

2021 年和县城市建设投资有限责任公司
公司债券募集说明书摘要



发行人	和县城市建设投资有限责任公司
债券规模	人民币 9 亿元
增信情况	由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保
资信评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体信用级别 AA，本次债券债项信用评级 AAA

主承销商：华安证券股份有限公司



二〇二一年12月

声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人不承担地方政府融资职能，本次债券发行不涉及新增地方政府债务或者虚假化解地方政府隐性债务。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二、本期债券发行完成后公司将申请上市交易。由于本次债券的具体挂牌转让审批事宜需要在发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期上市。此外，由于债券交易活跃程度受宏观经济环境、投资者分布和投资者意愿等因素影响，公司无法保证本次债券在上市后有活跃的交易，亦无法保证债券持有人能随时足额交易其所持有的本次债券，因此，本次债券的投资者面临一定的流动性风险。

三、发行人受限土地规模较大。截至 2020 年末，发行人受限资产合计 385,715.96 万元，占当期净资产的比例为 51.41%，其中存货中受限的土地使用权 282,268.56 万元，占存货中土地使用权的比例为 91.85%，投资性房地产中受限的土地使用权 103,447.40 万元，占投资性房地产的比例为 94.63%。发行人受限土地规模较大，若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还公司债务，则可能导致受

限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成一定的不利影响。

四、经营活动产生的现金流量净额持续为负。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-58,536.75 万元、-15,261.93 万元和-134,094.22 万元。报告期内，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是因为发行人承担了大量的基础设施工程项目建设业务，该类业务前期投入较大、项目周期相对较长，且资金回款较慢。若本期债券存续期内，发行人的经营活动现金流量净额无明显改善，将对本期债券偿付造成不利影响。

五、截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计为 243,540.71 万元，占发行人当期总资产的比例为 18.54%。发行人对外担保占净资产规模较大，尽管发行人所有对外担保均履行了法定的程序，担保对象主要为和县国有企业，未来发生违约的可能性较小，如若被担保企业出现经营困难、无法偿还到期债务，可能导致发行人资产被冻结或处置，将对公司生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力，面临一定的或有负债风险。

六、2018-2020 年末，发行人有息债务余额分别为 232,614.87 万元、371,076.94 万元和 512,606.63 万元。报告期内，有息负债规模增长较快，主要系近年来发行人为满足经营发展向金融机构借款以及发行债券。若市场发生重大不利情况致使金融机构信贷政策等发生重大变动，可能使发行人因流动不足导致无法按期足额偿付有息负债。

七、截至2020年末,发行人有息债务余额合计512,606.63万元,加上本次债券规模,发行人拟偿还的有息债务合计612,606.63万元,其中一年内需偿还的本金金额为77,774.34万元,占有息负债的比例为12.70%,2-3年需偿还的金额为308,137.20万元,占有息负债的比例为50.30%万元,4-5年需偿还的金额为111,423.80万元,占有息债务的比例为18.19%,6年以上需偿还的金额为135,271.28万元,占有息债务的比例为22.08%。发行人未来三年偿债压力较大。

八、未来资金压力以及未来资本性支出较大。近年来公司的投资规模较大,债务规模增长迅速。公司目前在建项目较多,未来仍需投资金额较大,大规模的投资或将加大公司的资本支出压力。为满足项目建设的资金需求,发行人将积极拓宽融资渠道,通过新增利润、银行借款、资本市场筹资等多种方式解决资金来源问题。但因发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素,若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高,将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

目录

声明及提示.....	2
重大事项提示.....	4
目录.....	7
释义.....	10
第一条风险提示及说明.....	12
一、本次债券的投资风险及后果.....	12
二、与发行人业务相关的风险.....	14
三、不可抗力的风险.....	19
第二条发行概要.....	21
一、本期债券发行备案情况.....	21
二、本期债券的基本条款.....	21
三、认购人承诺.....	24
第三条募集资金用途.....	27
一、本次债券的募集资金规模及用途.....	27
二、募投项目的总体情况.....	28
三、募投项目的具体情况.....	39
四、本期债券不新增地方政府债务的相关承诺.....	91
五、本期债券均为自建项目的相关承诺.....	92
六、本期债券募集资金使用及管理.....	92
七、偿债保障措施.....	93
第四条发行人基本情况.....	98
一、发行人概况.....	98

二、发行人历史沿革	98
三、发行人股东及实际控制人情况	100
四、公司治理和组织结构	102
五、发行人子公司情况	109
六、发行人董事、监事及高级管理人员简介	110
七、发行人主营业务情况	113
八、发行人主营业务经营模式	114
第五条 发行人财务情况	115
一、发行人 2018-2020 年的财务报表	115
二、发行人报告期内主要财务指标	123
三、发行人财务状况分析	124
第六条 发行人信用情况	125
一、评级情况	125
二、跟踪评级安排	127
三、发行人授信情况	128
四、报告期内债务违约情况	129
五、已发行债券情况	129
第七条 担保情况	130
一、担保人概况	130
二、担保人资信情况	131
三、累计担保余额	131
四、担保人财务情况	132
五、担保人发行债券情况	132
六、担保函主要内容	133

七、反担保措施	135
八、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系 ..	135
九、其他与担保有关的情况	135
第八条备查文件.....	137
一、备查文件	137
二、查阅地址	137

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/和县城投	指	和县城市建设投资有限责任公司
本期债券/本次债券	指	发行人发行总额为人民币 9 亿元的 2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商/簿记管理人/华安证券	指	华安证券股份有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议
承销团/承销团成员	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团；该组织中的成员为承销团成员
余额包销	指	承销团按照承销团公开规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
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前一个自然日止

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
担保人	指	安徽省信用融资担保集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	持有 2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券的投资者
监管银行/债权代理人	指	徽商银行股份有限公司和县支行
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2021 年和县城市建设投资有限责任公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人共同制定的《2021 年和县城市建设投资有限责任公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签订的《2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本期债券募集说明书中，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。

第一条风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险及后果

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家财政与货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次债券采用固定利率，在本次债券存续期内，市场利率波动可能使本次债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行完成后公司将申请上市交易。由于本次债券的具体挂牌转让审批事宜需要在发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期上市。此外，由于债券交易活跃程度受宏观经济环境、投资者分布和投资者意愿等因素影响，公司无法保证本次债券在上市后有活跃的交易，亦无法保证债券持有人能随时足额交易其所持有的本次债券，因此，本次债券的投资者面临一定的流动性风险。

（三）项目收益风险

本期债券发行规模为 9.00 亿元，债券募集资金用于特定项目的投资建设和补充发行人营运资金。项目建成后产生的运营收益是本次

债券本息偿付的重要来源。在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，或者因项目在实际运营中成本上升，项目收益归集的现金流可能会减少，募投项目可能无法带来预期的回报，从而使公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的偿付。

（四）资信风险

发行人及其子公司目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和基础设施建设发展的不确定性特点，在本次债券存续期内，如果市场环境发生重大不利变化，则本公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致其资信状况变差，进而影响本次债券本息的偿付。

（五）募投项目投资风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目前期，发行人已组织了可研

机构、现金流评估机构对项目的可行性进行了充分的论证，项目净现金流较高，盈利能力较好，足以覆盖项目总投资和本期债券的本息。在资金筹措方面，发行人已与金融机构进行沟通，在必要是使用银行授信优先满足项目资金的需求，保证项目建设资金足额到位。发行人也严格按基建程序完善建设手续，按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保项目按时按质竣工并投入使用。

二、与发行人业务相关的风险

（一）行业风险

发行人目前主要从事基础设施建设业务。其中，基础设施及工程建设行业具有明显的投资规模大、建设周期长、资金回收慢等特点，经营活动现金流量净额年度间波动较大。如果本次债券存续期内公司出现基础设施工程款推迟结算、已投入资金规模较大、前期款项回收力度小等情况，可能会对公司经营业绩和本次债券兑付造成不利影响。

（二）财务风险

1、受限土地规模较大

截至2020年末，发行人受限资产合计385,715.96万元，占当期净资产的比例为51.41%，其中存货中受限的土地使用权282,268.56万元，占存货中土地使用权的比例为91.85%，投资性房地产中受限的土地使用权103,447.40万元，占投资性房地产的比例为94.63%。发行人受限土地规模较大，若因流动性不足等原因导致发行人不能按

时、足额偿还公司债务，则可能导致受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成一定的不利影响。

2、经营活动净额持续为负

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-58,536.75 万元、-15,261.93 万元和-134,094.22 万元。报告期内，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是因为发行人承担了大量的基础设施工程项目建设业务，该类业务前期投入较大、项目周期相对较长，且资金回款较慢。若本期债券存续期内，发行人的经营活动现金流量净额无明显改善，将对本期债券偿付造成不利影响。

3、资金压力以及未来资本性支出较大的风险

近年来公司的投资规模较大，债务规模增长迅速。公司目前在建项目较多，未来仍需投资金额较大，大规模的投资或将加大公司的资本支出压力。为满足项目建设的资金需求，发行人将积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场筹资等多种方式解决资金来源问题。但因发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

4、对外担保的代偿风险及对策

风险：截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计为 243,540.71 万元，占发行人当期总资产的比例为 18.54%。发行人对外担保占净资产规模较大，尽管发行人所有对外担保均履行了法定的程序，担保

对象主要为和县国有企业，未来发生违约的可能性较小，如若被担保企业出现经营困难、无法偿还到期债务，可能导致发行人资产被冻结或处置，将对公司生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力，面临一定的或有负债风险。

对策：发行人持续关注被担保企业的经营状况，及时评估可能产生的代偿风险，积极采取应对措施。发行人对新增对外担保严格履行内部审批程序，充分评估担保的必要性和可行性，被担保对象的偿债能力和代偿风险。

5、有息债务余额较大的风险及对策

风险：2018-2020 年末，发行人有息债务余额分别为 232,614.87 万元、371,076.94 万元和 512,606.63 万元。报告期内，有息负债规模增长较快，主要系近年来发行人为满足经营发展向金融机构借款以及发行债券。若市场发生重大不利情况致使金融机构信贷政策等发生重大变动，可能使发行人因流动不足导致无法按期足额偿付有息负债。

对策：首先，发行人通过政府注入资产方式提高资产规模，扩大融资渠道，同时尽量避免新增高利率非传统融资，将自身财务状况和偿债能力控制在健康水平。其次，发行人做好详尽的还款计划，合理安排还款资金，确保有息负债按时还本付息。

6、应收款项不能按期回收的风险及对策

风险：截至 2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 146,799.85 万元、125,833.37 万元和 83,071.78 万元，占资产总计的比重分别为 16.73%、10.52%和 6.32%。发行人应收账款分别为 131,528.99 万元、

191,021.89 万元和 251,939.67 万元，占资产总计的比重分别为 14.99%、15.96%和 19.17%。发行人应收款项规模较大。应收账款主要为发行人代建业务产生的应收款，其他应收款主要为发行人与当地政府部门和国有企业的代垫工程款和资金拆借。发行人应收款项的对手方资质较好，但未来如不能按期回收应收款项，将可能给发行人的现金流状况带来负面影响，从而影响发行人的偿债能力。

对策：发行人已针对应收款项制定了回款计划，预计应收款项将在 3 年内逐步收回，其他应收款主要款项将在 5 年之间逐步收回，其他款项将尽快收回。

（三）经营风险

1、经济周期风险

发行人目前主要从事基础设施建设业务。如果出现经济增长速度放缓、停滞或经济衰退情况，将可能使发行人的经营效益下降，现金流量减少，从而影响本次债券的兑付。

2、业务经营风险

目前，发行人在有利的宏观政策支持下，不断加强管理，提高公司运营实力。同时，发行人积极完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高公司运营效率。未来，如果发行人管理能力不足或经营管理出现重大失误，将影响发行人经营效益，从而一定程度上影响本次债券偿付。

3、基础设施及工程建设风险

公司基础设施及工程建设项目众多，投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

4、突发事件引发的经营风险

突发事件的发生往往会对企业产生措手不及的影响，如若处理不当，可能带来经营上的风险。尽管发行人制定了重大事项议事规范，建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，以确保突发事件得到及时妥善处理。如若未来发生突发事件，处理不当则可能引发经营风险。

（四）政策风险

1、国家宏观调控政策变化的风险

发行人目前主要从事基础设施建设业务。国家宏观调控政策、基础设施建设政策的变动均对发行人的收入和利润产生重要影响，环境保护、城市规划、土地利用、地方政府支持力度等方面的变化也将在一定程度上影响发行人的经营活动。目前，国家政策支持公司业务发展，但未来不排除在一定时期内国家政策的变化对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、城投公司与地方政府信用关联性不断弱化的风险

随着国务院办公厅于 2014 年 9 月出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）（以下简称“《43 号文》”），地方政府举债行为被进一步规范、城投公司的地方政府融资职能被剥离；当年财政部发布了《43 号文》的配套文件《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号文）。在此背景下，全国地方性政府债务得以明确，随着政府债务的置换，城投公司债务与地方政府性债务逐步分离，对城投公司信用水平产生了一定的影响。

2016 年 10 月，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号文）（以下简称“《88 号文》”），对地方政府债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。2016 年 11 月，财政部下发了《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预〔2016〕152 号文），作为《88 号文》的配套文件，依据不同债务类型特点提出处置措施，明确地方政府偿债责任，并规定存量或有债务以及新预算法施行以后地方政府违法违规提供担保承诺的债务不属于政府债务，政府不承担偿债责任。

三、不可抗力的风险

不可抗力是指不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误发行人履行其全部或部分义务，导致发行人遭受经济损失。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、其他天灾、战争、政变、骚乱、罢工或其他类似事件等因素。如果上述不可抗力对第三方造成损害，发行人还可能承担民事责任或

罚款，并将对公司的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。不可抗力甚至可能导致公司的部分业务中断。

第二条 发行概要

一、本期债券发行备案情况

本期债券经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2021〕260号）文件注册公开发行。

2021 年 03 月 01 日，本期债券发行申请已经发行人董事会会议决议通过，并于 2021 年 04 月 19 日取得发行人股东安徽和州控股集团有限公司出具的股东决定批准。

二、本期债券的基本条款

1、发行人：和县城市建设投资有限责任公司

2、债券名称：2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“21 和县城投债”）。

3、发行总额：9.00 亿元人民币。

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

5、票面利率：本期债券为固定利率债券，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。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，逾期不另计利息。

6、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，且发行人兑付本息时，按约定比例进行兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

7、发行价格：本期债券面值 100.00 元人民币，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

8、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

9、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发售部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发售部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

10、募集资金用途：本次债券发行总额为 9.00 亿元，其中原和县人民医院棚改项目拟使用募集资金 4,700.00 万元、和县城东安置区三期工程项目拟使用募集资金 12,800.00 万元、和县西城新村安置房项目拟使用募集资金 24,000.00 万元、和县百货新村安置房项目拟使

用募集资金 5,900.00 万元、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目拟使用募集资金 22,300.00 万元，20,300.00 万元用于补充营运资金。

11、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 12 月 30 日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 12 月 31 日。

13、发行期限：3 个工作日，即自 2021 年 12 月 31 日起，至 2022 年 1 月 5 日止。

14、起息日：自 2022 年 1 月 5 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 5 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限：自 2023 年 1 月 5 日起至 2029 年 1 月 5 日止。

16、付息日：2023 年至 2029 年每年的 1 月 5 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）。

17、兑付日：2025 年至 2029 年每年的 1 月 5 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）。

18、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

19、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。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。

20、承销方式：本期债券由主承销商华安证券股份有限公司牵头组成承销团，以余额包销的方式承销。

21、承销团成员：主承销商为华安证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

22、**债权代理人：**徽商银行股份有限公司和县支行

23、**债券担保：**本期债券由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

24、**信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AAA**。

25、**上市安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

26、**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款由投资者自行承担。

三、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书及其摘要有关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）投资者同意本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券的债权人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、原担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

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

第三条 募集资金用途

一、本次债券的募集资金规模及用途

本次债券发行总额为 9.00 亿元，其中原和县人民医院棚改项目拟使用募集资金 4,700.00 万元、和县城东安置区三期工程项目拟使用募集资金 12,800.00 万元、和县西城新村安置房项目拟使用募集资金 24,000.00 万元、和县百货新村安置房项目拟使用募集资金 5,900.00 万元、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目拟使用募集资金 22,300.00 万元，20,300.00 万元用于补充营运资金。

该项目可行性研究报告的编制单位为阶梯项目咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。本次债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
原和县人民医院棚改项目	和县和州置业有限责任公司	63.65803	10,713.44	4,700.00	43.87	5.22
和县城东安置区三期工程项目	和县和州置业有限责任公司	63.65803	28,878.00	12,800.00	44.32	14.22
和县西城新村安置房项目	和县和州置业有限责任公司	63.65803	54,025.00	24,000.00	44.42	26.67
和县百货新村安置房项目	和县和州置业有限责任公司	63.65803	13,311.26	5,900.00	44.32	6.56
和县乌江镇乌江人家安置房六期项目	和县和州置业有限责任公司	63.65803	50,161.67	22,300.00	44.46	24.78
补充营运资金	-	-		20,300.00	-	22.56

合计	-	-	157,089.37	100,000.00	-	100.00
----	---	---	------------	------------	---	--------

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定使用募集资金，如在存续期间变更资金用途，将在变更前及时披露有关信息。

发行人承诺原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目均为自建项目，不存在政府代建项目。发行人承诺本期债券募集资金不用于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目配建的乌江人家 1-5 期项目的物业用房及人防地下室建设。本次募投项目的地上停车位用于出租，产生收益较小，不计入本次募投项目的收益，本次募投项目的地上停车位产生的出租收入将优先用于偿还本次债券。

二、募投项目的总体情况

（一）募集资金投资项目背景

安置性住房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设时，对被拆迁户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十九大报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

安徽省委和省政府高度重视住房保障工作，将推进保障性住房体系建设作为一项事关市民切身利益，事关经济发展、社会和谐的重要

工程、长期工程来抓。根据中共安徽省委和省政府 2013 年 11 月 1 号下发的《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（以下简称“《管理办法》”），为了保障居民基本住房需求，规范保障性住房建设和管理，加快推进保障房项目建设提出了具体要求和指导意见。《管理办法》要求安徽境域内县级及以上级别人民政府应当编制本行政区域保障性住房建设规划，将其纳入国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地规划，并分年度、有计划地组织实施。

为坚决贯彻落实安徽省委、省政府要求，和县人民政府于 2019 年 10 月 15 日印发《和县人民政府办公室关于印发和县安置房规划建设分配管理办法的通知》（以下简称“《通知》”）。通知要求，基于安徽省委、省政府要求的总基调，结合和县发展实际情况，进一步制定《通知》来规范和县域内安置房的规划、建设、分配和管理工作，建立高效规范的安置房管理体系机制。《通知》决定，县政府成立安置房规划建设领导工作组，全面领导和县域内安置房的规划、建设分配和管理等工作。领导组由县政府常务副县长任组长，分管副县长任常务副组长，县直有关部门、历阳镇、开发区等单位主要负责人为成员，领导组下设办公室，全面领导并统筹协调和县安置房工作。

为进一步落实党中央、国务院及相关部门的部署，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，和县人民政府决定加大棚户区改造的力度。和县城区从 2013 年起开始实施《和县县城总体

规划（2013-2030年）》，规划指出，城市用地发展方向确定为：西拓、北进、南控、东限，和县县城居住用地共分三个片区，三个片区为中心城区居住片区、城北开发区居住片区、得胜河以南城南居住片区。为积极实施东向发展战略，加快推进小城镇建设的步伐，尽快形成特色优势的发展基础，营造招商引资的有效载体，县委、县政府审时度势作出了加快发展和城新区的重要战略决策。这实现产业升级、可持续发展的需要，是创建对外开放和发展外向型经济平台的需要，也是推进工业化和城镇化进程的战略举措。

本次债券募投项目实施主体为发行人并表子公司和县和州置业有限责任公司。棚户区改造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民生工程，目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2013年7月4日，国务院以国发〔2013〕25号全文下发了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出，将从多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等四大方面支持棚户区改造。其中在筹措资金方面要求增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。2014年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村。2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚

改是重大民生工程，也是发展工程。”、“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。”

根据《和县住房和城乡建设局关于下达 2018-2021 安置房建设计划的通知》，原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目以及和县乌江镇乌江人家安置房六期项目由和县和州置业有限责任公司负责建设，上述五个安置房项目均已纳入和县 2018-2021 年安置房建设计划。因此，原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目以及和县乌江镇乌江人家安置房六期项目的建设是必要的，亦是完善住房市场体系和住房保障体系的重要工程。

根据和县住房和城乡建设局公开的数据，2021 年 1—8 月份，和县全县 500 万元及以上投资项目和房地产开发项目累计完成投资增长 26.6%，增幅居全省 59 个县（市）第 7 位。其中县直管增长 29.1%，增幅居全市三县三区第 2 位，比全市平均水平高 6.4 个百分点。县直管区域投资中：500 万元及以上项目投资增长 37.4%，房地产开发投资增长 17.3%；从投入的方向看，县直管区域投向第一、二、三产业的投资额分别增长 501.8%、37.3%和 24.9%。截至 2021 年 9 月末，和县全县库存商品房 5,732 套 58.06 万 m²（其中：住宅 5,156 套 54.36 万 m²），按照近三年月平均销售面积计算，全县商品房去化约需要 15.6

个月。和县县城区域商品房库存 1,623 套，22.3 万 m²，（其中：住宅 1,367 套 18.8 万 m²）。

近些年，和县通过危旧房区域的拆迁改造、提升城市区域形象；通过拆迁、还建安置拆迁住户，大幅度改善其居住生活条件；通过安置房建设，吸纳散居村（居）民，助力乡村振兴。本次 5 个安置房项目均具有安置属性，以低于市场价格标准，向符合条件的安置居民提供的，满足和县安置居民的住房需求的安置房，系和县住房市场体系和住房保障体系的重要部分。

（二）项目建设的必要性

1、和县转型发展的需要

2010 年 1 月 12 日，国务院正式批复《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，标志着皖江城市带承接产业转移示范区上升为国家战略，其中和县位于示范区的核心地区，另外，和县地处南京都市圈的核心圈层，同时和县还处于马鞍山主城区范围内，其区位条件得天独厚。但由于与南京有着行政界线上的阻隔，并限于交通方式等的制约，虽已逐渐融入南京都市圈，但所受南京的经济辐射带动效应影响较小。和县虽处在皖江城市带与长三角核心区的交融区域，但远离皖江城市带的核心范围，所受带动与辐射极其有限。和县虽然与马鞍山中心城区仅一江之隔，但长久以来缺乏便捷的过江通道联系，造成了虽近在咫尺，但在经济等各方面与马鞍山城区交流较弱的局面。

总之，和县虽在空间上拥有极佳的优势，但由于行政界线、长江、交通等方面的制约，始终处在各个经济圈层的外围区域，其经济发展

受到了一定的制约。随着《和县县城总体规划（2013-2030 年）》的逐步实施，和县将在充分利用示范区的优惠政策和协调机制，对县域内各类资源进行集中整合，使其发挥更好的效益，促进区域经济快速、健康、可持续发展。

本项目作为和县推动城市基础设施建设的配套安置房项目，该项目的平稳顺利运行，符合和县转型发展的需要。

2、有利于统筹城乡整合土地资源，加快推进城市化进程

和县正处在厚积薄发、加速崛起的关键时期。一方面城市建设和开发区建设用地需求强烈，随着新型工业化、新型城市化和农业现代化加快发展，用地需求逐年增大，用地指标紧张日益加剧。另一方面农村土地整治潜力巨大。县域内多数村庄散乱、空心村多，村庄建设用地的存量巨大。

目前和县公共服务设施整体水平城乡差异不显著，但整体水平较低。这是由于和县城市化率较低，县城发展的集聚效应不明显，公共设施建设一直停留在较低的水平上。目前和县已处于城镇化与工业化的加速发展时期，人口的集聚与经济将发展将使和县进入消费需求快速增长的阶段，对服务设施的迫切需求将会有力的促进本地公共服务设施的发展。

和县采取了优化城乡结构，将城乡土地资源统筹考虑、统一调配，提高土地资源集约使用的效率，大力盘活农村建设用地资源的方式，同时通过统筹规划推进“三个集中”，来推动三次产业协调发展，加快推进城市化发展进程。

本项目的顺利建成，有利于缓解和县用地需求和用地指标矛盾日益加剧的矛盾，解决县域内村庄散乱、空心村多的问题，推动城市化发展。

3、有利于优化城乡生态环境建设，打造皖江最具特色生活城

和县是省级历史文化名城，县城及县域范围内有丰富的历史文化古迹和风景旅游资源。城内有唐代诗人刘禹锡任和州刺史所建的“陋室”，有镇淮楼、喜雨亭、文昌塔、浣纱祠、戟门等文物古迹，县域内有纪念项羽的乌江霸王祠、南梁昭明太子萧统来香泉沐浴的“太子汤”、诗人李白称为“一扇天门”的西梁山、山之临江岩上有晋代书圣王羲之手迹磨岩石刻“振衣濯足”，丰山有杜默手植“宋时梅”，鸡笼山风景区，还有龙潭洞“和县猿人”遗址、乔家山遗址、黄墩遗址、栗家山遗址、狼窝山古墓群等文物古迹。

新一轮规划结合城市规模扩张趋势，城乡用地布局坚持集约节约利用资源的原则，提高单位面积投资强度和产出效益，切实保护和利用好宝贵农业基础、生态基础和历史文化遗存，筑牢建设现代田园城市的根基，打造皖江最具特色生活城。本项目的建成，有利于优化当地的生态环境，保护当地的历史文化遗产。

4、是实现和县发展规划总体目标的需要

2014 年 4 月，和县政府发布了《和县县城总体规划（2013-2030 年）》，规划指出，到规划期末，把和县建成周边大中城市的五大基地，即以“菜园子”、“鸭鹏子”、“鱼池子”为特色的农副产品生产供应基地；以发展民营经济、农副产品加工业为特色的周边大中城市的产

业梯度转移基地；以“科技试验田”、“成果转化地”为特色的周边大中城市的科技成果转化基地；以旅游、度假、观光为特色的休闲娱乐基地和高素质劳动力输出基地。

充分利用交通干线，依托中心城镇，形成两个产业带和一主两副的工业商贸基地。两个产业带——沿江农副产品生产、加工产业带和北部旅游业与农副产品生产、加工并重产业带。

本项目的建设符合和县总体规划的目标，能够推动和县的经济发
展，扩大和县的区域影响力。

（三）募投项目审批、合法性文件情况

募投项目已获取的相关合法性文件如下所示：

1、原和县人民医院棚改项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于原和县人民医院棚改项目可行性研究报告的批复》	和发改行审【2017】124号	和县发展和改革委员会	2017年9月30日
2	能评	《固定资产投资节能报告》	20173405236205063022	和县发展和改革委员会	2017年6月30日
3	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年8月1日
4	环评	《建设项目环境影响登记表》	201934052300000024	环评备案	2019年3月12日
5	土地证	《中华人民共和国不动产权证书》	皖（2020）和县不动产权第0016656号； 皖（2020）和县不动产权第0016657号；	和县自然资源和规划局	2020年11月30日

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
			皖(2020)和县不动产权第0016658号		
6	建筑工程规划许可证	《中华人民共和国建筑工程规划许可证》	建字第34142420200051号；建字第34142420200052号	和县自然资源和规划局	2020年12月1日

2、和县城东安置区三期工程项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年8月14日
2	环评	《关于<和县和州置业有限责任公司和县城东安置房三期建设工程项目环境影响报告表>的批复》	和环行审[2018]20号	和县环境保护局	2018年5月30日
3	土地证	《中华人民共和国国有土地使用证》；《中华人民共和国不动产权证书》	和县国用(2016)第0613号；皖(2020)和县不动产权第008950号	和县人民政府；和县自然资源和规划局	2016年3月12日
4	建设工程规划许可证	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第341424202000040号	和县自然资源和规划局	2020年9月3日
5	可研批复	《关于和县城东安置区三期工程项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】35号	和县发展和改革委员会	2019年3月12日
6	能评	《固定资产投资节能报告》	20183405234701009534	和县发展和改革委员会	2019年3月5日

3、和县西城新村安置房项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于和县西城新村安置房项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】42号	和县发展和改革委员会	2019年3月15日
2	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年4月3日
3	环评	《建设项目环境影响登记表》	20193405230000026	环评备案	2019年3月12日
4	土地预审意见	《关于和县西城新村安置房项目预审意见的函》	和国土字【2019】105号	和县国土资源局	2019年3月20日
5	能评	《固定资产投资项目节能报告》	20183405234701013599	和县发展和改革委员会	2019年3月8日

4、和县百货新村安置房项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于和县百货新村安置房项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】46号	和县发展和改革委员会	2019年3月15日
2	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年4月10日
3	环评	《建设项目环境影响登记表》	20193405230000025	环评备案	2019年3月12日
4	土地预审意见	《关于和县百货新村安置房项目用地规划说明》	-	和县国土资源局	2019年3月20日
5	能评	《固定资产投资项目节能报告》	20183405234701013599	和县发展和改革委员会	2019年3月13日

5、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目可行性研究报告的批复》	和发改项【2020】20号	和县发展和改革委员会	2020年4月26日

2	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2021 年 6 月 1 日
3	环评	《建设项目环境影响登记表》	20203405230000127	环评备案	2020 年 11 月 3 日
4	建设用地规划许可证	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第 341424202100017 号	和县自然资源和规划局	2021 年 05 月 24 日
5	能评	关于《和县乌江镇乌江人家安置区六期工程节能报告》的审查意见	和发改行审【2021】120 号	和县发展和改革委员会	2021 年 7 月 23 日

发行人不具备房地产开发资质或建筑企业资质，本次债券募投项目将由发行人作为项目业主通过公开招标选定具有房建资质的施工单位进行建设。

（四）募投项目建设内容

募投项目建设地位于和县城城区，建设安置房 4,502 套，总建筑面积 60.57 万平方米，包括：居住房、商业配套、停车位、公共建筑、道路、供水、排水、供电、供热、供气、道路照明及防洪、绿化等。安置房 4,502 套，全部为拆迁安置房；商业配套面积 16,810.00 万平方米，停车位 4,174 个。安置房项目建设基本情况如下所示：

单位：m²、人、户

序号	项目名称	建筑面积	用地面积	商业配套面积	停车位数量	安置户数	安置人口
1	原和县人民医院棚改项目	41,084.20	20,634.10	2,830.00	243	283	849
2	和县城东安置区三期工程项目	90,924.28	41,370.00	2,082.00	551	663	2,122
3	和县西城新村安置房项目	217,891.00	86,676.00	7,481.00	1,396	1,584	5,069
4	和县百货新村安置房项目	51,907.00	25,938.00	697.00	326	384	1,229
5	和县乌江镇乌江人家安置房六期项目	203,845.00	77,926.67	3,720.00	1,658	1,588	5,082
合计		605,651.48	252,544.77	16,810.00	4,174	4,502	14,351

三、募投项目的具体情况

(一) 原和县人民医院棚改项目

1、项目基本情况

原和县人民医院棚改项目位于文昌南路西侧，望江路南，得胜河北岸。该项目规划建设用地总面积 20,634.1m²（约合 30.95 亩）。该项目所使用地块为原和县人民医院地块，和县人民医院已经搬迁，拆迁面积 13,890 平方米，涉及拆迁户数为 194 户。该项目安置户数 283 户，安置人数 849 人。

2、项目建设内容

项目总占地面积为 20,634.1 m²，总建筑面积为 41,084.2 m²，地上建筑面积为 34,004.8 m²，其中包括安置房住宅面积 30,454.8 m²、商业配套面积 2,830 m²、社区用房面积 180 m²、物业用房面积为 500 m²等。地下建筑面积为 7,079.4 m²，其中包括地下汽车库 6,022.2 m²和地下自行车库 1,057.2 m²。本项目安置总户数 283 户，按照住宅面积不同分为 B1-B5 五种户型。

经估算，项目总投资 10,713.44 万元。其中，第一部分工程费用 8,881.86 万元，第二部分其它费用 423.53 万元，第三部分预备费 465.27 万元，第四部分建设期利息 942.78 万元。本项目总投资 10,713.44 万元，项目资本金 2,142.69 万元，占总投资的 20%；本项目拟使用募集资金 4,700.00 万元，占总投资 43.87%。项目投资估算均符合《关于发布“安徽省建设工程概算定额”的通知》（建标〔2010〕246 号）、《安徽省建设工程概算费用定额》等规定。

项目建设各项指标如下：

项目总技术经济指标表

项目名称		单位	数量	说明
规划总用地面积		m ²	20,634.1	
		亩	30.95	
总建筑面积		m ²	41,084.2	
地上建筑面积		m ²	34,004.8	
其中	安置房住宅	m ²	30,454.8	283 户
	商业配套	m ²	2,830	
	社区用房	m ²	180	按照总建筑面积 3‰配建
	物业用房	m ²	500	
	配电房（包含开闭所）	m ²	40	
地下建筑面积		m ²	7,079.4	
其中	地下汽车库	m ²	6,022.2	其中人防建筑面积≥678 平方米。
	地下自行车库	m ²	1,057.2	
总户数		户	283	户均 107.62 m ²
其中	B1 户型：120.82 m ²	户	66	占 23.32%
	B2 户型：113.50 m ²	户	52	占 18.37%
	B3 户型：108.07 m ²	户	40	占 14.13%
	B4 户型：104.98 m ²	户	62	占 21.91%
	B5 户型：91.23 m ²	户	63	占 22.26%
总人数		人	849	每户按 3 人计。
容积率			1.65	
建筑密度		%	18.90	
绿地率		%	35.00	
停车位		辆	243	住宅配建标准：0.8 辆/户；沿街商业配建标准：0.3 辆/100 m ²
其中	地上	辆	62	
	地下	辆	181	

本项目户型具体面积情况如下所示：

项目名称		单位	数量	占总户数比例情况
总户数		户	283	100.00%
其中	B1 户型：120.82 m ²	户	66	23.32%

B2 户型：113.50 m ²	户	52	18.37%
B3 户型：108.07 m ²	户	40	14.13%
B4 户型：104.98 m ²	户	62	21.91%
B5 户型：91.23 m ²	户	63	22.26%

本项目用于住宅、商业、配套公建等部分的投资额情况如下所示：

单位：万元

序号	分项工程及费用名称	概 算 值				合计	比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用		
一	第一部分 工程费用	7,039.90	1,432.06	409.90	-	8,881.86	82.90%
1	主要建设项目	5,562.59	1,044.66	292.51	-	6,899.76	64.40%
1.1	住宅楼（含电梯）	4,951.95	891.35	249.58	-	6,092.88	56.87%
1.2	商业配套	391.13	70.40	19.71		481.25	4.49%
1.3	社区用房	27.80	5.00	1.40		34.21	0.32%
1.4	物业用房	77.23	13.90	3.89	-	95.03	0.89%
1.5	开闭所	114.47	64.00	17.92		196.39	1.83%
2	辅助设施	1,355.55	271.11	86.76		1,713.41	15.99%
3	公用工程	121.76	116.29	30.64	-	268.68	2.51%
二	第二部分 工程建设其他费用				423.53	423.53	3.95%
三	预备费				465.27	465.27	4.34%
四	建设期利息				942.78	942.78	8.80%
	总投资	7,039.90	1,432.06	409.90	1,831.58	10,713.44	100.00%

3、项目资金安排及建设进度

原和县人民医院棚改项目总投资 10,713.44 万元，项目资本金为 2,142.69 万元，资金来源为和州置业自有资金，截至 2021 年 9 月底，项目资本金已全部到位；本项目拟使用本期债券募集资金 4,700.00 万元，剩余 3,870.75 万元申请金融机构借款。截至 2021 年 9 月末，申请金融机构借款的项目资金已全部到位。

原和县人民医院棚改项目建设期 2 年，已于 2020 年 9 月开工，计划于 2022 年 9 月完工，截至 2021 年 10 月末，该项目已投资 6,013.44 万元，项目进度为 56.13%。本项目运营期为 6 年（含建设期 2 年），预计在项目建设的第 2 年取得预售许可证，住宅、商业配套和车位将

分五年销售完毕，其中，第 2-6 年每年分别销售 20%、30%、30%、10%、10%。

4、项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于原和县人民医院棚改项目可行性研究报告的批复》	和发改行审【2017】124号	和县发展和改革委员会	2017年9月30日
2	能评	《固定资产投资节能报告》	20173405236205063022	和县发展和改革委员会	2017年6月30日
3	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年8月1日
4	环评	《建设项目环境影响登记表》	201934052300000024	环评备案	2019年3月12日
5	土地证	《中华人民共和国不动产权证书》	皖（2020）和县不动产权第0016656号； 皖（2020）和县不动产权第0016657号； 皖（2020）和县不动产权第0016658号	和县自然资源和规划局	2020年11月30日
6	建筑工程规划许可证	《中华人民共和国建筑工程规划许可证》	建字第34142420200051号； 建字第34142420200052号	和县自然资源和规划局	2020年12月1日

5、项目收益情况

（1）项目经济效益分析

1) 安置房出售收益测算：

本项目安置房出售面积合计为 30,454.8 平方米，根据中国房价行情网公布的近期住宅新楼盘销售价格，均价为 6,760.00 元/平方米（含税单价），综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场

值 75%计取，安置房销售价格为 5,070.00 元/平方米。由于项目尚未完工，预计在项目建设的第 2 年取得预售许可证，进行预售，并需向有购买安置房资格的安置对象做必要的宣传通知工作，故预计原和县人民医院棚改项目第 2 年的销售比例为 20%；本次项目第 3 年，即完工第 1 年销售比例为 30%。由于整体销售进度的推进，第 4 年销售比例为 30%，项目第 5、6 年销售比例分别为 10%。综合以上，本次债券期限内安置房出售收入为 15,440.58 万元。

2) 商业销售收入测算：

本项目共出售商业配套出售面积合计为 2,830 平方米，根据安居客网公布的近期二手商铺销售价格，均价为 15,320.00 元/平方米，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75%计取，故商业配套的销售价格为 11,490.00 元/平方米。商业配套每年销售比例和安置房销售比例一致。综上，本次债券期限内商业销售收入为 3,251.67 万元。

3) 地下停车位销售收入：

本项目地下停车位合计 180 个，和县车位出售可比案例较少，故本次采用收益法确认车位价格。根据调查显示，车位租金约为 250-300 元/月/个，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段，故本次取租金 275 元/月/个，采用收益法得出车位的评估单价约为 3 万元/个。地下停车位每年销售比例也与安置房

销售比例保持一致。综上，本次债券期限内地下停车位销售收入为540.00万元。

项目净收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
安置房销售收入	-	3,088.12	4,632.18	4,632.18	1,544.06	1,544.06	-	15,440.58
商业配套销售收入	-	650.33	975.50	975.50	325.17	325.17	-	3,251.67
地下停车位销售收入	-	108.00	162.00	162.00	54.00	54.00	-	540.00
营业总收入	-	3,846.45	5,769.68	5,769.68	1,923.23	1,923.23	-	19,232.25
销售费用	-	38.46	57.70	57.70	19.23	19.23	-	192.32
管理费用	-	115.39	173.09	173.09	57.70	57.70	-	576.97
税金	-	626.59	875.26	1,281.18	405.53	418.46	-	3,607.02
净收益	-	3,066.01	4,663.63	4,257.71	1,440.77	1,427.84	-	14,855.94
持股比例	-	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	-	0.63658
归属发行人收益	-	1,951.76	2,968.77	2,710.37	917.17	908.93	-	9,457.00

(2) 项目财务资金效益分析

1) 经营成本预测（不含开发成本）

企业经营成本主要为项目正式运营后销售费用和管理费用。

管理费用主要是销售期内管理员工的工资、福利费及其他计入管理费用的其他费用，本次测算参照上市公司的水平，取销售收入的3%测算。

销售费用因安置房基本面向特定群体，因此销售费用较低，本次测算取销售收入的1%，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	销售费用	-	38.46	57.70	57.70	19.23	19.23	-	192.32
2	管理费用	-	115.39	173.09	173.09	57.70	57.70	-	576.97
3	经营成本	-	153.86	230.79	230.79	76.93	76.93	-	769.29

2) 税金

按国家及地方现行有关法规，本项目测算的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税和所得税，各项税率及计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	增值税(9%)	-	-	-	476.35	158.80	158.80	-	793.95
2	城市维护建设税(5%)	-	-	-	23.82	7.94	7.94	-	39.70
3	教育费附加(3%)	-	-	-	14.29	4.76	4.76	-	23.82
4	地方教育附加(2%)	-	-	-	9.53	3.18	3.18	-	15.88
5	土地增值税(累进税率)	-	265.89	398.83	398.83	132.94	132.94	-	1,329.43
6	所得税(25%)	-	360.71	476.43	358.36	97.91	110.83	-	1,404.25
	税金	-	626.59	875.26	1,281.18	405.53	418.46	-	3,607.02

3) 募集资金偿还计划

本项目使用募集资金4,700.00万元，本次债券期限为7年，还本期限5年，还款资金来源为住宅销售收入、商业配套和地下停车位的销售收入，用于偿还本次债券本息。于第3-7年偿还债券本金，每年偿还本金比例分别为20%、20%、20%、20%、20%。计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	本次债券	利率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
1.1	期初余额			4,700.00	4,700.00	3,760.00	2,820.00	1,880.00	940.00
1.2	用于该募投项目的本金	4,700.00	4,700.00						
1.3	本期应付利息	1,292.50	258.50	258.50	258.50	206.80	155.10	103.40	51.70
1.4	当期还本付息	5,992.50	258.50	258.50	1,198.50	1,146.80	1,095.10	1,043.40	991.70
	其中：还本	4,700.00			940.00	940.00	940.00	940.00	940.00
	建设期付息	517.00	258.50	258.50					
	经营期付息	775.50			258.50	206.80	155.10	103.40	51.70

4) 项目财务资金效益分析结论

本项目实现收入为 19,232.25 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 4,376.31 万元后，可实现净收益为 14,855.94 万元，该项目总投资的覆盖倍数为 1.39 倍。该项目归属于发行人享有相应收益为 9,457.00 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 5,992.50 万元，存续期本息覆盖倍数为 1.58 倍，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	经营现金流入	-	3,846.45	5,769.68	5,769.68	1,923.23	1,923.23	-	19,232.25
1.1	营业收入	-	3,846.45	5,769.68	5,769.68	1,923.23	1,923.23	-	19,232.25
2	经营现金流出	-	780.45	1,106.05	1,511.97	482.46	495.38	-	4,376.31
2.1	经营成本	-	153.86	230.79	230.79	76.93	76.93	-	769.29
2.2	税金	-	626.59	875.26	1,281.18	405.53	418.46	-	3,607.02
3	经营性净现金流	-	3,066.00	4,663.62	4,257.71	1,440.77	1,427.84	-	14,855.94
4	当年可用于还本付息的现金流	-	1,951.75	2,968.77	2,710.37	917.16	908.94	-	9,457.00
5	当年结存收益		1,693.25	4,403.52	5,915.40	5,685.76	5,499.60	4,456.20	
6	当期还本付息金额	258.50	258.50	1,198.50	1,146.80	1,095.10	1,043.40	991.70	5,992.50
7	偿债备付率 (5/6)		655%	367%	516%	519%	527%	449%	
8	累计覆盖率 (4/6)								158%
9	总投资覆盖倍数								139%

6、销售对象

本项目安置户数 283 户，其中 194 户为货币化原址安置，剩余 89 户为货币化异地安置。货币化异地安置对象由征迁部门以及历阳镇选定，货币化异地安置对象为二小、老党员、文昌塔、银河湾、城防一站等项目的拆迁户。截至 2021 年 10 月，货币化原址安置对象均与发

行人签订了定向购买协议，货币化异地安置对象尚未与发行人签订定向购买协议。

7、拆迁补偿安置方案

原和县人民医院棚改项目的房屋征收政策依据和补偿安置方式依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)执行。

原和县人民医院棚改项目拆迁补偿安置方案实行货币化补偿、产权调换补偿安置和货币化安置的三种方式，被征收人可自愿选择具体的补偿方式。货币化补偿按《和城国有土地上房屋征收货币化安置的实施意见》(和政办〔2016〕9号)政策执行。货币化补偿标准为按照人口确定补偿标准，每个人口给予货币化补偿款 72,000 元(30 平方米 \times 2,400 元/平方米)，若居民房屋面积超过基准面积(基准面积计算公式为 30 平米 \times 人数)，超出部分按 1,700 元/平方米计算。产权调换补偿安置按被征收合法建筑(有房产证)面积实行“征 1 补 1.2”安置原则，即分别对被征收房屋和所调换的安置房进行评估后互找补差价。货币化安置按《和城国有土地上房屋征收货币化安置的实施意见》(和政办〔2016〕9号)政策执行。货币化安置标准为 3,200 元/平方米，具体价格根据各楼层系数予以调整。若拆迁户拆迁的房屋面积超过 90 平方米，安置标准将上调至 3,300 元/平方米。

原和县人民医院棚改项目合理运用了上述三种方式。经协商，被征收人选择货币化安置户数为 176 户，货币化补偿户数为 18 户，无

人选择产权调换补偿安置方式。和县和州置业有限责任公司负责本项目的建设。居民拆迁补偿费用包括房屋及附属物评估价值、搬迁费、临时安置费（即住宅房屋过渡费）、停产停业损失补偿费（即非住宅房屋过渡费）等。本项目的拆迁补偿安置费用由和县人民政府承担，财政支付，不计入项目总投资。

本项目涉及货币化异地安置，涉及的货币化异地安置对象均为二小、老党员、文昌塔、银河湾、城防一站等项目的货币化安置对象或货币化补偿对象。

8、项目用地情况

本项目已取得了用地预审，并取得了和县自然资源和规划局颁发的国有建设用地使用权证，土地用途为住宅用地。本项目用地以划拨方式取得，不涉及土地费用，土地费用金额未纳入项目总投资。根据计划，发行人不承担土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独产权证明并支付土地出让金及其他相关费用。本项目不涉及占用耕地，无需履行耕地占补平衡手续。

该项目所有涉及销售的部分不存在销售障碍。

（二）和县城东安置区三期工程项目

1、项目基本情况

和县城东安置区三期工程项目位于和县县城东部，地块北临规划的迎江路，东临东环路。本次城东安置区三期总规划用地面积 41,370

平方米（约合 62 亩）。本项目为货币化异地安置项目。本项目安置房户数 663 户，安置总人口 2,122 人。

2、项目建设内容

本项目总占地面积为 41,370 m²，总建筑面积为 90,924.28 m²，地上建筑面积为 77,145.45 m²，其中包括住宅面积 69,120.66 m²、商业配套面积 3,913 m²、幼儿园面积 2,130 m²等。地下建筑面积为 13,778.83 m²，其中包括机动车库面积 11,704 m²，非机动车库面积 2,074.83 m²。本项目安置总户数 663 户，按照住宅面积不同分为 C1-C6 共六种户型。

经估算，项目总投资 28,878.00 万元。其中，第一部分工程费用 22,866.40 万元，第二部分其它费用 1,006.07 万元，第三部分预备费 1,193.62 万元，第四部分建设期利息 3,811.90 万元。本项目总投资 28,878.00 万元，项目资本金 5,775.60 万元，占总投资的 20%；本项目拟使用募集资金 12,800.00 万元，占总投资 44.32%。项目投资估算均符合《关于发布“安徽省建设工程概算定额”的通知》（建标〔2010〕246 号）、《安徽省建设工程概算费用定额》等规定。

项目建设各项指标如下：

项目总技术经济指标表

名称		单位	指标	备注
总用地面积		m ²	41,370	
		亩	62.06	
总建筑面积		m ²	90,924.28	
地上建筑面积【注 2】		m ²	77,145.45	
其中	住宅	m ²	69,120.66	

	商业配套	m ²	3,913	
	幼儿园	m ²	2,130	
	架空层【注 1】	m ²	1,981.79	
地下建筑面积		m ²	13,778.83	
其中	机动车库	m ²	11,704	
	非机动车库	m ²	2,074.8	
建筑占地面积		m ²	7,895	
绿化面积		m ²	14,975	
容积率			1.86	
建筑密度		%	19.08	
绿化率		%	36.2	
总户数		户	663	均面积 104.25m ²
其中	C1 户型 118.5 m ²	户	176	26.55%
	C2 户型 110.8 m ²	户	90	13.57%
	C3 户型 103.4 m ²	户	44	6.64%
	C4 户型 97.37 m ²	户	176	26.55%
	C5 户型 96.56 m ²	户	87	13.12%
	C6 户型 90.10 m ²	户	90	13.57%
总人口		人	2,122	按 3.2 人/户计
机动车停车位		辆	551	
其中	地上	辆	221	
	地下	辆	330	

注：1、和县城东安置区三期工程项目的架空层为项目所建小区的活动区域。
2、截至目前，和县城东安置区工程项共有三期。在进行一、二期建设的时候已经配套了相应的物业用房。为避免重复建设，减少项目成本，故在三期项目规划以及工程建设施工过程中未单独设置物业用房。

本项目户型具体面积情况如下所示：

	名称	单位	指标	占总户数比例情况
其中	C1 户型 118.5 m ²	户	176	26.55%
	C2 户型 110.8 m ²	户	90	13.57%
	C3 户型 103.4 m ²	户	44	6.64%
	C4 户型 97.37 m ²	户	176	26.55%
	C5 户型 96.56 m ²	户	87	13.12%

	C6 户型 90.10 m ²	户	90	13.57%
	总户数	户	663	100.00%

本项目用于住宅、商业、配套公建等部分的投资额情况如下所示：

单位：万元

序号	分项工程及费用名称	概 算 值				合计	比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用		
一	第一部分 工程费用	18,420.64	3,488.28	957.49	-	22,866.40	79.18%
1	主体建筑工程	18,068.51	3,252.33	910.65	-	22,231.49	76.98%
1.1	地上建筑	14,993.20	2,698.78	755.66	-	18,447.63	63.88%
1.1.1	住宅	13,616.77	2,451.02	686.29	-	16,754.07	58.02%
1.1.2	商业配套	701.48	126.26	35.35	-	863.10	2.99%
1.1.3	幼儿园	386.04	69.49	19.46	-	474.99	1.64%
1.1.4	架空层	288.91	52.00	14.56	-	355.47	1.23%
1.2	地下建筑面积	3,075.31	553.55	155.00	-	3,783.86	13.10%
2	公用工程	329.50	216.74	39.01	-	585.25	2.03%
3	辅助设施	22.64	19.20	7.82	-	49.66	0.17%
二	第二部分 工程建设其他费用				1,006.07	1,006.07	3.48%
三	预备费				1,193.62	1,193.62	4.13%
四	建设期利息				3,811.90	3,811.90	13.20%
	总投资	18,420.64	3,488.28	957.49	6,011.59	28,878.00	100.00%

3、项目资金安排及建设进度

和县城东安置区三期工程项目总投资 28,878.00 万元，项目资本金为 5,775.60 万元，资金来源为和州置业自有资金，截至 9 月底，已到位 5,070.00 万元；拟使用本期债券募集资金 12,800.00 万元；剩余 10,302.40 万元申请金融机构借款，金融机构借款根据项目进度陆续到位。

和县城东安置区三期工程项目建设期 3 年，已于 2020 年 12 月开工，计划于 2023 年 12 月完工，截至 2021 年 10 月末，该项目已投资 5,070.00 万元，项目进度为 17.56%。本项目运营期为 7 年（含建设期 3 年），预计在项目建设的第 3 年取得预售许可证，进行预售，项目

建成后，住宅、商业配套和车位将分五年销售完毕，其中，第3-7年每年分别销售20%、30%、30%、10%、10%。

4、项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年8月14日
2	环评	《关于<和县和州置业有限责任公司和县城东安置房三期建设工程项目环境影响报告表>的批复》	和环行审[2018]20号	和县环境保护局	2018年5月30日
3	土地证	《中华人民共和国国有土地使用证》； 《中华人民共和国不动产权证书》	和县国用(2016)第0613号；皖(2020)和县不动产权第008950号	和县人民政府；和县自然资源和规划局	2016年3月12日
4	建设工程规划许可证	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第341424202000040号	和县自然资源和规划局	2020年9月3日
5	可研批复	《关于和县城东安置区三期工程项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】35号	和县发展和改革委员会	2019年3月12日
6	能评	《固定资产投资项节能报告》	20183405234701009534	和县发展和改革委员会	2019年3月5日

5、项目收益情况

(1) 项目经济效益分析

1) 安置房出售收益测算：

本期安置房出售面积合计为69,120.66平方米，根据中国房价行情网公布的近期住宅新楼盘销售价格，均价为6,760.00元/平方米（含税单价），综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场

值 75%计取，安置房销售价格为 5,070.00 元/平方米。由于项目尚未完工，预计在项目建设的第 3 年取得预售许可证，进行预售，并需向有购买安置房资格的安置对象做必要的宣传通知工作，故预计和县城东安置区三期工程项目第 3 年的销售比例为 20%。本次项目第 4 年，即完工第 1 年销售比例为 30%，由于整体销售进度的推进，本项目第 5 年销售比例为 30%，项目第 6、7 年销售比例分别为 10%。综合以上，本次债券期限内安置房销售收入为 35,044.17 万元。

2) 商业销售收入测算：

本项目共出售商业配套出售面积合计为 3,913 平方米，根据安居客网公布的近期二手商铺销售价格，均价为 15,320.00 元/平方米，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75%计取，故商业配套的销售价格为 11,490.00 元/平方米。商业配套每年销售比例和安置房销售比例一致。综上，本次债券期限内商业销售收入为 4,496.04 万元。

3) 地下停车位销售收入：

本项目地下停车位合计 330 个，和县车位出售可比案例较少，故本次采用收益法确认车位价格。根据调查显示，车位租金约为 250-300 元/月/个，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段，故本次取租金 275 元/月/个，采用收益法得出车位的评估单价约为 3 万元/个。地下停车位每年销售比例也与安置房

销售比例保持一致，综上，本次债券期限内地下停车位销售收入为990.00万元。

项目收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
安置房销售收入	-	-	7,008.83	10,513.25	10,513.25	3,504.42	3,504.42	35,044.17
商业配套销售收入	-	-	899.21	1,348.81	1,348.81	449.60	449.60	4,496.03
地下停车位销售收入	-	-	198.00	297.00	297.00	99.00	99.00	990.00
营业总收入	-	-	8,106.04	12,159.06	12,159.06	4,053.02	4,053.02	40,530.21
销售费用	-	-	81.06	121.59	121.59	40.53	40.53	405.30
管理费用	-	-	243.18	364.77	364.77	121.59	121.59	1,215.91
税金	-	-	673.73	869.79	1,427.77	414.78	414.78	3,800.86
净收益	-	-	7,108.07	10,802.91	10,244.93	3,476.12	3,476.12	35,108.15
持股比例	-	-	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658
归属发行人收益			4,524.86	6,876.92	6,521.72	2,212.83	2,212.83	22,349.14

(2) 项目财务资金效益分析

1) 经营成本预测（不含开发成本）

企业经营成本主要为项目正式运营后销售费用和管理费用。

管理费用主要是销售期内管理员工的工资、福利费及其他计入管理费用的其他费用，本次测算参照上市公司的水平，取销售收入的3%测算。

销售费用因安置房基本面向特定群体，因此销售费用较低，本次测算取销售收入的1%，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	销售费用	-	-	81.06	121.59	121.59	40.53	40.53	405.30
2	管理费用	-	-	243.18	364.77	364.77	121.59	121.59	1,215.91
3	经营成本	-	-	324.24	486.36	486.36	162.12	162.12	1,621.21

2) 税金

按国家及地方现行有关法规，本项目测算的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税和所得税，各项税率及计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	增值税(9%)	-	-	-	-	633.67	334.65	334.65	1,302.98
2	城市维护建设税(5%)	-	-	-	-	31.68	16.73	16.73	65.15
3	教育费附加(3%)	-	-	-	-	19.01	10.04	10.04	39.09
4	地方教育附加(2%)	-	-	-	-	12.67	6.69	6.69	26.06
5	土地增值税(累进税率)	-	-	93.33	140.00	140.00	46.67	46.67	466.66
6	所得税(25%)	-	-	580.39	729.79	590.73	-	-	1,900.92
	税金	-	-	673.73	869.79	1,427.77	414.78	414.78	3,800.86

3) 募集资金偿还计划

本项目使用募集资金 12,800.00 万元，本次债券期限 7 年，还本期限 5 年，还款资金来源为住宅销售收入、商业配套和地下停车位的销售收入，用于偿还本次债券本息。于第 3-7 年偿还债券本金，每年偿还本金比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%。计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	本次债券	利率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
1.1	期初余额			12,800.00	12,800.00	10,240.00	7,680.00	5,120.00	2,560.00
1.2	用于该募投项目的本金	12,800.00	12,800.00						
1.3	本期应付利息	3,520.00	704.00	704.00	704.00	563.20	422.40	281.60	140.80
1.4	当期还本付息	16,320.00	704.00	704.00	3,264.00	3,123.20	2,982.40	2,841.60	2,700.80
	其中：还本	12,800.00			2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
	建设期付息	2,112.00	704.00	704.00	704.00				

	经营期付息	1,408.00				563	422.40	281.60	140.80
1.5	期末借款余额		12,800.00	12,800.00	10,240.00	7,680.00	5,120.00	2,560.00	0.00

4) 项目财务资金效益分析结论

本项目实现收入为 40,530.21 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 5,422.06 万元后，可实现净收益为 35,108.15 万元，该项目总投资的覆盖倍数为 1.22 倍。该项目归属于发行人享有相应收益为 22,349.14 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 16,320.00 万元，存续期本息覆盖倍数为 1.37 倍，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	经营现金流入	-	-	8,106.04	12,159.06	12,159.06	4,053.02	4,053.02	40,530.21
1.1	营业收入	-	-	8,106.04	12,159.06	12,159.06	4,053.02	4,053.02	40,530.21
2	经营现金流出	-	-	997.97	1,356.15	1,914.13	576.91	576.91	5,422.06
2.1	经营成本	-	-	324.24	486.36	486.36	162.12	162.12	1,621.21
2.2	税金	-	-	673.73	869.79	1,427.77	414.78	414.78	3,800.86
3	经营性净现金流	-	-	7,108.07	10,802.91	10,244.93	3,476.12	3,476.12	35,108.15
4	当年可用于还本付息的现金流	-	-	4,524.86	6,876.92	6,521.72	2,212.83	2,212.83	22,349.14
5	当年结存收益		-704.00	3,116.86	6,729.77	10,128.29	9,358.72	8,729.94	
6	当期还本付息金额	704.00	704.00	3,264.00	3,123.20	2,982.40	2,841.60	2,700.80	16,320.00
7	偿债备付率 (5/6)		-100%	95%	215%	340%	329%	323%	
8	累计覆盖率 (4/6)								137%

9	总投资覆盖倍数								122%
---	---------	--	--	--	--	--	--	--	------

6、销售对象

本项目安置户数 663 户，安置总人口 2,122 人，为货币化异地安置。货币化异地安置对象由征迁部门以及历阳镇选定，货币化异地安置对象为纸箱厂、台创园、和沈路等项目的拆迁户。截至 2021 年 10 月，货币化异地安置对象尚未与发行人签订定向购买协议。

7、拆迁补偿安置方案

本项目不涉及拆迁，为货币化异地安置项目。本项目货币化异地安置对象为纸箱厂、台创园、和沈路等项目的货币化安置对象或货币化补偿对象。上述项目的货币化补偿标准为按照人口确定补偿标准，每个人口给予货币化补偿款 72,000 元(30 平方米×2,400 元/平方米)，若居民房屋面积超过基准面积(基准面积计算公式为 30 平米×人数)，超出部分按 1,700 元/平方米计算。上述项目的货币化安置标准为 3,200 元/平方米，具体价格根据各楼层系数予以调整。若拆迁户拆迁的房屋面积超过 90 平方米，安置标准上调至 3,300 元/平方米。

8、项目用地情况

本项目已取得了用地预审，并取得了和县自然资源和规划局颁发的国有建设用地使用权证，土地用途为住宅用地。本项目用地以划拨形式取得，不涉及土地费用，土地费用金额未纳入项目总投资。根据计划，发行人不承担土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独

产权证明并支付土地出让金及其他相关费用。本项目不涉及占用耕地，无需履行耕地占补平衡手续。

该项目所有涉及销售的部分不存在销售障碍。

（三）和县西城新村安置房项目

1、项目基本情况

和县西城新村安置房项目位于迎江路南侧，学知路西侧，陋室路北侧，禹锡路东。本次西城新村项目总占地面积为 86,676 m²（约合 130.01 亩）。本项目为货币化异地安置项目。本项目安置房户数 1,584 户，安置总人口 5,069 人。

2、项目建设内容

项目总占地面积为 86,676 m²，总建筑面积为 217,891 m²，地上建筑面积为 174,738 m²，其中包括三种住宅面积共 162,041 m²、商业配套面积 7,481 m²、社区活动用房面积 885 m²、物业用房面积 750 m²、老年服务中心面积 306 m²、幼儿园面积 2,768 m²等，地下建筑面积为 43,153 m²。本项目安置总户数 1,584 户，按照住宅面积不同分为 A 户型、B 户型、C 户型、D 户型、E 户型、F 户型六种户型。

经估算，项目总投资 54,025.00 万元。其中，第一部分工程费用 42,841.51 万元，第二部分其它费用 1,819.16 万元，第三部分预备费 2,233.03 万元，第四部分建设期利息 7,131.30 万元。本项目总投资 54,025.00 万元，项目资本金 10,805.00 万元，占总投资的 20%；本项目拟使用募集资金 24,000.00 万元，占总投资 44.42%。项目投资估算

均符合《关于发布“安徽省建设工程概算定额”的通知》（建标〔2010〕246号）、《安徽省建设工程概算费用定额》等规定。

项目建设各项指标如下：

项目总技术经济指标表

项目名称		单位	合计	说明
规划总用地面积		m ²	86,676	
		亩	130.01	
总建筑面积		m ²	217,891	
地上建筑		m ²	174,738	
其中	CX-01-05-住宅：18F	m ²	81,252	
	CX-01-12-住宅：15F	m ²	55,089	
	CX-01-12-住宅：11F	m ²	25,700	
	商业配套	m ²	7,481	
	社区活动用房	m ²	885	
	文化活动站	m ²	230	
	物业用房	m ²	750	
	老年服务中心	m ²	306	
	门卫	m ²	52	
	幼儿园	m ²	2,768	
	配电房	m ²	224	
地下建筑		m ²	43,153	
总户数		户	1,584	
其中	A型 117.30 m ²	户	360	占 22.73%
	B型 108.40 m ²	户	360	占 22.73%
	C型 87.00 m ²	户	300	占 18.94%
	D型 96.63 m ²	户	300	占 18.94%
	E型 97.35 m ²	户	132	占 8.33%
	F型 97.35 m ²	户	132	占 8.33%
总居住人数		人	5,069	
总计容建筑面积		m ²	174,738	
容积率			2.02	

总建筑占地面积			44,973	
建筑密度		%	21.68	
绿地率		%	35	
机动车停车位		辆	1,396	
其中	地上	辆	283	
	地下	辆	1,113	

本项目户型具体面积情况如下所示：

项目名称		单位	合计	占总户数比例情况
总户数		户	1,584	100.00%
其中	A型 117.30 m ²	户	360	22.73%
	B型 108.40 m ²	户	360	22.73%
	C型 87.00 m ²	户	300	18.94%
	D型 96.63 m ²	户	300	18.94%
	E型 97.35 m ²	户	132	8.33%
	F型 97.35 m ²	户	132	8.33%

本项目用于住宅、商业、配套公建等部分的投资额情况如下所示：

单位：万元

序号	分项工程及费用名称	概 算 值				合计	比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用		
一	第一部分 工程费用	39,184.66	2,872.09	784.76		42,841.51	79.30%
1	主体建筑工程	38,883.51	2,641.76	739.69		42,264.96	78.23%
1.1	地上建筑	31,004.63	2,326.61	651.45		33,982.69	62.90%
1.1.1	CX-01-05-住宅：18F	14,544.11	1,010.00	282.80		15,836.91	29.31%
1.1.2	CX-01-12-住宅：15F	10,156.76	680.00	190.40		11,027.16	20.41%
1.1.3	CX-01-12-住宅：11F	4,508.36	312.80	87.58		4,908.75	9.09%
1.1.4	商业配套	1,057.87	190.42	53.32		1,301.60	2.41%
1.1.5	社区活动用房	125.09	22.52	6.30		153.91	0.28%
1.1.6	文化活动站	32.57	5.86	1.64		40.07	0.07%
1.1.7	物业用房	106.09	19.10	5.35		130.53	0.24%
1.1.8	老年服务中心	43.32	7.80	2.18		53.30	0.10%
1.1.9	门卫	7.35	1.32	0.37		9.05	0.02%
1.1.10	幼儿园	391.45	70.46	19.73		481.63	0.89%
1.1.11	配电房	31.68	6.34	1.77		39.78	0.07%
1.2	地下建筑	7,878.87	315.15	88.24		8,282.27	15.33%
2	公用工程	285.15	211.33	38.04	0.00	534.52	0.99%
3	辅助设施	16.00	19.00	7.03	0.00	42.03	0.08%

二	第二部分 工程建设其他费用				1,819.16	1,819.16	3.37%
三	预备费				2,233.03	2,233.03	4.13%
四	建设期利息				7,131.30	7,131.30	13.20%
五	铺底流动资金				0.00	0.00	0.00%
	总投资	39,184.66	2,872.09	784.76	11,183.49	54,025.00	100.00%

3、项目资金安排及建设进度

和县西城新村安置房项目总投资 54,025.00 万元，项目资本金为 10,805.00 万元，资金来源为和州置业自有资金；拟使用本期债券募集资金 24,000.00 万元；剩余 19,220.00 万元申请金融机构借款，金融机构借款根据项目进度陆续到位。本项目尚未发生前期费用。

和县西城新村安置房项目建设期 3 年。截至 2021 年 10 月末，该项目尚未开工。该项目在土地指标完成后方可开工，该项目预计于 2022 年 3 月开工，计划于 2025 年 3 月完工。本项目运营期为 7 年（含建设期 3 年），预计在项目建设的第 3 年取得预售许可证，项目建成后，住宅、商业配套和车位将分五年销售完毕，其中，第 3-7 年每年分别销售 20%、30%、30%、10%、10%。

4、项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于和县西城新村安置房项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】42号	和县发展和改革委员会	2019年3月15日
2	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年4月3日
3	环评	《建设项目环境影响登记表》	20193405230000026	环评备案	2019年3月12日
4	土地预审意见	《关于和县西城新村安置房项目预审意见的函》	和国土字【2019】105号	和县国土资源局	2019年3月20日

5	能评	《固定资产投资项 目节能报告》	20183405234 701013599	和县发展 和改革委 员会	2019年3 月8日
---	----	--------------------	--------------------------	--------------------	---------------

5、项目收益情况

(1) 项目经济效益分析

1) 安置房出售收益测算：

本期安置房出售面积合计为 162,041.00 平方米，根据中国房价行情网公布的近期住宅新楼盘销售价格，均价为 6,760.00 元/平方米（含税单价），综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75% 计取，安置房销售价格为 5,070.00 元/平方米。由于项目尚未完工，预计在项目建设的第 3 年取得预售许可证，进行预售，并需向有购买安置房资格的安置对象做必要的宣传通知工作，故预计和县西城新村安置房项目第 3 年的销售比例为 20%。本次项目第 4 年，即完工第 1 年销售比例为 30%。由于整体销售进度的推进，本次项目第 5 年销售比例为 30%，项目第 6、7 年销售比例分别为 10%。综合以上，本次债券期限内商业销售收入为 82,154.79 万元。

2) 商业销售收入测算：

本项目共出售商业配套出售面积合计为 7,481 平方米，根据安居客网公布的近期二手商铺销售价格，均价为 15,320.00 元/平方米，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75% 计取，故商业配套的销售价格为 11,490.00 元/平方米。商业配套每年销售比例和安置房销售比例一致。综上，本次债券期限内商业销售收入为 8,595.67 万元。

3) 地下停车位销售收入:

本项目地下停车位合计 1,113 个,和县车位出售可比案例较少,故本次采用收益法确认车位价格。根据调查显示,车位租金约为 250-300 元/月/个,本项目为安置房,相对纯商业地产价格稍低,参照市场价格,综合考量地段,故本次取租金 275 元/月/个,采用收益法得出车位的评估单价约为 3 万元/个。地下停车位每年销售比例也与安置房销售比例保持一致,综上,本次债券期限内地下停车位销售收入 3,339.00 万元。

项目收益情况详见下表:

单位:万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
安置房销售收入	-	-	16,430.96	24,646.44	24,646.44	8,215.48	8,215.48	82,154.80
商业配套销售收入			1,719.13	2,578.70	2,578.70	859.57	859.57	8,595.67
地下停车位销售收入			669.00	1,002.00	1,002.00	333.00	333.00	3,339.00
营业总收入	-		18,819.09	28,227.14	28,227.14	9,408.05	9,408.05	94,089.47
销售费用	-		188.19	282.27	282.27	94.08	94.08	940.89
管理费用	-		564.57	846.81	846.81	282.24	282.24	2,822.68
税金	-		2,884.30	4,116.78	6,050.83	1,950.59	2,016.59	17,019.10
净收益			15,182.03	22,981.28	21,047.23	7,081.14	7,015.14	73,306.80
持股比例			0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658
归属发行人收益			9,664.58	14,629.42	13,398.25	4,507.71	4,465.70	46,665.64

(2) 项目财务资金效益分析

1) 经营成本预测 (不含开发成本)

企业经营成本主要为项目正式运营后销售费用和管理费用。

管理费用主要是销售期内管理员工的工资、福利费及其他计入管理费用的其他费用,本次测算参照上市公司的水平,取销售收入的 3% 测算。

销售费用因安置房基本面向特定群体，因此销售费用较低，本次测算取销售收入的1%，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	销售费用	-	-	188.19	282.27	282.27	94.08	94.08	940.89
2	管理费用	-	-	564.57	846.81	846.81	282.24	282.24	2,822.68
3	经营成本	-	-	752.76	1,129.09	1,129.09	376.32	376.32	3,763.58

2) 税金

按国家及地方现行有关法规，本项目测算的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税和所得税，各项税率及计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	增值税(9%)	-	-	-	66.38	2,330.68	776.81	776.81	3,950.68
2	城市维护建设税(5%)	-	-	-	3.32	116.53	38.84	38.84	197.53
3	教育费附加(3%)	-	-	-	1.99	69.92	23.30	23.30	118.52
4	地方教育附加(2%)	-	-	-	1.33	46.61	15.54	15.54	79.01
5	土地增值税(累进税率)	-	-	1,170.75	1,756.03	1,756.03	585.28	585.28	5,853.36
6	所得税(25%)	-	-	1,713.55	2,287.74	1,731.06	510.82	576.82	6,819.98
	税金	-	-	2,884.30	4,116.78	6,050.83	1,950.59	2,016.59	17,019.10

3) 募集资金偿还计划

本项目使用募集资金24,000.00万元，本次债券期限7年，还本期限5年，还款资金来源为住宅销售收入、商业配套和地下停车位的销售收入，用于偿还本次债券本息。于第3-7年偿还债券本金，每年偿还本金比例分别为20%、20%、20%、20%、20%。计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	本次债券	利率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%

1.1	期初余额			24,000.00	24,000.00	19,200.00	14,400.00	9,600.00	4,800.00
1.2	用于该募 投项目的 本金	24,000.00	24,000.00						
1.3	本期应付 利息	6,600.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,056.00	792.00	528.00	264.00
1.4	当期还本 付息	30,600.00	1,320.00	1,320.00	6,120.00	5,856.00	5,592.00	5,328.00	5,064.00
	其中：还 本	24,000.00			4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	建设期付 息	3,960.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00				
	经营期付 息	2,640.00				1,056.00	792.00	528.00	264.0

4) 项目财务资金效益分析结论

本项目实现收入为 94,089.46 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 20,782.67 万元后，可实现净收益为 73,306.78 万元，该项目总投资的覆盖倍数为 1.36 倍。该项目归属于发行人享有相应收益为 46,665.63 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 30,600.00 万元，存续期本息覆盖倍数为 1.53 倍，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	经营现金流入	-	-	18,819.09	28,227.14	28,227.14	9,408.05	9,408.05	94,089.46
1.1	营业收入	-	-	18,819.09	28,227.14	28,227.14	9,408.05	9,408.05	94,089.46
2	经营现金流出	-	-	3,637.06	5,245.87	7,179.92	2,326.91	2,392.91	20,782.67
2.1	经营成本	-	-	752.76	1,129.09	1,129.09	376.32	376.32	3,763.58
2.2	税金	-	-	2,884.30	4,116.78	6,050.83	1,950.59	2,016.59	17,019.10
3	经营性净现金流	-	-	15,182.03	22,981.27	21,047.22	7,081.13	7,015.13	73,306.78
4	当年可用于还本付 息的现金流	-	-	9,664.57	14,629.42	13,398.24	4,507.71	4,465.69	46,665.63

5	当年结存收益		-1,320.00	7,024.57	15,533.99	23,076.23	21,991.94	21,129.63	
6	当期还本付息金额	1,320.00	1,320.00	6,120.00	5,856.00	5,592.00	5,328.00	5,064.00	30,600.00
7	偿债备付率 (5/6)		-100%	115%	265%	413%	413%	417%	
8	累计覆盖率 (4/6)								153%
9	总投资覆盖倍数								136%

6、销售对象

本项目安置房户数 1,584 户，安置总人口 5,069 人，为货币化异地安置。货币化异地安置对象由征迁部门以及历阳镇选定，货币化异地安置对象为 S210、北沿江铁路、城西片区扫尾、历阳中路、二小、供销社、护城河、老党员、文昌塔、银河湾、农技站、城防一站、活水靓城、老煤球厂、镇淮楼宾馆等项目的拆迁户。截至 2021 年 10 月，货币化异地安置对象尚未与发行人签订定向购买协议。

7、拆迁补偿安置方案

本项目不涉及拆迁，为货币化异地安置项目。本项目货币化异地安置对象为 S210、北沿江铁路、城西片区扫尾、历阳中路、二小、供销社、护城河、老党员、文昌塔、银河湾、农技站、城防一站、活水靓城、老煤球厂、镇淮楼宾馆等项目的货币化安置对象或货币化补偿对象。上述项目的货币化补偿标准为按照人口确定补偿标准，每个人口给予货币化补偿款 72,000 元（30 平方米×2,400 元/平方米），若居民房屋面积超过基准面积（基准面积计算公式为 30 平米×人数），超出部分按 1,700 元/平方米计算。上述项目的货币化安置标准为 3,200

元/平方米，具体价格根据各楼层系数予以调整。若拆迁户拆迁的房屋面积超过 90 平方米，安置标准上调至 3,300 元/平方米。

8、项目用地情况

西城新村项目尚未开工，尚未取得土地证。根据和县国土资源局出示的土地预审意见函，西城新村项目需按照规定将补充耕地、征地补偿土地复垦等相关费用足额纳入工程项目预算，和州置业在正式用地报批前按规定做好征地补偿安置、耕地占补平衡以及土地复垦有关工作。土地转性费用由和县财政局支付，不由发行人支付，该费用未纳入项目总投资。

截至 2021 年 10 月，和县西城新村安置房项目占地面积 86,676 m²（约 130.01 亩），成片开发方案正在审批中。目前红线内已完成 33 亩土地指标报批，剩余 97.01 亩需等待方案获批后办理土地报批手续，剩余 97.01 亩土地预计于 2022 年 3 月完成报批手续。

本项目已完成土地平整工作。本项目用地拟以划拨方式取得，不涉及土地费用，土地费用金额未纳入项目总投资。本项目预计土地用途为住宅用地。根据计划，发行人不承担土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独产权证明并支付土地出让金及其他相关费用。

所有涉及销售的部分不存在销售障碍。

发行人承诺，在本次债券发行前完成土地指标报批手续，取得合法有效的土地证。

（四）和县百货新村安置房项目

1、项目基本情况

和县百货新村安置房项目，位于历阳中路南侧，新生街西侧 50 米，和县二中西北侧，玉带河水上公园东。项目总占地面积为 25,938 m²，本项目基地面积 25,938 平方米（约合 38.91 亩）。该项目拆迁面积 35,346.57 平方米，涉及拆迁户数 450 户。本项目安置房户数 384 户，安置人口总数 1,229 人。

2、项目建设内容

本项目总占地面积为 25,938 m²，总建筑面积为 51,907 m²。本项目地上建筑面积为 38,907 m²，其中住宅（多层）面积 37,100 m²、商业配套面积 697 m²、社区活动用房面积 640 m²、物业用房面积 140 m²等；地下建筑面积为 13,000 m²，全部为地下机动车库。本项目安置户数共 384 户，按照住宅面积不同分为 A 户型、B 户型、C 户型、D 户型、E 户型和 F 户型共六个户型。

经估算，项目总投资 13,311.26 万元。其中，第一部分工程费用 11,096.09 万元，第二部分其它费用 465.72 万元，第三部分预备费 578.08 万元，第四部分建设期利息 1171.37 万元。本项目总投资 13,311.26 万元，项目资本金 2,662.25 万元，占总投资的 20%；拟使用募集资金 5,900.00 万元，占总投资 44.32%。项目投资估算均符合《关于发布“安徽省建设工程概算定额”的通知》（建标〔2010〕246 号）、《安徽省建设工程概算费用定额》等规定。

项目建设各项指标如下：

项目总技术经济指标表

科目		单位	数量	说明
规划土地面积		m ²	25,938	
		亩	38.91	
总建筑面积		m ²	51,907	
其中	地上建筑面积		m ²	38,907
	其中	住宅（多层）	m ²	37,100
		商业配套	m ²	697
		社区活动用房	m ²	640
		物业用房	m ²	140
		门卫	m ²	30
		配电房	m ²	300
	地下建筑面积		m ²	13,000
	其中	地下机动车库	m ²	13,000
总计容建筑面积		m ²	38,907	
容积率			1.5	
总计容用地面积		m ²	8,300	
建筑密度		%	32	
绿地率		%	30	
总户数		户	384	户均 96.61 m ²
其中	A 户型 117.3 m ²		户	16
	B 户型 108.4 m ²		户	16
	C 户型 87 m ²		户	144
	D 户型 96.63 m ²		户	144
	E 户型 112.91 m ²		户	32
	F 户型 107.27 m ²		户	32
总居住人数		人	1,229	
机动车停车位		辆	326	
其中	地上停车位		辆	19
	地下停车位		辆	307

本项目户型具体面积情况如下所示：

科目	单位	数量	占总户数比例情况
其中	A 户型 117.3 m ²	户	16
			4.17%

	B户型 108.4 m ²	户	16	4.17%
	C户型 87 m ²	户	144	37.50%
	D户型 96.63 m ²	户	144	37.50%
	E户型 112.91 m ²	户	32	8.33%
	F户型 107.27 m ²	户	32	8.33%
	总户数	户	384	100.00%

本项目用于住宅、商业、配套公建等部分的投资额情况如下所示：

单位：万元

序号	分项工程及费用名称	概 算 值				合计	比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用		
一	第一部分 工程费用	9,000.03	1,644.56	451.71		11,096.30	83.36%
1.1	地上建筑	6,385.78	1,149.44	321.84		7,857.06	59.03%
1.1.1	住宅（小高层）	6,121.50	1,101.87	308.52		7,531.89	56.58%
1.1.2	商业配套	142.69	25.68	7.19		175.57	1.32%
1.1.3	社区活动用房	92.29	16.61	4.65		113.56	0.85%
1.1.4	物业用房	18.06	3.25	0.91		22.23	0.17%
1.1.5	门卫	3.87	0.70	0.20		4.76	0.04%
1.1.6	配电房	7.35	1.32	0.37		9.05	0.07%
1.2	地下建筑面积	2,466.74	335.35	93.90		2,895.98	21.76%
2	公用工程	134.72	141.77	25.52		302.01	2.27%
3	辅助设施	12.80	18.00	10.45		41.25	0.31%
二	第二部分 工程建设其他费用				465.48	465.48	3.50%
三	预备费				578.09	578.09	4.34%
四	建设期利息				1,171.39	1,171.39	8.80%
	总投资	9,000.04	1,644.56	451.71	2,214.96	13,311.26	100.00%

3、项目资金安排及建设进度

和县百货新村安置房项目总投资 13,311.26 万元，项目资本金为 2,662.25 万元，资金来源为和州置业自有资金；拟使用本期债券募集资金 5,900.00 万元；剩余 4,749.01 万元申请金融机构借款，金融机构借款根据项目进度陆续到位。本项目尚未发生前期费用。

和县百货新村安置房项目建设期 2 年。截至 2021 年 10 月末，该项目尚未开工。该项目预计于 2022 年 1 月开工，计划于 2024 年 1 月

完工。本项目运营期为6年（含建设期2年），本项目预计在项目建设的第2年取得预售许可证，住宅、商业配套和车位将分五年销售完毕，其中，第2-6年每年分别销售20%、30%、30%、10%、10%。

4、项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
1	可研批复	《关于和县百货新村安置房项目可研报告的批复》	和发改行审【2019】46号	和县发展和改革委员会	2019年3月15日
2	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2019年4月10日
3	环评	《建设项目环境影响登记表》	20193405230000025	环评备案	2019年3月12日
4	用地规划说明	《关于和县百货新村安置房项目用地规划说明》	-	和县国土资源局	2019年3月20日
5	能评	《固定资产投资项项目节能报告》	20183405234701013599	和县发展和改革委员会	2019年3月13日

注：和县国土资源局出具文件主要格式有两种，红头文件以及便笺，加盖国土资源局公章后具有同等法律效力，等同于用地预审。

5、项目收益情况

（1）项目经济效益分析

1) 安置房出售收益测算：

本期安置房出售面积合计为37,100.00平方米，根据中国房价行情网公布的近期住宅新楼盘销售价格，均价为6,760.00元/平方米（含税单价），综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值75%计取，安置房销售价格为5,070.00元/平方米。由于项目尚未完工，预计在项目建设的第2年取得预售许可证，进行预售，并需向

有购买安置房资格的安置对象做必要的宣传通知工作，故预计和县百货新村安置房项目第 2 年的销售比例为 20%。本次项目第 3 年，即完工第 1 年销售比例为 30%。由于整体销售进度的推进，在项目第 4 年销售比例为 30%，项目第 5、6 年销售比例分别为 10%。综合以上，本次债券期限内安置房出售收入为 18,809.70 万元。

2) 商业销售收入测算：

本项目共出售商业配套出售面积合计为 697 平方米，根据安居客网公布的近期二手商铺销售价格，均价为 15,320.00 元/平方米，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75% 计取，故商业配套的销售价格为 11,490.00 元/平方米。商业配套每年销售比例和安置房销售比例一致。综上，本次债券期限内商业销售收入为 800.85 万元。

3) 地下停车位销售收入：

本项目地下停车位合计 307 个，和县车位出售可比案例较少，故本次采用收益法确认车位价格。根据调查显示，车位租金约为 250-300 元/月/个，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段，故本次取租金 275 元/月/个，采用收益法得出车位的评估单价约为 3 万元/个。地下停车位每年销售比例也与安置房销售比例保持一致，综上，本次债券期限内地下停车位销售收入为 921.00 万元。

项目收入情况详见下表：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
安置房销售收入	-	3,761.94	5,642.91	5,642.91	1,880.97	1,880.97		18,809.70
商业配套销售收入	-	160.17	240.26	240.26	80.09	80.09		800.85
地下停车位销售收入	-	183.00	276.00	276.00	93.00	93.00		921.00
营业总收入	-	4,105.11	6,159.17	6,159.17	2,054.06	2,054.06		20,531.55
销售费用	-	41.05	61.59	61.59	20.54	20.54	-	205.32
管理费用	-	123.15	184.77	184.77	61.62	61.62	-	615.95
税金	-	479.46	638.47	956.46	331.38	347.60	-	2,753.36
净收益	-	3,461.45	5,274.33	4,956.34	1,640.52	1,624.29		16,956.93
持股比例	-	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	-	0.63658
归属发行人收益	-	2,203.49	3,357.54	3,155.11	1,044.32	1,033.99		10,794.45

(2) 项目财务资金效益分析

1) 经营成本预测（不含开发成本）

企业经营成本主要为项目正式运营后销售费用和管理费用。

管理费用主要是销售期内管理员工的工资、福利费及其他计入管理费用的其他费用，本次测算参照上市公司的水平，取销售收入的3%测算。

销售费用因安置房基本面向特定群体，因此销售费用较低，本次测算取销售收入的1%，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	销售费用	-	41.05	61.59	61.59	20.54	20.54	-	205.32
2	管理费用	-	123.15	184.77	184.77	61.62	61.62	-	615.95
3	经营成本	-	164.20	246.37	246.37	82.16	82.16	-	821.26

2) 税金

按国家及地方现行有关法规，本项目测算的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税和所得税，各项税率及计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	增值税(9%)	-	-	-	365.78	169.60	169.60	-	704.98
2	城市维护建设税(5%)	-	-	-	18.29	8.48	8.48	-	35.25
3	教育费附加(3%)	-	-	-	10.97	5.09	5.09	-	21.15
4	地方教育附加(2%)	-	-	-	7.32	3.39	3.39	-	14.10
5	土地增值税(累进税率)	-	147.04	220.62	220.62	73.58	73.58	-	735.43
6	所得税(25%)	-	332.42	417.85	333.48	71.24	87.46	-	1,242.45
	税金	-	479.46	638.47	956.46	331.38	347.60	-	2,753.36

3) 募集资金偿还计划

本项目使用募集资金 5,900.00 万元，本次债券期限 7 年，还本期限 5 年，还款资金来源为住宅销售收入、商业配套和地下停车位的销售收入，用于偿还本次债券本息。于第 3-7 年偿还债券本金，每年偿还本金比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%。计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	本次债券	利率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
1.1	期初金额			5,900.00	5,900.00	4,720.00	3,540.00	2,360.00	1,180.00
1.2	用于募投项目的本金	5,900.00	5,900.00						
1.3	本期应付利息	1,622.50	324.50	324.50	324.50	259.60	194.70	129.80	64.90
1.4	当期还本付息	7,522.50	324.50	324.50	1,504.50	1,439.60	1,374.70	1,309.80	1,244.90
	其中：还本	5,900.00			1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
	建设期付息	649.00	324.50	324.50					
	经营期付息	973.50			324.50	259.60	194.70	129.80	64.90

1.5	期末借款余额		5,900.00	5,900.00	4,720.00	3,540.00	2,360.00	1,180.00	0.00
-----	--------	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------

4) 项目财务资金效益分析结论

本项目实现收入为 20,531.55 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 3,574.62 万元后，可实现净收益为 16,956.93 万元，该项目总投资的覆盖倍数为 1.27 倍。该项目归属于发行人享有相应收益为 10,794.45 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 7,522.50 万元，存续期本息覆盖倍数为 1.43 倍，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	经营现金流入		4,105.11	6,159.17	6,159.17	2,054.06	2,054.06	-	20,531.55
1.1	营业收入	-	4,105.11	6,159.17	6,159.17	2,054.06	2,054.06	-	20,531.55
2	经营现金流出	-	643.66	884.83	1,202.82	413.54	429.76	-	3,574.62
2.1	经营成本	-	164.20	246.37	246.37	82.16	82.16	-	821.26
2.2	税金	-	479.46	638.47	956.46	331.38	347.60	-	2,753.36
3	经营性净现金流	-	3,461.45	5,274.33	4,956.34	1,640.52	1,624.29	-	16,956.93
4	当年可用于还本付息的现金流	-	2,203.49	3,357.54	3,155.11	1,044.32	1,033.99	-	10,794.45
5	当年结存收益		1,878.99	4,912.02	6,562.63	6,167.35	5,826.64	4,516.84	
6	当期还本付息金额	324.50	324.50	1,504.50	1,439.60	1,374.70	1,309.80	1,244.90	7,522.50
7	偿债备付率 (5/6)		579%	326%	456%	449%	445%	363%	
8	累计覆盖率 (4/6)								143%
9	总投资覆盖倍数								127%

6、销售对象

本项目安置户数 384 户，其中 285 户为货币化原址安置，剩余 99 户为货币化异地安置。货币化异地安置对象由征迁部门以及历阳镇选定，货币化异地安置对象为老煤球厂项目、纸箱厂、城西片区等项目。截至 2021 年 10 月，货币化原址安置对象均与发行人签订了定向购买协议，货币化异地安置对象尚未与发行人签订定向购买协议。

7、拆迁补偿安置方案

百货新村项目的房屋征收政策依据和补偿安置方式依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36 号)执行。

原和县人民医院棚改项目拆迁补偿安置方案实行货币化补偿、产权调换补偿安置和货币化安置的三种方式，被征收人可自愿选择具体的补偿方式。货币化补偿按《和县国有土地上房屋征收货币化安置的实施意见》（和政办〔2016〕9 号）政策执行。货币化补偿标准为按照人口确定补偿标准，每个人口给予货币化补偿款 72,000 元（30 平方米×2,400 元/平方米），若居民房屋面积超过基准面积（基准面积计算公式为 30 平米×人数），超出部分按 1,700 元/平方米计算。产权调换补偿安置按被征收合法建筑(有房产证)面积实行“征 1 补 1.2”安置原则，即分别对被征收房屋和所调换的安置房进行评估后互找补差价。货币化安置按《和县国有土地上房屋征收货币化安置的实施意见》（和政办〔2016〕9 号）政策执行。货币化安置标准为 3,200 元/平方米，

具体价格根据各楼层系数予以调整。若拆迁户拆迁的房屋面积超过 90 平方米，安置标准上调至 3,300 元/平方米。

经协商，被征收人选择货币化安置户数为 396 户，选择货币化补偿的户数为 54 户。和县和州置业有限责任公司负责本项目的建设。居民拆迁补偿费用包括房屋及附属物评估价值、搬迁费、临时安置费（即住宅房屋过渡费）、停产停业损失补偿费（即非住宅房屋过渡费）等。本项目的拆迁补偿安置费用由和县人民政府承担，财政支付，不计入项目总投资。

本项目涉及货币化异地安置，涉及的货币化异地安置对象为老煤球厂项目、纸箱厂、城西片区等项目的货币化安置对象或货币化补偿对象。

8、项目用地情况

根据 2019 年 3 月 20 日和县国土资源局出具的《关于和县百货新村安置房项目用地规划说明》，该项目拟选址和县历阳镇大桥社区，拟用地总面积为 2.5938 公顷，土地利用现状全部为建制镇，规划用途为城镇建设用地。

本项目已完成土地平整工作。本项目用地拟以划拨方式取得，不涉及土地费用，土地费用金额未纳入项目总投资。根据计划，发行人不承担土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独产权证明并支付

土地出让金及其他相关费用。本项目不涉及占用耕地，无需履行耕地占补平衡手续。

该项目所有涉及销售的部分不存在销售障碍。

（五）和县乌江镇乌江人家安置房六期项目

1、项目基本情况

和县乌江镇乌江人家安置房六期项目位于和县乌江镇西北新区百姓村。乌江人家项目建设用地总面积 77,926.67 m²（约合 116.89 亩）。本项目为货币化异地安置项目。乌江人家项目安置户数为 1,588 户，安置人口 5,082 人。

2、项目建设内容

本项目总占地面积为 77,926.67 m²（约合 116.89 亩），总建筑面积 203,845 m²。本项目地上建筑面积为 161,917 m²，其中包括安置房住宅面积 150,027 m²、底层车库型储藏室面积 4,257 m²、商业配套面积 3720 m²、物业用房面积 1,622 m²、社区用房面积 404 m²等。地下建筑面积为 41,928 m²，其中包括地下汽车库面积 28,780 m²、地下非机动车库面积 2,061 m²和人防地下室面积 11,087m²。本项目住宅总户数 1,588 户，按照住宅面积不同分为 L 户型、K 户型、M 户型和 N 户型共四种户型。

经估算，项目总投资 50,161.67 万元。其中，第一部分工程费用 41,018.36 万元，第二部分其它费用 1,674.79 万元，第三部分预备费 2,134.66 万元，第四部分建设期利息 5,333.86 万元。本项目总投资 50,161.67 万元，自筹资金 10,032.33 万元，占总投资的 20%；拟使用

募集资金 22,300.00 万元，总投资 44.46%。项目投资估算均符合《关于发布“安徽省建设工程概算定额”的通知》（建标〔2010〕246 号）、《安徽省建设工程概算费用定额》等规定。

项目建设各项指标如下：

项目总技术经济指标表

项目		单位	数值	备注
用地面积		hm ²	7.79	
		亩	116.89	
总建筑面积		m ²	203,845	总计容面积 159788.5m ²
地上总建筑面积		m ²	161,917	
其中	住宅	m ²	150,027	
	底层车库型储藏室	m ²	4,257	层高 2.19 米，建筑面积按一半计容【注 1】
	商业配套	m ²	3,720	
	物业用房	m ²	1,622	在 80#、81#楼配建前期小区 80 平米【注 2】
	社区用房	m ²	404	
	居民活动中心	m ²	933	
	开闭所及消防	m ²	754	设备用地内
	门卫	m ²	200	
地下总建筑面积		m ²	41,928	
其中	地下机动车库面积	m ²	28,780	车均面积 24.77m ² 。【注 3】
	地下非机动车库面积	m ²	2,061	
	人防地下室面积	m ²	11,087	其中配建前期小区人防 4208m ² 。【注 4】
容积率			2.05	
建筑密度		%	21.28	
绿地率		%	30.6	
住宅总户数		户	1,588	户均 94.48m ²
其中	L 户型 68.07m ²	户	534	占 33.63%
	K 户型 120.13m ²	户	534	占 33.63%
	M 户型 101.40m ²	户	260	占 16.37%

	N户型 89.09m ²	户	260	占 16.37%
总人口		人	5,082	
机动车停车数量【注 5】		个	1,658	
其中	地面停车	个	496	
	地下停车	个	1,162	
非机动车停车数量		个	5,524	
其中	地面停车	个	5,524	
	地下停车	个		

注：1、项目内凡是涉及到底层车库型储藏室的面积，均按照建筑面积的一半进行计容。表格中的 4,257m²是折算前建筑面积。

2、乌江人家安置房项目前五期配套物业功能没到位。故在第六期项目建设中计划配置本应配置的物业用房，完善安置房整体布局。

3、地下车库建设及相关配套措施均严格按照设计方的图纸严格执行建设。地下车库 24 平方米的规划设计出处为设计图纸要求，是每辆机动车自然停车面积，不包括行车通道、人行通道等停车基本设施，车库管理办公室、监控室等管理区，给水排水、电气系统和通风等辅助设施的面积。

4、在乌江人家项目前五期建设中未达到与项目所匹配的人防面积，故在第六期项目的建设中建 4,028 平方米的人防项目用以解决前五期人防面积不足的问题。

5、该项目的停车位不仅需要满足小区住户的住宿需求，还需要满足商业配套对停车位的需求；由于和县乌江镇乌江人家安置房 1-5 期项目的开工时间较早，最晚的第 5 期项目开工时间已是 2013 年 9 月，因此在早期规划时未预留足够的商业配套停车位。因此，为了缓解周边“停车难”的问题，特在六期项目中设置了 496 个地上停车位，导致该项目停车位数量多于户数。

本项目户型具体面积情况如下所示：

项目	单位	数值	占总户数比例情况	
住宅总户数	户	1,588	100.00%	
其中	L 户型 68.07m ²	户	534	33.63%
	K 户型 120.13m ²	户	534	33.63%
	M 户型 101.40m ²	户	260	16.37%
	N 户型 89.09m ²	户	260	16.37%

本项目用于住宅、商业、配套公建等部分的投资额情况如下所示：

单位：万元

序号	分项工程及费用名称	概 算 值				合计	比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用		
一	第一部分 工程费用	37,057.78	3,312.39	648.19		41,018.36	81.77%
1	主要建设项目	35,712.07	2,856.97	451.05		39,020.09	77.79%

1.1	地上建筑	27,532.21	2,202.58	352.90		30,087.68	59.98%
1.1.1	住宅	25,954.60	2,076.37	332.22		28,363.19	56.54%
1.1.2	商业	592.08	47.37	7.58		647.02	1.29%
1.1.3	底层车库型储藏室	530.25	42.42	7.64		580.31	1.16%
1.1.4	物业用房	227.29	18.18	2.72		248.21	0.49%
1.1.5	社区用房	54.79	4.38	0.66		59.83	0.12%
1.1.6	居民活动中心	126.68	10.13	1.52		138.33	0.28%
1.1.7	开闭所及泵房	46.52	3.72	0.56		50.80	0.10%
1.2	地下建筑	8,179.86	654.39	98.16		8,932.40	17.81%
2	公用工程	1,310.01	448.30	196.68		1,955.00	3.90%
3	辅助设施	35.70	7.13	0.45		43.28	0.09%
二	第二部分 工程建设其他费用				1,674.79	1,674.79	3.34%
三	预备费				2,134.66	2,134.66	4.26%
四	建设期利息				5,333.86	5,333.86	10.63%
	总投资	37,057.78	3,312.39	648.19	9,143.30	50,161.67	100.00%

3、项目资金安排及建设进度

和县乌江镇乌江人家安置房六期项目总投资 50,161.67 万元，项目资本金为 10,032.33 万元，资金来源为和州置业自有资金；拟使用本期债券募集资金 22,300.00 万元；剩余 17,829.34 万元申请金融机构借款，金融机构借款根据项目进度陆续到位。本项目尚未发生前期费用。

和县乌江镇乌江人家安置房六期项目建设期 29 个月。截至 2021 年 10 月末，该项目尚未开工。该项目预计于 2021 年 12 月开工，计划于 2024 年 5 月完工。本项目运营期为 6 年（含建设期 29 个月），本项目预计在项目建设的第 2 年取得预售许可证，住宅、商业配套和车位将分五年销售完毕，其中，第 2-6 年每年分别销售 20%、30%、30%、10%、10%。

4、项目合法性文件

序号	项目	名称	文号	发文机关	印发时间
----	----	----	----	------	------

1	用地预审	关于《关于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目用地预审意见的函》	用地函【2020】5号	和县自然资源和规划局【注】	2020年1月20日
2	可研批复	《关于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目可行性研究报告的批复》	和发改项【2020】20号	和县发展和改革委员会	2020年4月26日
3	稳评	《重大行政决策风险评估报告表》	-	和县委员会政法委员会、和县司法局	2021年6月1日
4	环评	《建设项目环境影响登记表》	20203405230000127	环评备案	2020年11月3日
5	建设用地规划许可证	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第341424202100017号	和县自然资源和规划局	2021年05月24日
6	能评	关于《和县乌江镇乌江人家安置区六期工程节能报告》的审查意见	和发改行审【2021】120号	和县发展和改革委员会	2021年7月23日

注：根据《深化党和国家机构改革方案》的要求，2019年，和县人民政府进行部门改革，将和县国土资源局撤销，合并整合为和县自然资源和规划局，由和县自然资源和规划局履行原和县国土资源局的职能。

5、项目收益情况

(1) 项目经济效益分析

1) 安置房出售收益测算：

本期安置房出售面积合计为 150,027.00 平方米，根据中国房价行情网公布的近期住宅新楼盘销售价格，均价为 6,760.00 元/平方米（含税单价），综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75% 计取，安置房销售价格为 5,070.00 元/平方米。由于项目尚未完工，预计在项目建设的第 2 年取得预售许可证，进行预售，并需向有购买安置房资格的安置对象做必要的宣传通知工作，故预计原和县人民医院棚改项目第 2 年的销售比例为 20%。本次项目第 3 年，即完

工第 1 年销售比例为 30%。由于整体销售进度的推进，项目第 4 年销售比例为 30%，项目第 5、6 年销售比例分别为 10%。综合以上，本次债券期限内安置房出售收入为 76,063.69 万元。

2) 商业销售收入测算：

本项目共出售商业配套出售面积合计为 3,720 平方米，根据安居客网公布的近期二手商铺销售价格，均价为 15,320.00 元/平方米，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段、综合配套等因素，本项目销售单价按市场值 75% 计取，故商业配套的销售价格为 11,490.00 元/平方米。商业配套每年销售比例和安置房销售比例一致。综上，本次债券期限内商业销售收入为 4,274.28 万元。

3) 地下停车位销售收入：

本项目地下停车位合计 1,162 个，和县车位出售可比案例较少，故本次采用收益法确认车位价格。根据调查显示，车位租金约为 250-300 元/月/个，本项目为安置房，相对纯商业地产价格稍低，参照市场价格，综合考量地段，故本次取租金 275 元/月/个，采用收益法得出车位的评估单价约为 3 万元/个。地下停车位每年销售比例也与安置房销售比例保持一致，综上，本次债券期限内地下停车位销售收入为 3,486.00 万元。

项目收入情况详见下表：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
安置房销售收入	-	15,212.74	22,819.11	22,819.11	7,606.37	7,606.37		76,063.70

商业配套销售收入	-	854.86	1,282.28	1,282.28	427.43	427.43		4,274.28
底层车库储藏室		129.5	194.25	194.25	64.75	64.75		647.50
地下停车位销售收入	-	696	1,047.00	1,047.00	348	348		3,486.00
营业总收入	-	16,893.10	25,342.64	25,342.64	8,446.55	8,446.55		84,471.48
销售费用	-	168.93	253.43	253.43	84.47	84.47	-	844.71
管理费用	-	506.79	760.28	760.28	253.4	253.4	-	2,534.14
税金	-	2,431.68	3,469.50	4,988.69	1,607.24	1,668.56	-	14,165.67
净收益	-	13,785.70	20,859.43	19,340.24	6,501.44	6,440.12		66,926.93
持股比例	-	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	0.63658	-	0.63658
归属发行人收益	-	8,775.70	13,278.70	12,311.61	4,138.69	4,099.65		42,604.35

(2) 项目财务资金效益分析

1) 经营成本预测（不含开发成本）

企业经营成本主要为项目正式运营后销售费用和管理费用。

管理费用主要是销售期内管理员工的工资、福利费及其他计入管理费用的其他费用，本次测算参照上市公司的水平，取销售收入的3%测算。

销售费用因安置房基本面向特定群体，因此销售费用较低，本次测算取销售收入的1%，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	销售费用	-	168.93	253.43	253.43	84.47	84.47	-	844.71
2	管理费用	-	506.79	760.28	760.28	253.40	253.40	-	2,534.14
3	经营成本	-	675.72	1,013.71	1,013.71	337.86	337.86	-	3,378.86

2) 税金

按国家及地方现行有关法规，本项目测算的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税和所得税，各项税率及计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	增值税(9%)	-	-	-	1,921.97	697.42	697.42	-	3,316.81
2	城市维护建设税(5%)	-	-	-	96.10	34.87	34.87	-	165.84
3	教育费附加(3%)	-	-	-	57.66	20.92	20.92	-	99.50
4	地方教育附加(2%)	-	-	-	38.44	13.95	13.95	-	66.34
5	土地增值税(累进税率)	-	936.70	1,405.22	1,405.22	468.35	468.35	-	4,683.84
6	所得税(25%)	-	1,494.98	2,064.28	1,469.30	371.72	433.05	-	5,833.33
	税金	-	2,431.68	3,469.50	4,988.69	1,607.24	1,668.56	-	14,165.67

3) 募集资金偿还计划

本项目使用募集资金 22,300.00 万元，本次债券期限 7 年，还本期限 5 年，还款资金来源为住宅销售收入、商业配套和地下停车位的销售收入，用于偿还本次债券本息。于第 3-7 年偿还债券本金，每年偿还本金比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%。计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	本次债券	利率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
1.1	期初余额			22,300.00	22,300.00	17,840.00	13,380.00	8,920.00	4,460.00
1.2	用于募投项目的本金	22,300.00	22,300.00						
1.3	本期应付利息	6,132.50	1,226.50	1,226.50	1,226.50	981.20	735.90	490.60	245.30
1.4	当期还本付息	28,432.50	1,226.50	1,226.50	5,686.50	5,441.20	5,195.90	4,950.60	4,705.30
	其中：还本	22,300.00			4,460.00	4,460.00	4,460.00	4,460.00	4,460.00
	建设期付息	2,964.04	1,226.50	1,226.50	511.04				
	经营期付息	3,168.46			715.46	981.20	735.90	490.60	245.30
1.5	期末借款余额		22,300.00	22,300.00	40,140.00	13,380.00	8,920.00	4,460.00	0.00

4) 项目财务资金效益分析结论

本项目实现收入为 84,471.48 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 17,544.52 万元后，可实现净收益为 66,926.93 万元，该项目总投资的覆盖倍数为 1.33 倍。该项目归属于发行人享有相应收益为 42,604.35 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 28,432.50 万元，存续期本息覆盖倍数为 1.50 倍，计算结果具体如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	经营现金流入	-	16,893.09	25,342.64	25,342.64	8,446.55	8,446.55	-	84,471.48
1.1	营业收入	-	16,893.09	25,342.64	25,342.64	8,446.55	8,446.55	-	84,471.48
2	经营现金流出	-	3,107.40	4,483.20	6,002.40	1,945.10	2,006.42	-	17,544.52
2.1	经营成本	-	675.72	1,013.71	1,013.71	337.86	337.86	-	3,378.86
2.2	税金	-	2,431.68	3,469.50	4,988.69	1,607.24	1,668.56	-	14,165.67
3	经营性净现金流	-	13,785.69	20,859.43	19,340.24	6,501.45	6,440.12	-	66,926.96
4	当年可用于还本付息的现金流	-	8,775.69	13,278.70	12,311.61	4,138.69	4,099.65	-	42,604.35
5	当年结存收益		7,549.19	19,601.39	26,226.50	24,923.99	23,827.75	18,877.15	
6	当期还本付息金额	1,226.50	1,226.50	5,686.50	5,441.20	5,195.90	4,950.60	4,705.30	28,432.50
7	偿债备付率 (5/6)		616%	345%	482%	480%	481%	401%	
8	累计覆盖率 (4/6)								150%
9	总投资覆盖倍数								133%

6、销售对象

本项目安置房户数 1,588 户，安置人口 5,082 人，为货币化异地安置。货币化异地安置对象由征迁部门以及乌江镇选定，货币化异地安置对象为驻马村、建设村、卜陈村、黄坝村、百姓村等项目的拆迁户。截至 2021 年 10 月，货币化异地安置对象尚未与发行人签订定向购买协议。

7、拆迁补偿安置方案

本项目不涉及拆迁，为货币化异地安置项目。本项目货币化异地安置对象为驻马村、建设村、卜陈村、黄坝村、百姓村等项目的货币化安置对象或货币化补偿对象。上述项目的货币化补偿标准为按照人口确定补偿标准，每个人口给予货币化补偿款 72,000 元（30 平方米×2,400 元/平方米），若居民房屋面积超过基准面积（基准面积计算公式为 30 平米×人数），超出部分按 1,700 元/平方米计算。上述项目的货币化安置标准为 3,200 元/平方米，具体价格根据各楼层系数予以调整。若拆迁户拆迁的房屋面积超过 90 平方米，安置标准上调至 3,300 元/平方米。

8、项目用地情况

本项目暂未开工，已完成土地平整工作。本项目已于 2020 年 1 月取得了和县自然资源和规划局颁发的《关于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目用地预审意见的函》，并于 2021 年 5 月取得了由和县自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》，土地用途为居住用地。本项目已于 2021 年 10 月份取得了相应土地，目前尚在办理土地证中。本项目用地拟以划拨方式取得，不涉及土地费用，土地费用金额未纳入项目总投资。根据计划，发行人不承担土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独产权证明并支付土地出让金及其他相关费用。本项目不涉及占用耕地，无需履行耕地占补平衡手续。

该项目所有涉及销售的部分不存在销售障碍。

（六）募投项目用地情况

募投项目用地土地使用权证取得情况及项目用地情况

项目	合规文件	用地性质	取得方式	出让金是否缴纳	是否纳入项目总投资	项目总用地面积（平方米）	是否涉及占农用地/耕地	项目用地进展
原人民医院项目	1.《建设用地规划许可证》（建字第341424202000051号）； 2.土地证（皖2020和县不动产权第0017756号）； 3.土地证（皖2020和县不动产权第0016656号）； 4.土地证（皖2020和县不动产权第0016658号）	住宅用地	划拨	不涉及	否	20,634.10	否	已开工
城东三期安置房项目	1.《建设用地规划许可证》（建字第341424202000040号）； 2.土地证（和县国用2016第0613号）； 3.土地证（皖2020和县不动产权第008950号）	住宅用地	划拨	不涉及	否	41,370.00	否	已开工
西城新村项目	1.《关于和县西城新村安置房项目预审意见的函》（和县土字[2019]105号）	住宅用地	划拨	不涉及	否	25,938.00	是	未开工
百货新村项目	1.《关于和县百货新村项目用规划说明》（安徽省和县国土资源局用笺）	住宅用地	划拨	不涉及	否	86,676.00	否	未开工
乌江人家项目	1.《关于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目用地预审意见的函》（用地函【2020】5号） 2.《建设用地规划许可证》（地字第341424202100017号）	居住用地	划拨	不涉及	否	77,926.67	否	未开工

（七）安置房及其车位后续办证情况

原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目和和县乌江镇乌江人家安置房六期项目均为划拨用地，尚未缴纳土地出让金。项目完工后需由政府部门确定补缴出让金的标准、时限及程序等。在房屋建成时，

由和州置业统一办理集中产权证明，办理完成后销售给拆迁户，由拆迁户向政府申请单独产权证明并支付土地出让金及其他相关费用。

原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目和和县乌江镇乌江人家安置房六期项目内的地下停车位均不能单独办理权证，在住户购买安置房时一并出售给住户。地上停车位同样不能单独办理权证，建成后由和州置业管理，以出租方式进行交易。

（八）涉及商业房地产情况及独栋商业建设情况

经核查，原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目和和县乌江镇乌江人家安置房六期项目商业配套部分基本面向拆迁片区的沿街商铺业主定向销售，即原拆迁部分为商业用途的安置户享有优先购买权。若安置户不行使优先购买权，发行人有权通过市场化方式销售商业配套。本次项目不涉及商业房地产以及独栋商业建设情况。

（九）募投项目收益整体情况

经测算，募投项目运营期内净收益可覆盖总投资额，本期债券募投项目在运营期内共产生净收益 207,154.75 万元，项目总投资额合计 157,089.37 万元，项目净收益覆盖项目总投资额倍数为 1.32 倍。本期债券募投项目在运营期内归属于发行人部分的净收益为 131,870.58 万元，本期债券募集资金用于该项目的本息金额合计为 88,867.50 万元，归属于发行人的项目净收益覆盖本期债券募集资金用于该项目的

本息合计金额倍数为 1.48 倍。整体上项目在运营期内净收益能够较好覆盖项目总投资额，归属于发行人部分的净收益能够较好覆盖本期债券用于该项目的本息合计金额。分项目情况来看：

原和县人民医院棚改项目本期债券存续期内共实现安置房出售收入 15,440.58 万元、商业配套销售收入 3,251.67 万元、地下停车位销售收入 540.00 万元，合计 19,232.25 万元。

和县城东安置区三期工程项目本期债券存续期内共实现安置房出售收入 35,044.17 万元、商业配套销售收入 4,496.03 万元、地下停车位销售收入 990.00 万元，合计 40,530.21 万元。

和县西城新村安置房项目本期债券存续期内共实现安置房出售收入 82,154.80 万元、商业配套销售收入 8,595.67 万元、地下停车位销售收入 3,339.00 万元，合计 94,089.47 万元。

和县百货新村安置房项目本期债券存续期内共实现安置房出售收入 18,809.70 万元、商业配套销售收入 800.85 万元、地下停车位销售收入 921.00 万元，合计 20,531.55 万元。

和县乌江镇乌江人家安置房六期项目本期债券存续期内共实现安置房出售收入 76,063.70 万元、商业配套销售收入 4,274.28 万元、底层车库储藏室销售收入 647.50 万元、地下停车位销售收入 3,486.00 万元，合计 84,471.48 万元。

本期债券利率按照 5.50% 测算，各项目存续期净收益对本期债券资金用于该项目部分的本息的覆盖情况如下：

募投项目存续期净收益对本期债券资金使用部分的本息覆盖情况

单位：万元

序号	募投项目名称	存续期内净收益	归属于发行人部分的净收益	项目总投资额	本期债券募集资金用于该项目的金额	存续期利息	本期债券募集资金用于该项目的本息金额合计	覆盖倍数(倍)
1	原和县人民医院棚改项目	14,855.94	9,457.00	10,713.44	4,700.00	1,292.50	5,992.50	1.58
2	和县城东安置区三期工程项目	35,108.15	22,349.14	28,878.00	12,800.00	3,520.00	16,320.00	1.37
3	和县西城新村安置房项目	73,306.80	46,665.64	54,025.00	24,000.00	6,600.00	30,600.00	1.53
4	和县百货新村安置房项目	16,956.93	10,794.45	13,311.26	5,900.00	1,622.50	7,522.50	1.43
5	和县乌江镇乌江人家安置房六期项目	66,926.93	42,604.35	50,161.67	22,300.00	6,132.50	28,432.50	1.50
	合计	207,154.75	131,870.58	157,089.37	69,700.00	19,167.50	88,867.50	1.48

由上表可见，本期债券募投项目在债券存续期内共产生净收益 207,154.75 万元，归属于发行人部分的净收益 131,870.58 万元，本期债券资金用于项目部分的本息金额合计 88,867.50 万元，归属于发行人的项目净收益对募集资金用于项目部分的本息覆盖倍数为 1.48，存续期净收益能够覆盖本期债券资金用于项目部分的本息。各个项目存续期内的净收益均能够覆盖本期债券资金用于该项目部分的本息。

四、本期债券不新增地方政府债务的相关承诺

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本次债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

五、本期债券均为自建项目的相关承诺

发行人承诺原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目均为自建项目，不存在政府代建项目。发行人承诺本期债券募集资金不用于和县乌江镇乌江人家安置房六期项目配建的乌江人家 1-5 期项目的物业用房及人防地下室建设。本次募投项目的地上停车位用于出租，产生收益较小，不计入本次募投项目的收益，本次募投项目的地上停车位产生的出租收入将优先用于偿还本次债券。

六、本期债券募集资金使用及管理

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益，概括如下：

（一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人财务管理部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和台账。

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由财务管理部审核，财务负责人、总

经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人财务管理部将每季度检查一次募集资金的使用情况。包括专用账户资金的使用、批准及项目实施进度等情况，并不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。发行人的财务管理部将对募集资金的使用情况进行日常监督。

七、偿债保障措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《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）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

（一）发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、较好的盈利能力和良好的资产流动性，是本次债券按期偿付的坚实基础。报告期内，发行人收入、净利润情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	83,864.51	89,703.57	81,045.46

净利润	19,197.12	17,969.82	7,482.69
-----	-----------	-----------	----------

发行人经营状况良好，主营业务收入主要来源于为政府代建业务，该业务收入来源较为稳定，且盈利能力相对较强，是本次债券本息偿付的坚实基础。

随着公司业务的不拓展以及和县政府优质资产的持续注入，公司的资产规模将不断扩大，盈利能力亦将稳步提升。总体来看，发行人稳定增长的主营业务及良好的盈利能力为本次债券提供了有效的偿债保证。

（二）本次债券募投项目的收益是本次债券还本付息的重要来源

本次债券发行总额不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元），其中原和县人民医院棚改项目拟使用募集资金 4,700.00 万元、和县城东安置区三期工程项目拟使用募集资金 12,800.00 万元、和县西城新村安置房项目拟使用募集资金 24,000.00 万元、和县百货新村安置房项目拟使用募集资金 5,900.00 万元、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目拟使用募集资金 22,300.00 万元，30,300.00 万元用于补充营运资金。

本项目营运期收入来源主要包括住宅、商业配套及地下停车位。根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《和县城城市建设投资有限责任公司拟发行公司债券涉及的原和县人民医院棚改项目、和县城东安置区三期工程项目、和县西城新村安置房项目、和县百货新村安置房项目、和县乌江镇乌江人家安置房六期项目收益现金流预测咨询报告》，在项目的运营期内，项目所能产生的营业收入合计为 258,854.94 万元，其中，原和县人民医院棚改项目实现收入

为 19,232.25 万元，和县城东安置区三期工程项目实现收入 40,530.21 万元，和县西城新村安置房项目实现收入 94,089.47 万元，和县百货新村安置房项目实现收入 20,531.55 万元，和县乌江镇乌江人家安置房六期项目实现收入 84,471.46 万元。截至本募集说明书签署日，本次债券五个募投项目建成后产生的收益权及形成的资产均未质押或抵押，不存在权利受限的情况。

（三）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本次债券募集资金总额为不超过 10.00 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，公司为本次债券的按时、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。

2、偿债计划的人员安排

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

3、专项偿债资金账户的监管

为保证债券持有人利益，发行人聘请徽商银行股份有限公司和县支行担任本次债券募集资金及偿债账户监管银行和债权代理人，由其对本次债券存续期内的募集资金及偿债资金的划拨和使用情况进行监管。

发行人、徽商银行股份有限公司和县支行和安徽省信用担保集团有限公司¹签订了《2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，约定主要内容为：发行人在监管银行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人从募集资金投资项目收益及发行人经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但监管协议第十条另有约定的除外。偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会的其他规定。偿债资金专户的预留银行印鉴由监管银行预留，即监管银行预留其财务印鉴章和财务负责人私章；若监管银行发生人员变更，应提前十个工作日通知徽商银行股份有限公司和县支行并办理预留印鉴变更手续。

发行人尚未设立资金监管账户，发行人承诺将于债券发行前设置资金监管账户，并根据已签订的《2021 年和县城市建设投资有限责任

¹ 安徽省信用担保集团有限公司于 2021 年 7 月 26 日更名为安徽省信用融资担保集团有限公司。

公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》设立资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

4、设立收入归集专户，防范收入截留风险

为更好保障债券持有人的利益，确保募投资项目收入用于本次债券的还本付息，本次债券发行后将设立收入归集专户，用于接收募投资项目收益，防止募投资项目收益与其他经营收益混同或挪用，提高资金划转频率，每季度进行一次收入划转归集，降低收入被截留挪用的风险。

5、募投资项目收入优先用于偿还本次债券本息的承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付等，发行人承诺募投资项目收入优先偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关监管部门和交易场所的规定，在存续期内定期披露财务情况、经营情况、募集资金使用情况、项目进展情况等相关信息；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：和县城市建设投资有限责任公司

成立日期：2004 年 4 月 30 日

公司住所：安徽省马鞍山市和县历阳镇历阳西路南侧和州路东侧
财苑大厦

法定代表人：袁玉好

注册资本：330,000 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：组织实施县本级政府性投资项目；授权管理城区经营性用地收储、开发和出让；筹集和管理城市建设资金，企事业单位物资集中采购；开展资本运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，发行人资产总额为 1,313,921.69 万元，负债总额为 563,608.64 万元，所有者权益为 750,313.05 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 83,864.51 万元，实现净利润 19,197.12 万元。

二、发行人历史沿革

2004 年 2 月，和县人民政府决定设立和县城市建设投资有限责任公司（政办通[2004]8 号），并授权和县财政局对公司行使出资人权利（和政办函[2004]24 号）；公司成立时注册资本 30,000.00 万元，通过无偿划拨土地出资 27,800.00 万元、以房产出资 670.00 万元以及

县财政货币出资 1,530.00 万元，设立出资经和县安信会计师事务所审验（和安信会验[2004]42 号验资报告）。2004 年 4 月 30 日，公司完成工商注册登记正式成立。

2011 年 6 月，和县财政局以货币资金 7,470.00 万元置换房产出资及部分土地使用权，公司注册资本仍为 30,000.00 万元，其中货币出资为 9,000.00 万元，占注册资本总额的 30.00%；本次变更经和县滨江会计师事务所审验（和滨江验[2011]第 39 号验资报告）。

2013 年 1 月 29 日，和县财政局以货币形式对公司增资 10,000.00 万元，变更后公司注册资本及实收资本均为 40,000.00 万元；本次变更经马鞍山滨江会计师事务所审验（马滨江会验[2013]第 068 号验资报告）。

2013 年 7 月 17 日，和县财政局以货币资金 10,000.00 万元置换部分土地出资，变更后公司注册资本仍为 40,000.00 万元，其中货币出资为 29,000.00 万元，占注册资本总额的 72.50%；本次变更经马鞍山滨江会计师事务所审验（马滨江会验[2013]第 130 号验资报告）。

2013 年 7 月 22 日，和县财政局以货币资金 11,000.00 万元置换剩余土地出资，公司注册资本仍为 40,000.00 万元，股东出资全部为货币出资；本次变更经马鞍山滨江会计师事务所审验（马滨江会验[2013]第 131 号验资报告）。

2018 年 8 月 21 日，和县人民政府决定由和县财政局向公司增资 40,000.00 万元，公司注册资本由 40,000.00 万元增至 80,000.00 万元；2018 年 9 月 5 日，财政局以货币资金形式向公司出资 20,000.00 万元。

2019年12月11日，和县人民政府决定由和县财政局向公司增资50,000.00万元，公司注册资本由80,000.00万元增至130,000.00万元。

2020年2月29日，财政局以货币资金形式向公司出资44,000.00万元；2020年8月31日，财政局以货币资金形式向公司出资515.00万元；2020年9月30日，财政局以货币资金形式向公司出资17,400.00万元；2020年10月31日，财政局以货币资金形式向公司出资4,800.00万元；截至本募集说明书出具日，公司注册资本130,000.00万元，实收资本126,715.00万元。

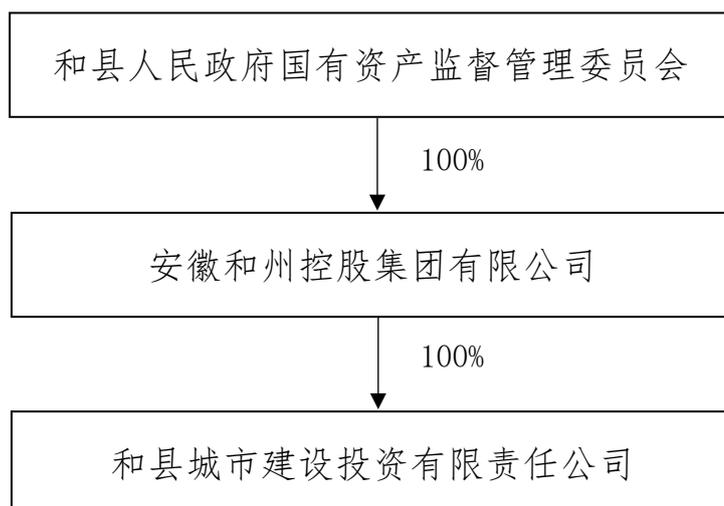
2021年4月12日，公司股东由和县财政局变更为安徽和州控股集团有限公司（原名“和县天门新型城镇化发展有限公司”），实际控制人为和县人民政府。

2021年7月8日，安徽和州控股集团有限公司做出《股东决定》，同意将和县城投注册资本由130,000万元变更为330,000万元。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署之日，安徽和州控股集团有限公司是发行人的唯一股东，和县人民政府是发行人的实际控制人。发行人股权结构图如下所示：



（二）安徽和州控股集团有限公司情况

1、基本信息

公司名称：安徽和州控股集团有限公司

成立日期：2015 年 12 月 29 日

公司住所：安徽省马鞍山市和县历阳镇历阳西路南侧和州路东侧

法定代表人：汪春

注册资本：200,000 万人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；招投标代理服务；建筑材料销售；土地整治服务；非金属矿及制品销售；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农业专业及辅助性活动；智能农业管理；集贸市场管理服务；物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；矿产资源（非

煤矿山) 开采 (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、业务及资产情况

安徽和州控股集团有限公司业务主要为基础设施工程项目建设, 土地开发整理等。

截至 2020 年末, 安徽和州控股集团有限公司总资产²102,125.07 万元, 净资产 33,696.28 万元, 2020 年度营业收入 7,009.71 万元, 净利润 231.08 万元。

3、持有的发行人股份被质押情况

截至本募集说明书出具之日, 安徽和州控股集团有限公司持有的发行人股份不存在被质押的情况。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理

和县城市建设投资有限责任公司是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规, 制订了《和县城市建设投资有限责任公司章程》, 建立了完善的公司治理结构, 设有董事会、监事会和总经理。发行人不设股东会。

1、股东职权

² 因为发行人股东为 2021 年 4 月 12 日变更为安徽和州控股集团有限公司, 所以安徽和州控股集团有限公司截至 2020 年末未将发行人纳入合并报表。因此, 安徽和州控股集团有限公司截至 2020 年末的资产、收入等均低于发行人的相关数据。

- (1) 决定公司的经营方针及投资计划；
- (2) 任命董事会、监事会成员、决定有关董事会、监事会成员的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会、监事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，是公司经营管理的最高决策机构。董事会由 3 人组成，设董事长一名。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 拟股东决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由出资人委派、指定或者更换。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事会成员、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的决议；

(3) 当董事会成员、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事会成员、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事会成员、高级管理人员提起诉讼；

(6) 监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

(7) 监事会可以提请召开股东及高级管理人员参加的会议，并做好记录，参加会议的所有人员均应在会议记录上签字。

4、总经理

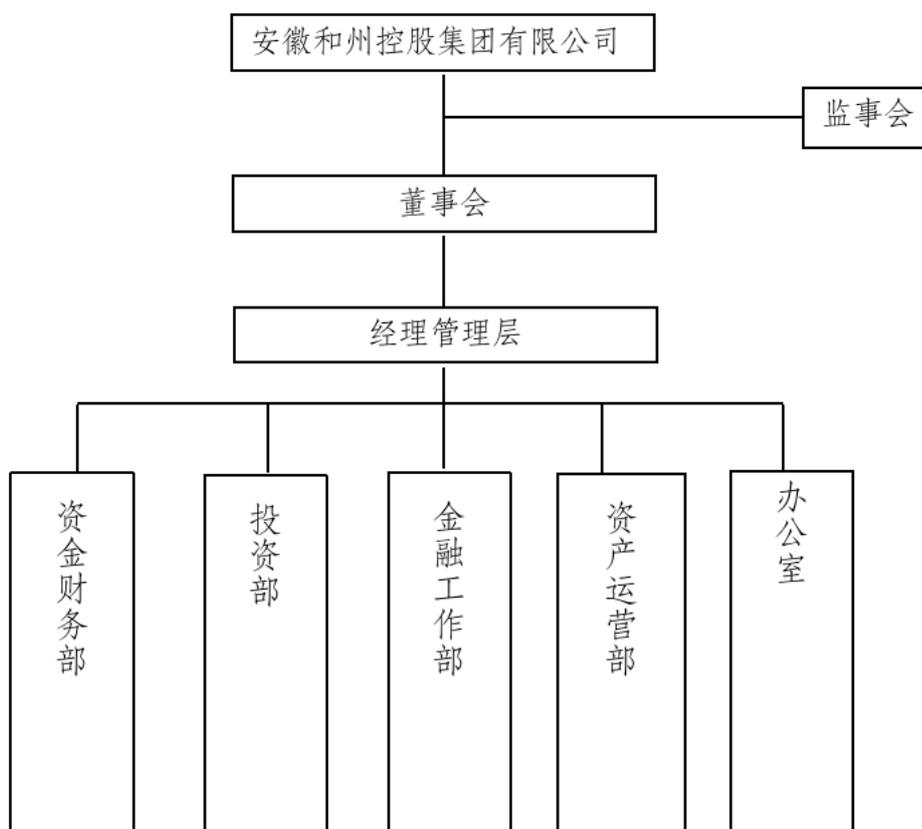
公司设总经理，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 公司组织结构

发行人建立了较为完善的公司治理制度，设立了董事会、监事会和总经理的治理架构。公司共设立资金财务部、投资部、金融工作部、资产运营部和办公室等 5 个部门。截至本募集说明书签署日，发行人内部组织结构如下图所示：



1、资金财务部

根据公司经营情况和财务管理中心要求，编制公司资金要求预算报表；制定资金使用计划并监督资金使用情况；负责办理公司现金收支和银行结算业务，及时进行现金日记账、银行日记账等账务登记；负责公司所有经营费用支出的复核及审核工作；完成领导交办的其他工作。

2、投资部

投资部负责编制项目投资计划，负责工程项目的调研、立项、评估、投资预决算，设计施工的招投标工作以及工程施工管理，负责签订工程合同及工程验收，负责工程项目质量的把关、投资的控制、进度的督促及协调组织，落实项目建设的安全管理、文明施工管理，对

组织工程项目的成果进行鉴定，对工程项目的施工单位、拆迁单位、监理单位进行指导监督控制管理。

3、金融工作部

公司因经营需要融资，实行统一管理，向银行等金融机构借款，由融资部提出方案，分管副总经理审核，经总经理办公会议或公司董事会审查，报县政府批准。公司对外长、短期借款细化管理，建立长、短期借款台账，融资部及资金部双方同时要据实登记每笔借款的合同编号、贷款单位名称、借入金额、借款日期、还款日期和借款利率等事项。及时计算、提取应计利息，准确反应利息支出。

4、资产运营部

资产运营部负责管理公司出租、出售的资产，做好资产出租、出售合同的拟订、登记、执行，以及对资产租赁情况进行统计与财务部做好对接；集团公司业务分管领导负责督促检查本制度执行情况。

5、办公室

办公室负责公司专项会议的组织签到、考勤汇总、车辆管理、固定资产清查、重大事项的督办、催办等。

公司工作人员因公开会、出差、公务或执行应急任务不能签到的，电话告知办公室，事后 2 个工作日内须及时填写外出公务情况登记表，报分管领导签署意见后，交办公室登记备案、证实确认相，关请假审批手续等都有办公室存档保存。

公司对公司车辆进行统一调配、用车都需要办公室进行审批，车辆养护也在办公室职责范围内。办公室等其他部门定期开展固定资产

清查，按管理办法规定要求正确进行财务核算。公司办公室还负责重大事项的督办、催办，对重大决策的执行效果及存在的问题，应及时向董事长、总经理汇报。

（三）发行人独立性情况

1、业务独立

公司具有独立的业务体系和自主经营能力，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，持有从事核准的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、人员独立

公司建立了独立的劳动人事工资制度，公司的劳动人事管理与股东单位完全分离。公司董事、监事和高级管理人员的选聘符合《公司法》、《证券法》以及相关法律法规的规定，公司现任董事、监事和高级管理人员均符合相关任职资格。

3、资产独立

公司拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金，资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在公司股东违规占用公司资金、资产及其它资源的情况。

4、机构独立

公司依据法律、法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立完整的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司与控股股东及

其控制的企业之间机构完全分开，不存在控股股东和其它关联方干预公司机构设置的情况。

5、财务独立

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

五、发行人子公司情况

截至2020年12月31日，发行人纳入合并报表的子公司共2家，具体情况如下表所示：

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	表决权比例	
和县高新创业投资有限公司	创业投资等	100.00	100.00	投资设立
和县和州置业有限责任公司	保障性住房建设，土地开发整理，基础设施建设等	63.65803	100.00 ³	政府无偿划拨

1、和县高新创业投资有限公司

和县高新创业投资有限公司成立于2016年4月25日，法定代表人为马兴军，注册资本1,700.00万元，经营范围为：创业投资；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资；创业投资咨询；为创业企业提供创业管理服务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

³ 根据和州置业与中国农发重点建设基金签订的《投资协议》，农发重点基金的投资款项仅限于用于投资协议指定的建设项目，农发重点建设基金不向目标公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常经营管理。

截至 2020 年 12 月 31 日,发行人持有和县高新创业投资有限公司 100% 的股权。

截至 2020 年末,和县高新创业投资有限公司总资产 12,317.41 万元,净资产 1,211.24 万元;2020 年度,营业收入 0.00 万元,净利润-151.80 万元。

2、和县和州置业有限责任公司

和县和州置业有限责任公司成立于 2013 年 1 月 14 日,法定代表人为袁玉好,注册资本 59,800.00 万元人民币,经营范围为:保障性住房建设(含旧城改造);国有经营性资产运营;土地整理与开发;标准化厂房建设;新农村及城镇化项目建设;水利基础设施建设;建筑材料销售;各类工程建设活动;河道采砂(取得许可后方可经营)。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2020 年 12 月 31 日,发行人持有和县和州置业有限责任公司 63.65803%的股权。

截至 2020 年末,和县和州置业有限责任公司总资产 476,615.60 万元,净资产 189,107.65 万元;2020 年度,营业收入 16,787.27 万元,净利润 2,759.34 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

根据发行人公司章程规定,公司设董事会,公司董事会由 3 人组成;公司设监事会,监事会由 5 人组成;公司设总经理 1 人。

截至本募集说明书签署日,发行人共有董事会成员 3 名,监事会成员 5 名,高级管理人员 2 人,具体情况如下:

序号	姓名	性别	职务	任职期限	是否公务员 兼职	是否持有发行人 股份/权和债券
1	袁玉好	男	董事长兼总经理	自2014年 8月起	否	否
2	邱枫	男	职工董事	自2015年 12月起	否	否
3	刘艳	女	董事、财务总监	自2019年 12月起	否	否
4	王科	男	监事会主席	自2018年 9月起	否	否
5	何雨尧	男	职工监事	自2018年 9月起	否	否
6	孙菊佳	女	监事	自2018年 9月起	否	否
7	余莉	女	职工监事	自2018年 9月起	否	否
8	周芳芳	女	监事	自2020年 3月起	否	否

（一）董事

袁玉好先生，1974年出生，中国国籍，无海外居留权，大专学历；曾任职于原螺百乡财政所、姥桥镇财政所、和县振兴融资担保有限公司及和县和美美丽乡村建设投资有限公司；现任和县城市建设投资有限责任公司董事长、总经理。

邱枫先生，1989年出生，中国国籍，无海外居留权，本科学历；曾任职于天健正信会计师事务所（现名大华会计师事务所）、中国人寿股份有限公司和县分公司、和县新华村镇银行；现任和县城市建设投资有限责任公司职工董事。

刘艳女士，1983年出生，中国国籍，无海外居留权，大专学历；曾任职于成都福兴商标厂、森马集团成都总代理、安徽天和房地产开发有限公司；现任和县城市建设投资有限责任公司董事。

（二）监事

王科先生，1980年出生，中国国籍，无海外居留权，专科学历；曾任职于和县糖业烟酒公司、和县腾达糖酒批发部、和县会计核算中心、和县财政局综合股；现任和县城市建设投资有限责任公司监事会主席。

余莉女士，1990年出生，中国国籍，无海外居留权，专科学历；曾任职于安徽中国青年旅行社有限责任公司、和县风行天下旅行社有限公司；现任和县城市建设投资有限责任公司职工监事。

何雨尧先生，1993年出生，中国国籍，无海外居留权，专科学历；曾任职于安徽香泉建筑安装有限公司、和县城乡规划局、和县聚和文化旅游投资有限公司；现任和县城市建设投资有限责任公司职工监事。

孙菊佳女士，1994年出生，中国国籍，无海外居留权，本科学历；曾任职于和县聚和文化旅游投资有限公司；现任和县城市建设投资有限责任公司监事。

周芳芳女士，1987年出生，中国国籍，无海外居留权，本科学历；曾任职于江苏全力车业集团有限公司、和县民族宗教局；现任和县和州职业有限责任公司监事、和县城市建设投资有限责任公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理袁玉好、财务负责人刘艳简历见“（一）董事”。

上述董事、监事及高级管理人员中，不存在公务员兼职的情况

七、发行人主营业务情况

发行人主营业务收入主要来源于委托代建业务及安置房销售业务。2018年-2020年，发行人分别实现主营业务收入81,045.46万元、89,703.57万元和83,864.51万元。

发行人最近三年主营业务具体构成如下表所示：

发行人2018-2020年度主营业务收入构成明细

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建收入	83,235.00	99.25	89,141.66	99.37	81,045.46	100.00
安置房销售	629.51	0.75	561.91	0.63	-	-
合计	83,864.51	100.00	89,703.57	100.00	81,045.46	100.00

发行人2018-2020年度主营业务成本构成明细

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建业务	70,225.17	99.75	74,805.71	99.80	74,353.64	100.00
安置房销售	172.54	0.25	152.87	0.20	-	-
合计	70,397.71	100.00	74,958.59	100.00	74,353.64	100.00

发行人2018-2020年度主营业务毛利润和毛利率构成明细

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
委托代建收入	13,009.83	15.63	14,335.94	16.08	6,691.83	8.26
安置房销售	456.96	72.59	409.04	72.79	-	-
合计	13,466.80	16.06	14,744.98	16.44	6,691.83	8.26

2018-2020年，发行人分别实现主营业务收入81,045.46万元、89,703.57万元和83,864.51万元，较为稳定。

发行人最主要的业务板块为委托代建业务，报告期内，委托代建业务收入占营业收入的比例均在99%以上，是发行人最主要的营业收入来源。2018-2020年，发行人委托代建业务收入分别为81,045.46万

元、89,141.66 万元和 83,235.00 万元，占营业收入的比例分别为 100.00%、99.37%和 99.25%，毛利润分别为 6,691.83 万元、14,335.94 万元和 13,009.83 万元。发行人委托代建业务收入维持稳定，随着和县经济进一步发展，基础设施建设的进一步完善，发行人委托代建业务将得到进一步发展。

发行人另一业务板块为安置房销售收入，报告期内，收入分别为 0 万元、561.91 万元和 629.51 万元，占主营业务收入的比例分别为 0%、0.63%和 0.75%，占比较小。

八、发行人主营业务经营模式

详见本期债券募集说明书。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的资产负债表, 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字[2020]第 020241 号、中兴华审字[2021]第 020533 号)。

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、注释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 2018-2020 年的财务报表

发行人 2018-2020 年合并资产负债表

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产:			
货币资金	38,459.95	38,399.42	24,288.72
应收账款	251,939.67	191,021.89	131,528.99
预付款项	-	-	768.00
其他应收款	83,071.78	125,833.37	146,799.85
存货	779,234.71	798,928.46	519,350.18
其他流动资产	-	-	54.60
流动资产合计	1,152,706.10	1,154,183.14	822,790.34
非流动资产:			
可供出售金融资产	49,779.36	37,560.08	36,380.08
长期股权投资	-	756.00	600.00
投资性房地产	109,321.43	-	-
固定资产	592.99	1,345.22	14,640.55
递延所得税资产	1,090.01	644.02	453.68

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他非流动资产	431.80	2,154.52	2,860.88
非流动资产合计	161,215.59	42,459.84	54,935.19
资产总计	1,313,921.69	1,196,642.98	877,725.53
流动负债：			
短期借款	19,000.00	-	-
应交税费	14,390.55	11,987.36	10,053.61
其他应付款	28,952.58	172,119.48	119,995.85
一年内到期的非流动负债	58,774.34	24,057.29	30,210.00
流动负债合计	121,117.47	208,164.13	160,259.46
非流动负债：			
长期借款	246,117.80	123,558.41	58,200.00
应付债券	49,791.28	49,723.42	-
长期应付款	138,923.21	173,737.81	144,204.87
递延所得税负债	7,658.89	-	-
非流动负债合计	442,491.18	347,019.65	202,404.87
负债合计	563,608.64	555,183.77	362,664.33
所有者权益：			
实收资本	126,715.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	405,516.58	401,564.08	317,816.21
其他综合收益	22,976.67	-	-
盈余公积	16,610.48	14,951.52	13,722.70
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	157,736.82	140,233.61	123,522.28
归属于母公司所有者权益合计	729,555.55	616,749.21	515,061.20
少数股东权益	20,757.50	24,710.00	-
所有者权益合计	750,313.05	641,459.21	515,061.20
负债和所有者权益总计	1,313,921.69	1,196,642.98	877,725.53

发行人 2018-2020 年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	83,864.51	89,703.57	81,045.46
其中：营业收入	83,864.51	89,703.57	81,045.46
二、营业总成本	76,189.03	82,744.46	84,901.16
其中：营业成本	70,397.71	74,958.59	74,353.64
税金及附加	1,327.73	1,107.69	1,142.62
销售费用	-	-	-
管理费用	1,233.74	1,068.57	1,371.90
研发费用	-	-	-
财务费用	3,229.85	5,609.62	8,033.02
其中：利息费用	3,527.65	6,025.46	8,294.64

利息收入	345.72	418.07	715.01
加：其他收益	12,751.55	11,540.07	11,526.00
投资收益（损失以“－”号填列）	116.52	54.96	109.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,783.97	-761.36	-396.36
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	18,759.58	17,792.77	7,383.86
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	18,759.58	17,792.77	7,383.86
减：所得税费用	-437.54	-177.05	-98.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	19,197.12	17,969.82	7,482.69
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	19,197.12	17,969.82	7,482.69
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	19,197.12	17,969.82	7,482.69
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	19,197.12	17,969.82	7,482.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,197.12	17,969.82	7,482.69
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

发行人 2018-2020 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	25,462.67	24,289.00	24,540.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	77,252.28	41,410.13	20,004.47
经营活动现金流入小计	102,714.95	65,699.13	44,544.47
购买商品、接受劳务支付的现金	105,308.41	40,286.66	40,844.57
支付给职工以及为职工支付的现金	105.21	97.31	102.60
支付的各项税费	1,161.71	1,997.25	1,127.28
支付其他与经营活动有关的现金	130,233.85	38,579.85	61,006.77
经营活动现金流出小计	236,809.17	80,961.07	103,081.22
经营活动产生的现金流量净额	-134,094.22	-15,261.93	-58,536.75
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	3,500.00
取得投资收益收到的现金	116.52	54.96	109.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	1,608.38	-
投资活动现金流入小计	116.52	1,663.35	3,609.92

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.40	15.91	14.68
投资支付的现金	10,358.58	109.00	560.00
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	40,479.03	-	-
投资活动现金流出小计	50,840.01	124.91	574.68
投资活动产生的现金流量净额	-50,723.50	1,538.44	3,035.25
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	70,667.50	-	20,000.00
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	227,610.64	96,988.00	64,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	298,278.14	96,988.00	84,300.00
偿还债务支付的现金	86,148.80	45,615.95	19,776.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,088.51	18,537.86	7,521.90
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	5,162.58	-	-
筹资活动现金流出小计	113,399.89	64,153.81	27,297.91
筹资活动产生的现金流量净额	184,878.25	32,834.19	57,002.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	60.53	19,110.70	1,500.59
加：期初现金及现金等价物余额	38,399.42	19,288.72	17,788.14
六、期末现金及现金等价物余额	38,459.95	38,399.42	19,288.72

发行人 2018-2020 年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	21,069.43	35,973.92	22,644.41
应收票据	-	-	-
应收账款	208,307.20	164,680.31	131,528.99
预付款项	-	-	768.00
其他应收款	145,574.61	128,368.64	143,434.83
存货	486,236.42	507,717.58	519,350.18
其他流动资产	-	-	54.60
流动资产合计	861,187.66	836,740.46	817,781.01
非流动资产：			
可供出售金融资产	42,215.15	36,380.08	36,380.08

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	159,017.14	121,517.14	500.00
固定资产	592.99	1,345.22	14,640.55
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
递延所得税资产	1,060.95	630.27	453.68
其他非流动资产	431.80	2,154.52	2,860.88
非流动资产合计	203,318.03	162,027.24	54,835.19
资产总计	1,064,505.69	998,767.69	872,616.19
流动负债：			
短期借款	5,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	13,359.01	11,574.64	10,053.52
其他应付款	25,741.25	52,782.43	114,920.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	26,189.34	11,560.70	30,210.00
其他流动负债			
流动负债合计	70,289.61	75,917.77	155,184.37
非流动负债：			
长期借款	87,990.30	74,635.00	58,200.00
应付债券	49,791.28	49,723.42	
长期应付款	137,423.21	162,749.81	144,204.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	275,204.78	287,108.24	202,404.87
负债合计	345,494.39	363,026.01	357,589.25
所有者权益：			
实收资本	126,715.00	60,000.00	60,000.00
其他权益工具			
资本公积	426,274.08	426,274.08	317,816.21
其他综合收益			

项目	2020年末	2019年末	2018年末
专项储备			
盈余公积	16,610.48	14,951.52	13,722.50
未分配利润	149,411.75	134,516.08	123,488.24
所有者权益合计	719,011.30	635,741.68	515,026.95
负债和所有者权益总计	1,064,505.69	998,767.69	872,616.19

发行人 2018-2020 年母公司利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	67,077.24	54,906.89	81,045.46
减：营业成本	56,408.32	45,961.35	74,353.64
税金及附加	1,205.60	1,000.01	1,142.62
销售费用	-	-	-
管理费用	1,216.48	1,053.33	1,371.50
研发费用	-	-	-
财务费用	3,233.29	5,669.26	8,065.91
其中：利息费用	3,367.65	6,025.46	8,525.93
利息收入	134.36	357.48	791.91
加：其他收益	12,751.55	11,540.07	11,526.00
投资收益（损失以“-”号填列）	116.52	54.96	109.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,722.72	-706.36	-396.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,158.90	12,111.59	7,351.37
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,158.90	12,111.59	7,351.37
减：所得税费用	-430.68	-176.59	-99.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,589.58	12,288.18	7,450.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,589.58	12,288.18	7,450.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
六、综合收益总额	16,589.58	12,288.18	7,450.46

发行人 2018-2020 年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	25,462.67	14,790.00	24,540.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	67,132.02	15,066.19	15,201.36
经营活动现金流入小计	92,594.69	29,856.19	39,741.36
购买商品、接受劳务支付的现金	14,232.30	23,907.57	40,844.57
支付给职工以及为职工支付的现金	105.21	97.31	102.60
支付的各项税费	1,145.32	744.96	1,126.78
支付其他与经营活动有关的现金	115,831.73	35,100.94	55,196.14
经营活动现金流出小计	131,314.56	59,850.78	97,270.09
经营活动产生的现金流量净额	-38,719.87	-29,994.59	-57,528.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			3,500.00
取得投资收益收到的现金	116.52		109.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	116.52		3,609.92

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.40	14.27	14.68
投资支付的现金	10,335.07		560.00
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	22,418.75		
投资活动现金流出小计	32,756.22	14.27	574.68
投资活动产生的现金流量净额	-32,639.70	-14.27	3,035.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	66,715.00		20,000.00
取得借款收到的现金	50,810.64	89,000.00	64,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	117,525.64	89,000.00	84,300.00
偿还债务支付的现金	43,153.30	22,969.36	19,776.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,917.26	17,692.27	7,521.90
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	61,070.56	40,661.63	27,297.91
筹资活动产生的现金流量净额	56,455.08	48,338.37	57,002.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-14,904.49	18,329.51	2,508.61
加：期初现金及现金等价物余额	35,973.92	17,644.41	15,135.80
六、期末现金及现金等价物余额	21,069.43	35,973.92	17,644.41

二、发行人报告期内主要财务指标

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
流动比率（倍）	9.52	5.54	5.13
速动比率（倍）	3.08	1.71	1.89
资产负债率	42.90%	46.40%	41.32%
应收账款周转率（倍）	0.38	0.56	0.87
总资产周转率（倍）	0.07	0.09	0.10
净资产收益率	2.76%	3.11%	1.49%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.92	1.17	0.95

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
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 6、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 7、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

三、发行人财务状况分析

详见本期债券募集说明书。

第六条 发行人信用情况

一、评级情况

(一) 报告期内发行人及其股东历次主体评级及变动情况

1、发行人评级情况

2019 年 3 月 27 日，发行人经中证鹏元综合评定的主体信用级别为 AA-，评级展望为稳定，此为发行人的首次评级。

2019 年 6 月 27 日，发行人经中证鹏元综合评定的主体信用级别为 AA-，评级展望为稳定。

2020 年 6 月 23 日，发行人经中证鹏元综合评定的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 21 日，发行人经中证鹏元综合评定的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。

2、发行人股东主体评级及合并范围内发债情况

截至募集说明书出具日，发行人股东未在公开市场发行过债券，未进行过主体评级。发行人股东合并范围内仅发行人发行过一只企业债。发行人股东合并范围内存续的企业债券信息如下：

证券名称	起息日	当前余额	债项/主体评级	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模
19 和县城投债	2019-04-26	5	AAA/AA	7.2	一般企业债	7	5

(二) 本次债券的评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的评级报告，发行人主体信用级别为 AA，本期债券的评级为 AAA。

1、评级观点

和县经济总量保持增长，为公司发展提供良好基础，公司业务持续性较好，获得的外部支持力度较大，安徽省信用担保集团有限公司⁴提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，委托代建收入现金回款较差，面临较大资金压力和偿债压力，且存在较大的或有负债风险等风险因素。

经综合评定：发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

2、优势

和县经济总量保持增长，为公司发展提供良好基础。近年和县经济总量保持增长，工业经济发展态势良好，为公司发展提供良好基础。

业务持续性较好。公司系和县重要的地方政府投融资平台，承担和县县域范围道路工程、水利设施及保障房等项目的建设任务。截至 2020 年末，公司在建代建项目总投资规模较大，业务持续性较好。

获得较大力度的外部支持。近年公司获得地方政府较大规模资产注入及持续的财政补贴，且多次向公司增资，有效提升了公司的资本实力和盈利水平。

安徽担保提供的保证担保能有效提升本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，担保人的主体信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，能有效提升本期债券的信用水平。

⁴ 担保人于 2021 年 7 月 26 日更名为“安徽省信用融资担保集团有限公司”。

3、关注

资产流动性较弱。公司资产中应收款项和存货占比较高，应收款项回收时间具有一定不确定性，对公司营运资金造成占用，存货中项目建设成本变现依赖于结算安排，且资产受限规模较大，整体资产流动性较弱。

委托代建收入现金回款较差，面临较大资金压力。公司营业收入主要来自委托代建项目结算收入，近年公司收现比持续较低，委托代建收入现金回款较差。经营活动现金流持续净流出且有所扩大。考虑到在建、拟建项目尚需投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

公司面临较大的偿债压力。公司总债务规模增长较快，短期债务规模有所增长，现金短期债务比较低，同时非标借款占比较高，公司面临较大的偿债压力。

公司面临较大或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保均为对和县国有企业和事业单位担保。但对外担保金额较大且均无反担保措施，面临较大或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人授信情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人已取得授信额度 520,964.30 万元，已使用授信额度 380,019.30 万元，剩余授信额度 140,945.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已用授信情况	未使用授信情况
中国农业银行	57,845.00	57,345.00	500.00
农业发展银行	290,000.00	179,000.00	111,000.00
徽商银行	119,500.00	90,055.00	29,445.00
光大银行	22,400.00	22,400.00	0.00
中信银行	22,329.30	22,329.30	0.00

国家开发银行	6,000.00	6,000.00	0.00
和县新华村镇银行	490.00	490.00	0.00
和县农商行	2,400.00	2,400.00	0.00
合计	520,964.30	380,019.30	140,945.00

四、报告期内债务违约情况

报告期内，发行人及子公司无债务违约的情况。

五、已发行债券情况

详见本期债券募集说明书。

第七条担保情况

安徽省信用融资担保集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人概况

安徽省信用融资担保集团有限公司（以下简称“省担保”）成立于 2005 年 11 月 28 日，是在安徽省中小企业信用担保中心、安徽省创新投资有限公司的基础上，吸纳安徽省科技产业投资有限公司、安徽省经贸投资集团有限责任公司，由安徽省人民政府全额出资成立的一家政策性的省级中小企业担保机构，成立时注册资本 18.6 亿元，后经多次增资。目前注册资本为 186.86 亿元，实际控制人为安徽省人民政府。

省担保以“支持中小企业发展，构建信用担保体系，促进地方经济建设”为经营宗旨，遵循“保本微利”的经营原则，以信用担保体系建设为重点，以担保和再担保业务为主线，以信用支撑和资金支持为手段，为中小企业提供担保、股权投资以及中介服务，为市县担保机构提供再担保服务，积极打造为中小企业服务的综合平台，推动安徽经济的发展。

在安徽省委、省政府的关心支持下，在安徽省财政厅领导的帮助下，省担保紧紧围绕主题主线，牢牢把握稳中求进的工作总基调，大力支持中小企业发展和地方经济建设，努力实现稳健发展，取得了较好的工作成效。省担保先后获得了“全省金融工作最佳贡献奖”和“全国最具公信力中小企业信用担保机构奖”等荣誉称号。

截至 2020 年末，担保人总资产为 289.12 亿元，所有者权益为 217.69 亿元，资产负债率为 24.71%；2020 年度，实现营业收入 47.06 亿元，利润总额 0.63 亿元，净利润为 0.21 亿元。

二、担保人资信情况

担保人主体信用等级为 AAA，是安徽省唯一一家省级融资担保机构，主要开展直接担保业务和再担保业务，其中直接担保业务包括以贷款担保、债券担保为主的融资性担保业务和以诉讼保全、工程履约为主的非融资性担保业务。依托业务模式的持续创新以及政府的大力支持，担保人注册资本、净资产、担保余额等主要业务指标均居于国内前列，具备很强的品牌效应和社会影响力。

总体来看，担保人资金实力较为雄厚，资信情况良好，具有较强的担保实力，能够为本次债券本息按时偿付提供有力保证。

三、累计担保余额

2020 年度担保人实现保费收入 33,293.61 万元；截至 2020 年末，担保人融资性担保业务在保余额为 3,906,005.70 万元，占净资产的比例为 179.43%。

截至 2020 年末，担保人母公司融资性担保责任余额 326.36 亿元，结合担保人子公司担保业务，担保人担保放大倍数为 4.42，未超过净资产的 10 倍。截至 2021 年 6 月末，担保人（未经审计）放大倍数为 4.25（期末融资在保责任余额 615.48 亿元/调整后的净资产 144.69 亿元）。

截至 2021 年 6 月末，担保人（未经审计）账面净资产 225.09 亿元，其中母公司净资产 221.81 亿元，对担保机构投资 92.55 亿元，调整后净资产 129.26 亿元。本次为发行人担保的债券发行总额为不超过 9 亿元。除本次债券担保外，对其不存在其他担保。发行人主体信用评级 AA 级，根据《<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度》计算，融资担保责任余额为 6 亿元，占担保人净资产的比例为 4.18%，未超过净资产的 10%，担保人对发行人及其关联方的融资担保余额未超过净资产的 15%，不存在对发行人关联方的其他担保或者反担保。

四、担保人财务情况

截至 2020 年末/2020 年度以及 2021 年 1-6 月/末，担保人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末
总资产	3,104,250.40	2,891,244.96
总负债	853,316.81	714,313.51
所有者权益	2,250,933.59	2,176,931.45
项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
营业收入	253,894.66	470,572.66
利润总额	14,993.29	6,302.54
净利润	14,007.14	2,139.85

五、担保人发行债券情况

截至 2020 年末，担保人及其子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

六、担保函主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺,对本次债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。在本次债券存续期及本次债券到期之日起两年内,如发行人不能全部兑付债券本息,担保人保证将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销指定的账户。主要内容如下:

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为不超过 7 年期一般企业债券,发行面额总计为不超过人民币 100,000 万元(以国家发展和改革委员会最终注册的发行方案为准)。

2、债券的到期日:担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时公告的募集说明书记载的债券到期日。债券发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式:担保人承担保证的方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担:在担保函项下债券存续期间和到期时,如发行人不能足额兑付债券本息,担保人应主动承担担保责任,于兑付日前 3 个工作日将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的,可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

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

7、财务信息披露：国家发展和改革委员会或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

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

9、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

10、加速到期：在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效：担保函自本期债券发行完成之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

担保人仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，此次为发行人担保发行 9 亿元

公司债券，其融资担保责任余额、融资担保集中度等指标计算均符合现行《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。同时，我公司承诺在本次债券申报及发行时，担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，准确合规。

七、反担保措施

由发行人母公司安徽和州控股集团有限公司提供反担保以及发行人提供不动产抵押。

八、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

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

九、其他与担保有关的情况

按照相关监管要求，安徽省信用担保集团有限公司更名为安徽省信用融资担保集团有限公司，已于 2021 年 7 月 29 日完成企业名称变更手续，并取得了安徽省市场监督管理局换发的《营业执照》，登记名称变更为安徽省信用融资担保集团有限公司，并于 2021 年 7 月 30 日发布了《安徽省信用融资担保集团有限公司关于名称变更的公告》。

担保人的名称变更不对其日常经营管理及担保的债券产生不利影响。担保人更名对本次信用增进义务不产生任何影响，担保人更名不影响本次担保的担保效力。

第八条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、和县城市建设投资有限责任公司最近三年的财务报告；
- 2、《2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- 3、评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- 4、律师事务所出具的法律意见书；
- 5、《债券持有人会议规则》；
- 6、《债权代理协议》；
- 7、募投项目的核准文件；
- 8、担保人为本期债券出具的担保函。

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：和县城市建设投资有限责任公司

住所：安徽省马鞍山市和县历阳镇历阳西路南侧和州路东侧财苑大厦 8 楼

法定代表人：袁玉好

联系人：王科

联系地址：安徽省马鞍山市和县历阳镇历阳西路南侧和州路东侧
财苑大厦 8 楼

联系电话：0555-5308209

传真：0555-5308219

2、主承销商、簿记管理人：华安证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路 198 号

法定代表人：章宏韬

联系人：李贺强

联系地址：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路 198 号财智大厦
A 座 2402

联系电话：0551-65161650-8040

传真：0551-65161659

（三）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、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询
发行人或主承销商。

(本页无正文，为《2021 年和县城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》之盖章页)

和县城市建设投资有限责任公司



2021年12月30日