

债券简称：22 芜湖 02

债券代码：185733

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
受托管理事务报告（2023 年度）

发行人



芜湖宜居投资（集团）有限公司

债券受托管理人



签署日期：2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于芜湖宜居投资（集团）有限公司（简称“芜湖宜居”、公司、发行人）对外发布的《芜湖宜居投资（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

第一节 公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	4
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人债券募集资金使用、专项账户运作和披露的情况 ...	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	13
第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况	14
第八节 债券持有人会议召开情况	15
第九节 发行人偿债意愿和能力分析	16
第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理 人采取的应对措施及相应成效	17

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司

英文名称：WUHU YIJU INVESTMENT (GROUP) CO.

二、公司债券注册文件及注册规模

2021 年 9 月 23 日，中国证券监督管理委员会出具证监许可[2021]3106 号《关于同意芜湖宜居投资（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，同意公司面向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。2022 年 5 月 17 日，发行人成功发行芜湖宜居投资(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（债券简称：22 芜湖 02，债券代码：185733.SH），发行规模为 20 亿元，期限为 3+2 年期。

截至本报告出具日，上述债券尚在存续期内。

三、公司债券基本情况

1、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（以下简称“本期债券”）。

2、债券简称及代码：22 芜湖 02，185733.SH。

3、发行总额：20 亿元。

4、起息日：2022 年 5 月 17 日。

5、到期日：本期债券的到期日期为 2027 年 5 月 17 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 5 月 17 日。

6、债券余额：20 亿元。

7、债券期限：本期债券期限为 5 年期（3+2），附第 3 年末投资者回售选择权。

8、利率：截至报告期末本期债券的票面利率为 3.13%。

9、还本付息方式：本期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。

10、公司债券上市场所：上海证券交易所。

11、公司债券的付息兑付情况：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 17 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 17 日。本期债券的兑付日为 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兑付日为 2025 年 5 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，顺延至下一交易日，顺延期间不另计息）。报告期内本期债券不涉及付息兑付事项。

12、投资者回售权及行权情况：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，报告期内本期债券不涉及投资者回售权行权。

13、发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。报告期内本期债券不涉及发行人调整票面利率选择权行权。

14、投资者适当性安排：本期债券面向《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。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

自本期债券起息日至报告期末（报告期指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日），受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

自本期债券起息日至报告期末，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。自本期债券起息日至报告期末，发行人未出现对债券偿付产生重大不利影响的事项。自本期债券起息日至报告期末，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。

二、持续关注增信措施

本期债券无增信。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

自本期债券起息日至报告期末，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。发行人 22 芜湖 02 募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

自本期债券起息日至报告期末，债券受托管理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形。

报告期内，公司监事发生变更，邢晖不再担任公司监事会主席，孟玲、许强、吴炬和刘晓岚不再担任公司监事。公司选举晏行峰为公司监事会主席，选举孙亮、夏必勤、刘幸茹和刘国平为公司监事。发行人已于 2023 年 8 月 11 日披露《芜湖宜居投资（集团）有限公司关于公司监事变更的公告》，国泰君安证券已就该事项披露了《关于芜湖宜居投资（集团）有限公司公司监事人员变动的临时受托管理事务报告》。

发行人相关调整属于根据工作需要发生的正常人事变动，不会对本期债券的付息兑付产生重大影响。

自本期债券起息日至本报告出具日，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，国泰君安证券已对发行人进行付息提醒、督促发行人落实资金安排、并提醒发行人其他与付息兑付相关的事项。

自本期债券起息日至报告期末，22 芜湖 02 已完成 2023 年度付息事项。

受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司

办公地址：芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层

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）。

二、发行人 2023 年度经营情况

报告期内，发行人实现营业收入 10.05 亿元，较去年同期上升 10.56%。最近两年，发行人营业收入构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年				2022 年			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
商业物业及配套设施出租业务	2.39	2.00	16.32	23.76	1.89	1.49	20.96	20.76
商业物业及配套设施销售业务	3.57	3.12	12.61	35.49	2.98	2.78	6.75	32.82
保障房租售业务	2.88	2.09	27.43	28.63	3.10	1.81	41.69	34.07
住房按揭贷款业务	0.63	0.40	36.51	6.26	0.85	0.51	39.82	9.40
PPP 项目运营	0.59	0.57	3.39	5.87	0.27	0.24	10.83	2.94
合计	10.05	8.17	18.72	100.00	9.09	6.83	24.84	100.00

三、发行人 2023 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	增减率 (%)
资产总额	503.38	479.31	5.02
负债总额	258.33	232.81	10.96
归属于母公司股东权益	228.79	231.61	-1.22
股东权益	245.05	246.50	-0.59

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
营业收入	10.05	9.09	10.56
利润总额	2.79	2.56	8.98
净利润	2.26	2.26	-
归属于母公司所有者的净利润	2.25	2.14	5.14

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	2.75	-10.93	125.16
投资活动产生的现金流量净额	-14.44	-11.24	-28.47
筹资活动产生的现金流量净额	5.55	31.25	-82.24
期末现金及现金等价物余额	48.69	54.83	-11.20

（四）主要财务指标

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减率 (%)
资产负债率	51.32%	48.57%	5.66
流动比率	5.79	6.40	-9.53
速动比率	2.11	2.64	-20.08
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

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

四、财务数据集财务指标变动分析

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加了 13.68 亿元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少了 3.20 亿元，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少了 25.70 亿元，主要系取得借款收到的现金减少所致。

第四节 发行人债券募集资金使用、专项账户运作和披露的情况

一、公司债券募集资金情况

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资金总额共计 20 亿元。根据发行人的《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》的相关内容，本期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。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2023 年末，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金用途用于偿还公司债本金，与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

三、公司债券募集资金专项账户运作情况

发行人就本期债券，建立了切实有效的募集资金监管机制，确保募集资金用于披露的用途，本期债券募集资金专项账户运作规范。截至 2023 年末，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金用于偿还公司债本金，与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

四、发行人公司债券募集资金使用的披露情况

发行人已按照要求在定期报告中披露募集资金的使用情况，报告期内发行人不涉及募集资金用途变更，不涉及披露用途变更公告。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期信息披露

经核查，发行人已于 2023 年 8 月 30 日披露《芜湖宜居投资(集团)有限公司 2023 年公司债券中期报告》，已于 2024 年 4 月 30 日披露《芜湖宜居投资（集团）有限公司 2023 年年度报告》，履行了定期信息披露义务。

二、临时信息披露

本期债券起息日为 2022 年 5 月 17 日，自本次债券起息日至报告期末，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规列示的其他可能影响发行人偿债能力的重大事项。

报告期内，发行人监事发生变更，邢晖不再担任公司监事会主席，孟玲、许强、吴炬和刘晓岚不再担任公司监事。公司新选举晏行峰为公司监事会主席，选举孙亮、夏必勤、刘幸茹和刘国平为公司监事。发行人已于 2023 年 8 月 11 日披露《芜湖宜居投资（集团）有限公司关于公司监事变更的公告》，国泰君安证券已就该事项披露了《关于芜湖宜居投资（集团）有限公司公司监事人员变动的临时受托管理事务报告》。

发行人相关调整属于根据工作需要发生的正常人事变动，不会对本期债券的付息兑付产生影响。

第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

自本期债券起息日至报告期末，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。自本期债券起息日至报告期末，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况 及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

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。报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

二、公司债券的本息偿付情况

报告期内，本期债券已完成 2023 年度付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

第八节 债券持有人会议召开情况

自本期债券起息日至报告期末，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

报告期内，本期债券于 2023 年 5 月 17 日兑付当年度利息，无还本情况。发行人贷款偿还率和利息偿还率均为 100%，债务融资未出现未按时兑付本息的情况。

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人已建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

二、发行人偿债能力分析

1、发行人良好的经营及盈利能力为偿债提供较好的基础

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 2022 年和 2023 年合并口径营业收入分别为 90,909.68 万元和 100,500.46 万元，分别实现净利润 22,551.13 万元和 22,594.80 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，从而为本次债券本息的偿付提供较好的基础。

2、较为充足的货币资金为偿债提供了保障

最近两年末，发行人货币资金分别为 549,324.90 万元和 487,448.96 万元，占发行人流动资产的比例为 12.42%和 15.12%，发行人充足的货币资金为按时偿付相关公司债券本息提供了一定保障。

第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施及相应成效

自本期债券起息日至报告期末，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。国泰君安证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

（本页无正文，为《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人公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 26 日

