

2015 年宜昌高新投资开发有限公司

公司债券

上市公告书

发 行 人：2015 年宜昌高新投资开发有限公司

证券简称：15 宜高投

证券代码：127338

发行总额：人民币 20 亿元

上市时间：2016 年 2 月 22 日

上 市 地：上海证券交易所

上市推荐机构：东方花旗证券有限公司

二〇一六年二月

第一条 绪言

宜昌高新投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性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。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。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA。债券上市前，发行人最近一年经审计的净资产为53.90亿元。债券上市前，发行人最近三个会计年度（2012-2014年）平均净利润为1.82亿元，不少于债券一年利息的1.5倍。

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

第二条 发行人简介

一、发行人概况

名称：宜昌高新投资开发有限公司

住所：宜昌市高新区发展大道55号

法定代表人：黄智华

注册资本：人民币50,000万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对宜昌高新区中小科技型企业进行投资；土地开发整理；基础设施建设；公告服务平台设施建设；房地产开发（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）。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的2012-2014年三年连审标准无保留意见的审计报告（【2015】京会兴审字第55000164号），截至2014年12月31日，发行人资产总额834,804.08万元，净资产合计639,029.36万元。2012-2014年，发行人分别实现营业收入21,750.59万元、61,608.96万元和53,547.41万元；分别实现净利润4,727.50万元、25,671.35万元和24,119.84万元。

二、历史沿革

根据宜昌市人民政府办公室2012年8月16日出具的《市人民政府办公室关于同意成立宜昌高新投资开发有限公司的批复》（宜府办函〔2012〕92号）文件批准，发行人由宜昌市财政经济开发投资公司出资设立，注册资本为50,000万元。经湖北裕华会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（鄂裕师验字【2012】第019号）验证，发行人注册资本50,000万元已全部由其出资人以货币形式一次缴足。公司类型为有限责任公司（法人独资）。经营范围包括：对宜昌高新区中小科技型企业进行投资；土地开发整理；基础设施建设；公共服务平台设施建设（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）。

2013年6月21日，根据宜昌市财政经济开发投资公司的出资人宜昌高新技术产业开发区管理委员会和宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会、宜昌市财政局共同作出的《关于宜昌高新投资开发有限公司注册资金的情况说明》和宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会作出的《宜昌市国资委关于对宜昌高新投资开发有限公司变更出资人的函》，发行人的出资人由宜昌市财政经济开发投资公司变更为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会，公司类型变更为有限责任公司（国有独资）。

2014年7月24日，根据宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会作出的《宜昌市国资委关于宜昌高新投资开发有限公司修改〈公司章程〉的批复》（宜市国资法规〔2014〕7号），发行人的经营范围变更为：对宜昌高新区中小科技型企业进行投资；土地开发整理；基础设施建设；公共服务平台设施建设；房地产开发（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）。

2014年7月31日，根据宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会作出的《宜昌市国资委关于宜昌高新投资开发有限公司改变经营场所的批复》（宜市国资法规〔2014〕8号），发行人的住所变更为：宜昌市发展大道55号。

2015年7月9日，根据宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会作出的《中共宜昌市国资委委员会关于黄智华等同志任职的通知》（宜市国资干〔2015〕14号），发行人的董事长变更为黄智华。

三、发行人面临的主要风险

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能

导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从城市基础设施建设等业务。但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期波动风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

3、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

（三）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

（四）信用评级报告中关注的风险

1、宜昌高新区财力波动风险

宜昌高新区以生物医药、装备制造、精细化工、新材料、现代服务业为主导产业，经济发展及财政收入易受主要产业发展情况影响。宜昌高新区税源相对集中，近三年前十名纳税企业的税收占比维持在50%以上，主要来自于烟酒、生物医药、化工及建筑施工等行业。此外，作为宜昌高新区财政收入的重要来源之一，土地出让收益的实现易受房地产及当地土地市场波动影响。

2、土地资产价值波动风险

该公司资产中土地占比较高，其易变现性及市场价值受当地土地市场景气度波动的影响较大。同时，区域内土地相关收益获取的进度也受到政府土地出让计划等因素制约。

3、投融资压力

2013年以来，公司基础设施建设规模扩大，刚性债务快速增加。未来公司在道路、安置房建设方面仍有较大投资需求，面临较大的投融资压力。

4、占款规模较大

公司应收宜昌高新区管委会及下属单位的款项规模较大，2014年末因项目代建、房屋销售及资金往来形成的应收宜昌高新区财政局、宜昌市东山实业开发公司及土地储备中心等款项合计17.51亿元，占公司资产总额的20.97%。较大额的资金占用易加大公司资金周转压力，若无法按时回收，公司经营活动开展和财务质量均将受到负面影响。

四、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

发行人具有良好的资产流动性和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出

上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关风险的对策

1、产业政策风险的对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

2、经济周期波动风险的对策

发行人城市基础设施建设与运营业务等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前账面的土地资源，获得成本较低，收储土地未来增值空间较大。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（三）与投资项目相关风险对策

1、工程建设风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成

建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

（四）信用评级报告中关注的风险对策

1、宜昌高新区财力波动风险对策

宜昌高新区将继续积极发展地区经济，积极招商引资，保证各产业协调发展，促进地区经济实力的稳定增长；同时将根据国家宏观政策调控区域内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，保障高新区土地出让价格保持稳定。

2、土地资产价值波动风险对策

宜昌高新区房地产市场始终保持良性健康的发展趋势，发行人拥有土地的地理位置较好且价格合理，土地存货具有一定的变现能力，资产流动性风险较低。公司将根据宜昌高新区的规划和公司发展的规划做好相关土地的开发工作，通过有序开发转让实现土地资产变现。

3、投融资压力对策

公司将继续拓展融资渠道，加强与金融机构的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，使发行人的经营发展得到有力的信贷支持，促使业务拓展能力得到可靠的保障，以此降低投融资压力。

4、占款规模较大对策

对于公司对高新区管委会相关部门的应收款项，宜昌高新区管委会对发行人出具了《关于妥善处理宜昌高新投资开发有限公司政府性应收款项的通知》（宜开管发〔2015〕90号），计划在2016-2019年出让23宗共2435.40亩土地，并将出让净收益约179,875.91万元用于兑付发行人应收宜昌高新区相关政府机构的应收款项。同时宜昌高新区管委会也承诺将会积极采取各项措施，切实控制公司对高新区管委会相

关部门应收款项的规模，及时统筹公司对高新区管委会相关部门应收款项的回收，保障公司现金流的稳定与充沛。

第三条 债券发行概况

一、发行人：宜昌高新投资开发有限公司。

二、债券名称：2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券。

三、发行总额：人民币 20 亿元。

四、债券期限：7 年。本期债券设置提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3 至第 7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%的比例提前偿还本期债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

根据簿记建档结果，本期债券的发行利率为 4.80%。

六、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，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：实名制记账式公司债券。

八、发行方式：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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

九、发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）均可购买。上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁

止购买者除外)。

十、簿记建档日：2015 年 12 月 14 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 12 月 15 日。

十二、发行期限：2 个工作日，自 2015 年 12 月 15 日起，至 2015 年 12 月 16 日止。

十三、起息日：自 2015 年 12 月 15 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 15 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 12 月 15 日起至 2022 年 12 月 14 日止。

十五、付息日：2016 年至 2022 年每年的 12 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十七、兑付日：2018 年至 2022 年每年的 12 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、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、债券受托管理人、监管银行：湖北银行股份有限公司宜昌分行。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2016年2月22日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称为“15宜高投”，证券代码为“127338”。

根据“债项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。

二、本期债券托管基本情况

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，本期债券托管工作已完成。

第五条 发行人主要财务状况

北京兴华会计师事务所对发行人 2012-2014 年度的合并财务报表进行了审计，出具了【2015】京会兴审字第 55000164 号标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

(一) 主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产总计	834,804.08	639,017.08	591,601.10
负债合计	195,774.72	24,007.57	2,262.94
所有者权益合计	639,029.36	615,009.51	589,338.16
营业收入	53,547.41	61,608.96	21,750.59
营业成本	46,653.61	53,618.33	14,700.59
营业利润	5,494.53	7,485.98	6,303.34
利润总额	25,493.12	27,542.85	6,303.34
净利润	24,119.84	25,671.35	4,727.50
经营活动产生的现金流量净额	-22,800.69	-47,383.15	17.01
投资活动产生的现金流量净额	-3,043.98	-1,765.87	-
筹资活动产生的现金流量净额	48,756.55	11,524.20	50,000.00
现金及现金等价物净增加额	22,911.88	-37,624.83	50,017.01

(二) 主要财务指标

主要财务指标表

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产负债率	23.45%	3.76%	0.38%
流动比率	11.47	48.25	257.03
速动比率	3.14	8.18	31.71
EBITDA 利息倍数	4.20	58.44	N/A

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	0.86	2.04	1.00
存货周转率	0.08	0.10	0.03
总资产周转率	0.07	0.10	0.04
净资产收益率	3.85%	4.26%	0.80%

注：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、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额（2012 年采用期末余额）

7、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额（2012 年采用期末余额）

8、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额（2012 年采用期末余额）

9、净资产收益率=归属于母公司所有者净利润/期末归属于母公司所有者权益（2012 年采用期末余额）

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

2012-2014 年发行人主要资产负债构成情况表

单位：万元

项目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	35,304.07	4.23%	12,392.19	1.94%	50,017.01	8.45%
应收账款	85,859.53	10.28%	38,521.53	6.03%	21,750.59	3.68%
预付款项	6,700.00	0.80%	12,146.01	1.90%	-	-
其他应收款	89,194.36	10.68%	43,302.49	6.78%	-	-
存货	595,966.25	71.39%	521,201.08	81.56%	509,881.00	86.19%
其他流动资产	7,571.78	0.92%	-	-	-	-
流动资产合计	820,595.99	98.30%	627,563.30	98.21%	581,648.60	98.32%
可供出售金融资产	3,000.00	0.36%	-	-	-	-
投资性房地产	11,156.65	1.34%	11,438.32	1.79%	9,952.50	1.68%
固定资产	51.44	0.00%	15.46	0.00%	-	-
非流动资产总计	14,208.09	1.70%	11,453.78	1.79%	9,952.50	1.68%
资产总计	834,804.08	100.00%	639,017.08	100.00%	591,601.10	100.00%
短期借款	20,000.00	10.22%	-	-	-	-
应付账款	783.58	0.40%	200.00	0.83%	-	-
应交税费	5,097.54	2.60%	4,387.16	18.27%	2,262.94	100%
其他应付款	40,664.60	20.77%	7,420.41	30.91%	-	-
一年内到期的非流	5,000.00	2.55%	1,000.00	4.17%	-	-

动负债						
流动负债合计	71,545.72	36.54%	13,007.57	54.18%	2,262.94	100%
长期借款	42,000.00	21.46%	11,000.00	45.82%	-	-
其他非流动负债	82,229.00	42.00%	-	-	-	-
非流动负债合计	124,229.00	63.46%	11,000.00	45.82%	-	-
负债合计	195,774.72	100.00%	24,007.57	100.00%	2,262.94	100%

1、资产结构分析

2012-2014年，随着宜昌高新区城市建设进程的加快，基础设施投入逐年增长，作为宜昌高新区基础设施建设任务的重要实施主体，发行人业务逐渐增大，资产规模持续增长。2012-2014年末，发行人总资产分别为591,601.10万元、639,017.08万元和834,804.08万元，复合增长率为18.79%。其中2014年较2013年总资产增加195,787.00万元，增幅为30.64%，主要是由于发行人作为宜昌高新区基础设施建设运营的主体，其所承接的代建工程规模逐渐扩大，日常运营所产生的工程投入以及结算所产生的收入逐渐增大，向外部机构的借款同步增加，导致发行人资产大幅增加。2012-2014年末，发行人净资产分别为589,338.16万元、615,009.51万元和639,029.36万元。其中2014年末存在账面金额为3,716.84万元公益性资产，扣除掉公益性资产后2014年末净资产金额为635,312.52万元。

2014 年末公益性资产情况表

单位：万元

资产项目	账面金额	性质
投资性房地产	3,716.84	机关团体用地

发行人资产结构以流动资产为主，2012年末至2014年末，流动资产占总资产比例分别为98.32%、98.21%和98.30%。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等组成，非流动资产主要由可供出售金融资产和投资性房地产等构成。各项主要资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

2012-2014年末，发行人货币资金分别为50,017.01万元、12,392.19万元和35,304.07万元，分别占总资产的8.45%、1.94%和4.23%。发行人货币资金主要由现金、银行存款构成。截至2014年末，发行人不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金。2014年末发行人货币资金较2013年末增加22,911.88万元，主要由于2014年银行借款增加导致。

（2）应收账款

2012-2014年末，发行人应收账款分别为21,750.59万元、38,521.53万元和85,859.53万元，分别占总资产的3.68%、6.03%和10.28%。2014年末应收账款较2013年末增加了47,338万元，主要是由于2014年发行人承建的大量代建工程进行完工结算，从而新增大量应收政府及相关部门的代建工程款项所导致。

发行人的应收账款主要是应收政府及相关部门的代建工程款项，截至2014年末，发行人应收账款规模较大的应收对象具体如下：

2014 年末应收账款情况表

单位：万元

单位名称	应收账款 期末余额	账龄	占应收账款总 额的比例（%）
宜昌高新区财政局	64,108.94	1 年以内/1-2 年	74.67%
宜昌市东山实业开发公司	21,750.59	2-3 年	25.33%
合计	85,859.53	--	100.00%

发行人应收账款的应收对象主要为宜昌高新区管委会及相关国有企业，其信用程度较高、支付能力较强，发生坏账损失的风险较小，应收账款回收有充分保障，因此无需计提坏账准备。

（3）其他应收款

2013年及2014年末，其他应收款分别为43,302.49万元及89,194.36万元，分别占总资产的6.78%和10.68%。2014年末较2013年末增加45,891.87万元，主要是由于发行人为发挥国有资产运营主体的相关职能，与宜昌高新区管委会相关政府部门的往来款增加所致，具体情况

如下：

2014 年末其他应收款中余额前五名情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收账款总额的比例（%）
高新区财政局	80,143.04	1 年以内/1-2 年	89.85%
高新区土地储备中心	8,698.92	1 年以内	9.75%
湖北全阳磁性材料公司	350.00	1-2 年	0.39%
骆胜军	1.50	1 年以内	0.00%
章石	0.90	1-2 年	0.00%
合计	89,194.36	--	99.99%

其中，关于发行人对宜昌高新区相关政府机构的应收款项，宜昌高新区管委会对发行人出具了《关于妥善处理宜昌高新投资开发有限公司政府性应收款项的通知》（宜开管发〔2015〕90号），计划在2016-2019年出让23宗共2435.40亩土地，并将出让净收益约179,875.91万元用于兑付发行人应收宜昌高新区相关政府机构的应收款项。

总体来看，发行人其他应收款整体账龄较短，应收单位多为政府及相关部门，且由于宜昌高新区管委会已针对上述政府性应收款项的回收作出安排，因此预计未来不会形成大规模呆账坏账。

（4）存货

2012-2014 年末，发行人存货总额分别为 509,881.00 万元、521,201.08 万元及 595,966.25 万元，分别占总资产的 86.19%、81.56% 和 71.39%，复合增长率为 8.11%。存货主要包括待开发土地及代建工程形成的工程施工。截至 2014 年末，发行人存货规模达 595,966.25 万元，较 2013 年末增加 74,765.17 万元，主要是由于发行人代建项目前期建设投入增加，其中高新区生物产业园及电子信息产业园的工程项目顺利推进，使得工程施工大幅增加。

2014 年末发行人存货明细表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
土地使用权	509,881.00	-	509,881.00

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	86,085.25	-	86,085.25
合计	595,966.25	-	595,966.25

其中，发行人存货中的土地使用权共31宗，均取得土地使用权证，土地使用权人均为宜昌高新投资开发有限公司，权属明晰，具体情况如下：

2014 年末发行人存货中土地使用权明细表

序号	土地证编号	账面价值 (万元)	土地用途	使用权 类型	面积 (平方米)
1	宜市夷陵国用（2015） 第 47807 号	23,900.00	其他商服用地 城镇住宅用地	出让	143,652.91
2	宜市夷陵国用（2015） 第 47229 号	5,020.00	其他商服用地	出让	21,640.77
3	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00023 号	64,700.00	其他商服用地 城镇住宅用地	出让	339,522.30
4	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00010 号	9,020.00	城镇住宅用地	出让	58,189.78
5	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006003GB00027 号	3,860.00	其他商服用地	出让	16,045.91
6	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006003GB00024 号	30,120.00	其他商服用地 城镇住宅用地	出让	183,772.39
7	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00011 号	11,360.00	城镇住宅用地	出让	47,793.93
8	宜市枝江国用（2015） 第 420583102201GB00008 号	29,680.00	其他商服用地	出让	178,800.19
9	宜市枝江国用（2015） 第 420583102201GB00004 号	10,260.00	城镇住宅用地	出让	61,928.69
10	宜市枝江国用（2015） 第 420583103201GB00002 号	53,630.00	其他商服用地	出让	323,505.01
11	宜市枝江国用（2015） 第 420583103202GB00003 号	6,621.00	其他商服用地	出让	39,978.66
12	宜市国用（2015） 第 420503009004GB00400 号	8,510.00	其他商服用地	出让	47,238.08
13	宜市枝江国用（2015） 第 420583103202GB00002 号	43,000.00	其他商服用地	出让	259,375.34
14	宜市国用（2015） 第 420503009004GB00120 号	1,975.08	其他商服用地	出让	11,043.79
15	宜市国用（2015） 第 420503009004GB00121 号	364.91	其他商服用地	出让	2,040.43

16	宜市国用（2015） 第 420503009004GB00122 号	320.01	其他商服用地	出让	1,789.37
17	宜市国用（2015） 第 420504003002GB00055 号	10,850.00	商务金融用地	出让	62,777.93
18	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00024 号	1,960.00	城镇住宅用地	出让	10,888.35
19	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006003GB00040 号	3,000.00	城镇住宅用地	出让	16,703.13
20	宜市国用（2015） 第 420504003001GB00016 号	2,700.00	商务金融用地	出让	15,615.99
21	宜市国用（2015） 第 420504003001GB00015 号	2,630.00	其他商服用地	出让	15,238.71
22	宜市国用（2015） 第 420504003004GB00510 号	13,900.00	商务金融用地	出让	79,736.81
23	宜市国用（2015） 第 420504003002GB00052 号	8,900.00	其他商服用地	出让	50,687.71
24	宜市国用（2015） 第 420504003002GB00053 号	12,700.00	其他商服用地	出让	72,768.82
25	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00027 号	33,810.00	商务金融用地	出让	187,362.70
26	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00028 号	35,190.00	商务金融用地	出让	195,284.27
27	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00025 号	12,000.00	城镇住宅用地	出让	68,804.80
28	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006018GB00026 号	24,900.00	其他商服用地	出让	135,778.75
29	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006003GB00042 号	16,600.00	其他商服用地	出让	92,238.98
30	宜市夷陵国用（2015） 第 420506006003GB00041 号	3,400.00	城镇住宅用地	出让	22,127.95
31	宜市国用（2015） 第 420504003002GB00054 号	25,000.00	其他商服用地	出让	142,903.56
	合计	509,881.00	-	-	2,905,236.01

（5）投资性房地产

截至2014年末，发行人的非流动资产合计为14,208.09万元，占总资产的比重为1.70%，其中投资性房地产占非流动资产总额78.52%。

发行人投资性房地产主要为用于出租的房屋建筑物。2014年末发行人投资性房地产账面价值为11,156.65万元，具体明细如下：

2014 年末发行人投资性房地产明细表

序号	权证编号	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否抵押
1	宜市房权证宜昌开发区 字第 0370989 号	综合楼	4,184.58	2,366.20	已抵押
2	宜市房权证西陵区（开） 字第 0371515 号	餐厅娱乐住宿	4,717.41	2,440.41	已抵押
3	宜市国用（2013） 第 100203017 号	机关团体用地	10,344.07	3,716.84	已抵押
4	宜市国用（2013） 第 100203063 号	住宿餐饮用地	2,998.70	2,633.20	已抵押
合计				11,156.65	--

其中，发行人投资性房地产内“宜市国用（2013）第100203017号”土地使用权为非经营性资产，扣除上述公益性资产后，发行人有效净资产为635,312.52万元。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产占总资产的比重较大，资产质量较高。

2、负债结构分析

2012-2014年末，发行人负债总额分别为2,262.94万元、24,007.57万元和195,774.72万元。2013年末负债总额较2012年增加21,744.63 万元，主要是由于发行人自2013年起营业模式逐渐步入正轨，在进行工程代建方面加大投入的同时也适当增加了经营性负债；2014年末负债总额较2013年增加171,767.15万元，主要是由于发行人承建了较多基础设施建设项目，并通过多种融资方式加大投资，从而使得短期借款、长期借款、其他应付款以及其他非流动负债大幅增加，进而导致负债总额增幅较大。

负债结构方面，发行人负债以非流动负债为主，截至2014年末，非流动负债占负债总额的比重为63.46%，主要包括长期借款及其他非流动负债；发行人流动负债占负债比重为36.54%，主要由短期借款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2014年末，发行人短期借款余额为20,000万元，占负债总额比例为10.22%，全部为从中信银行股份有限公司宜昌分行的借款。

（2）应交税费

2012-2014年末，发行人应交税费分别为2,262.94万元、4,387.16万元和5,097.54万元，分别占负债总额的比例为100%、18.27%及2.60%。发行人应交税费主要是应交企业所得税，截至2014年末，应交企业所得税余额为4,806.05万元，占应交税费总额的94.27%。

（3）其他应付款

发行人其他应付款主要是发行人为开展业务而向宜昌高新区财政局及国有企业拆借的往来款。2013年至2014年末，发行人其他应付款分别为7,420.41万元和40,664.60万元，分别占负债总额的比例为30.91%及20.77%。2014年末发行人其他应付款较2013年大幅增加，主要是发行人为开展基础设施项目代建，向政府相关部门及国有企业拆借的往来款增加所导致。截至2014年末，发行人金额较大的其他应付款明细如下：

2014 年末其他应付款中余额前五名情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	性质或内容
宜昌市城市建设投资开发有限公司	14,891.00	往来款
宜昌高新区财政局	10,865.35	往来款
宜昌市房地产投资开发有限公司	5,000.00	往来款
宜昌市东山建设发展总公司	3,900.00	往来款
葛洲坝集团第一工程公司	1,463.11	往来款
合计	36,119.46	--

（4）一年内到期的非流动负债

截至2014年末，发行人一年内到期的非流动负债为5,000.00万元，占发行人负债总额的比重为2.55%。主要构成是1年内到期的长期借款，借款银行为中国工商银行股份有限公司三峡东山支行和湖北三峡农村商业银行股份有限公司。

2014 年 末 金 额 1 年 内 到 期 的 长 期 借 款 明 细 表

单位：万元

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率（%）	本币金额
中国工商银行股份有限公司三峡东山支行	2014/6/12	2019/6/11	人民币	基准利率 上浮 20%	1,000.00
湖北三峡农村商业银行股份有限公司	2013/5/5	2016/5/5	人民币	基准利率 上浮 20%	4,000.00
合计	--	--	--	--	5,000.00

（5）长期借款

随着发行人项目投资规模的增长以及对资金需求的增加，其长期借款规模也不断上升。截至2014年末，发行人长期借款规模为42,000.00万元，贷款银行为中国工商银行股份有限公司三峡东山支行和湖北三峡农村商业银行股份有限公司。

2014 年 末 长 期 借 款 明 细 表

单位：万元

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率（%）	本币金额
中国工商银行股份有限公司三峡东山支行	2014/6/12	2019/6/11	人民币	基准利率 上浮 20%	35,000.00
湖北三峡农村商业银行股份有限公司	2013/5/5	2016/5/5	人民币	基准利率 上浮 20%	7,000.00
合计	--	--	--	--	42,000.00

（6）其他非流动负债

截至2014年末，发行人其他非流动负债余额为82,229万元，全部为从宜昌高新区土地储备中心的资金拆借款。由于借款期限较长，故将其计入其他非流动负债。

3、所有者权益结构

2012-2014 年 发 行 人 权 益 情 况 表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	50,000.00	7.83%	50,000.00	8.13%	50,000.00	8.49%
资金公积	534,610.66	83.66%	534,610.66	86.93%	534,610.66	90.71%
盈余公积	5,451.87	0.85%	3,039.88	0.49%	472.75	0.08%
未分配利润	48,966.83	7.66%	27,358.97	4.45%	4,254.75	0.72%
所有者权益合计	639,029.36	100.00%	615,009.51	100.00%	589,338.16	100.00%

2014年末发行人资本公积534,610.66万元，系根据宜昌高新区管委会《关于明确向宜昌高新投资开发有限公司追加投资的通知》（宜开管发〔2012〕128号），由宜昌高新区管委会将部分土地及房地产划拨给公司作为资本公积金。

（二）营运能力分析

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	0.86	2.04	1.00
存货周转率	0.08	0.10	0.03
总资产周转率	0.07	0.10	0.04

2012-2014年，发行人的应收账款周转率分别为1.00、2.04和0.86。2013年发行人收回了部分应收政府及相关部门的代建工程款，因此2013年应收账款周转率较高。

2012-2014年，发行人的存货周转率分别为0.03、0.10和0.08，系由发行人存货主要为土地使用权，其规模较大且周转速率较低，符合行业一般特征。

2012-2014年，发行人的总资产周转率分别为0.04、0.10和0.07。发行人作为宜昌高新区基础设施建设主体，总资产规模较大，总资产周转率整体处于较低水平。2013年总资产周转率上升主要系当年营业收入较2012年度有所增加；2014年总资产周转率下降主要系总资产较2013年增加195,787.00万元。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

（三）盈利能力分析

发行人 2012-2014 年主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	53,547.41	61,608.96	21,750.59
营业成本	46,653.61	53,618.33	14,700.59
营业外收入	20,000.00	20,056.87	-
利润总额	25,493.12	27,542.85	6,303.34
净利润	24,119.84	25,671.35	4,727.50
毛利率	12.87%	12.97%	32.41%
净资产收益率	3.85%	4.26%	0.80%

发行人2012-2014年营业收入分别为21,750.59万元、61,608.96万元和53,547.41万元，复合增长率为56.90%。发行人2013年营业收入较2012年增幅较大，主要是由于发行人2013年运营步入正轨，开始逐渐承接政府的各种基建项目，导致收入增加。发行人2012-2014年毛利率分别为32.41%、12.97%和12.87%；净资产收益率分别为0.80%、4.26%和3.85%，盈利能力较强。

发行人2012年、2013年和2014年的净利润分别为4,727.50万元、25,671.35万元和24,119.84万元。2013年的净利润较2012年增加了443.02%，一方面，由于发行人2013年开始承接政府基建项目，导致收入及利润增加；另一方面，发行人2013年及2014年分别获得大量政府专项补贴收入，进而使得公司利润规模较为稳定。

2012-2014 年营业收入情况表

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	53,327.74	99.59%	61,499.12	99.82%	-	-
租赁收入	219.67	0.41%	109.84	0.18%	-	-
房产转让	-	-	-	-	21,750.59	100.00%
合计	53,547.41	100.00%	61,608.96	100.00%	21,750.59	100.00%

1、营业收入

发行人的营业收入主要包括工程建设收入、租赁收入及房屋销售收入。2012年发行人的收入主要为销售房产给宜昌市东山实业开发公

司产生的收入；2013年及2014年，发行人的营业收入主要为宜昌高新区基础设施建设的代建收入及房屋租赁收入。

2、营业外收入

发行人的营业外收入主要系政府补助收入，明细如下表所示：

2012-2014 年营业外收入情况表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
政府补助收入	20,000.00	20,056.87	-
合计	20,000.00	20,056.87	-

2013年至2014年发行人获得的政府补助收入分别为20,056.87万元和20,000.00万元，分别占发行人总收入的24.56%和27.19%，未超过总收入30%，符合发改办财金〔2010〕2881号等文件关于发行人近三年营业收入、补贴收入结构满足偿债资金70%以上来源于公司自身收益的规定。

2012-2014年发行人的净资产收益率分别为0.80%、4.26%和3.85%，符合行业特征。未来随着发行人业务规模的快速增长以及相关代建项目的及时结算，发行人净资产收益率将继续维持在健康水平。

总体来看，发行人主营业务突出，具备较强的盈利能力。未来随着宜昌高新区城市基础设施建设的加快，发行人的盈利能力将迅速提升，各项盈利指标均呈现良好的发展势头。本期债券募集资金项目按部就班地建设完成并运营后，公司的盈利能力还将进一步提升，对其按时偿还本期债券的本息起到了强而有利的保障作用。

（四）偿债能力分析

发行人 2012-2014 年主要偿债能力数据及指标表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
流动资产	820,595.99	627,563.30	581,648.60

流动负债	71,545.72	13,007.57	2,262.94
流动比率	11.47	48.25	257.03
速动比率	3.14	8.18	31.71
资产负债率	23.45%	3.76%	0.38%

从短期偿债指标来看，发行人近三年的流动比率为257.03、48.25、11.47，速动比率为31.71、8.18、3.14，流动比率和速动比率均处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。报告期内流动比率下降主要原因是：第一，公司业务量的扩大、业务范围的扩张以及其他应付款往来款的增加；第二，部分长期借款随着到期日的陆续到来，导致一年内到期的非流动负债增加；第三，2014年末短期借款余额增加人民币20,000万元。

从长期偿债指标来看，发行人2012-2014年的资产负债率分别为0.38%，3.76%和23.45%。发行人资产负债率常年维持在较低水平，对债权人利益的保护程度很高。未来随着政府对发行人支持力度的继续扩大、发行人业务能力的不断提升以及募投项目的经济效益逐步实现后，发行人的资产负债率将会继续保持在较低水平。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（五）现金流量分析

发行人 2012-2014 年主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流入量	140,070.01	72,084.10	17.01
经营活动产生的现金流量净额	-22,800.69	-47,383.15	17.01
投资活动产生的现金流量净额	-3,043.98	-1,765.87	-
筹资活动产生的现金流量净额	48,756.55	11,524.20	50,000.00
现金及现金等价物净增加额	22,911.88	-37,624.83	50,017.01

2012-2014年，发行人的经营活动现金流量净额分别为17.01万元、-47,383.15万元和-22,800.69万元。2013年及2014年经营活动现金流为

负，主要是由于发行人基础设施项目代建业务规模持续增加，发行人为支付工程成本形成的现金流出大于当期结算项目产生的现金流入。未来随着发行人基础设施代建项目的陆续结算，发行人将实现稳定的经营性现金流入。

2013-2014年，发行人的投资活动现金流量净额分别为-1,765.87万元和-3,043.98万元。2013年投资活动现金流为-1,765.87万元，主要为购买投资性房地产所支付的款项；2014年投资活动现金流为-3,043.98万元，主要为公司投资湖北三峡农村商业银行股份有限公司所支付的款项。上述投资回收期限较长，短期内公司投资活动现金流净额为负数。

2012-2014年，发行人的筹资活动现金流量净额分别为50,000.00万元，11,524.20万元和48,756.55万元。2012年筹资活动现金流净额50,000万元全部为出资人注资款；2014年较2013年筹资活动现金流增加37,232.35万元，主要由于2014年新增了较大金额的银行借款。发行人具有较强的筹资能力，为公司的日常经营活动提供了充足的现金流支持，为本期债券的按期偿付提供了重要保障。未来随着发行人基础设施代建项目的陆续完工与结算，发行人经营性现金流将逐步取代筹资活动产生的现金流作为发行人的主要现金流入方式。

第六条 本期债券的偿付风险及对策措施

一、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

发行人与湖北银行股份有限公司宜昌分行（以下简称“监管银行”）签订了《2015年宜昌高新投资开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》，根据《偿债账户监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付

做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）

等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，湖北银行股份有限公司宜昌分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（四）债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- 2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、决定变更债权代理人；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 6、修改《债券持有人会议规则》；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

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

- 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；
- 2、在本期债券付息日或兑付日，如果发行人未按时足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散或申请破产；

4、发行人、单独或合并持有本期未兑付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人的明确议案的；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的。

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券的按时还本付息奠定了基础

发行人作为宜昌高新区重要的城市基础设施建设主体，在宜昌高新区城市基础设施建设领域具有重要地位，在发展过程中获得了高新区管委会多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。2012-2014 年发行分别实现营业收入 21,750.59 万元、61,608.96 万元和 53,547.41 万元；分别实现净利润 4,727.50 万元、25,671.35 万元和 24,119.84 万元，三年平均实现净利润 18,172.90 万元，盈利能力良好，足以支付本期债券一年的利息。

（二）募投项目完工后具有良好的经济效益及可期的现金流入

本期债券募集资金将全部用于宜昌高新区棚户区分区改造工程项目，募投项目的收入主要来源于居民住宅、配套商铺及停车位的销售。预计项目建成后将实现住宅补差销售 292,346.12 万元，配套商铺补差销售收入 75,939.52 万元，车库销售收入 94,524.00 万元，总销售收入为 462,809.64 万元，销售收入足以涵盖项目投资成本及本期债券本息，具有良好的经济效益及现金流入。

（三）与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行

人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（四）发行人拥有较多的可变现经营性资产

发行人可变现的经营性资产主要为土地。截至 2014 年末，发行人存货中共有土地 2,905,236.01 平方米，账面价值 509,881 万元。若发生紧急情况，发行人可抵押优质土地获得银行贷款，以保证本期债券的本息按期足额偿付。

（五）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

（六）完善的偿债机制安排

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，发行人设计了提前偿还条款，在债券存续期的后 5 年每年按照债券发行总额 20%比例偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请湖北银行股份有限公司宜昌分行任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理人协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。发行人同时聘请湖北银行股份有限公司宜昌分行作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

第七条 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站对外公布。

第八条 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人出具了《关于近三年无违法和重大违规行为的说明》。该说明中指出,经发行人自查,最近三年发行人不存在违法和重大违规行为。

第九条 募集资金的运用

本期债券募集资金为200,000万元人民币，拟全部用于宜昌高新区棚户区改造工程项目，该项目使用募集资金总额占项目总投资63.09%。投资项目具体情况如下：

一、项目建设主体

该项目建设主体为宜昌高新投资开发有限公司。

二、项目批复

该项目的审批情况如下：

宜昌高新区棚户区改造工程项目获批文件

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
1	《宜昌高新区经济发展局关于宜昌高新区棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宜开经 (2015) 96 号	宜昌高新区 经济发展局	2015 年 4 月 10 日
2	《关于宜昌高新区棚户区改造工程项目节能评估报告书的审查意见》	宜开经 (2015) 95 号	宜昌高新区 经济发展局	2015 年 3 月 27 日
3	《关于<宜昌高新区棚户区改造工程项目社会稳定风险评估报告>申请审批的回复》	宜高综治办 (2015) 7 号	宜昌高新区社 会管理综合治 理委员会办公 室	2015 年 3 月 25 日
4	《关于宜昌高新区棚户区改造工程项目环境影响报告书的批复》	宜高环审 (2015) 8 号	宜昌市环保局 高新区分局	2015 年 3 月 19 日
5	建设用地规划许可证	宜高规用地(2015) 062/063/064/065 号	宜昌高新区 规划局	2015 年 3 月 20 日
6	《关于宜昌高新区棚户区改造工程项目用地预审意见》	宜高土资预审文(2015) 4 号	宜昌高新区 国土资源局	2015 年 3 月 17 日
7	建设项目选址意见书	宜高规选址(2015) 056/057/058/059 号	宜昌高新区 规划局	2015 年 2 月 27 日

三、项目建设内容

该项目在性质上属于保障性住房中的棚户区改造项目。项目计划新建住房8,096套，全部为棚户区改造保障性住房。根据湖北省住房和城乡建设厅出具的《关于宜昌市学院街片区等82个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省2013-2017年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2014〕315号）及《关于宜昌市20个棚户区改造项目纳入2015年度棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2015〕128号），本项目已经纳入湖北省棚户区改造计划。

项目建设地块包括梅花村二期地块、土门村地块、515生活小区地块和太保场村地块，建设开发内容包括92栋22层高层住宅。项目规划用地面积477,625.87平方米，总建筑面积1,245,125.79平方米。其中，住宅面积943,052平方米，公建面积6,287.01平方米，商业配套面积122,483.10平方米，地下车库建筑面积173,303.68平方米。各地块建设内容如下所示：

1、梅花村二期棚户区改造工程项目建设内容包括22层住宅楼8栋，总建筑面积91,520平方米，新建住房704套，其中住宅面积70,400平方米，公建面积469.33平方米，商业配套面积9,386.67平方米，地下车库建筑面积11,264平方米；

2、土门村棚户区改造工程项目建设内容包括22层住宅楼27栋，总建筑面积393,204.24平方米，新建住房2,376套，其中住宅面积293,436平方米，公建面积1,956.24平方米，商业配套面积39,124.80平方米，地下车库建筑面积58,687.20平方米；

3、515生活小区棚户区改造工程项目建设内容包括22层住宅楼24栋，总建筑面积321,645.87平方米，新建住房2,112套，其中住宅面积244,288平方米，公建面积1,628.59平方米，商业配套面积29,314.56平方米，地下车库建筑面积46,414.72平方米；

4、太保场村棚户区改造工程项目建设内容包括22层住宅楼33栋，总建筑面积438,755.68平方米，新建住房2,904套，其中住宅面积

334,928平方米，公建面积2,232.85平方米，商业配套面积44,657.07平方米，地下车库建筑面积56,937.76平方米。

四、项目投资规模

本项目建设投资估算为317,027.34万元，其中建安工程投资249,655.55万元，其他费用17,406.80万元，预备费21,364.99万元，建设期利息28,600万元。其中：

梅花村二期棚户区改造工程项目建安工程费用18,482.40万元，其他费用1,651.21万元，基本预备费1,610.69万元，总投资21,744.30万元；

土门村棚户区改造工程项目建安工程费用79,119.14万元，其他费用5,321.03万元，基本预备费6,755.21万元，总投资91,195.38万元；

515生活小区棚户区改造工程项目建安工程费用63,701.77万元，其他费用4,688.75万元，基本预备费5,471.24万元，总投资73,861.76万元；

太保场棚户区改造工程项目建安工程费用88,352.24万元，其他费用5,745.81万元，基本预备费7,527.84万元，总投资101,625.89万元。

五、项目建设进度

该项目已于2015年正式启动。截至2015年8月末，项目工程施工推进正常，已完成项目总工程进度的14.95%。

六、项目建设的必要性和意义

项目建设有利于保障棚户区居民等中低收入群体利益，构建和谐社会。项目建设是改善居民居住条件、提高居民生活质量的需要；同时也有利于缓解城市内部二元矛盾、提升城市综合承载能力；有利于促进宜昌高新区房地产市场良性发展，带动相关产业发展。

七、项目经济效益分析

项目住宅销售面积为943,052平方米，地下车库销售个数为7,877个，配套商铺销售面积为122,483.09平方米。住宅补差销售价格为3,100元/平方米，配套商铺补差销售价格为6,200元/平方米，车库销售

价格为12万元/个，项目总销售收入为462,809.64万元。各项收入具体情况如下表所示：

宜昌高新区棚户区改造工程项目现金流预测表

序号	项目	面积、车位	预计销售价格	销售收入（万元）
1	住宅	943,052 平方米	3,100 元/平方米	292,346.12
2	配套商铺	122,483.09 平方米	6,200 元/平方米	75,939.52
3	车库	7,877 个	12 万元/个	94,524.00
合计				462,809.64

八、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

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，用于投资项目的比例不超过项目总投资的70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。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。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金投资项目顺利实施。

第十条 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，发行人运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

第十一条 有关当事人

一、发行人：宜昌高新投资开发有限公司

法定代表人：黄智华

联系人：姜晶、肖宇宁、汪艳妮

联系地址：宜昌市高新区发展大道 55 号

电话：0717-6623830

传真：0717-6623870

邮政编码：443000

二、承销团

（一）主承销商

1、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：李辉雨、刘斌、马泽星、周辰

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

（二）副主承销商

1、平安证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

法定代表人：谢永林

联系人：瞿珊

联系地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 5B

邮政编码：100033

联系电话：010-66299517

传真：010-66299589

（三）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、袁姣珑

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、6141

传真：020-87553574

邮政编码：510075

2、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋
第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、
19、20、21、22、23 单元

法定代表人：胡长生

联系人：郭佳文

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国家大厦 15 层

联系电话：010-63222723

传真：010-63222809

邮政编码：100032

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

首席合伙人：王全洲

联系人：高直、孙祥宜

联系地址：北京西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2201 室

电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：张雪宜、李叶

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号 14F

电话：021-63504375

传真：021-63610539

邮政编码：200001

六、发行人律师：北京市衡基律师事务所

住所：北京市朝阳区秀水街 1 号建外外交公寓 7 号楼 1-103

负责人：贺正生

联系人：方超

联系地址：北京市朝阳区秀水街 1 号建外外交公寓 7 号楼 1-103

电话：010-65889108

传真：010-65889150

邮政编码：100600

七、债权代理人、偿债账户监管银行：湖北银行股份有限公司宜昌分行

住所：湖北省宜昌市西陵区珍珠路 109 号

负责人：何青平

联系人：潘学东

联系地址：湖北省宜昌市高新区发展大道 9 号

电话：0717-6333181

传真：0717-6333181

邮政编码：443000

八、募集资金使用专项账户监管银行：湖北银行股份有限公司宜昌分行

住所：湖北省宜昌市西陵区珍珠路 109 号

负责人：何青平

联系人：潘学东

联系地址：湖北省宜昌市高新区发展大道 9 号

电话：0717-6333181

传真：0717-6333181

邮政编码：443000

第十二条 备查文件目录

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人 2012 年—2014 年经审计的财务报告和审计报告；
- （五）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）北京市衡基律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《宜昌高新投资开发有限公司公司债权代理人协议》；
- （八）《宜昌高新投资开发有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；
- （九）《宜昌高新投资开发有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》；
- （十）《宜昌高新投资开发有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》。

（本页无正文，为《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）



发行人：宜昌高新投资开发有限公司

2016 年 1 月 12 日

（本页无正文，为《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

上市推荐人：东方花旗证券有限公司

2016 年 1 月 12 日

