



芜湖宜居投资（集团）有限公司  
2022年面向专业投资者公开发行公司债券  
募集说明书

注册金额:	人民币 20 亿元
发行年限:	5 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权 和投资者回售选择权
增信情况:	无
发行人:	芜湖宜居投资（集团）有限公司
主承销商:	国泰君安证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、国元证券股份有限公司
受托管理人:	国泰君安证券股份有限公司
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级结果:	AA+
债项评级结果:	未评级

签署日期: 2022 年 5 月 12 日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券申请上市前，本公司最近一年末的净资产为 2,439,771.37 万元（截至 2021 年末合并报表中所有者权益）；本次债券上市前，公司最近三个会计年度归属于母公司所有者的平均净利润为 19,998.60 万元（2019 年、2020 年和 2021 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值）。2021 年末总资产 4,424,339.41 万元，总负债 1,984,568.04 万元，净资产 2,439,771.37 万元。2021 年度营业收入 110,527.04 万元，净利润 21,109.85 万元。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、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，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且本次债券存续期可能跨越多个利率调整周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体审批或注册事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市交易流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市流通后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于本次债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

四、本次债券为无担保债券，在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，

进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期偿付。

五、尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

六、发行人目前资产质量和流动性较好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约事项。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本次债券投资者受到不利影响。

七、按照命名规则，本期债券使用“芜湖宜居投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”名称。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与国泰君安签订的债券受托管理协议、债券持有人会议规则。

# 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释义 .....	7
第一节 风险提示及说明 .....	9
一、与本次债券相关的投资风险.....	9
二、与发行人相关的风险.....	11
第二节 发行条款 .....	18
一、主要发行条款.....	18
二、本次债券的发行及上市安排.....	21
第三节 募集资金运用 .....	23
一、本次债券募集资金数额.....	23
二、本次债券募集资金的运用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	24
五、募集资金专项账户的管理安排.....	24
六、偿债资金来源及保障措施.....	24
七、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	27
八、募集资金使用承诺.....	28
九、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	28
第四节 发行人基本情况 .....	31
一、发行人概况.....	31
二、发行人历史沿革情况.....	31
三、发行人股权结构及实际控制人情况.....	35
四、发行人的重要权益投资情况.....	38
五、发行人公司治理、组织架构及内控制度.....	42
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	50
七、发行人主营业务情况.....	53
八、发行人主要在建及拟建项目情况.....	71
九、报告期内重大资产重组情况.....	79
十、发行人的发展战略.....	79
第五节 发行人主要财务情况 .....	81
一、最近三年财务报告审计情况.....	81
二、近三年经审计的财务报告.....	81
三、重要会计政策、会计估计的变更及前期差错更正.....	87
四、合并报表范围的变化.....	89
五、最近三年发行人的主要财务指标.....	90

六、发行人合并报表财务状况分析.....	91
七、发行人有息债务情况.....	116
八、发行人关联交易情况.....	117
九、发行人关联方资金占用及担保情况.....	120
十、发行人或有事项及其他重要事项.....	120
<b>第六节 企业信用状况 .....</b>	<b>122</b>
一、发行人信用评级情况.....	122
二、发行人及其子公司授信情况.....	122
三、发行人及主要子公司报告期内违约情况.....	123
四、报告期内债券偿还及存续情况.....	123
五、其他与发行人有关的信用情况.....	124
<b>第七节 担保情况 .....</b>	<b>126</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>127</b>
一、增值税.....	127
二、所得税.....	127
三、印花税.....	127
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>128</b>
一、发行人信息披露机制.....	128
二、本次债券发行前的信息披露.....	128
三、存续期内的定期信息披露.....	128
四、存续期内重大事件的信息披露.....	129
五、本息兑付事项.....	130
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>132</b>
一、发行人偿债保障措施承诺.....	132
二、救济措施.....	133
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>134</b>
一、违约情形及认定.....	134
二、违约责任及免除.....	134
<b>第十二节 债券持有人会议规则 .....</b>	<b>136</b>
<b>第十三节 债券受托管理人 .....</b>	<b>152</b>
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况.....	152
二、债券受托管理人基本情况.....	152
三、债券受托管理人与发行人利害关系情况.....	152
四、《债券受托管理协议》的主要内容.....	153
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>170</b>
一、与本期发行有关的机构.....	170
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	172
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....</b>	<b>173</b>

<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>196</b>
一、备查文件内容.....	196
二、备查地点.....	196

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、芜湖宜居、宜居集团	指	芜湖宜居投资（集团）有限公司
本次债券	指	发行人本次在境内公开发行的总额不超过人民币20亿元的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本次债券	指	发行人在本次批文项下发行的不超过人民币20亿元的芜湖宜居投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书、本募集说明书	指	《芜湖宜居投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、国信证券	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商、招商证券	指	招商证券股份有限公司
联席主承销商、国元证券	指	国元证券股份有限公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师、律师	指	安徽承义律师事务所
审计机构、会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》及其修正案	指	《芜湖宜居投资（集团）有限公司章程》及其修正案
中国、我国	指	中华人民共和国
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的专业投资者资质条件的投资者
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《债券受托管理协议》	指	《芜湖宜居投资（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《芜湖宜居投资（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》

董事会	指	芜湖宜居投资（集团）有限公司董事会
监事会	指	芜湖宜居投资（集团）有限公司监事会
国家发改委/发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
芜湖市政府	指	芜湖市人民政府
芜湖市国资委	指	芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会
市建投公司	指	芜湖市建设投资有限公司
报告期、近三年	指	2019年、2020年和2021年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有可能略有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次债券相关的投资风险

#### （一）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，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且本次债券存续期可能跨越多个利率调整周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体审批或注册事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市交易流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市流通后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于本次债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本次债券为无担保债券，在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期偿付。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性较好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约事项。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本次债券投资者受到不利影响。

#### （六）评级风险

本次债券不进行评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了发行主体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。资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，如果未来发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致中诚信国际信用评估调低发行人主体评级的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本次债券的投资者造成损失。

#### （七）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权带来的不确定性风险

本次债券将根据发行期限，设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。上述发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权将对本次债券的实际期限、票面利率等带来不确定性，进而可能影响本次债券的实际还本付息安排和发行人的偿债计划，亦将可能给持有本次债券的投资者带来不确定性影响或损失。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率上升的风险

截至近三年末，发行人资产负债率分别为 47.32%、45.45% 和 44.86%。虽然，发行人资产负债率与行业最高水平有一定差距，但发行人如若无法将负债水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模，并导致一定的资本性支出压力。

#### 2、偿债压力增加的风险

截至近三年，发行人流动比率分别为 3.68、5.71 和 6.61，速动比率分别为 1.17、2.02 和 2.37。虽然发行人流动比率较高，但由于发行人存货在流动资产中所占的比例较高，因此速动比率指标较低，存在一定短期偿债压力。另外，近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.72、0.60 和 0.70。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管发行人采取了加大应收账款回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

#### 3、存货占比较高和存货跌价的风险

截至近三年末，发行人存货余额分别为 1,933,622.73 万元、1,934,810.36 万元和 1,894,233.38 万元，占同期资产总额的比例分别为 49.27%、44.39% 和 42.81%，是发行人资产最主要的构成部分。发行人存货主要为在建项目的开发成本和开发产品等，相关行业的市场变化将有可能影响存货的变现能力及市场价值，对发行人资产流动性和资产价值造成一定影响。

#### 4、其他应收款占比较高的风险

截至近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 366,146.98 万元、444,994.83 万元和 541,052.44 万元，占总资产的比例分别为 9.33%、10.21% 和 12.23%。发行人其他应收款账面价值较大，若未来发生无法收回的情形，将影响发行人的资产安全和盈利情况。

#### 5、受限资产占比较高的风险

截至2021年末，发行人受限资产账面价值合计189,788.92万元，占2021年末总资产和净资产的比例分别为4.29%和7.78%。其中发行人公司投资性房地产中

受限资产为126,230.39万元，存货中受限资产为37,987.04万元，其他非流动资产中受限资产为23,420.88万元，固定资产中受限资产为1,965.14万元，货币资金中受限资产为185.47万元。虽然发行人资产受限主要用于业务开展中的融资，且占总资产比例不大，但公司抵押借款期限相对较长，未来融资受到一定的限制，可能影响发行人的变现能力，存在一定财务风险。

#### **6、主营业务毛利率波动的风险**

近三年，发行人毛利率分别为 40.63%、25.99% 和 22.95%，毛利率在一定幅度内波动。近三年，公司营业收入分别为 62,321.22 万元、91,262.50 万元和 110,527.04 万元，整体保持稳定增长趋势，公司营业成本也保持同比例增长。未来若发行人不能较好的控制成本，则可能导致毛利率出现一定水平的下降，进而会影响发行人未来的盈利能力。

#### **7、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险**

近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 20,604.30 万元、36,421.52 万元和 8,849.79 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要是受到项目进度的影响。近年来发行人保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若发行人的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响。

#### **8、资金周转较慢的风险**

发行人近三年总资产周转率分别为 0.02、0.02 和 0.03，总资产周转率较低，存货周转率分别为 0.02、0.04 和 0.05，存货周转率较低，发行人存在资金周转较慢的风险。

#### **9、政府补助较高的风险**

最近三年，发行人政府补助收入分别为 7,431.81 万元、8,899.62 万元和 15,414.59 万元，占当期利润总额分别为 24.91%、47.17% 和 65.36%。未来公司若不能继续获得上述补助，或对发行人的盈利能力产生一定影响。发行人如无法通过公租房租金收入和商业物业租金收入获得足够的利润，将带来一定程度的财务风险。

## （二）经营风险

### 1、产业政策风险

发行人主要从事公共租赁住房项目投融资、建设及运营，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内上述政策变动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

公共租赁住房项目融资、建设及运营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，公共租赁住房建设可能同时减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。另外，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。

### 3、项目建设风险

发行人对在建项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目的投资规模较大，公共租赁住房建设未来融资需求压力较大，后续仍存在一定投资压力，需要对外融资解决建设资金，公司债务可能进一步上升，如果公司不能及时、足额获得项目建设资金，将会延缓在建项目的建设进度，对其经营活动和后续偿债带来一定影响。此外，原材料价格及劳动力成本的波动、资金按时到位情况、项目建设中的监理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

### 4、投资决策与政府相关性较高的风险

作为芜湖市公共租赁住房投融资、建设及运营的唯一专业化主体，发行人的投资与经营对政府政策的依赖度较高，发行人利润总额对政府补贴的依赖程度也较高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。国家固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、地方政府支持力度等方面的调整可能会影响发行人的经营管理活动，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。

### 5、土地价格波动对企业偿债能力产生影响的风险

发行人土地资产较多，未来几年国家可能会进一步出台有关土地及房地产的调控政策，芜湖市的土地价格也将会产生一定的波动。近年来芜湖市经济发展迅速，随着基础设施日益完善，整体地价处于上升趋势，但如果土地价格发生不利变化，将影响发行人的偿债能力。

## 6、合同履约风险

发行人是芜湖市政府指定的公共租赁住房投融资、建设及运营的唯一专业化主体，同时运营着部分商业房产。截至目前，商业房产销售履约情况良好，尚未出现明显的拖欠购房款行为。公共租赁住房产权明晰，出租履约情况总体较好。芜湖市政府有少量租金款尚未支付，但影响较小，且无明显的拖欠行为。如果未来公共租赁住房、商业房产承租方或购买方未按合同按期支付购房款或租金，发行人将面临合同履约风险。

## 7、区域经济波动风险

芜湖市系皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市，经济总量和经济增速均居安徽省第二。发行人主营业务市场均处于芜湖市，若未来芜湖市经济状况发生较大波动，将会对发行人经营环境和盈利状况产生不利的影响。

## 8、政府定价风险

发行人建设运营的公共租赁住房定价由芜湖市政府决定。芜湖市政府规定芜湖市公租房的租金标准原则上按适当低于住房的平均市场租金收取，目前规定的公租房租金价格为每月不超过 15 元/平方米。若芜湖市政府未来调整公租房租金标准，必然会对发行人的收入造成一定的影响。

### （三）管理风险

#### 1、子公司管理风险

发行人下属企业数量较多、业务呈现多元化发展，各家子公司的经营效益、生产质量、生产安全等都直接影响到发行人的声誉。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。因此，如果公司不能在经营规模扩大的同时相应提高管理能力，可能造成因内部管理因素形成经营状况不佳等问题，将可能对公司的持续发展产生一定影响。

## 2、在建工程及项目管理风险

建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素的影响（如材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等），从而面临着项目延迟交付、质量不高、降低资源使用效率等风险，对发行人的经营产生不利影响。

## 3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

## （四）政策风险

### 1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。随着国民经济不断发展，国家的政策导向也将随之调整变化，由此可能对公司发展带来一定影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退等情况，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，导致发行人的经营效益和盈利能力下降

### 2、宏观调控政策风险

发行人的主营业务集中在保障性住房等关系国计民生的重要行业。依据国民经济发展的不同阶段，国际会宏观调控行业发展方向。如果国家宏观调控减少保障性住房领域的支持和扶持力度，可能对发行人的经营环境和业绩产生不利的影响，从而存在一定的政策风险。

### 3、保障房政策风险

我国房地产市场政策的稳定性和有效执行力相对不足，保障房作为政府最近力推的发展重点，整体发展思路仍处于摸索创新阶段，各地政府的具体政策

重点与力度均不一。因此，随着保障房建设经验的积累，相关政策仍存在一定的变化可能，并将对发行人现有的保障性住房项目投资运营模式产生影响。

#### 4、土地政策变动风险

2011 年 5 月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。国家和地方政府的土地调控政策可能会影响政府对发行人财政支持力度。

此外，发行人建设和运营公共租赁住房时需持有大量土地资产，土地政策的变动会直接影响发行人业务的运营。

#### 5、税收政策变动风险

发行人主要从事公共租赁住房建设、运营，根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房房屋租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）规定，对按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征 5% 营业税。根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房房屋租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）规定，对开发经济适用住房等保障性住房并销售的，其增值额不超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房房屋租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）规定，对购买住房作为廉租住房、回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源的，免征契税。根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房房屋租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）规定，对按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

若未来发行人经营非公共租赁住房业务或者政府降低对公共租赁住房建设企业的税收优惠，发行人的利润水平可能会受到负面影响。

#### （五）不可抗力风险

不可抗力风险的产生原因是不受个人意志影响的突发事件的发生，包括严重自然灾害、事故灾难、突发性公共卫生事件、社会安全事件以及公司管理层

无法履行职责等。该类事件具有偶发性和严重性，将可能会对公司的财产、人员造成一定程度的损害，并可能影响公司的正常生产经营。尽管公司制定了较为严格的规章制度以应对突发事件，并降低突发事件可能对公司造成的不利影响，但该类事件的发生仍然会对公司正常生产经营产生影响，并威胁公司持续经营。

## 第二节 发行条款

### 一、主要发行条款

- 1、本次债券名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 2、发行人名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司
- 3、注册文件：证监许可[2021]3106 号
- 4、发行金额：本次债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），拟分期发行，本期发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。
- 5、债券期限：本次债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 7、债券利率确定方式：本期公司债券票面利率将由发行人与主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期公司债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 8、发行方式：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。
- 9、发行对象及向公司股东配售安排：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。
- 10、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。
- 11、簿记日：本次债券的发行日为 2022 年 5 月 13 日。
- 12、起息日：本次债券的起息日为 2022 年 5 月 17 日。
- 13、付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册

的本次债券持有人，均有权就其所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

14、付息日期：本次债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年 5 月 17 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

15、还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

17、兑付日：本次债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年 5 月 17 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 17 日。

18、兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

19、计息期限：本次债券的计息期限为 2023 年 5 月 17 日至 2027 年 5 月 17 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的计息期限为 2023 年 5 月 17 日至 2025 年 5 月 17 日。

20、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；本次债券不进行评级。

22、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券第 4 年和第 5 年的票面利率。发行人将在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

23、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

24、担保情况：本次债券无担保。

25、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

26、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人。

27、联席主承销商：本公司聘请国信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、国元证券股份有限公司作为本次债券的联席主承销商。

28、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

29、拟上市交易场所：上海证券交易所。

30、募集资金用途：本期面向专业投资者公开发行公司债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债本金。

31、募集资金专户：本次债券将在银行开立募集资金专项账户。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本次债券的发行及上市安排

### （一）簿记建档安排

本期公司债券簿记建档期限为 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 13 日，缴款期限为 2022 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 17 日。

发行结果公告日期为 2022 年 5 月 17 日。

### （二）分销安排

本次债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

### （三）缴款和结算安排

- 1、缴款时间：2022 年 5 月 17 日 15:00 时前。
- 2、簿记管理人将在 2022 年 5 月 16 日通过集中簿记建档系统发送《缴款通知书》，通知每个承销团成员的获配本次债券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。
- 3、合格的承销商应于缴款日 15:00 时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

账号：216200100100396017

人行支付系统行号：309290000107

### （四）登记托管安排

本次债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记托管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本次债券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

### （五）上市流通安排

本次债券已于 2022 年【】月【】日获得上海证券交易所确认，符合在上海证券交易所上市条件；发行人和主承销商将于本次债券发行完成后五个工作日内，按照规定向中国证券业协会申请备案；本次债券备案后，发行人和主承销商将向上海证券交易所申请上市。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

经公司董事会审议通过、经公司股东同意，并经中国证监会注册（证监许可[2021]3106号），本次债券发行总额不超过20亿元。本期拟发行不超过20亿元。

### 二、本次债券募集资金的运用计划

本次面向专业投资者公开发行公司债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债本金。拟偿还到期或回售的公司债本金具体范围如下所示：（单位：万元）

序号	还款用途	起息日	行权日	到期日	应还本金	拟使用募集资金
1	19芜湖01（私募公司债）	2019-06-19	2022-06-19	2026-06-19	200,000	200,000
	合计					<b>200,000</b>

“19芜湖01”的起息日为2019年6月19日，发行规模为20亿元，发行期限为7（3+2+2）年期。“19芜湖01”回售登记期为2022年4月22日至2022年4月26日，截至本募集说明书签署之日，“19芜湖01”的回售金额为20.00亿元，债券持有人的回售经确认后不可撤销，发行人对回售债券不进行转售。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，承诺本次发行公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不涉及虚假化解地方政府隐性债务。

发行人承诺本期募集资金不直接或间接用于购置土地。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据《公司章程》、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券募集资金使用计划调整的申请应经董事会决议审批，可以调整偿还到期债务的具体金额，但不得改变募集资金投向。

由于本次债券的发行时间及实际发行规模的不确定性而导致的偿还到期债务的具体金额调整不属于改变募集资金投向，未来如确需调整偿还到期债务的具体金额，发行人将在履行内部决策程序后，于发布募集资金偿还债务明细调整公告后予以实施。

## 五、募集资金专项账户的管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本次债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本次债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本次债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。

## 六、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

### （一）偿债计划安排

发行人针对本次债券的偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、偿债计划的财务安排、加强募集资金使用监控、严格信息披露、做好组织协调等，为本次债券的按时、足额偿还提供制度保障。

1、偿债计划的人员安排。发行人将安排人员专门负责管理本次债券还本付息工作。自发行日起至兑付期限结束，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兑付期限结束后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排。针对发行人未来的财务状况和债务结构，发行人将建立财务安排，确保发行人资产的流动性，合理安排其银行借款及公司债券等债务的偿还。

3、加强本次债券募集资金使用的监控。发行人将根据内部管理制度及发行人本次债券的相关条款，加强对本期募集资金的使用管理，提高本期募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本次债券利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本次债券本息。

### （二）偿债资金来源

#### 1、公司经营收入和净利润

发行人偿付本次债券本息的资金主要来源于本公司经营收入和净利润，发行人业务的不断发展，将为公司资金的不断积累奠定基础，为本次债券能够按时、足额偿付提供有力保障。公司近三年合并口径营业收入分别为62,321.22万元、91,262.50万元和110,527.04万元，分别实现净利润25,427.61万元、14,755.63万元和21,109.85万元，报告期内营业收入规模较大，净利润水平良好。公司经营情况良好，运作规范，具有较强的融资能力；随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

#### 2、较为充足的货币资金

截至近三年末，发行人货币资金分别为509,473.94万元、584,151.91万元和457,760.19万元，占发行人流动资产的比例为17.97%、19.53%和15.51%，发行人充足的货币资金为按时偿付本期公司债券提供了有力保障。

#### 3、可变现资产较大

截至2021年末，发行人货币资金为457,760.19万元、存货为1,894,233.38万元。以上资产变现能力良好，必要时可以通过资产变现对偿债资金进行补充，如果发行人所持有的现金不足以偿还本息，发行人可以利用上述可变现资产用于补充偿债资金缺口。

#### 4、其他补充措施

未来，发行人将加强对集团内货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，保障本次债券不出现兑付危机。若未来预计可能出现兑付资金紧张情形时，发行人将提前采取减缓项目投资、资产变现转让和外部支持等措施，确保本次债券按期足额兑付。

### （三）偿债应急保障

#### 1、通过资产变现偿还债券本息

公司长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2021年末，公司合并报表流动资产余额为2,951,393.86万元，其中货币资金457,760.19万元，应收账款20,462.57万元，预付款项22,875.00万元，其他应收款541,052.44万元，存货1,894,233.38万元，其他流动资产15,010.28万元。近三年，公司合并报表流动比率分别为3.68、5.71和 6.61；速动比率分别为1.17、2.02和2.37。在公司的现金流量不足的情况下，可以通过资产变现来获得必要的偿债资金。

#### 2、外部融资渠道通畅

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。在直接融资方面，发行人已发行过公司债、企业债、中期票据、定向债务融资工具，融资渠道畅通，通过资本市场直接融资能力较强；同时，公司资信水平良好，与商业银行保持良好合作关系，具有较强的间接融资能力。若未来本次债券兑付遇到突发性资金周转问题，公司可通过外部融资渠道融入资金予以解决。截至 2021 年末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 1,728,650.00 万元，其中已使用授信额度 677,700.00 万元，尚余授信额度 1,050,950.00 万元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

## 七、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于锁定公司债务融资成本

公开发行公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司的长期稳定发展

公司自成立以来，主要资金来源为内部经营积累和股东借款支持，融资渠道较为单一，融资结构有待完善和丰富。目前，发行人业务正处于快速发展期，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

### （三）本次债券成功发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年12月31日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为200,000万元，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部一次发行；
- 3、本次债券募集资金200,000万元全部用于偿还公司债本金；
- 4、假设公司债券于2021年12月31日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本次债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

#### 本次债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021年12月31日 (实际数)	2021年12月31日 (模拟数)	模拟变动额
流动资产合计	2,951,393.86	2,951,393.86	-
非流动资产合计	1,472,945.55	1,472,945.55	-

<b>资产总计</b>	<b>4,424,339.41</b>	<b>4,424,339.41</b>	-
流动负债合计	446,825.38	246,825.38	-200,000.00
非流动负债合计	1,537,742.66	1,737,742.66	200,000.00
<b>负债总额</b>	<b>1,984,568.04</b>	<b>1,984,568.04</b>	-
流动比率（倍）	6.61	11.96	5.35
资产负债率（%）	44.86	44.86	-

由上表可见，本次债券的成功发行，不会影响发行人资产负债率，债券募集资金全部用于偿还到期的私募公司债本金，将降低发行人的融资成本，为未来发行人长期稳定运营提供更好保障。

## 八、募集资金使用承诺

本公司根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关文件要求，作出以下承诺：

- 1、本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- 2、本期发行公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目；
- 3、本期发行公司债券募集资金不会出现任何转借他人的情形。同时本公司将严格执行各项财务内部制度，严格确保募集资金不会出现任何被往来方占用的情形；
- 4、本公司与子公司之间已经建立了切实有效的业务隔离和资金监管机制，本公司与子公司亦不存在资产、业务或人员混同的情况。本期发行公司债券募集资金不会用于包括本公司子公司在内的任何地方政府融资平台；
- 5、本期发行公司债券募集资金不用于房地产业务；
- 6、本公司按照市场化的业务模式独立经营，公司的治理结构规范、决策程序健全，符合《公司法》对有限责任公司的要求。

本公司对上述承诺承担相应的法律责任。本公司采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本次债券募集资金。

## 九、前次发行公司债券的募集资金使用情况

报告期内，发行人共发行5期公司债券，具体情况如下：

**1、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)**

根据该期债券募集说明书，“19芜湖01”发行规模为20亿元，用途为偿还公司借款。在扣除发行费用后的其余全部募集资金已转入发行人募集资金及偿债保障金专户。截至本募集说明书出具日，发行人募集资金已全部用于偿还有息负债，募集资金使用情况符合募集说明书约定且合法合规。

**2、芜湖宜居投资（集团）有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）  
(简称：20芜湖01)**

根据该期债券募集说明书，“20芜湖01”发行规模为5亿元，用途为偿还有息债务。在扣除发行费用后的其余全部募集资金已转入发行人募集资金及偿债保障金专户。截至本募集说明书出具日，发行人募集资金已全部用于偿还有息负债，募集资金使用情况符合募集说明书约定且合法合规。

**3、芜湖宜居投资（集团）有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）  
(简称：20芜湖02)**

根据该期债券募集说明书，“20芜湖02”发行规模为5亿元，用途为偿还有息债务。在扣除发行费用后的其余全部募集资金已转入发行人募集资金及偿债保障金专户。截至本募集说明书出具日，发行人募集资金已全部用于偿还有息负债，募集资金使用情况符合募集说明书约定且合法合规。

**4、芜湖宜居投资（集团）有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）  
(简称：21宜居01)**

根据该期债券募集说明书，“21宜居01”发行规模为2亿元，用途为偿还有息债务。在扣除发行费用后的其余全部募集资金已转入发行人募集资金及偿债保障金专户。截至本募集说明书出具日，发行人募集资金已全部用于偿还有息负债，募集资金使用情况符合募集说明书约定且合法合规。

**5、芜湖宜居投资（集团）有限公司2022年非公开发行公司债券（第一期）  
(简称：22芜湖01)**

根据该期债券募集说明书，“22芜湖01”发行规模为6亿元，用途为偿还到期债务。在扣除发行费用后的其余全部募集资金已转入发行人募集资金及偿债保

障金专户。截至本募集说明书出具日，发行人募集资金及偿债保障金专户中的资金尚余4.99亿元，后续发行人将根据“22芜湖01”募集说明书中约定的募集资金运用计划使用募集资金，募集资金使用情况符合募集说明书约定且合法合规。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司

法定代表人：沈世跃

住所：芜湖市瑞祥路88号皖江财富广场A1楼8-9层

办公地址：芜湖市瑞祥路88号皖江财富广场A1楼8-9层

信息披露事务负责人：张黎丽

邮政编码：241000

成立日期：2011年10月27日

注册资本：人民币920,000万元

实缴资本：人民币835,480万元

统一社会信用代码：91340200584584248L

联系电话：0553-2882007

传真：0553-2882009

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

所属行业：综合

### 二、发行人历史沿革情况

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

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

发行人初始注册资本4亿元，由芜湖市建设投资有限公司出资设立，全部为货币出资，经安徽新中天会计师事务所新中天验报字（2011）第1095号验资报告验证。

2011年11月10日，根据发行人股东会决议，发行人注册资本变更为80亿元，实收资本增加为23.5亿元，由股东芜湖市建设投资有限公司将其持有的芜湖宜居置业发展有限公司的100%股权（价值17.5亿元）以股权投资形式进行增资（中天评报字（2011）第0130号资产评估报告）、无为市城市建设投资有限公司货币出资1亿元、南陵县建设投资有限责任公司货币出资1亿元。股东变更为芜湖市建设投资有限公司认缴出资30亿元、占比37.5%；芜湖市镜湖建设投资有限公司等其他十家区、县建投公司认缴剩余注册资本，经安徽新中天会计师事务所新中天验报字（2011）第1136号验资报告验证。

2011年12月14日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2011）第1214号验资报告验证，发行人实收资本增加为33.28亿元，由股东芜湖市建设投资有限公司货币出资5亿元、实物增资3.5亿元（芜中天评报字（2011）第0134号、0139号、平泰评报字（2011）013号及014号资产评估报告），芜湖县建设投资有限公司实物增资12,760万元（芜鸠地估字(2011)第154号）。

2011年12月29日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2011）第1260号验资报告验证，发行人实收资本增加为34.64亿元，由股东芜湖经济技术开发区建设投资有限公司货币出资1亿元、芜湖市镜湖建设投资有限公司货币出资3,600万元。

2012年2月15日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0068号验证报告验证，发行人实收资本增加为38.23亿元，由股东芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司货币出资1亿元、芜湖新马投资有限公司1亿元、芜湖市鸠江建设投资有限公司货币出资4,000万元、芜湖市三山建设投资有限公司货币出资1,000万元、繁昌县建设投资有限公司实物注资10,900万元（皖华瑞估价字（2012）第50025号、50026号、50027号）。

2012年3月20日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0168号验证报告验证，发行人实收资本增加为38.55亿元，由股东芜湖市镜湖建设投资有限公司货币出资3,200万元。

2012年3月29日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0191号验证报告验证，发行人实收资本增加为38.87亿元，由芜湖市镜湖建设投资有限公司货币出资3,200万元。

2012年7月27日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0438号验证报告验证，发行人实收资本增加为39.97亿元，由股东芜湖新马投资有限公司货币出资5,000万元、芜湖市三山建设投资有限公司货币出资6,000万元。

2012年8月8日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0462号验证报告验证，发行人实收资本增加为42.97亿元，由股东芜湖经济技术开发区建设投资公司货币出资2亿元，无为市城市建设投资有限公司货币出资1亿元。

2012年8月23日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0491号验证报告验证，发行人实收资本增加为43.27亿元，由股东芜湖市鸠江建设投资有限公司货币出资3,000万元。

2012年10月11日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0534号验证报告验证，发行人实收资本增加为55.99亿元，由芜湖县建设投资有限公司实物注资1.81亿元（平泰房估字（2012）134号），南陵县建设投资有限责任公司实物注资4亿元（芜诚资评字（2012）第52号），繁昌县建设投资有限公司实物注资3.91亿元（中辉评字（2012）第59号），无为市城市建设投资有限公司实物注资3亿元（皖无房估报字（2012）第1803号）。

2012年12月6日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0650号验证报告验证，发行人实收资本增加为61.27亿元，由股东芜湖市镜湖建设投资有限公司货币出资5,000万元、实物增资7,946万元（平泰估报字（2012）180号），芜湖新马投资有限公司实物增资1.14亿元（平泰估报字（2012）182号），芜湖市鸠江建设投资有限公司实物增资9,338万元（平泰估报字（2012）181号），芜湖县建设投资有限公司实物增资1.91亿元（芜新源房估字（2012）1018号）。

2012年12月17日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0687号验证报告验证，发行人实收资本增加为63.17亿元，由股东芜湖镜湖建设投资有限公司货币出资3,000万元，芜湖市鸠江建设投资有限公司货币出资8,000万元，芜湖市三山建设投资有限公司货币出资8,000万元。

2012年12月20日，经安徽新中天会计师事务所验报字（2012）第0696号验证报告验证，发行人实收资本增加为71.55亿元，由股东芜湖经济技术开发区建设投资公司实物增资2亿元（徽瑞评估报字（2012）第0093号），芜湖市镜湖建设投资有限公司实物增资0.66亿元（徽瑞评估报字（2012）第0096号），芜湖新马投资有限公司实物增资2.36亿元（徽瑞评估报字（2012）第0095号），芜湖市鸠江建设投资有限公司实物增资1.11亿元（徽瑞评估报字（2012）第0090号），芜湖市三山建设投资有限公司实物增资2.25亿元（徽瑞评估报字（2012）第0094号）。

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

鉴于发行人实收资本已基本缴足，且暂时满足发行人实际经营需求，2015年11月6日，发行人召开股东大会，会议决定根据2014年《公司法》将公司注册资本实缴登记制改为认缴登记制，变更公司股东出资时间为2011年10月起50年内分批到位。

2020年12月22日，为厘清国有资本间股权关系，优化公司股本结构，根据市国资委（国资产【2020】164号文）要求，原第一大股东芜湖市公用事业运营有限责任公司将其持有的芜湖宜居投资（集团）有限公司12.5亿元股权无偿划转给芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会，同时芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会对公司增资29.7亿元，其中12亿元作为认缴实收资本，17.7亿元计入资本公积，变更后芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会为芜湖宜居投资（集团）有限公司第一大股东，持有芜湖宜居投资（集团）有限公司股权比例为26.63%。发行人注册资本变更为92亿元，实际控制人仍为芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会。

安徽承义律师事务所律师认为：发行人注册资本尚未足额缴纳，存在一定瑕疵；但该等瑕疵不会对发行人整体实力与实际运营产生重大影响，且发行人股东已变更出资时间为2011年10月起50年内分批到位。建议发行人尽快补足注册资本。因此，该等瑕疵对本期发行不构成实质性障碍。

### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

#### （一）发行人股权结构

发行人由芜湖市、区、县建投公司代芜湖市人民政府出资组建，受芜湖市人民政府直管。截至本募集说明书签署日，发行人股东为芜湖市公用事业运营有限责任公司、芜湖市镜湖建设投资有限公司、芜湖经济技术开发区建设投资公司等12家公司。具体股权比例如下：（单位：万元）

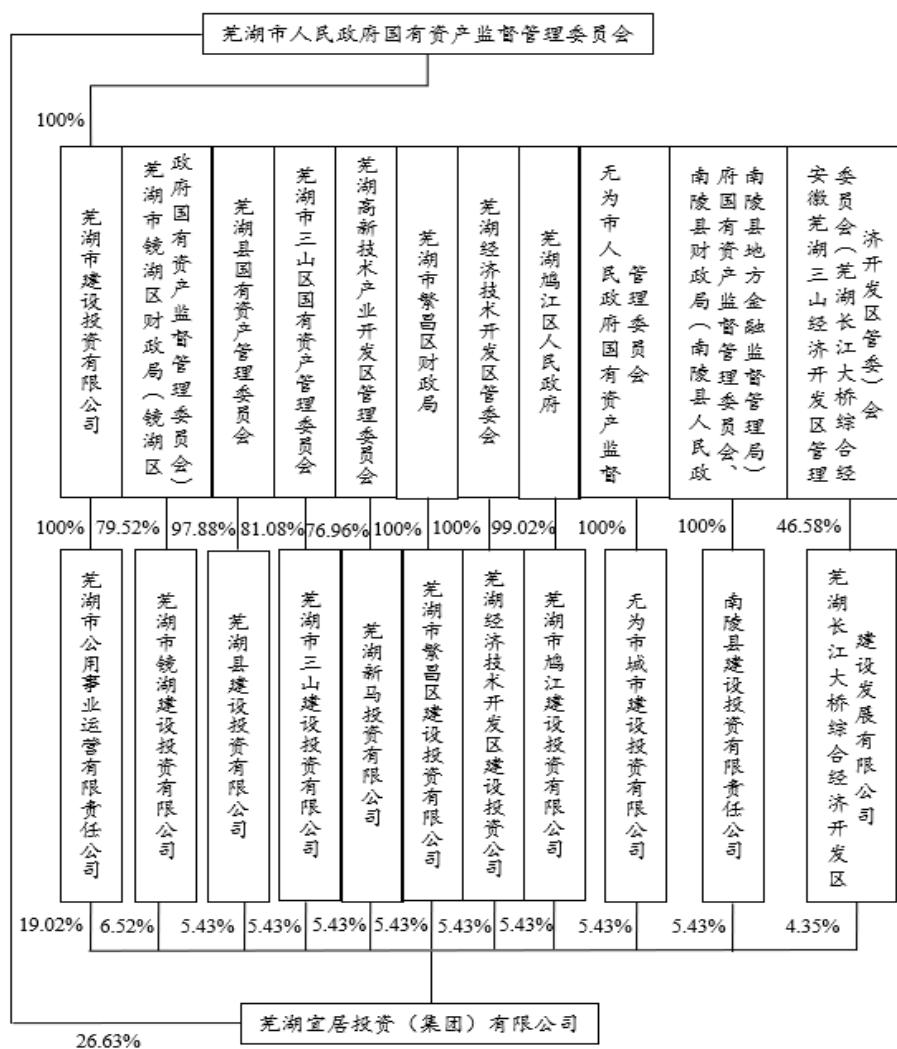
股东	出资额	持股比例(%)
芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会	245,000.00	26.63
芜湖市公用事业运营有限责任公司	175,000.00	19.02
芜湖市镜湖建设投资有限公司	60,000.00	6.52
芜湖经济技术开发区建设投资公司	50,000.00	5.43
芜湖市湾沚建设投资有限公司	50,000.00	5.43
无为市城市建设投资有限公司	50,000.00	5.43
南陵县建设投资有限责任公司	50,000.00	5.43
芜湖市鸠江建设投资有限公司	50,000.00	5.43
芜湖新马投资有限公司	50,000.00	5.43
芜湖市三山建设投资有限公司	50,000.00	5.43
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	50,000.00	5.43
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	40,000.00	4.34

合计:	92,0000.00	100.00
-----	------------	--------

注：1、2019年12月，经国务院批准、民政部批复同意，撤销无为县，设立无为市。2020年7月，经国务院批复同意，撤销芜湖市三山区、弋江区，设立新的芜湖市弋江区；撤销芜湖县，设立芜湖市湾沚区；撤销繁昌县，设立芜湖市繁昌区。根据上述行政区划调整事项指导，公司部分股东完成更名工作。股东无为县城市建设投资有限公司更名为无为市城市建设投资有限公司，已于2020年1月19日完成更名工作。股东繁昌县建设投资有限公司更名为芜湖市繁昌区建设投资有限公司，并于2020年11月10日完成更名工作。股东芜湖县建设投资有限公司更名为芜湖市湾沚建设投资有限公司，于2021年2月22日完成更名工作。

2、2020年12月14日，发行人召开董事会，一致同意，授权芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会代表11家少数股东行使股东会职权，授权期限为2021年1月1日—2031年1月1日，授权的份额为全部出资比例。

公司的股权结构如下图所示：



## （二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会

发行人控股股东主要情况如下：

芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会贯彻执行党中央、省委关于国有资产监督管理的方针政策和决策部署，落实市委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对国有资产监督管理的集中统一领导。主要职责是：

- （1）根据市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责，承担所监管企业的国有资产监督工作，加强国有资产管理。
- （2）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业薪酬分配管理工作，制定所监管企业负责人薪酬分配政策并组织实施。
- （3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司法人治理结构，参与指导所监管企业投资融资工作，推动国有经济布局和结构的战略性调整。
- （4）通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核，并根据其经营业绩进行奖惩；建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。
- （5）按照有关规定，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，负责所监管企业国有资本经营预算编制和执行等工作，负责组织所监管企业上交国有资本收益，提出国有资本预算收入的使用建议。
- （6）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作。
- （7）负责企业国有资产基础管理，拟订国有资产管理的规范性文件及相关制度并监督实施；依法对全市企业国有资产管理进行指导和监督。
- （8）承办市委、市政府交办的其他任务。

### （三）控股股东所持发行人股权情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）子公司情况

截至2021年末，纳入公司合并范围的主体为31个，子公司的基本情况如下：

（单位：万元）

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例
1	芜湖宜居置业发展有限公司	二级	300,000.00	100.00%
2	芜湖经开区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
3	芜湖市弋江宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
4	芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
5	无为市宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
6	繁昌县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
7	南陵县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
8	芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	二级	41,000.00	80.00%
9	芜湖市镜湖宜居投资有限公司	二级	30,000.00	80.00%
10	芜湖市三山宜居投资有限公司	二级	20,000.00	80.00%
11	芜湖宜居住房租赁服务有限公司	二级	9,600.00	100.00%
12	芜湖金晖健康产业投资有限公司	二级	98,000.00	100.00%
13	芜湖宜居物业管理有限公司	三级	300.00	100.00%
14	芜湖弋江金路项目管理有限公司	二级	10,218.00	76.50%
15	芜湖三山金路项目管理有限公司	二级	17,598.00	76.50%
16	芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
17	芜湖市惠居住房金融有限公司	二级	140,619.96	56.89%
18	芜湖宜居国际博览中心有限公司	二级	500.00	100.00%
19	芜湖国际会展中心运营管理有限公司	三级	100.00	100.00%
20	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
21	芜湖宜居养老服务有限公司	三级	2,000.00	100.00%
22	芜湖宜旺营销策划有限公司	三级	500.00	100.00%
23	芜湖宜正工程咨询有限公司	三级	500.00	100.00%
24	芜湖宜盛置业发展有限公司	三级	500.00	100.00%
25	芜湖宜康心血管病医院有限公司	三级	800.00	100.00%
26	芜湖宜居博览会展服务有限公司	三级	50.00	100.00%
27	芜湖宜居中厨餐饮管理有限公司	三级	100.00	100.00%
28	芜湖市惠居住房服务有限公司	三级	30,000.00	100.00%
29	芜湖市中小企业金融服务中心有限公司	三级	13,200.00	100.00%
30	芜湖城市卡建设有限公司	三级	4,500.00	100.00%
31	芜湖宜居文化旅游开发有限公司	二级	1,000.00	70.00%

重要子公司基本情况如下：

#### 1、芜湖宜居置业发展有限公司

芜湖宜居置业发展有限公司成立于2004年12月，为发行人全资子公司，注册资本30.00亿元。经营范围：房地产开发（三级，凭许可资质经营），商品房销售；产权投资及资产营运，投资咨询；承（代）建公益性公共基础设施项目，取得授权经营城市资产。

截至2021年12月31日，该公司总资产552,030.72万元，负债合计257,100.97万元，净资产294,929.76万元；2021年度已实现营业收入9,742.03万元，净利润4,028.62万元。

## **2、芜湖经开区宜居投资有限公司**

芜湖经开区宜居投资有限公司成立于2011年12月，由发行人与芜湖经济技术开发区建设投资公司共同出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产134,305.89万元，负债合计65,057.98万元，净资产69,247.91万元；2021年度已实现营业收入1,084.20万元，净利润-466.24万元。

## **3、芜湖市弋江宜居投资有限公司**

芜湖市弋江宜居投资有限公司成立于2012年2月，由发行人与芜湖新马投资有限公司共同出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产258,420.46万元，负债合计235,388.95万元，净资产23,031.51万元；2021年度已实现营业收入1,546.66万元，净利润534.64万元。

## **4、芜湖市湾沚区宜居投资有限公司**

芜湖市湾沚区芜湖县宜居投资有限公司（原名芜湖县宜居投资有限公司）成立于2011年12月，由发行人与芜湖市湾沚区建设投资有限公司（原名芜湖县建设投资有限公司）出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产25,544.23万元，负债合计9,738.41万元，净资产15,805.83万元；2021年度已实现营业收入804.68万元，净利润-386.73万元。2021年利润为负数，系本期内计提折旧等固定费用支出所致。

### **5、无为市宜居投资有限公司**

无为市宜居投资有限公司成立于2012年1月，由发行人与无为市城市建设投资有限公司共同出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产121,529.56万元，负债合计44,299.45万元，净资产77,230.11万元；2021年度已实现营业收入0万元，净利润-699.10万元。2021年利润为负数，系本期内营业收入为0万元、计提折旧等固定费用支出所致。

### **6、繁昌县宜居投资有限公司**

繁昌县宜居投资有限公司成立于2011年11月，由发行人与繁昌县建设投资有限公司出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产99,206.19万元，负债合计15,607.77万元，净资产83,598.42万元；2021年度已实现营业收入0万元，净利润-269.46万元。2021年利润为负数，系本期内营业收入为0万元、计提折旧等固定费用支出所致。

### **7、南陵县宜居投资有限公司**

南陵县宜居投资有限公司成立于2011年7月，由发行人与南陵县建设投资有限责任公司共同出资组建，注册资本6.25亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产52,004.00万元，负债合计37,535.98万元，净资产14,468.02万元；2021年度已实现营业收入0万元，净利润-942.76万元。2021年利润为负数，系本期内营业收入为0万元、计提折旧等固定费用支出所致。

### **8、芜湖市三山宜居投资有限公司**

芜湖市三山宜居投资有限公司成立于2012年2月，由发行人与芜湖市三山建设投资有限公司共同出资组建，注册资本2.00亿元，发行人持股80%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产120,067.93万元，负债合计87,507.04万元，净资产32,560.89元；2021年度已实现营业收入3,835.10万元，净利润-6.21万元。2021年利润为负数，系本期内管理费用支出较大所致。

### **9、芜湖金晖健康产业投资有限公司**

芜湖金晖健康产业投资有限公司成立于2015年10月，注册资产98,000.00万元，发行人持股100%。经营范围包括健康产业养老项目投资、运营、咨询（依法需经批准的项目，需经相关部门批准后进行经营活动）。

截至2021年12月31日，该公司总资产121,719.68万元，负债合计43,627.09万元，净资产78,092.59万元；2021年度已实现营业收入11,562.17万元，净利润973.81万元。

### **10、芜湖市惠居住房金融有限公司**

芜湖市惠居住房金融有限公司成立于2014年12月，注册资本140,619.96万元，发行人持股56.89%。经营范围为符合条件的初始就业者提供住房融资服务，为符合条件的人员提供普通住房个人按揭贷款，系芜湖市政府为解决外来人才、创业人员及本地居民的住房按揭需求而设立的个人住房按揭贷款发放的金融公司。

截至2021年12月31日，该公司总资产180,515.39万元，负债合计62,973.75万元，净资产117,541.64万元；2021年度已实现营业收入5,925.30万元，净利润4,575.02万元。

### **11、芜湖国际会展中心运营管理有限公司**

芜湖国际会展中心运营管理有限公司成立于2014年3月5日，注册资本100万元，发行人持股100%，其经营范围包括会展场馆租赁管理，展会设计策划，商业运营管理，展览展示服务，广告发布，展馆布置搭建，展览展示用具租赁。

截至2021年12月31日，该公司总资产10.33万元，负债合计1,512.23万元，净资产-1,501.89万元；2021年度已实现营业收入0万元，净利润-18.68万元。2021年利润为负数，系本期内营业收入为0万元、计提折旧等固定费用支出所致。

### **12、芜湖宜居养老服务有限公司**

芜湖宜居养老服务有限公司成立于2020年1月9日，注册资本2,000万元，发行人持股100%，其经营范围为从事经营性养老机构服务；养老服务；护理服务；老年人、残疾人养护服务；健康信息咨询（除医疗）；企业管理咨询；家政服务；保洁服务；物业管理；健康管理咨询（除医疗）；餐饮服务（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）。

截至2021年12月31日，该公司总资产900.14万元，负债合计502.60万元，净资产397.54万元；2021年度已实现营业收入368.14万元，净利润-576.80万元。

## （二）发行人合营或联营企业情况

截至2021年末，发行人持有35%芜湖市鸠江宜居投资有限公司股份，芜湖市鸠江宜居投资有限公司为发行人联营企业。

芜湖市鸠江宜居投资有限公司成立于2012年2月，由发行人与芜湖市鸠江建设投资有限公司共同出资组建，注册资本2.00亿元，发行人持股35%。经营范围包括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。

截至2021年12月31日，该公司总资产188,174.73万元，负债合计169,190.43万元，净资产18,984.30万元；2021度已实现营业收入1,650.34万元，净利润722.97万元。

# 五、发行人公司治理、组织架构及内控制度

## （一）公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《芜湖宜居投资（集团）有限公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。

### 1、董事会

公司设董事会，成员为 6 人，由股东会选举产生。董事会设董事长一人，由董事会以全体董事的过半数选举产生和更换。董事长为公司法定代表人。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据总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；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 其他职权。

## 2、监事会

公司设立监事会，成员为 5 名。监事由股东会选举产生，其中职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事义务。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 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；
- (3) 当董事、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；

- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持召开股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出议案；
- (6) 董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应公司股东书面请求，而对董事、高级管理人员提起诉讼。

### **3、经营管理层**

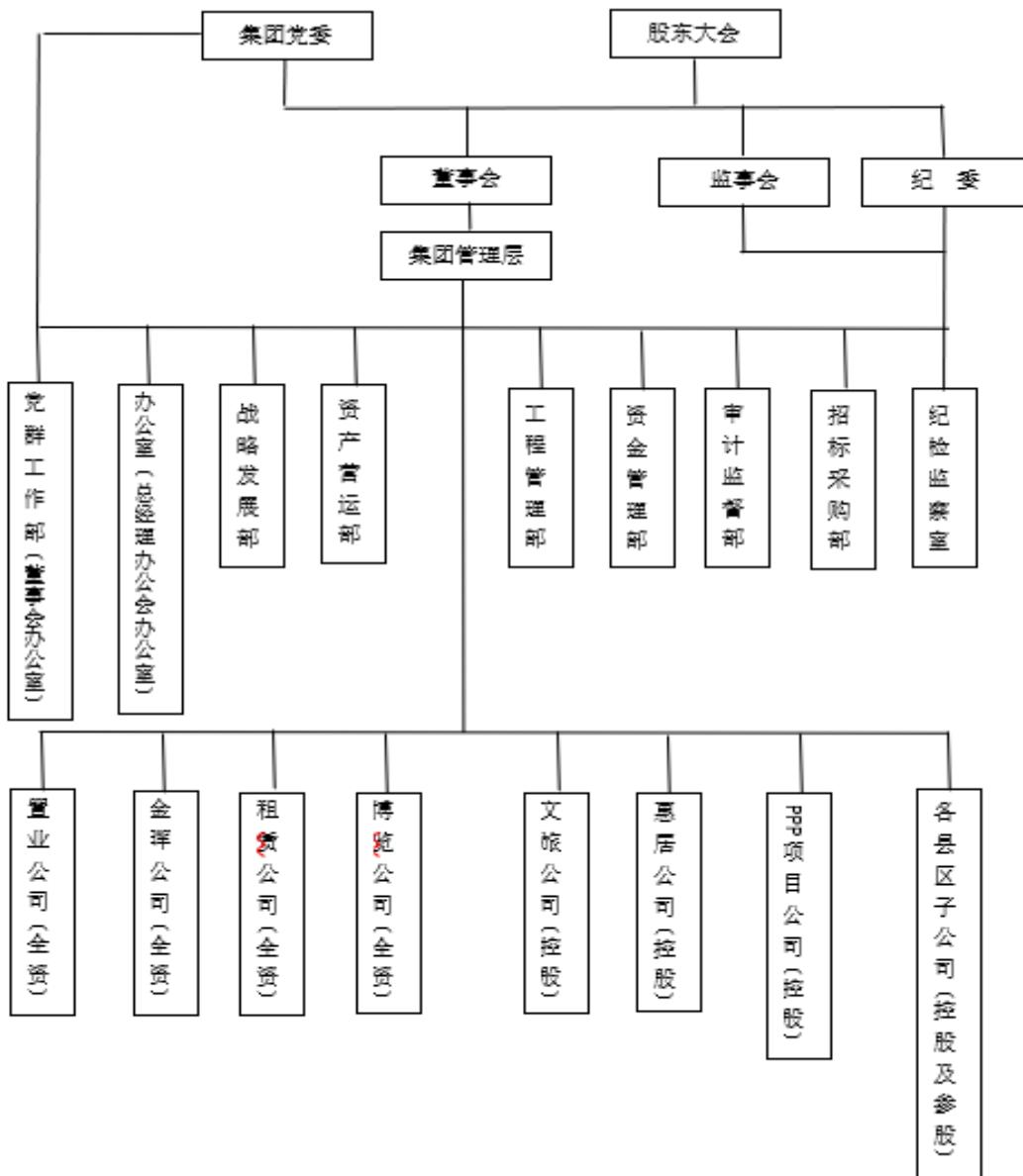
- 公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。董事会成员可兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
  - (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
  - (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
  - (4) 拟订公司的基本管理制度；
  - (5) 制定公司的具体规章；
  - (6) 提请聘任或者解聘公司的副总经理、财务负责人；
  - (7) 决定聘任或者解除聘任应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
  - (8) 董事会授予的其他职权。

总经理行使职权时，不得变更董事会的决议或超越授权范围。

### **（二）公司组织结构**

芜湖宜居投资（集团）有限公司设立了董事会、监事会，参照公司法及国有企业财产监督管理条例，制定了公司章程，建立了公司的组织结构。发行人内部按照“职责明晰、内控制约”的原则设有九个部门。

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：



发行人各主要职能部门的职责分工如下：

### 1、党群工作部（董事会办公室）

负责公司党建工作、工会及共青团管理、意识形态工作、干部人事管理、人力资源管理、董事会日常运作、集团交办的其他工作。

### 2、纪检监察室

负责公司党风廉政建设、反腐败工作、日常监督、受理检举举报、违纪处理、集团交办的其他工作。

### 3、办公室（总经理办公会办公室）

负责公司经营管理层后勤保障、文书档案管理、企业文化建设、双招双引、重点任务督办、集团交办的其他工作。

#### **4、战略发展部**

负责公司战略研究、对外投资、子公司管理、融资管理、债务管理、资金保障、集团交办的其他工作。

#### **5、招标采购部**

负责公司招标采购计划编制、招标采购项目实施、子公司招采管理、集团交办的其他工作。

#### **6、资产营运部**

负责公司资产营销、租售管理、资产信息化、直管公房等实物资产安全管理、集团交办的其他工作。

#### **7、工程管理部**

负责公司项目前期工作、施工管理、竣工验收、PPP 项目公司运营、集团交办的其他工作。

#### **8、资金管理部**

负责公司预算管理、财务核算管理、资金管理、协调外部审计、集团交办的其他工作。

#### **9、审计监督部**

负责公司制度流程管理、内控风险管理、法律事务工作、内部审计、集团交办的其他工作。

### **（三）公司内部管理制度**

发行人重视内部控制体系的建设。发行人根据《公司法》、《证券法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等国家有关法律、法规，结合自身经营特点和所处环境，制定并不断完善了对子公司的管理、费用管理、融资管理、投资管理、资金管理、信息披露制度等一系列的内部控制制度，并严格遵照实施。

#### **1、对子公司的管理**

发行人与全资子公司、子公司是以产权为纽带的母子公司关系。公司和全资子公司、子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部

法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利、承担民事责任。发行人基于其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定行使管理权利。

## 2、财务管理

发行人实行资本权属清晰、财务关系明确、符合法人治理结构要求的财务管理体制。发行人制定了《芜湖宜居投资（集团）有限公司资金管理制度》，加强财务管理和经济核算。财务管理工作坚持集中领导与分级管理相结合，保障财务管理基础工作，严格执行国家以及公司规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况和经营成果及现金流量，依法计算缴纳国家税收，合理筹措资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全，维护利益相关方的权益，努力提高经济效益，增强集团公司整体经济实力。

集团公司财务部门对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任。财务人员依法进行会计核算，实行会计监督，遵守职业道德，坚持会计准则，保证客观公正，做到账实、账证、账账、账表相符。建立健全财务管理制度，按期编制各类财务会计报表和财务附注，认真做好财务收支的预算、控制、核算、分析和考核工作。监督公司财产的购建、保管和使用，配合资产运营部门和综合事务部门定期进行财产清查。

发行人财务管理实行统一财务制度，分级管理。制度适用于芜湖宜居投资（集团）有限公司及其控股子公司。制度明确规定了公司会计核算、筹资管理、投资管理、资金运营管理、流动资产管理、固定资产管理、无形资产管理、成本费用管理、收入、利润及分配管理、财务报告、会计监督及会计档案管理。

## 3、筹资管理

在筹资管理方面，发行人制定了《芜湖宜居投资（集团）有限公司投融资管理制度》，公司资金筹集由集团公司统一进行，各部门无权自行筹集资金。公司按照企业发展规划和实施方案，根据国家法律、法规的规定，可向银行及其他金融机构借款，或采用其他筹资方式等多种渠道筹集资金。认真执行各项筹集、使用、偿还资金的程序，严格履行资金筹集合同和协议的各项条款。为提高资金使用效益，应做好资金使用的控制、调度、跟踪、检查、核算和分析，确保资金的安全运用。

#### **4、投资管理**

发行人对外投资及内部投资项目均必须严格按照审查和决策程序执行，对投资项目按项目管理方式指定项目负责人，确保项目按计划实施。建立投资项目管理责任制，项目负责人或主管部门负责人必须向公司领导做出书面汇报，提出改进工作的意见和措施，对造成重大损失的，要查明原因，并追究责任。

#### **5、资金运营管理**

发行人董事会根据公司章程在股东大会授权范围内依据内部控制制度决定公司的各项支出；超出授权范围的，根据公司章程的相关规定决定。董事会对发行人固定资产购买及工程投资建设进行决定，超出董事会被授权范围的，由股东大会决定。

#### **6、资产经营管理**

发行人根据市场发展的需要积极推进资产经营管理，通过整合资源实现资产的优化配置，提高资本营运效率，以确保国有资产的安全和保值增值。按照产权经营与资产经营分开、责权统一的原则，发行人对全资、控股企业中的国有产（股）权依法进行经营、管理和监督。发行人资产管理部门负责各项资产的产权管理工作，明晰公司内部产权关系，依法对所属企业资产管理工作进行监督，确保资产安全完整，避免资产流失，确保资产的保值增值。

#### **7、信息披露制度**

根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益。

#### **（四）发行人独立性**

公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面独立于实际控制人，在实际控制人授权范围内从事经营活动，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

#### **1、资产独立情况**

公司及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制。

## **2、机构独立情况**

本公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件与公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

## **3、人员独立情况**

公司按照相关法律法规的规定建立了健全的法人治理结构。公司拥有独立、明确的员工团队。按照《公司章程》的规定，公司的董事会成员由出资人委派或更换，并履行合法的程序。公司设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有一套完整、系统的管理制度、规章。公司的高级管理人员专职为公司工作。

## **4、财务独立情况**

公司设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户；有独立的银行账号；公司独立纳税，有独立的纳税登记号；公司独立进行财务决策，公司与股东在财务方面是独立的。

## **5、业务经营独立情况**

公司在芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会的指导下，依法独立开展经营活动。公司按照芜湖市国资委批准的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）发行人董事会、监事会及高级管理人员组成

发行人根据《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求设立了董事会、监事会和高级管理层，并按法定程序设置任命了董事会成员、监事会成员和高级管理人员。截至2021年末，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

#### 1、发行人董事会成员情况

序号	姓名	性别	职务	任职时间	设置是否符合《公司法》等相關法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	沈世跃	男	董事长	2018年8月至今	是	否
2	王津华	男	董事	2021年11月至今	是	否
3	夏丽	女	外部董事	2021年9月至今	是	否
4	陈旭玲	女	外部董事	2021年9月至今	是	否
5	伍旭中	男	外部董事	2021年9月至今	是	否
6	孙亮	男	职工董事	2021年9月至今	是	否

#### 2、发行人监事会成员情况

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否职工监事	是否连任
1	邢晖	男	监事会主席	2015年11月至今	否	否
2	孟玲	女	监事	2015年11月至今	是	否
3	许强	男	监事	2015年11月至今	否	否
4	吴炬	男	监事	2015年11月至今	否	否
5	刘晓岚	女	监事	2015年11月至今	是	否

#### 3、发行人高级管理人员情况

序号	姓名	性别	职务	任职时间	设置是否符合《公司法》等相關法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	沈世跃	男	总经理	2018年8月至今	是	否
2	张黎丽	女	副总经理	2015年3月至今	是	否
3	程伟芳	男	副总经理	2017年至今	是	否
4	徐玲	女	副总经理	2019年10月至今	是	否
5	黄翔	男	副总经理	2021年11月至今	是	否

### （二）发行人董事会、监事会及高级管理人员简历

#### 1、发行人董事会成员简历

（1）沈世跃，男，汉族，1969年出生，研究生学历。历任芜湖县城镇规划局局长、镜湖区重点工程建设管理局局长、镜湖区建投公司总经理、镜湖区政府党组成员、镜湖区政府副区长等职务。现任芜湖宜居投资（集团）有限公司法定代表人、董事长兼总经理，任芜湖东信资产管理有限公司、芜湖金晖健康产业投资有限公司法定代表人、执行董事兼总经理，任芜湖宜居置业发展有限公司法定代表人、董事长兼总经理。

（2）王津华，男，汉族，1969 年 9 月出生，中共党员。2019 年 3 月-2021 年 11 月任芜湖市水务局局长，2021 年 11 月起任芜湖市建设投资有限公司董事长，为芜湖宜居投资（集团）有限公司董事。

（3）夏丽，女，1967 年 11 月生，中共党员。2021 年 10 月起任芜湖市建设投资有限公司外部董事，为芜湖宜居投资（集团）有限公司外部董事。

（4）陈旭玲，女，1963 年 10 月生，民建会员，副教授。现任安徽师范大学法学院副教授、法律专业硕士生导师、安徽铭诚律师事务所律师、芜湖市仲裁委员会仲裁员，为芜湖宜居投资（集团）有限公司外部董事。

（5）伍旭中，男，1970 年 8 月生，中共党员。现任安徽师范大学皖江学院管理系主任、党支部书记，安徽师范大学经济管理学院教授，硕士生导师，安徽省产业经济学会理事，安徽师范大学经济管理学院副院长，现任芜湖宜居投资（集团）有限公司外部董事。

（6）孙亮，男，1983 年 2 月生，中共党员。现任芜湖宜居投资（集团）有限公司融资部部长，为芜湖宜居投资（集团）有限公司职工董事。

## 2、发行人监事会成员简历

（1）刑晖，男，1977 年 11 月出生，中共党员，硕士学历。现任发行人监事会主席。历任芜湖市科华新型材料有限公司工作人员，市公安局巡警大队警员，芜湖市公安局科员，中共芜湖市委办公室科员、副主任科员，芜湖市经信委科长，芜湖市国资委副主任、市财政局党组成员，芜湖市建设投资公司党组成员、副总经理、党委副书记。

（2）孟玲，女，1981 年 9 月出生，研究生学历。现任发行人监事。历任芜湖市城东新区管委会（兼益安置业公司工作），芜湖宜居置业发展有限公司。

（3）许强，男，1973年11月出生，大专学历。现任发行人监事。历任区卫生防疫站、区卫生局，区交通局，区人事局，区旧城改造指挥部，区农水局，区重点工程办公室。

（4）吴炬，男，1975年4月出生，本科学历。现任发行人监事。历任县财政局经济开发处（期间借调在局综合科、会计科、经建科工作），繁昌县县建投公司资产部。

（5）刘晓岚，女，1975年11月出生。现任发行人监事。历任城关粮站出纳，南陵县建投公司财务部主办会计、财务部副部长。

### 3、发行人高级管理人员简历

（1）沈世跃，总经理沈世跃先生简历参见发行人董事会成员简历。

（2）张黎丽，女，1971年3月出生，研究生学历。现任发行人副总经理和主管会计工作负责人。历任芜湖市财政局科员、芜湖市财政局副主任科员、芜湖市财政局副科长、芜湖市建设投资有限公司工程投资部副部长、芜湖市建设投资有限公司土地收储部部长、芜湖宜居投资（集团）有限公司副总经理。

（3）程伟芳，男，1974年7月出生，研究生学历。现任发行人副总经理。历任海军司训三营战士、班长、代理排长，海军芜湖干休所车管助理，芜湖市建投公司办公室职员，芜湖益安项目建设有限公司综合财务部职员、安置服务部副部长、芜湖宜居置业发展有限公司资产营运部营运总监、芜湖宜居投资（集团）副总经理兼任芜湖宜居置业发展有限公司副总经理。

（4）徐玲，女，1970年3月出生，大专学历。现任发行人副总经理。历任芜湖市市政工程管理处道桥所施工员，市市政工程管理处政工科办事员，市市政工程管理处团总支副书记、团委副书记、政工科办事员，市市政工程管理处排水管理所副所长、团委副书记，市市政工程管理处办公室副主任、主任，市市政工程管理处副主任、党委委员，芜湖城市园林集团有限公司副总经理，芜湖宜居投资（集团）有限公司副总经理。

（5）黄翔，男，1969年12月生，中共党员，任芜湖宜居投资（集团）有限公司党委委员、副总经理。

### （三）发行人董事、监事、高级管理人员公务员兼职及领薪情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员无境外居留权。发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职及领薪的情况。

### （四）发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人经营范围

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

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

### （二）发行人业务收入及成本构成情况

#### 1、营业收入构成分析

报告期内发行人营业收入主要由物业销售收入、物业出租收入和少量住房按揭贷款收入组成，其中物业销售业务在报告期内均为发行人第一大业务板块。发行人各业务板块主营业务收入构成情况如下表所示：（单位：万元）

业务	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业销售收入						
其中：商业物业及配套设施销售	36,100.87	32.66%	44,430.08	48.68%	19,544.11	31.36%

保障性住房销售	31,873.18	28.84%	18,791.11	20.59%	10,946.21	17.56%
<b>物业销售收入合计</b>	<b>67,974.05</b>	<b>61.50%</b>	<b>63,221.18</b>	<b>69.27%</b>	<b>30,490.32</b>	<b>48.92%</b>
<b>物业出租收入</b>						
其中：商业物业及配套设施出租	12,251.83	11.08%	8,706.99	9.54%	13,818.37	22.17%
保障性住房出租	19,012.71	17.20%	13,738.75	15.05%	13,037.61	20.92%
<b>物业出租收入合计</b>	<b>31,264.54</b>	<b>28.29%</b>	<b>22,445.74</b>	<b>24.59%</b>	<b>26,855.98</b>	<b>43.09%</b>
<b>住房按揭贷款收入</b>	<b>10,276.15</b>	<b>9.30%</b>	<b>5,595.58</b>	<b>6.13%</b>	<b>4,974.91</b>	<b>7.98%</b>
<b>ppp 项目收入</b>	<b>1,012.30</b>	<b>0.92%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>收入总计:</b>	<b>110,527.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>91,262.50</b>	<b>100%</b>	<b>62,321.21</b>	<b>100.00%</b>

发行人近三年的业务收入分别为6.23亿元、9.13亿元和11.05亿元，营业收入呈现逐年上升趋势。

2019年，公司营业收入6.23亿元，其中物业销售收入3.04亿元，物业租金收入2.69亿元，住房按揭贷款收入0.50亿元。

2020年，公司营业收入9.13亿元，其中物业销售收入6.32亿元，物业租金收入2.24亿元，住房按揭贷款收入0.56亿元。

2021年，公司营业收入 11.05亿元，其中物业销售收入6.80亿元，物业租金收入3.13亿元，住房按揭贷款收入1.03亿元，ppp项目收入0.10亿元。

从结构上来看，近三年，发行人物业销售收入占营业收入的比例分别为48.92%、69.27%和61.50%。2016年开始发行人主要收入中物业销售收入占比有明显提高，主要系市场行情转好发行人恢复所持物业销售所致，导致物业销售在营业收入中的占比较高。2020年度，公司物业销售收入较2019年占比大幅上升，系芜湖金晖养老示范基地项目销售收入增加所致。

近三年，发行人物业出租收入占营业收入的比例分别为43.09%、24.59%和28.29%，2020年物业出租收入占比有所下降，主要系新冠肺炎影响，芜湖市出台减免国有型经营资产房租。随着芜湖市新冠疫情有效得到控制，未来发行人逐步恢复租金收取，整体对于发行人正常经营风险可控。

住房按揭贷款收入，为2018年新增并入合并报表的子公司芜湖市惠居住房金融有限公司发放个人住房按揭贷款的净利息收入、中介业务佣金收入构成，占营业收入的比例分别为7.98%、6.13%和9.30%。

近一期末，发行人ppp项目收入0.10亿元，占营业收入的比例为0.92%，系芜湖弋江金路项目管理有限公司开始实现营业收入所致。

## 2、营业成本构成分析

发行人各业务板块主营业务成本构成情况如下表所示：（单位：万元）

业务	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>物业销售成本</b>						
其中：商业物业及配套设施销售	34,053.09	37.88%	33,982.61	50.31%	12,774.32	34.52%
保障性住房销售	28,739.09	31.97%	16,370.00	24.24%	9,148.48	24.72%
<b>物业销售成本合计</b>	<b>62,792.17</b>	<b>69.85%</b>	<b>50,352.61</b>	<b>74.55%</b>	<b>21,922.79</b>	<b>59.25%</b>
<b>物业出租成本</b>						
其中：商业物业及配套设施出租	12,142.56	13.51%	8,311.18	12.30%	8,445.03	22.82%
保障性住房出租	9,285.36	10.33%	8,772.16	12.99%	6,540.84	17.68%
<b>物业出租成本合计</b>	<b>21,427.91</b>	<b>23.84%</b>	<b>17,083.34</b>	<b>25.29%</b>	<b>14,985.87</b>	<b>40.5%</b>
<b>利息及佣金成本</b>	<b>4,917.90</b>	<b>5.47%</b>	<b>108.20</b>	<b>0.16%</b>	<b>93.44</b>	<b>0.25%</b>
<b>ppp 项目成本</b>	<b>754.79</b>	<b>0.84%</b>				
<b>成本总计：</b>	<b>89,892.77</b>	<b>100%</b>	<b>67,544.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,002.11</b>	<b>100.00%</b>

近三年，发行人营业成本分别为3.70亿元、6.75亿元和8.99亿元。近三年，物业销售成本分别为2.19亿元、5.04亿元和6.28亿元，物业销售成本有所上升；物业出租成本分别为1.50亿元、1.71亿元和2.14亿元，整体相对稳定。发行人的物业销售成本变动趋势与物业销售收入变动趋势基本保持一致。

## 3、毛利润构成分析

近三年，公司主营业务毛利情况如下：（单位：万元）

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业销售	5,181.88	25.11%	12,868.57	54.26%	8,567.53	33.84%
物业出租	9,836.63	47.67%	5,362.40	22.61%	11,870.11	46.88%
住房按揭贷款	5,358.25	25.97%	5,487.38	23.14%	4,881.47	19.28%
ppp 项目收入	257.52	1.25%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>20,634.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,718.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,319.10</b>	<b>100.00%</b>

近三年，发行人分别实现毛利润2.53亿元、2.37亿元和2.06亿元，毛利润贡献主要来自物业出租业务，占营业毛利润的比例分别为46.88%、22.61%和47.67%。其中2020年物业出租毛利润占比为22.61%原因为受新冠状肺炎影响，部分房屋免除租金，导致物业出租的毛利润贡献占比逐渐减少，但发行人主要的利润来源依然是以房屋租金为主。

近三年，发行人物业销售毛利润占比分别为33.84%、54.26%和25.11%，2020年发行人物业销售毛利润占比增幅较大，系发行人加大盘活力度，拿出更多房源销售；

近三年，发行人住房按揭贷款板块毛利润占比分别为19.28%、23.14%和25.97%，为2018年新增并入合并报表的子公司芜湖市惠居住房金融有限公司发放个人住房按揭贷款的净利息收入、中介业务佣金收入带来的毛利润，较为稳定，随着该子公司后续住房按揭贷款业务市场份额的增长，其毛利润贡献度会逐年增强。

#### 4、毛利率分析

近三年发行人主营业务毛利率情况如下表所示：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
物业销售	7.62%	20.35%	28.10%
物业出租	31.46%	23.89%	44.20%
住房按揭贷款	52.14%	98.07%	98.12%
PPP 项目	25.44%		
<b>小计：</b>	<b>18.67%</b>	<b>25.99%</b>	<b>40.63%</b>

近三年，发行人综合毛利率分别为40.63%、25.99%和18.67%，2020年受新冠肺炎疫情影响，部分房屋租金免收，造成物业出租毛利率下降。

近三年，物业销售业务毛利率分别为28.10%、20.35%和7.62%，2021年物业销售的毛利率下降的主要原因系新冠肺炎疫情影响，公司商业物业及配套设施销售收入下降所致。2019年及2020年物业销售毛利率较高，系发行人加大盘活力度，拿出更多房源销售。2021年，受全国新冠肺炎疫情影响，公司商业销售物业收入有所下降，导致毛利下降所致。

近三年，发行人物业出租业务毛利率分别为44.20%、23.89%和31.46%。2020-2021年公司物业租金毛利下降，主要系新冠肺炎疫情影响，部分房屋租金免收所致。

近三年，发行人住房按揭贷款板块毛利率分别为98.12%、98.07%和52.14%，为2018年新增并入合并报表的子公司芜湖市惠居住房金融有限公司发放个人住房按揭贷款的净利息收入、中介业务佣金收入构成，该部分毛利率较高。2021年该业务毛利率下降较多系公司住房按揭业务进一步拓展，且贷款利息重分类至营业成本所致。

### （三）发行人各板块业务情况

发行人实行集团化运营，以保障性住房建设为主营业务，承担芜湖全市公共租赁住房和廉租住房项目的融资、建设及运营。发行人将通过公共租赁住房租赁、公建配套和商业设施出让等收益方式实现资金平衡。

#### 1、商业及配套销售和公租房销售

公司收入大部分来自于公租房项目的配套设施以及金融服务中心等项目的物业出让。公租房项目建设资本金主要依靠中央及地方财政拨付的专项资金，部分由公司自筹，自筹来源包括银行贷款、公积金委托贷款、保险资金等。项目建成后，公司通过公租房的销售和出租收入返还、销售和出租配套用房及车位等方式平衡项目建设资金，项目资金收支能够实现平衡。

##### （1）业务模式

2014年前，发行人商业及配套销售主要是金融服务区的销售，是发行人营业收入的主要来源。金融服务区是按照商业开发模式开发销售的房产，与保障房运营模式无关。2014-2015年，因商业及配套销售市场行情波动，发行人将业务模式由以商业物业销售为主过渡到持有出租为主，主营业务中物业销售收入占比明显下降。2016年以来，随着市场行情转暖，发行人逐渐恢复商业物业销售业务。

保障性住房建设模式：2011年之前芜湖市保障性住房建设模式主要以配建为主，在商业小区、安置房小区配套建设一定比例的保障性住房，统称为配建模式。因为配建模式建设的保障性住房较为分散，管理、运营成本较高，在2011年芜湖市政府出台了关于廉租住房“三分离”的运作模式，即“建设与投资相分离、管理与运营相分离、建设单位和产权单位相分离”的保障性住房建设模式，发行人建设的保障性住房：蓝鲸湾项目、月亮湾项目、春水湾项目、阳琴岛项目，就是在“三分离”模式下开工建设的，但以后因为考虑“三分离”模式下将建设与投资人分离，投资与管理人分离，在实际操作上，使建设与监管分离，产权与运营分离，影响到项目的融资与运营管理。之后芜湖市统一了保障性住房建设模式，由发行人统一融资、建设、运营、管理，称为统建模式。

2011年之前已经建设的保障性住房统一注资到发行人名下，未建成的各区县保障性住房（包括2011年之后已经开工还未竣工交付的配建保障房）由发行人下属子公司监管承建，待建成后由发行人统一运营、管理。发行人为帮助下属子公司妥善完成2011年未建成的各区县保障性住房（包括2011年之后已经开工还未竣工交付的配建保障房）的监管承建业务，近年来发行人拆借部分资金支持相关项目，形成较多的其他应收款项。

2012年以后全市保障性住房全部由发行人或各县区子公司负责建设，建成后集团化运作、市场化运营。

保障性住房销售模式：2015年，发行人保障房按照共有产权对外销售。由发行人投资建设，保障房建设完成竣工验收完毕后，发行人按照市场定价原则，对外出售保障房部分产权，首次购买不低于产权比例30%，剩余比例可以每年继续购买，剩余产权比例由承租人继续承租；自2018年开始，发行人在保障政策落实到位、保障对象应保尽保、保障水平不降低的前提下，对退出公租房序列房源，有计划、有步骤的制定销售计划。

## （2）经营情况

公司经营的商业地产金融服务区项目，是芜湖市政府规划的芜湖市城东新区核心项目。该区域以现代金融功能服务区为功能定位和现代金融产品和资本概念的研发、创意、拓展、衍生为支撑。金融服务区项目以区域性金融高端人才、区域银行非银行金融机构的汇聚聚融为载体，以围绕给商务白领人士提供全方位服务为补充，打造以金融（含银行和非银行金融机构）办公为主，融合设计咨询、行政办公、文化创意、经济鉴证类咨询等现代高端服务办公功能，兼具配套服务功能的现代服务业高地，办公功能要求达到5A级甲级写字楼标准。金融服务区用地面积11.44万平方米，设计总建筑面积约为47万平方米、容积率2.72、建筑密度35.50%、绿地率36.20%。2013年7月，金融服务区项目已建成并投入使用。

除金融服务区外，2012年公司通过股东投入的方式取得芜湖市20宗土地的国有建设用地使用权，面积为137.56万平方米，评估价值合计为622,557.00万元，上述20宗土地均为出让性质，且已足额缴纳土地出让金并取得了国有土地使用

证，用途均为商住用地或者商务金融用地。根据公司战略规划，上述土地作为公司的储备资产，能保证公司未来经营及收入、利润的可持续性。

此外，公司还拟开发“镜湖印象街”（暂定名）项目。该项目地处镜湖风景区规划范围内，属于芜湖市中心核心地块，容积率平均不大于2.0、建筑密度不大于40%，使用建筑面积约10万平方米。2013年3月，公司已通过足额补缴土地出让金的方式获得项目相关的老体育场、原市政公司、市第八中学及花鸟市场3个地块的土地使用权，土地面积合计106.72亩，土地证载用途均为批发零售用地商务金融用地，土地使用权类型均为出让。根据公司测算，按芜湖市中心商业地产参考价3万/m<sup>2</sup>为标准，该项目未来销售收入约30亿元。

近三年，发行人商业物业销售收入情况如下：（单位：平方米、万元）

项目名称	经营主体	物业性质	2021 年度		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
			面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
金融服务区	芜湖宜居置业发展有限公司	商业物业	-	-	7,965.98	5,092.70	3,740.93	2,736.89	10,823.78	5,181.86
直管公房（冰冻街等）	芜湖宜居置业发展有限公司	商业物业	449.75	74.15	579.91	170.99	366.57	131.94	472.15	218.62
罗兰小镇	芜湖金晖健康产业投资有限公司	商业物业	13728.47	11389.37	41,047.04	33,145.18	17,501.96	16,675.28	21,748.65	18,964.38
其他经营性资产	芜湖宜居投资(集团)有限公司	保障房配套	115115.35	24637.35	16,571.10	6,021.20	-	-	-	-
合计			129293.57	36100.86	66,164.03	44,430.08	21,609.46	19,544.11	33,044.58	24,364.86

注：2015年，由于发行人调整经营策略，发行人物业资产以持有出租为主，导致金融服务区未实际发生成交。2016年至2019年以来随着行情转好，公司恢复商业物业销售。截至2021年末，发行人金融服务区合计已出售合同面积27.66万平方米，剩余可出售面积14.56万平方米；根据发行人业务规划，金融服务区剩余部分物业未来将以持有并对外出租为主，截止2021年末已对外出租面积为12.34万平方米。

考虑到公共租赁住房业务投资回报率低、投资回收周期长，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）关于“保障性住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡”的支持政策，公司将公共租赁住房项目中一定比例规划为配套设施，项目建成后，公司可以通过租售该部分配套设施，以平衡公共租赁住房的建设资金。发行人承建的公共租赁住房项目为芜湖市产业新城启动区，除公共租赁住房以外，发行人将按照城市标准配套建设社区车位、商业设施，同时配套建

设中小学、医疗、文化、娱乐、体育中心和菜市场等公共配套设施。上述设施将配合各园区招商引资和人员聚集逐步出让，以平衡公共租赁住房项目的建设资金。

## 2、商业及配套出租和公租房出租

公司通过自建、资产注入、购买的方式筹措公租房房源；除自建之外，公司依据芜湖市的统一规划，逐步将芜湖市老城区及各区县的已建成的公租房产权收归到公司名下。

公司通过建设公租房小区配套设施和商业物业（不超过公租房面积的10%）以满足产业工人和各类人才安居乐业的生活需求；目前，公司正在建设产业新城公租房的相关生活设施和配套设施。

公司通过出售和出租相结合的方式形成经营收入，而对商业物业的开发既解决了住户的生活需求，也为公司提供了租金之外的增值收入。

### （1）业务模式

在盈利模式方面，发行人自行开发建设商业房产及保障性住房，建成后由发行人对外进行运营，主要收入来源分为商业房产出租出售、保障性住房出租出售，主要成本分为前期项目建设成本，及日常运营成本。无论发行人持有房产是对外出租还是出售，都能为发行人取得可观的收入。截至目前，发行人持有房产以出租为主。

在租赁对象和范围方面，公司依据芜湖市公租房相关条例，将城镇中等偏下收入家庭、新就业大学生、外来进城务工人员全部纳入保障范围。

在管理模式方面，公司的公租性住房实施的是属地化管理，具体项目由县区住房保障机构及公司的子公司负责，并逐步实现了信息化的管理。依据芜湖市的规定，公司及下属子公司全面统筹全市的廉租住房和公共租赁住房使用管理，所在区县及开发区住房保障机构按需申请使用。

在公租房管理方面，根据园区企业的需要，公司下属子公司与用人单位签订《芜湖市公共租赁住房租赁合同》，租赁合同期限最长不超过3年，并按照一定标准缴纳租赁保证金，在合同期满返还保证金。芜湖市公租房的租金标准原则上按适当低于住房的平均市场租金收取。芜湖市政府目前规定的公租房租金

价格为每月不超过15元/平方米。在退出管理中，公司对公租房配租资格实行年度复核制度，对承租人享受的实物配租和租金补贴等进行定期核查，并且有物业公司对承租人的租赁情况进行监督管理。

在物业管理方面，公司根据各项目公租房的实际情况，开发一定规模的公租房配套的经营性用房，用于出租或出售。依据公司制定的《物业管理公约》，由公司下属物业服务公司进行物业服务管理。集中建设的公租房，由公司下属的物业服务公司进行物业服务管理；配建的公租房，纳入项目统一物业服务管理。

## （2）经营情况

芜湖市公共租赁住房管理目前实行“两房并轨、租补结合、分类申请、阳光分配”政策，即公共租赁住房、廉租住房统一房源使用、统一租金标准，由符合条件的城镇居民家庭在社区、街道申请，新就业职工和进城务工人员由用人单位向住房保障机构申请，同时财政对符合条件的廉租住房承租户再予以租金补贴。发行人租金收入由各用人单位和社区、街道按统一标准预缴。租金价格由芜湖市住房与城乡建设局会同芜湖市物价局参考项目所在地段房屋市场租金水平确定。芜湖市是安徽省第二大城市，保障房的地理位置都在城市较好地段，租金价格较安徽其他城市较高，租金收入的毛利率相对较高。

春水湾，位于芜湖市经济开发区东区海河路与纬二次路交叉口东北角，占地面积约182亩。2011年开工，2015年竣工，总投资约11.77亿元，建筑面积约29.57万平方米，约有6,055套公共租赁住房。

蓝鲸湾，位于芜湖市开发区千岛湖路以西地块，2011年开工，2014年竣工，总投资约8.26亿元，建筑面积约21.04万平方米，约有5,012套公共租赁住房。

阳琴岛，位于芜湖市镜湖区大圣一期以东，安师大北校区以南，九华北路以西，规划道路以北。2011年开工，2014年竣工，总投资约3.16亿元，建筑面积约7.33万平方米，约有1,408套公共租赁住房。

月亮湾，位于三山区峨溪路与黄垅路交叉口东侧，占地面积约200亩，2011年开工，2015年竣工，总投资约11.56亿元，建筑面积约30.13万平方米，约有6,276套公共租赁住房。

星河湾，位于芜湖市三山区保定街道内，南至焦湾路，西至峨溪路，北至联合路，东至鸭棚路。项目总用地面积约297亩，总投资约15.81亿元，规划总建筑面积约54.5万平方米，公租房共计9,308套。

截至2021年末，发行人主要已完工尚未运营的公共租赁住房项目明细如下：

美的北，位于开发区九华北路东与街山路交叉口，项目用地总面积260.9亩，总投资约12.66亿元，建筑面积约52.38万平方米，公租房8,246套。该项目已完工，尚未竣工验收。

西湖新城，位于三山区磨山路以南、竹园路以西、南岗埠路以北，龙湖路以东。项目用地面积约193.07亩，总投资约9.65亿元，规划总建筑面积31.03万平方米，公租房共计5754套。该项目已完工，尚未竣工验收。

鸠江产业新城，位于鸠江区清水街道、开发区万春街道。项目总用地面积509.33亩，总投资约6.57亿元，规划总建筑面积26.56万平方米，公租房共计4,404套。该项目已完工，尚未竣工验收。

其他出租房产由发行人设立时政府划拨，现由发行人运营，整体出租率较高。

截至2021年末，发行人主要在建的公共租赁住房项目明细如下：

香城湾，位于芜湖市经济开发区尖山路与华山路交叉口西北角，占地面积573亩，总投资约41.48亿元，总建筑面积约111.60万平方米，公租房共计20,056套。香城湾A、C区地下车库正在办理综合竣工验收手续，B、D区已全部竣工对外配租。

上述在建公共租赁住房完工后，公共租赁住房租金收入可持续增长。同时按照公共租赁住房建设规划，按照10%的比例配套建设商品房，公共租赁住房建设完工后，销售或出租配套建设的商品房将给公司带来持续的收入保障。

截至2021年末发行人公共租赁住房租金价格情况如下表所示：

区域位置	所属小区名称	租金（元/套/月）				
		户型 30-40m <sup>2</sup>	户型 40-45m <sup>2</sup>	户型 45-50m <sup>2</sup>	户型 50-60m <sup>2</sup>	户型 60m <sup>2</sup> 以上
镜湖区	中坤家园	550	600	650	700	-
弋江区	金域华府	600/1000	-	-	750/1200	-
	江南春城	-	-	500	-	-

经开区北区	蓝鲸湾	400	450	-	-	-
	阳琴岛	-	-	500	-	-
经开区东区	春水湾	350	-	450	500	-
三山区	月亮湾	250	-	350	-	-
	三山时代广场	-	-	200	200	-
各县区	县区保障房	-	300	350	400	-

注：上表中“-”表明无此户型。

近三年，发行人商业物业租金收入明细情况如下表：（单位：平方米、万元）

出租时间	出租资产	建筑面积	收入	出租率	物业性质
2019 年	县区保障房配套	189,261.16	7,111.12	100.00%	保障房配套
	直管公房（冰冻街等）	13,185.59	59.20	100.00%	商业物业
	金融服务区	96,469.17	4,859.27	100.00%	商业物业
	银座大厦	13,800.97	380.95	100.00%	商业物业
	经营性房产	233,433.97	1,407.82	100.00%	商业物业
合计		<b>546,150.86</b>	<b>13,818.37</b>		
2020 年	县区保障房配套	199,275.07	6,648.77	100.00%	保障房配套
	直管公房（冰冻街等）	20,221.05	71.02	100.00%	商业物业
	金融服务区	111,814.01	1,068.30	100.00%	商业物业
	银座大厦	13,800.97	247.62	100.00%	商业物业
	经营性房产	153,633.61	671.30	100.00%	商业物业
合计		<b>498,744.71</b>	<b>8,707.00</b>		
2021 年	县区保障房配套	166,003.75	1,214.01	54.19%	保障房配套
	直管公房（冰冻街等）	20,053.48	100.84	100.00%	商业物业
	金融服务区	123,420.12	3,679.05	100.00%	商业物业
	银座大厦	13,800.97	593.87	100.00%	商业物业
	经营性房产	167,480.48	2,368.60	67.11%	商业物业
合计		<b>490,758.80</b>	<b>7,956.36</b>		

2019-2021年，发行人保障性住房出租业务的出租收入分别为13,037.61万元、13,738.75万元和19,012.71万元，占当期主营业务收入比重分别为20.92%、15.05%和17.20%。截至 2021 年末，主要运营项目的具体情况如下：

项目名称	位置坐落	施工或购买时间	建筑面积(万平方米)	出租面积(万平方米)	保障房套数(套)	出租率(%)	2019年租金收入(万元)	2020年收入(万元)	2021年收入(万元)	平均租金(元/套/月)
蓝鲸湾	位于芜湖经开区泰山路以南、与奇瑞 BoBo 城隔路相望	2011-2014年	21.04	10.60	5,012	50.94	1,995.31	1,567.45	1,318.79	450.00
阳琴岛	位于芜湖出口加工区管委会西侧、安徽师范大学北校区南侧	2011-2014年	7.33	2.97	1,408	52.78	655.75	579.76	721.95	500.00
月亮湾	位于芜湖市三山区经济开发区峨溪路与黄垄路交叉口	2011-2015年	30.13	12.40	6,276	41.90	860.65	977.23	1,266.44	250.00
春水湾	位于芜湖市经济开发区万春新苑南侧地块，南临纬二次路，西至海河路，北以芝麻沟为界	2011-2015年	29.57	21.81	6,055	76.86	2,700.16	2,692.11	3,283.18	500.00
三山时代广场	位于芜湖市三山区峨山西路与龙湖路交叉口东侧	2015年	0.43	0.35	84	86.46	4.26	36.81	18.36	200.00
金域华府	位于芜湖市弋江区利民西路337号	2016年	1.74	1.14	365	91.39	251.56	212.97	263.93	600.00
香城湾	位于芜湖市经济开发区华山路北侧	2012年-2021年	111.60	13.67	20,056	55.74	699.30	3,535.93	5,769.07	300.00
中坤家园	位于芜湖市镜湖区天门山路西侧，春江花园小区东侧	2008年	3.17	2.99	683	88.38	252.50	242.57	256.43	600.00
其他区县保障房			49.27	69.33	-	-	5,618.12	3,893.92	7,281.90	-
合计			254.28	135.92			13,037.61	13,738.75	20,180.05	

注：香城湾项目仍为在建状态。

截至 2021 年末，发行人在建公租房项目为香城湾项目，香城湾 A、C 区地下车库正在办理综合竣工验收手续，B、D 区已全部竣工对外配租。

截至 2021 年末，发行人暂无拟建公租房项目。

## （四）行业现状及发行人竞争优势

### 1、行业状况

#### （1）我国保障性住房建设行业的发展情况

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。保障性住房一般由廉租房、经济适用房、公共租赁房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚改房构成。

2016年2月，中共中央、国务院颁布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造。2017年4月，根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”。2019年5月，根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55号），规定优先安排保障性住房建设。“十三五”期间，全国安置性住房建设累计投入各类资金约6000亿元，建成集中安置区约3.5万个，建成安置住房266万余套。

“十四五”规划提出有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。根据《住房城乡建设部关于下达保障性安居工程2021年第一批中央预算内投资计划的通知》（发改投资[2021]198号），保障性安居工程2021年第一批中央预算投资计划2,969,300万元，其中城镇老旧小区改造1,949,800万元，棚户区改造1,019,500万元。新一轮的城镇化进程将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

#### （2）安徽省保障性住房建设行业的现状及前景

“十二五”期间，安徽省加快了廉租住房建设步伐，全面启动城市和国有工矿棚户区改造，推进公共租赁住房建设。根据《安徽省住房和城乡建设事业发展“十三五”规划纲要》（建计〔2016〕151号），全省开工建设保障性安居

工程215万套，是“十一五”的4.3倍，基本建成150万套，均居全国前列。截至“十二五”末，全省城镇保障性住房(含棚户区改造)覆盖面超过22%。

“十三五”期间，安徽住建系统重点领域改革不断深化，城乡人居质量持续改善。全省累计开工建设棚户区（城中村）改造住房135.58万套，超额完成“十三五”105万套棚户区改造目标，开工总量居全国第四，基本建成115.05万套。安徽省省委、省政府把城镇老旧小区改造纳入省级重大民生工程项目，全面改造提升老旧小区基础设施和公共服务设施，改善居民住房条件和生活环境，截至2020年底，累计完成城镇老旧小区改造3024个，房屋建筑面积9851.6万平方米，惠及110万户小区居民。

“十四五”期间，安徽省计划完成老旧小区改造提升项目5602个，房屋总建筑面积12518万平方米，涉及61856栋，惠及133万户。其中，2021年计划改造提升老旧小区1498个，房屋总建筑面积3334万平方米，涉及15835栋、36.2万户。安徽省住房和城乡建设厅发布《关于做好2021年城镇住房保障工作的通知》（建保函〔2021〕247号），提出完善住房保障体系，落实城市主体责任，加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。通知中提出确保2021年底前实现棚户区改造新开工14.92万套，基本建成12.63万套的年度目标任务。

### （3）芜湖市保障性住房建设行业的现状及前景

芜湖市经过近几年的实践和探索，逐步形成了“以产业新城为载体、以公共租赁住房为主要形式、以发行人为融资主渠道、以保障性住房用地指标单列和政府性投资补助为保障”的发展思路，通过多渠道筹集房源，逐步形成“公共租赁住房、棚户区改造、农村危旧房改造”的多层次、宽领域的具有地方特色的住房保障体系。芜湖市先后被住房和城乡建设部纳入“公积金贷款支持保障性住房建设试点市”、被安徽省保障性安居工程领导小组认定为全省唯一的“保障性安居工程试点市”和“保障性住房统筹并轨试点市”。

2019年4月芜湖市印发《芜湖市人民政府办公室关于分解下达2019年棚户区改造目标任务的通知》（秘函〔2019〕2号），通知中明确芜湖市2019年棚户区改造新开工目标任务量9454套、基本建成目标任务量3662套。在安徽省下达的2020年保障性安居工程建设计划任务中，芜湖市承担棚户区改造新开工2417套、

基本建成目标任务量2239套，保障性安居工程新增建设用地3.4744公顷。安徽省住房和城乡建设厅《关于做好2021年度城镇老旧小区改造工作的通知》。2021年芜湖市将改造城镇老旧小区187个，涉及改造29342户，改造建筑面积288.83万平方米。改造个数位居全省第一，改造面积、户数位居全省第二。

## 2、发行人的行业地位

经过近年来的实践摸索，芜湖市依据“三结合”（保障性住房建设、棚户区改造、城市房屋征收相结合）、建设资金政府兜底制（统一融资平台）、限竞结合制度（“限房价、竞地价”，“限总价、竞报价”）、规划方案竞赛制度等一系列创新举措，形成了一套具有本地特色的保障性住房运作体系。

发行人是芜湖市对接国家在公共租赁住房用地、融资、财政性资金补助等方面政策支持的专业主体。承担芜湖市公共租赁住房项目投融资、实施和运营的职能，持有和运营公共租赁住房资产及其配套经营性资产，对芜湖全市公共租赁住房项目资金实行统借统还，实现公共租赁住房项目滚动投入、滚动建设、动态平衡、保值增值。中央及省级到位的公共租赁住房补助资金，由芜湖市财政纳入预算管理、单独核算，全部归集到发行人处进行统筹调度使用，最大限度地提高资金使用效益，节约资金成本。

## 3、发行人的竞争优势

### （1）优越的经营环境

随着国家“中部崛起”发展战略的实施，芜湖市作为中部核心重点城市，保障性住房建设具有广阔前景。2010年1月，国务院正式批复《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，这是我国批准设立的首个国家级承接产业转移示范区，它标志着安徽省承接产业梯度转移工作正式上升为国家战略。该规划中明确安徽省将依托现有产业基础，发挥区位和资源优势，积极承接产业转移，发展成为全国重要的先进制造业和现代服务业基地。空间布局上构筑“一轴双核两翼”的产业分布格局，即以沿长江一线为发展轴，合肥和芜湖为双核，滁州和宣城为两翼。双核发展中的“芜湖核”将强化芜湖作为皖江开发开放龙头的地位和重要节点城市的作型城市。

承接产业转移为发行人业务带来了巨大空间。按照芜湖市“产城一体”的运作发展模式，保障性住房建设与芜湖市产业新城建设有效结合，以保障性住

房作为产业新城建设的启动区，同时按照城市标准同步配套建设中小学、医疗、文化、娱乐、体育中心、菜市场等公共配套设施及附属商业设施。2012年2月，芜湖市政府发布《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》，提出通过优化土地供应结构、将外来务工人员纳入保障体系等具体的措施，加快保障性安居工程建设。意见中提出，保障性住房用地和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%；年度商品住房用地供应计划总量，原则上不得低于前2年均实际供应量。芜湖市提出将进一步扩大保障性住房的覆盖面，首次将“有稳定就业的外来务工人员”纳入保障体系。

芜湖市以保障性住房为启动区推进全市产业新城承接转移建设，为发行人的快速发展提供了良好契机。

### （2）公共租赁住房经营的垄断优势

发行人在芜湖市公共租赁住房项目投融资管理和运营领域居于垄断地位。根据《芜湖市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设管理工作的实施意见》（芜政[2010]80号），市区范围内所有已建、在建和新建廉租住房项目，包括以出让方式供地（含商品房开发项目和安置房代建项目）项目中配建的廉租住房、以划拨方式供地项目中配建和统建的廉租住房，其廉租住房的产权持有人和资产收购（回购）方统一为发行人；在实施意见下发之日前已经签订廉租住房回购（购买）协议的，收购主体统一变更为发行人。

同时根据《关于明确我市市区廉租住房“三分离”运作模式相关事项的通知》（芜政办[2011]3号）要求，芜湖市基本形成了“建设与融资相分离、实物配租与资产产权相分离、行政管理与运营维护相分离”的三分离模式，由发行人统一负责政府投资公共租赁住房的资产管理、房源调配、合同签订、修缮维护、租金收益等。

### （3）创新的公共租赁住房投融资运营模式优势

芜湖市十分重视公共租赁住房项目建设，相关政策研究与项目操作理念较为先进。在推进公共租赁住房工程建设过程中，芜湖市政府和发行人因地制宜，通过融资、建设、分配、管养等方面持续创新，探索出一条独具特色的公共租赁住房工程建设“芜湖模式”。其主要特点为：1) 集团化运作，发行人作为芜湖市承担全市公共租赁住房投融资、建设和运营的专业主体在各区县设立子

公司，实行集团化运作，统筹管理。2) 产城一体，即将芜湖市产业新城规划建设与公共租赁住房建设有效结合，以公共租赁住房项目作为产业新城的启动区，同步按照城市标准配套建设中小学、医疗、文化、娱乐、体育中心、菜市场等公共配套设施和附属商业设施。3) 两房并轨、租补结合，统一房源使用、统一租金标准，对符合廉租住房条件的承租户予以租金补贴。

发行人在公司定位、运营与未来的偿债安排方面均已有相对成熟的设计，通过对芜湖全市的公共租赁住房进行统一资产运营，以公共租赁住房租金、附属商业开发、公共配建设施开发、物业费和政府补贴等多种收入作为偿债资金来源。创新的公共租赁住房投融资运营模式增强了发行人在项目获取、后续运营等方面的竞争优势。

#### （4）公共租赁住房建设获得各级政府大力支持

发行人在从事公共租赁住房建设过程中获得了中央、省、市级各项补助资金和各项政策的大力支持。根据财政部、住房和城乡建设部联合发布的《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号），各地按照当年实际缴入国库的国有土地使用权出让收入，扣除相关规定项目后，不低于10%的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。根据财政部《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》（财综[2012]5号），各级财政部门要积极支持成立专门企业，负责建设、运营、管理公共租赁住房等保障性住房，引导通过银行贷款、发行企业债券、社会投资等方式来筹集建设资金，鼓励通过贷款贴息、落实税费优惠等政策降低保障性安居工程成本。

芜湖市《关于进一步加强保障性安居工程建设和管理工作的实施意见》（芜政[2012]13号）规定，要求2012年保障性住房补助资金在2011年的基础上继续增加，对保障性住房的支持方式也要持续创新，芜湖市更是明确了保障性住房补助资金来源，每年在综合预算中安排不少于5%的保障性住房专项资金，按宗提取土地出让总收入的5%以上作为保障性住房建设资金，政府发行的债券资金重点用于保障性住房，住房公积金增值收益全部用于保障性住房建设，通过有效的手段来确保保障性住房建设资金。另外，芜湖市政府对于发行人公共

租赁住房建设用地采用先征后返，收支两条线模式作为支持发行人建设公共租赁住房的投入配套。

政府对发行人的支持以财政补贴为主，最近三年，发行人政府补贴收入分别为7,431.81万元、8,899.62万元和15,414.59元。除此以外，芜湖市政府积极支持发行人金融服务区发展，将芜湖市七大服务中心集体迁入金融服务区，为金融服务区吸引人流量和增加发行人租金收入。

政府正在积极研究未来对发行人公共租赁住房业务的支持由原来的资金补助向实物补助，货币补助、人员补助、运营补助转移。

总的来说，发行人作为芜湖市政府指定的专门负责公共租赁住房项目实施的国有公司，在项目用地、资金筹集、资产注入等方面均得到了芜湖市政府的充分支持。芜湖市拥有较好的经济基础，其地方财政实力保证了芜湖市政府能够对公共租赁住房项目进行连续稳定的投入。

## 八、发行人主要在建及拟建项目情况

### （一）在建项目

#### 1、在建公租房项目

发行人在建公租房项目为香城湾项目主要信息如下：

项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	项目进度
香城湾	公租房	经开区	2012-2022	香城湾 A、C 区地下车库正在办理综合竣工验收手续，B、D 区已全部竣工对外配租

#### 2、其他在建项目

（1）安徽省公共卫生临床中心（芜湖）[皖南医学院第一附属医院（弋矶山医院）北区]项目

该项目位于江北产业集中区大龙湾片区，拟建设北区综合区医院、口腔医院和康复护理院并购置医疗设备，总用地面积约320亩，总建筑面积约30万平方米，规划设置医疗床位1100张（感染病区及相关支撑专科病区500张床位，综合病区500张床位、口腔医院床位100张），康复护理床位600张，预计总投资20亿元。

（2）安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设PPP项目（一期）

本项目建设地点位于安徽省芜湖市弋江区，本项目建设内容包括市政道路、水系、泵站、环境整治提升以及部分高压供电、供水设施。其中建设市政道路总长为5.4km，新建水系长度为9.73km，并建设两座水系上跨桥梁，建设泵站两座，一座为污水提升泵站，另一座为农水泵站。在芜湖精铝新材料产业园周边约196万平方米范围内，根据各地实际情况，开展环境整治提升工程。本项目运营维护内容为：依据《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36-2016）约定的Ⅱ类养护标准开展道路的通行能力维护，具体工作为开展小修保养为主要形式的道路日常运营维护；依据安徽省地方标准《堤防工程技术管理规程》（DB34/T 1927-2013）开展水系设施维护及水面保洁工作；依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 36-2016）开展泵站建筑结构维护工作，保证泵站房屋建筑危险等级为A类。

（3）安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设PPP项目（二期）

本项目为忠旺集团芜湖精铝新材料产业园基础设施建设二期项目，项目产业园区选址于安徽省芜湖市三山片区和大桥片区。项目建设内容包括市政道路、水系、泵站、土地整理和电力工程五部分，其中市政道路总长度10254米，水系建设总长度24000米，排涝量4立方米/秒的小二类（V类）泵站一座，土地整理6850亩，高压电力线路建设长度19000米，以及横山河路至横山河的杆线迁移工程。项目建设期为3年。项目总投资51,000.00万元，项目主要产品为市政道路、水系、泵站以及经整理后的项目用地；项目提供的公共服务为道路的日常维护、水系维护以及泵站维护。

上述安徽省公共卫生临床中心（芜湖）[皖南医学院第一附属医院（弋矶山医院）北区]项目、安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设PPP项目（一期）、安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设PPP项目（二期）等主要在建项目的其他具体情况如下：

所在板块	项目名称	坐落位置	总投资(万元)	已投资(万元)	建设期间	项目资金来源	未来收益来源
------	------	------	---------	---------	------	--------	--------

医疗板块	安徽省公共卫生临床中心（芜湖）（皖南医学院第一附属医院（弋矶山医院）北区）项目	通江大道以南、江北东路以东、经五号以西、站北路以北区域	200,000.00	40,323.59	2019-2024	16亿元通过专项债进行融资，期限2020-2035年，其余通过自有资金投资建设	由皖南医学院第一附属医院（弋矶山医院）自项目运营期第6年分10年进行回购，总回购价款（项目本金）为工程建设成本（扣除项目资本金中用于项目建设成本支出部分）和土地报批费用回购总额12.27亿元
基建类板块	安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设 PPP 项目（一期）	位于九华南路以东、湾石路以北	16,568.39	9,812.21	2019-2022	1.5亿通过银行借款筹集，期限为2019-2034年，其余使用自有资金投资建设	政府付费方式，包含项目投资合理回报和运营维护服务费；其中运营维护服务费约42.92万元/年，建设回报逐年增加，未来12年平均约1,640万元/年
基建类板块	安徽省芜湖市三山芜湖精铝新材料产业园基础设施建设 PPP 项目（二期）	位于三山区、大桥经济技术开发区	51,000.00	27,109.59	2019-2023	2.4亿通过银行借款筹集，期限为2019-2034年，其余使用自有资金投资建设	政府付费方式，包含项目投资合理回报和运营维护服务费；其中运营维护服务费约149.41万元/年，建设回报未来12年平均约6,500万元/年
合计			509,268.39	221,724.15	-	-	-

## （二）拟建项目

截至2021年末，发行人拟建项目为芜湖科技文化中心项目（一期）、芜湖市宜居怡养项目（原芜湖市妇幼保健院升级改造）和芜湖市宜居康养示范基地项目（原市一院项目升级改造）、老体育场改造（镜湖印象街）、芜湖市“两级中心”建设项目等。

（1）发行人拟投资芜湖科技文化中心项目（一期）。该项目选址位于江北新兴产业集中区，用地约750亩，一期总建筑面积约33万平方米，预计总投资25亿元。项目建设期5年，一期建设内容包括博览会展区、科技创新区、体育休闲区及配套设施，未来项目还将继续建设商业金融区、体育休闲区、生活居住区等，是一个融科技展览、履约服务、购物、文化、宜居于一体的多功能、综合性经济文化交流中心。

（2）发行人拟投资芜湖市宜居怡养项目，该项目系将原芜湖市妇幼保健院

升级改造为社区嵌入式居家养老服务，引入智能大数据，辐射全市范围提供医疗、养老基础数据分析需求，主要为居民提供“家门口”的养老服务及健康宣教服务，项目内设养老机构及居家养老服务中心。该项目建筑面积7,081.07m<sup>2</sup>，内设养老机构床位150张，预计投资1.02亿元。

（3）发行人拟投资芜湖市宜居康养示范基地项目，该项目系将原市一院项目升级改造为以医疗为基础，以康复为特色，打造“康复医院+失能区+自理区”的格局。该项目将主要承接公立医院急性期医疗过后的病后稳定期康复护理及日常老年病门诊业务，建筑面积约24,000m<sup>2</sup>，内设医疗床位360张、养老机构床位140张，预计投资3.06亿元。

（4）老体育场（曾暂定名“镜湖印象街”）升级改造项目，该项目地处镜湖风景区规划范围内，属于芜湖市中心核心地块，也是镜湖周边最后一块具备规划空间的地块。为提升城市文化品位，按芜湖市建设规划，该项目在规划功能上以城市主题酒吧、情调咖啡、文化休闲街业态为建设目标，容积率平均不大于2.0、建筑密度不大于40%，使用建筑面积约10万平方米，建成后地上面积7万平方米，地下面积2.8万平方米。2013年3月，公司已通过足额补缴土地出让金的方式获得项目相关的老体育场、原市政公司、市第八中学及花鸟市场3个地块的土地使用权，土地面积合计106.72亩，土地证载用途均为批发零售用地商务金融用地，土地使用权类型均为出让。根据公司测算，按芜湖市中心商业地产参考价3万/m<sup>2</sup>为标准，该项目未来销售收入约30亿元。

（5）发行人拟投资芜湖市“两级中心”建设项目。该项目为建设镜湖区、弋江区、鸠江区和经开区4个街道级公共服务中心，以及镜湖区和鸠江区2个社区级公共服务中心2个的综合性城市服务项目，总规划建设用地10.45公顷（156.75亩），总建筑面积约257,251.69平方米，总投资额约193,000万元。建设内容包括建设街道级和社区级的公共服务设施（含党群服务用房、文化活动中心、社区卫生服务中心、养老服务中心、残疾人服务中心等）、社区便民配套（包含超市、便利店、早点店、自助银行、洗衣店、书店、美发店、维修点、食堂、便民药店、配送分拣、再生资源回收点）和商业服务设施项目等。该项目将提升芜湖市现代化建设与城市公共服务水平，工程实施后的经济效益主要由房屋运营、物业管理、公共停车、商务运营环境等。

发行人上述拟建项目其他具体情况如下：

产业板块	项目名称	坐落位置	总投资（万元）	项目资本金比例（%）	已投资（万元）	建设期间	项目资金来源	未来收益来源
文化、旅游板块	芜湖科技文化中心项目（一期）	皖江江北新兴产业集中区二坝镇，东至滨江大道，西至化工东路，南至江北中路，北至裕溪路。	250,000.00	20	7.02	根据市政府对江北大开发战略，待江北整体规划完成启动，建设期5年	项目资金来源为发行人自有资金投资和通过政府非标专项债	未来收益来源包括会展中心租赁收入、科技园区租赁收入和体育场馆租赁、广告、资产运营收入、配套设施租赁、停车费等，预计年均收入2.47亿元，年均利润总额8,671.49万元，税后投资回收期17.49年
	老体育场改造项目	镜湖风景区规划范围内	260,000.00	20	49,845.07	拟于2022年起开始建设，建设期间约为5年	项目资金来源为发行人自有资金投资和通过借款筹集资金	未来收益来源包括商业物业的出租和销售收入，未来销售收入约30亿元
	堂子巷、状元坊项目	堂子巷地块位于镜湖区环城西路（芜湖电大、环西小学）以东，西内街（沿河小区）以北。状元坊地块位于沿河路（百龙商城）以北，柳春路以东，二街以南，富春园以西。	80,000.00	20	-	拟于2022年起开始建设，建设期间约为5年	除项目资本金外，项目投资不足部分通过外部融资解决	自持物业项目运营收入和销售收入，预计未来收入15亿元

医疗、养老板块	芜湖市宜居怡养项目（原芜湖市妇幼保健院升级改造）	芜湖市镜湖区中和路 4 号	15,600.00	30	5,431.49	2022 年 12 月至 2024 年 12 月	除项目资本金外，项目投资不足部分通过外部融资解决	主要运营收入来自养老床位的床位费（每人每月在 1500-5250 元）、护理费（每人每月 1000-2800 元）、餐费（每人每月 600 元）以及商业街对外开放的门诊部经营收入，本期项目投资回收期 15 年，于第五年开始进入稳定运营期，稳定期年收入约 1450 万元，项目投资回收期 15 年
	芜湖市宜居康养示范基地项目（原市一院项目升级改造）	芜湖市镜湖区吉和北路 19 号	36,568.00	20	6,643.72	2021 年 12 月至 2023 年 6 月	除项目资本金外，项目投资不足部分通过外部融资解决	医疗床位和养老床位的床位费（每人每月在 800-2000 元之间）、护理费（每人每月 1000-2200 元）、餐费（每人每月 600 元）以及部分门诊费用等，于第五年开始进入稳定运营期，年收入可达 10,000 万元以上，项目投资回收期 6.1 年
科创产业园	梦溪科创走廊一期项目	位于扁担河沿线，徽州路与安澜路之间，北起陈棱路，南到清弋江	300,000.00	30	-	2022-2025	项目资金来源为发行人自有资金投资和通过政府非标专项债	主要运营收入为科创产业园区招商运营管理服务收入，采用创业社区化管理，通过物业销售、运营管理等收入。

城市 民生 服务	芜湖市 “两级中 心”一期 建设项目	镜湖区弋江路与赭 山中路交叉口地块 和花津桥地块、弋 江区新兴铸管老厂 区地块、鸠江区北 京中路与云从路地 块和城东七号地块 北侧、经开区尖山 路与嵩山路交叉口 地块等	200,000.00	20	-	2021 年 10 月 至 2023 年 10 月	项目资金 来自公司 自有资金 和非标专 项债融资	未来经济效益主要有房屋运营、物业 管理、公共停车、商业运营环境等效 益。其中物业运营收入 3,173.4 万元 /年、公共停车 1,800 万元/年，广告 及存量资源商业运营费用 1,050 万元 /年；总运营收入 6,023.4 万元/年
住宅 板块	宜居·东 城上品	地块位于鸠兹大道 以北，凤鸣路以东	125000	30	-	2022-2023	除项目资 本金外， 项目投资 不足部分 通过外部 融资解决	未来通过住宅、停车位销售，预计销 售收入 14 亿元。
合计			1,267,168.00		61,927.29			

## 九、报告期内重大资产重组情况

报告期内发行人不存在重大资产重组情况。

## 十、发行人的发展战略

发行人是芜湖市对接国家在公共租赁住房用地、融资、财政性资金补助等方面政策支持的专业主体。承担芜湖市公共租赁住房项目投融资、实施和运营的职能，持有和运营公共租赁住房资产及其配套经营性资产，对芜湖全市公共租赁住房项目资金实行统借统还，实现公共租赁住房项目滚动投入、滚动建设、动态平衡、保值增值。中央及省级到位的公共租赁住房补助资金，由芜湖市财政纳入预算管理，单独核算，全部归集到发行人处进行统筹调度使用，最大限度地提高资金使用效益，节约资金成本。

发行人在芜湖市公共租赁住房项目投融资管理和运营领域居于垄断地位。

根据《芜湖市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设管理工作的实施意见》（芜政[2010]80号），芜湖市范围内所有已建、在建和新建廉租住房项目，包括以出让方式供地（含商品房开发项目和安置房代建项目）项目中配建的廉租住房、以划拨方式供地项目中配建和统建的廉租住房，其廉租住房产权持有人和资产收购（回购）方统一为发行人；在实施意见下发之日前已经签订廉租住房回购（购买）协议的，收购主体统一变更为发行人。

在推进公共租赁住房工程建设过程中，芜湖市政府和发行人因地制宜，通过融资、建设、分配、管养等方面持续创新，探索出一条独具特色的公共租赁住房工程建设“芜湖模式”。其主要特点为：（1）集团化运作，发行人作为芜湖市承担全市公共租赁住房投融资、建设和运营的主体在各区县设立子公司，实行集团化运作，统筹管理。（2）产城一体，即将芜湖市产业新城规划建设与公共租赁住房建设有效结合，以公共租赁住房项目作为产业新城的启动区，同步按照城市标准配套建设中小学、医疗、文化、娱乐、体育中心、菜市场等公共配套设施和附属商业设施。（3）两房并轨、租补结合，统一房源使用、统一租金标准，对符合廉租住房条件的承租户予以租金补贴。

发行人在公司定位、运营与未来的偿债安排方面均已有相对成熟的设计，通过对芜湖全市的公共租赁住房进行统一资产运营，以公共租赁住房租金、附属商业开发、公共配建设施开发、物业费和政府补贴等多种收入作为偿债资金来源。创新的公共租赁住房投融资运营模式增强了发行人在项目获取、后续运营等方面的竞争优势。

## 第五节 发行人主要财务情况

投资者应通过查阅本公司2019年度、2020年度及2021年度审计报告，以详细了解本公司的财务状况、经营成果及现金流量情况。

非经特别说明，本募集说明书中引用的，2019年度财务信息取自“天职业字[2020]18947号”审计报告，2020年度财务信息取自“天职业字[2021]17643号”审计报告，2021年度财务信息取自“天职业字[2022]23405号”审计报告。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，该差异系由于四舍五入造成。

### 一、最近三年财务报告审计情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2020]18947号），对发行人2020年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2021]17643号），对发行人2021年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2022]23405号）

### 二、近三年经审计的财务报告

发行人近三年的主要财务数据如下所示：

（一）发行人2019年末、2020年末和2021年末的合并资产负债表，以及2019年度、2020年度和2021年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	457,760.19	584,151.91	509,473.94
应收票据	-	-	-
应收账款	20,462.57	12,444.08	6,348.68
预付款项	22,875.00	7,461.48	13,262.28
其他应收款	541,052.44	444,994.83	366,146.98
存货	1,894,233.38	1,934,810.36	1,933,622.73
其他流动资产	15,010.28	7,796.98	6,600.25
<b>流动资产合计</b>	<b>2,951,393.86</b>	<b>2,991,659.63</b>	<b>2,835,454.86</b>

<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款	109,275.15	102,322.88	94,761.51
长期股权投资	7,986.30	7,731.95	7,566.10
其他权益工具投资	3,672.64	-	-
投资性房地产	619,794.12	609,640.85	581,449.57
固定资产	35,615.43	36,654.64	39,541.88
在建工程	107,883.10	23,732.21	10,806.41
使用权资产	677.33	-	-
无形资产	47,666.56	45,937.41	47,736.07
长期待摊费用	14.89	19.72	38.41
递延所得税资产	0.72	0.72	0.72
其他非流动资产	540,359.31	541,371.08	306,888.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,472,945.55</b>	<b>1,367,411.46</b>	<b>1,088,789.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,424,339.41</b>	<b>4,359,071.08</b>	<b>3,924,244.53</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	-	5,000.00	14,500.00
应付票据	-	-	9,000.00
应付账款	48,800.53	4,776.70	5,578.69
预收款项	13,517.84	568.41	66,378.84
合同负债	4,058.49	29,144.34	-
应付职工薪酬	89.99	34.32	20.94
应交税费	34,654.67	34,087.32	33,263.35
其他应付款	307,728.84	273,952.68	303,855.93
一年内到期的非流动负债	37,865.67	176,510.98	337,206.67
其他流动负债	109.35	131.44	-
<b>流动负债合计</b>	<b>446,825.38</b>	<b>524,206.19</b>	<b>769,804.41</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	245,778.63	181,754.88	215,775.00
应付债券	1,042,193.89	970,696.00	596,000.00
长期应付款	33,423.47	50,120.19	66,816.90
递延收益	210.46	-	-
递延所得税负债	13,248.72	13,817.07	14,385.42
其他非流动负债	202,887.49	240,730.00	194,200.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,537,742.66</b>	<b>1,457,118.13</b>	<b>1,087,177.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,984,568.04</b>	<b>1,981,324.32</b>	<b>1,856,981.73</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本（或股本）	835,480.00	835,480.00	715,480.00
资本公积	1,268,348.66	1,272,180.23	1,095,180.23
其他综合收益	38.26	-	-
盈余公积	14,488.04	12,769.79	12,310.70
未分配利润	179,588.12	160,635.10	149,115.82
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,297,943.08</b>	<b>2,281,065.12</b>	<b>1,972,086.75</b>
少数股东权益	141,828.29	96,681.64	95,176.05
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,439,771.37</b>	<b>2,377,746.76</b>	<b>2,067,262.80</b>

负债和所有者权益总计	4,424,339.41	4,359,071.08	3,924,244.53
------------	--------------	--------------	--------------

## 发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	<b>110,527.04</b>	<b>91,262.50</b>	<b>62,321.22</b>
营业收入	110,527.04	91,262.50	62,321.22
营业总成本	<b>102,762.06</b>	<b>80,471.12</b>	<b>48,043.95</b>
营业成本	89,892.77	67,544.14	37,002.11
税金及附加	1,358.47	1,496.97	1,224.93
销售费用	521.57	382.00	520.74
管理费用	10,047.72	9,096.03	7,877.47
财务费用	941.53	1,951.97	1,418.71
资产减值损失	-88.07	-211.29	-313.66
加：其他收益	11,300.70	4,899.62	3,431.81
投资收益（损失以“-”号填列）	254.35	165.84	145.3
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	254.35	165.84	145.3
信用减值损失	-283.31	-	-
资产处置收益	10.48	8.98	-1,967.74
营业利润	<b>18,959.13</b>	<b>15,654.54</b>	<b>15,572.97</b>
加：营业外收入	4,670.16	4,201.70	14,280.97
减：营业外支出	44.90	989.70	21.03
利润总额	<b>23,584.39</b>	<b>18,866.54</b>	<b>29,832.91</b>
减：所得税费用	2,474.54	4,110.91	4,405.30
净利润	<b>21,109.85</b>	<b>14,755.63</b>	<b>25,427.61</b>
归属于母公司所有者的净利润	20,671.26	13,907.63	25,416.92
少数股东损益	438.59	848.00	10.69

## 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>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	110,730.89	92,153.87	77,239.43
收到其他与经营活动有关的现金	104,405.69	99,859.46	64,560.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>215,136.57</b>	<b>192,013.33</b>	<b>141,799.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	85,853.42	28,590.20	58,080.26
客户贷款及垫款净增加额	7,022.49	7,561.37	9,062.67

支付给职工以及为职工支付的现金	4,317.12	2,945.03	2,856.30
支付的各项税费	7,721.21	8,136.14	10,242.87
支付其他与经营活动有关的现金	101,372.54	108,359.06	40,953.20
经营活动现金流出小计	<b>206,286.78</b>	<b>155,591.81</b>	<b>121,195.30</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>8,849.79</b>	<b>36,421.52</b>	<b>20,604.30</b>
<b>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	649.90	36.90	1,630.44
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	<b>649.90</b>	<b>36.90</b>	<b>1,630.44</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,053.63	16,108.80	2,795.45
投资支付的现金	466.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的	-	-	21,422.89
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>68,519.63</b>	<b>16,108.80</b>	<b>24,218.34</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-67,869.74</b>	<b>-16,071.90</b>	<b>-22,587.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	20,060.00	1,500.00	2,488.99
取得借款收到的现金	263,949.39	494,225.20	293,830.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,407.03	23,500.00	-
筹资活动现金流入小计	<b>300,416.42</b>	<b>519,225.20</b>	<b>296,318.99</b>
偿还债务支付的现金	272,260.00	349,240.00	75,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付的	50,260.45	61,182.39	59,237.73
支付其他与筹资活动有关的现金	25,453.21	25,474.47	22,273.72
筹资活动现金流出小计	<b>347,973.66</b>	<b>435,896.86</b>	<b>156,551.44</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-47,557.24</b>	<b>83,328.34</b>	<b>139,767.55</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-106,577.19</b>	<b>103,677.97</b>	<b>137,783.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	564,151.91	460,473.94	322,690.00
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>457,574.72</b>	<b>564,151.91</b>	<b>460,473.94</b>

（二）发行人2019年末、2020年末及2021年末的母公司资产负债表，以及2019年度、2020年度及2021年度的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	322,908.01	399,445.71	358,429.17
应收票据	-	-	-
应收账款	17,015.79	270.74	-
预付款项	1,019.65	7,014.74	12,248.76

其他应收款	748,115.30	749,171.99	783,136.67
存货	881,099.84	876,993.05	812,869.80
<b>流动资产合计</b>	<b>1,970,158.59</b>	<b>2,032,896.23</b>	<b>1,966,684.39</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	513,487.42	489,286.07	476,020.23
投资性房地产	361,701.70	367,605.79	378,330.65
无形资产	3.97	6.14	-
固定资产净额	40.99	43.45	8.26
其他非流动资产	540,359.31	541,371.08	306,888.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,415,593.39</b>	<b>1,398,312.54</b>	<b>1,161,248.12</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,385,751.99</b>	<b>3,431,208.76</b>	<b>3,127,932.51</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,612.48	2,229.10	1,332.66
预收款项	-	-	9,300.30
合同负债	2,470.37	14,918.16	-
应交税费	13,281.29	13,457.18	13,300.61
其他应付款	18,147.69	2,112.56	85,261.50
一年内到期的非流动负债	24,211.67	169,856.98	334,886.67
其他流动负债	90.00	120.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>59,813.50</b>	<b>202,693.98</b>	<b>444,081.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	100,900.26	64,056.82	133,075.00
应付债券	1,002,193.89	930,696.00	596,000.00
长期应付款	33,423.47	50,120.19	66,816.90
专项应付款	-	-	-
其他非流动负债	183,300.00	190,200.00	194,200.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,319,817.62</b>	<b>1,211,075.19</b>	<b>990,091.90</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,379,631.12</b>	<b>1,437,766.98</b>	<b>1,434,173.63</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（股本）	835,480.00	835,480.00	715,480.00
资本公积	1,054,245.49	1,058,748.90	881,727.64
盈余公积	14,488.04	12,769.79	12,310.70
未分配利润	101,907.34	86,443.09	84,240.54
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,006,120.87</b>	<b>1,993,441.78</b>	<b>1,693,758.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,385,751.99</b>	<b>3,431,208.76</b>	<b>3,127,932.51</b>

发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>62,100.83</b>	<b>11,884.67</b>	<b>11,875.24</b>
减：营业成本	58,889.47	13,726.22	8,237.76
税金及附加	507.19	521.11	133.75
销售费用	143.65	44.60	0.1
管理费用	903.35	776.10	584.53
财务费用	-8.37	-9.85	-42.21
资产减值损失	-	-0.90	38.63
加：其他收益	11,200.24	1.15	0.87
投资收益（损失以“-”号填列）	254.35	3,774.04	145.3
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	254.35	165.84	145.3
信用减值损失	-1.71	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.86	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>13,118.42</b>	<b>601.65</b>	<b>3,146.13</b>
加：营业外收入	4,067.49	4,020.65	4,040.85
减：营业外支出	3.42	31.40	3.44
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>17,182.49</b>	<b>4,590.90</b>	<b>7,183.54</b>
减：所得税费用	-	-	752.68
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,182.49</b>	<b>4,590.90</b>	<b>6,430.85</b>
归属于母公司所有者的净利润	17,182.49	4,590.90	6,430.85
少数股东损益	-	-	-

发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>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	34,488.67	17,616.38	22,749.09
收到的其他与经营活动有关的现金	114,229.52	129,237.52	93,588.40
<b>现金流入小计</b>	<b>148,718.20</b>	<b>146,853.90</b>	<b>116,337.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	10,781.91	826.98	68.67
支付给职工以及为职工支付的现金	631.40	561.52	470.76
支付的各种税费	2,260.92	631.49	163.2
支付的其它与经营活动有关现金	82,649.71	91,732.83	82,523.47
<b>现金流出小计</b>	<b>96,323.94</b>	<b>93,752.82</b>	<b>83,226.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>52,394.26</b>	<b>53,101.08</b>	<b>33,111.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益收到的现金	130.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	511.38	1.84	1,199.23
收到的其他与投资有关的现金	-	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>641.38</b>	<b>1.84</b>	<b>1,199.23</b>

购建固定资产、无形资产和其他长	17.10	36.01	-
投资所支付的现金	140.00	13,100.00	4,038.74
<b>现金流出小计</b>	<b>157.10</b>	<b>13,136.01</b>	<b>4,038.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>484.28</b>	<b>-13,134.17</b>	<b>-2,839.52</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款所收到的现金	215,924.32	405,725.20	219,830.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	23,500.00	-
<b>现金流入小计</b>	<b>215,924.32</b>	<b>429,225.20</b>	<b>219,830.00</b>
偿还债务所支付的现金	253,420.00	330,520.00	48,220.00
分配股利、利润或偿付利息所支付	47,344.55	52,181.10	56,014.38
支付的其他与筹资活动有关的现金	24,761.47	25,474.47	22,273.72
<b>现金流出小计</b>	<b>325,526.02</b>	<b>408,175.57</b>	<b>126,508.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-109,601.71</b>	<b>21,049.63</b>	<b>93,321.91</b>
汇率变动对现金的影响额	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-56,723.17</b>	<b>61,016.54</b>	<b>123,593.78</b>
加：期初现金及现金等价物余额	379,445.71	318,429.17	194,835.39
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>322,722.54</b>	<b>379,445.71</b>	<b>318,429.17</b>

### 三、重要会计政策、会计估计的变更及前期差错更正

#### （一）2019年度

##### 1、主要会计政策变更的说明

2019年会计政策变更如下：

##### 2019年会计政策变更情况

会计政策变更的性质、内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（万元）
根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）。	合并报表之本期应收票据	0.00
	母公司报表之本期应收票据	0.00
	合并报表之本期应收账款	6,348.68
	母公司报表之本期应收账款	0.00
	合并报表之本期应付票据	9,000.00
	母公司报表之本期应付票据	0.00
	合并报表之本期应付账款	5,578.69
	母公司报表之本期应付账款	1,332.66

##### 2、主要会计估计变更的说明

无。

##### 3、前期会计差错更正

无。

## （二）2020 年度

发行人本期无会计政策、会计估计变更或前期差错更正情况。

## （三）2021 年度

### 1、主要会计政策变更的说明

2021年会计政策变更如下：

2021年会计政策变更情况

会计政策变更的性质、内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（万元）
本集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定	合并报表之本期信用减值损失 母公司报表之本期信用减值损失 合并报表之长期借款 母公司报表之长期借款 合并报表之应付债券 母公司报表之应付债券 合并报表之一年内到期的非流动负债 母公司报表之一年内到期的非流动负债	-283.31 -1.71 353.88 301.82 23,696.00 23,696.00 1,170.32 1,170.32
本集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定	合并报表之本期合同负债 母公司报表之本期合同负债 合并报表之本期其他流动负债 母公司报表之本期其他流动负债	29,144.34 14,918.16 131.44 120.00
本集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定	-	-
本集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定	-	-

### 2、主要会计估计变更的说明

无。

### 3、前期会计差错更正

无。

## 四、合并报表范围的变化

### （一）2019 年度

#### 1、本期新增子公司

##### 2019年末发行人合并范围新增子公司情况

序号	公司名称	本期纳入合并范围原因
1	芜湖宜居国际博览中心有限公司	2019 年增派人员，实施控制
2	芜湖国际会展中心运营管理有限公司	2019 年增派人员，实施控制

#### 2、本期减少子公司

发行人2019年度合并范围无减少子公司情况。

### （二）2020 年度

#### 1、本期新增子公司

##### 2020年末发行人合并范围新增子公司情况

序号	公司名称	本期纳入合并范围原因
1	芜湖宜居养老服务有限公司	2020 年新设，实施控制
2	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	2020 年新设，实施控制

#### 2、本期减少子公司

发行人2020年度合并范围无减少子公司情况。

### （三）2021 年度

#### 1、本期新增子公司

##### 2021年末发行人合并范围新增子公司情况

序号	公司名称	本期纳入合并范围原因
1	芜湖宜旺营销策划有限公司	设立
2	芜湖宜正工程咨询有限公司	设立
3	芜湖宜盛置业发展有限公司	新设
4	芜湖宜康心血管病医院有限公司	新设
5	芜湖宜居博览会展服务有限公司	新设
6	芜湖宜居中厨餐饮管理有限公司	新设
7	芜湖市惠居住房服务有限公司	新设
8	芜湖市中小企业金融服务中心有限公司	非同一控制下的企业合并
9	芜湖城市卡建设有限公司	非同一控制下的企业合并
10	芜湖宜居文化旅游开发有限公司	新设

#### 2、本期减少子公司

发行人2021年度合并范围无减少子公司情况。

截至2021年末，纳入公司合并范围的主体为31个，子公司的基本情况如下：

（单位：万元）

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例
1	芜湖宜居置业发展有限公司	二级	300,000.00	100.00%
2	芜湖经开区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
3	芜湖市弋江宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
4	芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
5	无为市宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
6	繁昌县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
7	南陵县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
8	芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	二级	41,000.00	80.00%
9	芜湖市镜湖宜居投资有限公司	二级	30,000.00	80.00%
10	芜湖市三山宜居投资有限公司	二级	20,000.00	80.00%
11	芜湖宜居住房租赁服务有限公司	二级	9,600.00	100.00%
12	芜湖金晖健康产业投资有限公司	二级	98,000.00	100.00%
13	芜湖宜居物业管理有限公司	三级	300.00	100.00%
14	芜湖弋江金路项目管理有限公司	二级	10,218.00	76.50%
15	芜湖三山金路项目管理有限公司	二级	17,598.00	76.50%
16	芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
17	芜湖市惠居住房金融有限公司	二级	140,619.96	56.89%
18	芜湖宜居国际博览中心有限公司	二级	500.00	100.00%
19	芜湖国际会展中心运营管理有限公司	三级	100.00	100.00%
20	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
21	芜湖宜居养老服务有限公司	三级	2,000.00	100.00%
22	芜湖宜旺营销策划有限公司	三级	500.00	100.00%
23	芜湖宜正工程咨询有限公司	三级	500.00	100.00%
24	芜湖宜盛置业发展有限公司	三级	500.00	100.00%
25	芜湖宜康心血管病医院有限公司	三级	800.00	100.00%
26	芜湖宜居博览会展服务有限公司	三级	50.00	100.00%
27	芜湖宜居中厨餐饮管理有限公司	三级	100.00	100.00%
28	芜湖市惠居住房服务有限公司	三级	30,000.00	100.00%
29	芜湖市中小企业金融服务中心有限公司	三级	13,200.00	100.00%
30	芜湖城市卡建设有限公司	三级	4,500.00	100.00%
31	芜湖宜居文化旅游开发有限公司	二级	1,000.00	70.00%

## 五、最近三年发行人的主要财务指标

### 发行人最近三年的主要财务指标

财务指标	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产负债率（%）	44.86	45.45	47.32
流动比率	6.61	5.71	3.68
速动比率	2.37	2.02	1.17

总资产周转率	0.03	0.02	0.02
应收账款周转率	6.72	9.71	9.61
存货周转率	0.05	0.04	0.02
EBITDA（亿元）	4.05	3.71	4.51
EBITDA利息倍数	0.70	0.60	0.72
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (6) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- (7) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；  
应收账款周转率、总资产周转率和存货周转率均已经年化处理。

## 六、发行人合并报表财务状况分析

本公司管理层结合公司2019年-2021年经审计财务报告，对公司的资产负债结构、所有者权益结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力和期间费用进行讨论与分析。

为完整、真实地反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

### （一）资产构成分析

截至近三年末，发行人资产总额分别为3,924,244.53万元、4,359,071.08万元和4,424,339.41万元，报告期内，公司资产规模随着业务发展平稳增长。从结构来看，发行人资产以流动资产为主，具体构成情况如下：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,951,393.86	66.71	2,991,659.63	68.63	2,835,454.86	72.25
非流动资产	1,472,945.55	33.29	1,367,411.46	31.37	1,088,789.67	27.75
资产总计	<b>4,424,339.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,359,071.08</b>	<b>100.00</b>	<b>3,924,244.53</b>	<b>100.00</b>

#### 1、流动资产分析

截至近三年末，发行人流动资产分别为2,835,454.86万元、2,991,659.63万元和2,951,393.86万元，占总资产的比例分别为72.25%、68.63%和66.71%。货币资

金、其他应收款和存货是发行人流动资产的主要构成部分。发行人最近三年末公司流动资产的主要构成情况如下：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	457,760.19	15.51	584,151.91	19.53	509,473.94	17.97
应收账款	20,462.57	0.69	12,444.08	0.42	6,348.68	0.22
预付款项	22,875.00	0.78	7,461.48	0.25	13,262.28	0.47
其他应收款	541,052.44	18.33	444,994.83	14.87	366,146.98	12.91
存货	1,894,233.38	64.18	1,934,810.36	64.67	1,933,622.73	68.19
其他流动资产	15,010.28	0.51	7,796.98	0.26	6,600.25	0.23
<b>流动资产合计</b>	<b>2,951,393.86</b>	<b>100.00</b>	<b>2,991,659.63</b>	<b>100.00</b>	<b>2,835,454.86</b>	<b>100.00</b>

### （1）货币资金

截至近三年末，公司货币资金余额分别为509,473.94万元、584,151.91万元和457,760.19万元，占流动资产的比例分别为17.97%、19.53%和15.51%。发行人货币资金较为充沛，主要由于发行人在建项目投入和业务规模增长较为迅速，为保障项目实施，留存了部分资金以备周转。

截至近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	14.93	9.12	14.45
银行存款	457,559.79	564,142.79	460,459.50
其他货币资金	185.47	20,000.00	49,000.00
<b>合计</b>	<b>457,760.19</b>	<b>584,151.91</b>	<b>509,473.94</b>

注：其他货币资金均为受限状态的保证金存款。

### （2）应收账款

截至近三年末，发行人应收账款分别为6,348.68万元、12,444.08万元和20,462.57万元，占各期流动资产比例分别为0.22%、0.42%和0.69%，占比较小。发行人应收账款主要为应收售房款和租金。2019年末，发行人应收账款较2018年末下降4.11%，变动较小。2020年末，发行人应收账款较2019年末增加6,095.40万元，增幅96.01%，主要系芜湖市总工会应收购房款和个人贷款的增加所致。2021年末，发行人应收账款较2020年末增加8,018.49万元，增幅64.44%，主要系应收芜湖新马投资有限公司款项增加所致。

截至近三年末发行人应收账款中按组合采用账龄分析法计提坏账准备情况如下表所示（单位：万元、%）

账龄	2021年末			2020年末			2019年末		
	金额	计提比例	坏账准备	金额	计提比例	坏账准备	金额	计提比例	坏账准备
1年以内	202.16	45.35	10.11	101.95	33.36	5.10	251.85	55.29	12.59
1—2年	40.00	8.97	4.00	-	-	-	15.54	3.41	1.55
2—3年	-	-	-	15.54	5.08	3.11	0.13	0.03	0.03
3年以上	203.64	45.68	195.84	188.10	61.56	176.92	187.97	41.27	148.03
合计	<b>445.80</b>	-	<b>209.95</b>	<b>305.59</b>	-	<b>185.12</b>	<b>455.49</b>	-	<b>162.21</b>

截至2021年末，发行人应收账款前五大明细情况如下表所示：（单位：万元）

客户名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
芜湖新马投资有限公司	16,042.89	1年以内	应收土地出让款	否
芜湖市国有土地收购储备中心	2,458.00	2-3年	应购房款	否
个人公租房银行贷款	839.80	1年以内	应购房贷款	否
芜湖市科学技术协会	466.69	1年以内	应收展费	否
市住房公积金中心	240.00	1年以内	应收服务费	否
合计	20,047.37	-	-	-

截至2020年末，发行人应收账款前五大明细情况如下表所示：（单位：万元）

客户名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
芜湖市总工会	5,092.70	1年以内	应购房款	否
扬子银行	3,388.00	5年以上	应购房款	否
芜湖市国有土地收购储备中心	2,458.00	1-2年	应购房款	否
应收贷款	1,228.30	1年以内	应购房贷款	否
芜湖高新建设发展有限公司	174.58	5年以上	应收租金	否
合计	12,341.58	-	-	-

注：2020年末，芜湖高新建投发展建设有限公司计提坏账准备163.91万元。

截至2019年末，发行人应收账款前五大明细情况如下表所示：（单位：万元）

客户名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
扬子银行	3,388.00	5年以上	应购房款	否
芜湖市国有土地收购储备中心	2,458.00	1年以内	应购房款	否
芜湖市高新建设发展有限公司	174.58	5年以上	应收租金	否
应收贷款	164.60	1年以内	应购房贷款	否
应收租金	44.80	1年以内	应收租金	否
合计	<b>6,229.98</b>	-	-	-

注：2019年末，芜湖高新建投发展建设有限公司计提坏账准备87.29万元。

### （3）预付款项

截至近三年末，发行人预付款项分别为13,262.28万元、7,461.48万元和22,875.00万元，占流动资产比例分别为0.47%、0.25%和0.78%，占比较小。发

行人预付款项主要为预付公共租赁住房项目回购款和装修款。2020年末，发行人预付款项较2019年末减少5,800.80万元，降幅为43.74%，主要系2020年发行人预付妇幼保健院项目地块的土地出让金减少所致，目前该地块土地产权证已办理完毕并转入存货。2021年末，发行人预付款项较2020年末增加 15,413.52万元，增幅为206.57%，主要系预付资产处置资金增加所致。

截至近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：（单位：万元、%）

账龄	2021年末		2020年末		2019年末	
	比例	金额	比例	金额	比例	比例
1年以内（含1年）	95.41	21,826.17	0.68	51.17	0.68	45.60
1-2年（含2年）	0.22	49.49	0.46	34.49	0.46	39.71
2-3年（含3年）	-	-	83.37	6,220.32	83.37	10.92
3年以上	4.37	999.33	15.49	1,155.50	15.49	3.77
合计	<b>100.00</b>	<b>22,875.00</b>	<b>100.00</b>	<b>7,461.48</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人预付款项均未计提减值准备。

截至2021年末，发行人预付款项前五名如下表所示：（单位：万元）

客户名称	期末余额	款项性质	是否关联
安徽三建至城工程有限公司	14,370.88	预付工程款	否
芜湖梁旭企业管理咨询有限公司	6,210.20	预付购房款	否
芜湖市国土资源局	979.84	土地出让金	否
安徽三实软件科技有限公司	29.72	预付软件款	否
上海捷羿软件系统有限公司	21.45	预付软件款	否
合计	<b>21,612.10</b>		

截至2020年末，发行人预付款项前五名如下表所示：（单位：万元）

客户名称	期末余额	款项性质	是否关联方
芜湖市财政局	6,000.00	预付资产处置资金	否
芜湖市国土资源局	979.84	土地出让金	否
合肥开城市政园林工程有限公司	148.00	工程款	否
安徽盛世欣兴格力贸易有限公司	96.12	工程款	否
芜湖市欧芬德环境设备工程有限公司	94.39	工程款	否
合计	<b>7,318.35</b>		

截至2019年末，发行人预付款项前五名如下表所示：（单位：万元）

客户名称	期末余额	款项性质	是否关联方
芜湖市国土资源局	6,238.76	土地出让金	否
芜湖市财政局	6,000.00	预付资产处置资金	否
芜湖市欧芬德环境设备工程有限公司	188.89	工程款	否
安徽谦瑾建设有限公司	174.30	工程款	否
合肥开城市政园林工程有限公司	148.00	工程款	否
合计	<b>12,749.95</b>		-

#### （4）其他应收款

截至近三年末，发行人其他应收款分别为366,146.98万元、444,994.83万元和541,052.44万元，占流动资产比例分别为12.91%、14.87%和18.33%。

发行人其他应收款账面价值较大，系发行人作为芜湖市运作公共租赁住房建设的唯一专业化主体，负责芜湖市范围内全部公共租赁住房项目的建设和运营，自2011年组建集团公司后，发行人陆续拆借了部分资金支持原由各区县建投公司承担的未完工保障房项目建设，由此形成了对各个区县建投公司的其他应收款。未来各区县建投公司公共租赁住房项目建设完工后，将由发行人统一购买。

截至2021年末，发行人其他应收款坏账准备计提情况如下表所示：（单位：万元、%）

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	541,797.74	100	745.30	0.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>541,797.74</b>	<b>100</b>	<b>745.30</b>	<b>0.14</b>

截至2019年末，发行人其他应收款前五名情况如下：（单位：万元）

客户名称	余额	账龄	款项性质	是否关联方
芜湖市财政局	65,468.08	2年以内	往来款	否
芜湖鸠江宜居投资有限公司	51,375.12	2年以上	往来款	是
芜湖市高新建设发展有限公司	47,365.29	2-3年	往来款	否
芜湖市鸠江建设投资有限公司	42,289.33	4年以上	往来款	是
芜湖市镜湖建设投资有限公司	37,790.14	5年以上	往来款	是
<b>合计</b>	<b>244,287.96</b>	-	-	-

截至2020年末，发行人其他应收款前五名情况如下：（单位：万元）

客户名称	余额	账龄	款项性质	是否关联方
芜湖市三山建设投资有限公司	74,606.52	1年以内、5年以上	往来款	是
芜湖市财政局	65,468.08	2年以内	往来款	否
芜湖鸠江宜居投资有限公司	51,375.12	2年至3年	往来款	是
芜湖市高新建设发展有限公司	46,865.29	1年至2年	往来款	否
芜湖市鸠江建设投资有限公司	41,384.33	4年以上	往来款	是
<b>合计</b>	<b>279,699.34</b>		-	-

截至2021年末，发行人其他应收款前五名情况如下：（单位：万元）

客户名称	余额	账龄	款项性质	是否关联方
芜湖市三山建设投资有限公司	103,111.44	5 年以上	往来款	是
芜湖市财政局	65,468.08	2-3 年	往来款	否
芜湖鸠江宜居投资有限公司	51,375.12	3-4 年	往来款	是
芜湖新马投资有限公司	42,955.56	1-2 年	往来款	是
芜湖市高新建设发展有限公司	42,865.29	2-3 年	往来款	否
<b>合计</b>	<b>305,775.49</b>	-	-	-

其他应收款中应收股东款项产生的原因为发行人根据市政府相关要求，借款给各区县建投公司用于保障公租房建设。上述款项不属于股东违规占用。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要为其他应收款的产生是否与发行人经营业务相关，若与发行人经营业务相关，则系经营性其他应收款，反之，则为非经营性其他应收款。发行人非经营性其他应收款主要为拆借款。截至2021年末，发行人其他应收款按照经营性和非经营性分类如下：（单位：亿元）

其他应收款	金额	占其他应收款余额的比例
经营性款项	13.10	24.20%
非经营性款项	41.01	75.80%
<b>合计</b>	<b>54.11</b>	<b>100.00%</b>

截至2021年末，发行人非经营性其他应收款金额为41.01 亿元，占总资产比例为9.27%，主要情况如下表所示：（单位：亿元）

序号	占款/拆借方名称	与本公司关系	金额	回款安排	回款依据
1	芜湖市三山建设投资有限公司	关联方	7.32	2022 年回款	政府督办文件
2	芜湖市财政局	非关联方	6.55	土地收储后回款	回款计划
3	芜湖鸠江宜居投资有限公司	关联方	5.14	2022 年回款	政府督办文件
4	芜湖市高新建设发展有限公司	关联方	4.29	按计划回款	回款计划
5	芜湖市鸠江建设投资有限公司	关联方	4.14	2022 年回款	政府督办文件
<b>合计</b>	-	-	<b>27.44</b>	-	-

上述非经营性其他应收款的偿还安排：随着公租房项目陆续建设完成，上述建设借款也进入实际还款阶段，根据各县区实际情况发行人制定了3年的还款计划，各县区优先通过现金偿还，县区无力现金偿还的，则陆续将借款对应公租房建设项目相关权证至发行人，由发行人统一进行运营管理。

发行人的非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制如下：

**决策权限：**根据公司规章制度，新增其他应收款，须经由有关单位提出申请，经公司董事会、股东大会通过。

**决策程序：**由各县区根据保障房建设计划，按照工程建设进度向发行人提出工程款支付申请，发行人审核相关支付材料并签订借款协议，之后支付该项目工程款。

**定价机制：**发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过内部决策程序，根据资金拆借对应的保障房项目情况，参照同期银行贷款利率及市场实际利率水平，并考虑保障房业务公益性属性，与其协商确定利率。

发行人承诺，本次债券存续期内，公司将严格根据内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序。同时，将严格按照本次债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露的要求等，及时、准确、完整地将影响债券还本付息、对投资者具有重大影响的非经营性往来占款或资金拆借事项进行披露。

同时，公司承诺本次债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

#### （5）存货

截至近三年末，发行人存货分别为1,933,622.73万元、1,934,810.36万元和1,894,233.38万元，占流动资产比例分别为68.19%、64.67%和64.18%。该科目为发行人流动资产的主要组成部分，报告期内，发行人存货账面价值保持基本稳定，变动较小。

发行人存货主要由开发产品和开发成本组成，截至近三年末，存货分类及跌价准备计提情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发产品	436,961.90	-	376,758.68	-	487,601.52	-
开发成本	1,457,271.48	-	1,558,051.68	-	1,446,021.21	-
合计	<b>1,894,233.38</b>	-	<b>1,934,810.36</b>	-	<b>1,933,622.73</b>	-

报告期内，发行人存货不存在计提跌价准备的情况。

截至近三年末，发行人存货明细情况如下表所示：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
蓝鲸湾项目	86,074.74	4.54	86,042.59	4.45	88,028.59	4.55

阳琴岛项目	28,575.90	1.51	28,717.31	1.48	32,191.04	1.66
月亮湾项目	127,977.24	6.76	128,908.62	6.66	129,986.88	6.72
春水湾项目	128,617.91	6.79	128,155.69	6.62	133,815.13	6.92
三山时代广场	1,202.48	0.06	1,202.48	0.06	1,202.48	0.06
金域华府	3,731.99	0.20	3,731.99	0.19	3,731.99	0.19
金晖养老示范基地项目	75,613.27	3.99	80,463.37	4.16	99,784.98	5.16
皖江财富广场项目	0.00	0.00	-	-	40,274.74	2.08
星河湾项目	199,723.49	10.54	197,765.17	10.22	195,331.23	10.10
镜湖印象街项目	49,845.07	2.63	41,768.59	2.16	32,281.27	1.67
香城湾项目	381,625.88	20.15	404,400.54	20.90	395,505.55	20.45
保障房项目	113,544.67	5.99	84,989.78	4.39	58,448.09	3.02
区县公租房项目	613,784.30	32.40	713,083.61	36.86	699,592.82	36.18
芜湖精铝产业园基础设施建设 PPP 项目	36,167.01	1.91	30,150.61	1.56	23,447.95	1.21
妇幼保健院项目	5,431.49	0.29	5,430.01	0.28	-	-
芜湖市宜居康养示范基地项目	6,643.72	0.35	-	-	-	-
芜湖科技文化中心项目	7.02	0.00	-	-	-	-
东城上品项目	14,319.97	0.76	-	-	-	-
伟星院子人才公寓	21,347.23	1.13	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,894,233.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,934,810.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,933,622.73</b>	<b>100.00</b>

#### （6）其他流动资产

截至近三年，发行人其他流动资产分别为6,600.25万元、7,796.98万元和15,010.28万元，占流动资产比例分别为0.23%、0.26%和 0.51%。发行人其他流动资产占流动资产的比例比较小，包括待抵扣进项税额、预交税金、委托贷款和应收银行理财利息。2021年末，发行人其他流动资产较2020年末增加 92.51%，主要系年底进项税额增加所致。

#### 2、非流动资产分析

截至近三年，发行人非流动资产合计分别为1,088,789.67万元、1,367,411.46万元和 1,472,945.55万元，占总资产比例分别为27.75%、31.37%和 33.29%。主要构成为投资性房地产、其他非流动资产等。

截至近三年末公司非流动资产的主要构成情况如下：（单位：万元、%）

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	109,275.15	7.42	102,322.88	7.48	94,761.51	8.70
长期股权投资	7,986.30	0.54	7,731.95	0.57	7,566.10	0.69
投资性房地产	619,794.12	42.08	609,640.85	44.58	581,449.57	53.40
其他权益工具投资	3,672.64	0.25	-	-	-	-
固定资产	35,615.43	2.42	36,654.64	2.68	39,541.88	3.63
在建工程	107,883.10	7.32	23,732.21	1.74	10,806.41	0.99

使用权资产	677.33	0.05	-	-	-	-
无形资产	47,666.56	3.24	45,937.41	3.36	47,736.07	4.38
长期待摊费用	14.89	0.00	19.72	0.00	38.41	0.00
递延所得税资产	0.72	0.00	0.72	0.00	0.72	0.00
其他非流动资产	540,359.31	36.69	541,371.08	39.59	306,888.98	28.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,472,945.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,367,411.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,088,789.67</b>	<b>100.00</b>

### （1）长期股权投资

截至近三年末，发行人长期股权投资分别为7,566.10万元、7,731.95万元和7,986.30万元，占非流动资产比例分别为0.69%、0.57%和 0.54%。2021年末，发行人长期股权投资较2020年末增加254.35 万元，增幅为3.29%，主要系增资芜湖市鸠江宜居投资有限公司所致。

截至近三年末，发行人长期股权投资明细情况如下：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
<b>一、合营企业</b>			
小计	0.00	0.00	0.00
<b>二、联营企业</b>			
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	7,986.30	7,731.95	7,566.10
小计	7,986.30	7,731.95	7,566.10
<b>合计</b>	<b>7,986.30</b>	<b>7,731.95</b>	<b>7,566.10</b>

### （2）投资性房地产

截至近三年末，发行人投资性房地产分别为581,449.57万元、609,640.85万元和 619,794.12万元，占非流动资产比例分别为53.40%、44.58%和 42.08%。发行人投资性房地产占总资产比例较大，主要是因发行人为芜湖市公租房及廉租房建设、运营主体，在项目开发完成后，已建成保障性住房产权由发行人持有所致。从投资性房地产类别上，均为房屋及建筑物。报告期内发行人投资性房地产具体明细如下：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
<b>一、原值</b>	<b>703,509.51</b>	<b>681,263.10</b>	<b>643,784.13</b>
房屋、建筑物	703,509.51	681,263.10	643,784.13
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>	<b>83,715.38</b>	<b>71,622.26</b>	<b>62,334.56</b>
房屋、建筑物	83,715.38	71,622.26	62,334.56
<b>三、投资性房地产账面价值</b>	<b>619,794.12</b>	<b>609,640.85</b>	<b>581,449.57</b>
房屋、建筑物	619,794.12	609,640.85	581,449.57

### （3）固定资产

截至近三年末，发行人固定资产分别为39,541.88万元、36,654.64万元和35,615.43万元，占非流动资产比例分别为3.63%、2.68%和 2.42%。2020年末，发行人固定资产较2019年末减少2,887.24万元，降幅为7.30%，主要系房屋及建筑物计提折旧所致。2021年末，发行人固定资产较2020年末减少 1,039.21万元，降幅为 2.84%，变动较小。

截至近三年末，发行人固定资产明细情况如下表：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
房屋及建筑物	34,724.11	35,882.99	38,479.38
运输工具	138.47	29.30	24.13
办公设备	242.24	204.53	192.74
其他	510.61	537.81	845.63
<b>合计</b>	<b>35,615.43</b>	<b>36,654.64</b>	<b>39,541.88</b>

#### （4）在建工程

截至近三年末，发行人在建工程分别为10,806.41万元、23,732.21万元和107,883.10万元，占非流动资产比例分别为0.99%、1.74%和 7.32%，占比不断上升。2021年末，发行人在建工程较2020年末增加84,150.89万元，增幅为354.59%，主要系报告期内主要增加了对皖江财富广场B1#楼、安徽公共卫生临床中心工程的投入所致。

#### （5）无形资产

截至近三年末，发行人无形资产分别为47,736.07万元、45,937.41万元和47,666.56万元，占非流动资产比例分别为4.38%、3.36%和 3.24%。2020年末，发行人无形资产较2019年末减少1,798.66万元，降幅为3.77%，变动较小，主要系土地使用权摊销所致。2021年末，发行人无形资产较2020年末增加1,729.15万元，增幅为3.76%。

发行人无形资产主要为土地使用权。发行人无形资产中，不存在政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。发行人报告期内以评估值入账的资产，评估值未发生变化。

截至近三年末，发行人无形资产明细情况如下表：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
<b>一、原价合计</b>	<b>58,914.89</b>	<b>54,605.11</b>	<b>54,598.61</b>
其中：土地使用权	58,545.66	54,597.58	54,597.58

项目	2021年末	2020年末	2019年末
软件	369.23	7.53	1.03
<b>二、累计摊销额合计</b>	<b>11,248.33</b>	<b>8,667.70</b>	<b>6,862.53</b>
其中：土地使用权	10,969.02	8,666.31	6,861.82
软件	279.32	1.39	0.71
<b>三、无形资产账面价值合计</b>	<b>47,666.56</b>	<b>45,937.41</b>	<b>47,736.07</b>
其中：土地使用权	47,576.64	45,931.27	47,735.76
软件	89.91	6.14	0.31

#### (6) 其他非流动资产

截至近三年末，发行人其他非流动资产分别为306,888.98万元、541,371.08万元和540,359.31万元，占非流动资产比例分别为28.19%、39.59%和36.69%，占比较大。其他非流动资产主要为发行人待转无形资产、开展融资租赁产生的未实现售后租回损益和受托代投的芜湖长江大桥路桥有限公司股权款。发行人其他非流动资产明细情况如下：

项目	2021年末	2020年末	2019年末
未实现售后租回损益	30,481.90	30,982.28	31,482.66
受托代投股权	16,000.00	16,000.00	16,000.00
待划转无形资产	493,877.41	494,388.80	259,406.32
<b>合计</b>	<b>540,359.31</b>	<b>541,371.08</b>	<b>306,888.98</b>

受托代投股权系公司受托代投的芜湖长江大桥路桥有限公司股权款，芜湖长江大桥路桥有限公司由安徽省投资集团和芜湖建设投资有限公司共同出资成立，其中安徽省投资集团持40%股权，芜湖市建设投资有限公司持60%股权。由于安徽省投资集团的出资经过安徽省国资委的审批程序时间跨度较长，根据相关协议安排安徽省投资集团的40%股本合1.6亿元由发行人先行投入并代为持有，待安徽省投资集团资金到位后予以归还，截止至2021年末归还日期无法确定。

待划转无形资产系芜湖市政府根据将政府性债务纳入预算管理等相关文件，以财政性资金清理部分政府存量债务。截至2020年12月31日，集团收到政府化债资金29.70亿元。集团内部会议决议，按照“权责利相一致原则”，在清理资金到位后，相应资产、收入或权利应一并划转，2020年同步划转资产土地证编号为芜国用（2012）第335号、芜国用（2012）第321号、芜国用（2012）第329号、芜国用（2012）第328号、芜国用（2012）第336号、芜国用（2012）第337

号、芜国用（2012）第323号、芜国用（2012）第333号土地，账面价值合计23.50亿元转入其他非流动资产，截止2020年12月31日待划转无形资产期末余额49.44亿元。2021年12月收到弋江中路和神山大道交叉口部分土地土地出让金511.38万元，截止2021年12月31日待划转无形资产期末余额49.39亿元。

## （二）负债构成分析

截至近三年末，发行人负债总额分别为1,856,981.73万元、1,981,324.32万元和1,984,568.04万元。截至报告期各期末，公司负债构成以非流动负债为主，具体构成情况如下表所示：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	446,825.38	22.51	524,206.19	26.46	769,804.41	41.45
非流动负债	1,537,742.66	77.49	1,457,118.13	73.54	1,087,177.32	58.55
负债总计	<b>1,984,568.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,981,324.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,856,981.73</b>	<b>100.00</b>

### 1、流动负债分析

截至近三年末，发行人流动负债分别为769,804.41万元、524,206.19万元和446,825.38万元，占总负债的比例分别为41.45%、26.46%和22.51%。其他应付款和一年内到期的非流动负债是发行人流动负债的主要构成部分。发行人截至近三年末流动负债的主要构成情况如下：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	5,000.00	0.95	14,500.00	1.88
应付票据	-	-	-	-	9,000.00	1.17
应付账款	48,800.53	10.92	4,776.70	0.91	5,578.69	0.72
预收款项	13,517.84	3.03	568.41	0.11	66,378.84	8.62
合同负债	4,058.49	0.91	29,144.34	5.56	-	-
应付职工薪酬	89.99	0.02	34.32	0.01	20.94	0.00
应交税费	34,654.67	7.76	34,087.32	6.50	33,263.35	4.32
其他应付款	307,728.84	68.87	273,952.68	52.26	303,855.93	39.47
一年内到期的非流动负债	37,865.67	8.47	176,510.98	33.67	337,206.67	43.80
其他流动负债	109.35	0.02	131.44	0.03	-	-
流动负债合计	<b>446,825.38</b>	<b>100.00</b>	<b>524,206.19</b>	<b>100.00</b>	<b>769,804.41</b>	<b>100.00</b>

#### （1）应付账款

截至近三年末，发行人应付账款分别为5,578.69万元、4,776.70万元和48,800.53万元，占流动负债比例分别为0.72%、0.91%和10.92%，呈上升趋势。2021年末，发行人应付账款较2020年末增加44,023.83万元，增幅为921.64%，主要系项目尚未结算，导致1年以内（含1年）的应付账款大幅增加所致。

截至近三年末，发行人应付账款账龄结构如下表所示：（单位：万元、%）

账龄	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	44,793.66	91.79	743.46	15.56	303.43	5.44
1-2年（含2年）	73.43	0.15	121.80	2.55	1,313.62	23.55
2-3年（含3年）	56.00	0.11	361.70	7.57	1,128.66	20.23
3年以上	3,877.44	7.95	3,549.74	74.31	2,832.98	50.78
合计	48,800.53	100.00	4,776.70	100.00	5,578.69	100.00

截至2021年末，发行人账龄在1年以上的账款如下表所示：

（单位：万元、%）

单位名称	金额	占应付账款比例	款项性质	是否关联方
芜湖新益投资有限公司	1,674.58	3.43	工程款	否
江苏南通六建有限公司	1,065.94	2.18	工程款	否
金坛正信光伏电子有限公司	655.84	1.34	工程款	否
河北建设集团芜湖宝建建设有限公司	170.36	0.35	工程款	否
浙江新宇建设有限公司	147.89	0.30	工程款	否
合计	3,714.60	7.61	-	-

## （2）预收款项

截至近三年末，发行人预收款项账面价值分别为66,378.84万元、568.41万元和13,517.84万元，占发行人流动负债的比例分别为8.62%、0.11%和3.03%。2020年末公司预收账款较2019年末减少65,810.43万元，减幅99.14%，主要系将原列报于预收款项的金额重分类至合同负债及其他流动负债所致。2021年末，公司预收账款较2020年末增加12,949.43万元，增幅为2278.18%，主要系1年以内（含1年）的预收款项大幅增加所致。

截至近三年末，发行人预收款项余额结构情况如下表所示：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内（含1年）	10,357.47	76.62	279.00	49.08	33,590.49	50.60

1年以上	3,160.37	23.38	289.41	50.92	32,788.35	49.40
合计	<b>13,517.84</b>	<b>100.00</b>	<b>568.41</b>	<b>100.00</b>	<b>66,378.84</b>	<b>100.00</b>

### (3) 其他应付款

截至近三年末，公司其他应付款余额分别为303,855.93万元、273,952.68万元和307,728.84万元，占发行人流动负债的比例分别为39.47%、52.26%和68.87%。发行人其他应付款主要为发行人应付各区县建投公司的公共租赁住房项目购买款和短期往来款。2020年末公司其他应付款较2019年末减少29,903.25万元，减幅为9.84%。2021年末公司其他应付款较2020年末增加33,776.16万元，增幅为12.33%，主要系往来款项增加所致。

截至近三年末，发行人其他应付款总体结构如下：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
往来款	283,169.35	241,883.47	260,558.45
保证金	18,875.53	20,108.33	13,232.26
其他	5,683.97	11,960.88	8,675.21
合计	<b>307,728.84</b>	<b>273,952.68</b>	<b>282,465.91</b>

截至2019年末，发行人其他应付款项前五大明细情况如下：（单位：万元、%）

单位名称	金额	占比	未偿还原因
芜湖新马投资有限公司	117,423.39	41.57	尚未结算
芜湖久康建设投资有限公司	31,947.00	11.31	尚未结算
芜湖市高新资产管理有限公司	14,477.29	5.13	尚未结算
南陵县建设投资有限责任公司	10,778.87	3.82	尚未结算
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	10,668.22	3.78	尚未结算
合计	<b>185,294.77</b>	<b>65.60</b>	

截至2020年末，发行人其他应付款项前五大明细情况如下：（单位：万元、%）

单位名称	金额	占比	未偿还原因
芜湖新马投资有限公司	71,850.70	26.23	尚未结算
芜湖久康建设投资有限公司	27,447.00	10.02	尚未结算
芜湖市高新资产管理有限公司	14,477.29	5.28	尚未结算
芜湖创元企业孵化管理服务有限公司	13,700.00	5.00	尚未结算
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	10,600.36	3.87	尚未结算
合计	<b>138,075.35</b>	<b>50.40</b>	

截至2021年末，发行人其他应付款项前五大明细情况如下：（单位：万元、%）

单位名称	金额	占比	未偿还原因
芜湖新马投资有限公司	112,613.09	36.59	尚未结算

芜湖久康建设投资有限公司	27,447.00	8.92	尚未结算
南陵县城市建设投资有限公司	22,779.47	7.40	尚未结算
芜湖市高新资产管理有限公司	15,477.29	5.03	尚未结算
芜湖创元企业孵化管理服务有限公司	12,700.00	4.13	尚未结算
<b>合计</b>	<b>191,016.84</b>	<b>62.07</b>	

#### （4）一年内到期的非流动负债

截至近三年末，公司一年内到期非流动性负债余额分别为337,206.67万元、176,510.98万元和37,865.67万元，占发行人流动负债的比例分别为43.80%、33.67%和8.47%。发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款组成。2020年末公司一年内到期非流动性负债较2019年末减少较多，系一年内到期的应付债券减少所致。2021年末公司一年内到期非流动性负债较2020年末减少138,645.31万元，减幅为78.55%，系1年内到期的长期借款和应付债券大幅减少所致。

## 2、非流动负债分析

截至近三年末，发行人非流动负债分别为1,087,177.32万元、1,457,118.13万元和1,537,742.66万元，占总负债的比例分别为58.55%、73.54%和77.49%。长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债是发行人非流动负债的主要构成部分。发行人截至近三年末非流动负债的主要构成情况如下：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	245,778.63	15.98	181,754.88	12.47	215,775.00	19.85
应付债券	1,042,193.89	67.77	970,696.00	66.62	596,000.00	54.82
长期应付款	33,423.47	2.17	50,120.19	3.44	66,816.90	6.15
递延收益	210.46	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	13,248.72	0.86	13,817.07	0.95	14,385.42	1.32
其他非流动负债	202,887.49	13.19	240,730.00	16.52	194,200.00	17.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,537,742.66</b>	<b>100.00</b>	<b>1,457,118.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,087,177.32</b>	<b>100.00</b>

#### （1）长期借款

截至近三年末，公司长期借款余额分别为215,775.00万元、181,754.88万元和245,778.63万元，占发行人非流动负债的比例分别为19.85%、12.47%和15.98%。报告期内，由于发行人对公共租赁住房项目的大规模投入，需要大量的资金支持，长期借款账面余额占总负债比例较高。2021年末公司长期借款较

2020年末增加64,023.75万元，增幅为35.23%，系报告期内公司因业务发展需要新增长期银行借款所致。截至2021年末，公司长期借款为抵押借款、信用借款、质押借款、保证借款和借款利息，无已到期尚未偿还的长期借款。

截至报告期各期末，发行人长期借款组成情况如下表所示：（单位：万元）

借款条件类别	2021年末	2020年末	2019年末
抵押借款	47,335.07	32,855.00	147,575.00
信用借款	122,080.00	110,280.00	38,200.00
质押借款	40,466.00	38,266.00	30,000.00
保证借款	35,760.00	0.00	-
借款利息	137.56	353.88	-
<b>合计</b>	<b>245,778.63</b>	<b>181,754.88</b>	<b>215,775.00</b>

### （2）应付债券

截至近三年末，公司应付债券余额分别为596,000.00万元、970,696.00万元和1,042,193.89万元，占发行人非流动负债的比例分别为54.82%、66.62%和67.77%。2020年末公司应付债券较2019年末增加62.87%，主要系当期新发行的银行间和交易所债券产品所致。2021年末公司应付债券较2020年末增加71,497.89万元，增幅为7.37%，主要系当期新发行的银行间和交易所债券产品所致。

截至2021年末，发行人应付债券科目明细如下：（单位：万元）

债项	余额	利率	期限	
18 芜湖养老债 01	28,160.25	6.50%	2018-5-7	2028-4-27
17 芜湖宜居 MTN002	102,280.00	5.20%	2017-7-24	2027-7-23
17 芜湖宜居 MTN001	103,770.00	5.13%	2017-4-14	2027-4-13
19 芜湖宜居 MTN001	20,296.11	4.10%	2019-8-23	2024-8-22
19 芜湖 01	205,308.33	4.90%	2019-6-19	2026-6-18
20 芜湖 01	51,572.92	3.75%	2020-3-4	2027-3-3
20 芜湖 02	50,633.06	4.30%	2020-9-16	2025-9-16
21 宜居 01	20,217.22	3.40%	2021-9-7	2026-9-6
20 芜湖宜居 MTN001	30,893.42	3.55%	2020-3-4	2025-3-3
20 芜湖宜居 MTN002	133,976.19	3.85%	2020-3-20	2025-3-19
20 芜湖宜居 MTN003	100,598.89	3.89%	2020-11-3	2025-11-5
21 芜湖宜居 MTN001	51,841.67	3.90%	2021-1-21	2026-1-25
21 芜湖宜居 MTN002	102,645.83	3.75%	2021-04-21	2024-04-21
20 基础设施专项债（四期）	40,000.00	3.68%	2020-1-16	2035-1-17
<b>合计：</b>	<b>1,042,193.89</b>			

注：20基础设施专项债（四期）为安徽省基础设施专项债。

### （3）长期应付款

截至近三年末，公司长期应付款余额分别为66,816.90万元、50,120.19万元和33,423.47万元，占非流动负债比例分别为6.15%、3.44%和2.17%，为发行人应付融资租赁款，总体呈下降趋势。发行人于2012年9月与国银金融租赁有限公司签订了总金额20亿元、利率7.55%、期限12年的融资租赁协议。融资租赁采用出售回租模式，租赁物为发行人设立时股东注入的主要房产，如蓝湾半岛等，房产性质涵盖保障房及其配套设施、市区商业房产等。2021年末公司长期应付款较2020年末减少16,696.72万元，减幅为33.31%，主要系分期偿还到期融资租赁款所致。

#### （4）其他非流动负债

截至近三年末，公司其他非流动负债账面价值分别为194,200.00万元、240,730.00万元和202,887.49万元，占非流动负债比例分别为17.86%、16.52%和13.19%。发行人其他非流动负债主要为未确认为当期损益的地方政府配套资金，即主要支持发行人公共租赁住房建设项目的政府补助，政府补助主要来源于中央、省级及地方三级政府补助，未来将依据确认条件随发行人公共租赁住房项目建设进度逐年确认。

截至近三年末，发行人其他非流动负债组成情况如下表：（单位：万元）

项目	2021年末	2020年末	2019年末
政府配套资金	183,300.00	190,200.00	194,200.00
棚改资金	13,136.12	50,530.00	-
科技小巨人培育资金	4,050.00	-	-
科技小巨人委贷利息	2,401.37	-	-
合计	<b>202,887.49</b>	<b>240,730.00</b>	<b>194,200.00</b>

#### （三）所有者权益构成分析

截至近三年末，发行人所有者权益分别为2,067,262.80万元、2,377,746.76万元和2,439,771.37万元，整体保持平稳趋势。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润构成，具体组成明细情况如下表所示：（单位：万元、%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	835,480.00	34.24	835,480.00	35.14	715,480.00	34.61

资本公积	1,268,348.66	51.99	1,272,180.23	53.50	1,095,180.23	52.98
盈余公积	38.26	0.00	12,769.79	0.54	12,310.70	0.60
其他综合收益	14,488.04	0.59	-	-	-	-
未分配利润	179,588.12	7.36	160,635.10	6.76	149,115.82	7.21
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,297,943.08</b>	<b>94.19</b>	<b>2,281,065.12</b>	<b>95.93</b>	<b>1,972,086.75</b>	<b>95.40</b>
少数股东权益	141,828.29	5.81	96,681.64	4.07	95,176.05	4.60
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,439,771.37</b>	<b>100.00</b>	<b>2,377,746.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,067,262.80</b>	<b>100.00</b>

### 1、实收资本

截至近三年末，发行人实收资本分别为715,480.00万元、835,480.00万元和835,480.00万元。发行人股东为芜湖市公用事业运营有限责任公司、芜湖市镜湖建设投资有限公司、芜湖经济技术开发区建设投资公司等11家公司及芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会。2020年末发行人实收资本的变动主要系：（1）对市公用事业公司原持有宜居公司30亿元实收资本对应股权进行分割，其中12.5亿元实收资本对应股权划由市国资委持有，剩余17.5亿元实收资本对应股权继续由市公用事业公司持有；（2）将政府代宜居公司偿还的债务29.7亿元转增市国资委12亿元实收资本，溢价17.7亿元列示于资本公积。

### 2、资本公积

截至近三年末，公司资本公积分别为1,095,180.23万元、1,272,180.23万元和1,268,348.66万元。发行人资本公积主要构成为发行人成立时各区县建投公司以实物（公租房、土地）认缴出资形成的已完工公租房中资产价值超过认缴出资额的溢价部分，政府无偿划转的股权以及政府资本性投入的公租房建设及补助资金。

2020年末，发行人资本公积较2019年末增加177,000.00万元，主要系：（1）将政府代本集团偿还的债务转增市国资委资本性投入，溢价176,975.00万元增加资本公积；（2）收到政府补助资金增加其他资本公积3,500.00万元；（3）退还政府补助资金减少其他资本公积3,475.00万元。

2021年末，发行人资本公积较2020年末减少3,831.57万元，主要系：（1）退还政府补助资金减少其他资本公积45,034,098.96元；（2）子公司少数股东权益变动产生权益性交易增加资本公积6,289,869.11元；（3）无偿划拨的子公司在购买日与母公司享有其净资产公允价值份额的差额增加资本公积428,560.70元。

### 3、盈余公积

截至近三年末，发行人盈余公积分别为12,310.70万元、12,769.79万元和14,488.04万元，发行人各期末盈余公积增加，系当期计提法定盈余公积所致。

#### 4、未分配利润

截至近三年末，发行人未分配利润分别为149,115.82万元、160,635.10万元和179,588.12万元。占所有者权益比例分别为7.21%、6.76%和7.36%。发行人留存收益逐年累积，未分配利润余额相应稳步增长。

### （四）发行人利润表主要科目分析

#### 1、盈利情况分析

近三年，发行人盈利情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>110,527.04</b>	<b>91,262.50</b>	<b>62,321.22</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>102,762.06</b>	<b>80,471.12</b>	<b>48,043.95</b>
其中：营业成本	89,892.77	67,544.14	37,002.11
加：其他收益	11,300.70	4,899.62	3,431.81
投资收益	254.35	165.84	145.3
资产减值损失	-88.07	-211.29	-313.66
信用减值损失	-283.31	-	-
资产处置收益	10.48	8.98	-1,967.74
<b>三、营业利润</b>	<b>18,959.13</b>	<b>15,654.54</b>	<b>15,572.97</b>
加：营业外收入	4,670.16	4,201.70	14,280.97
减：营业外支出	44.9	989.7	21.03
<b>四、利润总额</b>	<b>23,584.39</b>	<b>18,866.54</b>	<b>29,832.91</b>
<b>五、净利润</b>	<b>21,109.85</b>	<b>14,755.63</b>	<b>25,427.61</b>
归属于母公司所有者的净利润	20,671.26	13,907.63	25,416.92

#### （1）收入情况

发行人近三年的业务收入分别为62,321.22万元、91,262.50万元和110,527.04万元，营业收入呈现上升趋势。

从结构上来看，近三年，发行人物业销售收入占营业收入的比例分别为48.92%、69.27%和61.50%；发行人主要收入中物业销售收入占比处于较高水平，主要系市场行情转好发行人恢复所持物业销售所致，导致物业销售在营业收入中的占比大幅度上升；2020年公司物业销售收入较2019年占比大幅上升，系发行人加大盘活力度，拿出更多房源销售。2021年营业收入中的物业销售收入主要为商业物业及配套设施销售，占营业收入的比重为32.66%。

发行人近年来的物业出租收入较为稳定，分别为26,855.98万元、22,445.74万元和31,264.54万元，近三年物业出租收入占营业收入的比例分别为43.09%、24.59%和28.29%，2020年物业出租收入占比有所下降，主要系新冠肺炎影响，芜湖市出台减免国有型经营资产房租。据测算，随着芜湖市新冠疫情有效得到控制，发行人逐步恢复租金收取，整体对于发行人正常经营风险可控；

住房按揭贷款收入，为2018年新增并入合并报表的子公司芜湖市惠居住房金融有限公司发放个人住房按揭贷款的净利息收入、中介业务佣金收入构成，报告期占营业收入的比例分别为7.98%、6.13%和9.30%。

## （2）成本情况

近三年，发行人营业成本分别为37,002.11万元、67,544.14万元和89,892.77万元。报告期各期，物业销售成本分别为21,922.79万元、50,352.61万元和62,792.17万元，发行人的物业销售成本变动趋势与物业销售收入变动趋势基本保持一致。物业出租成本分别为14,985.87万元、17,083.34万元和21,427.91万元，整体相对稳定。发行人的物业销售成本变动趋势与物业销售收入变动趋势基本保持一致。

## 2、期间费用分析

近三年，发行人期间费用情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021年度	2020年度	2019年度
销售费用	521.57	382.00	520.74
管理费用	10,047.72	9,096.03	7,877.47
财务费用	941.53	1,951.97	1,418.71
<b>期间费用合计：</b>	<b>11,510.82</b>	<b>11,430.00</b>	<b>9,816.92</b>
<b>营业收入：</b>	<b>110,527.04</b>	<b>91,262.50</b>	<b>62,321.22</b>
销售费用率	0.47%	0.42%	0.84%
管理费用率	9.09%	9.97%	12.64%
财务费用率	0.92%	2.14%	2.28%
<b>期间费用率：</b>	<b>10.48%</b>	<b>12.52%</b>	<b>15.75%</b>

注：各指标的具体计算公式如下：

- 1、销售费用率=销售费用/营业收入×100%；
- 2、管理费用率=管理费用/营业收入×100%；
- 3、财务费用率=财务费用/营业收入×100%；
- 4、期间费用率=期间费用/营业收入×100%。

整体上看，近年来公司期间费用占营业收入的比重呈波动增长态势。发行人期间费用主要为管理费用，近三年，发行人管理费用分别为7,877.47万元、9,096.03万元和10,047.72万元，管理费用率分别为12.64%、9.97%和9.09%。

### 3、政府补助分析

根据《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关内容，在确认政府补助时，公司能够满足政府补助所附条件且公司能够收到政府补助。

政府补助的会计处理方法如下：

（1）与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。（摊销方法更灵活）

（2）与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

②用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

（3）对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

（4）与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（5）已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

③属于其他情况的，直接计入当期损益。

发行人作为芜湖市唯一一家专业化公共租赁住房投融资平台，持续得到中央、省、市三级补助资金。

近三年，发行人收到的政府补助情况如下：（单位：万元）

对应科目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业外收入	4,113.89	4,000.00	4,000.00
其他收益	11,300.70	4,899.62	3,431.81
<b>合计</b>	<b>15,414.59</b>	<b>8,899.62</b>	<b>7,431.81</b>

近三年，发行人政府补助收入分别7,431.81万元和8,899.62万元和15,414.59万元，发行人收到的政府补助系公共租赁住房项目地方政府补助资金，根据芜湖市人民政府下发的《芜湖市人民政府印发关于进一步加强保障性安居工程建设和管理工作的实施意见的通知》（芜政[2012]13号），芜湖市各级财政部门每年在综合预算中安排不少于5%的专项资金投入；住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，全部用于保障性住房建设。自2012年起，按宗提取土地出让总收入的5%以上作为保障性住房建设资金。发行人收到的补助资金与公共租赁住房开工量有关，因此，政府补助收入会随发行人公共租赁住房的建设有所波动。未来政府对发行人公共租赁住房的支持可能会由原来的资金补助向实物补助，货币补助、人员补助、运营补助转移。

### （五）发行人现金流量表主要科目分析

发行人近三年现金流量表主要科目如下表所示：（单位：万元）

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	215,136.57	192,013.33	141,799.60
经营活动现金流出小计	206,286.78	155,591.81	121,195.30
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,849.79</b>	<b>36,421.52</b>	<b>20,604.30</b>
投资活动现金流入小计	649.90	36.90	1,630.44
投资活动现金流出小计	68,519.63	16,108.80	24,218.34
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-67,869.74</b>	<b>-16,071.90</b>	<b>-22,587.90</b>
筹资活动现金流入小计	300,416.42	519,225.20	296,318.99
筹资活动现金流出小计	347,973.66	435,896.86	156,551.44
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,557.24</b>	<b>83,328.34</b>	<b>139,767.55</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-106,577.19</b>	<b>103,677.97</b>	<b>137,783.95</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>457,574.72</b>	<b>564,151.91</b>	<b>460,473.94</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量

近三年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 141,799.60 万元、192,013.33 万元和 215,136.57 万元。同期公司经营活动产生的现金流出分别为 121,195.30 万元、155,591.81 万元和 206,286.78 万元。

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 20,604.30 万元、36,421.52 万元和 8,849.79 万元。2020 年经营活动现金流量净额较 2019 年增加 76.77%，主要系发行人商业资产销售增加及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2021 年经营活动现金流量净额较去年同期下降 75.70%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

## 2、投资活动产生的现金流量

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -22,587.90 万元、-16,071.90 万元和 -67,869.74 万元。其中 2019 年、2020 年和 2021 年均为净流出，2020 年投资活动产生的现金流量净额为负主要系发行人固定资产、无形资产和其他长期资产投资支出增加所致。2021 年发行人投资活动产生的现金流金额较 2020 年减少且为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 139,767.55 万元、83,328.34 万元和 -47,557.24 万元。2019 年度和 2020 年度，发行人筹资活动产生的净现金流为净流入，主要是当期发行债券、取得借款所收到的现金流入所致。2021 年发行人筹资活动产生的净现金流为负，主要是取得借款收到的现金减少所致。

## （六）发行人主要财务指标分析

### 1、营运能力分析

近三年，发行人营运能力指标如下表所示：

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
总资产周转率	0.03	0.02	0.02
应收账款周转率	6.72	9.71	9.61
存货周转率	0.05	0.04	0.02

各指标的具体计算公式如下：

1、总资产周转率（次/年）=营业收入或主营业务收入/总资产平均余额；

2、应收账款周转率（次/年）=营业收入或主营业务收入/应收账款平均余额；

3、存货周转率（次/年）=营业成本或主营业务成本/存货平均余额。

应收账款周转率、总资产周转率和存货周转率均已经年化处理。

近三年，发行人应收账款周转率分别为9.61次/年、9.71次/年和6.72次/年。

2019年度发行人营业收入为62,321.22万元，2019年末应收账款为6,348.68万元，应收账款周转率相较于2018年变化不大。2020年度发行人营业收入为91,262.50万元，2020年末应收账款为12,444.08万元，应收账款增加较多，但是应收账款周转率变化不大。2021年度发行人营业收入为110,527.04万元，2021年末应收账款为20,462.57万元，应收账款周转率有所下降，但仍保持在合理水平。

由于发行人主要从事公共租赁住房项目投融资、建设及运营，其业务性质决定了发行人存货规模、总资产规模较大，存货周转率及总资产周转率处于较低水平。近年来发行人存货周转率及总资产周转率较低，主要由于公共租赁住房建设项目规模增加所致。总体而言，发行人营运能力指标处于行业合理水平，未来随着发行人在建项目的逐步竣工，各项目将给公司带来长期稳定的收入，公司营运能力将进一步提高。

## 2、盈利能力分析

近三年，发行人盈利能力指标如下表所示：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产收益率(%)	0.48	0.36	0.68
净资产收益率(%)	0.88	0.66	1.24
营业利润率(%)	17.15	17.15	24.99

各指标的具体计算公式如下：

1、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%；

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%；

3、营业利润率=营业利润/营业收入×100%。

总资产收益率和净资产收益率已经过年化处理。

从盈利指标来看，近三年发行人营业利润率分别为24.99%、17.15%和17.15%；报告期内发行人总资产收益率分别为0.68%、0.36%和0.48%，净资产收益率分别为1.24%、0.66%和0.88%。2020年发行人营业利润率有较大幅度的下降，主要系新冠肺炎疫情影响，部分房屋租金免收所致。

## 3、偿债能力分析

截至近三年末，发行人偿债能力指标如下表所示：

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产负债率(%)	44.86	45.45	47.32
流动比率(倍)	6.61	5.71	3.68
速动比率(倍)	2.37	2.02	1.17
EBITDA（万元）	40,481.26	37,105.49	45,121.42
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.70	0.60	0.72

各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债×100%；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债×100%；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（利息费用+资本化利息支出）。

从短期偿债指标来看，近三年，发行人流动比率分别为3.68、5.46和6.61，速动比率分别为1.17、1.93和2.37，发行人流动比率和速动比率处于较高水平，反映了发行人资产的流动性较为充裕，对流动负债覆盖良好，具有较强的短期偿债能力短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看，截至近三年，发行人资产负债率分别为47.32%、45.45%和44.86%，整体处于较低水平，资产结构合理，债务负担较轻，长期偿债能力较强。近三年发行人EBITDA分别为37,068.60万元、37,105.49万元和40,481.26万元，EBITDA总体处于较高水平；近三年发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.72、0.60和0.70，EBITDA不能完全覆盖利息，系发行人成立以来主要从事保障房建设以及相关运营等业务，前期资金投入大、资金回笼周期较长所致，属行业特点决定。近年来，发行人由保障房建设为主逐步转入运营为主的阶段，未来公司投资压力较小，预期未来保障房及配套设施等业务能为发行人带来较稳定的收入回报，EBITDA利息保障倍数有望不断提高。

公司资产负债率整体处于较低水平，且营运资本较为充足，短期偿债能力较强。截至募集说明书出具日，发行人不存在未结清不良信贷情况，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

## 七、发行人有息债务情况

发行人有息债务包括短期借款、应付票据、一年内到期的非流动性负债、长期借款、应付债券以及融资租赁款组成。

（一）报告期各期末有息债务余额和类型如下：（单位：亿元，%）

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	0.50	0.36	1.45	1.17
应付票据	-	-	-	-	0.90	0.73
一年内到期的非流动负债	3.79	2.79	17.65	12.75	33.72	27.21
长期借款	24.58	18.08	18.18	13.13	21.58	17.41
应付债券	104.22	76.67	97.07	70.13	59.60	48.09
长期应付款中的融资租赁款	3.34	2.46	5.01	3.62	6.68	5.39
合计	<b>135.93</b>	<b>100.00</b>	<b>138.41</b>	<b>100.00</b>	<b>123.93</b>	<b>100.00</b>

截至2019年末，公司的有息负债中，流动负债占比29.11%，主要为融资租赁款，非流动负债占比70.89%，主要为长期借款和应付债券。截至2020年末，公司有息负债约为138.41亿元，其中流动负债占比13.11%，主要为债权融资计划和融资租赁款，非流动性负债占比86.89%，主要为应付债券、长期借款。截至2021年末，公司有息负债约为135.93亿元，其中流动负债占比2.79%，主要为债权融资计划和融资租赁款，非流动性负债占比97.21%，主要为应付债券、长期借款。

（二）截至2021年末有息债务到期分布情况如下：（单位：亿元，%）

项目	1年以内		1-2年		2-3年		3年以上	合计		
	(含1年)		(含2年)		(含3年)			金额	占比	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比				
银行贷款	1.38	3.33	3.12	13.49	6.25	24.75	15.94	36.52	26.68 <b>20.01</b>	
其中担保贷款	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	- <b>0.00</b>	
债券融资	40.00	96.67	20.00	86.51	19.00	75.25	22.70	52.02	101.70 <b>76.25</b>	
其中担保债券	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	- <b>0.00</b>	
信托融资	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	- <b>0.00</b>	
其中担保信托	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	- <b>0.00</b>	
其他融资	-	0.00	-	0.00	-	0.00	5.00	11.46	5.00 <b>3.75</b>	
其中担保融资	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	- <b>0.00</b>	
合计	<b>41.38</b>	<b>100.00</b>	<b>23.12</b>	<b>100.00</b>	<b>25.25</b>	<b>100.00</b>	<b>43.64</b>	<b>100.00</b>	<b>133.38</b> <b>100.00</b>	

（三）截至报告期末，发行人有息负债的担保结构如下：（单位：亿元，%）

类别	短期借款	占比	一年内到期的负债	占比	长期借款	占比	长期应付款	占比	应付债券	占比	合计	占比
信用	-	-	0.98	25.88	14.49	58.99	-	0.00	-	0.00	<b>15.47</b>	<b>11.38</b>
保证	-	-	0.38	10.09	4.34	17.65	-	0.00	-	0.00	<b>4.72</b>	<b>3.47</b>
抵押	-	-	2.11	55.75	2.84	11.57	3.34	100.00	104.22	100.00	<b>112.51</b>	<b>82.78</b>
质押	-	-	0.31	8.28	2.90	11.79	-	0.00	-	0.00	<b>3.21</b>	<b>2.36</b>
合计	-	-	<b>3.79</b>	<b>100.00</b>	<b>6</b>	<b>100.00</b>	<b>3.34</b>	<b>100.00</b>	<b>104.22</b>	<b>100.00</b>	<b>135.91</b>	<b>100.00</b>

（四）最近一期末存续的债券情况如下：（单位：亿元，%，年）

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	
1	21 宜居 01	芜湖宜居投资（集团）有限公司	2021-09-02	2024-09-07	2026-09-07	5	2.00	3.40	2.00	
2	20 芜湖 02		2020-09-11	2023-09-16	2025-09-16	5	5.00	4.30	5.00	
3	20 芜湖 01		2020-02-28	2023-03-04	2027-03-04	7	5.00	3.75	5.00	
4	19 芜湖 01		2019-06-14	2022-06-19	2026-06-19	7	20.00	4.90	20.00	
公司债券小计							<b>32.00</b>		<b>32.00</b>	
5	21 芜湖宜居 MTN002		2021-04-19	-	2024-04-21	3	10.00	3.75	10.00	
6	21 芜湖宜居 MTN001		2021-01-21	2024-01-25	2026-01-25	5	5.00	3.90	5.00	
7	20 芜湖宜居 MTN003		2020-11-03	2023-11-05	2025-11-05	5	10.00	3.89	10.00	
8	20 芜湖宜居 MTN002		2020-03-18	-	2025-03-20	5	13.00	3.85	13.00	
9	20 芜湖宜居 MTN001		2020-03-03	-	2025-03-04	5	3.00	3.55	3.00	
10	19 芜湖宜居 MTN001		2019-08-21	-	2024-08-23	5	2.00	4.10	2.00	
11	17 芜湖宜居 MTN002		2017-07-21	2022-07-24	2027-07-24	10	10.00	5.13	10.00	
12	17 芜湖宜居 MTN001		2017-04-13	2022-04-14	2027-04-14	10	10.00	5.20	10.00	
债务融资工具小计							<b>63.00</b>		<b>63.00</b>	
13	18 芜湖养老债 01		2018-04-26	-	2028-04-27	10	3.00	6.50	2.70	
企业债券小计							<b>3.00</b>		<b>2.70</b>	
其他小计							-		-	
合计							<b>98.00</b>		<b>97.70</b>	

## 八、发行人关联交易情况

发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规定开展关联交易，发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。发行人与关联方的交易遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，以市场价格为依据进行公平交易和核算。

### （一）关联方及关联方关系

#### 1、控股股东及其实际控制人

本集团控股股东及实际控制人为芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为26.63%。

## 2、发行人子公司

截至2021年末，纳入公司合并范围的主体为31个，子公司的基本情况如下：

（单位：万元）

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例
1	芜湖宜居置业发展有限公司	二级	300,000.00	100.00%
2	芜湖经开区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
3	芜湖市弋江宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
4	芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
5	无为市宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
6	繁昌县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
7	南陵县宜居投资有限公司	二级	62,500.00	80.00%
8	芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	二级	41,000.00	80.00%
9	芜湖市镜湖宜居投资有限公司	二级	30,000.00	80.00%
10	芜湖市三山宜居投资有限公司	二级	20,000.00	80.00%
11	芜湖宜居住房租赁服务有限公司	二级	9,600.00	100.00%
12	芜湖金晖健康产业投资有限公司	二级	98,000.00	100.00%
13	芜湖宜居物业管理有限公司	三级	300.00	100.00%
14	芜湖弋江金路项目管理有限公司	二级	10,218.00	76.50%
15	芜湖三山金路项目管理有限公司	二级	17,598.00	76.50%
16	芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
17	芜湖市惠居住房金融有限公司	二级	140,619.96	56.89%
18	芜湖宜居国际博览中心有限公司	二级	500.00	100.00%
19	芜湖国际会展中心运营管理有限公司	三级	100.00	100.00%
20	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	三级	40,000.00	70.00%
21	芜湖宜居养老服务有限公司	三级	2,000.00	100.00%
22	芜湖宜旺营销策划有限公司	三级	500.00	100.00%
23	芜湖宜正工程咨询有限公司	三级	500.00	100.00%
24	芜湖宜盛置业发展有限公司	三级	500.00	100.00%
25	芜湖宜康心血管病医院有限公司	三级	800.00	100.00%
26	芜湖宜居博览会展服务有限公司	三级	50.00	100.00%
27	芜湖宜居中厨餐饮管理有限公司	三级	100.00	100.00%
28	芜湖市惠居住房服务有限公司	三级	30,000.00	100.00%
29	芜湖市中小企业金融服务中心有限公司	三级	13,200.00	100.00%
30	芜湖城市卡建设有限公司	三级	4,500.00	100.00%
31	芜湖宜居文化旅游开发有限公司	二级	1,000.00	70.00%

## 3、合营和联营企业

截至2021年末，发行人的合营、联营企业情况如下：

### 2021年末发行人联营企业情况

关联方名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
-------	----------	---------

芜湖市鸠江宜居投资有限公司	20,000.00	35.00
---------------	-----------	-------

#### 4、发行人其他关联方情况

截至2021年末，发行人的其他主要关联方如下：

##### 2021年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与 本公司关系
芜湖新马投资有限公司	股东
芜湖经济技术开发区建设投资公司	同一控制方
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市镜湖建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市三山建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市鸠江建设投资有限公司	同一控制方
南陵县建设投资有限责任公司	同一控制方
无为市城市建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市湾沚建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市建设投资有限公司	同一控制方

#### （二）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人关联交易定价方式为市场定价，关联交易遵循公平交易原则，按规范程序进行招投标，经过评标中标后组织实施，交易价格公允，属独立法人企业间的正常交易，已按照准则规定进行确认、计量、报告，不存在通过操作关联方关系损害会计信息质量的问题。

#### （三）关联交易事项

##### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联方交易

无。

##### 2、应收、应付关联方款项情况

##### 2021年末发行人关联方应收应付情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
芜湖新马投资有限公司	应收账款	16,042.89
芜湖经济技术开发区建设投资公司	其他应收款	10,252.90
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	其他应收款	37,908.22
芜湖市镜湖建设投资有限公司	其他应收款	22,694.14
芜湖市三山建设投资有限公司	其他应收款	103,113.44
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	其他应收款	51,375.12
芜湖新马投资有限公司	其他应收款	42,955.56

芜湖市鸠江建设投资有限公司	其他应收款	41,384.33
南陵县建设投资有限责任公司	其他应收款	12,000.00
无为市城市建设投资有限公司	其他应收款	9,500.00
芜湖市湾沚建设投资有限公司	其他应收款	8,500.00
芜湖新马投资有限公司	其他应付款	112,613.09
芜湖市建设投资有限公司	其他应付款	8,594.17
芜湖市湾沚建设投资有限公司	其他应付款	2,105.50
芜湖市三山建设投资有限公司	其他应付款	108.87
无为市城市建设投资有限公司	其他应付款	3,622.25
南陵县建设投资有限责任公司	其他应付款	22,779.52

## 九、发行人关联方资金占用及担保情况

### （一）关联方资金占用情况

截至2021年末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人和关联方违规占用的情形。

### （二）关联方担保情况

截至2021年末，发行人对关联方担保的情况如下：

发行人2021年末主要对关联方担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保金额	担保方式	担保对象经营状况
1	芜湖宜居投资（集团）有限公司	芜湖市建设投资有限公司	70,000.00	连带责任担保	正常经营
2	芜湖宜居投资（集团）有限公司	芜湖市镜湖建设投资有限公司	100,000.00	连带责任担保	正常经营
<b>合计</b>			<b>170,000.00</b>		

## 十、发行人或有事项及其他重要事项

### （一）或有事项

#### 1、对外担保情况

截至2021年末，发行人对外担保余额为199,060.00万元（不含发行人与子公司之间的担保），占期末净资产的比例为8.16%。具体明细如下：

发行人2021年末主要对外担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保余额	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保方式	被担保债务到期时间
1	芜湖宜居投资（集团）有限公司	芜湖临港城镇化建设开发有限公司	12,000.00	否	抵押担保	2015.10.27-2027.10.26
2		芜湖市建设投资有限公司	70,000.00	是	信用担保	2016.3.3-2038.3.2
3		芜湖市旅游投资有限公司	17,060.00	否	信用担保	2016.12.27-2031.12.27
4		芜湖市镜湖建设投资有限公司	100,000.00	是	信用担保	2020.1.6-2027.1.5
合计			199,060.00			-

## 2、未决诉讼、仲裁事项

截至2021年末，公司无重大未决诉讼（仲裁）事项。

## 3、承诺事项及其他或有事项

截至2021年末，除前述已披露的事项外，公司无重大对外承诺事项及其他或有事项。

### （二）发行人受限资产情况

截至2021年末，发行人投资性房地产中受限资产为126,230.39万元，存货中受限资产为37,987.04万元，其他非流动资产中受限资产为23,420.88万元，固定资产中受限资产为1,965.14万元，货币资金中受限资产为185.47万元，上述受限资产合计189,788.92万元，占2021年末总资产和净资产的比例分别为4.29%和7.78%。

截至2021年末，公司受限资产情况如下：（单位：万元）

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	185.47	担保
投资性房地产	126,230.39	抵押
存货	37,987.04	抵押
固定资产	1,965.14	抵押
其他非流动资产	23,420.88	抵押
合计	189,788.92	-

### （三）其他重要事项

截至2021年末，公司不涉及应披露的其他重要事项。

## 第六节 企业信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）本次债券的信用评级

本次债券不进行评级。

#### （二）发行人主体评级情况

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司和中诚信证券评估有限公司（现相关评级资质已转移至中诚信国际）对公司已发行或申报中的债券产品进行了主体、债项的评级或跟踪评级。

报告期内发行人主体评级均为 AA+，评级展望为稳定。不存在最近三年内主体评级结果与本期评级结果差异的情况。

### 二、发行人及其子公司授信情况

截至 2021 年末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 1,728,650.00 万元，其中已使用授信额度 677,700.00 万元，尚余授信额度 1,050,950.00 万元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：（单位：万元）

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行股份有限公司	133,850.00	67,000.00	66,850.00
2	中国银行股份有限公司	80,000.00	60,000.00	20,000.00
3	光大银行股份有限公司	237,000.00	115,000.00	122,000.00
4	交通银行股份有限公司	35,000.00	35,000.00	-
5	兴业银行股份有限公司	40,000.00	20,000.00	20,000.00
6	上海浦东发展银行股份有限公司	35,000.00	20,000.00	15,000.00
7	徽商银行股份有限公司	185,000.00	37,000.00	148,000.00
8	中国建设银行股份有限公司	90,000.00	35,000.00	55,000.00
9	中信银行芜湖分行	50,000.00	5,000.00	45,000.00
10	民生银行芜湖分行	60,000.00	30,000.00	30,000.00
11	华夏银行芜湖分行	90,000.00	58,000.00	32,000.00
12	中国农业银行	73,000.00	-	73,000.00
13	广发银行芜湖分行	97,000.00	51,000.00	46,000.00
14	无为农村商业银行	20,000.00	20,000.00	-
15	芜湖扬子农行商业银行	80,800.00	59,700.00	21,100.00
16	平安银行	230,000.00	-	230,000.00
17	浙商银行合肥分行	100,000.00	15,000.00	85,000.00

18	中国工商银行	46,000.00	46,000.00	-
19	九江银行	1,000.00	1,000.00	-
20	上海农商行	10,000.00	3,000.00	7,000.00
21	招商银行芜湖分行	5,000.00	-	5,000.00
22	渤海银行合肥分行	30,000.00	-	30,000.00
<b>合计</b>	<b>合计</b>	<b>1,728,650.00</b>	<b>677,700.00</b>	<b>1,050,950.00</b>

### 三、发行人及主要子公司报告期内违约情况

#### 1、报告期内与主要客户发生业务的违约情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未曾发生严重违约行为。

#### 2、报告期内发行人对银行贷款进行偿还的情况

报告期内，发行人对其产生的银行贷款均遵守合同约定，按时足额还本付息，未发生逾期或违约情况。

### 四、报告期内债券偿还及存续情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券10只/75亿元，累计偿还债券41.1亿元。

2、截至报告期末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为97.70亿元，明细如下：（单位：亿元，%，年）

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	
1	21 宜居 01	芜湖宜居投资（集团）有限公司	2021-09-02	2024-09-07	2026-09-07	5	2.00	3.40	2.00	
2	20 芜湖 02		2020-09-11	2023-09-16	2025-09-16	5	5.00	4.30	5.00	
3	20 芜湖 01		2020-02-28	2023-03-04	2027-03-04	7	5.00	3.75	5.00	
4	19 芜湖 01		2019-06-14	2022-06-19	2026-06-19	7	20.00	4.90	20.00	
<b>公司债券小计</b>			-	-	-	-	<b>32.00</b>		<b>32.00</b>	
5	21 芜湖宜居 MTN002		2021-04-19	-	2024-04-21	3	10.00	3.75	10.00	
6	21 芜湖宜居 MTN001		2021-01-21	2024-01-25	2026-01-25	5	5.00	3.90	5.00	
7	20 芜湖宜居 MTN003		2020-11-03	2023-11-05	2025-11-05	5	10.00	3.89	10.00	
8	20 芜湖宜居 MTN002		2020-03-18	-	2025-03-20	5	13.00	3.85	13.00	
9	20 芜湖宜居 MTN001		2020-03-03	-	2025-03-04	5	3.00	3.55	3.00	
10	19 芜湖宜居 MTN001		2019-08-21	-	2024-08-23	5	2.00	4.10	2.00	
11	17 芜湖宜居 MTN002		2017-07-21	2022-07-24	2027-07-24	10	10.00	5.13	10.00	
12	17 芜湖宜居 MTN001		2017-04-13	2022-04-14	2027-04-14	10	10.00	5.20	10.00	
<b>债务融资工具小计</b>			-	-	-	-	<b>63.00</b>		<b>63.00</b>	
13	18 芜湖养老债 01		2018-04-26	-	2028-04-27	10	3.00	6.50	2.70	

企业债券小计		-	-	-	-	3.00		2.70
其他小计		-	-	-	-	0.00		0.00
合计		-	-	-	-	98.00		97.70

截至报告期末，发行人及其子公司未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

此外，截至募集说明书签署日，发行人存在尚未发行的公司债批文额度为42亿元，包括公开发行公司债券20亿元、非公开发行公司债券22亿元；发行人尚未发行的债务融资工具注册批文额度为10亿元，品种为一般中期票据。

## 五、其他与发行人有关的信用情况

### （一）本期发行后累计公司债券余额

截至本募集说明书签署日，发行人已发行公司债券包括“19芜湖01”、“20芜湖01”、“20芜湖02”、“21宜居01”及“22芜湖01”，全部为私募公司债券，合计发行金额38亿元；本期发行后，发行人累计未偿付的公司债券余额为38亿元，其中私募债公司债余额为18亿元，一般公司债余额为20亿元。

### （二）近三年主要偿债能力财务指标（合并报表口径）

发行人近三年合并报表口径下主要偿债能力财务指标如下：

财务指标	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产负债率	44.86	45.45	47.32
流动比率	6.61	5.71	3.68
速动比率	2.37	2.02	1.17
总资产周转率	0.03	0.02	0.02
应收账款周转率	6.72	9.71	9.61
存货周转率	0.05	0.04	0.02
EBITDA（亿元）	40,481.26	3.71	4.51
EBITDA利息倍数	0.70	0.60	0.72
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
  - (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额;
  - (6) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;
  - (7) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。
- 总资产周转率、应收账款周转率和存货周转率均已经过年化。

### （三）重大违法违规及未决诉讼、仲裁情况

发行人及其子公司报告期内严格按照《公司法》、《公司章程》及国家法律法规的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

发行人及子公司报告期内不存在尚未了结的将会实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 第七节 担保情况

本次债券无担保。

## 第八节 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融业自2016年5月1日起适用的流转税由营业税改征增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对公司债券在上海交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与本次债券的各项支出构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

发行人将通过上海证券交易所网站和信息服务平台向投资人定向披露，信息披露工作具体的负责部门为融资运营部。

### 一、发行人信息披露机制

发行人将严格按照根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所公司债券上市规则》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于在其他交易所、媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

### 二、本次债券发行前的信息披露

发行人在本次债券发行日1个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下发行文件：

- 1、最近三年经审计的财务报告；
- 2、募集说明书及摘要；
- 3、信用评级报告（如有）；
- 4、上海证券交易所要求的其他需披露的文件。

### 三、存续期内的定期信息披露

发行人将严格按照上海证券交易所的相关规定，在本次债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

## 四、存续期内重大事件的信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及上海证券交易所的相关规则和指引，在本次债券存续期间，及时披露可能影响发行人偿债能力或投资者权益的重大事项，包括：

- (1) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- (3) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 企业转移债券清偿义务；
- (13) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- (17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (22) 其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

## 五、本息兑付事项

### （一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

本次债券每年的付息日为 2023 年至 2027 年每年 5 月 17 日；若债券持有人行使回售选择权，则本次债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

### （二）本金的兑付

1、本次债券到期一次偿还本金。本金兑付日为 2027 年每年 5 月 17 日；若债券持有人行使回售选择权，则本次债券回售部分债券的本金兑付日为 2025 年每年的 5 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证  
券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日（如有）前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的100%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1\_个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第1.3条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 二、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第1.3条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。
- 4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。
- 5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。
- 6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

- 1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：  
协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。
- 2、发行人的违约责任可因如下事项免除：
  - (1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。
  - (2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（3）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向深圳国际仲裁委员会提起仲裁。

（4）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 债券持有人会议规则

为规范芜湖宜居投资（集团）有限公司（以下称“发行人”或“公司”）2022年面向专业投资者公开发行公司债券（以下称“本次债券”或“本期债券”）债券持有人会议（以下称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者通过认购或其他合法方式持有本期公司债券，视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

### （一）总则

1、为规范芜湖宜居投资（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

（2）债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

（3）债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

（4）债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

（5）债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（6）债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过10000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过10000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

- e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律法规规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

（1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第2.2条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

（2）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就

发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集

人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第3.3.1条的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本期拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本期拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，

接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

（3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

（5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

（6）发生《债券持有人会议规则》第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

（1）债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；
- g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

（2）除《债券持有人会议规则》第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意即可生效。

（3）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条

件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联交易的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。

况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 2、简化程序

（1）发生《债券持有人会议规则》第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；
- c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d.债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

（2）发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本期会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意发行人与国泰君安证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”）。

本节仅列示了本次债券《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

发行人与国泰君安证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，聘任国泰君安证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人。

### 二、债券受托管理人基本情况

公司名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青

联系人：刘阳、张乐、张忱

联系电话：021-38671368

传真：021-38670666

### 三、债券受托管理人与发行人利害关系情况

国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，除与发行人签订《债券受托管理协议》之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

## 四、《债券受托管理协议》的主要内容

### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本次债券的受托管理人，并同意接受国泰君安的监督。国泰君安接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，国泰君安应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

国泰君安依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履行行为不对其产生约束力。国泰君安若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本次债券存续期内，国泰君安应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意国泰君安作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

### （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。

募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知国泰君安。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按【 】将资金使用计划书面告知国泰君安。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知国泰君安，并根据国泰君安要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (十二) 发行人转移债券清偿义务；

- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （二十八）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知国泰君安同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向国泰君安作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知国泰君安，并配合国泰君安履行相应职责。

5、发行人应当协助国泰君安在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

7、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知国泰君安；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知国泰君安，按照国泰君安要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

（一）不向股东分配利润；

- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

国泰君安或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知国泰君安和债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务,切实保护持有人权益。

11、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助国泰君安加入其中，并及时向国泰君安告知有关信息。

12、发行人应对国泰君安履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【孙亮、融资部长、联系电话13965169818】负责与本次债券相关的事务，并确保与国泰君安能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知国泰君安。

13、受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安及新任受托管理人完成国泰君安工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向国泰君安履行的各项义务。

14、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知国泰君安。

15、发行人应当根据规定向国泰君安支付本次债券受托管理报酬和国泰君安履行受托管理人职责产生的额外费用。

国泰君安因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

16、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知国泰君安。

### （三）国泰君安的职责、权利和义务

1、国泰君安应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。国泰君安为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、国泰君安应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议《债券受托管理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）【每季度】调取发行人、增信机构银行征信记录；

（四）【每年】对发行人和增信机构进行现场检查；

- (五) 【每年】约见发行人或者增信机构进行谈话;
- (六) 【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况;
- (七) 【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容;
- (八) 【每月】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，国泰君安可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予国泰君安必要的支持。

3、国泰君安应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，国泰君安应当【每月】检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

国泰君安应当至少在本次债券每次本息兑付日前不少于20个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、国泰君安应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、国泰君安应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个个工作日内，国泰君安应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，国泰君安应当召集债券持有人会议。

7、国泰君安应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、国泰君安应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促发行人报告债券持有人。

9、国泰君安预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者可以按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，垫付方有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，国泰君安应以下述方案提供担保：

- （一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- （二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，国泰君安应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，国泰君安应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还本次债券时，国泰君安应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，国泰君安可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

国泰君安要求发行人追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的,国泰君安可以要求再次追加担保,相关费用由发行人承担。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的,国泰君安有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议,维护本次债券持有人权益。

14、国泰君安对受托管理相关事务享有知情权,但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、国泰君安应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外,国泰君安还应当履行以下职责:

(一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;

(二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

国泰君安应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的,国泰君安应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下:

一、发行人偿债保障措施承诺

(一) 发行人承诺,本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺,在本期债券每次付息、兑付日(含分期偿还、赎回)前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的100%;在本期债券每次回售资金发放日(如有)前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的100%。

(二) 发行人约定偿债资金来源的,为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况,发行人承诺:发行人根据募集说明书约定,向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1\_个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第1.3条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 二、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在《债券受托管理协议》第1.3条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

17、在本次债券存续期内，国泰君安不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、国泰君安有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，国泰君安担任本次债券的债券受托管理人的报酬【另行约定】。

19、本次债券存续期间，国泰君安为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）国泰君安为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致国泰君安额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到国泰君安出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向国泰君安支付。

20、发行人未能履行还本付息义务或国泰君安预计发行人不能偿还债务时，国泰君安或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）国泰君安设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因国泰君安向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）国泰君安将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，国泰君安免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管国泰君安并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如国泰君安主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意国泰君安有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。  
2、国泰君安应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）国泰君安履行职责情况；  
（二）发行人的经营与财务状况；  
（三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；  
（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；  
（五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；  
（六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；  
（七）债券持有人会议召开的情况；  
（八）发行人偿债意愿和能力分析；  
（九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及国泰君安采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，国泰君安在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（一）国泰君安与发行人发生利益冲突的；  
（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；  
（三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；  
（四）出现《债券受托管理协议》4.4条下第（一）项至第（二十八）项等情形的；  
（五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

国泰君安发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致国泰君安无法履行受托管理职责，国泰君安可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、国泰君安已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

### （五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成本协议所述之利益冲突：

（一）发行人与国泰君安之间存在股权关系，或发行人与国泰君安之间存在交叉持股的情形；

（二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2条中所述的违约责任的情形下，国泰君安正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响国泰君安为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2条中所述的违约责任的情形下，国泰君安系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2条中所述的违约责任的情形下，国泰君安已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括6.1条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，国泰

君安应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

发行人发现与国泰君安发生利益冲突的，应当及时书面告知国泰君安。

3、国泰君安不得为本次债券提供担保，且国泰君安承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人与国泰君安双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）发行人、国泰君安应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### （六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）国泰君安未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）国泰君安停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）国泰君安提出书面辞职；
- （四）国泰君安不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘国泰君安的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接国泰君安在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、国泰君安应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、国泰君安在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除国泰君安在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （七）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

□当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起\_\_\_\_90\_\_\_\_个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

□发行人承诺以其应付的本次债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照\_\_\_\_\_标准向本次债券持有人进行补偿。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

3、国泰君安预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，国泰君安有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日起5个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、违约责任及免除。

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成《债券受托管理协议》第10.2条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成《债券受托管理协议》第10.2条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

当发行人发生募集说明书和本协议约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起\_\_\_\_90\_\_\_\_自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、与本期发行有关的机构

#### （一）发行人：芜湖宜居投资（集团）有限公司

法定代表人：沈世跃

住所：芜湖市瑞祥路88号皖江财富广场A1楼8-9层

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：孙亮

电话：0553-2882069

传真：0553-2882077

#### （二）牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人：刘阳、张乐、张忱

电话：021-38671368

传真：021-38670666

#### （三）联席主承销商：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

联系地址：北京市金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层

联系人：徐正伟、黄珂

电话：010-88005248

传真：010-88005099

#### （四）联席主承销商：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号

联系地址：上海市浦东新区博航路68号招商局上海中心512

联系人：安辉、徐似锦、凌胤文

电话：021-23519153

传真：021-68407718

**（五）联席主承销商：国元证券股份有限公司**

法定代表人：俞仕新

住所：安徽省合肥市梅山路18号

联系地址：安徽省合肥市梅山路18号A座国元证券1205室

联系人：张铭、邓闩闩

电话：0551-62207313、0551-62207713

传真：0551-62634916

**（六）发行人律师：安徽承义律师事务所**

负责人：鲍金桥

住所：合肥市濉溪路278号财富广场首座1508室

联系地址：合肥市濉溪路278号财富广场首座1508室

联系人：李鹏峰

电话：0551-65609215-8022

传真：0551-65608051

**（七）审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

联系地址：安徽省合肥市包河区马鞍山路130号万达广场6号写字楼21层

联系人：周学民、文冬梅

电话：0551-66100662

传真：0551-66100667

**（八）募集资金专项账户开户银行/账户监管人：【】**

住所：【】

负责人：【】

联系人: 【】

电话: 【】

传真: 【】

（九）申请上市的证券交易场所: 上海证券交易所

住所: 上海市浦东东南路528号

负责人: 蔡建春

电话: 021-68808888

传真: 021-68804868

（十）登记结算机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所: 上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人: 聂燕

电话: 021-38874800

传真: 021-58754185

## 二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声 明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



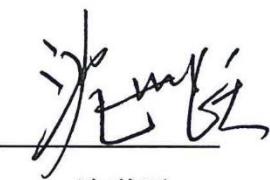
沈世跃



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
沈世跃

芜湖宜居投资（集团）有限公司

2022 年 5 月 12 日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

王津华

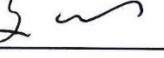
芜湖宜居投资（集团）有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



夏 丽

芜湖宜居投资（集团）有限公司

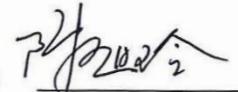
2022年5月12日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



陈旭玲



2022 年 5 月 12 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

伍旭中

伍旭中

芜湖宜居投资（集团）有限公司

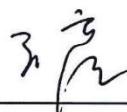


2022年5月12日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

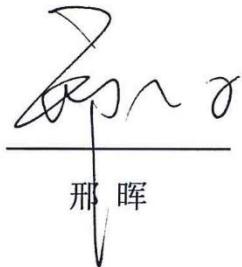
  
孙 亮



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
邢 晖

芜湖宜居投资（集团）有限公司  
2022 年 5 月 12 日  


## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字: 孟玲

孟 玲

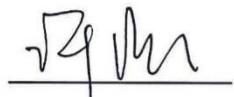
芜湖宜居投资（集团）有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
许 强



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

监 事（签字）：   
吴 炬



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字： 刘晓岚  
刘晓岚



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

张黎丽

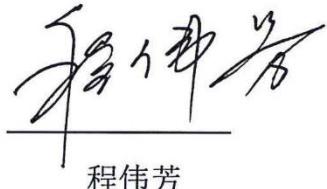
张黎丽



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
程伟芳



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



徐 玲

芜湖宜居投资（集团）有限公司



2022年5月12日

3402070130512

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



黄翔



## 牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字: 刘阳  
刘阳

张乐  
张乐

法定代表人（或授权代表人）签字: 李俊杰  
李俊杰



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字: 黄珂  
黄 珂

法定代表人授权代表签字: 谌传立  
谌传立



2022 年 5 月 12 日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字: 安辉

安辉

法定代表人（或授权代表人）签字: 王治鉴

王治鉴



2022年 5 月 12 日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字: 张铭 邓闪闪

张铭

邓闪闪

法定代表人（或授权代表人）签字: 俞仕新

俞仕新



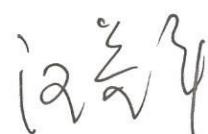
## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



李鹏峰



汪益平

律师事务所负责人签字：



李鹏峰



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



经办注册会计师签字: \_\_\_\_\_

张居忠

文冬梅



会计师事务所负责人签字: \_\_\_\_\_

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 5 月 12 日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件内容

除募集说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

- （一）主承销商出具的核查意见；
- （二）发行人最近三年的审计报告；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）资信评估机构出具的资信评级报告；
- （五）本次债券的受托管理协议；
- （六）本次债券持有人会议规则；
- （七）中国证监会同意发行人本次债券注册的文件。

自募集说明书公告之日起，投资者可以在下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件，也可访问上海证券交易所网站专区查阅部分相关文件：

### 二、备查地点

#### （一）芜湖宜居投资（集团）有限公司

联系人：孙亮

查阅地点：芜湖市瑞祥路88号皖江财富广场A1楼8-9层

联系电话：0553-2882069

传真号码：0553-2882077

邮政编码：241000

#### （二）国泰君安证券股份有限公司

联系人：刘阳、张乐、张忱

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系电话：021-38671368

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041