

2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资  
开发有限公司绿色债券

募集说明书



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇二〇年【八】月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《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，确认本募集说明书不存在虚假记载、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、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书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

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视为同意《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》,接受《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》、《2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》、《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》及《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

## 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任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

## 七、本次债券基本要素

**(一) 债券名称:** 2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券(简称“20德源绿色债02” )。

**(二) 发行额:** 本期债券计划发行额为10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

**(三) 弹性配售选择权:** 根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1. 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

2. 申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

3. 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

**(四) 债券期限及利率:** 本次债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本次债券申

购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。发行利率报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

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

**（六）债券形式及托管方式：**本次债券采用实名制记账式。

1. 通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。
2. 通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**（七）发行方式：**本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行；并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本次债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易场所应建立隔离制度，

禁止个人投资者参与交易。

**(八) 债券形式:** 实名制记账式债券。

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

**(十) 信用级别:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

**(十一) 债券担保:** 本次债券无担保。

**(十二) 税务事项:** 根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 目录

重要声明及提示 .....	I
释义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	5
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	6
第三条 发行概要 .....	14
第四条 认购与托管 .....	18
第五条 债券发行网点 .....	20
第六条 认购人承诺 .....	21
第七条 债券本息兑付办法 .....	24
第八条 发行人基本情况 .....	26
第九条 发行人业务情况 .....	46
第十条 发行人财务情况 .....	66
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	115
第十二条 募集资金用途 .....	118
第十三条 偿债保障措施 .....	156
第十四条 投资者保护条款 .....	166
第十五条 风险揭示 .....	167
第十六条 信用评级 .....	175
第十七条 法律意见 .....	180
第十八条 其他应说明的事项 .....	182
第十九条 备查文件 .....	183

附表一:	186
附表二:	187
附表三:	189
附表四:	191

## 释义

发行人/本公司/公司	指	湖南常德市德源投资开发有限公司
本次债券/本期债券	指	发行总额为人民币10.00亿元的“2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集说明书》
主承销商	指	天风证券股份有限公司
簿记管理人	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2019年湖南省

湖南常德市德源投资开发有限公司公司

债券主承销协议》

**《债权代理协议》** 指 发行人与债权代理人签署的《2019年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》

**《债券持有人会议规则》** 指 发行人签署的《2019年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券债券持有人会议规则》

**《募集资金账户监管协议》** 指 发行人与中国工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、广发银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公司长沙分行、分别签订的《2019年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》与华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行和长沙银行股份有限公司常德科技支行签订的《2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》

**《偿债资金账户监管协议》** 指 《2019年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》

偿债账户	指	发行人在监管银行开立的专项用于偿付本次债券本息的账户
《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金(2004)1134号)
《绿色债券发行指引》	指	《国家发展改革委办公厅关于印发<绿色债券发行指引>的通知》(发改办财金(2015)3504号)及其附件
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
报告期/近三年	指	2017年、2018年、2019年
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
市政府	指	常德市人民政府
市财政	指	常德市财政局
经开区	指	常德经济技术开发区
管委会	指	常德经济技术开发区管理委员会

区财政局	指	常德经济技术开发区财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
债权代理人	指	天风证券股份有限公司
工作日	指	每周一至周五(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
元	指	如无特别说明,指人民币元
<b>GJ</b>	指	J指“焦耳”,简称“焦”,物理学中表示能量或功的单位, $1\text{GJ}=10^9\text{J}$ 。

注:本募集说明书中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕186号文件核准公开发行。

本次债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改〔2019〕158号文件转报国家发改委。

本次债券于 2019 年 1 月 24 日业经湖南常德市德源投资开发有限公司董事会审议，并同意提交股东审议；股东常德市人民政府国有资产监督管理委员会于 2019 年 3 月 28 日出具《常德市人民政府国有资产监督管理委员会关于湖南常德市德源投资开发有限公司发行绿色企业债券的批复》批准申报。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、 发行人

湖南常德市德源投资开发有限公司

住所：湖南省常德经济技术开发区桃林路 661 号（双创大厦 19 楼）

法定代表人：熊正

经办人员：周致宇

联系地址：湖南省常德经济技术开发区桃林路 661 号（双创大厦 19 楼）

联系电话：0736-7310676

传真：0736-7308529

邮政编码：415001

### 二、 承销团

（一）主承销商、簿记管理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

经办人员：江生可、李悦田

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-65522557

传真：010-65534498

邮政编码：100031

**(二) 副主承销商：东亚前海证券有限责任公司**

住所：广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻  
深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人：田洪

经办人员：崔黎明

办公地址：广东省深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第  
23 层

联系电话：021-38175679

传真：021-38175588

邮政编码：518000

**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：王晗

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

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100044

#### 四、 信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

经办人员：陈志东、李春辉、吴亚婷

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河soho6号

楼

联系电话：010-66428877-633

传真：010-66426100

邮编：100031

#### 五、 发行人律师

湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10

层

负责人：张才金

经办人员：吕杰、饶倩语

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7、20 楼

联系电话：0731-85012988

传真：0731-85231168

邮政编码：410015

## 六、 债权代理人

### 天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

经办人员：江生可、李悦田

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-65522557

传真：010-65534498

邮政编码：100031

## 七、 债券托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

经办人员：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 八、募集资金监管银行

### （一）中国工商银行股份有限公司常德分行

住所：湖南省常德市武陵区府坪办事处光明巷社区人民路 1888 号

负责人：黄堃

联系人：陈瑛

办公地址：湖南省常德市武陵区府坪办事处光明巷社区人民路 1888

号

联系电话：13873681361

传真：0736-7313358

邮政编码：415101

### （二）华夏银行股份有限公司常德分行

住所：湖南省常德市武陵区穿紫河街道晓岛社区紫金城金色晓岛会所

1-2 楼 1 号

负责人：曾立新

联系人：田彬

办公地址：湖南省常德市武陵区穿紫河街道晓岛社区紫金城金色晓岛

会所 1-2 楼 1 号

联系电话：0736-7122528

传真：0736-7122537

邮政编码：415000

### （三）中信银行股份有限公司长沙分行

住所：长沙市开福区湘江北路三段 1500 号北辰时代广场 A1 区

负责人：王顺清

联系人：张晗珺

办公地址：长沙市开福区湘江北路三段 1500 号北辰时代广场 A1 区

联系电话：18173191241

传真：0731-84582135

邮政编码：410000

### （四）广发银行股份有限公司常德分行

住所：湖南省常德市武陵区武陵大道 197 号泓鑫城市花园 1 栋第一层、第二层

负责人：林柏林

联系人：尹嵩

办公地址：湖南省常德市武陵区武陵大道 197 号泓鑫城市花园 1 栋第一层、第二层

联系电话：0736-7367097

传真：0736-7367066

邮政编码：415000

**(五) 华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行**

住所：湖南省常德市鼎城区善卷路与德海路交汇处

负责人：易科政

联系人：聂贵荣

联系电话：13575205937

邮政编码：415199

**(六) 长沙银行股份有限公司常德科技支行**

注册地址：湖南省常德市武陵区建设路 1030 号鸿昌国际一楼

负责人：刘卫华

联系人：黄婉琳

联系电话：0736-2918189

邮政编码：415003

**九、偿债资金监管银行**

**华夏银行股份有限公司常德分行**

住所：湖南省常德市武陵区穿紫河街道晓岛社区紫金城金色晓岛会所  
1-2 楼 1 号

负责人：曾立新

联系人：田彬

办公地址：湖南省常德市武陵区穿紫河街道晓岛社区紫金城金色晓岛  
会所 1-2 楼 1 号

联系电话：0736-7122528

传真：0736-7122537

邮政编码：415000

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**湖南常德市德源投资开发有限公司。

**二、债券名称：**2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券（简称“20德源绿色债02”）。

**三、发行总额：**本期债券计划发行额为10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

**四、弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1. 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

2. 申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

3. 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

**五、债券期限及票面利率：**本次债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率 (Shibor 基准利率为本次债券申购配售办法公告日前 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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入) 加上基本利差确定。本次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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**六、发行价格：**本次债券的债券面值为 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。

**七、债券形式：**实名制记账式债券。

**八、发行方式：**本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和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）公开发行。

**九、发行范围及对象：**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境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、认购与托管：**投资者认购的本次债券在中央国债登记公司开立的

一级托管账户托管记载；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十一、簿记建档日：**本次债券簿记建档日为2020年8月28日。

**十二、发行首日：**本次债券发行期限的第一日，即2020年8月31日。

**十三、发行期限：**本次债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2020年9月2日止。

**十四、起息日：**自2020年9月2日开始计息，本次债券存续期限内每年的9月2日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**本次债券计息期限为2020年9月2日起至2027年9月1日止。

**十六、还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管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息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十七、付息日：**2021年至2027年每年的9月2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）。

**十八、兑付日：**本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的9月2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）。

**十九、本息兑付方式：**通过本次债券托管机构办理。

**二十、承销方式：**承销团以余额包销方式进行承销。

**二十一、承销团成员：**本次债券的主承销商为天风证券股份有限公司，副主承销商为东亚前海证券有限责任公司。

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

**二十三、增信方式：**本次债券无担保增信。

**二十四、上市或交易流通安排：**本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

#### 第四条 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

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

认购方法如下：

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

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。具体手续按《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公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的投资者须是持有

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，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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次债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本次债券发行结束后，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

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和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）公开发行。承销团设置的具体发行网点见附表一。

## 第六条 认购人承诺

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

一、认购人接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》，并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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。

五、投资者同意中国工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公司长沙分行、广发银行股份有限公司常德分行、长沙银行股份有限公司常德科技支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行作为募集资金账户监管人，与发行人分别签订《募集资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

投资者同意华夏银行股份有限公司常德分行作为偿债账户监管人，与发行人签订《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本次债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，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。

八、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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；

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，从第 3 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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。本次债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 2 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）。

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

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

### 二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本，从第 3 年至第 7 年每年偿还本次债券本金的 20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(二) 本次债券本金的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 2 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）。

(三) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本

金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：湖南常德市德源投资开发有限公司

住所：湖南省常德经济技术开发区桃林路661号(双创大厦19楼)

法定代表人：熊正

成立日期：2007年3月13日

注册资本：70,000.00万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市公用基础设施及农村基础设施的建设与管理；实业投资活动（限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务）；投资项目管理活动；建筑工程的承揽；工程技术咨询服务；水利土石方工程服务；普通货物道路运输服务；货运港口；装卸搬运；通用仓储；土地使用权租赁服务；场地准备活动。（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）

经过多年经营与发展，发行人已形成城市基础设施建设、土地投资与开发等支柱业务。截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的资产总额为 605.16 亿元，负债总额为 159.01 亿元，所有者权益为 446.14 亿元，少数股东权益合计 0.09 亿元。2019 年度，公司实现营业总收入 19.59 亿元、净利润 2.18 亿元，经营活动产生的现金流入合计 27.74 亿元。

### 二、发行人历史沿革

### （一）公司成立情况

根据常德市委、常德市人民政府 2002 年 1 月 18 日常办通字（2002）7 号文件、常德德山经济开发区管委会 2007 年 2 月 5 日德管授字（2007）1 号文件授权，由德山经济开发区财政局负责德山经济开发区国有资产监督与管理工作。发行人由德山经济开发区财政局出资设立，并于 2007 年 3 月 13 日在常德市工商行政管理局注册成立，注册资本 2,000 万元，其中货币出资 600 万元，国有土地使用权出资 1,400 万元，土地出资经“湘里会（2007）评字第 53 号”评估报告确认价值。上述出资分别经湖南里程有限责任会计师事务所“湘里会（2007）验字第 048 号”、“湘里会（2007）验字第 218 号”《验资报告》予以验证。

### （二）公司增资情况

2008 年 5 月 28 日，公司注册资本由 2,000 万元增加至 5,000 万元，新增注册资本 3,000 万元全部由股东湖南常德德山经济开发区财政局出资，其中，由资本公积转增注册资本 2,100 万元，货币出资 900 万元。该次增加的出资已经湖南里程有限责任会计师事务所常德分所于 2008 年 5 月 19 日出具的“湘里会（2008）验字第 225 号”《验资报告》予以验证。

2011 年 5 月 19 日，发行人注册资本由 5,000 万元人民币增加到 10,000 万元人民币，新增注册资本 5,000 万元人民币全部由股东湖南常德德山经济开发区财政局以货币出资。该次增加的出资已经湖南恒信弘正会计师事务所有限责任公司于 2010 年 12 月 20 日出具的“常

恒信弘正验字（2010）第 1202 号”《验资报告》予以验证。

2015 年 12 月 21 日，常德市人民政府国有资产监督管理委员会出具常国资产权函〔2015〕17 号文，以资本公积增加注册资本 2 亿元，并于 2016 年 1 月 5 日在常德市工商行政管理局德山分局办理了变更登记。

2017 年 11 月 22 日，常德市人民政府国有资产监督管理委员会出具《常国资产权函〔2017〕64 号》文，由资本公积转入实收资本 4 亿元，将公司注册资本从 3 亿元增加至 7 亿元，并于 2017 年 11 月 27 日在常德市工商行政管理局德山分局办理了变更登记。

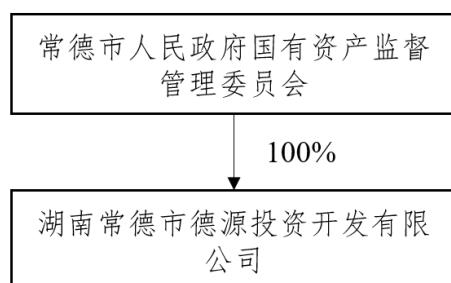
### （三）股东变更情况

2010 年，原德山经济开发区经国务院批准升级为国家级开发区，更名为常德经济技术开发区；2011 年中共常德市委授权常德经济技术开发区管委会履行区内国有资产监督与管理职能（常发〔2011〕7 号）；2011 年 9 月 26 日，公司股东由常德经济开发区财政局变更为常德经济技术开发区管理委员会（《常德经开区管理委员会关于变更湖南常德市德源投资开发有限公司出资人的通知》德管发〔2011〕11 号）；2014 年 9 月 10 日，公司股东由常德经济技术开发区管理委员会变更为常德市人民政府国有资产监督管理委员会（《常德市人民政府国有资产监督管理委员会关于变更常德市德源投资开发有限公司出资人的通知》常国资产权通字〔2014〕12 号）。

### 三、发行人股东情况

发行人系有限责任公司（国有独资），常德市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东和实际控制人，持股比例100%。

图 8-1 发行人股权结构图



### 四、公司治理情况和组织结构

#### （一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》和国家有关法律、行政法规、政府的有关政策，制订了《湖南常德市德源投资开发有限公司公司章程》（以下简称《章程》），按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

公司不设股东会，根据《章程》，常德市人民政府国有资产监督管理委员会经常德市人民政府行使出资人权利，依法享有下列权利：

- （1）决定公司的经营方针；
- （2）批准公司的主业及调整方案，审核公司发展战略和中长期发展规划、投资计划；
- （3）委派和更换非职工董事，按市人民政府有关规定，指定董

事长和副董事长;对公司董事会、董事进行考核评价,决定董事的报酬等有关事项;

(4) 委派和更换公司非职工监事;按市人民政府有关规定对公司派出监事会,在监事会成员中指定监事会主席;对公司监事会、监事进行考核评价;

(5) 审核批准董事会工作报告和监事会工作报告;

(6) 审核批准公司的年度财务预算方案和决算方案,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、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等作出决定;

(8) 决定授予董事会行使部分出资人的职权;审查批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项。

对于已经做出的授权,作出撤回或修改的决定;

(9) 审核批准公司职工工资总额预算、清算方案;

(10) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计,对重大事项进行抽查审计;

(11) 审核批准董事会制订的章程修订案;

(12) 行使相关法律、行政法规规定的其他职权。

公司设董事会,成员为5人,其中1名公司职工代表董事。董事任期三年。董事任期届满,经出资人委派或公司职工民主选举可以连任。董事会设董事长1人,由出资人从董事会成员中指定产生。董事会对出资人负责,行使以下职权:

- (1) 执行出资人(常德市国资委)的决定,向出资人(常德市国资委)报告工作;
- (2) 制订公司发展战略和中长期发展规划,决定投融资方案;
- (3) 决定公司的年度经营计划;
- (4) 制订公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案;
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;
- (6) 制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (7) 决定公司内部管理机构、分公司的设置;
- (8) 制定公司的基本管理制度,并对其实施进行监控;
- (9) 按干部管理权限和有关程序决定聘任或者解聘公司高级管理人员,决定其薪酬、考核、奖惩等事项;
- (10) 对子公司行使股东职权,审核批准子公司章程,决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项;
- (11) 决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事,并指定董事长、监事会主席,决定其薪酬、考核、奖惩等事项;向独资子公司董事会推荐高级管理人员等入选;决定向非独资子公司推荐董事、监事,并按非独资子公司章程的规定推荐董事长、监事会主席及高级管理人员等入选;
- (12) 审议公司内部审计报告,制订公司重大会计政策,决定公

司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人;决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理进行监控;

(13) 听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况;

(14) 决定公司职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案;

(15) 决定除按公司章程规定应由出资人决定以外的公司内部改革方案;

(16) 制订公司章程草案或章程修订案;

(17) 出资人授予的其他职权;

公司设监事会，成员 5 人，其中职工监事 2 名，监事会设主席 1 人。监事的任期每届为三年，任期届满不得连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况;

(2) 检查公司财务状况;

(3) 对公司重大决策、重大项目安排、重要人事任免及大额度资金运作事项等实行监督;

(4) 监督董事、高级管理人员履行公司职务的行为，向常德市国资委或董事会提出奖惩、任免建议;

(5) 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;

(6) 列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会等会议

决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告常德市国资委；

- (7) 向常德市国资委提出建议，定期和不定期向常德市国资委，报告工作；
- (8) 对公司进行年度评价，出具评价报告；
- (9) 指导和监督公司内部审计工作；
- (10) 法律、行政法规、常德市国资委授予的其他职权。

公司设总经理1人，副总经理5人。总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划；
- (3) 组织拟订公司年度经营计划、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；
- (4) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (5) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；
- (6) 组织拟订公司内部改革方案；
- (7) 组织拟订公司的基本管理制度；
- (8) 组织制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划；
- (9) 组织制定公司的具体规章制度；
- (10) 向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名(或推荐)的子公司高级管理人员人选；

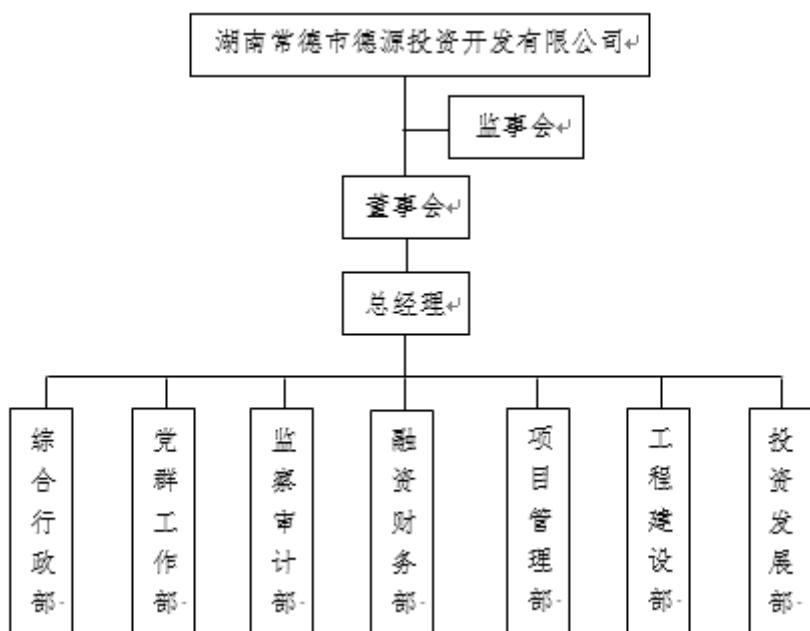
- (11) 根据有关程序,聘任或解聘公司除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员;
- (12) 按公司及子公司章程的规定,对应由子公司董事会审议决定的重大事项提出意见;
- (13) 组织制定公司员工招聘、调整方案,制定公司总部员工录用、调动、晋级和奖惩方案;
- (14) 根据董事长的委托,代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;
- (15) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

总经理在决定公司章程规定属于公司党委参与重大问题决策范围的事项时,应当事先听取公司党委会意见。

## (二) 公司组织结构

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人组织结构图如下:

图 8-2 发行人组织结构图



各部门主要职能如下：

### **1、综合行政部**

负责综合协调：协助集团领导组织日常办公及有关活动安排，督促检查集团有关决策、工作部署及重要事项的办理落实情况；协调集团各部门有关工作运行，做好与上级部门和相关单位的接待联络工作。负责文秘及企划宣传：负责集团各类会议、重要活动的组织筹备，形成会议纪要；撰写各类总结、计划等综合性材料及领导发言稿等；起草制定集团中长期发展规划；建立健全集团管理制度；组织开展企业形象和对外宣传策划，做好网站、微信公众号的日常维护、信息发布等工作。负责日常管理：负责文电收发及处理、公文核稿、印章及集团实物资产管理、档案管理和保密工作；负责办公采购、公务接待、公务车辆等后勤保障工作。负责法务：负责公司注册、注销、年检、合同审核、政策研究等法律事务；负责安全生产督导检查、综治、扶贫等中心工作。

### **2、党群工作部（加挂人力资源部，与其合署办公）**

负责企业党建：宣传贯彻落实党的路线方针政策，根据公司党委和上级部门部署，做好精神文明建设和思想政治工作；协助公司党委抓好党员组织、宣传和作风建设，指导各基层党支部开展工作；做好党员发展、党员管理、党费收缴、组织统计和党组织关系转接等工作；做好党委会、党代会等有关会议的筹备、组织工作；收集党员对改进集团的各类意见建议，及时向公司党委汇报，协助公司党委做好其他各项工作。负责人力资源管理：负责集团人力资源体系建设与人事规划，做好人员招聘、录用、培训、档案管理等工作；完善薪酬和激励制度，制定集团绩效考核制度，定期进行部门和员工考核；其他人力

资源相关的工作。负责群团工作：负责集团工青妇组织机构、工作制度的建立健全和相关工作开展。

### **3、融资财务部**

负责融资工作：制定集团融资计划，分析市场和项目融资风险，提出应对措施并实施相应的解决方案；建立多元化融资渠道，进行资金分析和合理调配，确保资金安全。负责财务工作：负责集团日常财务核算、资金调配，确保正常运转；搜集集团经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向董事长和总经理报告；组织各部门编制收支计划，编制集团的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；牵头做好各子公司及参股公司财务人员的选派和管理工作；负责集团各项财产的登记、核对、抽查、调拨，按规定计算折旧费用，保证资产的资金来源；参与集团及各部门对外经济合同的签订。

### **4、投资发展部**

负责制定集团年度投资与发展计划，拟定投资管理制度；负责对外招商引资工作；负责全资子公司和控股子公司的经营业绩考核与管理，并对经营过程中的重大问题及时跟踪分析调研，出具解决方案；研究国家、省、市经济发展政策、投融资政策、产业支持政策等；负责集团对外直接股权投资、债权投资、基金投资的前期分析；选择投资项目并建立投资项目库，对其前期进行考察评估，起草投资意向书与协议书等文件；负责招商引资、资本运作、对外合作、联络及谈判；配合融资财务部做好融资工作；对集团未来投资经营方向及战略调整做出合理建议。

### **5、监察审计部**

负责纪检监察：监督检查公司党组织、党员和中层以上管理人员对党的路线方针政策和各项规章制度的执行情况；抓好党风廉政建设和反腐败的宣传教育工作，处理和解决信访举报问题；负责集团“三重一大”以及工程项目、大宗物资采购招投标的廉政监督工作。负责内部审计：制定内部审计制度，编制年度计划与审计流程，对内控及风险管理体的有效性进行监督评价；做好集团全资公司及控股参股企业的年度财务审计、工程竣工审计、企业负责人经济责任审计等内审工作并监督抓好整改，对构成违纪违法案件的负责查处。

## 6、项目管理部

负责工程项目前期策划、立项等手续办理及审批，施工图设计、审查、备案，工程预算编制、送评，工程造价初审，工程招标，协助后期资产移交、项目营销或回购等；负责工程招投标工作及组织中标单位签订有关合同；督导工程部门严格落实安全生产制度，不定期开展安全生产检查，并将检查结果及时反馈至综合行政部；对需要进行工程变更的相关项目进行可行性论证并提出相应的意见；对增减的工程量进行过程审计，准确计量；加强对集团聘请的项目施工现场监督员及工程造价机构的聘用和管理。

## 7、工程建设部

负责工程技术工作，组织召开技术咨询会，解决施工过程中出现的技术问题，对接征地拆迁、项目工程报建；负责开工前地形复测、三通一平、图纸会审、安全文明生产、工程质量、进度、工程验收、造价控制、合同、信息管理等；工程竣工验收并交付使用；办理工程竣工结算、备案等。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至 2019 年末，发行人合并财务报表范围内的子公司有 7 家。

具体情况如下表所示：

**表 8-1 发行人合并财务报表范围内的子公司一览表**

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例
常德德源资产经营管理有限公司	5,000.00	100.00%
常德市德源供应链服务有限公司	10,000.00	100.00%
常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	10,000.00	100.00%
常德德源私募股权基金管理有限公司	1,000.00	100.00%
常德金悦国际大酒店有限公司	2,598.00	100.00%
湖南华电德源能源科技有限公司	2,000.00	51.00%
常德长银投资管理中心（有限合伙）	--	100.00%

### 1、常德德源资产经营管理有限公司

子公司常德政德源物业服务有限公司于 2019 年 4 月 2 日变更为常德德源资产经营管理有限公司。常德德源资产经营管理有限公司成立于 2010 年 1 月 20 日，现有注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：国有资产收购、经营管理与处置；投资项目管理活动；房地产租赁经营；物业管理；信息系统集成及物联网技术服务；广告的设计、制作与发布；物联网公共服务平台；创业指导服务；商务代理代办服务；其他专业停车场服务；其他大型活动的策划组织服务；其他建筑安装。（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，常德德源资产经营管理有限公司（变

更前为常德政德源物业服务有限公司)资产总计 738.86 万元,负债总计 601.28 万元,所有者权益合计 136.58 万元。2019 年实现营业收入 1,288.63 万元,净利润-207.98 万元。

## 2、常德市德源供应链服务有限公司

子公司常德市善卷项目管理有限公司于 2018 年 11 月 14 日变更  
为常德市德源供应链服务有限公司。常德市德源供应链服务有限公司  
成立于 2015 年 7 月 27 日,现有注册资本 10,000.00 万元,发行人持  
股比例 100%。经营范围:工程项目管理及技术咨询服务;城市公用  
基础设施投资建设与管理;交通运输、水利基础设施的建设与投资开  
发;工业厂房投资建设与经营管理;土地投资开发;农村基础设施投  
资建设与管理;棚户区改造投资开发;建筑工程的投资开发与施工;  
工程技术咨询服务;市政工程投资建设服务。(依法须经批准的项目,  
经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常德市德源供应链服务有限公司资产  
总计 1,128,667.19 万元,负债总计 49,995.22 万元,所有者权益合计  
1,078,671.97 万元。2019 年实现净利润-1,248.91 万元。

## 3、常德市德源棚户区改造投资建设有限公司

常德市德源棚户区改造投资建设有限公司成立于 2012 年 11 月 9  
日,现有注册资本 10,000.00 万元,发行人持股比例 100%。经营范围:  
城市公用基础设施投资建设与管理;保障房、棚户区、旧城区改造的投  
资与建设;房地产开发与经营;土地投资开发;交通运输水利基础设施  
建设投资与开发;工程管理服务;房地产租赁经营。(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, 常德市德源棚户区改造投资建设有限公司资产总计 2,482,310.41 万元, 负债总计 601,407.84 万元, 所有者权益合计 1,880,902.57 万元。2019 年实现营业收入 79,676.72 万元, 净利润 8,965.58 万元。

#### 4、常德德源私募股权基金管理有限公司

常德德源私募股权基金管理有限公司成立于 2018 年 12 月 7 日, 现有注册资本 1,000.00 万元, 发行人持股比例 100%。经营范围: 受托管理私募股权基金, 从事投融资管理及相关咨询服务业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日, 常德德源私募股权基金管理有限公司资产总计 962.87 万元, 所有者权益合计 959.26 万元。2019 年未实现营业收入, 净利润-40.74 万元。

#### 5、常德金悦国际大酒店有限公司

常德金悦国际大酒店有限公司成立于 2008 年 07 月 29 日, 现有注册资本 2,598.00 万元, 发行人持股比例 100%。经营范围: 住宿服务; 餐饮服务; 洗浴服务, 美容服务, 理发服务; 服装、工艺品(不含象牙及其制品)、食品的销售; 企业管理咨询服务, 会议及展览服务; 汽车租赁服务, 计算机及辅助设备租赁服务, 通信设备租赁服务, 办公设备租赁服务, 家具、家用电器用品出租服务, 视频设备出租服务; 自有商业房屋租赁服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可

开开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日，常德金悦国际大酒店有限公司资产总计 3,344.39 万元，负债总计 4,456.77 万元，所有者权益合计-1,112.38 万元。2019 年实现营业收入 12.93 万元，净利润-275.45 万元。

#### 6、湖南华电德源能源科技有限公司

湖南华电德源能源科技有限公司成立于 2017 年 12 月 25 日，现有注册资本 2,000 万元，发行人持股比例 51%。经营范围：热力、电力的生产与供应；再生资源回收与综合利用。(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，湖南华电德源能源科技有限公司资产总计 2,881.52 万元，负债总计 849.19 万元，所有者权益合计 2,032.33 万元。2019 年实现营业收入 4,808.94 万元，净利润 262.59 万元。

#### 7、常德长银投资管理中心（有限合伙）

常德长银投资管理中心(有限合伙)成立于 2015 年 08 月 04 日，发行人持股比例 100%。经营范围：投资咨询；投资管理；以自有资金进行城市公用基础设施投资建设、房屋建筑项目的投资与开发、房地产项目的投资与开发。(以上项目不含金融、证券、期货，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日，常德长银投资管理中心（有限合伙）资产总计 77,003.39 万元，负债总计 0.85 万元，所有者权益合计 77002.54 万元。2019 年未实现营业收入，2019 年净利润 4,298.13 元。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### (一) 发行人董事、监事及高级管理人员组成

表 8-2 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	年龄	学历	职务	任职期限
1	熊正	男	48	本科	董事长、总经理	三年
2	杨明	男	40	研究生	董事、副总经理	三年
3	蔡进	男	38	专科	董事	三年
4	陈亮	男	40	本科	董事、副总经理	三年
5	陈宏	男	42	本科	职工董事	三年
6	李先明	男	45	本科	监事会主席	三年
7	熊云静	男	51	本科	监事	三年
8	张家平	男	50	大专	监事	三年
9	张平	女	37	本科	职工监事	三年
10	卢剑雄	男	52	本科	职工监事	三年
11	杨明	男	40	研究生	总经理	三年

发行人设立了董事会、监事会、经营管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的管理人员不存在公务员兼职高管和违规领取薪酬的问题，其任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关规定。

### (二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

熊正，男，1970年11月生，本科学历，中共党员。曾任职于常德农校，德山开发区管委会办公室，德山开发区组织人事部，德山开

发区德山镇副镇长、党委副书记，德山开发区德山街道办事处党委副书记、办事处主任，德山开发区宣传教育局局长、党委书记，常德经开区建设管理局局长，常德经开区产业发展局局长。现任公司董事长，兼任子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司董事长。

杨明，男，1979 年 4 月出生，湖南汉寿县人，公共管理在职硕士研究生，中共党员。曾任桃源县人民法院民庭书记员，常德市青少年活动中心副主任、主任，共青团常德市委组织部副部长，鼎城区灌漆镇党委副书记（挂职）、宣传部部长、学校部部长、办公室主任，现任湖南常德市德源投资开发有限公司党委副书记、副总经理（市管干部）、董事。

蔡进，男，1981 年 7 月出生，专科学历，中共党员。曾任职于常德市鼎城区石门桥交通管理处，常德市国土资源局，常德财鑫融资担保有限公司。

陈亮，男，1979 年 5 月出生，本科学历，土建工程助理工程师，中共党员。曾任常德市城建投公司开发建设部部长，常德市城投集团西城公司副经理。现任公司董事、副总经理，兼任子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司董事兼总经理，常德德源土地开发经营有限公司董事。

陈宏，男，1977 年 5 月出生，本科学历。曾任职于德山开发区管委会办公室，德山开发区管委会资金财务部，德山开发管委会财政局会计核算中心，德山开发区财政局国库集中支付局。现任公司职工董事，兼任常德市德源棚户区改造投资建设有限公司董事。

## 2、监事会成员

李先明，男，1974年10月出生，本科学历，中共党员。曾任职常德棉纺厂弟子学校教师，常德经开区教育科学教研员，常德经开区建设管理局办公室主任，常德经开区建设管理局市政处副主任。现任公司纪委书记、监事会主席。

张家平，男，1969年11月出生，大专学历，中共党员。曾任职常德市德源投资开发有限公司项目工程部副部长。现任公司工程部部长、公司职工监事，兼任子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司监事。

卢剑雄，男，1967年8月出生，本科学历。曾任职于原常德电机总厂，常德金龙电机有限公司财务部。现任公司职工监事，兼任常德德源土地开发经营有限公司监事，常德市德源棚户区改造投资建设有限公司监事。

熊云静，男，1968年7月出生，中专学历。曾任职于北极冰淇淋厂，常德市饮食服务总公司，常德市协年律师事务所。现任公司职工监事，兼任常德市德源棚户区改造投资建设有限公司监事，湖南德诚担保有限公司监事，大汉汽车集团有限公司监事。

张平，女，1982年5月出生，本科学历，中共党员。曾任职于湖南普照信息材料有限公司。现任公司职工监事、综合部部长，兼任常德市德源棚户区改造投资建设有限公司监事，常德金悦国际大酒店有限公司监事，大汉汽车集团有限公司监事。

## 3、高级管理人员

熊正，总经理，简介见董事会成员简历。

杨明，副总经理，简介见董事会成员简历。

陈亮，副总经理，简介见董事会成员简历。

### （三）关于董监高人员的公务员兼职情况

公司无公务员兼职情况和违规领薪情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人为常德市国资委全资持股的市场化运营公司，是常德市经开区范围内最重要的工程施工及土地开发投资、建设、运营主体，全面负责经开区的基础设施投资建设与管理、土地投资开发、保障性住房建设等工作。近三年，发行人主营业务收入主要来自土地开发业务和工程施工工业务。具体如表9-1所示：

**表9-1 报告期内发行人主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
<b>2019年</b>				
工程施工	61,348.67	57,444.66	3,904.01	6.36
房屋销售	1,803.01	1,503.61	299.41	16.61
土地综合整理收入	112,305.30	105,158.60	7,146.70	6.36
物业管理	1,279.32	1,280.36	-1.04	-0.08
餐饮服务	-	-	-	-
产品销售	15,433.70	14,568.44	865.26	5.61
管理费收入	1,634.82	-	1,634.82	100.00
租赁收入	1,470.76	53.02	1,417.73	96.39
材料销售	-	-	-	-
利息收入	130.89	2.00	128.89	98.47
其他收入	159.07	-	159.07	100.00
已赚保费	372.44	-	372.44	100.00
<b>合计</b>	<b>195,937.99</b>	<b>180,010.70</b>	<b>15,927.29</b>	<b>8.13</b>
<b>2018年</b>				

工程施工	31,862.08	29,834.50	2,027.59	6.36
房屋销售	2,762.79	2,235.80	526.99	19.07
土地综合整理收入	131,367.67	123,007.91	8,359.76	6.36
物业管理	1,157.20	1,104.80	52.40	4.53
餐饮服务	52.04	26.46	25.57	49.14
产品销售	3,360.53	4,647.63	-1,287.09	-38.30
管理费收入	698.59	143.69	554.90	79.43
租赁收入	756.03	-	756.03	100.00
材料销售	406.08	358.88	47.20	11.62
利息收入	138.17	2.20	135.97	98.41
其他收入	234.68	-	234.68	100.00
已赚保费	646.68	-	646.68	100.00
<b>合计</b>	<b>173,442.55</b>	<b>161,361.87</b>	<b>12,080.68</b>	<b>6.97</b>
<b>2017 年</b>				
工程施工	67,165.24	62,891.09	4,274.15	6.36
房屋销售	17,267.24	15,437.95	1,829.30	10.59
土地开发	68,008.93	63,681.09	4,327.84	6.36
土地转让	12,056.55	5,839.60	6,216.95	51.56
物业管理	724.19	630.93	93.26	12.88
餐饮服务	857.90	278.72	579.18	67.51
产品销售	12,288.35	11,361.36	926.99	7.54
利息收入	-	-	-	-
其他收入	78.30	-	78.30	100.00
已赚保费	155.75	-	155.75	100.00
<b>合计</b>	<b>178,602.45</b>	<b>160,120.74</b>	<b>18,481.72</b>	<b>10.35</b>

近三年，发行人工程施工收入分别为 67,165.24 万元、31,862.08 万元和 61,348.67 万元，近三年营业收入有一定波动，主要因部分工

程项目尚未完工所致。发行人工程施工业务毛利率分别为 6.36%、6.36% 和 6.36%，毛利率保持稳定。

近三年，发行人房屋销售收入分别为 17,267.24 万元、2,762.79 万元和 1,803.01 万元，毛利率分别为 10.59%、19.07% 和 16.61%。营业收入和毛利率有一定波动，主要房屋销售业务量减少及相关业务市场有所波动所致。

近三年，发行人土地开发收入分别为 68,008.93 万元、131,367.67 万元和 112,305.30 万元，2018 年土地开发收入增长较大，主要原因为 2017 年经开区棚改项目（五一社区等项目）及德山新城棚改项目确认收入所致。发行人土地开发业务毛利率分别为 6.36%、6.36% 和 6.36%，毛利率保持稳定。

2017-2019 年，发行人产品销售收入分别为 12,288.35 万元、3,360.53 万元和 15,433.70 万元，毛利率分别为 7.54%、-38.30% 和 5.61%。2018 年产品销售业务收入和毛利率较 2017 年下降较多的原因为发行人原子公司常德中车能源汽车有限公司亏损。因湖南中车时代电动汽车股份有限公司对常德中车能源汽车有限公司增资，发行人的持股比例由 80% 稀释为 39.20%，于 2018 年 5 月 23 日丧失控股权，未纳入 2018 年合并范围内。2019 年产品销售业务收入和毛利率较 2018 年增长较多系子公司供应链销售业务增加所致。

此外，发行人物业管理业务、餐饮服务和担保等业务板块，收入经营情况良好，毛利率总体水平较好，进一步丰富了发行人经营业务模式，发行人收入结构呈现多元化发展趋势。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）土地开发整理

根据《常德经济技术开发区土地综合整理项目委托开发代建协议》，常德经开区管委会将经开区范围内的土地综合整理项目委托发行人投资开发，并在约定期限内支付相关费用。公司负责筹集项目资金和后续融资管理，承担土地开发整理工作，待项目完成后经开区财政投资评审中心审定投资额，由经开区管委会支付相应投资额并按比例支付投资回报。

2019年，公司确认收入的土地综合开发整理主要为七一梦工坊征拆项目、莲花池社区棚改工程、重庆药友产业园、柔性电子薄膜基地等项目，共确认收入112,305.30万元，占营业收入的57.32%。待后续项目完工验收后，预计将继续为公司带来可观的土地开发整理收入。

### （二）工程施工建设

发行人与经开区管委会合作进行基础设施建设。在开发区内财政投资的基础设施建设项目，由经开区管委会委托发行人作为投资开发主体，实施建设管理，工程完工后由区财政根据合同支付建设价款。发行人拥有房地产开发三级资质，在进行基础设施建设前均与常德经济技术开发区管委会签订了委托代建协议，具备相关业务开展的资质。根据发行人承担的政府投资项目负债规模，按融资还贷期限，由区财政根据工程进度分期支付建设款项，以确保发行人持续稳定发展。公司按照常德市及常德经济技术开发区安排，承担相关基础设施建设、保障房建设等，相关建设项目均与政府签订建设合同，并由财政根据

完成进度或合同约定按期支付建设价款。

根据德发【2014】1号文，中共常德经济技术开发区工委常德经济技术开发区管委会关于支持德源集团推进二次创业实现转型发展的若干意见，公司与常德经开区管委会就具体项目签订了建设协议，按协议给予工程收益。发行人的投资回报包含了融资成本，因此收益可以覆盖项目成本。

2019年，发行人已完成尚德路工程项目、松林路工程项目等基础设施工程项目，实现工程施工收入61,348.67万元。目前，发行人各在建项目均已签订了委托代建协议，随着项目陆续完工结算，预计发行人将实现更多项目建设收入。

### （三）房屋销售

发行人为经开区重要的保障性住房以及市场普通住房建设主体。受经开区管委会委托，发行人负责经开区保障性住房和部分商品房项目建设，该项业务主要由发行人及全资子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司负责施工建设。项目建设完成后，将保障性住房按政府指导价格定向销售，待项目竣工交付完成决算后，确认相应保障性住房建设成本和销售收入。

截至2019年末，公司主要销售的项目为德源康城和德山新城项目，共完成房屋销售面积88,319.53平方米，确认房屋销售收入1,803.01万元。商品房可售面积为10.78万平方米，已售面积为8.83万平方米，公司累计实现销售收入3.22亿元。公司商品房剩余可销售面积较少，公司后续将放缓销售商品房业务。

#### （四）土地转让业务板块

土地转让业务是公司根据自身发展及经营情况，对自身名下拥有的部分优质地块进行开发整理达到出让条件后，通过市场公开出售或协议转让的方式，收回投资并实现土地增值收入。

截至 2019 年末，发行人土地资产入账价值共计 464.38 亿元，发行人持有的土地来源包括常德经开区管委会投资注入的土地和购入土地。包含住宅用地（占比为 23.69%）、商业用地（占比为 68.59%）、商住用地（占比为 6.89%）和工业用地（占比为 0.83%），土地资产占总资产的比例为 76.74%，主要分布在常德经济技术开发区范围内。

2017 年，公司出让土地 93,693 平方米，获得土地转让收入 1.21 亿元。2018 年和 2019 年，公司无土地转让收入。

### 三、发行人主要代建项目情况

截至2019年12月31日，发行人主要代建项目情况如下表所示：

**表9-2 发行人主要代建项目明细**

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	望江西路工程	0.56	0.56	0.60	0.60
2	桃林东路东延段工程	0.33	0.33	0.36	0.36
3	“三改四化”工程	1.29	1.29	1.40	1.40
4	德山防洪堤工程	1.38	1.38	1.49	1.49
5	崇德中学工程	0.88	0.88	0.92	0.92
6	常德大道改造工程	2.42	2.42	2.58	0.93
7	防洪大堤工程	2.23	2.23	2.38	1.28

8	望江东路工程	0.98	0.98	1.05	1.05
9	海德路工程	0.24	0.24	0.25	0.25
10	德山南路工程	0.42	0.42	0.45	0.45
11	善卷文化广场	0.64	0.64	0.71	0.71
12	长安路三标	0.75	0.75	0.82	0.82
13	善卷南路工程	0.50	0.50	0.55	0.55
14	文峰路工程	1.09	1.09	1.20	1.20
15	忠旺铝材项目	6.08	6.08	6.57	6.57
16	蒿草湖社区棚改土地整理项目	2.26	2.26	2.42	2.42
17	晒谷岭棚改土地整理项目	0.98	0.98	1.05	1.05
18	茅湾社区棚改土地整理项目	0.73	0.73	0.78	0.78
19	洞北社区棚改土地整理项目	2.39	2.39	2.56	2.56
20	中德产业园土地综合整理项目	2.73	2.73	3.00	3.00
21	常德大道土地综合整理项目	1.09	1.09	1.21	1.21
22	2017年经开区棚改项目 (五一社区等)	4.27	4.27	4.70	4.70
23	德山新城棚改项目	2.56	2.56	2.81	2.81
24	仰止路(文峰路-望江西路)	0.16	0.15	-	-
25	龙梅路	0.06	0.05	-	-
26	乾明中路	0.18	0.17	-	-
27	茅湾大桥重建工程	0.20	0.20	-	0.20
28	尚德路下穿石长铁路立交桥 工程	0.50	0.43	-	-
29	尚德路跨东风河桥	0.08	0.08	-	0.08
30	长安路跨东风河桥	0.18	0.16	-	-
31	南区一期土方平整 (忠旺项目一期)	2.50	2.34	-	-
32	尚德路上跨长常高速立交桥	1.10	0.91	-	-

	工程				
33	善卷南路下穿常张高速公路	0.98	0.62	-	-
34	乾明北路（望江西路-莲池路）	1.41	0.31	-	-
35	沅江风光带	1.92	1.59	-	-
36	兴德路工程 (枉水中路-长安路)	2.46	1.32	-	-
37	同德路（长安路—德山道段）	0.68	0.34	-	-
38	经十六路（富山路）	0.50	0.18	-	-
39	南区二期土方工程	2.50	2.50	-	0.19
40	汉德大道	7.80	5.05	-	-
41	民建路（临枫路-大德路段）	2.78	2.67		
42	德山第四污水提升泵工程	0.18	0.17	-	-
43	三一路（德山南路-长冲路）	1.74	0.60	-	-
44	纬五路（善卷路-乾明北路）	0.27	0.27	-	-
45	尚德路(莲子塘路-石长铁路)	4.93	4.79	-	-
46	孤峰公园及周边区域提质改造 工程	0.90	0.36	-	-
47	东沿路三改四化	0.08	0.03	-	-
48	常德石墨烯新材料产业基地标 准厂房项目	4.50	3.87	-	-
49	常德市第二中学景观提质改造 工程	0.03	0.03	-	0.03
50	七喜肿瘤医院土方平整工程	0.03	0.03	-	-
51	姚湖公园环保治污	0.35	0.12	-	-
52	金海钢构土方平整项目	0.35	0.21	-	-
53	常德经开区中车土方平整工程	0.35	0.20	-	-
54	桃林路西延线 (善卷路-枉水河)	0.50	-	-	-
55	重庆药友产业园土地综合整理	0.80	0.80	0.97	-

	项目				
56	汉德大道土地综合整理项目	1.20	1.09	-	-
57	三元材料产业基地土地综合整理项目	0.45	0.45	0.52	-
58	尚德路工程南区 (枉水路-枫林路)	0.98	0.83	-	-
59	松林路	0.80	0.80	0.84	-
60	中联路工程 (乾明南路—德山大道)	0.96	0.34	-	-
61	政德路工程 (德山大道—常德大道)	4.23	1.22	-	-
62	演舞堆棚改项目	8.91	8.49	-	-
63	望江路沅江风光带及防洪大堤 项目	2.60	2.60	-	-
64	瑶湖苑老城东区棚户安置房(二期)	4.49	4.49	-	-
65	二中棚改房维修改造工程	0.11	0.09	-	-
66	沅水二桥东大片 (东田碑一期)	4.53	4.53	-	-
67	文峰路东段道路	0.83	0.83	-	-
68	莲花池小学扩建项目	0.35	0.26	-	-
69	莲花池社区水电八局生活区棚改房维修改造工程	0.80	-	-	-
70	老城东区棚改安置建设 (二期)土方工程	1.00	0.96	-	-
71	龙甲山社区棚改房维修改造(三期)	0.18	0.17	-	-
72	2016年经开区棚改项目 (一期)	6.08	6.08	-	-

73	常德经开区保障房安居项目	26.49	2.83	-	-
74	七一梦工坊项目	4.50	4.50	4.70	-
75	常德经开区临沅水片区棚改项目（二期演舞堆社区）	6.30	1.57	-	-
合计		153.45	109.48	46.89	37.61

#### 四、发行人所在行业现状和前景

##### （一）土地开发与整理行业的现状和前景

###### 1、我国土地开发与整理行业的现状和前景

土地整理开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理开发业务的基本模式可以看出，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一

直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地整理开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理开发行业面临着较好的发展机遇。

## 2、常德市土地整理与开发行业现状和前景

为充分高效地利用好土地资源，常德市国土资源和规划部门制定了严格的征地、整合、储备制度，进一步规范土地市场，严格落实征地管理，认真落实被征地农民的补偿安置政策。“十三五”是常德奠定城市格局的关键期，也是常德建成“两型”城市的过渡期，随着国家《促进中部地区崛起规划》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，未来常德市可供开发利用的土地资源将大幅增加。

综合来看，常德市土地整理与开发行业的发展空间相当广阔。随着城市建设的稳步推进，常德市用地需求将维持在较高的水平，常德市的土地整理与开发行业将保持较快增长的状态，为常德市土地开发整理业务发展提供广阔的发展空间。

## （二）基础设施建设行业的现状和前景

### 1、我国基础设施建设行业的现状和前景

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。根据国家统计局发布的《2019年国民经济和社会发展统计公报》，截至2019年末，全国

大陆人口已达 14.00 亿人，比上年末增加 467 万，城镇人口达到 8.48 亿人，城镇化率达到 60.60%。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出：“完善城市化布局和形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。”

伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

## 2、常德市基础设施建设行业的现状和前景

自 2000 年以来，常德市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设、推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。根据《常德市城市总体规划（2001-2020）》的部署安排，到 2020 年，常德市将基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架。按照《总体规划》的安排，常德市将继

续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年常德市的基础设施建设将得到更大的发展。

未来，常德市将优化布局，完善网络，建设一批与经济社会发展相适应的重大基础设施项目。常德市基础设施建设行业面临较好的发展空间和机遇。

### （三）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的现状和前景

从2011年起我国将进入保障性住房建设快速发展阶段，保障形式主要包括公共租赁住房、经济适用房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障，同时结合租金补贴。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据显示，2018年全国城镇棚户区住房改造开工626万套。

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响，不仅能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，还能在房地产开发投资增速显著下降时起到拉动房地产投资的作用。此外，加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用。从中长期来看，我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的增长不断加大，由此带动我国整个房地产行业朝着更加健康和谐的方向发展，保障房与商品房建设相得益彰、齐头并进将会开创我国房地产行业发展的新局面。

#### 2、常德市保障性住房建设行业的现状和前景

在常德市委、市政府领导的高度重视下，常德市制定并颁发了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见》（常政发〔2011〕3号），并将城市棚户区改造纳入《常德市住房保障“十二五”发展

规划》。自 2010 年全面启动以来，常德市棚户区改造行业发展迅速，在常德市委、市政府的高度重视下，全市棚户区改造行业将是全市工作的重点之一。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25 号)文件要求“在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围”，同时将棚户区改造时间从 2015 年延长至 2017 年。2018 年，常德市城镇棚户区改造重点民生实事任务 32,899 户，1-12 月已开工 33,746 户，开工率 102.60%（实物安置 16,297 户、货币安置 17,449 户）。

根据《2019 年湖南省城镇棚户区改造项目表》，其中下达常德市棚户区改造任务 14,882 套，其中货币化安置 6,607 套、新建 1,558 套和改扩翻建 6,717 套，总投资约 64.14 亿元。

## 五、发行人在行业中的地位和竞争优势

根据 2019 年二季度银监会融资平台名单披露，发行人于 2018 年 12 月被调出平台，平台风险定性为全覆盖。

### （一）发行人在行业中的地位

发行人是常德经济技术开发区内最主要的工程项目建设及土地开发整理投资主体，担负着经开区范围内所有土地的开发和基础设施建设任务，在行业内具有区域垄断性，在业务获取方面具有明显优势。多年来，当地政府不断地在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，使得发行人资产规模不断增加、综合实力不断壮

大，竞争优势日益突出。随着当地经济的不断发展，城镇化进程的加速推进，发行人的行业垄断优势将得到充分发挥，有助于发行人业务规模稳定增长。

常德市在基础设施建设领域有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、常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司、湖南德山建设投资股份有限公司，共六家主要建设主体。

六家公司的股东均为常德市国资委。目前常德市政府的重点工作之一是着力打造常德地区唯一的国家级经济技术开发区-常德经济技术开发区。发行人是常德经开区最主要的基础设施建设投融资主体，未来公司获得政府支持的力度将继续加大。

表 9-4 常德市主要基础建设公司情况

单位：亿元

名称	2019年末总资产	2019年末净资产	2019年末营业收入	业务区域	2019年末债券余额
常德市城市建设投资集团有限公司	1,142.17	668.22	69.29	武陵区和西城新区	122.70
常德市经济建设投资集团有限公司	893.39	320.55	63.24	常德市北部新城	123.10
湖南常德市德源投资开发有限公司	605.16	446.14	19.54	常德经济开发区	49.50
常德市鼎力实业有限公司	229.24	150.95	6.02	鼎城区中心城区以及鼎城高新区	48.64
常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司	198.81	127.52	6.73	常德鼎城区南部	11.50
湖南德山建设投资股份有限公司	278.60	179.16	110.14	常德经济开发区	12.00

综上，常德市上述六大基础设施建设公司所负责基础设施建设的区域基本不重叠，业务上发生相互竞争的情况较小。发行人在所属区

域主营业务范围内优势明显，具有较高的行业地位和较强的整体竞争力。

## （二）发行人在行业中的竞争优势

### 1、区位优势和产业聚集优势明显

常德经济技术开发区于2010年6月底由国务院正式批复升级为国家级开发区，作为国家级经济技术开发区，在管理体制、审批程序、项目获取、税收、奖励上都具有一定的政策倾斜优势。经开区党工委、管委会是常德市委、市政府的派出单位，管理辖区范围内经济社会发展。发行人为常德市国资委全资持股的市场化运营公司，立足于国家级经开区的范围，在项目的获取、开发、实施过程中以及财税政策上都享有优惠。《中共常德市委、常德市人民政府关于支持关于支持常德经济技术开发区二次创业建设千亿园区的若干意见》(常发〔2014〕1号)赋予了常德经开区高度的行政自主权，“对市可办结的行政审批事项，凡法律、法规允许的，一律下放经开区”。

根据经开区最新发展规划，经开区将积极调整产业结构，推动产业升级，围绕推进二次创业、建设千亿园区，贯彻落实“十三五”规划，以机械装备、电子及新材料、生物医药产业为重点，大力发展战略新兴产业；以林纸加工、食品加工、纺织服装产业为重点，改造提升传统产业。支持培育一批“专、精、特、新”中小微企业，形成大企业顶天立地、中小企业铺天盖地的发展局面，常德经济技术开发区的发展前景广阔。

### 2、高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合国有资产，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。发行人作为当地政府重点支持和打造的国有投资运营主体，业务涉及基础设施建设、土地整理开发、保障性住房等业务，一方面获得政府在政策、资源等方面的支持；另一方面，发行人一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，对保障公司的持续盈利能力、有效避免非市场性因素干扰、保证公司健康发展发挥了突出作用。

### **3、强大的政府支持**

发行人的业务与地区发展有着密不可分的联系，并在城市基础设施建设、土地整理开发和保障房建设等方面得到地方政府的大力支持。发行人是常德市国资委全资持股的市场化运营公司，作为当地政府重点支持和打造的国有投资运营主体，肩负着经开区范围内的基础设施建设开发任务，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，在资源获取、税收、项目开发等方面获得了当地政府的大力支持。

### **4、较强的融资能力**

发行人作为常德市国资委全资持股的公司，在融资方式的选择和实现上更具有优势。公司积极加强与各金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城市建设资金，满足了业务发展及项目投资的资金需求。良好的资信条件和强大的融资能力为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，很好的保障了发行人业务的持续拓展和债务如期偿还。

## 六、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。2017-2019 年，常德市分别实现地区生产总值 3,238.10 亿元、3,394.20 亿元和 3,624.20 亿元，同比增长分别为 8.40%、8.20% 和 7.90%。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。2019 年，全市实现地区生产总值为 3,624.20 亿元；其中，第一产业增加值 395.7 亿元，增长 2.9%，对经济增长的贡献率为 3.9%；第二产业增加值 1462.7 亿元，增长 7.8%，对经济增长的贡献率为 44.0%；第三产业增加值 1765.8 亿元，增长 9.0%，对经济增长的贡献率为 52.1%。全市人均地区生产总值达到 62,493 元，增长 8.5%。

表 9-5 近三年常德市主要经济指标情况

单位：亿元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
GDP	3,238.10	3,394.20	3,624.20
GDP 同比增速	8.40%	8.20%	7.90%
全社会固定资产投资	2,296.00	2,526.98	2,772.10
全社会固定资产投资增速	14.40%	10.06%	9.70%

## (二) 常德市财政状况

2019 年度，常德市一般公共预算收入 281.70 亿元，地方财政收入 183.50 亿元，其中税收收入 120.70 亿元，非税收入 62.80 亿元；公共财政预算支出 608.50 亿元。

表 9-6 近三年常德市主要财政收入情况

单位：亿元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
一般公共预算收入	246.50	269.80	281.70
地方财政收入	163.50	174.40	183.50
其中：税收收入	101.00	113.30	120.70
非税收入	62.50	61.10	62.80
公共财政预算支出	490.50	550.20	608.50

## (三) 常德经济技术开发区发展概况

常德经济技术开发区(以下简称“经开区”)位于常德市东南部，其前身为 1992 年 5 月成立的德山经济科技开发区。经开区党工委、管委会是市委、市政府的派出单位，直接管理辖区范围内的经济社会发展。对市可办结的行政审批事项，凡法律法规允许的，一律下放经开区。经开区拥有丰富的公路、铁路、水路和航空等交通资源，其中公路有 207、319 两条国道交汇，长常、常张、二广和常吉等 6 条高

速公路将贯通；铁路有连接京广和枝柳两大动脉的石长铁路，拥有年运输量120万吨的火车货站；水路有能停泊千吨级轮船的德山码头，由此下沅江、经洞庭，西达重庆，东抵上海；航空有距开发区5公里的常德桃花源机场，开通了北京、上海、广州等多条航线，交通十分便利。

经开区属于国家级开发区，为常德市经济发展注入了新的活力。截至2019年10月底，全区已签约项目56个，签约合同金额206亿元，其中亿元以上项目35个，10亿元以上项目7个。2019年前三季度，全区共开工重点项目55个，其中开工11个亿元以上项目，8个亿元以上项目，即金海钢构、德之聚颜料、三一机械扩建、玉瓷高分子、德源混凝土、金康二期、国柔科技、美磁电镀全部投产。2019年全年完成地区生产总值133亿元，增长10%；规模工业总产值498亿元，增长9.8%；规模工业增加值增长12%；固定资产投资182亿元；实现一般公共预算收入20.2亿元。

未来，经开区将进一步完善规划，优化城市空间结构布局；全力实施重大项目，优化人居环境和创业环境；完善城市基础设施建设，优化投资环境；加强城市管理，建设绿色高新区；打造现代化新型社区，加快提升城市化内涵。发行人作为经开区城市基础设施建设的主体将迎来新的发展机遇。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年财务报表。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（（2018）京会兴审字第04020050号），亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年和2019年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》（亚会B审字（2019）1396号）和《审计报告》（亚会A审字（2020）0755号）。公司此次审计机构变更系公司正常业务开展需求。

2017年财务报告审计过程中，因财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。对相关会计科目的影响金额如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
财政部2017年6月12日颁布《企业会计准则第16号——政府补贴》（财会【2017】15号）	其他收益	169,665,281.14
	营业外收入	-169,665,281.14

2018年财务报告审计过程中，发行人经2018年10月15日召开的董事会审议通过，按照财政部于2018年度颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）的规定，因发行人尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件1的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、

经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(元)
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应收票据”及“应收账款”项目, 将其整合为新增的“应收票据及应收账款”项目, 反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项, 以及收到的商业汇票, 包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应收票据及应收账款	1,951,900,728.44
	应收票据	-3,641,851.00
	应收账款	-1,948,258,877.44
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应付票据”及“应付账款”项目, 将其整合为新增的“应付票据及应付账款”项目, 反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项, 以及开出、承兑的商业汇票, 包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应付票据及应付账款	498,461,691.83
	应付票据	-
	应付账款	-498,461,691.83
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应付利息”及“应付股利”项目, 归并至“其他应付款”项目。	其他应付款	64,005,332.93
	应付利息	-64,005,332.93
	应付股利	-
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在利润表中新增“研发费用”项目, 反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出。	管理费用	-1,742,121.67
	研发费用	1,742,121.67
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在利润表“财务费用”下新增“利息费用”与“利息收入”项目, 分别反映为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和确认的利息收入。	利息费用	57,400,018.36
	利息收入	10,387,017.63

2018 年, 因控股合并增加的常德德源供应链服务有限公司为同一控制下的合并, 自可比较期开始合并, 从而导致期初所有者权益作相应地追溯调整。对相关会计科目的影响金额如下:

单位: 元

	2018年1月1日			2017年1月1日		
	资本公积	盈余公积	未分配利润	资本公积	盈余公积	未分配利润
追溯调整	10,711,464,300.00	-	- 1,518,962.56	100,000,000.00	-	- 3,255,669.78

2019年财务报告审计过程中，发行人经2019年10月15日召开董事会审议通过，按照财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）的规定，因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件1的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应的调整。本次会议政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），财政部于2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。删除“应收票据及应收账款”项目，恢复“应收票据”及“应收账款”项目。	应收票据及应收账款	-1,972,726,650.76
	应收票据	-
	应收账款	1,972,726,650.76
财政部于2019年4月30日颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），财政部于2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。删除“应付票据及应付账款”项目，恢复“应付票据”及“应付账款”项目。	应付票据及应付账款	-240,601,723.75
	应付票据	-
	应付账款	240,601,723.75

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

## 一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

截至2019年末，发行人总资产为6,051,550.52万元，其中流动资产

5,902,926.10万元，占总资产的97.54%；总负债为1,590,131.87万元，其中流动负债551,206.87万元，占总负债的34.66%；净资产为4,461,418.65万元。2019年发行人实现营业总收入195,937.99万元，实现营业利润24,271.70万元，实现利润总额24,118.39万元，实现净利润21,769.67万元。

从发行人最近三年的主要财务数据可以看出，发行人资产规模较大，资产流动性及盈利能力较强，整体财务状况良好，债务偿付风险较小。

表 10-1 发行人 2017 年-2019 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	<b>6,051,550.52</b>	<b>6,047,130.59</b>	<b>5,905,025.15</b>
其中：流动资产	5,902,926.10	5,957,582.89	5,798,675.13
负债合计	<b>1,590,131.87</b>	<b>1,607,242.51</b>	<b>1,476,275.89</b>
其中：流动负债	551,206.87	560,819.58	669,903.42
所有者权益合计	<b>4,461,418.65</b>	<b>4,439,888.08</b>	<b>4,428,749.26</b>
营业总收入	<b>195,937.99</b>	<b>173,442.55</b>	<b>180,021.23</b>
营业利润	<b>24,271.70</b>	<b>25,343.27</b>	<b>27,918.19</b>
净利润	21,769.67	22,274.44	25,458.70
经营活动产生的现金流入	277,359.47	325,634.32	396,183.52

经营活动产生的现金流量 净额	67,892.39	3,016.77	35,173.90
投资活动产生的现金流量 净额	-30,904.00	-59,506.64	-3,218.97
筹资活动产生的现金流量 净额	-95,126.33	111,605.90	-66,276.50
现金及现金等价物净增加 额	-58,137.93	55,116.04	-34,321.57

表 10-2 发行人 2017 年-2019 年度主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率(倍)	10.71	10.62	8.66
速动比率(倍)	0.94	1.37	0.82
资产负债率(%)	26.28	26.58	25.00
应收账款周转率(次/年)	0.94	0.88	1.13
存货周转率(次/年)	0.03	0.03	0.05
总资产周转率(次/年)	0.03	0.03	0.04
营业毛利率(%)	7.89	6.54	10.91
净资产收益率(%)	0.49	0.50	0.87
总资产收益率(%)	0.36	0.37	0.60

注：

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

## 二、发行人近三年财务报表

发行人近三年合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表见附表二至四。

### 三、发行人财务总体情况

#### (一) 财务概况

截至2019年末，发行人总资产为6,051,550.52万元，负债合计1,590,131.87万元，净资产为4,461,418.65万元。2019年发行人实现营业收入为195,937.99万元，实现净利润为21,769.67万元，经营活动产生的流入合计277,359.47万元，现金及现金等价物净增加额合计-58,137.93万元。

#### (二) 收入来源分析

发行人是常德经济技术开发区最重要的投资建设运营主体，经过多年发展，业务范围不断扩大。2017年至2019年末，发行人营业收入和营业利润主要来自于常德经济技术开发区范围内的土地开发、代建项目和房屋销售等相关业务。营业总收入结构如下表所示：

**表10-3 发行人营业总收入构成表**

单位：万元

类别	2019年度	2018年度	2017年度
工程施工	61,348.67	31,862.08	67,165.24
房屋销售	1,803.01	2,762.79	17,267.24
土地综合整理	112,305.30	131,367.67	68,008.93
土地转让	-	-	12,056.55
物业管理	1,279.32	1,157.20	724.19
餐饮服务	-	52.04	857.90
产品销售	15,433.70	3,360.53	12,288.35

管理费收入	1,634.82	698.59	-
租赁收入	1,470.76	756.03	-
材料销售	-	406.08	-
利息收入	130.89	138.17	-
其他收入	159.07	234.68	78.3
已赚保费	372.44	646.68	155.75
合计	195,937.99	173,442.55	178,446.70

2017-2019 年，发行人土地开发收入分别为 68,008.93 万元、131,367.67 万元和 112,305.30 万元，土地开发业务收入总体呈上升趋势；2017 年，发行人实现土地转让收入 12,056.55 万元，系挂牌转让国有土地实现的收入。2018 年及 2019 年度无土地转让收入。

2017 年至 2019 年，工程施工收入分别为 67,165.24 万元、31,862.08 万元和 61,348.67 万元。公司 2017 至 2019 年，销售房屋收入分别为 17,267.24 万元、2,762.79 万元和 1,803.01 万元，主要为德源康城和德源新城的房屋销售实现的收入。

2017 年至 2019 年，产品销售收入分别为 12,288.35 万元、3,360.53 万元、15,433.70 万元，2019 年产品销售收入较 2018 年增长 12,073.17 万元，主要系子公司供应链销售业务增加所致。2018 年至 2019 年，在租赁收入分别为 756.03 万元和 1,470.76 万元，主要系园区厂房出租业务规模增加所致。2018 年至 2019 年，管理费用收入分别为 698.59 万元和 1,634.82 万元，同比增长 57.27%，主要系工程管理业务量增加所致。

2017年至2019年发行人餐饮服务收入、产品销售收入及保费收入等，主要为常德金悦国际大酒店有限公司、湖南德诚担保有限公司等子公司实现的营业收入。未来，随着常德经济技术开发区的快速发展，公司的主营业务收入将呈现稳步增长且多元化态势。

### （三）偿债能力分析

**表10-4 报告期内发行人主要偿债能力指标**

项目	2019年度/度	2018年末/度	2017年末/度
流动资产（万元）	5,902,926.10	5,957,582.89	5,798,675.13
流动负债（万元）	551,206.87	560,819.58	669,903.42
净利润（万元）	21,769.67	22,274.44	25,458.70
资产负债率（%）	26.28	26.58	25.00
流动比率（倍）	10.71	10.62	8.66
速动比率（倍）	0.94	1.37	0.82

短期偿债能力方面，近三年发行人流动比率分别为8.66倍、10.62倍和10.71倍，公司流动比率呈上升趋势，表明发行人资产的变现能力和短期偿债能力仍较强。报告期内，速动比率分别为0.82倍、1.37倍和0.94倍，速动比率，平均值大于1。表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有保障。

从长期偿债能力来看，近三年发行人资产负债率分别为25.00%、26.58%和26.28%。报告期内资产负债率整体保持平稳，偿债能力逐步增强。本次债券发行后，以2019年12月31日的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由26.28%上升至27.77%（按照发行规模10亿算），本次债券会略提升公司的总体负债水平，但债务风险处于可控范围。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率水平适度，发行人流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力较强。未来，随着发行人土地业务、代建项目及房产销售等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### （四）营运能力分析

**表10-5 报告期内发行人主要营运能力指标**

项目	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入（万元）	195,434.65	172,657.70	178,446.70
主营业务成本（万元）	180,008.70	161,359.67	160,120.73
应收账款周转率（次/年）	0.94	0.88	1.13
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	0.05
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04

近三年，发行人主营业务收入分别为178,602.44万元、172,657.70万元和195,434.65万元。总资产周转率分别为0.04次/年、0.03次/年和0.03次/年，2018年较2017年总资产周转率下降是因为总资产规模增加。存货周转率分别为0.05次/年、0.03次/年和0.03次/年，2018年较2017年存货周转率下降是因为存货规模增加。随着发行人在基础设施建设、土地整理与开发等方面业绩的逐步释放，发行人资产运营效率将会逐步提升。

#### （五）盈利能力分析

**表10-6 报告期内发行人主要盈利能力指标**

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入（万元）	195,937.99	173,442.55	180,021.23

主营业务收入(万元)	195,434.65	173,442.55	178,602.44
主营业务成本(万元)	180,008.70	161,359.67	160,120.74
营业利润(万元)	24,271.70	25,343.27	27,918.19
净利润(万元)	21,769.67	22,274.44	25,458.70
补贴收入(万元)	18,232.09	16,557.48	18,186.70
营业毛利率(%)	7.89	6.97	10.91
净资产收益率(%)	0.49	0.50	0.87
总资产收益率(%)	0.36	0.37	0.60

近三年，发行人营业总收入分别为180,021.23万元、173,442.55万元和195,937.99万元，营业毛利率分别为10.91%、6.97%和7.89%。报告期内，发行人营业收入(主营业务收入)主要来自于土地开发收入、工程施工收入等几个方面，2017-2019年主营业务收入呈波动上升态势，主要系发行人为经开区内最重要的投资建设经营主体，发行人近几年承接园区内基础设施建设和土地开发整理等工程项目逐渐增多，发行人的主营业务未来还有进一步增长的空间。

近三年，发行人分别实现净利润25,458.70万元、22,274.44万元和21,769.67万元，2017-2019年三年净利润保持稳定。2017-2019年近三年平均净利润为23,167.60万元，有效覆盖本次债券一年的利息。2017年、2018年及2019年，发行人分别取得补贴收入18,186.70万元、16,564.20万元和18,232.09万元。近三年累计补贴收入占累计主营业务收入与累计补贴收入之和的比重为9.67%，发行人业务突出，经营性业务盈利能力强。

总体来看，发行人近年来主营业务突出，营业利润和净利润均保

持稳定增长态势，盈利能力水平较高，随着未来常德经开区经济水平不断提高，发行人净利润预计将继续稳步提升。

### （六）现金流量分析

**表10-7 报告期内发行人主要现金流量指标**

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流入	277,359.47	325,634.32	396,183.52
经营活动产生的现金流量净额	67,892.39	3,016.77	35,173.90
投资活动产生的现金流量净额	-30,904.00	-59,506.64	-3,218.97
筹资活动产生的现金流量净额	-95,126.33	111,605.90	-66,276.50
现金及现金等价物净增加额	-58,137.93	55,116.04	-34,321.57

近三年，经营活动产生的流入分别为396,183.52万元、325,634.32万元和277,359.47万元。报告期内，发行人经营活动流入保持较大规模，呈波动态势。发行人经营活动产生的流量净额分别为35,173.90万元、3,016.77万元和67,892.39万元。2019年经营活动产生的现金流量净额较2018年增长2150.50%，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金较去年大幅减少所致。随着项目未来的完工结算，公司经营性流入将稳步提升，经营活动净流入水平也将得到提升。

近三年，发行人投资活动产生的流量净额分别为-3,218.97万元、-59,506.64万元和-30,904.00万元，净流出量总体呈稳定态势。投资活动的流出较多主要系发行人近几年加快公司扩张发展战略，对外投资增加所致。

近三年，发行人筹资活动流量净额分别为-66,276.50万元、

111,605.90万元和-95,126.33万元，公司近年积极转型，开展多个大型项目，融资需求较大。2018年因发行债券，筹资活动产生的流量规模较大，表明公司拥有较强的融资能力。2019年筹资活动产生的流量规模较2018年减少206,732.23万元，主要系发行人取得借款收到的现金和发行债券收到的现金较去年大幅减少所致。

近三年，发行人现金及等价物净增加额分别为-34,321.57万元、55,116.04万元和-58,137.93万元，报告期内净增加额呈现波动状态，发行人整体较强的经营能力、筹资能力以及较高的管理水平，债务的保障水平较高。

#### 四、发行人资产情况分析

表 10-8 报告期内发行人资产构成表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
资产	数额	占比	数额	占比	数额	占比
货币资金	172,108.74	2.84%	230,246.68	3.81%	175,130.64	2.97%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	44,273.67	0.73%	30,192.88	0.51%
应收票据	322.98	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
应收账款	219,577.35	3.63%	197,272.67	3.26%	195,190.07	3.31%
预付款项	123,361.19	2.04%	258,008.13	4.27%	103,064.18	1.75%
其他应收款	3,652.51	0.06%	35,246.31	0.58%	41,993.11	0.71%
存货	5,382,121.36	88.94%	5,190,796.78	85.84%	5,250,181.06	88.95%
一年内到期的非流动资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动资产	1,781.98	0.03%	1,738.65	0.03%	2,923.19	0.05%
流动资产合计	<b>5,902,926.10</b>	<b>97.54%</b>	<b>5,957,582.89</b>	<b>98.52%</b>	<b>5,795,751.94</b>	<b>98.20%</b>
非流动资产：						
可供出售金融资产	8,195.00	0.14%	5,550.00	0.09%	7,830.00	0.13%
长期股权投资	17,551.78	0.29%	15,618.58	0.26%	1,934.94	0.03%
投资性房地产	23,829.48	0.39%	25,086.04	0.41%	26,350.18	0.45%

固定资产	6,018.37	0.10%	4,616.59	0.08%	10,564.88	0.18%
在建工程	556.32	0.01%	915.10	0.02%	1,059.37	0.02%
无形资产	18.76	0.00%	3.70	0.00%	1,894.98	0.03%
商誉	-	0.00%	30.41	0.00%	5,707.95	0.10%
长期待摊费用	174.59	0.00%	212.82	0.00%	593.45	0.01%
递延所得税资产	204.11	0.00%	134.45	0.00%	34.27	0.00%
其他非流动资产	92,076.00	1.52%	37,380.00	0.62%	50,380.00	0.85%
<b>非流动资产合计</b>	<b>148,624.41</b>	<b>2.46%</b>	<b>89,547.70</b>	<b>1.48%</b>	<b>106,350.02</b>	<b>1.80%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,051,550.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,047,130.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,902,101.96</b>	<b>100.00%</b>

近年来，发行人的总资产和净资产均保持快速增长态势，近三年发行人总资产分别为5,902,101.96万元、6,047,130.59万元和6,051,550.52万元。近三年发行人流动资产规模分别为5,795,751.94万元、5,957,582.89万元和5,902,926.10万元，占总资产比例分别是98.20%、98.52%和97.54%。整体来看，发行人流动资产规模较大，具有较强的短期偿付能力，可为公司未来的偿付短期负债提供较强的支撑。

截至2019年末，发行人资产主要由货币资金、应收账款、存货、固定资产、无形资产和其他非流动资产等构成，无公益性资产。

### （一）货币资金

近三年，发行人货币资金分别为175,130.64万元、230,246.68万元和172,108.74万元，2019年较2018年减少58,137.93万元，主要系银行存款减少所致。

**表 10-9 报告期内发行人货币资金明细表**

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
现金	-	3.13	4.75
银行存款	172,108.74	230,243.55	175,072.58
其他货币资金	-	-	53.31
<b>合计</b>	<b>172,108.74</b>	<b>230,246.68</b>	<b>175,130.64</b>

## (二) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产

2018年末，发行人拥有以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产合计44,237.67万元，占总资产0.73%，主要系利用暂时闲置资金购买的短期保本性理财产品。2019年发行人拥有以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产为0元，主要系短期保本性理财已到期所致。

## (三) 应收账款和其他应收款

近三年，发行人应收账款余额分别为195,190.07万元、197,272.67万元和219,577.36万元，占总资产比例分别为3.31%、3.26%和3.63%，保持稳定波动，主要为应收的工程代建款项。截至2019年末，发行人应收账款期末余额中前五名单位合计219,244.44万元，占应收账款总额比重99.80%，明细如下表所示：

**表10-10 发行人2019年应收账款前五名明细**

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	占应收账款余额合计数的比例	款项性质	形成原因	报告期内回收情况	预计回款时间(年)
1	常德经济技术开发区财政局	215,121.19	1年以内 165,726.55 ，1-2年 49,394.64	97.92	工程款	工程款	338,912.35	2020-2022
2	湖南云锦集团股份有限公司	1,888.54	1年以内	0.86	货款	货款	0.00	2020-2022
3	湖南金富力新能源股份有限公司	1,293.72	1年以内	0.59	货款	货款	0.00	2020-2022
4	湖南天鹰建设有限公司德山分公司	855.98	1年以内	0.39	货款	货款	0.00	2020-2022
5	湖南德之聚新材料有限公司	85.01	1年以内	0.04	货款	货款	0.00	2020-2022
-		<b>219,244.44</b>	—	<b>99.80</b>	—		<b>338,912.35</b>	—

近三年，发行人其他应收款分别为41,990.11万元、35,246.31万元和3,652.51万元，占总资产比例分别为0.87%、0.58%和0.06%，总体呈下降趋势。2019年末，发行人其他应收款余额前五名合计3,165.14元，占其他应收款总额的71.52%，明细如下表所示：

表 10-11 发行人 2019 年其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位名称	入账价值	账龄	占其他应收款余额合计数的比例	款项性质	形成原因	报告期内回款情况	预计回款时间(年)
1	湖南航天建筑工程有限公司	2,000.00	1-2 年 998.00 , 2-3 年 1,002.0 0	45.19	往来款	临时资金周转	998.00	2020-2022
2	樟木桥街道财政所	500.00	1-2 年	11.30	往来款	资金周转	0.00	2020-2022
3	常德市公安局德山分局	500.00	3-4 年	11.30	往来款	资金周转	0.00	2020-2022
4	湖南金帛化纤有限公司	138.86	1-2 年 33.73, 2-3 年 105.13	3.14	往来款	业务往来	0.00	2020-2022
5	国网湖南省电力公司常德供电公司	26.27	1-2 年 21.38, 2-3 年 4.90	0.59	押金	押金	0.00	2020-2022
-	合计	<b>3,165.14</b>	—	<b>71.52</b>	—	—	<b>998.00</b>	

截至 2019 年末，发行人应收款项（应收账款和其他应收款）总额为 233,229.86 万元，均为经营性应收款项。

截至 2019 年末，发行人政府性应收款规模为 21.61 亿元，明细如下：

单位名称	入账价值 (万元)	账龄	会计科目
------	--------------	----	------

常德经济技术开发区财政局	215,121.19	1-2 年	应收账款
樟木桥街道财政所	500.00	1-2 年	其他应收款
常德市公安局德山分局	500.00	3-4 年	其他应收款
合计	<b>216,121.19</b>	-	-

根据《湖南常德市德源投资开发有限公司财务管理制度》中“四、资金管理办法”中“3、对外借款和担保业务管理”，公司往来占款或资金拆借等应收款项的规定如下：

公司外的单位或个人需要向本公司借款，不论金额大小，均需出具借条，写明借款原因、借款金额和还款日期等，报董事长批准后到财务部办理资金划汇手续，借款人为公司的必须通过银行转账。根据公司《资金拆解管理办法》资金拆借的利息费用的利率根据借款人实际经营情况和银行同期借款利率，由公司和借款人协商决定。

报告期内，公司往来款或资金拆借均履行了相关程序，没有发生损害公司和股东利益的情形。发行人承诺在本次债券存续期内，严格把控资金调拨，将按照《公司法》及公司相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

#### （四）预付账款

近三年，发行人预付账款余额分别为103,064.18万元、258,008.13万元和123,361.19万元，呈波动态势。发行人是经开区范围内棚户区改造和拆迁项目承接主体，具体拆迁工作由经开区征地拆迁工作协调办公室协调实施，报告期内预付账款大幅增加，主要系加快推进经开区范围内棚改项目，预付给征地拆迁工作协调办公室的征拆款。截至

2019年末，无预付持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款，无预付关联方款项。

表 10-12 发行人 2019 年预付款项前五名明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占预付款项余额合计数的比例（%）	未结算原因	款项性质
常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室	78,517.40	63.65	征拆未完工	拆迁工作经费
常德经济技术开发区国土资源储备中心	34,657.72	28.09	土地购买未完成	土地款
裕晨电子（香港）有限公司	1,953.46	1.58	暂未供货	采购货物
湖南腾疆商贸有限公司	1,883.56	1.53	暂未供货	采购货物
湖南高德建材有限公司	1,499.82	1.22	暂未供货	采购货物
合计	118,511.95	96.07	-	-

### （五）存货

近三年，发行人存货分别为 5,250,181.06 万元、5,190,796.78 万元和 5,382,121.36 万元，占总资产的比例分别为 88.95%、85.84% 和 88.94%。截至 2019 年末，存货主要为经营性土地和开发成本，占存货的比例分别为 89.66% 和 10.34%。

表 10-13 发行人近三年存货明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
土地资产	4,643,813.62	86.28	4,654,220.41	89.66	4,654,220.41	88.65
项目开发成本	725,450.73	13.48	536,550.11	10.34	593,072.57	11.30
原材料	-	-	2.6	0	727.36	0.01
在产品	-	-	-	0	1,710.36	0.03
库存商品	12,851.19	0.24	-	0	448.33	0.01
其他	5.82	0.00	23.67	0	2.03	0.00
合计	5,382,121.36	100.00	4,654,220.41	100.00	5,250,181.06	100.00

截至 2019 年末，发行人土地资产账面价值为 4,643,813.62 万元，

包括 102 宗土地使用权，土地的取得均办理了相关手续，获取土地相关权益合法合规，具体情况如下表：

表 10-14 发行人 2019 年末存货中土地使用权明细表

单位：万元

序号	取得方式	土地证号	土地座落位置	使用权类型	证载用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	常(德)国用【2016】第 108 号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	75,710.10	23,326.00	成本法	是
2	政府注入	常(德)国用【2016】第 107 号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	36,445.80	11,564.00	成本法	是
3	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第 00009024 号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	890,124.08	268,995.50	成本法	是
4	政府注入	常(德)国用【2016】第 105 号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	57,730.90	17,786.00	成本法	是
5	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第	常德经开区谢家湖	住宅	出让	693,968.79	209,717.37	成本法	是

2020年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集说明书

		00009022号						
6	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009019号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	638,394.04	192,986.52	成本法 是
7	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009025号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	593,772.28	179,497.36	成本法 是
8	购买	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009013号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	532,595.55	161,482.97	成本法 是
9	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009017号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	477,690.97	144,310.44	成本法 是
10	购买	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009012号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	468,947.63	142,138.03	成本法 是
11	政府	湘(2017)	常德经开区谢家湖	住宅	出让	455,130.33	137,585.90	成本法 是

	注入	常德经济技术开发区不动产权第00009020号						
12	购买	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009014号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	443,918.79	134,906.92	成本法 是
13	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009016号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	368,408.48	111,664.61	成本法 是
14	购买	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009011号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	349,003.36	105,922.52	成本法 是
15	政府注入	常(德)国用【2011】第33号	常德经开区海德路以东、桃林东路以北	工业	出让	352,080.50	14,963.42	成本法 否
16	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009015号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	317,996.94	96,639.27	成本法 是

17	政府注入	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第00009021号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	310,938.63	93,965.65	成本法	是
18	政府注入	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第00009018号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	265,330.36	80,182.83	成本法	是
19	政府注入	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第00009023号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	249,235.26	75,318.90	成本法	是
20	政府注入	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第00009026号	常德经开区谢家湖	住宅	出让	194,941.91	58,911.45	成本法	是
21	政府注入	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第00009047号	常德经开区沅水二广高速以南地块(三)	住宅	出让	402,399.08	123,456.04	成本法	是
22	政府注入	常(德)国用【2011】第7号	德山开发区莲池路以北	住宅	划拨	262,288.21	10,669.88	成本法	否

23	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009048号	常德经开区沅水二广高速以南地块(五)	住宅	出让	321,218.41	98,357.08	成本法	是
24	政府注入	常(德)国用【2011】第6号	德山开发区二桥以东、樟桥路以北	住宅	划拨	234,763.77	9,761.48	成本法	否
25	政府注入	常(德)国用【2013】第66号	常德经开区德山北路以西、乾明小学以南	商住	划拨	233,799.40	72,945.41	成本法	否
26	政府注入	常(德)国用【2013】第68号	常德经开区善卷路以东、青莲路以北	商住	划拨	233,610.40	72,886.44	成本法	否
27	政府注入	常(德)国用【2013】第69号	常德经开区德山中路以西、二医院以北	商住	划拨	229,670.10	71,657.07	成本法	否
28	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第0009053号	常德经开区常张高速以南、枉水以西地块(三)	住宅	出让	266,351.90	80,757.90	成本法	是
29	购买	湘(2016)常德经济技术开发区不动产权第0009010号	常德经开区望江路以东、和尚桥以北	商业	出让	225,322.40	68,317.75	成本法	否
30	政府注入	常(德)国用【2011】第5号	德山开发区樟桥路以北	住宅	划拨	217,566.60	9,046.41	成本法	否

31	政府注入	湘 (2017) 常德经济 技术开发 区不动产 权第 0009054号	常德经开 区常张高 速以南、 枉水以西 地块 (四)	住宅	出让	228,313.40	69,384.44	成本法	是
32	政府注入	常(德) 国用 【2012】 变第52号	德山南路 以西、纬 十三号路 以北	商业	出让	200,065.80	26,008.67	成本法	否
33	政府注入	常(德) 国用 【2011】 第8号	德山开发 区樟桥路 以北	住宅	划拨	198,692.27	8,082.81	成本法	否
34	政府注入	常(德) 国用 【2016】 第111号	常张高速 以北、沅 水以南、 枉水以东	商业	出让	105,862.80	33,262.00	成本法	是
35	政府注入	常(德) 国用 【2016】 第110号	常张高速 以北、沅 水以南、 枉水以东	商业	出让	86,498.10	27,731.00	成本法	是
36	政府注入	常(德) 国用 【2016】 第109号	常张高速 以北、沅 水以南、 枉水以东	商业	出让	85,548.30	27,428.00	成本法	是
37	政府注入	湘 (2017) 常德经济 技术开发 区不动产 权第 0009058号	常德经开 区常张高 速以南、 枉水以西 地块 (八)	住宅	出让	211,007.40	63,766.44	成本法	是
38	政府注入	湘 (2017) 常德经济 技术开发 区不动产 权第 00009050号	常德经开 区沅水二 广高速以 南地块 (七)	住宅	出让	197,988.66	59,634.18	成本法	是
39	政府	常(德) 国用	常德经开 区二中以	商业	出让	193,329.90	42,049.25	成本法	否

	注入	【2013】第 65 号	南、德山北路以西					
40	政府注入	常(德)国用【2013】第 67 号	常德经开区莲池西路以南	商住	划拨	193,037.20	60,227.61	成本法 否
41	政府注入	常(德)国用【2012】第 47 号	德山大道南延段以东、长安路以西	工业	出让	191,515.99	8,005.37	成本法 否
42	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第0009055号	常德经开区常张高速以南、枉水以西地块(五)	住宅	出让	191,475.60	58,189.43	成本法 是
43	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009045号	常德经开区沅水二广高速以南地块(一)	住宅	出让	189,037.10	57,939.87	成本法 是
44	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第0009056号	常德经开区常张高速以南、枉水以西地块(六)	住宅	出让	185,080.80	56,097.99	成本法 是
45	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009042号	常德经开区枉水河常张高速以南地块(三)	住宅	出让	177,468.24	53,808.37	成本法 是
46	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发	常德经开区常张高速以南、枉水以西	住宅	出让	177,264.10	53,728.75	成本法 是

		区不动产权第0009052号	地块(二)					
47	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第0009057号	常德经开区常张高速以南、枉水以西地块(七)	住宅	出让	174,661.30	52,765.18	成本法 是
48	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009041号	常德经开区枉水河常张高速以南地块(二)	住宅	出让	163,248.22	49,496.86	成本法 是
49	购买	湘(2016)常德经济技术开发区不动产权第0009000号	常德经开区望江路以东、老码头钓鱼台以南	商业	出让	150,689.50	45,734.26	成本法 否
50	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第0009051号	常德经开区常张高速以南、枉水以西地块(一)	住宅	出让	149,942.90	45,507.67	成本法 是
51	政府注入	常(德)国用【2015】第103号	常德经开区德山南路以东、常张高速以南	商业	出让	140,269.30	43,090.73	成本法 否
52	购买	常(德)国用【2016】第104号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	57,779.80	17,444.00	成本法 是
53	购买	常(德)国用	常张高速以北、沅	商业	出让	69,597.40	21,443.00	成本法 是

		【2016】 第 103 号	水以南、 枉水以东					
54	购买	常(德) 国用 【2016】 第 102 号	常张高速 以北、沅 水以南、 枉水以东	商业	出让	98,668.20	30,094.00	成本法 是
55	政府 注入	常(德) 国用 【2012】 第 65 号	东风河以 东, 钢材 物流以西	商业	出让	130,070.00	42,038.62	成本法 否
56	政府 注入	常(德) 国用 【2016】 变第 103 号	德山兴德 路以北、 龙潭路以 东	商业	出让	100,371.75	3,487.12	成本法 是
57	购买	常(德) 国用 【2015】 第 106 号	常德经开 区有德路 以南、枉 水路以 东、善卷 路以西	商业	出让	113,125.50	34,537.22	成本法 是
58	政府 注入	常(德) 国用 【2012】 第 52 号	常德经开 区石长铁 路以西、 常张高速 公路以北	商业	出让	123,030.40	24,686.05	成本法 否
59	政府 注入	湘 (2017) 常德经济 技术开发 区不动产 权第 00009049 号	常德经开 区沅水二 广高速以 南地块 (六)	住宅	出让	122,146.21	37,279.02	成本法 是
60	政府 注入	湘 (2017) 常德经济 技术开发 区不动产 权第 00009046 号	常德经开 区沅水二 广高速以 南地块 (二)	住宅	出让	114,688.12	35,151.91	成本法 是
61	政府	常(德) 国用	常德经开 区望江路	商业	出让	28,454.99	8,636.09	成本法 是

	注入	【2015】第 102 号	以南、松林路以东					
62	政府注入	常(德)国用【2015】第 101 号	常德经开区乾明路南路以西、三一路以南	商业	出让	92,409.80	28,203.47	成本法 是
63	政府注入	常(德)国用【2015】第 100 号	常德经开区乾明路南路以西、三一路以北	商业	出让	101,797.10	31,088.83	成本法 是
64	政府注入	常(德)国用【2013】第 80 号	常德经开区民建路以南、尚德路以东以西两侧	商业	出让	109,306.50	33,098.01	成本法 是
65	政府注入	常(德)国用【2013】第 79 号	常德经开区尚德路以东、民建路以北	商业	出让	133,413.10	40,397.49	成本法 是
66	政府注入	常(德)国用【2013】第 78 号	常德经开区长安路以东、电石油油库以北	商业	出让	80,028.10	24,232.51	成本法 是
67	政府注入	常(德)国用【2013】第 77 号	常德经开区海德路以西。长安路以北	商业	出让	66,880.80	20,251.51	成本法 是
68	政府注入	常(德)国用【2013】变第 15 号	常德经开区石长铁路以西、常张高速公路以北	商业	出让	101,214.20	20,308.63	成本法 否
69	政府注入	常(德)国用【2011】第 18 号	常德经开区长安路以北、四号路以东	商业	出让	98,729.19	13,091.46	成本法 否
70	政府注入	常(德)国用【2012】第 49 号	常德经开区石长铁路以西、常张高速公路以北	商业	出让	95,820.20	19,130.50	成本法 否

71	政府注入	常(德)国用【2012】第64号	东风河以东,钢材物流以西	商业	出让	94,300.50	24,065.49	成本法	否
72	政府注入	常(德)国用【2012】第51号	常德经开区石长铁路以西、常张高速公路以北	商业	出让	93,778.00	18,816.56	成本法	否
73	政府注入	常(德)国用【2012】第59号	常张高速以南、三金三期以北	商业	出让	99,891.50	13,999.79	成本法	是
74	政府注入	常(德)国用【2012】第58号	常张高速以南、三金三期以北	商业	出让	96,941.90	13,455.54	成本法	是
75	政府注入	常(德)国用【2012】第57号	常张高速以南、三金三期以北	商业	出让	94,038.20	12,883.23	成本法	是
76	政府注入	常(德)国用【2012】第56号	常张高速以北、三金三期以南	商业	出让	98,262.80	15,471.48	成本法	是
77	政府注入	常(德)国用【2012】第55号	常张高速以北、三金三期以南	商业	出让	112,012.00	17,529.91	成本法	是
78	政府注入	常(德)国用【2012】第54号	常张高速以北、三金三期以南	商业	出让	96,137.00	14,680.12	成本法	是
79	政府注入	常(德)国用【2012】第53号	常德经开区石长铁路以西、常张高速公路以北	商业	出让	112,326.60	22,538.33	成本法	否
80	政府注入	常(德)国用【2012】变第51号	德山南路以西、纬十三号路以北	商业	出让	85,370.60	11,098.23	成本法	否

81	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009043号	常德经开区枉水河常张高速以南地块(四)	住宅	出让	81,705.67	24,797.67	成本法	是
82	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009040号	常德经开区枉水河常张高速以南地块(一)	住宅	出让	76,877.02	23,155.36	成本法	是
83	政府注入	常(德)国用【2012】第48号	桃林路以北、海的路以西	工业	出让	37,773.40	1,609.15	成本法	否
84	政府注入	常(德)国用【2012】变第53号	常德经开区德山南路	工业	出让	67,527.20	2,338.34	成本法	是
85	政府注入	常(德)国用【2012】第45号	沅江以南、市沙石公司以西	商业	出让	34,472.20	715.07	成本法	是
86	政府注入	常(德)国用【2011】第17号	常德经开区长安路以南、四号路以东	商业	出让	64,365.33	8,534.84	成本法	否
87	购买	常(德)国用【2016】第101号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	63,816.30	19,661.00	成本法	否
88	政府注入	常(德)国用【2016】第106号	常张高速以北、沅水以南、枉水以东	商业	出让	60,848.50	18,747.00	成本法	否
89	政府注入	湘(2017)常德经济技术开发	常德经开区枉水河常张高速	住宅	出让	58,887.22	17,872.27	成本法	是

		区不动产权第00009044号	以南地块(五)					
90	政府注入	常(德)国用【2010】变第7号	德山青山街	工业	出让	43,456.64	1,095.10	成本法 否
91	政府注入	常(德)国用【2011】第32号	常德经开区德山中路以西、兴德路以北	工业	出让	38,970.08	1,636.74	成本法 否
92	购买	常(德)国用【2015】第105号	常德经开区海利化工以西、望江东路以南	商业	出让	31,599.10	9,590.33	成本法 否
93	政府注入	常(德)国用【2012】第67号	东风河以东,钢材物流以西	商业	出让	27,104.00	7,765.30	成本法 否
94	购买	常(德)国用【2015】第104号	常德经开区青山街以北、平川药业以东	商业	出让	26,038.50	8,084.95	成本法 否
95	政府注入	常(德)国用【2010】第16号	规划长安路以西、十号路以北	工业	出让	59,994.34	1,872.00	成本法 是
96	政府注入	常(德)国用【2010】第12号	德山石长铁路以西、有德路东北角	工业	出让	104,929.78	3,614.00	成本法 是
97	政府注入	常(德)国用【2012】第66号	东风河以东,钢材物流以西	商业	出让	17,875.80	6,301.22	成本法 否
98	购买	常(德)国用【2009】第9号	德山政务中心以西、预备役团以北	住宅	出让	12,483.55	660.40	成本法 是

99	政府注入	常(德)国用【2009】第15号	德山枉水河以西	商业	出让	93,892.99	6,032.00	成本法	是
100	购买	常(德)国用【2008】第8号	德山乾明路	住宅	出让	12,539.06	671.00	成本法	是
101	政府注入	常(德)国用(2016)变第102号	德山开发区东区(民建村6组)	商业	出让	67,134.10	2,206.88	成本法	是
102	政府注入	常(德)国用(2016)变第101号	德山枉水河以西	商业	出让	184,814.16	6,054.88	成本法	是
	合计		-	-	-	18,078,047.25	4,643,813.62	-	-

表 10-15 发行人 2019 年末存货抵押明细表

单位：万元

序号	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	价 值	借款人	抵押权人	借款余额
1	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009014号	443,918.79	134,906.92	本公司	中国农业发展银行常德市鼎城区支行	18,130.00
	小 计	443,918.79	134,906.92			
2	常(德)国用[2012]第49号	95,820.20	19,130.50	本公司	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	21,900.00
	常(德)国用[2012]第51号	93,778.00	18,816.56			
	常(德)国用[2012]第52号	123,030.40	24,686.05			
	常(德)国用[2012]变第51号	85,370.60	11,098.23			
	小 计	397,999.20	73,731.34			
3	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009011号	349,003.36	105,922.52	本公司	华夏银行股份有限公司长沙分行	60,000.00
	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009016号	368,408.48	111,664.61			
	小 计	717,411.84	217,587.13			

4	湘(2016)常德经济技术开发区不动产权第0009000号	150,689.50	45,734.26	本公司	中国民生银行股份有限公司常德分行	38,000.00
	常(德)国用[2016]第102号	98,668.20	30,094.00			
	常(德)国用[2016]第103号	69,597.40	21,443.00			
	小计	318,955.10	97,271.26			
5	湘[2017]常德经济技术开发区不动产权第0009021号	310,938.63	93,965.65	本公司	中国农业发展银行鼎城区支行	58,000.00
	小计	310,938.63	93,965.65			
6	常(德)国用[2013]第65号	193,329.90	42,049.25	常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	北京银行股份有限公司总行营业部	43,000.00
	小计	193,329.90	42,049.25			
7	常(德)国用[2013]第66号	233,799.40	72,945.41	常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	广发银行股份有限公司常德分行	10,000.00
	常(德)国用[2013]第67号	193,037.20	60,227.61			
	小计	426,836.60	133,173.02			
8	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009023号	249,235.26	75,318.90	湖南德山建设投资股份有限公司	工商银行股份有限公司德山分行	39,500.00
	小计	249,235.26	75,318.90			
9	常(德)国用[2016变]第101号	184,814.16	6,054.88	湖南德山建设投资股份有限公司	华融湘江银行股份有限公司常德滨湖支行	20,000.00
	小计	184,814.16	6,054.88			
10	常(德)国用[2012]第54号	96,137.00	14,680.12	湖南德山建设投资股份有限公司	长沙银行股份有限公司常德科技支行	87,500.00
	常(德)国用[2012]第56号	98,262.80	15,471.48			
	常(德)国用[2016]变第103号	100,371.75	3,487.12			
	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009020号	455,130.33	137,585.90			
	小计	749,901.88	171,224.62			
11	常(德)国用[2015]第106号	113,125.50	34,537.22	湖南德山建设投资股份有限公司	中国农业发展银行常德市鼎城区支行	86,450.00
	常(德)国用[2012]第53号	112,326.60	22,538.33			
	常(德)国用[2012]第57号	94,038.20	12,883.23			

	湘 (2017) 常德经济技术开发区不动产权第 00009015 号	317,996.94	96,639.27			
	小 计	637,487.24	166,598.06			
	合 计	4,630,828.60	1,211,881.02	--	--	482,480.00

### (六) 其他流动资产

近三年，发行人其他流动资产分别为 2,923.19 万元、1,738.65 万元和 1781.98 万元，占资产总额比例分别为 0.06%、0.03% 和 0.03%。截至 2019 年末，发行人其他流动资产主要为待抵扣进项税。

### (七) 可供出售金融资产

近三年，发行人可供出售金融资产分别为 7,830.00 万元、5,550.00 万元和 8195.00 万元，占资产总额比例分别为 0.16%、0.09% 和 0.29%。截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产主要为发行人对湖南德源高新创业投资有限公司等其他企业进行的股权投资。

**表 10-16 报告期内发行人可供出售金融资产明细表**

单位：万元

被投资单位 (产品)	2019 年末	2018 年末	2017 年末
湖南湘源建设工程有限公司	150.00	150.00	150.00
湖南德源高新创业投资有限公司	1,880.00	2,000.00	2,000.00
常德市德源混凝土有限公司	-	-	280.00
常德市德投沥青混凝土有限公司	630.00	900.00	900.00
常德新材料产业创业投资基金合伙企业 (有限合伙)	2,285.00	2,500.00	2,500.00
湖南中锂新材料有限公司	-	-	2,000.00
常德金德新材料科技股份有限公司	1,000.00	-	-
湖南湘投军融产业投资基金企业 (有限合伙)	2,250.00	-	-
合 计	<b>8,195.00</b>	<b>5,550.00</b>	<b>7,830.00</b>

### (八) 长期股权投资

近三年，发行人长期股权投资分别为 1,934.94 万元、15,618.58 万

元和 17,551.78 万元, 占资产总额的比例分别为 0.04%、0.26% 和 0.29%。

截至 2019 年末, 发行人长期股权投资明细如下表所示:

**表 10-17 发行人 2019 年末长期股权投资明细表**

被投资单位名称	账面价值	单位: 万元
常德德创科技企业孵化器有限公司	15.02	
常德金海装配式建筑集成技术有限公司	3,490.20	
常德华青晋源股权投资基金合伙	1,439.89	
常德中车能源汽车有限公司	10,142.90	
常德港务集团有限公司	587.92	
常德华清德企企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,875.85	
<b>合计</b>	<b>17,551.78</b>	

### (九) 投资性房地产

近三年, 发行人投资性房地产账面净值分别为 26,350.18 万元、25,086.04 万元和 23,829.48 万元。2017 年 8 月, 子公司常德金悦国际大酒店有限公司将房产作为商用酒店对外出租给住客, 将固定资产——房屋建筑物转入投资性房地产项目核算。

### (十) 固定资产

近三年, 发行人固定资产账面净值分别为 10,564.88 万元、4,616.59 万元和 6,018.37 万元。2017 年 8 月, 子公司常德金悦国际大酒店有限公司将房产作为商用酒店对外出租给住客, 将固定资产——房屋建筑物转入投资性房地产项目核算, 导致 2017 年固定资产大幅下降。大汉汽车集团 2018 年不再在合并报表范围内, 导致固定资产大幅下降。截至 2019 年末固定资产主要由机器设备、运输工具、电子设备及办公设备等构成。

### (十一) 在建工程

近三年，发行人在建工程账面净值分别为 1,059.37 万元、915.10 万元和 556.32 万元。在建工程为子公司供热管道项目。

**表 10-18 发行人 2019 年在建工程明细表**

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	项目性质	账面价值	是否有相关协议
供热管道项目-西区管网	基础设施	1 年	自建	6.64	否
供热管道项目-电镀产业园 600M 支线	基础设施	1 年	自建	140.03	否
燃气锅炉	基础设施	1 年	自建	396.89	否
高分子支线	基础设施	1 年	自建	1.89	否
供水工程	基础设施	1 年	自建	10.88	否
合计	-	-	-	<b>556.32</b>	-

## （十二）无形资产

2019 年发行人无形资产为 18.76 万元，占资产总额比例较小，为财务软件和锅炉排污权。

## （十三）其他非流动资产

近三年，发行人其他非流动资产分别为 50,380.00 万元、37,380.00 万元和 92,076.00 万元，占资产总额比例分别为 1.04%、0.62% 和 1.52%。

总体来看，发行人资产规模不断扩大，净资产持续增加，资产流动性高，资产结构良好，公司可持续发展能力得到显著提升，为本次债券的按期偿付奠定了坚实的基础。未来随着业务规模的扩张和政府对发行人持续支持，发行人资产实力将进一步壮大，资产结构将更加优化。

## 四、负债结构分析

**表 10-19 报告期内发行人负债结构表**

单位：万元

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
负债	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	-	-	-	-	2,000.00	0.14%
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	11,749.24	0.74%	24,060.17	1.50%	49,846.17	3.38%
预收款项	171,709.79	10.80%	163,915.62	10.20%	98,883.66	6.70%
应付职工薪酬	94.46	0.01%	121.62	0.01%	136.55	0.01%
应交税费	4,090.99	0.26%	6,562.01	0.41%	9,895.28	0.67%
应付利息	-	-	-	0.00%	-	-
其他应付款	181,732.39	11.43%	197,793.47	12.31%	397,343.02	26.92%
保险合同准备金	-	-	981.69	0.06%	398.74	0.03%
一年内到期的非流动负债	181,830.00	11.43%	167,385.00	10.41%	111,400.00	7.55%
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	551,206.87	34.66%	560,819.58	34.89%	669,903.42	45.38%
非流动负债:	-	-	-	-	-	-
长期借款	587,655.00	36.96%	605,027.93	37.64%	466,372.46	31.59%
应付债券	432,495.00	27.20%	394,990.00	24.58%	260,000.00	17.61%
长期应付款	18,775.00	1.18%	46,405.00	2.89%	80,000.00	5.42%
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>1,038,925.00</b>	<b>65.34%</b>	<b>1,046,422.93</b>	<b>65.11%</b>	<b>806,372.46</b>	<b>54.62%</b>
负债合计	<b>1,590,131.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,607,242.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,476,275.89</b>	<b>100.00%</b>

近三年，发行人负债总额分别为1,476,275.89万元、1,607,242.51万元和1,590,131.87万元，发行人业务持续稳定增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，加大了筹资力度。近三年，发行人流动负债分别为669,903.42万元、560,819.58万元和551,206.87万元，占负债总额比例分别为45.38%、34.89%和34.66%；发行人非流动负债分别为806,372.46万元、1,046,422.93万元和1,038,925.00万元，占负债总额比重分别为54.62%、65.11%和65.34%。发行人长期负债呈现波动态势，负债结构有所调整，满足经营发展对长期资金的需求。

## 1、流动负债

截至2019年末，发行人流动负债主要由应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的长期负债构成。发行人应付账款规模为

11,749.24万元，占负债总额比例为0.74%，主要为应付在建项目施工单位的工程结算预留款；预收账款规模为171,709.79万元，占负债总额比例为10.80%，主要为政府债务置换往来款项；其他应付款规模为181,732.39万元，占负债总额比例为11.43%，主要为应付常德经济技术开发区财政局等单位的往来款；一年内到期的非流动负债181,830.00万元，占负债总额比例为11.43%，主要为公司一年内到期的长期借款和应付债券。

### （1）短期借款

近三年，发行人短期借款分别为2,000.00万元、0万元和0万元。

### （2）应付账款

近三年，发行人应付账款分别为49,846.17万元、24,060.17万元和11,749.24万元，占流动负债的比例分别为7.44%、4.29%和2.13%，发行人应付账款主要为应付项目工程款，近三年随着在建工程项目的完工结算，发行人应付账款规模逐渐下降。近一年末，发行人主要应付账款情况如下：

表 10-20 2019年末发行人前五名应付账款明细表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系 (是否为关联方)	余额	占应付账款总额 比例
常德市三明市政建设有限公司	非关联关系	6,910.87	58.82
湖南佳达建设工程有限公司	非关联关系	1,737.29	14.79
湖南鑫宏城建设工程有限责任 公司	非关联关系	470.58	4.01
湘源公司德源分公司	非关联关系	298.21	2.54
湖南省衡洲建设有限公司	非关联关系	182.17	1.55
合计	-	9,599.12	81.70

### (3) 预收款项

近三年，发行人预收款项分别为 98,883.66 万元、163,915.62 万元和 171,709.79 万元，发行人 2019 年预收款项主要为常德经济技术开发区财政局的拨付置换高息借款资金暂未抵减应收财政工程款。

### (4) 其他应付款

近三年，发行人其他应付款分别为 397,343.02 万元、197,793.47 万元和 181,732.39 万元，占流动负债的比例分别为 59.31%、35.27% 和 32.97%。2019 年末，发行人主要其他应付款情况如下：

**表 10-21 2019 年末发行人前五名其他应付款明细表**

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	余额	占其他应付款总额比例
湖南德山建设投资股份有限公司	关联方	131,606.82	72.42
常德经济技术开发区财政局	非关联方	17,923.36	9.86
常德市交通建设投资有限公司	非关联方	3,300.00	1.82
常德清城物流有限公司	非关联方	364.30	0.20
常德恒力港务装卸运输有限公司	非关联方	100.00	0.06
<b>合计</b>		<b>152,946.06</b>	<b>84.16</b>

### (5) 一年内到期的非流动负债

近三年，发行人一年内到期的非流动负债分别为 111,400.00 万元、167,385.00 万元和 181,830.00 万元，系一年内到期的长期借款、长期应付款及应付债券。

## 2、非流动负债

截至 2019 年末，发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券。其中，长期借款规模为 587,655.00 万元，占负债总额比重 36.96%；应付债券规模为 432,495.00 万元，分别为发行人 2014 年 6 月公开发行的 10

亿元为期7年的“14常德德源债”、子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司于2016年9月非公开发行的15亿元为期7年的“16常棚改项目NPB”、2017年7月公开发行的5亿元为期5年的中期票据、2018年6月公开发行的16亿为期7年的“18常德德源债”、2019年8月公开发行的5亿元为期3年的“19德源投资MTN001”以及2019年10月公开发行的5亿元为期3年的“19德源投资MTN002”。

### (1) 长期借款

近三年，发行人的长期借款余额分别为466,372.46万元、605,027.93万元和587,655.00万元，在非流动负债总额中的占比分别为57.84%、57.82%和56.56%。

### (2) 应付债券

为改善债务融资结构，增加直接债务融资比例，发行人多次发行企业债，明细情况如下：

**表 10-22 截至 2019 年末发行人应付债券明细情况**

单位：亿元、%

名称	发行时间	发行金额	年利率	余额	期限(年)
19 德源投资 MTN002	2019-10-29	5.00	5.60	5.00	3
19 德源投资 MTN001	2019-08-23	5.00	5.70	5.00	3
18 常德德源债	2018-06-08	16.00	7.70	16.00	7
17 德源投资 MTN001	2017-09-07	5.00	6.65	5.00	5
14 常德德源债	2014-06-16	10.00	6.50	4.00	7
合计		<b>61.00</b>	-	<b>35.00</b>	-

发行人于2014年6月16日发行企业债10亿元，债券期限7年，票面年利率为6.50%，按年付息，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。

发行人全资子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司于2016年9月12日发行企业债15亿元，债券期限7年，票面年利率为5.33%，按年付息，在债券存续期第3年至第7年分次还本，每次偿还本金额分别为5,010.00万元、42,495.00万元、42,495.00万元、45,000.00万元、15,000.00万元。

发行人于2017年7月27日发行中期票据5亿元，债券期限5年，票面年利率为6.65%，按年付息，到期一次偿还本金。

发行人于2018年6月11日发行企业债16亿元，债券期限为7年，票面年利率为7.70%，按年付息，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。

发行人于2019年8月23日发行中期票据5亿元，债券期限为3年，票面利率为5.7%，按年付息，到期一次偿还本金。

发行人于2019年10月29日发行中期票据5亿元，债券期限为3年，票面利率为5.6%，按年付息，到期一次偿还本金。

### (3) 长期应付款

近三年，发行人长期应付款分别为80,000.00万元、46,405.00万元和18,775.00万元，呈逐年下降趋势。

### (4) 逾期未偿还负债说明

发行人及其子公司，在报告期内不存在逾期未偿还负债的情况。

### (5) 有息负债情况

发行人有息负债主要由金融机构借款构成。截至2019年末，发行人有息负债共1,220,755.00万元，其中银行借款为587,655.00万元，应

付债券432,495.00万元、长期应付款18,775.00万元、一年内到期的非流动负债181,830.00万元。截至2019年末，发行人前十大有息债务明细如下：

表10-23 截至2019年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	起始日	到期日	抵质押情况
1	18 常德德源债债券持有人	债券	160,000.00	7.70	2018/6/21	2025/6/21	信用
2	16 常棚改项目 NPB 债券持有人	债券	144,990.00	5.33	2016/9/13	2023/9/13	信用
3	国家开发银行	银行贷款	86,950.00	4.90	2017/5/25	2042/5/25	质押
4	中国农业发展银行常德市分行营业部	银行贷款	76,700.00	4.90	2018/1/10	2043/1/9	质押
5	中国农业发展银行	银行贷款	68,000.00	4.45	2016/7/28	2036/7/28	质押
6	北京银行	银行贷款	60,000.00	5.70	2018/1/8	2023/1/8	抵押
7	华夏银行	银行贷款	60,000.00	6.00	2018/1/2	2025/1/2	抵押
8	中国农业发展银行	银行贷款	58,000.00	5.64	2019/8/30	2033/8/29	抵押
9	17 德源投资 MTN001 债券持有人	债券	50,000.00	6.65	2017/9/1	2022/9/1	信用
10	19 德源投资 MTN001 债券持有人	债券	50,000.00	5.70	2019/8/27	2022/8/27	信用

截至2019年末，发行人有息负债偿还明细如下表所示：

表10-24 截至2019年存续期内有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿还规模	249,747.27	242,679.98	355,472.00	139,163.50	102,010.00	81,951.55	77,828.56	39,972.37
其中：银行偿还借款规模	155,629.30	120,127.00	106,443.00	83,972.00	65,082.00	47,487.55	77,828.56	39,972.37
已发行债券偿还规模	94,117.97	122,552.98	249,029.00	55,191.50	36,928.00	34,464.00	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	-	13,750.00	13,750.00	63,750.00	61,000.00	58,250.00	55,500.00	52,750.00
合计	249,747.27	256,429.98	369,222.00	202,913.50	163,010.00	140,201.55	133,328.56	92,722.37

备注：本次债券票面利率按照5.5%预估计算，规模按照25亿元计算。

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在2021年和2022年。发行人经营活动产生现金流入及筹资活动现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施建设的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

## 五、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人及子公司合计对外提供担保609,628.06万元。上述担保事项余额占发行人2019年末净资产比例为13.66%，代偿风险不大，对发行人经营活动及偿债能力影响有限。

发行人对其子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司发行的常德经济技术开发区棚户区改造项目收益债（简称“16常棚改项目NPB”）提供差额补偿。16常棚改项目NPB发行日期为2016年9月13日，发行规模为15.00亿元，期限为7年，票面利率为5.33%。

发行人对湖南德山建设投资股份有限公司已经获得国家发改委核准发行的无担保公司债券提供全额担保。担保金额不超过12亿元，期限为7年。截至2019年末，此债券尚未发行。

**表10-25 发行人2019年末对外担保明细**

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保到期日
1	湖南德山建设投资股份有限公司	10,187.50	贷款	保证	2021年2月2日

2	湖南德山建设投资股份有限公司	49,000.00	贷款	保证、抵押	2030年6月21日
3	湖南德山建设投资股份有限公司	10,000.00	贷款	保证	2021年5月3日
4	湖南德山建设投资股份有限公司	20,000.00	贷款	保证	2021年5月19日
5	湖南德山建设投资股份有限公司	20,000.00	贷款	保证	2021年5月25日
6	湖南德山建设投资股份有限公司	25,000.00	贷款	保证、抵押	2021年12月14日
7	湖南德山建设投资股份有限公司	45,000.00	贷款	保证、抵押	2022年3月
8	湖南德山建设投资股份有限公司	10,000.00	贷款	保证	2020年1月20日
9	湖南德山建设投资股份有限公司	33,000.00	贷款	保证	2029年12月21日
10	湖南德山建设投资股份有限公司	10,000.00	贷款	保证	2022年7月23日
11	湖南德山建设投资股份有限公司	49,000.00	贷款	抵押	2035年3月27日
12	湖南德山建设投资股份有限公司	50,000.00	贷款	抵押	2023年12月28日
13	湖南德山建设投资股份有限公司	40,000.00	贷款	抵押	2022年3月21日
14	常德市交通建设投资集团有限公司	78,522.00	贷款	保证	2031年5月26日
15	常德市城市建设投资集团有限公司	60,000.00	贷款	保证	2020年12月7日
16	常德市城市建设投资集团有限公司	35,925.01	贷款	保证	2020年11月25日
17	常德市城市建设投资集团有限公司	25,995.70	贷款	保证	2020年11月12日
18	湖南天鹰建设有限公司	25,000.00	贷款	保证	2021年12月11日
19	常德市城市建设投资集团有限公司	12,997.85	贷款	保证	2020年11月20日
合计		609,628.06	-	-	-

## 六、发行人资产受限情况

截至2019年末，发行人账面受限资产为土地资产，其账面价值为1,211,881.02万元。受限资产明细情况如下表：

表10-26 发行人2019年末受限土地资产明细

单位：万元

序号	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	价 值	借款人	抵押权人	借款余额
1	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009014号	443,918.79	134,906.92	本公司	中国农业发展银行常德市鼎城区支行	18,130.00
	小 计	443,918.79	134,906.92			
2	常(德)国用【2012】第49号	95,820.20	19,130.50	本公司	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	21,900.00
	常(德)国用【2012】第51号	93,778.00	18,816.56			
	常(德)国用【2012】第52号	123,030.40	24,686.05			
	常(德)国用【2012】变第51号	85,370.60	11,098.23			
	小 计	397,999.20	73,731.34			
3	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009011号	349,003.36	105,922.52	本公司	华夏银行股份有限公司长沙分行	60,000.00
	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009016号	368,408.48	111,664.61			
	小 计	717,411.84	217,587.13			
4	湘(2016)常德经济技术开发区不动产权第0009000号	150,689.50	45,734.26	本公司	中国民生银行股份有限公司常德分行	38,000.00
	常(德)国用【2016】第102号	98,668.20	30,094.00			
	常(德)国用【2016】第103号	69,597.40	21,443.00			
	小 计	318,955.10	97,271.26			
5	湘【2017】常德经济技术开发区不动产权第0009021号	310,938.63	93,965.65	本公司	中国农业发展银行鼎城区支行	58,000.00
	小 计	310,938.63	93,965.65			
6	常(德)国用【2013】第65号	193,329.90	42,049.25	常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	北京银行股份有限公司总行营业部	43,000.00
	小 计	193,329.90	42,049.25			

7	常(德)国用【2013】第66号	233,799.40	72,945.41	常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	广发银行股份有限公司常德分行	10,000.00
	常(德)国用【2013】第67号	193,037.20	60,227.61			
	小计	426,836.60	133,173.02			
8	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009023号	249,235.26	75,318.90	湖南德山建设投资股份有限公司	工商银行股份有限公司德山分行	39,500.00
	小计	249,235.26	75,318.90			
9	常(德)国用【2016变】第101号	184,814.16	6,054.88	湖南德山建设投资股份有限公司	华融湘江银行股份有限公司常德滨湖支行	20,000.00
	小计	184,814.16	6,054.88			
10	常(德)国用【2012】第54号	96,137.00	14,680.12	湖南德山建设投资股份有限公司	长沙银行股份有限公司常德科技支行	87,500.00
	常(德)国用【2012】第56号	98,262.80	15,471.48			
	常(德)国用【2016】变第103号	100,371.75	3,487.12			
	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009020号	455,130.33	137,585.90			
	小计	749,901.88	171,224.62			
11	常(德)国用【2015】第106号	113,125.50	34,537.22	湖南德山建设投资股份有限公司	中国农业发展银行常德市鼎城区支行	86,450.00
	常(德)国用【2012】第53号	112,326.60	22,538.33			
	常(德)国用【2012】第57号	94,038.20	12,883.23			
	湘(2017)常德经济技术开发区不动产权第00009015号	317,996.94	96,639.27			
	小计	637,487.24	166,598.06			
	合计	4,630,828.60	1,211,881.02	--	--	482,480.00

## 七、关联方及关联交易情况

### 1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

## 2、发行人股东或实际控制人

截至2019年末，常德市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东和实际控制人，持股比例100%。

## 3、关联方关系

截至2019年末，发行人关联方关系具体情况如下表：

**表10-27 发行人2019年末关联方基本情况**

单位名称	经济类型	与本公司关系
常德市人民政府国有资产监督管理委员会	-	控股股东
常德政德源物业服务有限公司	有限公司	子公司
常德市德源棚户区改造投资建设有限公司	有限公司	子公司
常德德源私募股权基金管理有限公司	有限公司	子公司
常德金悦国际大酒店有限公司	有限公司	子公司
湖南华电德源能源科技有限公司	有限公司	子公司
常德长银投资管理中心(有限合伙)	合伙企业	子公司
常德市德源供应链服务有限公司	有限公司	子公司
常德华清德企企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	有限公司	联营企业
常德德创科技企业孵化器有限公司	有限公司	联营企业
常德金海装配式建筑集成技术有限公司	有限公司	联营企业
常德华青晋源股权投资基金合伙	合伙企业	联营企业
常德中车能源汽车有限公司	有限公司	联营企业
常德港务集团有限公司	有限公司	联营企业
湖南德山建设投资股份有限公司	有限公司	受同一方控制
常德德源小额贷款有限公司	有限公司	受同一方控制
湖南湘源建设工程有限公司	有限公司	参股企业
湖南德源高新创业投资有限公司	有限公司	参股企业
常德市德源混凝土有限公司	有限公司	参股企业
常德市德投沥青混凝土有限公司	有限公司	参股企业
常德新材料产业创业投资基金合伙企业	合伙企业	参股企业
常德华兰德通信有限公司	有限公司	参股企业
湖南中锂新材料有限公司	有限公司	参股企业

发行人及子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司对湖南德诚融资担保有限公司的股权于2019年10月31日全部转让给常德经济技术开发区财政局。

#### 4、关联交易情况

(1) 截至2019年末, 发行人与关联方之间担保情况如下:

表10-28 发行人与关联方担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	20,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	10,187.50
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	49,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	10,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	20,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	20,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	40,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	25,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	45,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	10,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	33,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	10,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	49,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	50,000.00
湖南常德市德源投资开发有限公司	湖南德山建设投资股份有限公司	抵押担保	40,000.00
合计			431,187.50

(2) 发行人与关联方出售商品或提供劳务情况

表10-29 截至2019年末发行人与关联方出售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额
常德德源小额贷款有限公司	物业服务	市场价值	0.55
常德中车新能源汽车有限公司	物业服务	市场价值	6.17
湖南德山建设投资股份有限公司	东区地下综合管廊工程	政府指定成本价	7,705.01
合计			7,711.13

## (3) 发行人与关联方应收应付款项情况

**表10-30 截至2019年末发行人与关联方应收应付款项情况**

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	常德德创科技企业孵化器有限公司	0.09
其他应收款	湖南德山建设投资股份有限公司	5.56
预付账款	常德金海装配式建筑集成技术有限公司	50.00
其他应付款	湖南德山建设投资股份有限公司	143,310.67
其他应付款	常德中车新能源汽车有限公司	2.70
合计	-	<b>143,369.02</b>

## (4) 关联方资金拆借

发行人2019年度不存在关联方资金拆借情况。

除上述情形外，发行人2019年度不存在其他关联方交易。

(5) 截至2019年末，发行人不存在被控股股东及关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，公司关联方及关联交易事项符合平等、自愿、公开、公允的原则，未发生损害公司和其他股东利益的情形。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

根据国家发展和改革委员会发改财金【2014】1097 号文件核准，发行人已于 2014 年 6 月 16 日成功发行 10 亿元“2014 年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券”(简称“14 常德德源债”)。债券期限为 7 年，票面年利率为 6.50%，在债券存续期内固定不变。“14 常德德源债”于 2015 年 6 月 16 日完成第一期利息兑付，于 2016 年 6 月 16 日完成第二期利息兑付，于 2017 年 6 月 16 日完成第三期利息兑付及 20% 本金兑付，于 2018 年 6 月 19 日完成第四期利息兑付及 20% 本金兑付，于 2019 年 6 月 19 日完成第五期利息兑付及 20% 本金兑付。截至本募集说明书出具之日，不存在兑付兑息违约情况。“14 常德德源债”募集资金已按照约定用途全部用于常德经济技术开发区廉租房、公租房、安置房建设项目，常德经济技术开发区标准厂房建设项目以及常德经济技术开发区工业园区道路建设项目等。截至 2019 年末，募集资金已使用完毕。

根据国家发展和改革委员会发改财金【2016】152 号文件批准，公司子公司常德市德源棚户区改造投资建设有限公司于 2016 年 9 月 13 日非公开发行常德经济技术开发区棚户区改造项目收益债(简称“16 常棚改项目 NPB”)。发行金额 15 亿元，债券期限 7 年，票面利率 5.33%，在债券存续期内固定不变，截至 2019 年 12 月 31 日，“16 常棚改项目 NPB”债券余额 14.50 亿元。“16 常棚改项目 NPB”于 2017 年 9 月 13 日完成第一期利息兑付，于 2018 年 9 月 13 日完成第二期利息兑付，于 2019 年 9 月 13 日完成第三期利息兑付。“16 常棚

改项目收益债”募集资金将全部用于常德经济技术开发区棚户区改造项目的投资建设。截至 2019 年末，募集资金已使用完毕。

发行人于 2017 年 9 月 11 日公开发行一期中期票据。债券期限 5 年，票面利率 6.65%，发行金额 5 亿元。“17 德源投资 MTN001”于 2019 年 9 月 8 日完成第二期利息兑付。该债券募集资金全部用于偿还发行人长期借款。截至 2019 年末，已全部使用完毕。

根据国家发展和改革委员会发改企业债券【2018】5 号文件批准，发行人于 2018 年 6 月 11 日成功发行 16 亿元企业债券（简称“18 常德德源债”），债券期限为 7 年，票面利率为 7.70%，在债券存续期内固定不变。截至本募集说明书出具之日，“18 常德德源债”尚未发生债券本息兑付情况。该债券募集资金全部用于常德经济技术开发区保障性安居工程建设项目。截至 2019 年末，已使用 14.20 亿元，未使用 1.80 亿元。

发行人分别于 2019 年 8 月 28 日公开发行湖南常德市德源投资开发有限公司 2019 年度第一期中期票据（简称“19 德源投资 MTN001”）。债券期限 3 年，票面利率 5.7%，发行金额 5 亿元，该债券募集资金全部用于偿还有息债务的本金及利息。截至 2019 年末，已使用 3.21 亿元，未使用 1.79 亿元。

发行人分别于 2019 年 10 月 31 日公开发行湖南常德市德源投资开发有限公司 2019 年度第二期中期票据（简称“19 德源投资 MTN002”）。债券期限 3 年，票面利率 5.6%，发行金额 5 亿元，该债券募集资金全部用于偿还有息债务的本金及利息。截至 2019 年末，

已全部使用完毕。

截至 2019 年末，发行人上述已发行尚未兑付的各类债券品种均处于有效存续期，债券本息兑付情况良好，未出现违约或者延迟支付本息状态的情况。发行人高利融资余额为 0 亿元，不超过总资产的 4%，符合高利融资的相关要求。

**表 11-1 截至 2020 年 4 月末发行人存续债券明细情况**

单位：亿元

品种	发行时间	发行金 额	剩余金 额	年利率	期限 (年)	是否公 开发行
14 常德德源债	2014/6/16	10.00	4.00	6.50%	7	是
16 常棚改项目 NPB	2016/9/12	15.00	14.50	5.33%	7	否
17 德源投资 MTN001	2017/9/8	5.00	5.00	6.65%	5	是
18 常德德源债	2018/6/11	16.00	16.00	7.70%	7	是
19 德源投资 MTN001	2019/8/27	5.00	5.00	5.70%	3	是
19 德源投资 MTN002	2019/10/30	5.00	5.00	5.60%	3	是
20 德源投资 MTN001	2020/3/10	5.00	5.00	4.34%	3	是
20 德源绿色债 01	2020/03/24	15.00	15.00	5.50%	7	是
合计		<b>76.00</b>	<b>69.50</b>	-		

除此之外，发行人及下属子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券基础发行额5亿元，其中用于常德经开区节能环保产业园建设项目5亿元；如行使弹性配售选择权，总发行规模为5+5亿元，其中用于常德经开区节能环保产业园建设项目10亿元。

**表12-1 募集资金投向表**

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟用募集资金	募集资金占总投资比例
1	常德经开区节能环保产业园建设项目	292,342.92	200,000.00	68.41%
2	补充营运资金	-	50,000.00	-
<b>合计</b>		<b>292,342.92</b>	<b>250,000.00</b>	-

备注：上表募集资金按总规模25亿元列示。

### 一、募集资金投资项目

#### 1、项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

**表12-2 常德经开区节能环保产业园建设工程项目批复情况**

批复文件名称	文号	发文机关	出文时间
常德经济技术开发区产业发展局关于常德经开区节能环保产业园建设项目可行性研究报告的批复	产管项[2018]051号	常德经济技术开发区产业发展局	2018年11月15日
关于常德经开区节能环保产业园建设项目环境影响报告书批复	德环建[2018]036号	常德经济技术开发区环境保护局	2018年11月12日
关于常德经开区节能环保产业园建设项目用地预审意见	-	常德市国土资源局德山分局	2018年12月6日
湖南省建设用地规划许可证	湘常规经地字第[2018]0032号	常德市规划局	2018年12月18日
湖南省建设工程规划许可证	湘常规经建字第20180208-1	常德市规划局	2018年12月25日

固定资产投资项目节能登记表	德产能备字[2018]28号	常德市经济技术开发区产业发展局	2018 年 12 月 11 日
关于常德经开区节能环保产业园建设项目社会稳定风险评估的意见	德综发[2018]12 号	常德经开区社会管理综合治理委员会	2018 年 12 月 2 日

## 2、项目建设背景

### （1）宏观政策背景

党的十八大以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国生态环境保护从认识到实践发生历史性、转折性、全局性变化，思想认识程度之深、污染治理力度之大、制度出台频度之密、执法督察尺度之严、环境改善速度之快前所未有，生态文明建设取得显著成效。

2013 年，国务院发布《大气污染防治行动计划》，计划提出：到 2017 年，全国地级及以上城市可吸入颗粒物浓度比 2012 年下降 10% 以上，优良天数逐年提高；京津冀、长三角、珠三角等区域细颗粒物浓度分别下降 25%、20%、15% 左右，其中北京市细颗粒物年均浓度控制在 60 微克/立方米左右。

2015 年，国务院发布《水污染防治行动计划》，计划提出：到 2020 年，长江、黄河、珠江、松花江、淮河、海河、辽河等七大重点流域水质优良（达到或优于 III 类）比例总体达到 70% 以上，地级及以上城市建成区黑臭水体均控制在 10% 以内，地级及以上城市集中式饮用水水源水质达到或优于 III 类比例总体高于 93%，全国地下水质量极差的比例控制在 15% 左右，近岸海域水质优良（一、二类）比例达到 70% 左右。京津冀区域丧失使用功能（劣于 V 类）的水体断面比例下降 15 个百分点左右，长三角、珠三角区域力争消除丧失使用功能的水体。到 2030 年，全国七大重点流域水质优良比例总体达到 75% 以上，城市建成区黑臭水体总体得到消除，城市集中式饮用水水源水质达到或

优于III类比例总体为 95% 左右。

2016 年，国务院发布《土壤污染防治行动计划》，计划提出：到 2020 年，受污染耕地安全利用率达到 90% 左右，污染地块安全利用率达到 90% 以上。到 2030 年，受污染耕地安全利用率达到 95% 以上，污染地块安全利用率达到 95% 以上。

2016 年 12 月发布的《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》中，明确提到要加快发展先进环保产业。大力推进实施水、大气、土壤污染防治行动计划，推动区域与流域污染防治整体联动，海陆统筹深入推进主要污染物减排，促进环保装备产业发展，推动主要污染物监测防治技术装备能力提升，加强先进适用环保技术装备推广应用和集成创新，积极推广应用先进环保产品，促进环境服务业发展，全面提升环保产业发展水平。

2016 年 12 月发布的《“十三五”节能环保产业发展规划》中，政府也明确提出了主要目标，到 2020 年，节能环保产业快速发展、质量效益显著提升，高效节能环保产品市场占有率达到明显提高，一批关键核心技术取得突破，有利于节能环保产业发展的制度政策体系基本形成，节能环保产业成为国民经济的一大支柱产业。

2017 年 10 月工信部发布的《关于加快推进环保装备制造业发展的指导意见》提到，要强化技术研发协同化创新发展，推进生产智能化绿色化转型发展，推动产品多元化品牌化提升发展，引导行业差异化集聚化融合发展，鼓励企业国际化开放发展。同时，加强行业规范引导，加大财税金融支持力度，充分发挥中介组织作用，加强人才队伍建设。

党的十九大明确了 2020 年前坚决打好污染防治攻坚战，2035 年实现生态环境根本好转。全面贯彻党的十九大精神，坚决打好污染防治

治攻坚战，持续改善生态环境质量，满足人民日益增长的优美生态环境需要，受到全社会的关注。全面加强生态环境保护，充分发挥生态环境保护推进供给侧结构性改革、加快产业结构转型升级的作用，推动高质量发展，实现经济社会发展和生态环境保护协同共进。

2018 年 6 月国务院再次发布《打赢蓝天保卫战三年行动计划》，计划提出：到 2020 年，二氧化硫、氮氧化物排放总量分别比 2015 年下降 15% 以上；PM2.5 未达标地级及以上城市浓度比 2015 年下降 18% 以上，地级及以上城市空气质量优良天数比率达到 80%，重度及以上污染天数比率比 2015 年下降 25% 以上；提前完成“十三五”目标任务的省份，要保持和巩固改善成果；尚未完成的，要确保全面实现“十三五”约束性目标；北京市环境空气质量改善目标应在“十三五”目标基础上进一步提高。

## （2）产业发展背景

节能环保产业是指为节约能源资源、发展循环经济、保护环境提供技术基础和装备保障的产业，主要包括节能产业、资源循环利用产业和环保装备产业，涉及节能环保技术与装备、节能产品和服务等；其六大领域包括：节能技术和装备、高效节能产品、节能服务产业、先进环保技术和装备、环保产品与环保服务。

随着经济发展水平的不断提高，人们对环境保护的重视程度和需求愈发加强，国家层面相继出台利好政策，各级政府也不断加大节能环保稽查力度和治理资金投入，多重因素影响下，我国节能环保产业在近几年呈现了高速增长的态势。

经过近三十年的发展，环境保护从“基本国策”上升至“国家战略”，节能环保产业被列入国家八大战略性新兴产业，得到了大量的资金支持和政策倾斜，市场规模不断扩张。我国节能环保产业产值由 2010 年

的 2 万亿元增长到 2015 年的 4.55 万亿元，年均增长率超过 15%。2017 年末我国节能环保产业产值为 5.8 万亿，年增长率达到了 21.25%，2018 年我国节能环保产业产值将达到 7.3 万亿元。

产业繁荣的背后，节能环保治理需求向产业市场转化难度大、市场环境不规范导致恶性竞争、中小企业融资难等诸多问题和隐患也逐渐暴露出来。

### ① 行业增长内生动力不足

中国经济目前正处于由高速增长转向高质量发展的阶段，转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力为节能环保产业创造了良好的市场机遇。但是从行业特质上看，环保产业本身具有公益属性，而企业往往逐利，众多民营企业涌入这个赛道都是希望从中分得一杯羹，让民营企业去做公益的事情不太现实。因此，国家要大力引导国有资本更多地投入到节能环保产业中来，按照公益类的标准进行考核，不考核利润，而是考核成本、质量、效率和能力，让包括央企在内的大型国企更好地为我国的节能环保事业服务。

目前财政部已经采取了积极的措施，全国每年节能环保财政支出金额达数千亿元，政府环保行业财政投资也在不断增加，2017 年节能环保行业公共财政支出达 5672 亿元，同比增速高达 20%，提速明显。相比之下，生态环境部、工信部等监管部门制定的环保政策有些过重，运动式、“一刀切”式节能环保对各地的经济发展和中小企业的利益造成了巨大的损害。从产业链低端向中高端迈进不可能一蹴而就，对不合格企业的改造也不可能一步到位，否则面对高昂的成本众多中小企业将无法存活，“新旧动能转化”也很难推进下去，同时大量的节能环保产业需求无法释放，对提供环保设备、服务的企业来说也是巨大的损失。好在今年国家已经意识到这个问题，5 月 28 日生态环境

部已经发文禁止“一刀切”行为和集中停工停业，接下来将逐步引导推动企业淘汰落后工艺和产能，实现清洁生产、达标排放。

## ②企业发展面临难题众多

虽然节能环保行业火爆，环保企业却面临多重困境：尽管企业营收数额可观，但利润率普遍偏低；尽管全社会环保热情高涨，但资本却避之不及；尽管企业数量众多，但中小企业却生存困难。

### 1) 市场竞争力弱

节能环保产业总体规模在国民经济结构中的比重偏低，仅占 3%，与国民经济支柱产业的要求仍有一定差距。而且，节能环保产业以小微企业为主，3 万余家环保企业中，规模 50 人以下企业占比 92%，产业集中度低，规模效率不明显，企业缺乏市场竞争力，具有一体化综合解决能力的大型综合性环境服务企业较少。

节能环保技术原始创新较少，以小微企业为主的产业组织特征导致了产业内技术创新动力不足。目前，我国环保产业企业中仅有 11% 左右的企业有研发活动，这些企业的研发资金占销售收入约为 3.33%，远低于欧美 15%-20% 的水平。技术交易、转移和扩散的市场化机制也尚未形成，科技成果转化率低，阻碍了产品和设备的大规模产业化。

### 2) 产业属性限制，利润率普遍偏低。

由于节能环保产业有公益属性，很多定价权由政府掌控，此外节能环保改造的对象多是小钢厂、小造纸厂、酿造厂，企业小而散，很多都是多年的历史遗留问题，没有成熟的技术可以直接规模化应用，因此总体上行业利润率普遍较低。统计数据显示，节能环保行业平均利润率是 6.5%，最高的时期也不超过 6.7%。目前细分产业中，大部分低“门槛”的节能环保工程净利润率在 3%-5%，城市资源回收再利用行业的净利润只有 1%-3%。垃圾处理、水处理行业都不挣钱，以葛洲

坝公司为例，2017 年公司节能环保业务的营业收入为 266.82 亿元，营业利润为 2.56 亿元，毛利润仅为 0.96%。专业水处理的北京排水集团利润率也只有 2%。民营企业投资的领域中，工业废物、高危废弃物处理有机会，少数工业企业污染治理运营净利润可达 25% 左右，投资、建设、运营一体化的垃圾焚烧平均净利润 15%-20%。

### 3) 多元化投融资格局基本形成，资金短缺仍是重要瓶颈。

政府不断加大对节能环保产业的投资力度，其中，2015 年治污总投资达到 8800 多亿元，占 GDP 的 1.28%。还不断引入社会资本，基本形成 PPP、第三方治理、绿色金融、产业基金等多元化投融资格局。但节能环保产业属重资产行业，投资大、周期长，而我国众多中小节能环保企业缺乏融资能力，资金短缺严重。据国务院发展研究中心研究显示，从 2015 年到 2020 年中国绿色发展的相应投资需求约为每年 2.9 万亿元人民币，其中政府的出资比例只占 10% 到 15%，超过 80% 的资金需要社会资本解决，绿色发展融资需求缺口巨大。

“去杠杆”带来了融资环境的全面收缩，资本寒冬下节能环保企业并没有幸免，一级市场融资困难，二级市场股价大跌。据统计，今年上半年节能环保板块下跌幅度高达 27%，龙头企业东方园林发债失败，上市公司神雾环保、盛运环保、凯迪生态债券违约。在 2017 年环保企业中标 PPP 项目的关键企业中，至少有 5 家将在今年迎来一轮还债期，融资困境下部分企业不得不出让项目和股份求生。

### 4) 市场竞争激烈，中小企业步履维艰。

前几年大量热钱涌入了节能环保产业，数量众多的企业涌入这个赛道，行业已经出现了结构性过剩。目前全国专营节能环保的企业数量已经接近 5 万家，95% 为小微公司，90% 产值低于 1000 万元，百亿级企业寥寥无几。兼营节能环保的企业数量更多，总数在 15-20 万家。

而节能环保产业资金需求大、周期长、回报慢的特点,严重压缩了中小型企业的生存空间,现阶段市场秩序不规范也导致了一些恶性竞争,对中小企业的打击很大。

### (3) 所在地产业背景

产业规模迅速增长。2017 年,常德市节能环保产业总产值为 254 亿元,年增长率 23.1%。其中:节能技术和装备 171 亿元、高效节能产品 27 亿元、节能服务产业 1 亿元、先进环保技术和装备 40 亿元、环保产品与环保服务 15 亿元。

产业区域集聚度明显提高。目前,常德市节能环保产业主要集中在澧县、石门县、桃源县、常德经济开发区、西洞庭管理区。截至 2017 年,五地集聚节能环保企业已达 97 家,从业人员 1.8 万人,年总产值超过 220 亿元。催生了金国达科技、远大住工、三一新能源、塘桥科技、洞庭环保、湘宜环保、宏青环保、中联电力、宏旺环保、理昂电力、凯迪能源、宏鑫科技、天马电器、国力变压器、金佰特、创业德力西电气、恒力调压器等一大批优秀的节能环保企业。

常德经济技术开发区节能环保产业主要以节能装备产品、环保产品与环保服务为主。节能装备产品有 CIGS 铜铟镓硒薄膜太阳能电池、新能源汽车镍氢电池正负极材料、新能源汽车锂电池隔膜和正极材料、节能锅炉、节能电气元件等;环保产品及环保服务主要包括金属表面处理及污水处理、垃圾发电、环保建材等。

### (4) 所在地发展规划

根据《常德市人民政府关于优化全市园区产业布局的指导意见》(常政发〔2018〕9号),确定常德经济技术开发区三大主导产业分别为:(1)智能装备制造产业:以高端装备、工程机械、汽车及关键零部件生产和配套服务为重点,以中高端工业机器人、高档数控机床及

智能装备关键基础零部件、农机装备、仓储物流装备为方向。(2)生物医药与食品产业：以化学制剂及其原料药、特色中成药、白酒为重点，以冷链食品、特色休闲食品、高端饮品、养生保健食品、生物原料及制品为方向。(3)新材料新能源产业：以先进结构材料、储能材料、电子材料、新型纺织纤维等为重点，以新能源汽车储能系统领域为方向，积极推进军民融合发展。

### 3、项目建设的必要性

为了在节能环保材料、节能环保设备等方面抢占高端、高效节能环保技术装备和产品制高点，提升产业能级、优化产业布局，构建具有竞争优势的产业链，围绕提升节能环保产业创新力和竞争力这一大主线，常德经开区加快节能环保产业园区载体建设，提供更加优质服务和扶持政策。

依托常德经开区现有的节能环保产业优势，常德经开区加快在节能环保领域的布局，目前签约的多个与该领域相关的重大项目，例如中车新能源客车、中车新能源智轨、中蓝石墨烯材料、藏格锂电、天马施耐德智能电力、艾菲尔特一体化智能污水处理装置等。

根据多处招商合作协议，常德经开区负责项目工程建设（包括但不限于厂房建设、绿化工程、水电气、空调配套及综合楼装修等），使工程建设达到安装设备可直接投产的条件。

本项目建设为相关节能环保产业项目落地以及发展奠定基础，对实现常德经开区千亿园区具有重大作用。项目建成后将成为经开区最具活力的产业园区之一，而且将成为促进区域经济发展的强有力的推进器。

因此，该项目的建设是必要的，而且是急迫的。

### 4、项目概况

### （1）项目实施主体

本次募投项目实施主体为湖南常德市德源投资开发有限公司。

### （2）项目建设内容和规模

本项目总规划用地面积800,004平方米（1,200亩），已取得用地预审意见以及用地规划许可证，尚未获得土地证。本次募投项目用地不涉及占用农用地及耕地，发行人预计土地将以招拍挂方式取得，所需费用为4.8亿元（已计入项目总投）。项目用地性质为出让地，用途为工业用地。

总建筑面积772,031平方米，计容建筑面积1,094,317平方米，其中因部分建筑高大于10米或为特殊厂房，导致计容面积大于建筑面积。地下建筑面积3,000平方米，其中员工宿舍中地下面积1,500平方米，配套商业中心地下建筑面积1,500平方米，计入总建筑面积。构筑物面积2,163平方米，道路及广场面积236,334.40平方米，绿地面积160,000.80平方米，以上面积不计入总建筑面积及计容面积。

建筑密度49.08%，绿地率20%，容积率1.37，停车位640个，公共充电终端60个。

本项目规划主要建设4类厂房（分别为：节能环保机械/装备类标准化厂房、节能环保材料类标准化厂房、节能环保科研设计类标准化厂房、节能环保企业定制化厂房）、集中式办公中心、公共能源运管中心、公共生活中心、公共环保设施运管中心以及项目建设区域内道路、供配电、给排水、通信、绿化等配套设施和“海绵城市”、“绿色建筑”、充电基础设施等专项内容。

其中：

节能环保机械/装备类标准化厂房、节能环保材料类标准化厂房、节能环保科研设计类标准化厂房、节能环保企业定制化厂房投资总共10.35亿元，占募投项目总投资额的35.40%。

集中式办公中心包括综合办公大楼和食堂，总建筑面积38,000平方米。综合办公大楼为募投项目所建设的4类厂房配套的集中式办公中心，建筑形式为独栋，建筑面积为36,000平方米，占募投项目总建筑面积的4.66%，综合办公大楼的投资金额为7,200万元，占募投项目总投资额的2.46%。

公共能源运管中心包括公共电力管理中心、屋顶光伏电站运管中心、热力生产站以及集中供热运管中心。公共电力管理中心总建筑面积300平方米，主要承担园区电力调度、监控、统计、分析以及园区供配电设施、汽车充电设施的运营管理以及节能管理；汽车充电设施包含3个充电服务点，充电终端60个，总装机功率3,405kw；屋顶光伏电站运管中心总建筑面积300平方米，主要负责园区100MW屋顶光伏发电系统的运营、维护；热力生产站总建筑面积286平方米，主要负责园区集中供热备用热源以及热力储能调压设施的运营管理，蒸汽最大生产能力130t/h；集中供热运管中心总建筑面积387平方米，主要负责集中供热热力管网及设施的运营、维护，设计热力管路最大负荷为215.5t/h，设计蒸汽年供应量为291.68万GJ；

公共生活中心包括员工宿舍以及配套商业。员工宿舍总建筑面积34,940平方米，占总建筑面积的4.53%；员工宿舍投资5,590.40万元，占总投资的1.91%。配套商业总建筑面积6,948平方米，占总建筑面积的0.90%；配套商业投资1,042.20万元，占总投资的0.36%。配套商业为沿道路而建的联排底层商业门店，1-2层为主。配套商业主要布局超

市、酒店、邮政网点、银行储蓄网点等商业业态，重点满足园区员工购物、餐饮、休闲、娱乐等生活需求。

公共环保设施运管中心包括园区垃圾分类收集转运站、污水处理中心、公厕以及园区环境监测站。园区垃圾分类收集转运中心，总建筑面积210平方米，日处理垃圾约12吨；污水处理中心总建筑面积340平方米，建设相应污水处理设施，日污水处理能力 $1.0\times10^4$  吨/日；公厕2座，总建筑面积90平方米；园区环境监测站总建筑面积270平方米，建设大气环境和水环境质量监测装置各一台，流动环境监测车一台，负责园区环境保护管理；

道路及广场面积236,334.40平方米，绿地面积160,000.80平方米，道路及广场采用透水铺装、绿地以下沉式绿地和植草沟为主，与雨水回收利用综合构建海绵城市低影响雨水开发系统。

停车位640个，其中：地面大车停车位100个，地面小车停车位400个，地下停车位140个，地面停车位均为生态型停车位，停车位地面采用植草砖铺装。

表12-3 项目建设工程量一览表

序号	指标		单位	数值
1	规划用地面积		$m^2$	800,004.00
	总建筑面积		$m^2$	772,031.00
2	其中：	节能环保机械/装备类标准化厂房	$m^2$	200,000.00
		节能环保材料类标准化厂房	$m^2$	192,000.00
		节能环保科研设计类标准化厂房	$m^2$	48,000.00
		节能环保企业定制化厂房	$m^2$	250,000.00
		集中式办公中心	$m^2$	36,000.00
	公共能源运管中心	办公大楼	$m^2$	36,000.00
		食堂	$m^2$	2,000.00
		公共电力管理中心	$m^2$	300.00
		光伏电站运管中心	$m^2$	300.00
		热力生产站	$m^2$	286.00
	公共生活中心	集中供热运管中心	$m^2$	347.00
		员工宿舍	$m^2$	34,940.00
		配套商业	$m^2$	6,948.00

		公共环保设施 运管中心	垃圾分类收集转运 站	$m^2$	210.00
			污水处理站	$m^2$	340.00
			公厕	$m^2$	90.00
			环境监测站	$m^2$	270.00
3	计容建筑面积			$m^2$	1,094,317.00
4	地下建筑面积			$m^2$	3,000.00
5	构筑物面积			$m^2$	2,163.00
6	绿地面积			$m^2$	160,000.80
7	园区道路及广场面积			$m^2$	236,334.40
8	建(构)筑物占地面积			$m^2$	392,668.80
9	容积率				1.37
10	建筑密度			%	49.08%
11	绿化率			%	20.00%
12	停车位			个	640
	其中:	地面小车停车位		个	400
		地面大车停车位		个	100
		地下小车停车位		个	140
13	公共充电终端			个	60

综上所述，发行人本次常德经开区节能环保产业园建设项目符合《绿色债指引》中“一、使用范围和支持重点”中“（九）节能环保产业项目。包括节能环保重大装备、技术产业化、合同能源管理、节能环保产业基地（园区）建设等”相关项目。

### （3）项目资金来源

本项目总投资为 292,342.92 万元。其中：工程建设费用 205,338.85 万元，工程建设其它费用 53,246.51 万元（其中包含土地使用费 48,000.00 万元），基本预备费 7,757.56 万元，建设期利息 26,000.00 万元。

该项目估算总投资为 292,342.92 万元，项目的资金来源主要由非债务资金和贷款组成。

本项目获得的资金来源有建设单位自筹资本金 92,342.92 万元，约占总投资的 31.59%；为了减轻资本金筹资压力，拟对外融资 200,000.00 万元，约占总投资的 68.41%。

## 5、项目进度

截至 2020 年 3 月 31 日，募投项目已投资 3 亿元，投资完成率为 10.26%。发行人预计项目将于 2022 年 4 月竣工验收，总建设工期为 2 年。

## 6、项目收益分析

本工程项目的建设目的是落实“产业立市、筑巢引凤”方针，促进常德经开区节能环保产业发展，提高产业集群效应；促进经济结构转型，推动科技成果转化，形成新的产业业态和经济增长点。因此该项目的建设符合国家经济结构调整的大产业方向，对实现常德经济技术开发区建设千亿园区的目标具有重要作用。

### （1）社会效益分析

本项目是常德经开区“一三五”工程的重要组成部分，项目建成后，对做大做强节能环保产业，推动节能环保规模化、产业化，推动地方经济转型，为实现资源节约型、环境友好型社会做出积极贡献，对常德市及周边地区经济发展具有重要意义。

本项目建设过程以及建成后运营过程都能够提供大量直接和间接的就业机会。通过本项目建设，既可以解决常德部分城镇人口的就业问题，还能为当地部分农村剩余劳动力提供就业机会。

本项目建成后，将加快项目周边区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，同时可带动商业、建筑业、运输业等的迅速发展，从而促进项目影响区的经济繁荣，并增加就业机会，将间接增加居民收入而且不会扩大贫富的差距。

本项目的建设，有利于改善该地区的居住生活环境和投资环境，将给区域内的居民和生产企业营造良好的生态环境，对改善人民生活、提高人民素质起到重要的作用。但在项目施工期间，由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘等；项目建成后，项目的运营可能会带来一定的环境影响。所以应注意施工管理和运营管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响减至最低。

## （2）经济效益分析

根据《常德经开区节能环保产业园建设项目可行性研究报告》的财务评价，项目收入主要来源于建筑租赁收入、配套商业销售收入、污水处理收入、光伏电站电力销售收入及补贴、热力供应收入、垃圾处理及物业管理收入和电动汽车充电服务费。项目总投资 292,342.92 万元，建设项目拟定的资金来源由企业自筹 92,342.92 万元，约占总投资的 31.59%；向社会融资 200,000.00 万元，约占总投资的 68.41%。项目投资财务内部收益率 12.87%（税前）、10.44%（税后），税前财务净现值为 90,247.40 万元。根据项目建设规划，本期项目建设期两年，从第三年起实现营业收入，项目运营期经营性收入 790,697.89 万元，经营成本（不含折旧、摊销）170,383.70 万元，税金及附加 2,967.77 万元。债券存续期净收益 187,089.67 万元，项目运营期净收益 617,346.42 万元。

收入统计如下表所示：

收入统计表

序号	项目	最大供应量	单价	债券存续期 (万元)	项目运营期 (万元)
1-1	标准化厂房 出租业务	440,000 m <sup>2</sup>	25 元/m <sup>2</sup> .月	46,200.00	178,200.00
1-2	定制化厂房 出租业务	250,000 m <sup>2</sup>	25 元/m <sup>2</sup> .月	37,500.00	112,500.00
1-3	办公楼出租 业务	36,000 m <sup>2</sup>	40 元/m <sup>2</sup> .月	6,048.00	23,328.00
1-4	员工宿舍出 租业务	34,940 m <sup>2</sup>	15 元/m <sup>2</sup> .月	2,201.22	8,490.42
1-5	食堂出租业 务	2,000.00 m <sup>2</sup>	100 元/m <sup>2</sup> .月	840.00	3,240.00
1-6	配套商业销 售业务	1,389.6 m <sup>2</sup>	15,000 元/m <sup>2</sup>	10,422.00	10,422.00
1-7	污水处理业 务	10,000 (吨/ 日)	1.4 元/吨	1,788.50	6,898.50
1-8	物业管理业 务	772,031.00 m <sup>2</sup>	1 元/m <sup>2</sup> .月	3,679.36	12,918.02
1-9	集中供热业 务	291.68 万 GJ/ 年	80 元/GJ	81,670.40	315,014.40
1-10	光伏发电业 务	8987.07 万 kw.h	0.92 元 /kw.h	40,823.58	117,431.57
1-11	充电服务业 务	3,967,097.40 kw.h	0.6 元/kw.h	438.47	2,254.99
1	营业收入合计			<b>231,611.53</b>	<b>790,697.90</b>
2	经营成本			44,521.86	170,383.70
3	税金及附加 (万元)			0	2,967.77
4	项目净收益 (万元)			<b>187,089.67</b>	<b>617,346.42</b>

投入项目上的债券资金利息 65,000.00 万元 (假设发行利率 6.50%),

本金 20.00 亿元。债券存续期内，项目经营性净收益 187,089.67 万元，能够覆盖投入项目上的债券资金利息；不能覆盖投入项目上的债券本息，缺口部分为 7.79 亿元，由以下方面补充：

（1）发行人自身财务状况良好，主营业务收入稳步增长。

2017 年至 2019 年，发行人主营业务收入分别为 178,602.45 万元、173,442.55 万元和 195,434.65 万元。发行人主营业务收入主要包括工程施工收入、土地业务收入等，主营业务收入较为稳定，上述业务与地区经济发展相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2017 年至 2019 年，发行人实现净利润分别为 25,458.70 万元、22,274.44 万元和 21,769.67 万元。

（2）地方经济的良好发展趋势为企业本次债券的还本付息提供了经济基础。

区域经济实力稳步增强，公司区域地位重要。2017-2019 年，常德市分别实现地区生产总值 3,238.10 亿元、3,394.20 亿元和 3,624.20 亿元，同比增长分别为 8.40%、8.20% 和 7.90%；同期，常德经开区实现全区技工贸总收入分别为 801.00 亿元、918.00 亿元和 1173.00 亿元，同比增长分别为 26.9%、14.6% 和 27.78%，区域经济实力稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

（3）畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持。

公司资信优良，具备较强的融资能力。自成立以来与国家开发银行、广发银行、中国农业发展银行、交通银行、华夏银行、北京银行、建设银行、渤海银行、兴业银行、长沙银行、华融湘江银行等金融机构建立了长期友好的合作关系并保持良好沟通，得到了这些金融机构不同程度的信贷

支持，有效授信总量充裕。截至 2019 年末，银行金融机构对公司授信额度为 209.40 亿元，已使用授信额度 122.19 亿元，未使用额度 87.21 亿元。

表 12-4 经营收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营期															合计		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
—	营业收入 (万元)			38,37 6.73	42,34 9.52	46,32 2.31	50,29 5.10	54,26 7.89	56,15 4.61	56,09 9.95	56,04 5.29	55,99 0.63	55,93 5.97	55,88 1.30	55,82 6.64	55,77 1.98	55,71 7.32	55,6 62.6 6	790,6 97.89
1	标准厂房	出租率 (%)		50%	60.0%	70.0%	80.0%	90.0%	100.0 %										
		出租面积 (m <sup>2</sup> )		220,00 0	264,00 0	308,00 0	352,00 0	396,00 0	440,00 0	440,00 000									

	出 租	单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> . 月 )		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		收 入 ( 万 元 )		6,600	7,920	9,240	10,560	11,880	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200
2	定 制 化 厂 房	出租率 (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		出租面 积 (m <sup>2</sup> )		250,00 0														

	出租	单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> . 月 )		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		收 入 ( 万 元 )		7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
3	办公 公 楼 出 租	出租率 ( % )		50%	60.0%	70.0%	80.0%	90.0%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		出租面 积 ( m <sup>2</sup> )		18,000	21,600	25,200	28,800	32,400	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000

		单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> . 月 )		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
		收 入 ( 万 元 )		864.00	1,036. 80	1,209. 60	1,382. 40	1,555. 20	1,728. 00	23,328 .00									
4	员 工 宿 舍	出租率 ( % )		50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		出租面 积 ( m <sup>2</sup> )		17,470	20,964	24,458	27,952	31,446	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940	34,940

	出租	单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> . 月 )			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
		收 入 ( 万 元 )			314.46	377.35	440.24	503.14	566.03	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92	628.92
5	食堂 出租	出租率 ( % )			50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		出租面 积 ( m <sup>2</sup> )			1,000. 00	1,200. 00	1,400. 00	1,600. 00	1,800. 00	2,000. 00										

		单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> . 月 )		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
		收 入 ( 万 元 )		120.00	144.00	168.00	192.00	216.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
6	配 套 商 业	出售率 ( % )		20%	20%	20%	20%	20%															
		销售面 积		1,389. 6	1,389. 6	1,389. 6	1,389. 6	1,389. 6															

	销售	单 价			15,000	15,000	15,000	15,000	15,000									
		( 元 /m <sup>2</sup> )																
	收入				2,084.	2,084.	2,084.	2,084.	2,084.									
		( 万 元 )			4	4	4	4	4									10,422
7	污水处理	达产率			50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		( % )																100 %
	污水处理	污水处																
		理 量																
		( 吨 / 日 )			5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
																		10,000

		单 价 ( 元 / 吨 )			1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	
		收 入 ( 万 元 )			255.5	306.6	357.7	408.8	459.9	511	511	511	511	511	511	511	511	511	511	6,898. 5
8	物 业 管 理 ( 含 )	管 理 面 积 ( m <sup>2</sup> )			507,85 9.60	560,54 3.20	613,22 6.80	665,91 0.40	718,59 4.00	769,88 8.00	769, 888. 00									
		单 价 ( 元 /m <sup>2</sup> ·月 )			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		

	垃 圾 收 集 )	收 入 ( 万 元 )		609.43	672.65	735.87	799.09	862.31	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	923.87	12918. 02
9	集 中 供 热	达产率 ( % )		50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100 %
		供热量 ( 万 GJ/年 )		145.84	175.01	204.18	233.34	262.51	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68	291.68
		单 价 ( 元 /GJ )		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80

		收入 ( 万 元 )		11,667 .20	14,000 .64	16,334 .08	18,667 .52	21,000 .96	23,334 .40	23,3 34.4 0	315,01 4.40								
10	光 伏 发 电	销电量 ( 万 kw.h )		8,987. 07	8,914. 31	8,841. 55	8,768. 79	8,696. 04	8,623. 28	8,550. 52	8,477. 76	8,405. 00	8,332. 24	8,259. 48	8,186. 72	8,113. 96	8,041. 20	7,96 8.45	
		单 价 ( 元 /kw.h )		0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92		
		收 入 ( 万 元 )		8,299. 10	8,231. 91	8,164. 72	8,097. 53	8,030. 34	7,963. 15	7,895. 96	7,828. 77	7,761. 58	7,694. 39	7,627. 20	7,560. 01	7,492. 83	7,425. 64	7,35 8.45	117,43 1.57

11	充 电 服 务	使用率 ( % )			5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	
		充电量 ( kw.h )		1,043, 973.00	1,252, 767.60	1,461, 562.20	1,670, 356.80	1,879, 151.40	2,087, 946.00	2,296, 740.60	2,505, 535.20	2,714, 329.80	2,923, 124.40	3,131, 919.00	3,340, 713.60	3,549, 508.20	3,758, 302.80	3,96 7.09 7.40		
		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	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60		
		收入 ( 万 元 )		62.64	75.17	87.69	100.22	112.75	125.28	137.80	150.33	162.86	175.39	187.92	200.44	212.97	225.50	238. 03	2,254. 99	

二	税金及附加 (万元)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.88	327.03	326.16	325.29	324.41	323.54	322.67	321.80	320.93	320. 06	2,967. 77
三	增值税(万元)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	698.46	4,087. 88	4,076. 98	4,066. 08	4,055. 19	4,044. 29	4,033. 39	4,022. 50	4,011. 60	4,00 0.71	37,097 .07
四	总成本费用 (万元)			37,309 .20	35,917 .09	34,524 .98	33,132 .87	31,740 .75	24,107 .15	24,120 .54	24,133 .93	24,147 .31	24,160 .70	24,174 .08	24,187 .47	24,200 .85	24,214 .24	24,2 27.6 2	414,29 8.78
五	利润总额 (万元)			1,067. 52	6,432. 43	11,797 .33	17,162 .23	22,527 .13	31,991 .58	31,652 .38	31,585 .21	31,518 .03	31,450 .86	31,383 .68	31,316 .50	31,249 .33	31,182 .15	31,11 4.98	373,43 1.34
六	企业所得税 (万元)			266.88	1,608. 11	2,949. 33	4,290. 56	5,631. 78	7,997. 90	7,913. 10	7,896. 30	7,879. 51	7,862. 71	7,845. 92	7,829. 13	7,812. 33	7,795. 54	7,77 8.74	93,357 .84
七	净利润(万元)			800.64	4,824. 32	8,848. 00	12,871 .67	16,895 .35	23,993 .69	23,739 .29	23,688 .90	23,638 .52	23,588 .14	23,537 .76	23,487 .38	23,437 .00	23,386 .62	23,3 36.2 3	280,07 3.51

八	息税前利润 (万元)		14,067	16,832	19,597	22,362	25,127	31,991	31,652	31,585	31,518	31,450	31,383	31,316	31,249	31,182	31,11	412,43
九	息税折旧摊销前利润 (万元)		31,888	34,653	37,417	40,182	42,947	43,572	43,233	43,166	43,099	43,032	42,964	42,897	42,830	42,763	42,696.18	617,346.42

### （3）营业收入合理性分析

#### 1) 标准化厂房出租收入

根据常德经济技术开发区工作委员会于 2014 年 5 月 8 日下发的《关于支持德源集团推进二次创业实现转型发展的若干意见》，公司投资的标准化厂房，财政按实际出租面积每月补贴 25 元/ $m^2$ .月的租金差价，价格为不含税价格。经查询常德市当地厂房出租价格普遍在 30 元/ $m^2$ .月左右。

出于谨慎性原则，运营期第一年预计出租面积 220,000.00  $m^2$ ，出租率 50.00%，后每年增长 10%，直至运营期第 6 年实现满租，出租面积 440,000.00  $m^2$ 。

此业务在债券存续期收入 46,200.00 万元，项目运营期收入 178,200.00 万元。

#### 2) 定制化厂房出租收入

根据常德经济技术开发区工作委员会于 2014 年 5 月 8 日下发的《关于支持德源集团推进二次创业实现转型发展的若干意见》，公司投资的标准化厂房，财政按实际出租面积每月补贴 25 元/ $m^2$ .月的租金差价，价格为不含税价格。

因厂房为定制化，运营期第一年出租面积 250,000.00  $m^2$ ，出租率 100.00%。

此业务在债券存续期收入 37,500.00 万元，项目运营期收入 112,500.00 万元。

#### 3) 办公室出租收入

办公楼采用当地市场价，办公楼出租单价 40 元/m<sup>2</sup>.月，价格为不含税价格。

出于谨慎性原则，运营期第一年预计出租面积 18,000 m<sup>2</sup>,出租率 50.00%，后每年增长 10%，直至运营期第 6 年实现满租，出租面积 36,000.00 m<sup>2</sup>。

此业务在债券存续期收入 6,048.00 万元，项目运营期收入 23,328.00 万元。

#### 4) 员工宿舍出租收入

根据常德经济技术开发区工作委员会于 2014 年 5 月 8 日下发的《关于支持德源集团推进二次创业实现转型发展的若干意见》，公司投资的员工宿舍，财政按实际出租面积每月补贴 15 元/m<sup>2</sup>.月的租金差价，价格均为不含税价格。经查询常德市当地宿舍出租价格普遍在 15-18 元/m<sup>2</sup>.月左右。

出于谨慎性原则，运营期第一年预计出租面积 17,470.00 m<sup>2</sup>,出租率 50.00%，后每年增长 10%，直至运营期第 6 年实现满租，出租面积 34,940.00 m<sup>2</sup>。

此业务在债券存续期收入 2,201.22 万元，项目运营期收入 8,490.42 万元。

#### 5) 食堂出租收入

食堂出租单价采用当地市场价，食堂出租单价 100 元/m<sup>2</sup>.月，价格均为不含税价格。经查询常德市当地食堂出租价格普遍在 100-250 元/m<sup>2</sup>.月左右。

出于谨慎性原则，运营期第一年预计出租面积 1,000.00 m<sup>2</sup>，出租率 50.00%，后每年增长 10%，直至运营期第 6 年实现满租，出租面积 2,000.00 m<sup>2</sup>。

此业务在债券存续期收入 840.00 万元，项目运营期收入 3,240.00 万元。

#### 6) 配套商业销售收入

本项目配套商业采用分期出售模式。出售价格采用当地市场价，出售单价 15000 元/m<sup>2</sup>（不含税）。

出于谨慎性原则，运营期第一年至第五年分别出售 1,389.6 m<sup>2</sup>，占总出租面积的 20%。此业务在运营期第一年至第五年销售完毕，收入 10,422.00 万元。

#### 7) 污水处理收入

本项目污水处理中心设计处理规模为  $1.0 \times 10^4$  吨/日，污水处理价格采用当前常德市污水处理价格 1.4 元/吨（不含税）。此价格根据国家发改委于 2015 年 1 月 21 日公布的“关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知”（发改价格〔2015〕119 号）中“一、合理制定和调整收费标准。2016 年底前，设市城市污水处理收费标准原则上每吨供应调整至居民不低于 0.95 元，非居民不低于 1.4 元；县城、重点建制镇原则上每吨应调整至居民不低于 0.85 元，非居民不低于 1.2 元。已经达到低收费标准但尚未补偿成本并合理盈利的，应当结合污染防治形势等进一步提高污水处理收费标准。未征收污水处理费的市、县和重点建制镇，迟应于 2015 年底前开征，并在 3 年内建成污水处

理厂投入运行，并将加大污水处理费收缴力度。”规定。

出于谨慎性原则，预测运营期第一年达产率 50%，污水处理量 5,000 吨/日。自运营期第二年起，出租率逐年增长 10%，直至运营期第六年，达产率达到 100%，污水处理量达 10,000 吨/日。

此业务在债券存续期内收入 1,788.50 万元，项目运营期收入 6,898.50 万元。

#### 8) 物业管理收入（含垃圾处理）

本项目园区内物业管理价格参照常德经开区其它专业园区价格 1 元/ $m^2$ .月（不含税）。

运营期各年物业管理面积根据当年标准化厂房、定制化厂房、办公室楼、员工宿舍、食堂及配套销售当年的出租或出售面积而定。

此业务在债券存续期内收入 3,679.36 万元，项目运营期收入 12,918.02 万元。

#### 9) 集中供热收入

本项目设计蒸汽年供应量为 291.68 万 GJ。供热收入价格为 80.00 元/GJ（不含税），根据发行人子公司湖南华电德源能源科技有限公司提供的《热费结算管理制度》计算，供热价格均价为 83.96 元/GJ，募投项目定价低于此价格，较为合理。

出于谨慎性原则，预测运营期第一年达产率 50%，供应量 145.84 万 GJ，自运营期第二年起，出租率逐年增长 10%，直至运营期第六年，达产率达到 100%，供应量 291.68 万 GJ。

此业务在债券存续期内收入 81,670.40 万元，项目运营期收入 315,014.40 万元。

#### 10) 光伏发电收入

本项目屋顶光伏电站设计规模为 100MW，上网电价采用当前光伏发电上网价格 0.7 元/kw.h（含税），以及上网补贴 0.32 元/kw.h，经计算后，不含税价格为 0.92 元/kw.h。此价格根据国家发改委于 2018 年 5 月 31 日发布的《国家发展改革委财政部国家能源局关于 2018 年光伏发电有关事项的通知》（发改能源〔2018〕823 号）规定。光伏发电每年可售电量根据多晶硅太阳电池衰减率而定，运营期每年销电量递减，为 8,987.07-7,968.45 万 kw.h。

此业务在债券存续期内收入 40,823.58 万元，项目运营期收入 117,431.57 万元。

#### 11) 充电服务费

充电服务费单价 0.6 元/kw.h（不含税）。根据中国节能在线网统计湖南省电动汽车充电设施服务费按充电电度收取，最高服务费标准为 0.8 元/千瓦时。此价格根据湖南省发展和改革委员于 2018 年 5 月 25 日发布的《关于我省电动汽车用电价格政策有关的通知》中“二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理、（一）2020 年前、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审请开给你，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元。”规定。运营期第一年充电设施使用率按照 5% 估算，充电量 1,043,973.00kw.h，自运营期第二年起，使用率逐年增长 1%。

此业务在债券存续期内收入 438.47 万元，项目运营期收入 2,254.99 万元。

以上各项目在计算收入过程中，均采用不含税价格计算。

## 二、债券募集资金使用计划及管理制度

### （一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

### （二）债券募集资金使用管理制度

公司按照安全性、收益性原则，确保本次债券募集资金专款专用。根据公司与中国工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公司长沙分行、广发银行股份有限公司常德分行、长沙银行股份有限公司常德科技支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行分别签订的《募集资金账户监管协议》以及与华夏银行股份有限公司常德分行签订的《偿债资金账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者

和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

### （三）与募集资金相关承诺

公司承诺按相关要求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，如改变募集资金用途将按照相关规定履行变更手续。

### 第十三条 偿债保证措施

#### 一、良好的募投项目收益为本次债券还本付息提供了保证

本期债券计划发行额为 10 亿元，其中基础发行额为人民币 5 亿元，募集资金用于常德经开区节能环保产业园建设项目；弹性配售额为人民币 5 亿元，募集资金用于常德经开区节能环保产业园建设项目。项目建成后，债券存续期内可为发行人带来的经营性净收益债券存续期净收益 187,089.67 万元。根据《常德经开区节能环保产业园建设项目》，本次债券存续期内，具体收入测算情况如下表所示：

表13-1 本次债券存续期内项目收入测算依据

单位：万元

存续期	1	2	3	4	5	6	7	小计
项目经营性收入	-	-	38,376.73	42,349.52	46,322.31	50,295.10	54,267.89	<b>231,611.53</b>
经营成本费用	-	-	6,488.60	7,696.48	8,904.37	10,112.26	11,320.15	<b>44,521.86</b>
增值税及附加	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>0.00</b>
项目经营性净收益			31,888.13	34,653.03	37,417.93	40,182.84	42,947.74	<b>187,089.67</b>

综上所述，在本次债券存续期内，常德经开区节能环保产业园建设项目可为发行人带来的收入总计 231,611.53 万元，预计为发行人产生经营性净收益为 187,089.67 万元，投入项目上的债券资金利息 65,000.00 万元（假设发行利率 6.50%），项目经营性净收益能够覆盖投入项目上的债券资金利息。

#### 二、发行人和稳健的财务结构

发行人自身财务状况良好，主营业务收入稳步增长，政府支持持续有力，具有较强的偿债能力。

表13-2 报告期内发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入（万元）	195,937.99	173,442.55	180,021.23
主营业务收入（万元）	195,434.65	173,442.55	178,602.44
主营业务成本（万元）	180,008.70	161,359.67	160,120.74
营业利润（万元）	24,271.70	25,343.27	27,918.19
净利润（万元）	21,769.67	22,274.44	25,458.70
补贴收入（万元）	18,232.09	16,557.48	18,186.70
营业毛利率（%）	8.13	6.97	10.91
净资产收益率（%）	0.49	0.50	0.87
总资产收益率（%）	0.36	0.37	0.60

近三年，发行人资产总计分别为 5,905,025.15 万元、6,050,971.72 万元和 6,051,550.52 万元，资产规模增长迅速；资产负债率分别是 25.00%、26.63% 和 26.28%。总体上发行人财务状况稳健，长期偿债能力较强。

近三年，发行人主营业务收入分别为 179,865.48 万元、172,657.70 万元和 195,434.65 万元。发行人主营业务收入主要包括工程施工收入、土地业务收入等，主营业务收入较为稳定，上述业务与地区经济发展相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。近三年，发行人实现净利润分别为 25,458.70 万元、22,274.44 万元和 21,769.67 万元。平均可分配利润足以支付本次债券当期应付利息。

近三年，发行人经营活动现金流入分别为 396,183.52 万元、325,634.32 万和 277,359.47 万元，发行人经营活动现金流入充裕，能够满足本次债券本息偿付的需要。随着发行人业务的全面拓展和业绩

释放，其经营活动现金流还将进一步增长。

随着发行人未来进一步加强公司治理、提升经营效率，加之当地政府大力支持和保障发行人的持续发展，预计发行人未来综合实力将进一步增强。

### 三、具体偿债计划

公司在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### （一）设立偿债专户和归集偿债资金

公司将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

#### （二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### （三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，企业将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

### 1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地开发与整理形成的土地出让的收入、城市基础设施建设及旅游经营带来的现金流入，将为公司偿还本息提供有力保障。

## 2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

- 其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；
- 其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

## 四、偿债资金来源及其他偿债保障措施

(一) 本次债券募投所建项目的常德经开区节能环保产业园建设项目的建筑租赁收入、配套商业销售收入、污水处理收入、光伏电站电力销售收入及补贴、热力供应收入、垃圾处理及物业管理收入和电动汽车充电服务费是本次债券本息偿付重要的资金来源。

本期债券计划发行额为10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，募集资金用于常德经开区节能环保产业园建设项目，弹性配售额为人民币5亿元，募集资金用于常德经开区节能环保产业园建设项目。项目建成后，债券存续期内可为发行人带来的经营性净收益187,089.67万元。

### (二) 公司较强的资产实力、盈利能力是偿债偿付的有效保证

发行人资产实力雄厚。截至2019年末，发行人总资产为6,051,550.52万元，总负债为1,590,131.87万元，资产负债率为26.28%；倘若本次债券25.00亿元于2020年发行完毕，则资产负债率为29.49%，仍处于可控水平。

发行人盈利状况较好。报告期内，发行人实现净利润分别为25,458.70、22,274.44万元和21,769.67万元。平均可分配利润足以支付本次债券当期应付利息。

### （三）地方经济的良好发展趋势为企业还本付息提供了经济基础

区域经济实力稳步增强，公司区域地位重要。2017-2019年，常德市分别实现地区生产总值3,238.10亿元、3,394.20亿元和3,624.20亿元，同比增长分别为8.40%、8.20%和7.90%；同期，常德经开区实现全区技工贸总收入分别为801.00亿元、918.00亿元和1173.00亿元，同比增长分别为26.9%、14.6%和27.78%，区域经济实力稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

综述之，常德市经济实力的不断增强是本次债券偿还的有力保障。

### （四）畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持

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

### （五）资金监管协议的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公

司常德、广发银行股份有限公司常德分行、长沙银行股份有限公司常德科技支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行分行分别签订了《募集资金专项账户监管协议》，由中国工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公司长沙分行、广发银行股份有限公司常德分行、长沙银行股份有限公司常德科技支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

**(六)《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的签订保障了债权人利益**

### **1、债权代理协议**

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

(1) 债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

(2) 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(3) 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

(4) 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

(5) 债权代理人应当根据法律、法规和规则、债券代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(6) 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

(7) 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(8) 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

(9) 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

(10) 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

## 2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- (8) 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，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除以上第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出

债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的50%以上通过方能形成有效决议。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告。公告中应列明出席会议的债券持有人所持表决权情况、会议有效性、各项议案的议题和表决结果和通过的各项决议的详细内容。

债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，代表债券持有人及时就有关决议内容与公司及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

## 五、违约责任及解决措施

发行人承诺根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。根据《债权代理协议》，如果发行人发生未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金等的违约事件，发行人应当依法承担违约责任。债券代理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书规定追究违约方的违约责任。

因违约情形及责任承担引起的或与本次债券有关的任何争议应首先通过双方之间的友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可向主承销商住所地有管辖权法院提起诉讼。

债权代理人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权根据《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议。具体违约责任及法律救济方式请参见《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》相关内容。”

## 第十四条 投资者保护条款

本次债券关于投资者保护的相关内容,参见第十三条中关于“《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》”的相关表述。

## 第十五条 风险揭示

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

### 一、与本次债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险

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

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

#### （二）兑付风险

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

**对策：**首先，发行人目前经营状况良好，财务状况稳健，运行状

况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，具有较强的自身偿付能力。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。其次，本次债券募投项目具有较好的经济效益，债券存续期内项目预计能够实现净收入187,089.67万元，构成本次债券按期偿付的坚实基础。再次，发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金严格按照本募集说明书的约定使用，保障募投项目的顺利建设和正常运作。同时，发行人本次债券偿付做出了包括人员、财务、制度、专项账户等一系列安排，构成本次债券按期偿付的制度性保障。最后，为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本次债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%；此项安排进一步降低了本次债券兑付风险。

### （三）流动性风险

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

**对策：**本次债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本次债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和分销商也将推进本次债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债

券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### （四）募投项目投资风险

本次债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

**对策：**本次债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

#### （五）违规使用债券资金的风险

本次债券募投项目投资规模较大，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投项目更改的情况。同时，若发行人违规挪用本次债券资金，可能导致本次债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

**对策：**发行人聘请中国工商银行股份有限公司常德分行、华夏银行股份有限公司常德分行、广发银行股份有限公司常德分行、中信银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司常德科技支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行为本次债券的募集资金监管银行，并签订了相应的监管协议，可确保发行人合规使用本次债券资金；同时，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券。如确实根据实际情况需要变更募集资金用途，发行人将严格按照根据发改委

相关规定履行变更手续。

## 二、与发行人有关的风险与对策

### （一）债务规模较大的风险

公司基础设施建设等业务对资金需求量较大，近年来公司债务规模快速上升，截至 2019 年末，有息债务已达到 122.08 亿元，未来债务偿还具有一定压力。

**对策：**近年来，随着城市化进程加快，发行人业务规模不断扩大，融资规模也不断扩大，债务规模也因此上升。目前发行人经营状况良好，财务状况稳健，作为当地最主要的基础设施建设主体，发行人得到了政府在资产注入等方面的支持。发行人在所处行业具有较强的竞争优势，具有较强的自身债务偿付能力。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出。此外，发行人正在积极拓展其他收入来源，比如产品销售、餐饮、物业管理等，业务的多元化，将有效保证发行收入的稳步增长。随着未来业绩释放，发行人偿债保障能力将进一步增强。

### （二）公司主营业务易受宏观政策影响。

公司土地整理及基础设施和保障房建设业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策等影响，可能引起经营波动。

**对策：**2017-2019 年新增土地转让、物业管理、餐饮服务、产品销售、融资担保等业务收入。发行人积极拓展业务，形成收入多元化，有效应对宏观调控对基础设施业务收入的影响。同时，发行人自成立

以来承担了大量重点基础设施及保障房建设项目以及其他区政府授权的资产经营，在当地城市建设和社会经济发展中具有重要地位，得到了政府多方面的支持。未来城市化进程会进一步加快，政府对于城市基础设施建设的支持力度会稳中有升，公司将继续承担经开区大部分的城建任务，基础设施建设收入具有持续性。

### （三）对外担保额度及受限资产较大

截至 2019 年末，公司对外担保余额为 609,628.06 万元。上述担保事项余额占发行人 2019 年末净资产比例为 13.66%；受限资产共计 121.19 亿元，占净资产的比例为 27.16%。

**对策：**发行人对外担保主要为对湖南德山建设投资股份有限公司担保余额 371,187.50 万元，对常德市交通建设投资集团有限公司担保 78,522.00 万元，对常德市城市建设投资集团有限公司担保 134,918.56 万元，以上对外担保合计占比 95.90%，上述担保对象均为常德市地方政府重点支持发展的国有企业，被担保公司经营状况良好，收益能力稳定，发生经营困难的可能性较小，发行人未来代偿风险小。

截至 2019 年末，发行人受限资产合计 121.19 亿元，全部为土地资产。随着贷款在债券存续期内陆续到期，抵押土地资产将陆续得到释放。此外，发行人尚有大量优质土地资产未用于抵押。近年来当地经济快速发展，招商引资力度不断加大，土地市场需求保持持续旺盛态势，土地价格稳中有升，土地资产变现能力较强。

### （四）发行人报告期内更换审计机构的风险

湖南常德市德源投资开发有限公司 2017 年度财务报表审计机构

为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙），审计机构出具了标准无保留意见的审计报告((2018)京会兴审字第 04020050 号)。公司 2018 年和 2019 年财务报告由亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计。公司此次审计机构变更系公司正常业务开展需求。

**对策：**亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)目前具有财政部、中国证监会批准的执行证券期货相关业务的审计资格，财政部、中国人民银行批准的金融相关业务审计资格，财政部、原国家经贸委确认的国有大中型企业债转股审计评估资格。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)具备为公司提供审计服务的经验与能力，能满足公司 2018 年度和 2019 年度相关审计的要求。本次变更会计师事务所对公司日常经营无实质影响。

### 三、政策风险

#### (一) 宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

#### (二) 产业政策风险

国家关于基础设施建设、土地开发与整理等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

**对策：**针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将密切注意政策变化，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，在现有政策条件下加强综合经营与技术、管理创新能力，提升公司的可持续发展能力，尽量降低产业政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

### （三）经济周期风险

发行人的基础设施工程施工、土地整理开发及房屋销售等业务取得的收益与经济周期、国际市场环境有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施工程施工、土地整理开发及房屋销售等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人业务经营效益产生影响。

**对策：**随着常德地区经济发展的转型升级及常德经济技术开发区产业经济和区域环境的进一步提升和改善，发行人所在地基础设施建设、土地整理开发以及保障房等房屋销售业务等方面的需求也将日益增长，预计发行人各项业务未来将得到持续稳定发展，业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增

强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升各项业务的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的影响，实现可持续发展。

## 第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

### 一、主要评级观点

中诚信国际评定湖南常德市德源投资开发有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；评定“2020年第二期湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券”的信用等级为AA+，表明债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信国际肯定了常德市及常德经济技术开发区（以下简称“常德经开区”）区域经济实力稳步增强，公司区域地位重要、公司资产规模增长较快，资本实力显著增强，负债率维持在较低水平、公司积极布局相关经营性业务，不断丰富公司收入来源等因素对公司信用水平的支撑；同时，中诚信国际也关注到公司主营业务面临一定的政策风险、资产流动性较弱、经营活动净现金流对债务本息的覆盖能力较弱且存在一定的资本支出压力等对公司经营和整体信用水平的影响。

#### （一）正面

**1、区域经济财政实力较强，公司区域地位重要。**依托良好的区位优势和丰富的生产要素，常德市经济财政实力保持稳步增长，位居湖南省各地级市前列；常德经开区为国家级开发区，凭借良好的工业基础发展较好。公司作为常德经开区最重要的建设开发主体，区域地位重要。

**2、资本实力较强，债务负担相对较轻。**受益于常德市国资委和常德经开区管委会向公司及其子公司注入土地及划转股权，公司净资

产规模较大，从而总资本化比率维持在较低水平；此外，公司货币资金基本能覆盖短期债务，短期债务压力相对较小。

**3、积极布局经营性业务板块，丰富收入来源。**在做好传统业务的基础上，公司不断培育经营性业务板块，以强化自身造血能力。

## （二）关注

**1、棚户区改造项目体量较大，需关注其回款及资金平衡情况。**公司棚户区改造项目投资规模较大，涵盖政府购买服务、代建和自营三种业务模式，未来随着项目陆续完工，需关注其政府结算、回款的及时性和自身经营情况。

**2、拟建项目中自营性项目投资占比较大，投资回收情况不确定。**公司部分拟建项目的建设内容主要为厂房、公租房、仓库等自营性部分，投资回收期较长，且回收情况受常德经开区招商引资情况影响较大，或将降低资金周转率。

**3、资产流动性较弱。**公司资产中大多为土地资产，截至2019年末公司账面经营用土地资产为464.38亿元，占同期末总资产的76.74%，资产流动性较弱。

**4、盈利能力较弱，利润对政府补助的依赖度较高。**公司收入主要来源于毛利率较低的土地综合整理和工程施工业务，而毛利率较高的经营性业务收入占比尚小，故自身盈利能力整体较弱，利润总额主要来源于政府补助。

## 二、跟踪评级安排

根据监管部门相关规定及中诚信国际信用评级有限责任公司的《证券跟踪评级制度》，中诚信国际信用评级有限责任公司在初次评级结束后，将在本次债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次。届时，湖南常德

市德源投资开发有限公司需向中诚信国际信用评级有限责任公司提供最新的财务报告及相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本次债券信用等级。

### 三、发行人历史信用评级情况

发行人于2012年10月18日成功发行7亿元“2012年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券”（简称“12常德德源债”），由鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元”）对其主体及债项进行评级，债项信用等级AA，主体信用等级AA；2014年5月20日，鹏元出具发行人及12常德德源债2014年度跟踪评级报告，报告维持债项信用等级AA，主体信用等级AA；2015年5月26日，鹏元出具发行人及12常德德源债2015年度跟踪评级报告，报告维持债项信用等级AA，主体信用等级AA；2016年5月26日，鹏元出具发行人及12常德德源债2016年度跟踪评级报告，报告维持债项信用等级AA，主体信用等级AA；2017年5月24日，鹏元出具发行人及12常德德源债2017年度跟踪评级报告，报告维持债项信用等级AA，主体信用等级AA。

发行人于2014年6月16日成功发行10亿元“2014年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券”（简称“14常德德源债”），由中诚信国际信用评级有限责任公司对其主体及债项进行评级，债项信用等级为AA+，主体信用等级AA；2015年6月26日，中诚信出具发行人及14常德德源债2015年度跟踪评级报告，报告维持债项信用等级为AA+，主体信用等级AA；2016年6月20日，中诚信出具发行人及14常德德源债2016年度跟踪评级报告，报告将债项信用等级调升为AAA，维持主体信用等级AA，债项信用等级调升考虑了中投保为“14常德德源债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保；2017年6月21日，中诚信出具发行人及14常德德源债2017年度跟踪评级报告，报

告维持债项信用等级为AAA，主体信用等级AA；2018年4月27日，中诚信出具发行人及14常德德源债2018年度跟踪评级报告，将发行人主体信用等级由AA调升为AA+，维持债项信用等级为AAA。

发行人于2015年12月22日成功发行了5亿元“湖南常德市德源投资开发有限公司2015年度第一期短期融资券”（简称“15德源投资CP001”），由中诚信国际信用评级有限责任公司对其进行评级，主体信用等级AA；2016年6月20日，中诚信出具发行人及“15德源投资CP001”2016年跟踪评级报告，报告维持主体信用等级AA。

发行人于2017年9月7日成功发行了5亿元“湖南常德市德源投资开发有限公司2017年度第一期中期票据”（简称“17德源投资MTN001”），由中诚信国际信用评级有限责任公司对其进行评级，主体信用等级AA；2018年4月27日，中诚信出具发行人及17德源投资MTN001的2018年度跟踪评级报告，将发行人主体信用等级由AA调升为AA+，债项信用等级由AA调升为AA+。

发行人于2018年6月25日成功发行了16亿元“2018年湖南常德市德源投资开发有限公司公司债券”，由中诚信国际信用评级有限责任公司对其进行评级，主体信用等级AA+；债项的信用等级为AA+。

#### 四、发行人银行授信情况

公司资信优良，具备较强的融资能力。自成立以来与国家开发银行、广发银行、中国农业发展银行、交通银行、华夏银行、北京银行、建设银行、渤海银行、兴业银行、长沙银行、华融湘江银行等金融机构建立了长期友好的合作关系并保持良好沟通，得到了这些金融机构不同程度的信贷支持，有效授信总量充裕。截至2019年末，银行金融机构对公司授信额度为209.40亿元，已使用授信额度122.19亿元，未使用额度87.21亿元。

## 五、发行人信用记录

根据发行人在中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”记录，截至本调查报告封面载明之日期，公司没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息。

## 第十七条 法律意见

本次债券发行人律师湖南金州律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

(一) 发行人本次债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。

(二) 发行人系依法登记并有效存续的国有独资有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

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

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

(五) 发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

(六) 发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

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

(八) 发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

(九) 发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍。

(十) 发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法

规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序。

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

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

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

(十四) 截至 2019 年 12 月 31 日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、副总经理不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件。

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

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

综上所述，发行人申请发行的本次债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本次发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

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

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### 三、信息披露

发行人及本次债券所涉及的各中介机构将根据国家发展和改革委员会相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露工作，以符合信息披露的相关规定。

### 四、其他事项

发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

本次债券募集说明书的备查文件如下：

- (一) 国家发改委对本次债券的批准文件；
- (二) 《2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017-2019 年度经审计的财务报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- (五) 湖南金州律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》；
- (七) 《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》；
- (八) 《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《2019 年湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》；
- (十) 《2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》；

## 二、查询方式

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

**湖南常德市德源投资开发有限公司**

住所：湖南省常德经济技术开发区桃林路 661 号（双创大厦 19 楼）

法定代表人：熊正

经办人员：周致宇

联系地址：湖南省常德经济技术开发区桃林路 661 号（双创大厦 19 楼）

联系电话：0736-7310676

传真：0736-7308529

邮政编码：415001

**天风证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：江生可、李悦田

联系地址：上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68815388

传真：021-68812989

邮政编码：201204

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券发行网点表**

序号	地点	承销商名称	承销商地位	联系地址	联系人	联系电话
1	北京市	▲天风证券股份有限公司	主承销商	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	江生可 李悦田	021-68815388
2	广东省深圳市	东亚前海证券有限责任公司	副主承销商	广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室 (入驻深圳市前海商务秘书有限公司)	崔黎明	021-38175679

## 附表二：

## 发行人 2017 年-2019 年末合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1,721,087,417.90	2,302,466,762.08	1,751,306,411.00
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	442,736,712.00	301,928,767.13
应收票据及应收账款	2,199,003,204.55	1,972,726,650.76	1,951,900,728.44
预付款项	1,233,611,896.38	2,580,081,276.11	1,030,641,835.62
其他应收款	36,525,136.50	352,463,119.12	419,931,100.05
存货	53,821,213,566.67	51,907,967,848.11	52,501,810,593.40
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	17,819,814.89	17,386,526.87	29,231,871.92
<b>流动资产合计</b>	<b>59,029,261,036.89</b>	<b>59,575,828,895.05</b>	<b>57,986,751,307.56</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	81,949,999.00	55,500,000.00	78,300,000.00
长期股权投资	175,517,800.48	156,185,831.32	19,349,382.67
投资性房地产	238,294,753.73	250,860,392.12	263,501,803.40
固定资产	60,183,739.98	46,165,933.33	105,648,814.13
在建工程	5,563,249.20	9,150,979.62	10,593,734.14
无形资产	187,639.97	36,990.33	18,949,759.82
商誉	-	304,060.05	57,079,451.69
长期待摊费用	1,745,897.44	2,128,247.67	5,934,486.52
递延所得税资产	2,041,060.40	1,344,543.07	342,724.30
其他非流动资产	920,760,000.00	373,800,000.00	503,800,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,486,244,140.20</b>	<b>895,476,977.51</b>	<b>1,063,500,156.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,515,505,177.09</b>	<b>60,471,305,872.56</b>	<b>59,050,251,464.23</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款	-	-	20,000,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	117,492,352.13	240,601,723.75	498,461,691.83
预收款项	1,717,097,917.71	1,639,156,218.95	988,836,571.07
应付职工薪酬	944,613.54	1,216,156.19	1,365,548.98
应交税费	40,909,893.61	65,620,079.52	98,952,810.79
应付利息	-	-	-

2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集说明书

其他应付款	1,817,323,938.52	1,977,934,721.63	3,973,430,204.35
担保合同准备金	-	9,816,921.04	3,987,400.00
一年内到期的非流动负债	1,818,300,000.00	1,673,850,000.00	1,114,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	5,512,068,715.51	5,608,195,821.08	6,699,034,227.02
非流动负债			
长期借款	5,876,550,000.00	6,050,279,252.40	4,663,724,648.55
应付债券	4,324,950,000.00	3,949,900,000.00	2,600,000,000.00
长期应付款	187,750,000.00	464,050,000.00	800,000,000.00
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	10,389,250,000.00	10,464,229,252.40	8,063,724,648.55
负债合计	15,901,318,715.51	16,072,425,073.48	14,762,758,875.57
所有者权益			
实收资本（股本）	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
资本公积	42,038,810,380.09	42,038,810,380.09	42,138,322,552.62
盈余公积	152,143,457.39	138,148,878.70	122,580,689.95
一般风险准备	-	409,372.63	-
未分配利润	1,714,528,805.26	1,514,095,029.35	1,297,473,840.47
归属于母公司所有者权益合计	44,605,482,642.74	44,391,463,660.77	44,258,377,083.04
少数股东权益	8,703,818.84	7,417,138.31	29,115,505.62
所有者权益合计	44,614,186,461.58	44,398,880,799.08	44,287,492,588.66
负债和所有者权益总计	60,515,505,177.09	60,471,305,872.56	59,050,251,464.23

## 附表三：

## 发行人 2017 年-2019 年合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,959,379,855.44	1,734,425,518.23	1,800,212,267.47
其中：营业收入	1,954,346,495.12	1,726,577,008.94	1,798,654,767.47
已赚保费	1,297,702.67	1,381,688.26	1,557,500.00
利息收入	3,724,431.23	6,466,821.03	-
手续费及佣金收入	11,226.42	-	-
二、营业总成本	1,921,506,551.99	1,760,521,391.25	1,723,944,400.78
其中：营业成本	1,800,086,965.28	1,613,596,714.12	1,602,392,714.83
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	20,000.00	22,000.00	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取担保合同准备金净额	1,369,600.00	2,517,700.00	2,429,900.00
保单红利支出	-	-	-
分保费用	403,704.98	-	-
税金及附加	25,876,045.59	23,651,733.28	21,326,881.89
销售费用	754,018.95	6,017,368.35	15,996,729.62
管理费用	39,019,609.74	46,384,621.54	38,092,870.54
研发费用	-	10,165,756.99	174,212.67
财务费用	53,976,607.45	58,165,496.97	41,497,111.52
其中：利息费用	56,574,088.91	67,640,740.83	57,400,081.36
利息收入	11,857,140.22	13,455,590.98	10,387,017.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,354,060.15	-12,272,667.99	466,070.71
加：其他收益	182,190,876.40	165,507,574.40	169,665,281.14
投资收益（损失以“-”号填列）	28,743,542.83	125,443,384.17	32,999,953.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,831,969.16	1,248,415.39	-800,617.33
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,736,712.00	807,944.87	248,767.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	42,328.74	-

<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	242,716,950.53	253,432,691.17	279,181,868.64
加: 营业外收入	177,615.10	2,510,821.35	11,147,097.84
减: 营业外支出	1,710,692.38	2,813,746.31	1,574,210.75
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	241,183,873.25	253,129,766.21	288,754,755.73
减: 所得税费用	23,487,209.19	30,385,343.44	34,167,727.52
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	217,696,664.06	222,744,422.77	254,587,028.21
<b>(一)按经营持续性分类</b>			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	217,696,664.06	222,744,422.77	254,587,028.21
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
<b>(二)按所有权归属分类</b>			
1.少数股东损益	3,677,682.09	-9,854,327.49	434,417.02
2.归属于母公司股东的净利润	214,018,981.97	232,598,750.26	254,152,611.19
<b>七、综合收益总额</b>	217,696,664.06	222,744,422.77	254,587,028.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	214,018,981.97	232,598,750.26	254,152,611.19
归属于少数股东的综合收益总额	3,677,682.09	-9,854,327.49	434,417.02

## 附表四：

## 发行人 2017 年-2019 年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,798,395,939.18	1,724,187,064.52	1,486,974,015.98
收到原保险合同保费取得的现金	10,698,438.89	10,154,242.07	3,115,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	964,500,339.55	1,520,620,209.16	2,471,746,232.95
收取利息、手续费及佣金的现金	-	1,381,688.26	-
经营活动现金流入小计	2,773,594,717.62	3,256,343,204.01	3,961,835,248.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,707,925,502.70	2,474,678,820.62	2,108,558,393.28
支付给职工以及为职工支付的现金	21,760,399.70	26,067,038.06	33,928,680.01
支付的各项税费	98,888,489.14	33,145,236.92	51,676,055.28
支付其他与经营活动有关的现金	266,096,397.31	692,284,369.16	1,415,933,110.52
经营活动现金流出小计	2,094,670,788.85	3,226,175,464.76	3,610,096,239.09
经营活动产生的现金流量净额	678,923,928.77	30,167,739.25	351,739,009.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	702,586,712.00	473,470,322.50	700,000,000.00
取得投资收益收到的现金	31,062,333.77	60,933,735.22	33,800,571.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	43,340.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	20,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	733,649,045.77	554,447,397.72	733,800,571.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	205,508,245.17	267,572,166.95	32,555,461.77
投资支付的现金	79,999,999.00	546,471,177.21	700,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	88,585,095.15	13,434,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	757,180,790.53	246,885,347.34	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,042,689,034.70	1,149,513,786.65	765,990,261.77
投资活动产生的现金流量净额	-309,039,988.93	-595,066,388.93	-32,189,690.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	187,998,900.00	-
取得借款收到的现金	1,122,000,000.00	3,688,800,000.00	1,587,000,000.00
发行债券收到的现金	994,000,000.00	1,600,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,146,000,000.00	5,476,798,900.00	2,146,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,476,589,252.40	2,348,445,396.15	2,476,589,252.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	472,042,151.25	560,652,584.16	472,042,151.25

2020 年第二期湖南省湖南常德市德源投资开发有限公司绿色债券募集说明书

支付其他与筹资活动有关的现金	148,631,880.37	1,451,641,918.93	1,276,549.32
筹资活动现金流出小计	3,097,263,284.02	4,360,739,899.24	2,749,764,990.20
筹资活动产生的现金流量净额	-951,263,284.02	1,116,059,000.76	-662,764,990.20
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	-581,379,344.18	551,160,351.08	-343,215,671.12
加：期初现金及现金等价物余额	2,302,466,762.08	1,751,306,411.00	2,094,522,082.12
六、期末现金及现金等价物余额	1,721,087,417.90	2,302,466,762.08	1,751,306,411.00