恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券募集说明书

发行人	恩施州国有资本投资运营集团有限公司
注册金额	不超过1.90亿元（含1.90亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	无

主承销商、簿记管理人、受托管理人

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

中信建投证券股份有限公司

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日期：2025 年 1 月 16 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对企业债券发行的注册及上海证券交易所对企业债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及企业债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-889.88万元、-75,877.86万元、-211.05万元及133,972.84万元。经营活动的现金流量净额常年为负且波动较大的主要原因在于发行人作为区域内重要的国有资产投资运营主体，报告期内土地购置、房屋租赁及旅游景区运营等业务所需支出规模较大且存在一定的波动性，若发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，并可能对日常经营和支付到期债务本息造成一定不利影响。

（二）截至2023年末，发行人受限资产账面价值为235,499.87万元，占净资产的比例为42.18%，占总资产的比例为23.63%。如果发行人受限资产占比持续增大，将会影响自身资产使用效率，进而可能对发行人资产流动性造成不利影响。

（三）发行人应收账款存在一定的集中度。截至2024年9月末，发行人前5大应收账款账面价值合计占比为99.62%，其中近一年及一期第一大应收账款客户均为恩施州财源科技孵化园有限责任公司，金额分别为25,935.39万元与36,232.85万元，占应收账款的比重分别为98.47%和98.31%。发行人的其他应收款也存在较高的集中度，截至2024年9月末，发行人前5大其他应收款账面价值合计占比为89.72%，其中近一年及一期第一大其它应收款客户均为恩施州高新技术产业园区管理委员会，金额分别为13,856.40万元与13,856.40万元，占应收账款的比重分别为57.70%和68.72%。虽然发行人应收账款和其他应收款对手方目前皆经营情况正常，发行人也已按会计政策计提了坏账准备，预计回收风险较小，但如果客户长期、大量拖欠账款，导致应收账款和其他应收款不能回收或及时回收，或将对发行人的盈利能力和现金流管理产生不利影响。

（四）近三年及一期，发行人净利润分别为22,306.24万元、5,426.06万元、3,823.30万元和-2,980.37万元。报告期内，发行人净利润呈持续下降趋势主要系债务陆续到期偿付导致财务费用不断增加，进而导致净利润持续下降，若发行人未来债务偿还压力持续较大，则可能对日常经营和支付到期债务本息造成一定不利影响。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券主要发行条款

本次债券发行总额不超过人民币1.90亿元（含1.90亿元）。本次债券期限不超过7年（含7年），可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种。

（二）本次债券募集资金用途

本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于恩施忘尘峰露营度假区项目建设及运营。本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（三）本次债券投资者范围及交易方式

本次债券仅面向专业机构投资者公开发行。本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在银行间市场及上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）受托管理人

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

（五）债券持有人会议规则

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（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取得本次债券的持有人）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券受托管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。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（六）本次债券的投资者保护机制

本次债券的投资者保护机制设置“发行人偿债保障措施承诺”，同时设置了相关救济措施。详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（七）投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（八）违约事项及纠纷解决机制

本次债券设置了违约情形及认定条款，同时设置了违约责任及免除条款和争议解决方式条款。详见募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（九）上市交易转让相关事宜

本次发行结束后，公司将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出关于本次债券上市交易转让的申请。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。

目录

声明.....1

重大事项提示.....2

第一节 风险提示及说明.....9

第二节 发行条款.....16

第三节 募集资金运用.....18

第四节 发行人基本情况.....52

第五节 发行人主要财务情况.....80

第六节 发行人及本次债券的资信状况.....125

第七节 增信机制.....128

第八节 税项.....129

第九节 信息披露安排.....131

第十节 投资者保护机制.....137

第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....139

第十二节 持有人会议规则.....141

第十三节 受托管理人.....158

第十四节 发行有关机构.....189

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....193

第十六节 备查文件.....213

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、恩施国投	指	恩施州国有资本投资运营集团有限公司
本次债券	指	发行总额不超过人民币1.90亿元的恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券
本期债券	指	本次债券项下分期发行的任意一期债券
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的专业投资者资质条件的投资者
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
登记机构/登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	《恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券债券持有人会议规则》
发行人律师、律师	指	北京大成（武汉）律师事务所
会计事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
信用评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
《公司章程》	指	《恩施州国有资本投资运营集团有限公司章程》
《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》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
近三年及一期、报告期	指	2021年度、2022年度、2023年度、2024年1-9月
近三年及一期末、（各）报告期末	指	2021年末、2022年末、2023年末、2024年9月末
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券募集说明书》
法律意见书	指	《关于恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券之法律意见书》（具体名称以法律意见书为准）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日

法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日或者对外营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-44,070.13 万元、-104,841.78 万元、-153,439.24 万元及-33,601.74 万元。作为区域内重要的国有资产投资运营主体，发行人在建及未来拟建项目需要投资支出的资金规模较大，**如果发行人不能获得充足的资金，未来投资计划正常实施可能受到影响，同时也会增加公司的偿债风险。**

2、银行借款规模较大的风险

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 51.26 亿元，已使用额度 32.10 亿元，尚未使用的授信额度为 19.16 亿元。发行人后续融资能力及财务费用受到银行授信政策、信贷政策和货币政策波动的影响过大。**虽然发行人在逐渐增加其他融资渠道，但是较高的银行借款余额将会影响发行人未来现金流水平，并对发行人的经营活动和本期债券本息的按期兑付产生不利影响。**

3、经营性净现金流波动风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-889.88 万元、-75,877.86 万元、-211.05 万元及 133,972.84 万元。经营活动的现金流量净额常年为负且波动较大的主要原因在于发行人作为区域内重要的国有资产投资运营主体，报告期内土地购置、房屋租赁及旅游景区运营等业务所需支出规模较大且存在一定的波动性，**若发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，并可能对日常经营和支付到期债务本息造成一定不利影响。**

4、受限资产规模较大的风险

截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值为 235,499.87 万元，占净资产的比例为 42.18%，占总资产的比例为 23.63%。**如果发行人受限资产占比持续增大，将会影响自身资产使用效率，进而可能对发行人资产流动性造成不利影响。**

5、投资性房地产公允价值变动风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 256,158.84 万元、270,309.25 万元、306,759.31 万元及 295,068.82 万元，占当期末总资产比重分别为 41.38%、33.82%、30.78%及 21.71%，占比较高。**未来若出现房地产市场波动，发行人所持投资性房地产价值将跟随波动，存在投资性房地产公允价值变动风险。**

6、应收账款和其他应收款集中度较高风险

发行人应收账款存在一定的集中度。截至 2024 年 9 月末，发行人前 5 大应收账款账面价值合计占比为 99.62%，其中近一年及一期第一大应收账款客户均为恩施州财源科技孵化园有限责任公司，金额分别为 25,935.39 万元与 36,232.85 万元，占应收账款的比重分别为 98.47%和 98.31%。发行人的其他应收款也存在较高的集中度，截至 2024 年 9 月末，发行人前 5 大其他应收款账面价值合计占比为 89.72%，其中近一年及一期第一大其它应收款客户均为恩施州高新技术产业园区管理委员会，金额分别为 13,856.40 万元与 13,856.40 万元，占应收账款的比重分别为 57.70%和 68.72%。虽然发行人应收账款和其他应收款对手方目前皆经营情况正常，发行人也已按会计政策计提了坏账准备，预计回收风险较小，**但如果客户长期、大量拖欠账款，导致应收账款和其他应收款不能回收或及时回收，或将对发行人的盈利能力和现金流管理产生不利影响。**

7、公司为投资控股型企业风险

发行人属于投资控股型企业，其经营成果主要来自于下属子公司。发行人对下属子公司进行控股且具有实际控制权。未来随着发行人下属子公司盈利能力不断提升，发行人本部有望持续、稳定地从其子公司获得分红，从而为本期债券本息偿付提供一定的盈利支撑。**但若债券存续期内发行人子公司盈利能力下降等，将对发行**

人偿债能力产生不利影响。

8、募投项目盈利不及预期的风险

发行人募集资金投资项目工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。**一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成一定影响。募投项目土地证暂未办理，如后续办理过程中出现一些无法预料的问题，也将对项目建设造成一定影响。**

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

发行人的园区建设和招商业务与宏观经济环境，特别是与经济景气度、投资意愿等紧密相关，**如经济出现增长放缓或衰退，新增投资意愿低，可能会对发行人园区开发和招商业务产生一定的影响。**

2、园区企业生产经营风险

发行人从事的恩施州高新区西区相关产业园区开发经营业务与园区入驻企业经营业绩有较大相关性，发行人自有和由其管理的房产租赁业务在主营业务收入中的比重逐年增加。如果未来入园企业生产经营出现困难，其产品订单、产量及用工可能相应减少，从而导致入驻企业对于园区内厂房、仓库、公租房等物业的承租需求降低，或租金回收率降低、租金回收时间延长。**总体来看，园区基础设施、园区各项服务的使用需求可能伴随着入园企业经营情况恶化而减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。**

3、突发事件引发的经营风险

安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突

发事件应急预案，**但如遇突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，对发行人的经营可能造成不利影响。**

4、旅游景区资源保护风险

旅游资源的保护情况与景区的盈利密切相关，一旦旅游资源被破坏，不仅会影响旅游景区的客流量，甚至旅游景区经营企业有可能受到法律制裁。随着旅游行业的发展，政府对旅游资源保护的要求逐步提高，景区为保护旅游资源，需支付一定的管理费用。**政府对旅游资源保护要求的提高可能导致发行人相关费用的增加，从而可能影响发行人的盈利能力。**

5、季节性波动风险

发行人旅游板块受自然气候和游客闲暇时间分布等因素的影响，具有明显的季节性特征，**若发行人不能较好的根据季节性波动规律制定适合的经营策略，可能使得发行人的经营业绩呈现一定的季节性波动。**

（三）管理风险

1、经营多元化风险

目前，发行人业务范围涉及房屋租赁及开发业务、旅游景区运营业务、文旅项目开发业务、物业管理业务、代建业务等多个行业，**多元化经营对发行人的公司管理提出更高的要求，也增加了发行人出现经营风险的可能性。**

2、突发事件引发的公司治理结构发生变化的风险

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的规定，建立了健全的法人治理结构，制定了公司治理的规范性文件，并按照公司章程有序运转。**但如果未来发生突发性事件，造成其董事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人的管理可能造成不利影响。因此，需要关注发行人因突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。**

3、下属子公司管理风险

发行人自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各子公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。但发行人下属子公司涉及房屋租赁、旅游景区运营、粮食批发和零售、基础设施代建、应急转贷、物业管理、咨询服务等多个领域，对发行人统筹管理、资金安排调度、投资决策、风险控制等方面均提出了较高要求。**随着发行人在子公司管理上的难度将不断提高，若发行人不能及时提高子公司管理水平，可能会对发行人业务发展造成负面影响。**

4、安全生产风险

发行人租赁、旅游板块等都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的主要条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。**如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。**

5、公司治理结构有待完善的风险

根据公司章程，董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，不设副董事长，董事长、党委书记由一人担任，由出资人任免按照相关规定，外部董事人数原则上应当超过董事会全体成员的半数，职工董事依照法律规定配备 1 名。截至 2024 年 12 月 31 日，公司董事会由 8 名董事组成，空缺 1 名董事，未满足公司章程要求。**因此，公司存在治理结构有待完善的风险。上述情况未对公司的公司治理和正常生产经营造成重大不利影响。公司承诺将积极向出资人请示董事委派事宜，严格按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定尽快完善公司治理结构，使公司治理结构符合《公司章程》要求。**

（四）政策风险

1、产业政策调整的风险

发行人的主要业务涵盖了房屋租赁及开发、旅游景区运营及文旅项目开发等，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。**国家宏观调控政策、土地政策及恩施州当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。**

2、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。**如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。**

3、行业监管引起的风险

公司的业务开展需获得风景名胜区管理机构、交通等行业监管部门的许可或批准，并取得相关经营资质许可。如果公司在经营中违反了相关法律法规，或未能及时更新、续期相关经营资质许可，公司可能受到行政处罚，业务经营可能受到影响。

由于旅游资源具有稀缺性和不可再生性，国家一直重视对旅游景区的保护和规划管理，以避免旅游景区的旅游资源遭到破坏，确保旅游景区旅游事业的可持续发展。2016 年在国家旅游局督促和指导下，各地旅游部门启动了对全国景区的质量等级复核，数百家景区受到摘牌、降级、严重警告、警告、通报批评等不同程度处理。且国家旅游局正会同相关部门，酝酿推出新修订的《旅游景区质量等级管理办法》和新国家标准，全国景区监管正加快走向常规化和制度化。**公司所运营的土司城风景区为国家 4A 级旅游景区，龙鳞宫风景区为国家 AAA 级景区、湖北省 A 级景区，国家对风景区开发的严格控制和监管将在一定程度上影响公司的业务拓展。**

二、本次债券的投资风险

（一）本次债券特有的利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。**由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。**

（二）本次债券特有的偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期间内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性。**这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。**

（三）本次企业债券特有的其他风险

尽管在本期债券发行时，为了充分保障持有人的利益，公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。**在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。**

第二节 发行条款

一、本次债券的主要条款

（一）发行人全称：恩施州国有资本投资运营集团有限公司。

（二）债券全称：恩施州国有资本投资运营集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币1.90亿元（含1.90亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：本次债券期限不超过7年（含7年），可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种。

（五）票面金额及发行价格：本次债券的票面金额为100元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（七）发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十三）增信措施：本次债券未设置增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：本次债券未进行评级。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人及本次债券的资信状况”。

（十五）募集资金用途：本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于恩施忘尘峰露营度假区项目建设及运营。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次企业债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

1、发行公告日：20【】年【】月【】日。

2、发行首日：20【】年【】月【】日。

3、发行期限：20【】年【】月【】日至20【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次企业债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司为本次企业债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市安排

1、上市交易流通场所：银行间市场及上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向银行间市场及上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

3、本次企业债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行企业债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经公司董事会审议及出资人决定批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2025]【】号），本次企业债券发行总规模不超过 1.90 亿元（含 1.90 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于恩施忘尘峰露营度假区项目建设及运营。

根据募投项目建设进度，公司可根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

本次债券募集资金投资项目概况如下：

本次债券的募集资金拟投资建设项目为恩施忘尘峰露营度假区项目（以下简称为“忘尘峰项目”），项目投向符合国家产业政策和行业发展方向，属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类，符合国家宏观调控政策、产业政策和固定资产管理法规制度有关规定。

恩施市望城坡片区位于鄂西南武陵山区贫困地区，境内有恩施忘尘峰露营度假区，森林覆盖率高，平均海拔 1200 米，最高峰 1530 米，近可俯瞰州城全景，远可眺望渝鄂湘边陲，生态良好，景色秀丽，气候宜人，深受游客青睐，是国家 3A 级旅游景点，拥有“恩施后花园的美誉”。但是，恩施市望城坡片区由于地理区位特殊，发展比较迟缓，境内大部分村庄都具有优良的生态环境基础、落后的基础设施建设和突出的贫困问题等特点。为进一步消除贫困、改善民生、逐步实现共同富裕、促进恩施市望城坡片区农村经济的全面发展，恩施州文化旅游投资开发有限公司提出

本项目的建设。本项目依托恩施市望城坡片区生态资源优势，因地制宜发展乡村旅游、休闲农业等新产业新业态，利用文化产业赋能乡村振兴。本项目的建设能够有效提升农业发展质量，培育乡村发展新动能；推进乡村绿色发展，打造人与自然和谐共生发展新格局；为恩施市乡村振兴提供不竭的澎湃动能。

1、项目建设背景、必要性和效益

乡村振兴战略是习近平同志2017年10月18日在党的十九大报告中提出的战略，是我党指导新时代乡村发展的最新举措，是指引广大群众进行乡村建设的一面旗帜。2022年10月16日，习近平在二十大报告中提出：全面推进乡村振兴。坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。2023年中央一号文件，乡村振兴政策风向标，释放明显的信号："三农"工作重心转向全面推进乡村振兴。国家乡村振兴局挂牌以来，两年中各省级乡村振兴局陆续成立，地方落实五级书记抓乡村振兴。2024年中央一号文件，再次聚焦农业农村，号召以"千万工程"经验有力有效全面推进乡村振兴。并着重提到"提升乡村产业发展水平，促进农村一二三产业融合发展"。

忘尘峰项目的建设是深入实施乡村振兴战略的重要举措，有利于提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平，对于提升乡村产业发展、强化农民增收、加快农业农村现代化、推进中国式现代化建设具有重要意义，能够有效完善望城坡景区旅游基础设施的需要，推动乡村产业振兴和文化传承，促进产业融合，盘活闲置资源促进农民增收。

2、项目合法性文件

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间
《湖北省固定资产投资项目备案证》	登记备案项目代码：2303-422801-04-01-628630	恩施市发展和改革局	2024/9/27

3、项目建设主体及内容

本项目建设主体为恩施州国有资本投资运营集团有限公司。本项目主要建设内容包括农村人居环境整治工程、旅游基础设施建设工程两大部分。

农村人居环境整治工程涉及望城村、何功伟村、双龙村、茅坝槽村四个村庄，主要建设内容包含养老院建设工程、农村生活基础设施建设工程、农村环境综合整治工程、民居改造工程和停车场建设工程，主要建设规模为新建综合性养老院建筑面积51,200.00平方米；新建农村通村连组公路60,000.00米，安装路灯650.00盏，敷设给水管道80,000.00米，敷设排水管道48,000.00米，敷设消防管道49,000.00米，改造供电线路45,000.00米，改造供气管道13,000.00米，改造光纤及有线网络420,000.00米；新建无害化公厕10处，黑臭水体治理12,000.00平方米，新建村庄小游园35,000.00平方米，新建村庄健身广场6,000.00平方米，设置垃圾分类点100个，设置垃圾收集池50个；民居改造建筑面积合计28,000.00平方米；新建停车场面积20,000.00平方米，设置普通车位600.00个，充电桩车位200.00个。

旅游基础设施建设工程主要建设内容包括入口服务区、潮玩露营区、度假露营区、研学游乐区、野奢露营区等五个区建设，并配套基础设施工程、旅游配套设备购置等。旅游基础设施建设工程以户外休闲产业为引擎，以忘尘峰旅游景观资源为依托，将恩施忘尘峰露营度假区（一期）打造为集星空露营、休闲运动、城郊观光及旅游消费等多功能为一体的露营基地。

4、项目资金来源构成情况

本项目投资概算为15.00亿元，其中资本金全部由企业承担，由企业自筹解决。

5、募投项目盈利性分析

本项目营业收入包括农村人居环境整治部分收入和旅游基础设施部分收入两部分。经估算，本项目运营期内总营业收入预计为266,820.78 万元，项目收入分析如下：

（1）农村人居环境整治部分收入

本项目农村人居环境整治部分收入包括养老床位护理收入、养老餐饮收入、民宿收入、停车位周转收入、充电桩服务费收入。

1）养老床位护理收入

本项目在望城村、何功伟村、双龙村、茅坝槽村共计新建养老院用房51,200.00

㎡，可为当地老人提供养老床位 1,000 张，项目运营期可对外经营进行资金回收，养老床位收费标准参照恩施州发展和改革委员会《征求州失能老人养护中心基本养老服务收费标准意见建议的公告》，标准床位费为 30-55 元/床·日，护理费为 20-80 元/床·日。具体参考价格如下：

二、拟定标准

（一）床位费

单人间：55元/床·日，

双人间：40元/床·日，

三人间及以上：30元/床·日。

（二）护理费

自理人员：20元/床·日，

半自理人员：40元/床·日，

全失能人员：80元/床·日。

图　养老床位护理收费标准参考图

根据该公告计算，恩施州养老院的床位费加护理费为 1,500-4,050 元/张·月。本项目建设内容与恩施州失能老人养护中心基本一致，虽然本次养老院项目距离城区有一定距离，但是项目周边风景宜人、视野开阔，本项目养老院位于农村生活节奏较慢，对于市区养老人群有较强的吸引力，因此综合考虑恩施望城坡片区地理位置、交通环境以及经济发展程度等各项因素，本项目养老护理收入定价选取参考价格的中等水平保守估计，拟定为 2,600.00 元/张·月，运营期收费标准不再设置增长。

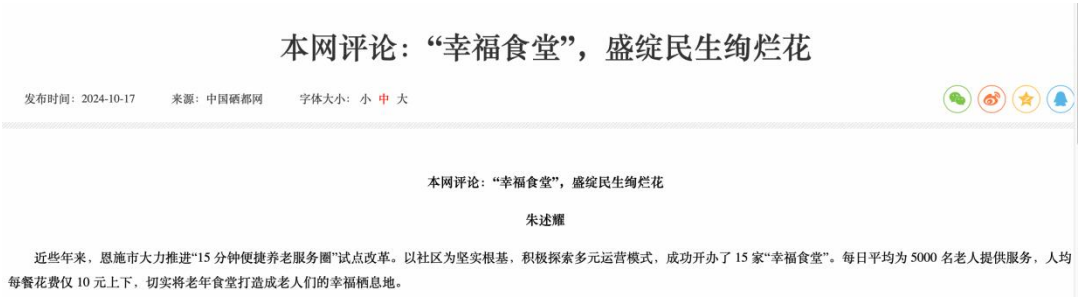
根据恩施州第七次全国人口普查结果，恩施州 60 岁及以上人口为 710,280 人，占 20.55%，已进入深度老龄化阶段。但是目前全州共有养老服务床位 1.62 万张，每千名老年人口拥有养老床位数仅为 22.81 张，远低于我国每千名老年人口拥有养老床位数达到 35-40 张的要求。与 2010 年第六次全国人口普查相比，恩施州 0-14 岁人口的比重下降 0.77 个百分点，15-59 岁人口的比重下降 3.65 个百分点，60 岁及以上人口的比重上升 4.42 个百分点，65 岁及以上人口的比重上升 4.8 个百分点。

恩施州 0-59 岁人口比重下降，但 60 岁以上人口比重增加。可以预见，未来恩施州老年人口仍然会不断增加，对养老床位的需求也会不断增长。因此，假定本项目建成运营后第一年运营负荷 60%、第二年运营负荷 70%、第三年运营负荷 80%、第四年及以后为 90%。

综上，本项目运营期内养老床位护理收入共计 48,672.00 万元。

2）养老餐饮收入

本项目新建养老院可为入住客户提供餐饮服务，餐饮费收费标准采用网络公开查询信息作为定价依据。经查询网上公开数据，恩施市社区为老年人提供餐费标准基本为 6-10 元/餐，具体如下：



本网评论：“幸福食堂”，盛绽民生绚烂花

发布时间：2024-10-17　来源：中国硒都网　字体大小：小 中 大

本网评论：“幸福食堂”，盛绽民生绚烂花

朱述耀

近些年来，恩施市大力推进“15 分钟便捷养老服务圈”试点改革。以社区为坚实根基，积极探索多元运营模式，成功开办了 15 家“幸福食堂”。每日平均为 5000 名老人提供服务，人均每餐花费仅 10 元上下，切实将老年食堂打造成老人们的幸福栖息地。



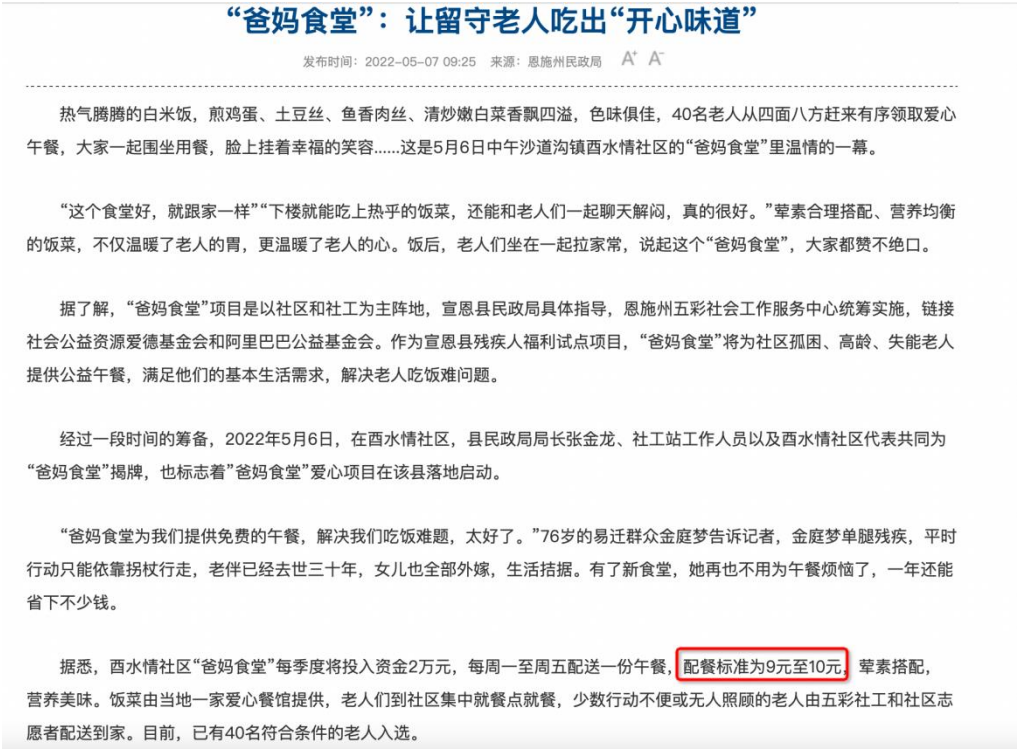
恩施市办好“幸福食堂”解决民生“食”事

荆楚网　2024-09-26 09:00

荆楚网（湖北日报网）讯（通讯员 徐静）“退休了无事便去社区幸福食堂体验一下，结果把我震撼惊艳到了。老人60岁以上、小孩12岁以下和五保户、低保户人员，中餐八菜一汤10元、晚餐六菜一汤6元..”9月24日，刚从恩施州直单位退休的朱先生，在恩施市金子坝街道金龙社区邻里幸福食堂就餐后感慨不已。

“恩施市现已建幸福食堂10余家，先后服务上万人次。今年已筹资200万元再新增10家，年内中心城区幸福食堂服务将实现全覆盖。”恩施市民政局相关负责人介绍。

据了解，恩施市“幸福食堂”目前通过食堂就餐、上门送餐、链接社会资源定时定点送餐和定制化上门送餐等4种方式，为老人提供助餐服务。其中上门送餐以两种方式进行：老人在智慧系统下单后，“幸福食堂”接单，将饭菜做好后送给老人；工作人员到老人家中为老人做餐。



“爸妈食堂”：让留守老人吃出“开心味道”

发布时间：2022-05-07 09:25 来源：恩施州民政局 A+ A-

热气腾腾的白米饭，煎鸡蛋、土豆丝、鱼香肉丝、清炒嫩白菜香飘四溢，色味俱佳，40名老人从四面八方赶来有序领取爱心午餐，大家一起围坐用餐，脸上挂着幸福的笑容.....这是5月6日中午沙道沟镇酉水情社区的“爸妈食堂”里温情的一幕。

“这个食堂好，就跟家一样”“下楼就能吃上热乎的饭菜，还能和老人们一起聊天解闷，真的很好。”荤素合理搭配、营养均衡的饭菜，不仅温暖了老人的胃，更温暖了老人的心。饭后，老人们坐在一起拉家常，说起这个“爸妈食堂”，大家都赞不绝口。

据了解，“爸妈食堂”项目是以社区和社工为主阵地，宣恩县民政局具体指导，恩施州五彩社会工作服务中心统筹实施，链接社会公益资源爱德基金会和阿里巴巴公益基金会。作为宣恩县残疾人福利试点项目，“爸妈食堂”将为社区孤困、高龄、失能老人提供公益午餐，满足他们的基本生活需求，解决老人吃饭难问题。

经过一段时间的筹备，2022年5月6日，在酉水情社区，县民政局局长张金龙、社工站工作人员以及酉水情社区代表共同为“爸妈食堂”揭牌，也标志着”爸妈食堂”爱心项目在该县落地启动。

“爸妈食堂为我们提供免费的午餐，解决我们吃饭难题，太好了。”76岁的易迁群众金庭梦告诉记者，金庭梦单腿残疾，平时行动只能依靠拐杖行走，老伴已经去世三十年，女儿也全部外嫁，生活拮据。有了新食堂，她再也不用为午餐烦恼了，一年还能省下不少钱。

据悉，酉水情社区“爸妈食堂”每季度将投入资金2万元，每周一至周五配送一份午餐，配餐标准为9元至10元，荤素搭配，营养美味。饭菜由当地一家爱心餐馆提供，老人们到社区集中就餐点就餐，少数行动不便或无人照顾的老人由五彩社工和社区志愿者配送到家。目前，已有40名符合条件的老人入选。

图　养老餐饮收费标准参考图

以上价格参考依据为社区为老年人提供基本养老服务，具有一定的公益性。本项目新建养老院为商业化运营，餐饮收费标准应高于社区幸福食堂价格，但是考虑社会责任感，本项目养老院餐饮收费标准参照以上定价标准，按照每人每日三餐 20 元的标准保守估计，即 600 元/月，运营期收费标准不再设置增长。

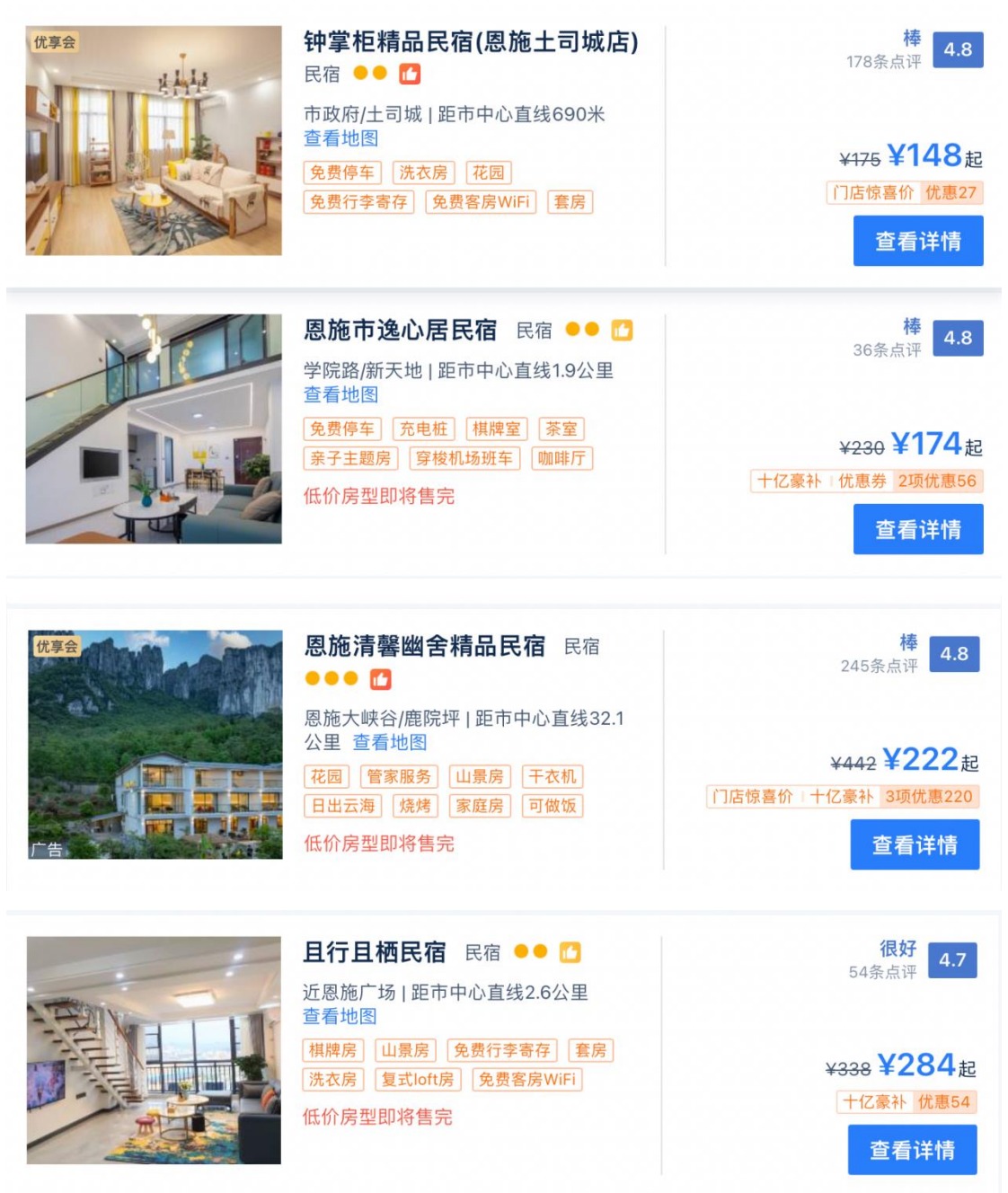
综上，本项目运营期内养老餐饮收入合计为 11,232.00 万元。

3）民宿收入

本项目在望城村、何功伟村、双龙村、茅坝槽村改造民居 28,000.00 ㎡，可作为民宿对外出租。民宿围绕当地特色文化设计装修运营，具有当地特色的人文气息，且配套住宿设施标准较高。通过网上公开数据查询可知，恩施市民宿收费价格约为 148.00-459.00 元/间·天，具体可比定参考价格如下：

序号	名称	价格（元/间·天）	数据来源
1	恩施市-钟掌柜精品民宿	148.00	携程旅行
2	恩施市-逸心居民宿	174.00	携程旅行
3	恩施市-清馨幽舍精品民宿	222.00	携程旅行

序号	名称	价格（元/间·天）	数据来源
4	恩施市-且行且栖民宿	284.00	携程旅行
5	恩施市-染柒·悠南民宿	459.00	携程旅行





本项目改造民宿共计 560.00 间，参照以上可比定价格，并考虑民宿中档的等级定位以及当地实际情况，收费标准拟定 150 元/间·天，每三年增长 5%。

假定本项目建成运营后第一年运营负荷 40%、第二年运营负荷 50%、第三年及以后为 60%。

综上，本项目运营期内民宿收入共计 36,618.60 万元。

4）停车位周转收入

本项目共计建设停车场 20,000.00 ㎡，可提供停车位 800.00 个，采取停车周转收费的方式运营。

本项目停车位周转收入参考周边及类似经济发展水平区域的项目价格。为确保项目定价及收益测算的公允性、合理性，本次募投项目停车周转价格参照恩施市域内景区停车收费标准，具体如下：

表　停车位周转价格参考表

序号	位置	收费标准	数据来源
1	恩施市-文化广场停车场	2 小时以内 3 元，以后每小时加收 1 元，24 小时以内累计最高 10 元；	微信公众号-恩施电视台
2	恩施土司城停车场	小型车：4 小时以下 5 元，4 小时以上 10 元；	微信公众号-恩施电视台
3	利川市旅游集散中心停车场	小型车 5 小时以内 5 元，全天累计不超过 20 元；	微信公众号-恩施电视台
4	恩施大峡谷	停车场收费标准：0.5-4 小时 5 元，4-8 小时 10 元，8-12 小时 15 元，12-24 小时 20 元。	微信公众号-湖北文旅一卡通
5	恩施花硒谷	小车：首小时免费。首小时之后每小时收费 10 元。24 小时内最高限价 60 元。 大车：首小时 30 元。超过首小时后每小时加收 10 元。24 小	微信检索

序号	位置	收费标准	数据来源
		时内最高限价 120 元。	

州文化广场停车场

（停车位数量：662）

停车半小时内免费；

小型车：2小时以内3元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高10元；

中型车：2小时以内4元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高12元；

大型车：2小时以内5元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高15元；

该停车场在法定节日和大型活动期间免费开放。

恩施土司城停车场

（停车位数量：30）

停车半小时内免费；

摩托车：4小时以下3元，4小时以上6元；

小型车：4小时以下5元，4小时以上10元；

中型车：4小时以下10元，4小时以上20元；

大型车：4小时以下15元，24小时以上30元。

利川市旅游集散中心停车场

（停车位数量：1200）

停车半小时内免费；

小型车5小时以内5元，全天累计不超过20元；

中型车5小时内每次7元，全天累计不超过30元；

大型车5小时内8元，全天累计不超过40元。

所有车型每增加1小时回收1元。

游客中心

游客中心是恩施大峡谷景区游览行程的起始站也是终点站，往返均需经过。服务楼共2层，1层配备有人工售票窗口、自助取票机、行李寄存处、母婴室、休息室、医务室、手机充电台，2层配备有门票改签、退票办公室。

景区生态停车场

游客中心配备有8个生态停车场，共3500多个停车位，自驾车辆需停放在停车场，步行前往游客中心，换乘景区内交通进入景区。停车场收费标准：0.5–4小时5元，4–8小时10元，8–12小时15元，12–24小时20元。（停车时请拍照定位停车场以免返程时忘记车辆停放点）



图　停车位周转价格参考图

经查询恩施市域内景区停车收费标准约为 1-1.25 元/h。本项目车位的周转收费价格保守估计，统一按照 1 元/h 保守估计，日均停车时长按 8h 估算，故每日每辆车收费上限为 8 元。

假定项目运营期第一年运营负荷达到 60%，第二年达到 70%，第三年达到 80%，第四年及以后按 90%计算。

综上，本项目停车位运营期周转收入为 3,644.16 万元。

5）充电桩服务费收入

本项目在停车场内配套新建 60kw 快充充电桩 200.00 个，可收取服务费进行资金回收。依据恩施市《州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15 号）要求：“电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为 0.59 元/千瓦时（含税）”。此外，通过网上公开信息显示，恩施市的快充充电桩服务费情况，一般为 0.2-0.6 元/千瓦时，均价约为 0.4 元/千瓦时。具体标准参考如下：

序号	位置	服务费价格（元/度）	类型	数据来源
1	恩施市-野三关服务区国家电网电动汽车充电站	0.60	快充	高德地图
2	恩施市-崔坝服务区国家电网电动汽车充电站	0.60	快充	高德地图
3	恩施市-驴充充汽车充电站（夏都生态城小区）	0.40	快充	高德地图
4	恩施市-国家电网汽车充电站（湖北省恩施州宣恩县今典君澜酒店停车场直流快充站）	0.20-0.57	快充	高德地图
5	恩施市-小鹏超级充电站（开放运营-小鹏 S4 超快充恩施居然之家站）	0.44-0.49	快充	高德地图






快充
快充
快充
00:00-06:00 最低
参考价¥1.01/度
电费:¥0.41/度 | 服务费:¥0.60/度
06:00-12:00
参考价¥1.27/度
电费:¥0.67/度 | 服务费:¥0.60/度
12:00-14:00 最低
参考价¥1.01/度
电费:¥0.41/度 | 服务费:¥0.60/度
14:00-16:00
参考价¥1.27/度
电费:¥0.67/度 | 服务费:¥0.60/度
16:00-18:00
当前计费时段
参考价¥1.51/度
电费:¥0.91/度 | 服务费:¥0.60/度
18:00-20:00
参考价¥1.66/度
电费:¥1.06/度 | 服务费:¥0.60/度
20:00-23:59
参考价¥1.51/度
电费:¥0.91/度 | 服务费:¥0.60/度


崔坝服务区国家电网电动汽车充电站
充电站
限免停车
营业时间 周一至周日 00:00-24:00
距市中心42.8公里 恩施市
湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市沪渝高速崔坝服务区(重庆方向)停车场
地图
电话
电站信息
6分钟内有人充电
快充
60.0kW
空3/4
(参照停车场收费标准)
e充电
¥1.51/度
18:00起涨至¥1.66/度
扫码


16:37
充电价格详情 驴充充
快充
慢充
00:00-23:59
当前计费时段
参考价¥1.40/度
电费:¥1.00/度 | 服务费:¥0.40/度
充电费用由驴充充为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>


驴充充汽车充电站(夏都生态城小区)
充电站
免费停车
大功率
小区
营业中 周一至周日 06:00-22:00
距市中心78.8公里 利川市
湖北省恩施土家族苗族自治州利川市夏都森林温泉城A区西北57米
地图
电话
电站信息
6分钟内有人充电
快充
120.0kW
空3/4
慢充
14.0kW
空2/4
免费停车
驴充充
¥1.40/度
全时段均一价
扫码



本项目快充充电桩服务费参考以上定价依据，按照 0.40 元/度的标准保守估计，运营期内服务费单价不再设置增长。

经查询目前国内电动汽车特斯拉、比亚迪、蔚来等知名电动汽车电池容量基本在 60KW-80KW 之间，则 60kw 快充充电桩平均每辆车每次充电约 1h-1.3h。因此，本项目 60kw 快充充电桩日均使用时间按照 3h/天估计。不再考虑未来技术带来的电池容量变化而造成的单次充电电量的影响。

充电桩使用率运营后首年为 40%，之后每年增长 10%，直至增至 60%不再增长。

综上，本项目充电桩服务费运营期收入共计 5,518.80 万元。

（2）旅游基础设施部分收入

本项目旅游基础设施部分收入包括恩施忘尘峰露营度假区门票收入、缆车收入、忘尘峰民宿收入、露营营地收入、研学收入、商铺出租收入、停车位周转收入、充电桩服务费收入。

1）恩施忘尘峰露营度假区门票收入

本项目建成后，恩施忘尘峰露营度假区可对外收取门票。门票价格参考恩施市同类型景区门票价格。通过公开信息可知，恩施市自然景观类景区门票价格基本为 33.00-107.00 元/张，具体如下所示：

序号	景区名称	价格（元/张）	数据来源
1	恩施大清江景区	107.00	同程旅行
2	恩施锦鲤山	39.00	同程旅行
3	佛宝山景区	75.00	同程旅行
4	巴人河生态旅游区（三峡女人谷）	70.00	同程旅行
5	鹿院坪	64.00	同程旅行
6	恩施之巅-黄鹤峰林景区	33.00	同程旅行









本项目结合文化旅游、研学旅游、生态旅游于一体，考虑到项目建设时间，结合项目周边类似景区收费价格，本项目门票销售价格暂定为 40 元/张。

恩施市是中国优秀旅游城市、首批国家全域旅游示范区。依据《恩施市“十四五”旅游发展规划》(2021-2025)：“近两年，综合考虑现阶段国内及国际疫情控制情况，旅游市场倾向保守发展，到 2025 年末，旅游市场规模一定程度上扩大，旅游经济效益更加明显，全市接待国内游客突破 3000 万人次，接待入境游客突破 2 万人次，旅游综合收入达到 400 亿元；到 2025 年末，全市 A 级旅游景区 11 家，其中：5A 级旅游景区 1 家（恩施大峡谷），4A 级景区 5 家（土司城、梭布垭、女儿城、大清江、鹿院坪），3A 级景区 5 家（龙麟宫、枫香坡、二官寨、鹿子渡、响水洞），省级旅游度假区 1 个（青云崖），省级旅游名镇 3 个，省级旅游名村 5 个”。

2024 年 9 月，《中国县域旅游竞争力报告 2024》发布，恩施市位列全国第 40 位，上榜 2024 中国县域旅游综合竞争力百强县市。恩施市连续 6 年荣获中国县域旅游综合竞争力百强县市。据统计，2023 年恩施市旅游接待总人数 2057.94 万人次，同比增长 37.1%。全年实现旅游综合收入 191.55 亿元，同比增长 47.2%。丰富的旅游资源也为本项目的后续运营提供了重要的旅游人数基础。

本项目以 2023 年为基数进行计算，按保守估计原则，2024-2030 年增长率取 10%，2031-2035 年增长率取 7%，2036-2040 年以后增长率取 5%，2041 - 2045 年增长率取 3%，2046 年以后不再考虑增长。考虑到项目建设期间恩施市旅游业的发

展及本项目结合文化旅游、研学旅游、生态旅游于一体，项目运营后，潜在客源保守按总游客量的 10%估算。本项目恩施忘尘峰露营度假区的潜在客源预测详见下表所示。

游客接待预测年份	恩施市游客接待量（万人次）	年增长量	年增长率	恩施忘尘峰露营度假区潜在客源（10%）
2023	2,057.94	/	/	/
2024	2,263.73	205.79	10%	226.37
2025	2,490.11	226.37	10%	249.01
2026	2,739.12	249.01	10%	273.91
2027	3,013.03	273.91	10%	301.30
2028	3,314.33	301.30	10%	331.43
2029	3,645.77	331.43	10%	364.58
2030	4,010.34	364.58	10%	401.03
2031	4,291.07	280.72	7%	429.11
2032	4,591.44	300.37	7%	459.14
2033	4,912.84	321.40	7%	491.28
2034	5,256.74	343.90	7%	525.67
2035	5,624.71	367.97	7%	562.47
2036	5,905.95	281.24	5%	590.59
2037	6,201.25	295.30	5%	620.12
2038	6,511.31	310.06	5%	651.13
2039	6,836.87	325.57	5%	683.69
2040	7,178.72	341.84	5%	717.87
2041	7,394.08	215.36	3%	739.41
2042	7,615.90	221.82	3%	761.59
2043	7,844.38	228.48	3%	784.44
2044	8,079.71	235.33	3%	807.97
2045	8,322.10	242.39	3%	832.21

本项目 2027 年投入运营后，运营期内预计潜在客源 301.30-832.21 万人次。鉴于本项目门票定价合理，预计大部分游客有意愿支付票价，本项目年游客人次按照 40 万人次（约为运营期首年潜在客源的 13.33%）保守估计，每三年增长 5%。

综上，本项目恩施忘尘峰露营度假区门票收入共计 32,649.18 万元。

2）缆车收入

本项目在飞行基地西南侧山顶崖壁处打造索道上/下站，方便游客上、下山，极大地减少旅途劳累，同时也为游客提供鸟瞰视角的特殊观光体验。缆车将城市与景区相互连接，可使旅客轻松地从城市区域抵达景区的中部区域，领略沿途的壮丽风景。项目建成后可对外运营回笼资金，缆车收费标准参照恩施同类型景区缆车价格。通过公开信息可知，恩施市自然景观类景区单程缆车价格基本为 65.00-105.00 元/人，具体如下所示：

序号	景区	收费标准（元/人）	类型	长度	数据来源
1	恩施大峡谷	105.0	上行	2.2km	恩施大峡谷旅游开发有限公司官方网站
2	巫峡口景区	65.0	下行	1.6km	巫峡口景区微信公众号


恩施大峡谷旅游景区票务须知
（2021年）

一、售票时间
08：00—15:30（3月1日--- 10月31日）
08: 30—15:00（11月1日---次年2月28日）

二、票　价
旺季：3月1日——11月30日
淡季：12月1日——次年2月28日
云龙地缝门票 50元　（优惠票25元）（淡旺季同价）
七星寨门票（旺季）105元　（优惠票52元），（淡季）80元（优惠票40元）
索道上行：105元（全票、优免票同价）
景区换乘车车票+地面缆车 50 元/人·次
七星寨户外手扶电梯30元/人·次（单程）
云龙地缝垂直观光电梯30元/人·次（单程）
温馨提示：恩施大峡谷目前开放的区域为：七星寨景区、云龙地缝（部分开放）。



本项目缆车全长 3km，参照以上收费标准，按照 120 元/人（包含上、下行）保守估计，运营期内收费标准不再设置增长。

本项目缆车以其从市区直达旅游景区的特殊优势，预测其乘坐人数将占据当年旅游景区游客总数的 20%。

综上，本项目运营期缆车收入共计 19,589.51 万元。

3）忘尘峰民宿收入

本项目将恩施忘尘峰露营度假区内民宿进行改造升级，改造面积共计 28,775.00 ㎡，可提供客房 237.00 间。项目建成后可对外出租回笼资金。恩施市民宿收费价格约为 148.00-459.00 元/间·天，考虑本项目民宿位于景区内部，且配套住宿设施标准较高，收费标准拟定为 180 元/间·天，每三年增长 5%。

假定本项目建成运营后第一年运营负荷 40%、第二年运营负荷 50%、第三年及以后为 60%。

综上，本项目运营期内忘尘峰民宿收入共计 24,638.56 万元。

4）露营营地收入

本项目景区内部建设房车营地（小院）、帐篷营地/木屋营地、森林木屋营地等多种形式的露营基地，项目建成运营后，可通过露营装备租赁回笼资金。露营装备租赁价格参考恩施市内具有类似消费性质的市场价格。根据公开信息可知，目前恩施市露营装备租赁的收费价格约为 79.00-299.00 元/套不等，具体如下所示：

序号	地址	收费标准（元/套）	数据来源
1	觅野户外租赁- 都亭街道沿江巷附二巷 15-2 号	79.00	大众点评
		149.00	
		169.00	
		219.00	
2	五峰山·星空营地- 五峰山路贺家庄农家乐西南 60 米	299.0	大众点评
3	夕施·烧烤露营基地（恩施大峡谷店）	136.00	美团





团购详情

名称	数量	价值
蛋卷桌	1份	35.0元
克米特椅	2份	30.0元
卡式炉	1份	30.0元
剪锅	1份	15.0元
燃气管	1份	5.0元
	总价	115元
	团购价	79元

团购详情

名称	数量	价值
蛋卷桌	1份	35.0元
克米特椅	4份	60.0元
卡式炉	1份	30.0元
剪锅	1份	15.0元
燃气管	1份	5.0元
天幕[展开面积20平方]	1份	60.0元
	总价	205元
	团购价	149元





团购详情

名称	数量	价值
蛋卷桌	1份	35.0元
克米特椅	6份	90.0元
卡式炉	1份	30.0元
剪锅	1份	15.0元
燃气管	1份	5.0元
天幕	1份	60.0元
	总价	235元
	团购价	169元

团购详情

名称	数量	价值
蛋卷桌	1份	35.0元
克米特椅	8份	120.0元
卡式炉	1份	30.0元
剪锅	1份	15.0元
燃气管	1份	5.0元
天幕	1份	60.0元
	总价	265元
	团购价	219元





团购详情

名称	数量	单价
露营帐篷住宿一晚		
帐篷	1份	499 元
	最高价值	499元
	团购价	299元

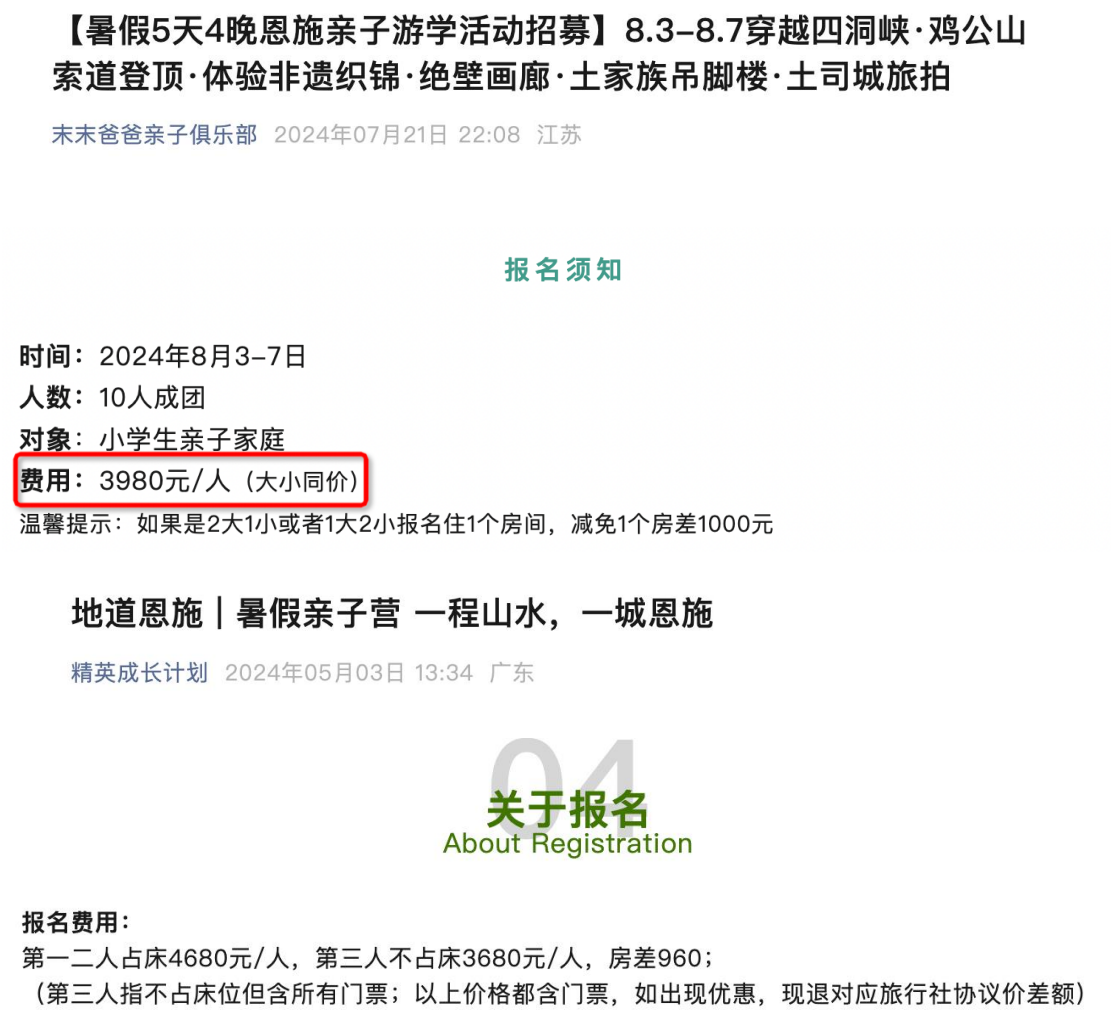
考虑到各类娱乐项目不同，收费价格差异较大，本项目按照每人次 50 元的消费水平保守估计，消费单价每三年上涨 5%。

本项目运营后，预计平均每天 300 人次进行露营基地的消费，消费人次每三年上涨 5%。考虑露营活动受季节性因素影响较大，实际运营天数保守估计按照一年按 270 天估计。

综上，项目运营期内，露营基地收入共计约 9,433.81 万元。

5）研学收入

本项目在恩施忘尘峰露营度假区内建设研学游乐区，项目单次研学价格参考周边研学定价估计。根据公开信息显示，恩施市研学费用约为 2,680-4,980 元每人次。具体如下所示：



【暑假5天4晚恩施亲子游学活动招募】8.3–8.7穿越四洞峡·鸡公山索道登顶·体验非遗织锦·绝壁画廊·土家族吊脚楼·土司城旅拍

末末爸爸亲子俱乐部 2024年07月21日 22:08 江苏

报名须知

时间：2024年8月3–7日
人数：10人成团
对象：小学生亲子家庭
费用：3980元/人（大小同价）
温馨提示：如果是2大1小或者1大2小报名住1个房间，减免1个房差1000元

地道恩施丨暑假亲子营 一程山水，一城恩施

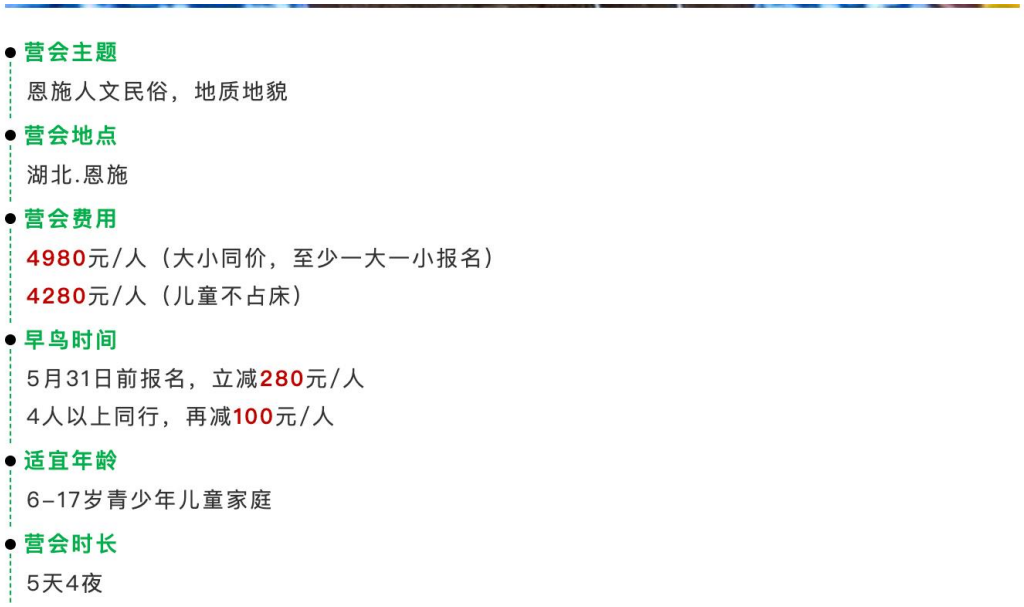
精英成长计划 2024年05月03日 13:34 广东

04
关于报名
About Registration

报名费用：
第一二人占床4680元/人，第三人不占床3680元/人，房差960；
（第三人指不占床位但含所有门票；以上价格都含门票，如出现优惠，现退对应旅行社协议价差额）

少年中国行丨解锁秘境恩施丨2024夏令营丨峡谷与土家民俗文化丨5天4夜 研学营

大绿游学 2024年05月09日 16:13 上海



研学夏令营⑥丨体验19℃的夏天，2024恩施地理探索夏令营等你来

湖北文旅集团 2024年04月29日 22:43 湖北



【夏令营】 趣恩施•嗨一夏！体验19℃的夏天

【招募对象】6-15岁青少年

【夏令营时间】2024年7月-8月，5天4夜

【费用】 2680元/人（不含各地——恩施大交通费用，30人成营）

本项目研学价格参照以上信息，并考虑到研学天数较短以及恩施忘尘峰露营度假区情况，研学价格以 1,200.00 元/人次估计，项目运营期不再设置增长。

根据恩施市 2023 年统计年鉴，恩施市在校小学生为 5.01 万人，初中生为 2.74 万人，高中生为 1.36 万人，合计约 9.11 万人。项目建成后，除恩施市本地学生外，项目周边及全国全球均有学者前来开展研学活动。保守估计，本项目研学人次为 2 万人（约为恩施市本地学生的 21.95%），即便不考虑恩施外部生源，本项目的研学人次也相对合理，运营期内研学人次不再设置增长。

综上，本项目运营期研学收入共计 43,200.00 万元。

6）商铺出租收入

本项目配套商业部分包含游客服务中心、潮玩商街建筑、日出餐厅、沿路商服用房等，项目建成后可对外出租回笼资金，其中，游客服务中心按照总建筑面积的60%对外出租，潮玩商街建筑、日出餐厅、沿路商服用房全部对外出租，可出租面积共计 21,768.60 ㎡。出租价格参考项目周边具有类似配套设施条件的商铺租赁价格。根据网上公开信息显示，恩施市区位条件较好的商铺出租价格为 1.52-3.45 元/㎡·天（45.60-103.50 元/㎡·月），具体出租价格可比定价标准参考如下：

序号	位置	出租价格（元/㎡·月）	数据来源
1	恩施市-小渡船航空路	45.60	安居客
2	恩施市-土桥坝 9 块 9 杂货铺	50.10	安居客
3	恩施市-小渡船福星城一期北门	60.90	安居客
4	恩施市-舞阳坝	66.60	安居客
	恩施市-恩施土家女儿城	90.00	安居客
	恩施市-舞阳坝清江桥	103.50	安居客





本项目位于景区内部，人流量较大，基于谨慎性原则，本项目商铺的出租价格按上述参考区间的较低水平估计，约为 45.00 元/㎡·月，项目运营期不再设置增长。

假定本项目建成运营后第一年运营负荷 60%、第二年运营负荷 70%、第三年运营负荷 80%、第四年及以后为 90%。

综上，本项目运营期内商铺出租收入共计 18,337.87 万元。

7）停车位周转收入

本项目在景区入口处建设生态停车场 27,355.80 ㎡，可提供停车位 1,160.00 个，采取停车周转收费的方式运营。

本项目停车位周转收入参考周边及类似经济发展水平区域的项目价格。为确保项目定价及收益测算的公允性、合理性，本次募投项目停车周转价格参照恩施市域内景区停车收费标准，具体如下：

表　停车位周转价格参考表

序号	位置	收费标准	数据来源
1	恩施市-文化广场停车场	2 小时以内 3 元，以后每小时加收 1 元，24 小时以内累计最高 10 元；	微信公众号-恩施电视台

序号	位置	收费标准	数据来源
2	恩施土司城停车场	小型车：4 小时以下 5 元，4 小时以上 10 元；	微信公众号-恩施电视台
3	利川市旅游集散中心停车场	小型车 5 小时以内 5 元，全天累计不超过 20 元；	微信公众号-恩施电视台
4	恩施大峡谷	停车场收费标准：0.5-4 小时 5 元，4-8 小时 10 元，8-12 小时 15 元，12-24 小时 20 元。	微信公众号-湖北文旅一卡通
5	恩施花硒谷	小车：首小时免费。首小时之后每小时收费 10 元。24 小时内最高限价 60 元。 大车：首小时 30 元。超过首小时后每小时加收 10 元。24 小时内最高限价 120 元。	微信检索

州文化广场停车场

（停车位数量：662）

停车半小时内免费；

小型车：2小时以内3元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高10元；

中型车：2小时以内4元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高12元；

大型车：2小时以内5元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高15元；

该停车场在法定节日和大型活动期间免费开放。

恩施土司城停车场

（停车位数量：30）

停车半小时内免费；

摩托车：4小时以下3元，4小时以上6元；

小型车：4小时以下5元，4小时以上10元；

中型车：4小时以下10元，4小时以上20元；

大型车：4小时以下15元，24小时以上30元。

利川市旅游集散中心停车场

（停车位数量：1200）

停车半小时内免费；

小型车5小时以内5元，全天累计不超过20元；

中型车5小时内每次7元，全天累计不超过30元；

大型车5小时内8元，全天累计不超过40元。

所有车型每增加1小时回收1元。

游客中心

游客中心是恩施大峡谷景区游览行程的起始站也是终点站，往返均需经过。服务楼共2层，1层配备有人工售票窗口、自助取票机、行李寄存处、母婴室、休息室、医务室、手机充电台，2层配备有门票改签、退票办公室。

景区生态停车场

游客中心配备有8个生态停车场，共3500多个停车位，自驾车辆需停放在停车场，步行前往游客中心，换乘景区内交通进入景区。停车场收费标准：0.5-4小时5元，4-8小时10元，8-12小时15元，12-24小时20元。（停车时请拍照定位停车场以免返程时忘记车辆停放点）



经查询恩施市域内景区停车收费标准约为 1-1.25 元/h。本项目车位的周转收费价格保守估计，统一按照 1 元/h 保守估计，日均停车时长按 8h 估算，故每日每辆车收费上限为 8 元。

假定项目运营期第一年运营负荷达到 60%，第二年达到 70%，第三年达到 80%，第四年及以后按 90%计算。

综上，本项目停车位运营期周转收入为 5,284.03 万元。

8）充电桩服务费收入

本项目在停车场内配套新建60kw快充充电桩290.00个，可收取服务费进行资金回收。依据“表　快充充电桩服务费价格参考表”可知，恩施市的快充充电桩服务费情况，一般为0.2-0.6元/千瓦时，均价约为0.4元/千瓦时。本项目快充充电桩服务费参考以上定价依据，按照0.40元/度的标准保守估计，运营期内服务费单价不再设置增长。

经查询目前国内电动汽车特斯拉、比亚迪、蔚来等知名电动汽车电池容量基本在60KW-80KW之间，则60kw快充充电桩平均每辆车每次充电约1h-1.3h。因此，本项目 60kw 快充充电桩日均使用时间按照 3h/天估计。不再考虑未来技术带来的电池容量变化而造成的单次充电电量的影响。

充电桩使用率运营后首年为 40%，之后每年增长 10%，直至增至 60%不再增长。

综上，本项目充电桩服务费运营期收入共计8,002.26万元。

（3）增值税、税金及附加

1）增值税

①销项税

根据现行的税法，本项目养老护理收入、养老餐饮收入免收增值税；恩施忘尘峰露营度假区门票收入、缆车收入、研学收入增值税销项税暂按征收率6%计算；民宿收入、停车位周转收入、露营营地收入、商铺出租收入增值税销项税暂按征收率9%计算；充电桩服务费收入增值税销项税暂按征收率13%计算。

②进项税

本项目执行国家和地方现行税法的有关规定。本项目固定资产进项税额当年抵扣额约为9,727.89万元，外购原辅材料费进项税额3,741.18万元，外购燃料和动力费进项税额316.88万元，则进项税抵扣额合计13,785.95万元。

③应纳增值税额

经抵扣后，本项目应缴纳增值税额为1,259.95万元。

2）税金及附加

本项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的5%计取，合计63.00万元；教育费附加及地方教育费附加按照应缴纳增值税的5%计取，合计63.00万元。

因此，项目税金及附加合计为126.00万元。

（4）总成本费用

成本费用估算按照国家现行的企业财务会计制度规定的核算方法。本项目总成本费用包括外购原材料费、外购燃料动力费、人员工资及福利、修理费、其他管理费、折旧及摊销、财务费用等。

1）外购原材料费

项目外购原材料费按照养老收入的15%、养老餐饮收入的20%、民宿收入的10%、游览门票收入的10%、缆车收入的10%、忘尘风民宿收入的10%、露营营地收入的10%、研学收入的20%及剩余收入的5%计算，则本项目外购原材料费运营期合计28,778.34万元。

2）燃料动力费

本项目外购燃料动力主要为水和电，根据建设单位提供资料，项目运营后电力按单价0.56元/千瓦，水按4.00元/立方米计。经估算，运营期燃料及动力费共计2,549.37万元。

3）工资及福利费用

本项目新增定员为57人，其中管理人员年人均工资按8.0万元估算，行政人员年人均工资按4.0万元估算，一般工作人员年人均工资按5.0万元估算，安防人员年人均工资按4.0万元估算，福利费已包含在工资总额中。经估算，运营期工资及福利费共计5,581.44万元。

4）修理费

项目修理费按照营业收入的0.1%估算，运营期合计266.82万元。

5）其他费用及相关税费

项目正常年其他费用包括其他管理费用和其他销售费用。具体内容包括：公司

经费、交际应酬费、职工培训费、职工养老保险福利费及住房补贴、场地使用费、营销费用等。其他费用暂按营业收入的 2%计算。经估算，计算期内其他费用合计 5,336.42 万元。

另外，本项目需要缴纳房产税、印花税、土地增值税以及土地使用税，均计入其他管理费用中。

6）折旧摊销

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，本项目新建建筑物折旧年限取 40 年，残值率 5%；设备原值折旧年限为 10 年，残值率 5%；土地使用权按 40 年摊销，其他资产按 5 年摊销。

7）财务费用

本项目债务存续期内每年末付息一次，债务存续期第 7 年度末一次性偿还 100%本金，融资综合成本暂按 6.0%估算，经估算，本项目的财务费用合计为 34,500.00 万元。

（5）收益测算情况

单位：亿元

债券存续期										
年份	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**合计**		
营业收入	-	-	1.11	1.23	1.34	1.43	1.44	6.55		
经营成本	-	-	0.19	0.21	0.22	0.23	0.23	1.08		
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-		
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-		
净收益	-	-	0.92	1.02	1.12	1.20	1.21	5.47		
运营期										
年份	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
营业收入	1.11	1.23	1.34	1.43	1.44	1.44	1.48	1.48	1.48	1.52
经营成本	0.19	0.21	0.22	0.23	0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.24
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	0.92	1.02	1.12	1.20	1.21	1.21	1.24	1.24	1.25	1.28
运营期										
年份	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**合计**	

营业收入	1.53	1.53	1.58	1.58	1.59	1.63	1.64	1.64	26.68	
经营成本	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	4.25	
税金及附加	-	-	-	-	-	-	0.006	0.007	0.0126	
增值税	-	-	-	-	-	-	0.06	0.07	0.13	
净收益	1.29	1.29	1.33	1.33	1.34	1.38	1.32	1.31	22.29	

本项目在运营期内可实现运营收入 26.68 亿元，扣除经营成本和税金及附加后，净收益为 22.29 亿元，运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

本项目债券存续期内可实现运营收入 6.55 亿元，扣除运营成本和税金及附加后，净收益为 5.47 亿元。本次债券拟 1.90 亿元用于忘尘峰项目建设，假设债券存续期为 7 年期，票面利率为 3%。则用于该项目建设部分的债券本息合计为 2.299 亿元。债券存续期内的净收益足以覆盖本次债券用于该项目建设部分的本息。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次企业债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

公司的董事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般账户作为本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。本次债券由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”相关内容。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；

2、假设本次债券的募集资金净额为 1.90 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本次债券募集资金净额1.90亿元计入2024年9月30日的资产负债表；

4、假设本次债券募集资金将全部用于恩施忘尘峰露营度假区项目建设及运营。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后模拟	模拟变动额
流动资产合计	519,023.23	519,023.23	-
非流动资产合计	840,043.67	859,043.67	+19,000.00
资产总计	1,359,066.90	1,378,066.90	+19,000.00
流动负债合计	273,267.78	273,267.78	-
非流动负债合计	514,750.10	533,750.10	+19,000.00
负债合计	788,017.88	807,017.88	+19,000.00
所有者权益合计	571,049.02	571,049.02	-
资产负债率	57.98	58.56	+0.58
流动比率	1.90	1.90	-

（一）降低资金成本

发行人公开市场资信良好，公司将择机发行本次债券，降低融资成本。

（二）改善现金流情况

本次债券的成功发行，有利于改善现金流状况，为公司的业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项

目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本次债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，本次债券募投项目债券存续期内产生的收入优先用于偿还债券本息。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至2024年12月31日，发行人不存在已发行的境内外债券（含已兑付债券）。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	恩施州国有资本投资运营集团有限公司
法定代表人	胡明义
注册资本	人民币 200,000.00 万元
实缴资本	人民币 200,000.00 万元
工商注册日期	2015 年 12 月 31 日
统一社会信用代码	91422800MA488D596D
住所	恩施市金龙大道企业服务中心综合服务楼
邮政编码	445000
所属行业	综合
经营范围	国有资本经营；项目投资；政府投资基金的经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0718-8233690、0718-8233690
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	胡明义、董事长、0718-8233690

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2015 年 2 月 6 日，根据《恩施州国资委关于报请审定<恩施州国有资本投资运营有限公司章程>的请示》（恩施州国资文【2015】12 号），同意将原恩施州国有资产管理公司改造为恩施州国有资本投资运营有限公司。

2015 年 2 月 13 日，恩施土家苗族自治州工商行政管理局出具（恩施州工商）登记内名预核字【2015】第 139 号《企业名称预先核准通知书》，核准公司名称为“恩施州国有资本投资运营有限公司”。

2015 年 12 月 31 日，恩施州国有资本投资运营有限公司完成工商设立登记，并领取了恩施土家苗族自治州工商行政管理局颁发的《营业执照》，具体内容如下：法定代表人为吴小军，注册资本为 200,000 万元，公司类型为有限责任公司（国有

独资），住所地为湖北省恩施市新建街 60 号，成立日期为 2015 年 12 月 31 日，营业期限为长期，经营范围为国有资本经营；项目投资；政府投资基金的经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

设立时，发行人的股权结构如下：

单位：万元、%

出资人名称	出资额	持股比例
恩施土家族苗族自治州人民政府国有资产监管管理委员会	200,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革情况

截至报告期末，发行人注册资本、股权结构及控股股东均未发生变动。

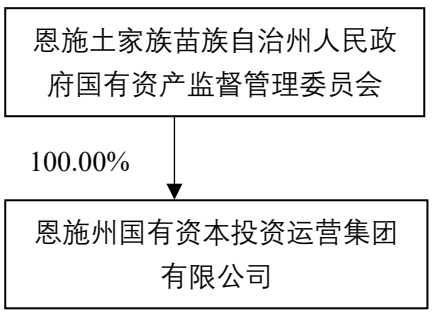
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

发行人控股股东和实际控制人为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，出资 200,000.00 万元，持股比例 100.00%。

截至报告期末，发行人的股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情

况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

发行人按照最近一年末子公司总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过30%为标准确定主要子公司（即重要子公司）。发行人主要子公司为恩施国投建设开发有限公司。

截至最近一年末，发行人主要子公司1家，情况如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	恩施国投建设开发有限公司	产业园建设及运营	100.00	31.13	24.55	6.57	1.63	0.66	是

发行人主要子公司情况如下：

1、恩施国投建设开发有限公司

恩施国投建设开发有限公司成立于2018年7月，注册资本10,000.00万元，法定代表人毛斌益，经营范围为：一般项目：工程管理服务,住房租赁,建筑材料销售,物业管理,承接总公司工程建设业务,对外承包工程。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至2023年末，恩施国投建设开发有限公司总资产311,294.24万元，总负债245,581.16万元，净资产65,713.08万元；2023年度实现营业收入16,292.13万元，净利润6,613.40万元。2023年末，恩施国投建设开发有限公司净资产较上年末增加76.68%，主要系未分配利润增加所致；2023年度，恩施国投建设开发有限公司净利润较上年度增长35.40%，主要系当年度营业成本减少且降幅超过营业收入降幅，进而导致净利润有所增长。

报告期内，发行人不存在持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司或持股比例小于50%但纳入合并范围的持股公司。

（二）参股公司情况

截至2023年末，发行人不存在占发行人总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过10%的重要参股公司、联营或合营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人经营成果主要来自子公司，投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析如下：

1、资产受限情况

截至 2024 年 9 月末，母公司受限资产金额为 58,248.22 万元，占总资产的比例为 6.04%。

2、资金拆借情况

截至 2024 年 9 月末，母公司的其他应收款为 117,979.07 万元，其中与合并体系内子公司的往来款项较多。发行人的子公司资信情况较好，不能收回的可能性较低。

3、有息负债情况

截至 2024 年 9 月末，发行人母公司口径有息负债余额为 3.90 亿元，其中银行贷款金额为 2.50 亿元，占有息负债的比例为 64.10%，地方专项债券转贷等金额为 1.40 亿元，占有息负债的比例为 35.90%，发行人母公司融资能力较强。

4、对核心子公司控制力

发行人直接持有恩施国投建设开发有限公司 100.00%的股权，发行人向该子公司委派执行董事参与该子公司的日常经营决策及监督，具有较强的控制力。

5、股权质押情况

截至2024年9月末，母公司不存在将所持下属子公司的股权进行质押的情形。

6、子公司分红政策及报告期内实际分红情况

发行人下属子公司无固定分红政策及比例。报告期内，发行人重要子公司恩施国投建设开发有限公司实际分红金额为 733.48 万元、1,318.79 万元、0.00 万元和

0.00 万元。

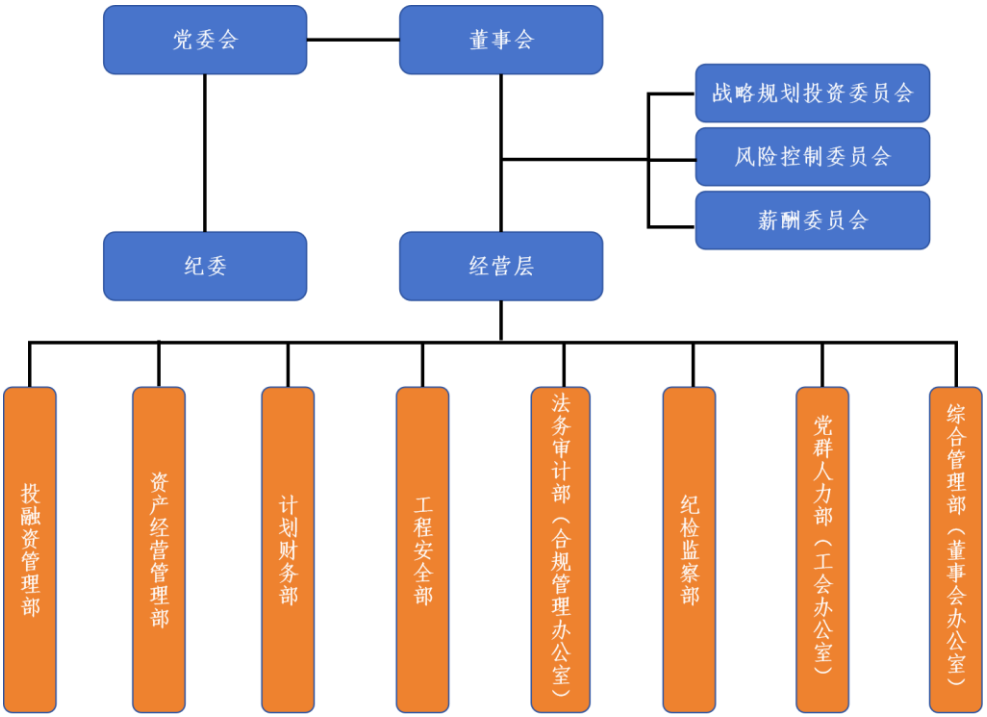
综上，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响相对较小。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：

表：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构

根据《公司法》和有关法律法规的规定，公司制定了《公司章程》，建立了出资人、董事会及经理的治理架构，形成了符合法律法规及公司管理要求的相对完善的法人治理结构。

（1）出资人

发行人由恩施州政府授权州政府国资委单独出资组建，占股100%，依法对发行人国有资产进行监督管理。出资人的职权包括：

1）制订和修订集团公司章程；

2）报经州政府批准，任命和罢免除职工代表外的董事总经理、副总经理、总经济师、总会计师、总工程师；

3）批准集团公司增加、减少注册资本及其工商注册项目变更方案；

4）审议批准董事会报告；

5）审定集团公司合并、分立、资产转让、解散和清算等方案，并报州政府批准；

6）建立集团公司负责人业绩考核制度，与集团公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据规定对负责人进行年度考核和任期考核；

7）审批集团公司重大事项的报告，批准集团公司重大投资、融资项目；

8）依法享有的其他权利。

（2）董事会

发行人不设股东会，由州政府国资委行使股东会职权，州政府国资委授权董事会行使股东会的部分职权。

董事会由9名董事组成，设董事长1人，不设副董事长，董事长、党委书记由一人担任，由出资人任免按照相关规定，外部董事人数原则上应当超过董事会全体成员的半数，职工董事依照法律规定配备1名。

董事每届任期三年，任期届满可连任。外部董事连续任职一般不得超过6年。

董事会行使下列职权：

1）执行州政府及州政府国资委的决策，并向其报告工作；

2）制订发行人的经营方针、战略规划、年度投资计划和经营计划，审议全资子公司、控股企业的经营方针、战略规划、年度投资计划和经营计划；

3）审议发行人以及全资子公司、控股企业的年度财务预决算、利润分配、弥补亏损、增减注册资本、发行债券方案；

4）制订发行人及全资子公司的设立、合并、分立、解散或者变更企业形式的方案；

5)发行人章程的制订和修改方案的提出，审议全资子公司章程的制定和修改；

6）发行人内部管理机构设置调整方案、基本管理制度的制订；

7）决定发行人重要人事任免事项。对全资子公司高级管理人员提出任免建议

意见，向控股子公司、参股公司委派产权代表，并对上述子公司提出经营业绩考核建议意见，对其经营及财务状况进行全过程监控，根据需要可委托会计师事务所进行审计；

8）决定发行人重大决策事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项，包括根据《恩施州政府国资委出资企业投资监督管理办法》，审批发行人投资额较大的投资项目；

9）决策州政府国资委及章程授权的其他事项。

（3）经理层

发行人设总经理1人。总经理、副总经理总经济师、总会计师、总工程师根据工作需要经发行人董事会研究报州政府审批后聘任。

总经理办公会是发行人经理层议事和研究决策重大事项的主要形式，对董事会负责，并在《公司法》《发行人章程》规定以及董事会授权范围内行使职权。总经理办公会行使下列职权：

1）执行发行人党委会、董事会决策及工作安排，并向其报告工作；

2）拟定发行人年度经营计划和投资方案，报董事会审议通过后组织实施；

3）拟定职工工资分配方案，提出对员工的奖惩及福利分配方案，报董事会审议通过后组织实施；

4）拟定发行人内部管理机构设置方案；

5）拟定发行人基本管理制度；

6）制定发行人具体业务管理制度和规则；

7）董事会授予的其他职权。

2、组织机构设置

公司在组织机构设置方面，建立了科学完善的财务管理制度、现金管理制度、人力资源制度以及风险控制制度，并根据主营业务的发展需要建立了健全的内部职能部门，下设综合管理部、党群人力部、纪检监察部、法务审计部、工程安全部、计划财务部、资产管理部和投融资管理部共8个部门。

报告期内，公司组织机构运行良好。

部门名称	主要职责
综合管理部	制度体系宣贯运行管理、董事会办公室工作、行政工作、督察督办、保密管理、宣传工作、创文创卫、信息化管理、乡村振兴、后勤管理、招商工作
党群人力部	制度体系宣贯运行管理、党建管理、工会工作、妇女工作、共青团工作、人力资源管理
纪检监察部	制度体系宣贯运行管理、纪检监察
法务审计部	部门业务体系建设、法律事务、合规管理、审计、股权管理
工程安全部	制度体系宣贯运行管理、工程管理、安全管理
计划财务部	制度体系宣贯运行管理、财务管理
资产管理部	体系建设、产权业务、资产经营、资产管理、不良资产管理、内部管理
投融资管理部	制度体系宣贯运行管理、筹融资工作、企业应急转贷服务

（二）内部管理制度

发行人根据《公司法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理制度、关联交易管理办法、安全生产管理制度、人事管理制度等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务管理制度

为规范发行人财务会计行为，加强财务管理和会计核算，保护企业及其相关方的合法权益，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》和《企业财务通则》等，结合发行人的实际情况，制定《财务管理制度》。发行人计划财务部负责公司的资金管理、税务管理、成本管理、预算管理、会计核算、财务分析等方面工作，发行人实行全面预算管理和决算管理，做好各项财务收支的计划、控制、分析和考核工作，依法合理筹集和运用资金。

2、关联交易管理制度

为了规范发行人的关联交易，保证公司与各关联方的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害公司和相关各方的合法权益，根据《中华人

民共和国公司法》、《企业会计准则》、《恩施州国有资本投资运营集团有限公司章程》等相关规定，制定《关联交易管理制度》。

3、安全生产管理制度

为了加强安全生产管理工作，防止和减少生产安全事故，避免人员和财产遭受损失，根据《中华人民共和国安全生产法》和其他有关法律、法规及政策规定，结合发行人的实际，特制定《安全生产管理制度》。发行人通过加强对安全生产工作的组织领导，层层落实安全生产责任制，建立、健全安全生产各项规章制度及安全监督检查、应急机制，加强事故风险管控、事故隐患排查治理、重大危险源的管理、安全文化建设、安全教育培训等各项工作，不断提高安全生产保障水平。发行人本着“按需投入”原则将安全投入资金列入年度预算。确保安全投入资金、责任、监督等落实到位，保证生产、生活条件、作业环境满足安全生产工作需要。

4、人事管理制度

为加强公司内部人事管理，充分发挥员工的积极性和创造性，提高人事管理科学化、规范化水平，使员工的聘用、调整、考核、福利等人事工作有章可循，根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规和《恩施州国有资本投资运营有限公司章程》等有关规定，结合公司实际，制定《人事管理制度》。发行人人事管理遵循德才兼备、公开透明、市场化的原则，通过组织建设、制度建设和文化建设，建立公司员工自我激励和自我约束的机制。

5、债券募集资金管理与使用制度

为规范发行人债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及《公司债券发行与交易管理办法》，结合公司实际情况，制定《债券募集资金管理与使用制度》。该制度所称募集资金是指公司通过公开或非公开发行公司债向投资者募集的资金；已就募集资金的接收、存储、划转等方面进行了规定，确保募集资金使用的真实性和合规性。

6、债券信息披露管理制度

为保障发行人信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、

《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《公司章程》等规定，制定本制度。公司信息披露应当以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载;应当合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述;应当内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。公司应当注重信息披露的有效性，有针对性地揭示公司的资信状况和偿债能力，充分披露有利于投资者作出价值判断和合理决策的信息。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，能够自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，具备直接面向市场独立经营的能力。具体情况如下：

1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

2、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。

3、资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，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，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，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。发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，机构独立。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至2024年12月31日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任职期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
胡明义	董事长	2024.03-2027.03	是	否
毛斌益	董事、总经理	2024.06-2027.06	是	否
高劲松	职工董事	2022.09-2025.09	是	否
肖儒权	外部董事	2022.09-2025.09	是	否
冯晶晶	外部董事	2024.06-2027.06	是	否
代涛	外部董事	2022.09-2025.09	是	否
张妍	外部董事	2022.09-2025.09	是	否
郑至吾	外部董事	2023.10-2026.10	是	否
陈全军	副总经理	2022.06-2025.06	是	否
罗朝文	副总经理	2022.11-2025.11	是	否
赵红敏	副总经理	2024.12-2027.12	是	否

谭文双	总会计师	2024.12-2027.12	是	否

（一）董事会成员基本情况

胡明义，男，蒙古族，1970 年 6 月生人，湖北省鹤峰人，鄂西土家族苗族自治州工业学校机械专业学士学位，中共中央党校函授学院湖北省分院法律专业硕士学位，中共党员。历任恩施州鹤峰县茶园乡人民政府副乡长、乡长，恩施州鹤峰县中营乡党委副书记、党委书记、纪委书记、常务副乡长、人大主席，恩施州鹤峰县燕子乡党委书记、人大主席，恩施州鹤峰县县委办公室副主任、县委常委、统战部部长，恩施州委统战部副部长，恩施州公共资源交易中心党组书记、主任。2024 年 3 月至今，担任恩施州国有资本投资运营集团有限公司党委书记、董事长。

毛斌益，男，土家族，1974 年 3 月生人，湖北省巴东人，恩施财校财会学士学位，中央党校函授学院经济管理硕士学位，中共党员。历任巴东县溪丘湾乡会计、财政局科员、财政局农业股副股长，恩施州财政局国库科科员、财政科研所副所长、财政监督局检查科副科长、财政局企业科副科长、财政局政府采购管理办公室主任、财政局预算绩效管理科科长，恩施州国投公司党委委员、纪委书记、总会计师、州数产公司董事长。2024 年 4 月至今担任恩施州国投集团公司党委委员、总经理。

高劲松，男，土家族，1986 年 4 月生人，湖北省恩施人，湖北民族大学财务管理学士学位，湖北民族大学中国少数民族经济硕士学位，中共党员。历任湖北民族大学财务处国库会计，湖北民族大学科技学院财务科主管会计、财务科副科长，恩施州国有资本投资运营集团有限公司计划财务部负责人、计划财务部主任。2022 年 9 月至今担任恩施州国投集团公司职工董事。

肖儒权，男，土家族，1969 年 2 月生人，湖北省宣恩人，湖北民族大学生命科技学院特产专业学士学位，中央党校法律专业硕士学位，中共党员。历任宣恩县财政局办公室主任、采购办公室主任（党组成员），宣恩县政府办公室党组成员、副主任、兼任宣恩县城管局局长，州政府驻武汉办事处办公室主任，州政府国有企业监事会办公室主任、企业改革发展科科长。2022 年 9 月至今担任恩施州国投集团公司外部董事。

冯晶晶，女，土家族，1988年9月生人，湖北省建始人，天津师范大学汉语言文学学士学位，中共党员。历任州地产事务部干部、副主任，州土地收购储备中心副主任。2024年6月至今担任恩施州国投集团公司外部董事。

代涛，男，汉族，1980年12月生人，湖北省南漳人，湖北民族学院资源环境与城乡规划管理学士学位，华中科技大学土木工程硕士学位，群众。历任恩施州城乡规划设计研究院测绘中心主任、经营室主任、企业改革（改制）领导小组办公室负责人、技术委员会秘书长。2022年9月至今担任恩施州国投集团公司外部董事。

张妍，女，土家族，1988年9月生人，湖北省利川人，中南财经政法大学会计专业学士学位，群众。历任恩施州教育局会计主管，荣锦建设工程集团有限公司财务总监，恩施州高新投资开发有限责任公司融资财务部副部长。2022年9月至今担任恩施州国投集团公司外部董事。

郑至吾，男，土家族，1964年8月生人，湖北省建始人，中南民族学院中文专业学士学位，湖南大学法律专业硕士，中共党员。历任恩施州司法局科长、期间任湖北施南律师事务所主任，恩施州劳动教养管理所政委，中共恩施州委党校教授，恩施州政府法制办公室副主任，中共利川市委常委、政法委书记，恩施州水利局副局长，恩施职业技术学院教授。2023年10月至今担任恩施州国投集团公司外部董事。

（二）监事会成员基本情况

公司不设监事会，监事职能主要由纪委书记代为履行。

（三）高级管理人员基本情况

毛斌益简历参见“董事简历”。

陈全军，男，汉族，1979年7月生人，湖北省南漳人，中南财经政法大学法律专业学士，中共党员。历任利川市人民法院办公室副主任，利川市政研室副主任，利川市都亭街道办事处副主任，利川市团堡镇党委组织委员，利川市委政研室主任，恩施州政府国资委企业改革发展科副科长、二级主任科员、政策法规科科长、办公室主任、一级主任科员，恩施州国有资本投资运营集团有限公司党委委员、副总经理。2022年6月至今担任恩施州国投集团公司副总经理。

罗朝文，男，土家族，1982年8月生人，湖北省宣恩人，华中农业大学管理专业学士学位，中共党员。历任恩施州巴东县绿葱坡镇人民政府镇长助理，中共巴东县委办公室信息科副科长，恩施州利川市委组织部组织科科长，恩施州价格监督检查局副局长，恩施州委组织部副主任科员、办公室副主任、主任科员、党建工作办公室主任、一级主任科员，恩施州国有投资运营集团有限公司党委委员、副总经理。2022年11月至今担任恩施州国投集团公司副总经理。

赵红敏，男，土家族，1975年7月生人，湖北省咸丰人，湖北省委党校行政管理专业学士学位，中共党员。历任咸丰县尖山乡党政办公室副主任，咸丰县尖山乡副乡长，咸丰县丁寨乡党委委员、武装部长，咸丰县丁寨乡党委副书记、综治办主任，咸丰县交通局副局长，咸丰县高乐山镇党委副书记、镇长，咸丰县坪坝营镇党委书记，咸丰县人民政府办公室副主任，咸丰县委常委、政法委书记，恩施州国有投资运营集团有限公司副总经理。2024年12月至今担任恩施州国投集团公司副总经理。

谭文双，男，土家族，1976年4月生人，湖北省巴东人，武汉大学法学专业学士学位，中共党员。历任恩施州巴东县县委办公室秘书科科长，巴东县信陵镇党委委员、副镇长，巴东县委党建办副主任，巴东县委人才办副主任，巴东县委组织部办公室主任、恩施州发展和改革委员会综合科（发展规划科）科长，恩施州发展和改革委员会固定资产投资科科长、一级主任科员。2024年12月至今担任恩施州国投集团公司总会计师。

发行人外部董事肖儒权和冯晶晶为公务员兼职但不在公司领取报酬，符合《中华人民共和国公务员法》、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》等相关法规及公司的章程要求。

根据公司章程，董事会由9名董事组成，设董事长1人，不设副董事长，董事长、党委书记由一人担任，由出资人任免按照相关规定，外部董事人数原则上应当超过董事会全体成员的半数，职工董事依照法律规定配备1名。截至2024年12月31日，公司董事会由8名董事组成，空缺1名董事，未满足公司章程要求。因此，公司存在治理结构有待完善的风险。上述情况未对公司的公司治理和正常生产经营造成重大不利影响。公司承诺将积极向出资人请示董事委派事宜，严格按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定尽快完善公司治理结构，使公司治理结构符合《公

司章程》要求。

截至2024年12月31日，公司不存在董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：国有资本经营；项目投资；政府投资基金的经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

报告期内，发行人营业收入主要由房屋出租业务、旅游业务、物业管理业务、咨询费业务及其他业务组成。

（二）发行人近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋出租	12,931.38	71.79	15,950.09	76.25	14,036.89	85.74	10,465.54	83.86
旅游收入	3,273.14	18.17	3,943.69	18.85	1,454.11	8.88	1,543.86	12.37
物业管理收入	822.05	4.56	425.44	2.03	246.35	1.50	-	-
咨询费收入	131.34	0.73	149.56	0.71	67.95	0.42	43.11	0.35
其他	854.44	4.74	448.38	2.14	565.48	3.45	427.45	3.43
合计	**18,012.34**	**100.00**	**20,917.16**	**100.00**	**16,370.79**	**100.00**	**12,479.95**	**100.00**

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋出租	12,931.38	119.76	15,674.54	105.67	13,674.24	96.22	10,130.19	93.53
旅游收入	1,451.08	13.44	1,811.31	12.21	-61.89	-0.44	245.08	2.26
物业管理收入	99.12	0.92	0.18	0.00	6.22	0.04	-	-

咨询费收入	111.16	1.03	87.12	0.59	43.38	0.31	28.98	0.27
其他	-3,795.20	-35.15	-2,740.02	-18.47	549.67	3.87	426.91	3.94
合计	**10,797.52**	**100.00**	**14,833.13**	**100.00**	**14,211.62**	**100.00**	**10,831.15**	**100.00**

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
房屋出租	100.00	98.27	97.42	96.80
旅游收入	44.33	45.93	-4.26	15.87
物业管理收入	12.06	0.04	2.53	-
咨询费收入	84.63	58.25	63.84	67.22
其他	-444.18	-611.09	97.20	99.87
合计	**59.95**	**70.91**	**86.81**	**86.79**

1、公司营业收入情况

近三年及一期，发行人营业收入分别为 12,479.95 万元、16,370.79 万元、20,917.16 万元和 18,012.34 万元。2022 年度发行人营业收入较 2021 年度增加 3,890.84 万元，增幅为 31.18%，主要系房屋出租业务收入增长所致。2023 年度发行人营业收入较 2022 年度增加 4,546.37 万元，增幅为 27.77%，主要系房屋出租业务和旅游收入增长所致。

2、公司营业成本情况

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,648.80 万元、2,159.16 万元、6,084.03 万元和 7,214.82 万元。2022 年度发行人营业成本较 2021 年度增加 510.36 万元，增幅为 30.95%，主要系旅游业务和物业管理业务成本增加所致。2023 年度发行人营业成本较 2022 年度增加 3,924.87 万元，增幅为 181.78%，主要系发行人子公司恩施州数字产业发展有限公司和恩施州文化旅游投资开发有限公司运营成本增加导致其他业务成本增加所致。

3、公司营业毛利润情况

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 10,831.15 万元、14,211.62 万元、14,833.13 万元和 10,797.52 万元。2022 年度发行人营业毛利润较 2021 年度增加 3,380.48 万元，增幅为 31.21%，主要系房屋出租业务毛利润增幅较大所致。2023 年

度发行人营业毛利润较 2022 年度增加 621.51 万元，增幅为 4.37%。

4、公司营业毛利率情况

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 86.79%、86.81%、70.91%和 59.95%，呈下降趋势，主要系发行人子公司恩施州数字产业发展有限公司和恩施州文化旅游投资开发有限公司运营成本增加导致其他业务毛利润大幅减少，进而导致发行人整体毛利润减少，毛利率下降。

（三）主要业务板块

1、房屋出租板块

发行人房屋出租业务的经营主体主要为公司本部以及下属子公司恩施国投建设开发有限公司、恩施土司城旅游管理有限公司和恩施州城市发展有限公司，出租资产主要来源于自建、政府划拨及外购。报告期内，发行人房屋出租业务收入分别为 10,465.54 万元、14,036.89 万元、15,950.09 万元和 12,931.38 万元，占营业收入的比例分别为 83.86%、85.74%、76.25%和 71.79%。

（1）运作模式

根据恩施国投建设开发有限公司与恩施州财源科技孵化园有限责任公司签署的租赁协议，发行人子公司恩施国投建设开发有限公司将位于恩施州高新区西区的立讯产业园及电子信息产业园的厂房及附属建筑物以整体租赁的方式出租至恩施州财源科技孵化园有限责任公司和中国铁塔股份有限公司恩施州分公司，租赁期限为 20 年或自出租起始日至经恩施州财源科技孵化园有限责任公司同意的任何第三方购买并付清款项之日止，租金按年进行支付。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人子公司恩施国投建设开发有限公司房屋出租业务收入分别为 8,640.29 万元、12,436.20 万元、13,821.72 万元和 10,366.84 万元。

发行人本部通过购置及无偿划拨等方式获得商铺、住宅、办公楼等经营性资产，发行人通过市场化方式进行招租，2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人本部房屋出租业务收入分别为 1,825.25 万元、1,600.68 万元、1,988.82 万元和 1,890.07 万元。

发行人子公司恩施土司城旅游管理有限公司和恩施州城市发展有限公司租赁

业务规模较小，其中，恩施土司城旅游管理有限公司主要将土司城景区和龙麟宫景区内的商铺进行出租；恩施州城市发展有限公司主要系开展保障性租赁住房业务。

（2）总体出租情况

报告期内，发行人主要出租资产具体情况如下：

单位：万元、平方米

序号	持有物业名称	可供出租面积	已出租面积	2021年度租金收入	2022年度租金收入	2023年度租金收入	2024年1-9月租金收入
1	立讯产业园1-4#楼及南门卫室	77,728.00	77,728.00	1,807.43	1,807.43	1,807.43	1,355.57
2	立讯产业园5#-9#、12-17#楼及北门卫室、西门卫室	203,144.46	203,144.46	4,723.39	4,723.29	4,723.29	3,542.54
3	立讯产业园10#楼	77,662.73	77,662.73	1,655.28	1,805.77	1,805.77	1,354.32
4	电子信息产业园1-4号楼	116,633.76	116,633.76	451.98	2,711.90	2,711.90	2,033.92
5	电子信息产业园5-7#、餐厅及宿舍楼等建筑物	119,177.16	119,177.16	2.20	1,385.52	2,771.04	2,078.28
合计	-	-	-	**8,640.28**	**12,433.91**	**13,819.43**	**10,364.63**

表：发行人 2023 年出租客户前五大情况

单位：万元、平方米

序号	租户名称	关联关系	租赁物	租赁面积	年租金（含税）	租赁期限
1	恩施州财源科技孵化园有限责任公司	非关联方	立讯产业园及电子信息产业园的厂房及附属建筑物	594,346.11	15,063.28	2019 年 9 月 - 2041年1月
2	湖北银行恩施分行	非关联方	恩施市施州大道157号	2,203.31	192.19	2022 年 10 月 - 2025年9月
3	恩施州平安押运有限公司	关联方	施州大道312号上官田（原交警支队）（平安押运）业务用房及停车位整体	4,979.67	161.01	2022 年 5 月 - 2025年5月
4	恩施合和大堂酒店管理有限公司	非关联方	恩施市施州大道43号	3,189.12	122.50	2016 年 11 月 - 2024年11月
5	恩施州好又多商贸股份有限公司	非关联方	舞阳大街一巷21号	1,249.31	99.02	2021 年 2 月 - 2024年1月

合计	-	-	-	-	**15,638.00**	

表：发行人 2024 年 1-9 月出租客户前五大情况

单位：万元、平方米

序号	租户名称	关联关系	租赁物	租赁面积	年租金（含税）	租赁期限
1	恩施州财源科技孵化园有限责任公司	非关联方	立讯产业园及电子信息产业园的厂房及附属建筑物	594,346.11	15,063.28	2019年9月-2041年1月
2	湖北银行恩施分行	非关联方	恩施市施州大道157号	2,203.31	192.19	2022年10月-2025年9月
3	恩施市若邻酒店服务有限责任公司	非关联方	清江宾馆院内一栋客房楼共七层及配套的楼前大停车场、西端附属机房、临街一栋三楼宿舍和原两层行政办公楼	6,417.93	172.88	2023年9月-2028年8月
4	恩施州平安押运有限公司	非关联方	施州大道312号上官田（原交警支队）（平安押运）业务用房及停车位整体	4,979.67	168.33	2022年5月-2025年5月
5	湖北恩施农村商业银行股份有限公司	非关联方	恩施市舞阳街道办事处舞阳大街5号	457.86	128.58	2024年4月-2029年4月
合计	-	-	-	-	**15,725.26**	

2、旅游收入板块

发行人旅游业务主要由下属子公司恩施土司城旅游管理有限公司负责。发行人运营的景区主要包括恩施土司城景区和龙鳞宫，其中土司城系根据“生态旅游州、民族风情园”发展方略建设的土家族地区仿古土司庄园建筑群，为国家 AAAA 级旅游景区；龙鳞宫是国家 AAA 级景区，属地文景观类洞穴风景区，位于恩施州恩施市城西郊麒麟溪源头。发行人景区客源主要来自宜昌、武汉、重庆等恩施州周边城市以及北京、上海、广东等地。报告期内，发行人旅游业务收入分别为 1,543.86 万元、1,454.11 万元、3,943.69 万元和 3,273.14 万元，占营业收入的比例分别为 12.37%、8.88%、18.85%和 18.17%。

（1）景区运营情况

根据《恩施州发改价格【2018】35 号》文件要求，恩施土司城景区门票价格为 45 元/人，根据《恩施州价【2007】150 号》文件核定，恩施龙麟宫景区门票价格为 50 元/人。

报告期内，恩施土司城景区和龙鳞宫运营情况如下：

单位：万人次

景区名称	主要景点	门票价格（元）	门票优惠情况	游客接待量			
				2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
土司城	墨冲楼、廪君殿、九进堂、太阳寨、百花园、城墙、鼓楼、钟楼等	45.00	①免票群体：6 周岁以下（含六周岁）或身高 1.2 米以下的儿童；70 周岁以上老年人；现役军人、部队文职人员、消防救援人员；退役军人、军烈属（凭优待证）；残疾人（凭有效残疾证）及重度残疾人的一名持证陪护人员；援鄂医疗队员持“灵秀湖北”感恩卡人员（可携带 3 名亲属终身不限次数）。 ②门票半价群体：6 周岁至 18 周岁（含 18 周岁）未成年人；全日制大学本科及以下学历学生（凭学生证）；60 周岁至 69 周岁（含 69 周岁）老人（凭老年证或身份证）	87.88	110.19	27.66	50.58
龙麟宫	麒麟溪、神龙戏龟、廪君台、天河倒悬、盐阳女神、定海神针、百步天梯、明镜厅、祈福圣地等	50.00	①免票群体：6 周岁以下（含六周岁）或身高 1.2 米以下的儿童；70 周岁以上老年人；现役军人、部队文职人员、消防救援人员；退役军人、军烈属（凭优待证）；残疾人（凭有效残疾证）及重度残疾人的一名持证陪护人员；援鄂医疗队员持“灵秀湖北”感恩卡人员（可携带 3 名亲属终身不限次数）。 ②门票半价群体：6 周岁至 18 周岁（含 18 周岁）未成年人；全日制大学本科及以下学历学生（凭学生证）；60 周岁至 69 周岁（含 69 周岁）老人（凭老年证或身份证）	28.98	30.19	16.13	-
合计	--	--	-	**116.86**	**140.38**	**43.79**	**50.58**

恩施土司城景区建于 1998 年，2002 年正式对外开放，2008 年成功创建国家 AAAA 级景区。是恩施土司文化的荟萃之地，被誉为“中华土家第一城”。恩施土司城以土司王府定位，参考容美土司、唐崖土司遗址复建的土司文化集成群落，墨冲楼、虎钮淳于、廪君殿、九进堂、古城墙，再现土司文化精髓。恩施土司城是建筑文化的奇观。纯粹榫卯结构的门楼高 25 米，宽 12 米。九进堂建筑群落总高 99.9 米，宽 29.9 米，由 333 根柱子、333 石柱础、330 道门、90 余扇窗户、数千块雕花

木窗、千余根檩子、万余根椽木组合而成。主要包括墨冲楼、廪君殿、九进堂、古城墙、钟楼、鼓楼、百花园、风雨桥、听涛茶楼等 30 余个景点。

龙麟宫景区位于恩施市城西麒麟溪源头。景区距市中心 8 公里，属地文景观类洞穴风景区，是国家 AAA 级旅游景区、国家级水利风景区。溶洞分上、中、下三层，洞内峡深水幽，冬暖夏凉，平均气温 20℃，尤其适合炎炎夏日避暑休闲；洞道纵横交错，泉眼、流水、地下河错置其间。洞中遍布石笋、石柱、石窟、石花、石瀑，形成千姿百态的岩溶景观，有浮桥、龙麟迷宫、定宫神针、龙凤呈祥、天河倒悬、玉参厅、明镜厅等 40 多个景点。

截至 2024 年 9 月末，发行人主要在建旅游板块项目 5 个，计划总投资合计 251,368.95 万元，已投资 13,629.36 万元。

单位：万元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	主要批文情况	未来主要收益来源
恩施州文化中心改造升级项目	2023-2024 年	27,500.00	3,936.93	备案证：2211-422800-04-01-208420；建筑工程施工许可证：422801202306020101,422801202307050101,422801202409190301；土地使用证：鄂（2023）恩施市不动产权第 0065316 号	土苗文化传承展示收入（主要以剧场进行展示）、广场租赁收入、房屋租赁收入、停车位收入、充电服务费收入和广告费收入
恩施土司城提档升级项目	2021-2026 年	50,000.00	9,503.04	备案证：2017-422801-61-03-135920；建设用地规划许可证：地字第 422800202000003 号；建设工程规划许可证：建字第 422800202000049 号；建筑工程施工许可证：422801202211100101；土地使用证：鄂（2018）恩施州不动产权第 0000234 号、鄂（2020）恩施市不动产权第 0013959 号	旅游景区运营收入
恩施龙麟宫提档升级项目	2019-2026 年	21,428.57	151.21	备案证：2018-422801-61-03-078688；建设用地规划许可证：地字第 422800202300005 号；土地使用证：鄂（2023）恩施市不动产权第 0050963 号、鄂（2021）恩施市不动产权第 0006327 号、鄂（2021）恩施市不动产权第 0006239 号	旅游景区运营收入
恩施忘尘峰露营度假区项目	2024-2028 年	150,000.00	1.13	备案证：2303-422801-04-01-628630	旅游度假区运营收入
恩施州非物质文化遗产馆项目	2024-2025 年	2,440.38	37.05	立项批复：恩施州发改审〔2022〕103 号；可研批复：恩施州发改审〔2022〕118 号；建筑工程施工许可证：422801202409190301	展示收入
小计		**251,368.95**	**13,629.36**	**--**	

截至 2024 年 9 月末，发行人主要拟建旅游板块项目 1 个，计划总投资合计 0.60

亿元，具体情况如下：

项目名称	建设期间（年）	计划总投资（万元）	未来主要收益来源
恩施高新区高桥坝社会停车场建设项目（一期）	2024-2026	6,000.00	旅游景区内的停车位收入
小计		**6,000.00**	

3、物业管理板块

发行人物业管理业务主要由子公司恩施州清恩物业服务有限公司开展，最近三年及一期，发行人物业管理业务收入分别为 0.00 万元、246.35 万元、425.44 万元和 822.05 万元，占营业收入比例分别为 0.00%、1.50%、2.03%和 4.56%，占比较低。

4、咨询费收入

发行人咨询费业务主要由子公司恩施州工程咨询有限公司开展，最近两年及一期，发行人物业管理业务收入分别为 43.11 万元、67.95 万元、149.56 万元和 131.34 万元，占营业收入比例分别为 0.35%、0.42%、0.71%和 0.73%，占比较低。

5、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入分别为 427.45 万元、565.48 万元、448.38 万元和 854.44 万元，占营业收入的比例分别为 3.43%、3.45%、2.14%和 4.74%，占比较小。

（四）发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

1、发行人所在行业状况

（1）租赁行业

1）全国租赁业发展现状

我国的房屋租赁行业的发展依托于宏观经济环境及房地产市场的迅猛发展。从社会重视程度角度看，我国房屋租赁市场目前被政府和社会各界高度关注。我国现阶段房屋租赁绝大部分仍是政府公房、企业建房出租和近期逐渐凸显的写字楼、店铺、住宅的出租。我国加入 WTO 后，海外房地产商特别是欧美发达国家的房地产投资企业逐渐进入我国房地产业领域，一般以写字楼、酒店及服务式公寓这些比较

稳定的投资项目作为投资切入点。目前，我国各大城市的租赁户占比达到18%-25%，甚至更高。

从一个完整的房地产市场构成来看，买卖与租赁是两大重要组成部分。进入21世纪后，随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不断深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素的影响，迅猛发展，导致房价居高不下，国家宏观调控力度不断增强。而很长一段时间内，我国房租租赁市场都处于比较边缘化的位置。

近年来，随着房地产市场体系的不断完善及房产改革的深入，我国房屋租赁市场也得到了一定程度的快速发展，在房地产三级市场中扮演着越来越重要的作用，同时对于房地产一级市场的持续健康发展产生强大的反作用力。甚至从某种程度上来讲，发展房地产租赁市场也成了控制房价的重要出路。“租售并举”“进一步加快房屋租赁市场的发展”成为我国房地产工作会议的重点，房屋租赁市场的发展越来越受到关注。尤其是北京、上海、深圳、广州等一线城市，随着国际化进程的加快，吸引了更多的境外财团、机构和企业进驻，对办公、住宅等各类房屋租赁的需求将会大幅增长，房屋租赁行业在房地产市场的发展及城市经济建设中扮演越来越重要的角色。

近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。

随着一线、二线、三线城市房屋存量的扩大，为房屋租赁提供了潜在的房屋来源，据调查显示，北京、广州等城市住房空置水平已超过了国际的正常水平。造成房屋资源的浪费，加剧了市场供需矛盾，从供给上说，这为房屋租赁市场发展提供了很大的可能。

2）区域租赁业发展情况

2020 年受到年初疫情的影响，恩施市写字楼新增供应步伐明显放缓，预计短期内这一趋势仍将持续。随着疫情好转及恩施市的住宿和餐饮业、房地产业、租赁

和商务服务业和娱乐业等第三产业保持上扬态势，基于扩张需求，楼盘硬件设施较好、物业管理完善的写字楼需求有所增长。长期来看，配套设施齐全、高附加值、高性价、具备较好的行业聚集性的高品质写字楼将成为未来写字楼市场的靓点，还将拥有巨大的市场需求空间。

受国家土地政策和经济形势影响，我国商业地产一级市场供给和需求双双下降。在供给方面办公楼固定资产投资额和施工面积结束了连续十年的上涨趋势，在 2018 年首次出现下降；需求方面，办公楼销售金额和销售面积也均出现不同程度的下降。办公楼一级市场供需双降，使得市场上办公楼存量面积减少，在下游需求不断提升的情况下，有利于办公楼租赁价格的上涨。

（2）旅游行业

1）全国旅游业发展现状

中国旅游业自 1978 年作为一个经济产业起步以来，经过 40 多年的发展，已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。旅游业作为第三产业的主要支柱行业，在调整产业结构、节约资源、创造就业机会、缩小区域发展差距、缩小城乡发展差距等方面具有明显的优势，国家也相应给予了许多实质性的政策支持和积极的政策导向。2016 年 11 月 28 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（国办发[2016]85 号），提出加速升级旅游消费、创新发展文化消费、大力促进体育消费等以推进幸福产业服务消费提质扩容、大力促进传统实物消费扩大升级、持续优化消费市场环境。

旅游行业作为一项可选消费品，其长期可持续发展的核心驱动力来自于区域经济的增长以及居民可支配收入的增加。多年来我国 GDP 持续较快增长，居民收入水平稳步提高，GDP 从 2000 年的 10.03 万亿元迅速增至 2023 年的 126.06 万亿元，城镇居民人均可支配收入从 2000 年的 0.63 万元快速增长至 2023 年的 3.92 万元。从旅游业的发展规律看，GDP 的增长和人均可支配收入的增加是旅游业发展的根本动力。近年来，我国 GDP 及城乡居民收入的稳定增长直接推动了旅游业的发展，国内旅游业总收入总体保持增长趋势。

在居民收入增长的同时，居民消费观念也逐步改善，人们不只满足于基本的生

活，旅游出行逐步成为居民生活中的重要内容之一。从需求端来看，据文化和旅游部（原国家旅游局）统计数据显示，近年来我国国内旅游人数一直保持 10%以上的上升趋势，国内旅游人数总计从 2000 年的 7.44 亿人次高速增长至 2019 年的 60.10 亿人次，年均复合增长率达到 11.80%。2020 年至 2022 年由于受疫情影响，入境旅游人数和出境旅游人数相较于 2019 年有大幅下滑。2023 年 7 月 31 日，国家发改委发布了《关于恢复和扩大消费的措施》，明确丰富文旅消费和大力发展乡村旅游。

根据国家文化和旅游部发布的 2023 年国内旅游数据情况，2023 年，国内出游人次 48.91 亿，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。2023 年，国内游客出游总花费 4.91 万亿元，比上年增加 2.87 万亿元，同比增长 140.3%。其中，城镇居民出游花费 4.18 万亿元，同比增长 147.5%；农村居民出游花费 0.74 万亿元，同比增长 106.4%，国内旅游业得到一定恢复。

根据国家文化和旅游部发布的 2024 年上半年国内旅游数据情况，2024 年上半年，国内出游人次 27.25 亿，同比增长 14.3%。其中，城镇居民国内出游人次 20.87 亿，同比增长 12.3%；农村居民国内出游人次 6.38 亿，同比增长 21.5%。2024 年上半年，国内游客出游总花费 2.73 万亿元，同比增长 19.0%。其中，城镇居民出游花费 2.31 万亿元，同比增长 16.8%；农村居民出游花费 0.42 万亿元，同比增长 32.6%。2024 年上半年国内旅游市场出行意愿高涨，出游人次显著回升，人均消费理性复苏。假日经济拉动效应更加明显，热门线路高铁票售罄、热点景区人山人海、重点旅游城市一房难求的场景让从业者再次看到了增长的信心。

2）区域旅游业发展情况

恩施市是恩施土家族苗族自治州州府所在地，古称施州，人口 80.9 万人。这里生态环境优良，森林覆盖率高，硒资源丰富，有“鄂西林海”“世界硒都”“天然植物园”“华中药库”等美称。近年来，恩施市被评为全国平安建设先进县市、全国民族团结进步示范市、首批国家全域旅游示范区、全国茶叶百强县、中国优秀旅游城市、国家园林城市等称号。有恩施大峡谷、恩施土家女儿会和恩施玉露三张名片。

2009 年，鄂旅投集团进入恩施，投重金打造了恩施大峡谷景区，恩施大门打

开，迎来了沪渝高速公路通车，游客八方而来。恩施大峡谷游客接待量达到 14 万人次，全市接待游客 150 万人次，实现旅游综合收入 8 亿元。此后，铁路、航空相继开通，高铁动车通达全国，成公交化运营，航线覆盖全国 17 个主要城市。恩施市有了新目标，谋划全域旅游，相继出台《恩施市全域旅游规划》《恩施市全域旅游示范区创建行动计划》《恩施市生态文化旅游产业集群建设三年行动方案（2018—2020 年）》，为全域旅游发展提供坚强的政策保障。从 5A 级景区到美丽乡村，恩施市高标准编制凤凰山、五峰山、挂榜岩等城市公园和二官寨、洞下槽、枫香坡等乡村旅游专项规划。

砥砺奋进十年，恩施旅游产业有了质的飞跃。旅游人次达 2,111 万人次，年旅游综合收入从 8 亿元到 180 亿元，对 GDP 的贡献率达到 17.9%。30 万土苗儿女吃上“旅游饭”，恩施旅游减贫经验入选国际旅游减贫典型案例。2019 年，恩施市已成为湖北省三个首批国家全域旅游示范区之一。

2021 年，恩施州委七届十一次全会确立了发展大旅游、建设国际知名旅游目的地的战略目标，为全州“十四五”时期旅游业发展指明了方向。州文化和旅游局将把思想和行动高度统一到全会精神上来，抢抓机遇，加压奋进，彰显“土、硒、茶、凉、绿”特色优势，打好自然景观、生态环境、民族文化牌，聚力发展大旅游，为恩施州绿色崛起贡献力量。

2023 年，恩施州委八届七次全体会议举行。会议提出，将生态旅游康养产业作为主攻方向，打造功能完备、要素集聚、特色鲜明的旅游目的地，力争到 2025 年，接待游客突破 1 亿人次，旅游综合收入突破 800 亿元。整体来看，恩施市区域旅游产业发展具备很大潜力。

2、发行人在行业中的地位

发行人是恩施土家族苗族自治州（以下简称“恩施州”）重要的国有资产投资运营主体，是恩施州资产和权益规模最大的州属企业，与其他州属企业不存在明显的竞争关系。公司主要从事房屋租赁及开发、旅游景区运营及文旅项目开发等工作，房屋出租率较高，产业园项目租金收入规模较大且承租方稳定。发行人主要高级管理人员政府任职经验丰富，所承接的项目部分为恩施州级重点项目，区域竞争实力强。

3、发行人的竞争优势

（1）区域竞争实力优势

恩施州州属国有企业共有12家，各企业在业务类型或业务区域上有所划分，不存在明显的竞争关系。截至2023年底，发行人注册资本和实收资本均为20.00亿元，唯一股东和实际控制人均为恩施州国资委，是恩施土家族苗族自治州重要的国有资产投资运营主体，主要从事房屋租赁及开发、旅游景区运营及文旅项目开发等工作。结合公司及主要州属企业规模来看，发行人为恩施州资产和权益规模最大的州属企业。

（2）政府支持优势

发行人是恩施土家族苗族自治州重要的国有资产投资运营主体，是恩施州资产和权益规模最大的州属企业，得到了恩施州国资委及其它当地政府机构的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。

（3）银行资信优势

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、中国建设银行、国开行、中国工商银行、中国银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系。发行人历年到期贷款偿还率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了发行人的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

（五）发行人的经营方针及战略

公司职能定位是州级国有资本投融资平台、州级财政资金运营平台、承接上级投融资支持政策平台、政府支持州域经济的实现手段；功能定位是兼具政府投融资功能与商业竞争性质，实现经济效益与社会效益的有机结合；市场定位是以金融控股为特征、以产业和项目投资为重点、以基金运作为载体，努力发展为功能齐全、主业突出、运营规范的综合性国有资本投资运营平台，为恩施州重大产业发展及其他政策性项目提供优质的投融资服务，促进恩施州经济社会跨越式发展。

未来公司将按照新一轮国企改革深化提升行动的要求，聚焦主责主业和新兴产业。立足集团功能定位，围绕文旅产业、数字经济、重大项目建设持续发力，推动旅游产业规模化、集约化、专业化、品牌化发展，促进数字经济与实体经济深度融合，推动产业数字化、数字产业化，以数字信息技术赋能恩施“绿色崛起”。同时推进页岩气产业链、酒店管理等方面积极谋划和培育有市场竞争优势的项目，推动平台公司向实体化转型，切实服务州域经济社会发展。

八、重大负面舆情和被媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人未出现重大负面舆情或被媒体质疑事项及其对发行人偿债能力有影响的重大事件等。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2021 年、2022 年和 2023 年经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及 2024 年 1-9 月未经审计的财务报表。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2024]310Z0569 号）。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的最近三年的审计报告、近一期未经审计的财务报表以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新金融工具准则，对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

项目	合并资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	1,900,407,965.86	不适用	-1,900,407,965.86
其他权益工具投资	不适用	1,900,407,965.86	1,900,407,965.86
货币资金		1,089,450.00	1,089,450.00
其他应收款	1,089,450.00		-1,089,450.00
其中：应收利息	1,089,450.00		-1,089,450.00

续表：

项目	母公司资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	1,900,407,965.86	不适用	-1,900,407,965.86
其他权益工具投资	不适用	1,900,407,965.86	1,900,407,965.86
货币资金		1,089,450.00	1,089,450.00
其他应收款	1,089,450.00		-1,089,450.00
其中：应收利息	1,089,450.00		-1,089,450.00

（2）2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新收入准则，对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目无影响。

（3）2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起实施，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新租赁准则，对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目无影响。

（4）2021 年 1 月 26 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号）（以下简称“解释 14 号”），自公布之日起施行。本公司于 2021 年 1 月 26 日执行解释 14 号，执行解释 14 号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

（5）2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，本公司自 2021 年 12 月 30 日起执行该规定。其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

（6）2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（7）2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”内容自 2024 年 1 月 1 日起施行；执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2、重大会计估计变更

报告期内，发行人未进行重大会计估计变更。

3、重大会计差错更正

（1）追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数
其他权益工具投资公允价值变动	追溯调整	其他权益工具	-2,724,241.56
	追溯调整	其他综合收益	-2,043,181.17
	追溯调整	递延所得税负债	-681,060.39

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、发行人报告期末合并范围情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的一级子公司基本情况如下表所示：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	是否纳入合并报表	备注
恩施国投建设开发有限公司	10,000.00	100.00	是	子公司
恩施土司城旅游管理有限公司	10,000.00	100.00	是	子公司

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	是否纳入合并报表	备注
恩施州工程咨询有限公司	200.00	100.00	是	子公司
恩施州城市发展有限公司	30,000.00	100.00	是	子公司
恩施州青树林建设开发有限公司	30,000.00	100.00	是	子公司
恩施州清恩物业服务有限公司	500.00	100.00	是	子公司
恩施州数字产业发展有限公司	50,000.00	100.00	是	子公司
恩施州文化旅游投资开发有限公司	120,000.00	100.00	是	子公司
恩施州硒都国际物流有限公司	702.00	54.70	是	子公司
湖北省施州印象投资开发有限责任公司	8,400.00	100.00	是	子公司
恩施施州大酒店有限公司	500.00	100.00	是	子公司
恩施州产业投资有限公司	20,000.00	100.00	是	子公司
湖北施州印象酒店管理有限公司	300.00	100.00	是	子公司

2、发行人 2021 年度合并范围变更情况

序号	变化情况	企业名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	合并范围变更原因
1	新增	恩施州硒都国际物流有限公司	54.70	10,000.00	新设立

3、发行人 2022 年度合并范围变更情况

序号	变化情况	主体名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	合并范围变更原因
1	新增	恩施州城市发展有限公司	100.00	30,000.00	新设立
2	新增	恩施州青树林建设开发有限公司	100.00	30,000.00	新设立
3	新增	恩施州清恩物业服务有限公司	100.00	500.00	新设立
4	新增	恩施州数字产业发展有限公司	100.00	50,000.00	新设立
5	新增	恩施州文化旅游投资开发有限公司	100.00	120,000.00	新设立

4、发行人 2023 年度合并范围变更情况

序号	变化情况	主体名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	合并范围变更原因
1	新增	恩施州鑫华投资开发有限公司	100.00	10,000.00	新设立

序号	变化情况	主体名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	合并范围变更原因
2	新增	恩施州兰普旅游管理有限公司	100.00	1,000.00	新设立
3	新增	湖北省施州印象投资开发有限责任公司	100.00	8,400.00	新设立

5、发行人 2024 年 1-9 月合并范围变更情况

序号	变化情况	主体名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	合并范围变更原因
1	新增	恩施忘尘峰大酒店有限公司	100.00	300.00	新设立
2	新增	恩施州清恩商贸有限公司	100.00	50.00	新设立
3	新增	恩施施州大酒店有限公司	100.00	500.00	新设立
4	新增	恩施施州大酒店有限公司国酒分公司	100.00	-	新设立
5	新增	恩施州硒博汇园区运营管理有限公司	100.00	100.00	新设立
6	新增	恩施州城市数据运营管理有限公司	100.00	100.00	新设立
7	新增	恩施州硒茶供应链有限责任公司	100.00	1,000.00	新设立
8	新增	恩施州产业投资有限公司	100.00	20,000.00	新设立
9	新增	湖北施州印象酒店管理有限公司	100.00	300.00	新设立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	296,913.45	49,948.05	42,296.59	64,041.27
应收账款	36,691.55	26,207.60	15,204.09	7,494.83
预付款项	68,604.26	3,796.90	3,013.47	51.09

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他应收款（合计）	20,063.66	23,895.26	21,311.61	15,300.16
存货	88,870.94	79,677.10	78,301.09	-
其他流动资产	7,879.37	5,129.62	1,572.69	2,771.06
流动资产合计	**519,023.23**	**188,654.52**	**161,699.54**	**89,658.42**
非流动资产：				
债权投资	6,872.50	7,003.00	1,700.00	6,700.00
其他权益工具投资	210,996.33	210,996.33	206,996.63	190,040.80
其他非流动金融资产	-	-	333.51	473.14
长期股权投资	10,311.26	10,053.66	9,699.71	4,367.55
投资性房地产	295,068.82	306,759.31	270,309.25	256,158.84
固定资产	107,594.99	83,967.06	12,470.20	5,327.39
在建工程	67,059.32	48,193.47	22,018.79	8,814.97
使用权资产	4,004.66	73.84	-	-
无形资产	27,658.21	29,666.03	14,833.61	15,469.46
长期待摊费用	1,426.42	1,938.69	30.35	87.13
递延所得税资产	898.07	943.50	70.28	73.27
其他非流动资产	108,153.09	108,241.28	99,207.00	41,817.00
非流动资产合计	**840,043.67**	**807,836.17**	**637,669.33**	**529,329.55**
资产总计	**1,359,066.90**	**996,490.69**	**799,368.88**	**618,987.97**
流动负债：				
短期借款	1,500.00	1,000.00	-	-
应付账款	13,165.93	17,656.71	22,967.41	43,346.07
预收款项	422.33	188.09	36.89	259.29
合同负债	15,078.04	12,134.34	4,640.04	-
应付职工薪酬	140.51	622.83	624.32	518.52
应交税费	1,467.92	1,317.95	1,101.17	941.08
其他应付款（合计）	216,687.20	9,408.89	4,590.86	2,556.66
一年内到期的非流动负债	24,416.24	22,691.37	9,718.00	5,000.00
其他流动负债	389.61	382.22	222.19	-
流动负债合计	**273,267.78**	**65,402.41**	**43,900.88**	**52,621.62**
非流动负债：				
长期借款	309,250.06	254,889.61	168,449.89	89,000.00
长期应付款（合计）	186,024.35	102,026.35	95,024.35	73,478.00
租赁负债	3,592.21	-	-	-
递延所得税负债	15,883.48	15,883.48	13,755.12	9,956.61
非流动负债合计	**514,750.10**	**372,799.44**	**277,229.37**	**172,434.61**
负债合计	**788,017.88**	**438,201.85**	**321,130.25**	**225,056.23**
所有者权益：				

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	301,594.49	285,853.94	211,483.97	140,214.96
其它综合收益	13,937.39	13,937.39	10,937.61	1,595.74
盈余公积金	2,548.86	2,548.86	2,439.85	2,088.43
未分配利润	52,970.16	55,950.53	53,377.49	50,032.62
归属于母公司所有者权益合计	**571,050.90**	**558,290.72**	**478,238.93**	**393,931.75**
少数股东权益	-1.88	-1.88	-0.30	-
所有者权益合计	**571,049.02**	**558,288.84**	**478,238.63**	**393,931.75**
负债和所有者权益总计	**1,359,066.90**	**996,490.69**	**799,368.88**	**618,987.97**

注：（1）上表中其他应收款（合计）项目包含应收利息、应收股利和其他应收款；

（2）上表中其他应付款（合计）项目包含应付利息、应付股利和其他应付款；

（3）上表中长期应付款（合计）项目包含长期应付款和专项应付款。

表：合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**18,012.34**	**20,917.16**	**16,370.79**	**12,479.95**
营业收入	18,012.34	20,917.16	16,370.79	12,479.95
二、营业总成本	**20,316.49**	**20,700.63**	**10,653.50**	**7,101.37**
营业成本	7,214.82	6,084.03	2,159.16	1,648.80
税金及附加	2,964.45	3,273.66	2,373.95	1,868.20
销售费用	27.36	42.52	23.20	-
管理费用	2,692.85	3,159.83	2,097.77	1,593.10
财务费用	7,417.01	8,140.60	3,999.42	1,991.27
其中：利息费用	7,744.96	8,716.63	4,867.01	3,204.27
减：利息收入	324.82	583.94	870.00	1,214.35
加：其他收益	5.81	317.04	5.38	50.23
投资净收益	549.78	1,216.03	945.94	1,517.29
公允价值变动净收益	0.00	3,990.65	954.49	21,720.11
信用减值损失	175.16	-172.34	12.47	103.96
资产处置收益	-	0.25	-	-
三、营业利润	**-1,573.40**	**5,568.15**	**7,635.56**	**28,770.16**
加：营业外收入	1.13	11.29	66.51	2.03
减：营业外支出	44.95	16.88	55.95	146.87
四、利润总额	**-1,617.22**	**5,562.56**	**7,646.13**	**28,625.32**
减：所得税	1,363.15	1,739.26	2,220.07	6,319.08
五、净利润	**-2,980.37**	**3,823.30**	**5,426.06**	**22,306.24**

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：少数股东损益	-	-1.58	-0.30	-
归属于母公司所有者的净利润	-2,980.37	3,824.88	5,426.36	22,306.24
六、其他综合收益	**-**	**2,999.78**	**9,341.87**	**1,800.06**
七、综合收益总额	**-2,980.37**	**6,823.07**	**14,767.93**	**24,106.30**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-1.58	-0.30	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	-2,980.37	6,824.65	14,768.23	24,106.30

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	18,197.01	20,878.35	13,556.44	3,049.32
收到的税费返还	1,294.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	214,556.11	16,451.68	10,868.42	8,801.09
经营活动现金流入小计	**234,047.12**	**37,330.02**	**24,424.86**	**11,850.41**
购买商品、接受劳务支付的现金	86,502.75	17,266.08	83,162.77	-554.42
支付给职工以及为职工支付的现金	2,368.89	2,722.69	1,939.65	1,792.39
支付的各项税费	7,173.83	4,650.74	4,457.90	4,498.52
支付其他与经营活动有关的现金	4,028.81	12,901.56	10,742.39	7,003.80
经营活动现金流出小计	**100,074.28**	**37,541.08**	**100,302.72**	**12,740.29**
经营活动产生的现金流量净额	**133,972.84**	**-211.05**	**-75,877.86**	**-889.88**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	1,000.00	-	800.00
取得投资收益收到的现金	569.12	576.23	533.32	502.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.25	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	88.19	341.00	139.63	444.23
投资活动现金流入小计	**657.31**	**1,917.47**	**672.95**	**1,746.42**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,982.11	146,066.72	40,624.73	35,844.69
投资支付的现金	276.94	-	-	9,971.86
支付其他与投资活动有关的现金	-	9,290.00	64,890.00	-
投资活动现金流出小计	**34,259.04**	**155,356.72**	**105,514.73**	**45,816.55**
投资活动产生的现金流量净额	**-33,601.74**	**-153,439.24**	**-104,841.78**	**-44,070.13**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	70,000.00	61,391.86	8,800.20
取得借款收到的现金	73,716.44	122,064.17	102,950.96	37,200.00

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	88,000.00	2.00	6,300.00	-
筹资活动现金流入小计	**171,716.44**	**192,066.17**	**170,642.82**	**46,000.20**
偿还债务支付的现金	17,131.49	21,677.81	5,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,990.66	9,086.61	6,667.85	4,973.00
筹资活动现金流出小计	**25,122.14**	**30,764.42**	**11,667.85**	**4,973.00**
筹资活动产生的现金流量净额	**146,594.29**	**161,301.75**	**158,974.97**	**41,027.20**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**246,965.40**	**7,651.45**	**-21,744.67**	**-3,932.82**
六、期初现金及现金等价物余额	**49,948.05**	**42,296.59**	**64,041.27**	**67,974.09**
七、期末现金及现金等价物余额	**296,913.45**	**49,948.05**	**42,296.59**	**64,041.27**

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

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	263,989.17	21,394.16	25,033.64	54,958.44
应收账款	216.90	5.05	157.97	-
预付款项	9.07	0.04	2.37	14.224712
其他应收款（合计）	117,979.07	74,862.89	41,770.27	24,046.17
存货	2,498.34	-	-	-
其他流动资产	356.11	429.22	366.48	85.56
流动资产合计	**385,048.66**	**96,691.37**	**67,330.72**	**79,104.40**
非流动资产：	-			
债权投资	6,872.50	7,003.00	1,700.00	6,700.00
其他权益工具投资	210,996.33	210,996.33	206,996.63	190,040.80
其他非流动金融资产	-	-	333.51	473.14
长期股权投资	216,190.02	202,993.99	152,954.05	49,661.94
投资性房地产	73,305.72	85,244.48	80,615.20	71,037.59
固定资产	23,369.33	1349.234224	1505.312359	1383.82435
在建工程	6,997.55	10,205.19	11,416.63	2,631.96
无形资产	1,001.09	2,589.45	3.75	-
长期待摊费用	3.99	0.00	13.529868	70.314343
递延所得税资产	88.55	142.968049	36.408463	57.757098

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他非流动资产	41,817.00	41,817.00	41,817.00	41,817.00
非流动资产合计	**580,642.08**	**562,341.65**	**497,392.03**	**363,874.32**
资产总计	**965,690.74**	**659,033.02**	**564,722.74**	**442,978.72**
流动负债：				
应付账款	2,041.02	8.38	2,355.68	1,614.13
预收款项	2.19	12.57	36.89	259.29
合同负债	2,468.81	2,468.81	2,468.81	-
应付职工薪酬	67.11	300.68	360.31	354.27
应交税费	119.49	145.57	99.57	372.47
其他应付款（合计）	206,933.85	7,704.10	3,146.82	1,045.30
一年内到期的非流动负债	9,506.90	6,195.33	2,027.32	-
其他流动负债	229.58	222.19	222.19	-
流动负债合计	**221,368.96**	**17,057.63**	**10,717.59**	**3,645.45**
非流动负债：				
长期借款	29,450.41	23,065.71	20,998.93	-
长期应付款（合计）	170,778.00	86,780.00	79,778.00	73,478.00
递延所得税负债	7,007.83	7,007.83	5,860.54	2,175.19
非流动负债合计	**207,236.24**	**116,853.53**	**106,637.47**	**75,653.19**
负债合计	**428,605.19**	**133,911.17**	**117,355.06**	**79,298.64**
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	297,594.49	285,853.94	211,483.97	140,214.96
其它综合收益	13,937.39	13,937.39	10,937.61	1,595.74
盈余公积金	2,548.86	2,548.86	2,439.85	2,088.43
未分配利润	23,004.80	22,781.66	22,506.25	19,780.96
所有者权益合计	**537,085.55**	**525,121.86**	**447,367.69**	**363,680.08**
负债和所有者权益总计	**965,690.74**	**659,033.02**	**564,722.74**	**442,978.72**

注：（1）上表中其他应收款（合计）项目包含应收利息、应收股利和其他应收款；

（2）上表中其他应付款（合计）项目包含应付利息、应付股利和其他应付款；

（3）上表中长期应付款（合计）项目包含长期应付款和专项应付款。

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,955.56**	**2,196.49**	**2,063.76**	**2,177.20**
减：营业成本	149.64	288.36	357.13	335.89
税金及附加	412.72	414.93	271.30	376.38

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	8.51	-	-	-
管理费用	1,253.16	1,339.21	1,116.14	962.87
研发费用	-	-	-	-
财务费用	569.99	411.08	-578.73	-1,177.86
其中：利息费用	723.84	772.72	200.64	-
利息收入	154.49	362.98	780.35	1,178.49
加：其他收益	2.70	3.22	4.75	1.37
投资收益（损失以“-”号填列）	549.78	1,216.03	945.94	2,387.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	362.67	332.16	1,409.46
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）	-	255.94	2,519.73	258.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	217.69	-92.72	85.39	168.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**331.70**	**1,125.37**	**4,453.73**	**4,494.67**
加：营业外收入	0.12	8.19	0.46	0.00
减：营业外支出	26.19	2.00	53.30	0.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**305.63**	**1,131.56**	**4,400.89**	**4,494.31**
减：所得税费用	82.48	41.50	912.90	689.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**223.14**	**1,090.06**	**3,487.99**	**3,805.00**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**2,999.78**	**9,341.87**	**1,800.06**
六、综合收益总额	**223.14**	**4,089.84**	**12,829.86**	**5,605.06**

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	2,005.11	2,350.18	4,596.79	2,177.20
收到的税费返还	348.28	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	207,907.57	15,238.03	7,263.77	7,047.26
经营活动现金流入小计	**210,260.95**	**17,588.21**	**11,860.56**	**9,224.46**
购买商品、接受劳务支付的现金	493.85	2,633.34	357.13	335.89
支付给职工以及为职工支付的现金	848.39	1,108.01	944.95	971.74
支付的各项税费	599.91	375.22	905.41	846.46
支付其他与经营活动有关的现金	51,853.84	43,197.96	21,974.70	11,450.11
经营活动现金流出小计	**53,795.99**	**47,314.53**	**24,182.19**	**13,604.19**
经营活动产生的现金流量净额	**156,464.96**	**-29,726.32**	**-12,321.63**	**-4,379.73**

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	1,000.00	-	800.00
取得投资收益收到的现金	569.12	576.23	533.32	502.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	139.63	444.23
投资活动现金流入小计	**569.12**	**1,576.23**	**672.95**	**1,746.42**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,100.32	1,311.07	8,326.61	695.09
投资支付的现金	13,215.36	49,350.00	92,252.00	9,971.86
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	7,500.00	-
投资活动现金流出小计	**17,315.68**	**50,661.07**	**108,078.61**	**10,666.94**
投资活动产生的现金流量净额	**-16,746.56**	**-49,084.85**	**-107,405.66**	**-8,920.53**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	70,000.00	61,391.86	8,800.20
取得借款收到的现金	15,900.00	8,500.00	23,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	84,000.00	2.00	6,300.00	-
筹资活动现金流入小计	**109,900.00**	**78,502.00**	**90,691.86**	**8,800.20**
偿还债务支付的现金	6,202.80	2,270.58	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	820.58	1,059.73	889.38	96.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**7,023.38**	**3,330.31**	**889.38**	**96.70**
筹资活动产生的现金流量净额	**102,876.62**	**75,171.69**	**89,802.48**	**8,703.50**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**242,595.02**	**-3,639.48**	**-29,924.81**	**-4,596.76**
六、期初现金及现金等价物余额	**21,394.16**	**25,033.64**	**54,958.44**	**59,555.20**
七、期末现金及现金等价物余额	**263,989.17**	**21,394.16**	**25,033.64**	**54,958.44**

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人近三年及一期主要财务数据

项目	2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产（亿元）	135.91	99.65	79.94	61.90
总负债（亿元）	78.80	43.82	32.11	22.51
全部债务（亿元）	33.52	27.86	17.82	9.40
所有者权益（亿元）	57.10	55.83	47.82	39.39
营业总收入（亿元）	1.80	2.09	1.64	1.25
利润总额（亿元）	-0.16	0.56	0.76	2.86
净利润（亿元）	-0.30	0.38	0.54	2.23

项目	2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.37	-0.04	0.38	0.46
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.30	0.38	0.54	2.23
经营活动产生现金流量净额（亿元）	13.40	-0.02	-7.59	-0.09
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.36	-15.34	-10.48	-4.41
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	14.66	16.13	15.90	4.10
流动比率	1.90	2.88	3.68	1.70
速动比率	1.57	1.67	1.90	1.70
资产负债率（%）	57.98	43.97	40.17	36.36
债务资本比率（%）	36.99	33.29	27.14	19.26
营业毛利率（%）	59.95	70.91	86.81	86.79
平均总资产回报率（%）	0.01	0.02	0.02	0.05
加权平均净资产收益率（%）	-0.01	0.01	0.01	0.06
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.65	-0.07	0.86	1.18
EBITDA（亿元）	-	1.86	1.38	3.29
EBITDA 全部债务比（%）	-	6.68	7.75	35.00
EBITDA 利息倍数	-	2.05	2.07	6.62
应收账款周转率	0.57	1.01	1.44	1.67
存货周转率	0.09	0.08	0.06	-

注：（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率＝流动资产/流动负债；

（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/【（年初资产总额+年末资产总额）÷2】×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露 》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）2024 年 1-9 月财务指标未经年化处理。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

表：发行人近三年及一期末资产结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	296,913.45	21.85	49,948.05	5.01	42,296.59	5.29	64,041.27	10.35
应收账款	36,691.55	2.70	26,207.60	2.63	15,204.09	1.90	7,494.83	1.21
预付款项	68,604.26	5.05	3,796.90	0.38	3,013.47	0.38	51.09	0.01
其他应收款（合计）	20,063.66	1.48	23,895.26	2.40	21,311.61	2.67	15,300.16	2.47
存货	88,870.94	6.54	79,677.10	8.00	78,301.09	9.80	-	-
其他流动资产	7,879.37	0.58	5,129.62	0.51	1,572.69	0.20	2,771.06	0.45
流动资产合计	**519,023.23**	**38.19**	**188,654.52**	**18.93**	**161,699.54**	**20.23**	**89,658.42**	**14.48**
非流动资产：								
债权投资	6,872.50	0.51	7,003.00	0.70	1,700.00	0.21	6,700.00	1.08
其他权益工具投资	210,996.33	15.53	210,996.33	21.17	206,996.63	25.90	190,040.80	30.70
其他非流动金融资产	-	-	-	-	333.51	0.04	473.14	0.08
长期股权投资	10,311.26	0.76	10,053.66	1.01	9,699.71	1.21	4,367.55	0.71
投资性房地产	295,068.82	21.71	306,759.31	30.78	270,309.25	33.82	256,158.84	41.38
固定资产	107,594.99	7.92	83,967.06	8.43	12,470.20	1.56	5,327.39	0.86
在建工程	67,059.32	4.93	48,193.47	4.84	22,018.79	2.75	8,814.97	1.42
使用权资产	4,004.66	0.29	73.84	0.01	-	-	-	-
无形资产	27,658.21	2.04	29,666.03	2.98	14,833.61	1.86	15,469.46	2.50
长期待摊费用	1,426.42	0.10	1,938.69	0.19	30.35	0.00	87.13	0.01
递延所得税资产	898.07	0.07	943.50	0.09	70.28	0.01	73.27	0.01
其他非流动资	108,153.09	7.96	108,241.28	10.86	99,207.00	12.41	41,817.00	6.76

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产								
非流动资产合计	**840,043.67**	**61.81**	**807,836.17**	**81.07**	**637,669.33**	**79.77**	**529,329.55**	**85.52**
资产总计	**1,359,066.90**	**100.00**	**996,490.69**	**100.00**	**799,368.88**	**100.00**	**618,987.97**	**100.00**

截至 2024 年 9 月末，发行人合并口径资产总额为 1,359,066.90 万元，其中流动资产 519,023.23 万元，占总资产比例 38.19%，主要包括货币资金和存货；非流动资产 840,043.67 万元，占总资产比例 61.81%，主要为存货、预付款项、应收账款、货币资金和其他应收款。

1、流动资产

（1）货币资金

发行人的货币资金均为银行存款。近三年及一期末，发行人货币资金分别 64,041.27 万元、42,296.59 万元、49,948.05 万元和 296,913.45 万元，占发行人总资产的比重分别为 10.35%、5.29%、5.01%和 21.85%。2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末减少 21,744.67 万元，降幅 33.95%，主要系银行存款减少所致。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 7,651.45 万元，增幅 18.09%，主要系银行存款增加所致。2024 年 9 月末，发行人货币资金较 2023 年末增加 246,965.40 万元，增幅 494.44%，主要系银行存款增加所致。

截至 2023 年末，发行人货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

（2）应收账款

发行人应收账款主要是应收租金等。近三年及一期末，发行人应收账款分别为 7,494.83 万元、15,204.09 万元、26,207.60 万元和 36,691.55 万元，占发行人总资产的比重分别为 1.21%、1.90%、2.63%和 2.70%。2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加 7,709.26 万元，增幅 102.86%，主要系对恩施州财源科技孵化园有限责任公司应收租金增加所致。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 11,003.50 万元，增幅 72.37%，主要系对恩施州财源科技孵化园有限责任公司应收租金增加所

致。2024 年 9 月末，发行人应收账款较 2023 年末增加 10,483.95 万元，增幅 40.00%，主要系对恩施州财源科技孵化园有限责任公司应收租金增加所致。截至 2023 年末，发行人应收账款金额前五名情况如下：

表：2023 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

欠款单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例	计提的坏账准备期末余额	是否存在关联关系
恩施州财源科技孵化园有限责任公司	租金	25,935.39	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	98.47	129.68	否
恩施州高新技术产业园区管理委员会	代建管理费	215.78	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	0.82	1.08	否
恩施州中心医院	代建管理费	109.15	1 年以内	0.41	0.55	否
咸丰县发改局	工程咨询费	32.52	3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	0.12	0.16	否
咸丰县大路坝区工委	工程咨询费	6.20	5 年以上	0.02	0.03	否
合计		**26,299.04**		**99.85**	**131.50**	

表：2024 年 9 月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

欠款单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例	计提的坏账准备期末余额	是否存在关联关系
恩施州财源科技孵化园有限责任公司	租金	36,232.85	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	98.31	162.34	否
恩施农商行	租金	128.58	1 年以内	0.35	0.64	否
湖北正典律师事务所	租金	33.14	1 年以内	0.09	1.66	否
恩施州高新技术产业园区管理委员会	代建管理费	215.78	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	0.59	1.08	否
恩施州中心医院	代建管理费	109.15	1 至 2 年	0.30	0.55	否
合计		**36,719.50**		**99.62**	**166.26**	

（3）预付款项

发行人预付款项主要是预付工程款等。近三年及一期末，发行人预付款项分别为 51.09 万元、3,013.47 万元、3,796.90 万元和 68,604.26 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.01%、0.38%、0.38%和 5.05%。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末增加 2,962.37 万元，增幅 5,797.80%，主要系对武汉市公共资源交易监督管理局预付款项增加所致。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加 783.43 万元，增幅 26.00%，主要系对武汉市公共资源交易监督管理局预付款项增加所致。2024 年 9 月末，发行人预付款项较 2023 年末增加 64,807.37 万元，增幅 1,706.85%，主要系新增对湖北工建基础设施建设有限公司、中建三局集团有限公司等对手方的预付工程款所致。截至 2024 年 9 月末，发行人预付款项金额前五名情况如下：

表：2024 年 9 月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末价值	占预付款项账面价值的比例	是否存在关联关系
湖北工建基础设施建设有限公司	预付工程款	32,885.63	47.94	否
中建三局集团有限公司	预付工程款	27,522.94	40.12	否
武汉市公共资源交易监督管理局	预付工程款	6,800.00	9.91	否
北京清尚建筑装饰工程有限公司	预付工程款	688.24	1.00	否
晋远科技（湖北）有限公司	预付采购款	228.99	0.33	否
合计		**68,125.80**	**99.30**	

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 15,300.16 万元、21,311.61 万元、23,895.26 万元和 20,063.66 万元，占发行人总资产的比重分别为 2.47%、2.67%、2.40%和 1.48%。2022 年末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 6,011.45 万元，增幅 39.29%，主要系应收往来款增加所致。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 2,583.66 万元，增幅 12.12%。2024 年 9 月末，发行人其他应收款较 2023

年末减少 3,831.61 万元，降幅 16.04%。截至 2023 年末，发行人其他应收款前五名单位明细表如下所示：

表：2023 年末发行人其他应收款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款账面价值的比例	是否关联方
恩施州高新技术产业园区管理委员会	往来款	13,856.40	69.28	1 年以内、1-2 年、2-3 年	57.70	否
恩施旅游观光铁路有限责任公司	往来款	2,000.00	10.00	1 年以内	8.33	是
长鑫建设集团有限公司	往来款	1,200.00	60.00	1 年以内	4.77	否
咸丰永富商贸有限公司	往来款	950.00	4.75	1 年以内	3.96	否
中石化湖北页岩气投资有限公司	往来款	810.00	4.05	1-2 年	3.37	是
合计		**18,816.40**	**148.08**		**78.13**	

表：2024 年 9 月末发行人其他应收款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款账面价值的比例	是否关联方
恩施州高新技术产业园区管理委员会	往来款	13,856.40	69.28	1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	68.72	否
恩施旅游观光铁路有限责任公司	往来款	2,000.00	10.00	1 至 2 年	9.92	是
建始县国有资本投资运营有限公司	往来款	810.13	4.05	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	4.02	否
中石化湖北页岩气投资有限公司	往来款	810.00	4.05	2 至 3 年	4.02	是
恩施市孺子牛城市管理服务有限公司	往来款	615.97	3.08	1 年以内、1 至 2 年	3.05	否

合计		**18,092.50**	**90.46**		**89.72**	

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 0.00 万元、78,301.09 万元、79,677.10 万元和 88,870.94 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.00%、9.80%、8.00%和 6.54%。公司存货主要由开发成本、原材料、开发产品和合同履约成本构成。报告期内，发行人存货呈现上升态势。2022 年末，发行人存货较 2021 年末增加 78,301.09 万元，主要系开发成本增加所致。2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 1,376.00 万元，增幅 1.76%，变动较小。2024 年 9 月末，发行人存货较 2023 年末增加 9,193.84 万元，增幅 11.54%，变动较小。

表：最近两年末发行人存货分类情况表

单位：万元

项目	2023 年末账面价值	2022 年末账面价值
开发成本	79,658.61	78,301.09
原材料	18.49	-
合计	**79,677.10**	**78,301.09**

表：截至2023年末发行人存货中土地资产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	土地证编号	证载用途	面积	账面价值	土地取得方式	地块名称	取得时间	入账依据	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	是否合法合规	近期该区域土地均价
1	鄂 2024 恩施市不动产权第 0000027 号	城镇住宅用地	101,981.00	30,115.86	出让	青树林一期 D 地块	2022-8-29	成本	29,187.00	29,187.00	是	3,750.98
2	鄂 2024 恩施市不动产权第 0000028 号	商服用地、城镇住宅用地	51,410.76	16,868.63	出让	青树林二期 B-1 地块	2022-10-28	成本	16,349.00	16,349.00	是	3750.98
3	尚未办理	-	102,692.87	32,674.12	出让	青树林片区 C-1 地块	2022-10-28	成本	32,657.00	32,657.00	是	3750.98
	合计			**79,658.61**								

注：截至 2023 年末，发行人存货科目中存在部分土地资产相关权证尚未办理，该部分土地账面价值为 32,674.12 万元。

（6）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 2,771.06 万元、1,572.69 万元、5,129.62 万元和 7,879.37 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.45%、0.20%、0.51%和 0.58%。2022 年末，发行人其他流动资产较 2021 年末减少 1,198.37 万元，降幅 43.25%，主要系增值税借方余额重分类减少所致。2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年增加 3,556.93 万元，增幅 226.17%，主要系增值税借方余额重分类大幅增加所致。2024 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2023 年增加 2,749.75 万元，增幅 53.61%，主要系增值税借方余额重分类大幅增加所致。

2、非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 529,329.55 万元、637,669.33 万元、807,836.17 万元和 840,043.67 万元，占总资产的比例分别为 85.52%、79.77%、81.07%和 61.81%。发行人的非流动资产主要由投资性房地产、其他权益工具投资、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。

（1）其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 190,040.80 万元、206,996.63 万元、210,996.33 万元和 210,996.33 万元，占发行人总资产的比重分别为 30.70%、25.90%、21.17%和 20.23%。2022 年末，发行人其他权益工具投资较 2021 年末增加 16,955.83 万元，增幅 8.92%，变动幅度较小。2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末增加 3,999.70 万元，增幅 1.93%，变动幅度较小。2024 年 9 月末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末无变化。

截至 2023 年末，发行人其他权益工具投资情况如下表所示：

表：2023 年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	账面价值
湖北省客运铁路投资有限责任公司	85,500.00
恩施城市建设投资有限公司	81,417.33
湖北文化旅游集团有限公司	4,000.00
恩施州政信融资担保有限责任公司	1,000.00

被投资单位	账面价值
恩施州农发融资担保股份有限公司	12,297.15
湖北银行股份有限公司	9,936.06
中石化湖北页岩气投资有限公司	1,500.00
长江沿岸铁路集团湖北有限公司	8,800.00
上海江长布艺有限公司	2,045.79
湖北匠中匠实业有限公司	4,500.00
合计	**210,996.33**

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 4,367.55 万元、9,699.71 万元、10,053.66 万元和 10,311.26 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.71%、1.21%、1.01%和 0.76%。2022 年末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 5,332.16 万元，增幅 122.09%，主要系对部分参股公司增加投资所致。2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 353.95 万元，增幅 3.65%，变动幅度较小。2024 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 257.60 万元，增幅 2.56%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资情况如下表所示：

表：2023 年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	账面价值
一、联营企业	
武汉光谷联合产权交易所恩施产权交易有限公司	944.21
恩施硒资源国际交易中心有限公司	153.18
恩施施州古城旅游开发有限公司	2,082.21
恩施旅游观光铁路有限责任公司	1,004.12
湖北圣棠医药投资管理有限责任公司	391.54
恩施州平安押运有限公司	5,478.40
合计	**10,053.66**

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 5,327.39 万元、12,470.20 万元、83,967.06 万元和 107,594.99 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.86%、1.56%、8.43%和 7.92%。发行人固定资产主要由房屋建筑物和办公电子设备等构成。2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末增加 7,142.81 万元，增幅 134.08%，主要系新

增部分房屋建筑物所致。2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末增加 71,496.85 万元，增幅 573.34%，主要系新增购置房屋建筑物所致。2024 年 9 月末，发行人固定资产较 2023 年末增加 23,627.94 万元，增幅 28.14%，主要系新增购置房屋建筑物所致。

表：截至 2023 年末发行人固定资产分类情况

单位：万元

项目	账面价值
固定资产	83,967.06
固定资产清理	-
合计	**83,967.06**

表：截至 2023 年末发行人固定资产科目项下固定资产明细情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	82,040.32	2,240.66	-	79,799.66
机器设备	3,032.54	760.04	-	2,272.51
办公及电子设备	2,837.96	1,108.33	-	1,729.64
运输设备	167.96	2.71	-	165.25
合计	**88,078.79**	**4,111.73**	-	**83,967.06**

（4）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 15,469.46 万元、14,833.61 万元、29,666.03 万元和 27,658.21 万元，占发行人总资产的比重分别为 2.50%、1.86%、2.98%和 2.04%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。2022 年末，发行人无形资产较 2021 年末减少 635.85 万元，降幅 4.11%。2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末增加 14,832.42 万元，增幅 99.99%，主要系新增土地使用权所致。2024 年 9 月末，发行人无形资产较 2023 年末减少 2,007.82 万元，降幅 6.77%。

表：截至 2023 年末发行人无形资产中土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	土地编号	土地面积	账面价值	用途	缴纳土地出让金	是否缴纳土地出让金	土地取得方式	地块名称	取得时间	是否合法合规	入账依据
1	鄂（2018）恩施市不动产权第 0000234 号	167,917.19	13,951.11	其他商服用地/商业服务	-	否	划拨	土地第 011039 号	2018-11-8	是	成本
2	鄂（2020）恩施市不动产权第 0013959 号	11,082.50	204.18	风景名胜设施用地	1,200.00	是	出让	南大门停车场土地使用权	2020-3-26	是	成本
3	鄂（2021）恩施市不动产权第 0006239 号	180.96	0.57	风景名胜设施用地	-	否	划拨	龙麟宫第 0201019 号土地	2021-1-28	是	成本
4	鄂（2023）恩施市不动产权第 0065316 号	91,099.21	12,250.18	文体娱乐用地/文化	12,000.00	是	出让	恩施州文化中心	2023-6-27	是	成本
5	鄂（2022）恩施市不动产权第 0032952 号	13,333.70	2,520.52	商服用地	1,127.68	是	出让	湖北银行金融综合体土地使用权	2022-6-23	是	成本
	合计	**283,613.56**	**28,926.56**								

（5）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程金额分别为 8,814.97 万元、22,018.79 万元、48,193.47 万元和 67,059.32 万元，占发行人总资产的比重分别 1.42%、2.75%、4.84%和 4.93%。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 13,203.81 万元，增幅 149.79%，主要系其他零星工程投资增加所致。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 26,174.68 万元，增幅 118.87%，主要系湖北银行金融综合体等项目投资增加所致。2024 年 9 月末，发行人在建工程较 2023 年末增加 18,865.85 万元，增幅 39.15%，主要系信濠光电玻璃防护基地装修项目等项目投资增加所致。

表：发行人2024年9月末在建工程明细情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	是否代建项目	是否为公益性项目	2024 年 9 月末账面价值
1	恩施州民族体育运动中心项目	房屋建筑物	新建	否	否	13,551.67
2	信濠光电玻璃防护基地装修项目	房屋建筑物	装修	否	否	13,437.30
3	湖北银行金融综合体	房屋建筑物	新建	否	否	6,997.55
4	土司城提档升级工程	房屋建筑物	升级改造	否	否	9,503.04
5	恩施州“两山”创新数字化建设项目	数字建设	新建	否	否	4,429.94
6	恩施州文化中心改造升级项目	房屋建筑物	升级改造	否	否	3,936.93
7	望城坡露营基地项目	房屋建筑物	新建	否	否	3,588.62
8	其他零星工程	-	-	否	否	11,614.27
	合计					**67,059.32**

（6）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 256,158.84 万元、270,309.25 万元、306,759.31 万元和 295,068.82 万元，占发行人总资产的比重分别为 41.38%、33.82%、30.78%和 21.71%，均为房屋及建筑物。2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 14,150.41 万元，增幅 5.52%，变动幅度较小。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 36,450.06 万元，增幅 13.48%，主要系外购房屋及

建筑物所致。2024 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2023 年末减少 11,690.49 万元，降幅 3.81%。

发行人投资性房地产的房屋建筑物主要为持有用于出租的厂房、办公楼等资产。发行人房屋建筑物已用于出租经营、或者已作出明确的出租安排，发行人对上述资产的持有意图明确并且短期内不会变化。截至 2024 年 10 月 25 日，发行人名下的房屋、建筑物等部分取得了相应产权证书，部分产权证正在办理过程中，该部分未办妥权证的资产截至 2023 年末账面价值为 127.31 万元。采用公允价值模式进行后续计量的房屋建筑物均聘请了专业的第三方资产评估机构进行了评估，并出具了相应的评估报告。

表：截至 2023 年末主要投资性房地产明细情况

单位：万元

序号	名称	所有权证编号	坐落位置	证载用途	面积	账面价值	入账方式
1	恩施市红庙开发区施州大道（红庙下官田）1 幢 101-701 号	鄂（2022）恩施市不动产权第 0029156 号	恩施市红庙开发区施州大道（红庙下官田）1 幢 101-701 号	城镇住宅用地/机关团体用地/综合用房	5,037.32	2,669.78	评估法
2	西城区万博苑 6 号楼 15 层 1501	京（2017）西不动产权第 0035165 号	西城区万博苑 6 号楼 15 层 1501	住宅用地	119.43	3,910.65	评估法
	西城区万博苑 6 号楼 15 层 1507		西城区万博苑 6 号楼 15 层 1507	住宅用地	133.69		评估法
	西城区万博苑 6 号楼 15 层 1508		西城区万博苑 6 号楼 15 层 1508	住宅用地	133.69		评估法
2	朝阳区枣营北里 32 号楼 2 层 32-6	京（2023）朝不动产权第 0042438 号	朝阳区枣营北里 32 号楼 1 层 32-6	办公	584.2	2,480.96	评估法
	朝阳区枣营北里 32 号楼 1 层 32-3		朝阳区枣营北里 32 号楼 1 层 32-3	办公	112.7		评估法
3	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村	鄂（2022）恩施市不动产权第 0035833 号	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村	商服用地	2,951.40	2,328.51	评估法
4	恩施舞阳大街 5 号清江宾馆	鄂（2022）恩施市不动产权第 0029120 号	想施舞阳大街 5 号清江宾馆	商服用地	29,832.30	15,811.12	评估法
5	恩施亚洲大酒店东风大道 593 号	鄂（2022）恩施市不动产权第 0029126 号	恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-1 栋	商服用地	9.92	6,149.08	评估法
			恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-2 栋	商服用地	209.35		评估法

序号	名称	所有权证编号	坐落位置	证载用途	面积	账面价值	入账方式
			恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-3 栋	商服用地	8,558.38		评估法
			恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-5 栋	商服用地	290.07		评估法
			恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-6 栋	商服用地	796.38		评估法
			恩施市舞阳坝街道办事处东风大道 593 号-7 栋	商服用地	53.77		评估法
6	恩施市六角亭街道办事处人民路 26 号	鄂（2022）恩施市不动产权第 0020356 号	恩施市六角亭街道办事处人民路 26 号	教育用地	3,855.35	2,390.32	评估法
7	恩施市龙凤镇三河村、向家村	鄂（2022）恩施市不动产权第 0052493 号	恩施市龙凤镇三河村、向家村	工业用地	5,280.91	2,904.50	评估法
8	高新区西区立讯标准厂房 1#楼	鄂（2018）恩施市不动产权第 0000205 号、鄂（2018）恩施市不动产权第 0000206 号、鄂（2019）恩施市不动产权第 0000054 号	高新区西区立讯标准厂房 1#楼	工业用地	17,572.00	116,192.38	评估法
	高新区西区立讯标准厂房 2#楼		高新区西区立讯标准厂房 2#楼	工业用地	31,291.50		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 3#楼		高新区西区立讯标准厂房 3#楼	工业用地	14,703.10		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 4#楼		高新区西区立讯标准厂房 4#楼	工业用地	13,563.60		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 5#楼		高新区西区立讯标准厂房 5#楼	工业用地	29,691.23		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 6#楼		高新区西区立讯标准厂房 6#楼	工业用地	30,334.19		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 8#楼		高新区西区立讯标准厂房 8#楼	工业用地	29,716.08		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 9#楼		高新区西区立讯标准厂房 9#楼	工业用地	30,609.53		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 10#楼		高新区西区立讯标准厂房 10#楼	工业用地	77,662.73		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 12#楼		高新区西区立讯标准厂房 12#楼	工业用地	14,190.80		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 13#楼		高新区西区立讯标准厂房 13#楼	工业用地	9,205.88		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 14#楼		高新区西区立讯标准厂房 14#楼	工业用地	12,353.82		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 15#楼		高新区西区立讯标准厂房 15#楼	工业用地	12,963.56		评估法
	高新区西区立讯标准厂房南门卫室		高新区西区立讯标准厂房南门卫室	工业用地	597.8		评估法

序号	名称	所有权证编号	坐落位置	证载用途	面积	账面价值	入账方式
	高新区西区立讯标准厂房水泵房		高新区西区立讯标准厂房水泵房	工业用地	650		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 16#危废仓库		高新区西区立讯标准厂房 16#危废仓库	工业用地	346.08		评估法
	高新区西区立讯标准厂房 17#危废仓库		高新区西区立讯标准厂房 17#危废仓库	工业用地	371.28		评估法
	高新区西区立讯标准厂房西门卫室		高新区西区立讯标准厂房西门卫室	工业用地	76.88		评估法
	高新区西区立讯标准厂房北门卫室		高新区西区立讯标准厂房北门卫室	工业用地	270.84		评估法
	高新区西区立讯标准厂房北垃圾中转站		高新区西区立讯标准厂房北垃圾中转站	工业用地	106.09		评估法
	高新区西区立讯标准厂房南垃圾中转站		高新区西区立讯标准厂房南垃圾中转站	工业用地	106.09		评估法
9	高新区西区电子信息产业园 1#楼	鄂（2020）恩施市不动产权第 0050028 号	高新区西区电子信息产业园 1#楼	工业用地	29158.44	73,087.30	评估法
	高新区西区电子信息产业园 2#楼		高新区西区电子信息产业园 2#楼	工业用地	29158.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园 3#楼		高新区西区电子信息产业园 3#楼	工业用地	29158.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园 4#楼		高新区西区电子信息产业园 4#楼	工业用地	29158.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园 5#楼		高新区西区电子信息产业园 5#楼	工业用地	29158.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园 6#楼		高新区西区电子信息产业园 6#楼	工业用地	26752.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园 7#楼		高新区西区电子信息产业园 7#楼	工业用地	21472.44		评估法
	高新区西区电子信息产业园宿舍及餐厅		高新区西区电子信息产业园宿舍及餐厅	工业用地	40237.09		评估法
10	武陵都（恩施市小渡船街道办事处土司路 138 号）	鄂（2018）恩施市不动产权第 0000234 号	恩施市小渡船街道办事处土司路 138 号	其他商服用地	6,573.53	2,433.23	评估法
11	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 2#站房及餐厅 101-301 号	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087061 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 2#站房及餐厅 101-301 号	交通运输用地/公共运输	3695.5	16,647.60	评估法
	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 6#车站辅助用	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087062 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 6#车站辅助用房及裙楼 101-1501 号	交通运输用地/公共运输	22468.74		评估法

序号	名称	所有权证编号	坐落位置	证载用途	面积	账面价值	入账方式
	房及裙楼 101-1501 号						
	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 1#站房 101-201 号	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087063 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 1#站房 101-201 号	交通运输用地/公共运输	7643.56		评估法
	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 4#车站辅助用房 101-301 号	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087064 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 4#车站辅助用房 101-301 号	交通运输用地/公共运输	1723.94		评估法
	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 5#车站辅助用房 101-301 号	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087065 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 5#车站辅助用房 101-301 号	交通运输用地/公共运输	841.8		评估法
	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 3#车站辅助用房 101-301 号	鄂（2023 ）恩施市不动产权第 0087066 号	恩施市舞阳坝街道办事处马鞍山路 3#车站辅助用房 101-301 号	交通运输用地/公共运输	5,879.25		评估法
	合计					**247,005.43**	

2021年-2023年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为21,720.11万元、954.49万元和4,324.17万元，2021年和2023年投资性房地产公允价值变动产生的收益规模较大，其中2021年产生的公允价值变动收益主要系当期电子信息产业园完工转入投资性房地产导致当期以公允价值计量的投资性房地产评估价值增加所致，2023年发行人投资性房地产公允价值增加主要系立讯产业园和电子信息产业园评估价值增加所致。

（7）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产金额分别为41,817.00万元、99,207.00万元、108,241.28万元和108,153.09万元，占总资产比重分别为6.76%、12.41%、10.86%和7.96%。2022年，发行人其他非流动资产较2021年末增加57,390.00万元，增幅137.24%，主要系新增对建始县国有资本投资运营有限公司等对手方保交楼转贷资金所致。2023年末，发行人其他非流动资产较2022年末增加9,034.28万元，增幅9.11%，变动幅度较小。2024年9月末，发行人其他非流动资产较2023年末减少88.19万元，降幅为0.08%。

截至2023年末，发行人其他非流动资产明细如下：

表：发行人 2023 年末其他非流动资产明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年末账面价值	款项性质	占比
湖北宣鹤高速公路有限公司	41,817.00	股权投资	38.63
建始县国有资本投资运营有限公司	16,348.00	保交楼转贷资金	15.10
恩施市孺子牛城市管理服务有限公司	18,210.00	保交楼转贷资金	16.82
咸丰县国有资本运营投资有限公司	3,027.00	保交楼转贷资金	2.80
来凤县酉水物业管理有限责任公司	14,179.00	保交楼转贷资金	13.10
巴东县厚德开发有限公司	12,765.00	保交楼转贷资金	11.79
利川市靓利城市建设发展有限公司	1,810.00	保交楼转贷资金	1.67
公益性生物资产	85.28	景区森林投资款	0.08
合计	**108,241.28**		**100.00**

（二）负债结构分析

表：发行人近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	1,500.00	0.19	1,000.00	0.23	-	-	-	-
应付账款	13,165.93	1.67	17,656.71	4.03	22,967.41	7.15	43,346.07	19.26
预收款项	422.33	0.05	188.09	0.04	36.89	0.01	259.29	0.12
合同负债	15,078.04	1.91	12,134.34	2.77	4,640.04	1.44	-	-
应付职工薪酬	140.51	0.02	622.83	0.14	624.32	0.19	518.52	0.23
应交税费	1,467.92	0.19	1,317.95	0.30	1,101.17	0.34	941.08	0.42
其他应付款（合计）	216,687.20	27.50	9,408.89	2.15	4,590.86	1.43	2,556.66	1.14
一年内到期的非流动负债	24,416.24	3.10	22,691.37	5.18	9,718.00	3.03	5,000.00	2.22
其他流动负债	389.61	0.05	382.22	0.09	222.19	0.07	-	-
流动负债合计	**273,267.78**	**34.68**	**65,402.41**	**14.93**	**43,900.88**	**13.67**	**52,621.62**	**23.38**
非流动负债：								
长期借款	309,250.06	39.24	254,889.61	58.17	168,449.89	52.46	89,000.00	39.55
长期应付款（合计）	186,024.35	23.61	102,026.35	23.28	95,024.35	29.59	73,478.00	32.65

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁负债	3,592.21	0.46	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	15,883.48	2.02	15,883.48	3.62	13,755.12	4.28	9,956.61	4.42
非流动负债合计	**514,750.10**	**65.32**	**372,799.44**	**85.07**	**277,229.37**	**86.33**	**172,434.61**	**76.62**
负债合计	**788,017.88**	**100.00**	**438,201.85**	**100.00**	**321,130.25**	**100.00**	**225,056.23**	**100.00**

近三年及一期末，随着公司业务规模扩张，公司负债规模逐年增加。2021年末、2022年末、2023年末及2024年9月末，公司负债合计分别为225,056.23万元、321,130.25万元、438,201.85万元和788,017.88万元，呈现逐年增加的趋势。

1、流动负债

近三年及一期末，发行人流动负债分别为52,621.62万元、43,900.88万元、65,402.41万元和273,267.78万元，占负债总额的比重分别为23.38%、13.67%、14.93%和34.68%。报告期内，发行人流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债和应付账款组成。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、1,000.00 万元和 1,500.00 万元，占总负债比重 0.00%、0.00%、0.23%和 0.19%。为匹配项目建设期限，发行人银行贷款以长期借款为主，短期借款规模不大。

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款账面价值分别为 43,346.07 万元、22,967.41 万元、17,656.71 万元和 13,165.93 万元，占总负债的比重分别为 19.26%、7.15%、4.03%和 1.67%。2022 年末，发行人应付账款余额较 2021 年末减少 20,378.66 万元，降幅 47.01%，主要系支付结算部分应付账款所致。2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末减少 5,310.70 万元，减幅 23.12%，主要系支付结算部分应付账款所致。2024 年 9 月末，发行人应付账款较 2023 年末减少 4,490.78 万元，降幅 25.43%。

近一年及一期末，发行人应付账款金额前五名情况如下：

表：2023 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款账面价值的比例
中国一冶集团有限公司	工程款	8,317.95	47.11
中冶建工集团有限公司	工程款	6,540.10	37.04
中建三局集团有限公司	工程款	1,048.84	5.94
内森天下(北京)文化发展有限公司	工程款/服务费	447.54	2.53
恩施永扬水利电力工程建设有限责任公司	工程款	267.94	1.52
合计		**16,622.37**	**94.14**

表：2024 年 9 月末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款账面价值的比例
中冶建工集团有限公司	工程款	4,540.10	34.48
中国一冶集团有限公司	工程款	2,210.63	16.79
广西建工集团建筑工程总承包有限公司	工程款	1,949.81	14.81
中电建湖北电力建设有限公司	工程款	1,348.39	10.24
中建三局集团有限公司	工程款	984.60	7.48
合计		**11,033.53**	**83.80**

（3）合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、4,640.04 万元、12,134.34 万元和 15,078.04 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、1.44%、2.77%和 1.91%。2022 年末，发行人合同负债较上年末增加 4,640.04 万元，主要系预收商品款和预收工程款增加所致。2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 7,494.30 万元，增幅 161.51%，主要系预收工程款增加所致。2024 年 9 月末，发行人合同负债较 2023 年末增加 2,943.70 万元，增幅 24.26%。

（4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 2,556.66 万元、4,590.86 万元、

9,408.89 万元和 216,687.20 万元，占总负债的比重分别为 1.14%、1.43%、2.15%和 27.50%，主要为往来款等。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 2,034.20 万元，增幅 79.56%，主要系往来款增加所致。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 4,818.03 万元，增幅 104.95%，主要系往来款增加所致。2024 年 9 月末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 207,278.30 万元，增幅 2,203.00%，主要系沿江高铁建设县乡市代收代付资本金增加所致。

最近两年及一期末发行人其他应付款分类如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	1,142.84	1,142.84	1,730.06
其他应付款项	215,544.36	8,266.06	2,860.80
合计	**216,687.20**	**9,408.89**	**4,590.86**

近一年及一期末，发行人其他应付款金额前五名情况如下：

表：2023 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款账面价值的比例
恩施土家族苗族自治州文化和旅游局	往来款	5,606.94	59.59
恩施州农发融资担保股份有限公司	往来款	1,035.17	11.00
武汉光谷产权交易中心恩施有限公司	往来款	325.07	3.45
恩施鹿院坪旅游开发有限公司	保证金	150.00	1.59
恩施自治州华泰交通建设有限公司	保证金	150.00	1.59
合计		**7,267.18**	**77.24**

表：2024 年 9 月末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款账面价值的比例

长江沿岸铁路集团湖北有限公司	沿江高铁建设县乡市代收代付资本金	194,000.00	89.53
湖北工建基础设施建设有限公司	履约保证金	13,900.00	6.41
恩施州文化和旅游局	往来款	5,606.94	2.59
恩施州农发融资担保股份有限公司	往来款	745.17	0.34
联通数字科技有限公司	往来款	267.01	0.12
合计		**214,519.12**	**99.00**

（5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 5,000.00 万元、9,718.00 万元、22,691.37 万元和 24,416.24 万元，占负债总额的比例分别为 2.22%、3.03%、5.18%和 3.10%。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 4,718.00 万元，增幅 94.36%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 12,973.38 万元，增幅 133.50%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2024 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 1,724.87 万元，增幅 7.60%，变动幅度较小。

2、非流动负债

近三年及一期末，公司非流动负债分别为172,434.61万元、277,229.37万元、372,799.44万元和514,750.10万元。发行人非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 89,000.00 万元、168,449.89 万元、254,889.61 万元和 309,250.06 万元，占负债总额的比例分别为 39.55%、52.46%、58.17%和 39.24%。报告期内公司长期借款逐年增加主要系随着公司在建项目投入，新增较多银行借款所致。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 79,449.89 万元，增幅 89.27%，主要系新增较多银行借款所致。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 86,439.72 万元，增幅 51.31%，主要系新增较多银行借款所致。2024 年 9 月末，发行人长期借款较 2023 年末增加 54,360.45 万元，增幅 21.33%。

表：近两年及一期末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末
抵押、保证借款	156,502.70	146,563.40	97,560.96
信用借款	68,339.00	66,339.00	57,390.00
保证借款	69,653.95	35,205.50	-
抵押借款	38,923.41	29,226.21	23,000.00
小计	**333,419.06**	**277,334.11**	**177,950.96**
减：一年内到期的长期借款	24,169.00	22,444.50	9,501.07
合计	**309,250.06**	**254,889.61**	**168,449.89**

（2）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 73,478.00 万元、95,024.35 万元、102,026.35 万元和 186,024.35 万元，占负债总额的比例分别为 32.65%、29.59%、23.28%和 23.61%。2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 21,546.35 万元，增幅 29.32%，主要系新增地方政府债券所致。2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 7,002.00 万元，增幅 7.37%，变动幅度较小。2024 年 9 月末，发行人长期应付款较 2023 年末增加 83,998.00 万元，增幅为 82.33%，主要系收到专项债权和项目资本金等增加所致。

截至 2023 年末，发行人长期应付款明细如下：

表：截至 2023 年末发行人长期应付款明细表

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
地方政府债券	24,000.00	23.52
项目建设专项资金	78,026.35	76.48
期末余额	**102,026.35**	**100.00**

3、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为9.40亿元、19.50亿元、30.23亿元和35.20亿元，占同期末总负债的比例分别为41.77%、60.71%、68.99%和

44.67%。最近一期末，发行人银行借款余额为32.10亿元，占有息负债余额的比例为91.19%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**7.05**	**100.00**	**32.10**	**91.19**	**27.83**	**92.06**	**17.80**	**91.28**	**9.40**	**100.00**
其中担保贷款	1.35	19.14	25.27	71.78	21.20	70.12	12.06	61.84	9.40	100.00
其中：政策性银行	5.70	80.86	18.98	53.93	16.04	53.06	15.50	79.48	9.40	100.00
国有六大行	-	-	2.64	7.51	1.14	3.77	-	-	-	-
股份制银行	1.35	19.14	10.30	29.25	10.45	34.56	2.30	11.80	-	-
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方农商行	-	-	0.18	0.51	0.20	0.66	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
地方专项债券转贷等	**-**	**-**	**3.10**	**8.81**	**2.40**	**7.94**	**1.70**	**8.72**	**-**	**-**
合计	**7.05**	**100.00**	**35.20**	**100.00**	**30.23**	**100.00**	**19.50**	**100.00**	**9.40**	**100.00**

注1：统计口径为有息债务本金。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

表：发行人近三年及一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	234,047.12	37,330.02	24,424.86	11,850.41
经营活动现金流出小计	100,074.28	37,541.08	100,302.72	12,740.29
经营活动产生的现金流量净额	**133,972.84**	**-211.05**	**-75,877.86**	**-889.88**
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	657.31	1,917.47	672.95	1,746.42
投资活动现金流出小计	34,259.04	155,356.72	105,514.73	45,816.55
投资活动产生的现金流量净额	**-33,601.74**	**-153,439.24**	**-104,841.78**	**-44,070.13**
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	171,716.44	192,066.17	170,642.82	46,000.20
筹资活动现金流出小计	25,122.14	30,764.42	11,667.85	4,973.00
筹资活动产生的现金流量净额	**146,594.29**	**161,301.75**	**158,974.97**	**41,027.20**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**246,965.40**	**7,651.45**	**-21,744.67**	**-3,932.82**
加：期初现金及现金等价物余额	49,948.05	42,296.59	64,041.27	67,974.09
六、期末现金及现金等价物余额	**296,913.45**	**49,948.05**	**42,296.59**	**64,041.27**

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-889.88 万元、-75,877.86 万元、-211.05 万元和 133,972.84 万元。近三年及一期，发行人经营活动现金流入小计分别为 11,850.41 万元、24,424.86 万元、37,330.02 万元和 234,047.12 万元，主要是公司主营业务、政府财政补贴及往来款等形成的现金流入。2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较上年减少 74,987.98 万元，主要系当年公司购买商品、接受劳务支付的现金同比增加较多所致。2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年增加 75,666.81 万元，主要系当年公司购买商品、接受劳务支付的现金同比减少较多所致。

公司近三年及一期经营活动现金流出分别为 12,740.29 万元、100,302.72 万元、37,541.08 万元和 100,074.28 万元，以购买商品、接受劳务支付的现金为主，分别为-554.42 万元、83,162.77 万元、17,266.08 万元和 86,502.75 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 7,003.80 万元、10,742.39 万元、12,901.56 万元和 4,028.81 万元，主要系往来款和经营费用等其他支出等，发行人 2022 年度购买商品、接受劳务支付的现金较 2021 年度增加了 83,717.20 万元，增幅为 15,099.94%。

发行人系恩施州基础设施建设及产业投资运营主体，业务多样性程度较高，包括房屋出租、景区运营、基础设施代建等，具有前期投入金额较大、项目建设周期长且项目回款相对较慢的特点，整体来看，公司以经营性业务为主，在区域内具备一定的竞争力，且业务模式明确，充足的项目储备为后续业务提供了有力支持。

综上所述，发行人经营活动现金流净额的波动符合发行人所在行业特性，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。截至 2024 年 9 月末，发行人已获得多家商业银行及资产管理公司等金融机构共计 51.26 亿元的授信，尚未使用的授信额度为 19.16 亿元。发行人充足的非受限货币资金和尚未使用的授信额度是发行人偿债能力的重要保障。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-44,070.13 万元、-104,841.78 万元、-153,439.24 万元和-33,601.74 万元，持续为负。报告期内，公司投资活动现金流出主要为恩施州民族体育运动中心项目、恩施州“两山”创新数字化建设项目和原亚洲大酒店装饰装修工程等自营项目建设的现金流出。公司在建自营项目持续推进建设，投资性现金流近年持续较大净流出。上述自营项目完工后，发行人未来将通过场馆运营、酒店经营、线上电子平台运营等方式逐步实现经营收入的回收，上述模式符合行业特征，对发行人偿付能力不会产生重大不利影响。

近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金所支付的现金分别为 35,844.69 万元、40,624.73 万元、146,066.72 万元和 33,982.11 万元，对各期投资活动现金流出占比分别为 78.24%、38.50%、94.02%和 99.19%，金额较大。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金投向主要为恩施州民族体育运动中心项目、恩施州“两山”创新数字化建设项目和原亚洲大酒店装饰装修工程等项目。

整体而言，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金所支付的现金金额较大的情况与发行人业务模式相匹配，且项目建设资金及运营管理受到政府支持力度较大，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 41,027.20 万元、158,974.97 万元、161,301.75 万元和 146,594.29 万元，持续为正。公司筹资活动现金流入主要系银行贷款收到的现金等。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务、偿付利息等支付的现金。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 117,947.77 万元，增幅为 287.49%，主要系当年公司取得借款收到的现金同比增加所致。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 2,326.78 万元，增幅为 1.46%，变动幅度较小。

综上所述，发行人处于多个自营项目建设期，向银行借款等方式筹集资金规模相应较大，有效补充了发行人项目建设的资金缺口，发行人融资能力较强。

（四）偿债能力分析

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
资产总计		1,359,066.90	996,490.69	799,368.88	618,987.97
其中：流动资产		519,023.23	188,654.52	161,699.54	89,658.42
负债合计		788,017.88	438,201.85	321,130.25	225,056.23
其中：流动负债		273,267.78	65,402.41	43,900.88	52,621.62
短期偿债指标	流动比率（倍）	1.90	2.88	3.68	1.70
	速动比率（倍）	1.57	1.67	1.90	1.70
长期偿债指标	资产负债率（%）	57.98	43.97	40.17	36.36

近三年及一期末，公司的流动比率和速动比率都维持在较高水平，公司流动比率分别为 1.70 倍、3.68 倍、2.88 倍和 1.90 倍，速动比率分别为 1.70 倍、1.90 倍、1.67 倍和 1.57 倍。近三年及一期末，公司流动比率和速动比率均维持在较高水平，短期负债规模较低，短期偿债能力较强。

从债务结构来看，公司 2021 年以来负债以非流动负债为主。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 36.36%、40.17%、43.97%和 57.98%，呈逐年增加趋势。

报告期内，随着资产购置及文旅、自营项目陆续投入，公司新增银行借款增加，导致资产负债率有所上升。

（五）盈利能力分析

表：发行人近三年及一期主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
营业收入	18,012.34	20,917.16	16,370.79	12,479.95
营业成本	7,214.82	6,084.03	2,159.16	1,648.80
营业利润	-1,573.40	5,568.15	7,635.56	28,770.16
利润总额	-1,617.22	5,562.56	7,646.13	28,625.32
净利润	-2,980.37	3,823.30	5,426.06	22,306.24
营业毛利率	59.95	70.91	86.81	86.79
平均总资产回报率	0.01	0.02	0.02	0.05
加权平均净资产收益率	-0.01	0.01	0.01	0.06

1、营业收入分析

近三年及一期，公司分别实现营业收入 12,479.95 万元、16,370.79 万元、20,917.16 万元和 18,012.34 万元。近三年及一期，公司净利润分别是 22,306.24 万元、5,426.06 万元、3,823.30 万元和-2,980.37 万元。近三年及一期，发行人计入当期损益的政府补助分别为 50.23 万元、5.41 万元、317.04 万元和 5.81 万元，整体盈利能力保持在合理的水平。

2022 年度，发行人营业收入较 2021 年末增加 3,890.83 万元，增幅 31.18%，主要系房屋出租业务收入增长所致。2023 年度发行人营业收入较去年同期增加 4,546.37 万元，增幅 27.77%，主要系房屋出租业务和旅游业务收入增长所致。

2、营业成本分析

近三年及一期，公司营业成本分别为 1,648.80 万元、2,159.16 万元、6,084.03 万元和 7,214.82 万元，呈增长态势。2022 年度，发行人营业成本较 2021 年末增加 510.36 万元，增幅 30.95%，主要系旅游业务和物业管理业务营业成本增长所致。2023 年度发行人营业成本较去年同期增加 3,924.86 万元，增幅 181.78%，主要系旅

游业务和其他业务营业成本增长所致。

3、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 3,584.37 万元、6,120.39 万元、11,342.95 万元和 10,137.22 万元。期间费用占营业收入比例分别为 28.72%、37.39%、54.23%和 56.28%。发行人期间费用主要为财务费用，其次为管理费用，销售费用占比较小。

表：近三年及一期发行人期间费用分析

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	27.36	0.15	42.52	0.20	23.20	0.14	-	-
管理费用	2,692.85	14.95	3,159.83	15.11	2,097.77	12.81	1,593.10	12.77
财务费用	7,417.01	41.18	8,140.60	38.92	3,999.42	24.43	1,991.27	15.96
期间费用合计	**10,137.22**	**56.28**	**11,342.95**	**54.23**	**6,120.39**	**37.39**	**3,584.37**	**28.72**
营业收入	**18,012.34**	**100.00**	**20,917.16**	**100.00**	**16,370.79**	**100.00**	**12,479.95**	**100.00**

2021 年至 2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 1,991.27 万元、3,999.42 万元、8,140.60 万元和 7,417.01 万元。报告期内，发行人财务费用逐年增加，主要系随着公司负债规模增加，利息支出规模随之增加所致。

4、净利润分析

近三年及一期，公司净利润分别为 22,306.24 万元、5,426.06 万元、3,823.30 万元和-2,980.37 万元，公司营业毛利率分别为 86.79%、86.81%、70.91%和 59.95%，平均总资产回报率 0.05%、0.02%、0.02%和 0.01%，加权平均净资产收益率分别为 0.06%、0.01%、0.01%和-0.01%。随着恩施州经济的快速发展、城市化进程的推进和旅游经济的开发，公司的业务规模和与经济效益将同步增加。

（六）资产周转能力分析

表：发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
存货周转率（次/年）	0.09	0.08	0.06	-
应收账款周转率（次/年）	0.57	1.01	1.44	1.67
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.02	0.02

近三年及一期，公司的存货周转率分别为 0.00、0.06、0.08 和 0.09，应收账款周转率分别为 1.67、1.44、1.01 和 0.57，总资产周转率分别为 0.02、0.02、0.02 和 0.02。

（七）关联交易情况

1、发行人的主要关联方

（1）发行人的股东情况

发行人股东情况见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中的“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东及实际控制人基本情况”。

（2）发行人的子公司及主要参股公司情况

发行人的子公司及主要参股公司情况见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中的“四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）发行人其他关联方情况

无。

2、关联交易情况

（1）关联方交易

1）销售商品/提供劳务/建造合同

无。

2）采购商品/接受劳务

无。

3）关联担保

无。

（2）关联方资金拆借

无。

（3）关联方应收应付款项余额

表：近三年发行人关联方应收应付款项余额明细表

单位：万元

项目名称		关联方	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收项目	应收账款	恩施州平安押运有限公司	-	153.69	-
	债权投资	恩施州平安押运有限公司	-	1,000.00	6,000.00
应付项目	其他应付款	武汉光谷联合产权交易所 恩施产权交易有限公司	-	235.50	235.50

（八）对外担保情况

截至 2023 年末，发行人合并口径无对外担保。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年末，发行人及各下属企业不存在未决的重大诉讼/仲裁事项。

（十）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值为 235,499.87 万元，为受限在建工程、投资性房地产和债权投资。具体如下：

单位：万元

科目	受限资产账面价值	备注
在建工程	12,725.72	银行贷款抵押
投资性房地产	216,774.15	银行贷款抵押
债权投资	6,000.00	银行贷款质押
合计	**235,499.87**	

注：除上表中受限资产外，截至 2023 年末，发行人存在将部分因资产租赁而产生的未来应收租金和景区收费权质押给汉口银行的未来收益权受限情况，存在将持有的参股公司恩施城投股权质押给汉口银行取得银行借款的情况。

（十一）其他或有事项分析

截至 2023 年末，发行人无需要披露的其他或有事项。

第六节 发行人及本次债券的资信状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

本次债券未进行评级。

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2024 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 51.26 亿元，已使用额度 32.10 亿元，尚未使用的授信额度为 19.16 亿元。具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恩施国投建设开发有限公司	中国农业发展银行恩施市支行	6.00	4.50	1.50
恩施国投建设开发有限公司	国开行湖北省分行	5.10	3.41	1.69
恩施国投建设开发有限公司	中国农业发展银行恩施市支行	2.50	1.44	1.06
恩施国投建设开发有限公司	中国农业发展银行恩施市支行	5.74	5.70	0.03
恩施州国有资本投资运营集团有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	1.40	1.10	0.30
恩施州国有资本投资运营集团有限公司	汉口银行恩施分行	2.00	1.20	0.80
恩施州城市发展有限公司	中国建设银行恩施分行	0.90	0.86	0.04
恩施国投建设开发有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	1.35	1.10	0.25
恩施州城市发展有限公司	中国建设银行恩施分行	0.14	0.12	0.01

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恩施国投建设开发有限公司	中国农业发展银行恩施市支行	0.93	0.93	0.00
恩施州国有资本投资运营集团有限公司	汉口银行恩施分行	0.25	0.20	0.05
恩施州文化旅游投资开发有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	0.20	0.14	0.06
恩施州文化旅游投资开发有限公司	汉口银行恩施分行	6.00	4.70	1.30
恩施州城市发展有限公司	湖北恩施农村商业银行	0.10	0.09	0.01
恩施土司城旅游管理有限公司	湖北恩施农村商业银行	0.10	0.09	0.01
恩施土司城旅游管理有限公司	中国建设银行恩施分行	3.20	0.70	2.50
恩施州数字产业发展有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	4.00	1.70	2.30
恩施州鑫华投资开发有限公司	中国农业发展银行恩施市支行	10.00	3.00	7.00
恩施国投建设开发有限公司	中国工商银行恩施分行	1.00	0.76	0.24
恩施州清恩物业服务有限公司	中国银行恩施分行	0.10	0.10	0.00
恩施州数字产业发展有限公司	中国银行恩施分行	0.10	0.10	0.00
恩施州清恩物业服务有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	0.05	0.05	0.00
恩施土司城旅游管理有限公司	湖北银行恩施舞阳支行	0.10	0.10	0.00
合计		**51.26**	**32.10**	**19.16**

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至报告期末，发行人及主要子公司无债务违约记录及有关情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至报告期末，发行人及其子公司无境内外债券发行历史。

截至报告期末，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至报告期末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信机制

本次债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的企业债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

对企业债券在银行间、交易所市场进行的交易，我国目前还没有关于征收印花税的具体规定。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关企业债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与企业债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与企业债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

按照《信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会（如有，下同）、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

1、该重大事项难以保密；

2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

3、债券出现异常交易情况。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

投融资管理部门是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

临时公告文稿由投融资管理部门负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

公司下属子公司发生的事项属于本制度所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的10%或1亿；在本次债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的50%或5亿。

（二）为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本节“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（一）发行人未能按照本次债券募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发本次债券募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反受托管理协议或本次债券募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反受托管理协议或本次债券募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成违约情形及认定第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成违约情形及认定第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

三、争议解决方式

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，应当向本次债券的交易所所在地区有管辖权的人民法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

“

第一章 总则

1.1 为规范恩施州国有资本投资运营集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，

并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他（如有）；

f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10％以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.其他（如有）；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述15个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当

在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、

落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实

际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他；

e.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h.其他。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于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：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代

表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的；

g.其他。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

”

第十三节 受托管理人

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

一、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

“

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6　本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

3.6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过2个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.6.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

3.6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10 债券上市交易期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.6.11 甲方应当在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告,报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

甲方的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券增信措施的相关承诺和义务（如有），确保增信措施（如有）得以有效落实，保护持有人权益。

发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每季度披露/向受托管理人提供相关信息,切实保护持有人权益。

3.9 甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.11 条执行。

3.13 甲方预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【刘洋、投融资管理部部长、0718-8233690】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（一）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（三）根据本协议第3.12条约定甲方需向乙方提供的资料；

（四）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会

违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.19 甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

3.20 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.21 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.22 甲方应当根据本协议的相关规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.23 本期债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.24　甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.25　在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后15个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后15个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.26　甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.27　甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.28　甲方承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，甲方将进行披露。

3.29 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注甲方和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第3.7条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6　乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第3.6条的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期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。

4.7　乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.8　出现本协议第3.7条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方、增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.9　乙方应当根据法律、法规和规则、本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。

4.10　乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。

4.11　乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12　乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第3.14条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。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13　本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.14　甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.15　乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前20个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.16　甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（三）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；

（四）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/

或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17　甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.18　乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

4.19　乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.20　除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权乙方履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。甲方履行募集说明书承诺须要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制。

4.21　在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22　对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此

采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23 除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.24 乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

第五条 乙方的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方为履行本期债券受托管理人责任而向甲方收取受托管理费（增值税含税价，适用增值税税率【6】%），乙方应在甲方批准后方可从募集资金总额中一次性抵扣受托管理费，且应提前一个月提供收费明细和收费依据以供甲方审核。

受托管理费的计算方式为：

本期债券受托管理费=本期债券实际发行金额*0.12%/年*本期债券发行期限。

以上受托管理费仅为乙方开展常规工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产

生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

5.3 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）偿债能力和意愿分析；

（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

6.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现本协议第3.7条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

（一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

（一）遵守募集说明书的相关约定；

（二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公

证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至本协议签署，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本期债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

8.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自第9.4条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十条 信用风险管理

10.1 为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本次债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（六）配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 乙方应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促甲方披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促甲方采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4　乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

第十一条 陈述与保证

11.1　甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.2　乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.3 在业务合作期间，甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行

为。甲乙双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

（一）不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（二）不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

（三）不得向对方工作人员进行商业贿赂；

（四）不以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

11.4 甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向乙方披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

12.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十三条 违约责任

13.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及本协议的规定追究违约方的违约责任。

13.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害，但因乙方在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

13.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

14.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。

14.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十五条 协议的生效、变更及终止

15.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之日起生效。本协议的有效期自其生效之日至本期债券全部还本付息终结之日。

15.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

15.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

（一）本期债券期限届满，甲方按照约定还本付息完毕并予以公告的；

（二）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；

（三）本期债券期限届满前，甲方提前还本付息并予以公告的；

（四）按照本协议第9.2条约定的情形而终止。

15.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由乙方担任，如未作特殊说明，本协议适用于本次债券分期发行的每一期债券，甲方、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

第十六条 通知

16.1 本协议项下有关甲方与乙方之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式, 并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

本协议双方的通讯联系方式如下：

甲方通讯地址：恩施市金龙大道国投大厦

甲方收件人：刘洋

甲方传真：0718-8233690

乙方通讯地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼

乙方收件人：邬浩、邓天行、李路辉、李驰原

乙方传真：010-56160130

16.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

16.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期；

（四）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进人对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

16.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十七条 终止上市/挂牌后相关事项

17.1 如果本次债券终止上市/挂牌，甲方将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项，包括但不限于债券的托管、登记等相关服务。

17.2 受托管理人对本次债券终止上市/挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

第十八条 附则

18.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

18.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍

应完全有效并应被执行；如本协议条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

18.3　本协议所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

18.4　本协议正本一式伍份，甲方、乙方各执贰份，其余壹份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：恩施州国有资本投资运营集团有限公司

住所：恩施市金龙大道企业服务中心综合服务楼

法定代表人：胡明义

联系电话：0718-8233690

传真：0718-8233690

有关经办人员：刘洋、向星

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：邬浩、邓天行、李路辉、李驰原

联系地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼

联系电话：010-56052039

传真：010-56160130

三、律师事务所

名称：北京大成（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市江岸区建设大道718号--浙商大厦10楼、11楼

联系地址：湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号--浙商大厦 10 楼、11 楼

负责人：罗长德

经办律师：王伟琪、陈雅言

联系电话：027-82622591

传真：027-82622591

四、会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

联系地址：浙江省杭州市下城区环城北路 169 号汇金国际大厦西 2 幢 1601 室

执行事务合伙人：刘维、肖厚发

联系人：王道洋

联系电话：13456750322

传真：0571-85172737

五、企业债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：王大庆

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

六、本次债券申请上市的场所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

党委书记、理事长：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

名称：中国银行间市场交易商协会

住所：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 22 层

法定代表人：徐忠

联系电话：010-66539001

传真：010-66539100

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2024 年 9 月末，发行人与本次发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

（见下页）

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人（签字）：

胡明义

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025年 1月 16日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

胡明义

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

毛斌益

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

高劲松

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025年1月16日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

肖儒权

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

冯晶晶

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

代涛

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

张妍

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025年11月16日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签名）：

郑至吾

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 7 月 16 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签名）：

陈全军

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 10 月 16 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签名）：

罗朝文

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签名）：

赵红敏

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签名）：

谭文双

恩施州国有资本投资运营集团有限公司

2025 年 1 月 16 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人（签字）：

邓天行

法定代表人（授权代表人）（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2025 年 1 月 16 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供恩施国投企业债项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二五年一月一日

股份有限公司
专用章

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：

王伟琪　　陈雅言

律师事务所负责人（签字）：

罗长德

北京大成（武汉）律师事务所

2025 年 1 月 16 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师（签名）：

叶帮芬　　王道洋　　庄建惠

会计师事务所负责人（签名）：

肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 1 月 16 日

第十六节 备查文件

一、备查文件如下

（一）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

（七）募集资金投向固定资产投资项目的原始合法性文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

发行人：恩施州国有资本投资运营集团有限公司

住所：恩施市金龙大道企业服务中心综合服务楼

联系电话：0718-8233690

传真：0718-8233690

联系人：刘洋、向星

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-56052039

传真：010-56160130

联系人：邬浩、邓天行、李路辉、李驰原

三、备查文件查阅时间

查阅时间：交易日上午 9：30-11：30，下午 14：00-17：00。

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。