2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司

主承销商：国元证券股份有限公司

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事、总经理等高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商国元证券股份有限公司已按照中国相关法律、法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书及其摘要和本期债券发行材料进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要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，均视同自愿接受本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。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

1、债券名称：2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18桐建投专项债01”）。

2、发行总额：人民币8亿元。

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

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

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

5、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

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

7、发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

8、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA-，本期债券的信用级别为AA+。

10、担保方式：重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

发行人/桐城建投/公司	指	桐城市建设投资发展有限责任公司
本期债券/18桐建投专项债01	指	总额为人民币8亿元的2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，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最终发行利率的过程。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
市政府	指	安徽省桐城市人民政府
市发改委	指	桐城市发展和改革委员会
主承销商/国元证券/簿记管理人	指	国元证券股份有限公司
分销商	指	华英证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司
天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	安徽承义律师事务所
徽商银行桐城支行/监管银行/债权代理人	指	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行
余额包销	指	指承销团成员按《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券承销团协议》所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
债券持有人	指	持有2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2017年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2017年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
募集资金及偿债账户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2017年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集资金及偿债账户监管协议》
元	指	人民币元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
重庆进出口担保/进出口担保	指	重庆进出口融资担保有限公司/重庆进出口信用担保有限公司
开发区公司	指	桐城市经济开发区建设发展有限公司
担保人	指	重庆进出口融资担保有限公司/重庆进出口信用担保有限公司
同远建设	指	桐城市同远建设有限公司
桐城置业/孙公司	指	安徽桐城经济开发区置业有限公司

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]312号文件批准公开发行。

本期债券业经安徽省发展和改革委员会皖发改财金[2017]562号文件转报。

2017年6月17日，发行人召开了股东会会议，决议同意发行人申请发行不超过人民币12亿元、期限为7年的城市停车场建设专项债券，募集资金用于桐城市城市停车场建设及补充公司营运资金。

2017年6月2日，发行人召开了董事会会议，同意发行人申请发行不超过人民币12亿元、期限为7年的城市停车场建设专项债券，募集资金用于桐城市城市停车场建设及补充公司营运资金。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路　法定代表人：都宜健　联系人：毛福祥

联系地址：安徽省桐城市文昌街道文二路

联系电话：0556-6181001　传真：0556-6181003　邮政编码：231400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号　法定代表人：蔡咏　联系人：周茜茹、夏宏祥、刘志

联系地址：安徽省合肥市梅山路18号A座国元证券1205室

联系电话：0551－68167182　传真：0551－62634916　邮政编码：230022

（二）分销商：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元　法定代表人：姚志勇　联系人：张艺莹

联系地址：上海市浦东新区源深路1088号平安财富大厦22层　联系电话：021-38991668-8091

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号　联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875　邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕　联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800　传真：021-58754185　邮政编码：200120

四、发行人审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

法定代表人：胡少先　联系人：安家好

联系地址：安徽省合肥市濉溪路财富广场B座1804

联系电话：0551-65666319　传真：0551-65666329　邮政编码：230000

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：广东省深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文　联系人：刘洁筠

联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010-66216006　传真：010-66212002　邮政编码：100140

六、发行人律师：安徽承义律师事务所

住所：安徽省合肥市濉溪路278号财富广场首座15层

负责人：唐民松　联系人：李鹏峰

联系电话：0551-65609615、0551-65609715

传真：0551-65608051　邮政编码：230041

七、债权代理人、监管银行：徽商银行股份有限公司安庆桐城支行

住所：安徽省桐城市盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦

负责人：李彤　联系人：刘决胜

联系地址：安徽省桐城市盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦

联系电话：0556-6216838　传真：0556-6216838　邮政编码：231400

八、担保机构：重庆进出口融资担保有限公司

住所：重庆市北部新区黄山大道中段68号

法定代表人：刘昱　联系人：程国民

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段68号

联系电话：023-86796028　传真：023-86859666　邮政编码：401121

第三条 发行概要

一、发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司。

二、债券名称：2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18桐建投专项债01”）。

三、发行总额：人民币8亿元。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

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

六、发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行，以1,000元人民币为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年7月20日。

八、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日至2018年7月25日。

九、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2018年7月23日。

十、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的7月23日为该计息年度的起息日。

十一、计息期限：本期债券的计息期限为2018年7月23日至2025年7月22日止。

十二、付息日：本期债券的付息日为2019年至2025年每年的7月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十三、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2025每年的7月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十四、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

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

十六、发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为国元证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

二十、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA-，本期债券的信用级别为AA+。

二十一、担保方式：重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

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

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在公告的《2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

三、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

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

四、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明文件复印件、经办人身份证复印件、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者可认购本期债券上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者同意徽商银行桐城支行作为监管银行，接受本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定；

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

四、本期债券的担保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；

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

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

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

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

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

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

（四）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；

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。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。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。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的7月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券本金的20%。本金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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本金的兑付日为2021年至2025年每年的7月23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），2021年至2025年利息随本金一起支付。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理，上市债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：桐城市建设投资发展有限责任公司

成立日期：2003年5月19日

注册资本：153,100.00万元

法定代表人：都宜健

企业类型：其他有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

经营范围：从事市政公共基础工程建设投资，管理经营城市公益事业资产；林业资产管理、经营；资产收储；棚户区改造。（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2017年末，公司合并报表资产总额1,267,205.93万元，负债总额614,183.71万元，净资产653,022.21万元，资产负债率为48.47%；2015年-2017年归属于母公司的净利润分别为11,364.41万元、9,160.04万元和10,248.73万元。

二、发行人历史沿革

（一）2003年5月，公司设立

2003年5月6日，根据桐城市人民政府《关于同意组建“桐城市建设投资发展有限责任公司”的批复》（桐政秘[2003]56号），同意由桐城市建设局组建“桐城市建设投资发展有限责任公司”，公司于2003年5月19日设立登记，注册资本为500万元。

（二）2003年12月，公司增加注册资本

2003年12月8日，根据桐城市人民政府《关于对市建设投资发展有限责任公司增资扩股变更资本金情况的批复》（桐政秘[2003]177号），同意公司注册资本由500万元增加到45,000万元。

（三）2007年6月，公司资产无偿划转至市财政局

2007年6月8日，根据桐城市人民政府办公室《关于同意划拨国有资产管理权的通知》（桐政办秘[2007]113号），同意将国有资产划拨给市财政局，由桐城市财政局作为出资人。

（四）2011年6月，公司国有资本置换

根据2011年5月20日桐城市人民政府《关于桐城市建设投资发展有限责任公司国有资本置换的通知》（桐政秘〔2011〕80号）及2011年6月10日桐城市国有资产管理中心《关于桐城市建设投资发展有限责任公司国有资本置换相关资产价值确认的批复》（桐国资发〔2011〕3号），桐城市财政局以货币资金10,000万元、二姑尖林场林业资源及附属设施1,020.04万元和土地使用权36,303.465万元，共47,323.505万元置换前期国有资本共计45,000.00万元，该次出资形成资本公积2,323.505万元。该出资业由桐城鑫烨会计事务所（普通合伙）审验，并于2011年6月13日出具《验资报告》（桐鑫会验字〔2011〕121号）。公司于2011年6月14日办妥工商变更登记。

（五）2012年6月，公司增加注册资本

2012年6月5日，根据桐城市人民政府《关于同意桐城市建设投资发展有限责任公司增加注册资本的批复》（桐政秘〔2012〕70号）和公司修改后的《公司章程》规定，公司申请增加注册资本8,316万元，由桐城市财政局以货币资金8,316万元认缴。桐城市财政局于2012年6月13日和2012年7月4日分别缴入3,000万元和5,316万元，该出资业由桐城鑫烨会计事务所（普通合伙）审验，并于2012年6月18日和2012年7月4日分别出具《验资报告》（桐鑫会验字〔2012〕112号）和《验资报告》（桐鑫会验字〔2012〕126号）。公司于2012年7月16日办妥工商变更登记。

（六）2013年12月，无偿划转公司51%股权至桐城经济技术开发区管委会

2013年12月27日，根据桐城市人民政府《关于同意将桐城市建设投资发展有限责任公司部分国有股权划归桐城经济技术开发区管委会持有的通知》（桐政秘〔2013〕181号），同意将桐城市财政局持有的公司51%股权无偿划转给桐城经济技术开发区管委会，桐城市财政局持有公司49%股权，公司已于2013年12月31日办妥工商变更登记。

（七）2016年8月，公司增加注册资本

2016年8月15日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为100,000.00万元，新增46,684.00万元注册资本由桐城市财政局以货币出资方式认缴。2016年8月22日公司办妥工商变更登记。

（八）2017年4月，公司增加注册资本

2017年4月18日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为150,000.00万元，新增50,000.00万元注册资本全部由股东桐城市财政局以货币出资。2017年4月21号公司办妥工商变更登记。

（九）2017年9月，发行人增加注册资本

2017年9月20日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本增加为153,100.00万元，新增3,100.00万元注册资本全部由股东中国农发重点建设基金有限公司以货币出资。2017年9月27号公司办妥工商变更登记。

三、发行人股东情况

公司的股东是桐城市财政局、桐城经济技术开发区管理委员会和中国农发重点建设基金有限公司，实际控制人为桐城市人民政府。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	桐城市财政局	122,808.84	80.22
2	桐城经济技术开发区管理委员会	27,191.16	17.76
3	中国农发重点建设基金有限公司	3,100.00	2.02
总计	-	153,100.00	100.00

四、发行人公司治理和组织结构

公司已按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的治理结构和治理制度。

（一）股东会

公司系地方国有企业，公司的股东是桐城市财政局、桐城经济技术开发区管委会和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为80.22%、17.76%和2.02%。公司设股东会，股东会由公司全体股东组成，股东会为公司最高权力机构。由股东按照出资比例行使表决权。

按照《公司章程》规定，股东会享受以下权利：

1、决定公司的经营方针和投资计划；

2、选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定公司董事、监事的报酬事项；

3、审议批准董事会的报告；

4、审议批准监事会的报告；

5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7、对公司增加或者减少注册资本做出决议；

8、对发行公司债券作出决议；

9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；

10、修改公司章程；

11、公司章程规定的其他职权。

（二）董事会

董事会是公司的决策机构。公司设董事长1名，董事7名，其中董事长为公司的法定代表人，每届任期3年，任期届满可连选连任。董事长由桐城市人民政府从董事会成员中制定。

董事会行使下列职权：

1、召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2、执行股东会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或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、解散或者变更公司形式的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置；

9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10、制订公司的基本管理制度；

11、公司章程规定的其他职权。

（三）经理层

公司设经理1名，经理由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作。可列席董事会会议。

（四）监事会

公司设监事会，监事会成员职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，监事会设监事5名，监事可列席董事会会议。

监事会行使下列职权：

1、检查公司财务；

2、对董事、经理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董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；

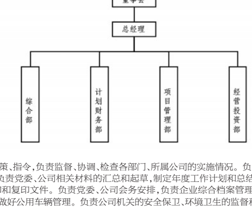
4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5、向股东会会议提出议案；

6、依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

7、公司章程规定的其他职权。

（五）组织结构



各部门职责如下：

综合部：贯彻执行党委、公司各项方针、政策、指令，负责监督、协调、检查各部门、所属公司的实施情况。负责党委、公司内外部关系协调和法律事务，做好对外接待、网络宣传工作，树立公司形象。负责党委、公司相关材料的汇总和起草，制定年度工作计划和总结；负责完成党委、公司相关文件的起草、制文和发文，负责内外公文处理和文件资料的打印和复印文件。负责党委、公司会务安排，负责企业综合档案管理和保密工作。负责公司执照、党政印章的管理，严格使用程序和手续，负责公司日常事务，做好公用车辆管理。负责公司机关的安全保卫、环境卫生的监督和管理；负责领导和机关的后勤保障工作。

计划财务部：贯彻落实国家有关财经政策和法律法规，建立健全企业财务管理、会计核算和审计方面的规章制度；负责公司财务预算的编制、审核、上报、执行和分析、调整、监督检查工作；制定融资计划，疏通融资渠道，实施融资计划，办理融资方面的各项手续；参与投融资项目的拟定和评价；做好内审，定期或不定期对所属公司及重大项目进行财务检查和审计，根据相关报表分析经济动态及收支情况并及时信息反馈；负责组织所属公司、单位的财务人员进行业务培训；严格按预算计划控制费用支出和资金交付，开展成本分析和核算；做好出纳、往来账款和会计票据管理工作；参与公司重要经济合同、协议的签订，指导所属公司搞好财务管理工作；负责企业固定资产登记、造册及折旧管理，对公司账务进行监督和管理；接受上级主管部门和财政、审计等部门的指导和监督。

项目管理部：定并组织实施公司生产系统的年度生产经营目标和计划；建立健全公司内部经济责任制度；履行二级单位经济责任制管理及对其完成情况进行检查、考核与奖惩；组织制定并实施生产规章制度和实施细则、生产设备管理制度，并检查生产系统生产计划完成情况；负责生产、技术、安全事故、固定资产投资等方面的统计上报工作；建立健全各种台账，定期进行统计数据分析，为领导决策提供参考依据；负责公司大型设备安全检修计划审批、安全和各类生产技术设备改造工作，并做好企业质量管理工作；收集有关生产经营管理信息，掌握生产经营动态，并做好经济效益分析、研究并拟定相应改进对策和措施；认真贯彻并执行《安全生产法》等安全生产的方针、政策、法律和制度，制定公司年度安全计划并督促实施；建立健全公司安全管理体系，加强安全教育培训和考核，加强安全保护工作，组织开展各种安全活动，指导基层安全生产工作；制定完善公司安全管理制度和安全技术规程；督促下属单位建立健全安全生产责任制，并监督检查各项安全预防措施的制订和落实情况；负责组织安全生产检查工作；监督检查各项生产现场安全生产情况，督促所属单位制订整改措施。

经营投资部：研究国家政策和产业信息，制定企业经营战略和发展规划；负责公司项目投资、合作项目的策划，项目材料的收集、整理、分析和评估；制定项目的初步设计方案和可行性研究报告，负责项目的前期报批工作；拟定公司发展和投资方向，提出建议；公司重大投资项目、跟踪项目实施进展情况；参与企业改革、投资、撤资、重组方案的制定、分析和论证。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年末，发行人拥有3家全资子公司，分别为桐城市经济开发区建设发展有限公司、桐城市同远建设有限公司和安徽桐城经济开发区置业有限公司。

发行人纳入合并范围内公司情况

序号	名称	注册资本（万元）	隶属关系
1	桐城市经济开发区建设发展有限公司	6,300	发行人全资子公司
2	桐城市同远建设有限公司	10,000	发行人全资子公司
3	安徽桐城经济开发区置业有限公司	2,000	发行人全资孙公司

六、主要子公司情况

（一）桐城市经济开发区建设发展有限公司

公司名称：桐城市经济开发区建设发展有限公司

法定代表人：施祥满

住所：桐城经济开发区龙腾路62#

注册资本：陆仟叁佰万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2002年4月18日

经营范围：开发区内的土地开发规划，道路、水、电、园林基础设施建设（以资质为准）

截至2017年末，公司资产总额343,528.67万元，负债总额259,000.00万元，净资产84,528.68万元，资产负债率为75.39%。2017年度营业收入为57,330.45万元，净利润为557.10万元。

（二）桐城市同远建设有限公司

公司名称：桐城市同远建设有限公司

法定代表人：毛福祥

住所：安徽省安庆市桐城市文昌街道办事处昌平路1号楼

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2013年9月26日

经营范围：利用自有资金对土地整理项目、房地产项目、建筑安装工程项目、市政工程项目、金融企业的投资，城乡基础设施建设投资；生态环境建设，市政工程建设；土地一级开发，产城一体化和新农村建设，保障房建设，房屋销售，房屋租赁经营，物业管理，资产管理经营。

截至2017年末，公司资产总额53,936.67万元，负债总额34,017.30万元，净资产19,919.37万元，资产负债率为63.07%。2017年度营业收入为0万元，净利润为-11.33万元。

（三）安徽桐城经济开发区置业有限公司

公司名称：安徽桐城经济开发区置业有限公司

法定代表人：陈恒

住所：桐城经济开发区龙腾路62#

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2011年01月31日

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋建筑及市政工程施工；房产租赁服务。

截至2017年末，公司资产总额42,017.96万元，负债总额44,773.98万元，净资产-2,756.02万元，资产负债率为106.56%。2017年度营业收入为7,118.49万元，净利润为1,403.20万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	现任职务
都宜健	男	董事长
毛福祥	男	董事、总经理
张早林	男	董事
汪名扬	男	董事
汪炜	男	董事
谢扬胜	男	董事
徐彬	男	董事
林国旗	男	财务总监
程根杰	男	监事会主席
盛世生	男	监事
夏国庆	男	监事
汪树强	男	监事
方莉莉	女	监事

（一）发行人董事会成员

都宜健，男，1961年出生，1984年1月加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县动力机械制造厂、酒厂职工；桐城县双铺乡财政所所长；桐城市财政所办公室主任；市政府采购中心主任；市财政局党组成员、副局长。现任桐城市发行人董事长、法定代表人。

毛福祥，男，1977年出生，大专学历。曾任桐城市建设监理公司市政部主任，桐城建设投资发展有限责任公司总经理助理，副总经理，现任发行人董事、总经理。

张早林，男，1964年出生，大学学历，1988年6月加入中国共产党。曾任江西省中船总公司6214厂会计，桐城县吕亭镇党政办主任，桐城市大关镇纪委书记、宣传委员，桐城市高桥镇党委副书记、镇长，桐城市鲟鱼镇党委书记、镇长，桐城市审计局党组副书记、副局长、局长。现任桐城市财政局局长、党组书记，发行人董事。

汪名扬，男，1970年出生，大学学历，曾任桐城市国土局副局长，党组成员、桐城市文昌街道办事处主任。现任桐城市国土局局长，发行人董事。

汪炜，男，1969年出生，研究生学历。曾任桐城市新店乡政府秘书，桐城市黄铺乡党委副书记，桐城市大关镇党委副书记，桐城市委党史办主任，市委办副主任，现任桐城市环保局党组书记、局长、发行人董事。

谢扬胜，男，1962年出生，1986.6月加入中国共产党。研究生学历，曾任孔城镇团委书记、副镇长、副书记、镇长；龙眠街道党工委副书记、办事处主任。现任桐城市发展和改革委员会副主任、党组书记，发行人董事。

徐彬，男，1969年出生，1993年3月加入加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县委办公室副科级秘书、桐城白乡乡长、桐城太平街道办事处主任、桐城文昌街道办事处主任、桐城市城市管理行政执法局局长。现任桐城市城乡和住房建设局局长、发行人董事。

（二）发行人监事会成员

程根杰，男，1975年出生，大学学历，曾任桐城市大关财政所所长，现任市审计局行财科科长，发行人监事会主席。

盛世生，男，1972年出生，大学学历，曾任桐城市金神财政所会计，桐城市乡镇财政管理中心会计。现任桐城市会计核算中心会计，发行人监事。

夏国庆，男，1971年出生，大专学历，1990年12月入伍，2002年12月就职于桐城市经济开发区建设发展有限公司，现任发行人监事。

汪树强，男，1973年出生，大专学历，曾在桐城乡镇企业供销公司以及市自来水公司工作，2009年11月至今在公司任职、发行人职工监事。

方莉莉，女，1978年出生，大学学历，助理工程师。曾在桐城市建总公司工作，现任公司办公室主任，发行人职工监事。

（三）发行人高级管理人员

都宜健，男，1961年出生，1984年1月加入中国共产党，研究生学历。曾任桐城县动力机械制造厂、酒厂职工；桐城县双铺乡财政所所长；桐城市财政所办公室主任；市政府采购中心主任；市财政局党组成员、副局长。现任桐城市发行人董事长、法定代表人。

毛福祥，男，1977年出生，大专学历。曾任桐城市建设监理公司市政部主任，桐城建设投资发展有限责任公司总经理助理，副总经理，现任发行人董事、总经理。

林国旗，男，1970年出生，大学学历。桐城市财政干部，曾任财政总会计、副所长。现任发行人财务总监。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务模式、状况和发展规划

（一）发行人主营业务模式及状况

从发行人及其下属公司的经营情况来看，发行人主营业务收入主要为市政基础设施收入、土地交易收入和房地产收入。根据经审计的2015-2017年合并财务报表，发行人2015-2017年度主营业务收入情况如下表：

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	122,893.30	109,726.16	13,167.14	10.71%
土地交易	-	-	-	-
房地产	7,118.49	4,002.09	3116.40	43.78%

2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	115,108.37	102,775.33	12,333.04	10.71%
土地交易	-	-	-	-
房地产	5,614.76	2,561.41	3,053.35	54.38%

2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施	33,695.16	30,067.53	3,627.63	10.77%
土地交易	4,686.38	4,040.57	645.81	13.78%
房地产	22,399.98	17,579.29	4,820.69	21.52%

1、市政基础设施收入

根据公司与桐城市人民政府签订的《城市基础设施项目委托代建协议》及全资子公司开发区公司与桐城市人民政府签订的《开发区基础设施项目委托代建协议》，桐城市人民政府分别指定公司及开发区公司作为桐城市及开发区基础设施建设的项目法人单位，项目完工后，每年末由桐城市人民政府委托桐城市财政局及桐城市经济开发区财政局对市政基础设施项目工程价款进行审核确认，并在工程价款基础上加12%的代建管理费（2014年及以前按8.5%加成）确认最终结算价款。桐城市人民政府每年根据项目建设进度向公司及开发区公司支付工程款等款项。2015-2017年，公司市政基础设施建设业务实际回款分别为3.37亿元、6.06亿元及4.33亿元，回款情况较好。

2015年、2016年和2017年公司的市政基础设施收入分别为33,695.16万元、115,108.37万元、122,893.30万元，2016年收入大幅增加主要系承接的政府基础设施建设增加。报告期内毛利率水平较为稳定。

2、土地交易收入

公司的全资子公司开发区公司受桐城市土地储备中心的委托，对名下的土地进行统一的平整，并进行适当的市政配套设施建设，使该土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让。

2015年、2016年和2017年公司的土地交易收入分别为4,686.38万元、0万元和0万元，2016年和2017年未产生土地交易收入。

3、房地产收入

公司的房地产收入主要为保障房建设的收入。发行人子公司开发区公司及安徽桐城经济开发区置业有限公司（以下简称“桐城置业”）根据自身的实际情况承接桐城市的保障房工程，然后根据保障房的类别，以政府委托代建的形式或是自行销售的形式对保障房进行处置，然后确认收入。

2015年、2016年和2017年公司的房地产收入分别为22,399.98万元、5,614.76万元和7,118.49万元，2016年有所下降，系当年政府委托代建保障房减少所致。

发行人及子公司承担着桐城市的城市道路、桥梁、城市干道等基础设施建设任务，随着桐城市城市化进程的加快，基础设施建设任务也将大量增加，这将为发行人带来大量的业务收入。

（二）发行人未来发展规划

发行人将积极利用桐城市经济迅速发展的良好时机，以桐城市基础设施建设为依托，集中企业自身实力与政策扶持，努力扩展业务规模，加快资产经营和项目运作，通过银行贷款、发行企业债券等直接和间接途径，为桐城市基础设施建设筹措必要资金，逐步完善桐城市内基础设施建设，努力实现城市资产的滚动发展和良性循环。

发行人将不断提高公司经营管理水平，使公司逐步发展成为现代化的市场经营主体；挖掘融资项目，储备或开发一批品质优良、效益良好、可持续发展的优质资产和资源，通过资产营运和项目运作，增强公司经济实力和“造血功能”，筹措市政基础设施建设资金，将公司发展成为覆盖基础设施、城市配套、项目管理、项目代建、保障房建设等业务领域的多元化经营的大型国有控股公司。

1、不断拓宽融资渠道，为公司发展提供有力的资金支持

公司将一方面继续稳步推进与各大商业银行和政策性银行的业务合作关系，按照桐城市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行企业债券进行资本市场融资，逐步做强做大公司主营业务。

2、突出主业，多业并举，向多元化发展

经过多年运营，公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的管理经验，未来将通过对公司自有人才培训和引进外部专业人士的方式做大做强基础设施建设、土地开发及保障房建设等主打业务，并形成品牌优势，向其他产业领域延伸。

3、强化项目资金的管理，提高资金效率

公司将根据桐城市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调

整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

4、加强组织结构调整

根据公司经营特点和公司目前情况，对公司内的机构设置进行必要的调整和加强，突出经营和工程管理在公司机构设置中的重要位置，以便更有利于公司的市场化经营。在现有综合部、项目管理部、计划财务部、经营投资部基础上成立公司智囊团，充分发挥公司技术人才的聪明才智。

第十条 发行人财务情况

发行人2015-2017年度的合并财务报告由天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为天健审[2017]5-75号和天健审[2018]5-42号的标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中发行人的财务数据均来源于经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年经审计的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	1,267,205.93	1,015,641.62	838,564.98
流动资产合计	1,124,294.30	958,769.87	795,633.40
非流动资产合计	142,911.63	56,871.75	42,931.58
负债合计	614,183.71	489,983.79	345,813.80
流动负债合计	109,202.82	87,388.52	137,330.02
非流动负债合计	504,980.89	402,595.27	208,483.78
所有者权益合计	653,022.21	525,657.83	492,751.18

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	130,158.57	120,724.71	60,834.12
营业成本	115,400.23	105,336.74	51,694.68
营业利润	13,385.35	4,724.14	5,088.87
利润总额（亏损以－号填列）	13,360.89	10,825.82	11,610.47
归属于母公司所有者的净利润	10,248.73	9,160.04	11,364.41

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-116,444.25	-112,890.24	1,763.81
投资活动产生的现金流量净额	-2,902.11	-75,592.24	-25,200.70
筹资活动产生的现金流量净额	162,147.59	229,769.13	116,544.46
现金及现金等价物净增加额	42,801.23	41,286.66	93,107.57

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2017年末，发行人通过企业债券、信托计划、资管计划及租赁等方式融资情况如下：

序号	债权人	债务类型	债务余额（万元）	利率	期限（年）	抵质押情况
1	15桐建投债	企业债券	80,000.00	5.47%	7	第三方担保
2	17桐建投专项债01	企业债券	40,000.00	6.60%	7	第三方担保
3	桐城徽银城镇化一号基金（有限合伙）	基金	81,070.00	7.25%	3-4	无
4	博时资本管理有限公司	资管计划	30,000.00	6.30%	5	质押
5	广东粤财信托有限公司	信托计划	20,570.00	7.90%	2	无

经国家发展和改革委员会批准（发改财金[2015]2259号），发行人于2015年11月9日发行了8亿元“2015年桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券”（以下简称“15桐建投债”），债券期限7年，票面利率为5.47%，由安徽省信用担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。“15桐建投债”募集资金全部用于桐城经济技术开发区棚户区改造（一期）项目的建设。截至2017年末，债券募集资金已按原计划落实使用。同时，“15桐建投债”到期利息兑付工作公司安排了专人负责落实，截至2017年末，“15桐建投债”无违约或迟延支付本息的情形。

本期债券为发行人获准发行的12亿元城市停车场建设专项债券中的第二期，其中，第一期债券（“17桐建投专项债01”）已于2017年12月18日发行。“17桐建投专项债01”期限7年，票面利率为6.60%，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，募集资金总额为4亿元，其中，2.67亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，1.33亿元用于补充营运资金。

截至2017年末，发行人及其下属公司不存在其他已发行尚未兑付的中期票据和短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，也不存在其他融资租赁、售后回租等融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金总额为8亿元，其中，5.33亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，2.67亿元用于补充营运资金。

二、投资项目概况

（一）项目建设背景

2015年9月23日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署加快电动汽车充电基础设施和城市停车场建设，补公共服务短板促进扩内需惠民生。会议认为，建设电动汽车充电基础设施，是发展新能源汽车产业的重要保障。加快城市停车场建设，是完善城市功能、便利群众生活的迫切需要。对于打造增加公共产品和服务供给新引擎、拉动有效投资和消费、促进绿色发展，意义重大。会议确定，一是把城市合理规划布局和建设停车场结合起来，加快配建充电桩、城市充换电站、城际快充站等设施。新建住宅停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到100%，大型公共建筑物、公共停车场不低于10%。二是放宽准入，鼓励民间资本以独资、PPP等方式参与。企业和个人均可投资建设公共停车场，原则上不对泊位数量做下限要求。鼓励个人在自有停车库（位）、各单位和居住区在既有停车泊位安装充电设施。三是加大财税、金融、用地、价格等政策扶持，通过企业债券、专项基金等方式支持充电设施和停车场建设，制定相关收费办法，放开社会投资新建停车场收费，允许充电服务企业向用户收费。鼓励地方采取基金注资、投资补助等，拓宽企业融资渠道。四是完善相关标准规范，支持移动充电、智能停车等推广应用，通过“互联网+”盘活资源。为群众提供良好公共服务。

2015年8月11日，发改委发布《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，明确提出鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施。在推动停车智能化信息化方面《指导意见》指出，促进停车与互联网融合发展，支持移动终端互联网停车应用的开发与推广，鼓励出行前进行停车查询、预订车位，实现自动识别车牌、电子支付等功能，提高停车资源利用效率，减少因寻找停车泊位诱发的交通需求。

（二）项目建设必要性和可行性

桐城市的机动车持续处于高增长的发展状态，小汽车从2011年的21,233辆增加至2016年56,790辆，年均增长7,000辆。机动化的快速发展，对桐城市交通系统产生了强烈的冲击，供需矛盾日益激化。经济快速增长、城区发展空间逐步蔓延、依赖个人机动化的出行习惯导致个人机动化需求日益提高，私人小汽车刚性需求和发展潜力的逐年提升，私人小汽车呈现出快速增长态势。

桐城市的停车配建指标主要是参照2011版安庆市城市规划管理技术规定。由于对小汽车增长速度估计不足，各类建筑物停车配建指标整体偏低，难以指导目前停车位配建要求。而对停车配建的认识不足又使一些开发商总是想方设法不建或少建配建车场，或尽量减低建设要求、压缩停车空间施工、或者把停车场建在不方便利用的区域，导致多数建筑设施在建成使用后很快陷入停车困境，无法满足建筑自身拥有车辆和外来车辆的停车要求。与机动车的快速增长相比，桐城市的停车泊位建设落后于小汽车快速发展速度，现状桐城市平均小汽车拥有泊位数约0.9泊位/车，远低于一般建议的1.2-1.4泊位/车的基本需求。

便利的停车设施对商业及其他服务业有较大的影响，停车场的建设作为对其周边原有的商业及其他服务业停车配建指标不足的一个补充，可以用便利停车的优势带来更多的消费人群，增加商业及其他服务业的经济效益。停车场的建设不仅有利于使桐城市停车产业发展步入规范化、制度化的良性循环轨道，还将加速停车行业产业链的建设，提高城市活力和竞争力，从而为桐城市的经济发展作出较大的贡献。

本项目的建设是实现桐城市总体发展的需求，是解决城市停车难问题的需要，是符合桐城市规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的需要，因此本项目建设具有一定的必要性。

本项目符合《桐城市城市总体规划》的要求，项目所在地有良好自然条件、配套条件，以及政府的高度重视及支持、当地坚实的经济实力等均是本项目建设的有利条件。项目场址建设环境良好，具备建设条件。此外，公司具有丰富的项目投资建设和运营管理经验，因此本项目建设具有可行性。

（三）项目审批情况

本期债券募集资金投向主要为桐城市城市停车场建设项目，符合国家产业政策和行业发展方向，属于国务院和发改委鼓励的项目，所需相关手续齐全。项目总投资为12.03亿元，本期债券用于项目建设的资金即8亿元占项目总投资的比例为66.50%。具体批准文件如下表所示：

审批单位	文件名称	文号
桐城市发展和改革委员会	《关于同意桐城市城市停车场建设项目立项的批复》	桐发改许可[2016]160号
桐城市发展和改革委员会	《关于同意桐城市城市停车场建设项目备案的通知》	桐发改许可[2016]288号
桐城市发展和改革委员会	《固定资产投资项目节能登记表》	桐发改环资[2016]328号
桐城市环境保护局	《关于桐城市城市停车场建设项目环境影响报告表的批复》	环建函[2016]179号
桐城市国土资源局	《关于桐城市城市停车场建设项目用地预审意见的函》	桐国土资预审[2016]79号
桐城市城乡规划局	《关于桐城市停车场建设项目用地规划审查意见的函》	桐规函字[2016]340号
桐城市维稳办	《关于桐城市停车场建设项目社会稳定风险评估情况的意见》	桐维稳办[2017]5号

（四）项目建设内容

本项目为桐城市城市停车场建设项目，项目建设地点均位于桐城市城区内。本项目总用地面积872.13亩（581424.64平方米），新建总建筑面积280亩（186886平方米），包括停车场建筑面积571424.64平方米，占总建筑面积98.28%（其中地上停车场面积283411.64平方米，地下停车场面积288013平方米），项目配套商业服务设施面积10000平方米，占总建筑面积1.72%。

本项目共新建、改建、收购各类停车场，总停车位22080个。其中：

1、新建23个公共停车场，5520个停车位。其中地上停车位3200个（其中货车停车位1130个），地下停车位2320个，具体如下：

序号	停车场名称	泊位数	停车场形式	开工时间	预计完工时间	总投资（万元）	累计投资（万元）	完工进度
1	和平东路停车场	200	地下	2017年12月	2018年12月	1925.69	0	0
2	文庙停车场	120	地上	2017年12月	2018年12月	198.36	0	0
3	老干部局停车场	110	地上	2017年12月	2018年12月	181.83	0	0
4	木鱼山停车场	200	地上	2017年12月	2018年12月	330.59	0	0
5	师范学院停车场	120	地上	2017年12月	2018年12月	198.36	0	0
6	老消防停车场	170	地上	2017年12月	2018年12月	281.01	0	0
7	西南路停车场	130	地上	2017年12月	2018年12月	214.89	0	0
8	火车站站前广场停车场	150	地上	2017年12月	2018年12月	247.95	0	0
9	北六路停车场	150	地上	2017年12月	2018年12月	247.95	0	0
10	北环路停车场	370	地上	2017年12月	2018年12月	611.6	0	0
11	盛唐南路停车场	150	地下	2018年3月	2019年3月	1444.27	0	0
		50	地上	2018年3月	2019年3月	45	0	0
12	高铁站前广场停车场	150	地下	2018年3月	2019年3月	1613.69	0	0
		400	地上	2018年3月	2019年3月	360	0	0
13	高铁站前区停车场	320	地下	2018年3月	2019年3月	3081.11	0	0
		100	地上	2018年3月	2019年3月	90	0	0
14	开发区商务用地停车场	200	地下	2018年3月	2019年3月	1925.69	0	0
15	开发区行政办公用地停车场	300	地下	2018年3月	2019年3月	2888.54	0	0
16	南二环停车场	300	地下	2018年5月	2019年5月	2888.54	0	0
17	东部新城行政服务中心停车场	300	地下	2018年5月	2019年5月	2888.54	0	0
18	东城商业停车场	400	地下	2018年5月	2019年5月	3851.39	0	0
19	木材公司停车场	250	地上	2018年5月	2019年5月	938.24	0	0
20	棉布厂停车场	290	地上	2018年5月	2019年5月	1088.36	0	0
21	机具厂停车场	150	地上	2018年8月	2019年8月	562.95	0	0
22	乌石路停车场	160	地上	2018年8月	2019年8月	600.48	0	0
23	汽运公司停车场	280	地上	2018年8月	2019年8月	1050.83	0	0
	合计	5520				29755.85	0	0

2、收购改造8个停车场的8272个停车位，其中地上停车位1838个，地下停车位6434个。收购价格按照地下车位8万元/个，地上车位3.5万元/个计算，收购价款合计为57905万元。本次收购的8个停车场均已完工并投入使用。发行人决定于本次债券成功发行并募集资金到账后立即完成本次收购相关手续，并支付收购价款。具体如下：

序号	停车场名称	总停车泊位数	停车场形式	总投资（万元）
1	龙腾锦绣城停车场	407	地上	1424.50
2	西郊公园停车场	70	地上	245.00
3	行政服务中心停车场	200	地上	700.00
4	和平苑停车场	4264	地下	34112.00
5	文昌苑小区项目停车场	2170	地下	17360.00
		646	地上	2261.00
6	六尺巷停车场	150	地上	525.00
7	体育馆停车场	200	地上	700.00
8	商贸城停车场	165	地上	577.50
	合计	8272		57905

3、47条城市道路8288个路内停车泊位的改造完善工程，具体如下：

序号	停车场名称	总停车泊位数	布置形式	开工时间	预计完工时间	总投资（万元）	累计投资（万元）	完工进度
1	居巢路（海峰路-南山路）	157	单侧	2017年3月	2017年10月	32.45	28	86.29%
2	居巢路支路（居巢路-中一路）	35	单侧	2017年3月	2017年10月	7.23	6	82.99%
3	龙眠东路（同安路-铁路桥）	397	双侧	2017年3月	2017年10月	82.06	70	85.30%
4	乌石路（同安路-盛唐路）	121	单侧	2017年3月	2017年10月	25.01	22	87.96%
5	龙眠西路（同康路——龙安广场）	168	单侧	2017年3月	2017年10月	34.73	30	86.38%
6	龙眠西路（龙安广场——市民广场）	63	单侧	2017年3月	2017年10月	13.02	10	76.80%
7	文城西路（龙眠西路——和平路）	88	单侧	2017年3月	2017年10月	18.19	15	82.46%
8	和平路（龙眠西路——同安路）	157	单侧	2017年3月	2017年10月	32.45	30	92.45%
9	公园路（同城中学——市民广场）	38	单侧	2017年5月	2017年12月	7.85	4	50.96%
10	龙眠中路（市民广场——同安路）	114	单侧	2017年5月	2017年12月	23.56	16	67.91%
11	海峰西路（同安路——公园路）	145	单侧	2017年5月	2017年12月	29.97	20	66.73%
12	红星路（龙眠中路——同安路）	67	单侧	2017年5月	2017年12月	13.85	8	57.76%
13	沙塘路（红星路——同安路）	28	单侧	2017年5月	2017年12月	5.79	3	51.81%
14	文城东路（龙眠中路——和平路）	61	单侧	2017年5月	2017年12月	12.61	8	63.44%
15	同康路（南岛——北岛）	870	单侧	2017年5月	2017年12月	179.83	110	61.17%
16	盛唐南路（和平东路-望溪东路）	808	双侧	2017年5月	2017年12月	167.01	90	53.89%
17	望溪西路（同康路-同安路）	114	单侧	2017年5月	2017年12月	23.56	18	76.40%
18	同安路（北岛-南岛）	1435	双侧	2017年5月	2017年12月	296.61	190	64.06%
19	桐潜路（同康路——外环南路）	227	单侧	2017年5月	2017年12月	46.92	32	68.20%
20	西二路（桐潜路——文四路）	101	单侧	2017年5月	2017年12月	20.88	14	67.05%
21	西三路（文三西路——文四路）	40	单侧	2017年5月	2017年12月	8.27	5	60.46%
22	西四路（桐潜路——铁西南路）	120	单侧	2017年6月	2017年12月	24.80	10	40.32%
23	文三西路（同康路——西四路）	107	单侧	2017年6月	2017年12月	22.12	11	49.73%
24	铁西南路（同康路——西四路）	105	单侧	2017年6月	2017年12月	21.70	12	55.30%
25	文昌大道（龙眠西路——同安路）	166	单侧	2017年6月	2017年12月	34.31	20	58.29%
26	昌平路（龙眠西路——同安路）	166	单侧	2017年6月	2017年12月	34.31	20	58.29%
27	文一路（文城西路——文二路）	122	单侧	2017年6月	2017年12月	25.22	15	59.48%
28	文二路（昌平路——同康路）	101	单侧	2017年6月	2017年12月	20.88	10	47.89%
29	文三路（昌平路——同康路）	101	单侧	2017年6月	2017年12月	20.88	10	47.89%
30	文城西路（龙安广场——同康路）	87	单侧	2017年6月	2017年12月	17.98	9	50.06%
31	文城东路（龙安广场——同康路）	98	单侧	2017年6月	2017年12月	20.26	10	49.36%
32	海峰西路（龙安广场——公园路）	58	单侧	2017年6月	2017年12月	11.99	5	41.70%
33	沿河西路（同康路——和平路）	219	单侧	2017年6月	2017年12月	45.27	20	44.18%
34	沿河东路（彩虹桥——明秀路）	124	单侧	2017年6月	2017年12月	25.63	15	58.53%
35	明秀路（海峰西路——沿河东路）	58	单侧	2017年6月	2017年12月	11.99	5	41.70%
36	沿河东路（龙眠中路——同安路）	104	单侧	2017年8月	2018年2月	21.50	9	41.86%
37	文四路（西四路——同康路）	112	单侧	2017年8月	2018年2月	23.15	5	21.60%
38	西一路（文三路——文四路）	43	单侧	2017年8月	2018年2月	8.89	2	22.50%
39	车站路（沿河东路——同安路）	130	单侧	2017年8月	2018年2月	26.87	8	29.77%
40	和平东路（同安路-盛唐南路）	115	单侧	2017年8月	2018年2月	23.77	10	42.07%
41	南山路（同安路-盛唐南路）	109	单侧	2017年8月	2018年2月	22.53	10	44.39%
42	中一路（梦谷路-南山路）	65	单侧	2017年8月	2018年2月	13.44	5	37.20%
43	梦谷路（同安路-铁西南路）	148	单侧	2017年8月	2018年2月	30.59	10	32.69%
44	铁西南路（龙眠东路-梦谷路）	26	单侧	2017年8月	2018年2月	5.37	2	37.24%
45	铁西北路（龙眠东路-同安路）	79	单侧	2017年8月	2018年2月	16.33	4	24.49%
46	海峰东路（同安路-火车站）	375	双侧	2017年8月	2018年2月	77.51	22	28.38%
47	望溪东路（同安路-盛唐路）	116	单侧	2017年8月	2018年2月	23.98	8	33.36%
	合计	8288				1713.13	996	58.14%

4、附属工程建设：2208个新能源汽车充电桩、停车位的智能化设备及其他附属工程的建设。

（五）项目投资规模及资金来源

本项目估算总投资为120,328.01万元。项目资金由发行人自行筹措40,328.01万元，约占总投资的33.50%，发行债券筹集资金80,000万元，约占总投资的66.50%。截至2017年末，公司账面货币资金余额为186,689.78万元，资金充裕，项目资本金来源有充足的保障，公司将根据项目建设进度和需求，随时准备进行资金拨付。

（六）建设工期和进度安排

本项目建设期拟按36个月安排，2016年12月启动。截至2018年2月末，本项目正在进行路内停车位的改造完善、停车场收购等工作，新建公共停车场项目正在前期准备中，项目已完成投资8,900万元，投资完成率为7.40%。

（七）项目实施主体

本募投项目实施主体为发行人自身，即桐城市建设投资发展有限责任公司。

（八）项目经济效益分析

根据交通部门统计，截至2015年末，桐城市机动车保有量达到163,388辆，其中小汽车保有量49,390辆，大型汽车保有量2,006辆，摩托车保有量111,992辆。截至2016年末，桐城市小汽车保有量达到56,790辆，较上年末增长7,400辆。按照此增长速度测算，预计2020年桐城市小汽车保有量将达到80,000-100,000辆，机动车保有量将超过250,000辆。

根据交通部门统计，截至2016年末，桐城市新能源汽车保有量达到3,000辆，较上年末增长1,000辆左右。按照此增长速度测算，预计2020年桐城市新能源汽车保有量将达过7,000-10,000辆。

根据旅游部门统计，2016年桐城市外来旅游私家车辆达到50,000辆次，旅游大巴达到3,800辆次。

近年来，桐城市机动车保有量的快速增长，给城市交通带了严峻的交通压力。目前，桐城市道路停车比例较大，很多公共建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求，停车难已经成为制约桐城城市交通发展和汽车消费的重要瓶颈之一。

本项目是桐城市重点规划项目，项目建设地点均位于桐城市城区内，项目建设需求迫切，具有较好的盈利能力，具体如下：

1、停车收费

本次停车场建设项目涉及的停车泊位类型有多种情况，其中路内停车泊位8288个（其中收费车位3317个，不收费车位4971个），公共停车场泊位13792个（新建5520个，收购8272个），按区位分，地上停车场5038个，地下停车场8754个。

公共停车场和位于城市一、二类地区的路内停车位进行收费。位于城市三类地区的4971个路内停车位不收费。

各类停车泊位收费标准不同，根据桐城物价局桐价[2017]17号文件，具体标准如下：

序号	分类	计时收费	计时收费时段
1	桐城市市区道路临时停车泊位	15分钟以内免费，超过15分钟至半个小时（含半个小时）收3元，以后每半个小时收2元，累计收费。	白天时段8:00（含）—18:00（含）
		15分钟以内免费，超过15分钟至1个小时（含1个小时）收3元，以后每1个小时收2元，累计不超过15元。	夜间路段18:00（不含）—8:00（不含）
2	公共停车场停车泊位	15分钟以内免费，超过15分钟至半个小时（含半个小时）收2元，以后每半个小时收2元，累计收费。	白天时段8:00（含）—18:00（含）
		15分钟以内免费，超过15分钟至1个小时（含1个小时）收2元，以后每1个小时收2元，累计不超过15元。	夜间路段18:00（不含）—8:00（不含）
3	货车泊位	15分钟以内免费，超过15分钟至半个小时（含半个小时）收5元，以后每半个小时收3元，累计收费。	白天时段8:00（含）—18:00（含）
		15分钟以内免费，超过15分钟至1个小时（含1个小时）收5元，以后每1个小时收3元，累计不超过25元。	夜间路段18:00（不含）—8:00（不含）

序号	分类	收费标准	计时单位
1	小区地面停车位	不低于150元，不高于200元	元/月/辆
2	小区地下停车位	不低于200元，不高于250元	

结合桐城市以及省内其他城市的收费状况，考虑泊位利用的时差变化及空置率等情况，本次各类停车泊位平均收费按如下标准计算：路内停车泊位为30元/日/位，公共停车场停车泊位为30元/日/位，货车泊位为40元/日/位，居住区地上泊位为150元/月/位，居住区地下泊位为200元/月/位，具体测算过程如下：

停车泊位日均收费测算一览表

项目名称	平均收费（元/小时/位）	预计停车时间（小时）	预计利用率	平均收费（元/日/位）
路内停车泊位	5	10	60%	30
公共停车泊位	4	12	62.5%	30
货车泊位	8	10	50%	40

停车泊位收费一览表

项目名称	数量（辆）/（个）	平均收费（元）	年收费（万元）
路内停车泊位	3317	30/日/位	3632.115
公共停车泊位	5582	30/日/位	6112.29
货车泊位	1130	40/日/位	1649.8
居住区地上泊位	646	150/月/位	116.28
居住区地下泊位	6434	200/月/位	1544.16
合计	17109		13054.65

综上，本项目预计每年停车泊位收费约为13,054.65万元，前三年停车泊位收入在上述测算基础上再分别按照20%、30%、60%的综合利用率进行计算。

2、充电桩充电服务费

本项目计划投入2208个新能源汽车充电桩，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩运营企业收取充电桩使用服务费用，按照5元/次收取，平均每桩按照每天使用2次进行计算，则项目建成后预计每年新能源汽车充电桩使用服务费为2208×2×5×365/10000=806万元。

3、停车场广告收费

本次项目计划在停车场内设置一些户外和户内广告，项目新建停车场23处（其中14处地上、6处地下、3处地上地下）、收购改造停车场8处（其中6处地上、1处地下、1处地上地下），以新建停车场每处设置落地围挡（墙面广告）2处、灯箱广告5处，收购改造停车场每处设置灯箱广告5处计，则预计可设置落地围挡（墙面广告）34个、灯箱广告165个（新建地下停车场不设置落地围挡广告、收购地下停车场不设置灯箱广告）。

广告牌位租金，以落地围挡（墙面广告）15万元/年、灯箱广告2万元/年计，则项目完全建成后，停车场广告收费每年可收入约为840万元。

4、其他商业服务收入

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号），允许在不改变土地用途前提下将部分建筑面积用作便民商业服务实施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足。

本项目将于10处人流量较大、地理位置较好的停车场各配建1个1,000平方米的便民商业服务设施，即合计10个便民商业服务设施，总面积约10,000平方米（占项目总建筑面积的1.72%，便民商业服务设施地上和地下各5处，各占5,000平方米），分别位于龙腾锦绣城停车场、西郊公园停车场、和平苑停车场、文昌苑小区项目停车场、六尺巷停车场、体育馆停车场、商贸城停车场、盛唐南路停车场、高铁站前广场停车场和开发区商务用地停车场等。其中，和平苑停车场、文昌苑小区项目停车场、盛唐南路停车场、高铁站前广场停车场和开发区商务用地停车场等五处停车场的便民商业服务设施位于地下停车场中央或出入口等显著位置处，发行人计划将该部分位置出租给用户进行装修后用于提供洗车、汽车美容和汽车用品销售等服务；其余五处停车场便民商业服务设施位于地上停车场中央或出入口显要位置，主要依托管理用房等附属用房改扩建，发行人计划将该部分便民商业服务设施出租给用户进行装修后用于提供洗车、汽车修理美容和汽车用品销售等服务。按照每块场地年租金收入40万元的标准收取场地租金费，每年合计约为400万元。

5、财政补贴收入

本项目具有良好的环境效益和社会效益，对此，当地政府高度重视，愿意投入财力支持项目的建设和运营，为保证项目的还本付息及正常运营，政府在债券存续期内对本项目共补贴40,000.00万元。

具体每年补贴数额见下表：

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
补贴额（万元）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	40,000.00

6、债券存续期各年收入预测

本项目收购的停车泊位在收购改造后即可产生效益，因此，本项目在建设期内即有部分收入。建设期利用率分别为20%、30%、60%。具体各年收入如下：

债券存续期各年收入一览表

单位：万元

收入来源	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
停车泊位收入	2,610.93	3,916.39	7,832.79	13,054.65	13,054.65	13,054.65	13,054.65
充电桩充电服务费	161.20	241.80	483.60	806.00	806.00	806.00	806.00
停车场广告费	168.00	252.00	504.00	840.00	840.00	840.00	840.00
其他商业服务收入	80.00	120.00	240.00	400.00	400.00	400.00	400.00
合计	3,020.13	4,530.19	9,060.39	15,100.65	15,100.65	15,100.65	15,100.65

7、项目预期收益总览

综上，债券存续期内项目预期收益总览如下表：

单位：万元

项目	2017-2018年	2018-2019年	2019-2020年	2020-2021年	2021-2022年	2022-2023年	2023-2024年	合计
停车泊位收入	2,610.93	3,916.39	7,832.79	13,054.65	13,054.65	13,054.65	13,054.65	66,578.71
充电桩充电服务费	161.2	241.8	483.6	806	806	806	806	4,110.60
停车场广告费	168	252	504	840	840	840	840	4,284.00
其他商业服务收入	80	120	240	400	400	400	400	2,040.00
经营性收入合计	3,020.13	4,530.19	9,060.39	15,100.65	15,100.65	15,100.65	15,100.65	77,013.31
补贴收入	4,000.00	4,000.00	4,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	40,000.00
预期收益合计	117,013.31							
税金及附加	196.06	294.1	588.19	980.32	980.32	980.32	980.32	4,999.63
运营成本	228.03	342.04	684.08	1,140.13	1,140.13	1,140.13	1,140.13	5,814.66
净收益	6,596.04	7,894.05	11,788.12	19,980.20	19,980.20	19,980.20	19,980.20	106,199.02

综合上述各项收益，债券存续期内经营性收入合计为77,013.31万元，补贴收入合计为40,000.00万元；合计总预期收益为117,013.31万元。通过对项目整体的盈利能力，偿债能力，抗风险能力的分析，本项目具有一定的投资收益能力，项目财务评价可行。发行人承诺：债券存续期内项目收益将优先用于本期债券本息偿付，并且将项目收益的三分之二用于本期债券的本息偿付，同时将本项目建成后形成的停车场收费权用于质押，以保证债券的还本付息，并且在债券发行前10个工作日与债权代理人签署停车场收费权质押协议。

（九）可比价格和测算依据

1、停车位收费和充电桩充电服务费主要依据桐价[2017]17号文件收取。根据发行人实际调查和走访情况，本项目周边可比停车场收费价格及利用率如下：

序号	名称	价格	利用率
	居住区停车场		
1	久阳春天地下停车位	200元/月	100%
2	滨河广场住宅区地下停车位	200元/月	70%
3	山水农城地上停车位	150元/月	100%
4	文都名郡地上停车位	150元/月	95%
5	香山公馆地下停车位	200元/月	80%
6	碧桂园小区地下停车位	220元/月	60%
7	龙眠春晓小区地上停车位	160元/月	100%
	公共停车场		
8	滨河广场停车场	4元/小时	70%
9	梧桐国际广场停车场	5元/小时	65%
10	兴尔旺大市场停车场（货车）	8元/小时	70%
11	维也纳商业街停车场	5元/小时	60%
	路内停车位		
12	盛唐中路	3元/半小时	70%
13	居巢路	3元/半小时	75%

2、当地可比地段广告位参考市场价格如下：

序号	名称	价格
1	桐城居然之家外墙广告	48万元/3年
2	盛百百货墙体广告	48万元/3年
3	中石化加油站灯箱广告	1900元/月

3、和平苑、文昌苑小区、高铁站和商贸城等地商铺租金约为1.5-2元/m²/日，按此计算1,000m²商铺年租金为54.75万-73万元。考虑到本项目单个便民商业服务设施面积较大，因此按每处40万元的优惠价格测算。

三、募集资金使用计划和管理制度

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

（一）募集资金使用计划

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

（二）发行债券募集资金管理框架

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

（三）发行债券募集资金的运用

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

第十三条 偿债保证措施

本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和重庆进出口融资担保有限公司提供担保等构成。

一、担保情况

重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）基本情况

重庆进出口融资担保有限公司成立于2009年1月，是由重庆渝富资产经营管理集团有限公司和中国进出口银行按6:4比例出资设立的国有担保公司，主要从事法律法规允许的各类担保业务。公司股东均为实力强大的国有独资企业，渝富资产是重庆市国有资产管理委员会直属的融资平台公司，中国进出口银行是国务院直属的政策性银行。

公司在资本补充和经营管理等方面得到了股东的大力支持。公司初始注册资本为10亿元。2010年8月经股东按原出资比例增资后，注册资本增至20亿元，出资形式均为货币资金。2014年注册资本增资至24.20亿元，资本实力及抵御风险能力明显增强。2015年注册资本增加至26.40亿元。中国进出口银行在全国范围内的分支机构及客户、渠道等多方位的资源优势对公司业务发展形成有力支撑。渝富资产有能力和意愿给予公司流动性及资本补充支持。重庆进出口担保与多家银行保持了良好的合作关系，直接融资担保业务发展较快，业务结构不断优化。重庆进出口担保经营理念稳健，建立了较为完善的风险管理体系，人员素质较高。重庆进出口担保战略明晰，市场定位合理；随着对小贷公司的股权投资和资本市场业务的拓展，初步形成了多元化业务布局，有利于提升整体盈利水平、支撑长远发展。

担保人凭借稳健增长的业务规模、严格的风控制度、强大的股东背景一直处于行业领先地位，鹏元资信评估有限公司给予担保人长期主体信用等级AA+，评级展望为稳定。

重庆进出口融资担保有限公司具备企业债、公司债、中期票据、中小企业集合票据、中小企业集合债等金融产品的发行担保资质。截至2017年末，重庆进出口融资担保有限公司总资产为52.86亿元，所有者权益为34.35亿元，资产负债率为35.02%；2017年度，实现营业收入5.33亿元，利润总额1.62亿元。

（二）累计担保余额

截至2017年12月31日，重庆进出口融资担保有限公司在保余额303亿元，债券担保余额为267亿元，监管口径融资性担保责任余额为143亿元，融资性担保放大倍数4.2。

（三）担保人财务情况

（1）主要财务数据

单位：万元

项目	2017年12月31日
总资产	528,612.20
总负债	185,109.94
所有者权益	343,502.25
项目	2017年度
营业收入	53,323.91
利润总额	16,154.75
净利润	13,115.62

（四）担保人发行债券情况

截至2017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。

（五）担保人资信情况

重庆进出口融资担保有限公司业务规模持续增长，业务发展势头良好，担保业务在保组合期限结构明显优化，担保费收入稳定增长；投资收益和利息收入表现较好，能为其带来稳定的利润。同时，重庆进出口融资担保有限公司进一步强化管理，不断增强风险防范和化解能力。

总体来看，进出口担保资金实力较为雄厚，资信情况良好，具有较强的担保实力，能够为本期债券本息按时偿付提供有力保证，经鹏元资信评估有限公司评估，进出口担保长期主体信用等级AA+，评级展望为稳定。

（六）担保函主要内容

进出口担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。进出口担保在该担保函中承诺，对本期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。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

（七）担保人与发行人、债券代理人、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期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

（八）担保协议及程序的合法合规性

根据重庆进出口融资担保有限公司提供的《担保函》（编号：CQEXG融-1-2017-007-8号），其为发行人发行本期债券出具的担保函内容及程序均合法合规。

二、本期债券本息偿还计划

（一）本期债券本息偿还计划的概况

本期债券发行总规模为8亿元，为固定利息品种，每年付息一次，在本期债券存续的第3、4、5、6、7个计息年度年末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%和20%。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，有利于避免不确定因素的影响，将使得偿债计划得以有效执行。

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

（二）偿债计划的人员安排

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

（三）为全体债券持有人聘请债权代理人

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安庆桐城支行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人与徽商银行股份有限公司安庆桐城支行签订了《募集资金及偿债账户监管协议》和《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。主要内容为：

1、当债权代理人已知发行人未能及时偿付本息时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

2、预计发行人不能偿付债务时，债权代理人根据债券持有人会议的授权，依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产的法律程序；

3、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，根据债券持有人会议的授权，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

4、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

三、其他偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

发行人作为桐城市城市基础设施建设行业、保障房建设行业及土地开发行业的重点企业，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。发行人2015-2017年实现营业收入分别为60,834.12万元、120,724.71万元、130,158.57万元，营业利润为5,088.87万元、4,724.14万元、13,385.35万元，分别实现净利润11,364.41万元、9,160.04万元、10,248.73万元，最近三年平均可分配利润足以支付债券一年的利息。

未来随着桐城市的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的收入和利润将进一步上升，为本期债券到期还本付息提供了根本性保障。

（二）募集资金投向项目自身收益优先用来偿还本期债券本息

该项目在债券存续期内经营性收入合计为77,013.31万元，补贴收入合计为40,000.00万元，合计总收入为117,013.31万元。发行人承诺：项目收益将优先用于本期债券本息偿付，并且将项目收益的三分之二用于本期债券的本息偿付，同时将本项目建成后形成的停车场收费权用于质押，以保证债券的还本付息，并且在债券发行前10个工作日与债权代理人签署停车场收费权质押协议。

（三）发行人良好的资产变现能力，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人强大的资产实力是未来发展壮大的基础，也对本期债券偿付形成了有力支撑。随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值将得到提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可以转让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至2017年末，公司拥有土地2,034.16亩，即135.61万平方米，账面价值为36.77亿元，其中：已抵押土地1,459.91亩，未抵押土地574.25亩，未抵押土地账面价值为13.04亿元。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地资产，以保障本期债券本息的偿付。

另外，发行人流动资产中货币资金较为充足，截至2017年末，货币资金余额为186,689.78万元，能为本期债券提供有效支撑。本次债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。

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

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

第十四条 投资者保护措施

一、债权代理协议

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请徽商银行股份有限公司安庆桐城支行作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2017年桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，债权代理人具有如下权利、职责和义务：

1、依据法律法规、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债账户监管协议》及本协议的约定享有各项权利、承担各项义务。

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

3、指派专人负责本期债券的债权代理事务。

4、督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

5、履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照本协议约定和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

6、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用。

7、持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

8、代表本期债券全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

9、监督发行人的偿债措施。

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

11、履行本协议约定、《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

二、持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提议变更本期债券《募集说明书》的约定时，对是否同意发行人的提议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不兑付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期兑付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的建议作出决议，对债券持有人依法享有权利的行使方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情况。

三、投资者保护核心条款

1、以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

（1）本期债券因到期或加速清偿等原因，发行人未能兑付到期应付本金；

（2）发行人未能支付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过三十个工作日仍未被补救；

（3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺，经债权代理人书面通知或经持有本期债券本金总额百分之二十五以上的债券持有人书面通知，且该种违约持续超过三十个工作日；

（4）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）其他对本期债券产生重大不利影响的情形。

2、救济措施

（1）如果本协议项下的违约事件发生且一直持续，占未偿还债券本金总额百分之五十以上（含百分之五十）的债券持有人或债权代理人可以书面通知发行人对所有未偿还债券本金和相应利息到期应付。

（2）发行人可以在不违反相关法律规定的前提下采取以下措施：

①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：债权代理人及其顾问的合理费用和开支；所有迟付的利息；所有到期应付的本金。

②相关的违约事件已得到救济或被豁免。

③债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生违约事件且一直持续超过三十个工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合计持有本期未偿还债券本金总额百分之五十以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。由于本期债券采取固定利率形式，且债券期限较长，在债券的存续期内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

对策：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率的影响。在设计本期债券发行方案时，发行人在考虑本期债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定了本期债券的票面利率，以保证投资人获得较为合理的投资收益。此外，本期债券发行结束后，发行人将积极申请在经批准的证券交易所上市或流通交易，一旦获得批准，增强本期债券的流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）偿付风险

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

对策：首先，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。另外重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的偿付增加了保障。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易流通，亦无法保证本期债券能在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现一定困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将尽快推进本期债券交易流通的申请工作，力争使本期债券早日获准上市交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券流通和交易环境将持续改善，未来流动性风险将会逐渐降低。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，鹏元资信将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与发行人行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人所处的行业与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：随着我国国民经济和城市化进程的快速增长，为发行人所从事的城市基础设施建设、土地开发以及保障房建设等行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵销了经济周期对发行人生产经营的不利影响。发行人已形成了明确的业务模式，拓宽了产业基础。发行人会通过提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响。

（二）产业政策风险

发行人从事的基础设施及其他相关项目投资、建设、经营和管理受到了国家产业政策和地方财政的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来的政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）持续融资的风险

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

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。发行人作为桐城市重要的融资平台，随着桐城市城市建设和城镇化的不断推进，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

（二）募投项目建设管理风险

本期债券募集资金主要投入桐城市城市停车场项目建设，由于工程总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，导致发行人不能将工程项目按约定如期交付。

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。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序和工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算内，如期保质竣工并及时投入运营。

第十六条 信用评级

一、评级报告

（一）评级结论

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

（二）鹏元资信的基本评级观点

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年桐城市地区生产总值分别为227.1亿元、244.0亿元和273.0亿元，增速分别为8.2%、8.3%和8.6%；2017年桐城市公共财政收入为15.14亿元，较2015年上升6.47%，区域经济和财政保持增长，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司业务持续性较好。截至2017年末，公司存货中的市政基础设施项目账面金额为20.73亿元，随着未来政府回购，将为公司贡献一定规模的收入；另外公司在建的房地产项目账面开发成本及开发产品合计14.05亿元，未来随着项目完工及对外出售，仍将贡献一定规模的收入；截至2017年末，公司尚有近1804.32亩土地储备，账面价值30.16亿元，规模较大，为未来土地转让提供一定支撑。

3、公司获得的外部支持力度较大。2016-2017年公司分别收到桐城市财政局注入资本金3.25亿元及5.90亿元，计入实收资本；2017年公司收到桐城市人民政府注入的62宗房产及相应土地使用权，评估价值为7.63亿元，计入资本公积，增强了公司的资本实力。另外，2015-2017年公司分别获得政府补贴0.65亿元、0.61亿元及1.50亿元，提升了公司的利润水平。

4、重庆进出口担保提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。

（三）关注

1、公司对本期债券募投项目的建设及运营缺乏经验，未来能否按时完工及获得预期收益存在一定不确定性。本期债券募投项目为桐城市城市停车场建设项目，未来主要依靠公司经营获得停车泊位收费、充电桩充电服务费、停车场广告收费、其他商业服务收入以及财政补贴收入。公司之前未有相关项目建设及运营经验，未来能否按时完工及获得预期收益存在一定不确定性。

2、公司资产流动性较弱。截至2017年末，公司应收款项及存货在资产总额中占比为73.15%。公司应收款项规模较大对公司资金形成一定占用，存货主要为储备土地及项目投资，且78.68%的土地已被抵押，集中变现难度较大，公司资产流动性较弱。

3、公司经营活动现金流表现较差，在建项目尚需投资规模较大，未来面临一定的资金压力。2015-2017年公司经营活动净现金流分别为0.18亿元、-11.29亿元以及-11.64亿元，且截至2017年末公司主要在建项目后续至少还需投资26.38亿元，未来面临一定的资金压力。

4、公司有息债务持续增加，偿债压力不断加大。截至2017年末，公司负债总额为61.42亿元，其中有息债务余额为57.38亿元，2015-2017年年均复合增长率为51.17%，规模较大且增长较快，偿债压力不断加大。

5、公司存在一定的或有负债风险。截至2017年末，公司对外担保金额为18.99亿元，占同期公司所有者权益的比例为29.09%，对外担保规模较大，且均未设置反担保措施，未来存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。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等级。

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发行主体有关的信息，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等级。

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等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、银行授信情况

截至2017年末，发行人银行授信额度为216,150万元，已使用额度为216,150万元。

第十七条 法律意见

发行人为本期债券发行聘请的安徽承义律师事务所已出具法律意见书。安徽承义律师事务所认为：

（一）发行人已经取得发行本期债券所需取得的各项批准或授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。

（二）发行人作为在中国境内依法设立具有法人资格并有效存续的国有控股有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》规定的发行公司债券的主体资格。

（三）发行人符合《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展和改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）（以下简称“《通知》”）所规定的公司债券发行的实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策，且获得了必要的批准和授权。

（五）本期债券发行人的偿债保障措施充分，相关法律手续完备，最大限度地保护了投资者的利益，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

（六）本期债券的承销和发行程序符合《证券法》、《企业债券管理条例》的有关规定。

（七）本期债券发行的申请材料符合法律、法规和规范性文件的有关要求，内容真实、准确、完整、合法合规，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上所述，律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和相关条件，且已获得必要的批准和授权，申请材料符合规范性文件的要求。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者承担。

二、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；

（二）2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书及其摘要；

（三）发行人经审计的2015年-2017年财务报告和审计报告；

（四）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）安徽承义律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《募集资金及偿债账户监管协议》。

二、查询地址

（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：桐城市建设投资发展有限责任公司

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

法定代表人：都宜健

联系人：毛福祥

联系地址：安徽省桐城市文昌街道文二路

联系电话：0556-6181001

传真：0556-6181003

邮政编码：231400

2、主承销商：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：蔡咏

联系人：周茜茹、夏宏祥、刘志

联系地址：安徽省合肥市梅山路18号A座国元证券1205室

联系电话：0551-68167927、0551-68167921

传真：0551-62634916

邮政编码：230022

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：http://www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：http://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。

附表一：2018年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券发行网点表

地区	公司名称	销售网点名称	地址	联系人	联系电话
安徽	▲国元证券股份有限公司	债券业务总部	安徽省合肥市蜀山区梅山路18号A座国元证券1205室	周茜茹	0551-68167921
上海	▲华英证券有限责任公司	固定收益部	上海市浦东新区源深路1088号平安财富大厦22层	张艺莹	021-38991668-8091