

常德市城市建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2018年)

二〇一九年四月

重要提示

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

2018年3月1日，常德市城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长方际三因涉嫌严重违纪违法，接受纪律审查和监察调查。事件发生后，常德市委组织部、常德市国资委已明确由公司董事、党委副书记、总经理周泉同志主持工作；发行人亦及时对外披露临时公告，于2018年3月6日在深圳证券交易所网站等相关指定网站披露《常德市城市建设投资集团有限公司董事长涉嫌重大违法违纪被调查公告》，受托管理人于2018年3月9日出具重大事项受托管理事务临时报告，发行人及受托管理人均履行了及时披露的义务。

2018年5月24日，经常德市纪委监委会议、市监委委员会议审议并报市委常委会会议决定，给予方际三开除党籍、开除公职处分，追缴其违纪所得，其涉嫌职务犯罪的问题移送人民检察院依法审查起诉。目前公司的法定代表人已变更为周泉，且公司一切生产经营活动均正常运行。

除此之外，本公司2018年面临的重大风险与2017年度基本保持一致，无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	12
三、 报告期内资信评级情况	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	15
五、 偿债计划	16
六、 专项偿债账户设置情况	18
七、 报告期内持有人会议召开情况	18
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	18
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 投资状况	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	22
四、 公司治理情况	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借	22
第四节 财务情况	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	23
四、 主要会计数据和财务指标	24
五、 资产情况	26
六、 负债情况	27
七、 利润及其他损益来源情况	30
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	31
九、 对外担保情况	31
第五节 重大事项	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	31
二、 关于破产相关事项	31
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	31
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	32
五、 其他重大事项的信息披露情况	32
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	33
一、 发行人为可交换债券发行人	33
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人	33

四、发行人为永续期公司债券发行人	33
五、其他特定品种债券事项	33
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	33
第八节 备查文件目录	34
财务报表	36
附件一： 发行人财务报表	36
担保人财务报表	48

释义

发行人、公司、本公司、常德城投	指	常德市城市建设投资集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股东、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
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《常德市城市建设投资集团有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所和深圳证券交易所的营业日
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	常德市城市建设投资集团有限公司
中文简称	常德城投
外文名称（如有）	Changde Urban Construction Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	CUCI
法定代表人	周泉
注册地址	湖南省常德市 武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号
办公地址	湖南省常德市 武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号
办公地址的邮政编码	415000
公司网址	www.cdctjt.com
电子信箱	cjtzgs99@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	孙兢
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总经济师
联系地址	湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号
电话	13873646736
传真	0736-7708123
电子信箱	44902577@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn; www.chinabond.com.cn; www.chinamoney.com.cn; www.szse.cn;
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本公司债券年度报告，或访问相应网站进行查阅。

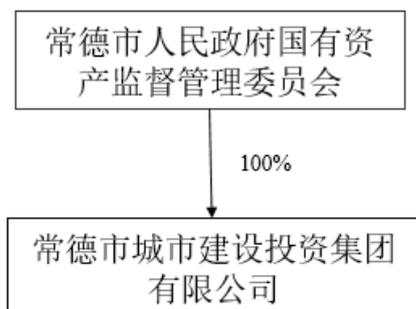
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：常德市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：常德市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2018年10月29日，发行人出具《常德市城市建设投资集团有限公司法定代表人变更公告》，公司法人代表由方际三变更为周泉。

截至本年度报告出具日，周泉为公司代理董事长。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
签字会计师姓名	宋光荣、肖建宏

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1080104.IB
债券简称	10 常德城投债
名称	财富证券有限责任公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系人	李昊璠
联系电话	0731-84779545

债券代码	1380066.IB, 124172.SH
债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
名称	财富证券有限责任公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层
联系人	李昊璠
联系电话	0731-84779545

债券代码	1680002.IB, 127356.SH
债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
名称	财富证券有限责任公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层
联系人	李昊璠
联系电话	0731-84779545

债券代码	114173.SZ
债券简称	17 常德 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 22 楼
联系人	丰延涛、杨茂森、董哲
联系电话	021-68826021

（三）资信评级机构

债券代码	1080104.IB
债券简称	10 常德城投债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	1380066.IB, 124172.SH
债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	1680002.IB, 127356.SH
债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1080104.IB
2、债券简称	10 常德城投债
3、债券名称	2010年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2010年9月1日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2020年9月1日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.63
10、还本付息方式	本期债每年付息一次，分次还本，即自第6年起分五年逐年分别按照第5年末投资者行使回售选择权后尚未偿还本金数额的20%的比例等额偿还债券本金；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面值占当年债券存续余额的比例进行分配（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）。利息随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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司已按时兑付本息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	截至本年报批准报出日，已经触发提前偿还条款，分别于2016年9月1日和2017年9月1日和2018年9月1日完成第一期、第二期和第三期本金兑付。

1、债券代码	1380066.IB, 124172.SH
2、债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
3、债券名称	2013年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2013年2月25日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020年2月25日
8、债券余额	6.00

9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司已按时兑付本息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	截至本年报批准报出日，已经触发提前偿还条款，分别于2016年2月25日、2017年2月25日、2018年2月25日和2019年2月25日完成第一期、第二期、第三期和第四期本金兑付。

1、债券代码	1680002.IB, 127356.SH
2、债券简称	16常德城投债, 16常城投
3、债券名称	2016年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2016年1月12日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023年1月12日
8、债券余额	19.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司已按时兑付本息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	截至本年报批准报出日，已经触发提前偿还条款，于2019年1月12日完成第一期本金兑付。

1、债券代码	114173.SZ
2、债券简称	17 常德 01
3、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2017 年 5 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 5 月 26 日
7、到期日	2022 年 5 月 26 日
8、债券余额	6.50
9、截至报告期末的利率(%)	5.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司已按时兑付本息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券尚未至发行人调整票面利率选择权日。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券尚未至投资者回售选择权日。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：元 币种：人民币

债券代码：1080104.IB

债券简称	10 常德城投债
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	1,500,000,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已经全部使用完毕。本期债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。资金使用履行了公司相应的审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无
--------------------------	---

单位：元 币种：人民币

债券代码：1380066.IB, 124172.SH

债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	1,500,000,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已经全部使用完毕, 9.045 亿元用于常德市保障房项目, 3.325 亿元用于城市道路建设, 2.630 亿元用于常德市安置小区建设项目。本期债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。资金使用履行了公司相应的审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：元 币种：人民币

债券代码：1680002.IB, 127356.SH

债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	1,900,000,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2018 年 12 月 31 日已经使用 1,900,000,000.00 元, 使用情况完全依据募集说明书中规定的, 用于临江及小西门片区棚户区改造工程。本期债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。资金使用履行了公司相应的审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：元 币种：人民币

债券代码：114173.SZ

债券简称	17 常德 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	650,000,000.00
募集资金期末余额	23,731,962.20
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2018 年末, “17 常德 01” 公司债券扣除承销费 650 万元后, 募集资金 6.20 亿元已用于归还原募投项目自有资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	“17 常德 01” 募集资金大额支出的付款审批手续未按照募集说明书约定通知受托管理人并履行相应义务

	。 2018年12月10日，中国证券监督管理委员会湖南监管局出具《关于常德市城市建设投资集团有限公司的监管关注函》（湘证监函[2018]553号）。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	2018年12月28日，公司就收到监管关注函一事披露临时公告，承诺对募集资金使用出现的问题进行整改，主要包括以下两点： 1、完善内控控制制度，对相关责任人员进行问责，防止募集资金大额支出的付款审批手续未按照募集说明书约定通知受托管理人的情形再次出现； 2、召开专题会议，集中学习募集资金监管制度，确保相关人员提高募集资金使用的合规意识，保证募集资金用于约定用途。

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1080104.IB
债券简称	10 常德城投债
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结果披露地点	上海证券交易所、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化，且无消极影响

债券代码	1380066.IB, 124172.SH
债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结果披露地点	上海证券交易所、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化，且无消极影响

债券代码	1680002.IB, 127356.SH
------	-----------------------

债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结果披露地点	上海证券交易所、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化，且无消极影响

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1380066.IB, 124172.SH

债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
保证人名称	中国投融资担保股份有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	678.98
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	670.47
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1680002.IB, 127356.SH

债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
保证人名称	中债信用增进投资股份有限公司

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	1,068.79
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	1,292.21
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	无

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1080104.SH

债券简称	10 常德城投债
偿债计划概述	1、聘请债券受托管理人 2、聘请监管银行，并设立偿债专户
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1380066.IB, 124172.SH

债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
偿债计划概述	1、发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

	2、针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1680002.IB, 127356.SH

债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
偿债计划概述	1、发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。 2、针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：114173.SZ

债券简称	17 常德 01
偿债计划概述	发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。 1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 2、本次债券到期一次还本。本次债券的本金兑付日期为2022年5月26日。若债券持有人行使回售选择权，则本次债券回售部分的本金兑付日期为2020年5月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息） 3、偿债资金来源 （1）发行人较强的综合实力和盈利能力为本次债券的本息偿付奠定了良好基础 （2）发行人稳定充裕的现金流入为本次债券的本息偿付提供了可靠的资金来源 （3）发行人与各金融机构间的良好关系将为本次债券按期偿付本息提供进一步保障
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1080104.SH

债券简称	10 常德城投债
账户资金的提取情况	公司已按计划偿付“10 常德城投债”公司债券2018年度应付本息，专项偿债账户资金的提取情况一切正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：1380066.IB, 124172.SH

债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
账户资金的提取情况	公司已按计划偿付“13 常德城投债”公司债券2018年度应付本息，专项偿债账户资金的提取情况一切正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：1680002.IB, 124172.SH

债券简称	16 常德城投债, 16 常城投
账户资金的提取情况	公司已按计划偿付“16 常德城投债”公司债券2018年度应付本息，专项偿债账户资金的提取情况一切正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：114173.SZ

债券简称	17 常德 01
账户资金的提取情况	公司已按计划偿付“17 常德 01”公司债券2018年度应付利息，专项偿债账户资金的提取情况一切正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1080104.IB
债券简称	10 常德城投债

债券受托管理人名称	财富证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人如约履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

债券代码	1380066.IB, 124172.SH
债券简称	13 常德城投债, PR 常城投
债券受托管理人名称	财富证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人如约履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

债券代码	1680002.IB, 127356.SH
债券简称	16 常德城投债、16 常城投
债券受托管理人名称	财富证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人如约履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

债券代码	114173.SZ
债券简称	17 常德 01
债券受托管理人名称	国金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司聘请了国金证券有限责任公司担任其债券受托管理人，并签署了《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。受托管理人勤勉尽责，根据相关法律法规及协议规定，较好地履行了受托管理人权利和义务。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否

可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，“17常德01”的受托管理人及时披露了临时和定期受托管理事务报告，披露地址为深圳证券交易所网站，投资者可前往关注。预计将于2019年6月30日披露2018年度受托管理事务报告。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司主要业务

公司是由常德市政府授权市国资委作为出资人，依法成立的国有独资有限责任公司。公司根据市国资委的授权，对下属全资、控股、参股公司中的国有资产依法进行经营、管理和监督，承担国有资产保值增值责任，并且接受市国资委的指导和监督。

根据公司近几年业务发展的情况，发行人主要业务板块主要包括城市基础设施建设、房屋销售、园林绿化及物业管理。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程施工	92,741.93	68,343.40	26.31	52.37	135,348.53	106,665.27	21.19	87.64
房屋销售	80,775.81	81,178.41	-0.50	45.62	16,283.65	16,412.23	-0.79	10.54
园林绿化	433.69	218.45	49.63	0.24	433.56	382.01	11.89	0.28
物业管理	624.17	42.43	93.20	0.35	525.75	35.18	93.31	0.34
其他	2,502.22	65.03	97.40	1.41	1,837.32	49.05	97.33	1.19
合计	177,077.82	149,847.72	15.38	100.00	154,428.82	123,543.74	20.00	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
工程施工	92,741.93	68,343.40	26.31	-31.48	-35.93	24.14
房屋销售	80,775.81	81,178.41	-0.50	396.05	394.62	36.88
园林绿化	433.69	218.45	49.63	0.03	-42.82	317.38
物业管理	624.17	42.43	93.20	18.72	20.62	-0.11
其他	2,502.22	65.03	97.40	36.19	32.58	0.07
合计	177,077.82	149,847.72	15.38	14.67	21.29	-23.11

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

发行人工程施工业务2018年收入较上年同期减少31.48%，成本较上年同期减少35.93%，主要系发行人较多项目进入完工期，投入较上年同期减少所致。

发行人房屋销售业务2018年收入较上年同期增加396.05%，成本较上年同期增加394.62%，毛利率较上年同期增加36.88%，主要系发行人子公司常德市天润土地开发经营有限公司和常德天健置业有限公司开发的楼盘于2018年集中交付所致。

发行人园林绿化业务2018年成本较上年同期减少42.82%，毛利率较上年同期增加317.38%，主要系发行人精简该部分业务员工，人工费用减少以及本期新购农药资源等较少所致。

发行人其他业务收入主要为租金收入，2018年收入较上年同期增加36.19%，成本较上年同期增加32.58%，主要系房屋出租率提高所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额0万元，占年度销售总额0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额0万元，占年度采购总额0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额30%的

适用 不适用

其他说明

发行人为城投类企业，不适用该板块。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

（五） 公司未来展望

发行人经营的战略目标是围绕常德市委、市政府制定的《常德市国民经济与社会发展

第十三个五年规划》和《常德市总体规划（2009-2030）》，贯彻常德市区“西移北扩”的发展战略及经营城市的发展理念，充分利用常德经济迅速发展，财政收入大幅度增加的大好时机，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和商贸物流基础建设为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使公司逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、土地开发整理、商贸物流和保障性住房建设为主的专业化的城市建设企业集团。

新的一年，发行人将继续按照战略目标，努力发展主营业务。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来款：和经营有关的往来款项，即在经营过程中产生的往来款项；非经营性往来款：非经营性往来与经营、收益无直接关系的往来，这些往来虽然是与经营无关的，但是确实企业经营过程中必须的。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

本报告期内，公司不存在非经营性往来占款、资金拆借以及违规担保情形。

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：□是√否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

财政部于2018年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度财务报表。

公司执行财会〔2018〕15号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目名称	上期重述金额（元）	上期列报的报表项目及金额
应付票据和应付账款合并列式	应付票据及应付账款	181,417,380.10	166,491,717.17	应付票据： 100,000,000.00 应付账款： 66,491,717.17

本公司2018年度无会计估计变更和会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	8,009,572.86	7,606,745.95	5.30	
2	总负债	3,873,624.28	3,797,781.61	2.00	
3	净资产	4,135,948.58	3,808,964.34	8.58	
4	归属母公司股东的净资产	3,904,990.36	3,578,172.31	9.13	
5	资产负债率 (%)	48.36	49.93	-3.13	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	50.31	52.12	-3.46	
7	流动比率	4.41	7.07	-37.64	主要系发行人既有单位往来款增加较多及新增合并单位导致其他应付款大幅增加、一年内到期的非流动负债大幅增加共同作用所致。
8	速动比率	1.07	2.06	-47.89	主要系发行人流动负债大幅增加所致。
9	期末现金及现金等价物余额	521,799.88	894,931.96	-41.69	主要系发行人 2018 年度通过借款、发行债券等方式筹资流入的现金大幅减少所致。
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	177,077.82	154,428.82	14.67	
2	营业成本	149,847.72	123,543.74	21.29	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
3	利润总额	45,634.21	35,805.00	27.45	
4	净利润	44,312.27	35,752.11	23.94	
5	扣除非经常性损益后净利润	6,197.97	13,114.39	-52.74	主要系发行人2018年度发生的非经常性损益较多所致。
6	归属母公司股东的净利润	44,379.33	35,840.68	23.82	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	56,194.52	46,032.66	22.08	
8	经营活动产生的现金流量净额	10,943.36	17,871.61	-38.77	主要系发行人2018年度通过销售商品、提供劳务收到的现金较2017年度减少、2018年度新增子公司导致相关现金支出较多共同所致。
9	投资活动产生的现金流量净额	39,668.44	416,213.55	109.53	主要系发行人报告期内收回部分投资且在投资活动上支付的现金大幅减少所致。
10	筹资活动产生的现金流量净额	-423,743.88	548,440.99	-177.26	主要系发行人受国内融资环境影响,通过借款及发行债券获得的现金大幅减少所致。
11	应收账款周转率	71.80	3.66	1,861.43	主要系发行人2017年和2018年的应收账款大量收回所致。
12	存货周转率	0.02967	0.02727	8.82	
13	EBITDA 全部债务比	0.01849	0.01374	34.52	主要系2018年度发行人融资规模减少,同时偿还既有到期债务导致全部债务规模减少。
14	利息保障倍数	0.53080	0.49709	6.78	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
15	现金利息保障倍数	1.05318	1.09137	-3.50	
16	EBITDA 利息倍数	0.65363	0.63908	2.28	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

说明1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益(2008)》执行。

说明2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

已在上表中说明。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
货币资金	521,799.88	894,931.96	-41.69	主要系发行人筹资活动(如取得借款、发行债券)现金流入大幅减少所致。
应收账款	2,748.31	2,184.02	25.84	-
预付款项	459,819.60	302,409.59	52.05	主要系发行人工程施工业务板块支出较多征拆费用所致。
其他应收款	682,780.52	658,623.18	3.67	-
存货	5,363,235.62	4,736,944.10	13.22	-
在建工程	61,819.80	-	-	系2018年度新增子公司常德市卓然基业建设项目管理有限公司的在建工程。
其他流动资产	54,660.59	84,478.20	-35.30	系发行人理财产品减少所致。
可供出售金融资产	39,948.45	34,778.45	14.87	-
长期股权投资	90,256.10	92,136.03	-2.04	-
固定资产	11,105.27	11,483.62	-3.29	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
无形资产	310,654.26	320,032.36	-2.93	-
其他非流动资产	410,744.45	410,744.45	-	-

2. 主要资产变动的原因

已在上表中说明。

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金额 (如有)
土地使用权	1,228,649.75	-	-	银行借款、融资租赁、信托借款抵押
林权	215,811.89	-	-	银行借款抵押
合计	1,444,461.64	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期 (末) 母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	-	1,000.00	-100.00	截至 2018 年末, 发行人无短期借款。
应付票据	4,000.00	10,000.00	-60.00	2018 年度, 发行人商业承兑票据减少。
应付账款	14,141.74	6,649.17	112.68	主要是发行人 2018 年新增子公司常德市江南城市

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				发展有限公司所致。
预收款项	122,114.00	78,985.77	54.60	主要系发行人子公司常德市天源住房建设有限公司和常德市江南城市发展有限公司预售房款增加所致。
应付职工薪酬	68.12	46.05	47.91	主要系发行人 2018 年新增常德市江南城市发展有限公司、常德市卓然基业建设项目管理有限公司和常德市右岸文化艺术有限公司三家子公司, 职工人数增加所致。
应交税费	1,074.97	661.69	62.46	主要系发行人 2018 年应交企业所得税税费较多所致。
其他应付款	679,979.63	332,164.75	104.71	主要系发行人与往来单位的往来款增加及新增合并单位导致的往来款增加。
一年内到期的非流动负债	785,898.30	515,392.26	52.49	主要是发行人一年内到期的长期借款和应付债券。
长期借款	1,289,766.20	1,590,635.20	-18.92	-
应付债券	698,729.57	879,705.00	-20.57	-
长期应付款	261,362.47	352,946.38	-25.95	-
其他非流动负债	16,489.28	29,595.33	-44.28	主要系发行人获得的廉租房专项补助资金需要根据廉租房的进度进行确认的递延收益, 发行人子公司常德市天源住房建设有限公司按照相关递延政策进行了结转。

2. 主要负债变动的的原因

已在上表中说明。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债的具体内容：

发行人2016年12月15日发行了总额为2.50亿美元的境外债，期限为3年，目前尚未到期。

（二）有息借款情况

报告期末借款总额303.98亿元，上年末借款总额334.97亿元，借款总额总比变动-9.25%。

报告期末借款总额同比变动超过30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到1000万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过1000万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司目前融资渠道畅通，资金较为充裕，针对公司未来财务状况、募集资金使用情况以及债券期限结构的特点，公司为债券的偿付建立了以日常经营收入、流动性管理和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系。

目前，公司尚有50亿元超短期融资券、35亿元中期票据处于申报阶段。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	1,461,000.00	376,746.00	1,084,254.00
北京银行	399,000.00	302,000.00	97,000.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	624,500.00	151,745.00	472,755.00
平安银行	130,000.00	120,000.00	10,000.00
农业银行	80,000.00	10,000.00	70,000.00
农发行	136,000.00	65,924.00	70,076.00
厦门国际银行	50,000.00	28,500.00	21,500.00
中信银行	357,200.00	17,600.00	339,600.00
工商银行	140,800.00	78,000.00	62,800.00
建设银行	212,000.00	14,800.00	197,200.00
兴业银行	230,000.00	30,000.00	200,000.00
渤海银行	355,000.00	45,000.00	310,000.00
长沙银行	230,000.00	26,839.20	203,160.80
华融湘江银行	69,970.00	21,985.00	47,985.00
华夏银行	240,000.00	130,000.00	110,000.00
东莞银行	60,000.0	60,000.00	-
邮储银行	340,000.00	-	340,000.00
中国银行	205,143.00	-	205,143.00
民生银行	150,000.00	-	150,000.00
合计	5,470,613.00	1,479,139.20	3,991,473.80

上年末银行授信总额度：550.77 亿元，本报告期末银行授信总额度 547.06 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-3.71 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2018 年 12 月，发行人无已获批尚未发行的债券或债务融资工具

2019 年 3 月，发行人获得 2 亿美元的美元债批文；2019 年 4 月，发行人获得 19 亿元人民币的债权融资计划批文。截至本年度报告批准报出日，美元债和债权融资计划尚未发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：元 币种：人民币

报告期利润总额：456,342,126.70 元

报告期非经常性损益总额：381,143,050.72 元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	35,362,700.54	理财产品、长期股权投资、可供出售金融资产的投资收益	-	具有可持续性
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	247,463.78	坏账准备	-	具有可持续性
营业外收入	180,780,210.54	政府补助	180,780,210.54	不具可持续性
营业外支出	10,106,118.74	对外捐赠	10,106,118.74	不具可持续性

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	208,137,481.87	政府补助	-	具有可持续性
-	2,331,477.05	所得税影响	2,331,477.05	不具可持续性

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：20.40 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-14.4 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：6.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

公司/人员	原因	进展情况	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
常德城投董事长方际三	涉嫌严重违法违纪	开除党籍、开除公职	1、方际三接受调查后，公司立刻采取行动以减少对公司正常运行的影响，目前公司内部运行正常。 2、方际三接受调查后公司密切关注财务状况，目前公司的偿债能力和经营情况未受到严重影响。	2018年3月6日

注：

2018年3月1日，我公司披露《常德市城市建设投资集团有限公司关于董事长接受纪律审查和监察调查的公告》，就公司董事长方际三涉嫌严重违法违纪的情况向“10 常德城投债”、“16 常德城投 MTN001”、“16 常德城投 MTN002”的债券持有人公告。

2018年3月6日，我公司披露《常德市城市建设投资集团有限公司董事长涉嫌重大违法违纪被调查公告》，就公司董事长方际三涉嫌严重违法违纪的情况向“10 常德城投债”、“13 常德城投债/PR 常城投”、“16 常德城投债/16 常城投”、“17 常德 01”的债券持有人公告。

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	www.sse.com.cn www.chinamoney.com.cn www.chinabond.com.cn www.szse.cn	2018.10.29	已经披露	无重大影响
发行人受到行政监管措施/纪律处分	www.szse.cn	2018.12.28	已经披露	无重大影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

(以下无正文)

(以下无正文，为《常德市城市建设投资集团有限公司 2018 年公司债券年报》盖章页)



常德市城市建设投资集团有限公司

2019年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,217,998,767.10	8,949,319,597.63
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	27,483,147.85	21,840,206.27
其中：应收票据		
应收账款	27,483,147.85	21,840,206.27
预付款项	4,598,195,969.57	3,024,095,850.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,827,805,205.36	6,586,231,839.17
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	53,632,356,216.97	47,369,440,971.65
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	546,605,902.48	844,781,971.44
流动资产合计	70,850,445,209.33	66,795,710,436.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	399,484,540.00	347,784,540.00
持有至到期投资		580,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	902,561,048.35	921,360,292.55
投资性房地产		
固定资产	111,052,737.55	114,836,177.84
在建工程	618,197,972.49	
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	3,106,542,590.59	3,200,323,574.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,107,444,453.00	4,107,444,453.00
非流动资产合计	9,245,283,341.98	9,271,749,037.81
资产总计	80,095,728,551.31	76,067,459,474.69
流动负债：		
短期借款		10,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	181,417,380.10	166,491,717.17
预收款项	1,221,139,962.69	789,857,717.29
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	681,186.13	460,538.87
应交税费	10,749,716.82	6,616,887.27
其他应付款	6,799,796,309.37	3,321,647,489.53
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,858,983,032.72	5,153,922,623.77
其他流动负债		
流动负债合计	16,072,767,587.83	9,448,996,973.90
非流动负债：		
长期借款	12,897,662,000.00	15,906,352,000.00
应付债券	6,987,295,700.00	8,797,050,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,613,624,661.13	3,529,463,839.40
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	164,892,819.88	295,953,309.82
非流动负债合计	22,663,475,181.01	28,528,819,149.22
负债合计	38,736,242,768.84	37,977,816,123.12
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	34,595,443,144.93	31,754,444,091.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	3,704,460,486.46	3,277,278,989.93
归属于母公司所有者权益合计	39,049,903,631.39	35,781,723,081.14
少数股东权益	2,309,582,151.08	2,307,920,270.43
所有者权益（或股东权益）合计	41,359,485,782.47	38,089,643,351.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	80,095,728,551.31	76,067,459,474.69

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,352,879,552.59	2,336,416,937.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	20,154,825.00	14,394,252.54
其中：应收票据		
应收账款	20,154,825.00	14,394,252.54
预付款项	2,953.94	2,953.94
其他应收款	14,611,129,984.38	14,545,541,909.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,956,933,279.97	21,956,933,279.97

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	80,671,668.62	638,495,177.72
流动资产合计	39,021,772,264.50	39,491,784,511.37
非流动资产：		
可供出售金融资产	271,461,540.00	271,461,540.00
持有至到期投资		580,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	16,879,017,337.91	13,865,077,563.32
投资性房地产		
固定资产	103,366,403.33	109,342,033.90
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,105,940,581.38	3,200,291,997.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,107,444,453.00	4,107,444,453.00
非流动资产合计	24,467,230,315.62	22,133,617,587.88
资产总计	63,489,002,580.12	61,625,402,099.25
流动负债：		
短期借款		10,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	491,937.50	491,937.50
预收款项	738,679.50	423,018.90
应付职工薪酬	119,026.50	82,174.85
应交税费	147,172.15	352,671.03
其他应付款	5,745,646,592.82	5,834,315,117.44
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,299,688,000.00	2,796,507,517.88
其他流动负债		
流动负债合计	11,046,831,408.47	8,642,172,437.60
非流动负债：		
长期借款	5,203,750,000.00	6,267,960,000.00
应付债券	6,987,295,700.00	8,797,050,000.00
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	1,199,292,932.26	2,145,537,752.14
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,390,338,632.26	17,210,547,752.14
负债合计	24,437,170,040.73	25,852,720,189.74
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	34,595,443,144.93	31,754,444,091.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	3,706,389,394.46	3,268,237,818.30
所有者权益（或股东权益） 合计	39,051,832,539.39	35,772,681,909.51
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	63,489,002,580.12	61,625,402,099.25

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,770,778,193.24	1,544,288,169.38
其中：营业收入	1,770,778,193.24	1,544,288,169.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,728,610,340.75	1,418,904,429.56
其中：营业成本	1,498,477,221.18	1,235,437,411.05
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,297,883.86	9,471,575.63
销售费用	23,240,452.36	31,693,884.23
管理费用	186,359,592.96	149,723,701.64
研发费用		
财务费用	-5,012,273.39	-6,698,224.02
其中：利息费用		
利息收入	5,234,919.89	6,989,954.80
资产减值损失	247,463.78	-723,918.97
加：其他收益	208,137,481.87	
投资收益（损失以“-”号填列）	35,362,700.54	6,620,009.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,200,755.80	-9,833,724.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-388.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	285,668,034.90	132,003,360.46
加：营业外收入	180,780,210.54	227,119,374.43
减：营业外支出	10,106,118.74	1,072,766.96
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	456,342,126.70	358,049,967.93
减：所得税费用	13,219,423.08	528,904.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	443,122,703.62	357,521,063.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	443,122,703.62	357,521,063.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-670,564.57	-885,709.77
2.归属于母公司股东的净利润	443,793,268.19	358,406,773.12
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	443,122,703.62	357,521,063.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	443,793,268.19	358,406,773.12
归属于少数股东的综合收益总额	-670,564.57	-885,709.77
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	187,666,669.65	184,830,750.78
减：营业成本	1,429,311.72	138,758.40
税金及附加	1,543,860.33	1,419,610.62
销售费用		
管理费用	113,955,328.25	112,689,871.69
研发费用		
财务费用	-187,279.04	-235,214.98
其中：利息费用		
利息收入	187,279.04	237,756.98
资产减值损失	-2,137,158.82	-1,089,419.35
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填	192,700,028.95	77,898,457.09

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,107,799.39	-10,817,146.37
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	265,762,636.16	149,805,601.49
加：营业外收入	180,280,370.00	200,000,000.00
减：营业外支出	831,430.00	440,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	445,211,576.16	349,365,601.49
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	445,211,576.16	349,365,601.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	445,211,576.16	349,365,601.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	445,211,576.16	349,365,601.49
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

合并现金流量表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,510,011,669.65	2,924,796,791.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,355,671,116.85	1,976,766,651.06
经营活动现金流入小计	4,865,682,786.50	4,901,563,442.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,436,715,962.90	2,574,251,195.44
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	53,115,518.00	34,949,426.83
支付的各项税费	41,624,337.21	39,340,365.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,224,793,379.63	2,074,306,365.72
经营活动现金流出小计	4,756,249,197.74	4,722,847,353.04

经营活动产生的现金流量净额	109,433,588.76	178,716,089.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	883,055,821.45	495,000.00
取得投资收益收到的现金	21,419,263.84	16,453,733.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	904,475,085.29	16,948,733.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	305,232,932.00	2,044,546,820.62
投资支付的现金	202,557,800.58	2,134,537,400.44
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		
投资活动现金流出小计	507,790,732.58	4,179,084,221.06
投资活动产生的现金流量净额	396,684,352.71	-4,162,135,487.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,803,381,100.00	6,548,904,000.00
发行债券收到的现金	997,600,000.00	2,842,640,395.80
收到其他与筹资活动有关的现金		4,813,514,153.08
筹资活动现金流入小计	4,800,981,100.00	14,205,058,548.88
偿还债务支付的现金	4,573,562,251.00	4,046,572,358.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,257,004,305.67	2,062,982,141.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,207,853,315.33	2,611,094,183.48
筹资活动现金流出小计	9,038,419,872.00	8,720,648,683.47
筹资活动产生的现金流量净额	-4,237,438,772.00	5,484,409,865.41
四、汇率变动对现金及现金等价		

物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,731,320,830.53	1,500,990,467.59
加：期初现金及现金等价物余额	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04
六、期末现金及现金等价物余额	5,217,998,767.10	8,949,319,597.63

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,020,682,151.87	2,156,952,616.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,969,191,803.21	1,269,434,608.26
经营活动现金流入小计	2,989,873,955.08	3,426,387,224.47
购买商品、接受劳务支付的现金	1,806,316.59	138,758.40
支付给职工以及为职工支付的现金	11,355,269.42	9,118,682.82
支付的各项税费	9,227,522.12	10,157,594.82
支付其他与经营活动有关的现金	1,068,589,329.89	3,327,740,754.38
经营活动现金流出小计	1,090,978,438.02	3,347,155,790.42
经营活动产生的现金流量净额	1,898,895,517.06	79,231,434.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	607,831,814.90	495,000.00
取得投资收益收到的现金	19,759,308.08	16,122,835.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	627,591,122.98	16,617,835.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	232,932.00	86,215.00
投资支付的现金	50,000,000.00	1,962,995,177.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流出小计	50,232,932.00	1,963,081,392.72
投资活动产生的现金流量净额	577,358,190.98	-1,946,463,557.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,600,000,000.00	2,020,000,000.00
发行债券收到的现金	997,600,000.00	2,842,640,395.80
收到其他与筹资活动有关的现金		58,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,597,600,000.00	4,920,640,395.80
偿还债务支付的现金	2,882,464,300.00	2,127,106,396.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,132,762,455.20	1,260,892,376.15
支付其他与筹资活动有关的现金	1,042,164,337.76	1,737,971,842.88
筹资活动现金流出小计	5,057,391,092.96	5,125,970,615.68
筹资活动产生的现金流量净额	-2,459,791,092.96	-205,330,219.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	16,462,615.08	-2,072,562,343.32
加：期初现金及现金等价物余额	2,336,416,937.51	4,408,979,280.83
六、期末现金及现金等价物余额	2,352,879,552.59	2,336,416,937.51

法定代表人：周泉 主管会计工作负责人：易先云 会计机构负责人：吕永新

担保人财务报表

√适用□不适用

担保人中债信用增进投资股份有限公司的财务报告已在
http://www.shclearing.com/xxpl/cwbg/nb/201904/t20190417_506752.html 网
址披露，敬请查阅

担保人中国投融资担保股份有限公司财务报告已在
[http://www.guaranty.com.cn/culturefoundation/culturefoundationdetail.aspx?no
deid=19&page=ContentPage&categoryid=0&contentid=12142](http://www.guaranty.com.cn/culturefoundation/culturefoundationdetail.aspx?no
deid=19&page=ContentPage&categoryid=0&contentid=12142) 网址披露，敬请查
阅