

2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券

2017 年度履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为 2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关要求出具本报告。

主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

企业名称：湖南常德市德源投资开发有限公司

住所：常德经济技术开发区德山街道办事处莲花池居委会八组

法定代表人：熊正

注册资本：30000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：城市公用基础设施投资建设与管理；土地投资与开发；农村基础设施投资建设与管理；房地产开发与经营；棚户区改造投资与开发；建筑工程的承揽；工程技术咨询服务；交通运输水利基础设施建设投资与开发；普通货物运输服务。（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）

股权结构：发行人控股股东、实际控制人为常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、本期债券基本情况

（一）发行人：湖南常德市德源投资开发有限公司

（二）债券名称：2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券

（三）债券简称：14 常德德源债（银行间债券市场）；PR 德源债（上海证券交易所）。

（四）上市地点：银行间市场、上海证券交易所。

(五) 债券代码: 1480354.IB (银行间市场)、124818.SH (上海证券交易所)。

(六) 发行总额: 人民币 10 亿元。

(七) 债券期限及利率: 自 2014 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日, 利率为 6.50%

(八) 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, 每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。即在 2017 年至 2021 年每年的 6 月 16 日, 分别偿还 2 亿元本金。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付, 每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

(九) 发行首日: 2014 年 6 月 16 日

(十) 上市日期: 2014 年 6 月 24 日 (银行间债券市场); 2014 年 8 月 25 日 (上海证券交易所)。

(十一) 承销团成员: 主承销商为广发证券股份有限公司, 副主承销商为招商证券股份有限公司, 分销商为天风证券股份有限公司、民生证券股份有限公司

(十二) 担保方式: 本期债券由中国投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十三) 信用级别: 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人长期主体信用等级为 AA, 本期债券的信用等级为 AA+。

2015 年 6 月, 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 2015 年跟踪评级报告维持发行人 AA 级主体信用评级, 评级展望为稳定, 维持本期债券的债项信用等级为 AA+

2016 年 6 月, 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 2016 年跟踪评级报告维持发行人 AA 级主体信用评级, 评级展望为稳定, 将本期债券的债项信用等级由 AA+ 调升至 AAA。

2017 年 6 月, 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 2017 年跟踪评级报告维持发行人 AA 级主体信用评级, 评级展望为稳定, 维持本期债券的债项信用等级为 AAA。

(十四) 公司指定信息披露网站: 中国债券信息网、上海证券交易所网站。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2014 年 6 月 24 日在银行间市场上市流通，简称“14 常德德源债”，债券代码为 1480354.IB；于 2014 年 8 月 25 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 德源债”，债券代码为 124818.SH。

（二）付息情况

本期债券起息日为 2014 年 6 月 16 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 6 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

截至本报告出具日，2014 年 6 月 16 日至 2015 年 6 月 15 日的利息已于 2015 年 6 月 16 日按期足额支付；2015 年 6 月 16 日至 2016 年 6 月 15 日的利息已于 2016 年 6 月 16 日按期足额支付；2016 年 6 月 16 日至 2017 年 6 月 15 日的利息及 20% 本金已于 2017 年 6 月 16 日按期足额支付。

（三）募集资金使用情况

1. 募集资金用途和使用计划

经国家发展和改革委员会发改财金[2014]1097 号文件批准公开发行，于 2014 年 6 月 16 日发行了本期 10 亿元的“2014 年湖南常德市德源投资有限公司公司债券”。根据本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金全部用于常德经济技术开发区廉租房、公租房、安置房建设项目，常德经济技术开发区标准厂房建设项目以及常德经济技术开发区工业园区道路建设项目等。

2. 募集资金专项账户运作情况

截至 2016 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕。募集资金专项账户在运作过程中严格履行发行人与监管银行签订的账户监管协议。

3. 募集资金实际使用情况

截至本报告签署日，公司按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中 10 亿元用于常德经济技术开发区廉租房、公租房、安置房建设项目，常德经

济技术开发区标准厂房建设项目以及常德经济技术开发区工业园区道路建设项目等。

单位：万元

募集资金用途	是否发生变更	募集资金使用情况		
		拟投入金额	实际投入金额	本年末余额
常德经济技术开发区廉租房、公租房、安置房建设项目				
造福山廉租房（崇德建设点）建设项目	否	1,300	1,300	-
“青山”综合安居工程建设项目	否	5,000	5,000	-
“德源一品”安置房建设项目	否	1,700	300	1,400
龙潭庵安置房建设项目	否	2,200	2,200	-
永丰安置房新建项目	否	2,700	2,700	-
小计	-	12,900	11,500	1,400
常德经济技术开发区标准厂房建设项目				
常德市中小企业创业园 B 区(一期)工程项目	否	6,200	6,200	-
常德市中小企业创业园 B 区(二期)工程项目	否	5,000	5,000	-
小计	-	11,200	11,200	-
常德经济技术开发区标准厂房建设项目				
德山南路一期建设项目	否	2,500	2,500	-
乾明南路新建工程项目	否	2,700	2,700	-
海德路扩建项目	否	5,000	5,000	-
常德经开区善卷路一期项目	否	7,000	7,000	-
松林路（桃林东路至望江路）建设项目	否	4,300	4,300	-

常德经济技术开发区望江路一期新建项目	否	15,000	15,000	-
南区二号项目	否	3,400	3,400	-
尚德路一期建设项目	否	27,000	27,000	-
长安路新建项目	否	4,000	4,000	-
四号路（桃林东路至海德路）新建项目	否	5,000	5,000	-
小计	-	75,900	75,900	-
合计	-	100,000	98,600	1,400

（四）账户及资金监管情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司常德分行作为本期债券募集资金监管人和偿债资金监管人，签署了《2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》和《2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》，设立募集资金使用专户和偿债资金专户。其中募集资金使用专户用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不用作其他用途。偿债资金专户用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

（五）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、国家发展改革委关于湖南常德市德源投资开发有限公司发行公司债券核准的批复（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

2、湖南常德市德源投资开发有限公司近三年无重大违法和违规情况的说明（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

3、湖南常德市德源投资开发有限公司近三年无重大诉讼情况说明（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

4、湖南常德市德源投资开发有限公司 2011-2013 年审计报告及财务报表（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

5、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券法律意见书（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

6、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司企业债券信用评级报告（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

7、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

8、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券募集说明书（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

9、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券发行文件（2014 年 6 月 6 日，中国债券信息网）；

10、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券申购文件（2014 年 6 月 12 日，中国债券信息网）；

11、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券簿记建档发行结果（2014 年 6 月 16 日，中国债券信息网）；

12、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券交易流通信息（2014 年 6 月 23 日，中国债券信息网）；

13、湖南常德市德源投资开发有限公司法人代表及高管变动公告（2014 年 7 月 29 日，中国债券信息网）；

14、湖南常德市德源投资开发有限公司 2014 年中期报告（2014 年 8 月 29 日，中国债券信息网）；

15、湖南常德市德源投资开发有限公司 2014 年度审计报告（2015 年 4 月 27 日，中国债券信息网）；

16、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券 2015 年付息公告（2015 年 6 月 11 日，中国债券信息网）；

17、湖南常德市德源投资开发有限公司主体与 2014 年度企业债券 2015 年度跟踪评级报告（2015 年 6 月 29 日，中国债券信息网）；

18、湖南常德市德源投资开发有限公司 2015 年中期报告（2015 年 8 月 21 日，中国债券信息网）；

19、湖南常德市德源投资开发有限公司审计报告（2016 年 4 月 29 日，中国

债券信息网);

20、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券 2016 年付息公告 (2016 年 6 月 8 日, 中国债券信息网);

21、湖南常德市德源投资开发有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告 (2016 年 6 月 20 日, 中国债券信息网);

22、湖南常德市德源投资开发有限公司 2016 年公司债券半年度报告 (2016 年 8 月 31 日, 中国债券信息网);

23、湖南常德市德源投资开发有限公司 2016 年公司债券年度报告 (2017 年 4 月 26 日, 中国债券信息网);

24、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券付息公告 (2017 年 6 月 8 日, 中国债券信息网);

25、湖南常德市德源投资开发有限公司主体与 2014 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告 (2017 年 6 月 22 日, 中国债券信息网);

26、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券上市公告书 (2014 年 8 月 22 日, 上海证券交易所网站);

27、湖南常德市德源投资开发有限公司 2014 年中期报告 (2014 年 8 月 25 日, 上海证券交易所网站);

28、湖南常德市德源投资开发有限公司 2014 年度审计报告 (2015 年 4 月 27 日, 上海证券交易所网站);

29、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券 2015 年付息公告 (2015 年 6 月 11 日, 上海证券交易所网站);

30、湖南常德市德源投资开发有限公司 2015 年度跟踪评级报告 (2015 年 6 月 29 日, 上海证券交易所网站);

31、湖南常德市德源投资开发有限公司 2015 年中期报告 (2015 年 8 月 25 日, 上海证券交易所网站);

32、湖南常德市德源投资开发有限公司延迟披露年报公告 (2016 年 4 月 29 日, 上海证券交易所网站);

33、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券 2016 年付息公告-交易所 (2016 年 6 月 8 日, 上海证券交易所网站);

34、湖南常德市德源投资开发有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告（2016 年 6 月 22 日，上海证券交易所网站）；

35、湖南常德市德源投资开发有限公司 2015 年年度报告（2016 年 6 月 29 日，上海证券交易所网站）；

36、湖南常德市德源投资开发有限公司 2016 年公司债券半年度报告（2016 年 8 月 31 日，上海证券交易所网站）；

37、湖南常德市德源投资开发有限公司 2016 年公司债券半年度报告摘要（2016 年 8 月 31 日，上海证券交易所网站）；

38、湖南常德市德源投资开发有限公司-公司债券 2016 年年度报告摘要（2017 年 4 月 27 日，上海证券交易所网站）；

39、湖南常德市德源投资开发有限公司 2016 年公司债券年度报告（2017 年 4 月 27 日，上海证券交易所网站）；

40、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券付息公告（2017 年 6 月 8 日，上海证券交易所网站）；

41、2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券分期偿还本金公告（2017 年 6 月 8 日，上海证券交易所网站）；

42、湖南常德市德源投资开发有限公司主体与 2014 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告（2017 年 6 月 23 日，上海证券交易所网站）

四、发行人偿债能力分析

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2017）京会兴审字第 04020036 号审计报告。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末
资产总计	2,586,364.81	1,849,321.33
流动资产	2,440,365.03	1,726,271.51

货币资金	209,373.28	190,024.34
存货	1,869,962.83	1,401,219.62
应收账款	122,316.52	58,569.67
其他应收款	30,756.63	73,953.38
负债合计	1,156,684.71	750,051.94
流动负债	405,372.28	311,005.04
所有者权益合计	1,429,680.10	1,099,269.39
归属于母公司所有者权益合计	1,426,811.99	1,099,269.39
流动比率	6.02	5.55
速冻比率	1.41	1.05
资产负债率	44.72%	40.56%

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

2016 年末，发行人总资产为 2,586,364.81 万元，同比增长 39.85%，主要系本期公司对常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室相关项目尚未完工故未进行结算，进而期末预付款项约增加 16.90 亿元；同时，本期存货中经营用土地大幅增加所致；所有者权益合计为 1,429,680.10 万元，同比增长 30.06%。报告期末，发行人流动资产占总资产的比重为 94.36%，主要包括货币资金和存货，上述两项期末余额分别为 209,373.28 万元和 1,869,962.83 万元。2016 年末，发行人总负债由 2015 年末的 750,051.94 万元增加至 1,156,684.71 万元，同比增长 54.21%，主要为非流动负债，占总负债的比重为 64.95%。

2015 年末和 2016 年末，发行人流动比率分别为 5.55 和 6.02，速动比率分别为 1.05 和 1.41。虽然流动比率显示发行人较高的资产变现能力和短期偿债能力，但由于流动资产中存货占比过高，导致速动比率低于流动比率。与 2015 年末相比，发行人流动比率和速动比率均有所提高，主要系发行人 2016 年度存对常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室相关项目尚未完工故未进行结算，进而期末预付款项大幅增加所致。

2016 年末，发行人的资产负债率为 44.72%，与 2015 年末的 40.56%基本持平。随着发行人的进一步发展，增长的资产规模和营业收入将进一步增强其长期

偿债能力。

截至目前，发行人财务结构较为稳健，偿债能力较强，财务风险较低，但需关注发行人存货变现能力、其他应收款项回收情况等因素。

（二）发行人盈利能力及现金流情况分析

发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末
营业收入	154,009.93	92,747.07
营业利润	6,452.00	2,477.70
利润总额	28,150.87	14,601.17
归属于母公司所有者的净利润	25,812.79	14,009.98
经营活动产生的现金流量净额	-209,903.68	-97,748.13
投资活动产生的现金流量净额	-66,673.54	-67,476.04
筹资活动产生的现金流量净额	300,926.14	160,999.08
现金及现金等价物净增加额	24,348.93	-4,225.08

发公司主要从事城市公用基础设施建设与管理、房地产开发与经营、建筑工程的承揽等，项目开发建设与房产销售系主要收入来源。

公司本年度实现营业收入 154,009.93 万元，较 2015 年增加 61,262.86 万元，同期增加超过 30%，主要系项目开发建设实现收益增加及本期新增土地转让收入所致。公司主营业务收入包括工程施工、房屋销售、土地开发、产品销售等，公司本年度实现主营业务收入 152,524.65 万元，占营业收入的 99.04%。公司其他业务收入主要包括管理费收入、物业管理收入、租金收入等，公司本年度实现其他业务收入 1,485.28 万元，占营业收入的 0.96%。

本年度，公司实现营业利润 6,452.00 万元，较去年同期增长 160.40%利润总额 28,150.87 万元，较去年同期增长 92.80%；净利润为 25,668.85 万元，较去年同期增长 83.25%；营业收入、营业成本及营业毛利同比增长超过 30%，主要是因为主营业务收入大幅成长；期间费用同比增长超过 30%，主要是因为对应业务收入的销售费用增加和财务费用增加所致；营业利润同比增长超过 30%，主要是

因为主营业务收入大幅成长；利润总额及净利润同比增长超过 30%，主要是本期政府补助（主要为项目建设补贴资金增加）增加约 1 亿元所致。

本年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-209,903.68 万元，投资活动产生的现金流量净额为-66,673.54 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 300,926.14 万元。其中，经营活动产生的现金流量净额同比上年下降超过 30%，主要是因为本年主营业务大幅成长，因业务支付的现金增加；筹资活动产生的现金流量净额同比上年增加超过 30%，主要是本期向金融机构新增借款 23.60 亿元、偿还短期借款 0.5 亿元、偿还短期融资券 5 亿元、偿还 12 常德德源债本金 1.25 亿元所致。

（三）发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券

除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的其他企业（公司）债券：

- 1、债券全称：2012 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券；
- 2、债券简称：PR 常德源；12 常德德源债；
- 3、债券代码：124016.SH；1280330.IB；
- 4、发行规模：人民币 7 亿元；
- 5、发行期限及利率：本期债券为 6 年期固定利率债券，票面利率为 7.18%；
- 6、起息日：2012 年 10 月 18 日；
- 7、到期日：2018 年 10 月 17 日；
- 8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年和第 6 年分次还本，发行人每次偿还本金的 25%；每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配；
- 9、债券上市/转让场所：银行间市场、上海证券交易所；
- 11、报告期内付息/兑付情况：正常付息、兑付。

以上情况，特此公告。

（以下无正文，接签章页）

(本页无正文,为《2014年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券2017年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

