

2015 年宜昌高新投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

宜昌高新投资开发有限公司

主承销商



东方花旗证券有限公司

2015 年 12 月

重要声明

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

四、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2015 年

宜昌高新投资开发有限公司公司债券债权人协议》、《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（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（简称“15 宜昌高投债”）。

（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，即自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。

（五）**债券利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券

面值所应获利息进行支付；分次还本，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的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。

（七）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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人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。

（八）发行对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；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）。

（九）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，发行人的主体信用级别为 AA 级，本期债券的信用级别为 AA 级。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付办法	16
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	25
第十条 发行人财务情况	41
第十一条 已发行尚未兑付的债券	57
第十二条 募集资金用途	58
第十三条 偿债保障措施	63
第十四条 风险与对策	69
第十五条 信用评级	75
第十六条 法律意见	77
第十七条 其他应说明的事项	79
第十八条 备查文件	80

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	指	宜昌高新投资开发有限公司
宜昌高新区	指	宜昌高新技术产业开发区
监管银行、债权代理人	指	湖北银行股份有限公司宜昌分行
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 20 亿元的 2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券，简称“15 宜昌高投债”
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 年宜昌高新投资开发有限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 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发展改革委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指	东方花旗证券有限公司
债券持有人会议规则	指	《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》
债权代理人协议	指	《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券债权代理人协议》
募集资金账户监管协议	指	《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券之

		偿债账户监管协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	北京市衡基律师事务所
《法律意见书》	指	北京市衡基律师事务所出具的《关于宜昌高新投资开发有限公司 2015 年公开发行公司债券之法律意见书》
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》
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	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指	人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2738 号文件核准公开发行。

宜昌市人民政府于 2015 年 9 月 2 日通过《关于同意宜昌高新投资开发有限公司申请发行公司债券的报告》（宜昌政文〔2015〕56 号）文件，同意发行人批准申请发行本期债券。

宜昌市国有资产监督管理委员会于 2015 年 8 月 19 日通过《关于对宜昌高新投资开发有限公司公开发行公司债券的批复》（宜市国资产权〔2015〕30 号）文件，批准申请发行本期债券。

发行人已于 2015 年 8 月 18 日召开董事会，审议通过了关于本期债券申请发行的决议，并同意在债券发行完成后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：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

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

联系电话：0717-6623830

传真：0717-6623870

邮政编码：443000

二、承销团

（一）主承销商：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：马骥

联系人：苏鹏、杨振斌、丁凝、王成钢、顾媛媛、马泽星、罗渝

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：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

联系电话：010-66299517

传真：010-66299589

邮政编码：100033

（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、债券托管人

（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：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

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 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：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

法定代表人：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

联系电话：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、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

第三条 发行概要

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（简称“15 宜昌高投债”）。

三、**发行总额：**人民币 20 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年期，附设提前还本条款，即自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、**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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、**发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；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)。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的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、发行价格：本期债券面值人民币 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。

十一、发行期限：本期债券簿记建档日为 2015 年 12 月 14 日。发行期限为 2015 年 12 月 15 日至 2015 年 12 月 16 日的 2 个工作日。

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

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：本期债券计息期限为自 2015 年 12 月 15 日至 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）为上一个计息年度的付息日。

十六、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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为东方花旗证券有限公司，副主承销商为平安证券有限责任公司，分销商为广发证券股份有限公司和中国中投证券有限责任公司。

二十、债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司宜昌分行。

二十一、债券评级：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** 级，本期债券的信用级别为 **AA** 级。

二十二、增信措施：无

二十三、流动性安排：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 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2015 年宜昌高新投资开发有限公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所协议发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份

证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意湖北银行股份有限公司宜昌分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理人协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受此类债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2016 年至 2022 年每年的 12 月 15 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第 3 年即 2018 年起至 2022 年，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，到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，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：宜昌高新投资开发有限公司

成立日期：2012 年 8 月 16 日

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：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、出资人情况

截至本募集说明书签署日，宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 出资份额，宜昌市人民政府为发行人实际控制人。

四、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构及《宜昌高新投资开发有限公司章程》。根据《公司章程》规定，公司不设立股东会，设董事会、监事会和经营管理层。

（一）公司治理

1、董事会

董事会为最高权力机构，每届任期 3 年。董事会成员 3 名，其中 1 名董事会成员由公司职工（代表）大会民主选举产生。董事会设董事长 1 名，董事长由出资人在董事会成员中指定。董事会职权如下：

（1）审定公司的发展规划、投资方案，年度生产经营计划，制订和批准公司的年度财务预、决算方案和利润分配方案及弥补亏损方案；

（2）制订公司增减注册资本方案；

（3）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（4）决定公司的基本管理制度；

（5）聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、总工程师、总经济师、总会计师等高级管理人员，并决定其报酬事项；

（6）制订公司章程修改方案；

（7）董事会认为有必要决定的公司重大业务和行政事项。

2、监事会

公司设监事会，监事会成员 3 名，其中 2 名监事会成员由出资人委派，1 名监事会成员由公司职工（代表）大会民主选举产生。监事会设监事会主席 1 名，监事会主席由出资人在监事会成员中指定；董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

（3）当董事和总经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；

（4）监事列席董事会会议。

3、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 1 名。在公司总经理不能到任时，由公司法定代表人兼任。公司总经理、副总经理均由董事会聘任，总经理每届任期 3 年，可连聘连任。总经理职权如下：

（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、三总师等高级管理人员；

（7）聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司管理人员；

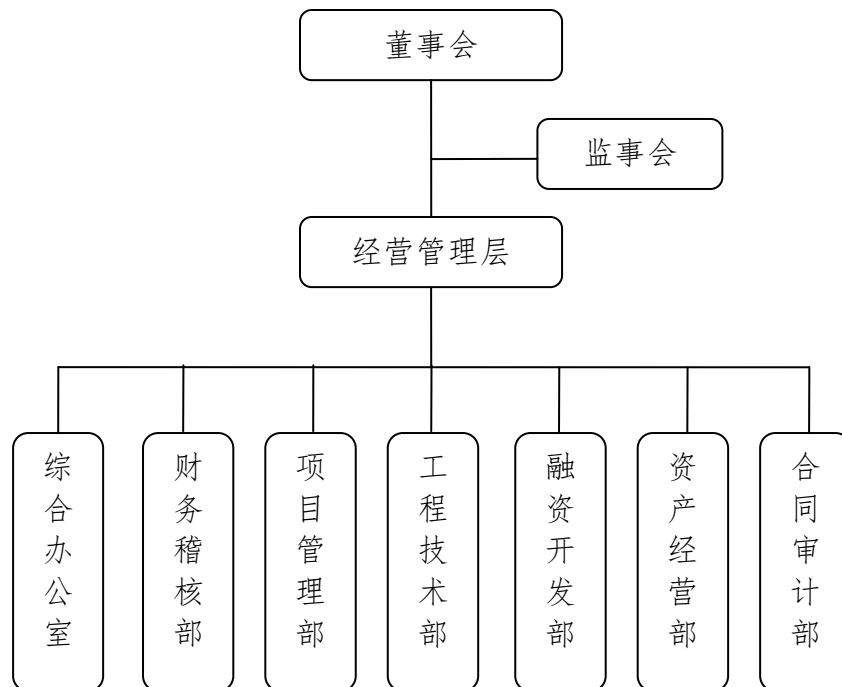
（8）董事会授予的其他职权；

(9) 总经理列席董事会会议；

(10) 副总经理协助总经理工作，总经理因故不能履行职责时，由其指定的副总经理代行总经理职责。

(二) 组织结构

宜昌高新投资开发有限公司下设工程技术部、项目管理部、融资开发部、合同审计部、财务稽核部、资产经营部、综合办公室等职能部门，各部门职责明确、运转良好。截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：



五、发行人子公司情况

截至本募集说明书签署日，发行人无子公司，且发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 董事会成员

黄智华，男，1966 年 1 月生，本科学历。曾任当阳市坝陵办事处经委副主任、团委书记、经委主任，当阳市坝陵办事处行政副主任，

当阳市政府办公室综合科科长，当阳市玉泉办事处党委副书记、行政主任，当阳市玉泉办事处党委书记、人大联络处主任，当阳市委常委、市政府副市长、常务副市长。现任宜昌高新投资开发有限公司董事长、宜昌高新产业投资控股集团董事长。

姜晶，男，1963 年 3 月出生，大专学历。曾任葛洲坝集团第一工程公司施工调度技术员，宜都市勘测队队长，宜都市土地管理局副局长，宜都市政府办副主任，宜都市建设局副局长、局长，宜都市国土资源局党组副书记、局长，宜都市国土资源局党组书记、局长、宜都市国通公司总经理。现任宜昌高新投资开发有限公司董事、宜昌高新投资开发有限公司总经理、宜昌东山建设发展总公司总经理。

宋占家，男，1966 年 1 月出生，硕士学历。现任宜昌高新投资开发有限公司职工董事、副总经理。

（二）监事会成员

周蕾，女，1975 年 8 月出生，本科学历。曾任宜昌市三峡坝区工委科员，宜昌市国资办统计评价科科长，宜昌市国资委业绩考核与统计评价科副科长。现任宜昌高新投资开发有限公司监事会主席、宜昌市国资委业绩考核科科长。

罗志刚，男，1965 年 4 月出生，函授本科学历。曾任宜昌市国资局办公室副主任，宜昌市国资委监事会工作科科长（副科级），宜昌市国资委监事会工作科副主任科员，宜昌市国资委企业改革科副科长。现任宜昌高新投资开发有限公司监事、宜昌市国资委企业改革科主任科员。

章石，男，1971 年 9 月出生，本科学历。曾任宜昌开发区建设局科员，宜昌东山建设发展总公司副总经理兼总工程师，宜昌高新区白洋园区建设管理办公室建设管理部部长。现任宜昌高新投资开发有限

公司监事、宜昌高新投资开发有限公司工程总监。

（三）高级管理人员

姜晶，发行人总经理，参见董事介绍。

宋占家，发行人副总经理，参见董事介绍。

周琳，发行人财务总监，女，1972 年 3 月出生，本科学历。曾任宜昌东山开发区管委会财政局出纳、会计，宜昌开发区后勤服务部会计，宜昌开发区财政局预算科副科长、党支部书记，宜昌开发区财政局副局长，宜昌高新区财政局副局长，宜昌高新区总工会经费审查委员会主任。现任宜昌高新投资开发有限公司财务总监。

章石，发行人工程总监，参见监事介绍。

第九条 发行人业务情况

发行人是宜昌高新技术产业开发区重要的国有资产运营主体及城市基础设施和保障房建设主体，发行人的业务情况与地方经济、财政情况等宏观经济环境息息相关。

一、发行人的经营环境

（一）宜昌市经济概况

宜昌市为湖北省域副中心城市和第二大城市，位于湖北西部，长江三峡西陵峡东口，东接武汉、西接重庆，是长江上、中游分界地。作为重庆和武汉之间重要的区域性中心，宜昌市是进入中国西部的重要入口和国家西部大开发的东门，处于承东启西的战略地位，也是三峡大坝和葛洲坝水利枢纽所在地，自古被称为“川鄂咽喉，西南门户”，具有十分重要的交通、军事地位。

宜昌市共辖五县（远安县、兴山县、秭归县、长阳土家族自治县、五峰土家族自治县），三个县级市（当阳市、宜都市、枝江市），五区（夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区）。总人口 410 万，其中城市人口 123 万。总面积 2.1 万平方公里。

近年来，宜昌市 GDP 增速居湖北省第一，综合实力位居全省第二。做为湖北的“省域副中心”城市和第二大经济体，宜昌市是中部地区唯一一个常住人口大于户籍人口的非省会城市。宜昌市是世界水电之都，中国动力心脏，巴楚文化发源地，湖北省唯一一座全国文明城市。

2014 年，宜昌市实现地区生产总值（GDP）3,132.21 亿元，同比增长 9.80%。地方公共财政预算收入 271.51 亿元，增长 31.60%；固定资产投资 2,471.04 亿元，增长 22.10%；社会消费品零售总额 964.53 亿元，增长 13.30%；外贸进出口 26.97 亿美元，增长 14.80%；

城镇常住居民人均可支配收入 25,025 元，增长 9.6%；农村常住居民人均可支配收入 11,837 元，增长 13.20%。

2012-2014 年宜昌市主要经济指标

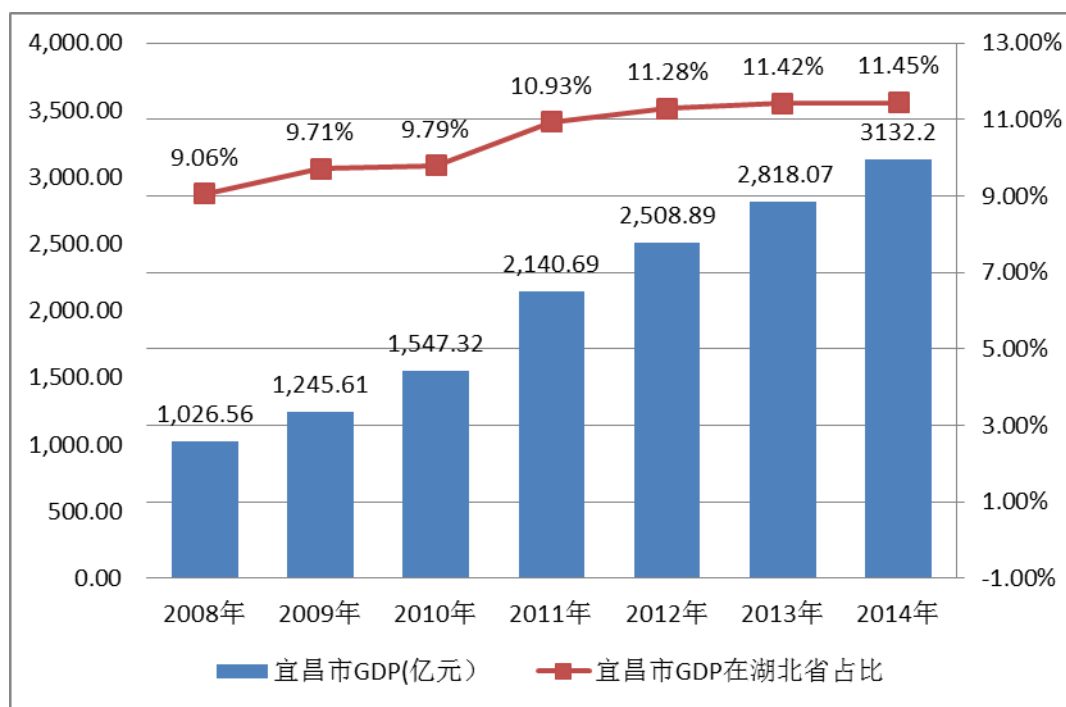
单位：亿元

主要指标	2014 年		2013 年		2012 年	
	数值	增速%	数值	增速%	数值	增速%
地区生产总值	3,132.21	9.80%	2,818.07	11.50%	2,508.89	12.60%
公共预算收入	271.51	31.60%	206.31	34.60%	153.25	34.50%
规模以上工业增加值	1,563.29	11.20%	1,405.84	13.70%	1,298.90	16.70%
全社会固定资产投资	2,471.04	22.10%	2,106.96	30.00%	1,620.98	36.20%

数据来源：2012~2014年宜昌市国民经济和社会发展统计公报

宜昌市 GDP 连年增长，呈现出强劲的发展态势，占湖北省全省 GDP 的比重由 2008 年的 9.06% 稳步上升到 2014 年的 11.45%，宜昌市作为湖北省域副中心城市和第二大经济体的地位日益显著。

2008-2014 年宜昌市 GDP 及其在省内占比图



数据来源：wind资讯

上述数据显示，宜昌市各项经济指标在近年来都呈现出又好又快的发展态势，增幅高于全省乃至全国，主要指标占全省比重连年

提高。未来随着城市规模的不断扩大，经济建设的进一步提升，宜昌市的经济发展状况将对整个湖北省经济和社会的发展产生重要影响。

（二）宜昌高新区经济概况

宜昌高新区成立于 1988 年 9 月，1992 年被批准为省级经济技术开发区，1999 年被批准为省级高新技术产业开发区。2010 年经国务院批准，宜昌高新区升级为国家高新技术产业开发区。宜昌高新区是湖北省第一个自费开发区，是湖北省海外高层次人才创新创业基地、国家中西部加工贸易梯度转移重点承接地、国家循环经济试点园区和国家科技兴贸创新基地。现有东山园区、猗亭园区、湖北深圳工业园、白洋工业园、生物产业园、电子信息产业园六大核心园区及部分拓展区，总面积 300 平方公里。

东山园区紧邻宜昌市中心城区，规划面积 11.2 平方公里，有杭州贝因美、武汉人福药业等多家重点企业。现已形成集生物医药、新材料、光机电一体化、轻工及食品等产业于一体的工业园，是宜昌高新技术产业、科研院所和现代服务业的聚集区、自主创新示范区和人才强市的改革实验区。

猗亭园区位于宜昌市猗亭区，面积 25 平方公里。园区拥有全球最大的季戊四醇生产企业宜化集团、全球最大的六偏磷酸钠生产企业兴发集团以及世界首家密法磷酸生产企业三新磷化公司等重点企业，规划到 2015 年实现产值 1000 亿元。

湖北深圳工业园位于宜昌市东郊，规划面积 35 平方公里，是承接珠三角等发达地区产业转移的重要平台和宜昌沿江最核心的工业园区。园区有全国最大的超薄涂镀板生产企业三峡全通公司及全国最重要的多晶硅生产企业南玻多晶硅材料公司等知名企业。园区正

在打造成为集先进装备制造、新能源、汽车和零部件制造、电工电缆、生物科技等产业于一体的特色产业园。规划到 2015 年实现产值 2000 亿元。

白洋工业园地处枝江市境内，规划面积 80 平方公里。其重点发展精细化工、新材料及先进装备制造等产业，是集科研孵化、生产制造、商务服务等功能的现代产业园区。目前已有多项高纯硅材料精细加工项目成功落户园区。规划到“十二五”末，实现工业年产值 1000 亿元；园区全部建成后实现工业产值 5000 亿元以上。

生物产业园位于宜昌市中心城区东部，规划面积 20 平方公里，是集研发、孵化、生产、服务为一体的多功能、生态型生物产业园区。目前，园区已有亚洲最大的活性干酵母研发生产企业安琪集团、国家麻醉药品定点生产企业人福药业公司等入驻。产业园建成后预计工业产值将达到 1000 亿元。

电子产业园位于宜昌中心城区南部，规划面积 5.4 平方公里，重点发展电子、磁电子及金属材料等高新技术产业，是以发展磁电子为主体的战略型新兴高科技产业园。

2014 年宜昌高新区经济继续保持较快发展，完成地区生产总值 550.36 亿元，同比增长 12.72%，其中第二产业增加值为 500.14 亿元，同比增长 10.08%。2014 年，宜昌高新区固定资产投资总额 582 亿元，同比增长 22.27%。

从财政收入上看，2014 年，宜昌高新区可支配财力为 76.79 亿元，同比增长 15.35%，增速较快；其中一般公共预算财政收入为 39.82 亿元，同比增长 12.74%。

宜昌高新区始终位于快速发展的道路上。2015 年宜昌高新区公布《宜昌高新区产业发展规划（2013-2016）》，提出到 2016 年要实

现地区生产总值 1500 亿元，工业总产值 3200 亿元，现代服务业总收入 1300 亿元；到 2020 年，上述主要经济指标在 2016 年的基础上，再增长 50%以上，成为发展规模和质量处于全国先进水平的国家高新区。计划到 2016 年，培育产值过千亿元的企业 1 家，产值过 500 亿元的企业 1-2 家，产值过 100 亿元的企业 4-5 家，产值过 10 亿元的企业 20-30 家，产值过亿元的企业 200 家以上。

综上所述，宜昌高新区作为国家高新技术产业开发区，拥有良好的地理区位和交通优势，具有较强的综合竞争力，对宜昌市及湖北省的经济发展发挥了重要作用。随着中国经济的平稳快速发展，宜昌高新区经济水平和财政收入也将保持持续增长的态势。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，1998-2014 年，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2014 年末，全国城市化率已达 54.77%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时

城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。根据 wind 宏观数据显示，截至 2014 年末城镇固定资产投资完成 502,004.90 亿，较 2013 年增加 15.21%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

2、宜昌市城市基础设施建设行业现状和前景

宜昌市“十二五规划”指出，要全面推进城市升级，大力推进新型城镇化。围绕建设现代化特大城市，进一步完善城市功能，提升城市品位，增强城市辐射带动力。统筹推进新型城镇化建设，引导产业和人口集聚布局，促进城乡协调发展。科学修编和全面落实城市总体规划，构建新型城镇体系；坚持以扩容提质为重点，加快城镇基础设施建设和公共服务体系建设，提升城镇综合承载能力；树立城市品牌理念，构建生态宜居的城市环境，不断提高城市美誉度，推进城市管理转型升级；加大对中心镇、特色镇建设的支持力度，整体提高城镇建设发展水平，统筹城乡发展，加快城乡一体化步伐。

为加快宜昌市的城市化进程，改善投资环境，完善配套基础设施，实现对区域经济发展的有力支持，宜昌市近年来在市政基础设施方面投入了大量的资金。

根据《宜昌市 2015 年政府工作报告》，截至 2014 年末，宜昌市城镇化率达到 55.65%，绿化开工面积 260 万平方米，定植绿化大苗 6.32 万株，生活垃圾无害化处理率 63%，固定资产投资 2,471 亿元，增长 22.1%。

道路桥梁的建设使得宜昌市交通体系日趋完善。2014 年宜昌市开工建设城市道路 121 公里，竣工通车 45 公里，至喜长江大桥工程进度完成 70%，城区快速环网雏形初显；2014 年宜昌市建成一级公路 110 公里，改造二级公路 150 公里，硬化农村公路 900 公里，新增高速公路 204 公里，宜巴高速和保宜高速也建成并通车。城区公交新增 12 条线路，城际公交开通 2 条线路；2014 年宜昌市启动了“一号民生工程”东山大道 BRT 的建设，并于 2015 年 7 月成功建成

通车，极大地缓解了市内交通压力。水运方面，三峡枢纽港区建设处于有序的推进过程中，宜昌长江干支流岸线规范整治业已全面启动，白洋港一期及茅坪港二期也正处于加快建设过程中。

城市建设方面，中央商务区滨江项目、点军生态新城等城市综合体建设正在加快推进；旧城更新的步伐不断加快，环城南路、白沙路等棚户区改造项目已经全面启动；宜昌市规划展览馆及宜昌市博物馆主体结构基本完工，市奥体中心也进入主体施工阶段；磨基山公园一期和东山公园一期建成开放，滨江公园景观亦实现提档升级；城区运河整治主体工程历时三年圆满完成；城区建成区面积达到 152.6 平方公里。村镇建设力度加大，基础设施建设投入 13 亿元。90%的村庄完成环境整治任务，完成清洁能源入户工程 2.5 万户。

未来宜昌市将继续坚持“拓展骨架，完善功能，改善环境”的城市建设总方针，构建区域城镇新体系，打造特大城市新骨架，建设智能畅通新路网，完善城市配套新功能，打造低碳宜居新环境，全力推进省域副中心特大城市建设。加快推进新型城市化，城市化率力争达到 60%，构建“一心一带四廊”的市域城镇空间结构。宜昌市将步入城市化快速发展时期，城市基础设施建设的需求与投入也将随之进入快速增长期。

3、宜昌高新区城市基础设施建设行业现状和前景

宜昌高新区一直致力于加快发展城市基础设施建设，不断提升城市品位和完善城市功能，极大地改变了宜昌高新区的城市风貌。

2015 年宜昌高新区主要围绕市政基础设施、大型公建、园林景观、安置房、房地产开发等五大方面重点推进。将突出骨干路网、安置房及标志性重大公建项目建设。全力推动生态大建、公建大建、绿道大建和棚户大改，计划到年底，使城区建成区面积扩大到 175

平方公里。

未来宜昌高新区将围绕建立高水平的创新创业和产业发展环境这个主题，保持和扩大投资规模，加大园区硬件建设投入。根据“十二五”规划，预计投资 120 亿元用以园区市政基础设施建设和区内公共服务设施建设。具体投资计划如下：

(1) 拟投资 10 亿元用于东山园区市政设施增容改善建设、创新创业平台拓展、产业园区建设和公共服务设施改善。对园区电力、供水、供气系统适时进行增容改造；实施园区道路全面“黑化”工程。兴建创业中心二期、三期工程，到 2015 年前将孵化面积增加到 25 万平方米；启动和续建三所大学科技园工程；建设一批高水平的生产性服务项目、生活服务业项目和社会事业项目；建设一批绿化、美化、亮化工程，提升园区品味，全面提升核心区硬件支撑能力，改善发展环境。

(2) 拟投资 30 亿元用于猗亭园区等拓展园区的市政基础设施和公共服务设施建设。以国内一流水准规划和兴建园区市政基础设施，建设一批水、电、路、气、热项目；高水平的规划建设一批环保项目；对园区道路系统实施加宽、黑化工程；完善多晶硅及光伏产业园、涂镀板材料工业园、湖北深圳工业园、精细化工园等一批产业园区的建设；在园区的商务区，建设一批具有较高水准和较大规模的公共服务和生活服务项目。

(3) 将白洋园区作为“十二五”期间后两年的投资建设重点，投资 40 亿元用于园区基础设施和产业配套设施的建设，建设水电气路等一批工程，为“十二五”及以后高新区的产业发展提供新的载体。

(4) 投资 40 亿元用于生物产业园区园区基础设施和产业配套设

施的建设。完成园区的通平建设，建设水电气路等一批工程。

发行人作为宜昌高新区城市基础设施建设的重要主体，在宜昌高新区城市基础设施建设领域发挥着重要作用，高新区的快速发展及政府长期给予的支持，使得发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

（二）棚户区改造现状及前景

1、我国棚户区改造建设行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。

2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。2015 年 6 月，国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，指出要制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房

1800 万套(其中 2015 年 580 万套),农村危房 1060 万户(其中 2015 年 432 万户),加大棚改配套基础设施建设力度,使城市基础设施更加完备,布局合理、运行安全、服务便捷。

目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成。截至 2014 年底,全国共改造各类棚户区住房 2080 万套、农村危房 1565 万户,其中 2013-2014 年改造各类棚户区住房 820 万套、农村危房 532 万户。中央财政保障性安居工程支出、新开工建设保障性住房套数逐年增加,保障性住房建设的力度进一步加强,有效改善了困难群众住房条件,缓解了城市内部二元矛盾,提升了城镇综合承载能力,促进了经济增长与社会和谐。

国家“十二五”规划提出,保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费,加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。规划目标是通过新建 3600 万套保障房,到“十二五”期末,使保障房的覆盖面达到 20%。据测算完成 3600 万套保障性安居住房需土地约 14.4 万公顷、资金约 4.93 万亿元,其中,廉租房和公租房需土地 6 万公顷、资金 1.8 万亿元;经适房和限价房需土地 3.27 万公顷、资金 1.75 万亿元;棚户区改造需土地 5.13 万公顷、资金 1.38 万亿元,市场发展潜力巨大。

2、宜昌市棚户区改造建设行业现状及前景

2014 年 7 月,为响应国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25 号)、省住建厅《关于鼓励和引导民间资本参与全省保障性安居工程建设运营的指导意见》(鄂建办〔2014〕61 号)和宜昌市委、市政府《关于推进城区旧城改造的意见》(宜发〔2014〕9 号)等政策的精神,宜昌市政府下发《宜昌市城区棚户区改造实

施方案》，计划 2013 年-2017 年，城区规划实施棚户区改造 81,300 户；按照提出的 5 年内完成棚户区改造总量 75% 的总体目标，到 2017 年完成改造总量不低于 60,975 户。2015 年全市计划实施棚户区改造 42,761 户，其中市本级 27,400 户。

2015 年宜昌市人民政府下发了《关于进一步加快宜昌城区棚户区改造工作的通知》，明确棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，棚户区改造工程的实施，对改善困难群众住房条件、促进经济增长、改善城市面貌，具有重要作用，要进一步加大棚户区改造工作力度。为棚户区改造建设行业提供了有力的政策支持。

3、宜昌高新区棚户区改造建设行业现状及前景

2014 年 9 月，宜昌高新区管委会办公室印发了《宜昌高新区棚改工作实施方案》，提出要用 5 年时间完成棚户区改造 50%-60% 的任务，用 10 年时间完成全部改造任务。其中 2014 年计划拆迁改造 3,767 户，开工建设安置住房 9,630 套，启动 515 生活片区、曾家湾片区棚户区改造项目工作。根据棚户区改造总量要求以及高新区经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，合理确定棚户区改造的规划目标和年度计划，优先安排连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，有计划、有步骤地组织实施棚户区改造建设工作。

2014 年 12 月，宜昌高新区管委会办公室印发了《关于进一步明确棚改工作有关事项的通知》，强调棚户区改造事关全区经济社会发展大局和广大人民群众的根本利益，必须重点部署、重点推进、重点督查。2014 年务必完成棚改目标，使居民居住条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高，并尽快制定 2015 年棚户区改造计划和安置房建设计划。

三、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

发行人作为宜昌高新区城市基础设施重要的建设主体，在宜昌高新区基础设施及保障房建设行业具有垄断地位。发行人以政府部门的规划要求为依据，实施并完成了宜昌高新区多个重大项目建设，为宜昌高新区的经济和社会发展做出了重要贡献。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境

2014 年宜昌高新区经济继续保持较快发展，完成地区生产总值 550.36 亿元，同比增长 12.72%，其中第二产业增加值为 500.14 亿元，同比增长 10.08%。2014 年，宜昌高新区固定资产投资总额 582 亿元，同比增长 22.27%。从财政收入上看，2014 年，宜昌高新区可支配财力为 76.79 亿元，同比增长 15.35%，增速较快；其中一般公共预算财政收入为 39.82 亿元，同比增长 12.74%。

发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境。

2、城市基础设施项目建设经验丰富，投资建设能力强

发行人在城市基础设施投资建设与运营过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短建设周期的高效管理程序。

3、银企合作优势

发行人拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成

立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力得到可靠的保障。

4、高新区管委会对发行人提供了强有力的政策支持

发行人作为宜昌高新区重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了高新区管委会的大力支持。2013 年至 2014 年，发行人分别获得补贴收入 20,000 万元和 20,057 万元。宜昌高新区在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

四、发行人主营业务及发展规划

（一）发行人主营业务

城市基础设施建设是发行人的主营业务。发行人根据政府规划，筹措、融通基础设施建设工程所需的资金，并负责基础设施和重大政府项目的建设。近年来，工程建设收入是发行人营业收入的主要来源。2014 年，发行人实现工程建设收入 53,327.74 万元，占营业收入的 99.59%。

发行人 2012 至 2014 年营业收入构成情况表

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%

数据来源：宜昌高新投资开发有限公司 2012 至 2014 年审计报告

工程建设方面，发行人营业收入主要来自宜昌高新区各个产业园区的基础设施代建项目。截至 2014 年末，发行人重点建设的基础

设施建设项目主要包括生物产业园场平工程、生物产业园区整体基础设施建设工程、东山园区道路绿化工程、东山园区城东大道改造工程、电子信息产业园将军路等道路建设及场平工程、白洋园区市政道路建设及安置房配套工程、白洋园区整体建设项目等。2013 及 2014 年，发行人分别实现基础设施代建收入 61,499.12 万元、53,327.74 万元。

发行人与宜昌高新区管委会签署委托代建协议，约定发行人作为项目代建方，对城市基础设施项目进行投资、融资和施工建设。宜昌高新区管委会将定期按实际完工进度对工程进行结算，同时加成一定比例工程管理费用向发行人支付工程款。其中结算成本由发行人的前期费用、建筑安装工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设管理成本、融资成本、税费和其他费用等投入构成。

综上所述，发行人营业收入主要来源于宜昌高新区基础工程设施建设的代建收入。随着宜昌高新区“十二五”发展规划的稳步实施，发行人的工程代建收入仍将稳定增长。此外，随着发行人承建的保障房项目陆续完工，未来保障房销售收入将成为发行人另一重要的收入来源。

（二）未来经营发展目标

未来发行人将继续依托高新区城市建设和经济发展，以服务宜昌高新区为主线，创新融资开发和项目建设模式，努力开拓经营业务，加快实施资本运作，逐步建立“融资、投资、建设、经营发展”良性循环机制，打造成为三峡城市群内的“规模最大、实力最强”的科技型资本运营公司。具体发展战略如下：

1、以基础设施建设为核心，积极发展自营业务

充分整合内外部资源，壮大资产规模，提高筹融资能力，多渠

道筹集资金；加快推进宜昌高新区园区基础设施建设，完善园区骨架和配套设施；努力争取宜昌高新区范围内的特许经营权，积极开展供水、供气、加油、加汽、广告经营等业务，加快自营业务发展。

2、加强基础设施建设和自营业务，增强公司盈利能力

根据高新区产业项目建设规划，加快完善高新区各产业园区基础设施建设和民生项目建设，为项目落地创造良好环境；加大直接融资力度，积极推广项目融资，扩大融资规模；优化融资结构，用低利率、长期限的银行贷款置换高利率、短期限的银行贷款，形成稳固的银企关系；加快设立创业投资、产业基金等分子公司，积极扶持高新区中小企业发展；加强与央企、省企对接力度，在售配电、园林绿化、基础设施建设、工程质量检测等领域，积极开展合作经营。

3、以资本运作为主，打造核心竞争力

策划设施重点项目，着重围绕产业发展、城市经营开展项目建设，树立公司品牌形象；建立融资大格局，盘活存量资产，利用资本市场融资，扩大直接融资比重，为公司持续发展提供稳定的资金支撑；积极运作大资本，做大股权投资、债券投资、信用担保业务，做强自营业务，打造核心竞争力，实现可持续发展。

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 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）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及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）发行人主要财务数据

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
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）资产负债构成分析

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%	-	-
一年内到期的非流动负债	5,000.00	2.55%	1,000.00	4.17%	-	-
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
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。

三、对外担保情况

截至本募集说明书签署日，发行人存在对外担保情况。被担保人为宜昌高新区土地储备中心，担保金额为 50,000 万元。

四、发行人 2012-2014 年经审计的资产负债表（见附表二）

五、发行人 2012-2014 年经审计的利润表（见附表三）

六、发行人 2012-2014 年经审计的现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书披露日,发行人无已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金用途

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(20 15) 062/063/06 4/065 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(20 15) 056/057/05 8/059 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。

第十三条 偿债保障措施

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。

二、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。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与债券有关的风险

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）与发行人业务相关的风险

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。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

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）与发行人业务相关的风险对策

1、产业政策风险对策

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、经济周期风险对策

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。

2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

（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。

第十五条 信用评级

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 级，本期债券的信用级别为 AA 级，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

二、信用评级报告内容摘要

（一）评级观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对宜昌高新投资开发有限公司本次拟发行总额 20 亿元公司债券的评级结果为主体信用等级 AA，债项信用等级为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

1、优势

（1）宜昌高新区为国家级高新区，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，近年来园区经济总量及财力持续增长，在宜昌市工业发展格局中占有重要地位。

（2）宜昌高投是宜昌高新区最重要的基础设施建设主体，可得到政府在业务和资金方面的支持。

（3）宜昌高投拥有一定规模的土地资产，可为债务的偿还提供一定支撑。

2、风险

（1）宜昌高新区税源相对集中，且财政收入对土地出让有一定依赖，财力易受园区主要企业业绩及土地出让市场景气度等因素影响。

（2）公司在道路、安置房建设等方面存在较大投资需求，公司面临较大的投融资压力。

（3）公司因工程建设、房屋销售及资金往来等形成了较大规模

的应收款项，大额资金占用易加大公司资金周转压力。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十六条 法律意见

发行人聘请北京市衡基律师事务所担任本期债券的发行人律师。北京市衡基律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。北京市衡基律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书,认为:

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司,经营合法,不存在应当终止或解散的情形,具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序,已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券发行的实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划,募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案,募集资金使用规模符合法律法规的规定。

5、发行人为本期债券签署的《监管协议》、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示,内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定,已合法成立,具备法律效力。

6、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

7、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

9、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委核准。

综上所述，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (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—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) 《2015 年宜昌高新投资开发有限公司债权代理人协议》；
- (八) 《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券之偿债基金专项账户监管协议》；
- (十) 《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 宜昌高新投资开发有限公司
住所：宜昌高新区发展大道 55 号
法定代表人：黄智华
联系人：姜晶、肖宇宁、汪艳妮

联系地址：宜昌高新区发展大道 55 号

联系电话：0717- 6623830

传真：0717-6623870

邮政编码：443000

（二）东方花旗证券有限公司

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

联系人：苏鹏、杨振斌、丁凝、王成钢、顾媛媛、马泽星、罗渝

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券募集说明书》及《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》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场 B 座 7 层	史鑫	021-23153888
2	平安证券有限责任公司	固定收益部	广东省深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层	瞿珊	010-66299517
3	广发证券股份有限公司	固定收益销售交易部	广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼	王仁惠 林豪 袁姣珑	020-87555888-8342、6040、6141
4	中国中投证券有限责任公司	固定收益总部	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国家大厦 15 层	郭佳文	010-63222723

附表二：

发行人 2012 年-2014 年经审计的资产负债表

单位：元

资产	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	353,040,659.89	123,921,867.48	500,170,138.85
应收账款	858,595,308.46	385,215,289.11	217,505,900.00
预付款项	67,000,000.00	121,460,084.62	-
其他应收款	891,943,606.51	433,024,946.90	-
存货	5,959,662,478.62	5,212,010,800.00	5,098,810,000.00
其他流动资产	75,717,847.75	-	-
流动资产合计	8,205,959,901.23	6,275,632,988.11	5,816,486,038.85
非流动资产：			
可供出售金融资产	30,000,000.00	-	-
投资性房地产	111,566,539.34	114,383,217.26	99,525,001.27
固定资产	514,406.82	154,623.06	-
非流动资产合计	142,080,946.16	114,537,840.32	99,525,001.27
资产总计	8,348,040,847.39	6,390,170,828.43	5,916,011,040.12
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	-	-
应付账款	7,835,800.00	2,000,000.00	-
应交税费	50,975,456.02	43,871,609.58	22,629,400.01
其他应付款	406,646,037.19	74,204,069.57	-
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	10,000,000.00	-
流动负债合计	715,457,293.21	130,075,679.15	22,629,400.01
非流动负债：			
长期借款	420,000,000.00	110,000,000.00	-
其他非流动负债	822,290,000.00	-	-
非流动负债合计	1,242,290,000.00	110,000,000.00	-
负债合计	1,957,747,293.21	240,075,679.15	22,629,400.01
所有者权益：			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	5,346,106,600.00	5,346,106,600.00	5,346,106,600.00
盈余公积	54,518,695.42	30,398,854.93	4,727,504.01
未分配利润	489,668,258.76	273,589,694.35	42,547,536.10
所有者权益合计	6,390,293,554.18	6,150,095,149.28	5,893,381,640.11
负债和所有者权益合计	8,348,040,847.39	6,390,170,828.43	5,916,011,040.12

附表三：

发行人 2012 年-2014 年经审计的利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	535,474,146.72	616,089,609.40	217,505,900.00
减：营业成本	466,536,142.89	536,183,320.18	147,005,900.00
营业税金及附加	2,460,164.71	2,756,775.24	3,948,000.00
管理费用	11,525,405.20	2,869,247.93	3,688,752.03
财务费用	7,147.38	-579,508.57	-170,138.85
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	54,945,286.54	74,859,774.62	63,033,386.82
加：营业外收入	200,000,000.00	200,568,678.21	-
减：营业外支出	14,080.00	-	-
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	254,931,206.54	275,428,452.83	63,033,386.82
减：所得税费用	13,732,801.64	18,714,943.66	15,758,346.71
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	241,198,404.90	256,713,509.17	47,275,040.11
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	241,198,404.90	256,713,509.17	47,275,040.11

附表四：

发行人 2012 年-2014 年经审计的现金流量表

单位：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	105,555,365.37	447,281,839.29	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,295,144,780.77	273,559,158.73	170,138.85
经营活动现金流入小计	1,400,700,146.14	720,840,998.02	170,138.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,227,612,050.20	653,217,731.22	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,486,772.23	364,501.57	-
支付的各项税费	73,606,967.66	1,583,339.70	-
支付的其他与经营活动有关的现金	325,001,230.29	539,506,951.90	-
经营活动现金流出小计	1,628,707,020.38	1,194,672,524.39	-
经营活动产生的现金流量净额	-228,006,874.24	-473,831,526.37	170,138.85
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	439,829.02	17,658,695.00	-
投资支付的现金	30,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	30,439,829.02	17,658,695.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-30,439,829.02	-17,658,695.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			500,000,000.00
取得借款收到的现金	580,000,000.00	120,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	580,000,000.00	120,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,655,198.33	4,758,050.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	15,779,306.00	-	-
筹资活动现金流出小计	92,434,504.33	4,758,050.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	487,565,495.67	115,241,950.00	500,000,000.00
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	229,118,792.41	-376,248,271.37	500,170,138.85
加：期初现金及现金等价物余额	123,921,867.48	500,170,138.85	-
六、期末现金及现金等价物余额	353,040,659.89	123,921,867.48	500,170,138.85