
恩施城市建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买我公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对我公司发行的公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期以及募集说明书中“风险揭示”章节所示因素相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

恩施城投/公司/发行人/我公司	指	恩施城市建设投资有限公司
PR 恩施债/16 恩施城投债	指	2016 年恩施城市建设投资有限公司公司债券
20 恩施债/20 恩施城投债	指	2020 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券
21 恩施债/21 恩施城投债	指	2021 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券
22 恩施债/22 恩施城投债	指	2022 年恩施城市建设投资有限公司公司债券
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
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
报告期/本期	指	2022 年度
上一报告期	指	2021 年度
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	恩施城市建设投资有限公司
中文简称	恩施城投
外文名称（如有）	Enshi Urban Construction Investment Co.,Ltd
外文缩写（如有）	ENSHI CONSTRUCTOR
法定代表人	王勇
注册资本（万元）	105,000
实缴资本（万元）	105,000
注册地址	湖北省恩施土家族苗族自治州 恩施市施州大道 222 号
办公地址	湖北省恩施土家族苗族自治州 恩施市施州大道 222 号
办公地址的邮政编码	445000
公司网址（如有）	无
电子信箱	291143901@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王勇
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	湖北省恩施市施州大道 222 号
电话	0718-8413118
传真	0718-8414898
电子信箱	291143901@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：恩施市人民政府国有资产监督管理局

报告期末实际控制人名称：恩施市人民政府

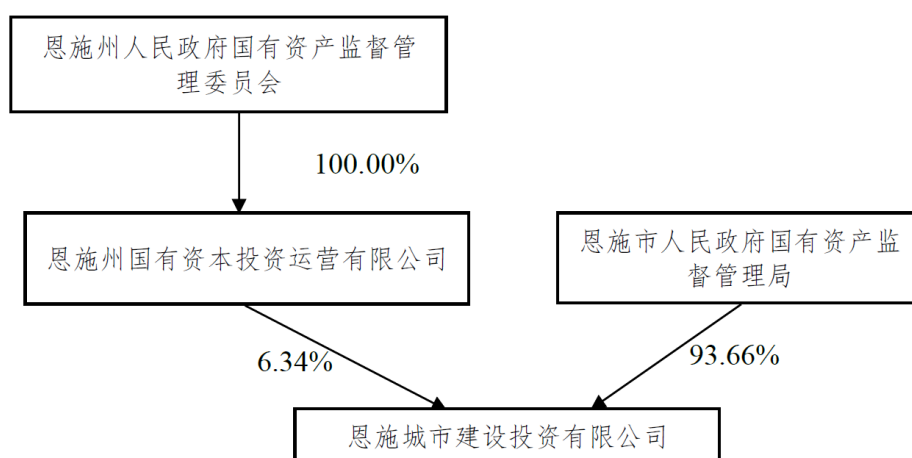
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：93.66%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：6.34%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

监事	赵天曙	监事	辞任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	李尧林	监事	辞任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	李仕权	监事会主席	辞任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	秦权	监事	聘任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	胡成燕	监事	聘任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	辛欣	监事	聘任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	康毅	监事	聘任	2022年5月11日	2022年7月13日
监事	杨晨	监事会主席	聘任	2021年8月30日	2022年7月13日
董事	秦继伟	董事	辞任	2022年8月24日	2022年10月20日
董事	朱红云	董事	聘任	2022年8月24日	2022年10月20日
监事	康毅	监事	辞任	2022年10月10日	2022年11月28日
监事	谭梅丹	监事	聘任	2022年10月10日	2022年11月28日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：12人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数200%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王勇

发行人的董事长或执行董事：王勇

发行人的其他董事：杨晓军、朱红云

发行人的监事：杨晨、辛欣、秦权、谭梅丹、胡成燕

发行人的总经理：杨晓军

发行人的财务负责人：崔燕

发行人的其他非董事高级管理人员：陈刚

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）基础设施建设

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。

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。

（2）土地整理开发

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。

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。

（3）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，恩施市硒都国有资产经营有限责任公司于2005年成立。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。

（4）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。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。

（5）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。

（6）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。

（7）竞争优势

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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
自来水供应	113,077,076.06	80,887,908.17	28.47	6.01	109,827,824.18	66,848,052.08	39.13	6.43
城市供水安装	89,611,164.63	56,199,980.35	37.28	4.76	111,182,358.06	71,832,687.10	35.39	6.51
公共交通	38,076,893.35	55,814,118.42	-46.58	2.02	42,092,012.68	61,831,161.67	-46.90	2.46
房屋出租	49,117,062.56	12,132,602.87	75.30	2.61	55,077,032.38	11,127,900.57	79.80	3.22

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
城市建设工程投资	1,377,605,126.36	1,197,917,501.18	13.04	73.21	1,136,138,179.79	986,546,917.83	13.17	66.49
土地整理	118,248,043.05	0.00	100.00	6.28	194,898,101.00	0.000	100.00	11.41
建筑材料销售	39,800,255.67	32,298,652.34	18.85	2.12	39,927,710.11	35,868,078.50	10.17	2.34
其他	56,214,925.96	20,906,480.45	62.81	2.99	19,625,687.39	7,017,256.06	64.24	1.15
合计	1,881,750,547.64	1,456,157,243.78	22.62	100.00	1,708,768,905.59	1,241,072,053.81	27.37	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人为城投公司，无细分产品情况。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- （1）土地整理业务的营业收入减少了 39.33%的原因主要系 2022 年度其业务规模减少；
- （2）建筑材料的毛利率增加了 85.38%的原因主要系营业成本降低较多所致；
- （3）其他业务的营业收入增加了 186.44%，营业成本也增加了 197.93%主要系广告业务和不动产销售业务并入了其他业务板块。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（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，进而影响本期债券的偿付。

（3）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2020-2022年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为7,165.49万元、-31,615.23万元和-97,401.62万元，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、周期长的特点，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波动较大，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（5）或有负债风险

截至2022年12月31日，公司对外担保余额为73,554.0万元，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。

对策：公司将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

公司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，使之与投资项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1. 业务独立

在业务上，公司拥有独立的业务体系，与控股股东之间不存在同业竞争或业务上依赖于股东的情况。

2. 人员独立

公司董事、监事和高级管理人员的任职，均遵循《公司法》、《公司章程》等规定的程序进行。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬。

3. 资产独立

公司资产完整，产权清晰，独立于公司的股东。公司控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

4. 机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》等法律法规的要求建立并健全了公司治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，并设有独立的职能部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，拥有独立运行的决策管理体系、制度体系和职能体系，不存在与控股股东及其他关联方混合运作的情况。

5. 财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账户，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人或主要关联方混合纳税的情形。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

将参照公司章程及内部相关控制制度执行。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为866,357.17元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2016年恩施城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 恩施债；16 恩施城投债
3、债券代码	139265.SH；1680433.IB
4、发行日	2016年11月1日
5、起息日	2016年11月1日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年11月1日

8、债券余额	1.18
9、截止报告期末的利率(%)	3.84
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从存续期的第三个计息年度开始，每年偿还本金的20%，最后五年每年的利息随当年本金的兑付一起支付，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。年度付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业银行股份有限公司恩施市支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	21恩施债；21恩施城投债
3、债券代码	152814.SH；2180115.IB
4、发行日	2021年4月19日
5、起息日	2021年4月21日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年4月21日
7、到期日	2026年4月21日
8、债券余额	3.80
9、截止报告期末的利率(%)	4.84
10、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（附设第3个计息年度末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；回售：本次债券为固定利率债券，期限为5年，附设第3个计息年度末投资者回售选择权）。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	湖北银行股份有限公司恩施分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	20恩施债；20恩施城投债

3、债券代码	152482.SH; 2080138.IB
4、发行日	2020年5月14日
5、起息日	2020年5月14日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年5月14日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从存续期的第三个计息年度开始，每年偿还本金的20%，最后五年每年的利息随当年本金的兑付一起支付，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。年度付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业银行股份有限公司恩施市支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年恩施城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	22恩施债; 22恩施城投债
3、债券代码	184424.SH; 2280249.IB
4、发行日	2022年6月16日
5、起息日	2022年6月17日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年6月17日
8、债券余额	8.10
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券本金总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	湖北银行股份有限公司恩施分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款
债券代码：152814.SH；2180115.IB

债券简称：21 恩施债；21 恩施城投债

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款
债券代码：139265.SH；1680433.IB

债券简称：PR 恩施债；16 恩施城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

债权代理协议、债券持有人会议。

债券代码：152482.SH；2080138.IB

债券简称：20 恩施债；20 恩施城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

债权代理协议、债券持有人会议。

债券代码：152814.SH；2180115.IB

债券简称：21 恩施债；21 恩施城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

债权代理协议、债券募集资金专项账户监管协议、债券持有人会议规则。

债券代码：184424.SH；2280249.IB

债券简称：22 恩施债；22 恩施城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

债券代理协议、债券偿债资金专项账户监管协议、债券持有人会议规则。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

第 1 项：PR 恩施债；16 恩施城投债

公司聘请了中国农业银行股份有限公司恩施市支行为本期债券债权代理人，并与其签署了《2016 年恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2016 年恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

第 2 项：20 恩施债；20 恩施城投债

2018 年 6 月 20 日，发行人与中国农业银行股份有限公司恩施市支行签订了《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》和《2018 年湖北省恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

第 3 项：21 恩施债；21 恩施城投债

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》、《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持有人会议规则》。

第4项：22恩施债；22恩施城投债

恩施城投为本期债券聘请湖北银行股份有限公司恩施分行作为债权代理人，并与其签署了《2022年恩施城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2022年恩施城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》和《2022年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》。

2022年5月26日，发行人与湖北银行股份有限公司恩施分行、汉口银行股份有限公司恩施分行和中国农业发展银行恩施市支行签订了《2022年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》。

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：万元 币种：人民币

债券代码：152482.SH；2080138.IB

债券简称	20恩施债；20恩施城投债
募集资金总额	95,000.00
使用金额	95,000.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运行规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金9.50亿元，其中7.20亿用于恩施市白杨坪生态产业园标准厂房及配套设施建设项目，2.30亿用于补充流动资金（可用于新冠肺炎疫情防控相关支出）
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金用于恩施市白杨坪生态产业园及标准厂房配套设施建设项目
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	恩施市白杨坪生态产业园及标准厂房配套设施建设项目处于主体结构施工阶段，不涉及运营收益

单位：万元 币种：人民币

债券代码：184424.SH；2280249.IB

债券简称	22恩施债；22恩施城投债
募集资金总额	81,000.00

使用金额	81,000.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运行规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 8.10 亿元，其中 2.90 亿元用于恩施市金子坝麻场片区安置房项目，2.50 亿元用于恩施市舞阳坝片区（贺家榜地块）农民集中安置房建设项目，2.70 亿元用于补充公司运营资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	恩施市金子坝麻场片区安置房项目建设，恩施市舞阳坝片区（贺家榜地块）农民集中安置房建设项目建设，补充营运资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	恩施市金子坝麻场片区安置房项目处于主体施工阶段，恩施市舞阳坝片区（贺家榜地块）农民集中安置房建设项目处于主体施工阶段，不涉及运营收益。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：139265.SH；1680433.IB

债券简称	PR 恩施债；16 恩施城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保。 偿债计划：起息日为 2016 年 11 月 1 日，每年付息一次，本次债券采用提前偿还方式，从第三个计息年度起，即自 2019 年起至 2023 年每年分别偿还本金 1.18 亿元、1.18 亿元、1.18 亿元、1.18 亿元和 1.18 亿元，分别占债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%。 其他偿债保障措施：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；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；募投项目的稳定收入为本次债券偿付提供了根本保障；良好的

	外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：152482.SH；2080138.IB

债券简称	20 恩施债；20 恩施城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：起息日为2020年5月14日，每年付息一次，本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券本金总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%的比例偿还债券本金。 其他偿债保障措施：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；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；募投项目的稳定收入为本次债券偿付提供了根本保障；良好的外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：152814.SH；2180115.IB

债券简称	21 恩施债；21 恩施城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：“21 恩施债”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。 偿债计划：起息日为2021年4月21日，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。 其他偿债保障措施：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；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；良好的外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：184424.SH；2280249.IB

债券简称	22 恩施债；22 恩施城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期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。 偿债计划：起息日为 2022 年 6 月 17 日，每年付息一次，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券本金总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和 20.00%的比例偿还债券本金。 其他偿债保障措施：募投项目的稳定收入为本期债券偿付提供了可靠保障；发行人多元化的经营模式和良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础；公司持有的大量可变现资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑；发行人优良的资信状况为本期债券本息的按时足额偿付提供了有力支撑；外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书的相关承诺一致

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师姓名	王庆华；汪四玉

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	139265.SH；1680433.IB 152482.SH；2080138.IB
债券简称	PR 恩施债；16 恩施城投债 20 恩施债；20 恩施城投债
名称	中国农业银行股份有限公司恩施市支行
办公地址	湖北省恩施市航空大道 115 号
联系人	李鑫
联系电话	0718-8211188

债券代码	152814.SH；2180115.IB 184424.SH；2280249.IB
债券简称	21 恩施债；21 恩施城投债 22 恩施债；22 恩施城投债
名称	湖北银行股份有限公司恩施分行
办公地址	湖北省恩施市施州大道 157 号
联系人	罗中华
联系电话	0718-8254567

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184424.SH; 2280249.IB 152814.SH; 2180115.IB; 152482.SH; 2080138.IB; 139265.SH; 1680433.IB
债券简称	22 恩施债; 22 恩施城投债 21 恩施债; 21 恩施城投债; 20 恩施债; 20 恩施城投债; PR 恩施债; 16 恩施城投债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深蓝大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为恩施市财政局的应收账款
存货	主要为工程建设项目及拟开发土地
投资性房地产	主要为自用房产转投资性房地产

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
预付款项	22,713,228.37	0.08	10,638,443.91	113.50
其他应收款	3,371,478,640.27	11.65	1,965,282,998.39	71.55
其他流动资产	30,891,298.24	0.11	9,806,416.66	215.01
长期股权投资	252,144,382.87	0.87	170,126,113.86	48.21
投资性房地产	9,314,953,400.00	32.18	6,841,979,085.39	36.14
固定资产	920,360,410.89	3.18	694,044,367.00	32.61
在建工程	1,601,292,895.62	5.53	1,229,589,713.95	30.23
无形资产	165,021,279.06	0.57	52,475,388.63	214.47
长期待摊费用	185,917,833.02	0.64	134,102,146.77	38.64

发生变动的原因：

- 1、预付款项的变动原因主要系预付供应商的工程款增多；
- 2、其他流动资产的变动原因主要系发行人子公司恩施市硒泉供水有限公司留抵的进项税额增长；
- 3、长期股权投资的变动原因主要系对恩施大峡谷旅游开发有限公司、恩施粤海水务有限公司增加持股；
- 4、固定资产的变动原因主要系在建工程转入固定资产的规模较大；
- 5、在建工程变动主要系在建工程量增多所致；
- 4、无形资产的变动原因主要系购置土地使用权增幅较大；
- 5、长期待摊费用的变动原因主要系新增担保服务费、融资租赁服务费较多。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

□适用 √不适用

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

- 1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；
- 2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；
- 3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺

的情况

0.00

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 16.46 亿元和 23.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 45.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	1.90	1.18	19.5	22.58	94.52%
银行贷款	-	0.81	0.00	0.00	0.81	3.39%
非银行金融机构贷款	-	0.00	0.00	0.50	0.50	2.09%
其他有息债务	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 22.58 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 3.08 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 109.31 亿元和 126.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	1.9	1.18	19.5	22.58	17.79%
银行贷款	-	3.66	5.49	77.77	86.92	68.49%
非银行金融机构贷	-	2.73	4.03	10.64	17.4	13.71%

款						
其他有息 债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 22.58 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 3.08 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
一年内到期的非流动负债	1,778,326,159.43	10.62	1,098,287,985.05	61.92
应付债券	1,950,000,000.00	11.65	1,448,000,000.00	34.67
长期应付款	2,637,826,241.72	15.75	1,417,456,009.97	86.10

发生变动的的原因：

一年内到期的非流动负债增多主要系一年内到期的长期应付款增多所致；

应付债券增多主要系 2022 年新发行 22 恩施城投债所致。

长期应付款增多主要系公司取得的融资租赁款增幅较大所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：231,286,895.02 元

报告期非经常性损益总额：82,998,622.36 元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：84,450.00 万元

报告期末对外担保的余额：73,554.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：-10,896.00 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《恩施城市建设投资有限公司公司债券 2022 年年度报告》之签章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：恩施城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	875,617,952.45	1,080,578,580.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	360,946,055.02	299,932,625.21
应收款项融资	3,280,000.00	
预付款项	22,713,228.37	10,638,443.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,371,478,640.27	1,965,282,998.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,036,452,638.76	11,148,062,255.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,891,298.24	9,806,416.66
流动资产合计	15,701,379,813.11	14,514,301,319.42
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	449,999,999.99	431,503,610.29
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	50,000,000.00	49,750,000.00
长期股权投资	252,144,382.87	170,126,113.86
其他权益工具投资	265,592,732.00	264,090,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,314,953,400.00	6,841,979,085.39
固定资产	920,360,410.89	694,044,367.00
在建工程	1,601,292,895.62	1,229,589,713.95
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	165,021,279.06	52,475,388.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	185,917,833.02	134,102,146.77
递延所得税资产	30,431,523.18	22,641,656.97
其他非流动资产	11,307,581.26	
非流动资产合计	13,247,022,037.89	9,890,302,082.86
资产总计	28,948,401,851.00	24,404,603,402.28
流动负债：		
短期借款	116,750,000.00	122,750,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	982,591,163.63	994,866,136.08
预收款项	1,831,705.44	1,745,630.46
合同负债	6,218,134.47	5,773,852.61
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	19,569,184.98	16,515,463.32
应交税费	90,006,039.94	80,414,816.53
其他应付款	1,240,761,435.09	1,537,143,117.58
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,778,326,159.43	1,098,287,985.05
其他流动负债	363,279.31	344,757.09
流动负债合计	4,236,417,102.29	3,857,841,758.72

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,777,402,387.21	7,319,557,410.29
应付债券	1,950,000,000.00	1,448,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,637,826,241.72	1,417,456,009.97
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	63,047,225.33	61,863,719.25
递延所得税负债	80,426,297.12	60,005,573.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,508,702,151.38	10,306,882,712.96
负债合计	16,745,119,253.67	14,164,724,471.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,847,740,220.38	6,026,046,215.51
减：库存股		
其他综合收益	51,629,798.35	51,629,798.35
专项储备		
盈余公积	268,087,888.53	252,440,352.47
一般风险准备		
未分配利润	2,488,037,121.84	2,298,854,568.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,905,495,029.10	9,878,970,934.90
少数股东权益	297,787,568.23	360,907,995.70
所有者权益（或股东权益）合计	12,203,282,597.33	10,239,878,930.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,948,401,851.00	24,404,603,402.28

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：恩施城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	195,001,130.26	266,330,231.81

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,746.55	42,968.59
其他应收款	4,352,835,272.73	2,417,230,431.57
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,441,579,537.23	4,138,957,557.46
合同资产		
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	7,989,417,686.77	6,822,561,189.43
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,082,742,410.09	6,690,865,866.73
其他权益工具投资	55,105,732.00	53,790,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,562,712,800.00	2,501,071,700.00
固定资产	5,937,396.49	6,102,254.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	136,140.02	139,215.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	171,886,106.75	127,346,103.57
递延所得税资产	21,354,168.37	15,376,906.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,899,874,753.72	9,394,692,046.42
资产总计	18,889,292,440.49	16,217,253,235.85
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,080,572,427.56	1,106,028,562.93
预收款项	1,738,894.00	725,091.00
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	67,041,921.05	61,811,954.46
其他应付款	4,574,643,901.40	4,109,924,791.60
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	388,659,866.66	182,405,066.67
其他流动负债		
流动负债合计	6,112,657,010.67	5,460,895,466.66
非流动负债：		
长期借款		15,800,000.00
应付债券	1,950,000,000.00	1,448,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	50,000,000.00	
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	2,000,000,000.00	1,463,800,000.00
负债合计	8,112,657,010.67	6,924,695,466.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,842,736,062.27	5,515,133,762.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	268,087,888.53	252,440,352.47
未分配利润	2,415,811,479.02	2,274,983,654.45

所有者权益（或股东权益）合计	10,776,635,429.82	9,292,557,769.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,889,292,440.49	16,217,253,235.85

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	1,881,750,547.64	1,708,768,905.59
其中：营业收入	1,881,750,547.64	1,708,768,905.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,765,202,672.03	1,471,401,313.47
其中：营业成本	1,456,157,243.78	1,241,072,053.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	50,810,272.52	10,688,326.70
销售费用	43,386,983.39	41,556,885.62
管理费用	112,144,418.20	92,963,737.51
研发费用		
财务费用	102,703,754.14	85,120,309.83
其中：利息费用	64,939,200.46	61,642,393.93
利息收入	6,061,115.48	4,230,946.45
加：其他收益	31,740,397.05	-48,081,904.72
投资收益（损失以“-”号填列）	34,831,510.01	-11,043,180.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30,018,269.01	-13,208,180.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	65,143,668.63	48,664,608.83

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-13,547,066.82	-17,835,543.83
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	234,716,384.48	209,071,571.88
加：营业外收入	1,134,992.30	360,455.30
减：营业外支出	4,564,481.76	902,815.56
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	231,286,895.02	208,529,211.62
减：所得税费用	16,670,787.28	12,678,416.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	214,616,107.74	195,850,794.87
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	214,616,107.74	195,850,794.87
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	210,040,751.10	195,412,366.17
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	4,575,356.64	438,428.70
六、其他综合收益的税后净额		51,921,977.67
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		51,629,798.35
1.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变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		51,629,798.35
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		51,629,798.35
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		292,179.32
七、综合收益总额	214,616,107.74	247,772,772.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	210,040,751.10	247,042,164.52
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,575,356.64	730,608.02
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,314,138,427.37	1,098,980,481.28
减：营业成本	1,030,296,767.19	785,377,906.95
税金及附加	40,225,748.59	5,499,714.20
销售费用		
管理费用	10,269,018.89	9,209,358.72
研发费用		
财务费用	90,848,193.97	75,738,228.90
其中：利息费用	50,369,348.65	51,435,738.10
利息收入	3,300,720.42	2,370,234.11
加：其他收益	26,170.61	-72,192,889.29
投资收益（损失以“－”号填列）	31,883,851.86	-12,397,153.16
其中：对联营企业和合营企业	28,870,610.86	-12,562,153.16

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-16,539,225.65	-29,204,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,369,820.99	-15,807,790.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,181,641.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	150,499,674.56	94,734,280.74
加：营业外收入	2,839.41	667.37
减：营业外支出	4,415.00	4,946.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	150,498,098.97	94,730,001.47
减：所得税费用	-5,977,261.66	-11,211,897.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	156,475,360.63	105,941,899.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	156,475,360.63	105,941,899.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	156,475,360.63	105,941,899.19
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	929,402,401.23	696,006,783.87
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	6,016,920.32	25,564,332.99
收到其他与经营活动有关的现金	684,151,648.30	1,164,592,228.74
经营活动现金流入小计	1,619,570,969.85	1,886,163,345.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,040,479,379.13	815,419,552.53
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		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	132,089,688.37	113,552,784.92
支付的各项税费	41,986,134.21	27,099,325.88

支付其他与经营活动有关的现金	1,379,031,923.67	1,246,244,002.14
经营活动现金流出小计	2,593,587,125.38	2,202,315,665.47
经营活动产生的现金流量净额	-974,016,155.53	-316,152,319.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,828,258.18	1,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	242,743.50	705,327.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,071,001.68	2,105,327.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,283,265,900.19	921,960,090.29
投资支付的现金	18,808,075.43	
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	1,703,223.96	431,503,610.29
投资活动现金流出小计	1,303,777,199.58	1,353,463,700.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,301,706,197.90	-1,351,358,373.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	1,810,000.00
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	2,478,299,976.92	3,201,823,610.29
收到其他与筹资活动有关的现金	1,477,849,366.56	10,728,320.52
筹资活动现金流入小计	3,965,149,343.48	3,214,361,930.81
偿还债务支付的现金	1,099,235,663.06	921,553,743.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	482,700,415.68	474,351,544.11
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	309,381,539.11	103,867,602.07
筹资活动现金流出小计	1,891,317,617.85	1,499,772,889.95
筹资活动产生的现金流量净额	2,073,831,725.63	1,714,589,040.86
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	-201,890,627.80	47,078,347.41
加：期初现金及现金等价物余额	1,077,508,580.25	1,030,430,232.84

六、期末现金及现金等价物余额	875,617,952.45	1,077,508,580.25
----------------	----------------	------------------

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	550,413,803.00	229,119,956.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,667,710,274.26	3,920,219,194.20
经营活动现金流入小计	3,218,124,077.26	4,149,339,150.70
购买商品、接受劳务支付的现金	317,251,913.56	369,432,342.87
支付给职工及为职工支付的现金	4,780,852.78	4,102,320.99
支付的各项税费	6,413,051.75	5,154,815.51
支付其他与经营活动有关的现金	3,123,851,975.77	2,467,608,980.29
经营活动现金流出小计	3,452,297,793.86	2,846,298,459.66
经营活动产生的现金流量净额	-234,173,716.60	1,303,040,691.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	360,144,044.40	120,615,882.34
投资支付的现金	36,719,364.50	1,247,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	396,863,408.90	1,368,315,882.34
投资活动产生的现金流量净额	-396,863,408.90	-1,368,315,882.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	810,000,000.00	377,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	860,000,000.00	377,340,000.00
偿还债务支付的现金	133,800,000.00	353,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	86,818,976.05	82,343,600.00

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	79,673,000.00	19,009,400.00
筹资活动现金流出小计	300,291,976.05	455,153,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	559,708,023.95	-77,813,000.00
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	-71,329,101.55	-143,088,191.30
加：期初现金及现金等价物余额	266,330,231.81	409,418,423.11
六、期末现金及现金等价物余额	195,001,130.26	266,330,231.81

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：崔燕 会计机构负责人：朱红云

