

2018 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发  
有限公司公司债券募集说明书

发行人：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司



主承销商：东北证券股份有限公司

二〇一八年十月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

发行人不承担地方政府融资平台职能，本期债券不增加地方政府债务规模，本期债券发行后形成的债务不纳入到地方政府债务。

募集资金投资项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要由募集资金投资项目收益、发行人经营收益和重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保构成。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽职的义务，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

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作出的任何决定，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。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资人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、会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券（简称“18常鼎新城债01”）。

**（二）发行总额：**人民币5亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。

**（四）债券利率：**固定利率，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（五）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承

销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人相结合的方式发行。

**（六）发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所公开发行人部分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股证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（七）债券形式：**采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（八）信用评级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，主体长期信用等级为AA。

**（九）债券担保：**重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十）还本付息方式：**本期债券设本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末，逐年按照债券发行额度的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。

## 目录

释 义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要 .....	11
第四条 认购与托管 .....	14
第五条 债券发行网点 .....	16
第六条 认购人承诺 .....	17
第七条 债券本息兑付办法 .....	19
第八条 发行人基本情况 .....	20
第九条 发行人业务情况 .....	30
第十条 发行人财务情况 .....	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	68
第十二条 募集资金用途 .....	69
第十三条 偿债保障措施 .....	77
第十四条 风险与对策 .....	91
第十五条 信用评级 .....	100
第十六条 法律意见 .....	103
第十七条 其他应说明的事项 .....	105
第十八条 备查文件 .....	106

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**本公司、江南新城、发行人：**指常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**本期债券：**指 2018 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商、簿记管理人、东北证券：**指东北证券股份有限公司。

**承销商：**指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

**债券持有人：**指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

**债权代理人：**指长沙银行股份有限公司鼎城支行。

**《债权代理协议》：**指发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签署的《债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》**：指发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签署的《债券持有人会议规则》。

**募集资金监管银行**：指长沙银行股份有限公司鼎城支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行。

**偿债资金监管银行**：指长沙银行股份有限公司鼎城支行。

**市政府**：指常德市人民政府。

**区政府**：指常德市鼎城区人民政府。

**常德市国资委**：指常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

**国开发展基金**：指国开发展基金有限公司。

**朗泰住房**：指常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司。

**兴农担保、重庆兴农**：指重庆兴农融资担保集团有限公司。

**朗州城投**：指常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司。

**青银租赁**：指青岛青银金融租赁有限公司。

**中央国债登记公司**：指中央国债登记结算有限责任公司。

**中证登上海分公司**：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**上交所**：指上海证券交易所。

**法定节假日或休息日**：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。

**工作日**：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

**元**：指人民币元。

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能

略有差异，这些差异系由四舍五入造成。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件文号

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕302号文件批准公开发行人。

本期债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改〔2017〕143号文件转报国家发展和改革委员会。

### 二、发行人内部对发行债券的批准情况

2016年6月20日，发行人召开董事会会议，决议通过了关于本次发行规模不超过人民币12亿元，债券存续期限不超过7年的企业债券的提议。

2016年7月25日，发行人召开临时股东会议，通过了《关于常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司发行企业债券有关事项的股东会决议》，同意发行人发行规模不超过12亿元，债券存续期限不超过7年的企业债券。

2017年2月24日，发行人召开董事会会议，决议通过了将本次债券发行规模确定为不超过人民币11.5亿元，债券存续期限不超过7年的提议。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

住所：常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内）

法定代表人：熊华

联系人：郑慧敏

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内）

电话：0736-7355018

传真：0736-7557110

邮编：415101

### 二、承销团

#### （一）主承销商：东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

联系人：刘文峰、金伟龙

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层

电话：010-63210705

传真：010-68573837

邮编：100033

#### （二）分销商：

##### 1、大同证券有限责任公司

住所：大同市城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层

法定代表人：董祥

联系人：顾晨

联系地址：北京市朝阳区光华东里8号院中海广场中楼1209室

电话：010-88086040

传真：010-65850711

邮编：100021

### 三、托管人：

#### 1、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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

#### 2、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

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路116路中国保险大厦3楼

电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蒋锋

联系人：段东兴

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

法定代表人：王子龙

联系人：唐文彬、肖蕾

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

电话：010-88312386

传真：010-88386116

邮编：100044

**六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：梁绍勇

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号北京新闻大厦 8 层

电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100010

**七、募集资金监管银行**

**（一）长沙银行股份有限公司鼎城支行**

营业场所：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

负责人：郑敏

联系人：陈业先

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

电话：0736-2920333

传真：0736-2920111

邮编：415101

## （二）华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行

营业场所：常德市鼎城区玉霞街道常沅社区善卷路 2790 号

负责人：向国州

联系人：姚志豪

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道常沅社区善卷路 2790 号

电话：0736-7667022

邮编：415100

## 八、偿债资金监管银行：长沙银行股份有限公司鼎城支行

营业场所：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

负责人：郑敏

联系人：陈业先

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

电话：0736-2920333

传真：0736-2920111

邮编：415101

## 九、债权代理人：长沙银行股份有限公司鼎城支行

营业场所：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

负责人：郑敏

联系人：陈业先

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）

电话：0736-2920333

传真：0736-2920111

邮编：415101

#### 十、发行人律师：湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7 楼、20 楼

负责人：杨建伟

联系人：孙表华

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7 楼、20 楼

电话：0731-88715069

传真：0731-85231168

邮编：410000

#### 十一、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：冯馭芝

联系地址：重庆北部新区黄山大道中段 64 号高科总部广场 11 号楼

电话：023-88280599

传真：023-88280500

邮编：401120

#### 十二、土地评估机构

**(一) 国众联资产评估土地房地产估价有限公司**

住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

法定代表人：黄西勤

联系人：何双梅

联系地址：广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室(广东国众联)

电话：020-84222311

传真：020-84200900

邮编：510300

**(二) 北京中天衡平国际资产评估有限公司**

住所：北京市朝阳区工人体育场北路 13 号院 1 号楼 16 层 1805

法定代表人：辛宝柱

联系人：吕健

联系地址：北京市朝阳区工人体育场北路 13 号院 1 号楼 16 层 1805

电话：010-84472552

传真：010-84472552

邮编：100025

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券（简称“18常鼎新城债01”）。

三、**发行总额：**人民币5亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿还条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行方式：**本期债券由主承销商组织承销团，通过簿记建档、集中配售的方式在承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人两种方式。

七、**发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过上海证券交易所发行部分的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的合格投资者

(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**八、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管；投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。

**九、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**十、发行期限：**本期债券公开发行业期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2018 年 10 月 22 日止。

**十一、簿记建档日：**2018 年 10 月 18 日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即 2018 年 10 月 19 日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 19 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自 2018 年 10 月 19 日起至 2025 年 10 月 18 日止。

**十五、还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

**十六、付息日：**2019 年至 2025 年每年的 10 月 19 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）。

**十七、本金兑付日：**本期债券的本金兑付日为 2021 年至 2025 年每年 10 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**主承销商为东北证券股份有限公司。分销商为大同证券有限责任公司。

**二十一、债券担保：**重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十二、信用评级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，主体长期信用等级为AA。

**二十三、债权代理人：**长沙银行股份有限公司鼎城支行

**二十四、募集资金监管银行：**长沙银行股份有限公司鼎城支行和  
融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行

**二十五、偿债资金监管银行：**长沙银行股份有限公司鼎城支行

**二十六、上市安排：**本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十七、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分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的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其它法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行的合格投资者须持有

中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的合格投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，合格投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、上证所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律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发售,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行的部分,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

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下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、投资者同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，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；

四、投资者同意长沙银行股份有限公司鼎城支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行作为本期债券募集资金监管银行，分别与发行人签订《募集资金专项账户监管协议》，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；

五、投资者同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券偿债资金监管银行，与发行人签订《偿债资金专项账户监管协议》，接受该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；

七、在本期债券存续期限内，若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该等债务转让：

（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

期债券项下的债务变更无异议；

（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。

八、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；

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

十、在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，在经债券持有人会议通过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。

## 第七条 债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息1次。本期债券每年付息日为2019年至2025年每年的10月19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）本期债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在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款由投资者自行承担。

### 二、本金兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式。本期债券从存续期的第3个计息年度开始，每年偿还本金的20%，即在2021年至2025年每年的10月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），每年偿还本金10,000万元。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。中央国债登记公司将按照还本比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。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：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

成立日期：2010年3月24日

住所：常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内）

法人代表：熊华

注册资本：壹亿壹仟万元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：建设工程承揽；建材销售；城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发投资管理（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）。

发行人是由常德市国资委控股的国有企业，负责常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设，经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。

截至2017年12月31日，公司资产总计127.71亿元，负债总额为36.84亿元，净资产为90.86亿元，资产负债率为28.85%。2017年度公司实现营业收入4.38亿元，利润总额为0.97亿元，净利润为0.97亿元。

### 二、历史沿革

#### （一）公司设立

常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司成立于2010年3月24日，经《常德市鼎城区人民政府关于授权区财政局投资成立常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司的通知》（常鼎政函〔2010〕8号）批准，由常德市鼎城区财政局出资设立，成立时注册资本5,000万元。

湖南里程有限责任会计师事务所于2010年3月23日出具了湘里会（2010）验字114号验资报告，验证了常德市鼎城区财政局以货币出资

1,500万元、实物出资1,835.26万元，土地使用权出资1,664.74万元，合计出资5,000万元。

2010年3月24日，发行人取得了常德市鼎城区工商行政管理局颁发的注册号为430703000011636的《企业法人营业执照》。该营业执照记载：企业名称为常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司，住所为湖南省常德市鼎城区武陵镇临沅路47号；法定代表人为陈兆前；注册资本为5,000万元人民币；企业类型为国有独资有限责任公司；经营范围为“城市基础设施建设投资、土地开发、房地产开发经营”。

## （二）经营范围变更

2010年4月22日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议，将公司经营范围变更为：“城市、农村、水利基础设施建设投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发经营；建设工程承揽。（涉及行政许可项目的凭许可证经营）”。2010年4月30日，常德市鼎城区工商行政管理局核准了此次变更。

## （三）法人代表、董监高、住所及经营范围变更

2012年5月25日，常德市鼎城区人民政府出具《常德市鼎城区人民政府关于调整常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事会、监事会成员的通知》，决定将公司法定代表人变更为熊华，董事长变更为孙凤英，董事会成员变更为孙凤英、熊华、李胜祥、张秋生、李兆勤，监事会成员变更为尤明清、麻秀娟、向中福、陈建霞（职工代表）、曹蕾（职工代表），总经理变更为熊华。

2012年5月30日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决定将公司住所变更为鼎城区武陵镇鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内），将经营范围变更为“城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发投资管理；建设工程承

揽。（涉及行政许可项目的凭许可证经营）”。发行人于2012年6月6日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

#### （四）股东、注册资本及企业类型变更

2013年6月20日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议，将股东常德市鼎城区财政局持有的100%股权转让给常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室；将公司股东由常德市鼎城区财政局变更为常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室；将公司类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（法人独资）。

2013年6月21日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议，将公司注册资本（实收资本）从5,000万元增加至10,000万元，由股东常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室出资，出资方式为货币。湖南德源联合会计师事务所于2013年6月21日出具了湘俊德验字（2013）第1236号验资报告。发行人于2013年7月1日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

#### （五）经营范围变更

2015年6月29日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议，将经营范围变更为“建设工程承揽；建材销售；城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发投资管理（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）”。发行人于2015年6月29日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

#### （六）股东、注册资本、董监高和企业类型变更

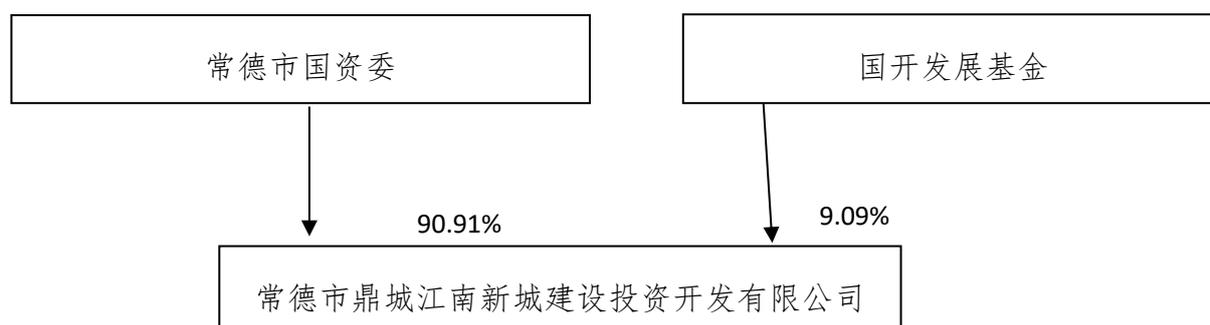
2016年8月2日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议，将股东常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室持有的发行人100%股权无偿划拨给常德市人民政府国有资产监督管理委员会。同时，

新增股东国开发展基金有限公司增加注册资本 1,000 万元，出资方式为货币。本次增加注册资本后，注册资本变更为 11,000 万元；董事长变更为龙凌云，董事变更为龙凌云、熊华、李兆勤、陈建霞、覃立，监事变更为喻俊、余友杰、韩汶璇、李超进、陈猛；将公司类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“有限责任公司（国有控股）”。发行人于 2016 年 9 月 9 日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

### 三、发行人股东情况

目前，常德市国资委持有发行人 90.91% 的股权，国开发展基金持有发行人 9.09% 的股权。常德市国资委是发行人的实际控制人。

发行人股权结构图如下所示：



### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司章程》，发行人设立了股东会、董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（8）对公司的经营进行监督，提出建议或质询；（9）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（10）对发行公司债券（包括各类债券）作出决议；（11）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（12）改变或终止公司主营业务、经营范围；（13）修改公司章程；（14）公司的股权或股份的转让；（15）设立新的子公司或引入新的股东；（16）对外投资；（17）对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50%的负债或资产；（18）放弃债权；（19）在公司资产上设定任何担保权益；（20）向公司股东或实际控制人提供担保；（21）对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50%；（22）购置或转让主要资产；重大资产处置、收购或重组；（23）任何费用超过公司最近一期经审计净资产总额的 20%的重大研发计划；（24）发行股份及其他证券（债券除外），进行股改、上市；（25）改变国开发展基金有限公司投资资金用途；（26）其他可能会对公司的营运状况、财务状况或国开发展基金有限公司权益产生较大影响的事项；（27）审议法律、法规和公司章程规定应当有股东会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会，成员 5 名，其中 4 名由股东提名经股东会审议确定，剩余 1 名为公司职工代表，公司职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一名，由公司股东会以过半数表决权的股东选举产生。

董事长任期3年。任期届满，可以连选连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、变更公司形式和解散公司的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

公司依法设立监事会，监事会是公司的监督机构，对全体股东负责。公司监事会设监事5名，其中监事会主席1名，作为监事会的召集人和主持人。监事会主席由股东会过半数表决权的股东选举产生；监事4名，除职工代表外，其他3名监事会成员由股东提名经股东会审议确定。职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届三年，任期届满，连举可以连任。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推荐一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。监事

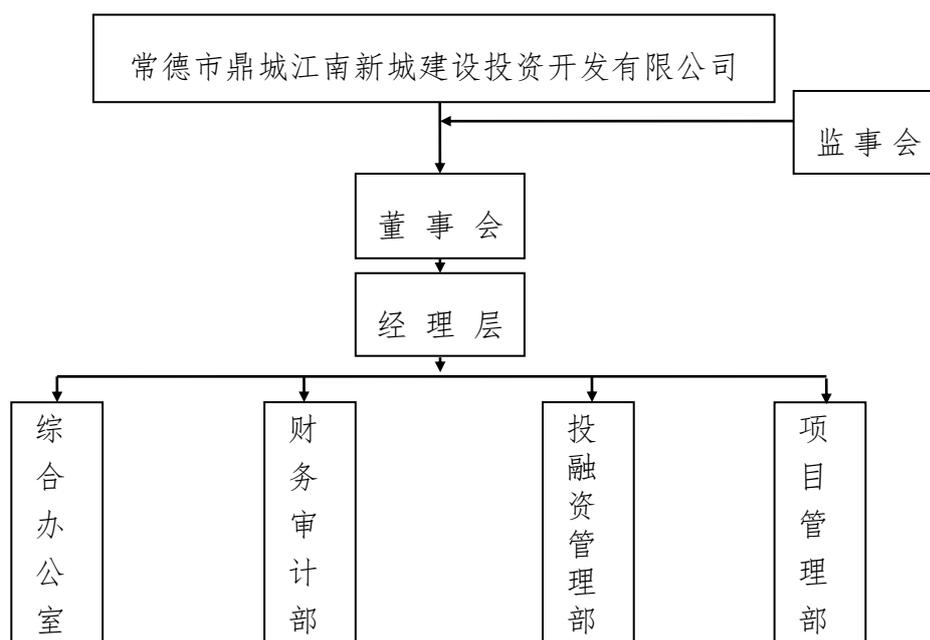
可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

#### 4、经理层

公司设总经理1名，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。总经理可以列席董事会会议。

#### （二）组织结构

公司内部职能机构设立四个部室，即综合办公室、财务审计部、投融资管理部、项目管理部。组织结构图如下：



#### 五、发行人主要投资关系

截至2017年12月31日，纳入发行人合并报表的子公司有一家，具体情况如下：

子公司名称	注册资本 (万元)	成立时间	投资比例	营业范围
常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	6,000	2011年5月11日	100%	房地产开发经营，政策保障性住房开发、经营，城镇化基础设施建设（不含供热、供水、供气管道工程建筑），建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料销售。

## 六、发行人子公司的基本情况

### 1、常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司

常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司系发行人的控股子公司，成立时间为2011年5月11日，注册资本6,000万元，住所为湖南省常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院院内），法定代表人为李兆勤。

经营范围为房地产开发经营，政策保障性住房开发、经营，城镇化基础设施建设（不含供热、供水、供气管道工程建筑），建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料销售。

截至2017年12月31日，朗泰住房经审计的资产总计为111,604.75万元，所有者权益（或股东权益）合计为5,175.51万元。2017年度朗泰住房净利润为143.87万元。

## 七、董事、监事及高管人员情况

### （一）董事

龙凌云，男，1966年1月出生，大学学历，2009年起先后担任鼎城区政府办公室副主任、城市办主任。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、董事长。

熊华，男，1967年12月出生，大学学历，2001年起先后担任鼎城区建设局城建大队大队长，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

董事、法定代表人、总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、法定代表人、总经理。

陈建霞,女,1969年12月出生,大学学历,1991年起担任鼎城区财政局干部。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、财务负责人。

李兆勤,男,1970年9月出生,大学学历,2001年起担任鼎城区建设局招标站站长。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事。

覃立,职工董事,男,1978年7月出生,大学学历,2008年起担任阳江市建安集团第二建筑工程公司工程技术人员。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事。

## (二) 监事

喻俊,男,1973年4月出生,大学学历,1998年起担任鼎城区建设局绿化站干部。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事、监事会主席。

陈猛,男,1981年9月出生,大学学历,2011年起担任鼎城区城市办办公室主任,现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

余友杰,男,1962年4月出生,大专学历,1984年起任鼎城区斗姆湖中学教师。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

李超进,职工监事,男,1987年6月出生,大学学历,2011年起担任广东鸿高建设工程有限公司工程技术人员。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

韩汶璇，职工监事，女，1990年8月出生，大学学历，2012年起担任澧县县委接待处工作人员。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

### （三）公司高级管理人员

总经理：熊华先生，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

财务负责人：陈建霞女士，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是负责常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。

### 一、发行人主营业务情况

近年来，发行人营业收入稳定增长。2015-2017年发行人营业收入分别为37,142.80万元、55,560.80万元和43,780.50万元。发行人业务规模不断扩大，主营业务收入呈现波动上升的趋势。具体情况如下：

#### 2015-2017 发行人营业收入、营业成本状况

单位：万元

项目	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房代建	338.71	279.10	59.61	17.60%
市政项目代建	42,958.17	36,387.65	6,570.52	15.30%
其他业务	483.62	-	483.62	100.00%
<b>合计</b>	<b>43,780.50</b>	<b>36,666.75</b>	<b>7,113.75</b>	<b>16.25%</b>
项目	2016 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房代建	3,401.71	2,803.01	598.70	17.60%
市政项目代建	52,159.09	42,979.09	9,180.00	17.60%
<b>合计</b>	<b>55,560.80</b>	<b>45,782.10</b>	<b>9,778.70</b>	<b>17.60%</b>
项目	2015 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
安置房代建	1,969.59	1,575.67	393.92	20.00%
市政项目代建	35,173.21	28,138.56	7,034.65	20.00%
<b>合计</b>	<b>37,142.80</b>	<b>29,714.24</b>	<b>7,428.56</b>	<b>20.00%</b>

发行人2015-2017年的营业收入主要来自于安置房代建收入和市政项目代建收入，根据发行人与鼎城区政府和鼎城区自来水公司签订的代

建合同，鼎城区政府和鼎城区自来水公司每年均按照成本加成 25% 的方式与发行人进行结算，因此 2015 年发行人安置房代建业务，市政项目代建业务毛利率均为 20%；2016 年和 2017 年由于全面试行营业税改征增值税，发行人毛利率有所下降。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）主营业务模式

发行人是负责常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。

#### 1、城市基础设施建设业务

##### 截至 2017 年末发行人基础设施项目代建情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	累计已投资	本期确认收入
1	滨江大道项目	78,132.00	41.81	52.26
2	两水四岸综合整治项目	47,395.29	8,773.52	10,966.90
3	路改项目	45,210.00	45,388.35	1,508.32
4	大湖路项目	43,300.00	11,136.31	239.03
5	西站路项目	43,300.00	6,071.90	2,808.29
6	建新路项目	39,821.00	70.83	17.38
7	金霞西路项目	29,887.00	16,887.02	199.06
8	红云路项目	25,131.00	4,064.17	4,944.45
9	防洪大堤提质改造项目	22,000.00	4,050.62	4,866.87
10	滨江公园项目	21,359.00	839.46	1,049.32
11	沅水一桥南引桥改造项目	20,160.00	24.72	30.90
12	农村综合服务平台项目	19,566.00	6,409.59	8,011.98
13	祥云路项目	19,325.00	1,102.06	1,376.32
14	鼎城路项目	15,450.00	11.77	14.71
15	其他	49,390.80	37,243.20	9,398.77
	<b>合计</b>	<b>519,427.09</b>	<b>142,115.33</b>	<b>45,484.56</b>

根据常德市鼎城区人民政府与发行人签订的《常德市鼎城区人民政府关于江南新城工程项目代建合同》，发行人承担常德市鼎城区江南新城范围内的项目建设，工程项目分年度确定已完工工程量，常德市鼎城区人民政府按年度工程完工情况支付项目协议价款，包括工程实际成本

及 25% 的成本加成收益。

根据常德市鼎城区自来水公司与发行人签订的《工程委托代建合同书》，常德市鼎城区自来水公司将部分与道路施工相配套的管网工程委托给发行人，发行人提供相应的项目建设管理服务，项目协议价款每年按照工程建设投资额的 125% 进行结算。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为鼎城区政府代建的基础设施建设项目，主要为滨江大道项目、西站路项目、大湖路项目、建新路项目等市政代建工程项目；发行人为常德市鼎城区自来水公司代建的项目主要为路改项目和金霞西路项目。

## 2、保障性住房建设业务

### 截至 2017 年末发行人保障房项目建设情况

单位：万元

项目名称	计划总投资额	资金来源情况		已投资金额	经营模式
		融资+自有	财政资金		
江南城区旧城改造工程	103,330.00	103,330.00	-	47,913.20	自营
西站安置小区项目	4,520.00	4,520.00	-	3,722.55	代建
西站安置小区二期项目	4,000.00	4,000.00	-	4,370.97	代建
合计	<b>118,483.00</b>	<b>118,483.00</b>	-	<b>56,006.72</b>	

根据常德市鼎城区人民政府与发行人签订的《常德市鼎城区人民政府关于江南新城工程项目代建合同》，发行人负责保障房投资建设，工程项目分年度确定已完工工程量，常德市鼎城区人民政府按年度工程完工情况支付项目协议价款，包括工程实际成本及 25% 的成本加成收益。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为鼎城区政府代建的保障房项目主要为西站安置小区项目和西站安置小区二期项目。

发行人全资子公司朗泰住房负责保障房的建设及销售，朗泰住房实施城市棚户区改造、安置房等保障性住房的建设，根据政府确定的指导

价格，将保障性住房定向进行销售。截至2017年12月31日，朗泰住房在建的保障房项目为江南城区旧城改造工程，包括三个保障性住房小区及配套设施的建设。

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏的市场主体。

## （二）发行人的发展规划

为了进一步推动城市建设，更好为常德市经济社会发展服务，常德市人民政府2016年将公司升级为常德市国资委直属企业，在此基础上公司将进一步发展城市基础设施建设和保障性住房建设业务，健全规范内部管理，不断拓展融资渠道，全方位促进公司发展，在立足江南新城的基础之上，为打造常德城市新中心作出贡献。

### 1、坚持招才引智，以人才促发展

规范人员管理，建立专业技术人员的引进和培养机制，根据工作需要，面向社会公开招聘项目包装、财务管理、土地策划、工程管理方面专业人才，确保公司高效运转，节约行政成本。明确职能分工、建章建制，以制度管人、管事。

### 2、不断拓展融资渠道

继续加强与银行合作，寻求更加宽广的合作道路；在传统的银行融资渠道外，积极与证券公司合作，通过企业债券、资产证券化、中期票据、股权等多种形式融资，调整、优化自身融资结构。

### 3、做大做强现有业务，促进江南城区发展

根据鼎城区“十三五”规划，常德市鼎城区江南城区将打造常德城市

新中心。公司将抓住城市发展战略机遇，进一步完善城市基础设施建设和保障性住房建设职能，强化精细化管理，提升经营效率，为将江南城区建成为宜居、宜业、宜商、宜游的现代化城市新中心作出贡献。

### 三、发行人所在行业现状和前景

发行人是常德市国资委的控股子公司，负责常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设，经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。

#### （一）城市基础设施建设行业现状和前景

##### 1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

随着我国国民经济在改革开放 30 年来持续快速的发展，我国城市化进程一直保持着飞速发展的态势。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系也已形成。其中，城市群发展模式取得了积极成效的成果，特别是我国东部沿海地区一些密集型城镇群发展迅速。根据国家统计局数据显示，1980 到 2015 年，我国城镇人口由 1.9 亿增加到 7.7 亿，城镇化水平从 19.39% 增加到 56.10%，城市数量从 193 个增加到 658 个。根据《国家

新型城镇化发展规划》，未来10年，我国城镇化仍将处于30%-70%的快速发展区间，预计2020年我国城镇化水平将达到60%。随着城镇化水平的持续提高，更多农民将通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，进而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，从而带来城市基础设施的巨大投资需求。

近年来我国城市基础设施的功能逐步增加，承载能力、系统性和效率有了显著进步。但由于我国城市人口急剧膨胀，城市规模迅速扩张，我国城市基础设施建设行业处于供不应求的状态。部分城市交通拥挤、水电燃气供给不足等问题尚未得到有效解决，因此，进一步改善城市基础设施，扩大城市基础设施的投资规模成为我国现阶段城市发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

## 2、常德市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，随着常德市经济的高速发展，常德市城市基础设施建设发展迅速，城市功能得到了进一步完善，城市面貌大为改观。根据《2018年常德市政府工作报告》，2017年常德市新建和改建干线公路146公里、农村公路1536公里，完成危桥改造153座。沅澧快速干线1号大道鼎城岗市至临澧太平段，2号大道石门段、澧水大桥至马堰段，6号大道汉寿段和安乡石龟山大桥建成通车。黔张常铁路、沅水四桥加快推进。安慈高速开工建设。新河水系、穿紫河水系、太阳大道、月亮大道、阳山大道、常德大道西延线、沅江隧道、市民之家、阳明湖片区等重大项

目进展顺利，大唐司马城、婚庆产业园、卡乐世界等产城融合工程有序推进。

根据《常德市城市总体规划（2009-2030）》战略规划，未来常德市将严格执行“一主、一副、四轴”市域城镇体系结构规划：“一主、一副”即常德中心城区和市域北部副中心城市（津澧一体化发展）；“四轴”包括两条一级发展轴和两条二级发展轴，两条一级发展轴分别是沿张常高速公路和常长高速公路的西北-东南向发展轴、沿常岳高速公路和常吉高速公路的东北-西南向发展轴；二级发展轴指沿澧水流域的北部城镇发展轴，以及沿二广高速和市域南北向高等级公路的中部发展轴。

总体来看，常德市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

### **3、常德市鼎城区城市基础设施建设行业现状和前景**

近年来，鼎城区高举“推进二次创业、建设现代鼎城”旗帜，深入推进城市经济发展战略，城乡基础设施取得较大改观。“十二五”以来，江南城区城市规模不断扩大，城区规划面积达 23 平方公里，建成区面积达 15.3 平方公里，推进了以“三改四化”为主的基础设施建设，完成沅水三桥、桃花源路(机场路)、金霞西路、鼎城西路建设，打通江南新城对外交通主干道，完成正汉路、仙门巷等 50 多条小街小巷的综合整治和鼎城路等 5 条主次干道及小街小巷的绿化，推进了永兴河、王池湖、燕子湖的治理，改善了城区水生态环境。实施了城区供水管网改造、污水处理管网配套、西区变电站及电力线路改造等工程建设。

根据《常德市鼎城区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》， “十三五”时期，市委、市政府将继续大力推进“一江两岸”协调发展，以

沅水四桥和过江隧道、常德机场改扩建等为标志的一系列重大基础设施建设，将进一步凸显鼎城区的综合交通枢纽和现代产业新城的优势地位，提升江南、江北的城市融合度，实现两岸城市、经济与文化的无缝对接，直接带动并催生“过江经济”，构筑鼎城在常德城市沿江发展中的战略新高地。

未来，随着鼎城区重大基础设施项目的逐步实施，鼎城区城市基础设施行业有着巨大的发展空间。

## （二）保障性住房建设行业现状和前景

### 1、我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。保障性住房建设作为社会性基础设施建设的重要组成部分，是提高城市居民生活质量的一项意义重大的民生工程。国家对于保障性住房建设，无论从政策导向，还是财政方面，都给予了巨大的支持力度。

2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展；2012年12月12日，住房和城乡建设部发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号），通知指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，

逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治；2013年7月国务院发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）提出2013-2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高；2014年8月，国务院发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发[2014]36号）进一步强调了建立行政审批快速通道、落实财政等各项支持政策；2015年7月，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号），提出2015-2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，加大棚改配套基础设施建设力度。未来随着保障房的一系列支持政策的出台和落实，行业前景较好。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。由此可见，我国保障性住房建设行业仍然具备广阔的发展前景。

## **2、常德市保障性住房建设行业现状和前景**

根据《常德市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，近年来常德市一直不断加大保障性住房的投资开发力度，“十二五”期间，住房保障力度持续加大，累计投入资金400多亿元，解决了34万住房困

难家庭的居住问题，全面实现廉租房与公租房并轨。

“十三五”期间，常德市将继续健全住房保障体系。认真落实中央深化住房制度改革的政策措施，以建立购租并举的住房保障制度为主要方向，加快城镇棚户区 and 危房改造，加快老旧小区改造，继续完善住房保障体系，不断满足居民住房需求。提高保障性住房管理水平，制订和实施公平合理、公开透明的保障性住房配租政策和监管程序。

### 3、常德市鼎城区保障性住房建设行业现状和前景

根据《常德市鼎城区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，常德市鼎城区将全面落实住房保障优惠政策。建立健全住房保障体系，以适度超前、保障民生为原则，通过廉租房、公共租赁住房、经济适用房等多种形式，加快保障房建设，解决城镇中低收入住房困难户的住房问题。分期对临江棚户区实施整体改造，对临沅路以南老旧小区实施维修改造，改善城市棚户区居住环境和条件。抓好公寓楼安置小区建设，用最优的保障、建最好的小区安置拆迁户。

## 四、发行人的地域经济情况

### （一）常德市基本概况



常德市位于湖南省西北部，沅江下游和澧水中下游，东滨洞庭，西通黔川，南毗益阳，北连荆襄，史称“黔川咽喉，云贵门户”。常德属于中国经济中部崛起重心地带，地处武汉都市圈、长株潭城市群、成渝经济区三大经济体的中心节点位置，是湘西北重要的交通枢纽、能源基地和政治文化中心，是东部沿海发达地区产业向中、西部转移的黄金地段。全市辖武陵、鼎城两区，安乡、汉寿、澧县、临澧、桃源、石门6个县，代管省辖县级市津市市，面积1.82万平方公里，常住人口为571.7万人，户籍人口为622.6万人。

常德市资源物产丰饶。境内已探明矿藏145种，其中雄磺储量亚洲第一，金刚石、石煤、芒硝储量为全国之首，磷矿、石膏矿、膨润土等蕴藏量和产量均居湖南省前列。常德市南距桃花江核电站55公里，有充足的电能保障；粮、棉、油、茶叶、柑桔、杨树、淡水鱼类、淡水珍珠等产量居湖南省前列，在全国占有重要地位；水资源丰富，河流总流域面积1.6万平方公里，过境水量1,600亿立方米，主要水体水质保持在二、三类之间，人均水资源2,343立方米。

常德市交通便利，拥有机场、铁路、高速公路和水上运输的水陆空立体交通网络，是全国公路交通枢纽城市之一，已建和在建的6条高速公路环绕市城区，区域性铁路枢纽地位日渐突出，已建的石长和在建的石长复线铁路，即将开工的长益常城际、黔张常、常岳九铁路等在城区交汇，桃花源机场已开通至北京、上海、广州、深圳、昆明等多条航线，4D级扩建工程正在建设，一批水运港口和航道工程正在和即将建设。未来几年这些工程顺利建成后，将形成到周边所有地级城市的两小时通勤

圈。

常德市经济活跃，全市现有工业园区10个，其中国家级经济开发区一个，省级经济开发区（工业集中区）9个。全市积极培育烟草、装备制造、食品及生物医学、有色金属及新材料、纺织服装、电子信息等千亿产业集群，常德电厂、汉能光伏、烟厂技改、万达广场、华兰德二代光纤等一批重大项目趁势而上，致力将中联重科常德工业走廊打造成为千亿走廊，将常德经开区建成为千亿园区。

## （二）常德市经济发展概况

2015-2017年湖南省各地区GDP及增长速度（单位：亿元）

地区	2017年		2016年		2015年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
长沙市	10,535.5	9.0%	9,323.7	9.4%	8,510.1	9.9%
岳阳市	3,258.0	7.0%	3,100.9	7.8%	2,886.3	8.7%
<b>常德市</b>	<b>3,238.1</b>	<b>8.4%</b>	<b>2,955.5</b>	<b>8.0%</b>	<b>2,709.0</b>	<b>8.7%</b>
衡阳市	3,132.5	8.5%	2,853.0	7.9%	2,601.6	8.7%
株洲市	2,580.4	8.0%	2,512.5	7.9%	2,335.1	9.5%
郴州市	2,337.7	7.9%	2,190.8	8.2%	2,012.1	8.5%
湘潭市	2,055.8	8.3%	1,845.7	8.2%	1,703.1	9.6%
永州市	1,728.5	8.3%	1,565.8	8.0%	1,418.2	9.0%
邵阳市	1,691.5	8.1%	1,520.9	7.9%	1,387.0	9.6%
益阳市	1,665.4	8.4%	1,484.2	7.8%	1,354.4	8.4%
娄底市	1,545.0	8.5%	1,400.1	7.6%	1,291.4	7.6%
怀化市	1,504.0	7.7%	1,396.2	8.1%	1,273.3	8.5%
湘西州	582.6	7.6%	530.9	6.9%	512.0	9.2%
张家界市	542.4	8.7%	497.6	8.1%	447.7	8.5%

常德市地区生产总值在湖南省各地区中排名第三位，排名靠前。

根据《常德市2017年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2017年常德市实现地区生产总值3,238.1亿元，比上年增长8.4%；其中，第一产业增加值395.5亿元，增长3.7%，对经济增长的贡献率为5.5%；第二产业增加值1,292.5亿元，增长5.7%，对经济增长的贡献率为30.1%；第三产业增加值1,550.1亿元，增长12.6%，对经济增长的贡献率为64.4%。

常德市人均地区生产总值达到 55,404 元。常德市三次产业结构由上年的 13.0:42.8:44.2 调整为 12.2:39.9:47.9。

2017 年常德市完成一般公共预算收入 246.5 亿元，比上年增长 8.2%。地方财政收入 163.5 亿元，增长 7.1%，其中税收收入 101 亿元，增长 12.7%；非税收入 62.5 亿元，下降 7.5%。公共财政预算支出 490.5 亿元，增长 5.9%。

根据《2018 年常德市政府工作报告》，2017 年常德市完成固定资产投资 2,290 亿元，增长 14%。城乡居民人均可支配收入分别达 28,700 元、13,900 元，增长 8.2%、8.6%。新型工业升级壮大，实施园区攻坚大会战，规模工业增加值增长 6.5%。开工亿元以上工业项目近 100 个，鑫曜科技、粤港模科、远大住工二期、石门葛洲坝 60 万吨白水泥生产线、迪文科技三期等项目建成投产，烟厂易地技改、中联起重机械生产基地、溢多利生物等项目扎实推进。

#### 2015 年-2017 年湖南省常德市经济发展指标情况

主要指标	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（亿元）	3,238.1	8.4%	2,955.5	8.0%	2,709.0	8.7%
全市固定资产投资（亿元）	2,296.0	14.4%	2,011.8	14.6%	1,857.9	20.0%
工业增加值（亿元）	1,147.3	5.8%	1,135.5	6.3%	1117.7	6.9%
公共财政收入（亿元）	165.4	8.4%	157.3	5.7%	148.8	10.3%
公共财政支出（亿元）	509.7	10.1%	463.1	8.6%	426.5	17.6%

资料来源：常德市国民经济和社会发展统计公报、常德市财政局

### （三）常德市鼎城区概况

#### 2015-2017 年常德各区、市、县 GDP

单位：亿元

地区名称	2017 年	2016 年	2015 年
澧县	350.5	308.4	278.5
桃源县	349.7	307.6	275.1
<b>鼎城区</b>	<b>313.3</b>	<b>279.9</b>	<b>256.9</b>
汉寿县	279.7	246.0	218.4
石门县	271.1	238.0	211.4
安乡县	183.5	158.0	146.0
临澧县	180.1	155.5	139.4
武陵区	175.0	145.7	128.6
津江市	150.3	132.0	115.3

鼎城区地处湖南西北部，原名常德县，古称朗州，1988 年县改区。全区现辖 22 个乡镇(场)，4 个街道办事处，常住人口 76.6 万。

2017 年实现地区生产总值 313.3 亿元，比上年增长 9.5%，总量居全市第 3 位。其中第一产业增加值 50.4 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 95.8 亿元，增长 6.7%，其中工业增加值 79.7 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 167.2 亿元，增长 13.6%。三次产业结构比为 16.1:30.6:53.3。全年居民消费价格指数比去年同期上涨 1.7%，商品零售价格指数上涨 1.3%。

2017 年鼎城区一般公共预算收入完成 20 亿元，增 20%，其中：一般公共预算地方收入 13.56 亿元，比上年增加 1.75 亿元，增长 14.77%；上划收入完成 6.47 亿元，增加 1.6 亿元，增长 32.7%。一般公共预算地方收入中，税收收入 8.14 亿元，增加 1.70 亿元，增长 26.36%。地方财政一般公共预算支出 47.99 亿，增加 5.33 亿元，增长 12.49%。2017 年城镇居民人均可支配收入 30,915 元，增长 9.0%；农民人均可支配收入 14,385 元，增长 9.6%

“十二五”以来，江南城区发展迅速，城市规模不断扩大，城区规划面积达 23 平方公里，建成区面积达 15.3 平方公里；推进了以“三改四

化”为主的基础设施建设,完成沅水三桥、桃花源路(机场路)、金霞西路、鼎城西路建设,打通江南新城对外交通主干道;完成正汉路、仙门巷等50多条小街小巷的综合整治和鼎城路等5条主次干道及小街小巷的绿化;推进了永兴河、王池湖、燕子湖的治理,改善了城区水生态环境;实施了城区供水管网改造、污水处理管网配套、西区变电站及电力线路改造等工程建设。小城镇建设逐步展开,乡镇区划调整全面完成,全面启动了37个美丽乡村示范点建设。

#### **(四) 常德市鼎城区发展前景**

根据《常德市鼎城区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,“十三五”期间,鼎城区将努力在全市率先全面建成小康社会,打造常德城市新中心,建设泛湘西北区域综合交通枢纽,争创全省经济发展强区。

打造常德城市新中心。抓住城市沿江发展战略机遇,加速壮大城区规模,进一步完善服务功能,强化精细化管理,提升发展品质,全面促进要素汇聚与江南、江北一体化,努力建成宜居、宜业、宜商、宜游的现代化城市新中心,带动并促进特色小城镇发展。

建设现代基础设施。推进以交通网、能源网、水利网、信息网为支撑的基础设施建设工程,按照设施智能化、管理信息化、运行一体化的要求,加快构建现代基础设施体系,全面提升服务全区经济社会发展的保障水平。重点推动现代综合交通体系建设,全方位融入国家、省、市交通运输大动脉,努力建成泛湘西北区域交通枢纽。

#### **(五) 鼎城区主要平台公司情况**

发行人是常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设

的重要主体，主要负责常德市鼎城区江南城区的城市基础设施建设和保障性住房建设等。鼎城区区域内的其他平台公司主要有常德市鼎力实业有限公司（以下简称“鼎力实业”）。

鼎力实业主要负责常德市鼎城区中心城区和鼎城高新区范围内的市政基础设施建设和土地开发整理建设。鼎力实业与发行人所负责的区域范围不同，在业务方面不存在竞争关系。

#### 鼎城区主要平台情况

单位：亿元

名称	2017年末总资产	2017年末净资产	2017年营业收入	发债情况
鼎力实业	208.81	137.50	5.87	2015年12月发行10亿非公开公司债 2016年3月发行10.8亿企业债券 2016年11月发行13亿非公开公司债 2017年7月发行17亿一般企业债
江南新城	127.71	90.86	4.38	尚未发行任何债券

## 五、发行人的竞争优势

### （一）政府支持优势

发行人作为常德市鼎城区重要的城市基础设施建设和保障性住房建设主体，在当地基础设施建设和保障性住房建设领域具有重要作用，得到了当地政府的重点关注和大力扶持。2016年，常德市鼎城区人民政府将价值59.20亿元的土地使用权注入公司。同时，近年来发行人不断获得常德市鼎城区政府给予的财政补贴，2015年到2017年，发行人收到政府补助合计分别为7,800.00万元、12,014.20万元和17,185.00万元。

#### 2015-2017年发行人政府补助明细

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年度
政府补助	17,185.00	12,014.20	7,800.00
合计	<b>17,185.00</b>	<b>12,014.20</b>	<b>7,800.00</b>

## （二）区位优势

常德市位于湖南省西北部，沅江下游和澧水中下游，东滨洞庭，西通黔川，南毗益阳，北连荆襄，史称“黔川咽喉，云贵门户”。常德属于中国经济中部崛起重心地带，地处武汉都市圈、长株潭城市群、成渝经济区三大经济体的中心节点位置，是湘西北重要的交通枢纽、能源基地和政治文化中心，是东部沿海发达地区产业向中、西部转移的黄金地段。

常德交通便利，拥有机场、铁路、高速公路和水上运输的水陆空立体交通网络，是全国公路交通枢纽城市之一，已建和在建的6条高速公路环绕市城区，区域性铁路枢纽地位日渐突出，已建的石长和在建的石长复线铁路，即将开工的长益常城际、黔张常、常岳九铁路等在城区交汇，桃花源机场已开通至北京、上海、广州、深圳、昆明等多条航线，4D级扩建工程正在建设，一批水运港口和航道工程正在和即将建设。未来几年这些工程顺利建成后，将形成到周边所有地级城市的两小时通勤圈。

随着《促进中部地区崛起规划》、环长株潭城市群（“3+5”）和国家武陵山经济协作区的建设加快实施，国家支持中部发展、推进基本公共服务均等化的力度将会更大，中部地区作为重要的粮食生产基地、能源原材料基地、装备制造业基地和交通运输枢纽的地位更加突出。常德地处长株潭城市群、武汉城市群、成渝经济区的中间节点，常德市将依托丰富的生产要素，发挥比较优势，加快产业结构优化升级，实现常德市的跨越发展。

### （三）土地资源优势

土地资源及其价格是影响发行人城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务持续发展的重要因素。发行人具有充足的土地资产储备。截至2017年末，发行人账面土地共计1,954,378.85平方米，账面价值总计843,538.66万元。丰富的土地资产以及政府持续的资产注入为发行人提高盈利能力，持续快速发展奠定了牢固基础。

### （四）信用水平良好

发行人具有良好的信用水平，作为常德市鼎城区重要的基础设施建设行业国有企业，与华融湘江银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、长沙银行股份有限公司等多家银行建立了长期稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率均为100%，无任何逾期贷款，无恶意欠息情况。良好的信用水平，为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

### （五）规范的经营

发行人根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度。财务管理方面，制定了《财务管理制度》，对公司及下属子公司的财务行为和核算办法进行规范化管理。融资管理方面，制定了《融资管理办法》。投资管理方面，制定了《投资管理制度》，对公司的对外投资行为和对内投资行为进行规范化管理。对外担保方面，严格执行《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司对外担保管理制度》，控制公司的对外担保。完善的内部控制制度，有效保障了公司规范运营，防范了经营风险。

## 第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年的财务报告进行了审计，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（亚会 B 审字（2018）1762 号）。本文中发行人 2015-2017 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。本文中发行人 2018 年上半年财务报表未经审计。

### 一、发行人主要财务数据

公司 2015-2017 年及 2018 年上半年主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月/ 6 月末	2017 年度/ 末	2016 年度/ 末	2015 年度/ 末
1、资产总计	1,429,366.97	1,277,052.25	1,152,533.23	437,210.45
其中：流动资产	1,419,480.86	1,267,175.38	1,086,108.03	394,558.23
2、负债合计	508,168.45	368,448.28	249,901.25	138,091.10
其中：流动负债	162,525.44	142,473.83	130,376.36	99,256.31
3、所有者权益合计	921,198.52	908,603.98	902,631.97	299,119.35
4、归属于母公司所有者权益	912,645.73	908,603.98	902,631.97	299,119.35
5、营业总收入	32,074.60	43,780.50	55,560.80	37,142.80
6、利润总额	3,957.04	9,711.62	15,744.51	8,151.68
7、净利润	3,957.04	9,720.73	14,785.22	7,943.16
8、归属于母公司所有者的净利润	4,041.75	9,720.73	14,785.22	7,943.16
9、经营活动产生的现金流量净额	-54,419.70	-119,500.64	-25,900.86	18,741.04
10、投资活动产生的现金流量净额	737.00	740.36	-22,500.82	-23,901.81
11、筹资活动产生的现金流量净额	94,288.19	94,219.21	90,719.27	20,848.29
12、现金及现金等价物净增加额	40,605.49	-24,541.08	42,317.58	15,687.52

### 二、发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年上半年财务报表

(见附表二、三、四)

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 发行人财务概况

截至2017年12月31日,发行人资产总额为127.71亿元,负债总额为36.84亿元,净资产为90.86亿元。2017年发行人实现营业总收入4.38亿元,净利润为0.97亿元,其中归属于母公司所有者的净利润为0.97亿元,经营活动产生的现金流量净额为-1.20亿元。

#### (二) 资产负债结构分析

##### 1、资产结构分析

资产构成情况表

单位:万元

项目	2018年6月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	100,626.42	7.04%	55,020.93	4.31%	84,562.01	7.34%	49,244.43	11.26%
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	214,847.87	15.03%	179,473.70	14.05%	133,827.27	11.61%	77,047.84	17.62%
预付款项	-	-	-	-	-	-	4,000.00	0.91%
其他应收款	162,234.51	11.35%	114,332.78	8.95%	24,180.09	2.10%	12,685.96	2.90%
存货	935,347.98	65.44%	913,187.35	71.51%	843,538.66	73.19%	251,580.00	57.54%
其他流动资产	6,424.08	0.45%	5,160.62	0.40%	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,419,480.86</b>	<b>99.31%</b>	<b>1,267,175.38</b>	<b>99.23%</b>	<b>1,086,108.03</b>	<b>94.24%</b>	<b>394,558.23</b>	<b>90.24%</b>
可供出售金融资产	9,000.00	0.63%	9,000.00	0.70%	9,000.00	0.78%	4,000.00	0.91%
长期应收款	800.00	0.06%	800.00	0.06%	-	-	-	-
长期股权投资	62.08	0.00%	49.08	0.00%	50.64	0.00%	-	-
固定资产	12.31	0.00%	16.07	0.00%	15.23	0.00%	26.09	0.01%
在建工程	-	-	-	-	57,356.74	4.98%	38,625.99	8.83%
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	11.72	0.00%	11.72	0.00%	2.60	0.00%	0.14	0.00%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,886.11</b>	<b>0.69%</b>	<b>9,876.87</b>	<b>0.77%</b>	<b>66,425.20</b>	<b>5.76%</b>	<b>42,652.22</b>	<b>9.76%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,429,366.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,277,052.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,152,533.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>437,210.45</b>	<b>100.00%</b>

发行人的土地使用权均已办理国有土地使用权证。发行人财务报表中不存在公益性资产，不存在 2010 年 6 月后将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资产注入的情形。

2015-2017 年发行人的资产总额分别为 43.72 亿元、115.25 亿元和 127.71 亿元，净资产分别为 29.91 亿元、90.26 亿元和 90.86 亿元。发行人 2016 年净资产大幅增长，主要原因为发行人作为常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，近年来随着常德市鼎城区的建设和发展需要，常德市鼎城区政府加大了对发行人的支持力度，于 2016 年将七宗优质土地资产注入发行人，评估价值总计 59.20 亿元。

从发行人的资产构成上看，2015-2017 年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 90.24%、94.24%和 99.23%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、存货以及其他应收款等构成。

2015 年末至 2017 年末，发行人货币资金余额分别为 4.92 亿元、8.46 亿元和 5.50 亿元，2016 年末和 2017 年末同比上年增幅分别为 71.72%和-34.93%，货币资金呈现波动态势。

2015 年末至 2017 年末，发行人应收账款余额分别为 7.70 亿元、13.38 亿元和 17.95 亿元，2016 年末和 2017 年末同比上年增幅分别为 73.69%和 34.11%，呈现逐年增长态势，主要系发行人承接的常德市鼎城区基础设施建设项目和保障性住房建设项目逐年增加，且随着发行人工程项目的建设完工，常德市鼎城区财政局和常德市鼎城区自来水公司尚未支付发行人代建工程款所致。截止 2017 年末，发行人应收账款明细如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款额的比例(%)
常德市鼎城区财政局	44,126.06	1年以内	24.59
	41,767.58	1-2年	23.27
	12,901.06	2-3年	7.19
	3,021.18	3年以上	1.68
常德市鼎城区自来水公司	1,707.38	1年以内	0.95
	15,011.85	1-2年	8.37
	20,304.25	2-3年	11.31
	40,634.34	3年以上	22.64
合计	<b>179,473.70</b>		<b>100.00</b>

2015年末发行人预付款项余额为0.40亿元,2016年末和2017年末发行人无预付款项。发行人预付款项主要为发行人预付给项目施工单位的工程款。其中2015年预付湖南振华建设工程有限公司工程款0.12亿元,预付湖南天鹰建设有限公司工程款0.28亿元。

2015年末至2017年末,发行人存货余额分别为25.16亿元、84.35亿元和91.32亿元。发行人存货2016年末余额比2015年末增加59.20亿元,主要系常德市鼎城区政府于2016年将位于鼎城区善德路与桃花源路交汇处东北角、善德路与善池路交汇处西北角、善德路与阳明路交汇处西北角及东北角、善德路与桥南路交汇处西北角及东北角、善德路与花溪路交汇处东北角片区内已规划七宗地注入发行人,以此满足鼎城区的建设和发展需要。发行人存货2017年末余额较2016年末增加6.96亿元,系发行人将原计入在建工程的项目转入存货所致。

截至2017年末,发行人存货科目项下土地使用权总面积1,954,378.85平方米,土地使用权账面价值843,538.67万元。2014年,常德市鼎城区人民政府出具国有资产划拨通知将七宗土地使用权注入公司,该批资产以评估价值入账,由湖南德源资产评估有限责任公司出

具湘德源评报字[2014]第 1039 号评估报告,并经国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联复报字(2016)第 6-015 号评估复核报告验证。2016 年常德市鼎城区人民政府出具国有资产划拨通知将七宗土地使用权注入公司,该批资产以评估价值入账,经北京中天衡平国际资产评估有限公司出具的中天衡平评字[2017]21019 号评估报告验证。发行人土地使用权明细如下:

取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
政府注入	常鼎国用(2011)第 10067 号	郭家铺街道腰堤村(砂石场)	出让	商居	21,713.30	25,621,700.00	评估法	1,180.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2011)第 10072 号	鼎城区许家桥乡麻家巷村六、七、八组	出让	商居	79,950.00	24,784,500.00	评估法	310	否	是
政府注入	常鼎国用(2011)第 10073 号	鼎城区许家桥乡麻家巷村七组	出让	商居	149,980.00	46,493,800.00	评估法	310	是	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10045 号	武陵镇临沅北路临江社区	出让	商业	9,933.61	47,184,647.50	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10046 号	武陵镇临沅路袁家巷东北角	出让	商业	30,599.04	145,345,440.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10047 号	武陵镇临沅路阳明路西北角	出让	商业	16,417.98	77,985,405.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10048 号	武陵镇善卷西路	出让	商业	26,922.16	127,880,260.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10049 号	武陵镇善卷路临沅路东北角	出让	商业	6,946.10	33,028,705.50	评估法	4,755.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10050 号	武陵镇徐家巷南	出让	商业	6,872.41	32,643,947.50	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第 10051 号	武陵镇临江社区/西站社区/桥头社区等	出让	商业	196,644.90	1,203,466,788.00	评估法	6,120.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第 40009 号	鼎城区金霞路与祥云路交汇处东北角	出让	商居	175,131.00	316,111,450.00	评估法	1,805.00	是	是
政府注入	常鼎国用(2014)第 40010 号	鼎城区金霞路与西站路交汇处东北角	出让	商居	44,827.40	80,913,460.00	评估法	1,805.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第 40011 号	鼎城区永丰路与祥云路交汇处东北角	出让	商居	81,592.00	147,273,560.00	评估法	1,805.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第 40012 号	鼎城区金霞路与祥云路交汇	出让	商居	14,948.50	26,982,040.00	评估法	1,805.00	否	是

		处西北角								
政府注入	常鼎国用(2014)第40013号	鼎城区鼎城路与桃花源路交汇处西北角	出让	商居	31,792.00	61,676,480.00	评估法	1,940.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40014号	鼎城区金霞路与西站路交汇处东南角	出让	商居	38,614.00	74,911,160.00	评估法	1,940.00	是	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40015号	鼎城区金霞路与祥云路交汇处西南角	出让	商居	22,420.98	43,496,700.00	评估法	1,940.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60020号	鼎城区善德路与阳明路交汇处西北角	出让	商业	65,720.51	408,913,013.00	评估法	6,222.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60022号	鼎城区善德路与桥南路交汇处西北角	出让	商业	51,797.73	322,285,476.00	评估法	6,222.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60018号	鼎城区善德路与桃花源路交汇处东北角	出让	商业	208,255.72	1,025,867,677.00	评估法	4,926.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60019号	鼎城区善德路与善池路交汇处西北角	出让	商业	181,660.74	894,860,805.00	评估法	4,926.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60021号	鼎城区善德路与阳明路交汇处东北角	出让	商业	157,210.62	978,164,478.00	评估法	6,222.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60023号	鼎城区善德路与桥南路交汇处东北角	出让	商业	119,575.65	818,614,900.00	评估法	6,846.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60024号	鼎城区善德路与花溪路交汇处东北角	出让	商业	214,852.50	1,470,880,215.00	评估法	6,846.00	否	否
	合计				<b>1,954,378.85</b>	<b>8,435,386,607.50</b>				

2015年末至2017年末，发行人其他应收款账面价值分别为12,685.96万元、24,180.09万元和114,332.78万元。发行人其他应收款2016年末账面价值比2015年末增加11,494.13万元，2017年末账面价值比2016年末增加90,152.69万元，三年平均复合增长率为108.10%。截至2017年末，发行人大额其他应收款情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款余额比例(%)	款项性质
朗州城投	33,562.66	1年内	29.34	往来款

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款 余额比例(%)	款项性质
常德市华盛房地产开发有限公司	29,085.90	1年内	25.43	往来款
	1,200.00	1-2年	1.05	往来款
常德市鼎城区征地拆迁管理处	28,000.00	1年内	24.48	往来款
常德市鼎城区财政局	10,316.34	1年内	9.02	往来款
湖南振华建设工程有限公司	96.75	1年内	0.08	往来款
	4,758.28	2-3年	4.16	往来款
合计	<b>107,019.93</b>		<b>93.56</b>	

2015-2017年末,发行人非流动资产分别为42,652.22万元、66,425.20万元和9,876.87万元,非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产和在建工程构成。

2015-2017年末,发行人可供出售金融资产余额分别为4,000.00万元、9,000.00万元和9,000.00万元。发行人可供出售金融资产系发行人作为发起人之一向常德农村商业银行股份有限公司投资9,000.00万元所致,公司于2015年支付投资款4,000.00万元,于2016年支付剩余的5,000.00万元投资款。截至本募集说明书签署日,发行人持有常德农村商业银行股份有限公司5%的股份。

2015年末和2016年末,发行人在建工程余额分别为38,625.99万元和57,356.74万元,2017年末,发行人在建工程余额为0。2016年末在建工程余额比2015年末增加18,730.75万元,呈现快速增长趋势,主要因江南城区旧城改造工程和阳明湖项目开工且产生较多投入所致。2017因公司对持有的在建工程项目的意图发生改变,将在建工程项目转入存货,导致2017年末在建工程余额为0。

发行人固定资产主要为运输工具,近三年占总资产的比例均低于1%,且未出现大幅波动。

总体来看，发行人流动资产与非流动资产保持稳定，资产结构符合行业特征，资产质量较高。

## 2、负债结构分析

### 负债构成情况表

单位：万元

科目	2018年6月30日		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	7,500.00	1.48%	7,500.00	2.04%	5,000.00	2.00%	5,000.00	3.62%
应付票据及应付账款	14,729.87	2.90%	6,789.51	1.84%	25,161.97	10.07%	22,716.02	16.45%
预收账款	10,652.84	2.10%	10,484.85	2.85%	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	15,865.68	3.12%	12,654.78	3.43%	9,794.03	3.92%	6,965.44	5.04%
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	110,787.05	21.80%	81,250.69	22.05%	68,420.36	27.38%	54,574.85	39.52%
一年内到期的非流动负债	2,990.00	0.59%	23,794.00	6.46%	22,000.00	8.80%	10,000.00	7.24%
<b>流动负债合计</b>	<b>162,525.44</b>	<b>31.98%</b>	<b>142,473.83</b>	<b>38.67%</b>	<b>130,376.36</b>	<b>52.17%</b>	<b>99,256.31</b>	<b>71.88%</b>
长期借款	314,100.00	61.81%	183,400.00	49.78%	109,500.00	43.82%	28,000.00	20.28%
长期应付款	31,543.01	6.21%	42,574.45	11.56%	10,024.90	4.01%	10,834.80	7.85%
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>345,643.01</b>	<b>68.02%</b>	<b>225,974.45</b>	<b>61.33%</b>	<b>119,524.90</b>	<b>47.83%</b>	<b>38,834.80</b>	<b>28.12%</b>
<b>负债合计</b>	<b>508,168.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>368,448.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>249,901.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>138,091.10</b>	<b>100.00%</b>

随着发行人资产规模的不断扩大，发行人对外融资规模增长较快，债务规模逐年上升，2015-2017年末，发行人负债总额分别为13.81亿元、24.99亿元和36.84亿元。2016年与2017年度，发行人负债总额增幅较大，主要系发行人近年来加大了城市基础设施建设和保障房建设投入，为了支持业务的快速发展，发行人拓宽融资渠道新增银行等金融机构借款所致。

从负债构成上看，2015-2017年末，发行人流动负债余额分别为99,256.31万元、130,376.36万元和142,473.83万元，发行人流动负债占总负债的比重分别为71.88%、52.17%和38.67%，主要由短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债组成。近三年，发行人流动负债余额呈上升趋势，主要受预收账款和其他应付款余额影响，具体分析如下：

2015-2017年末发行人短期借款余额分别为5,000.00万元、5,000.00万元和7,500.00万元。2015年末和2016年末发行人短期借款皆为北京银行长沙分行借款，2017年发行人新增广发银行7,000万借款。

2015-2017年末发行人应付票据余额分别为17,000.00万元、10,000.00万元和0万元。发行人应付票据均为银行承兑汇票，截至2017年末均已到期支付。

2015-2017年末发行人应付账款余额分别为5,716.02万元和15,161.97万元和6,789.51，占负债总额的比例分别为4.14%、6.07%和1.84%。发行人应付账款主要为应付施工单位的工程款。

#### 截至2017年末发行人重要应付账款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	比例（%）	款项性质
湖南承运园林建设有限公司	2,953.90	43.51	工程款
湖南恒欣建设工程有限公司	1,728.84	25.46	工程款
常德市第一建筑工程有限责任公司	976.00	14.38	工程款
兴华建设集团有限公司	300.00	4.42	工程款
常德中凯市政建设有限公司	259.00	3.81	工程款
小计	<b>6,217.75</b>	<b>91.58</b>	

2015年末和2016年末，发行人无预收账款余额。2017年末发行人

预收账款余额为 10,484.85 万元，系发行人房地产项目预收售房款。

2015-2017 年末，发行人应交税费余额分别为 6,965.44 万元、9,794.03 万元和 12,654.78 万元，占负债总额的比例分别为 5.04%、3.92%和 3.43%。2016 年末和 2017 年末，发行人应交税费余额分别较上年末增加 2,828.59 万元和 2,860.75 万元，主要系随着发行人业务发展，应交增值税随之增加所致。

2015-2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 54,574.85 万元、68,420.36 万元和 81,250.69 万元。发行人 2016 年末其他应付款余额比 2015 年末增加 13,845.51 万元，2017 年末其他应付款余额比 2016 年末增加 12,830.33 万元，三年平均复合增长率为 14.19%。

截至 2017 年末，发行人其他应付款主要为应付鼎城区征地拆迁安置指挥部、朗州城投、常德市第四人民医院往来款，常德市鼎力实业有限公司因与发行人合作建设水利项目而支付给发行人的 5,000.00 万元工程建设前期费用，湖南恒欣建设工程有限公司往来款等。

#### 截至 2017 年末发行人其他应付款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	比例(%)	款项性质
鼎城区征地拆迁安置指挥部	28,585.90	35.18	往来款
常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司	26,394.87	32.49	往来款
常德市第四人民医院	13,134.84	16.17	往来款
常德市鼎力实业有限公司	5,000.00	6.15	往来款
湖南恒欣建设工程有限公司	1,654.18	2.04	往来款
合计	74,769.79	92.03	

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 1.00 亿元、2.20 亿元和 2.38 亿元，占负债总额的比例分别为 7.24%、8.80%

和 6.46%。

2015-2017 年末，发行人非流动负债余额分别为 3.88 亿元、11.95 亿元和 22.60 亿元，占负债总额的比例分别为 28.12%、47.83%和 61.33%。发行人的非流动负债由长期借款和长期应付款组成。

2015-2017 年末，发行人长期应付款余额分别为 10,834.80 万元、10,024.90 万元和 42,574.45 万元，主要由应付农发基金投资款和融资租赁款组成。2017 年度，发行人长期应付款余额大幅上升，主要系 2017 年度发行人新增邦银金融租赁股份有限公司 15,000.00 万元融资租赁款和现代财富融资租赁有限公司 10,000.00 万元融资租赁款所致。

2015-2017 年末，发行人长期借款余额分别为 2.80 亿元、10.95 亿元和 18.34 亿元，主要系发行人为满足项目建设和运营需要在银行等金融机构取得的抵押借款、保证借款和信用借款。

#### 截至 2017 年末发行人有息负债明细

单位：万元

贷款单位	借款余额	利率	期限	担保方式
工商银行	24,500	基准利率上浮 10%	2016/12/23-2031/12/31	保证担保
建设银行	2,000	基准利率加 0.6875%	2016/10/14-2019/1/25	抵押担保
建设银行	10,000	基准利率加 0.6875%	2016/1/26-2019/1/25	抵押担保
建设银行	6,900	基准利率加 0.6875%	2017/1/25-2019/1/25	抵押担保
农发行	20,000	基准利率上浮 10%	2016/1/4-2031/1/3	抵押担保
长沙银行	29,994	固定年利率 6.175%	2016/5/30-2021/5/29	抵押担保
长沙银行	4,900	固定年利率 7.00%	2015/10/16-2019/10/15	抵押担保
农业银行	5,000	基准利率上浮 25%	2016/12/30-2025/12/25	质押担保
农业银行	7,000	基准利率上浮 25%	2017/1/4-2024/12/20	质押担保
农业银行	4,000	基准利率上浮 25%	2017/2/14-2020/6/20	质押担保
国开行	12,900	基准利率上浮 10%	2017/4/25-2032/4/24	质押担保
兴业银行	20,000	基准利率加 1.5%	2017/3/27-2025/3/26	保证担保

广发银行	7,000	基准利率上浮 30%	2017/1/13-2018/1/12	抵押担保
农发行	30,000	基准利率	2017/8/1-2037/6/15	质押担保
大业信托	30,000	固定年利率 7.10%	2016/11/29-2021/11/29	质押担保
北京银行	500	基准利率上浮 30%	2017/12/14-2018/12/14	信用
现代财富融资租赁	10,000	基准利率上浮 22.11%	2017/8/11-2020/8/11	信用
邦银金融租赁	15,000	基准利率加 1.54%	2017/10/24-2022/10/24	信用
合计	239,694			

截至 2017 年末，发行人有息负债为长期借款、长期应付款、一年内到期的长期借款和短期借款，剩余规模为 23.97 亿元。公司在本期债券存续期内偿还压力预测如下：

#### 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	34,327	44,571	36,148	37,237	16,911	13,500	11,500	11,500
其中：银行借款偿还规模	30,294	35,600	17,600	17,100	13,600	13,500	11,500	11,500
信托借款偿还规模	1,000	6,000	6,000	17,000				
其他债务偿还规模	3,033	2,971	12,548	3,137	3,311			
本期债券偿付规模				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
合计	34,327	44,571	36,148	47,237	26,911	23,500	21,500	21,500

### 3、所有者权益变动分析

报告期内，公司所有者权益构成情况列示如下：

单位：万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
实收资本	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
资本公积	852,041.84	852,041.84	855,790.57	267,063.16
盈余公积	5,011.73	4,601.67	3,643.99	2,153.81

未分配利润	44,592.15	40,960.46	32,197.42	18,902.37
所有者权益合计	<b>921,198.52</b>	<b>908,603.98</b>	<b>902,631.97</b>	<b>299,119.35</b>

2015-2017年末,公司所有者权益分别为299,119.35万元、902,631.97万元和908,603.98万元,呈逐年增长趋势。2016年末,发行人所有者权益大幅增加,主要原因系发行人是常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体,出于支持发行人长远发展的考虑,2016年常德市鼎城区政府整合区域内优质资产,将价值59.20亿元的七宗土地资产注入发行人。

总体来看,发行人最近三年的资产结构和负债结构较为稳定,流动资产和流动负债占比较高,所有者权益稳步增长,负债占比较低且相对稳定,本期债券的发行将进一步优化发行人的负债结构,增强发行人的市场竞争能力。

### (三) 偿债能力分析

项目	2018年1-6月/6月末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
资产负债率	35.55%	28.85%	21.68%	31.58%
流动比率(倍)	8.73	8.89	8.33	3.98
速动比率(倍)	2.98	2.48	1.86	1.44
利息保障倍数	1.41	1.60	3.52	3.15

注: 1、流动比率=流动资产/流动负债  
 2、速动比率=速动资产/流动负债(速动资产=流动资产-存货)  
 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%  
 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

发行人在快速发展的同时,一直注重优化资本结构,合理调整资产负债比例与债务结构,保持较高的财务弹性,执行稳健的财务政策。

从长期偿债能力指标来看,2015-2017年末,发行人资产负债率分别为31.58%、21.68%和28.85%,利息保障倍数分别为3.15、3.52和1.60,发行人总体偿债能力较好。随着发行人业务的不断发展,发行人资产规

模和负债规模均实现较快增长，但总体来看，公司资产和负债规模的增长较为匹配。目前发行人资产负债率尚处于较低水平，发行人具有较强的长期偿债能力。

从短期偿债能力指标来看，2015-2017年末，发行人流动比率分别是3.98、8.33和8.89，速动比率分别为1.44、1.86和2.48。2016年和2017年由于发行人存货、货币资金等流动资产规模扩大，发行人流动比率、速动比率逐渐上升。目前，发行人流动比率、速动比率仍保持较高的水平，公司短期偿债压力不大。

总体而言，发行人最近三年资产结构和负债结构较为稳定，资产负债率较低，短期以及长期偿债能力较强，具有较强的抗风险能力，偿债风险较小。

#### （四）营运能力分析

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
营业收入	32,074.60	43,780.50	55,560.80	37,142.80
营业成本	27,940.77	36,666.75	45,782.10	29,714.24
应收账款周转率(次/年)	0.16	0.28	0.53	0.61
存货周转率(次/年)	0.03	0.04	0.08	0.12
总资产周转率(次/年)	0.02	0.04	0.07	0.10

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

2015-2017年度，发行人营业收入分别为37,142.80万元、55,560.80万元和43,780.50万元，整体呈现波动趋势。随着常德市鼎城区城市建设步伐的进一步加快，发行人的经营规模将逐渐扩大，其主营业务收入将继续稳定增长。

2015-2017年度，发行人应收账款周转率分别为0.61次/年、0.53次/年和0.28次/年。发行人应收账款周转率呈现下降趋势，主要是由于发行人代建的部分工程建设项目在当年达到完工状态，形成较大规模应收账款，同时受项目支付进度影响，应收账款回款速度下降。随着常德市鼎城区的进一步发展，发行人将承担更多的基础设施工程项目建设职能，未来营业收入将进一步增加，同时应收账款回款能力提升，该指标预期将好转。

2015-2017年度，发行人存货周转率分别为0.12次/年、0.08次/年和0.04次/年。发行人的存货主要为政府注入的土地资产，由于该部分资产规模较大且发行人承担的城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务资金流转速度较慢，发行人存货周转率一直处于较低水平，符合发行人所处行业特点。

2015-2017年度，发行人总资产周转率分别为0.10次/年、0.07次/年和0.04次/年，发行人总资产周转率较低主要由发行人存货周转率较低引起。

#### （五）盈利能力分析

单位：万元

项 目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
营业收入	32,074.60	43,780.50	55,560.80	37,142.80
营业成本	27,940.77	36,666.75	45,782.10	29,714.24
营业利润	3,957.94	9,723.62	3,730.31	351.68
利润总额	3,957.04	9,711.62	15,744.51	8,151.68
净利润	3,957.04	9,720.73	14,785.22	7,943.16
净资产收益率	0.43%	1.07%	2.46%	2.77%

注：净资产收益率=净利润/平均净资产

2015-2017年度，发行人实现营业收入分别为3.71亿元、5.56亿元

和 4.38 亿元，呈现波动趋势。从近三年经营情况来看，发行人营业收入主要来自于常德市鼎城区范围内基础设施建设和保障性住房建设业务。2015-2017 年度，发行人净利润分别为 0.79 亿元、1.48 亿元和 0.97 亿元，与营业收入保持一致，呈现波动趋势。未来随着本期债券募投项目的完工并实现收入以及其他项目的承接，发行人的营业收入、净利润水平将会有进一步提升。

2015-2017 年度，公司的净资产收益率分别为 2.77%、2.46%和 1.07%，呈现逐年下降的趋势。由于发行人承担常德市鼎城区基础设施建设和保障性住房建设的职能，现阶段资本支出较大，投资回报期较长，净资产收益率处于较低水平。

综上所述，公司的主营业务可持续性较强，盈利能力不断上升。随着项目进入投资回报期，发行人的营业收入将不断增长，盈利能力逐步增强。

#### （六）现金流量分析

单位：万元

项 目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
经营活动现金流入	98,110.18	147,991.01	97,991.57	62,638.22
经营活动现金流出	152,529.88	267,491.65	123,892.43	43,897.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,419.70</b>	<b>-119,500.64</b>	<b>-25,900.86</b>	<b>18,741.04</b>
投资活动现金流入	750.00	750.00	-	-
投资活动现金流出	13.00	9.64	22,500.82	23,901.81
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>737.00</b>	<b>740.36</b>	<b>-22,500.82</b>	<b>-23,901.81</b>
筹资活动现金流入	139,337.50	144,950.00	125,000.00	49,637.50
筹资活动现金流出	45,049.31	50,730.79	34,280.73	28,789.21
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>94,288.19</b>	<b>94,219.21</b>	<b>90,719.27</b>	<b>20,848.29</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>40,605.49</b>	<b>-24,541.08</b>	<b>42,317.58</b>	<b>15,687.52</b>

2015-2017 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 18,741.04 万元、-25,900.86 万元和-119,500.64 万元。其中 2016 年和 2017 年经营活

动现金流量净额为负，主要系发行人从 2015 年开始承接了较多基础设施建设项目和保障性住房项目，导致工程支出增大，且发行人工程建设周期与鼎城区政府和鼎城区自来水公司支付工程款的时间存在差异所致近两年。2015 年经营活动现金流量净额为正，主要系发行人 2015 年合并的子公司朗泰住房因项目开工建设而收到项目施工方的履约保证金等往来款导致经营活动现金流入增加所致。

2015-2017 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -23,901.81 万元、-22,500.82 万元和 740.36 万元。2015 年和 2016 年发行人投资活动现金流出较大，主要系发行人为建设江南城区旧城改造一期工程 and 阳明湖项目进行固定资产投资所致。因前述项目前期投资已完成，2017 年投资活动现金流出大幅下降。

2015-2017 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 20,848.29 万元、90,719.27 万元和 94,219.21 万元。近年来，发行人通过向银行借款等方式获得了大量现金。2016 年因发行人新增较多长期借款用于支持项目建设，导致筹资活动现金流量净额大幅增加。2017 年发行人新增 35,000 万元融资租赁款导致发行人收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加。

2015-2017 年度，发行人现金及现金等价物的净增加额分别为 15,687.52 万元、42,317.58 万元和 -24,541.08 万元，呈现波动趋势。2017 年发行人现金及现金等价物的净增加额为负，系发行人业务规模扩大导致经营活动现金流出增加所致。按照发行人未来发展规划，公司未来将加强现金流量管理，保持资金链的安全稳定。

综上所述，公司目前处于快速发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。同时，发行人的长期投资活动将会在未来为企业带来持续稳定的现金流入，这为发行人今后的发展提供了坚实的基础，提升了企业的偿债能力。

#### 四、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人对外担保明细如下：

被担保方	受益人	担保金额	担保方式	到期日
朗州城投	长沙银行	4,500 万元	抵押	2016/9/15-2021/11/28
常德市第四人民医院	青银租赁	10,000 万元	信用	2017/7/25-2022/7/25

朗州城投为常德市鼎城区国有企业，成立时间为 2005 年 11 月 25 日，注册资本 20,000 万元。经营范围为：城市、农村、水利基础设施建设投资；土地及农业综合开发经营；建设工程投资管理。（以上经营项目国家有专项规定的凭许可证经营）。

常德市第四人民医院属鼎城区卫生局主管、财政差额拨款的全民事业单位，是一所集医疗、教学、科研、预防保健和社区医疗服务于一体的综合性二级甲等医院，系中南大学湘雅医学院临床教学医院、中南大学湘雅二医院医疗协作医院、中南大学湘雅三医院技术合作医院。常德市第四人民医院创建于 1937 年，原名常德县人民医院，1988 年地改市时更名为常德市第四人民医院；2015 年 5 月，常德市四医院与常德市六医院合并，组建新的常德市第四人民医院。

目前被担保方经营状况良好，发行人担保代偿风险较低。

## 五、发行人受限资产情况

### 1、抵押情况

截至2017年12月31日，发行人资产中共有4项被抵押给金融机构，账面价值5.72亿元，明细如下：

借款单位	抵押物	受限原因	期限
江南新城	常鼎国用(2015)第10159号	广发银行7000万抵押借款	2017/1/13-2018/1/12
江南新城	常鼎国用(2014)第40009号	建设银行2.3亿元抵押借款	2016/1/26-2019/1/25
江南新城	常鼎国用(2011)第10073号	长沙银行3亿元抵押借款	2016/5/30-2021/5/30
朗州城投	常鼎国用(2014)第40014号	为朗州城投4500万元长沙银行借款提供抵押担保	2016/11/28-2021/11/27

### 2、质押情况

截至2017年12月31日，发行人应收账款期末余额中的3.81亿元人民币已被质押用于银行借款，发行人其他流动资产中4,000万元定期存款已为中国农业银行股份有限公司常德分行的4,000万贷款提供存单质押。

## 六、发行人银行授信情况

截至2017年12月31日，公司及子公司拥有的银行授信总额为258,500万元，公司已使用授信额度224,000万元，未使用授信余额34,500万元，具体情况如下表：

单位：万元

银行名称	授信额度	授信期间	已使用授信额度	未使用授信额度
工商银行	24,500	2016/12/23-2031/12/31	24,500	-
建设银行	3,000	2016/10/14-2019/1/25	3,000	-
建设银行	13,000	2016/1/26-2019/1/25	13,000	-
建设银行	7,000	2017/3/13-2019/3/13	7,000	-
农发行	20,000	2016/1/4-2031/1/3	20,000	-

银行名称	授信额度	授信期间	已使用授信额度	未使用授信额度
长沙银行	30,000	2016/5/30-2021/5/29	30,000	-
长沙银行	10,000	2015/10/16-2019/10/15	10,000	-
农业银行	5,000	2016/12/30-2025/12/25	5,000	-
农业银行	7,000	2017/1/25-2025/1/25	7,000	-
农业银行	4,000	2017/2/3-2025/2/3	4,000	-
国开行	13,000	2017/4/25-2032/4/24	13,000	-
兴业银行	20,000	2017/3/27-2025/3/26	20,000	-
广发银行	7,000	2017/1/13-2018/1/12	7,000	-
农发行	60,000	2017/8/1-2037/6/15	30,000	30,000
大业信托	30,000	2016/11/29-2021/11/29	30,000	-
北京银行	5,000	2017/12/14-2018/12/14	500	4,500
合计	258,500		224,000	34,500

七、发行人 2015-2017 年度及 2018 年上半年资产负债表（见附表二）

八、发行人 2015-2017 年度及 2018 年上半年利润表（见附表三）

九、发行人 2015-2017 年度 2018 年上半年现金流量表及补充资料（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年末，发行人未偿还的信托借款 30,000.00 万元，融资租赁款 25,000.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	金融机构	融资规模	融资余额	利率	融资起始日	融资到期日
1	大业信托有限责任公司	30,000.00	30,000.00	7.10%	2016/11/29	2021/11/29
2	现代财富融资租赁	10,000.00	10,000.00	基准利率上浮 22.11%	2017/8/11	2020/8/11
3	邦银金融租赁	15,000.00	15,000.00	基准利率加 1.54%	2017/10/24	2022/10/24
合计		<b>55,000.00</b>	<b>55,000.00</b>			

除上述融资情况外，发行人及下属全资及控股子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、保险债权计划、售后回租等方式的融资。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金5亿元，其中3.0亿元将用于江南城区旧城改造一期工程，该项目经有关部门批准，总投资为10.33亿元。另外2.0亿元用于补充营运资金。

### 本期债券募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	募集资金使用规模占项目总投资比例
江南城区旧城改造一期工程	103,330.00	30,000.00	29.03%
补充营运资金	-	20,000.00	-
合计	<b>103,330.00</b>	<b>50,000.00</b>	-

### 一、募集资金投向概况

#### （一）项目概况

江南城区旧城改造一期工程规划建设于常德市鼎城区江南城区。该项目总用地面积181,728.32平方米（合272.59亩），主要包括三个保障性住房小区及配套设施的建设，分别为A区朗泰尚象郡、B区福广一期小区和C区郭家铺小区。其中A区域位于江南城区金霞大道以南、商贸城路以北、大湖路以东，项目总用地面积49,650平方米（合74.47亩）；B区域位于江南城区福广路与西站路交叉东北角，项目总用地面积58,211平方米（合87.32亩）；C区域位于江南城区工业园路以南、红云路以西、永福路以北，项目总用地面积73,867.32平方米（合110.80亩）。

项目主要建设内容包括三个保障性住房小区建设、土建、场内道路、给排水、绿化、亮化及其他。总建筑面积238,188平方米，拆迁面积31,104

平方米。项目建成后可提供保障性住房 173,133 平方米,商业建筑 25,214 平方米,停车位 1,307 个。项目已取得国土局的用地预审意见,尚未取得土地使用权证,土地出让金已计入项目总投资,发行人将根据项目建设进度,及时履行土地出让手续,缴纳土地出让金并办理土地使用权证。

项目建设总投资为 103,330 万元,其中工程费用 64,407 万元,工程建设其他费用 28,073 万元(含预留土地出让金 23,347 万元),预备费 5,530 万元,建设期利息 5,320 万元。

本项目共安置拆迁户 1,046 户,建设保障性安置住房 1,571 套,其中:126 户纳入省级棚改计划(朗泰尚象郡 52 户纳入湖南省 2016 年棚户区改造计划、福广一期小区 74 户纳入湖南省 2014 年棚户区改造计划);剩余 920 户纳入常德市鼎城区棚户区改造计划。

## (二) 项目承办单位

发行人全资子公司常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司。

## (三) 审批核准情况

本项目已经获得有关部门的批准,不存在强拆、强建的情况,批文如下:

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于江南城区旧城改造一期工程项目可行性研究报告的批复	常鼎发改投(2015)358号	常德鼎城区发展和改革委员会	2015年3月18日
2	关于常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司江南城区旧城改造一期工程建设项目环保审批意见	常鼎环项字(2015)14号	常德市鼎城区环境保护局	2015年2月26日
3	关于江南城区旧城改造一期工程项目社会稳定风险评估报告的批复	鼎稳批(2015)8号	常德市鼎城区维稳办	2015年1月8日
4	关于江南城区旧城改造一期工程项目用地预审意见	常鼎国土资预审字(2015)101号	常德市鼎城区国土资源局	2015年3月5日

5	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司江南城区旧城改造一期工程节能评估备案文	常鼎发改备(2017)24号	鼎城区发展和改革局	2017年2月13日
6	常德市建设工程规划许可证	常规鼎建字第: 201511226号 常规鼎建字第: 201511227号 常规鼎建字第: 201511228号 常规鼎建字第: 201511229号 常规鼎建字第: 201511230号 常规鼎建字第: 201511231号 常规鼎建字第: 201511232号 常规鼎建字第: 201511233号 常规鼎建字第: 201511234号 常规鼎建字第: 201511235号 常规鼎建字第: 201511236号 常规鼎建字第: 201511237号 常规鼎建字第: 201511238号	常德市规划局 鼎城分局	2015年 11月12日

#### (四) 资金来源构成

本项目总投资 103,330 万元，拟使用债券募集资金 30,000 万元，占项目总投资的 29.03%。

#### (五) 项目建设进度

本项目于 2015 年 5 月—2015 年 11 月完成入户调查、征地拆迁、项目工程勘察、设计、资金组织、招投标、签订合同、施工准备（场地平整、通路、通水、通电等）等项目准备工作，2015 年 12 月开工建设。截至 2018 年 6 月末，本项目已投资约 4.97 亿元。

#### (六) 项目经济效益

本项目主要收益来源于保障房销售收入、配套商业销售收入、停车位销售收入和补贴收入。

项目所建保障房于计算期第 1-4 年销售，各年销售比例分别为：30%、30%、20%、20%；配套商业于计算期第 3-5 年销售，各年销售比例分别为：20%、30%、50%；室内和地下车位于计算期第 4-5 年销售，各年销售比例分别为：40%、60%。

据测算，该募投项目预计可带来收入约 7.97 亿元，具体如下所示：

### 1、保障房销售收入

项目共开发保障房住宅 173,133 m<sup>2</sup>，原地安置 155 户，拆迁房屋面积 24,473 m<sup>2</sup>，产权调换比为 1: 1.2，产权调换面积 29,367 m<sup>2</sup>，扣除原地安置产权调换面积后可销售住宅面积 143,766 m<sup>2</sup>。本项目新建安置房 1571 套，二室一厅户型为 188 套，二室二厅户型为 1212 套，三室二厅户型为 171 套。

根据好房子（常德市鼎城区）网站提供的信息，常德市鼎城区在售商品房成交价格为 4,000-4,100 元/m<sup>2</sup>。由于本项目所建安置房主要用于安置征地拆迁居民改善住房环境，为确保安置居民利益，本项目各户型安置房住宅均价按 3,500 元/m<sup>2</sup>，因此本项目预计可实现保障房销售收入 50,318 万元。与本项目地理位置相近的楼盘住宅近期售价如下表：

募投项目住宅同类可比项目售价

序号	参考楼盘名称	项目位置	住宅（元/m <sup>2</sup> ）
1	裕华明珠	鼎城区永安路和大湖路交汇处	4,160
2	名郡国际	鼎城区金霞路与公园路交汇	4,100
3	捌海常德公馆	常德市鼎城区永安东路与双潭路交汇处	4,300
4	鼎欣嘉豪	鼎城常沅路与花溪路交汇处	4,000

### 2、配套商业销售收入

项目共开发配套商业 25,214 m<sup>2</sup>，主要用于为安置小区居民提供生活服务。项目配套商业为住宅底商，占地上面积 12.41%，全部用于出售。项目周边配套商业售价为 12,000-13,000 元/m<sup>2</sup>，本项目配套商业销售均价按 10,000 元/m<sup>2</sup> 计算，因此本项目预计可实现配套商业销售收入 25,214 万元。与本项目地理位置相近的楼盘商业建筑售价如下表：

募投项目商业建筑同类可比项目售价

序号	参考楼盘名称	项目位置	销售均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	裕华明珠	鼎城区永安路和大湖路交汇处	12,000
2	名郡国际	鼎城区金霞路与公园路交汇	12,000
3	捌海常德公馆	常德市鼎城区永安东路与双潭路交汇处	12,000
4	鼎欣嘉豪	鼎城常沅路与花溪路交汇处	13,000

### 3、室内和地下停车位销售收入

项目共开发地上停车位 482 个，地下停车位 705 个，室内停车位 120 个，车位整体配比 0.83 个/套。其中室内停车位和地下停车位可销售，总计 825 个。项目周边楼盘停车位售价为 7-8 万元/个，本项目停车位销售均价按照 5 万元/个计算，预计可实现停车位销售收入 4,125 万。与本项目地理位置相近的楼盘停车位售价如下表：

募投项目停车位同类可比项目售价

序号	参考楼盘名称	项目位置	停车位（元/个）
1	裕华明珠	鼎城区永安路和大湖路交汇处	70,000
2	名郡国际	鼎城区金霞路与公园路交汇	70,000
3	捌海常德公馆	常德市鼎城区永安东路与双潭路交汇处	70,000
4	鼎欣嘉豪	鼎城常沅路与花溪路交汇处	80,000

### 4、项目收益测算

项目计算期7年总收入79,657万元，其中：住宅销售收入50,318万元，配套商业销售收入25,214万元，室内和地下车位销售收入4,125万元。具体如下表所示：

## 江南城区旧城改造一期工程项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			运营期					2023年	2024年
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		
一	总收入	79,657	15,095	15,095	15,106	19,278	15,082	-	
1	住宅	50,318	15,095	15,095	10,064	10,064	-	-	
2	配套商业	25,214	-	-	5,043	7,564	12,607	-	
3	室内和地下车位	4,125	-	-	-	1,650	2,475	-	
二	经营成本	4,260	814	814	815	1,003	814	-	
1	工资及福利费用	675	135	135	135	135	135	-	
2	管理费用	1,593	302	302	302	386	302	-	
3	销售费用	797	151	151	151	193	151	-	
4	其它费用	1,195	226	226	227	289	226	-	
三	流转税金	1,643	-	-	282	516	845	-	
1	营业税（5%）	1,467	-	-	252	461	754	-	
2	城建税（7%）	103	-	-	18	32	53	-	
3	教育费附加（5%）	73	-	-	13	23	38	-	
四	净收入	73,754	14,281	14,281	14,009	17,759	13,424	-	

注：该项目部分拆迁户数纳入了省级棚改计划，预计有一定中央及省级专项补贴资金，但目前该资金尚未拨付至发行人。

### （七）项目社会效益

江南城区棚户区房屋多建于上世纪，存在使用年限长，房屋质量环境差，治安消防隐患多等问题。这些居民都属于低收入弱势群体，靠自身力量无法解决住房困难，实施棚户区改造，有利于加快解决上述棚户区居民的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

### 1、项目对所在地区居民收入的影响

市政工程的建设，为影响区居民提供了新的就业机会。同时，通过人口集中和居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加了就业机会。

### 2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

棚户区改造项目从根本上改善了原棚户区居民的住宅条件，本项目通过道路、给排水、供电的市政工程，极大的改善了居民的生活条件，从而提高了居民的生活水平和生活质量。

### 3、项目对所在地区弱势群体、不同利益群体的影响

棚户区改造，基本上是面向弱势群体，解决其生活保障问题。与棚户区改造配套进行的市政工程建设，与棚户区改造的宗旨完全一样。本项目的建设，提高了弱势群体的生活质量，同时，提高了弱势群体的社会地位和自尊心。

### 4、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

项目的建设符合当地城市发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城市化进程有较好的影响。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是政府应尽的职责，是民心工程、德政工程，同时也是一项和谐工程。

综上所述，项目的建设具有较好的社会效益。项目建成投入使用后，不断加快城市建设步伐，完善社会服务功能体系，有序推进城市化发展进程。为创建优美、舒适、健康、清洁、人和自然和谐共处的环境起到积极作用，从而有利于保障人民身体健康，提高人民生活质量。充分改善项目区内服务设施，满足人民群众不断增长的服务需求，加快常德市

城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌；从而对构建和谐社会，全面推进小康社会建设具有非常重要的作用，该项目的建设将进一步完善城市的整体面貌，使常德市鼎城区能更好的发展。

## 二、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理，按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

在发行人与本期债券募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》中约定，发行人在监管银行设立募集资金专项账户，仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。由募集资金监管银行对本期债券募集资金的存储与支取进行监管。

为提高资金使用效率，公司将及时把募集资金拨付至拟投资项目。同时，依据相关财务管理制度对募集资金使用进行严格管理。在募集资金的具体使用上，公司将依据工程建设进度及有关付款合约，由常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司项目管理部就每月所需建设资金提出用款申请，经财务审计部核实并报公司主管领导批准后，下达每月用款计划。财务审计部将严格按下达的资金计划和经审核的项目施工进度拨付资金，对无资金计划、未提交项目施工进度的，禁止拨款。

募集资金使用情况由财务审计部进行日常监督，定期组织内部审计人员对募集资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用，并由公司财务审计部对资金管理工作进行经常性监督。

## 第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益，另外，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

### 一、债券担保

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （一）担保人基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：300,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限

制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

重庆兴农融资担保集团有限公司正式成立于2011年8月31日，系重庆市国有资产管理委员会监督管理的一级骨干国有企业，控股股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

重庆兴农融资担保集团有限公司是重庆市委市政府为深化农村金融改革、助推农业现代化和城乡统筹发展，由市与区（县）两级政府共同出资打造的全国首个省级政策性农业信贷担保体系，是市属国有A类重点企业。目前，担保人形成了以融资担保业务为核心，以价格评估、资产管理、小额信贷、互联网金融、基金管理、股权投资、财务咨询、电子商务为补充的农村金融服务产业链，能够为广大“三农”提供全方位、全过程的金融服务，能够有效发现农村资产价值，引导金融机构扩大农村信贷供给，规范农村金融市场秩序和控制农村信用风险。截至2017年末，兴农担保担保责任余额为379.77亿元，占2017年末净资产的3.89倍。

## （二）担保人财务情况

### 1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2017年度末	2016年度末
货币资金	506,289.82	321,751.15
资产总计	2,237,309.94	1,563,081.01
负债总计	1,260,418.84	688,554.82
所有者权益总计	976,891.10	874,526.19
营业总收入	61,172.91	63,625.09
利润总额	18,277.22	22,369.84
净利润	14,844.57	18,689.14
资产负债率	56.34%	44.05%
流动比率（倍）	3.02	2.57
速动比率（倍）	3.02	2.57

经营活动产生的现金流量净额	-47,365.59	-34,144.75
投资活动产生的现金流量净额	-18,472.46	9,763.66
筹资活动产生的现金流量净额	250,939.01	22,501.79
现金及现金等价物净增加/减少额	185,100.97	-1,879.30

目前担保人主要在重庆市内从事产权抵押担保、直接担保和小额贷款等业务。截至2017年末，兴农担保合并口径资产总额为223.73亿元，所有者权益为97.69亿元（其中归属于母公司所有者权益为55.41亿元）；2017年实现营业总收入6.12亿元，净利润为1.48亿元（其中归属于母公司所有者的净利润为0.82亿元）。

2、担保人经审计的2016-2017年合并资产负债表、合并资产负债表（续）、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七、八）。

### （三）担保人资信情况

#### 1、长期主体信用等级

经联合信用评级有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。经东方金诚国际信用评估有限公司、鹏元资信评估有限公司和大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

#### 2、兴农担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长以及重庆市良好的经济发展态势为兴农担保提供了发展空间。兴农担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

兴农担保建立了相应的风险管理制度和机制，公司直保风险管理水

平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。

兴农担保具有较强的经营能力，业务增长较快，公司目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。

综上，重庆兴农融资担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

#### **（四）担保函主要内容**

兴农担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴农担保已为本期债券出具担保函。

保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

反担保措施：发行人拟在本期债券发行之前向重庆兴农融资担保集团有限公司提供不低于12个亿的应收帐款质押作为重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供担保的反担保措施。

## **二、本期债券的偿债计划安排**

### **（一）聘请债权代理人**

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债券投资者

认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

### 1、债权代理人的权利、职责和义务

长沙银行股份有限公司鼎城支行作为债权代理人的权利、职责和义务包括：

(1) 债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。

(2) 债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

(3) 债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

(4) 债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

(5) 发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(6) 债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(7) 债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

(8) 债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

(9) 在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权人移交工作及有关文件档案。

(10) 债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

(11) 债权代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

(12) 债权代理人应遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

(13) 债权代理人是当期债券募集和偿债资金监管的第一责任人。除项目收益债外，债权代理人可以由募集资金监管银行或偿债资金监管银行兼任。当债权代理人是由募集资金或偿债资金监管银行之外的其他机构担任时，债权代理人应指定专门工作人员，对发行人募集资金使用、募投项目建设和偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于 3 次。当债权代理人由募集资金监管银行兼任时，债权代理人同时应对偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于 2 次。当债权代理人由偿债资金监管银行兼任时，债权代理人同时应对募集资金使用和募投项目建设情况进行监督，

每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于2次，直至募集资金使用完毕。相关记录需留存备查，发现问题应及时报告省、市州发改委。

(14) 债权代理人和偿债资金监管银行发现可能影响企业偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向省、市州发改委报告。

(15) 项目收益债的发行人如未将全部项目收入从归集专户向偿债专户划转，或每年划转次数如低于两次，偿债资金监管银行应在5个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。

(16) 银行和证券公司作为企业债券募集和偿债资金监管工作中的中介机构，应切实履行职责，接受国家、省、市州发改委的监督指导，配合开展相关工作。

## 2、债券持有人会议规则

债权代理人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

(2) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；

(4) 审议债权持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

- (5) 审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；
- (6) 决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人；
- (7) 修改《债券持有人会议规则》；
- (8) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- (9) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- (10) 享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

### 3、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

- (1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；
- (2) 在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；
- (3) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (4) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；
- (5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

## （二）聘请监管银行

发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行担任本期债券的募集资金监管银行，签署了《募集资金专项账户监管协议》。发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的偿债资金监管银行，签署了《偿债资金专项账户监管协议》。

募集专户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前 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。

## （三）偿债计划的其他安排

发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理和偿还做具体安排。发行人为本期债券设置了提前偿还本金条款。本期债券从存续期的第 3 个计息年度开始，每年偿还本金的 20%，即自 2021 年起至 2025 年分五年每年偿还本金 10,000 万元。

## 三、本期债券偿债保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于项目的经营性收益、公司良好的经营状况和可持续发展的盈利能力。发行人将按照本期债券发行条款的约

定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金保证如下：

### （一）常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司持续发展的盈利能力和优良的资产状况是本期债券本息兑付的坚实基础

发行人 2015 年至 2017 年合并报表净利润分别为 0.79 亿元、1.48 亿元和 0.97 亿元，最近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力具有可持续发展性，净利润保持在合理水平，具有较强的偿债能力，能够为本期债券的还本付息提供较为充足的资金。

2015 年至 2017 年末，公司资产总额分别为 43.72 亿元、115.25 亿元和 127.71 亿元，净资产规模分别为 29.91 亿元、90.26 亿元和 90.86 亿元，发行人总资产和净资产规模较大且增长较快。2015 年至 2017 年末，发行人流动资产分别为 39.46 亿元、108.61 亿元和 126.72 亿元，其中货币资金分别为 4.92 亿元、8.46 亿元和 5.50 亿元。发行人资产质量优良，有利于本期债券本息的兑付。

### （二）较大规模的可变现资产是本期债券本息偿付的重要保障

公司拥有大量出让土地，变现能力强，为本期债券本息的偿付提供了重要保障。在本期债券兑付遇到问题时，发行人将有计划出让部分土地，以增加和补充偿债资金。截至 2017 年末，公司存货中的土地资产为 84.35 亿元，具体如下表所示：

取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
政府注入	常鼎国用(2011)第 10067 号	郭家铺街道腰堤村(砂石场)	出让	商居	21,713.30	25,621,700.00	评估法	1,180.00	否	是

政府注入	常鼎国用(2011)第10072号	鼎城区许家桥乡麻家巷村六、七、八组	出让	商居	79,950.00	24,784,500.00	评估法	310.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2011)第10073号	鼎城区许家桥乡麻家巷村七组	出让	商居	149,980.00	46,493,800.00	评估法	310.00	是	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10045号	武陵镇临沅北路临江社区	出让	商业	9,933.61	47,184,647.50	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10046号	武陵镇临沅路袁家巷东北角	出让	商业	30,599.04	145,345,440.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10047号	武陵镇临沅路阳明路西北角	出让	商业	16,417.98	77,985,405.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10048号	武陵镇善卷西路	出让	商业	26,922.16	127,880,260.00	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10049号	武陵镇善卷路临沅路东北角	出让	商业	6,946.10	33,028,705.50	评估法	4,755.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10050号	武陵镇徐家巷南	出让	商业	6,872.41	32,643,947.50	评估法	4,750.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2013)第10051号	武陵镇临江社区/西站社区/桥头社区等	出让	商业	196,644.90	1,203,466,788.00	评估法	6,120.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40009号	鼎城区金霞路与祥云路交汇处东北角	出让	商居	175,131.00	316,111,450.00	评估法	1,805.00	是	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40010号	鼎城区金霞路与西站路交汇处东北角	出让	商居	44,827.40	80,913,460.00	评估法	1,805.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40011号	鼎城区永丰路与祥云路交汇处东北角	出让	商居	81,592.00	147,273,560.00	评估法	1,805.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40012号	鼎城区金霞路与祥云路交汇处西北角	出让	商居	14,948.50	26,982,040.00	评估法	1,805.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40013号	鼎城区鼎城路与桃花源路交汇处西北角	出让	商居	31,792.00	61,676,480.00	评估法	1,940.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40014号	鼎城区金霞路与西站路交汇处东南角	出让	商居	38,614.00	74,911,160.00	评估法	1,940.00	是	是
政府注入	常鼎国用(2014)第40015号	鼎城区金霞路与祥云路交汇处西南角	出让	商居	22,420.98	43,496,700.00	评估法	1,940.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60020号	鼎城区善德路与阳明路交汇处西北角	出让	商业	65,720.51	408,913,013.00	评估法	6,222.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60022号	鼎城区善德路与桥南路交汇处西北角	出让	商业	51,797.73	322,285,476.00	评估法	6,222.00	否	是
政府注入	常鼎国用(2016)第60018号	鼎城区善德路与桃花源路交	出让	商业	208,255.72	1,025,867,677.00	评估法	4,926.00	否	否

		汇处东北角								
政府注入	常鼎国用(2016)第60019号	鼎城区善德路与善池路交汇处西北角	出让	商业	181,660.74	894,860,805.00	评估法	4,926.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60021号	鼎城区善德路与阳明路交汇处东北角	出让	商业	157,210.62	978,164,478.00	评估法	6,222.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60023号	鼎城区善德路与桥南路交汇处东北角	出让	商业	119,575.65	818,614,900.00	评估法	6,846.00	否	否
政府注入	常鼎国用(2016)第60024号	鼎城区善德路与花溪路交汇处东北角	出让	商业	214,852.50	1,470,880,215.00	评估法	6,846.00	否	否
	合计				1,954,378.85	8,435,386,607.50				

### (三) 畅通的外部融资通道和良好的银企关系进一步提升了江南新城公司的偿债能力

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行均保持着长期良好的合作关系，历年的到期贷款偿付率均为 100%，无逾期贷款，无恶意欠息情况。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持，为本期债券的本息偿付提供保障。

### (四) 募投项目预计带来的收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金拟部分用于江南城区旧城改造一期工程项目。据测算，该募投项目预计可带来约 7.97 亿元收入，具体如下表所示：

#### 江南城区旧城改造一期工程项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期							
			运营期							
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	

一	总收入	79,657	15,095	15,095	15,106	19,278	15,082	-	
1	住宅	50,318	15,095	15,095	10,064	10,064	-	-	
2	配套商业	25,214	-	-	5,043	7,564	12,607	-	
3	室内和地下车位	4,125	-	-	-	1,650	2,475	-	
二	经营成本	4,260	814	814	815	1,003	814	-	
1	工资及福利费用	675	135	135	135	135	135	-	
2	管理费用	1,593	302	302	302	386	302	-	
3	销售费用	797	151	151	151	193	151	-	
4	其它费用	1,195	226	226	227	289	226		
三	流转税金	1,643	-	-	282	516	845	-	
1	营业税（5%）	1,467	-	-	252	461	754	-	
2	城建税（7%）	103	-	-	18	32	53	-	
3	教育费附加（5%）	73	-	-	13	23	38	-	
四	净收入	73,754	14,281	14,281	14,009	17,759	13,424	-	

注：该项目部分拆迁户数纳入了省级棚改计划，预计有一定中央及省级专项补贴资金，但目前该资金尚未拨付至发行人。

债券存续期内，本期债券募投项目预计带来的收益可以为本期债券的偿付提供基础。此外，发行人经营收入稳定可靠，偿债保障措施完备，重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可以充分保障本期债券本息的及时足额偿付。

#### （五）常德市经济增长为发行人提供了优良的发展环境

根据《常德市2017年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2017年常德市实现地区生产总值3,238.1亿元，比上年增长8.4%；其中，第一产业增加值395.5亿元，增长3.7%，对经济增长的贡献率为5.5%；第二产业增加值1,292.5亿元，增长5.7%，对经济增长的贡献率为30.1%；第三产业增加值1,550.1亿元，增长12.6%，对经济增长的贡献率为64.4%。常德市人均地区生产总值达到55,404元。常德市三次产业结构由上年的13.0:42.8:44.2调整为12.2:39.9:47.9。2017年常德市完成一般公共预算收入246.5亿元，比上年增长8.2%。地方财政收入163.5亿元，增长7.1%，

其中税收收入101亿元，增长12.7%；非税收入62.5亿元，下降7.5%。公共财政预算支出490.5亿元，增长5.9%。

随着常德市经济飞速发展和城市发展战略的实施，发行人优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为发行人的可持续发展提供有力条件，进而为本期债券本息偿付提供保障。

## 第十四条 风险与对策

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、与本期债券相关的风险和对策

#### 1、利率风险

由于本期债券期限较长，在本期债券存续期限内，市场利率可能会随着国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境等变化的影响产生波动。市场利率波动将会影响投资者投资本期债券的收益。

**对策：**本期债券在发行方案设计时已考虑到债券存续期内可能面临的利率风险，本期债券的利率水平，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。此外，待本期债券发行结束之后，发行人将向有关证券交易场所提出上市交易申请，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性将得以增强，这将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于江南城区旧城改造一期工程项目建设。经测算，在本期债券存续期内，募投项目净收益并不足以覆盖本息，不利于本期债券本息的兑付。此外，募投项目投资规模大、建设工期长，建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动，有可能导致项目实际投资超过投资预算，进而对项目的收益产生不利影响。

**对策：**本期债券发行募集资金投资项目已经过发行人科学的研究和

论证,并充分考虑了可能发生的各种影响因素,并取得相关部门的批准。针对在本期债券存续期内,募投项目净收益并不足以覆盖本息的情况,重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,重庆兴农融资担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好,具有较好的担保能力,可以有效保障本期债券本息的偿付。此外,在项目的实施和运作过程中,发行人将加强对项目的监督管理,严格控制成本、工期及工程质量,以确保工程投入资金的合理使用以及项目按时按质的完成,最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

### 3、偿付风险

在本期债券存续期内,受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响,发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流,进而导致发行人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期偿付,对投资者到期收回本息产生影响。

**对策:**发行人将加强本期债券募集资金使用管理,严格控制成本支出,确保募集资金投入项目的正常运作,提高管理水平和运营效率,保障本期债券本息的按时偿付。

本期债券设置了本金提前偿还条款,在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金,缓解本期债券到期一次还本压力。

发行人为本期债券设立了偿债账户,并聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的偿债资金监管银行,对发行人偿债账户的资金存放进行监管,确保本期债券的本息按期足额偿付。此外发行人将聘请

长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项，进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

#### 4、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期在国家批准的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易流通，从而可能影响本期债券的流动性。

**对策：**本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请，同时本期债券的承销商将积极促进场外交易，提高本期债券的流动能力。发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。此外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

#### 5、第三方担保风险

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如担保人在本期债券存续期内出现财务状况恶化等影响担保人为本期债券提供担保能力的情况，或担保人在发行人无法兑付本期债券时拒绝提供偿付，投资者将面临遭受损失的可能。

**对策：**重庆兴农融资担保集团有限公司是重庆市国有资产管理委员

会监督管理的一级骨干国有企业，股东背景较好，经营能力较强，业务增长快。重庆兴农融资担保集团有限公司目前资产中货币资金存量充裕，资产负债率低，且资产流动性较好，偿债能力能够得到保障。此外，兴农担保建立了相应的风险管理制度和机制，直保风险管理业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。

## 二、与行业有关的风险和对策

### 1、经济周期风险

发行人所从事的城市基础设施建设与经济周期存在一定相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能会同时减少，将可能对发行人盈利能力产生不利影响，使公司的经营效益下降，从而影响本期债券兑付。

**对策：**发行人是负责常德市鼎城区区域内基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，随着常德市及常德市鼎城区的发展，发行人所在区域对城市基础设施的需求将进一步提升，城市基础设施投资将持续增加，发行人业务规模和盈利水平也将随之提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。此外，发行人还将努力提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，降低经济周期对其盈利能力的不利影响。

### 2、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设业务和保障性住房建设业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划、

安置房政策等方面的政策变动会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

**对策：**发行人作为常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，在常德市鼎城区江南城区的城市基础设施和保障性住房建设等领域具有区域垄断优势。目前，常德市鼎城区处于快速发展的阶段，在未来较长的时间内，常德市鼎城区的基础设施建设投入将处于持续增长态势，出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。

发行人今后将加强对相关政策的收集与研究，及时了解政策的变化并制定应对策略，降低政策风险的影响。此外，发行人还将努力提高企业管理水平和运营效率，提高企业的抗风险能力，降低政策变动对公司经营带来的不良影响。

### 三、与发行人经营相关的风险和对策

#### 1、公司经营风险

发行人承建的项目主要为基础设施建设和保障性住房建设项目等，项目建设周期较长，不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断，进而增加项目的建设成本。

**对策：**发行人作为常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，得到了常德市国资委和常德市鼎城区政府的大力扶持和政策支持。发行人今后将进一步加强与政府的沟通，紧跟国家和地方政府的相关规划，能及时调整经营发展战略来适应国家和地方政府规划和产业政策调整，提高公司的整体运营能力，减少经营风险。发行人

还将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

## 2、经营独立性风险

发行人属于国有控股企业，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的治理结构和运营发展。

**对策：**发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持。同时，发行人将以本期债券发行为契机，进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

## 3、资本支出较大的风险

发行人在建、拟建项目的投资规模较大，截至 2017 年末，公司主要在建项目计划总投资 64.77 亿元，且发行人承担的基础设施项目建设周期较长。随着在建项目及拟建项目的不断推进，公司还需投入大量建设资金。公司未来资本支出压力较大，如果无法获得足够的资金支持将对本期债券偿还造成不利影响。

**对策：**随着发行人基础设施项目建设进程的加快以及政府对公司支持力度的加大，公司未来基础设施建设收入具备持续快速增长的能力。并且发行人信用记录良好，与多家银行保持着良好的合作关系，具有较强的外部融资能力，同时本期债券的发行将有效缓解发行人所面临的资金压力。未来，发行人将积极拓宽融资渠道，通过多种途径来保障公司

各项业务的稳定发展。此外，发行人将执行更加严格的现金管理政策，使公司现金流状况将得到持续有效的改善。因此，公司拥有持续、稳定的收入及较强的融资能力，足以应对未来较大规模的投资支出需求。

#### 4、营业利润较低的风险

2015-2017年，发行人营业利润分别为0.04亿元、0.37亿元和0.97亿元，财政补贴收入分别为0.78亿元、1.20亿元和1.72亿元，净利润分别为0.79亿元、1.48亿元和0.97亿元。发行人营业利润较低，净利润主要来源于财政补贴，如果未来常德市或常德市鼎城区财政收入恶化或者对发行人的支持力度下降，发行人将面临净利润下降的风险，对公司偿债能力造成负面影响。

**对策：**公司财务费用增长较快，期间费用增幅较大，削弱了公司的盈利能力。随着本期债券的成功发行，发行人将不断拓宽和丰富自身融资渠道，调整、优化自身融资结构，未来公司期间费用将有所下降，从而提高公司盈利能力。

发行人作为常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，随着常德市和常德市鼎城区的不断发展，发行人将承接更多的基础设施建设和保障性住房建设任务，未来随着发行人项目建设进程的加快，公司未来营业收入具备持续快速增长的能力。此外，常德市和常德市鼎城区正处于稳步发展阶段，发行人作为常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设的重要主体，未来常德市国资委和常德市鼎城区政府将继续对发行人给予大力扶持和政策支持。

#### 5、经营模式风险

报告期内发行人主营业务为市政项目代建和安置房代建，而发行人募投项目主要通过对外出售或出租获得预期收益，将考验公司的市场营销和市场开拓能力，考虑到公司之前从未有过相关项目经验，公司新增业务模式存在运营风险。

**对策：**发行人将在整合现有资源、技术和管理能力的基础上，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司新业务特点的组织架构和管理制度，引进先进的技术和优秀的人才，通过市场化经营提高公司项目运营水平。在募投项目实施过程中，发行人将进一步完善项目管理机制，密切关注市场的相关政策，根据不同的市场环境制定适宜的产品销售策略，以及时回流资金，确保本期债券募投项目的正常运营。

## 6、资产变现风险

截至2017年末，发行人土地资产账面价值总额84.35亿元，占总资产比例为66.05%，发行人部分土地存在拆迁安置问题，部分土地存在在建工程，可能影响发行人未来土地资产的变现。此外，土地价值受到整体市场情况的影响，若常德市和鼎城区整体土地市场走低将对公司土地账面价值和变现能力造成负面影响。

**对策：**目前，常德市鼎城区正处于稳步发展阶段，随着江南城区打造常德城市新中心，建设现代化江南新城步伐的加快，发行人土地资产账面价值具有一定提升空间。土地涉及拆迁安置问题的，发行人将协调政府妥善处理拆迁安置问题，避免社会风险；土地涉及在建工程未完工的，发行人也会协调政府在工程完工之后尽快将建筑物的产权证明办理至发行人名下，避免法律风险。同时，发行人将加强现金流计划与管理，

采取多种融资手段，避免出现需要土地资产变现的情况。

#### 7、收入结构单一的风险

发行人目前收入来源较为单一，主营业务收入主要来源于城市基础设施建设和保障性住房建设，收入规模和资金回流受项目施工进度和地方财政收入的影响较大。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

**对策：**发行人将在巩固基础设施建设、保障房建设板块优势的基础上，积极拓展新的业务，扩大收入来源渠道。同时，发行人将进一步加强管理，提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并积极拓展多元化融资方式，充分利用资本市场筹集社会资金，有效降低融资成本。

#### 8、应收账款回收风险

近三年发行人应收账款金额分别为77,047.84万元、133,827.27万元和179,473.70万元，应收账款金额较大。发行人应收账款债务人主要为常德市鼎城区财政局和常德市鼎城区自来水公司，如果地方政府财力的增长明显低于预期或者鼎城区自来水公司经营状况恶化，将可能影响发行人资金的正常收回。

**对策：**近三年，常德市鼎城区财政收入保持持续增长状态，常德市鼎城区自来水公司经营状况正常，坏账产生可能性较小。同时，发行人将加强应收款项管理，对应收款项的回收时间、回收金额等情况进行持续跟踪，保障按时足额回款。

## 第十五条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，本期债券信用等级为 AAA，主体长期信用等级为 AA。

### 一、基本观点

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司本次拟发行总额5亿元公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础，公司代建业务持续性较好，公司获得的外部支持力度较大，并且重庆兴农融资担保集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时，鹏元也关注到公司代建业务回款情况较差，主要在建项目存在较大的资金压力，资产流动性较弱，部分在建项目能否实现预期收益存在一定不确定性，以及存在一定偿债压力等风险因素。

### 二、优势

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础。2015-2017年，常德市地区生产总值分别为 2,709.0 亿元、2,955.5 亿元及 3,238.1 亿元；全口径公共财政收入分别为 148.64 亿元、157.18 亿元及 165.4 亿元，经济财政实力均保持增长，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司代建业务持续性较好。2015-2017 年，公司分别实现代建业务收入 3.71 亿元、5.56 亿元及 4.33 亿元；截至 2017 年末，公司已签订代建协议的主要在建项目预计总投资 42.80 亿元，规模较大，公司代建业务持续性较好。

（三）公司获得的外部支持力度较大。2013-2016 年，常德市鼎城

区人民政府累计将价值 83.39 亿元的土地使用权和 0.56 亿元的股权划拨注入公司；2015-2017 年，公司累计获得当地政府给予的财政补助 3.70 亿元。

（四）保证担保有效提升了本期债券的信用水平。重庆兴农实力较为雄厚，业务发展情况较好，经鹏元综合评定，重庆兴农主体长期信用等级为 AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

### 三、关注

（一）公司代建业务回款情况较差，主要在建项目存在较大的资金压力。2015-2017 年，公司分别确认代建业务收入 3.71 亿元、5.56 亿元及 4.33 亿元，实现回款分别为 0.39 亿元、0.04 亿元及 0.02 亿元，回款金额较少；公司收现比分别为 0.11、0.01 及 0.27，经营业务回款情况较差。截至 2017 年末，公司主要在建工程未来尚需投资 43.12 亿元，面临较大的资金压力；

（二）公司资产流动性较弱。公司资产以应收款项和存货为主，2017 年末占资产总额的比重分别为 23.01%和 71.51%，应收款项未来回收时间具有一定不确定性，存货以土地使用权和开发成本为主，即时变现难度较大，整体资产流动性较弱；

（三）公司部分在建项目能否实现预期收益存在一定不确定性。江南城区旧城改造一期工程及阳明湖项目计划未来通过将建成的房屋及停车位对外出售或出租获得收益。考虑到项目规模较大，公司之前从未有过相关项目经验以及当地房地产市场存在波动，相关项目能否获得预期收益存在一定不确定性；

（四）公司负债总额持续攀升，有息负债规模较大，面临一定的偿债压力。截至 2017 年末，公司负债总额为 36.84 亿元，2015-2017 年年

均复合增长率 63.34%，其中有息负债余额为 25.73 亿元，在年末负债总额中占比为 69.82%，规模较大且增长较快，面临一定的偿债压力。

#### 四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师湖南金州律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

（一）本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项批准与授权。

（二）发行人具备本次发行的主体资格。

（三）本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

（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）发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

（七）发行人不存在重大的关联交易和同业竞争。

（八）发行人的土地使用权等重大资产系合法取得，不存在现实或潜在纠纷；发行人因融资抵押而导致部分财产的部分权利受限，但不影响发行人的合法权益。

（九）发行人正在或将要履行的重大合同真实、有效；发行人不存在相关侵权之债。

（十）发行人未享受税收优惠政策；发行人近三年依法纳税，不存

在被税务部门处罚的情形。

(十一) 发行人日常经营活动和拟投资项目均符合环境保护的要求；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

(十二) 本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

(十三) 截至 2017 年 12 月 31 日，发行人以及发行人的董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十四) 《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，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(十五) 为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件相关各方意思表示真实，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

(十六) 本所律师通过查询最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、环境保护部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等方式，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在下列情形：1. 失信被执行人；2. 安全生产领域失信生产经营单位；3. 环境保护领域失信生产经营单位。

综上所述，发行人具备有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、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有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- 4、发行人2018年上半年未经审计财务报表；
- 5、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、湖南金州律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《债权代理协议》；
- 8、《债券持有人会议规则》；
- 9、《募集资金专项账户监管协议》；
- 10、《偿债资金专项账户监管协议》；
- 11、重庆兴农融资担保集团有限公司2017年度经审计的财务报告；
- 12、重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具的担保函。

### 二、查阅地点、方式及联系人

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：

发行人：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

住所：常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内）

法定代表人：熊华

联系人：郑慧敏

联系地址：常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路（鼎城区政府二院内）

电话：0736-7355018

传真：0736-7557110

邮编：415101

主承销商：东北证券股份有限公司

住所：吉林省长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

联系人：刘文峰、金伟龙

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层

电话：010-63210705

传真：010-68573837

邮编：100033

网址：<http://www.nesc.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

地区	序号	承销团成员	网点	地址	联系人	电话
北京市	1	东北证券股份有限公司 (▲)	资本市场部	北京市西城区金融街锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层	刘文峰	010-63210705
	2	大同证券有限责任公司	投资银行部	北京市朝阳区光华东里 8 号院中海广场中楼 1209 室	顾晨	010-88086040

附表二：

## 发行人2015-2017年及2018年上半年资产负债表

单位：人民币元

资产	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,006,264,225.88	550,209,293.18	845,620,074.54	492,444,252.93
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	2,148,478,700.06	1,794,737,041.58	1,338,272,686.44	770,478,400.35
预付款项	-	-	-	40,000,000.00
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,622,345,063.01	1,143,327,765.23	241,800,887.18	126,859,602.47
存货	9,353,479,815.88	9,131,873,501.39	8,435,386,607.50	2,515,800,043.50
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	64,240,809.27	51,606,214.77	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,194,808,614.10</b>	<b>12,671,753,816.15</b>	<b>10,861,080,255.66</b>	<b>3,945,582,299.25</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00	40,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-
长期股权投资	620,841.24	490,841.24	506,400.00	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	123,053.78	160,703.89	152,258.14	260,852.88
在建工程	-	-	573,567,367.82	386,259,882.37
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	117,170.00	117,170.00	26,003.75	1,437.50
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>98,861,065.02</b>	<b>98,768,715.13</b>	<b>664,252,029.71</b>	<b>426,522,172.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,293,669,679.12</b>	<b>12,770,522,531.28</b>	<b>11,525,332,285.37</b>	<b>4,372,104,472.00</b>

附表二：

## 发行人 2015-2017 年及 2018 年上半年资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	75,000,000.00	75,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
应付票据及应付账款	147,298,722.58	67,895,088.21	251,619,702.98	227,160,183.80
预收款项	106,528,400.00	104,848,548.00	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	158,656,773.65	126,547,770.56	97,940,292.99	69,654,376.95
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	1,107,870,497.02	812,506,863.25	684,203,566.27	545,748,500.83
一年内到期的非流动负债	29,900,000.00	237,940,000.00	220,000,000.00	100,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,625,254,393.25</b>	<b>1,424,738,270.02</b>	<b>1,303,763,562.24</b>	<b>992,563,061.58</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,141,000,000.00	1,834,000,000.00	1,095,000,000.00	280,000,000.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	315,430,123.79	425,744,504.73	100,248,975.00	108,347,950.42
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,456,430,123.79</b>	<b>2,259,744,504.73</b>	<b>1,195,248,975.00</b>	<b>388,347,950.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,081,684,517.04</b>	<b>3,684,482,774.74</b>	<b>2,499,012,537.23</b>	<b>1,380,911,012.00</b>
实收资本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
资本公积	8,520,418,367.22	8,520,418,367.22	8,557,905,706.85	2,670,631,603.52
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	50,117,341.18	46,016,749.64	36,439,884.75	21,538,125.99
未分配利润	445,921,548.05	409,604,639.69	321,974,156.55	189,023,730.49
归属于母公司所有者权益合计	9,126,457,256.44	9,086,039,756.54	9,026,319,748.14	2,991,193,460.00
少数股东权益	85,527,905.64	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,211,985,162.08</b>	<b>9,086,039,756.54</b>	<b>9,026,319,748.14</b>	<b>2,991,193,460.00</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>14,293,669,679.12</b>	<b>12,770,522,531.28</b>	<b>11,525,332,285.37</b>	<b>4,372,104,472.00</b>

附表三：

发行人2015-2017年及2018年上半年利润表

单位：人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
<b>一、营业收入</b>	<b>320,746,004.57</b>	<b>437,805,008.89</b>	<b>555,608,029.04</b>	<b>371,427,983.25</b>
减：营业成本	279,407,739.71	366,667,484.11	457,821,015.93	297,142,386.58
税金及附加	3,864,670.65	3,514,698.25	2,073,765.90	20,799,967.06
销售费用	1,082,876.96	2,720,341.80	-	-
管理费用	1,603,469.45	5,143,968.77	1,155,363.24	1,492,794.37
财务费用	93,807,812.29	141,492,095.23	57,156,514.15	48,479,131.08
资产减值损失	-	364,665.00	98,265.00	-3,065.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	7,500,000.00	7,484,441.24	-	-
其他收益	91,100,000.00	171,850,000.00	-	-
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>39,579,435.51</b>	<b>97,236,196.97</b>	<b>37,303,104.82</b>	<b>3,516,769.16</b>
加：营业外收入	-	-	120,142,000.00	78,000,000.00
减：营业外支出	9,029.97	120,015.19	-	-
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>39,570,405.54</b>	<b>97,116,181.78</b>	<b>157,445,104.82</b>	<b>81,516,769.16</b>
减：所得税费用	-	-91,166.25	9,592,920.01	2,085,168.76
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>39,570,405.54</b>	<b>97,207,348.03</b>	<b>147,852,184.81</b>	<b>79,431,600.40</b>
归属于母公司股东的净利润	40,417,499.90	97,207,348.03	147,852,184.81	79,431,600.40
少数股东损益	-847,094.36	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>39,570,405.54</b>	<b>97,207,348.03</b>	<b>147,852,184.81</b>	<b>79,431,600.40</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,417,499.90	97,207,348.03	147,852,184.81	79,431,600.40
归属于少数股东的综合收益总额	-847,094.36	10,816.37	-	-
<b>七、每股收益</b>	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

附表四：

发行人2015-2017年及2018年上半年现金流量表

单位：人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,679,852.00	117,268,945.74	4,481,983.83	39,374,870.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	979,421,901.33	1,362,641,142.38	975,433,715.94	587,007,318.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>981,101,753.33</b>	<b>1,479,910,088.12</b>	<b>979,915,699.77</b>	<b>626,382,188.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	421,610,419.83	663,244,387.20	393,361,496.75	233,133,702.78
支付给职工以及为职工支付的现金	853,115.18	1,131,819.74	453,786.00	395,654.00
支付的各项税费	3,931,686.46	11,943,848.58	73,577.00	9,673,136.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,098,903,540.28	1,998,596,476.01	845,035,462.68	195,769,317.68
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,525,298,761.75</b>	<b>2,674,916,531.53</b>	<b>1,238,924,322.43</b>	<b>438,971,811.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-544,197,008.42</b>	<b>-1,195,006,443.41</b>	<b>-259,008,622.66</b>	<b>187,410,377.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	7,500,000.00	7,500,000.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,500,000.00</b>	<b>7,500,000.00</b>	-	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	96,435.63	174,501,818.20	199,018,064.86
投资支付的现金	130,000.00	-	50,506,400.00	40,000,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>130,000.00</b>	<b>96,435.63</b>	<b>225,008,218.20</b>	<b>239,018,064.86</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,370,000.00</b>	<b>7,403,564.37</b>	<b>-225,008,218.20</b>	<b>-239,018,064.86</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	86,375,000.00	-	-	130,000,000.00
取得借款收到的现金	1,307,000,000.00	1,059,000,000.00	1,130,000,000.00	280,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	390,500,000.00	120,000,000.00	86,375,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,393,375,000.00</b>	<b>1,449,500,000.00</b>	<b>1,250,000,000.00</b>	<b>496,375,000.00</b>

偿还债务支付的现金	208,040,000.00	277,060,000.00	195,000,000.00	130,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,975,758.00	139,732,725.23	57,807,337.53	37,892,101.37
支付其他与筹资活动有关的现金	145,477,300.88	90,515,177.09	90,000,000.00	120,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>450,493,058.88</b>	<b>507,307,902.32</b>	<b>342,807,337.53</b>	<b>287,892,101.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>942,881,941.12</b>	<b>942,192,097.68</b>	<b>907,192,662.47</b>	<b>208,482,898.63</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>406,054,932.70</b>	<b>-245,410,781.36</b>	<b>423,175,821.61</b>	<b>156,875,211.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额	550,209,293.18	795,620,074.54	372,444,252.93	215,569,041.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>956,264,225.88</b>	<b>550,209,293.18</b>	<b>795,620,074.54</b>	<b>372,444,252.93</b>

## 附表五：

## 担保人2016-2017年经审计的资产负债表

单位：人民币元

资产	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,062,898,212.51	3,217,511,501.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,500,000.00	6,155,879.00
应收票据	-	-
应收账款	1,836,996,663.55	1,017,421,387.99
预付款项	389,449.40	1,608,234.58
应收保费	6,129,839.50	7,408,704.00
应收利息	16,370,379.70	17,282,852.85
应收股利	-	-
其他应收款	620,347,631.73	249,101,372.39
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,335,128,699.44	2,403,990,754.87
<b>流动资产合计</b>	<b>9,940,760,875.83</b>	<b>6,920,480,687.57</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	105,447,850.00	100,707,850.00
持有至到期投资	517,675,297.31	382,979,297.31
长期应收款	-	-
长期股权投资	73,091,929.36	77,416,511.16
投资性房地产	1,181,800.00	-
固定资产净额	121,858,093.39	126,250,024.10
在建工程	4,506,127.85	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	30,389.28
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	1,961,299.40	1,146,877.33
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	856,042.25	938,266.31
递延所得税资产	192,186,690.81	148,200,054.23
其他非流动资产	11,413,573,421.77	7,872,660,101.25
<b>非流动资产合计</b>	<b>12,432,338,552.14</b>	<b>8,710,329,370.97</b>
<b>资产总计</b>	<b>22,373,099,427.97</b>	<b>15,630,810,058.54</b>

附表六：

## 担保人 2016-2017 年经审计的资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	50,000,000.00	-
应付票据	-	-
应付账款	14,300,338.56	289,452.64
预收款项	203,722,125.90	10,233,577.36
应付职工薪酬	40,777,169.37	34,472,360.28
应交税费	64,260,369.92	62,361,181.72
应付利息	-	-
应付股利	40,161,638.27	28,043,097.11
其他应付款	652,493,281.48	445,850,724.52
保险合同准备金	1,561,219,630.75	1,335,232,817.13
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	664,253,891.41	776,564,954.23
<b>流动负债合计</b>	<b>3,291,188,445.66</b>	<b>2,693,048,164.99</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
长期应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
其他非流动负债	9,313,000,000.00	4,192,500,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,313,000,000.00</b>	<b>4,192,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,604,188,445.66</b>	<b>6,885,548,164.99</b>
实收资本	2,950,000,000.00	1,950,000,000.00
资本公积	2,440,318,328.37	2,473,176,180.04
其他综合收益	323,783.35	317,320.60
盈余公积	40,308,100.30	31,560,933.79
一般风险准备	33,433,923.75	25,983,747.19
未分配利润	76,889,868.22	220,534,153.07
归属于母公司所有者权益合计	5,541,284,003.99	4,701,572,334.69
少数股东权益	4,227,626,978.32	4,043,689,558.86
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,768,910,982.31</b>	<b>8,745,261,893.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>22,373,099,427.97</b>	<b>15,630,810,058.54</b>

附表七：

## 担保人2016-2017年经审计的利润表

单位：人民币元

项目	2017年	2016年
<b>一、营业总收入</b>	<b>611,729,142.50</b>	<b>636,250,917.76</b>
其中：营业收入	499,318,757.05	489,248,073.75
利息收入	112,299,300.55	146,752,087.41
手续费及佣金收入	111,084.90	250,756.60
<b>二、营业总成本</b>	<b>469,185,921.75</b>	<b>447,674,250.55</b>
其中：营业成本	10,941,439.28	2,481,187.46
利息支出	434,427.31	-
手续费及佣金支出	6,213,777.51	4,315,469.41
提取保险合同准备金净额	222,421,533.54	220,079,085.88
分保费用	54,166.04	-
营业税金及附加	7,735,141.07	8,970,519.64
销售费用	-	-
管理费用	184,584,837.40	180,130,319.84
财务费用	7,568,558.84	2,536,193.36
资产减值损失	29,232,040.76	29,161,474.96
加：投资收益（损失以“-”号表示）	16,842,027.19	16,788,907.74
其他收益	21,458,731.85	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>180,843,979.79</b>	<b>205,365,574.95</b>
加：营业外收入	6,711,313.40	23,793,200.54
其中：非流动资产处置利得	-	3,633.00
政府补助	5,540,646.00	22,372,159.49
减：营业外支出	4,783,091.07	5,460,354.74
其中：非流动资产处置损失	44,396.08	10,897.32
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”填列）</b>	<b>182,772,202.12</b>	<b>223,698,420.75</b>
减：所得税费用	34,326,492.62	36,807,017.70
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>148,445,709.50</b>	<b>186,891,403.05</b>
归属于母公司所有者的净利润	82,403,764.45	78,973,019.19
少数股东损益	66,041,945.05	107,918,383.86
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,270,000.00</b>	<b>-14,691,351.84</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>149,715,709.50</b>	<b>172,200,051.21</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	82,410,227.20	77,516,437.79
归属于少数股东的综合收益总额	67,305,482.30	94,683,613.42

附表八：

## 担保人2016-2017年经审计的现金流量表

单位：人民币元

项目	2017年	2016年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	46,755,641.76	39,038,086.57
收到原保险合同保费取得的现金	615,819,383.69	435,807,739.04
收取利息、手续费及佣金的现金	111,989,422.81	80,102,501.53
收到的税费返还	136,593.23	1,778,309.76
收到其他与经营活动有关的现金	5,541,212,370.70	5,536,979,410.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,315,913,412.19</b>	<b>6,093,706,047.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,651,674.38	5,095,571.34
支付原保险合同赔付款项的现金	977,275,544.37	626,184,088.47
支付利息、手续费及佣金的现金	6,466,113.36	4,315,469.41
支付给职工以及为职工支付的现金	110,684,597.70	105,708,433.41
支付的各项税费	129,763,905.31	125,283,162.13
支付其他与经营活动有关的现金	5,559,727,445.39	5,568,566,789.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,789,569,280.51</b>	<b>6,435,153,514.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-473,655,868.32</b>	<b>-341,447,467.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	808,802,018.01	392,634,337.34
取得投资收益收到的现金	20,627,178.70	22,246,688.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7,333.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	309,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>829,738,196.71</b>	<b>414,888,358.65</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,062,768.55	9,201,768.62
投资支付的现金	988,400,000.00	308,050,000.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,014,462,768.55</b>	<b>317,251,768.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-184,724,571.84</b>	<b>97,636,590.03</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	921,000,000.00	1,545,570,000.00
取得借款收到的现金	50,000,000.00	-

发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,120,500,000.00	6,667,709,725.42
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,091,500,000.00</b>	<b>8,213,279,725.42</b>
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,609,881.93	92,879,397.44
支付其他与筹资活动有关的现金	3,530,500,000.00	7,895,382,425.42
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,582,109,881.93</b>	<b>7,988,261,822.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,509,390,118.07</b>	<b>225,017,902.56</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,851,009,677.91</b>	<b>-18,792,974.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,162,016,034.60	3,180,809,009.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,013,025,712.51</b>	<b>3,162,016,034.60</b>