

2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券

上市公告书

证券简称：14芜宜居

证券代码：124907

上市时间：2014年9月24日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国信证券股份有限公司

第一节 绪言

发行人董事会已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上交所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。截至2013年末，发行人所有者权益合计175.32亿元。2011-2013年，发行人归属于母公司所有者的净利润1.11亿元、4.49亿元和1.61亿元，发行人近三年归属于母公司所有者的平均净利润为2.40亿元，超过本期债券1年应付利息的1.5倍。

发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 释义

在本公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指芜湖宜居投资（集团）有限公司。

本期债券：指总额为人民币23亿元的“2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券”。

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。

债券托管机构：指中央国债登记公司/中国证券登记公司。

主承销商、受托管理人、上市推荐人：指国信证券股份有限公司。

募集说明书：指《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》。

《受托管理协议》：指《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券受托管理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《偿债资金监管协议》：指《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

上交所：指上海证券交易所。

市政府、芜湖市政府：指芜湖市人民政府。

市国资委：指芜湖市国有资产监督管理委员会。

国家发改委、国家发展改革委：国家发展和改革委员会。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日

日或休息日）。

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

注：本公告书中，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。

第三节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司

住所：芜湖市瑞祥路88号皖江财富广场A1楼8-9层

法人代表：沈诗林

注册资本：捌拾亿圆整

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：保障性住房项目融资、建设及运营，产权投资及资产运营，投资咨询，建筑材料（设备）销售（上述经营范围涉及前置许可的除外）。

芜湖宜居投资（集团）有限公司是经芜湖市人民政府批准组建，承担芜湖市全市范围内保障性住房投融资、建设及运营的唯一专业化主体。

截至2013年12月31日，发行人资产总计为306.42亿元，负债合计为131.10亿元，所有者权益合计为175.32亿元，资产负债率42.79%；2011-2013年度发行人分别实现营业收入3.58亿元、5.01亿元和4.53亿元，实现归属于母公司所有者的净利润1.11亿元、4.49亿元和1.61亿元。

二、历史沿革

发行人前身为设立于2004年11月的芜湖市益安项目建设有限公司，

是经芜湖市人民政府《关于同意成立芜湖市益安项目建设有限公司的批复》（芜政秘[2004]200号）批准设立的国有企业。2009年4月，芜湖市益安项目建设有限公司名称变更为芜湖市益安置业投资发展有限公司。2010年11月，根据《芜湖市人民政府关于同意成立芜湖宜居置业发展有限公司的批复》（芜政秘[2010]228号），芜湖市益安置业投资发展有限公司、芜湖市谊居投资有限公司合并成立芜湖宜居置业发展有限公司。

发行人成立于2011年10月27日，根据《芜湖市人民政府关于成立芜湖宜居投资（集团）有限公司批复》（芜政秘〔2011〕246号）批准，在芜湖宜居置业发展有限公司的基础上，由芜湖市建设投资有限公司和芜湖市国资委出资，并吸收无为县、芜湖县、繁昌县、南陵县、镜湖区、鸠江区、弋江区、三山区、经济技术开发区、长江大桥开发建投公司作为股东，共同组建成立集团。发行人实行集团化运营，以公益性、保障性住房为主营业务，承担全市保障性住房(公共租赁房和廉租房)项目的融资，建设及运营。

发行人初始注册资本4亿元，由芜湖市建设投资有限公司出资设立，全部为货币出资，经安徽新中天会计师事务所新中天验报字（2011）第1095号验资报告验证。2011年11月10日，根据发行人股东会决议，发行人注册资本变更为80亿元，实收资本增加为23.5亿元，股东变更为芜湖市建设投资有限公司认缴出资30亿元、占比37.5%；芜湖市镜湖建设投资有限公司等其他十家区、县建投公司认缴剩余注册资本，经安徽新中天会计师事务所新中天验报字（2011）第1136号验资报告验证。

经过历次增资，截至2012年12月20日，发行人实收资本增加为71.55亿元，注册资本为80亿元。上述增资事项经安徽新中天会计师事务所新中天验报字（2011）第1214号、1260号验资报告和新中天验报

字（2012）第 0068 号、0168 号、0191 号、0438 号、0462 号、0490 号、0534 号、0650 号、0687 号、0696 号验资报告验证。

2013 年 6 月 20 日，根据芜湖市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意将芜湖市建设投资有限公司持有的市宜居集团股权无偿划转到市公用事业运营公司持有的批复》（国资经[2013]58 号），发行人控股股东由芜湖市建设投资有限公司变更为芜湖市公用事业运营有限责任公司，实际出资 30 亿元，持股 37.5%。2013 年 7 月 29 日，根据发行人股东会决议，公司注册地址变更为芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层。

三、股东情况

发行人由芜湖市、区、县建投公司代芜湖市人民政府出资组建，受芜湖市政府直管。截至 2013 年末，发行人股东为芜湖市公用事业运营有限责任公司、芜湖市镜湖建设投资有限公司、芜湖市经济技术开发区建设投资公司等 11 家公司，实际控制人为芜湖市国有资产监督管理委员会。具体股权比例如下：

股 东	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
芜湖市公用事业运营有限责任公司	300,000.00	37.50
芜湖市镜湖建设投资有限公司	60,000.00	7.50
芜湖市经济技术开发区建设投资公司	50,000.00	6.25
芜湖新马投资有限公司	50,000.00	6.25
芜湖市鸠江建设投资有限公司	50,000.00	6.25
芜湖市三山建设投资有限公司	50,000.00	6.25
芜湖县建设投资有限公司	50,000.00	6.25
南陵县建设投资有限公司	50,000.00	6.25
繁昌县建设投资有限公司	50,000.00	6.25
无为县建设投资有限公司	50,000.00	6.25
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	40,000.00	5.00

股 东	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
合计	800,000.00	100.00

芜湖市公用事业运营有限责任公司为芜湖市国有资产监督管理委员会 100%持股的国有独资公司，成立于 2011 年 12 月 8 日，注册资本 3 亿元。芜湖市公用事业运营有限责任公司主要业务为芜湖市公共事业资产股权管理，经营范围为：城市公用事业建设与投融资，城市公用事业经营和管理，市政工程、城市园林绿化工程建设与投融资及施工，城市公用事业发展研究与设计咨询服务，市政工程与园林绿化工程产品的生产与销售，公用临时停车场收费、建设、经营、管理，城市中水经营和管理，政府授权的公用事业特许经营权市场化运作（上述范围涉及前置许可的除外），CNG 加气站与充气站的建设、经营和管理（本项目仅限筹建）。截至 2013 年末，芜湖市公用事业运营有限责任公司持有发行人股权未被质押。

第四节 债券发行概况

一、发行人：芜湖宜居投资（集团）有限公司。

二、债券名称：2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券（简称“14 芜宜居”）。

三、发行总额：23 亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末逐年分别偿付发行总额的 20%。票面利率经簿记建档确定为 6.45%，在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

六、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券在中央国债登记公司登记托管；在上交所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行业和通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。其中投资者在全国银行间债券市场认购量为 13.8 亿元，在上海证券交易所认购量为 9.2 亿元。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上交所的发行对象为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）。

九、发行期限：5 个工作日，自 2014 年 8 月 11 日至 2014 年 8 月 15 日。

十、发行首日：2014 年 8 月 11 日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 11 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：2014 年 8 月 11 日至 2021 年 8 月 10 日。

十三、还本付息方式：每年付息 1 次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2017 年 8 月 11 日、2018 年 8 月 11 日、2019 年 8 月 11 日、2020 年 8 月 11 日、2021 年 8 月 11 日分别偿付债券发行总额的 20%（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

十四、付息日：2015 年至 2021 年每年的 8 月 11 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十五、兑付日：2017 年至 2021 年每年的 8 月 11 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）。

十六、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为中国国际金融有限公司，分销商为东北证券股份有限公司、航天证券有限责任公司。

十九、担保方式：无担保。

二十、信用等级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二十一、流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中信银行股份有限公司芜湖分行承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款（具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款专门用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

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

第五节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2014 年 9 月 24 日起在上交所上市交易，债券简称“14 芜宜居”，证券代码为“124907”。

二、本期债券托管基本情况

本期债券在上交所交易流通部分托管在中国证券登记公司上海分公司。

第六节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 2011-2013 年经审计的财务报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2011-2013 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2014]538 号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2011-2013 年经审计的主要财务数据（完整财务报表见附表一、二、三）

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
资产总计	3,064,177.71	2,401,554.09	447,090.04
流动资产合计	1,751,637.13	1,225,585.23	338,067.90
固定资产	5,300.38	48,784.99	63,017.08
无形资产	631,171.50	644,212.16	12,737.65
投资性房地产	622,222.35	427,020.99	32,004.82
负债合计	1,311,017.90	762,100.52	73,753.21
流动负债合计	505,409.19	165,287.57	73,753.21
长期借款	372,000.00	238,690.00	-
所有者权益合计	1,753,159.81	1,639,453.57	373,336.83
负债及所有者权益合计	3,064,177.71	2,401,554.09	447,090.04
营业收入	45,304.54	50,139.79	35,841.45
营业利润	200.92	17,616.67	13,483.90

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
利润总额	17,546.60	49,730.62	14,785.08
归属于母公司所有者的净利润	16,107.69	44,947.78	11,138.67
经营活动产生的现金流量净额	134,046.38	-9,164.88	-105,723.98
投资活动产生的现金流量净额	-414,398.54	-546,116.11	15,961.71
筹资活动产生的现金流量净额	181,921.02	780,500.02	135,536.00
现金及现金等价物净增加额	-98,431.13	225,219.03	45,773.73

二、发行人 2011-2013 年主要财务指标

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
资产负债率 ¹ （%）	42.79	31.73	16.50
应收账款周转率 ² （%）	4.34	14.39	-
存货周转率 ³ （%）	0.03	0.05	0.28
总资产周转率 ⁴ （%）	0.02	0.04	0.13
净资产收益率 ⁵ （%）	0.98	4.58	5.41
主营业务毛利率 ⁶ （%）	45.10	56.96	56.64
流动比率 ⁷ （倍）	3.47	7.41	4.58
速动比率 ⁸ （倍）	0.96	3.12	3.56
EBITDA ⁹ （万元）	39,193.06	51,469.78	14,821.20
EBITDA 利息保障倍数 ¹⁰ （倍）	2.27	5.67	-

第七节 本期债券的偿债计划及偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

1 资产负债率=负债合计/资产总计×100%;

2 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

3 存货周转率=营业成本/存货平均余额;

4 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;

5 净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司股东权益平均余额×100%;

6 主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%;

7 流动比率=流动资产/流动负债;

8 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

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

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

本期债券为7年期固定利率债券，并附加提前偿还条款，在本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末逐年分别偿付发行总额的20%。提前还款有助于减缓债券本息集中到期时的兑付压力，并能够明确本期债券偿付本息的时间和支付金额，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，确保债券本息的按时、足额兑付，发行人制定了具体工作计划，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、聘请受托管理人等，努力形成一整套确保债券安全兑付的内部机制。发行人财务融资部将负责制定债券存续期内的投资计划与融资安排，在充分提高债券资金利用效率的同时确保公司未来现金流足以支付债券本息。

二、本期债券偿债保证制度安排

为了维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人委托国信证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，并制订了《债券持有人会议规则》。在本期债券存续期内，债券受托管理人将代表债券持有人，依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行有关公司资产重组、变更募集资金用途等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的合法权益。

（一）受托管理协议

根据《受托管理协议》的规定，国信证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，将代理以下事项：

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与受托管理人有关的文件或协议：

《受托管理协议》；

《债券持有人会议规则》。

(2) 向合格投资者提供有关受托管理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托受托管理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

根据《受托管理协议》的规定，国信证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，其权利和义务包括：

1、受托管理人应当按照相关法律、法规的规定以及《受托管理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务；

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

3、受托管理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定；

4、受托管理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

（二）债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》的规定，在本期债券存续期间，债券持有人会议享有以下权利：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督发行人；

4、根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督受托管理人；

5、如涉及到抵/质押资产，根据法律法规的规定及《抵/质押资产监管协议》的约定监督抵/质押资产监管人；

6、根据法律法规的规定及《资金账户监管协议》的约定监督账户监管人；

7、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；

8、决定变更或解聘受托管理人、抵/质押资产监管人或专项偿债基金账户监管人；

9、授权和决定受托管理人办理与本期债券有关的事宜；

10、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

根据《债券持有人会议规则》的规定，在本期债券存续期间，发生

下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款（包括变更募集资金用途）；
- 2、拟变更受托管理人；
- 3、拟变更抵/质押资产；
- 4、担保人发生重大变化；
- 5、发行人不能按期偿付本期债券的本息；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；
- 7、发行人作出资产重组决策；
- 8、发行人为本期债券设定资产抵押或质押，达到处置抵/质押资产触发条件的；
- 9、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 10、债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
- 12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项

三、本期债券的偿债保障措施

发行人资产规模较大，营业收入水平较高，预期未来现金净流量充足，募集资金投资项目预期收益良好，外部融资渠道畅通，具有较强的偿债能力。在本期债券存续期内，发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

（一）良好的经营收入是债券按期偿付的基础

公司自身财务状况良好，盈利能力较强，现金流充足。截至 2013 年末，公司资产总计为 306.42 亿元；负债合计为 131.10 亿元；所有者

权益合计为 175.32 亿元；2011 年度、2012 年度和 2013 年度公司分别实现归属于母公司净利润 1.11 亿元、4.49 亿元和 1.61 亿元。随着大批在建项目的陆续完工和公司业务的逐步拓展，公司未来营业收入与盈利能力有望进一步提高，成为偿债资金的可靠来源。我公司良好的财务基础和盈利能力是本期债券按时还本付息的重要基础。

（二）芜湖市政府对本期债券募投项目的回购，为本期债券提供了有力保障

本期债券募集资金用于经开区宜居·香城湾公租房项目和三山区星河湾公租房项目。发行人就上述两个项目与芜湖市政府签署了《经开区宜居·香城湾公租房项目、三山区星河湾公租房项目委托建设和回购协议》。根据回购协议，本期债券募投项目总投资 49.18 亿元，项目回购总价款为 80.65 亿元，回购款项分 8 年等额支付，2014-2021 年每年支付 10.08 亿元。发行人在回购协议的 8 年存续期内可获得的收益为 31.47 亿元。除上述回购收入外，根据项目规划发行人将通过物业管理等多种手段实现综合收入。

综合测算，在 2014-2021 年期间内募投项目现金流扣除营业税金及附加后将达到 81.36 亿元，发行人预计获得的总收益为 32.18 亿元。本期债券募投项目预期收益良好，为本期债券的按时还本付息提供了进一步保障。

（三）大量优质可变现资产是债券兑付的重要支撑

芜湖市政府为支持发行人的保障房建设投入，先后注入了大量优质商业物业和土地，上述资产权证清晰、未来收益较好、具有较高的变现价值。截至 2013 年末，发行人拥有投资性房地产账面价值 62.22 亿元、土地使用权资产账面价值 63.12 亿元。发行人可变现资产中包括受限房产建筑面积 72.34 万平方米、账面价值 29.73 亿元，抵押土地使用权面

积 1,452.16 亩、账面价值 41.41 亿元。扣除受限资产后，发行人投资性房地产和土地使用权资产账面价值仍高达 54.20 亿元。

此外，发行人在承担保障性住房建设项目中配建的 10%左右的商业设施和公建配套设施。截至 2013 年末，发行人在建项目中配建了共约 100 多万平方米的商业设施和公建设施。当出现资金来源不足时，发行人可以通过直接变现该部分资产保障本期债券本息的按期偿付。

（四）政府的大力支持是债券还本付息的坚实基础

发行人是芜湖市唯一一家专业化的保障性住房投融资平台。在保障房投融资、建设和运营方面，得到了中央、省、市政府的大力支持。此外，发行人在项目用地、资金筹集、资产注入等方面均得到了芜湖市政府的支持。根据芜湖市人民政府下发的《芜湖市人民政府印发关于进一步加强保障性安居工程建设和管理工作的实施意见的通知》（芜政[2012]13号），芜湖市各级财政部门每年在综合预算中安排不少于5%的专项资金投入；住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，全部用于保障性住房建设。自2012年起，按宗提取土地出让总收入的5%以上作为保障性住房建设资金。

“十二五”期间，随着大量保障性住房项目逐步开工建设，公司获得的财政补助将逐年增加为本期债券的还本付息奠定坚实基础。

（五）发行人拥有畅通的外部融资渠道

发行人集中了芜湖市属优质资源，具有资产规模较大、现金流稳定、融资能力较强的特点。近几年来，发行人与国家开发银行、中国建设银行、徽商银行等银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平为公司拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

（六）银行给予发行人的流动性贷款支持

根据《流动性贷款支持协议》，在本期债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，中信银行股份有限公司芜湖分行承诺在每次付息日和/或本金兑付日前5个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款，具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准。该流动性支持贷款专门用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。流动性贷款支持承诺为本期债券到期偿还提供了进一步保证。

（七）发行人已针对本期债券签订《偿债资金专户监管协议》

发行人已与中信银行股份有限公司芜湖分行签署了《偿债资金专户监管协议》。根据该协议，发行人将从募集资金投资项目收益及经营盈余中逐步提取资金作为本期债券专项偿债资金存入偿债资金专户，并委托中信银行股份有限公司芜湖分行对该偿债资金专户进行监管，监管银行将严格按照《偿债资金专户监管协议》督促发行人及时将足额偿债资金划入偿债专户并专项用于本期债券的本息偿付，切实保障债券投资者利益。

（八）发行人已为本期债券持有人聘请债券受托管理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请国信证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，并签订了《受托管理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。受托管理人将根据《募集说明书》及相关协议中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

综上所述，发行人将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券制订了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。上述各项偿债保障措施为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限

度保护投资者。

第八节 债券担保情况

本期债券无担保。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查及北京市中地律师事务所核查，近三年发行人不存在违法和重大违规情况。

第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金23亿元，全部用于保障性住房建设项目。其中16亿元用于经开区宜居·香城湾公租房项目，7亿元用于三山区星河湾公租房项目。各项目投资总额及使用募集金额度如下：

序号	募集资金用途	项目投资总额 (万元)	使用 债券资金 (万元)	债券资 金占比
1	经开区宜居·香城湾公租房项目	333,666.53	160,000.00	47.95%
2	三山区星河湾公租房项目	158,094.73	70,000.00	44.28%
合计		491,761.26	230,000.00	-

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、无重大投资；
- 四、无重大资产（股权）收购、出售；

- 五、住所未发生变化；
- 六、无重大诉讼、仲裁案件；
- 七、重大会计政策未发生变动；
- 八、会计师事务所未发生变动；
- 九、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十、公司资信情况未发生变化；
- 十一、无其他应披露的重大事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：芜湖宜居投资（集团）有限公司

住所：芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层

法定代表人：沈诗林

联系人：林蓉、孙亮

联系地址：安徽省芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 9 层

电话：0553-2882069

传真：0553-2882077

邮编：241000

二、主承销商、受托管理人、上市推荐人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：刘阳、陈浩、齐琦

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

电话：010-88005011

传真：010-88005099

邮编：100033

三、托管机构

（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：吕世蕴

联系人：毕远哲、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170731、010-88170745

传真：010-66168715

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：袁璐

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 25 层

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路乙19号B座2层208室

执行事务合伙人：陈永宏

联系人：文冬梅

联系地址：合肥市芜湖路130号万达广场6号写字楼21层

电话：0551-66100662

传真：0551-66100662

邮编：230001

六、信用评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：青浦区新业路599号1幢968室

法定代表人：关敬如

联系人：王维、张雪婷

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心C座

14层

电话：010-51019090

传真：010-51019030

邮编：100031

七、发行人律师：北京市中地律师事务所

负责人：谷良坤

住所：北京市东城区分司厅17号院3-5-001号

联系人：王杰君

联系地址：北京市东城区分司厅17号院3-5-001号

联系电话：010-84091288

传真：010-84092161

邮编：100009

八、监管银行：中信银行股份有限公司芜湖分行

营业场所：安徽省芜湖市镜湖路8号镜街西街X1-X4

负责人：张金山

联系人：阮翠琳

联系地址：安徽省芜湖市镜湖路8号镜街西街X1-X4

电话：0553-3888708

传真：0553-3888708

邮编：241000

第十三节 备查文件目录

- 一、国家发改委对本期债券发行的批准文件；
- 二、《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》；
- 三、《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 四、天职国际会计师事务所出具的《芜湖宜居投资（集团）有限公司 2011-2013 年审计报告》；
- 五、中诚信证券评估有限公司出具的《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券信用评级报告》；
- 六、北京市中地律师事务所出具的《北京市中地律师事务所关于芜湖宜居投资（集团）有限公司发行 2014 年公司债券之法律意见书》；
- 七、《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券受托管理协议》；
- 八、《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

九、《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；

十、《流动性贷款支持协议》。

（以下无正文）

本页无正文，为《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券上市公告书》之签章页

发行人：芜湖宜居投资（集团）有限公司



2014年9月19日

本页无正文，为《2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券上市公告书》之签章页

上市推荐人：国信证券股份有限公司



2014年9月19日

附表一：发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,812,836,239.84	2,816,482,671.82	457,737,302.86
应收票据	3,500,000.00	-	-
应收账款	139,287,234.75	69,693,826.00	-
预付款项	49,442,441.97	546,039.50	413,977,637.82
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	2,824,051,501.87	2,271,959,185.62	1,753,901,455.75
买入返售金融资产	-	-	-
存货	12,687,253,833.49	7,097,170,619.73	755,062,592.74
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	17,516,371,251.92	12,255,852,342.67	3,380,678,989.17
非流动资产：			
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	6,222,223,528.64	4,270,209,868.24	320,048,206.56
固定资产	53,003,816.42	487,849,925.59	630,170,829.70
在建工程	149,602.25	-	12,625,856.80
无形资产	6,311,714,956.42	6,442,121,613.75	127,376,532.40
其他非流动资产	538,313,939.58	559,507,100.00	-
非流动资产合计	13,125,405,843.31	11,759,688,507.58	1,090,221,425.46
资产总计	30,641,777,095.23	24,015,540,850.25	4,470,900,414.63

附表一：发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	100,000,000.00	332,860,000.00	-
应付票据	285,670,000.00	73,394,170.20	-
应付账款	1,463,769,610.02	574,273,123.80	161,968,966.40
预收款项	33,650,024.47	8,140,488.80	191,659,408.52
应付职工薪酬	-	13,207.50	180,460.40
应交税费	250,318,842.73	211,326,075.46	101,588,150.08
应付利息	6,661,324.40	4,499,166.68	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,747,355,465.99	196,375,322.29	282,135,143.12
一年内到期的非流动负债	166,666,666.67	251,994,157.99	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	5,054,091,934.28	1,652,875,712.72	737,532,128.52
非流动负债：			
长期借款	3,720,000,000.00	2,386,900,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	1,666,666,666.66	1,736,200,286.45	-
其他非流动负债	2,669,420,429.53	1,845,029,198.24	-
非流动负债合计	8,056,087,096.19	5,968,129,484.69	-
负 债 合 计	13,110,179,030.47	7,621,005,197.41	737,532,128.52
所有者权益：			
实收资本	7,154,800,000.00	7,154,800,000.00	3,463,600,000.00
资本公积	9,040,878,648.58	8,210,356,708.26	108,392,721.37
盈余公积	42,618,148.78	29,483,768.80	-
未分配利润	678,457,534.82	531,380,817.02	111,386,746.92
归属于母公司股东权益合计	16,916,754,332.18	15,926,021,294.08	3,683,379,468.29
少数股东权益	614,843,732.58	468,514,358.76	49,988,817.82
所有者权益合计	17,531,598,064.76	16,394,535,652.84	3,733,368,286.11
负债及所有者权益合计	30,641,777,095.23	24,015,540,850.25	4,470,900,414.63

附表二：发行人 2011-2013 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	453,045,368.79	501,397,890.78	358,414,516.48
其中：营业收入	453,045,368.79	501,397,890.78	358,414,516.48
二、营业总成本	451,036,188.36	325,231,196.35	220,915,028.03
其中：营业成本	248,713,854.87	215,819,285.82	155,413,614.31
利息支出	-	-	-
营业税金及附加	39,747,942.43	87,688,188.34	63,488,722.36
销售费用	48,434.46	3,132.00	0.00
管理费用	170,680,438.48	20,670,412.42	2,885,052.07
财务费用	-8,154,481.88	1,050,177.77	-872,360.71
投资收益	-	-	-2,660,491.71
三、营业利润	2,009,180.43	176,166,694.43	134,838,996.74
加：营业外收入	175,042,779.46	321,139,803.23	13,011,793.66
减：营业外支出	1,585,910.21	258.38	0.00
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
四、利润总额	175,466,049.68	497,306,239.28	147,850,790.40
减：所得税费用	19,329,163.64	49,794,699.44	36,502,094.42
五、净利润	156,136,886.04	447,511,539.84	111,348,695.98
归属于母公司所有者的净利润	161,076,879.68	449,477,838.90	111,386,746.92
少数股东损益	-4,939,993.64	-1,966,299.06	-38,050.94
六、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	156,136,886.04	447,511,539.84	111,348,695.98
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	161,076,879.68	449,477,838.90	111,386,746.92
归属于少数股东的综合收益总额	-4,939,993.64	-1,966,299.06	-38,050.94

附表三：发行人 2011-2013 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	403,457,791.73	248,293,857.56	150,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,378,248,285.80	494,136,667.98	285,801,377.64
经营活动现金流入小计	1,781,706,077.53	742,430,525.54	435,801,377.64
购买商品、接受劳务支付的现金	160,852,511.81	617,371,538.27	231,363,267.25
支付给职工以及为职工支付的现金	4,486,046.56	3,345,102.73	933,887.04
支付的各项税费	37,137,399.13	34,532,721.48	614.61
支付其他与经营活动有关的现金	238,766,300.74	178,829,930.24	1,260,743,426.10
经营活动现金流出小计	441,242,258.24	834,079,292.72	1,493,041,195.00
经营活动产生的现金流量净额	1,340,463,819.29	-91,648,767.19	-1,057,239,817.36
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,050,679.63	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	457,066,388.88	1,243,527,106.77
投资活动现金流入小计	2,050,679.63	457,066,388.88	1,243,527,106.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,146,036,088.37	5,756,499,189.23	185,571,931.00
投资支付的现金	-	-	95,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	161,728,333.33	803,338,055.55
投资活动现金流出小计	4,146,036,088.37	5,918,227,522.56	1,083,909,986.55
投资活动产生的现金流量净额	-4,143,985,408.74	-5,461,161,133.68	159,617,120.22
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	1,211,500,000.00	1,261,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	217,500,000.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金	1,443,100,000.00	3,369,760,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,219,956,307.78	4,087,640,000.00	94,360,000.00
筹资活动现金流入小计	2,663,056,307.78	8,668,900,000.00	1,355,360,000.00
偿还债务支付的现金	509,526,666.67	650,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	324,546,065.21	36,841,648.60	-
支付其他与筹资活动有关的现金	9,773,333.33	177,058,166.67	-
筹资活动现金流出小计	843,846,065.21	863,899,815.27	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,819,210,242.57	7,805,000,184.73	1,355,360,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	-984,311,346.88	2,252,190,283.86	457,737,302.86
加：期初现金及现金等价物余额	2,709,927,586.72	457,737,302.86	-
六、期末现金及现金等价物余额	1,725,616,239.84	2,709,927,586.72	457,737,302.86