

2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司 绿色公司债券募集说明书

发行人:	宜昌城市建设投资控股集团有限公司
注册金额	人民币 20.00 亿元
发行金额:	本期债券计划发行规模为人民币 20.00 亿元, 其中, 基础发行额为人民币 10.00 亿元, 弹性配售额为人民币 10.00 亿元。
担保情况:	本期债券无担保
信用评级机构:	大公国际资信评估有限公司
信用评级结果:	主体: AA+; 债项: AA+



主承销商/债权代理人



签署日期: 2021 年 11 月

声明及提示

一、发行人不承担地方政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。公司董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见，公司监事会已对债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，确认本期债券发行文件的信息披露真实、准确、完整，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。

三、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责义务。

五、投资提示

本期债券将在国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，也不代表对本期债券

的投资风险做出任何判断。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

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

凡欲认购本期债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本期债券的风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，日后交易币种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化而产生的风险，均由投资者自行承担。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

六、重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

（一）截至 2020 年末，发行人资产总额为 9,836,901.40 万元，负债总额为 6,710,064.33 万元，资产负债率为 68.21%；截至 2021 年 6 月末，发行人资产总额为 10,112,965.10 万元，负债总额为 6,953,387.75 万元，资产负债率为 68.76%。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 53,818.77 万元、52,734.67 万元和 53,476.60 万元，发行人近三年平均净利润为 53,224.19 万元，近三年平均

归属于母公司所有者的净利润为 53,343.35 万元，预计可覆盖本期债券一年利息 1 倍。

（二）经大公国际资信评估有限公司综合评定，宜昌城市建设投资控股集团有限公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。如果本期债券的评级发生变动，将对本期债券的偿付产生影响。该等评级表明本期债券受不利经济环境的影响较小，违约风险较低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

（三）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在银行间市场和上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关场所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

（五）本期公司债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，金融货币政策的变更等因素会引起市场利率水平的波动。由于本期债券发行期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（六）截至 2018、2019、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人存货分别为 4,595,129.27 万元、4,747,757.34 万元、4,790,638.33 万元和 4,771,543.39 万元，占总资产比例分别为 48.38%、48.56%、48.70%和 47.18%，发行人存货规模较大，且存货的流动性较差，发行人存在资产流动性较弱的风险。

（七）发行人未来建设项目较多，需要大量资金投入，因此公司对直接及间接融资需求较大，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加，发行人债务规模呈上升趋势，截至 2020 年末，发行人有息债务规模为 4,984,003.83 万元，且近 2 年内，待偿还的有息债务规模为 1,330,283.38 万元，发行人或将面临较大的偿债压力和一定程度的集中兑付压力。

（八）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券代理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明及提示	2
目录	6
释义	7
第一条 风险提示及说明	9
第二条 发行概要	21
第三条 募集资金运用	27
第四条 企业基本情况	53
第五条 企业主要财务情况	121
第六条 企业信用状况	194
第七条 税 项	202
第八条 信息披露安排	204
第九条 投资者保护机制	209
第十条 债权代理人	229
第十一条 发行有关机构	245
第十二条 备查文件	250
第十三条 发行人及中介机构声明	252

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称	全称
发行人/宜昌城控/本公司/公司	宜昌城市建设投资控股集团有限公司
股东/出资人/市国资委	宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会
市政政府/市人民政府	宜昌市人民政府
本期债券	总额为人民币20.00亿元的2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券，其中，基础发行额为人民币10.00亿元，弹性配售额为人民币10.00亿元。
本期发行	本期债券的发行
募集说明书	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券募集说明书》
主承销商/债权代理人/方正承销保荐/簿记管理人	方正证券承销保荐有限责任公司
评级机构/大公国际	大公国际资信评估有限公司
簿记建档	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程
承销协议	发行人与主承销商签署的《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券承销协议》
余额包销	承销商按承销协议所规定的承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
债券持有人	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
监管银行	汉口银行股份有限公司宜昌分行、中国民生银行股份有限公司武汉分行、湖北银行股份有限公司宜昌东门支行
募投项目	新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目
《公司章程》	《宜昌城市建设投资控股集团有限公司章程》(包括发行人过往及现行有效的公司章程)
《债权代理协议》	发行人与债权代理人签署的《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之债权代理协议》

《债券持有人会议规则》	发行人与债权人代理人签署的《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券持有人会议规则》
《募集资金专户监管协议》	《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之募集资金专户监管协议》
《偿债资金专户监管协议》	《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之偿债资金专户监管协议》
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委/国家发展改革委	中华人民共和国国家发展和改革委员会
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	周一至周五，法定节假日除外
交易日	指沪深交易所开市营业日
元	人民币元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）违规使用债券资金风险

发行人本期募集资金投资项目建设规模大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用或发行人因未能严格遵循企业债券募集资金管理的有关规定，形成募集资金管理安全隐患，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在违规使用债券资金风险。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2018年-2020年末及2021年6月末，发行人资产负债率分别为69.98%、68.98%、68.21%和68.76%。由于城建项目投入资金量较大，平均建设周期较长，发行人总负债和有息债务维持在较高水平。如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围，可能限制公司进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

2、现金流压力较大的风险

2018年-2020年及2021年1-6月，发行人经营活动现金净流量分别为153,857.19万元、139,538.41万元、83,187.80万元和-97,474.05万元。报告期内发行人经营活动现金净流量有所下降，主要原因是2020年部分业务板块受疫情影响销售和回款有所下降。如果发行人自身经营不能及时恢复，可能对偿还债务产生不利影响。

3、存货规模较大及存货跌价的风险

2018年-2020年末及2021年6月末，发行人存货余额分别为4,595,129.27万元、4,747,757.34万元、4,790,638.33万元和4,771,543.39万元，主要为公司建设的保障房和安置房项目及土地。目前，受宏观经济形势的影响，房地产行业波动性较强，未来发展趋势不明朗。房地产行业的波动将对发行人建设成本和土地开发成本等存货资产的变现能力形成一定影响，可能面临跌价风险。

4、未来资本支出大幅增加的风险

公司作为宜昌市政府批准成立的城市基础设施和公共事业的投资运营主体，投资运营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期较长，资金投入量较大。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人经营活动现金净流量分别为153,857.19万元、139,538.41万元、83,187.80万元和-97,474.05万元，发行人投资活动现金净流量分别-373,673.80万元，-157,778.93万元、-134,009.64万元和-182,580.53万元，资本支出较大。随着宜昌市基础设施建设的稳步推进，发行人对资金投入的需求仍然较大，发行人未来可能继续面临资本性支出压力较大的风险，若不能取得足够的资金支出，发行人业务发展可能受到不利影响。

5、其他应收款占比较大的风险

发行人承担城市基础设施建设任务，存在大量其他应收款。2018年-2020年末及2021年6月末，发行人其他应收款分别为1,726,535.22万元、1,777,431.88万元、1,798,191.25万元和1,842,485.96万元，占总资产比例分别为18.18%、18.18%、18.28%和18.22%。其他应收款金额较大，系近些年发行人城建项目持续投入逐渐积累所致，主要包括西陵区房屋征收与补偿办公室、伍家岗区房屋征收与补偿办公室的征迁款以及宜昌市城建项目管理中心、宜昌市城市园林绿化管理局等单位的项目款。这些款项对发行人的经营流动性造成了一定的风险。

6、受限资产规模较大的风险

发行人以土地使用权等为抵押品进行融资，截至2020年末，发行人抵押、质押资产账面金额合计151,969.38万元。抵押借款的抵押物主要为土地使用权和房屋建筑物；质押借款的质押物主要为政府委托代建项目所形成的应收账款。此外，发行人存在较大规模的委托代建项目未来收益权的质押。发行人存在抵质押等受限资产规模较大的风险。

7、有息债务集中兑付的风险

截至2020年末，发行人有息债务规模为4,984,003.83万元，且近2年内，待偿还的有息债务规模为1,330,283.38万元。报告期内，发行人经营状况良好，成立以来未出现过债务违约或逾期偿还的情况，但较大规模的到期债务或使发行人面临较大的偿债压力和一定程度的集中兑付压力。

8、利润总额对政府补助依赖度较高

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人收到的政府补助收入分别为48,222.61万元、42,815.78万元、28,012.99万元和765.96万元，占同期利润总额的比重分别为78.79%、67.39%、41.34%和2.26%。报告期内，发行人盈利能力对政府补助收入的依赖度较高，如政府补助收入缩减可能对发行人盈利能力产生影响。

9、资产流动性较差的风险

发行人流动资产中占比较大的科目主要包括为存货、其他应收款和货币资金。其中存货主要为公司建设的保障房和安置房项目及土地。发行人资产流动性较差，可能对发行人的偿债能力有一定的影响。

10、委托代建业务毛利率不稳定的风险

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人委托代建业务的毛利率分别为3.84%、0.08%、1.48%和0.97%，相对波动较大，主要原因是根据发行人子公司宜昌城投与宜昌市财政局签订的《委托代建及回购框架协议》约定，决算价格的确定以覆盖发行人实施项目所投入的成本并保证发行人合理利润为原则，具体项目的决算价格按照该原则协商确定。目前尚未

出现业务亏损的情况，但仍存在该板块回报率不稳定而影响发行人盈利能力的风险。

11、安置房业务收入不稳定的风险

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人安置房业务板块收入分别为185,270.57万元、59,592.75万元、34,448.07万元和26,210.06万元，报告期内，该板块业务收入持续缩减，主要是受宜昌市政府下达的安置计划变动影响所致。虽然目前尚不存在持续缩减的计划，但安置房业务收入的不稳定可能对发行人盈利能力产生影响。

12、对外担保代偿风险

截至2020年末，发行人对外担保余额为19.55亿元，其中15亿元为发行人对宜都市国通投资开发有限责任公司提供的债券担保，4.55亿元为发行人对宜昌星兴蓝天科技有限公司提供的借款担保。被担保企业均为国有企业且正常经营，但仍存在一定的担保代偿风险。

13、土地整理业务收入不稳定的风险

2020年度及2021年1-6月，发行人新增土地整理业务收入分别为5.35亿元和4.03亿元，是对营业收入的重要补充，但该业务易受政府调控政策影响，不能保证具备稳定的可持续性，可能对发行人盈利能力产生影响。

14、工程项目政府回款风险

发行人在建工程项目中存在学校、博物馆、基础设施建设等项目，因目前尚未制定明确的政府回款计划，暂放入在建工程科目核算。该部分项目发行人计划通过政府决算确认收入的方式实现回款退出，但也存在一定的回款风险。

15、募投项目建设主体变动情况

根据《宜昌市发改委关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（宜发改审批[2019]320号），本期债券募投项目建设主体原为湖北三峡现代物流有限公司，目前项目

建设主体已变更为宜昌翻坝铁路有限公司，在《宜昌市发改委关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目初步设计的批复》（宜发改审批[2020]158号）中进行明确。此外，初设批复中提到后期引入社会资本方成立合资公司作为项目业主的情况，目前建设主体仍为宜昌翻坝铁路有限公司，该项目暂无变更建设主体的计划，但根据初设批复，项目仍存在建设主体变更为发行人新设控股合资公司的可能。

16、政府性应收款回款风险

发行人政府性应收款主要为与宜昌市及下辖区县政府部门形成的往来款、补偿费、项目款、拆迁款等。截至2020年末，西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）、伍家岗区房屋征收与补偿办公室其他应收款余额较大，报告期内，上述2家单位已分别发生回款189,825.21万元和138,600.00万元。由于部分应收款项计划回款期限较长，因此存在一定的回款风险。

17、工程项目完工无法确认收入的风险

截至2021年6月末，发行人存货为4,771,543.39万元，发行人存在部分项目已完工时间较长但仍未结转的情况，主要原因是与项目批复文件中的项目建设期限相比，项目实际完工期限存在延后的情况。发行人已完工项目目前均按照协议约定由宜昌市财政局确认完工并正常结转项目收入，报告期内回款情况良好，未发生已完工结转困难的情况。但发行人在建项目数量较多，如出现完工期限较长且无法确认收入的情况，或使发行人面临一定的回款风险。

18、发行人现金及现金等价物净增加额为负的风险

公司作为宜昌市政府批准成立的城市基础设施和公共事业的投资运营主体，投资运营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期较长，资金投入量较大。2018-2020年度和2021年1-6月，发行人经营活动现金净流量分别为153,857.19万元、139,538.41万元、83,187.80万元

和-97,474.05万元，投资活动现金净流量分别-373,673.80万元，-157,778.93万元、-134,009.64万元和-182,580.53万元，筹资活动现金净流量分别为-386,026.11万元、-210,031.89万元、-110,655.34万元和286,339.65万元，现金及现金等价物净增加额分别为-605,842.72万元、-228,272.41万元、-161,477.17万元和6,285.07万元。随着宜昌市基础设施建设的稳步推进，发行人资本性支出压力仍然较大，若不能获得足够的资金支持，发行人业务发展可能受到不利影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路桥梁建设、园区站场建设等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市供水、污水处理等公用事业，城市基础设施建设等行业，呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了相关行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、安全生产风险

公司承建宜昌市项目较多，安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，可能对发行人的经营带来不利影响。

自来水、污水处理等行业与环境保护、人民群众身心健康息息相关，发行人在这些业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准。随着人民生活水平和环保意识的逐渐提高，对水质安

全等方面要求也越来越高，近期其他地区发生的自来水质不达标事件引发了人民群众对饮用水安全的担忧，水体污染等突发情况随时可能发生，可能会对发行人的经营带来不利影响。

4、市场竞争风险

发行人在宜昌市基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步加大，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

5、项目投资决策风险

按照公司已建立的项目投资风险分析和决策程序的规定，公司以项目可行性研究、效益预测等专业报告为基础编写项目投资建议书，进行投资测算、敏感性分析和风险分析。若主要假设条件发生变化、基础数据出现偏差，项目评价程序执行效果不佳或出现重大偏差，均可能导致投资决策失误。此外，若对相关行业投资政策的理解出现偏差，也会给公司投资决策带来风险。

6、经济合同纠纷风险

随着公司业务领域的拓展、经营活动的深化，公司及所属子公司在实际经营活动中需签订大量的经济合同，由此可能产生合同纠纷，从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

7、土地价格波动风险

发行人存货等资产科目中存在较大量的土地，一旦土地价格出现波动甚至下行，则有可能导致发行人业务受到冲击，影响发行人的盈利能力和偿债能力。

8、突发事件引发的经营风险

突发事件的发生往往会对企业产生措手不及的影响，如若处理不当，可能带来经营上的风险。尽管公司制定了重大事项议事规范，建立重大

风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理，如发生突发事件，处理不当则可能引发经营风险。

9、优质资产划转风险

发行人受宜昌市人民政府实际控制，如果宜昌市未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况、收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

10、房地产市场去库存风险

目前我国三、四线城市房地产市场库存压力大，发行人目前业务板块中包含房地产开发板块，发行人主要经营保障性安居工程的保障房和安置房建设，较一般商业开发房地产有一定优势。但是相关房地产业务仍受宜昌市及周边区域经济发展情况和房地产行业整体去库存情况影响。发行人存在房地产市场去库存风险。

11、项目完工风险

目前发行人在建项目较多，整体投资规模较大、建设周期较长，如果在项目施工和运营管理中运作不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，存在一定的项目完工风险。

12、群体性事件突发风险

发行人基础设施建设等业务，在征地、拆迁安置、补偿等问题上若处理不当可能引起群体性事件，影响公司的正常生产经营。

13、房地产开发资质到期风险

发行人存在房地产业务，其中宜昌城投房地产开发有限公司主要负责房地产开发及配套工程开发、施工和房地产项目营销策划，宜昌城投房地产开发有限公司具备住房和城乡建设部颁发的一级资质，如公司一

级资质到期后未及时续办资质，则发行人存在无法开展房地产业务的风险。

14、基础设施代建业务政策变化风险

发行人作为宜昌市基础设施建设的主体，承接部分宜昌市基础设施工程代建业务，前期支付资金金额较大且回款周期较长，盈利水平不高。目前发行人正在优化业务流程与规范，未来发行人代建业务将采取项目管理的模式进行，收取管理费，不涉及项目投融资。后期若基础设施代建业务受到政策的约束而受到不利影响，发行人经营的稳定性可能会受到一定的影响。

（三）管理风险

1、管理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据相关变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。此外，发行人近年来通过对不同行业进行战略投资快速扩大了经营规模 and 市场份额，然而公司规模的增长以及多行业的发展对发行人的整合能力提出了很高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为地方国有控股公司，最终实际控制人为宜昌市国资委。虽然公司治理结构较为完备，但一旦发生突发事件，则可能导致企业控股股东、董事、监事和高级管理人员发生重大变化。未来如对突发事件处理不当，则可能引发公司治理结构突然变化的风险。

3、董事、监事缺位风险

依据发行人公司章程，发行人应有董事6人，其中职工董事1人；应有监事5人，其中职工代表监事2人。但目前发行人实际董事人数为4人，监事会人员2人，存在董事、监事缺位的情况。目前发行人董事会成员已经达到《公司法》规定的最低人数要求，公司需按照《公司章程》规定尽快完善其董事会、监事会组成人员。

4、对子公司管控风险

发行人作为控股型公司，其中不少业务通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致业务未能顺利开展，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策均会影响到相关行业的发展。公司主要从事城市基础设施配套建设、公共交通等业务，相关行业现阶段属于国家支持发展的行业。若国家宏观经济政策和产业政策在发生调整，可能对公司经营环境和业绩产生不利影响。

2、国有资产管理风险

发行人于2014年12月10日经宜昌市人民政府《市人民政府关于宜昌市级国有投融资公司改革重组方案的批复》批准组建，股东为宜昌市国有资产监督管理委员会。发行人投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。发行人受到国有资产管理及相关政策的影响，若国有资产管理体制调整，可能发行人经营产生一定影响。

3、房地产政策变化风险

近年来，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧，

会对上下游产业链产生较大影响。公司子公司经营保障房、安置房和部分商品房业务，房地产政策变化可能对公司盈利水平产生不利影响。

4、基础设施建设政策变化的风险

发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资。该项业务现阶段受到国家和湖北省宜昌市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

5、政府支持政策变动风险

发行人是宜昌市城区基础设施建设和运营的主要载体，在建设投资、经营管理及资产等方面受到了当地政府较大的支持。若未来政府支持政策发生变动，对发行人取消或减少各类补贴及资金支持，则会对发行人的经营产生不利影响。

（五）其他风险

1、不可抗力风险

严重自然灾害、重大疫情以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第二条 发行概要

一、**发行人：**宜昌城市建设投资控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2021 年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券（“21 宜控绿色债”）。

三、**注册或备案文件：**本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]191 号同意。

四、**决议情况：**

（一）本期债券发行经公司董事会 2021 年 1 月 22 日审议通过，同意公司发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元），期限不超过 15 年（含 15 年）的企业债券。

（二）2021 年 5 月 27 日，发行人经股东审议批复了《关于宜昌城市建设投资控股集团有限公司 2021 年度债券融资事项的批复》（宜市国资产权[2021]5 号），同意发行人发行不超过 25 亿元（含 25 亿元）企业债券，发行期限不超过 15 年（含 15 年）。

五、**发行金额：**本期债券计划发行规模为人民币 20.00 亿元，其中，基础发行额为人民币 10.00 亿元，弹性配售额为人民币 10.00 亿元。

六、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，经本期债券发行人与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

七、**强制配售触发条款：**强制触发倍数为 4 倍，即当本期债券申购总量超过基础发行额的 4 倍后，必须按照全额启动弹性配售。

八、**配售方式：**当发行时间截止后，本期债券应按照如下规则进行配售：

（一）当申购总量未达到基础发行额时，按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，应按照基础发行额 10.00 亿元进行配售。

（二）当申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模时，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10.00 亿元进行配售。

（三）当申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 20.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10.00 亿元进行配售。

（四）当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模 20.00 亿元全额进行配售。

九、期限：本期债券期限为 15 年，在第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

十、面值：本期债券面值 100 元，平价发行。

十一、利率确定方式：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

十二、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 200 个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后 10 年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十三、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

十四、投资者回售选择权：本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十五、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

十六、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十七、发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行；通过上海证券交易所发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行。

十八、承销方式：余额包销。

十九、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2021 年 11 月 19 日。

二十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 11 月 22 日。

二十一、发行期限：本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 11 月 24 日止。

二十二、起息日：本期债券起息日为 2021 年 11 月 24 日。

二十三、计息期限：本期债券计息期限为 2021 年 11 月 24 日至 2036 年 11 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 11 月 24 日至 2026 年 11 月 23 日。

二十四、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2036 年每年的年 11 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 24 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十五、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

二十六、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十七、兑付价格：按面值兑付。

二十八、兑付日：2036 年 11 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 24 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十九、偿付顺序：无。

三十、债券担保：本期债券无担保。

三十一、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。

三十二、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记结算有限公司上海分公司托管记载。

三十三、主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司。

三十四、簿记管理人：方正证券承销保荐有限责任公司。

三十五、债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司。

三十六、监管银行：汉口银行股份有限公司宜昌分行、中国民生银行股份有限公司武汉分行、湖北银行股份有限公司宜昌东门支行。

三十七、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

三十八、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三十九、登记托管结算及上市流通安排：

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

（三）本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法

如下：

认购本期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结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。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期债券主承销商联系，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期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四十、债券发行网点：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本期债券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、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券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证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第三条 募集资金运用

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金不超过 20.00 亿元，其中 10.00 亿元拟用于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目，10.00 亿元拟用于补充公司流动资金。

募集资金使用情况见下表：

单位：万元

项目名称或用途	主体	发行人持股比例(%)	项目总投资额	拟使用募集资金金额	占项目总投资比例(%)	占募集资金的比例(%)
新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目	宜昌翻坝铁路有限公司	100.00	388,982.00	100,000.00	25.71	50.00
补充流动资金	-	-	-	100,000.00	-	50.00
合计	-	-	388,982.00	200,000.00	-	100.00

未行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途表

单位：万元

项目名称或用途	主体	发行人持股比例(%)	项目总投资额	拟使用募集资金金额	占项目总投资比例(%)	占募集资金的比例(%)
新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目	宜昌翻坝铁路有限公司	100.00	388,982.00	50,000.00	12.85	50.00
补充流动资金	-	-	-	50,000.00	-	50.00
合计	-	-	388,982.00	100,000.00	-	100.00

行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途表

单位：万元

项目名称或用途	主体	发行人持股比例(%)	项目总投资额	拟使用募集资金金额	占项目总投资比例(%)	占募集资金的比例(%)
新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目	宜昌翻坝铁路有限公司	100.00	388,982.00	100,000.00	25.71	50.00

路项目						
补充流动资金	-	-	-	100,000.00	-	50.00
合计	-	-	388,982.00	200,000.00	-	100.00

若本期债券募集资金进度无法与资金用途时间相匹配，在保障已使用资金仍符合相关规定和约定的前提下，发行人可先自筹资金进行垫付，待本期债券发行后，发行人安排募集资金置换自筹资金。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司董事会批准，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债等。

本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募投项目概况

（一）项目建设背景

长江干线航道自云南水富至长江口，全长 2838 公里，是我国唯一贯穿东、中、西部地区的水路运输大通道。长江干线共有 34 个港口，拥有上海、武汉、重庆 3 大航运中心，16 个全国主要港口。现有生产性码头泊位 3922 个，其中万吨级以上 572 个，码头货物综合通过能力约 28 亿吨，其中集装箱约 2850 万 TEU。2017 年上海、苏州、南通、南京、镇江、江阴、泰州、马鞍山、芜湖、铜陵、九江、武汉、岳阳、重庆等 14 个沿江港口吞吐量均超过亿吨。

长江干线已经初步形成了以上海国际航运中心为龙头，沿江主要港口为骨干，地方重要港口及一般港口为补充的港口发展格局，基本建立了集装箱、矿石、煤炭、汽车滚装、液体化工品等专业化运输体系。南京以下建成了一批具有世界先进水平的专业化泊位，初步形成了现代化港口群，在长江三角洲及中上游地区沿江产业开发和外向型经济发展中承担江海物资转运任务。南京以上以泸州纳溪、重庆寸滩、宜昌云池、荆州盐卡、武汉阳逻、黄石棋盘洲、岳阳城陵矶、九江城西、安庆五里庙、芜湖朱家桥等为代表，形成了一批规模化、专业化港区作业区，承担着腹地集装箱、大宗物资等运输任务，是地区经济发展、产业布局、对外交流和城市建设的重要依托。

近年来，随着长江流域经济持续快速发展，沿江地区工业化、城镇化和对外开放进程明显加快，长江水运与沿江经济呈现出良性互动发展态势。但同时，长江水运在过坝运输环节存在种种问题：

1、三峡过闸运输能力不足

目前，三峡过坝运输矛盾的焦点不在翻坝运输，而是过闸运输。过闸船舶待闸已成常态，过闸需求与船闸通过能力的矛盾正日益显现。2017年三峡船闸通过货运量 1.3 亿吨，超过原设计能力 30%。随着未来过坝运输需求的增长，过闸运输能力势必成为过坝运输的瓶颈，应采取整治措施，提高过闸能力。

2、过坝运输缺少铁路方式，各种运输方式发展不协调

目前过坝运输多式联运中仅有水-公联运方式。宜昌市对外铁路有汉宜、宜万、焦柳线等，但其场站设置与港口及过坝体系是独立，交通网络重要节点缺少必要的配套衔接。各种交通方式的客货运场站大部分是独立设置，服务组织相对独立，缺少衔接配套设施，不能实现铁、水、公货运无缝对接。因此需要将铁路引入到过坝综合交通运输体系中去，形成真正的多式联运，缓解过坝压力，为货主提供灵活选择。

3、危化船舶受限严重

通过三峡的危险品、成品油等船舶运输受限因素逐渐增多，一是受长江水位制约。枯水期时，长江荆江航道严格控制船舶吃水在 2.9m 以内，现有的绝大多数柴油船需要过驳、汽油船只能半载；丰水期时，三峡库区下泄流量加大，船舶上行速度较低。二是重庆、四川雾多、自然灾害较频繁，三峡坝区雾也愈来愈多，水路运输不时中断。三是受三峡、葛洲坝各种安全运行管理制约、油船通过两坝的矛盾日益突出，已成为运输瓶颈。一方面装载汽油的油船必须与其他同等级的危险品船一同过闸，一般一个闸次 6 条船，若数量不够就需要等候；另一方面当三峡大坝下泄流量超过 3.5 万 m^3/s 时，三峡船闸实行封闸；另外，国家法定节假日或大型活动期间，危险品运输船也不安排过闸。目前，武汉石化、安庆炼厂等企业生产的成品油，油船平均运行 20 天才能到达三峡大坝上游的供油库，通过三峡的成品油运输将处于愈来愈困难的境地。

因此亟需增加适合油品过坝的新的运输方式，以提高油品的过坝效率。

4、待闸时间日益延长

三峡船闸是世界上规模和技术难度最大的内河巨型船闸。投入运行近十年的实践证明，船闸技术先进、运行安全可靠，通过效率逐年提高，船闸基本适应了不断增加的运输需求。2011 年三峡过闸运量达到设计通过能力，船舶待闸开始成为常态，2012-2016 年均大于 40 小时，超过 24 小时的过闸供求平衡点。2017 年由于三峡船闸检修，期间船闸单线运行，通过能力下降至正常时期的 45%，船舶平均待闸时间达到 106 小时，日均待闸船舶数量 614 艘。2018 年 2 月 19 日至 3 月 24 日，三峡南线船闸停航检修 33 天，船舶平均待闸时间 207 小时。随着过闸货运需求日益旺盛，三峡船闸供求矛盾日益尖锐，船舶过闸已现严重拥堵态势。

三峡船闸设计双向通过能力 1 亿吨，根据《扩大三峡枢纽货运通过能力研究》报告成果，通过实施船舶标准化、缩短过闸时间、限制客运等扩能措施后，船闸最大通过能力可达到双向 1.6 亿吨。国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见（国办发〔2018〕101 号文）中提到“加快推进三峡枢纽水运新通道和葛洲坝航运扩能工程前期工作，加快启动长江干线、京杭运河等一批干线航道整治工程，同步推动实施一批支线航道整治工程”并纳入到公路、水运领域的重点任务。

目前长江三峡综合运输体系规划的总体布局为：围绕构建长江三峡过坝运输“一轴四网”的综合交通网络。规划年度综合交通运输体系规划布局应以优先发展水上运输、尽快引入铁路、补充管道运输、完善公路运输方式为原则。

铁路翻坝是畅通长江黄金水道、解决三峡过坝运输能力紧张的根本解决方案。散货（煤炭、矿石、矿建）主要以过闸运输为主，水铁联运主要办理钢铁、集装箱等翻坝转运无太大货损的货类。

根据长江三峡枢纽过坝运输总量预测，适合水铁联运的货物需求巨大，本项目将在茅坪作业区港口作业能力范围内，承担水铁联运量。

（二）项目建设的必要性

1、本项目的建设是完善三峡过坝运输体系、缓解三峡大坝过闸压力的需要

由于三峡船闸通过能力受限，过坝船舶大量积压已呈常态，2008/2009 年，过坝船舶平均待闸时间约为 5 小时，2015 年攀升至 25 小时，2017 年 9 月之后，由于水运市场复苏，待闸数量大幅上升，待闸时间大幅延长，平均达到 140 小时，近千艘船舶积聚坝区，不仅影响货物的正常运输，还给三峡水域防恐、维稳及环保带来巨大压力。随着通过三峡断面货运量的逐年增长，亟需寻求适宜各种过坝货类转运的新通道。

根据三峡现代物流中心规划，翻坝转运实行公路、铁路等多方式转运。现有公路通道适应于滚装汽车和部分旅客的翻坝运输，难于承接多品种货物翻坝运输需求。加之由于公路运输成本较高，单车运量小，且不环保，极不适宜长江船载大批量货物的转运，为此需要新的转运方式。铁路拥有大运量、低运价、全天候等优势，是开辟转运新通道和多种转运方式的较好选择。因此，本项目的建设是完善三峡过坝运输体系的需要。

2、本项目的建设是加快建设三峡物流中心、发展现代物流，促进地方经济社会发展的需要

三峡物流中心是以宜昌市为载体，以完善三峡航运枢纽功能和提升航运能力为建设核心，以提升长江黄金水道航运服务能力为建设目的，以推进实施国家物流节点、通道规划为建设重点，以建设依托宜昌市的物流服务系统为项目支撑，通过综合规划和相关设施的整合建设，形成高效率、网络化现代物流组织、管理系统，使之成为国家重要的区域性物流枢纽。

建设三峡物流中心，对加快区域经济发展和培育物流服务产业具有积极意义。一是对处于我国中西部地区经济发展相对滞后的宜昌市，寻求具有可持续发展能力的产业，对贯彻和落实科学发展观，实现区域及城市产业发展方式与内容的创新具有积极意义；二是对充分发挥宜昌市在三峡航运枢纽、长江黄金水道建设中的区位优势，以及城市和区域综合运输体系建设中的作用方面具有重要意义；三是对依托物流形成产业布局竞争能力，加快宜昌市城市经济发展，并培育现代服务产业方面具有现实意义。

3、本项目的建设是促进宜昌亿吨大港建设的需要

宜昌港位于长江中上游的分界处，素以“三峡门户”、“渝鄂咽喉”著称，自古以来就是渝东鄂西的交通要冲和重要的物资集散地，特别是

三峡工程位于宜昌市，宜昌港在三峡翻坝运输中地位突出。宜昌市依托长江黄金水道沟通东部沿海地区和大西南地区，宜昌市的地理位置决定了水上运输成为其对外经济交往的主要运输方式，港口则成为宜昌市及周围地区对外经济交流的重要窗口。随着川渝下水运量的逐步增加以及三峡船闸的检修维护，库区港口翻坝任务也将长期化。可以看出，宜昌港在服务本地经济发展的同时，将承担起更多的西南地区物资中转运输的任务，港口将发挥重要的转运枢纽作用。

本项目是构筑三峡物流中心水铁联运系统的重要基础设施，也是延伸国铁路网覆盖范围以及提升全路货运效益的重要线路，是完善长江三峡综合交通运输体系的重要组成部分，是支撑三峡翻坝物流产业园发展的配套交通设施。

（三）项目核准情况

新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
可研批复	《宜昌市发改委关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	宜发改审批[2019]320号	宜昌市发展和改革委员会	2019-12-26
初设批复	《宜昌市发改委关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目初步设计的批复》	宜发改审批[2020]158号	宜昌市发展和改革委员会	2020-7-28
选址意见	建设项目选址意见书	鄂规选址 420000201800048号	湖北省住房和城乡建设厅	2018-9-30
用地预审意见	《自然资源部办公厅关于新建铁路湖北三峡现代物流有限公司专用铁路（三峡枢纽茅坪港疏港铁路）建设用地预审意见的复函》	自然资办函[2019]2155号	自然资源部办公厅	2019-12-5
环评批复	《宜昌市生态环境局关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港铁路项目环境影响报告书的批复》	宜市环审[2020]52号	宜昌市生态环境局	2020-10-23
能评批复	《宜昌市发改委关于三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目节能审查的说明》	-	宜昌市发展和改革委员会	2019-10-16

稳评批复	关于湖北三峡现代物流公司专用铁路（三峡枢纽茅坪疏港铁路）项目社会稳定风险评估有关意见的批复	-	宜昌市维护稳定工作领导小组办公室	2018-10-15
------	---	---	------------------	------------

根据国家发展改革委办公厅《关于加快推进宜昌茅坪港、白洋港铁水联运建设的函》（2019 年 5 月 6 日），“为贯彻落实党中央、国务院关于推进长江经济带发展的重大战略部署，充分发挥长江黄金水道整体功能，缓解三峡枢纽船闸运输能力紧张状况，决定将宜昌茅坪港、白洋港铁水联运 2 个项目补充列入《推动长江干线港口铁水联运设施联通的行动计划》，并作为 2019 年推进前期工作的长江经济带重点项目”。

根据国家发展改革委办公厅《关于加快推动长江干线港口铁水联运设施联通的函》（2019 年 7 月 19 日），“为落实《推动长江干线港口铁水联运设施联通的行动计划》和推进沿江高铁及铁水联运系统建设座谈会有关要求，推动 8 个未开工的长江干线港口铁水联运项目以及宜昌茅坪港、白洋港三峡枢纽铁水联运项目年内开工建设，我委拟对上述项目实行周调度机制”，“请自然资源部、交通运输部、长江水利委员会和中国国家铁路集团有限公司在用地预审、通航评价、防洪评价等要件审批以及接轨手续办理、技术审查等方面加大支持力度”。

（四）项目实施主体

根据宜昌市发展和改革委员会于 2020 年 7 月 28 日出具《宜昌市发改委关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目初步设计的批复》（宜发改审批[2020]158 号），本项目的建设主体为宜昌翻坝铁路有限公司。

宜昌翻坝铁路有限公司为宜昌市交通投资有限公司 100%控股全资子公司，宜昌市交通投资有限公司为发行人 100%控股全资子公司，即宜昌翻坝铁路有限公司为发行人 100%控股二级子公司。

（五）项目建设内容

项目位于宜昌市境内，线路起自沪蓉铁路宜昌南站，终至秭归县茅坪港，途经宜昌市的点军区、夷陵区、秭归县，正线全长约 39.592 公里，疏解线长 2.819 公里，沿线设宜昌南、十里坪、秭归（预留）和茅坪港站，设桥梁 29 座、隧道 14 座、涵洞 15 座。全线除十里坪隧道、冀家坡隧道为双线隧道外，其余均为单线隧道。

项目主要工程内容包括征地拆迁工程、路基工程、桥涵工程、隧道及明洞工程、轨道工程、通信信号信息及灾害监测工程、电力及电力牵引供电工程、房屋工程、其他运营设备及建筑物工程、大型临时设施和过渡工程等，具体建设规模如下表所示：

序号	工程名称	审核概算金额 (万元)	备注
1	征地拆迁工程	47,259.00	全线征地 1,156.7 亩，拆迁房屋 87,742.6 平方米，移改道路 4.04 公里
2	路基工程	27,566.00	全线路基正线长度 7.06 Km
3	桥涵工程	76,647.00	全线正线桥梁 22 座共 8.05 Km
4	隧道及明洞工程	94,521.00	全线正线隧道 13 座共 25.883 Km
5	轨道工程	20,922.00	本线除 1Km 以上隧道及隧道群采用双块式无砟轨道外，其余地段均采用有砟轨道
6	通信、信号、信息及灾害监测工程	9,169.00	-
7	电力及电力牵引供电工程	12,807.00	-
8	房屋工程	9,366.00	新增房屋建筑面积 27,487 平方米，其中生产性房屋（客货运、综合维修、信号、电力、给排水、供变电等）20,392 平方米，生活房屋（职工单身宿舍及食堂）7,095 平方米
9	其他运营设备及建筑物工程	22,078.00	-
10	大型临时设施和过渡工程	4,673.00	全线共设简支 T 梁制存梁场 1 处，铺轨基地 1 处，临时材料厂 2 处，混凝土拌和站 5 处，填料拌和站 1 处，道砟存放场 1 处，双块式轨枕预制场 1 处
11	其他费用	23,484.00	-
12	基本预备费	19,665.00	-

静态投资合计	368,157.00	
--------	------------	--

（六）募投项目用地情况

根据自然资源部办公厅《关于新建铁路湖北三峡现代物流有限公司专用铁路（三峡枢纽茅坪港疏港铁路）建设用地预审意见的复函》（自然资源办函[2019]2155号），三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目已列入国家发展改革委等五部门《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》（发改基础[2019]1445号），项目对完善区域综合运输网络，促进地方经济社会发展具有重要意义，该项目用地符合供地政策，原则同意通过用地预审。

该项目拟用地总面积 82.58 公顷（1,239 亩），其中农用地 48.94 公顷（734 亩），耕地 8.43 公顷（126 亩），含永久基本农田 4.63 公顷（69 亩）。根据宜昌市发改委《关于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目初步设计的批复》等项目批复文件，该项目用地成本主要为征地拆迁工程的相关费用，审核概算金额为 47,259.00 万元，该部分费用已纳入项目总投资。在项目实施过程中，业主单位将与项目沿线经过的两区一县地方政府签订征地拆迁包干协议，合理确定被征地农民安置途径，足额支付补偿安置资金。在依法办理建设用地报批手续后，宜昌市政府拟以划拨形式将该项目用地交予业主单位用于铁路交通运输项目建设，无需缴纳土地出让金。项目用地目前暂未取得相关权证，后续用地由土地所在的两区一县土地部门审批办理土地证，预计项目建设期内完成。

（七）项目进度情况

本项目于 2019 年开始规划建设，规划建设期 42 个月，预计将于 2022 年 6 月完工。截至 2021 年 8 月末，项目已投入资金约 2.80 亿元，占项目总投资的 7.20%。

目前，该项目大、小临工程已基本完成；实体工程已开工 21 个工点（占总工点 50 个的 42%），完成路基土石方 8.5 万方、抗滑桩（锚固桩）905 米，桥梁桩基 19 根、涵洞 1 座，隧道洞口 9 个（进洞 4 个）、开挖进尺 168 米。

（八）项目总投资与资金来源

项目估算总投资 388,982.00 万元，其中：静态投资 368,157.00 万元，建设期贷款利息 14,770.00 万元，铺底流动资金 255.00 万元，机车车辆购置费 5,800.00 万元。

项目总投资额的 50%作为项目资本金，资金来源为中央预算内补助及省财政资金、宜昌市政府和项目单位自筹。项目资本金以外的资金由项目单位通过其他融资渠道筹集。

（九）项目运营模式

三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目建成后采用自主运营模式，具体为集投融资、建设、运营、还贷于一体的企业管理模式。由项目业主单位独立承担运输专业管理和生产经营管理任务，组建独立的运营管理机构，配备设备检修、行车调度等技术力量，担当行车设备的日常养护与维修，保证运输安全。该模式下所有线路的调度指挥权、固定及移动设备的维修、运输组织、财务管理等均由业主单位担当。

项目业主单位依靠运输收入和装卸作业收入实现项目运营收益。项目运营过程中的收费对象主要为存在过坝运输需求的货主企业或承运企业，货物运输委托方直接委托项目业主单位运输货物并支付运输费用以及铁水联运过程中货物装、卸费用，运输、装卸等收入全部归募投项目业主单位所有。

除此之外，项目业主单位及当地政府还计划积极申请中央及地方专项财政补贴。其中，拟申请中央专项补贴 3.37 亿元，地方专项补贴 2.76 亿元。截至目前中央专项补贴已到账 2.05 亿元，另有 1.32 亿元补贴已收

到下达通知，预计将于近期到账。后续项目业主单位及当地政府计划继续申请中央车购税补助，进一步扩充募投项目补助收入来源。

同时，该项目在进行经济效益分析时，项目收入部分仅测算了运输收入和装、卸作业收入两部分。将来项目建成后，业主单位将积极研究拓展项目其他收入来源，如站场及铁路沿线的广告业务收入及站场停车业务收入等，并结合站场物流园区为货物运输委托方提供如仓储等其他配套服务并收取相关服务收入。

（十）经济效益分析

1、运输收入

（1）运价率

湖北省自 2006 年 11 月 30 日起实行《铁路货物运输价格管理办法》（以下简称《办法》），规范地方铁路运输价格决策行为。《办法》规定，地方铁路运输价格，由地方铁路运输企业的货物运输成本、利润和税金组成。实行政府定价的货物运输品种，按国家政策规定执行，其他货物运输品种实行政府指导价。从国家运价政策可以看出，我国铁路货物运价发展趋势正由管制向自主定价转变。

①目前湖北省主要铁路专用线运价

荆沙铁路实际执行的运价为：基价 1(15.5 元/吨)+基价 2（0.165 元/吨公里），全线运营里程约 90 公里，综合运价率为 0.34，其中盐、化肥执行特殊运价 0.29 元/吨公里。黄石山南铁路货物运价率为 0.49 元/吨公里。

湖北省类似地方铁路货物运价水平汇总

项别	货品	运价率 (元/吨公里)	运距 (km)	运价 (元/吨)
湖北荆州 地方铁路	农用化肥	0.29	90	26.1
	其他货物 (基价 1:15.5 元/吨, 基价 2: 0.165 元/吨)	0.34	90	30.6

湖北黄石 地方铁路	煤炭等	0.49	29	14.2
--------------	-----	------	----	------

由上表可见，湖北省类似地方铁路运价率在 0.29~0.49 元/吨公里之间。湖北紫云铁路目前已建成，根据成本与运价专题研究成果，考虑合理的成本与收益，根据市场供求自主确定运价水平，运价制定策略为：煤炭运价率为 0.69 元/吨公里，化肥运价率为 0.29 元/吨公里，其余货物运价率为 0.47 元/吨公里，浮动上限幅度 10%。

②既有公路运价

目前宜昌公路运价率约为 0.36~0.52 元/吨公里，公路一般是门到门运输，而通过铁路运输，一般会增加 1 次铁路装、卸以及 1 次公路装、卸，即增加 44.4 元/吨装卸费（其他货物铁路平均装卸费率约为 20 元/吨、公路装卸费约为 2.2 元/吨）。货物平均运距按 800km 考虑，则铁路运输在装卸费方面增加的支出约为 0.056 元/吨公里。因此，较公路有较强竞争力的其他货物运价率范围为 0.31~0.47 元/吨公里（平均为 0.39 元/吨公里）。

③本项目运价率

本项目的建设是完善秭归物流园区运输系统，支撑翻坝物流产业园发展的配套交通设施，兼具公益性同时也肩负着为投资者带来一定回报的任务。综合考虑成本及收益因素，本次研究综合运价率暂推荐采用 0.42 元/吨公里。

（2）装卸作业费率

根据铁运《铁路货物装卸作业计费办法》，本线货场普通货物装卸作业费率为 22.6 元/吨；集装箱统一折算为 20 英尺标箱，装卸综合作业费率为 195 元/箱。

（3）项目运量

新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目运量按照规划建设期（2019-2022年）、初期、近期2035年、远期2045年进行测算。评价运量按近期约1000万吨、远期约2000万吨进行考虑。具体品名如下：

分类	品类	单位	初期			近期			远期		
			发	到	计	发	到	计	发	到	计
地方运量	农副产品、其他	万吨	15	5	20	25	10	35	30	20	50
水铁运量	钢铁	万吨	25	30	55	60	90	150	90	110	200
	集装箱（重量）	万吨	98	130	228	300	425	725	720	780	1500
	集装箱（箱量）	万标箱	8	11	19	25	35	60	60	65	125
	商品车（重量）	万吨	8	4	12	23	11	34	29	16	45
	商品车（数量）	万辆	5	3	8	15	8	23	20	11	30
	其他	万吨	10	5	15	18	9	26	21	14	35
	小计	万吨	140	170	310	400	535	935	860	920	1780
合计		万吨	155	175	330	425	545	970	890	940	1830

运营期第一年取初期（2030年）运载量的20%，2045年达到运载饱和，之后不再增加货运量，按照以上假设进行测算，具体测算数值系根据以下公式计算后调整所得：

运营期第一年运输收入=（2030年发送密度+2030年达到密度）×20%×运输距离×运价率；

2030年运输收入=（发送密度155万吨+达到密度175万吨）×运输距离×运价率；

2035年运输收入=（发送密度425万吨+达到密度545万吨）×运输距离×运价率；

2045年运输收入=（发送密度890万吨+达到密度940万吨）×运输距离×运价率；

2045年之后与2045年相同，其余中间年份按相邻两个预测特征年度，采用内插法取值。

项目运营期内装卸作业费收入测算过程与运输收入类似：

各年度装卸作业收入=装卸货物运量×装卸作业费率，其中各特征年度装卸货物运量请参考《项目货运量预测汇总表》。

2、运营成本

项目运营成本主要分为可变成本和固定成本两部分，其中可变成本主要为与运载量相关的运输费用，包括机械燃料、电能消耗、装卸费用等。与收入测算过程相同，选取初期（2030 年）、近期（2035 年）和远期（2045 年）作为特征年度，运营期第一年取初期成本的 20%。经测算，运营期第一年可变成本为 1,215 万元，初期（2030 年）可变成本为 6,079 万元，近期（2035 年）可变成本为 19,223 万元，远期（2045 年）可变成本为 40,276 万元，2045 年之后与 2045 年相同，其余中间年份按相邻两个预测特征年度，采用内插法取值。

固定成本主要为不随时间和运载量变化而增减的成本，因此，整个运营期固定成本不存在增减变动，固定成本=成本费率 53 万元/正线公里×运输距离。

3、运输税金及附加

本线为新建项目，增值税及附加采用收入的 5%；所得税按 25%计。

综上，本项目在债券存续期内，项目收益测算情况及债券募投项目部分资金还本付息情况如下：

项目收益测算

单位：万元

项目	建设期	运营期															债券存续 期合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
运输收入	-	2,519	3,170	3,989	5,021	6,318	7,952	10,007	12,594	15,805	19,841	24,914	31,291	39,310	42,183	45,284	270,198
运营成本	-	3,331	3,646	4,041	4,539	5,165	5,954	6,946	8,194	9,767	11,747	14,241	17,382	21,339	22,789	24,355	163,436
运输税金及附加	-	126	158	199	251	316	398	500	630	790	992	1,246	1,565	1,965	2,109	2,264	13,509
项目净收益	-	-938	-634	-251	231	837	1,600	2,561	3,770	5,248	7,102	9,427	12,344	16,006	17,285	18,665	93,253
本期债券每年付息金额	-	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	67,500
本期债券每年还本金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000	100,000
本期债券每年还本付息 金额合计	-	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	104,500	167,500

续上表

项目	运营期															
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	运营期合计
运输收入	48,630	52,243	56,145	60,360	64,914	69,837	75,159	80,913	80,913	80,913	80,913	80,913	80,913	80,913	80,913	1,344,790
运营成本	26,046	27,872	29,846	31,979	34,285	36,778	39,474	42,391	42,391	42,391	42,391	42,391	42,391	42,391	42,391	728,844
运输税金及附加	2,432	2,612	2,807	3,018	3,246	3,492	3,758	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	67,242
项目净收益	20,152	21,759	23,492	25,363	27,383	29,567	31,927	34,476	34,476	34,476	34,476	34,476	34,476	34,476	34,476	548,704

注：1、净收益=运输收入-运营成本-运输税金及附加；

2、假设本期债券于 2021 年内完成发行。

本项目拟使用本期债券募集资金 100,000 万元,假设本期债券于 2021 年内足额发行,票面利率为 4.5%,每年付息一次,在债券存续期第 15 年末一次还本,到期利息随本金一起支付。募投项目建成后,在债券存续期内预计可实现净收益 93,253 万元,足以完全覆盖所使用债券募集资金的利息。

项目运营期为 30 年,运营期内可实现总收入 1,344,790 万元,扣除运输税金及附加 67,242 万元、运营成本 728,844 万元,可实现净收益 548,704 万元,可完全覆盖项目总投资,覆盖倍数为 1.41 倍。

发行人承诺,当本期债券募投项目产生的实际收入不足以覆盖本期债券的本息及相关费用,将以其他项目和业务产生的收入或通过出售可变现资产等方式差额补足。

(十一) 社会效益分析

本项目的实施是为了改善运输服务特性,包括扩大货运运输能力、提高运输服务质量等,以便更有效的满足货主在数量和质量上日益增长的运输需求,支撑地区开发建设。同时,项目的建设可能对环境产生一定的影响,从而产生环境效益或费用。为了方便计算,本次设计经济效益主要是货主效益,包括减少货损和加快集结产生的综合效益。此外,项目还对环境改善起到一定的作用,带来一定的环境改善的间接效益。

1、环境效益

环境效益主要考虑两部分:一是减少地面交通事故的效益;二是减少 CO₂ 排放产生的效益。二者主要考虑的是公路转移运量所产生的效益。

①减少地面交通事故产生的效益

交通事故损失额=周转量×单位交通事故损失额

②减少 CO₂ 排放产生的效益

客车 CO₂ 排放量=(40a+129b) Q

货车 CO₂ 排放量=(40a+122b) Q

a—小型车比率；b—大型车比率；Q 为汽车交通量，CO₂ 排放量货币评价系数为 159 元/吨。

2、产出效益

产生效益主要是为货主节约的货损效益和加快集结节省点节省的时间效益。

3、其它效益

直接效益主要计入了固定资产的余值回收、流动资金的回收。本项目回收固定资产余值 33,022 万元，回收机动车辆残余值 7819 万元，回收流动资金 118 万元。

通过上述效益分析，计算出本项目全部投资经济费用内部收益率（EIRR）9.32%，累计经济净现值（ENPV）为 64,707 万元。内部收益率大于社会基本折现率 8%，经济净现值大于 0，本项目的实施，对于减少环境污染、增加就业机会等具有重要意义，故从国民因此本项目从经济费用效益分析角度可行。

（十二）绿色债券适用情况

2015 年 12 月 31 日，国家发展改革委办公厅发布《关于印发绿色债券发行指引的通知》（发改办财金[2015]3504 号），鼓励募集资金主要用于支持节能减排技术改造、绿色城镇化、能源清洁高效利用、新能源开发利用、循环经济发展、水资源节约和非常规水资源开发利用、污染防治、生态农林业、节能环保产业、低碳产业、生态文明先行示范实验、低碳试点示范等绿色循环低碳发展项目的绿色企业债券。本期债券的募投项目符合《绿色债券支持项目目录》（2021 年版）“五、基础设施绿色升级”中“5.5.2.1 货物运输铁路建设运营和铁路节能环保改造”，属于符合国家规定的绿色项目。

新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目作为三峡过坝运输体系的重要环节之一，对促进区域绿色发展、推动节能减排等问题起到了至

关重要的作用，属于《绿色债券发行指引》中“（十二）低碳发展试点示范项目。包括低碳省市试点、低碳城（镇）试点、低碳社区试点、低碳园区试点的低碳能源、低碳工业、低碳交通、低碳建筑等低碳基础设施建设及碳管理平台建设项目”提到的重点支持类项目。

根据国家发展改革委《关于下达长江经济带绿色发展专项（绿色交通）2020 年中央预算内投资计划的通知》（发改投资[2020]315 号）、《关于下达重大区域发展战略建设（长江经济带绿色发展方向）2021 年绿色交通项目中央预算内投资计划的通知》（发改投资[2021]216 号）等有关国家部委、省级主管部门相关文件，三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目属于长江经济带的重点绿色交通项目。

“十四五”规划纲要提出，国家力争 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和。2020 年中央经济工作会议将做好“碳达峰、碳中和”工作确定为 2021 年八项重点工作之一。其主要任务就包括优化交通运输业空间布局，科学规划综合立体交通体系，优化布局综合交通枢纽工程，调整优化集疏运体系，支持发展临空、临港和高铁经济区，从空间布局上促进交通运输业和区域节能减排。调整优化仓储物流园区布局，合理布局商贸网点，促进仓储物流园区和物流企业降成本、降能耗。

据统计，我国全社会物流费用支出占国内生产总值的比重接近 20%，在世界范围内处于较高水平。我国的物流运作模式导致了能耗的增加和资源的浪费。所以“低碳”对物流业的要求是以合理的方式组织货物运输，减少对能源的消耗，以达到减少二氧化碳排放的目的。其中，铁路运输是所有货运中最节能、低碳的运输方式。据统计，小型汽车占交通运输行业二氧化碳总排放量的 52%，货运汽车是 31%，航运是 6%，航空是 3%，铁路是 3%，其它是 5%。比较而言，在等量运输条件下，铁路、公路和航空的能耗（油耗）比为 1: 9.3: 18.6。而且随着科学技术的发展，铁路低碳节能的能力更强。2006-2020 年，我国铁路的单位二氧化碳排放

量下降了 22%，公路运输下降了 8%，而短途航空运输则上升了 5%。具体从 2020 年的铁路运输来看，其运输量相较 2006 年增长 53.3%，但能耗总量仅增长 10.1%，单位运输工作量能耗下降了 24%，二氧化硫排放量下降了 21.8%，化学需氧量排放下降了 9.5%。足见铁路运输在低碳节能上的成效。

综上，与公路和航空运输的碳排放相比，货运铁路作为节能减排代表性交通运输工具，对促进区域绿色发展、推动节能减排等任务及起到至关重要的作用。本项目符合《绿色债券发行指引》、《关于印发绿色债券发行指引的通知》（发改办财金[2015]3504 号）等有关文件对绿色债券的相关要求。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司申请发行不超过 20.00 亿元绿色企业债券，其中 10.00 亿元拟用于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目。该项目符合《产业结构调整指导目录（2019 本）》中第一类“鼓励类”第二十三项“铁路”中第 1 条“铁路新线建设”的相关条款。

三、发行人承诺

发行人承诺公司不承担地方政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券不会通过政府财政资金偿还，发行人已为本期债券的按时还本付息制定了完善的偿债保障措施。

发行人承诺本期债券募投项目在债券存续期内所产生的收入优先用于偿还本期债券的本金及利息。

发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律法规要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。发行人承诺本期债券存续期间变更募集资金用途前，将及时披露有关信息，同时也将按照相关规定履行变更手续。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于发行债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划、建立详细台账、引入多方的监督管理等方式，确保募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

在募集资金使用过程中，一方面，发行人将合理安排资金使用计划减少资金闲置，如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。

（二）募集资金管理制度

1、公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

2、公司制定债券募集资金管理制度，募集资金的使用与管理严格按照制度执行，并定期向相关部门进行披露。

3、公司财务部具体负责本期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。

五、具体偿债计划及保障措施

（一）设置募集资金和偿债资金专户

本期债券将设立募集资金账户和偿债资金账户。募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行

账户，偿债资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户。发行人聘请汉口银行股份有限公司宜昌分行、中国民生银行股份有限公司武汉分行和湖北银行股份有限公司宜昌东门支行为本期债券募集资金和偿债资金监管银行，并签订了《募集资金专户监管协议》，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。监管银行有义务按照《偿债资金专户监管协议》中的具体约定，督促和监督发行人在本期债券每个还本付息日前 15 个工作日将足额资金划入指定偿债专户。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于本期债券募投项目的收益、发行人经营活动所产生的现金收入，此外，发行人通过筹资活动形成的现金流入也将对本期债券的本息偿付做出补充。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人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。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

（四）本期债券的偿债计划

1、本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源

本期债券募集资金不超过 20.00 亿元，其中 10.00 亿元拟用于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目，10.00 亿元拟用于补充公司流动资金。

根据本期债券项目收益测算，募投项目建成后，在债券存续期（按 15 年计算）内预计可实现净收益 93,253 万元，债券存续期内的净收益对使用本期债券资金的利息覆盖超过 100%；项目运营期为 30 年，运营期内可实现总收入 1,344,790 万元，扣除运输税金及附加 67,242 万元、运营成本 728,844 万元，可实现净收益 548,704 万元，项目运营期内对项目总投资的覆盖率超过 100%。

2、公司较强的资产规模和持续盈利能力是本期债券偿还的根本保障

截至 2021 年 6 月末，发行人资产总额为 10,112,965.10 万元，负债总额为 6,953,387.75 万元，净资产为 3,159,577.35 万元，资产负债率 68.76%，净资产规模为本期债券募集资金总额的 15.80 倍，为未来本期债券本息偿付提供了有力保障。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现的主营业务收入分别为 578,495.87 万元、572,643.25 万元、577,382.86 万元和 417,322.26 万元。发行人主营业务收入主要是委托代建收入，这项业务与当地城市经济社会发展息息相关，未来具有巨大的增长潜力。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现的净利润分别为 53,612.74 万元、52,365.49 万元、53,694.34 万元和 26,843.44 万元，近三年平均净利润为 53,224.19 万元。

本期债券以年利率 4.5%测算，发行人近三年平均净利润能够有效覆盖本期债券一年的利息。

未来，发行人将继续承担实施城市基础设施建设及保障性安居工程等项目，随着宜昌市城市化进程的不断推进、基础设施建设需求的不断提高、各项民生工作的逐步落实，发行人业务规模还将继续扩大，业务范围将不断拓宽，因此产生的营业收入也将保持稳定增长的趋势，为本期债券偿还提供稳定的资金来源。

综上所述，发行人较强的资产实力、盈利能力以及发展潜力为本期债券的偿付提供了根本保障。

3、发行人可变现资产的变现可作为本期债券偿付的应急保障措施

长期以来，发行人财务政策较为稳健，注重对流动性的管理，具有较好的资产流动性，必要时可以通过流动资产和非流动资产变现来补充偿债资金。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的流动资产为 7,753,911.19 万元，主要包括货币资金 658,636.25 万元、应收账款 77,918.26 万元、预付款项 248,783.36 万元、其他应收款 1,798,191.25 万元、存货 4,790,638.33 万元。其中，应收账款及其他应收款合计 1,876,109.51 万元。扣除受限货币资金和应收账款，流动资产可变现余额为 7,730,838.59 万元。

除上述流动资产外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的非流动资产为 2,082,990.21 万元，主要包括可供出售金融资产 99,090.12 万元、固定资产 425,125.34 万元、在建工程 1,163,482.67 万元、无形资产 278,247.80 万元。扣除受限无形资产和在建工程，非流动资产可变现余额为 1,954,093.43 万元。

紧急情况下上述非流动资产亦可通过转让、出售及抵押贷款等多种途径变现以补充偿债资金。

4、优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人作为宜昌市城市基础设施建设的重要主体，已与国家开发银行、中国银行、工商银行等在内的多家金融机构建立起密切和广泛的合作关系。发行人同各金融机构间良好长久的合作关系和较强的融资能力有效保障了公司营运资金正常周转，降低了集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

5、宜昌市人民政府及公司股东对本期债券募集资金使用的监督管理是对债券持有人利益的重要保障

宜昌市人民政府将通过多种方式严格监督公司规范运营，对其所发行债券募集资金的使用和偿债资金严格监管，禁止对其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，严格实行专款专用，同时督促公司履行信息披露义务，按时还本付息，以切实保护本期债券投资者的利益。

6、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人聘请了方正证券承销保荐有限责任公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2021 年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之债权代理人协议》及《2021 年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券持有人会议规则》。方正证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更募集说明书的约定；（2）拟变更债权代理人或债权代理协议中涉及债券持有人权利和义务的约定；（3）拟修改债券持有人会议规则；（4）发行人不能按期或预计不能按期支付本期债券的本息或发生债

权代理人协议项下的其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；（5）发行人因减资、合并、分立、歇业、被接管、重组、解散、申请破产、依法进入破产程序或其他涉及债券发行人主体变更等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；（7）发行人发生债权代理协议约定的加速清偿情形，需要决定是否宣布加速清偿的；（8）发行人出现债权代理协议约定的违约事件并书面告知债权代理人，需要决定或授权采取相应措施；（9）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；（10）发行人提出债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；（11）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项，需要决定或授权采取相应措施。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

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

第四条 企业基本情况

一、发行人概况

注册名称：宜昌城市建设投资控股集团有限公司

法定代表人：邓钧

注册资本：300,000.00万元

实缴资本：300,000.00万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

设立时间：2015年3月13日

统一社会信用代码：91420500331827803C

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道189号

邮政编码：443000

电话号码：0717-6389907

传真号码：0717-6353169

经营范围：企业经营管理；股权投资经营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财产品）；从事基础设施建设；物业管理；城区范围内土地开发整理；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；房地产开发、经营（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 9,836,901.40 万元，负债总额为 6,710,064.33 万元，所有者权益为 3,126,837.07 万元；截至 2021 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 10,112,965.10 万元，负债总额为 6,953,387.75 万元，所有者权益为 3,159,577.35 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 584,756.77 万元、585,036.71

万元、577,382.86 万元和 417,322.26 万元，分别实现净利润 53,612.74 万元、52,365.49 万元、53,694.34 万元和 26,843.44 万元。

二、历史沿革

（一）2015 年 3 月，初始设立

宜昌城市建设投资控股集团有限公司是依据宜昌市人民政府《市人民政府关于宜昌市级国有投融资公司改革重组方案的批复》（宜府函【2014】197 号）批准组建的国有独资公司。按照“产业相近、业务相关、管理协同”的原则，将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、宜昌市国土资源开发有限公司、宜昌华信交通建设投资有限公司整体划入宜昌城市建设投资控股集团有限公司，作为其具有法人资格的全资子公司。2015 年 3 月 13 日，公司取得宜昌市工商行政管理局颁发的注册号为 420500000236254 的营业执照，注册资本 10 亿元。公司出资人为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”）。

（二）2016 年 4 月，注册资本增加

2016 年 4 月 14 日，根据《宜昌市国资委关于宜昌城建控股集团增加注册资本的批复》（宜市国资产权[2016]20 号），宜昌市国资委同意宜昌城市建设投资控股集团有限公司以资本公积转增注册资本 20 亿元。2016 年 4 月 22 日，宜昌市工商行政管理局出具准予变更通知书（宜市工商：登记内变字[2016]第 33 号），公司注册资本增加至 30 亿元，出资人为宜昌市国资委。

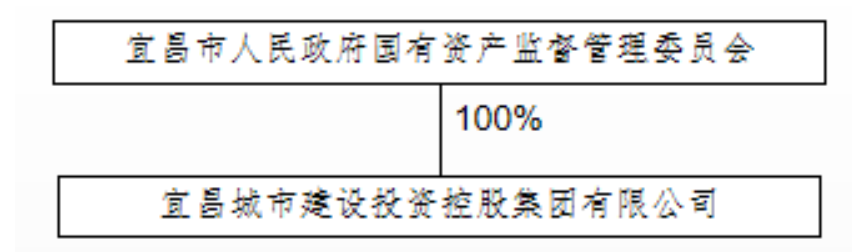
截至募集说明书签署日，发行人实收资本和注册资本为人民币 30.00 亿元，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人股东情况

发行人是由宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股的国有独资公司。发行人的唯一股东和实际控制人为宜昌市人民政府国有

资产监督管理委员会。截至本募集说明书出具之日，发行人股权结构如下图所示：

图：公司股权结构图



截至本募集说明书出具之日，股东持有的发行人股份不存在质押或受限等情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并财务报表范围内二级子公司共 13 家公司，为非上市公司，其基本情况如下表所示：

表：发行人纳入合并范围的二级子公司情况

单位：亿元、%

序号	子公司全称	类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	宜昌市城市建设投资开发有限公司	国有控股	宜昌市	城市基础设施建设	18.63	84.54
2	宜昌市房地产投资开发有限公司	国有控股	宜昌市	房地产开发	15.00	53.85
3	宜昌市交通投资有限公司	国有控股	宜昌市	交通基础设施	15.60	100.00
4	宜昌江南油气管道投资有限公司	国有独资	宜昌市	石油管道项目投资	1.00	100.00
5	宜昌三峡物流有限责任公司	国有独资	宜昌市	道路货物运输代理	0.50	100.00
6	宜昌市国土资源开发有限公司	国有独资	宜昌市	土地储备、开发整理	10.00	100.00
7	宜昌建投物资贸易有限公司	国有独资	宜昌市	建筑材料、五金销售	1.00	100.00
8	宜昌建投康养产业投资有限公司	国有独资	宜昌市	康养产业投资与项目开发	1.00	100.00
9	湖北一方文旅投资有限责任公司	国有独资	宜昌市	音视频制作、出版、广告设计	0.10	100.00
10	宜昌市轨道交通投资发展有限公司	国有独资	宜昌市	轨道交通基础设施建设	5.00	100.00
11	宜昌建投融资租赁有限公司	国有控股	宜昌市	融资租赁	3.00	90.00
12	宜昌上港国际集装箱码头有限公司	国有独资	宜昌市	集装箱装卸及配套服务	0.30	51.00
13	湖北建夷检验检测中心有限公司	国有独资	宜昌市	建设工程质量检测	0.20	100.00

发行人纳入合并报表二级子公司情况如下：

1、宜昌市城市建设投资开发有限公司（简称“城投公司”）

宜昌市城市建设投资开发有限公司（以下简称“城投公司”）成立于2002年10月10日，注册资本18.63亿元，业务范围如下：城市基础设施建设投资与资本运营；房地产开发经营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）（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）。

截至2020年12月31日，城投公司的总资产为5,628,219.58万元，净资产2,338,473.07万元；2020年度，城投公司实现营业收入431,852.54万元，净利润57,020.50万元。

2、宜昌市房地产投资开发有限公司（简称“宜昌房投”）

宜昌市房地产投资开发有限公司成立于2013年5月31日，注册资本15.00亿元，主营业务范围如下：主城区和城市新区保障住房、普通商品房住房投资、开发、建设、管理；相关基础设施建设和土地开发；老城区改造（经营范围中涉及许可项目的须办理许可手续后经营）。

截至2020年12月31日，宜昌房投的总资产为2,449,531.77万元，净资产504,244.35万元；2020年度，宜昌房投实现营业收入37,981.39万元，净利润3,121.85万元。

3、宜昌市交通投资有限公司（“宜昌交投”）

宜昌市交通投资有限公司成立于2003年5月28日，原名宜昌华信交通建设投资有限公司，注册资本15.60亿元，主营业务范围如下：从事授权范围内的交通基础设施建设投融资及经营，按照政府规划承揽交通建设项目前期工作的组织实施，代理交通建设项目的招商引资工作，代理各类交通项目的招标、采购业务，代理各类交通建设项目实施期间及运营期间的管理工作，代理交通建设项目各类技术咨询的组织实施；港口

码头管理经营及相关服务；进出口货物仓储业务(不含石油、成品油、危险爆炸及国家限制经营品种仓储服务)；货物装卸、中转、仓储、运输；集装箱设施服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱、清洗、修理、租赁服务；外轮理货；普通货运；水路运输；港口铁路运输；船舶代理；货物运输代理服务及港口设备租赁(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)。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌交投的总资产为 910,713.67 万元，净资产 320,553.01 万元；2020 年度，宜昌交投实现营业收入 56,298.41 万元，净利润 8,145.85 万元。

4、宜昌江南油气管道投资有限公司（简称“江南油气管道”）

宜昌江南油气管道投资有限公司成立于 2016 年 12 月 22 日，注册资本 1.00 亿元，公司主营业务范围包括：石油管道项目投资；天然气管网建设、投资与管理；石油及天然气管道工程建设相关技术咨询服务；铁路交通基础设施投资、建设、运营和管理；铁路沿线土地开发整理（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。该公司 2019 年度由合并口径的四级子公司变更为二级子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，江南油气管道的总资产为 1,199.45 万元，净资产 199.45 万元；2020 年度，江南油气管道实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.51 万元。

5、宜昌三峡物流有限责任公司（简称“宜昌三峡物流”）

宜昌三峡物流有限责任公司成立于 2005 年 1 月 18 日，注册资本 0.50 亿元，该公司主要经营范围：道路货物运输代理；货物专用运输（集装箱）；货运代理（含国际货运代理）；仓储服务（不含石油、成品油、危险爆炸及国家限制经营品种仓储服务）、包装服务；设备租赁（不含融资租赁）；物流信息咨询服务；以自有资金对物流仓储设备的投资、建设和经营、股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、

发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；物业管理；停车服务；房屋租赁；市场管理；餐饮服务；国内广告发布；饲料及其原辅料购销、中转；初级农产品、食品、日用百货、成品油、石油衍生品（不含危险爆炸化学品及国家限制经营的品种）、化工材料（不含危险爆炸化学品及国家限制经营的产品）、建筑材料、矿石（不含限制禁止的项目）的经营销售（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）。该公司 2019 年度由合并口径的三级子公司变更为二级子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌三峡物流的总资产为 20,579.08 万元，净资产-485.32 万元；2020 年度，宜昌三峡物流实现营业收入 0.00 万元，净利润-350.08 万元。

6、宜昌市国土资源开发有限公司（简称“宜昌国土”）

宜昌市国土资源开发有限公司成立于 2012 年 8 月 31 日，注册资本 10.00 亿元，公司主营业务范围包括：城区范围内土地储备、开发整理；受市国土资源局委托收取土地租金、土地闲置费；市域范围内矿产资源开发（不含采矿及需前置审批项目）；房地产开发、销售；宜昌市域城乡基础设施建设投资；新能源、园林环保、旅游开发项目投资；从事公园、公建等政府社会公共资源的商服特许经营及投资；涉及土地项目代办及咨询服务（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌国土的总资产为 410,311.78 万元，净资产 99,663.85 万元；2020 年度，宜昌国土实现营业收入 5,289.43 万元，净利润-233.98 万元。

7、宜昌建投物资贸易有限公司（简称“宜昌建投物资贸易”）

宜昌建投物资贸易有限公司成立于 2017 年 7 月 10 日，注册资本 1.00 亿元，公司主要业务范围如下：建筑材料、钢材、水泥、机电产品、五

金交电、照明灯具及其配套设备、电缆、石材、园林铺装材料、园林施工材料、塑料管道及配件销售；沥青产品的销售；商品混凝土及各类混凝土添加剂的生产和销售；道路普通货物运输、国内水路货物运输、国内铁路货物运输；建筑防水材料、水泥制品、钢管桩的生产和销售；物流网络和供应链开发；国内货运代理、物流信息咨询；仓储服务（不含石油、成品油、危险爆炸及国家限制经营品种仓储服务）；机械设备租赁和销售；桥梁伸缩缝、支座的销售；机电设备安装（不含特种设备安装）；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；河沙挖掘、开采及销售（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌建投物资贸易的总资产为 63,371.98 万元，净资产 20,123.72 万元；2020 年度，宜昌建投物资贸易实现营业收入 45,532.16 万元，净利润 988.35 万元。

8、宜昌建投康养产业投资有限公司（简称“宜昌建投康养”）

宜昌建投康养产业投资有限公司成立于 2017 年 3 月 13 日，注册资本 1.00 亿元，公司主营业务范围包括：康养产业投资与项目开发；医疗康复产业投资；资产管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；旅游项目开发；健康养生服务（不含诊疗服务）；房地产开发；养老服务（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌建投康养的总资产为 47,911.73 万元，净资产 45,030.62 万元；2020 年度，宜昌建投康养实现营业收入 0.00 万元，净利润 35.77 万元。

9、湖北一方文旅投资有限责任公司（简称“一方文旅”）

湖北一方文旅投资有限责任公司成立于 2015 年 6 月 9 日，注册资本 0.10 亿元，公司主营业务范围如下：音视频制作和播放；数字出版；国

内各类广告设计、制作、策划、代理、发布；文化及体育项目开发、建设、管理及运营；建筑材料、钢材、工艺美术品（象牙、犀角及其制品除外）、文具用品、食品、保健食品、酒、初级农产品、日用百货、化妆品、文化用品（不含音像制品）销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；物业管理；房屋租赁；企业营销策划、品牌推广、主题活动策划；会展服务；演出及演出经纪；体育赛事策划；房地产营销策划、咨询及销售；网络技术服务；图书出租及零售；组织文化艺术交流活动（不含演出及演出经纪活动）；文创产品设计；餐饮服务；住宿服务；酒店管理；从事互联网文化活动（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，一方文旅的总资产为 2,564.15 万元，净资产 1,650.53 万元；2020 年度，一方文旅实现营业收入 1,537.41 万元，净利润 82.71 万元。

10、宜昌市轨道交通投资发展有限公司（简称“宜昌轨道交通投”）

宜昌市轨道交通投资发展有限公司成立于 2015 年 6 月 5 日，注册资本 5.00 亿元，公司业务范围包括：宜昌市政府授权特许经营的市内轨道交通建设、投资、经营（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌轨道交通的总资产为 31,046.31 万元，净资产 4,957.02 万元；2020 年度，宜昌轨道交通实现营业收入 0.00 万元，净利润 83.72 万元。

11、宜昌建投融资租赁有限公司（以下简称“建投租赁”）

宜昌建投融资租赁有限公司成立于 2015 年 08 月 14 日，注册资本 3.00 亿元，公司经营范围：国内外各种先进或适用的生产设备、通讯设备、医疗设备、印刷设备、教育及科研设备、检验检测设备、机械、电器、电气、仪器、仪表（以上包括单机及技术成套设备）、交通运输工具（包

括飞机、汽车、船舶)等机械设备及其附带软件、技术(有相关国家规定的,按照国家规定执行),以及房地产的直接租赁、转租赁、回租赁、杠杆租赁、委托租赁、联合租赁等不同形式的本外币融资性租赁业务;从国内外购买租赁业务所需的货物及附带软件、技术;租赁财产处置业务;经营性租赁业务,包括:经营国内外各种先进适用的机械、电子仪器、通讯设备、交通运输工具、医疗设备、印刷设备等租赁业务;租赁财产买卖;租赁交易、融资、投资、管理等各类管理咨询服务;商业保理业务及相关咨询服务;经商务部批准的其它业务(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)++。该公司为 2019 年新纳入发行人合并报表的二级子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日,建投租赁的总资产为 1,150.38 万元,净资产 1,149.43 万元;2020 年度,建投租赁实现营业收入 0.00 万元,净利润 18.82 万元。

12、宜昌上港国际集装箱码头有限公司(原名“宜昌上港国际集装箱”)

宜昌上港国际集装箱码头有限公司成立于 2019 年 9 月 26 日,注册资本 0.30 亿元,公司主营业务范围包括:三峡翻坝业务(商品车、集装箱及有关货种);集装箱装卸及配套服务;重载汽车码头滚装装卸及相关服务;件杂货散货码头装卸、仓储服务(不含石油、成品油、危险爆炸及国家限制经营品种仓储服务);港口铁路运输;船舶代理、货物运输代理服务(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)++。该公司为 2019 年新纳入发行人合并报表的二级子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日,宜昌上港国际集装箱的总资产为 1,024.41 万元,净资产 1,001.06 万元;2020 年度,宜昌上港国际集装箱实现营业收入 614.22 万元,净利润 9.87 万元。

13、湖北建夷检验检测中心有限公司(原名“宜昌建夷建设工程质量监测中心”)

湖北建夷检验检测中心有限公司成立于 2006 年 6 月 29 日，注册资本 0.20 亿元，公司主营业务范围包括：建设工程质量检测（见证取样、地基基础、主体结构、建筑幕墙、钢结构及预应力、建筑节能、室内环境、设备安装、建筑智能化、安全防护用品、市政道路）；公路工程、水利工程质量检测；特种设备检验检测；防雷装置检测；管道检测；施工现场质量检测；建设工程质量司法鉴定；结构鉴定；绿色建筑与节能咨询、绿色建材评价；建筑能源审计、能效测评及节能改造；建筑仪器设备检定、校准；地基基础、建筑结构加固、改造、纠偏等检测服务；工程勘察；基坑边坡监测服务；工程技术咨询服务；电气防火技术检测服务；建筑消防设施检测；环境与生态监测服务；水土保持；环境影响评价；节能技术推广服务；建筑材料检验服务；化工产品检测服务；工程机械检测技术服务；检测智能化技术服务；检测软件开发；建筑劳务服务；新建筑产（制）品研发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌建夷建设工程质量监测中心的总资产为 10,898.48 万元，净资产 6,708.66 万元；2020 年度，宜昌建夷建设工程质量监测中心实现营业收入 3,852.95 万元，净利润 193.41 万元。

（二）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合营、联营公司共 11 家，其基本情况如下表所示：

表：发行人合营、联营公司情况

单位：亿元、%

序号	公司全称	业务性质	注册资本	持股比例
1	湖北长江城建投资有限公司	租赁和商务服务业	5.00	49.00
2	宜昌星兴蓝天科技有限公司	合成氨、其他化工产品（不含危险化学品及爆炸物品）生产、销售	6.00	35.00
3	宜昌市海航教育培训中心	教育培训	0.245	25.00
4	武汉双建科技发展有限公司	光电子产品、计算机软、硬件产品的开发、研制及生产、销售等	0.14	38.25
5	宜昌益智建材有限责任公司	建筑材料、钢材、水泥、机电产	0.60	49.00

序号	公司全称	业务性质	注册资本	持股比例
		品、五金交电、照明灯具及其配套设备等销售		
6	长江三峡水务（宜昌）有限公司	城市供水、污水处理	1.00	40.00
7	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发	0.50	49.00
8	中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司	建设、投资、管理、维护、保养 宜昌市伍家岗长江大桥 PPP 项目	8.00	10.00
9	宜昌建投东方能源有限公司	电力、热力、燃气及水生产和供应	0.30	49.00
10	宜昌健康大数据产业运营有限公司	大数据服务、互联网数据服务	0.30	45.00
11	湖北磷隆新材料科技有限公司	磷石膏技术研发、技术咨询	0.80	25.00

1、湖北长江城建投资有限公司

湖北长江城建投资有限公司成立于 2016 年 11 月 15 日，注册资本 50,000.00 万元，住所宜昌市西陵区解放路 52 号。经营范围“棚户区改造项目投资、建设和资产管理运营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；重大水利工程；城镇供排水供热基础设施、城镇污水垃圾处理设施及污水管网工程、城市地下综合管廊施工及维护；城市停车场施工及管理”。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有湖北长江城建投资有限公司 29% 股权，宜昌城市建设投资控股集团有限公司子公司宜昌市房地产投资开发有限公司持有湖北长江城建投资有限公司 20% 股权。

2、宜昌星兴蓝天科技有限公司

宜昌星兴蓝天科技有限公司成立于 2016 年 3 月 3 日，注册资本 6,000 万元，住所宜都市枝城镇兴宜大道 66 号。经营范围“合成氨、其他化工产品（不含危险化学品及爆炸物品）生产、销售”。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有宜昌星兴蓝天科技有限公司 35% 股权。

3、长江三峡水务（宜昌）有限公司

长江三峡水务（宜昌）有限公司成立于 2015 年 12 月 28 日，注册资

本 10,000.00 万元，住所宜昌市点军区紫阳二生活区旁。经营范围“城市供水；城市供水、污水处理、中水回用和水务水利资源项目的投资、建设与运营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；市政基础设施投资、建设、运营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；水务建设设计、咨询；市政公用工程、建筑机电安装工程、环保工程、电子与智能化工程施工”。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有长江三峡水务（宜昌）有限公司 40%股权。

4、中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司

中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司成立于 2017 年 9 月 26 日，注册资本 80,000.00 万元，住所宜昌市伍家岗区八一路 1 号（三水厂 136 号房）。经营范围“建设、投资、管理、维护、保养宜昌市伍家岗长江大桥 PPP 项目；收取影子通行费”。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司 10%股权。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理情况

发行人是根据《公司法》设立的国有独资有限责任公司，并根据相关法律法规制订《公司章程》。公司严格按照《公司法》及《公司章程》的规定，从公司的实际情况和股东利益出发，完善法人治理结构，规范公司运作，着重加强投资者关系管理。

1、出资人

发行人不设股东会，由市国资委代表市政府履行出资人职责。主要行使以下职权：

(1) 批准公司的主业及调整方案，审核公司发展战略和中长期发展规划、投资计划；

(2) 委派和更换非职工董事，对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬等有关事项；

(3) 委派和更换公司非职工董事；按市人民政府有关规定对公司派出监事会，在监事会成员中指定监事会主席；对公司监事会、监事进行考核评价；

(4) 审核批准董事会工作报告和监事会工作报告；

(5) 审核批准公司的年度财务预算和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 对公司增加或者减少注册资本、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等作出决定；

(7) 决定授予董事会行使部分出资人的职权；审查批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处理等事项。对于已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；

(8) 审核批准公司职工工资总额的预算、清算方案；

(9) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大事项进行抽查审计；

(10) 审批核准董事会制定的章程修正案。

2、董事会

发行人设立董事会，董事会遵照国家法律法规、公司章程规定及市国资委决定行使职权。董事会由 6 名董事组成，其中职工董事 1 名。董事会每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会成员中非职工董事由市国资委委派或更换，职工董事由公司职工（代表）大会选举产生。董事长由市国资委从董事会成员中委任。党委领导班子成员与董事会、经理成员适度交叉任职。董事长为公司法定代表人。

董事会职权如下：

（1）执行市国资委、公司党委的决议、决定，并向市国资委、公司党委报告工作；

（2）审议公司的发展规划，审定公司的年度经营计划；

（3）审定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案；

（6）决定市国资委授权额度范围内的公司对外投资、资产处置及担保事项；

（7）制订市国资委授权额度以上的公司对外投资、资产处置及担保事项方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员，并决定其报酬事项；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）制订公司章程修改方案；

（13）听取公司总经理的工作报告并检查总经理的工作；

（14）市国资委授予的其他职权。

3、监事会

监事会由 5 名监事组成，由市国资委委派 3 人、公司职工（代表）大会选举产生职工监事 2 人。监事会主席由市国资委委任，公司董事、总经理等高级管理人员及财务人员不得兼任监事。

监事会每届任期为三年，监事任期届满，连选可以连任。监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务状况；

(3) 对公司重大决策、重大项目安排、重要人事任免及大额度资金运作事项等实行监督；

(4) 监督董事、高级管理人员履行公司职务行为，向市国资委或董事会提出奖惩、任免建议；

(5) 当董事、高级管理人员行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(6) 列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会等会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告市国资委；

(7) 向市国资委提出建议，定期和不定期向市国资委汇报工作；

(8) 对公司进行年度评价、出具评价报告；

(9) 指导和监督公司的内部审计工作；

(10) 法律、行政法规、市国资委授予的其他职权。

4、总经理

发行人设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 总经理对董事会负责，行使下列职权：

(2) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 拟订公司经营管理机构设置方案；

(5) 拟订公司的基本管理制度；

(6) 制定公司的具体规章；

(7) 提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；

(8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

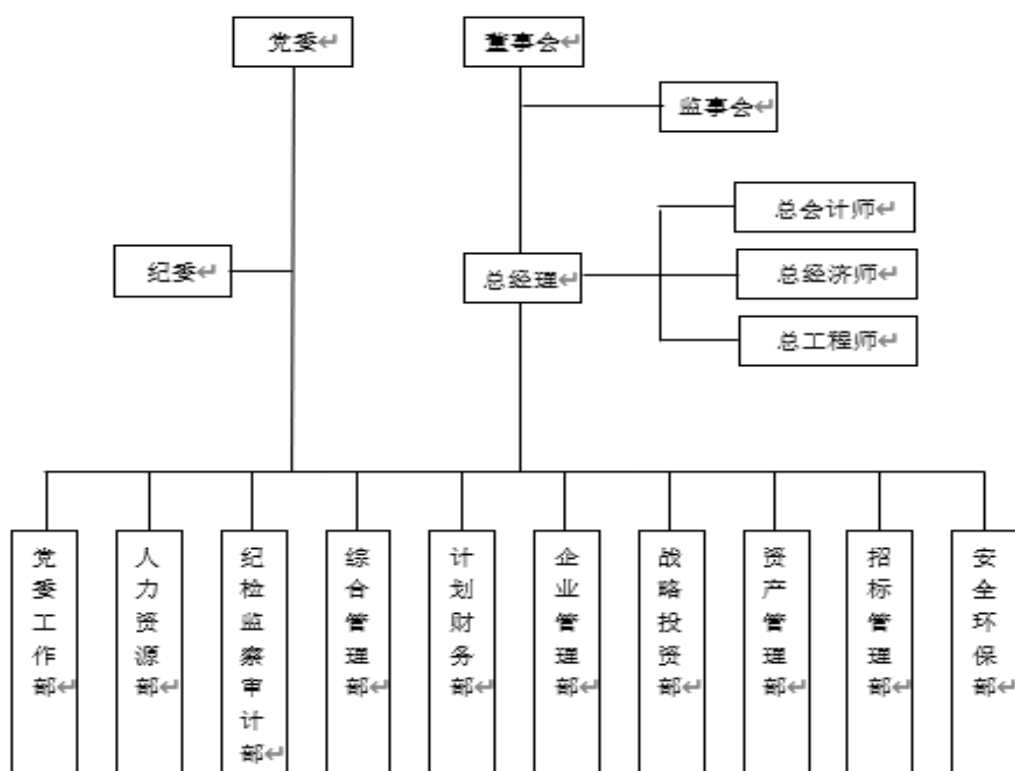
(9) 列席董事会会议；

(10) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

发行人本部设有安全环保部、招标管理部、资产管理部、人力资源部、战略投资部、企业管理部、计划财务部、纪检监察审计部、综合管理部和党委工作部等共 10 个职能部门。截至本募集说明书出具日，发行人组织结构图如下所示：

图：公司组织结构图



发行人主要部门职能如下：

1、党委工作部

宣传和贯彻执行党的路线、方针、政策，国家的法律法规，按照集团党委的决议，指导二级党委、党总支、支部开展党建工作；贯彻落实中央和上级党委关于意识形态工作的决策部署要求，加强党员领导干部意识形态工作的教育培训，定期分析研判意识形态领域情况，加强企业意识形态阵地建设和管理，完善舆情应对处置机制；严格落实全面从严

治党主体责任，负责集团“三会一课”、组织生活会、民主评议党员、党委中心组学习等组织生活的策划与组织工作；负责制定、实施集团党建工作计划；指导、督促、检查基层党组织建设；负责集团党员发展、培训教育、监督评议、统计汇总等日常管理工作；负责起草党委文件、工作计划、工作总结，组织召开集团党委会议，做好党委会议记录，拟写下发党委会决定，跟踪督办党委会议定的工作事项；负责指导各基层党组织做好党费的收缴工作，并按时向上级组织部门做好党费的上缴工作；负责宣传、共青团、企业文化、政府对接等其他工作。

2、综合管理部

负责集团公文的签收、登记、初审、拟办、送阅、办理及归档；负责集团发文的初核、登记、拟办、送阅、印制、复核、分发及归档；负责集团半年和全年工作总结、职代会工作报告及其他综合性文字材料的起草工作；负责集团相关会议纪要的起草工作；保障集团公司行政事务各项工作正常开展；负责集团对外行政联络，对内协调等工作；负责集团领导批示件、会议纪要等重大决策事项的督办工作；负责公众诉求件、市长信箱、数字城管等投诉件的办理工作；负责人大、政协提案建议的办理工作；负责来访单位的考察接待工作；负责集团周工作、周计划梳理及共享工作；负责集团节假日及应急值守值班安排；负责集团突发事件和应急管理工作信息报送；负责集团保密工作；负责集团文书档案管理，包括借阅、查询、保管等；负责集团印鉴、证照管理工作；负责集团综治维稳工作；负责办会、信息化、后勤等工作。

3、纪检监察审计部

负责监督各级党组织和党员贯彻执行党的路线、方针、政策和遵守法律法规、维护党的纪律、落实党风廉政建设责任制情况；协助集团党委做好党风廉政建设和反腐败工作的规章制度并监督实施；协助制定集团和各子公司党组织主体责任清单、党组织书记第一责任清单、班子成

员一岗双责清单，并对履责的过程进行监督；协助细化党风廉政建设责任书，将其纳入企业负责人业绩考核；负责对企业重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用，以及工程项目、大宗物资及服务采购招投标的廉政监督工作；贯彻执行国家有关审计工作的方针政策、法律法规，结合集团实际情况，制订集团内部审计制度，实施并监督执行。负责制订集团年度审计工作计划，并组织实施。负责对集团及子公司的内部控制制度的完整性、合理性及实施的有效性进行检查和评估，提出合理化的改进建议。负责对集团及各子公司的财务收支和各项经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计；负责集团法务等工作。

4、计划财务部

规范核算体系，根据集团不同主体的实际性质，规范会计核算体系，制定相应标准；编制管理报表。按照市国资委、财政等部门要求，按时报送各类财务报表；按照企业内部管理需求按月度、季度编制常规报表；按照融资等需求，编制专项财务报表；分析财务数据，为企业生产经营决策提供支撑。财务报表中的异常数据及时反馈；制定、编制年度资金预算。组织全集团制定年度资金预算，每季度根据实际执行情况调整预算；制定月度资金计划。结合集团公司阶段性投资安排，每月度落实资金计划、完成领导层会签；根据年初资金预算情况，制定年度融资计划，并完成集团下达的年度融资任务；加强融资类债务管理，形成债务控制台账，及时与银行等金融机构进行核对，确保准确无误；制定各类融资工具使用的具体程序、制度，根据公司不同时期财务状况，合理选择融资方式，控制融资成本。

5、企业管理部

建立健全集团经营业绩目标考核办法；牵头制定对子公司的经营业绩目标考核责任书，执行对子公司年度经营业绩目标考核工作；做好集

团重点项目建设和跟踪督办；做好集团日常经济运行的投资项目统计工作及分析工作；牵头推进集团管理制度体系化建设；负责集团对子公司管理职责权限明确和规范；加强集团子公司改革改制工作指导，协调各子公司经营管理中的合作事项；负责集团企业法人治理结构优化工作；做好安全生产的监督、检查工作；做好环境保护的监督、检查工作；做好生产质量的监督、检查工作。

6、战略投资部

负责国家宏观经济政策的研究，分析研判宏观经济形势跟踪国家重大政策和法律法规的调整变化，研究国有企业改革相关政策；负责组织制定集团中长期发展战略规划，明确集团定位、中长期发展目标及企业愿景等，并对集团战略进行动态调整和完善。负责集团经营性新项目投资研究。搜集有关信息，寻找市场投资机会，探索发展集团经营性新项目，进行投资可行性分析，提出投资建议；负责集团招商引资工作，寻找集团战略合作的目标企业，组织目标企业背景调研，组织与目标企业洽谈，提出相关合作建议；负责集团资产交易处置，寻找资产交易的目标企业，组织目标企业背景调研，组织与目标企业洽谈，提出相关建议；负责对各子公司的资产交易进行审核，进行可行性分析并提出相关建议；负责组织制定集团投资管理相关制度、企业资产交易管理制度及经营性项目审批流程；负责集团经营性投资项目及资产处置的初步审核，组织集团决策研究，并协调相关部门加快审批，办理工商注册等。

7、人力资源部

建立并完善集团人力资源管理体系，制定集团人力资源管理制度；根据集团总体发展战略和目标，制定集团人力资源规划，并组织实施；组织开展集团人力资源供求分析，制定用人标准、招聘计划；根据招聘计划，组织开展员工招录工作；负责集团员工培训需求分析、制定培训计划；根据培训计划，组织开展各项培训等工作；组织编制集团工资总

额预算，并监督其执行情况；核定集团下属子公司高层管理人员的年度薪酬总额；负责集团本部员工的工资核算及发放；组织开展集团本部部门及员工绩效考核工作，执行绩效考核结果；负责集团本部员工的劳动合同的签订及管理工作；负责集团公司本部员工社保、住房公积金、年金等管理工作；负责根据干部管理权限，组织开展集团管理干部的任免工作；干部个人考核等工作。

8、资产管理部

制定集团资产经营管理制度；组织开展集团资产的清产核资、建立台账、产权管理及资产评估工作；负责集团资产转移、拍卖、报废等处置的审批管理；负责集团经营性资产收入指标确定、经营考核及风险控制等运营工作；负责集团土地开发策略研究、编制土地供应计划、土地成本核算、土地置换、土地项目招商、土地规划策划及土地摘牌等工作。

9、招标管理部

制定集团招标、采购管理制度；审核集团实施项目资金落实情况；审核集团公开招标项目招标文件的合法合规性；负责建立集团经营性项目（内部招标项目）招投标库；负责部分物资和服务的集中采购；负责运行和维护集团电子采购平台；研究解决处理招投标疑难问题及投诉；监督、指导子公司招标、采购、合同、预决算等管理工作。

10、安全环保部

认真贯彻落实国家和上级部门有关安全、环保工作的方针政策、法律法规、标准和规章制度；负责制定完善公司安全、环保生产责任制和管理制度，建立健全安全、环保管理体系；负责监督、检查、指导和协调公司各职能部门、各子公司开展安全、环保管理工作；负责拟定公司安全、环保年度目标任务和计划报公司安全生产委员会审核批准，并进行监督、检查、考核、奖惩；督促各子公司建立健全安全、环保管理机构，负责安全、环保管理队伍能力建设；负责制定公司安全、环保年度

教育培训宣传计划，并组织开展公司安全、环保教育培训宣传工作；组织开展综合、季节性、专业性、日常、特殊时段等多种形式安全、环保隐患排查检查及治理；负责建立健全公司安全、环保应急管理机制，编制和修订安全、环保应急预案，并开展培训和演练；负责公司环境保护工作。

（三）内部管理制度建立及运行情况

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，发行人制订了一整套内部管理和控制制度，截至本募集说明书签署日，各项内部管理和控制制度运行情况良好。发行人主要制度情况如下：

1、融资管理办法

为加强宜昌城市建设投资控股集团有限公司的融资管理和财务监督，规范融资行为，降低融资成本，防范财务风险，提高资金利用效率，维护宜昌城控整体利益，依据国家法律、法规，并结合集团实际情况制定了《宜昌城市建设投资控股集团有限公司融资管理办法》。该办法所称融资，是指为了满足项目建设及生产经营需要，集团公司及全资、控股子公司通过借款、发行债券等方式从外部金融机构筹集债务性资金并对债务进行管理的一切活动。

2、资金管理办法

为加强宜昌城市建设投资控股集团有限公司资金管理，提升资金管理水平，防范资金风险，保障资金安全，依据国家有关法律法规，并结合宜昌城控实际情况制定了《宜昌城市建设投资控股集团有限公司资金管理办法》。宜昌城控资金实行集中管控，强化月度资金预算管理，全面管控公司及各子公司相关支出。搭建资金集中管控系统，区分资金性质，将所属各子公司可统筹调度资金集中到集团公司，由集团计划财务部下属资金管理中心统一调度、管理。

3、会计制度

为规范宜昌城市建设投资控股集团有限公司及各子公司的会计核算工作，提高会计信息质量，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等相关法律法规，结合集团实际情况，制定《宜昌城市建设投资控股集团有限公司会计制度》。该制度是对集团公司及各子公司经营管理、工程项目建设等交易和财务往来在账簿中进行分类、登记、归总，并进行分析、核实和上报结果的制度，是进行会计工作所应遵循的规则、方法、程序的总称。

4、合规性评价管理制度

为了评价宜昌城市建设投资控股集团有限公司遵守安全环保法律法规和其他要求的程度，履行遵守安全环保法律法规和其他要求的承诺，为持续改进“四管四统一”管理体系提供依据，特制订《合规性评价管理制度》。该制度规定了合规性评价的范围、策划、实施和后续工作等方面的管理要求。

5、安全生产管理办法

为贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《湖北省安全生产条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《消防安全责任制实施办法》及相关法律法规和中央、省、市《关于推进安全生产领域改革发展的实施意见》，结合集团公司实际，制定《宜昌城市建设投资控股集团有限公司安全生产管理办法》。坚持以人为本、安全第一、预防为主、综合治理的方针，按照管行业、管业务、管生产经营必须管安全生产和职业健康的要求，强化和落实企业的主体责任，实行“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的安全生产责任体系，落实集团及各子公司安全生产主体责任，有效控制一般性事故，杜绝重特大安全事故的发生。

（四）发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

具体包括：

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员的名单及职务如下表：

序号	姓名	职务	起始日期	终止日期
1	邓钧	董事长	2019/6	2022/6
2	陈道坤	董事、总经理	2020/11	2023/11
3	张锴	董事	2020/3	2023/3
4	陈峻松	副总经理、总工程师	2020/11	2023/11
5	李江涛	副总经理	2020/11	2023/11
6	胡智勇	职工董事、总经济师	2018/3	2021/3
7	李忠	总会计师	2018/3	2021/3
8	肖昕	职工监事	2018/3	2021/3
9	赵德林	职工监事	2019/6	2022/6

注：（1）根据发行人公司章程，发行人应有董事6人，其中职工董事1人；应有监事5人，其中职工代表监事2人。但目前发行人实际董事人数为4人，监事会人员2人，存在董事、监事缺位的情况。目前发行人董事会成员已经达到《公司法》规定的最低人数要求，公司需按照《公司章程》规定尽快完善其董事会、监事会组成人员。

（2）截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员中胡智勇、李忠、肖昕任职已满3年。根据宜昌市国资委统筹安排，以上3人目前仍担任集团中相应职务，补充任命文件后续由宜昌市国资委统一下达。

（一）董事会成员

邓钧，男，汉族，1969年8月生，湖北当阳人，1990年7月参加工作，1992年6月加入中国共产党，1999年6月武汉大学行政管理专业毕业，2001年6月华中科技大学控制工程专业毕业。历任宜昌市财政局综合科科长；宜昌市财政局经济建设科科长；宜昌市国土资源局党组成员、市土地储备中心主任、宜昌市国土资源开发公司党委书记、总经理；宜昌交通旅游产业发展集团有限公司党委副书记、总经理。现任宜昌城市建设投资控股集团有限公司党委委员、董事长，总经理，兼任宜昌市城市建设投资开发有限公司党委书记、董事长。

陈道坤，男，1971年4月生，本科学历，中共党员。历任宜昌市猇亭区云池街办党委书记、人大联络组组长；宜昌市猇亭区财政局（区政

府国资局)局长;宜昌市猇亭区政府副区长;宜都市委常委、市政府副市长;宜都市委常委、市政府常务副市长。现任宜昌城市建设投资控股集团有限公司党委副书记、总经理。

张锴,男,1983年4月出生,硕士研究生学历,中共党员,历任宜昌市财政局机关科长、综合科科长、预算科科长,宜昌城建控股集团党委委员、副总经理。现任宜昌城建控股集团董事、党委副书记。

胡智勇,男,1975年8月出生,大学本科学历,中共党员。历任中南橡胶集团有限责任公司财务部销售主管会计;宜昌永磷国有磷矿资产经营有限公司财务科科长;宜昌市经济房地产公司财务部会计;宜昌市城市建设投资开发有限公司计划资金部副经理、财务部副经理、财务部经理、副总经济师。现任宜昌城市建设投资控股集团有限公司财务负责人、董事、总经济师。

(二) 监事会成员

肖昕,女,1972年12月出生,大学学历,曾任宜昌华银置业有限公司预算合同部副经理。现任公司合同管理部经理,宜昌城市建设投资控股集团有限公司监事。

赵德林,男,1978年1月出生,大学学历,曾任宜昌市城市建设投资开发有限公司合同管理部经理。现任公司综合管理部部长,宜昌城市建设投资控股集团有限公司职工监事。

(三) 高级管理人员

邓钧,参见董事简历。

张锴,参见董事简历。

陈道坤,参见董事简历。

胡智勇,参见董事简历。

陈峻松,男,1972年6月出生,本科学历,历任宜昌市城市规划设计研究院职员;宜昌市城市建设投资开发有限公司工程部经理、副总工

程师、项目经理；宜昌市城市建设投资开发有限公司总工程师；宜昌城市建设投资控股集团有限公司总工程师。现任宜昌城市建设投资控股集团有限公司副总经理、总工程师。

李江涛，男，1983年8月出生，本科学历，历任宜昌市城市规划设计研究院政综合室主任，宜昌市城市建设投资开发有限公司副总工程师、董事。现任宜昌市城市建设投资开发有限公司董事兼总经理，宜昌城市建设投资控股集团有限公司副总经理。

李忠，男，1971年2月出生，本科学历，历任宜昌市点军区经济贸易局副局长兼招商局局长；宜昌市点军区财政局副局长；宜昌市点军区审计局局长；宜昌市点军区财政局局长兼点军区国资局局长、点军区农村综合改革领导小组办公室主任。现任宜昌城市建设投资控股集团有限公司总会计师。

发行人《公司章程》对董事会、监事会和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求；但目前发行人实际董事人数为4人，监事会人员2人，存在董事、监事缺位的情况，公司将按照《公司章程》规定尽快完善其董事会、监事会组成人员。发行人不存在公务员兼职的情形，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定的要求。

七、发行人业务情况

（一）发行人的主营业务整体情况

发行人是宜昌市核心的城市基础设施建设的主体，承担了区域内多数重大基础设施项目建设。同时，公司还涉及通行业务、住房开发、供水和污水处理、宾馆酒店经营等业务，产业结构较为多元。其中委托代建业务和安置房业务板块占有较为重要的地位。

作为宜昌市核心的城市基础设施建设主体，发行人的主营业务主要包括委托代建、通行业务、房地产、宾馆饭店、供水和污水处理业务等。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务收入分别为 578,495.87 万元、573,739.00 万元、572,077.55 万元和 413,146.21 万元。近年来，发行人承接较多政府代建工程，营业收入波动上升。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务收入、成本和利润构成明细如下表所示：

表：2021 年 1-6 月发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
委托代建	116,721.95	115,591.97	1,129.97	0.97
房地产	80,218.03	58,421.05	21,796.98	27.17
港口物流	2,243.82	2,009.14	234.68	10.46
污水处理	2,264.15	3,385.20	-1,121.05	-49.51
城市供水	987.76	860.73	127.03	12.86
宾馆饭店	5,565.89	4,022.59	1,543.30	27.73
信息管网	1,812.92	1,537.77	275.14	15.18
物业服务	4,276.08	3,835.36	440.72	10.31
工程结算	1,698.30	1,343.59	354.72	20.89
商品销售	57,232.80	55,204.79	2,028.01	3.54
智慧停车	978.07	645.92	332.15	33.96
安置房	26,210.06	19,400.90	6,809.15	25.98
车辆通行	16,169.95	5,396.47	10,773.48	66.63
传媒服务	1,427.25	1,299.52	127.73	8.95
港口物流贸易	27,714.60	27,175.76	538.84	1.94
土地整理	40,287.36	36,667.29	3,620.07	8.99
劳务服务	19,457.42	19,198.56	258.85	1.33
其他	7,879.80	6,039.42	1,840.38	23.36
合计	413,146.21	362,036.05	51,110.16	12.37

数据来源：宜昌城控 2021 年 1-6 月财务报告

表：2020 年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
委托代建	194,118.89	191,251.88	2,867.02	1.48
房地产	149,532.99	112,780.44	36,752.55	24.58
港口物流	3,805.00	4,340.01	-535.01	-14.06
污水处理	4,363.83	7,114.42	-2,750.58	-63.03
城市供水	1,585.33	1,685.54	-100.21	-6.32
宾馆饭店	10,652.73	7,433.39	3,219.35	30.22

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
信息管网	2,313.12	1,960.97	352.14	15.22
物业服务	8,458.20	7,692.08	766.12	9.06
工程结算	3,509.59	2,686.43	823.16	23.45
商品销售	43,261.08	41,680.08	1,581.01	3.65
智慧停车	1,354.68	1,217.22	137.46	10.15
安置房	34,448.07	22,569.63	11,878.44	34.48
车辆通行	27,519.55	11,204.91	16,314.64	59.28
传媒服务	517.78	523.46	-5.68	-1.10
港口物流贸易	22,808.32	22,660.75	147.57	0.65
土地整理	53,463.64	41,220.11	12,243.54	22.90
其他	10,364.74	11,841.99	-1,477.25	-14.25
合计	572,077.55	489,863.30	82,214.25	14.37

数据来源：宜昌城控 2020 年审计报告

表：2019 年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
委托代建	194,684.40	194,534.98	149.42	0.08
房地产	155,729.94	123,993.97	31,735.97	20.38
港口物流	1,576.59	1,584.87	-8.28	-0.53
污水处理	5,255.36	11,151.21	-5,895.85	-112.19
城市供水	1,602.87	1,479.55	123.32	7.69
宾馆饭店	1,924.85	2,530.69	-605.84	-31.47
信息管网	1,132.89	764.22	368.67	32.54
物业服务	7,653.39	6,973.47	679.92	8.88
工程结算	2,924.35	2,143.51	780.84	26.70
商品销售	43,483.11	41,410.34	2,072.77	4.77
智慧停车	1,457.47	1,114.41	343.06	23.54
安置房	59,592.75	46,271.36	13,321.39	22.35
车辆通行	32,579.53	13,525.71	19,053.82	58.48
传媒服务	687.84	198.49	489.35	71.14
旅游	16,052.27	12,927.15	3,125.12	19.47
港口物流贸易	37,709.80	37,835.62	-125.82	-0.33
其他	9,691.59	4,694.80	4,996.79	51.56
合计	573,739.00	503,134.33	70,604.67	12.31

数据来源：宜昌城控 2019 年审计报告

表：2018 年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
委托代建	256,842.36	246,968.95	9,873.41	3.84
房地产	31,770.14	19,790.24	11,979.91	37.71
港口物流	654.49	916.63	-262.14	-40.05
污水处理	9,607.60	11,111.83	-1,504.23	-15.66
城市供水	1,795.46	1,559.91	235.54	13.12
宾馆饭店	5,550.50	4,149.08	1,401.43	25.25
信息管网	1,551.79	1,322.18	229.61	14.80
物业服务	5,755.98	6,310.10	-554.12	-9.63
工程结算	758.12	487.94	270.18	35.64
商品销售	30,847.23	29,837.51	1,009.73	3.27
智慧停车	835.42	800.04	35.38	4.24
安置房	185,270.57	162,527.57	22,743.00	12.28
车辆通行	28,222.67	12,547.47	15,675.20	55.54
传媒服务	759.66	418.11	341.54	44.96
旅游	10,403.04	9,743.24	659.80	6.34
其他	7,870.84	2,478.07	5,392.78	68.52
合计	578,495.87	510,968.86	67,527.02	11.67

数据来源：宜昌城控 2018 年审计报告

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人委托代建项目收入分别为 256,842.36 万元、194,684.40 万元、194,118.89 万元和 116,721.95 万元，占当年主营业务收入的比例分别为 44.40%、33.93%、33.93%和 28.25%，呈下降趋势。2019 年发行人代建工程收入较 2018 年减少 62,157.96 万元，降幅为 24.20%，主要是委托代建基础设施建设减少所致。公司委托代建业务板块毛利率整体呈现下滑趋势，主要原因系委托代建业务需要公司投入的工程物资和人力成本逐年增加，相关业务板块的业务成本大幅增加所致。近年来公司毛利润规模持续上升，盈利能力不断增强，但受毛利率较低的代建工程业务占比波动较大影响，公司整体毛利率波动较大。未来，随着宜昌市“十四五”规划期内各项社会经济目标的推进、实现，发行人营收规模、盈利能力将具有良好预期。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人安置房业务收入分别为 185,270.57 万元、59,592.75 万元、34,448.07 万元和 26,210.06 万元。2019 年安置房业务收入较 2018 年减少 125,677.82 万元，降幅为 67.83%，主要是当年发行人棚改业务量有所收缩，且 2019 年达到可结转收入的安置房项目大幅减少所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人房地产业务收入分别为 31,770.14 万元、155,729.94 万元、149,532.99 万元和 80,218.03 万元。2019 年房地产业务收入较 2018 年增加 123,959.80 万元，增幅 390.18%，主要是 2019 年达到可结转收入的房地产项目大幅增加所致。

发行人通行业务收入为宜昌长江公路大桥通行费收入。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，通行业务收入分别为 28,222.67 万元、32,579.53 万元、27,519.55 万元和 16,169.95 万元。2019 年通行业务收入较 2018 年增加 4,356.86 万元，增幅为 15.44%；2020 年通行业务收入较 2019 年减少 5,059.98 万元，降幅为 15.53%。通行费收入主要受实际通行量影响，报告期内变动幅度相对较小。

发行人宾馆饭店业务和旅游业务主要由湖北峡州酒店产业集团有限公司经营，由于宾馆饭店业务收入和旅游业务收入均为峡州酒店产生的业务收入，因此在 2020 年将上述板块合并为宾馆饭店业务。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，宾馆饭店业务（合并旅游业务口径）收入分别为 15,953.54 万元、17,977.12 万元、10,652.73 万元、5,565.89 万元。2019 年公司宾馆饭店业务收入较 2018 年增长 2,023.58 万元，增幅为 12.68%；2020 年公司宾馆饭店业务收入较 2019 年减少 7,324.39 万元，降幅为 40.74%。2020 年度宾馆饭店业务减少幅度较大，主要受 2020 年湖北省疫情影响。

（二）发行人主营业务具体情况

发行人作为“城市综合运营商”，主要承担了三个方面的职能：一是紧紧围绕城市基础设施建设与运营这一中心，通过政府委托代建等市场化

的营运方式，担负城建资金筹集、使用及监管、城建项目投资与项目管理等职责；二是承担了宜昌市大部分城建经营性资产的管理任务，对宜昌市现有的城市基础设施建设、城市公交（2015年3月宜昌市公交集团有限责任公司划转至宜昌交通旅游产业发展集团有限公司）、房地产开发、宾馆酒店、污水处理和水务等国有资产进行管理，履行出资人职责，保证国有资产的保值增值；三是承担了宜昌旧城改造及“三房”建设职能。

1、委托代建业务板块

发行人作为宜昌市核心的基础设施建设企业，从事道路桥梁等基础设施建设，采取委托代建模式。发行人基础设施建设业务主要由下属子公司城投公司负责。公司承担了宜昌市除高新区以外的大部分重大基础设施投资建设任务，对宜昌市经济的发展和城市的拓展具有重要的作用。

（1）业务模式

宜昌市财政局和住建委按年度共同制定重点城市项目建设计划，并下达至公司，公司根据年度重点城市项目建设计划中指定的建设项目，启动项目前期规划、设计以及相关建设工作的报批工作。项目规划等手续齐备后，公司经宜昌市政府授权，与宜昌市财政局签订了市政基础设施建设项目委托代建协议，约定由宜昌市财政按照宜昌市政府关于市政基础设施建设、新区开发等安排委托公司实施基础设施建设、新区开发项目，并由市财政局对委托项目予以确认并结算，保证公司在委托代建项目中的合理回报。部分滚动开发项目开始建设后，根据具体的项目进度进行分批结算。

完成委托代建协议签署后，公司将启动拆迁工作，具体为公司与各区征迁办签署拆迁协议，由各区拆迁办负责实施拆迁工作并向公司报备进展，公司根据拆迁工作进展在拆迁开展前预付一定比例拆迁费用，拆迁完毕后支付剩余款项。

随土地拆迁工作完成，项目进入代建期间，发行人通过投入自有资金、财政拨款及向外部融资等方式开展项目建设，体现为存货或在建工程及银行借款相应增加。到年底宜昌市财政局根据委托代建协议向发行人拨付项目结算款项，并根据项目建设进度向发行人出具当年《委托代建及回购项目和回购金额的确认函》，发行人在收到当年度款项后，按照宜昌市财政局出具的确认函结转存货开发成本并确认当年委托代建业务收入，对于宜昌市财政局未在确认函中明确但已拨付的项目款（财政局针对不同项目分别预拨资金，作为项目建设资金），发行人将该部分款项计入当年预收账款，待宜昌市财政局出具该项目确认函后，再将其确认为委托代建业务收入。

根据委托代建协议的约定：宜昌市财政局所支付的金额以覆盖发行人实施项目所投入的成本并保证发行人合理利润为原则，包含委托代建项目建设成本、银行借款利息及补偿给发行人的投资回报，公司获得的项目结算款项计入公司营业收入中委托代建收入。单个工程的结算价款=项目总投资成本+投资回报，其中项目总投资成本包括与实施项目相关的前期规划、设计、勘探、可研编制等费用、征迁安置成本、项目施工建设支出以及相应的贷款利息等成本。

发行人收到的代建项目结算款项是同宜昌市财政局签订有具体协议的契约化现金收入，宜昌市财政局按照委托代建协议逐年拨付项目结算款项，发行人在收到当年度结算款项后，按照宜昌市财政局出具的委托代建项目和收入金额确认函确认委托代建业务收入。

（2）项目实施情况

发行人承担的宜昌市基础设施项目主要包括：道路及桥梁建设、景观绿化工程、市政公共设施、公共服务设施建设等。

截至 2020 年末，发行人已完工委托代建项目共 87 个，建设内容包括城市道路、公交调度站等市政设施建设，项目总投资金额为 329.83 亿元，政府拟结算金额为 317.83 亿元。具体情况如下表：

发行人主要代建已完工项目回款情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额
1	城东大道项目	2009-2011	3.91	3.78	4.03	4.03
2	城东生态新区项目	2010-2019	36.37	31.20	38.86	19.72
3	东站片区项目	2011-2021	37.96	35.63	40.56	5.10
4	宜昌市城市棚户区改造项目	2012-2022	19.72	6.84	21.07	2.95
5	点军片区	2013-2024	103.43	101.69	77.57	16.07
6	中南路	2007-2010	1.12	1.12	1.19	1.19
7	城乡路	2010-2013	2.55	2.55	2.72	2.72
8	亚杨四条路项目	2008-2010	0.25	0.25	0.27	0.27
9	民主路及临江大道	2013-2014	0.82	0.82	0.87	0.87
10	五龙一路	2008-2010	0.04	0.04	0.05	0.05
11	梅子溪路	2012-2014	0.50	0.50	0.53	0.53
12	田家河大道	2012-2014	1.05	1.05	1.12	1.12
13	獠亭大道	2008-2009	0.37	0.37	0.40	0.40
14	獠亭道路项目	2005-2007	0.78	0.78	0.83	0.83
15	正大路	2010-2011	0.50	0.50	0.53	0.50
16	市政服务中心大楼装饰及配套工程	2009	0.26	0.26	0.28	0.28
17	西陵二路上段	2007-2008	0.35	0.35	0.37	0.37
18	沿江中段	2006	0.45	0.45	0.48	0.48
19	两路一段	2005-2006	0.49	0.49	0.53	0.53
20	云集隧道	2008	0.07	0.07	0.07	0.07
21	黄家湾垃圾处理厂渗滤液改造	2008-2009	0.16	0.16	0.17	0.17
22	五龙大道一期	2014-2015	0.28	0.28	0.30	0.30
23	夷陵大道（亚栈路-白沙路）	2008-2009	0.95	0.95	1.01	1.01
24	东山隧道改造	2007	0.06	0.06	0.07	0.07
25	谭艾路（谭家河-艾家镇）	2012-2013	0.28	0.28	0.30	0.30
26	明珠路（宜秭路-发展大道）	2010-2012	1.62	1.62	1.73	1.73
27	城东大道延伸段（东站	2009-2010	0.37	0.37	0.39	0.39

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额
	立交段)					
28	东站路(同强路-城乡路)	2010	0.97	0.97	1.04	1.04
29	合东路市政工程	2009-2010	0.09	0.09	0.10	0.10
30	西陵二路上段北苑桥改造工程	2008-2009	0.09	0.09	0.10	0.10
31	火车东站广场项目	2009-2011	1.35	1.35	1.44	1.44
32	东站路(城乡路-东山三路)	2011-2013	0.61	0.61	0.71	0.70
33	公跨铁立交	2010-2015	0.28	0.28	0.30	0.30
34	同强路(东站路~城东大道)	2011-2015	0.74	0.74	0.79	0.79
35	东站路(柏临河路-同强路)	2012-2015	1.15	1.15	1.23	1.23
36	桐岭路改造工程(民主路~迎宾大道)	2013-2015	0.09	0.09	0.10	0.10
37	朝阳路	2010-2013	0.41	0.41	0.44	0.44
38	"江南大道(夷陵大桥~东岳一路)及江南大道	2010-2013	1.89	1.89	2.03	2.03
39	西陵二路延伸段工程	2014-2015	0.44	0.44	0.47	0.47
40	金鸡路	2013-2015	0.69	0.69	0.80	0.80
41	五龙路一期道路拓宽	2008-2013	0.25	0.25	0.25	0.25
42	沿江大道罩面工程(胜利一路~白沙路)	2011-2013	0.20	0.20	0.21	0.21
43	中南路延伸段(城东大道~东山二路)	2013-2015	0.81	0.81	0.87	0.87
44	松林路(城东大道~宜黄高速公路)、中南一路(中南路~松林路)及松林路(中南一路~城东大道)	2010-2014	1.24	1.24	1.34	1.34
45	心海路(中南路~东升路)及东升路(心海路~中南路)	2012-2013	0.14	0.14	0.15	0.15
46	獭亭金岭路	2013-2015	0.26	0.26	0.28	0.28
47	马家铺(雅澧路~港区路)(121)	2012-2014	0.69	0.69	0.74	0.74
48	中南一路(松林路-岳湾路)	2013-2016	0.72	0.72	0.76	0.76
49	城东大道景观绿化改造工程	2013-2014	0.34	0.34	0.36	0.36
50	新民路(起止点均为318国道)	2012-2014	0.16	0.16	0.17	0.17
51	柏临河路及共谊一路	2012-2016	1.78	1.78	1.81	1.81

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额
	((八一路~柏临河路) (127)					
52	五龙大道二期(五龙二路~江南三路) (124)	2013-2016	1.93	1.93	2.10	2.10
53	城乡路三期(东站路~共同南路)	2015-2016	1.40	1.40	1.51	1.51
54	汉宜路	2013-2018	4.91	4.91	5.14	5.14
55	共谊一路及东站一路 市政工程	2013-2017	1.35	1.35	1.43	1.43
56	共联路市政工程	2012-2016	1.38	1.38	1.46	1.46
57	BRT 调度中心及停保场 (172)	2016-2017	1.31	1.31	1.38	1.38
58	长岭河梁家台段改造工程	2014-2016	1.79	1.79	1.90	1.90
59	蒋湾路	2014-2016	0.05	0.05	0.05	0.05
60	仁智路 (065)	2010-2013	0.03	0.03	0.03	0.03
61	岳湾路	2016-2017	0.59	0.59	0.62	0.62
62	合东、合益路项目	2010-2012	0.65	0.65	0.70	0.70
63	中南路 (东山二路-东山四路) (158)	2015-2018	2.19	2.19	2.32	2.20
64	东岳二路 (点军大道)	2015-2018	15.55	15.55	15.88	15.88
65	东站二路	2013-2016	0.86	0.86	0.91	0.91
66	夷陵客运站	2015-2017	0.28	0.28	0.30	0.30
67	五龙路 (江南大道-江南三路)	2012-2014	2.86	2.86	3.06	-
68	东运路	2009-2011	0.21	0.21	0.22	0.16
69	运河路	2008-2010	0.36	0.36	0.39	-
70	同强路 (东站路-城乡路)	2011-2015	0.88	0.88	0.95	-
71	城东大道 (黄河路-东山四路) (138)	2012-2015	0.79	0.79	0.85	-
72	共同南路 (085)	2012-2014	0.17	0.17	0.18	-
73	裴太路 (132)	2012-2014	0.29	0.29	0.31	-
74	万年村 (运河公园) (037)	2009-2012	2.63	2.63	2.82	-
75	沿江大道 (西陵一路-白沙路) 排污口改造 (178)	2014-2015	0.13	0.13	0.14	-
76	沿江大道延伸段 Z (101)	2004-2006	1.30	1.30	1.39	-
77	东山四路 (092)	2016-2018	14.40	14.40	15.41	-
78	市一中新校区(211)	2015-2017	4.34	5.62	4.64	-
79	江南大道二期 (144)	2016-2018	3.31	3.31	3.40	3.40

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额
80	共谊一路（汉宜路-柏临河路）（160）	2013-2017	1.33	1.33	1.42	-
81	宜昌规划展览馆（152）	2014-2016	2.70	2.70	2.89	-
82	夜明珠路综合改造工程（189）	2015-2018	5.57	5.57	5.90	3.10
83	夷桥路综合改造市政工程（251）	2017-2018	2.74	2.74	2.90	-
84	城建环保项目 Z	2004-2015	6.27	6.27	6.65	
85	桔乡路	2014-2019	7.45	7.45	7.82	7.04
86	江南二路（点军大道-天台北路）	2014-2019	6.94	4.05	7.01	-
87	朝阳路（高速公路-东山四路）（139）	2013-2018	0.79	0.92	0.96	-
合计			329.83	306.10	317.83	127.84

注：发行人截至 2020 年末已完工项目均按照协议执行竣工决算。截至 2020 年末已完工项目未来三年回款计划分别为 19.41 亿元、15.95 亿元、15.42 亿元。

截至 2020 年末，发行人主要在建项目共 28 个，建设内容包括城市道路、绿化工程等市政设施建设，项目总投资金额为 212.05 亿元。具体情况如下表：

2020 年末发行人主要在建代建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	批文
1	将军路（桥边镇段）	2016-2019	1.13	0.39	宜发改审批[2013]20 号
2	宜昌市庙嘴长江大桥工程	2013-2019	27.58	28.16	鄂发改投资[2012]212 号
3	江城大道（点军大道-夷桥路）	2014-2019	22.03	20.92	宜发改审批[2014]129 号
4	柏临河路（花溪路-东山四路）	2013-2015	2.40	3.25	宜发改审批[2012]86 号
5	花溪路工程	2015-2020	16.11	9.18	宜发改审批[2013]489 号
6	桔乡路（中南路-东站路）	2014-2019	7.45	8.2	宜发改审批[2015]20 号
7	东山大道 BRT	2014-2019	13.16	9.82	鄂发改投资[2013]998 号
8	宜昌市奥林匹克体育运动中心一期工程	2013-2019	31.04	28.36	宜发改审批[2014]68 号

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	批文
9	宜昌博物馆	2014-2018	4.09	5.37	宜发改审批 [2013]470 号
10	合益路（高速公路-峡州大道）	2016-2019	3.33	2.85	宜发改审批 [2014]72 号
11	妇女儿童活动中心	2017-2019	1.19	0.97	宜发改审批 [2016]75 号
12	牌坊坡路（将军路-山前路）	2016-2019	1.35	1.44	宜发改审批 [2015]391 号
13	将军路（江南大道-南站支路）	2016-2019	3.41	2.15	宜发改审批 [2015]305 号
14	东岳立交	2016-2020	4.68	0.61	宜发改审批 [2014]130 号
15	夷桥路立交	2016-2020	5.64	0.78	宜发改审批 [2015]191 号
16	夷陵中学配套道路	2016-2020	2.74	1.22	宜发改审批 [2015]179 号
17	峡州大道（柏临河路-先锋路）	2016-2020	10.82	0.26	宜发改审批 [2015]384 号
18	夷陵中学新校区	2014-2019	6.07	5.44	宜发改审批 [2016]194 号
19	渭河路(渭河一路-石溪路)	2016-2019	0.88	0.41	宜发改审批 [2014]313 号
20	金龙路（城东大道-中南一路） 市政工程	2015-2019	0.69	0.38	宜发改审批 [2014]431 号
21	东山大道延伸段（桔城路-柏临 河路）	2013-2018	3.47	5.20	宜发改审批 [2014]85 号
22	南站路（243）	2017-2020	4.55	2.09	宜发改审批 [2014]139 号
23	东山二路（145）	2014-2018	0.91	1.14	宜发改审批 [2013]334 号
24	点军大道绿化工程(190)	2015-2017	3.95	0.64	宜发改审批 [2014]564 号
25	双十路（232）	2017-2019	1.59	0.96	宜发改审批 [2014]101 号
26	江南二路（点军大道-天台北路） 市政工程（182）	2016-2019	5.56	4.05	宜发改审批 201449 号
27	江城大道下段（夷桥路-宜昌长 江公路大桥）（280）	2016-2021	24.05	7.26	宜发改审批 [2016]158 号
28	点军第二污水处理厂（171）	2014-2018	2.18	2.23	宜发改审批 [2014]150 号
合计			212.05	153.73	-

注：上表中在建项目的总投资和建设期间按照可研报告中的数据进行统计，由于项目获取批复的不确定性、项目建设难度和工作量发生变化等因素，导致项目实际建设期和投资额与可研报告中存在差别，出现部分项目已投资额超过总投资额，实际建设期间延后等情况。

2、通行业务板块

发行人车辆通行业务主要由发行人子公司宜昌市交通投资有限公司经营。其收入主要为宜昌长江公路大桥的收费收入。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人通行业务收入分别为 28,222.67 万元、32,579.53 万元、27,519.55 万元和 16,169.95 万元，通行业务成本分别为 12,547.47 万元、13,525.71 万元、11,204.91 万元和 5,396.47 万元。

宜昌长江公路大桥为公司三级子公司宜昌长江大桥建设营运集团有限公司于 2000 年自建获得，位于宜昌市猇亭区，作为沪蓉国道主干线在湖北境内跨越长江的特大桥梁，是宜昌主城区跨越长江南北的重要通道。宜昌长江公路大桥于 2001 年建成通车，并经湖北省人民政府批准设立收费站收取车辆路桥通行费，收费年限为 30 年，即 2001 年 9 月-2031 年 9 月。目前，宜昌长江大桥收费由湖北楚天智能交通股份有限公司（以下简称“楚天高速”）代收，公司每月与楚天高速结算一次，楚天高速从中收取 2%管理费。

宜昌长江公路大桥系经国家交通部批复，项目的建设和经营管理严格按照《中华人民共和国收费公路管理条例》（417 号文）等相关规定执行。具体如下：

（1）收费公路建设及收费站设置情况：宜昌长江公路大桥，是国家公路网主骨架沪蓉国道主干线在湖北境内跨越长江的特大桥梁，也是宜昌主城区跨越长江南北的重要通道，全长 1,188 米，该条高速公路符合国家公路发展规划，符合本条例规定的收费公路的技术等级和规模，收费站设置符合《收费公路管理条例》第十二条的规定。

（2）收费期限情况：宜昌长江公路大桥收费性质为经营收费高速公路，按《收费公路管理条例》第十四条第二点的规定，经营性公路的收费期限，按照收回投资并有合理回报的原则确定，最长不得超过 25 年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，最长不

得超过 30 年。根据湖北省政府《鄂政办函[2001]82 号》批准，发行人获得经营管理宜昌长江公路大桥 30 年经营权，自 2001 年 9 月到 2031 年 9 月止，符合《收费公路管理条例》的规定。

(3) 车辆收费标准：根据湖北省交通厅 2014 年 1 月 15 日公布的《湖北省收费公路项目汇总表》（索引号：011043276-046-2013-000003），宜昌长江公路大桥收费经《鄂政办函[2001]82 号》批准，属于湖北省合规收费的收费道路。

(4) 收费公路权益情况：湖北省人民政府授予发行人宜昌长江公路大桥经营管理特许权。目前发行人尚无任何转让收费公路权益的计划。

(5) 收费公路经营管理情况：发行人高度重视高速公路养护工作，严格按照国家规定的标准和规范，对收费公路及沿线设施进行日常检查、维护，保证收费公路处于良好的技术状态，为通行车辆及人员提供优质服务，发行人严格按照收费标准收取通行费，并开具收费票据。

3、城市供水及污水处理业务

发行人城市供水和污水处理业务主要由集团内的并表企业负责运营，主要业务收入内容包括城市供水收入和污水处理收入，具体情况如下：

根据宜昌市政府出具的《宜府文[2005]48 号》文件和《宜府函[2012]70 号》文件，市政府授予发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司在该区域范围内供水特许经营权，特许经营期限为 30 年。发行人城市供水业务由孙公司宜昌建投水务有限公司(以下简称“建投水务”)负责运营，截至 2020 年末，公司综合日供水能力为 10 万吨，全年共完成供水总量 1,298.54 万吨，其中售水总量为 979.72 万吨。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人城市供水收入分别为 1,795.46 万元、1,602.87 万元、1,585.33 万元和 987.76 万元，成本分别为 1,559.91 万元、1,479.55 万元、1,685.54 万元和 860.73 万元。城市供水收入逐年减少，主要系供水需求下降导致的供水总量的减少。

发行人供水收入由建投水务向用户收取，同时建投水务代财政局收取污水处理费并上缴财政，根据宜价管[2012]87 号批文，建投水务实行新的城市供水价格：居民用水 1.44 元/立方米、非居民用水 1.89 元/立方米、特种行业用水 4.10 元/立方米，以上价格均含水资源费；对经民政部门确认的城市低保户享受优惠政策，即每户月用水量在 15 立方米以内的仍 0.79 元/立方米执行，超过 15 立方米的，超过部分按调整后的价格执行。

公司污水处理业务由孙公司宜昌建投水务有限公司运营，公司按污水处理总量向宜昌市财政局结算进而确认污水处理收入。建投水务管理猓亭污水处理厂、花艳污水处理厂、平湖污水处理厂、点军第一污水处理厂、点军第二污水处理厂 5 座污水处理厂。其中猓亭污水处理厂主要服务区域为猓亭南部工业区、北部工业区和猓亭中心区，花艳污水处理厂服务范围为花艳片区，平湖污水处理厂主要服务区域为平湖半岛片区，点军第一污水处理厂主要面向点军五龙片区，点军第二污水处理厂主要面向点军桥边和南站片区，由于这些区域目前还处于开发阶段，未达到规划设计的人口密度，因此污水处理量暂未达到设计污水处理能力。

2019-2020 年度及 2021 年 1-6 月，污水处理收入分别为 5,255.36 万元、4,363.83 万元和 2,264.15 万元，成本分别为 11,151.21 万元、11,940.45 万元和 3,385.20 万元。发行人 2020 年污水处理业务收入较 2019 年下降，原因主要系此前发行人管理的沙河污水厂划出所致。公司污水处理业务目前尚未满负荷运行导致污水处理业务亏损。综合来看，公司在宜昌市覆盖面积广，具有较强的专营优势。随着实际污水处理量的上升，公司规模效应会得以发挥，预计未来公司污水处理收入及利润均将会增加。

根据《宜昌市物价局关于调整城区污水处理费标准的通知》（宜价管【2016】65 号），将居民污水处理费征收标准从 0.8 元/吨上调到 0.95 元/吨，非居民污水处理费征收标准从 0.8 元/吨上调到 1.4 元/吨。

4、房地产业务

发行人房地产业务主要由子公司宜昌市房地产投资开发有限公司和孙公司宜昌城投房地产开发有限公司经营。宜昌市房地产投资开发有限公司（以下简称“房投公司”）成立于 2013 年 5 月，于 2015 年 3 月并入城建控股集团，主要负责宜昌市城区保障房建设、老城区改造和新城区建设；宜昌城投房地产开发有限公司主要负责房地产开发及配套工程开发、施工和房地产项目营销策划，宜昌城投房地产开发有限公司具有房地产开发一级资质。

受房源供应和房地产周期的影响，公司的房地产业务收入板块有所波动，2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司房地产业务收入分别为 31,770.14 万元、155,729.94 万元、149,532.99 万元和 80,218.03 万元，公司房地产业务成本分别为 19,790.24 万元、123,993.97 万元、112,780.44 万元和 58,421.05 万元。

（1）业务模式

商业住宅项目由发行人自主进行立项、招标、建设和销售。项目土地性质为出让；资金由公司自筹；销售方面，公司参照周边定价确定价格，并对外进行公开销售；达到预售条件后，公司办理预售证可向购买人预售。

发行人开发商业住宅项目通常采取自主开发模式，自主开发模式下，发行人通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，发行人自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业住宅开发模式。

发行人自主开发模式下主要的业务流程如下：

1) 土地获取

发行人开发商业住宅项目，首先要获得合适的、具有开发价值的商业性质的土地。在获取拟开发土地之前，发行人一般聘请专业的外部评

估机构对土地进行综合评估，经过评估后选出符合标准的土地。土地评估一般分为四个工作流程步骤，即地块入围筛选、地块实地勘探并分级、投资分析测算和可行性研究。

发行人决定投资相应商业住宅项目拟使用土地后，依法经招拍挂程序取得土地使用权并建设商业住宅项目。

2) 产品研发与定位

发行人通过宏观经济形势与政策研究、区域及城市发展研究、城市居民需求研究、公共空间研究，并综合考虑公司城市进入、区域选择和地块评估等因素对拟开发的商业住宅进行产品研发、选择产品定位。

3) 商业住宅的开发与建设

经过多年的商业住宅开发经验积累，发行人形成了高效的商业住宅开发模式。发行人在完成对地块价值、地段和周边经济发展水平以及城市居民不同需求的分析基础上，确定不同位置的商业住宅的类型，首先根据运营经验和对终端消费者的调查，对品类和品牌进行优化调整，再按照签约客户的定制要求制定项目的空间布局和动线规划，然后开始项目施工。

发行人具有国家建设部批准的一级房地产开发资质，在商业住宅的开发建设过程中主要采取公开招标的方式聘用独立承包商为项目提供策划、勘察、设计、施工、监理等各项服务。在长期的业务发展过程中，公司和参与项目的外部单位形成了良好的协作关系，并建立了较完善的质量管理体系。在选择施工单位时，公司注重考察施工单位的资质、信誉和实力，特别是质量保证能力；在签订施工合同时，公司都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，并要求施工单位根据需要随时提供有关工程质量的技术资料等。公司在采用新技术、新工艺、新材料、新设备时，根据操作规范在施工现场做样板，组织有关人员样板进行验收，提出施工中应注意的事项，再根据样板将新技

术、新工艺、新材料、新设备在施工现场推广，并由公司、施工方、监理方和厂家进行质量检查。

4) 商业住宅的销售

发行人商业住宅采取参照周边定价确定价格推算定价为基础，结合市场合理的回报率水平进行微调以确定销售价格。

(2) 主要已完工项目情况

发行人目前已完成商业住宅项目包括东辰雅园、墨池苑、东辰一号峰景、智禧湾等，截至 2020 年末，上述项目已销售 358,440.85 万元。

发行人截至 2020 年末主要已完工商业住宅情况表

单位：套，万平方米，万元，%

序号	项目	项目主体	经营模式	项目类别	套数	面积	总投资	已销售	拟回款	已回款	回款占比	销售占比
1	东辰雅园	城投公司	自主开发	住宅/商业	1,617	19.50	68,148.76	76,330.07	76,330.07	76,330.07	100.00	100.00
2	墨池苑	城投地产	自主开发	住宅/商业	377	5.21	26,826.99	32,604.61	32,604.61	32,604.61	100.00	100.00
3	东辰一号峰景	城投地产	自主开发	住宅/商业	1,915	28.65	84,517.50	108,520.64	108,520.64	108,520.64	100.00	100.00
4	智禧湾	城投地产	自主开发	住宅/商业	1,541	26.00	93,554.00	140,985.53	140,985.53	140,126.91	99.39	97.01
合计		--	--	--	5,450.00	79.36	273,047.25	358,440.85	358,440.85	357,582.23	99.85	99.25

发行人截至 2020 年末主要已完工商业住宅情况表（续上）

序号	项目	项目所在地	立项批复	环评	土地
1	东辰雅园	宜昌市城东生态新区合益路	宜发改审批【2013】593 号、622 号	宜市环审【2013】405 号	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0005298 号、鄂（2016）宜昌市不动产权第 0005300 号、鄂（2016）宜昌市不动产权第 0005254 号
2	墨池苑	宜昌市西陵区西陵一路 12 号	宜发改投资【2006】495 号	宜市环审【2009】120 号	宜市国用（2010）第 090204349-1 号
3	东辰一号峰景	宜昌市伍家岗区中南路	宜发改审批【2010】6 号、75 号、226 号	宜市环审【2010】05 号	宜市国用（2011）第 140201127 号、宜市国用（2011）第 140201128 号、宜市国用（2009）第 140201038、140201039 号
4	智禧湾	宜昌市点军区点军大道 58 号	2016-420504-70-03-33023B	点环审（2017）5 号	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0024701 号

（3）主要在建项目情况

截至 2020 年末，发行人在建商业住宅项目情况如下：

发行人截至 2020 年末主要在建商业住宅情况表

单位：套，万元，万平方米，%

序号	项目	项目主体	项目类型	面积	开工面积	总投资	资金来源	已投资	预售面积	销售进度
1	建投·见山	城投地产	商业住宅	11.32	11.32	48,000.00	自筹	33,081.00	4.60	2%
2	建投时代印	国晟公司	商业住宅	20.17	3.47	725,000.00	自筹	236,013.20	-	-
3	领尚	隆昌公司	商业住宅	6.49	6.49	65,000.00	自筹	41,548.09	-	-
4	建投·樾山 A 地块（五龙 12-1 号）	城投公司	商业住宅	32.86	16.85	165,406.00	自筹	46,293.47	3.69	2%
5	建投·樾山 C 地块（五龙 23 号）	国土公司	商业住宅	30.37	0.32	150,000.00	自筹	26,982.50	-	-
合计				101.21	38.45	1,153,406.00	-	383,918.26	-	-

发行人截至 2020 年末主要在建商业住宅情况表（续上）

序号	项目	立项	土地证	工程施工许可证	环评
1	建投·见山	2018-420502-47-03-044956	鄂(2017)宜昌市不动产权 0054407 号	4205011901180107-SX-004; 4205011901180107-SX-029	201842050200000109
2	建投时代印	2019-420503-70-03-010538	鄂（2019）宜昌市不动产权第 0027411 号、鄂（2019）宜昌市 不动产权第 0027412 号	4205032003220001-SX-001 4205032003220001-SX-002	201942050300000018
3	领尚	2018-420502-70-03-078390	鄂（2018）宜昌市不动产权第 0016809 号	4205021905290106-SX-004	201942050200000003
4	建投·樾山 A 地块（五 龙 12-1 号）	2019-420504-73-03002651	宜市国用(2015)第 41148 号	4205041905080111-SX-021; 4205041905080111-SX-009	201942050400000020
5	建投·樾山 C 地块（五 龙 23 号）	2018-420504-47-03-046200	鄂(2017)宜昌市不动产权证第 0058150 号	4205041910240001、 4205041910240001-SX-0002	202042050400000021

发行人所有开发已完工的住宅地产项目所需的立项批复、环评、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，全部齐全。项目均是在取得预售许可证的情况下进行销售的。已完工的住宅地产项目开发、销售合法合规。

5、安置房业务

发行人安置房业务主要由子公司宜昌市房地产投资开发有限公司和孙公司宜昌城投房地产开发有限公司经营。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司分别实现安置房销售收入 185,270.57 万元、59,592.75 万元、34,448.07 万元和 26,210.06 万元。报告期内安置房销售收入逐年下降，主要系棚改业务量受安置计划影响报告期内有所收缩所致。发行人安置房销售业务受宜昌市安置计划影响，根据宜昌市安置规划进行安置房建设及销售，目前不存在未来持续缩减的计划。

安置房业务的业务模式如下：

（1）立项

公司根据联席会议 确定宗地和地价，分别向规划部门申请下达规划设计条件，向土地局办理用地手续，其中保障房为划拨，安置房为出让；委托设计单位进行设计并报规划部门审定；编制项目能评报告、环评报告和项目申报报告（可行性研究报告），报发改委立项。进行施工图的审查（图审办、规划、气象、消防等）待招标确定施工单位后办理建设工程规划许可证和施工许可证。

（2）招标

招标内容包括监理、施工单位合同估标价在 50 万元人民币以上的房屋建筑及其附属设施的建筑与其配套的线路、管道、设备的采购安装等。2014 年以来，公司所有招标项目均按政府采购程序进行公开招标。由于公司为宜昌市最主要的保障房开发企业，资金实力雄厚，项目众多且规模较大，每次招标都有大量施工企业竞标，有助于项目成本的控制。

（3）建设

1）资金

公司根据全部项目的进展情况，编制年度资金周转计划，配合制定融资方案，做好资金的合理调度与综合筹措。保障房项目建设资金来源为企业自筹及银行贷款，发行人根据施工合同约定按工程进度支付给施工单位。

公司重视资金的调配管理，做到：事前控制，预测资金需求，选择筹资方式；事中控制，资金有偿使用，合理调度；事后控制，及时反馈，解决资金使用中存在的问题。

2）施工

各项目由子公司负责具体项目施工情况，总工办居中协调，解决施工过程中的技术问题，监督监理及施工合同的履行，在质量、安全、进度等方面进行全面管理。安全方面，定期或不定期对施工现场进行检查，检查安全防护措施、现场文明施工布置等；质量方面，对监理单位的工作质量进行检查，定期或不定期对施工质量、成品、半成品及设备的质量进行巡回检查以及随机抽查；进度方面，监督协调项目部严格按施工计划进行，确保工程进度保质保量如期完成。

3）付款

根据施工合同的约定，审核工程形象进度，经各分管业务部门审核后，由有权人签署付款。一般付款节点分别为：地面正负零、主体建筑完成 50%、主体封顶、装饰安装完成 50%、施工验收等，各节点按照已完成工程量的 70%进行支付，装修部分每两个月结算一次。

（4）销售

房投公司和城投房地产公司销售部负责办理项目名称、面积测算、办理预售证（如需）、销售协议、交房、产权登记等手续。

公租房和廉租房由宜昌市住房保障工作领导小组办公室（简称“市保障办”）根据《宜昌市城区住户保障管理办法》负责受让人群资格审查，进行房源分配，实现租售，同时可以申请财政专项补助。回款主要为财政补助、个人购房款及租金。租售价格由物价部门审定。根据《宜昌市城区住房保障管理办法》政府投资建设的公共租赁住房项目，立项后由财政部门按不低于建设总投资 20%的比例安排项目资本金。保障性租房建设项目按照有关政策规定免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，降低服务性收费。公共租赁住房承租人租赁满 3 年的，经本人申请，市房产管理部门审核，可以购买所承租的公共租赁住房。根据《宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则》：1.城区廉租住房纳入公共租赁住房管理，并轨运行；2.承租人在租赁 3 年后，可申请按市场价购买所承租的公共租赁住房。

对于经适房，由符合条件的居民申购，采用公开摇号轮候选房的方式确定购买人，回款主要为个人购房者支付的房款。一般情况下，公司办理预售证后对外销售，价格由物价部门审定。

安置房是对旧城改造、重点项目建设拆迁户提供安置的房源。一般情况下，政府会下达片区计划，根据征收的需求，安置先行，由市征收办确定符合条件的被征收人与我公司签订安置房购房合同。价格由物价部门审订，一般为同地段商品房的 70%左右。各区征收办根据与被征收人的协议条款，将补偿款支付给被征收人或者根据安置房购房合同代被征收人支付给发行人，代理支付时区征收办按征收进度，将被拆迁人的拆迁补偿款支付给公司；拆迁补偿款不足以支付购房合同金额部分，由被拆迁人补足。根据《宜昌市城市国有土地上房屋征收与补充工作规程》，市财政部门按照批准的征收补偿资金预算方案，落实征收补偿资金，并足额拨付区人民政府专户存储、专款专用。公司根据区征收办出具的认购名单，为被安置人办理交房、产权登记等手续。

上述公租房（含廉租房）、经适房、安置房，通过对外租赁和销售可实现收支平衡，并有一定收益。关于公租房对外销售，宜昌市制定了《宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则》，上述项目发行人有经营收益，非公益性业务。

截至 2020 年末，发行人主要已完工保障房项目如下：

截至 2020 年末主要已完工保障房项目情况表

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	项目主体	建设期间	所在区域	项目性质	总投资额	已投资	批文
1	民佳家园	宜昌市保障住房建设管理有限公司（房投子公司）	2012.1-2017.3	宜昌市西陵区唐家湾	经适房、公租房	3.60	2.90	宜发改审批【2013】671号
2	民众家园	宜昌市保障住房建设管理有限公司（房投子公司）	2011.9-2015.7	宜昌市猇亭区迎宾大道	公租房	6.00	5.53	宜发改审批【2011】234号、 宜发改审批【2011】371号、 宜发改审批【2012】228号、 宜发改审批【2011】367号、 宜发改审批【2011】369号
3	猇亭公租房项目	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2011.9-2013.8	宜昌市猇亭区桐岭路	公租房	1.50	1.50	宜发改审批（2011）103号
4	白洋公租房项目	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2012.11-2013.7	枝江市白洋镇太保场村、赵家铺村	公租房	1.77	1.77	宜发改审批（2012）532号
5	金鸡路公租房	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2014.7-2016.1	西陵区唐家湾村	公租房	2.3	2.3	宜发改审批（2014）75号
6	和塘悦舍	宜昌市房地产投资开发有限公司	2014.7-2018	宜昌市西陵区唐家湾	经适房、公租房	6.65	4.27	宜发改审批（2014）295号
合计						21.82	18.27	-

截至 2020 年末，发行人主要在建保障房项目情况如下：

截至 2020 年末主要在建保障房项目情况

单位：套，万元，万平方米

序号	项目	项目主体	项目类型	套数	面积	概算总投资	已投资	预计完工日期	预售面积	销售进度
----	----	------	------	----	----	-------	-----	--------	------	------

序号	项目	项目主体	项目类型	套数	面积	概算总投资	已投资	预计完工日期	预售面积	销售进度
1	东锦苑	房投公司	公租房	4,123	35.50	107,535.00	81,094.02	2020.12	-	未销售

截至 2020 年末主要在建保障房项目情况（续）

序号	项目名称	立项	土地证	工程施工许可证	环评
1	东锦苑	宜发改审批【2014】445 号	鄂政土批(2014)3170 号	420500201412240101J	宜开环审【2014】36 号

发行人所有在建保障房项目所需的批复齐全，项目开展合法合规。

6、土地整理业务板块

发行人 2020 年度及 2021 年 1-6 月新增土地整理业务，主要系宜昌市人民政府统筹安排。发行人于 2020 年与宜昌市土地储备中心和宜昌市下辖区县级人民政府签订《国有土地使用权收回补偿协议》，由政府部门按照协议约定的补偿价格收回公司持有的土地资产。协议签订后，公司向政府单位履行交地程序，交回土地证原件，并履行土地使用权收回及注销登记手续。政府单位按协议约定时间向公司全额支付土地补偿款。2020 年，公司新增土地整理业务收入 5.35 亿元，是对营业收入的重要补充，但该业务易受政府调控政策影响，预计未来不具备稳定的可持续性。

八、发行人所处行业情况

（一）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从 2012 年的

52.75%上升到 2020 年的 60%以上。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30%以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于快速发展阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2030 年将达到 66%左右。城市化进程的快速发展，城市人口的增加，必然要求城市基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

从该行业的周期性来看，城市基础设施建设行业的投资和融资规模，很大程度上受到政府的基础设施投资计划的影响，具有较强的周期性。该行业与我国财政政策的“松紧”密切相关，具有较强的周期性，一般表现为：经济增速下滑→政府实施积极财政政策→城市基础设施投资增速大幅上升→宏观经济政策逐步显现→经济增速恢复上升→经济过热→政府实施偏紧的财政政策→城市基础设施投资增速下滑→宏观经济政策显现→经济增速下降。从该行业的行业竞争情况来看，由于主要依靠地方城投企业开展，业务具有一定的区域垄断性。

总体来看，我国城市基础设施行业面临良好的发展前景，随着城市人口的增长及国家经济的持续稳定快速发展，城市基础设施行业将继续面临良好的发展机遇。

2、宜昌市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

根据《宜昌市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，宜昌市全年固定资产投资（不含农户投资）比上年增长 12.1%，高于全省平均增幅 1.5 个百分点。其中，5000 万元以上项目投资比上年增长 13.3%。分产业看，第一产业投资比上年增长 102.0%；第二产业投资比上年增长 9.5%；第三产业投资比上年增长 12.5%。

根据《2021 年宜昌市政府工作报告》，2020 年宜昌市民间投资占固定资产投资比重达到 70%。广汽乘用车生产基地、三宁化工搬迁转型、东阳光原料药等产业项目加快推进；伍家岗长江大桥、白洋长江大桥、

秭归长江大桥、江北翻坝高速公路等基础设施项目加快建设；贝因美婴童食品一期、南玻光电玻璃升级等续建项目竣工投产。宜昌至郑万高铁联络线前期工作加快推进，汉宜高速收费站东迁工程开工建设，页岩气勘探开发取得重大进展。争取中央及省各类转移支付资金超过 230 亿元。

落实对口支援资金 141.5 亿元。平湖半岛征迁取得重大突破，三峡国际游轮中心开工建设。枝江东方年华、同心花海，宜都青林古镇，兴山昭君文博园，五峰国际滑雪场等投入运营，一批精品民宿、自驾车房车露营地相继建成。《宜昌市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中明确提出：坚持空间拓展和功能提升并重、产业发展与城市建设共融，加快“四大平台”建设，推进中心城区东拓西进、南展北联、新旧互动，构筑以宜昌城区为中心的城市群。到 2020 年，中心城区建成区面积达到 300 平方公里、常住人口 230 万人。一方面，加快推进城市扩容提质，按照“沿江东拓、跨江发展、垂江延伸”的思路，加快推进中心城区沿江向白洋组团突破，跨江向点军组团拓展，垂江向江北小溪塔、龙泉、三峡机场、江南桥边方向延伸。围绕快速路、大型公园和大型公建周边区域，相对集中、合理有序的推进片区深度开发，形成城东片区、东站片区、点军沿江片区、点军奥体片区和唐家湾片区等一批成熟的建成区。

适度推进白洋建设。加快推进三峡枢纽经济新区建设。到 2020 年，宜昌新区新增建成区 40 平方公里，用地规模达到 100 平方公里，具备 100 万人口的承载能力，建成产业转型升级引领区、生态文化旅游精品区、现代复合城市展示区和区域协调发展示范区。对中心城区 4 个既有片区进行重点改造和开发，提升中心城区的整体功能和空间形象。西陵区突出功能提升，加快建设高新总部基地，改造提升沙河片区、黑虎山大树湾片区、西坝片区和平湖半岛片区，提升城市形象。伍家岗区突出用地优化，推进市级公共服务设施、商业区、滨水公园等项目建设，加快建设柏临河公共中心，强化片区公共服务中心功能。点军区突出生态开发，

加快建设点军生态新城。夷陵区突出用地发掘，推进沙河新城、物流市场等项目建设，增强区域发展活力。另一方面加强市政公用设施建设，加快推进伍家岗长江大桥、BRT 快速公交系统、峡州大道、西陵二路、点军大道、江城大道、排水设施及城镇污泥第三方治理试点、地下综合管廊等重大市政工程建设，启动红花套长江大桥项目前期工作。

未来宜昌市将继续坚持生态优先、产城融合、城乡一体、人城共进、智慧个性、包容共享的城市发展道路，构建全域联动的新型城镇体系，提升中心城区核心引领功能，强化综合交通运输网络支撑，加强能源基础设施建设，统筹推进智慧宜昌建设，推进城乡一体化发展，全力推进省域副中心特大城市建设。加快推进新型城市化，构建“一带两圈九走廊”城镇空间形态，推进“一带三区多组团”城镇带建设，完善“一主六副多层次”城镇结构体系。实现到 2021 年，全市常住人口城镇化率达到 65%，户籍人口城镇化率达到 45%的目标。未来宜昌市将步入城市化快速发展时期，城市基础设施建设的需求与投入也将随之进入快速增长期。

（二）收费公路行业

1、我国高速公路行业现状

高速公路行业是我国国民经济的支柱性产业，是关系国计民生的基础性行业，在我国工业现代化进程中发挥了不可替代的作用。由于我国人口较多，人员流动比例较高，公路在我国客运中扮演主力角色。工业社会生产的多品种、少批量产品及高、精、尖产品大量增加，市场竞争的加剧，对运输的方便性、及时性要求明显提高。与此同时汽车工业迅速发展，汽车运输逐渐成为综合运输体系中的基础运输方式，这对于高速公路的发展起到直接的推动作用。

近年来，我国公路行业保持了较平稳的发展，投资规模继续高位运行，公路通车里程继续增加。截至 2014 年底，我国高速公路通车里程达到 11.19 万公里，已超过美国跃居世界第一，是世界上规模最大的高速公

路系统。截至 2020 年底，全国高速公路总里程已达 15 万公里。国家高速公路网项目已成为我国高速公路建设的重点，各地区加快了高速公路重点项目建设的步伐。自 2000 年以来，我国高速公路建设里程年均增速达 18%。截至 2014 年底，我国已有 22 个省份的高速公路里程超过 3,000 公里，其中，河南、广东、河北、山西、四川、湖南超过 5,000 公里。近 5 年来我国高速公路的大发展，极大的提高了中国公路网的整体技术水平，优化了交通运输结构，对缓解交通运输的“瓶颈”制约发挥了重要作用，有力地促进了中国经济发展和社会进步。

2、宜昌收费过江桥梁情况

目前宜昌市长江大桥 6 座，其中公路大桥 5 座。目前仅宜昌长江公路大桥作为沪渝高速的一段收取通行费，近年通行费收入较为稳定。

宜昌市目前在建和拟建长江大桥 4 座。上述过江通道通车后将一定程度上缓解目前宜昌长江公路大桥的通行压力。

（三）城市供水、污水处理行业

1、城市供水

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6%，而我国人口却占全球的 23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

近年来，我国供用水总量呈逐年上涨趋势，但用水总量的增速有所放缓。2017 年底，我国城市供水综合生产能力达到 3.05 亿立方米/日。供水管道长度 79.7 万公里。年供水总量 593.8 亿立方米，其中生活用水 315.4 亿立方米，用水人口 4.83 亿人，人均日生活用水量 178.9 升，用水普及率 98.30%，城市节约用水 64.8 亿立方米。我国《节水型社会建设“十三五”规划》提出：在“十三五”期间，我国全年用水总量不突破 6,700 亿立

方米，实现万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量较 2015 年分别降低 23%和 20%，农田灌溉水有效利用系数提高到 0.55 以上。随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。

但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

当前，我国自来水行业已经步入成熟期。根据相关数据统计，目前我国供水能力与实际供水量的比值达到 1.8，供水能力已经局部过剩。未来自来水生产行业的投资将更多的集中在对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。根据《中国可持续发展水资源战略研究报告》，到 2030 年国民经济年需水量将达到 7,100 亿立方米，农村生活需水量达到 310 亿立方米，用水效率达到或接近世界先进水平。总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

《宜昌市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》指出，加快输配水管网改造建设，形成供水能力充足、水质优良、管网布局合理、管理自动化的供水体系。扩建猢亭园区供水工程，新建白洋水厂，逐步

提高城区主要制水企业供水能力，完善备用水厂，确保全市城镇自来水普及率 100%，中心城区供水能力达到 65 万吨/日。

2、城市污水处理

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快，在“十三五”期间，我国将加大污水处理的力度，提高污水处理率。截至 2015 年，全国城镇污水处理能力已达到 2.17 亿立方米/日，城市污水处理率达到 92%，县城污水处理率达到 85%。根据住建部数据，2017 年末，我国污水处理厂数量达到 4,119 座，未来污水处理厂的数量还将进一步增长。庞大的污水处理设施规模是专业化运营需求的基础，市场的持续需求为行业发展提供了长期动力。

随着我国经济的持续快速发展，城市进程和工业化进程的不断增长，各类环境污染日益严重，而我国作为水资源最缺乏的国家之一，大力推进污水处理行业的发展，显得尤为重要。随着未来污水排放量的增加、污水处理率的提高以及再生水利用市场的扩大，污水处理行业的市场空间较为广阔。

《宜昌市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，到 2020 年，城市公共供水普及率达到 100%，城市污水处理厂集中处理率 100%，县城污水处理率达到 90%左右。城镇污水处理建设工程包括：宜都沿江城镇带污水处理工程、葛洲坝当阳水泥焚烧处理工程、长阳城乡生活垃圾一体化处理、五峰城乡垃圾一体化处理工程、点军区第二污水处理厂、枝江城区污水处理厂扩规及管网延伸、临江溪污水处理厂提标扩容等。

（四）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

房地产行业是我国的支柱性产业之一，与国民经济的发展水平密切相关，是我国地方政府财政收入重要的源泉之一。具有关联产业多，带动效应强的特点，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个

国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产行业周期性较强，受宏观经济和城市化进程影响较大，在城市化进程中，大量农村人口涌向城市，带动对城市对居住、商用、办公等房屋和设施的需求。我国正处在城镇化进程快速发展的阶段，人口向城市快速的迁移和集中将直接拉动房地产行业的需求，可以预计未来我国房地产行业仍将保持快速发展。

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。

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 年新开工城镇保障性安居工程住房 783 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 772 万套；2016 年新开工城镇保障性安居工程住房 606 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 658 万套。

根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（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、保障房行业的现状及发展趋势

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、猗亭、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。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

宜昌市主要市级平台有宜昌城市建设投资控股集团有限公司、宜昌国有资本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、宜昌高新产业投资控股集团有限公司 4 家，各家平台的定位有所不同。其中，发行人的经营范围包括供水、污水处理、通行收费、宾馆饭店、基础设施建设和保障房建设等。

（1）城市基础设施建设行业

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、宜昌市猢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）城市供水行业

发行人水务业务主要承担着宜昌市工业新区——猢亭区的供水任务，猢亭区的工业企业用水需求较大，具有区域垄断优势。伴随猢亭经济开发区工业企业的快速发展，宜昌市蓝天水务有限责任公司日供水规模达 10 万吨，并投入 3,000 万元完善供水管网系统。近年来，公司以区域性供水运营为基础，在保障猢亭区内居民用水的同时，为区域内 200 多家工业企业提供了供水支持。

（3）污水处理行业

发行人城市污水处理业务主要由发行人子公司建投水务经营，日处理污水能力 10 万吨，污水收集范围主要包括黄柏河、沙河周边的望洲岗、沙河村、三峡大学、葛洲坝部分地段的生活污水以及黄家湾垃圾处理厂的渗滤液等。宜昌市制定出台了《宜昌市城镇污水处理厂运行管理办法》，对全市各污水处理厂竣工验收情况及运营单位资质进行了清理，切实加强了污水处理厂的运行管理，公司污水处理业务具有一定区域垄断优势。

（4）房地产行业

发行人房地产业务主要由宜昌城投房地产开发有限公司、宜昌市房地产投资开发有限公司等子公司经营，所开发楼盘主要涉及保障房、安置房、“双限双竞”房、商品房小区等。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。

（5）酒店餐饮住宿业务

发行人下属的峡州酒店，拥有夷陵饭店（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。

2、发行人的竞争优势

发行人与国内外同行业相比，具有一定的区域垄断经营优势、政府支持优势、经验优势、信息管理优势等。

（1）区域经营垄断性

发行人燃气、供水、污水处理等业务均属于公用事业，需要投入巨额资金建设长期基础设施，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。这确保了发行人燃气、自来水、污水处理等业务在相应区域内具有很高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

（2）优越的区位环境和广阔的发展空间

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，是湖北省唯一国家卫生城市、湖北省唯一国家环保模范城市、国家园林城市、国家森林城市、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。

作为三峡地区的重要工业城市之一，宜昌市的经济和社会事业发展多年来一直居于较高水平，综合实力显著增强，城市化程度不断加深。2020 年全市实现地区生产总值（GDP）4261.42 亿元，比上年下降 4.7%；地方一般公共预算收入 139.97 亿元。2017 年以来，新材料、生物医药、电子信息、先进装备制造业加快发展，产值占工业总产值比重达到 40%，实现高新技术产业增加值约 467 亿元，新增规上工业企业 104 家，限上商贸法人企业 211 家、高新技术企业 129 家。棚改新开工 2,726 套，基本建成 7,335 套。新增城镇就业人数 9.6 万人，来宜就业创业大学生 3.5 万人。新增外贸开口企业 60 家，实际利用外资 3.01 亿美元，新开工亿元以上招商项目 440 个，126 个省市级重点项目加快推进。2019 年，宜昌市全年固定资产投资（不含农户投资）比上年增长 12.1%，社会消费品贸易总额 1,665.00 亿元。

（3）地方政府支持优势

发行人作为宜昌市最大的基础实施建设企业，宜昌市政府给予了发行人大力的政策支持。宜昌市政府根据该公司投资项目的具体情况，制定了不同的政策扶持办法，主要目的是在市政府的权限内，通过政策扶持，保障城市重大基础设施项目的建设，提高该类项目的资金平衡能力。

在资金支持上，一方面，发行人在地方政府的授权下进行基础设施、公用事业的投融资和运营管理，发行人依托政府获得外国政府贷款、日本国际协力银行贷款等；另一方面，近三年发行人分别获得政府补助分

别为 4.82 亿元、4.28 亿元和 2.80 亿元。此外，地方政府还通过资本金注入、股权划入等多种措施增强发行人的资本实力。

根据发行人与政府签订的委托代建协议，政府为发行人在城市基础设施建设业务上赋予了垄断资质。此外，发行人在大桥收费、污水处理、供水等业务上也在一定范围内具备垄断特征。目前发行人经营情况稳定，未来发展前景较好，政府将会继续加大支持力度，促进发行人快速、稳健发展。

（4）雄厚的综合实力及较强的融资能力

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人总资产规模已达 1,011.30 亿元，净资产达 315.96 亿元，具有雄厚的综合实力。同时，发行人拥有宜昌市政府支持，拥有特许经营权等资源和优质的实体资产，与金融机构有多年的良好合作关系，具备了较强的融资能力。公司自成立以来，通过各种方式为宜昌的城市基础设施建设先后筹集了大量的资金。截至 2021 年 6 月末，发行人在各家银行的授信总额度为 546.36 亿元，未使用授信额度为 152.05 亿元。公司融资渠道畅通，公司及子公司分别在资本市场发行企业债券、公司债券、PPN 等，在资本市场上树立了良好的市场形象。这些融资举措显示了公司优异的债信资质和多元化的融资思路。

（5）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、污水及污水处理、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。

九、发行人主体发展规划

公司燃气、供水、污水处理等业务均属于公用事业，需要投入巨额资金建设长期基础设施，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。这确保了公司燃气、自来水、污水处理等业务在相应区域内具有很高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

宜昌城市建设投资控股集团有限公司将传承“创新、敬业、诚信、高效”的发展理念，秉承“一流的城市基础设施和公共服务供应商”的企业愿景，以“致力于建设和运营既大又强、特优特美的长江中上游现代化特大城市”为历史使命，围绕创新驱动、转型发展的主线，积极打造项目策划、投融资服务、建设管理、运营管理专业服务能力，以成熟的商业模式，为宜昌建设“大强优美”的现代化特大城市提供基础设施和公共服务整体解决方案或订单式服务，着力提升城市形象、强化城市功能、改善城市环境，为宜昌大城建设做出主力贡献。

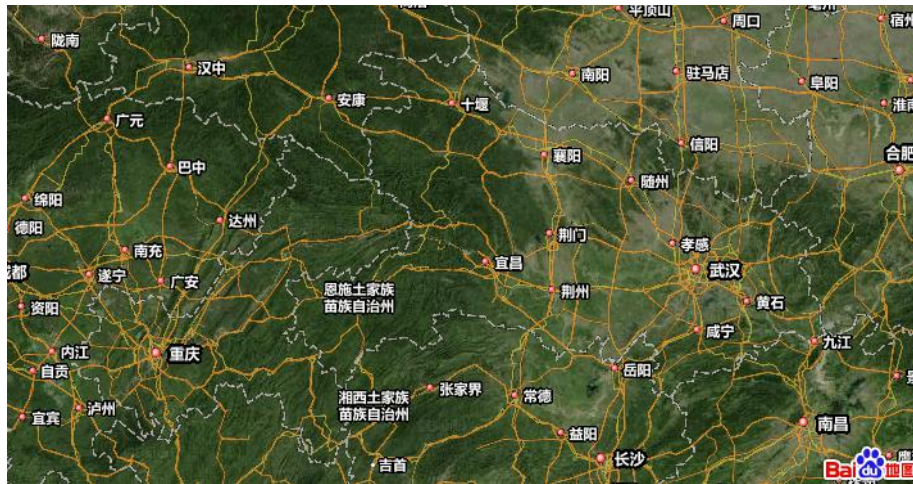
十、发行人所处地域情况

（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 2020 年末，宜昌市全市年末全市户籍人口为 389.90 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。

宜昌市区位图



宜昌市交通便利，是中部地区重要的交通枢纽城市，区位优势明显。汉宜高速公路、焦柳铁路、汉宜客专、宜万铁路、长江黄金水道和三峡机场构成了水陆空立体交通网络。宜昌市水能资源丰富，境内有长江、清江等 99 条河流的重要河段，是我国乃至世界水能资源最富集、开发前景最好的地区之一。2020 年，三峡水电站发电 1,118 亿千瓦时，葛洲坝水电站发电 186 亿千瓦时，两座水电站合计发电 1,304 亿千瓦时。宜昌拥有丰富的矿产资源，占全国已发现矿种的 51.5%，其中非金属矿种 84 种，金属矿 35 种；已探明工业储量的矿产 38 种，有 13 种矿产列湖北省第一。

（二）宜昌市经济实力

近年来，宜昌市综合实力位居全省前三。作为湖北省省域副中心城市和前三大经济体，宜昌市是省内唯一一个常住人口大于户籍人口的非省会城市，是世界水电之都，中国动力心脏，巴楚文化发源地，全国文明城市。

2020 年，宜昌市实现地区生产总值（GDP）4,261.42 亿元；地方财政总收入 242.21 亿元，地方公共财政预算收入 139.97 亿元。

2018 年至 2020 年宜昌市主要经济指标

单位：亿元

主要指标	2020 年	2019 年	2018 年
地区生产总值	4261.42	4,460.82	4,064.18
公共财政预算收入	139.97	240.78	237.23
公共财政预算支出	588.80	589.71	503.15

数据来源：宜昌市国民经济和社会发展统计公报及宜昌市财政局

2020 年度，湖北省疫情影响，面对严峻复杂的经济形势和转型升级的艰巨任务，受宜昌市地区财政指标均有不同幅度的回落现象，但宜昌市作为湖北省域副中心城市和前三大经济体的地位日益显著。未来随着城市规模的不断扩大，经济建设的进一步提升，宜昌市的经济发展状况将对整个湖北省经济和社会的发展产生重要影响。

第五条 企业主要财务情况

本部分财务数据来源于宜昌城市建设投资控股集团有限公司2018-2020年经审计的财务报告及2021年1-6月未经审计的财务报告。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年的财务报表进行了审计，并出具了“（2019）京会兴审字第57000027号”、“（2020）京会兴审字第57000039号”和“（2021）京会兴审字第57000023号”标准无保留意见审计报告。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据

截至2020年末，发行人资产总额为9,836,901.40万元，负债总额为6,710,064.33万元，所有者权益合计为3,126,837.07万元，其中，归属于母公司所有者权益为3,061,847.93万元；截至2021年6月末，发行人资产总额为10,112,965.10万元，负债总额为6,953,387.75万元，所有者权益合计为3,159,577.35万元，其中，归属于母公司所有者权益为3,090,256.26万元。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人实现营业收入分别为584,756.77万元、585,036.71万元、577,382.86万元和417,322.26万元，利润总额分别为61,204.11万元、63,537.38万元、67,762.37万元和33,934.59万元，净利润分别为53,612.74万元、52,365.49万元、53,694.34万元和26,843.44万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为53,818.77万元、52,734.67万元、53,476.60万元和26,720.84万元，发行人近三年平均净利润为53,224.19万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为53,343.35万元。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人主要财务数据和主要财务指标情况如下：

表：2018-2020年及2021年1-6月发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2021年1-6月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	10,112,965.10	9,836,901.40	9,776,840.17	9,498,951.44
其中：流动资产	7,943,005.86	7,753,911.19	7,814,721.39	7,742,667.98
负债总额	6,953,387.75	6,710,064.33	6,744,187.35	6,647,588.22
其中：流动负债	800,099.34	1,261,300.27	1,383,546.48	1,295,156.24
所有者权益合计	3,159,577.35	3,126,837.07	3,032,652.82	2,851,363.21
归属于母公司所有者权益合计	3,090,256.26	3,061,847.93	2,969,291.23	2,795,155.99
营业收入	417,322.26	577,382.86	585,036.71	584,756.77
营业利润	33,223.11	66,263.48	79,258.49	69,351.94
利润总额	33,934.59	67,762.37	63,537.38	61,204.11
净利润	26,843.44	53,694.34	52,365.49	53,612.74
归属于母公司所有者的净利润	26,720.84	53,476.60	52,734.67	53,818.77
经营活动现金流量净额	-97,474.05	83,187.80	139,538.41	153,857.19
投资活动现金流量净额	-182,580.53	-134,009.64	-157,778.93	-373,673.80
筹资活动现金流量净额	286,339.65	-110,655.34	-210,031.89	-386,026.11
现金及现金等价物净增加额	6,285.07	-161,477.17	-228,272.41	-605,842.72

表：2018-2020年及2021年1-6月发行人主要财务指标

项目	2021年1-6月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率 ¹	9.93	6.15	5.65	5.98
速动比率 ²	3.96	2.35	2.22	2.43
资产负债率(%) ³	68.76	68.21	68.98	69.98
EBITDA(亿元) ⁴	5.79	12.69	13.77	12.21
EBITDA利息保障倍数 ⁵	0.41	0.51	0.66	0.37
应收账款周转率(次) ⁶	3.78	9.52	17.75	40.60
存货周转率(次) ⁷	0.08	0.10	0.11	0.18
总资产周转率(次) ⁸	0.04	0.06	0.06	0.06
净利润率(%) ⁹	6.43	9.30	8.95	9.17
净资产收益率(%) ¹⁰	0.85	1.74	1.78	2.30
总资产收益率(%) ¹¹	0.27	0.55	0.54	0.58

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均金额

7、存货周转率=营业成本/存货平均金额

8、总资产周转率=营业收入/总资产平均金额

9、净利润率=净利润/营业收入

10、净资产收益率=净利润/净资产平均金额

11、总资产收益率=净利润/总资产平均金额

（二）最近三年经审计的财务报表

1、发行人 2018-2020 年及 2021 年 6 月末合并资产负债表(见附表二)

2、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并利润表（见附表三）

3、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并现金流量表(见附表四)

4、发行人 2018-2020 年及 2021 年 6 月末母公司资产负债表（见附表五）

5、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月母公司利润表（见附表六）

6、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月母公司现金流量表（见附表七）

（三）合并报表范围变化

1、2018 年发行人纳入合并报表范围子公司情况

2018 年发行人较 2017 年新增 1 家纳入合并范围的二级子公司，为湖北建夷检验检测中心有限公司，该公司纳入发行人合并范围主要系政府划转。

2、2019 年发行人纳入合并报表范围子公司情况

2019 年发行人较 2018 年新增 4 家纳入合并范围的二级子公司，为宜昌上港国际集装箱码头有限公司、宜昌建投融资租赁有限公司、宜昌三峡物流有限责任公司、宜昌江南油气管道投资有限公司，上述公司均由发行人出资设立。

3、2020 年发行人纳入合并报表范围子公司情况

2020 年发行人较 2019 年减少 1 家纳入合并范围的二级子公司，为宜昌建投基金管理有限公司，该公司目前已注销。

（四）主要会计政策、会计估计变更及差错更正情况

1、会计政策变更

公司按照财政部于 2018 年度颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“应收票据”及“应收账款”项目，将其整合为新增的“应收票据及应收账款”项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项，以及收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在资产负债表中删除原“应付票据”及“应付账款”项目，将其整合为新增的“应付票据及应付账款”项目，反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项，以及开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），在利润表“财务费用”下新增“利息费用”与“利息收入”项目，分别反映为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和确认的利息收入。

公司按照财政部于 2019 年度颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（〔2019〕16 号）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次

会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

根据《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（〔2019〕16号），在资产负债表中将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目。

根据《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（〔2019〕16号），在资产负债表中将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目。

2、会计估计变更

根据公司《关于应收款项会计估计变更的议案》，鉴于公司战略布局不断完善，业务规模持续扩大，应收款项相应增加，但公司主要客户为政府相关部门，应收款项风险可控，坏账率较低。为了更加客观、公允地反映公司的财务状况以及经营成果，匹配公司业务发展规划及业务特性，提供更可靠、更准确的会计信息，准确反映公司价值，参考行业内公司情况，根据《企业会计准则》并结合公司目前的实际情况，公司对应收款项会计估计变更如下：

（1）变更前采用的会计估计

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

应收款项运用个别方式评估减值损失。运用个别方式评估时，当应收款项或持有至到期投资的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项或持有至到期投资的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。在应收款项或持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）变更后采用的会计估计

应收款项包括应收账款、其他应收款。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

（3）本次会计估计变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，不追溯调整，公司将自 2018 年 12 月 1 日起，采用新的应收款项会计估计。

二、财务分析

（一）偿债能力分析

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人偿债能力指标

项目	2021 年 1-6 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率	9.93	6.15	5.65	5.98

速动比率	3.96	2.35	2.22	2.43
资产负债率（%）	68.76	68.21	68.98	69.98
EBITDA（亿元）	5.79	12.69	13.77	12.21
EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.51	0.66	0.37

从短期偿债指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动比率分别为 5.98、5.65、6.15 和 9.93，速动比率分别为 2.43、2.22、2.35 和 3.96，均符合行业正常水平。报告期内，发行人流动比率较高，短期偿债能力较强。流动比率与速动比率差别较大系存货占流动资产比例较高所致，该现象符合城投类公司的基本特点。

从长期偿债指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 69.98%、68.98%、68.21%和 68.76%，报告期内稳中有降，但整体水平较高。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人 EBITDA 分别为 12.21 亿元、13.77 亿元、12.69 亿元和 5.79 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.37、0.66、0.51 和 0.41。近年来，发行人 EBITDA 利息保障倍数呈波动上升趋势，利息覆盖能力得到改善。

综合来看，发行人各项偿债指标均处于合理水平，整体偿债能力较强。

（二）营运能力分析

表：2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人主要营运能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	3.78	9.52	17.75	40.60
存货周转率（次）	0.08	0.10	0.11	0.18
总资产周转率（次）	0.04	0.06	0.06	0.06

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 40.60、17.75、9.52 和 3.78，发行人的应收账款主要来自代建工程，由于发行人应收账款金额较小，导致发行人应收账款周转率水平整体较高；2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.18、0.11、0.10 和 0.08，

发行人存货周转率逐年下降主要系发行人盈利能力上升所致；2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人总资产周转率为 0.06、0.06、0.06 和 0.04，发行人总资产周转率在报告期内总体保持相对稳定状态。

发行人所处的行业为城市基础设施建设行业，该行业具有投资资金大、建设周期长、资金回收慢、资产规模庞大等特点，发行人存货周转率和总资产周转率较低符合该行业特点。

（三）盈利能力分析

表：2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	417,322.26	577,382.86	585,036.71	584,756.77
营业利润	33,223.11	66,263.48	79,258.49	69,351.94
利润总额	33,934.59	67,762.37	63,537.38	61,204.11
净利润	26,843.44	53,694.34	52,365.49	53,612.74
归属于母公司所有者的净利润	26,720.84	53,476.60	52,734.67	53,818.77
净利润率（%）	6.43	9.30	8.95	9.17
净资产收益率（%）	0.85	1.74	1.78	2.30
总资产收益率（%）	0.27	0.55	0.54	0.58
补贴收入	765.96	28,012.99	42,815.78	48,222.61
营业收入/（营业收入+补贴收入）（倍）	1.00	0.95	0.93	0.92

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 584,756.77 万元、585,036.71 万元、577,382.86 万元和 417,322.26 万元，净利润分别为 53,612.74 万元、52,365.49 万元、53,694.34 万元和 26,843.44 万元，发行人营业收入主要来自于委托代建业务和房地产业务等。报告期内，发行人盈利能力较为稳定。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人净资产收益率分别为 2.30%、1.78%、1.74%和 0.85%，总资产收益率分别为 0.58%、0.54%、0.55%和 0.27%。2019 年度，发行人净资产收益率和总资产收益率较 2018 年均有所下降，主要系发行人资产规模扩张所致。

（四）现金流量分析

表：2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人现金流量指标

单位：万元

项目		2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量	经营性现金流入	303,212.01	613,217.06	1,148,003.00	1,684,941.81
	经营性现金流出	400,686.06	530,029.26	1,008,464.59	1,531,084.62
	流量净额	-97,474.05	83,187.80	139,538.41	153,857.19
投资活动产生的现金流量	投资性现金流入	62,404.09	14,482.31	12,874.64	36,470.75
	投资性现金流出	244,984.62	148,491.95	170,653.57	410,144.55
	流量净额	-182,580.53	-134,009.64	-157,778.93	-373,673.80
筹资活动产生的现金流量	筹资性现金流入	832,283.33	1,330,228.52	1,050,806.25	955,362.99
	筹资性现金流出	545,943.69	1,440,883.86	1,260,838.14	1,341,389.09
	流量净额	286,339.65	-110,655.34	-210,031.89	-386,026.11
现金及现金等价物净增加额		6,285.07	-161,477.17	-228,272.41	-605,842.72

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 153,857.19 万元、139,538.41 万元、83,187.80 万元和 -97,474.05 万元。报告期内经营活动现金流量净额有所波动，主要系发行人报告期内收到、支付其他与经营活动有关的现金较为波动所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 -373,673.80 万元、-157,778.93 万元、-134,009.64 万元和 -182,580.53 万元，报告期内投资活动现金流量净额不断向好，但持续为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -386,026.11 万元、-210,031.89 万元、-110,655.34 万元和 286,339.65 万元，筹资活动现金流入持续为负主要是由于近年来发行人为了压降负债率，债务端以净偿还为主。受发行人代建业务的行业特性决定，业务前期需要代付的建设资金较多，随着代建业务规模的扩大，以及负债率稳步降低，发行人通过多种渠道适当了筹资力度、控制债务压降节奏，用以支持业务不断发展，因而报告期内筹资活动产生的现金流量净额有所增加。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-605,842.72 万元、-228,272.41 万元、-161,477.17 万元和 6,285.07 万元。报告期内持续为负主要与发行人近年来主动提高货币资金使用效率，控制债务规模增速有关。

首先，发行人近年来购买土地、房产以及其他购建固定资产、无形资产和其他长期资产的投资活动形成了较大规模的现金流出。2018 年-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-373,673.80 万元、-157,778.93 万元、-134,009.64 万元和-182,580.53 万元。该部分资金主要是发行人以自身持有的货币资金进行支付。

其次，报告期内发行人为控制债务规模和资产负债率增长，严格把控新增融资活动。2018-2020 年末，发行人有息负债余额分别为 5,026,088.17 万元、4,946,389.41 万元和 4,984,003.83 万元；资产负债率分别为 69.98%、68.98%和 68.21%，存在稳步下降的趋势。发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-386,026.11、-210,031.89 万元和-110,655.34 万元，有息债务一直处于净偿还的状态。

第三，报告期内发行人账面货币资金余额较大，且近年来经营活动产生的现金流量净额持续为正，具备较强的对外支付能力。在应对日常经营活动、投资活动过程中，以及偿付有息债务的过程中，发行人不必完全依靠外部资金流入，可以凭借自身资金实力完成相关款项划付。2018 年末，发行人账面货币资金余额为 1,062,513.24 万元，处于历史较高水平，在报告期现金及现金等价物净增加额持续为负的情况下，2020 年末账面仍保有货币资金 658,636.25 亿元，金额较大。

三、资产负债结构分析

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人资产负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产	7,943,005.86	78.54	7,753,911.19	78.82	7,814,721.39	79.93	7,742,667.98	81.51
非流动资产	2,169,959.23	21.46	2,082,990.21	21.18	1,962,118.79	20.07	1,756,283.45	18.49
总资产	10,112,965.10	100.00	9,836,901.40	100.00	9,776,840.17	100.00	9,498,951.44	100.00
流动负债	800,099.34	11.51	1,261,300.27	18.80	1,383,546.48	20.51	1,295,156.24	19.48
非流动负债	6,153,288.41	88.49	5,448,764.06	81.20	5,360,640.87	79.49	5,352,431.98	80.52
总负债	6,953,387.75	100.00	6,710,064.33	100.00	6,744,187.35	100.00	6,647,588.22	100.00
资产负债率	68.76		68.21		68.98		69.98	

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人总资产规模分别为 9,498,951.44 万元、9,776,840.17 万元、9,836,901.40 万元和 10,112,965.10 万元，资产规模相对稳定，且呈逐年上升的趋势。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 81.51%、79.93%、78.82%和 78.54%，非流动资产占总资产的比例分别为 18.49%、20.07%、21.18%和 21.46%。发行人的资产以流动资产为主，且资产结构保持稳定水平。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人总负债规模分别为 6,647,588.22 万元、6,744,187.35 万元、6,710,064.33 万元和 6,953,387.75 万元，负债规模相对稳定。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动负债占总负债的比例分别为 19.48%、20.51%、18.80%和 11.51%，非流动负债占总负债的比例分别为 80.52%、79.49%、81.20%和 88.49%。近三年末公司负债结构中，非流动负债占比较高，债务结构相对稳定。

（一）资产情况分析

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人主要资产情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	663,811.83	6.56	658,636.25	6.70	816,594.40	8.35	1,062,513.24	11.19
交易性金融资产	55,000.00	0.54	-	-	-	-	-	-
应收票据	1,479.44	0.01	1,015.37	0.01	5,391.69	0.06	136.67	0.00
应收账款	142,644.56	1.41	77,918.26	0.79	43,383.62	0.44	21,137.74	0.22
预付款项	254,079.06	2.51	248,783.36	2.53	244,739.03	2.50	188,199.00	1.98
其他应收款	1,842,485.96	18.22	1,798,191.25	18.28	1,777,431.88	18.18	1,726,535.22	18.18

存货	4,771,543.39	47.18	4,790,638.33	48.70	4,747,757.34	48.56	4,595,129.27	48.38
其他流动资产	211,961.64	2.10	178,728.35	1.82	179,423.42	1.84	149,016.85	1.57
流动资产合计	7,943,005.86	78.54	7,753,911.19	78.82	7,814,721.39	79.93	7,742,667.98	81.51
非流动资产：								
债权投资	19,432.08	0.19	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	99,090.12	1.01	104,524.69	1.07	94,760.68	1.00
持有至到期投资	-	-	-	-	500	0.01	500	0.01
长期股权投资	65,935.32	0.65	70,184.17	0.71	61,450.64	0.63	52,853.42	0.56
其他权益工具投资	78,389.92	0.78						
投资性房地产	29,867.86	0.30	30,509.34	0.31	31,781.29	0.33	33,913.04	0.36
固定资产	417,429.23	4.13	425,125.34	4.32	430,701.65	4.41	444,782.74	4.68
在建工程	1,263,748.46	12.50	1,163,482.67	11.83	1,032,600.38	10.56	834,224.06	8.78
无形资产	278,569.16	2.75	278,247.80	2.83	286,020.75	2.93	281,796.50	2.97
商誉	1,942.85	0.02	1,942.85	0.02	1,942.85	0.02	1,942.85	0.02
长期待摊费用	3,984.01	0.04	3,774.80	0.04	3,599.41	0.04	2,367.47	0.02
递延所得税资产	6,268.38	0.06	6,242.92	0.06	5,818.22	0.06	5,865.81	0.06
其他非流动资产	4,391.96	0.04	4,390.21	0.04	3,178.89	0.03	3,276.88	0.03
非流动资产合计	2,169,959.23	21.46	2,082,990.21	21.18	1,962,118.79	20.07	1,756,283.45	18.49
资产总计	10,112,965.10	100.00	9,836,901.40	100.00	9,776,840.17	100.00	9,498,951.44	100.00

受益于近年来宜昌市经济的稳固发展，发行人业务规模相对稳定，资产规模也呈现稳固增长的态势。截至 2020 年末，发行人总资产规模达到 9,836,901.40 万元，其中流动资产合计 7,753,911.19 万元，占比 78.82%；截至 2021 年 6 月末，发行人总资产规模达到 10,112,965.10 万元，其中流动资产合计 7,943,005.86 万元，占比 78.54%。公司资产主要为货币资金、其他应收款、存货、固定资产、在建工程 and 无形资产等。

1、货币资金

发行人为维持日常经营活动，始终保持一定规模的货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人货币资金金额分别为 1,062,513.24 万元、816,594.40 万元、658,636.25 万元和 663,811.83 万元，占同期资产总额的比重分别为 11.19%、8.35%、6.70%和 6.56%。货币资金以银行存款为主，其他货币资金是存放在银行的各类保证金。

表：近三年及一期末货币资金明细情况

单位：万元

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	9.72	0.00	12.04	0.00	25.24	0.00	13.10	0.00
银行存款	658,874.25	99.26	607,959.35	92.31	814,177.95	99.70	1,042,372.75	98.10
其他货币资金	4,927.87	0.74	50,664.87	7.69	2,391.21	0.29	20,127.39	1.89
合计	663,811.83	100.00	658,636.25	100.00	816,594.40	100.00	1,062,513.24	100.00

由于发行人在建项目众多，资本金需求较大，因此货币资金总额保持较高水平。2020年末，货币资金为658,636.25万元，较2019年末减少157,958.15万元，降幅为19.34%，主要是因为2020年公司筹资活动现金流出，偿还债务但仍保持了适度规模的投资支出所致。

2、应收账款

截至2018-2020年末及2021年6月末，发行人应收账款分别为21,137.74万元、43,383.62万元、77,918.26万元和142,644.56万元，占总资产比例分别为0.22%、0.44%、0.79%和1.41%。占总资产比例相对较低，主要系发行人业务相关的应收款项，包括应收工程款、货款等。截至2020年末，发行人应收账款前五大情况如下：

表：2020年末应收账款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	占比	款项性质	近三年内回款情况	未来回款计划
宜昌市土地储备中心	否	38,463.64	49.09	应收工程款	-	1-3年回款
西陵区房屋征收与补偿办公室 (宜昌市西陵区住房保障服务中心)	否	10,398.73	13.27	应收工程款	1,296.22	3-5年回款
中国葛洲坝集团第一工程有限公司	否	2,589.63	3.31	应收工程款	4,213.04	1-2年回款
坤发建筑有限公司	否	1,832.11	2.34	应收工程费	2,481.11	1-2年回款
湖北宜粮粮食贸易有限公司	否	1,254.16	1.60	应收货款	200.00	1-2年回款
合计		54,538.28	69.61	-	8,190.37	-

截至 2020 年末，发行人应收账款单位主要为与发行人存在业务往来的地方国有企业、央企子公司及政府单位，前五大对手方合计余额为 54,538.28 万元，占应收账款比例的 69.61%。以上款项报告期内均回款情况良好，应收款单位经营情况正常，后续将根据协议及政府统筹安排进行回款，预计无法回款的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人政府性应收账款为 50,645.91 万元，占同期末净资产比例为 1.62%。具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	款项性质	账龄	回款计划
宜昌市土地储备中心	否	38,463.64	应收工程款	1 年以内	1-3 年回款
宜昌市房产管理局	否	947.07	应收工程款	3 年以上	1-3 年回款
西陵区房屋征收与补偿办公室	否	147.30	应收工程款	3 年以上	1-3 年回款
西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）	否	10,398.73	应收工程款	1-2 年、2-3 年	3-5 年回款
宜昌市房地产管理局	否	262.00	应收工程款	3 年以上	1-3 年回款
宜昌市万寿桥房管所	否	23.16	应收工程款	3 年以上	1-3 年回款
宜昌市住房公积金管理中心	否	27.81	应收工程款	3 年以上	1-3 年回款
环城北路 3 号应急避险解危疏散指挥部	否	154.06	应收工程款	2-3 年	1-3 年回款
点军区安置房建设办公室	否	118.41	应收工程款	1-2 年	1-3 年回款
宜昌市伍家岗区园林绿化建设管护中心	否	76.47	应收工程款	1 年以内	1-3 年回款
宜昌市 BRT 调度中心景观工程	否	27.25	应收工程款	1-2 年	1-3 年回款
合计		50,645.91			

截至 2020 年末，发行人政府性应收账款账龄较短，不存在大额应收账款长期未收回的情况。宜昌市土地储备中心和西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）应收账款余额较大，其中宜昌市土地储备中心应收账款账龄为 1 年以内，西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）报告期内发生回款 1,296.22 万元。

3、预付款项

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人预付款项分别为 188,199.00 万元、244,739.03 万元、248,783.36 万元和 254,079.06 万元，占总资产比例分别为 1.98%、2.50%、2.53%和 2.51%，占总资产比重较小。报告期内，发行人预付款有所增加，主要系公司业务规模进一步扩大所致。

4、其他应收款

截至 2018-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 1,726,535.22 万元、1,777,431.88 万元、1,798,191.25 万元和 1,842,485.96 万元，占总资产比例分别为 18.18%、18.18%、18.28%和 18.22%。报告期内，发行人其他应收款余额相对稳定，主要为代垫土地补偿款、往来款、项目款及拆迁款等。

表：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

组合名称	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,752.97	2.02	-	9,771.72	11.14	-	3,576.51	4.31	-
1 至 2 年	8,311.40	9.59	415.57	985.37	1.12	49.27	2,697.74	3.25	134.89
2 至 3 年	703.14	0.81	140.63	831.09	0.95	166.22	574.78	0.69	114.96
3 年以上	75,874.86	87.57	22,762.46	76,108.95	86.79	22,832.68	76,219.72	91.75	22,865.92
合计	86,642.37	-	23,318.66	87,697.13	-	23,048.17	83,068.75	-	23,115.76

表：2020 年末其他应收账款前五名客户明细

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收账款期末余额合计数的比例	是否为关联方	近三年内回款情况	未来回款计划
西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）	补偿费	407,882.21	1 年以内（含 1 年）、1-2 年、2-3 年、3 年以上	22.39	否	189,825.21	1-3 年回款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	是否为关联方	近三年内回款情况	未来回款计划
伍家岗区房屋征收与补偿办公室	补偿费	363,171.20	1-2 年、2-3 年、3 年以上	19.93	否	138,600.00	1-3 年回款
宜昌市城建项目管理中心	往来款、项目款、拆迁款	138,654.29	1 年以内（含 1 年）、1-2 年、2-3 年、3 年以上	7.61	否	-	5-8 年回款
宜昌市城市园林绿化管理局	往来款、项目款、拆迁款	119,782.41	1 年以内（含 1 年）、1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.57	否	-	5-8 年回款
宜昌市住房和城乡建设委员会	往来款、项目款、拆迁款	109,638.89	1 年以内（含 1 年）、1-2 年、2-3 年	6.02	否	-	5-8 年回款
合计		1,139,128.99		62.52		328,425.21	

根据发行人其他应收款前五大情况，其中发行人对西陵区房屋征收与补偿办公室（宜昌市西陵区住房保障服务中心）和伍家岗区房屋征收与补偿办公室应收款项余额占比较高，合计占其他应收款比例达到 42.32%，主要系发行人代以上单位垫付的拆迁补偿款。

发行人其他应收款中存在非经营性占款的情形，其他应收款按款项性质划分的标准为：是否与主营业务直接相关。截至 2020 年末，公司非经营性其他应收款余额为 236,660.04 万元，非经营性占款情况如下表：

单位：万元

对手方名称	期末金额	与发行人是否存在关联关系	形成原因	回款安排	报告期内回款情况
宜昌市财政局	72,286.91	否	往来款	未来 5-8 年回款	未回款
宜昌市点军区人民政府	63,545.19	否	往来款	未来 5-8 年回款	未回款
宜昌市夷陵国有资产经营有限公司	35,000.00	否	借款	未来 1-3 年回款	未回款
宜昌市土地储备中心	32,827.94	否	往来款	未来 1-3 年回款	未回款
湖北宜化集团有限责任公司	7,000.00	否	借款	未来 1-3 年回款	13,500.00

对手方名称	期末金额	与发行人是否存在关联关系	形成原因	回款安排	报告期内回款情况
点军区项目资金财务管理中心	20,000.00	否	借款	未来 1-3 年回款	未回款
枝江市金源投资开发有限责任公司	6,000.00	否	借款	未来 1-3 年回款	未回款
合计	236,660.04				

截至 2020 年末，发行人政府性其他应收款为 1,327,789.03 万元，占同期末净资产比例为 42.46%。具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	款项性质	账龄	回款计划
西陵区房屋征收与补偿办公室(宜昌市西陵区住房保障服务中心)	否	407,882.21	补偿费	1 年以内(含 1 年)、1-2 年、2-3 年、3 年以上	1-3 年回款
伍家岗区房屋征收与补偿办公室	否	363,171.20	补偿费	1-2 年、2-3 年、3 年以上	1-3 年回款
宜昌市城建项目管理中心	否	138,654.29	往来款、项目款、拆迁款	1 年以内(含 1 年)、1-2 年、2-3 年、3 年以上	5-8 年回款
宜昌市城市园林绿化管理局	否	119,782.41	往来款、项目款、拆迁款	1 年以内(含 1 年)、1-2 年、2-3 年、3 年以上	5-8 年回款
宜昌市住房和城乡建设委员会	否	109,638.89	往来款、项目款、拆迁款	1 年以内(含 1 年)、1-2 年、2-3 年	5-8 年回款
宜昌市财政局	否	72,286.91	往来款	2-3 年、3 年以上	5-8 年回款
宜昌市点军区人民政府	否	63,545.19	借款	3 年以上	5-8 年回款
宜昌市土地储备中心	否	32,827.94	往来款	2-3 年、3 年以上	1-3 年回款
点军区项目资金财务管理中心	否	20,000.00	借款	1-2 年	1-3 年回款
合计		1,327,789.03	-	-	-

发行人建有健全的财务核算及监督体系，对资金管理、账户管理、筹融资管理等内容都制定了明确的规章制度。同时，在加强财务监督、财务信息管理、财务控制、核算、分析和考核工作、努力提高经济效益等方面也做出明确的规定，同时重点加强了财务基础性工作的审核和规范。发行人的资金往来和资金调度需遵从相关内部制度要求，履行相关的程序。

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制：目前发行人的资金往来和资金调度需遵从相关内部制度要求，发行人与相关单位形成非经营性应收款项时，需经发行人主管领导逐级批准后方能划付。上述审批流程符合公司相关内部制度要求。发行人非经营性往来占款采用市场化定价机制，除个别约定外，发行人对主要的非经营性其他应收款不收取资金利息。

报告期内，发行人不存在资金拆借违法违规行为，且其他应收款项可回收性较高，不会对发行人财务状况造成不良影响。在本期债券存续期内，发行人将按照国家发改委、中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

如遇特殊情况，发行人将按照《公司章程》以及公司有关制度履行决策程序，并根据本募集说明书、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》约定及相关政策法规规定履行持续信息披露。

5、存货

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货分别为 4,595,129.27 万元、4,747,757.34 万元、4,790,638.33 万元和 4,771,543.39 万元，占总资产比例分别为 48.38%、48.56%、48.70%和 47.18%。发行人的存货以工程施工成本、开发成本、开发产品以及公司储备的土地为主，主要系尚未对外销售的房地产开发项目。

发行人近三年末存货明细如下：

表：发行人近三年及一期末存货情况表

单位：万元、%

类型	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	788.13	0.02	688.87	0.01	500.61	0.01	419.92	0.01
库存商品	9,450.67	0.20	9,725.22	0.20	3,852.02	0.08	38,272.34	0.83
消耗性生物资产	84.17	0.00	84.17	0.00	4,939.53	0.10	117.26	0.00
开发产品	196,048.93	4.11	196,248.71	4.10	198,819.78	4.19	12.68	0.00

类型	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
开发成本	1,890,584.57	39.62	1,864,359.72	38.92	1,670,735.29	35.19	177,234.70	3.86
低值易耗品	42.62	0.00	42.62	0.00	61.93	0.00	1,503,167.81	32.71
工程施工	2,426,592.53	50.86	2,450,230.22	51.15	2,459,765.10	51.81	2,376,640.93	51.72
其他	247,951.78	5.20	269,258.81	5.62	409,083.09	8.62	499,263.63	10.87
合计	4,771,543.39	100.00	4,790,638.33	100.00	4,747,757.34	100.00	4,595,129.27	100.00

(1) 截至 2020 年末，公司存货中开发产品明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	自建/代建等	是否签订协议	项目期限	期末余额	总投资额	确认收入	回款金额
1	人才公寓	商品房	自建	否	2014-2018	53,899.06	76,134.00	0.00	0.00
2	和塘悦舍	公租房	自建	否	2014-2018	51,094.70	66,903.55	2,313.43	2,428.52
3	民佳家园	经适房、公租房	自建	否	2012-2017	22,673.63	22,694.00	9,164.07	9,091.07
4	平湖馨苑一期	安置房	自建	否	2009-2012	22,124.18	30,807.00	39,370.89	6,793.51
5	金缔华城	商品房	自建	否	2009-2012	21,823.79	-	74,263.22	74,263.22
6	上合园	安置房	自建	否	2012-2015	3,925.77	43,133.00	43,330.92	47,792.76
7	三江园	安置房	自建	否	2014-2016	3,833.63	43,216.76	43,769.39	26,429.10
8	东辰壹号	商品房	自建	否	2014-2017	3,802.56	84,635.00	108,520.80	108,520.80
9	滨江拆迁安置房	安置房	自建	否	2009-2011	2,678.33	3,100.00	11,493.46	11,600.98
10	碧翠苑三期	安置房	自建	否	2012-2014	2,638.42	4,810.00	6,310.76	6,500.34
11	民欣家园	安置房、经适房	自建	否	2010-2013	2,257.35	30,807.00	33,472.63	33,321.89
12	民益家园	经适房	自建	否	2009-2012	2,119.90	21,900.00	20,206.67	20,731.99
13	平湖馨苑三期	安置房	自建	否	2014-2016	1,106.54	43,314.89	27,610.21	16,199.72
14	共联村	安置房	自建	否	2009-2010	903.16	6,443.00	7,269.00	7,269.00
15	怡馨小区	安置房	自建	否	2013-2014	648.81	21,462.00	23,233.34	23,233.34
16	怡和小区	经济适用房	自建	否	2008-2009	307.38	5,557.00	7,124.00	7,124.00
17	苗木	苗圃	自建	否	2014-2015	242.45	-	0.00	0.00
18	旭东嘉景	安置房	自建	否	2009-2011	159.47	-	0.00	0.00
19	汽渡物业用房	办公楼	自建	否	2012-2014	9.60	-	0.00	0.00
合计						196,248.71	504,917.20	457,452.79	401,300.24

(2) 截至 2020 年末，公司存货中开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	自建/代建等	是否签订协议	协议名称	项目期限	期末余额	总投资额	确认收入	回款金额
1	北辰明珠	安置房	自建	否	-	2013-2015	11,548.53	73,626.52	73,658.01	76,821.37
2	东辰雅园	商品房	自建	否	-	2015-2020	3,847.16	68,404.03	73,056.30	76,383.07
3	江南时代	安置房	自建	否	-	2018-2020	32,166.57	65,939.00	19,785.89	22,772.48
4	金鸡路公租房	公租房	自建	否	-	2014-2016	22,465.84	22,465.84	0.00	0.00
5	两江人家	安置房	自建	否	-	2013-2015	628.01	21,365.14	26,082.86	26,768.71
6	警务综合楼项目	办公楼	自建	否	-	2014-2018	866.09	866.09	0.00	0.00
7	北辰港湾	安置房	自建	否	-	2015-2020	25,667.54	84,156.00	30,533.17	41,004.63
8	点军 28 号地项目	商品房	自建	否	-	-	36,702.40	190,000.00	0.00	0.00
9	楠溪九里项目	商品房	自建	否	-	-	35,012.17	35,017.62	0.00	0.00
10	雨山前项目	商品房	自建	否	-	-	54,388.13	54,395.81	0.00	0.00
11	建投樾山	商品房	自建	否	-	2019-2022	51,307.02	52,880.16	0.00	3,131.48
12	宜化新天地项目	商品房	自建	否	-	2015-2019	11,681.26	12,175.63	0.00	13,034.80
13	智禧湾项目(6-2 地块)	商品房	自建	否	-	2016-2019	1,309.48	100,119.69	127,403.19	140,162.92
14	城乡路写字楼	办公楼	自建	否	-	2017-2019	3,363.39	3,372.00	0.00	0.00
15	见山项目	商品房	自建	否	-	2017-2022	29,271.47	34,685.56	0.00	21,264.38
16	东锦苑	公租房	自建	否	-	2014-2018	98,425.28	107,535.00	0.00	0.00
17	听涛苑	安置房	自建	否	-	2017-2020	61,031.63	233,091.00	29,395.73	30,899.91
18	商务大厦	商品房	自建	否	-	2018-2020	23,122.01	36,000.00	3,884.60	4,030.89
19	塘上明苑	安置房	自建	否	-	2014-2018	5,462.04	76,248.00	0.00	0.00
20	新街坊	安置房	自建	否	-	2015-2019	89,498.49	187,516.00	11,828.46	12,419.88
21	点军地块	土地整理	自建	否	-	2015-2020	20,957.99	185,000.00	0.00	0.00
22	棚改项目	安置房	自建	否	-	2014-2017	392,061.69	487,400.00	0.00	0.00
23	合益西路道路	道路	政府代建	是	委托代建框架协议	2017-2019	1,519.63	1,634.12	0.00	1,526.21
24	民众家园	公租房	自建	否	-	2011-2015	66,472.86	82,000.00	0.00	0.00
25	沙河项目	商品房	自建	否	-	2014-2018	1.91		0.00	0.00
26	九安城	安置房	自建	否	-	2013-2016	4,319.48	122,322.84	117,887.98	105,955.36
27	民安家园	安置房	自建	否	-	2011-2013	320.61	53,592.00	31,915.61	32,067.76
28	西陵再生资源	基础设施	自建	否	-	2017-2019	32.12	-	0.00	4,012.54
29	领尚项目	商品房	自建	否	-	2017-2019	43,291.66	65,000.00	0.00	4,012.55

序号	项目名称	项目类型	自建/代建等	是否签订协议	协议名称	项目期限	期末余额	总投资额	确认收入	回款金额
30	佳艺零星工程	基础设施	政府代建	是	委托代建框架协议	-	100.84	-	0.00	0.00
31	白沙路地块	商品房	自建	否	-	2018-2021	263,986.38	651,000.00	0.00	12,951.25
32	佳和家园	安置房	自建	否	-	-	68,649.26	-	0.00	0.00
33	湖景名苑	安置房	自建	否	-	-		-	0.00	0.00
34	国土投土地开发	土地资源、土地规费	自建	否	-	2013-2020	380,419.31	-	0.00	0.00
35	其他	-	-	-	-	-	24,461.47	-	0.00	0.00
合计							1,864,359.72	3,107,808.05	545,431.80	629,220.19

(3) 截至 2020 年末，公司存货中工程施工明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	自建/代建等	是否签订协议	协议名称	项目期限	期末余额	总投资额	确认收入	回款金额
1	庙嘴长江大桥（129）	基础设施	政府代建	是	委托代建框架协议	2013-2019	281,690.93	275,773.86	0.00	60,159.00
2	点军片区（137）	基础设施	政府代建	是		2013-2024	260,735.31	292,300.00	0.00	
3	江城大道（166）	基础设施	政府代建	是		2014-2019	209,218.48	99,199.00	0.00	10,495.00
4	东站片区（034）	基础设施	政府代建	是		2011-2021	176,101.52	198,000.00	0.00	
5	东山四路（092）	基础设施	政府代建	是		2016-2018	151,959.37	172,887.00	0.00	
6	城东生态新区（115）	基础设施	政府代建	是		2010-2019	130,930.33	153,500.00	0.00	
7	平湖半岛棚户项目（054）	基础设施	政府代建	是		2010-2018	103,754.67	132,600.00	0.00	13,796.60
8	唐家湾片区（032）	基础设施	政府代建	是		2008-2020	99,509.97	123,000.00	0.00	
9	东山大道 BRT（147）	基础设施	政府代建	是		2014-2019	98,234.30	131,607.00	0.00	
10	花溪路市政工程（119）	基础设施	政府代建	是		2015-2020	91,864.45	90,641.00	0.00	

11	江城大道下段 (夷桥路-宜昌 长江公路大桥) (280)	基础 设施	政府 代建	是		2015-2018	72,634.97	227,830.00	0.00	19,338.00
12	东山大道延伸段 (162)	基础 设施	政府 代建	是		2013-2018	51,976.95	34,740.00	0.00	
13	临空经济开发区	航 校、 商业 用房、 厂房、 道路 等	自建	否	-	2015-2020	44,647.41	54,000.00	0.00	
14	东山四路片区 (164)	基础 设施	政府 代建	是	委托 代建 框架 协议	2014-2020	41,766.65	54,000.00	0.00	
15	夷桥路综合改造 市政工程(251)	基础 设施	政府 代建	是		2017-2018	33,238.24	21,663.00	0.00	
16	柏临河路(花溪 路-东山四路) (136)	基础 设施	政府 代建	是		2014-2019	32,581.81	23,963.00	0.00	
17	沿江大道延伸段 (伍家岗大桥- 宜昌公路长江大 桥)(285)	基础 设施	政府 代建	是		-	27,605.23	151,289.00	0.00	16,609.00
18	万年村(运河公 园)(037)	基础 设施	政府 代建	是		2009-2012	26,690.32	12,143.00	0.00	
19	三峡机场路	基础 设施	自建	否	-	2005-2007	24,600.75	28,600.00	0.00	
20	城市棚户区改造 项目	保障 房	政府 代建	是	委托 代建 框架 协议	2012-2022	23,326.83	24,300.00	0.00	12,000.00
21	三峡高速伍家岗 收费站项目	基础 设施	自建	否	-	-	22,836.59	23,600.00	0.00	
22	将军路(江南大 道-南站支路) (207)	基础 设施	政府 代建	是	委托 代建 框架 协议	2010-2019	21,548.53	25,497.00	0.00	
23	南站路(243)	基础 设施	政府 代建	是		2008-2020	20,948.39	36,557.00	0.00	
24	城乡片区(130)	基础 设施	政府 代建	是		2011-2021	18,761.20		0.00	
25	猓亭公租房 (075)	基础 设施	政府 代建	是		2016-2018	15,985.34	15,000.00	0.00	
26	牌坊坡路(将军 路-山前路) (206)	基础 设施	政府 代建	是		2015-2020	14,440.52	13,452.00	0.00	
27	沿江大道延伸段 Z(101)	基础 设施	政府 代建	是		2014-2019	12,961.27	151,289.00	0.00	

28	中南一路（岳湾路-高速公路）（250）	基础设施	政府代建	是		2005-2020	12,822.24	4,163.00	0.00	12,600.00
29	夷陵中学配套道路（198）	基础设施	政府代建	是		-	12,240.60	27,400.00	0.00	
30	三路一匝	基础设施	政府代建	是		-	11,533.87		0.00	
31	先锋路（机场路-峡州大道）（258）	基础设施	政府代建	是		2014-2018	10,091.36	20,734.00	0.00	3,886.80
32	江南二路（点军大道-天台北路）市政工程（182）	基础设施	政府代建	是		2016-2019	9,704.97	55,626.00	0.00	
33	双十路（232）	基础设施	政府代建	是		2013-2015	9,655.68	36,437.00	0.00	
34	獠亭大道（031）	基础设施	政府代建	是		2014-2019	9,635.26	17,149.00	0.00	
35	南站支路（244）	基础设施	政府代建	是		2016-2019	9,439.21	23,134.00	0.00	
36	东站片区水景观（求索广场）（203）	基础设施	政府代建	是		-	8,231.70	19,500.00	0.00	
37	夷桥路立交（209）	基础设施	政府代建	是		2016-2018	7,879.18	52,069.00	0.00	63.00
38	电力设施下地项目（045）	基础设施	政府代建	是		2016-2019	6,829.70		0.00	
39	点军大道绿化工程（190）	基础设施	政府代建	是		2009-2012	6,389.52	39,466.00	0.00	
40	桔城路项目（044）	基础设施	政府代建	是		2017-2018	6,303.83	5,490.00	0.00	
41	东岳立交（208）	基础设施	政府代建	是		2009-2012	6,116.65	49,633.00	0.00	
42	体育场路、桃花岭路、胜利四路上段	基础设施	政府代建	是		2012-2022	5,963.55		0.00	
43	黑臭水体整治（259）	基础设施	政府代建	是		2017-2020	5,858.04	18,431.82	0.00	2,410.00
44	东站广场工程（033）	基础设施	政府代建	是		2014-2017	5,812.62	15,442.00	0.00	
45	沿江大道上段	基础设施	政府代建	是		2012-2019	4,737.18	40,601.81	0.00	
46	点军一路（246）	基础设施	政府代建	是		2008-2009	4,624.23	14,200.00	0.00	900.00
47	2010 电力下地（063）	基础设施	政府代建	是		2011-2013	4,571.36		0.00	
48	市一中路市政工程（204）	基础设施	政府代建	是		2014-2018	4,468.88	4,794.00	0.00	
49	点军大道（323省道-车溪收费站）（282）	基础设施	政府代建	是		-	3,994.63	157,393.00	0.00	12,000.00
50	其他项目情况	基础设施	自建	否	-	-	172,775.65		0.00	

合 计	2,450,230.22	3,169,094.49	0.00	164,257.40
-----	--------------	--------------	------	------------

(4) 截至 2020 年末，公司存货中土地资产明细如下：

截至 2020 年末，存货中核算的其他资产主要是城投公司的 11 宗土地使用权，总账面净值 269,235.10 万元，土地资产性质为出让，均已足额缴纳土地出让金。具体明细如下：

单位：平方米、万元

序号	公司名称	地块名称	土地使用权证号	取得时间	位置	土地性质/用途	入账依据	使用权类型	土地取得方式	面积	账面价值	是否足额缴纳出让金
1	城投公司	G(2008)21号	土地证遗失，正在补办中	2014	伍家岗区城东大道	商业、住宅	成本	出让	招拍挂	19,647.41	2,030.00	是
2	城投公司	城东新区 G(2006)24号	土地证遗失，正在补办中	2014	伍家岗区城东大道	商业、住宅	成本	出让	招拍挂	173,704.93	20,137.59	是
3	城投公司	G(2012)11号	宜市国用(2010)第170201033号	2010	伍家岗区东站物流片区	商业	成本	出让	招拍挂	105,707.87	50,452.10	是
4	城投公司	G(2012)12号	宜市国用(2013)第110101242号、 宜市国用(2013)第110101241号	2013	点军区五龙片区	商业、住宅	成本	出让	招拍挂	139,814.94		
5	城投公司	G(2012)7号	宜市国用(2012)第180104213号	2012	伍家岗区共谊二路	商业、住宅	成本	出让	招拍挂	112,992.20	68,152.75	是
6	城投公司	G(2012)8号	宜市国用(2013)第110101160号、 宜市国用(2013)第110101148-2号	2013	点军区五龙片区1号	住宅	成本	出让	招拍挂	57,034.93		
7	城投公司	G(2012)9号	宜市国用(2010)第170201032号	2010	伍家岗区东站	商业	成本	出让	招拍挂	171,376.94		

					物流片区								
8	城投公司	G(2012)2号	宜市国用(2013)第110101148-5号	2013	点军区五龙片区2号	住宅	成本	出让	招拍挂	132,380.41			
9	城投公司	G(2012)4号	宜市国用(2012)第180104217-2号、宜市国用(2012)第180104216-3号、宜市国用(2012)第180104214-3号	2012	伍家岗区共谊二路	住宅	成本	出让	招拍挂	124,667.01	64,511.00	是	
10	城投公司	G(2012)3号	宜市国用(2009)第60302435号、宜市国用(2009)第060302438号	2009	窑湾乡唐家湾	商业、住宅	成本	出让	招拍挂	193,937.72	39,083.71	是	
11	城投公司	G(2014)107号	鄂(2015)宜昌市不动产权证第0038102号	2015	伍家岗区共谊村(东路东侧)	住宅	成本	出让	招拍挂	199,544.72	24,867.95	是	
合计										1,430,809.08	269,235.10	-	

发行人部分项目存在已完工时间较长但仍长期挂账的情况，主要原因如下：一是，开发成本明细表和工程施工明细表中所列示的项目建设期限系按照项目批复文件填写，由于项目获取开工批复的不确定性、项目建设难度和工作量发生变化等因素，存在实际建设期间延后的情况；二是，由于项目内审等原因导致竣工决算尚未完成，部分款项尚未支付，导致部分项目的建设期间已结束，但至今仍未转入已完工。

按照发行人委托代建业务模式，宜昌市财政局按年度对发行人已完工项目出具确认函确认收入，已完成移交并确认收入的项目从存货科目中转出。截至 2020 年末，发行人主要已完工委托代建项目 87 个，建设内容包括城市道路、公交调度站等市政设施建设，项目总投资金额为 329.83 亿元，实际已投资 306.10 亿元，政府拟结算金额为 317.83 亿元，实际已回款 127.84 亿元。发行人已完工项目均按照协议执行确认收入，已完工项目未来三年回款计划分别为 19.41 亿元、15.95 亿元、15.42 亿元。

6、投资性房地产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产余额分别为 33,913.04 万元、31,781.29 万元、30,509.34 万元和 29,867.86 万元。报告期内，发行人投资性房地产余额相对稳定，期末投资性房地产不存在需计提减值的情形，未计提投资性房地产减值准备。期末无对外抵押担保的投资性房地产，投资性房地产中大部分房产均已出租。截至 2020 年末，发行人投资性房地产具体情况如下：

所有权人	产权证				用途	账面净值（元）	是否抵押	备注
	坐落地	产权证编号	办证时间	面积（m²）				
宜昌市城市建设投资开发有限公司	沿江大道 161 号	宜市房权证伍家岗区字第 0235092 号	2007/7/16	2,397.71	办公、车库	3,773,932.21	否	
宜昌市经济适用住房开发管理中心	深圳路 11 号	宜市国用（2005）第 10020204025 号	2005/9/30	908.35	城镇混合住宅用地	81,563,832.56	否	产权证名称未变更为宜昌城投房地产开发有限公司
宜昌市经济适用住房开发管理中心	城东大道 11-39 号	宜市国用（2006）第 00202038—006 号	2006/1/16	552.81	商业用地		否	
宜昌市经济适用住房开发管理中心	城东大道 11-39 号	宜市国用（2007）第 100202033-1 号	2007/6/13	97.36	商业用地		否	
宜昌市经济适用住房开发管理中心	深圳路 11 号	宜市国用（2005）第 10020204024 号	2005/9/30	481.26	其他商服用地		否	
宜昌市经济房地产开发有限公司	桔城路 9-7 号	宜市房权证伍家区字第 0292173 号	2010/5/19	78.51	商业		否	
宜昌市经济房地产开发有限公司	西陵一路 8 号	宜市房权证西陵区字第 0292553 号	2010/6/2	107.06	商业		否	
宜昌市经济房地产开发有限公司	西陵一路 12 号	宜市国用（2010）第 090204349-1 号	2010/7/9	11364.99			否	
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 1 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014078 号	2017/3/27	60.95	批发零售用地/商业	92,942,375.75	否	
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 1 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014095 号	2017/3/27	766.71	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 1 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014079 号	2017/3/27	928.5	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 2 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014223 号	2017/3/28	2,146.06	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 2 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014232 号	2017/3/28	1,862.09	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 3 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014083 号	2017/3/27	1,494.10	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 3 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014077 号	2017/3/27	1,200.60	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 4 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014086 号	2017/3/27	103.87	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 4 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014084 号	2017/3/27	998.55	批发零售用地/商业			

宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 4 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014111 号	2017/3/27	1,254.21	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 5 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014094 号	2017/3/27	1,726.26	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 5 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014116 号	2017/3/27	1,996.48	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 5 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014106 号	2017/3/27	113.1	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 6 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014101 号	2017/3/27	2,761.57	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 13 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014381 号	2017/3/28	6,321.36	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路 29 号 15 栋	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0014113 号	2017/3/27	6,467.45	批发零售用地/商业			
宜昌城投房地产开发有限公司	西陵一路 8 号	房屋及建筑物，未办证				1,695,828.00	否	未办妥产权证
宜昌城投房地产开发有限公司	桔城路 3 号	房屋及建筑物，未办证				3,259,358.50	否	未办妥产权证
宜昌城投房地产开发有限公司	中南路商铺	房屋及建筑物，未办证				4,408,249.53	否	未办妥产权证
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-3/9-4 号	宜市房权证伍家区字第 0403560 号	2014/4/29	336.24		40,610,208.59	否	
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-6 号	宜市房权证伍家字第 0204370 号	2005/10/26	784.83	商业			
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-1 号	宜市房权证伍家字第 0203559 号	2005/10/19	1,671.21	商业			
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-1/9-2 号	宜市房权证伍家区字第 0392728 号	2013/11/29	205.36				
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-5 号	宜市房权证伍家区字第 0392731 号	2013/11/29	616.18				
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-6 号	宜市国用（2008）180101011-1 号	2008/7/4	102.02				
宜昌市隆昌房地产开发公司	伍临路 9-3/9-4 号	宜市房权证伍家区字第 0203558 号	2005/10/19	456.83	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	伍家隆康路 14 号	宜市房权证伍家字第 0197212 号	2005/6/22	396.6	商业	34,184,565.81	否	产权证名称未变更为宜昌市安置房建设有限公司
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 7 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248921 号	2008/4/30	417.4	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 4 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248911 号	2008/4/30	454.49	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 4 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248910 号	2008/4/30	162.8	商业			

宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248915 号	2008/4/30	119.55	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵区字第 0256812 号	2008/9/18	97.28	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248914 号	2008/4/30	124.33	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 2 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248923 号	2008/4/30	445.31	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 8 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248920 号	2008/4/30	748.34	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	西陵东山大道 101-3 号 2 号楼	宜市房权证西陵字第 0195257 号	2005/5/20	431.86	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 9 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248919 号	2008/4/30	517.66	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	西陵东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵字第 0195258 号	2005/5/20	396.08	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248912 号	2008/4/30	126.41	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	东山大道 101-3 号 3 号楼	宜市房权证西陵区字第 0248917 号	2008/4/30	23.91	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	西陵东山大道 101-3 号 7 号楼	宜市房权证西陵字第 0195259 号	2005/5/20	417.4	商业			
宜昌市房屋拆迁安置公司	夷陵大道 243 号	宜市房权证伍家区字第 0249154 号	2008/5/7	340.5	商业			
宜昌市佳维物业有限公司	西陵夷陵路 106 号	宜市房权证西陵字第 0173572 号	2004/11/23	637.66	办公	3,556,940.33	否	
宜昌市佳弘资产管理有限公司	胜利二路 6-1 号	鄂(2016)宜昌市不动产权第 0063091 号	2018/9/20	151.02	城镇住宅用地/住宅	25,182,055.50	否	
宜昌市佳弘资产管理有限公司	胜利二路 6-1 号	鄂(2018)宜昌市不动产权第 0063084 号	2018/9/20	2,639.78	科教用地/办公			
宜昌市佳弘资产管理有限公司	胜利二路 6-1 号	鄂(2018)宜昌市不动产权第 0063093 号	2018/9/20	151.02	城镇住宅用地/住宅			
宜昌市佳弘资产管理有限公司	胜利二路 6-2 号	鄂(2018)宜昌市不动产权第 0063080 号	2018/9/20	2,065.39	科教用地/餐饮、会议			

宜昌市佳弘资产管理有限公司	胜利二路 6-2 号	鄂(2018)宜昌市不动产权第 0063076 号	2018/9/20	169.48	住宿餐饮用地/营业			
宜昌市鼎力房地产开发总公司	红星路 20 号	鄂(2016)宜昌市不动产权第 0009992 号	2016/5/12	114.02	批发零售用地/商业	1,544,695.81	否	产权证名称未变更为宜昌市鼎力房地产开发有限公司
宜昌市鼎力房地产开发总公司	红星路 20 号	宜市房权证西陵区字第 0400614 号	2014/3/6	19.6	商业			
宜昌市鼎力房地产开发总公司	红星路 20 号	宜市房权证西陵区字第 0400615 号	2014/3/6	397.46	商业			
宜昌市鼎力房地产开发总公司	肖家巷 62 号	宜市房权证西陵区字第 0440673 号	2015/9/6	58.42	商业			
宜昌市鼎力房地产开发总公司	珍珠路 41 号	鄂(2016)宜昌市不动产权第 0009994 号	2016/5/12	468.4	批发零售用地/商业			
宜昌市糖酒副食品总公司	伍家岗区东山大道 208 号	宜市房证字第 0030167 号	2015/1/28	2,884.93		12,371,317.11	否	
宜昌市糖酒副食品总公司	解放路 52 号	宜市房证字 0332288 号	2011/12/6	272.6			否	
宜昌市糖酒副食品总公司	伍家岗区沿江大道 245 号	宜市房证字 0031645 号	2004/12/7	642.93			否	
宜昌市糖酒副食品总公司	南门后街 3 号	宜市房权证西陵区字第 0259843 号	2008/12/5	1,367.30			否	
宜昌桥兴酒店管理有限责任公司	解放路 52 号	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0034593 号、第 34586 号	2017/6/21	139.97			否	
宜昌桥兴酒店管理有限责任公司	解放路 52 号	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0034593 号、第 34586 号	2017/6/21				否	
宜昌桥兴酒店管理有限责任公司	长江帝景 0109 号房	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0034574 号	2017/6/21	205.65			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0304613 号	2010/11/16	34.7			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307178 号	2010/11/29	34.7			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0309006 号	2010/12/16	38.32			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307179 号	2010/11/29	34.7			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307181 号	2010/11/29	34.7			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0309001 号	2010/11/29	34.7			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0309002 号	2010/12/6	31.61			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307182 号	2010/11/29	31.61			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0309003 号	2010/12/20	31.61			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307185 号	2010/11/29	31.61			否	

宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0307177 号	2010/11/29	31.61			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	港窑路 58 号	宜市房权证西陵区字第 0308998 号	2010/11/29	31.61			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	点军岚雾街	宜市房权证点军字第 0210965 号	2006/2/25	623.65			否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	江北停车场	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	五龙市场门面	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	五龙大道停车场	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	B 匝道下仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	7 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	附三号库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	办公室及餐厅	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	C 匝道下仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	D 匝道下仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	A 匝道下仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	33-35 号墩下仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场大棚 1-2 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 1 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 2 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 3 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 4 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 5 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 6 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 8 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	D 区 77-80 号	房屋及建筑物，未办证					否	

宜昌桥兴房地产开发有限公司	D 区 81-82 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	集贸市场门面 11-20 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	集贸市场门面 21-36 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	集贸市场门面 37-55 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	集贸市场门面 56-59 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	集贸市场门面 60-64 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场门面 B 区 1-22 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 3 门面 C 区 1-5 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 4 门面 A 区 1-5 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 5 门面 A 区 6-20	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	洗车场	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	C 区 6-10 号	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 9 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌桥兴房地产开发有限公司	蔬菜市场 10 号仓库	房屋及建筑物，未办证					否	
宜昌长江大桥总公司	体育场路房屋 22 号	宜市房权证西陵字第 0060816 号	2006/8/23	805.35		305,093,359.70	否	
宜昌长江大桥总公司	江南票房	宜市房权证点军区字第 0238122/3 号	2002/1/28	433.36			否	
合计								

7、固定资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人固定资产分别为 444,782.74 万元、430,701.65 万元、425,125.34 万元和 417,429.23 万元，占总资产比例分别为 4.68%、4.41%、4.32%和 4.13%。报告期内，发行人固定资产余额相对稳定，主要以房屋及建筑物为主。发行人近三年末固定资产构成情况如下：

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末固定资产构成情况

单位：万元

项目名称		2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产账面金额	房屋及建筑物	383,824.63	390,017.03	396,379.24	412,853.51
	机器设备	22,410.95	24,111.01	23,958.96	21,291.38
	运输工具	1,793.63	1,887.11	1,583.76	1,671.20
	电子设备	1,138.69	1,192.23	927.87	877.64
	办公设备	379.88	502.64	747.66	522.72
	酒店业家具	44.38	44.98	5.58	5.19
	其他	2,918.67	2,603.75	2,332.01	1,847.60

截至 2020 年末，发行固定资产-房屋及建筑物主要是发行人账面的公租房、廉租房以及桥梁、办公楼、餐厅、宿舍、住宅、商业用房等经营性房产。其中，涉及公租房建筑面积面积合计 288,895.54 平方米，合计账面净值 158,583.17 万元；廉租房建筑面积合计 59,077.13 平方米，合计账面净值 18,118.46 万元。

截至 2020 年末，发行人固定资产中房屋及建筑物明细情况如下表所示：

单位：平方米、万元

类型	面积合计	账面净值
公租房	288,895.54	158,583.17
廉租房	59,077.13	18,118.46
其他	-	213,315.40
合计	-	390,017.03

根据《宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则》公司持有的公租房、廉租房可在承租人租赁满 3 年的情况下出售给承租人。

8、在建工程

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人在建工程分别为 834,224.06 万元、1,032,600.38 万元、1,163,482.67 万元和 1,263,748.46 万元，占同期资产总额的比重分别为 8.78%、10.56%、11.83%和 12.50%。

发行人在建工程主要包括安置房开发、桥梁道路设施、港口运输工程、环保项目、市政绿化、场馆建设等。

表：发行人 2020 年末在建工程情况表

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
奥体中心	283,659.18	-	283,659.18
三峡翻坝物流产业园项目	211,683.38	-	211,683.38
城建环保项目	62,728.69	-	62,728.69
世行贷款项目	100,717.75	-	100,717.75
白洋港一期工程	70,435.10	-	70,435.10
市一中新校	56,154.50	-	56,154.50
宜昌博物馆	53,766.25	-	53,766.25
夷陵中学新校区	54,412.80	-	54,412.80
宜昌规划展览馆	31,905.55	-	31,905.55
点军第二污水处理厂	22,318.92	-	22,318.92
宜昌市货运中心(白洋物流园区)	15,207.31	-	15,207.31
孙家湾垃圾项目	7,595.41	-	7,595.41
点军客运站	9,029.97	-	9,029.97
枝江港区七星台作业区综合码头工程	11,597.44	-	11,597.44
妇女儿童活动中心	9,744.67	-	9,744.67
点军垃圾填埋场影响区	6,368.85	-	6,368.85
点军区近期供水主干管网	423.41	-	423.41
火车东站停车场及配套工程	8,384.08	-	8,384.08
其他项目	147,349.43	-	147,349.43
合计	1,163,482.67	-	1,163,482.67

2020 年末，发行人在建工程为 1,163,482.67 万元，占总资产比例为 11.83%，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	自建/ 代建等	是否 签订 协议	协议 名称	总投资额	账面价值	已投金额
1	奥体中心	体育馆	自建	否	-	233,500.00	283,659.18	283,659.18
2	三峡翻坝物流 产业园项目	产业园	自建	否	-	188,770.50	211,683.38	211,683.38
3	城建环保项目	基础建设	自建	否	-	81,000.00	62,728.69	62,728.69
4	养老综合服务 示范项目	基础建设	自建	否	-	303,000.00	100,717.75	100,717.75
5	白洋港一期工程	基础建设	自建	否	-	81,886.66	70,435.10	70,435.10
6	市一中新校	学校	自建	否	-	60,775.00	56,154.50	56,154.50
7	宜昌博物馆	博物馆	自建	否	-	40,407.00	53,766.25	53,766.25
8	夷陵中学新校 区	学校	自建	否	-	60,662.00	54,412.80	54,412.80
9	宜昌规划展览 馆	展览馆	自建	否	-	34,951.94	31,905.55	31,905.55
10	点军第二污水 处理厂	基础建设	自建	否	-	13,509.55	22,318.92	22,318.92
11	宜昌市货运中 心(白洋物流园 区)	物流园	自建	否	-	68,929.20	15,207.31	15,207.31
12	孙家湾垃圾项 目	基础建设	自建	否	-	21,120.08	7,595.41	7,595.41
13	点军客运站	客运站	自建	否	-	29,300.00	9,029.97	9,029.97
14	枝江港区七星 台作业区综合 码头工程	码头	自建	否	-	45,001.00	11,597.44	11,597.44
15	妇女儿童活动 中心	活动中心	自建	否	-	11,934.00	9,744.67	9,744.67
16	点军垃圾填埋 场影响区	基础建设	自建	否	-	7,533.13	6,368.85	6,368.85
17	点军区近期供 水主干管网	基础建设	自建	否	-	14,122.00	423.41	423.41
18	其他项目	基础建设	自建	否	-	182,000.00	155,733.51	155,733.51
合计		-	-	-	-	1,478,402.06	1,163,482.67	1,163,482.67

报告期内，发行人在建工程余额逐年增长，主要是随着工程建设进度的推进，工程账面价值的增加所致。

9、无形资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人无形资产账面价值分别为 281,796.50 万元、286,020.75 万元、278,247.80 万元和 278,569.16 万元，占总资产比例分别为 2.97%、2.93%、2.83%和 2.75%。发行人无形资产主要为土地使用权、商标专利权和软件，其中土地使用权占大部分。近三年末，发行人无形资产变动较小，具体情况如下：

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末无形资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
账面价值合计	278,569.16	278,247.80	286,020.75	281,796.50
其中：软件	589.33	590.42	579.83	270.93
土地使用权	266,915.19	266,505.45	274,107.18	277,591.86
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	0.80	0.80	0.80	0.80
著作权	-	-	-	-
特许权	7,500.00	7,500.00	7,515.00	15.00
林权	846.36	896.03	1,002.60	1,109.17
其他无形资产	2,717.48	2,755.10	2,815.35	2,808.75

截至 2020 年末，发行人确认为无形资产计量的土地使用权明细如下：

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
1	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第0103011111号	西陵区前坪村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	50,499.46	1,850,206,944.16	1,668.12	否	是
2	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第0103011112号	西陵区后坪村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	68,033.61		1,668.13	否	是
3	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第0103011113号	西陵区后坪村	城镇住宅	划拨	2013.09	24,709.24		1,668.13	否	是
4	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302501号	西陵区沙河村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	8,117.84		1,668.13	否	是
5	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302418号	西陵区沙河村	批发零售	划拨	2013.09	20,182.31		1,554.02	否	否
6	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302500号	西陵区沙河村	医卫慈善、城镇住宅	划拨	2013.09	6,998.50		1,668.12	否	否
7	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302616号	西陵区沙河村	城镇住宅	划拨	2013.09	36,793.38		1,668.13	否	是
8	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302434号	西陵区唐家湾村	城镇住宅	划拨	2013.09	23,106.68		1,668.12	否	是
9	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302443号	西陵区唐家湾村	批发零售	划拨	2013.09	4,091.96		1,554.02	否	是

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积(m ²)				
10	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302613号	西陵区唐家湾村	科教、仓储	划拨	2013.09	61,028.35		1,556.81	否	否
11	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302600号	西陵区沙河村	城镇住宅	划拨	2013.09	72,198.89		1,668.12	否	是
12	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302440号	西陵区唐家湾村	医卫慈善	划拨	2013.09	9,013.11		1,607.27	否	否
13	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302441号	西陵区唐家湾村	医卫慈善	划拨	2013.09	6,223.95		1,607.27	否	否
14	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302445号	西陵区唐家湾村	城镇住宅	划拨	2013.09	4,652.04		1,668.14	否	否
15	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302437号	西陵区唐家湾村	科教	划拨	2013.09	12,937.42		1,607.27	否	否
16	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302439号	西陵区唐家湾村	科教	划拨	2013.09	26,933.74		1,607.27	否	否
17	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302611号	西陵区唐家湾村	科教	划拨	2013.09	284.8		1,607.21	否	否
18	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302612号	西陵区唐家湾村	科教	划拨	2013.09	1,343.34		1,607.28	否	否
19	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第060302614号	西陵区唐家湾村	科教	划拨	2013.09	3,004.69		1,607.29	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
20	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第170101075号	伍家乡火光村，共前村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	56,770.08		2,468.38	否	是
21	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第170101076号	伍家乡火光村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	23,769.70		2,468.38	否	是
22	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第170101073号	伍家乡火光村，共前村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	42,654.26		2,468.38	否	是
23	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第170101071号	伍家乡火光村	城镇住宅	划拨	2013.09	2,542.64		2,468.40	否	是
24	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第170101072号	伍家乡火光村	城镇住宅	划拨	2013.09	9,954.86		2,468.38	否	否
25	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104213号	伍家乡共谊村	商务金融	划拨	2013.09	128,837.90		1,764.82	否	是
26	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104214-2号	伍家乡共谊村	公共设施	划拨	2013.09	11,336.35		1,743.90	否	否
27	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104214-4号	伍家乡共谊村	公共设施	划拨	2013.09	19,022.29				

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
28	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104214-5号	伍家乡共谊村	公共设施	划拨	2013.09	3,403.33				
29	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104215号	伍家乡共谊村	城镇住宅、批发零售	划拨	2013.09	79,785.00		1,894.41	否	否
30	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第180104216-1号	伍家乡共谊村	公共设施	划拨	2013.09	21,219.73		2,047.88	否	否
31	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第1801042173号	伍家乡共谊村	商务金融	划拨	2013.09	78,050.87		1,764.82	否	是
32	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第140202019-1号	中南路白家冲	城镇住宅	划拨	2013.09	9,606.02		1,894.40	否	否
33	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第070101805号	点军街道办事处巴王店村	文体娱乐	划拨	2013.09	95,256.90		709.25	否	是
34	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第110301500号	点军区艾家镇桥河村	公共设施	划拨	2013.09	108,024.09		604.18	否	否
35	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2013）第110301500-1号	点军区艾家镇桥河村	公共设施	划拨	2013.09	5,414.91		604.18	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
36	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2014）第190104500号	猇亭区桐岭路沿线	城镇住宅、批发零售	划拨	2014.05	43,543.09		893.82	否	否
37	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2014）第190104501号	猇亭区桐岭路沿线	城镇住宅、批发零售	划拨	2014.05	13,699.95		893.81	否	否
38	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2014）第190104502号	猇亭区桐岭路沿线	城镇住宅、批发零售	划拨	2014.05	37,703.00		893.82	否	否
39	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302442-3号	西陵区窑湾乡	城镇住宅用地	划拨	2012.1	71,791.41	67,609,600.00	941.75	否	否
40	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302432号	西陵区唐家湾村	城镇住宅用地	划拨	2012.1	1,814.71	1,709,000.00	941.75	否	否
41	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302436号	西陵区唐家湾村	城镇住宅用地	划拨	2012.1	3,036.55	2,859,700.00	941.76	否	否
42	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302610号	西陵区唐家湾村	科教用地	划拨	2012.1	693.89	653,500.00	941.79	否	否
43	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070301908号	点军区点军街办	公共设施	划拨	2012.1	119.6	25,300.00	211.54	否	否
44	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第110101149号	点军区塘上村、联棚村	机关团体用地	划拨	2012.1	1,433.76	616,200.00	429.78	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
45	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302601号	西陵区沙河村	公共设施用地	划拨	2012.1	9,983.77	2,232,500.00	223.61	否	否
46	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302602号	西陵区沙河村	公共设施用地	划拨	2012.1	7,914.49	1,769,800.00	223.62	否	否
47	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302606号	西陵区沙河村	公共设施用地	划拨	2012.1	3,202.84	716,200.00	223.61	否	否
48	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302414号	西陵区唐家湾村	公共设施用地	划拨	2012.1	26,393.60	5,901,900.00	223.61	否	否
49	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302416号	西陵区唐家湾村	公共设施用地	划拨	2012.1	13,579.90	3,036,600.00	223.61	否	否
50	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302423号	西陵区唐家湾村	公共设施用地	划拨	2012.1	9,671.82	2,162,700.00	223.61	否	否
51	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第060302431号	西陵区唐家湾村	公共设施用地	划拨	2012.1	50,278.30	11,242,700.00	223.61	否	否
52	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第140102401号	伍家乡旭光村	公共设施用地	划拨	2012.1	32,791.96	7,420,800.00	226.3	否	否
53	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第140102506号	伍家乡旭光村	公共设施用地	划拨	2012.1	31,921.00	7,223,700.00	226.3	否	否
54	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第140201052号	伍家乡旭光村	公共设施用地	划拨	2012.1	23,418.28	5,299,600.00	226.3	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
55	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170101077号	伍家乡火光村	公共设施用地	划拨	2012.1	66,809.22	15,118,900.00	226.3	否	否
56	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201200号	伍家乡火光村	公共设施用地	划拨	2012.1	21,062.77	4,766,500.00	226.3	否	否
57	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170102124号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	38,302.22	8,667,800.00	226.3	否	否
58	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第1702011111-3号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	29,628.51	6,704,900.00	226.3	否	否
59	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第1702011111-4号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	585.58	132,500.00	226.27	否	否
60	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第1702011111-5号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	3,856.63	872,800.00	226.31	否	否
61	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201205号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	539.79	122,200.00	226.38	否	否
62	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201206号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	2,748.42	622,000.00	226.31	否	否
63	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201207号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	2,117.71	479,200.00	226.28	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否 缴纳土地 出让金	是否 抵押
		入账 依据	产权证编号	坐落地	用途	土地 性质	办证时间	面积（m²）				
64	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201208号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	3,899.59	882,500.00	226.31	否	否
65	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104809号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	4,624.81	1,046,600.00	226.3	否	否
66	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104810号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	2,744.88	621,200.00	226.31	否	否
67	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104811号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	261.15	59,100.00	226.31	否	否
68	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104812号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	499.42	113,000.00	226.26	否	否
69	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104813号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	207.31	46,900.00	226.23	否	否
70	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104814号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	357.87	81,000.00	226.34	否	否
71	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104815号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	5,748.04	1,300,800.00	226.3	否	否
72	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104816号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	430.34	97,400.00	226.33	否	否
73	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104817号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	1,649.04	373,200.00	226.31	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
74	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104818号	伍家乡共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	422.56	95,600.00	226.24	否	否
75	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104808号	伍家乡共和、共谊、前坪村	公共设施用地	划拨	2012.1	105,901.33	23,965,500.00	226.3	否	否
76	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104808-1号	伍家乡共联村	公共设施用地	划拨	2012.1	72,382.36	16,380,100.00	226.3	否	否
77	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第180104819号	伍家乡共强、共谊、共和村	公共设施用地	划拨	2012.1	67,174.29	15,201,500.00	226.3	否	否
78	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201201号	伍家乡火光、共强村	公共设施用地	划拨	2012.1	85,711.33	19,396,500.00	226.3	否	否
79	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201202号	伍家乡共同村、共和村	公共设施用地	划拨	2012.1	52,206.55	11,814,300.00	226.3	否	否
80	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201203号	伍家乡共和村	公共设施用地	划拨	2012.1	721.96	163,400.00	226.33	否	否
81	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第170201204号	伍家乡共和村	公共设施用地	划拨	2012.1	167.93	38,000.00	226.28	否	否
82	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第1702011111号	伍家乡共和、共同村	公共设施用地	划拨	2012.1	57,437.42	12,998,100.00	226.3	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m ² ）				
83	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070101904号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	508.24	107,500.00	211.51	否	否
84	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070101905号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	42.72	9,000.00	210.67	否	否
85	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070201500号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	1,093.00	231,200.00	211.53	否	否
86	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070201501号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	2,735.81	578,800.00	211.56	否	否
87	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070301905号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	13,096.92	2,770,900.00	211.57	否	否
88	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070301906号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	47,673.13	10,086,200.00	211.57	否	否
89	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070301907号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	968.24	204,900.00	211.62	否	否
90	宜昌市城市建设投资开发有限公司	评估	宜市国用（2012）第070301909号	点军区点军街办	公共设施用地	划拨	2012.1	87.18	18,400.00	211.06	否	否
91	宜昌城投水务有限责任公司	成本	宜市国用（2006）第060302075-1号	宜昌西陵沙河村	公共基础设施用地	出让	2006.08	32,708.77	49,926,484.03	407.92	是	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		入账依据	产权证编号	坐落地	用途	土地性质	办证时间	面积（m²）				
92	宜昌城投水务有限责任公司	成本	宜市国用（2006）第060302075-2号	宜昌西陵沙河村	公共基础设施用地	出让	2006.08	26,022.93		415.73	是	否
93	宜昌城投水务有限责任公司	成本	鄂（2017）宜昌市不动产权第0002288号	高新区生物产业园	公共设施用地	出让	2017.01	81,791.08		172.32	是	否
94	宜昌城投水务有限责任公司	成本	鄂（2017）宜昌市不动产权第0002287号	高新区生物产业园	公共设施用地	出让	2017.01	50,648.58				否
95	宜昌城投水务有限责任公司	成本	鄂（2016）宜昌市不动产权第0042874号	点军街道办事处五龙社区	公共基础设施用地	出让	2016.12	13,093.96		201.29	是	否
96	宜昌城投水务有限责任公司	成本	鄂（2016）宜昌市不动产权第0042709号	平湖风景区前坪村二组	公共基础设施用地	出让	2016.12	6,760.05		208.12	是	否
97	宜昌城投水务有限责任公司	评估	宜市国用（2010）第190108204号	猇亭区蔡家畈居委会六眼冲水库	公共设施用地	划拨	2010/12/7	1,440.00	-	-	否	否
98	宜昌城投水务有限责任公司	评估	宜市国用（2009）第190107044号	宜昌市猇亭区下马槽居民委员会	公共设施用地	划拨	2009/9/30	21,670.64	-	-	否	否
99	宜昌城投水务有限责任公司	评估	未办妥产权证	猇亭区虎牙街道办事处虎牙居委会	公共设施用地	划拨		33,890.00	-	-	否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否 缴纳土地 出让金	是否 抵押
		入账 依据	产权证编号	坐落地	用途	土地 性质	办证时间	面积（m ² ）				
100	宜昌城投水务有限责任公司	评估	宜市国用（2010）第 190102420 号	宜昌市猇亭区正大路 31 号	公共设施用地	划拨	2010/12/7	491.7	-	-	否	否
101	宜昌城投水务有限责任公司	评估	宜市国用（2015）第 59885 号	枝江白洋镇垭子村	公共设施用地	划拨	2015/12/9	4,560.00	-	-	否	否
102	宜昌城投水务有限责任公司	评估	宜市国用（2010）第 19010101 号 2-1	金岭路 39 号	公共设施用地	划拨	2010/12/7	4,505.27	-	-	否	否
103	宜昌城投水务有限责任公司	评估	鄂 2018 宜昌市不动产权第 0025580 号	宜昌市猇亭区虎牙街道办事处鸡山居委会	国有建设用地	划拨	2018/5/10	2,841.00	-	-	否	否
104	宜昌城投水务有限责任公司	评估	鄂 2018 宜昌市不动产权第 0023268 号	猇亭区磨盘溪居委会、高湖村	国有建设用地	划拨	2018/5/2	23,803.09	-	-	否	否
105	宜昌市国土资源开发有限公司	成本	宜市国用(2013)第 060101005 号	常刘青路 24 号	机关团体用地	划拨	2013.12	1,385.42	441,600.00	318.75	否	否
106	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第 0013061 号	峡州大道 499 号	教学楼	划拨	2018.03	313,447.48	297,894,850.00	687.15	否	否
107	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第 0013066 号	峡州大道 499 号	实训楼	划拨	2018.03				否	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否 缴纳 土地 出让 金	是否 抵押
		入账 依据	产权证编号	坐落地	用途	土地 性质	办证时间	面积（m²）				
108	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0012904号	峡州大道499号	食堂	划拨	2018.03				否	否
109	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0013052号	峡州大道499号	风雨操场（球类体育馆）	划拨	2018.03				否	否
110	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0013064号	峡州大道499号	中心园区体育馆	划拨	2018.03				否	否
111	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0012899号	峡州大道499号	宿舍楼	划拨	2018.03				否	否
112	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0012877号	峡州大道499号	宿舍楼	划拨	2018.03	110,367.10			否	否
113	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第0013050号	峡州大道499号	宿舍楼	划拨	2018.03				否	否
114	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	评估	鄂（2018）宜昌市不动产权第003060号	峡州大道499号	宿舍楼（行政办公用）	划拨	2018.03				否	否
115	宜昌市交通投资有限公司	成本	鄂（2017）宜昌不动产权第0056407号	点军南站片区南站二路	其他商服用地	出让	2017.09	88,798.59	189,380,254.37	777.26	是	否

序号	所有权人	产权证							账面净值（元）	净值单价	是否 缴纳 土地 出让 金	是否 抵押
		入账 依据	产权证编号	坐落地	用途	土地 性质	办证时间	面积（m ² ）				
				与五龙路交 汇处								
116	宜昌市交通投资有 限公司	成本	鄂（2017）宜昌不动 产权第 0056403 号	点军南站片 区南站二路与五龙路交 汇处	其他商 服用地	出让	2017.09	161,510.9 4				否
117	宜昌市峡州宾馆	评估	宜市国用(2012)第 0902011003-2 号	宜昌市夷陵 大道 78 号	住宅餐 饮用地	划拨	2012.08	11,705.50	556,209.70	24.85	否	否
118	宜昌市峡州宾馆	评估	宜市国用(1996)第 090201033-1 号	西陵区夷陵 路 50-1 号	旅游业	划拨	1996.07	2,284.86			否	否
119	宜昌峡州夷陵饭店 有限责任公司	评估	宜市国用(2015)第 45476 号	宜昌市云集 路 41 号	住宿餐 饮	划拨	2015.06	8,392.32			否	否
合计									2,665,054,542.26			

(二) 负债情况分析

表：截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人主要负债

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	12,055.35	0.17	8,010.74	0.12	16,000.00	0.24	10,000.00	0.15
应付票据	14,646.00	0.21	15,178.56	0.23	25,704.00	0.38	3,143.50	0.05
应付账款	133,964.51	1.93	133,647.60	1.99	136,749.34	2.03	157,946.56	2.38
预收款项	-	-	235,137.09	3.50	302,157.90	4.48	324,281.92	4.88
合同负债	220,776.11	3.18	-	-	-	-	-	-
其他应付款	259,202.46	3.73	306,951.93	4.57	252,266.87	3.74	235,470.30	3.54
一年内到期的非流动负债	135,295.79	1.95	542,624.07	8.09	638,082.68	9.46	554,541.00	8.34
流动负债合计	800,099.34	11.51	1,261,300.27	18.80	1,383,546.48	20.51	1,295,156.24	19.48
非流动负债：								
长期借款	2,718,318.09	39.09	2,442,260.99	36.40	2,578,941.39	38.24	3,248,440.30	48.87
应付债券	2,179,740.46	31.35	1,670,002.52	24.89	1,341,588.35	19.89	737,037.99	11.09
长期应付款	1,249,661.19	17.97	1,330,883.87	19.83	1,435,361.13	21.28	1,346,472.15	20.26
递延收益	5,568.67	0.08	5,616.69	0.08	4,750.00	0.07	20,430.04	0.31
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	51.50	0.00
非流动负债合计	6,153,288.41	88.49	5,448,764.06	81.20	5,360,640.87	79.49	5,352,431.98	80.52
负债合计	6,953,387.75	100.00	6,710,064.33	100.00	6,744,187.35	100.00	6,647,588.22	100.00

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人负债总额分别为 6,647,588.22 万元、6,744,187.35 万元、6,710,064.33 万元和 6,953,387.75 万元。

负债构成方面，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动负债金额分别为 1,295,156.24 万元、1,383,546.48 万元、1,261,300.27 万元和 800,099.34 万元，占同期负债总额的比重分别为 19.48%、20.51%、18.80% 和 11.51%，以应付账款、预收款项、其他应付款以及一年内到期非流动负债为主；发行人非流动负债金额分别为 5,352,431.98 万元、5,360,640.87 万元、5,448,764.06 万元和 6,153,288.41 万元，占同期负债总额的比重分

别为 80.52%、79.49%、81.20%和 88.49%，以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

总体来看，发行人负债中非流动负债占比较高，债务结构较为合理。各项主要负债情况具体分析如下：

1、应付账款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付账款分别为 157,946.56 万元、136,749.34 万元、133,647.60 万元和 133,964.51 万元，占同期负债总额的比重分别为 2.38%、2.03%、1.99%和 1.93%。发行人应付账款主要是应付给建设单位的项目工程款。

表：发行人近三年及一期末应付账款账龄分析表

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	19,944.21	14.89	17,184.92	12.86	22,313.99	16.32	79,818.42	50.54
1-2 年	6,881.14	5.14	7,845.55	5.87	58,278.17	42.62	46,966.40	29.74
2-3 年	54,673.41	40.81	55,099.28	41.23	27,760.52	20.30	22,183.25	14.04
3 年以上	52,465.75	39.16	53,517.85	40.04	28,396.66	20.77	8,978.49	5.68
合计	133,964.51	100.00	133,647.60	100.00	136,749.34	100.00	157,946.56	100.00

表：发行人 2020 年末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	5,000.00	未到结算期
中交第四公路工程局有限公司北京第六工程处	4,403.77	未到结算期
中交四公局宜昌市东山四路市政工程道路桥梁工程一标项目经理部	3,800.63	未到结算期
中交四公局宜昌市东山四路市政工程道路桥梁工程二标项目经理部	3,307.69	未到结算期
中建三局集团有限公司	2,554.57	未到结算期
合计	19,066.66	-

2、预收账款

截至 2018-2020 年末，发行人预收款项分别为 324,281.92 万元、302,157.90 万元和 235,137.09 万元，占同期负债总额的比重分别为 4.88%、

4.48%和 3.50%。发行人预收款项主要为预收项目资金、土地整理款、预收代建款和预收房款等。2020 年末，公司预收账款较上年度末减少幅度较大，主要系预收项目拨款随着项目收入结转而减少所致。

表：近三年末预收款项账龄分析

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	73,214.39	31.14	65,912.11	21.81	167,380.02	51.62
1 年以上	161,922.70	68.86	236,245.79	78.19	156,901.90	48.38
合计	235,137.09	100.00	302,157.90	100.00	324,281.92	100.00

表：2020 年末账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元

债权单位名称	2020 年末	未结转原因
预收土地整理款	136,011.55	手续未办完
预收房款	21,591.53	手续未办完
合计	157,603.08	-

3、其他应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 235,470.30 万元、252,266.87 万元、306,951.93 万元和 259,202.46 万元，占总负债比例分别为 3.54%、3.74%、4.57%和 3.73%。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 54,685.06 万元，增幅为 21.68%，主要系应付往来款增加较多所致。

表：2020 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目	2020 年末	未偿还或结转的原因
秭归县楚元控股集团有限责任公司	58,736.83	未到还款期
宜昌开发区	4,590.86	未到还款期
宜煤集团破产安置搬迁领导小组办公室	3,910.33	未到还款期
娃哈哈商业股份公司	2,000.00	未到还款期
宜昌市交通局	1,184.69	未到还款期
合计	70,422.72	-

4、一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 554,541.00 万元、638,082.68 万元、542,624.07 万元和 135,295.79 万元。占同期负债总额的比重分别为 8.34%、9.46%、8.09%和 1.95%。主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。

表：发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	129,317.12	260,094.85	559,651.46	392,041.00
一年内到期的应付债券	5,862.28	282,283.22	30,000.00	160,000.00
一年内到期的长期应付款	116.39	246.00	48,431.22	2,500.00
一年内到期的其他长期负债	-	-	-	-
合计	135,295.79	542,624.07	638,082.68	554,541.00

5、长期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 3,248,440.30 万元、2,578,941.39 万元、2,442,260.99 万元和 2,718,318.09 万元，占同期负债总额的比重分别为 48.87%、38.24%、36.40%和 39.09%。发行人长期借款规模较大，主要是发行人为项目融资所致。

表：发行人近三年及一期末长期借款结构表

单位：万元、%

借款条件	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	1,689,898.04	62.17	1,688,398.04	69.13	1,766,543.98	68.50	766,963.00	23.61
抵押借款	174,109.00	6.41	178,794.00	7.32	347,004.54	13.46	1,484,950.63	45.71
保证借款	103,465.00	3.81	90,200.00	3.69	223,530.00	8.67	526,350.00	16.20
信用借款	750,846.05	27.62	484,868.94	19.85	241,862.87	9.38	470,176.67	14.47
合计	2,718,318.09	100.00	2,442,260.99	100.00	2,578,941.39	100.00	3,248,440.30	100.00

公司 2019 年末长期借款 2,578,941.39 万元，较年初减少 669,498.91 万元，降幅为 20.61%，主要系偿还部分借款所致。

6、应付债券

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付债券分别为 737,037.99 万元、1,341,588.35 万元、1,670,002.52 万元和 2,179,740.46 万元，占同期负债总额的比重分别为 11.09%、19.89%、24.89%和 31.35%。报告期内，发行人应付债券逐年增加，主要系近年来公司发展，融资需求增加所致。

表：发行人最近三年及一期末应付债券明细

单位：万元

债券简称	债券种类	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
17 宜昌建投 PPN001	定向工具	99,412.63	99,491.69	99,238.36	99,010.24
17 宜昌建投 PPN001 第二期	定向工具	-	-	99,656.70	99,404.36
17 宜交 01 公司债（第一期）	公司债	64,930.56	64,930.56	64,878.07	64,828.35
17 宜昌城控债	企业债	243,770.04	243,770.04	244,936.72	244,211.09
17 宜昌城控 PPN	定向工具	99,582.69	99,582.69	99,853.42	99,805.72
18 宜昌城控 PPN001	定向工具	-	-	99,824.06	99,778.23
汉口银行债券	债权融资计划	-	-	30,000.00	30,000.00
汉口银行债券第二期	债权融资计划	29,951.57	29,951.57	29,923.08	-
广发银行债券	债权融资计划	-	-	49,850.04	-
广发银行债券融资计划	债权融资计划	99,450.68	99,750.68	-	-
19 宜昌城控 PPN001	定向工具	199,320.22	199,820.22	199,630.99	-
19 宜昌城控 MTN002	中期票据	99,677.49	99,677.49	99,574.55	-
19 宜昌城控 MTN003	中期票据	199,496.14	199,496.14	199,373.22	-
19 宜昌交投 MTN001	中期票据	24,879.01	24,879.01	24,849.14	-
20 长江大保护绿色 NPB	企业债	99,520.10	99,520.10	-	-
20 宜昌城投 MTN001	中期票据	49,507.76	49,507.76	-	-
20 宜昌城投 MTN002	中期票据	98,995.41	98,995.41	-	-
20 宜昌城投债权融资计划	债权融资计划	260,629.15	260,629.15	-	-
21 宜昌城控 PPN001	定向工具	99,800.00	-	-	-
21 宜昌城控 SCP001	超短期融资券	99,775.00	-	-	-
21 企业债	企业债	111,567.00	-	-	-
21 宜控 01 公司债	公司债	99,700.00	-	-	-
21 宜昌城控 SCP002	超短期融资券	99,775.00	-	-	-
合计		2,179,740.46	1,670,002.52	1,341,588.35	737,037.99

7、长期应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期应付款分别为 1,346,472.15 万元、1,435,361.13 万元、1,330,883.87 万元和 1,249,661.19 万元，占同期负债总额的比重分别为 20.26%、21.28%、19.83%和 17.97%。长期应付款主要系非银行机构的负债包括财政借款、农发基金及湖北省投资公司的批次棚改贷款、与土地储备中心往来款等构成。其中对湖北省投资公司应付款项占比较高，主要系发行人对湖北省投资公司的往来借款。

表：发行人近三年末长期应付款余额前 5 名情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
湖北省投资公司	258,380.00	258,380.00	268,880.00
国开发展基金有限公司	53,280.00	58,840.00	65,800.00
宜昌市财政局	43,582.00	43,600.00	48,618.00
中国农发重点建设基金有限公司	7,800.00	8,800.00	9,800.00
宜昌宜能水电有限责任公司	1,438.80	1,950.28	2,207.93
合计	364,480.80	371,570.28	395,305.93

长期应付款中包括专项应付款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人专项应付款分别为 870,403.28 万元、1,063,584.14 万元、966,196.36 万元和 858,490.30 万元，占同期负债总额的比重分别为 13.09%、15.77%、14.40%和 12.35%。专项应付款主要系发行人收到的财政项目专项拨款、土地款及保障房项目专项拨款资金。

四、有息债务情况

（一）有息债务构成

截至 2020 年末，发行人有息债务为 4,984,003.83 万元，占同期总资产比例为 50.67%。其中，短期借款 8,010.74 万元、一年内到期的非流动负债 542,624.07 万元、长期借款 2,442,260.99 万元、应付债券 1,670,002.52 万元、长期应付款 321,105.51 万元，占有息债务的比例分别 0.16%、10.89%、

49.00%、33.51%和 6.44%。截至 2018、2019、2020 年末，发行人有息债务明细如下：

表：发行人近三年末有息负债构成

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	8,010.74	0.16	16,000.00	0.32	10,000.00	0.20
一年内到期的非流动负债	542,624.07	10.89	638,082.68	12.90	554,541.00	11.03
长期借款	2,442,260.99	49.00	2,578,941.39	52.14	3,248,440.30	64.63
应付债券	1,670,002.52	33.51	1,341,588.35	27.12	737,038.00	14.66
长期应付款	321,105.51	6.44	371,776.99	7.52	476,068.87	9.47
合计	4,984,003.83	100.00	4,946,389.41	100.00	5,026,088.17	100.00

表：2020 年末发行人有息负债结构

单位：万元

借款条件	2020 年末	
	金额	占比
质押借款	1,837,177.18	36.86
抵押借款	179,739.00	3.61
保证借款	292,140.41	5.86
信用借款	2,674,947.22	53.67
合计	4,984,003.83	100.00

表：2020 年末发行人有息债务明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务余额	起始日期	结束日期	利率	抵质押情况
1	湖北银行	短期借款	8,000.00	2020-3-26	2021-3-26	2.05	集团担保
2	湖北银行	短期借款	10.74	2020-12-25	2021-12-25	2.85	集团担保
短期借款小计			8,010.74				
1	中国农业发展银行	一年内到期的非流动负债	21,500.00	2017-06	2033-06	4.90	质押借款
2	国家开发银行股份有限公司	一年内到期的非流动负债	20.00	2012-5-31	2022-5-30	5.15	质押借款
3	中国农业发展银行宜昌市分行营业部	一年内到期的非流动负债	2,620.00	2010-3-17	2027-9-16	4.85	质押借款
4	中国农业发展银行宜昌市分行	一年内到期的非流动负债	8,400.00	2014-12-15	2022-12-14	4.65	质押借款
5	中国农业发展银行宜昌市分行	一年内到期的非流动负债	29,000.00	2013-1-17	2022-12-16	4.65	质押借款
6	亚洲开发银行	一年内到期的	2,169.00	2013-10-30	2038-4-1	1.15	信用借款

		非流动负债					
7	日本国际协力银行	一年内到期的非流动负债	2,036.00	2003-7-18	2043-7-17	2.95	信用借款
8	德国复兴信贷银行	一年内到期的非流动负债	300.00	2010-10-30	2025-10-29	4.53	信用借款
9	18 宜昌城投 PPN001 债	一年内到期的非流动负债	99,362.28	2018-5-11	2023-5-11	6.30	-
10	20 宜昌城投债权融资计划	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2020-10-10	2028-10-10	4.31	-
11	法开署	一年内到期的非流动负债	246.00	2010-10-15	2027-10-14	2.50	信用借款
12	湖北三峡农村商业银行股份有限公司葛洲坝支行	一年内到期的非流动负债	19,400.00	2016-7-7	2021-7-6	4.98	质押借款
13	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	200.00	2016-4-26	2041-4-25	5.04	质押借款
14	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	600.00	2017-1-1	2041-4-25	5.04	质押借款
15	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	200.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
16	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	200.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
17	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	400.00	2016-4-26	2041-4-25	5.04	质押借款
18	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	1,500.00	2017-8-3	2041-4-25	5.04	质押借款
19	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	200.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
20	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	200.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
21	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	625.00	2016-12-2	2040-11-21	5.04	质押借款
22	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	2,190.00	2017-6-7	2040-11-21	5.04	质押借款
23	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	830.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
24	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	2,594.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
25	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	1,760.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
26	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	838.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
27	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	一年内到期的非流动负债	3,032.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
28	中国农业银行股份有限公司三峡分行	一年内到期的非流动负债	825.00	2017-3-23	2025-12-20	4.65	质押借款
29	中国农业银行股份有限公司三峡分行	一年内到期的非流动负债	825.00	2017-1-10	2025-12-20	4.65	质押借款
30	中国农业银行股份有限公司三峡分行	一年内到期的非流动负债	1,650.00	2017-3-9	2025-12-20	4.65	质押借款
31	中信银行股份有限公司宜昌分行营	一年内到期的	900.00	2019-12-19	2028-12-18	4.75	信用借款

	业部	非流动负债					
32	华夏银行股份有限公司宜昌分行	一年内到期的非流动负债	26,000.00	2017-4-5	2022-4-5	4.75	信用借款
33	平安银行武汉分行	一年内到期的非流动负债	200.00	2020-7-1	2023-6-30	3.85	信用借款
34	平安银行武汉分行	一年内到期的非流动负债	200.00	2020-7-31	2023-7-31	3.85	信用借款
35	中国进出口银行湖北省分行	一年内到期的非流动负债	49,900.00	2019-10-16	2021-8-30	4.16	信用借款
36	恒丰银行股份有限公司武汉分行	一年内到期的非流动负债	980.00	2020-1-13	2023-1-12	4.99	信用借款
37	恒丰银行股份有限公司武汉分行	一年内到期的非流动负债	20.00	2019-10-31	2022-10-30	4.90	信用借款
38	渤海银行股份有限公司宜昌分行	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2019-11-25	2022-11-20	4.65	信用借款
39	富邦华一银行有限公司	一年内到期的非流动负债	10,800.00	2019-12-26	2021-12-24	4.99	信用借款
40	交通银行股份有限公司宜昌分行	一年内到期的非流动负债	5,115.71	2020-5-29	2028-10-31	4.65	信用借款
41	中国民生银行宜昌分行	一年内到期的非流动负债	150.00	2020-6-5	2022-6-5	3.75	信用借款
42	汉口银行宜昌分行营业部	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2020-6-28	2023-6-28	3.85	信用借款
43	湖北三峡农村商业银行股份有限公司葛洲坝支行	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2020-11-30	2023-11-30	3.85	信用借款
44	17 宜昌建投 PPN001 第二期	一年内到期的非流动负债	99,920.94	2018-3-14	2021-3-14	6.30	-
45	20 宜昌城控 SCP002	一年内到期的非流动负债	80,000.00	2020-7-27	2021-4-20	2.45	-
46	中国工商银行	一年内到期的非流动负债	9,687.44	2015/11/21	2040/11/20	5.39	质押借款
47	招商银行	一年内到期的非流动负债	4,168.00	2018/4/1	2032/12/30	5.39	质押借款
48	中国银行	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2016/11/4	2040/11/3	4.90	质押借款
49	交通银行	一年内到期的非流动负债	5,225.00	2018/11/22	2033/11/22	5.39	质押借款
50	国家开发银行	一年内到期的非流动负债	9,790.00	2014/10/21	2040/11/20	4.995	质押借款
51	中信银行	一年内到期的非流动负债	2,299.70	2020-2-27	2028-12-20	4.65	质押借款
52	广发银行	一年内到期的非流动负债	1,800.00	2020-7-17	2022-12-30	3.85	集团担保
53	中国工商银行三峡城东支行	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2015/12/16	2015/12/25	5.88	质押借款
54	中信银行股份有限公司宜昌分行营业部	一年内到期的非流动负债	300.00	2017/12/15	2032/12/14	5.46	集团担保
55	中国农业银行股份有限公司秭归县支行	一年内到期的非流动负债	570.00	2017/5/2	2029/6/1	5.15	集团担保、抵押借款
56	中国进出口银行	一年内到期的	2,500.00	2018/11/1	2034/10/31	5.39	集团担保

		非流动负债					
57	中国银行三峡分行	一年内到期的非流动负债	375.00	2017/7/12	2033/7/12	5.39	集团担保、抵押借款
一年内到期的非流动负债小计			542,624.07				
1	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	3,900.00	2016-4-26	2041-4-25	5.04	质押借款
2	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	12,000.00	2017-1-1	2041-4-25	5.04	质押借款
3	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	3,800.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
4	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	3,800.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
5	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	7,800.00	2016-4-26	2041-4-25	5.04	质押借款
6	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	30,000.00	2017-8-3	2041-4-25	5.04	质押借款
7	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	3,800.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
8	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	3,800.00	2016-3-9	2040-11-21	5.04	质押借款
9	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	11,875.00	2016-12-2	2040-11-21	5.04	质押借款
10	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	41,250.00	2017-6-7	2040-11-21	5.04	质押借款
11	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	12,180.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
12	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	38,052.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
13	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	25,814.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
14	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	12,304.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
15	中国工商银行三峡分行伍家岗支行	长期借款	44,456.00	2020-5-20	2028-5-20	4.65	质押借款
16	中国农业银行股份有限公司三峡分行	长期借款	10,350.00	2017-3-23	2025-12-20	4.65	质押借款
17	中国农业银行股份有限公司三峡分行	长期借款	13,350.00	2017-1-10	2025-12-20	4.65	质押借款
18	中国农业银行股份有限公司三峡分行	长期借款	24,700.00	2017-3-9	2025-12-20	4.65	质押借款
19	中信银行股份有限公司宜昌分行营业部	长期借款	16,200.00	2019-12-19	2028-12-18	4.75	信用借款
20	华夏银行股份有限公司宜昌分行	长期借款	19,500.00	2017-4-5	2022-4-5	4.75	信用借款
21	平安银行武汉分行	长期借款	19,800.00	2020-7-1	2023-6-30	3.85	信用借款
22	平安银行武汉分行	长期借款	29,800.00	2020-7-31	2023-7-31	3.85	信用借款
23	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	52,500.00	2016-5-19	2023-5-19	5.80	质押借款
24	恒丰银行股份有限公司武汉分行	长期借款	47,530.00	2020-1-13	2023-1-12	4.99	信用借款
25	恒丰银行股份有限公司武汉分行	长期借款	960.00	2019-10-31	2022-10-30	4.90	信用借款
26	渤海银行股份有限公司宜昌分行	长期借款	32,000.00	2019-11-25	2022-11-20	4.65	信用借款
27	交通银行股份有限公司宜昌分行	长期借款	68,825.65	2020-5-29	2028-10-31	4.65	信用借款
28	中国民生银行宜昌分行	长期借款	14,775.00	2020-6-5	2022-6-5	3.75	信用借款
29	汉口银行宜昌分行营业部	长期借款	18,500.00	2020-6-28	2023-6-28	3.85	信用借款
30	湖北三峡农村商业银行股份有限公司葛洲坝支行	长期借款	13,000.00	2020-11-30	2023-11-30	3.85	信用借款
31	国家开发银行股份有限公司	长期借款	19,160.00	2012-5-31	2022-5-30	5.15	质押借款
32	中国农业发展银行宜昌市分行营业部	长期借款	14,330.00	2010-3-17	2027-9-16	4.85	质押借款
33	中国农业发展银行宜昌市分行	长期借款	8,400.00	2014-12-15	2022-12-14	4.65	质押借款
34	中国农业发展银行宜昌市分行	长期借款	16,219.00	2013-1-17	2022-12-16	4.85	质押借款
35	亚洲开发银行	长期借款	91,224.82	2013-10-30	2038-4-1	1.15	信用借款
36	日本国际协力银行	长期借款	35,845.21	2003-7-18	2043-7-17	2.95	信用借款
37	德国复兴信贷银行	长期借款	9,261.82	2010-10-30	2025-10-29	4.53	信用借款
38	中国农业发展银行	长期借款	114,950.00	2017-06-21	2033-06-20	4.90	质押借款
39	中国工商银行三峡城东支行	长期借款	26,000.00	2015-12-16	2015-12-25	5.88	集团担保/抵押借款

40	中国银行股份有限公司三峡分行	长期借款	59,000.00	2018-6-13	2043-6-12	5.39	质押借款
41	中国建设银行股份有限公司宜昌西陵支行	长期借款	26,500.00	2017-12-29	2020-12-28	5.99	信用借款
42	中信银行股份有限公司宜昌分行营业部	长期借款	19,700.00	2017-12-15	2032-12-14	5.46	集团担保
43	中国工商银行股份有限公司三峡宜昌自贸区支行	长期借款	22,000.00	2019-12-31	2024-12-31	4.99	集团担保
44	世界银行	长期借款	17,738.54	2017	2047	2.06	信用借款
45	中国农业银行股份有限公司秭归县支行	长期借款	17,860.00	2017-5-2	2029-6-1	5.15	集团担保、抵押借款
46	中国进出口银行	长期借款	45,500.00	2018-11-1	2034-10-31	5.39	集团担保
47	中国农业发展银行秭归县支行	长期借款	3,500.00	2016-6-16	2026-6-15	1.20	抵押借款
48	中国银行三峡分行	长期借款	14,325.00	2017-7-12	2033-7-12	5.39	集团担保/抵押借款
49	中国工商银行	长期借款	188,905.02	2015-11-21	2040-11-20	5.39	质押借款
50	招商银行	长期借款	45,832.00	2018-4-1	2032-12-30	5.39	质押借款
51	中国银行	长期借款	251,600.00	2016-11-4	2040-11-3	4.90	质押借款
52	交通银行	长期借款	42,275.00	2018-11-22	2033-11-22	5.39	质押借款
53	国家开发银行	长期借款	655,153.00	2014-10-21	2040-11-20	4.995	质押借款
54	中信银行	长期借款	33,952.02	2020-2-27	2028-12-20	4.65	质押借款
55	广发银行	长期借款	16,200.00	2020-7-17	2022-12-30	3.85	集团担保
56	其他	长期借款	10,207.89	-	-	-	-
长期借款小计			2,442,260.99				
1	17 宜昌建投 PPN001 第一期	应付债券	99,491.69	2017-8-7	2022-8-7	5.59	-
2	17 宜交 01 公司债(第一期)	应付债券	64,930.56	2017-4-24	2022-4-24	5.50	-
3	17 宜昌城投债	应付债券	243,770.04	2017-8-11	2027-8-11	5.77	-
4	17 宜昌城投 PPN001	应付债券	99,582.69	2017-7-7	2022-7-7	5.92	-
5	汉口银行债券 2 期	应付债券	29,951.57	2019-6-26	2022-6-26	6.30	-
6	19 宜昌城控 PPN001	应付债券	199,820.22	2019-1-30	2024-1-30	5.00	-
7	19 宜昌城控 MTN002	应付债券	99,677.49	2019-2-1	2024-2-1	4.58	-
8	19 宜昌城控 MTN003	应付债券	199,496.14	2019-4-12	2024-4-12	5.00	-
9	广发银行债权融资计划	应付债券	99,750.68	2020-6-30	2023-6-30	3.51	-
10	19 宜昌交投 MTN001	应付债券	24,879.01	2019-9-2	2024-9-2	4.18	-
11	20 长江大保护绿色 NPB	应付债券	99,520.10	2020-1-17	2030-1-17	5.10	-
12	20 宜昌城投 MTN001	应付债券	49,507.76	2020-1-8	2025-1-8	4.14	-
13	20 宜昌城投 MTN002	应付债券	98,995.41	2020-2-13	2025-2-13	3.74	-
14	20 宜昌城投债权融资计划	应付债券	260,629.15	2020-10-10	2028-10-10	4.31	-
应付债券小计			1,670,002.52				
1	湖北省投资公司	长期应付款	258,380.00	-	-	-	-
2	国开发展基金有限公司	长期应付款	53,280.00	-	-	-	-
3	中国农发重点建设基金有限公司	长期应付款	7,800.00	-	-	-	-
4	宜昌宜能水电有限责任公司	长期应付款	1,438.80	-	-	-	-
5	商网办	长期应付款	90.00	-	-	-	-
6	财政平价基金	长期应付款	42.00	-	-	-	-
7	其他	长期应付款	74.71	-	-	-	-
长期应付款小计			321,105.51				
总计			4,984,003.83				

（二）债务偿还压力测算

1、债务偿还压力测算

根据募集说明书中对发行人有息债务构成情况、债务期限结构和债务明细的分析,以及本期债券拟发行偿付情况,假设本期债券在 2021 年成功全额发行,按照发行人截至 2020 年末的有息负债金额测算,本期债券存续期内有息负债偿还压力测算表如下:

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
有息债务当年偿付规模	551,337.38	869,367.05	460,916.33	557,284.35	425,778.24	265,034.37	328,139.68	448,011.48	142,689.92	122,699.92	118,999.92	116,899.92	134,737.42	98,006.92	98,006.92	95,846.92
银行借款偿还规模	258,283.57	263,447.05	302,996.33	160,364.35	166,858.24	158,274.37	166,079.68	312,751.48	138,729.92	118,939.92	115,439.92	114,539.92	132,377.42	95,846.92	95,846.92	95,846.92
已发行债券偿还规模	283,000.00	598,000.00	153,000.00	392,000.00	252,000.00	103,000.00	159,000.00	130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	10,053.81	7,920.00	4,920.00	4,920.00	6,920.00	3,760.00	3,060.00	5,260.00	3,960.00	3,760.00	3,560.00	2,360.00	2,360.00	2,160.00	2,160.00	-
本期债券偿付规模	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	209,000.00
合计	551,337.38	878,367.05	469,916.33	566,284.35	434,778.24	274,034.37	337,139.68	457,011.48	151,689.92	131,699.92	127,999.92	125,899.92	143,737.42	107,006.92	107,006.92	304,846.92

注：假设本期债券票面利率为 4.50%。

2、偿债资金来源测算

（1）稳定的营业收入及良好的盈利能力

发行人是宜昌市核心的城市基础设施建设的主体，承担了区域内多数重大基础设施项目建设。同时，公司还涉及通行业务、住房开发、供水和污水处理、宾馆酒店经营等业务，产业结构较为多元化。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 584,756.77 万元、585,036.71 万元、577,382.86 万元和 417,322.26 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 153,857.19 万元、139,538.41 万元、83,187.80 万元和-97,474.05 万元，发行人营业收入主要来自于委托代建业务和房地产业务等。报告期内，发行人盈利能力较为稳定。

预计在本期债券存续期内发行人的盈利水平将保持稳定增长。按照最近三年经营活动产生的现金流量净额的平均值 125,527.80 万元为基础，假设发行人盈利能力复合增长率为 1%，则本期债券存续期内发行人盈利形成的偿债资金如下：

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
经营活动产生的现金流量净额	125,527.80	126,783.08	128,050.91	129,331.42	130,624.73	131,930.98	133,250.29	134,582.79	135,928.62	137,287.91	138,660.79	140,047.39	141,447.87	142,862.35	144,290.97	145,733.88

随着宜昌市经济发展和城市建设的不断推进，发行人在建项目的陆续完工，发行人业务多元化的发展和经营管理水平的不断提升，发行人的整体经营效益和经营水平将会进一步得到提升，营业收入和盈利能力将得到更加连续和稳步的增长，为有息债务的偿还提供有力保障。

（2）发行人优良的资信和较强的融资能力

近年来，发行人已与多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力；并且根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 **AA+**，表明发行人具备较强的债务偿还能力，债务违约风险很低。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 955,362.99 万元、1,050,806.25 万元、1,330,228.52 万元和 832,283.33 万元，近三年平均每年筹资活动现金流入 1,112,132.59 万元，按照公司每年获得的筹资活动现金流入为最近三年筹资活动现金流入×0.85 保守计算。保守预计在本期债券存续期内，公司每年获得的筹资活动现金流入不少于 945,312.70 万元。具体情况如下：

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
筹资性现金流入	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70

（3）较大额度的未使用银行授信

近年来，发行人和多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力，在公开资本市场具有良好的信誉和认可。截至 2021 年 6 月末，发行人在各家银行的授信总额度为 546.36 亿元，未使用授信额度为 152.05 亿元。未来，如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（4）较大的资产规模和良好的流动资产变现能力

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人流动资产为 7,753,911.19 万元，主要包括货币资金 658,636.25 万元、应收账款 77,918.26 万元、预付款项 248,783.36 万元、其他应收款 1,798,191.25 万元、存货 4,790,638.33 万元。其中，应收账款及其他应收款合计 1,876,109.51 万元。扣除受限货币资金和应收账款，流动资产可变现余额为 7,730,838.59 万元。

除上述流动资产外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人非流动资产为 2,082,990.21 万元，主要包括可供出售金融资产 99,090.12 万元、固定资产 425,125.34 万元、在建工程 1,163,482.67 万元、无形资产 278,247.80 万元。扣除受限无形资产和在建工程，非流动资产可变现余额为 1,954,093.43 万元。

紧急情况下上述非流动资产亦可通过转让、出售及抵押贷款等多种途径变现以补充偿债资金。

综上所述，本期债券存续期内，发行人偿债资金对有息债务覆盖情况如下：

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
偿债资金规模	1,070,840.50	1,072,095.78	1,073,363.61	1,074,644.12	1,075,937.43	1,077,243.68	1,078,562.99	1,079,895.49	1,081,241.32	1,082,600.61	1,083,973.49	1,085,360.09	1,086,760.57	1,088,175.05	1,089,603.67	1,091,046.58
经营活动产生的现金流量净额	125,527.80	126,783.08	128,050.91	129,331.42	130,624.73	131,930.98	133,250.29	134,582.79	135,928.62	137,287.91	138,660.79	140,047.39	141,447.87	142,862.35	144,290.97	145,733.88
筹资性现金流入	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70	945,312.70
有息债务偿还规模	551,337.38	878,367.05	469,916.33	566,284.35	434,778.24	274,034.37	337,139.68	457,011.48	151,689.92	131,699.92	127,999.92	125,899.92	143,737.42	107,006.92	107,006.92	304,846.92
覆盖倍数	1.94	1.22	2.28	1.90	2.47	3.93	3.20	2.36	7.13	8.22	8.47	8.62	7.56	10.17	10.18	3.58

可以看出，本期债券存续期内发行人偿债资金对有息负债的覆盖倍数均大于1，能够形成良好的覆盖。虽然预计随着发行人业务规模的不断扩大，有息债务规模有可能进一步扩大，但发行人偿债资金对有息负债的覆盖倍数情况整体较为良好，保持在较高水平，能够承担的负债规模增长空间较大。

综上所述，本期债券存续期内发行人偿债资金来源稳定，偿债能力较强，含本期债券在内的有息债务的偿还较有保障。

五、对外担保情况

截至本募集说明书签署日，发行人的对外担保情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	企业性质	是否关联方	担保币种	担保金额	担保方式	担保期限
宜昌市城市建设投资开发有限公司	宜都市国通投资开发有限责任公司	国有控股	否	人民币	150,000.00	保证担保	2020.12.9-2027.12.9
宜昌城市建设投资控股集团有限公司	宜昌星兴蓝天科技有限公司	国有控股	是	人民币	45,500.00	保证担保	2019.5.27-2031.5.27

1、发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司于2019年5月为宜都市国通投资开发有限责任公司发行企业债券提供保证担保。本期债券目前已于2020年12月9日完成发行，担保金额为15亿元，期限为7（5+2）年。

2、宜昌星兴蓝天科技有限公司成立于2016年3月3日，注册资本6,000万元，住所宜都市枝城镇兴宜大道66号。经营范围“合成氨、其他化工产品（不含危险化学品及爆炸物品）生产、销售”。宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有宜昌星兴蓝天科技有限公司35%股权。截至募集说明书签署之日，该笔担保尚未发生代偿情况。

六、受限资产情况

截至2020年末，发行人的受限资产明细如下：

表：2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项 目	账面价值	受限原因
货币资金	5,872.60	履约保证金/房屋按揭保证金
应收账款	17,200.00	应收账款质押贷款
无形资产	113,627.03	抵押贷款
在建工程	15,269.75	抵押贷款
合 计	151,969.38	

除上述受限资产外，公司存在对委托代建项目未来收益权进行质押的情况，合计被质押项目收益权 1,819,977.18 万元。

（一）货币资金

截至 2020 年末，货币资金中的受限资产情况如下：

单位：万元

项目	金额
银行承兑汇票保证金	3,763.79
履约保证金	150.59
房屋按揭保证金	1,958.22
合 计	5,872.60

（二）应收账款

截至 2020 年末，应收账款中受限资产金额为 17,200.00 万元，主要系为公司借款提供质押。

（三）无形资产

截至 2020 年末，公司无形资产受限情况如下：

单位：平方米、万元

土地证号	面积	账面价值	抵押用途
宜市国用(2013)第 180104213 号	128,837.90	11,597.50	郊区新农村项目贷款抵押
宜市国用(2013)第 170101075 号	56,770.08	7,195.37	
宜市国用(2015)第 41149 号	18,720.78	4,994.40	
宜市国用(2015)第 41152 号	70,562.11	18,208.75	
宜市国用(2015)第 41151 号	134,436.95	34,648.65	
宜市国用(2010)第 170101060 号	68,727.13	3,713.06	树脂厂棚户区

土地证号	面积	账面价值	抵押用途
宜市国用(2013)第 180104214-3 号	50,204.05	13,409.21	项目贷款抵押
宜市国用(2013)第 180104217-2	26,999.75	7,211.17	
宜市国用(2013)第 180104216-3	47,358.94	12,648.92	
合 计	602,617.69	113,627.03	--

（四）在建工程

截至 2020 年末，公司在建工程受限情况如下：

单位：平方米、万元

产权证号	面积	账面价值
宜市枝江（高）国用（2014）第 420583102202GB00001 号	109,974.20	1,738.40
宜市枝江国用（2015）第 42815 号	188,043.88	2,987.05
鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010705 号	242,489.29	3,938.94
鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010802 号	122.62	
鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010820 号	963.80	
宜市枝江国用（2015）第 50736 号	128,263.25	6,605.36
合 计	669,857.04	15,269.75

七、最近一年关联交易情况

（一）关联方及关联关系情况

1、发行人控股股东、实际控制人

发行人控股股东及实际控制人为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司情况

参见“第四条 企业基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人合营企业和联营企业情况

参见“第四条 企业基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

（二）关联交易情况

1、关联交易事项

2020 年度，发行人向宜昌益智建材有限责任公司销售货物并确认收入 3,158.46 万元。

2、关联担保事项

截至报告期末，发行人的关联方担保情况如下：

表：发行人 2020 年末关联方担保情况

单位：万元

被担保人	企业性质	是否关联方	担保金额	担保余额	担保形式	担保期限
宜昌星兴蓝天科技有限公司	国有控股	是	45,500.00	45,500.00	保证担保	2019.5.27-2031.5.27

宜昌星兴蓝天科技有限公司成立于 2016 年 3 月 3 日，注册资本 6,000 万元，住所宜都市枝城镇兴宜大道 66 号。经营范围“合成氨、其他化工产品（不含危险化学品及爆炸物品）生产、销售”。宜昌城市建设投资控股集团有限公司持有宜昌星兴蓝天科技有限公司 35% 股权。截至募集说明书签署之日，该笔担保尚未发生代偿情况。

第六条 企业信用状况

一、信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，发行人的主体信用等级为 **AA+**级，本期债券的债项信用等级为 **AA+**级，评级展望为稳定。

1、评级观点

宜昌城市建设投资控股集团有限公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，主要从事宜昌市城市基础设施建设及保障房建设，以及供水、污水处理等公用事业运营业务。本次评级结果表明，宜昌市经济财政总量位于湖北省前列，公司业务板块多元，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用，近年来持续得到政府在财政补贴等方面的有力支持，公司从事宜昌市城市基础设施建设及保障房建设，以及供水、污水处理等公用事业运营业务，具有一定区域专营优势；同时，2020年以来，受新冠肺炎疫情疫情影响，宜昌市主要经济财政指标有所下降，公司存货和应收类款项规模很大，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响，公司有息债务规模较大，存在一定偿债压力。

2、优势

（1）近年来，宜昌市经济财政总量位于湖北省前列，公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，业务板块多元，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用；

（2）近年来，公司持续得到政府在财政补贴等方面的有力支持；

（3）公司从事宜昌市城市基础设施建设及保障房建设，以及供水、污水处理等公用事业运营业务，具有一定区域专营优势。

3、风险

（1）2020年以来，受新冠肺炎疫情疫情影响，宜昌市主要经济财政指标有所下降；

(2) 公司存货及应收类款项规模很大，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响；

(3) 公司有息债务规模较大，占总负债比重较高，存在一定偿债压力。

4、跟踪评级

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对宜昌城市建设投资控股集团有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

(1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

(2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

5、发行人近三年历史主体评级情况

截至本募集说明书出具日，发行人进行过的主体评级情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2021-01-15	AA+	稳定	维持	大公国际	长期信用评级
主体评级	2018-07-26	AA+	稳定	维持	大公国际	长期信用评级

综上，发行人主体评级不存在差异。经大公国际综合评定，发行人主体评级为 AA+级，主体评级未进行调整。

二、其他信用情况

1、发行人银行授信情况

截至 2021 年 6 月末，发行人在各家银行的授信总额度为 546.36 亿元，未使用授信额度为 152.05 亿元。公司具有较大的后续融资空间，具体情况如下：

单位：万元

序号	融资主体	贷款银行	授信总额	授信余额
1	集团本部	渤海银行	40,000.00	0.00
2	集团本部	富邦华一银行	12,000.00	0.00
3	集团本部	工商银行	310,914.00	5,300.00
4	集团本部	汉口银行	20,000.00	0.00
5	集团本部	恒丰银行	50,000.00	0.00
6	集团本部	华夏银行	119,500.00	0.00
7	集团本部	交通银行	313,400.00	233,400.00
8	集团本部	进出口银行	50,000.00	0.00
9	集团本部	民生银行	15,000.00	0.00
10	集团本部	平安银行	200,000.00	150,000.00
11	集团本部	三峡农商银行	20,000.00	0.00
12	集团本部	三峡农行	80,000.00	7,000.00
13	集团本部	中信银行	247,800.00	179,800.00
14	集团本部	广发银行	50,000.00	0.00
15	集团本部	兴业银行	50,000.00	0.00
16	城投公司	德贷	20,356.74	0.00
17	城投公司	法开署	2,922.72	0.00
18	城投公司	国家开发银行	618,450.00	110,170.00
19	城投公司	农业发展银行	280,000.00	0.00
20	城投公司	日本国际协力银行	55,497.60	0.00
21	城投公司	亚洲银行	104,055.00	0.00
22	房投公司	工商银行	240,000.00	1,000.00

23	房投公司	国家开发银行	994,000.00	191,600.00
24	房投公司	交通银行	50,000.00	2,500.00
25	房投公司	招商银行	50,000.00	0.00
26	房投公司	中国银行	300,000.00	0.00
27	房投公司	中信银行	180,000.00	141,813.08
28	房投公司	广发银行	30,000.00	6,000.00
29	交投公司	工商银行	50,000.00	0.00
30	交投公司	工商银行自贸区支行	80,000.00	55,000.00
31	交投公司	建行西陵支行	102,700.00	50,860.00
32	交投公司	世界银行	130,000.00	112,228.79
33	交投公司	中国银行	100,000.00	41,000.00
34	交投公司	中信银行	67,000.00	47,000.00
35	交投公司	富邦华一银行	12,000.00	12,000.00
36	交投公司	广发银行	10,000.00	0.00
37	白洋物流园	中国银行	50,000.00	35,000.00
38	点军城投	农发行	275,000.00	133,000.00
39	三峡现代物流	进出口银行	52,900.00	2,900.00
40	三峡现代物流	秭归农行	20,000.00	1,000.00
41	水务公司	湖北银行	2,000.00	1,944.65
42	物资公司	工商银行	8,100.00	0.00
合计			5,463,596.06	1,520,516.52

2、债务违约记录及有关情况

截至 2021 年 6 月末，发行人及主要子公司不存在债务违约情形。

3、发行人信用记录

根据 2021 年 5 月 7 日查询的中国人民银行《企业信用报告》，发行人不存在信用违约的情况。

4、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具日，发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种以及代建、融资租赁、售后回租等方式融资情况包括：

(1) 已发行债务融资工具情况

1) 发行人本部

序号	债券简称	债券品种	融资主体	发行日期	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	发行期限(年)	发行利率(%)	主体评级	债项评级	发行方式
1	21 宜昌城控 CP003	短期融资债券	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/8/9	8	8	1	2.78	AA+	A-1	公开
2	21 宜昌城控 CP002	短期融资债券	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/7/29	10	10	1	2.80	AA+	A-1	公开
3	21 宜昌城控 CP001	短期融资债券	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/7/21	10	10	1	2.85	AA+	A-1	公开
4	21 宜昌城控 SCP002	超短期融资债券	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/6/24	10	10	0.74	3.00	AA+	-	公开
5	21 宜控 01	公司债	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/6/22	10	10	3	3.75	AA+	-	非公开
6	21 宜昌 01	企业债	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/4/30	11.3	11.3	7	4.65	AA+	AA+	公开
7	21 宜昌城控 SCP001	超短期融资债券	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/1/20	10	10	0.74	3.29	AA+	-	公开
8	21 宜昌城控 PPN001	定向工具	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2021/1/18	10	10	3	4.04	AA+	-	非公开
9	19 宜昌城控 MTN003	中期票据	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2019/4/10	20	20	5	5.00	AA+	AA+	公开
10	19 宜昌城控 MTN002	中期票据	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2019/1/30	10	10	5	4.58	AA+	AA+	公开
11	19 宜昌城控 PPN001	定向工具	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2019/1/29	20	20	5(3+2)	5.00	-	-	非公开
12	19 宜昌城控	中期票据	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2019/1/23	10	10	3+N	5.80	AA+	AA+	公开

	MTN001										
13	18 宜昌城控 PPN001	定向工具	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2018/3/13	10	0.2	5(3+2)	6.30	-	-	非公开
14	17 宜昌城控 PPN001	定向工具	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	2018/8/4	10	10	5	5.59	-	-	非公开

2) 发行人子公司

序号	债券简称	债券品种	融资主体	发行日期	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行期限 (年)	发行利率 (%)	主体评级	债项评级	发行方式
1	20 长江大保护绿色 NPB	一般企业债	宜昌市交通投资有限公司	2020/1/15	10	10	10(7+3)	5.10	AA	AA+	非公开
2	19 宜昌交投 MTN001	中期票据	宜昌市交通投资有限公司	2019/8/29	2.5	2.5	5(3+2)	4.18	AA	AA+	公开
3	17 宜交 01	一般公司债	宜昌市交通投资有限公司	2017/4/21	6.5	6.5	5(3+2)	5.50	AA	AA+	公开
4	20 宜昌城投 MTN002	中期票据	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2020/2/13	10	10	5	3.74	AA+	AA+	公开
5	20 宜昌城投 MTN001	中期票据	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2020/1/8	5	5	5	4.14	AA+	AA+	公开
6	18 宜昌城投 PPN001	定向工具	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2018/5/9	10	0.3	5(3+2)	6.30	-	-	非公开
7	17 宜昌城投债	一般企业债	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2017/8/11	25	25	10	5.77	AA+	AA+	公开
8	17 宜昌城投 PPN001	定向工具	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2017/7/7	10	10	5	5.92	-	-	非公开

截至本募集说明书出具之日，除上述债券、信托借款外，发行人及其下属子公司无其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况，无代建、售后回租等方式融资情况。

第七条 税 项

本期企业债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的企业债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。
监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第八条 信息披露安排

发行人将根据《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况制定了《宜昌城市建设投资控股集团有限公司信息披露管理办法》，及时、准确、充分、完整地披露公司信息，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益。

公司信息披露工作由融资部统一管理。融资部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备监管要求的信息披露文件，并通过监管机构认可的网站或其他指定渠道披露相关信息。

发行人已指定专人负责组织和协调债券信息披露相关工作：

信息披露事务负责人：张锴

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

联系地址：宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号

一、定期报告披露安排

本期债券存续期内，发行人承诺将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；企业承诺将在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表及母公司财务报表。

二、重大事项信息披露安排

本期债券存续期内，发行人承诺发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将履行信息披露义务及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。前述重大事项包括但不限于：

- (1) 企业名称变更；
- (2) 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- (3) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- (4) 企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (5) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (6) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- (7) 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- (8) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- (9) 企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；
- (10) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (11) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (12) 债务融资工具信用增进安排发生变更；
- (13) 企业转移债务融资工具清偿义务；
- (14) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

(15) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;

(16) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

(17) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

(18) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(19) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(20) 企业拟分配股利,或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

(21) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(22) 债务融资工具信用评级发生变化;

(23) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(24) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(25) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

第十五条公司应当在下列事项发生之日起两个工作日内,履行重大事项信息披露义务,且披露时间不晚于在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间,并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响:

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(3) 董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时；

(4) 收到相关主管部门决定或通知时；

(5) 完成工商登记变更时。

三、本息兑付事项

(1) 利息的支付

①本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券的付息日为2022年至2036年每年的年11月24日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2022年至2026年每年的11月24日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

②未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

③根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

(2) 本金的兑付

①到期一次还本，本金的兑付随最后一期利息一起支付。本期债券兑付日为2036年11月24日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的兑付日为2026年11月24日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

②未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 投资者保护机制

一、违约事件

（一）违约事件定义及触发条件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中第九条“投资者保护机制”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、发行人或其合并范围内子公司在包括但不限于公司债、企业债、资产支持证券、银行间市场债务融资工具、金融机构贷款、资产管理计划、信托计划或境外债券等项下，出现任何违约或被宣布提前到期情形的，亦构成本期债券违约；

4、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

5、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约和救济

1、发行人发生相关违约行为的，应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息，对于延迟支付的本金和/或利息根据逾期天数按逾期利率（即本期债券票面利率上浮20%）向债券持有人支付逾期利息等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

2、债权代理人应根据相关法律、法规和准则的规定，募集说明书和

《债权代理协议》的约定，以及债券持有人会议的决议，采取必要措施追究发行人的违约责任，包括但不限于按照《债权代理协议》第【4.12】条约定要求发行人追加担保或其他偿债保障措施、依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施，向发行人提起民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债权代理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人行使前述权利。

（三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如果）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（五）不可抗力

不可抗力，是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的，使本期债券相关责任人不能履约或不能如期履约的客观情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

(3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

(2) 发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(六) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

(七) 争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，各方均应提交债权人住所地法院通过诉讼方式解决。

二、持有人会议机制

本节仅列示部分持有人会议规则有关内容，持有人会议机制请查阅《持有人会议规则》全文。

(一) 债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《持有人会议规则》第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《持有人会议规则》第2.2条约定的事项外，债权人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定，包括但不限于：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债券债权人代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债（包括但不限于公司债、企业债、资产支持证券、银行间市场债务融资工具、金融机构贷款、资产管理计划、信托计划或境外债券等），未偿金额超过5,000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不

确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《持有人会议规则》第2.2条约定情形之一且具有符合《持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人以电子邮件或书面函件形式同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合《持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额**10%**以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举**1**名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

(3) 债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额**10%**以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

(1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额**10%**以上的债券持有人(以下统称提案人)均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推

进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

(4) 债券持有人会议拟授权债权人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权债权人或推选的代理人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权债权人或推选的代理人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《持有人会议规则》第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《持有人会议规则》第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持

有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

(3) 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

(4) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

(5) 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟

于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

(6) 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《持有人会议规则》第3.3.1条的约定。

(7) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《持有人会议规则》第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

(8) 因出席人数未达到《持有人会议规则》第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（三）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《持有人会议规则》第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证

人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

(6) 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

(7) 债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

(8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.本期债券债权代理人；

e.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决

方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《持有人会议规则》第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《持有人会议规则》第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g.拟修改《持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h.其他拟免除或减少发行人在本期债券项下义务的议案。

(2) 除《持有人会议规则》第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有

人会议对《持有人会议规则》第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

(3) 债券持有人会议决议经表决通过后，其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

(4) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(5) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(6) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

(7) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配

合。

（四）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议应制作会议记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债权代理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

(4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照《持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权债权代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明

确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照《持有人会议规则》第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（五）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

(1) 发生《持有人会议规则》第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；

c. 债权代理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《持有人会议规则》、债券债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 债权代理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

(2) 发生《持有人会议规则》第6.2.1条a项至c项情形的，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，

应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权代理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代理人应当按照《持有人会议规则》第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

(3) 发生《持有人会议规则》第6.2.1条d项至f项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

(七) 附则

1、《持有人会议规则》由债权代理人负责解释，于发行人、债权代理人双方的法定代表人签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《持有人会议规则》约定程序对《持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券债权代

理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，各方应首先通过协商解决。若协商不成或协商未果，各方应当将争议、纠纷或索赔提交债权人住所地法院通过诉讼方式解决。

第十条 债权代理人

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规、规章及规范性文件的规定，发行人聘请方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“债权代理人”）为本期债券的债权代理人，债权代理人将根据相关法律法规、规章及规范性文件的规定、《2021 年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之债权代理协议》的约定，作为本期债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

一、发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）在出现《债权代理协议》约定的相关情形时，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案；

（3）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按时足额支付本期债券的利息、本金及其他应付款项，履行回售、赎回、利率调整、分期偿还、换股、调整换股价格等义务（如有）。在本期债券任何一笔应付款项到期日前，发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债权代理人。

3、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，包括但不限于在每一会计年度上半年结束之日起 2 个月内和每一会计年度结束之日起 4 个月内，分别披露半年度报告和年度报告；在发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，披露临时报告。发行人应确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 2 个交易日内书面通知债权代理人，同时附带发行人高级管理人员就该等事项签署的说明文件，对该等事项的起因、目前的状态、可能产生的后果和拟采取的应对措施等内容进行详细说明和解释，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押；

（4）发行人出售、转让、报废主要资产或者发生重大资产重组；

（5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（6）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（7）发行人放弃债权、财产，出售、转让资产，或者其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失或减少；

（8）发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的 10%；

（9）发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产等涉及其主体变更的决定，或者发生依法进入破产程序等涉及发行人主体变更

的事项；

（10）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

（11）增信机构/保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化；

（12）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（13）发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（14）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（15）发行人拟变更募集说明书的约定；

（16）发行人预计不能或者实际未能按期支付本期债券本金、利息；

（17）发行人提出债务重组方案的；

（18）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（19）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（20）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的；

（21）其他对债券持有人权益或者对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（22）债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；

（23）募投项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；

（24）募投项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权利限制；

（25）募投项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持

续恶化或其他可能影响投资者利益的情况；

(26) 法律、法规和规则规定或者中国证监会、交易所要求的其他事项。

6、发行人及其合并范围内子公司在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供任何保证担保的，需满足以下条件并履行相关义务：

(1) 该等担保属于发行人正常经营活动，且该担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(2) 提供担保超过上年末净资产 10%的，应及时向债权代理人提供担保协议、批文等相关文件；

(3) 均应按照《债权代理协议》第【3.5】条约定和相关法律、法规和规则的规定，履行相关通知义务和信息披露义务。

7、发行人及其合并范围内子公司出售、转让资产，需满足以下条件并履行相关义务：

(1) 出售资产的对价公平合理且不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(2) 出售资产金额占发行人上年末净资产 10%以上的，应及时向债权代理人提供内部有权决策机构决定、签订的相关协议、有权机关批复、资产过户登记等相关文件，同时，应按照《债权代理协议》第【3.5】条约定和相关法律、法规和规则的规定，履行相关通知义务和信息披露义务。

8、发行人应当按照法律、法规和规则等的规定开展债券信用风险管理工作，及时向监管机构报送债券风险管理中的重大事项，并按规定履行相关信息披露义务。

发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(1) 按照相关协议履行还本付息义务，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

9、发行人应当每个月 5 日前根据上月情况填写《债券月度重要信息检查表》并加盖公章，于每月 7 日之前邮寄至《债权代理协议》第【12.4】条所示地址。该表将作为发行人债券存续期信用风险分类的依据之一。

10、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合债权代理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构/保证人及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人工作所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。发行人及前述主体所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

(1) 在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后 1 个月内，尽可能快地向债权代理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后 1 个月内，应尽快向债权代理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债权代理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件；

(2) 所有对于了解发行人、增信机构/保证人业务而言所应掌握的重

要文件、资料和信息，包括发行人、增信机构/保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(3) 债权代理人或发行人认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

(4) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；并确保其向债权代理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人应立即通知债权代理人。

11、发行人应当根据《债权代理协议》的相关约定向债权代理人支付本期债券债权人报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

12、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市。如果本期债券终止上市，发行人应委托债权代理人妥善安排被终止上市

后，债券登记、托管及转让等事项。

14、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债权代理协议》约定的通知方式及时通知债权人。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或者在债权人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应当根据债权人要求的合理间隔时间，向债权人提供更新后的债券持有人名册及相关登记信息。

17、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

18、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权人要求追加担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，同时应当配合债权人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司、保险公司等有资质的机构提供信用担保。

本条前款所述其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

因债权人要求发行人追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债权代理协议》的相关约定由发行人承担；因债权人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债权代理协议》的相关约定由全体债券持有人承担。

19、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作

出安排，并及时通知债权代理人 and 债券持有人。

本条前款所述后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构/保证人或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

20、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。。

二、债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当持续关注 and 调查了解发行人和增信机构/保证人的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、增信措施的有效性 and 偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务，具体可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第【3.5】条约定的情形，列席发行人和增信机构/保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每【半年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、增信机构/保证人银行征信记录；

（4）对发行人和增信机构/保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信机构/保证人进行谈话。

2、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当【每月】检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

3、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、

债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和中国证监会指定的网站（如需）及报刊（如需），向债券持有人披露包括但不限于债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他有权机关要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4、债权代理人应当每【年】对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

5、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务，债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

6、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

7、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债权代理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。

8、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

9、出现《债权代理协议》第【3.5】条约定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个交易日内，债权

代理人应当问询发行人或者增信机构/保证人，要求发行人、增信机构/保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

10、债权代理人应当根据法律、法规和规则，《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并督促发行人或其他相关方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施，并及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

11、债权代理人预计发行人不能按期偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第【3.18】条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

因债权代理人要求发行人追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债权代理协议》的相关约定由发行人承担；因债权代理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债权代理协议》的相关约定由全体债券持有人承担。

12、发行人不能按期偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构/保证人和其他具有偿付义务的相关主体及时采取有效偿债保障措施，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信机构/保证人、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请仲裁、进行财产保全、参与重组或者破产的法律程序；根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式保障全体债券持有人权益。

13、本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

14、债权代理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警

并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

债权代理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定，对本期债券履行以下信用风险管理职责：

（1）根据依照法律、法规和规则建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

（2）根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果，对本期债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据《债权代理协议》规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（3）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他有关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定披露债权代理事务报告，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（5）根据债权代理人的信用风险管理制度的规定，协调和督促发行人、增信机构/保证人制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构/保证人根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（6）根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、《债权代理协议》的约定或债券持有人的委托，代表债券持有人维护合法权益，包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等；

(7) 法律、法规和规则规定及《债权代理协议》约定的其他风险管理职责。

15、在本期债券存续期内，债权人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

16、债权人有权依据《债权代理协议》的规定获得债权人报酬。

17、除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

(2) 募集说明书及《债权代理协议》约定由债权人履行的其他职责；

(3) 相关法律、法规和规则规定的其他职责。

18、发行人违反《债权代理协议》规定的义务，包括但不限于违规使用募集资金、未按照《债权代理协议》3.5条的规定履行通知义务、违规信息披露等，需接受债权人依据债权人职责所进行的督导并及时改正，发行人拒不配合的，债权人有权向监管机构、交易所等自律组织报告。

三、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定取得本期债券的利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押。本期债券可以继承。

5、债券持有人根据法律法规和规章及规范性法律文件的规定和《募

集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债权人代理人并有权按照《债权代理协议》第六条规定的程序更换不合格的债权人代理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

9、债券持有人应遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》及《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

四、债权人代理人的变更

1、债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权人代理人的职权范围或解除对债权人代理人的聘任，并将更换债权人代理人的决议内容书面通知发行人和债权人代理人。

2、下列情况发生时应变更债权人代理人：

- (1) 债权人代理人不能按《债权代理协议》的约定履行债权人代理职责；
- (2) 债权人代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；
- (3) 债权人代理人不再具备任职资格；
- (4) 债券持有人会议通过决议变更债权人代理人；
- (5) 根据法律法规相关规定并经债券主管机关允许，债权人代理人可以提前 90 天书面通知发行人及债券持有人辞去债权人代理人职务；
- (6) 债权人代理人存在其他不适合担任债权人代理人的情形。

3、新的债权人代理人必须符合下列条件：

- (1) 新的债权人代理人符合国家发改委的有关规定；
- (2) 新的债权人代理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新的债权人代理人与债券持有人不存在利益冲突。

4、就任何解任或辞任的决定而言，均应在新的债权人代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权人代理人作为债权代理人在《债权代理协议》项下的权利和义务终止。如果在债券持有人会议确定的合理时间内，仍未找到新的债权人代理人，则由根据《债权代理协议》第 6.5 款约定确定的临时债权人代理人或根据债券持有人会议届时适用的规则指定的适合机构继任。

5、债权人代理人在《债权代理协议》项下的职责和义务终止的，发行人有权指定适合机构作为《债权代理协议》项下临时债权人代理人。发行人与临时债权人代理人应在任命后 15 个交易日内召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权人代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权人代理人，并聘请其认为适合的债权人代理人。

6、在任何情况下，新任的债权人代理人应得到债券持有人会议的确认，并与发行人另行签署债权代理协议，新任债权人代理人对原债权人代理人的违约行为（如有）不承担责任。

7、在新的债权人代理人被正式、有效地聘任或指定后，债权人代理人应接到移交通知后在 15 个交易日内向新的债权人代理人移交工作及有关文件档案。

五、违约和救济

1、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定，以及募集说明书和《债权代理协议》约定，追究违约方的违约责任。

2、发行人或其合并范围内子公司在包括但不限于公司债、企业债、资产支持证券、银行间市场债务融资工具、金融机构贷款、资产管理计

划、信托计划或境外债券等项下，出现任何违约或被宣布提前到期情形的，亦构成本期债券违约。

出现前款违约情形时，本期债券未偿还本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息立即到期兑付。

3、发行人发生相关违约行为的，应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息，对于延迟支付的本金和/或利息根据逾期天数按逾期利率（即本期债券票面利率上浮 20%）向债券持有人支付逾期利息等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4、债权代理人应根据相关法律、法规和准则的规定，募集说明书和《债权代理协议》的约定，以及债券持有人会议的决议，采取必要措施追究发行人的违约责任，包括但不限于按照《债权代理协议》第【4.12】条约定要求发行人追加担保或其他偿债保障措施、依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施，向发行人提起民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债权代理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人行使前述权利。

5、双方同意，若因发行人违反《债权代理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或者因发行人违反与《债权代理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律、法规和规则，从而导致债权代理人及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人，以及任何其他受补偿方遭受的任何诉讼、仲裁、权利要求、损害、债务、损失、成本、支出和费用，发行人应对债权代理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债权

代理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用，支出的合理律师费用），以使债权代理人或其他受补偿方免受损害；但因债权代理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担赔偿责任。

六、利益冲突的风险防范机制

1、债权代理人及其关联方作为综合性的证券经营机构，除了开展《债权代理协议》项下的业务外，还同时开展证券经纪、资产管理、证券自营等其他证券业务，并且债权代理人开展各类业务时，可能会为发行人的关联方、竞争对手、合作伙伴或客户等存在利益冲突的客户提供上述各项证券业务服务，由此可能产生利益冲突。

为防范上述相关利益冲突风险，债权代理人保证在开展各项业务的过程中会遵守相关法律法规的要求，并通过信息隔离等措施来防范该种利益冲突，并且债权代理人承诺对在《债权代理协议》项下获得的发行人的各类信息履行保密义务。在此前提下，发行人特此对债权代理人及其关联方同时开展不同证券业务，以及不同证券业务之间可能存在利益冲突的情况予以认可，并认可债权代理人可以获得相关收入。

2、债权代理人不得为本期债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、因发行人或债权代理人任何一方违反《债权代理协议》利益冲突防范机制对协议另一方或债券持有人造成直接损失的，违约方应按照其过错程度承担赔偿责任。

第十一条 发行有关机构

一、发行人

公司名称：宜昌城市建设投资控股集团有限公司

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道189号

法定代表人：邓钧

联系人：杨晓峰

联系地址：宜昌市伍家岗区沿江大道189号

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

邮政编码：443000

二、主承销商/债权代理人/簿记管理人

机构名称：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

法定代表人：陈琨

联系人：马千里、孙舒心、杨茹、王灏朗、宋坤卓

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

联系电话：010-56992043

传真：010-56991987

邮政编码：100020

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人：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：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

经办人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

四、交易所流通场所

发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

负责人：黄红元

经办人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-6887177

邮政编码：200120

五、审计机构

机构名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人：张恩军

联系人：谢定德、陈飞

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100032

六、信用评级机构

机构名称：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路89号3层-01

法定代表人：吕柏乐

联系人：石舒婷

联系地址：北京市海淀区西三环北路89号中国外文大厦B座

电话：010-67413424

传真：010-67413555

邮政编码：100089

七、发行人律师

机构名称：湖北民基律师事务所

住所：宜昌市西陵区西陵一路7号勤业商务大厦12楼

负责人：殷书国

联系人：刘荷婷

联系地址：宜昌市西陵区西陵一路7号勤业商务大厦9楼

联系电话：18872520553

邮政编码：443000

八、监管银行/账户监管人

（一）机构名称：汉口银行股份有限公司宜昌分行

住所：宜昌市西陵区云集路25号

负责人：张志

联系人：李盛莉

联系地址：宜昌市西陵区云集路25号

联系电话：0717-6433880

邮政编码：443000

（二）机构名称：中国民生银行股份有限公司武汉分行

住所：武汉市江岸区新华路396号中国民生银行大厦

负责人：王恭敬

联系人：祁颖

联系地址：武汉市江岸区新华路396号中国民生银行大厦

联系电话：027-85612258

邮政编码：430000

（三）机构名称：湖北银行股份有限公司宜昌东门支行

住所：湖北省宜昌市西陵区西陵一路29号

负责人：王艳宁

联系人：卢宏隽

联系地址：湖北省宜昌市西陵区西陵一路29号

联系电话：18608602329

邮政编码：443000

截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十二条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- (四) 发行人2021年1-6月未经审计的财务报告；
- (五) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 湖北民基律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券募集资金使用专项账户监管协议》；
- (八) 《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券偿债资金账户监管协议》；
- (九) 《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券之债权代理协议》；
- (十) 《2021年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期募集说明书全文：

国家发展和改革委员会财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、宜昌城市建设投资控股集团有限公司

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道189号

法定代表人：邓钧

联系人：杨晓峰

联系地址：宜昌市伍家岗区沿江大道189号

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

邮政编码：443000

2、方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层

法定代表人：陈琨

联系人：马千里、孙舒心、杨茹、王灏朗、宋坤卓

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15
层

联系电话：010-56992043

传真：010-56991987

邮政编码：100020

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十三条 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合本期公司债券的发行条件。

法定代表人签名：



宜昌城市建设投资控股集团有限公司



2021年11月8日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

王利

陈刚

张钢

王保高

宜昌城市建设投资控股集团有限公司



2021年11月8日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

肖昕 赵德林



宜昌城市建设投资控股集团有限公司

2021 年 11 月 8 日

发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：

陈新明 张绍 李进华 胡晓 李



宜昌城市建设投资控股集团有限公司

2021 年 11 月 8 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人(或授权代表)签名: 王平

项目负责人签名: 马千里 孙舒

方正证券承销保荐有限责任公司



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）签名： 陈永明

项目负责人签名： 马千里 孙锦

方正证券承销保荐有限责任公司

2021 年 11 月 8 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：



经办律师签名：



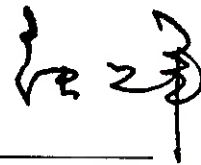
湖北民基律师事务所

2021 年 11 月 8 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读宜昌城市建设投资控股集团有限公司募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议, 确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名: 张恩军



经办注册会计师签名: 谢定德



陈飞



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年11月8日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级机构负责人签名：

吕柏乐

吕柏乐

信用评级人员签名：

李婷婷

李婷婷

戚旺

戚旺

大公国际资信评估有限公司



2021年11月8日

附表一：

**2021 年宜昌城市建设投资控股集团有限公司绿色公司债券
发行网点**

序号	公司名称	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
1	方正证券承销保荐有限责任公司	▲固定收益业务总部债券资本市场部	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层	邱月	010-56991990

附表二：发行人 2018-2020 年及 2021 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	663,811.83	658,636.25	816,594.40	1,062,513.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	55,000.00	-	-	-
应收票据	1,479.44	1,015.37	5,391.69	136.67
应收账款	142,644.56	77,918.26	43,383.62	21,137.74
预付款项	254,079.06	248,783.36	244,739.03	188,199.00
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	1,842,485.96	1,798,191.25	1,777,431.88	1,726,535.22
存货	4,771,543.39	4,790,638.33	4,747,757.34	4,595,129.27
其他流动资产	211,961.64	178,728.35	179,423.42	149,016.85
流动资产合计	7,943,005.86	7,753,911.19	7,814,721.39	7,742,667.98
非流动资产：				
债权投资	19,432.08	-	-	-
可供出售金融资产	-	99,090.12	104,524.69	94,760.68
持有至到期投资	-	-	500.00	500.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	65,935.32	70,184.17	61,450.64	52,853.42
其他权益工具投资	78,389.92	-	-	-
投资性房地产	29,867.86	30,509.34	31,781.29	33,913.04
固定资产	417,429.23	425,125.34	430,701.65	444,782.74
在建工程	1,263,748.46	1,163,482.67	1,032,600.38	834,224.06
无形资产	278,569.16	278,247.80	286,020.75	281,796.50
商誉	1,942.85	1,942.85	1,942.85	1,942.85

长期待摊费用	3,984.01	3,774.80	3,599.41	2,367.47
递延所得税资产	6,268.38	6,242.92	5,818.22	5,865.81
其他非流动资产	4,391.96	4,390.21	3,178.89	3,276.88
非流动资产合计	2,169,959.23	2,082,990.21	1,962,118.79	1,756,283.45
资产总计	10,112,965.10	9,836,901.40	9,776,840.17	9,498,951.44
流动负债：				
短期借款	12,055.35	8,010.74	16,000.00	10,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	14,646.00	15,178.56	25,704.00	3,143.50
应付账款	133,964.51	133,647.60	136,749.34	157,946.56
预收款项	-	235,137.09	302,157.90	324,281.92
合同负债	220,776.11	-	-	-
应付职工薪酬	4,727.50	8,100.61	6,977.31	5,126.68
应交税费	13,332.84	11,649.67	5,608.38	4,646.28
其他应付款	259,202.46	306,951.93	252,266.87	235,470.30
持有待售负债	-	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	135,295.79	542,624.07	638,082.68	554,541.00
其他流动负债	6,098.77	-	-	-
流动负债合计	800,099.34	1,261,300.27	1,383,546.48	1,295,156.24
非流动负债：				
长期借款	2,718,318.09	2,442,260.99	2,578,941.39	3,248,440.30
应付债券	2,179,740.46	1,670,002.52	1,341,588.35	737,037.99
长期应付款	1,249,661.19	1,330,883.87	1,435,361.13	1,346,472.15
长期应付职工薪酬	-	-	-	-

预计负债	-	-	-	-
递延收益	5,568.67	5,616.69	4,750.00	20,430.04
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	51.50
非流动负债合计	6,153,288.41	5,448,764.06	5,360,640.87	5,352,431.98
负债合计	6,953,387.75	6,710,064.33	6,744,187.35	6,647,588.22
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	99,238.50	99,238.50	99,238.50	-
其中：永续债	99,238.50	99,238.50	99,238.50	-
资本公积	2,411,184.78	2,409,505.27	2,359,829.31	2,330,107.65
其他综合收益	-2,092.41	-2,092.41	-1,162.11	-4,391.84
专项储备	1,328.31	1,336.82	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	280,597.08	253,859.75	211,385.53	169,440.18
归属于母公司股东权益合计	3,090,256.26	3,061,847.93	2,969,291.23	2,795,155.99
少数股东权益	69,321.09	64,989.14	63,361.58	56,207.22
股东权益合计	3,159,577.35	3,126,837.07	3,032,652.82	2,851,363.21
负债和股东权益总计	10,112,965.10	9,836,901.40	9,776,840.17	9,498,951.44

附表三：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	417,322.26	577,382.86	585,036.71	584,756.77
减：营业成本	366,088.40	493,761.88	511,467.38	514,540.06
税金及附加	3,366.66	4,507.40	4,466.43	5,406.05
销售费用	2,643.53	4,022.74	3,946.91	4,381.49
管理费用	8,886.24	22,365.20	23,133.53	19,630.12
财务费用（收益以“-”号填列）	8,396.57	27,012.35	28,219.49	32,489.16
资产减值损失	-	-1,145.71	763.78	-2,149.74
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（净损失以“-”号填列）	4,373.21	13,066.75	22,092.13	7,468.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.34	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	76.53	1,233.72	93.25	229.90
其他收益	832.18	27,395.43	42,506.36	51,194.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,223.11	66,263.48	79,258.49	69,351.94
加：营业外收入	1,023.01	1,859.95	1,083.66	491.74
减：营业外支出	311.52	361.06	16,804.77	8,639.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,934.59	67,762.37	63,537.38	61,204.11
减：所得税费用	7,091.15	14,068.03	11,171.88	7,591.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,843.44	53,694.34	52,365.49	53,612.74
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	26,720.84	53,476.60	52,734.67	53,818.77
少数股东损益	122.60	217.74	-369.18	-206.03
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,843.44	53,694.34	52,365.49	53,612.74
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

六、综合收益总额	26,843.44	52,764.04	55,595.23	49,608.09
归属于母公司股东的综合收益总额	26,720.84	52,546.30	55,964.41	49,814.13
归属于少数股东的综合收益总额	122.60	217.74	-369.18	-206.03

附表四：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	222,899.94	304,012.77	316,086.86	569,569.65
收到的税费返还	1,189.86	207.54	32.50	1,273.47
收到的其他与经营活动有关的现金	79,122.21	308,996.75	831,883.64	1,114,098.69
经营活动现金流入小计	303,212.01	613,217.06	1,148,003.00	1,684,941.81
购买商品、接受劳务支付的现金	295,049.69	329,494.71	465,796.73	724,485.69
支付给职工以及为职工支付的现金	15,896.63	28,314.83	29,151.95	22,889.67
支付的各项税费	24,859.25	18,639.07	75,434.08	70,861.03
支付的其他与经营活动有关的现金	64,880.49	153,580.65	438,081.83	712,848.23
经营活动现金流出小计	400,686.06	530,029.26	1,008,464.59	1,531,084.62
经营活动产生的现金流量净额	-97,474.05	83,187.80	139,538.41	153,857.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	46,268.11	2,500.00	-	1,172.46
取得投资收益收到的现金	1,249.67	5,932.32	4,190.19	5,432.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	396.55	70.91	1,613.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2.37	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,886.31	5,651.07	8,613.54	28,252.53
投资活动现金流入小计	62,404.09	14,482.31	12,874.64	36,470.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	103,460.70	136,901.46	155,703.67	377,120.07
投资支付的现金	92,950.00	3,510.20	14,737.01	29,105.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	48,573.91	8,080.29	212.89	3,919.28
投资活动现金流出小计	244,984.62	148,491.95	170,653.57	410,144.55
投资活动产生的现金流量净额	-182,580.53	-134,009.64	-157,778.93	-373,673.80
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	4,000.00	1,509.86	106,651.20	180.00
取得借款收到的现金	827,301.61	1,323,766.88	942,170.29	799,850.74
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	981.72	4,951.79	1,984.77	155,332.25
筹资活动现金流入小计	832,283.33	1,330,228.52	1,050,806.25	955,362.99
偿还债务支付的现金	416,864.33	1,199,476.62	1,014,596.99	1,039,877.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,489.03	239,115.61	244,319.22	297,683.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,590.33	2,291.63	1,921.92	3,828.29
筹资活动现金流出小计	545,943.69	1,440,883.86	1,260,838.14	1,341,389.09
筹资活动产生的现金流量净额	286,339.65	-110,655.34	-210,031.89	-386,026.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,285.07	-161,477.17	-228,272.41	-605,842.72
加：期初现金及现金等价物余额	652,763.66	814,240.83	1,042,513.24	1,648,355.96
六、期末现金及现金等价物余额	659,048.73	652,763.66	814,240.83	1,042,513.24

附表五：发行人 2018-2020 年及 2021 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	389,269.71	265,645.42	344,249.67	376,751.86
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	39.00	39.00	15.60	-
其他应收款	1,931,274.92	1,587,122.28	1,614,111.25	994,446.31
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	38,119.78	-	-	-
流动资产合计	2,358,703.40	1,852,806.69	1,958,376.52	1,371,198.17
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	8,907.59	9,837.89	6,608.16
持有至到期投资	-	-	500.00	500.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,465,707.50	1,478,649.29	1,475,169.96	1,460,252.77
其他权益工具投资	8,907.59			
固定资产	26,719.53	27,191.37	28,118.59	29,067.35
在建工程	34,296.96	16,018.07	1,202.52	16.54
无形资产	29,642.26	29,967.21	30,617.12	31,264.93
长期待摊费用	22.26	22.26	35.49	49.04
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,565,296.10	1,560,755.79	1,545,481.57	1,527,758.79
资产总计	3,923,999.50	3,413,562.49	3,503,858.09	2,898,956.96
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	1,420.00	4,176.85	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,355.25	1,619.55	956.37	504.01
应交税费	3.11	5.26	2.46	16.62
其他应付款	155,725.25	176,584.82	62,768.92	25,399.49
一年内到期的非流动负债	48,375.21	299,934.71	250,453.00	261,768.00
流动负债合计	205,458.83	479,564.34	318,357.59	287,688.12
非流动负债：				
长期借款	896,111.65	636,621.65	580,066.00	870,243.00
应付债券	1,237,925.74	728,108.74	807,246.95	228,414.60
长期应付款	303,434.41	287,044.42	492,878.07	287,360.70
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	2,437,471.80	1,651,774.80	1,880,191.02	1,386,018.30
负债合计	2,642,930.62	2,131,339.14	2,198,548.61	1,673,706.42

所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	99,238.50	99,238.50	99,238.50	-
资本公积	981,512.28	980,467.78	972,967.78	972,067.78
其他综合收益	-2,092.41	-2,092.41	-1,162.11	-4,391.84
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-97,589.49	-95,390.52	-65,734.70	-42,425.40
归属于母公司所有者权益合计	1,281,068.88	1,282,223.35	1,305,309.47	1,225,250.54
所有者权益合计	1,281,068.88	1,282,223.35	1,305,309.47	1,225,250.54
负债和所有者权益总计	3,923,999.50	3,413,562.49	3,503,858.09	2,898,956.96

附表六：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	142.05	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	4.79	1.12	1.21	3.77
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,711.43	4,386.31	4,180.08	2,278.58
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,841.76	17,295.93	10,662.49	11,692.10
其中：利息费用	-	21,409.76	17,904.94	14,784.10
利息收入	-	6,432.85	9,111.96	4,445.26
加：其他收益	0.52	6.26	2.86	1.91
投资收益（损失以“-”号填列）	2,613.70	1,894.04	1,525.10	924.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,801.71	-19,783.06	-13,315.82	-13,048.36
加：营业外收入	-	1.30	1.20	5.30
减：营业外支出	-	50.26	0.89	367.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,801.71	-19,832.02	-13,315.50	-13,410.42
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,801.71	-19,832.02	-13,315.50	-13,410.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综	-	-	-	-

合收益				
六、综合收益总额	-1,801.71	-20,762.33	-10,085.76	-17,415.06

附表七：发行人2018-2020年及2021年1-6月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	70,255.88	371,561.51	470,812.42	394,372.07
经营活动现金流入小计	70,255.88	371,561.51	470,812.42	394,372.07
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,031.95	1,787.85	1,673.74	1,352.14
支付的各项税费	8.67	1.12	1.21	31.64
支付其他与经营活动有关的现金	396,814.92	365,655.77	796,224.19	497,121.52
经营活动现金流出小计	397,855.54	367,444.74	797,899.14	498,505.30
经营活动产生的现金流量净额	-327,599.66	4,116.77	-327,086.72	-104,133.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,600.00	2,500.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	1,945.73	1,030.65	193.44
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	478.99	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	16,600.00	4,924.72	1,030.65	193.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,281.64	14,828.48	1,172.92	58.24
投资支付的现金	-	-	6,142.74	20,539.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	18,281.64	14,828.48	7,315.66	20,598.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,681.64	-9,903.77	-6,285.02	-20,404.76
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	99,238.50	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	770,317.00	669,494.00	788,834.00	316,631.50
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	90.80	1.06	-	118,400.00
筹资活动现金流入小计	770,407.80	669,495.06	888,072.50	435,031.50
偿还债务支付的现金	251,569.50	645,086.54	512,492.00	115,213.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,740.11	96,308.91	73,846.45	99,921.44
支付其他与筹资活动有关的现金	1,192.59	916.87	864.50	640.28

筹资活动现金流出小计	317,502.20	742,312.32	587,202.96	215,775.53
筹资活动产生的现金流量净额	452,905.60	-72,817.26	300,869.54	219,255.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	123,624.30	-78,604.25	-32,502.19	94,717.97
加：期初现金及现金等价物余额	265,645.42	344,249.67	376,751.86	282,033.89
六、期末现金及现金等价物余额	389,269.71	265,645.42	344,249.67	376,751.86