

2020 年湖北省恩施城市建投投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人

恩施城市建投投资有限公司



主承销商



天风证券
TF SECURITIES

天风证券股份有限公司

2020 年 5 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师确认发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券（简称“20恩施城投债”）。

（二）发行总额：人民币9.50亿元。

（三）债券期限：本次债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券本金总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率，存续期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本次债券采

用单利按年计息，不计复利。

（五）发行价格：本次债券面值100.00元，平价发行。以1,000.00元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000.00元的整数倍且不少于1,000.00元。

（六）债券形式：本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。本次债券在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开发行人对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本次债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券本金总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）债券担保：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本次债券的信用等级为AA+级。

（十二）债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司恩施市支行。

（十三）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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

目 录

声明及提示	1
目 录.....	5
释 义.....	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	61
第十一条 已发行尚未兑付的债券	97
第十二条 募集资金用途	101
第十三条 偿债保障措施	114
第十四条 投资者保护条款	127
第十五条 风险揭示	140
第十六条 信用评级	145
第十七条 法律意见	154
第十八条 其他应说明的事项	156
第十九条 备查文件	159

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

- 发行人/恩施城投/ 指 恩施城市建设投资有限公司。
- 本公司/公司
- 本次债券 指 总额人民币 9.50 亿元的 2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券。
- 本次发行 指 本次债券的发行。
- 募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
- 国家发改委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。
- 恩施州/州政府/州人 指 恩施土家族苗族自治州人民政府。
- 民政府
- 恩施市/市政府/市人 指 恩施市人民政府。
- 民政府
- 恩施州国资委/州国 指 恩施州国有资产监督管理委员会。
- 资委
- 恩施州国投 指 恩施州国有资本投资运营有限公司。
- 恩施市国资局/市国 指 恩施市国有资产监督管理局。
- 资局
- 中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。
- 中国证券登记公司上 指 中国证券登记结算有限责任公司上海分
- 海分公司 公司。
- 证券登记机构 指 中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人	指	持有 2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券的投资者。
公司章程	指	《恩施城市建设投资有限公司章程》。
《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》。
国家发展改革委财金司	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会财政金融司。
主承销商	指	本次债券发行及存续期内对天风证券股份有限公司的简称。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
簿记管理人	指	天风证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券最终发行利率的过程。
债权代理人/监管银行	指	中国农业银行股份有限公司恩施市支行。
偿债资金专项账户	指	《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限

管协议	指	公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。
募集资金专项账户监管协议	指	《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
中证鹏元/鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
武汉信用/担保人	指	武汉信用风险管理融资担保有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司。
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

一、本次债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕45号文件批准公开发行。

二、2017年12月25日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本次债券发行并将该事宜提请股东会审议。

三、2018年1月16日，发行人召开了2018年第一次临时股东大会，通过了董事会提交的议案，同意本次债券发行，并授权公司董事长处理本次发行相关事宜。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：恩施城市建设投资有限公司

注册地址：湖北省恩施市施州大道 222 号

法定代表人：万述平

经办人员：康毅

办公地址：恩施市施州大道 222 号

联系电话：0718-8413118、8413598

传 真：0718-8414898

邮政编码：445000

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦
四楼

法定代表人：余磊

经办人员：李骥、潘珺、严雪珺

办公地址：湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座46楼

联系电话：027-87263083

传 真：027-87618863

邮政编码：430071

（二）分销商

1、五矿证券有限公司

注册地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层
01单元

法定代表人：赵立功

经办人员：程力、苏润青

办公地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心18层

联系电话：0755-83254336

传 真：0755-23947142

邮政编码：518035

2、华龙证券股份有限公司

注册地址：兰州市城关区东岗西路638号兰州财富中心21楼

法定代表人：李晓安

经办人员：张矛

办公地址：广东省深圳市福田区民田路178号华融大厦2楼

联系电话：0755-82893363

传 真：0755-83533241

邮政编码：518048

三、债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司恩施市支行

注册地址：湖北省恩施市航空大道 115 号

负 责 人：陈勇

经办人员：李鑫

办公地址：湖北省恩施市航空大道 115 号

联系电话：0718-8211188

传 真：0718-8211188

邮政编码：445000

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总 经 理：聂燕

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

执行事务合伙人：吕江

经办人员：方继良

办公地址：武汉市武昌区和平大道840号（武车路路口）绿地铭
创C1栋18楼

联系电话：027-82877680

传 真：027-82877680

邮政编码：430060

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：蒋申、董斌

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872532

传 真：0755-82872532

邮政编码：518034

七、发行人律师：湖北图盛律师事务所

注册地址：湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市航空路金帝国际大厦 1505 号

负 责 人：杨建

经办人员：谌章余

办公地址：恩施市航空路金帝国际大厦 1505 号

联系电话：0718-8277200

传 真：0718-8277200

邮政编码：445000

八、担保人：武汉信用风险管理融资担保有限公司

注册地址：武汉市洪山区珞瑜路吴家湾

法定代表人：唐武

经办人员：张鹏

办公地址：武汉市洪山区珞瑜路吴家湾

联系电话：027-65692038

传 真：027-85766665

邮政编码：430000

第三条 发行概要

一、**发行人：**恩施城市建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券（简称“20恩施城投债”）。

三、**发行总额：**人民币 9.50 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券本金总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和 20.00%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本次债券采用固定利率，存续期内票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**本次债券面值 100.00 元人民币，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

七、**债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式公司债券，投资者认购的本次债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

八、**发行方式和对象：**本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家

法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。本次债券在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开发行人对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、簿记管理人：天风证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本次债券簿记建档日为 2020 年 5 月 13 日。

十一、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自 2020 年 5 月 14 日起至 2020 年 5 月 15 日止。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 5 月 14 日。

十三、起息日：本次债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的 5 月 14 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2020 年 5 月 14 日起至 2027 年 5 月 13 日止。

十五、还本付息方式：本次债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券本金总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00% 和 20.00% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本次债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 5 月 14 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本次债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 5

月 14 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本次债券的主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司、华龙证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司恩施市支行。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA 级，本次债券的信用等级为 AA+级。

二十四、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式公司债券。本次债券的具体申购配售办法详见发行前在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)等相关媒体刊登的《2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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

三、本次债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。中央国债登记结算有限责任公司托管的具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受并认可本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

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

三、投资者认购本次债券即被视为接受《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》、《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》、《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本次债券的债权人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

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

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

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

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，本次债券付息日为2021年至2027年每年的5月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券本金总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本次债券的本金兑付日为2023年至2027年每年的5月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：恩施城市建设投资有限公司

注册地址：湖北省恩施市施州大道 222 号

法定代表人：万述平

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册资本：壹拾亿伍仟万圆整

经营范围：在政府授权范围内经营国有资产；开展土地收购储备和土地整理业务；进行建设和开发投资；负责项目贷款的统贷统还；负责贷款项目的咨询与评估服务；房地产开发经营、旧城改造。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人是恩施州与恩施市共建的投融资平台公司，主要职责是运营授权范围内的国有资产，拓宽城市建设投融资渠道，投资建设恩施州和恩施市基础设施、基础产业和支柱产业等领域项目，提高市政公用设施项目的经济效益和运行效率。除发行人母公司及其全资子公司恩施市硒都国有资产经营有限责任公司之外，恩施州目前仍有两家地方平台恩施州国有资本投资运营有限公司和恩施州高新投资开发有限责任公司。其中，截至 2018 年 12 月 31 日，恩施州国有资本投资运营有限公司的资产总额为 37.93 亿元，所有者权益为 25.40 亿元。2018 年全年实现营业收入 7,765.72 万元，净利润为 6,351.58 万元；截至 2018 年 12 月 31 日，恩施州高新投资开发有限责任公司的资产总额为 3.98 亿元，所有者权益为 2.39 亿元。2018 年全年实现营业收入 641.05 万元，净利润为 87.85 万元。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人总资产为 207.48 亿元，总负债为 118.86 亿元，所有者权益为 88.62 亿元。2019 年 1-9 月，公司实现营

业总收入为 1.67 亿元，利润总额为 0.07 亿元，净利润为 0.05 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产为 207.40 亿元，总负债为 120.84 亿元，所有者权益为 86.56 亿元。2018 年度，公司实现营业总收入为 12.35 亿元，利润总额为 2.50 亿元，净利润为 2.23 亿元。

二、历史沿革

2004 年 10 月 10 日，根据恩施州政办函[2004]73 号和恩市政办函[2004]50 号文件，恩施州人民政府、恩施市人民政府和恩施市自来水有限责任公司共同出资组建恩施城市建设投资有限公司，出资比例分别为 33.81%、41.50%和 24.69%，出资方式为实物资产 3,600.00 万元，无形资产 10,980.00 万元。此次出资由恩施双信有限责任会计师事务所审验，并出具了“恩施双信验【2004】第 211 号”验资报告。10 月 26 日，公司经恩施市工商行政管理局注册登记成立，注册资本为 14,580.00 万元。

2005 年 7 月 30 日，恩施州人民政府和恩施市人民政府分别授权恩施州国资委和恩施市国资局代表其行使股东权力并履行监督管理职能。

2007 年 7 月 22 日，恩施市自来水有限责任公司与恩施市国资局签署《股权转让协议》，恩施市自来水有限责任公司将其持有的恩施城投的全部股权转让给恩施市国资局。

2007 年 8 月 8 日，恩施州国资委以货币新增投资 3,000.00 万元，恩施市国资局以土地使用权新增投资 35,400.00 万元，公司注册资本增至 52,980.00 万元，由恩施双信有限责任会计师事务所审验，并出具了“恩施双信验【2007】第 076 号”验资报告。

2012 年 8 月 15 日，恩施市国资局以货币新增投资 12,020.00 万元，公司注册资本增至 65,000.00 万元，由恩施州清江联合会计师事务所

所审验，并出具了“恩施清江会验字【2012】0174 号”验资报告。

2015 年 12 月 31 日，恩施市国资局以货币新增投资 40,000.00 万元，公司注册资本增至 105,000.00 万元。

2018 年 11 月 14 日，根据恩施州国资委与恩施州国投签署的《股权转让协议》，恩施市工商行政管理局准予发行人股东变更，发行人股东由恩施市国资局和恩施州国资委变更为恩施市国资局和恩施州国投。

2019 年 6 月 18 日，恩施市国资局以货币新增投资 20,000.00 万元，公司实收资本增至 125,000.00 万元。

发行人现持有恩施市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 914228017674068745。

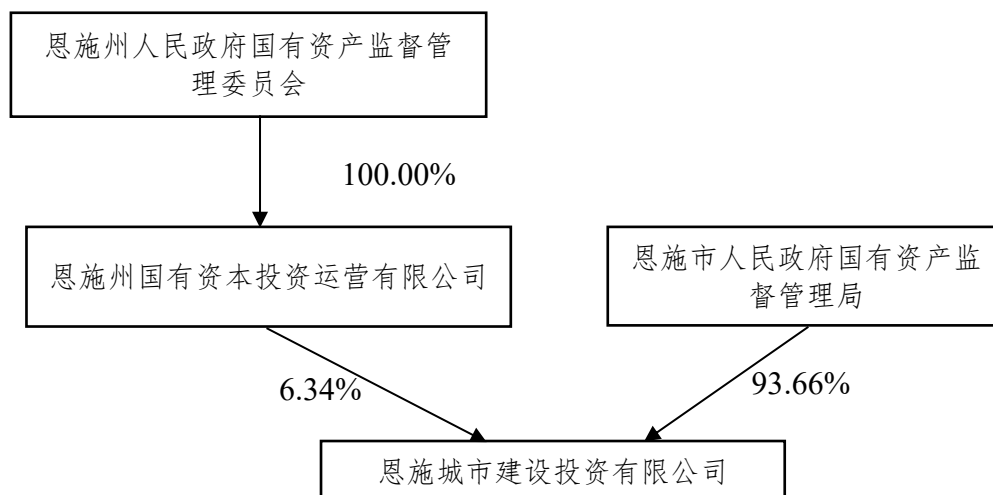
三、股东情况

发行人是依法设立的国有公司，恩施州人民政府和恩施市人民政府分别授权恩施州国投和恩施市国资局履行出资人职责，并分别持有发行人 6.34%和 93.66%的股权。

表 8-1：发行人股东出资情况

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
恩施州国有资本投资运营有限公司	7,930.00	6.34
恩施市人民政府国有资产监督管理局	117,070.00	93.66
合 计	125,000.00	100.00

图 8-1：发行人产权及控制关系



四、公司治理和组织结构

发行人是按照《公司法》和其它有关法律规定组建的国有公司。发行人建立了完善的法人治理结构，设有股东会、董事会、监事会和经理层。

（一）股东会

股东会是公司的权力机构，由全体股东组成。股东享有如下权利：

- 1、了解公司经营状况和财务状况；
- 2、选举董事会成员或监事会成员；
- 3、决定公司的经营方针和投资计划；
- 4、审议批准董事会的报告；
- 5、审议批准监事会的报告；
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 8、对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项做出决定；
- 9、修改公司章程。

（二）董事会

公司设董事会，由三人组成，董事任期三年。任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1、行使股东会职权；
- 2、决定公司的经营计划的投资方案；
- 3、制订公司的年度财务方案、决算方案；
- 4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5、制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 6、决定公司内部管理机构的设置；

7、聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；

8、制订公司的基本管理制度。

（三）监事会

公司设立监事会，由三人组成，其中 2 人由股东委派，另 1 人由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

1、检查公司财务；

2、对董事长、董事、（总）经理行使公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；

3、当董事长、董事和（总）经理的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事和（总）经理予以纠正；

4、列席董事会会议。

（四）经理层

公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘；设副总经理 2 人，由董事会聘任或者解聘，副总经理协助总经理工作。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、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

7、审批公司日常经营管理中的各项费用支出；

8、经董事长授权，总经理可以代表公司对外签署文件，履行董事长职权；

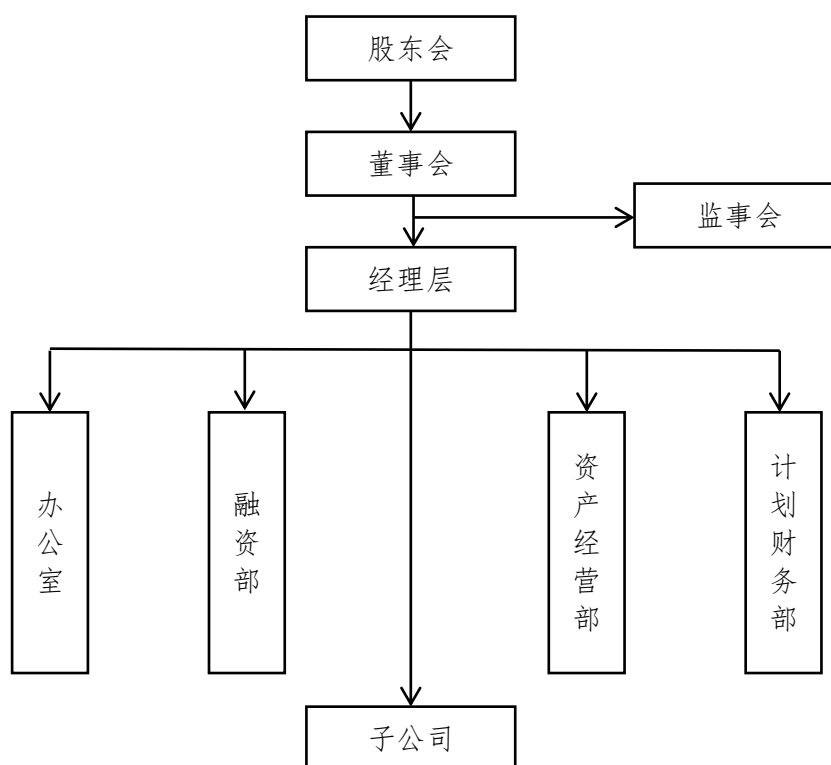
9、董事会授予的其它权利；

10、列席董事会会议。

（五）公司组织结构图

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了办公室、融资部、计划财务部、资产经营部等职能部门，组织结构图如下：

图 8-2：发行人组织结构图



（六）关于应收款项的内控制度

发行人对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序如下：

对于发行人非经营性往来占款的决策，公司要求金额一般不得超过 5.00 万元，并严格执行审批流程，由用款方提出申请，依次由部门

负责人、财务机构负责人签审，总经理及董事长签审，并由公司股东签审。公司在授权权限范围内决定并签署相关协议。在往来占款存续期内，公司定期对用款方的经营情况进行评价，保证往来占款的可收回性。

发行人往来款或资金拆借等非经营性其他应收款的借款利率根据市场的变化，并结合发行人融资成本进行一定比例的上浮确定。

五、发行人控股子公司的基本情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人的子公司合计 9 家。

表 8-2：截至 2019 年 9 月末发行人下属控股子公司情况

公司名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)
恩施市硒都国有资产经营有限责任公司	100,000.00	100.00
恩施市自来水有限责任公司	2,109.01	100.00
恩施市公共汽车公司	3,000.00	100.00
恩施市金城投资开发有限公司	49,300.00	81.34
恩施市旅游投资有限公司	55,200.00	72.46
恩施民安建设投资有限公司	37,200.00	80.65
恩施市硒泉供水有限公司	15,000.00	100.00
恩施市绿源城市污水处理有限责任公司	1,850.00	2.70
恩施市交通建设投资有限公司	20,000.00	100.00

注：中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司恩施市金城投资开发有限公司、恩施市旅游投资有限公司、恩施民安建设投资有限公司和恩施市绿源城市污水处理有限责任公司的剩余股权。中国农发重点建设基金有限公司在持股期间享有固定回报，不参与公司经营管理活动，不按比例享有公司剩余资产，到期收回本金。以上投资不影响恩施城投的控股股东地位。

（一）恩施市硒都国有资产经营有限责任公司

恩施市硒都国有资产经营有限责任公司（以下简称“硒都公司”）成立于 2005 年 10 月，主要经营范围包括：在授权范围内从事国有资产的经营管理活动、负责保障性住房的经营管理；进行工业园区、农

业产业化、水利基础设施、城乡基础设施、民族产业发展及民族贸易领域的开发投资；负责公司经营项目贷款的统贷统还。

截至 2018 年 12 月 31 日，硒都公司的资产总额为 432,097.49 万元，所有者权益为 325,721.05 万元。2018 年全年实现营业收入 800.00 万元，净利润为 371.68 万元。

（二）恩施市硒泉供水有限公司

恩施市硒泉供水有限公司（以下简称“硒泉公司”）成立于 2013 年 10 月，其经营范围主要包括：供水经营；管道安装与维修；发展供水用户；经销给排水材料及设备、给排水工程建设与设计；山泉水制作与销售；水产养殖与销售；水电开发与利用。

截至 2018 年 12 月 31 日，硒泉公司的资产总额为 42,296.80 万元，所有者权益为 20,673.89 万元。2018 年全年实现营业收入 3,142.62 万元，净利润 399.19 万元。

（三）恩施民安建设投资有限公司

恩施民安建设投资有限公司（以下简称“民安公司”）成立于 2012 年 4 月，其经营范围主要包括：开展土地整理与开发、负责保障性住房的经营管理和产业项目的土地储备与整理业务；进行农业产业化、水利基础设施、城乡基础设施、民族产业发展及民族贸易领域的开发投资；负责公司经营项目贷款的统贷统还。

截至 2018 年 12 月 31 日，民安公司的资产总额为 117,757.20 万元，所有者权益为 27,172.74 万元。2018 年全年实现营业收入 0.00 万元，净利润-3.07 万元。

（四）恩施市旅游投资有限公司

恩施市旅游投资有限公司（以下简称“旅投公司”）成立于 2011 年 7 月，主要经营范围为：负责全市旅游资源的管理、经营和开发；负责

景区的土地收储整理和开发；组织兴办与旅游相关的贸易活动和信息咨询；负责公司经营项目的统贷统还（国家有专项规定的从其规定）。

截至 2018 年 12 月 31 日，旅投公司的资产总额为 261,712.24 万元，所有者权益为 48,731.96 万元。2018 年全年实现营业收入 34.88 万元，净利润 144.68 万元。

（五）恩施市金城投资开发有限公司

恩施市金城投资开发有限公司(以下简称“金城公司”)成立于 2007 年 6 月。主要经营范围为开展土地整理与开发、负责保障性住房的经营管理和产业项目的土地储备和整理业务；进行农业产业化、水利基础设施、城乡基础设施、民族产业发展及民族贸易领域的开发投资；负责公司经营项目贷款的统还统贷。

截至 2018 年 12 月 31 日，金城公司的资产总额为 393,723.22 万元，所有者权益为 48,700.40 万元。2018 年全年实现营业收入 0.00 万元，净利润为 2.75 万元。

（六）恩施市自来水有限责任公司

恩施市自来水有限责任公司(以下简称“自来水公司”)成立于 1996 年 3 月，经营范围主要包括：自来水生产、销售、自来水管安装、维修、管网零配件销售、建筑材料、日用百货零售；水质监测、市政公用工程施工总承包二级、水表检定；联通业务代理、停车收费；计算机网络管理、桌面管理及维护、信息系统应用。

截至 2018 年 12 月 31 日，自来水公司的资产总额为 24,091.96 万元，所有者权益为 12,586.05 万元。2018 年全年实现营业收入 16,149.00 万元，净利润为 809.45 万元。

（七）恩施市公共汽车公司

恩施市公共汽车公司成立于 1987 年 3 月(以下简称“公汽公司”)，

其经营范围主要包括：市内公共汽车、承办公共汽车车身、站牌国内广告业务、代理国内公共汽车广告、汽车配件、建筑材料、润滑油、手机及零配件零售；汽车美容服务；汽车维修(二类)(限分公司经营)、受托代办联通移动业务（限分公司经营）；新能源车充电服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公汽公司的资产总额为 11,067.74 万元，所有者权益为 3,376.15 万元。2018 年全年实现营业收入 6,698.73 万元，净利润-678.37 万元。

（八）恩施市绿源城市污水处理有限责任公司

恩施市绿源城市污水处理有限责任公司成立于 2001 年 1 月（以下简称“绿源公司”），其经营范围主要包括：城市污水处理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2018 年 12 月 31 日，绿源公司的资产总额为 57,440.37 万元，所有者权益为 22,248.90 万元。2018 年全年实现营业收入 0.00 万元，净利润-30.31 万元。

（九）恩施市交通建设投资有限公司

恩施市交通建设投资有限公司(以下简称“交通公司”)成立于 2017 年 5 月。主要经营范围包括：全市范围内公路、市政道路、交通基础设施建设，负责交通、物流产业领域内的开发投资，负责公司经营项目贷款的统借统还。

截至 2018 年 12 月 31 日，交通公司的资产总额为 7,971.14 万元，所有者权益为 7,971.14 万元。2018 年全年实现营业收入 0.00 万元，净利润为-28.86 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-3：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

姓 名	性 别	现任公司职务
万述平	男	董事长、总经理

秦继伟	男	董事、副总经理
陈刚	男	副总经理
吴小军	男	董事
李仕权	男	监事会主席
李尧林	男	监事、职工代表
赵天曙	男	监事
蒲华	男	财务部经理

万述平，男，1963 年 11 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施市物资局副局长，恩施市贸易物资外贸行业办公室副主任，恩施市商务局副局长，恩施市财政局副局长，恩施城投总经理。现任恩施城投董事长、总经理。

秦继伟，男，1972 年 2 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施市七里坪区财政分局、恩施市舞阳办事处财政分局专管员，恩施市预算外资金管理局科长，恩施市农税局副局长，恩施市财政局办公室主任，恩施市财政监督局局长，现任恩施城投副总经理、董事。

陈刚，男，1973 年 2 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施市崔家坝财政分局局长，恩施市财政局农综办主任，恩施市城市建设投资项目管理办公室副主任，现任恩施城市建设投资有限公司副总经理。

吴小军，男，1970 年 10 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施州审计局科员，恩施州审计事务所审计员，财政部驻恩施办事组组员，州财政局科长，现任州国有资本投资运营公司副总经理、恩施城投董事。

李仕权，男，1966 年 11 月出生，中共党员，本科学历。历任建始县财政局科员，现任恩施市农村财政管理局科员、恩施城投监事会主席。

李尧林，男，1969 年 9 月出生，中共党员，本科学历。历任原红庙区财政所办事员，湖北省恩施经济开发区管委会财务部科员，小渡

船财政所科员，现任恩施城投资产经营部部长、职工监事。

赵天曙，男，1976 年 6 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施市石窑乡经管站经管员，恩施市红土乡经管站经管员，恩施市财政局红土财政所统管会计，现任恩施市财政局科员、恩施城投监事。

蒲华，男，1968 年 8 月出生，中共党员，本科学历。历任恩施市财政局七里坪财政分局预算会计，恩施市财政局舞阳坝街道办事处财经所专户会计，恩施城市建设投资有限公司财务部副经理，现任恩施城投财务部经理。

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员的任命均符合《公司法》和《公务员法》，除外部董事和外部监事外，发行人董事、监事和高级管理人员中无人系公务员兼任，且均不存在持有恩施城投股份/权和债券的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程的要求。

发行人的董事中，吴小军先生为恩施州国资委派驻的董事，未在恩施城投领取薪酬，符合《公司法》的规定。发行人的监事中，李仕权先生、赵天曙先生为恩施市国资局派驻的监事会成员，未在恩施城投领取薪酬，符合《公司法》的规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是经恩施州人民政府和恩施市人民政府批准，按照《公司法》成立的国有控股公司。公司主营业务涵盖城市基础设施建设、土地整理、国有资产经营、城市供水、污水处理及城市公交等方面，并正在大力开拓旅游等业务板块。各项业务中，国有资产经营、供水和公交等市政公用事业由子公司负责开展，母公司履行出资人职责；母公司主要从事城市基础设施建设、土地整理等业务。

根据发行人经审计的 2015-2017 年度、2018 年度审计报告和 2019 年三季报，发行人 2015-2018 各年度和 2019 年 1-9 月实现营业收入分别为 99,778.43 万元、108,128.76 万元、84,807.83 万元、123,467.47 万元和 16,726.57 万元，营业成本分别为 72,534.63 万元、87,361.54 万元、66,578.66 万元、100,007.76 万元和 11,524.12 万元，主要来自于城市建设工程投资与土地整理开发。2015-2018 年发行人净利润分别为 20,442.93 万元、23,930.89 万元、19,390.94 万元和 22,348.47 万元，净利润率分别为 20.49%、22.13%、22.86%和 18.10%。

表9-1：2015-2018年发行人营业收入构成情况

单位：万元；%

项目	2015年度		2016年度		2017年度		2018年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
自来水供应	5,636.36	5.65	7,976.35	7.38	8,658.43	10.21	9,129.68	7.39
城市供水安装	5,527.99	5.54	8,138.83	7.53	7,211.60	8.50	9,476.25	7.68
公共交通	6,104.56	6.12	6,057.60	5.60	6,115.62	7.21	6,521.29	5.28
房屋出租	744.50	0.75	848.45	0.78	1,040.79	1.23	1,015.99	0.82
国有资产处置	-	-	1,140.00	1.05	-	-	-	-
城市建设工程投资	66,447.29	66.59	73,870.70	68.32	56,266.79	66.35	80,149.93	64.92
土地整理	14,846.37	14.88	9,494.23	8.78	5,040.07	5.94	16,475.68	13.34
广告收入	-	-	-	-	32.67	0.04	154.94	0.13
其他	471.35	0.47	602.61	0.56	441.86	0.52	543.72	0.44
总计	99,778.43	100.00	108,128.77	100.00	84,807.83	100.00	123,467.47	100.00

表 9-2：2015-2018 年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元；%

业务板块	2015年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
自来水供应	5,636.36	3,288.10	2,348.26	41.66
城市供水安装	5,527.99	3,681.18	1,846.81	33.41
公共交通	6,104.56	6,672.36	-567.80	-9.30
房屋出租	744.50	666.49	78.02	10.48
国有资产处置	-	3.87	-3.87	-
城市建设工程投资	66,447.29	57,780.25	8,667.04	13.04
土地整理	14,846.37	-	14,846.37	100.00
其他	471.35	442.37	28.99	6.15
业务板块	2016年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
自来水供应	7,976.35	5,291.50	2,684.85	33.66
城市供水安装	8,138.83	6,694.68	1,444.14	17.74
公共交通	6,057.60	6,402.00	-344.41	-5.69
房屋出租	848.45	547.28	301.17	35.50
国有资产处置	1,140.00	3,732.68	-2,592.68	-227.43
城市建设工程投资	73,870.70	64,673.80	9,196.90	12.45
土地整理	9,494.23	-	9,494.23	100.00
其他	602.61	19.60	583.00	96.75
业务板块	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
自来水供应	8,658.43	5,886.04	2,772.39	32.02
城市供水安装	7,211.60	5,166.52	2,045.08	28.36
公共交通	6,115.62	4,538.18	1,577.44	25.79
房屋出租	1,040.79	582.19	458.60	44.06
国有资产处置	-	-	-	-
城市建设工程投资	56,266.79	50,395.47	5,871.32	10.43
土地整理	5,040.07	-	5,040.07	100.00
广告收入	32.67	-	32.67	100.00
其他	441.86	10.26	431.60	97.68
业务板块	2018年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
自来水供应	9,129.68	6,513.82	2,615.86	28.65
城市供水安装	9,476.25	5,032.49	4,443.76	46.89
公共交通	6,521.29	5,482.86	1,038.43	15.92
房屋出租	1,015.99	591.15	424.84	41.82
国有资产处置	-	-	-	-
城市建设工程投资	80,149.93	69,695.59	10,454.34	13.04
土地整理	16,475.68	12,179.63	4,296.05	26.08
广告收入	154.94	-	154.94	100.00
其他	543.72	512.23	31.49	5.79

2015-2018 年发行人营业收入主要来源于土地整理、城市建设工

程投资、自来水供应、城市供水安装和公共交通业务。

营业收入方面，2018 年发行人营业收入较 2017 年有所上升，主要系城市建设工程投资收入增多所致。2017 年发行人营业收入较 2016 年有所下降，主要系委托代建项目和土地整理项目的工期相对较长，发行人 2017 年完工的项目相对较少，城市建设工程投资及土地整理收入下降所致。营业成本方面，发行人 2018 年营业成本较 2017 有所增长，与营业收入的变动基本一致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设

发行人作为恩施州和恩施市重要的基础设施建设主体，承担了恩施州和恩施市城市基础设施建设任务，包括城市道路扩建、管网改造、防洪工程建设及产业园建设等项目，具有较强的区域垄断优势。近年来，发行人承接了火车站配套基础设施项目、清江流域综合治理项目和旗峰坝还建小区及基础设施建设项目等建设工作。

发行人基础设施建设业务的主要盈利模式为：恩施市政府与恩施城投于 2015 年 1 月签订了《恩施市基础设施建设项目委托建设协议》（以下简称“委托建设协议”），根据委托建设协议，恩施市政府将恩施市范围内的基础设施建设项目委托恩施城投投资建设，恩施市政府需支付给恩施城投的工程建设资金总额为工程总造价与约定的投资回报之和，其中投资回报为工程实际造价的 15.00%。

2015-2018 年，发行人城市建设工程投资收入分别为 66,447.29 万元、73,870.70 万元 56,266.79 万元和 80,149.93 万元。

表9-3：截至2018年12月末发行人主要工程代建项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入
施州大桥东片区改造工程	1.13	0.82	-
恩施市白庙桥及耿家坪板桥小区建设项目（2014 年第一批棚户区改造项目）	18.39	11.59	-
松树坪棚户区改造项目	11.75	6.36	-
蔡家河棚户区改造项目	4.80	3.10	-
三河棚户区改造项目	6.39	1.34	-
金山大道建设项目	7.70	2.98	-
高旗大道道路工程建设项目	14.76	1.42	-
金龙大道建设项目	10.50	7.23	-
清江流域综合治理项目	7.30	4.16	-
合计	82.72	39.00	-

（二）土地整理开发

为实现恩施市国有土地资产保值增值，保障土地市场供应的可持续性和稳定性，恩施市土地收购储备中心（简称“市土储”）委托发行人及其子公司在恩施市实施国有土地的拆迁、集体土地的征用等土地整理工作。

发行人土地整理开发业务模式由传统土地整理业务和自有土地出让业务构成。传统土地整理业务的盈利模式为：发行人根据城市总体规划、控制性详细规划或规划设计条件对储备土地实施房屋拆除和场地平整，完善供水、供电、供气和道路等基础配套设施，使其达到土地供应条件。对于储备土地的整理和基础设施工程等项目，需要进行工程价格评估、预算和监理的，发行人将通过相应的采购方式选择评估、预算、监理单位。土地整理开发和基础设施配套工程完成后，由恩施市国土资源局会同恩施市财政局、恩施城投等部门进行投资成本核算，恩施市审计部门对投资情况进行审计，并交由恩施市土地收购储备中心进行招拍挂。恩施市财政局将拨付管理费给发行人，作为发行人实施土地整理业务的合理回报，发行人同步确认相应的土地整理

收入。此外，根据土地市场供求情况，发行人可出让自持的土地使用权，并取得相应的土地整理收入。相比于传统土地整理业务模式，自有土地出让取得的土地整理收入可持续性较弱。

近年来公司土地整理收入的波动较大，2015-2018 年公司实现土地整理收入 14,846.37 万元、9,494.23 万元、5,040.07 万元和 16,475.68 万元，分别占主营业务收入的 14.88%、8.78%、5.94%和 13.35%，是公司营业收入的重要来源之一。2018 年度公司土地整理收入有所增长，主要系传统土地整理业务收入规模达到 10,966.32 万元，增幅较大。

表 9-4：2015-2018 年公司土地整理情况

业务	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
土地整理面积（平米）	352,071.10	189,655.22	298,960.00	567,750.00
土地整理收入（万元）	16,475.68	5,040.07	9,494.23	14,846.37

（三）国有资产运营

为加强对国有资产的有效监管、积极推动行政事业单位国有存量资产的重组和优化配置，恩施市政府于 2005 年成立恩施市硒都国有资产经营有限责任公司。目前，发行人的国有资产运营业务由恩施市硒都国有资产经营有限责任公司负责，国有资产运营收入主要来自于房屋租赁和国有资产处置。

表 9-5：2015-2018 年公司国有资产运营情况

业务	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房屋出租收入（万元）	1,015.99	1,040.79	848.45	744.50
国有资产处置收入（万元）	-	-	1,140.00	-

（四）城市水务运营

公司的自来水供应及管网安装业务由子公司恩施市自来水有限责任公司和恩施市硒泉供水有限公司负责。近年来，公司自来水供应业务收入逐年增长，且毛利润水平也不断提升，主要是得益于自来水公司及硒泉公司的供水管网长度不断增加，且其供水能力不断增强，加

之管网维护成本有所下降。2015-2018 年，公司实现自来水供应收入分别为 5,636.36 万元、7,976.35 万元、8,658.43 万元和 9,129.68 万元，呈现逐年增加的趋势。

公司供水收入来自居民个人、小区物业、公司企业等，客户根据实际用水情况通过水务大厅缴纳本月水费。截至 2018 年 12 月 31 日，自来水公司设计供水能力达 16.00 万吨/天，供水价格比照《湖北省城市供水价格管理实施细则（暂行）》等相关文件实施，水费按月收取。公司自来水生产销售情况详见表 9-6。

在城市供水安装方面，随着恩施市新建房屋量的增长，恩施市管网安装长度不断延伸。2015-2018 年，公司的管网安装收入分别为 5,527.99 万元、8,138.83 万元、7,211.60 万元和 9,476.25 万元，收入的波动主要是受管网安装周期性需求的影响。

表 9-6：2015-2018 年公司自来水生产销售情况

业务	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
设计供水能力（万吨/日）	16.00	15.00	11.00	11.00
实际售水量（万吨/年）	3,858.00	3,649.00	2,833.00	2,624.00
供水收入（万元）	9,129.68	8,658.43	7,976.35	5,636.36
供水单价（元/吨）：居民用水	2.00	2.00	2.00	2.00
非居民用水	2.82	2.82	2.82	2.82
特种用水	3.80	3.80	3.80	3.80

（五）城市公交运营

发行人的公共交通运营业务由全资子公司恩施市公共汽车公司负责运营，目前公共交通运营业务由公共交通传统营运和公共交通增值服务两部分构成。在公共交通传统营运方面，公汽公司负责恩施市城区范围内的公交运输，截至 2018 年末，公汽公司营运线路达 37 条，在营公交车辆 255 标台，线路总长达 600.00 公里，公交行驶里程 1,494.79 万公里，年客运量达 6,300.00 万人次，日均客流量约 17.30 万

人次/日。2018 年度公汽公司实现公共交通业务收入 6,521.29 万元，业务收入较为稳定。近年来公司获得较多新车购置补贴，改善了公共交通营运业务的盈利能力。在公共交通增值服务方面，公汽公司整合旗下车辆和站台等资源积极开展广告业务，公汽公司目前可利用的广告载体包括车身、车载电视、拉手、站点和场站等，通过充分发掘可利用的广告空间提高了公司资源使用效率，并拓宽了经营性收益来源。

三、发行人所在行业的现状和前景

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

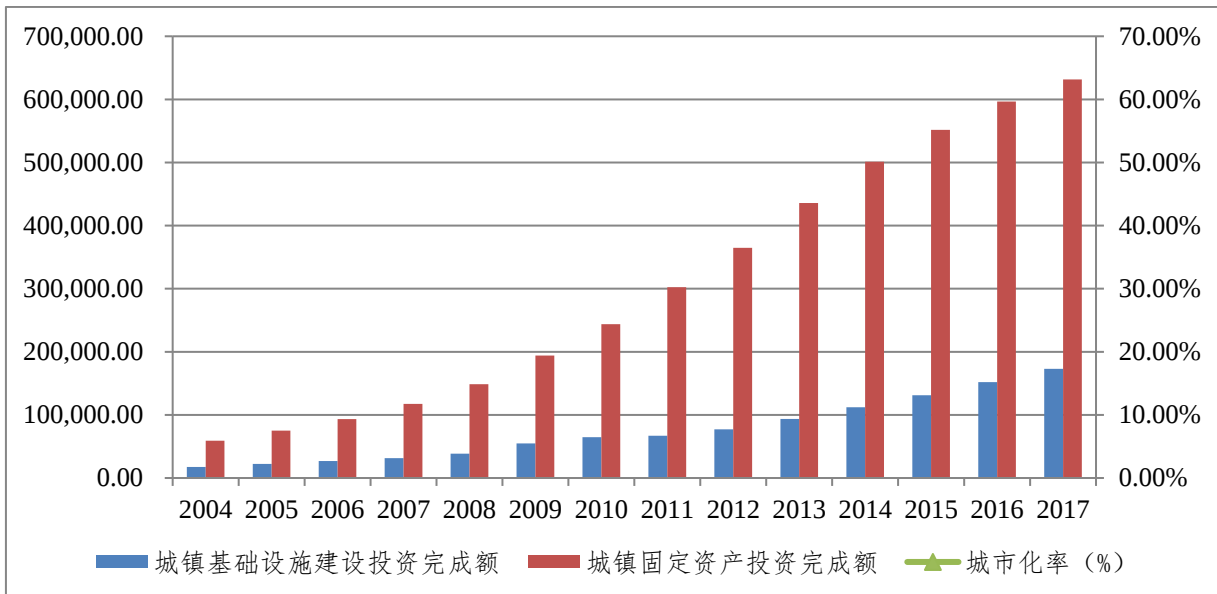
城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。未来几十年将是我国城镇化加速发展阶段，随着城市化进程的深入推进、经济的快速增长，以及在各级政府大力支持下，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度将不断加快。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程不断加快。新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量，大力推进新型城镇化建设已经成为党和人民的普遍共识。城市化进程的不断推进对城市基础设施建设提出了更高的要求，与城市发展相配套的水利水电、能源交通、环保市政等基础设施也得到了较大水平的提升，城市人口的持续增加间接带动了我国城市基础设施投资的大幅增长。2004-2017 年，我国城镇基础设施建设投资额持续保持较大幅度增长，与城镇化率的增长趋势保持一致。截至 2017 年末，城镇基

基础设施建设投资额达 173,085.26 亿元，同比增长 13.86%。2004-2017 年城镇基础设施投资额与城市化率变化情况见图 9-1。

图 9-1：2004-2017 年基础设施建设投资额与城市化率变化

单位：万元；%



数据来源：wind 资讯、国家统计局

目前，我国正处于城镇化的快速发展阶段。国家统计局的数据显示，截至2018年末，全国城镇化率达到59.58%，比上年末提高1.06个百分点；户籍人口城镇化率为43.37%，比上年末提高1.02个百分点。未来我国的城市化进程仍将继续加速发展，城市人口将保持快速稳定增长。我国城镇化发展目标之一是实现城镇化水平和质量稳步提升，城镇化健康有序发展，力争2020年度常住人口城镇化率达到60.00%左右，户籍人口城镇化率达到45.00%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小两个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。

内需是我国经济发展的根本动力,扩大内需的最大潜力在于城镇化。《国家新型城镇化规划（2014—2020）》也明确指出，城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎。随着城镇化水平持续提高,会使更多农民通过转移就业提高收入,通过转为市民享受更好的公共服务,从而

使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放,也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求。因此,城市基础设施建设行业必将保持高速的发展势头,未来发展空间巨大。

2、恩施州城市基础设施建设行业现状及前景

根据《恩施州国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,“十二五”期间,恩施州始终坚持突出重大基础设施建设,宜万铁路、渝利铁路先后建成并开行动车,宜巴高速、恩黔高速和恩来高速相继建成通车。“十二五”期间完成公路水路固定资产投资 410.60 亿元,较“十一五”期间翻了一番,高速公路里程达 442.00 公里,全州 8 个县(市)有 7 个县(市)通了高速公路,铁路运营里程达 255.00 公里。国省道总里程由 1,809.00 公里增加到 3,420.00 公里,恩施港成为全省第 20 个重要港口,恩施机场完成二期改扩建,完成“通畅工程”7,646.00 公里,100.00%的行政村通了沥青水泥路,100.00%的行政村通了客车,基本形成州城到县(市)、县(市)到乡镇“两小时交通圈”和乡镇到村委会“一小时交通圈”。全州县(市)、乡镇总体规划覆盖率达到 100.00%,州城实施了金桂大道、旗峰大道、火车站片区开发、红旗大桥、连珠大桥、州文化中心、州行政服务中心等一大批重点项目,各县(市)一批城市道路、市政设施、城市景观等重大工程竣工投入使用,实施城镇重点项目 950 个,完成投资 590.00 亿元。城镇化率由 2010 年底的 30.50%提高到 2018 年底的 45.08%。加强了生态工程建设,认真组织实施了退耕还林、天然林保护、生态环境综合防治、三峡库区地质灾害治理等一批重点生态建设项目,深入实施了以“五改三建”为主要内容的生态家园建设。截至 2018 年底,全州共创建国家级生态乡镇 6 个,省级生态乡镇 39 个,省级生态村 493 个,省级生态旅游示范区 3

个，全州的基础设施不断加强，城乡面貌日新月异。

2016 年-2020 年，恩施州将继续坚持全力推进项目建设，不断蓄积发展后劲，全力推进城镇建设。截至 2018 年末，恩施州城镇化率达到 44.86%。截至 2018 年末，恩施州的城市基础设施建设方面也已经取得以下发展成果：实施重大城建项目 48 个，完成投资 66.00 亿元。

“一江一古城”建设稳步推进。硒都大道、旗峰大道开工建设。209 绕城线华硒物流园段、龙洞河南路建成通车。施州大桥东片区下穿通道即将贯通。三条道路绿化美化，三条人行道改造，全面竣工。清江亮化一期工程全面启动。车坝河水库引水工程开工建设。启动实施“拆围透绿、见缝插绿、裸土覆绿”，持续推进“治堵保畅、治噪保静、治污保洁”，州城人居环境持续优化。县市城区品质不断提高。成功创建国家级城市品牌 7 个、省级城市品牌 24 个。特色小镇建设扎实推进。咸丰小村、来凤旧司荣获全国农业产业强镇，巴东野三关成功创建省级特色小镇。乡村振兴战略稳步实施。17 个州、县乡村振兴示范点启动建设，新增全省美丽乡村建设试点 25 个、全国最美休闲乡村 2 个，全国“一村一品”示范村达到 13 个。

“十三五”期间，恩施州将继续致力于实现以下城乡建设目标：基本形成以智能信息网、综合交通网、水利保障网、新型能源网和地下综合管网为支撑的立体化基础设施网络，建成武陵山综合交通枢纽中心和武陵山商贸物流中心，2020 年全州户籍人口城镇化率较 2015 年底提高 7.50 个百分点，全面提升城乡规划、建设、管理水平和社会文明程度，明显优化城镇空间格局，明显提升城镇发展质量，取得明显的美丽乡村建设成效，不断缩小城乡发展差距，取得显著的新型城镇化建设成果。

3、恩施市城市基础设施建设行业现状及前景

根据《恩施市城市总体规划（2011-2030 年）（2016 年修订）》，恩施市将推行以下举措来加强城市基础设施建设：首先要完善城区道路网络，积极推进地下管网建设，统筹规划建设城市电力、电讯、给排水和污水、生活垃圾处理等基础设施；其次，重视城市综合防灾工作，建立包括防洪排涝、抗旱、消防、抗震、人防等在内的城乡综合防灾体系；再次，积极推行低影响的开发模式，推进海绵城市建设。最后，加强城市园林绿化，保护城市山水资源和历史文化资源，彰显城市文化特色。在规划期内，恩施市将不断完善城市功能，逐步把恩施市建设成为经济繁荣、社会和谐、设施完善和生态良好的武陵山区区域性中心城市。在明确的城市基础设施建设目标的引领下，恩施市城市基础设施建设行业也将实现长足发展。

（二）土地整理行业现状和前景

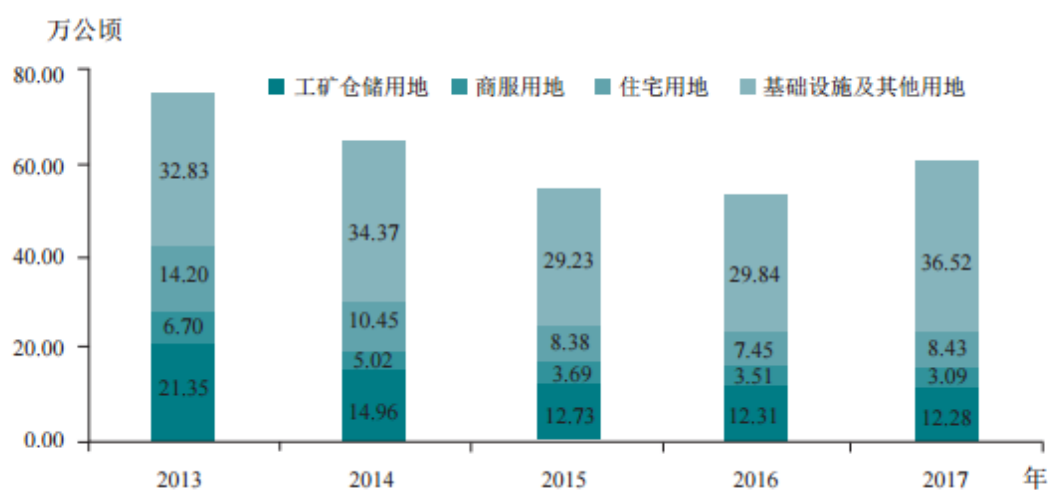
1、我国土地整理行业现状及前景

土地整理开发，是指政府或其授权委托的企业在土地出让前按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，对一定区域内的城市国有土地和农村集体土地进行统一征用、拆迁、补偿和安置，并进行适当的基础设施建设和社会公共设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准后再进行有偿出让或转让的过程。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，建设用地的功能不断完善，土地整理开发的内容也在不断丰富。在土地开发整理的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、通热力、通燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。目前，完备的土地开发整理配套项目主要包括供水、供电、电信、道路、

天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。在企业的参与下，土地整理开发充分发掘了城市土地资源的潜力、盘活了存量土地和增加了城市土地的经济供给，实现资源开发与利用的综合效益最大化，推动了我国城市的可持续发展。

根据国土资源部《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，截至 2016 年末，全国共有农用地 64,512.66 万公顷，建设用地 3,909.51 万公顷，其中城镇村及工矿用地 3,179.47 万公顷。2017 年，国有建设用地供应 60.31 万公顷，同比增长 13.50%，其中，工矿仓储用地 12.28 万公顷，同比下降 0.20%；商服用地 3.09 万公顷，同比下降 12.00%；住宅用地 8.43 万公顷，同比增长 13.20%；基础设施及其他用地 36.52 万公顷，同比增长 22.40%。2017 年，出让国有建设用地 22.54 万公顷，同比增长 6.40%；出让合同总价款 4.99 万亿元，同比增长 36.70%。2013-2017 年国有建设用地供地结构具体情况见图 9-2。

图 9-2：2013-2017 年国有建设用地供地结构

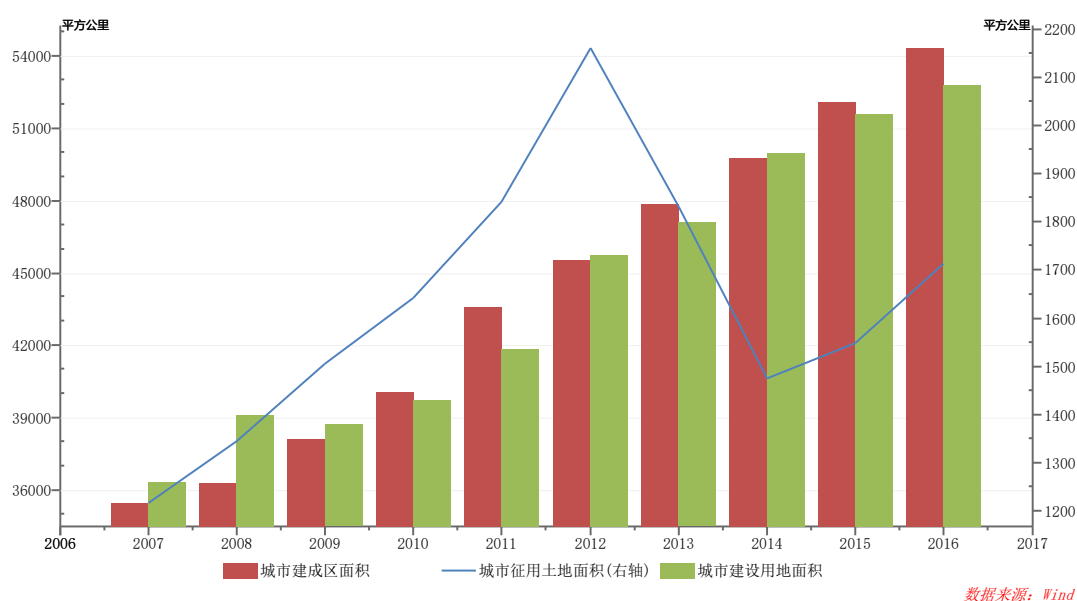


数据来源：2017 中国土地矿产海洋资源统计公报

“十三五”期间将是我国经济社会全面发展的关键时期，工业生产规模的增长和改善人民居住环境的述求将对工业和民用建筑产生巨大需求。根据中国国土勘测规划院公布的《2018 年第四季度全国主要城

市地价监测报告》，2018 年第四季度，全国主要监测城市地价总体水平为 4335.00 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7600.00 元 / 平方米、7080.00 元 / 平方米和 834.00 元 / 平方米。第四季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 6.17%、4.82%、8.55%、3.53%，较上一季度分别下 0.90、0.39、1.60、0.23 个百分点。其中，住宅地价增速仍明显快于其他用途，但放缓的幅度也相对较大。根据国土资源部公布的《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年年末，全国 105 个主要监测城市综合、商服、住宅和工业地价分别为 4,083.00 元/平方米、7,251.00 元/平方米、6,522.00 元/平方米和 803.00 元/平方米，同比增长率分别为 6.71%、4.52%、10.21% 和 3.02%。总体而言，土地作为不可再生性资源，其稀缺性导致土地资产长期内将保持升值趋势。同时，随着我国城镇化进程的不断加快，城市建设用地需求快速增长，城市建成区面积与城市建设面积持续保持较为稳定的增速，土地整理开发的需求越来越迫切。2007-2016 年我国城市建设及用地情况见下图 9-3。

图 9-3：2007-2016 年我国城市建设及用地情况



土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土

地利用、协调社会经济发展和保证城市化进程有序推进的前提和基础，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用，有利于保护耕地、节约集约用地和加强土地生态建设。预计未来 10-20 年，我国的城镇化率仍将继续稳步提高，随着我国城镇化进程的逐渐加快，城市土地的需求仍将保持旺盛，城市土地整理行业仍将维持稳步发展的趋势。

2、恩施州土地整理行业现状及前景

近年来，恩施州认真贯彻落实湖北省节约集约用地政策，合理配路建设用地，盘活存量，控制增量，确保国有建设用地供应有序和稳步规范。在制定各年度国有建设用地供应计划时，恩施州坚持优化土地资源配置，调整城乡用地结构和布局，统筹各行业用地需求与供应，采取城镇点轴发展模式，拓展建设用地空间，保障经济社会发展用地需求。根据《恩施州国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，湖北省国土资源厅下达恩施州 2010-2020 年期间建设用地净增总规模 7,752.00 公顷，“十三五”期间恩施州可用规模 4,335.00 公顷。恩施州针对工业化和城镇化快速发展、用地需求极度紧张的实际情况，积极探索节约集约用地新模式，加大批而未供土地的供应力度，恩施州的土地整理业务仍具有较大的发展空间。

3、恩施市土地整理行业现状及前景

根据恩施市国土资源局公布的《恩施市 2010-2020 年土地利用规划目标》，恩施市于 2010-2020 年新增建设用地总量将控制在 3,390.00 公顷以内，其中新增建设占用农用地 3,142.00 公顷，新增建设占用耕地 1,409.35 公顷。到 2020 年恩施市建设用地规模将达 18,723.68 公顷，其中城乡建设用地规模为 16,186.91 公顷，城镇工矿用地规模为 4,757.19 公顷。恩施市政府在国有建设用地供给中积极引导，合理安排各类用地的供应规模和布局，为恩施市土地整理市场的稳定发展提

供了有力保障。

（三）城市水务行业现状和前景

1、我国城市水务行业现状和前景

水是人类赖以生存和发展的不可缺少的物质资源和战略性经济资源。我国的淡水资源总量位居世界前列，但人均水资源量低于世界平均水平。并且，我国水资源呈现地区分布不均和时程变化两大特点，降水量从东南沿海向西北内陆递减，水资源分布不均衡及水资源短缺问题突出。

图 9-4：我国水资源分布情况



图片来源：中国水利网

水务行业作为市政公用事业，所生产与提供的产品为社会公共产品，事关国计民生，直接影响到公众健康、社会稳定，对城市经济社会的发展、人民生活水平的提高有着举足轻重的作用。伴随我国经济和社会发展，我国水务行业已经历了较长的发展历程，行业规模和供排水能力不断扩大。为进一步理顺水价体系，完善水价计价方式，2013

年国家发展改革委和住房城乡建设部在《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》（发改价格[2009]1789 号）的基础上发布《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格[2013]2676 号），要求各省市因地制宜，建立完善的居民阶梯水价制度，充分发挥价格机制调节作用，促进水资源的高效利用，并取得了一定的成效。整体来看，我国水资源的稀缺性、我国经济高速发展现状和国家政策导向共同推动了我国综合水价的上涨。在供水需求方面，我国城乡居民用水需求随人口增长、工业化及生活条件的改善迅速增长。随着供水价格的提升和供水需求的增长，城市供水业务具有良好的发展前景。

与城市供水相比，我国城市污水处理行业起步较晚、发展较慢，污水配套管网建设相对滞后、设施建设不平衡、部分处理设施不能完全满足环保新要求、多数污泥尚未得到无害化处理、污水再生利用程度低等问题制约了城市民生工程的发展。《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》中明确提出，城市管理服务水平，加强城镇污水处理及再生利用设施建设，推进雨污分流改造和污泥无害化处置。要因地制宜建设集中污水处理厂或分散型生态处理设施，使所有县城和重点镇具备污水处理能力，实现县城污水处理率到 85.00% 左右、重点镇达 70.00% 左右，新型城镇化的推进及国家产业政策的大力支持为污水处理行业带来了良好的机遇。

2、恩施州城市水务行业现状和前景

恩施州水资源丰富，全州河流众多，河长在 5000.00 米以上的河流 382 条，分属长江上游下段、乌江、清江、沅江、澧水 5 个水系。其中，流域面积大于 50.00 平方公里的有 100 条，大于 200.00 平方公里的有 60 条，除长江外大于 1,000.00 平方公里的有清江、澧水、酉

水、唐崖河、马水河、忠建河、郁江、野三河、沿渡河等 9 条。恩施州属中亚热带山地季风气候地区，雨量充沛，空气湿润。恩施州多年平均降水量 1543.70 毫米，多年平均水资源总量 224.20 亿立方米。恩施州境内属岩溶山区，地下水以河川基流量为主，全州地下水资源量多年平均值为 62.49 亿立方米。

在水务建设方面，根据湖北省水利厅发布的统计数据，2017 年恩施州水利项目投资达 4.83 亿元，在全省各州市的水利项目投资完成率排名中位列第四位。全州积极抢抓各种投资机遇，加快实施农村饮水安全、中小河流治理、小型农田水利、水源工程等项目建设，水利项目投资再上新台阶。

恩施州作为长江流域重要的水源涵养地和重要生态屏障，在经济社会快速发展的同时，不断加强水资源管理、加快水生态文明建设。按照“建设生态长江、涵养文化长江、繁荣经济长江”的思路，恩施州政府已围绕长江大保护十大标志性战役，细化出台了相关工作方案和具体实施办法，对于污水处理行业产生了重大利好效应。

依托于恩施州丰富的水文资源，恩施州城市供水和污水处理行业也将实现可持续发展。

3、恩施市城市水务行业现状和前景

2014 年 10 月，湖北省水利厅按照省委、省政府生态文明建设规划和水利部关于水生态文明建设工作部署，出台了《省水利厅关于开展水生态文明建设试点工作的通知》，确定了 13 个城市为全省首批水生态文明建设试点城市，恩施市是恩施州唯一入围的首批水生态文明建设试点城市。恩施市政府高度重视水生态文明建设工作，将其融入城乡规划建设和水资源开发、利用、治理、配置、节约和保护各个环节。根据《恩施市水生态文明建设规划》，恩施市将围绕库清、河畅、

水净、岸绿、景美的水生态文明建设总体目标，使水环境突出问题得到有效解决，明显提升河库水质，有效保护和修复水生态环境，建立水生态系统恢复和改善的基础条件，全面建立和实行水资源管理“三条红线”，初步构建起科学严格的水管理体系、健康优美的水生态体系、安全集约的水供用体系和现代水文化体系，基本形成水生态文明建设的长效机制。

根据恩施市委、市政府印发的《恩施市长江大保护九大行动工作方案》，恩施市将在实施城镇污水垃圾处理设施建设方面完成以下任务：于 2018 年底完成全市 13 座乡镇污水处理厂建设并联动联试；2019 年完成大沙坝污水处理厂建设；到 2020 年，实现恩施市城区污水处理率达到 95.00%以上，并且使乡镇污水处理全覆盖；完善“户分类、组保洁、村收集、镇转运、市集中处理”工作机制，形成生活垃圾产生到终端处理全过程城乡一体、全域覆盖的管理体系。

随着恩施市水务建设和污水处理需求的不断增加，恩施市城市供水和污水处理行业也将实现长足发展。

（四）城市公共交通行业现状和前景

1、我国城市公共交通行业现状和前景

城市公共交通行业是直接关系到人民百姓生产、生活的重要公共行业，对于我国全面建立小康社会、建设资源节约型社会具有举足轻重的意义。城市公共交通行业具有行政垄断性，这是由公交行业的正外部性决定的。经过一系列公共交通体制改革，目前大多数城市公共交通行业已经形成了垄断经营的局面。

《2018 年交通运输行业发展统计公报》显示，截至 2018 年末，全国拥有公路营运汽车 1,435.48 万辆，比上年下降 1.00%。拥有载客汽车 79.66 万辆，比上年下降 2.40%，2,048.11 万客位，下降 2.40%。

其中大型客车 30.27 万辆，下降 1.00%，1,333.99 万客位，下降 0.40%。全国拥有公共汽电车 67.34 万辆，比上年增长 3.40%，其中 BRT 车辆 9,110 辆，增长 3.50%。按车辆燃料类型分，柴油车占 22.20%，天然气车占 24.50%，纯电动车占 37.80%，混合动力车占 12.90%。拥有轨道交通车站 3,412 个，增加 362 个；运营车辆 34,012 辆，增长 18.50%。拥有巡游出租车 138.89 万辆，下降 0.50%。拥有城市客运轮渡船舶 250 艘，下降 5.30%。

未来，城市公共交通行业仍有较大的增长空间，城市公共交通将继续承担更多城市内部的出行需求。一方面，随着中国城市化进程的推进，城市人口将提升公共交通客运的需求；另一方面，城市化带来交通拥堵的现象，国际上通行的解决办法是大力发展公共交通，实行公交优先政策。目前，一些发达国家的公交利用率已达到 50.00%-60.00%，东京达到 90.00%，提高公交出行比例是大城市发展的必经之路，这也将带来非常可观的公交客运增量。

2、恩施州公共交通行业现状及前景

为进一步落实国家公交优先发展战略，2013 年 10 月 11 日，湖北省政府出台了《城市优先发展公共交通的实施意见》（鄂政发[2013]46 号）（以下简称“意见”），《意见》要求各城市人民政府要加大对公交的资金投入，将城市公共交通的发展纳入公共财政预算体系，从市政公用设施等收费和收益中，提取一定比例用于城市公共交通发展，逐步提高城市公共交通投入资金占地方财政收入的比例。

根据《恩施州人民政府关于城市优先发展公共交通的实施意见》（恩施州政发〔2017〕8 号），为进一步提高城市公共交通服务水平，更好地满足人民群众出行需求，缓解城市交通拥堵和资源环境压力，恩施州将着力建立政府主导、文明规范、安全可靠、保障有力的城市

公共交通服务体系，为人民群众提供安全、便捷、舒适、经济的公共交通服务，使公交车成为市民出行的首选交通工具。到 2020 年，基本确立公共交通在恩施州城市交通运输中的主体地位，公共交通服务能力和服务质量明显提高，行业可持续发展能力显著增强，交通运输节能减排水平显著提升。

3、恩施市公共交通行业现状及前景

根据《恩施州人民政府关于城市优先发展公共交通的实施意见》（恩施州政发〔2017〕8 号），到 2020 年，恩施市将建成 5 条快速、大容量公交线路，公交线路达到 40 条，线路总长度增加 60.00%，公交车辆规模达到 500 标台；建成公交车辆专用加气站 1 个、公交车辆综合停车场 2 个、公交枢纽站 1 个、首末站 4 个，增加公交站廊 102 个；中心城区港湾式停靠站设置比例达到 50.00%以上，公交车辆进场率达到 90.00%以上；建立公共交通优先信号系统，公交车辆平均营运时速达到 25.00 公里，准点率达到 90.00%以上；公共交通占机动化出行比例达到 50.00%以上，公共交通分担率达到 25.00%以上。

随着城市内部的出行需求的增长，政府保障公交优先发展措施的落实，恩施市公共交通行业将迎来更好的发展机遇。

（五）发行人在行业和地域中的地位、竞争优势和劣势

1、发行人在行业中的地位

发行人是恩施州人民政府和恩施市人民政府共同出资组建的国有公司，是恩施州重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着恩施州和恩施市城市基础设施建设和运营的重要任务。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在恩施州城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

2、发行人的竞争优势及劣势

（1）显著的区位优势

恩施州东接本省宜昌市，南毗湖南湘西土家族苗族自治州，西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，东北端连神农架林区，是鄂、湘、渝三省（市）交界地，交通便利。恩施市作为恩施土家族苗族自治州首府所在地，是全州政治、经济、文化中心及交通枢纽，在中西结合部和武陵山区交通枢纽中的战略地位十分重要。恩施州基本形成以宜万、渝利铁路和沪渝、沪蓉、恩来、恩黔等高速公路为主骨架，以普通国省道为主干线，以水运及航空为重要补充的多种运输方式协调发展的立体综合交通运输体系，实现州府至县市“两小时交通圈”。

（2）政策环境优势

恩施州是国家西部大开发、国家中部地区崛起、国家长江经济带、湖北省鄂西生态文化旅游圈、武陵山区扶贫计划各政策交汇点，属于长江经济带发展的 41 个城市和长江中游城市群规划的 31 个城市之一，多重战略的叠加将有助于恩施州加快城市建设，有助于恩施州发展优势的进一步显现。

发行人作为恩施州、恩施市政府共同出资组建，对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的大型国有公司，是恩施地方政府重点构建的综合性政府投资主体、重大项目建设主体和国有资产运营主体，在财政、资源等方面一直得到政府的大力支持，也将持续受益于恩施州的区域利好政策。

（3）多元化经营

发行人主营业务包括基础设施建设、土地整理、国有资产经营管理、城市供水和城市公交等方面，多元化的经营模式有利于公司分散经营风险。目前，发行人的国有资产经营、城市供水和城市公交等业

务经营情况较为稳定，具有稳定的现金流入，基础设施建设业务发展迅速。同时，公司一直着力拓宽主营业务收入来源，比如旅游业务和广告业务收入等，以增强公司的市场竞争力。

(4) 管理优势

发行人已建立健全内部各项管理规章制度，根据“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”的原则，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重要人事任免、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项须经发行人领导层集体决议。发行人领导成员在城市基础设施建设、经营、管理及公共服务领域有着丰富的工作经验，形成了一套行之有效的管理办法，既能降低项目投资成本，又可保证项目质量与工期进度。

(5) 地方政府财力较为薄弱

由于恩施州及恩施市经济基础较为薄弱，经济发展相对滞后，目前处于加速发展阶段，财政收入规模不大，公共财政预算收入较少，上级补助在财政收入中的占比较高，可能对发行人的业务运营产生不利影响。

四、发行人未来发展规划

“十三五”期间是恩施州着力推进城乡一体化进程，加快基础设施建设步伐的关键时期。在“十三五”期间，发行人将以加强城市经营、完善城市功能、提升城市品位和服务城市建设为指导思想，加快结构转型、切实履行好国有资产管理运营的基本职能，具体经营目标如下：一是按照国家调控经济发展和产业布局要求，积极引导投资的方向，履行好投资导向的职能；二是加快转型升级，完善造血机制，通过市场化运营逐步壮大自身实力。在加强自我建设的同时，通过加强与金融机构、资本市场的紧密联系实现多元化的融资渠道，筹集更多

资金用于项目建设。三是规范企业经营，提高投资效益，突出企业的主营业务优势，增强企业盈利能力，提高资金使用效率，确保国有资产的保值增值，履行好经营管理职能；四是通过实施城市规划建设项目，将市场化和公益性有机结合，打造好优势主业，加速资本扩张，增大经营性资产规模，提高自身盈利能力，履行好市场化经营职能。

五、发行人地域经济情况

（一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州(以下简称“恩施州”),位于湖北省西南部,东连荆楚,南接潇湘,西临渝黔,北靠神农架,国土面积 2.40 万平方公里,辖恩施、利川两市和建始、巴东、宣恩、来凤、咸丰、鹤峰六县。恩施州于 1983 年 8 月 19 日建州,是共和国最年轻的自治州、湖北省唯一的少数民族自治州、首批国家全域旅游示范区和湖北省唯一享受西部大开发政策的地区。

图 9-5: 恩施州区位图



图片来源：百度地图

恩施州森林覆盖率近 70.00%，享有“鄂西林海”、“华中药库”、“烟草王国”、“世界硒都”之称号。全州水电资源理论蕴藏量达 600.00 万千

瓦，可开发量达 500.00 万千瓦，是华中地区重要的清洁能源基地。鄂西铁矿是中国四大铁矿之一，已探明储量 13.00 亿吨，预测储量达 40.00 亿吨；天然气已探明储量 1,500.00 亿立方米，预测资源量达 1.50 万亿立方米，能源储备丰富。

（二）恩施市概况

恩施市作为恩施州的州政府所在地，是全州的政治、经济、文化和交通的中心。恩施市国土面积约 3,972.00 平方公里，辖 13 个乡镇、4 个办事处、172 个行政村、36 个社区。恩施市总人口 82.00 万，其中以土家族、苗族、侗族为主，少数民族人口占总人口的 40.70%。恩施市城市规划面积约 308.00 平方公里，核心区面积约 120.00 平方公里，建成区面积约 45.00 平方公里。

恩施市境内自然景观奇特，石林、洞穴和峡谷等自然景观众多，拥有 1 个 5A 景区、3 个 4A 景区，是中国优秀旅游城市、国家园林城市；恩施市生态环境良好，地处神秘的北纬 30 度，森林覆盖率达 63.10%，有“鄂西林海”、“天然氧吧”等美誉，是最适宜人类居住的地方之一；恩施市民族文化浓郁，是湖北省十大历史文化名城之一，“恩施女儿会”是湖北省地方节庆重要品牌，荣获“屈原文艺奖”，被称为“东方情人节”，“撒尔嗬”、“傩戏”等被学术界视为民族文化奇珍；恩施市物产资源丰富，拥有“世界硒都”称号，被称为“天然植物园”、“烟草王国”和“华中药库”，是中国名茶之乡、湖北省“茶叶大县（市）”和“全国生猪调出大县（市）”。

（三）恩施州及恩施市经济发展和财政收支情况

1、恩施州经济发展情况

《2018 年恩施州国民经济和社会发展统计公报》的数据显示，2018 年恩施州完成生产总值 870.95 亿元，比上年增长 6.20%，其中，

第一产业增加值 166.27 亿元，增长 2.70%；第二产业增加值 296.17 亿元，增长 2.30%；第三产业增加值 408.51 亿元，增长 10.90%。；第一产业、第二产业和第三产业的结构比为 19.10：34.00：46.90。2018 年末恩施州总人口和常住人口分别为 402.04 万人和 337.80 万人，按年均常住人口计算，恩施州人均生产总值达到 25,848.00 元，同比增长 5.70%。2018 年度恩施州完成固定资产投资额 924.25 亿元，比上年增长 11.20%，其中，第一产业投资额为 42.29 亿元，第二产业投资额为 171.23 亿元，第三产业投额为 714.10 亿元。2015-2018 年恩施州地区生产总值情况详见下表 9-7。

表 9-7：2015-2018 年恩施州地区生产总值

指标		2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
全州生产总值	金额（亿元）	870.95	801.23	735.70	670.81
	增长率（%）	6.20	6.20	9.70	9.10

数据来源：恩施州 2015-2018 年国民经济与社会发展统计公报

2、恩施市经济发展情况

湖北省主体功能区规划将恩施市列为全州唯一的省级重点开发区，恩施市围绕着恩施州“一谷两基地三示范区”形象定位（即“世界硒都·中国硒谷”，全国知名的生态富硒产业基地、华中地区重要的洁净能源基地，全国生态文明示范区、国家全域旅游示范区、全国民族团结进步示范区），充分利用良好的自然资源禀赋，实现了经济社会快速发展，综合实力稳步提升。2015-2018 年，恩施市地区生产总值分别为 171.40 亿元、187.80 亿元、211.22 亿元和 233.17 亿元，增速分别为 9.40%、8.40%、7.90%和 8.50%。从产业结构来看，三次产业结构由 2015 年的 15.40：40.00：44.60 调整为 2018 年的 12.60：39.00：48.40，产业结构进一步优化。

因少数民族自治区独特的管理体制，恩施市产业经济特点基本与恩施州相同，当地经济以第二、三产业为主。恩施市拥有世界最大的

独立硒矿床，被誉为“世界硒都”，这为恩施市富硒产业的发展提供了肥沃的土壤，培育了一批市场竞争力强的龙头企业和行业影响力大的硒产业品牌。恩施市通过不断努力和 innovation，将富硒资源优势有效的转化成产业优势。2018 年，恩施市硒产业总产值达到 115.00 亿元，其中硒食品加工总产值达到 15.83 亿元，富硒产业步入良性快速发展的轨道。恩施市以旅游业为主的第三产业产值逐年增加，因其地域范围内辖有恩施大峡谷 5A 级景区、清江闯滩和恩施土司城等著名风景区。旅游服务业也带动了相关产业的发展，成为恩施市最主要的经济发展力之一。

3、恩施州及恩施市财政收支情况

恩施州近年地方综合财力稳步增长，财政实力逐渐增强。恩施州作为湖北省唯一的少数民族自治州、唯一受益于西部大开发政策的地区以及武陵山区扶贫计划实施区域，持续获得了上级政府财政的较大支持。2014-2018 年恩施州地方一般公共预算收入分别为 57.82 亿元、67.23 亿元、71.91 亿元、74.93 亿元和 80.21 亿元，呈现稳定的增长趋势。

恩施市作为恩施州的州府所在地，是恩施州财政收入的重要来源，2014-2018 年恩施市地方一般公共预算收入分别为 18.33 亿元、21.44 亿元、20.47 亿元、21.11 亿元和 21.20 亿元，呈现稳定的增长趋势。恩施州及恩施市财政收支情况详见下表 9-8。

表 9-8：2014-2018 年恩施州及恩施市财政收支情况

单位：亿元；%

项目	恩施州全州					恩施市				
	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
财政收入	340.34	411.10	318.15	310.27	299.39	78.74	83.22	78.95	71.21	68.58
（一）公共财政收入	80.21	74.93	71.91	67.23	57.82	21.20	21.11	20.47	21.44	18.33
其中：税收收入	60.96	53.73	51.44	51.26	46.44	16.54	16.42	16.42	17.51	15.94
非税收入	19.25	21.20	20.47	15.97	11.38	4.66	4.69	4.06	3.93	2.40
（二）上级补助收入	239.90	234.57	213.93	211.43	193.29	30.49	41.29	36.83	35.41	30.64
其中：返还性收入	11.74	11.18	9.74	6.91	6.84	3.57	3.22	2.58	0.60	0.60
一般性转移支付收入	163.96	150.42	137.88	125.31	105.31	26.06	24.00	21.20	18.99	15.22
专项转移支付收入	64.10	72.97	66.31	79.21	81.13	0.86	14.07	13.05	15.82	14.82
（三）政府性基金收入	20.23	101.60	28.22	27.52	42.70	27.05	20.82	21.64	14.36	19.61
（四）预算外财政专户收入	-	-	4.09	4.09	5.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财政支出	391.76	437.20	367.85	382.46	270.26	85.80	102.64	76.43	94.90	47.42
（一）公共财政支出	371.53	340.25	320.24	332.59	216.32	59.29	67.60	59.14	74.93	28.96
（二）政府基金支出	20.23	96.95	43.52	45.77	48.99	26.51	35.04	17.29	19.97	18.46
（三）预算外财政专户支出	-	-	4.09	4.09	4.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公共财政收入/公共财政支出	21.58%	22.02%	22.45%	20.22%	26.73%	35.76%	31.23%	34.62%	28.61%	63.31%

数据来源：恩施州财政局、恩施市人民政府、恩施市财政局

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于恩施城市建设投资有限公司 2015-2017 年度经审计的财务报告、2018 年度经审计的财务报告和未经审计的 2019 年三季度财务报告，发行人 2015-2017 年度和 2018 年度合并报表均由北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计。该会计师事务所对发行人 2015-2017 年度的合并财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（京永审字（2018）第 145016 号），并对发行人 2018 年度的合并财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（京永审字（2019）第 145013 号）。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

截至 2019 年 9 月末，发行人合并资产总额为 2,074,792.23 万元，合并总负债总额为 1,188,605.03 万元，所有者权益合计为 886,187.19 万元，资产负债率 57.29%。2019 年 1-9 月发行人合并营业收入为 16,726.57 万元，合并利润总额为 683.63 万元，合并净利润为 546.90 万元。2018 年度，发行人实现合并营业收入 123,467.47 万元，合并利润总额 24,957.53 万元，合并净利润 22,348.47 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的合并资产总额为 2,074,001.00 万元，合并负债总额为 1,208,360.71 万元，所有者权益合计为 865,640.29 万元，资产负债率为 58.26%。2018 年度，发行人实现合并营业收入 123,467.47 万元，合并利润总额 24,957.53 万元，合并净利润 22,348.47 万元。公司主要财务数据如下表所示：

表 10-1：发行人 2015-2019 年度 9 月末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	2,074,792.23	2,074,001.00	1,812,909.61	1,711,339.39	1,417,626.30
其中：流动资产	1,492,938.44	1,473,469.30	1,223,590.38	1,146,619.61	893,684.05
其中：货币资金	253,849.39	424,148.50	326,122.14	332,302.40	196,545.67
负债总计	1,188,605.03	1,208,360.71	973,758.33	892,996.80	657,122.85
其中：流动负债	469,172.18	486,418.73	463,703.44	466,286.38	309,260.52
归属于母公司所有者权益合计	852,787.19	832,240.29	805,551.28	786,742.59	760,503.45
所有者权益合计	886,187.19	865,640.29	839,151.28	818,342.59	760,503.45

表 10-2：发行人 2015-2018 年度和 2019 年 1-9 月利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	16,726.57	123,467.47	84,807.83	108,128.76	99,778.43
利润总额	683.63	24,957.53	20,010.63	23,940.53	22,635.93
净利润	546.90	22,348.47	19,390.94	23,930.89	20,442.93
归属于母公司的净利润	546.90	22,348.47	19,390.94	23,930.89	20,442.93

表 10-3：发行人 2015-2018 年度和 2019 年 1-9 月现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-77,010.19	-103,153.41	-97,601.26	-50,430.26	66,949.17
投资活动产生的现金流量净额	-12,901.01	-1,537.37	-7,288.85	-41,712.28	-8,278.91
筹资活动产生的现金流量净额	-80,387.90	202,717.14	98,709.86	227,899.27	-5,704.47
现金及现金等价物净增加额	-170,299.11	98,026.36	-6,180.26	135,756.73	55,977.43

表 10-4：发行人 2015-2018 年度主要财务分析指标

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
流动比率（倍） ⁽¹⁾	3.03	2.64	2.46	2.89
速动比率（倍） ⁽²⁾	1.18	1.05	1.00	0.85
资产负债率（%） ⁽³⁾	58.26	53.71	52.18	46.35
应收账款周转率（次/年） ⁽⁴⁾	0.85	0.63	1.23	0.47
存货周转率（次/年） ⁽⁵⁾	0.12	0.09	0.13	0.12
流动资产周转率（次/年） ⁽⁶⁾	0.09	0.07	0.11	0.10
总资产周转率（次/年） ⁽⁷⁾	0.06	0.05	0.07	0.07

净利润率 (%) ⁽⁸⁾	18.10	22.86	22.13	20.49
净资产收益率 (%) ⁽⁹⁾	2.62	2.34	3.03	2.99
总资产收益率 (%) ⁽¹⁰⁾	1.15	1.10	1.53	1.35
EBITDA 利息保障倍数 (倍) ⁽¹¹⁾	1.21	1.54	2.39	2.39

注：财务指标计算公式为：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=总负债/总资产×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/(平均应收账款余额+平均其他应收款余额)
- (5) 存货周转率=营业成本/平均存货余额
- (6) 流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额
- (7) 总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- (8) 净利润率=净利润/营业收入×100%
- (9) 净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%
- (10) 总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%
- (11) EBITDA 利息保障倍数=(息税前利润+折旧、摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

二、发行人财务分析

(一) 资产负债结构分析

1、资产规模及构成

从资产规模来看，公司在 2015-2018 年度及 2019 年 9 月末的总资产分别为 1,417,626.30 万元、1,711,339.39 万元、1,812,909.61 万元、2,074,001.00 万元和 2,074,792.23 万元，净资产分别为 760,503.45 万元、818,342.59 万元、839,151.28 万元、865,640.29 万元和 886,187.19 万元。随着恩施州整体经济水平的不断提升，依托恩施市政府的大力支持，发行人资产规模在近年实现了较快增长，发行人 2015 年末至 2018 年末的资产总额年复合增长率为 13.52%，净资产年复合增长率为 4.41%。截至 2019 年 9 月 30 日，公司资产中已无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

发行人 2018 年末净资产为 86.56 亿元，以净资产的 40.00%计算累计可发行债券额度为 34.63 亿元，扣除发行人截至 2018 年 12 月 31

日尚未偿还的已发行债券 14.10 亿元，发行人可发行债券余额为 20.53 亿元。截至 2019 年 6 月末，发行人尚未偿还的已发行债券 11.90 亿元，以发行人 2018 年末累计可发行债券额度扣除 2019 年 6 月末尚未偿还的债券规模后，发行人可发行债券余额为 22.73 亿元。

从资产构成来看，资产中占比最高的五项分别为存货、投资性房地产、货币资金、其他应收款及固定资产。从科目金额来看，变化幅度在 30.00%以上的资产是应收票据及应收账款、预付款项和货币资金。具体资产构成情况详见表 10-5。

表 10-5：资产构成情况表

单位：万元；%

资产	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	253,849.39	12.23	424,148.50	20.45	326,122.14	17.99	332,302.40	19.42	196,545.67	13.86
预付款项	1,235.63	0.06	5,120.24	0.25	12,176.52	0.67	13,533.31	0.79	13,542.11	0.96
应收票据及 应收账款	472.25	0.02	320.03	0.02	2,008.54	0.11	315.99	0.02	249.09	0.02
其他应收款 (含专项应 收款)	151,075.27	7.28	143,884.40	6.94	144,823.23	7.99	121,734.36	7.11	53,423.25	3.77
存货	1,086,305.91	52.36	899,996.13	43.39	738,459.95	40.73	678,733.54	39.66	629,923.95	44.44
流动资产	1,492,938.44	71.96	1,473,469.30	71.04	1,223,590.38	67.49	1,146,619.61	67.00	893,684.05	63.04
可供出售金 融资产	19,700.00	0.95	19,700.00	0.95	26,386.59	1.46	16,386.59	0.96	16,386.59	1.16
长期股权投 资	16,009.44	0.77	16,009.44	0.77	2,356.95	0.13	-	-	-	-
投资性房地 产	493,229.71	23.77	493,229.71	23.78	504,074.26	27.80	499,943.84	29.21	465,407.66	32.83
固定资产	32,559.79	1.57	47,760.37	2.30	35,931.53	1.98	32,710.62	1.91	29,829.05	2.10
在建工程	17,325.80	0.84	20,565.48	0.99	16,878.45	0.93	11,584.08	0.68	8,960.60	0.63
无形资产	1,558.44	0.08	1,617.94	0.08	1,704.68	0.09	1,712.01	0.10	1,746.56	0.12
非流动资产	581,853.79	28.04	600,531.70	28.96	589,319.23	32.51	564,719.78	33.00	523,942.25	36.96
资产合计	2,074,792.23	100.00	2,074,001.00	100.00	1,812,909.61	100.00	1,711,339.39	100.00	1,417,626.30	100.00

(1) 流动资产

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司流动资产占总资产的比例分别为 63.04%、67.00%、67.49%、71.04%和 71.96%。流动资产主要

由货币资金、其他应收款和存货构成，流动资产中变化幅度在 30.00% 以上的资产为货币资金、应收票据及应收账款和预付款项。

1) 货币资金

公司的货币资金主要为银行存款。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 196,545.67 万元、332,302.40 万元、326,122.14 万元、424,148.50 万元和 253,849.39 万元，占总资产的比例分别为 13.86%、19.42%、17.99%、20.45%和 12.23%。2017 年末，发行人货币资金较 2016 年末下降 6,180.26 万元，主要用于委托代建项目开发支出。2018 年末，由于银行贷款提取规模有所增长，发行人货币资金有所增长。发行人的货币资金主要来源于固定资产项目贷款。

表 10-6：2015-2018 年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	4.86	9.71	7.08	4.26
银行存款	424,143.64	326,112.42	332,295.32	196,541.41
其他货币资金	-	-	-	-
合计	424,148.50	326,122.14	332,302.40	196,545.67

2) 预付款项

公司的预付款项主要为预付工程单位的工程款。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司预付款项分别为 13,542.11 万元、13,533.31 万元、12,176.52 万、5,120.24 万元和 1,235.63 万元。近三年预付款项减少主要系发行人的工程预付款减少所致。

3) 应收票据及应收账款

随着公司业务的发展和营业收入的提高，公司存在一定的应收票据及应收账款。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末发行人应收票据及应收账款分别为 249.09 万元、315.99 万元、2,008.54 万元、320.03 万元，和 472.25 万元，分别占当期流动资产的比例为 0.03%、0.03%、0.16%、0.02%和 0.02%。2017 年末，发行人应收票据及应收账款较上年增加

1,692.55 万元，主要系公司子公司恩施市自来水有限责任公司的信用政策放宽，导致城市供水管网安装收入相关的应收票据及应收账款余额增加。2018 年末，发行人应收票据及应收账款有所下降，主要原因是公司收回了公交收入。截至 2018 年 12 月 31 日公司占比较高的前五大应收票据及应收账款的明细如下表 10-7 所示：

表 10-7：截至 2018 年 12 月 31 日公司前五大应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	金额	账龄	性质
1	红土污水处理厂	29.27	1 年以内	经营性
2	中国银联股份有限公司湖北分公司	17.97	1 年以内	经营性
3	武陵山产业发展有限公司	16.64	1 年以内	经营性
4	龙凤污水处理厂	15.11	1 年以内	经营性
5	白果污水处理厂	12.00	1 年以内	经营性
合计		91.00		

根据公司应收款项坏账计提相关的会计政策，2018 年末的应收账款被分为两类计提坏账准备，分别是按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款和单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款。其中按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款的明细详见下表 10-8。

表 10-8：2015-2018 年发行人采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款明细

单位：万元；%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	315.64	98.13	1,909.48	100.00	317.58	100.00	229.55	91.70
1—2 年	6.00	1.87	0.09	0.00	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-	-	-	20.79	8.30
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	321.64	100.00	1,909.57	100.00	317.58	100.00	250.34	100.00
减：坏账准备	1.61	-	9.55	-	1.59	-	1.25	-
应收账款净额	320.03	-	1,900.02	-	315.99	-	249.09	-

4) 其他应收款（含专项应收款）

公司的其他应收款为公司相关客户的往来款，无应收持本公司 5.00%以上（含 5.00%）表决权的股东单位的欠款。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 53,423.25 万元、121,734.36 万元、144,823.23 万元、143,884.40 万元和 151,075.27 万元，其他应收款占总资产的比例分别为 3.77%、7.11%、7.99%、6.94%和 7.28%。2017 年末，其他应收款较上年增加 23,088.87 万元，增幅为 18.97%，主要原因是公司当期往来业务量增加导致往来款项增加。

表 10-9：截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他应收款余额前五名客户

单位：万元

序号	往来单位名称	期末余额	账龄	款项性质
1	恩施市土地储备中心	93,484.50	1-3 年以上	征地款
2	随州香江商贸有限公司	6,616.00	2-3 年	工程款
3	恩施市住房和城乡建设局	4,000.00	1 年以内	工程款
4	虎民路及小渡船集贸市场 BT 项目	3,500.00	2-3 年	工程款
5	恩施市水利水产局	2,832.33	3 年以上	工程款
合计		110,432.83		

根据公司应收款项坏账计提相关的会计政策，2018 年末的其他应收款被分为三类计提坏账准备，分别是单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款和单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。其中按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款的明细详见下表 10-10。

表 10-10：2015-2018 年发行人采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款明细

单位：万元；%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,562.56	11.68	16,713.95	11.75	83,534.68	70.26	25,119.88	46.79
1—2 年	16,044.55	11.32	20,643.68	14.51	20,597.66	17.32	9,335.31	17.39

2—3 年	20,340.00	14.35	95,750.84	67.32	4,887.48	4.11	15,655.66	29.16
3 年以上	88,812.76	62.65	9,126.58	6.42	9,877.08	8.31	3,580.86	6.67
合计	141,760.87	100.00	142,235.06	100.00	118,896.91	100.00	53,691.71	100.00
减：坏账准备	708.80	-	711.17	-	594.48	-	268.46	-
其他应收款净额	141,052.07	-	141,523.89	-	118,302.43	-	53,423.24	-

发行人应收账款和其他应收款的性质均为经营性款项，不存在往来占款或资金拆借，从应收款项涉及债务方的资质来看，债务方的资质较优，应收款项回款有保障，坏账风险较小，未来回款有保障。根据恩施市人民政府出具的《恩施市人民政府关于偿还恩施城市建设投资有限公司应收款项的通知》（恩市政函〔2018〕85 号）文件，恩施市政府已对发行人相应的应收账款和其他应收款做出安排。

5) 存货

公司的存货包括开发成本、原材料及周转材料，主要为开发成本，即委托建设项目施工成本。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司存货金额分别为 629,923.95 万元、678,733.54 万元、738,459.95 万元、899,996.13 万元和 1,086,305.91 万元，存货占总资产的比例分别为 44.44%、39.66%、40.73%、43.39%和 52.36%。2018 年末，存货账面价值较上年末增幅为 21.87%，主要原因是近年来开展的委托代建业务逐年增多。

表 10-11：发行人 2017-2018 年末存货明细表

单位：万元，%

项目	2018 年末金额	占比	2017 年末金额	占比
原材料	854.56	0.09	708.64	0.10
开发成本	899,125.79	99.90	737,726.88	99.90
周转材料	15.79	0.00	24.43	0.00
合计	899,996.13	100.00	738,459.95	100.00

2015 年至 2018 年，恩施市政府每年末根据恩施城投实际投资额，

确认委托建设项目的开发成本，并以双方签订的《恩施市基础设施建设项目委托建设协议之补充协议》予以明确。恩施市政府根据项目的建设进度向恩施城投支付项目相关款项，项目竣工当年恩施城投可收回工程总造价及约定的投资回报。

表 10-12：发行人 2018 年末最大 5 项开发成本项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	预计完工年度	是否为政府代建	账面价值
1	白庙桥小区建设项目（2014年第一批棚改项目）	基础建设	2020年	否	101,332.96
2	青树林棚改项目	基础建设	2020年	是	100,102.89
3	市政道路及相关基础设施建设	道路	2021年	是	81,410.00
4	清江流域综合治理项目	基础建设	2021年	是	41,606.33
5	蔡家河棚户区改造项目	基础建设	2021年	是	27,602.30
合计			-		352,054.48

（2）非流动资产

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司非流动资产占总资产的比例分别为 36.96%、33.00%、32.51%、28.96%和 28.04%，主要由投资性房地产和固定资产构成。从科目金额来看，变化幅度在 30.00%以上的资产分别是长期股权投资和固定资产。

1) 可供出售金融资产

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 16,386.59 万元、16,386.59 万元、26,386.59 万元、19,700.00 万元和 19,700.00 万元，2018 年末可供出售金融资产较上年减少 25.34%，主要系公司于 2018 年度开始参与湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司、恩施大清江国际旅游投资公司和恩施旅游观光铁路有限责任公司治理层并具有重大影响，公司变更投资核算模式为权益法，转入长期股权投资科目核算。2017 年末可供出售金融资产较上年增长 61.03%，主要原因是发行人 2017 年度新增对恩施武陵山产业发展有限公司的投资，

持有该公司的股权比例为 10.00%。

表 10-13：截至 2018 年末发行人可供出售金融资产明细情况表

单位：万元；%

被投资单位名称	持股比例	期末余额	期初余额	核算方法
恩施大峡谷旅游开发有限公司	3.75	600.00	600.00	成本法
湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司	30.00	-	4,786.59	成本法
恩施州农发信用担保股份有限公司	14.20	7,100.00	7,100.00	成本法
恩施市龙凤扶贫互助农民专业合作社	40.00	2,000.00	2,000.00	成本法
恩施大清江国际旅游度假区有限公司	30.00	-	900.00	成本法
湖北铁投恩施旅游铁路有限公司	33.33	-	1,000.00	成本法
恩施武陵山产业发展有限公司	10.00	10,000.00	10,000.00	成本法
合 计		19,700.00	26,386.59	

2) 长期股权投资

2018 年度，公司开始参与湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司、恩施大清江国际旅游投资公司、恩施旅游观光铁路有限责任公司治理层并具有重大影响，公司变更投资核算模式以联营企业按权益法核算。同时，公司子公司恩施市绿源城市污水处理有限责任公司对恩施碧源环保科技有限公司支付第二期出资 2,357.27 万元，已完成全部出资 4,714.54 万元，公司对该笔长期股权投资的后续计量采用权益法。2017 年度，发行人子公司恩施市绿源城市污水处理有限责任公司与北京碧水源科技股份有限公司共同出资成立了恩施碧源环保科技有限公司，绿源公司对恩施碧源环保科技有限公司的持股比例为 20.00%，北京碧水源科技股份有限公司持股比例为 80.00%。

表 10-14：截至 2018 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元，%

被投资单位	持股比例	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司	30.00	9,294.37	-

恩施大清江国际旅游投资公司	30.00	961.47	-
恩施旅游观光铁路有限责任公司	33.33	1,039.18	-
恩施碧源环保科技有限公司	20.00	4,714.42	2,356.95
合 计		16,009.44	2,356.95

3) 投资性房地产

公司的投资性房地产包括发行人持有的土地、公租房、廉租房以及商业门面，投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，投资性房地产分别为 465,407.66 万元、499,943.84 万元、504,074.26 万元、493,229.71 万元和 493,229.71 万元，占总资产的比例分别为 32.83%、29.21%、27.80%、23.78%和 23.77%。投资性房地产中列示的土地资产由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估并出具了《土地使用权市场价值资产评估报告》（鹏信咨询字[2019]第 F342 号、鹏信咨询字[2019]第 F344 号）。深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对恩施城市建设投资有限公司投资性房地产科目中列示的房产出具了《投资性房地产市场价值资产评估报告》（鹏信咨询字[2019]第 F343 号、鹏信咨询字[2019]第 F345 号）。

截至 2019 年 9 月末和 2018 年末，发行人名下投资性房地产中的房产共计分别为 83,051.32 万元和 83,051.32 万元，具体明细参见表 10-15。截至 2019 年 9 月末和 2018 年末，发行人名下投资性房地产中的土地使用权共计分别为 410,178.39 万元和 410,178.39 万元，具体明细可参考表 10-31。

表 10-15：截至 2019 年 9 月末发行人投资性房地产中的房产明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	恩施市字第 201532331	恩施市惠馨园小区	商服、住宅	1,411.89	6,868,800.00	评估法	4,864.97	否	是
2	恩施市字第 201532332	恩施市惠馨园小区	商服、住宅	1,411.89	7,850,100.00	评估法	5,559.99	否	是
3	恩施市字第 201532333	恩施市惠馨园小区	商服、住宅	1,411.89	11,775,200.00	评估法	8,340.03	否	是
4	恩施市字第 201532334	恩施市惠馨园小区	商服、住宅	1,214.06	16,875,400.00	评估法	13,899.97	否	是
5	恩施市字第 201532335	恩施市惠馨园小区	商服、住宅	1,306.41	5,447,700.00	评估法	4,169.98	否	是
6	恩施市字第 201520833	六角亭街道办事处龙鳞官路 5 幢	商服、住宅	3,888.72	5,574,700.00	评估法	1,433.56	否	是
7	恩施市字第 201520834	六角亭街道办事处龙鳞官路 6 幢	商住	3,888.72	5,574,700.00	评估法	1,433.56	否	是
8	恩施市字第 201520835	六角亭街道办事处龙鳞官路 2 幢	商住	3,888.72	5,574,700.00	评估法	1,433.56	否	是
9	恩施市字第 201520836	六角亭街道办事处龙鳞官路 3 幢	住宅	6,478.20	9,286,800.00	评估法	1,433.55	否	是
10	恩施市字第 201520837	六角亭街道办事处龙鳞官路 4 幢	住宅	5,178.72	7,424,000.00	评估法	1,433.56	否	是
11	恩施市字第 201520838	六角亭街道办事处龙鳞官路 1 幢	住宅	3,555.00	5,096,300.00	评估法	1,433.56	否	是
12	恩施市字第 201520822	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 5 幢	住宅	11,719.42	23,016,900.00	评估法	1,964.00	否	是
13	恩施市字第 201520823	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 4 幢	住宅	12,163.50	23,889,100.00	评估法	1,964.00	否	是
14	恩施市字第 201520824	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 1 幢	商服	12,666.96	24,877,900.00	评估法	1,964.00	否	是
15	恩施市字第 201520825	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 3 幢	商服	12,163.50	23,889,100.00	评估法	1,964.00	否	是

16	恩施市字第 201520826	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 6 幢	商服	13,336.60	26,193,100.00	评估法	1,964.00	否	是
17	恩施市字第 201520827	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 2 幢	商服	12,307.13	24,171,200.00	评估法	1,964.00	否	是
18	恩施市字第 201520808-201520821	恩施市旗峰坝村	住宅	89,154.06	255,318,700.00	评估法	2,863.79	否	是
19	恩施市字第 201520839-201520840	恩施市舞阳坝枫香坪村, 1 幢、2 幢	住宅	68,519.42	214,530,200.00	评估法	3,130.94	否	是
20	恩施市字第 6142 号	恩施市航空路 54 号	住宅	3,550.91	51,144,000.00	评估法	14,403.07	否	是
21	恩施市字第 201520830	六角亭街道办事处龙鳞宫路 42 号 B 幢	住宅	9,172.10	17,399,500.00	评估法	1,897.00	否	是
22	恩施市字第 201520828	六角亭街道办事处龙鳞宫路 42 号 A 幢	住宅	9,174.79	17,404,600.00	评估法	1,897.00	否	是
23	恩施市字第 201520829	六角亭街道办事处龙鳞宫路 42 号地下室幢	住宅	4,728.46	6,535,200.00	评估法	1,382.10	否	是
24	恩施市字第 201520831	六角亭街道办事处龙鳞宫路 42 号 C 幢	住宅	9,167.63	17,391,000.00	评估法	1,897.00	否	是
25	恩施市字第 201520832	六角亭街道办事处龙鳞宫路 42 号 D 幢	商服、住宅	9,174.66	17,404,300.00	评估法	1,897.00	否	是
合计				310,633.36	830,513,200.00				

4) 固定资产

公司的固定资产主要由房屋、建筑物、机器设备、办公电子设备和运输工具等构成。2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人固定资产净值分别为 29,829.05 万元、32,710.62 万元、35,931.53 万元、47,760.37 万元和 32,559.79 万元，占总资产的比例分别为 2.10%、1.91%、1.98%、2.30%和 1.57%，2018 年末固定资产净值较 2017 年末增长 32.92%，主要增长来源于 2018 年度由在建工程转入的屯堡鸭松溪提升泵站、恩施州城污水管网改造延伸项目和充电桩等零星工程。2016-2017 年末，固定资产净值较上年分别增长 9.66%和 9.85%。

表 10-16：发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2018 年末			2017 年末			2016 年末		
	资产原值	累计折旧	账面净值	资产原值	累计折旧	账面净值	资产原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	51,836.14	11,284.89	40,551.25	39,581.98	9,723.05	29,858.93	27,278.68	4,886.83	22,391.85
机器设备	2,648.37	2,057.37	591.00	2,577.40	1,777.51	799.89	11,787.59	5,395.97	6,391.62
办公电子设备	-	-	-	-	-	-	1,085.41	575.10	510.30
运输工具	10,560.89	5,169.93	5,390.96	9,492.62	5,403.33	4,089.29	8,004.20	4,607.31	3,396.89
其他	-	-	-	-	-	-	117.71	97.76	19.96
电子及其他设备	2,479.18	1,252.01	1,227.17	2,269.74	1,086.32	1,183.42	-	-	-
合计	67,524.58	19,764.21	47,760.37	53,921.75	17,990.22	35,931.53	48,273.59	15,562.97	32,710.62

5) 在建工程

2015-2018 年年末和 2019 年 9 月末，发行人在建工程净值分别为 8,960.60 万元、11,584.08 万元、16,878.45 万元、20,565.48 万元和 17,325.80 万元。占总资产的比例分别为 0.63%、0.68%、0.93%、0.99%和 0.84%，均为发行人的公交、供水和污水处理业务所需的设施设备或建筑物。随着在建工程项目建设进度的推进，发行人在建工程科目金额有所增长。

表 10-17：截至 2018 年末发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
桂花树车辆维修场维修工程	3,572.18	0.00	3,572.18
屯堡鸭松溪提升泵站	2,033.27	0.00	2,033.27
恩施城区污水处理及排水改造工程	13,759.72	0.00	13,759.72
恩施州城污水管网改造延伸项目	713.84	0.00	713.84
市区供水管网改造工程	345.03	0.00	345.04
充电桩等零星工程	141.44	0.00	141.44
合计	20,565.48	0.00	20,565.48

2、负债规模及构成

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 657,122.85 万元、892,996.80 万元、973,758.33 万元、1,208,360.71 万元和 1,188,605.03 万元，总体呈现波动增长趋势。其中，2018 年末负债总额较 2017 年末增长 24.09%，2017 年末负债总额较 2016 年末增长 9.04%。

表 10-18：负债构成情况表

单位：万元，%

负债	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据及应付账款	100,057.71	8.42	99,932.24	8.27	107,815.44	11.07	131,214.78	14.69	34,707.73	5.28
应付职工薪酬	709.65	0.06	1,090.56	0.09	1,091.53	0.11	622.97	0.07	425.01	0.06
应交税费	5,702.28	0.48	6,437.39	0.53	5,705.96	0.59	6,241.48	0.70	3,568.30	0.54
其他应付款（含应付利息）	303,282.76	25.52	301,008.38	24.91	310,741.74	31.91	327,880.29	36.72	270,270.64	41.13
流动负债	469,172.18	39.47	486,418.73	40.25	463,703.44	47.62	466,286.38	52.22	309,260.52	47.06
长期借款	621,034.88	52.25	601,544.00	49.78	355,580.00	36.52	199,266.15	22.31	88,897.31	13.53
应付债券	69,200.00	5.82	91,200.00	7.55	141,000.00	14.48	217,000.00	24.30	174,000.00	26.48
长期应付款（含专项应付款）	21,621.68	1.82	21,621.68	1.79	3,039.77	0.31	4,390.12	0.50	84,965.03	12.93

递延收益	4,823.55	0.41	4,823.55	0.40	9,917.84	1.02	5,762.85	0.65	-	-
递延所得税负债	2,752.74	0.23	2,752.74	0.23	517.28	0.05	291.31	0.03	-	-
非流动负债	719,432.86	60.53	721,941.98	59.75	510,054.89	52.38	426,710.43	47.78	347,862.33	52.94
负债合计	1,188,605.03	100.00	1,208,360.71	100.00	973,758.33	100.00	892,996.80	100.00	657,122.85	100.00

(1) 流动负债

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的流动负债规模分别为 309,260.52 万元、466,286.38 万元、463,703.44 万元、486,418.73 万元和 469,172.18 万元，占总负债的比例分别为 47.06%、52.22%、47.62%、40.25%和 39.47%。流动负债主要由应付账款和其他应付款构成，金额变化幅度在 30.00%以上的流动负债为一年内到期的非流动负债。

1) 应付票据及应付账款

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人应付票据及应付账款分别为 34,707.73 万元、131,214.78 万元、107,815.44 万元、99,932.24 万元和 100,057.71 万元，分别占总负债的比例为 5.28%、14.69%、11.07%、8.27%和 8.42%。2018 年应付账款规模比上年度降低了 7.31%，发行人的应付账款主要是应付相关客户的施工款项。

表 10-19：截至 2017-2018 年末发行人应付账款前五大客户明细表

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
恩施市清江流域防洪减灾工程建设指挥部办公室	19,600.00	19,600.00
恩施经济开发区财政局	16,006.87	16,006.87
湖北中港城置业有限公司	9,967.42	11,525.35
恩施州经济开发区	10,972.00	11,066.21
随州香江商贸有限公司	7,521.52	7,808.27
合计	64,067.80	66,006.71

2) 应付职工薪酬

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的应付职工薪酬分别为 425.01 万元、622.97 万元、1,091.53 万元、1,090.56 万元和 709.65 万

元。2017 年末应付职工薪酬规模较 2016 年末扩大了 75.21%，主要系发行人子公司恩施市公共汽车公司、恩施市自来水有限责任公司和恩施市硒泉供水有限公司应付短期薪酬新增幅度较大所致。

表 10-20：：发行人 2015-2018 年末应付职工薪酬明细表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,054.80	1,055.69	622.97	425.01
二、离职后福利-设定提存计划	35.76	35.84	-	-
三、辞退福利		-	-	-
四、一年内到期的其他福利		-	-	-
合计	1,090.56	1,091.53	622.97	425.01

3) 其他应付款（含应付利息、应付股利和其他应付款）

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的其他应付款（含应付利息、应付股利和其他应付款）分别为 270,270.64 万元、327,880.29 万元、310,741.74 万元、301,008.38 万元和 303,282.76 万元，占总负债比例分别为 41.13%、36.72%、31.91%、24.91%和 25.52%，占公司负债的比重较大。发行人的其他应付款主要系恩施市财政局等提前预支付给发行人的工程建设资金及土地开发整理费用等。

表 10-21：发行人 2018 年末其他应付款前五名明细

单位：万元，%

单位名称	2018 年末金额	占其他应付款总额比例
恩施市财政局国库收付中心	171,644.86	57.02
恩施武陵山产业发展有限公司	61,966.37	20.59
湖北聚兴建设有限公司	7,427.01	2.47
恩施市御景源商贸有限公司	7,469.28	2.48
恩施市房地产管理局	3,027.07	1.01
合计	251,534.58	83.56

(2) 非流动负债

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人非流动负债规模分别为 347,862.33 万元、426,710.43 万元、510,054.89 万元、721,941.98 万元和 719,432.86 万元，占总负债的比重分别为 52.94%、47.78%、52.38%、59.75%和 60.53%。非流动负债主要由长期借款和应付债券组成，变化幅度在 30.00%以上的非流动负债为长期借款、应付债券、长期应付款、递延收益、递延所得税负债。

1) 长期借款

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人长期借款分别为 88,897.31 万元、199,266.15 万元、355,580.00 万元、601,544.00 万元和 621,034.88 万元，占总负债的比例分别为 13.53%、22.31%、36.52%、49.78%和 52.25%。2018 年末长期借款账面金额较上年有所提升，主要原因是为满足固定资产投资项目的资金需求，借入的长期项目贷款有所增长。发行人的长期借款由信用借款、抵押借款、保证借款和质押借款构成，发行人 2015-2018 年末长期借款明细详见下表。

表 10-22：发行人 2015-2018 年末长期借款明细表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
信用借款	10.00	10.00	8,670.00	33,499.31
抵押借款	301,300.00	1,100.00	1,805.15	26,911.00
保证借款	6,320.00	8,600.00	3,791.00	-
质押借款	293,914.00	345,870.00	185,000.00	28,487.00
合计	601,544.00	355,580.00	199,266.15	88,897.31

表 10-23：截至 2018 年末发行人长期借款明细表

单位：万元，%

借款银行	金额	占比	最后到期日
中国农业发展银行湖北分行	3,200.00	0.53	2023.10.18
中国农业发展银行湖北分行	800.00	0.13	2023.10.18
中国农业发展银行湖北分行	2,320.00	0.39	2023.10.18
中国农业发展银行恩施市支行	19,200.00	3.19	2034.04.05
中国农业发展银行恩施市支行	44,200.00	7.35	2031.09.19

中国农业发展银行恩施市支行	25,000.00	4.16	2023.06.07
中国农业发展银行恩施市支行	28,400.00	4.72	2031.06.21
中国农业发展银行恩施市支行	73,100.00	12.15	2032.09.21
中国农业发展银行恩施市支行	86,000.00	14.30	2031.06.21
中国农业发展银行恩施市支行	121,150.00	20.14	2036.05.22
中国工商银行股份有限公司恩施分行	14,840.00	2.47	2032.08.15
中国建设银行恩施红江支行	19,924.00	3.31	2030.12.04
中国农业发展银行恩施市支行	13,000.00	2.16	2036.02.11
中国农业发展银行恩施市支行	20,000.00	3.32	2023.04.11
中国农业发展银行恩施市支行	105,000.00	17.46	2036.06.25
湖北恩施农村商业银行股份有限公司	800.00	0.13	2021.02.04
中国农业发展银行	4,600.00	0.76	2033.02.05
中国农业发展银行恩施市支行	20,000.00	3.32	2023.07.29
恩施市农业银行	10.00	0.00	2023.10.18
合 计	601,544.00	100.00	-

2) 应付债券

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的应付债券分别为 174,000.00 万元、217,000.00 万元、141,000.00 万元、91,200.00 万元和 69,200.00 万元，占总负债比例的分别为 26.48%、24.30%、14.48%、7.55%和 5.82%。

发行人于 2012 年 10 月发行了“2012 年恩施城市建设投资有限公司公司债券”（简称“12 恩施城投债”），发行规模为 8.00 亿元，期限为 7 年，票面年利率 7.55%，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还本金。发行人已于 2013 年 10 月 22 日、2014 年 10 月 22 日向债券持有人按时、足额支付了第一年度、第二年度的利息，于 2015 年 10 月 22 日向债券持有人按时、足额支付了第三年度的利息及第一期本金，于 2016 年 10 月 24 日向债券持有人按时、足额支付了第四年度利息及第二期本金，于 2017 年 10 月 23 日向债

券持有人按时、足额支付了第五年度利息及第三期本金，于 2018 年 10 月 22 日向债券持有人按时、足额支付了第六年度利息及第四期本金。于 2019 年 10 月 22 日向债券持有人按时、足额支付了第七年度利息及第五期本金，12 恩施城投债已兑付完毕。

发行人于 2014 年 6 月发行了“2014 年恩施城市建设投资有限公司公司债券”（简称“14 恩施城投债”），发行规模为 11.00 亿元，期限为 7 年，票面利率为 7.50%，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还本金。发行人已于 2015 年 6 月 3 日、2016 年 6 月 3 日向债券持有人按时、足额支付了第一年度及第二年度利息，于 2017 年 6 月 5 日向债券持有人按时、足额支付了第三年度利息及第一期本金，于 2018 年 6 月 4 日向债券持有人按时、足额支付了第四年度利息和第二期本金，于 2019 年 6 月 3 日向债券持有人按时、足额支付了第五年度利息和第三期本金。

发行人于 2016 年 11 月发行了“2016 年恩施城市建设投资有限公司公司债券”（简称“16 恩施城投债”），发行规模为 5.90 亿元，期限 7 年，票面利率为 3.84%，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还本金。发行人已于 2017 年 11 月 1 日和 2018 年 11 月 1 日向债券持有人按时、足额支付了利息，并于 2019 年 11 月 1 日向债券持有人按时、足额支付了第三年度利息及第一期本金。

表 10-24：发行人 2015-2018 年末应付债券明细表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
12 恩施城投债	-	16,000.00	48,000.00	64,000.00
14 恩施城投债	44,000.00	66,000.00	110,000.00	110,000.00
16 恩施城投债	47,200.00	59,000.00	59,000.00	-
合计	91,200.00	141,000.00	217,000.00	174,000.00

注：发行人应于 2019 年度偿付的债券本金已划分至“一年内到期的非流动负债”科目

3) 长期应付款（含专项应付款）

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的长期应付款分别为 84,965.03 万元、4,390.12 万元、3,039.77 万元、21,621.68 万元和 21,621.68 万元。2017 年长期应付款较 2016 年度下降了 1,350.35 万元，降幅为 30.76%，主要系中国农发重点建设基金的投入已结转为少数股东权益。

表 10-25：截至 2018 年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
平安国际融资租赁有限公司	1,683.70	-	-
中国农发重点建设基金	-	-	2,000.00
河南安和融资租赁有限公司	525.25	986.10	-
上实融资租赁有限公司	173.95	343.40	-
市财政局民族专项资金	20.00	20.00	-
国债转贷资金	1,109.08	1,109.08	-
其他	0.88	-	1,808.93
合 计	3,512.86	2,458.58	3,808.93

4) 递延收益

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的递延收益分别为 0.00 万元、5,762.85 万元、9,917.84 万元、4,823.55 万元和 4,823.55 万元。2018 年末递延收益规模有所下降，主要系正常摊销所致。2017 年递延收益较 2016 年度增长了 72.10%，主要原因是发行人于 2017 年度新增新能源汽车购置补贴等。

5) 递延所得税负债

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的递延所得税负债分别为 0.00 万元、291.31 万元、517.28 万元、2,752.74 万元和 2,752.74 万元。近年来，公司的递延所得税负债有所增长，主要是发行人的投资性房地产经评估后，资产公允价值有所增长，计提了公允价值变动损益所致。

（二）偿债能力分析

表 10-26：发行人 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月主要偿债能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率(倍)	3.18	3.03	2.64	2.46	2.89
速动比率(倍)	0.87	1.18	1.05	1.00	0.85
资产负债率（%）	57.29	58.26	53.71	52.18	46.35
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.21	1.54	2.39	2.39

从短期偿债能力来看，2015-2018 年末和 2019 年 1-9 月，发行人流动比率分别为 2.89、2.46、2.64、3.03 和 3.18，速动比率分别为 0.85、1.00、1.05、1.18 和 0.87。2015-2018 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.39 倍、2.39 倍、1.54 倍和 1.21 倍，公司近两年的 EBITDA 利息保障倍数较 2016 年有所下降，主要系发行人业务规模的不断增加，发行人利息资本化的金额有所增长所致。

2015-2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 46.35%、52.18%、53.71%、58.26%和 57.29%。发行人资产负债率有所增加，与发行人逐渐增长的业务规模相匹配。发行人非流动负债占总负债的比例波动较小，债务结构较为稳健，长短期债务配比较为合理。整体来看，发行人具有较低的负债水平、较好的财务结构和较强的抗风险能力。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于快速发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本次债券的发行将有利于公司进一步优化债务结构、节约财务成本和增强竞争力。

（三）营运能力分析

2015-2018 年，公司应收账款周转率分别为 0.47、1.23、0.63 和 0.85，公司 2018 年度营业收入有所增长，相应提升了公司的应收账款周转率。应收账款周转率在 2017 年有所下降，主要原因是发行人土地整理业务

相关支出增加所致。2015-2018年，公司存货周转率分别为0.12、0.13、0.09和0.12，公司2018年度营业收入有所增长，相应提升了公司的存货周转率，存货周转率在2017年度出现一定程度下降，主要原因是发行人2017年度委托代建业务规模增大所致。2015-2018年，发行人流动资产周转率分别为0.10、0.11、0.07和0.09，总资产周转率分别为0.07、0.07、0.05和0.06。总体来说，公司近三年各经营效率指标均处于较高水平，资产周转情况良好，运营能力较为良好。综合考虑发行人主营业务的特殊性，未来营业收入的增长潜力和成本控制空间较大。

表 10-27：发行人 2015-2018 年主要营运能力指标

项目	2018年度	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次/年）	0.85	0.63	1.23	0.47
存货周转率（次/年）	0.12	0.09	0.13	0.12
流动资产周转率（次/年）	0.09	0.07	0.11	0.10
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.07	0.07

（四）盈利能力分析

表 10-28：2015-2018 年和 2019 年 1-9 月发行人主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	16,726.57	123,467.47	84,807.83	108,128.76	99,778.43
营业成本	11,524.12	100,007.76	66,578.66	87,361.54	72,534.63
利润总额	683.63	24,957.53	20,010.63	23,940.53	22,635.93
净利润	546.90	22,348.47	19,390.94	23,930.89	20,442.93
净利率（%）	3.27	18.10	22.86	22.13	20.49
净资产收益率（%）	0.06	2.62	2.34	3.03	2.99
总资产收益率（%）	0.03	1.15	1.10	1.53	1.35
营业外收入	3,354.16	701.02	142.75	22,571.39	18,257.87
其中：补贴收入	-	-	-	22,491.71	18,142.27
其他收益	-	12,341.34	17,844.36	-	-

2015-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 99,778.43 万元、108,128.76 万元、84,807.83 万元、123,467.47 万元和 16,726.57 万元，发行人营业成本分别为 72,534.62 万元、87,361.54 万元、66,578.66 万元、100,007.76 万元和 11,524.12 万元。2015-2018 年，公司营业收入和营业成本总体略有波动，主要原因是作为发行人主要收入来源的委托代建项目的工期相对较长，该业务具有周期性特征。

2015-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人净利润分别为 20,442.93 万元、23,930.89 万元、19,390.94 万元、22,348.47 万元和 546.90 万元，发行人 2018 年度净利润较上年度上升 2,957.53 万元，增幅为 15.25%，主要原因是 2018 年度发行人的委托代建项目集中完工，当年度收入有所下降。2015-2018 年，发行人的净资产收益率分别为 2.99%、3.03%、2.34%和 2.62%。

2015-2018 年，公司的财政补贴收入分别为 18,142.27 万元、22,491.71 万元、17,844.36 万元和 13,032.34 万元，其中，2015 年和 2016 年的补贴收入计入营业外收入科目，2017 年度的补贴收入计入其他收益科目，2018 年度的补贴收入分别计入其他收益科目和营业外收入科目。近年来，公司年收入中政府财政补贴收入均未超过企业总收入的 30.00%。

表 10-29：发行人 2015-2018 年度营业收入构成及占比情况

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市建设工程投资收入	80,149.93	64.92	56,266.79	66.35	73,870.70	68.32	66,447.29	66.59
土地整理收入	16,475.68	13.34	5,040.07	5.94	9,494.23	8.78	14,846.37	14.88
公共交通收入	6,521.29	5.28	6,115.62	7.21	6,057.60	5.60	6,104.56	6.12
自来水供应收入	9,129.68	7.39	8,658.43	10.21	7,976.35	7.38	5,636.36	5.65
城市供水安装收入	9,476.25	7.68	7,211.60	8.50	8,138.83	7.53	5,527.99	5.54

房屋出租收入	1,015.99	0.82	1,040.79	1.23	848.45	0.78	744.50	0.75
国有资产处置收入	-	-	-	--	1,140.00	1.05	-	-
广告收入	154.94	0.13	32.67	0.04	-	-	-	-
其他	543.72	0.44	441.86	0.52	602.61	0.56	471.35	0.47
合计	123,467.47	100.00	84,807.83	100.00	108,128.76	100.00	99,778.43	100.00

从发行人收入来源看，经过多年的发展和收入结构调整，发行人逐步形成了以基础设施建设、土地整理开发、城市公交运营和城市水务运营四大业务为主，国有资产运营业务为辅的业务体系，收入来源较为稳定并具有多样化。随着恩施市经济的发展、发行人资产结构与收入结构的进一步优化，以及前期投入项目逐步进入产出阶段，发行人未来营业收入规模具有持续性，盈利能力具备提升空间。

（五）现金流量分析

表 10-30：2015-2018 年和 2019 年 1-9 月发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动	现金流入	314,048.24	257,677.81	202,994.50	247,262.29	395,420.70
	现金流出	391,058.43	360,831.22	300,595.77	297,692.54	328,471.53
	现金流量净额	-77,010.19	-103,153.41	-97,601.26	-50,430.26	66,949.17
投资活动	现金流入	2.26	11,689.14	0.20	1,017.37	91.83
	现金流出	12,903.28	13,226.51	7,289.05	42,729.65	8,370.74
	现金流量净额	-12,901.01	-1,537.37	-7,288.85	-41,712.28	-8,278.91
筹资活动	现金流入	24,490.88	280,271.53	164,922.62	274,918.06	105,500.00
	现金流出	104,878.79	77,554.39	66,212.76	47,018.79	111,204.47
	现金流量净额	-80,387.90	202,717.14	98,709.86	227,899.27	-5,704.47
现金及现金等价物净增加额		-170,299.11	98,026.36	-6,180.26	135,756.73	55,977.43

2015-2018 年和 2019 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 66,949.17 万元、-50,430.26 万元、-97,601.26 万元、-103,153.41 万元和 -77,010.19 万元，近年来，发行人经营活动产生的现金流入主要

是土地整理收入和城市建设工程投资收入。2016-2018 年，发行人经营活动现金净流量为负，主要原因是发行人的委托代建工程项目和土地整理业务的现金流出额较大。委托代建项目和土地整理项目属于周期性业务，委托代建项目建设期和土地整理工期一般较长，并且需要前期投入的资金较多，项目完工或土地招拍挂完成后，发行人才能确认业务相关的收入及经营性现金流入，导致发行人经营活动现金净流量呈现一定的波动性。2015-2018 年和 2019 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-8,278.91 万元、-41,712.28 万元、-7,288.85 万元、-1,537.37 万元和-12,901.01 万元，现金流入主要是处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金，投资活动现金流出主要是购买固定资产、无形资产支付的现金等。2015-2018 年和 2019 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为-5,704.47 万元、227,899.27 万元、98,709.86 万元、202,717.14 万元和-80,387.90 万元。筹资活动的现金流入主要是发行人借入的固定资产投资项目贷款，筹资活动的现金流出主要是用于偿还企业债券和长期借款。

三、发行人资产情况分析

（一）土地使用权明细

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人名下共有 55 宗土地使用权，共计 428,938.64 万元，分别在投资性房地产、存货和无形资产科目中核算，发行人土地使用权明细详见下表 10-31：

表 10-31：截至 2018 年 12 月 31 日发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	入账科目	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	恩市国用(2016)第 030325 号	小渡船旗峰大道 500 号	出让	工业用地	6,404.20	339.86	评估法	投资性房地产	未抵押	否
2	政府注入	恩市国用(2004)第 020533 号	恩施市公园街 4 号	出让	综合用地	17,425.30	2,599.85	评估法	投资性房地产	未抵押	否
3	政府注入	恩市国用(2010)第 034363 号	舞阳街道办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	66,718.50	15,692.19	评估法	投资性房地产	未抵押	否
4	政府注入	恩市国用(2012)第 011530 号	舞阳街道办事处东风大道 593 号	出让	商服住宅用地	65,219.20	31,996.54	评估法	投资性房地产	未抵押	否
5	政府注入	恩市国用(2012)第 012449 号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	97,414.21	14,300.41	评估法	投资性房地产	未抵押	否
6	政府注入	恩市国用(2012)第 012450 号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	32,062.16	4,706.73	评估法	投资性房地产	未抵押	否
7	政府注入	恩市国用(2004)第 J058 号	恩施市施州大道	出让	综合用地	12,171.20	2,889.44	评估法	投资性房地产	未抵押	否
8	政府注入	恩市国用(2011)第 020074 号	六角亭街道办事处龙麟宫路	划拨	城镇住宅用地	35,646.20	5,489.51	评估法	投资性房地产	未抵押	否
9	政府注入	恩市国用(2012)第 011531 号	舞阳街道办事处舞阳大街 1 巷 14 号	出让	商服住宅用地	45,832.88	15,152.35	评估法	投资性房地产	未抵押	否
10	政府注入	恩市国用(2010)第 030845 号	舞阳街道办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	133,917.20	35,247.01	评估法	投资性房地产	未抵押	否
11	招拍挂	鄂(2018)恩施市不动产权第 0002839 号	龙凤小龙潭村	出让	商服用地	91,486.00	14,957.96	评估法	投资性房地产	未抵押	是
12	招拍挂	恩市国用(2016)第 100026 号	龙凤镇三河村	出让	商服用地	22,692.00	3,244.96	评估法	投资性房地产	抵押	是

13	招拍挂	4228012016B00411、鄂-ES-2016-00010	小渡船望城村	出让	商服用地	51,281.00	3,733.26	评估法	投资性房地产	未抵押	是
14	招拍挂	4228012016B05685、鄂-ES-2016L-00047	舞阳坝街道办事处枫香坪村、龙凤镇三河村	出让	住宅用地	35,369.00	3,996.70	评估法	投资性房地产	未抵押	是
15	招拍挂	恩市国用（2016）第011676号	舞阳办窑湾	出让	商服住宅用地	49,500.00	5,301.45	评估法	投资性房地产	抵押	是
16	招拍挂	鄂（2018）恩施市不动产权第0002842号	舞阳办窑湾	出让	商服住宅用地	62,101.00	6,269.53	评估法	投资性房地产	未抵押	是
17	政府注入	恩市国用（2010）第110116号	恩施市龙凤镇八龙坪	出让	商服住宅用地	171,988.60	22,014.54	评估法	投资性房地产	未抵押	否
18	政府注入	恩市国用（2010）第111797号	恩施市龙凤镇八龙坪	出让	商服住宅用地	8,785.00	1,119.21	评估法	投资性房地产	未抵押	否
19	政府注入	恩市国用（2010）第111798号	恩施市龙凤镇龙凤村	出让	商服住宅用地	17,960.50	2,288.17	评估法	投资性房地产	未抵押	否
20	政府注入	恩市国用（2010）第110115号	恩施市龙凤镇八龙坪	出让	商服住宅用地	100,000.00	14,320.00	评估法	投资性房地产	未抵押	否
21	政府注入	恩市国用（2006）第020010号	恩施市人民路42号	出让	商业服务业	8,564.60	1,336.08	评估法	投资性房地产	未抵押	否
22	政府注入	恩市国用（2007）第010919号	恩施市小渡船街道办事处小渡船路38号	划拨	工业用地	1,286.22	43.35	评估法	投资性房地产	未抵押	否
23	政府注入	恩市国用（2008）第010426号	恩施市小渡船街道办事处小渡船路45号	划拨	商业住宅用地	4,154.00	1,144.01	评估法	投资性房地产	未抵押	否
24	政府注入	恩市国用（2008）第031516号	恩施市舞阳街道办事处凤凰山	划拨	城镇住宅用地	677.00	192.13	评估法	投资性房地产	未抵押	否
25	政府注入	恩市国用（2006）第020181号	恩施市六角亭办事处高桥坝	划拨	工业用地	3,195.00	111.19	评估法	投资性房地产	未抵押	否
26	政府注入	恩市国用（2007）第010008号	恩施市小渡船办事处工农路20号	出让	城镇混合住宅用地	80.36	19.58	评估法	投资性房地产	未抵押	否

27	政府注入	恩市国用（2010）第 030880 号	舞阳办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	63,348.10	12,466.91	评估法	投资性房地产	未抵押	否
28	政府注入	恩市国用（2010）第 110113 号	恩施市龙凤镇后山坡村 2/4/5/6/8 组	出让	商服住宅用地	48,720.52	13,037.61	评估法	投资性房地产	抵押	否
29	政府注入	恩市国用（2010）第 010922 号	小渡船街道办事处旗峰社区	出让	商服住宅用地	46,667.90	13,515.02	评估法	投资性房地产	抵押	否
30	政府注入	恩市国用（2010）第 034368 号	舞阳街道办事处枫香坪村	出让	商服住宅用地	258,347.00	68,358.62	评估法	投资性房地产	未抵押	否
31	政府注入	恩市国用（2010）第 030879 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	40,000.00	10,896.00	评估法	投资性房地产	未抵押	否
32	政府注入	恩市国用（2008）第 010104 号	小渡船办事处大桥路 68 号	划拨	商服用地	527.82	145.94	评估法	投资性房地产	未抵押	否
33	政府注入	恩市国用（2010）第 030844 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	出让	商服住宅用地	19,770.20	5,405.17	评估法	投资性房地产	未抵押	否
34	政府注入	恩市国用（2010）第 030840 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	出让	商服住宅用地	23,426.00	6,404.67	评估法	投资性房地产	未抵押	否
35	政府注入	恩市国用（2010）第 030841 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	出让	商服住宅用地	9,220.40	2,530.08	评估法	投资性房地产	未抵押	否
36	政府注入	恩市国用（2010）第 030842 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	出让	商服住宅用地	3,408.10	933.82	评估法	投资性房地产	未抵押	否
37	政府注入	恩市国用（2010）第 030843 号	舞阳办事处耿家坪村金子坝村	出让	商服住宅用地	4,001.80	1,097.29	评估法	投资性房地产	未抵押	否
38	政府注入	恩市国用（2010）第 010921 号	小渡船街道办事处旗峰社区	出让	商服住宅用地	78,487.10	22,729.86	评估法	投资性房地产	抵押	否
39	政府注入	恩市国用（2012）第 030652 号	小渡船街道办事处旗峰坝社区	出让	商服用地	91,238.00	11,021.55	评估法	投资性房地产	抵押	否
40	政府注入	恩市国用（2012）第 012435 号	舞阳街道办事处耿家坪村	出让	商服用地	138,487.00	16,632.29	评估法	投资性房地产	未抵押	否
41	政府注入	恩市国用（2012）第 012977 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	20,733.00	5,921.34	评估法	投资性房地产	未抵押	否

42	政府注入	恩市国用（2012）第 012978 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	9,158.00	2,632.01	评估法	投资性房地产	未抵押	否
43	政府注入	恩市国用（2012）第 012979 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	4,220.00	1,212.83	评估法	投资性房地产	未抵押	否
44	政府注入	恩市国用（2012）第 012980 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	3,751.00	1,088.54	评估法	投资性房地产	未抵押	否
45	政府注入	恩市国用（2012）第 012981 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	11,330.00	3,235.85	评估法	投资性房地产	未抵押	否
46	政府注入	恩市国用（2012）第 012982 号	舞阳街道办事处金子坝村	出让	商服住宅用地	8,375.00	2,406.98	评估法	投资性房地产	未抵押	否
47	招拍挂	恩市国用（2012）第 020557 号	六角亭街道办事处高拱桥村	出让	工业用地	40,000.00	546.74	成本法	无形资产	未抵押	是
48	招拍挂	恩市国用（2013）第 020718 号	六角亭街道办事处	出让	工业用地	437.54	14.96	成本法	无形资产	未抵押	是
49	政府注入	恩市国用（2005）字第 170017 号	红庙下官田	出让	综合用地	9,552.00	170.74	成本法	无形资产	未抵押	否
50	政府注入	办理中	永丰、三河水库	划拨	生产用地	188,979.66	141.74	成本法	无形资产	未抵押	否
51	政府注入	办理中	七里坪莲花池	划拨	生产用地	40,000.00	156.00	成本法	无形资产	未抵押	否
52	政府注入	办理中	乡镇	划拨	生产用地	91,921.07	353.83	成本法	无形资产	未抵押	否
53	招拍挂	恩市国用（2014）第 011991 号	舞阳街道办事处耿家坪村	出让	商服住宅用地	41,139.00	6,263.16	成本法	存货	未抵押	是
54	招拍挂	恩市国用（2014）第 100105 号	恩施市龙凤镇三河村	出让	商服住宅用地	57,443.60	6,261.93	成本法	存货	未抵押	是
55	招拍挂	恩市国用（2014）第 011990 号	舞阳街道办事处耿家坪村	出让	商服住宅用地	39,891.00	4,851.15	成本法	存货	未抵押	是
合计						2,534,512.14	428,938.64				

（二）在建工程明细

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在建工程共计 20,565.48 万元，其中，最大 5 项在建工程明细详见下表 10-32：

表10-32：截至2018年12月31日前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	恩施城区污水处理及排水改造工程	管网改造	2015年6月至2019年6月	否	13,759.72
2	桂花树车辆维修场维修工程	维修场	2015年9月至2019年9月	否	3,572.18
3	屯堡鸭松溪提升泵站	泵站	2015年8月至2019年8月	否	2,033.27
4	恩施州城污水管网改造延伸项目	管网改造	2015年7月至2019年7月	否	713.84
5	市区供水管网改造工程	管网改造	2015年7月至2019年7月	否	345.04
合计	-	-	-	-	20,424.04

四、发行人负债情况分析

发行人自成立以来，按照贷款合同等相关约定，按时偿付债务本金和利息，无逾期未偿还债务。

表10-33：截至2018年12月31日发行人前十大有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模（万元）	利率（%）	借款起始日	借款终止日
1	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	121,150.00	4.145	2016.5.23	2036.5.22
2	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	105,000.00	5.39	2018.6.26	2036.6.25
3	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	86,000.00	4.145	2016.6.22	2031.6.21
4	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	73,100.00	4.90	2017.9.22	2032.9.21
5	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	44,200.00	4.15	2016.9.21	2031.9.19
6	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	28,400.00	4.145	2016.6.22	2031.6.21
7	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	25,000.00	5.13	2018.6.8	2023.6.7
8	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	20,000.00	5.13	2018.4.12	2023.4.11
9	中国农业发展银行恩施市支行	贷款	20,000.00	5.04	2018.7.30	2023.7.29
10	中国建设银行恩施红江支行	贷款	19,924.00	4.90	2016.12.5	2030.12.4
合计			542,774.00	-	-	-

截至 2018 年 12 月末，发行人在本次债券存续期内有息负债偿债压力测算情况如下：

表10-34：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022
有息负债当年偿付规模	113,806.08	104,691.90	78,167.70	81,259.72
其中：银行借款偿还规模	55,582.48	65,779.42	41,358.34	68,553.48
已发行债券偿还规模	58,223.60	38,912.48	36,809.36	12,706.24
本次债券偿付规模	-	7,800.00	7,800.00	31,800.00
合计	113,806.08	112,491.90	85,967.70	113,059.72
年份	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	68,166.65	63,123.47	53,249.23	50,206.54
其中：银行借款偿还规模	55,913.53	63,123.47	53,249.23	50,206.54
已发行债券偿还规模	12,253.12	-	-	-
本次债券偿付规模	30,240.00	28,680.00	27,120.00	25,560.00
合计	98,406.65	91,803.47	80,369.23	75,766.54

注：债券存续期有息负债偿还压力基于以下假设条件进行测算：1) 本次债券 12 亿元均于 2019 年发行；2) 本次债券发行利率为 6.50%。

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保合计 155,727.23 万元，具体情况如下表 10-35 所示。

表 10-35：截至 2018 年 12 月 31 日发行人对外担保明细

单位：万元

被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	担保生效日期	担保失效日期	反担保措施
恩施武陵山产业发展有限公司	48,918.00	贷款	信用	2015.10.27	2035.10.9	-
湖北中港城置业有限公司	8,000.00	贷款	信用	2017.1.9	2022.1.24	-
恩施州和润建设投资有限公司	30,000.00	贷款	信用	2016.9.1	2020.6.30	-
恩施州和润建设投资有限公司	7,999.23	贷款	信用	2016.2.6	2019.2.5	-
北京新谦诚投资有限公司	10,700.00	贷款	信用	2017.1.20	2021.1.16	-

湖北益华建设工程有限公司	3,000.00	贷款	信用	2015.4.26	2019.4.28	-
恩施州中楚建筑有限公司	7,000.00	贷款	信用	2014.8.11	2019.8.10	-
海南管陶投资有限公司	7,000.00	贷款	信用	2014.8.30	2019.8.30	-
恩施鑫凯置业有限公司	1,400.00	贷款	信用	2015.2.12	2020.2.12	-
恩施市御景源商贸有限公司	4,500.00	贷款	信用	2017.6.1	2021.9.13	-
海南管陶投资有限公司	3,200.00	贷款	信用	2014.8.30	2019.8.30	-
湖北益华建设工程有限公司	1,000.00	贷款	信用	2017.7.11	2019.1.15	-
恩施泰瑞兴环保科技有限公司	1,900.00	贷款	信用	2016.5.12	2019.5.4	-
恩施市新锦华汽修厂	10,000.00	贷款	信用	2018.11.30	2019.11.30	-
恩施市心宇水电开发有限公司	10,000.00	贷款	信用	2018.11.30	2019.11.30	-
恩施市华智有机茶有限公司	1,000.00	贷款	信用	2018.1.4	2020.1.4	-
恩施市兴创农业科技开发有限公司	100.00	贷款	信用	2018.11.15	2020.11.15	-
恩施市一江春水茶叶专业合作社	10.00	贷款	信用	2018.11.30	2019.11.30	-
合 计	155,727.23	-	-	-	-	-

六、发行人资产受限情况

截至 2018 年 12 月 31 日,发行人受限资产账面价值合计 68,850.45 万元,受限资产均为土地使用权,具体情况如下表所示:

表 10-36: 截至 2018 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

序号	所有权证编号	受限资产名称	入账科目	账面价值 (万元)	期限
1	恩市国用 (2016)第 100026 号	龙凤镇三河村	投资性房地产	3,244.96	2016.09.21 至 2031.09.19
2	恩市国用 (2016)第 011676 号	舞阳办窑湾	投资性房地产	5,301.45	2016.09.21 至 2031.09.19
3	恩市国用 (2010)第 110113 号	恩施市龙凤镇后山 坡村 2/4/5/6/8 组	投资性房地产	13,037.61	2016.05.23 至 2036.05.22
4	恩市国用 (2010)第 010922 号	小渡船街道办事处 旗峰社区	投资性房地产	13,515.02	2016.06.22 至 2031.06.21

5	恩市国用(2010)第010921号	小渡船街道办事处旗峰社区	投资性房地产	22,729.86	2016.06.22 至 2031.06.21
6	恩市国用(2012)第030652号	小渡船街道办事处旗峰坝社区	投资性房地产	11,021.55	2016.05.23 至 2036.05.22
合计				68,850.45	-

七、发行人关联交易情况

(一) 关联企业基本情况

表 10-37：截至 2018 年末发行人关联企业基本情况

序号	单位名称	企业类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	恩施市硒都国有资产经营有限责任公司	国有	100,000.00	100.00
2	恩施市自来水有限责任公司	国有	2,109.01	100.00
3	恩施市公共汽车公司	国有	3,000.00	100.00
4	恩施市金城投资开发有限公司	国有	49,300.00	81.34
5	恩施市旅游投资有限公司	国有	55,200.00	72.46
6	恩施民安建设投资有限公司	国有	37,200.00	80.65
7	恩施市硒泉供水有限公司	国有	15,000.00	100.00
8	恩施市绿源城市污水处理有限责任公司	国有	1,850.00	2.70
9	恩施市交通建设投资有限公司	国有	20,000.00	100.00
10	恩施碧源环保科技有限公司	国有	23,572.73	20.00
11	湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司	国有	11,600.00	30.00
12	恩施大清江国际旅游度假区有限公司	国有	3,000.00	30.00
13	恩施旅游观光铁路有限责任公司	国有	3,000.00	33.33

(二) 关联交易

根据北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，2015-2018 年，发行人与关联方不存在关联交易情况。

(三) 关联方应收应付款项

截至 2018 年末，发行人无关联方应收应付款项。

八、发行人 2019 年三季度未经审计和 2018 年经审计的合并资产

负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、附表三、附表四），
2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量
表（见附表五、附表六、附表七）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司已发行未兑付的公司债券情况如下表所示：

表 11-1：发行人已发行未兑付公司债券情况

单位：亿元，%

名称	发行日期	发行规模	当前余额	期限	票面利率	担保情况	是否公开发行
14 恩施城投债	2014.6.3	11.00	4.40	7 年	7.50	无担保	是
16 恩施城投债	2016.11.1	5.90	4.72	7 年	3.84	无担保	是

发行人于 2014 年 6 月 3 日公告发行了“2014 年恩施城市建设投资有限公司公司债券”（简称“14 恩施城投债”），发行规模为 11.00 亿元，期限为 7 年，票面利率为 7.50%，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还本金。发行人已于 2015 年 6 月 3 日和 2016 年 6 月 3 日向债券持有人按时、足额支付了第一年度及第二年度利息，并于 2017 年 6 月 3 日、2018 年 6 月 4 日和 2019 年 6 月 3 日向债券持有人按时、足额支付了本金及利息。

发行人于 2016 年 11 月 1 日公告发行了“2016 年恩施城市建设投资有限公司公司债券”（简称“16 恩施城投债”），发行规模为 5.90 亿元，期限为 7 年，票面利率为 3.84%，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还本金。发行人已于 2017 年 11 月 1 日和 2018 年 11 月 1 日向债券持有人按时、足额支付了利息，并于 2019 年 11 月 1 日向债券持有人按时、足额支付了本金及利息。

二、已发行企业债券募集资金使用情况

（一）14 恩施城投债

根据“14 恩施城投债”募集说明书披露的募集资金投向，该债券募

集资金 11.00 亿元拟全部用于恩施市耿家坪公租房建设项目、恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目、恩施市松树坪经济适用房小区项目、恩施市金龙大道（北段）道路工程等固定资产投资项，具体情况见表 11-2。

表 11-2：“14 恩施城投债”拟投资项目明细

单位：万元

项目名称	拟使用额度
恩施市耿家坪公租房建设项目	19,700.00
恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目	37,100.00
恩施市松树坪经济适用房小区项目	38,900.00
恩施市金龙大道（北段）道路工程	14,300.00
合计	110,000.00

由于恩施市耿家坪公租房建设项目属市政府关注和涉及民生的重点项目，须尽快完工交付。该项目原计划用“14 恩施城投债”的募集资金支付，但债券资金从申报到审批期间恩施市又积极争取到了中央保障性安居工程补助资金，加上本级配套了公租房建设资金，基本上满足了该项目的资金需求。截至 2017 年年末，该项目已完工，项目无结余资金。同时，恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目建设进度较快，截至 2017 年年末，该项目已完工交付，工程总投资 37,179.00 万元，“14 恩施城投债”募集资金为该项目支付了 37,179.00 万元，该项目无结余资金。

为保证募集资金使用效率，保障恩施市城市基础设施建设的稳步推进，发行人决议调整募集资金投资项目，并严格履行了相关法定程序。2016 年 5 月 4 日，发行人在中国债券信息网上披露了《恩施城市建设投资有限公司关于“14 恩施城投债”募投项目调整情况的公告》和《湖北图盛律师事务所关于“14 恩施城投债”募投项目变更的鉴证》，在发行人正式公告的 15 个工作日之内，无任何债券持有人提出异议，

“14 恩施城投债”募集资金变更情况见表 11-3。

表 11-3：“14 恩施城投债”募集资金变更情况

单位：万元

项目名称	计划使用额度
恩施市旗峰坝片区农民还建安置房建设项目	7,831.00
恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目	19,579.00
恩施市金山大道建设项目	4,000.00
恩施市松树坪经济适用房小区项目	30,590.00
恩施市火车站经济适用房小区二期建设项目	14,684.00
恩施市金龙大道（北段）道路工程	12,940.00
恩施市白庙桥棚户区改造项目	6,262.00
恩施市耿家坪板桥（六、七期）棚户区改造项目	11,114.00
恩施麻场安置建设项目	3,000.00
合计	110,000.00

（二）16 恩施城投债

根据“16 恩施城投债”募集说明书披露的募集资金投向，该债券募集资金 5.90 亿元，募集资金全部用于投资项目建设。具体情况见表 11-4。

表 11-4：“16 恩施城投债”拟投资项目明细

单位：万元

序号	资金用途	总投资	募集资金使用额度	占总投资额的比例
1	恩施市 2014 年第一批棚户区改造项目	183,896.00	59,000.00	32.08%
合计		-	59,000.00	32.08%

三、其他融资情况

除上述情况外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，无其它已签订尚未支付的代建回购、售后回租等方式融资情况。

发行人将根据国家政策要求，对本次债券存续期内发生的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种等的融资情况及时向湖北省发改委和国家发改委报备。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金 9.50 亿元，其中 7.20 亿用于恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目，2.30 亿用于补充流动资金（可用于新冠肺炎疫情防控相关支出）。上述项目的申请报告由具有甲级工程咨询资质的咨询公司编制。募集资金投资项目具体情况如下：

表 12-1：募集资金使用安排具体情况

单位：万元；%

序号	资金用途	总投资	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例
1	恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目	102,908.02	72,000.00	75.79
2	补充流动资金（可用于新冠肺炎疫情防控相关支出）	-	23,000.00	24.21
合计		-	95,000.00	100.00

一、募集资金投资项目情况

（一）募集资金投资项目概况

1、项目名称

恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目。

2、实施主体

该项目实施主体为恩施市硒都国有资产经营有限责任公司，实施主体为发行人全资控股子公司。

3、建设地址

湖北省恩施市白杨坪集镇西侧。

4、建设内容

该项目总用地面积 333,700.00 平方米，总建筑面积 547,305.68 平方米，其中厂房建筑面积 511,800.00 平方米，员工宿舍建筑面积 16,818.48 平方米，研发办公建筑面积 18,687.20 平方米，配套建设水电、消防、绿化等辅助设施，停车位按规划部门要求建设。主要经济

技术指标见下表 12-2。

表 12-2：募集资金投资项目主要经济技术指标

单位：栋；层；平方米，%

序号	名称	用途	栋数	层数	每栋面积	建筑面积
一、标准厂房						
1.1	厂 房	出租、 出售	20	1	2,000.00	40,000.00
			50	2	4,000.00	200,000.00
			10	2	3,180.00	31,800.00
			40	3	6,000.00	240,000.00
	小 计		120	-	-	511,800.00
二、配套设施						
2.1	宿 舍	出租	3	5	4,500.00	13,500.00
			1	4	3,318.48	3,318.48
	小 计		4	-	-	16,818.48
2.2	办公楼	出租	3	5	5,000.00	15,000.00
			1	4	3,687.20	3,687.20
	小 计		4	-	-	18,687.20
	合 计		128	-	-	547,305.68
三、其他指标						
3.1	总占地面积			333,700.00		
3.2	容积率			1.64		
3.3	绿地率			10.00		

5、项目投资

该项目工程建设投资为 102,908.02 万元。其中，建设工程费 76,504.13 万元，建设工程其他费为 12,552.08 万元（其中，土地费用为 8,509.35 万元、建设单位管理费为 752.04 万元、工程勘察费为 382.52 万元、设计费为 1,120.00 万元、工程建设监理费为 968.00 万元、招标代理服务费为 63.30 万元、前期咨询费为 72.80 万元、场地准备及临时设施费为 382.52 万元、图纸审查费为 38.25 万元、工程保险费为 229.51 万元、环境影响评估费为 6.05 万元、造价咨询服务费为 27.74 万元），基本及预备费为 4,452.81 万元，建设期利息为 9,399.00 万元。

本项目不存在强拆、强建的情况。

（二）募集资金投资项目批复情况

恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目有关批复文件如下：

表 12-3：恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目批复情况

印发时间	发文机关	文件名称
2017 年 12 月 7 日	恩施市城乡规划局	《关于白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目规划方案的审查意见》
2018 年 5 月 29 日	恩施市发展和改革局	《湖北省固定资产投资项目备案证》
2018 年 6 月 13 日	恩施市环境保护局	《关于“恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目”环境影响报告表的批复》
2018 年 6 月 25 日	恩施市人民政府	《恩施市人民政府关于白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目社会稳定风险评估事宜的批复》
2018 年 7 月 5 日	恩施市国土资源局	《恩施市国土资源局关于恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目用地预审的函》
2018 年 7 月 12 日	恩施市发展和改革局	《关于恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目节能评估报告的审查意见》

（三）募集资金投资项目建设背景

恩施市位于湖北省西南部、武陵山腹地、神秘的北纬 30 度，是鄂、湘、渝三省（市）交界地，是全国最年轻的自治州，首批国家全域旅游示范区，湖北省唯一享受西部大开发政策的恩施土家族苗族自治州的首府所在地。境内自然资源丰富，山水风光秀丽，民族风情浓郁，人文景观和自然景观交相辉映，素有“世界硒都”、“华中药库”、“鄂西林海”、“天然氧吧”和“土苗风情园”等美誉。湖北省主体功能区规划将恩施市列为全州唯一的省级重点开发区，恩施市围绕着恩施州“一谷两基地三示范区”形象定位（“世界硒都·中国硒谷”，全国知名的生态富硒产业基地、华中地区重要的洁净能源基地，全国生态文明示范区、国家全域旅游示范区、全国民族团结进步示范区），着力将资源优势转化成产业优势，实现了经济社会快速发展，综合实力稳步提升。

《湖北省主体功能区规划》将恩施市的功能定位为武陵山区重要的经济增长地、综合交通枢纽和人口集居区，全省重要的绿色产业基地、民俗文化生态旅游基地。“园区经济”是提高恩施市域工业集聚水平、培育新的经济增长点的重要举措，是加快工业化进程的必经之路。发展方向为重点发展水电、矿产、建材、富硒绿色食品加工、医药化工、机械制造等。

白杨坪生态产业园位于恩施市白杨坪集镇西侧。白杨坪镇是恩施市的重点镇，是东进武汉、北出渝蜀的重要交通和物流走廊。“318”国道、“209”国道、白奉省道、宜万铁路、沪蓉西高速公路以及银北高速武陵山区纵贯全境，其中银北高速从园区西北部通过，高速出入口紧邻园区；宜万铁路从白杨坪镇区边缘通过，并设有货站。便利的交通条件和发达的物流环境为恩施市白杨坪生态产业园入园企业提供了良好的发展基础。

白杨坪镇自然资源丰富，是全市重要的农产品基地。2017 年度，白杨坪镇主体产业茶叶发展 6.6 万亩，年产值达 3.062 亿元；作为恩施州特色农业（生猪）地位继续巩固，年生猪出栏 22.23 万头，实现畜牧产业综合产值 3.97 亿元；烟叶、蔬菜、银杏、黄金梨、桃园、葡萄、和杨梅等特色林果业超过 20000 亩。白杨坪镇现种植土豆 2 万亩、茶叶 6.5 万亩、油菜 1 万亩、黄金梨、板栗等经济作物均有有大规模种植；生猪存栏 20 万头、家禽存笼 3 万羽。白杨坪镇同样拥有较为丰富的劳动力资源，白杨坪镇总人口约 6.1 万人，集镇人口 1.35 万人，其中劳动力输出约 2.9 万人。丰富的资源为白杨坪生态产业园发展提供了良好的人力和物力保障。

根据《恩施市“十三五”建成武陵山低碳工业聚集中心发展规划》、《恩施市城市总体规划》、《恩施市白杨坪镇域规划》，结合白杨坪全域

的产业布局，白杨坪生态产业园将依托恩施市产业基础，发挥区位、生态资源和劳动力优势，主动接轨长三角、珠三角等发达地区的产业转移，接受周边发达地区的经济辐射，结合白杨坪镇域内茶叶、烟叶和畜牧养殖业等特色农业，大力发展以富硒农副产品加工为主的绿色工业，引入医药化工、机械制造、水电能源及烟草等产业的龙头企业，限制高污染、高能耗、粗放型产业入驻，同时适度开发太阳河流域的水能电力，培育具有特色和核心竞争力的优势产业集群，打造绿色、环保、生态型现代产业园区。在优势产业领域，产业园将充分发挥恩施市富硒产业的独特优势，着力发展富硒农副产品加工业，培育具有区域竞争优势的富硒产业链和富硒产业集群；产业园也将充分发挥恩施市“华中药库”的资源优势，引进一批医药企业，形成医药产业集聚效益。推进具有抗肿瘤、预防心脑血管疾病等功效的中药饮品、中间体、功能保健品及中成药开发，适度开发富硒化妆系列产品。结合对民族医药的发掘利用，发展现代生物医药产业、实现硒健康产业的跨越式发展。

产业园拥有西部大开发、精准扶贫、民族自治区等多重利好政策，且恩施市人民政府根据《省人民政府关于新形势下进一步加大对招商引资力度的若干意见》（鄂政发〔2017〕14号）、《恩施州人民政府关于推动工业经济加快发展的实施意见》（恩施州政发〔2017〕7号）、《恩施州金融支持实体经济发展措施》（恩施州政发〔2017〕3号）、《恩施市人民政府关于推进招商引资工作的意见》（恩市政发〔2017〕25号）等政策文件，恩施州和恩施市出台了企业规模成长奖励、工业项目建设贴息奖励、项目投资补助、产业基金扶持、外商投资奖励、企业品牌创建奖励、企业科技创新奖励、企业技术改造奖励、减免行政事业性收费、优化行政服务环境等多项利好政策。

除本次债券募投项目之外，恩施市目前在建的园区有恩施市七里坪产业园。恩施市七里坪产业园的发展定位是发展特色工艺美术设计和数字化绿色印刷包装为主的高级定制型都市工业。截至 2019 年 6 月末，恩施市七里坪产业园项目的投资完成率为 20%。

（四）募集资金投资项目建设必要性及意义

1、募集资金投资项目建设为入园企业提供生产基础设施

本次债券募投项目规划建设内容为标准化厂房及厂区基础设施，配套提供办公楼和员工宿舍，能够吸引龙头企业轻资产“拎包入住”，响应恩施市主导优势产业的发展需求。恩施市目前工业企业分布散乱，基础设施建设不完备，导致了产业集聚优势不明显，与恩施市的发展速度不相匹配。通过集中建设标准化厂房，可以使得白杨坪生态产业园高起点承接产业转移，缩短入园企业投资周期，实现尽早投产，进一步吸引企业进驻园区，扩大富硒等绿色产业集聚优势，推动恩施市富硒等绿色产业的发展。

2、募集资金投资项目建设符合恩施市产业发展规划

根据 2017 年恩施市政府工作报告，恩施市将在“十三五”期间突出特色园区建设，发展新型工业，打造武陵山低碳工业集聚中心。加快推进“一区五园”建设，其中，白杨坪生态产业园是建设“一区五园”中的一园。恩施市将着力完善基础设施，建成上规模、无污染、配套设施完善的工业园区；实施企业成长工程，培植中小企业，支持“进规”、“入统”企业做大做强；发展壮大富硒绿色食品、生物医药、现代烟草、现代畜牧、清洁能源、环保建材等绿色低碳产业。

3、募集资金投资项目建设能盘活土地资产，实现城市土地集约高效利用

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年

来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是“向天借地”、集约发展的基本模式。

因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了中小型企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。

4、募集资金投资项目建设满足了恩施市对工业地产的需求

截至目前，恩施市待销售的工业用房库存量为 0。恩施市在用工业用房均为零散的自建工业厂房，产业集聚外部性溢出效益不明显。“园区经济”是提高市域工业集聚水平、培育新的经济增长点的重要举措。建设恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施，是推进恩施市工业化进程，提高城镇化水平的有效途径，是加快恩施市工业经济发展的重要载体。

5、募集资金投资项目建设能有效推进恩施市经济和社会发展

随着湖北省工业强省战略和城镇化战略的实施，恩施市作为恩施州的行政首府，其城市工业的发展处于历史最好时机，产业园的建设与发展成为了新的经济增长点。现代市域工业发展趋势正在由简单的加工企业向集加工、销售、服务于一体的方向转变；企业正在由单个企业散在的单打独斗向产业聚集、集约化方向发展。产业园作为聚集产业项目的载体，在壮大产业集群、整合地方优势资源、优化资源配置、完善产业布局等方面确实可以起到极好地作用。改革开放以来，国内各地的实践证明，工业产业园在发展特色产业，强大区域经济方面具有显著的作用。建设白杨坪生态产业园，对于提高恩施产业

发展的集中度和集群化水平,促进集约化发展,增强区域经济竞争力,具有十分重要的意义。

综上所述,白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目建设,符合恩施市发展规划,产业聚集优势明显,产业园无去库存压力,对促进经济发展有重要意义,具有较好的经济意义和社会意义,是实现本地区经济社会可持续发展的必然选择。从恩施市的整体长远的发展方面考虑,该项目的建设是十分必要的。

(五) 募集资金投资项目财务评价

根据恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目申请报告,该项目运营期内税后静态投资回收期为 6.01 年,税后财务内部收益率为 6.76%,财务净现值为 2,677.45 万元。

(六) 本次债券募集资金投资项目建设进度

本次债券募集资金投资项目处于项目建设前期准备阶段,预计开工时间为 2019 年 12 月。

二、本次债券募集资金投资项目现金流分析

根据孝感市工程咨询公司出具的《白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目申请报告》,募集资金投资项目现金流如下:

(一) 项目建设成本

白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目具体建设成本费用详见下表 12-4。

表 12-4: 项目投入总资金估算汇总表

单位: 万元, %

序号	项目名称	投资额	占总投资额比例
1	建设工程费	76,504.13	74.34
1.1	厂房建筑	50,412.30	48.99
1.2	安装工程	9,404.33	9.14
1.3	科研办公用房	3,457.13	3.36
1.4	员工公寓	2,690.96	2.61

1.5	室外工程	10,539.41	10.24
2	建设工程其他费	12,589.22	12.23
2.1	征地费	8,509.35	8.27
2.2	建设单位管理费	752.03	0.73
2.3	工程勘察费	382.52	0.37
2.4	设计费	1,120.00	1.09
2.5	工程建设监理费	968.00	0.94
2.6	招标代理服务费	63.30	0.06
2.7	项目前期咨询费	72.80	0.07
2.8	场地准备及临时设施费	382.52	0.37
2.9	图纸审查费	38.25	0.04
2.10	工程保险费	229.51	0.22
2.11	环境影响评估费	6.05	0.01
2.12	造价咨询服务费	64.88	0.06
3	基本预备费	4454.67	4.33
4	建设期贷款利息	9,360.00	9.10
总计		102,908.02	100.00

根据募集资金投资项目申请报告，建筑安装工程费采用指标估算法进行预测，工程建设其他费用根据相应文件取费标准并结合当地市场行情进行预测，土地费用按市场价格及各项优惠返还政策进行预测，开发期税费根据计容面积进行测算，建设期利息根据项目预计融资规模、期限和预计利率进行预测，预测均谨慎合理。

（二）销售价格预测

白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目拟采用出售及出租的方式实现项目收益，建成后收入包括厂房销售及租金收入、科研办公楼租金收入及员工宿舍租金收入。

目前，恩施市商品住房和办公楼的销售均价已超过 6,000.00 元/平方米，商业营业用房的销售均价已超过 8,000.00 元/平方米，恩施市工业用房租赁价格在 204 元·年/平方米左右，反映出恩施市人流较大和消费需求旺盛，为工业企业的发展奠定了良好的基础。考虑到恩施市城市发展规划定位和未来几年的发展，根据开发总成本和预期的利润，

结合本项目区域实际情况和恩施市工业地产租金进行分析，得出该工业厂房的售价及租金、科研办公楼租金及员工宿舍租金定价。恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目厂房、科研办公楼及员工宿舍的定价情况详见下表 12-5。

表 12-5：恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目预测单价表

类别	预测单价	单位
厂房（销售）	2,498.00,以后年度按前一年售价 105.00%定价	元/平方米
厂房（出租）	10.00	元/平方米·月
科研办公楼（出租）	18.00	元/平方米·月
员工宿舍（出租）	12.00	元/平方米·月

2018 年 10 月-2019 年 5 月，恩施市地区商品住房、办公楼以及商业营业用房销售均价如下表 12-6 所示：

表 12-6：2018 年 10 月-2019 年 5 月期间恩施市商品房销售均价明细表

单位：元/平方米

月份	商品住房	办公楼	商业营业用房	工业用房
2018 年 10 月	6,344.31	5,850.00	8,702.22	-
2018 年 11 月	6,350.44	6,134.61	9,272.92	-
2018 年 12 月	6,276.10	6,940.41	8,937.10	-
2019 年 1 月	6,626.93	6,800.00	10,336.94	-
2019 年 2 月	6,337.99	-	9,061.55	-
2019 年 3 月	6,132.12	5,504.68	9,156.63	-
2019 年 4 月	6,057.65	5,457.82	8,598.58	-
2019 年 5 月	6,205.29	6,727.01	8,343.18	-

（三）项目收益测算

依据募集资金投资项目申请报告，本次债券募集资金投资项目运营期内，白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目净收益预测如下：

表 12-7：项目收益覆盖情况表

单位：万元

		债券存续期						
		建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
债券存续期项目收入合计	150,313.91	-	-	27,734.92	29,079.01	30,484.50	31,347.50	31,667.98
其中：厂房出售	141,297.74	-	-	25,569.53	26,849.03	28,189.94	29,602.51	31,086.73
厂房出租	6,755.76	-	-	1,842.48	1,842.48	1,842.48	1,228.32	-
科研办公楼出租	1,412.75	-	-	201.82	242.19	282.55	322.91	363.28
员工宿舍出租	847.65	-	-	121.09	145.31	169.53	193.75	217.97
债券存续期项目成本合计	5,539.50	-	-	1,047.85	1,055.59	1,123.54	1,225.38	1,087.31
其中：运营成本及费用	3,940.00	-	-	788.00	788.00	788.00	788.00	788.00
经营税金及附加	1,599.50	-	-	259.85	267.59	335.37	437.38	299.31
债券存续期项目净收益	144,774.41	-	-	26,687.07	28,023.42	29,360.96	30,122.12	30,580.67
用于项目部分债券本息	95,400.00	4,680.00	4,680.00	19,080.00	18,144.00	17,208.00	16,272.00	15,336.00
债券本息的覆盖倍数	1.52							
		运营期						
		8	9	10	11	12	13	14
项目收入合计	581.25	581.25	581.25	645.83	645.83	645.83	645.83	645.83
其中：厂房出售	-	-	-	-	-	-	-	-
厂房出租	-	-	-	-	-	-	-	-
科研办公楼出租	363.28	363.28	363.28	403.64	403.64	403.64	403.64	403.64
员工宿舍出租	217.97	217.97	217.97	242.19	242.19	242.19	242.19	242.19
项目成本合计	97.23	97.23	97.23	105.45	105.45	107.77	107.77	107.77
其中：运营成本及费用	23.25	23.25	23.25	23.25	23.25	25.57	25.57	25.57
经营税金及附加	73.98	73.98	73.98	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
净收益	484.02	484.02	484.02	540.38	540.38	538.06	538.06	538.06
		运营期						
		16	17	18	19	20	21	运营期小计
项目收入合计	645.83	645.83	645.83	645.83	645.83	645.83	645.83	159,807.60
其中：厂房出售	-	-	-	-	-	-	-	141,297.74
厂房出租	-	-	-	-	-	-	-	6,755.76
科研办公楼出租	403.64	403.64	403.64	403.64	403.64	403.64	403.64	7,346.31
员工宿舍出租	242.19	242.19	242.19	242.19	242.19	242.19	242.19	4,407.79

项目成本合计	107.77	107.77	110.33	110.33	110.33	110.33	110.33	7,133.32
其中：运营成本及费用	25.57	25.57	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	4,324.75
经营税金及附加	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	2,808.57
净收益	538.06	538.06	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	152,674.28

本次债券存续期间，项目共可形成总收入 150,313.91 万元，本项目扣除运营成本费用、税金及附加后，本次债券存续期间项目可实现净收益 144,774.41 万元。本次债券募集资金中，72,000.00 万元拟用于白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目，以 6.50% 的利率成本匡算该部分募集资金本息，预计为 95,400.00 万元。恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目形成的净收益对募集资金中投向该项目部分的本息覆盖率为 1.52，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息。

根据上述预测结果，本次债券募投项目运营期间，项目共可形成总收入 159,807.60 万元，本项目扣除运营成本费用、税金及附加后，项目可实现净收益 152,674.28 万元。本次债券募投项目的总投资规模为 102,908.02 万元。恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目形成的净收益对募集资金投资项目总投资的覆盖率为 1.48，能够有效覆盖本次债券募投项目的总投资。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金 9.50 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金用途进行使用，并保证发债所筹资金中，用于固定资产投资项目的比例不超过项目总投资的 70.00%。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集款专项账户，发行

人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本次债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况被统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。

发行人财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与中国农业银行股份有限公司恩施市支行签署了《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本次债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本次债券投资者的利益。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本次债券做出了以下承诺：在本次债券存续期内，募投项目收入将优先用于偿还本次债券；将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、本次债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本次债券发行总规模为 9.50 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券本金总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和 20.00%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请中国农业银行股份有限公司恩施市支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金投资

项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本次债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本次债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本次债券当期应付本金。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本次债券的偿债保障措施

（一）募集资金投资项目产生的经营性收入是本次债券主要的偿债资金来源

1、销售价格预测

白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目拟采用出售及出租的方式实现项目收益，建成后收入包括厂房销售及租金收入、科研办公楼租金收入及员工宿舍租金收入。

目前，恩施市商品住房和办公楼的销售均价已超过 6,000.00 元/平方米，商业营业用房的销售均价已超过 8,000.00 元/平方米，恩施市工业用房租赁价格在 204 元·年/平方米左右，反映出恩施市人流较大和消费需求旺盛，为工业企业的发展奠定了良好的基础。考虑到恩施市

城市发展规划定位和未来几年的发展,根据开发总成本和预期的利润,结合本项目区域实际情况和恩施市工业地产租金进行分析,得出该工业厂房的售价及租金、科研办公楼租金及员工宿舍租金定价。恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目厂房、科研办公楼及员工宿舍的定价情况详见下表 13-1。

表 13-1: 恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目预测单价表

类别	预测单价	单位	依据
厂房（销售）	2,498.00,以后年度按前一年售价 105.00%定价	元/平方米	综合开发成本适当上浮
厂房（出租）	10.00	元/平方米·月	参考周边房地产市场价格
科研办公楼（出租）	18.00	元/平方米·月	参考周边房地产市场价格
员工宿舍（出租）	12.00	元/平方米·月	参考周边房地产市场价格

2018 年 10 月-2019 年 5 月,恩施市地区商品住房、办公楼以及商业营业用房销售均价如下表 13-2 所示:

表 13-2: 2018 年 10 月-2019 年 5 月期间恩施市商品房销售均价明细表

单位: 元/平方米

月份	商品住房	办公楼	商业营业用房	工业用房
2018 年 10 月	6,344.31	5,850.00	8,702.22	-
2018 年 11 月	6,350.44	6,134.61	9,272.92	-
2018 年 12 月	6,276.10	6,940.41	8,937.10	-
2019 年 1 月	6,626.93	6,800.00	10,336.94	-
2019 年 2 月	6,337.99	-	9,061.55	-
2019 年 3 月	6,132.12	5,504.68	9,156.63	-
2019 年 4 月	6,057.65	5,457.82	8,598.58	-
2019 年 5 月	6,205.29	6,727.01	8,343.18	-

2、销售收入

本次债券偿债资金来源于募集资金投资项目建成后产生的厂房销

售收入以及厂房、科研办公楼和员工宿舍的出租收入，偿债资金来源可靠。本次债券存续期内，募集资金投资项目预计实现收入 150,313.91 万元，其中，项目厂房销售总面积为 511,800.00 平米，预计项目运营期可实现厂房销售收入 141,297.74 万元，厂房租金收入 6,755.76 万元；项目建设的科研办公楼总面积为 18,687.20 平米，预计可实现租金收入 1,412.75 万元；项目建设的员工宿舍面积为 16,818.48 平米，预计可实现销售收入 847.65 万元，收益情况稳定，项目运营期收入足以覆盖本次债券的本息，是本次债券还本付息的主要来源。

表 13-3：债券存续期项目现金流

单位：万元

		债券存续期						
		建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
项目收入合计	150,313.91	-	-	27,734.92	29,079.01	30,484.50	31,347.50	31,667.98
其中：厂房出售	141,297.74	-	-	25,569.53	26,849.03	28,189.94	29,602.51	31,086.73
厂房出租	6,755.76	-	-	1,842.48	1,842.48	1,842.48	1,228.32	
科研办公楼出租	1,412.75	-	-	201.82	242.19	282.55	322.91	363.28
员工宿舍出租	847.65	-	-	121.09	145.31	169.53	193.75	217.97
项目成本合计	5,539.67	-	-	1,047.85	1,055.59	1,123.54	1,225.38	1,087.31
其中：运营成本及费用	3,940.00	-	-	788.00	788.00	788.00	788.00	788.00
经营税金及附加	1,599.67	-	-	259.85	267.59	335.54	437.38	299.31
净收益	144,774.24	-	-	26,687.07	28,023.42	29,360.96	30,122.12	30,580.67
用于项目部分债券本息	95,400.00	4,680.00	4,680.00	19,080.00	18,144.00	17,208.00	16,272.00	15,336.00
覆盖倍数	1.52							

（二）发行人多元化的经营模式和良好的经营状况是本次债券按期偿付的坚实基础

恩施城投主要负责恩施市城市基础设施的建设，业务涵盖恩施市基础设施建设、土地整理开发和城市水务、城市交通运营等。2015-2018 年公司实现净利润分别为 20,442.93 万元、23,930.89 万元、19,390.94 万

元和22,348.47万元。多元化的业务保证了公司经营业务的稳步发展，保障了公司的偿债能力。

近年来，恩施城投的资产规模不断增大。截至2018年12月31日，公司总资产为207.40亿元，净资产为86.56亿元，资产负债率为58.26%。恩施城投财务结构合理稳健，具有较强的偿债能力。公司多元化的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本次债券本息按期偿付的坚实基础。

（三）公司持有的大量可变现资产为本次债券本息的偿付提供了有力支撑

近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。根据2015-2017年和2018年发行人经审计的财务报告，截至2018年12月31日，恩施城投的投资性房地产科目中尚未抵押的土地使用权共计1,687,842.75平方米，价值为341,327.94万元（见下表13-4）。在本次债券兑付遇到困难时，公司将有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，公司持有的可变现资产将为本次债券的本息偿付提供有力支撑。

表 13-4：发行人投资性房地产科目中未抵押的土地资产一览表

序号	土地证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账科目	抵押情况
1	恩市国用(2016)第 030325 号	小渡船旗峰大道 500 号	工业用地	6,404.20	339.86	投资性房地产	未抵押
2	恩市国用(2004)第 020533 号	恩施市公园街 4 号	综合用地	17,425.30	2,599.85	投资性房地产	未抵押
3	恩市国用(2010)第 034363 号	舞阳街道办事处枫香坪村	商服住宅用地	66,718.50	15,692.19	投资性房地产	未抵押
4	恩市国用(2012)第 011530 号	舞阳街道办事处东风大道 593 号	商服住宅用地	65,219.20	31,996.54	投资性房地产	未抵押
5	恩市国用(2012)第 012449 号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	商服住宅用地	97,414.21	14,300.41	投资性房地产	未抵押
6	恩市国用(2012)第 012450 号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	商服住宅用地	32,062.16	4,706.73	投资性房地产	未抵押
7	恩市国用(2004)第 J058 号	恩施市施州大道	综合用地	12,171.20	2,889.44	投资性房地产	未抵押
8	恩市国用(2011)第 020074 号	六角亭街道办事处龙麟宫路	城镇住宅用地	35,646.20	5,489.51	投资性房地产	未抵押
9	恩市国用(2012)第 011531 号	舞阳街道办事处舞阳大街 1 巷 14 号	商服住宅用地	45,832.88	15,152.35	投资性房地产	未抵押
10	恩市国用(2010)第 030845 号	舞阳街道办事处枫香坪村	商服住宅用地	133,917.20	35,247.01	投资性房地产	未抵押
11	鄂(2018)恩施市不动产权第 0002839 号	龙凤小龙潭村	商服用地	91,486.00	14,957.96	投资性房地产	未抵押
12	4228012016B00411、鄂-ES-2016-00010	小渡船望城村	商服用地	51,281.00	3,733.26	投资性房地产	未抵押
13	4228012016B05685、鄂-ES-2016L-00047	舞阳坝街道办事处枫香坪村、龙凤镇三河村	住宅用地	35,369.00	3,996.70	投资性房地产	未抵押
14	鄂(2018)恩施市不动产权第 0002842 号	舞阳办窑湾	商服住宅用地	62,101.00	6,269.53	投资性房地产	未抵押
15	恩市国用(2010)第 110116 号	恩施市龙凤镇八龙坪	商服住宅用地	171,988.60	22,014.54	投资性房地产	未抵押
16	恩市国用(2010)第 111797 号	恩施市龙凤镇八龙坪	商服住宅用地	8,785.00	1,119.21	投资性房地产	未抵押

17	恩市国用（2010）第 111798 号	恩施市龙凤镇龙凤村	商服住宅用地	17,960.50	2,288.17	投资性房地产	未抵押
18	恩市国用（2010）第 110115 号	恩施市龙凤镇八龙坪	商服住宅用地	100,000.00	14,320.00	投资性房地产	未抵押
19	恩市国用（2006）第 020010 号	恩施市人民路 42 号	商业服务业	8,564.60	1,336.08	投资性房地产	未抵押
20	恩市国用（2007）第 010919 号	恩施市小渡船街道办事处小渡船路 38 号	工业用地	1,286.22	43.35	投资性房地产	未抵押
21	恩市国用（2008）第 010426 号	恩施市小渡船街道办事处小渡船路 45 号	商业住宅用地	4,154.00	1,144.01	投资性房地产	未抵押
22	恩市国用（2008）第 031516 号	恩施市舞阳街道办事处凤凰山	城镇住宅用地	677.00	192.13	投资性房地产	未抵押
23	恩市国用（2006）第 020181 号	恩施市六角亭办事处高桥坝	工业用地	3,195.00	111.19	投资性房地产	未抵押
24	恩市国用（2007）第 010008 号	恩施市小渡船办事处工农路 20 号	城镇混合住宅用地	80.36	19.58	投资性房地产	未抵押
25	恩市国用（2010）第 030880 号	舞阳办事处枫香坪村	商服住宅用地	63,348.10	12,466.91	投资性房地产	未抵押
26	恩市国用（2010）第 034368 号	舞阳街道办事处枫香坪村	商服住宅用地	258,347.00	68,358.62	投资性房地产	未抵押
27	恩市国用（2010）第 030879 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	40,000.00	10,896.00	投资性房地产	未抵押
28	恩市国用（2008）第 010104 号	小渡船办事处大桥路 68 号	商服用地	527.82	145.94	投资性房地产	未抵押
29	恩市国用（2010）第 030844 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	商服住宅用地	19,770.20	5,405.17	投资性房地产	未抵押
30	恩市国用（2010）第 030840 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	商服住宅用地	23,426.00	6,404.67	投资性房地产	未抵押
31	恩市国用（2010）第 030841 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	商服住宅用地	9,220.40	2,530.08	投资性房地产	未抵押
32	恩市国用（2010）第 030842 号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	商服住宅用地	3,408.10	933.82	投资性房地产	未抵押
33	恩市国用（2010）第 030843 号	舞阳办事处耿家坪村金子坝村	商服住宅用地	4,001.80	1,097.29	投资性房地产	未抵押
34	恩市国用（2012）第 012435 号	舞阳街道办事处耿家坪村	商服用地	138,487.00	16,632.29	投资性房地产	未抵押

35	恩市国用（2012）第 012977 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	20,733.00	5,921.34	投资性房地产	未抵押
36	恩市国用（2012）第 012978 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	9,158.00	2,632.01	投资性房地产	未抵押
37	恩市国用（2012）第 012979 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	4,220.00	1,212.83	投资性房地产	未抵押
38	恩市国用（2012）第 012980 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	3,751.00	1,088.54	投资性房地产	未抵押
39	恩市国用（2012）第 012981 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	11,330.00	3,235.85	投资性房地产	未抵押
40	恩市国用（2012）第 012982 号	舞阳街道办事处金子坝村	商服住宅用地	8,375.00	2,406.98	投资性房地产	未抵押
合计				1,687,842.75	341,327.94		

（四）外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督

为切实地维护债券持有人的合法权益，恩施城投为本次债券聘请中国农业银行股份有限公司恩施市支行为本次债券债权代理人，并与其签署了《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与恩施城投之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（五）本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

在本次债券存续期内，如发行人不能按期还本付息，武汉信用风险管理融资担保有限公司将按照本次债券担保函的相关约定，将本次债券本金及利息，违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户，用于保障债券投资人的合法权益。

三、债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本次债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中国农业银行股份有限公司恩施市支行担任本次债券的债权代理人，并签署了《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。中国农业银行股份有限公司恩施市支行作为本次债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权人代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本次债券有关的重大事件；监督公司履行本次债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

四、担保情况

武汉信用风险管理融资担保有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人概况

公司名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

注册地址：武汉市洪山区珞瑜路吴家湾

法定代表人：唐武

注册资本：100.00 亿元

公司类型：其他有限责任公司

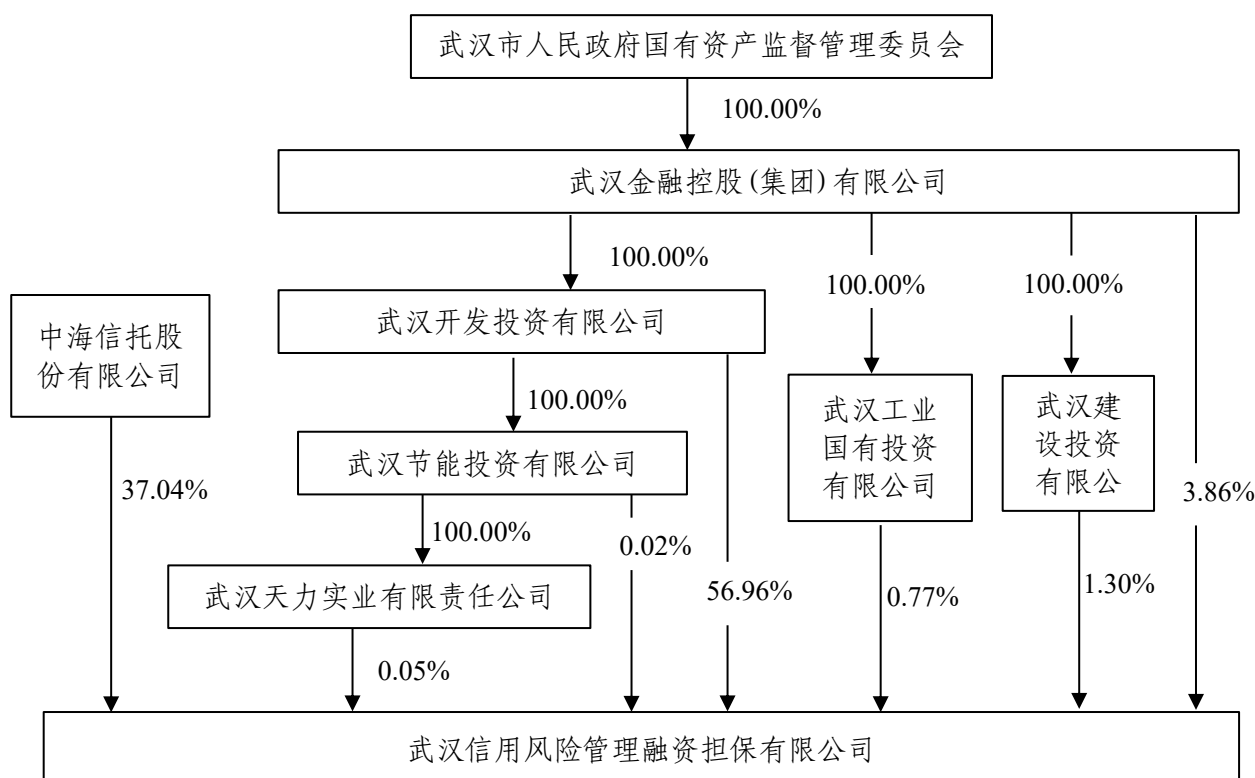
经营范围：为企业及个人提供各类担保业务；为企业提供与担保业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务；以自有资金进行投资；监管部门规定的其他业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

武汉信用风险管理融资担保有限公司成立于 2000 年 2 月 1 日，是武汉市市属国有企业，是国内最早从事信用管理研究和信用产业开发的专业机构之一，是国家级社会信用体系建设示范单位和国家信息化试点单位，是全国担保机构联席会议发起人单位，也是华中地区业务

规模最大、综合实力最强、拥有全国资本市场 AA+级的金融服务机构。

截至 2019 年 9 月末，武汉信用控股股东为武汉开发投资有限公司，直接持股比例为 56.96%，实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。武汉信用产权及实际控制关系下图所示：

图 13-1 截至 2019 年 9 月 30 日武汉信用产权及实际控制关系



（二）担保人资信情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3,967,273.55 万元，所有者权益合计为 1,393,438.18 万元，担保责任余额为 53.08 亿元；2018 年度，公司实现营业总收入 304,834.11 万元，利润总额 83,928.77 万元，净资产放大倍数为 0.38。截至 2019 年 6 月 30 日，公司资产总额为 4,169,895.07 万元，所有者权益合计为 1,380,495.86 万元，担保责任余额为 48.44 亿元；2019 年 1-9 月，公司实现营业总收入 194,943.24 万元，利润总额 50,095.89 万元，当期担保发生额 15.97 亿元。

中证鹏元对武汉信用长期信用的 2019 年度跟踪评级结果维持为 AA+，评级展望为稳定。公司资本实力较强，银行担保授信额度较为

充足，融资担保业务未来仍具发展空间。

（三）担保人财务情况

根据武汉信用风险管理融资担保有限公司 2018 年度经审计的财务报告、2019 年三季度未经审计的财务报告及评级报告，武汉信用相关财务及担保数据如下：

表 13-5：担保人相关财务及担保数据

单位：亿元

项目	2019 年 9 月末/2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度
总资产	437.26	396.73
净资产	139.10	139.34
营业收入	19.49	30.48
利润总额	5.01	8.39
期末融资担保责任余额	35.47	53.08
净资产放大倍数（扣除对其他融资担保公司及再担保公司投资后）	0.26	0.38

担保人 2017 年、2018 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，2019 年 9 月未经审计的合并资产负债表和合并利润表详见附表八、附表九和附表十。

（四）担保函主要内容

武汉信用为本次债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本次债券出具担保函，担保函的主要内容：

1、被担保的债券：被担保的债券为期限不超过 7 年，发行面额总计不超过人民币壹拾贰亿元的“2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券”。

2、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持

有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证范围：本次债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（五）本次担保的合法合规性

武汉信用出具担保函，对发行人本次债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券担保人的资格和条件。

根据湖北图盛律师事务所出具的法律意见书，武汉信用出具的《担保函》内容真实、合法有效。

第十四条 投资者保护条款

一、债权代理协议

2018年6月20日,发行人与中国农业银行股份有限公司恩施市支行签订了《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。本节仅列示了《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本次债券,均视为其同意中国农业银行股份有限公司恩施市支行(以下简称“中国农业银行恩施市支行”)作为本次债券的债权代理人,且视为其同意《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》的所有约定。

(一) 中国农业银行恩施市支行的职责、权利和义务

1、中国农业银行恩施市支行应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则,明确履行债权代理事务的方式和程序,对发行人履行《募集说明书》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、中国农业银行恩施市支行为履行债权代理职责,有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、中国农业银行恩施市支行应当持续关注发行人和担保人(如有)的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况,可采取包括但不限于如下方式进行核查:

(1) 发生《债权代理协议》约定的情形时,列席发行人和担保人

（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行征信记录；

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、中国农业银行恩施市支行应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，中国农业银行恩施市支行应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。

5、中国农业银行恩施市支行应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、中国农业银行恩施市支行应当每年对发行人进行回访，监督发行对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、出现《债权代理协议》约定情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，中国农业银行恩施市支行应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、中国农业银行恩施市支行应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议

决议的实施。

9、中国农业银行恩施市支行应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。中国农业银行恩施市支行应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

10、中国农业银行恩施市支行预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本次债券存续期内，中国农业银行恩施市支行应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定担保的，中国农业银行恩施市支行应当在本次债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，中国农业银行恩施市支行应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，中国农业银行恩施市支行应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、中国农业银行恩施市支行对债权代理相关事务享有知情权，

但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、中国农业银行恩施市支行应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；《募集说明书》约定由债权代理人履行的其他职责；

18、在本次债券存续期内，中国农业银行恩施市支行不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。中国农业银行恩施市支行在履行《债权代理协议》约定的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、中国农业银行恩施市支行作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬，但发行人应承担中国农业银行恩施市支行在履行《债权代理协议》约定的债权代理人责任时发生的合理费用时例外。

（二）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、中国农业银行恩施市支行应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 中国农业银行恩施市支行履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生《债权代理协议》约定的情形时，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、在公司债券存续期内，出现中国农业银行恩施市支行与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》约定的情形且对债券持有人权益有重大影响的，中国农业银行恩施市支行在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

二、监管协议

2018 年 6 月 20 日，发行人与中国农业银行股份有限公司恩施市支行（以下简称“中国农业银行恩施市支行”）签订了《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》，本节仅列示了《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金

专项账户监管协议》全文。

（一）监管账户的开立

1、监管账户包含募集资金专户和偿债资金专户。以上账户预留印鉴为有效的发行人财务专用章、有权经办人名章及乙方指令发送文章、指定人员名章。

2、在《监管协议》存续期间，发行人未经中国农业银行恩施市支行书面同意，不得撤销监管账户，亦不得更换预留银行印鉴，否则由此造成的监管账户财产损失，全部由发行人承担，中国农业银行恩施市支行不承担任何形式的责任。

3、在开立监管账户的同时，发行人应向中国农业银行恩施市支行提供下列文件、资料：

- （1）发行人有权机关同意发行债券的证明文件；
- （2）《募集说明书》以及其它债券发行相关协议、文件；
- （3）法律法规和天风证券要求开立监管账户须提供的其它文件。

4、监管账户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定。

5、监管账户不得提现，不得通兑，不得透支。

6、在《监管协议》存续期内，若监管账户发生被国家司法部门、执法部门依法采取强制措施的情形，中国农业银行恩施市支行应当书面通知发行人。发行人应按照债权代理人要求立即采取相应补救措施，使本次债券全体持有人的权益恢复到安全状态。

（二）监管账户的使用

1、发行人指定监管账户为本次债券募集资金的收款账户和本次债券偿债资金的归集和付款账户。发行人应当在《募集说明书》规定的

资金用途范围内使用募集资金，并将监管账户内资金用于偿付债券本息。

2、确需变更募集资金用途的，发行人必须根据相关法律法规及政策文件履行相应的募集资金变更程序，并在变更前及时以书面形式通知中国农业银行恩施市支行，同时向中国农业银行恩施市支行提供可实施变更的相关依据。

3、在本次债券的本金及利息兑付日前，根据发行人向中国农业银行恩施市支行发送的《划款指令》及本次债券兑付凭证，中国农业银行恩施市支行应向兑付凭证指定的债券兑付专用账户划款。中国农业银行恩施市支行仅根据发行人提供的材料进行形式审查，划付资金，并不负责核对债券兑付专用账户的信息。

三、债券持有人会议规则

2018年6月20日，发行人与中国农业银行股份有限公司恩施市支行（以下简称“中国农业银行恩施市支行”）签订了《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》，本节仅列示了《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2018年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

1、为了保障 2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券全体持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）及相关法律文件的规定制订本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、

按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、本规则中使用的已在《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据法律、《管理条例》、本次债券《募集说明书》的规定行使如下职权：

- 1、与发行人协议变更本次债券《募集说明书》的约定；
- 2、发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；
- 3、发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使；
- 4、变更本次债权人代理人；
- 5、决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；
- 6、在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则；

7、保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

8、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

9、法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券《募集说明书》的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（7）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（9）发行人提出债务重组方案的；

（10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

（11）《债权代理协议》规定的其他情形；

（12）发生第（1）至（11）规定以外其他对债券持有人权益有重

大影响的事项。

2、除本规则规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人书面提议；

（2）单独和/或合计代表 10.00%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议；

（3）债权代理人书面提议；

（4）法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

3、发行人有权向债权代理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

4、单独和/或合计代表 10.00%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独和/或合计代表 10.00%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，

召集人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10.00%。

5、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10.00%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10.00%以上未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

6、对于债权代理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

（四）债券持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50.00%以上通过方能形成有效决议。

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100.00 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决

权：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10.00%以上股份的发行人的股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方；
- (3) 发行人（若其自持本次债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有

人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8、债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

9、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

第十五条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使债券的实际投资收益具有一定不确定性。

2、债券偿付风险

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，可能会导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而会对本次债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设、土地开发整理及水务运营等业务，受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人业务相关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，发行人的应收款项上升，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

2、营运风险

发行人承担着恩施市城市建设投资综合开发任务。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本次债券的偿付。

3、投资项目风险

由于本次债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，募投项目实际销售进度可能与预

测销售情况存在不一致，从而影响投资项目的社会和经济效益。

二、对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本次债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本次债券流动性增加将在一定程度上降低投资者的利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，恩施市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。同时发行人当前经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本次债券发行的本息，资产变现能力较强。债券存续期内，发行人将加强本次债券募集资金使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本次债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续

发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。公司将继续加强与政府的沟通、协商，争取稳定有力的政策环境。

2、经济周期风险对策

发行人在区域内城市基础设施建设、土地整理开发业务及水务运营等方面具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，开展多元化经营，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。而且，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。另一方面，由于发行人是恩施市人民政府授权专职从事基础设施投资的国有独资企业，恩施市人民政府将给予发行人资金和政策方面的支持，这为发行人控制财务风险提供了有力的保障。同时，发行人将推动多元化经营发展，降低土地整理收入及财政补贴收入占比。

2、营运风险对策

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整

体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、投资项目风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

第十六条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司通过对恩施城市建设投资有限公司和其拟发行的“2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券”信用状况进行综合分析和评估，确定恩施城市建设投资有限公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA+。

一、评级观点

中证鹏元评定恩施城市建设投资有限公司信用等级为AA，评级展望为稳定，2020年度公司债券信用等级为AA+。该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，业务持续性较好，得到了股东的有力支持，同时，武汉信用提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本次债券的信用水平。

二、正面

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础

近年来，恩施州和恩施市经济保持增长，2016-2018年恩施州生产总值分别为735.70亿元、801.23亿元和870.95亿元，增长率分别为7.90%、6.20%和6.20%；恩施市地区生产总值分别为187.86亿元、211.22亿元和233.17亿元，增长率分别为8.40%、7.90%和8.50%，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司业务持续性较好

公司主要承担了恩施市城市基础设施建设任务，为恩施市重要的基础设施建设主体，截至2018年末，公司已签订代建协议的主要在建项目总投资为64.33亿元，已投资27.41亿元，公司业务持续性较有保障。

（三）公司获得的股东的有力支持

股东在资产注入等方面给予了公司有力支持，近三年政府向公司

子公司注入水厂、车辆等资产合计6,790.32万元；且公司近三年分别获得了当地政府22,491.71万元、17,844.36万元和13,032.34万元的补贴收入。

（四）保证担保有效提升了本次债券安全性。

经中证鹏元评定，武汉信用主体信用等级为AA+，其为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本次债券的信用水平。

三、关注

（一）公司资产流动性较弱。

截至2018年末，公司资产主要由开发成本和土地使用权构成，两者分别为899,125.79万元和428,938.63万元，占总资产的比重分别为43.35%和20.68%，其中，土地资产用途主要为工业用地、商服住宅用地、综合用地等，面积合计2,534,512.14平方米，已抵押土地资产账面价值占土地资产的比重为16.05%，公司资产整体流动性较弱。

（二）公司经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力

2016-2018年，公司经营活动现金持续净流出规模合计达-25.12亿元，截至2018年末，公司主要在建、拟建项目尚需投资72.49亿元，未来存在较大的资金压力。

（三）面临较大的偿债压力

截至2018年末公司有息负债余额为77.03亿元，近三年复合增速达36.03%；2018年末公司资产负债率达58.26%，2018年公司EBITDA利息保障倍数为1.21，存在一定的偿债压力。

（四）公司存在一定或有负债风险

截至2018年12月31日，公司对外担保金额为15.57亿元，占2018年末净资产的比重为17.99%；其中对民营企业的担保金额占总担保金额

的比为68.59%，且未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

五、发行人信用评级情况

依据中国债券信息网等披露的相关信息，近年来发行人的信用评级情况具体如下：

2013年8月13日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2013年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA-，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该次跟踪评级中，债项评级

高于主体评级的主要原因是中国农业银行恩施分行对发行人提供流动性支持。

2014年5月19日，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债”的信用评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2014年7月30日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2014年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA-，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该次跟踪评级中，债项评级高于主体评级的主要原因是中国农业银行恩施分行对发行人提供流动性支持。

2015年6月18日，东方金诚对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债”的2015年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2015年6月26日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2015年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA-，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该次跟踪评级中，债项评级高于主体评级的主要原因是中国农业银行恩施分行对发行人提供流动性支持。

2016年5月12日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2016年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。鹏元对发行人的主体长期信用等级从AA-上调到AA，主要原因是考虑到恩施州和恩施市经济发展较快，财政收入保持增长，公司收入和净资产规模增长，未来收入较

有保障，跟踪期内地方政府继续予以公司很大的支持，并且中国农业银行恩施分行对发行人提供的流动性支持可有效提升本次债券的安全性。

2016年6月7日，鹏元对发行人及其2016年11月发行的“16恩施城投债”的信用评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2016年6月29日，东方金诚对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债”的2016年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2017年6月26日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2017年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2017年6月26日，东方金诚对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债”的2017年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2017年6月26日，鹏元对发行人及其2016年11月发行的“16恩施城投债”的2017年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2018年6月27日，东方金城国际信用评估有限公司对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债/PR恩城投”的2018年跟踪评级

结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2018年6月27日，鹏元对发行人及其2012年10月发行的“12恩施城投债”的2018年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2018年6月27日，鹏元对发行人及其2016年11月发行的“16恩施城投债”的2018年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2019年6月24日，东方金城国际信用评估有限公司对发行人及其2014年6月发行的“14恩施城投债/PR恩城投”的2019年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

2019年6月23日，鹏元对发行人及其2016年11月发行的“16恩施城投债”的2018年跟踪评级结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险很低。

对于发行人及其拟申请发行的“2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券”，中证鹏元将发行人主体信用等级评为 AA，评级展望为稳定，将本次债券的信用等级评为 AA+，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

六、发行人银行授信情况

表16-1：截至2019年9月末发行人主要贷款银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已用额度	授信余额
----	------	------	------	------

1	中国农业发展银行	129,000.00	124,900.00	4,100.00
2	中国农业发展银行	90,000.00	89,000.00	1,000.00
3	中国农业发展银行	37,000.00	36,700.00	300.00
4	中国农业发展银行	45,000.00	45,000.00	-
5	中国农业发展银行	108,000.00	108,000.00	-
6	中国农业发展银行	80,000.00	80,000.00	-
7	中国农业发展银行	36,000.00	36,000.00	-
8	中国农业发展银行	30,000.00	30,000.00	-
9	中国农业发展银行	30,000.00	30,000.00	-
10	中国农业银行	80,000.00	20,000.00	60,000.00
11	中国工商银行	28,000.00	21,000.00	7,000.00
12	中国建设银行	80,000.00	20,000.00	60,000.00
合计		773,000.00	640,600.00	132,400.00

七、发行人信用记录

(一) 发行人母公司信用记录

截至目前，发行人母公司恩施城市建设投资有限公司不存在债务违约情况。

2019 年 5 月 9 日在中国人民银行征信中心查询的发行人《企业信用报告》显示，恩施城投已结清业务中有笔中国农业发展银行贷款、66 笔国家开发银行贷款被列为关注类以及 1 笔国家开发银行欠息贷款。

根据债权银行中国农业发展银行恩施市支行出具的说明文件，公司自与中国农业发展银行发生业务以来，公司按时还本付息，未出现贷款本息逾期情况。该笔关注类贷款系中国农业发展银行恩施市支行系统反传人民银行征信系统造成；根据债权银行国家开发银行湖北省分行出具的说明文件，金额总计为 112,200.00 万元的 66 笔关注类贷款，已于 2017 年 6 月全额结清，且公司在贷款期间严格按照合同约定按时足额偿付本金及利息，无违约拖欠行为，公司信誉和信用程度良好；此外，公司无贷款欠息行为，均及时足额还本付息，无拖欠违约行为。已结清的欠息贷款记录的形成原因是公司通过国家开发银行湖北省分行向光大银行申请了该笔贷款，该笔贷款的还本付息也需通过

国家开发银行湖北省分行支付。该笔贷款应于 2006 年 9 月 21 日偿付利息 1,814,760.00 元，公司已于 2006 年 9 月 20 日将利息足额划拨到国家开发银行湖北省分行，但因 2006 年银行间转账仍采用人工交换模式，造成该利息于 2006 年 9 月 22 日到光大银行指定还本付息账上，形成欠息记录。

（二）发行人重要子公司信用记录

恩施市硒都国有资产经营有限责任公司是发行人的全资子公司，也是本次债券募集资金投资项目的建设主体，截至目前，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司不存在债务违约情况。

根据中国人民银行征信中心于 2019 年 5 月 9 日出具的《企业信用报告》，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司已结清业务中有 3 笔欠息，分别是对中国银行股份有限公司贷款的欠息 163.31 元、对中国银行股份有限公司贷款的欠息 278,999.04 元和对中国农业银行股份有限公司贷款的欠息 106,625.19 元。

根据债权银行中国银行股份有限公司恩施分行出具的说明文件，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司在该行申请的贷款均已全额结清，且恩施市硒都国有资产经营有限责任公司在贷款期间严格按照合同约定按时足额偿付本金及利息，无违约拖欠行为。已结清的欠息贷款记录的形成原因是：该两笔欠息贷款分别应于 2009 年 11 月 21 日偿付利息 163.31 元和 2009 年 11 月 23 日偿付利息 278,999.04 元。恩施市硒都国有资产经营有限责任公司已于 2009 年 11 月 20 日将利息足额划拨至贷款行，由于电脑系统滞后原因，还贷系统收息业务未及时录入成功，形成欠息记录；根据债权银行中国农业银行股份有限公司恩施市支行出具的说明文件，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司在该行申请的该笔贷款已全额结清，且恩施市硒都国有资产经营有

限责任公司在贷款期间严格按照合同约定按时足额偿付本金及利息，无违约拖欠行为。已结清的欠息贷款记录的形成原因是由于银行电脑系统滞后原因，该笔付息在系统中未及时录入成功，形成贷款欠息记录。

根据中国人民银行征信中心于 2019 年 5 月 9 日出具的《企业信用报告》，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司已结清的贷款中有两笔被列为关注类贷款，根据债权银行中国农业发展银行恩施市支行出具的说明文件，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司自与中国农业发展银行发生业务以来，按时还本付息，未出现贷款本息逾期情况。该两笔关注类贷款记录的形成原因是中国农业发展银行恩施市支行反传人民银行征信造成的。该两笔贷款均已于 2016 年 5 月全额结清，且该客户在贷款期间严格按照合同约定按时足额偿付本金及利息，无违约拖欠行为。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖北图盛律师事务所为本次债券发行律师。湖北图盛律师事务所就本次债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人本次发行债券已经按《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效。

二、发行人为依法设立、合法存续的有限责任公司，具备中华人民共和国法人资格，具备本次债券发行的主体资格。

三、发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关本次债券发行的各项实质条件。

四、发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格。

五、发行人业务独立、资产独立完善、人员独立、机构独立、财务独立、具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

六、发行人经营范围的变更符合《公司法》的规定，主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，且已聘请信用评级机构对本次债券发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与其关联方近三年内，不存在需要披露的关联交易及同业竞争。

八、发行人及其子公司合法拥有其资产的所有权，资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；除已披露受限资产外，发行人对其主要资产的所有权或使用权的行使无限制。

九、发行人正在履行的重大合同在内容和形式上均不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

十、发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续。

十一、发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十二、发行人不存在因环境保护、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十三、本次债券募集资金投向符合国家产业政策，符合《管理条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

十四、发行人控股股东及其控股子公司未被列入失信被执行人名单，不存在重大诉讼、仲裁及被行政处罚的情况。

十五、发行人本次发行《募集说明书》引用本《法律意见书》部分不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十六、《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《担保函》等均符合《中华人民共和国合同法》、《证券法》以及《管理条例》的规定，内容合法有效。

十七、发行人本次发行企业债券具有担保人武汉信用提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保人已出具《担保函》，本次担保行为合法有效。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本次债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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

三、发行人、中介机构信用承诺书

本次债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

恩施城市建设投资有限公司申请发行 9.50 亿元企业债券，经审慎核查后承诺：恩施城市建设投资有限公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，恩施城市建设投资有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（二）主承销商承诺事项

天风证券股份有限公司作为恩施城市建设投资有限公司发行 9.50 亿元企业债券的主承销商，经审慎核查后承诺：天风证券股份有限公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债

券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，天风证券股份有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（三）审计机构承诺事项

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）作为恩施城市建设投资有限公司发行 9.50 亿元企业债券的发行人审计机构，经审慎核查后承诺：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的文件真实准确没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（四）信用评级机构承诺事项

中证鹏元资信评估股份有限公司作为恩施城市建设投资有限公司发行 9.50 亿元企业债券的发行人评级机构，经审慎核查后承诺：中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，中证鹏元资信评估有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作

的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（五）律师事务所承诺事项

湖北图盛律师事务所作为恩施城市建设投资有限公司发行 9.50 亿元企业债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：湖北图盛律师事务所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，湖北图盛律师事务所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（六）担保人承诺事项

武汉信用风险管理融资担保有限公司作为恩施城市建设投资有限公司发行金额 9.50 亿元、期限不超过 7 年期企业债券的担保人，提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，经审慎核查后承诺：武汉信用风险管理融资担保有限公司自愿提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，在本次债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金差额部分划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。公司信息披露真实准确，出具的文件真实准确。若出现违反本承诺的情况，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券的核准文件；
- (二) 《2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015-2017 年三年连审财务报告；
- (四) 发行人 2018 年度经审计的财务报告；
- (五) 发行人 2019 年三季度未经审计的财务报告；
- (六) 武汉信用风险管理融资担保有限公司出具的担保函；
- (七) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- (八) 湖北图盛律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (九) 《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- (十) 《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》；
- (十一) 《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (十二) 《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 本次债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集

说明书全文及上述备查文件：

1、恩施城市建设投资有限公司

注册地址：湖北省恩施市施州大道 222 号

联系人：康毅

联系地址：恩施市施州大道 222 号

联系电话：0718-8413118、8413598

传真：0718-8414898

邮政编码：445000

2、天风证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 46 楼

联系人：李骥、潘珺、严雪珺

联系电话：027-87263063

传真：027-87618863

邮政编码：430071

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司
公司债券发行网点表**

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
天风证券股份有限公司▲	主承销商	天风证券股份有限公司 债券业务总部	湖北省武汉市武昌区中南路 99 号 保利广场 A 座 46 楼	李骥 潘琚	027-87263063
五矿证券有限公司	分销商	五矿证券有限公司	深圳市福田区金田路 4028 号 荣超经贸中心 18 层	程力	0755-82725923
华龙证券股份有限公司	分销商	华龙证券股份有限公司深圳分公司	广东省深圳市福田区民田路 178 号 华融大厦 2 楼	张矛	0755-82893363

附表二：

发行人 2019 年三季度未经审计和 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,538,493,889.14	4,241,484,985.58
△结算备付金		
△拆出资金		
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		
应收票据及应收账款	4,722,456.94	3,200,312.37
预付款项	12,356,294.42	51,202,393.32
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保合同准备金		
其他应收款	1,510,752,653.75	1,438,844,004.60
△买入返售金融资产		
存货	10,863,059,068.29	8,999,961,333.96
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	14,929,384,362.54	14,734,693,029.83
非流动资产：		
△发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	197,000,000.00	197,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	160,094,382.76	160,094,382.76
投资性房地产	4,932,297,100.00	4,932,297,100.00
固定资产	325,597,898.46	477,603,720.67
在建工程	173,258,007.94	205,654,784.57
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	15,584,441.20	16,179,385.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,191,351.56	7,900,796.92
递延所得税资产	8,514,706.34	8,586,786.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,818,537,888.26	6,005,316,957.65
资产总计	20,747,922,250.80	20,740,009,987.48

发行人 2019 年三季度未经审计和 2018 年经审计的资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款		
△向中央银行借款		
△吸收存款及同业存放		
△拆入资金		
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		
应付票据及账款	1,000,577,090.43	999,322,433.33
预收款项	35,203,126.52	3,941,611.96
△卖出回购金融资产款		
△应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,096,543.05	10,905,611.91
应交税费	57,022,782.71	64,373,875.19
其他应付款	3,032,827,639.64	3,010,083,792.75
△应付分保账款		
△保险合同准备金		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	558,994,594.06	775,560,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,691,721,776.41	4,864,187,325.14
非流动负债：		
长期借款	6,210,348,811.04	6,015,440,000.00
应付债券	692,000,000.00	912,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	216,216,823.51	216,216,823.51
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	48,235,509.41	48,235,509.41
递延所得税负债	27,527,421.15	27,527,421.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,194,328,565.11	7,219,419,754.07
负债合计	11,886,050,341.52	12,083,607,079.21
所有者权益		
实收资本	1,250,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,263,196,451.47	5,263,196,451.47
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
盈余公积	191,447,576.57	191,447,576.57
△一般风险准备		
未分配利润	1,823,227,881.24	1,817,758,880.23
归属于母公司所有者权益合计	8,527,871,909.28	8,322,402,908.27
*少数股东权益	334,000,000.00	334,000,000.00
所有者权益合计	8,861,871,909.28	8,656,402,908.27
负债和所有者权益总计	20,747,922,250.80	20,740,009,987.48

附表三：

发行人 2019 年三季度未经审计和 2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
一、营业总收入	167,265,718.94	1,234,674,712.27
其中：营业收入	167,265,718.94	1,234,674,712.27
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	192,766,460.90	1,235,644,853.95
其中：营业成本	115,241,184.84	1,000,077,627.12
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	3,888,215.56	6,461,079.71
销售费用	26,874,828.05	35,550,562.55
管理费用	45,750,917.49	57,001,212.66
研发费用		
财务费用	46,762,232.45	136,657,388.20
其中：利息费用		146,880,109.10
利息收入		13,239,163.90
资产减值损失		-103,016.29
加：其他收益		123,413,422.32
投资收益（损失以“-”号填列）		46,086,271.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		46,058,374.93
公允价值变动收益		75,092,087.98
△汇兑收益		
资产处置收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,500,741.96	243,621,640.22
加：营业外收入	33,541,569.30	7,010,152.20
减：营业外支出	1,204,576.08	1,056,537.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,836,251.26	249,575,255.19
减：所得税费用	1,367,250.25	26,090,510.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,469,001.01	223,484,744.22
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		223,484,744.22

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,469,001.01	223,484,744.22
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（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.权益法下在被审计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		
1.权益法下在被审计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		
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		
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	5,469,001.01	223,484,744.22
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	5,469,001.01	223,484,744.22
*归属于少数股东的综合收益总额		

附表四：

发行人 2019 年三季度未经审计和 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	167,265,718.94	1,336,991,397.11
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	2,973,216,710.49	1,239,786,695.65
经营活动现金流入小计	3,140,482,429.43	2,576,778,092.76
购买商品、接受劳务支付的现金	87,828,271.60	1,613,091,479.23
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	67,448,491.14	103,892,802.83
支付的各项税费	17,628,578.50	12,633,032.73
支付的其他与经营活动有关的现金	3,737,679,005.09	1,878,694,865.36
经营活动现金流出小计	3,910,584,346.33	3,608,312,180.15
经营活动产生的现金流量净额	-770,101,916.90	-1,031,534,087.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	22,649.00	116,891,416.34
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	22,649.00	116,891,416.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	129,032,784.34	132,265,133.79
投资支付的现金		
△质押贷款净增加额		

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	129,032,784.34	132,265,133.79
投资活动产生的现金流量净额	-129,010,135.34	-15,373,717.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	244,908,811.04	2,776,000,000.00
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		26,715,294.24
筹资活动现金流入小计	244,908,811.04	2,802,715,294.24
偿还债务支付的现金	616,208,811.04	418,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	432,118,898.61	354,743,893.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付的其他与筹资活动有关的现金	460,145.59	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,048,787,855.24	775,543,893.60
筹资活动产生的现金流量净额	-803,879,044.20	2,027,171,400.64
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		980,263,595.80
加：期初现金及现金等价物余额		3,261,221,389.78
六、期末现金及现金等价物余额	-1,702,991,096.44	4,241,484,985.58

附表五：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,261,221,389.78	3,323,023,978.68	1,965,456,667.29
△结算备付金			
△拆出资金			
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			
应收账款	20,085,366.23	3,159,886.30	2,490,866.75
预付款项	121,765,219.35	135,333,124.31	135,421,078.18
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,448,232,307.72	1,217,343,616.96	534,232,460.65
△买入返售金融资产			
存货	7,384,599,471.74	6,787,335,446.21	6,299,239,455.97
其中：原材料			
库存商品			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	12,235,903,754.82	11,466,196,052.46	8,936,840,528.84
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	263,865,900.00	163,865,900.00	163,865,900.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	23,569,511.16		
投资性房地产	5,040,742,600.00	4,999,438,373.14	4,654,076,638.42
固定资产	359,315,330.81	327,106,222.64	298,290,490.90
在建工程	168,784,510.33	115,840,815.54	89,605,993.72
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	17,046,846.99	17,120,139.68	17,465,563.84
开发支出			
商誉			

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
长期待摊费用	10,797,875.74	13,497,047.26	11,627,283.08
递延所得税资产	9,069,727.81	10,329,350.28	4,490,599.43
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	5,893,192,302.84	5,647,197,848.54	5,239,422,469.39
资 产 总 计	18,129,096,057.66	17,113,393,901.00	14,176,262,998.23

发行人 2015-2017 经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
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			
应付账款	1,078,154,429.00	1,312,147,842.22	347,077,266.62
预收款项	3,487,780.71	3,268,524.39	2,888,429.00
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	10,915,302.92	6,229,720.43	4,250,132.48
其中：应付工资			
应付福利费			
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	57,059,563.83	62,414,787.46	35,682,957.67
其中：应交税金			
应付利息	46,302,666.66	51,066,000.00	56,958,630.14
应付股利			
其他应付款	3,061,114,686.44	3,227,736,881.36	2,645,747,741.13
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	380,000,000.00		
其他流动负债			
流动负债合计	4,637,034,429.56	4,662,863,755.86	3,092,605,157.04
非流动负债：			
长期借款	3,555,800,000.00	1,992,661,500.00	888,973,050.00
应付债券	1,410,000,000.00	2,170,000,000.00	1,740,000,000.00
长期应付款	24,585,800.00	38,089,300.00	68,443,800.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款	5,811,866.85	5,811,866.85	781,206,495.41
预计负债			
递延收益	99,178,355.92	57,628,477.58	
递延所得税负债	5,172,841.28	2,913,120.39	
其他非流动负债			
其中：特种储备基金			
非流动负债合计	5,100,548,864.05	4,267,104,264.82	3,478,623,345.41
负债合计	9,737,583,293.61	8,929,968,020.68	6,571,228,502.45
所有者权益			

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
实收资本（股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
国有资本			
其中：国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,218,553,278.03	5,224,375,770.03	5,201,293,280.64
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	170,086,221.52	151,868,545.56	133,860,614.38
其中：法定公积金			
任意公积金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	1,616,873,264.50	1,441,181,564.73	1,219,880,600.76
归属于母公司所有者权益合计	8,055,512,764.05	7,867,425,880.32	7,605,034,495.78
*少数股东权益	336,000,000.00	316,000,000.00	
所有者权益合计	8,391,512,764.05	8,183,425,880.32	7,605,034,495.78
负债和所有者权益总计	18,129,096,057.66	17,113,393,901.00	14,176,262,998.23

附表六：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	848,078,264.15	1,081,287,562.15	997,784,316.69
其中：营业收入	848,078,264.15	1,081,287,562.15	997,784,316.69
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	842,758,546.17	1,067,442,750.25	953,096,168.73
其中：营业成本	665,786,613.15	873,615,398.98	725,346,258.62
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	12,579,536.17	7,001,624.18	31,664,968.70
销售费用	26,995,192.26	22,489,272.18	19,187,965.96
管理费用	45,262,566.48	43,548,277.42	48,077,021.76
其中：研究与开发费			
财务费用	90,892,200.66	116,747,427.66	145,430,306.37
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失			
资产减值损失	1,242,437.45	4,040,749.83	-16,610,352.68
其他			
加：公允价值变动收益	16,022,385.44	2,835,432.22	
投资收益	-3,188.84		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益			
资产处置收益	19.95		
其他收益	178,443,608.05		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	199,782,542.58	16,680,244.12	44,688,147.96
加：营业外收入	1,427,534.00	225,713,872.48	182,578,737.21
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出	1,103,810.58	2,988,812.80	907,634.95

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	200,106,266.00	239,405,303.80	226,359,250.22
减：所得税费用	6,196,890.27	96,408.65	21,929,946.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	193,909,375.73	239,308,895.15	204,429,303.71
归属于母公司所有者的净利润	193,909,375.73	239,308,895.15	204,429,303.71
*少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被审计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			
其中：1.权益法下在被审计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			
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			
七、综合收益总额	193,909,375.73	239,308,895.15	204,429,303.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	193,909,375.73	239,308,895.15	204,429,303.71
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

附表七：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	902,157,852.10	1,080,934,518.54	625,361,562.48
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		19,454.97	
收到的其他与经营活动有关的现金	1,127,787,181.07	1,391,668,891.91	3,328,845,479.26
经营活动现金流入小计	2,029,945,033.17	2,472,622,865.42	3,954,207,041.74
购买商品、接受劳务支付的现金	1,147,776,370.33	684,092,775.29	552,892,092.49
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	90,241,942.88	78,202,937.28	63,850,950.35
支付的各项税费	45,168,595.15	25,409,158.50	40,014,488.51
支付的其他与经营活动有关的现金	1,722,770,749.03	2,189,220,554.46	2,627,957,764.35
经营活动现金流出小计	3,005,957,657.39	2,976,925,425.53	3,284,715,295.70
经营活动产生的现金流量净额	-976,012,624.22	-504,302,560.11	669,491,746.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			914,800.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	2,000.00	10,173,700.00	3,500.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	2,000.00	10,173,700.00	918,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,890,537.99	427,296,549.92	17,707,368.07
投资支付的现金			66,000,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	72,890,537.99	427,296,549.92	83,707,368.07
投资活动产生的现金流量净额	-72,888,537.99	-417,122,849.92	-82,789,068.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		316,000,000.00	766,000,000.00
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	1,616,000,000.00	1,840,000,000.00	289,000,000.00
△发行债券收到的现金		585,575,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	33,226,200.00	7,605,608.57	
筹资活动现金流入小计	1,649,226,200.00	2,749,180,608.57	1,055,000,000.00
偿还债务支付的现金	404,728,500.00	307,253,500.00	892,045,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	257,399,126.69	134,890,387.15	218,010,580.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金		28,044,000.00	1,989,120.83
筹资活动现金流出小计	662,127,626.69	470,187,887.15	1,112,044,700.98
筹资活动产生的现金流量净额	987,098,573.31	2,278,992,721.42	-57,044,700.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、合并范围变化对现金的影响			30,116,303.76
六、现金及现金等价物净增加额	-61,802,588.90	1,357,567,311.39	559,774,280.75
加：期初现金及现金等价物余额	3,323,023,978.68	1,965,456,667.29	1,405,682,386.54
七、期末现金及现金等价物余额	3,261,221,389.78	3,323,023,978.68	1,965,456,667.29

附表八：

担保人合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	578,651,891.93	1,650,665,507.76	1,482,702,030.63
△结算备付金			
△拆出资金			
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			
应收票据及应收账款	32,136,860,684.01	29,240,724,192.15	26,561,634,396.69
预付款项	40,324,216.50	1,582,344.07	93,665,400.70
应收利息	3,333,333.34		
△应收股利		1,632,013.60	-
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	5,649,874,144.04	3,434,593,320.11	4,235,105,563.41
△买入返售金融资产			
存货			1,784,960.15
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,417,703.52	1,449,388.17	668,784.98
流动资产合计	38,410,462,273.34	34,330,646,765.86	32,375,561,136.56
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	2,453,587,292.29	3,478,677,789.29	3,669,686,188.29
持有至到期投资	1,000,000,000.00		
长期应收款			
长期股权投资	1,378,653,889.79	1,377,253,889.79	1,388,728,066.34
固定资产	282,770,142.52	290,084,870.20	301,154,144.49
在建工程	4,104,954.26		
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,213,188.84	3,345,375.36	3,886,951.07
开发支出	338,431.95	338,431.95	
商誉	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00
长期待摊费用	98,558.02	208,184.58	1,443,313.96
递延所得税资产	189,380,154.16	189,380,154.16	168,312,859.11
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,315,946,611.83	5,342,088,695.33	5,536,011,523.26
资产总计	43,726,408,885.17	39,672,735,461.19	37,991,572,659.82

担保人合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	45,000,000.00	45,000,000.00	-
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
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			
应付票据及账款	1,757,807.00	2,067,847.40	429,266.40
预收款项	45,520,228.47	93,470,949.43	293,094,084.47
应付职工薪酬	38,890,328.19	33,504,937.23	26,637,170.71
应交税费	56,129,902.76	299,691,914.05	288,277,800.23
其他应付款	14,192,750,758.70	9,599,935,951.47	7,146,710,830.44
应付利息	153,560,555.15	138,157,207.33	101,368,142.20
应付股利（应付利润）	250,736,410.79	250,736,410.79	252,835,900.79
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	-	3,993,500,000.00	22,000,000.00
其他流动负债	62,696,265.25	69,512,571.91	124,095,451.44
流动负债合计	14,847,042,256.31	14,525,577,789.61	8,255,448,646.68
非流动负债：			
长期借款	14,542,884,663.19	10,786,322,145.18	16,283,822,145.18
应付债券			
专项应付款	3,822,338.00	3,822,338.00	3,822,338.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	25,916,103.09	25,916,103.09	25,916,103.09
递延收益			
递延所得税负债	396,715,275.00	396,715,275.00	381,625,899.75
其他非流动负债			
非流动负债合计	14,969,338,379.28	11,212,775,861.27	16,695,186,486.02
负债合计	29,816,380,635.59	25,738,353,650.88	24,950,635,132.70
所有者权益			
实收资本	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	160,875,904.99	160,875,904.99	107,684,654.99
减：库存股			
其他综合收益	1,002,203,906.25	1,002,203,906.25	963,544,799.25
专项储备			
盈余公积	107,982,235.05	107,982,235.05	93,861,292.38
△一般风险准备	33,848,606.73	33,848,606.73	33,848,606.73
未分配利润	871,478,342.40	661,705,391.39	386,492,173.30

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	10,276,388,995.42	10,066,616,044.41	9,685,431,526.65
*少数股东权益	3,633,639,254.16	3,867,765,765.90	3,275,506,000.47
所有者权益合计	13,910,028,249.58	13,934,381,810.31	12,960,937,527.12
负债和所有者权益总计	43,726,408,885.17	39,672,735,461.19	37,911,572,659.82

附表九：

担保人合并利润表

单位：人民币元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,949,432,420.35	3,048,341,128.89	2,749,938,438.52
其中：主营业务收入	1,937,383,312.62		
其他业务收入	12,049,107.73		
二、营业总成本		2,345,793,418.46	2,014,959,106.44
减：营业成本	-2,751,114.87	-34,444,912.14	-126,839,687.62
营业税金及附加	15,076,886.29	27,675,429.55	20,897,618.77
管理费用	88,171,059.39	219,338,950.10	196,743,765.91
其中：开发与研发费		2,557,294.68	1,795,120.98
财务费用	1,554,198,674.66	2,036,763,018.30	1,834,580,726.00
其中：利息支出		2,060,112,821.93	2,044,449,158.35
利息收入		23,440,341.72	211,213,144.98
资产减值损失	-81,550,413.65	93,903,637.97	87,781,562.40
加：公允价值变动收益			-
投资收益	119,611,571.75	129,551,255.02	41,974,241.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,425,823.45	-52,125,531.34
其他收益	5,020,004.86	7,293,749.31	64,134,486.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	500,918,905.14	839,392,714.76	841,088,060.61
加：营业外收入	129,237.75	230,931.84	275,376.65
其中：非流动资产处置利得			
政府补助	49,432.69	151,550.30	2,060.46
减：营业外支出	89,269.34	335,921.78	3,283,280.14
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	500,958,873.55	839,287,724.82	838,080,157.12
减：所得税费用	-4,687,565.72	203,704,067.38	188,383,261.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	505,646,439.27	635,583,657.44	649,696,895.62
减：少数股东损益	295,873,488.26	346,249,496.68	323,190,518.49
六、归属于母公司所有者的净利润	209,772,951.01	289,334,160.76	326,506,377.13

附表十：

担保人合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,191,568,233.23	2,914,934,744.83	1,998,134,992.09
收到的税费返还		1,627,468.79	
收到的其他与经营活动有关的现金	7,242,125,222.12	14,178,902,961.09	18,355,701,506.63
经营活动现金流入小计	10,433,693,455.35	17,095,465,174.71	20,353,836,498.72
购买商品、接受劳务支付的现金	20,401,008.39	88,720,848.59	33,880,499.33
支付给职工以及为职工支付的现金	109,334,458.06	109,818,038.30	122,841,951.46
支付的各项税费	445,696,387.95	395,139,840.83	585,389,990.59
支付的其他与经营活动有关的现金	9,147,034,874.78	17,591,489,693.34	30,513,697,778.41
经营活动现金流出小计	9,722,466,729.18	18,185,168,421.06	31,255,810,219.79
经营活动产生的现金流量净额	711,226,726.17	-1,089,703,246.35	-10,901,973,721.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	301,295,900.00	148,489,102.40	4,289.93
取得投资收益收到的现金	99,493,417.97	164,119,216.20	149,634,629.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	14,000.00	-	582,792.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	303,579,451.20	-	359,600,000.00
投资活动现金流入小计	704,382,769.17	312,608,318.60	509,821,711.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	957,197.37	1,807,103.17	5,486,667.49
投资支付的现金	100,000.00	689,720,000.00	712,911,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	303,579,451.20	-	21,000,000.00
投资活动现金流出小计	304,636,648.57	691,527,103.17	739,397,867.49
投资活动产生的现金流量净额	399,746,120.60	-378,918,784.57	-229,576,156.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	132,765,000.00	1,132,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	132,765,000.00	1,132,000,000.00	-

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得借款收到的现金	7,080,000,000.00	5,438,409,214.01	10,701,473,470.42
收到其他与筹资活动有关的现金		3,409,214.01	15,410,922.50
筹资活动现金流入小计	7,212,765,000.00	6,573,818,428.02	16,716,881,392.92
偿还债务支付的现金	6,151,000,000.00	5,190,340,152.91	2,972,496,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,871,940,841.54	2,036,002,168.15	1,921,688,141.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		90,594,535.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金			326,279,728.87
筹资活动现金流出小计	8,022,940,841.54	7,226,342,321.06	5,220,463,995.53
筹资活动产生的现金流量净额	-810,175,841.54	-652,523,893.04	11,496,420,397.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、合并范围变化对现金的影响			
六、现金及现金等价物净增加额	300,797,005.23	-2,121,145,923.96	364,870,519.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,103,218,839.33	3,224,364,763.29	2,895,494,243.43
七、期末现金及现金等价物余额	1,404,015,844.56	1,103,218,839.33	3,224,364,763.29