

2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司
公司债券上市公告书

发行人



荆门高新技术产业开发有限责任公司

上市推荐人



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

上市日期：2016 年 1 月 28 日

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/荆门高新公 指 荆门高新技术产业开发有限责任公司。

司/本公司/公司

高新区/荆门高新区 指 荆门高新技术产业园区。

荆门高新区管委会/ 指 荆门高新技术产业园区管理委员会。

管委会

荆门高新区国资局 指 荆门高新技术产业园区国有资产监督管理局。

荆门帝通商贸公司 指 荆门帝通商贸有限公司。

荆门观雁湖生态旅游 指 荆门市观雁湖生态旅游开发有限公司。

公司

荆门高汇置业公司 指 荆门市高汇置业有限公司。

荆门建兴科技公司 指 荆门建兴科技发展有限公司。

本期债券 指 总额为人民币7亿元的2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券。

本次发行 指 本期债券的发行。

募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债

券而制作的《2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

荆门高新区财政局	指	荆门高新技术产业园区财政局。
主承销商/长江证券	指	长江证券股份有限公司。
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。
分销商	指	指广发证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
联合资信	指	联合资信评估有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2015

	指	年荆门高新技术产业开发有限责任公司 公司债券承销团协议》。
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
《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》。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债权代理人/监管银行	指	中国建设银行股份有限公司荆门市分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2015年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日

(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

工作日

指 周一至周五，法定节假日除外。

元

指 人民币元。

目 录

释 义.....	1
第一节 绪言.....	6
第二节 发行人简介.....	7
第三节 债券发行概况.....	12
第四节 债券上市与托管基本情况.....	15
第五节 发行人主要财务状况.....	16
第六节 本期债券的偿债保障措施.....	19
第七节 信用评级.....	29
第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明 ...	32
第九节 募集资金的运用.....	33
第十节 其他重要事项.....	39
第十一节 有关当事人.....	40
第十二节 备查文件.....	44

证券简称：15 荆高新

证券代码：127245

上市时间：2016-1-28

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：长江证券股份有限公司

第一节 绪言

重要提示：荆门高新技术产业开发有限责任公司已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。因公司经营与收益 的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

发行人本期债券评级为 AA 级；截至 2014 年 12 月 31 日，发行人所有者权益为 30.04 亿元；2012-2014 年度，发行人实现净利润分别为 1.06 亿元、1.10 亿元和 1.15 亿元，平均可分配利润为 1.10 亿元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：荆门高新技术产业开发有限责任公司

住 所：荆门高新区凤袁路1号

法定代表人：何江

注册资本：拾贰亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：高新区基础设施建设、高新区技术产业孵化、高新技术产业投资、房屋租赁。

发行人是按照《公司法》于2003年1月17日成立的一家有限责任公司，经多次股权转让和增资，截至2014年末，荆门高新公司股东分别为荆门高新技术产业园区国有资产监督管理局（以下简称“荆门高新区国资局”）、荆门帝通商贸有限公司（以下简称“荆门帝通商贸公司”）和荆门市观雁湖生态旅游开发有限公司（以下简称“荆门观雁湖生态旅游公司”）。公司通过与荆门高新技术产业园区管理委员会（以下简称“荆门高新区管委会”或“管委会”）签订市场化经营协议、采取政府指导市场定价等方式从事荆门高新技术产业园区（以下简称“荆门高新区”或“高新区”）的整体开发和建设，主营高新技术产业园开发和建设、以保障房开发建设为主的房地产开发等业务。发行人致力于荆门高新区的园区开发与服务，改善高新区投资环境，服务招商引

资，通过市场化运营促进高新区区域经济发展。

二、发行人基本情况

（一）历史沿革

发行人于 2003 年 1 月 17 日由荆门市掇刀区预算外资金管理局和荆门掇刀开发区兴财公司共同出资成立，注册资本 1,000 万元，已验资。2013 年 12 月 4 日，根据股东会决议，公司股东荆门市掇刀区非税收入管理局和荆门掇刀开发区兴财公司将各自股权全部转让给荆门高新区国资局。2013 年 12 月 25 日，根据股东会决议，公司新增注册资本 4,000.00 万元，变更后的注册资本为 5,000.00 万元，新增注册资本全部由股东荆门高新区国资局认缴，已验资。2014 年 4 月 1 日，根据公司股东会决议，公司新增注册资本 15,000.00 万元，变更后的注册资本为 20,000.00 万元，本次新增出资分别由荆门高新区国资局出资 13,000.00 万元、荆门帝通商贸公司出资 1,000.00 万元、荆门观雁湖生态旅游公司出资 1,000.00 万元，上述增资已全部到位。2014 年 11 月 13 日，公司股东会决议，公司注册资本由 20,000.00 万元变更为 120,000.00 万元，新增注册资本全部由荆门高新区国资局认缴，其他股东出资保持不变。截至 2014 年末，公司注册资本 12 亿元，实收资本 8.45 亿元。根据公司章程，公司实收资本中未缴足部分，荆门高新区国资局于 2015 年 12 月 31 日前缴足。

（二）股东情况

截至 2014 年末，公司股东为荆门高新技术产业园区国有资产监督管理局、荆门帝通商贸有限公司和荆门市观雁湖生态旅游开发有限

公司。

（三）发行人面临的主要风险

1、与债券相关的风险

（1）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策和国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

（2）偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

（3）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

2、与行业相关的风险

（1）产业政策风险

发行人主要从事产业园开发与建设，其中，城市基础设施的建设、土地开发整理等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、

地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

（2）经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

3、与发行人相关的风险

（1）财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

（2）营运风险

发行人承担着荆门高新区城市综合开发任务。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

（3）投资项目风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的

特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**荆门高新技术产业开发有限责任公司

二、**债券名称：**2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券（简称“15 荆高新”）。

三、**发行总额：**人民币 7 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率，票面利率为 5.48%，存续期限内票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差为 2.09%，Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 3.39%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、**债券形式：**实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限公司开立的一级托管账户托管记载。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2015 年 8 月 10 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 8 月 11 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日起至 2015 年 8 月 17 日止。

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

十四、计息期限：本期债券计息期限自 2015 年 8 月 11 日起至 2022 年 8 月 10 日止。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2016 年至 2022 年每年的 8 月 11 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本期债券本金兑付日为 2018 年至 2022 年每年的 8 月 11 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为广发证券股份有限公司和东兴证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、债权代理人、监管银行：中国建设银行股份有限公司荆门市分行。

二十三、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2016 年 1 月 28 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“15 荆高新”，证券代码 127245。

二、债券上市托管情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券在上海证券交易所上市部分已托管至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。根据“债券评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。

第五节 发行人主要财务状况

本上市公告书中的 2012-2014 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。发行人 2012-2014 年的财务报告由大信会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、发行人主要财务数据

表 1：发行人 2012-2014 年主要财务数据

单位：万元

项目	2014 年度末	2013 年度末	2012 年度末
资产总计	333,809.90	230,870.62	219,416.17
流动资产合计	210,388.24	211,736.85	217,080.63
负债总计	33,371.11	21,388.60	34,688.83
流动负债合计	20,033.21	17,150.70	34,688.83
所有者权益合计	300,438.78	209,482.01	184,727.35
营业收入	43,691.62	40,451.64	36,510.86
利润总额	11,483.32	11,096.54	10,769.77
净利润	11,456.77	11,010.95	10,611.54
经营活动产生的现金流净额	19,976.57	9,136.30	-11,481.55
投资活动产生的现金流净额	-104,393.24	-1,211.60	-197.98
筹资活动产生的现金流净额	90,726.27	-4,479.18	7,978.23
现金及现金等价物净增加额	6,309.60	3,445.52	-3,701.30

表 2：发行人 2012-2014 年资产负债结构

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
流动资产	210,388.24	211,736.85	217,080.63

非流动资产	123,421.66	19,133.76	2,335.54
总资产	333,809.90	230,870.62	219,416.17
流动负债	20,033.21	17,150.70	34,688.83
非流动负债	13,337.90	4,237.90	0
总负债	33,371.11	21,388.60	34,688.83
资产负债率	10.00%	9.26%	15.81%

表 3: 发行人 2012-2014 年主要营运能力指标

单位: 万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
应收账款	0	0	0
营业成本	33,917.04	31,730.61	28,181.08
存货	186,597.64	205,771.54	215,726.43
应收账款周转率 (次/年)	-	-	-
存货周转率 (次/年)	-	-	-
总资产周转率 (次/年)	0.04	0.04	0.17

注: 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

表 4: 发行人 2012-2014 年主要盈利能力指标

单位: 万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	43,691.62	40,451.64	36,510.86
营业利润	7,886.59	7,260.04	6,841.37
营业外收入	3,600.00	3,836.50	3,928.40
利润总额	11,483.32	11,096.54	10,769.77
净利润	11,456.77	11,010.95	10,611.54
营业利润率	18.05%	17.95%	18.74%
净资产收益率	1.12%	1.40%	5.74%

注: 1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

表 5：发行人 2012-2014 年主要偿债能力指标

项目	2014 年	2013 年	2012 年
流动比率(倍)	10.50	12.35	6.26
速动比率(倍)	1.19	0.35	0.04
资产负债率	9.97%	9.26%	15.81%

注：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=总负债/总资产

表 6：发行人 2012-2014 年现金流量指标

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	19,976.57	9,136.30	-11,481.55
投资活动产生的现金流量净额	-104,393.24	-1,211.60	-197.98
筹资活动产生的现金流量净额	90,726.27	-4,479.18	7,978.23
现金及现金等价物净增加额	6,309.60	3,445.52	-3,701.30

二、发行人财务报表

发行人 2012-2014 年的合并资产负债表、合并利润及利润分配表和合并现金流量表（详见附表一、附表二、附表三）。

第六节 本期债券的偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 7 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请中国建设银行股份有限公司荆门市分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关

事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）公司财务状况是本期债券的本息偿付的基础

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 333,809.90 万元，负债总额为 33,371.11 万元，所有者权益为 300,438.78 万元。2012-2014

年，发行人实现营业收入分别为 36,510.86 万元、40,451.64 万元和 43,691.62 万元，净利润分别为 10,611.54 万元、11,010.95 万元和 11,456.77 万元。

近三年，公司营业收入和净利润稳定增加，且 2012-2014 年平均净利润 11,026.42 万元，为本期债券还本付息提供了财务基础。

（二）投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源

为了推动荆门高新区棚户区改造工作的可持续进行，荆门高新区管委会制定了《荆门高新区棚户区改造项目管理办法》。该办法以改善高新区棚户区居民居住环境为导向，同时兼顾投资棚户区改造项目的市场化运营，通过政府参与核定成本、制定指导销售价格和适当补贴的方式，按“成本+一定收益”的原则确立棚户区改造项目投资开发机制。

本期债券募集资金投资建设的荆门高新区迎春社区、天乐社区、龙王社区棚户区改造项目的投资收益主要来自以下两个方面：

1、棚户区改造项目还建房销售收入

高新区棚改管理办法规定，棚户区改造项目融资开发成本由高新区建设环保局和荆门高新公司共同核定，项目竣工后报审计部门审计确定。经初步测算，高新区棚户区改造项目还建房建设成本不得超过 2,000 元/平方米（可根据市场变化进行调整）；棚户区改造项目还建房销售价格按政府指导价格执行，应不超过人民币 2,400 元/平方米。本期债券募集资金投资项目可实现住宅建筑销售收入 117,205.40 万元，见下表。

表 7：本期债券募投项目收入表

项目	总建筑面积	住宅建筑面积	配套商业建筑面积	车位(个)
迎春社区	167,415.35	121,572.45	14,810.11	776
天乐社区	139,932.30	106,983.40	6,880.11	506
龙王社区	435,150.00	259,800.00	45,200.00	2800
合计	742,497.65	488,355.85	66,890.22	4,082
销售单价（万元/平方米，万元/个）	0.24		0.6	8
销售收入（万元）	117,205.40		40,134.13	32,656.00
合计（万元）	189,995.54			

同时，为了保障棚户区居民的切身利益和降低本期债券募集资金投资项目还建房的销售风险，荆门高新区管委会和荆门高新区公司采取如下措施：

（1）政府指导价格鼓励棚户区还建居民购买还建房

高新区棚改管理办法规定，棚户区征地拆迁还建户用征地拆迁补偿款购买由高新区管委会委托高新公司投资建设的还建房，还建房面积不高于对应拆迁面积的部分，执行政府指导价格并享受中央、省、市及高新区管委会给予的优惠政策；棚户区征地拆迁还建户可自行购买还建房面积中超过拆迁面积的部分，其中，超出面积在 20 平方米以下（含 20 平方米），按政府指导价格购买；超出面积高于 20 平方米的部分按市场价购买。

（2）政府指导价格低于市场房价

根据荆门房管网统计数据，2014 年 1-9 月，荆门市商品房销售均价为 3,627.62 元/平方米，中心城区商品房销售均价为 4,254 万元/平方米。荆门高新区管委会制定的指导销售价格 2,400 元/平方米远低于荆门市商品房销售价格，有力保障了荆门高新公司棚户区改造项目还

建房顺利实现销售。

(3) 高新区管委会给予拆迁还建户 200 元/平方米的购房补贴

为降低拆迁还建户的购房压力，高新区棚改管理办法规定，高新区管委会对高新区范围内购买棚户区改造项目还建房的棚户区征地拆迁还建户在享受中央、省及市棚户区改造项目有关补贴政策的基础上，另给予 200 元/平方米的购房补贴。

(4) 适当扩大销售对象

若棚户区居民放弃购买还建房，导致还建房存在剩余，高新区棚改管理办法规定，荆门高新区范围内的居民（如其他棚户区居民等）可分片区申报，由居委会审核、管委会审批后可购买还建房，购买价格为政府指导价格。

2、配套商业建筑销售收入

为了完善棚户区还建社区综合配套设施、改善棚户区还建居民生活条件和居住环境，同时增强棚户区改造项目盈利能力和可持续性，本期债券募集资金投资项目安排建设配套商业设施。高新区棚改管理办法规定，为降低融资开发风险，荆门高新公司可市场化租售棚户区改造项目的配套商业设施，租售收益归高新公司所有。

本期债券募集资金投资项目配套商业建筑 66,890.22 平方米、配套地下建筑 40,134.13 平方米，预计实现销售收入 40,134.13 万元和 32,656.00 万元，是本期债券还本付息的重要来源。

综上，本期债券募集资金投资项目可产生收入共计 189,995.54 万元，在本期债券存续期间，募集资金投资项目经营性净现金流及还本

付息能力见下表:

表 8: 本期债券募集资金投资项目还本付息能力

单位: 万元

名称	募投项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
迎春社 区	经营活动净 现金流量	0	8,677.19	8,677.19	8,677.19	8,677.19	8,677.19	0
	偿债备付率	0	1.42	1.5	1.59	1.68	1.79	0
	利息备付率	0	5.48	6.86	9.14	13.71	27.42	0
天乐 社 区	经营活动净 现金流量	0	6,635.01	6,635.01	6,635.01	6,635.01	6,635.01	0
	偿债备付率	0	1.27	1.34	1.41	1.5	1.6	0
	利息备付率	0	4.89	6.11	8.14	12.21	24.43	0
龙王 社 区	经营活动净 现金流量	0	0	21,926.91	21,926.91	21,926.91	21,926.91	21,926.91
	偿债备付率	0	0	1.34	1.41	1.49	1.58	1.69
	利息备付率	0	0	5.15	6.44	8.59	12.88	25.76

注: 偿债能力的主要指标为偿债备付率和利息备付率。其中, 利息备付率=税息前利润/当期应付利息费用; 偿债备付率=可用于还本付息资金/当期应还本付息费用; 发行利率按 7.00%测算。

从上表可以看出, 在本期债券存续期内, 募集资金投资项目进入运营期后的偿债备付率大于 1, 投资项目经营性净现金流量总额为 186,195.56 万元, 高于本期债券发行规模 7 亿元及利息, 可覆盖本期债券本息的偿还。

(三) 公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2014 年末, 发行人待处置土地土地使用权面积 2,876.51 亩。经具有证券从业资格的评估机构评估以及根据发行人公开市场招拍

挂情况，发行人持有的土地使用权账面价值 257,978.87 万元。截至 2015 年 1 月 28 日，发行人待处置土地使用权中有 959.72 已抵押；发行人待处置土地使用权尚未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用权共计 1,916.75 亩，账面价值 172,461.17 万元。

表 9：截至 2014 年末发行人待处置土地使用权明细

序号	土地证号	性质	设定用途	土地面积（亩）	账面价值（万元）	抵押情况
1	荆国用（2011）第 01041207401 号	出让	城镇住宅、商业用地	96.12	8,323.78	已抵押
2	荆国用（2012）第 01041207402 号	出让	城镇住宅、商业用地	116.51	9,787.01	未抵押
3	荆国用（2012）第 01041207403 号	出让	城镇住宅、商业用地	96.24	8,334.58	已抵押
4	荆国用（2012）第 01041207404 号	出让	城镇住宅、商业用地	149.16	12,917.04	未抵押
5	荆国用（2012）第 01041207405 号	出让	城镇住宅、商业用地	40.57	3,443.06	已抵押
6	荆国用（2012）第 01041207406 号	出让	城镇住宅、商业用地	174.53	15,114.24	未抵押
7	荆国用（2012）第 01041207407 号	出让	城镇住宅、商业用地	101.76	8,635.76	未抵押
8	荆国用（2012）第 01041207410 号	出让	商业、住宅	160.26	12,489.92	未抵押
9	荆国用（2012）第 01041207411 号	出让	城镇住宅、商业用地	160.31	12,493.83	未抵押
10	荆国用（2012）第 01041207413 号	出让	城镇住宅、商业用地	100.18	8,588.95	未抵押
11	荆国用（2012）第 01041207414 号	出让	城镇住宅、商业用地	187.23	16,052.35	未抵押
12	荆国用（2012）第 01041207415 号	出让	城镇住宅、商业用地	93.06	7,978.63	未抵押
13	荆国用（2012）第 01041207416 号	出让	城镇住宅、商业用地	59.47	5,098.96	未抵押
14	荆国用（2012）第 01041207417 号	出让	城镇住宅、商业用地	92.73	7,869.85	已抵押
15	荆国用（2012）第 01041207418 号	出让	城镇住宅、商业用地	242.28	20,561.47	已抵押
16	荆国用（2014）第 4069 号	出让	商业、住宅用地	57.09	5,343.76	已抵押

序号	土地证号	性质	设定用途	土地面积（亩）	账面价值（万元）	抵押情况
17	荆国用（2014）第 4070 号	出让	商业、住宅用地	209.53	19,837.13	已抵押
18	荆国用（2014）第 6171 号	出让	商业、城镇住宅	71.70	6,732.05	已抵押
19	荆国用（2014）第 6170 号	出让	商业、城镇住宅	214.68	20,146.48	未抵押
20	荆国用（2014）第 7522 号	出让	城镇住宅、商业用地	191.74	20,721.00	未抵押
21	荆国用（2014）第 7523 号	出让	城镇住宅、商业用地	53.46	5,072.00	已抵押
22	荆国用（2014）第 7524 号	出让	城镇住宅、商业用地	161.23	17,396.00	未抵押
23	荆国用（2014）第 7525 号	出让	城镇住宅、商业用地	46.63	5,041.00	未抵押
合计	-	-	-	2,876.51	257,978.87	-

荆门高新区当前处于快速发展时期，高新区建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备一定的外部融资能力。荆门高新公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，荆门高新公司为本期债券已聘请了债权代理人，并与其签署了《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券债权代理协议》和《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将

代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（六）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

另外，为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，荆门高新公司出具了《荆门高新技术产业开发有限责任公司关于“15 荆高新债”偿还保证措施安排的说明》；发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

三、债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中国建设银行股份有限公司荆门市分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券债权代理协议》及《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》。中国建设银行股份有限公司荆门市分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第七节 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定,本期债券的信用级别为 AA,发行人的主体信用级别为 AA。联合资信主要评级观点如下:

一、评级观点

荆门高新技术产业开发区有限责任公司是荆门高新技术产业园区整体开发和建设的唯一主体。联合资信评估有限公司对公司的评级反映了其在园区开发建设及保障房建设等方面具有较强的经营优势;荆门高新区经济发展迅速,财政实力不断增强,公司在政策、资金和资源等方面得到地方政府的大力扶持;近年来公司资产规模快速增长,债务负担轻。联合资信同时关注到,公司资产中以土地使用权为主的存货及投资性房地产占比较大,经营业务盈利能力较弱等因素对其信用水平形成的不利影响。

随着荆门高新区的发展,公司外部环境有望持续向好。公司拥有较丰富的土地资源和保障房项目储备,未来随着各项目逐步实现收入,公司收入水平有望持续增长。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券主要用于荆门高新区棚户区改造项目,符合国家相关政策的投资方向,项目预计销售收入可较好覆盖本期债券拟发行金额;公司为有效归集本期公司债券的偿债资金,设立偿债资金专项账户。本期公司债券后五年分期偿还本金,可在一定程度降低未来集中偿付压力。综合以上分析,公司本期债券不能偿付的风险较低,安全性较高。

二、主要优势

1、荆门高新区近年来经济发展迅速，财政实力不断增强，债务负担较轻，为公司提供了良好的外部环境。

2、公司是荆门高新区园区整体开发和建设的唯一投资建设主体，外部支持明确。近年来荆门高新区政府为公司发展提供了政策、资金和资源等方面的支持，较大程度提升了公司的整体实力和可持续发展能力。

3、近年来，公司资产规模快速增长，债务负担轻。

4、本期债券主要用于荆门高新区棚户区改造项目，符合国家相关政策的投资方向，项目预计销售收入可较好覆盖本期债券拟发行金额。

三、关注

1、受公司业务性质所限，公司经营业务盈利能力较弱，政府补贴等营业外收入对公司利润贡献程度高；

2、公司资产中以土地使用权为主的存货及投资性房地产占比较大，资产流动性一般；

3、目前公司在建及拟建项目资金需求量较大，存在一定外部融资压力，债务规模将快速增长。

四、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

荆门高新技术产业开发有限责任公司应按联合资信跟踪评级资

料清单的要求，提供相关资料。荆门高新技术产业开发有限责任公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，荆门高新技术产业开发有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注荆门高新技术产业开发有限责任公司的经营管理状况及相关信息，如发现荆门高新技术产业开发有限责任公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如荆门高新技术产业开发有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送荆门高新技术产业开发有限责任公司、主管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金共 7 亿元，其中 1.50 亿元拟用于荆门高新区迎春社区棚户区改造项目，1.30 亿元拟用于荆门高新区天乐社区棚户区改造项目，4.20 亿元拟用于荆门高新区龙王社区棚户区改造项目，募集资金使用安排具体情况如下：

表 10：募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	批准文号	拟使用额 度(万元)	拟使用额度占 总投资额比例
1	荆门高新区迎春社区棚户区改造项目	32,421.68	荆高经发 [2014]25 号	15,000.00	46.27%
2	荆门高新区天乐社区棚户区改造项目	27,770.83	荆高经发 [2014]21 号	13,000.00	46.81%
3	荆门高新区龙王社区棚户区改造项目	86,947.34	荆高经发 [2014]26 号	42,000.00	48.31%
合计		147,139.85	-	70,000.00	-

一、募集资金投资项目

(一) 募集资金投资项目概况

荆门高新区迎春社区棚户区改造项目建设地点位于荆门高新区福耀二路以南，金源一路以东，项目用地 99.53 亩，总建筑面积总计 167,415.35 平方米。本项目住宅建筑拟建设的 17 栋住宅楼均为 18 层建筑，各单元均为一梯三户布置，项目建成后可整体达到容积率 2.05，建筑密度 25%，规划安置拆迁居民 1,350 户。本项目总投资为 32,421.68 万元；其中，建筑安装费用 21,626.07 万元，设备及工器具购置费用 1,500.00 万元，安装工程费用 4,218.87 万元，工程建设其他费用

2,026.18 万元，预备费用 1,468.56 万元，建设期利息 1,582.00 万元。

荆门高新区天乐社区棚户区改造项目建设地点位于荆门市交通大道以东，天乐路以南，项目占地 119.35 亩，规划总建筑面积 139,932.3 平方米。本项目住宅建筑拟建设的 10 栋住宅楼为 18 层建筑，项目建成后可整体达到容积率 1.44，建筑密度 16%，绿地率 40%，规划安置拆迁户数为 1,188 户。本项目总投资 27,770.83 万元；其中，建筑工程费用 18,183.52 万元，设备及工器具购置费用 1,380.00 万元，安装工程费用 3,526.30 万元，工程建设其他费用 2,065.26 元，预备费用 1,257.75 万元，建设期利息 1,358.00 万元。

荆门高新区龙乐王社区棚户区改造项目建设地点位于荆门市龙王加油站以东，花池路以南，项目占地 199.75 亩，规划总建筑面积 435,150 平方米。本项目住宅建筑拟建设的 4 栋 24 层和 12 栋 18 层的高层住宅楼，项目建成后可整体达到容积率 2.3，建筑密度 18%，绿地率 30%，规划安置拆迁户数为 2,888 户。本项目总投资 86,947.34 万元；其中，建筑工程费用 58,872.11 万元，设备及工器具购置费用 2,280.00 万元，安装工程费用 10,965.78 万元，工程建设其他费用 4,609.10 元，预备费用 3,836.35 万元，建设期利息 6,384.00 万元。

（二）项目审批情况

表 11：荆门高新区迎春社区棚户区改造项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2014 年 6 月 10 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区迎春社区棚户区改造项目核准的通知	荆高经发[2014]25 号
2014 年 4 月 17 日	荆门市城乡规划	建设用地规划许可证	荆门市地字第

	局		2014075 号
2014 年 5 月 12 日	荆门市国土资源局高新计划产业园区分局	关于荆门高新区迎春社区棚户区改造项目预审的函	荆高土资预审字[2014]13 号
2014 年 5 月 19 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区迎春社区棚户区改造项目节能评估报告书的审查意见	荆高经发[2014]22 号
2014 年 5 月 28 日	荆门市环境保护局	关于《荆门高新区迎春社区棚户区改造项目环境影响报告书》的审批意见	荆环函[2014]381 号
2014 年 5 月 19 日	荆门高新区管委会办公室	关于同意荆门高新区迎春社区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复	-

表 12：荆门高新区天乐社区棚户区改造项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2014 年 6 月 3 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区天乐社区棚户区改造项目核准的通知	荆高经发[2014]24 号
2014 年 4 月 17 日	荆门市城乡规划局	建设用地规划许可证	荆门市地字第 2014073 号
2014 年 5 月 12 日	荆门市国土资源局高新计划产业园区分局	关于荆门高新区天乐社区棚户区改造项目预审的函	荆高土资预审字[2014]14 号
2014 年 5 月 13 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区天乐社区棚户区改造项目节能评估报告书的审查意见	荆高经发[2014]21 号
2014 年 5 月 20 日	荆门市环境保护局	关于《荆门高新区天乐社区棚户区改造项目环境影响报告书》的审批意见	荆环函[2014]380 号

2014 年 5 月 16 日	荆门高新区管委会办公室	关于同意荆门高新区天乐社区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复	-
-----------------	-------------	-----------------------------------	---

表 13：荆门高新区龙王社区棚户区改造项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2014 年 6 月 13 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区龙王社区棚户区改造项目核准的通知	荆高经发[2014]26 号
2014 年 4 月 17 日	荆门市城乡规划局	建设用地规划许可证	荆门市地字第 2014074 号
2014 年 5 月 12 日	荆门市国土资源局高新计划产业园区分局	关于荆门高新区龙王社区棚户区改造项目预审的函	荆高土资预审字 [2014]12 号
2014 年 5 月 23 日	荆门高新区经济发展局	关于荆门高新区龙王社区棚户区改造项目节能评估报告书的审查意见	荆高经发[2014]23 号
2014 年 5 月 19 日	荆门市环境保护局	关于《荆门高新区龙王社区棚户区改造项目环境影响报告书》的审批意见	荆环函[2014]379 号
2014 年 5 月 13 日	荆门高新区管委会办公室	关于同意荆门高新区龙王社区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复	-

以上三个项目均不存在强拆、强建等情况。

（三）项目建设进度

荆门高新区迎春社区棚户区改造项目、天乐社区棚户区改造项目和龙乐王社区棚户区改造项目均已于 2014 年 6 月开展施工图设计、审查、办理工程报建手续等前期工作，截止 2015 年 2 月 10 日，三个项目分别已完成约 4,600.00 万、2,700.00 万和 3,200.00 万投资额。

（四）经济效益及社会效益

上述三个项目建成后，将会全面提升棚户区原有居民的生活水平和生活质量，拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善，由于社区化带来就业机会增多和收入增加，为拆迁居民提高生活水平提供了物质可能性。棚户区改造定向安置房工程有利于改善荆门市棚户区低收入家庭和弱势群体的生活条件，进一步完善荆门市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。另外，棚户区改造定向安置房工程有利于拉动荆门市投资和消费，激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，增加就业机会，促进住房消费，拉动地方经济发展。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 7 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于棚户区改造项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效地内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目

安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请中国建设银行股份有限公司荆门市分行作为本期债券的监管银行，按照《2015 年荆门高新技术产业开发区有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他注意事项：

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变更；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变更；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：荆门高新技术产业开发有限责任公司

注册地址：荆门高新区凤袁路1号

法定代表人：何江

联系人：杨盼丽

联系地址：荆门高新区凤袁路1号

联系电话：0724- 6046888

传真：0724-6046888

邮政编码：448000

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

法定代表人：杨泽柱

联系人：韩冰、徐利刚、张西奎、胡前超、秦雪

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦9楼

联系电话：027-65799993

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商

1、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼

(4301-4316房)

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、林豪

联系地址：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼

联系电话：020-87555888-8342、6040

传真：020-87553574

邮政编码：510075

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层

法定代表人：魏庆华

联系人：许虞婕

联系地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层

联系电话：010-66555421

传真：010-66555197

邮编：100033

三、债权代理人、监管银行：中国建设银行股份有限公司荆门市分行

地址：荆门市掇刀区虎牙关大道52号

法定代表人：陈志华

联系人：吴书梅

联系地址：荆门市掇刀区虎牙关大道52号

联系电话：0724-2491088

传真：0724-2441497

邮政编码：448124

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：李朝鸿、夏文兵

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号知音传媒广场16层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：郭蕾

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17

层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

七、发行人律师：湖北忠三律师事务所

住所：武汉市江岸区香港路特一号远洋大厦13楼

负责人：严道清

联系人：严峻

联系地址：武汉市江岸区香港路特一号远洋大厦 13 楼

联系电话：027-82440558

传真：027-82440668

邮政编码：430019

第十二节 备查文件

- 一、国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- 二、《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券募集说明书》；
- 三、《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- 四、发行人 2012-2014 年三年连审财务报告；
- 五、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 六、湖北忠三律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 七、《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- 八、《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券债权代理协议》；
- 九、《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

（此页以下无正文）

附表一：发行人 2012-2014 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	151,479,946.28	38,383,940.81	3,928,754.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	74,363,365.14	41,550.00	130,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	12,062,638.09	21,227,633.70	9,483,260.63
存货	1,865,976,444.48	2,057,715,403.99	2,157,264,268.29
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,103,882,393.99	2,117,368,528.50	2,170,806,283.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	45,000,000.00	5,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	1,184,433,512.52	181,539,312.52	
固定资产	4,779,022.05	4,796,971.36	23,354,183.82
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	4,044.43	1,346.74	1,251.23
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,234,216,579.00	191,337,630.62	23,355,435.05
资产总计	3,338,098,972.99	2,308,706,159.12	2,194,161,718.15

发行人 2012-2014 年经审计的资产负债表（续）

(单位：人民币元)

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	18,000,000.00	14,800,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,000,000.00		
应付账款	65,261,632.69	107,803,145.32	56,759,998.32
预收款项	4,546,190.00	11,826,900.00	121,255,688.90
应付职工薪酬	39,655.80	25,063.10	32,073.80
应交税费	5,662,828.61	4,736,727.25	4,431,370.56
应付利息			
应付股利			
其他应付款	30,821,798.07	32,315,157.87	164,409,136.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	26,000,000.00		
其他流动负债			
流动负债合计	200,332,105.17	171,506,993.54	346,888,267.58
非流动负债：			
长期借款	101,000,000.00	10,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	32,379,041.89	32,379,041.89	
其他非流动负债			
非流动负债合计	133,379,041.89	42,379,041.89	
负债合计	333,711,147.06	213,886,035.43	346,888,267.58
所有者权益：			
实收资本	845,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	1,686,072,596.34	1,686,072,596.34	1,686,072,596.34
减：库存股			
其他综合收益	89,997,340.69	89,997,340.69	
专项储备			
盈余公积	29,576,733.20	18,244,441.10	7,392,377.57
未分配利润	341,831,416.10	238,720,484.08	139,621,891.34
归属于母公司所有者权益合计	2,992,478,086.33	2,083,034,862.21	1,843,086,865.25
少数股东权益	11,909,739.60	11,785,261.48	4,186,585.32
所有者权益合计	3,004,387,825.93	2,094,820,123.69	1,847,273,450.57
负债和所有者权益总计	3,338,098,972.99	2,308,706,159.12	2,194,161,718.15

附表二：发行人 2012-2014 年经审计的利润及利润分配表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	436,916,210.00	404,516,413.51	365,108,644.98
减：营业成本	339,170,398.01	317,306,065.83	281,810,794.84
营业税金及附加	1,162,858.17	3,046,416.85	3,513,314.88
销售费用			
管理费用	9,735,022.98	10,614,101.54	11,034,657.70
财务费用	7,989,963.82	930,235.76	323,148.54
资产减值损失	-7,980.72	19,183.62	12,992.96
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	78,865,947.74	72,600,409.91	68,413,736.06
加：营业外收入	36,000,000.00	38,364,950.00	39,284,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	32,700.00		
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	114,833,247.74	110,965,359.91	107,697,736.06
减：所得税费用	265,545.50	855,812.43	1,582,337.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	114,567,702.24	110,109,547.48	106,115,398.15
其中：归属于母公司所有者的净利润	114,443,224.12	109,950,656.27	102,952,057.19
少数股东损益	124,478.12	158,891.21	3,163,340.96
五、其他综合收益的税后净额		97,137,125.64	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		89,997,340.69	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		89,997,340.69	
1、权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		89,997,340.69	

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		7,139,784.95	
六、综合收益总额	114,567,702.24	207,246,673.12	106,115,398.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	114,443,224.12	199,947,996.96	102,952,057.19
归属于少数股东的综合收益总额	124,478.12	7,298,676.16	3,163,340.96
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

附表三：发行人 2012-2014 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	429,635,500.00	295,917,999.61	360,300,842.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	45,944,389.25	49,611,438.72	11,209,886.86
经营活动现金流入小计	475,579,889.25	345,529,438.33	371,510,728.94
购买商品、接受劳务支付的现金	264,294,766.27	195,294,987.91	465,327,324.87
支付给职工以及为职工支付的现金	2,432,715.08	2,488,923.54	2,464,044.58
支付的各项税费	1,007,500.00	3,614,737.56	674,760.50
支付其他与经营活动有关的现金	8,079,212.15	52,767,826.62	17,860,074.03
经营活动现金流出小计	275,814,193.50	254,166,475.63	486,326,203.98
经营活动产生的现金流量净额	199,765,695.75	91,362,962.70	-114,815,475.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,038,181.00	7,115,970.74	1,979,752.00
投资支付的现金	40,000,000.00	5,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	1,002,894,200.00		
投资活动现金流出小计	1,043,932,381.00	12,115,970.74	1,979,752.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,043,932,381.00	-12,115,970.74	-1,979,752.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	795,000,000.00	40,300,000.00	800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		300,000.00	800,000.00
取得借款收到的现金	135,000,000.00	25,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	134,349,756.00
筹资活动现金流入小计	930,000,000.00	85,300,000.00	135,149,756.00
偿还债务支付的现金	14,800,000.00	200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,937,309.28	677,293.33	

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		129,214,512.00	55,367,500.00
筹资活动现金流出小计	22,737,309.28	130,091,805.33	55,367,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	907,262,690.72	-44,791,805.33	79,782,256.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	63,096,005.47	34,455,186.63	-37,012,971.04
加：期初现金及现金等价物余额	38,383,940.81	3,928,754.18	40,941,725.22
六、期末现金及现金等价物余额	101,479,946.28	38,383,940.81	3,928,754.18

（本页无正文，为《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券上市公告书》之签章页）

荆门高新技术产业开发有限责任公司（公章）



（本页无正文，为《2015 年荆门高新技术产业开发有限责任公司公司债券上市公告书》之签章页）

长江证券股份有限公司（公章）



2015年12月1日