府指导价管理，根据物业类型和物业服务等级制定基准收费标准。基准价为 3-24 元/m²/年不等。翡翠家园项目总建筑面积为 253,945.00 m²，预计物业费水平为 4 元/m²/年，物业费收入合计为 50 万元/年。

经市场分析预测，本项目经营收入及盈利测算如下表：

表 12-15 翡翠家园项目经营收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	数量 (m ² /个)	合计	运营期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入		263922.73	84157.86	63825.79	41064.14	43556.25	31318.69
1.1	房屋出售收入	253945	245250.54	79992.68	59994.51	37796.54	39686.37	27780.46
	单价			9000.00	9450.00	9922.50	10418.63	10939.56
	比例			35%	25%	15%	15%	10%
1.2	商铺出租收入	16893	9102.21	1013.58	1489.96	1787.96	2346.69	2464.03
	单价			100.00	105.00	110.25	115.76	121.55
	比例			50%	70%	80%	100%	100%
1.3	停车位出售收入	1097	9154.20	3071.60	2259.82	1396.57	1438.47	987.75
	单价			80000.00	82400.00	84872.00	87418.16	90040.70
	比例			35%	25%	15%	15%	10%
1.4	广告收入		165.77	30.00	31.50	33.08	34.73	36.47
1.5	物业收入		250.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	补贴收入(万元)	0.00						
3	增值税及附加	23895.71		7625.88	5781.05	3715.78	3941.90	2831.11
3.1	增值税	21723.37		6932.62	5255.50	3377.98	3583.54	2573.73
3.2	城市维护建设税(5%)	1086.17		346.63	262.78	168.90	179.18	128.69
3.3	教育费附加(3%)	651.70		207.98	157.67	101.34	107.51	77.21
3.4	地方教育费(2%)	434.47		138.65	105.11	67.56	71.67	51.47

2、肥西县上派镇北张家园安置点项目

安置房直接向安置居民定向销售，停车位向小区居民出售。本项目收入主要分为房屋出售收入、商铺出租收入、停车位出售收入、其他收入等。由于本项目可行性研究报告出具时间较早，项目的收入预测根据目前市场情况进行了一定调整。

（1）住宅销售收入

根据合肥市发展和改革委公布的肥西县近年商品住宅明码标价查询获悉，本项目周边楼盘近年来备案价如下：

表 12-16 2019 年肥西县商品房出售备案价表

序号	小区名称	备案价（元）	位置
1	岭湖湾（洋房）	16,599.85	肥西县明珠大道南 100 米
2	岭湖湾（高层）	14,799.75	肥西县明珠大道南 100 米
3	锦绣大地城二期	14,943.52	金寨南路与锦绣大道交汇处
4	国滨世家	14,799.84	上派镇灯塔路以南、妙道山路以东
5	优步学府	14,561.98	青龙大道与站前路交口往东 500 米
6	祥源花世界·丹桂湾	13,500.45	金寨南路与深圳路西北侧
7	高速时代御府	14,972.45	青龙大道与潭冲路交汇处东南侧
8	文一名门森林语	12,800.37	肥西繁华大道与紫蓬路交口
9	万振紫蓬湾	16,195.50	肥西县紫蓬山风景区
10	琥珀御宾府	18,631.00	上派镇天海路以南、滨河北路以东

图 12-2 对比商品房位置图



由肥西县近期备案价格及位置分布可知，价格基本处于 1.2 万/m²以上水平，本项目位于上派镇，肥西县城，位置较好，周边规划较为全面，本次按 8,000 元/m²暂估，每年涨幅 5%。

表 12-15 运营期房屋出售情况

项目名称	数量 (m ²)	合计(万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
房屋出售收入	306,705	263,292.59	85,877.40	64,408.05	40,577.07	42,605.93	29,824.15
单价			8,000.00	8,400.00	8,820.00	9,261.00	9,724.05
比例			35%	25%	15%	15%	10%

(2) 配套商业出租收入

项目配套商业建筑面积约 3,000 m²，项目建成后拟对外租赁。经调查，肥西县上派镇住宅商业租金价格约 60~120 元/m²·月。本次按 50 元/m²·月计，租金价格年增长率按照 5% 计算。

表 12-17 运营期商铺出租收入

项目名称	数量 (m ²)	合计(万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
商铺出租收入	3000	808.22	90.00	132.30	158.76	208.37	218.79
单价			50.00	52.50	55.13	57.88	60.78
比例			50%	70%	80%	100%	100%

（3）地下停车位出售收入

本项目地下共有 1,914 个停车车位。经调查，肥西县上派镇住宅配套地下停车位售价约 6~10 万元/个。本次按 8 万元/个计算，价格年增长率按 3% 计。

表 12-18 运营期停车位出售收入

项目名称	数量 (个)	合计 (万元)	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
停车位出售收入	1,914	15,971.87	5,359.20	3,942.84	2,436.68	2,509.78	1,723.38
单价			80,000.00	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70
比例			35%	25%	15%	15%	10%

（4）广告收入

根据初步调研，合肥地区小区电梯框架广告和电梯电子屏广告投放价格为 10,000-15,000 元/面/年，预计北张家园小区将设置 30 块电梯框架广告和电子屏广告，每块单价预计为 10,000 元/面/年，预计一年将产生收入 30 万元，年增长率按 5% 计。

（5）物业收入

根据《安徽省物业管理条例》、《安徽省定价目录》(皖价法(2018)17 号)以及《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》等有关规定，普通住宅小区前期物业公共服务费标准实行政府指导价管理，根据物业类型和物业服务等级制定基准收费标准。基准价为 3-24 元/m²/年不等。北张家园项目总建筑面积为 306,705.00 m²，预计物业费水平为 3.6 元/m²/年，物业费收入合计为 55.45 万元/年。

经市场分析预测，本项目经营收入及盈利测算如下表：

表 12-19 北张家园安置点项目经营收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	数量 (m ² /个)	合计	运营期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入		280,515.70	91,412.05	68,570.14	43,261.03	45,414.25	31,858.23
1.1	房屋出售收入	30,6705	263,292.59	85,877.40	64,408.05	40,577.07	42,605.93	29,824.15
	单价			8,000.00	8,400.00	8,820.00	9,261.00	9,724.05
	比例			35%	25%	15%	15%	10%
1.2	商铺出租收入	3,000	808.22	90.00	132.30	158.76	208.37	218.79
	单价			50.00	52.50	55.13	57.88	60.78
	比例			50%	70%	80%	100%	100%
1.3	停车位出售收入	1,914	15,971.87	5,359.20	3,942.84	2,436.68	2,509.78	1,723.38
	单价			80,000.00	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70
	比例			35%	25%	15%	15%	10%
1.4	广告收入		165.77	30.00	31.50	33.08	34.73	36.47
1.5	物业收入		277.24	55.45	55.45	55.45	55.45	55.45
2	补贴收入(万元)	0.00						
3	增值税及附加	25,401.27		8,284.09	6,211.53	3,915.11	4,110.48	2,880.06
3.1	增值税	23,092.07		7,530.99	5,646.85	3,559.19	3,736.80	2,618.24
3.2	城市维护建设税(5%)	1,154.60		376.55	282.34	177.96	186.84	130.91
3.3	教育费附加(3%)	692.76		225.93	169.41	106.78	112.10	78.55
3.4	地方教育费(2%)	461.84		150.62	112.94	71.18	74.74	52.36

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

发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度投资活动产生的现金流量净额分别为 -5,456.93 万元、-3,654.16 万元和 832.94 元。

2017 年度、2018 年度投资活动现金流持续净流出是由公司近年的项目大多处于投资建设期，资本支出较大所致，2019 年部分投资回款，使得现金流出现净流入，与公司的经营范围情况相符。随着肥西县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，发行人对营运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 1.50 亿元拟用于补充营运资金，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，补充营运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。通过发行本次债券，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审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 1.50 亿元拟用于补充企业营运资金，占本次债券拟发行总额的 10%。

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

肥西县城乡建设投资（集团）有限公司作为肥西县城建项目投资龙头企业，本次债券募投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肥西县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 15.00 亿元。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 2020 年 9 月 30 日的公司资产负债表，本次债券发行后对公司资产负债表结构的影响如下表：

表 12-20 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	2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	变动额
	发行前	发行后（模拟）	
流动资产合计	3,433,954.74	3,583,954.74	150,000.00
非流动资产合计	67,027.97		-
资产合计	3,500,982.70	3,650,982.70	150,000.00
流动负债合计	816,395.78		-
非流动负债合计	556,479.40	706,479.40	150,000.00
负债合计	1,372,875.18	1,522,875.18	150,000.00
所有者权益合计	2,128,107.53		-
负债和所有者权益合计	3,500,982.70	3,650,982.70	150,000.00
资产负债率	39.21%	41.71%	2.50%

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使用情况进行核查，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

表 13-1 发行人自身偿付能力分析表

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率(倍)	4.21	5.95	3.74	7.12
速动比率(倍)	0.40	0.70	0.55	1.36
资产负债率	39.21%	33.24%	43.74%	35.09

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%

从短期偿债指标看，2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 7.12、3.74、5.95 和 4.21，速动比率分别为 1.36、0.55、0.70 和 0.40，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。

从长期偿债指标看，2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人资产负债率分别为 35.09%、43.74%、33.24% 和 39.21%。近三年及一期，虽然发行人资产负债率都比较稳定，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) 肥西县翡翠家园安置点工程项目

经测算，本次债券存续期内，项目市场化经营收入为 263,922.73 万元，项目净收益 227,438.49 万元，存续期内项目净收益总额对债券本金和利息覆盖倍数为 2.92 倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为 1.96 倍。本项目净收益对总投资及债券本金利息的覆盖测算见下表：

表 13-2 翡翠家园项目净收益对债券本金利息的覆盖测算表

单位：万元

	建设期		经营期					合计数
	1	2	3	4	5	6	7	
项目收入	-	-	84,157.86	63,825.79	41,064.14	43,556.25	31,318.69	263,922.73
运营成本及费用	-	-	4,116.16	3,311.83	2,505.06	1,723.56	931.92	12,588.52
增值税及附加	-	-	7,625.88	5,781.05	3,715.78	3,941.90	2,831.11	23,895.71
项目净收益	-	-	72,415.82	54,732.91	34,843.29	37,890.80	27,555.67	227,438.49
应还借款本金	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	60,000.00
应还借款利息	3,600.00	3,600.00	3,600.00	2,880.00	2,160.00	1,440.00	720.00	18,000.00
还本付息总额	3,600.00	3,600.00	15,600.00	14,880.00	14,160.00	13,440.00	12,720.00	78,000.00
净收益总额对债券本息的覆盖倍数	-	-	4.64	3.68	2.46	2.82	2.17	2.92
借款利率按6.00%计算								
资料来源：	根据可研报告整理							

表 13-3 翡翠家园项目净收益对总投资的覆盖测算表

单位：万元

	建设期		经营期					合计数
	1	2	3	4	5	6	7	
项目收入	-	-	84,157.86	63,825.79	41,064.14	43,556.25	31,318.69	263,922.73
运营成本及费用	-	-	4,116.16	3,311.83	2,505.06	1,723.56	931.92	12,588.52
增值税及附加	-	-	7,625.88	5,781.05	3,715.78	3,941.90	2,831.11	23,895.71
项目净收益	-	-	72,415.82	54,732.91	34,843.29	37,890.80	27,555.67	227,438.49
总投资			116,154.78					
净收益总额对总投资的覆盖倍数			1.96					
资料来源：	根据可研报告整理							

该项目建设期为2年，预计于2021年11月完工，运营期5年，假设本次债券2021年实现发行，该项目的债券存续期可以涵盖全部运营期。该项目债券存续期内可获得收入26.39亿元，扣除营业成本及税金3.65亿元，项目净收益22.74亿元，可以覆盖用于项目建设的债券本金和利息。

(二) 肥西县上派镇北张家园安置点项目

经测算，本次债券存续期内，肥西县上派镇北张家园安置点项目市场化经营收入为280,515.70万元，项目净收益239,569.31万元，存续期内项目净收益总额对债券本金利息覆盖倍数为2.46倍，运营期内净收益总额对总投资的覆盖倍数为1.66倍。本项目净收益对总投资及债券本金利息的覆盖测算见下表：

表 13-4 北张家园安置点项目净收益对总投资及债券本金利息覆盖测算表

单位：万元

	建设期	经营期	

	1	2	3	4	5	6	7	合计数
项目收入	-	-	91,412.05	68,570.14	43,261.03	45,414.25	31,858.23	280,515.70
运营成本及费用	-	-	5,103.41	4,100.57	3,095.26	2,117.41	1,128.46	15,545.12
增值税及附加	-	-	8,284.09	6,211.53	3,915.11	4,110.48	2,880.06	25,401.27
项目净收益	-	-	78,024.55	58,258.04	36,250.66	39,186.35	27,849.71	239,569.31
应还借款本金	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	75,000.00
应还借款利息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	3,600.00	2,700.00	1,800.00	900.00	22,500.00
还本付息总额	4,500.00	4,500.00	19,500.00	18,600.00	17,700.00	16,800.00	15,900.00	97,500.00
净收益总额对债券本息的覆盖倍数	-	-	4.00	3.13	2.05	2.33	1.75	2.46
借款利率按 6.00% 计算								
资料来源:	根据可研报告整理							

表 13-5 北张家园安置点项目净收益对总投资及债券本金利息覆盖测算表

单位: 万元

	建设期		经营期					合计数
	1	2	3	4	5	6	7	
项目收入	-	-	91,412.05	68,570.14	43,261.03	45,414.25	31,858.23	280,515.70
运营成本及费用	-	-	5,103.41	4,100.57	3,095.26	2,117.41	1,128.46	15,545.12
增值税及附加	-	-	8,284.09	6,211.53	3,915.11	4,110.48	2,880.06	25,401.27
项目净收益	-	-	78,024.55	58,258.04	36,250.66	39,186.35	27,849.71	239,569.31
总投资				144,078.22				
净收益总额对总投资的覆盖倍数				1.66				
借款利率按 6.00% 计算								
资料来源:	根据可研报告整理							

该项目建设期为 2 年, 预计于 2021 年 6 月完工, 运营期 5 年, 假设本次债券 2021 年实现发行, 该项目的债券存续期可以涵盖全部运营期。该项目债券存续期内可获得收入 28.05 亿元, 扣除营业成本及税金 4.09 亿元, 项目净收益 23.96 亿元, 可以覆盖用于项目建设部分的债券利息。运营期内可获得收入 28.05 亿元, 扣除营业成本及税金 4.09 亿元, 项目净收益 23.96 亿元能够覆盖项目总投资。

本次债券拟发行金额 15.00 亿元, 其中, 13.50 亿元拟用于募投项目, 1.50 亿元拟用于补充营运资金。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本金利息的覆盖。

三、本次债券本息偿还计划

(一) 本次债券本息偿还计划的概况

本次债券发行总规模为不超过 15 亿元，为固定利息品种，每年付息一次，在本次债券存续的第 3、4、5、6、7 个计息年度年末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20% 和 20%。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，有利于避免不确定因素的影响，将使得偿债计划得以有效执行。

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

（二）偿债计划的人员安排

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

（三）偿债计划的财务安排

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

（四）募集资金专户与偿债资金专户的监管

为保证债券持有人利益，发行人聘请安徽肥西农村商业银行股份有限公司担任本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户监管人，由

监管银行对本期债券存续期内的募集资金使用和偿债资金的划拨情况进行监管。

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

(五) 聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签订《2020年肥西县城乡建设投资有限公司债券债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，海通证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

(六) 制定债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了《2020年肥西县城乡建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本募集

说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

四、其他偿债保障措施

（一）发行人良好的资产变现能力，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人财务政策稳健，资产流动性良好，拥有充裕的可变现资产。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人流动资产总额为 2,670,354.97 万元，占同期资产总额 97.16%。发行人拥有土地 269.42 万平方米，账面价值为 1,097,117.79 万元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产（含土地上的房产），以保障本期债券本息的偿付。

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

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

截至2020年9月末，发行人及其合并范围内子公司共获得授信额度71.49亿元，已使用额度13.46亿元，未使用额度58.03亿元。具体情况如下表：

表 13-6 发行人截至 2020 年 9 月末的银行授信使用情况

单位：亿元

名称	授信金额	已使用金额	授信余额
光大银行	3.89	-	3.89
中信银行	1.50	-	1.50
交通银行	3.00	-	3.00

农业银行	3.00	1.50	1.50
徽商银行	2.00	-	2.00
工商银行	2.00	0.50	1.50
广发银行	1.10	-	1.10
兴业银行	3.00	-	3.00
浙商银行	3.00	1.46	1.54
交通银行	5.00	2.00	3.00
农发行	44.00	8.00	36.00
合计	71.49	13.46	58.03

（三）提前偿还条款可缓解本期债券到期一次还本压力

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

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

第十四条 风险揭示

一、风险因素

本期债券无担保发行，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素。

二、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市交易，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）流动性风险及对策

风险：本期债券将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难以将债券变现。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

（三）偿付风险及对策

风险：本期债券不设担保，按期偿付完全取决于发行人的信用。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额支付。

对策：为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与海通证券股份有限公司签署《债权代理协议》，由海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期的风险及对策

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

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

（二）经营风险与对策

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

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

（三）产业政策风险与对策

风险：发行人目前主要从事保障房建设项目的投资、融资及运营，同时还承担着部分社会职能，受到国家产业政策的影响较大。而在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面政策的研究，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定性影响。

（四）项目建设风险及对策

风险：本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

对策：本期募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（五）盈利能力下降风险及对策

风险：发行人是肥西县最重要的城市基础设施建设主体之一，其主营业务收入中，代建项目收入占比很高。发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度实现的营业收入分别为 121,733.92 万元、94,403.39 万元和 137,304.81 万元，发行人的业务性质决定了其对中代建项目及施工项目依赖程度较高，城市基础设施项目和保障房项目一般建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定的影响，发行人可能面临盈利能力下降的风险。

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

（六）持续融资的风险及对策

风险：保障房建设、运营及城市基础设施建设属于资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的项目带有一定的公益性，盈利能力相对较低。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅提高，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完

善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

（七）资产流动性风险及对策

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

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

（八）政府补贴收入占比较高的风险及对策

风险：2017年-2019年度，发行人的政府补贴收入分别为20,100.00万元、19,299.00万元和29,027.00万元，合计68,426.00万元。如果未来政府补助收入大为减少，发行人净利润可能大幅下降，影响其偿还本期债券本息的能力。

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

（九）财务费用占比较高的风险及对策

风险：2017年-2019年度，发行人的财务费用分别为-123.46万元、22,838.10万元和26,959.44万元。2018年以来财务费用显著增加，2018年度及2019年度财务费用占全部收入的比例为24.19%和19.63%，占比较高，企业的财务费用支出压力较大。

对策：发行人财务费用支出加大是由发行人业务扩张，融资需求增加导致。一方面，未来这些项目的回款将会为发行人的财务支出提供保障，另一方面，发行人的负债规模始终控制在安全可控的范围内，债务违约风险较小。

（十）资产流动性较差的风险及对策

风险：截至 2019 年末，发行人流动资产合计 2,670,354.97 万元，占总资产的比例为 97.16%，但是主要构成为存货 2,356,465.91 万元，占总资产的比例为 85.74%，存货中主要为土地和代建项目，流动性较差。

对策：发行人存货中土地资产合计规模为 1,097,117.79 万元，受限规模较小，在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产（含土地上的房产），以保障本期债券本息的偿付。发行人一直以来受到肥西县政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人流动资产变现的可能性，必要情况时发行人流动性将得到有力保障。

（十一）经营性现金流为负且资金来源对筹资活动依赖较大的风险及对策

风险：近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 -220,771.39 万元、-78,122.54 万元、-149,205.48 万元和 -84,114.81 万元。从整体上看，发行人经营活动产生的现金流入持续呈现净流出，主要是发行人承接的代建业务增加，导致其先期垫付的工程费用增加所致。近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额为 116,410.10 万元、19,206.40 万元、162,892.98 万元和 97,160.73 万元。发行人经营性现金流持续为负且对筹资活动依赖较大。

对策：发行人一直以来受到肥西县政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，且2019年发行人主体评级调升为AA+，市场认可度较高，预计未来融资能力会持续增强，不会造成现金流周转问题，即使出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产（含土地上的房产），以保障本期债券本息的偿付。

四、与政策相关的风险及对策

（一）政策性风险及对策

发行人目前主要从事城市基础设施建设和国有资产经营管理主体，受到国家产业政策的支持。在经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为肥西县主要的城市建设运营主体和国有资产经营管理主体，发行人将准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，进而根据国家政策变化制定对应策略，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。

（二）产业政策风险及对策

发行人是集棚户区拆迁改造、保障性住房建设、市政道路建设、公共设施经营管理等功能于一体的综合性城市建设运营主体。现阶段发行人不但得到了肥西县人民政府的大力支持，所从事的业务也是符合国家整体政策的。虽然目前城市基础设施建设行业是国家大力支持发展的行业，但是，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家可能的抑制投资过热的宏观调控措施，将使固定资产投资规模增长速度有所下降。未来不排除国家对土地综合开发的宏观政策出现调控的可能，从而影响肥西县政府性基金收入；同时政府对于土地利用、环境保护、物价水平的关注，可能会

对公司相关业务的短期利润实现和现金回笼产生一定负面影响，从而影响债券的还本付息。

对策：针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

第十五条 投资者保护条款

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人肥西县城乡建设投资(集团)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《肥西县城乡建设投资有限公司企业债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《肥西县城乡建设投资有限公司企业债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，海通证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

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

一、债券债权代理协议的主要条款

1、债权代理人的权利与义务

（1）监督和报告

1) 勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权代理人应及时收取

并查阅发行人依据本协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

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

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

(3) 代表全体债券持有人

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

2) 债权代理人根据相关法律法规及《债券债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表

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

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

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

债权代理人应将法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

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

(4) 其他

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

2) 债权代理人不得将其在《债券债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助

其履行其在《债券债权代理协议》项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本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《债券债权代理协议》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代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

2、发行人的权利与义务

(1) 发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债券债权代理协议》的规定行使其作为本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代理人。发行人有权根据《债券债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

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

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

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

(7) 除由于本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、分立、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；

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

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

(iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

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

- 13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；
- 14) 发行人拟变更本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，表决通过后报国家发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

(10) 其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

- 1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；
- 2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；
- 3) 债券持有人会议决议执行情况；
- 4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《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《债券债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

(11) 加速到期还款义务。发生如下情形时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本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《债券债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

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

- 1) 协助债权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《债券债权代理协议》项下的各项义务。

(13) 文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

- 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《债券债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

3、债券持有人的权利与义务

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

（2）债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

（3）债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权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》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

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

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

（7）债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法

律后果。

4、债权代理人的变更

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

- 1) 债权代理人未能按照《债券债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；
- 2) 债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；
- 3) 债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本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本规则，受本规则之约束。

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本期债券《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代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

(7) 其他对本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。

2、债券持有人会议的召集

(1) 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。

3、议案、委托及授权事项

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

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

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

4、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债

券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

（2）债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，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。

5、表决、决议及会议记录

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

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

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

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

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

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

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

1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；

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

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

（6）债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- 1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；
- 2) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- 3) 会议主席姓名、会议议程；
- 4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；
- 5) 每1表决事项的表决结果；
- 6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- 7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）认为，合肥市及肥西县经济实力均很强；公司是肥西县最重要的城市基础设施建设主体，业务区域专营性很强，得到股东及相关各方的大力支持，2019年以来公司综合财务实力明显增强。同时，东方金诚也关注到，公司资产流动性较差，面临较大的资本支出压力，资金来源对筹资活动依赖较大。综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）主要优势/机遇

1、合肥市作为安徽省省会，经济实力很强；肥西县具有很强的区位及交通优势，汽车制造、电气机械等主导产业发展良好，经济实力很强；

2、公司从事肥西县基础设施及安置房建设，业务具有很强的区域专营性；

3、公司作为肥西县最重要的城市基础设施建设主体，在资产划拨和财政补贴等方面持续得到股东及相关各方的大力支持，其中2019年获得政府划拨账面价值为138.84亿元的土地使用权，综合财务实力明显增强。

（三）主要关注

1、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性较低；

2、公司在建和拟建的基础设施及安置房建设项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

3、公司筹资前净现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

二、2019 年评级上调原因

经东方金诚信信用评级委员会审定，东方金诚于 2019 年 12 月 30 日将肥西城投主体信用等级由 AA 上调至 AA+，评级展望为稳定。评级理由如下：

1、肥西县地处合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区核心地带，与合肥滨湖科学城（合肥滨湖新区）、高新区、经开区和政务文化新区相邻，是合肥“1331”市域空间发展战略的重要组成部分，具有很强的区位及交通优势。肥西县经济总量在安徽省全部区（县、市）中排名前列，连续 9 年跻身全国县域经济与县域基本竞争力百强县。根据中国社会科学院财经战略研究院 2019 年 12 月 6 日发布的《中国县域经济发展报告（2019）》，肥西县经济综合竞争力排名第 87 位，在安徽省内排名第 1 位。2018 年及 2019 年 1~9 月，肥西县地区生产总值分别为 703.1 亿元和 516.1 亿元，同比分别增长 8.7% 和 6.2%，地区经济持续快速增长，为公司业务发展提供了良好的外部环境。

2、随着肥西县经济不断增长，肥西县财政实力持续增强。肥西县财政收入总量位居全省县级第一。2016 年~2018 年，肥西县财政收入分别为 112.73 亿元、141.44 亿元和 150.53 亿元，以一般公共预算收入和政府性基金收入为主，财政实力较强。肥西县一般公共预算收入保持快速增长，增速分别为 12.64%、10.83% 和 10.35%。2019 年 1~9 月，肥西县一般公共预算收入为 42.77 亿元，同比增长 2.6%。肥西县财政收入持续增长，有效保障了地方政府对基础设施和安置房建设项目的支付和购买能力。

3、近年来公司在资产划拨和财政补贴等方面获得股东及相关各

方的大力支持。2017 年，肥西县人民政府向公司增资 15.10 亿元。财政补贴方面，2016 年~2018 年及 2019 年 1~9 月，公司分别获得肥西县人民政府财政补贴收入 2.25 亿元、2.01 亿元、1.93 亿元和 2.40 亿元。2019 年以来公司获得的支持力度进一步加强。2019 年，根据肥国资委[2019] 3 号文件、肥国资委[2019] 4 号文件和肥国资委[2019]7 号文件，肥西县人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“肥西县国资委”）合计将 31 宗评估价值合计 86.71 亿元的土地使用权划拨至公司，土地面积总计 179.54 万平方米；同年，根据肥国资委[2019] 10 号文件，肥西县国资委拟将肥西县范围内 48 处商业用房三年内分批无偿划拨至公司，面积合计 23.72 万平方米。

4、2019 年，受益于股东增资、资产划拨和其他外部支持，公司总资产和净资产规模大幅提高，同时资产负债率下降，综合财务实力明显增强。2019 年 9 月末，公司资产总额由 2018 年末的 165.82 亿元上升至 271.23 亿元，所有者权益由 93.29 亿元上升至 183.47 亿元，同时资产负债率从 43.74% 下降至 32.36%。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券”的存续期内密切关注肥西县城乡建设投资（集团）有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向肥西县城乡建设投资（集团）有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，肥西县

城乡建设投资（集团）有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如肥西县城乡建设投资（集团）有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

第十七条 法律意见

北京盈科(合肥)律师事务所接受委托,作为肥西县城乡建设投资(集团)有限公司本期申请发行规模不超过15亿元人民币的公司债券(以下简称“本期发行”)的特聘专项法律顾问。北京盈科(合肥)律师事务所律师根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《企业债券管理条例》、《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,以下简称“《加强融资平台管理的通知》”)、国家发展和改革委员会(以下简称“国家发改委”)《关于进一步改进和加强企业债券管理工作通知》(发改财金〔2004〕1134号,以下简称“《改进债券管理工作通知》”)、《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号,以下简称“《规范平台公司发债通知》”)、《国家发改委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》(发改办财金[2011]1388号,以下简称“《支持保障性住房建设的通知》”)、《关于简化企业债券审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,以下简称“《简化债券审报意见》”)、《公开发行企业债券的法律意见书编报规则》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)等法律、法规和规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准,道德规范和勤勉尽责精神,出具法律意见。

法律意见书结论性意见主要为:

(一)发行人申请发行本期债券已履行了必要的内部决策与审批程序;

(二)发行人为依法设立、有效存续的公司,具备进行本期债券

发行的主体资格；

（三）发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进债券管理工作通知》、《规范平台公司发债通知》、《支持保障性住房建设的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律、行政法规及规范性文件所规定的申请发行本期债券的实质条件；

（四）发行人本期债券的筹集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，本期债券募集资金投资项目已获得必要的批准或核准，项目所需相关手续齐全；

（五）发行人本期债券信用评级机构东方金诚具有公司债券信用评级业务的主体资格和从业资质，其已就本期公司债券发行出具了相应的信用评级报告；

（六）发行人签署的作为偿债保证措施的有关协议、规则内容详尽，形式完备，符合国家法律、法规及规范性文件的规定，真实、合法、有效；

（七）为发行人本期债券发行提供服务的各中介机构均具备符合相关要求的资质；

（八）包括《募集说明书》及其摘要在内的发行人本期债券的申请文件有关本期债券发行的信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（九）国家发改委已经批准同意肥西城投发行本期债券。

综上，本所律师认为，肥西城投发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进债券管理工作通知》、《规范平台公司发债通知》、《支持保障性住房建设的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律、

法规和规范性文件的规定。截至法律意见书出具之日，发行人已依法具备本期债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权及批准，且已取得国家发改委注册同意。现肥西城投即可依法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一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

本期债券在债权登记日的次一工作日，即可以在全国银行间债券市场流通转让。

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) 国家发改委注册文件
- (二) 肥西县城乡建设投资（集团）有限公司董事会同意债券发行的有关决议
- (三) 肥西县城乡建设投资（集团）有限公司章程
- (四) 2021年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券发行公告
- (五) 肥西县城乡建设投资（集团）有限公司 2017-2019 年审计报告
- (六) 东方金诚出具的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排
- (七) 北京盈科律师事务所出具的法律意见书

二、查阅地址

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

- 1、发行人：肥西县城乡建设投资（集团）有限公司
住所：安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行20楼
法定代表人：丁学东
联系人：施超
联系地址：安徽省合肥市肥西县上派镇馆驿路肥西农商银行20楼
联系电话：0551-68858517
传真：0551-68233026
邮政编码：231299
- 2、主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、朱家川、汤晓悦、徐煦

联系地址：上海市广东路 689 号

联系电话：021-23219300

传真：021-23219100

邮政编码：200001

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中央国债登记结算有限责任公司

网址：<https://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	傅璇	010-88027267
2	申港证券股份有限公司	债券部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639659

附表二：

发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

科目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	147,577.30	143,260.32	129,539.89	191,310.19
应收票据及应收账款	148.93	114.42	18,863.86	18,811.20
预付款项	53,517.52	16,836.20	-	-
其他应收款	92,391.44	115,732.09	59,288.41	47,890.49
存货	3,109,845.98	2,356,465.91	1,344,840.72	1,092,880.83
其他流动资产	30,473.57	37,946.02	21,611.62	-
流动资产合计	3,433,954.74	2,670,354.97	1,574,144.50	1,350,892.70
非流动资产：				
可供出售金融资产	12,840.20	27,340.20	39,209.40	39,209.40
长期股权投资	287.38	287.38	248.91	245.00
固定资产	42,755.62	38,980.61	41,887.34	40,500.00
在建工程	35.16	-	-	-
无形资产	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85
递延所得税资产	67.75	67.75	63.23	58.82
非流动资产合计	67,027.97	77,915.72	84,037.57	82,711.07
资产总计	3,500,982.70	2,748,270.69	1,658,182.07	1,433,603.77
流动负债：				
短期借款	67,600.00	34,600.00		
应付票据及应付账款	9,714.10	245.48	468.25	767.37
预收款项	823.85	788.99		
应付职工薪酬	2.44	-	4.19	5.04
应交税费	115.84	449.14	396.31	-1,953.34
其他应付款	635,957.40	337,351.89	339,740.63	158,733.60
一年内到期的非流动负债	102,182.15	75,112.50	79,758.83	32,100.00
流动负债合计	816,395.78	448,548.01	420,368.21	189,652.67
非流动负债：				
长期借款	383,582.51	266,814.60	129,447.00	145,610.00
应付债券	168,096.89	198,096.89	169,322.97	149,169.87
长期应付款	4,800.00	-	6,106.67	18,565.00
非流动负债合计	556,479.40	464,911.49	304,876.64	313,344.87
负债合计	1,372,875.18	913,459.50	725,244.85	502,997.54
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	301,000.00	301,000.00	301,000.00	301,000.00
资本公积金	1,630,466.10	1,346,139.67	485,373.48	485,373.48
盈余公积金	15,915.51	15,915.51	12,990.26	11,181.14
未分配利润	180,725.92	171,756.01	133,573.47	133,051.60
归属于母公司所有者权益合计	2,128,107.53	1,834,811.19	932,937.22	930,606.23
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,128,107.53	1,834,811.19	932,937.22	930,606.23
负债和所有者权益总计	3,500,982.70	2,748,270.69	1,658,182.07	1,433,603.77

附表三：

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

科目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	124,508.47	137,304.81	94,403.39	121,733.92
营业收入	124,508.47	137,304.81	94,403.39	121,733.92
二、营业总成本	132,429.42	143,178.49	102,356.40	102,526.35
营业成本	104,973.37	111,757.71	75,876.99	98,104.23
税金及附加	309.92	671.99	937.28	2,763.83
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,553.88	3,789.37	2,666.93	1,853.12
研发费用	-	-	-	-
财务费用	23,592.24	26,959.44	22,838.10	-123.46
其中：利息费用	-	27,440.75	22,003.10	-
利息收入	-	1,449.22	-489.06	-
资产减值损失	-102.70	18.09	17.63	-71.37
加：其他收益	16,186.85	29,027.00	19,299.00	20,100.00
投资净收益	496.78	1,463.25	3.91	-
资产处置收益	-	-	-1.13	-
三、营业利润	8,865.38	24,598.48	11,364.34	39,307.57
加：营业外收入	3,488.97	239.37	1,904.40	371.59
减：营业外支出	11.51	5.75	6.74	9.51
四、利润总额	12,342.83	24,832.09	13,262.00	39,669.65
减：所得税	6.07	48.66	47.39	4,800.85
五、净利润	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81
(一)按经营持续性分类				
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	12,336.76	24,783.43	13,214.61	39,651.81
少数股东损益	-	-	-	-

附表四：

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	130,507.80	103,345.57	94,357.64	129,789.70
收到的税费返还	7.76	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	199,240.78	458,134.05	209,025.02	134,986.28
经营活动现金流入小计	329,756.35	561,479.62	303,382.66	264,775.97
购买商品、接受劳务支付的现金	212,856.91	304,409.80	326,376.61	290,451.42
支付给职工以及为职工支付的现金	1,722.25	2,151.96	1,627.64	2,459.59
支付的各项税费	2,486.39	1,823.85	21,010.45	4,047.12
支付其他与经营活动有关的现金	196,805.61	402,299.49	32,490.50	188,589.23
经营活动现金流出小计	413,871.15	710,685.11	381,505.20	485,547.37
经营活动产生的现金流量净额	-84,114.81	-149,205.48	-78,122.54	-220,771.39
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	496.78	993.98	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	14.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	496.78	993.98	-	14.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,709.68	161.03	3,654.16	5,471.20
投资支付的现金	2,500.00	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16.05	-	-	-
投资活动现金流出小计	9,225.73	161.03	3,654.16	5,471.20
投资活动产生的现金流量净额	-8,728.95	832.94	-3,654.16	-5,456.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	151,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	217,746.10	256,018.56	80,000.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,000.00	8.93	50,000.00	-
发行债券收到的现金	-	59,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	234,746.10	315,027.49	130,000.00	171,000.00
偿还债务支付的现金	116,353.81	124,334.14	89,472.50	37,490.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,699.23	23,158.88	21,271.10	17,099.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	8,532.34	4,641.50	50.00	-
筹资活动现金流出小计	137,585.37	152,134.52	110,793.60	54,589.90
筹资活动产生的现金流量净额	97,160.73	162,892.98	19,206.40	116,410.10

四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,316.97	14,520.44	-62,570.30	-109,818.22
期初现金及现金等价物余额	143,260.32	128,739.89	191,310.19	301,128.42
六、期末现金及现金等价物余额	147,577.30	143,260.32	128,739.89	191,310.19

附表五：

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

科目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	119,262.16	114,899.26	117,234.73	176,710.12
应收票据及应收账款	1.96	7.01	18,806.90	18,806.90
预付款项	53,517.52	16,836.20	-	-
其他应收款	36,593.27	56,827.64	59,237.25	20,380.15
存货	2,805,498.65	2,055,785.54	1,052,916.61	800,546.37
其他流动资产	30,473.23	37,946.02	21,611.62	-
流动资产合计	3,045,346.79	2,282,301.68	1,269,807.10	1,016,443.54
非流动资产：				
可供出售金融资产	12,840.20	10,340.20	22,209.40	22,209.40
长期股权投资	226,082.62	224,062.62	223,524.15	218,520.24
固定资产	42,586.94	38,828.35	41,724.03	40,230.81
无形资产	11,041.86	11,239.78	2,628.70	2,697.85
递延所得税资产	67.42	67.42	63.10	24.26
非流动资产合计	292,619.03	284,538.36	290,149.38	283,682.55
资产总计	3,337,965.83	2,566,840.05	1,559,956.48	1,300,126.09
流动负债：				
短期借款	67,600.00	34,600.00	-	-
应付票据及应付账款	9,707.99	239.80	464.32	356.67
应付账款	9,707.99	239.80	464.32	356.67
预收款项	748.03	781.67	-	-
应交税费	11.86	231.37	290.07	19,681.34
其他应付款(合计)	627,449.47	369,700.46	416,003.00	198,345.23
一年内到期的非流动负债	102,182.15	65,562.50	59,703.33	32,100.00
流动负债合计	807,699.50	471,115.81	476,460.71	250,483.23
非流动负债：				
长期借款	383,582.51	266,814.60	115,502.50	107,420.00
应付债券	168,096.89	198,096.89	169,322.97	149,169.87
长期应付款(合计)	4,800.00	-	6,106.67	18,565.00
长期应付款	-	-	-	18,565.00
专项应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	556,479.40	464,911.49	290,932.14	275,154.87
负债合计	1,364,178.90	936,027.30	767,392.85	525,638.10
所有者权益				
实收资本(或股本)	301,000.00	301,000.00	301,000.00	301,000.00
资本公积金	1,476,963.91	1,143,737.49	361,676.55	361,676.55
盈余公积金	15,915.51	15,915.51	12,988.71	11,181.14
未分配利润	179,907.50	170,159.75	116,898.37	100,630.30
归属于母公司所有者权益合计	1,973,786.92	1,630,812.74	792,563.63	774,487.99
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,973,786.92	1,630,812.74	792,563.63	774,487.99
负债和所有者权益总计	3,337,965.83	2,566,840.05	1,559,956.48	1,300,126.09

附表六：

发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	123,114.95	135,223.53	92,438.42	119,789.01
营业收入	123,114.95	135,223.53	92,438.42	119,789.01
二、营业总成本	129,895.27	136,751.28	95,602.17	100,947.03
营业成本	103,658.25	110,086.22	74,252.32	96,392.72
税金及附加	309.04	665.33	930.93	2,756.17
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,415.07	3,631.12	2,541.00	1,653.32
财务费用	22,512.90	22,368.61	17,722.56	216.38
其中：利息费用	-	-	16,848.97	-
减：利息收入	-	-	449.19	-
加：其他收益	16,186.85	29,027.00	19,299.00	15,000.00
投资净收益	65.48	1,534.39	3.91	-
资产减值损失	-103.46	-17.26	155.37	-71.56
三、营业利润	9,575.46	29,016.38	16,139.16	33,841.98
加：营业外收入	3,488.74	235.96	1,904.20	346.07
减：营业外支出	10.77	4.22	6.57	2.00
四、利润总额	13,053.43	29,248.11	18,036.79	34,186.05
减：所得税	4.69	-4.32	-38.84	4,797.95
五、净利润	13,048.75	29,252.43	18,075.64	29,388.11
(一) 按经营持续性分类				
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	13,048.75	29,252.43	18,075.64	29,388.11
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	13,048.75	29,252.43	18,075.64	29,388.11
少数股东损益	-	-	-	-

附表七：

发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	129,084.60	117,482.16	92,438.42	127,849.11
收到的税费返还	7.76	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	205,578.95	384,108.44	211,649.43	126,315.41
经营活动现金流入小计	334,671.31	501,590.60	304,087.85	254,164.52
购买商品、接受劳务支付的现金	212,856.31	372,687.31	326,622.56	288,739.90
支付给职工以及为职工支付的现金	348.04	419.17	116.17	97.22
支付的各项税费	2,466.92	1,812.64	20,997.75	4,034.85
支付其他与经营活动有关的现金	243,498.85	320,707.88	35,069.58	170,501.51
经营活动现金流出小计	459,170.13	695,627.00	382,806.06	463,373.49
经营活动产生的现金流量净额	-124,498.82	-194,036.40	-78,718.21	-209,208.97
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	65.48	1,063.32	-	-
投资活动现金流入小计	65.48	1,063.32	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,623.71	137.16	3,617.71	5,471.20
投资支付的现金	4,520.00	500.00	5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	16.05	-	-	-
投资活动现金流出小计	11,159.76	637.16	8,617.71	5,471.20
投资活动产生的现金流量净额	-11,094.28	426.16	-8,617.71	-5,471.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	151,000.00
取得借款收到的现金	217,746.10	256,018.56	80,000.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	8.93	50,000.00	-
发行债券收到的现金	-	59,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	217,746.10	315,027.49	130,000.00	171,000.00
偿还债务支付的现金	56,558.54	99,884.14	86,772.50	25,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,699.23	18,427.07	16,116.97	11,119.02
支付其他与筹资活动有关的现金	8,532.34	4,641.50	50.00	-
筹资活动现金流出小计	77,790.10	122,952.71	102,939.47	36,159.02
筹资活动产生的现金流量净额	139,955.99	192,074.78	27,060.53	134,840.98
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,362.90	-1,535.46	-60,275.39	-79,839.19
期初现金及现金等价物余额	114,899.26	116,434.73	176,710.12	256,549.31
六、期末现金及现金等价物余额	119,262.16	114,899.26	116,434.73	176,710.12

(本页无正文，为《2021 年第一期肥西县城乡建设投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

