

# 宜昌城市发展投资集团有限公司

（住所：宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号）

## 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书摘要

注册金额	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	本次债券未进行评级
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



长江证券股份有限公司

（住所：湖北省武汉市新华路特 8 号）

签署日期： 年 月 日

## 声明

募集说明书摘要的目的仅为投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 502.92 亿元、497.21 亿元、499.90 亿元及 564.87 亿元，主要为长期借款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期应付款和应付债券。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，且有息债务在负债总额中的占比存在上升趋势。如果利息支出增长过快，收入未能达到预期，则有可能增加发行人债务支出的压力，对发行人利润和经营产生一定的影响。

（二）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%。由于城建项目投入资金量较大，平均建设周期较长，发行人债务规模增长迅速，有息债务维持在较高水平，发行人可能面临偿债压力从而使其业务经营活动受到不利影响。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使发行人面临一定的资金压力。

（三）最近三年及一期，发行人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-78,005.80 万元，下降趋势明显。最近三年及一期，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-205,568.97 万元，持续为负。发行人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，因此报告期内经营活动产生的现金流有所下降。同时，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，投资活动产生的现金流出规模较大。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，可能会对发行人正常经营资金周转产生一定影响，从而对发行人抵御风险能力产生一定影响。

（四）最近三年及一期末，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 1,832,177.44 万元，占总资产比例分别为 18.18%、18.18%、18.28%和 17.61%，占比较大。其他应收款金额较大、比重较高，主要系近年发行人城建项目持续投入逐渐积累所致。其他应收款项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、宜昌市城建项目管理中心和宜昌市城市园林绿化管理局等单位的项目款。若不能及时收回，可能对发行人的经营流动性造成一定的风险。

（五）发行人其他应收款中存在非经营性情况。经营性和非经营性的划分标准为：与发行人主营业务相关的项目建设支出、公积金保证金等款项划分为经营性；与发行人主营业务无关的交易款项、由资金拆借或占用形成的款项，划分为非经营性。截至 2020 年末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款 236,660.04 万元，占最近一年末总资产的 2.41%。

（六）截至 2021 年 9 月末，发行人抵押、质押资产账面金额合计 150,859.89 万元，占净资产比例为 4.74%。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全部权益和收益。发行人存在抵质押等受限资产规模较大的风险。

（七）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。截至 2021 年 9 月末，代建业务板块发行人主要已完工项目已投资 341.64 亿元，政府拟回款金额 397.13 亿元，已回款金额 160.79 亿元，未回款金额 236.34 亿元。根据发行人与政府签订的代建协议，协议未明确具体的回款计划和金额。如未来宜昌市政府未能及时安排回款资金，则存在政府回款风险。

（八）依据发行人公司章程，董事会由 7 名董事组成，其中董事长 1 名、职工董事 1 名，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；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。截至本募集说明书摘要出具日，发行人实际董事人数为 5 人，缺位席数为 2 人；监事会人员为 2 人，缺位席数为 3 人，存在董事、监事缺位风险。

## 二、与本次债券相关的重大事项

（一）发行人本次发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。发行人 2020 年末合并报表中所有者权益为 3,126,837.07 万元，资产负债率为 68.21%；发行人 2018-2020 年度归属于母公司的净利润分别为 53,818.77 万元、52,734.67 万元和 53,476.60 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 53,343.35 万元，预计不少于本次债券一年的利息。本次债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，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、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本次债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

（五）本次债券无评级。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年 6 月 26 日及大公国际资信评估有限公司 2021 年 7 月 12 出具的跟踪评级报告，发行人主体信用等级为 AA+。但在本次债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级在本次债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别，本次债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

（六）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，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任长江证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（七）根据《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

（八）由于发行人更名，本次债券名称由“宜昌城市建设投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“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”。募集说明书等主要申报文件，均使用债券名称“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”，相关协议文件如《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》未做变更，将继续有效。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本次债券相关的重大事项 .....	4
目录 .....	6
释义 .....	8
第一节 发行条款 .....	10
一、本次债券有权机构决议情况及注册规模 .....	10
二、本次债券的基本发行条款 .....	10
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	11
第二节 募集资金运用 .....	12
一、本次债券的募集资金规模 .....	12
二、本次债券募集资金使用计划 .....	12
三、募集资金的现金管理 .....	13
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	13
五、募集资金专项账户管理安排 .....	13
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	14
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....	15
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	15
第三节 发行人基本情况 .....	17
一、发行人概况 .....	17
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	17
三、发行人的股权结构 .....	19
四、发行人的重要权益投资情况 .....	20
五、发行人的法人治理结构等情况 .....	25
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况 .....	35

七、发行人主营业务情况 .....	39
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	89
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>90</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	90
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	95
三、发行人财务状况分析 .....	105
四、关联交易情况 .....	158
五、对外担保情况 .....	159
六、未决诉讼、仲裁或行政处罚情况 .....	160
七、受限资产情况 .....	160
<b>第五节 发行人信用状况 .....</b>	<b>164</b>
一、发行人的信用评级情况 .....	164
二、发行人其他信用情况 .....	164
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>168</b>



## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列简称具有如下意义：

发行人/公司/本公司/城发集团/集团本部/集团公司/集团	指	宜昌城市发展投资集团有限公司
本次债券/本次公司债券	指	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
本期债券	指	本次债券项下分期发行的任一期债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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募集说明书摘要》
主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司
发行人会计师	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	湖北民基律师事务所
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签订的《宜昌城市建设投资控股集团有限公司与长江证券股份有限公司之 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《宜昌城市建设投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《承销协议》	指	发行人与承销商签订的《宜昌城市建设投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》
债券持有人/投资者/认购人	指	根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
宜昌市国资委/市国资委	指	宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会
城投公司/宜昌城投	指	宜昌市城市建设投资开发有限公司
房投公司/宜昌房投	指	宜昌市房地产投资开发有限公司
交投公司	指	宜昌市交通投资有限公司
轨道交通公司	指	宜昌市轨道交通投资发展有限公司
国土公司	指	宜昌市国土资源开发有限公司
国晟公司	指	宜昌市国晟房地产开发有限公司
城投地产	指	宜昌城投房地产开发有限公司
物资公司	指	宜昌建投物资贸易有限公司
建投水务	指	宜昌建投水务有限公司
城投水务	指	宜昌城投水务有限责任公司
隆昌地产/隆昌公司	指	宜昌市隆昌房地产开发有限公司

中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
最近三年及一期末/报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末
最近三年及一期/报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
最近三年	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年度
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行条款

### 一、本次债券有权机构决议情况及注册规模

2021 年 3 月 25 日，经公司董事会决议通过，同意本次债券的发行。

2021 年 5 月 27 日，公司取得股东批复，同意本次债券的发行。

经中国证监会“证监许可【】号”文件同意注册，发行人将在中国境内公开发行不超过 20 亿元公司债券。

### 二、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：宜昌城市发展投资集团有限公司。

（二）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。

（三）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。

（四）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，也可以为多种期限的混合品种。

（五）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。

（六）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。

（七）发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）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。

（十三）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：本次债券未进行评级。

**（十五）募集资金用途：**本次债券的募集资金将用于偿还到期债务。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”

**（十六）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。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **（一）本期债券发行时间安排**

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

#### **（二）登记结算安排**

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### **（三）本期债券上市交易安排**

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

#### **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排**

详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行方式。

### 二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除相关发行费用后，拟用于偿还到期债务。具体明细如下：

单位：万元

序号	融资主体	债权人	债务类别	合同金额	债务期限	利率	债务余额	拟使用债券资金金额
1	集团本部	恒丰银行	流动资金贷款	50,000.00	2020.01.13-2023.01.12	4.9875%	48,490.00	33,173.00
2	集团本部	渤海银行	流动资金贷款	40,000.00	2019.11.25-2022.11.24	4.650%	32,000.00	33,500.00
3	集团本部	平安银行	流动资金贷款	50,000.00	2020.07.01-2023.07.01	3.850%	49,600.00	52,450.00
4	集团本部	汉口银行	债权融资计划	30,000.00	2019.06.27-2022.06.27	5.100%	30,000.00	31,530.00
5	集团本部	中信银行	流动资金贷款	50,000.00	2021.01.04-2024.01.04	4.100%	42,500.00	40,342.50
6	集团本部	专业机构投资者	企业债券	113,000.00	2021.04.30-2028.04.30	4.650%	113,000.00	5,254.50
7	集团本部	专业机构投资者	公司债券	100,000.00	2021.06.21-2024.06.21	3.750%	100,000.00	3,750.00
合计				433,000.00			415,590.00	200,000.00

注：债务余额为截至 2021 年 12 月 31 日。

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原

则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的拟用于偿还公司本部及子公司债务的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50%（含 50%）或 5 亿（含 5 亿）以内，应履行上述董事会或者授权的其他决策机构决策内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50% 或 5 亿元以上或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行上述董事会或者授权的其他决策机构决策内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

### 五、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

发行人将按照《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及发

行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本次债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

**（一）募集资金的存放：**发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**（二）募集资金的使用：**发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联方占用募集资金。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行募集资金到账后将有效补充公司业务发展所需资金来源，改善公司债务结构，增强公司竞争力。

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 20 亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金的用途为全部用于偿还公司债务。
- 5、假设公司债发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	8,210,849.86	8,210,849.86	0.00
非流动资产	2,193,477.89	2,193,477.89	0.00
资产合计	10,404,327.75	10,404,327.75	0.00

项目	2021 年 9 月 30 日	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动负债	767,397.09	567,397.09	-200,000.00
非流动负债	6,452,434.36	6,652,434.36	200,000.00
负债合计	7,219,831.45	7,219,831.45	0.00
资产负债率	69.39%	69.39%	0.00
流动比率	10.70	14.47	3.77
速动比率	4.44	6.01	1.57

## （二）对发行人财务成本的影响

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。

## （三）对发行人短期偿债能力的影响

本次债券拟将募集资金全部用于偿还到期债务。偿还到期债务有利于满足公司短期资金需求，提高公司抗风险能力。本次债券发行后，公司的流动比率和速动比率将有所提高，短期偿债能力进一步增强。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地、不用于房地产业务。本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并且地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人子公司宜昌市交通投资有限公司于 2017 年 4 月 21 日在上海证券交易所发行了宜昌市交通投资有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）（17 宜交 01），发行规模为 6.50 亿元，募集资金主要用于公司主营业务日常经营资金周转。截至 2021 年 9 月末，募集资金已按约定用途使用完毕。

发行人于 2021 年 6 月 21 日在上海证券交易所发行了宜昌城市建设投资控股集



团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（21 宜控 01），发行规模为 10.00 亿元，募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。截至 2021 年 9 月末，募集资金已按约定用途使用 5.33 亿元。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

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
注册资本	2,000,000 万元人民币
实缴资本	2,000,000 万元人民币
设立日期	2015 年 03 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
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）
电话及传真号码	电话：0717-6389907；传真：0717-6353169
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	胡智勇；职工董事；0717-6389907

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人的设立情况

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，注册资本 10.00 亿元，实收资本 10.00 亿元，出资方式为股权出资，资产过户手续已完成。公司出资人为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015年3月	设立	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。
2	2016年4月	增资	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。
3	2022 年 1 月	更名及增资	2022 年 1 月，根据宜昌市国资委《股东决定书》及根据《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），发行人更名为宜昌城市发展投资集团有限公司。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。同时，宜昌市国资委决定将多家公司股权无偿划转至宜昌城市发展投资集团有限公司，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。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为人民币 200.00 亿元。

### （三）重大资产重组情况

为落实党中央、国务院关于国企改革三年行动方案，加强产业兴城、推动能级跨越，增强国有经济竞争力、创新力、影响力和抗风险能力，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），多家公司股权被无偿划转至宜昌城市发展投资集团有限公司。

截至本募集说明书摘要签署日，上述公司已完成相关工商登记手续。上述股权划转事项预计对发行人构成重大资产重组。

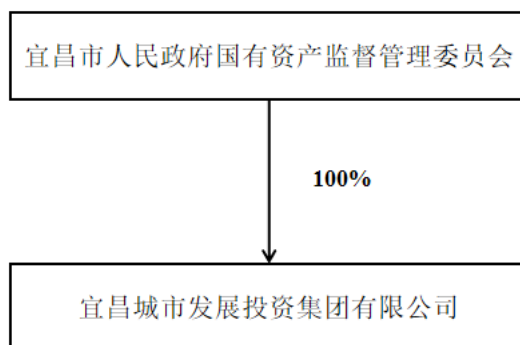
该次资产重组为股东无偿划入资产，有助于发行人按照国有资本投资运营公司定位，聚焦文化旅游、民生服务、地产开发、基础设施、金融发展、交通物流、设计咨询七大业务，成为国内一流、国际知名的城市发展与金融控股集团。

此次整合预计不会对发行人的治理结构、经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至本募集说明书摘要出具日，发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东及实际控制人基本情况

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。

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人不存在将公司股权进行抵押、质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共 13 家，具体如下：

单位：亿元、%

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	控股比例	是否并表
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	是
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	是
宜昌市交通投资有限公司	国有全资	宜昌市	交通基础设施	15.60	100.00	是
宜昌江南油气管道投资有限公司	国有全资	宜昌市	管道投资、建设	1.00	100.00	是

宜昌三峡物流有限责任公司	国有全资	宜昌市	物流	0.50	100.00	是
宜昌市国土资源开发有限公司	国有全资	宜昌市	土地储备、开发整理	10.00	100.00	是
宜昌建投物资贸易有限公司	国有全资	宜昌市	建筑材料、五金销售	1.00	100.00	是
宜昌建投康养产业投资有限公司	国有全资	宜昌市	康养产业投资与开发	1.00	100.00	是
湖北一方文旅投资有限责任公司（原宜昌建投传媒有限责任公司）	国有全资	宜昌市	音视频制作、出版、广告设计	0.10	100.00	是
宜昌市轨道交通投资发展有限公司	国有全资	宜昌市	轨道交通基础设施建设	5.00	100.00	是
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	是
宜昌上港国际集装箱码头有限公司	国有控股	宜昌市	集装箱业务	0.30	51.00	是
湖北建夷检验检测中心有限公司	国有全资	宜昌市	建设工程质量检测	0.20	100.00	是

截至 2020 年末，发行人主要二级子公司情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宜昌市城市建设投资开发有限公司	城市基础设施建设	84.54	562.82	328.97	233.85	43.19	5.70	否
2	宜昌市房地产投资开发有限公司	房地产开发	53.85	244.95	194.53	50.42	3.80	0.31	是
3	宜昌市交通投资有限公司	交通基础设施	100.00	91.07	59.02	32.06	5.63	0.81	是
4	宜昌市国土资源开发有限公司	土地储备、开发整理	100.00	41.03	31.06	9.97	0.53	-0.02	是
5	宜昌市轨道交通投资发展有限公司	轨道交通基础设施建设	100.00	3.10	2.61	0.50	0.00	0.01	是
6	宜昌建投物资贸易有限公司	建筑材料、五金销售	100.00	6.34	4.22	2.01	4.55	0.10	是
7	宜昌建投康养产业投资有限公司	康养产业投资与开发	100.00	4.79	0.29	4.50	0.00	0.00	是
8	湖北建夷检验检测中心有限公司	建设工程质量检测	100.00	1.09	0.42	0.67	0.39	0.02	是

注：截至报告期末，发行人间接持有宜昌市点军城乡建设开发有限公司 32.28%股权，由于发行人对其享有的表决权为 51.00%，因此纳入合并范围。

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动的具体情况如下：

1、宜昌市房地产投资开发有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌市房地产投资开发有限公司总资产为 2,449,531.77 万元，总负债为 1,945,287.42 万元，净资产为 504,244.35 万元；该公司 2020 年度实现营业收入 37,981.39 万元，净利润 3,121.85 万元。2020 年度，该公司营业收入较上年末下降 57.38%，净利润较上年末下降 65.15%，主要系受新冠疫情影响，公司经营活动受到不利影响。

2、宜昌市交通投资有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌市交通投资有限公司总资产为 910,713.67 万元，总负债为 590,160.66 万元，净资产为 320,553.01 万元；该公司 2020 年度实现营业收入 56,298.41 万元，净利润 8,145.85 万元。2020 年末，该公司总负债较上年末增长 38.23%，主要系长期应付款中的专项应付款增加所致。

3、宜昌市国土资源开发有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌市国土资源开发有限公司总资产为 410,311.78 万元，总负债为 310,647.92 万元，净资产为 99,663.85 万元；该公司 2020 年度实现营业收入 5,289.43 万元，净利润-233.98 万元。2020 年度发生亏损主要系当期结转收入较少，无法覆盖营业成本所致。

4、宜昌市轨道交通投资发展有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌市轨道交通投资发展有限公司总资产为 31,046.31 万元，总负债为 26,089.29 万元，净资产为 4,957.02 万元；该公司 2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 83.72 万元。2020 年末，该公司总资产较上年末增长 47.77%，主要系货币资金和存货增加所致；总负债较上年末增长 61.68%，主要系其他应付款和长期应付款增加所致。2020 年度，净利润较上年度增长 202.92%，主要系利息收入增加所致。该公司目前无实质经营，只获得了少量利息收入。

5、宜昌建投物资贸易有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌建投物资贸易有限公司总资产为 63,371.99 万元，总负债为 42,248.27 万元，净资产为 20,123.72 万元；该公司 2020 年度实现营业收

入 45,532.16 万元，净利润 988.35 万元。2020 年末，该公司总负债较上年末增长 32.98%，主要系应付票据增加所致。2020 年度，该公司净利润较上年度下降 41.33%，主要系营业总成本增加所致。

#### 6、宜昌建投康养产业投资有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，宜昌建投康养产业投资有限公司总资产为 47,911.73 万元，总负债为 2,881.11 万元，净资产为 45,030.62 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 35.77 万元。2020 年末，该公司总负债较上年末下降 93.39%，主要系长期应付款减少所致；净资产较上年末增长 1,029.55%，主要系资本公积增加 41,008.24 万元所致。

#### 7、湖北建夷检验检测中心有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北建夷检验检测中心有限公司总资产为 10,898.48 万元，总负债为 4,189.82 万元，净资产为 6,708.66 万元；该公司 2020 年度实现营业收入 3,852.95 万元，净利润 193.41 万元。2020 年度，发行人净利润较上年度下降 53.08%，主要系发生资产减值损失所致。

### （二）主要参股公司情况

截至 2020 年末，发行人对主要联营、合营企业的投资情况如下表：

单位：万元、%

序号	公司全称	业务范围	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	50,000.00	49.00
2	宜昌星兴蓝天科技有限公司 <sup>1</sup>	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	60,000.00	35.00
3	宜昌市三峡航空学院	教育培训	3.00	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	1,400.00	38.25
5	宜昌益智建材有限责任公司	建筑材料、钢材、水泥、机电产品、五金交电、照明灯具及其配套设备等销售	6,000.00	49.00
6	长江三峡水务（宜昌）有限公司	城市供水、污水处理	10,000.00	40.00
7	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	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	80,000.00	10.00

<sup>1</sup>截至 2021 年 9 月末，宜昌星兴蓝天科技有限公司已被出售，因此未在重要参股公司、合营企业和联营企业部分进行分析。



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	3,000.00	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、互联网设备销售、技术服务、技术咨询、信息系统集成服务	3,000.00	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；磷石膏产品加工及销售；水泥商品砼、沥青砼、预制构件加工、销售；机械设备租赁；道路普通货物运输	8,000.00	25.00

截至 2020 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	湖北长江城建投资有限公司	租赁和商务服务	49.00	26.00	20.37	5.64	0.72	0.52	否
2	长江三峡水务（宜昌）有限公司	城市供水、污水处理	40.00	1.61	0.70	0.91	0.98	0.21	是
3	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	10.00	20.53	13.75	6.78	0.91	0.26	是

上述重要参股公司、合营企业和联营企业相关财务数据存在重大增减变动的具体情况如下：

#### 1、长江三峡水务（宜昌）有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，长江三峡水务（宜昌）有限公司总资产为 16,074.60 万元，总负债为 6,976.60 万元，净资产为 9,098.00 万元；该公司 2020 年实现营业收入 9,836.83 万元，净利润 2,143.30 万元。2020 年末，该公司总负债较上年末下降 47.66%，主要系其他应付款减少所致；净资产较上年末增长 78.93%，主要系实收资本和未分配利润增加所致。

#### 2、中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司总资产为 205,334.03 万元，总负债为 137,495.02 万元，净资产为 67,839.01 万元；该公司 2020 年实现营业收入 9,067.66 万元，净利润 2,581.46 万元。2020 年末，该公司总资产较上年末增长 43.17%，主要系其他非流动资产增加所致；总负债较上年末增长 75.92%，主要系应付账款和长期借款增加所致；净资产较上年末增长 78.93%，

主要系实收资本和未分配利润增加所致。2020 年度，营业收入较上年度增长 38.45%，主要系该公司为专门成立的项目公司，目前项目已完工，确认部分收入导致营业收入大幅增加。

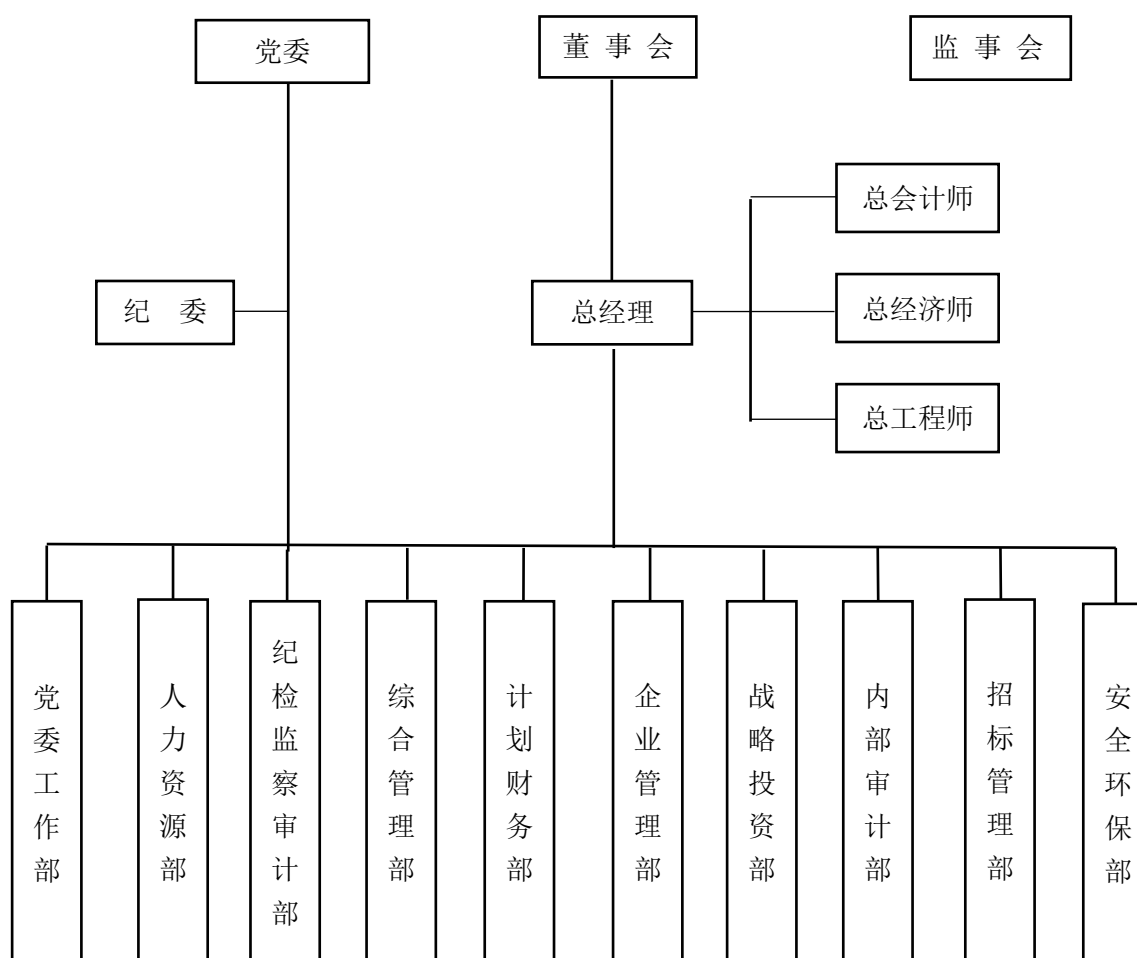
## 五、发行人的法人治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、发行人组织结构

发行人下设党委工作部、人力资源部、纪检监察审计部、综合管理部、计划财务部、企业管理部、战略投资部、内部审计部、招标管理部和安全环保部等职能部门，各部门职责明确、运转良好。

截至 2021 年 9 月末，公司组织结构图如下：



主要职能部门的职责如下：

#### （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）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。

## （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）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。

#### （5）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。

#### （6）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。

#### （7）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。

#### （8）内部审计部

完善集团内部审计制度，从各个方面帮助并支持内部控制职能的发挥；在改善内部控制环境、评估子公司经营风险等方面发挥有效的监督作用；督促相关子公司完善内控机制，强化基础管理，理顺工作秩序，确保实现经营目标；针对审计发现

的问题，提出整改建议并持续跟踪，监督落实；指导并帮助子公司加强内部审计自查自纠工作，进一步理顺工作秩序，提高工作效率和经济效益。

#### （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。

## 2、发行人治理结构

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

公司不设股东会，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，**决定公司的经营方针和投资计划**；
- 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监事；按**宜昌**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) 审议批准董事会工作报告和监事会工作报告；

5) 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案，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、**发行公司债券**等做出决定；

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**有关事项**。对于已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；

8) 审议批准公司职工工资总额预算、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) 审议批准董事会制订的章程修订案。

## (2) 董事会

公司设立董事会，董事会遵照国家法律法规、公司章程规定、公司党委会决议及市国资委决定行使职权。董事会由 7 名董事组成，**其中董事长 1 名**、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。董事长为公司法定代表人。

董事会职权如下：

1) 执行市国资委的决议、决定，并向市国资委报告工作；

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) **在市国资委授权范围内，决定公司对外投资、收购处置资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；**

5) **决定对所属企业资金出借事项，拟定对外资金出借方案并按照相关程序报请市政府审批；**

6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

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) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项, 并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理等其他高级管理人员, 并决定其报酬事项;

11) 根据董事长的提名决定聘任或者解聘公司董事会秘书及其报酬事项;

12) 制定公司的基本管理制度;

13) 制订公司章程修改方案;

14) 听取公司总经理的工作报告并检查总经理的工作;

15) 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) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者市国资委决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;

5) 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进行监督;

6) 可以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) 向市国资委提出提案, 定期和不定期向市国资委报告工作;

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

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理、总工程师、总会计师、总经济师、总法律顾问、安全总监、投资总监、营销总监、总经理助理等高级管理人员若干名，协助总经理工作。公司经理层人员根据市属国有企业干部管理权限，提请董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司经营管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- 7) 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；
- 8) 列席董事会会议；
- 9) 董事会授予的其他职权。

### 3、相关机构运行情况

报告期内，发行人治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，发行人不存在重大违法违规行为或因重大违法违规行为受处罚的情况。

#### （二）发行人主要内部管理制度

公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，结合自身实际情况，制定并不断完善了内部控制制度。

##### 1、资金管理办法

为加强发行人资金管理，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，并结合发行人实际情况制定《宜昌城市建设投资控股集团有限公司资金管理办法》。发行人资金实行集中管控，强化月度资金预算管理，全面管控发行人本部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发行人本部，由发行人本部财务部下属资金

管理中心统一调度、管理。

## **2、融资管理办法**

为加强发行人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，维护发行人整体利益，依据国家法律、法规，并结合发行人实际情况制定了融资管理办法。发行人制定了融资工作的基本原则，需要遵循统一性、适度性、安全性、合规性的原则。

## **3、合同管理办法**

为加强发行人合同管理，防范经济和法律风险，根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，结合企业实际，制定了合同管理办法。发行人合同管理的主要原则：全过程管理原则、分类管理原则和风险防控原则。发行人招标管理部负责全集团合同管理工作。

## **4、招标采购平台运行管理办法（试行）**

为加强发行人招标采购平台（以下简称“平台”）运行管理，确保公开、公平、公正、诚信开展招标采购活动，结合企业实际及平台功能现状，制定了招标采购平台运行管理办法（试行）。依法必须进行招投标的项目须在平台同步发布招标和中标信息，除此之外的招标采购活动达到以下金额的原则上均应通过平台开展：工程类单次招标采购估算总额超过 10 万元或同类零星工程项目年度累计采购估算总额超过 10 万元的；货物类单次招标采购估算总额超过 2 万元或同类货物招标采购年度累计采购估算总额超过 2 万元的；服务类单次招标采购估算总额超过 2 万元或同类服务招标采购年度累计采购估算总额超过 2 万元的。抢险应急等情况特殊的项目经集团审批后可不通过平台开展招标采购。

## **5、安全生产管理办法**

发行人制定了安全生产管理办法，适用于发行人本部及全资子公司、控股公司安全生产工作的管理和监督。安全生产管理办法要求安全生产工作按照“统一领导、综合协调、分级管理、全员参与”的原则建立横向到边、纵向到底的安全生产责任制度，分级明确安全生产责任。

## **6、关联交易管理办法**

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》

《企业会计准则》等相关规定，制定了公司关联交易管理办法。对公司关联交易的原则、关联人及关联交易认定、关联交易的审议和决策等作了详尽的规定，确保了关联交易在公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

## 7、信息披露管理办法

为规范发行人的信息披露行为，提高信息披露水平和信息披露的规范性，保护投资者合法权益，公司本着公平、公正、公开的原则，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等国家法律法规以及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《公司债券发行与交易管理办法》《企业债券管理条例》等有关规定，结合公司章程和实际情况，制定了信息披露管理办法。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，信息披露事务负责人由公司财务负责人担任，是信息披露的直接责任人。

## 8、对外担保制度

发行人针对对外担保及其他重大事项制定了“三重一大”事项管理制度。根据该制度，发行人本部及各子公司的担保项目必须按照“集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定”的要求，由发行人党委以会议形式集体讨论决定。公司党委通过后，公司董事会根据公司章程可决定市国资委授权额度范围内的公司对外担保事项，制订市国资委授权额度以上的公司对外担保事项方案。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在出资人授权的范围内，进行国有资产的经营和管理，发行人与宜昌市人民政府及宜昌市国资委之间在人员、业务、资产、财务、机构上相互独立，在经营管理各环节均保持应有的独立性：

#### 1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，能够独立自主地进行生产和经营活动，发行人与控股股东宜昌市国资委在业务方面分开，公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 2、资产独立

发行人资产独立完整，权属清晰。公司对其资产拥有完整的产权，独立登记、建账、核算、管理，不存在控股股东占用公司资产、资金的情况。

## 3、机构独立

发行人与控股股东宜昌市国资委在机构方面分开，不存在与控股股东或行业主管部门合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

## 4、人员独立

发行人与控股股东宜昌市国资委在人员方面分开，公司在劳动、人事及工资薪酬管理等方面独立于控股股东。

## 5、财务独立

发行人与控股股东宜昌市国资委在财务方面分开，公司设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员概况

截至本募集说明书摘要出具日，公司现任董事、监事及高级管理人员组成情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	公司职务	任期起始时间	兼职情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
殷俊	董事长	2022 年 1 月-2025 年 1 月	有	是	否
徐强	董事、总经理	2022 年 1 月-2025 年 1 月	无	是	否
邓钧	董事	2019 年 6 月-2022 年 6 月	有	是	否
张锴	董事	2020 年 3 月-2023	有	是	否

姓名	公司职务	任期起始时间	兼职情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
		年 3 月			
胡智勇	职工董事、总经济师	2018 年 3 月-2024 年 3 月	无	是	否
肖昕	职工监事	2018 年 3 月-2024 年 3 月	无	是	否
赵德林	职工监事	2019 年 6 月-2024 年 3 月	无	是	否
陈峻松	副总经理、总工程师	2020 年 11 月-2023 年 11 月	无	是	否
李江涛	副总经理	2020 年 11 月-2023 年 11 月	有	是	否
李忠	总会计师	2018 年 3 月-2024 年 3 月	无	是	否

公司董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员兼职情况表

姓名	兼职单位	职务
殷俊	湖北三峡旅游集团股份有限公司党委书记、董事长	党委书记、董事长
邓钧	宜昌市审计局	党组书记、局长
张锴	湖北省宜昌市政府	副秘书长
	宜昌产业发展投资集团有限公司	党委副书记、牵头负责人
李江涛	宜昌市城市建设投资开发有限公司	董事、总经理

2018 年 6 月，经市国资委决定，委派邓钧为公司董事，任命邓钧为公司董事长，并为公司法定代表人。免去柳兵董事、董事长职务。

2019 年 7 月，杨艾、周蕾不再担任公司监事，新增监事赵德林；曹洋不再担任公司董事。

2020 年 4 月，翟文莉不再担任公司董事，新增董事张锴；闵杨、罗志刚不再担任公司监事。

2020 年 11 月，殷俊不再担任公司董事兼总经理，新增董事陈道坤，并由其担任总经理。

2021 年 8 月，陈道坤不再担任公司董事兼总经理，相关流程正在推进中。

由于公司经营需要，根据《关于殷俊等同志职务任免的通知》（宜发干〔2021〕262 号）、《关于徐强等同志职务任免的通知》（宜发干〔2021〕282 号）、《股东决定书》等文件决定由殷俊任公司董事长，邓钧不再担任公司董事长职务；徐强任公司董事、总经理。

依据发行人公司章程，董事会由 7 名董事组成，其中董事长 1 名、职工董事 1 名，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；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。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人实际董事人数为 5 人，缺位席数为 2 人；监事会人员为 2 人，缺位席数为 3 人，存在董事、监事缺位的情况。由于发行人于 2022 年 1 月进行了集团整合，后续人员任命将陆续到位，发行人正积极沟通市国资委进行董事和监事的委派工作，将尽快按照《公司章程》规定完善董事会、监事会组成人员，进一步完善公司治理结构。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事及高级管理人员在任职期间均未发生《公司法》所禁止的各项情形及行为，符合《公司法》等法律法规规定的任职资格。发行人董事、监事及高级管理人员的聘任程序符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度。发行人董事、监事及高级管理人员的教育背景、专业资历和工作经历能够保证其在公司履职所需的专业胜任能力。发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规行为或因重大违法违规行为受处罚的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事及高级管理人员不存在直接或间接持有本公司股份及债券的情况。

## （二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

殷俊，男，1973 年 11 月出生，中共党员。历任宜昌市交通投资有限公司党委书记、董事长，宜昌市轨道交通投资发展有限公司董事长；宜昌城市建设投资控股集团有限公司党委委员、副总经理，党委副书记、总经理；宜昌交通旅游产业发展集团有限公司党委书记、董事长，湖北宜昌交运集团股份有限公司党委书记、董事长。现任宜昌城市发展投资集团有限公司党委书记、董事长，湖北三峡旅游集团股份有限公司党委书记、董事长。

徐强，男，1972 年 3 月出生，中共党员。历任宜昌市房产管理局党组成员、副局长；宜昌市住房和城乡建设委员会（市住房保障管理局）党组成员，市住房保障管理局副局长；宜昌市住房和城乡建设局党组成员、副局长。现任宜昌城市发展投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

邓钧，男，汉族，1969 年 8 月出生，研究生学历。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。现任宜昌市审计局党组书记、局长，宜昌城市发展投资集团有限公司董事。

张锴，男，1983 年 4 月出生，研究生学历。历任宜昌市财政局机关科长、财政监督检查局副局长；宜昌市财政局综合科科长；宜昌市财政局预算科科长。现任湖北省宜昌市政府副秘书长，宜昌产业发展投资集团有限公司党委副书记、牵头负责人，宜昌城市发展投资集团有限公司董事。

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。现任宜昌城市发展投资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行政综合室主任；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；宜昌城市发展投资集团有限公司副总经理。

胡智勇，男，1975 年 8 月出生，本科学历。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。现任宜昌城市发展投资集团有限公司职工董事、总经济师。

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。  
现任宜昌城市发展投资集团有限公司总会计师。

肖昕，女，1972 年 12 月出生，本科学历。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、**职工监事**。

赵德林，男，1978 年 1 月出生，本科学历。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、**职工监事**。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

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。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人各板块业务的收入、成本、营业毛利润及毛利率情况如下：

### 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
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
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

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
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	<b>3,280.86</b>	<b>2.17</b>	<b>1,728.57</b>	<b>2.62</b>	<b>1,946.95</b>	<b>2.40</b>	<b>1,009.73</b>	<b>3.27</b>
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	<b>9,553.98</b>	<b>9.36</b>	<b>15,921.38</b>	<b>17.83</b>	<b>7,169.59</b>	<b>17.35</b>	<b>7,741.21</b>	<b>23.71</b>
主营业务小计	<b>59,589.40</b>	<b>10.50</b>	<b>82,214.25</b>	<b>14.37</b>	<b>70,604.67</b>	<b>12.31</b>	<b>67,527.01</b>	<b>11.67</b>
其他业务	<b>8,146.94</b>	<b>62.59</b>	<b>1,406.73</b>	<b>26.52</b>	<b>2,964.66</b>	<b>26.24</b>	<b>2,689.70</b>	<b>42.96</b>
合计	<b>67,736.34</b>	<b>11.67</b>	<b>83,620.98</b>	<b>14.48</b>	<b>73,569.33</b>	<b>12.58</b>	<b>70,216.71</b>	<b>12.01</b>

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。

委托代建板块、房地产板块和商品贸易板块是发行人主要业务板块。

发行人最近三年及一期委托代建业务收入分别为 256,842.36 万元、194,684.40 万元、194,118.89 万元及 143,727.55 万元。2019 年度委托代建业务收入较 2018 年度减少 62,157.96 万元，减幅 24.20%，主要系当期项目确认收入减少。2020 年度委托代建业务收入较 2019 年度减少 565.51 万元，降幅 0.29%，变动不大。

发行人最近三年及一期商业住宅收入分别为 31,770.14 万元、155,729.94 万元、149,532.99 万元及 110,923.70 万元。2019 年度商业住宅收入较 2018 年度增加 123,959.80 万元，增幅 390.18%，主要系项目集中确认收入所致。2020 年度商业住宅收入较 2019 年度减少 6,196.95 万元，降幅 3.98%，变化不大。

发行人最近三年及一期保障房收入分别为 185,270.57 万元、59,592.75 万元、34,448.07 万元及 27,936.45 万元。2019 年度保障房收入较 2018 年度减少 125,677.82 万元，降幅 67.83%；2020 年度保障房收入较 2019 年度减少 25,144.68 万元，降幅 42.19%。2018-2020 年，保障房收入持续下降主要系根据宜昌市政府统筹安排，发行人棚改业务量收缩。

发行人最近三年及一期商品贸易收入分别为 30,847.23 万元、81,192.91 万元、

66,069.40 万元及 151,207.50 万元。2019 年度商品贸易收入较 2018 年度增加 50,345.68 万元，增幅 163.21%，主要系港口物流贸易收入大幅增加所致。2020 年度商品贸易收入较 2019 年度减少 15,123.51 万元，降幅 18.63%，主要系受疫情影响，收入有所下降。

### （三）主要业务板块

#### 1、委托代建业务

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

宜昌市财政局及宜昌市住房和城乡建设局按年度共同制定重点城市项目建设计划，发行人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拨付项目回款。根据委托代建协议，由宜昌市财政局在项目完工一定时间内，以覆盖项目所投入的成本并保证合理利润为原则，在双方协商的前提下，对委托代建项目进行结算。

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，宜昌市财政局根据委托代建协议确认当年的代建收入，并向发行人出具当年确认函，发行人按照宜昌市财政局出具的确认函确认当年委托代建业务收入。

发行人收到的代建项目回款是同宜昌市财政局签订有具体协议的契约化现金收入。

发行人 2018 年 7 月之后开工建设的相关项目所需工程资金均由相关方预先拨付，发行人收到资金后开展相关工作，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。发行人代建业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定。

## （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 2021 年 9 月末，发行人主要已完工或开始回款委托代建项目共 106 个，主要分布在宜昌新区。具体回款项目及项目金额如下：

### 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	截至 2021 年 9 月末		拟回款 金额	2021 年 9 月 末累计回款
				总投资额	已投资额		
1	城东大道项目	2009-2011	2011	3.91	3.78	4.03	4.03
2	城东生态新区项目	2010-2019	2011-2023	36.37	31.20	38.86	19.72
3	东站片区项目	2011-2021	2013-2023	37.96	35.63	40.56	5.10
4	宜昌市城市棚户区改造项目	2012-2022	2014-2024	19.72	6.84	21.07	4.50
5	点军片区	2013-2024	2015-2025	103.43	101.69	102.10	16.07
6	中南路	2007-2010	2016	1.12	1.12	1.19	1.19
7	城乡路	2010-2013	2016	2.55	2.55	2.72	2.72
8	亚杨四条路项目	2008-2010	2016	0.25	0.25	0.27	0.27
9	民主路及临江大道	2013-2014	2016	0.82	0.82	0.87	0.87
10	五龙一路	2008-2010	2016	0.04	0.04	0.05	0.05
11	梅子溪路	2012-2014	2016	0.50	0.50	0.53	0.53
12	田家河大道	2012-2014	2016	1.05	1.05	1.12	1.12
13	猓亭大道	2008-2009	2016	0.37	0.37	0.40	0.40
14	猓亭道路项目	2005-2007	2016	0.78	0.78	0.83	0.83
15	正大路	2010-2011	2016	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	2016	0.26	0.26	0.28	0.28
17	西陵二路上段	2007-2008	2016	0.35	0.35	0.37	0.37
18	沿江中段	2006	2016	0.45	0.45	0.48	0.48
19	两路一段	2005-2006	2016	0.49	0.49	0.53	0.53
20	云集隧道	2008	2016	0.07	0.07	0.07	0.07
21	黄家湾垃圾处理厂渗	2008-2009	2016	0.16	0.16	0.17	0.17

	滤液改造						
22	五龙大道一期	2014-2015	2016	0.28	0.28	0.30	0.30
23	夷陵大道（亚栈路-白沙路）	2008-2009	2016	0.95	0.95	1.01	1.01
24	东山隧道改造	2007	2016	0.06	0.06	0.07	0.07
25	谭艾路（谭家河-艾家镇）	2012-2013	2016	0.28	0.28	0.30	0.30
26	明珠路（宜秭路-发展大道）	2010-2012	2016	1.62	1.62	1.73	1.73
27	城东大道延伸段（东站立交段）	2009-2010	2016	0.37	0.37	0.39	0.39
28	东站路（同强路-城乡路）	2010	2016	0.97	0.97	1.04	1.04
29	合东路市政工程	2009-2010	2016	0.09	0.09	0.10	0.10
30	西陵二路上段北苑桥改造工程	2008-2009	2016	0.09	0.09	0.10	0.10
31	火车站广场项目	2009-2011	2016	1.35	1.35	1.44	1.44
32	东站路（城乡路-东山三路）	2011-2013	2017	0.61	0.61	0.71	0.70
33	公跨铁立交	2010-2015	2017	0.28	0.28	0.30	0.30
34	同强路（东站路～城东大道）	2011-2015	2017	0.74	0.74	0.79	0.79
35	东站路（柏临河路-同强路）	2012-2015	2017	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	2017	0.09	0.09	0.10	0.10
37	朝阳路	2010-2013	2017	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	2017	1.89	1.89	2.03	2.03
39	西陵二路延伸段工程	2014-2015	2017	0.44	0.44	0.47	0.47
40	金鸡路	2013-2015	2017	0.69	0.69	0.80	0.80
41	五龙路一期道路拓宽	2008-2013	2017	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	2017	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	2017	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	2017	1.24	1.24	1.42	1.34
45	心海路（中南路～东升路）及东升路（心 海路～中南路）	2012-2013	2017	0.14	0.14	0.15	0.15
46	猗亭金岭路	2013-2015	2017	0.26	0.26	0.28	0.28
47	马家铺（雅澧路～港区路）（121）	2012-2014	2017	0.69	0.69	0.74	0.74
48	中南一路（松林路-岳	2013-2016	2017	0.72	0.72	0.76	0.76

	湾路)						
49	城东大道景观绿化改造工程	2013-2014	2017	0.34	0.34	0.36	0.36
50	新民路(起止点均为 318 国道)	2012-2014	2017	0.16	0.16	0.17	0.17
51	柏临河路及共谊一路(八一路~柏临河路)(127)	2012-2016	2017	1.78	1.78	1.81	1.81
52	五龙大道二期(五龙二路~江南三路)(124)	2013-2016	2017	1.93	1.93	2.10	2.10
53	城乡路三期(东路路~共同南路)	2015-2016	2017	1.40	1.40	1.51	1.51
54	汉宜路	2013-2018	2018	4.91	4.91	5.14	5.14
55	共谊一路及东路一路市政工程	2013-2017	2018	1.35	1.35	1.43	1.52
56	共联路市政工程	2012-2016	2018	1.38	1.38	1.46	1.46
57	BRT 调度中心及停保场(172)	2016-2017	2018	1.31	1.31	1.38	1.38
58	长岭河梁家台段改造工程	2014-2016	2018	1.79	1.79	1.90	1.90
59	蒋湾路	2014-2016	2018	0.05	0.05	0.05	0.05
60	仁智路(065)	2010-2013	2018	0.03	0.03	0.03	0.03
61	岳湾路	2016-2017	2018	0.59	0.59	0.62	0.62
62	合东、合益路项目	2010-2012	2018	0.65	0.65	0.70	0.70
63	中南路(东山二路-东山四路)(158)	2015-2018	2018-2019	2.19	2.19	2.32	2.20
64	东岳二路(点军大道)	2015-2018	2018-2019	15.55	15.55	16.67	16.67
65	东路二路	2013-2016	2018-2019	0.86	0.86	0.91	0.91
66	夷陵客运站	2015-2017	2018-2019	0.28	0.28	0.30	0.30
67	五龙路(江南大道-江南三路)	2012-2014	2019-2024	2.86	2.86	3.06	0.00
68	东运路	2009-2011	2019-2022	0.21	0.21	0.22	0.16
69	运河路	2008-2010	2019-2023	0.36	0.36	0.39	0.00
70	同强路(东路路-城乡路)	2011-2015	2019-2023	0.88	0.88	0.95	0.02
71	城东大道(黄河路-东山四路)(138)	2012-2015	2019-2021	0.79	0.79	0.85	0.85
72	共同南路(085)	2012-2014	2019-2023	0.17	0.17	0.18	0.00
73	裴太路(132)	2012-2014	2019-2023	0.29	0.29	0.31	0.00
74	万年村(运河公园)(037)	2009-2012	2019-2023	2.63	2.63	2.82	0.00
75	沿江大道(西陵一路-白沙路)排污口改造(178)	2014-2015	2019-2023	0.13	0.13	0.14	0.00
76	沿江大道延伸段 Z(101)	2004-2006	2019-2023	1.30	1.30	1.39	1.81
77	东山四路(092)	2016-2018	2019-2025	14.40	14.40	15.41	0.00
78	市一中新校区(211)	2015-2017	2019-2023	6.05	6.01	6.13	0.00

79	江南大道二期（144）	2016-2018	2019-2021	3.31	3.31	3.40	3.45
80	共谊一路（汉宜路-柏临河路）（160）	2013-2017	2019-2023	1.33	1.33	1.42	0.09
81	宜昌规划展览馆（152）	2014-2016	2019-2023	2.70	2.70	2.89	0.00
82	夜明珠路综合改造工程（189）	2015-2018	2019-2021	5.57	5.57	5.90	6.00
83	夷桥路综合改造市政工程（251）	2017-2018	2019-2023	2.74	2.74	2.90	0.00
84	城建环保项目 Z	2004-2015	2019-2023	6.27	6.27	6.65	0.00
85	桔乡路	2014-2019	2020-2022	7.45	7.45	7.82	8.20
86	江南二路（点军大道-天台北路）	2014-2019	2020-2023	4.05	7.01	7.15	3.13
87	朝阳路（高速公路-东山四路）（139）	2013-2018	2020-2023	0.92	0.96	0.98	0.92
88	合益路（高速公路-峡州大道）（185）	2016-2019	2020-2023	3.33	2.92	3.53	2.83
89	东山二路（145）	2014-2018	2020-2021	0.91	1.15	1.17	1.14
90	江城大道下段（夷桥路-宜昌长江公路大桥）（280）	2016-2021	2022-2026	22.78	13.20	25.49	6.67
91	五龙三路（五龙路-宜万铁路桥）	2015-2018	2021-2023	2.35	2.35	2.49	3.17
92	夷桥横路（夷桥路-五龙三路）	2015-2018	2020-2024	1.20	1.20	1.27	1.08
93	花艳污水处理厂二期扩建及提标改造	2021-2021	2022-2025	1.75	1.75	1.86	0.97
94	先锋路（250）	2019-2021	2022-2025	1.50	1.50	1.59	0.92
95	三峡航空学院配套道路	2020-2021	2022-2025	3.00	1.25	3.18	0.66
96	云保路（260）	2020-2021	2022-2025	0.65	0.65	0.71	0.00
97	五龙三路（双十路-五龙路）	2017-2020	2021-2023	3.43	3.43	3.64	0.48
98	白沙路（287）	2020-2021	2022-2025	2.00	0.48	2.12	0.28
99	张家湾上段	2020-2021	2022-2024	1.45	0.40	1.54	0.32
100	江南三路（点军大道-桥边河）	2019-2020	2021-2023	0.35	0.35	0.37	0.15
101	奥体一路	2019-2021	2022-2024	0.46	0.27	0.49	0.15
102	三峡高速应急改造	2020-2020	2021-2023	0.30	0.30	0.32	0.14
103	柏临一路二路、前坪路	2020-2021	2022-2025	0.59	0.16	0.63	0.19
104	奥体二路	2019-2020	2021-2023	0.35	0.35	0.37	0.12
105	五龙二路（五龙路-夷桥路铺路）	2019-2020	2021-2023	0.30	0.30	0.32	0.11
106	临江溪污水处理厂尾水提标改造	2021-2021	2022-2024	1.09	0.14	1.16	0.21
合计				376.57	341.64	397.13	160.79

注：上表中总投资额为计划总投资额，建设过程中项目实际总投资会受到建设情况、政府规划等因素影响，故部分完工项目已投资额与总投资额存在差异。宜昌市城市棚户区改造项目建设过程中因部分子项目政府规划



改变，不再作为棚改项目建设，故该项目计划总投资额与实际总投资额差异较大。

截至 2021 年 9 月末，发行人主要在建代建项目如下：

### 截至 2021 年 9 月末发行人主要在建代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	立项	土地	环评
1	将军路（桥边镇段）	2016-2022	1.13	0.39	2022-2024	宜发改审批 201320 号	宜市规选址 2012140 号	点环审 201610 号
2	宜昌市庙嘴长江大桥工程	2013-2019	27.58	28.20	2020-2023	鄂发改投资 2012212 号	鄂土资预审字 20112 号	鄂环函 2011326 号
3	江城大道（点军大道-夷桥路）	2014-2019	22.03	20.92	2020-2023	宜发改审批 2014129 号	宜市规选址 2014020 号	点环审 20162 号
4	柏临河路（花溪路-东山四路）	2013-2015	2.40	3.29	2018-2021	宜发改审批 201286 号	宜市规选址 2011059 号	宜伍环审 20166 号
5	花溪路工程	2015-2023	16.11	10.45	2022-2024	宜发改审批 2013489 号	宜市规选址 2013163 号	宜市环审 [2016]115 号
6	桔乡路（中南路-东路）	2014-2019	7.45	8.21	2020-2022	宜发改审批 201520 号	宜市规选址 2014168 号	宜市环审 2014400 号
7	东山大道 BRT	2014-2019	13.16	9.92	2020-2023	鄂发改投资 2013998 号	鄂规选址 420000201200159 号	鄂环审 201313 号
8	宜昌市奥林匹克体育中心一期工程	2013-2021	31.04	29.08	2021-2025	宜发改审批 201468 号	宜昌点军出让 201604 号	宜市环审 2014424 号
9	宜昌博物馆	2014-2018	4.09	5.46	2020-2022	宜发改审批 2013470 号	鄂 2018 宜昌市不动产权第 0030990 号	宜伍环审 201413 号
10	合益路（高速公路-峡州大道）（185）	2016-2022	3.33	2.95	2022-2025	宜发改审批 201472 号	宜市规选址 2014022 号	宜伍环审 201611 号
11	妇女儿童活动中心	2017-2021	1.19	1.02	2021-2023	宜发改审批 201675 号	宜市规选址 2015114 号	点环备字 20162 号
12	牌坊坡路（将军路-山前路）	2016-2019	1.35	1.48	2020-2021	宜发改审批 2015391 号	宜市规选址 2015063 号	点环审 201616 号
13	将军路（江南大道-南站支路）	2016-2021	3.41	2.31	2020-2023	宜发改审批 2015305 号	宜市规用地 2016025 号	点环审 201610 号
14	东岳立交	2016-2020	4.68	0.62	2021-2023	宜发改审批 2014130 号	宜市规选址 2012085 号	点环审 [2016]2 号

15	夷桥路立交	2016-2020	5.64	2.36	2021-2023	宜发改审批 2015191 号	宜市规选址 2015034 号	点环审 [2016]2 号
16	夷陵中学配 套道路	2016-2022	2.74	1.33	2022-2024	宜发改审批 2015179 号	鄂 2016 宜昌 市不动产权 第 0020062 号	宜高环审 201610 号
17	峡州大道 (柏临河路- 先锋路)	2016-2023	10.82	0.29	2023-2027	宜发改审批 2015384 号	宜市规选址 2016049 号	鄂环审 [2013]13
18	夷陵中学新 校区	2014-2019	6.07	6.06	2020-2024	宜发改审批 2016194 号	鄂 2016 宜昌 市不动产权 第 0018869 号	宜高环审 20165 号
19	渭河路(渭 河一路-石溪 路)	2016-2022	0.88	0.39	2023-2025	宜发改审批 2014313 号	宜市规选址 2014084 号	宜西环审 201643 号
20	金龙路(城 东大道-中南 一路)市政 工程	2015-2021	0.69	0.38	2022-2023	宜发改审批 2014431 号	宜市规选址 2014080 号	宜伍环审 20165 号
21	东山大道延 伸段(桔城 路-柏临河 路)	2013-2021	3.47	5.20	2021-2023	宜发改审批 201485 号	宜市规选址 2015039 号	宜伍环审 20166 号
22	南站路 (243)	2017-2022	4.55	2.27	2023-2025	宜发改审批 2014139 号 可研	宜市规选址 2014047 号	点环审 [2016]10 号
23	东山二路 (145)	2014-2018	0.91	1.13	2020-2021	宜发改审批 2013334 号	宜市规用地 2016001 号	宜市环审 [2014]400 号
24	点军大道绿 化工程(190)	2015-2017	3.95	0.64	2021-2023	宜发改审批 2014564 号	-	-
25	双十路 (232)	2017-2021	1.59	1.00	2022-2023	宜发改审批 2014101 号 可研	宜市规选址 2015077 号	点环审 201624 号
26	江南二路 (点军大道- 天台北路) 市政工程 (182)	2016-2021	5.56	4.05	2020-2023	宜发改审批 201449 号	宜市规用地 2015041 号	点环审 201610 号
27	江城大道下 段(夷桥路- 宜昌长江公 路大桥) (280)	2016-2023	24.05	21.95	2022-2026	宜发改审批 2016158 号	宜市规用地 2018078 号	宜市环审 201819 号
28	点军第二污 水处理厂 (171)	2014-2018	2.18	2.24	2020-2021	宜发改审批 2014150 号	鄂 2017 宜昌 市不动产权 0012424 号	点环审 20178 号
合计			212.05	173.59	-	-	-	-

注 1：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，由于项目实际获取批复时间的不确定性、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。

注 2：由于获取批复的不确定性、项目建设难度和工作量发生变化导致延后，同时部分项目由于内审，财务决算尚未完成，部分款项尚未支付，导致部分项目的建设期已结束，但至今仍未转入已完工。

## 2、房地产板块

发行人房地产业务板块主要包括商业住宅业务和保障房业务。

### （1）商业住宅业务

发行人商业住宅业务主要由二级子公司宜昌市房地产投资开发有限公司和三级子公司宜昌城投房地产开发有限公司经营。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。

受在售房源数量及房地产开发周期等因素的影响，公司商业住宅业务收入有所波动。最近三年及一期，公司商业住宅业务收入分别为 31,770.14 万元、155,729.94 万元、149,532.99 万元和 110,923.70 万元。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人商业住宅开发子公司无重大违法行为，未受到行政处罚、刑事处罚；上述子公司重信誉，守合同，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

#### 1) 业务模式

商业住宅项目由公司自主进行立项、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。

发行人目前商业住宅项目均采取自主开发模式，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，公司形成了高效的商业住宅开发模式。公司在完成对地块价值、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。

公司具有国家建设部批准的一级房地产开发资质，但是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，公司均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

公司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

公司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 2021 年 9 月末，上述项目已销售 431,301.91 万元，具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人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	住宅占比	商业占比	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	96	4	1,617.00	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	97	3	377.00	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	95	5	1,915.00	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	96	4	1,541.00	26.00	93,523.00	140,985.53	140,985.53	140,985.53	100.00	97.01
5	金缔华城	隆昌地产	自主开发	住宅/商业	87	13	1,257.00	17.65	60,558.41	72,861.06	72,861.06	72,861.06	100.00	80.31
合计		-	-	-	-	-	6,707.00	97.01	333,574.66	431,301.91	431,301.91	431,301.91	100.00	95.46

截至 2021 年 9 月末发行人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	可研批复	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	宜发改审批[2013]678 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	2016-420504-70-03-330238	-	点环审（2017）5 号	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0024701 号

		军大道 58 号				
5	金缔华城	宜昌市西陵二路 51 号	宜发改投资 [2006]382 号、宜 发改投资[2007]41 号	-	宜市环审[2006]115 号	宜市国用（2006）第 0801020007-2、宜市国用 （2006）第 0801020007-3

### 3) 主要在建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在建商业住宅项目情况如下：



截至 2021 年 9 月末发行人在建商业住宅项目情况表

单位：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	55,928.00	自筹	39,242.00	6.17	78.00
2	建投时代印	国晟公司	商业住宅	21.20	3.47	651,000.00	自筹	248,617.25	11.37	57.00
3	领尚	隆昌公司	商业住宅	6.49	6.49	65,000.00	自筹	46,782.06	4.40	11.00
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	60,881.00	3.69	26.00
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	35,170.00	-	-
合计				102.24	38.45	1,087,334.00	-	430,692.31	25.63	

截至 2021 年 9 月末发行人在建商业住宅项目证照情况（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	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

#### 4) 拟建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人拟建项目为建投·樾山 B 地块项目，地块为五龙 12-3 号地块，项目总占地面积约 2.00 万平米，总建筑面积约 6.50 万平米。

#### 发行人拟建商业住宅项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目主体	项目类型	项目建设期	总投资	其中：自筹资金	其中：贷款	截至 2021 年 9 月末已投资	已落实资金
1	建投·樾山 B 地块（五龙 12-3 号）	国土公司	商业、住宅	2021-2023 年	31,774.00	31,774.00	0.00	6,887.00	-

#### 发行人拟建商业住宅项目证照情况（续上）

序号	项目	立项	土地证	用地规划证	工程规划许可证	工程施工许可证	环评
1	建投·樾山 B 地块（五龙 12-3 号）	2019-420504-70-03-002682	鄂（2018）宜昌市不动产权第 0032373 号	宜市规用地（2019）005 号	建字第 420504202000019 号	420500202011030101	202042050400000020

#### 5) 相关土地储备情况

截至 2021 年 9 月末，发行人商业住宅土地储备情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人商业住宅土地储备情况表

单位：万元、平方米

序号	项目	土地使用权证号	取得时间	位置	面积	账面价值	土地性质
1	点军巴王店 7 号地块	鄂(2017)宜昌市不动产权证第 0062245 号	2017	点军区巴王店片区	14,642.87	3,221.00	出让
2	点军巴王店片区 14-2 号 14-5 号地块	鄂(2018)宜昌市不动产权证第 0014662 号	2018	点军区巴王店片区	39,978.96	8,189.00	出让
3	点军巴王店片区 17-1 号地块	鄂(2018)宜昌市不动产权证第 0004630 号	2018	点军区巴王店片区	84,866.93	23,338.00	出让
4	点军巴王店 19-1 号地块	鄂(2017)宜昌市不动产权证第 0062246 号	2017	点军区巴王店片区	15,551.00	3,423.00	出让
5	点军南站片区 41-1 号地块	鄂(2018)宜昌市不动产权证第 0004622 号	2018	点军区南站片区	91,428.44	20,114.00	出让
6	点军南站片区 68-5 号地块	鄂(2018)宜昌市不动产权证第 0014668 号	2018	点军区南站片区	33,721.77	7,419.00	出让
7	G (2014) 102 号	鄂(2015)宜昌市不动产权证第 41157 号	2015	点军区五龙社区 (双十路南侧)	128,747.31	33,191.95	出让
8	G (2014) 104 号	鄂(2015)宜昌市不动产权证第 41156 号	2015	点军区五龙社区 (夷桥路西侧)	67,460.48	18,104.70	出让
9	G (2014) 106 号	鄂(2015)宜昌市不动产权证第 41158 号	2015	江城大道北侧	37,060.19	9,988.80	出让
10	东站 37 号地块	鄂(2018)宜昌市不动产权证第 0010320 号	2018	伍家岗区东站片区	39,991.65	13,528.58	出让
11	G (2014) 105 号	鄂(2015)宜昌市不动产权证第 41149 号	2015	点军区五龙社区 (五龙三路西侧)	18,720.78	4,994.40	出让
12	点军五龙 28 号地块	宜市国用(2015)第 41151 号	2015	点军区五龙社区 (南站路南侧)	134,436.95	34,648.65	出让
13	白沙路 A 地块	鄂 (2019) 宜昌市不动产权第	2019	伍家岗区中央商	136,549.31	147,712.34	出让

		0027412 号		务区			
14	城东 8-3 号地块	宜市国用(2010)第 140202102 号	2010	伍家岗区合益村	37,656.83	1,202.96	出让
15	点军五龙 50 号地块	宜市国用(2013)第 110101160 号	2013	点军区五龙社区 (夷桥路东侧)	58,395.60	14,558.56	出让
16	点军五龙 27 号地块	宜市国用(2013)第 110101241 号	2013	点军区五龙三路 (宜昌碧桂园 旁)	45,262.57	9,083.08	出让
17	城东 4 号地块	鄂(2020)宜昌市不动产权 0025357 号	2020	伍家岗区城东大 道(月星国际 旁)	3,856.44	123.24	出让
18	城东 13 号地块	宜市国用(2010)第 170101060 号	2010	伍家岗区城东大 道火光村	68,727.13	3,713.06	出让
19	201630 号地块	鄂(2019)宜昌市不动产权第 0096202 号	2017	点军区江南大道 与五龙路交汇处	59,404.55	17,452.19	出让
合计					<b>1,116,459.76</b>	<b>374,006.51</b>	-

## （2）保障房业务

发行人保障房业务主要由二级子公司宜昌市房地产投资开发有限公司和三级子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成立于2013年5月，于2015年3月并入城建集团，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成立于2007年8月，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。

最近三年及一期，公司分别实现保障房业务收入185,270.57万元、59,592.75万元、34,448.07万元和27,936.45万元。2019年，保障房业务收入较2018年减少125,677.82万元，降幅为67.83%，主要系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较少所致。2020年，保障房业务收入较2019年下降25,144.68万元，降幅为42.19%，主要系达到可结转收入的安置房项目较少所致。

### 1) 业务模式

发行人保障房业务模式主要是由发行人二级子公司宜昌市房地产投资开发有限公司和三级子公司宜昌城投房地产开发有限公司负责开发经营，涉及保障房建设、老城区改造和新城区建设，发行人下属子公司作为该项目的融资方及建设主体，保障房项目未来不以政府回购方式进行，发行人与政府签订年度框架协议《住房保障工作目标责任书》进行保障房建设，并面向特定人群出租、出售，最终通过自身销售实现平衡。

发行人保障房包括租赁型保障住房、安置房和经济适用房。

租赁型保障住房由宜昌市住房保障工作领导小组办公室，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。租赁型保障住房的收入来源主要包括租金收入、销售收入和拆迁补偿几项。

对于经济适用房，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。经济适用房依靠对外销售实现盈利，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。

安置房主要是对旧城改造、重点项目建设拆迁户提供安置房源。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。价格由物价部门审定，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。

上述经济适用房、安置房、租赁型保障住房，通过对外租赁和销售可实现收支平衡，并有一定收益。关于租赁型保障住房对外销售，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。

## 2) 各类保障房情况

### ① 租赁型保障住房

租赁型保障住房包含原直管公房、公租房（含廉租房）。

直管公房为廉租房、公租房政策出台前，国家房地产管理部门享有所有权的或直接经营管理的租赁型房屋，在住宅未出售之前，租户享用使用权并支付相应租金。政府注入公司的直管公房为前期房改过程中未进行房改的公房，但根据宜昌市房管局 2010 年公布的住房保障新政，承租人可将现租住的符合条件的国有直管公房转换为廉租住房，租金按原租金的 7-8 折收取。根据《市人民政府办公室关于印发〈宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（宜府办发[2015]5 号），细则出台前已配租的廉租住房仍按原合同约定管理；原合同期满后，按细则规定执行，廉租房并入公租房管理范围。

2020 年 11 月 27 日，宜昌市新颁布《市人民政府办公室关于印发〈宜昌城区公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（宜府办发[2020]58 号），《市人民政府办公室关于印发〈宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（宜府办发[2015]5 号）同时废止。

细则规定，公租房是指政府投资的限定建设标准和租金水平、面向符合条件条件的保障对象出租的保障型住房。廉租房纳入公租房管理范畴，实行并轨运行。公租房保障实行租赁补贴和实物配租相结合的方式，低保、低收入家庭以实物配租为主、租赁补贴为辅，符合保障条件的，应保尽保；中等偏下收入家庭、新就业大学生和稳定就业外来务工人员以租赁补贴为主、实物配租为辅。

发行人租赁型保障住房的收入来源主要包括租金收入、销售收入和拆迁补偿几项。

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工租赁型保障住房项目情况如下：

截至 2021 年 9 月末已完工租赁型保障住房项目情况表

单位：亿元、万平方米、元/平米/月、%

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	已投资额	立项批文	定向租赁人员	可租赁面积	平均租金	平均出租率
1	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	4.28	宜发改审批[2014]295 号	符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等（《市人民政府办公室关于印发〈宜昌城区公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（宜府办发[2020]58 号））	13.53	10.00	95.76
2	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		6.02	9.00	92.37
3	东锦苑	宜昌市保障住房建设管理有限公司（房投子公司）	2014-2020	宜昌市伍家岗区	公租房	10.75	8.27	宜发改审批[2014]445 号		25.01	8.50	89.91
4	金鸡路公租房	宜昌市城市建设投资开发有限公司	2014-2016	宜昌市西陵区唐家湾	公租房	2.32	2.32	宜发改审批[2014]259 号		6.75	8.00	93.70



截至 2021 年 9 月末，发行人无在建、拟建租赁型保障住房项目。

最近三年，发行人租赁型保障住房收取租金分别为 3,254.18 万元、728.93 万元和 4,281.34 万元。

发行人租赁型保障住房租金标准由物价部门审定。公司主要公租房租金标准在 8.5-10 元/平方米\*月。计租面积以核定的建筑面积为准。对于城区最低收入、低收入家庭配租保障标准面积内享受租金减免（及符合原廉租房配租标准主体），最低收入家庭按租金标准的 10% 交纳，低收入家庭按租金标准的 30% 交纳；对于全日制本科及以下大学生（含高职）按 50% 缴纳租金，硕士、博士研究生按 40% 缴纳租金。

## 2) 经济适用房

经济适用房是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价。经济适用房相对于商品房具有 3 个显著特征：经济性、保障性、实用性，是具有社会保障性质的商品住宅。

经济适用房依靠对外销售实现盈利，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。

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工经济适用房项目情况如下：

截至 2021 年 9 月末已完工经济适用房项目情况表

单位：亿元

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	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	4.28	宜发改审批[2014]295 号
2	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	经适房、公租房	3.60	2.90	宜发改审批[2013]671 号

截至 2021 年 9 月末已完工经济适用房项目情况表（续上）

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开工面积	竣工面积	可销售面积	已销售面积	已销售金额	已回款金额
1	和塘悦舍	18.31	18.31	14.30	0.73	0.24	0.24
2	民佳家园	10.69	10.69	9.38	2.76	0.91	0.91

截至 2021 年 9 月末，发行人无在建和拟建经济适用房项目。原经济适用房摇号家庭销售完毕后，若国家政策不发生变化，将不再新建经济适用房项目。

发行人办理预售证后对外销售，价格由物价部门审定。通常价格为公司建设和资金成本加不超过 5% 的合理利润和管理费。

### ③ 安置房

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。

发行人安置房价格由物价部门审订，一般为同地段商品房的 70% 左右。

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工及在建安置房项目情况如下：

截至 2021 年 9 月末已完工安置房项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开工面积	竣工面积	可销售面积	已销售面积	已销售金额	已回款金额
1	滨江安置房	3.42	3.42	3.21	3.05	1.17	1.17
2	九安城	31.73	31.73	27.56	27.23	11.97	10.63
3	碧翠苑三期	2.18	2.18	2.01	1.47	0.65	0.65
4	民安家园	16.05	16.05	10.14	9.98	3.21	3.21
5	三江园	9.39	9.39	6.61	6.58	4.36	2.64
6	上合园	11.53	11.53	9.46	9.09	4.82	4.82
7	北辰明珠	23.12	23.12	17.62	3.91	4.93	4.93
8	两江人家	6.88	6.88	4.96	4.54	2.53	2.53
9	怡馨小区	7.56	7.56	5.88	5.88	2.32	2.32
10	东辰心语	64.00	64.00	47.43	46.23	21.83	21.83
11	新街坊（CD 区）	28.34	28.34	22.71	2.37	1.32	1.32
12	听涛苑（东区）	21.25	21.25	15.33	5.49	3.29	3.28
13	北辰港湾（B 区）	10.77	10.77	7.33	6.19	3.66	3.66
14	平湖馨苑三期	9.70	9.70	8.06	7.39	1.78	1.63
15	民众家园	20.26	20.26	9.57	0.00	0.00	0.00
16	江南时代（五龙安置房）	16.99	16.71	12.34	5.43	2.76	2.73
17	平湖半岛	33.46	33.46	31.64	22.42	4.99	0.78
合计	-	316.63	316.35	241.86	167.25	75.59	68.13

截至 2021 年 9 月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：套、万元、万平方米、%

序号	项目	项目主体	项目类型	建设期	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	听涛苑（西区）	房投公司	安置房	2018-2020	1,873.00	25.67	125,656.00	26,005.13	2022.12	-	未售
2	新街坊（AB 区）	房投公司	安置房	2018-2020	1,290.00	18.30	86,681.00	36,476.16	2022.12	-	未售
3	北辰港湾（A 区）	房投公司	安置房	2018-2020	662.00	7.23	41,003.32	26,185.37	2021.09	7.16	1.80
合计	-	-	-	-	3,825.00	51.20	253,340.32	88,666.66		7.16	1.80

截至 2021 年 9 月末发行人主要在建安置房项目情况（续上）

项目名称	立项	土地证	工程施工许可证	环评
听涛苑	宜发改审批[2014]488 号	宜市国用（2014）第 27045 号	420500201409290201	宜伍环审[2014]36 号
新街坊	宜发改审批[2014]486 号	宜市国用（2014）第 28346 号	4205002014102110101	宜西环审[2014]35 号
		宜市国用（2014）第 28358 号		
北辰港湾	宜发改审批[2014]498 号	宜市国用（2014）第 28391 号	420500201410210201	宜西环审[2014]33 号

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建安置房项目。

④其他

除上述租赁型保障住房、经济适用房和安置房外，公司已完工人才公寓项目 1 个，拟对宜昌市引入的高端人才等特定主体销售或租赁。

人才公寓项目将根据政府确定的销售范围和物价部分审定的销售价格进行销售。预计销售价格为同地段商品房的 80%左右。

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工人才公寓项目情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人已完工人才公寓项目情况

单位：套、万元、万平方米

序号	项目	项目主体	项目类型	建设期	套数	面积	总投资	已投资	完工日期	预售面积	销售进度
1	人才公寓	房投公司	保障房	2014-2020	438.00	11.26	76,134.00	44,440.24	2020.12	-	-

截至 2021 年 9 月末发行人已完工人才公寓项目证照情况表（续上）

项目名称	立项	土地证	工程施工许可证	环评
人才公寓	宜发改审批[2014]474 号	宜市国用（2014）第 34260 号	420500201501190101、 420500201401270501（地下 车库基坑）	宜市环审[2013]339 号

截至 2021 年 9 月末，发行人无在建和拟建的人才公寓项目。

### 3、交通运输板块

发行人交通板块包括车辆通行、港口物流及智慧停车三项业务，收入主要来源于车辆通行及港口物流业务。

#### （1）车辆通行业务

发行人车辆通行业务由发行人子公司宜昌市交通投资有限公司经营，其收入为宜昌长江大桥的收费收入。最近三年及一期，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 万元及 21,414.14 万元。2020 年发行人车辆通行收入较 2019 年有所下降，主要系受疫情影响，有较长时间免收通行费用所致。2021 年 1-9 月，车辆通行业务营业收入水平已经恢复至 2019 年度正常水平。

大桥收费是宜昌市交通投资有限公司收入的主要来源，主要由发行人三级子公司宜昌长江大桥建设营运集团有限公司负责运营。公司早期拥有多条收费公路及大桥，随着收费期限陆续到期，目前公司收费的大桥资产只有 1 条，即宜昌长江公路大桥。根据发行人的会计政策，大桥资产归入“固定资产—房屋及建筑物—公路桥梁主体结构”类别核算，且大桥资产的折旧采用平均年限法计算，按 30 年使用年限及 5%净残值率计算计提折旧，年折旧率为 3.17%。

目前大桥收费，由楚天高速代收，每月与楚天高速结算一次，楚天高速收取 2%管理费。

宜昌长江公路大桥，位于湖北省宜昌市猗亭区，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，是交通部和湖北省“九五”交通重点工程，也是宜昌主城区跨越长江南北的重要通道，总投资 8.95 亿元，主桥净跨 960 米，全长 1,188 米，桥面全宽 30 米，桥头接线约 5 公里，设计行车速度为 80 公里/小时，桥面高程为 83.24 米，最高通航水位为 52.18 米，桥型采用双塔单跨钢箱梁悬索桥，单孔净跨长度为国内同类桥型第三（包括香港青马大桥），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，收取车辆通行费，收费年限为 30 年，即从 2001 年 9 月到 2031 年 9 月。

由于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，车流量较大，公司大桥收费收入较稳定。车流量方面，宜昌长江公

路大桥 2018-2020 年通行量分别为 805.84 万辆、980.16 万辆和 877.59 万辆，该路段通行量有所增长；车型结构方面，2018-2020 年宜昌长江公路大桥货车通行量占比分别为 33.39%、35.21%和 35.74%；同期，客车及小型汽车的通行量占比分别为 64.75%、63.48%和 63.44%。宜昌长江公路大桥货车和客车及小型汽车的通行量逐年增加，主要是因为居民生活消费水平提高，购买小型汽车数量呈小幅上升趋势以及货运量增长。大桥作为宜昌主城区跨越长江南北两岸的重要通道，未来随着宜昌城市建设的拓展，车流量会有所增长。

### 2018 年至 2020 年宜昌长江公路大桥年度流量情况

单位：万辆

项目	2020 年	2019 年	2018 年
摩托车	5.86	12.46	14.96
客车	556.72	622.2	521.82
其中：一型车	541.75	595.24	492.24
二型车	2.70	6.48	8.50
三型车	4.43	7.41	6.70
四型车	7.84	13.08	14.37
五型车	-	0.00	0.00
货车	313.61	345.14	269.06
特情	1.41	0.36	-
合计	877.59	980.16	805.84

截至 2021 年 9 月末公司经营收费的大桥资产只有 1 条，即宜昌长江公路大桥，公司根据《收费公路专项清理工作的通知》（交公路发[2011]283 号文）精神，对自身经营的公路大桥进行了自查。自查结论显示，宜昌长江公路大桥已经过省政府及相关部门《鄂政办函[2001]82 号》批准，无违规设置的收费站，收费项目均有相关批复文件备查，发行人所属的收费公路不存在收费标准高、经营收益过高和反映集中的现象；所有路段均处于湖北省政府批准的收费期内，不存在超过省政府批准期限收取通行费的情况；发行人尚处于收费阶段的高等级公路不存在已还清建设贷款的政府还贷公路，也无二级收费公路。收费公路专项清理工作对发行人经营无影响。

宜昌长江公路大桥经国家交通部批复，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）（以下简称“本条例”）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, 收费站设置符合本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。湖北省政府《鄂政办函[2001]82 号》批准中, 公司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。

发行人开展通行业务, 经有权机构批准, 具备业务资质, 业务开展合法合规。

## (2) 港口物流业务

发行人港口物流业务主要是三峡大坝上游茅坪港区、三峡大坝下游白洋港区和七星台港区的所有权及未来经营权。

建设模式上, 根据各个物流园区的规划性质, 采取企业主导的建设模式, 发行人主导投资建设物流园区内部所有的建设项目(其中还包括园区内部市政道路的建设等), 即由发行人来组织项目实施、招标、资金投入等工作。

运营模式上, 公司二级子公司宜昌三峡物流有限责任公司负责对物流园区各功能区进行运营服务及日常管理工作。

目前发行人三大物流港区中，白洋港和茅坪港目前已经开港，七星台港目前仍处于建设期间。港口物流业务收入主要包括装卸收入、堆存收入和其它业务收入等。

#### 4、水务板块

发行人水务板块主要包括城市供水及污水处理业务。

##### （1）城市供水业务

发行人城市供水业务由子公司宜昌建投水务有限公司负责运营。截至 2020 年末，发行人综合日供水能力为 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 年及 2021 年 1-9 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 1,609.94 万元，成本分别为 1,559.91 万元、1,479.59 万元、1,685.54 万元和 1,332.47 万元。

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，发行人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 立方米以内的仍按 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。自 2012 年以来，供水价格未发生进一步调整。

##### （2）污水处理业务

公司污水处理业务由三级子公司宜昌城投水务有限责任公司运营，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。城投水务管理猢亭污水处理厂、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。其中猢亭污水处理厂主要服务区域为猢亭南部工业区、北部工业区和猢亭中心区，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。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，污水处理收入分别为 9,607.60 万元、4,005.31 万元、4,363.83 万元和 3,537.74 万元，成本分别为 11,111.83 万元、7,235.84 万元、7,114.42 万元和 5,699.74 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。

## 5、商品贸易板块

发行人商品贸易主要包括商品销售和港口物流贸易。

商品销售业务收入主要来源于二级子公司宜昌建投物资贸易有限公司销售建筑材料、五金等商品收入。最近三年及一期，发行人商品贸易收入分别为 30,847.23 万元、81,192.91 万元、66,069.40 万元和 151,207.50 万元。其中商品销售业务收入分别为 21,467.13 万元、43,483.11 万元、43,261.08 万元及 101,091.70 万元，占发行人营业总收入比例分别为 3.67%、7.43%、7.49%和 17.41%。发行人商品销售以钢材为主，最近一期其他商品销售收入增长较大主要系开拓了较多焦炭、金属硅采购客户所致。

最近三年及一期发行人商品销售业务情况表

单位：万元

商品种类	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
钢材	61,193.45	60.53%	38,303.68	88.54%	37,943.32	87.26%	17,407.28	81.09%
水泥	815.05	0.81%	3,509.73	8.11%	2,568.30	5.91%	1,793.51	8.35%
沥青	836.29	0.83%	1,154.31	2.67%	2,867.81	6.60%	2,079.88	9.69%
管材	1,146.84	1.13%	0.05	0.00%	0.01	0.00%	25.61	0.12%
其他	37,100.07	36.70%	293.31	0.68%	103.67	0.24%	160.85	0.75%
总计	101,091.70	100.00%	43,261.08	100.00%	43,483.11	100.00%	21,467.13	100.00%

港口物流贸易业务主要由公司三级子公司宜昌白洋港集装箱有限公司负责运营。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人港口物流贸易业务收入分别为 9,380.11 万元、37,709.80 万元、22,808.32 万元和 50,115.80 万元。宜昌白洋港集装箱有限公司主要专注于仓储物流、商贸物流业务，负责白洋物流园仓库的运营管理及大宗贸易的开展。未来，发行人将立足于宜昌综保区平台优势并借助国家物流枢纽建设的

契机，进一步做大商贸物流、拓宽仓储物流、延伸物流网络。发行人港口物流贸易主要产品包括棉短绒、豆粕、小麦，和玉米等。

最近三年及一期发行人商品销售业务情况表

单位：万元

商品种类	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
棉短绒	14,515.31	29.32%	4,623.58	20.40%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
豆粕	12,606.30	25.46%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
小麦	6,675.41	13.48%	1,113.01	4.91%	2,931.22	7.75%	352.97	3.82%
玉米	6,043.67	12.21%	14,420.48	63.64%	32,617.94	86.21%	5,432.96	58.72%
其他	9,668.99	19.53%	2,503.67	11.05%	2,286.46	6.04%	3,465.66	37.46%
总计	49,509.68	100.00%	22,660.75	100.00%	37,835.62	100.00%	9,251.59	100.00%

#### 6、其他板块

发行人作为国有资本运营主体，其他业务板块包含了宾馆饭店运营、信息管网改造、物业服务、景观及园林养护绿化工程、传媒服务、土地整理、劳务服务等业务。最近三年及一期，公司其他板块业务分别为 32,649.92 万元、41,317.24 万元、89,279.79 万元和 102,107.94 万元。最近一年及一期，发行人其他板块业务大幅增长，主要系发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司新增土地整理业务，2020 年及 2021 年 1-9 月，公司土地整理收入分别为 53,463.64 万元和 40,287.36 万元。

#### （四）发行人所在行业状况及行业地位

##### 1、城市基础设施建设行业

##### （1）我国城市基础设施建设行业现状及发展趋势

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺；中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十四五”规划纲要指出：“统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率。推进能源革命，建设清洁低碳、安全高效的能源体系，提高能源供给保障能力。立足流域整体和水资源空间均衡配置，加强跨行政区河流水系治理保护和骨干工程建设，强化大中小微水利设施协调配套，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。”

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## （2）宜昌市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

宜昌市地处湖北省西南部长江沿岸，位于湖北省西部山区向江汉平原过渡地带，东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。宜昌是中部地区重要的交通枢纽，拥有长江黄金航道，航运地位重要，其中宜昌港为长江八大港口之一，枝城港为全国四大煤炭中转港之一；焦柳铁路、宜万铁路、汉宜铁路以及沪渝高速、沪蓉高速、三峡翻坝高速、呼北高速、宜岳高速在宜昌交汇；宜昌三峡机场为国家一类航空口岸。凭借特殊的地理位置、经济区位和便利的交通，宜昌市经济较为发达，其经济实力在湖北省内仅次于武汉，是湖北省域副中心城市。

根据《宜昌市 2021 年政府工作报告》，2021 年，宜昌将进一步完善现代流通体系。加快建设宜昌至郑万高铁联络线、宜张高速渔洋关至鄂湘界段、G348 城区至三峡坝区公路、G318 宜都至长阳段、江南成品油翻坝管道、当远铁路等项目。确保茅坪港二期、秭归 LNG 加注站等项目投入使用。加快推进襄宜、宜渝等高速公路前期工作。力争十宜高速兴长段、宜常高速当枝松段开工建设，呼南高铁宜昌至常德石门段、轨道交通一期项目规划获批。积极推进“一城一港一主体”，支持枝城港、姚家港申报国家多式联运示范工程，实施清江、香溪河航道提升等级工程，加快打造港口型国家物流枢纽。加强三峡航运指数开发运用。谋划建设三峡航运服务中心。

2021 年，宜昌重点推动新型城镇化建设。编制完成市县两级国土空间总体规划。开工建设江城大道下段、三峡高速港窑路和花溪路互通等项目，加快港窑路延伸段、张家湾路延伸段等项目建设，确保伍家岗长江大桥、江城大道中段、宜长公路、三峡高速西陵二路和合益路互通等建成通车。城区新增公共停车场 10 个、停车泊位 3000 个以上。优化城市公交线路和班次，确保通过公交都市创建验收。

2021 年，宜昌全面实施城市更新行动，城区完成老旧小区改造 100 个，既有住宅加装电梯 150 部以上，棚改新开工 2233 套、建成 5225 套。开展背街小巷、城中村、城乡接合部环境综合整治行动。依法拆除城区违建 20 万平方米以上。完成储气调峰机制，谋划城区燃气入城二通道。高标准规划建设高铁北站片区，加快推动火车东站、奥体中心、沙唐、共联等片区开发，精心谋划石板、大树湾等片区发

展。全面整治城区大型内涝点，建设海绵城市、韧性城市。

2021 年，宜昌重点实施乡村建设行动。编制“多规合一”村庄规划。启动实施村庄基础设施建设工程。新改建农村公路 1500 公里，建设“美丽宜道”150 公里，推动交通项目更多向进村入户倾斜。创建“四好农村路”省级示范县 1 个、示电工程建设，扩大农村数字电视网络覆盖面。持续推进农村垃圾、污水、厕所“三大革命”，加快建设美丽乡村。着力提升农村教育文化、医疗卫生、社会保障等公共服务能力和质量，推进城乡基本公共服务均等化。探索农技人员“县管乡用、下沉到村”新机制。推动城乡要素平等交换、双向流动，吸引企业、能人、市民下乡兴乡。

### （3）发行人行业地位

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、宜昌市猗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，均由发行人主导建设与投资。

## 2、车辆通行

### （1）我国高速公路行业现状

高速公路是 20 世纪 30 年代在西方国家开始出现的为汽车运输提供特别服务的交通基础设施，是 20 世纪新技术成果在交通运输基础领域的重大突破和具体应用。高速公路的建设和发展是国家经济发展水平的风向标。中国的高速公路发展比西方发达国家晚近半个世纪的时间，从 80 年代末开始起步，经历了 80 年代末至 1997 年的起步建设阶段和 1998 年至今的快速发展阶段。

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。

我国的高速公路发展比西方发达国家晚近半个世纪的时间，从上世纪 80 年代末开始起步，经历了 80 年代末至 1997 年的起步建设阶段和 1998 年至今的快速发展阶段。

我国的高速公路在上世纪 80 年代末“五纵七横”国道主干线系统规划的指导下，从无到有，总体上实现了持续、快速和有序的发展，先后建成了沈大、京津塘、济青、成渝、广深、京石、沪宁、太旧、柳桂、沪杭、广佛、京沪、京沈及西南高速公路出海通道等一大批高速公路。特别是 1998 年以来，国家实施积极财政政策，加大了包括公路在内的基础设施建设投资力度，高速公路建设进入了快速发展期，年均通车里程超过 4,000 公里。“十五”期间高速公路建设实现历史性突破，建成高速公路 2.47 万公里，是“七五”、“八五”和“九五”期间建成高速公路总和的 1.5 倍。2010 年以来，国家颁布了一系列关于高速公路建设运营的政策法规，主要聚焦在提升公司公路停车收费管理、公路建设和路网规划等方面，有效促进高速公路行业的规范化、信息化运营。此后，公路里程及公路密度保持快速发展。

截至 2020 年末，全国公路总里程达到 519.81 万公里，比上年末增加 18.56 万公里。公路密度 54.15 公里/百平方公里，增加 1.94 公里/百平方公里。

2021 年 2 月，中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要（2021—2050 年）》规划到 2035 年，国家综合立体交通网实体线网总规模合计 70 万公里左右（不含国际陆路通道境外段、空中及海上航路、邮路里程）。预计 2021 至 2035 年旅客出行量（含小汽车出行量）年均增速为 3.2%左右；预计 2021 至 2035 年全社会货运量年均增速为 2%左右。

随着投资规模的不断加大，国家政策的支持以及公路建设技术以及工艺的不断革新与改进，可以预期，未来我国公路建设行业将迎保持平稳发展。

## （2）宜昌收费过江桥梁情况

目前宜昌市长江大桥 7 座，其中公路大桥 6 座，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 3 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。

### （3）发行人行业地位

目前宜昌市长江大桥 7 座，其中公路大桥 6 座，仅宜昌长江公路大桥作为沪渝高速的一段收取通行费。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。发行人在宜昌市通行业务上具备一定的垄断优势。

## 3、城市供水、污水处理

### （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。

2006-2019 年，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。2019 年全年水资源总量 28,670 亿立方米。全年总用水量 5,991 亿立方米，比上年下降 0.4%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。万元国内生产总值用水量 67 立方米，比上年下降 6.1%。万元工业增加值用水量 42 立方米，下降 7.2%。人均用水量 429 立方米，比上年下降 0.8%。我国《节水型社会建设“十三五”规划》明确提出实行最严格的水资源管理制度，以水定产、以水定城，建设节水型社会等要求。必须准确把握节水型社会建设的新内涵、新要求，增强忧患意识、责任意识，尊重规律、尊重实际，强化城市建设管理，集中力量着力调整用水结构、提高用水效率，促进经济发展方式加快转变，推动绿色发展，破解水资源水环境制约问题，保障国家水安全，推进生态文明建设。

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。

## （2）污水处理

污水处理行业政策导向明显，受国家产业政策和环保投资规模影响大。2020 年国家愈加重视生态环境保护，出台了一系列政策，支持污水处理行业发展。2020 年 3 月，生态环境部发布《排污许可证申请与核发技术规范水处理通用工序》，加快推进固定污染源排污许可全覆盖，健全技术规范体系，指导排污单位水处理设施许可证申请与核发工作。同年 4 月，发改委、财政部、住建部、生态环境部、水利部等五部门发布《关于完善长江经济带污水处理收费机制有关政策的指导意见》，完善长江经济带污水处理成本分担机制，激励约束机制和收费标准动态调整机制。

城镇污水处理及再生利用设施是城镇发展不可或缺的基础设施，是经济发展、居民安全健康生活的重要保障。2020 年 7 月，发改委、住建部印发《城镇生活污水处理设施补短板强弱项实施方案》，提出 2023 年城镇生活污水处理设施建设目标。同时，国家层面关注城镇（园区）污水处理，出台了《关于进一步规范城镇（园区）污水处理环境管理的通知》。此外，生态环境部取消污水处理厂污泥含水率的强制要求。

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十四个五年规划纲要》指出要提档升级城乡供水设施。开展“水润宜昌”水网建设，实施引江补汉、清江水系连通、引漳入城、江北城区两河六库连通、冯冲水库至善溪冲水库连通等重点水系连通工程，建设五峰纸厂河、秭归白家河等中小型水库，构建“两纵两横”（“两纵”：黄柏河、沮漳河；“两横”：长江、清江）为主、山丘区小水库群多点协同的水资源配置体系。支持猇亭区接入主城区供水管网。推进农村供水保障提质增效，满足城乡生产、生

活、生态用水需求，确保到 2025 年，农村自来水普及率达到 88%、规模化工程服务人口比例达到 55%。同时要加强污水处理厂改造及尾水提质增效工程，对污水处理厂进行提标升级改造，实现中水循环利用。

### （3）发行人行业地位

发行人水务业务主要承担着宜昌市工业新区——猇亭区的供水任务，猇亭区的工业企业用水需求较大，具有区域垄断优势。伴随猇亭经济开发区工业企业的快速发展，水务公司日供水规模达 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，在保障猇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。

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、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。房地产行业具有关联产业多，带动效应强的特点，和人民生活联系密切，其发展态势关系到整个国民经济的稳定和金融安全。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。

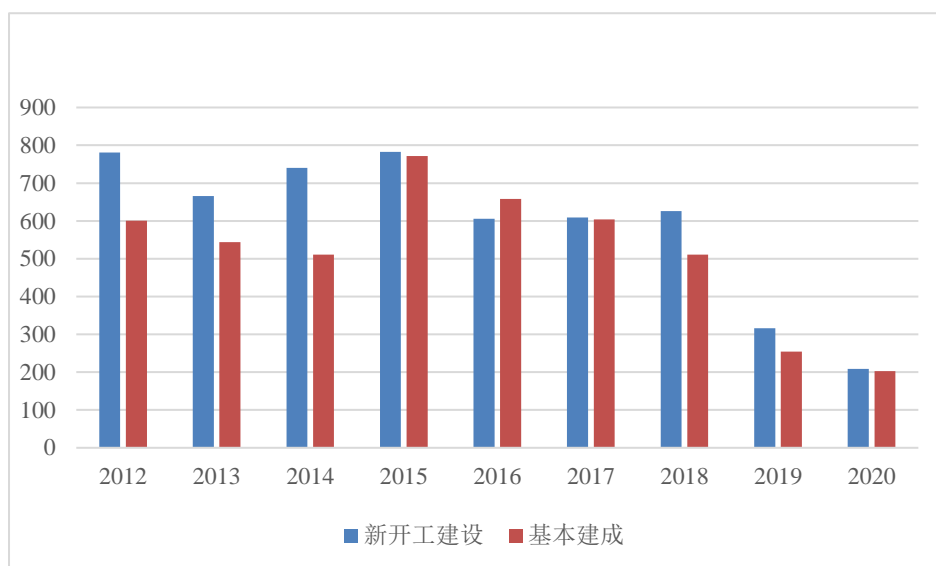
我国近年各城市建设目标中，商品房建设用为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。安置性住房一般是指人民政府在实施土地储备、非经营性公益性项目建设、城市基础设施建设和军事设施等行政划拨用地的拆迁过程中，以确定的价格、套型面积向被拆迁的居民定向销售的住宅房屋。保障性住房一般指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。近年来，随着我国城镇化进程的不断推进，我国对于城镇棚户区 and 城乡危房改造力度显著增加。

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

根据 2012-2020 年国家统计局发布的国民经济和社会发展统计公报，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；2017 年全国城镇棚户区住房改造开工 609 万套，棚户区改造基本建成 604 万套，公租房基本建成 82 万套；2018 年全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套；2019 年全年全国各类棚户区改造开工 316 万套，基本建成 254 万套。2020 年，全国各类棚户区改造开工 209 万套，基本建成 203 万套，全面完成 74.21 万户建档立卡贫困户脱贫攻坚农村危房改造扫尾工程任务。

### 2012 年至 2020 年我国保障性住房建设情况

单位：万套



2008 年，全国启动棚户区改造。截至 2012 年，中央及地方政府棚改累计投资超过 4,000 亿元，完成各类棚户区改造 1,260 万户。这期间，在农村贫困地区、民族地区、革命老区、地震影响区，大力推进了危旧房改造。党的十八大以来，我国保障性住房建设驶入快车道，2014-2018 年全国城镇棚户区住房改造共开工 2,912 万套；截至 2019 年 3 月，完成农村地区建档立卡贫困户危房改造 600 多万户，有效满足了中低收入群众的住房需求。2020 年，全面完成 74.21 万户建档立卡贫困户脱贫攻坚农村危房改造扫尾工程任务。

## （2）宜昌市安置房和保障房行业的现状及发展趋势

为响应《国务院关于加强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、猇亭、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

平方米，完成整治维修 171 万平方米。第三阶段（2019—2020 年）完成开发改造 110 万平方米，完成整治维修 100 万平方米。

2014 年 7 月，宜昌市人民政府下发《宜昌市城区棚户区改造实施方案》。方案计划 2013 年-2017 年，宜昌市城区规划实施棚户区改造 81,300 户。按照市委、市政府提出的 5 年内完成棚户区改造总量 75%的总体目标，到 2017 年完成改造总量不低于 60,975 户。

2015 年 4 月，宜昌市人民政府下发《关于进一步加快宜昌城区棚户区改造工作的通知》（《宜府办发》[2015]20 号），强调棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，对改善困难群众住房条件、促进经济增长、改善城市面貌，具有重要作用。

根据《宜昌市 2012—2016 年住房保障工作的各项发展目标》，宜昌市城区“十二五”各类保障性住房总量为 343 万平方米，建设公租房 208 万平方米、33,100 套，占各类保障性住房总量的 60.64%；建设经济适用房 60 万平方米，约 8,000 套，占保障性住房总量的 17.49%。

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

2019 年 11 月 26 日，宜昌市住建局召开“加强公租房保障管理全面推进‘住有所居’新闻通气会”，就相关情况进行通报。以实现住房困难群众“住有所居”为目标，采取有效措施，强力推进公租房保障工作，宜昌市在全省率先颁布了《宜昌市城区住房保障管理办法》，市政府办公室出台了《关于做好公租房和廉租房并轨运行工作的通知》《宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则》等。市住建部门也出台系列操作性政策，不断加强顶层设计，逐步建立和完善公租房保障工作制度，着力解决城镇中等偏下收入居民住房困难问题。

截至 2020 年末，宜昌市累计实施公租房保障 93,933 户，包括实物配租 59,607 户，租赁补贴 34,326 户。其中，宜昌城区累计实施公租房保障 19,692 户，包括实物配租 11,362 户，租赁补贴 8,330 户。

### （3）发行人行业地位

发行人房地产业务主要由子公司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，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。

### （五）发行人竞争优势

发行人具有一定的区域经营垄断优势、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

发行人城市供水、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。这确保了发行人城市供水、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，是国家卫生城市、国家环保模范城市、国家园林城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。同时，宜昌市作为武汉“8+1”城市圈及湖南长株潭都市圈与重庆都市圈之间的重要节点城市，区位优势明显，发展潜力巨大。

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

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

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。根据《2020 年宜昌市国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全市实现地区生产总值（GDP）4261.42 亿元，全年实现地方财政总收入 242.21 亿元。2020 年，宜昌市主导产业增长较快。年末全市共有规模以上工业企业 1284 家，新增规模以上工业企业 136 家。全市规模以上工业增加值比上年下降 5.0%，高于全省平均增速 1.1 个百分点。化工、食品生物医药、装备制造、新材料四大主导产业工业增加值占全市规模以上工业增加值的比重达到 57.6%。

宜昌市为湖北省域副中心城市，较为发达并快速增长的区域经济，为公司提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

### 3、雄厚的综合实力及较强的融资能力

截至 2021 年 9 月末，发行人总资产规模已达 1,040.43 亿元，净资产达 318.45 亿元，具有雄厚的综合实力。同时，发行人获得宜昌市政府大力支持，拥有特许经营权和优质的实体资产，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。2021 年 9 月末，发行人的未使用的银行授信额度为 149.00 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公司债券、企业债券及债务融资工具，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。发行人在发展的历程中，一直以“创新”为原动力，立足科学进步、推行科学管理，注重产业升级，始终以“永攀高峰、利国利民”为企业宗旨，取得了长足发展。

### 4、管理优势



发行人作为一个市场化的运营主体，通过政府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、城市供水及污水处理、保障房建设及商业住宅开发等核心主业，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。

#### （六）发行人的战略定位

公司树立了“135”转型发展战略，具体为：

一个目标：通过 3-5 年努力，集团发展成为一家产权清晰、主业明晰、盈利稳定、核心竞争能力突出的现代企业集团，培育或收购 1 家上市公司，发展成为“省内一流、全国知名的城市基础设施和公共服务供应商”。集团力争实现营业收入 100 亿元，利润总额 10 亿元。

三大产业：（1）基础设施产业，包括路、桥、公建、政策性住房等城市基础设施代建和实施；（2）资源型产业，包括港口物流、水务环保、智慧停车等具有垄断性和稳定收入的产业；（3）经营类产业，包括商品房开发、物资供应、装配式建筑、建筑施工、质量检测、设计咨询、智慧物业、康养、新传媒等竞争性产业。

公司未来按照转型不转行的思路，继续从事委托代建业务，通过委托代建业务匹配城市资源；利用城市资源发展相关经营性行业，增加企业生存空间。在房地产特别是商业房地产领域，公司保持适度开发。

五大保障：（1）实施人才振兴战略，造一支“团结、务实、担当、高效”的干部队伍和人才队伍，为企业转型发展提供强有力地人力、智力保障；大力培养和

引进专技术和经营管理人才，实行人才储备计划；（2）优化企业体制机制，完善薪酬体系，构建科学高效和适应市场竞争的管理体制机制，提高市场竞争能力；（3）防范各类风险，健全风险防控屏障，全面落实项目工程安全生产责任制，确保安全生产形势稳定；加强法务工作，确保决策运营依法依规；加强前期调研、科学论证，确保投资项目风险可控；加强债务管控，确保集体平稳运行；（4）提升财务管理水平，大力拓宽融资渠道，优化债务结构，规范核算体系，强化财务管理队集团重大事项决策的支撑作用；（5）突出企业文化引领，以集团价值观为核心，构建企业文化体系，增强企业凝聚力，提高团队的创造力和执行力，营造干事创业的优良环境。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）关于媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

### （二）关于涉及房地产业务的自查情况

报告期内，公司及纳入公司合并报表范围的子公司对房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，以及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

1、报告期内违反“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；

2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报告编制基础及审计情况

本募集说明书摘要所载 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表均按照企业会计准则编制。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 至 2020 年的财务报表进行审计，出具了亚会专审字（2021）第 01320017 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书摘要中财务数据均引自 2018 至 2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2018 年度至 2020 年度三年年审审计报告及 2021 年 1-9 月财务报表。

#### （二）会计政策、会计估计变更及会计差错更正

##### 1、会计政策变更

##### （1）2018 年度会计政策变更情况

2018 年度发行人无重要会计政策变更。

##### （2）2019 年度会计政策变更情况

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。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，具体情况如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额（元）
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	应收票据及应收账款	-212,744,093.84
	应收票据	1,366,660.19

(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、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。	应收账款	211,377,433.65
	应付票据及应付账款	-1,610,900,579.60
	应付票据	31,435,002.11
	应付账款	1,579,465,577.49

### (3) 2020 年度会计政策变更情况

2020 年度发行人无重要会计政策变更。

### (4) 2021 年 1-9 月会计政策变更情况

公司于 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。

公司于 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)。

公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)

2021 年起执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下:

## 合并资产负债表

单位: 万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	658,636.25	658,636.25	-
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
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			
应收票据	1,015.37	1,015.37	-
应收账款	77,918.26	77,918.26	-
应收款项融资	0.00	0.00	
预付款项	248,783.36	248,783.36	-
应收保费*			

应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	1,798,191.25	1,798,191.25	-
买入返售金融资产*			
存货	4,790,638.33	4,790,638.33	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	178,728.35	172,593.88	-6,134.48
<b>流动资产合计</b>	<b>7,753,911.19</b>	<b>7,747,776.71</b>	<b>-6,134.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款*			
债权投资	-	19,432.08	19,432.08
可供出售金融资产	99,090.12	-	-99,090.12
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	70,184.17	70,184.17	-
其他权益工具投资	-	79,658.03	79,658.03
其他非流动金融资产			
投资性房地产	30,509.34	30,509.34	-
固定资产	425,125.34	425,125.34	-
在建工程	1,163,482.67	1,163,482.67	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	278,247.80	278,247.80	-
开发支出			
商誉	1,942.85	1,942.85	-
长期待摊费用	3,774.80	3,774.80	-
递延所得税资产	6,242.92	6,242.92	-
其他非流动资产	4,390.21	4,390.21	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,082,990.21</b>	<b>2,082,990.21</b>	<b>-</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,836,901.40</b>	<b>9,830,766.92</b>	<b>-6,134.48</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	8,010.74	8,010.74	-
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
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			
应付票据	15,178.56	15,178.56	-
应付账款	133,647.60	133,647.60	-
预收款项	235,137.09	-	-235,137.09
合同负债	-	222,376.39	222,376.39
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			

代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	8,100.61	8,100.61	-
应交税费	11,649.67	12,101.87	452.20
其他应付款	306,951.93	306,951.93	-
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	542,624.07	542,624.07	-
其他流动负债	-	6,174.02	6,174.02
<b>流动负债合计</b>	<b>1,261,300.27</b>	<b>1,255,165.79</b>	<b>-6,134.48</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金*			
长期借款	2,442,260.99	2,442,260.99	-
应付债券	1,670,002.52	1,670,002.52	-
长期应付款	1,330,883.87	1,330,883.87	-
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,616.69	5,616.69	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,448,764.06</b>	<b>5,448,764.06</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,710,064.33</b>	<b>6,703,929.85</b>	<b>-6,134.48</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	-
其他权益工具	99,238.50	99,238.50	-
其中：优先股			
永续债	99,238.50	99,238.50	-
资本公积	2,409,505.27	2,409,505.27	-
减：库存股			
其他综合收益	-2,092.41	-2,092.41	-
专项储备	1,336.82	1,336.82	-
盈余公积			
一般风险准备*			
未分配利润	253,859.75	253,859.75	-
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>3,061,847.93</b>	<b>3,061,847.93</b>	<b>-</b>
少数股东权益	64,989.14	64,989.14	-
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>3,126,837.07</b>	<b>3,126,837.07</b>	<b>-</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>9,836,901.40</b>	<b>9,830,766.92</b>	<b>-6,134.48</b>

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更。

### 3、重要前期差错更正

报告期内，发行人无重要前期差错更正。

#### (三) 合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2018 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	湖北建夷检验检测中心有限公司	专业技术服务业	2018 年纳入合并报表范围后对该公司持股 100%
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宜昌江南油气管道投资有限公司	商务服务业	2019 年纳入合并报表范围后对该公司持股 100%
2	宜昌三峡物流有限责任公司	道路运输业	2019 年纳入合并报表范围后对该公司持股 100%
3	宜昌建投融资租赁有限公司	货币金融服务	2019 年纳入合并报表范围后对该公司持股 65%
4	宜昌上港国际集装箱码头有限公司	装卸搬运和仓储业	2019 年纳入合并报表范围后对该公司持股 51%
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宜昌建投基金管理有限公司	商务服务业	该公司注销
2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	湖北环宇人力资源有限公司	商务服务业	2021 年 1-9 月纳入合并报表范围后对该公司持股 100%

#### 1、2018 年度财务报表合并范围变化情况

2018 年，发行人合并报表二级子公司共 11 家，较 2017 年增加 1 家，为湖北建夷检验检测中心有限公司。

#### 2、2019 年度财务报表合并范围变化情况

2019 年，发行人合并报表二级子公司共 15 家，较 2018 年增加 4 家，为宜昌江南油气管道投资有限公司、宜昌三峡物流有限责任公司、宜昌建投融资租赁有限公司、宜昌上港国际集装箱码头有限公司。

#### 3、2020 年度财务报表合并范围变化情况

2020 年，发行人合并报表二级子公司共 13 家，较 2019 年减少 2 家，为宜昌

建投基金管理有限公司、宜昌水务投资有限公司。宜昌水务投资有限公司变为发行人三级子公司。

#### 4、2021 年 1-9 月财务报表合并范围变化情况

2021 年 1-9 月，发行人合并报表二级子公司共 14 家，较 2020 年增加 1 家，为湖北环宇人力资源有限公司。

#### （四）会计师事务所变更情况

由于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）存在涉诉未结案事项，故审计机构发生变更。由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 至 2020 年财务报表进行审计，出具了亚会专审字（2021）第 01320017 号标准无保留意见的审计报告。变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	871,585.76	658,636.25	816,594.40	1,062,513.24
交易性金融资产	57,700.00	-	-	-
应收票据	966.28	1,015.37	5,391.69	136.67
应收账款	144,281.17	77,918.26	43,383.62	21,137.74
预付款项	266,105.94	248,783.36	244,739.03	188,199.00
其他应收款	1,832,177.44	1,798,191.25	1,777,431.88	1,726,535.22
存货	4,802,305.61	4,790,638.33	4,747,757.34	4,595,129.27
其他流动资产	235,727.67	178,728.35	179,423.42	149,016.85
<b>流动资产合计</b>	<b>8,210,849.86</b>	<b>7,753,911.19</b>	<b>7,814,721.39</b>	<b>7,742,667.98</b>
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
长期股权投资	64,150.49	70,184.17	61,450.64	52,853.42



项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他权益工具投资	77,589.92	-	-	-
投资性房地产	29,543.56	30,509.34	31,781.29	33,913.04
固定资产	413,479.37	425,125.34	430,701.65	444,782.74
在建工程	1,294,366.09	1,163,482.67	1,032,600.38	834,224.06
无形资产	278,316.90	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	3,996.53	3,774.80	3,599.41	2,367.47
递延所得税资产	6,268.13	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
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,193,477.89</b>	<b>2,082,990.21</b>	<b>1,962,118.79</b>	<b>1,756,283.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,404,327.75</b>	<b>9,836,901.40</b>	<b>9,776,840.17</b>	<b>9,498,951.44</b>
流动负债：				
短期借款	14,985.35	8,010.74	16,000.00	10,000.00
应付票据	21,607.98	15,178.56	25,704.00	3,143.50
应付账款	134,730.42	133,647.60	136,749.34	157,946.56
预收账款	-	235,137.09	302,157.90	324,281.92
合同负债	212,568.38	-	-	-
应付职工薪酬	4,400.42	8,100.61	6,977.31	5,126.68
应交税费	9,144.85	11,649.67	5,608.38	4,646.28
其他应付款	253,313.38	306,951.93	252,266.87	235,470.30
一年内到期的非流动负债	109,727.11	542,624.07	638,082.68	554,541.00
其他流动负债	6,919.21	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>767,397.09</b>	<b>1,261,300.27</b>	<b>1,383,546.48</b>	<b>1,295,156.24</b>
非流动负债：				
长期借款	2,723,418.09	2,442,260.99	2,578,941.39	3,248,440.30
应付债券	2,459,230.46	1,670,002.52	1,341,588.35	737,037.99
长期应付款	1,262,748.70	1,330,883.87	1,435,361.13	1,346,472.15
递延收益	7,037.11	5,616.69	4,750.00	20,430.04
其他非流动负债	-	-	-	51.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,452,434.36</b>	<b>5,448,764.06</b>	<b>5,360,640.87</b>	<b>5,352,431.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,219,831.45</b>	<b>6,710,064.33</b>	<b>6,744,187.35</b>	<b>6,647,588.22</b>
股东权益：				
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	-
其中：优先股		-	-	-
永续债	99,238.50	99,238.50	99,238.50	-
资本公积	2,419,360.07	2,409,505.27	2,359,829.31	2,330,107.65
减：库存股	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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		-	-	-
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	292,097.43	253,859.75	211,385.53	169,440.18
归属于母公司股东权益合计	3,109,931.90	3,061,847.93	2,969,291.23	2,795,155.99
少数股东权益	74,564.40	64,989.14	63,361.58	56,207.22
<b>股东权益合计</b>	<b>3,184,496.30</b>	<b>3,126,837.07</b>	<b>3,032,652.82</b>	<b>2,851,363.21</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>10,404,327.75</b>	<b>9,836,901.40</b>	<b>9,776,840.17</b>	<b>9,498,951.44</b>

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>580,603.10</b>	<b>577,382.86</b>	<b>585,036.71</b>	<b>584,756.77</b>
其中：营业收入	580,603.10	577,382.86	585,036.71	584,756.77
<b>二、营业总成本</b>	<b>546,209.54</b>	<b>551,669.57</b>	<b>571,233.75</b>	<b>576,446.88</b>
其中：营业成本	512,866.76	493,761.88	511,467.38	514,540.06
税金及附加	6,495.61	4,507.40	4,466.43	5,406.05
销售费用	3,744.54	4,022.74	3,946.91	4,381.49
管理费用	14,107.61	22,365.20	23,133.53	19,630.12
财务费用	8,995.02	27,012.35	28,219.49	32,489.16
加：其他收益	4,419.92	27,395.43	42,506.36	51,194.25
投资收益（损失以“-”号填列）	6,615.78	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	-	9,629.97	18,710.49	2,231.81
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1.33			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,145.71	763.78	2,149.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,052.93	1,233.72	93.25	229.90
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>47,483.52</b>	<b>66,263.48</b>	<b>79,258.49</b>	<b>69,351.94</b>
加：营业外收入	1,587.70	1,859.95	1,083.66	491.74
减：营业外支出	1,648.34	361.06	16,804.77	8,639.57
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>47,422.89</b>	<b>67,762.37</b>	<b>63,537.38</b>	<b>61,204.11</b>

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	8,455.21	14,068.03	11,171.88	7,591.37
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>38,967.67</b>	<b>53,694.34</b>	<b>52,365.49</b>	<b>53,612.74</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润	38,967.67	53,694.34	52,365.49	53,612.74
终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	38,898.96	53,476.60	52,734.67	53,818.77
少数股东损益	68.71	217.74	-369.18	-206.03
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-930.30</b>	<b>3,229.74</b>	<b>-4,004.65</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-930.30	3,229.74	-4,004.65
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>38,967.67</b>	<b>52,764.04</b>	<b>55,595.23</b>	<b>49,608.09</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,898.96	52,546.30	55,964.41	49,814.13
归属于少数股东的综合收益总额	68.71	217.74	-369.18	-206.03

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	339,110.11	304,012.77	316,086.86	569,569.65
收到的税费返还	1,553.14	207.54	32.50	1,273.47
收到其他与经营活动有关的现金	227,189.49	308,996.75	831,883.64	1,114,098.69
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>567,852.75</b>	<b>613,217.06</b>	<b>1,148,003.00</b>	<b>1,684,941.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	423,309.13	329,494.71	465,796.73	724,485.69
支付给职工以及为职工支付的现金	23,216.26	28,314.83	29,151.95	22,889.67
支付的各项税费	36,216.90	18,639.07	75,434.08	70,861.03
支付其他与经营活动有关的现金	163,116.26	153,580.65	438,081.83	712,848.23
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>645,858.55</b>	<b>530,029.26</b>	<b>1,008,464.59</b>	<b>1,531,084.62</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-78,005.80</b>	<b>83,187.80</b>	<b>139,538.41</b>	<b>153,857.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	99,454.41	2,500.00	-	1,172.46
取得投资收益收到的现金	8,340.77	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	14,903.07	5,651.07	8,613.54	28,252.53
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>122,698.25</b>	<b>14,482.31</b>	<b>12,874.64</b>	<b>36,470.75</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,701.94	136,901.46	155,703.67	377,120.07
投资支付的现金	151,150.00	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	50,415.27	8,080.29	212.89	3,919.28
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>328,267.22</b>	<b>148,491.95</b>	<b>170,653.57</b>	<b>410,144.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-205,568.97</b>	<b>-134,009.64</b>	<b>-157,778.93</b>	<b>-373,673.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	4,000.00	1,509.86	106,651.20	180.00
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	1,120,301.61	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	1,252.80	4,951.79	1,984.77	155,332.25
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,125,554.41</b>	<b>1,330,228.52</b>	<b>1,050,806.25</b>	<b>955,362.99</b>
偿还债务支付的现金	451,898.88	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	188,687.07	239,115.61	244,319.22	297,683.58
其中：子公司支付给少数股东的股	-	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,533.96	2,291.63	1,921.92	3,828.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>643,119.92</b>	<b>1,440,883.86</b>	<b>1,260,838.14</b>	<b>1,341,389.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>482,434.49</b>	<b>-110,655.34</b>	<b>-210,031.89</b>	<b>-386,026.11</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>198,859.72</b>	<b>-161,477.17</b>	<b>-228,272.41</b>	<b>-605,842.72</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>851,623.38</b>	<b>652,763.66</b>	<b>814,240.83</b>	<b>1,042,513.24</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	623,214.27	265,645.42	344,249.67	376,751.86
预付款项	39.00	39.00	15.60	-
其他应收款	1,996,184.30	1,587,122.28	1,614,111.25	994,446.31
其他流动资产	61,507.02	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,680,944.59</b>	<b>1,852,806.69</b>	<b>1,958,376.52</b>	<b>1,371,198.17</b>
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
长期股权投资	1,468,324.80	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	26,486.82	27,191.37	28,118.59	29,067.35
在建工程	39,591.42	16,018.07	1,202.52	16.54
无形资产	29,479.78	29,967.21	30,617.12	31,264.93
长期待摊费用	22.26	-	-	-
递延所得税资产	-	22.26	35.49	49.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,572,812.67</b>	<b>1,560,755.79</b>	<b>1,545,481.57</b>	<b>1,527,758.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,253,757.26</b>	<b>3,413,562.49</b>	<b>3,503,858.09</b>	<b>2,898,956.96</b>
流动负债：	-			
应付票据	-	1,420.00	4,176.85	-
应付职工薪酬	910.75	1,619.55	956.37	504.01
应交税费	111.98	5.26	2.46	16.62

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	163,524.87	176,584.82	62,768.92	25,399.49
一年内到期的非流动负债	46,710.21	299,934.71	250,453.00	261,768.00
<b>流动负债合计</b>	<b>211,257.81</b>	<b>479,564.34</b>	<b>318,357.59</b>	<b>287,688.12</b>
非流动负债：				
长期借款	888,511.65	636,621.65	580,066.00	870,243.00
应付债券	1,517,415.74	728,108.74	807,246.95	228,414.60
长期应付款	349,569.72	287,044.42	492,878.07	287,360.70
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,755,497.11</b>	<b>1,651,774.80</b>	<b>1,880,191.02</b>	<b>1,386,018.30</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,966,754.92</b>	<b>2,131,339.14</b>	<b>2,198,548.61</b>	<b>1,673,706.42</b>
股东权益：	-			
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	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	99,238.50	99,238.50	99,238.50	-
资本公积	981,675.69	980,467.78	972,967.78	972,067.78
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-2,092.41	-2,092.41	-1,162.11	-4,391.84
未分配利润	-91,819.44	-95,390.52	-65,734.70	-42,425.40
<b>股东权益合计</b>	<b>1,287,002.34</b>	<b>1,282,223.35</b>	<b>1,305,309.47</b>	<b>1,225,250.54</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,253,757.26</b>	<b>3,413,562.49</b>	<b>3,503,858.09</b>	<b>2,898,956.96</b>

## 公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	7,312.99	-	-	-
减：营业成本	175.00	-	-	-
税金及附加	13.16	1.12	1.21	3.77
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,646.02	4,386.31	4,180.08	2,278.58
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,075.86	17,295.93	10,662.49	11,692.10
加：其他收益	1.59	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		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,018.24</b>	<b>-19,783.06</b>	<b>-13,315.82</b>	<b>-13,048.36</b>
加：营业外收入	0.10	1.30	1.20	5.30
减：营业外支出	50.00	50.26	0.89	367.36
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,968.34</b>	<b>-19,832.02</b>	<b>-13,315.50</b>	<b>-13,410.42</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,968.34</b>	<b>-19,832.02</b>	<b>-13,315.50</b>	<b>-13,410.42</b>
持续经营净利润	3,968.34	-19,832.02	-13,315.50	-13,410.42
终止经营净利润		-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-930.30</b>	<b>3,229.74</b>	<b>-4,004.65</b>
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-930.30	3,229.74	-4,004.65
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-930.30	3,229.74	-4,004.65
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-	-
6.其他		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,968.34</b>	<b>-20,762.33</b>	<b>-10,085.76</b>	<b>-17,415.06</b>

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-	-
收到的税费返还		-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	151,793.19	371,561.51	470,812.42	394,372.07
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>151,793.19</b>	<b>371,561.51</b>	<b>470,812.42</b>	<b>394,372.07</b>
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	1,886.06	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	489,829.56	365,655.77	796,224.19	497,121.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>491,724.29</b>	<b>367,444.74</b>	<b>797,899.14</b>	<b>498,505.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-339,931.09</b>	<b>4,116.77</b>	<b>-327,086.72</b>	<b>-104,133.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
收回投资收到的现金	13,986.30	2,500.00	-	-
取得投资收益收到的现金	4,034.70	1,945.73	1,030.65	193.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		478.99	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>18,021.00</b>	<b>4,924.72</b>	<b>1,030.65</b>	<b>193.44</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,580.51	14,828.48	1,172.92	58.24
投资支付的现金	450.00	-	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	3,000.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>27,030.51</b>	<b>14,828.48</b>	<b>7,315.66</b>	<b>20,598.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,009.51</b>	<b>-9,903.77</b>	<b>-6,285.02</b>	<b>-20,404.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
吸收投资收到的现金		-	99,238.50	-
取得借款收到的现金	1,050,317.00	669,494.00	788,834.00	316,631.50
发行债券收到的现金	0.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	93.30	1.06	-	118,400.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,050,410.30</b>	<b>669,495.06</b>	<b>888,072.50</b>	<b>435,031.50</b>
偿还债务支付的现金	260,834.50	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	81,239.78	96,308.91	73,846.45	99,921.44
支付其他与筹资活动有关的现金	1,826.56	916.87	864.50	640.28
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>343,900.84</b>	<b>742,312.32</b>	<b>587,202.96</b>	<b>215,775.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>706,509.46</b>	<b>-72,817.26</b>	<b>300,869.54</b>	<b>219,255.97</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>357,568.86</b>	<b>-78,604.25</b>	<b>-32,502.19</b>	<b>94,717.97</b>
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



项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
六、期末现金及现金等价物余额	623,214.27	265,645.42	344,249.67	376,751.86

## （二）财务数据和财务指标情况

### 公司最近三年及一期的主要财务指标

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）	<b>2.59</b>	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 （亿元）	-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（%）	<b>0.83</b>	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
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

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%。

公司最近三年及一期末资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	871,585.76	8.38	658,636.25	6.70	816,594.40	8.35	1,062,513.24	11.19
交易性金融资产	57,700.00	0.55	-	-	-	-	-	-
应收票据	966.28	0.01	1,015.37	0.01	5,391.69	0.06	136.67	0.00
应收账款	144,281.17	1.39	77,918.26	0.79	43,383.62	0.44	21,137.74	0.22
预付款项	266,105.94	2.56	248,783.36	2.53	244,739.03	2.50	188,199.00	1.98
其他应收款	1,832,177.44	17.61	1,798,191.25	18.28	1,777,431.88	18.18	1,726,535.22	18.18

存货	4,802,305.61	46.16	4,790,638.33	48.70	4,747,757.34	48.56	4,595,129.27	48.38
其他流动资产	235,727.67	2.27	178,728.35	1.82	179,423.42	1.84	149,016.85	1.57
<b>流动资产合计</b>	<b>8,210,849.86</b>	<b>78.92</b>	<b>7,753,911.19</b>	<b>78.82</b>	<b>7,814,721.39</b>	<b>79.93</b>	<b>7,742,667.98</b>	<b>81.51</b>
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	-	-	-	-	500.00	0.01	500.00	0.01
长期股权投资	64,150.49	0.62	70,184.17	0.71	61,450.64	0.63	52,853.42	0.56
其他权益工具投资	77,589.92	0.75	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	29,543.56	0.28	30,509.34	0.31	31,781.29	0.33	33,913.04	0.36
固定资产	413,479.37	3.97	425,125.34	4.32	430,701.65	4.41	444,782.74	4.68
在建工程	1,294,366.09	12.44	1,163,482.67	11.83	1,032,600.38	10.56	834,224.06	8.78
无形资产	278,316.90	2.68	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	3,996.53	0.04	3,774.80	0.04	3,599.41	0.04	2,367.47	0.02
递延所得税资产	6,268.13	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
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,193,477.89</b>	<b>21.08</b>	<b>2,082,990.21</b>	<b>21.18</b>	<b>1,962,118.79</b>	<b>20.07</b>	<b>1,756,283.45</b>	<b>18.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,404,327.75</b>	<b>100.00</b>	<b>9,836,901.40</b>	<b>100.00</b>	<b>9,776,840.17</b>	<b>100.00</b>	<b>9,498,951.44</b>	<b>100.00</b>

### 1、流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产分别为 7,742,667.98 万元、7,814,721.39 万元、7,753,911.19 万元和 8,210,849.86 万元，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

#### (1) 货币资金

发行人为维护日常经营活动，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。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，占总资产比例分别为 11.19%、8.35%、6.70%和 8.38%。2019 年末，公司货币资金较 2018 年末减少 245,918.84 万元，下降 23.15%，主要系 2019 年公司净偿还债务，且仍有较大的投资支出所致。2020 年末，公司货币资金较 2019 年末减少 157,958.14 万元，下降 19.34%，主要系偿还到期贷款本息所致。2021 年 9 月末，公司货币资金较 2020 年末增加 212,949.50 万元，增长 32.33%，主要系银行存款增加所致。

#### 最近三年及一期末发行人货币资金明细表

单位：万元、%

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
现金	9.94	0.00	12.04	0.00	25.24	0.00	13.10	0.00
银行存款	843,871.19	96.82	607,959.35	92.31	814,177.95	99.70	1,042,372.75	98.10
其他货币资金	27,704.62	3.18	50,664.87	7.69	2,391.21	0.29	20,127.39	1.89
合计	871,585.76	100.00	658,636.25	100.00	816,594.40	100.00	1,062,513.24	100.00

最近三年，发行人受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票保证金	3,763.79	940.78	-
履约保证金	150.59	-	-
房屋按揭保证金	1,958.22	1,412.79	20,000.00
合计	5,872.60	2,353.57	20,000.00

## (2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 21,137.74 万元、43,383.62 万元、77,918.26 万元和 144,281.17 万元，占总资产比例分别为 0.22%、0.44%、0.79%和 1.39%。发行人应收账款总体规模较小，占总资产比例较低，主要为应收建设工程款。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增长 105.24%，主要系新增应收西陵区房屋征收与补偿办公室房款 10,459.70 万元所致；2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增长 79.60%，主要系新增应收宜昌市土地储备中心土地款 38,463.64 万元所致；2021 年 9 月末，发行人应收账款较 2020 年末增长 85.17%，主要系因宜昌市土地储备中心收回发行人完成开发整理的土地，新增应收宜昌市土地储备中心 40,287.36 万元土地款所致。报告期内，发行人应收账款持续增长，主要系应收政府工程款增多所致。

截至 2020 年末发行人应收账款的主要构成及明细如下：

### 发行人应收账款结构及坏账计提情况

单位：万元、%

类别	2020 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	23.73	0.03	1.55	6.52
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	78,323.44	99.97	427.37	0.55
其中：组合 1	61,540.46	78.55		

类别	2020 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
组合 2	16,782.99	21.42	427.37	2.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	78,347.18	100.00	428.91	0.55

发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款如下：

a.采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄结构及坏账计提情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	11,432.58	68.12	-
1 至 2 年	4,538.40	27.04	226.92
2 至 3 年	431.55	2.57	86.31
3 年以上	380.45	2.27	114.13
合计	16,782.99	100.00	427.37

b.采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款：

发行人采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

组合名称	2020 年末		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 1	61,540.46	-	-
合计	61,540.46	-	-

截至 2020 年末应收账款前五名客户明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	占应收账款总额比例(%)	款项性质
宜昌市土地储备中心	非关联方	38,463.64	-	49.09	土地款
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）	非关联方	10,398.73	-	13.27	房款
中国葛洲坝集团第一工程有限公司	非关联方	2,589.63	-	3.31	货款
坤发建筑有限公司	非关联方	1,832.11	-	2.34	物资贸易
湖北宜粮粮食贸易有限公司	非关联方	1,254.16	-	1.60	货款

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	占应收账款总额比例 (%)	款项性质
合计	-	54,538.28	-	69.61	-

截至 2021 年 9 月末发行人应收账款的主要构成及明细如下：

#### 发行人应收账款结构及坏账计提情况

单位：万元、%

类别	2021 年 9 月末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	23.73	0.02	1.55	6.52
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	144,686.34	99.98	427.37	0.30
其中：组合 1	105,909.24	73.19	-	-
组合 2	38,777.10	26.80	427.37	1.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	144,710.08	100.00	428.91	0.30

发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款如下：

#### a. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄结构及坏账计提情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内 (含 1 年)	33,426.70	86.20	-
1 至 2 年	4,538.40	11.70	226.92
2 至 3 年	431.55	1.11	86.31
3 年以上	380.45	0.98	114.13
合计	38,777.10	100.00	427.37

#### b. 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款：

发行人采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

组合名称	2021 年 9 月末		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
组合 1	105,909.24	-	-
合计	105,909.24	-	-

由于发行人的业务性质，应收账款对手方主要为政府单位及部分工程单位、贸易公司等。

发行人应收账款政府对手方主要为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）。发行人对宜昌市土地储备中心的应收账款为土地回收业务产生的应收土地款，根据签署的《国有土地使用权收回补偿协议》（宜市土合[2020]3 号、宜市土合[2020]6 号），政府单位按协议约定时间向公司全额支付土地补偿款，超期则另按同期银行贷款利率计算超期补偿款利息，实际回款有一定保证。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）的应收账款主要为保障房业务所产生的房款，根据相关建设安排有序回款。发行人对政府单位的应收账款为按信用风险特征组合计提坏账准备的组合 1 部分，该部分债务人主要为政府部门，款项不能回收的风险较小，按会计政策不计提坏账。

发行人应收账款其他对手方主要包括中国葛洲坝集团第一工程有限公司、坤发建筑有限公司和湖北宜粮粮食贸易有限公司等。发行人主营业务板块包括商品贸易板块，其中的商品销售业务收入主要来源于二级子公司宜昌建投物资贸易有限公司销售建筑材料、五金等商品收入。发行人与中国葛洲坝集团第一工程有限公司和坤发建筑有限公司的应收账款主要系工程物资采购形成的货款。根据相关采购合同，采购方应在合同执行期内提前提报采购计划，结算方式为按月结算。发行人对湖北宜粮粮食贸易有限公司的应收账款主要系粮食贸易产生的货款。根据相关采购合同，货物到达采购方仓库时，经验收合格后即刻结算。可采用一次提货或分批提货的方式。发行人对非政府部分的应收账款主要系物资贸易产生的应收货款，结算周期较短、金额较小、账龄较新，回收风险可控，且该部分应收账款按照相关会计准则计提了坏账准备。

综上所述，考虑到政府单位的信誉，发行人对政府单位的应收账款回收风险较小，对其他非政府单位的应收账款结算周期较短、账龄较新，回收风险可控，且发行人应收账款已按照相关会计准则计提坏账准备，坏账计提合理、预计对发行人偿债能力不产生重大影响。

### （3）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 188,199.00 万元、244,739.03 万元、248,783.36 万元及 266,105.94 万元，占总资产比例分别为 1.98%、2.50%、2.53%和

2.56%。发行人预付款项主要为预付拆迁款。2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末增长 56,540.03 万元，增幅为 30.04%，主要系年内预付宜昌市伍家岗区人民政府拆迁款 41,000.00 万元所致。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增长 1.65%，变化幅度较小；2021 年 9 月末，发行人预付款项较 2020 年末增长 6.96%，变化幅度较小。

### 最近三年末发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

组合名称	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	28,770.28	11.56	58,816.02	24.03	8,299.79	4.41
1 至 2 年	54,897.31	22.07	6,290.08	2.57	32,599.18	17.32
2 至 3 年	6,288.42	2.53	32,453.08	13.26	146,265.59	77.72
3 年以上	158,827.34	63.84	147,179.85	60.14	1,034.44	0.55
合计	<b>248,783.36</b>	<b>100.00</b>	<b>244,739.03</b>	<b>100.00</b>	<b>188,199.00</b>	<b>100.00</b>

### 截至 2020 年末发行人预付款项前五名客户明细表

单位：万元、%

客户	金额	备注	与发行人关系	占比
西陵区房屋征收与补偿办公室	125,329.48	预付拆迁款	非关联方	50.38
伍家岗区人民政府	41,000.00	预付拆迁款	非关联方	16.48
宜昌市点军区人民政府	23,808.33	预付拆迁款	非关联方	9.57
宜昌市点军区搬迁安置办公室	12,678.20	预付拆迁款	非关联方	5.10
宜昌市西陵区非税收入管理局	8,500.00	预付拆迁款	非关联方	3.42
合计	<b>208,915.97</b>	-	-	<b>84.95</b>

### 截至 2021 年 9 月末发行人预付款项涉及主要项目情况表

单位：万元

客户	项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	预付账款余额
西陵区房屋征收与补偿办公室	西陵二路快速路（庙嘴大桥-峡州大道）	319,309.00	310,897.00	已完工	22,314.50
	403 棚户区改造项目	84,156.00	56,107.00	已完工	6,600.54
	体育场路延伸段（东山大道 BRT）	1,800.00	1,773.45	已完工	1,800.00
	西陵二路 107 号地块	13,045.34	15,541.56	已完工	4,716.57
	西陵二路快速路	33,000.00	29,668.27	已完工	52,800.00
	西陵二路快速路三、四期	76,118.04	69,661.44	已完工	35,399.46
	青少年宫扩建项目	5,500.00	3,893.00	已完工	1,000.00
小计	-	-	-	-	124,631.07
伍家岗区人民政	伍家岗区据实征迁项目	23,381.00	23,102.00	已完工	15,000.00



府					
小计	-	-	-	-	15,000.00
宜昌市点军区人民政府	点军区地下综合管廊	1,856.52	1,289.00	已完工	1,245.33
	点军片区	27,000.00	262,100.00	已完工	13,863.00
	点军区安置房			已完工	3,000.00
小计	-	-	-	-	18,108.33
宜昌市点军区搬迁安置办公室	点军区安置房	20,000.00	199,877.50	已完工	5,598.20
	磨基山公园	188,307.2	188,307.20	已完工	4,120.00
	五龙阳光安置房	57,813.24	42,030.75	已完工	2,960.00
小计	-	-	-	-	12,678.20
宜昌市西陵区非税收入管理局	宜昌船舶公司卫生距离拆迁	5,000.00	4,314.35	已完工	500.00
小计	-	-	-	-	500.00
伍家区村民集中安置小区建设管理办公室	伍家区安置房	5,000.00	2,500.00	已完工	6,000.00
湖北西陵经济开发区管理委员会	宜昌船舶公司卫生距离拆迁	5,000.00	4,314.35	已完工	3,814.35
小计					3,814.35
合计	-	-	-	-	180,731.95

#### (4) 其他应收款

最近三年及一期末，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 1,832,177.44 万元，占总资产比例分别为 18.18%、18.18%、18.28%和 17.61%，占比较大。报告期内，发行人其他应收款规模整体维持稳定，变动幅度较小。

发行人其他应收款主要由与政府相关的工程款、借款、往来款、代垫土地竞卖保证金等构成，不能回收风险小，且均已按会计准则计提坏账准备。

2020 年度发行人其他应收款的坏账计提情况如下：

类别	2020 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	409.51	0.02	304.35	74.32	105.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,821,402.75	99.98	23,318.66	1.28	1,798,084.09
其中：组合 1	1,734,760.38	95.22	0.00	-	1,734,760.38
组合 2	86,642.37	4.76	23,318.66	26.91	63,323.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4.00	-	2.00	50.00	2.00

类别	2020 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	1,821,816.25	100.00	23,625.00	1.32	1,798,191.25

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2020 年末		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,752.97	0.00	0.00
1 至 2 年	8,311.40	415.57	5.00
2 至 3 年	703.14	140.63	20.00
3 年以上	75,874.86	22,762.46	30.00
合计	86,642.37	23,318.66	26.91

2021 年 1-9 月发行人其他应收款的坏账计提情况如下：

类别	2021 年 9 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	409.51	0.02	304.35	74.32	105.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,855,387.94	99.98	23,317.66	1.26	1,832,070.28
其中：组合 1	1,762,868.27	94.99	-	-	1,762,868.27
组合 2	92,519.67	4.99	23,317.66	25.20	69,202.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4.00	0.00	2.00	50.00	2.00
合计	1,855,801.44	100.00	23,624.01	1.27	1,832,177.43

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2021 年 9 月末		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,633.58	-	-
1 至 2 年	8,311.40	415.57	5.00
2 至 3 年	703.14	140.63	20.00
3 年以上	75,871.55	22,761.46	30.00
合计	92,519.67	23,317.66	25.20

发行人其他应收款主要为与政府单位产生的其他应收款。发行人与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）及与伍家岗区房屋征收与补偿办公室产生的其他应收款主要为发行人子公司宜昌市房地产投资开发有限公司委托拆迁办对拟进行棚户区改造地块上的房屋进行征收补偿工作产生的征迁补偿款。后续根据项目实施进度及决算情况转入存货，并根据发行人与政府签订

的政府购买协议，陆续实现相关项目的回款。发行人对宜昌市城建项目管理中心、宜昌市城市园林绿化管理局和宜昌市住房和城乡建设委员会产生的其他应收款主要系发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司为支持城建项目的开展而产生的款项。发行人与相关政府单位根据项目开展情况已安排回款计划，在有序回款中。与政府相关的其他应收款回收的风险预计较小。其他部分其他应收款已按照相关会计准则计提了坏账准备，预计对发行人偿债能力不产生重大影响。

发行人为宜昌市重要的城市基础设施运营主体，承担着城区建设开发的重要功能，与政府单位往来较为密切，与政府单位产生的其他应收款金额较大。发行人已严格按照会计准则的要求对其他应收款进行坏账计提，预计对发行人偿债能力不产生重大影响。

截至 2020 年末发行人其他应收款前五名客户明细表

单位：万元、%

客户	款项性质	期末金额	占期末余额合计数的比例
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	22.39
伍家岗区房屋征收与补偿办公室	补偿费	363,171.20	19.93
宜昌市城建项目管理中心	往来款、项目款、拆迁款	138,654.29	7.61
宜昌市城市园林绿化管理局	往来款、项目款、拆迁款	119,782.41	6.57
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	6.02
合计		1,139,128.99	62.52

截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款前五名客户明细表

单位：万元、%

客户	款项性质	期末金额	占期末余额合计数的比例
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	380,425.26	20.50
伍家岗区房屋征收与补偿办公室	补偿费	363,171.20	19.57
宜昌市城建项目管理中心	往来款、项目款、拆迁款	151,245.29	8.15
宜昌市城市园林绿化管理局	往来款、项目款、拆迁款	122,589.00	6.61
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	5.91
合计		1,127,069.64	60.73

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中涉及具体项目的相关情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款涉及的主要项目明细

单位：万元、%

客户	具体形成原因	项目名称	截至目前进展	其他应收款余额
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）	根据发行人子公司宜昌市房地产投资开发有限公司与西陵区房屋征收与补偿办公室签订的委托征收合同，发行人子公司委托西陵区房屋征收与补偿办公室对拟进行棚户区改造地块上的房屋进行征收补偿工作	西陵北门再生资源棚改	已征收完	12,030.26
		新华书店地块棚改	已征收完	27,000.00
		广电宿舍地块棚改	已征收完	25,000.00
		四新路地块棚改	签约中	15,000.00
		二马路棚改	签约中	55,000.00
		公汽公司棚改	签约中	12,000.00
		商校棚改	已征收完	30,000.00
		交运棚改	已征收完	13,395.00
		金家台棚改	已征收完	8,000.00
		广场路棚改	签约中	9,000.00
		庙嘴棚改	签约中	83,000.00
		学院街棚改（环南 B2 地块）	已征收完	56,500.00
		学院街棚改（环南 C1 地块）	已征收完	34,500.00
伍家岗区房屋征收与补偿办公室	根据发行人子公司宜昌市房地产投资开发有限公司与伍家岗区房屋征收与补偿办公室签订的委托征收合同，发行人子公司委托伍家岗区房屋征收与补偿办公室对拟进行棚户区改造地块上的房屋进行征收补偿工作	松林路棚户区改造	已征收完	63,273.52
		合益路棚户区改造	签约中	20,788.73
		伍家岗再生资源棚改	已征收完	33,689.57
		胜利一路棚改	已征收完	18,555.00
		纺机厂棚改	已征收完	103,114.38
		地建棚改	已征收完	11,050.00
		杨岔路棚改	签约中	61,600.00
		港务新村棚改	签约中	17,100.00
		沈家店棚改	签约中	24,000.00
宜昌市城建项目管理中心	发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司为支持城建项目的开展而产生的款项	西陵二路快速路（庙嘴大桥-峡州大道）	已完工	78,073.85
		沿江大道（江景三路-柏临河路）	已完工	18,635.59
宜昌市城市园林绿化管理局	发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司为支持城建项目的开展而产生的款项	磨基山公园	建设中	15,964.18
		求雨台公园	已完工	26,798.54
		柏临河湿地公园	已完工	12,040.13
		城东公园	已完工	8,823.74
宜昌市住房和城乡建设委员会	发行人子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司为支持城建项目的开展而产生的款项	建委重点办	已完工	13,082.89
		合益路（城东至高速）	已完工	10,606.91
		运河综合整治	已完工	8,437.42
		体育场至夜明珠	已完工	6,191.68
		北门外正街	已完工	5,718.49

合计	947,969.88
----	------------

发行人其他应收款中存在非经营性情况。经营性和非经营性的划分标准为：与发行人主营业务相关的项目建设支出、公积金保证金等款项划分为经营性；与发行人主营业务无关的交易款项、由资金拆借或占用形成的款项等，划分为非经营性。截至 2020 年末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款余额为 236,660.04 万元，占最近一年末总资产的 2.41%。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款余额为 236,715.23 万元，占最近一期末总资产的 2.28%。

最近一年及一期末发行人按经营性和非经营性划分的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

类型	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性	1,595,462.21	87.08	1,561,531.21	86.84
非经营性	236,715.23	12.92	236,660.04	13.16
合计	1,832,177.44	100.00	1,798,191.25	100.00

#### 截至 2020 年末发行人非经营性往来款情况

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	往来款	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
点军区项目资金财务管理中心	20,000.00	否	往来款	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 2021 年 9 月末发行人非经营性往来款情况

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	72,342.10	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	往来款	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	资金拆借	未来 1-3 年回款	13,500.00
点军区项目资金财务管理中心	20,000.00	否	往来款	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	资金拆借	未来 1-3 年回款	未回款
合计	236,715.23	-	-	-	-

发行人非经营性往来款遵循以下决策程序及信息披露安排：

①决策权限、决策程序和定价机制

发行人严格按照内部审批规定执行，发行人集团公司及各子公司单项金额 10 万元（含）以上的非经营性资金及其他大额度资金使用事项均需要报公司党委集体研究决策。定价遵循公平合理原则，由发行人与对手方参考市场公允价格协商确定。

②信息披露安排

发行人将按照中国证监会、交易所等相关机构要求，做好信息披露工作，包括发行人定期报告（年度报告、半年度报告）披露等，满足监管机构和投资者的要求。

发行人承诺本次债券存续期内，发行人如发生新增非经营性往来占款或资金拆借，将按《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》、募集说明书的约定及上海证券交易所的有关规定进行信息披露。

**（5）存货**

最近三年及一期末，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 4,802,305.61 万元，占总资产的比重分别为 48.38%、48.56%、48.70%和 46.16%，占比较大，且保持稳定趋势。发行人的存货主要是工程施工及开发成本，主要系尚未完工的委托代建项目及房地产开发项目。

最近三年末，发行人存货明细如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	688.87	0.01	500.61	0.01	419.92	0.01
库存商品	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	4,939.53	0.10	117.26	0.00
开发产品	196,248.71	4.10	198,819.78	4.19	177,234.70	3.86
开发成本	1,864,359.72	38.92	1,670,735.29	35.19	1,503,167.81	32.71
低值易耗品	42.62	0.00	61.93	0.00	12.68	0.00
工程施工	2,450,230.22	51.15	2,459,765.10	51.81	2,376,640.93	51.72
其他	269,258.81	5.62	409,083.09	8.62	499,263.63	10.87
合计	<b>4,790,638.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,747,757.34</b>	<b>100.00</b>	<b>4,595,129.27</b>	<b>100.00</b>

**截至 2020 年末发行人开发成本情况表**

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目期限	期末余额
----	------	------	------	------

1	北辰明珠	安置房	2013-2015	11,548.53
2	东辰雅园	商品房	2015-2020	3,847.16
3	江南时代	安置房	2018-2020	32,166.57
4	金鸡路公租房	公租房	2014-2016	22,465.84
5	两江人家	安置房	2013-2015	628.01
6	警务综合楼项目	办公楼	2014-2018	866.09
7	北辰港湾	安置房	2015-2020	25,667.54
8	点军 28 号地项目	商品房	-	36,702.40
9	楠溪九里项目	商品房	-	35,012.17
10	雨山前项目	商品房	-	54,388.13
11	建投樾山	商品房	2019-2022	51,307.02
12	宜化新天地项目	商品房	2015-2019	11,681.26
13	智禧湾项目（6-2 地块）	商品房	2016-2019	1,309.48
14	城乡路写字楼	办公楼	2017-2019	3,363.39
15	见山项目	商品房	2017-2022	29,271.47
16	东锦苑	公租房	2014-2018	98,425.28
17	听涛苑	安置房	2017-2020	61,031.63
18	商务大厦	商品房	2018-2020	23,122.01
19	塘上明苑	安置房	2014-2018	5,462.04
20	新街坊	安置房	2015-2019	89,498.49
21	点军地块	土地整理	2015-2020	20,957.99
22	棚改项目	安置房	2014-2017	392,061.69
23	合益西路道路	道路	2017-2019	1,519.63
24	民众家园	公租房	2011-2015	66,472.86
25	沙河项目	商品房	2014-2018	1.91
26	九安城	安置房	2013-2016	4,319.48
27	民安家园	安置房	2011-2013	320.61
28	西陵再生资源	基础设施	2017-2019	32.12
29	领尚项目	商品房	2017-2019	43,291.66
30	佳艺零星工程	基础设施	-	100.84
31	白沙路地块	商品房	2018-2021	263,986.38
32	佳和家园	安置房	-	68,649.26
33	湖景名苑	安置房	-	
34	国土投土地开发	土地资产、土地规 费	2013-2020	380,419.31
35	其他	-	-	24,461.47

合计	1,864,359.72
----	--------------

截至 2020 年末发行人工程施工情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目期限	期末余额
1	庙嘴长江大桥（129）	基础设施	2013-2019	281,690.93
2	点军片区（137）	基础设施	2013-2024	260,735.31
3	江城大道（166）	基础设施	2014-2019	209,218.48
4	东站片区（034）	基础设施	2011-2021	176,101.52
5	东山四路（092）	基础设施	2016-2018	151,959.37
6	城东生态新区（115）	基础设施	2010-2019	130,930.33
7	平湖半岛棚户项目（054）	基础设施	2010-2018	103,754.67
8	唐家湾片区（032）	基础设施	2008-2020	99,509.97
9	东山大道 BRT（147）	基础设施	2014-2019	98,234.30
10	花溪路市政工程（119）	基础设施	2015-2020	91,864.45
11	江城大道下段（夷桥路-宜昌长江公路大桥）（280）	基础设施	2016-2021	72,634.97
12	东山大道延伸段（162）	基础设施	2013-2018	51,976.95
13	临空经济开发区	航校、商业用房、厂房、道路等	2015-2020	44,647.41
14	东山四路片区（164）	基础设施	2014-2020	41,766.65
15	夷桥路综合改造市政工程（251）	基础设施	2017-2018	33,238.24
16	柏临河路（花溪路-东山四路）（136）	基础设施	2014-2019	32,581.81
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	-	27,605.23
18	万年村（运河公园）（037）	基础设施	2009-2012	26,690.32
19	三峡机场路	基础设施	2005-2007	24,600.75
20	城市棚户区改造项目	保障房	2012-2022	23,326.83
21	三峡高速伍家岗收费站项目	基础设施	-	22,836.59
22	将军路（江南大道-南站支路）（207）	基础设施	2016-2019	21,548.53
23	南站路（243）	基础设施	2008-2020	20,948.39



24	城乡片区（130）	基础设施	2011-2021	18,761.20
25	猓亭公租房（075）	基础设施	2016-2018	15,985.34
26	牌坊坡路（将军路-山前路）（206）	基础设施	2015-2020	14,440.52
27	沿江大道延伸段 Z（101）	基础设施	2014-2019	12,961.27
28	中南一路（岳湾路-高速公路）（250）	基础设施	2005-2020	12,822.24
29	夷陵中学配套道路（198）	基础设施	2016-2020	12,240.60
30	三路一匝	基础设施	-	11,533.87
31	先锋路（机场路-峡州大道）（258）	基础设施	2014-2018	10,091.36
32	江南二路（点军大道-天台北路）市政工程（182）	基础设施	2014-2019	9,704.97
33	双十路（232）	基础设施	2013-2015	9,655.68
34	猓亭大道（031）	基础设施	2014-2019	9,635.26
35	南站支路（244）	基础设施	2016-2019	9,439.21
36	东站片区水景观（求索广场）（203）	基础设施	-	8,231.70
37	夷桥路立交(209)	基础设施	2016-2018	7,879.18
38	电力设施下地项目（045）	基础设施	2016-2019	6,829.70
39	点军大道绿化工程(190)	基础设施	2009-2012	6,389.52
40	桔城路项目（044）	基础设施	2017-2018	6,303.83
41	东岳立交(208)	基础设施	2009-2012	6,116.65
42	体育场路、桃花岭路、胜利四路上段	基础设施	2012-2022	5,963.55
43	黑臭水体整治（259）	基础设施	2017-2020	5,858.04
44	东站广场工程（033）	基础设施	2014-2017	5,812.62
45	沿江大道上段	基础设施	2012-2019	4,737.18
46	点军一路（246）	基础设施	2008-2009	4,624.23
47	2010 电力下地（063）	基础设施	2011-2013	4,571.36
48	市一中路市政工程（204）	基础设施	2014-2018	4,468.88
49	点军大道（323 省道-车溪收费站）（282）	基础设施	-	3,994.63
50	其他项目情况	基础设施	-	172,775.65
合计				2,450,230.22

## （6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要是预缴税金和待摊费用等。预缴税金主要为预缴的土地使用税、耕地占用税和土地增值税。最近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 149,016.85 万元、179,423.42 万元、178,728.35 万元和 235,727.67 万元，占总资产比例分别为 1.57%、1.84%、1.82%和 2.27%。2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末增加 30,406.57 万元，增长 20.40%，主要系预缴税款增加所致。2020 年末，较 2019 年末减少 0.39%，变化不大。2021 年 9 月末，较 2020 年末增加 56,999.31 万元，增长 31.89%，主要系待分摊利息增加所致。

最近三年末发行人其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预缴税款	178,699.41	179,379.31	148,994.03
待处理资产	28.95	44.11	22.82
待分摊利息	-	-	-
合计	178,728.35	179,423.42	149,016.85

## 2、非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 1,756,283.45 万元、1,962,118.79 万元、2,082,990.21 万元和 2,193,477.89 万元，主要由固定资产、在建工程 and 无形资产组成。

### （1）可供出售金融资产

最近三年末，发行人可供出售金融资产为 94,760.68 万元、104,524.69 万元、99,090.12 万元，占总资产比例分别为 1.00%、1.07%和 1.01%。2019 年末，发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 9,764.01 万元，增幅 10.30%，主要系发行人增加部分权益工具投资所致。2020 年末，发行人可供出售金融资产较 2019 年末减少 5,434.57 万元，降幅为 5.20%，主要系发行人减少部分权益工具投资所致。2021 年 1 月 1 日起，公司按照新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类为债权投资和其他权益工具投资。截至 2021 年 9 月末，发行人债权投资与其他权益工具投资两个科目金额合计 97,022.01 万元，较 2020 年末可供出售金融资产科目金额减少 2,068.11 万元，降幅较小。

## 最近三年末发行人可供出售金融资产构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售债务工具	19,432.08	19,432.08	19,432.08
可供出售权益工具	79,658.03	85,092.61	75,328.60
其中：按公允价值计量	7,907.59	8,837.89	5,608.16
按照成本计量	71,750.44	76,254.71	69,720.44
合计	99,090.12	104,524.69	94,760.68

## 截至 2020 年末发行人按照成本计量的可供出售权益工具明细

单位：万元

项目	2020 年末
湖北省文化旅游投资集团有限公司	5,000.00
中南建筑设计院（宜昌）工程设计咨询有限公司	175.00
宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司	4,000.00
宜昌宜景房地产开发有限公司	1,500.00
宜昌市自来水公司	43,000.00
武汉钢铁建工集团宜昌投资开发有限责任公司	2,672.00
宜昌中燃城市燃气发展有限公司	3,000.00
宜昌浦华三峡水务有限公司	1,000.00
宜昌市长寿山庄实业有限责任公司	1,268.11
宜昌宜化物流有限责任公司	320.00
宜昌三峡保税物流有限公司	6,485.33
湖北宜安联合实业有限责任公司	800.00
三峡广电影视传媒有限责任公司	1,000.00
宜昌中燃慧生活电子商务有限公司	30.00
中建三局宜昌城市管廊建设运营有限公司	1,000.00
宜昌市三峡碧水水环境综合治理有限责任公司	500.00
合计	71,750.44

## (2) 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 52,853.42 万元、61,450.64 万元、70,184.17 万元和 64,150.49 万元，占总资产比例分别为 0.56%、0.63%、0.71% 和 0.62%。2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增加 8,597.23 万元，增幅 16.27%，主要系对宜昌星兴蓝天科技有限公司、中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司和宜昌健康大数据产业运营有限公司增加投资所致。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 8,733.53 万元，增幅 14.21%，主要系对宜昌益智建材

有限责任公司和宜昌磷隆新材料科技有限公司增加投资所致。2021 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2020 年末减少 6,033.68 万元，下降 8.60%，主要系对宜昌星兴蓝天科技有限公司减少投资所致。

最近一年末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末
一、联营企业	
湖北长江城建投资有限公司	27,613.90
宜昌星兴蓝天科技有限公司	13,986.30
宜昌市海航教育培训中心	2,298.94
武汉双建科技发展有限公司	3,871.76
宜昌益智建材有限责任公司	4,402.17
长江三峡水务（宜昌）有限公司	2,891.14
宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	5,720.10
中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司	6,668.58
宜昌建投东方能源有限公司	490.00
宜昌健康大数据产业运营有限公司	210.13
湖北磷隆新材料科技有限公司	2,031.14
长江沿岸铁路集团湖北有限公司	-
合计	70,184.17

### （3）固定资产

最近三年及一期末，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 413,479.37 万元，占总资产的比例分别为 4.68%、4.41%和 4.32%和 3.97%。报告期内固定资产较为稳定，具体情况如下：

最近三年末发行人固定资产情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	390,017.03	396,379.24	412,853.51
机器设备	24,111.01	23,958.96	21,291.38
运输工具	1,887.11	1,583.76	1,671.20
电子设备	1,192.23	927.87	877.64
办公设备	502.64	747.66	522.72
酒店业家具	44.98	5.58	5.19
其他	2,603.75	2,332.01	1,847.60
账面价值合计	420,358.76	425,935.08	439,069.22

### （4）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 834,224.06 万元、1,032,600.38 万元和 1,163,482.67 万元和 1,294,366.09 万元，占总资产的比重分别为 8.78%、10.56%、11.83%和 12.44%。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增长 23.78%，主要系发行人 2019 年度新增火车站停车场相关项目建设及在建项目持续投入所致。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增长 12.68%，主要系奥体中心、三峡翻坝物流产业园等项目增加投资所致。2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末增长 11.25%，变化幅度较小。

发行人在建工程主要包括公司经营性项目、港口运输工程、环保项目、场馆建设等。

截至 2020 年末发行人主要在建工程情况表

单位：万元

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

### (5) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 281,796.50 万元、286,020.75 万元及 278,247.80 万元和 278,316.90 万元，占总资产比重分别为 2.97%、2.93%、2.83%和 2.68%。发行人无形资产主要为土地使用权、特许权和软件。

最近三年末发行人无形资产情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
软件	590.42	579.83	270.93
土地使用权	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
著作权	-	-	-
特许权	7,500.00	7,515.00	15.00
林权	896.03	1,002.60	1,109.17
其他无形资产	2,755.10	2,815.35	2,808.75
账面价值合计	278,247.80	286,020.75	281,796.50

截至 2020 年末无形资产中土地情况表

单位：万元、平方米

序号	地块名称	取得时间	入账依据	土地权证编号	使用权类型	取得方式	土地性质/用途	面积	2020 账面金额	是否足额缴纳土地出让金	已缴纳土地出让金额
1	西陵区前坪村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 0103011111 号	划拨	政府注入	城镇住宅、批发零售	50,499.46	4,257.56	否	-
2	西陵区后坪村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 0103011112 号	划拨	政府注入	城镇住宅、批发零售	68,033.61	5,735.85	否	-
3	西陵区后坪村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 0103011113 号	划拨	政府注入	城镇住宅	24,709.24	2,083.22	否	-
4	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 060302501 号	划拨	政府注入	城镇住宅、批发零售	8,117.84	684.41	否	-
5	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 060302418 号	划拨	政府注入	批发零售	20,182.31	1,552.21	否	-
6	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 060302500 号	划拨	政府注入	医卫慈善、城镇住宅	6,998.50	590.04	否	-
7	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用（2013）第 060302616 号	划拨	政府注入	城镇住宅	36,793.38	3,102.02	否	-
8	西陵区窑湾乡	2012.1	评估	宜市国用（2012）第 060302442-3 号	划拨	政府注入	城镇住宅用地	71,791.41	6,760.96	否	-
9	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用	划拨	政府注入	城镇住宅	1,814.71	170.90	否	-

				(2012) 第 060302432 号			用地				
10	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302434 号	划拨	政府注入	城镇住宅	23,106.68	1,948.10	否	-
11	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302436 号	划拨	政府注入	城镇住宅 用地	3,036.55	285.97	否	-
12	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302443 号	划拨	政府注入	批发零售	4,091.96	314.71	否	-
13	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302613 号	划拨	政府注入	科教、仓 储	61,028.35	4,136.87	否	-
14	西陵区沙河村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302600 号	划拨	政府注入	城镇住宅	72,198.89	6,087.02	否	-
15	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302440 号	划拨	政府注入	医卫慈善	9,013.11	724.32	否	-
16	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302441 号	划拨	政府注入	医卫慈善	6,223.95	500.17	否	-
17	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302445 号	划拨	政府注入	城镇住宅	4,652.04	392.21	否	-
18	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302437 号	划拨	政府注入	科教	12,937.42	1,041.71	否	-
19	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第	划拨	政府注入	科教	26,933.74	2,168.69	否	-



				060302439 号							
20	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302610 号	划拨	政府注入	科教用地	693.89	65.35	否	-
21	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302611 号	划拨	政府注入	科教	284.80	22.93	否	-
22	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302612 号	划拨	政府注入	科教	1,343.34	108.17	否	-
23	西陵区唐家湾村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 060302614 号	划拨	政府注入	科教	3,004.69	241.94	否	-
24	伍家乡火光村, 共前 村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 170101075 号	划拨	政府注入	城镇住 宅、批发 零售	56,770.08	7,082.35	否	-
25	伍家乡火光村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 170101076 号	划拨	政府注入	城镇住 宅、批发 零售	23,769.70	2,965.39	否	-
26	伍家乡火光村, 共前 村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 170101073 号	划拨	政府注入	城镇住 宅、批发 零售	42,654.26	5,321.33	否	-
27	伍家乡火光村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 170101071 号	划拨	政府注入	城镇住宅	2,542.64	317.21	否	-
28	伍家乡火光村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 170101072 号	划拨	政府注入	城镇住宅	9,954.86	1,241.92	否	-
29	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104213 号	划拨	政府注入	商务金融	128,837.90	11,253.02	否	-

30	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104214-2 号	划拨	政府注入	公共设施	11,336.35	2,948.86	否	-
31	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104214-5 号	划拨	政府注入	公共设施	3,403.33		否	-
32	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104214-4 号	划拨	政府注入	公共设施	19,022.29		否	-
33	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104215 号	划拨	政府注入	城镇住 宅、批发 零售	79,785.00	7,639.08	否	-
34	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104216-1 号	划拨	政府注入	公共设施	21,219.73	2,150.64	否	-
35	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 180104216-2 号	划拨	政府注入	公共设施	3,403.33		否	-
36	伍家乡共谊村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 1801042173 号	划拨	政府注入	商务金融	78,050.87	6,817.16	否	-
37	中南路白家冲	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 140202019-1 号	划拨	政府注入	城镇住宅	9,606.02	919.73	否	-
38	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第	划拨	政府注入	公共设施	119.60	2.53	否	-

				070301908 号							
39	点军区塘上村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 110101149 号	划拨	政府注入	机关团体 用地	1,433.76	61.62	否	-
40	点军街道办事处巴王 店村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 070101805 号	划拨	政府注入	文体娱乐	95,256.90	3,343.63	否	-
41	点军区艾家镇桥河村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 110301500 号	划拨	政府注入	公共设施	108,024.09	3,230.07	否	-
42	点军区艾家镇桥河村	2013.09	评估	宜市国用 (2013) 第 110301500-1 号	划拨	政府注入	公共设施	5,414.91	161.91	否	-
43	猇亭区桐岭	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 190104500 号	划拨	政府注入	住宅用地	43,543.09	1,967.52	否	-
44	猇亭区桐岭	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 190104501 号	划拨	政府注入	住宅用地	13,699.95	619.04	否	-
45	猇亭区桐岭	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 190104502 号	划拨	政府注入	住宅用地	37,703.00	1,703.63	否	-
46	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302601 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	9,983.77	223.25	否	-
47	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302602 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	7,914.49	176.98	否	-
48	西陵区沙河村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第	划拨	政府注入	公共设施 用地	3,202.84	71.62	否	-

				060302606 号							
49	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302414 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	26,393.60	590.19	否	-
50	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302416 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	13,579.90	303.66	否	-
51	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302423 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	9,671.82	216.27	否	-
52	西陵区唐家湾村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 060302431 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	50,278.30	1,124.27	否	-
53	伍家乡旭光村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 140102401 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	32,791.96	742.08	否	-
54	伍家乡旭光村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 140102506 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	31,921.00	722.37	否	-
55	伍家乡旭光村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 140201052 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	23,418.28	529.96	否	-
56	伍家乡火光村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170101077 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	66,809.22	1,511.89	否	-
57	伍家乡火光村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201200 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	21,062.77	476.65	否	-
58	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170102124 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	38,302.22	866.78	否	-

59	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 1702011111-3 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	29,628.51	670.49	否	-
60	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 1702011111-4 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	585.58	13.25	否	-
61	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 1702011111-5 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	3,856.63	87.28	否	-
62	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201205 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	539.79	12.22	否	-
63	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201206 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	2,748.42	62.2	否	-
64	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201207 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	2,117.71	47.92	否	-
65	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201208 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	3,899.59	88.25	否	-
66	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104809 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	4,624.81	104.66	否	-
67	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104810 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	2,744.88	62.12	否	-
68	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用	划拨	政府注入	公共设施	261.15	5.91	否	-

				(2012) 第 180104811 号			用地				
69	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104812 号	划拨	政府注入	公共设施用地	499.42	11.30	否	-
70	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104813 号	划拨	政府注入	公共设施用地	207.31	4.69	否	-
71	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104814 号	划拨	政府注入	公共设施用地	357.87	8.10	否	-
72	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104815 号	划拨	政府注入	公共设施用地	5,748.04	130.08	否	-
73	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104816 号	划拨	政府注入	公共设施用地	430.34	9.74	否	-
74	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104817 号	划拨	政府注入	公共设施用地	1,649.04	37.32	否	-
75	伍家乡共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104818 号	划拨	政府注入	公共设施用地	422.56	9.56	否	-
76	伍家乡共和、共谊、前坪村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104808 号	划拨	政府注入	公共设施用地	105,901.33	2,396.55	否	-
77	伍家乡共联村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 180104808-1 号	划拨	政府注入	公共设施用地	72,382.36	1,638.01	否	-
78	伍家乡共强、共谊、	2012.1	评估	宜市国用	划拨	政府注入	公共设施	67,174.29	1,520.15	否	-

	共和村			(2012) 第 180104819 号			用地				
79	伍家乡火光、共强村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201201 号	划拨	政府注入	公共设施用地	85,711.33	1,939.65	否	-
80	伍家乡共同村、共和村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201202 号	划拨	政府注入	公共设施用地	52,206.55	1,181.43	否	-
81	伍家乡共和村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201203 号	划拨	政府注入	公共设施用地	721.96	16.34	否	-
82	伍家乡共和村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 170201204 号	划拨	政府注入	公共设施用地	167.93	3.80	否	-
83	伍家乡共和、共同村	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 1702011111 号	划拨	政府注入	公共设施用地	57,437.42	1,299.81	否	-
84	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070101904 号	划拨	政府注入	公共设施用地	508.24	10.75	否	-
85	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070101905 号	划拨	政府注入	公共设施用地	42.72	0.90	否	-
86	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070201500 号	划拨	政府注入	公共设施用地	1,093.00	23.12	否	-
87	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070201501 号	划拨	政府注入	公共设施用地	2,735.81	57.88	否	-
88	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第	划拨	政府注入	公共设施用地	13,096.92	277.09	否	-

				070301905 号							
89	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070301906 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	47,673.13	1,008.62	否	-
90	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070301907 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	968.24	20.49	否	-
91	点军区点军街办	2012.1	评估	宜市国用 (2012) 第 070301909 号	划拨	政府注入	公共设施 用地	87.18	1.84	否	-
92	宜都市红花套镇鄢家 沱村一组	2007.06	成本	宜都市国用 (2007) 第 010025 号	出让	招拍挂	旅游业	142,093.00	55.62	是	3,390.28
93	宜都市红花套镇鄢家 沱村一组	2007.06	成本	宜都市国用 (2007) 第 010027 号	出让	招拍挂	旅游业	10,327.17		是	
94	沙河污水处理厂	2006.08	成本	宜市国用 (2006) 第 060302075-1 号	出让	协议出让	公共基础 设施用地	32,708.77	2,632.65	是	1,054.24
95	沙河污水处理厂	2006.08	成本	宜市国用 (2006) 第 060302075-2 号	出让	协议出让	公共基础 设施用地	26,022.93		是	817.67
96	花艳污水处理厂	2017.01	成本	鄂(2017)宜 昌市不动产权 第 0002288 号	出让	协议出让	公共设施 用地	81,791.08	2,402.30	是	2,309.90
97	花艳污水处理厂	2017.01	成本	鄂(2017)宜 昌市不动产权 第 0002287 号	出让	协议出让	公共设施 用地	50,648.58		是	
98	点军第一污水处理厂	2016.12	成本	鄂(2016)宜	出让	协议出让	公共基础	13,093.96	277.44	是	266.77



				昌市不动产权第 0042874 号			设施用地				
99	平湖污水处理厂	2016.12	成本	鄂（2016）宜 昌市不动产权第 0042709 号	出让	协议出让	公共基础设施用地	6,760.05	148.10	是	142.40
100	点军南站 80 号地块	2016	成本	鄂（2017）宜 昌市不动产权第 0056407	出让	招拍挂	仓储物流用地	88,798.59	6,718.47	是	7,060.00
101	点军南站 81 号地块	2016	成本	鄂（2017）宜 昌市不动产权第 0056403	出让	招拍挂	仓储物流用地	161,510.94	12,218.85	是	12,840.00
102	常刘路 24 号	2014	成本	宜市国用（2013）第 060101005 号	划拨	无偿划转	机关团体用地	1,385.42	44.16	否	-
103	其他							87,589.55	31,084.68		
合计								2,919,331.80	178,621.73	-	27,881.26

注：1、发行人无形资产中土地与上表中的差额 87,883.72 万元，为发行人缴纳的土地规费、耕地占用税等。

2、发行人无形资产中的土地使用权中，发行人无形资产中的划拨用地共计 15.42 亿元为公益性资产。

### （6）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 33,913.04 万元、31,781.29 万元、30,509.34 万元和 29,543.56 万元，占资产总额比例分别为 0.36%、0.33%、0.31%和 0.28%。占比较小且变动不大，主要为商品房和保障房的商业门面。发行人持有投资性房地产的产权证，该类商业门面具备经营性收益，租金收入归属于房地产业务板块。

### （7）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 3,276.88 万元、3,178.89 万元、4,390.21 万元和 4,391.96 万元，占资产总额比例分别为 0.03%、0.03%、0.04%和 0.04%。报告期内，发行人其他非流动资产金额较小且变动不大，主要系发行人对竣工结算的项目已经完成回购且在建项目尚未转入其他非流动资产所致。

## （二）负债结构分析

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。

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	14,985.35	0.21	8,010.74	0.12	16,000.00	0.24	10,000.00	0.15
应付票据	21,607.98	0.30	15,178.56	0.23	25,704.00	0.38	3,143.50	0.05
应付账款	134,730.42	1.87	133,647.60	1.99	136,749.34	2.03	157,946.56	2.38
预收账款	-	-	235,137.09	3.50	302,157.90	4.48	324,281.92	4.88
合同负债	212,568.38	2.94	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	4,400.42	0.06	8,100.61	0.12	6,977.31	0.10	5,126.68	0.08
应交税费	9,144.85	0.13	11,649.67	0.17	5,608.38	0.08	4,646.28	0.07
其他应付款	253,313.38	3.51	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	109,727.11	1.52	542,624.07	8.09	638,082.68	9.46	554,541.00	8.34
其他流动负债	6,919.21	0.10	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>767,397.09</b>	<b>10.63</b>	<b>1,261,300.27</b>	<b>18.80</b>	<b>1,383,546.48</b>	<b>20.51</b>	<b>1,295,156.24</b>	<b>19.48</b>

长期借款	2,723,418.09	37.72	2,442,260.99	36.40	2,578,941.39	38.24	3,248,440.30	48.87
应付债券	2,459,230.46	34.06	1,670,002.52	24.89	1,341,588.35	19.89	737,037.99	11.09
长期应付款	1,262,748.70	17.49	1,330,883.87	19.83	1,435,361.13	21.28	1,346,472.15	20.26
递延收益	7,037.11	0.10	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
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,452,434.36</b>	<b>89.37</b>	<b>5,448,764.06</b>	<b>81.20</b>	<b>5,360,640.87</b>	<b>79.49</b>	<b>5,352,431.98</b>	<b>80.52</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,219,831.45</b>	<b>100.00</b>	<b>6,710,064.33</b>	<b>100.00</b>	<b>6,744,187.35</b>	<b>100.00</b>	<b>6,647,588.22</b>	<b>100.00</b>

## 1、流动负债

最近三年及一期末，公司流动负债分别为 1,295,156.24 万元、1,383,546.48 万元、1,261,300.27 万元和 767,397.09 万元，发行人流动负债以应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

### (1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 10,000.00 万元、16,000.00 万元、8,010.74 万元和 14,985.35 万元，占公司负债总额的比例分别为 0.15%、0.24%、0.12%和 0.21%。发行人结合资金需求和现金流回流等因素综合考虑，债务结构选择上倾向于长期借款模式，故短期借款规模较小。

最近三年末，公司短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	0.00	0.00	1,000.00
保证借款	10.74	0.00	9,000.00
信用借款	8,000.00	16,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>8,010.74</b>	<b>16,000.00</b>	<b>10,000.00</b>

### (2) 应付账款

最近三年及一期末，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 134,730.42 万元，占负债总额的比例分别为 2.38%、2.03%、1.99%和 1.87%。报告期内，应收账款变动幅度较小。

### 最近三年末发行人应付账款账龄分析

单位：万元、%

款项性质	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内	17,184.92	22,313.99	79,818.42
1-2 年	7,845.55	58,278.17	46,966.40

2-3 年	55,099.28	27,760.52	22,183.25
3 年以上	53,517.85	28,396.66	8,978.49
合计	<b>133,647.60</b>	<b>136,749.34</b>	<b>157,946.56</b>

## 截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细

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	<b>19,066.66</b>	-

注：发行人应付账款较为分散，大额应付账款主要为发行人从事代建和保障房建设业务对施工方形成的应付工程款。

## (3) 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款分别为 324,281.92 万元、302,157.90 万元、235,137.09 万元和 0.00 万元，占公司负债总额的比例分别为 4.88%、4.48%、3.50% 和 0.00%。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末减少 6.82%，变化幅度较小。2020 年末，预收账款较 2019 年末减少 67,020.81 万元，降幅为 22.18%，主要系预收房款确认收入进行结转所致。2021 年 9 月末，预收账款为 0.00 万元，主要系转入合同负债所致。2021 年 9 月末公司合同负债金额为 212,568.38 万元。

发行人预收账款主要为预收项目资金、预收购房款和预收租金等。

## 最近三年末发行人预收账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
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	<b>235,137.09</b>	<b>100.00</b>	<b>302,157.90</b>	<b>100.00</b>	<b>324,281.92</b>	<b>100.00</b>

## 截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项明细

单位：万元

债权单位名称	金额	未结转原因
宜昌市财政局	136,011.55	预收土地整理款
预收房款	21,591.53	手续未办完
合计	<b>157,603.08</b>	-

## (4) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款（含应付利息和应付股利）分别为 235,470.30 万元、252,266.87 万元、306,951.93 万元和 253,313.38 万元，占公司负债总额的比例分别为 3.54%、3.74%、4.57%和 3.51%。2019 年末，其他应付款较 2018 年末增加 16,796.57 万元，增幅 7.13%，变动较小；2020 年末，其他应付款较 2019 年末增加 54,685.06 万元，增幅 21.68%，主要系应付利息增加。2021 年 9 月末，其他应付款较 2020 年末减少 53,638.55 万元，下降 17.47%，主要系应付利息减少。

## 最近三年末发行人其他应付款情况表（不含应付利息和应付股利）

单位：万元

款项性质	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证金	5,886.74	3,688.33	11,138.51
往来款	138,052.19	102,237.45	120,051.47
押金	1,466.85	1,071.38	800.12
质保金	7,060.68	4,162.75	121.76
代收款	17,997.12	19,219.33	10,142.73
代垫款项	58,859.30	59,429.66	59,134.03
前期移交工程款	105.37	1,186.26	1,578.17
其他	5,361.22	1,430.07	2,349.50
合计	<b>234,789.48</b>	<b>192,425.22</b>	<b>205,316.27</b>

## 截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表（不含应付利息和应付股利）

单位：万元

项目	期末余额	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

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	<b>70,422.72</b>	--

注：1、发行人与秭归县投资公司共同出资成立湖北三峡现代物流有限公司，发行人现金出资，持股比例为 60%，秭归县投资公司用在建工程出资，持股比例 40%，由于在建工程的评估价值高于秭归县投资公司享有的 40% 股权价值，因此发行人需支付给秭归县投资公司投资补偿款，形成了对秭归县投资公司其他应付款；

2、发行人其他应付款较为分散，其中包含个人购房保证金、租赁保证金，笔数较多，单笔金额较小。

### （5）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，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 109,727.11 万元，占负债总额的比例分别为 8.34%、9.46%、8.09%和 1.52%。2019 年末，一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 83,541.68 万元，增幅 15.07%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2020 年末，一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 95,458.61 万元，下降 14.96%，主要系部分一年内到期的长期借款到期偿还所致。2021 年 9 月末，一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 432,896.96 万元，下降 79.78%，主要系部分一年内到期的长期借款及应付债券已经到期偿还所致。

#### 最近三年末发行人一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	260,094.85	559,651.46	392,041.00
一年内到期的应付债券	282,283.22	30,000.00	160,000.00
一年内到期的长期应付款	246.00	48,431.22	2,500.00
合计	<b>542,624.07</b>	<b>638,082.68</b>	<b>554,541.00</b>

### 2、非流动负债

最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 5,352,431.98 万元、5,360,640.87 万元、5,448,764.06 万元和 6,452,434.36 万元，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。

#### （1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 3,248,440.30 万元、2,578,941.39 万元、2,442,260.99 万元和 2,723,418.09 万元，占公司负债总额的比例分别为 48.87%、38.24%、36.40%和 37.72%。2019 年末，长期借款较 2018 年末下降 20.61%，主要系归还银行贷款所致。2020 年末，长期借款较 2019 年末下降 5.30%，主要系归还贷款所致；2021 年 9 月末，长期借款较 2020 年末增长 11.51%，主要系新增信用借款所致。

最近三年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	1,688,398.04	1,766,543.98	2,016,640.34
抵押借款	178,794.00	347,004.54	290,844.00
保证借款	90,200.00	223,530.00	752,155.00
信用借款	484,868.94	241,862.87	580,841.96
合计	<b>2,442,260.99</b>	<b>2,578,941.39</b>	<b>3,248,440.30</b>

## （2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为 737,037.99 万元、1,341,588.35 万元、1,670,002.52 万元和 2,459,230.46 万元，占负债总额比重分别为 11.09%、19.89%、24.89%和 34.06%，呈上升趋势。

应付债券主要由企业债券、定向债务融资工具、中期票据、超短期融资券、债权融资计划、公司债券组成。

截至 2021 年 9 月末，公司应付债券构成情况如下<sup>2</sup>：

单位：万元、年

债券简称	债券种类	期限	起息日期	债券余额	账面余额
17 宜交 01	公司债券	3+2	2017.4.24	65,000.00	64,930.56
17 宜昌城投 PPN001	定向债务融资工具	5	2017.7.10	100,000.00	99,582.69
17 宜昌城控 PPN001	定向债务融资工具	5	2017.8.7	100,000.00	99,412.63

<sup>2</sup>由于 18 宜昌城控 PPN001 和 18 宜昌城投 PPN001 在 2021 年为回售选择权行权年，因此被计入一年内到期的非流动负债；由于 19 宜昌城控 MTN002 为永续中票，因此被计入其他权益工具科目。

17 宜昌城投债	企业债	10	2017.8.14	250,000.00	243,770.04
19 宜昌城控 PPN001	定向债务融资工具	3+2	2019.1.30	200,000.00	199,170.22
19 宜昌城控 MTN002	中期票据	5	2019.2.1	100,000.00	99,577.49
19 宜昌城控 MTN003	中期票据	5	2019.4.12	200,000.00	199,336.14
19 宜昌交投 MTN001	中期票据	3+2 年	2019.9.2	25,000.00	24,879.01
20 长江大保护绿色 NPB	企业债	7+3 年	2020.1.17	100,000.00	99,520.10
20 宜昌城投 MTN001	中期票据	5	2020.1.10	50,000.00	49,507.76
20 宜昌城投 MTN002	中期票据	5	2020.2.17	100,000.00	98,995.41
汉口银行债权融资计划	债权融资计划	3	2018.9.30	30,000.00	29,951.57
广发银行债权融资计划	债权融资计划	3	2020.6.30	100,000.00	99,450.68
20 宜昌城投债权融资计划	债权融资计划	8	2020.10.10	268,500.00	260,629.15
21 宜昌城控 PPN001	定向债务融资工具	3	2021.1.20	100,000.00	99,800.00
21 宜昌城控 SCP001	超短期融资债券	0.74	2021.1.22	100,000.00	99,775.00
21 宜昌城控债	一般企业债	7	2021.5.10	113,000.00	111,567.00
21 宜控 01	私募债	3	2021.6.22	100,000.00	99,700.00
21 宜昌城控 SCP002	超短期融资债券	0.74	2021.6.28	100,000.00	99,775.00
21 宜昌城控 CP001	一般短期融资券	1	2021.7.23	100,000.00	99,900.00
21 宜昌城控 CP002	一般短期融资券	1	2021.8.02	100,000.00	100,000.00
21 宜昌城控 CP003	一般短期融资券	1	2021.8.11	80,000.00	80,000.00
合计				<b>2,481,500.00</b>	<b>2,459,230.46</b>

### (3) 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款分别为 1,346,472.15 万元、1,435,361.13 万元、1,330,883.87 万元和 1,262,748.70 万元。报告期内，长期应付款变动不大。

最近三年末，公司长期应付款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款	364,687.51	371,776.99	652,571.35
专项应付款	966,196.36	1,063,584.14	693,900.80
合计	<b>1,330,883.87</b>	<b>1,435,361.13</b>	<b>1,346,472.15</b>



## 截至 2020 年末发行人长期应付款前五大明细

单位：万元

项目	2020 年末
湖北省投资公司	258,380.00
国开发展基金有限公司	53,280.00
宜昌市财政局	43,582.00
中国农发重点建设基金有限公司	7,800.00
宜昌宜能水电有限责任公司	1,438.80
合计	364,480.80

## 截至 2020 年末发行人专项应付款前五大明细

单位：万元

项目	2020 年末
房投公司-财政拨入土地资金	330,196.41
房投公司-地方政府债券资金	43,400.00
城投公司-财政专项拨款	19,653.34
建投集团-宜土网挂（2019）22 号，联宜地产	43,697.95
建投集团-沿江大道延伸段（柏临河路-虢亭古战场）项目	39,219.00
合计	476,166.70

## 3、发行人有息负债情况

## （1）报告期各期末有息债务余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 502.92 亿元、497.21 亿元、499.90 亿元及 564.87 亿元，占同期末总负债的比例分别为 75.65%、73.72%、74.50% 及 78.24%。最近一期末，发行人银行借款余额为 284.22 亿元，占有息负债余额的比例为 50.32%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 475.12 亿元，占有息负债余额的比例为 84.11%。最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

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	14,985.35	0.27	8,010.74	0.16	16,000.00	0.32	10,000.00	0.20
应付票据	21,607.98	0.38	15,178.56	0.30	25,704.00	0.52	3,143.50	0.06
一年内到期的非流动负债	109,727.11	1.94	542,624.07	10.85	638,082.68	12.83	554,541.00	11.03

长期借款	2,723,418.09	48.21	2,442,260.99	48.86	2,578,941.39	51.87	3,248,440.30	64.59
应付债券	2,459,230.46	43.54	1,670,002.52	33.41	1,341,588.35	26.98	737,037.99	14.66
长期应付款 (付息项)	319,715.19	5.66	320,898.80	6.42	371,776.99	7.48	476,068.87	9.47
合计	<b>5,648,684.18</b>	<b>100.00</b>	<b>4,998,975.68</b>	<b>100.00</b>	<b>4,972,093.41</b>	<b>100.00</b>	<b>5,029,231.66</b>	<b>100.00</b>

(2) 最近一期末有息债务到期分布情况

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务到期分布情况如下所示：

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	20.16	19.62	40.76	67.36	30.90	27.65	192.38	66.37	284.22	50.32
其中担保贷款	13.42	13.06	12.77	21.10	8.99	8.05	74.39	25.66	109.57	19.40
债券融资	74.50	72.51	5.16	8.53	79.35	71.01	48.35	16.68	207.37	36.71
其中担保债券	6.49	6.32	0.00	0.00	2.49	2.23	9.95	3.43	18.93	3.35
其他融资	8.08	7.86	14.59	24.11	1.49	1.33	49.12	16.95	73.28	12.97
其中担保融资	4.27	4.16	3.87	6.40	1.07	0.96	25.39	8.76	34.60	6.13
合计	<b>102.74</b>	<b>100.00</b>	<b>60.51</b>	<b>100.00</b>	<b>111.74</b>	<b>100.00</b>	<b>289.85</b>	<b>100.00</b>	<b>564.87</b>	<b>100.00</b>

注：1、债权融资计划计入其他融资；

2、担保贷款、担保债券、担保融资均为集团内的担保。

(3) 最近一期末存续的债券情况

详见“第五节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及其主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”

(三) 现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量表主要数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	567,852.75	613,217.06	1,148,003.00	1,684,941.81
经营活动现金流出小计	645,858.55	530,029.26	1,008,464.59	1,531,084.62
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-78,005.80</b>	<b>83,187.80</b>	<b>139,538.41</b>	<b>153,857.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	122,698.25	14,482.31	12,874.64	36,470.75
投资活动现金流出小计	328,267.22	148,491.95	170,653.57	410,144.55
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-205,568.97</b>	<b>-134,009.64</b>	<b>-157,778.93</b>	<b>-373,673.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	1,125,554.41	1,330,228.52	1,050,806.25	955,362.99
筹资活动现金流出小计	643,119.92	1,440,883.86	1,260,838.14	1,341,389.09

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	482,434.49	-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	198,859.72	-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	851,623.38	652,763.66	814,240.83	1,042,513.24

### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司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-78,005.80 万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大且持续减少。2019 年，发行人经营性现金流量净额较 2018 年度减少 14,318.78 万元，降幅为 9.31%，变化幅度不大。2020 年，发行人经营性现金流量净额较 2019 年度减少 56,350.61 万元，降幅为 40.38%，主要系公司位于湖北省宜昌市，2020 年新型冠状病毒疫情对公司多项业务形成了较大的冲击，部分业务现金回款滞后；同时为了宜昌市疫后恢复，公司保持了一定程度的新增投资和经营支出所致。2021 年 1-9 月，发行人经营性现金流量净额为负，主要系 2021 年随着疫情控制有力，项目投资恢复，项目建设进度款根据项目建设进度推进正常支付，使得经营活动现金净流出增加所致。

未来随着宜昌市主要基础设施工程的完工，发行人将陆续进入回款阶段。发行人也在积极沟通当地政府对前期代建项目收入及时回款，保障经营性现金流入。预计后续随着在建项目收入确认及回款，发行人经营活动现金流将有所好转，偿债能力也将进一步得到保障。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司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-205,568.97 万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量持续为负，主要系发行人在建工程项目较多，投资支付的现金较大所致。

发行人报告期内投资活动现金流出的主要投向见下表：

#### 2018年投资活动现金流出主要投向

单位：万元

项目	具体投向	金额	预期收益实现方	合计
----	------	----	---------	----

			式及周期	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	支付奥体中心、宜昌博物馆、路桥工程款	268,552.05	资产建成形成经营收入, 预计回收周期为 5-10 年	377,120.07
	支付三峡翻坝物流产业园项目、世行贷款项目、点军客运站、白洋港一期工程	104,943.82		
	其他	3,624.20	-	
投资支付的现金	支付湖北长江城建投资有限公司资本金	8,700.00	股权增值退出, 每年以投资收益形式形成收益	29,105.20
	支付宜昌星兴蓝天科技有限公司资本金	4,839.96		
	支付武汉双建科技发展有限公司资本金	3,798.00		
	支付宜昌益智建材有限责任公司资本金	1,229.80		
	其他	10,537.44	-	
支付其他与投资活动有关的现金	支付伍家岗项目建设费用、交投公司项目费用	3,919.28	资产建成形成经营收入	3,919.28
投资活动现金流出小计				410,144.55

## 2019 年投资活动现金流出主要投向

单位: 万元

项目	具体投向	金额	预期收益实现方式及周期	合计
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	支付三峡翻坝物流产业园项目、世行贷款项目工程款	56,792.00	资产建成形成经营收入, 预计回收周期为 5-10 年	155,703.67
	支付奥体中心项目工程款	22,362.00		
	支付轨交项目工程款	15,902.00		
	支付康养项目工程款	14,200.00		
	支付竹林坑矿场工程款	7,500.00		
	支付宜昌市博物馆工程款	7,263.00		
	支付市一中新校工程款	6,518.00		
	支付夷陵中学新校区工程款	6,978.00		
	其他	18,188.67	-	
投资支付的现金	支付新疆佳盛房地产开发有限公司资本金	5,004.27	股权增值退出, 每年以投资收益形式形成收益	14,737.01
	支付宜昌星兴蓝天科技有限公司资本金	4,732.74		
	支付中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司资本金	3,200.00		

	支付中建三局宜昌城市管廊建设运营有限公司资本金	1,000.00		
	支付宜昌桑德水务有限公司	500.00		
	支付宜昌健康大数据产业运营有限公司资本金	270.00		
	支付宜昌中燃慧生活电子商务有限公司资本金	30.00		
支付其他与投资活动有关的现金	支付交投公司项目费用	212.89	资产建形成经营收入	212.89
投资活动现金流出小计				170,653.57

### 2020 年投资活动现金流出主要投向

单位：万元

项目	具体投向	金额	预期收益实现方式及周期	合计
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	三峡翻坝物流产业园项目、世行贷款项目、白洋港一期工程等项目工程款	53,342.00	资产建形成经营收入，预计回收周期为 5-10 年	136,901.46
	支付葛洲坝三供一业工程款	14,828.00		
	支付奥体中心工程款	13,610.00		
	支付轨交项目工程款	6,498.00		
	支付康养项目工程款	5,169.00		
	支付市一中新校工程款	3,774.00		
	支付竹林坑矿场工程款	3,433.00		
	支付宜昌市博物馆工程款	3,217.00		
	其他	33,030.46	-	
投资支付的现金	支付湖北磷隆新材料科技有限公司股权资本金	2,000.00	股权增值或转让，每年以投资收益形式形成收益	3,510.20
	支付宜昌益智建材有限责任公司股权资本金	1,010.20		
	支付宜昌市三峡碧水水环境综合治理有限责任公司股权资本金	500.00		
支付其他与投资活动有关的现金	支付宜昌城建项目管理中心、宜昌市园林局项目费用	8,080.29	资产建形成经营收入	8,080.29
投资活动现金流出小计				148,491.95

### 2021 年 1-9 月投资活动现金流出主要投向

单位：万元

项目	具体投向	金额	预期收益实现方式及周期	合计金额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	三峡翻坝物流产业园项目、世行贷款项目、白洋港一期工程等项目工程款	46,106.00	资产建成形成经营收入，预计回收周期为5-10年	126,701.94
	支付葛洲坝三供一业工程款	27,237.00		
	支付奥体中心工程款	7,902.00		
	支付夷陵中心工程款	6,105.00		
	支付竹林坑矿场工程款	7,922.00		
	支付康养项目工程款	4,922.00		
	支付轨交项目工程款	14,932.00		
	其他	11,575.94	-	
投资支付的现金	宜昌长江大桥建设营运集团有限公司购买交易性金融资产	141,100.00	利息收入	151,150.00
	支付长江沿岸铁路集团湖北有限公司股权资本金	9,400.00	股权增值或转让，每年以投资收益形式形成收益	
	支付宜昌市三峡环清能源有限公司股权资本金	450.00		
	支付宜昌益智建材有限责任公司股权资本金	150.00		
	其他	50.00	-	
支付其他与投资活动有关的现金	支付宜昌市监察委项目、执法办案场所项目费用	20,318.00	资产建成形成经营收入	50,415.27
	支付竹林坑矿场土地费用	27,845.00		
	其他	2,252.27	-	
投资活动现金流出小计				328,267.22

报告期内，公司投资活动产生的现金流出分别为410,144.55万元、170,653.57万元、148,491.95万元和328,267.22万元。包括购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为377,120.07万元、155,703.67万元、136,901.46万元和126,701.94万元，为最主要的投资现金流投向。近年来，发行人作为宜昌市重要的城市建设主体，投资建设和经营宜昌市辖区范围内的市政基础设施、经营性交通及物流基础设施。发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系对三峡翻坝物流产业园、世行贷款项目等项目增加投资所致，后期依靠项目进行经营，实现收益，预计收入回收周期届时将根据实际运营收益状况确定。

发行人投资支付的现金主要系对其他企业的投资。对企业的投资可以通过被投资企业的盈利或通过取得被投资企业分红实现投资收益，未来发行人也可通过转让所持被投资企业股权的方式收回投资，从而获取收益。

发行人是宜昌市重要的城市基础设施和公共事业的投资运营主体。城市基础设施建设业务具有投资大和市场培育期长等特点。虽然报告期内发行人的投资支出对发行人形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，随着在建项目的不断推进和逐步完工，建设支出将逐步减小。且发行人投资的项目建成后的运营收益及被投资企业产生的收益，均可作为发行人重要的偿债资金来源。目前发行人经营状况良好，外部融资渠道通畅，投资活动现金流出较大的情形预计不会对本次债券偿付能力构成重大不利影响。综上，发行人投资活动支出较大以及投资活动产生的现金流量净额持续为负预计不会对发行人本次债券偿债能力造成重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司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 482,434.49 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额持续增长。2019 年，筹资活动现金净流量较 2018 年度增加 175,994.22 万元，增幅为 45.59%；2020 年，筹资活动现金净流量较 2019 年度增加 99,376.55 万元，增幅为 47.31%；2021 年 1-9 月，筹资活动现金净流量较 2020 年度增加 593,089.83 万元。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额呈增长趋势，主要是发行人现阶段处于业务高速发展期间，对资金需求较大，根据资金安排融资规模有所上升。发行人筹资活动产生的现金流入主要来自于借款和发行债券收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要为偿还借款、偿付债务本金及利息所支付的现金。发行人与多家金融机构建立了长期的合作关系，可以凭借自身良好的资信状况，通过银行贷款、发行债券等多种渠道筹措公司运营所需资金，使筹资活动现金流净额与其经营活动相匹配。发行人畅通的外部融资渠道畅通为发行人本次债券的偿付提供有力支持，充分保障了发行人的偿债能力。

### 4、现金及现金等价物净增加额分析

最近三年及一期，公司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 198,859.72 万元。2019 年，现金及现金等价物净增加额较 2018 年度增加 377,570.31 万元，增幅为 62.32%；2020 年，现金及现金等价物净增加额较 2019 年度增加 66,795.24 万元，增幅为 29.26%；2021 年 1-9 月，现金及现金等价物净增加额较 2020 年度增加 360,336.89 万元，增幅为 223.15%。2018-2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额持续大额为负，主要系同期投资活动产生的现金流量金额持续为负，对发行人的现金及现金等价物积累形成拖累所致。最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额持续改善。2021 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额已转负为正，资金周转情况好转，偿债能力将进一步得到保障。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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
EBITDA（亿元）	7.92	12.69	13.70	12.21
EBITDA 利息倍数	0.39	0.51	0.52	0.42

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，发行人目前具备较强的短期和长期偿债能力，随着发行人业务持续发展，整体盈利能力将不断提升，从而对本次债券本息的支撑能力也将日趋提高。



## （五）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利能力指标如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	580,603.10	577,382.86	585,036.71	584,756.77
营业成本	512,866.76	493,761.88	511,467.38	514,540.06
投资收益	6,615.78	13,066.75	22,092.13	7,468.17
利润总额	47,422.89	67,762.37	63,537.38	61,204.11
净利润	38,967.67	53,694.34	52,365.49	53,612.74
毛利率	11.67%	14.48%	12.58%	12.01%
净利润率	6.71%	9.30%	8.95%	9.17%
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%

### 1、营业收入、净利润等盈利指标

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。

### 2、期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 56,500.77 万元、55,299.93 万元、53,400.29 万元和 26,847.17 万元，占营业总收入的比重分别为 9.66%、9.45%、9.25%和 4.62%。报告期内，发行人期间费用保持相对稳定。从期间费用构成来看，管理费用和财务费用是最主要的构成部分。

最近三年及一期，发行人期间费用明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	3,744.54	4,022.74	3,946.91	4,381.49
管理费用	14,107.61	22,365.20	23,133.53	19,630.12
财务费用	8,995.02	27,012.35	28,219.49	32,489.16
期间费用	26,847.17	53,400.29	55,299.93	56,500.77
营业总收入	580,603.10	577,382.86	585,036.71	584,756.77
期间费用占比	4.62%	9.25%	9.45%	9.66%

### 3、营业外收入、其他收益

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 491.74 万元、1,083.66 万元、1,859.95 万元及 1,587.70 万元；其他收益分别为 51,194.25 万元、42,506.36 万元、27,395.43 万元及 4,419.92 万元。与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

#### 最近三年发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
非流动资产毁损报废利得	46.90	56.20	12.31
与日常活动无关的政府补助	636.12	321.17	25.60
债务重组利得	-	-	27.00
接受捐赠	16.37	-	-
违约赔偿	20.33	145.83	94.08
盘盈利得	15.57	-	6.17
其他	1,124.66	560.46	326.57
合计	1,859.95	1,083.66	491.74

#### 最近三年及一期发行人其他收益明细

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年	政策或文件依据
稳岗补贴	8.95	78.40	9.40	5.70	《湖北省稳定岗位补贴实施办法》
物业费补贴	-	111.08	91.94	18.95	《宜昌市城区公共租赁住房管理实施细则》
项目建设补助款	-	25,000.00	40,000.00	48,000.00	2018 年：《市财政局关于市城投公司 2018 年度财政补贴的通知》 2019 年：《宜昌市财政局关于市城投公司 2019 年度财政补贴的通知》 2020 年：《宜昌市财政局关于市城投公司 2020 年度财政补贴的函》
旅游扶持资金	-	-	-	172.36	《市旅游局、市财政局关于印发〈2012 年宜昌市旅游奖励办法〉的通知》
税费返还/	38.63	12.99	11.06	1,387.44	《税务总局关于实施小微企业和个体

税收减免					工商户所得税优惠政策的公告》
个税返还	3.36	5.57	0.69	1.54	《中华人民共和国个人所得税法》
财政资金	-	2,187.39	2,393.27	1,608.25	2018 年：《湖北省促进服务业发展专项资金管理暂行办法》 2019 年：《湖北省服务业发展引导资金管理办法》 2020 年：《疫情期间稳产稳企稳业政策“一表清”》
进项税额加计抵减	37.62	-	-	-	《2020 年政府工作报告》更大规模减税的部署
项目补助	677.14	-	-	-	《猇亭区镇中巷给排水管道迁改项目财政补贴协议》
保障性安居工程基础配套资金	3,367.30	-	-	-	《关于加强保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资管理的通知》
奖励资金	12.78	-	-	-	《宜昌市建设领域磷石膏综合利用奖励办法（试行）》
其他	274.14	-	-	-	公租房运营成本补助
合计	4,419.92	27,395.43	42,506.36	51,194.25	-

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，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，区域地位突出。因此，预计发行人能够持续性获得政府的财政扶持资金。鉴于发行人在宜昌市城市基础设施建设的主体地位，以及发行人所处区域的财政收入水平，预期发行人未来获得财政扶持资金具有较强的稳定性和持续性。

#### 4、投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 7,468.17 万元、22,092.13 万元和 13,066.75 万元及 6,615.78 万元。最近三年及一期，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	353.62	9,629.97	18,710.49	2,231.81
持有至到期投资在持有期间的投资收益		22.73	-	-
处置长期股权投资取得的投资收益	2,613.70	389.08	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		3,024.98	3,381.65	5,236.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益				

持有交易性金融资产 区间取得的投资收益	1,000.94			
处置其他非流动资产 取得的投资收益	2,647.52			
合计	6,615.78	13,066.75	22,092.13	7,468.17

2018 年度发行人投资收益具体来源

单位：万元

项目	具体明细	金额	合计投资收益
权益法核算的长期股 权投资收益	湖北长江城建投资有限公司	1,715.16	2,231.81
	湖北交投宜昌投资开发有限公司	-75.13	
	宜昌星兴蓝天科技有限公司	-0.36	
	宜昌市海航教育培训中心	-92.87	
	武汉双建科技发展有限公司	20.19	
	宜昌益智建材有限责任公司	519.17	
	长江三峡水务（宜昌）有限公司	328.99	
	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	-148.20	
	中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司	-35.13	
可供出售金融资产在 持有期间的投资收益	宜昌中燃城市燃气发展有限公司分 红	5,236.36	5,236.36
合计	-	-	7,468.17

2019 年度发行人投资收益具体来源

单位：万元

项目	具体明细	金额	合计投资收益
权益法核算的长期股 权投资收益	湖北长江城建投资有限公司	2,540.92	18,710.49
	湖北交投宜昌投资开发有限公司	-36.96	
	宜昌星兴蓝天科技有限公司	-1.48	
	宜昌市海航教育培训中心	-71.91	
	武汉双建科技发展有限公司	47.98	
	宜昌益智建材有限责任公司	643.41	
	长江三峡水务（宜昌）有限公司	889.33	
	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	14,495.19	
	中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司	207.70	
	宜昌健康大数据产业运营有限公司	-3.69	
可供出售金融资产在 持有期间的投资收益	宜昌中燃城市燃气发展有限公司分 红	3,250.00	3,381.65
	三峡旅游公司分红	131.65	
合计	-	-	22,092.13

2020 年度发行人投资收益具体来源

单位：万元

项目	具体明细	金额	合计投资收益
权益法核算的长期股 权投资收益	湖北长江城建投资有限公司	2,561.27	9,629.97
	湖北交投宜昌投资开发有限公司	-202.64	

	宜昌星兴蓝天科技有限公司	-34.89	
	武汉双建科技发展有限公司	5.59	
	宜昌益智建材有限责任公司	449.59	
	长江三峡水务（宜昌）有限公司	857.32	
	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	5,720.10	
	中建宜昌伍家岗大桥建设运营有限公司	96.02	
	宜昌健康大数据产业运营有限公司	-56.17	
	湖北磷隆新材料科技有限公司	31.14	
	其他	202.64	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	上海国际信托有限公司保障基金分红	22.73	22.73
处置长期股权投资取得的投资收益	收转让湖北交投宜昌投资开发有限公司股权投资款	389.08	389.08
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	宜昌中燃城市燃气发展有限公司分红	3,000.00	3,024.98
	湖北省文化旅游投资集团有限公司分红	24.98	
合计	-	-	13,066.75

## 2021 年 1-9 月发行人投资收益具体来源

单位：万元

项目	具体明细	金额	合计投资收益
权益法核算的长期股权投资收益	宜昌益智建材有限责任公司	353.62	353.62
处置长期股权投资取得的投资收益	宜昌星兴蓝天科技有限公司股权转让款	2,613.70	2,613.70
持有交易性金融资产区间取得的投资收益	宜昌长江大桥建设营运集团有限公司持有的交易性金融资产的投资收益	1,000.94	1,000.94
处置其他非流动资产取得的投资收益	项目建设收回城投公司土地的补偿款	2,647.52	2,647.52
合计	-	-	6,615.78

报告期内，发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产在持有期间的投资收益、处置其他非流动资产取得的投资收益和处置长期股权投资取得的投资收益等。

最近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 2,231.81 万元、18,710.49 万元和 9,629.97 万元，为最主要的收益来源。主要为对湖北长江城建投资有限公司、宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司、长江三峡水务（宜昌）有限公司和宜昌益智建材有限责任公司等公司投资产生的收益。上述被投企业的主要经营情况如下：

湖北长江城建投资有限公司 2020 年末总资产为 260,035.28 万元，净资产为 56,354.90 万元，2020 年度实现营业收入 7,170.36 万元，净利润为 5,227.09 万元，当年度未进行分红。

宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司 2020 年末总资产为 72,471.34 万元，净资产为 36,354.74 万元，2020 年度实现营业收入 94,560.57 万元，净利润为 16,551.22 万元，当年度未进行分红。

长江三峡水务（宜昌）有限公司 2020 年末总资产为 16,074.60 万元，净资产为 9,098.00 万元，2020 年度实现营业收入 9,836.83 万元，净利润为 2,143.30 万元，当年度未进行分红。

宜昌益智建材有限责任公司 2020 年末总资产为 22,341.28 万元，净资产为 9,139.83 万元，2020 年度实现营业收入 16,311.34 万元，净利润为 917.54 万元，当年度未进行分红。

最近三年，发行人可供出售金融资产在持有期间的投资收益分别 5,236.36 万元、3,381.65 万元和 3,024.98 万元，为发行人较为稳定的收益来源。主要为宜昌中燃城市燃气发展有限公司分红所产生的投资收益。

鉴于发行人上述主要对外投资企业经营情况良好，预计未来发行人仍可持续取得投资收益，同时相关投资收益也将成为发行人获取收益的重要补充来源，也将有利于增强发行人盈利能力的稳定性。

#### 5、非经常性损益

报告期内，发行人非经常性损益金额分别为 52,894.23 万元、49,734.41 万元、42,049.08 万元和 13,029.32 万元，具体构成明细如下所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益	6,615.78	13,066.75	22,092.13	7,468.17
资产处置收益	2,052.93	1,233.72	93.25	229.9
其他收益	4,419.92	27,395.43	42,506.36	51,194.25
营业外收入	1,587.70	1,859.95	1,083.66	491.74
减：营业外支出	1,648.34	361.06	16,804.77	8,639.57
资产减值损失	-	1,145.71	-763.78	-2,149.74
信用减值损失	-1.33	-	-	-
合计	13,029.32	42,049.08	49,734.41	52,894.23

报告期内，发行人非经常性损益主要由投资收益、其他收益及营业外收支等项目构成。

#### （六）营运能力分析

发行人最近三年及一期末主要营运能力如下表所示：

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款周转率（次）	5.23	9.52	18.13	41.04
存货周转率（次）	0.11	0.10	0.11	0.16
总资产周转率（次）	0.06	0.06	0.06	0.06

最近三年及一期末，发行人应收账款周转率分别为 41.04、18.13、9.52 和 5.23。应收账款周转率呈降低趋势，主要系报告期内发行人应收账款大幅增加所致，但整体仍处于较好水平，表明公司具有较好的运营能力和应收账款管理水平。

最近三年及一期末，发行人存货周转率分别为 0.16、0.11、0.10 和 0.11。发行人存货周转率较低，主要系发行人参与的城建项目和土地整理项目较多，项目前期开发成本以实际成本计入存货，导致存货金额较大。

从行业特点看，发行人近三年末应收账款周转率、存货周转率指标符合行业特点。

### 四、关联交易情况

#### （一）关联方关系

##### 1、控股股东与实际控制人有关信息

发行人唯一股东为宜昌市国有资产监督管理委员会，实际控制人亦为宜昌市国有资产监督管理委员会。

##### 2、子公司情况

发行人子公司情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

##### 3、合营企业、联营企业情况

发行人合营企业、联营企业情况详见本募集说明书“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）主要参股公司情况”。

#### （二）关联方交易情况

## 1、出售商品/提供劳务情况

报告期内，发行人存在与关联方出售商品/提供劳务情况如下：

### 报告期内发行人出售商品/提供劳务明细

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
宜昌益智建材有限责任公司	货款	2,924.53	0.50	3,158.46	0.55	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		2,924.53	0.50	3,158.46	0.55	0.00	0.00	0.00	0.00

## 2、关联方应收账款余额

报告期内，发行人关联方应收账款余额如下：

### 报告期内发行人关联方应收账款余额明细

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021 年 1-9 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
应收账款	宜昌益智建材有限责任公司	3,471.96	2.41	1,646.31	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	3,471.96	2.41	1,646.31	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00

### （三）关联方担保情况

发行人报告期末不存在关联方担保的情况。

## 五、对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保总额 195,500.00 万元，占当期净资产 6.14%，不涉及为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。公司重要对外担保事项明细如下：

### 截至 2021 年 9 月末发行人重要对外担保明细

单位：万元

被担保人	担保金额	担保余额	担保期限	类型
宜昌星兴蓝天科技有限公司	45,500.00	45,500.00	2019.5.27-2031.5.27	保证
宜都市国通投资开发有限责任公司	150,000.00	150,000.00	2020.12.9-2027.12.9	保证
合计	195,500.00	195,500.00		



## 六、未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2021 年 9 月末，公司不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

## 七、受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人抵押、质押资产账面金额合计 150,859.89 万元，占净资产比例为 4.74%。

### 截至 2021 年 9 月末发行人资产受限情况

单位：万元

序号	产权人	受限资产	受限原因	期限	账面价值
1	宜昌城控	货币资金	保证金	-	4,763.11
2	城投公司	宜市国用(2013)第 180104213 号	抵押借款	2013-2022	11,597.50
3	城投公司	宜市国用(2013)第 170101075 号	抵押借款	2013-2022	7,195.37
4	城投公司	宜市国用(2015)第 41149 号	抵押借款	2014-2022	4,994.40
5	城投公司	宜市国用(2015)第 41152 号	抵押借款	2014-2022	18,208.75
6	城投公司	宜市国用(2015)第 41151 号	抵押借款	2014-2022	34,648.65
7	城投公司	宜市国用(2010)第 170101060 号	抵押借款	2012-2022	3,713.06
8	城投公司	宜市国用(2013)第 180104214-3 号	抵押借款	2012-2022	13,409.21
9	城投公司	宜市国用(2013)第 180104217-2	抵押借款	2012-2022	7,211.17
10	城投公司	宜市国用(2013)第 180104216-3	抵押借款	2012-2022	12,648.92
11	交投公司	宜市枝江（高）国用（2014）第 420583102202GB00001 号	抵押借款	2015-2025	1,738.40
12	交投公司	宜市枝江国用（2015）第 42815 号	抵押借款	2015-2025	2,987.05
13	交投公司	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010705 号	抵押借款	2017-2033	3,938.94
14	交投公司	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010802 号	抵押借款	2017-2033	
15	交投公司	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010820 号	抵押借款	2017-2033	

序号	产权人	受限资产	受限原因	期限	账面价值
16	交投公司	宜市枝国用（2015）第 50736 号	抵押借款	2017-2032	6,605.36
17	宜昌城控	应收账款	质押借款	2019-2028	17,200.00
合计					<b>150,859.89</b>

截至 2021 年 9 月末，除上述披露的受限资产外，发行人及其子公司将合计 275.89 亿元的未来收益权进行质押融资，具体情况如下：

出质人	质权人	质押标的物名称	金额	借款总额	借款余额	借款期限
发行人	光大兴陇信托有限责任公司	“湖北省宜昌市 2014 年第三批、第四批及 2015 年第一批棚户区改造项目”未来收益权	22.50	17.50	5.25	2016-05-19 —2023-05-19
发行人	中国农业银行股份有限公司三峡分行	“宜昌市奥林匹克体育运动中心一期工程项目”未来收益权	28.20	7.30	5.01	2017-01-07 —2025-12-20
发行人	中国农业银行股份有限公司三峡分行	“宜昌市奥林匹克体育运动中心一期工程项目”未来收益权				2017-03-09 —2025-12-20
发行人	中国农业银行股份有限公司三峡分行	“宜昌市奥林匹克体育运动中心一期工程项目”未来收益权				2017-03-23 —2025-12-20
发行人	中国工商银行股份有限公司三峡伍家岗支行	“2014 年第二批棚改项目”未来收益权	15.55	7.75	6.29	2016-02-04 —2041-02-04
发行人	中国工商银行股份有限公司三峡伍家岗支行	“2014 年第五批棚改项目”未来收益权	15.31	7.72	6.23	2016-02-04 —2041-02-04
宜昌市城市建设投资开发有限公司	中国农业发展银行宜昌市分行	“宜昌市平湖新农村建设示范项目”未来收益权	4.80	3.50	1.45	2010-03-17 —2027-09-16
宜昌市城市建设投资开发有限公司	国家开发银行湖北省分行	“红光港机厂、137（中南橡胶厂）、树脂厂、土街头棚户区、403 厂东区宿舍和西坝工矿居住区棚户区改造项目”未来收益权	37.70	5.12	1.92	2012-05-31 —2022-05-30
宜昌建投物资贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司宜昌西陵支行	销售货物形成的应收账款所有权益（保理）（4900 万）	2.80	2.53	2.39	2021-01-15 —2023-01-14
宜昌建投物资贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司宜昌西陵支行	销售货物形成的应收账款所有权益（保理）（1600 万）				2021-01-15 —2023-01-14
宜昌建投物资贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司宜昌西陵支行	销售货物形成的应收账款所有权益（保理）（5000 万）				2021-01-18 —2023-01-17

宜昌建投物资贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司宜昌西陵支行	销售货物形成的应收账款所有权益（保理）（5000）万				2021-01-18 —2023-01-17
宜昌建投物资贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司宜昌云集支行	销售货物形成的应收账款所有权益（保理）（500 万）				2021-09-17 —2022-10-16
宜昌市房地产投资开发有限公司	中国银行股份有限公司三峡分行	“湖北省宜昌市 2014 年第三批、第四批、2015 年第一批棚户区改造项目”形成的预期收益及相关权利	133.35	30.00	25.76	2016-11-04 —2041-11-03
宜昌市房地产投资开发有限公司	中信银行股份有限公司宜昌分行	“湖北省宜昌市 2014 年第三批、第四批、2015 年第一批棚户区改造项目”形成的预期收益及相关权利		3.97	3.66	2020-02-26 —2028-12-20
宜昌市房地产投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡临江支行	“湖北省宜昌市 2014 年第三批棚户区改造项目”形成的预期收益及相关权利		8.00	6.09	2015-12-24 —2040-12-28
宜昌市房地产投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡临江支行	“湖北省宜昌市 2014 年第四批棚户区改造项目”形成的预期收益及相关权利		8.00	6.40	2015-12-24 —2040-12-28
宜昌市房地产投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡临江支行	“湖北省宜昌市 2015 年第一批棚户区改造项目”形成的预期收益及相关权利		7.90	6.53	2015-12-24 —2040-12-28
宜昌市房地产投资开发有限公司	招商银行股份有限公司宜昌分行	“湖北省宜昌市 2017 年第二批棚户区改造项目—五一市场片区”未来收益权	7.73	5.00	4.79	2018-04-10 —2033-04-09
宜昌市房地产投资开发有限公司	交通银行股份有限公司宜昌分行	“湖北省宜昌市 2017 年第二批棚户区改造项目”未来收益权	7.95	4.75	4.63	2018-11-21 —2034-10-30
合计			275.89	119.04	86.38	

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人的信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年 6 月 26 日及大公国际资信评估股份有限公司 2021 年 7 月 12 出具的跟踪评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。报告期内，发行人主体评级未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司目前与多家商业银行保持了良好合作关系，间接融资渠道畅通。截至 2021 年 9 月末，发行人在各家银行的授信总额为 545.36 亿元，已使用授信额度为 396.36 亿元，尚未使用授信额度为 149.00 亿元。公司具有较大的后续融资空间。

#### 截至 2021 年 9 月末公司主要银行授信情况

单位：万元

授信公司名称	授信银行	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
集团本部	渤海银行	40,000.00	40,000.00	0.00
	富邦华一银行	12,000.00	12,000.00	0.00
	工商银行	310,914.00	305,614.00	5,300.00
	汉口银行	20,000.00	20,000.00	0.00
	恒丰银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	华夏银行	119,500.00	119,500.00	0.00
	交通银行	313,400.00	80,000.00	233,400.00
	进出口银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	民生银行	15,000.00	15,000.00	0.00
	平安银行	200,000.00	50,000.00	150,000.00
	三峡农商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
	三峡农行	80,000.00	73,000.00	7,000.00
	中信银行	247,800.00	68,000.00	179,800.00
	广发银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	兴业银行	50,000.00	50,000.00	0.00
城投公司	德贷	20,356.74	20,356.74	0.00
	法开署	2,922.72	2,922.72	0.00
	国家开发银行	618,450.00	508,280.00	110,170.00
	农业发展银行	280,000.00	280,000.00	0.00
	日本国际协力银行	55,497.60	55,497.60	0.00

	亚洲银行	104,055.00	104,055.00	0.00
房投公司	工商银行	240,000.00	239,000.00	1,000.00
	国家开发银行	994,000.00	802,400.00	191,600.00
	交通银行	50,000.00	47,500.00	2,500.00
	招商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	中国银行	300,000.00	300,000.00	0.00
	中信银行	180,000.00	39,686.92	140,313.08
	广发银行	20,000.00	18,000.00	2,000.00
交投公司	工商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	工商银行自贸区支行	80,000.00	25,000.00	55,000.00
	建行西陵支行	102,700.00	51,840.00	50,860.00
	世界银行	130,000.00	17,771.21	112,228.79
	中国银行	100,000.00	72,000.00	28,000.00
	中信银行	67,000.00	20,000.00	47,000.00
	富邦华一银行	12,000.00	12,000.00	0.00
	广发银行	10,000.00	10,000.00	0.00
白洋物流园	中国银行	50,000.00	15,000.00	35,000.00
点军城投	农发行	275,000.00	142,000.00	133,000.00
三峡现代物流	进出口银行	52,900.00	50,000.00	2,900.00
	秭归农行	20,000.00	19,000.00	1,000.00
水务公司	湖北银行	2,000.00	55.35	1,944.65
物资公司	工商银行	8,100.00	8,100.00	0.00
合计		5,453,596.06	3,963,579.54	1,490,016.52

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及其主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人本部及下属子公司累计发行境内外债券 18 只/186.80 亿元，累计偿还债券 19.50 亿元。

2、截至 2021 年 9 月末，发行人本部及下属子公司已发行尚未兑付的债券余额为 218.80 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
1	17 宜交 01	交投公司	2017.4.21	2020.4.24	2022.4.24	3+2	6.50	5.50	6.50
2	21 宜控 01	集团本部	2021.6.21	-	2024.6.22	3	10.00	3.75	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	16.50	-	16.50
3	17 宜昌城投 PPN001	城投公司	2017.7.7	-	2022.7.10	5	10.00	5.92	10.00
4	17 宜昌城控	集团本部	2017.8.4	-	2022.8.7	5	10.00	5.59	10.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
	PPN001								
5	18 宜昌城控 PPN001	集团本部	2018.3.13	2021.3.14	2023.3.14	3+2	10.00	6.30	0.20
6	18 宜昌城投 PPN001	城投公司	2018.5.9	2021.5.11	2023.5.11	3+2	10.00	3.85	0.30
7	19 宜昌城控 PPN001	集团本部	2019.1.29	2022.1.30	2024.1.30	3+2	20.00	5.00	20.00
8	19 宜昌城控 MTN001	集团本部	2019.1.23	-	2022.1.25	3+N	10.00	5.80	10.00
9	19 宜昌城控 MTN002	集团本部	2019.1.30	-	2024.2.1	5	10.00	4.58	10.00
10	19 宜昌城控 MTN003	集团本部	2019.4.10	-	2024.4.12	5	20.00	5.00	20.00
11	19 宜昌交投 MTN001	交投公司	2019.8.29	2022.9.2	2024.9.2	3+2	2.50	4.18	2.50
12	20 宜昌城投 MTN001	城投公司	2020.1.8	-	2025.1.10	5	5.00	4.14	5.00
13	20 宜昌城投 MTN002	城投公司	2020.2.13	-	2025.2.17	5	10.00	3.74	10.00
14	21 宜昌城控 PPN001	集团本部	2021.1.18	-	2024.1.20	3	10.00	4.04	10.00
15	21 宜昌城控 SCP001	集团本部	2021.1.20	-	2021.10.19	0.74	10.00	3.29	10.00
16	21 宜昌城控 SCP002	集团本部	2021.6.24	-	2022.3.25	0.74	10.00	3.00	10.00
17	21 宜昌城控 CP001	集团本部	2021.7.21	-	2022.7.23	1	10.00	2.85	10.00
18	21 宜昌城控 CP002	集团本部	2021.7.29	-	2022.8.2	1	10.00	2.80	10.00
19	21 宜昌城控 CP003	集团本部	2021.8.9	-	2022.8.11	1	8.00	2.78	8.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	175.50	-	156.00
20	17 宜昌城投债	城投公司	2017.8.11	-	2027.8.14	10	25.00	5.77	25.00
21	20 长江大保护绿色 NPB	交投公司	2020.1.15	2027.1.17	2030.1.17	7+3	10.00	5.10	10.00
22	21 宜昌城控债	集团本部	2021.4.30	-	2028.5.10	7	11.30	4.65	11.30
企业债券小计		-	-	-	-	-	46.30	-	46.30
合计		-	-	-	-	-	238.30	-	218.80

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要出具日，发行人本部及下属子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
----	------	------	------	------	------	-------	--------

1	宜昌城市发展投资集团有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2020.2.24	30.00	30.00	0.00
2	宜昌城市发展投资集团有限公司	中期票据（永续中票）	中国银行间市场交易商协会	2020.6.9	20.00	0.00	20.00
3	宜昌城市发展投资集团有限公司	短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2021.5.25	10.00	8.00	2.00
4	宜昌城市发展投资集团有限公司	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2021.10.29	10.00	0.00	10.00
5	宜昌城市发展投资集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021.11.3	10.00	10.00	0.00
6	宜昌城市发展投资集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021.11.3	15.00	15.00	0.00
7	宜昌城市发展投资集团有限公司	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2021.11.4	10.00	0.00	10.00
合计		-	-	-	105.00	63.00	42.00



## 第六节 备查文件

### 一、募集说明书及摘要的备查文件如下

（一）发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）《债券持有人会议规则》；

（五）《债券受托管理协议》；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、投资者可以在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件

在本次债券发行期内，投资者可至下列地点查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本次债券募集说明书及其摘要。

#### （一）发行人：宜昌城市发展投资集团有限公司

法定代表人：殷俊

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号

联系地址：宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号

联系人：胡智勇

联系电话：0717-6389907

传真：0717-6353169

#### （二）牵头主承销商、簿记管理人：长江证券股份有限公司

法定代表人：李新华

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系人：郝敬纹、冯欢、潘远舟

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502