2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：安徽六安新城建设投资有限公司
主承销商：长江证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于http://www.sse.com.cn、http://www.chinabond.com.cn网站，投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：
发行人/六安新城/本公司/公司：指安徽六安新城建设投资有限公司
金安经开区管委会/控股股东：指安徽六安金安经济开发区管理委员会
金安经开区：指安徽六安金安经济开发区
六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会：指示范园区管委会
实际控制人：指六安市金安区人民政府
本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币9.3亿元的2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券，简称"21六安债"
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年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券募集说明书》
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《2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商/长江证券/簿记管理人：指长江证券股份有限公司
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最终发行利率的过程
承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销：指承销团成员按照承销团协议所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
《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
评级机构/东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司
上会会计师事务所：指上会会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师：律师事务所：指湖北今天律师事务所
《法律意见书》：指《湖北今天律师事务所关于2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券发行的法律意见书》
债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债权代理人：指长江证券股份有限公司
债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《2020年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人签署的《2020年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司
国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会
报告期：指2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月
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：指周一至周五，法定节假日除外
元，万元，亿元：指人民币元，万元，亿元
注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：
一、与本期债券有关的风险与对策
（一）利率风险及对策
受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性，本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期间内，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平在一定的不确定性。
对策：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的影响，本期债券发行结果后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，如交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低利率波动对投资者收益造成的不利影响。
（二）债券信付风险及对策
在本期债券存续期内，如国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足额资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。
对策：金安区目前经济运行态势良好，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。目前，发行人运行稳健，经营情况及财务状况良好，依靠自身经营收入及其他收入可以基本满足本期债券本息。同时，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和监督水平，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制流动风险。
（三）流动性风险及对策
由于本期债券上市或交易流通的相关审批需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按期顺利流通，争取尽快获得核准，此外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改变，未来的流动性风险给会有所限制。
（四）第二方报告的风险及对策
安徽省信用担保集团有限公司于2021年7月21日出具了《担保函》，为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，在债券存续期内，担保人可能因为发展经济的变化，产业政策的变动，以及经营情况、财务状况和管理水平的不利变化，使得担保人的实力减下降，从而影响对本期债券的保障能力，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。
对策：安徽省信用担保集团有限公司信付能力和抗风险能力强、长期主体信用等级为AAA，随着担保人的信用实力不断增强，在政府及股东的支持力度加大的情况下，担保人也将往重内部的风险控制及监管，同时与银行等各类金融机构建立更加良好的合作关系，为公司的业务以及风险控对能力提供坚实基础。在担保责任存续期间，发行人、主承销商和投资者将持续关注担保人的经营情况、财务情况及资信状况，监督担保人承担担保责任。
二、与行业相关的风险及对策
一）经济周期风险及对策
发行人所从事行业的投资模块运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长较低、停滞或衰退，可能对公司的现金流和经营效益产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，从而影响本期债券本息的兑付。
对策：发行人所在的城市基础设施建设等业务在安徽省一直处于领先地位，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。
（二）产业政策风险及对策
发行人主要从事城市基础建设等业务，这些业务受到国家和地方政府产业政策的影响，国家和地方的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设规划政策等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。
对策：发行人将与主管部门保持密切联系，加强高层总经理的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快公司的市场化进程，提升公司的自身综合实力以应对持续发展，以可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。
三、与发行人业务相关的风险
一）财务风险及对策
城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，因此，发行人将面临较律融资结构，加强财务管理，提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。
对策：发行人与各金融机构有着良好的合作关系，在融资方面将给予其大力支持，针对较为的项目，在建项目资金需求量大，发行人将充分利用贵州市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并优化长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。
同时，发行人将以主管部门制定的相关政策为指导，以市场化原则所面临资金可以及时到位，提高资本运营效率，逐步降低财务风险。
二）管理风险及对策
发行人将积极参与基础设施建设等任务，资产流动性偏弱，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的管运风险，进而影响本期债券的还款。
对策：发行人将通过资本运营加强对以区投资范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力，并进一步完善法人治理结构，健全内部管理和风险控制制度，同时，发行人将继续拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行等的合作，充分利用贵州市场等集社会资金，提高融资能力。
（三）投资项目风险及对策
本期债券募集资金投资项目为枣园东组团保障房建设项目，该项目具有建设工期长、投入资金大、设计合作方多的行业特点，建设期内的施工或本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工投入运营，导致实际投资的预期收益、经济效益和社会效益偏离初预期，此外，由于市场的变化，募集资金投资项目实际运行可能与预期情况存在差异，从而影响投资项目社会和经济效益。
对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学详尽的论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素，项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施把预期资金支付，避免工程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目投资控制在预算内，保证工程质量及工期达到投入运营，并确保运营效率以期获得项目的市场运营风险。
（四）经营活动产生的现金流波动风险及对策
2018-2020年及2021年1-6月，发行人的经营活动现金流量净额分别为51,812.70万元、-37,271.19万元、124,406.44万元和-61,574.22万元，发行人经营活动产生的现金流呈现较大的波动性，主要系发行人主要工程项目处于建设期，尚未达到竣工结算条件，应收账款和其他应收款增加，回款较慢，而项目建设经营性支出规模较大，若未来资金的回款情况出现不利变化，发行人将面临一定程度的资金周转压力。
对策：按揭期内，发行人将经营性建设和土地开发整理等业务向托管人期、部分项目向未竣工结算、因此经营活动产生的现金流波动较大，未来随着各业务板块项目的竣工结算，发行人经营活动产生的现金流将逐渐好转，发行人主要应收款项对象为政府单位及国有企业，回收风险较小，发行人将加大应收款项的回收力度，制订相应可行的应收账款回款专项方案，实现营运资金的良性循环。
（五）本期债券对发行人资产负债结构影响较大的风险及对策
2018-2020年末及2021年6月末，发行人的负债总额分别为416,128.57万元、408,801.49万元、632,449.38万元和687,087.64万元，资产负债率分别为44.59%、40.46%、45.13%和42.22%，发行人一直非常重视其债务管理工作，通过精细测算，在报告期内发行人的负债总额及资产负债率呈持续下降的趋势，未来随着发行人业务规模的不断扩大，发行人对经营资金及长期资金的需求日益增大，本期债券发行后将对发行人资产负债结构造成较大影响，借债压力有所增加，可能给其经营能力带来一定的不利影响。
对策：发行人现有的负债主要为银行贷款，且以长期借款为主，发行人将将持续关注公司的有息债务规模及资产负债率水平，提前做好现有息债务的偿付安排。发行人作为金安区重要的城市基础设施建设主体，在金安区城市基础设施建设领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。2018-2020年及2021年1-6月，发行人分别实现营业收入65,497.42万元、76,221.96万元、88,476.67万元和53,519.35万元，净利润17,372.51万元、18,448.67万元、23,235.45万元和7,111.50万元。
发行人稳定运营的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。
另一方面，发行人作为当地重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了当地政府的大力支持，发行人在2018-2020年收到政府补助分别为14,586.33万元、15,630.00万元和14,002.00万元，鉴于发行人在金安经开区基础设施建设、土地开发与经营等领域处于垄断地位，预计未来当地政府每年均会给予发行人较为稳定的财政补助。
发行人财务状况良好，信贷记录良好，拥有较好的市场信誉，与多家商业银行保持着良好的长期合作关系，截至2021年6月末，发行人在各大银行的授信额度总额为68.24亿元，已使用额度45.47亿元，未使用额度22.77亿元，如果由于不可预计的原因导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过同银融资等拓本期债券还本付息所需资金。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据
（一）发行人于2020年12月23日获得国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】366号文同意本期债券的注册。
（二）2019年9月16日，发行人第一股东安徽六安金安经济开发区管理委员会出具《关于同意安徽六安新城建设投资有限公司申请发行企业债券的批复》（金开管【2019】17号）文件，同意发行本期债券。
（三）2019年9月11日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。
二、本期债券主要发行条款
（一）债券名称：2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券（简称"21六安债"）。
（二）发行主体：安徽六安新城建设投资有限公司。
（三）注册文件：本期债券于2020年12月23日经国家发展改革委关于安徽六安新城建设投资有限公司发行公司债券的注册的通知（发改企业债券【2020】366号）注册成功，注册金额为9.3亿元。
（四）发行总额：不超过人民币9.3亿元。
（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
（六）发行方式：本期债券于2020年12月23日经国家发展改革委关于安徽六安新城建设投资有限公司发行公司债券的注册的通知（发改企业债券【2020】366号）注册成功，注册金额为9.3亿元。
（七）发行对象：在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者公开发行。
（八）发行期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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。
（九）发行方式及对象：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上海分公司进行分销。
（十）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年10月28日。
（十一）发行期限：自2021年10月29至2021年11月2日。
（十二）发行日：本期债券发行期限的第1日，即2021年10月29日。
（十三）起息日：自2021年10月29日开始计息，本期债券存续期内每年的10月29日为该计息年度的起息日。
（十四）付息日期：本期债券于起息日期为2021年10月29日至2028年10月29日止。
（十五）付息日：2022年至2028年每年的10月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。
（十六）兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的10月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
（十七）付息方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。
（十八）兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。
（十九）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。
（二十）承销方式：承销团余额包销。
（二十一）承销团：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为开源证券股份有限公司。
（二十二）增信措施：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的连带责任保证担保。
（二十三）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AAA。
（二十四）监管银行：徽商银行股份有限公司六安分行。
（二十五）债权代理人：长江证券股份有限公司。
（二十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。
（二十七）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税款由投资者自行承担。
三、本期债券发行安排
发行公告刊登日期：2021年10月25日。
簿记建档日期：2021年10月28日。
预计发行期限：2021年10月29日至2021年11月2日，共3个交易日。
缴款截止日期：2021年11月2日17:00之前。
四、认购与托管
（一）本期债券为实名制记账式公司债券，本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2021年安徽六安新城建设投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》。
（二）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，经办法律规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。
（三）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，中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司实名制记账式企业债券登记托管业务操作规则的要求办理，该规则可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，中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司实名制记账式企业债券登记托管业务操作规则的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。
（四）投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记托管手续时，须缴纳债券托管机构的有关规定。
（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规的规定进行债券的转让和质押。
五、认购人承诺
购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：
一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
二、投资者同意长江证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订本期债券《债权代理协议》，制订本期债券《债券持有人会议规则》，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。
三、本期债券的发行人依照有关法律、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获该该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。
四、本期债券的债权代理人依照有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。
五、在本期债券的还款期期内，若发行人依照有关法律、法规相关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此类债务转让：
（一）本期债券发行与转让的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；
（二）依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）新债务人与债权人自商会变更的同期相关法定变更债务转让承继协议，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）新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；
（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。
六、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依照有关法律、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，投资者同意并接受此类变更。
七、对于债券持有人会议次例所作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对该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）均应接受该决议。
八、投资者已签署《风险告知书》，对于本期债券各项风险已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资有关的风险。

第三节 募集资金用途

一、募集资金投向概况
本期债券募集资金93,000.00万元，其中75,000.00万元拟用于枣园东组团保障房建设项目，18,000.00万元拟用于补充营运资金。募集资金使用情况如下表：

表：募集资金的使用安排

单位：万元

序号	用途	总投资	拟使用额度	债券资金占项目总投资比例（%）
1	枣园东组团保障房建设项目	107,743.05	75,000.00	69.61
2	补充营运资金	-	18,000.00	-
合计		-	93,000.00	-

二、募集资金项目概况
（一）项目名称
枣园东组团保障房建设项目。
（二）项目批复情况

表：枣园东组团保障房建设项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2019年3月26日	六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会国土资源分局	《关于六安市金开区枣园东组团保障房建设项目用地预审的意见》	六集国土资[2019]3号
2019年5月17日	安徽六安金安经济开发区管理委员会	《关于同意枣园东组团保障房建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	金开管[2019]8号
2019年5月22日	六安市金安区发展和改革委员会	《金安区发展改革委关于枣园东组团保障房建设项目可行性研究报告的批复》	金发改审批[2019]115号
2019年5月23日	六安市金安区生态环境分局	《建设项目环境影响登记表》	201934150000100000007
2019年5月29日	六安市金安经济开发区管理委员会	《固定资产投资项目节能承诺》	-
2019年6月13日	六安市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	地字第341504201900007号
2020年6月28日	六安市金安区住房与城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	3415001812280102-SX-004

（三）项目建设主体
本项目建设主体为安徽六安新城建设投资有限公司。
（四）项目建设内容
本项目规划总投资157.52亿元，已建筑面积289,436.91㎡，其中地上建筑面积231,228.32㎡（包括住宅1,908户、建筑面积214,815.72㎡，幼儿园建筑面积3,644.84㎡，商业及配套公用设施面积12,767.76㎡），地下建筑面积58,208.59㎡，同时建设区内道路、给排水、供电、供电、绿化、渠道改造等工程。本项目商业部分主要为项目配套商业用设施，并建内容为住宅楼底部商铺，独栋商业楼等独立商业房产的建设，主要是出于方便安置居民的生活，以及解决部分就业问题等原因所建设。

表：枣园东组团保障房建设项目建设内容

名称		单位	指标
总用地面积		㎡	104,910.8
总建筑面积		㎡	289,436.91
地上总建筑面积		㎡	231,228.32
其中	住宅	㎡	214,815.72
	幼儿园	㎡	3,644.84
	商业	㎡	9,557.76
	社区卫生服务站	㎡	200
	社区用房配建	㎡	850
	物业用房配建	㎡	900
	老年人活动用房	㎡	540
	配电房	㎡	600
	门卫及公厕	㎡	120
地下建筑面积		㎡	58,208.59
机动车停车位		辆	2,045
其中	地上停车位	辆	333
	地下停车位	辆	1,712
非机动车停车位		辆	2,565
住宅总户数		户	1,908
户均人数		人/户	3.2
总人数		人	6,105
绿地率		%	37.24
建筑密度		%	18.84
容积率			2.2

（五）项目投资规模
本项目建设投资107,743.05万元，其中工程费用66,414.88万元，工程建设其他费用31,030.88万元（含土地费用等），预备费用4,872.29万元，建设期利息5,425万元。本项目保障性住房建设板块投资额为75,098.51万元，商业配套板块投资额为4,797.95万元，地下车库板块投资额为27,846.59万元。
本项目使用募集资金75,000.00万元，占项目投资总额的69.61%，占募集资金的比例为80.65%，本项目拟自筹资本金32,743.05万元，占比30.39%，符合国务院相关资本金比例的规定，截至2020年2月末已全部到位，为发行人自有资金。
（六）项目拆迁安置情况
本项目为8个地块棚户区改造的安置房建设项目，涉及棚户区区域列入安徽省级棚户区改造计划，共改造2233户，包括六安市承接产业转移集中示范园区新城各期棚户区拟改造174户，拆迁建筑面积2.61万㎡；金利国际城周边棚户区改造260户，拆迁建筑面积5.2万㎡；璐璐周边棚户区改造64户，拆迁建筑面积1.05万㎡；长江路周边棚户区改造200户，拆迁建筑面积3.45万㎡；大别山四季彩色主题棚户区改造600户，拆迁建筑面积10.4万㎡；三元北路周边棚户区改造65户，拆迁建筑面积1.2万㎡；汶叶路周边棚户区改造70户，拆迁建筑面积1.2万㎡；和平路周边棚户区改造800户，拆迁建筑面积17.5万㎡。
本项目合计拆迁总面积为42.41万㎡，属于异地安置，安置房平均户型面积为112.59平方米，安置对象户口在拆迁范围内，有房屋所有权证，并在拆迁范围内相应内户型享有权利承担义务的常住人员，本项目实行货币安置方式，被征收人取得货币补偿安置款后可自主选择是否购买住宅，分配原则为"谁拆迁谁安置"，按照购空交房时间先后顺序获得货币补偿安置款并选购本项目新建住房，截至目前，拆迁安置工作已全部完成，总拆迁及安置费用为10.77亿元，均由金安区人民政府承担。
2018-2020年度，金安区财政收入分别为56.38亿元、80.91亿元和78.51亿元，主要由税收收入、政府性基金收入等构成，保持增长态势，近年来，金安区城镇化建设稳步推进，城市品质不断提升，实施市、区重点工程征迁项目40余个，2018-2020年度，金安全开区拆迁户数分别为1012户、206户和95户，拆迁费用分别为6.50亿、3.46亿和1.32亿元，随着城市建设的快速发展及财政收入的稳步提升，为本次项目的拆迁安置工作提供了有力保障。
在金安区商品房存方面，截至2020年末，金安区可售商品住宅库存面积共60.39万平方米，库存套数4,722套，去化周期约为16个月。
（七）项目实施进度
本项目建设期限为2年，全过程主要为枣园东组团安置房建设、项目实施阶段、工程竣工总结验收的投等，其中施工期20个月。本项目原计划于2019年11月底开工，受前期审批手续、新征规划等因素影响，项目进度有所滞后，本项目已于2020年7月初正式开工，目前已完成前期土地平整工作，正在进行土建施工，本地预埋、地基施工等工作，截至2021年6月末已投入资金31,633.58万元，投资完成率为29.36%，本期债券募集资金到位后，预计该项目将于2022年上半年完工。
（八）项目用地情况
本项目投资中包含土地费用，项目用地性质为城镇住宅用地，面积为103,649平方米，使用权类型为出让用地，建设用地取得费为28,325.90万元。目前本项目暂未确定土地证，发行人未来将以招拍挂方式取得。
（九）项目经济效益分析
根据《枣园东组团保障房建设项目可行性研究报告》，项目建成后，主要收入来源于安置房的销售收入，商业配套销售收入和停车位出租收入，分5年销售完毕。
1.安置住宅出售收入
根据《枣园东组团保障房建设项目可行性研究报告》，本项目住宅面积为214,815.72㎡，安置房销售价格根据当地相近区域住宅交易情况确定，编制单位造过实地考察以及区域楼盘询价等方式，选取距离项目较近的3个在售楼盘进行参考。

表：募投项目的住宅销售售价情况

单位：元/㎡

楼盘名称	楼盘地址	住宅均价
兴茂悠然蓝溪	长江路以北	5,850
金利国际城	院西大道和平路与红旗路区间	5,800
万创东方阁	G312以北，一元大道以东	5,300

在测算本项目收入的过程中，考虑到国家出台相关的房地产调控政策并结合项目地理位置及本项目住宅的实际性质，出于审慎性考虑，住宅价格按4,700元/㎡执行，住宅出售收入合计为100,963.40万元。
2.商业配套出售收入
本次项目建成后商业建筑面积达9,557.76平方米，全部用于对外销售，商业配套销售价格根据近年相近区域和类似区位商业配套交易情况确定，编制单位造过实地考察以及询价等方式，选取距离项目较近的3个项目进行参考。

表：募投项目的商业配套同类可比项目售价

单位：元/㎡

楼盘名称	楼盘地址	商业均价
兴茂悠然蓝溪	长江路以北	12,200
百盛东业园	312国道与兴盛路交叉口	11,800
延安新世界	延西路与松林清路交叉口	11,200

结合项目地理位置及周边商业价格，出于审慎性考虑，商业价格按11,000元/㎡执行，商业出售收入合计为10,513.54万元。
3.停车位租售收入
在《六安城区住宅小区地下停车位（库）销售登记管理暂行办法》出台前，由于停车位无法办理权属证明，开发企业一般采取签订长期租赁合同，租金一次性收取的方式实现停车位租售收入，车位租赁合同一般期限为20年，租赁期限届满后，开发企业同意继续免费提供停车位给业主使用，直至业主购买的房屋土地出让年限届满之日，因此租赁合同到期不影响业主对停车位的使用权。
2020年10月26日，六安市住建局、六安市自然资源局、六安市发改委及六安市市场监管局联合出具了《六安城区住宅小区地下停车位（库）销售登记管理暂行办法》，规定在开发企业履行相关手续后可对地下停车位办理销售登记，因此本项目共设置地下车位1,712个，拟全部对外出售。
另外本项目共设置地上车位333个，拟全部长期出租，租金一次性收取，本期债券存续期内，如国家或六安市出台相关政策规定地上停车位可以办理产权登记并可出售，发行人将协助业主办理停车位产权登记手续，最终权利部门收取相关费用，不再收取任何费用。
发行人停车位的租售价格根据近年相近区域和类似区位停车位的交易情况确定。

表：募投项目的停车位同类可比项目租售价格

单位：个

楼盘名称	楼盘地址	地上/下车位价格
兴茂悠然蓝溪	长江路以北	68,000/92,000
金利国际城	院西大道和平路与红旗路区间	68,000/88,000
万创东方阁	G312以北，一元大道以东	68,000/90,000

结合项目地理位置及周边停车位同类可比项目租售价格，处于审慎性考虑，本项目地上车位单价设置为60,000元/个，地下车位单价设置为80,000元/个，可实现收入15,694.00万元。

发 行 人：安徽六安新城建设投资有限公司
主承销商：长江证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

表：项目经济收益测算表

单位：万元

项目	运营期										合计	
	2022年		2023年		2024年		2025年		2026年			
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计：	25,443.39	100.00%	25,427.39	100.00%	25,427.39	100.00%	25,427.39	100.00%	25,445.39	100.00%	127,170.95	100.00%
其中：安置住宅销售收入合计	20,192.68	79.36%	20,192.68	79.41%	20,192.68	79.41%	20,192.68	79.41%	20,192.68	79.36%	100,963.40	79.39%
面积（㎡）	42,963.14	-	42,963.14	-	42,963.14	-	42,963.14	-	42,963.14	-	214,815.70	-
销售价格（元/㎡）	4,700.00	-	4,700.00	-	4,700.00	-	4,700.00	-	4,700.00	-	-	-
其中：地上停车位租售收入合计	396.00	1.56%	396.00	1.56%	396.00	1.56%	396.00	1.56%	414.00	1.63%	1,998.00	1.57%
出租计划（个）	66	-	66	-	66	-	66	-	69	-	333	-
出租价格（元/个）	60,000.00	-	60,000.00	-	60,000.00	-	60,000.00	-	60,000.00	-	-	-
其中：地下停车位租售收入合计	2,752.00	10.82%	2,736.00	10.76%	2,736.00	10.76%	2,736.00	10.76%	2,736.00	10.75%	13,696.00	10.77%
出售计划（个）	344	-	342	-	342	-	342	-	342	-	1,712.00	-
出售价格（元/个）	80,000.00	-	80,000.00	-	80,000.00	-	80,000.00	-	80,000.00	-	-	-
其中：商业配套	2,102.71	8.26%	2,102.71	8.27%	2,102.71	8.27%	2,102.71	8.27%	2,102.71	8.26%	10,513.55	8.27%
面积（㎡）	1,911.55	-	1,911.55	-	1,911.55	-	1,911.55	-	1,911.55	-	9,557.75	-
销售价格（元/㎡）	11,000.00	-	11,000.00	-	11,000.00	-	11,000.00	-	11,000.00	-	-	-
经营成本	763.3	-	762.82	-	762.82	-	762.82	-	763.36	-	3,815.12	-
税费	817.93	-	817.93	-	817.93	-	817.93	-	817.93	-	4,089.65	-
项目净收益	26,128.48	-	26,128.96	-	26,128.96	-	26,128.96	-	26,128.42	-	119,266.17	-

本项目建成后，项目营业收入合计为127,170.94万元，项目营业收入扣除经营成本及税费后的项目收益合计119,266.17万元，可以覆盖项目总投资，项目投资回收期为6.29年，项目财务内部收益率为4.44%。
本项目的建设不仅能够带来一定的经济收益，而且能够拉动金安区投资增长，带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，调整产业结构，促进地方经济增长。
（十）项目社会效益分析
1、实施棚户区改造是加快新型城镇化建设，推进社会发展和经济增长的重要措施。六安市集中示范园区是六安市经济发展的增长极，六安城市的东向发展已具一定规模，本项目两棚户区位于六安市集中示范园区的规划建设范围内，棚户区房屋破旧、安全隐患突出、基础设施严重缺乏，居住环境差，实施棚户区改造，将解决群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，使棚户区居民能共享改革发展成果。项目建设对于构建和谐社会，促进社会公平稳定，保证居民安居乐业具有重要意义。
2、棚户区改造有利于加快解决城市中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，是一项重大低收入居民的民生工程。本项目进行的棚户区改造是该区域内棚户区居民多年来的迫切愿望，项目建设对于构建和谐社会，促进社会公平稳定，保证居民安居乐业具有重要意义。
3、实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，提升城市品质，增加城市人口吸引力，加快城市发展步伐。
4、进行棚户区改造建设，做可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。
三、补充营运资金
随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，发行人对营运资金的需求随之扩大，本期债券发行规模中的18,000.00万元将用于补充营运资金，满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。
四、募集资金使用计划及管理制度
发行人将按照国家及发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用，同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规、结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强资金规划和内部管理，提高募集资金的效率，严格控制成本支出，确保募集资金的合理使用。
本期债券募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，并以专款专用的方式，通过内部控制制度，对募集资金的使用、管理、监督和核算等方面进行规范，并建立专门的募集资金使用台帐，专项记录募集资金的使用情况，并建立专门的募集资金使用台帐，专项记录募集资金的使用情况，并建立专门的募集资金使用台帐，专项记录募集资金的使用情况，并建立专门的募集资金使用台帐，专项记录募集资金的使用情况，并建立专门的募集资金使用台帐，专项记录募集资金的使用情况，并建立专门的募集资金使用