

2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

宜昌市城市建设投资开发有限公司

主承销商



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一七年 八 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人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、企业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、会计部门负责人保证本次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

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本次债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本次债券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。

六、本次债券基本要素

（一）债券名称：2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 宜昌城投债”）。

（二）发行总额：不超过人民币 25 亿元。

（三）债券期限：本次债券期限为 10 年，附设本金提前偿还条款，从第 6 个计息年度末开始偿还本金，本次债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（四）票面利率：本次债券为 10 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》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。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存

续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。本次债券每年付息一次，分次还本。在本次债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9 和第 10 个计息年度末分别按本次债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本次债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（六）发行价格：本次债券面值 100 元，平价发行。

（七）债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（八）发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

（九）发行范围及对象：（1）承销团成员设置的发行网点公开发行：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）。（2）上海证券交易所公开发行：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）债券担保：本次债券无担保。

（十一）信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA+**，本次债券的信用等级为 **AA+**。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要.....	11
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	46
第十条 发行人财务情况	79
第十一条 已发行尚未兑付的债券	114
第十二条 募集资金用途	117
第十三条 偿债保障措施	129
第十四条 风险揭示	138
第十五条 信用评级	149
第十六条 法律意见	152
第十七条 其他应说明事项	155
第十八条 备查文件	156

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/宜昌城投/城投公司：指宜昌市城市建设投资开发有限公司。

本次债券：指发行总额不超过人民币贰拾伍亿元的 2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券。

本次发行：指本次债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2017 年宜昌市城市建设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、法规为发行本次债券而制作的《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

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。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人：指海通证券股份有限公司。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本次债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理

人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团组织。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

《债权代理协议》：指本次债券债权代理协议。

《债券持有人会议规则》：指本次债券持有人会议规则。

《账户及资金监管协议》指本次债券账户及资金监管协议。

《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》。

《债券管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《债券管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

《债券有关事项通知》：指《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）。

《加强平台公司管理通知》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《融资平台发行债券的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一

步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《进一步强化企业债券风险防范的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《进一步改进审核工作的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957号）。

《关于专项核查工作的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于对企业债券发行申请部分企业进行专项核查工作的通知》（发改办财金〔2013〕1177号）。

《关于进一步改进发行工作的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知》（发改办财金〔2013〕1890号）。

《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《关于简化申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

宜昌市国资委：指宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会。

宜昌城建控股集团：指宜昌城市建设投资控股集团有限公司。

《公司章程》：指《宜昌市城市建设投资开发有限公司公司章程》。

《承销协议》：指发行人与海通证券签署的本次债券承销协议。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国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地区法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的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。

注：本次债券募集说明书除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕172 号文件批准公开发行。

2017 年 3 月 16 日，湖北省发展和改革委员会出具了《湖北省发展和改革委员会关于宜昌市城市建设投资开发有限公司申请发行企业债券的请示》（鄂发改财贸〔2017〕127 号），向国家发展和改革委员会转报本次债券申请材料。

发行人于 2016 年 4 月 18 日召开董事会，审议决定发行本次债券，并出具《宜昌市城市建设投资开发有限公司董事会决议》。

发行人股东宜昌市建设投资控股集团有限公司于 2016 年 4 月 20 日出具了《宜昌市城市建设投资开发有限公司股东决议》，同意发行人申请发行不超过人民币 40 亿元的公司债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：宜昌市城市建设投资开发有限公司

住所：宜昌市沿江大道 189 号

法定代表人：邓钧

经办人员：黄超

联系地址：宜昌市沿江大道 189 号

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

邮政编码：443003

二、承销团

（一）主承销商/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：熊婕宇、尹经纬、于颖、冯智、李巍

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）分销商

1、开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

经办人员：潘伟卿

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴世纪大道 100 号环球金融中心

联系电话：021-68779201

传真：021-68779203

邮政编码：200120

2、九州证券股份有限公司

住所：青海省西宁市南川工业园区创业路 108 号

法定代表人：魏先锋

经办人员：叶波

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

联系电话：18911093201

传真：010-57672020

邮政编码：100107

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 号楼

法定代表人：水汝庆

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：010-88170752、010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-688707172

传真：021-38874800

邮编：200120

四、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

经办人员：熊红梅、褚春建

联系地址：湖北省宜昌市西陵区隆康路 6 号

联系电话：0717-6225055

传真：0717-6225055

邮政编码：443000

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

经办人员：惠亚龙 季梦洵

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

联系电话：010-5187768

传真：010-8483355

邮政编码：100020

六、发行人律师：湖北松之盛律师事务所

住所：湖北省武汉市中北路 158 号帅府商通大厦四楼

负责人：李刚

经办人员：熊壮、刘涛

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 158 号帅府商通大厦四楼

联系电话：027-86770385

传真：027-86777385

邮政编码：430077

七、账户及资金监管人：中国民生银行股份有限公司武汉分行

住所：武汉市江汉区新华路 396 号中国民生银行大厦

法定代表人：杨德

经办人员：罗静华

联系地址：武汉市江汉区新华路 396 号中国民生银行大厦 16 楼

联系电话：027-85612203

传真：027-85616208

邮政编码：430000

八、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：熊婕宇、尹经纬、于颖、冯智、李巍

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

第三条 发行概要

一、**发行人：**宜昌市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 宜昌城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 25 亿元。

四、**债券期限：**本次债券期限为 10 年，附设本金提前偿还条款，从第 6 个计息年度末开始偿还本金，本次债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、**票面利率：**本次债券为 10 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》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）。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。本次债券每年付息一次，分次还本。在本次债券存续期的第 6、第 7、第 8、

第 9 和第 10 个计息年度末分别按本次债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本次债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

七、发行价格：本次债券面值 100 元，平价发行。

八、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

九、发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

十、发行范围及对象：1、承销团成员设置的发行网点公开发行：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）。2、上海证券交易所公开发行：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）。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2017 年 8 月 11 日。

十二、发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日

2017 年 8 月 14 日至 2017 年 8 月 16 日止。

十三、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2017 年 8 月 14 日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期内每年的 8 月 14 日为该计息年度的起息日。

十五、付息日：本次债券存续期内每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（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、兑付日：本次债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、承销方式：本次债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十八、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为九州证券股份有限公司和开源证券有限责任公司。

十九、债券担保：本次债券无担保。

二十、信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

二十一、流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

二十二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发售相结合的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构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次债券；在中央国债登记公司开户的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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本次债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须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。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本次债券承销团成员联系，机构投资者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次债券。

三、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发

行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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)查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

本次债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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)查询或在本次债券承销商发行网点索取。

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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本次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、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 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）发行部分，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

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本次债券的投资者接受本次债券募集说明书及其摘要各项权利义务的安排并受其约束。

二、本次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，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意海通证券作为本次债券债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表全体债券持有人与发行人及账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本次债券的债权代理人及账户及资金监管人依据有关法律、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，投资者同意并接受这种变更。

五、本次债券发行结束后，发行人将尽快申请本次债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次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这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让无异议；

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

（三）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（四）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次债券原定条款和条件履行债务；

（五）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

本次债券为 10 年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从第 6 个计息年度末开始偿还本金，本次债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本息兑付办法具体如下：

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息一次，后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付。本次债券存续期内每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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）本次债券利息的支付通过债券托管机构办理。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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本次债券附设本金提前偿还条款，兑付日为 2023 年至 2027 年

每年的 8 月 14 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）。2023 年至 2027 年每年分别按照本次债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记托管机构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）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本次债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。最后 5 个计息年度每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。

（二）本次本金的兑付通过债券托管机构办理。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、公司概况

公司名称：宜昌市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2002 年 10 月 10 日

住所：宜昌市沿江大道 189 号

法定代表人：邓钧

注册资本：壹拾伍亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市基础设施建设投资与资本运营；土地收储；房地产开发经营

宜昌市城市建设投资开发有限公司（以下简称“宜昌城投”、“发行人”或“公司”）成立于 2002 年 10 月 10 日，是宜昌城市建设投资控股集团有限公司（以下简称“宜昌城建控股集团”）下属的国有独资有限责任公司。自成立之日起，宜昌城投便肩负了宜昌市城市基础设施建设、安置性住房及保障性住房建设、城市污水处理、自来水供应等方面的重要职责。同时，在宜昌市市委、市政府的支持下，公司积极探索城市建设投融资新体制和运行机制改革，大力推进城市建设和经营，不断提升城市公用事业管理与服务水平。

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2016 年 12 月 31

日，合并会计报表口径下，发行人的资产总计为 4,916,412.31 万元，负债合计为 3,350,887.16 万元，所有者权益合计为 1,565,525.15 万元。2014 年至 2016 年，发行人分别实现主营业务收入 202,896.18 万元、195,892.67 万元和 236,286.68 万元，净利润 54,358.50 万元、55,031.51 万元和 56,063.79 万元。

二、历史沿革

发行人成立于 2002 年 10 月 10 日，经湖北省人民政府《省人民政府办公厅关于设立宜昌市城市建设投资开发有限公司的批复》（鄂政办函〔2002〕154 号）及宜昌市人民政府《市人民政府关于成立宜昌市城市建设投资开发有限公司的通知》（宜府发〔2002〕54 号）批准，由宜昌市国有资产管理委员会办公室（以下简称“宜昌市国资办”，后更名为“宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会”）出资设立，并取得宜昌市工商行政管理局核发的第 42050111000839 号营业执照。公司成立时注册资本为 80,000.00 万元，全部由宜昌市国资办出资。宜昌市国资办投入资本合计 82,000.00 万元，其中确认注册资本 80,000.00 万元，计入资本公积 2,000.00 万元，包括实物出资 23,000.00 万元，净资产出资 43,000.00 万元，无形资产出资 16,000.00 万元。上述注册资本业经湖北发展竞江会计师事务所有限公司出具的鄂发宜验字（2002）第 062 号验资报告审验。

2011 年 4 月，根据《宜昌市国资委关于城投公司变更登记事项的批

复》（宜国资产权〔2011〕19号），发行人以资本公积金转增实收资本，注册资本变更为人民币 150,000.00 万元，宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“宜昌市国资委”）为唯一股东。本次注册资本变更业经国富浩华会计师事务所有限公司宜昌分所出具的国浩宜验字〔2011〕第 6 号验资报告审验。

2015 年 3 月，宜昌市国资委注资成立宜昌城市建设投资控股集团有限公司，经宜昌市国资委（宜市国资产权〔2015〕6 号）批复同意，宜昌市国资委所持有的宜昌市城市建设投资开发有限公司 100%股权被无偿划转至宜昌城市建设投资控股集团有限公司。宜昌城建控股集团成为发行人唯一股东。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人注册资本及股权结构无变化。

三、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东是宜昌城市建设投资控股集团有限公司，其持有发行人 100.00%的股权，是发行人的唯一股东。发行人的实际控制人为宜昌市国资委。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。

宜昌城建控股集团成立于 2015 年 3 月 13 日，注册资本为 300,000.00 万元，是具有独立法人资格的国有独资公司。近年来，宜昌城建控股集团除承担宜昌市国有企业改革改制任务外，还通过规范国有资产处置程序、加大国有资产向国有资本转变、加强资本营运等方式促进国有资产

配置的合理化，提高国有资产的使用效率。宜昌城建控股集团旗下拥有宜昌市城市建设投资开发有限公司、宜昌市房地产投资开发有限公司、宜昌市交通投资有限公司、宜昌市国土资源开发有限公司和宜昌市轨道交通投资发展有限公司等多家大型国有公司。

目前，宜昌城建控股集团经营范围包括：企业经营管理；股权投资经营；从事基础设施建设；物业管理；城区范围内土地储备、开发整理；受政府委托收取土地租金、土地闲置费；参与市域范围内矿产资源开发（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）；房地产开发、经营。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2016 年 12 月 31 日，宜昌城建控股集团合并口径资产总额为 7,605,468.97 万元，所有者权益合计为 1,867,632.13 万元。2016 年度，宜昌城建控股集团实现营业收入 309,681.91 万元，净利润 51,266.13 万元。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是经宜昌市人民政府批准，依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建，并有完善的法人治理结构的法人独资公司。

1、出资人的权利和义务

根据《宜昌市城市建设投资开发有限公司章程》的规定，宜昌城建控股集团作为出资人，依法享有以下权利：（1）国有资产收益权，即按

照年度下达国有资产经营收益计划监缴的资金资产收益；（2）向宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会申报委派或更换董事权；（3）向宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会申报委任董事长权；（4）拟定相关规定和办法，决定董事成员的报酬、奖励、处罚；（5）依法和《公司章程》规定享有的其他权利。

宜昌城建控股集团作为出资人应履行以下义务：（1）在公司章程签字生效后 30 日内，公司登记注册 60 日前一次足额缴纳出资，并依法办理财产转移手续；（2）不得抽回出资；（3）遵守公司章程；（4）法律、法规规定的其他义务。

2、董事会的权利和义务

公司为法人独资的有限责任公司，不设股东会，由宜昌城市建设投资控股集团有限公司授权公司董事会行使部分职权，决定公司的重大事项。但公司的合并、分立、解散、增减注册资本、发行公司债券、担保等由宜昌城市建设投资控股集团有限公司报请宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会批准后决定。公司设董事会，每届任期三年。董事会成员为三人，由宜昌城市建设投资控股集团有限公司报请宜昌市国资委后委派，董事会依法享有以下权利：

董事会在法律、法规规定和宜昌市国资委授权范围内行使以下职权：（1）向宜昌城市建设投资控股集团有限公司报告工作；（2）执行宜昌城市建设投资控股集团有限公司的决定；（3）制订公司的经营计划

和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（7）拟订公司合资、合作、设立子公司、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬；（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事会的权利和义务

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中成员 3 人由宜昌城市建设投资控股集团有限公司按照《国有企业监事会条例》和《宜昌市国有资本营运主体董事监事委派试行办法》的规定，报请宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会批准后委派，设监事会主席 1 人，由宜昌城市建设投资控股集团有限公司报请宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会批准后，在监事会成员中委任。另外两名成员由职工代表大会民主选举产生，监事每届任期为三年。公司董事、总经理及财务人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：（1）检查公司财务，根据工作需要，查阅公司财务账目和有关资料，审查注册会计师验证的或者经董事长签署的企业财务报告，监督、评价公司经营效益和财产保值增值状况；（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，当董事或总经理的行为损害公司的利益时，要求董事或总经理予以纠正；（3）对总经理的经营业绩进行评价、记录，向董事会提出对总经理

的任免奖惩建议；（4）对董事履行职责的情况实行监督、评价、记录，向宜昌城市建设投资控股集团有限公司报告董事履行职责的情况，并报告工作，提出对董事的奖惩建议；（5）列席董事会会议，监事会每年至少召开二次会议，遇有紧急或重大事项，需临时召开监事会议，由监事提议，召集人决定何时监事会议。监事会的召集人负责主持会议，确定相关人员负责做好会议记录，监事会决定由召集人签发。

4、独立性

发行人具有独立法人主体资格，自主经营、独立核算。

（1）业务独立情况

发行人经营范围主要为城市基础设施建设投资、安置房和保障房建设及商品房开发、酒店餐饮住宿业务。发行人独立从事宜昌市工商局核准的经营范围中的业务，不存在需要依靠出资人才能经营获利的情况，所有业务均独立于发行人出资人。

（2）资产独立情况

发行人对其名下的货币资产、非货币资产及生产经营的其他资源享有完全的财产权利，均由发行人自身独立控制并支配，不存在第三人占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

（3）人员独立情况

发行人具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，发行人有权根据

实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三人违反发行人章程和法律法规规定干预发行人做出人事任免决定的情况。

（4）机构独立情况

根据发行人《公司章程》及其实际情况，发行人有权根据实际的经营情况自行决定内设机构的设置和取消，人员编制和处室负责人的任免。发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度。发行人不设股东会，由股东授权董事会行使部分职权，决定公司的重大事项。同时设监事会和经理层。根据自身业务发展的需要，发行人设立了综合办公室、资产管理部、总工办、项目前期部、合同管理部、财务管理部、综合协调部、市政项目管理一部、市政项目管理二部、市政项目管理三部、市政项目管理四部、环保项目部、公建项目管理一部和公建项目管理二部等十四个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作。

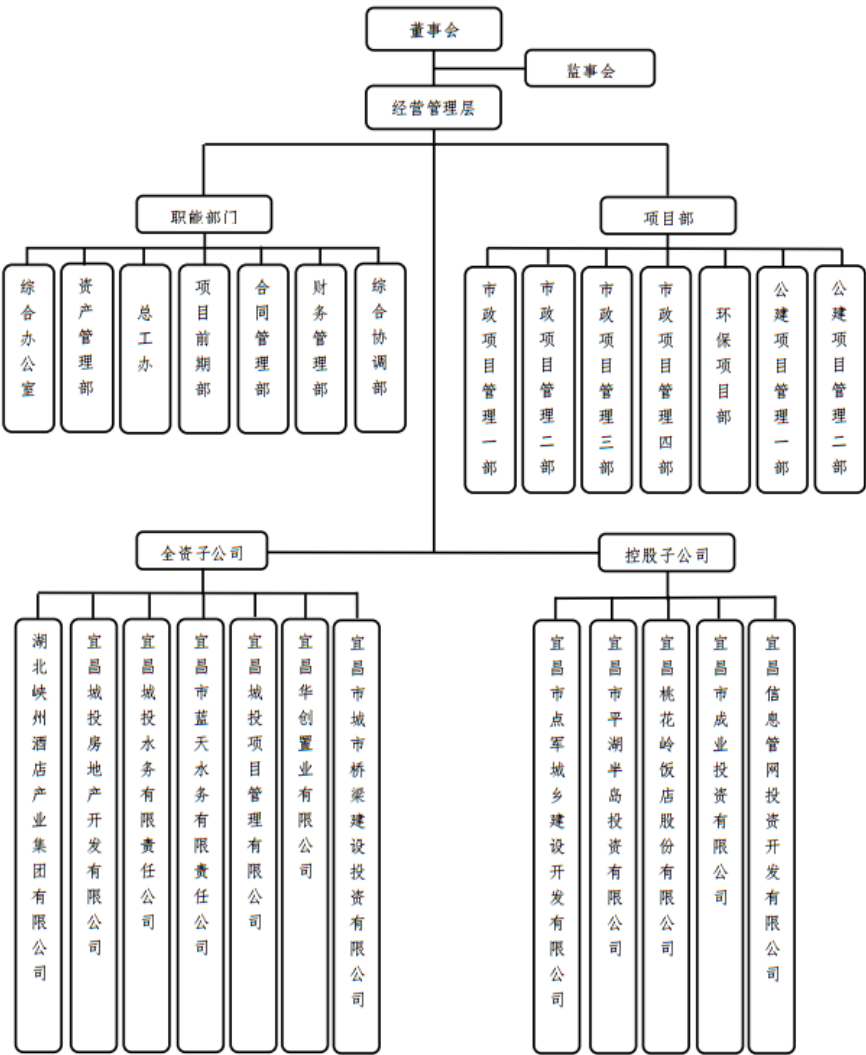
（5）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。发行人根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在出资人挪用发行人资金的情况，出资人未干预发行人的财务管理活动，发行人自主运作、独立核算。

(二) 组织结构

截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构图如下：

图 8-1 发行人组织结构图



五、发行人主要子公司基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人下属全资二级子公司 7 家，控股二级子公司 5 家。

表 8-1 发行人纳入合并报表范围内二级子公司情况

类别	名称	注册资本 (万元)	持股比例	享有 表决权	业务性质
全资子公司 (7 家)	湖北峡州酒店产业集团有限公司	9,225.43	100.00%	100.00%	酒店管理；酒店投资；住宿服务、餐饮服务；会议服务；旅游商品、日用百货、服装、电子产品销售、旅游景区经营。
	宜昌城投房地产开发有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%	房地产开发及配套工程开发、施工；房地产项目营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑材料销售。
	宜昌城投水务有限责任公司	1,000.00	100.00%	100.00%	污水处理、市政工程施工、水处理工程领域内的技术服务、技术咨询、工程安装及维护；水务行业的建设、设计、施工经营
	宜昌市蓝天水务有限责任公司	8,900.00	100.00%	100.00%	水务行业的投资、建设、设计、施工、经营。
	宜昌城投项目管理有限公司	100.00	100.00%	100.00%	非经营性政府投资工程项目代建及管理；招标代理、工程造价咨询服务。
	宜昌华创置业有限公司	2,000.00	100.00%	100.00%	房地产开发及配套工程开发建设，房地产项目策划及营销，房屋租赁
	宜昌市城市桥梁建设投资有限公司	500.00	100.00%	100.00%	公路、桥梁的综合开发管理；工程设备租赁、销售
控股子公司 (5 家)	宜昌市点军城乡建设开发有限公司	10,000.00	51.00%	51.00%	房地产开发及经营、房屋租赁，城市基础设施建设，物业管理
	宜昌市平湖半岛投资有限公司	10,000.00	50.00%	50.00%	平湖半岛中心区土地投资、开发、征地拆迁；桥梁改造；道路、护岸配套基础设施建设
	宜昌桃花岭饭店股份有限公司	7,540.00	97.28%	97.28%	住宿、餐饮、桑拿、足疗、健身、歌舞厅娱乐、棋牌、酒吧服务
	宜昌市成业投资有限公司	5,000.00	50.18%	50.18%	投资宜昌市城市棚户区改造项目；房产投资、实业投资

	宜昌信息管网投资开发有限公司	1,000.00	60.00%	60.00%	供水、排水、燃气、热力、信息管线的投资建设及施工
--	----------------	----------	--------	--------	--------------------------

注：1、发行人直接持有宜昌华创置业有限公司 51.00%股份，通过子公司宜昌城投房地产开发有限公司间接持有宜昌华创置业有限公司 49.00%股份，发行人合计持有该公司 100.00%股份。

2、发行人直接持有宜昌市城市桥梁建设投资有限公司 98.00%股份，通过子公司宜昌城投项目管理有限公司间接持有宜昌市城市桥梁建设投资有限公司 2.00%股份，发行人合计持有该公司 100.00%股份。

3、2015 年 12 月 28 日，根据宜昌市国资委（宜市国资产权〔2015〕51 号）文件，宜昌桃花岭饭店股份有限公司 97.28%股权被无偿划转至公司，属于非同一控制下的企业合并。由于划转时间接近年末，宜昌桃花岭饭店股份有限公司 2015 年收入未并入合并报表范围。

六、主要全资及控股子公司基本情况

（一）湖北峡州酒店产业集团有限公司

湖北峡州酒店产业集团有限公司（以下简称“峡州酒店”）原名“宜昌峡州酒店管理集团有限公司”，成立于 2009 年 11 月 23 日，注册资本 9,225.43 万元，法定代表人柯新宇。经营范围为：酒店管理；会议服务；旅游商品、日用百货、服装、电子产品销售；旅游景区经营（不含旅游接待服务）（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营：住宿服务；餐饮服务。

峡州酒店成立时注册资本为 9,225.43 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对峡州酒店的持股比例为 100.00%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-2 峡州酒店历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2009 年 11 月成立时股权结构	宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会	9,225.43	100.00%
2010 年 10 月股权转让后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	9,225.43	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，峡州酒店的资产总计 27,433.15 万元，所有者权益合计 16,331.52 万元。2016 年，峡州酒店实现主营业务收入 13,329.20 万元，净利润 358.49 万元。

（二）宜昌城投房地产开发有限公司

宜昌城投房地产开发有限公司（以下简称“城投房地产公司”）成立于 2007 年 8 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人王海斌。经营范围为：房地产开发及配套工程开发、施工；房地产项目营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑材料（不含木材）销售；商业经营管理服务；商业顾问咨询；商业项目策划；商业推广活动；商业代理招商；物业租售代理；设计、制作、发布国内各类广告业务；日用百货销售（经营范围中涉及许可项目的需办理许可后经营）。

城投房地产公司成立时的注册资本为 2,000.00 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对城投房地产公司的持股比例为 100.00%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-3 城投房地产公司历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2007 年 8 月成立时股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2,000.00	100.00%

2014 年 2 月第二次增资 后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	4,080.00	100.00%
2014 年 3 月第三次增资 后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	10,000.00	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，城投房地产公司的资产总计 119,795.09 万元，所有者权益合计 32,933.24 万元。2016 年，城投房地产公司实现主营业务收入 8,793.76 万元，净利润 998.08 万元。

（三）宜昌城投水务有限责任公司

宜昌城投水务有限责任公司（以下简称“城投水务公司”）成立于 2013 年 12 月 23 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人陈峻松。经营范围为：污水处理、市政工压力程施工；水处理工程领域内的技术服务、技术咨询、工程安装及维护；水务行业的建设、设计、施工、经营（不含工商登记前置审批事项）；二次供水设备、设施清洗消毒；管道工程设计、施工（不含压力管道）；机电设备安装（不含工商登记前置审批事项）（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营：集中式供水。

城投水务公司成立至今注册资本及股权结构未发生变更。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对城投水务公司的持股比例为 100.00%。

截至 2016 年 12 月 31 日，城投水务公司的资产总计 27,320.79 万元，所有者权益合计 7,019.85 万元。2016 年，城投水务公司实现主营业务收入 2,547.31 万元，净利润-1,073.70 万元。城投水务公司主营业务为

污水处理业务，由于目前我国污水处理行业价格倒挂现象严重，污水处理收费标准和征收率较低，因此城投水务公司整体盈利能力较弱。

（四）宜昌市蓝天水务有限责任公司

宜昌市蓝天水务有限责任公司（以下简称“蓝天水务公司”）成立于2005年6月9日，注册资本8,900.00万元，法定代表人陈峻松。经营范围为：水务行业的建设、设计、施工、经营；二次供水设备、设施清洗消毒（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营：集中式供水。

蓝天水务公司成立时的注册资本为600.00万元。截至2016年12月31日，发行人对蓝天水务公司的持股比例为100.00%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-4 蓝天水务公司历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2005年6月成立时股权结构	宜昌市东九水务有限公司	120.00	20.00%
	宜昌市城投置业发展有限责任公司	480.00	80.00%
2006年4月股权转让后股权结构	宜昌市城投置业发展有限责任公司	600.00	100.00%
2007年3月股权转让后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	600.00	100.00%
2014年8月增资后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	8,900.00	100.00%

截至2016年12月31日，蓝天水务公司的资产总计21,676.59万元，所有者权益合计10,422.00万元。2016年，蓝天水务公司实现主营业务收入1,492.83万元，净利润-455.08万元。由于近年来蓝天水务公司

工业供水业务规模逐年下降，主营业务毛利率大幅下滑，盈利能力下降明显。

（五）宜昌城投项目管理有限公司

宜昌城投项目管理有限公司（以下简称“城投项目公司”）成立于2007年8月10日，注册资本100.00万元，法定代表人胡杰。经营范围为：非经营性政府投资工程项目代建及管理；招标代理、工程造价咨询服务。

城投项目公司成立至今注册资本及股权结构未发生变更。截至2016年12月31日，发行人对城投项目公司的持股比例为100.00%。

截至2016年12月31日，城投项目公司的资产总计838.95万元，所有者权益合计57.15万元。2016年，城投项目公司实现主营业务收入0.00万元，净利润-15.36万元。目前，城投项目公司未继续展开经营业务，拟于近期进行工商注销。

（六）宜昌华创置业有限公司

宜昌华创置业有限公司（以下简称“华创置业公司”）成立于2013年9月4日，注册资本2,000.00万元，法定代表人余庆。经营范围为：房地产开发及配套工程开发建设，房地产项目策划及营销，房屋租赁（经营范围中涉及许可项目的需办理许可手续后经营）。

华创置业公司成立时的注册资本为2,000.00万元。截至2016年12月31日，发行人直接持有华创置业公司51.00%股份，通过子公司宜昌

城投房地产开发有限公司间接持有华创置业公司 49.00%股份，发行人对华创置业公司的持股比例合计为 100.00%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-5 华创置业公司历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2013 年 9 月成立时股权结构	湖北宜化集团有限责任公司	1,020.00	51.00%
	宜昌城投房地产开发有限公司	980.00	49.00%
2015 年 2 月股权转让后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	1,020.00	51.00%
	宜昌城投房地产开发有限公司	980.00	49.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，华创置业公司的资产总计 704.10 万元，所有者权益合计 362.65 万元。2016 年，华创置业公司实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-106.25 万元。华创置业公司相关经营业务已暂停，拟于近期进行工商注销。

（七）宜昌市城市桥梁建设投资有限公司

宜昌市城市桥梁建设投资有限公司（以下简称“桥梁建投”）原名“宜昌市庙嘴长江大桥建设投资有限公司”，成立于 2012 年 3 月 27 日，注册资本 500.00 万元，法定代表人胡杰。经营范围为：公路、桥梁的综合开发管理；工程设备租赁、销售（经营范围中涉及许可项目的需办理许可手续后经营）。

桥梁建投成立至今注册资本及股权结构未发生变更。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人直接持有桥梁建投 98.00%股份，通过子公司宜昌城投项目管理有限公司间接持有桥梁建投 2.00%股份，发行人对桥梁建投

的持股比例合计为 100.00%。

截至 2016 年 12 月 31 日，桥梁建投的资产总计 606.60 万元，所有者权益合计 500.00 万元。2016 年，桥梁建投实现主营业务收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。桥梁建投目前主要负责庙家嘴长江大桥工程项目的建设，该项目各项工程收入、成本均在发行人处统一进行核算，因此 2016 年桥梁建投未确认营业收入及营业成本。

（八）宜昌市点军城乡建设开发有限公司

宜昌市点军城乡建设开发有限公司（以下简称“点军城乡公司”）成立于 2013 年 3 月 21 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人张军。经营范围为：房地产开发及经营、房屋租赁；资产管理（不含证券、期货、保险、金融资产管理）；城市基础设施建设；物业管理；管道安装（不含压力管道）；水、燃气、地下管廊施工（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

点军城乡公司成立时的注册资本为 3,000.00 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对点军城乡公司的持股比例为 51.00%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-6 点军城乡公司历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2013 年 3 月成立时股权结构	宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局	1,800.00	60.00%
	点军区街道办事处财政所	400.00	13.33%
	宜昌市点军区连棚乡财政所	300.00	10.00%
	宜昌市点军区桥边财政所	300.00	10.00%
	宜昌市点军区艾家镇财政所	100.00	3.33%

	宜昌市点军区土城乡财政所	100.00	3.33%
2013 年 11 月第一次增资后 股权结构	宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局	5,000.00	71.43%
	点军区点军街道办事处财政所	700.00	10.00%
	宜昌市点军区连棚乡财政所	500.00	7.14%
	宜昌市点军区桥边财政所	500.00	7.14%
	宜昌市点军区艾家镇财政所	150.00	2.14%
	宜昌市点军区土城乡财政所	150.00	2.14%
2015 年 11 月第二次增资后 股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	5,100.00	51.00%
	宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局	4,900.00	49.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，点军城乡公司的资产总计 22,064.68 万元，所有者权益合计 9,999.60 万元。2016 年，点军城乡公司实现主营业务收入 0.00 万元，净利润 0.10 万元。

（九）宜昌市平湖半岛投资有限公司

宜昌市平湖半岛投资有限公司（以下简称“平湖半岛公司”）成立于 2010 年 6 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人王海斌。经营范围为：平湖半岛中心区土地投资、开发、征地拆迁；桥梁改造；道路、护岸配套基础建设。

平湖半岛公司成立至今注册资本及股权结构未发生变更。截至 2016 年末，宜昌市平湖半岛投资有限公司股权结构如下：

表 8-7 截至 2016 年末平湖半岛公司股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	宜昌市城市建设投资开发有限公司	5,000.00	50.00
2	湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	3,000.00	30.00
3	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	2,000.00	20.00
	合计	10,000.00	100.00

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对平湖半岛公司的持股比例为

50.00%。截至 2016 年 12 月 31 日，平湖半岛公司的资产总计 7,746.68 万元，所有者权益合计 7,551.24 万元。2016 年，平湖半岛公司实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-294.19 万元。由于平湖半岛公司目前主要负责平湖半岛区域的征地拆迁等工作，2016 年暂未确认收入，因此该年度出现亏损。

（十）宜昌桃花岭饭店股份有限公司

宜昌桃花岭饭店股份有限公司（以下简称“桃花岭饭店”）成立于 1994 年 5 月 23 日，注册资本 7,540.00 万元，法定代表人陈少斌。经营范围为：住宿、餐饮、桑拿、足疗、健身、歌舞厅娱乐、棋牌、酒吧服务；打字、复印、传真服务；糕点（含月饼）加工销售；预包装食品批发兼零售；卷烟、雪茄烟零售（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）；会议会展服务；旅游咨询；车船票代理；批零兼营百货、五金交电、服装鞋帽、工艺美术品、建筑材料（不含木材）；电器维修。

桃花岭饭店成立时的注册资本为 6,840.00 万元。2015 年 12 月 28 日，根据宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《市国资委关于划转宜昌桃花岭饭店股份有限公司 97.28%国有股权的批复》（宜市国资产权〔2015〕51 号），将之前宜昌市夷陵国有资产经营有限公司所持有的桃花岭饭店 97.28%的股权划转至发行人。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对桃花岭饭店的持股比例为 97.28%。

截至 2016 年 12 月 31 日，桃花岭饭店的资产总计 16,520.63 万元，所有者权益合计 12,765.84 万元。2016 年，桃花岭饭店实现主营业务收入 7,525.49 万元，净利润 62.12 万元。

（十一）宜昌市成业投资有限公司

宜昌市成业投资有限公司（以下简称“成业投资公司”）成立于 2014 年 2 月 18 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人胡智勇。经营范围为：投资宜昌市城市棚户区改造项目；房产投资、实业投资（经营范围中涉及许可项目的需办理许可后经营）。

成业投资公司成立时注册资本为 5,000.00 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对成业投资公司的持股比例为 50.18%。其历次股权变更情况如下表所示：

表 8-8 成业投资公司历次股权变更情况

发生事项	股东	出资额（万元）	出资比例
2014 年 2 月成立时股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2,508.75	50.18%
	开元武汉光谷产业发展基金管理有限公司	40.84	0.82%
	国开厚德（北京）投资基金有限公司	2,450.41	49.00%
2015 年 2 月股权转让后股权结构	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2,508.75	50.18%
	国开（湖北）投资有限公司	40.84	0.82%
	国开思远（北京）投资基金有限公司	2,450.41	49.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，成业投资公司的资产总计 85,905.88 万元，所有者权益合计 85,698.99 万元。2016 年，成业投资公司实现主营

业务收入 0.00 万元，净利润-0.04 万元。因成业投资公司成立时间较短，尚未开展业务，盈利水平较低。

（十二）宜昌信息管网投资开发有限公司

宜昌信息管网投资开发有限公司（以下简称“信息管网公司”）成立于 2014 年 4 月 1 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人胡杰。经营范围为：供水、排水、燃气、热力、电力、信息管线的投资建设及施工、租赁、销售、维护（经营范围中涉及许可项目的需办理许可手续后经营）。

信息管网公司成立至今注册资本及股权结构未发生变更。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对信息管网公司的持股比例为 60.00%。

表 8-9 截至 2016 年末信息管网公司股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	宜昌市城市建设投资开发有限公司	600.00	60.00
2	武汉金德电信有限责任公司	400.00	40.00
	合计	1,000.00	100.00

截至 2016 年 12 月 31 日，信息管网公司的资产总计 1,705.86 万元，所有者权益合计 998.46 万元。2016 年，信息管网公司实现主营业务收入 1,521.33 万元，净利润 71.59 万元。信息管网公司目前成立时间尚短，尚未全面展开经营活动，整体盈利能力较弱。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表 8-10 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	邓钧	男	1969 年 8 月	硕士研究生	董事长

2	胡杰	男	1968 年 9 月	本科	董事、总经理
3	向军	男	1969 年 9 月	本科	董事、总经理助理、综合协调部经理
监事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	周蕾	女	1975 年 8 月	本科	监事会主席，宜昌市国资委党委委员、总经济师
2	罗志刚	男	1965 年 4 月	本科	监事，宜昌市国有企业第一监事会专职监事
3	周俊	男	1968 年 10 月	本科	监事，宜昌市国有企业第二监事会专职监事
4	肖昕	女	1972 年 12 月	本科	职工代表监事、合同管理部经理
5	李江华	男	1962 年 4 月	本科	职工代表监事、办公室副主任
高级管理人员任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	胡杰	男	1968 年 9 月	本科	董事、总经理
2	李江涛	男	1983 年 8 月	本科	副总经理、总工程师
3	宋南平	女	1967 年 11 月	本科	副总工程师、项目发展部经理
4	向军	男	1969 年 9 月	本科	董事、总经理助理、综合协调部经理

（一）董事

邓钧，男，1969 年 8 月出生，硕士研究生学历。现任公司董事长，宜昌城市建设投资控股集团有限公司总经理。历任宜昌市财政局工交科工作人员、人事教育科工作人员，宜昌市国有资产管理局工作人员，宜昌市财政局预算科科长、工交科副科长、综合科科长、经济建设科科长，宜昌市土地储备中心主任，宜昌市国土资源局党组成员，宜昌交通旅游产业发展集团有限公司总经理、党委副书记。

胡杰，男，1968 年 9 月出生，本科学历。现任公司董事、总经理。历任宜昌市建筑安装总公司第四分公司工作人员，宜昌夷陵长江大桥建设开发有限公司工作人员，公司资产经营部副经理、云集路和西陵一路道路改造项目部经理、沿江大道改造工程部经理、城东生态新区项目部副经理、城东大道拆迁项目部经理、征地拆迁部经理。

向军，男，1969年9月出生，本科学历。现任公司董事、总经理助理兼综合协调部经理。历任宜昌市柴油机厂总装车间工作人员，宜昌市房屋拆迁安置处拆迁管理科副科长、拆迁科科长、评估事务所经理，公司征地拆迁部副经理、经理。

（二）监事

周蕾，女，1975年8月出生，本科学历。现任公司监事会主席，宜昌市国资委党委委员、总经济师。历任宜昌市华中信息技术公司科员，湖北华银实业有限责任公司副经理。

罗志刚，男，1965年4月出生，本科学历。现任公司监事，宜昌市国有企业第一监事会专职监事。历任宜昌市财政局行财科工作人员，宜昌市国资办副主任、产权监管科副科长，宜昌市国资委监事会工作科科长、副主任科员，宜昌市国资委企业改革科副科长、主任科员。

周俊，男，1968年10月生，本科学历。现任公司监事，宜昌市国有企业第二监事会专职监事。历任宜昌市财政局团委书记，宜昌市国资局企业科副科长，宜昌市国资办综合科主任科员、人事秘书科主任科员、人事教育科副科长，宜昌市国资委财务监督科副科长。

肖昕，女，1972年12月出生，本科学历。现任公司职工代表监事、合同管理部经理。历任宜昌市华中信息技术公司科员，湖北华银实业有限责任公司副经理。

李江华，男，1962年4月出生，本科学历。现任公司职工代表监事、

办公室副主任。历任公司沿江大道延伸段项目部现场代表，公司沿江大道中段改造工程项目部副经理，公司中心城区工程项目部副经理，第二项目部经理、项目管理公司副总经理。

（三）高级管理人员

胡杰，男，1968年9月出生，本科学历。现任公司董事、总经理。历任宜昌市建筑安装总公司第四分公司工作人员，宜昌夷陵长江大桥建设开发有限公司工作人员，公司资产经营部副经理、云集路和西陵一路道路改造项目部经理、沿江大道改造工程部经理、城东生态新区项目部副经理、城东大道拆迁项目部经理、征地拆迁部经理。

李江涛，男，1983年8月出生，本科学历。现任公司副总经理、总工程师。历任宜昌市城市规划设计研究院市政综合室主任，公司副总工程师。

宋南平，女，1967年11月出生，本科学历。现任公司副总工程师、项目发展部经理。历任宜昌市自来水公司员工，公司猗亭二水厂项目部、蓝天水务公司副总经理、总工程师。

向军，男，1969年9月出生，本科学历。现任公司董事、总经理助理兼综合协调部经理。历任宜昌市柴油机厂总装车间工作人员，宜昌市房屋拆迁安置处拆迁管理科副科长、拆迁科科长、评估事务所经理，公司征地拆迁部副经理、经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是宜昌市城市基础设施建设的投融资主体和经营管理主体，经过多年发展已形成城市基础设施代建业务、安置房和保障房建设及商品房开发业务、酒店餐饮住宿业务、城市污水处理、自来水供应及经营等多种业务形态。

近三年，发行人各业务板块经营情况如下：

表 9-1 发行人近三年主营业务收入及成本构成情况

单位：万元

业务名称	2016 年		2015 年		2014 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市基础设施代建业务	201,435.96	185,554.83	160,650.85	66,100.00	126,954.27	117,978.54
酒店餐饮住宿业务	20,854.69	12,339.94	13,771.37	10,369.63	8,825.07	5,682.12
安置房和保障房建设及商品房开发业务	7,253.00	4,711.65	12,026.75	5,761.54	16,298.82	7,665.87
城市公交业务	-	-	4,584.09	6,607.21	19,572.60	26,044.03
污水处理业务	2,188.11	2,535.47	1,824.37	2,131.58	711.00	774.39
城市供水业务	1,492.83	1,461.79	1,164.16	915.98	1,179.94	950.75
物业管理业务	1,287.48	1,299.91	835.05	900.59	533.24	-
信息管道工程业务	1,521.33	1,261.14	213.03	173.42	-	-
通行费	-	-	-	-	28,377.90	11,447.61
其他业务	253.27	106.07	823.01	371.19	443.33	832.37
合计	236,286.68	209,270.79	195,892.67	93,331.14	202,896.18	171,375.69

表 9-2 发行人近三年主营业务毛利及毛利率构成情况

单位：万元

业务名称	2016 年		2015 年		2014 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市基础设施代建业务	15,881.13	7.88%	94,550.85	58.85%	8,975.74	7.07%
酒店餐饮住宿业务	8,514.75	40.83%	3,401.73	24.70%	3,142.95	35.61%
安置房和保障房建设及商品房开发业务	2,541.34	35.04%	6,265.22	52.09%	8,632.94	52.97%
城市公交业务	-	-	-2,023.12	-44.13%	-6,471.42	-33.06%
污水处理业务	-347.36	-15.87%	-307.21	-16.84%	-63.39	-8.92%
城市供水业务	31.04	2.08%	248.18	21.32%	229.19	19.42%
物业管理业务	-12.42	-0.96%	-65.54	-7.85%	533.24	100.00%
信息管道工程业务	260.20	17.10%	39.61	18.59%	-	-
通行费	-	-	-	-	16,930.28	59.66%
其他业务	147.20	58.12%	451.82	54.90%	-389.04	-87.75%
合计	27,015.89	11.43%	102,561.53	52.36%	31,520.50	15.54%

2014 年至 2016 年，发行人主营业务收入分别为 202,896.18 万元、195,892.67 万元和 236,286.68 万元。2015 年，发行人主营业务收入小幅下滑，相较上年减少 3.45%，主要原因是一方面，2015 年 3 月，经宜昌市国资委下发的《市国资委关于划转公交集团、三峡旅游公司国有股权至宜昌交通旅游产业发展集团有限公司的通知》（宜市国资产权〔2015〕9 号）同意，发行人所持有的宜昌公交集团有限责任公司（以下简称“公交公司”）75%股权被无偿划转至宜昌交通旅游产业发展集团有限公司，公交公司不再纳入发行人合并报表范围，城市公交收入下滑；另一方面，2015 年 3 月，经宜昌市国资委下发的《市国资委关于划转华信交投公司 100%股权至宜昌城市建设投资控股集团有限公司的通知》（宜市国资产权〔2015〕8 号）同意，发行人原全资子公司宜昌华信交通建设投资开发有限公司（以下简称“华信公司”）整体资产被无偿划转至宜昌城市建设投资控股集团有限公司，华信公司不再纳入发行人合并报表范围，

公司通行费收入下降为 0。2016 年，发行人主营业务收入较 2015 年增长 20.62%，主要得益于公司城市基础设施代建业务和酒店餐饮住宿业务的快速发展。

发行人近三年主营业务成本分别为 171,375.69 万元、93,331.14 万元和 209,270.79 万元。2015 年，发行人主营业务成本大幅下滑，较上年减少 45.54%，主要原因一方面是公交公司不再纳入发行人合并范围，城市公交业务成本大幅下滑，另一方面是发行人城市基础设施代建业务成本大幅下滑。2015 年，发行人城市基础设施代建业务成本大幅下滑主要系由于发行人当年发生的土地征用及拆迁补偿费等成本大幅下降所致。2016 年，发行人主营业务成本大幅上升，较 2015 年增长 124.22%，主要原因是发行人城市基础设施代建业务发展迅速，江城大道、庙嘴长江大桥、点军片区改造项目、东山四路项目、伍家岗长江大桥等大型项目建设集中开展，相关土地征用及建设成本增加明显所致。

2014 年至 2016 年，发行人主营业务综合毛利率分别为 15.54%、52.36%和 11.43%。2015 年，发行人主营业务综合毛利率大幅提升，主要是由于发行人当年发生的土地征用及拆迁补偿费等成本大幅下降，使得城市基础设施代建业务毛利率显著提升所致；同时毛利率为负的城市公交业务规模大幅下降，使得公司主营业务综合毛利率得以提升；2016 年，由于发行人城市基础设施代建业务成本增幅明显，导致公司综合毛利率下降明显。

（一）城市基础设施代建业务

城市基础设施建设是发行人承担的核心职能。近年来，宜昌市城市建设得到了快速发展，城市功能逐步得到完善，城市形象显著提升。在宜昌市委、市政府的大力支持下，发行人城市基础设施代建业务取得了长足的发展。2014 年至 2016 年发行人城市基础设施代建业务收入分别为 126,954.27 万元、160,650.85 万元和 201,435.96 万元，收入规模逐年增长，城市基础设施代建业务成本分别为 117,978.54 万元、66,100.00 万元和 185,554.83 万元。

表 9-3 截至 2016 年末公司主要在建城市基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目工程名称	账面价值
1	点军片区	213,611.12
2	庙嘴长江大桥	182,833.24
3	江城大道	131,223.57
4	东山四路	125,978.81
5	东站片区	121,072.90
6	唐家湾片区	102,541.53
7	城东生态新区	99,151.34
8	奥体中心	91,807.71
9	东山大道 BRT	91,330.88
10	东岳二路	73,004.24
11	城建环保项目	62,728.69
12	汉宜路	36,405.25
13	求索众创中心	36,295.70
14	平湖半岛棚户项目	33,669.59
15	东山四路片区	33,430.82
16	花溪路市政工程	33,131.29
17	江南大道二期	31,620.27
18	桔乡路	31,547.64
19	夜明珠路综合改造工程	30,983.08
20	伍家岗长江大桥	30,831.51

（二）酒店餐饮住宿业务

酒店餐饮住宿业是宜昌市经济和社会发展的产业之一，随着三峡工程的运营和宜昌市打造世界水电旅游名城进程的加快，宜昌酒店餐饮住宿业不断发展壮大。根据《2015 年宜昌市旅游业统计公报》，截至 2015 年末，全市已有星级饭店近 54 家，其中五星级酒店 2 家，四星级酒店 10 家，三星级 30 家。

随着宜昌打造世界水电旅游名城和“三城联创”的推进，发行人酒店餐饮住宿业务也随之不断快速发展，同时公司进一步整合宜昌市周边地区的宜都清江古镇景区、长阳清江石柱观风景区等优质旅游资源，形成景区业务、旅行社业务及配套酒店餐饮业务三大业务板块。2014 年至 2016 年，发行人分别实现酒店餐饮住宿业务收入 8,825.07 万元、13,771.37 万元和 20,854.69 万元，酒店餐饮住宿业务成本分别为 5,682.12 万元、10,369.63 万元和 12,339.94 万元，业务毛利率分别为 35.61%、24.70%和 40.83%。2015 年，发行人酒店餐饮住宿业务收入较同期增长 56.05%，主要原因是峡州酒店景区业务四条线路全部开通，景区业务收入大幅上升所致。2016 年，发行人酒店餐饮住宿业务收入较同期增长 51.44%，主要系桃花岭饭店的并入进一步提高了公司酒店餐饮住宿业务的盈利水平。

（三）安置房和保障房建设及商品房开发业务

2014 年至 2016 年发行人安置房和保障房建设及商品房开发业务收

入分别为 16,298.82 万元、12,026.75 万元和 7,253.00 万元，呈现逐年下降的趋势，主要是由于公司承建的商品房及安置房和保障性住房工程已分别于以前年度完工，同时在建项目尚未进入销售结算期所致。随着未来保障性住房项目和商品住宅开发项目的逐步开展，发行人有望实现更多持续、稳定的安置房和保障房建设及商品房开发业务收入，同时也将获得政府提供的大量政策及资金支持。

总体看来，发行人各主要板块业务均发展良好，并体现出总量稳步攀升、结构逐步优化的成长态势。未来发行人将继续抓住当前较好的宏观政策支持，充分利用自己的竞争优势，将相关业务进一步做大做强。

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施代建业务

发行人是宜昌市城市基础设施建设领域主要的实施主体，主要负责宜昌新区内路网道路、水利项目、园林景观项目等城市基础设施项目的建设，在促进宜昌新区产业转型升级、优化宜昌新区生态文化环境、推进宜昌新区成为湖北长江经济带开放开发的重要平台等方面起到重要作用。

每年年初，公司根据当年城区城市建设项目计划，统筹安排融资需求及建设计划，同时委托专业工程咨询单位对项目进行研究，完成项目方案设计、节能方案及能耗分析、建设用地规划、环境和生态影响分析、项目实施进度规划、投资估算与资金安排等前期准备工作并提交项目申

请报告。当项目审批部门批复项目立项后，发行人委托专业工程咨询单位完成可行性研究报告，完成相关部门审批工作，办理规划、土地等手续。在项目可行性研究方案审批通过后，通过招投标形式将业务外包给施工建设单位，并组织地勘、设计、监理和相关技术人员对项目施工进度、施工质量进行现场监管。

根据发行人与宜昌市财政局签订的《委托代建及回购框架协议》，宜昌市财政局按照宜昌市政府关于市政基础设施建设、新区开发等的安排，委托发行人实施部分市政基础设施建设、新区开发等项目的代建工作。根据《委托代建及回购框架协议》，各建设项目的工程结算价格应至少覆盖发行人实施项目所投入的成本并保证公司合理利润，具体由发行人与宜昌市财政局协商确定。项目建设期间，宜昌市财政局每年将根据宜昌新区开发计划向发行人拨付一定的项目资金。宜昌市财政局每年对发行人已完工代建项目进行结算，并出具《市财政局关于市城投公司委托代建及回购项目和回购金额的确认函》对其城市基础设施代建业务收入进行确认。2014 年至 2016 年，发行人分别确认城市基础设施代建业务收入 126,954.27 万元、160,650.85 万元和 201,435.96 万元。同时，为支持发行人基础设施代建业务的发展，宜昌市财政局每年均给予发行人一定的财政补贴。

报告期内，公司城市基础设施代建业务确认收入情况如下：

表 9-4 公司城市基础设施代建业务确认收入情况

单位：万元

序号	项目	报告期内确认收入金额	已回款金额
1	城东新区项目	57,249.76	57,249.76
2	东站片区	25,032.43	25,032.43
3	棚户区改造	29,474.70	29,474.70
4	点军片区	160,650.85	160,650.85
5	中南路	11,932.40	11,932.40
6	城乡路	27,229.76	27,229.76
7	亚杨四条路项目	2,701.34	2,701.34
8	民主路及临江大道	8,707.95	8,707.95
9	五龙一路	450.64	450.64
10	梅子溪路	5,337.84	5,337.84
11	田家河大道	11,199.19	11,199.19
12	猓亭大道	3,957.86	3,957.86
13	猓亭道路项目	8,321.43	8,321.43
14	正大路	5,310.78	5,310.78
15	市政服务中心大楼装饰及配套工程	2,787.63	2,787.63
16	西陵二路上段	3,687.94	3,687.94
17	沿江中段	4,767.19	4,767.19
18	两路一段	5,252.51	5,252.51
19	云集隧道	707.32	707.32
20	黄家湾垃圾处理厂渗滤液改造	1,714.36	1,714.36
21	五龙大道一期	2,970.50	2,970.50
22	夷陵大道（亚栈路-白沙路）	10,127.98	10,127.98
23	东山隧道改造	683.8	683.8
24	谭艾路（谭家河-艾家镇）	3,011.14	3,011.14
25	明珠路（宜秭路-发展大道）	17,346.72	17,346.72
26	城东大道延伸段（东立交段）	3,942.76	3,942.76
27	东站路（同强路-城乡路）	10,374.98	10,374.98
28	合东路市政工程	961.16	961.16
29	西陵二路上段北苑桥改造工程	961.11	961.11
30	火车东站广场项目	14,430.23	14,430.23

近年来，发行人先后参与了宜昌市东山大道 BRT 及道路改造项目、峡州大道改造项目、东站片区道路网项目、宜昌市规划展览馆项目、奥体中心体育馆建设项目、江城大道（点军大道-五龙路）项目、宜昌市 BRT 调度中心及停保场工程项目、宜昌市档案馆新馆、云集路等城市道路改

造工程项目。2014年，发行人共计承担续建、新建项目69个；2015年，发行人承担的建设项目62个，其中续建项目43个、新开工建设项目19个。年内完工项目26个，其中竣工验收项目18个；2016年发行人共承担续建、新建项目74个，其中竣工验收项目11个。

表 9-5 发行人主要公益性项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	东山四路	172,887.00	126,003.37	0.00	0.00
2	东山大道 BRT	131,607.00	91,330.88	0.00	0.00
3	东岳二路	97,920.00	73,004.24	0.00	0.00
4	江城大道(点军大道~夷桥路段)	157,919.00	1,600.08	0.00	0.00
5	奥体中心	233,500.00	91,807.71	0.00	0.00

宜昌市作为湖北省域副中心城市、鄂西生态文化旅游圈核心城市，宜昌市的快速发展对实现中部崛起战略有着重大推进意义。未来随着国家“一带一路”、长江经济带和长江中游城市群等重大战略的不断推进和宜昌市城市规模的不断扩大，宜昌必将引来更为广阔的发展空间，对基础设施建设也将保持旺盛的需求，这为发行人基础设施代建业务的进一步发展提供了良好的契机。

（二）酒店餐饮住宿业务

2014年及2015年，发行人酒店餐饮住宿业务全部来自于子公司湖北峡州酒店产业集团有限公司，主要以自营模式进行经营管理，主要收入为景区运营收入、旅行社收入、客房收入及餐饮收入。2015年12月28日，根据宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《市国资委

关于划转宜昌桃花岭饭店股份有限公司 97.28%国有股权的批复》（宜市国资产权〔2015〕51号），宜昌桃花岭饭店股份有限公司 97.28%的股权被划转至发行人，进一步增强了发行人酒店餐饮住宿业务的盈利能力，即自 2016 年起，发行人酒店餐饮住宿业务由峡州酒店及桃花岭饭店共同运营。

桃花岭饭店下设桃花岭酒店（四星）；峡州酒店下设夷陵饭店（四星）、南湖宾馆（四星）和银海丽景大酒店（三星）三家宾馆。桃花岭饭店和峡州酒店均是宜昌市历史悠久的酒店品牌，有着完善的运营、经营和管理机制，在宜昌市宾馆饭店中具有很好的口碑和丰富的客户资源，与中南国旅、中国国旅、海峡国旅等各大旅行社均建立良好的合作关系。为进一步拓展业务，峡州酒店对下属三个宾馆进行重新装修和改造后于 2011 年重新投入营运，现已实现了良好的经济效益。与此同时，峡州酒店近年来进一步整合宜昌市周边地区的宜都清江古镇景区、长阳清江石柱观风景区等优质旅游资源，打造了以天龙湾为核心，以清江古镇、百岛湖、禹王宫、石柱观、巴人寨为支点的综合性旅游度假产品。未来，桃花岭饭店和峡州酒店将继续通过自主投资、收购兼并等方式扩大市场份额，充分发挥品牌优势、产业优势和资源优势，形成更具规模优势的本地酒店航母，为宜昌城投带来更好的回报。

（三）安置房和保障房建设及商品房开发业务

发行人安置房和保障房建设及商品房开发业务主要由公司本部及

子公司宜昌城投房地产开发有限公司负责运营，主要负责宜昌市部分安置房、保障房投资开发及相关商业配套设施运营等业务，并包括部分商品房项目的开发和销售。

根据《中共宜昌市委宜昌市人民政府关于推进城区旧城改造的意见》（宜发〔2014〕9号）和《关于印发宜昌市棚户区改造实施方案的通知》等文件精神，公司本部及子公司城投房地产公司为安置旧城区棚户区拆迁户投资建设了“北辰明珠”、“两江人家”、“东辰心语”等安置房项目及“金鸡路公租房”、“白洋公租房”、“猓亭公租房”等公共租赁住房项目。针对上述安置房项目，公司以低于市场价格批量向需安置的被拆迁户销售，部分以市场价格对外销售；同时，为平衡项目收益，公司拟自行对外销售配套商铺及停车位。针对保障性住房中的公租房项目，拟采取向宜昌市住房保障中心定向销售的方式实现项目收益，最终销售单价以宜昌市物价局核定的单价为准。

截至2016年末，公司在建安置房项目及保障房项目建设情况如下：

表 9-6 截至 2016 年末发行人在建安置房项目及保障房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	安置居民 归属拆迁棚户区	是否纳入政府保 障性住房计划	纳入政府保 障性住房计 划的确认文 件
1	“北辰明珠”安置 房项目	77,676.11	西坝棚户区	纳入 2013 年度宜 昌市保障性安居 工程建设任务	宜市房保办 函(2013)17 号
2	“两江人家”安置 房项目	25,867.86	西坝棚户区	纳入 2014 年度宜 昌市保障性安居	宜市房保办 函(2013)18

				工程建设任务	号
3	树脂厂安置房项目（“东辰心语”）	220,265.00	西坝棚户区、树脂厂棚户区	纳入 2014 年度宜昌市保障性安居工程建设任务	宜市房保办函（2014）4 号
4	“金鸡路”公租房	21,200.00	-	纳入 2013 年度宜昌市保障性安居工程建设任务	宜市房保办函（2013）14 号

此外，发行人还拥有“东辰雅园”、“东辰壹号”等商品房项目。

报告期内，发行人安置房、保障房及商品房建设项目情况如下：

表 9-7 报告期内发行人安置房、保障房及商品房项目建设情况

单位：万平方米

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	安置房及保障房	商品房	安置房及保障房	商品房	安置房及保障房	商品房
在建项目	东辰心语	-	东辰心语、金鸡路公租房	-	两江人家、北辰明珠、东辰心语、金鸡路公租房	东辰雅园
完工项目	东辰心语一期、金鸡路公租房	-	北辰明珠、两江人家	东辰雅园	怡馨小区、白洋公租房	-
在建面积	34.29	-	72.50	-	102.41	19.53
竣工面积	38.30	-	29.91	19.53	24.00	-
当年投资额（万元）	84,300.00	-	79,002.96	29,152.92	37,308.18	20,985.74

整体而言，发行人凭借开发楼盘的卓越品质、充足的土地储备，在宜昌房地产市场具有较高的知名度和强大的竞争优势。

三、发行人所在行业现状和发展前景

（一）城市基础设施建设行业

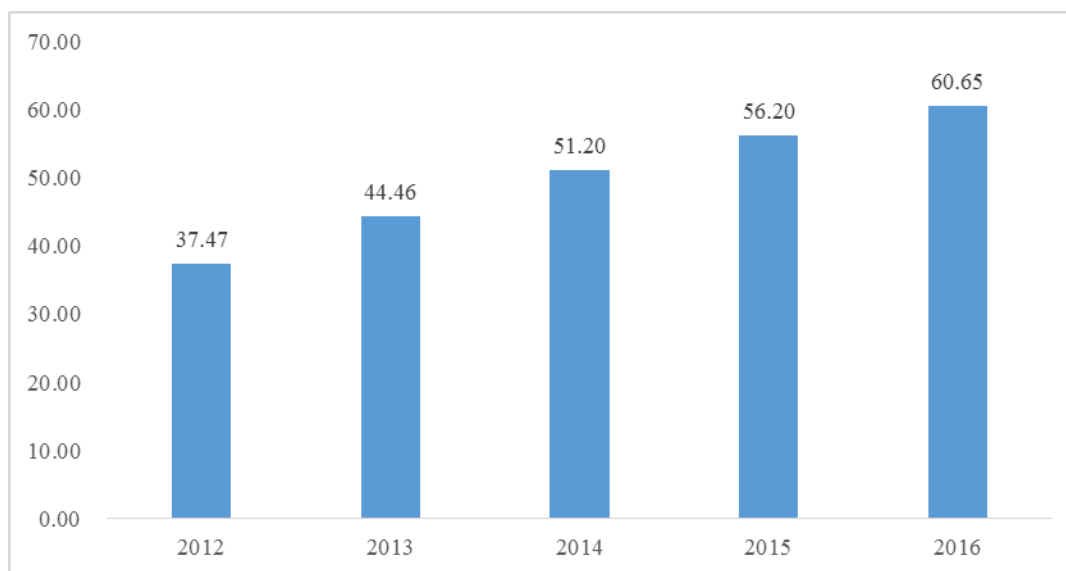
1、我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，是城市形成和发展的基础，是城市社会经济事业发展的载体，同时也是实现城市现代化的重要物质条件。

近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《2016 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016 年，全社会固定资产投资累计达 60.65 万亿元，同比增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。其中，基础设施投资 11.89 万亿元，同比增长 17.4%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 19.9%。

图 9-1 2012 年至 2016 年全社会固定资产投资规模

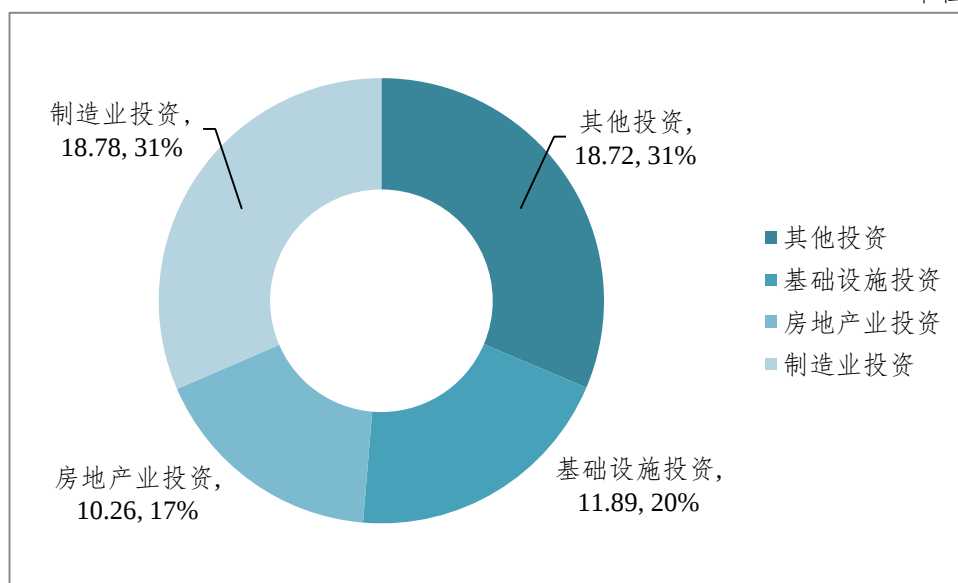
单位：万亿元



数据来源：2012 年至 2016 年国民经济和社会发展统计公报

图 9-2 2016 年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

单位：万亿元

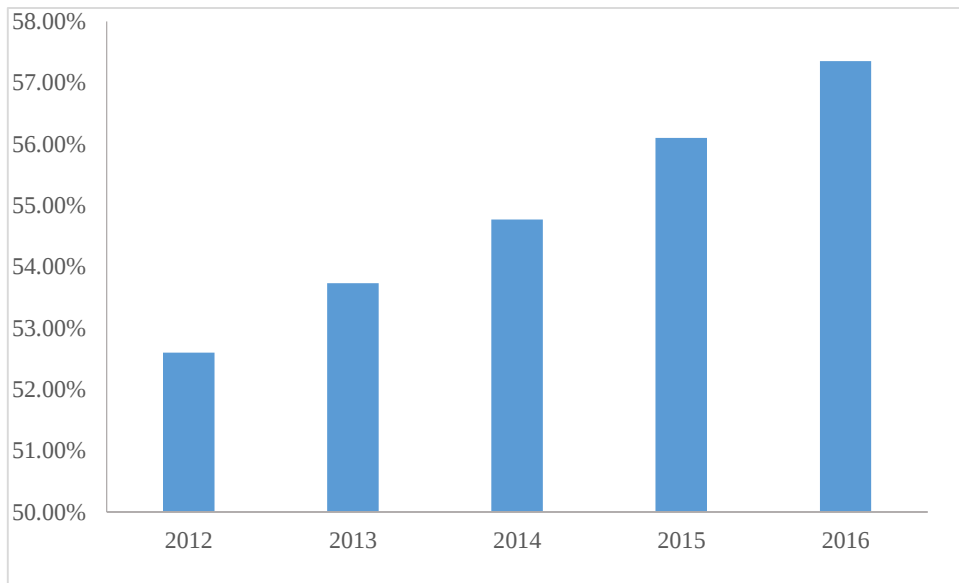


数据来源：2016 年国民经济和社会发展统计公报

然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺；中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

城镇化率是衡量城市化水平的重要指标。根据《2016 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2016 年末，我国城镇常住人口 7.93 亿人，占总人口的比重（常住人口城镇化率）为 57.35%，较 2015 年末提高 1.25 个百分点。目前，我国城镇化水平已超过了世界平均水平（42.00%），但是与美国、德国、英国等发达国家 80.00%以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

图 9-3 2012 年至 2016 年我国城镇化水平



数据来源：2012 年至 2016 年国民经济和社会发展统计公报

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十三五”规划纲要指出：“拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。”国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到 2020 年我国城市化率将达到 50%至 55%，

到 2050 年将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

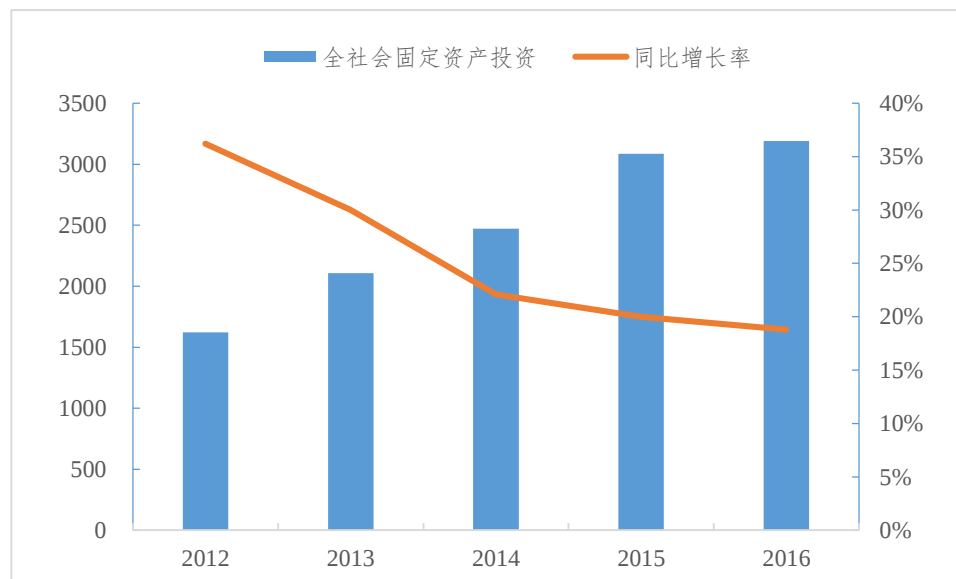
总体来看，随着我国市场经济的不断发展，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事城市基础设施投资建设的企业的综合实力和经济效益不断提高，在城市经济发展中扮演的角色也更加重要，城市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

2、宜昌市城市基础设施建设行业的发展现状和前景

根据《2016 年宜昌市国民经济和社会发展统计公报》显示，2016 年，宜昌市完成全社会固定资产投资（不含农户投资）3,191.15 亿元，同比增长 18.8%，是 2010 年的 3.4 倍。

图 9-4 2012 年至 2016 年宜昌市全社会固定资产投资规模

单位：亿元



数据来源：2012 年至 2016 年宜昌市国民经济和社会发展统计公报

根据《宜昌市 2017 年政府工作报告》，近五年来，宜昌市基础设施

建设卓有成效。中心城区建成区拓展到 190 平方公里，预计全市常住人口城镇化率达到 58.3%，比 2011 年提高 11.3 个百分点。至喜长江大桥、东山大道 BRT、峡州大道等建成通车，快速路网实现内环闭合。市规划展览馆建成开放，市博物馆新馆、市奥体中心等一批大型公建项目加快建设，宜昌新区骨架基本形成。实施既有建筑综合整治项目 900 个。新增绿色建筑 356 万平方米、节能建筑 2,570 万平方米。保宜、宜巴、宜岳高速公路建成通车；三峡枢纽港功能提升，年吞吐量突破 8,000 万吨；三峡机场年旅客吞吐量突破 150 万人次。

“十三五期间”，宜昌将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。目前，根据宜昌市城市发展的需要，经过宜昌市市委市政府及相关部门认真研究和梳理，初步形成了“十三五”城镇化建设重大项目库。项目库是“十三五”新型城镇化建设的重要支撑，主要包括道路桥梁建设工程、城市绿道建设工程、园林景观建设工程、市政公用设施建设工程、大型公建及城市综合体建设工程、房地产业和住房保障工程及村镇项目建设工程七大类共 88 项重点工程，计划总投资约 2,500 亿元。

“十三五”期间，宜昌市将继续坚持道路引领，奋力拓展特大城市骨架。围绕城东生态新区建设和东站片区开发，加快推进江城大道、峡州大道、城东大道延伸段、共谊一路、东站二路、金龙路、合东路及点军大道的建设改造工作，继续大力开发点军滨江生态区开发。大力推进城

市“北联”，加快发展大道沿线开发建设，力争使其成为宜昌总部、会展、商贸物流经济重要增长极。

与此同步进行的是宜昌市人民政府将以更大的力度推进新区的拓展和建设，继续坚持“东拓、西进、南展、北联”的新区开发战略，积极谋划新的行政中心、会展中心和文体中心，以宜昌大剧院、科技馆、奥体中心、博物馆、妇女儿童大剧院等大型公共设施为节点，迅速推进新区建设。

“十三五”期间，宜昌将步入城市化更快速的时期，城市未来骨架将基本成型，省域副中心城市的建设将进一步深入。因此，“十三五”期间，宜昌市城市基础设施建设的需求与投入将进入快速增长期。

（二）酒店餐饮住宿行业

1、我国酒店餐饮住宿行业的发展现状和前景

近年来，随着我国酒店行业的快速增长，行业规模持续扩大，新型业态不断涌现，住宿业高端酒店在硬件上达到或者超过了发达国家水平，大众化的经济型酒店从自主扩张进入品牌并购重组、新产品开发并存的新阶段，低碳环保的绿色酒店在行业内逐步得到普及；国际品牌不断进入中国，民族品牌不断成熟壮大，酒店行业集团化、连锁化水平不断提升，电子商务平台和信息化管理得到广泛应用。酒店行业在国际化、现代化、品牌化方面走在了生活性服务业前列。目前，我国酒店餐饮住宿行业集中度较高，行业竞争较为激烈。

根据 2015 年国家旅游局《全国星级饭店统计公报》数据显示，截至 2015 年底，全国共有 12,776 家星级饭店，全年的营业收入总计为 2,112.78 亿元，其中餐饮收入为 884.45 亿元，占营业收入的 41.86%；客房收入为 952.90 亿元，占营业收入的 45.10%。据《2016 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016 年，住宿和餐饮业行业固定资产投资 5,947 亿元，比上年下降 8.6%。

未来，在我国“稳增长、调结构”的大背景下，酒店餐饮住宿业作为第三产业的主力军将迎来更加规范、健康、快速的发展。“十三五”期间，消费升级、市场细分给住宿餐饮业带来新的机遇和挑战，引导行业向精细化和高品质转型发展。酒店住宿餐饮行业将从以星级饭店单一业态为主、高端餐饮为投资焦点的单一产品期进入以大众化为主体，多业态、精细化、品质化、特色化的发展新时期。同时，老年消费、女性消费、亲子消费、品质消费、健康养生消费等追求功能化、特色化、精品化的住宿餐饮消费需求也正在受到市场关注，对住宿餐饮行业的业态细分和产品升级提出新要求。

2、宜昌市酒店餐饮住宿行业的发展现状和前景

近年来，宜昌旅游产业快速增长，已成为宜昌经济的新亮点。根据《2016 年宜昌市全市旅游工作总结》，2016 年，宜昌共接待国内外游客 5,655.53 万人次，实现旅游总收入 602.05 亿元，同比分别增长 19.51%、33.68%。根据《宜昌市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，

宜昌市将在“十三五”期间加快旅游业转型升级，促进融合发展，提升发展质效，把旅游业培育成为战略性支柱产业，把宜昌建成长江三峡国际旅游目的地、中国休闲度假特色地和鄂西乡村旅游首选地。加快建设精品旅游区，突出三峡旅游新区的核心龙头作用，整体打造集城市休闲、内河观光、峡谷探险、山林养生等多功能于一体的国家级旅游度假区；进一步提升三峡大坝、三峡人家、清江画廊、屈原故里、昭君村、关公园、天龙湾、鸣凤山、螺祖故里、武陵峡、鹿苑寺、朝天吼漂流、昭君别院等重点旅游景区建设档次和接待能力，着力打造国际旅游区。加强旅游基础设施建设。加强旅游通道建设，促进景区之间、景区与城区、景区与交通节点的互连互通。实施旅游道路整治和景观优化工程，进一步完善旅游生态景观廊道系统。推进文化、旅游、体育等融合发展，实施“+旅游”战略，促进旅游产业融合发展。加快建设平湖半岛文化旅游产业园、国际旅游自由购物区、文化旅游创意园、体育休闲公园、国际生态智慧城、钢琴文化创意产业园、三峡国际珠宝博艺园、屈原文化产业园、杨守敬文化产业园等重点文化旅游园区，深度开发文化旅游商品，精心打造文化旅游演艺节目，提升旅游业文化内涵。到 2020 年，游客接待量突破 1 亿人次，旅游综合收入突破 1,000 亿元。旺盛增长的旅游产业必然带动宜昌酒店餐饮住宿业务的快速发展。

（三）安置房和保障房建设行业

1、我国安置房和保障房建设行业的发展现状和前景

安置性住房一般是指人民政府在实施土地储备、非经营性公益性项目建设、城市基础设施建设和军事设施等行政划拨用地的拆迁过程中，以确定的价格、套型面积向被拆迁的居民定向销售的住宅房屋。保障性住房一般指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。近年来，随着我国城镇化进程的不断推进，我国对于城镇棚户区 and 城乡危房改造力度显著增加。

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）精神，要加快集中成片棚户区的改造，对集中成片的棚户区，城市人民政府要制定改造计划，因地制宜进行改造；积极推进旧住宅区综合整治，对可整治的旧住宅区要力戒大拆大建；把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

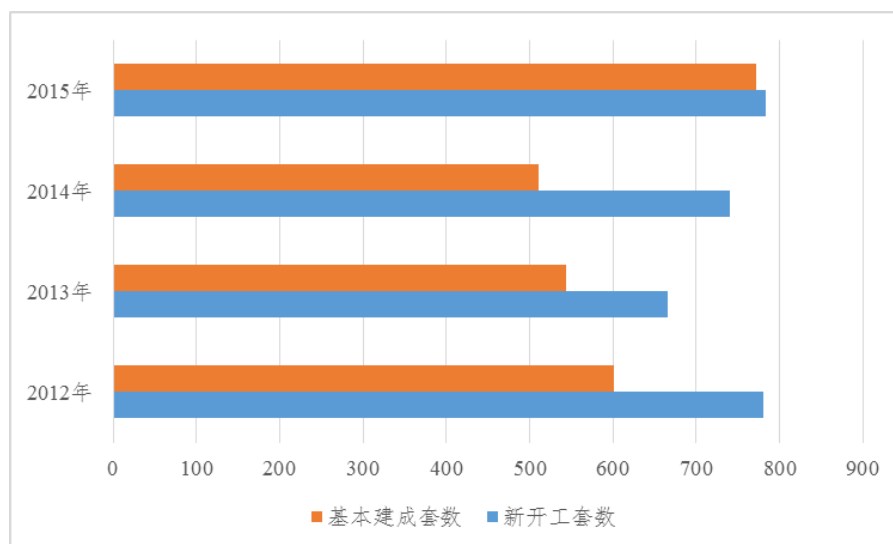
《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）也明确提出，大力推进保障性安居工程建设，到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖面达到 20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。

近年来，我国大力加强保障性住房建设力度。根据《国民经济和社

会发展统计公报》显示，2012 年新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套；2013 年新开工建设城镇保障性安居工程住房 666 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 544 万套；2014 年新开工建设全国城镇保障性安居工程基本建成住房 740 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 511 万套；2015 年新开工建设城镇保障性安居工程基本建成住房 783 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 772 万套。

图 9-5 2012 年至 2015 年我国保障性住房建设情况

单位：万套



数据来源：2012 年至 2015 年国民经济和社会发展统计公报

根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），2015 年至 2017 年，我国计划改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432

万户)。整体而言,未来在我国城市化进程的发展带动下,政府对安置性住房及保障性住房建设的大力扶持以及政策导向仍将持续,安置性住房及保障性住房建设行业将在未来一段时间继续蓬勃发展。

2、宜昌市安置房行业的发展现状和前景

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)和湖北省住建厅《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)的要求,宜昌市人民政府于2014年1月下发《关于推进城区旧城改造的意见》(宜发〔2014〕9号),明确旧城改造的主要任务:改造范围包括城区的西陵、伍家岗、点军、猓亭、高新区、葛洲坝、小溪塔和白洋组团等区域。规划改造总建筑面积约1,250万平方米,涉及居民约14.3万户。其中,拆除棚户区约430万平方米、5.6万户;维修整治杂居小区面积约391万平方米、6.17万户;综合改造旧厂区和城中村约429万平方米、2.53万户。旧城改造分三个阶段组织实施,5年内完成约75%改造任务,2020年左右完成全部改造任务。第一阶段(2014—2015年):完成旧城改造规划编制、计划申报等工作,将任务空间化、项目化、时序化。启动首批项目建设,完成开发改造100万平方米,完成整治维修120万平方米。第二阶段(2016—2018年):完成开发改造220万平方米,完成整治维修171万平方米。第三阶段(2019—2020年):完成开发改造110万平方米,完成整治维修100万平方米。

2014 年 7 月，宜昌市人民政府下发《宜昌市城区棚户区改造实施方案》，方案计划 2013 年-2017 年，宜昌市城区规划实施棚户区改造 81,300 户。按照市委、市政府提出的 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 4 月，宜昌市人民政府下发《关于进一步加快宜昌城区棚户区改造工作的通知》（《宜府办发》〔2015〕20 号），强调棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，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。

在宜昌市人民政府的大力推进下，“十二五”期间，宜昌市实施保障性安居工程 23.7 万套，其中棚户区改造 11.8 万套；完成农村危房改造 7 万余户。2016 年，宜昌市工作重点包括：抓好城市修补，重点推进五一广场、中南路、九码头、西陵区沿江、夷陵广场、西陵二路沿线、红光港机、平湖和葛洲坝等九大片区棚户区改造。实施棚户区改造 38,226 户，筹集公租房 2,618 套。改造农村危房 1.2 万户。总体看来，未来几年宜昌市安置房行业仍将保持稳步发展。

四、发行人所在行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业地位

发行人所在宜昌市共 4 大市属平台公司，分别为宜昌高新产业投资控股集团有限公司、宜昌交通旅游产业发展集团有限公司、宜昌国有资本投资控股集团有限公司及发行人股东宜昌城市建设投资控股集团有

限公司。其中，宜昌城建控股集团为资产规模最大的宜昌市市属平台，而发行人则是其最主要的投资主体和经营管理主体，资产规模占宜昌城建控股集团资产规模的 70%以上，负责城市基础设施建设以及实施经营性项目开发。

整体而言，发行人在宜昌市城市基础设施建设领域处于绝对主导地位；在安置房和保障房建设及商品房开发和酒店餐饮住宿业务领域，发行人依靠先进的管理模式、科学的管理水平、优质的服务质量，已在宜昌市树立良好的企业形象。

1、城市基础设施业务

发行人在宜昌市城市基础设施领域具有绝对主导地位。宜昌市区大型城市基础设施建设项目，如宜昌市城市畅通工程项目、宜昌市火车东站配套设施工程项目、宜昌市城东生态新区农民安置房项目、宜昌市城东生态新区道路工程项目、宜昌市沿江大道中段、东山隧道等交通设施改造工程项目、宜昌市西陵一路、云集路等城市道路改造工程项目、宜昌市猓亭区二水厂等两个供水项目，宜昌市垃圾综合处理黄家湾二期工程等三个环境治理项目和宜昌市城市道路等四个公共设施项目等，均以发行人为投资主体进行。

2、安置房和保障房建设及商品房开发业务

发行人安置房和保障房建设及商品房开发业务以保障性住房及安置性住房建设为主，中、高档商品房为重要业务补充，凭借其开发楼盘

的卓越品质和充足的土地储备，发行人在宜昌房地产市场具有较高的知名度和强大的竞争优势。

3、酒店餐饮住宿业务

发行人下属的峡州酒店及桃花岭饭店，拥有桃花岭酒店（四星）、夷陵饭店（四星）、南湖宾馆（四星）和银海丽景大酒店（三星）等宜昌市知名的星级酒店，在宜昌酒店行业中具有较高的知名度和影响力，具备较强的竞争优势。

（二）竞争优势

1、区位优势

宜昌市是湖北省重点支持发展的省域副中心城市、鄂西生态文化旅游圈中心城市和长江经济带中心城市，是国家卫生城市、国家环保模范城市、国家园林城市、国家森林城市以及中国优秀旅游城市。同时，宜昌市作为武汉“8+1”城市圈及湖南长株潭都市圈与重庆都市圈之间的重要节点城市，区位优势明显，发展潜力巨大。

宜昌市位于长江北岸、三峡东口，随着万里长江第一坝——葛洲坝工程的建成和中国最大的水利项目——三峡工程不断地发挥其巨大作用，宜昌已成为中国的热点城市，并迅速发展成为全国最大的水电能源中心，内陆经济发展的中转港口，海内外客商投资开发的聚集地，长江经济带的重要工业城市。目前，宜昌市正在通过完善三峡枢纽区域的航运等物流基础设施系统、物流服务功能和城市物流产业发展功能，使三

峡物流中心成为全国重要的区域性物流节点城市，长江中上游重要的区域性物流枢纽，通江达海、南北交汇的重要的物流通道。

同时，受益于三峡工程建设，宜昌市三峡专用公路等形成了城市的外环，三峡坝区污水治理等城市基础设施得到中央专项资金的支持，一方面改善了宜昌的城市交通及环境，另一方面也降低了宜昌市财政在该方面的直接投入，使宜昌财政更有条件集中力量完善城市功能，提升城市品位。

2、管理优势

发行人作为一个市场化的运营主体，通过政府 BT、BOT、委托代建或政府匹配土地保证收益等市场化的营运方式，做优做强基础设施建设、供水及污水处理、安置房和保障房建设及商品房开发、酒店餐饮住宿等核心主业，实现企业的自主经营、自负盈亏、自担风险和持续发展。

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。

发行人已形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效运用。公司建立了项目前期工作项目库，实行民主决策、科学决策；推行了工程管理代建制，充分发挥所属单位和社会的管理能力，实现了“专业人做专业事”，确保了工程质量、进度与安全；实行了“统一管理，集中支付”资金管理制度，显著提高了资金管理效率和

资金运作效益；建立了工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步加大了项目监管力度，有效杜绝了管理漏洞，提高了投资效益。

3、地方政府支持优势

宜昌市政府明确发行人为宜昌市“城市综合运营商”的发展战略定位，通过政府 BT、BOT、委托代建或政府匹配土地保证收益等市场化的营运方式，帮助发行人以经营性的方式，集中全力做大做强基础设施建设、供水及污水处理、安置房和保障房建设及商品房开发业务、酒店餐饮住宿业务等核心主业，并在资金和政策方面给予了大力支持。

宜昌市政府专门成立了城建发展专项资金，采取资本金注入、直接投资、投资补助、贷款贴息、偿债等方式用于公共基础设施建设。发行人是宜昌市城市基础设施建设的主体，直接受益于该资金支持。

4、外部融资优势

发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2016 年末，发行人获得中国农业发展银行、国家开发银行等国内主要银行授信额度 300.77 亿元，其中已用授信额度为 212.95 亿元，未使用授信额度为 87.82 亿元，间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与国内主要银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力强劲。

五、地区经济概况

（一）宜昌市概况

宜昌市位于湖北省西部，长江中、上游分界处，总面积 21,227 平方公里，截至 2016 年末，宜昌市全市年末全市常住人口为 413.00 万人。宜昌下辖宜都市、当阳市、枝江市 3 个县级市，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 5 个市辖县，夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区 5 个城区。

表 9-8 2013 年至 2016 年宜昌市主要经济数据指标情况

年份	地区生产总值（亿元）	增长率（%）	公共预算收入（亿元）	增长率（%）
2016	3,709.36	8.8	300.04	-7.5
2015	3,384.80	8.9	339.10	24.9
2014	3,132.21	9.8	271.51	31.6
2013	2,818.00	11.5	206.30	34.6

数据来源：宜昌市国民经济和社会发展统计公报、宜昌市政府工作报告

2014 年至 2016 年，宜昌市市公共财政预算收入分别为 271.51 亿元、339.10 亿元和 300.04 亿元。“十二五”期间，宜昌市生产总值连跨两个千亿级台阶，2015 年达到 3,384.8 亿元，是 2010 年的 2.2 倍，占全省的比重提高 1.7 个百分点。地方公共财政预算收入连跨三个百亿级台阶，达到 339.10 亿元，是 2010 年的 4.8 倍。全社会固定资产投资连跨三个千亿级台阶，达到 3,085 亿元，是 2010 年的 3.2 倍；五年累计完成投资 10,573 亿元，是“十一五”时期的 3.6 倍。社会消费品零售总额达到 1,089.5 亿元，是 2010 年的 2 倍。主要经济指标增幅高于全国、全省平均水平。综合实力跃居全国百强城市第 57 位，前进 16 位；跃居中部地区同等城市第 2 位，前进 1 位；稳居长江沿线同等城市第 4 位。宜都

晋级全国县域经济百强。宜都、夷陵、枝江、当阳稳居全省县域经济分类考核前列。

表 9-9 宜昌市地方财政收支情况

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
(一) 公共预算收入	300.04	339.10	271.51
税收收入	176.71	200.00	181.51
非税收入	123.33	139.10	90.00
(二) 政府性基金收入	116.46	162.18	139.31
(三) 预算外财政收入	-	-	0.24
(四) 转移性收入	241.53	263.76	239.37
一般公共预算	224.15	225.57	208.21
基金预算	17.38	38.19	31.16
地方可控财力	658.03	765.04	650.43
(一) 公共财政预算支出	712.20	744.62	611.15
一般公共预算	531.97	537.53	439.91
基金预算	180.23	207.09	170.86
(二) 预算外支出	-	-	0.38
(三) 转移性支出	40.19	42.77	36.06
一般公共预算	40.19	42.75	35.58
地方财政支出	752.39	787.39	647.21

数据来源：发行人提供

财政收入方面，2014 年至 2016 年，宜昌市地方可控财力分别达到 650.43 亿元、765.04 亿元和 658.03 亿元。2016 年，宜昌市公共财政预算收入、政府性基金收入和转移性收入分别占地方可控财力的 45.60%、17.70%和 36.71%。

财政支出方面，2014 年至 2016 年，宜昌市地方财政支出分别为 647.21 亿元、787.39 亿元和 752.39 亿元。2016 年，宜昌市公共财政预算支出是其地方财政支出的主要构成部分，占比达 94.43%。总体来看，

近年来宜昌市交通便利，旅游及生态资源丰富，产业结构调整步伐不断加快，城市整体经济增长较快，发展潜力巨大。

（二）地区平台公司发行债券情况

截至 2016 年末，宜昌市（含周边地区）平台公司已发行未兑付债券情况如下：

表 9-10 宜昌市地区平台公司发行债券情况

单位：亿元

序号	债券全称	债券余额	发行时 债券 评级	发行日期	到期日	期限 (年)	发行人
1	2011 年宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目建设债券	7.50	AA	2011.11.17	2019.11.17	8.00	宜昌市城市建设投资开发有限公司
2	2012 年宜昌市财政经济开发投资公司市政项目建设债券	9.00	AA	2012.10.16	2019.10.16	7.00	宜昌市财政经济开发投资公司
3	2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券	6.00	AA	2012.11.8	2019.11.8	7.00	宜昌市城市建设投资开发有限公司
4	2014 年当阳市鑫源投资开发有限责任公司公司债券	12.00	AA-	2014.5.23	2021.5.23	7.00	当阳市鑫源投资开发有限责任公司
5	2014 年宜都市国通投资开发有限责任公司公司债券	11.00	AA	2014.9.16	2021.9.17	7.00	宜都市国通投资开发有限责任公司
6	宜昌市房地产投资开发有限公司 2015 年度	10.00	-	2015.8.3	2020.8.4	5.00	宜昌市房地产投资开发有限公司

	第一期非公开定向债务融资工具						
7	2015 年宜昌高新投资开发有限公司公司债券	20.00	AA	2015.12.14	2022.12.15	7.00	宜昌高新投资开发有限公司
8	2016 年第一期枝江市国有资产经营中心企业债券	8.00	AA	2016.1.8	2023.1.11	7.00	枝江市国有资产经营中心
9	2016 年第二期枝江市国有资产经营中心企业债券	8.00	AA	2016.3.25	2023.3.28	7.00	枝江市国有资产经营中心
10	2016 年当阳市鑫源投资开发有限责任公司公司债券	11.00	AA	2016.3.28	2023.3.29	7.00	当阳市鑫源投资开发有限责任公司
11	湖北夷陵经济发展集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券	5.00	AA	2016.4.13	2019.4.13	3.00	湖北夷陵经济发展集团有限公司
12	2016 年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券	9.00	AA-	2016.5.26	2023.5.27	7.00	远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
13	宜昌市财政经济开发投资公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具	5.00	AA	2016.7.1	2019.7.4	3.00	宜昌市财政经济开发投资公司
14	2016 年第一期宜昌高新投资开发有限公司双创孵化专项债券	8.00	AA+	2016.7.20	2023.7.21	7.00	宜昌高新投资开发有限公司

15	宜都市国通投资开发有限责任公司 2016 年度第一期中期票据	8.00	AA	2016.10.11	2021.10.13	5.00	宜都市国通投资开发有限责任公司
	合计	137.50					

第十条 发行人财务情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2013 年至 2015 年和 2016 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的三年连审审计报告（瑞华审字〔2016〕47020005 号）和标准无保留意见审计报告（瑞华审字〔2017〕47020003 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告及附注。

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、附注以及本次债券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、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

表 10-1 发行人 2014 年至 2016 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总计	4,916,412.31	4,135,251.66	3,240,312.49
流动资产合计	2,170,791.57	1,669,863.61	1,395,052.42
非流动资产总计	2,745,620.74	2,465,388.05	1,845,260.07
负债合计	3,350,887.16	2,661,163.95	2,189,858.87
流动负债合计	823,483.27	657,672.14	659,889.83
非流动负债合计	2,527,403.88	2,003,491.81	1,529,969.04
所有者权益合计	1,565,525.15	1,474,087.71	1,050,453.61

（二）合并利润表主要数据

表 10-2 发行人 2014 年至 2016 年合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	236,286.68	195,892.67	202,896.18
主营业务成本	209,270.79	93,331.14	171,375.69
营业利润	-18,928.20	-6,553.06	-43,119.06
利润总额	56,419.01	57,726.11	57,818.57
净利润	56,063.79	55,031.51	54,358.50

（三）合并现金流量表主要数据

表 10-3 发行人 2014 年至 2016 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	37,996.67	20,880.34	46,300.75
投资活动产生的现金流量净额	-626,491.33	-873,496.71	-576,840.27
筹资活动产生的现金流量净额	575,649.31	797,983.35	753,879.94
现金及现金等价物净增加额	-12,845.36	-54,633.01	223,340.42

（四）发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并报表（见附表二至附表四）

二、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

表 10-4 发行人主要偿债能力指标

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
流动比率（倍）	2.64	2.54	2.11
速动比率（倍）	1.61	1.85	1.40
资产负债率	68.16%	64.35%	67.58%
利息保障倍数	0.48	0.55	0.91

注：

1.流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计

2.速动比率=速动资产 / 流动负债合计，其中速动资产=流动资产合计-存货

3.资产负债率=（负债合计 / 资产总计）×100%

4.利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债能力指标来看，2014 年末至 2016 年末，发行人的流动比率分别为 2.11、2.54 和 2.64，呈现出逐年上升的趋势，主要是由于发行人同宜昌市财政局及其他工程单位形成的其他应收款逐年上升所致；报告期内，发行人速动比率分别为 1.40、1.85 和 1.61，呈现先上升后下降的波动趋势，主要是由于 2016 年公司部分安置房及保障房项目由“在建工程”重分类至“存货-开发产品”，存货规模大幅增长所致。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2014 年末至 2016 年末资产负债率分别为 67.58%、64.35%和 68.16%，呈现先降后升的态势。2015 年末，公司资产负债率相较上年末下降 3.23 个百分点，主要原因是得益于公司经营资产的不断增加；2016 年末，发行人资产负债率相较 2015 年末增加了 3.81 个百分点，主要是发行人为保障业务运营的资金需求，向各大银行借入了较多贷款，同时同宜昌市财政局及其他工程单位形成了金额较大的往来款，使得公司负债规模增幅明显。

2014 年至 2016 年，发行人的利息保障倍数分别为 0.91、0.55 和 0.48，呈现逐年下降的趋势，主要是发行人有息债务规模逐年大幅增长所致。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人可能面临较大偿债压力，但是发行人目前各项业务发展较好，拥有基础设施代建业务收入、酒店餐饮住宿业务收入、安置房和保障房建设及商品房开发业务收入等稳定的经营性收益，同时每年均获得相应的财政补贴，为债务的如期偿付提供了保障。

总体来看，发行人经营的稳健性、盈利能力的持续增长性都将为发行人的债务偿还提供可靠的保证。同时，宜昌市财政局每年通过各项补贴给予发行人持续稳定的支持，这也进一步增强了发行人的偿债能力。此外，发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的银行综合授信额度。充足的银行授信和通畅的融资渠道对于发行人偿还负债有较强的保障。

（二）营运能力分析

表 10-5 发行人主要营运能力指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
存货周转率（次/年）	0.32	0.20	0.43
应收账款周转率（次/年）	36.51	16.80	15.96
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.07
净资产周转率（次/年）	0.16	0.16	0.20

注：

1. 存货周转率=主营业务成本/平均存货余额
2. 应收账款周转率=主营业务收入/（平均应收账款余额+平均应收票据余额）
3. 总资产周转率=主营业务收入/平均资产总计
4. 净资产周转率=主营业务收入/平均所有者权益合计

2014 年至 2016 年，发行人的存货周转率分别为 0.43、0.20 和 0.32，总体处于较低水平，主要是因为公司未开发土地资产逐年大幅增加，进而导致存货周转较慢。随着公司安置性住房、保障性住房建设及商品房开发项目的陆续推进，这些土地资产将逐步转为公司收入，因此存货周转率指标在未来有望得到不断改善。

公司近三年的应收账款周转率分别为 15.96、16.80 和 36.51，总体

保持在较高水平。主要原因是公司近年来各项主营业务收入增幅明显、增速较快，应收账款周转率得以保持在较高水平。

2014 年至 2016 年，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.05 和 0.05，净资产周转率分别为 0.20、0.16 和 0.16，均处于较低水平，主要原因是一方面作为宜昌市重要的基础设施建设主体，公司投资建设的项目多具有投资规模大、建设周期长、投资回报慢的特点，公司的绝大多数项目处于在建状态，随着公司对项目的投入增加，在建工程总量不断增加；另一方面，由于近三年宜昌市政府向公司划入了较多土地资产，使得公司存货规模大幅增加，使得公司非流动资产和总资产规模逐年增加，导致发行人的总资产周转率和净资产周转率在主营业务收入持续攀升的情况下仍然有所下降。

总体来看，目前发行人营运能力指标较低，符合发行人的行业特点，但随着宜昌市城市基础设施建设的加快、酒店餐饮住宿业务的开展和安置房和保障房建设及商品房开发业务的全面展开，公司未来营业收入将保持稳步增长，营运能力有望显著增强。

（三）盈利能力分析

表 10-6 发行人主要盈利能力指标

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	236,286.68	195,892.67	202,896.18
营业利润（万元）	-18,928.20	-6,553.06	-43,119.06
利润总额（万元）	56,419.01	57,726.11	57,818.57
净利润（万元）	56,063.79	55,031.51	54,358.50
所有者权益合计（万元）	1,565,525.15	1,474,087.71	1,050,453.61
所有者权益收益率（%）	3.69	4.36	5.37

注：所有者权益收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%

2014年至2016年，发行人的主营业务收入分别为202,896.18万元、195,892.67万元和236,286.68万元，主营业务收入先降后升，主要原因是2015年发行人所持有的宜昌公交集团有限责任公司75%股权被无偿划转至宜昌交通旅游产业发展集团有限公司，公交公司不再纳入发行人合并报表范围，公司城市公交业务收入大幅下降；同时，公司原全资子公司宜昌华信交通建设投资开发有限公司整体资产被无偿划转至宜昌城市建设投资控股集团有限公司，公司通行费收入大幅下滑所致。近三年发行人主动调整业务结构，形成了安置房和保障房建设及商品房开发业务收入、酒店餐饮住宿业务收入、基础设施代建业务收入齐头并进的良好发展态势，尤其是基础设施代建业务收入一直保持强劲增长，2014年至2016年，基础设施代建业务复合增长率达到了25.96%，成为了推动公司营业收入稳步增长的核心力量。

发行人近三年的利润总额分别为57,818.57万元、57,726.11万元和56,419.01万元，净利润分别为54,358.50万元、55,031.51万元和56,063.79万元。2015年，发行人净利润较2014年基本持平，主要是由于该年度发行人基础设施代建业务收入和酒店餐饮住宿业务收入大幅增长的同时，公交公司及其业务收入被划转出发行人所致。

公司2014年至2016年的政府补助分别为100,844.86万元、63,619.95万元和77,000.00万元，占利润总额的比例分别为174.42%、110.21%和136.48%，是公司利润总额的重要组成部分。

总体看来，随着宜昌市城市化进程的不断加快和基础设施需求的不断增加，发行人还将获得大量的工程建设项目，这将为公司带来持续稳定的城市基础设施代建收入。同时发行人拥有较多尚未开发完成的土地资产，随着公司安置房和保障房建设及商品房开发工作的陆续推进，这些土地资产将逐步转为公司的收入，预计未来业务收入有望保持增长。此外，发行人子公司峡州酒店、桃花岭饭店、蓝天水务公司等经营业务正逐渐步入正轨，由此有望带来酒店餐饮住宿业务、城市供水和物业管理等其他经营性收入，从而进一步丰富公司的收入构成，增强公司的盈利能力。

（四）现金流量分析

表 10-7 发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	37,996.67	20,880.34	46,300.75
投资活动产生的现金流量净额	-626,491.33	-873,496.71	-576,840.27
筹资活动产生的现金流量净额	575,649.31	797,983.35	753,879.94
现金及现金等价物净增加额	-12,845.36	-54,633.01	223,340.42

2014 年至 2016 年，发行人的经营活动现金流量净额分别为 46,300.75 万元、20,880.34 万元和 37,996.67 万元，表现出先下降后上升的趋势。2015 年发行人经营活动现金流量净额较 2014 年减少了 25,420.41 万元，下降了 54.90%，主要原因是一方面，公司当年支付的各项税费较 2014 年增加了 96,563.75 万元；另一方面，由于当年开展的基础设施代建项目较多，公司支出的代建工程款较多，使得公司购买商

品、接受劳务支付的现金较上年增加了 101,213.11 万元。2016 年发行人经营活动现金流量净额较 2015 年增加了 17,116.32 万元,上升了 81.97%,主要原因是公司当年收到以前年度完工项目工程结算款项,销售商品、提供劳务收到的现金相较上年增长 29,993.17 万元所致。

2014 年至 2016 年,发行人的投资活动现金流量净额呈净流出状态,分别为-576,840.27 万元、-873,496.71 万元和-626,491.33 万元,这主要是由于随着城市化进程的加快和宜昌新区建设不断推进,宜昌新区近年来城市基础设施项目增速明显,公司承担的建设任务逐年增加,项目建设支出维持在较高水平且不断增加所致。

2014 年至 2016 年,发行人的筹资活动现金流量净额均为正且保持在较高水平,分别为 753,879.94 万元、797,983.35 万元和 575,649.31 万元,主要原因是近年来为满足项目建设的资金需求,公司银行借入了大量资金。

总体看来,在发行人大部分城市基础设施项目正处于大规模建设时期、相关业务尚未全面展开等因素影响下,公司投资活动产生的现金流量产生大量资金流量缺口,需要经营活动和筹资活动产生的资金来弥补。随着宜昌市城市基础设施建设的加快和安置房和保障房建设及商品房开发业务以及其他经营收入的逐步开展,公司未来营业收入有望继续增长,通过经营活动获取现金的能力有望继续增强,其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

(五) 资产负债结构分析

表 10-8 发行人 2014 年至 2016 年主要资产构成情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	456,650.55	9.29%	459,153.97	11.10%	504,128.93	15.56%
短期投资	1,123.90	0.02%	1,123.90	0.03%	-	-
应收账款	5,277.43	0.11%	7,664.91	0.19%	15,642.65	0.48%
其他应收款	620,347.87	12.62%	555,840.28	13.44%	348,271.95	10.75%
预付款项	166,238.32	3.38%	105,666.85	2.56%	48,923.57	1.51%
存货	848,883.41	17.27%	451,406.70	10.92%	468,152.25	14.45%
其他流动资产	72,246.64	1.47%	88,970.47	2.15%	9,893.00	0.31%
流动资产合计	2,170,791.57	44.15%	1,669,863.61	40.38%	1,395,052.42	43.05%
长期股权投资	65,368.13	1.33%	64,474.04	1.56%	64,316.73	1.98%
固定资产净额	33,482.57	0.68%	38,253.49	0.93%	145,136.66	4.48%
在建工程	2,392,768.54	48.67%	2,096,198.83	50.69%	1,374,108.33	42.41%
无形资产	247,094.78	5.03%	187,211.57	4.53%	181,640.22	5.61%
长期待摊费用	6,906.71	0.14%	3,028.56	0.07%	1,958.11	0.06%
其他长期资产	-	-	75,744.29	1.83%	76,194.45	2.35%
递延税款借项	-	-	474.71	0.01%	1,867.41	0.06%
非流动资产合计	2,745,620.74	55.85%	2,465,388.05	59.62%	1,845,260.07	56.95%
资产总计	4,916,412.31	100.00%	4,135,251.66	100.00%	3,240,312.49	100.00%

表 10-9 发行人 2014 年至 2016 年主要负债构成情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	19,780.00	0.59%	72,400.00	2.72%	63,242.00	2.89%

应付票据	-	-	9,658.05	0.36%	-	-
应付账款	54,052.40	1.61%	9,458.87	0.36%	12,840.72	0.59%
预收款项	410,666.14	12.26%	318,153.47	11.96%	447,736.28	20.45%
应付工资	1,279.19	0.04%	1,257.61	0.05%	964.18	0.04%
应付福利费	4.28	0.00%	4.28	0.00%	234.96	0.01%
应交税金	3,302.84	0.10%	1,749.28	0.07%	1,015.65	0.05%
其他应付款	768.63	0.02%	516.04	0.02%	375.00	0.02%
其他应付款	328,674.13	9.81%	237,630.77	8.93%	129,548.15	5.92%
预提费用	4,955.31	0.15%	6,843.78	0.26%	3,496.18	0.16%
其他流动负债	0.36	0.00%	-	-	401.57	0.02%
流动负债合计	823,483.27	24.58%	657,672.14	24.71%	659,889.83	30.13%
长期借款	2,373,896.50	70.84%	1,789,634.78	67.25%	1,306,304.14	59.65%
应付债券	153,044.48	4.57%	212,899.85	8.00%	202,024.72	9.23%
长期应付款	74.71	0.00%	585.43	0.02%	2,201.74	0.10%
专项应付款	388.19	0.01%	371.75	0.01%	19,423.64	0.89%
非流动负债合计	2,527,403.88	75.42%	2,003,491.81	75.29%	1,529,969.04	69.87%
负债合计	3,350,887.16	100.00%	2,661,163.95	100.00%	2,189,858.87	100.00%

1、资产结构分析

近年来，发行人的总资产保持快速增长态势，2014 年末至 2016 年末依次为 3,240,312.49 万元、4,135,251.66 万元和 4,916,412.31 万元，三年复合增长率达到 23.18%。发行人近三年的资产以非流动资产为主，非流动资产占总资产的比例分别为 56.95%、59.62%和 55.85%。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产主要由货币资金、其他应收款、预付款项、存货、其他流动资产、长期股权投资、在建工程 and 无形资产构成，占总资产的比重分别为 9.29%、12.62%、3.38%、17.27%、1.47%、1.33%、

48.67%和 5.03%。

（1）货币资金

2014 年末至 2016 年末，发行人的货币资金分别为 504,128.93 万元、459,153.97 万元和 456,650.55 万元。2015 年末，发行人货币资金较上年末减少 44,974.96 万元，主要原因是由于公司项目建设支出不断增加所致。2016 年末，发行人货币资金相较上年末变化较小。

（2）应收账款

2014 年末至 2016 年末，发行人应收账款分别为 15,642.65 万元、7,664.91 万元和 5,277.43 万元，主要为酒店餐饮住宿业务和安置房和保障房建设及商品房开发业务的应收款项。2015 年末，公司应收账款较 2014 年末减少 7,977.74 万元，主要是由于华信公司不再纳入合并报表范围，其与其他单位的应收账款被转出所致。2016 年末，公司应收账款较上年末减少 2,387.48 万元，主要是因为发行人收回宜昌市户外广告部等单位的应收账款所致。

截至 2016 年末，发行人应收账款坏账准备计提情况如下：

表 10-10 截至 2016 年末发行人应收账款坏账准备计提情况

单位：万元

账龄	账面原值	比例（%）	坏账准备	账面价值
一年以内	3,422.85	64.27	2.90	3,419.96
一至二年	6.28	0.12	0.00	6.28
二至三年	79.54	1.49	0.80	78.74
三年以上	1,816.88	34.12	44.43	1,772.45
合计	5,325.55	100.00	48.13	5,277.43

（3）其他应收款

发行人其他应收款主要为公司为其他建设单位垫付的代建项目工程款及与宜昌市财政局等单位的往来款项。2014 年末至 2016 年末，发行人的其他应收款分别为 348,271.95 万元、555,840.28 万元和 620,347.87 万元。2015 年末其他应收款较 2014 年末增加 207,568.33 万元，主要原因是新增了对宜昌市住房和城乡建设委员会、宜昌市财政局、宜昌市城市园林绿化管理局、宜昌市房屋拆迁安置公司和宜昌城市建设投资控股集团有限公司等单位的往来款所致。2016 年末其他应收款较 2015 年末增加 64,507.58 万元，主要原因是新增了宜昌市住建委、宜昌市城市园林绿化管理局等单位的往来款所致。

表 10-11 截至 2016 年末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款余额比重	性质
宜昌市住建委	89,050.79	14.35%	代建项目工程款
宜昌市财政局	72,752.33	11.73%	往来款
宜昌市城市园林绿化管理局	66,774.19	10.76%	项目工程款
宜昌市安置房建设公司	36,981.56	5.96%	代建项目工程款
宜昌市夷陵国有资产经营有限公司	35,000.00	5.64%	往来款
合计	300,558.88	48.44%	-

截至 2016 年末，发行人其他应收款坏账准备计提情况如下：

表 10-12 截至 2016 年发行人其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元

账龄	账面原值	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	254,078.34	40.95%	0.15	254,078.20
一至二年	148,422.33	23.92%	0.05	148,422.28
二至三年	96,324.78	15.52%	0.09	96,324.68
三年以上	121,636.79	19.61%	114.09	121,522.70
合计	620,462.24	100.00%	114.38	620,347.87

（4）预付款项

2014 年末至 2016 年末，发行人预付款项分别为 48,923.57 万元、105,666.85 万元和 166,238.32 万元。2015 年末公司预付款项较 2014 年末增加 56,743.28 万元，增幅达 115.98%，主要原因是预付西陵区房屋征收与补偿办公室、宜昌市西陵区财政局、点军区房屋征收与补偿办公室的拆迁款增加了 50,229.65 万元所致。2016 年末，公司预付款项较上年增加 60,571.47 万元，增幅为 57.32%，主要原因是预付西陵区房屋征收与补偿办公室和点军区人民政府的拆迁款增加 59,163.00 万元所致。

（5）存货

发行人的存货主要是由土地资产构成。2014 年末至 2016 年末，发行人的存货资产分别为 468,152.25 万元、451,406.70 万元和 848,883.41 万元。2015 年末，发行人的存货中相较 2014 年末减少 16,745.55 万元，主要是由于安置房和保障房及商品房项目竣工验收及对外销售所致。2016 年末存货较 2015 年末增长 397,476.71 万元，增幅达 88.05%，主要是由于公司在建安置房和保障房及商品房项目由“在建工程”重分类至“存货-开发产品”所致。

（6）其他流动资产

2014 年末至 2016 年末，公司其他流动资产分别为 9,893.00 万元、88,970.47 万元和 72,246.64 万元。2015 年末，公司其他流动资产主要为预缴耕地占用税，占其他流动资产的比例为 79.75%；2016 年末，发行

人其他流动资产主要为预缴土地增值税，占流动资产的比例为 94.19%。

（7）长期股权投资

2014 年末至 2016 年末，发行人长期股权投资分别为 64,316.73 万元、64,474.04 万元和 65,368.13 万元，保持在稳定的水平，主要为公司对宜昌市自来水公司等单位的长期股权投资。

（8）固定资产净额

2014 年末至 2016 年末，发行人固定资产净额分别为 145,136.66 万元、38,253.49 万元和 33,482.57 万元，呈逐年下降的趋势。2015 年末，发行人固定资产净额相较 2014 年末减少 106,883.17 万元，降幅达 73.64%，主要原因是公交公司不再被纳入合并范围，其运营车辆及固定资产随之转出所致。2016 年末，发行人固定资产净额相较上年变动幅度较小，主要为公司房屋及建筑物的减少。

（9）在建工程

2014 年末至 2016 年末，发行人在建工程分别为 1,374,108.33 万元、2,096,198.83 万元和 2,392,768.54 万元，三年复合增长率为 31.96%，主要是因为随着公司对在建项目的不断投入，在建项目的账面价值不断扩大所致。截至 2016 年末，发行人重大在建工程明细情况如下：

表 10-13 截至 2016 年末公司重大在建工程情况

序号	项目工程名称	年末余额（万元）
1	点军片区	213,611.12
2	庙嘴长江大桥	182,833.24
3	江城大道	131,223.57
4	东山四路	125,978.81

5	东站片区	121,072.90
6	唐家湾片区	102,541.53
7	城东生态新区	99,151.34
8	奥体中心	91,807.71
9	东山大道 BRT	91,330.88
10	东岳二路	73,004.24
11	城建环保项目 Z	62,728.69
12	汉宜路	36,405.25
13	求索众创中心	36,295.70
14	平湖半岛棚户项目	33,669.59
15	东山四路片区	33,430.82

(10) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权。2014 年末至 2016 年末，发行人无形资产分别为 181,640.22 万元、187,211.57 万元和 247,094.78 万元。2016 年末，公司无形资产相较上年增加 59,883.22 万元，主要是由于发行人将上年计入“其他流动资产”的预缴耕地占用税转至“无形资产”所致。

截至 2016 年末，发行人无形资产明细情况如下：

表 10-14 截至 2016 年末发行人无形资产明细情况

单位：万元

序号	项目	金额	占比
1	土地使用权	155,219.00	62.82%
2	土地规费及耕地占用税	91,457.15	37.01%
3	商誉	400.05	0.16%
4	财务软件	17.78	0.01%
5	商标权	0.80	0.00%
	合计	247,094.78	100.00%

(11) 其他长期资产

发行人其他长期资产主要为发行人已完工未交付资产。2014 年至 2016 年末，发行人其他长期资产分别为 76,194.45 万元、75,744.29 万元

和 0.00 万元。2015 末，发行人其他长期资产相较上年末小幅减少了 450.16 万元，主要是由于部分工程竣工结算并交付转出所致。2016 年末，发行人与财政局结算了相关工程款项，将其他长期资产完工项目全部转出，导致公司其他长期资产账面金额大幅下降。

从短期来看，发行人流动资产充足，能保障公司正常的经营活动，同时较强的土地资产也将有力支持发行人各项业务的发展；从长期来看，随着宜昌市的经济发展以及城镇化进程的推进，发行人将获得大量的工程建设项目，其在建工程总量将不断增加，资产规模将进一步增长。

2、负债结构分析

2014 年末至 2016 年末，发行人总负债合计分别为 2,189,858.87 万元、2,661,163.95 万元和 3,350,887.16 万元，呈逐年增加态势。发行人近三年的负债以非流动负债为主，2014 年末至 2016 年末，发行人的非流动负债总额占负债总额的比例分别为 69.87%、75.29%和 75.42%。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总负债主要是由应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款和应付债券构成，占总负债的比重分别为 1.61%、12.26%、9.81%、70.84%和 4.57%。

（1）短期借款

2014 年末至 2016 年末，发行人短期借款依次为 63,242.00 万元、72,400.00 万元和 19,780.00 万元，2016 年发行人短期借款较 2015 年减少 52,620.00 万元,主要原因是公司向上海金元百利资产管理有限公司及

湖北银行归还到期短期借款所致。

（2）预收款项

2014年末至2016年末，发行人预收款项依次为447,736.28万元、318,153.47万元和410,666.14万元，主要为预收宜昌市财政局的项目资金。2015年末预收款项较2014年末减少129,582.81万元，主要是随着部分工程的完工，公司将预收项目资金结转为营业收入所致。2016年末预收款项较2015年末增加92,512.66万元，主要是由于公司新增预收宜昌市财政局37,833.55万元项目资金以及预收平湖安置房项目和两江人家等安置房项目购房款所致。

（3）其他应付款

公司其他应付款主要为与其他单位的往来款。2014年末至2016年末，公司的其他应付款分别为129,548.15万元、237,630.77万元和328,674.13万元，呈现出逐年增长的态势。2015年末，公司其他应付款较2014年末增加108,082.62万元，主要是由于公司新增对宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司55,164.50万元往来款所致。2016年末，发行人其他应付款较同期增加91,043.36万元，主要原因是公司与股东单位宜昌城市建设投资控股集团有限公司往来款增加所致。

（4）长期借款

2014年末至2016年末，公司的长期借款分别为1,306,304.14万元、1,789,634.78万元和2,373,896.50万元，复合增长率为34.81%，呈现出

快速增长的态势，主要原因是为满足各项业务的资金需求，发行人向银行借入了大量的借款所致。

（5）应付债券

2014年末至2016年末，公司的应付债券分别为202,024.72万元、212,899.85万元和153,044.48万元。截至2016年末，公司的应付债券主要为7.5亿元“11宜昌城投债”及6亿元“12宜昌城投债”。

表 10-15 截至 2016 年末发行人应付债券明细

单位：万元

单位名称	面值总额	年末余额	期限	发行日期
2011年宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目建设债券	750,000.00	75,762.19	8年	2011.11.17
2012年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券	60,000.00	60,605.09	7年	2012.11.8
宜昌市城市建设投资开发有限公司2015年第二期私募债券	15,000.00	16,677.21	2年	2015.6.26
合计	150,000.00	153,044.48	-	-

注：1、发行人于2012年11月8日发行了10亿元的2012年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“12宜昌城投债”），并已于2015年11月9日、2016年11月9日分别偿还“12宜昌城投债”本金的20%和20%，共4.00亿元。

2、发行人于2011年11月17日发行了10亿元的2011年宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目建设债券（以下简称“11宜昌城投债”），并已于2016年11月17日偿还了“11宜昌城投债”本金的25%，即2.50亿元。

3、宜昌市城市建设投资开发有限公司2015年第二期私募债券于2015年6月26日发行，是由重庆三峡担保集团股份有限公司承销的在重庆股份转让中心有限责任公司登记、期限为2年的私募债券。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司各项业务的开展提供有力的资金支持。但是，发

行人的长期负债主要为商业银行贷款，融资来源较为单一，发行公司债券一方面能够拓宽发行人的融资渠道，调节公司的债务结构，降低财务风险；另一方面公司多数在建项目的投资规模偏大、建设工期偏长，发行企业债券能够为这些项目建设提供更加匹配的资金。

三、资产情况分析

(一) 土地使用权明细

表 10-16 截至 2016 年末发行人已办理《土地使用权证》土地明细

序号	土地权证编号	取得方式	土地性质	用途	面积(m ²)	账面金额(万元)	计入科目	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	缴纳出让金金额(万元)
1	宜市国用(2013)第 0103011111 号	作价出资	出让	城镇住宅、批发零售	50,499.46	21,687.04	无形资产	评估法	是	否	-
2	宜市国用(2013)第 0103011112 号	作价出资	出让	城镇住宅、批发零售	68,033.61	6,407.07	无形资产	评估法	是	否	-
3	宜市国用(2013)第 0103011113 号	作价出资	出让	城镇住宅	24,709.24	2,327.00	无形资产	评估法	是	否	-
4	宜市国用(2013)第 060302501 号	作价出资	出让	城镇住宅、批发零售	8,117.84	764.50	无形资产	评估法	是	否	-
5	宜市国用(2013)第 060302418 号	作价出资	出让	批发零售	20,182.31	8,027.54	无形资产	评估法	是	否	-
6	宜市国用(2013)第 060302500 号	作价出资	出让	医卫慈善、城镇住宅	6,998.50	890.08	无形资产	评估法	否	否	-
7	宜市国用(2013)第 060302616 号	作价出资	出让	城镇住宅	36,793.38	3,465.02	无形资产	评估法	是	否	-
8	宜市国用(2012)第 060302442-3 号	作价出资	划拨	城镇住宅用地	71,791.41	6,760.96	无形资产	评估法	否	否	-
9	宜市国用(2012)第 060302432	作价出	划拨	城镇住宅用	1,814.71	170.90	无形	评估法	否	否	-

	号	资		地			资产				
10	宜市国用(2013)第 060302434 号	作价出 资	出让	城镇住宅	23,106.68	2,176.07	无形 资产	评估法	是	否	-
11	宜市国用(2012)第 060302436 号	作价出 资	划拨	城镇住宅用 地	3,036.55	285.97	无形 资产	评估法	否	否	-
12	宜市国用(2013)第 060302443 号	作价出 资	出让	批发零售	4,091.96	385.36	无形 资产	评估法	是	否	-
13	宜市国用(2013)第 060302613 号	作价出 资	出让	科教、仓储	61,028.35	5,747.34	无形 资产	评估法	否	否	-
14	宜市国用(2013)第 060302600 号	作价出 资	出让	城镇住宅	72,198.89	6,799.33	无形 资产	评估法	是	否	-
15	宜市国用(2013)第 060302440 号	作价出 资	出让	医卫慈善	9,013.11	848.81	无形 资产	评估法	否	否	-
16	宜市国用(2013)第 060302441 号	作价出 资	出让	医卫慈善	6,223.95	586.14	无形 资产	评估法	否	否	-
17	宜市国用(2013)第 060302445 号	作价出 资	出让	城镇住宅	4,652.04	438.11	无形 资产	评估法	是	否	-
18	宜市国用(2013)第 060302437 号	作价出 资	出让	科教	12,937.42	1,218.38	无形 资产	评估法	否	否	-
19	宜市国用(2013)第 060302439 号	作价出 资	出让	科教	26,933.74	2,536.48	无形 资产	评估法	否	否	-
20	宜市国用(2012)第 060302610 号	作价出 资	划拨	科教用地	693.89	65.35	无形 资产	评估法	否	否	-
21	宜市国用(2013)第 060302611 号	作价出 资	出让	科教	284.80	26.82	无形 资产	评估法	否	否	-
22	宜市国用(2013)第 060302612 号	作价出 资	出让	科教	1,343.34	126.51	无形 资产	评估法	否	否	-
23	宜市国用(2013)第 060302614 号	作价出 资	出让	科教	3,004.69	282.97	无形 资产	评估法	否	否	-
24	宜市国用(2013)第 170101075 号	作价出 资	出让	城镇住宅、 批发零售	56,770.08	7,911.14	无形 资产	评估法	是	否	-

25	宜市国用(2013)第 170101076 号	作价出 资	出让	城镇住宅、 批发零售	23,769.70	3,312.40	无形 资产	评估法	是	否	-
26	宜市国用(2013)第 170101073 号	作价出 资	出让	城镇住宅、 批发零售	42,654.26	5,944.04	无形 资产	评估法	是	否	-
27	宜市国用(2013)第 170101071 号	作价出 资	出让	城镇住宅	2,542.64	354.33	无形 资产	评估法	是	否	-
28	宜市国用(2013)第 170101072 号	作价出 资	出让	城镇住宅	9,954.86	1,387.25	无形 资产	评估法	是	否	-
29	宜市国用(2013)第 180104213 号	作价出 资	出让	商务金融	128,837.90	13,779.21	无形 资产	评估法	是	否	-
30	宜市国用(2013)第 180104214-2 号	作价出 资	出让	公共设施	11,336.35	8,702.25	无形 资产	评估法	否	否	-
	宜市国用(2013)第 180104214-5 号	作价出 资	出让	公共设施	3,403.33		无形 资产	评估法			-
	宜市国用(2013)第 180104214-4 号	作价出 资	出让	公共设施	19,022.29		无形 资产	评估法			-
31	宜市国用(2013)第 180104215 号	作价出 资	出让	城镇住宅、 批发零售	79,785.00	8,533.01	无形 资产	评估法	是	否	-
32	宜市国用(2013)第 180104216-1 号	作价出 资	出让	公共设施	21,219.73	7,698.69	无形 资产	评估法	否	否	-
	宜市国用(2013)第 180104216-2 号	作价出 资	出让	公共设施	3,403.33		无形 资产	评估法			-
33	宜市国用(2013)第 1801042173 号	作价出 资	出让	商务金融	78,050.87	11,239.48	无形 资产	评估法	是	否	-
34	宜市国用(2013)第 140202019-1 号	作价出 资	出让	城镇住宅	9,606.02	1,027.36	无形 资产	评估法	是	否	-
35	宜市国用(2012)第 070301908 号	作价出 资	划拨	公共设施	119.60	2.53	无形 资产	评估法	否	否	-
36	宜市国用(2012)第 110101149 号	作价出 资	划拨	机关团体用 地	1,433.76	61.62	无形 资产	评估法	否	否	-
37	宜市国用(2013)第 070101805	作价出	出让	文体娱乐	95,256.90	4,094.24	无形	评估法	是	否	-

	号	资					资产				
38	宜市国用(2013)第 110301500 号	作价出 资	出让	公共设施	108,024.09	3,955.19	无形 资产	评估法	否	否	-
39	宜市国用(2013)第 110301500-1 号	作价出 资	出让	公共设施	5,414.91	198.26	无形 资产	评估法	否	否	-
40	宜市国用(2012)第 190104500 号	作价出 资	划拨	住宅用地	43,543.09	2,174.63	无形 资产	评估法	否	否	-
41	宜市国用(2012)第 190104501 号	作价出 资	划拨	住宅用地	13,699.95	684.20	无形 资产	评估法	否	否	-
42	宜市国用(2012)第 190104502 号	作价出 资	划拨	住宅用地	37,703.00	1,882.96	无形 资产	评估法	否	否	-
43	宜市国用(2012)第 060302601 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	9,983.77	223.25	无形 资产	评估法	否	否	-
44	宜市国用(2012)第 060302602 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	7,914.49	176.98	无形 资产	评估法	否	否	-
45	宜市国用(2012)第 060302606 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	3,202.84	71.62	无形 资产	评估法	否	否	-
46	宜市国用(2012)第 060302414 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	26,393.60	590.19	无形 资产	评估法	否	否	-
47	宜市国用(2012)第 060302416 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	13,579.90	303.66	无形 资产	评估法	否	否	-
48	宜市国用(2012)第 060302423 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	9,671.82	216.27	无形 资产	评估法	否	否	-
49	宜市国用(2012)第 060302431 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	50,278.30	1,124.27	无形 资产	评估法	否	否	-
50	宜市国用(2012)第 140102401 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	32,791.96	742.08	无形 资产	评估法	否	否	-
51	宜市国用(2012)第 140102506 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	31,921.00	722.37	无形 资产	评估法	否	否	-
52	宜市国用(2012)第 140201052 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	23,418.28	529.96	无形 资产	评估法	否	否	-

53	宜市国用(2012)第 170101077 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	66,809.22	1,511.89	无形 资产	评估法	否	否	-
54	宜市国用(2012)第 170201200 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	21,062.77	476.65	无形 资产	评估法	否	否	-
55	宜市国用(2012)第 170102124 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	38,302.22	866.78	无形 资产	评估法	否	否	-
56	宜市国用(2012)第 1702011111-3 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	29,628.51	670.49	无形 资产	评估法	否	否	-
57	宜市国用(2012)第 1702011111-4 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	585.58	13.25	无形 资产	评估法	否	否	-
58	宜市国用(2012)第 1702011111-5 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	3,856.63	87.28	无形 资产	评估法	否	否	-
59	宜市国用(2012)第 170201205 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	539.79	12.22	无形 资产	评估法	否	否	-
60	宜市国用(2012)第 170201206 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	2,748.42	62.20	无形 资产	评估法	否	否	-
61	宜市国用(2012)第 170201207 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	2,117.71	47.92	无形 资产	评估法	否	否	-
62	宜市国用(2012)第 170201208 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	3,899.59	88.25	无形 资产	评估法	否	否	-
63	宜市国用(2012)第 180104809 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	4,624.81	104.66	无形 资产	评估法	否	否	-
64	宜市国用(2012)第 180104810 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	2,744.88	62.12	无形 资产	评估法	否	否	-
65	宜市国用(2012)第 180104811 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	261.15	5.91	无形 资产	评估法	否	否	-
66	宜市国用(2012)第 180104812 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	499.42	11.30	无形 资产	评估法	否	否	-
67	宜市国用(2012)第 180104813 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	207.31	4.69	无形 资产	评估法	否	否	-
68	宜市国用(2012)第 180104814 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	357.87	8.10	无形 资产	评估法	否	否	-

	号	资		地			资产				
69	宜市国用(2012)第 180104815 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	5,748.04	130.08	无形 资产	评估法	否	否	-
70	宜市国用(2012)第 180104816 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	430.34	9.74	无形 资产	评估法	否	否	-
71	宜市国用(2012)第 180104817 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	1,649.04	37.32	无形 资产	评估法	否	否	-
72	宜市国用(2012)第 180104818 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	422.56	9.56	无形 资产	评估法	否	否	-
73	宜市国用(2012)第 180104808 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	105,901.33	2,396.55	无形 资产	评估法	否	否	-
74	宜市国用(2012)第 180104808-1 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	72,382.36	1,638.01	无形 资产	评估法	否	否	-
75	宜市国用(2012)第 180104819 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	67,174.29	1,520.15	无形 资产	评估法	否	否	-
76	宜市国用(2012)第 170201201 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	85,711.33	1,939.65	无形 资产	评估法	否	否	-
77	宜市国用(2012)第 170201202 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	52,206.55	1,181.43	无形 资产	评估法	否	否	-
78	宜市国用(2012)第 170201203 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	721.96	16.34	无形 资产	评估法	否	否	-
79	宜市国用(2012)第 170201204 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	167.93	3.80	无形 资产	评估法	否	否	-
80	宜市国用(2012)第 1702011111 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	57,437.42	1,299.81	无形 资产	评估法	否	否	-
81	宜市国用(2012)第 070101904 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	508.24	10.75	无形 资产	评估法	否	否	-
82	宜市国用(2012)第 070101905 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	42.72	0.90	无形 资产	评估法	否	否	-
83	宜市国用(2012)第 070201500 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	1,093.00	23.12	无形 资产	评估法	否	否	-

84	宜市国用(2012)第 070201501 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	2,735.81	57.88	无形 资产	评估法	否	否	-
85	宜市国用(2012)第 070301905 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	13,096.92	277.09	无形 资产	评估法	否	否	-
86	宜市国用(2012)第 070301906 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	47,673.13	1,008.62	无形 资产	评估法	否	否	-
87	宜市国用(2012)第 070301907 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	968.24	20.49	无形 资产	评估法	否	否	-
88	宜市国用(2012)第 070301909 号	作价出 资	划拨	公共设施用 地	87.18	1.84	无形 资产	评估法	否	否	-
89	宜市国用(2004)第 090305001-1 号	招拍挂	出让	批发零售用 地	3,237.00	396.20	无形 资产	成本法	否	是	401.94
90	宜市国用(2004)第 090305001-2 号	招拍挂	出让	批发零售用 地	2,729.50		无形 资产	成本法			
91	宜都市国用(2015)第 0102320 号	作价出 资	出让	公共设施用 地	38,428.20	936.80	无形 资产	成本法	否	是	936.80
92	宜市国用(2012)第 0902011003-2 号	划拨	划拨	住宅餐饮用 地	11,705.50	1,954.51	无形 资产	成本法	否	否	-
93	宜市国用(1996)第 090201033-1 号	划拨	划拨	旅游业	2,284.86		无形 资产	成本法			-
94	宜市国用(2015)第 45476 号	划拨	划拨	批发零售用 地	8,392.32		无形 资产	成本法			-
95	宜市国用(2006)第 090301167-7 号	政府注 入	出让	经营用地	835.74	1,957.39	无形 资产	成本法	否	否	-
96	宜市国用(2008)第 090301167-11 号	政府注 入	出让	经营用地	16,409.71		无形 资产	成本法	否	否	-
97	宜市国用(2005)第 050201089-1 号	政府注 入	出让	经营用地	21.90		无形 资产	成本法	否	否	-
98	武汉商国用(2004)第 11086 号	政府注 入	出让	经营用地	14.12		无形 资产	成本法	否	否	-
99	宜市国用(2007)第 09010204-	政府注	出让	经营用地	13.76		无形	成本法	否	否	-

	8-201 号	入					资产				
100	宜市国用(2006)第 090301167-8 号	划拨	划拨	经营用地	15,668.20	2,680.03	无形资产	成本法	否	否	-
101	宜市国用(2006)第 090301167-9 号	划拨	划拨	经营用地	1,316.77		无形资产	成本法	否		-
102	宜市国用(2006)第 090301167-10 号	划拨	划拨	经营用地	1,729.07		无形资产	成本法	否		-
103	宜市国用(2011)第 090301002-4 号	划拨	划拨	经营用地	119.16		无形资产	成本法	否		-
104	宜市国用(2009)第 190107044 号	划拨	划拨	公共设施用地	21,670.64	41.76	无形资产	成本法	否	否	-
105	宜市国用(2006)第 060302075-1 号	划拨	划拨	公共基础设施用地	32,708.77	304.81	无形资产	成本法	否	否	-
106	宜市国用(2006)第 060302075-2 号	划拨	划拨	公共基础设施用地	26,022.93	242.50	无形资产	成本法	否	否	-
	合计	-	-	-	2,399,909.91	183,798.03	-	-	-	-	1,338.74

（二）前五大在建工程明细

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要在建工程情况如下：

表 10-17 截至 2016 年末发行人前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	点军片区	基础设施建设	15 年	是	213,611.12
2	庙嘴长江大桥	基础设施建设	3 年	是	182,833.24
3	江城大道	基础设施建设	3 年	是	131,223.57
4	东山四路	基础设施建设	3 年	是	125,978.81
5	东站片区	棚户区改造	15 年	是	121,072.90
	合计	-	-	-	774,719.64

（三）应收款项明细

截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款为 5,277.43 万元，其中应收账款金额前五名单位情况如下：

表 10-18 截至 2016 年末发行人应收账款较大余额明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	宜昌市房管局	应收账款	947.07	3年以上	房款
2	桃花岭前厅	应收账款	575.15	1年以内	寓客消费
3	桃花岭前台	应收账款	455.75	1年以内	寓客消费
4	武汉海旅	应收账款	350.00	1年以内	旅游团费
5	中国中铁四局集团有限公司	应收账款	320.00	3年以上	工程款
合计	-	-	2,647.98	-	-

表 10-19 截至 2016 年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	宜昌市住建委	其他应收款	89,050.79	1年以内、 1-2年、2-3 年、3年以上	代建项目工程款
2	宜昌市财政局	其他应收款	72,752.33	1年以内、	往来款

				1-2年	
3	宜昌市城市园林绿 化管理局	其他应收款	66,774.19	1年以内、 1-2年、2-3 年、3年以 上	项目工程款
4	宜昌市安置房建设 有限公司	其他应收款	36,981.56	1年以内、 1-2年、2-3 年	代建项目工 程款
5	宜昌市夷陵国有资 产经营有限公司	其他应收款	35,000.00	2-3 年	往来款
合计	-	-	300,558.87	-	-

（四）发行人公益性资产情况

截至 2016 年末，发行人资产中不包括《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）文件中所列示的政府办公场所、公园、学校等纯公益性资产。

（五）发行人资产评估价值变动情况

报告期内，发行人没有新增以评估价值入账的资产，亦不存在资产评估值的变化情况。

四、负债情况分析

（一）有息负债明细

表 10-20 截至 2016 年末发行人前十大有息负债明细

单位：亿元

序号	债权人	债务 类型	债务 规模	利率	期限	抵质押 情况
1	宜昌市财政局	贷款	37.32	2.75%-3.39%	2016.5.12 -2026.5.11	信用借款
2	上海国际信托有 限公司	信托	23.37	7.50%	2015.9.30 -2020.9.30	信用借款

3	宜昌市财政局	贷款	19.98	2.84%-3.62%	2015.8.13 -2025.8.12	信用借款
4	兴业银行宜昌分行	贷款	10.00	6.40%	2016.5.27 -2020.5.25	保证借款
5	西部信托有限公司	信托	10.00	11.10%	2014.12.24 -2019.12.24	信用借款
6	华能贵诚信托有限公司	信托	10.00	9.00%	2015.7.2 -2017.7.1	保证借款
7	11 宜昌城投债	企业债	7.50	8.13%	2011.11.17 -2019.11.17	信用借款
8	宜昌市财政局 (亚行贷款)	贷款	7.49	6 个月 SHIBOR+0.6 %-	2013.10.31 -2038.10.30	信用借款
9	湖北省投资公司	贷款	6.18	5.00%	2016.4.28 -2029.11.18	信用借款
10	兴业银行宜昌分行	贷款	6.00	9.60%	2014.12.15 -2017.12.14	抵押借款
合计	-	137.83	-	-	-	

(二) 债务偿还压力测算

表 10-21 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	27.47	36.29	51.34	40.29	15	11.33	3.65	3.92	4.15	4.00
其中：银行借款偿还规模	20.70	21.34	22.59	34.29	12.00	11.33	3.65	3.92	4.15	4.00
信托计划偿还规模	0.00	10.00	23.37	6.00	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	5.27	4.95	5.38	-	-	-	-	-	-	-
其他	1.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	6.50	6.20	5.90	5.60	5.30
其中：本金	-	-	-	-		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
利息	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.20	0.90	0.60	0.30
合计	28.97	37.79	52.84	41.79	16.5	17.83	9.85	9.82	9.75	9.30

五、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人无对外担保情况。

六、受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

表 10-22 截至 2016 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产	账面价值	期限	受限原因
1	其他货币资金	20,000.00	2016.2-2017.2	用于担保的定期存款或通知存款
2	宜市房权证西陵字第 0086523 号	9.22	2015.12.7-2018.12.7	抵押借款
3	宜市房权证字第 33749 号	25.95	2015.7-2017.7	抵押借款
4	宜市房权证西陵字第（0432900）号	984.69	2015.7-2017.7	抵押借款
5	宜市房权证西陵字第（0432901）号	5.35	2015.7-2017.7	抵押借款
6	宜市房权证西陵字第（0432903）号	1.86	2015.7-2017.7	抵押借款
7	宜市房权证西陵字第（0432902）号	92.74	2015.7-2017.7	抵押借款
8	宜市房权证西陵字第（0432899）号	16.56	2015.7-2017.7	抵押借款
9	宜市房权证西陵字第（0432898）号	0.76	2015.7-2017.7	抵押借款
10	宜市房权证西陵字第（0432897）号	2.38	2015.7-2017.7	抵押借款
11	宜市国用（2013）第 0103011111 号	21,687.04	2013.11.8-2018.1.16	抵押借款
12	宜市国用（2013）第 0103011112 号	6,407.07	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
13	宜市国用（2013）第 0103011113 号	2,327.00	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
14	宜市国用（2013）第 060302501 号	764.50	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
15	宜市国用（2013）第 060302418 号	8,027.54	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
16	宜市国用（2013）第 060302616 号	3,465.02	2013.11.8-2018.1.16	抵押借款
17	宜市国用（2013）第 060302434 号	2,176.07	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
18	宜市国用（2013）第 060302443 号	385.36	2013.11.8-2018.1.16	抵押借款
19	宜市国用（2013）第 060302600 号	6,799.33	2013.11.8-2018.1.16	抵押借款
20	宜市国用（2013）第 060302445 号	438.11	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
21	宜市国用（2013）第 170101075 号	7,911.14	2013.1.17-2018.1.16	抵押借款
22	宜市国用（2013）第 170101076 号	3,312.40	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
23	宜市国用（2013）第 170101073 号	5,944.04	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
24	宜市国用（2013）第 170101071 号	354.33	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
25	宜市国用（2013）第 170101072 号	1,387.25	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款

26	宜市国用（2013）第 180104213 号	13,779.21	2013.1.17-2018.1.16	抵押借款
27	宜市国用（2013）第 180104215 号	8,533.01	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
28	宜市国用（2013）第 1801042173 号	11,239.48	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
29	宜市国用（2013）第 140202019-1 号	1,027.36	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
30	宜市国用（2013）第 070101805 号	4,094.24	2014.1.15-2022.1.15	抵押借款
	合计	131,199.01	-	-

七、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司情况

表 10-23 发行人母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
宜昌城市建设投资控股集团有限公司	宜昌市沿江大道 189 号	城市基础设施建设投资与资本运营	3,000,000,000.00

注：母公司对本公司的持股比例为 100.00%，所持本公司的表决权比例为 100.00%。

（二）存在控制关系的关联方

表 10-24 发行人存在控制关系的关联方情况

企业名称	主营业务	与本公司关系
宜昌市蓝天水务有限责任公司	水务行业的投资、建设、设计、施工、经营	二级子公司
宜昌城投房地产开发有限公司	房地产开发及配套工程开发	二级子公司
宜昌城投项目管理有限公司	非经营性政府投资工程项目代建及管理	二级子公司
湖北峡州酒店产业集团有限公司	酒店管理、酒店投资；住宿、餐饮	二级子公司
宜昌市平湖半岛投资有限公司	土地投资、开发、征地拆迁	二级子公司
宜昌市城市桥梁建设投资有限公司	公路、桥梁的综合开发管理；工程设备租赁、销售	二级子公司
宜昌城投水务有限责任公司	污水处理、市政工程施工、水处理工程	二级子公司
宜昌市成业投资有限公司	投资宜昌市城市棚户区改造项目	二级子公司
宜昌信息管网投资开发有限公司	供水、排水、燃气、热力、信息管线的投资建设	二级子公司
宜昌桃花岭酒店股份有限公司	住宿、餐饮、桑拿、足疗、健身、歌舞厅娱乐、棋牌、酒吧服务	二级子公司
宜昌市点军城乡建设开发有限公司	房地产开发及经营、房屋租赁，城市基础设施建设，物业管理	二级子公司

宜昌华创置业有限公司	房地产开发及配套工程开发建设，房地产项目策划及营销，房屋租赁	二级子公司
------------	--------------------------------	-------

（三）不存在控制关系的关联方

表 10-25 发行人不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本公司关系
中南建筑设计院宜昌工程设计咨询有限公司	参股子公司
湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	参股子公司
宜昌宜景房地产开发有限公司	参股子公司
宜昌中燃城市燃气发展有限公司	参股子公司
宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司	参股子公司
宜昌建投传媒有限责任公司	参股子公司
宜昌市轨道交通投资发展有限公司	与本公司受同一母公司控制
宜昌水务投资有限公司	与本公司受同一母公司控制
宜昌市房地产投资开发有限公司	与本公司受同一母公司控制
宜昌市交通建设投资有限公司	与本公司受同一母公司控制
宜昌市国土资源开发有限公司	与本公司受同一母公司控制

（四）关联方交易

1、采购商品以外的其他资产

表 10-26 2016 年度关联方采购商品以外的其他资产

单位：万元

关联方名称	金额
宜昌市国土资源开发有限公司	118.02

2、提供资金

表 10-27 2016 年度关联方资金往来情况

单位：万元

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本公司提供资金
宜昌市国土资源开发有限公司	1,095.08	-
宜昌市交通投资有限公司	-	180.10
宜昌城市建设投资控股集团有限公司	-	172,160.35

宜昌市房地产投资开发有限公司	3,755.00	-
宜昌市安置房建设公司	36,981.56	-
宜昌市隆昌房地产开发公司	-	64.01
宜昌市鼎力房地产开发总公司	145.10	-

3、关联方应收应付款项

表 10-28 截至 2016 年末关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	金额
其他应收款：	
宜昌市国土资源开发有限公司	1,095.08
宜昌市房地产投资开发有限公司	3,755.00
宜昌市安置房建设公司	36,981.56
宜昌市鼎力房地产开发总公司	145.10
合计	41,976.74
其他应付款：	
宜昌市国土资源开发有限公司	118.02
宜昌市交通投资有限公司	180.10
宜昌城市建设投资控股集团有限公司	172,160.35
宜昌市隆昌房地产开发公司	64.01
合计	172,522.48

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本次债券募集说明书签署之日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券规模为 13.50 亿元，私募债券 1.50 亿元，尚未兑付的信托借款 58.61 亿元，已发行尚未兑付的资产管理计划 0.77 万元。有关情况如下所示：

表 11-1 发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

债券名称	发行期限	发行日	债券余额	票面利率 (%)	发行时债券评级	还本付息方式
2011 年宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目建设债券	8 年	2011.11.17	7.50	8.13	AA	在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人将先按照投资者持有债券本金的 25%（合计 2.5 亿元）进行兑付，并行使上调票面利率选择权，投资者随后可以对发行人当期承诺兑付后剩余持有的债券行使回售选择权。在第 6、7、8 个计息年度的付息日，发行人分别偿付第 5 个计息年度末投资者行权后债券余额为基数的 30%、30% 和 40% 的债券。本期债券在存续期限内每年付息一次，后四年利息随本金的兑付一起支付。

2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券	7 年	2012.11.8	6.00	6.85	AA	每年付息一次。本期债券附提前偿还条款，自债券存续期第 3 个计息年度起分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后 5 年利息随本金的兑付一起支付。
宜昌市城市建设投资开发有限公司 2015 年第二期私募债券	2 年	2015.6.26	1.50	10.05	-	到期一次性还本付息
宜昌市城市建设投资开发有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	5 年	2017.7.10	10.00	5.92	-	每年付息一次
合计	-	-	25.00	-	-	

注：宜昌市城市建设投资开发有限公司 2015 年第二期私募债券是由重庆三峡担保集团股份有限公司承销的在重庆股份转让中心有限责任公司登记、期限为 2 年的私募债券。

截至本次债券募集说明书签署之日，公司已发行 2 支企业债券，分别为 10 亿元的 2011 年宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目建设债券（简称“11 宜昌城投债”）和 10 亿元的 2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“12 宜昌城投债”）。其中，发行人已于 2015 年 11 月 9 日、2016 年 11 月 9 日分别偿还“12 宜昌城投债”本金的 20%和 20%，共 4.00 亿元；已于 2016 年 11 月 17 日偿还了“11 宜昌城投债”本金的 25%，即 2.50 亿元。

截至目前，“11 宜昌城投债”和“12 宜昌城投债”募集资金均已使用完毕。

表 11-2 发行人尚未兑付信托计划情况

单位：万元

序号	受托人	借款余额	贷款利率	贷款期限
1	上海国际信托有限公司	233,700.00	7.50%	2015.9.30-2020.9.29
2	西部信托有限公司	100,000.00	11.10%	2014.12.24-2019.12.24
3	华能贵诚信托有限公司	99,970.00	9.00%	2015.7.2-2017.7.1
4	上海国际信托有限公司	30,000.00	10.00%	2014.2.19-2022.2.18
5	上海国际信托有限公司	60,000.00	10.00%	2013.9.30-2021.9.29
-	合计	523,670.00	-	-

除上述列表情况外，截至本次债券发行前，发行人及下属全资及控股子公司无其他已公开发行尚未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债券品种，无融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本次债券拟募集资金 250,000.00 万元，其中募集资金中的 150,000.00 万元将用于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目，100,000.00 万元将用于补充营运资金。

表 12-1 募投项目资金来源情况明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	拟使用债券资金额度	债券资金占投资总额的比例	占募集资金总额的比例
1	树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目	220,265.00	150,000.00	68.10%	60.00%
2	补充营运资金	-	100,000.00	-	40.00%
合计		-	250,000.00	-	100.00%

（一）项目建设主体

本项目由发行人宜昌市城市建设投资开发有限公司负责建设。

（二）项目审批情况

本项目已经获有关部门批准，并被纳入宜昌市城区 2014 年度保障性安居工程建设任务，不存在强拆、强建的情形，项目审批情况如下：

1、宜昌市发展和改革委员会于 2013 年 11 月及 12 月出具了《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语一期）项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕568 号）、《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）二期项目核准的批复》（宜发改审批

〔2013〕623 号）、《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）三期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕640 号）、《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）四期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕641 号）、《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）五期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕647 号）、《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）六期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕652 号）和《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）七期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕659 号），主要内容为同意发行人开发建设树脂厂棚户区改造安置房项目，项目建设地点为城乡路与东山东山大道交汇处，建设内容包括场地平整、住宅楼、商业用房、配套设施用房、道路、停车场及广场、绿化、电力、给排水、环保及消防等。

2、宜昌市发展和改革委员会于 2013 年 11 月及 12 月分别针对东辰心语（树脂改造安置房）项目一期至七期出具了《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013295）、《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013318）、《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013346）、《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013349）、《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013353）、《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013354）和《固定资产投资项目节能登记表批复》（2013356），同意东辰心语（树脂改造安置房）项目一期至七期节能登记备案。

3、宜昌市环境保护局于 2013 年 11 月出具《市环保局关于宜昌市城市建设投资开发有限公司东辰心语（树脂厂棚户区改造安置房）建设项目环境影响报告书的批复》（宜市环审〔2013〕402 号），原则同意《宜昌市城市建设投资开发有限公司东辰心语（树脂厂棚户区改造安置房）建设项目影响报告书》（以下简称《报告书》）对该项目所做的环境影响分析及提出的污染防治措施。在全面落实《报告书》提出的各项污染防治措施的前提下，同意按《报告书》评价的项目性质、规模、地点及环境保护措施进行建设。

4、宜昌市国土资源局于 2012 年 10 月颁发《土地使用权证》（宜市国用〔2012〕17010100515）、2012 年 12 月颁发《土地使用权证》（宜市国用〔2012〕1701010471 号）、2013 年 6 月颁发《土地使用权证》（宜市国用〔2013〕170101100 号）。

5、宜昌市规划局于 2014 年 9 月出具《出让土地规划条件》（宜市规让〔20140030〕号）、《出让土地规划条件》（宜市规让〔20140031〕号）。

6、宜昌市规划局于 2014 年 12 月颁发《建设用地规划许可证》（宜市规用地〔2014〕132 号）。

7、伍家岗房屋征收与补偿办公室于 2013 年 9 月出具了《伍家岗树脂厂棚户区改造项目社会稳定风险评估报告》，认为项目合理性遭质疑的风险较小、项目可能造成环境破坏的风险很小、居民抵制征收的风险

较小、居民对生活环境变化的不适风险较小和居民对生活保障担忧的风险很小。

8、宜昌市住房保障办公室于 2014 年 7 月出具《关于将树脂厂安置房项目纳入 2014 年度保障性安居工程建设任务的函》（宜市房保办函〔2014〕4 号），将树脂厂安置房项目纳入宜昌市城区 2014 年度保障性安居工程建设任务。

表 12-2 树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目证件一览表

部门	时间	项目证件
宜昌市发展和改革委员会	2013.11	《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语一期）项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕568 号）
	2013.12	《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）二期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕623 号）
		《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）三期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕640 号）
		《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）四期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕641 号）
		《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）五期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕647 号）
		《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）六期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕652 号）
		《市发展和改革委员会关于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）七期项目核准的批复》（宜发改审批〔2013〕659 号）
	2013.11	《固定资产投资节能登记表批复》（2013295）
	2013.12	《固定资产投资节能登记表批复》（2013318）
		《固定资产投资节能登记表批复》（2013346）
		《固定资产投资节能登记表批复》（2013349）
		《固定资产投资节能登记表批复》（2013353）

		《固定资产投资节能登记表批复》（2013354） 《固定资产投资节能登记表批复》（2013356）
宜昌市环境保护局	2013.11	《市环保局关于宜昌市城市建设投资开发有限公司东辰心语（树脂厂棚户区改造安置房）建设项目环境影响报告书的批复》（宜市环审〔2013〕402 号）
宜昌市国土资源局	2012.10	《土地使用权证》（宜市国用〔2012〕17010100515）
	2012.12	《土地使用权证》（宜市国用〔2012〕1701010471 号）
	2013.6	《土地使用权证》（宜市国用〔2013〕170101100 号）
宜昌市规划局	2014.9	《出让土地规划条件》（宜市规让〔20140030〕号） 《出让土地规划条件》（宜市规让〔20140031〕号）
	2014.12	《建设用地规划许可证》（宜市规用地〔2014〕132 号）
伍家岗房屋征收与补偿办公室	2013.9	《伍家岗树脂厂棚户区改造项目社会稳定风险评估报告》
宜昌市住房保障办公室	2014.7	《关于将树脂厂安置房项目纳入 2014 年度保障性安居工程建设任务的函》

（三）项目建设内容

树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目总用地面积 172,584.00 平方米，总建筑面积为 621,959.00 平方米。其中地上计入容积率建筑面积为 489,799.00 平方米（其中：住宅建筑面积 473,227.00 平方米，配套设施 4,491.00 平方米，邻里中心 11,331.00 平方米，商业配套建筑面积 750.00 平方米）；地下不计入容积率建筑面积为 132,160.00 平方米（全部为地下室）。容积率 2.935；建筑密度 14.56%；绿地率 30.00%；停车位共 2,939 个（其中地上停车位 157 个，地下停车位 2,782 个）；住宅户数 4,844 户。

（四）项目建设的必要性

1、改善民生促进和谐社会建设的迫切需要

湖北省政府工作报告中提出，坚持把发展社会事业和保障改善民生放在更加突出的位置。住房问题事关群众切身利益，改造棚户区是保障

性安居工程的重要组成部分，是重要的民生工程。本项目的建设能较好的解决广大中低收入群体改善居住困难问题，能够调动广大市民的积极性，促进社会和谐，增强社会凝聚力。

2、适应经济发展的必要举措

随着基础设施、产业布局、城乡建设、区域市场、生态环保“五个一体化”进程的不断推进，宜昌市将面临巨大的临时住房需求。宜昌市大城市、大产业、大园区“三大战略”的实施和城市空间的拓展，必然导致企业引进人员、外来务工人员和农民工等的大幅上升。而棚户区、城中村、危旧房改造后，大量市场租赁房屋消失，将进一步加剧对公共租赁房屋的需求。同时，宜昌正在处于传统重工业向第二产业和第三产业转型的关键阶段，城市化、城镇化进程不断加快，一大批城市新增常住人口、新就业人员和引进技术人才大量涌入宜昌，形成了新的住房需求，进一步加大了城市住房供给压力。

本项目的建设，基本满足了未来宜昌经济发展对住房保障提出的需求，为来宜昌发展的企业经营者和外来人员提供良好的居住条件。能够吸引企业家和人才来这里创业发展，对于促进产业结构调整，经济发展的方式转变提供了有力支撑。

3、加快城市化进程的迫切需要

根据《宜昌市城市总体规划（2001—2020 年）》需求，宜昌市正加快现代化城市进程，努力把宜昌市营造成山水园林式的城市环境，现代

国际性城市空间，建设和谐的生态人居环境，使其成为华中地区城市群中具有特色城市风貌、高度城市化和经济发达的地区。

宜昌市提出“发展大产业、打造大园区、建设大城市”三大战略，这对提升城市功能和品位，加速推进中心城市现代化提出了新的要求。

本项目的建设，作为城市建设的一部分，通过统一规划，统一设计，统一建设，完善配套设施，大大减少了棚户区、城中村和危旧房，能够提高城市生态环境质量，为城市增绿添彩做出贡献。靓丽的城市风貌和良好的安居保障，使宜昌市成为具有生态环境良性循环的现代化山水园林生态城市。

4、切实解决棚户区居民条件的需要

宜昌棚户区多，居民生存条件总体较差，呈现出房屋破损严重、人居环境恶劣、地域偏远闭塞等问题。近年来，宜昌市经济快速发展，城镇居民住房购买力也相应提高，但房价涨幅明显高于居民收入涨幅，许多中低收入家庭无法靠自身能力解决住房问题，城市夹心层家庭、棚户区居民的住房困难仍然存在、住房状况急需得到改善。同时旧城改造、城中村改造、危旧房改造的任务依然艰巨。

伴随着城市经济、社会的发展，大量城市新增常住人口的“住房难”问题日益突出，住房问题已成为制约宜昌市城市建设、经济发展和人民群众安居乐业的突出瓶颈。因此，本项目建设是解决棚户区群众的住房需要，推动城市化进程，提升社会精神文明层次，支持区域经济发展、

构建和谐社会，是十分必要的。

（五）项目投资规模

本项目总投资 220,265.00 万元，其中：建安工程费 113,073.31 万元，设施设备费 1,925.00 万元，其它费用为 6,438.31 万元，预备费为 6,071.83 万元，建设期利息 13,680.00 万元，土地费用 79,076.55 万元（树脂厂棚户区拆迁费用）。本项目拟使用本次债券募集资金 150,000.00 万元，占总投资额的 68.10%。

（六）项目效益分析

1、社会效益分析

本项目的建设符合宜昌市建设省域副中心城市、建设世界旅游名城的城市总体发展规划要求，符合宜昌市城市总体发展规划要求。本项目建设选址位于宜昌市伍家岗区东山大道与城乡路的交汇处，地理位置十分独特优越，交通方便，该区域的各种市政公用设施配备非常完整，从发展的观点看项目选址较为理想。本项目建成后可提供 4,844 套住房，可以极大地改善白沙路片区棚户区居民的住房条件和生活环境。在和谐、安定的环境下，市民会更加努力通过劳动致富，促进当地物质文明建设，为社会主义社会的发展必将发挥积极作用。在当前构建和谐社会的大背景下，本项目的建设有利于保护弱势群体，改善中低收入家庭住房困难，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调和可持续发展具有重要的现实意义和深远的历史意

义。

因此，本项目的建设是一项关系民生、构建和谐社会的惠民工程，有利于落实“以人为本”和“执政为民”的执政理念，将带来良好的社会效益。

2、经济效益分析

根据该项目可行性研究报告，项目建设及经营期间发行人可实现住宅销售收入 227,148.88 万元，除住宅销售收入外，项目未来运营期间还将拥有商业销售收入、车库销售收入及车位租赁收入等经营性收入 38,561.38 万元。本项目税后财务内部收益率 6.15%，财务净现值 793.14 万元，投资回收年限 5.51 年（含建设期 2 年）。

（1）住宅销售收入

项目住宅面积为 473,226.84 平方米，全部住宅用于还建（即提供给被征收人购买）。根据项目征地拆迁补偿方案，对购买“东辰心语”安置房的被征收人，购买的安置房建筑面积与原房屋建筑面积相等部分及超出原房屋建筑面积 10 平方米以内（含 10 平方米）部分，购买均价为 4,300 元/平方米；超出原房屋建筑面积 10 平方米以上，20 平方米以内（含 20 平方米）部分，购买均价为 4,600 元/平方米；超出原房屋建筑面积 20 平方米以上，购买均价为 5,300 元/平方米。本项目还建住宅均价按照 4,800 元/平方米进行测算。本项目在运营期住宅销售收入合计为 227,148.88 万元。

（2）商业销售收入

项目商业面积为 12,081.00 平方米，销售价格按 13,000 元/平方米，在运营期销售收入合计为 15,705.30 万元。

（3）车库销售收入

本项目地下车位销售价格按照 110,000 元/个进行保守估算。用于销售的车位数为 1,582 个，则项目车库在运营期销售收入合计为 17,402.00 万元。

（4）车位租赁收入

本报告按照地上 157 个、地下 1,200 个车位用于租赁，地上停车位每月租金按 150 元，地下停车位每月租金按 300 元（周边楼盘地下车位租金多在 200-300 元/月）进行保守估算。则项目车库在运营期租赁收入合计为 5,454.08 万元。

（七）项目进度及完工情况

本项目建设期为 24 个月，已于 2014 年 10 月末开工。截至 2016 年 12 月末，该项目已累计完成投资 97,145.37 万元，完工进度比例为 44.10%。

二、债券募集资金使用计划及管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管银行设立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与海通证券、中国民生银行股份有限公司武汉分行签订了《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》，特聘请中国民生银行股份有限公司武汉分行任偿债资金账户和募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。

发行人财务管理部将负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资

金做到专款专用。

第十三条 偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效的保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订的《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一条确保债券安全付息兑付的内部机制。本次债券发行人将以自身经营收入、项目运营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为宜昌市属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。

一、 自身偿付能力

发行人是宜昌市从事城市基础设施建设的主导企业，主要业务涵盖城市基础设施建设以及政府授权的社会公共资源的特许经营等，拥有城市基础设施代建项目收入、酒店餐饮住宿业务收入、安置房和保障房建设及商品房开发业务收入等稳定的经营性收益。2014 年至 2016 年公司分别实现主营业务收入 202,896.18 万元、195,892.67 万元和 236,286.68 万元，净利润分别为 54,358.50 万元、55,031.51 万元和 56,063.79 万元。三年平均净利润为 55,151.27 万元，足以支付本次债券一年的利息。

发行人近三年经营活动产生的现金流净额分别为 46,300.75 万元、20,880.34 万元和 37,996.67 万元，经营活动产生的现金流净额三年平均为 35,059.26 万元，整体水平较高，发行人未来几年还将着力拓展包括安置房和保障房建设及商品房开发业务、酒店餐饮住宿业务在内的多元化经营性业务，充实公司经营性现金流，降低公司经营风险和财务风险，进而推动公司的全面可持续发展。

表 13-1 发行人偿债能力指标分析

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
流动比率（倍）	2.64	2.54	2.11
速动比率（倍）	1.61	1.85	1.40
资产负债率（%）	68.16%	64.35	67.58
利息保障倍数	0.48	0.48	0.91

注：

1. 流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计
2. 速动比率=速动资产 / 流动负债合计，其中速动资产=流动资产合计-存货
3. 资产负债率=（负债合计 / 资产总计）×100%
4. 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债能力指标来看，2014 年末至 2016 年末，发行人的流动比率分别为 2.11、2.54 和 2.64，呈现出逐年上升的趋势，主要是由于发行人同宜昌市财政局及其他工程单位形成的其他应收款逐年上升所致；报告期内，发行人速动比率分别为 1.40、1.85 和 1.61，呈现先上升后下降的波动趋势，主要是由于 2016 年公司部分安置房及保障房项目由“在建工程”重分类至“存货-开发产品”，存货规模大幅增长所致。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2014 年末至 2016 年末资产负债率分别为 67.58%、64.35%和 68.16%，呈现先降后升的态势。2015 年末，公司资产负债率相较上年末下降 3.23 个百分点，主要原因是得益于公司经营资产不断增加；2016 年末，发行人资产负债率相较 2015 年末增加了 3.81 个百分点，主要是发行人为保障业务运营的资金需求，向各大银行借入了较多贷款，同时同宜昌市财政局及其他工程单位形成了金额较大的往来款，使得公司负债规模增幅明显。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人可能面临较大偿债压力，但是发行人目前各项业务发展较好，拥有基础设施代建业务收入、酒店餐饮住宿业务收入、安置房和保障房建设及商品房开发业务收入等稳定的经营性收益，为债务的如期偿付提供了保障。

总体来看，发行人经营的稳健性、盈利能力的持续增长性都将为发行人的债务偿还提供了可靠的保证。

二、项目收益测算

本次债券的募集资金将用于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目和补充营运资金。根据可行性研究报告，募投项目经营收入主要包括住宅销售收入、商业销售收入、车库销售收入和车位租赁收入。本次债券存续期内，预计实现营业总收入 264,329.49 万元，扣除营业税金及附加 17,762.94 万元、经营成本 18,503.07 万元后，债券存续期内项目净收益为 228,063.48 万元，债券存续期内的项目净收益可以覆盖本次债券

用于募投项目部分的本息 222,000.00 万元（债券利息按每年 6.00%测算）。募投项目运营期内，预计实现营业总收入 265,710.26 万元，扣除营业税金及附加 17,855.73 万元、经营成本 18,599.72 万元后，项目经营期内净收益为 229,254.81 万元，可完全覆盖项目总投资 220,265.00 万元。募投项目的良好收益为本次债券的本息偿付提供了进一步保证。

树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目收益测算情况如下表：

表 13-2 项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期											剩余运营期	
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	营业收入	265,710.26	78,214.93	65,317.19	52,511.50	39,498.69	26,485.88	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26
1.1	住宅销售收入	227,148.88	68,144.66	56,787.22	45,429.78	34,072.33	22,714.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业销售收入	15,705.30	4,711.59	3,926.33	3,141.06	2,355.80	1,570.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	车位销售收入	17,402.00	5,220.60	4,350.50	3,480.40	2,610.30	1,740.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	车位租赁收入	5,454.08	138.08	253.14	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26	460.26
2	运营成本及费用	18,599.72	5,475.05	4,572.20	3,675.80	2,764.91	1,854.01	32.22	32.22	32.22	32.22	32.22	32.22	32.22	32.22
3	销售税金及附加	17,855.73	5,256.04	4,389.32	3,528.77	2,654.31	1,779.85	30.93	30.93	30.93	30.93	30.93	30.93	30.93	30.93
4	净收益	229,254.81	67,483.84	56,355.67	45,306.93	34,079.47	22,852.02	397.11	397.11	397.11	397.11	397.11	397.11	397.11	397.11

三、本次债券的偿债计划

本次债券发行总规模为 25 亿元，债券期限为 10 年，采用提前偿还方式，在本次债券存续期的第 6 年、第 7 年、第 8 年、第 9 年和第 10 年末分别按本次债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本次债券付息日或兑付日之前的 7 个工作日（T-7 日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。

同时，公司在正常经营的基础上，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：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

四、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

（二）聘请账户及资金监管银行

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请了中国民生银行股份有限公司武汉分行作为本次债券的账户及资金监管银行，并与之签署了《账户及资金监管协议》。发行人将于中国民生银行股份有限公司武汉分行开立本次债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管银行的监管。

五、偿债保障措施

（一）政府持续稳定的政策扶持为本次债券的按期偿付提供重要保障

作为宜昌市主要的基础设施投资、建设、经营及运作主体，发行人得到了宜昌市政府在政策导向、资源配置等方面的大力扶持。近年来，

发行人承担了大量的市政基础设施及其配套工程的建设任务，受到本地政府的高度重视。随着宜昌市的经济发展和城镇化进程的推进，发行人将获得大量的工程建设项目，宜昌市人民政府将视项目情况对发行人进行注资及补贴以保证公司的良性发展。近三年来，发行人补贴收入分别为 10.08 亿元、6.36 亿元和 7.70 亿元。

同时，近年来宜昌市财政收入保持较高水平，2014 年至 2016 年宜昌市地方预算收入分别为 271.51 亿元、339.10 亿元和 300.04 亿元。宜昌市良好的地方经济以及稳定的财政收入为发行人的建设及发展奠定了良好的经济基础。此外，随着宜昌市经济的发展，发行人将得到宜昌市更多的政策及财力支持，公司的资产规模水平及经营能力也将不断提高，这都为本次债券本息如期偿付提供了强有力的保障。

（二）发行人优良的资信和通畅的融资渠道成为了本次债券到期偿付的有力支持

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2016 年末，发行人获得中国农业发展银行、国家开发银行等国内主要银行授信额度 300.77 亿元，其中已用授信额度为 212.95 亿元，未使用授信额度为 87.82 亿元，间接融资能力良好。发行人优良的资信和较强的融资能力为本次债券的

到期偿付提供有力支持。

（三）发行人优质的可变现经营性资产为本次债券顺利兑付奠定坚实基础

作为宜昌市城市基础设施建设及公共资源运营的重要主体，在政府的大力支持和自身努力下，发行人近年来资产规模及质量稳步提升，目前拥有大量可变现的土地使用权及房屋等优质经营性资产，为本次债券顺利兑付提供强有力支持。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人存货的账面价值为 848,883.41 万元，无形资产中土地账面价值 155,219.00 万元。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分资产作为本次债券的偿付资金。

（四）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还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，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本次债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、偿付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本次债券按时还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本次债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券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和临时性变现时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、酒店餐饮住宿业务、安置房和保障房建设及商品房开发等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内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

城市基础设施建设、酒店餐饮住宿业务、安置房和保障房建设及商品房开发业务的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，同时经济周期也将影响宜昌市经济的发展，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能会面临经营效益下降及现金流减少等情况，从而影响本次债券本息偿付。

（三）与发行人有关的风险

1、财务风险

（1）融资需求上升风险。发行人作为宜昌市城市基础设施建设的核心主体，服务于宜昌市的总体战略安排。近年来，宜昌市政府采取了一系列措施来促进宜昌市城市基础设施建设的发展，伴随着新型城镇化战

略的逐步推进，发行人对城市基础设施建设、安置房和保障房建设及商品房开发业务的资金投入将有较明显的增长，由于相关项目投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续资金支出压力。

（2）资金匹配风险。目前来看，宜昌市城市基础设施建设、安置房和保障房建设及商品房开发业务的资金主要来自银行间接融资、自身业务经营等。面对大量的后续资金支出，发行人需要合理安排项目建设资金的匹配工作，如发行人项目建设以及融资等规划不够科学合理，可能给发行人带来一定的财务风险，影响公司的偿付能力。

2、经营风险

（1）公共关系风险。发行人在经营过程中，建立起了一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

（2）地方政府干预风险。发行人实际控制人为宜昌市国资委，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着大量社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

（3）多业经营风险。发行人主营业务涉及城市基础设施建设、酒店餐饮住宿业务、安置房和保障房建设及商品房开发业务等多个行业。多

行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

3、项目建设风险

本次募集资金投资项目属于安置性住房建设项目，项目经过严格的论证与测算，在经济、技术以及社会效益方面均具有良好的可行性。但是，由于安置性住房建设项目的特殊性，项目建设过程中存在工程规划风险、勘察设计风险、施工风险、工程成本风险以及预期经济效益风险。

（1）工程规划风险。本次募集资金投资项目在规划过程中，不但要在多个政府部门之间进行协调，遵守和借鉴大量政策法规，还要综合考虑工程周边公众利益需要，如果发行人在项目的规划过程中未能充分考虑上述因素，可能造成规划设计方案的调整或者造成法律纠纷，从而影响项目工期。

（2）勘察设计风险。安置性住房建设项目较为复杂，涉及施工内容较多。一方面在勘察设计时，需要将各项施工参数值进行详尽说明，另一方面在施工图设计时需要绘制详尽准确的工程施工图，如果勘察设计不到位或不详尽，工程原始资料的真实性、完整性不足以及设计人员素质、水平或经验不足，将会影响工程进度、质量、安全和成本，甚至造成安全隐患。

（3）施工风险。本次募集资金投资项目工程规模庞大、施工复杂，

工程施工过程中不明地质条件、施工质量问题以及安全生产管理疏漏等都可能引发安全事故以及工程质量等问题的发生，不但使发行人工程进度受到影响，还可能使发行人承担经济赔偿责任，这对工程项目的顺利竣工以及发行人的盈利能力都将产生不利影响。

(4) 工程成本风险。本次募投项目工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，相关税率增加，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

4、债券募集资金合规使用风险

由于发行人承担项目建设任务较多，资金需求较大，可能会发生募集资金挪用于其他项目的情况，从而影响本次债券募投项目的实施进度，导致项目回款发生延期或不能回款，进而影响本次债券的还本付息。

5、偿债保障措施相关风险

本次债券募集资金期限较长，虽然发行人为本次债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本次债券本息的偿付。

6、关联交易风险

发行人的关联方主要为公司股东、控股子公司、通过股权投资方式形成的参股公司以及受同一方控制的关联方。如果公司的关联方在经营

上出现不利变化，或者关联方之间为了达到某种特定目的进行不公允的关联交易，将会对公司的经营业绩及财务状况产生一定影响。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。本次债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本次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。

2、偿付风险对策

目前，本次债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经监管部门批准。同时，公司将进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益，为本次债券本息偿付提供资金保证。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后，主承销商将协助发行人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，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本次债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

尽管发行人从事的城市基础设施建设、安置房和保障房建设及商品房开发等业务易受经济周期波动影响，但随着国民经济的快速增长以及宜昌市经济实力的提高，发行人所在区域对城市基础设施和住房的需求将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（三）与发行人有关的风险对策

1、财务风险对策

（1）融资需求上升风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的

工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

（2）资金匹配风险对策

发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及土地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。此外，由于发行人工程项目带有公共产品和准公共产品性质，宜昌市政府对宜昌城投给予了较大力度的税收及其他优惠政策支持，这也在一定程度上降低了发行人的财务风险。

2、经营风险对策

（1）公共关系风险对策

发行人在经营过程中针对可能的公共关系风险，制定了一系列健全的应急措施和风险防范机制。在进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度的同时，提高自身处理突发事件的预警和防范能力。

（2）地方政府干预风险对策

发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，加大对投资

企业监管力度，防范经营过程中的政策风险，保证公司的健康发展。

（3）多业经营风险对策

针对公司主营业务涉及城市基础设施建设、安置房和保障房建设及商品房开发业务、酒店餐饮住宿业务等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

3、项目建设风险对策

（1）工程规划风险对策

发行人在工程项目的规划过程中，与各政府部门之间进行充分协调，在遵守各政策法规的同时，聘请专业人员对工程项目进行了规划，对项目周边居民的利益需求进行了充分论证，对工程项目的地质工程情况进行了充分调查，将工程项目的规划风险降到最低。

（2）勘察设计风险对策

为减小工程建设风险，发行人建立了较为完善的安全管理、工程项目规划以及施工图管理流程，选择具有丰富工程项目勘察设计经验、高素质的设计人员对各工程项目施工参数进行详细说明，对项目平面布局进行合理优化，确保工程项目功能合理，杜绝因勘察设计不到位所导致

的安全隐患、工期延误以及成本增加等风险。

（3）施工风险对策

发行人制定了详细的安全施工管理制度，建立了健全的安全管理体系。针对施工过程中可能发生的安全事故以及工程质量等问题，发行人一方面加强工程施工组织和管理工作的、强化工程建设安全监管工作以及开展在建工程安全检查等措施，尽量将项目建设过程中的施工风险降到最低；另一方面，发行人、相关中标单位及其他施工单位，将认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免安全事故以及工程质量不到位等施工风险的发生。

（4）工程成本风险对策

本次债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，防范相关风险的发生，减少因施工延误所造成的工程项目成本增加等风险。同时，发行人还将进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并使工程项目如期按质竣工和及时投入运营。

4、债券募集资金合规使用风险对策

发行人已分别聘请了债权代理人及账户及资金监管银行。待本次债券募集资金到位后，账户及资金监管银行将对发行人募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划

转相关资金，同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

5、偿债保障措施相关风险对策

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本次债券存续期间，发行人还将进一步加强自身经营能力，根据宜昌市人民政府关于组建宜昌城建控股集团的统一规划，未来期间，发行人在保证其宜昌市城市基础设施建设、安置房和保障房建设及商品房开发等业务龙头地位的同时，还将积极开展包括城市资产经营、物业管理、旅游开发与服务在内的多元化经营性业务，进一步提升自身经营实力、盈利水平及抗风险能力。

6、关联交易风险对策

为尽量避免关联交易对公司及债权人造成损失，发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，公司的关联交易需要履行法定的批准程序；公司与关联方签署涉及关联交易的合同、协议或作出其他安排时，关联董事等应当回避；同时由公司监事对关联交易进行监督；此外，本次债券的主承销商也将积极通过外部辅导的方式协助发行人建立关联交易管理制度，从制度上规范关联交易；最后，主承销商将对发行人进行定期或不定期的跟踪督导，最大限度防止关联交易风险的产生。

第十五条 信用评级

大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）评定宜昌市城市建设投资开发有限公司主体信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用和本次债券偿付保障的分析评估，大公国际评定本次债券的信用等级为 **AA+**。债券信用等级 **AA+** 表明本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

一、评级报告内容概要

（一）评级结论

大公国际对宜昌市城市建设投资开发有限公司本次发行的 25 亿元公司债券的评级结果为 **AA+**，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。该等级的评定是考虑到宜昌市经济总量保持增长，财政实力继续增强，公司是宜昌市重要的基础设施投融资建设主体，主要经济指标在湖北省依然处于领先地位，并继续得到宜昌市政府的有力支持等有利因素；同时也反映了宜昌市政府债务规模仍较大，公司在建和拟建项目较多，存在一定资本支出压力，企业债务负担加重等风险因素。

（二）主要优势/机遇

- 1、宜昌市区位条件优越，经济保持快速增长，整体经济实力较强；
- 2、受益于地区经济的发展，宜昌市财政本年收入持续增加，为公司发展提供良好的外部环境；

3、公司是宜昌市重要的基础设施投融资建设主体，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用得到了宜昌市政府在资产划拨、政府补贴和项目回购等方面的有力支持。

（三）关注

- 1、宜昌市债务规模仍较大，面临一定的债务压力；
- 2、公司在建和拟建项目较多，投资规模较大，存在一定资本支出压力；
- 3、公司负债规模持续扩大，有息负债占比较高，且信托借款成本较高，规模较大，偿债压力较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及大公国际跟踪评级制度，大公国际在初次评级结束后，将在本次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，大公国际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，发行主体须向大公国际提供最新的财务报告及相关资料，大公国际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大公国际并提供评级所需相关资料。大公国际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。大公国际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，大公国际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。

大公国际将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人银行授信情况

截至 2016 年末，发行人获得中国农业发展银行、国家开发银行等国内主要银行授信额度 300.77 亿元，其中已用授信额度为 212.95 亿元，未使用授信额度为 87.82 亿元。

表 15-1 2016 年末发行人授信情况明细

单位：亿元

银行名称	授信总额	未使用授信额度	已使用授信额度
国家开发银行股份有限公司	102.95	33.20	69.75
中国工商银行股份有限公司	8.20	0.00	8.20
中国农业发展银行股份有限公司	59.46	23.00	36.46
中国农业银行股份有限公司	13.00	1.70	11.30
上海浦东发展银行股份有限公司	48.37	0.00	48.37
招商银行股份有限公司	2.50	0.00	2.50
兴业银行股份有限公司	46.80	27.00	19.80
德国复兴信贷银行	2.04	0.00	2.04
日本国际协力银行	5.55	0.00	5.55
亚洲开发银行	10.41	2.92	7.49
三峡农商行	1.50	0.00	1.50
合计	300.77	87.82	212.95

四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约记录。

第十六条 法律意见

湖北松之盛律师事务所受发行人委托指派熊壮、刘涛律师作为发行 2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问。

该所及经办律师保证由该所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书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。

该所已根据《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》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）、《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）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957 号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发

展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）、《关于简化申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）等相关法律、法规及规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，出具了《湖北松之盛律师事务所关于 2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券之法律意见书》，认为：

1、发行人为依法设立、合法存续的公司，具有中华人民共和国法人资格，具备《证券法》、《债券管理条例》规定的发行公司债券的主体资格；

2、发行人本次债券发行已经履行了必备的授权及批准程序；

3、发行人发行本次债券符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》以及《债券有关事项通知》等相关法律、行政法规及规范性文件规定的企业债券发行的实质条件；

4、本所律师认为，发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立；发行人具有独立面向市场自主经营的能力，是独立的企业法人及市场经营主体；

5、发行人股东为依法设立、合法存续、独立享有民事权利并承担民事义务的法人，具有担任发行人股东并进行出资的资格；

6、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，主营业务突出，不存在对持续经营产生重大影响的法律障碍；

7、本次债券募集资金用途已经取得相关主管部门的批准，本次债券募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定；

8、发行人及其董事、监事和其他高管人员不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

9、本次发行的《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书和法律意见书相关内容真实、准确，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不会因此引致法律风险；

10、本次债券签订的债权代理协议、账户及资金监管协议及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》等法律、法规及规范性文件的规定，合法、有效；

11、本次债券各中介机构及人员均具备从事公司债券发行相关业务的合法主体资格和从业资格，符合《证券法》、《条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

第十七条 其他应说明事项

一、上市安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的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、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件：

- (一) 国家有关部门对本次债券发行的批准文件；
- (二) 《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2013 年、2014 年及 2015 年经审计的财务报告；
- (四) 发行人 2016 年经审计的财务报告；
- (五) 大公国际资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- (六) 湖北松之盛律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (七) 《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (九) 《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

二、查阅地址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- 1、发行人：宜昌市城市建设投资开发有限公司

住所：宜昌市沿江大道 189 号

法定代表人：邓钧

联系人：黄超

联系地址：宜昌市沿江大道 189 号

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

邮政编码：443000

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、尹经纬、于颖、冯智、李巍

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

固定电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）投资者也可以在本次债券发行期内到下列网站查阅本次债券募集说明书及募集说明书摘要全文：

1、国家发展与改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对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：

2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部▲	北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层	宋文雯 蒲秋如	010-88027229
2	九州证券股份有限公司	固定收益委员会债券销售部	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼	闫四海	18911834257
3	开源证券股份有限公司	上海中山南路证券营业部	上海市浦东新区陆家嘴世纪大道 100 号环球金融中心	潘伟卿	021-68779201

附表二：

发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
货币资金	456,650.55	459,153.97	504,128.93
短期投资	1,123.90	1,123.90	-
应收票据	-	-	10.00
应收账款	5,277.43	7,664.91	15,642.65
预付款项	166,238.32	105,666.85	48,923.57
其他应收款	620,347.87	555,840.28	348,271.95
存货	848,883.41	451,406.70	468,152.25
待摊费用	23.46	36.53	30.07
其他流动资产	72,246.64	88,970.47	9,893.00
流动资产合计	2,170,791.57	1,669,863.61	1,395,052.42
长期股权投资	65,368.13	64,474.04	64,316.73
固定资产	33,482.57	38,253.49	145,136.66
工程物资	-	-	-
在建工程	2,392,768.54	2,096,198.83	1,374,108.33
固定资产清理	-	2.56	38.16
无形资产	247,094.78	187,211.57	181,640.22
长期待摊费用	6,906.71	3,028.56	1,958.11
递延所得税借项	-	474.71	1,867.41
其他长期资产	-	75,744.29	76,194.45
非流动资产合计	2,745,620.74	2,465,388.05	1,845,260.07
资产总计	4,916,412.31	4,135,251.66	3,240,312.49
短期借款	19,780.00	72,400.00	63,242.00
应付票据	-	9,658.05	-
应付账款	54,052.40	9,458.87	12,840.72
预收款项	410,666.14	318,153.47	447,736.28
应付职工薪酬	1,279.19	1,257.61	964.18
应付福利费	4.28	4.28	234.96
应交税费	3,302.84	1,749.28	1,015.65
其他应付款	768.63	516.04	375.00
其他应付款	328,674.13	237,630.77	129,548.15
预提费用	4,955.31	6,843.78	3,496.18
预计负债	-	0.00	35.14
一年内到期的长期负债	-	0.00	0.00
其他流动负债	0.36	0.00	401.57
流动负债合计	823,483.27	657,672.14	659,889.83
长期借款	2,373,896.50	1,789,634.78	1,306,304.14

应付债券	153,044.48	212,899.85	202,024.72
长期应付款	74.71	585.43	2,201.74
专项应付款	388.19	371.75	19,423.64
其他长期负债	-	0.00	14.81
递延税款贷项	-	0.00	0.00
非流动负债合计	2,527,403.88	2,003,491.81	1,529,969.04
负债合计	3,350,887.16	2,661,163.95	2,189,858.87
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	1,217,329.92	1,143,998.47	682,034.55
盈余公积	32,180.22	26,573.84	21,070.69
未分配利润	113,906.22	80,205.47	146,105.95
归属于母公司所有者权益合计	1,513,416.36	1,400,777.78	999,211.19
少数股东权益	52,108.79	73,309.93	51,242.42
所有者权益合计	1,565,525.15	1,474,087.71	1,050,453.61
负债和所有者权益总计	4,916,412.31	4,135,251.66	3,240,312.49

附表三：

发行人 2014 年至 2016 年经审计合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、主营业务收入	236,286.68	195,892.67	202,896.18
减：主营业务成本	209,270.79	93,331.14	171,375.69
主营业务税金及附加	20,674.27	91,801.19	53,587.47
二、主营业务利润	6,341.61	10,760.34	-22,066.98
加：其他业务利润	1,517.31	655.01	3,197.59
减：营业费用	5,130.84	1,507.29	1,611.25
管理费用	6,690.68	5,415.44	12,636.02
财务费用	14,965.60	11,045.68	10,002.40
三、营业利润	-18,928.20	-6,553.06	-43,119.06
加：投资收益	103.73	1,233.02	-473.68
补贴收入	77,000.00	63,619.95	100,844.86
营业外收入	412.03	604.31	701.97
减：营业外支出	2,168.54	1,178.10	135.51
四、利润总额	56,419.01	57,726.11	57,818.57
减：所得税费用	416.77	1,100.92	4,792.55
少数股东损益	-61.55	1,593.68	-1,332.47
五、净利润	56,063.79	55,031.51	54,358.50
加：年初未分配利润	80,205.47	146,105.95	136,711.85
六、可供分配的利润	136,269.26	201,137.46	191,070.35
减：提取法定盈余公积	5,606.38	5,503.15	5,435.85
七、可供投资者分配的利润	130,662.88	195,634.31	185,634.50
减：应付普通股股利	16,756.66	115,428.84	39,528.55
八、未分配利润	113,906.22	80,205.47	146,105.95

附表四：

发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	234,469.21	204,476.04	191,264.77
收到的税费返还	174.17	203.43	55.41
收到的其他与经营活动有关的现金	403,564.23	363,845.17	322,881.82
现金流入小计	638,207.61	568,524.64	514,201.99
购买商品、接受劳务支付的现金	236,328.96	188,889.29	87,676.18
支付给职工以及为职工支付的现金	9,687.44	9,468.27	24,392.43
支付的各项税费	113,680.14	175,107.48	78,543.73
支付的其他与经营活动有关的现金	240,514.41	174,179.26	277,288.90
经营活动现金流出小计	600,210.94	547,644.29	467,901.24
经营活动现金流量净额	37,996.67	20,880.34	46,300.75
二、投资活动产生的现金流量：	-		
取得投资收益所收到的现金	9.64	1,235.99	28.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	3.35	198.25	14.45
收到的其他与投资活动有关的现金	42,861.96	370.74	14,612.63
投资活动现金流入小计	42,874.95	1,804.98	14,655.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	663,130.19	870,249.49	581,831.34
投资所支付的现金	5,697.10	4,693.90	5,058.75
支付的其他与投资活动有关的现金	538.99	358.30	4,605.83
投资活动现金流出小计	669,366.28	875,301.69	591,495.92
投资活动产生的现金流量净额	-626,491.33	-873,496.71	-576,840.27
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资所收到的现金	9,020.01	28,900.00	46,233.25
取得借款所收到的现金	609,914.72	717,421.60	923,723.25
收到其他与筹资活动有关的现金	521,883.83	450,479.70	144,377.85
筹资活动现金流入小计	1,140,818.56	1,196,801.29	1,114,334.35
偿还债务所支付的现金	389,548.18	161,268.03	191,139.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	175,615.40	235,802.17	161,778.97
支付的其他与筹资活动有关的现	5.67	1,747.74	7,536.19

金			
筹资活动现金流出小计	565,169.25	398,817.94	360,454.41
筹资活动产生的现金流量净额	575,649.31	797,983.35	753,879.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-12,845.36	-54,633.01	223,340.42

（本页无正文，为《2017年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

宜昌市城市建设投资开发有限公司



2017年 8 月 4 日