

2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司 公司债券 2015 年度中期报告

重要提示:

本公司确信本报告所载资料不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本公司中期报告数据未经审计。

一、公司概况

公司名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司

注册地址：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

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）。

公司信息披露事务人：孙亮

公司联系地址：芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层

联系电话：0553-2882069

传真：0553-2882077

邮编：241000

二、本公司经营情况及上半年财务会计状况

本公司 2015 年中期会计报告见附表。

三、已发行未到期债券基本情况

(一) 本公司已发行2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券，发行要素如下：

1、债券名称：2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券

2、发行首日：2014 年 8 月 11 日

3、债券发行总额：人民币 23 亿元

4、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿付条款，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%。

5、债券利率：本期债券票面利率为6.45%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为发行首日前五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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在该品种存续期内固定不变。

6、还本付息方式：采用单利按年计息，每年付息一次，不计复利，逾期不另计息，年度付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿还发行总额的

20%，即在 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年、2021 年的兑付日分别偿还 4.6 亿元。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

7、担保方式：无担保

8、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

2014 年，中诚信国际信用评级有限责任公司将“14 芜湖宜居债”的债券信用等级提升为 AA+，主体信用等级提升为 AA+，评级展望为稳定。

四、已发行债券变动情况

（一）募集资金使用情况

公司于 2014 年 8 月 11 日成功发行了 23 亿元公司债券，拟全部投入保障性住房建设项目，其中 16 亿元拟用于经开区宜居·香城湾公租房项目，7 亿元拟用于三山区星河湾公租房项目。经开区宜居·香城湾公租房项目总投资 33.37 亿元，目前已完成主体工程、厨房和卫生间墙地砖铺贴施工，截至 2015 年 3 月末已投资 25.88 亿元，已投入募集资金 10.70 亿元。三山区三山区星河湾公租房总投资 15.81 亿元，目前已完成主体工程、80%的电梯安装、厨房和卫生间墙地砖铺贴施工，截至 2015 年 3 月末已投资 12.66 亿元，已投入募集资金 7.00 亿元。

（二）债券跟踪评级情况说明

根据2015年6月18日中诚信国际信用评级有限责任公司公告，2014年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券债项信用等级为AA+级，发行人主体信用等级为AA+级。评级展望为稳定。

（三）增信措施及其变化情况

无。

（四）债券兑付兑息情况

本期债券于2015年上半年无付息兑付事项。

（五）偿债保障措施执行情况

1、良好的经营收入是债券按期偿付的基础

发行人自身财务状况良好，盈利能力较强，现金流充足。截至2014年末，发行人资产总计为3,438,028.91万元；负债合计为1,660,696.24万元；所有者权益合计为1,777,332.66万元；2012年度、2013年度和2014年度发行人分别实现归属于母公司净利润44,947.78万元、16,107.69万元和15,837.13万元。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。发行人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。

2、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。

3、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2014年末，发行人拥有投资性房地产账面价值67.08亿元、土地使用权资产账面价值61.81亿元。

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2014年末，发行人在建项目中配建了共约50多万平方米的商业设施和公建配套设施。当出现资金来源不足的情况时，发行人可以通过变现该部分资产以保障本期本期债券本息的按期偿付。

（六）报告期内债券持有人会议召开情况

无。

五、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）

无。

六、涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项

本公司不存在正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

七、其他事项

无。

本页无正文，为《2014 年芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券
2015 年度中期报告》盖章页

芜湖宜居投资（集团）有限公司

2015 年 8 月 27 日



资产负债表

编制单位: 芜湖宜居投资(集团)有限公司

2015年 6月 30日

金额单位: 元

资 产	合 并		母 公 司	
	期末金额	期初金额	期末金额	期初金额
流动资产				
货币资金	1,570,708,879.86	2,805,759,837.45	1,218,176,235.60	1,421,972,358.27
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	254,501,114.76	147,411,162.60	208,376,794.84	100,690,959.00
预付款项	47,259,361.94	47,296,659.44		
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,215,848,788.64	3,205,407,895.38	5,494,663,252.40	6,195,373,323.65
买入返售金融资产				
存货	15,387,204,206.27	14,533,929,578.29	6,427,893,676.68	6,028,009,249.11
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	67,000,000.00	67,000,000.00	67,000,000.00	67,000,000.00
流动资产合计	20,542,522,351.47	20,806,805,133.16	13,416,109,959.52	13,813,045,890.03
非流动资产				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	100,012,175.64	100,012,175.64	3,646,612,175.64	3,646,612,175.64
投资性房地产	6,685,861,848.11	6,708,482,348.78	4,116,443,471.92	4,119,545,089.28
固定资产	54,319,167.44	55,002,743.87	216,713.34	283,258.68
在建工程	2,047,117.08	1,921,787.80		
工程物资				
固定资产清理				
生物性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,116,104,970.43	6,181,308,299.09	5,914,291,443.00	5,976,547,142.40
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	498,216,491.04	526,756,590.17	498,216,491.04	526,756,590.17
非流动资产合计	13,456,561,769.74	13,573,483,945.35	14,175,780,294.94	14,269,744,256.17
资产总计	33,999,084,121.21	34,380,289,078.51	27,591,890,254.46	28,082,790,146.20

法定代表人:

林沈
印诗

主管会计工作负责人:

张

会计机构负责人:

翠晋
印英

资产负债表（续）

编制单位：芜湖宜居投资（集团）有限公司

2015年 6月 30日

金额单位：元

负债和所有者权益	合并		母公司	
	期末金额	期初金额	期末金额	期初金额
流动负债				
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存款				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据	262,340,000.00	70,000,000.00	262,340,000.00	70,000,000.00
应付账款	1,023,759,747.09	1,231,157,705.03	571,675,969.59	616,929,923.27
预收款项	32,310,527.84	31,291,627.34	21,814,623.62	21,550,832.12
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				
应交税费	218,029,058.48	214,464,254.48	44,440,927.72	42,680,996.64
应付利息	8,197,583.33	10,069,430.56	7,605,569.44	9,712,312.51
应付股利				
其他应付款	2,454,287,405.61	2,399,785,155.01	112,040,637.25	44,748,784.23
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	166,666,666.67	166,666,666.67	166,666,666.67	166,666,666.67
其他流动负债				
流动负债合计	4,265,590,989.02	4,223,434,839.09	1,286,584,394.29	1,072,289,515.44
非流动负债				
长期借款	4,728,000,000.00	5,120,000,000.00	4,278,000,000.00	4,870,000,000.00
应付债券	2,357,714,246.57	2,357,714,246.57	2,357,714,246.57	2,357,714,246.57
长期应付款	1,416,666,667.66	1,503,641,203.69	1,416,666,667.66	1,503,641,203.69
专项应付款	1,970,000.00			
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	3,322,195,578.24	3,402,172,148.16	3,322,195,578.24	3,400,202,148.16
非流动负债合计	11,826,546,492.47	12,383,527,598.42	11,374,576,492.47	12,131,557,598.42
负债合计	16,092,137,481.49	16,606,962,437.51	12,661,160,886.76	13,203,847,113.86
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	7,154,800,000.00	7,154,800,000.00	7,154,800,000.00	7,154,800,000.00
其他权益工具				
资本公积	9,167,259,854.86	9,092,421,725.42	7,117,519,231.98	7,115,189,496.98
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	60,981,931.73	60,981,931.73	60,981,931.73	60,981,931.73
一般风险准备				
未分配利润	862,453,314.77	818,465,099.76	597,428,203.99	547,971,603.63
归属于母公司所有者权益合计	17,215,495,101.36	17,126,668,756.91	14,930,729,367.70	14,878,943,032.34
少数股东权益	661,451,538.36	646,657,881.09		
所有者权益合计	17,906,946,639.72	17,773,326,641.00	14,930,729,367.70	14,878,943,032.34
负债及所有者权益合计	33,999,084,121.21	34,380,289,078.51	27,591,890,254.46	28,082,790,146.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林沈
印诗

张

晋
印英

利润表

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	合并		母公司	
	本期金额	期初金额	本期金额	期初金额
一、营业总收入	149,772,600.93	446,080,437.67	113,092,831.64	329,310,152.17
其中：营业收入	149,772,600.93	446,080,437.67	113,092,831.64	329,310,152.17
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	147,482,351.18	384,982,591.38	101,869,037.28	230,755,555.40
其中：营业成本	65,331,590.57	216,358,752.20	34,923,130.30	91,592,425.66
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,672,679.48	10,521,298.64	2,130,189.59	3,572,114.17
销售费用	111,432.23	612,790.23	56,537.23	146,985.23
管理费用	80,780,128.45	165,439,808.88	64,755,711.96	135,719,315.56
财务费用	-2,476,948.51	-8,065,708.93	3,468.20	-275,285.22
资产减值损失	63,468.96	115,650.36		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益		12,175.64		12,175.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,290,249.75	61,110,021.93	11,223,794.36	98,566,772.41
加：营业外收入	38,459,474.20	118,253,009.61	38,246,806.00	110,064,000.42
减：营业外支出	24,720.00	13,893.80	14,000.00	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,725,003.95	179,349,137.74	49,456,600.36	208,630,772.83
减：所得税费用	70,233.28	26,676,454.03		24,992,943.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,654,770.67	152,672,683.71	49,456,600.36	183,637,829.52
归属于母公司所有者的净利润	43,988,215.01	158,371,347.89	49,456,600.36	183,637,829.52
少数股东损益	-3,333,444.34	-5,698,664.18		

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：芜湖富辰投资（集团）有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	合 并		母 公 司	
	本期金额	期初金额	本期金额	期初金额
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	19,251,628.17	441,559,001.87	5,670,787.30	316,700,698.84
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	124,586,201.89	674,497,089.48	1,197,313,482.27	523,180,649.74
经营活动现金流入小计	173,837,830.06	1,116,056,091.35	1,202,984,269.57	839,881,348.58
购买商品、接受劳务支付的现金	26,671,454.07	61,010,314.58		0.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	5,038,522.91	7,040,464.01	1,280,405.67	1,524,216.88
支付的各项税费	3,990,729.09	111,963,854.65	1,169,392.26	5,533,847.79
支付其他与经营活动有关的现金	27,083,886.40	1,080,165,666.74	215,981,540.68	3,553,377,870.45
经营活动现金流出小计	62,784,592.47	1,260,120,299.98	218,431,338.61	3,560,435,935.12
经营活动产生的现金流量净额	111,053,237.59	-144,064,208.63	984,552,930.96	-2,720,554,586.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,937.50		
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		963,538.78		963,538.78
投资活动现金流入小计		970,476.28		963,538.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	740,246,024.18	2,363,051,311.98	297,692,293.62	1,024,963,245.55
投资支付的现金		100,000,000.00		140,000,000.00
质押贷款净增加额				
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		67,000,000.00		67,000,000.00
投资活动现金流出小计	740,246,024.18	2,530,051,311.98	297,692,293.62	1,231,963,245.55
投资活动产生的现金流量净额	-740,246,024.18	-2,529,080,835.70	-297,692,293.62	-1,230,999,706.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
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	700,000,000.00	2,290,000,000.00	500,000,000.00	2,290,000,000.00
发行债券收到的现金		2,282,750,000.00		2,282,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	42,628,923.13	195,171,067.00		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	742,628,923.13	4,767,921,067.00	500,000,000.00	4,622,750,000.00
偿还债务支付的现金	1,092,000,000.00	890,000,000.00	1,092,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	252,297,969.13	515,318,780.86	246,461,665.09	485,753,366.86
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	4,189,125.00	9,313,644.20	52,195,694.92	51,706,655.64
筹资活动现金流出小计	1,348,487,094.13	1,414,632,425.06	1,390,656,760.01	1,037,460,022.50
筹资活动产生的现金流量净额	-605,858,171.00	3,353,288,641.94	-890,656,760.01	3,585,289,977.50
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-1,235,050,957.59	680,143,597.61	-203,796,122.67	-366,264,315.81
加：期初现金及现金等价物的余额	2,405,759,837.45	1,725,616,239.84	1,021,972,358.27	1,388,236,674.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,170,708,879.86	2,405,759,837.45	818,176,235.60	1,021,972,358.27

法定代表人：

林沈
印诗

主管会计工作负责人：

张瑞

会计机构负责人：

晋英
印英