

2021 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

发行人

恩施城市建设投资有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

2021 年 4 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：2021年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券（简称“21恩施城投债”）。

（二）发行总额：人民币3.80亿元。

（三）债券期限：本次债券为固定利率债券，期限为5年，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

（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。本期债券

在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管

（七）发行方式和对象：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行人。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专业投资者（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专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照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。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）债券担保：本次债券由湖北省融资担保集团有限责任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AAA级。

（十二）债权代理人/监管银行：湖北银行股份有限公司恩施分行。

（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	10
第二条 本次债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	67
第十一条 已发行尚未兑付的债券	110
第十二条 募集资金用途	115
第十三条 偿债保障措施	122
第十四条 投资者保护条款	134
第十五条 风险揭示	147
第十六条 信用评级	154
第十七条 法律意见	162
第十八条 其他应说明的事项	164
第十九条 备查文件	167

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 恩施城市建投投资有限公司。

本公司/公司

本次债券/本期债券 指 总额为人民币 3.80 亿元的 2021 年湖北省恩施城市建投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《2021 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》。

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 2021 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。
湖北省担保集团/担保人	指	湖北省融资担保集团有限责任公司。
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	湖北银行股份有限公司恩施分行。

行

偿债资金专项账户监管协议 指 《2020年第二期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》。

募集资金专项账户监管协议 指 《2020年第二期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《2020年第二期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《2020年第二期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》。

发改办财金〔2020〕111号文 指 《国家发展改革委关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改财金〔2020〕111号）

中证鹏元/鹏元 指 中证鹏元资信评估股份有限公司。

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[2021]26号文件同意注册发行。

二、2020年4月8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、2020年4月10日，发行人召开了2020年第1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、潘琚、严雪琚

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：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：黄海洲

经办人员：余熠

办公地址：深圳市福田区中心区金田路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

三、债权代理人/监管银行：湖北银行股份有限公司恩施分行

注册地址：湖北省恩施市施州大道 157 号

负 责 人：罗勇

经办人员：罗中华

办公地址：湖北省恩施市施州大道 157 号

联系电话：0718-8254567

传 真：0718-8254567

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：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

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金龙大道寰宇大
厦六楼 604 号

负 责 人：杨建

经办人员：谌章余

办公地址：湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市金龙大道寰宇大
厦六楼 604 号

联系电话：0718-8277200

传 真：0718-8277200

邮政编码：445000

八、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

经办人员：宋欢

办公地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

联系电话：027-87319265

传 真：027-87319263

邮政编码：430071

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：**2021年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券（简称“21恩施城投债”）。

三、**发行总额：**人民币 3.80 亿元。

四、**债券期限：**本次债券为固定利率债券，期限为 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

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，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、**发行方式和对象：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。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专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开发售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专业投资者（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 2021 年 4 月 16 日。

十一、发行期限：发行期限为 3 个工作日，自 2021 年 4 月 19 日起至 2021 年 4 月 21 日止。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 19 日。

十三、起息日：本次债券自缴款日开始计息，债券存续期限内每年的 4 月 21 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2021 年 4 月 21 日起至 2026 年 4 月 20 日止。

十五、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照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。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。

十六、付息日：本次债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 21 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 2026 年 4 月 21 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。

二十一、债券担保：本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司

司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、债权人/监管银行：湖北银行股份有限公司恩施分行。

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 AAA 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、发行人调整票面利率选择权：在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含 0 和 300 个基点）。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券的票面利率以及调整幅度的公告。

二十六、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

二十七、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

二十八、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《2021年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

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专业投资者（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股证券账户的境内专业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《2020年第二期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》、《2020年第二期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》、《2020年第二期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《2020年第二期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2022年至2026年每年的4月21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）本次债券到期一次性还本，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2026年的4月21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），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。

三、发行人调整票面利率选择权

在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含0和300个基点）。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本次债券的票面利率以及调整幅度的公告。

四、投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本次债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

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 2019 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 39.23 亿元，所有者权益为 27.03 亿元。2019 年全年实现营业收入 13,739.32 万元，净利润为 7,234.17 万元；截至 2019 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 6.66 亿元，所有者权益为 5.39 亿元。2019 年全年实现营业收入 836.11 万元，净利润为 55.89 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 199.61 亿元，总负债

为 109.51 亿元，所有者权益为 90.10 亿元。2019 年度，公司实现营业总收入为 11.92 亿元，利润总额为 1.52 亿元，净利润为 1.60 亿元。

截至目前，发行人所在地恩施市，乃至整个恩施土家族苗族自治州内仅有发行人恩施城市建设投资有限公司发行过债券。

表 8-1：截至 2020 年 12 月 14 日恩施州内企业的债券发行基本情况表

单位：亿元

公司名称	总资产 (2019 年末)	总负债 (2019 年末)	营业收入 (2019 年度)	净利润 (2019 年度)	已发行 尚未兑 付的债 券余额	已获批 未发行 债券情 况	控股 股东
恩施城市建设投资有限公司	199.61	109.51	11.92	1.60	15.24	0.00	恩施市人民政府国有资产监督管理局
恩施州国有资本投资运营有限公司	39.23	12.20	1.37	0.72	0.00	0.00	恩施土家族苗族自治州人民政府国有资产监督管理委员会
恩施州高新投资开发有限责任公司	6.66	1.27	0.08	0.01	0.00	0.00	恩施土家族苗族自治州人民政府国有资产监督管理委员会
恩施中城文化旅游开发有限公司	8.64	7.80	0.01	-0.07	0.00	9.00	武汉中央商务区城建开发有限公司
恩施市福达产业投资有限公司	8.59	3.98	0.05	0.00	0.00	0.00	恩施市人民政府国有资产监督管理局
合计					15.24	9.00	-

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。

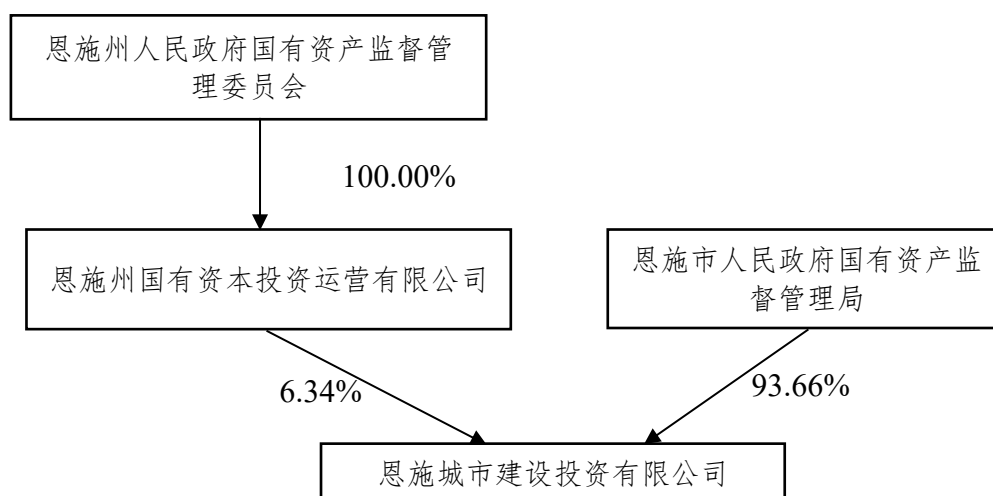
三、股东情况

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 8-2：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

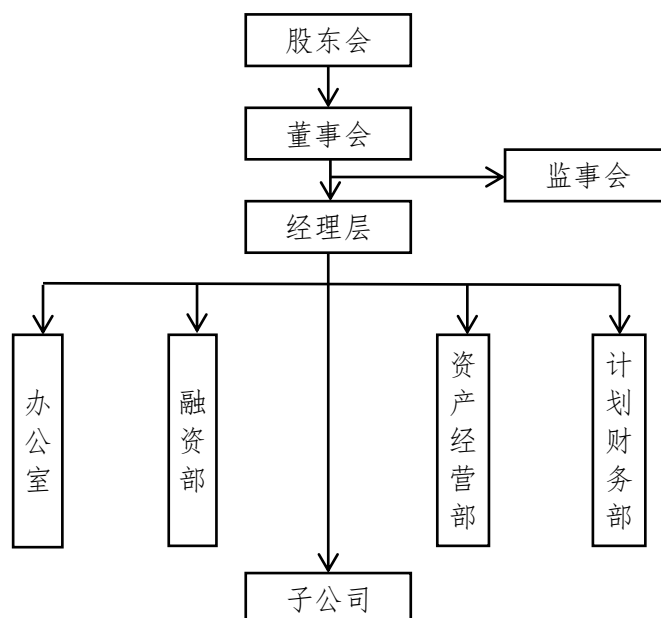
公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘；设副总经理 2 人，由董事会聘任或者解聘，副总经理协助总经理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 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 12 月 31 日，发行人的子公司合计 9 家。

表 8-3：截至 2019 年 12 月 31 日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	1,164.98	4.29
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 2019 年 12 月 31 日，硒都公司的资产总额为 432,734.31 万元，负债总额为 107,377.70 万元，所有者权益为 325,356.62 万元。2019 年全年实现营业收入 921.94 万元，净利润为-364.43 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 2019 年 12 月 31 日, 晒泉公司的资产总额为 49,927.43 万元, 负债总额为 29,443.27 万元, 所有者权益为 20,484.16 万元。2019 年全年实现营业收入 3,721.02 万元, 净利润-189.72 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 2019 年 12 月 31 日, 民安公司的资产总额为 116,160.73 万元, 负债总额为 88,984.46 万元, 所有者权益为 27,176.27 万元。2019 年全年实现营业收入 0.00 万元, 净利润 3.53 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 2019 年 12 月 31 日, 旅投公司的资产总额为 270,491.77 万元, 负债总额为 221,861.55 万元, 所有者权益为 48,630.22 万元。2019 年全年实现营业收入 29.77 万元, 净利润-101.74 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 2019 年 12 月 31 日，金城公司的资产总额为 389,197.85 万元，负债总额为 340,492.52 万元，所有者权益为 48,705.33 万元。2019 年全年实现营业收入 0.00 万元，净利润为 4.93 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 2019 年 12 月 31 日，自来水公司的资产总额为 35,571.86 万元，负债总额为 22,076.96 万元，所有者权益为 13,494.90 万元。2019 年全年实现营业收入 17,957.62 万元，净利润为 858.86 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 2019 年 12 月 31 日，公汽公司的资产总额为 16,783.33 万元，负债总额为 13,997.87 万元，所有者权益为 2,785.46 万元。2019 年全年实现营业收入 6,918.13 万元，净利润-590.69 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 2019 年 12 月 31 日,绿源公司的资产总额为 49,366.76 万元,负债总额为 27,893.35 万元,所有者权益为 21,473.40 万元。2019 年全年实现营业收入 0.00 万元,净利润-90.48 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 2019 年 12 月 31 日,交通公司的资产总额为 7,971.72 万元,负债总额为 0.00 万元,所有者权益为 7,971.72 万元。2019 年全年实现营业收入 0.00 万元,净利润为 0.58 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-4: 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
王勇	男	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。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。

王勇，男，1975 年 3 月出生，中共党员。历任恩施市板桥镇党委副书记，恩施市三岔乡党委副书记，恩施经济开发区办公室主任，现任恩施城市建设投资有限公司总经理。

秦继伟，男，1972 年 2 月出生，中共党员。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。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。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。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。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。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。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。

七、发行人具体业务规章制度

（一）财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《恩施城市建设投资有限公司机关财务管理制度》，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

（二）融资管理制度

为规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，根据国家有关法律、法规、公司章程，结合公司实际情况，特制定融资管理制度，该制度对融资决策程序，融资借款、用款、还款，融资的监督与检查工作等进行了约定。

（三）“三重一大”决策制度规定

为进一步贯彻执行中共中央、国务院《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》精神，规范公司的重大决策行为，提高决策水平、防范决策风险。促进领导干部廉洁从业和推进党风廉政建设 and 反腐败斗争的深入开展，保障科学发展，结合公司的工作实际，特制定“三重一大”决策制度。该制度明确了公司“三重一大”事项决策必须遵循的原则、“三重一大”事项的主要内容、“三重一大”事项的决策方式、决策规则及程序、决策执行注意事项以及决策监督机制。

（四）恩施城市建设投资有限公司薪酬管理办法(试行)

为使公司薪酬体系更加合理，把员工的薪酬与岗位职责、工作绩效密切结合起来，更好地发挥薪酬机制的激励作用，充分调动广大职工的积极性和创造性，保证完成公司各项工作任务,特制定公司薪酬管理办法。该公司薪酬管理办法规定了员工薪酬体系和职工工资发放注意事项。

（五）突发事件应急预案制度

发行人已制定科学完善的突发事件应急预案机制，并成立突发事件专项应对小组，确保公司面对重大突发事件时能迅速、科学、有序应对，最大程度减少突发事件及其造成的损害。公司应急预案机制遵循统一规划、分类指导、分级负责、动态管理的原则，并根据相关法律、行政法规和制度，紧密结合实际，合理确定内容，切实提高针对性、实用性和可操作性。

（六）风险控制制度

风险是指未来的不确定性对企业实现其经营目标的影响，企业风险一般可分为战略风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险等。为了及时有效地识别、防范和应对企业经营过程中可能存在的诸

多风险，发行人在风险识别、风险评估与预警、风险防范与控制、风险缓释及风险的转移与补救方面制定了科学有效的风险控制制度。

风险识别是指企业面临的尚未发生的潜在的各种风险进行系统的归类分析，从而加以认识与辨别的过程。发行人遵循全面周详、综合考察、量力而行、科学计算、系统化、制度化、经常化的原则制定了一系列科学合理风险识别程序，按一定的程序将具有潜在风险的产品、过程、事件、现象和人员进行分类选择和筛选；在风险出现后，对事件、过程、现象、后果进行观测、记录和分析；最终对风险及损失的前兆、风险的后果和各种原因进行评价与判断，找出主要原因并进行仔细检查。

在风险的评估与预警方面，发行人通过将风险分析得到的风险状况与可接受风险对比，做出是否接受现有风险状态的决定、做出是否发出风险预警的决定。发行人已建立健全的风险预警机制和预警组织机构，当分析评估出的风险程度超出可接受风险的范围时，公司预警组织机构将分析引发风险的原因及事项，根据预警信息类型、性质和风险程度等选择相应的风险管理对策，管理层关注并协调风险事项涉及的部门对风险进行实时监测和及时反馈，将危机消灭在还没有形成状态或萌芽状态。

为做好风险防范与控制措施，公司在各个职能部门中设立了必要的风险评估岗位，专门通过预算管理、经营分析等形式对企业的长、短期风险进行识别、评估和报告，再针对各风险控制点，建立相应的风险管理体系，对主要的财务风险和经营风险进行全面的防范与控制。

在风险缓释方面，公司通过风险控制措施来降低风险的损失频率和影响程度，公司通过设立资产抵、质押、第三方担保等措施，建立公司债务管理信息系统和动态预测预警机制，降低了债项违约的可能

性及实际损失，维持公司的资信水平。

八、发行人独立运作情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

（一）资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东之间资产独立，权属清晰。股东注入发行人的资产和业务独立完整，均已完成相关的产权变更手续，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情形。

（二）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（三）机构独立情况

发行人法人治理结构完善，股东会、董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人下设的生产经营及行政办事机构有：办公室、融资部、资产经营部、计划财务部等部门，各部门独立运作，形成了公司独立、完善的生产经营体系和管理机构，完全独立于控股股东和实际控制人。

（四）财务独立情况

发行人设有独立的计划财务部部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度），具有独立的财务会计制度和针对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，

独立纳税，有独立的纳税登记号，独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人在财务方面独立于控股股东。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（五）业务独立情况

发行人具有独立完整的采购、生产与销售体系，具备独立完整的自主经营的能力，拥有独立的经营理念、经营渠道，对实际控制人不存在依赖关系。

九、发行人近三年违法违规、重大诉讼的情况

发行人近三年不存在违法违规、重大诉讼的情况。

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 年度审计报告，发行人 2017-2019 各年度实现营业收入分别为 84,807.83 万元、123,467.47 万元和 119,166.38 万元，营业成本分别为 66,578.66 万元、100,007.76 万元和 86,240.70 万元，年度收入主要来自于城市建设工程投资与土地整理开发。2017-2019 年度发行人净利润分别为 19,390.94 万元、22,348.47 万元和 15,980.70 万元，净利润率分别为 22.86%、18.10%和 13.41%。

表9-1：发行人2017-2019年度营业收入构成情况

单位：万元；%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
自来水供应	10,697.53	8.98	9,129.68	7.39	8,658.43	10.21
城市供水安装	10,981.11	9.21	9,476.25	7.68	7,211.60	8.5
公共交通	6,600.66	5.54	6,521.29	5.28	6,115.62	7.21
房屋出租	1,090.36	0.91	1,015.99	0.82	1,040.79	1.23
城市建设工程投资	75,869.80	63.67	80,149.93	64.92	56,266.79	66.35
土地整理	13,609.46	11.42	16,475.68	13.34	5,040.07	5.94
广告收入	317.46	0.27	154.94	0.13	32.67	0.04
其他	-	0.00	543.72	0.44	441.86	0.52
总计	119,166.38	100.00	123,467.47	100.00	84,807.83	100.00

表 9-2：2017-2019 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元；%

业务板块	2019年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
自来水供应	10,697.53	6,840.81	3,856.72	36.05
城市供水安装	10,981.11	7,227.02	3,754.09	34.19
公共交通	6,600.66	5,497.77	1,102.89	16.71
房屋出租	1,090.36	693.96	396.40	36.35
城市建设工程投资	75,869.80	65,973.74	9,896.06	13.04
土地整理	13,609.46	-	-	-
广告收入	317.46	7.40	310.06	97.67
其他	-	-	-	-
合计	119,166.38	86,240.70	19,316.22	16.21%
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
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
合计	123,467.48	100,007.77	23,459.71	19.00%
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
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
合计	84,807.83	66,578.66	18,229.17	21.49%

2017-2019 年度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，2019 年发行人营业收入较 2018 年有所下降，主要系城市建设工程投资收入及土地整理收入减少所致。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。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%。

2017-2019 年，发行人城市建设工程投资收入分别为 56,266.79 万元、80,149.93 万元和 75,869.80 万元。

表9-3：截至2019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	1.06	-
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	14.00	-
松树坪棚户区改造项目	11.75	8.98	-
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	3.17	-
金山大道建设项目	7.70	3.01	-
高旗大道道路工程建设项目	14.76	2.47	-
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	47.18	-

（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，2017-2019 年公司实现土地整理收入 5,040.07 万元、16,475.68 万元和 13,609.46 万元，分别占主营业务收入的 5.94%、13.35%和 11.42%，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 9-4：2017-2019 年公司土地整理情况

业务	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------	--------	--------

土地整理面积（平方米）	136,893.33	352,071.10	189,655.22
土地整理收入（万元）	13,609.46	16,475.68	5,040.07

（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 9-5：2017-2019 年公司国有资产运营情况

业务	2019 年	2018 年	2017 年
房屋出租收入（万元）	1,090.36	1,015.99	1,040.79
国有资产处置收入（万元）	-	-	-

（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。2017-2019 年，公司实现自来水供应收入分别为 8,658.43 万元、9,129.68 万元和 10,697.53 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 2019 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。2017-2019 年，公司的管网安装收入分别为 7,211.60 万元、9,476.25 万元和 10,981.11 万元，收入的波动主要是受管网安装周期性需求的影响。

表 9-6：2017-2019 年公司自来水生产销售情况

业务	2019 年	2018 年	2017 年
设计供水能力（万吨/日）	16.00	16.00	15.00
实际售水量（万吨/年）	4,283.00	3,858.00	3,649.00
供水收入（万元）	10,697.53	9,129.68	8,658.43
供水单价（元/吨）：居民用水	2.00	2.00	2.00
非居民用水	2.82	2.82	2.82
特种用水	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 2019 年末，公汽公司营运线路达 35 条，在营公交车辆 256 标台，线路总长达 600.00 公里，2019 年公交行驶里程 1,560.00 万公里，年客运量达 6,000.00 万人次，日均客流量约 18 万人次/日。2019 年度公汽公司实现公共交通业务收入 6,600.66 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，改善了公共交通运营业务的盈利能力。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

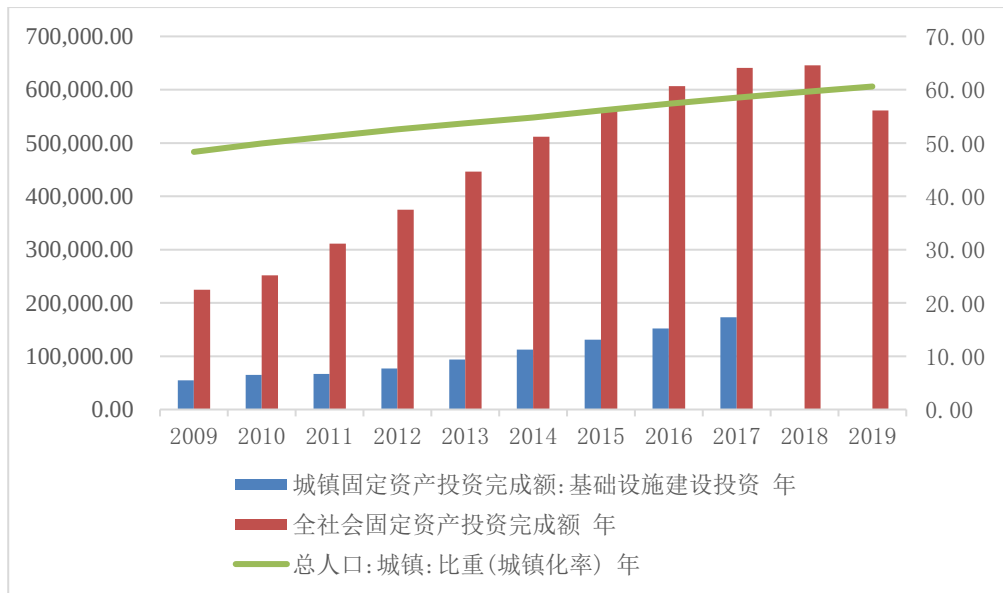
1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

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。2009-2017 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，城镇基础设施建设投资额达 173,085.26 亿元，同比增长 13.86%。2009-2019 年城镇基础设施投资额与城市化率变化情况见图 9-1。

图 9-1：2009-2019 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2019年末,全国城镇化率达到60.60%,比上年末提高1.02个百分点;户籍人口城镇化率为44.38%,比上年末提高1.01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,预计到2030年我国城镇化率将达到70.00%,户籍人口城镇化率达到55.00%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。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 2019 年末，恩施州城镇化率达到 45.86%，恩施州州城恩施市的中心城市地位和龙头作用更加彰显，恩施市六条人行道改造、六条道路提升工程全面竣工，三条快速出口

通道加快推进，恩施城区亲水走廊提档升级工程、五峰山隧道、和润城下穿隧道等一大批城建项目相继建成，恩施市成功创建国家森林城市。恩施州各县市高标准推进城市规划建设，全州国家级城市品牌达到 13 个、省级城市品牌达到 20 个。乡村振兴扬帆起航，2019 年度全州实施了 101 个美丽乡村示范村、42 个乡村振兴试点村建设。

“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 年恩施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。2020 年度，恩施州将全力以赴抓项目建设。狠抓重点项目谋划。科学编制“十四五”规划，加大利云高速、利黔高速、来秀高速、三峡翻坝高速西延线等项目的谋划力度，扎实做好恩施机场迁建、沿江高铁渝恩宜段、安恩张铁路、恩黔铁路、恩施旅游观光铁路、巴张高速、清江流域治理等重大项目的前期工作。狠抓重点项目建设。2020 年度，恩施州预计实施重点项目 160 个，计划完成投资 226 亿元。

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

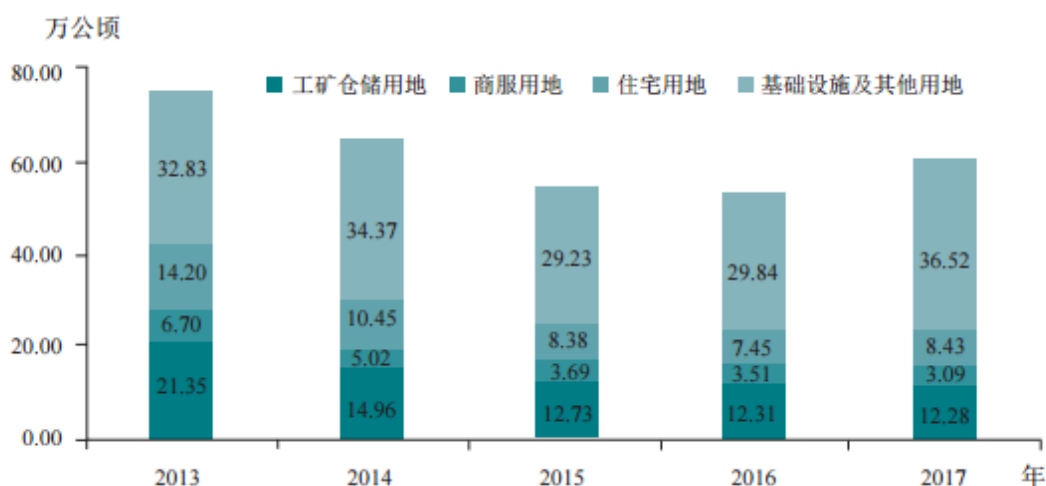
1、我国土地整理行业现状及前景

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

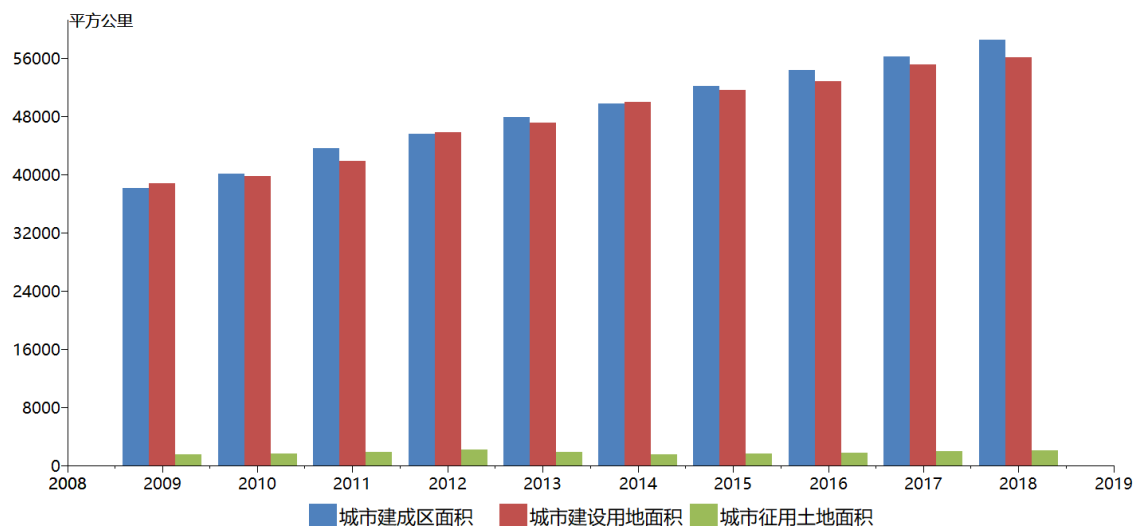


数据来源：2017 中国土地矿产海洋资源统计公报

“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 4,335.00 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7,600.00 元 / 平方米、7,080.00 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。2009-2018 年我国城市建设及用地情况见下图 9-3。

图 9-3：2009-2018 年我国城市建设及用地情况



数据来源：wind 资讯

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），要求各省市区因地制宜，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 5,000.00 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、潞水、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 1,543.70 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调联试；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和运营的基本职能，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，森林覆盖率高达 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”，“撒尔嗒”、“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

《2019 年恩施州国民经济和社会发展统计公报》的数据显示，2019 年恩施州完成生产总值 1,159.37 亿元，比上年增长 6.60%，其中，第一产业增加值 180.94 亿元，增长 3.50%；第二产业增加值 299.43 亿元，增长 5.50%；第三产业增加值 679.00 亿元，增长 8.10%。第一产业、第二产业和第三产业的结构比为 15.6:25.8:58.6。2019 年末恩施州总人口和常住人口分别为 402.10 万人和 339.00 万人，按年均常住人口计算，恩施州人均生产总值达到 34,259.00 元，同比增长 6.10%。2018 年度恩施州完成固定资产投资额 1,025.92 亿元，比上年增长

11.00%，其中，第一产业投资额为 46.52 亿元，第二产业投资额为 188.75 亿元，第三产业投额为 790.65 亿元。2017-2019 年恩施州地区生产总值情况详见下表 9-7。

表 9-7：2017-2019 年恩施州地区生产总值

指标		2019 年	2018 年	2017 年
全州生产总值	金额（亿元）	1159.37	1082.31	801.23
	增长率（%）	6.60	6.20	6.20

数据来源：恩施州 2017-2019 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。2017-2019 年，恩施市地区生产总值分别为 211.22 亿元、350.81 亿元和 379.52 亿元，增速分别为 7.90%、8.50% 和 7.70%。从产业结构来看，三次产业结构由 2017 年的 13.7:40.0:46.3 调整为 2019 年的 8.10:40.15:51.75，产业结构进一步优化。（注：2018 年生产总值根据第四次经济普查数据由 233.17 亿元调整为 350.81 亿元）。恩施市 2019 年一般公共预算收入数值为 20.37 亿元，同比下降 3.90%。

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创新，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。

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、2019 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、2018 年度合并报表和 2019 年度合并报表均由永拓会计师事务所（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），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），并对发行人 2019 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（2020）第 145046 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 2020 年 9 月末，发行人合并资产总额为 2,009,810.00 万元，合并总负债总额为 1,108,285.67 万元，所有者权益合计为 901,524.33 万元，资产负债率 55.14%。2020 年 1-9 月发行人合并营业收入为 15,819.24 万元，合并利润总额为 409.76 万元，合并净利润为 307.32 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 2019 年末，发行人合并资产总额为 1,996,069.93 万元，合并负债总额为 1,095,083.96 万元，所有者权益合计为 900,985.97 万元，资产负债率 54.86%。2019 年度发行人合并营业收入为 119,166.38 万元，合并利润

总额为 15,228.24 万元，合并净利润为 15,980.70 万元。公司主要财务数据如下表所示：

表 10-1：发行人 2017-2019 年末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	1,996,069.93	2,074,001.00	1,812,909.61
其中：流动资产	1,389,027.70	1,473,469.30	1,223,590.38
其中：货币资金	181,232.87	424,148.50	326,122.14
负债总计	1,095,083.96	1,208,360.71	973,758.33
其中：流动负债	395,156.58	486,418.73	463,703.44
归属于母公司所有者权益合计	868,270.99	832,240.29	805,551.28
所有者权益合计	900,985.97	865,640.29	839,151.28

表 10-2：发行人 2017-2019 年度利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	119,166.38	123,467.47	84,807.83
利润总额	15,228.24	24,957.53	20,010.63
净利润	15,980.70	22,348.47	19,390.94
归属于母公司的净利润	15,980.70	22,348.47	19,390.94

表 10-3：发行人 2017-2019 年度现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-176,415.66	-103,153.41	-97,601.26
投资活动产生的现金流量净额	-22,179.79	-1,537.37	-7,288.85
筹资活动产生的现金流量净额	-44,320.18	202,717.14	98,709.86
现金及现金等价物净增加额	-242,915.63	98,026.36	-6,180.26

表 10-4：发行人 2017-2019 年度主要财务分析指标

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
流动比率（倍） ^{（1）}	3.52	3.03	2.64
速动比率（倍） ^{（2）}	0.80	1.18	1.05
资产负债率（%） ^{（3）}	54.86	58.26	53.71
应收账款周转率（次/年） ^{（4）}	0.86	0.85	0.63
存货周转率（次/年） ^{（5）}	0.09	0.12	0.09

流动资产周转率（次/年） ^{（6）}	0.08	0.09	0.07
总资产周转率（次/年） ^{（7）}	0.06	0.06	0.05
净利润率（%） ^{（8）}	13.41	18.10	22.86
净资产收益率（%） ^{（9）}	1.81	2.62	2.34
总资产收益率（%） ^{（10）}	0.79	1.15	1.10
EBITDA 利息保障倍数（倍） ^{（11）}	0.68	1.21	1.54

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 2017-2019 年度的总资产分别为 1,812,909.61 万元、2,074,001.00 万元和 1,996,069.93 万元，总负债分别为 973,758.33 万元、1,208,360.71 万元和 1,095,083.96 万元，净资产分别为 839,151.28 万元、865,640.29 万元和 900,985.97 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 2017 年末至 2019 年末的资产总额年复合增长率为 4.93%，净资产年复合增长率为 3.61%。发行人 2019 年度集中到期的企业债券和银行借款规模相对较大，发行人偿付债务规模相应较大，导致发行人 2019 年末的总资产和总负债较上年同期分别下降了 3.76%和 9.37%。截至 2019 年 12 月 31 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。

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%以上的资产是应收账款、预付款项、货币资金和长期待摊费用。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年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	181,232.87	9.08	424,148.50	20.45	326,122.14	17.99
预付款项	2,706.85	0.14	5,120.24	0.25	12,176.52	0.67
应收账款	564.85	0.03	320.03	0.02	2,008.54	0.11
其他应收款（含专项应收款）	133,402.37	6.68	143,884.40	6.94	144,823.23	7.99
存货	1,071,120.76	53.66	899,996.13	43.39	738,459.95	40.73
流动资产	1,389,027.70	69.59	1,473,469.30	71.04	1,223,590.38	67.49
可供出售金融资产	21,794.00	1.09	19,700.00	0.95	26,386.59	1.46
长期股权投资	16,250.46	0.81	16,009.44	0.77	2,356.95	0.13
投资性房地产	488,428.75	24.47	493,229.71	23.78	504,074.26	27.80
固定资产	54,154.72	2.71	47,760.37	2.30	35,931.53	1.98
在建工程	23,487.92	1.18	20,565.48	0.99	16,878.45	0.93
无形资产	1,562.92	0.08	1,617.94	0.08	1,704.68	0.09
长期待摊费用	510.06	0.03	790.08	0.04	1,079.79	0.06
递延所得税资产	853.40	0.04	858.68	0.04	906.97	0.05
非流动资产	607,042.23	30.41	600,531.70	28.96	589,319.23	32.51
资产合计	1,996,069.93	100.00	2,074,001.00	100.00	1,812,909.61	100.00

（1）流动资产

2017-2019 年末，公司流动资产占总资产的比例分别为 67.49%、71.04%和 69.59%。流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，2019 年流动资产中变化幅度在 30.00%以上的资产为货币资金、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。2017-2019 年末，公司货币资金余额分别为 326,122.14 万元、424,148.50 万元和 181,232.87 万元，占总资产的比例分别为 17.99%、20.45%和 9.08%。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末下降 242,915.63 万元，主要系提取银行贷款资金用于项目建设。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 10-6：2017-2019 年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	0.46	4.86	9.71
银行存款	181,232.41	424,143.64	326,112.42
其他货币资金	-	-	-
合计	181,232.87	424,148.50	326,122.14

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。2017-2019 年末，公司预付款项分别为 12,176.52 万、5,120.24 万元和 2,706.85 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账款。2017-2019 年末发行人应收账款分别为 2,008.54 万元、320.03 万元和 564.85 万元，分别占当期流动资产的比例为 0.11%、0.02%和 0.04%。2019 年末，发行人应收账款较上年增加 244.82 万元，主要系供水业务的扩张，导致其业务相关的应收账款余额增加。2018 年末，发行人应收账款有所下降，主要原因是公司收回了公交收入。应收账款的形成原因是自来水公司应收管网改造款、水费和公交公司应收待解收入等，2019 年度的营业收入回款规模约为 104,149.10 万元。2019 年末的应收账款将于 1 年内完成回款。截至 2019 年 12 月 31 日公司占比较高

的前五大应收账款的明细如下表 10-7 所示：

表 10-7：截至 2019 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	恩施市水利局	30.00	1 年以内	经营性
2	恩施市农村饮水安全工程建设 管理办公室	25.00	1 年以内	经营性
3	红土污水处理厂	20.32	1-2 年	经营性
4	三岔污水处理厂	12.00	1 年以内	经营性
5	中国银联股份有限公司湖北分 公司	10.81	1 年以内	经营性
合计		98.13		

根据公司应收款项坏账计提相关的会计政策，2019 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 10-8：2017-2019 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	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	545.37	96.07	315.64	98.13	1,909.48	100.00
1—2 年	22.32	3.93	6.00	1.87	0.09	0.00
2—3 年			-	-	-	-
3 年以上			-	-	-	-
合计	567.69	100.00	321.64	100.00	1,909.57	100.00
减：坏账准备	2.84		1.61	-	9.55	-
应收账款净额	564.85		320.03	-	1,900.02	-

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，形成原因是与公司土地整理和工程支出相关的支付，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。2017-2019 年末，公司其他应收款

余额分别为 144,823.23 万元、143,884.40 万元和 133,402.37 万元，其他应收款占总资产的比例分别为 7.99%、6.94%和 6.68%。2019 年末，其他应收款较上年减少 10,482.03 万元，降幅为-7.29%，主要原因是公司收回部分往来款项。2019 年度的回款主要来源于恩施市土地储备中心等，2019 年度的回款规模约为 24,580.00 万元。预计 2019 年末的其他应收款将于未来 5 年内完成回款，其中 2020 年度的回款规模预计为 25,000.00 万元、2021 年度的回款规模预计为 25,000.00 万元、2022 年度的回款规模预计为 25,000.00 万元、2023 年度的回款规模预计为 25,000.00 万元、2024 年度的回款规模预计为 33,402.37 万元。

表 10-9：截至 2019 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	68,871.17	1-3 年以上	土地整理相关的往来款
2	湖北中港城置业有限公司	17,292.13	2-3 年	工程相关的往来款
3	恩施市第三水厂扩建工程指挥部	5,091.54	1 年以内	工程相关的往来款
4	恩施市住房和城乡建设局	4,000.00	2-3 年	工程相关的往来款
5	恩施州城供水管网改扩建及水厂迁建工程建设指挥部	3,311.43	3 年以上	工程相关的往来款
合计		98,566.27		

根据公司应收款项坏账计提相关的会计政策，2019 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 10-10：2017-2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	42,739.58	32.57	16,562.56	11.68	16,713.95	11.75
1—2 年	7,295.79	5.56	16,044.55	11.32	20,643.68	14.51
2—3 年	4,477.30	3.41	20,340.00	14.35	95,750.84	67.32
3 年以上	76,713.49	58.46	88,812.76	62.65	9,126.58	6.42
合计	131,226.17	100.00	141,760.87	100.00	142,235.06	100.00
减：坏账准备	2,176.20	-	708.80	-	711.17	-
其他应收款净额	133,402.37	-	141,052.07	-	141,523.89	-

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，区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据为是否和经营有关，将与经营有关的应收款项划分为经营性往来，即在日常经营过程中产生的应收账款、预付账款和其他应收款等。这部分往来款项的形成基于发行人以盈利为目的的采购、销售、提供劳务等业务活动，与往来对方存在业务契约关系和签订有业务合同。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《关于恩施城市建设投资有限公司发行企业债券资产情况的专项说明》（京永专字（2020）第 310424 号），截至 2019 年末，发行人的政府类应收款总金额为 82,245.98 万元，占发行人净资产的比例为 9.13%。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。2017-2019 年末，公司存货金额分别为

738,459.95 万元、899,996.13 万元和 1,071,120.76 万元，存货占总资产的比例分别为 40.73%、43.39%和 53.66%。2019 年末存货账面价值较上年末增幅为 19.01%，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 2017-2019 年末存货明细表

单位：万元，%

项目	2019 年末 金额	占比	2018 年末 金额	占比	2017 年末 金额	占比
原材料	1,096.86	0.10	854.56	0.09	708.64	0.10
开发成本	1,069,988.48	99.89	899,125.79	99.90	737,726.88	99.90
周转材料	35.43	0.00	15.79	0.00	24.43	0.00
合计	1,071,120.76	100.00	899,996.13	100.00	738,459.95	100.00

2017 年至 2019 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 2019 年末开发成本项目明细表

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	工程 建设 开工 时间	期末余额 (元)	项目 性质	委托代建 协议签订 时间	项目 进度	预计完工 时间
1	板桥小区建设项目 (2014 年第一批棚改项目)	183,896.00	2016 年 12 月	139,143,174.00	自建	不适用	85%	2020 年 12 月
2	白庙桥小区建设项目 (2014 年第一批棚改项目)		2015 年 8 月	1,399,811,338.52	自建	不适用	85%	2020 年 8 月
3	金龙大道建设项目	30,400.00	2013 年 10 月	314,839,384.63	委托代建	2013 年 12 月 31 日	99%	2016 年 10 月
4	市政道路及相关基础设施建设	82,000.00	2017 年 10 月	810,500,000.00	委托代建	2017 年 12 月 29 日	99%	2020 年 10 月
5	蔡家河棚户区改造项目	38,700.00	2016 年 9 月	167,863,822.74	委托代建	2016 年 12 月 30 日	75%	2019 年 9 月

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	工程 建设 开工 时间	期末余额 (元)	项目 性质	委托代建 协议签订 时间	项目 进度	预计完工 时间
6	龙凤新区建设项目	45,100.00	2016年 9月	216,548,000.00	委托 代建	2016年12 月30日	95%	2019年9 月
7	松树坪一标段项目	70,300.00	2016年 9月	627,379,119.55	委托 代建	2016年12 月30日	90%	2019年9 月
8	施州大道 (红庙-火车站段)道路改造工程	14,000.00	2014年 11月	133,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	95%	2017年11 月
9	小渡船街道办事处棚户区改造项目	10,000.00	2016年 9月	19,122,948.44	委托 代建	2016年12 月30日	20%	2019年9 月
11	许家坪隧道工程	16,000.00	2015年 10月	14,310,215.11	委托 代建	2015年12 月31日	99%	2018年10 月
12	舞阳坝街道办事处棚户区改造项目	25,000.00	2016年 9月	152,864,063.71	委托 代建	2016年12 月30日	62%	2019年9 月
13	清江女儿城项目	39,765.00	2017年 10月	136,477,314.37	委托 代建	2017年12 月29日	34%	2020年10 月
14	柑子槽安置 小区建设项 目	12,500.00	2015年 9月	116,499,999.92	委托 代建	2015年12 月31日	93%	2018年9 月
15	建设局恩施 城市建设项 目	25,000.00	2015年 8月	228,878,735.00	委托 代建	2015年12 月31日	91%	2018年8 月
16	火车站东片 区项目	16,000.00	2015年 11月	156,078,426.00	委托 代建	2015年12 月31日	98%	2018年11 月
17	恩施市安置 房建设项 目	8,600.00	2017年 6月	84,500,000.00	委托 代建	2017年12 月29日	98%	2020年6 月
18	鑫凯火车站 二期三区项 目	10,227.17	2015年 9月	116,419,468.75	委托 代建	2015年12 月31日	99%	2018年9 月
20	麻场小区项 目	8,050.00	2017年 6月	63,808,101.00	委托 代建	2017年12 月29日	80%	2020年6 月
21	施州大桥东 片区建设工 程	10,198.00	2017年 9月	105,751,761.21	委托 代建	2017年12 月29日	99%	2020年9 月
22	施州大桥建 设工程	67,812.00	2015年 6月	44,318,885.00	委托 代建	2015年12 月31日	7%	2018年6 月
24	市(全州)救 灾应急项目	4,300.00	2014年 6月	42,617,611.11	委托 代建	2014年12 月31日	99%	2017年6 月
25	民族高中安 置小区建设 项目	4,300.00	2016年 9月	42,300,000.00	委托 代建	2016年12 月30日	98%	2019年9 月
27	许家坪机场 路改扩建项 目	2,000.00	2016年 9月	15,835,599.81	委托 代建	2016年12 月30日	79%	2019年9 月
28	金山大道中 西段建设项 目	30,000.00	2016年 9月	301,214,384.27	委托 代建	2016年12 月30日	99%	2019年9 月

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	工程 建设 开工 时间	期末余额 (元)	项目 性质	委托代建 协议签订 时间	项目 进度	预计完工 时间
29	龙凤镇市行政中心及初中迁建项目	3,680.00	2014年 10月	34,500,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	94%	2017年10 月
30	红旗大桥及连接线项目	3,200.00	2013年 10月	31,400,000.00	委托 代建	2013年12 月31日	98%	2016年10 月
31	市救灾应急项目	3,150.00	2014年 10月	31,146,075.00	委托 代建	2014年12 月31日	99%	2017年10 月
32	龙凤镇农产品加工园建设项目	3,100.00	2014年 10月	30,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	97%	2017年10 月
33	六角亭办事处城市建设项目	10,000.00	2014年 11月	95,511,646.78	委托 代建	2014年12 月31日	95%	2017年11 月
34	湖北中港城项目	54,384.00	2017年 12月	338,740,559.42	委托 代建	2017年12 月29日	62%	2020年12 月
35	亲水走廊建设项目	3,000.00	2015年 10月	29,000,000.00	委托 代建	2015年12 月31日	97%	2018年10 月
36	绿化工程	2,900.00	2014年 10月	28,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	97%	2017年10 月
38	惠馨园工程	2,700.00	2015年 10月	26,000,000.00	委托 代建	2015年12 月31日	69%	2018年10 月
39	青树林一号道路建设项目	2,580.00	2017年 9月	25,000,000.00	委托 代建	2017年12 月29日	97%	2020年9 月
41	小渡船中学迁建项目	2,100.00	2014年 9月	20,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	95%	2017年9 月
43	龙凤镇凯龙片区建设项目	2,100.00	2014年 12月	20,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	95%	2017年12 月
44	烟叶仓库建设项目	2,050.00	2014年 6月	20,000,000.00	委托 代建	2014年12 月31日	98%	2017年6 月
46	209国道恩施龙凤坝至谭家坝段改建工程	80,000.00	2017年 6月	136,337,700.44	委托 代建	2017年12 月29日	17%	2020年6 月
47	青树林棚改项目	110,400.00	2017年 8月	911,263,942.59	委托 代建	2017年12 月29日	91%	2020年8 月
48	松树坪棚改项目	30,000.00	2016年 9月	270,331,355.17	委托 代建	2016年12 月30日	90%	2019年9 月
49	三河棚户区改造项目	35,000.00	2016年 9月	317,308,508.12	委托 代建	2016年12 月30日	90%	2019年9 月
50	高旗大道项目	40,000.00	2016年 9月	247,163,235.24	委托 代建	2016年12 月30日	62%	2019年9 月
51	清江流域综合治理项目	46,000.00	2014年 10月	416,063,340.10	委托 代建	2014年12 月31日	90%	2019年10 月
53	施州大道北端道路改建项目	38,000.00	2014年 10月	367,732,159.69	委托 代建	2014年12 月31日	97%	2017年10 月

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	工程 建设 开工 时间	期末余额 (元)	项目 性质	委托代建 协议签订 时间	项目 进度	预计完工 时间
54	金桂大道一期收储项目	3,650.00	2013年 10月	36,095,731.11	委托 代建	2013年12 月31日	98%	2016年10 月
55	虎岔口至民族路工程	5,000.00	2015年 10月	50,476,155.00	委托 代建	2015年12 月31日	99%	2018年10 月
56	产业路项目	15,000.00	2018年 8月	153,073,472.92	委托 代建	2018年12 月31日	99%	2021年8 月
58	耿家坪板桥棚户区改造项目	7,280.00	2016年 10月	72,689,096.68	委托 代建	2016年12 月30日	99%	2019年10 月
59	农村公路硬化项目	25,000.00	2018年 8月	193,974,223.90	委托 代建	2018年12 月31日	77%	2021年8 月
60	龙凤镇全国综合扶贫试点棚户区项目	110,000.00	2018年 10月	454,955,366.26	委托 代建	2018年12 月31日	42%	2021年10 月
61	乡镇供水管网改造项目	30,000.00	2018年 9月	217,533,497.04	委托 代建	2018年12 月31日	72%	2021年9 月
62	其他委托代建项目小计	68,000.00	2016年 10月	675,506,392.30	委托 代建	2016年12 月30日	99%	2020年10 月
合 计		1,492,422.17		10,699,884,810.90				

(2) 非流动资产

2017-2019 年末,公司非流动资产占总资产的比例分别为 32.51%、28.96%和 30.41%,主要由投资性房地产和固定资产构成。从科目金额来看,相较于 2018 年末,变化幅度在 30.00%以上的科目是长期待摊费用。相较于 2017 年末,2018 年变化幅度在 30.00%以上的科目分别是长期股权投资和固定资产。

1) 可供出售金融资产

2017-2019 年末,公司可供出售金融资产分别为 26,386.59 万元、19,700.00 万元和 21,794.00 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。

表 10-13：截至 2019 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	11.23	2,514.00	600.00	成本法
农发信用担保股份有限公司	-	7,100.00	-	成本法
龙凤扶贫互助农民专业合作社	-	2,000.00	7,100.00	成本法
恩施武陵山产业发展有限公司	-	10,000.00	2,000.00	成本法
恩施明恩基础设施开发有限公司	10.00	180.00	-	成本法
合 计		21,794.00	19,700.00	

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 2019 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	2019 年 12 月 31 日	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	9,456.35	9,294.37	-
恩施大清江国际旅游投资公司	30.00	1,004.78	961.47	-
恩施旅游观光铁路有限责任公司	33.33	1,038.41	1,039.18	-
恩施碧源环保科技有限公司	20.00	4,750.92	4,714.42	2,356.95
合 计		16,250.46	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。2017-2019 年末，投资性房地产分别为 504,074.26 万元、493,229.71 万元和 488,428.75 万元，占总资产的比例分别为 27.80%、23.78%和 24.47%。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[2020]第 F567 号、鹏信咨询字[2020]第 F568 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[2020]第 F601 号、鹏信咨询字[2020]第 F602 号）。

截至 2019 年末，发行人名下投资性房地产中的房产共计 82,987.11 万元，具体明细参见表 10-15。截至 2019 年末，发行人名下投资性房地产中的土地使用权共计 424,183.98 万元，具体明细可参考表 10-36。

表 10-15：截至 2019 年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	5,281,300.00	评估法	1,358.11	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	5,281,300.00	评估法	1,358.11	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	5,281,300.00	评估法	1,358.11	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	8,798,000.00	评估法	1,358.09	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	7,033,200.00	评估法	1,358.10	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	4,828,000.00	评估法	1,358.09	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	255,134,600.00	评估法	2,861.73	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	52,714,100.00	评估法	14,845.24	否	是
21	恩施市字第 201520830	六角亭街道办事处龙鳞官路 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官路 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官路 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官路 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官路 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	829,871,100.00		2,671.55		

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。2017-2019 年末，发行人固定资产净值分别为 35,931.53 万元，47,760.37 万元和 54,154.72 万元，占总资产的比例分别为 1.98%、2.30%和 2.71%。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。

表 10-16：发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2019 年末			2018 年末			2017 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	58,352.07	13,122.27	45,229.80	51,836.14	11,284.89	40,551.25	39,581.98	9,723.05	29,858.93
机器设备	2,813.77	2,175.06	638.72	2,648.37	2,057.37	591.00	2,577.40	1,777.51	799.89
办公电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运输工具	12,716.89	5,491.27	7,225.62	10,560.89	5,169.93	5,390.96	9,492.62	5,403.33	4,089.29
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
电子及其他设备	2,612.83	1,552.25	1,060.58	2,479.18	1,252.01	1,227.17	2,269.74	1,086.32	1,183.42
合计	76,495.56	22,340.84	54,154.72	67,524.58	19,764.21	47,760.37	53,921.75	17,990.22	35,931.53

5) 在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程净值分别为 16,878.45 万元、20,565.48 万元和 23,487.92 万元。占总资产的比例分别为 0.93%、0.99%和 1.18%，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 2019 年末发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	项目类型	项目性质	委托代建协议签订时间	账面价值
桂花树车辆维修场维修工程	维修场	自建	不适用	4,671.88
屯堡鸭松溪提升泵站	泵站	自建	不适用	2,771.50
恩施城区污水处理及排水改造工程	管网改造	自建	不适用	14,649.56
恩施州城污水管网改造延伸项目	管网改造	自建	不适用	809.42
市区供水管网改造工程	管网改造	自建	不适用	329.01
充电桩等零星工程	零星	自建	不适用	256.55
合计				23,487.92

6) 长期待摊费用

2017-2019 年末,发行人长期待摊费用分别为 1,079.79 万元、790.08 万元和 510.06 万元。占总资产的比例分别为 0.04%、0.03%和 0.03%。2019 年发行人长期待摊费用总额较 2018 年末下降-35.44%,主要是债券发行费正常摊销导致长期待摊费用余额减少。

表 10-18: 长期待摊费用明细表

单位: 万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
债券发行费	419.11	704.94	1000.30
自来水公司六角亭收费点房租及维修	31.12	38.81	28.00
自来水公司场地租赁费	8.17	13.33	18.49
IC 卡门面租金	-	-	-
办公楼装修费	16.50	33.00	-
合计	35.15	-	-

2、负债规模及构成

2017-2019 年末,发行人负债总额分别为 973,758.33 万元、1,208,360.71 万元和 1,095,083.96 万元,总体呈现波动增长趋势。其中,2019 年末负债总额较 2018 年末下降 9.37%,2018 年末负债总额较 2017 年末增长 24.09%。

表 10-19: 负债构成情况表

单位：万元，%

负债	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	99,678.31	9.10	99,932.24	8.27	107,815.44	11.07
应付职工薪酬	1,484.37	0.14	1,090.56	0.09	1,091.53	0.11
应交税费	5,754.47	0.53	6,437.39	0.53	5,705.96	0.59
其他应付款 (含应付利息)	207,580.42	18.96	301,008.38	24.91	310,741.74	31.91
预收账款	815.40	0.07	394.16	0.03	348.78	0.04
一年内到期的非流动负债	79,843.61	7.29	77,556.00	6.42	38,000.00	3.90
流动负债	395,156.58	36.08	486,418.73	40.25	463,703.44	47.62
长期借款	613,850.00	56.06	601,544.00	49.78	355,580.00	36.52
应付债券	57,400.00	5.24	91,200.00	7.55	141,000.00	14.48
长期应付款 (含专项应付款)	21,805.33	1.99	21,621.68	1.79	3,039.77	0.31
递延收益	5,319.54	0.49	4,823.55	0.40	9,917.84	1.02
递延所得税负债	1,552.50	0.14	2,752.74	0.23	517.28	0.05
非流动负债	699,927.38	63.92	721,941.98	59.75	510,054.89	52.38
负债合计	1,095,083.96	100.00	1,208,360.71	100.00	973,758.33	100.00

(1) 流动负债

2017-2019 年末，发行人的流动负债规模分别为 463,703.44 万元、486,418.73 万元和 395,156.58 万元，占总负债的比例分别为 47.62%、40.25%和 36.08%。2019 年末流动负债主要由其他应付款、应付账款和一年内到期的非流动负债构成。相较于 2018 年末，金额变化幅度在 30.00%以上的流动负债为预收账款、应付职工薪酬和其它应付款。相较于 2017 年末，2018 年金额变化幅度在 30.00%以上的流动负债为一年内到期的非流动负债。

1) 应付账款

2017-2019 年末，发行人应付票据及应付账款分别为 107,815.44 万

元、99,932.24 万元和 99,678.31 万元,分别占总负债的比例为 11.07%、8.27%和 9.10%。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 10-20: 截至 2017-2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	款项 性质
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	19,600.00	工程款
恩施经济开发区财政局	21,606.87	16,006.87	16,006.87	工程款
湖北中港城置业有限公司	18,038.89	9,967.42	11,525.35	工程款
恩施州经济开发区	11,066.21	10,972.00	11,066.21	工程款
随州香江商贸有限公司	-	7,521.52	7,808.27	工程款
恩施渝景公司	6,580.00	-	-	工程款
合计	76,891.97	64,067.80	66,006.71	-

2) 应付职工薪酬

2017-2019 年末,公司的应付职工薪酬分别为 1,091.53 万元、1,090.56 万元和 1,484.37 万元。2019 年末应付职工薪酬规模较 2018 年末扩大了 36.11%,主要系公司业务扩张所致。

表 10-21: 发行人 2017-2019 年末应付职工薪酬明细表

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,448.54	1,054.80	1,055.69
二、离职后福利-设定提存计划	35.84	35.76	35.84
三、辞退福利	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-
合计	1,484.37	1,090.56	1,091.53

3) 其他应付款 (含应付利息、应付股利和其他应付款)

2017-2019 年末,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 310,741.74 万元、301,008.38 万元和 207,580.42 万元, 占总负债比例分别为 31.91%、24.91%和 18.96%, 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 10-22：发行人 2019 年末其他应付款前五名明细

单位：万元，%

单位名称	2019 年末金额	占其他应付款总额比例	款项性质	形成原因
恩施市国库收付中心	109,083.96	53.12	往来款	工程相关
恩施武陵山产业发展有限公司	34,161.83	16.64	往来款	工程相关
绿色动力有限公司	5,000.00	2.43	往来款	工程相关
恩施市国土资源局	3,284.32	1.60	往来款	土地整理相关
恩施市房地产管理局	3,027.07	1.47	往来款	工程相关
合计	154,557.18	75.26	-	

4) 预收账款

2017-2019 年末，公司的预收账款分别为 348.78 万元、394.16 万元和 815.40 万元。2019 年末预收账款较 2018 年末扩大了 106.87%，主要原因系发行人预收的工程款项增多。

表 10-23：发行人 2017-2019 年末预收账款明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	615.38	179.33	118.74
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3 年以上	200.03	214.83	230.03
合计	815.40	394.16	348.78

5) 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 38,000.00 万元、77,556.00 万元和 79,843.00 万元，占总负债比例分别为 3.9%、6.42% 和 7.29%。一年内到期的非流动负债明细如下表所示。

表 10-24：发行人 2017-2019 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	44,240.00	27,756.00	-

一年内到期的应付债券	33,800.00	49,800.00	38,000.00
一年内到期的长期应付款	1,803.61	-	-
合计	79,843.61	77,556.00	38,000.00

表 10-25：截至 2019 年末发行人一年内到期的长期借款明细表

单位：万元，%

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国农业发展银行湖北分行	2015/10/19	2023/10/18	人民币	1.20	800.00
中国农业发展银行湖北分行	2015/10/19	2023/10/18	人民币	1.20	580.00
中国农业发展银行湖北分行	2015/10/19	2023/10/18	人民币	1.20	200.00
中国农业银行恩施龙凤支行	2017/5/2	2034/4/5	人民币	4.145	1,600.00
中国农业发展银行恩施市支行	2016/9/21	2031/9/19	人民币	4.15	4,000.00
中国农业发展银行恩施市支行	2016/6/22	2031/6/21	人民币	4.145	2,850.00
中国农业发展银行恩施市支行	2017/9/22	2032/9/21	人民币	4.90	5,000.00
中国农业发展银行恩施市支行	2016/6/22	2031/6/21	人民币	4.145	6,900.00
中国农业发展银行恩施市支行	2016/5/23	2036/5/22	人民币	4.145	7,500.00
中国农业发展银行恩施市支行	2018/2/12	2036/2/11	人民币	4.90	2,000.00
中国工商银行股份有限公司恩施分行	2016/8/16	2032/8/15	人民币	4.90	1,460.00
中国建设银行恩施红江支行	2016/12/5	2030/12/4	人民币	4.90	3,900.00
中国建设银行恩施红江支行	2019/3/25	2029/3/24	人民币	4.90	450.00
中国农业发展银行恩施市支行	2018/6/26	2036/6/25	人民币	5.39	6,000.00
湖北恩施农村商业银行股份有限公司	2016/2/5	2021/2/4	人民币	10.80	300.00
中国农业发展银行恩施市支行	2018/2/6	2033/2/5	人民币	4.90	350.00
中国农业发展银行恩施市支行	2019/9/10	2033/9/9	人民币	5.39	350.00
合 计					44,240.00

表 10-26：截至 2019 年末发行人一年内到期的应付债券明细表

单位：万元，%

项 目	期末余额	年利率
14 恩施城投债	22,000.00	7.50
16 恩施城投债	11,800.00	3.84

项 目	期末余额	年利率
合计	33,800.00	

(2) 非流动负债

2017-2019 年末,发行人非流动负债规模分别为 510,054.89 万元、721,941.98 万元和 699,927.38 万元, 占总负债的比重分别为 52.38%、59.75%和 63.92%。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应付债券、递延所得税负债。

1) 长期借款

2017-2019 年末, 发行人长期借款分别为 355,580.00 万元、601,544.00 万元和 613,850.00 万元, 占总负债的比例分别为 36.52%、49.78%和 56.06%。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 2017-2019 年末长期借款明细详见下表。

表 10-27: 发行人 2017-2019 年末长期借款明细表

单位: 万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	-	10.00	10.00
抵押借款	125,300.00	301,300.00	1,100.00
保证借款	4,740.00	6,320.00	8,600.00
质押借款	483,810.00	293,914.00	345,870.00
合计	613,850.00	601,544.00	355,580.00

表 10-28: 截至 2019 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	2,400.00	0.39	2023/10/18
中国农业发展银行湖北分行	1,740.00	0.28	2023/10/18
中国农业发展银行湖北分行	600.00	0.10	2023/10/18
中国农业银行恩施龙凤支行	16,800.00	2.74	2034/4/5
中国农业发展银行恩施市支行	41,000.00	6.68	2031/9/19

中国农业发展银行恩施市支行	25,000.00	4.07	2023/4/11
中国农业发展银行恩施市支行	26,720.00	4.35	2031/6/21
中国农业发展银行恩施市支行	72,000.00	11.73	2032/9/21
中国农业发展银行恩施市支行	75,200.00	12.25	2031/6/21
中国农业发展银行恩施市支行	113,650.00	18.51	2036/5/22
中国工商银行股份有限公司恩施分行	15,890.00	2.59	2031/7/28
中国建设银行恩施红江支行	16,100.00	2.62	2030/12/4
中国农业发展银行恩施市支行	34,000.00	5.54	2036/2/11
中国农业发展银行恩施市支行	25,000.00	4.07	2023/4/11
中国农业发展银行恩施市支行	101,000.00	16.45	2036/6/25
湖北恩施农村商业银行股份有限公司	800.00	0.13	2021/2/4
中国农业发展银行	4,250.00	0.69	2033/2/5
中国农业发展银行恩施市支行	28,000.00	4.56	2023/7/29
恩施市农业银行	10.00	0.00	2023/10/18
中国建设银行恩施红江支行	4,040.00	0.66	2029/3/24
中国农业发展银行	9,650.00	1.57	2033/9/9
合 计	613,850.00	100.00	-

2) 应付债券

2017-2019 年末，公司的应付债券分别为 141,000.00 万元、91,200.00 万元和 57,400.00 万元，占总负债比例的分别为 14.48%、7.55% 和 5.24%。

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，完成了 12 恩施城投债的全部本金的兑付。

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，于 2020 年 6 月 3 日向债券持有人按时、足额支付了第六年度利息和第四期本金。

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，已于 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，并于 2020 年 11 月 2 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。

表 10-29：发行人 2017-2019 年末应付债券明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
12 恩施城投债	-	-	16,000.00
14 恩施城投债	22,000.00	44,000.00	66,000.00

16 恩施城投债	35,400.00	47,200.00	59,000.00
合计	57,400.00	91,200.00	141,000.00

注：发行人应于2020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）

2017-2019 年末，公司的长期应付款分别为 3,039.77 万元、21,621.68 万元和 21,805.33 万元。2018 年度长期应付款较 2017 年度上升了 18,581.91 万元，增幅为 611.29%，主要系发行人子公司恩施市公共汽车公司新增车辆融资租赁款所致。

表 10-30：截至 2019 年末发行人长期应付款（不含专项应付款）明细表

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
平安国际融资租赁有限公司	1,108.03	1,683.70	-
中国农发重点建设基金	-	-	-
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	10.10	173.95	343.40
长江联合金融租赁有限公司购车融资款	636.06	-	-
市财政局民族专项资金	20.00	20.00	20.00
国债转贷资金	1,109.08	1,109.08	1,109.08
其他	0.88	0.88	-
合 计	2,884.15	3,512.86	2,458.58

4) 递延收益

2017-2019 年末，公司的递延收益分别为 9,917.84 万元、4,823.55 万元和 5,319.54 万元。2018 年末递延收益规模有所下降，主要系正常摊销所致。

5) 递延所得税负债

2017-2019 年末，发行人的递延所得税负债分别为 517.28 万元、2,752.74 万元和 1,552.50 万元。2018 年末，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 10-31：发行人 2017-2019 年主要偿债能力指标

项目	2019 年	2018 年	2017 年
流动比率(倍)	3.52	3.03	2.64
速动比率(倍)	0.80	1.18	1.05
资产负债率 (%)	54.86	58.26	53.71
EBITDA (万元)	26,204.12	42,916.84	33,014.66
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.68	1.21	1.54

2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.64、3.03 和 3.52，速动比率分别为 1.05、1.18 和 0.80。2017-2019 年，公司的 EBITDA 分别为 33,014.66 万元、42,916.84 万元和 26,204.12 万元，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.54 倍、1.21 倍和 0.68 倍，公司近两年的 EBITDA 利息保障倍数较 2017 年有所下降，主要原因是随着发行人业务规模的不断增加，发行人利息资本化的规模增幅较大所致。

2017-2019 年末，公司的资产负债率分别为 53.71%、58.26%和 54.86%。发行人资产负债率波动较小，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

2017-2019年，公司应收账款周转率分别为0.63、0.85和0.86，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。2017-2019年，公司存货周转率分别为0.09、0.12和0.09，公司2019年度营业收入有所减小的同时存货较上年有所增加，相应降低了公司的存

货周转率，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。2017-2019年，发行人流动资产周转率分别为0.07、0.09和0.08，总资产周转率分别为0.05、0.06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 10-32：发行人 2017-2019 年主要营运能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	0.86	0.85	0.63
存货周转率（次/年）	0.09	0.12	0.09
流动资产周转率（次/年）	0.08	0.09	0.07
总资产周转率（次/年）	0.06	0.06	0.05

（四）盈利能力分析

表 10-33：2017-2019 年度发行人主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2019 年度	2018 年	2017 年
营业收入	119,166.38	123,467.47	84,807.83
营业成本	86,240.70	100,007.76	66,578.66
利润总额	15,228.24	24,957.53	20,010.63
净利润	15,980.70	22,348.47	19,390.94
净利润率（%）	13.41	18.10	22.86
净资产收益率（%）	1.81	2.62	2.34
总资产收益率（%）	0.79	1.15	1.10
营业外收入	210.87	701.02	142.75
其他收益	1,071.83	12,341.34	17,844.36

2017-2019 年，发行人营业收入分别为 84,807.83 万元、123,467.47 万元和 119,166.38 万元，发行人营业成本分别为 66,578.66 万元、100,007.76 万元和 86,240.70 万元。2017-2019 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。

2017-2019 年，发行人净利润分别为 19,390.94 万元、22,348.47 万元和 15,980.70 万元，发行人 2019 年度净利润较 2018 年度下降 28.49%，主要因为 2019 年度发行人完工的委托代建项目规模较少，当年度收入和净利润均有所下降。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%。2017-2019 年，发行人的净资产收益率分别为 2.34%、2.62%和 1.81%。

2017-2019 年，公司的财政补贴收入分别为 17,844.36 万元、13,032.34 万元和 1,072.33 万元，其中 2017 年度的补贴收入计入其他收益科目，2018 年度和 2019 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 10-34：发行人 2017-2019 年度营业收入构成及占比情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市建设工程投资收入	75,869.80	63.67	80,149.93	64.92	56,266.79	66.35
土地整理收入	13,609.46	11.42	16,475.68	13.34	5,040.07	5.94
公共交通收入	6,600.66	5.54	6,521.29	5.28	6,115.62	7.21
自来水供应收入	10,697.53	8.98	9,129.68	7.39	8,658.43	10.21
城市供水安装收入	10,981.11	9.21	9,476.25	7.68	7,211.60	8.50
房屋出租收入	1,090.36	0.91	1,015.99	0.82	1,040.79	1.23
广告收入	317.46	0.27	154.94	0.13	32.67	0.04
其他			543.72	0.44	441.86	0.52
合计	119,166.38	100.00	123,467.47	100.00	84,807.83	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 10-35：2017-2019 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2019 年	2018 年	2017 年
经营活动	现金流入	204,668.44	257,677.81	202,994.50
	现金流出	381,084.10	360,831.22	300,595.77
	现金流量净额	-176,415.66	-103,153.41	-97,601.26
投资活动	现金流入	1,921.20	11,689.14	0.20
	现金流出	24,100.99	13,226.51	7,289.05
	现金流量净额	-22,179.79	-1,537.37	-7,288.85
筹资活动	现金流入	89,917.23	280,271.53	164,922.62
	现金流出	134,237.40	77,554.39	66,212.76
	现金流量净额	-44,320.18	202,717.14	98,709.86
现金及现金等价物净增加额		-242,915.63	98,026.36	-6,180.26

2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -97,601.26 万元、-103,153.41 万元和 -176,415.66 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。2017-2019 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。2017-2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -7,288.85 万元、-1,537.37 万元和 -22,179.79 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。2017-2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 98,709.86 万元、202,717.14 万元和-44,320.18 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 2019 年 12 月 31 日，发行人名下共有 55 宗土地使用权，共计 424,183.98 万元，分别在投资性房地产、存货和无形资产科目中核算。3 宗为无证土地，账面价值 651.57 万元；46 宗为有证出让地，账面价值 416,370.80 万元，其中 55,549.79 万元已缴纳土地出让金；6 宗为有证划拨地，账面价值 7,161.61 万元；发行人无储备用地。发行人土地使用权明细详见下表 10-36：

表 10-36：截至 2019 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 030352 号	小渡船旗峰大道 500 号	出让	工业用地	6,404.20	315.73	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	2,592.88	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	15,625.47	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	29,218.20	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	14,378.34	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	4,732.37	评估法	投资性房地产	未抵押	否
7	政府注入	恩州国用(2004)第 J058 号	恩施市施州大道	出让	综合用地	12,171.20	2,884.57	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	5,518.03	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	13,933.20	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	35,059.52	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	14,985.41	评估法	投资性房地产	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	3,247.23	评估法	投资性房地产	未抵押	是
13	招拍挂	鄂(2020)恩施市不动产权第 0018826 号	小渡船望城村	出让	商服用地	51,281.00	3,738.38	评估法	投资性房地产	抵押	是

14	招拍挂	鄂(2020)恩施市不动产权第 0018825 号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	出让	住宅用地	35,369.00	4,017.92	评估法	投资性房地产	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	5,331.15	评估法	投资性房地产	未抵押	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	6,304.65	评估法	投资性房地产	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	22,083.34	评估法	投资性房地产	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	1,112.18	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	2,273.80	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	14,340.00	评估法	投资性房地产	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	1,324.94	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	43.60	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	1,149.00	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	192.95	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	111.51	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	18.55	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	12,390.89	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	12,940.17	评估法	投资性房地产	未抵押	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	13,552.36	评估法	投资性房地产	未抵押	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	67,893.59	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	10,928.00	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	146.52	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	5,373.54	评估法	投资性房地产	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	6,395.30	评估法	投资性房地产	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	2,524.55	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	932.46	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	1,095.69	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	22,792.65	评估法	投资性房地产	未抵押	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	10,975.93	评估法	投资性房地产	未抵押	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	16,424.56	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	5,937.93	评估法	投资性房地产	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	2,637.50	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	1,216.20	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	1,092.29	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	3,244.91	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	2,413.68	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	535.24	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	13.57	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	165.72	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	424,183.98				

（二）在建工程明细

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人在建工程共计 23,487.92 万元，其中，最大 5 项在建工程明细详见下表 10-37：

表10-37：截至2019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2020年6月	否	14,649.56
2	桂花树车辆维修场维修工程	维修场	2015年9月至2020年9月	否	4,671.88
3	屯堡鸭松溪提升泵站	泵站	2015年8月至2020年8月	否	2,771.50
4	恩施州城污水管网改造延伸项目	管网改造	2015年7月至2020年7月	否	809.42
5	市区供水管网改造工程	管网改造	2018年7月至2020年7月	否	329.01
合计	-	-	-	-	23,231.37

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。

截至 2019 年末，发行人的有息负债总规模为 752,847.80 万元，发行人的有息负债明细表详见下表 10-38。

表10-38：截至2019年12月31日发行人有息负债明细表

序号	债权人或负债名称	期末余额（元）	入账科目	利率（%）	借款起始日	借款终止日
1	中国农业发展银行湖北分行	24,000,000.00	长期借款	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
2	中国农业发展银行湖北分行	17,400,000.00	长期借款	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
3	中国农业发展银行湖北分行	6,000,000.00	长期借款	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
4	中国农业银行恩施龙凤支行	168,000,000.00	长期借款	4.145	2017 年 5 月 2 日	2034 年 4 月 5 日
5	中国农业发展银行恩施市支行	410,000,000.00	长期借款	4.15	2016 年 9 月 21 日	2031 年 9 月 19 日
6	中国农业发展银行恩施市支行	250,000,000.00	长期借款	4.9	2018 年 4 月 12 日	2023 年 4 月 11 日
7	中国农业发展银行恩施市支行	267,200,000.00	长期借款	4.145	2016 年 6 月 22 日	2031 年 6 月 21 日
8	中国农业发展银行恩施市支行	720,000,000.00	长期借款	4.9	2017 年 9 月 22 日	2032 年 9 月 21 日
9	中国农业发展银行恩施市支行	752,000,000.00	长期借款	4.145	2016 年 6 月 22 日	2031 年 6 月 21 日
10	中国农业发展银行恩施市支行	1,136,500,000.00	长期借款	4.145	2016 年 5 月 23 日	2036 年 5 月 22 日
11	中国工商银行股份有限公司恩施分行	158,900,000.00	长期借款	4.9	2017 年 12 月 25 日	2031 年 7 月 28 日
12	中国建设银行恩施红江支行	161,000,000.00	长期借款	4.9	2016 年 12 月 5 日	2030 年 12 月 4 日
13	中国农业发展银行恩施市支行	340,000,000.00	长期借款	4.9	2018 年 2 月 12 日	2036 年 2 月 11 日
14	中国农业发展银行恩施市支行	250,000,000.00	长期借款	5.13	2018 年 4 月 12 日	2023 年 4 月 11 日
15	中国农业发展银行恩施市支行	1,010,000,000.00	长期借款	5.39	2018 年 6 月 26 日	2036 年 6 月 25 日
16	湖北恩施农村商业银行股份有限公司	8,000,000.00	长期借款	10.8	2016 年 2 月 5 日	2021 年 2 月 4 日
17	中国农业发展银行	42,500,000.00	长期借款	4.9	2018 年 2 月 6 日	2033 年 2 月 5 日
18	中国农业发展银行恩施市支行	280,000,000.00	长期借款	5.04	2018 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 29 日
19	恩施市农业银行	100,000.00	长期借款	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日

20	中国建设银行恩施红江支行	40,400,000.00	长期借款	4.90	2019 年 3 月 25 日	2029 年 3 月 24 日
21	中国农业发展银行	96,500,000.00	长期借款	4.90	2019 年 9 月 10 日	2033 年 9 月 9 日
22	中国农业发展银行湖北分行	8,000,000.00	一年内到期的非流动负债	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
23	中国农业发展银行湖北分行	5,800,000.00	一年内到期的非流动负债	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
24	中国农业发展银行湖北分行	2,000,000.00	一年内到期的非流动负债	1.2	2015 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 18 日
25	中国农业银行恩施龙凤支行	16,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.145	2017 年 5 月 2 日	2034 年 4 月 5 日
26	中国农业发展银行恩施市支行	40,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.15	2016 年 9 月 21 日	2031 年 9 月 19 日
27	中国农业发展银行恩施市支行	28,500,000.00	一年内到期的非流动负债	4.145	2016 年 6 月 22 日	2031 年 6 月 21 日
28	中国农业发展银行恩施市支行	50,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2017 年 9 月 22 日	2032 年 9 月 21 日
29	中国农业发展银行恩施市支行	69,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.145	2016 年 6 月 22 日	2031 年 6 月 21 日
30	中国农业发展银行恩施市支行	75,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.145	2016 年 5 月 23 日	2036 年 5 月 22 日
31	中国农业发展银行恩施市支行	20,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2018 年 2 月 12 日	2036 年 2 月 11 日
32	中国工商银行股份有限公司恩施分行	14,600,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2016 年 8 月 16 日	2032 年 8 月 15 日
33	中国建设银行恩施红江支行	39,000,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2016 年 12 月 5 日	2030 年 12 月 4 日
34	中国建设银行恩施红江支行	4,500,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2019 年 3 月 25 日	2029 年 3 月 24 日
35	中国农业发展银行恩施市支行	60,000,000.00	一年内到期的非流动负债	5.39	2018 年 6 月 26 日	2036 年 6 月 25 日
36	湖北恩施农村商业银行股份有限公司	3,000,000.00	一年内到期的非流动负债	10.8	2016 年 2 月 5 日	2021 年 2 月 4 日
37	中国农业发展银行恩施市支行	3,500,000.00	一年内到期的非流动负债	4.9	2018 年 2 月 6 日	2033 年 2 月 5 日
38	中国农业发展银行恩施市支行	3,500,000.00	一年内到期的非流动负债	5.39	2019 年 9 月 10 日	2033 年 9 月 9 日
39	平安国际融资租赁有限公司购车融资款	11,080,312.70	长期应付款	-	-	-
40	上实融资租赁有限公司购车融资款	101,000.00	长期应付款	-	-	-
41	长江联合金融租赁有限公司购车融资款	6,360,576.06	长期应付款	-	-	-
42	一年内到期的长期应付款	18,036,066.72	一年内到期的非流动负债	-	-	-

43	14 恩施城投债	440,000,000.00	应付债券、一年内到期的 非流动负债	7.50	2014 年 6 月 3 日	2021 年 6 月 3 日
44	16 恩施城投债	472,000,000.00	应付债券、一年内到期的 非流动负债	3.84	2016 年 11 月 1 日	2023 年 11 月 1 日
合计		7,528,477,955.48	-			

截至 2020 年 6 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10-39：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020	2021	2022
有息负债当年偿付规模	32,293.72	104,660.29	87,203.78
其中：银行借款偿还规模	18,681.24	61,673.53	68,533.54
已发行债券偿还规模	13,612.48	42,034.36	17,931.24
经营性融资租赁偿还规模	-	952.40	739.00
本次债券偿付规模	-	2,750.00	2,750.00
合计	32,293.72	107,410.29	89,953.78
年份	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	138,596.10	104,611.86	102,822.28
其中：银行借款偿还规模	102,117.98	81,431.86	80,687.28
已发行债券偿还规模	36,478.12	23,180.00	22,135.00
经营性融资租赁偿还规模	-	-	-
本次债券偿付规模	2,750.00	2,750.00	52,750.00
合计	141,346.10	107,361.86	155,572.28

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 5 亿元均于 2020 年发行；2）本次债券发行利率为 5.50%。

五、发行人对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人征信报告担保金额为 232,881.75 万元，实际对外担保规模为 131,650.00 万元。截至 2020 年 12 月 18 日，发行人实际对外担保合计 127,000.00 万元，具体情况如下表 10-40 所示。

表 10-40：截至 2020 年 12 月 18 日发行人对外担保明细

单位：万元

被担保方	贷款 银行	征信报告 担保金额	合同担保金 额	实际担保金 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	农发 行	40,000.00	40,000.00	40,000.00	贷款	信用	2018.3.14	2031.6.21	否

展有限公司									
湖北中港城置业有限公司	农业银行	39,134.75	28,350.00	13,000.00	贷款	信用	2016.12.1	2021.11.20	否
恩施市御景源商贸有限公司	农商行	30,247.00	30,247.00	2,000.00	贷款	信用	2016.9.14	2021.9.13	否
恩施和润建设集团有限公司	农商行	30,000.00	30,000.00	30,000.00	贷款	信用	2016.6.30	2020.6.30	是
恩施市福达产业投资有限公司	农发行	30,000.00	30,000.00	15,000.00	贷款	信用	2019.7.16	2034.7.14	否
恩施和润建设集团有限公司	汉口银行	25,000.00	25,000.00	8,000.00	贷款	信用	2015.9.16	2020.4.2	是
北京新谦城投资控股有限公司	农商行	15,000.00	15,000.00	10,500.00	贷款	信用	2017.1.16	2021.1.16	否
湖北益华建设工程有限公司	湖北银行	12,000.00	12,000.00	3,000.00	贷款	信用	2015.4.22	2020.4.25	否
恩施市御景源商贸有限公司	农商行	5,000.00	5,000.00	4,000.00	贷款	信用	2018.6.19	2021.6.15	否
恩施鑫凯置业有限公司	农商行	3,500.00	3,500.00	1,500.00	贷款	信用	2019.1.8	2021.1.8	否
合计	-	229,881.75	219,097.00	127,000.00	-	-	-	-	-

六、发行人资产受限情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计为 100,552.71 万元，受限资产均为土地使用权。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人受限资产账面价值合计为 100,552.71 万元，受限资产均为土地使用权，具体情况如下表所示：

表 10-41：截至 2020 年 6 月 30 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	鄂（2018）恩施市 不动产权第 0002839 号	龙凤小龙潭村	投资性房地产	14,985.41	2020.04.29 至 2027.12.31

2	鄂（2020）恩施市不动产权第0018826号	小渡船望城村	投资性房地产	3,738.38	2020.04.29 至 2027.12.31
3	鄂（2020）恩施市不动产权第0018825号	舞阳坝街道办事处枫香坪村	投资性房地产	4,017.92	2020.04.29 至 2027.12.31
4	鄂（2018）恩施市不动产权第0002842号	舞阳办窑湾	投资性房地产	6,304.65	2020.04.29 至 2027.12.31
5	恩市国用(2010)第110116号	恩施市龙凤镇八龙坪	投资性房地产	22,083.34	2020.04.29 至 2027.12.31
6	恩市国用(2010)第110115号	恩施市龙凤镇八龙坪	投资性房地产	14,340.00	2020.04.29 至 2027.12.31
7	恩市国用(2010)第030844号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	投资性房地产	5,373.54	2020.04.29 至 2027.12.31
8	恩市国用(2010)第030840号	舞阳街道办事处耿家坪村、金子坝村	投资性房地产	6,395.30	2020.04.29 至 2027.12.31
9	恩市国用(2012)第012977号	舞阳街道办事处金子坝村	投资性房地产	5,937.93	2020.04.29 至 2027.12.31
10	恩市国用（2014）第100105号	龙凤镇三河村	存货	6,261.93	2020.04.29 至 2027.12.31
11	恩市国用（2014）第011990号	舞阳街道办事处耿家坪村	存货	4,851.15	2020.04.29 至 2027.12.31
12	恩市国用（2014）第011991号	舞阳街道办事处耿家坪村	存货	6,263.16	2020.04.29 至 2027.12.31
合计		-	-	100,552.71	-

七、发行人关联交易情况

（一）关联企业基本情况

表 10-42：截至 2019 年 12 月末发行人关联企业基本情况

序号	单位名称	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	100,000.00	100.00
2	恩施市自来水有限责任公司	2,109.01	100.00
3	恩施市公共汽车公司	3,000.00	100.00
4	恩施市金城投资开发有限公司	49,300.00	81.34
5	恩施市旅游投资有限公司	55,200.00	72.46
6	恩施民安建设投资有限公司	37,200.00	80.65
7	恩施市硒泉供水有限公司	15,000.00	100.00
8	恩施市绿源城市污水处理有限责任公司	1,164.98	4.29
9	恩施市交通建设投资有限公司	20,000.00	100.00
11	湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司	11,600.00	30.00

（二）关联交易

根据永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，2017-2019 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 2019 年末，发行人无关联方应收应付款项。

八、发行人 2020 年三季度未经审计、2019 年经审计和 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、已发行债券及付息兑付情况

本次债券为发行人第五次申报企业债券，前四次申报的企业债券均已获批，不存在已获批/注册但尚未发行的债券。截至 2021 年 2 月 26 日，公司已发行未兑付的债券明细如下表所示：

表 11-1：截至 2021 年 2 月 26 日发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：亿元，%

名称	发行主体	债券品种	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	恩施城市建设投资有限公司	一般企业债	2014.6.3	11.00	2.20	7 年	7.50	无担保	是
16 恩施城投债	恩施城市建设投资有限公司	一般企业债	2016.11.1	5.90	3.54	7 年	3.84	无担保	是
20 恩施城投债	恩施城市建设投资有限公司	一般企业债	2020.5.14	9.50	9.50	7 年	5.50	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	是
合计				26.40	15.24				

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、2019 年 6 月 3 日和 2020 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 日和 2020 年 11 月 2 日向债券持有人按时、足额支付了本金及利息。

发行人于 2020 年 5 月 14 日公告发行了“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”），发行规模为 9.50 亿元，期限为 7 年，票面利率为 5.50%，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。

二、已发行债券募集资金使用及募投项目进展情况

表 11-2：发行人已发行未兑付公司债券募集资金使用及项目进展情况

单位：万元，%

名称	项目名称	募集资金总额	募集资金余额	项目进展
14 恩施城投债	恩施市旗峰坝片区农民还建安置房建设项目、恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目、恩施市金山大道建设项目、恩施市松树坪经济适用房小区项目、恩施市火车站经济适用房小区二期建设项目、恩施市金龙大道（北段）道路工程、恩施市白庙桥棚户区改造项目、恩施市耿家坪板桥（六、七期）棚户区改造项目、恩施麻场安置建设项目	110,000.00	0.00	均已完工
16 恩施城投债	恩施市 2014 年第一批棚户区改造项目	59,000.00	0.00	白庙桥棚户区项目已完工；耿家坪板桥小区正在进行配套附属工程施工
20 恩施城投债	恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目及补充流动资金（可用于新冠肺炎疫情防控相关支出）	95,000.00	95,000.00	项目处于建设前期准备阶段

（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 目，具体情况见表 11-3。

表 11-3：“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。同时，恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目工程总投资 37,179.00 万元，该建设进度较快，在“14 恩施城投债”募集资金未到位之前，该项目已支付工程款 17,600.00 万元，“14 恩施城投债”募集资金为该项目支付了 19,579.00 万元，该项目结余资金 17,521.00 万元。

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 11-4。

表 11-4：“14 恩施城投债”募集资金变更及使用情况

单位：万元

项目名称	计划使用额度	已使用额度	项目进度
恩施市旗峰坝片区农民还建安置房建设项目	7,831.00	7,831.00	已完工
恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目	19,579.00	19,579.00	已完工
恩施市金山大道建设项目	4,000.00	4,000.00	已完工
恩施市松树坪经济适用房小区项目	30,590.00	30,590.00	已完工
恩施市火车站经济适用房小区二期建设项目	14,684.00	14,684.00	已完工
恩施市金龙大道（北段）道路工程	12,940.00	12,940.00	已完工
恩施市白庙桥棚户区改造项目	6,262.00	6,262.00	已完工
恩施市耿家坪板桥（六、七期）棚户区改造项目	11,114.00	11,114.00	已完工
恩施麻场安置建设项目	3,000.00	3,000.00	已完工
合计	110,000.00	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 11-5。

表 11-5：“16 恩施城投债”拟投资项目明细

单位：万元

序号	资金用途	计划使用额度	已使用额度	项目进度
1	恩施市 2014 年第一批棚户区改造项目	59,000.00	59,000.00	白庙桥棚户区项目已完工；耿家坪板桥棚户区项目区正在进行配套附属工程施工。

（三）20 恩施城投债

根据“20 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 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）。具体情况见表 11-6。

表 11-6：“20 恩施城投债”拟投资项目明细

单位：万元

序号	资金用途	计划使用额度	已使用额度 (截至 2020 年 6 月末)	项目进度
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	72,000.00	0.00	项目处于建设前期准备阶段
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	23,000.00	-
合计		95,000.00	23,000	-

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

本次债券募集资金为 3.80 亿元，用于偿还发行人 2020 年内到期的“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”企业债券本金及利息。募集资金用途具体情况如下：

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	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例
1	偿还发行人 2020 年内到期的“14 恩施城投债”企业债券本金及利息	2.50	65.79
2	偿还发行人 2020 年内到期的“16 恩施城投债”企业债券本金及利息	1.30	34.21
合计		3.80	100.00

一、本次债券募集资金详细使用计划

（一）用于偿还公司 2020 年到期企业债券本息

1、拟偿付企业债券的基本情况

公司拟将本次债券募集资金 3.80 亿元用于偿还发行人 2020 年内到期的“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”企业债券本金及利息。公司承诺“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”对应募投项目产生的收益优先用于偿还本次债券。

表 12-2：本次债券募集资金投向批复情况

核准内容	核准部门	核准文号	核准时间
国家发展改革委关于湖北恩施城市建设投资有限公司发行公司债券核准的批复	国家发展和改革委员会	发改财金【2014】124 号	2014 年 1 月 20 日
国家发展改革委关于湖北省恩施城市建设投资有限公司发行公司债券核准的批复	国家发展和改革委员会	发改企业债券【2016】283 号	2016 年 9 月 22 日

公司分别于 2014 年 6 月 3 日和 2016 年 11 月 1 日公告发行了“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”，主体评级及债项评级均为 AA 级别，发行规模分别为 11.00 亿元和 5.90 亿元。上述 2 只企业债券 2020 年

内需兑付本金及利息合计 3.89 亿元,其中 2020 年 6 月 3 日兑付“14 恩施城投债”到期本息 2.53 亿元,2020 年 11 月 2 日兑付“16 恩施城投债”到期本息 1.36 亿元。

表 12-3: “14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”的发行概要

单位:亿元、%

债券简称	主体评级	债项评级	发行规模	发行期限	发行利率	2020 年待偿还本金	2020 年待偿还利息
14 恩施城投债	AA	AA	11.00	7 年	7.50	2.20	0.33
16 恩施城投债	AA	AA	5.90	7 年	3.84	1.18	0.18

本次债券募集资金用于保障“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”2020 年度的还本付息,上述两期债券募投项目收益资金回流后,将优先用于保障本次债券的还本付息,为本次债券提供有效的偿债保障措施。

2、拟偿付企业债券的募投项目性质

“14 恩施城投债”的募集资金投资项目中委托代建类的募投项目使用募集资金额度合计为 16,940.00 万元,占总额的比例合计为 15.40%;自建的募投项目使用募集资金额度合计为 93,060.00 万元,占总额的比例合计为 84.60%,且自建的募投项目均不在 2019 年末的“存货-开发成本”明细科目中。“14 恩施城投债”的募集资金投资项目明细详见下表 12-4。

表 12-4: “14 恩施城投债”募集资金投资项目明细

单位:万元; %

项目名称	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例	是否为政府代建或回购
恩施市旗峰坝片区农民还建安置房建设项目	7,831.00	7.12%	否
恩施市柑子槽经济适用房小区二期项目	19,579.00	17.80%	否
恩施市松树坪经济适用房小区项目	30,590.00	27.81%	否
恩施市火车站经济适用房小区二期建设项目	14,684.00	13.35%	否
恩施市白庙桥棚户户区改造项目	6,262.00	5.69%	否

恩施市耿家坪板桥（六、七期）棚户区改造项目	11,114.00	10.10%	否
恩施麻场安置建设项目	3,000.00	2.73%	否
恩施市金山大道建设项目	4,000.00	3.64%	是
恩施市金龙大道（北段）道路工程	12,940.00	11.76%	是
合计	110,000.00	100.00%	-

“16 恩施城投债”的募集资金投资项目是自建项目。“16 恩施城投债”的募集资金投资项目明细详见下表 12-5。

表 12-5：“16 恩施城投债”募集资金投资项目明细

单位：万元；%

序号	资金用途	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例	是否为政府代建或回购
1	恩施市 2014 年第一批棚户区改造项目	59,000.00	100.00%	否

3、拟偿付企业债券的募投项目进展、运营情况

“14 恩施城投债”的募集资金已按照约定用途使用完毕。“14 恩施城投债”的募投项目已于 2011 年 12 月起陆续开工，并自 2014 年 11 月起陆续完工。截至 2018 年末，“14 恩施城投债”的募投项目已全部完工。“14 恩施城投债”的发行不仅促进了公司业务的发展，而且在改善人民居住环境、保障民生方面发挥了积极作用。“14 恩施城投债”募投项目的运营情况良好，截至目前已形成收入 101,917.60 万元。

“16 恩施城投债”的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用完毕。“16 恩施城投债”的募投项目总投资为 183,896.00 万元，截至 2020 年 11 月末，募投项目的已投资规模为 160,891.25 万元，占项目总投资的比例为 87.49%。“16 恩施城投债”的募投项目于 2015 年 8 月起陆续开工，截至目前，部分募投项目建设尚未完工，已处于配套附属工程施工阶段，募投项目建设和运营情况良好，预计将于 2021 年 5 月份完工。

二、申请发行本次债券的背景及意义

（一）恩施市受到新冠疫情和洪涝灾害的双重冲击

从 2019 年 12 月 31 日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起,爆发于武汉的新冠病毒肺炎在 30 天内的确诊病例已超过 2003 年 SARS 疫情的确诊病例数。2020 年 1 月 31 日凌晨,世界卫生组织宣布,中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为“全球突发性公共卫生紧急事件”(PHEIC),这是世卫组织传染病应急机制中的最高等级。恩施市地处湖北,是本次新冠疫情暴发较为严重的地区之一。在疫情防控期间,恩施市经历了新中国成立以来最大的洪涝灾害,遭受了较大的基础设施损失等经济损失。

（二）发行本次债券能够缓解债务压力,推进城市发展

公司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。公司自身资产质量优良、募投项目运营良好,但恩施市是此次受疫情较为严重地区之一,恩施市疫情防控任务艰巨,且由于恩施市的经济结构以旅游业等第三产业为主,受疫情的冲击更为明显,叠加特大暴雨引发的洪涝灾害的不利影响,公司总体偿债压力较大。本次债券发行后,可以拓宽公司融资渠道,改善公司的债务期限结构,有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施,有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作的有效支持恩施市疫情防控和经济社会发展。

（三）稳固城市公共服务,确保民生安全

2020 年度,恩施市遭受了新冠疫情和特大洪涝灾害的双重冲击,本公司及公交公司、自来水公司、硒泉供水公司等重要子公司承担国

有企业职责，严格按照恩施市疫情防控指挥部和恩施市防汛指挥部的部署，积极为恩施市提供客运、公交、水务等居民基本公共服务，做好灾后应急供水和供电工作，切实保障恩施市居民交通安全、用水安全，认真贯彻疫情防控要求，有效抗击恩施市新冠肺炎疫情。同时公司全体员工发挥国有企业员工示范作用，深入一线参与疫情防控工作。通过本次债券发行，可有效保障恩施市基本公共服务。

三、关于适用发改办财金〔2020〕111号文的说明

（一）发行人资产质量优良

恩施城投位于湖北省唯一的少数民族自治州“恩施土家族苗族自治州”的州城恩施市，是由恩施州人民政府与恩施市人民政府共建的平台公司，是恩施州内唯一主体评级达到 AA 级别，也是恩施州内唯一在资本市场发行过债券的公司。公司的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、城市公交和旅游服务等方面。截至 2019 年末，发行人合并资产总额为 1,996,069.93 万元，合并负债总额为 1,095,083.96 万元，所有者权益合计为 900,985.97 万元，资产负债率 54.86%。2019 年度发行人合并营业收入为 119,166.38 万元，合并利润总额为 15,228.24 万元，合并净利润为 15,980.70 万元。发行人资产规模较大，资产质量优良，市场认可度较高。

（二）募投项目运营良好

恩施城投于 2020 年偿还“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”的企业债券本金及利息合计 3.89 亿元，其中“14 恩施城投债”的募投项目已完工且运营情况良好；“16 恩施城投债”的募投项目尚未完工，已处于配套附属工程施工阶段。受本次疫情影响，公司工程项目延后，经营活动受阻，对企业债券的还本付息造成了一定程度的不利影响。本次

债券将有效缓解公司的短期偿债压力。

（三）发行人受疫情影响严重

恩施市是此次受新冠肺炎疫情影响较为严重地区之一，疫情爆发期间发行人子公司恩施市公共汽车公司全力做好了“天津支援恩施”医疗队的交通通勤服务、防疫物资运输转运等服务保障工作；发行人子公司恩施市自来水公司也已暂停水费催收工作，所有用户欠费不停水；同时，公司坚决按照恩施市疫情防控指挥部的指挥，积极发挥在当地的资源优势，承担起恩施市区疫情防控工作的重任，自 2020 年 2 月 3 日起，全体员工深入一线参与疫情防控宣传和人员排查工作，以及各小区公共区域消毒等工作。

此外，今年 7 月中旬的持续强降雨，使得恩施城区遭遇 50 年一遇的特大洪水，城区淹没面积达 11 平方公里，损失近 9 亿元，发行人子公司自来水公司在供水水厂、管网和加压泵房等被淹受灾的情况下全力以赴做好居民用水的保供工作。随着秋冬季节到来，恩施市疫情防控任务仍然艰巨，且由于恩施市的经济结构以旅游业等第三产业为主，今年恩施的旅游黄金期 4~8 月份损失游客量较大，受疫情后段经济冲击的影响尤其大，新冠疫情叠加特大暴雨引发的洪涝灾害的不利影响，复工复产滞后，人员未能如期到岗，公司工程项目短期内延后，经营活动受阻，比如子公司恩施市公共汽车公司的公交收入同比出现下滑，公司总体偿债压力较大，对公司已发行企业债券 2020 年的还本付息造成了一定程度的不利影响。

四、募集资金使用计划、管理制度及偿还安排

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金为 3.80 亿元人民币，发行人将严格按照经国家发展改革委审核的本次债券募集资金用途进行使用。

（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向安排使用。

发行人财务部门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，公司还与湖北银行股份有限公司恩施分行签署了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债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，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 3.80 亿元，本次债券为固定利率债券，期限为 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

公司聘请湖北银行股份有限公司恩施分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、募集资金特殊用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将经国家发展改革委注册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，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息。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金流。同时，本次债券募集资金用于保障“14 恩施城投债”和“16 恩施城投债”2020 年度的还本付息，上述两期债券募投项目资金回流后，可用于保障本次债券的还本付息。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。公司也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）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。2017-2019 年公司实现净利润分别为 19,390.94 万元、22,348.47 万元和 15,980.70 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 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 199.61 亿元，净资产为 90.10 亿元，资产负债率为 54.86%。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。

（二）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、2018 年和 2019 年发行人经审计的财务报告，截至 2019 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 1,448,993.47 平方米，价值为 322,265.17 万元（见下表 13-1）。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 13-1：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 030352 号	小渡船旗峰大道 500 号	工业用地	6,404.20	315.73	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	2,592.88	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	15,625.47	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	29,218.20	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	14,378.34	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	4,732.37	投资性房地产	未抵押
7	恩州国用(2004)第 J058 号	恩施市施州大道	综合用地	12,171.20	2,884.57	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官路	城镇住宅用地	35,646.20	5,518.03	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	13,933.20	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	35,059.52	投资性房地产	未抵押
11	恩市国用(2016)第 100026 号	龙凤镇三河村	商服用地	22,692.00	3,247.23	投资性房地产	未抵押
12	恩市国用(2016)第 011676 号	舞阳办窑湾	商服住宅用地	49,500.00	5,331.15	投资性房地产	未抵押
13	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	1,112.18	投资性房地产	未抵押
14	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	2,273.80	投资性房地产	未抵押
15	恩市国用(2006)第 020010 号	恩施市人民路 42 号	商业服务业	8,564.60	1,324.94	投资性房地产	未抵押
16	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	43.6	投资性房地产	未抵押
17	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	1,149.00	投资性房地产	未抵押
18	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	192.95	投资性房地产	未抵押

19	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	111.51	投资性房地产	未抵押
20	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	18.55	投资性房地产	未抵押
21	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	12,390.89	投资性房地产	未抵押
22	恩市国用(2010)第 110113 号	恩施市龙凤镇后山坡村 2/4/5/6/8 组	商服住宅用地	48,720.52	12,940.17	投资性房地产	未抵押
23	恩市国用(2010)第 010922 号	小渡船街道办事处旗峰社区	商服住宅用地	46,667.90	13,552.36	投资性房地产	未抵押
24	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	67,893.59	投资性房地产	未抵押
25	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	10,928.00	投资性房地产	未抵押
26	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	146.52	投资性房地产	未抵押
27	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	2,524.55	投资性房地产	未抵押
28	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	932.46	投资性房地产	未抵押
29	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	1,095.69	投资性房地产	未抵押
30	恩市国用(2010)第 010921 号	小渡船街道办事处旗峰社区	商服住宅用地	78,487.10	22,792.65	投资性房地产	未抵押
31	恩市国用(2012)第 030652 号	小渡船街道办事处旗峰坝社区	商服用地	91,238.00	10,975.93	投资性房地产	未抵押
32	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	16,424.56	投资性房地产	未抵押
33	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	2,637.50	投资性房地产	未抵押
34	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	1,216.20	投资性房地产	未抵押
35	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	1,092.29	投资性房地产	未抵押
36	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	3,244.91	投资性房地产	未抵押
37	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	2,413.68	投资性房地产	未抵押
合计				1,448,993.47	322,265.17		

（三）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湖北银行股份有限公司恩施分行为本次债券债权代理人，并与其签署了《2020年第二期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《2020年第二期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。

（四）本次债券由湖北省融资担保集团有限责任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，湖北省融资担保集团有限责任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，公司聘请了湖北银行股份有限公司恩施分行担任本次债券的债权代理人，并签署了《2020年第二期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《2020年第二期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》。湖北银行股份有限公司恩施分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

湖北省融资担保集团有限责任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：湖北省融资担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

注册资本：75 亿元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

经国家发改委批准，湖北省融资担保集团有限责任公司成立于 2005 年 2 月，目前注册资本 75 亿元人民币，是全国注册资本规模最大的担保机构之一。公司是在湖北省委、省政府直接关怀下成立的第一家国有省级专业担保平台，现为湖北省属大型国企湖北省联合发展

投资集团有限公司下属企业，公司的最终实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019 年 12 月 4 日，湖北省担保集团进行了公司名称变更的工商变更登记，公司名称由“湖北省担保集团有限责任公司”变更为“湖北省融资担保集团有限责任公司”。

湖北省担保集团具体股权结构如下表所示：

表 13-2：截至 2019 年 12 月末湖北省担保集团股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北中经资本投资发展有限公司	499,900.00	66.65%
中国农发重点建设基金有限公司	250,100.00	33.35%

截至 2019 年末，湖北省担保集团直接或间接持股，并纳入会计合并报表的子公司共计 4 家，具体情况见下表。

表 13-3：截至 2019 年末湖北省担保集团纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
湖北省中经贸易有限公司	150,000.00	100.00%	投资管理及投资咨询服务（不含证券、期货咨询）等
湖北省中小企业金融数据有限公司	1,000.00	100.00%	为全省小额贷款公司提供业务管理系统服务等
湖北联合资信评估有限公司	1,000.00	100.00%	企业信用信息采集、分析、加工；企业资信评估；投资及管理咨询服务
湖北省融资租赁有限责任公司	100,000.00	80.00%	融资租赁业务；租赁业务等

（二）担保人资信情况

截至 2019 年 12 月 31 日，湖北省担保集团期末融资性担保责任余额为 240.36 亿元，融资性担保放大倍数为 2.57 倍，处于较低水平且具有较大空间对外提供担保。湖北省担保集团公司实力雄厚，融资担保业务近年发展较快，抗风险能力强，具有极强的代偿能力。

2017 年 9 月，中证鹏元资信评估股份有限公司对湖北省担保集团有限责任公司整体实力进行评估，中证鹏元资信评估股份有限公司认

为湖北省融资担保集团有限责任公司在近两年内会公司规模持续增长，且随着公司业务规模不断扩大，收益稳定性和担保能力实现重大改善和提升，对湖北省融资担保集团有限责任公司评级进行上调，从原有的 AA+ 级别调整至 AAA，且评级展望保持稳定。

2019 年 12 月 13 日，中证鹏元资信评估股份有限公司对湖北省融资担保集团有限责任公司主体长期信用的 2019 年度跟踪评级结果维持为 AAA，评级展望维持为稳定。

综上，湖北省担保集团资本实力较强，风险准备金计提较为充足，能够有效抵抗风险，为被担保人提供可靠的保障。

（三）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的 2019 年度审计报告（众环审字〔2020〕010200 号），截至 2019 年末湖北省担保集团总资产为 1,342,846.84 万元，总负债为 297,626.11 万元；2019 年度公司实现营业收入 41,672.13 万元，利润总额 72,470.61 万元，净利润 54,363.51 万元。担保人主要财务数据见下表：

表 13-4：担保人 2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年
总资产	1,342,846.84
总负债	297,626.11
所有者权益	1,045,220.74
营业收入	38,952.58
营业成本	2,435.60
利润总额	72,470.61
净利润	54,363.51

2、担保人 2019 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（见附表八、附表九和附表十）。

（四）担保函主要内容

湖北省担保集团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、被担保债券种类、数额：被担保的债券为发行面额总计为人民币不超过 5.00 亿元，期限不超过 5 年期的“2020 年第二期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：在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

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

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两年。债券持有人在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

湖北省担保集团于 2020 年 8 月 19 日出具了担保函，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《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对

同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”以及《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发[2019]37 号）：“融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”，截至 2019 年末，湖北省担保集团扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计 93.36 亿元，即湖北省担保集团母公司净资产为 93.36 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，湖北省担保集团为本期债券提供不超过 5 亿元担保，本期债券担保责任余额为 3 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。截至 2020 年 6 月末，湖北省担保集团扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计 93.74 亿元，即湖北省担保集团母公司净资产为 93.74 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，湖北省担保集团为本期债券提供不超过 5 亿元担保，本期债券担保责任余额为 3 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50% 以上且户数占比 80% 以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”，湖北省担保集团 2019 年末和 2020 年 6 月末净资产放大倍数分别为 2.57 倍和 2.75 倍，满足

《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据湖北图盛律师事务所出具的法律意见书，湖北省担保集团出具的《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

2020年4月20日,发行人与湖北银行股份有限公司恩施分行签订了《2020年第二期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《2020年第二期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《2020年第二期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、受让或以其他合法方式取得本次债券,均视为其同意湖北银行股份有限公司恩施分行(以下简称“湖北银行恩施分行”)作为本次债券的债权代理人,且视为其同意《2020年第二期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) 湖北银行恩施分行的职责、权利和义务

1、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分行应当每年对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

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，湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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。湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分行应当督促发行人、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，湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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、湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分行还应当履行以下职责：债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；《募集说明书》约定由债权人履行的其他职责；

18、在本次债券存续期内，湖北银行恩施分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。湖北银行恩施分行在履行《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、湖北银行恩施分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，但发行人应承担湖北银行恩施分行在履行《债权代理协议》约定的债权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、湖北银行恩施分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）湖北银行恩施分行履行职责情况；

- (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，出现湖北银行恩施分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，湖北银行恩施分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

2020 年 4 月 20 日，发行人与湖北银行股份有限公司恩施分行（以下简称“湖北银行恩施分行”）签订了《2020 年第二期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《2020 年第二期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《2020 年第二期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，发行人未经湖北银行恩施分行书面同意，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，湖北银行恩施分行不承担任何形式的责任。

3、在开立监管账户的同时，发行人应向湖北银行恩施分行提供下列文件、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湖北银行恩施分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湖北银行恩施分行，同时向湖北银行恩施分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，根据发行人向湖北银行恩施分行发送的《划款指令》及本次债券兑付凭证，湖北银行恩施分行应向兑付凭证指定的债券兑付专用账户划款。湖北银行恩施分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

2020年4月20日，发行人与湖北银行股份有限公司恩施分行（以下简称“湖北银行恩施分行”）签订了《2020年第二期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《2020年第二期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《2020年第二期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 年第二期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《2020 年第二期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、EBITDA 利息保障倍数下降的风险

2017-2019 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.54 倍、1.21 倍和 0.68 倍，主要原因是随着发行人业务规模的不断增加，发行人利息资本化的规模增幅较大所致。若未来发行人外部融资规模持续大幅增加，发行人利润对利息支出的覆盖能力将持续减弱，发行人可能将面临较大的偿债压力风险。

4、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -97,601.26 万元、-103,153.41 万元和 -176,415.66 万元，发行人城市建设工程投资和土地整理两大主营业务具有投入成本大、周期长，随着业务规模扩大，发行人持续扩大生产支出，部分项目未完工、结算，导致购买商品、接受劳务支付的现金长期高于销售商品、提供劳务收到的现金。近三年的经营活动产生的现金流量净额为负，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

5、筹资活动产生的现金流量净额为负及波动较大的风险

2017-2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 98,709.86 万元、202,717.14 万元和 -44,320.18 万元。2019 年度的筹资活动产生的现金流量净额转为负值的原因是发行人 2019 年度集中到期的企业债券和银行借款规模相对较大，发行人偿还债务支付的现金规模相应较大。如果未来发行人经营性现金流入无法得到有效改善，外部融资渠道不畅通的情况下，有可能存在一定的偿债风险。

6、现金及现金等价物净增加额为负及波动较大的风险

2017-2019 年，公司的现金及现金等价物净增加额分别为 -6,180.26 万元、98,026.36 万元和 -242,915.63 万元。2017 年度和 2019 年度，公司现金及现金等价物净增加额为负是因为公司工程建设持续投入和偿还到期债务，造成经营活动现金流出和筹资活动现金流出较流入大，所以对应的现金流净额为负，因而现金及现金等价物净增加额为负。随着公司工程建设的继续投入和其他债务到期偿付，公司存在现金及现金等价物净增加额继续为负的风险。

7、或有负债风险

截至 2020 年 3 月 18 日，公司对外担保余额为 12.87 亿元，与 2019

年 9 月末净资产的比为 14.52%。其中，未设置反担保措施的担保余额为 9.07 亿元；对民营企业的担保余额占总担保余额的比为 57.25%，公司对民营企业的担保余额均以应付其工程款为上限，由于有部分民营企业因贷款到期尚未偿还涉及诉讼或破产重整，公司存在一定的或有负债风险。

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、EBITDA 利息保障倍数下降风险的对策

在债券存续期内，一方面，发行人将加快委托代建项目的完工进度，积极推动自营项目的销售结算，提高公司的盈利能力；一方面，发行人将根据未来业务发展计划合理控制债务规模，加强债务偿还的期限管理，平滑还款压力，减少利息集中支付压力。

4、经营活动产生的现金流量净额持续为负风险的对策

公司作为恩施市重要的城市建设、融资、管理和服务的平台，承担了大量的基础设施委托建设项目、棚户区改造项目和土地开发整理项目等，未来随着项目的陆续完工结转和实现销售，公司的经营活动产生的现金流量将得到改善。

5、筹资活动产生的现金流量净额为负及波动较大的对策

发行人 2019 年度集中偿付本金的规模较大，导致筹资活动产生的现金流量净额为负。发行人未来将优化债务还款计划的安排，避免债务集中大规模到期。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。同时发行人也将积极扩展融资模式，并积极使用各个金融监管部门对疫情严重地区开放的融资“绿色通道”，推动融资工作的顺利开展。

6、现金及现金等价物净增加额为负及波动较大风险的对策

公司现金及现金等价物净增加额为负主要受经营活动现金流和筹资活动现金流影响。发行人将加强项目建设和项目回款管理，积极地提升自身盈利能力，提高经营性活动现金流入规模，增强自身筹资能力，保障筹资活动现金流入。因此，公司将通过多种方式控制现金及现金等价物净增加额为负的相关风险，保证公司持续稳定经营。

7、控制或有负债风险的对策

发行人一直密切关注对外担保公司的日常经营状况、财务情况，督促其及时偿付金融机构借款，并提前做好了充足的反担保措施。同时，发行人将继续严格落实公司对外担保制度，并逐步减小公司的对外担保规模，截至 2020 年 12 月 18 日，发行人实际对外担保规模已减少至 127,000.00 万元。另外，发行人对民营企业的担保额均以应付该民营企业的工程款为上限，该类对外担保的风险可控，给公司造成或有负债损失的可能性小。部分民营企业因贷款到期尚未偿还涉及诉讼或破产重整，目前均不需要发行人承担代偿责任。发行人也通过取得足值的反担保物等方式进一步控制或有负债风险。

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“2021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（中鹏信评【2020】第Z【855】号03），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AAA。

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AAA。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。

二、正面

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础

恩施市是恩施土家族苗族自治州（以下简称“恩施州”）的地级行政区首府，主要产业包括硒食品精深加工、旅游业、卷烟业等。近年当地经济稳步增长，2017-2019年恩施市地区生产总值分别为211.22亿元、233.17亿元和379.52亿元，增长率分别为7.9%、8.5%和7.7%，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司业务持续性较好

公司是恩施市重要的基础设施建设主体，主要从事恩施市城市基础设施建设、土地整理、自来水供应等业务，截至2019年末，公司主要在建的代建项目计划总投资81.68亿元，累计已投资40.73亿元，公司业务持续性较好。

（三）公司获得的外部支持力度较大

2017-2019年，公司及公司子公司获得货币和实物注资合计2.47亿元，同期获得政府给予的新车购置、偿还基金贷款补贴资金、稳岗等多项补贴合计3.19亿元。

（四）第三方保证担保有效提升了本期债券的信用水平

经中证鹏元综合评定，湖北担保主体长期信用等级为AAA，由其为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的信用水平。

三、关注

（一）公司资产流动性较弱

公司资产主要由开发成本和投资性房地产构成，2019年末账面价值分别为107.00亿元和48.84亿元，分别占总资产的53.60%和24.47%，其中有8.32亿元的土地用于抵押，占总资产的4.17%。

（二）公司经营活动现金流表现较差，面临较大的投资资金压力

近年来，公司经营活动现金流持续净流出，截至2019年底，公司主要在建项目尚需投资53.02亿元，随着项目建设推进，公司仍需投入较多的资金，未来存在较大的资金压力。

（三）公司面临较大的偿债压力

截至2019年末公司有息债务余额为75.11亿元，其中2020年、2021年分别需要偿还7.98亿元、9.47亿元；2019年公司EBITDA利息保障倍数下降至0.68，偿债压力较大。

（四）公司存在一定的或有负债风险

截至2020年3月18日，公司对外担保余额为12.87亿元，与2019年末净资产的比为14.28%。其中，未设置反担保措施的担保余额为9.07亿元；对民营企业的担保余额占总担保余额的比为57.25%，公司对民营企业的担保余额均以应付其工程款为上限，由于有部分民营企业因贷

款到期尚未偿还涉及诉讼或破产重整，已逾期的担保金额合计4.10亿元，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 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。

2020 年 8 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 2020 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。

2020 年 8 月 26 日，鹏元对发行人及其 2020 年 5 月 14 日发行的“20 恩施城投债”的 2020 年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为 AA+，

发行主体长期信用等级维持为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。

2020年8月28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2020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“2021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AAA，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2020年11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	未使用授信额度
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	50,000.00	45,000.00	5,000.00
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
13	中国农业发展银行	12,000.00	12,000.00	
14	兴福村镇银行股份有限公司	2,000.00	2,000.00	
合计		778,000.00	640,600.00	137,400.00

七、发行人信用记录

截至2020年8月31日，恩施城市建设投资有限公司不存在债务违约情况。

2020 年 5 月 7 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 66 笔国家开发银行贷款被列为关注类贷款。

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，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。

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、发行人已经取得发行本次债券现阶段所需取得的批准和授权。

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省融资担保集团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 3.80 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 3.80 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，严格按照注册的方案发行债

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

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 3.80 亿元企业债券的发行人审计机构，经审慎核查后承诺：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，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 3.80 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 3.80 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

湖北省融资担保集团有限责任公司作为恩施城市建设投资有限公司发行 3.80 亿元公司债券的担保机构，经审慎核查后承诺：湖北省融资担保集团有限责任公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，出具的担保函真实、准确、有效，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反承诺的情况，湖北省融资担保集团有限责任公司将依据《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。

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公开发行的注册文件；
- (二) 《2021 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 年度经审计的财务报告；
- (六) 发行人 2020 年三季度未经审计的财务报表；
- (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) 湖北省融资担保集团有限责任公司为本次债券出具的《担保函》；
- (十) 《2020 年第二期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》；
- (十一) 《2020 年第二期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》；
- (十二) 《2020 年第二期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》；
- (十三) 《2020 年第二期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：

**2021 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	余熠	0755-83254336

附表二：

发行人 2020 年三季度未经审计、2019 年经审计和 2018 年经审计的
合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,224,642,611.39	1,812,328,668.96	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			
应收账款	8,699,661.53	5,648,488.20	3,200,312.37
预付款项	22,036,684.24	27,068,534.42	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	723,242,763.95	1,334,023,701.45	1,438,844,004.60
△买入返售金融资产			
存货	11,479,116,478.43	10,711,207,629.06	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	13,457,738,199.54	13,890,277,022.09	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	220,340,000.00	217,940,000.00	197,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	262,140,830.60	162,504,617.66	160,094,382.76
投资性房地产	5,449,299,637.24	4,884,287,500.00	4,932,297,100.00
固定资产	331,035,586.51	541,547,201.46	477,603,720.67
在建工程	308,450,623.10	234,879,176.53	205,654,784.57
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	15,052,432.20	15,629,214.95	16,179,385.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	45,714,816.19	5,100,565.41	7,900,796.92
递延所得税资产	8,327,879.90	8,534,015.03	8,586,786.78

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,640,361,805.74	6,070,422,291.04	6,005,316,957.65
资 产 总 计	20,098,100,005.28	19,960,699,313.13	20,740,009,987.48

**发行人 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计和 2019 年经审计的
资产负债表（续）**

单位：人民币元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	14,217,000.00		
△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	1,300,281,496.01	996,783,105.25	999,322,433.33
预收款项	5,494,640.72	8,154,032.03	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	4,927,453.34	14,843,744.13	10,905,611.91
应交税费	60,869,535.32	57,544,667.78	64,373,875.19
其他应付款	1,869,176,338.06	2,075,804,193.40	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	666,900,000.00	798,436,066.72	775,560,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	3,921,866,463.45	3,951,565,809.31	4,864,187,325.14
非流动负债：			
长期借款	5,680,162,007.30	6,138,500,000.00	6,015,440,000.00
应付债券	1,414,000,000.00	574,000,000.00	912,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	17,650,254.71	218,053,320.94	216,216,823.51
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	33,653,000.00	53,195,415.49	48,235,509.41
递延所得税负债	15,525,021.15	15,525,021.15	27,527,421.15
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,160,990,283.16	6,999,273,757.58	7,219,419,754.07
负债合计	11,082,856,746.61	10,950,839,566.89	12,083,607,079.21
所有者权益			
实收资本	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资本公积	5,267,533,880.85	5,265,223,554.94	5,263,196,451.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	207,851,123.91	207,851,123.91	191,447,576.57
△一般风险准备			
未分配利润	1,962,708,410.62	1,959,635,224.10	1,817,758,880.23
归属于母公司所有者权益合计	8,688,093,415.38	8,682,709,902.95	8,322,402,908.27
*少数股东权益	327,149,843.29	327,149,843.29	334,000,000.00
所有者权益合计	9,015,243,258.67	9,009,859,746.24	8,656,402,908.27
负债和所有者权益总计	20,098,100,005.28	19,960,699,313.13	20,740,009,987.48

附表三：

发行人 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计和 2019 年经审计的
合并利润表

单位：人民币元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	158,192,400.18	1,191,663,817.99	1,234,674,712.27
其中：营业收入	158,192,400.18	1,191,663,817.99	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	176,210,146.53	1,024,445,795.26	1,235,644,853.95
其中：营业成本	84,233,989.73	862,406,992.06	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	2,682,086.28	6,678,654.86	6,461,079.71
销售费用	17,130,204.18	39,574,336.22	35,550,562.55
管理费用	29,981,210.80	60,127,656.38	57,001,212.66
研发费用			
财务费用	42,182,655.54	55,658,155.74	136,657,388.20
其中：利息费用		70,130,782.58	146,880,109.10
利息收入		17,453,449.19	13,239,163.90
资产减值损失		514,432.79	103,016.29
加：其他收益		10,718,293.92	123,413,422.32
投资收益（损失以“-” 号填列）		21,550,234.90	46,086,271.60
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		21,550,234.90	46,058,374.93
公允价值变动收益		-48,009,600.00	75,092,087.98
△汇兑收益			
资产处置收益		200.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填 列）	-18,017,746.35	151,991,584.34	243,621,640.22
加：营业外收入	22,845,202.97	2,108,685.98	7,010,152.20
减：营业外支出	729,874.60	1,817,850.95	1,056,537.23
四、利润总额（亏损总额以“-” 号填列）	4,097,582.02	152,282,419.37	249,575,255.19
减：所得税费用	1,024,395.51	-7,524,575.31	26,090,510.97

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,073,186.52	159,806,994.68	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）	3,073,186.52	159,806,994.68	223,484,744.22
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）	3,073,186.52	159,806,994.68	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	3,073,186.52	159,806,994.68	223,484,744.22
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	3,073,186.52	159,806,994.68	223,484,744.22
*归属于少数股东的综合收益总额			

附表四：

发行人 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计和 2019 年经审计的
合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	158,192,400.18	1,223,632,199.51	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	5,901.02		
收到的其他与经营活动有关的现金	386,508,226.16	823,052,198.75	1,239,786,695.65
经营活动现金流入小计	544,706,527.36	2,046,684,398.26	2,576,778,092.76
购买商品、接受劳务支付的现金	394,894,398.93	1,916,874,187.90	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	97,162,518.02	108,573,370.99	103,892,802.83
支付的各项税费	10,055,956.45	18,572,277.63	12,633,032.73
支付的其他与经营活动有关的现金	972,567,367.92	1,766,821,189.72	1,878,694,865.36
经营活动现金流出小计	1,474,680,241.32	3,810,841,026.24	3,608,312,180.15
经营活动产生的现金流量净额	-929,973,713.96	-1,764,156,627.98	-1,031,534,087.39
二、投资活动产生的现金流量：			

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		19,140,000.00	
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	450.00	71,950.00	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	450.00	19,211,950.00	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	41,396,307.60	220,069,855.79	132,265,133.79
投资支付的现金	96,482,985.58	20,940,000.00	
△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	178,358,486.25		
投资活动现金流出小计	316,237,779.43	241,009,855.79	132,265,133.79
投资活动产生的现金流量净额	-316,237,329.43	-221,797,905.79	-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	1,080,000.00	200,000,000.00	
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	29,300,726.99	666,000,000.00	2,776,000,000.00
△发行债券收到的现金	943,540,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	23,143,397.23	33,172,265.35	26,715,294.24
筹资活动现金流入小计	997,064,124.22	899,172,265.35	2,802,715,294.24
偿还债务支付的现金	5,500,000.00	898,618,778.99	418,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	331,719,368.56	443,119,760.78	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	1,319,769.84	635,508.43	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	338,539,138.40	1,342,374,048.20	775,543,893.60
筹资活动产生的现金流量净额	658,524,985.82	-443,201,782.85	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	-587,686,057.57	-2,429,156,316.62	980,263,595.80
加：期初现金及现金等价	1,812,328,668.96	4,241,484,985.58	3,261,221,389.78

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
物余额			
六、期末现金及现金等价物余额	1,224,642,611.39	1,812,328,668.96	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			
收到的其他与投资活动有关的现金			

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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：

**湖北省担保集团 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计
和 2019 年经审计的合并资产负债表**

单位：人民币元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	4,726,305,554.69	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
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		1,131,217,826.55	
委托贷款	1,443,698,830.97	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	338,431,448.45	364,948,673.95	295,186,970.33
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,508,435,834.11	8,445,575,071.99	4,533,246,978.03
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	5,848,541,073.11	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资			
长期应收款	2,582,386,547.45	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资			
投资性房地产	40,211,119.99	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	65,586,158.11	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,711,166.65	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	59,586,426.58	59,586,426.58	59,251,635.00
其他非流动资产	57,037,840.00		19,950,000.00
非流动资产合计	8,655,060,331.89	4,982,893,364.12	3,784,641,179.98

资产总计	15,163,496,166.00	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	
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			
应付票据及应付账款			
预收账款		44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	10,011,586.32	15,763,413.72	12,763,438.74
应交税费	180,910,765.15	191,552,011.37	203,256,056.46
其他应付款	2,200,105,574.94	2,350,280,368.17	619,858,253.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
未到期责任准备金	323,350,801.84	91,657,005.71	64,461,435.55
担保赔偿准备金	309,860,000.00	182,580,000.00	167,647,877.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计：	3,024,238,728.25	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
非流动负债			
长期借款			
应付债券	1,206,161,949.69		
其中：优先股			
永续股			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,206,161,949.69		
负债合计	4,230,400,677.94	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
所有者权益：			
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股			
盈余公积	133,399,948.31	133,399,948.31	127,770,477.07
一般风险准备	132,383,596.76	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,501,753,648.73	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72
归属于母公司所有者权益合计	10,717,944,652.15	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	215,150,835.91	215,150,835.91	
所有者权益合计	10,933,095,488.06	10,452,207,361.66	7,208,572,244.66
负债和所有者权益总计	15,163,496,166.00	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

附表九：

湖北省担保集团 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计和

2019 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、营业总收入	603,732,185.64	389,525,763.34	686,135,378.79
其中：营业收入	835,425,981.77	416,721,333.50	623,566,945.13
减：提取未到期责任准备金	231,693,796.13	27,195,570.16	-62,568,433.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
减：营业总成本	258,927,005.33	192,798,158.85	184,435,314.68
其中：营业成本	109,828,838.12	24,355,955.60	-58,221,927.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
分保费用			
税金及附加	6,431,318.13	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用			
管理费用	74,230,370.85	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用			
财务费用	68,436,478.23	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		-1,309,166.29	136,269,554.00
加：其他收益		500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	276,623,073.72	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		11,217,826.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			532,561.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	621,428,254.03	719,073,321.43	635,713,736.57
加：营业外收入	20,317,843.36	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出	1,140,200.00		10,000.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	640,605,897.39	724,706,114.76	635,871,626.37
减：所得税费用	159,717,770.99	181,070,997.76	159,795,997.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	480,888,126.40	543,635,117.00	476,075,628.56
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润			
（一）按经营持续性分类			

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	480,888,126.40	543,635,117.00	476,075,628.56
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）		15,150,835.91	
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	480,888,126.40	528,484,281.09	476,075,628.56
五、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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	480,888,126.40	543,635,117.00	476,075,628.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	480,888,126.40	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额		15,150,835.91	

附表十：

**湖北省担保集团 2020 年三季度未经审计、2018 年经审计
和 2019 年经审计的合并现金流量表**

单位：人民币元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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	882,221,177.01	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,022,049,370.17	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
经营活动现金流入小计	6,904,270,547.18	2,471,751,881.32	2,894,723,911.82
购买商品、接受劳务支付的现金	12,907,666.22		
支付给职工以及为职工支付的现金	54,976,325.79	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	227,180,294.88	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	7,340,193,159.00	1,868,222,097.92	858,342,754.13
经营活动现金流出小计	7,635,257,445.89	2,156,180,003.00	1,210,125,774.96
经营活动产生的现金流量净额	-730,986,898.71	315,571,878.32	1,684,598,136.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,045,632,484.47	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	276,628,099.54	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	10,322,260,583.01	4,008,879,090.23	2,727,961,831.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	229,412.05	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	11,750,000,000.00	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金	1,295,847.75		
投资活动现金流出小计	11,751,525,259.80	4,370,304,544.65	4,255,568,223.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,429,264,676.79	-361,425,454.42	-1,527,606,392.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,700,000,000.00	

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	1,205,400,000.00	100,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,205,400,000.00	2,800,000,000.00	
偿还债务支付的现金	100,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,640,060.00	60,740,477.78	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	175,640,060.00	60,740,477.78	
筹资活动产生的现金流量净额	1,029,759,940.00	2,739,259,522.22	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,130,491,635.50	2,693,405,946.12	156,991,744.41
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
六、期末现金及现金等价物余额	4,323,890,321.16	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54