# 2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

**发 行 人:常德市城市建设投资集团有限公司**
**主承销商:财信证券有限责任公司**
**(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)**

## 重要声明及提示

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期债券发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

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

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

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

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

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

## 释 义

发行人/本公司/公司/常德城投:指常德市城市建设投资集团有限公司

本期债券:指发行人经股东常德市国有资产监督管理管理委员会批准的向国家发改委申请发行6.3亿元的公司债券

本次发行:指经有关主管部门正式批准,本期债券在中国境内公开发行

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》

主承销商/簿记管理人:指财信证券有限责任公司

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

承销协议:指发行人与主承销商签署的《2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券承销协议》

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年常德市城市建设投资集团有限公司承销团协议》

余额包销:指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会

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

常德市政府:指常德市人民政府

市财政局:指常德市财政局

武陵区政府:指常德市武陵区人民政府

常德市国资委、市国资委:指常德市国有资产监督管理委员会

常德城投集团、常德城投:指常德市城市建设投资集团有限公司

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券持有人:指本期债券的投资者

报告期:指2017年度/末、2018年度/末和2019度/末

工作日:指北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)

元、万元、亿元:指如无特别说明,指人民币元、万元、亿元

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

## 第一条 债券发行依据

本期债券已经经授权机构审核同意并经国家发改委注册核准公开发行。

2020年2月18日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行。

2020年2月19日发行人的股东常德市城市发展集团有限公司出具《关于同意发行2020年公司债券的股东决定》,同意本期债券的发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:常德市城市建设投资集团有限公司
住所:湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号
法定代表人:周枭 经办人员:任家廉
办公地址:湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号城投大厦12楼
联系电话:0736-7708321 传真:0736-7708123 邮编:415000

二、承销团
(一)主承销商
主承销商、簿记管理人:财信证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人:刘宛晨 经办人员:李昊璠、胡雨帆、宋平萍
办公地址:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-84779545 传真:0731-84779555 邮编:410005
(二)分销商
1、信达证券股份有限公司
住所:北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
法定代表人:肖林 经办人员:李沃遥、李辰、夏冰
办公地址:北京市西城区宣武门西大街127号大成大厦23层
联系电话:010-83326910 传真:010-83326920 邮编:100031
2、华福证券有限责任公司
住所:福州市鼓楼区温泉街道五四路157号7-8层
法定代表人:黄金琳 经办人员:吴舒
办公地址:福建省福州市五一中路32号元洪大厦18楼
联系电话:0591-83502710 传真:0591-85520136 邮编:350003

三、审计机构:大信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
联系地址:北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
负责人:吴卫星、胡咏华 联系人:肖建宏
电话:010-82337890 传真:010-82337890 邮编:100086

四、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:湖北省武汉市武昌区中北86号汉街总部国际E座28层中诚信国际
法定代表人:闫衍 经办人员:杨锐
办公地址:湖北省武汉市武昌区中北86号汉街总部国际E座28层中诚信国际
联系电话:15527819825 传真:010-66426100 邮编:430061

五、发行人律师:湖南金州律师事务所
住所:湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋8-10层
负责人:张才金 经办人员:江忠皓、张稚隽
办公地址:湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏宁地王广场北栋817
联系电话:0731-85012988 传真:0731-85231168 邮编:410015

六、债券托管机构
(一)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:水汝庆 经办人员:田鹏
办公地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170738、88170735 传真:010-88170752 邮编:100033
(二)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)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
负责人:聂燕 经办人员:王博
办公地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话:021-38874800 传真:021-58754185 邮编:200120

七、上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蒋锋 经办人员:李刚
办公地址:上海市浦东南路528号证券大厦13层
联系电话:021-68802562 传真:021-68807177 邮编:200120

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行:国家开发银行股份有限公司湖南省分行
住所:长沙市天心区湘江中路二段118号
负责人:袁建良 联系人:张健
办公地址:长沙市天心区湘江中路二段118号
电话:0731-84906711 传真:0731-8490686 邮编:410005

九、债权代理人:财信证券有限责任公司
住所:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人:刘宛晨 经办人员:李昊璠、胡雨帆
办公地址:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-84779545 传真:0731-84779555 邮编:410005

## 第三条 发行概要

一、发行人:常德市城市建设投资集团有限公司。

二、债券名称:2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券,简称“20常德城投债”

三、发行总额:人民币6.3亿元。

四、债券期限:本期债券为7年期固定利率债券。

五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案。

本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

六、还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%,当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

七、发行价格:债券面值100元,平价发行。

八、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行,并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后,机构投资者、个人投资者均可参与交易。

九、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行,并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十、发行范围和对象:通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十一、发行期限:【2】个工作日,即自发行首日起至【2020】年【11】月【2】日。

十二、簿记建档日:【2020】年【10】月【29】日。

十三、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即【2020】年【10】月【30】日。

十四、起息日:自【2020】年【11】月【2】日开始计息,本期债券存续期限内每年的【11】月【2】日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:本期债券计息期限为【2020】年【11】月【2】日起至【2027】年【11】月【1】日止。

十六、付息日:【2021】年至【2027】年每年的【11】月【2】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、兑付日:【2023】年至【2027】年每年的【11】月【2】日,兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十八、本息兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十九、承销方式:本次债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员:本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司,分销商为信达证券股份有限公司和华福证券有限责任公司。

二十一、信用安排:本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用评级:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券信用级别为AAA,发行人主体长期信用级别为AA+。

二十三、债权代理人:财信证券有限责任公司

二十四、募集资金监管银行、偿债资金监管银行:国家开发银行股份有限公司湖南省分行。

二十五、流动性安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后,尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二十六、税务提示:根据国家有关法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下:

境内法人凭企业法人营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券;境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方法如下:

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证,在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

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

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

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

五、投资者同意财信证券作为本期债券债权代理人,发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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

## 第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次,年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2021】年至【2027】年每年的【11】月【2】日为上一个计息年度付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还方式,在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【11】月【2】日(如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:常德市城市建设投资集团有限公司
住所:湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号
法定代表人:周枭
注册资本:50,000.00万元
公司类型:有限责任公司

经营范围:从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设,城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营,委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理,房屋租赁,户外广告设计、制作、发布,城建项目的咨询服务(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)。

常德市城市建设投资集团有限公司由1998年设立的常德市城市建设投资开发有限责任公司发展而来,注册资本5亿元,信用等级为AA+。作为常德市政府参与城镇化建设的直接操作主体,常德城投在政府主导的新型城镇化的背景下,承载着城建融资、城建项目建设开发、保障性住房建设、水系治理、国有资产经营管理、城市水务、金融投资等重要职能。

从2008年至今,常德城投圆满地完成了市委、市政府交办的各项工作任务,且其承建的多个建设项目获得国家、省、市优质工程奖项,其中包括“三馆”(白马湖公园内规划展示馆、城建档案馆、文化馆项目)被评为“鲁班奖”,成为常德市第一个获得该奖项的建设项目;金丹路新建工程和丁玲公园项目(一标)被评为“全国市政金杯示范工程”;老西门窨子屋被评为中国建筑学会公共建筑类金奖。这一过程中,常德城投不断推动自身从政府型投融资主体向城市建设运营主体升级扩展,为构筑现代化基础设施体系,改善生态环境,提升城市管理水平做出了积极地贡献。未来,一方面,常德城投将按照“城市建设发展商”的定位,积极履行新型城镇化建设与发展职能,以大格局大视野统筹参与城市片区开发;在自主经营与发展方面,常德城投将积极响应国资向优势产业和关键领域集中的改革要求,以“放大国有资产,增强国企活力”为职责,借鉴国内外产业集团的成功模式,进一步深化企业改革,为长远可持续发展奠定基础。

截至2019年12月31日,公司经审计的资产总额为11,421,656.41万元,负债总额为4,739,444.09万元,所有者权益为6,682,212.31万元,少数股东权益合计230,806.92万元。2019年公司实现营业总收入为694,374.39万元,净利润为79,747.16万元。

二、历史沿革

(一)发行人的设立

发行人前身是常德市城市建设投资开发有限责任公司。1998年经常德市人民政府常政函(1998)27号文件批准,发行人由常德市建设委员会(以下简称“常德市建委”)以实物资产出资成立,注册资本为人民币5,000.00万元。本次出资经常德市审计师事务所审验并于1998年8月24日出具了验资报告(常审所验字(1998)第27号)。1998年9月9日,在常德市工商行政管理局(以下简称“常德市工商局”)登记注册取得注册号18650548-7号的《企业法人营业执照》。

发行人成立时的股权结构如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 常德市建设委员会 | 5,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 5,000.00 | 100.00 |

(二)发行人的股权演变

1、1999年10月12日,发行人召开董事会通过《董事会会议决议》,决定以实物资产出资增加注册资本金至30,000.00万元。该次增资经常德市审计师事务所审验并于1999年7月5日出具了验资报告(常审所验字(1999)第44号)。1999年11月12日,发行人在常德市工商局办理了变更注册资本金至30,000.00万元的工商变更登记。

本次增资的工商变更登记完成后,发行人的股权结构变更为:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 常德市建设委员会 | 30,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 30,000.00 | 100.00 |

2、2005年3月2日,根据中共常德市委常通字(2005)2号文,发行人在常德市工商局办理了股东变更登记。由常德市国有资产监督和管理委员会(以下简称“常德市国有资产监督管理委员会”)对发行人履行监管职能,发行人股东由常德市建委变更为常德市国有资产监督管理委员会。

本次股权转让的工商变更登记完成后,发行人的股权结构变更为:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 常德市国有资产监督管理委员会 | 30,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 30,000.00 | 100.00 |

3、2010年12月20日,常德市国有资产监督管理委员会作出《常德市城市建设投资集团有限公司股东决定》,决定以货币向发行人增资20,000.00万元,增资后其注册资本变更为50,000.00万元。本次增资经湖南天平正大有限责任会计师事务所常德分所审验并于2010年12月20日出具了验资报告(湘天正验字(2010)第282号)。

本次增资的工商变更登记完成后,发行人的股权结构变更为:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 常德市国有资产监督管理委员会 | 50,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 50,000.00 | 100.00 |

4、2019年10月31日,常德市人民政府国有资产监督管理委员会决定将发行人出资人变更为常德市城市发展集团有限公司,公司实际控制人未发生变化。

本次控股股东工商变更登记完成后,发行人的股权结构变更为:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 常德市城市发展集团有限公司 | 50,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 50,000.00 | 100.00 |

三、发行人股东和实际控制人情况

截至2019年末,发行人股东是常德市城市发展集团有限公司,常德市国有资产监督管理委员会为公司的唯一实际控制人。

四、公司治理和组织结构

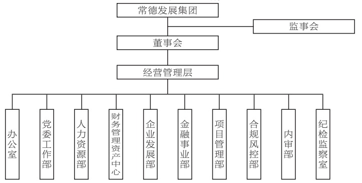
(一)发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律、法规,制定了《常德市城市建设投资集团有限公司章程》,按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。

(二)组织结构

公司下设办公室、党委工作部、人力资源部、财务资产管理中心、企业发展部、金融事业部、项目管理部、合规风控部、内审部、纪检监察室十个职能部门。具体组织结构如下:

图8-1:发行人组织结构图



五、发行人主要控股子公司、联营公司情况

截止2019年末,发行人纳入合并报表范围的全资和控股子公司30家,主要联营公司5家,情况如下表所示:

表8-1:截至2019年末发行人公司控股子公司以及联营公司情况

| 名称 | 持股比例 |
|---|---|
| 主要子公司 | |
| 常德市文化旅游投资开发集团有限公司 | 100% |
| 常德市天富实业有限公司 | 100% |
| 常德市中沅市政建设有限公司 | 50% |
| 常德市天润土地开发经营有限公司 | 100% |
| 常德市天卓建设项目管理有限公司 | 100% |
| 常德市中瀚水务有限公司 | 50.01% |
| 常德市城投龙马建设项目管理有限公司 | 100% |
| 常德市西城新区投资建设开发有限公司 | 100% |
| 常德市智慧谷投资发展有限公司 | 100% |
| 常德市天源住房建设有限公司 | 100% |
| 常德市江南城市发展有限公司 | 65.71% |
| 常德市经房物业管理有限责任公司 | 100% |
| 湖南天城建设有限公司 | 100% |
| 常德市天方大数据有限公司 | 67% |
| 常德市天汇小额贷款有限公司 | 82% |
| 常德市天智投资发展有限公司 | 100% |
| 常德市瀚房海绵城市建设有限公司 | 100% |
| 常德市老西门文化发展有限公司 | 75% |
| 常德市老西门商业经营管理有限公司 | 80% |
| 常德市祥源置业有限公司 | 100% |
| 常德市右岸文化艺术有限公司 | 100% |
| 常德市桃花源旅游管理有限公司 | 100% |
| 常德市天驰建设工程有限公司 | 100% |
| 常德桃花源生活文化创意发展有限公司 | 100% |
| 常德市天和景区管理服务有限公司 | 100% |
| 常德市天禄园林绿化有限公司 | 100% |
| 常德市桃花源水利建设发展有限公司 | 53.48% |
| 湖南盛世青尚广告有限公司 | 51% |
| 湖南桃花山泉饮品有限公司 | 80% |
| 常德市天城规划建筑设计有限公司 | 70% |
| 联营公司 | |
| 湖南中正工程建设咨询有限公司 | 20% |
| 常德远大建筑工业有限公司 | 35% |
| 常德财鑫金融控股集团有限责任公司 | 20% |
| 常德市天汇小额贷款有限公司 | 40% |
| 湖南天铭混凝土有限公司 | 20% |

## 第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人成立于1998年9月9日,是依法成立的大型国有独资有限责任公司。发行人主要从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设,城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营,委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理,房屋租赁,户外广告设计、制作、发布,城建项目的咨询服务(以上涉及行政许可和资质的项目凭许可证和资质证经营)。

发行人是围绕常德市委、市政府制定的《常德市国民经济与社会发展十三个五年规划》和《常德市总体规划》贯彻常德市区“西移北扩”的发展战略及经营城市的发展理念要求,充分利用常德经济迅速发展,由常德市国资委出资,按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司,定位为城市资源综合运营商,负责常德市的城市资源的开发、建设、管理及运营。

2012年,财政部、发展改革委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463号)要求规范地方政府以回购方式举借政府性债务行为,发行人大部分在建项目均为符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的项目,并已根据项目建设规划、偿债能力等,合理确定建设规模,由常德市政府在每年的年度城建计划中对相关债务安排专项支出,落实分年资金偿还计划。

2017-2019年,发行人房屋处于建设期,未产生利润,故毛利率为负。从主营业务收入看,发行人2017年度、2018年度及2019年度,公司主营业务收入分别为152,591.49万元、176,715.02万元和691,957.17万元。2017年,发行人实现主营业务收入152,591.49万元,同比下降18.63%,其中工程施工业务板块实现营业收入135,348.53万元,同比下降1.57%。2018年主营业务收入176,715.02万元,与上年同期比较无较大变动,其中工程施工业务板块实现营业收入93,001.38万元,较2017年下降42,347.15万元,主要由于2018年4月湖南省财政厅颁布文件名为《关于压减投资项目切实做好甄别核实政府性债务有关工作的紧急通知》,根据省政府的相关要求,公司放缓了相关优质项目的评审进度,减少了政府代建项目。2019年主营业务收入为691,957.17万元,较上年度增长515,242.15万元,主要是发行人于2019年6月新增并入了常德市文化旅游投资开发集团有限公司等优质子公司。

从营业成本看,发行人2017年、2018年及2019年主营业务成本分别为123,494.69万元、149,663.88万元和635,188.91万元,2016-2017年公司营业成本随营业收入同时减少,2017年较2016年同期减少34,388.58万元,降幅21.78%%,幅度较大;2018年较2017年同期增加了21.19%。2019年较去年同期增加485,525.03万元,增幅较大,主要由于较去年同期公司新并入常德市文化旅游投资开发集团有限公司等,经营规模扩大,导致成本增加。

从毛利润和毛利率看,发行人2017年度、2018年度及2019年主营业务板块毛利润总和分别为29,096.80万元,27,051.14万元和56,768.27万元;主营业务毛利率分别为19.07%、15.31%和8.20%。

具体如表9-1所示:

表9-1:发行人最近三年主营业务收入、成本和利润情况表

单位:万元

| 项目 | 2019年度 | | 2018年度 | | 2017年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业收入 | | | | | | |
| 工程施工 | 377,098.33 | 54.50 | 93,001.38 | 52.63 | 135,348.53 | 88.70 |
| 房屋销售 | 194,983.39 | 28.18 | 81,383.60 | 46.05 | 16,283.65 | 10.67 |
| 其他主营业务 | 119,875.45 | 17.32 | 2,330.04 | 1.32 | 959.31 | 0.63 |
| 合计 | 691,957.17 | 100.00 | 176,715.02 | 100.00 | 152,591.49 | 100.00 |
| 营业成本 | | | | | | |
| 工程施工 | 324,433.30 | 51.08 | 67,973.03 | 45.42 | 106,665.27 | 86.37 |
| 房屋销售 | 193,810.51 | 30.51 | 81,178.41 | 54.24 | 16,412.23 | 13.29 |
| 其他主营业务 | 116,945.10 | 18.41 | 512.44 | 0.34 | 417.19 | 0.34 |
| 合计 | 635,188.91 | 100.00 | 149,663.88 | 100.00 | 123,494.69 | 100.00 |
| 营业毛利润 | | | | | | |
| 工程施工 | 52,665.03 | 92.77 | 25,028.35 | 92.52 | 28,683.26 | 98.58 |
| 房屋销售 | 1,172.88 | 2.07 | 205.19 | 0.76 | -128.58 | -0.44 |
| 其他主营业务 | 2,930.35 | 5.16 | 1,817.60 | 6.72 | 542.12 | 1.86 |
| 合计 | 56,768.26 | 100.00 | 27,051.14 | 100.00 | 29,096.80 | 100.00 |
| 营业毛利率 | | | | | | |
| 工程施工 | 13.97% | | 26.91% | | 21.19% | |
| 房屋销售 | 0.60% | | 0.25% | | -0.79% | |
| 其他主营业务 | 2.44% | | 78.01% | | 56.51% | |
| 合计 | 8.20% | | 15.31% | | 19.07% | |

二、发行人主营业务经营模式

根据发行人近几年业务发展的情况,发行人主要业务板块主要包括工程施工、房屋销售、园林绿化、物业管理、租赁、旅游等。

(一)工程施工业务

公司工程施工项目业务主要模式为:公司按照政府有关部门制订并下达的当年常德市城市基础设施项目建设计划开展融资和建设工作,公司作为投资人,对市政府分配的常德市城市基础设施项目进行投资、融资和施工建设,并享有项目收益权和项目建设用地独家使用权。根据常德市人民政府相关文件及常德市财政投资评审中心相关规章,每年由市财政投资评审中心对发行人承建项目的投资成本进行评审,根据市财政局关于公司年度投资成本及投资收益审核确认的报告文件,支付款项由投资成本(包括决算总价、管理成本、融资成本、税费及其他费用)和利润组成,其中利润按照投资成本的10%-15%确认,公司每年按照工程进度与市财政局确认收入。

发行人的利润落实分为两个阶段:第一阶段:发行人2009年5月9日与常德市人民政府签订了《常德市政公共设施管理项目协议书》,工程项目包括公司投资建设的40个已完工和在建项目,工程项目基数为经常德市人民政府核定所需由本集团筹措的项目建设资金238,300万元,期限为10年。常德市人民政府按此基数,并按每年7.5%的投资收益率给予投资回报。发行人在年末财政评审后确认收入。

第二阶段:根据常德市人民政府颁布的相关文件,每年年初由发行人上报项目建设计划,并由市政府根据城市规划确定项目,年末再由市财政投资评审中心对发行人承建项目的投资成本进行评审,并按照投资成本的10%-15%确认为投资收益,市财政局按照评审确认的额度与发行人进行年度决算。

2019年度,根据常德市政府及常德市财政局投资评审中心的相关文件及规章,常德市财政局投资评审中心对发行人在建项目及以往已完工项目进行了审查确认,确认发行人2019年工程施工项目结算收入377,098.33万元

2018年度,根据常德市政府及常德市财政局投资评审中心的相关文件及规章,常德市财政局投资评审中心对发行人在建项目及以往已完工项目进行了审查确认,确认发行人2018年工程施工项目结算收入92,741.93万元。

2017年度,根据常德市政府及常德市财政局投资评审中心的相关文件及规章,常德市财政局投资评审中心对发行人在建项目及以往已完工项目进行了审查确认,确认发行人2017年工程施工项目结算收入377,098.33万元。

截至2019年末,发行人主要已完工工程施工项目情况如下:

表9-2 截至2019年末发行人已建项目情况表

单位:万元

| 项目名称 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 是否签订合同 | 拟回款金额 | 已回款金额 | 2020年回款计划 | 2021年回款计划 | 2022年回款计划 | 是否按合同执行回款 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 奔富路 | 2015.6-2016.12 | 财政评审后1年 | 10,000.00 | 10,000.00 | 常政函(2011)136号 | 11,000.00 | 11,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 杨桥河路 | 2015.6-2017.6 | 财政评审后1年 | 18,000.00 | 18,000.00 | 常政函(2011)136号 | 19,800.00 | 19,800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 龙坑泵站 | 2015.6-2016.6 | 财政评审后1年 | 5,500.00 | 5,500.00 | 常政函(2011)136号 | 6,050.00 | 6,050.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 芙蓉北路北段 | 2014.6-2016.6 | 财政评审后1年 | 9,099.00 | 9,099.00 | 常政函(2011)136号 | 11,542.50 | 11,542.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 南坪机泵、沙港机泵建设 | 2014.8-2016.6 | 财政评审后1年 | 4,000.00 | 4,000.00 | 常政函(2011)136号 | 4,400.00 | 4,400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 东风路 | 2014.12-2016.6 | 财政评审后1年 | 3,739.00 | 3,739.00 | 常政函(2011)136号 | 4,112.90 | 4,112.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 沙港西路 | 2011.9-2015.10 | 财政评审后1年 | 6,500.00 | 6,500.00 | 常政函(2011)136号 | 7,150.00 | 7,150.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 筑基路 | 2014.12-2016.8 | 财政评审后1年 | 14,307.00 | 14,307.00 | 常政函(2011)136号 | 15,737.70 | 15,737.70 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 三星西路 | 2014.5-2016.6 | 财政评审后1年 | 12,000.00 | 12,000.00 | 常政函(2011)136号 | 13,200.00 | 13,200.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 长港路 | 2014.12-2016.2 | 财政评审后1年 | 6,320.00 | 6,320.00 | 常政函(2011)136号 | 6,952.00 | 6,952.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 龙港路 | 2014.12-2016.6 | 财政评审后1年 | 25,000.00 | 25,000.00 | 常政函(2011)136号 | 27,500.00 | 27,500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 竹根潭路 | 2014.12-2016.12 | 财政评审后1年 | 14,256.00 | 14,256.00 | 常政函(2011)136号 | 17,261.53 | 17,261.53 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 高教路 | 2015.3-2016.6 | 财政评审后1年 | 2,029.00 | 2,029.00 | 常政函(2011)136号 | 2,231.90 | 2,231.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 桃花路 | 2014.12-2016.6 | 财政评审后1年 | 2,837.00 | 2,837.00 | 常政函(2011)136号 | 3,120.70 | 3,120.70 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 新河西路 | 2014.12-2016.12 | 财政评审后1年 | 3,900.00 | 3,900.00 | 常政函(2011)136号 | 4,290.00 | 4,290.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 花山河桥和何家溪桥 | 2014.6-2017.6 | 财政评审后1年 | 18,000.00 | 18,000.00 | 常政函(2011)136号 | 24,711.50 | 24,711.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 长港水系工程 | 2014.6-2016.6 | 财政评审后1年 | 8,450.00 | 8,450.00 | 常政函(2011)136号 | 12,147.38 | 12,147.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 高泗二期安置小区 | 2014.2-2015.12 | 财政评审后1年 | 14,220.00 | 14,220.00 | 常政函(2011)136号 | 15,642.00 | 15,642.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 白马湖三期安置小区 | 2014.9-2016.2 | 财政评审后1年 | 10,560.00 | 10,560.00 | 常政函(2011)136号 | 11,616.00 | 11,616.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 东风二组二期安置小区 | 2014.12-2015.12 | 财政评审后1年 | 2,200.00 | 2,200.00 | 常政函(2011)136号 | 2,420.00 | 2,420.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 泽远安置小区 | 2014.8-2016.12 | 财政评审后1年 | 13,358.00 | 13,358.00 | 常政函(2011)136号 | 14,693.80 | 14,693.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 湖南幼儿高等师范专科学校 | 2014.11-2017.12 | 财政评审后1年 | 91,154.00 | 91,154.00 | 常政函(2011)136号 | 100,269.40 | 100,269.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 常德技师学院 | 2014.5-2017.10 | 财政评审后1年 | 95,012.00 | 95,012.00 | 常政函(2011)136号 | 104,513.20 | 104,513.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 高泗西路 | 2014.8-2017.6 | 财政评审后1年 | 19,579.00 | 19,579.00 | 常政函(2011)136号 | 21,536.90 | 21,536.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 金丹路 | 2014.8-2017.8 | 财政评审后1年 | 45,908.00 | 45,908.00 | 常政函(2011)136号 | 50,498.80 | 50,498.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 机场站前广场 | 2014.5-2015.12 | 财政评审后1年 | 13,600.00 | 13,600.00 | 常政函(2011)136号 | 14,960.00 | 14,960.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 是 |
| 柳叶大道至陬市连接线 | 2014.2-2018.1 | 财政评审后1年 | 175,800.00 | 175,800.00 | 常发改投(2013)591号 | 193,380.00 | 64,948.75 | 42,810.42 | 42,810.42 | 42,810.42 | 是 |
| 皂果路 | 2015.6-2019.3 | 财政评审后1年 | 58,900.00 | 58,900.00 | 常发改投(2012)303号 | 64,790.00 | 64,790.00 | 21,596.66 | 21,596.66 | 21,596.66 | 是 |
| 窑港路 | 2014.12-2019.6 | 财政评审后1年 | 22,447.00 | 22,447.00 | 常发改投(2014)475号 | 24,691.70 | 24,691.70 | 8,230.56 | 8,230.56 | 8,230.56 | 是 |
| 新河西路(紫菱路-龙港路) | 2018.8-2019.3 | 财政评审后1年 | 4,413.00 | 4,413.00 | 常发改投(2011)408号 | 4,854.30 | 4,854.30 | 1,618.10 | 1,618.10 | 1,618.10 | 是 |
| 合计 | | | 731,088.00 | 731,088.00 | | 815,074.21 | 686,642.97 | 74,255.74 | 74,255.74 | 74,255.74 | |

截至2019年末,发行人主要在建工程施工项目情况如下:

表9-3 截至2019年末发行人主要在建项目情况表

单位:万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资 | 建设周期 | 2019年末已完成投资 | 是否签订合同或协议 | 2020年投资计划 | 2021年投资计划 | 2022年投资计划 | 自有资金比例 | 资本金到位情况 | 合法合规性情况 | 立项批文 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 常德大道西延 | 31,188.00 | 2015.3-2019.12 | 31,188.00 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 35.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投(2015)376号 |
| 2 | 新河水系综合治理工程 | 245,233.00 | 2015.5-2020.12 | 161,998.00 | 是 | 83,235.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改农(2014)28号 |
| 3 | 蓉国新赋 | 420,000.00 | 2017.12-2020.4 | 308,450.00 | 是 | 111,550.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 备案编号2016-42号 |
| 4 | 护城河改造工程 | 150,000.00 | 2014.5-2020.12 | 132,300.00 | 是 | 17,700.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改设(2014)263号 |
| 5 | 夏家垱水系综合整治工程 | 15,000.00 | 2013.9-2019.12 | 15,000.00 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 35.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改农[2011]723号 |
| 6 | 西城新区物流园 | 338,718.00 | 2015.1-2020.12 | 299,038.00 | 是 | 39,680.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投(2013)561号 |
| 7 | 滨湖西路西延线 | 32,360.00 | 2016.1-2020.6 | 18,213.00 | 是 | 14,147.00 | 0.00 | 0.00 | 35.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投(2016)26号 |
| 8 | 洞庭西路 | 21,000.00 | 2014.7-2019.6 | 21,000.00 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 40.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投(2012)91号 |
| 9 | 皂果路沅江隧道 | 250,000.00 | 2016.11-2020.6 | 248,409.00 | 是 | 1,591.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投[2016]47号 |
| 10 | 建设桥机埠 | 8,000.00 | 2018.4-2019.6 | 8,000.00 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投[2017]629号 |
| 11 | 三星北路(筑基路-常德大道) | 9,800.00 | 2018.3-2019.6 | 9,800.00 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 30.00% | 到位 | 合法合规 | 常发改投[2014]182号 |
| 合计 | | 1,521,299.00 | | 1,253,396.00 | | 267,903.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |

发行人主要在建项目简介:

常德大道西延项目:道路建设规模为长度2385m,宽70m。该项目计划总投资31,188.00万元,计划建设周期为2015年3月至2019年12月,截至2018年末已完成投资30,850.00万元,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改投(2015)376号,环评批文编号为:常环建(2015)152号,用地批文编号为:常国土资预审字(2015)47号。目前项目投资已基本完成,项目建设处于后期收尾阶段。

新河水系综合治理工程:该项目主要致力于拓宽现有渠道,降低堤顶高程,改善河道水质,建设滨水园林景观工程和防洪排涝体系,建成后使其成为常德市江北城区的核心景观轴和滨水开发空间。主要工程项目有河道拓宽工程、草坪排涝泵站工程、沿线水工建筑物改造工程以及景观工程。该项目计划总投资245,233.00万元,计划建设周期为2015年5月至2020年12月,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改农(2014)28号,环评批文编号为:湘环评(2011)21号,用地批文编号为:常国土资预审字(2012)4号。目前项目已完成部分投资,处于中期建设阶段,建设进度有序推进,进展良好。

蓉国新赋项目:该项目主要致力于开发整合常德大道以南、柳叶大道以北、芙蓉路以西、杨桥河和奔桥河以东所合围的区域地块。项目预计总建筑面积1072243.22㎡,其中住宅面积774835.1㎡、公寓面积16889.6㎡、商业面积55000㎡、地下室面积209845.62㎡、架空层面积22763.1㎡。该项目计划总投资240,000.00万元,计划建设周期为2017年12月至2020年4月,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:备案编号2016-42号,环评批文编号为:常环建(2016)170号,用地批文编号为:常国用(2013)47、48、49号。目前项目已投资过半,处于中期建设阶段,建设进度有序推进,进展良好。

护城河改造工程:项目的一标段位于长港桥东至七中西,临近龙坑泵站,二标段位于屈原公园内。水域总长2190m,涉及区域面积143275㎡(水面22.59亩,陆地192.32亩)。该项目计划总投资150,000.00万元,计划建设周期为2014年5月至2020年12月,截至2018年末已完成投资129,800.00万元,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改设(2014)263号,环评批文编号为:常环建(2014)183号,用地批文编号为:常国土资预审字(2014)65号。项目已完成大部分投资,项目建设已进入后期阶段,目前进展良好。

夏家垱水系综合整治工程:该项目计划总投资15,000.00万元,计划建设周期为2013年9月至2019年12月,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改农[2011]723号,环评批文编号为:常环建[2012]60号,用地批文编号为:常国土资预审字(2011)174号、(2014)政国土字第29号。目前项目投资已基本完成,项目建设处于后期收尾阶段。

西城新区物流园:项目建设位于三星路以东、筑基路以南、龙港路以西、常德大道以北区域。该项目计划总投资338,718.00万元,计划建设周期为2015年1月至2020年12月,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改投(2013)561号,环评批文编号为:常环建(2013)104号,用地批文编号为:(2012)政国土字第966号。目前项目已投资过半,处于中期建设阶段,建设进度有序推进,进展良好。

滨湖西路西延线项目:道路建设规模长度为2440m,宽度为30m。该项目计划总投资32,360.00万元,计划建设周期为2016年1月至2020年6月,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改投(2016)26号,环评批文编号为:常环建(2016)3号,用地批文编号为:常国土资预审字[2016]6号。目前项目已投资过半,处于建设阶段,进展良好。

洞庭西路项目:道路建设规模长度为1244m,宽度为60m。该项目计划总投资21,000.00万元,计划建设周期为2014年7月至2019年6月,截至2018年末已完成投资19,990.00万元,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改投(2012)91号,环评批文编号为:湘环评(2012)151号,用地批文编号为:(2012)政国土资第1704号。项目已完成大部分投资,项目建设已进入后期阶段,进展良好。

皂果路沅江隧道项目:道路建设规模长度为2300m,宽度为50m。该项目计划总投资250,000.00万元,计划建设周期为2016年11月至2020年6月,截至2018年末已完成投资171,000.00万元,该项目已获得相关的立项、环评及用地批文,立项批文编号为:常发改投[2016]47号,环评批文编号为:常环建[2015]168号,用地批文编号为:常国土资预审字[2015]108号。目前项目已投资过半,处于建设阶段,进度进展良好。

截止2019年末,发行人主要拟建工程施工项目情况如下:

表9-4 截至2019年末发行人主要拟建项目情况表

单位:万元

| 序号 | 项目名称 | 项目规模 | 批复文件 | 总投资 | 2019年末投资 | 2020投资计划 | 2021投资计划 | 2022投资计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 朝阳110千伏输变电工程电缆沟 | - | 暂无 | 5,000.00 | 20.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 2 | 阳山大道铁路桥雨水泵站 | 275㎡:雨水泵房、地下调蓄池、排水、绿化及消防等配套设施的建设。 | 暂无 | 1,500.00 | 666.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 3 | 宋家堰污水泵站 | 用地面积6442㎡,建筑面积1068㎡。 | 暂无 | 4,300.00 | 20.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 4 | 芙蓉北路(筑基路-太阳大道) | 502m×50m | 暂无 | 7,349.00 | 20.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 5 | 兴发路(筑基路-常德大道) | 875m×30m | 暂无 | 6,000.00 | 55.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 6 | 杨桥路(筑基路-常德大道) | 870m×30m | 暂无 | 6,000.00 | 55.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 7 | 机场路南延 | 1.500m×24.5m | 暂无 | 6,625.00 | 20.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 8 | 高新大桥(丹溪路—中联大道) | 760m×27.5m | 暂无 | 25,000.00 | 0.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 9 | 河洑小镇 | 前期征拆 | 暂无 | 300,000.00 | 0.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 10 | 工程机械车辆暨农机大市场 | 1.000亩 | 暂无 | 450,000.00 | 0.00 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 合计 | | | | 811,774.00 | 856.00 | | | |

(二)房屋销售业务

常德市政府为了确保保障性住房建设任务的顺利完成,根据《关于明确我市2011年保障性住房建设有关项目投资主体的通知》(常政函(2011)125号)的精神,将市本级城市棚户区改造项目的投资主体统一明确为发行人,并由发行人全资子公司常德市天源住房建设有限公司负责具体实施。

棚户区改造项目分为安置部分和商业部分,其中安置部分根据项目前期对安置户展开的入户调查,分别与原址和异地安置部分的安置户签订相关协议,在项目建成后统一进行安置,并根据安置面积进行结算。商业部分则委托专业的房地产销售公司,按照商品房在市场进行销售,以回笼货币资金,达到适当盈利的目的。发行人的保障房、安置房项目根据国家及省级棚改计划实施,所有项目均按照规定程序办理相关手续,符合国家相关政策,不存在替政府垫资等违规现象。

发行人融资行为不违反财预(2017)50号文、财预(2017)87号文有关规定。

发行人2017年度、2018年度和2019年度房屋销售业务收入分别达16,283.65万元、81,383.60万元和194,983.39万元,其中2018年度较2017年度同比增长396.05%,2019年度较2018年度同比增长139.59%。收入增长较快,系近几年公司在建销售保障房及棚改项目较多所致。

截至2019年末,发行人主要已完工棚改项目情况如下:

表9-5 截至2019年末发行人主要已完工棚改项目情况表

单位:万元

| 序号 | 项目主体 | 项目名称 | 项目总投资 | 项目建设期间 | 项目回款期间 | 2019年末销售总额 | 销售进度 | 回款情况 | 项目批文情况 | 未完成销售的原因 | 未来两年销售安排及资金回笼计划 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 2020年 | 2021年 |
| 1 | 常德市天源住房建设有限公司 | 老西门棚改 | 141,474.00 | 2013-2018 | 2018-2023 | 115,560.00 | 73.36% | 73.36% | 常发改投[2011]338号、常环项字[2011]75号、常国用[2011]324、325、326号 | 商业自持,待人气聚集后考虑销售 | 18,000.00 | 23,900.00 |
| 2 | 常德市天源住房建设有限公司 | 天源星城棚改 | 81,091.00 | 2012-2016 | 2017-2022 | 89,585.00 | 85.92% | 85.92% | 常发改投[2011]340号、常环建[2013]86号、常国用[2011]320、321、322、323号 | 商业自持,待人气聚集后考虑销售 | 7,000.00 | 7,690.00 |
| 3 | 常德市天源住房建设有限公司 | 天源鑫座棚改 | 55,221.00 | 2016-2017 | 2017-2022 | 60,685.32 | 82.18% | 82.18% | 常发改投[2011]339号、常环项字[2013]84号、常国用[2011]318、319、常国用[2013]变1号 | 商业自持,待人气聚集后考虑销售 | 8,000.00 | 8.440.00 |
| 4 | 常德市天源住房建设有限公司 | 天源599 | 8,295.00 | 2014-2017 | 2017-2022 | 8,260.00 | 85.91% | 85.91% | 常发改投[2014]111号、常环建[2013]90号 | 商业自持,待人气聚集后考虑销售 | 1,354.00 | 0.00 |
| 合计 | | | 286,081.00 | | | 274,090.32 | | | | | 34,354.00 | 31,590.00 |

截至2019年末,发行人主要在建棚改项目情况如下:

表9-6 截至2019年末发行人主要在建棚改项目情况表

单位:万元

| 项目主体 | 项目名称 | 项目类别 | 项目所在地 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资 | 已完成投资 | 项目建设进度 | 资金来源 | 立项 | 环评 | 土地 | 未来两年销售安排及资金回笼计划 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | 2020年 | 2021年 |
| 常德市天源住房建设有限公司 | 临江片区及小西门棚改 | 自营项目 | 常德 | 2016-2024 | 2025-2030 | 430,000.00 | 372,069.00 | 86.53% | 自筹和融资 | 常发改投[2015]187号 | 常环建[2015]127号 | 常国土资预审字[2015]94号 | 160,000.00 | 180,000.00 |
| 合计 | | | | | | 430,000.00 | 372,069.00 | | | | | | 160,000.00 | 180,000.00 |

临江片区及小西门棚改项目简介:该项目总投资43亿元,棚户区改造工程包含两个片区,分别为临江片区和小西门片区,拟改造棚户区建筑面积73.06万平方米,棚改户数9283户,项目拆迁区占地面积为58.76万平方米(折合881.39亩),征收房屋总建筑面积73.06万平方米,项目新建安置房套数6,392套,安置小区总建筑面积744,640平方米。

公司保障性住房项目投资风险较小,短期内对公司现金流影响有限,随着项目竣工和销售实现,保障房等设施的建成将极大有助于常德市的发展。

发行人子公司天源公司具有一级房地产企业开发资质,天健公司具有三级房地产企业开发资质,发行人的房屋销售业务符合国家相关规定。

公司在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为,不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

公司诚信合法经营,不存在违反供地政策、违法违规取得土地使用权、拖欠土地款、土地权属存在问题、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划、项目用地违反闲置用地规定等情形。公司所开发的项目目前主要为政府安排发行人建造的保障性住房,相关业务开展符合国家法律法规的规定,不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题,不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现;

目前,发行人仅根据《关于明确我市2011年保障性住房建设有关项目投资主体的通知》(常政函(2011)125号)的精神,由常德市天源住房建设有限公司主要开展保障房建设项目,该公司不承担征地拆迁的职能。

截至2019年末,发行人主要拟建棚改项目情况如下:

表9-7 截至2019年末发行人主要拟建棚改项目情况表

单位:万元

| 项目主体 | 项目名称 | 项目类别 | 项目所在地 | 总投资 | 已完成投资 | 项目建设进度 | 资金来源 | 立项 | 环评 | 土地 | 未来两年销售安排及资金回笼计划 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 2020年 | 2021年 |
| 常德市天源住房建设有限公司 | 船码头棚改 | 自营项目 | 常德 | 41,000.00 | 0 | 未启动 | 自筹和融资 | 暂无 | 暂无 | 暂无 | 暂无 | 暂无 |
| 合计 | | | | 41,000.00 | 0 | | | | | | | |

(三)园林绿化业务

发行人的园林绿化业务包括园林绿化工程施工、室内绿化租摆、室外绿化养管及绿化工程苗木的销售,主要由其子公司天润园林绿化有限公司承担,2017年度至2019年度分别实现业务收入433.56万元、222.39万元和41.70万元。天润园林绿化有限公司成立时间较短,业务规模较小,预计未来该项业务收入比重会逐步提高。

(四)物业管理业务

发行人的物业管理业务包括物业管理和自有房屋租赁等工作,目前主要是常德天健学府小区和新东安小区的日常管理。2018年该业务实现收入624.17万元,2019年实现业务收入7,355.18万元。随着未来小区入住率的提高,预计未来该项业务在公司收入中的比重会逐步提高。发行人的物业管理业务符合国家相关规定。

(五)旅游相关业务

由2019年6月新并入子公司常德市文化旅游投资开发集团有限公司负责,公司主要负责常德市桃花源景区的运营管理业务,旅游相关收入来源主要为桃花源景区门票收入等。截止2019年末,公司实现旅游收入2,419.66万元。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的财务报表。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“大信事务所”)对发行人2017年度出具了编号为大信审字【2018】第27-00033号的标准无保留意见审计报告。

和中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中勤万信事务所”)对发行人2018年和2019年的财务报告进行了审计,并出具了编号为勤信审字【2020】第0176号的标准无保留意见审计报告。大信事务所和中勤万信事务所均认为:发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了公司2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的财务状况以及2017年度、2018年度和2019年度的经营成果和现金流量。

在阅读下文的相关财务信息时,投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期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。

一、重要说明

1、更换事务所的原因:

报告期内,发行人更换会计师事务所并出具了2018-2019年两年连审审计报告,为避免长期聘用一家会计师事务所对发行人的独立性造成损害,发行人对会计师事务所进行了更换。

2、会计政策的变更主要为依据相关政策,对报表格式的调整,具体如下:

| 序号 | 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 受影响的报表项目名称 | 影响金额 |
|---|---|---|---|---|
| | 追溯调整法 | | | |
| 1 | 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会<2019>6号),要求执行企业会计准则的非金融企业按此格式编报2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表 | 该会计政策变更由本公司于董事会会议批准 | 注 | 注 |
| | 未来适用法 | | | |
| 2 | 财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号—非货币性资产交换>的通知》(财会〔2019〕8号),对《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》进行了修订。修订后的新准则自2019年6月10日起执行。<br>财政部于2019年5月16日发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号—债务重组>的通知》(财会〔2019〕9号),对《企业会计准则第12号—债务重组》进行了修订。修订后的新准则自2019年6月17日起执行。 | 该会计政策变更由本公司于董事会会议批准 | 无 | 无 |

注:根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会<2019>6号)的要求,公司调整以下财务报表的列报,并对可比会计期间的比较数据相应进行调整:(1)资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”项目;(2)资产负债表原“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”项目;(3)将利润表“减:资产减值损失”调整为“加:资产减值损失(损失以“-”列示)”;(4)现金流量表项目,企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关的还是与收益相关,均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列;(5)所有者权益变动表,新增“其他权益工具持有者投入资本”项目。

2019年1月1日及上年(2018年12月31日/2018年度)受影响的财务报表项目明细情况如下:

| 调整前 | | 调整后 | |
|---|---|---|---|
| 报表项目 | 金额(万元) | 报表项目 | 金额(万元) |
| 应收票据及应收账款 | 2,748.31 | 应收票据 | |
| | | 应收账款 | 2,748.31 |
| 应付票据及应付账款 | 18,141.74 | 应付票据 | 4,000.00 |
| | | 应付账款 | 14,141.74 |
| 减:资产减值损失 | 24.75 | 加:资产减值损失(损失以“-”列示) | -24.75 |

3、前期差错更正主要为基于与日常经营活动相关的补贴在其他收益核算的要求进行更正,对前期净利润无影响,对公司债券发行无新增风险,具体如下:

前期差错更正-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 | 累积影响数 |
|---|---|---|---|
| 股权转让支付对价入账科目更正 | 公司董事会批准 | 其他应付款、年初未分配利润 | 年初其他应付款增加12,000.00万元,年初未分配利润减少12,000.00万元 |
| 2012集合借款2017年已到期,未支付,核算科目调整 | 公司董事会批准 | 其他应付款、长期应付款 | 年初其他应付款增加22万元,年初长期应付款减少22万元 |
| 与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益 | 公司董事会批准 | 其他收益、营业外收入 | 上年其他收益增加18,000.00万元,营业外收入减少18,000.00万元 |

二、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表10-1:发行人最近三年合并口径主要财务数据

单位:万元

| 项目 | 2019年/度 | 2018年/度 | 2017年/度 |
|---|---|---|---|
| 资产总计 | 11,421,656.41 | 8,009,572.86 | 7,606,745.95 |
| 其中:流动资产 | 8,454,693.32 | 7,085,044.52 | 6,679,571.04 |
| 负债合计 | 4,739,444.09 | 3,885,624.28 | 3,797,781.61 |
| 其中:流动负债 | 2,025,311.24 | 1,619,298.76 | 944,899.70 |
| 所有者权益合计 | 6,682,212.31 | 4,123,948.58 | 3,808,964.34 |
| 营业收入 | 694,374.39 | 177,077.82 | 154,428.82 |
| 营业利润 | 82,186.26 | 46,566.80 | 13,200.34 |
| 净利润 | 79,747.16 | 44,312.27 | 35,752.11 |
| 经营活动产生的现金流入 | 988,628.30 | 486,568.28 | 490,156.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 196,771.39 | 10,943.36 | 17,871.61 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -24,303.42 | 39,668.44 | -416,213.55 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -242,357.98 | -423,743.88 | 548,440.99 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -69,890.02 | -373,132.08 | 150,099.05 |

表10-2:发行人最近三年主要财务指标

| 项目 | 2019年/度 | 2018年/度 | 2017年/度 |
|---|---|---|---|
| 流动比率(倍) | 4.17 | 4.38 | 7.07 |
| 速动比率(倍) | 0.91 | 1.06 | 2.06 |
| 资产负债率(%) | 41.50 | 48.51 | 49.93 |
| 应收账款周转率(次/年) | 4.28 | 71.80 | 3.66 |
| 存货周转率(次/年) | 0.11 | 0.03 | 0.03 |
| 总资产周转率(次/年) | 0.07 | 0.59 | 0.49 |
| 营业毛利率(%) | 8.41 | 15.38 | 20.00 |
| 净资产收益率(%) | 1.48 | 1.12 | 1.00 |
| 总资产收益率(%) | 0.82 | 0.57 | 0.50 |

注:1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2019年末,发行人已发行尚未兑付的应付债券160.82亿元,具体如下表11-1:

表11-1:发行人尚未兑付的主要债券明细表

单位:万元

| 借款方 | 项目 | 贷款性质 | 总额 | 余额 | 发生日 | 到期日期 | 利率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 应付债券 | | | | | | | |
| 常德城投 | 16常德城投债 | 担保 | 190,000.00 | 114,000.00 | 2016.1.10 | 2023.1.10 | 3.59% |
| 常德城投 | 2016湘常德城建ZR001 | 信用 | 30,000.00 | 15,000.00 | 2016.11.28 | 2021.11.28 | 4.70% |
| 常德城投 | 2017年非公开发行公司债券 | 信用 | 65,000.00 | 65,000.00 | 2017.5.30 | 2022.5.30 | 4.95% |
| 常德城投 | 16常德城投MTN001 | 信用 | 150,000.00 | 150,000.00 | 2016.1.19 | 2021.1.19 | 4.04% |
| 常德城投 | 16常德城投MTN002 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2016.10.19 | 2021.10.19 | 3.21% |
| 常德城投 | 19常德城投PPN001 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2019.2.26 | 2022.2.26 | 5.00% |
| 常德城投 | 19中期票据01 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2019.6.21 | 2024.6.21 | 5.35% |
| 常德城投 | 2019美元债 | 信用 | 141,612.00 | 140,324.33 | 2019.9.1 | 2022.9.1 | 5.80% |
| 常德城投 | 19中期票据02 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2019.7.23 | 2024.7.23 | 5.04% |
| 常德城投 | 19常德城投PPN002 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2019.3.26 | 2022.3.26 | 5.00% |
| 常德城投 | 2019年非公开发行公司债券 | 信用 | 69,000.00 | 69,000.00 | 2019.11.20 | 2021.11.20 | 4.79% |
| 常德城投 | 19湘常德城建ZR001 | 信用 | 30,000.00 | 29,820.00 | 2019.12.26 | 2022.12.26 | 6.50% |
| 文旅投 | 文旅公司非公开发行公司债券(一期) | 信用 | 40,000.00 | 39,775.00 | 2016.3.30 | 2021.3.30 | 5.50% |
| 文旅投 | 文旅公司非公开发行公司债券(二期) | 信用 | 50,000.00 | 49,827.04 | 2016.11.4 | 2021.11.4 | 5.20% |
| 文旅投 | 文旅公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具 | 信用 | 100,000.00 | 99,777.02 | 2018.4.11 | 2021.4.11 | 7.50% |
| 文旅投 | 文旅公司2018年度第一期债权融资计划 | 信用 | 24,000.00 | 23,914.29 | 2018.10.30 | 2021.10.30 | 7.40% |
| 小计 | | | 1,389,612.00 | 1,296,437.68 | | | |
| 一年内到期的应付债券 | | | | | | | |
| 常德城投 | 10常德城投债 | 信用 | 150,000.00 | 30,000.00 | 2010.8.31 | 2020.8.31 | 5.63% |
| 常德城投 | 13常德城投债 | 担保 | 150,000.00 | 30,000.00 | 2013.2.24 | 2020.2.24 | 6.50% |
| 常德城投 | 16常德城投债 | 担保 | 190,000.00 | 38,000.00 | 2016.1.10 | 2023.1.10 | 3.59% |
| 常德城投 | 2016湘常德城建ZR001 | 信用 | 30,000.00 | 15,000.00 | 2016.11.28 | 2021.11.28 | 4.70% |
| 常德城投 | 天源保障房信托收益权资产支持专项计划 | 质押 | 55,000.00 | 30,969.57 | 2017.12.7 | 2020.12.7 | 5.52% |
| 常德城投 | 18常德城投PPN001 | 信用 | 100,000.00 | 100,000.00 | 2018.12.26 | 2021.12.26 | 5.74% |
| 常德城投 | 2018美元债 | 信用 | 67,768.90 | 67,768.90 | 2018.12.27 | 2020.12.27 | 7.20% |
| 小计 | | | 742,768.90 | 311,738.47 | | | |
| 合计 | | | 2,132,380.90 | 1,608,176.14 | | | |

除此之外,发行人及其控股子公司无已发行未兑付的公司债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为6.3亿元,拟全部用于偿还发行人发行的“10常德城投债”和“13常德城投债”两只存续企业债券在2020年度应兑付的本金及利息,或偿还因置换上述两只企业债券2020年度本息所产生的负债。具体如下表:

表12-1:募集资金使用情况

单位:万元

| 序号 | 债券名称 | 发行金额 | 截至2019年末债券余额 | 2020年还本付息日 | 债项级别 | 发行利率 | 2020年内到期本金 | 2020年内到期利息 | 2020年内到期本息和 | 募集资金拟用于置换资金 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10常德城投债 | 150,000.00 | 30,000.00 | 2020-9-13 | AA+ | 5.63% | 30,000.00 | 1,689.00 | 31,689.00 | 31,500.00 |
| 2 | 13常德城投债 | 150,000.00 | 30,000.00 | 2020-2-25 | AAA | 6.50% | 30,000.00 | 1,950.00 | 31,950.00 | 31,500.00 |
| 合计 | | 300,000.00 | 60,000.00 | | | - | 60,000.00 | 3,639.00 | 63,639.00 | 63,000.00 |

本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

## 第十三条 偿债保证措施

为了充分、有效地保护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

(一)发行人拥有稳定的经营性收入

发行人是常德市基础设施建设和保障房建设的重要主体,其主营业务在常德市范围内具有一定的垄断性。近年来随着常德市经济和城市建设的快速发展,发行人各项业务发展势头良好。2017年度至2019年末,发行人分别实现营业总收入154,428.82万元、177,077.82万元和692,922.72万元,分别实现净利润35,752.11万元、44,312.27万元和79,747.16万元,预计未来发行人业务仍将保持稳定发展态势,发行人较为稳定的经营性收入、良好的利润水平为本期债权融资计划本息偿付提供了较强的自身偿付来源。

(二)发行人大量可变现资产是本期债券按期偿付的重要补充来源

得益于常德市人民政府对发行人的大力支持以及发行人自身持续稳健经营,发行人资产规模保持了较快增长,其中包含了大量变现能力较强的资产。根据经审计的2019年12月31日余额,发行人存货账面价值660.22亿元,主要为政府注入的优质的经营性土地资产,其账面价值达377.36亿元,且均已办理相关权证,权属清晰,其中未抵押土地账面价值为211.57亿元。

近年来常德市经济持续快速发展,土地价格稳中有升。未来随着常德市城镇化进程进一步推进和经济社会的持续发展,常德市土地市场将稳健向好。发行人存货中土地资产均为优质经营性土地,具备较高的市场价值和变现能力。

(三)发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉,与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系,具有广泛而畅通的融资渠道,融资能力较强。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金,发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系,通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

二、第三方担保机构为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券发行总额人民币6.3亿元,为保障本期债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,发行人为本期债券聘请第三方担保机构提供担保。由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(一)中合中小企业融资担保股份有限公司(简称“中合担保”)

1、担保人基本情况

中合中小企业融资担保股份有限公司于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立。目前,公司注册资本为71.76亿元人民币,属于中外合资的跨区域融资担保机构,是国内注册资本最大的担保机构之一。

中合担保业务范围包括:贷款担保;债券发行担保;票据承兑担保;贸易融资担保;项目融资担保;信用证担保;诉讼保全担保;投标担保,预付款担保,工程履约担保,尾付款如约偿付担保,及其他合同履约担保;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务;以自有资金进行投资;为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保;以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年,《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”,国家发改委为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》,有效缓解中小企业融资难,发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保以支持中小企业发展为宗旨,秉持“允执其中,合作共赢”的经营理念,坚持“诚信规范,审慎精细,专业高效,开放创新”的经营原则,执行快速稳健的发展战略,全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁,致力于成为专业化、规范化,具有市场竞争力的融资担保公司,并发展为中国融资担保行业的领军型企业。

2、担保人资信状况

中合担保由中方和外方共8家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、海航科技股份有限公司、中国宝武钢铁集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子(中国)有限公司。截至2019年末,公司注册资本为71.76亿元人民币,属于中外合资的跨区域融资担保机构,是目前国内注册资本最大的担保机构有之一。2012年9月,公司与工商银行、中国银行、建设银行、中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、民生银行、北京银行9家银行签订战略合作协议,获得授信金额约500.00亿元人民币。随着中合担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得,中合担保的信用承保能力得到了很大的提升。

2019年6月20日,经联合信用评级有限公司综合评定,担保人中合担保主体信用等级为AAA级,评级展望为稳定。

3、担保人财务数据

根据2019年经审计的财务报告,截至2019年末,担保人中合担保总资产为101.94亿元,所有者权益为80.79亿元。截至2019年末,担保人担保责任余额为681.45亿元,结合当期净资产(净资产计算仅以母公司报表为依据,扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后)82.27亿元,公司融资担保放大倍数为8.28,符合监管要求。2019年度中合担保实现营业收入10.22亿元,净利润0.20亿元,经营活动现金流量净额-14.29亿元。中合担保2019年主要财务数据如下:

表13-1:中合担保2018-2019年主要财务数据

单位:万元

| 项目 | 2019年末/2019年度 | 2018年末/2018年度 |
|---|---|---|
| 资产合计 | 1,019,391.52 | 1,164,998.99 |
| 负债合计 | 211,501.92 | 328,998.16 |
| 所有者权益 | 807,889.59 | 836,000.83 |
| 营业收入 | 102,200.04 | 115,693.96 |
| 利润总额 | 1,985.75 | 11,441.03 |
| 净利润 | 2,871.03 | 7,113.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -142,865.17 | -15,827.14 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 259,138.90 | 56,473.37 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -114,704.87 | -39,496.62 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 1,450.24 | 1,492.81 |

中合担保2018、2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五、附表六、附表七。

4、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日,担保人已发行债券总额合计15亿元,未偿还余额合计7亿元,全部为公司债券。

截至本募集说明书签署日,担保人已发行的债券没有违约或延迟支付本息的情形,没有擅自改变发行债券募集资金用途,不曾因违反《公司债券管理办法》被中国证监会采取监管措施。

5、担保函主要内容

中合担保为本期债券出具了担保函,承诺对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内,如发行人不能全部兑付债券本金及到期利息,担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

三、其他偿债保障措施

(一)偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请国家开发银行股份有限公司湖南省分行担任本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》,开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息,该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内,发行人应于年度付息日、本金兑付日前第10个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内,在每年兑付日前10个工作日内,如专户内资金数额不足以支付当期本息,监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后,将通过出售短期投资和票据,使用银行贷款,出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额;专户账户未能完全补足前,发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;调减或暂缓发放高级管理人员的奖金,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作,自设立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点,发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

4、建立了募集资金管理制度,以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益,确保募集资金被规范使用,发行人制定了《募集资金管理制度》,并与国家开发银行股份有限公司湖南省分行签订了《募集资金专项账户监管协议》,由国家开发银行股份有限公司湖南省分行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定,以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度,最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益,发行人制定了《债券持有人会议规则》,建立债券持有人会议制度。同时,与财信证券签订了本期债券《债权代理协议》,聘请该公司为本期债券债权代理人,在本期债券存续期限内代表债券持有人,依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

(二)发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健,资信状况优良并具有较强的融资能力,自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系,即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系,获得多家商业银行的流动性支持,通过间接融资等措施获得还本付息所需资金。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述,发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚。同时,本期债券还有信用级别为AAA的中合担保提供连带不可撤销保证担保。因此,本期债券偿债保障措施到位,到期不能兑付本息的风险很小。

## 第十四条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请财信证券作为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时,为保障本期债券的按时兑付兑息,发行人聘请国家开发银行股份有限公司湖南省分行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利,发行人聘请财信证券为本期债券债权代理人,并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请国家开发银行股份有限公司湖南省分行为本期债券偿债资金监管银行,并与国家开发银行股份有限公司湖南省分行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》,开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息,该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内,发行人应于每年度付息日、本金兑付日(付息日和本金兑付日参照债券募集说明书)10个工作日前将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日10个工作日内,如专户内资金数额不足以支付当期本息,监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请国家开发银行股份有限公司湖南省分行为本期债券募集资金监管银行,并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》,并在国家发改委核准本期债券发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定,国家开发银行股份有限公司湖南省分行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一)利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期,在本期债券的存续期间内,利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投资。此外,本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的交易场所上市交易,如申请获得批准,本期债券的流动性将得到增强,在一定程度上分散可能的利率风险,为投资者提供一个管理风险的手段。

(二)兑付风险

在本期债券存续期内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响,发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

对策:首先,发行人及下属企业目前经营状况良好,在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势,偿债能力较强。其次,发行人财务稳健、运行状况良好,未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保发行人的可持续发展。

(三)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内,申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策:本期债券发行结束后,发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请,经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和分销商也将推进本期债券的交易。另外,随着债券市场的发展,债券交易和流通条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人行业有关的风险与对策

(一)政策性风险

发行人主要从事工程施工业务、房屋销售业务、园林绿化业务、物业管理业务等业务。目前,常德市政府、会给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性,这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

对策:发行人将积极收集相关行业及监管政策信息,准确掌握行业动态,了解和判断监管政策的变化,并根据国家政策变化制定应对策略,以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

(二)经济周期风险

工程施工业务、房屋销售业务、园林绿化业务、物业管理业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时,土地出让的价格和成交量都将下降,城市基础设施建设业务的投资需求也将减少,商业地产开发业务将出现市场容量缩小、供给过剩的现象,这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策:发行人从事的工程施工业务、房屋销售业务、园林绿化业务、物业管理业务,受经济周期波动的影响较大。发行人将考虑常德市综合经济实力,合理布局,形成具有战略层次的业务开展计划,持续增加优质项目储备,最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响,实现可持续发展。另外,发行人近年来积极开拓商业租赁及文化旅游产业,通过积极的市场竞争战略,进一步培养和扩大公司在商业租赁及文化旅游产业的市场规模,同时提高文化旅游产业的附加值,增强抗周期的能力。

三、与发行人有关的风险与对策

(一)受限资产规模较大的风险

近年来,为了适应业务发展的需要,公司开展了大规模的融资,并利用相关资产进行抵押、质押。发行人将部分自有土地使用权、林权资产分别抵押给金融机构等,以获得银行借款。截至2019年末,公司受限资产账面价值1,878,890.19万元,占总资产的16.45%。其中发行人受限货币资金账面价值304.52、受限土地使用权账面价值1,730,243.03万元、受限林权资产账面价值148,342.64万元。如果未来发行人及集团内公司相关借款出现违约,可能会造成发行人对应抵质押物所有权的丧失,公司资产规模、营业收入以及净利润将受影响,从而影响发行人经营状况及未来发展。

对策:常德市整体经济实力良好;发行人积极拓展业务收入来源;抵质押物整体年限不长,且近年来股东支持力度较大,积极争取注入新资产。

(二)公司经营活动现金流波动较大,且未来存在一定的资金压力

2017年-2019年,公司经营活动现金流净额规模分别为17,871.61万元和10,943.36万元和196,771.39万元。经营活动现金流波动较大,整体上现金流呈现出增长的趋势,但未来公司经营性现金流仍有一定的资金压力。

对策:公司作为常德市重要的城市建设、融资、管理和服务的重要平台,承担了大量的基础设施建设项目,未来随着这些基础设施建设项目逐渐落地以及政府资金的逐步落实,公司预期将获得较好的收益。其次,公司投资建设了部分经营性项目,随着经营性项目的完工,将会为公司带来稳定的现金流,将有效改善公司在建工程支出压力。

(三)公司主营业务对政府依赖较大的风险

公司主营业务板块包括工程施工、房屋销售、城市园林绿化等业务,其中工程施工业务模式为承接政府基础设施项目建设工程,房屋销售业务模式主要为承接棚改项目和保障房建设。发行人对政府资金流入的依赖程度较高,存在政府相关业务占比较大风险。

对策:公司正在积极开展转型升级工作,其拥有的较多优质商业物业在未来能够产生持续稳定的经营性收入。随着公司转型工作的深入,公司对政府的依赖性将逐渐减弱。

(四)土地存货占比较高风险与对策

公司以土地为主的存货占比较高。截至2017年-2019年末,发行人存货账面价值分别为4,736,944.10万元、5,363,235.62万元和6,602,197.39万元,存货逐年增长,其中土地资产分别占总资产比例的62.27%、66.96%和57.80%。土地二级市场交易周期长,受宏观政策、地区土地供求关系影响较大,近期二、三线城市土地出让价格随着宏观经济形势及经济转型的趋势有所下降,未来土地价格尤其是二、三线城市土地价格存在进一步下跌的可能,对于发行人所拥有的大量土地存货应关注土地价格波动风险。

对策:发行人将继续加强存货管理,大力推进自有土地存货的充分利用,提供存货中的土地质量,加强土地流动性。随着发行人公司开发的保障房陆续完工,发行人存货资产将实现流动变现,盈利能力和营运能力将进一步加强。

## 第十六条 信用评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信”)对本期债券发行主体及债券进行综合评估,本期债券信用等级为AAA级,发行人长期信用等级为AA+级,评级展望为稳定。

一、评级观点

中诚信国际评定常德市城市建设投资集团有限公司(以下简称“常德城投”或“公司”)主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;评定中合中小企业融资担保股份有限公司(以下简称“中合担保”)的主体信用等级为AAA,评级展望为稳定;评定“2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券”的债项信用等级为AAA,该信用等级充分考虑了中合担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券本息偿付的保障作用。中诚信国际肯定了常德市稳步增长的经济实力、公司基础设施建设主体地位突出、获得政府的大力支持以及基础设施建设项目回款情况较好等因素对公司整体信用实力提供了有力支持。同时,中诚信国际关注到公司未来资本支出压力较大、公司经营活动净现金流波动较大、资产划转频繁等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

二、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表:

| 年度 | 评级结构 | 评级公司 |
|---|---|---|
| 2017年6月 | AA+ | 大公国际信用评级集团有限公司 |
| 2018年6月 | AA+ | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 2019年6月 | AA+ | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |

中诚信肯定了常德市较强的区域经济财政实力、较大的政府资金支持力度及多元化的经营模式对公司信用水平良好的支撑作用。同时,中诚信也关注到公司流动性较弱;公司经营活动现金流波动较大,未来存在较大的资金压力等因素对公司信用水平带来的不利影响。因此,中诚信评定发行人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,该级别反映了发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

三、发行人银行授信情况

截至2020年3月末,公司共获得金融机构授信4,626,891.51万元,已使用额度为1,610,032.00万元,未使用额度为3,016,859.51万元。发行人经营情况良好,财务状况优良,具有较高的市场声誉,与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系,间接融资能力较强。

表:截至2020年3月末公司获得金融机构授信情况

单位:万元

| 序号 | 授信机构 | 授信总额 | 已使用额度 | 未用额度 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京银行 | 655,000.00 | 229,600.00 | 425,400.00 |
| 2 | 工商银行 | 482,400.00 | 254,400.00 | 228,000.00 |
| 3 | 光大银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | - |
| 4 | 广发银行 | 25,000.00 | 25,000.00 | - |
| 5 | 国家开发银行 | 1,560,000.00 | 382,033.00 | 1,177,967.00 |
| 6 | 华融湘江银行 | 105,000.00 | 75,943.00 | 29,057.00 |
| 7 | 华夏银行 | 260,000.00 | 111,500.00 | 148,500.00 |
| 8 | 建设银行 | 88,891.51 | 38,291.51 | 50,600.00 |
| 9 | 交通银行 | 175,000.00 | 53,930.00 | 121,070.00 |
| 10 | 民生银行 | 170,000.00 | 55,000.00 | 115,000.00 |
| 11 | 平安银行 | 160,000.00 | 100,000.00 | 60,000.00 |
| 12 | 浦发银行 | 60,000.00 | 14,000.00 | 46,000.00 |
| 13 | 厦门国际银行 | 42,000.00 | 34,800.00 | 7,200.00 |
| 14 | 兴业银行 | 20,500.00 | 30,800.00 | -10,300.00 |
| 15 | 长沙银行 | 188,000.00 | 71,134.49 | 116,865.51 |
| 16 | 浙商银行 | 40,000.00 | 19,800.00 | 20,200.00 |
| 17 | 中国农业发展银行 | 114,000.00 | 50,000.00 | 64,000.00 |
| 18 | 中国银行 | 121,100.00 | 43,800.00 | 77,300.00 |
| 19 | 邮储银行 | 340,000.00 | - | 340,000.00 |
| 合计 | | 4,626,891.51 | 1,610,032.00 | 3,016,859.51 |

四、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、工商局网上信息系统查询信息以及发行人出具的有关说明文件,发行人信用记录良好,最近三年不存在违约情况。经查询,信用中国网、国家应急管理部、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局、全国法院被执行人失信信息查询、国家生态环境部等网站信息记录,发行人不存在不良信用记录。

## 第十七条 法律意见

一、本期债券发行人律师湖南金州律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为:

(一)发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准,该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行尚需向国家发改委注册;

(二)发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司,具备本次发行的主体资格;

(三)发行人本期债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件;

(四)发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定,发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定;股东投入发行人的资产产权关系清晰,股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍;

(五)发行人业务、资产、人员、机构、财务独立,具有面向市场自主经营的能力;

(六)发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(七)发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易;发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形;

(八)发行人的主要财产权属明晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷;

(九)发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质性法律障碍;

(十)发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合法律、法规和规范性文件的规定,已履行必要的法律程序;

(十一)发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形;

(十二)发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求,发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚;

(十三)本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划,并已履行了必要的批准程序,符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(十四)截至2019年末,发行人、发行人股东、发行人的董事长、总经理、副总经理不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件;

(十五)发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定,《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议,确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

(十六)本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定,内容合法有效。

二、结论意见:

(一)根据有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等规定,发行人内部决策机构已依法作出批准本次发行的决议或批复,发行人权力机构授权执行机构办理有关发行事宜,发行人上述决议及批复内容合法有效,授权内容、范围、程序合法有效。本次发行已经向国家发改委注册。

(二)发行人申请发行本期债券符合法律、法规、规范性文件的规定,信息披露文件涉及法律的内容真实、完整,本次发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

## 第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后,尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下:

(一)有关主管部门对本期债券发行的核准文件
(二)发行人关于本期债券发行的募集说明书
(三)发行人2017年、2018年、2019年经审计的财务报告
(四)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
(五)湖南金州律师事务所出具的法律意见书
(六)债权代理协议
(七)债券持有人会议规则

二、查询方式

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

常德市城市建设投资集团有限公司
住所:湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号
法定代表人:周枭 经办人员:任家廉
办公地址:湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号12楼
联系电话:0736-7708321 传真:0736-7708123 邮编:415000

财信证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人:刘宛晨 联系人:向汝婷
联系地址:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-84779545 传真:0731-84779555 邮编:410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

(二)本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站,投资者可以通过以下网站查询:

国家发展和改革委员会网站:www.ndrc.gov.cn 中央国债登记结算有限责任公司网站:www.chinabond.com.cn

### 附表一:2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

| 序号 | 承销商名称 | 承销商地位 | 发行网点名称 | 联系地址 | 联系人 | 联系电话 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ▲财信证券有限责任公司 | 主承销商 | 债券融资部 | 湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼 | 向汝婷 | 0731-84779571 |
| 2 | 信达证券股份有限公司 | 分销商 | 投资银行四部 | 北京市西城区宣武门西大街127号大成大厦23层 | 李沃遥 | 010-83326917 |
| 3 | 华福证券有限责任公司 | 分销商 | 销售交易部 | 福建省福州市五一中路32号元洪大厦18楼 | 吴舒 | 0591-83502710 |