

---

# 2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司 公司债券募集说明书



发行人  
芜湖市镜湖建设投资有限公司

主承销商/簿记管理人



二〇一九年十二月

## 重要声明及提示

### 一、 发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、 发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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、准确、完整。

### 三、 主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

### 四、 律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、

准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 五、 投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券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,均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金监管协议》之权利及义务安排。

本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。投资者在评价本期债券时,应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

## 六、 其他重大事项或风险提示

为维护本期债券投资者的权益,发行人及本期债券债权代理人已订立了本期债券债权代理协议。该协议约定,如发行人未按本期债券募集说明书的规定履行其在本期债券项下的的相关义务,本期债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券的基本要素

**(一) 债券名称:** 2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券  
(简称“20 镜湖债”)

**(二) 发行总额:** 人民币 10 亿元。

**(三) 债券期限:** 本期债券为 7 年期, 附本金提前偿还条款。

**(四) 债券利率:** 本期债券采用固定利率形式。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。

**(五) 还本付息方式:** 每年付息一次, 分次还本, 在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末, 分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金, 到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所应获利息进行支付, 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) 发行方式及对象:** 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在中央国债登记结算有限责任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)公开发行和通过上海证券交易所向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）公开发行。

**（七）债券担保：**本期债券由芜湖宜居投资（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。

**（八）信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，展望稳定，本期债券信用等级为 AA+。

**（九）监管银行：**发行人聘请徽商银行股份有限公司芜湖分行作为本期债券的监管银行。发行人与徽商银行股份有限公司芜湖分行签署了《资金监管协议》，徽商银行股份有限公司芜湖分行将监督本期债券募集资金的使用情况。

## 目录

重要声明及提示 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	9
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	10
第三条 发行概要 .....	14
第四条 认购与托管 .....	17
第五条 债券发行网点 .....	19
第六条 认购人承诺 .....	20
第七条 债券本息兑付办法 .....	22
第八条 发行人基本情况 .....	24
第九条 发行人业务情况 .....	39
第十条 发行人财务情况 .....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	98
第十二条 募集资金用途 .....	100
第十三条 偿债保障措施 .....	111
第十四条 风险与对策 .....	132
第十五条 信用评级 .....	141
第十六条 法律意见 .....	146
第十七条 其他应说明的事项 .....	148
第十八条 备查文件 .....	149

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/公司/镜湖建投：**指芜湖市镜湖建设投资有限公司。

**镜湖区：**指芜湖市镜湖区。

**镜湖区政府/区政府/实际控制人：**指芜湖市镜湖区人民政府。

**镜湖区国资委/区国资委/控股股东：**指芜湖市镜湖区国有资产监督管理委员会。

**本期债券：**指发行人本次发行的规模为 10 亿元的“2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券”。

**本次发行：**指 2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券的发行。

**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《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商/簿记管理人/债权代理人：**指上海证券有限责任公司。

**簿记建档：**指由发行人与主承销商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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**申购和配售办法说明：**指《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**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。

**《承销团协议》：**指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团成员在按照《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，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

**监管银行/徽商银行芜湖分行：**徽商银行股份有限公司芜湖分行。

**《债权代理协议》：**指《芜湖市镜湖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《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《资金监管协议》：**指《2019 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

**债券持有人：**指本期债券的投资者。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**债券登记机构/债券托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司(简称“中央国债登记公司”)和中国证券登记结算有限责任公司(简称“中国证券登记公司”)。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

**《公司章程》：**指《芜湖市镜湖建设投资有限公司章程》。

**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

定节假日和/或休息日)。

**工作日：**指国家法定的工作日。

**元：**指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上或略有差异，此差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 债券发行依据

2017 年 9 月 28 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请股东会审议。

2017 年 11 月 3 日，发行人召开股东会并通过股东会决议，同意发行人申请发行本期债券，并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权董事会处理。

2018 年 8 月 9 日，安徽省发展和改革委员会出具了《安徽省发展改革委关于转报芜湖市镜湖建设投资有限公司公开发行企业债券的请示》(皖发改财经〔2018〕418 号)，同意向国家发改委转报本期债券申请材料。

2019 年 9 月 8 日，国家发展和改革委员会出具了《国家发展改革委关于安徽省芜湖市镜湖建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券〔2019〕123 号)，同意发行人公开发行本期债券。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

一、 发行人：芜湖市镜湖建设投资有限公司

住所：芜湖市长江中路 51 号

法定代表人：方刚

联系地址：芜湖市长江中路 51 号

联系人：王俊

联系电话：0553-3857339

传真：0553-3870071

### 二、 承销团

(一) 主承销商/簿记管理人/债权代理人：上海证券有限责任公司

住所：上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼

法定代表人：李俊杰

联系地址：上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼

联系人：刘阳、况征、徐雪葳、张林林

联系电话：021-53686361

传真：021-53686100-7010

### (二) 分销商

1、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 1706-1707

室

联系人：白光宇

联系电话：010-66069970

传真：010-66573653

### 三、 审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 棠外经贸大厦 9 层  
922-926 室

负责人：肖厚发

联系地址：合肥市政务区龙图路与绿洲西路交口置地广场 A 座  
27-30 层

联系人：段伟伟

联系电话：0551-3475800

传真：0551-2652879

### 四、 信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号  
法定代表人：闫衍  
联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座  
28 层

联系人：李颖、贺文俊、周璇

联系电话：027-87339288-620、629

传真：027-87339208

**五、 发行人律师：安徽纬纶律师事务所**

住所：安徽省芜湖市银湖南路星隆国际城 5 号楼 6 层

负责人：陶新伯

联系地址：安徽省芜湖市银湖南路星隆国际城 5 号楼 6 层

联系人：古立平

联系电话：13063269049

传真：0553-3889308

**六、 监管银行：徽商银行股份有限公司芜湖分行**

住所：安徽省芜湖市北京西路 1 号

负责人：倪建祥

联系地址：安徽省芜湖市北京东路 18 号人民银行附属办公楼

联系人：方文文

联系电话：0553-3121210

**七、 担保增信机构：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：沈世跃

联系地址：芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层

联系人：胡娟

联系电话：0553-2882069

传真：0553-2882009

## 八、 债券托管机构

### （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：水汝庆

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：李杨、田鹏

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

联系人：王博

联系电话：021-68870172

传真：021-68870172

邮政编码：200120

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**芜湖市镜湖建设投资有限公司。

**二、债券名称：**2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券（简称“20 镜湖债”）。

**三、发行规模：**本次发行规模 10 亿元。

**四、债券期限：**本期债券的期限为 7 年期，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

**五、债券利率：**本期债券采用固定利率形式。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。

**六、计息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

**八、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、深圳分公司进行分托管。

**九、簿记建档日：**2020 年 1 月 6 日。

**十、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 1 月 7

日。

**十一、发行期限：**三个工作日，自 2020 年 1 月 7 日起，至 2020 年 1 月 9 日止。

**十二、起息日：**本期债券的起息日为发行首日，本期债券存续期限内每年的 1 月 7 日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限为 2020 年 1 月 7 日至 2027 年 1 月 6 日止。

**十四、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期内的第三年末起，按债券发行总额 20% 的比例逐年偿还债券本金。后五年利息随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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 1 月 7 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、兑付日：**本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 7 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、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十八、发行方式及对象：**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在中央国债登记结算有限责任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)公开发行和通过上海证券交易所向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)公开发行。

**十九、承销方式:** 余额包销。

**二十、承销团成员:** 主承销商为上海证券有限责任公司, 分销商为东吴证券股份有限公司。

**二十一、债券担保:** 本期债券芜湖宜居投资(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。

**二十二、信用级别:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人长期主体信用等级为 AA, 展望为稳定, 本期债券信用等级为 AA+。

**二十三、监管银行:** 徽商银行芜湖分行。

**二十四、流动性安排:** 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。

**二十五、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。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任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）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）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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，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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。

认购办法如下：

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。

三、本期债券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，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须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。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 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、接受本期债券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、接受本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金监管协议》等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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、本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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。

五、本期债券的债权代理人、偿债资金账户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期内,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交易(如已上市交易)的批准部门对

本期债券项下的债务转让承继无异议；

(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了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) 账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(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。

七、对于本期债券持有人会议依据《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

本期债券为 7 年期固定利率债券，且均附设本金提前偿还条款，发行人于本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末将分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，从本期债券存续期的第三年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 1 月 7 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) 本期债券的利息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，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。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金的方式，即在债券存续期内的第 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。每年还本时按债权登记日日终在托管机构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）。本期债券的兑付日为 2023

年至 2027 年每年的 1 月 7 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）本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑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兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、 发行人概况

名称：芜湖市镜湖建设投资有限公司

住所：芜湖市长江中路 51 号

法定代表人：方刚

注册资本：251,500 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 08 月 06 日

经营范围：经营区政府授权范围内的国有资产和国有股权（特定国有资产除外）；承担区政府授权范围的经营性项目；承担区政府委托的土地开发整理（上述经营范围中涉及前置许可的除外）。（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）

统一社会信用代码：913402007529734469

发行人为芜湖市镜湖区人民政府实际控制的国有企业，其主要职能是从事土地开发整理、保障性住房建设运营、国有资产运营管理、房屋租赁以及城市基础设施建设等业务。公司主要业务板块包括土地整理、保障性住房建设运营和房地产建设开发。

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年末，发行人资产总计为 281.04 亿元，负债合计 179.09 亿元，所有者权益合计 101.95 亿元，资产负债率为 63.72%。最近三年，发行人分别实现营业收入 11.75 亿元、15.18 亿元和 11.52 亿元，分别实现净利润 2.43 亿元、2.01 亿元和 1.48 亿元，最近三年实现的平均净利润为 1.97

亿元。

## 二、历史沿革

发行人成立于 2003 年 8 月 6 日，系根据区政府“镜政秘〔2003〕48 号”《关于成立芜湖市镜湖建设投资有限公司的函》、芜湖市财政局“财综字〔2003〕297 号”《关于同意成立芜湖市镜湖建设投资有限公司的函》，由区政府出资 10,000 万元组建的国有独资公司，其中货币出资 6,500 万元，实物出资 3,500 万元。发行人于 2003 年 8 月 6 日取得芜湖市工商行政管理局核发的 3402001102602（1-1）号《企业法人营业执照》，注册资本为 10,000 万元。安徽平泰会计师事务所于 2003 年 8 月 4 日出具“平泰会验〔2003〕第 293 号”《验资报告》对本次出资进行审验。安徽平泰会计师事务所于 2003 年 7 月 21 日出具“平泰会估字〔2003〕第 196 号”《评估报告书》对实物出资部分进行评估，评估价值为人民币 3,510.40 万元。

截至 2004 年 7 月 8 日，区政府投入注册资本 10,000 万元中作价 3,500 万元的政府大楼尚未办理产权过户手续，为了公司的权益合法和资产的完整，区政府决定对原始出资的房产实施置换。经安徽平泰会计师事务所于 2004 年 7 月 8 日出具的“平泰会验字〔2004〕第 440 号”《资产置换报告》审验，截至 2004 年 7 月 8 日，发行人已收到区政府缴纳的用于置换原投入房产的货币出资，合计人民币 3,500 万元。

2006 年 12 月 6 日，根据区政府“镜政秘〔2006〕22 号”《关于镜湖区建设投资有限公司办理公司变更登记请示的批复》，区政府决定将发行人注册资本由 10,000 万元增加至 11,000 万元，增资款 1,000 万

元由区政府以货币形式认缴，本次增资完成后，区政府持有发行人 100% 股权。安徽新中天会计师事务所于 2006 年 12 月 7 日出具“新中天验报字(2006)字第 0786 号”《验资报告》对本次增资进行审验。

2010 年 12 月，区政府出具“镜政〔2010〕82 号”《关于无偿划转芜湖市华安房地产开发有限责任公司股权的决定》，决定将其持有的芜湖市华安房地产开发有限责任公司 100% 的股权无偿划转给发行人。2012 年 7 月 16 日，根据华安公司股东决议和华安公司修改后的公司章程，华安公司办理股权变更的工商登记。

2012 年 12 月 5 日，根据区政府“镜政秘〔2012〕196 号”《镜湖区人民政府关于同意资本公积转为资本的批复》和《股东决定》，区政府决定将发行人注册资本增加至 100,000 万元，新增注册资本 89,000 万元，其中货币出资 23,500 万元、实物出资 10,700 万元、资本公积转增股本 54,800 万元。安徽徽瑞会计师事务所于 2012 年 12 月 18 日出具“徽瑞验报字〔2012〕第 0781 号”《验资报告》对本次出资进行审验。安徽华瑞房地产土地评估有限公司于 2012 年 11 月 8 日出具“华瑞估报字[2012]N0072 号”《房地产估价报告》对实物出资部分进行评估，评估价值为人民币 10,700.07 万元。

2013 年 10 月 15 日，根据股东决定和修改后的章程规定，并报经芜湖市镜湖区国有资产管理委员会批准，区政府决定增加注册资本 100,000 万元，全部为货币资金出资，将发行人注册资本增加至 200,000 万元。华普天健会计师事务所（特殊普通合伙），现更名为：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 10 月 28 日出具“会验

字[2013]2501 号”《验资报告》对本次出资进行审验。

2015 年 12 月 8 日，根据股东决定和修改后的章程规定，区政府同意公司注册资本由 200,000 万元变更至 218,000 万元，增加部分由新股东芜湖市皖江城市建设投资有限公司以货币形式实缴出资。

2016 年 3 月 24 日，根据公司股东会决议，公司注册资本由 218,000 万元变更至 255,490 万元，由芜湖市皖江城市建设投资有限公司以货币形式认缴增资 37,490 万元。芜湖市皖江城市建设投资有限公司于 2016 年 9 月 12 日实缴全部出资；公司股东会据此通过了《章程修正案》。

2017 年 9 月 18 日，根据镜湖区政府工作安排，镜湖区国资委受让镜湖区政府持有的公司全部股份，履行出资人职责。本次股权变更，未影响区政府实际控制人的地位。公司现有的股权结构是：芜湖市镜湖区国有资产管理委员会持有公司出资 200,000 万元，股东芜湖市皖江城市建设投资有限公司持有公司出资 55,490 万元。

2017 年 12 月 30 日，根据公司股东会决议，公司注册资本由 255,490 万元变更至 263,290 万元，由中国农发重点建设基金有限公司以货币形式认缴；公司股东会据此通过了《章程修正案》。

2018 年 7 月 13 日，经公司股东会决议并通过《章程修正案》，公司注册资本由 263,290 万元变更至 251,500 万元，系公司股东芜湖市皖江城市建设投资有限公司减少出资所致。本次股权变更后，公司的股权结构是：区国资委持有公司出资 200,000 万元，芜湖市皖江城市建设投资有限公司持有公司出资 43,700 万元，中国农发重点建设

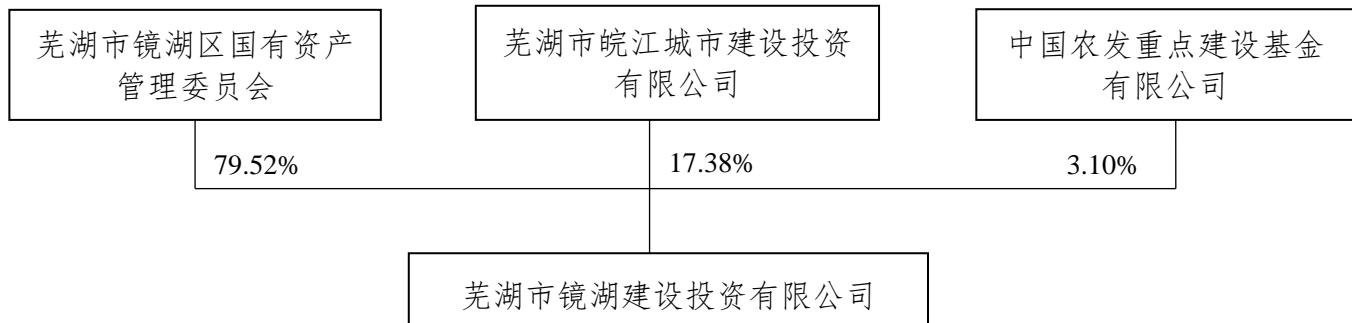
基金有限公司出资 7,800 万元。本次减资事宜，已于芜湖日报刊登减资公告，且经公司股东会决议通过，符合相关法律法规。

### 三、控股股东及实际控制人

发行人的股东为芜湖市镜湖区国有资产管理委员会、芜湖市皖江城市建设投资有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，其中芜湖市镜湖区国有资产管理委员会持股比例为 79.52%，芜湖市皖江城市建设投资有限公司持股比例为 17.38%，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 3.10%。芜湖市镜湖区国有资产管理委员会为发行人的控股股东，芜湖市镜湖区人民政府为发行人的实际控制人。

截至募集说明书签署日，控股股东未将其持有的股权进行质押，也不存在其他股权争议情况。

图 8-1：公司股权结构



### 四、公司治理及组织结构

#### （一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《芜湖市镜湖建设投资有限公司章程》及《章程修正案》（以下统一称“《章程》”）。根据《章程》规定，公司设立了股东会、董事会、监事会和经理层，其中股东

会是公司的最高权力机构；公司已建立权责清晰的法人治理结构。

## 1、 股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非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；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；修改公司章程。

## 2、 董事会

公司设董事会，由三名董事组成。其中股东会选举产生董事二名，职工代表大会民主选举产生董事一名。董事任期为每届三年，任期届满，连派连选可以连任。董事会设董事长一名，董事长由董事会选举产生。董事会行使下列职权：召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；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；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司的内部管理机构的设置；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总经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

## 3、 监事会

公司设立监事会，由五名监事组成。其中股东代表监事三人，由股东会选举产生，职工代表监事二人，由职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、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董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；向股东会提出议案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；国家法律法规、本章程规定的其他职权。

#### 4、 总经理

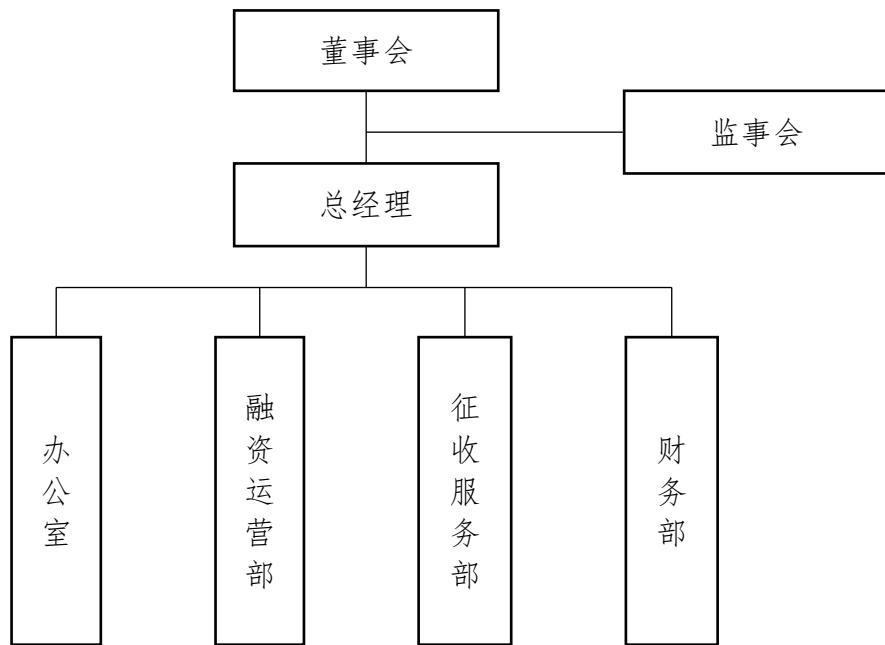
公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置的方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### （二）公司组织结构

公司内部设有办公室、融资运营部、征收服务部、财务部共四个部门，负责组织管理和开展各项业务。

截至本募集说明书签署日，发行人的组织机构设置图如下：

图 8-2：公司组织结构图



### 1、办公室

负责草拟各类文稿,会议纪要、专报等综合文字工作,会议组织、记录及记录归档工作;建立各项规章制度并检查实施情况,促进各项工作规范化管理;负责各类文件、信函、传真的收发、登记、传阅、处理存档及档案管理工作;负责综合协调、部门关系协调、劳动劳资、后勤保障、公务接待、车辆调度、安全保卫、机要保密以及组织人事等工作;负责公司资料、信息等管理,以及宣传报道工作,沟通内外联系和上下联系;负责印章管理;负责日常办公用品、劳保物品的采购、发放等工作,行政开支成本控制工作;协助领导做好精神文明、宣传报道、政务信息,公司公共关系维护和改善工作,党、群、团等方面的工作。

### 2、融资运营部

融资运营部下设融资部、运营部。融资部的主要职责:及时关注

国家金融政策和融资产品动态，研究人民银行、发展改革委、证监会等监管机构推出的系列政策；积极拓展和开辟融资渠道，维护与金融类中介机构的关系；根据国家政策及市场环境变动，及时调整公司的融资策略等。运营部的主要职责：对公司在开发的项目进行成本管理、进度管理及工程监督；对公司在开发的项目进行成本估算，联络项目委托方对项目成本进行核定并依委托合同进行项目交付、项目结算；对公司建设、收购的安置房进行运营管理，审定安置户提供的材料，并与之签署安置协议等。

### 3、征收服务部

对被征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、有无产权手续、家庭常住人口等情况进行调查登记；协助编制征收补偿方案；协助进行房屋征收与补偿政策的宣传，解释就征收补偿的具体问题；协助组织征求意见、听证、论证、公示；对被征收房屋面积计算与核实及其协助产权初审、房屋产权认定工作；协助评估机构对被征收房屋评估；协助测绘机构对征收范围内的房屋及其附属建筑物的测绘工作；征收补偿情况表、汇总表、协议书等文书材料的制作；办理征收补偿与产权调换签订协议工作；房屋所有权证、土地使用权证的收缴与注销、变更工作；协助做好房屋拆除涉及的水管、水、电表、厂电、通讯、电力等路线的报停、销户、迁移相关工作；协助整理分户补偿档案及公布；协助审计部门对项目的审计工作；及时提供办理产权调换房屋的产权所需的相关材料；通知、公告、决定等文书的送达其他与补偿安置有关的事宜。

## 4、财务部

负责公司的财务管理及会计核算工作；参与公司的经济预测，为领导经营决策及对基本建设、技术改造、对外投资等重大项目可行性研究与方案确定，提供及时、准确的财务会计信息；负责公司日常财务活动的计划、组织、控制、协调；组织公司职能部门和各公司进行经济核算和成本管理工作，全面控制成本开支；组织、参与编制公司的财务预算，并分解下达到所属部门及单位，认真对预算的执行情况进行监控、检查、分析、考核；定期开展资金、成本、利润及综合经济活动分析工作，堵塞企业管理中的漏洞，提出改善经营管理的建议和措施；负责对公司内部财务人员的培训与日常管理。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）合并范围权益投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围的权益投资情况如下图所示：

表 8-1：发行人合并范围子公司

公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	投资比例
芜湖市华安房地产开发有限责任公司 (以下简称“华安公司”)	房地产开发及销售	10,000.00	100.00%
芜湖允诚融资担保有限公司 (以下简称“允诚担保公司”)	融资担保	32,522.00	81.55%
芜湖汉爵东苑大酒店有限公司 (以下简称“汉爵东苑公司”)	酒店管理 (不含餐饮)	1,000.00	100.00%
芜湖市镜湖徽银城镇化一号基金 (有限合伙) (以下简称“徽银一号基金”)	投资管理	150,000.00	20.00%

### 1、芜湖市华安房地产开发有限责任公司

芜湖市华安房地产开发有限责任公司成立于 2000 年 5 月 30 日，

注册资本为 10,000.00 万，法定代表人为戴元，住所为安徽省芜湖市长江中路 51 号。华安公司系发行人全资子公司，其经营范围为：房地产开发、销售；水、电、气管网的基础设施及配套设施、市政公共基础设施、文化教育卫生设施的建设；为征地拆迁提供劳务服务（劳务派遣、劳务输出等涉及前置许可的项目除外）；水利、旅游设施项目的投资、建设和管理；镜湖区内工业厂房、安置房及保障性住房、物流园区项目建设及经营；房屋租赁（以上范围涉及前置许可的除外）。（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）。华安公司目前持有证书编号为 2802、资质等级为三级的《房地产开发企业资质证书》。

截至 2018 年末，华安公司资产总额为 154,764.19 万元，负债总额为 133,833.01 万元，所有者权益 20,931.18 万元。华安公司主要从事房地产开发及销售，2018 年度实现营业收入 1,890.66 万元，净利润 23.98 万元。

## 2、芜湖允诚融资担保有限公司

芜湖允诚融资担保有限公司成立于 2011 年 8 月 22 日，注册资本为 32,522.00 万元，其中发行人出资比例为 81.55%，安徽省信用担保集团有限公司出资比例为 18.45%，法定代表人为方刚，住所为芜湖市长江中路 51 号镜湖区社会事务服务中心 3 楼 301 室。允城担保公司为发行人控股子公司，其经营范围包括：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务；诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问中介服务，以自

有资金进行投资业务。(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)。(许可证有效期至 2021 年 6 月 16 日)。

截至 2018 年末,允诚担保公司资产总额为 40,270.48 万元,负债总额为 7,065.51 万元,所有者权益 33,204.97 万元。允诚担保公司主要从事融资担保,2018 年度实现营业收入 878.01 万元,净利润 208.44 万元。

### 3、芜湖汉爵东苑大酒店有限公司

芜湖汉爵东苑大酒店有限公司成立于 2004 年 2 月 10 日,于 2013 年 9 月被发行人全资收购,注册资本为 1,000 万元,法定代表人为宗杏云,住所为安徽省芜湖市北京东路两站广场东苑宾馆。汉爵东苑公司为发行人全资子公司,经营范围主要为酒店管理(不含餐饮)。

截至 2018 年末,汉爵东苑公司资产总额为 2,970.02 万元,负债总额为 0 万元,所有者权益 2,970.02 万元。汉爵东苑公司未开展实际经营活动,2018 年度未形成营业收入。

### 4、芜湖市镜湖徽银城镇化一号基金(有限合伙)

芜湖市镜湖徽银城镇化一号基金(有限合伙)成立于 2015 年 12 月 8 日,执行事务合伙人为安徽国厚投资管理有限公司,徽银一号基金设立规模为 150,000.00 万元,其中发行人出资 30,000.00 万元,占出资额 20.00%。发行人虽仅持有徽银一号基金 20% 股权,但发行人作为徽银一号基金的劣后级合伙人,承担了整个项目的主要风险和收益,且具有无条件偿还和回购义务,因此将徽银一号基金纳入发行人合并范围。徽银一号基金的住所为安徽省芜湖市长江中路 51 号,经营范围

围主要为投资管理（涉及前置许可的除外）。

截至 2018 年末，徽银一号基金资产总额 131,379.66 万元，负债总额 327.25 万元，所有者权益 131,052.42 万元。徽银一号基金主要从事投资管理，2018 年度实现利息收入 7,933.64 万元，净利润为 7,551.05 万元。

## （二）非合并范围的权益投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人非合并范围的权益投资情况如下图所示：

表 8-2：发行人非合并范围合营企业、联营企业和其他参股公司

公司名称	经营范围	账面余额 (万元)	持股比例	会计确认
芜湖远程创业投资有限公司	投资管理	5,893.24	50.00%	合营企业
芜湖市镜湖宜居投资有限公司	房地产	3,077.50	20.00%	联营企业
芜湖宜居投资（集团）有限公司	房地产	32,625.00	7.50%	可供出售金融资产
芜湖古城建设投资有限公司	项目建设 (含拆迁安置)	5,000.00	38.46%	可供出售金融资产
安徽乐游网络科技有限公司	技术研发、 商务咨询	1,500.00	12.10%	可供出售金融资产
芜湖小牛信息科技有限公司	信息设备、 通信技术	1,250.00	16.44%	可供出售金融资产
芜湖城邦工程项目管理有限公司	工程管理	2,200.00	30.00%	可供出售金融资产
芜湖美悦酒店投资管理股份有限公司	酒店运营	1,000.00	6.99%	可供出售金融资产
芜湖市中小企业融资担保有限公司	融资担保	500.00	1.00%	可供出售金融资产
芜湖兴国扶民投资担保有限公司	融资担保	200.00	4.00%	可供出售金融资产
芜湖精工船用机械有限公司	零配件制造 加工	20.00	2.50%	可供出售金融资产

## 六、 发行人董事、监事及高级管理人员

### （一）董事会成员

方刚先生，1975 年出生，大学学历，曾任芜湖市汀棠街道办事处主任助理、芜湖市金旅建设投资有限责任公司副总经理、芜湖市镜湖建设投资有限公司副总经理，现任公司董事长兼总经理。

孟祥君先生，1972 年出生，研究生学历，曾任镜湖区大砻坊公共服务中心党工委委员、综合执法室副主任、社会管理工作中心主任、司法所所长。现任公司董事兼副总经理。

陈燕女士，1986 年出生，本科学历，曾任公司职员，现任公司职工董事。

### （二）监事会成员

程冗喆女士，1973 年出生，本科学历，曾任芜湖市镜湖区财政局总会计师、芜湖市华安房地产开发有限责任公司财务负责人、公司财务负责人；现任公司监事会主席。

丁媛女士，1982 年出生，本科学历，曾任安徽金穗税务师事务所职员，现任公司监事。

陶昵昀女士，1984 年出生，本科学历，曾任芜湖市镜湖建设投资有限公司办事员、办公室副主任，现任公司监事。

晋入霞女士，1973 年出生，研究生学历，曾任芜湖市富大电器有限公司会计、公司财务部副部长，现任公司监事。

何燕女士，1976 年出生，大专学历，曾任南京和普置业有限公司芜湖分公司房产销售、芜湖市镜湖建设投资有限公司结算室办事员，

现任公司职工监事。

### （三）高级管理人员

总经理：方刚先生，参见董事会成员介绍。

副总经理：孟祥君先生，参见董事会成员介绍。

副总经理：汤浩先生，1980 年出生，本科学历，曾任芜湖镜湖区招商局科员、芜湖市镜湖宜居投资有限公司副总经理，现任公司副总经理。

### （四）发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员不存在于政府任职的情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、 发行人主营业务情况

公司作为镜湖区政府授权对镜湖区内规划出让土地前期整理的投融资主体，主要承担镜湖区的土地整理、拆迁安置和适当的市政配套设施建设的任务。2016-2018 年，公司主营业务收入主要来自于土地整理及代建业务，公司收入及毛利率情况如下表。2016 年以来，商品房收入主要来源于子公司芜湖市华安房地产开发有限责任公司开发的“长江湾 1 号”商品房项目。

表 9-1：2016-2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元，%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2016 年	土地平整及代建	8.34	7.25	1.09	13.04
	商品房销售	3.37	2.33	1.04	30.74
	合计	<b>11.71</b>	<b>9.58</b>	<b>2.12</b>	<b>18.14</b>
2017 年	土地平整及代建	14.55	12.65	1.90	13.04
	商品房销售	0.56	0.40	0.16	28.20
	合计	<b>15.11</b>	<b>13.05</b>	<b>2.06</b>	<b>13.61</b>
2018 年	土地平整及代建	11.24	9.77	1.47	13.04
	商品房销售	0.19	0.16	0.03	16.84
	合计	<b>11.43</b>	<b>9.93</b>	<b>1.50</b>	<b>13.11</b>

公司土地整理业务运作模式较为成熟，合作基础稳定；但公司土地整理开发受政策调控和镜湖区土地使用规划影响较大，导致近几年收入规模波动较大。

### 二、 发行人主营业务分析

## （一）土地开发整理及代建

### 1、业务概况

土地开发整理收入是发行人主要收入来源。根据《芜湖区人民政府关于将镜湖区重点市政工程建设等相关工程业务授权芜湖市镜湖建设投资有限公司进行代建的决定》，区政府将辖区项目交由发行人进行代建管理，并按照代建业务成本的 15%支付相应报酬。为支持发行人业务顺利进行，区政府根据建设进度，提前支付给发行人一定的款项用于进行土地整理。对于这部分款项，发行人已借记“存货”，贷记“预收款项”，待项目完工时，发行人再进行结转处理。发行人系镜湖区政府授权经营区土地整理业务的唯一主体，该部分收入较为稳定。

由于发行人承担的多为政府性质的工程，发行人的结算进度受区政府统筹安排的影响较大。2016-2018 年，发行人实现土地开发整理及代建收入分别为 8.34 亿元、14.55 亿元和 11.24 亿元。发行人存货中主要土地整理及代建项目运营情况如下：

表 9-2：发行人主要在建项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	是否签署协议	建设内容	预计总投资	建设周期(年.月)	已投资	已确认收入	已回款
1	大砻坊改造地块	是	土地平整	43.69	2008/08-2022/12	25.69	-	-
2	滨江一期	是	土地平整	9.72	2012/11-2020/12	4.16	-	-
3	青弋江分洪道	是	土地平整	5.64	2013/07-2019/11	3.80	-	-
4	花津桥地块	是	土地平整	3.79	2013/10-2019/12	3.29	0.22	0.22
5	堂子巷项目	是	土地平整	2.65	2013/5-2019/5	2.65	-	-

序号	项目名称	是否签署协议	建设内容	预计总投资	建设周期(年.月)	已投资	已确认收入	已回款
6	大桥华强地块	是	土地平整	1.58	2014/9-2019/9	1.58	-	-
7	雨耕山创意园、雨耕山周边、吉和地块	是	土地平整	2.71	2012/5-2020/5	2.52	1.23	1.23
8	镜湖新城安置房	是	安置房	34.01	2012/09-2019/12	14.95	-	-
合计		-	-	103.79	-	58.64	1.45	1.45

注：镜湖新城安置房项目主要为荆山安置小区项目，该项目包括一期、二期、三期工程。

表 9-3：发行人主要完工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	是否签署协议	建设内容	完工日期(年.月)	已投资	已确认收入	已回款
1	浴牛塘地块、镜湖新城东侧	是	土地平整	2018/12	12.09	0.48	0.48
2	大小官山地块	是	土地平整及停车场建设	2018/12	21.63	4.80	4.80
3	万家牌地块	是	土地平整	2018/12	4.58	-	-
4	毛巾厂地块，人爱美地块，光华工业园	是	土地平整	2018/12	19.31	5.90	5.90
5	环赭山项目	是	土地平整	2018/2	13.16	-	-
6	安奇驾校地块	是	土地平整及停车场建设	2018/12	5.44	0.13	0.13
7	芜纺周边地块	是	土地平整	2017/11	10.38	11.03	11.03
8	红光地块	是	土地平整	2017/11	3.46	3.98	3.98
9	电工机械厂周边地块	是	土地平整	2017/10	2.88	-	-
10	神山公园地块	是	土地平整	2018/2	2.73	-	-
11	原铅丝厂地块	是	土地平整	2017/10	2.37	-	-
12	赤铸山中路	是	土地平整	2017/12	2.05	-	-
13	板城垾周边地块	是	土地平整	2017/10	2.04	-	-
14	东郊路周边地块	是	土地平整	2017/12	2.13	-	-
15	汀棠地块	是	土地平整	2018/9	16.37	18.87	14.74

序号	项目名称	是否签署协议	建设内容	完工日期(年.月)	已投资	已确认收入	已回款
16	保兴垾 1、2 号	是	土地平整	2017/10	4.05	4.66	3.04
17	仪表厂(一期)	是	土地平整	2017/2	1.04	2.20	2.20
18	东方龙城安置房	是	安置房	2018/12	4.40	-	-
19	徽商春天安置房	是	安置房	2016/10	2.00	-	-
20	旭日天都安置房	是	安置房	2017/2	13.19	-	-
21	光华星城安置房	是	安置房	2017/4	9.77	11.24	-
22	望江苑安置房	是	安置房	2016/12	3.07	-	-
23	铅丝厂安置房	是	安置房	2017/1	3.18	-	-
24	新都花园安置房	是	安置房	2016/8	4.14	-	-
25	棠梅园安置房	是	安置房	2017/1	6.28	-	-
合计		-	-	-	171.74	63.29	46.30

注：发行人部分安置房竣工时间较早，但由于工程审计进度缓慢等原因，暂时无法办理竣工结算。

发行人安置房的建设系发行人土地整理的配套业务，安置房建设土地通过招拍挂、财政支付土地价款或政府直接划拨而得。发行人的安置房运营模式分为两类，一类为自行建设，另一类为市场购买。其中，自行建设的安置房，为发行人开工较早的安置房，包括荆山一期安置房项目、荆山二期安置房项目、荆山三期安置房项目等；这部分安置房采取“以拆定建”的形式进行操作，主要适用于早期发行人拆迁安置业务，其收益实现方式包括政府回购和定向销售。2016 年起，发行人的新增拆迁安置地块分布零散、发行人的安置房逐渐采取市场购买的形式；在相应地块进行出让时，事先与开发商锁定配建的安置房数量、价格，这部分安置房的收益主要由土地整理收益进行覆盖。

发行人自行建设安置房的同时，配套建设了部分廉租房，其运营

模式为，面向城市中低收入者收取租金。根据安徽省住房和城乡建设厅印发的《关于加强公租房分配和运营管理的通知》(建保〔2016〕126号)，发行人持有的廉租房可采用租售并举的方式运营。

## 2、会计处理

发行人在土地平整及代建业务过程中产生的投入，按实际支出借记“存货”，贷记相应支出科目，现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。发行人每年与项目委托方，确认项目完成进度及具体结算项目，并确认土地出让金或代建管理费返还金额，借记“应收账款/预收款项”，贷记“主营业务收入”，结转相应成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。发行人收到出让金或代建管理费时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### (二) 商品房业务

#### 1、业务概况

商品房收入是发行人重要收入来源。发行人子公司华安房地产是从事商品房开发销售的房地产公司，从2013年起实现商品房销售收入，该收入受房地产行业影响，存在波动。发行人在房屋竣工验收合格并在相关主管部门备案，签定了销售合同，取得了买方付款证明，办理商品房实物移交手续并经购房人验收合格时，确认收入的实现。

公司商品房开发业务由子公司芜湖市华安房地产开发有限责任公司(以下简称“华安房地产”)负责运营，华安房地产在售的房地产项目为“长江湾1号”商品房项目。该项目共有18栋楼，分期滚动开发，总投资7.5亿元，已于2016年底完成主体工程竣工，并开始对外

交付。项目建筑面积合计约 179,988.80 平方米，可售面积 173,305.26 平方米，2018 年末已售面积 171,871.76 平方米，已累计确认 10.70 亿元的收入，累计回款 10.28 亿元。总体来看，该项目未来可为公司带来一定资金流入，但剩余房产的销售尚存在一定不确定性。根据区政府对公司的定位规划，公司近年来未新增商品房项目；发行人未来商品房业务的发展存在不确定性。

**表 9-4：截至 2018 年末公司存量商品房业务情况**

单位：平方米，亿元

项目名称	建设面积	总投资	已投资	可售面积	已售面积	累计销售收入	累计回笼资金
长江湾 1 号	179,988.80	7.50	7.50	173,305.26	171,871.76	10.70	10.28

## 2、会计处理

发行人在商品房建设过程中，将实际投入借记“存货”，贷记相应支出科目，现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。根据每年商品房的销售情况，发行人确认收入，借记“应收账款/预收款项”、贷记“主营业务收入”，同时结转相应成本，借记“主营业务成本”、贷记“存货”。发行人收到购房款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## （三）发行人发展规划

根据《芜湖市镜湖区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，芜湖市镜湖区致力于发展成为皖江城市带重要的先进制造业基地；区域商贸中心和全国重要的现代物流中心；皖南国际文化旅游示范区；芜湖市“宜居—宜业”的现代化、生态化绿色新城区。发行人将

根据镜湖区政府部署的中心工作，围绕“四最镜湖”的总体工作思路，努力实现资金保障、土地挂牌、拆迁服务、国有资产管理等各项工作效能的进一步提高，为区内经济建设再立新功。

1、做好招商引资及土地规划挂牌工作。进一步推进地块挂牌进度，加快资金回笼。对拟挂牌地块，深入现场，仔细勘察地形地貌，力求规划更加科学合理。

2、拓展融资渠道，降低融资成本。进一步加强与芜湖建投的合作，积极争取区财政资金。同时，加大土地出让金催缴力度，对镜湖区内已出让地块根据合同约定的缴款时间及时催缴，切实保障建设资金健康良好运转。

3、做好实物资产的统计与管理工作。做好实物资产的统计工作，建立资产管理台账，力争做到数据准确、全面、及时为相关决策提供依据。加强安置小区门面房管理，盘活部分闲置资产，充分发挥闲置资产的经济效益和社会效益、确保国有资产保值增值。

4、进一步做好拆迁、安置服务工作，努力正视、克服、解决公司面临的诸多困难和问题。理清工作思路，推进项目建设，强化资金管理，完善运作机制，提高竞争实力，为全面出色完成工作目标努力奋斗。

### 三、发行人所在行业情况

发行人是芜湖市镜湖区政府批准设立的其他有限责任公司，是镜湖区最重要的土地开发整理及代建、保障房建设运营、国有资本运营的主体。

## （一）土地开发整理业务

### 1、我国土地开发整理业务现状及前景

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用现状进行调整、改造、综合整治、提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

2010 年 9 月，国土资源部颁布了《国土资源部办公厅关于印发开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工的通知》（国土资厅发〔2010〕50 号）。该文件要求，从 2011 年 4 月开始，我国土地一级开发以土地储备中心为主导的模式将全面转变为企业主导模式，为政府融资平台承担土地开发整理职能提供了法律依据。

近年来全国土地成交价格上涨速度呈现放缓趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年土地开发整理市场将继续保持良好的发展态势。

### 2、芜湖市及镜湖区土地开发整理业务现状及前景

近年来，芜湖市城乡面貌发生了新变化。芜湖内部区划调整顺利实施，江北新区启动建设，市区面积由 827 平方公里扩大到 1,491 平方公里，建成区面积达 165 平方公里；累计完成了棚户区改造 5.30 万户，城镇化率由 54.60% 上升到 62%；新建了扩建神山等 9 个公园，

新增绿地 2,217 万平方米，建设森林长廊 275 公里，完成造林 55.60 万亩，森林覆盖率由 13.70% 上升到 18.80%，成为国家园林城市；完成了板城垾一期、大官沟水系、无为万亩圩口堤防达标四期工程；完成了 22 个老旧小区综合整治，住宅小区物业服务覆盖率达 86%。

根据规划，未来几年，芜湖市将坚持规划引领，推进新型城镇化。提升大龙湾新型城镇化示范区建设水平，支持无为县加快城市化进程，推进城市修补和有序更新，完成城市规划区范围内棚户区改造，落实用地“双向约束”、用地规模预核定等政策，强化耕地保护，清理盘活存量用地、闲置土地。芜湖市将强化住房保障，完成棚户区改造 300 万平方米，提高改造资金转化率，推进老旧小区改造、老旧市场搬迁改造，提升城市美化、亮化水平。此外，芜湖将落实房地产去库存化政策措施，完善商品房预售资金监管，加快户籍制度改革，鼓励农民进城购房，促进房地产市场平稳健康发展，加快建筑产业现代化示范项目建设，实现城乡一体、协调发展。

作为芜湖市的中心城区，镜湖区的土地需求同样保持逐年大幅增长。近年来，镜湖区致力于区内拆迁安置工作，一方面努力推进区内旧城改造、棚户区改造，另一方面妥善处理各拆迁地块疑难、遗留问题，为后期土地出让工作打下坚实基础。随着镜湖区经济的快速发展，镜湖区的土地需求将进一步增长，镜湖区土地开发整理行业将有良好的发展前景。

## （二）房地产业务

### 1、我国房地产业务现状及前景

房地产行业是指从事开发建设、销售、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务等经济活动的行业，是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产业，特别是二三线城市的房地产业，仍有较大的发展空间。

## 2、芜湖市房地产业务现状及前景

商品房运营方面，根据芜湖市住房和城乡建设委员会发布的《芜湖市 2017 年 1-12 月房地产市场分析报告》、《2018 年 1-12 月芜湖市房地产市场运行情况》显示，2017 年芜湖市全市商品房销售面积 868.65 万平方米，同比增长 18.95%，增幅较上半年末下降 16.25 个百分点，市区商品房销售面积 623.86 万平方米，同比增长 28.26%，增幅较上半年末下降 5.58 个百分点；2018 年芜湖市全市商品房销售面积 1,030.2 万平方米，同比增长 18.60%，市区商品房销售面积 708.8 万平方米，同比增长 13.62%。

2017 年市区共出让经营性土地 19 宗，出让面积 2741.09 亩，同

比增长 26.52%，成交金额 106.04 亿元，同比增长 36.72%。2018 年市区出让经营性土地 18 宗，出让面积 148.75 万平方米（2231.2 亩），同比下降 18.60%，成交金额 99.76 亿元，同比下降 5.92%。

2018 年房地产市场坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境，利好政策接连出台，市场表现超出预期。总体来看，芜湖市房地产市场仍处于健康发展的良好态势，价格基本稳定，供求结构基本合理。住房消费以自住性和改善性为主，商品房库存有序化解，市场监管体系较为完善，主要指标保持在全省前列。

#### 四、发行人行业地位和竞争优势

##### （一）发行人行业地位

发行人作为镜湖区大型国有公司，其主要职能是承担镜湖区城市基础设施的投资、融资、建设、运营和管理任务，在镜湖区城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。此外，发行人凭借强大的股东背景，享受了地方政府的相关政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支持。

近年来在镜湖区政府的正确指导下，发行人以大建设、大发展为统领，紧紧围绕“城市大建设、经济大发展、环境大变化、百姓得实惠”的发展目标，坚持以筹措资金、增强公司经济实力为重点，在拓宽融资渠道和强化管理服务上谋求新突破，为加速镜湖区发展做出了巨大贡献。

##### （二）发行人的竞争优势

###### 1、区域优势

发行人所在的芜湖市，为安徽省第二大城市，是国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市。2010 年 1 月 12 日，国务院批复《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，将芜湖定位于“一轴两核双翼”布局中的两核之一。受益于毗邻长江的自然优势以及长三角经济圈的强有力带动，芜湖在产业集群集聚、招商引资、吸引人才等方面拥有较强优势，为发行人的长期发展提供了良好外部环境。

截至 2019 年 11 月末，芜湖市城投公司共 9 家，芜湖市城投公司债券（含中期票据、定向工具、短期融资券）余额合计 336.00 亿元；镜湖区城投公司 1 家，发行人芜湖市镜湖建设投资有限公司为镜湖区唯一一家城投公司，镜湖区城投公司债券余额合计 22.10 亿元。

## 2、地方政府政策支持优势

芜湖市是全国四大自主创新示范区（北京中关村、武汉东湖、上海张江、安徽合芜蚌）之一“合芜蚌自主创新综合配套改革试验区”的核心城市，在产业政策、财政政策、金融政策等方面受到国家全方位的支持，根据《安徽省人民政府关于支持芜湖高新技术产业园区加快发展若干政策措施的通知》，安徽省将大力支持芜湖高新区加快高新技术产业发展、促进创新资源集聚、优化区域发展环境、加大金融政策扶持、吸引创新人才，优先保障创新型项目土地供应，积极引导芜湖高创业投资基金和产业发展基金的设立。

作为芜湖市城市基础设施建设行业重要的投资与经营主体，芜湖市及镜湖区政府在发行人的建设和发展方面给予了大力支持。公司在项目建设、投融资、财政补贴等方面相继得到了政府的大力扶持，随

着芜湖市镜湖区城市发展战略的实施，地方政府必将加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人在国有资产经营中的主导地位。

### **3、行业垄断优势**

作为镜湖区城市基础设施行业重要的投融资与经营主体，发行人在镜湖区内城市基础设施建设行业处于垄断地位，能够保证发行人市场份额占有率、收入和利润来源稳定。

### **4、运营模式规范**

土地开发整理是发行人的主营业务，发行人始终严格按照镜湖区政府要求，依法净地挂牌、净地出让。发行人紧密配合芜湖市发改委、芜湖市国有土地收储中心、芜湖市规划局、芜湖市国土资源局、测量队等相关部门，先后配合完成多个地块的立项批复、土地测量、收回土地使用权、土地拍卖挂牌工作，保证全部过程运营规范，避免不必要的风险。

### **5、综合实力优势**

近年来，在政府的支持下，公司不断探索市场化经营路径，资产规模不断壮大，利润水平不断提升。截至 2018 年末，发行人资产总额为 281.04 亿元，所有者权益为 101.95 亿元，资产负债率为 63.72%。2016-2018 年度，发行人分别实现营业收入 11.75 亿元、15.18 亿元和 11.52 亿元，分别实现净利润 2.43 亿元、2.01 亿元和 1.48 亿元；近三年平均净利润 1.97 亿元。发行人较强的综合实力，为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的保障和物质基础。

## **五、 发行人地域经济情况**

## (一) 芜湖市经济发展情况

芜湖市位于长江三角洲西北部，南靠黄山、九华山，北接江淮平原，居华东中心位置，临江近海，东承经济发展活力最强的长江三角洲，西接正在崛起的中部地区，承东启西，是华东地区第三大综合交通枢纽，皖江城市带承接产业转移示范区的双核心城市之一，素有“长江巨埠、皖之中坚”的美誉。

芜湖市域面积 6,026 平方公里，其中市辖区面积 1,491 平方公里，拥有 2 个国家级开发区、11 个省级开发区。截至 2018 年末，全市常住人口 374.8 万人，比上年增加 5.2 万人；城镇化率 65.54%，比上年提高 0.49 个百分点，并于 2018 年 10 月被国家林业和草原局授予“2018 年国家森林城市”，为安徽省唯一一家获此殊荣的城市。

2018 年，芜湖市全年实现地区生产总值 3,278.53 亿元，同比增长 8.4%。其中，第一产业增加值 133.03 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 1,710.64 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1,434.86 亿元，增长 8.5%。按常住人口计算，人均生产总值 88,085 元，按年均汇率折算为 13,311 美元。三次产业增加值比例由上年的 4.2: 56.0: 39.8 调整为 4.0: 52.2: 43.8。

表 9-5: 2016-2018 年芜湖市主要经济指标

单位：亿元，%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	3,278.53	8.4	3,065.52	8.9	2,699.44	9.7
第一产业增加值	133.03	3.1	129.67	4.3	126.90	2.5
第二产业增加值	1,710.64	8.6	1,716.40	8.6	1,511.72	9.4

第三产业增加值	1,434.86	8.5	1,219.45	9.7	1,060.82	11.0
全年固定资产投资	-	9.7	3,342.24	11.2	3,006.90	11.0
社会消费品零售总额	1,028.26	12.2	930.86	12.4	828.17	13.0
进出口总额（亿美元）	68.76	3.6	63.77	12.3	57.09	-13.5
存款余额	3,743.69	15.0	3,254.57	11.6	2,915.78	14.4
贷款余额	3,413.50	6.3	3,211.46	12.6	2,852.59	14.5

资料来源：2016-2018 年芜湖市国民经济与社会发展统计公报。

2018 年，芜湖市全市财政总收入完成 603.1 亿元，增长 8%。其中：地方一般公共财政预算收入 318.1 亿元，增长 2.2%，加上级税收返还及补助收入 135.8 亿元、调入预算稳定调节基金和其他资金 22.3 亿元、上年结余收入 3.3 亿元、一般债券转贷收入 106.9 亿元，收入合计 586.4 亿元。

## （二）镜湖区经济发展情况

镜湖区是芜湖市的中心城区、服务业的核心区，交通便捷、商业发达，科教文化资源富集，生活、娱乐、休闲设施配套完善，是全市经济、文化、信息、金融中心和中央商务区。镜湖区常住人口约 60 万，区域面积 121 平方公里。近年来镜湖区经济持续增长，2016-2018 年芜湖市镜湖区分别实现地区生产总值 451.9 亿元、514.3 亿元和 582.7 亿元，分别同比增长 10.3%、9.8% 和 11.5%；总量、增速均位于五区四县之首。镜湖区作为芜湖市中心城区，以第三产业为主，2018 年镜湖区第三产业实现增加值 514.4 亿元，同比增长 12.1%，占 GDP 比重为 88.3%；总量、增速、占比均位于全市第一。

2018 年，镜湖区财政收入累计完成 60.09 亿元，较上年同期增长 15.5%，其中一般预算收入完成 29.96 亿元，较上年同期增长 15.0%。

近年来镜湖区围绕城市面貌改善，稳步推进了棚户区改造、重点工程建设等工作，近年来镜湖区完成了广电中心村等 13 个棚户区征收工作，全力配合保障商合杭长江大桥、长江路综合管廊等 13 个重点工程建设，城市基础设施建设、环境改善、城市治理等不断推进，为全市经济社会发展奠定了良好基础。2019 年，镜湖区将围绕年度征收目标，突出征收工作重点，结合巡视整改，全力做好工作推进，力争全年形成“净地”项目 10 个。

总体来看，镜湖区作为芜湖市中心城区，经济生产总值多年来保持芜湖市各区县第一，区域经济的稳步发展为棚户区改造、土地整理开发及基础设施建设等事业发展提供了良好的外部环境。

## 第十条 发行人财务情况

本募集说明书引用的财务数据，来自于发行人 2016-2018 年经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（会审字[2019]3651 号）认为，发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2018 年度、2017 年度、2016 年度的公司经营成果和现金流量。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的其他报表、注释），以及本募集说明书中其他部分对于发行人经营与财务状况的简要说明。

### 一、 发行人财务总体情况

#### （一）发行人最近三年的主要财务数据与指标

表 10-1：发行人最近三年的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	168,865.04	237,761.56	262,833.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	144,203.67	129,228.97	32,975.42
预付款项	-	-	-
其他应收款	411,689.89	377,700.81	788,587.32
存货	2,005,992.04	1,987,426.59	2,142,860.76

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,730,750.64</b>	<b>2,732,117.93</b>	<b>3,227,256.56</b>
<b>非流动资产：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
可供出售金融资产	44,095.00	40,895.00	39,145.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	6,435.08	7,841.00	7,841.00
长期股权投资	8,970.74	8,640.49	4,371.11
投资性房地产	-	-	-
固定资产	15,936.86	18,011.26	20,213.19
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	248.09	116.17	111.36
其他非流动资产	3,926.67	3,926.67	3,846.67
<b>非流动资产合计</b>	<b>79,612.43</b>	<b>79,430.59</b>	<b>75,528.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,810,363.07</b>	<b>2,811,548.52</b>	<b>3,302,784.88</b>
<b>流动负债：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
短期借款	-	-	-
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	-	-	-
应付票据及应付账款	17,672.42	13,956.81	45,298.37
预收款项	1,016,880.13	979,429.42	1,501,034.30
应付职工薪酬	-	-	1.70
应交税费	4,819.41	4,910.93	5,488.42

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应付款	349,628.60	284,819.76	181,548.33
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	51,265.61	73,940.95	120,554.55
其他流动负债	2,025.24	1,600.95	1,045.42
<b>流动负债合计</b>	<b>1,442,291.40</b>	<b>1,358,658.83</b>	<b>1,854,971.09</b>
<b>非流动负债:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
长期借款	202,100.10	224,700.00	203,400.00
应付债券	96,000.00	168,000.00	192,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	50,500.00	59,144.56	71,440.04
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	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>348,600.10</b>	<b>451,844.56</b>	<b>466,840.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,790,891.50</b>	<b>1,810,503.38</b>	<b>2,321,811.14</b>
<b>所有者权益:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	126,159.35	122,563.66	122,567.80
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	21,935.26	20,482.45	18,487.26

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一般风险准备	42.25	37.07	32.93
未分配利润	665,208.72	651,863.54	633,798.18
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,013,345.57</b>	<b>994,946.73</b>	<b>974,886.17</b>
少数股东权益	<b>6,126.00</b>	<b>6,098.41</b>	<b>6,087.57</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,019,471.57</b>	<b>1,001,045.14</b>	<b>980,973.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,810,363.07</b>	<b>2,811,548.52</b>	<b>3,302,784.88</b>

表 10-2：发行人最近三年的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>115,190.70</b>	<b>151,753.72</b>	<b>117,465.64</b>
其中：营业收入	115,190.70	151,753.72	117,465.64
<b>二、营业总成本</b>	<b>132,208.18</b>	<b>171,717.96</b>	<b>137,867.43</b>
其中：营业成本	99,302.47	130,531.07	95,828.51
税金及附加	197.04	626.20	2,439.49
销售费用	64.23	273.73	217.13
管理费用	3,327.74	3,738.02	3,535.84
研发费用	-	-	-
财务费用	27,140.09	33,407.62	32,705.52
其中：利息费用	29,630.52	35,241.92	39,300.81
利息收入	2,636.91	2,119.98	6,795.74
资产减值损失	2,176.63	3,141.32	3,140.95
加：其他收益	31,800.00	40,500.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-77.26	-5.14	46.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-77.26	-80.61	-30.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,705.26</b>	<b>20,530.62</b>	<b>-20,355.63</b>
加：营业外收入	0.21	0.04	46,600.00
减：营业外支出	1.07	2.66	405.85
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>14,704.40</b>	<b>20,528.00</b>	<b>25,838.53</b>
减：所得税费用	-132.04	456.61	1,496.74
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,836.43</b>	<b>20,071.40</b>	<b>24,341.79</b>
<b>(一) 按经营持续性分类</b>	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,836.43	20,071.40	24,341.79
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>(二) 按所有权归属分类</b>	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	14,797.98	20,060.56	24,327.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	38.46	10.84	14.50
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-
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	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>14,836.43</b>	<b>20,071.40</b>	<b>24,341.79</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,797.98	20,060.56	24,327.29
归属于少数股东的综合收益总额	38.46	10.84	14.50

表 10-3：发行人最近三年的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	137,047.90	269,819.38	309,210.03
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	78,088.43	143,120.96	214,859.14
经营活动现金流入小计	215,136.33	412,940.33	524,069.18
购买商品、接受劳务支付的现金	130,391.02	233,856.18	368,281.41
支付给职工以及为职工支付的现金	231.68	476.53	327.93
支付的各项税费	435.15	2,520.40	4,632.28
支付其他与经营活动有关的现金	5,744.78	45,834.83	170,374.03
经营活动现金流出小计	136,802.62	282,687.94	543,615.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>78,333.71</b>	<b>130,252.39</b>	<b>-19,546.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
收回投资收到的现金	1,405.92	-	500.00
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	-0.06	-	-
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	2,636.91	2,732.00	2,141.27
投资活动现金流入小计	4,042.77	2,732.00	2,641.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120.78	5.90	315.51
投资支付的现金	3,607.50	6,100.00	-
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,728.28	6,105.90	315.51
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>314.48</b>	<b>-3,373.89</b>	<b>2,325.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
吸收投资收到的现金	3,590.00	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	100,000.00	-	109,990.00
发行债券收到的现金	-	-	119,040.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,222.84	4,587.35	74,076.27
筹资活动现金流入小计	108,812.84	4,587.35	303,106.27
偿还债务支付的现金	205,314.87	40,500.00	54,941.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,155.46	35,315.96	38,359.02
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	38,211.74	51,494.01	62,072.48
筹资活动现金流出小计	265,682.07	127,309.98	155,372.50
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-156,869.23</b>	<b>-122,722.63</b>	<b>147,733.78</b>
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	<b>-78,221.04</b>	<b>4,155.87</b>	<b>130,513.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	228,198.77	224,042.90	93,529.83
六、期末现金及现金等价物余额	<b>149,977.72</b>	<b>228,198.77</b>	<b>224,042.90</b>

表 10-4：发行人最近三年的主要财务指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率（倍）	1.89	2.01	1.74
速动比率（倍）	0.50	0.55	0.58
资产负债率（%）	63.72	64.40	70.30
应收账款周转率（次/年）	0.84	1.87	7.07
存货周转率（次/年）	0.05	0.06	0.05
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.04
净资产收益率（%）	1.47	2.03	2.51
总资产收益率（%）	0.52	0.67	0.84
EBITDA（万元）	46,531.23	57,977.75	67,527.10

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
EBITDA 利息保障倍数	1.57	1.65	1.72

上述财务指标计算方法如下：

- 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=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[ (资产总额期初数+资产总额期末数) /2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[ (应收账款期初数+应收账款期末数) /2]
- 6、存货周转率=营业成本/[ (存货期初数+存货期末数) /2]
- 7、净资产收益率=净利润/[ (所有者权益期初数+所有者权益期末数) /2]×100%
- 8、总资产收益率=利润总额/[ (资产总额期初数+资产总额期末数) /2]×100%
- 9、EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(利息费用+资本化利息支出)

## (二) 发行人财务分析

### 1、概述

表 10-5：发行人最近三年的资产负债情况

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
总资产	2,810,363.07	2,811,548.52	3,302,784.88
其中：流动资产	2,730,750.64	2,732,117.93	3,227,256.56
非流动资产	79,612.43	79,430.59	75,528.32
总负债	1,790,891.50	1,810,503.38	2,321,811.14
其中：流动负债	1,442,291.40	1,358,658.83	1,854,971.09
非流动负债	348,600.10	451,844.56	466,840.04
所有者权益	1,019,471.57	1,001,045.14	980,973.74

截至 2018 年末，发行人资产总计 2,810,363.07 万元，负债总计

1,790,891.50 万元，所有者权益合计 1,019,471.57 万元，资产负债率为 63.72%。

截至 2018 年末，发行人账面作为固定资产核算的公益性资产账面价值为 5,472.97 万元，主要系镜湖区人民政府拨入的农贸市场等资产，在计算发行企业债券指标的净资产中已将该部分金额扣除。除此之外，发行人资产中不存在新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，发行人土地使用权均取得相关权证。

## 2、偿债能力分析

表 10-6：发行人最近三年的主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
总资产	2,810,363.07	2,811,548.52	3,302,784.88
其中：流动资产	2,730,750.64	2,732,117.93	3,227,256.56
存货	2,005,992.04	1,987,426.59	2,142,860.76
总负债	1,790,891.50	1,810,503.38	2,321,811.14
其中：流动负债	1,442,291.40	1,358,658.83	1,854,971.09
流动比率（倍）	1.89	2.01	1.74
速动比率（倍）	0.50	0.55	0.58
资产负债率（%）	63.72	64.40	70.30

从短期偿债指标来看，近三年发行人的流动比率处在合理范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配；近三年速动比率一直处于较低的水平，是因为发行人在代建业务中产生的存货占比较高，这一特点符合城投公司的行业情况。总体而言，发行人流动比率、速动比率保持较好的水平且较为稳定，短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看，发行人 2016-2018 年末的资产负债率分别为 70.30%、64.40% 和 63.72%，2017 年末较 2016 年末资产负债率大幅下降的原因是根据芜湖市财政局的财建〔2018〕262 号文，市财政同意市建投和镜湖区建投公司就棚改支出成本预结算，冲抵双方往来账款所导致的。总体而言，发行人资产负债率处于行业合理水平，长期偿债能力较强。

本次债券发行后，以 2018 年末的财务数据为基准测算，发行人资产负债率由 63.72% 上升至 64.97%（按照本次发行规模 10 亿元计算），本次债券的发行对发行人总体债务负担水平和偿债能力影响不大，债务风险处于可控范围。

表 10-7：本次发债后资产负债率模拟测算

单位：万元

项目	发债前	发债后（模拟）
总资产	2,810,363.07	2,910,363.07
总负债	1,790,891.50	1,890,891.50
流动负债	1,442,291.40	1,442,291.40
非流动负债	348,600.10	448,600.10
所有者权益	1,019,471.57	1,019,471.57
资产负债率（%）	63.72	64.97

### 3、营运能力分析

表 10-8：发行最近三年的营运能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	0.84	1.87	7.07
存货周转率（次/年）	0.05	0.06	0.05
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.04

2016-2018 年度，发行人应收账款周转率分别为 7.07 次/年、1.87 次/年和 0.84 次/年，下降幅度较大，主要原因系发行人 2016 年以来主营业务的结算方式发生变化所致；2016 年以来发行人主营业务结算方式，由土地出让金当年结算、当年返还，变为代建管理收入当年结算、次年返还，发行人应收账款 2016 年以来规模迅速增加。

2016-2018 年度，发行人存货周转率分别为 0.05 次/年、0.06 次/年和 0.05 次/年，存货周转率较低，主要因为发行人的主营业务以土地整理为主，前期资金投入较大、资金占用时间较长。报告期内，发行人存货周转率大体保持稳定；其中 2017 年存货周转率较上一年度的增加，主要系与市建投预结算部分棚改支出所致。

2016-2018 年度，发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.05 次/年和 0.04 次/年，总资产周转率较低，主要是系发行人的资产构成中存货占比比较大。发行人的存货主要由土地平整和代建项目成本所构成的，此类业务初始投资巨大，建设周期长，因此存货余额规模较大。

综上，报告期内，发行人的运营能力变化不大。由于行业特性，发行人运营能力的指标较低。未来几年，随着镜湖区经济建设的持续健康发展，发行人在城市基础设施建设及土地平整等业务的发展空间将进一步扩大，从而将为公司带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。

#### 4、 盈利能力分析

表 10-9：发行人最近三年的盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业总收入	115,190.70	151,753.72	117,465.64
营业总成本	132,208.18	171,717.96	137,867.43
其中：营业成本	99,302.47	130,531.07	95,828.51
政府补助	31,800.00	40,500.00	46,600.00
利润总额	14,704.40	20,528.00	25,838.53
净利润	14,836.43	20,071.40	24,341.79
营业毛利率 (%)	13.11	13.61	18.14
净资产收益率 (%)	1.47	2.03	2.51
总资产收益率 (%)	0.52	0.67	0.84

### (1) 盈利情况分析

发行人营业收入主要来源于土地平整及代建业务和商品房销售，最近三年，发行人实现的营业收入分别为 117,465.64 万元、151,753.72 万元和 115,190.70 万元。报告期内，发行人营业收入存在一定波动；2017 年度发行人的营业收入大幅增加，系前期完成的土地平整及代建项目结算增加所致。

最近三年，发行人的营业成本分别为 95,828.51 万元、130,531.07 万元和 99,302.47 万元。发行人的营业成本主要由土地平整及代建业务的资金投入、商品房建设成本构成。

最近三年，发行人营业毛利率分别为 18.14%、13.61% 和 13.11%，呈逐年下降趋势，主要系发行人商品房销售毛利率较高、但报告期内商品房销售收入快速下降所致。

最近三年，发行人实现的利润总额分别为 25,838.53 万元、20,528.00 万元和 14,704.40 万元，实现的净利润分别为 24,341.79 万元、20,071.40 万元和 14,836.43 万元。报告期内，发行人实现的利润

波动较大，发行人最近三年实现的平均净利润为 19,749.87 万元，按照本期债券票面利率为 6.00% 测算，最近三年实现的平均净利润对本期债券利息的覆盖倍数约为 2.35 倍。

### （2）期间费用分析

表 10-10：发行人最近三年的期间费用明细

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	64.23	0.06	273.73	0.18	217.13	0.18
管理费用	3,327.74	2.89	3,738.02	2.46	3,535.84	3.01
财务费用	27,140.09	23.56	33,407.62	22.01	32,705.52	27.84
合计	<b>30,532.06</b>	<b>26.51</b>	<b>37,419.37</b>	<b>24.66</b>	<b>36,458.49</b>	<b>31.04</b>

注：“占比”指期间费用占营业收入的比重。

报告期内，发行人期间费用总额占营业收入的比重分别为 31.04%、24.66% 和 26.51%，期间费用主要以财务费用为主；报告期内，发行人财务费用占当期营业收入的比重为 27.84%、22.01% 和 23.56%，系发行人日常经营行为产生的利息费用。

### （3）政府补助收入

为支持发行人业务发展，镜湖区政府每年给予发行人一定金额的财政补贴。最近三年，发行人获得政府补助收入分别为 46,600.00 万元、40,500.00 万元和 31,800.00 万元；政府补助是发行人利润的重要来源，发行人盈利状况受政府补助影响较大。鉴于发行人承担了镜湖区较多的土地平整及代建业务，未来政府补助收入具有持续性、稳定性。

## 5、现金流量分析

表 10-11：发行人最近三年的现金流量明细

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动现金流入小计	215,136.33	412,940.33	524,069.18
经营活动现金流出小计	136,802.62	282,687.94	543,615.64
经营活动产生的现金流量净额	<b>78,333.71</b>	<b>130,252.39</b>	<b>-19,546.47</b>
投资活动现金流入小计	4,042.77	2,732.00	2,641.27
投资活动现金流出小计	3,728.28	6,105.90	315.51
投资活动产生的现金流量净额	<b>314.48</b>	<b>-3,373.89</b>	<b>2,325.76</b>
筹资活动现金流入小计	108,812.84	4,587.35	303,106.27
筹资活动现金流出小计	265,682.07	127,309.98	155,372.50
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-156,869.23</b>	<b>-122,722.63</b>	<b>147,733.78</b>

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -19,546.47 万元、130,252.39 万元和 78,333.71 万元；报告期，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要由代建款项支付进度及代建项目回款波动综合决定。报告期内，发行人经营活动现金流入、现金流出逐年减少，系发行人与其他单位的往来款规模减少所致。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 2,325.76 万元、-3,373.89 万元和 314.48 万元；报告期内，发行人投资活动产生的现金流净额波动较大，系长期应收款的回款规模出现波动、向联营企业与合营企业新增投资所致。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 147,733.78 万元、-122,722.63 万元和-156,869.23 万元；报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额出现大幅下降趋势，主要系发行人

近年来有息债务集中偿还所致。

### （三）资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

表 10-12：发行人最近三年的资产结构

单位：万元，%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	168,865.04	6.01	237,761.56	8.46	262,833.06	7.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	144,203.67	5.13	129,228.97	4.60	32,975.42	1.00
预付款项	-	-	-	-	-	-
其他应收款	411,689.89	14.65	377,700.81	13.43	788,587.32	23.88
存货	2,005,992.04	71.38	1,987,426.59	70.69	2,142,860.76	64.88
持有待售资产	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	<b>2,730,750.64</b>	<b>97.17</b>	<b>2,732,117.93</b>	<b>97.17</b>	<b>3,227,256.56</b>	<b>97.71</b>
非流动资产：						
可供出售金融资产	44,095.00	1.57	40,895.00	1.45	39,145.00	1.19
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
长期应收款	6,435.08	0.23	7,841.00	0.28	7,841.00	0.24
长期股权投资	8,970.74	0.32	8,640.49	0.31	4,371.11	0.13
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	15,936.86	0.57	18,011.26	0.64	20,213.19	0.61
在建工程	-	-	-	-	-	-

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	-	-	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	248.09	0.01	116.17	0.00	111.36	0.00
其他非流动资产	3,926.67	0.14	3,926.67	0.14	3,846.67	0.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>79,612.43</b>	<b>2.83</b>	<b>79,430.59</b>	<b>2.83</b>	<b>75,528.32</b>	<b>2.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,810,363.07</b>	<b>100.00</b>	<b>2,811,548.52</b>	<b>100.00</b>	<b>3,302,784.88</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，发行人资产总额分别为 3,302,784.88 万元、2,811,548.52 万元和 2,810,363.07 万元，资产规模平缓下降。2017 年末发行人资产规模下降，系芜湖市财政局“财建〔2018〕262 号文”要求市建投和发行人预结算部分棚改支出，冲抵双方往来账款，以降低发行人资产、负债规模。

从资产结构上看、发行人的资产构成以流动资产为主。最近三年末，发行人流动资产在总资产中的比重分别为 97.71%、97.17% 和 97.17%，主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货等构成；发行人非流动资产在总资产中的比重分别为 2.29%、2.83% 和 2.83%，主要由可供出售金融资产和固定资产等构成。

### （1）货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为 262,833.06 万元、237,761.56 万元和 168,865.04 万元，占资产总额的比例分别为 7.96%、8.46% 和 6.01%。报告期内，发行人货币资金明细如下：

表 10-13：发行人最近三年的货币资金明细

单位：万元，%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例
银行存款	151,804.72	89.90	228,198.77	95.98	224,042.90	85.24
其他货币资金	17,060.32	10.10	9,562.80	4.02	38,790.16	14.76
合计	<b>168,865.04</b>	<b>100.00</b>	<b>237,761.56</b>	<b>100.00</b>	<b>262,833.06</b>	<b>100.00</b>

发行人银行存款主要为项目专项资金，专款专用；最近三年末，项目专项资金分别为 179,828.41 万元、185,089.31 万元和 129,210.33 万元。

截至 2018 年末，发行人其他货币资金余额主要为贷款及票据保证金。截至 2018 年末，受限货币资金规模为 18,887.32 万元；除此之外，货币资金余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

## （2）应收票据及应收账款

表 10-14：发行人最近三年的应收票据及应收账款分类

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收票据	-	-	-
应收账款	144,203.67	129,228.97	32,975.42
合计	<b>144,203.67</b>	<b>129,228.97</b>	<b>32,975.42</b>

报告期内，发行人应收账款账面价值分别为 32,975.42 万元、129,228.97 万元和 144,203.67 万元，占同期总资产的比例分别为 1.00%、4.60% 和 5.13%；发行人应收账款占总资产的比重较小，但增长迅速。

发行人应收账款，全部为应收镜湖区财政局的工程款。形成原因为，2016 年以来，发行人土地整理业务模式改为委托代建、回款方式

为“年末结算、次年回款”；由于发行人业务模式、回款方式的变化，因此发行人应收账款增加迅速。报告期内，发行人应收账款的回款周期，均为 1 年以内，这部分款项的回收是有保障的。

表 10-15：发行人 2018 年末的应收账款明细

单位名称	账面余额	占余额 的比例	坏账准 备金额	账龄	性质	单位：万元	
						报告期回 款情况	未来回 款计划
芜湖市镜湖区财政局	144,203.67	100.00	-	1 年以内	工程款	按时回款	1 年内 回款

发行人应收账款的欠款单位为镜湖区财政局，发生坏账的可能性较小，不涉及对其计提坏账准备的情形。

### （3）其他应收款

表 10-16：发行人最近三年的其他应收款分类

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末	单位：万元	
				2018 年末	2017 年末
应收利息	11.94	14.54	-		
应收股利	-	-	-		
其他应收款	411,677.95	377,686.26	788,587.32		
合计	<b>411,689.89</b>	<b>377,700.81</b>	<b>788,587.32</b>		

最近三年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值为 788,587.32 万元、377,686.26 万元和 411,677.95 万元，占同期总资产的比例分别为 23.88%、13.43% 和 14.65%；发行人报告期的其他应收款金额波动较大。2017 年末，发行人其他应收款余额较上一年度下降较大，系与芜湖市镜湖区重点工程建设管理局进行结算所致。

截至 2018 年末，发行人政府性应收款项余额合计 385,561.03 万元，其中应收账款中 144,203.67 万元（全部为应收芜湖市镜湖区财政局）、其他应收款 241,357.36 万元（包括应收芜湖市镜湖区重点工程

建设管理处 156,435.50 万元和应收芜湖市镜湖区财政局 84,921.86 万元), 发行人 2018 年末政府性应收款项总额占净资产的比重为 37.82%。

表 10-17: 发行人 2018 年末的其他应收款坏账计提情况

单位: 万元, %

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,810.51	1.11	3,462.46	71.98	1,348.05
按组合计提坏账准备的其他应收款	427,262.84	98.89	16,932.94	3.96	410,329.90
其中: 组合 1	387,590.37	89.71	-	-	387,590.37
组合 2	39,672.47	9.18	16,932.94	42.68	22,739.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	432,073.35	100.00	20,395.40	4.72	411,677.95

表 10-18: 发行人 2018 年末的单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位: 万元, %

按单位	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖永年针织集团有限公司	4,810.51	3,462.46	71.98	单项认定
合计	4,810.51	3,462.46	71.98	

表 10-19: 发行人 2018 年末的按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位: 万元, %

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,873.58	593.68	5.00
1 至 2 年	4,683.64	468.36	10.00
2 至 3 年	8,580.99	2,574.30	30.00
3 至 4 年	1,827.65	913.83	50.00
4 至 5 年	1,619.20	1,295.36	80.00
5 年以上	11,087.41	11,087.41	100.00

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计	39,672.47	16,932.94	42.68

表 10-20：发行人 2018 年末按欠款方归集的余额前五名的其他应收款

单位：万元，%

单位名称	账面余额	占余额的比例	坏账准备金额	账龄	性质
芜湖市镜湖区重点工程建设管理处	156,435.50	36.21	-	1-5 年	往来款
古城建设投资有限公司	92,409.02	21.39	-	2 年以上	借款
芜湖市镜湖区财政局	84,921.86	19.65	-	1 年以内、1-5 年、5 年以上	往来款
芜湖市拓实建设有限公司	26,877.96	6.22	-	1 年以内	往来款
芜湖锋尚置业有限公司	11,221.03	2.60	10,341.47	1-5 年、5 年以上	借款
合计	371,865.37	86.07	10,341.47		

(续上表)

单位名称	形成原因	报告期回款情况	未来回款安排	是否关联方
芜湖市镜湖区重点工程建设管理处	保障房代建项目垫付款	已交付账面价值 507,671.43 万元的安置房，作为存货入账	继续督促其交付安置房或及时回款	否
古城建设投资有限公司	棚改项目工程借款及购房款	无回款	该棚改项目地块预计 2020 年出让，届时债务人将偿还相应债务	否
芜湖市镜湖区财政局	待结算代建项目款项、待结算拆迁资金	相关地块的拆迁安置工作尚未完成，不满足回款的条件	积极跟进相关地块的拆迁进度，督促其及时回款	否
芜湖市拓实建设有限公司	待结算的拆迁资金	无回款	预计未来 3 年内还清	否
芜湖锋尚置业有限公司	借款	无回款	经法院判决，已查封其相应土地资产	否
合计		-	-	-

发行人对芜湖市镜湖区重点工程建设管理处的其他应收款，款项性质为保障房代建项目垫付款等；发行人对古城建设投资有限公司的其他应收款，款项性质主要为棚改项目工程借款及购房款；发行人对芜湖市镜湖区财政局的其他应收款，款项性质为待结算代建项目款项、待结算拆迁资金等；发行人对芜湖市拓实建设有限公司的其他应收款，款项性质主要为待结算的拆迁资金。截至 2018 年末，发行人其他应收款的欠款方，主要为政府单位、地方国有企业，发生坏账的可能性较小，发行人未对这部分计提坏账准备。

报告期，发行人其他应收款中涉及往来占款和资金拆借事项。发行人对往来占款的资金拆借决策权限、决策程序如下：1) 金额在 1000 万元以下，由公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，报财务总监审签，由董事长审批后执行；2) 金额在 1000 万元以上、不超过当期净资产 10% 的，由公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，报财务总监审签，由董事会决议后执行；3) 金额在当期净资产 10% 以上的，由公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，提财务总监审签，报股东会决议后执行。报告期内，发行人往来占款和资金拆借，在市场定价基础上，由发行人与相关方协商确定价格。发行人的往来占款和资金拆借，已按照相关法律法规、公司章程和内部管理制度的规定履行必要程序。

#### （4）存货

最近三年末，发行人存货余额分别为 2,142,860.76 万元、1,987,426.59 万元和 2,005,992.04 万元，占同期总资产的比重分别为

64.88%、70.69%和 71.38%；报告期内，发行人存货余额存在一定波动，占比不断增加。报告期内，发行人的存货不存在减值情形，未计提存货跌价准备。最近三年末，发行人的存货结构如下：

表 10-21：发行人最近三年的存货构成明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
土地平整及代建	1,877,291.07	1,883,149.79	2,046,030.74
开发成本	9,933.40	10,003.08	11,856.98
库存商品房	24,997.74	15,856.56	16,955.42
在建安置房	93,769.82	78,417.16	68,017.63
<b>合计</b>	<b>2,005,992.04</b>	<b>1,987,426.59</b>	<b>2,142,860.76</b>

存货中的土地平整及代建成本主要为与土地平整直接相关的各项投入以及发行人尚未完工移交的受托建设项目归集的项目支出成本；开发成本和库存商品房主要为发行人子公司芜湖市华安房地产开发有限责任公司开发的长江湾项目及外购商品房。

### 1) 土地整理及代建项目

表 10-22：发行人 2018 年末前十大土地整理及代建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面金额
1	大砻坊改造地块	土地整理	2008/08-2022/12	是	155,295.99
2	花园路一期	土地整理	完工	否	141,791.58
3	大小官山地块	土地整理及停车场建设	完工	是	136,425.34
4	旭日天都安置房	安置房	完工	是	131,897.62
5	镜湖新城，沿牛塘地块，镜湖新城东侧	土地整理及安置房建设	2012/09-2019/12	是	118,714.39
6	棠梅园安置房	安置房	完工	是	62,826.20

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面金额
7	环赭山项目	土地整理	完工	是	49,488.22
8	镜湖新城安置房	安置房	完工	是	47,274.01
9	安奇驾校地块	土地整理及停车场建设	完工	是	46,094.38
10	东方龙城安置房	安置房	完工	是	44,014.12
合计					<b>933,821.84</b>

注 1：“花园路一期”项目，为芜湖市级棚户区改造涉及的土地整理项目，根据《芜湖市人民政府办公室关于进一步完善市区国有土地使用权出让收支管理的通知》（芜政办〔2018〕37 号），此类项目的土地出让收入为芜湖市级收入，土地整理成本为芜湖市级支出，发行人可获取该地块出让收入的 15%作为补助收入。

注 2：上述项目的具体完工日期，详见本募集说明书“表 9-3：发行人主要完工项目情况”。

## 2) 土地使用权明细

截至 2018 年末，发行人存货中确认的土地使用权共 7 块，面积合计 809.68 亩，入账价值合计 3.44 亿元。发行人的土地与相应工程项目一起入账，未单独列支，明细如下：

表 10-23：2018 年末存货-土地使用权明细

序号	土地证号	取得方式	坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	价值(亿元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	出让金缴纳(亿元)
1	芜国用(2011)第225号	划拨	镜湖区荆山街道西村	划拨	安置房	229.21	0.00	成本法	0.00	否	-
2	芜国用(2013)第046号	划拨	镜湖区荆山街道，东至划道路，南至利民东路，西至荆山河	划拨	安置房	184.40	0.00	成本法	0.00	否	-
3	芜国用(2012)第413号	招拍挂	天门山西路南侧，银湖中路西侧	出让	城镇住宅用地	27.55	0.48	成本法	172.76	否	0.48
4	芜国用(2010)第347号	划拨	镜湖区保兴垾5号地块	划拨	安置房	140.94	0.00	成本法	0.00	否	-
5	芜国用(2009)第1020号	招拍挂	镜湖区长江路西侧赤铸山西路南侧	出让	住宅	45.80	0.08	成本法	16.89	否	2.53 <sup>注1</sup>
6	芜国用(2010)第230号	招拍挂	镜湖区长江路西侧、赤铸山路南侧	出让	住宅	148.87	1.61	成本法	107.84	否	
7	芜国用(2014)第197号	招拍挂	雨耕山文化创意产业园地块	出让	批发零售商务金融	32.91	1.28	成本法	389.42	否	1.23
合计	-	-	-	-	-	809.68	3.44	-	-	-	4.24

注 1：镜湖区长江路西侧、赤铸山路南侧地块，由芜湖市华安房地产开发有限责任公司于 2005 年 11 月拍得，土地初始面积 236.29 亩，初始支付出让金 3.07 亿元。后该地块部分转让，余下部分为“芜国用(2009)第1020号”及“芜国用(2010)第230号”土地。此处的出让金缴纳金额系按面积折算所得。

注 2：雨耕山地块账面价值与土地出让金差额为 0.05 亿元，系该地块涉及的契税、青苗费等相关费用。

### (5) 可供出售金融资产

最近三年末,发行人可供出售金融资产账面价值分别为 39,145.00 万元、40,895.00 万元和 44,095.00 万元,占总资产的比例分别为 1.19%、1.45% 和 1.57%。

**表 10-24: 发行人最近三年的可供出售金融资产明细**

单位: 万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
芜湖宜居投资(集团)有限公司	32,625.00	32,625.00	32,625.00
芜湖古城建设投资有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00
安徽乐游网络科技有限公司	1,500.00	1,500.00	1,000.00
芜湖小牛信息科技有限公司	1,250.00	1,250.00	-
芜湖城邦工程项目管理有限公司	2,200.00	-	-
芜湖美悦酒店投资管理股份有限公司	1,000.00	-	-
芜湖市中小企业融资担保有限公司	500.00	500.00	500.00
芜湖兴国扶民投资担保有限公司*	200.00	200.00	200.00
芜湖精工船用机械有限公司	20.00	20.00	20.00
<b>合计</b>	<b>44,295.00</b>	<b>41,095.00</b>	<b>39,345.00</b>

注: 因芜湖兴国扶民投资担保有限公司经营状况不善,发行人自 2016 年起,已对芜湖兴国扶民投资担保有限公司的 200 万元投资,全额计提减值准备。

### (6) 长期应收款

最近三年末,发行人长期应收款账面价值为 7,841.00 万元、7,841.00 万元和 6,435.08 万元,占同期总资产的比重分别为 0.24%、0.28% 和 0.23%; 报告期内,发行人长期应收款变动不大。最近三年末,发行人长期应收款的明细如下:

**表 10-25: 发行人最近三年的长期应收款明细**

单位: 万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
芜湖市竣安建设有限公司	5,379.67	6,555.00	6,555.00
芜湖市金旅建设投资有限公司	1,055.41	1,286.00	1,286.00
合计	<b>6,435.08</b>	<b>7,841.00</b>	<b>7,841.00</b>

### (7) 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资账面价值为 4,371.11 万元、8,640.49 万元和 8,970.74 万元，占同期总资产的比重分别为 0.13%、0.31% 和 0.32%；报告期内，发行人长期股权投资波动较大。2017 年发行人长期股权投资较上年末增加 97.67%，系发行人向被投资单位追加投资所致。最近三年，发行人长期股权投资明细如下：

表 10-26：发行人最近三年的长期股权投资明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
芜湖远程创业投资有限公司	5,893.24	5,487.71	1,144.50
芜湖市镜湖宜居投资有限公司	3,077.50	3,152.78	3,226.60
合计	<b>8,970.74</b>	<b>8,640.49</b>	<b>4,371.11</b>

### (8) 固定资产

最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 20,213.19 万元、18,011.26 万元和 15,936.86 万元，占总资产的比例分别为 0.61%、0.64% 和 0.57%。报告期内，发行人固定资产不存在减值情形；发行人未计提固定资产减值准备。最近三年末，发行人固定资产主要是房屋及建筑物，具体明细如下：

表 10-27：发行人最近三年的固定资产账面价值明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
房屋及建筑物	15,897.81	17,979.19	20,164.77

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
办公设备	27.21	19.24	20.82
运输设备	11.85	12.83	27.60
合计	<b>15,936.86</b>	<b>18,011.26</b>	<b>20,213.19</b>

## 2、负债结构分析

表 10-28：发行人最近三年的负债结构情况

单位：万元，%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	17,672.42	0.99	13,956.81	0.77	45,298.37	1.95
预收款项	1,016,880.13	56.78	979,429.42	54.10	1,501,034.30	64.65
应付职工薪酬	-	-	-	-	1.70	0.00
应交税费	4,819.41	0.27	4,910.93	0.27	5,488.42	0.24
其他应付款	349,628.60	19.52	284,819.76	15.73	181,548.33	7.82
持有待售负债	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	51,265.61	2.85	73,940.95	4.08	120,554.55	5.19
其他流动负债	2,025.24	0.11	1,600.95	0.09	1,045.42	0.05
流动负债合计	<b>1,442,291.40</b>	<b>80.53</b>	<b>1,358,658.83</b>	<b>75.04</b>	<b>1,854,971.09</b>	<b>79.89</b>
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
长期借款	202,100.10	11.28	224,700.00	12.41	203,400.00	8.76
应付债券	96,000.00	5.36	168,000.00	9.28	192,000.00	8.27
其中：优先股	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	50,500.00	2.82	59,144.56	3.27	71,440.04	3.08
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	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>348,600.10</b>	<b>19.47</b>	<b>451,844.56</b>	<b>24.96</b>	<b>466,840.04</b>	<b>20.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,790,891.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,810,503.38</b>	<b>100.00</b>	<b>2,321,811.14</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，发行人负债总额分别为 2,321,811.14 万元、1,810,503.38 万元和 1,790,891.50 万元；报告期内，发行人负债总额平稳下降。最近三年末，发行人流动负债规模分别为 1,854,971.09 万元、1,358,658.83 万元和 1,442,291.40 万元，占同期总负债的比重为 79.89%、75.04% 和 80.53%；发行人流动负债主要由应付票据及应付账款预、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年末，发行人非流动负债规模分别为 466,840.04 万元、451,844.56 万元和 348,600.10 万元，占同期总负债的比重为 20.11%、24.96% 和 19.47%；非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

### (1) 应付票据及应付账款

最近三年末，发行人应付票据及应付账款金额分别为 45,298.37 万元、13,956.81 万元和 17,672.42 万元，占同期总负债的比重为 1.95%、0.77% 和 1.00%。报告期内，发行人应付票据为银行承兑汇票，发行

人应付账款主要为土地平整及代建款、工程款及其他。具体明细如下：

表 10-29：发行人最近三年的应付票据及应付账款结构

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付票据	7,200.00	-	30,000.00
应付账款	10,472.42	13,956.81	15,298.37
合计	<b>17,672.42</b>	<b>13,956.81</b>	<b>45,298.37</b>

表 10-30：发行人最近三年的应付票据明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
银行承兑汇票	7,200.00	-	30,000.00
商业承兑汇票	-	-	-
合计	<b>7,200.00</b>	-	<b>30,000.00</b>

表 10-31：发行人最近三年的应付账款明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
土地平整及代建款	2,831.70	6,316.09	7,616.12
工程款及其他	7,640.71	7,640.71	7,682.25
合计	<b>10,472.42</b>	<b>13,956.81</b>	<b>15,298.37</b>

## (2) 预收款项

最近三年末，发行人预收款项金额分别为 1,501,034.30 万元、979,429.42 万元和 1,016,880.13 万元，占负债总额的比例分别为 64.65%、54.10% 和 56.78%；发行人预收款项占总负债比例较大，报告期内发行人预收款项的变动较大。发行人预收款项，系发行人预收市建投的棚改资金，由于棚改项目周期较长、投入较大，故发行人预收款项金额较大。发行人 2017 年末预收款项较 2016 年末减少 34.75%

减少幅度较大，系根据芜湖市财政局的文件财建〔2018〕262 号文，市财政同意市建投和镜湖区建投公司就棚改支出成本预结算，冲抵双方往来账款所导致的。最近三年末，发行人预收款项明细如下：

表 10-32：发行人最近三年的预收款项账龄明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
1 年以内	73,718.98	264,396.95	277,660.49
1 至 2 年	264,265.70	292,491.69	404,776.59
2 至 3 年	292,488.99	404,776.59	711,602.05
3 年以上	386,406.45	17,764.19	106,995.17
合计	<b>1,016,880.13</b>	<b>979,429.42</b>	<b>1,501,034.30</b>

### (3) 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款金额分别为 181,548.33 万元、284,819.76 万元和 349,628.60 万元，占同期总负债的比重为 7.82%、15.73% 和 19.52%；报告期内，发行人其他应付款逐年增加。最近三年末，发行人的其他应付款明细如下：

表 10-33：发行人最近三年的其他应付款结构

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付利息	8,116.53	7,950.10	8,257.98
应付股利	-	-	-
其他应付款	341,512.08	276,869.66	173,290.36
合计	<b>349,628.60</b>	<b>284,819.76</b>	<b>181,548.33</b>

最近三年末，发行人应付利息分别为 8,257.98 万元、7,950.10 万元和 8,116.53 万元；报告期内，发行人应付利息总额变动不大，结构上长期借款利息不断增加，企业债券利息不断降低。

表 10-34：发行人最近三年的应付利息明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
分期付息到期还本的长期借款利息	5,817.79	2,493.20	1,848.06
企业债券利息	2,298.74	5,456.91	6,409.92
合计	<b>8,116.53</b>	<b>7,950.10</b>	<b>8,257.98</b>

最近三年末，发行人其他应付款分别为 173,290.36 万元、276,869.66 万元和 341,512.08 万元；报告期内，发行人其他应付款逐年增加、增幅较大。报告期内，发行人其他应付款的增加，主要系往来款增加所致。具体明细如下：

表 10-35：发行人最近三年的其他应付款明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
企业间借款	63,081.97	58,565.78	97,069.25
往来款	275,551.99	215,945.80	73,958.96
保证金	2,878.13	2,358.09	2,262.16
合计	<b>341,512.08</b>	<b>276,869.66</b>	<b>173,290.36</b>

报告期内，发行人的企业间借款，主要为来自芜湖市宜居投资有限公司、芜湖市惠城棚改建设有限公司等单位的无息拆借资金，专项用于发行人棚改拆迁工程，未约定明确偿还期限，具体偿还方式为：根据对应的棚改拆迁工程的结算成本，进行差额结算。

表 10-36：发行人 2018 末其他应付款前五大明细

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质
芜湖杰安基础设施建设投资有限公司	63,194.32	18.50	往来款
芜湖市惠城棚改建设有限公司	58,727.66	17.20	借款

单位名称	金额	占比	款项性质
芜湖宜居投资（集团）有限公司	53,225.54	15.59	往来款
芜湖长江大桥投资建设有限公司	47,283.24	13.85	往来款
芜湖诚安投资发展有限公司	40,280.36	11.79	往来款
<b>合计</b>	<b>262,711.13</b>	<b>76.93</b>	

#### (4) 一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 120,554.55 万元、73,940.95 万元和 51,265.61 万元，占同期总负债的比重分别为 5.19%、4.08% 和 2.86%；报告期，发行人一年内到期的非流动负债规模不断下降，主要系发行人偿还长期借款、长期应付款后，存量债务规模不断下降、自身债务压力不断减轻，一年内到期的债务规模减少所致。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表 10-37：发行人最近三年的一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的长期借款	25,493.00	45,300.00	83,100.00
一年内到期的长期应付款	1,772.61	4,640.95	13,454.55
一年内到期的应付债券	24,000.00	24,000.00	24,000.00
<b>合计</b>	<b>51,265.61</b>	<b>73,940.95</b>	<b>120,554.55</b>

#### (5) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款金额分别为 203,400.00 万元、224,700.00 万元和 202,100.10 万元，占负债合计的比例为 8.76%、12.41% 和 11.28%；报告期内，发行人长期借款大体保持稳定。最近三年末，发行人长期借款结明细下：

表 10-38：发行人最近三年的长期借款结构情况

单位：万元，%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	102,100.10	50.52	188,700.00	83.98	183,400.00	90.17
信用借款	100,000.00	49.48	36,000.00	16.02	20,000.00	9.83
合计	<b>202,100.10</b>	<b>100.00</b>	<b>224,700.00</b>	<b>100.00</b>	<b>203,400.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末，发行人保证借款主要是中信证券股份有限公司向发行人子公司徽银一号基金的“明股实债”借款。

#### (6) 应付债券

最近三年末，发行人应付债券金额分别为 192,000.00 万元、168,000.00 万元和 96,000.00 万元，占同期负债合计的 8.27%、9.28% 和 5.36%；报告期内，发行人应付债券稳步下降。2018 年，发行人应付债券的减少，系提前偿还“13 镜湖建投债”全部本息余额所致，该事项已经债券持有人会议决议通过。

#### (7) 长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款金额分别为 71,440.04 万元、59,144.56 万元和 50,500.00 万元，占同期总负债的比重的 3.08%、3.27% 和 2.82%；报告期内，发行人长期应付款规模稳步下降。2018 年末，发行人长期应付款，全部为股东方中国农发重点建设基金和芜湖市皖江城市建设投资有限公司的明股实债资金。最近三年末，发行人长期应付款明细如下：

表 10-39：发行人最近三年的长期应付款明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
融资租赁款	-	1,744.56	7,150.04
企业间借款	50,500.00	57,400.00	64,290.00
合计	<b>50,500.00</b>	<b>59,144.56</b>	<b>71,440.04</b>

## 二、发行人有息负债情况分析

最近三年末，发行人有息债务合计分别为 587,394.60 万元、525,785.51 万元和 399,865.71 万元，具体情况如下：

表 10-40：发行人最近三年的有息债务明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
短期借款	-	-	-
一年内到期的非流动负债	51,265.61	73,940.95	120,554.55
长期借款	202,100.10	224,700.00	203,400.00
应付债券	96,000.00	168,000.00	192,000.00
长期应付款	50,500.00	59,144.56	71,440.04
合计	<b>399,865.71</b>	<b>525,785.51</b>	<b>587,394.60</b>

截至 2018 年末，发行人无逾期未偿还的债务。

### (一) 有息债务明细

截至 2018 年末，发行人有息债务明细如下：

表 10-41：发行人 2018 年末有息债务明细

单位：万元，%

序号	债权人	借款余额	期限(年/月/日)	实际利率	担保方式
长期借款（含一年内到期的的长期借款）					
1	徽商银行	9,493.00	2016/7/8-2019/7/8	4.51	无
		14,000.00	2018/6/12-2023/6/12	7.25	无
		59,500.00	2018/7/30-2023/7/30	7.30	无
		26,500.00	2018/8/23-2023/8/23	7.30	无

序号	债权人	借款余额	期限(年/月/日)	实际利率	担保方式
2	*中信证券股份有限公司	118,090.10	2015/11/30-2025/11/30	6.68	保证
	*安徽国厚金融资产管理有限公司	10.00		-	保证
小计		<b>227,593.10</b>	-	-	-

## 长期应付款(含一年内到期的长期应付款)

1	上海爱建融资租赁公司	1,407.35	2015/2/10-2019/11/10	11.03	售后回租
2	*中国农发重点建设基金	6,800.00	2015/9/30-2025/9/26	1.20	无
3	江苏金融租赁(2016租赁56号)	182.83	2016/1/25-2019/1/25	10.19	售后回租
4	江苏金融租赁(2016租赁73号)	182.43	2016/2/2-2019/2/2	10.19	售后回租
5	*芜湖市皖江城市建设投资有限公司	5,000.00	2015/11/27-2030/11/27	1.20	无
		13,000.00	2015/8/31-2030/8/31	1.20	无
		25,700.00	2016/3/2036/3	1.20	无
小计		<b>52,272.61</b>	-	-	-

## 应付债券(含一年内到期的应付债券)

1	16 镜湖停车场债券持有人	120,000.00	2016/7/20-2023/7/19	4.37	无
小计		<b>120,000.00</b>	-	-	-
合计		<b>399,865.71</b>	-	-	-

注1: 中信证券股份有限公司、安徽国厚金融资产管理有限公司分别为, 发行人子公司徽银一号基金的优先有限合伙人、普通合伙人; 徽银一号基金已纳入发行人合并报表, 前述单位投资会计处理为“金融负债”。

注2: 中国农发重点建设基金、芜湖市皖江城市建设投资有限公司, 系发行人股东的明股实债投入, 目的是为芜湖市的重大基础设施建设项目提供支持、而非营利。

表 10-42: 2018 年末发行人高利融资情况表

单位: 万元, %

序号	债权人	借款余额	期限(年/月/日)	实际利率	基准利率	是否高利融资
1	江苏金融租赁	182.83	2016/1/25-2019/1/25	10.19	4.75	是

序号	债权人	借款余额	期限(年/月/日)	实际利率	基准利率	是否高利融资
2	江苏金融租赁	182.43	2016/2/2-2019/2/2	10.19	4.75	是
	合计	365.26				

2018 年末，发行人高利融资规模 365.26 万元，高利融资占发行人总资产的比重为 0.01%，符合《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》、《企业债券审核新增注意事项》等文件的要求。

## (二) 债务偿还压力测算

根据上述有息负债情况，本期债券存续期内，发行人有息负债的偿还压力测算（含利息）如下所示：

表 10-43：有息债务压力测试表

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	7.29	5.89	5.68	5.36	15.36	1.92	4.81	0.05
其中：银行借款偿还规模	1.72	0.73	0.73	0.73	10.73	-	-	-
其中：已发债券偿还规模	2.92	2.82	2.71	2.61	2.50	-	-	-
其中：其他债务偿还规模	2.65	2.34	2.24	2.02	2.13	1.92	4.81	0.05
本期债券偿付规模	-	0.60	0.60	2.60	2.48	2.36	2.24	2.12
合计	<b>7.29</b>	<b>6.49</b>	<b>6.28</b>	<b>7.96</b>	<b>17.84</b>	<b>4.28</b>	<b>7.05</b>	<b>2.17</b>

注 1：本期债券按照 6.00% 的票面利率进行测算

## 三、 对外担保情况

截至 2018 年末，发行人合并口径对外担保 81 笔，余额合计 303,607.77 万元，占发行人 2018 年末合并口径净资产的 29.78%。

截至 2018 年末，发行人（本部）对外担保共计 34 笔，担保余额

合计 256,368.80 万元。发行人（本部）对外担保的对象主要为地方国有企业，其经营状况良好、资信水平较高，担保风险较低。2018 年末，发行人（本部）对外担保明细如下：

表 10-44：发行人（本部）2018 年末对外担保明细

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	担保起始 日	担保到期 日	反担保 措施
1	芜湖市拓实建设有限公司	7,500.00	贷款	保证	2018/7/25	2019/7/25	无
2		4,000.00	贷款	保证	2018/1/10	2019/1/10	无
3		8,000.00	贷款	保证	2014/11/27	2019/5/27	无
4	芜湖市绿安农产品商贸有限责任公司	8,000.00	贷款	保证	2014/12/5	2019/6/4	无
5		1,450.00	贷款	保证	2017/12/11	2020/12/11	无
6	芜湖市竣安建设有限公司	40,000.00	贷款	保证	2017/4/27	2027/4/27	无
7		16,000.00	贷款	保证	2014/12/5	2019/6/5	无
8		7,500.00	贷款	保证	2018/7/25	2019/7/25	无
9		4,000.00	贷款	保证	2018/1/10	2019/1/10	无
10		1,450.00	贷款	保证	2017/12/6	2020/12/6	无
11		5,726.10	融资 租赁	保证	2016/1/22	2019/1/22	无
12		2,290.50	融资 租赁	保证	2016/1/29	2019/1/29	无
13		20,000.00	融资 租赁	保证	2015/8/21	2020/8/21	无
14	芜湖市金旅建设投资有限责任公司	16,000.00	贷款	保证	2014/12/1	2019/5/27	无
15		5,726.10	融资 租赁	保证	2016/1/22	2019/1/22	无
16		5,726.10	融资 租赁	保证	2016/1/29	2019/1/29	无
17	芜湖久安文化旅游管理有限公司	1,450.00	贷款	保证	2017/10/27	2020/10/27	无
18		3,000.00	贷款	保证	2018/2/13	2019/2/13	无
19		2,000.00	贷款	保证	2018/4/28	2019/4/28	无
20		2,000.00	贷款	保证	2018/5/8	2019/5/8	无
21		15,000.00	贷款	保证	2016/12/27	2026/12/27	无

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	担保起始 日	担保到期 日	反担保 措施
22	芜湖镜安文化旅游投资有限公司	7,500.00	贷款	保证	2018/6/7	2019/6/7	无
23		6,200.00	贷款	保证	2018/1/30	2019/1/30	无
24		4,000.00	贷款	保证	2018/1/10	2019/1/10	无
25		1,450.00	贷款	保证	2017/10/27	2020/10/27	无
26	芜湖杰安基础设施建设投资有限公司	19,250.00	贷款	保证	2017/2/27	2020/2/27	无
27		1,450.00	贷款	保证	2017/12/8	2020/12/8	无
28		3,000.00	贷款	保证	2018/3/12	2019/3/12	无
29		4,000.00	贷款	保证	2018/2/8	2019/2/8	无
30		2,000.00	贷款	保证	2018/2/14	2019/2/14	无
31	芜湖诚安投资发展有限公司	6,000.00	贷款	保证	2018/1/10	2019/1/10	无
32		19,250.00	贷款	保证	2017/2/27	2020/2/27	无
33		4,000.00	贷款	保证	2018/2/8	2019/2/8	无
34		1,450.00	贷款	保证	2017/12/7	2020/12/7	无
合计		256,368.80	-	-	-	-	-

截至 2018 年末，发行人子公司芜湖允诚融资担保有限公司（以下简称“允诚担保”）对外担保共计 47 笔，担保余额合计 47,238.97 万元；其中，对地方国有企业的担保余额为 28,900.00 万元，对民营企业、中小企业的担保余额为 18,338.97 万元。地方国有企业经营状况良好、资信水平较高，担保风险较低；民营企业、中小企业绝大多数已提供反担保措施，若被担保人发生风险，允诚担保可通过处置反担保物或要求第三方履行反担保责任，控制风险的规模及影响。综上，允诚担保对外担保的风险较低且可控。2018 年末，允诚担保对外担保明细如下：

表 10-45：允诚担保 2018 年末对外担保明细

序号	被担保方	是否为民企、中小企业	担保金额(万元)	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日	反担保措施
1	芜湖市雨耕山实业有限公司	是	1,000.00	贷款	保证	2018/11/29	2019/11/28	物业收 费经营 权质押
2			600.00	贷款	保证	2018/6/7	2019/6/7	
3			200.00	贷款	保证	2018/9/20	2019/9/20	
4			700.00	贷款	保证	2018/11/12	2019/11/12	
5			400.00	贷款	保证	2018/4/20	2019/4/20	
6	芜湖市拓实建设有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/11/24	2019/5/24	无
7			800.00	贷款	保证	2017/11/24	2019/5/24	无
8			1,500.00	贷款	保证	2017/12/5	2020/12/5	无
9	芜湖市秋华保温材料有限责任公司	是	1,250.00	贷款	保证	2018/5/24	2019/5/24	房产抵 押、股 权质 押、专 利质 押、商 标质 押、机 器设备 抵押
10			350.00	贷款	保证	2018/6/14	2019/6/14	
11			600.00	贷款	保证	2018/11/14	2019/11/14	
12	芜湖市绿安农产品商贸有限责任公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/12/5	2019/6/5	无
13			800.00	贷款	保证	2017/12/5	2019/6/5	无
14			2,000.00	贷款	保证	2017/12/11	2020/12/11	无
15			2,000.00	贷款	保证	2018/2/8	2019/2/8	发行人 反担保
16	芜湖市六一幼儿园	否	200.00	贷款	保证	2018/2/27	2019/2/27	无
17			725.00	贷款	保证	2018/7/16	2019/7/16	无
18			275.00	贷款	保证	2018/8/20	2019/8/20	无
19	芜湖市竣安建设有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/12/6	2020/12/6	无
20			2,000.00	贷款	保证	2017/12/8	2019/6/8	无
21			800.00	贷款	保证	2017/12/8	2019/6/8	无
22		否	2,000.00	贷款	保证	2017/11/24	2019/5/24	无

序号	被担保方	是否为 民 企、 中 小 企 业	担保金额 (万元)	担保类型	担保方式	担保起始 日	担保到期 日	反担保 措施
23	芜湖市金旅建设投资有限责任公司		800.00	贷款	保证	2017/11/24	2019/5/24	无
24	芜湖久安文化旅游管理有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/10/27	2020/10/27	无
25			1,000.00	贷款	保证	2018/1/4	2019/1/4	无
26	芜湖镜安文化旅游投资有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/10/27	2020/10/27	无
27	芜湖杰安基础设施建设投资有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/12/8	2020/12/8	无
28	芜湖国丰粮油有限公司	是	2,000.00	贷款	保证	2018/1/17	2019/1/17	房产抵押、机器设备抵押
29			30.00	贷款	保证	2018/6/14	2019/6/12	
30			270.00	贷款	保证	2018/6/21	2019/6/21	
31			240.00	贷款	保证	2018/8/9	2019/8/9	
32			240.00	贷款	保证	2018/8/27	2019/8/27	
33	芜湖大正建筑技术有限公司	是	300.00	贷款	保证	2018/9/29	2019/9/29	无
34	芜湖诚人至美酒类贸易有限公司	是	600.00	贷款	保证	2018/5/16	2019/5/16	无
35	芜湖诚安投资发展有限公司	否	2,000.00	贷款	保证	2017/12/7	2020/12/7	无
36	芜湖博智工贸有限公司	是	600.00	贷款	保证	2018/11/27	2019/11/27	房产抵押
37			400.00	贷款	保证	2018/12/10	2019/12/10	
38			490.00	贷款	保证	2018/12/11	2019/12/10	
39	安徽乐游网络科技有限公司	是	700.00	贷款	保证	2018/4/19	2019/4/19	房产质押
40	安徽共生物流科技有限公司	是	500.00	贷款	保证	2018/2/8	2019/2/8	股权质押
41			200.00	贷款	保证	2018/3/1	2019/2/28	
42	安徽福延健康管理咨询有限公司	是	1,118.97	贷款	保证	2017/12/20	2020/12/20	房产抵押
43			800.00	贷款	保证	2017/12/20	2020/12/20	
44	安徽顶宏通用航空有限公司	是	350.00	贷款	保证	2018/8/1	2019/7/31	房产抵押、机器设备抵押
45			650.00	贷款	保证	2018/8/24	2019/8/24	

序号	被担保方	是否为民企、中小企业	担保金额(万元)	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日	反担保措施
46	安徽保腾网络科技有限公司	是	500.00	贷款	保证	2017/3/24	2019/3/24	股权质押
47	芜湖华亿国际购物中心有限责任公司	是	3,250.00	融资租赁	保证			股权质押
	合计	-	47,238.97	-	-	-	-	-

截至 2018 年末，发行人合并范围发生 5 笔担保代偿事项，代偿金额合计 3,076.13 万元，全部为允诚担保对外提供的担保；其中 1 笔已全额追回，3 笔正在法院执行阶段，1 笔正准备提起司法程序。具体明细如下：

表 10-46：允诚担保报告期担保代偿明细

序号	被担保方	是否为民企、中小企业	代偿金额(万元)	代偿日期	担保类型	反担保措施	追偿进度
	安徽宏炜建筑装饰有限公司	是	150.41	2014/10/30	贷款	应收款质押、股东无限连带责任保证	已足额追偿完毕
1	芜湖市银坤贸易有限责任公司	是	309.80	2017/3/29	非融资性担保	房产抵押	法院执行阶段
2	芜湖瑞兴置业有限责任公司	是	309.80	2017/3/29	贷款	房产抵押	法院执行阶段
3	芜湖市经济技术进出口有限公司	是	1,624.00	2017/6/29	非融资性担保	房产抵押、林权抵押	法院执行阶段
4	芜湖和众继业酒店管理有限公司	是	682.12	2018/7/16	非融资性担保	房产抵押	准备提起司法程序
-	合计	-	3,076.13	-	-	-	-

#### 四、资产受限情况

截至 2018 年末，发行人的受限资产主要为货币资金，具体明细

如下：

**表 10-47：发行人 2018 年末受限资产明细**

单位：万元

序号	项目	金额	受限原因
1	货币资金	18,887.32	票据及贷款保证金、冻结
合计		<b>18,887.32</b>	

除上述披露之外，发行人 2018 年末无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的资产。

## 五、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1、本公司的子公司情况

发行人子公司情况详见“第八条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资”

#### 2、本公司合营及联营企业情况

报告期内，发行人无重要的合营及联营企业。报告期内，不重要的合营和联营企业情况如下：

**表 10-48：发行人报告期末的合营和联营企业**

单位：万元，%

公司名称	经营范围	账面价值	持股比例	会计确认
芜湖远程创业投资有限公司	投资管理	5,893.24	50.00	合营公司
芜湖市镜湖宜居投资有限公司	房地产	3,077.50	20.00	联营公司

#### 3、本公司的其他关联方情况

报告期，本公司无其他关联方。

### (二) 关联交易

#### 1、关联担保

报告期，本公司无关联担保事项。

## 2、关联方应收应付款项

### （1）应付项目

表 10-49：关联方应付项目明细表

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应付款	镜湖宜居	4,886.32	5,340.24	5,340.24

除此上述披露的应付款项外，报告期内，发行人无其他关联交易。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的债券共三只，分别为：2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债（以下简称“16 镜湖停车场债”）、芜湖市镜湖建设投资有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具（以下简称“19 镜湖建投 PPN001”）、芜湖市镜湖建设投资有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具（以下简称“19 镜湖建投 PPN002”）。具体情况如下：

表 11-1：发行人已发行尚未兑付债券

债券简称	工具种类	发行方式	发行日期	债券期限	发行规模 (亿元)	票面 利率
16 镜湖停车场债	企业债券	公开发行	2016.7.20	7 年	9.60	4.37%
19 镜湖建投 PPN001	定向工具	非公开发行	2019.6.13	3+2 年	5.00	6.30%
19 镜湖建投 PPN002	定向工具	非公开发行	2019.8.22	2+3 年	7.50	6.10%
合计	-	-	-	-	22.10	-

截至本募集说明书签署日，16 镜湖停车场债的募集资金已使用完毕。

### 二、 已发行尚未兑付其他债务工具

截至 2018 年末，公司其他债务工具主要为债权融资计划（北京金融资产交易所有限公司）及融资租赁，金额合计 101,772.61 万元，具体明细如下：

表 11-2：2018 年末其他债务工具金额表

单位：万元，%

序号	债权人	类型	期限	金额	综合成本
1	徽商银行	债权 融资 计划	2018/6/12-2023/6/12	14,000.00	7.25
2			2018/7/30-2023/7/30	59,500.00	7.30
3			2018/8/23-2023/8/23	26,500.00	7.30
4	上海爱建融资租赁有限公司	融资 租赁	2015.02.10-2019.11.10	1,407.35	11.03
5	江苏金融租赁有限公司		2016.01.25-2019.01.25	182.83	10.19
6	江苏金融租赁有限公司		2016.02.02-2019.02.02	182.43	10.19
合计		-	-	<b>101,772.61</b>	-

除上述披露的企业债、融资租赁外，发行人没有已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

本募集说明书中关于项目情况源自芜湖规划设计研究院出具的《芜湖市镜湖区荆山安置小区二期可行性研究报告》。在前述报告的基础上，发行人参考了芜湖市镜湖区近年来的市场情况，重新调整了项目经营模式及收益测算。

### 一、本期债券募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 10 亿元，其中 6 亿元拟用于芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目，4 亿元拟用于补充公司运营资金。

表 12-1：本期债券募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例
芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目	90,000.00	60,000.00	66.67%
补充公司运营资金	-	40,000.00	-
合计	-	100,000.00	-

### 二、本次募投项目合法性文件及说明

本期债券募投项目，符合国家产业政策方向及芜湖市国民经济和社会发展规划，不存在强拆、强建等情况。项目已获得的合法性文件如下：

表 12-2：芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目合法性文件

序号	项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号/证照编号	批复日期
1	关于同意荆山安置房小区二期可行性研究报告的批复	芜湖市镜湖区经济和发展改革委员会	镜发改〔2011〕235 号	2011/10/20
2	固定资产节能登记表	芜湖市镜湖区经济和发展改革委员会	-	2011/10/20

序号	项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号/证照编号	批复日期
		革委员会		
3	关于对《荆山安置小区二期项目社会稳定风险评估报告》的批复	芜湖市镜湖区维护社会稳定工作领导小组	镜稳办[2011]6 号	2011/10/20
4	关于芜湖市镜湖建设投资有限公司荆山安置房二期项目环境影响报告书的批复	芜湖市环境保护局	环行审[2012]242 号	2012/8/16
5	建设用地规划许可证	芜湖市城乡规划局	地字第 340201201100118 号	2011/8/19
6	建设工程规划许可证	芜湖市城乡规划局	建字第 340201201200190 号、建字第 340201201200191 号、建字第 340201201200192 号	2012/6/19
7	土地证	芜湖市国土资源局	芜国用(2012)第 029 号、芜国用(2012)第 030 号	2012/2/21

根据《市住建委关于镜湖区荆山安置小区项目、荆山安置小区二期项目的确认函》(芜市建函〔2018〕272 号), 荆山安置小区二期项目为安徽省及芜湖市保障性住房项目、非商品房项目, 其中项目所含廉租房部分已纳入安徽省保障性住房计划。

项目共建设安置房 1884 户, 募投项目的实施, 将直接增加我区住房供给, 平抑我区住房价格。募投项目建设的安置房, 主要面向芜湖市区非原地拆迁安置户进行市场化安置, 所涉地块的拆迁成本由芜湖市镜湖区政府统筹安排; 相关拆迁工作系根据规划逐步进行, 拆迁工作不会集中释放住房需求。经芜湖市房地产业协会统计, 2019 年 1-6 月, 芜湖市区的商品房销售面积 157.09 万平方米, 同比下降 50.33%; 芜湖市区的商品房去化周期变长、去化压力增加。综上, 募投项目的实施对芜湖市区住房价格的影响有限。

### 三、 本次募投项目概况

#### 1、项目建设内容与规模

芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目，位于芜湖市镜湖区荆山街道，紧邻规划中的城市主干道利民东路，西侧为规划中的三环路，青弋江与荆山河两条水系环绕四周。本项目预计总用地 112,500 平方米，总建筑面积 251,209 平方米，其中地上建筑面积 199,109 平方米，地下建筑面积为 52,100 平方米。地上建筑包括：10 幢住宅楼共 16 单元 193,218.54 平方米，幼儿园 3,382.88 平方米，社区委员会 2,507.64 平方米；地下建筑包括住宅地下室 5,961 平方米，地下机动车车库 46139 平方米、1,448 个。其中，幼儿园、社区委员会分别为 3 层独栋建筑。

荆山安置小区二期项目预计总投资 90,000.00 万元，其中安置房预计投资 47,556.69 万元，廉租房预计投资 16,430.83 万元，公建预计投资 1,560.59 万元，地下车库预计投资 13,803.05 万元，室外配套预计投资 10,648.58 万元。荆山安置小区二期项目整体资金安排为 6 亿元通过发行本次债券筹集、2.9 亿元为发行人自筹、0.1 亿元为中央及省级保障房建设专项补贴。

#### 2、项目实施主体

该项目实施主体为发行人芜湖市镜湖建设投资有限公司。

#### 3、项目建设进度

芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目于 2012 年 7 月开工建设，项目 2018 以前建设进度缓慢，主要原因有：芜湖市镜湖区荆山安置小区一期项目建设进度缓慢，影响了本项目的实施；项目拆迁安置分

期分片实施，直到 2016 年底才阶段性完成；2015 年原材料价格持续上涨，承建单位现场管理混乱、不断发生工程质量 问题，致使项目工程进度耽搁。截至 2019 年 5 月末，该项目的住宅建安主体工程已基本实施完毕，整体工程施工进度约为 72.41%，项目预计于 2019 年底完工。根据施工款项结算进度，截至 2019 年 5 月末，该项目已累计投资 2.98 亿元，已投资规模占项目总投资规模的 33.11%。

#### 四、 项目建设必要性

##### （一）项目建设是满足城市规划要求，发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比例。城市综合开发有利于实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设，达到开发一片、建成一片、收益一片。所以，综合开发是实施城市规划和最大限度发挥综合开发效益的重要保证。本项目建设依据城市规划原则与要求，以住宅为主，休闲娱乐为辅，集中建设居民住宅小区，无疑将加快芜湖市老城区建设改造的步伐，提高城市综合开发的能力和效益。

##### （二）项目建设是集约化利用土地的需要

农民宅基地是农民土地的一个重要方面。随着新农村建设的全面推进，这个问题日益显得突出。新农村建设的重要内容是加强农村基础设施建设，改善农村人居环境。这势必涉及对原有村庄的整治问题，

很多地方需要对村庄的原有布局进行规划和调整。现在多数地方农民住宅凌乱分散、占地较多，许多地方农民纷纷在村外建新房，导致村庄形成了“空心村”。这些村庄不仅基础设施建设严重滞后，而且浪费了大量宝贵的土地资源，需要通过村庄整治逐步予以解决。

### （三）项目建设是解决中低收入家庭住房困难的需要

近年来城市建设较为缓慢，城市居民的住房困难问题一直是城市发展的难点和热点问题，也是容易引发矛盾的问题。加快芜湖城市建设，是芜湖市市委、市政府确定的在今后要着力抓好的大事之一。本项目坚持标准适度、功能齐全、经济适用、便利节能的原则，并结合全面建设小康社会的目标，优选规划设计方案的发展理念，以人为本，质量第一，规划科学，设计超前，功能完善，项目建成后通过促进镜湖区保障性住房的快速健康发展，将解决镜湖区中低收入家庭的住房问题，为建设和谐芜湖打好坚实的基础。

### （四）项目建设是满足城乡居民日益增长的住房需求的需要

改革开放以来，社会经济快速增长，城乡居民收入明显提高，相应地人们的生活水平与居住消费水平也在不断提高，特别是广大农村有相当一部分先富起来的人已大量涌进城区，从事经营与服务等第三产业，既发展了城区经济，也带来了共同富裕。追求高质量的生活水平已成为人们的普遍需要。随着人们收入水平的不断提高，人们对各档次住房的消费需求不断增长。项目建设以各种不同住房档次为特色，并配以适量的商业铺面房，既能满足居民的住宿需求，也为商家提供了发展条件，同时，极大地方便了住户的购物与生活方便。

## 五、募投项目的经济效益评价

该项目由芜湖市镜湖建设投资有限公司负责开发建设及销售运营。本项目建设内容包括住宅（安置房、廉租房）、公建配套、地下车库等内容；其中，安置房直接向安置居民定向销售，廉租房由发行人安排中低收入人群入住并收取租金，停车位则采用向小区居民出售、向小区居民及社会车辆临时出租相结合的形式收取费用。本项目预计于 2019 年底建设完毕。假定 2020 年为运营期第一年，债券存续期内，本项目的收益预测详见表 12-3。

### （一）安置房销售收入

项目安置房建筑面积 143,603.54 平方米，共 1,884 套。根据《安徽省经济适用住房价格管理办法》（皖价房〔2003〕174 号）及芜湖市拆迁安置及安置房定价政策，安置房出售价格采用政府指导定价。暂定销售价格为 6600 元/平方米，每年销售 25%，分 4 年销售完毕。债券存续期内，预计可实现 94,778.34 万元的销售收入。

### （二）廉租房租金收入

项目廉租房面积 49,615 平方米，共 1,000 套，每套面积均小于 50 平方米。根据《关于芜湖市区保障性住房租金标准制定规则的通知》（芜价经费〔2013〕71 号）等文件精神，由运营单位参照可比普通商品住房市场租金的 80% 确定，报市物价局备案。暂定按每户每月 440 元的标准收取，出租率按照第一年 80%，第二年 85%，之后每年 90% 计算；假定租金收入每 5 年增长 10%。债券存续期内，预计可实现 3,342.24 万元的租金收入。

### （三）停车位收入

项目停车位面积 52,100.08 平方米，其中非机动车车位 5,961.3 平方米，可设非机动车位 5,380 个，机动车位 46,138.78 平方米，可设机动车位 1,448 个。根据《芜湖市市区普通住宅小区物业服务费收费管理实施办法》，非人防停车位的“租售”方案，由开发建设单位制定后公示。

暂定出售部分的机动车停车位按 65,000 元/个计算，出售部分累计签约率，按照第一年 25%，第二年签约 50%，第三年签约 65%，第四年签约 80%计算。暂定出租部分的机动车停车位按每月每个 330 元收取，出租部分负荷率，按照第一年 55%，第二年 35%，第三年 25%，之后每年 10%计算。假定租金每 5 年上涨 10%。债券存续期内，预计可实现 8,429.85 万元的出售及出租收入。

债券存续期内，项目可实现收入 106,550.43 万元，扣除经营成本（不含折旧）、相关税费后，可实现净收益 95,641.69 万元，项目净收益足以覆盖项目总投资。项目拟使用募集资金 60,000.00 万元，按照债券年利率 6.00% 进行测算，项目拟使用的募集资金本息合计 78,000.00 万元，债券存续期内，项目净收益对其覆盖倍数为 1.23 倍。

运营期内，项目可实现收入 110,240.93 万元，扣除经营成本（不含折旧）、相关税费后，可实现净收益 98,954.36 万元，项目净收益足以覆盖项目总投资。项目拟使用募集资金 60,000.00 万元，按照债券年利率 6.00% 进行测算，项目拟使用的募集资金本息合计 78,000.00 万元，债券存续期内，项目净收益对其覆盖倍数为 1.27 倍。

表 12-3：芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目债券存续期内收益预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	收入	<b>106,550.43</b>	<b>26,785.36</b>	<b>26,697.08</b>	<b>25,724.94</b>	<b>25,638.92</b>	<b>532.54</b>	<b>585.79</b>	<b>585.79</b>
1.1	安置房出售	94,778.34	23,694.58	23,694.58	23,694.58	23,694.58	-	-	-
	累计销售率 (%)	-	25.00	50.00	75.00	100.00	-	-	-
	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )	-	35,900.89	35,900.89	35,900.89	35,900.89	-	-	-
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	-	-	-
1.2	廉租房出租	3,342.24	422.40	448.80	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72
	累计出租率 (%)	-	80.00	85.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	合计套数 (套)	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价 (元/套/月)	-	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	484.00	484
1.3	停车位临时出租	900.25	315.37	200.69	143.35	57.34	57.34	63.07	63.07
	累计出租率 (%)	-	55.00	35.00	25.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计车位数 (个)	-	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
	单价 (元/个/月)	-	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	363.00	363
1.4	停车位出售	7,529.60	2,353.00	2,353.00	1,411.80	1,411.80	-	-	-

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	累计销售率 (%)	-	25.00	50.00	65.00	80.00	-	-	-
	合计车位数 (个)	-	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	-	-	-
	单价 (元/个)	-	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	-	-	-
二	销售费用及运营成本	<b>5,327.52</b>	<b>1,339.27</b>	<b>1,334.85</b>	<b>1,286.25</b>	<b>1,281.95</b>	<b>26.63</b>	<b>29.29</b>	<b>29.29</b>
2.1	销售费用 (=销售收入*5%)	5,115.40	1,302.38	1,302.38	1,255.32	1,255.32	-	-	-
2.2	运营成本 (=租赁收入*5%)	212.12	36.89	32.47	30.93	26.63	26.63	29.29	29.29
三	增值税金及附加	<b>5,581.21</b>	<b>1,403.04</b>	<b>1,398.42</b>	<b>1,347.50</b>	<b>1,342.99</b>	<b>27.89</b>	<b>30.68</b>	<b>30.68</b>
3.1	增值税 (=收入/1.05*5%)	5,073.83	1,275.49	1,271.29	1,225.00	1,220.90	25.36	27.89	27.89
3.2	城乡维护建设税(=增值税*7%)	355.17	89.28	88.99	85.75	85.46	1.78	1.95	1.95
3.3	教育费附加 (=增值税*3%)	152.21	38.26	38.14	36.75	36.63	0.76	0.84	0.84
四	净收益	<b>95,641.69</b>	<b>24,043.05</b>	<b>23,963.80</b>	<b>23,091.19</b>	<b>23,013.99</b>	<b>478.02</b>	<b>525.82</b>	<b>525.82</b>

注 1：根据芜湖市相关部门出具的收费指导文件、芜湖市镜湖区近年来的市场情况，发行人对本项目部分运营方式进行了修改，并对收益进行重新测算，不会对本项目的收益带来不利影响。

注 2：根据安徽省住房和城乡建设厅印发的《关于加强公租房分配和运营管理的通知》(建保〔2016〕126 号)，本项目建设的廉租房可采用租售并举的方式运营。

## 六、 募集资金使用计划及管理制度

对于本次发行募集资金，发行人将严格按照国家发展改革委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据本期债券募集说明书披露的项目和进度使用资金，保证专款专用。同时，发行人承诺，募投项目产生的收益优先用于偿还本期债券的本息。

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与徽商银行芜湖分行签订了《资金监管协议》，聘请徽商银行芜湖分行作为本期债券监管银行，并在监管银行处设立了募集资金使用专项账户。

监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，如发行人未按照主管部门批准的募集说明书中的用途使用募集资金，也未按照主管部门及其他相关要求履行募集资金使用变更的相关手续，监管银行有权拒绝划付募集资金。

### （二）本期发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金使用进行支配，并将根据日常营运及投资项目进度合理安排资金使用，确保债券资金切实发挥作用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

### （三）本期债券募集资金管理框架

发行人将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公

司内建立规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将依照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和《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）等有关发债募集资金使用规定的基本要求，对本期债券募集资金的使用、管理、监督和检查等方面进行规定，确保本期债券募集资金使用及管理的安全性。

#### **（四）本期债券募集资金运用制度**

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理、统一调配、按计划用款，发行人财务处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。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

### 第十三条 偿债保障措施

本期债券偿债资金的主要来源为公司的经营性收入及募集资金拟投资项目的未来收入。同时，芜湖宜居投资（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### 一、发行人经营状况稳定、盈利能力较强，是本期债券本息兑付的根本保障

最近三年，发行人分别实现营业收入 11.75 亿元、15.18 亿元和 11.52 亿元，分别实现净利润 2.43 亿元、2.01 亿元和 1.48 亿元，近三年平均净利润为 1.97 亿元。发行人的近三年平均净利润，足以支付本期债券一年利息。作为芜湖市镜湖区最重要的城市开发建设企业化运作平台和载体，未来发行人股东镜湖区国资委将加大资源倾斜力度，以增强发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，积极参与建设新的优质项目，经营性收入和现金流预期可稳定增长，盈利能力亦将进一步增强，将有力保障本期债券按期足额偿付。

#### 二、募投项目具有良好的经济效益，是本期债券本息兑付的重要来源

根据芜湖规划设计研究院出具的《芜湖市镜湖区荆山安置小区二期可行性研究报告》，并结合政府指导收费标准、近年来芜湖市市场行情，本期债券存续期内，荆山二期安置小区项目预计可实现项目收

入 106,550.43 万元（安置房销售收入 94,778.34 万元、廉租房租金收入 3,342.24 万元、停车位销售收入 7,529.60 万元和停车位租金收入 900.25 万元），可实现项目净收益 95,641.69 万元。

本期债券存续期内，募投项目将为发行人带来一定的经营性现金流，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

### **三、第三方担保是本期债券的偿付提供坚实保障**

本期债券由芜湖宜居投资（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。

#### **（一）担保人基本情况**

芜湖宜居投资（集团）有限公司（以下简称“芜湖宜居”、“担保人”）成立于 2011 年 10 月 27 日，是经芜湖市人民政府批准组建，承担芜湖市全市范围内公共租赁住房投融资、建设及运营的唯一专业化主体，也是芜湖市核心区域商业物业运营及配套项目开发的重要主体，截至 2018 年末，芜湖宜居注册资本为 80 亿元，实收资本为 71.55 亿元。芜湖宜居的经营范围为：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。芜湖宜居实际控制人为芜湖市国有资产监督管理委员会。

截至 2018 年末，担保人总资产为 357.27 亿元、总负债为 154.63 亿元、所有者权益为 202.64 亿元，资产负债率为 43.28%。2018 年度，担保人营业收入为 5.48 亿元、净利润为 1.55 亿元。

#### **（二）担保人资信情况**

芜湖宜居作为芜湖市唯一一家专业化的公共租赁住房投融资平

台，在公共租赁住房运营管理领域具有重要地位。根据相关措施和文件，芜湖宜居得到了中央、安徽省、芜湖市政府公共租赁住房建设领域的专项资金支持，其业务具有明显的区域专营优势。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 6 月 26 日出具的编号为“信评委函字[2019]跟踪 0399 号”的评级报告，担保人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

### （三）担保人累计担保余额

截至 2018 年末，担保人对外担保余额为 14.32 亿元，主要为对芜湖市其他国有企业的银行贷款提供担保，担保规模较小且不存在担保风险。

截至本募集说明书出具日，除本期债券之外，担保人不存在为发行人、发行人关联方及其他公司发行债券提供担保或担任差额补偿人的情况。

### （四）担保人财务情况

表 13-1：担保人 2018 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末
流动资产：	
货币资金	362,690.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
衍生金融资产	-
应收票据及应收账款	6,620.77
预付款项	14,346.40
其他应收款	349,149.32

项目	2018 年末
存货	1,867,919.93
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	5,628.75
<b>流动资产合计</b>	<b>2,606,355.17</b>
<b>非流动资产:</b>	
发放贷款和垫款	85,789.46
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	7,420.80
投资性房地产	593,712.67
固定资产	10,251.09
在建工程	5,844.62
无形资产	17,850.51
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	57.10
递延所得税资产	-
其他非流动资产	245,396.84
<b>非流动资产合计</b>	<b>966,323.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,572,678.26</b>
<b>流动负债:</b>	
短期借款	14,500.00
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	-
应付票据及应付账款	11,711.33
预收款项	52,812.24

项目	2018 年末
应付职工薪酬	101.98
应交税费	34,565.68
其他应付款	235,047.50
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	16,666.67
其他流动负债	-
<b>流动负债合计</b>	<b>365,405.39</b>
<b>非流动负债:</b>	
长期借款	275,355.00
应付债券	638,000.00
其中：优先股	-
永续债	-
长期应付款	83,513.61
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	184,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,180,868.61</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,546,274.00</b>
<b>所有者权益:</b>	
实收资本（或股本）	715,480.00
其他权益工具	-
其中：优先股	-
永续债	-
资本公积	1,078,326.21
减：库存股	-
其他综合收益	-

项目	2018 年末
专项储备	-
盈余公积	11,667.62
一般风险准备	-
未分配利润	130,283.99
归属于母公司所有者权益合计	1,935,757.81
少数股东权益	90,646.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,026,404.25</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,572,678.26</b>

表 13-2：担保人 2018 年度的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>54,773.44</b>
其中：营业收入	54,773.44
<b>二、营业总成本</b>	<b>45,176.66</b>
其中：营业成本	37,393.50
税金及附加	2,141.33
销售费用	1,105.81
管理费用	4,092.92
财务费用	44.50
其中：利息费用	891.64
利息收入	900.69
资产减值损失	398.60
加：其他收益	686.91
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-
投资收益（损失以“-”号填列）	117.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	117.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,250.95

项目	2018 年度
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>14,652.55</b>
加：营业外收入	4,911.40
减：营业外支出	5.57
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>19,558.39</b>
减：所得税费用	4,108.15
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>15,450.23</b>
归属于母公司所有者的净利润	15,009.81
少数股东损益	440.43
持续经营损益	15,450.23
终止经营损益	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>15,450.23</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,009.81
归属于少数股东的综合收益总额	440.43

表 13-3：担保人 2018 年度的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	75,234.30
收到其他与经营活动有关的现金	18,285.74
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>93,520.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	61,225.60
客户贷款及垫款净增加额	28,267.35
支付给职工以及为职工支付的现金	1,962.95
支付的各项税费	4,185.91
支付其他与经营活动有关的现金	28,228.25
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>123,870.06</b>

项目	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	<b>-30,350.03</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,849.17
收到其他与投资活动有关的现金	31,818.41
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>42,667.58</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,422.40
投资支付的现金	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,191.11
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>8,613.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>34,054.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	16,094.95
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	14,500.00
发行债券收到的现金	30,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,108.05
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>63,703.00</b>
偿还债务支付的现金	56,645.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,234.94
支付其他与筹资活动有关的现金	33,080.71
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>144,960.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-81,257.65</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-77,553.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额	400,243.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>322,690.00</b>

## （五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日,担保人已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据规模共 7 只,余额合计 64.20 亿元;已发行尚未兑付的 PPN 共 1 只,余额 17.00 亿元。

表 13-4: 担保人已发行尚未兑付债券

单位: 亿元

债券简称	工具种类	发行日期	债券期限	余额	票面利率
14 芜湖宜居债	企业债券	2014-08-11	7 年	9.20	6.45%
15 芜湖宜居 PPN001	非公开定向债务融资工具	2015-09-21	5 年	17.00	5.19%
16 芜湖宜居 MTN001	中期票据	2016-04-29	5+5 年	10.00	4.45%
17 芜湖宜居 MTN001	中期票据	2017-04-14	5+5 年	10.00	5.20%
17 芜湖宜居 MTN002	中期票据	2017-07-24	5+5 年	10.00	5.13%
18 芜湖养老债 01	企业债券	2018-04-27	10 年	3.00	6.50%
19 芜湖 01	公司债券	2019-06-17	3+2+2 年	20.00	4.90%
19 芜湖宜居 MTN001	中期票据	2019-08-21	5 年	2.00	4.10%
合计	-	-	-	81.20	-

经国家发展和改革委员会发改财金[2014]988 号文件批准,担保人于 2014 年 8 月 11 日发行总额为 23 亿元的 2014 年芜湖宜居投资(集团)有限公司公司债券(简称 14 芜湖宜居债),票面利率 6.45%,债券期限为 7 年,从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还该期债券发行总额的 20%。募集资金拟全部投入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。截至 2018 年末,14 芜湖宜居债债券余额为 13.80 亿元。

担保人 2015 年 9 月 21 日发行总额为 17 亿元的芜湖宜居投资(集团)有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具(简称 15 芜湖宜居

PPN001），票面利率为5.19%，期限为5年，附债券提前偿还条款。募集资金7亿元用于西湖新城公租房项目，10亿元用于美的北公租房项目。

担保人2016年4月29日发行总额为10亿元的芜湖宜居投资(集团)有限公司2016年度第一期中期票据(简称16芜湖宜居MTN001)，该中期票据发行期限为10(5+5)年，附第5年末担保人调整利率选择权和投资者回售选择权。该中期票据在存续期内前5年票面利率为4.45%固定不变，在存续期的第5年末，担保人可选择调整票面利率，存续期后5年票面年利率为该中期票据存续期前5年票面年利率加或减担保人提升或降低的基点，在存续期后5年固定不变。担保人该次注册的人民币30亿元中期票据(首期发行10亿元)，募集资金全部用于偿还银行借款。

担保人2017年4月14日发行总额为10亿元的芜湖宜居投资(集团)有限公司2017年度第一期中期票据(简称17芜湖宜居MTN001)，该中期票据发行期限为10(5+5)年，附第5年末担保人调整利率选择权和投资者回售选择权。该中期票据在存续期内前5年票面利率为5.20%固定不变，在存续期的第5年末，担保人可选择调整票面利率，存续期后5年票面年利率为该中期票据存续期前5年票面年利率加或减担保人提升或降低的基点，在存续期后5年固定不变。担保人该次注册的人民币30亿元中期票据(该期发行10亿元)，募集资金全部用于偿还银行借款。

担保人2017年7月24日发行总额为10亿元的芜湖宜居投资(集团)

有限公司2017年度第二期中期票据(简称17芜湖宜居MTN002)，该中期票据发行期限为10(5+5)年，附第5年末担保人调整利率选择权和投资者回售选择权。该中期票据在存续期内前5年票面利率为5.13%固定不变，在存续期的第5年末，担保人可选择调整票面利率，存续期后5年票面年利率为该中期票据存续期前5年票面年利率加或减担保人提升或降低的基点，在存续期后5年固定不变。担保人该次注册的人民币30亿元中期票据(该期发行10亿元)，募集资金全部用于偿还银行借款。

经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]243号文件批准，担保人于2018年4月27日发行总额为3亿元的2018年第一期芜湖宜居投资(集团)有限公司养老产业专项债券(简称18芜湖养老债01)，票面利率6.50%，债券期限为10年，从第三个计息年度开始至第十个计息年度分别按照该期债券发行总额的10%，10%，10%，10%，15%，15%，15%，15%的比例偿还债券本金。募集资金拟全部投入全部用于芜湖金晖养老示范基地项目。

经上海证券交易所上证函【2019】885号文件备案，担保人2019年6月17日发行总额为20亿元的芜湖宜居投资(集团)有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(简称19芜湖01)，该公司债券发行期限为7(3+2+2)年，附第3、5年末调整利率选择权和投资者回售选择权。该公司债券在存续期内前3年票面利率为4.90%固定不变；在存续期的第3年末，担保人可选择调整票面利率，存续期第4、5年票面年利率为该公司债券存续期前3年票面年利率加或减担保人

提升或降低的基点，在存续期第 4、5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，担保人可选择调整票面利率，存续期第 6、7 年票面年利率为该公司债券存续期第 3、4 年票面年利率加或减担保人提升或降低的基点，在存续期第 6、7 年固定不变。担保人该次注册的人民币 30 亿元公司债券（该期发行 20 亿元），募集资金主要用于偿还有息负债。

经银行间交易商协会“中市协注[2019]MTN401号”注册，担保人 2019 年 8 月 21 日发行总额为 2 亿元的芜湖宜居投资（集团）有限公司 2019 年度第一期中期票据（简称 19 芜湖宜居 MTN001），该中期票据发行期限为 5 年。担保人该次注册的人民币 15 亿元中期票据（该期发行 2 亿元），募集资金全部用于偿还银行间市场有息债务。

## （六）担保函主要内容

### 1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额为不超过人民币 14 亿元（以国家发展和改革委员会最终核准的期限、金额为准）。

### 2、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 3、债券的到期日

担保函项下的债券的到期日为本期债券正式发行时相关发行文件规定的债券到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券的本金和利息。

### 4、保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部或部分不能兑付债券本息，担保人应在其担保的债券剩余额度范围内主动承担担保责任，将其当期应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。主承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

## 5、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

## 6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期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及有关省级发展改革部门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

本期债券的认购人或持有人依法将债权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的批准，本期债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另经过担保人同意，担保人继续承担本

担保函项下的保证责任。

## 10、加速到期

在担保函项下的本期债券到期之前，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的本息。

## 11、担保函的生效

担保函自签订之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

### （七）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。债权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

本期债券的担保方案于 2019 年 4 月 29 日通过担保人股东会决议，担保人于 2019 年 5 月 7 日出具了担保函。担保人为依法设立且合法存续的公司法人，具备为本期债券发行提供担保的主体资格，《担保函》内容合法有效，并可依条款执行。本期债券发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》以及《国家发展改革委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》等法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

## 四、本期债券偿还计划

### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模 10 亿元，期限为 7 年，在存续期内每年付息一次。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，从债券发行后第 3 年起，即从债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年每年除按时付息外，每年分别按照债券发行总额 20% 的比例逐年偿还债券本金，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。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

### （二）偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个以公司日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际

情况进行调整。

#### （四）设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与徽商银行芜湖分行签订的《资金监管协议》，发行人将在徽商银行芜湖分行开立偿债资金专户。《资金监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

### 五、其他偿债保障措施

#### （一）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请上海证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、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等特别代理事项。债权代理人主要的常规代理事项如下：

- ①当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；
- ②预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；

③发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人大会决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

④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。在债券持有人大会决定针对发行人提起诉讼的情况下，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；

⑤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大会，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。执行债券持有人大会决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人大会决议的具体落实；

⑥如果收到任何债券持有人发给债权代理人的通知或要求，发行人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给债权代理人；

⑦债券代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而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，债权代理人与发行人依法开展业务除外；

⑧债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务；

⑨债券代理人不得将其在本《债权代理协议》项下的职责和义务

转委托给第三方履行，但就其履行《债权代理协议》项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外；

⑩债券持有人会议授权的其他事项。

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，制定了《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议：

①拟变更募集说明书的约定；

②拟变更债权代理人；

③发行人不能按期支付本息；

④发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

⑤其他影响债券持有人重大权益的事项；

⑥债权代理人提议召开债券持有人会议；

⑦单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还债券面值的持有人书面提议召开债券持有人会议；

⑧法律、法规规定的其他机构或人士提议召开债券持有人会议。

会议召集人应于会议召开前十五个工作日内以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

①会议召开的时间、地点；

- ②会议主持、列席人员；
- ③出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- ④债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- ⑤债券持有人应携带的相关证明。

发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式或其他有效方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的通知中说明原因并公布延期后的召开日期。召开债券持有人会议应当由出具法律意见书的律师见证，并对以下内容出具法律意见书：

- ①会议的召集、召开程序是否符合法律、法规和本规则的规定；
- ②出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- ③会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- ④应会议召集人要求或法律、法规规定需要发表法律意见的其他问题。

债券持有人有权委托代理人参加债券持有人会议，但应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。

本期债券持有人会议决议须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过50%的债券持有人和/或委托代理人同意方能形成有效决议。但对于免除或减少发行人在本期债券下的义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的

债券持有人和债券持有人委托代理人同意才能生效。债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

## （二）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

## （三）发行人的重要地位

发行人作为芜湖市镜湖区最重要的土地整理、拆迁安置、安置房建设运营和国有资本运营主体，在经营发展中，获得了芜湖市镜湖区人民政府多种形式的政策支持。为加快镜湖区土地整理、拆迁安置项目的推进，提升发行人安置房建设运营、国有资本运营的能力，镜湖区财政局持续给予发行人资金补贴。最近三年，发行人收到的政府补助分别为 46,600.00 万元、40,500.00 万元和 31,800.00 万元。发行人在芜湖市镜湖区土地整理、拆迁安置、安置房建设运营和国有资本运营领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。随着芜湖市镜湖区经济的持续发展，发行人的业务规模和效益将同步增加，从而保障本期债券的偿付。

## （四）发行人相关承诺

发行人已承诺，本期债券募投项目未来所产生的收入将优先用于本期债券还本付息。发行人的相关承诺为本期债券的还本付息提供了重要保障。同时，发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 第十四条 风险与对策

### 一、 风险因素

投资者在评价和购买本期债券之前，除发行人在本期债券募集说明书中披露的其他相关信息外，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况，国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能会使投资者面临债券价格变动的不确定性。

##### 2、偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，就会造成项目成本回收困难，并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转不灵，也可能形成偿付风险。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易，但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期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在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

#### （二）与行业相关的风险

## 1、产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及土地整理、安置房建设等行业，易受国家调控政策、宏观市场环境等因素影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整，上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 2、经济周期风险

城市基础设施建设相关行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求及企业的服务需求可能同时减少，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项目经济效益产生影响。

### （三）与发行人相关的风险

#### 1、发行人运营风险

发行人作为芜湖市镜湖区的国有资产运营实体，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，将影响发行人对相关资产的持续运营能力及公司运营效益。同时，发行人作为芜湖市镜湖区重要的的投资建设主体，在业务开展过程，较多的是承担一些政府性质工程。最近三年，发行人收到的政府补助分别为 46,600.00 万元、40,500.00 万元和 31,800.00 万元；报告期内，发行人收到的政府补助资金逐年减少；如未来政府补贴较大幅度减少，将对

公司经营收入带来一定程度的影响，进而影响本期债券偿付。

## 2、资产流动的风险

发行人资产以存货、应收款项为主，资产流动性一般。截至 2018 年末，发行人存货、应收款项占总资产比重合计为 91.16%；其中，存货账面价值 200.60 亿元，占总资产比重 71.38%，无用于抵押、质押或其他权利受限情况。发行人应收款项合计 55.59 亿元，占总资产比重为 19.78%，其债务人多为政府单位、地方国有企业，回收风险低，但回款时间存在不确定性。

## 3、对外担保的风险

截至 2018 年末，发行人（合并口径）对外担保 81 笔，余额合计 303,607.77 万元，占发行人 2018 年末合并口径净资产的 29.78%。发行人的担保对象主要为地方国有公司、民营企业和中小企业。地方国有公司的经营状况较好，地方民营企业、中小企业的担保均提供了反担保物，上述担保风险较低，但仍不排除发生担保风险。

## 4、持续融资的风险

发行人作为土地开发整理、保障性住房建设运营的建设者和经营者，其运营业务带有较强的社会保障性。发行人运营业务对资金的要求较高，业务占用资金较大、占用期限较长，且业务的回款存在滞后性，这对发行人的持续融资能力提出较高要求。2018 年末，发行人有息债务规模 399,865.71 万元，其中一年内到期的非流动负债 51,265.61 万元，发行人面临债务偿付、资本性支出的双重压力，存在一定的持续融资的风险。

## 5、与投资建设项目有关的风险

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际成本可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按期竣工及正常的投入运营。同时，项目建设环节的拆迁过程以及不可抗力等因素都会影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

## 6、合规使用债券资金的风险

发行人作为芜湖市镜湖区最重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的土地整理及拆迁安置、保障房建设运营的任务，资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的项目建设，因此存在合规使用债券资金的风险。

## 7、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力及负债水平、募投项目收益、发行人可变现资产、政府大力支持、聘请债权代理人及设立偿债基金专户等方面来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

## 二、风险应对

### （一）与本期债券相关的风险应对

#### 1、利率风险对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能

存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

## 2、偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，现金流充裕。发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，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，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

## 3、流动性风险对策

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也会随之改善，本期债券未来的流动性风险将会有所降低。

### （二）与发行人相关的风险应对

#### 1、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险，发行人将进一步跟踪政府的政策动向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营管理及创新能力，加快发行人的市场化进程，提高公司整体运营效率，增加自身的积累，提升发行人的可持续发展能

力,尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。同时,保持和当地财政部门的紧密联系,应对一旦发生政策变动而带来的不利影响。

## 2、经济周期风险的对策

发行人主要从事土地整理及安置房建设,在当前及可预见的一定阶段,受经济周期波动的影响相对较小,原因在于国家对于未来经济增长保持了较乐观的预期且制定了较为完善的规划。土地是国民经济的基础,是经济发展的前提条件,拆迁安置属于重大民生工程,系党和国家未来解决民生问题的重要着力点。随着国家级地方投入的持续增加,土地整理及拆迁、安置房建设运营也将持续保持平稳快速增长,从而保障了此类公司经营和财务的稳定安全。因此发行人具有较强的抗风险能力。

芜湖市核心城区,坐拥商业服务业的良好基础,近年来其综合财力一直位于全省前三水平。发行人为镜湖区土地整理及拆迁的专属运营机构,未来将充分利用区位优势,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,并实现真正的可持续发展。

### (三) 与发行人相关的风险应对

#### 1、发行人运营风险的对策

发行人将进一步完善法人治理结构,建立健全各项内部管理制度和风险控制制度,通过产权改革、资本运营进一步加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理,加快下属子公司公用事业的市场化改制

改革，提高运营效率。发行人将不断开展多样化经营方式，不断寻求新的利润增长点，增加公司收益，以避免单一业务所带来的经营风险。发行人未来五年发展计划明确提出，由资产运营向资本运营方式进行转变，发掘内生性盈利能力，逐步摆脱对政府补贴的依赖。

## 2、资产流动性风险的对策

发行人资产中计入存货的主要为以代建形式运营的土地整理及拆迁、安置房建设及运营，未来发行人将根据土地整理开发及拆迁等规划，尽快完成相应地块的土地整理及拆迁，并向区政府完成代建项目交付，尽快与区政府办理项目验收和结算工作。发行人应收款项主要是区政府及其下属部门的代建款和往来款，这部分款项收回风险较低，并且相关政府部门已作出偿还安排。未来，发行人将加强资产类科目的流动性管理，保证前述款项的正常回款，提升资产流动性。

## 3、对外担保风险的对策

发行人目前对外担保，分为发行人本部对外担保及子公司芜湖允诚融资担保有限公司对外担保。发行人本部担保对象为发行人的关联方，均为区政府实际控制的其他国有企业，其经营状况良好，信用水平较高；发行人承担的担保风险很低。发行人子公司的对外担保，大部分有良好的反担保措施；若出现代偿风险，发行人子公司可通过处置反担保物、要求第三方履行反担保责任，补偿受到的代偿风险。

此外，发行人已建立企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。发行人将建立企业对外担保风险防范的紧急处

理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

#### 4、持续融资风险的对策

发行人与区政府一直保持良好的关系，得到区政府方面的大力支持。发行人将结合自身优势，积极开拓业务范围、提高盈利水平、增加营业收入。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款授信，这将保证发行人具有持续较强的债务融资能力。今后，发行人将进一步密切与银行的业务联系，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

#### 5、与投资建设项目相关的风险对策

发行人在项目实施前的勘察设计工作中已考虑代建项目拆迁部分的风险，和代建项目沿线可能出现的特殊及突发情况；上述风险已体现于项目合同中，有助于管理项目开发进度。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

#### 6、合规使用债券资金的风险对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人与徽商银行芜湖分行签订了《资金监管协议》，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时，根据发行人与上海证券有限责任公司签订的《债券持有人会议规则》，发行人变更募集资金用途，需经债券持

有人会议决议通过。上述措施可有效控制发行人合规使用募集资金的风险。

## 7、偿债保障措施的风险对策

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，将从多角度保障本期债券的偿付，并承诺将募投项目的收益优先用于本期债券偿付。同时本次债券发行的中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照国家发改委最终核准的募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

## 第十五条 信用评级

### 一、 本次发行信用评级

#### （一）评级结论及涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

上述评级表明：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （二）信用评级报告内容概要

##### 1、评级主要观点

中诚信国际信用评级有限责任公司对芜湖市镜湖建设投资有限公司的评级结果为：发行主体信用等级为 AA，评级展望维持为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

中诚信国际肯定了芜湖市镜湖区经济实力稳步增长、发行人区域地位重要以及股东的大力支持对发行人信用状况的良好支撑；同时，中诚信国际也关注到发行人主营业务盈利能力差、利润总额对政府补贴依赖度高、资产流动性不足、对外担保余额较高以及债务压力大等因素可能对公司未来经营和整体信用状况的影响。

此外，中诚信国际还充分考虑了芜湖宜居投资（集团）有限公司（以下简称“芜湖宜居”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券本息偿还的保障作用。

##### 2、优势

(1) 镜湖区经济实力稳步增长。镜湖区是芜湖市中心城区，经济实力稳列全市各区县首位，2016~2018 年分别实现经济生产总值 451.9 亿元、514.3 亿元和 582.7 亿元，分别同比增长 10.3%、9.8% 和 11.5%。

(2) 重要的区域地位。镜湖区为芜湖市经中心城区；发行人是芜湖市镜湖区土地平整业务的唯一承接主体，在镜湖区城市基础设施建设及棚户区改造方面具有很强的竞争优势，具有重要的区域地位。

(3) 股东的大力支持。近年来公司得到了股东在项目支持、资金注入、政策支持及财政补贴方面的大力支持。

(4) 很强的偿债保障措施。本期债券由芜湖宜居提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，能为本期债券偿还提供很强的保障。

### 3、关注

(1) 营业收入波动变化。2016~2018 年公司营业总收入分别为 11.75 亿元、15.18 亿元和 11.52 亿元，受芜湖市房地产市场和土地市场行情及代建项目结算进度影响，公司土地平整及代建收入近年来有所波动。

(2) 资产流动性不足。2018 年末公司存货中土地平整及代建成本为 187.73 亿元，占同期末公司资产的比重达 66.80%，中诚信国际持续关注公司未来土地开发业务资金到账情况。

(3) 对外担保余额较大。截至 2018 年末，公司对外担保余额为 30.36 亿元，占当期公司净资产的 29.78%。中诚信国际将对因对外担保可能引致的或有负债风险保持关注。

### （三）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。

评级机构将及时在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人其他信用评级

发行人在境内发行的“2013 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券”委托进行过资信评级：发行时，主体评级为 AA，展望为稳定，

债项评级均为 AA。发行人在境内发行的“2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债券”委托进行过资信评级：发行时，主体评级为 AA，展望为稳定，债项评级均为 AA。除此之外，发行人无其他发行的债券、债券融资工具委托进行资信评级的情况。

鹏元资信评估有限公司于 2017 年 6 月 26 日出具的《2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2017 年跟踪信用评级报告》(鹏信评【2017】跟踪第【788】号 01)、于 2018 年 6 月 21 日出具的《2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2018 年跟踪信用评级报告》(鹏信评【2018】跟踪第【552】号 01)，发行人主体长期信用等级为 AA，展望为稳定。

最近三年，发行人主体长期信用等级未发生变化。

### 三、银行授信情况

截至 2018 年末，发行人银行授信额度合计 17.00 亿元，其中已使用授信额度为 16.88 亿元，可用授信额度为 0.12 亿元。具体情况如下：

表 15-1：发行人银行授信一览表

单位：亿元

授信银行	授信额度	已用额度	剩余额度
徽商银行	12.00	11.88	0.12
兴业银行	5.00	5.00	0.00
合计	<b>17.00</b>	<b>16.88</b>	<b>0.12</b>

### 四、发行人信用记录

根据 2019 年 12 月 4 日的《企业信用报告》，公司现有贷款 1 笔，属正常类；公司已结清贷款共 62 笔，正常类 48 笔，关注类 10 笔，

不良类 4 笔；公司欠息 2 笔。10 笔关注类贷款、发生于 2004-2008 年，4 笔不良类贷款、发生于 2007 年，均已到期日全部结清，贷款本息均按期偿还；关注类、不良类贷款及欠息的发生与发行人信用无关，银行已出具情况说明。

经发行人自查，截至本募集说明书签署日，发行人共发行 2 只企业债券，分别为“2013 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券”（已提前全额偿还）、“2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债”。上述债券均已按时偿付本金和/或利息。

综上，发行人最近三年不存在债务违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请安徽纬纶律师事务所作为本期债券的发行人律师。安徽纬纶律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、 发行人系在中国境内依法设立并合法存续的有限责任公司，不存在依据中国法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定需要终止或者解散的情形，具有法律、法规和规范性文件规定的申请公开发行本次债券的主体资格。

二、 除尚需获得国家发改委就本次债券发行的核准外，发行人已经取得本次债券发行所需的各项批准与授权，该等批准与授权合法有效。

三、 发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理的通知》等法律、法规和规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、 发行人不存在对本次债券的发行构成实质性影响的重大违法、违规行为。

五、 本次债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定。

六、 发行人的往来占款和资金拆借事项，已按照相关法律法规、公司章程和内部管理制度的规定履行必要程序。发行人政府性应收款项，符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

七、 《募集说明书》及其摘要对本法律意见书的引用内容适当，

不存在因引用本法律意见书内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

八、 本次债券发行涉及的中介机构具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

九、 本次债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金监管协议》等在内容、形式方面均符合法律法规的规定。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、 流动性安排

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、 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。

## 第十八条 备查文件

### 一、 备查文件清单

- (一) 国家发改委及有关部门对本期债券公开发行的批准文件;
- (二) 《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集说明书》及《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (三) 原华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）、现更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人审计报告;
- (四) 安徽纬纶律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》;
- (七) 芜湖宜居投资（集团）有限公司出具的担保函。

### 二、 查阅地址

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：

(一) 发行人：芜湖市镜湖建设投资有限公司

联系人：王俊

联系地址：芜湖市长江中路 51 号

联系电话：0553-3857339

传真：0553-3870071

邮编：340202

## （二）主承销商：上海证券有限责任公司

联系人：况征

联系地址：上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼

联系电话：021-53686361

传真：021-53686100-7010

邮编：200002

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

国家发展和改革委员会：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)；

中国债券信息网：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)；

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集说明书》及《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本期债券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

表：2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
1	▲上海证券有限责任公司	固定收益总部	上海市黄浦区四川中路213号大厦7楼	潘佳	021-53686366
2	东吴证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座1706-1707室	白光宇	010-66069970