

宜昌城市发展投资集团有限公司关于面向专业投资者公开发行公司债券并在上海证券交易所上市的应用

上海证券交易所：

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，宜昌城市发展投资集团有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)拟申请公开发行规模不超过人民币 20 亿元的公司债券(以下简称本次债券)。本次债券经上海证券交易所审核同意并经中国证券监督管理委员会注册后，将组织发行并申请在上海证券交易所上市。现将本次债券上市申请的有关情况报告如下：

一、发行人概况

(一) 发行人情况及报告期的历史沿革

1、发行人基本情况

注册名称：宜昌城市发展投资集团有限公司

法定代表人：殷俊

设立日期：2015 年 03 月 13 日

注册资本：2,000,000 万元人民币

实缴资本：2,000,000 万元人民币

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号

邮政编码：443000

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

信息披露事务负责人名称、职位及联系方式：胡智勇；职工董事；0717-6389907

所属行业：S90 综合类

经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；自来水生产与供应；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；水力发电；港口经营；燃气经营；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅游开发项目策划咨询；酒店管理；露营地服务；会议及展览服务；旅客票务代理；物业管理；停车场服务；污水处理及其再生利用；新兴能源技术研发；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务；节能管理服务；国内货物运输代理；无船承运业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；道路货物运输站经营；供应链管理服务；成品油批发（不含危险化学品）；建筑材料销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；规划设计管理；工程管理服务；招投标代理服务；信息系统集成服务；软件开发；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；国际货物运输代理；货物

进出口；进出口代理；工程造价咨询业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：91420500331827803C

2、发行人历史沿革

发行人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。

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，宜昌市国资委同意公司以资本公积转增注册资本20.00亿元。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30.00亿元，实收资本30.00亿元，出资人为宜昌市国资委。

2022年1月，根据宜昌市国资委《股东决定书》，发行人更名为宜昌城市发展投资集团有限公司。同时，发行人注册资本由300,000万元人民币变更为2,000,000万元人民币，由宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会认缴。发行人经营范围、董事、董事长、总经理及信息披露事务负责人同步发生变动。

根据《关于宜昌城市发展投资集团有限公司股权划转相关事项

的通知》(宜市国资[2022]1 号), 宜昌市国资委作出如下决定: 将宜昌交通旅游产业发展集团有限公司 100%股权; 将宜昌市城市建设投资开发有限公司持有的湖北峡州酒店产业集团有限公司 100%股权; 将宜昌市财政经济开发投资有限公司持有的宜昌物资集团有限公司 100%股权; 将宜昌市交通投资有限公司持有的宜昌长江大桥建设营运集团有限公司 100%股权; 将湖北三峡设计咨询集团有限公司 100%股权; 将宜昌港务集团资产管理有限公司 100%股权; 将宜昌国有资本投资控股集团有限公司及其下属子公司持有的武汉银海合盛置业有限公司 100%股权、宜昌国投农业科技开发有限公司 100%股权、宜昌国兴房地产投资有限公司 100%股权、宜昌国投龙盘湖置业有限公司 100%股权、宜昌桃花岭饭店股份有限公司 99.2%股权、宜昌宜能水电有限责任公司 100%股权、宜昌市宜通汽车驾驶员培训学校 100%股权无偿划转至宜昌城市发展投资集团有限公司。

截至本申请报告出具之日, 公司注册资本为人民币 200.00 亿元, 除上述事项外, 公司股权结构未发生变化。

(二) 股权结构

1、发行人股权结构情况

截至本申请报告出具之日, 发行人注册资本为人民币 200.00 亿元。发行人由宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%。发行人股东和实际控制人均为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、控股股东及实际控制人情况

发行人股东和实际控制人均为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会。宜昌市国资委是根据《中共宜昌市委、宜昌市人民政府关于宜昌市政府机构改革方案的实施意见》（宜发[2004]13号）要求而设立的，代表市政府依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规对市属企业的国有资产履行出资人职责，享受所有者权益，对本级政府负责。其监管范围为市级国有资产，对监管范围内企业实施“管人、管事、管资产”三管统一的管理体制。

（三）主营业务

发行人的经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；自来水生产与供应；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；水力发电；港口经营；燃气经营；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅游开发项目策划咨询；酒店管理；露营地服务；会议及展览服务；旅客票务代理；物业管理；停车场服务；污水处理及其再生利用；新兴能源技术研发；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务；节能管理服务；国内货物运输代理；无船承运业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；道路货物运输站经营；供应链管理服务；成品油批发（不含危险化学品）；建筑材料销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏

及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；规划设计管理；工程管理服务；招投标代理服务；信息系统集成服务；软件开发；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；国际货物运输代理；货物进出口；进出口代理；工程造价咨询业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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、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。发行人主营业务主要包括委托代建板块、房地产板块、交通板块、水务板块、商品贸易板块等，产业结构较为多元。

发行人最近三年及一期营业总收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建	143,727.55	24.75	194,118.89	33.62	194,684.40	33.28	256,842.36	43.92
房地产板块	138,860.14	23.92	183,981.06	31.86	215,322.69	36.80	217,040.71	37.12

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其中：商业住宅	110,923.70	19.10	149,532.99	25.90	155,729.94	26.62	31,770.14	5.43
保障房	27,936.45	4.81	34,448.07	5.97	59,592.75	10.19	185,270.57	31.68
交通板块	26,536.88	4.57	32,679.24	5.66	35,613.58	6.09	29,712.58	5.08
其中：港口物流	3,687.40	0.64	3,805.00	0.66	1,576.59	0.27	654.49	0.11
车辆通行	21,414.14	3.69	27,519.55	4.77	32,579.53	5.57	28,222.67	4.83
智慧停车	1,435.34	0.25	1,354.68	0.23	1,457.47	0.25	835.42	0.14
水务板块	5,147.67	0.89	5,949.16	1.03	5,608.18	0.96	11,403.06	1.95
其中：污水处理	3,537.74	0.61	4,363.83	0.76	4,005.31	0.68	9,607.60	1.64
城市供水	1,609.94	0.28	1,585.33	0.27	1,602.87	0.27	1,795.46	0.31
商品贸易板块	151,207.50	26.04	66,069.40	11.44	81,192.91	13.88	30,847.23	5.28
其中：商品销售	101,091.70	17.41	43,261.08	7.49	43,483.11	7.43	21,467.13	3.67
港口物流贸易	50,115.80	8.63	22,808.32	3.95	37,709.80	6.45	9,380.11	1.60
其他	102,107.94	17.59	89,279.79	15.46	41,317.24	7.06	32,649.92	5.58
主营业务小计	567,587.69	97.76	572,077.55	99.08	573,739.00	98.07	578,495.87	98.93
其他业务	13,015.41	2.24	5,305.31	0.92	11,297.71	1.93	6,260.90	1.07
合计	580,603.10	100.00	577,382.86	100.00	585,036.71	100.00	584,756.77	100.00

注：发行人主营业务中其他板块主要包括宾馆饭店、信息管网、物业服务、工程结算、传媒服务、土地整理、劳务服务和主营业务-其他。

发行人最近三年及一期营业成本的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建	142,290.64	27.74	191,251.88	38.73	194,534.98	38.03	246,968.95	48.00
房地产板块	104,980.93	20.47	135,350.08	27.41	170,265.33	33.29	182,317.81	35.43
其中：商业住宅	84,489.64	16.47	112,780.44	22.84	123,993.97	24.24	19,790.24	3.85
保障房	20,491.29	4.00	22,569.63	4.57	46,271.36	9.05	162,527.57	31.59
交通板块	13,213.91	2.58	16,762.14	3.39	16,224.98	3.17	14,264.14	2.77
其中：港口物流	3,588.44	0.70	4,340.01	0.88	1,584.87	0.31	916.63	0.18
车辆通行	8,661.26	1.69	11,204.91	2.27	13,525.71	2.64	12,547.47	2.44

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
智慧停车	964.21	0.19	1,217.22	0.25	1,114.41	0.22	800.04	0.16
水务板块	7,032.21	1.37	8,799.95	1.78	8,715.43	1.70	12,671.74	2.46
其中：污水处理	5,699.74	1.11	7,114.42	1.44	7,235.84	1.41	11,111.83	2.16
城市供水	1,332.47	0.26	1,685.54	0.34	1,479.59	0.29	1,559.91	0.30
商品贸易板块	147,926.64	28.84	64,340.83	13.03	79,245.96	15.49	29,837.51	5.80
其中：商品销售	98,416.96	19.19	41,680.08	8.44	41,410.34	8.10	20,585.92	4.00
港口物流 贸易	49,509.68	9.65	22,660.75	4.59	37,835.62	7.40	9,251.59	1.80
其他	92,553.96	18.05	73,358.41	14.86	34,147.65	6.68	24,908.72	4.84
主营业务小计	507,998.29	99.05	489,863.30	99.21	503,134.33	98.37	510,968.86	99.31
其他业务	4,868.46	0.95	3,898.58	0.79	8,333.05	1.63	3,571.20	0.69
合计	512,866.76	100.00	493,761.88	100.00	511,467.38	100.00	514,540.06	100.00

发行人最近三年及一期毛利润及毛利率的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
委托代建	1,436.91	1.00	2,867.02	1.48	149.42	0.08	9,873.41	3.84
房地产板块	33,879.21	24.40	48,630.99	26.43	45,057.36	20.93	34,722.90	16.00
其中：商业住宅	26,434.05	23.83	36,752.55	24.58	31,735.97	20.38	11,979.91	37.71
保障房	7,445.16	26.65	11,878.44	34.48	13,321.39	22.35	22,743.00	12.28
交通板块	13,322.98	50.21	15,917.09	48.71	19,388.60	54.44	15,448.44	51.99
其中：港口物流	98.96	2.68	-535.01	-14.06	-8.28	-0.53	-262.14	-40.05
车辆通行	12,752.88	59.55	16,314.64	59.28	19,053.82	58.48	15,675.20	55.54
智慧停车	471.13	32.82	137.46	10.15	343.06	23.54	35.38	4.24
水务板块	-1,884.54	-36.61	-2,850.79	-47.92	-3,107.25	-55.41	-1,268.68	-11.13
其中：污水处理	-2,162.00	-61.11	-2,750.58	-63.03	-3,230.53	-80.66	-1,504.23	-15.66
城市供水	277.47	17.23	-100.21	-6.32	123.28	7.69	235.54	13.12
商品贸易板块	3,280.86	2.17	1,728.57	2.62	1,946.95	2.40	1,009.73	3.27

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
其中：商品销售	2,674.74	2.65	1,581.01	3.65	2,072.77	4.77	881.21	4.10
港口物流贸易	606.12	1.21	147.57	0.65	-125.82	-0.33	128.52	1.37
其他	9,553.98	9.36	15,921.38	17.83	7,169.59	17.35	7,741.21	23.71
主营业务小计	59,589.40	10.50	82,214.25	14.37	70,604.67	12.31	67,527.01	11.67
其他业务	8,146.94	62.59	1,406.73	26.52	2,964.66	26.24	2,689.70	42.96
合计	67,736.34	11.67	83,620.98	14.48	73,569.33	12.58	70,216.71	12.01

报告期内，发行人营业收入主要来源于委托代建板块、房地产板块和商品贸易板块。最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 584,756.77 万元、585,036.71 万元、577,382.86 万元和 580,603.10 万元，营业成本分别为 514,540.06 万元、511,467.38 万元、493,761.88 万元和 512,866.76 万元，营业毛利率分别为 12.01%、12.58%、14.48%和 11.67%。整体变动幅度不大。

二、发行人主要财务数据和财务指标

(一) 发行人合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

项目	2021 年 1-9 月/ 2021 年 9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	1,040.43	983.69	977.68	949.90
总负债（亿元）	721.98	671.01	674.42	664.76
全部债务（亿元）	659.17	600.90	603.57	589.96
所有者权益（亿元）	318.45	312.68	303.27	285.14
营业总收入（亿元）	58.06	57.74	58.50	58.48
利润总额（亿元）	4.74	6.78	6.35	6.12

净利润（亿元）	3.90	5.37	5.24	5.36
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.59	1.16	0.26	0.07
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.89	5.35	5.27	5.38
经营活动产生现金流量净额（万元）	-7.80	8.32	13.95	15.39
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-20.56	-13.40	-15.78	-37.37
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	48.24	-11.07	-21.00	-38.60
流动比率	10.70	6.15	5.65	5.98
速动比率	4.44	2.35	2.22	2.43
资产负债率（%）	69.39	68.21	68.98	69.98
债务资本比率（%）	67.43	65.77	66.56	67.42
营业毛利率（%）	11.67	14.48	12.58	12.01
平均总资产回报率（%）	0.63	1.04	1.06	1.03
加权平均净资产收益率（%）	1.24	1.76	1.82	2.93
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.83%	0.38%	0.09%	0.04%
EBITDA（亿元）	7.92	12.69	13.70	12.21
EBITDA 全部债务比	1.20%	2.11%	2.27%	2.07%
EBITDA 利息倍数	0.39	0.51	0.52	0.42
应收账款周转率	5.23	9.52	18.13	41.04
存货周转率	0.11	0.10	0.11	0.16

注：2021年1-9月财务指标未经年化。

- 1、全部债务=长期借款+长期应付款+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据 +一年内到期的非流动负债
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产 - 存货)/流动负债
- 4、资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%
- 5、债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%
- 6、平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%
- 7、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算
- 8、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 9、平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额
- 10、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 11、存货周转率=营业成本/平均存货
- 12、EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出+固定资产折旧 + 摊销(无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
- 13、EBITDA全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%
- 14、EBITDA利息倍数=EBITDA/利息支出 = EBITDA/(计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
- 15、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 16、利息偿付率 = 实际支付利息/应付利息

最近三年及一期末，公司总资产分别为 9,498,951.44 万元、9,776,840.17 万元、9,836,901.40 万元和 10,404,327.75 万元，呈逐年上升趋势。主要资产为货币资金、其他应收款、存货和在建工程。最近三年及一期末，公司流动资产占总资产的比例分别为 81.51%、79.93%、78.82%和 78.92%，非流动资产占总资产的比例分别为 18.49%、20.07%、21.18%和 21.08%。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 584,756.77 万元、585,036.71 万元、577,382.86 万元和 580,603.10 万元。2018-2020 年度，营业收入变动较小。

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 61,204.11 万元、63,537.38 万元、67,762.37 万元和 47,422.89 万元，净利润分别为 53,612.74 万元、52,365.49 万元、53,694.34 万元和 38,967.67 万元。平均总资产回报率分别为 1.03%、1.06%、1.04%和 0.63%，加权平均净资产收益率分别为 2.93%、1.82%、1.76%和 1.24%。2018-2020 年度，发行人营业收入、净利润较为平稳。

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 12.01%、12.58%、14.48%和 11.67%，2018-2020 年度，发行人营业毛利率维持稳定态势。

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 5.98、5.65、6.15 和 10.70，速动比率分别为 2.43、2.22、2.35 和 4.44。近三年末，发行人流动比率和速动比率较高，且整体呈上升趋势。发行人资产流动性较强，具有较强的短期偿债能力。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 69.98%、68.98%、68.21%和 69.39%。资

产负债水平较为稳定，整体处于适中水平。公司资产负债率符合其行业属性。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 12.21 亿元、13.70 亿元、12.69 亿元和 7.92 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.42、0.52、0.51 和 0.39。整体上发行人的利息保障倍数较低，主要系近几年资本化利息支出较大。

整体来看，公司目前具备较强的偿债能力，随着公司业务持续发展，整体盈利能力将不断提升。

（二）负债结构（合并口径）

最近三年及一期，公司负债的总体构成情况如下：

单位：亿元、%

项 目	2021 年 9 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
短期借款	1.50	0.21	0.80	0.12	1.60	0.24	1.00	0.15
应付票据	2.16	0.30	1.52	0.23	2.57	0.38	0.31	0.05
应付账款	13.47	1.87	13.36	1.99	13.67	2.03	15.79	2.38
预收账款	-	-	23.51	3.50	30.22	4.48	32.43	4.88
合同负债	21.26	2.94	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.44	0.06	0.81	0.12	0.70	0.10	0.51	0.08
应交税费	0.91	0.13	1.16	0.17	0.56	0.08	0.46	0.07
其他应付款	25.33	3.51	30.70	4.57	25.23	3.74	23.55	3.54
一年内到期的非流动负债	10.97	1.52	54.26	8.09	63.81	9.46	55.45	8.34
其他流动负债	0.69	0.10	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	76.74	10.63	126.13	18.80	138.35	20.51	129.52	19.48
长期借款	272.34	37.72	244.23	36.40	257.89	38.24	324.84	48.87
应付债券	245.92	34.06	167.00	24.89	134.16	19.89	73.70	11.09
长期应付款	126.27	17.49	133.09	19.83	143.54	21.28	134.65	20.26
递延收益	0.70	0.10	0.56	0.08	0.48	0.07	2.04	0.31
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	0.01	0.00
非流动负债合计	645.24	89.37	544.88	81.20	536.06	79.49	535.24	80.52

项 目	2021 年 9 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
负债合计	721.98	100.00	671.01	100.00	674.42	100.00	664.76	100.00

最近三年及一期末,公司负债总额分别为 6,647,588.22 万元、6,744,187.35 万元、6,710,064.33 万元和 7,219,831.45 万元,总体呈上升趋势。发行人负债构成以长期借款、应付债券和长期应付款为主,其他类负债规模相对较小。最近三年及一期末,公司流动负债占负债总额的比例分别为 19.48%、20.51%、18.80%和 10.63%,非流动负债占负债总额的比例分别为 80.52%、79.49%、81.20%和 89.37%。在发行人负债结构中,以非流动负债为主。

三、公司债券发行方案

本次发行经发行人于 2021 年 3 月 25 日召开的董事会审议通过,并经 2021 年 5 月 27 日取得股东批复。

本次发行主要条款:

发行人全称:宜昌城市发展投资集团有限公司。

债券全称:宜昌城市发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券。

发行金额:本次债券发行总额不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元),拟分期发行。

债券期限:本次债券期限不超过 5 年(含 5 年),可以为单一期限品种,也可以是多种期限的混合品种。

票面金额及发行价格:本次债券面值为 100 元,按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下向专业投资者的簿记建档结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本次债券面向专业投资者公开发发。

发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本次债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：本次债券未进行评级。

募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期债务。

质押式回购安排：本次债券发行结束后，认购人不可进行质押式回购。

四、本次债券增信情况

本次债券无担保。

五、本次债券评级情况

本次债券未进行评级。

六、公司偿债计划

（一）偿债资金来源

发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金分

别为 1,062,513.24 万元、816,594.40 万元、658,636.25 万元和 871,585.76 万元。

（二）偿债应急保障措施

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过处置流动性较好的资产来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产为 821.08 亿元，占公司总资产的比例为 78.92%。若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，可以通过流动资产处置变现等方法来获得必要的偿债支持。

另外，发行人历史信贷还款记录良好，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期未偿还银行贷款的情况。如果由于特殊情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，动用未提用银行授信额度筹措本次债券还本付息所需资金。

（三）偿债保障措施

1、设立偿债资金专项账户

发行人将为本次债券设立偿债资金专项账户（以下简称“偿债专户”）。发行人将在本次债券本息到期日（包括付息日、回售日、赎回日、兑付日和提前兑付日等）的三个交易日前（即 T-3 日）将还本付息的资金及时划付至偿债专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请长江证券担任本次债券的受托管理人，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

在本次债券存续期间，发行人将配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况、相关财务资料等，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的规定进行重大事项信息披露。

七、本次债券发行、上市的合规性

经确认，本次公开发行公司债券符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，具体说明如下：

（一）符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》规定的公开发行公司债券有关条件

1、公司具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项及《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

2、公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.33 亿元（经审计的合并报表中 2018 年、2019 年及 2020 年归属于母公司股东净利润的平均值），按照合理利率水平估计，预计不少于本次债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项及《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

3、根据《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5 号）的相关要求，申请公开发行公司债券的公司，除符合《证券法》规定的条件外，还应当具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。鼓励公开发行公司债券的募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策的项目建设。

公司具有合理的资产结构和正常的现金流量，募集资金使用符合公司的实际需求，也符合法律法规的规定。符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）及《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

4、本次债券发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项的规定。

5、公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务，将不用于弥补亏损和非生产性支出，符合《证券法》第十五条的相关要求。

6、公司不存在《证券法》第十七条及《管理办法》第十五条所规定的不得公开发行公司债券的情形：（1）公司已发行债券或其他债务不存在违约或者延迟支付本息的事实并仍处于持续状态。（2）公司不存在违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的事实；不存在因募集资金被侵占挪用，监管部门采取限制发行债券措施的事实。

7、公司本次债券发行上市申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，相关文件已经充分

披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《证券法》第十九条、《管理办法》第四条的规定。

（二）符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件的核查意见

公司具有完善的治理结构，已建立了由董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构，且具备健全且运行良好的组织机构。近年来，公司财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，且公司诚信记录良好，不存在债务违约或延迟支付本息的情况，在与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

经公司有权机构审议同并得到股东批复，公司拟申请面向专业投资者公开发行规模不超过人民币 20 亿元的公司债券。本次债券符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件。

综上所述，本次债券符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》等规定的发行、上市条件及信息披露要求。

特此申请，请予以审核。

宜昌城市发展投资集团有限公司

年 月 日