

2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资
开发有限公司绿色债券
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、簿记管理人



五矿证券
MINMETALS SECURITIES

2020 年 8 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券的发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和财务部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商五矿证券有限公司已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及经办律师声明

湖南金州律师事务所及经办律师保证由湖南金州律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》、《2020常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》、《2020常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集资金账户监管协议》、《2020常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险须由投资者自行承担。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

六、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其他任何人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券（简称“20 常鼎绿色债 01”）。

（二）发行总额：人民币 6 亿元。

（三）债券期限：本期债券 7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，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。

在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调

0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。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。

（六）承销方式：本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

（七）发行价格和认购单位：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（八）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内合格机构投资者公开发行业以及通过上海证券交易所向合格机构投资者公开发行相结合的方式发行。

（九）发行对象及范围：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，在上海证券交易所市场交易的债券托管于中国证券登记结算有限公司上海分公司。在承销团成员设置的发行网点发行的部分托管于中央国债登记结算有限责任

公司。

(十一) 发行期限：本期债券的发行期限为五个工作日。

(十二) 担保方式：本期债券由湖南省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。

(十三) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

(十四) 资金监管银行：长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司鼎城支行。

(十五) 债权代理人：长沙银行股份有限公司鼎城支行。

(十六) 认购及托管：投资者认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(十七) 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

目 录

释 义	2
第一条 债券发行依据	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人主营业务情况	47
第十条 发行人财务情况	65
第十一条 已发行尚未兑付的债券	110
第十二条 募集资金用途	112
第十三条 偿债保障措施	133
第十四条 投资人保护条款	153
第十五条 风险揭示	169
第十六条 信用评级	178
第十七条 法律意见书	181
第十八条 其他应说明的事项	185
第十九条 备查文件	186

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、江南新城或公司：指常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

本期债券：指 2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券（简称“20 常鼎绿色债 01”）。

本次发行、本期债券发行：指 2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书摘要》。

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

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者。

主承销商、簿记管理人、五矿证券：指五矿证券有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

债券持有人：指本期债券的投资者。

债券持有人会议规则：指《2020 年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》。

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：指发行人与债权代理人签订的《2020 年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》。

监管银行：指长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司鼎城支行。

募集资金账户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2020 年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集资金账户监管协议》。

偿债资金专户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2020 年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》。

担保人：指湖南省融资担保集团有限公司。

鹏元资信：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

证券登记机构、托管人：指中央国债登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

省发改委：指湖南省发展和改革委员会。

市政府：指常德市人民政府。

市国资委：指常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

国开基金：指国开发展基金有限公司。

区政府：指鼎城区人民政府。

区财政局：指鼎城区财政局

《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》。

最近三年、报告期： 2017 年、2018 年和 2019 年

最近三年末：2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日

“十三五”：指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划，时间从 2016 年至 2020 年。

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或休息日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

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，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2020〕127号”文件批准公开发行。

本期债券经湖南省发展和改革委员会“湘发改〔2019〕405号”文件同意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

2019 年 7 月 1 日，发行人召开董事会会议，审议通过了发行不超过 13 亿元绿色债券的议案，并决定将该议案提交股东会批准。

2019 年 9 月 12 日，发行人召开股东会会议，作出了同意发行人发行不超过 13 亿元绿色债券的决议。

2019 年 10 月 9 日，发行人召开董事会会议，作出了调整债券期限结构的决议，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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：常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼

法定代表人：张明仲

联系人：杨红喜、路丽虹

联系地址：常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼

电话：0736-7393630

传真：0736-7393630

邮编：415100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

法定代表人：黄海洲

经办人员：杨远景、胡晓刚、黄定华

办公地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 47 楼

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

邮编：518035

（二）分销商：国海证券股份有限公司

住所：广西省桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系人：吴泽兴

联系地址：深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦二十九层

电话：0755-88608101

传真：0755-83716971

邮编：518040

三、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、李冠健

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

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

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：马琳丽

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

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100005

五、发行人律师：湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10 层

负责人：张才金

联系人：张劲宇、张稚隼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10 层

电话：0731-85012985

传真：0731-85012985

邮编：410000

六、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：易科政

联系人：田韩

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：0736-7667032

传真：0736-7667032

邮编：415100

七、债权代理人、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

八、担保人：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13A 层

负责人：曾鹏飞

联系人：杨婷

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13A 层

电话：0731-89608903

传真：0731-89608900

邮编：410000

九、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

十、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

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

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：**2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券（简称“20 常鼎绿色债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 6 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，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。

在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

六、**调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

八、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

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

十一、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。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。

十二、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。

十三、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内合格机构投资者公开发行业以及通过上海证券交易所向合格机构投资者公开发行相结合的方式发行。

十四、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

十六、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，在上海证券交易所市场交易的债券托管于中国证券登记公司上海分公司。在承销团成员设置的发行网点发行的部分托管于中央国债登记结算有限责任公司。

十七、簿记建档日：2020 年 8 月 13 日。

十八、发行期限：五个工作日，自发行首日起至 2020 年 8 月 20 日止。

十九、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 8 月 14 日。

二十、起息日：本期债券自发行首日开始计息，存续期内每年的 8 月 14 日为该计息年度的起息日。

二十一、计息期限：自 2020 年 8 月 14 日起至 2027 年 8 月 13 日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2020 年 8 月 14 日起至 2025 年 8 月 13 日止。

二十二、付息日：2021 年至 2027 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十三、兑付日：2021 年至 2027 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十四、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。

二十五、承销方式：本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

二十六、承销团成员：主承销商为五矿证券有限公司，分销商为国海证券股份有限公司。

二十七、募集资金用途：本期债券募集资金规模为 6 亿元，其中 3 亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目；3 亿元用于补充营运资金。

二十八、担保方式：本期债券由湖南省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。湖南省融资担保集团有限公司担保本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

二十九、募集资金账户监管银行：长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司常德市鼎城支行。

三十、偿债资金专户监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司鼎城支行。

三十一、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

三十二、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自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中的规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须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认购本期债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须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。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的上海证券交易所市场机构投资者，在发行期间与本期债券承销团成员联系，并须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、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、本期债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续，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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续，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）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行：

一、本期债券通过承销团设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

一、本期债券的投资者接受本期债券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、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
场所或其他主管部门交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同
意并接受这种安排。

四、在本期债券存续期限内，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这种债务转让：

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

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

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

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

五、投资者同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》以及《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。投资者购买本期债券即视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次, 同时设置本金提前偿付条款, 自本期债券存续期第 3 年末起至第 7 年末止, 分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%, 每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 本期债券个工作日)。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权, 并且发行人选择将回售部分债券进行注销, 则注销部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 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)。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自其兑付日起不另计利息。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理; 已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。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偿付公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还条款, 附本金分期偿付条款, 分次还本, 在本期债券存续期的第 3 年末至第 5 年末, 每年分别按债券发行总额 20% 的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权, 则本期债券分别于存续期的第 3、4 个计息年度分别按债券发行总额 20% 和 20% 的比例偿还本金, 第 5 个计息年度偿还发行总额的 20% 和本期债券已回售部分的本金, 第 6、7 个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的 50% 的比例偿还本金。即在 2023 年至 2027 年每年的 8 月 14 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），分别偿还本次发行总额的 20%；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

住所：常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼

法定代表人：张明仲

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：11,000 万元

统一社会信用代码：91430703553002284E

成立日期：2010 年 3 月 24 日

经营范围：建设工程承揽；文化旅游产业；建材销售；城市、农村、水利、交通道路基础设施建投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发投资管理；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；棚户区改造项目开发经营；市政设施管理；其他道路运输辅助活动；其他广告服务；老年人、残疾人养护服务；殡葬服务；物业管理（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。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

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沅沱路 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）第一次经营范围变更

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）第三次经营范围变更

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做出决议，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。

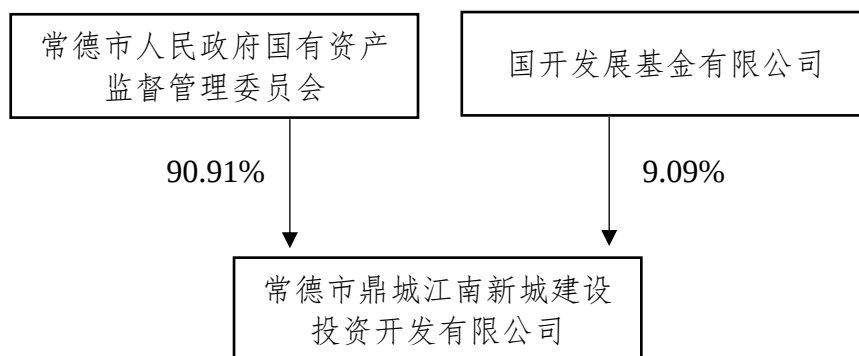
（七）住所、经营范围及董监高变更

2019 年 9 月 12 日，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东会作出决议，将公司住所变更为“常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼”；将公司的经营范围变更为“建设工程承揽；文化旅游产业；建材销售；城市、农村、水利、交通道路基础设施建投资；土地及农业综合开发经营；房地产开发投资管理；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；棚户区改造项目开发经营；市政设施管理；其他道路运输辅助活动；其他广告服务；老年人、残疾人养护服务；殡葬服务；物业管理（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）”。董事长变更为张明仲，董事变更为张明仲、熊华、

李兆勤、陈猛、杨红喜、朱谦、邓慧敏；监事变更为李胜祥、韩汶璇、刘轩、路丽虹、陈蓉。发行人于 2019 年 9 月 24 日在常德市鼎城区市场监督管理局办理了工商变更登记。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至 2019 年 12 月 31 日，常德市国资委持有发行人 90.91% 的股权，国开基金持有发行人 9.09% 的股权，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：



截至本募集说明书签署日，常德市国资委和国开基金持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人治理结构

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，股东会依照公司法和公司章程的规定行使下列

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) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券（包括各类债券）作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 改变或终止公司主营业务、经营范围；；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 公司的股权或股份的转让；
- (13) 设立新的子公司或引入新的股东；
- (14) 对外投资；
- (15) 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；
- (16) 放弃债权；
- (17) 在公司资产上设定任何担保权益；
- (18) 向公司股东或实际控制人提供担保；
- (19) 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%;

(20) 购置或转让主要资产; 重大资产处置、收购或重组;

(21) 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;

(22) 发行股份及其他证券(债券除外), 进行股改、上市;

(23) 改变国开发展基金有限公司投资资金用途;

(24) 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;

(25) 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

公司设立董事会, 董事会向股东会负责。董事会每届 3 年。董事会由 7 名董事组成。其中, 股东董事 6 人, 由股东提名经股东会选举确定; 职工董事 1 人, 由公司职工代表大会选举产生。

(1) 召集股东会会议, 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) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;

(7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

(8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(9) 决定公司内部管理机构、分支机构的设置并对其进行监控;

(10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项, 并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项;

(11) 审议批准总经理工作报告;

(12) 制定公司的基本管理制度;

(13) 对子公司行使股东职权;

(14) 监督检查公司经理层、子企业股权代表对董事会决议的执行情况; 决定公司高级管理人员和子企业股权代表的考核、薪酬、奖惩等事项;

(15) 决定公司的风险管理体系, 对公司风险管理进行总体监控; 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案; 审议公司内部审计报告, 聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所并决定其报酬;

(16) 制订公司章程草案或章程修订案;

(17) 股东会及有关部门授权的其他职权。

3. 监事会

公司设监事会, 对股东会负责。监事会成员 5 人, 职工监事 4 人, 由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人, 由全体监事过半数选举产生; 监事会每届任期三年。公司董事、高级管理人员、财务负责人及相关人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权:

(1) 检查公司贯彻执行法律、行政法规和公司规章制度的情况;

(2) 检查公司财务;

(3) 对公司“三重一大”等事项实行监督;

(4) 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；

(5) 提议召开临时股东会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会议职责时，召集和主持股东会会议；

(6) 向股东会提出议案，定期和不定期向股东会报告工作；

(7) 当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(8) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(9) 列席董事会会议、党支部会会议及其他重要会议，并对会议决议事项提出质询或者建议；

(10) 发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报董事会和党支部，重大异常情况应及时报告控股股东；

(11) 对公司异常经营情况开展调查，必要时可以聘请社会中介机构协助工作；

(12) 指导公司内部审计工作；

(13) 法律、行政法规、股东会授予的其他职权。

4. 经营管理层

发行人设总经理 1 名，副总经理 3 名，财务负责人 1 名。总理由董事会聘任或解聘，对董事会负责，行使下列职权：

(1) 组织主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会、董事会决议；

(2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划草案；

(3) 组织拟订公司年度经营计划，投融资方案草案，年度财务预、决算

草案,利润分配及亏损弥补草案,发行债券、兼并重组、产权转让及改制草案;

(4)组织实施经董事会审议通过的经营计划,投融资方案,年度财务预、决算方案,利润分配及亏损弥补方案,发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案;

(5)组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案,拟订公司内部改革方案,制定公司员工招聘、调整方案,公司总部员工录用、调动、晋级和奖惩方案,制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划;

(6)组织拟订公司的基本管理制度;

(7)组织制定公司的具体规章制度;

(8)依程序向公司董事会推荐或提名子公司相关股权代表人选;

(9)决定聘任或者解聘公司除由董事会聘任或者解聘以外的公司管理人员;

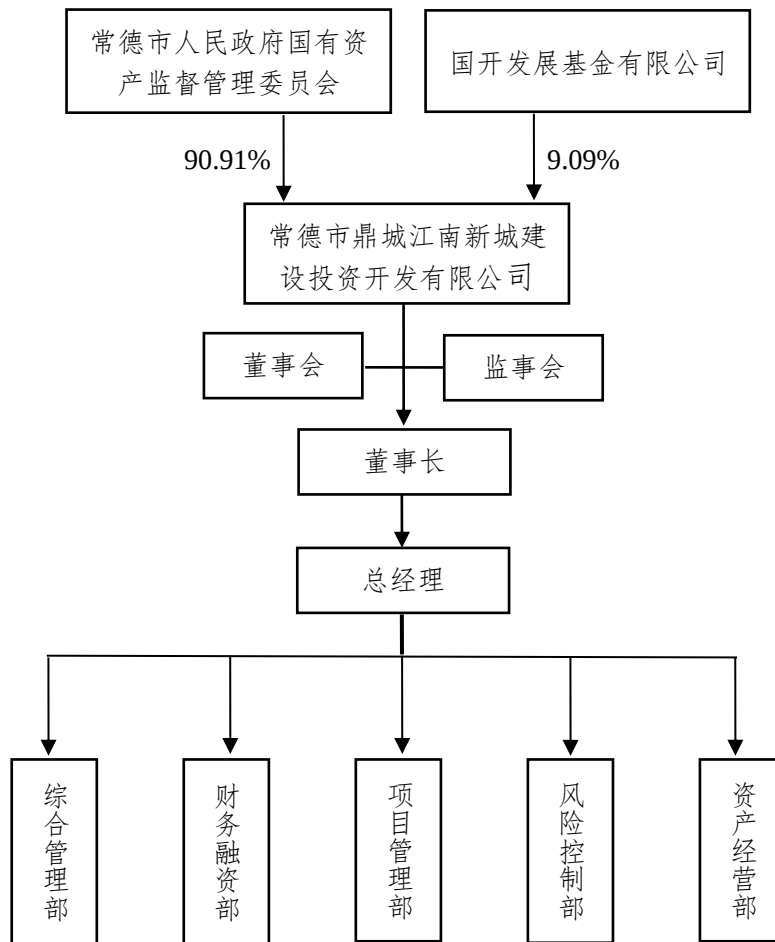
(10)董事会授予的其它职权。

(二) 发行人组织结构

公司内部职能机构设立五个部门,即综合管理部、财务融资部、项目管理部、风险控制部、资产经营部。

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人内部组织结构如下:

图 8-1 公司组织结构图



1、综合管理部

综合管理部职责：负责全公司的信息收集、汇报工作，总结经验、调查研究后形成经验（或教训）材料推广典型，抓好党报党刊及公司年鉴和网站建设等宣传工作，完成宣传稿件投稿上报任务；负责文字材料、公司文件的起草和大型印务工作；负责上传下达、督察督办、招待接待工作，协调内外工作关系，处理好内部事务，督办工作落实，服务于中心工作。负责机关保密工作，抓好印章、档案、文件、证照的管理；负责公司党务、党风廉政建设，抓好纪检监察工作；负责公司人事劳资工作和日常考勤、考核及年度考评工作，组织政治、业务学习及员工的教育培训工作；负责公司工青妇和计

划生育工作；负责公司日常用品采购和管理工作；负责公司文明创建、综治维稳、来访信访及司务公开等工作；负责扶贫攻坚、党员进社区等联络工作，协助开展新农村建设工作。

2、财务融资部

财务融资部职责：搞好年度收支计划管理和财务收支预决算，建立健全财务帐目，做到日清月结，报表齐全，数字准确，报送及时，接受审计、财政监督，增强民主管财透明度，年度预决算按上级要求公开；落实公司财务融资管理制度，开展增收节支活动，做到“收支两条线”，坚持“审批一支笔”，凡属涉及到工程建设和投资的一律报董事长审批，凡属机关事物开支的一律由总经理审批；严格执行项目资金管理办法，及时准确申报、审核、拨付项目建设资金；加强专项资金的管理，搞好资金申报、审批发放和使用监督；努力筹措资金，争取项目投资；建立健全财务融资档案，做好财务融资信息保密工作；加强对公司财务印鉴、各类票据、有价证券、现金财务账册的管理工作，维护公司资产安全；负责公司融资计划和债务偿还计划的编制，并根据公司战略规划，寻找融资项目并组织实施；负责进行具体注资、融资工作，与相关部门共同办理贷款、结息、贷后检查、评估、抵押、审计等融资工作，做好项目融资资金的筹集及融资档案管理；负责编制银行融资进展情况台账和贷款台账，准确掌握每一笔已批款的额度、利率、期限及抵押担保的情况，确保贷款的及时发放，满足公司的用款需求；提前与相关部门做好请款申请，及时做好利息、本金的偿付；进行资金分析和调配，监督各项资金的使用，优化资金结构，提高资金使用效率；负责财务、税收与会计等工作。

3、项目管理部

项目管理部职责：严格按照国家基本建设程序和工程建设的相关标准开展项目建设及管理工作；负责完成建设项目行政审批和中介技术服务工作等所有前期工作；对工程项目实行“三控两管一协调”，“三控”指投资控制、质量控制和进度控制、“两管”指安全管理、现场文明施工管理、“一协调”指施工中各种矛盾的协调；做好与建设部门、设计部门、监理部门的协调工作，负责工程中变更的初审上报，对公司建设项目的工程质量、施工安全、竣工验收等环节进行管理、监督、协调；组织公司建设项目验收工作，协助有关部门开展项目审计工作，负责公司项目投资建设资料及原始凭证的收集、归案；负责掌握项目投资建设的运作情况，对项目实施单位在工程建设过程中各类重要情况、工作动态及矛盾纠纷做到及时掌握、及时处理，重大问题及时汇报并提出工作建议；参与公司投资项目和建设项目审计工作；负责工程建设资料归档管理工作。

4、资产经营部

资产经营部职责：负责公司各类固定资产的运作、经营及管理和公司控股参股企业的经营与管理；建立公司的资产管理台账；定期清查、盘点公司资产，并保证使其保值增值；及时掌握公司资产存量及增减变动情况；积极拓展公司经营管理业务，应对市场变化广泛开展自主经营。

5、风险控制部

风险控制部职责：负责公司的合同管理和文本法审工作；负责公司整体风险控制及监管，对公司经营性业务进行风险评价；对公司内部事务包括公司阶段性经营状况、建设工程决算等进行审查、审核和部门审计监察等工

作；负责公司招投标工作。

（三）公司内控制度

1. 总体情况

公司规范企业管理，贯彻《公司法》《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建立了统一的内部管理原则和相应的管理控制制度，使公司内部管理更加完善。

2. 重要内控制度

（1）财务管理方面

公司制定了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司财务管理制度》，对公司财务管理和财会工作可能面临的风险点、关键控制环节等方面进行规范管理。公司的财务管理工作由财务审计部负责，其他部门积极配合。公司会计核算遵循权责发生制原则，财务管理工作的宗旨是提高资金利用效率，降低经营成本，加强内部控制，努力提高公司经济效益，壮大公司经济实力。财会人员要认真执行岗位责任制，在办理会计事物中，必须坚持原则，照章办事。财务人员还应严格遵守国家现金管理制度，每个月末、年底和次年年初做好财务预决算报告，并及时将有关情况报告领导。公司的经费支出先由财务总监签字认定，再报总经理和董事长审批，并建立财务收支预算控制制度。另外公司将根据实际经营情况，适时调整、更新计划和财务管理工作流程及内容，不断完善

和发展内部财务控制制度。

（2）人力资源管理方面

公司制定了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司人力资源管理制度》，建立公司员工管理以及绩效考核标准，规范公司人力资源管理，加强对公司经营业绩的考核。各级主管对于所属员工应就其工作效率、操行、态度、学识和经营结果每年进行考核，有特殊功过者，应随时报请奖惩。公司规定聘用职员以学识、品德、能力、经验、体格适合于职务或工作者为原则，但特殊需要时不在此限。新员工的聘用，根据业务需要，由综合办公室统筹计划，呈报核准。

公司实行考核结果与经营结果相结合、考核结果与薪酬和任免相挂钩的奖惩制度，以保证经营管理层和员工的工作积极性。

（3）项目管理方面

为了切实加强项目投资管理、健全体制、理顺关系，进一步提高资金的使用效率，确保工程项目的顺利实施，公司建立了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司工程项目投资管理制度》，规定项目实施审批制。公司根据年度建设计划和公司资金状况，按照“量力而行、突出重点、先急后缓、整体推进”的原则，拟定年度工程建设项目，并将相关项目资料报送董事会审批。经董事会批准确定后，由公司具体组织实施。公司预决算实行审核制，以合理编制工程造价，有效控制建设成本。为了规范建设工程项目招投标活动，保证招投标的公开、公平、公正，公司工程建设项目严格执行招投标管理制度，并自觉接受纪检、监察部门的监督。

公司实行工程质量监督管理制。工程开工前，公司必须进行施工图设计文

件审查；工程施工过程中，公司应督促工程监理单位依照法律、法规以及有关技术标准设计文件和工程承包合同对施工质量实施监理；工程完工后，公司应在 15 日内组织相关单位办理竣工验收手续。为了维护和规范建设秩序，杜绝建设过程中的违法违规行为，工程项目实行责任追究制，按照“谁主管、谁负责、终身负责”的原则，依法接受相关部门的责任追究。

（4）投资管理制度

为了充分有效地利用闲置资金和其他资产，进行适度的资本扩张，以获取较好的收益，确保资产保值增值，公司制订了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司投资管理制度》，对公司的投资行为进行了规范。

公司投资分为对外投资和对内投资两部分。对外投资指将货币资金以及经济资产评估后的房产、机器、设备、物资等实物以及专利权、商标权和土地使用权等无形资产作价出资，进行各种形式的投资活动。对内投资指利用自有资金或从银行贷款进行基本建设、技术更新改造以及购买和建造大型机器、设备等投资活动。投资须遵守国家法律、法规，符合国家产业政策，符合公司的发展战略，规模适度，量力而行，不能影响自身主营业务的发展。

（5）融资管理制度

为规范融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金利用效益，依据国家有关法规规定，并结合公司具体情况，公司制订了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司融资管理办法》，规范公司的融资行为。

融资政策应结合公司发展状况、资金需求、经营业绩、风险因素、外部资金市场供给情况、国家相关政策法规要求制定。如果某项筹资是直接为项目投资服务的，则此项目的投资效益率必须大于该项筹资的资本成本。如果某项筹

资的直接效果是无法计量的，则应该选择资金成本最低的筹资方案。公司财务审计部依据公司经营状况、现金流量等因素合理安排借款的偿还期和归还借款的资金来源。

（6）对外担保制度

为维护常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东的利益，规范公司的对外担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定发展，公司制定《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司对外担保制度》。本制度所称对外担保是指公司为他方提供的保证、抵押、质押担保，具体种类包括但不限于借款担保、银行开立信用证、银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。

公司负责日常对外担保事项的职能部门包括：财务审计部、董事会。公司对外提供担保，必须经过董事会或者股东会依照法定程序审议批准。对外提供担保的范围包括经本制度规定的公司有权机构审查和批准，公司可以为符合条件的他方借款、银行开立信用证、银行承兑汇票、开具保函等事项提供担保。公司对外提供担保的方式为保证、质押或抵押。公司全体董事、高级管理人员应当审慎对待和严格控制对外担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担赔偿责任。公司应当按规定向为公司提供审计服务的审计机构如实提供公司全部对外担保事项。

（7）对下属子公司的内部控制制度

发行人与子公司是投资人与被投资人关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均为按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）设立的独立法人机构，建立了独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式，发行人按《公司法》等法律法规的相关规

定，参加子公司股东会、董事会，按股份比例行使相应的股东权利，为了在控股公司中贯彻公司的整体发展战略和经营思想，规范企业管理，促进完善企业法人治理结构，保障发行人和其他股东的合法权益，发行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向发行人提供可能对公司产生重大影响的或公司要求的信息。按照法定程序和公司法人治理与经营管理的实际需要，发行人向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事长、法定代表人、总经理及其他高级管理人员，以实现公司对子公司的有效控制和管理。

五、发行人对其他企业的重要投资情况

（一）发行人在子公司中的权益

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有 4 家控股子公司纳入合并报表范围。发行人股权投资关系如下表所示：

表 8-1 发行人子公司列表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
1	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	14,637.50	40.99%	59.01%	100.00%
2	湖南朗鑫实业发展有限公司	10,000.00	62.00%	-	62.00%
3	常德市鼎城区扶贫开发有限公司	1,000.00	100.00%	-	100.00%
4	常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司	20,000.00	100.00%	-	100.00%

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 14,637.50 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）。该公司经营范围为：

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 2019 年 12 月 31 日，常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司资产总额 202,620.37 万元，负债总额 199,081.8 万元，所有者权益 3,538.47 万元；2019 年，发行人实现营业收入 7,259.83 万元，净利润-3,105.69 万元。

2、湖南朗鑫实业发展有限公司

湖南朗鑫实业发展有限公司系发行人的控股子公司，成立时间为 2017 年 1 月 5 日，注册资本 10,000.00 万元，住所为湖南省常德市鼎城区玉霞街永安社区鼎城路（桥南家电城中心市场 3 号）。该公司经营范围为：以自有资产进行实业投资及项目管理，房地产开发经营，养老服务，旅游开发，蔬菜、园艺作物种植、销售，林木的培育和种植（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，湖南朗鑫实业发展有限公司资产总额 5,880.57 万元，负债总额 0.42 万元，所有者权益 5,880.15 万元；2019 年，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-16.95 万元。

3、常德市鼎城区扶贫开发有限公司

常德市鼎城区扶贫开发有限公司系发行人的全资子公司，成立时间为 2016 年 7 月 18 日，注册资本 1,000.00 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（鼎城区政府二院内）。该公司经营范围为：扶贫开发项目的资金承接与工程项目管理。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，常德市鼎城区扶贫开发有限公司资产总额 1,560.93 万元，负债总额 1,561.03 万元，所有者权益-0.10 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 1.91 万元。

4、常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司

常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司系发行人的全资子公司，成立时间为 2005 年 11 月 25 日，注册资本 20,000.00 万元，住所为常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼。该公司经营范围为：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；道路、隧道和桥梁工程建设；自有写字楼及门面的租赁、销售；广告设计、制作及发布；停车场服务；预包装食品销售；餐饮服务；老年人养护服务；物业管理；绿化养管；经营销售；门面租赁。（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）

截至 2019 年 12 月 31 日，常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司资产总额 397,585.00 万元，负债总额 81,177.03 万元，所有者权益 316,407.97 万元；2018 年度，发行人实现营业收入 0.09 万元，净利润-2,087.10 万元。

（二）发行人在合营企业或联营企业中的权益

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有两家重要的联营企业，即湖南海豹建设有限公司、常德市鼎城区扶贫开发有限公司。

表 8-2 发行人合并报表范围内联营公司列表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	湖南海豹建设有限公司	3,006.00	37%	37%
2	常德城投物业服务有限公司	1,000.00	35%	35%

1、湖南海豹建设有限公司

湖南海豹建设有限公司成立于 2014 年 9 月 26 日，注册资本 3,006.00 万元人民币，湖南天皓资产管理有限公司和常德市创景园林建设有限公司分别持有该公司 38%和 25%的股权，发行人子公司常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司持有该公司 37%的股权。该公司经营范围为：从事土木工程建设、园林绿化工程、市政公用工程、公路桥梁工程、水利水电工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、地质灾害治理工程、土石方工程、装饰工程、体育场地设施工程的施工及工程质量检测（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，湖南海豹建设有限公司资产总额 3,484.16 万元，负债总额 3,420.25 万元，所有者权益 63.91 万元；2019 年公司实现营业收入 9,197.29 万元，净利润 43.44 万元。

2、常德城投物业服务有限公司

常德城投物业服务有限公司 2017 年 5 月 27 日，注册资本 1,00.00 万元人民币，发行人、常德和润祺物业服务有限公司和自然人股东龙锋分别持有该公司 35%、33%和 32%的股权。该公司经营范围为：物业管理；电气、管道和设备安装；建筑装饰；房地产中介服务（不含司法鉴定估价服务、住房置业担保服务、房地产拍卖服务、房地产典当服务、房地产抵押贷款代理服务等）；园林绿化工程服务；市政道路工程施工；建材（不含砂砾和危险化学品）、计算机、软件及辅助设备销售。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，常德城投物业服务有限公司资产总额 104.76 万

元，负债总额 135.87 万元，所有者权益-31.10 万元；2019 年公司实现营业收入 152.16 万元，净利润-29.41 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事会成员

张明仲，男，1965 年 3 月出生，大学学历，1998 年起先后担任鼎城区住建局市政工作处主任、常德阳明湖投资开发有限公司总经理。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、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、总经理。

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、副总经理。

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董事、副总经理。

杨红喜，男，1972 年 3 月出生，大学学历，2004 年起先后担任鼎城区市容局副局长，常德市鼎城区交通建设投资有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、副总经理。

朱谦，男，1971 年 9 月出生，大学学历，2010 年起担任鼎城区市政公用事业管理处副主任。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、总工程师。

郑慧敏，女，1979 年 8 月出生，大学学历，1998 年起先后担任常德市化工电器厂会计，常德德金通财务咨询管理有限公司会计。现任常德市鼎城江南

新城建设投资开发有限公司职工董事。

（二）监事会成员

李胜祥，男，1974 年 1 月出生，大学学历，1997 年起先后在鼎城区广播局、鼎城区档案局、鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司任职。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事会主席。

韩汶璇，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职工监事。

刘轩，男，1987 年 12 月出生，大学学历，2011 年起先后担任湖南山河智能有限公司设计师、鼎城区“三改四化”指挥部办公室文秘、常德阳明湖投资开发有限公司风险控制部部副经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

路丽虹，女，1986 年 1 月出生，大学学历，2014 年起先后担任常德市向阳花商贸有限公司运营经理、常德市鼎城区朗峰经营管理有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

陈蓉，女，1986 年 1 月出生，大学学历，2009 年起先后担任常德市景发广告公司客服、常德市鼎城区朗泰住房建设投资开发有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

（三）高级管理人员

熊华先生，总经理，详见董事会成员简历。

李兆勤先生，副总经理，详见董事会成员简历。

陈猛先生，副总经理，详见董事会成员简历。

杨红喜先生，副总经理，详见董事会成员简历。

朱谦先生，总工程师，详见董事会成员简历。

（四）董事、监事及高级管理人员对外兼职及持有公司股份、债券情况

1、对外兼职情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在对外兼职情况。

2、持有公司股份、债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有公司股份、债券情况。

第九条 发行人主营业务情况

发行人是负责常德市鼎城区重要的基础设施建设和保障性住房建设主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设、保障性住房建设和商品房销售等。

一、发行人的主营业务情况

最近三年，发行人分别实现主营业务收入 43,296.88 万元、69,952.53 万元和 66,927.43 万元，呈波动态势，主要原因是发行人从事的基础设施建设业务、保障房建设业务，易受到经济周期、财政和货币政策、投资需求等因素的影响，上述因素的变动会引起发行人营业收入的波动。

表 9-1 发行人最近三年主营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
主营业务	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
安置房代建工程	222.14	0.33	226.79	0.32	338.71	0.78
市政代建工程	59,743.79	89.27	62,716.20	89.66	42,958.17	99.22
商品房销售	6,961.50	10.40	7,009.53	10.02	0.00	0.00
合计	66,927.43	100.00	69,952.53	100.00	43,296.88	100.00

表 9-2 2019 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
安置房代建工程	222.14	189.65	32.49	14.63%
市政代建工程	59,743.79	51,466.11	8,277.68	13.86%
商品房销售	6,961.50	7,191.47	-229.97	-3.30%
合计	66,927.43	58,847.22	8,080.21	12.07%

表 9-3 2018 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
安置房代建工程	226.79	186.88	39.91	17.60%
市政代建工程	62,716.20	54,901.91	7,814.29	12.46%
商品房销售	7,009.53	4,668.91	2,340.62	33.39%

合计	69,952.53	59,757.70	10,194.83	14.57%
----	-----------	-----------	-----------	--------

表 9-4 2017 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
安置房代建工程	338.71	279.10	59.61	17.60%
市政代建工程	42,958.17	36,387.65	6,570.52	15.30%
商品房销售	-	-	-	-
合计	43,296.88	36,666.75	6,630.13	15.31%

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人主营业务毛利率分别为 15.31%、14.57% 和 12.07%，呈现下降趋势，主要系营业税改征增值税及代建业务新项目税率提高所致。

1、城市基础设施建设业务状况

从收入构成上来看，公司的营业收入主要来源于城市基础设施建设——市政代建工程。最近三年，发行人城市基础设施建设收入分别为 42,958.17 万元、62,716.20 万元和 59,743.79 万元，占营业收入的比重分别为 99.22%、89.66% 和 89.27%，是公司营业收入最主要的组成部分。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要基础设施建设项目情况如下表所示：

表 9-5 截至 2019 年末发行人主要基础设施建设项目情况

单位：万元

项目	项目总投资	累计已投资	工程进度	已确认收入	已回款金额
滨江大道项目	78,132.00	29,775.21	在建	37,219.01	-
两水四岸综合整治	47,395.29	32,222.29	在建	40,277.86	-
防洪大堤提质改造	22,000.00	20,124.14	在建	25,155.18	-
农村综合服务平台	19,566.28	14,217.38	在建	17,771.72	-
永安路	27,100.00	6,755.98	在建	8,444.98	-
合计	194,193.57	103,095.00	-	128,868.74	-

2、保障房建设业务

最近三年，公司保障房建设——安置房代建工程收入分别为：338.71 万元、226.79 万元和 222.14 万元，占主营业务收入的比重为 0.78%、0.32%和 0.33%。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要保障房建设情况如下表所示：

表 9-6 截至 2019 年末发行人主要保障房建设项目情况

单位：万元

项目	项目总投资	累计已投资	工程进度	已确认收入	已回款金额
隆阳地块棚户区改造项目	75,000.00	63,134.74	在建	-	-
湘运地块棚户区改造项目	83,803.45	33,077.74	在建	928.75	-
郭家铺公寓楼安置小区	18,200.00	16,708.57	在建	-	-
红云安置小区二期	20,000.00	10,174.39	在建	4.79	-
2017 年棚改项目	120,793.85	6,469.74	在建	-	-
合计	317,797.30	129,565.18	-	933.54	-

3、商品房销售业务

发行人子公司常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司具备房地产开发三级资质，主要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）、装饰材料销售等。发行人 2019 年度商品房销售收入 6,961.50 万元，为常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司销售其开发的朗泰尚象郡所实现的收入。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要的商品房开发项目为滨江新城项目和阳明湖地块项目。其中滨江新城项目总用地面积 33,352.10 总建筑面积 110,128.00 平方米，总投资 38,878.00 万元，项目已投资 25,825.37 万元；阳明湖地块项目总用地面积 64,014.56 平方米，总建筑面积 197,468.82 平方米，项目总投资 78,000.00 万元，项目已投资 14,453.29 万元。未来，发行人将进一步发展商品房销售业务，增强公司的盈利能力。

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施建设业务模式

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工程投资额的 125% 进行结算。

（二）保障性住房建设业务模式

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。

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。

三、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做出贡献。

（一）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管理、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。

（二）不断拓展融资渠道

发行人将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、公司债券、资产证券化、中期票据等多种形式融资，调整、优化自身融资结构。

（三）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做出贡献。

四、发行人所在行业情况

（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及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施行业包括建设交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及城市其他部门所

需的固定资产，一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，我国的城镇化进程不断加快，城镇化水平不断提高，城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，同时，作为世界上最大的新型经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段。根据国家统计局《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，我国城镇化率为 59.58%，较 2017 年提高了 1.06 个百分点。我国的城镇化率不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有一定的发展空间，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。随着城镇化水平的不断转型与深化，城市的范围将不断扩大，中心城市将辐射带动城市郊区的发展，由此带来配套设施需求，将进一步推动我国基础设施建设行业的发展。

2、常德市城市基础设施建设行业现状及前景

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 1,536 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 15.30 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建设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。

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,加快城镇棚户区和危房改造,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、公共租赁房、经济适用房等多种形式,加快保障房建设,解决城镇中低等收入住房困难户的住房问题。鼎城区将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。随着临江湖棚户区整体改造的实施，鼎城区的保障房建设行业将迎来更大的发展空间。

（三）发行人在行业中的地位和优势

1、发行人的行业地位

（1）发行人在常德市鼎城区域内的地位

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，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，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。近年来，随着常德市鼎城区城市基础设施建设和保障房建设的不断推进，发行人的营业收入不断增长，行业地位不断巩固。

（2）常德市区域内的主要平台情况

除发行人外，常德市在基础设施建设领域还有四家主要建设主体，分别为常德市经济建设投资集团有限公司、常德市城市建设投资集团有限公司、湖南常德市德源投资开发有限公司、常德市鼎力实业有限公司。四家公司的股东均为常德市国资委，但所负责基础设施建设的区域不同，业务竞争度低。常德市主要平台情况如下表所示：

表 9-7 常德市区域内的其他主要平台情况

名称	2018 年末 总资产	2018 年末 净资产	2018 年末 营业收入	业务范围
常德市经济建设投资集团有限公司	809.63	315.48	63.19	常德市北部新城
常德市城市建设投资集团有限公司	800.96	413.60	17.71	武陵区和西城新区
湖南常德市德源投资开发有限公司	605.10	443.99	17.34	常德经济技术开发区
常德市鼎力实业有限公司	206.03	140.08	6.00	常德市鼎城高新区
常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司	156.82	102.82	7.06	常德市鼎城区江南城区

截至本募集说明书签署日，常德市主要平台发行债券情况如下表所示：

表 9-8 常德市主要平台发债情况

债务人	债券简称	起息日	到期日	债券类型	发行金额 (亿元)	债务余额 (亿元)
常德市经济建设 投资集团有限公 司	20 经投 01	2020-04-21	2025-04-21	私募债	8.50	8.50
	20 常德经建 SCP001	2020-03-27	2020-12-22	超短期融资 债券	5.00	5.00
	20 常经 01	2020-02-20	2025-02-20	私募债	14.40	14.40
	19 常经 01	2019-12-30	2024-12-30	私募债	10.00	10.00
	19 常德经建 PPN005	2019-10-31	2022-10-31	定向工具	1.00	1.00
	19 常德经建 PPN004	2019-09-26	2022-09-26	定向工具	9.00	9.00
	19 常德经建 PPN003	2019-04-29	2022-04-29	定向工具	7.00	7.00
	19 常德经建 PPN002	2019-04-24	2022-04-24	定向工具	5.00	5.00
	19 常德经建 PPN001	2019-04-04	2022-04-04	定向工具	10.00	10.00
	18 常德经建 PPN002	2018-12-19	2023-12-19	定向工具	25.00	25.00
	18 常德经建 PPN001B	2018-04-20	2023-04-20	定向工具	6.30	6.30
	18 常德经建 PPN001A	2018-04-20	2023-04-20	定向工具	3.70	3.70
	17 常德经建 PPN001	2017-10-23	2022-10-23	定向工具	10.00	10.00
	17 常经债	2017-02-24	2020-02-24	私募债	23.30	23.30
	14 常德经投 债	2014-03-24	2021-03-24	一般企业债	17.00	6.80
	10 常德经投 债	2010-03-12	2020-03-12	一般企业债	15.00	6.00
常德市城市建设 投资集团有限公 司	20 常德城投 MTN002	2020-05-08	2023-05-08	一般中期票 据	15.00	15.00
	20 常德城投 MTN001	2020-03-30	2023-03-30	一般中期票 据	15.00	15.00
	20 常投 01	2020-03-18	2025-03-18	私募债	14.00	14.00
	20 常德城投 PPN001	2020-01-17	2023-01-17	定向工具	10.00	10.00
	19 常德城投 CP001	2019-12-06	2020-12-06	一般短期融 资券	7.00	7.00
	19 常德 01	2019-12-05	2024-12-05	私募债	6.90	6.90

债务人	债券简称	起息日	到期日	债券类型	发行金额 (亿元)	债务余额 (亿元)
	19 常德城投 PPN002	2019-11-15	2022-11-15	定向工具	10.00	10.00
	19 常德城投 MTN002	2019-07-31	2024-07-31	一般中期票 据	10.00	10.00
	19 常德城投 SCP001	2019-07-03	2020-03-29	超短期融资 债券	3.00	3.00
	19 常德城投 MTN001	2019-06-21	2024-06-21	一般中期票 据	10.00	10.00
	19 常德城投 PPN001	2019-02-22	2022-02-22	定向工具	10.00	10.00
	18 常德城投 PPN001	2018-12-26	2021-12-26	定向工具	10.00	10.00
	17 常德 01	2017-05-26	2022-05-26	私募债	6.50	6.50
	常城投 A4	2017-05-04	2020-12-21	证监会主管 ABS	2.80	2.80
	常城投次	2017-05-04	2020-12-21	证监会主管 ABS	0.30	0.30
	16 常德城投 MTN002	2016-10-20	2021-10-20	一般中期票 据	10.00	10.00
	16 常德城投 MTN001	2016-01-21	2021-01-21	一般中期票 据	15.00	15.00
	16 常德城投 债	2016-01-12	2023-01-12	一般企业债	19.00	11.40
	13 常德城投 债	2013-02-25	2020-02-25	一般企业债	15.00	3.00
	10 常德城投 债	2010-09-01	2020-09-01	一般企业债	15.00	3.00
湖南常德市德源 投资开发有限公 司	20 德源绿色 债 01	2020-03-24	2027-03-24	一般企业债	15.00	15.00
	20 德源投资 MTN001	2020-03-10	2023-03-10	一般中期票 据	5.00	5.00
	19 德源投资 MTN002	2019-10-30	2022-10-30	一般中期票 据	5.00	5.00
	19 德源投资 MTN001	2019-08-27	2022-08-27	一般中期票 据	5.00	5.00
	18 常德德源 债	2018-06-11	2025-06-11	一般企业债	16.00	16.00
	17 德源投资 MTN001	2017-09-08	2022-09-08	一般中期票 据	5.00	5.00
	14 常德德源 债	2014-06-16	2021-06-16	一般企业债	10.00	4.00

债务人	债券简称	起息日	到期日	债券类型	发行金额 (亿元)	债务余额 (亿元)
常德市鼎力实业有限公司	20 鼎力 01	2020-04-20	2025-04-20	私募债	3.78	3.78
	20 鼎力 02	2020-04-20	2025-04-20	私募债	0.30	0.30
	19 鼎力 01	2019-07-05	2024-07-05	私募债	10.00	10.00
	17 常德鼎力债	2017-07-20	2024-07-20	一般企业债	17.00	17.00
	16 鼎力债	2016-11-02	2021-11-02	私募债	13.00	13.00
	16 鼎力专项债	2016-03-10	2023-03-10	一般企业债	10.80	8.64
常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司	19 常鼎新城债 01	2019-01-22	2026-01-22	一般企业债	6.50	6.50
	18 常鼎新城债 01	2018-10-19	2025-10-19	一般企业债	5.00	5.00

2、发行人在行业中的竞争优势

(1) 政府有力的支持

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。2011 年至 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，最近三年，发行人收到政府补助合计分别为 17,185.00 万元和 25,405.75 万元和 28,070.07 万元。强有力的政府支持为发行人的发展创造了有利条件。

(2) 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，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。

（3）规范的经营运作

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。

（4）良好的银企合作关系

发行人具有良好的银企合作关系，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。截至 2019 年 12 月末，发行人不存在逾期贷款，无恶意欠息情况。

良好的银企合作关系，为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

五、发行人地域经济情况

（一）常德市概况

常德市位于湖南省西北部，洞庭湖西岸，史称“川黔咽喉，云贵门户”。常德市东临洞庭，西接黔渝，南通长沙，北连荆襄。从经济区位划分，常德属于中国经济中部崛起重心地带，位于泛珠江三角洲和泛长江三角洲经济发展区域结合部，是东部沿海发达地区产业向中、西部转移的黄金地段。

常德市总体经济水平居湖南省前列，近三年来地区生产总值均居湖南省各市州第三位。2016-2018 年，常德市分别实现地区生产总值 2,955.54 亿元、3,238.10 亿元和 3,394.20 亿元，同比增长分别为 8.00%、8.40%和 8.20%。其中，2017 年第一产业增加值 395.50 亿元，增长 3.70%，对经济增长的贡献率为 5.5%；第二产业增加值 1,292.50 亿元，增长 5.70%，对经济增长的贡献率为 30.10%；第三产业增加值 1,550.10 亿元，增长 12.60%，对经济增长的贡献率为 64.40%。全市人均地区生产总值达到 55,404.00 元。2018 年，全市实现地区生产总值为 3,394.20 亿元，比上年增长 8.00%；其中，第一产业增加值 348.00 亿元，增长 3.30%；第二产业增加值 1,285.40 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 1,760.80 亿元，增长 10.70%。全市人均地区生产总值达到 58,160.00 元。全市三次产业结构由上年的 10.9:39.1:50.0 调整为 10.2:37.9:51.9。第一产业比重下降 0.70 个百分点，第二产业比重下降 1.20 个百分点，第三产业比重上升 1.90 个百分点。

表 9-9 2016-2018 年常德市主要经济指标情况

单位：亿元

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
GDP	3,394.20	3,238.10	2,955.50
GDP 同比增速	8.00%	8.40%	8.00%
全社会固定资产投资	2,526.98	2,296.00	2,011.80
全社会固定资产投资增速	10.06%	14.40%	14.60%

（二）常德市财政状况

2018 年度，常德市一般公共预算收入 269.80 亿元，地方财政收入 174.40 亿元，其中税收收入 113.30 亿元，非税收入 61.10 亿元；公共财政预算支出 550.20 亿元。

表 9-10 2016-2018 年常德市主要财政收入情况

单位：亿元

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	269.80	246.50	226.60
地方财政收入	174.40	163.50	157.30
其中：税收收入	113.30	101.00	89.60
非税收入	61.10	62.50	67.70
公共财政预算支出	550.20	490.50	463.10

（三）鼎城区概况

鼎城区隶属湖南省常德市，原名常德县，1988 年撤县建区，古称朗州，位于洞庭湖西滨，总面积 2340 平方公里，辖 18 个乡镇、4 个街道、4 个农林场。常住人口 83 万，其中农业人口 65.50 万，农业人口占全区总人口比例达 78.90%。根据《鼎城区 2018 年国民经济和社会发展的统计公报》，2018 年鼎城区实现地区生产总值 336.80 亿元，比上年增长 8.10%，总量居全市第 3 位。其中第一产业增加值 52.70 亿元，增长 3.40%；第二产业增加值 94 亿元，增长 7.70%，其中工业增加值 76 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 190.10 亿元，增长 9.80%。

2018 年全区固定资产投资比上年增长 10.40%。按经济类型分，国有投资减少 0.20%，非国有投资增长 21.50%，民间投资增长 28.7%。按产业分，第一产业投资下降 34.2%，第二产业投资增长 55%，第三产业投资下降 7.40%。按投资方向分，工业投资增长 43.90%，工业技改投资下降 9.40%，高新技术产业投资增长 205.2%，民生投资下降 48%，生态投资增长 40.80%，基础设施投资下降 15.6%。

表 9-11 2016-2018 年鼎城区主要经济指标情况

单位：亿元

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
GDP	336.80	313.30	279.92
GDP 同比增速	8.10%	9.50%	8.20%
全社会固定资产投资	335.51	303.90	266.23
全社会固定资产投资增速	10.40%	14.10%	19.13%

（四）鼎城区财政状况

2018 年度，一般公共预算收入完成 22.50 亿元，增 12.40%，其中：一般公共预算地方收入 13.80 亿元，增长 1.60%；上划收入完成 8.70 亿元，增加 2.30 亿元，增长 35.10%。一般公共预算收入中，税收收入 18.50 亿元，增加 3.90 亿元，增长 26.60%。地方财政一般公共预算支出 51.80 亿，增加 3.80 亿元，增长 7.90%。

表 9-12 2016-2018 年鼎城区主要财政收入情况

单位：亿元

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	22.50	20.00	16.67
地方财政收入	13.80	13.56	11.82
其中：税收收入	8.24	8.14	6.44

非税收入	5.46	5.42	5.38
公共财政预算支出	51.80	47.99	42.67

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2016-2018 年度经审计的财务报告和 2019 年经审计的财务报告。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的“亚会 B 审字（2019）第 1450 号”审计报告。2019 年 10 月 29 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）因在审计工作中存在违反银行间市场相关自律管理规则的行为，被中国银行间市场交易商协会给予警告处分，暂停债务融资工具相关业务 6 个月。鉴于亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）的处罚情况将对发行人通过债务融资工具进行融资产生不利影响，发行人聘请了中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年财务报告的审计机构。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“勤信审字【2020】第 1137 号”审计报告。发行人 2019 年审计报告的期初数据与“亚会 B 审字（2019）第 1450 号”审计报告 2018 年的期末数据不一致，系发行人于 2019 年 12 月进行了同一控制下企业合并常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司，并对 2018 年期末数据进行了追溯调整所致。

“勤信审字【2020】第 1137 号”审计报告和“亚会 B 审字（2019）第 1450 号”审计报告在会计政策和会计估计方面具有一致性，无重大变更。“勤信审字【2020】第 1137 号”审计报告无重大前期差错更正。发行人更换审计机构不会对本期债券的偿付产生不利影响。

投资者在阅读下文相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务

报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。如无特别说明本募集说明书中相关财务数据或财务指标均以发行人经审计的合并财务报表数据为计算口径，若下述表格出现合计值与所列数值总和不符情形系四舍五入所致。

一、发行人主要财务数据

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	1,988,145.31	1,568,216.63	1,277,052.25
其中：流动资产	1,931,433.85	1,536,855.31	1,267,175.38
非流动资产	56,711.46	31,361.32	9,876.87
负债合计	712,969.67	540,056.69	368,448.28
其中：流动负债	217,415.47	170,288.87	142,473.83
非流动负债	495,554.20	369,767.82	225,974.45
所有者权益合计	1,275,175.64	1,028,159.94	908,603.98
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	67,311.06	70,613.78	43,780.50
营业成本	58,973.84	59,757.70	36,666.75
营业利润	8,701.92	12,430.17	9,723.62
利润总额	8,652.00	12,424.47	9,711.62
净利润	10,332.01	12,440.85	9,720.73
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-115,123.62	-62,241.07	-119,500.64
投资活动产生的现金流量净额	618.52	-24,998.81	740.36
筹资活动产生的现金流量净额	63,130.70	131,171.50	94,219.21
现金及现金等价物净增加额	-51,374.40	43,931.62	-24,541.08

表 10-2 发行人报告期主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率 ¹ （倍）	8.88	9.02	8.89
速动比率 ² （倍）	2.54	2.77	2.48
资产负债率 ³ （%）	35.86%	34.44	28.85
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
息税前利润 ⁴ （万元）	22,827.78	34,841.48	23,158.01
息税折旧及摊销前利润 ⁵ （万元）	24,768.04	34,936.54	23,166.81
EBITDA 利息保障倍数 ⁶ （倍）（%）	1.02	1.56	1.72

总资产收益率 ⁷ (%)	0.58	0.87	0.80
净资产收益率 ⁸ (%)	0.90	1.28	1.07
应收账款周转率 ⁹ (次/年)	0.24	0.33	0.28
存货周转率 ¹⁰ (次/年)	0.05	0.06	0.04
总资产周转率 ¹¹ (次/年)	0.04	0.05	0.04

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-预付账款-其他流动资产-一年内到期非流动资产)/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、息税前利润 (EBIT) =利润总额+计入财务费用的利息支出

5、息税折旧及摊销前利润 (EBITDA) =利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销 (无形资产摊销+长期待摊费用摊销)

6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出 (其中: 利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息)

7、总资产收益率=营业收入/(期末资产总额+期初资产总额)*2, 其中计算 2016 年总资产周转率时分母取 2016 年资产总额的期末数。

8、净资产收益率=净利润/(期末净资产+期初净资产)*2, 其中计算 2016 年净资产收益率时分母取 2016 年净资产的期末数。

9、应收账款周转率=营业收入/(期末应收账款+期初应收账款)*2, 其中计算 2016 年应收账款周转率时分母取 2016 年应收账款的期末数。

10、存货周转率=营业成本/(期末存货+期初存货)*2, 其中计算 2016 年存货周转率时分母取 2016 年存货的期末数。

11、总资产周转率=营业收入/(期末资产总额+期初资产总额)*2, 其中计算 2016 年总资产周转率时分母取 2016 年资产总额的期末数)。

二、发行人财务状况分析

截至 2019 年 12 月 31 日, 发行人的资产总计为 1,988,145.31 万元, 负债总额为 712,969.67 万元, 净资产为 1,275,175.64 万元, 资产负债率 35.86%。2019 年度, 发行人实现营业收入 67,311.06 万元, 净利润 10,332.01 万元, 经营活动产生的现金流量净额-115,123.62 万元, 现金及现金等价物净增加额-51,374.40 万元。发行人资产规模较大, 资产负债率较低, 盈利能力较强。随着经营规模的扩张, 发行人对于工程资金的投入较大, 资金的回笼有一定的滞后。

(一) 资产构成分析

表 10-3 发行人报告期的资产构成

单位: 万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	53,110.49	103,952.55	55,020.93
应收账款	322,027.73	245,506.61	179,473.70
预付款项	12,973.66	27,607.55	-
其他应收款	170,705.73	118,234.82	114,332.78
存货	1,366,159.94	1,037,497.34	913,187.35
其他流动资产	6,456.29	4,056.43	5,160.62
流动资产合计	1,931,433.85	1,536,855.31	1,267,175.38
可供出售金融资产	15,900.00	9,000.00	9,000.00
持有至到期投资	0.00	5,700.00	-
长期应收款	800.00	800.00	800.00
长期股权投资	0.00	-	49.08
投资性房地产	25,233.60	14,559.04	-
固定资产	10,903.24	31.68	16.07
在建工程	0.00	-	-
长期待摊费用	2,166.50	1,242.50	-
递延所得税资产	1,708.12	28.10	11.72
非流动资产合计	56,711.46	31,361.32	9,876.87
资产总计	1,988,145.31	1,568,216.63	1,277,052.25

最近三年末，发行人的资产总额分别为 1,277,052.25 万元、1,568,216.63 万元和 1,988,145.31 万元，呈逐年上涨趋势。

发行人资产构成以流动资产为主。最近三年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 99.23%、98.00%和 97.15%。截至 2019 年 12 月末，发行人主要资产为货币资金、应收票据及应收账款、存货和其他应收款等。

1、货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 55,020.93 万元、103,952.55 万元和 53,110.49 万元，占当期总资产的比例分别为 4.31%、6.63%和 2.67%，主要为银行存款。2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末增长了 48,931.62 万元，增幅为 88.93%，主要系发行人发行成功 5 亿元企业债券“18 常鼎新城债 01”，引起银行存款增加所致。2019 年末，发行人货币资金较上年末减少 50,842.06 万元，减幅为 48.91%，主要是发行人用银行存款偿付借款本息和支

付工程款项所致。2019 年末，发行人货币资金当中的受限资金分别为 1,655.91 万元，为银行承兑保证金。

2、应收账款

(1) 形成原因及构成

发行人与常德市鼎城区人民政府和常德市鼎城区自来水公司签订了委托代建协议，承接其代建工程项目。根据代建协议，鼎城区政府和常德市鼎城区自来水公司须按照工程成本加成 25%比例与发行人进行结算。鼎城区政府和常德市鼎城区自来水公司应付而未付发行人的工程款形成了发行人的应收账款。报告期内，发行人应收账款构成如下：

债务单位	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
常德市鼎城区自来水公司	77,727.62	24.14	77,727.62	31.66	77,657.82	43.27
常德市鼎城区财政局	244,300.11	75.86	167,778.99	68.34	101,815.88	56.73
合计	322,027.73	100.00	245,506.61	100.00	179,473.70	100.00

注：占比为占应收账款的比重。

(2) 增减变动情况

最近三年末，发行人应收账款账面余额分别为 179,473.70 万元、245,506.61 万元和 322,027.73 万元，占各期末总资产的比例分别为 14.05%、15.66%和 16.20%，呈上升趋势。2018 年末和 2019 年末，应收账款账面余额较上年分别增加了 66,032.90 万元和 76,521.12 万元，增幅分别为 36.79%和 31.17%。发行人应收账款的增长主要是因为其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。截至

2019 年 12 月末，发行人应收账款明细如下：

表 10-4 截至 2019 年 12 月末发行人应收账款前五名单位明细

单位：万元

单位名称	款项性质	账面价值	账龄	占应收账款余额的比例 (%)	回款安排	性质
常德市鼎城区财政局	工程款	63,571.25	1 年以内	19.74	6 年内	经营性
		68,378.04	1-2 年	21.23		
		48,098.92	2-3 年	14.94		
		51,244.70	3-4 年	15.91		
		13,007.20	4-5 年	4.04		
常德市鼎城区自来水公司	工程款	69.80	1-2 年	0.02	6 年内	经营性
		1,707.38	2-3 年	0.53		
		15,011.85	3-4 年	4.66		
		60,938.59	4-5 年	18.92		
合计		322,027.73	-	100.00		

(3) 回款安排

截至 2019 年 12 月末，发行人应收账款合计 322,027.73 万元，其中区政府及其相关部门承担还款责任的应收账款合计 244,300.11 万元，常德市鼎城区自来水公司承担还款责任的应收账款合计 77,727.62 万元。

单位名称	2019 年 06 月 30 日	
	应收账款	形成原因
常德市鼎城区自来水公司	77,727.62	代建工程款
常德市鼎城区财政局	244,300.11	代建工程款
合 计	322,027.73	-

发行人应收政府类款项 363,171.78 万元（包括应收账款 244,300.11 万元和其他应收款 118,871.67），占净资产的比重为 28.48%。根据常德市鼎城区人民政府《关于处理常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司应收款项的通知》（常鼎政函〔2019〕23 号），区政府将于 2020 年至 2025 年分年调度

资金偿还发行人应收政府类款项。若未来出现特殊情况导致不能按计划偿还上述款项，区政府拟将滨江路与红云路交叉西南角等 10 宗总面积为 1,029 亩的土地出让净收益作为还款来源。因此，上述应收账款回款风险较小。发行人参照区政府还款计划，积极催收常德市鼎城区自来水公司的应收款项。

3、存货

最近三年末，发行人存货账面价值分别为 913,187.35 万元、1,037,497.34 万元和 1,366,159.94 万元，占当期总资产的比重分别为 71.51%、66.16%和 68.72%，是公司资产的最主要的组成部分。报告期内，发行人存货呈较快增长态势，主要是报告期内鼎城区政府加快了基础设施建设步伐，发行人工程项目建设速度加快，投入物资资源增加所致。截至 2019 年 12 月末，发行人存货主要由土地使用权、开发成本和开发产品构成。

表 10-5 发行人 2019 年 12 月末存货构成情况表

单位：万元

项目名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地使用权	1,141,315.22	871,365.00	843,538.66
开发成本	166,313.87	156,170.89	69,648.69
开发产品	45,158.23	9,961.46	-
其他	13,372.62	-	-
合计	1,366,159.94	1,037,497.34	913,187.35

发行人存货 2019 年末余额较 2018 年末增加 328,662.60 万元，主要系 2019 年 11 月发行人同一控制下企业合并常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司导致发行人土地使用权大幅增加所致。

截至 2019 年 12 月末，发行人存货中共有 90 宗土地，土地面积共计 5779.71 亩，账面价值为 1,141,315.22 万元（包含土地开发有关的成本 120.32 万元），占资产总额 57.41%。发行人所有土地均已办理国有土地所有权证，取得方式

为政府注入及合并注入。2016 年 8 月，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。2016 年 11 月，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 号评估复核意见报告，对区政府注入发行人的 17 宗土地使用权的价值进行了验证。

根据常德市国资委 2018 年 10 月 22 日出具的《常德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意吸收合并常德市空港新城产业发展有限公司等公司的批复》（常国资产权函[2018]36 号），发行人吸收合并了常德市空港新城产业发展有限公司、常德市鼎城交通建设投资开发有限公司。因吸收合并，发行人持有了常德市鼎城交通建设投资开发有限公司 6 宗土地使用权，并于 2019 年 9 月办理完成该 6 宗土地的权利人变更手续。

截至本募集说明书出具日，发行人土地使用权明细如下：

表 10-6 发行人 2019 年 12 月末存货项下土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方 式	单价 (万元/ 亩)	是否 抵押	是否缴纳 土地出让 金
1	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	32.57	2,562.17	评估法	78.67	否	2,562.17
2	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	119.93	2,478.45	评估法	20.67	否	2,478.45
3	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	224.97	4,649.38	评估法	20.67	是	4,649.38
4	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	14.90	4,718.46	评估法	316.67	否	4,718.46
5	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	45.90	14,534.54	评估法	316.67	否	14,534.54
6	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	24.63	7,798.54	评估法	316.67	否	7,798.54
7	政府 注入	常鼎国用(2013)第 10048 号	武陵镇善卷西路	出让	商业	40.38	12,788.03	评估法	316.67	否	12,788.03
8	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	10.42	3,302.87	评估法	317.00	否	3,302.87
9	政府 注入	常鼎国用(2013)第 10050 号	武陵镇徐家巷南	出让	商业	10.31	3,264.39	评估法	316.67	否	3,264.39
10	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	294.97	120,346.68	评估法	408.00	否	120,346.68

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方 式	单价 (万元/ 亩)	是否 抵押	是否缴纳 土地出让 金
11	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	262.70	31,611.15	评估法	120.33	否	31,611.15
12	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	67.24	8,091.35	评估法	120.33	否	8,091.35
13	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	122.39	14,727.36	评估法	120.33	否	14,727.36
14	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	22.42	2,698.20	评估法	120.33	否	2,698.20
15	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	47.69	6,167.65	评估法	129.33	否	6,167.65
16	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	57.92	7,491.12	评估法	129.33	是	7,491.12
17	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	33.63	4,349.67	评估法	129.33	否	4,349.67
18	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	98.58	40,891.30	评估法	414.80	否	40,891.30
19	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	77.70	32,228.55	评估法	414.80	否	32,228.55
20	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	312.38	102,586.77	评估法	328.40	否	否
21	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	272.49	89,486.08	评估法	328.40	否	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/ 亩)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金
22	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	235.82	97,816.45	评估法	414.80	否	否
23	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	179.36	81,861.49	评估法	456.40	否	否
24	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	322.28	147,088.02	评估法	456.40	否	否
25	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006188号	许家桥乡民族村	出让	商业	11.68	1,422.56	评估法	121.77	否	559.49
26	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006187号	鼎城区斗姆湖街道办事处花园社区	出让	商业	11.03	1,495.75	评估法	135.65	否	588.28
27	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006186号	郭家铺街道办事处郭家铺社区	出让	商业	23.99	4,771.88	评估法	198.89	否	1,877.21
28	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006184号	鼎城区郭家铺街道办事处大禾场村	出让	商业	15.37	2,558.83	评估法	166.50	否	1,006.53
29	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006181号	鼎城区红云街道办事处福广社区	出让	商业	17.01	3,908.33	评估法	229.75	否	1,537.47
30	合并注入	湘(2019)鼎城区不动产权第0006183号	鼎城区郭家铺街道办事处腰堤村	出让	商业	45.24	6,274.56	评估法	138.70	否	2,468.55
31	政府注入	常鼎国用(2010)第0912号	武陵镇	出让	商居	57.51	10,122.51	评估法	176.01	是	否
32	政府注入	常鼎国用(2010)第0913号	武陵镇	出让	商居	79.58	13,651.41	评估法	171.54	是	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/ 亩)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金
33	政府注入	常鼎国用(2010)第0915号	谢家铺镇	出让	商居	39.01	2,712.22	评估法	69.53	是	否
34	政府注入	常鼎国用(2010)第0917号	武陵镇	出让	商居	73.08	12,049.29	评估法	164.88	是	否
35	政府注入	常鼎国用(2010)第0924号	武陵镇临江社区	出让	商业	21.61	2,375.49	评估法	109.93	是	否
36	政府注入	常鼎国用(2010)第0926号	武陵镇迎宾社区	出让	商业	26.58	1,456.84	评估法	54.81	是	否
37	政府注入	常鼎国用(2010)第0927号	武陵镇大圆盘(轻纺城)	出让	商业	10.24	1,125.48	评估法	109.91	是	否
38	政府注入	常鼎国用(2010)第0928号	武陵镇商贸城(尚象郡)	出让	商业	36.20	1,749.46	评估法	48.33	是	否
39	政府注入	常鼎国用(2010)第0929号	武陵镇大湖路(金江南)	出让	商业	15.80	865.60	评估法	54.78	是	否
40	政府注入	常鼎国用(2010)第0931号	武陵镇西站村(老燃料公司-拟用绿色债)	出让	商业	9.89	541.98	评估法	54.80	是	否
41	政府注入	常鼎国用(2010)第0993号	武陵镇红云村(特科所)	出让	商业	27.96	1,532.37	评估法	54.81	是	否
42	政府注入	常鼎国用(2010)第0994号	斗姆湖新龙村(化肥厂)	出让	商业	128.85	3,522.02	评估法	27.33	是	否
43	政府注入	常鼎国用(2010)第0998号	武陵镇福广村	出让	商业	67.95	3,723.82	评估法	54.80	是	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方 式	单价 (万元/ 亩)	是否 抵押	是否缴纳 土地出让 金
44	政府 注入	常鼎国用(2011)第 0035号	鼎城区蒿子港振兴街	出让	商居	56.85	2,974.21	评估法	52.32	是	否
45	政府 注入	常鼎国用(2012)第 10011号	镇德桥三港子农场	出让	居住	110.05	4,194.53	评估法	38.11	是	否
46	政府 注入	常鼎国用(2012)第 10027号	武陵镇永兴路与交警 路交叉西北面(孔家溶 廉租房)	出让	商居	11.30	701.91	评估法	62.12	是	否
47	政府 注入	常鼎国用(2012)第 10028号	武陵镇永兴路与交警 路交叉西南面(孔家溶 廉租房)	出让	商居	16.93	1,008.90	评估法	59.59	是	否
48	政府 注入	常鼎国用(2012)第 10029号	武陵镇大湖路东侧,永 安路以北(永安社区廉 租房)	出让	商居	8.31	449.55	评估法	54.10	是	否
49	政府 注入	常鼎国用(2013)第 10015号	灌溪镇	出让	商居	106.69	13,925.10	评估法	130.52	是	否
50	政府 注入	常鼎国用(2013)第 30010号	鼎城区蒿子港镇河口 街	出让	商居	61.50	4,276.40	评估法	69.53	是	否
51	政府 注入	常鼎国用(2013)第 30011号	鼎城区蒿子港镇河口 街	出让	商居	56.87	4,154.32	评估法	73.05	是	否
52	政府 注入	常鼎国用(2013)第 30012号	鼎城中河口镇河口居 委会	出让	商居	17.12	888.57	评估法	51.90	是	否
53	政府	常鼎国用(2013)第	鼎城中河口镇麻河七	出让	商居	5.30	272.31	评估法	51.38	是	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/ 亩)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金
	注入	30013 号	组								
54	政府注入	常鼎国用（2013）第 30014 号	鼎城区十美堂镇居委会	出让	商居	52.30	2,553.19	评估法	48.82	是	否
55	政府注入	常鼎国用（2013）第 30015 号	鼎城区黄珠洲乡荷包湖村、上河口村	出让	商居	12.74	559.63	评估法	43.93	是	否
56	政府注入	常鼎国用（2013）第 30016 号	鼎城区黄珠洲乡长湖村 2 组	出让	商居	19.03	806.92	评估法	42.40	是	否
57	政府注入	常鼎国用（2013）第 30017 号	鼎城区黑山咀七港村 4 组	出让	商居	16.00	675.82	评估法	42.24	是	否
58	政府注入	常鼎国用（2013）第 30018 号	鼎城区韩公渡镇永泰居委会	出让	商居	12.00	735.90	评估法	61.33	是	否
59	政府注入	常鼎国用（2013）第 30019 号	鼎城区韩公渡镇特种养殖场先锋村	出让	商居	35.00	2,396.28	评估法	68.47	是	否
60	政府注入	常鼎国用（2013）第 30020 号	鼎城区韩公渡镇黄腊溪村	出让	商居	5.80	363.80	评估法	62.72	是	否
61	政府注入	常鼎国用（2013）第 30021 号	鼎城区韩公渡镇崇河村 6 组	出让	商居	6.60	391.25	评估法	59.28	是	否
62	政府注入	常鼎国用（2013）第 30022 号	鼎城区韩公渡镇小湾村	出让	商居	5.60	349.22	评估法	62.36	是	否
63	政府注入	常鼎国用（2013）第 30023 号	鼎城区韩公渡镇园艺场	出让	商居	18.70	1,246.47	评估法	66.66	是	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/ 亩)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金
64	政府注入	常鼎国用(2013)第30024号	鼎城区周家店镇恒丰垸村二组	出让	商居	24.38	1,553.31	评估法	63.71	是	否
65	政府注入	常鼎国用(2013)第30025号	鼎城区周家店镇瓦屋垸村	出让	商居	23.13	1,510.00	评估法	65.28	是	否
66	政府注入	常鼎国用(2013)第30026号	鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会	出让	商居	9.85	610.15	评估法	61.94	是	否
67	政府注入	常鼎国用(2013)第30027号	鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会	出让	商居	14.29	617.86	评估法	43.24	是	否
68	政府注入	常鼎国用(2013)第30028号	鼎城区镇德桥镇刘家桥村	出让	商居	6.79	325.10	评估法	47.88	是	否
69	政府注入	常鼎国用(2013)第30029号	鼎城区雷公庙乡尹家坪村	出让	商居	11.93	731.06	评估法	61.28	是	否
70	政府注入	常鼎国用(2013)第30030号	鼎城区草坪镇草坪村	出让	商居	5.20	315.28	评估法	60.63	是	否
71	政府注入	常鼎国用(2013)第30031号	鼎城草坪镇陡山村1组	出让	商居	21.08	1,325.70	评估法	62.89	是	否
72	政府注入	常鼎国用(2013)第30032号	鼎城区谢家铺镇唐家坝村	出让	商居	19.43	1,211.79	评估法	62.37	是	否
73	政府注入	常鼎国用(2013)第30033号	鼎城区谢家铺镇高湖庙村	出让	商居	3.41	193.33	评估法	56.70	是	否
74	政府注入	常鼎国用(2013)第30034号	鼎城区长茅岭乡花园村	出让	商居	26.80	1,647.60	评估法	61.48	是	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方 式	单价 (万元/ 亩)	是否 抵押	是否缴纳 土地出让 金
75	政府 注入	常鼎国用（2013）第 30035 号	鼎城区港二口镇黄壁 坪村	出让	商居	3.95	237.35	评估法	60.09	是	否
76	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40056 号	斗姆湖蚕种场 1 号	出让	商居	172.08	22,459.77	评估法	130.52	是	否
77	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40057 号	斗姆湖蚕种场 2 号	出让	商居	136.23	17,781.02	评估法	130.52	是	否
78	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40058 号	斗姆湖蚕种场 3 号	出让	商居	241.75	31,553.70	评估法	130.52	否	否
79	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40059 号	斗姆湖蚕种场 4 号	出让	商居	192.58	25,135.93	评估法	130.52	是	否
80	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40060 号	斗姆湖蚕种场 5 号	出让	商居	147.62	19,267.66	评估法	130.52	是	否
81	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40061 号	斗姆湖蚕种场 6 号	出让	商居	169.96	22,183.52	评估法	130.52	是	否
82	政府 注入	常鼎国用（2014）第 40062 号	斗姆湖蚕种场 7 号	出让	商居	147.95	19,310.73	评估法	130.52	是	否
83	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0918 号	花岩溪	出让	商居	23.44	1,534.41	评估法	65.46	否	否
84	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0914 号	韩公渡	出让	商居	18.95	986.11	评估法	52.04	否	否
85	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0916 号	韩公渡	出让	商居	7.74	476.64	评估法	61.58	否	否

序号	取得方式	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积(亩)	账面价值 (万元)	入账方 式	单价 (万元/ 亩)	是否 抵押	是否缴纳 土地出让 金
86	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0943 号	武陵镇阳明路隆阳路 东北角	出让	商业	5.66	339.21	评估法	59.93	否	否
87	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0996 号	武陵镇德安居委会	出让	商业	20.26	1,539.46	评估法	75.99	否	否
88	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0997 号	武陵镇鼎城社区	出让	商业	13.28	1,148.73	评估法	86.50	否	否
89	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0955 号	武陵镇隆阳路大湖路 东北角	出让	商业	15.83	4,259.74	评估法	269.09	否	否
90	政府 注入	常鼎国用（2010）第 0971 号	武陵镇渡口居委会	出让	商业	11.29	616.41	评估法	54.60	否	否
91	-	拆迁补助、管理费等与 土地开发有关的成本	-	-	-	-	120.32	成本法	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	5,779.71	1,141,315.22	-	-	-	-

截至 2019 年 12 月末，发行人开发成本账面价值为 166,313.87 万元，占存货的比重为 12.17%。公司开发成本主要为基础设施建设项目支出和商品房开发支出。报告期内公司主要的基础设施建设项目有隆阳地块棚户区改造项目、湘运地块棚户区改造项目、郭家铺公寓楼项目等；主要的商品房建设项目为滨江新城项目和阳明湖地块项目。截至 2019 年末公司开发成本明细如下：

表 10-7 发行人 2019 年末主要开发成本情况

单位：万元

项 目	金 额	项目性质	项目类型	协议签订情况
隆阳地块棚户区改造项目	63,091.65	自建	保障房	-
湘运地块棚户区改造项目	33,077.74	回购	保障房	2017 年 11 月
滨江新城项目	25,825.37	自建	商品房	-
(2018) 8 号-2 地块	15,755.02	自建	商品房	-
红云二期（清湖苑）	10,174.39	代建	保障房	2017 年 6 月
合 计	147,924.17	-	-	-

截至 2019 年 12 月末，发行人开发产品账面价值为 45,158.23 万元，占存货的比例为 3.31%，主要为阳明湖地块项目、朗泰尚象郡等。

4、其他应收款

(1) 形成原因及构成

发行人的其他应收款主要为发行人与常德市鼎城区征地拆迁管理处、常德市鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室、常德市华盛房地产开发有限公司、常德市鼎城区财政局等单位的往来款。最近三年末，发行人其他应收款账面余额分别为 114,332.78 万元、118,234.82 万元和 170,705.73 万元，占资产总额比例分别为 8.95%、7.54%和 8.59%。2019 年 12 月末，发行人其他应收款中经营性款项为 149,404.28 万元，非经营性款项 21,301.45 万元，具体如下：

表 10-8 发行人 2019 年其他应收款项情况

项目	金额（万元）	占比
经营性款项	149,404.28	87.52%
非经营性款项	21,301.45	12.48%
合计	170,705.73	100.00%

(2) 增减变动情况

2019 年 12 月末，发行人的其他应收款较上年末增加 52,470.91 万元，增幅为 44.38%，主要是发行人与常德市鼎城区国有资产经营管理中心和常德市鼎城区城市管理和行政执法局等单位的往来款增加所致。截至 2019 年 12 月末，发行人其他应收款账面原值为 173,505.21 万元，扣除坏账准备后账面价值为 170,705.73 万元。

表 10-9 发行人 2019 年 12 月末按种类分类的其他应收款

单位：万元

种类	原值金额	比例(%)	坏账金额	计提比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	7,085.34	4.08	1,633.34	23.05	5,452.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	166,419.87	95.92	1,166.14	0.7	165,253.73
其中：账龄组合	19,347.56	11.15	1,166.14	6.03	18,181.42
无风险组合	147,072.31	84.77	0.00		147,072.31
合计	173,505.21	100.00	140.34	0.08	170,705.73

表 10-10 发行人 2019 年 12 月末采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	2,465.35	0.00	0
1 至 2 年	11,641.62	582.08	5
2 至 3 年	4,655.59	465.56	10
3 至 4 年	580.00	116.00	20
4 至 5 年	0.00	0.00	

账龄	金额	比例(%)	坏账准备
5 年以上	5.00	2.50	50
合计	19,347.56	1,166.14	6.03

10-11 发行人 2019 年 12 月末按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	其他应收款	账龄	占其他应收款的比例	款项性质	是否经营性
常德市鼎城区征地拆迁管理处	否	46,256.36	1-3 年	26.66%	往来款	经营性
常德市鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室	否	35,032.95	1-2 年	20.19%	往来款	经营性
常德市鼎城区住房和城乡建设局	否	16,280.91	1-3 年	9.38%	往来款	经营性
常德市鼎城区城市管理和行政执法局	否	11,301.45	1-4 年	6.51%	往来款	非经营性
常德市鼎城区国有资产经营管理中心	否	10,000.00	5 年以上	5.76%	往来款	非经营性
合计		118,871.67		68.51%	-	

(3) 政府类应收款项及回款安排

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款合计 170,705.73 万元，其中 118,871.67 万元由区政府相关部门偿还。发行人应收政府类款项 363,171.78 万元（包括应收账款 244,300.11 万元和其他应收款 118,871.67），占净资产的比重为 28.48%。根据常德市鼎城区人民政府《关于处理常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司应收款项的通知》（常鼎政函〔2019〕23 号），区政府将于 2020 年至 2025 年分年调度资金偿还发行人应收政府类款项。若未来出现特殊情况导致不能按计划偿还上述款项，区政府拟将滨江路与红云路交叉西南角等 10 宗总面积为 1,029 亩的土地出让净收益作为还款来源。因此，上述应收账款回款风险较小。发行人参照区政府还款计划，积极催收常德市鼎城区的应收款项。

5、非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产分别为 9,876.87 万元、31,361.32 万元和 56,711.46 万元，占总资产的比重分别为 0.77%、2.00%和 2.85%。2019 年 12 月末，发行人非流动资产主要为可供出售金融资产和投资性房地产。非流动资产明细如下表所示：

表 10-12 发行人最近三年末非流动资产结构

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
可供出售金融资产	15,900.00	9,000.00	9,000.00
持有至到期投资	0.00	5,700.00	-
长期应收款	800.00	800.00	800.00
长期股权投资	0.00	-	49.08
投资性房地产	25,233.60	14,559.04	-
固定资产	10,903.24	31.68	16.07
在建工程	0.00	-	-
长期待摊费用	2,166.50	1,242.50	-
递延所得税资产	1,708.12	28.10	11.72
非流动资产合计	56,711.46	31,361.32	9,876.87

(1) 可供出售金融资产

2019 年 12 月末，发行人可供出售金融资产为 15,900.00 万元，较 2018 年增长 6,900.00 万元，增幅为 43.40%，主要系基金投资和常德市江南城市发展有限公司投资款增加所致。2019 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

项目	金额（万元）
常德农村商业银行股份有限公司投资款	9,000.00
常德市江南城市发展有限公司投资款	1,200.00
基金投资	5,700.00
合计	15,900.00

(2) 投资性房地产

2018 年末，发行人投资性房地产较上年增加了 14,559.04 万元，系发行人

在建工程朗泰尚象郡转入所致。2019 年末，发行人投资性房地产账面价值为 25,233.60 万元，增加了 10,674.56 万元，增幅为 73.32%，主要为购入常德市鼎城区桥南市场门面所致。

（二）负债结构分析

表 10-13 发行人最近三年末负债结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	7,500.00	2.04%
应付票据及应付账款	3,964.58	0.56%	21,879.41	4.05%	6,789.51	1.84%
预收款项	43,504.66	6.10%	31,845.16	5.90%	10,484.85	2.85%
应付职工薪酬	21.37		-	-	-	-
应交税费	22,945.89	3.22%	18,831.08	3.49%	12,654.78	3.43%
其他应付款	113,376.37	15.90%	60,020.22	11.11%	81,250.69	22.05%
一年内到期的非流动负债	33,602.60	4.71%	37,713.01	6.98%	23,794.00	6.46%
流动负债合计	217,415.47	30.49%	170,288.87	31.53%	142,473.83	38.67%
长期借款	338,220.00	47.44%	288,050.00	53.34%	183,400.00	49.78%
应付债券	114,454.10	16.05%	49,521.77	9.17%	-	-
长期应付款	42,880.10	6.01%	32,196.04	5.96%	42,574.45	11.56%
非流动负债合计	495,554.20	69.51%	369,767.82	68.47%	225,974.45	61.33%
负债合计	712,969.67	100.00%	540,056.69	100.00%	368,448.28	100.00%

随着发行人资产规模的扩大，融资需求持续上升，负债总额呈上升态势。最近三年末，发行人负债总额分别为 368,448.28 万元、540,056.69 万元和 712,969.67 万元。2018 年末发行人负债总额较上年末增加 171,608.41 万元，涨幅 46.58%，主要系公司长期借款和应付债券增长较快所致。2019 年末，发行人负债总额较上年末增加 172,912.98 万元，涨幅 32.02%，主要系公司应付债券和其他应付款增长较快所致。

从构成来看，最近三年末，发行人流动负债分别为 142,473.83 万元、170,288.87 万元和 217,415.47 万元，占负债总额的比例分别为 38.67%、31.53% 和 30.49%。发行人的流动负债主要为预收款项、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。最近三年末，发行人非流动负债分别为 225,974.45 万元、369,767.82 万元和 495,554.20 万元，占负债总额的比例分别为 61.33%、68.47%和 69.51%。发行人的非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款。

1、预收款项

最近三年末，发行人预收款项分别为 10,484.85 万元、31,845.16 万元和 43,504.66 万元，占负债总额的比例分别为 2.85%、5.90%和 6.10%。2018 年末和 2019 年末，发行人预收款项较上年分别增加 21,360.30 万元和 11,659.50 万元，涨幅分别为 203.73%和 36.61%，主要系发行人收到房地产项目朗泰·尚象郡、滨江新城项目预收售房款大幅增长所致。

2、应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为 12,654.78 万元、18,831.08 万元和 22,945.89 万元，占负债总额的比例分别为 3.43%、3.49%和 3.22%。2018 年末，发行人应交税费比上年增加 6,176.30 万元，涨幅为 48.81%，主要是随着发行人业务发展，应交增值税随之增加所致。

表 10-14 发行人最近三年应交税费明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	13,335.61	9,730.68	4,217.84
营业税	4,635.68	4,635.68	4,635.68
城市维护建设税	1,258.10	1,005.96	619.75

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
教育费附加	895.09	429.00	263.48
地方教育费附加	-	286.00	175.65
企业所得税	2,816.62	2,738.79	2,738.78
个人所得税	4.79	4.98	0.03
印花税	-	-	3.58
合计	22,945.89	18,831.08	12,654.78

3、其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 81,250.69 万元、60,020.22 万元和 113,376.37 万元，占负债总额的比例分别为 22.05%、11.11%和 15.90%。2019 年末，发行人其他应付款较上年末增加 53,356.14 万元，涨幅分别为 88.90%，主要系发行人应付利息和应付往来款增加所致。

表 10-15 发行人 2019 年末其他应付款情况（按款项性质）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
保证金	-	1,227.00
往来款	107,891.25	57,844.45
其他	0.62	1.27
合计	107,891.87	59,072.72

表 10-16 发行人 2019 年末其他应付款前五名情况

单位：万元

债权单位名称	金额	占其他应付款总额的比例	款项内容
常德市鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室	34,600.00	30.52%	往来款
常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司	28,300.57	24.96%	往来款
常德市第四人民医院	13,289.00	11.72%	往来款
鼎城区征地拆迁安置指挥部	11,600.00	10.23%	往来款
湖南浩宇建设有限公司	5,091.95	4.49%	往来款

债权单位名称	金额	占其他应付款 总额的比例	款项内容
合计	92,881.52	81.92%	-

4、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 23,794.00 万元、37,713.01 万元和 33,602.60 万元，占负债总额的比例分别为 6.46%、6.98%和 4.71%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 13,919.01 万元，增幅为 58.50%，主要系发行人临近到期的长期借款增加所致。

表 10-17 发行人最近三年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	18,490.00	32,800.00	23,794.00
一年内到期的长期应付款	15,112.60	4,913.01	-
合计	33,602.60	37,713.01	23,794.00

5、长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为 183,400.00 万元、288,050.00 万元和 338,220.00 万元，占总负债的比重分别为 49.78%、53.34%和 47.44%，呈不断增长趋势。2018 年末和 2019 年末，发行人长期借款分别较上年末分别增长 104,650.00 万元和 50,170.00 万元，分别增长 57.06%和 17.42%，主要是因为发行人新建的工程项目增加，从而导致项目融资借款增加所致。随着发行人在建工程项目的陆续完工和回款，发行人的长期借款将逐步得到偿还。截至 2019 年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表 10-18 发行人 2019 年末长期借款构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
质押借款	170,600.00	136,500.00

项目	2019 年末	2018 年末
抵押借款	48,900.00	40,700.00
保证借款	24,190.00	24,500.00
信用借款	18,770.00	20,000.00
质押+抵押借款	16,800.00	18,400.00
质押+保证借款	77,450.00	80,750.00
小计	356,710.00	320,850.00
减：一年内到期的长期借款	18,490.00	32,800.00
合计	338,220.00	288,050.00

6、应付债券

截至 2019 年 12 月末，发行人应付债券余额为 114,454.10 万元，占负债总额的比例为 16.05%，系发行人 2018 年 10 月 30 日发行的总额为 5 亿元，期限为 7 年的“18 常鼎 01”和 2019 年 1 月 25 日发行的总额为 6.5 亿元，期限为 7 年的“19 常鼎新城债 01”。

7、长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为 42,574.45 万元、32,196.04 万元和 42,880.10 万元，占负债总额的比例分别为 11.56%、5.96%和 6.01%，包括专项应付款 7,470.00 万元和长期应付款 35,410.10 万元。最近三年末，发行人长期应付款的构成情况如下表所示：

表 10-19 最近三年末发行人长期应付款构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
农发基金投资款	6,083.10	7,160.30	8,637.50
国开基金投资回报款	80.20	582.49	765.41
资金拆借款	19,600.00	7,219.47	9,001.16
融资租赁款	23,989.39	21,376.79	24,170.38
扶贫专项借款	770.00	770.00	-
小计	50,522.70	37,109.05	42,574.45

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
减：一年内到期的长期应付款	15,112.60	4,913.01	-
合计	35,410.10	32,196.04	42,574.45

综上所述，报告期内，发行人资产规模随着项目持续推进、经营业绩不断累计、政府资产相继注入而大幅增加，同时发行人资产质量优良，变现能力较强，资产负债结构良好，债务负担较低。

（三）营运能力分析

表 10-20 发行人最近三年主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	0.24	0.33	0.28
存货周转率	0.05	0.06	0.04
总资产周转率	0.04	0.05	0.04

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.28 次/年、0.33 次/年和 0.24 次/年，处于较低水平，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，应收账款回款速度较慢。根据区政府《关于处理常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司应收款项的通知》（常鼎政函〔2019〕23 号），区政府将从 2020 至 2025 年分年度调度资金偿还相关款项。随着应收账款回款速度的提升，该指标预期将好转。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.04 次/年、0.06 次/年和 0.05 次/年，总体水平偏低。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。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.05 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导致。

总体来看，发行人各项营运能力指标较低，符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工，项目资金逐步回笼，发行人的营运能力将得到加强。

（四）盈利能力分析

表 10-21 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	67,311.06	70,613.78	43,780.50
营业成本	58,973.84	59,757.70	36,666.75
营业利润	8,701.92	12,430.17	9,723.62
利润总额	8,652.00	12,424.47	9,711.62
净利润	10,332.01	12,440.85	9,720.73
毛利率	12.39%	15.37%	16.25%
总资产收益率	0.58%	0.87%	0.80%
净资产收益率	0.90%	1.28%	1.07%

1、发行人报告期营业收入情况

表 10-22 发行人最近三年营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
主营业务	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房代建工程	222.14	0.33%	226.79	0.32%	338.71	0.77%
市政代建工程	59,743.79	88.76%	62,716.20	88.82%	42,958.17	98.12%
商品房销售	6,961.50	10.34%	7,009.53	9.93%	0.00	0.00%
主营业务收入小计	66,927.43	99.43%	69,952.53	99.06%	43,296.88	98.90%
其他业务	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其他业务收入	383.63	0.57%	661.25	0.94%	483.62	1.10%
合计	67,311.06	100.00%	70,613.78	100.00%	43,780.50	100.00%

最近三年，发行人分别实现营业收入 43,780.50 万元、70,613.78 万元和 67,311.06 万元，呈波动态势，主要原因是发行人从事的基础设施建设、保障房建设，易受到经济周期、财政和货币政策、投资需求等因素的影响，上述因

素的变动会引起发行人营业收入波动。发行人 2018 年收入大幅增长 26,833.28 万元，主要系市政代建工程收入增长和新增商品房销售收入所致。

发行人主营业务收入包括安置房代建工程收入、市政代建工程收入和商品房销售收入，最近三年上述三项收入占营业收入的比例分别为 98.90%、99.06%和 99.43%，主营业务突出。现阶段发行人主营业务发展稳健，区政府给予发行人较大的政策支持，随着业务的逐步开展，发行人的营业收入将保持稳步增长。

2、发行人报告期内政府补贴情况

表 10-23 发行人最近三年政府补助情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	28,070.00	25,405.75	17,185.00

最近三年，发行人收到政府给予的建设项目补贴及营运补贴收入分别为 17,185.00 万元、25,405.75 万元和 28,070.00 万元。根据国发〔2010〕19 号、财预〔2012〕412 号、发改办财金〔2010〕2881 号以及发改办财金〔2012〕3451 号等文件精神，发行人最近三年政府补贴收入/（营业收入+政府补贴收入）比例分别为 28.19%、26.46%和 29.43%，均低于 30%，符合相关规定要求。

3、毛利率、利润总额和净利润情况

最近三年，发行人毛利率分别为 16.25%、15.37%和 12.39%，持续下降，主要系营改增及代建业务新项目税率提高所致；发行人实现的利润总额分别为 9,711.62 万元、12,424.47 万元和 8,652.00 万元，净利润分别为 9,720.73 万元、12,440.85 万元和 10,332.01 万元，盈利水平随营业收入波动明显。

4、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表 10-24 发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	360.87	0.54%	193.68	0.27%	272.03	0.62%
管理费用	6,123.12	9.10%	727.33	1.03%	514.40	1.17%
财务费用	14,846.90	22.06%	22,756.68	32.23%	14,149.21	32.32%
合计	21,330.89	31.69%	23,677.69	33.53%	14,935.64	34.11%

报告期内，发行人期间费用分别为 14,935.64 万元、23,677.69 万元和 21,330.89 万元，占营业收入的比例分别为 34.11%、33.53%和 31.69%，主要为财务费用和财务费用构成。报告期内，发行人期间费用不断增长，主要系发行人融资规模不断增长，计入财务费用的利息支出不断增加所致。

5、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人总资产收益率分别为 0.80%、0.87%和 0.58%，净资产收益率分别为 1.07%、1.28%和 0.90%，均呈减小态势，主要系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，投资回报期较长所致。

整体来看，发行人的毛利率、总资产收益率和净资产收益率总体较为平稳，未出现大幅度的波动。发行人整体盈利能力较强，符合所处行业的特点。随着鼎城区基础设施建设的不断推进，公司的盈利能力还将进一步提升，对其按时偿还本期债券的本息起到了强而有利的保障作用。

（五）偿债能力分析

表 10-25 发行人报告期主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率 ¹ （倍）	8.88	9.02	8.89
速动比率 ² （倍）	2.54	2.77	2.48
资产负债率 ³ （%）	35.86	34.44	28.85
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
息税前利润 ⁴ （万元）	22,827.78	34,841.48	23,158.01
息税折旧及摊销前利润 ⁵ （万元）	24,768.04	34,936.54	23,166.81

EBITDA 利息保障倍数 ⁶ （倍）	1.02	1.56	1.72
--------------------------------	------	------	------

1、短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年末，发行人流动比率分别为 8.89、9.02 和 8.88，速动比例分别为 2.48、2.77 和 2.54。发行人流动比例和速动比例均保持相对稳定，且处于较高水平，能够较好地应对短期债务风险。

2、长期偿债能力

最近三年末，发行人资产负债率分别为 28.85%、34.44%和 35.86%，呈不断增长趋势，主要系发行人有息负债不断增长所致。发行人的负债率总体上处于合理水平。最近三年，EBITDA 利息保障倍数呈下降趋势，发行人自身盈利能力能够覆盖利息支出。总体看来，公司对偿还有息债务的保障能力较强。

综上，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时、足额偿付提供了强有力的保障。

（六）现金流量分析

表 10-26 发行人最近三年主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-115,123.62	-62,241.07	-119,500.64
投资活动产生的现金流量净额	618.52	-24,998.81	740.36
筹资活动产生的现金流量净额	63,130.70	131,171.50	94,219.21
现金及现金等价物净增加额	-51,374.40	43,931.62	-24,541.08

1、经营活动产生的现金流分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-119,500.64 万元、-62,241.07 万元和-115,123.62 万元，均呈现净流出的状态。最近三年，发行人经营活动现金流量净额呈现波动态势，主要系发行人工程项目建设支付的工程款项增减变动所致。未来，随着发行人在建项目的陆续竣工以及委托代建合

同款项的回流，公司的经营性现金流有望得到改善。

2、投资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 740.36 万元、-24,998.81 万元和 618.52 万元。其中，2018 年、2019 年发行人投资活动现金为净流出，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金数额较大所致。

3、筹资活动产生的现金流分析

发行人主要从事城市基础设施建设、安置房代建和商品房开发业务，对资金的需求较大。最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 94,219.21 万元、131,171.50 万元和 63,130.70 万元。近年随着经营规模的扩张，公司的资金需求不断扩大，借款的规模快速增长，筹资活动现金流均为净流入状态，未来随着公司工程项目的推进，资金需求仍较大。总的来看，公司现金流情况符合所处行业特征，资金回笼较慢。本期债券的发行将有利于公司进一步优化债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力。

综上所述，发行人目前资产负债水平适中，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供了更为可靠的保障。

三、发行人资产情况分析

（一）土地使用权

截至 2019 年 12 月末，发行人名下共 90 宗土地使用权，明细如下：

表 10-27 发行人 2019 年末土地使用权明细

序号	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	面积 (亩)	账面价值(万 元)
1	常鼎国用(2011)第 10067号	郭家铺街道腰堤村(砂石场)	出让	32.57	2,562.17
2	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	119.93	2,478.45
3	常鼎国用(2011)第 10073号	鼎城区许家桥乡麻家巷村七组	出让	224.97	4,649.38
4	常鼎国用(2013)第 10045号	武陵镇临沅北路临江社区	出让	14.90	4,718.46
5	常鼎国用(2013)第 10046号	武陵镇临沅路袁家巷东北角	出让	45.90	14,534.54
6	常鼎国用(2013)第 10047号	武陵镇临沅路阳明路西北角	出让	24.63	7,798.54
7	常鼎国用(2013)第 10048号	武陵镇善卷西路	出让	40.38	12,788.03
8	常鼎国用(2013)第 10049号	武陵镇善卷路临沅路东北角	出让	10.42	3,302.87
9	常鼎国用(2013)第 10050号	武陵镇徐家巷南	出让	10.31	3,264.39
10	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	294.97	120,346.68
11	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	262.70	31,611.15
12	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	67.24	8,091.35
13	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	122.39	14,727.36
14	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	22.42	2,698.20
15	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	47.69	6,167.65
16	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	57.92	7,491.12
17	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	33.63	4,349.67
18	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	98.58	40,891.30
19	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	77.70	32,228.55
20	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	312.38	102,586.77

序号	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	面积 (亩)	账面价值(万 元)
21	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	272.49	89,486.08
22	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	235.82	97,816.45
23	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	179.36	81,861.49
24	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	322.28	147,088.02
25	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006188号	许家桥乡民族村	出让	11.68	1,422.56
26	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006187号	鼎城区斗姆湖街道办花园社区	出让	11.03	1,495.75
27	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006186号	郭家铺街道办郭家铺社区	出让	23.99	4,771.88
28	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006184号	鼎城区郭家铺街道办大禾场村	出让	15.37	2,558.83
29	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006181号	鼎城区红云街道办福广社区	出让	17.01	3,908.33
30	湘(2019)鼎城区不动 产权第0006183号	鼎城区郭家铺街道办腰堤村	出让	45.24	6,274.56
31	常鼎国用(2010)第 0912号	武陵镇	出让	57.51	10,122.51
32	常鼎国用(2010)第 0913号	武陵镇	出让	79.58	13,651.41
33	常鼎国用(2010)第 0915号	谢家铺镇	出让	39.01	2,712.22
34	常鼎国用(2010)第 0917号	武陵镇	出让	73.08	12,049.29
35	常鼎国用(2010)第 0924号	武陵镇临江社区	出让	21.61	2,375.49
36	常鼎国用(2010)第 0926号	武陵镇迎宾社区	出让	26.58	1,456.84
37	常鼎国用(2010)第 0927号	武陵镇大圆盘(轻纺城)	出让	10.24	1,125.48
38	常鼎国用(2010)第 0928号	武陵镇商贸城(尚象郡)	出让	36.20	1,749.46
39	常鼎国用(2010)第 0929号	武陵镇大湖路(金江南)	出让	15.80	865.6

序号	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	面积 (亩)	账面价值(万 元)
40	常鼎国用(2010)第 0931号	武陵镇西站村(老燃料公司-拟 用绿色债)	出让	9.89	541.98
41	常鼎国用(2010)第 0993号	武陵镇红云村(特科所)	出让	27.96	1,532.37
42	常鼎国用(2010)第 0994号	斗姆湖新龙村(化肥厂)	出让	128.85	3,522.02
43	常鼎国用(2010)第 0998号	武陵镇福广村	出让	67.95	3,723.82
44	常鼎国用(2011)第 0035号	鼎城区蒿子港振兴街	出让	56.85	2,974.21
45	常鼎国用(2012)第 10011号	镇德桥三港子农场	出让	110.05	4,194.53
46	常鼎国用(2012)第 10027号	武陵镇永兴路与交警路交叉西 北面(孔家溶廉租房)	出让	11.30	701.91
47	常鼎国用(2012)第 10028号	武陵镇永兴路与交警路交叉西 南面(孔家溶廉租房)	出让	16.93	1,008.90
48	常鼎国用(2012)第 10029号	武陵镇大湖路东侧,永安路以 北(永安社区廉租房)	出让	8.31	449.55
49	常鼎国用(2013)第 10015号	灌溪镇	出让	106.69	13,925.10
50	常鼎国用(2013)第 30010号	鼎城区蒿子港镇河口街	出让	61.50	4,276.40
51	常鼎国用(2013)第 30011号	鼎城区蒿子港镇河口街	出让	56.87	4,154.32
52	常鼎国用(2013)第 30012号	鼎城中河口镇河口居委会	出让	17.12	888.57
53	常鼎国用(2013)第 30013号	鼎城中河口镇麻河七组	出让	5.30	272.31
54	常鼎国用(2013)第 30014号	鼎城区十美堂镇居委会	出让	52.30	2,553.19
55	常鼎国用(2013)第 30015号	鼎城区黄珠洲乡荷包湖村、上 河口村	出让	12.74	559.63
56	常鼎国用(2013)第 30016号	鼎城区黄珠洲乡长湖村2组	出让	19.03	806.92
57	常鼎国用(2013)第 30017号	鼎城区黑山咀七港村4组	出让	16.00	675.82
58	常鼎国用(2013)第 30018号	鼎城区韩公渡镇永泰居委会	出让	12.00	735.9
59	常鼎国用(2013)第 30019号	鼎城区韩公渡镇特种养殖场先 锋村	出让	35.00	2,396.28

序号	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	面积 (亩)	账面价值(万 元)
60	常鼎国用(2013)第 30020号	鼎城区韩公渡镇黄腊溪村	出让	5.80	363.8
61	常鼎国用(2013)第 30021号	鼎城区韩公渡镇崇河村6组	出让	6.60	391.25
62	常鼎国用(2013)第 30022号	鼎城区韩公渡镇小湾村	出让	5.60	349.22
63	常鼎国用(2013)第 30023号	鼎城区韩公渡镇园艺场	出让	18.70	1,246.47
64	常鼎国用(2013)第 30024号	鼎城区周家店镇恒丰垸村二组	出让	24.38	1,553.31
65	常鼎国用(2013)第 30025号	鼎城区周家店镇瓦屋垸村	出让	23.13	1,510.00
66	常鼎国用(2013)第 30026号	鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会	出让	9.85	610.15
67	常鼎国用(2013)第 30027号	鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会	出让	14.29	617.86
68	常鼎国用(2013)第 30028号	鼎城区镇德桥镇刘家桥村	出让	6.79	325.1
69	常鼎国用(2013)第 30029号	鼎城区雷公庙乡尹家坪村	出让	11.93	731.06
70	常鼎国用(2013)第 30030号	鼎城区草坪镇草坪村	出让	5.20	315.28
71	常鼎国用(2013)第 30031号	鼎城草坪镇陡山村1组	出让	21.08	1,325.70
72	常鼎国用(2013)第 30032号	鼎城区谢家铺镇唐家坝村	出让	19.43	1,211.79
73	常鼎国用(2013)第 30033号	鼎城区谢家铺镇高湖庙村	出让	3.41	193.33
74	常鼎国用(2013)第 30034号	鼎城区长茅岭乡花园村	出让	26.80	1,647.60
75	常鼎国用(2013)第 30035号	鼎城区港二口镇黄壁坪村	出让	3.95	237.35
76	常鼎国用(2014)第 40056号	斗姆湖蚕种场1号	出让	172.08	22,459.77
77	常鼎国用(2014)第 40057号	斗姆湖蚕种场2号	出让	136.23	17,781.02
78	常鼎国用(2014)第 40058号	斗姆湖蚕种场3号	出让	241.75	31,553.70
79	常鼎国用(2014)第 40059号	斗姆湖蚕种场4号	出让	192.58	25,135.93

序号	土地证编号/ 不动产证编号	坐落	使用权 类型	面积 (亩)	账面价值(万 元)
80	常鼎国用(2014)第 40060 号	斗姆湖蚕种场 5 号	出让	147.62	19,267.66
81	常鼎国用(2014)第 40061 号	斗姆湖蚕种场 6 号	出让	169.96	22,183.52
82	常鼎国用(2014)第 40062 号	斗姆湖蚕种场 7 号	出让	147.95	19,310.73
83	常鼎国用(2010)第 0918 号	花岩溪	出让	23.44	1,534.41
84	常鼎国用(2010)第 0914 号	韩公渡	出让	18.95	986.11
85	常鼎国用(2010)第 0916 号	韩公渡	出让	7.74	476.64
86	常鼎国用(2010)第 0943 号	武陵镇阳明路隆阳路东北角	出让	5.66	339.21
87	常鼎国用(2010)第 0996 号	武陵镇德安居委会	出让	20.26	1,539.46
88	常鼎国用(2010)第 0997 号	武陵镇鼎城社区	出让	13.28	1,148.73
89	常鼎国用(2010)第 0955 号	武陵镇隆阳路大湖路东北角	出让	15.83	4,259.74
90	常鼎国用(2010)第 0971 号	武陵镇渡口居委会	出让	11.29	616.41
91	拆迁补偿、管理费等与 土地开发有关的成本	-	-	-	120.32
合计				5779.71	1,141,315.22

(二) 投资性房地产

2018 年末和 2019 年末,发行人投资性房地产分别为 14,559.04 和 25,233.60 万元,主要为用于出租的房产朗泰尚象郡和购买、划转的门面资产。除此之外,发行人报告期内无其他投资性房地产。

(三) 在建工程

截至 2019 年末,发行人无在建工程。

(四) 应收款项

截至 2019 年末,发行人应收款项主要明细如下表所示:

表 10-28 截至 2019 年末发行人前五大应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	常德市鼎城区财政局	应收账款	244,300.11	主要为 1-3 年	工程款
2	常德市鼎城区自来水公司	应收账款	77,727.62	主要为 3 年以上	工程款
3	常德市鼎城区征地拆迁管理处	其他应收款	46,256.36	1-3 年	往来款
4	常德市鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室	其他应收款	35,032.95	1-2 年	往来款
5	常德市鼎城区住房和城乡建设局	其他应收款	16,280.91	1-3 年	往来款
合计			419,597.95	-	-

（五）资产分析其他要求

截至 2019 年末，发行人无已注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。

截至 2019 年末，发行人共有 90 宗土地使用权以评估价值入账。截至本募集说明书签署日，发行人 90 宗土地使用权评估价值未发生较大变化。

四、发行人负债情况分析

（一）有息负债

2019 年末，发行人有息负债 51.28 亿元，占负债总额的 71.93%；无高利融资情况。截至 2019 年 12 月末，发行人有息负债明细如下表所示：

表 10-29 截至 2019 年 12 月末发行人有息负债明细表

单位：万元

序号	借款分类	债权人	债务余额	利率	期限	借款形式
1	长期借款	中国农业银行股份有限公司常德分行	4,600.00	基准利率上浮 25%	2016-12-30-2025-12-25	质押
			6,600.00	基准利率上浮 25%	2017-01-04-2024-12-20	质押
2		国家开发银行股份有限公司湖南省分行	12,400.00	基准利率上浮 10%	2017-04-25-2032-04-24	质押
			7,500.00	基准利率上浮	2015-11-15-	抵押

序号	借款分类	债权人	债务余额	利率	期限	借款形式
				30%	2025-11-14	
3		中国农业发展银行常德鼎城区支行	55,500.00	4.9%	2017-08-01-2037-06-15	质押、保证
			16,800.00	基准利率上浮10%	2016-01-04-2031-01-03	质押、抵押
			11,000.00	6.55%	2019-12-25-2022-12-24	保证、抵押
4		长沙银行股份有限公司鼎城支行	25,400.00	6.175%	2016-05-30-2021-05-29	抵押
			3,000.00	5.14%	2016-12-08-2021-12-07	抵押
5		中国工商银行股份有限公司常德鼎城支行	24,190.00	基准利率上浮10%	2016-12-31-2031-12-31	保证
			21,950.00	基准利率上浮10%	2018-02-09-2033-02-09	质押、保证
6		兴业银行股份有限公司常德分行	18,000.00	基准利率+1.5%	2017-03-27-2025-03-26	信用
			64,000.00	基准利率+2.2%	2018-03-19-2028-03-29	质押
7		中国建设银行股份有限公司常德鼎城支行	30,000.00	基准利率上浮 5%	2018-01-25-2033-01-25	质押
			30,000.00	基准利率上浮10%	2019-01-09-2033-02-12	质押
8		大业信托有限责任公司	23,000.00	7.1%	2016-11-29-2021-11-29	质押
9		湖南省扶贫开发投资有限公司	308.00	1.2%	2016-11-08-2036-11-08	信用
			154.00	1.2%	2016-11-20-2036-11-20	信用
	308.00		3.89%	2017-12-07-2020-12-07	信用	
10	应付债券	18 常鼎新城债 01	49,610.56	7.58%	2018-10-19-2025-10-19	保证
		19 常鼎新城债 01	64,843.54	6.98%	2019-01-22-2026-01-22	保证
11	长期应付款	中国农发重点建设基金有限公司	6,083.10	1.2%	2015-09-30-2025-10-10	-
12		国开发展基金有限公司	80.20	1.2%	2015-11-14-2027-11-23	-
13		青岛青银租赁有限公司	5,333.03	5.32%	2017-07-25-2022-04-25	-

序号	借款分类	债权人	债务余额	利率	期限	借款形式
14		邦银金融租赁股份有限公司	10,480.68	6.29%	2017-09-29-2022-10-24	-
15		现代财富融资租赁有限公司	9,600.00	基准利率上浮 22.11%	2017-08-11-2020-08-11	-
16		湖南信托有限责任公司	19,600.00	8.60%	2019-9-10-2021-9-10	-
合计			512,841.11			

(二) 发行人债务偿还压力测试

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测试如下表所示：

表 10-30 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	4.47	10.34	8.25	5.72	5.77	5.63	3.63
其中：银行借款偿还规模	2.16	7.01	5.40	3.31	3.36	3.26	2.33
已发行债券偿还规模	0.00	1.00	2.30	2.30	2.30	2.30	1.00
其他债务偿还规模	2.31	2.33	0.55	0.11	0.11	0.07	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
合计	4.47	10.34	9.45	6.92	6.97	6.83	4.83

五、发行人对外担保情况

2019 年末，发行人对外担保 10,000.00 万元，占净资产的 0.78%。具体情况如下表所示：

表 10-31 截至 2019 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	对应主债务合同的债权人	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	常德市第四人民医院	青岛青银金融租赁有限公司	10,000.00	融资租赁担保	保证担保	2017-07-18-2024-04-25	无

六、发行人受限资产情况

截至 2019 年 12 月末，发行人受限资产主要为应收账款、存货和其他货

币资金，明细情况如下表所示：

表 10-32 截至 2019 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限原因	账面价值
应收账款	质押借款	79,789.92
存货	长期借款抵押	246,910.43
其他货币资金	按揭保证金	1,655.91
合计	-	328,356.26

发行人存货中对外抵押资产评估价值合计 246,910.43 万元，均为已抵押土地使用权，明细情况如下表所示：

表 10-33 截至 2019 年末发行人抵押土地情况

单位：万元

序号	权证号	受限原因	入账科目	账面价值
1	常鼎国用(2011)第 10073 号	借款抵押	存货	4,649.38
2	常鼎国用(2014)第 40014 号	借款抵押	存货	7,491.12
3	常鼎国用（2010）第 0912 号	借款抵押	存货	10,122.51
4	常鼎国用（2010）第 0913 号	借款抵押	存货	13,651.41
5	常鼎国用（2010）第 0915 号	借款抵押	存货	2,712.22
6	常鼎国用（2010）第 0917 号	借款抵押	存货	12,049.29
7	常鼎国用（2010）第 0924 号	借款抵押	存货	2,375.49
8	常鼎国用（2010）第 0926 号	借款抵押	存货	1,456.84
9	常鼎国用（2010）第 0927 号	借款抵押	存货	1,125.48
10	常鼎国用（2010）第 0928 号	借款抵押	存货	1,749.46
11	常鼎国用（2010）第 0929 号	借款抵押	存货	865.60
12	常鼎国用（2010）第 0931 号	借款抵押	存货	541.98
13	常鼎国用（2010）第 0993 号	借款抵押	存货	1,532.37
14	常鼎国用（2010）第 0994 号	借款抵押	存货	3,522.02
15	常鼎国用（2010）第 0998 号	借款抵押	存货	3,723.82
16	常鼎国用（2011）第 0035 号	借款抵押	存货	2,974.21
17	常鼎国用（2012）第 10011 号	借款抵押	存货	4,194.53
18	常鼎国用(2012)第 10027 号	借款抵押	存货	701.91
19	常鼎国用（2012）第 10028 号	借款抵押	存货	1,008.90
20	常鼎国用(2012)第 10029 号	借款抵押	存货	449.55
21	常鼎国用（2013）第 10015 号	借款抵押	存货	13,925.10
22	常鼎国用（2013）第 30010 号	借款抵押	存货	4,276.40
23	常鼎国用（2013）第 30011 号	借款抵押	存货	4,154.32
24	常鼎国用（2013）第 30012 号	借款抵押	存货	888.57

25	常鼎国用（2013）第 30013 号	借款抵押	存货	272.31
26	常鼎国用（2013）第 30014 号	借款抵押	存货	2,553.19
27	常鼎国用（2013）第 30015 号	借款抵押	存货	559.63
28	常鼎国用（2013）第 30016 号	借款抵押	存货	806.92
29	常鼎国用（2013）第 30017 号	借款抵押	存货	675.82
30	常鼎国用（2013）第 30018 号	借款抵押	存货	735.90
31	常鼎国用（2013）第 30019 号	借款抵押	存货	2,396.28
32	常鼎国用（2013）第 30020 号	借款抵押	存货	363.80
33	常鼎国用（2013）第 30021 号	借款抵押	存货	391.25
34	常鼎国用（2013）第 30022 号	借款抵押	存货	349.22
35	常鼎国用（2013）第 30023 号	借款抵押	存货	1,246.47
36	常鼎国用（2013）第 30024 号	借款抵押	存货	1,553.31
37	常鼎国用（2013）第 30025 号	借款抵押	存货	1,510.00
38	常鼎国用（2013）第 30026 号	借款抵押	存货	610.15
39	常鼎国用（2013）第 30027 号	借款抵押	存货	617.86
40	常鼎国用（2013）第 30028 号	借款抵押	存货	325.10
41	常鼎国用（2013）第 30029 号	借款抵押	存货	731.06
42	常鼎国用（2013）第 30030 号	借款抵押	存货	315.28
43	常鼎国用（2013）第 30031 号	借款抵押	存货	1,325.70
44	常鼎国用（2013）第 30032 号	借款抵押	存货	1,211.79
45	常鼎国用（2013）第 30033 号	借款抵押	存货	193.33
46	常鼎国用（2013）第 30034 号	借款抵押	存货	1,647.60
47	常鼎国用（2013）第 30035 号	借款抵押	存货	237.35
48	常鼎国用（2014）第 40056 号	借款抵押	存货	22,459.77
49	常鼎国用（2014）第 40057 号	借款抵押	存货	17,781.02
50	常鼎国用（2014）第 40059 号	借款抵押	存货	25,135.93
51	常鼎国用（2014）第 40060 号	借款抵押	存货	19,267.66
52	常鼎国用（2014）第 40061 号	借款抵押	存货	22,183.52
53	常鼎国用（2014）第 40062 号	借款抵押	存货	19,310.73
合计			-	246,910.43

七、关联交易情况

报告期内，发行人关联交易情况如下表所示：

表 10-34 截至 2019 年末发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年末	2018 年末	2017 年末
湖南海豹建设有限公司	接受劳务	13.00	707.45	3,367.79

八、发行人关联往来情况

经核查，截至 2019 年末发行人关联往来的情况如下：

表 10-35 截至 2019 年末发行人关联往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付账款	湖南海豹建设有限公司	0.10	403.14	38.00
其他应付款	湖南海豹建设有限公司	158.21	212.75	1,642.08

九、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

为规范公司的关联交易，保证关联交易的公允性，切实保护投资者利益，公司特制定《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司关联交易管理规定》。关联交易指公司及子公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项。

（一）公司关联交易的定价原则和定价方法

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议定价。

（二）关联交易价格的管理

1、交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

2、每一新会计年度的第一个月内，公司财务部应将新年度拟执行的关联交易上报董事会备案，并将上一年度关联交易价格的执行情况以正式文件报董事会。

3、公司财务部应对公司关联交易的产品市场价格及成本变动情况进行跟踪，并将变动情况报董事会备案。

4、董事会或独立董事对关联交易价格变动有疑义的，可以聘请独立财务关联交易制度顾问对关联交易价格变动的公允性出具意见。

5、公司其他不可避免之临时关联交易的定价原则和价格在确定之前，应将有关定价依据报董事会审核。董事会或二分之一以上独立董事对关联交易定价原则和价格发表否定意见的，公司应暂停该关联交易，在聘请独立财务顾问对该关联交易的公允性发表肯定意见后进行该项关联交易。

（三）决策权限

1、公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由董事会审议通过后提交股东会审议。

2、公司与关联人拟发生的交易金额高于 150 万元的关联交易，由董事会审议通过后向股东会提交议案，经股东会批准后方可实施。

3、公司拟与关联人达成的关联交易总额（含同一标的或同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额）在 150 万元以下、50 万元以上的，由公司董事会作出决议批准。

4、公司拟与关联人达成的金额低于 50 万元（同一标的或同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易按累计金额计算）的关联交易由董事长批准。如果董事长为关联人时，交易由公司董事会作出决议批准。

（四）关联交易决策程序

- 1、董事长根据本办法相关规定，向董事会提交关联交易议案；
- 2、公司聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估（如适用）；
- 3、由公司半数以上董事认可并出具书面文件后，提交董事会审议并通过；
- 4、公司董事会根据本办法相关规定，向股东会提交关联交易议案；
- 5、公司相关部门将关联交易履行过程中的主要文件交董事会相关负责人

备案，以供董事、监事及股东查阅。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及其全资子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权明细如下：

表 11-1 发行人已发行尚未兑付的债券明细表

单位：万元

序号	借款分类	融资机构/品种	债务余额	利率	期限	借款形式
1	信托借款	大业信托有限责任公司	23,000.00	7.10%	2016-11-29 2021-11-29	质押
2		湖南信托有限责任公司	19,600.00	8.60%	2019-9-10- 2021-9-10	质押
2	应付债券	18 常鼎新城债 01	49,610.56	7.58%	2018-10-19 2025-10-19	保证
		19 常鼎新城债 01	64,843.54	6.98%	2019-01-22 2026-01-22	保证
3	融资租赁	青岛青银租赁有限公司	5,333.03	5.32%	2017-07-25- 2022-04-25	保证
4		邦银金融租赁股份有限公司	10,480.68	6.29%	2017-09-29- 2022-10-24	-
5		现代财富融资租赁有限公司	9,600.00	基准利率上浮 22.11%	2017-08-11- 2020-08-11	-
6		远东宏信（天津）融资租赁有限公司	15,000.00	7.00%	2020-05-27- 2023-05-27	-
合计			197,467.81			

除上述借款外，发行人及其子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、其他信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

针对上述融资产品，发行人已按照相应合同约定，在日常经营及相应项目建设中计提偿债准备，确保及时足额偿付相应债务。截至本募集说明书签署日，发行人不存在债务违约及延迟支付本息情况等情形。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在综合融资成本达到银行相同期

限贷款基准利率 2 倍以上的高利融资情况。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为其他债券发行做担保人、差额补偿人的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金规模及用途

本期债券募集资金规模为 60,000.00 万元，其中 30,000.00 万元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目（以下简称“本项目”、“项目”），项目建设主体为发行人；30,000.00 万元用于补充营运资金。募集资金用途的具体情况如下表所示：

表 12-1 募集资金用途基本情况

单位：万元

项目名称	总投资	使用募集资金额度	占本期债券发行额度比例	募集资金占项目总投资的比例
常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目	88,735.08	30,000.00	50%	33.81%
补充营运资金	-	30,000.00	50%	-
合计	88,735.08	60,000.00	100%	-

二、募集资金投资项目概况

项目名称：常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目。

建设单位：常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

可行性研究报告编制单位：安徽环球工程咨询有限公司。

项目建设时间：本项目建设周期为 2 年。

项目位置：常德市鼎城区新城西区，西依沅江、南临江南大道、北起花溪路、东至桃花源路，规划区域面积 358.6 公顷。

（一）项目建设的背景、必要性和意义

1、项目建设的背景

（1）海绵城市的概念

海绵城市，是新一代城市雨洪管理概念，是指城市在适应环境变化和应对

雨水带来的自然灾害等方面具有良好的“弹性”，也可称之为“水弹性城市”。下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。海绵城市模式参考国外的“低影响开发”（LID）和绿色雨水基础设施（GSI）等，旨在通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

（2）政策背景

自 2013 年 12 月习近平总书记在中央城镇化工作会议中提出要建设海绵城市以来，经过接近三年多的政策预热，海绵城市建设已经进入稳步推进的状态。国家层面有关海绵城市建设的政策不断落地和细化，并覆盖从治理目标、建设技术规范到具体投资和财政支持方案等方面，海绵城市的建设得到了空前的政策支持。相关政策大体分为三类：

设立海绵城市的建设目标。2014 年 10 月住建部印发《海绵城市建设技术指南》，首次提出雨水径流总量控制率指标，给各地海绵城市的建设提出指导意见，旨在从源头缓解城市内涝等现象。2015 年 10 月国务院办公厅给出的《关于推进海绵城市建设的指导意见》提出，到 2020 年，城市建成区 20% 以上的面积需要达到目标要求；到 2030 年，城市建成区 80% 以上的面积需要达到目标要求。而在 2015 年底，“海绵城市”被认定为未来城市建设的重要考核指标之一。

推出国家财政投资方案。2014 年 12 月财政部、住建部、水利部联合发布《关于开展中央财政支持海绵城市建设试点工作的通知》，提出国家财政专项资金助力海绵城市的建设。《通知》指出，中央财政对海绵城市建设试点项目

给予 3 年的专项资金补助，直辖市每年 6 亿元，省会城市每年 5 亿元，其他城市每年 4 亿元，总补助规模达 210 亿。同时还指明其余大额资金缺口主要需引进社会资本(PPP)融资，国家对采用 PPP 模式融资达到一定比例的地方，政府还将按上述补助基数奖励 10%。此外，2014 年下半年和 2015 年政府还出台了一系列促进 PPP 项目落地的相关政策，如《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》、《关于推进开发性金融支持政府和社会资本合作有关工作通知》等。

公布试点城市申请条件和名单。2015 年 4 月财政部、住建部和水利部制定并公布了第一批 16 个海绵城市建设试点：迁安、白城、镇江、嘉兴、池州、厦门、萍乡、济南、鹤壁、武汉、常德、南宁、重庆、遂宁、贵安新区和西咸新区。之后各个城市陆续发布海绵城市建设规划方案。2016 年第二批共 14 个试点城市名单也随后公布：福州、珠海、宁波、玉溪、大连、深圳、上海、庆阳、西宁、三亚、青岛、固原、天津、北京。

（3）常德市海绵城市项目建设背景

常德市位于湘西北，长江中下游，洞庭湖西岸，沅江穿城而过，属典型的南方丰水地区城市。常德属全国首批 16 个海绵城市建设试点城市之一。从 2015 年开始，按照 1 年重点突破、2 年基本建成、3 年形成示范的要求，全力推进“海绵城市”建设。

常德市是全国最早认可海绵城市理念，并与国际发达地区政府、专业技术团体合作开展实践活动的城市。早在 2004 年，市政府就与德国汉诺威政府、德国汉诺威水协、荷兰乌得勒支政府以及湖南省建设厅合作，向欧盟申请了城市河流污染治理环境对话项目——“解决亚洲城市可持续发展的问题——常

德市城区及穿紫河水系治理个案分析”，并于 2005 年获得欧盟批准。2008 年常德与德国汉诺威水协再次合作共同编制了“水城常德——常德江北城区水敏性（海绵体）城市发展和可持续水资源利用框架。2013 年新一届市委、市政府作出决策，加快城市提质扩容进程，全力推进以改造城市路网、改造城市水系、改造城市老旧小区——城中村和棚户区以及绿化、美化、亮化、数字化为主要内容的城市基础设施建设“三改四化”，使海绵城市建设得以强力、持续、健康推进。

常德市委、政府认真贯彻落实党中央、国务院指示，坚持新的发展理念，立足南方丰水地区城市特点，切实解决市建成区目前水安全、水资源、水环境、水生态、水文化存在的突出问题，着力提升城市防洪排涝能力，有效管控给水、排水、污水处理和水系的水质，建设智慧、健康、绿色、现代、幸福新常德。为推进海绵城市建设，常德市成立了海绵城市建设领导小组，编制了《常德市海绵城市建设专项规划》，制定了《常德市海绵城市建设试点城市实施计划》等规划文件。

1、项目建设的必要性和意义

（1）积极响应政府号召，加快推进海绵城市建设的实际行动

2016年10月，常德市委、市政府办公室印发了《关于加快推进海绵城市建设的实施意见》（常办发[2016]13号，以下简称《意见》）。《意见》指出要围绕建设南方滨水型海绵城市，以低影响开发雨水系统构建为核心，科学规划和统筹实施江河湖连通活水、绿化截污净水、道路小区蓄水、防涝减灾排水、水文化水旅游亲水等五大工程，打造中国常德海绵城市技术示范基地和中国常德国际海绵城市论坛两大品牌，走出一条山、水、城相融合可持续的海绵城

市建设路子。《意见》明确到2017年底前，试点区域内基本实现“小雨不积水、大雨不内涝、水体不黑臭、热岛有缓解”；全市1~2个区县成为省级海绵城市建设试点城市。到2020年底前，市城区建成区80%以上的面积达到海绵城市标准要求。到2030年，各区县城区建成区80%以上的面积达到海绵城市标准要求。加强海绵城市基础性研究，推进海绵城市建设技术和产业融合发展。

本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，以海绵型建筑与小区、市政道路、广场及绿地、停车场改造和建设为补充，致力于把常德市鼎城区新城西区建设成为一座会“呼吸”的海绵院落，将其打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范，为常德市海绵城市建设提供可复制、能推广的经验。项目的建设是常德市鼎城区主动作为，加快推进海绵城市建设，提升城市建设生态品质，促进人与自然和谐发展的需要。

（2）避免和减少城市内涝的必要手段

常德在城市建设过程中，很多小的水系被填埋，明河改暗沟，阻断了部分城区的排水通道，大大降低了对重现期暴雨的排水能力；城市建设占用天然水体，导致城市天然调蓄水域面积大大减少，大大降低了常德市水系调蓄能力。此外，城区现状排水系统不完善，江北老城区采用合流制，管道淤积严重，管径小，管道排水能力小，造成短时间积水内涝；江南城区现有管网采用合流制，设计标准低，管网排水能力低，路面雨水口稀少，雨水口堵塞严重，以致雨水无法及时排走，这些导致城市雨季出现局部内涝，严重影响市民的生产和生活秩序。根据相关部门提供的资料，常德市近几年暴雨期间主要的积涝点有19处，其中一处就邻近项目区。

海绵城市建设的实质是控制径流，降低汇流是海绵城市控制的关键。本项

目以低影响开发雨水系统构建为核心，通过减少屋面、路面和地面的硬质铺装，充分采用渗透和绿地技术，从源头减少径流；通过植草沟、滞留带等工程措施，降低雨水汇集速度，延缓洪峰出现时间，降低排水强度，缓解降雨时的排水压力；通过各类绿色雨水基础设施的建设和多项措施联合作用，达到降低地表径流量、控制城市内涝的目的。

（3）提升常德内河内湖水环境质量的重要途径

按功能区类别以24项监测指标评价，常德市水环境质量总体稳定，其中沅水的水质较好，但沅水支流枉水水质地表水环境质量Ⅲ-Ⅳ类标准，渐河水质地表水环境质量Ⅳ-V类标准，柳叶湖水质符合地表水环境质量Ⅳ类标准，穿紫河水质符合地表水环境质量Ⅴ类标准，部分河段为劣Ⅴ类。对照《湖南省主要地表水系水环境功能区划（DB43/023-2005）》，除沅江水系满足水环境功能区划要求外，常德市其余内河、内湖水质都未达到水环境功能区划要求。原因之一是现有城市排水系统没有考虑对初期雨水的截流，初期雨水的主要污染物包括重金属、盐类、石油类物质、汽车尾气中的大部分污染物、工业扬尘等，初期雨水直接排入城市内河和内湖，是城市内河和内湖的重要污染源。

本项目因地制宜建设低影响开发雨水系统，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。通过人工湿地、生态滤池等措施过滤和降解汇流雨水中的污染物，达到净化水体、控制面源污染、保护城市水环境的目的。同时，在雨水通过“渗”“滞”的过程也能对大颗粒污染物达到截留和初步净化的目的。

（4）缓解水资源短缺的有效措施

我国水资源匮乏，淡水资源总量为28,000亿m³，占全球水资源的6%，人均

水资源量不足世界平均水平的1/4。城市快速发展对水资源需求大，城市开发建设过度硬化造成降雨形成径流外排，导致地下水补给不足；水体污染降低了水资源的质量和数量，也加重了水资源的紧缺程度。缺水制约着经济的发展，应对水资源短缺危机，一方面要治理源头污染、节约用水，另一方面要探寻新的水资源替代。雨水污染程度轻，处理成本相对较低，是再生水的优质水源。

常德市城市雨水收集储存设施不配套，雨水收集利用率较低。目前常德市雨水利用以零星分散式利用为主，在湖南文理学院、常德职业技术学院、体育生态公园、白马湖公园、丁玲公园、滨湖公园、屈原公园、善卷公园以及市规划区范围内部分院落新建雨水利用设施，为城市及小区园林绿化、环卫杂用、景观等提供用水。虽然常德市从2007年以来引进了可持续排水系统理念，将低影响开发的方式融入城市建设中，在近年城市建设中采用了雨水蓄滞、下渗、存蓄等措施，但由于历史欠账很多，大部分城区仍采用传统的开发建设模式，还没有形成系统的城市雨水利用模式，雨水利用总量还比较少。

本项目以低影响开发雨水系统构建为核心，在降雨时，利用自然水体和地下雨水调蓄池收集雨水，实现“蓄”的目的；再通过各类净化设施的处理和各级管网的输送，将处理达标的雨水回用于市政浇洒、景观水补充等用途，不但节省了大量的自来水，而且充分、有效的“用”雨水，实现水资源的“开源节流”，节约了水资源也降低了污水的排放。

（5）实现健康城镇化，促进经济和环境协调发展的重要手段

海绵城市建设，就是要保护城市原有的河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等生态敏感区，发挥其海绵功能；要结合绿色建筑、低影响开发以及绿色基础设施建设，利用天然植被、土壤、微生物等净化水质，最大限度地减少城市开发

建设行为对原有生态环境造成的破坏，并逐步恢复被破坏的城市生态。海绵城市是城镇化绿色发展的重要方式。海绵城市建设强调保护自然、师法自然、涵养水源、净化水质、调解城市小气候、减少热岛效应；尽可能保留城市生态空间，恢复生态多样性，营造优美的景观环境。海绵城市体现了创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展的新思路，是我国“稳增长、调结构、促改革、惠民生”大政方针的重要内容。海绵城市涉及房地产、道路、园林绿化、水体、市政基础设施等城市建设的方方面面，与新区建设、旧城改造以及棚户区改造密切相关，能够改善城市环境，还可带动环保、新材料、信息等相关产业的发展。通过海绵城市建设促进产业发展和技术进步，包括调蓄、促渗技术的发展，水污染治理行业的发展，以及相关产业新技术、新材料、新设备、新工艺的发展。总之，海绵城市既是健康城镇化的一种发展模式，也是促进经济和环境协调发展的手段之一。

综上所述，项目建设是很有必要的。

（二）项目建设内容

项目建设内容包括：雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程。

1、雨水收集系统工程

建设屋面雨水收集工程和路面雨水收集工程，为雨水调蓄及汇水利用打下基础，实现海绵城市“渗、滞、排”功能。

（1）屋面雨水收集工程。建设规模为：绿色屋顶 136,040 m²、透水砖铺装 127,680 m²、下沉式绿地 47,500 m²、雨水管网 20,900m、污水管网 18,240m。

（2）路面雨水收集工程。涉及 14 条道路沿线海绵体改造，长度共 34.5km，

分别为：桃花源路、西站路、祥云路、善德路、花溪路、建新路、永安路、金霞大道、永丰路、福广路、永吉路、工业园路、永富路、江南大道。建设规模为：人行道透水铺装 75,900 m²，植草沟及生态树池 103,500 m²，雨水管网 41,400m、污水管网 38,640m。

2、雨水调蓄及汇水利用工程

新建调蓄水池，配建生物滞留设施、雨水处理和回用系统等，实现海绵城市“蓄、净、用”的功能。建设规模为：调蓄水池 12,000m³，生物滞留设施 7,200m³，雨水处理系统 15 套，雨水回用系统 15 套。

该项目对雨水进行处理所产生的再生水主要回用于城市市政道路冲洗、景观用水、花木浇灌等。销售对象为鼎城区的市政局、园林局等，项目建成后将与相关用水主体签订再生水销售协议，定向供应。

3、海绵型绿色停车场建设工程

在本次海绵城市改造的区域范围建设海绵型停车场，用地面积约 154.87 亩，停车场面积约 87,500 m²，建设可渗透停车位 3,500 个，其中 700 个车位设置充电桩，可满足快速充电的需要；在停车场周边建设配套物业 48,125 m²；并建设消火栓、绿化景观照明、卫生设施，设置智能停车场管理系统、车位引导系统、安保监控系统等附属工程。

配套物业主要为多功能和一体化服务的休闲娱乐设施，如茶座、咖啡吧及配套服务用房等，提供餐饮、购物和休憩等综合型服务；配套的物业为整体建筑的底部商业，不存在独栋商业建筑。配套物业总投资 12,031.25 万元，占募投项目总投资的比例为 13.56%。

（三）项目批复情况

本项目已获得相关部门的批准，具体情况如下表所示：

表 12-2 常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目审批情况

审批文件	发文机关	印发时间	主要内容
建设项目选址意见书（建规〔选〕字第〔2019〕0001 号）	常德市自然资源和规划局	2019 年 6 月 20 日	项目选址意见书
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目用地预审意见（常鼎国土资预审字〔2019〕第 101 号）	常德市鼎城区国土资源局	2019 年 6 月 19 日	项目用地预审意见
固定资产投资节能登记表（〔2019〕26 号）	常德市鼎城区发展和改革局	2019 年 6 月 24 日	节能登记表
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目可行性研究报告的批复（常鼎发改审〔2019〕70 号）	常德市鼎城区发展和改革局	2019 年 6 月 25 日	建设用地规划许可证
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目社会稳定风险评估报告的批复	中共常德市鼎城区政法委员会	2019 年 7 月 10 日	社会稳定风险评估报告的批复
关于常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目审批意见（常鼎环审字〔2019〕02 号）	常德市鼎城区环境保护局	2019 年 6 月 28 日	项目环境影响报告表的批复

（四）项目资金来源构成

该项目总投资 88,735.08 万元，资金来源为：项目资本金 23,735.08 万元，占投资总额 26.75%；对外融资 65,000 万元，占投资总额 73.25%。

（五）项目社会效益分析

1、对所在地居民就业和收入的影响

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在四个方面：一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生部分就业，其收入规模通过劳动力成本体现出来；二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的

就业岗位；三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会；四是项目建设提升了常德市城市品味，改善了投资环境，有利于招商引资，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

2、对所在地基础设施和公共服务的影响

项目建成运营后，将大大改善项目区内道路、绿化、亮化等配套基础设施，改善原住民居住条件和生活环境，其对所在地基础设施和公共服务的影响是非常有利的。不过，在短期内，将由于本项目的开工建设而对周边相关人群带来道路拥挤、噪声等问题。

3、项目建设与所在地区的互适性强

项目建设符合《常德市海绵城市建设专项规划（2015-2030 年）》和《常德市城市总体规划（2009-2030 年）》，能大大改善区域居民生活环境和生活质量，周边居民均对本项目建设表示拥护和支持，认为拟建工程的建设利市利民，是促进地区经济发展的需要，也是广大人民的迫切愿望。因此，项目与当地受影响的群体具有较好的互适性。

综上所述，项目的建设有利于提升当地海绵城市建设和城镇化进程，促进当地经济发展，能够为当地居民带来大量的就业机会，提高当地居民收入水平，项目建设与所在地区的互适性强。本项目的建设和以后的运行，有利于常德市社会与经济的进一步发展，有利于改善当地居民的生产生活水平，社会效益显著。

（六）项目经济效益分析

1、项目总投资

经估算，项目总投资 88,735.08 万元，其中：工程费用 63,124.27 万元，工程建设其他费用 16,796.84 万元（含建设用地费 12,389.60 万元），预备费 3,376.47 万元，建设期利息 5,437.50 万元。

项目投资估算明细如下表所示：

表 12-3 项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价 (万元)	单位造价 (元/单位)	备注
一	工程费用			63,124.17		
1	雨水收集系统工程			24,250.92		
1.1	屋面雨水收集工程			12,617.52		
1.1.1	绿色屋顶	m ²	136,040.00	4,353.28	320.00	
1.1.2	透水砖铺装	m ²	127,680.00	3,575.04	280.00	
1.1.3	下沉式绿地	m ²	47,500.00	1,140.00	240.00	
1.1.4	雨水管网	m	20,900.00	2,090.00	1,000.00	
1.1.5	污水管网	m	18,240.00	1,459.20	800.00	
1.2	路面雨水收集工程			11,633.40		
1.2.1	人行道可渗透路面改造	m ²	75,900.00	2,125.20	280.00	
1.2.2	植草沟及生态树池	m ²	103,500.00	2,277.00	220.00	
1.2.3	雨水管网	m	41,400.00	4,140.00	1,000.00	
1.2.4	污水管网	m	38,640.00	3,091.20	800.00	
2	雨水调蓄及汇水利用工程			9,342.00		
2.1	调蓄水池	m ³	12,000.00	960.00	800.00	
2.2	生物滞留设施	m ³	7,200.00	432.00	600.00	
2.3	雨水处理系统	套	15.00	3,750.00	2,500,000.00	
2.4	雨水回用系统	套	15.00	4,200.00	2,800,000.00	
3	海绵型绿色停车场建设工程			29,531.25		
3.1	可渗透停车场	m ²	87,500.00	17,500.00	2,000.00	含充电桩及配套设施
3.2	配套物业	m ²	48,125.00	12,031.25	2,500.00	
二	工程建设其他费用			16,796.84		
1	建设用地费	亩	154.87	12,389.60	800,000.00	按 80 万元/亩计

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价 (万元)	单位造价 (元/单位)	备注
						算用地费
2	建设单位管理费			757.49		财 政 部 财 建 [2016]504 号
3	建设工程监理费			631.24		湘监协[2016]2 号
4	前期工作咨询费			50.50		计 价 格 [1999]1283 号
5	工程勘察费			189.12		设计费*25%
6	工程设计费			756.49		计 价 格 [2002]10 号
7	环境影响咨询服务费			37.87		计 价 格 [2002]125 号
8	劳动安全卫生评审费			18.94		一*0.03%
9	场地准备及临时设施 费			252.50		一*0.40%
10	工程保险费			252.50		一*0.4%
11	招标代理服务费			-		由中标单位承担
12	工程量清单编制费			25.25		湘价服[2013]131 号
13	概算审查费			9.47		湘价服[2013]131 号
14	清单审查费			31.56		湘价服[2013]131 号
15	建设工程交易服务费			37.87		湘 发 改 价 服 [2016]147 号
16	工程检测费			94.69		湘建价[2014]113 号
17	施工图审查费			50.50		湘 发 改 价 服 [2015]861 号
18	水土保持设施补偿费			126.25		湘建价[2014]113 号
19	报建费	m ²	135,625.00	1,085.00	80.00	按 80 元/m ² 计算
三	预备费			3,376.57		
1	基本预备费			3,376.57		[一 + 二 - 二.1]*5%
2	涨价预备费					根据规定不计
四	建设期利息			5,437.50		
	总投资			88,735.08		

2、收入及税金估算

本项目收入包括再生水销售收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收

入、物业出租收入、广告位出租收入。

(1) 再生水销售收入

该项目所处理出的再生水主要回用于城市市政道路冲洗、景观用水、花木浇灌等。销售对象为鼎城区的市政局、园林局等，项目建成后将与相关用水主体签订再生水销售协议，定向供应。项目涉及区域面积 358.6 公顷，即 358.6 万 m^2 ，鼎城区年平均降雨量 1348.3mm (<http://www.dingcheng.gov.cn/zjdc/dcjj/> 鼎城区政府网站公布数据)。该项目涉及区域预计年降水量约为 483.50 万 m^3 ，径流系数取 0.70，初期雨水及地面渗透率 0.20，则该项目年收集雨水量预计为 270.76 万 m^3 。

根据该项目的雨水收集量，按照一定的耗损比例计算，则该项目建成后第一年新增再生水的产销量预计为 216.61 万 m^3 。根据湖南省发展和改革委员会《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》(湘发改价服〔2014〕1044 号)第五条的规定“污水处理费标准在 2015 年底前应调整到每立方米：长沙、株洲、湘潭三市不低于 1.2 元(含污泥处置费 0.15 元/吨)，其他设市城市和县区不低于 1.0 元(含污泥处置费 0.1 元/吨)，已建污水处理设施或已列入近期建设规划的乡镇应参照县城标准执行。”本期债券募投项目生产的再生水，是对雨水的收集、处理和利用，再生水的价格按照保本微利原则，参照污水处理的最低收费标准确定，为 1 元每立方米。

运营期第 1 年再生水销售收入为 216.61 万元；运营期 2~8 年销量按每年增长 5%估算，第 9 年~18 年保持第 8 年的水平；债券存续期内，本项目产生再生水销售收入 1,196.90 万元；运营期本项目的再生水销售收入 5,116.31 万元。

（2）停车服务费收入

根据常德市物价局发布《关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》，公共停车位收费标准为：一类区域每车每小时 5 元，二类区域每车每小时 3 元，收费以 1 小时为计量单位，不足 1 小时的按 1 小时计算，15 分钟以内免予收费。一类区域每天早上 8 时起至晚上 22 时止，共计 14 小时，其余时段不收费；二类区域每天早上 8 时起至下午 20 时止，共计 12 小时，其余时段不收费。

本项目停车 15 分钟以内的车辆占比按 10% 计算，一类区域停车场占比 30%，二类区域停车场占比 70%，则单个停车位平均停车服务费收入为 $5 \times 14 \times 30\% \times (1 - 10\%) + 3 \times 12 \times 70\% \times (1 - 10\%) = 41.58$ 元/个·天。

本项目建设停车位 3,500 个，单价按 41.58 元/个·天，年有效经营天数按 360 天计算，使用率为 70%。运营期第 1 年停车服务费收入为 3,667.36 万元；运营期 2~8 年单价按每年增长 5% 估算，第 9 年~18 年保持第 8 年的水平；债券存续期内，本项目产生停车服务费收入 20,264.46 万元；运营期本项目的停车服务费收入 86,623.36 万元。

（3）充电桩充电服务费收入

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据常德市实际情况，充电服务费按 0.6 元/千瓦时计算，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目充电桩快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7:3 配置，每天按充电 3 小时计算，平均每个充电桩的日充电量为 $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.3$ 千瓦时。

本项目配建充电桩 700 个，日充电量按 90.3 千瓦时/个·天，年有效经营天数按 360 天计算，使用率为 50%。运营期第 1 年充电桩充电服务费收入 682.67 万元，运营期第 2~8 年日充电量环比增长 5%，第 9~18 年保持第 8 年的水平；债券存续期内，本项目产生充电桩充电服务费收入 3,772.17 万元；运营期本项目的充电桩充电服务费收入 16,124.70 万元。

（4）物业出租收入

项目建设配套物业 48,125.00 m²，物业出租价格参照鼎城区商铺租金按 2.30 元/m²·天保守估算，正常运营期预计有 10%的空置率。运营期第 1 年物业出租收入 3,586.28 万元，运营期第 2~8 年单价环比增长 5%，第 9~18 年保持第 8 年的水平；债券存续期内，本项目产生物业出租收入 19,816.43 万元；运营期本项目的物业出租收入 84,708.22 万元。

表 12-4 物业出租参考价格表

序号	区域位置	面积（m ² ）	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	武陵镇阳明路紫御豪庭小区	151.00	2.50	常德 58 同城网
2	桥南通讯城	18.00	2.96	常德 58 同城网

（5）广告位出租收入

为充分利用停车场和道路空间，提高项目经济效益，待项目建成后拟在停车场和道路沿线合适位置设置 LED 商业广告位。本项目停车场 LED 广告位设置 175 个，正常运营期出租单价 2,400 元/个·月；道路沿线 LED 广告位设置 230 个，正常运营期出租单价 2,000 元/个·月；考虑 10%的空置率。根据易

播网查询数据，商业区 LED 广告 20-40 万/月，公路立柱广告位 9.5 万元/年。本项目测算的单价数据相对保守。

表 12-5 广告牌出租参考价格表

序号	广告牌类型	地址	价格	网址
1	商业区>LED	常德市浙商广场 LED 显示屏广告	400000 元/月	http://www.51ebo.com/goods/24743.html
2	商业区>LED	常德市 国龙商业 广场 LED	200000 元/月	http://www.51ebo.com/goods/24721.html
3	高速/公路> 立柱	常德南	95000 元/年/根	http://www.51ebo.com/goods/36985.html

运营期第 1 年广告位出租收入 950.40 万元，运营期第 2~8 年单价环比增长 5%，第 9~18 年保持第 8 年的水平；债券存续期内，本项目产生广告位出租收入 5,251.56 万元；运营期本项目的广告位出租收入 22,448.56 万元。

项目运营期 18 年总收入 215,021.14 万元，包括再生水销售收入 5,116.31 万元，停车服务收入 86,623.36 万元，充电桩充电服务费收入 16,124.70 万元，物业出租收入 84,708.22 万元，广告位出租收入 22,448.55 万元。

（6）税金

按国家有关税收政策的规定，本项目的经营收入需缴纳增值税，综合税负率按 3%测算；按增值税的 7%和 5%分别计算城市维护建设税、教育费附加。

项目运营期缴纳的税金及附加总额为 7,224.71 万元，其中：增值税 6,450.63 万元，城市维护建设税 451.55 万元，教育费附加 322.53 万元。

3、总成本费用估算

项目总成本费用包括：工资及福利费用、管理费用、其他费用、折旧和摊销费、财务费用。

（1）工资及福利费用

项目运营后，运营期第 1 年共需相关工作人员 20 人，人均工资福利按 7

万元/年计算,运营期第 2~8 年环比增长 5%,第 9~18 年保持第 8 年的水平。
运营期工资及福利费用 3,306.82 万元。

(2) 管理费用

本项目管理费用按总收入的 1.5%估算。运营期管理费用为 3,225.32 万元。

(3) 其他费用

包括业务、招待、学习等费用,按总收入的 1%估算。运营期内其他费用 2,150.21 万元。

项目经营成本包括:工资及福利费用、管理费用和其他费用,运营期经营成本 8,682.35 万元。

(4) 折旧和摊销费用

本项目折旧按总投资计入原值,为简化计算,土地使用权计入固定资产计提折旧,不单独计算无形资产摊销。固定资产折旧采用直线法计提,残值率 5%,折旧年限 30 年。运营期折旧和摊销费用 50,578.99 万元。

(5) 财务费用

主要是利息支出,建设期利息计入固定资产投资,运营期计入财务费用。运营期内,财务费用 14,625.00 万元。

运营期 18 年内,项目总成本费用 73,886.34 万元。

4、项目盈利能力分析

根据项目的可行性研究报告,该项目拟定运营期为 18 年,运营基年为从项目开工建设起第 3 年。

本项目对外融资 65,000 万元,年利率按 7.50%估算,偿还期为 7 年,从第 3 至第 7 年各年还本比例分别为 20.00%。在债券存续期 7 年内将累计取得

营业收入 50,301.52 万元，累计净收益为 46,580.26 万元，筹集资金投资项目净收益的偿债备付率为 0.52，不足以覆盖债券存续期的本息。

债券存续期内，本项目可实现经营收入 50,301.52 万元，净收入 46,580.26 万元，可以覆盖利息但不能覆盖本息，差额部分发行人将用自身的经营性收入补足。项目运营期内，可实现经营收入 215,021.14 万元，净收入 199,114.09 万元，能够覆盖项目总投资，覆盖倍数 2.24 倍。本项目税后财务内部收益率 8.82%，高于设定的基准收益率 6%；所得税后财务净现值（ $I_c=6\%$ ）22,197.28 万元；静态投资回收期为 11.42 年（含建设期），利润足以覆盖项目的投资总额，项目从财务上是可行的。

（七）项目进度情况

本项目已于2019年11月开工，计划2021年10月竣工。截至本募集说明书出具日，本项目已投资0.89亿元，占募投项目总投资的比例为10.03%；工程建设进度为已完成本项目总工程量的10.03%。

三、补充营运资金

本期债券募集资金中，3.00亿元用于补充营运资金。公司计划将该部分资金用于偿还长期借款和公司经营性项目建设。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由发行人财务处负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充

足的资金保证。

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本期债券募集资金 3.00 亿将投入于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目，3.00 亿元用于补充营运资金，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于绿色债券募集资金使用有关规定、《湖南省企业债券募集和偿债资金监督管理办法》以及公司对资金使用管理的有关规定，对本次发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行作为募集资金监管银行并与其签署《募集资金账户监管协议》。债权代理人和募集资金监管银行依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

五、相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出高风险投资。本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

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还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。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、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 6 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，分次还本，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。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。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。

发行人为了维护本期债券持有人的合法利益，在充分分析未来财务状况

的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在长沙银行股份有限公司鼎城支行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签订《2020 年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》。根据该协议，发行人应在本期债券存续期内每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在本金兑付日和债券利息支付日的前两个工作日向监管银行出具加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于债券筹集资金投资项目产生的收益，以及发行人自身经营性收入。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、筹集资金投向项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，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。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将

根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,优化债务结构,完善公司治理,增强财务风险控制能力。

二、本期债券的偿债保障措施

(一) 发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券偿还的基础

发行人是负责常德市鼎城区重要的基础设施建设和保障性住房建设主体,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。截至 2019 年末,发行人的资产总计为 1,988,145.31 万元,负债总额为 712,969.67 万元,净资产为 1,275,175.64 万元,资产负债率 35.86%。最近三年发行人分别实现营业收入 43,780.50 万元、70,613.78 万元和 67,311.06 万元,净利润分别为 9,720.73 万元、12,440.85 万元和 10,332.01,最近三年平均可分配利润为 10,831.20 万元,能够覆盖本期债券年度利息。

表 13-1 发行人偿债能力主要指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率 (倍)	8.88	9.02	8.89
速动比率 (倍)	2.54	2.77	2.48
资产负债率 (%)	35.86	34.44	28.85

从短期偿债能力指标看,最近三年末,发行人流动比率分别为 8.89、9.02 和 8.88,速动比例分别为 2.48、2.77 和 2.54。发行人流动比例和速动比例均保持相对稳定,且处于较高水平,能够较好地应对短期债务风险。

最近三年末,发行人资产负债率分别为 28.85%、34.44%和 35.86%,呈不断增长趋势,主要系发行人有息负债不断增长所致。发行人负债率总体上处于合理水平。

综上,发行人财务结构比较稳健,具有较强的短期和长期债务偿还能力,为本期债券本息及时、足额偿付提供了强有力的保障。

（二）筹集资金投资项目的良好收益是本期债券的偿付保障

本期债券募集资金中 3.00 亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目。本期债券筹集资金投资项目具有良好的经营效益，可增加发行人的现金流量。发行人承诺将本期债券筹集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

根据项目可行性研究报告，常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目收入构成如下表所示：

表 13-2 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	收入	215,021.14			9,103.31	9,558.47	10,036.40	10,538.22	11,065.13	11,618.38	12,199.30	12,809.27
1	经营收入	215,021.14			9,103.31	9,558.47	10,036.40	10,538.22	11,065.13	11,618.38	12,199.30	12,809.27
1.1	再生水销售收入	5,116.31			216.61	227.44	238.81	250.75	263.29	276.45	290.28	304.79
1.1.1	年销售量 (万 m ³)				216.61	227.44	238.81	250.75	263.29	276.45	290.28	304.79
1.1.2	单价 (元/m ³)				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.2	停车服务费收入	86,623.36			3,667.36	3,850.72	4,043.26	4,245.42	4,457.69	4,680.58	4,914.61	5,160.34
1.2.1	停车位数量 (个)				3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
1.2.2	单价 (元/个·天)				41.58	43.66	45.84	48.13	50.54	53.07	55.72	58.51
1.2.3	使用率				70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	充电桩充电服务费收入	16,124.70			682.67	716.80	752.64	790.27	829.79	871.28	914.84	960.58
1.3.1	充电桩 (个)				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.3.2	日充电量 (kw·h)				90.30	94.82	99.56	104.53	109.76	115.25	121.01	127.06
1.3.3	充电服务费单价 (元/kw·h)				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.3.4	使用率				50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
1.4	物业出租收入	84,708.22			3,586.28	3,765.59	3,953.87	4,151.56	4,359.14	4,577.10	4,805.95	5,046.25
1.4.1	物业面积 (m ²)				48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.4.2	出租单位 (元/m ² . 天)				2.30	2.42	2.54	2.66	2.80	2.94	3.08	3.24
1.4.3	出租率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	广告位出租收入	22,448.55			950.40	997.92	1,047.82	1,100.21	1,155.22	1,212.98	1,273.63	1,337.31
1.5.1	停车场 LED 广告位收入	10,714.08			453.60	476.28	500.09	525.10	551.35	578.92	607.87	638.26
1.5.1.1	广告位数量 (个)				175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
1.5.1.2	出租单价 (元/个. 月)				2,400.00	2,520.00	2,646.00	2,778.30	2,917.22	3,063.08	3,216.23	3,377.04
1.5.1.3	出租率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5.2	道路沿线 LED 广告位收入	11,734.47			496.80	521.64	547.72	575.11	603.86	634.06	665.76	699.05
1.5.2.1	广告位数量 (个)				230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
1.5.2.2	出租单价 (元/个. 月)				2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	2,552.56	2,680.19	2,814.20
1.5.2.3	出租率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	补贴收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	财政补贴收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	税金及附加	7,224.71			305.87	321.16	337.22	354.08	371.79	390.38	409.90	430.39
1	增值税(3%)	6,450.63			273.10	286.75	301.09	316.15	331.95	348.55	365.98	384.28
2	城建税 (7%)	451.55			19.12	20.07	21.08	22.13	23.24	24.40	25.62	26.90
3	教育费附加 (5%)	322.53			13.65	14.34	15.05	15.81	16.60	17.43	18.30	19.21

表 13-3 项目收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	收入	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27
1	经营收入	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27	12,809.27
1.1	再生水销售收入	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79
1.1.1	年销售量（万 m ³ ）	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79	304.79
1.1.2	单价（元/m ³ ）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.2	停车服务费收入	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34	5,160.34
1.2.1	停车位数量（个）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
1.2.2	单价（元/个·天）	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51
1.2.3	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.3	充电桩充电服务费收入	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58	960.58
1.3.1	充电桩（个）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.3.2	日充电量（kw·h）	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06	127.06
1.3.3	充电服务费单价（元/kw·h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.3.4	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.4	物业出租收入	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25	5,046.25
1.4.1	物业面积（m ² ）	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00	48,125.00
1.4.2	出租单位（元/	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24

序号	项目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	m²·天)										
1.4.3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.5	广告位出租收入	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31	1,337.31
1.5.1	停车场 LED 广告位收入	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26	638.26
1.5.1.1	广告位数量 (个)	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
1.5.1.2	出租单价 (元 / 个·月)	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04	3,377.04
1.5.1.3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.5.2	道路沿线 LED 广告位收入	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05	699.05
1.5.2.1	广告位数量 (个)	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
1.5.2.2	出租单价 (元 / 个·月)	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20	2,814.20
1.5.2.3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	税金及附加	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39	430.39
1	增值税(3%)	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28	384.28
2	城建税 (7%)	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90	26.90
3	教育费附加 (5%)	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21	19.21

根据项目可行性研究报告，常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目总成本费用测算如下表所示：

表 13-4 成本费用预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营成本	8,682.35			367.58	385.96	405.26	425.52	446.80	469.14	492.60	517.23
1.1	工资及福利费用	3,306.82			140.00	147.00	154.35	162.07	170.17	178.68	187.61	196.99
1.2	管理费用	3,225.32			136.55	143.38	150.55	158.07	165.98	174.28	182.99	192.14
1.3	其它费用	2,150.21			91.03	95.58	100.36	105.38	110.65	116.18	121.99	128.09
2	折旧和摊销费用	50,578.99			2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94
3	销售成本结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售成本结转比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	财务费用	14,625.00			4,875.00	3,900.00	2,925.00	1,950.00	975.00			
5	总成本费用	73,886.34			8,052.53	7,095.91	6,140.20	5,185.47	4,231.74	3,279.08	3,302.54	3,327.17
5.1	固定成本	66,857.40			7,754.94	6,783.44	5,812.12	4,840.98	3,870.03	2,899.28	2,903.75	2,908.44
5.2	变动成本	7,028.94			297.58	312.46	328.08	344.49	361.71	379.80	398.79	418.73

表 13-5 成本费用预测表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营成本	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23	517.23
1.1	工资及福利费用	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99	196.99
1.2	管理费用	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14	192.14
1.3	其它费用	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09	128.09
2	折旧和摊销费用	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94	2,809.94
3	销售成本结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售成本结转比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	总成本费用	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17	3,327.17
5.1	固定成本	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44	2,908.44
5.2	变动成本	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73	418.73

根据上述数据测算，本项目在运营期内，总收入为 215,021.14 万元，净收入 199,114.09 万元，利润总额为 133,910.09 万元，税后利润 100,432.47 万元。本项目税后财务内部收益率 8.82%，利润足以覆盖项目的投资总额，项目从财务上是可行的。募投项目良好的收益性是本期债券偿付的重要保证。

（三）债券存续期用经营性收入偿债的安排

在本期债券存续期内，募投项目预计产生收入 5.03 亿元，扣除经营成本和税金及附加后，债券存续期净收入为 4.66 亿元。债券存续期内，若出现项目收入不足以覆盖债券本息的情况，发行人将用营业收入、应收账款的回款等经营性收入对募投项目收入不足以覆盖债券本息的差额部分进行补足，保障投资者在债券存续期内按时获得本期债券的本息。

（四）公司可变现资产为本期债券还本付息提供了坚实的后盾

公司持有较为充足的流动资产，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末，公司流动资产账面价值为 1,931,433.85 万元，其中货币资金 53,110.49 万元。截至 2019 年末，发行人土地资产共 90 宗，合计 5779.71 亩，账面价值为 1,141,315.22 万元（包含土地开发有关的成本 120.32 万元），其中未抵押的土地使用权 37 宗，账面价值为 894,404.79 万元。资产流动性及变现能力强，可变现流动资产为公司按期偿还本期债券本息增强了保障。

（五）畅通的融资渠道为本期债券本息的偿付提供了支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，与金融机构保持良好的业务合作，具有较为畅通的融资渠道。因此，即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良

好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

三、增信措施

担保人湖南省融资担保集团有限公司为本期债券提供可靠的第三方担保。如果由于公司自身因素而导致本期债券不能按期兑付本息，且公司积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定账户，用于保障债券持有人的合法权益。湖南省融资担保集团有限公司以其自身的强大实力为本期债券各品种提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期按时兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

（一）担保人基本情况

湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担保集团”）前身系湖南担保有限责任公司（以下简称“湖南担保公司”）。湖南担保公司由湖南省经济和信息化委员会（以下简称“湖南省经信委”）、湖南省财政厅下属单位湖南省中小企业服务中心、湖南财信投资控股有限责任公司（以下简称“财信投资”）、湖南发展投资集团有限公司和湖南经济技术投资担保公司（以下简称“湖南经投”）于 2010 年 4 月共同出资组建，初始注册资本为 15.02 亿元，实收资本为 10.62 亿元。经增资和股权划转后，截至 2016 年末湖南担保公司注册资本增加至 16.32 亿元，实收资本增加至 11.92 亿元，其中财信投资、湖南省财政厅和湖南经投出资占比分别为 80.71%、10.90% 和 8.39%。

2017 年 1 月，湖南省人民政府第 96 次常务会议审议通过了《湖南省担保集团有限公司组建方案》（以下简称“组建方案”）。《组建方案》要求湖南担保公司原股东将其持有的全部股权无偿划转至湖南省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖南省国资委”），并将湖南担保公司改组为湖南省担保集团有限公司。根据《组建方案》，湖南省财政厅将向公司现金增资 12.00 亿元，并将湖南交通建设投资担保有限公司（以下简称“省交通担保”）、湖南省文化旅游担保投资有限公司全部股权，以及湖南省农业信贷担保有限公司的非农资产划转至公司。

2017 年 4 月，公司已完成工商变更，注册资本增加至 40.00 亿元；股权已全部划转至湖南省国资委，湖南省国资委为其唯一股东和实际控制人。同时，公司已无偿获得省交通担保全部股权，获得现金出资 8 亿元，实收资本增加至 22.19 亿元，其余重组事项尚在推进中。

湖南省融资担保集团有限公司以融资性担保业务和再担保业务为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并在监管许可范围内开展投资业务。截至 2018 年末，公司纳入合并报表范围的子公司共 5 家，业务范围覆盖融资担保、股权投资等领域。

2019 年 11 月 11 日，湖南担保获得湖南财信金融控股集团有限公司增资 20 亿元，增资后湖南担保注册资本金达到 60 亿元，实收资本为 53.08 亿元。截至 2019 年 11 月 26 日，湖南担保控股股东为湖南省财政厅，直接持股比例为 66.67%，实际控制人为湖南省人民政府。

（二）担保人财务情况

1、湖南省融资担保集团有限公司主要财务数据

表 13-6 湖南省融资担保集团有限公司 2019 年末和 2018 年末主要财务数据

项目	2019 年末	2018 年末
资产总计	68.50 亿元	44.93 亿元
负债合计	11.17 亿元	9.70 亿元
所有者权益	57.33 亿元	35.23 亿元
非合并口径净资产	54.77 亿元	32.96 亿元
营业收入	2.14 亿元	0.84 亿元
利润总额	0.17 亿元	0.74 亿元
净利润	0.17 亿元	0.74 亿元
资产负债率	16.31%	21.60%
担保责任余额	73.77 亿元	51.68 亿元

2、湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并资产负债表（见附表五）。

3、湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并利润表（见附表六）。

4、湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并现金流量表（见附表七）。

（三）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，湖南省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、湖南省担保的资信状况

作为湖南省省管金融企业，湖南省担保集团抓住国家融资担保基金成立的契机，积极开展合作，已成功签约并获得授信 200 亿元，位于全国前列。

湖南省担保集团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。湖南省担保集团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，湖南省担保集团资金实力雄厚、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

1、被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为 7 年期绿色债券，被担保的债券面额总计为不超过人民币陆亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

2、债券的到期日

担保函项下的本期债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起贰年。本期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。

（五）其他事项

湖南省融资担保集团有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无

权利义务关系。

（六）担保的合规性

发行人与湖南省担保集团双方经履行各自内部批准流程后，就本期债券的保证担保事项达成一致。湖南省担保集团出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本期债券担保函继续合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

1、2019 年 9 月出具金额为 6 亿元担保函的合规性

根据未经审计的《湖南省担保集团有限公司 2019 年 1-6 月合并报表》，湖南省担保 2019 年 6 月末净资产为 36.27 亿元。担保人除为本期债券提供金额为 6 亿元的担保之外，不存在对发行人及其关联方提供其他担保的情形，对发行人及其关联方的融资担保责任余额为净资产的 9.93%，未超过 15%。截至 2019 年 6 月 30 日，担保人担保余额为 64.71 亿元，其中融资性担保余额为 41.71 亿元，融资性担保责任余额为 39.07 亿元；担保人融资担保责任余额是净资产的 1.08 倍，未超过 10 倍。综上，担保人 2019 年 9 月出具金额为 6 亿元本期债券的担保函符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。

2、2019 年 11 月增资后为本期债券提供 6 亿元担保的合规性

2019 年 11 月，湖南财信金融控股集团有限公司对担保人增资 20 亿元，担保人的注册资本增至 60 亿元，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资的非合并财务口径（以下简称“非合并财务口径”）实收资本增至 53.08

亿元，非合并财务口径净资产为 53.69 亿元。2019 年 12 月，中证鹏元资信评估股份有限公司、大公国际资信评估有限公司等评级公司将担保人的主体评级由 AA+ 上调至 AAA。

截至 2019 年 12 月末，担保人非合并财务口径净资产为 54.77 亿元；担保人除为本期债券提供金额为 6 亿元的担保之外，不存在对发行人及其关联方提供其他担保的情形；对发行人及其关联方的融资担保责任余额为非合并财务口径净资产的 6.57%，未超过 15%。担保人担保余额为 150.55 亿元，其中融资性担保余额为 82.14 亿元，融资担保责任余额为 73.77 亿元；担保人融资担保责任余额是非合并财务口径净资产的 1.35 倍，未超过 10 倍。

综上所述，担保人为本期债券提供金额为 6 亿元的担保，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发〔2019〕37 号）的相关要求。

担保人承诺：担保人为本期债券提供担保符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发【2019】37 号）的相关要求。到本期债券发行时，担保人对单一客户及其关联方集中度、担保放大倍数等相关指标将持续符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发【2019】37 号）的相关要求，准确合规。

四、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人为本期债券存续管理提供有力保证

为了最大程度地保护债券持有人利益，保障本期债券本息按期足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有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，签订了《债权代理协议》，并制订了《债券持有人会议规则》，债券投资者认购本期债券视作同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人。债权代理人将根据募集说明书、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则为本期债券偿债保证提供制度性安排

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他合法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。

1、债券持有人会议依法行使以下职权：

（1）就发行人变更《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

（2）在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

（3）当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

（4）当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

(5) 对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7) 行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

2、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更《募集说明书》的约定；

(2) 拟修改本规则；

(3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

(4) 发行人未能按时完成或预计无法按时完成本期债券的付息兑付；

(5) 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

(6) 发行人减资、合并、分立、解散或依法进入破产程序，发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或被托管，或发行人已开始进行与破产、清算相关的诉讼程序；

(7) 发行人提出债务重组方案或重大资产重组方案；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

(9) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，

在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、债券持有人会议的决议

(1) 债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人或代理人同意方为有效。

(2) 债券持有人会议的全部议案应当在会议召开首日（含）后的三个工作日内表决结束。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

(3) 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资人保护条款

一、债权代理协议

2019 年 10 月，发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下的义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人。
- 6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。
- 7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（三）债权代理人的权利与义务

- 1、债权人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。
- 3、债权人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。
- 4、债权人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

（四）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：《债券持有人会议规则》；

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(7) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个

债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

（五）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据本协议 8.2 条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- （1）债权代理人解散；
- （2）发行人提出更换债权代理人；
- （3）单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- （4）债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- （5）国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- （6）债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- （1）变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- （2）发行人、单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- （3）变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

（六）法律适用和争议解决

- 1、本协议适用中国法律并依其解释。
- 2、对因本协议的解释和履行发生的争议或与本协议有关的争议，应首先通过协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起第 30 日仍不能通

过协商解决争议，则协议任一方有权提交中国国际经济贸易仲裁委员会并按其仲裁规则在北京进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前款约定进行解决时，除争议事项外，本协议各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

二、募集资金账户监管协议

2019 年 10 月，发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行作为募集资金监管银行并与其签署《募集资金账户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《募集资金账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《募集资金账户监管协议》全文。

（一）募集资金监管账户

1、发行人接受监管银行对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，以确保募集资金的专款专用，保证募集资金的安全。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、该账户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行预留授权经办人私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

5、当发行人调用募集资金专户内的资金时，每次应向监管银行提供关于资金使用的内部审批决议，明确资金具体用途。内部审批决议需盖公司章，并有财务负责人签字。监管银行应将每期的审批决议文件留存备查。

6、监管银行作为本期债券募集资金账户的监管人，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。

7、监管银行作为本期债券募集资金监管的直接责任人，必须严格监督发行人将债券募集资金投向募集说明书中约定的募投项目或依规定程序变更后的其他募投项目。

8、除补充营运资金外，对单笔划拨额度在 1000 万元以内的资金使用，监管银行在查验发行人关于资金使用的内部审批决议，并核对符合募集说明书约定用途或依规定程序变更的其他用途后，可将资金划拨至发行人其他账户，由发行人自主支付。

9、除补充营运资金外，对单笔划拨额度在 1000 万元以上（含）的资金使用，必须执行受托支付制度，即监管银行根据发行人的提款申请和支付委托，将债券资金支付给符合合同约定用途的发行人交易对手。在支付前，监管银行要严格审核发行人提供的证明材料，并确认支付对象、支付金额、支付账号等信息与证明材料相符，将证明材料留存备查。其中：

（1）募集资金用于支付征地拆迁款的，证明材料中应包含经审定的征地拆迁补偿方案。

(2) 募集资金直接用于项目建设的，证明材料包括但不限于：土地出让、设备采购、施工或其他商务合同，中标通知书，工程监理报告，大额正式发票（如有）等。

(3) 募集资金用于归还前期垫付的自有资金的，除上述证明材料外，还应提供资金支付凭证存根复印件和收款人的收款凭证（如有）。

(4) 募集资金用于其他用途的，视情况提交相应证明材料。

10、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管银行应在该情形发生当日立即书面通知发行人及本期债券的债权代理人。

(二) 募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，非依法定程序，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管银行的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，应当要求其改正；

发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知本期债券的主承销商和债权代理人。

4、在本协议存续期内，若因任何原因（包括被司法、行政执法机关依法采取冻结（暂停支付）、扣划（划拨）等强制措施）出现监管账户及其项下的资金被查封、扣划、冻结及其他情形而导致监管银行无法协助完成资金划转的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。监管银行在不违反法律法规规定及有权机关要求的前提下，应在上述情形发生的次日书面通知发行人。

三、偿债资金专户监管协议

2019 年 10 月，发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行作为偿债资金监管银行并与其签署《偿债资金专户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《偿债资金专户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《偿债资金专户监管协议》全文。

（一）偿债资金专户的开立

1、发行人在监管银行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

2、监管银行作为当期债券偿债资金监管的直接责任人，必须督促发行人在债券发行后的 3 个工作日内开设偿债专户，严格监督发行人于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。

3、发行人如未按期开设偿债专户，或在债券每年还本付息日前 10 个工

作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息的，监管银行应在 2 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。

（二）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前十个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至本协议第二条所述账户。如果监管银行发现发行人未按监管银行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金专户，监管银行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管银行通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管银行应立即书面通知本期债券的主承销商。

（三）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及本协议第五条另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前两个工作日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管银行负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。监管银行在履行完资金划拨结算工作后两个工作

日内，应将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

3、在本协议存续期内，若因任何原因（包括被司法、行政执法机关依法采取冻结（暂停支付）、扣划（划拨）等强制措施）出现偿债资金专户及其项下的资金被查封、扣划、冻结及其他情形而导致监管银行无法协助完成资金划转的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。监管银行在不违反法律法规规定及有权机关要求的前提下，应在上述情形发生的次日书面通知发行人。

监管银行作为本期债券偿债账户的监管人，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。

四、债权人会议规则

2019 年 10 月，发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人会议的职权

债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法

享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债权代理人负责召集。

2、债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更《募集说明书》的约定；

（2）拟修改本规则；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人未能按时完成或预计无法按时完成本期债券或本期债券（如分期发行）的付息兑付；

（5）发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

（6）发行人减资、合并、分立、解散或依法进入破产程序，发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或被托管，或发行人已开始进行与破产、清算相

关的诉讼程序；

(7) 发行人提出债务重组方案或重大资产重组方案；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

(9) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本期债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人、单独或者合计持有本期债券或本期债券（如分期发行）总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本期债券或本期债券（如分期发行）的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(三) 债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并

随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前 7 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前 1 个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、 债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持

有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本期债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

8、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

(四) 表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有公司债券的没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

4、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

5、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

6、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

7、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

8、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本次企业债券交易的场所报告。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险揭示

（一）利率风险揭示

风险：总体上，中国人民银行按照货币政策要求，根据经济整体情况对利率适时适度进行宏观调控。受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人已充分考虑了宏观经济走势等因素对债券市场利率水平的影响，合理预计了本期债券的票面利率，在保证投资者获得合理投资收益的同时降低自身运营成本。同时，发行人拟在本期债券发行结束后向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

（二）偿付风险揭示

风险：在本期债券存续期内，发行人的经营状况和财务状况可能会受到市场环境变化等不可控制因素的影响，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

对策：发行人经营状况和盈利状况良好，且得到了地方政府的大力支持，预期未来收益可以满足本期债券本息按期足额偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保证措施，为本期债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护了投资者的利益。

（三）流动性风险揭示

风险：发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易所或其他主管部门上市或交易流通。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所或其他主管部门上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现，从而可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快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，争取获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，企业债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）信用评级变化风险揭示

风险：在本期债券存续期内，信用评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别都将对投资者

收益产生不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行人的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事项，发行人将密切关注并制定积极的应对措施，确保企业保持良好的资信水平。

（五）项目投资的风险揭示

风险：发行人对本期债券筹集资金投资项目已经过严格的论证与测算，该项目在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还得到了当地政府的大力支持。但是项目总体投资规模较大，建设周期较长，如果建设期间原材料、设备或劳动力价格上涨，都会对建设成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本次发行筹集资金投资项目已经发行人详细研究和论证，并已由相关管理部门批准，项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金收付管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，并如期按质竣工和及时投入运营，使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。在投资回报测算上，发行人聘请专业机构根据当地实际情况，参照可比案例，严格把控风险，进行了较为细致的保守测算，保证了投资回报测算的合理

性。同时在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关，加强对偶发性自然灾害的防范。

（六）违规使用债券资金的风险揭示

风险：本期债券募集资金 6 亿元，其中 3 亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目体化项目，3 亿元用于补充公司营运资金。虽然本期债券募集资金投向做了严格限定，募集资金投资项目也经过了可行性论证，履行了相关的审批手续，但由于项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目更改的情况。

对策：发行人已聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《募集资金账户监管协议》，可确保发行人合规使用本期债券资金。另一方面，若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目需要更改，发行人将按照政策要求，严格履行变更程序并及时披露。

（七）环境与意外伤害的风险揭示

风险：项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：为了应对环境与意外伤害风险，在项目建设过程中，发行人将加强

施工污染控制与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关强化环境监测。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范，严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设，加强施工安全宣传，提高风险防范意识，防患于未然。

二、与发行人有关的风险揭示

（一）经营管理风险揭示

风险：发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营环境或决策因素发生变化、经营决策或内部控制发生失误都将对募投项目的实施及发行人盈利产生不利影响。此外，发行承担着部分社会职能，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，受当地政府政策的影响，并可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

对策：首先，发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高发行人整体运营实力；其次，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本；同时，发行人将进一步完善法人治理结构和运作机制，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

（二）资产变现风险揭示

风险：公司资产主要以存货为主。截至 2019 年末，公司拥有土地 90 宗，土地使用权账面价值为 1,141,315.22 万元，占当期末发行人总资产的 57.41%。发行人在资产变现过程中，可能会面临宏观经济形势变化、土地市场变化、价

格波动及企业内部管理等可控与不可控因素的影响，使资产变现能力产生不利变化。

对策：发行人土地大部分处在常德市鼎城区核心位置，地理位置较为优越，且有总价值 894,404.79 万元的 37 宗地，目前未设置任何抵押，变现能力相对较强。同时良好的业务能力提供了偿付债务的本质保障，发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（三）应收款项回款风险揭示

风险：发行人资产规模较大，负债水平合理，财务结构较为稳健。截至 2019 年末，发行人资产总额为 1,988,145.31 万元，负债总额为 712,969.67 万元，资产负债率为 35.86%。但是，公司资产中，应收账款及其他应收款的规模较大，截至 2019 年末，发行人应收账款为 322,027.73 万元，其他应收款为 170,705.73 万元。如未来发行人不能及时将项目建设资金等款项收回并提高整体资产流动性，可能会对发行人的长期偿债能力和短期偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人与鼎城区财政局及常德市鼎城区自来水公司业务发生频繁，每年都存在大量的发生额。应收账款风险较小，报告期内未发生重大违约事件，发行人将在未来尽快将应收的代建款项和其他应收款收回，逐步降低应收款项余额。此外，当发行人的债务偿付出现临时性困难时，发行人可协调并计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。

（四）或有负债的风险揭示

风险：截至 2019 年末，公司对外担保金额合计 10,000.00 万元，占 2019

年末公司所有者权益的 0.78%，均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

对策：发行人担保的企业为常德市第四人民医院担保总金额 10,000.00 万元。被担保企业系常德市鼎城区的国有事业单位，目前经营以及财务状况正常，代偿风险较小。

（五）经营活动产生的现金流持续为负的风险揭示

风险：报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-119,500.64 万元、-93,350.97 万元和-115,123.62 万元，由于发行人大量的工程项目处于开工建设期，发行人与工程方的资金往来规模较大，使得近三年公司经营活动现金流均为净流出状态。

对策：发行人作为常德市鼎城区重要的基础设施建设主体，主要从事鼎城区城市基础设施建设、安置房代建、房地产开发等业务。随着鼎城区城市基础设施建设的升级和发展，发行人未来各业务板块有望为其带来稳定的利润收入，逐渐增强公司经营活动现金流。

（六）发行人负债增长较快风险揭示

风险：最近三年，发行人负债总额分别为 368,448.28 万元、540,056.69 万元和 712,969.67 万元。2018 年、2019 年末的债务增长率分别为 46.58%和 32.02%，债务增长较快。未来发行人或将面临集中兑付的风险。

对策：随着鼎城区城市基础设施建设的加快，发行人建设项目投入资金量增大，发行人项目融资增多，导致负债增长较快。随着发行人在建项目的完工结算，发行人资金回流，债务将陆续偿还。同时，发行人将密切关注债务扩张的情况，合理制定并严格执行融资规划，将债务增速控制在合理的范围内。发

行人也将关注新增债务的期限配置问题，并设置前偿还和分期偿还机制，避免出现集中兑付的债务压力。

三、政策风险揭示

（一）产业政策风险揭示

风险：发行人主要从事城市基础设施建设、安置房代建等相关业务，国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会对其收入和利润产生重要的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人将继续加强与主管部门的联系，密切跟踪国家政策和行业发展变化，积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息，准确把握政策动态，了解和判断监管政策的变化。且发行人募集资金将投资于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目，符合国家海绵城市建设的相关政策和绿色产业发展规划，政府也将提供更加有力的支持海绵城市建设项目及城市基础设施行业的发展。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化，制定应对策略并相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新，不断提高企业整体运行效率，提升公司的可持续发展能力，尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险揭示

风险：发行人主要从事城市基础设施建设、安置房代建项目等，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与常德市鼎城区财政状况联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或

衰退，政府对基础设施投资力度下降，将可能对发行人产生较大影响，可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力，进而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将继续加强与主管部门的联系，密切跟踪国家政策和行业发展变化，积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息，准确掌握政策动态，了解和判断监管政策的变化。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化，制定应对策略并相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新，不断提高企业整体运行效率，提升公司的可持续发展能力，尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

第十六条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）对本期债券发行人及债项进行综合评估后，出具了《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，该级别反映了安全性极高，违约风险极低。

一、主要评级观点

（一）正面

- 1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。
- 2、公司代建业务持续性较有保障。
- 3、公司获得的外部支持力度较大。
- 4、第三方担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

- 1、公司面临较大的资金压力。
- 2、公司资产流动性较弱。
- 3、公司有息债务规模持续快速增长，债务压力大幅上升。

二、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。

三、发行人信用评级情况

经鹏元资信评定，发行人主体长期信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AAA**。最近三年，发行人信用评级情况如下表所示：

表 16-1 发行人信用评级情况

评级机构	评级时间	主体级别	债项级别	债券品种
鹏元资信	2018-12-25	AA	AAA	19 常鼎新城 01
鹏元资信	2018-05-25	AA	AAA	18 常鼎新城 01

四、发行人银行授信情况

截至 2019 年末，公司在银行等金融机构获得的授信总额为人民币 42.62 亿元，其中已使用额度为人民币 34.89 亿元，剩余可使用额度为人民币 7.73 亿元。具体情况如下表所示：

表 16-2 发行人信用授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	可使用额度
1	中国农业发展银行	11.03	9.19	1.84
2	中国工商银行	7.05	4.61	2.44
3	国家开发银行	2.39	2.14	0.25
4	中国农业银行	1.60	1.12	0.48
5	广东发展银行	0.50	0.50	0
6	兴业银行	8.60	8.20	0.4
7	中国建设银行	6.00	6.00	0
8	长沙银行	3.45	2.84	0.61
9	北京银行	2.00	0.29	1.71
合计		42.62	34.89	7.73

五、发行人信用记录

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

第十七条 法律意见书

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公司债券发行的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时有效的法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。发行人股东以货币、实物出资，履行了评估、验资等必要程序，符合方式法律、法规和规范性文件的规定。发行人设立时的《章程》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。

（五）常德市国资委、国开发展基金有限公司依法存续，作为发行人的股东，具有《中华人民共和国企业国有资产法》规定的担任股东和出资人的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，将该等资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人的业务、资产、机构、财务独立于关联方，具有面向市场自主经营的能力。

（七）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；发行人本期债券的信用等级为 **AAA**，发行人的主体信用级

别为 AA。

(八) 报告期内, 发行人关联交易主要为购销商品、提供和接受劳务的关联交易, 截至 2019 年末, 情况如下表所示:

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2019 年末	2018 年末	2017 年末
湖南海豹建设有限公司	接受劳务	13.00	707.45	3,367.79

截止至 2019 年末, 发行人主要关联往来、应收应付款项情况如下:

单位: 万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付账款	湖南海豹建设有限公司	0.10	403.14	38.00
其他应付款	湖南海豹建设有限公司	158.21	212.75	1,642.08

发行人股东及其关联方与发行人之间不存在同业竞争。

(九) 发行人的主要财产权属明晰, 不存在产权纠纷或潜在纠纷; 发行人的主要财产已取得完备的权属证书, 发行人合法拥有其主要财产的所有权或使用权; 发行人主要财产不存在被查封、扣押、冻结等被采取司法强制措施致使权利受到限制的情形。

(十) 发行人《募集资金监管协议》、《债权代理协议》和《债券会议持有人规则》已按照《湖南省企业债券募集和偿债资金监督管理办法》的规定的要求签署, 上述协议设置了对投资者保护条款; 发行人其他正在履行的重大合同经过了发行人正常的审批程序, 其内容和形式符合法律、法规和规范性文件的规定。发行人不存在重大侵权之债。截至 2019 年 12 月 31 日, 发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因发行人经营活动而发生, 不存在违反法律及行政法规规定。

(十一) 发行人的重大资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购等行为,

履行了必要的内部决策程序和法律手续。

(十二) 发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人所享受的上述政府财政补助、奖励合法、合规、真实、有效；发行人近三年内依法纳税，不存在重大税务违法行为被税务部门处罚的情形。

(十三) 发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，并经有权部门出具了意见；发行人最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。

(十四) 发行人本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，募投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；募投项目不存在与他人合作的情形；符合《债券条例》和《债券管理通知》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

(十五) 截至 2019 年 12 月 31 日，发行人、发行人控股子公司不存在尚未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人股东不存在有尚未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、副总经理及财务负责人不存在尚有未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十六) 发行人的董事、监事及高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，不存在有公务员兼职的情形。

(十七) 担保人出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》的有关规定，担保合法有效；担保人具有担保业务经营许可资质，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关法律法规规定的情况；发行人本次发行所取得的担保符合《中华人民共和国

担保法》等相关法律法规的规定。

（十八）发行人为本期债券发行聘请的中介服务机构均具有相应的合法资质，所出具文件具备法律效力。

（十九）《募集说明书》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。

综上所述，发行人具备申请本次发行的主体资格，发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。《募集说明书》及其摘要所引用的本《法律意见书》的内容已经本所审阅，其引用部分不会导致《募集说明书》及其摘要相关内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内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、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自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件；
- (二) 《2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2016-2018 年度审计报告和 2019 年度审计报告；
- (四) 中证鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 湖南金州律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 债权代理协议；
- (七) 债券持有人会议规则；
- (八) 募集资金账户监管协议；
- (九) 偿债资金专户监管协议。
- (十) 湖南省融资担保集团有限公司担保函

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

联系地址：常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡 1 号楼

法定代表人：张明仲

联系人：杨红喜、路丽虹

联系电话：0736-7393630

邮政编码：415100

（二）五矿证券有限公司

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

联系人：杨远景、胡晓刚、黄定华

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

邮政编码：518035

互联网网址：www.wkzq.com.cn

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所：<http://www.sse.com.cn>

如对本次发行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：

2020 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券发行
网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲五矿证券有限公司	债券承销委员会	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 48 层	杨远景	0755-82545555
			胡晓刚	0755-82545555
二、分销商				
国海证券股份有限公司	资本市场部	深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦二十九层	吴泽兴	0755-88608101

附表二：

发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	531,104,939.96	1,039,525,531.53	550,209,293.18
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	-		
应收账款	3,220,277,301.51	2,455,066,058.29	1,794,737,041.58
预付款项	129,736,630.71	276,075,535.70	
其他应收款	1,707,057,334.36	1,182,348,186.11	1,143,327,765.23
存货	13,661,599,355.93	10,374,973,431.35	9,131,873,501.39
持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	64,562,905.76	40,564,320.65	51,606,214.77
流动资产合计	19,314,338,468.23	15,368,553,063.63	12,671,753,816.15
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	159,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
持有至到期投资	-	57,000,000.00	-
长期应收款	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
长期股权投资	-	-	490,841.24
投资性房地产	252,336,016.35	145,590,435.80	-
固定资产	109,032,418.67	316,815.60	160,703.89
在建工程	-	-	-
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	21,665,000.00	12,425,000.00	-
递延所得税资产	17,081,164.49	280,973.58	117,170.00
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	567,114,599.51	313,613,224.98	98,768,715.13
资产总计	19,881,453,067.74	15,682,166,288.61	12,770,522,531.28

发行人合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：			
短期借款		-	75,000,000.00
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	29,198,128.80	100,000,000.00	
应付账款	10,447,714.70	118,794,115.40	67,895,088.21
预收款项	435,046,605.50	318,451,570.50	104,848,548.00
应付职工薪酬	213,680.61	-	-
应交税费	229,458,918.84	188,310,759.95	126,547,770.55
其他应付款	1,133,763,668.13	600,202,231.76	812,506,863.25
持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	336,025,976.04	377,130,062.46	237,940,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计	2,174,154,692.62	1,702,888,740.07	1,424,738,270.01
非流动负债：			
长期借款	3,382,200,000.00	2,880,500,000.00	1,834,000,000.00
应付债券	1,144,541,020.58	495,217,708.72	
长期应付款	428,800,999.60	321,960,441.46	425,744,504.73
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
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	4,955,542,020.18	3,697,678,150.18	2,259,744,504.73
负债合计	7,129,696,712.80	5,400,566,890.25	3,684,482,774.74
所有者权益：			
实收资本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11,774,744,607.56	9,569,160,531.40	8,520,418,367.22
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
盈余公积	72,528,789.50	56,988,942.93	46,016,749.64
未分配利润	772,138,380.86	523,040,941.92	409,604,639.68
归属于母公司所有者权益合计	12,729,411,777.92	10,259,190,416.25	9,086,039,756.54
少数股东权益	22,344,577.02	22,408,982.11	-
所有者权益合计	12,751,756,354.94	10,281,599,398.36	9,086,039,756.54
负债和所有者权益总计	19,881,453,067.74	15,682,166,288.61	12,770,522,531.28

附表三：

发行人合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	673,110,640.39	706,137,761.79	437,805,008.89
减：营业成本	589,738,410.67	597,577,010.34	366,667,484.11
税金及附加	10,091,000.81	8,205,879.97	3,514,698.25
销售费用	3,608,722.38	1,936,817.20	2,720,341.80
管理费用	61,231,182.52	7,273,298.32	5,143,968.77
研发费用		--	-
财务费用（收益以“-”号填列）	148,469,036.64	227,566,793.24	141,492,095.23
其中：利息费用	141,757,860.81	224,170,130.71	134,463,966.14
利息收入	1,434,055.37	3,733,929.50	3,857,131.51
加：其他收益	280,700,680.02	254,057,500.00	171,850,000.00
投资收益（净损失以“-”号填列）	7,500,000.00	6,879,158.76	7,484,441.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-61,153,757.42	-212,904.66	-364,665.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润	87,019,209.97	124,301,716.82	97,236,196.97
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	499,258.26	57,024.87	120,015.19
三、利润总额	86,519,951.71	124,244,691.95	97,116,181.78
减：所得税费用	-16,800,190.91	-163,803.58	-91,166.25
四、净利润	103,320,142.62	124,408,495.53	97,207,348.03
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	103,320,142.62	124,408,495.53	97,207,348.03
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（净亏损以“-”号填列）	-64,405.09	-	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	103,384,547.71	124,408,495.53	97,207,348.03
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后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净负债		-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
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		-	-
六、综合收益总额	103,320,142.62	124,408,495.53	97,207,348.03

附表四：

发行人合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	368,601,840.79	287,261,532.50	117,268,945.74
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	599,993,249.62	1,104,524,939.57	1,362,641,142.38
经营活动现金流入小计	968,595,090.41	1,391,786,472.07	1,479,910,088.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,741,182,550.49	738,038,634.94	663,244,387.20
支付给职工以及为职工支付的现金	6,644,617.99	1,968,944.13	1,131,819.74
支付的各项税费	24,528,859.55	30,654,161.09	11,943,848.58
支付其他与经营活动有关的现金	347,475,252.07	1,243,535,389.47	1,998,596,476.01
经营活动现金流出小计	2,119,831,280.10	2,014,197,129.63	2,674,916,531.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,151,236,189.69	-622,410,657.56	-1,195,006,443.41
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
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	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		-	-
投资活动现金流入小计	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,314,836.07	200,488,137.73	96,435.63
投资支付的现金		57,000,000.00	-
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	1,314,836.07	257,488,137.73	96,435.63
投资活动产生的现金流量净额	6,185,163.93	-249,988,137.73	7,403,564.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		15,686,452.40	-
取得借款收到的现金	776,000,000.00	1,485,000,000.00	1,059,000,000.00
发行债券收到的现金	650,000,000.00	495,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	134,392,294.44	390,500,000.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动现金流入小计	1,476,000,000.00	2,130,078,746.84	1,449,500,000.00
偿还债务支付的现金	379,090,000.00	471,430,000.00	277,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	359,939,338.59	212,277,983.25	139,732,725.23
支付其他与筹资活动有关的现金	105,663,674.95	134,655,729.95	90,515,177.09
筹资活动现金流出小计	844,693,013.54	818,363,713.20	507,307,902.32
筹资活动产生的现金流量净额	631,306,986.46	1,311,715,033.64	942,192,097.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-513,744,039.30	439,316,238.35	-245,410,781.36
加：年初现金及现金等价物余额	1,028,289,914.86	550,209,293.18	795,620,074.54
六、期末现金及现金等价物余额	514,545,875.56	989,525,531.53	550,209,293.18

附表五：

湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	年末金额	年初金额
资产：		
货币资金	2,158,975,699.60	1,721,105,866.38
结算备付金	-	-
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	-	-
应收款项	-	-
合同资产	-	-
应收担保费	7,487,543.00	874,000.00
应收代偿款	1,340,796,510.24	1,396,133,085.50
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
定期存款	-	-
其他应收款	74,199,042.08	76,296,134.56
买入返售金融资产	-	-
持有待售资产	-	-
金融投资：	2,969,457,000.00	-
交易性金融资产	776,530,000.00	-
债权投资	127,927,000.00	-
其他债权投资	-	-
其他权益工具投资	2,065,000,000.00	-
可供出售金融资产	11,827,200.00	21,827,200.00
持有至到期投资	-	-
应收款项类投资	-	-
长期股权投资	22,100,000.00	-
投资性房地产	1,634,905.77	-
固定资产	65,227,599.89	31,139,740.19
在建工程	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	889,446.75	322,068.96
独立账户资产	-	-
递延所得税资产	-	-
存出保证金	117,870,685.46	245,120,996.91
其他资产	79,115,935.78	1,000,448,170.99

资产总计	6,849,581,568.57	4,493,267,263.49
负债：		
短期借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
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	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
预收担保费	72,514,453.52	18,586,561.05
应付分保账款	-	-
应付职工薪酬	45,285,797.36	35,486,914.09
应交税费	14,267,085.27	22,539,302.81
其他应付款	210,826,367.36	57,388,580.21
合同负债	-	-
持有待售负债	-	-
未到期责任准备金	96,929,736.61	40,526,087.16
担保赔偿准备金	344,451,483.03	290,783,687.88
预计负债	1,000,000.00	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
独立账户负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他负债	331,447,652.26	505,285,209.03
负债合计	1,116,722,575.41	970,596,342.23
所有者权益：		
实收资本（或股本）	5,397,885,332.94	3,116,724,785.88
国家资本	5,397,885,332.94	3,116,724,785.88
集体资本	-	-
法人资本	-	-
其中：国有法人资本	-	-
个人资本	-	-
外商资本	-	-
其他权益工具	-	-
资本公积	93,119,422.04	79,679,716.02

减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	21,105,760.45	17,999,153.69
一般风险准备	79,232,905.32	116,305,765.97
未分配利润	72,800,364.81	123,688,442.91
归属于母公司所有者权益合计	5,664,143,785.56	3,454,397,864.47
少数股东权益	68,715,207.60	68,273,056.79
所有者权益总计	5,732,858,993.16	3,522,670,921.26
负债和所有者权益总计	6,849,581,568.57	4,493,267,263.49

附表六：

湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	本年金额	上年金额
一、营业总收入	214,420,846.25	195,474,603.21
担保费收入	118,195,952.83	83,693,713.94
其中：分保费收入	-	-
利息收入	60,945,351.41	68,197,619.50
减：分出担保费	-	-
减：提取未到期责任准备金	18,889,321.48	-15,859,936.48
投资收益（损失以“-”号填列）	50,630,085.17	25,558,251.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
净敞口套期收益	-	-
其他收益	246,768.00	1,589,870.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他业务收入	3,317,740.86	463,804.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	- 25,730.54	111,406.85
二、营业总成本	197,166,354.88	119,960,083.83
利息支出	-	821,653.02
赔付支出	-	-
减：摊回赔付支出	-	-
提取担保赔偿准备金	84,230,605.48	45,107,296.55
减：摊回担保责任准备金	-	-
分保费用	3,381,993.20	-
税金及附加	2,166,252.60	1,825,233.23
业务及管理费	78,520,540.84	69,879,521.04
减：摊回分保费用	-	-
资产减值损失	-	1,893,642.00
信用减值损失	27,306,529.18	-
其他资产减值损失	-	-
其他业务成本	1,560,433.58	432,737.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,254,491.37	75,514,519.38

加：营业外收入	48,284.81	-
其中：政府补助	-	-
减：营业外支出	40,215.20	1,163,496.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,262,560.98	74,351,023.31
减：所得税费用	10,514,195.10	31,954,519.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,748,365.88	42,396,503.53
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-
（一）按经营持续性分类：	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,748,365.88	42,396,503.53
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	442,150.81	1,371,723.86
2.归属于母公司所有者的净利润	6,306,215.07	41,024,779.67
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	6,748,365.88	42,396,503.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,306,215.07	41,024,779.67
归属于少数股东的综合收益总额	442,150.81	1,371,723.86

附表七：

湖南省融资担保集团有限公司 2019 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务担保费取得的现金	175,073,187.33	69,013,195.99
收到再担保业务担保费取得的现金	-	-
收到担保代偿款项现金	11,311,797.05	1,086,388.46
收到利息、手续费及佣金的现金	50,421,889.11	7,917,429.65
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	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	522,742,718.15	440,450,778.06
经营活动现金流入小计	759,549,591.64	518,467,792.16
支付担保业务赔付款项的现金	183,248,238.46	518,430,283.47
支付再担保业务赔付款项的现金	-	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	314,644.18	-
支付给职工以及为职工支付的现金	49,602,174.47	37,011,156.97
支付的各项税费	30,761,104.12	36,927,759.57
支付其他与经营活动有关的现金	234,775,739.77	127,676,277.17
经营活动现金流出小计	498,701,901.00	720,045,477.18
经营活动产生的现金流量净额	260,847,690.64	201,577,685.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	714,010,000.00	3,335,978,700.13
其中：收回买入返售收到的现金	-	-
收回其他投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	79,885,228.57	25,906,269.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	40,330.65	153,645.00

处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	206,463,192.16	
投资活动现金流入小计	1,000,398,751.38	3,362,038,614.29
投资支付的现金	2,950,000,000.00	3,283,800,000.00
其中：买入返售投资支付的现金	-	-
其他投资支付的现金	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,767,767.76	1,454,920.81
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	2,951,767,767.76	3,285,254,920.81
投资活动产生的现金流量净额	1,951,369,016.38	76,783,693.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,130,000,000.00	300,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
卖出回购投资收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	4,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	2,134,500,000.00	300,000,000.00
偿还债务所支付的现金		31,037,188.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	450,000.00	1,271,653.02
偿付卖出回购投资支付的现金	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	450,000.00	32,308,841.51
筹资活动产生的现金流量净额	2,134,050,000.00	267,691,158.49
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	443,528,674.26	142,897,166.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,715,447,025.34	1,572,549,858.39
六、期末现金及现金等价物余额	2,158,975,699.60	1,715,447,025.34