

2021 年第一期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人:	桃源县城市建设投资开发有限公司
注册金额:	人民币 5 亿元
期限:	7 年期
主承销商:	中航证券有限公司
债权代理人:	华融湘江银行股份有限公司桃源县支行
信用评级机构:	大公国际资信评估有限公司
主体信用等级:	AA
债券信用等级:	AAA
担保情况:	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

主承销商、簿记管理人



中航证券有限公司
AVIC SECURITIES CO., LTD.

签署日期：二〇二一年九月

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员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。

三、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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

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

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020 年桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020 年桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券之债权代理协议》、《2020 年桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券之募集资金专项账户监管协议》

对本期债券各项权利义务的约定。

目录

重要声明及提示	1
释义	5
第一节 债券发行依据	8
第二节 风险揭示	9
第三节 发行条款	14
第四条 募集资金用途	17
第五条 发行人基本情况	23
第六条 发行人业务情况	46
第七条 发行人财务情况	62
第八条 企业信用状况	77
第九条 担保情况	88
第十条 备查文件	92

释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司、公司、桃源城投、发行人：指桃源县城市建设投资开发有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

本期债券：指 2021 年第一期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商、簿记管理人、中航证券：指中航证券有限公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

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

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

《债权代理协议》：指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

资金监管人、监管银行：华融湘江银行股份有限公司桃源县支行、

长沙银行股份有限公司桃源支行。

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司桃源县支行。

《监管协议》：指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

《法律意见书》：湖南权度律师事务所出具的关于本次发行的法律意见书。

县人民政府、桃源县政府、县政府：指桃源县人民政府。

桃源县国资局：指桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局。

审计机构、中审华会所：指中审华会计师事务所（特殊普通合伙）。

审计机构、中兴华会所：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、权度律所：指湖南权度律师事务所。

担保人、湖南担保：湖南省融资担保集团有限公司。

评级机构、大公国际：指大公国际资信评估有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）。

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《工作通知》：指《国家发展和改革委员会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）。

《事项通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）。

发改办财金[2010]2881 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》。

发改办财金[2011]1388 号文：指《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》。

《强化风险管理通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451 号）。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所：指上海证券交易所。

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

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

元、万元、亿元：指人民币元、万元、亿元。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异系由四舍五入造成。

第一节 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕77 号文件批准公开发行。

公司股东会于 2020 年 5 月 15 日出具《关于同意桃源县城市建设投资开发有限公司公开发行 2020 年企业债券的股东会决议》，同意公司申请发行本期债券。公司股东会于 2021 年 6 月 4 日出具了《关于同意延长<关于同意桃源县城市建设投资开发有限公司公开发行 2020 年企业债券的股东会决议>决议有效期的股东会决议》，同意延长公司发行本期债券股东会决议的有效期限。

公司于 2020 年 4 月 28 日召开董事会会议并作出决议，同意公司申请发行本期债券。

第二节 风险揭示

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

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付，对投资者到期收回本息产生影响。

（三）流动性风险

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

（四）项目投资风险

本期债券募集资金主要用于桃源县桃纺棚户户区改造项目（二期）。募投项目投资规模大、建设工期长，建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动，有可能导致项目实际投资超过投资预算，进而对项目的收益产生不利影响。此外，国家和地方房地产政策、产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见因素，可能会影响项目的进度，

进而增加项目成本，降低项目收益。

（五）合规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金拟用于棚户区改造项目。项目建设周期长、资金投入大，投资支出和债券资金无法一一匹配。未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

（六）第三方担保相关风险

本期债券发行人聘请由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如若未来湖南省融资担保集团有限公司资信评级下降或财务状况出现困难，存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。

（七）新型冠状病毒肺炎疫情的相关风险

2020 年以来，新冠肺炎疫情陆续在我国各省份蔓延。在疫情防控期间，发行人包括募投项目在内的工程项目建设进度有一定延缓，担保人业务发展也受到一定不利影响。虽然现在新冠肺炎疫情已得到明显控制，但若疫情出现反复，发行人及担保人生产经营可能会受到一定程度的不利影响，进而将会影响到发行人的偿债能力及担保人的代偿能力。

（八）本期债券偿债安排所特有的风险

尽管本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

二、与发行人经营相关的风险

（一）公司经营风险

发行人承建的项目主要为桃源县城市基础设施项目、保障性住房建

设项目等，项目建设周期较长，不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断，进而增加项目的建设成本。

（二）财务风险

1、存货流动性风险

截至 2020 年末，发行人资产构成中存货占据主要部分，占比为 48.20%。而存货中土地和工程施工所占比较高，由于土地和工程施工的变现能力相对较弱，发行人存在资产流动性较差的风险。

2、应收款项较大风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的应收款项账面价值分别为 470,906.29 万元、549,983.94 万元和 585,130.32 万元，占总资产的比例分别为 19.96%、13.57%和 13.27%。发行人应收款项面余额较大，占比较高，主要是发行人与其他企业或单位之间的往来款、应收工程款及应收代建收入等。发行人应收款项对象信誉较好，违约风险较小，若未来其相关应收款项无法及时收回，将降低资产流动性，使得发行人应收款项的坏账准备金额增加，从而对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

（三）内控管理风险

发行人已建立了较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能会导致公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。另外，截至 2020 年末，发行人合并报表范围内拥有 12 家全资或控股子公司，管理上存在一定的难度，对内部控制制度的有效性有较高要求，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期实施。

（四）公司经营性现金流量净额为负的风险

报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为-223,218.10 万元、-110,174.37 万元和-160,937.26 万元，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是因为发行人承担了大量桃源县的基础设施工程项目建设业务，该类业务前期投入较大、项目周期相对较长，且资金回款较慢。若本期债券存续期内，发行人的经营活动现金流量净额无明显改善，将对本期债券偿付造成不利影响。

（五）盈利能力较弱风险

发行人主要业务为基础设施工程业务，2018 年、2019 年和 2020 年该项业务产生的基础设施工程收入分别为 208,030.37 万元、250,564.83 万元和 166,517.26 万元，在发行人营业收入中占比分别为 95.42%、95.81%和 86.94%。发行人收入构成单一，存在较大波动性。同时，发行人利润来源对财政补贴存在一定依赖。

（六）资金压力以及未来资本性支出较大的风险

近年来公司的投资规模较大，债务规模增长迅速。公司目前在建、拟建项目较多，未来仍需投资金额较大，大规模的投资或将加大公司的资本支出压力。发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

（七）受限资产规模较大产生的风险

截至 2020 年末，公司受限资产总额为 615,121.30 万元，占当期公司净资产的 25.97%，其中土地受限金额为 572,121.30 万元，占同期发行人受限资产的比例为 93.01%，发行人受限资产规模较大，受限部分的资产变现能力相对较弱。若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足

额偿还公司债务，则可能导致受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人的声誉及正常经营造成一定的不利影响。

（八）关联交易风险

公司与关联企业存在一定规模的资金往来，以其他应收款的形式体现。若公司不能对关联交易进行有效管理，将对公司的经营效益及偿债能力产生一定影响。

（九）有息债务余额较大导致的偿付风险

截至 2020 年末，发行人有息负债金额为 1,658,926.19 万元，占负债总额比例为 81.29%，占比较大，主要为发行人为满足业务发展需要向银行等金融机构申请的贷款。若市场发生重大不利情况致使金融机构信贷政策等发生重大变动，可能使发行人因流动性不足导致无法按期足额偿付有息负债。

三、政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务、保障性住房建设业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的政策变动会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

四、与行业有关的风险

发行人属于城市基础设施建设行业和保障性住房建设行业，城市基础设施的投资规模和运营收益水平与经济周期存在一定相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将可能对发行人盈利能力产生不利影响，使公司的经营效益下降，从而影响本期债券兑付。

第三节 发行条款

一、**发行人：**桃源县城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“21 桃源城投债 01”）。

三、**发行规模：**人民币 5 亿元。

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

五、**债券利率：**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。

六、**发行方式：**本期债券以簿记建档、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，以及承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

八、**发行面值：**本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于

人民币 1,000 元。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十、还本付息方式：在债券存续期内，每年付息一次，设计提前偿还条款，在债券存续期的第 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。本期债券每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十一、承销方式：由中航证券组织承销团，以余额包销方式承销本期债券。

十二、承销团成员：本期债券主承销商为中航证券，分销商分别为中泰证券股份有限公司和中银国际证券股份有限公司。

十三、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

十四、资金监管人：华融湘江银行股份有限公司桃源县支行、长沙银行股份有限公司桃源支行。

十五、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司桃源县支行。

十六、担保方式：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十七、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 9 月 14 日。

(十八) 发行期限: 3 个工作日, 自 2021 年 9 月 15 日起至 2021 年 9 月 17 日止。

(十九) 发行首日: 2021 年 9 月 15 日。

(二十) 起息日: 本期债券起息日为发行结束日, 即 2021 年 9 月 17 日, 本期债券存续期内每年的 9 月 17 日为该计息年度的起息日。

(二十一) 计息期限: 自 2021 年 9 月 17 日至 2027 年 9 月 16 日。

(二十二) 付息日: 本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 17 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)。

(二十三) 兑付日: 本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 17 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)。

(二十四) 本息兑付方式: 通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十五) 上市安排: 本期债券发行结束后 1 个月内, 发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

(二十六) 税务提示: 根据国家税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 募集资金用途

本期债券募集资金 5 亿元，其中 3.6 亿元拟用于桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）项目，剩余资金用于补充流动资金。上述项目经有关部门批准，所需手续齐全，合法合规，募投项目总投资为 105,800.00 万元。

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目投资主体	项目总投资	募集资金使用额度	本期募集资金使用规模占项目总投资比例
桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）项目	桃源县城市建设投资开发有限公司	105,800.00	36,000.00	34.03%
补充营运资金	-	-	14,000.00	-
合计		105,800.00	50,000.00	

一、募集资金投向概况

（一）桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）

1、项目概况

（1）项目基本情况

桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）项目已纳入 2020 年县保障房建设计划，共新建安置房 2,000 套，涉及拆迁户数为 1,895 户，总用地面积 103,064.59 平方米（合 154.60 亩），总建筑面积 368,580 平方米，其中计容面积 288,580 平方米（住宅建筑 250,000 平方米、商业服务网点建筑 37,200 平方米、物业管理用房 600 平方米、业主公共管理用房 600 平方米、消控室建筑 180 平方米），不计容面积 80,000 平方米。主要包括住宅楼、商业服务网点等土建工程的建设。同时包括项目区内道路及场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。机动车停车位 2,400 个（其中地上机动车车位 400 个、地下机动车车位 2,000 个）。

募投项目建设资金由桃源城投自筹解决，未获得补贴资金。拟占用

土地为商住混合用地，土地性质为出让，项目用地目前已基本完成征地拆迁工作。发行人已完成部分土地摘牌，其余土地将通过“招拍挂”方式取得相应建设地块使用权。土地费用预计 2.78 亿元纳入项目总投资。

募投项目无独栋商业地产，商业服务网点建筑为保障房住宅建筑的地面底层商铺。商业服务网点建筑面积占总建筑面积比例为 10.09%，商业服务网点建筑投资额占总投资额的比例约为 7.31%，商业配建比例在合理范围内。

（2）征地拆迁情况

项目征地拆迁工作由桃源县国有土地上房屋征收与补偿工作办公室负责，拆迁安置方式为货币化征收，新建保障房安置拆迁居民。拆迁费用由桃源县财政局承担，平均拆迁补偿价格约为 5,800 元/平方米。拆迁补偿成本未纳入募投项目总投资。

（3）项目定价情况

根据桃源县住房和城乡建设局出具的《关于桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）的专项说明》，募投项目建设内容包括保障房、商业服务网点建筑及机动车停车位，其中保障房销售面向棚户区改造居民，销售价格原则上不高于桃源县 2019 年商品房销售均价的 80%，保障房暂定价为 3600 元/m²；配套商业及停车位销售价格可按照市场价进行销售，配套商业暂定价为 15000 元/m²，地下车位暂定价为 60000 元/个。

（4）项目建设必要性

募投项目为桃源县重点支持建设的保障性住房项目。募投项目改造区域现有建筑年代较为久远，公用及市政基础设施落后，“脏、乱、差”特征明显。募投项目的实施将有利于改善城市基础设施条件，改变地区落后面貌，提高安置居民生活条件，提升文明和谐社区的创建水平，促进桃源县经济社会全方面发展。同时，募投项目的实施也将有助于充分

挖掘原有土地潜力，提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现土地集约利用。

（5）桃源县房地产市场形势

2020 年度，桃源县共完成房地产投资 16.35 亿元，同比增长 27.20%；房地产新开工面积 85.20 万平方米，同比增长 81.30%；销售面积 53.17 万平方米，同比下降 17.76%；销售金额 27.70 亿元，同比下降 21.11%；销售均价为 5210 元/m²，同比下降 4.07%；待售面积 33.81 万平方米。截至 2020 年末，桃源县商品住房去库存周期为 8 个月左右，去库存压力较小。

2、项目实施主体

本项目实施主体为桃源县城市建设投资开发有限公司，为发行人。

3、审批核准情况

本项目已经获得有关部门的批准，不存在强拆、强建的情况，批文如下：

项目已获批文情况

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	桃源县自然资源局关于桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）建设项目用地预审意见	桃国土资预审字[2020]61 号	桃源县自然资源局	2020-2-19
2	关于桃源县桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）项目环境影响报告表的批复	桃环评[2020]2 号	常德市生态环境局桃源分局	2020-2-17
3	桃源县发展和改革委员会关于桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复	桃发改许[2020]20 号	桃源县发展和改革委员会	2020-2-20
4	关于桃源县城市建设投资开发有限公司公开发行企业债券项目社会稳定风险评估报告的备案	-	桃源县委政法委	2020-2-25
5	关于桃源县桃纺棚户区改造项目（二期）纳入桃源县保障房建设规划的确认函	-	桃源县住房保障服务中心	2020-2-19
6	建筑工程施工许可证	432426202003050101	桃源县住房和城乡建设局	2020-3-5
		432426202003090101		2020-3-9

4、资金来源构成

本项目总投资 105,800.00 万元，拟使用债券募集资金 72,000.00 万元，占项目总投资的 68.05%，项目资本金 33,800.00 万元由发行人自筹解决。

5、项目建设进度

截至本募集说明书摘要出具日，本项目完成项目工程勘察、资金组织、招投标、签订合同、施工准备工作，并于 2020 年 5 月开工建设，已发生前期费用 1.60 亿元，投资完成率为 15.12%。

6、项目经济效益

本项目拟对桃纺棚户户区进行改造，新建安置房、配套商业用房、配套公建及地下停车位，其中，新建安置房以优惠价格向本区域及其他区域拆迁户居民销售，配套商业及停车位按市场价出售。

本项目保障性住宅、配套商业、地下车位用于销售。考虑本项目保障房住宅小区的的特殊性，计算期定向开发的保障房住宅均价按 3600 元/m²，商业均价按 15000 元/m²，地下车位均价按 60000 元/个计算。

本项目在经营期内可实现销售收入 157,800.00 万元。具体的收入测算如下表所示：

销售收入表

类别	单价	指标	合计
安置房住宅	3,600 元/m ²	建设面积 (m ²)	250,000.00
		可出售面积 (m ²)	250,000.00
		销售金额(万元)	90,000.00
配套商业	15,000 元/m ²	建设面积 (m ²)	37,200.00
		可出售面积 (m ²)	37,200.00
		销售金额(万元)	55,800.00
地下停车位	60,000 元/个	建设个数 (个)	2,000.00
		可出售个数 (个)	2,000.00
		销售金额 (万元)	12,000.00
收入合计 (万元)	-	-	157,800.00

7、项目社会效益

桃源县桃纺棚户户区改造项目（二期）区域内房屋多建于上世纪，存在使用年限长，房屋质量环境差，治安消防隐患多等问题。这些居民都属于低收入弱势群体，靠自身力量无法解决住房困难，实施棚户区改造，有利于加快解决上述棚户户区居民的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

项目建成投入使用后，不断加快城市建设步伐，完善社会服务功能体系，有序推进城市化发展进程。为创建优美、舒适、健康、清洁、人和自然和谐共处的环境起到积极作用，从而有利于保障人民身体健康，提高人民生活质量。充分改善项目区内服务设施，满足人民群众不断增长的服务需求，加快安乡县城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌；从而对构建和谐社会，全面推进小康社会建设具有非常重要的作用，该项目的建设将进一步完善城市的整体面貌，使桃源县能更好的发展。

（二）补充营运资金

发行人主营业务规模大，未来将承担的建设项目较多，对营运资金的需求较大。本期债券拟剩余资金用于补充流动资金，用于满足发行人业务发展对营运资金的需求。发行人补充营运资金后，可以缓解发行人的流动资金压力，有利于保证发行人经营活动的平稳进行。

二、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与华融湘江银行股份有限公司桃源县支行和长沙银行股份有限公司桃源支行签订了《监管协议》，并在华融湘江银行股份有限公司桃源县支行和长沙银行股份有限公司桃源支行处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户专项用于本期债券本息的划付。

发行人资金管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。资金管理部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。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司桃源县支行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

（四）发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金全部用于募集说明书约定的用途，募投项目建成后实现的收入优先用于偿还本期债券本息。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：桃源县城市建设投资开发有限公司

成立日期：2006 年 10 月 11 日

住所：常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼

法人代表人：曾拥军

注册资本：43,000.00 万元人民币

实缴资本：21,900.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：914307257947035596

电话：0736-6639358

传真：0736-6639186

邮编：415700

经营范围：受县人民政府委托经营县城规划区内土地一级市场；处置国有资产；城市建设项目投资；城市建设资金管理；组织实施城市建设工程项目；水利设施、农业开发及城镇居民保障房（含棚户区改造）项目的投资、经营管理和服务；销售建筑材料（不含危险化学品），河道整治工程的施工，河道资源开发，河道环境治理，砂卵石销售、加工、仓储、搬运装卸服务；生态保护工程施工；自来水生产，污水处理；乡村旅游项目投资开发；林业生产项目开发；林产品加工、销售；旧城改造；医疗卫生基础设施项目投资、建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是由桃源县国资局出资设立的国有企业。作为桃源县辖区内重要的市政项目建设与国有资产经营管理实体，发行人主要承担重大项目的投融资及建设、管理工作，并在政府授权范围内对出资的企业或国有资产依法进行管理和监督。经过多年发展，发行人的业务范围已涉及基础设施建设、保障房（安置房）建设等多个领域，发行人已成为推进桃源县城市基础设施建设、提升桃源县公共服务职能、推动桃源县经济社会持续发展的重要力量。

经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 440.94 亿元，负债总额 204.09 亿元，净资产 236.85 亿元，资产负债率 46.28%。2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 21.80 亿元、26.15 亿元和 19.15 亿元，分别实现净利润 3.35 亿元、7.59 亿元和 3.06 亿元。

二、历史沿革

（一）公司设立

桃源县城市建设投资开发有限公司成立于 2006 年 10 月 11 日，系经《桃源县人民政府关于同意成立县城市建设投资开发有限公司的批复》（桃政函[2006]45 号）批准，由桃源县国资局出资设立。公司成立时注册资本 6,000 万元，实收资本 3,000 万元。桃源县国资局持股比例 100%。本期出资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2006]41 号验资报告审验。

（二）增加注册资本

2008 年 9 月，发行人控股股东桃源县国资局召开股东会，同意发行人增加实收资本 3,000 万元，桃源县国资局以货币出资 900 万元，无形资产出资 900 万元，资本公积转增注册资本 1,200 万元，发行人

实收资本增加至 6,000 万元。本期增加实收资本经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2008]33 号《验资报告》审验。

（三）增加注册资本

2012 年 6 月 1 日，发行人控股股东桃源县国资局召开股东会，桃源县国资局以货币资金出资 1,200 万元，资本公积金转增注册资本 2,800 万元，发行人注册资本增加至 10,000 万元。本期增资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2012]45 号验资报告审验。

（四）增加注册资本

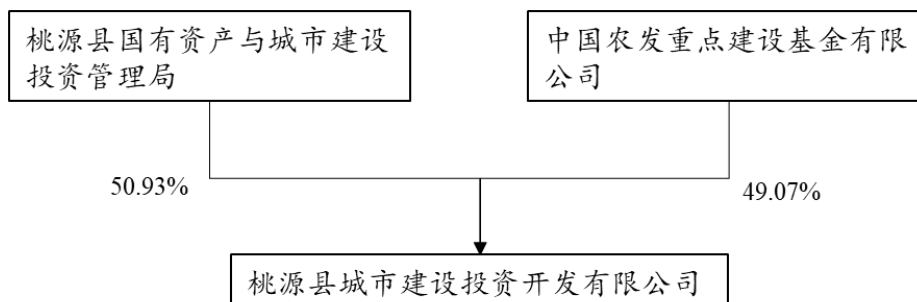
2018 年 4 月 16 日，发行人控股股东国资局召开会议，同意公司注册资本从 10,000 万元增加至 43,000 万元。桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局以货币方式出资 11,900 万元，中国农发重点建设基金有限公司以货币方式出资 21,100 万元。本期增资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2018]03 号验资报告审验。

除上述变更外，发行人注册资本及股权结构未发生其他重大变化。

三、发行人股东情况

发行人为国有控股公司，桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局对发行人投资 21,900.00 万元，持有发行人 50.93%股权，为发行人的控股股东及实际控制人。中国农发重点建设基金有限公司对发行人投资 21,100.00 万元，持股比例为 49.07%，农发基金对发行人的投资具有“明股实债”的性质。发行人股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

发行人股权结构图如下所示：



四、发行人主要投资关系

(一) 发行人全资及控股子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人共有 12 家全资或控股子公司，具体投资关系如下表：

发行人全资及控股子公司情况表

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
1	桃源县经典世纪房地产开发有限公司	10,000	房地产业	100.00		100.00	投资设立
2	桃源县开元发展投资有限公司	13,000	商务服务业	51.15		51.15	投资设立
3	桃源县棚户区改造投资开发有限公司	10,000	商务服务业	100.00		100.00	投资设立
4	桃源县东城建设投资开发有限公司	10,000	商务服务业	100.00		100.00	投资设立
5	桃源县沅南公共服务有限公司	10,000	房地产业	100.00		100.00	投资设立
6	桃源县城镇建设有限公司	10,000	房地产业	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
7	桃源县扶贫开发建设投资有限公司	5,000	商务服务业	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
8	桃源县宏程扶贫光电工程有限责任公司	1,000	电力、热力生产和供应业		100.00	100.00	投资设立
9	湖南桃源县灏瀚物业管理服务有限公司	5,000	房地产业	100.00		100.00	投资设立
10	桃源县东洁污水处理有限责任公司	650	生态保护和环境治理业		100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
11	桃源县桃发城市建设投资有限责任公司	7,500	土地管理业	60.00		60.00	投资设立

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
12	桃源县漆河污水处理有限公司	650	生态保护和环境治理业	100.00		100.00	收购

(二) 发行人重要子公司基本情况

1、桃源县经典世纪房地产开发有限公司

桃源县经典世纪房地产开发有限公司系发行人的全资子公司，成立时间为 2010 年 7 月 9 日，注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码为 914307255576448741，住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼三楼，经营范围为：房地产开发（按房地产开发资质证核定的范围经营、服务）、城市旧城区维护与改造、小城镇建设、保障性住房建设。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 383,518.82 万元，负债总额为 373,135.19 万元，所有者权益合计为 10,383.63 万元；2020 年度实现营业总收入 149.29 万元，实现净利润-79.46 万元。

2、桃源县开元发展投资有限公司

桃源县开元发展投资有限公司系发行人的控股子公司，成立时间为 2013 年 7 月 15 日，注册资本 13,000 万元，统一社会信用代码为 914307250726346359，住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼 3 楼，经营范围为：县城规划区内土地开发利用，基础设施建设投资、公益项目投资建设；水利设施、农业开发及城镇居民保障房（含棚户区改造）项目的投资、经营管理和运营，销售建筑材料（不含危险化学品），生态保护工程施工、自来水生产，污水处理；乡村旅游项目投资开发；林业产品项目开发、林产品加工销售；旧城改造；医疗卫生基础设施项目的投资、

建设；河道整治工程的施工、河道资源开发、河道环境治理；砂卵石销售、加工、仓储、搬运装卸服务。（涉及行政许可的须取得有关部门的许可证或资质证后方可经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 582,289.98 万元，负债总额为 543,764.47 万元，所有者权益合计为 38,525.51 万元；2020 年度实现营业总收入 3,445.60 万元，实现净利润 33.08 万元。

3、桃源县棚户区改造投资开发有限公司

桃源县棚户区改造投资开发有限公司系发行人的全资子公司，成立时间为 2015 年 12 月 23 日，注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码为 91430725MA4L2A60X9，住所为湖南省常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心，经营范围为：为棚户区改造和保障性住房建设投融资；组织实施棚户区改造、保障性住房建设、棚户区改造范围内土地一级开发；保障性住房经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 246,520.05 万元，负债总额为 236,534.18 万元，所有者权益合计为 9,985.87 万元；2020 年度实现营业总收入为 0.00 万元，实现净利润-2.43 万元。

4、桃源县东城建设投资开发有限公司

桃源县东城建设投资开发有限公司系发行人的全资子公司，其中发行人将持有的占该公司注册资本 15%的股权出质给国通信托有限责任公司。成立时间为 2016 年 11 月 28 日，注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码为 91430725MA4L7KTC91，住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼 3 楼，经营范围为：负责县城东部片区的整体开发与建设及土地一级市场

的开发、经营，房屋出租，负责城乡保障房（含棚户区改造）、生态保护、旅游开发项目的投资、管理和经营，县城城市建设项目的投资（未经金融管理部门批准，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），销售建筑材料（不含危险化学品），河道整治工程的施工，河道资源开发，河道环境治理，砂卵石销售、加工、仓储、搬运装卸服务。（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 256,551.59 万元，负债总额为 232,062.48 万元，所有者权益合计为 24,489.11 万元；2020 年度实现营业总收入 57,527.72 万元，实现净利润 7,479.02 万元。

5、桃源县沅南公共服务管理有限公司

桃源县沅南公共服务管理有限公司系发行人的全资子公司，成立于 2017 年 6 月 20 日，注册资本 10,000 万元，住所为湖南省常德市桃源县漳江街道义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼，统一社会信用代码：91430725MA4LT9XJ1A。经营范围：负责县城东部片区城乡保障房（含棚户区）改造，物业管理，停车场管理，发布户外广告，家政服务，会议及展览服务，自行车出租，城镇基础设施建设、组织实施城镇建设工程项目，水利设施、农业开发，城镇建设项目投资及城镇居民保障房（含棚户区改造）项目的投资（未经金融管理部门批准，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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 185,556.65 万元，

负债总额为 105,134.91 万元，所有者权益合计为 80,421.74 万元；2020 年度，该公司实现营业总收入 2,755.96 万元，实现净利润 73.02 万元。

6、桃源县城镇建设有限公司

桃源县城镇建设有限公司是发行人的全资子公司，公司成立于 2013 年 6 月 3 日，注册资本为 10,000 万元，统一社会信用代码为 914307250705624207，住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼三楼。公司经营范围是县内城镇土地开发利用、城镇基础设施建设、组织实施城镇建设工程项目，城镇建设项目投资，水利设施、农业开发及城镇居民保障房（含棚户区改造）项目的投资、经营管理和服务（未经金融管理部门批准，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），销售建筑材料（不含危险化学品），汽车租赁，河道整治工程的施工，河道资源开发，河道环境治理，砂卵石销售、加工、仓储、搬运装卸服务。（以上项目国家法律、行政法规、国务院决定需经审批的，在许可审批后方可经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 217,362.93 万元，负债总额为 205,313.87 万元，所有者权益总额为 12,049.06 万元；2020 年度营业总收入为 24.00 万元，实现净利润-180.18 万元。

7、桃源县扶贫开发建设投资有限公司

桃源县扶贫开发建设投资有限公司系发行人全资子公司，成立时间为 2016 年 5 月 13 日，注册资本为 5,000 万元，统一社会信用代码为 91430725MA4L4BD24C，住所为湖南省常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼。公司经营范围是

受县政府委托，规划全县扶贫开发项目，组织实施扶贫开发项目工程建设，经营管理扶贫开发项目的贷款资金、政府债券资金、专项建设资金和补助资金（不得吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监督及财政信用业务）。（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 103,144.98 万元，负债总额为 94,712.81 万元，所有者权益合计为 8,432.18 万元；2020 年度实现营业总收入为 0 万元，实现净利润 115.85 万元。

8、桃源县宏程扶贫光电工程有限责任公司

桃源县宏程扶贫光电工程有限责任公司成立于 2018 年 3 月 8 日，注册资本为 1,000 万元，住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼，统一社会信用代码：91430725MA4PDW275E。经营范围：光伏电站工程建设、运行维护，电费收取（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 44.44 万元，负债总额为 10.14 万元，所有者权益合计为 34.30 万元；2020 年度实现营业总收入为 129.53 万元，实现净利润 11.68 万元。

9、湖南桃源县灏瀚物业管理服务有限公司

桃源县城镇建设有限公司是发行人的全资子公司，公司成立于 2019 年 3 月 27 日，注册资本为 5,000 万元，统一社会信用代码为 91430725MA4QBYAC29，住所为湖南省常德市桃源县浔阳街道义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼三楼。公司经营范围是县物业管理服务，文体资产管理服务，搬家运输服务，园林绿化服务，

花卉出租服务，会议、会展及相关服务，室内装饰装修服务，停车场服务，汽车出租服务，养老院服务，家政服务，销售（含互联网）建筑材料（不含危险化学品）、日用百货、五金、办公用品、农产品。（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 5,961.47 万元，负债总额为 963.37 万元，所有者权益总额为 4,998.10 万元；2020 年度营业总收入为 24.97 万元，实现净利润-1.87 万元。

10、桃源县东洁污水处理有限责任公司

桃源县东洁污水处理有限责任公司是发行人的全资子公司，公司成立于 2018 年 2 月 1 日，注册资本为 650 万元人民币，统一社会信用代码为 91430725MA4PD1A8X4，住所为湖南省常德市桃源县漳江镇八字路社区敬老院(原八字路乡政府)，所属行业为水的生产和供应业。经营范围包含：水污染治理，固体废物治理（不含危险废物和废弃电器电子产品），城市垃圾处理服务，污水处理及其再生利用。（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 4,972.72 万元，负债总额为 4,459.52 万元，所有者权益总额为 513.20 万元；2020 年度营业总收入为 0.00 万元，实现净利润-100.19 万元。

11、桃源县桃发城市建设投资有限责任公司

桃源县桃发城市建设投资有限责任公司成立于 2020 年 8 月 11 日，住所：湖南省常德市桃源县浔阳街道天子岗社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼，注册资本为 7,500 万元人民币，统一社会信用代码：91430725MA4RKK8N16。经营范围：桃源县城东片区规

划、建设、运营；对房地产及基础设施建设投资；土地开发及整理；企业管理咨询。（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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 14,345.07 万元，负债总额为 7,000.00 万元，所有者权益合计为 7,345.07 万元；2020 年度，该公司实现营业总收入 0.00 万元，实现净利润-154.93 万元。由于公司成立时间较短，而公司办公费用、员工工资等管理费用较高，最终导致净利润为负。

12、桃源县漆河污水处理有限公司

桃源县漆河污水处理有限公司系发行人的控股子公司，成立于 2018 年 6 月 25 日，注册资本为 650 万元人民币，统一社会信用代码为 91430725MA4PN9N97L，住所为湖南省常德市桃源县漳江镇天子岗社区漳江南路文化体育中心办公楼 3 楼，经营范围包含：水污染治理；固体废物治理（不含危险废物和废弃电器电子产品）；城市垃圾处理服务；污水处理及其再生利用。（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 2020 年 12 月 31 日，子公司桃源县漆河污水处理有限公司未实际营业。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《桃源县城市建设投资开发有限公司章程》，建立了规范的法人治理结构体系，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准监事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 公司章程规定的其他权责。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中董事长 1 人，其他董事 4 人。董事由股东委派产生，董事任期每届为 3 年，任期届满，可以连选连任。董事长由股东在其委派董事会成员中指定，对董事会负责。董事长在任期届满前，董事会不得无故解除其职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 人。监事会主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不得低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。非职工监事由股东委派。监事任期每届 3 年，任期届满，可以连选连任。

监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、总经理

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、部门负责人；

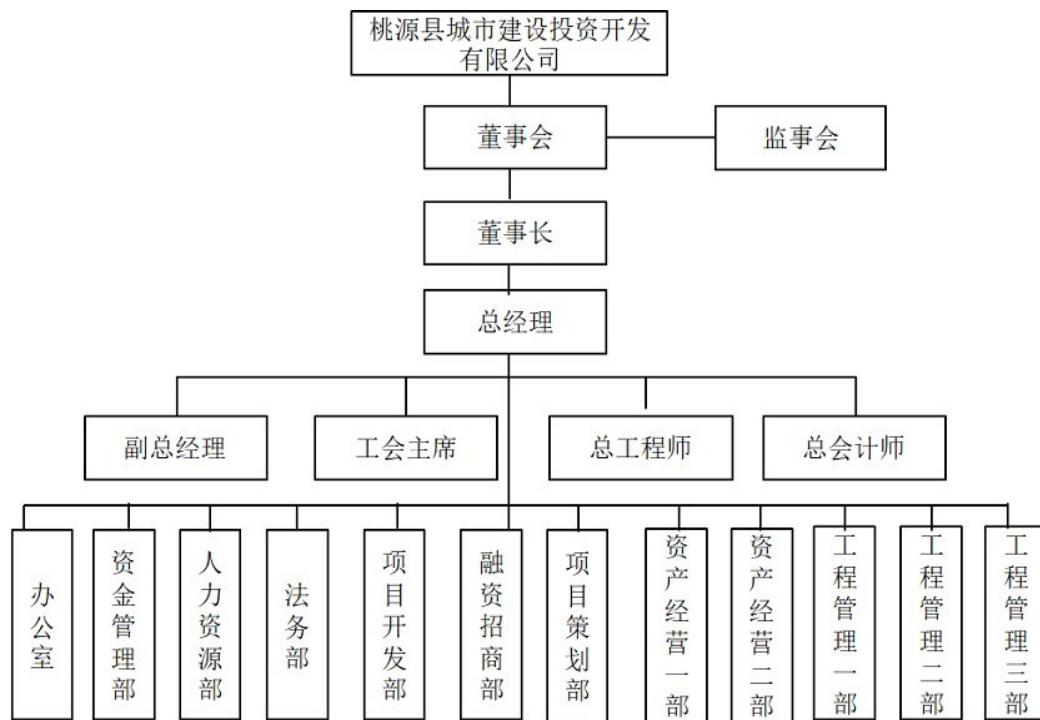
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

(二) 组织结构

截至本募集说明书摘要出具日，公司内部职能机构设立 12 个部室，组织结构图如下：



发行人各职能部门主要职责如下：

1、办公室：负责公司重要文稿的起草和审核；负责公司行政公章和合同专用章管理；制定公司年度工作计划；负责公司领导的文档工作；负责公司日常事务、会务、组织、宣传、档案和劳动人事管理；负责督促公司各部室完成公司会议布置的各项工作任务；负责公司规范化制度的实施；负责公司接待和综治维稳、安全生产、计生、城管创建、文明创建、党建、车辆、安全保卫、后勤保障（包括公司食堂）及热点工作；协调部室工作及公司对外单位工作关系等；完成公司领导交办的其他工作。

2、资金管理部：负责公司财务收、支两线审核工作；负责各项项目的财务审计、各项上级专项资金的报批、部门协调关系、财务印鉴管理等工作；完成公司领导交办的其他工作。

3、人力资源部：负责公司人事管理，涉及人力资源状况分析、

人力资源规划、日常考勤，员工劳动合同、入职离职、薪酬管理、绩效考核、职业教育与培训等方面。

4、法务部：负责公司合同、文件合法性审查，提供法律纠纷援助，代表公司应诉处理，公司重大决策的法律把关。

5、项目开发部：分管公司棚户区改造及项目开发建设工作，项目开发部经理主持项目开发部全面工作；负责棚户区改造范围内的土地开发，编制项目开发计划，组织实施棚户区改造、保障性住房建设；完成公司领导交办的其他工作。

6、融资招商部：负责融资项目的策划包装、立项报批、可研评审工作；负责公司（含公司借用平台）向各银行、非银金融机构等办理项目融资业务工作；负责社会投资人的招商及接待工作，主持各项融资方式洽谈及合同文本；落实公司下达的融资任务；完成公司领导交办的其他工作。

7、项目策划部：负责公司项目策划工作；全程参与项目策划部各开发建设项目的管理与协调工作；负责开发项目的前期工作；负责扶贫相关建设项目工作；配合完成县重点项目（国家专项资金拨付）的相关资料；完成公司领导交办的其他工作。

8、资产经营一部：负责储备土地及财政划拨资产的过户办证；负责经桃源县国资局批准并委托的国有资产经营拍卖工作，包括资产处置过程中各种权证手续的办理，资产权属的移交协调等；负责停车场的经营项目；负责城区停车泊位收费及管理；负责归集广告所有权、经营权；负责棚改项目建成后的经营与销售；协助融资招商部完成融资抵押等相关工作；完成公司领导交办的其他工作。

9、资产经营二部：负责公租房经营、管理、维修工作，部分抵值

商品房网签、回款工作。

10、工程管理一部：负责市政工程建设工作，遵照公司规章制度，负责公司的重点项目和市政工程项目的立项、可研、环评、项目建议、计划报批及环境协调等工作；依法依规组织委托中介机构对工程项目的施工图设计、施工图审查、工程预算及财政预算评审、工程项目招投标工作；审核建设工程施工合同，按程序进行工程报建；参与项目工程进度、质量监督、中间工程验收的全过程管理；组织相关职能部门对工程进行竣工验收、竣工结算及工程结算评审；督促搜集工程资料归档；审核工程款支付；负责本部室与其他各职能部门的协调工作；完成公司领导交办的其他工作。

11、工程管理二部：负责县城东区市政工程项目的立项、可研、环评、项目建议、计划报批及环境协调等工作。审核建设工程施工合同，按程序进行工程报建；参与项目工程进度、质量监督、中间工程验收的全过程管理；组织相关职能部门对工程进行竣工验收、竣工结算及工程结算评审；督促搜集工程资料归档；审核工程款支付；负责本部室与其他各职能部门的协调工作；完成公司领导交办的其他工作。

12、工程管理三部：负责异地搬迁扶贫工作，主要涉及扶贫安置点项目基础设施配套、工程结算、房屋产权办理、项目验收，乡村振兴工作。

（三）发行人内部管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部管理制度，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，为确保资金安全及预防腐败，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和《企业会计制度》等国家有关法律、法规的规定，结合实际情况，发行人制订了专门的《财务管理制度》，认真贯彻执行国家有关的财务管理制度和税收制度，建立健全公司内部管理制度，加强财务管理基础工作，严格执行各项财务收支标准，如实反映企业财务状况，保证公司财务会计工作有序进行。

2、关联交易管理制度

为了加强公司关联交易管理，明确管理权限和审批程序，维护公司股东和债权人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及其他有关法律、法规和规范性文件制定《桃源县城市建设投资开发有限公司关联交易管理办法》。该制度对关联人和关联交易的范围、关联交易价格的确定和管理、关联交易的审批权限与决策程序、关联交易的回避制度等作出了规定。

3、风险控制管理制度

为规范公司的风险管理，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证公司安全稳健运行，提高经营管理水平，公司根据《公司法》、《公司章程》及相关法律、法规，结合公司实际，制定了《风险控制管理制度》。

4、重大事项决策制度

根据相关法律法规的规定，发行人制定了《重大事项决策制度》，完善了包括董事会、监事会和经营层在内的健全的法人治理结构，明确了决策、执行和监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

（四）内部管理制度的运行情况

公司根据实际情况设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，科学划分职责和权限，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、各负其责、相互协作、相互监督。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

六、发行人独立性

发行人系依法成立的有限责任公司，是具有独立法人资格，独立承担民事责任，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力，自主经营、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面均独立于公司的控股股东、实际控制人。

（一）业务独立

公司具有独立的业务体系和自主经营能力，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，持有从事核准的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

（二）人员独立

公司建立了独立的劳动人事工资制度，公司的劳动人事管理与股

东单位完全分离。公司的总经理及其他高级管理人员均按照公司法和公司章程等有关规定，通过合法合规的程序产生。公司现任董事、监事和高级管理人员均符合相关任职资格。发行人根据公司章程，有权依法自主录用和辞退职工。发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系。

（三）资产独立

公司拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金，资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在公司股东违规占用公司资金、资产及其它资源的情况。

（四）机构独立

公司依据法律、法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立完整的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司与控股股东及其控制的企业之间机构完全分开，不存在控股股东和其它关联方干预公司机构设置的情况。

（五）财务独立

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

七、董事、监事及高管人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

	姓名	职务	公务员兼职单位
董事会	曾拥军	董事长	-

	姓名	职务	公务员兼职单位
	李文杰	董事	-
	燕虹宇	董事	-
	吴新辉	董事	-
	余立文	董事	-
监事会	覃力	监事会主席	桃源县国资局党组成员、纪检组长
	陈晶晶	监事	桃源县国资局专干
	蒯同法	监事	桃源县国资局监督股股长
	吴建龙	职工监事	-
	张珊山	职工监事	-
高级管理人员	曾拥军	总经理	-
	燕虹宇	财务总监	-

发行人监事会成员中的兼职公务员未在公司领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外利益，符合《公务员法》第四十二条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬的相关规定”和《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》的规定。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简介

1、董事会成员简介

曾拥军，男，汉族，桃源县漳江镇人，党员，研究生文化。1972年1月出生，1991年4月参加工作，先后相任桃源县龙潭镇工商所职工，桃源县工商局漆河工商所职工、副所长、所长，桃源县工商局漳江南区工商所所长，桃源县工商局党组成员、副局长、局长，桃源县人力资源和社会保障党组副书记、副局长。现任公司董事长。

李文杰，男，汉族，1966年3月出生，本科学历。1986年参加工作，曾任职于桃源县建设局规划办、桃源县规划设计院等单位；现

任发行人董事及总工程师，桃源县城镇建设有限公司法定代表人。

燕虹宇，女，汉族，1975 年 11 月出生，本科学历。1996 年参加工作，曾任桃源县进出口总公司陬市外贸站出纳等职；现任发行人职工董事、财务负责人，桃源县城镇建设有限公司监事。

吴新辉，女，汉族，1972 年 10 月出生，本科学历。1992 年参加工作，曾任职于桃花源镇企管站、经营站、桃花源镇政府办公室等单位；现任发行人董事，桃源县城镇建设有限公司董事，桃源县开元发展投资有限公司法人代表及董事长。

余立文，男，汉族，桃源县九溪乡人，中共党员，本科学历。1987 年 8 月参加工作，先后在桃源县九溪乡经管站、郝坪乡经管站工作，2007 年 7 月调入桃源县工业园管理委员会；2012 年 1 月至 2016 年 1 月任桃源县工业园管理委员会党工委委员、工会主席；2016 年 1 月至 2018 年 2 月在桃源县公共资源交易中心任党支部纪检委员；2018 年 2 月至今在桃源县城市建设投资开发有限公司任董事。

2、监事会成员简介

覃力，女，汉族，桃源马鬃岭人，中共党员，本科学历。1979 年 9 月出生，1997 年 12 月参加工作。1997 年 12 月至 2002 年 7 月在桃源县旅游局工作，2002 年 8 月至 2012 年 1 月在桃源县纪委工作，2012 年 1 月至今在桃源县国资局任党组成员、纪检组长，兼职发行人监事会主席。

曹文力，男，汉族，1976 年 5 月 29 日出生，籍贯湖南汉寿，本科学历。1998 年至 2003 年 12 月，桃源雄劲集团工作。2004 年至 2007 年 12 月桃源城投工作。2008 年至今桃源县国资局工作。2020 年起兼职桃源县城市建设投资开发有限公司监事。

陈晶晶，女，汉族，桃源县漳江镇人，预备党员，本科学历，1989 年 4 月出生，2011 年 9 月至 2016 年 11 月在湖南乌云界国家级自然保护区工作，2016 年 12 月至今在桃源县国资局工作。2020 年起兼职桃源县城市建设投资开发有限公司监事。

蒯同法，男，汉族，桃源县枫树乡人，中共党员，本科学历。1963 年 7 月出生，1986 年 7 月参加工作。1986 年 7 月至 1988 年 12 月在湖南白沙矿务局湘永矿工作，1989 年 1 月至 2007 年 4 月在桃源县乡镇财政所工作，2007 年 4 月至今在桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局任资产监督股股长，兼职发行人监事。

吴建龙，男，汉族，湖南桃源人，大学本科文化。1990 年 1 月出生，2015 年 6 月进入桃源县城市建设投资开发有限公司，先后在办公室、财务部、工程部、开发部和融资部工作，2020 年起担任桃源县城市建设投资开发有限公司职工监事。

张珊山，女，汉族，桃源县漳江镇人，中共党员，本科文化，1986 年 10 月出生，2015 年 12 月进入桃源城投公司融资部工作，2016 年 12 月至今任桃源县担任桃源县城市建设投资开发有限公司融资部副部长，2021 年起担任桃源县城市建设投资开发有限公司职工监事。

3、高级管理人员简介

发行人总经理曾拥军、财务总监燕虹宇简历详见董事简介。

第六条 发行人业务情况

发行人是桃源县重要的市政项目建设与国有资产经营管理实体。根据 2013 年 12 月 1 日桃源县人民政府《关于支持桃源县城市建设投资开发有限公司发展的通知》（桃政函[2013]80 号），发行人经营业务主要涵盖城市基础设施建设、土地一级市场的整理开发等。经过多年发展，发行人已成为推进桃源县城乡基础设施建设、提升城市公共服务职能、推动城市经济社会持续发展的重要力量。

发行人通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展。

一、营业收入构成情况

2020 年公司主营业务收入、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
基础设施建设工程	166,517.26	141,116.32	25,400.94	15.25%
售房收入	149.29	50.20	99.09	66.37%
担保费收入	157.46	7.56	149.90	95.20%
服务类业务	234.09	142.68	91.42	39.05%
砂石销售收入	445.69	341.83	103.86	23.30%
合计	167,503.79	141,658.59	25,845.20	15.43%

2019 年公司主营业务收入、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
基础设施建设工程	250,564.83	212,343.07	38,221.75	15.25%
售房收入	1,779.41	1,027.99	751.41	42.23%
担保费收入	313.97	126.91	187.05	59.58%
服务类业务	106.37	2.60	103.77	97.56%
合计	252,764.58	213,500.57	39,264.01	15.53%

2018 年公司主营业务收入、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
基础设施建设工程	208,030.37	176,293.12	31,737.25	15.26%
售房收入	826.18	725.82	100.36	12.15%
担保费收入	342.73	0.00	342.73	100.00%
合计	209,199.28	177,018.94	32,180.34	15.38%

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人分别实现主营业务收入 209,199.28 万元、252,764.58 万元和 167,503.79 万元，收入来源主要为基础设施工程收入，同时也包括部分房地产及担保费收入。2018-2019 年发行人营业收入呈上升趋势，主要原因为发行人得到县政府的大力支持，承担的基础设施建设、棚户区改造、文化体育中心、污水处理厂等大型市政项目增多，业务量不断上升所致；2020 年营业收入有所降低，主要原因是 2020 年上半年受疫情影响，基础设施建设项目停滞时间较长。随着桃源县经济不断发展，发行人承接的基础设施建设项目未来会逐渐增加，发行人仍具备持续盈利能力。

2018 年、2019 年和 2020 年，公司主营业成本分别为 177,018.94 万元、213,500.57 万元和 141,658.59 万元，基本与营业收入保持同比例变化。其中基础设施工程板块成本分别为 176,293.12 万元、212,343.07 万元和 141,116.32 万元，由于近年来发行人基础设施建设项目投入增减，导致相应的成本波动。

总体上，公司营业收入及营业成本均呈波动趋势。公司从事的城市基础设施建设收入的实现与项目的具体开工时间、进度要求和收益实现进度等重要事项有关，并与地方城市建设进度规划存在一定的关联性。目前，公司在建的城市基础设施建设业务量较大，预计未来仍然能够获得良好收益。公司未来盈利能力具备较好的可持续性。

二、发行人主营业务模式

（一）基础设施工程业务

1、经营模式

根据《桃源县人民政府关于支持桃源县城市建设投资开发有限公司发展的通知》（桃政函[2013]80 号），桃源县人民政府授权发行人负责桃源县城市基础设施项目建设。该业务盈利模式主要如下：由发行人根据桃源县人民政府确定的基础设施建设项目，负责资金的筹措、项目立项申报与项目的实施及建设管理，桃源县人民政府负责实施过程中的监管。根据桃源县人民政府与发行人签订的委托投资建设协议，项目建设期间，发行人于每年末按照实际投入确认工程成本，按照成本加成 18% 作为工程收入。项目完成后，桃源县政府向发行人支付相关成本及费用的期限一般为两年。因具体施工时的不可预计事项，桃源县政府也可以根据项目的实际进度支付相关的委托代建费用。发行人从事的项目收入有政策保障，收益稳定且市场风险较小。

2、会计核算

在会计核算上，发行人前期投入时，以工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。公司根据结算进度确认收入，在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为“预收款项”列示。确认收入时，借记“主营业务成本”、“存货-工程毛利”，贷记“主营业务收入”等，并同时结转成本。收到代建回款时，借记“银行存款”，贷记“存货-

工程结算”。

3、主要基础设施建设项目

截至 2020 年末，公司在建项目主要有桃源县市政建设工程项目、桃源县城南区（一期）道路及基础设施配套工程项目、桃源县县污水处理厂项目等，在建项目规模较大，业务持续性较好。但由于在建项目需先行投资建设，未来资金需求量大。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要基础设施建设项目如下：

截至 2020 年末发行人主要基础设施建设项目明细情况

单位：万元

序号	项目名称	工程项目性质	委托方	是否签订行管协议	计划总投资	已投资金 ¹	已确认收入	已回收金额	未来 3 年内计划回款金额
1	桃源县市政建设工程项目	代建	桃源县人民政府	已签订	立项为准	199,813.25	216,455.59	152,099.45	60,000.00
2	桃源县体育文化中心项目	代建	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	已签订	31,000.00	166,049.89	195,938.87	104,412.75	60,000.00
3	桃源县县污水处理厂	代建	桃源县人民政府	已签订	8,094.00	14,867.93	17,544.16	3,659.00	5,000.00
4	桃源县 1002 号储备土地周边附属工程	代建	桃源县人民政府	已签订	6,478.00	8,492.15	1,0020.74	1,500.00	5,000.00
5	桃源县沅水西岸风光带项目	代建	桃源县人民政府	已签订	15,000.00	15,663.37	18,482.78	3,000.00	10,000.00

¹ 部分在建项目存在已投资金较计划总投资增加较多的情况主要系项目实际情况有所调整所致。

6	桃源县陬市污水处理厂及配套管网工程	代建	桃源县人民政府	已签订	7,200.00	3,704.06	4,370.79	479.00	2,000.00
7	桃源县城第二污水处理厂	代建	桃源县人民政府	已签订	10,537.65	2,429.01	2,866.24	-	2,000.00
8	桃源县城东区道路及配套基础设施建设项目（一期）（二期）	代建	桃源县人民政府	已签订	38,533.00	1,434.39	1,692.58	-	-
9	桃源县智慧城市（一期）建设项目	代建	桃源县人民政府	已签订	58,192.00	571.38	670.90	-	-
10	桃源县城东区污水处理厂	代建	桃源县人民政府	已签订	6,794.93	356.16	396.96	-	-
11	桃源县生活垃圾无害化处理工程	代建	桃源县人民政府	已签订	9,713.27	18,278.22	21,568.30	1,505.00	15,000.00
12	沙坪镇旅游项目	代建	桃源县人民政府	已签订	32,000.00	10,587.22	12,492.92	-	8,000.00
13	三里桥片区开发建设项目	代建	桃源县人民政府	已签订	28,020.00	7,603.83	4,518.04	-	-
14	农村综合服务平台建设项目	代建	桃源县人民政府	已签订	27,795.21	25,953.41	30,381.62	3,445.60	20,000.00
15	迎宾大道项目	代建	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	已签订	39,900.00	53,481.57	67,148.69	57,522.00	-

16	基础设施建设项目	代建	桃源县人民政府	已签订	立项为准	187,767.39	212,596.85	182,663.14	30,000.00
17	桃源县城南区（一期）道路及基础设施配套工程	代建	桃源县人民政府	已签订	33,438.00	30,149.03	35,575.86	1,100.00	20,000.00
18	桃源县自来水新厂工程	代建	桃源县人民政府	已签订	5,800.00	3,969.67	4,684.21	-	-
19	双洲生态公园	代建	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	已签订	32,500.00	24,277.05	28,579.24	28,203.19	300.00
20	世外桃源国际旅游城	代建	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	已签订	120,000.00	29,289.27	-	-	-
21	易地扶贫搬迁项目	代建	桃源县人民政府	已签订	51,063.00	62,016.91	-	-	-
22	渔父祠棚改	代建	桃源县人民政府	已签订	22,216.00	10,927.95	-	-	-
23	观音巷社区棚改	代建	桃源县人民政府	已签订	63,000.00	2,579.23	-	-	-
合计					-	880,262.34	885,985.34	539,589.13	237,300.00

截至 2020 年末，公司拟建项目主要包括漳江南路延长线工程、桃“健康桃源”建设项目等，上述项目计划总投资为 6.95 亿元。截至

2020 年末，发行人拟建项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	资金来源
1	漳江南路延长线工程	45,795.38	自筹
2	“健康桃源”建设项目	9,998.20	自筹
3	东区自来水厂	5,000.00	自筹
4	东城路一标工程	5,000.00	自筹
5	雄台老旧小区配套步行街环路改造	1,700.00	自筹
6	枫树翦伯赞故居配套工程	850.00	自筹
7	梅溪路一期工程	736.63	自筹
8	东城路二三标污水管工程	458.09	自筹
合计		69,538.30	

（二）房地产业务

报告期内，发行人房地产业务由子公司桃源县经典世纪房地产开发有限公司承接，子公司经营范围为房地产开发（按房地产开发资质证核定的范围经营、服务）、城市旧城区维护与改造、小城镇建设、保障性住房建设，该公司已获得常德市房地产管理局颁发的从事房地产开发业务资质证书（证书编号：湘建房开（常）字第 0840403 号），有效期至 2022 年 5 月 18 日。

截至 2020 年 12 月 31 日，主要房地产项目情况如下：

截至 2020 年末主要自建房地产项目明细

单位：万元

项目名称	计划总投资	已投资金额	证照是否 齐备	未来三年内预 计销售情况	是否为保障 性住房
七里桥花园小区项目	30,675.00	9,999.77	是	7,180.00	否
合计	30,675.00	9,999.77	-	7,180.00	

（三）担保业务

报告期内，发行人担保业务由子公司桃源县惠民中小企业融资担

保有限公司承接,该子公司经营范围为在常德市范围内办理贷款担保,票据承兑担保,贸易融资担保,项目融资担保,信用证担保,经监管部门批准的其他融资担保业务;诉讼保全担保,投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务和与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务及自有资金投资。发行人已于 2020 年 9 月 9 日通过股权转让的形式出售该公司 90%股权。

截至丧失控制权时点,惠民担保实现担保费收入 157.46 万元,主要被担保方为当地小微及三农企业,其担保业务符合《融资担保公司监督管理条例(国务院令 第 683 号)》的要求。

(四) 砂石销售收入

砂石销售业务是发行人母公司桃源县城市建设投资开发有限公司 2020 年新开展的业务,主要业务模式是通过向桃源县沅江上游的建材供应商采购砂石,将采购的砂石进行二次销售给城区的客户从而产生收入。

三、发行人所在行业情况

(一) 城市基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

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

随着我国国民经济在改革开放 30 年来持续快速发展,我国城市

化进程一直保持着飞速发展的态势。根据国家统计局数据显示，从 1980 到 2019 年，我国城镇人口由 1.90 亿增加到 8.48 亿，城镇化水平从 19.39%增加到 60.06%，城市数量从 193 个增加到 672 个。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。目前，城市基础设施投资占 GDP 的比重约为 8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元，最终将带来 3,360 亿元的 GDP 增长。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平将达到 56%-58%。近年来我国城市基础设施的功能逐步增加，承载能力、系统性和效率有了显著进步。但由于我国城市人口急剧膨胀，城市规模迅速扩张，我国城市基础设施建设行业处于供不应求的状态。部分城市交通拥挤、水电燃气供给不足等问题尚未得到有效解决，因此，进一步改善城市基础设施，扩大城市基础设施的投资规模成为我国现阶段城市发展进程中的重要议题。

由于基础设施建设对于我国经济社会持续发展的重大意义，党和政府在政策上始终一如既往地引导城市化进程和支持城市基础设施建设。2017 年，《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，其中城市路网加密缓堵、城市轨道交通、城市综合管廊、城市供水安全保障、城市黑臭水体治理、海绵城市建设、排水防涝设施建设、燃气供热设施建设、城市垃圾收运处理、园林绿地增量提质、城市生态修复和市政设施智慧建设是重点工程。该规划同时明确了城市人民政府是市政基础设施建

设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障。2019 年 4 月，国家发展改革委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》（发改规划〔2019〕617 号），提出包括加快农业转移人口市民化、优化城镇化布局形态、推动城市高质量发展以及加快推进城乡融合发展四个方面重点任务。

随着城镇化进程的持续推进和城市规模的不断扩张，城市基础设施建设的需求水平也将不断提高，这一方面将极大的释放城市发展和经济增长的压力，另一方面也将给市政建设企业带来新的发展机遇，可以预见，我国的城市基础设施行业面临较好的发展前景。

2、常德市桃源县城市基础设施建设行业现状和前景

2019 年，全县固定资产投资比上年增长 17.5%；其中城镇固定资产投资增长 19.0%。根据《桃源县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，实施县城扩容提质和重点镇、中心镇基础设施建设提升工程。重点推进县城东区、西区、南区等城市主干路网的建设；进一步推进“三改四化”，完成县城外环路、老城区主街道及小街小巷的互联互通改造；打造文体公园、亲水平台、滨江风光带、尧河风光带、沅水东岸风光带等绿化精品工程；按照建设“海绵城市”的要求，统筹改造和提质道路、绿地、给排水与电力、通讯、燃气等公用设施，加大城镇污水处理及垃圾无害化处理建设力度；抓好城镇公共停车场的布局建设以及重点区域的美化亮化，提升智能交通、智慧城管、数字防控系统的运行水平。

未来，随着桃源县重大基础设施项目的逐步实施，桃源县城市基础设施行业有着巨大的发展空间。

（二）棚户区改造行业现状和前景

1、我国棚户区改造行业现状和前景

棚户区改造房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。2007 年 8 月 7 日，国务院发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）。该文件主要针对城市廉租住房制度建设相对滞后、经济适用住房制度不够完善、政策措施还不配套、部分城市低收入家庭住房还比较困难等问题，提出了进一步建立健全城市廉租住房制度、改进和规范经济适用住房制度和加大棚户区、旧住宅区改造力度的具体意见和措施。《中国共产党第十八次全国代表大会报告》明确提出，要建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。

2016 年 3 月 17 日第十二届全国人民代表大会第四次会议批准的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确：“将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度”。根据“十三五”规划，我国将加大包括安置房在内的保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，重点加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房、安置房和经济适用住房建设，增加限

价商品住房供应。同时，继续大力推进各类棚户区改造。“十三五”期间，继续完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2,000 万套。到 2020 年，基本消除各类棚户区；城镇保障性住房覆盖率达到 20.00% 以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。

2018 年，我国各级财政坚决贯彻党中央、国务院有关决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强对保障性安居工程的资金保障和政策支持，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2018 年全国保障性安居工程财政支出 7,372.00 亿元，支持棚户区改造开工 626 万套，完成 30 万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造 190 万户。各级财政积极支持保障性安居工程建设。2018 年，全国保障性安居工程财政支出 7,372.00 亿元，同比增长 46.4%。由此可见，未来我国保障性住房市场依旧具有较大的发展潜力。

随着中国经济的增长，预计未来 10 年，在城市化进程加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，包括棚户区改造在内的保障性住房行业发展前景良好。

2、常德市桃源县棚户区改造行业现状和前景

从整体上看常德市大体呈现“三分丘岗、两分半山、四分半平原和水面”的格局，其中山地面积 677.61 万亩，占全市土地总面积的 24.8%，平原面积 978.98 万亩，占总面积的 35.9%，水面 220.76 万亩，占 8.1%，丘陵岗地 853 万亩，占总面积的 31.2%。受地理因素影响，常德市土地资源相当稀缺。为了充分高效的利用好土地资源，常德市的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，积极发展集体建设用地使用权市场。2019 年湖南省住建厅、湖南省发改委等六部门发布了湖南省 2019 年棚户区改造项目名单，其中常德市计划改造棚户区 14,882 套。

随着桃源县经济不断发展，桃源县政府在扶贫开发、棚户区改造等领域将不断加大投资力度，同时也得到了国家开发银行湖南省分行、中国农业银行常德分行等金融机构的大力支持。根据《桃源县政府 2016 年政府工作报告》，桃源县政府将加强保障房建设，着力改善民生。可以预期，桃源县保障房建设发展将保持良好的增长势头。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是经桃源县人民政府批准并由桃源县国资局出资设立的国有控股企业，是县政府授权的县内重点综合性融资、建设与经营主体。自设立以来，公司按照县政府的统一部署，积极投身于桃源县基础设施建设及保障性住房开发等业务。近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在桃源县基础设施建设、棚户区改造及国有资产运营领域已经形成了竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景，担任桃源县区域最重要基础设施开发建设的角色，为桃源县城市建设和居住环境的改善做出了巨大贡献。

（二）发行人的竞争优势

1、政府支持优势

发行人是桃源县最重要的投融资主体，在桃源县城市建设和经济发展中发挥了重要作用，得到了当地政府的重点关注和大力扶持。县政府近三年向发行人注入了大量的经营性资产。同时，近年来发行人

不断获得桃源县政府给予的财政补贴，2018 年、2019 年和 2020 年，发行人收到县政府补助合计分别为 766.35 万元、42,520.00 万元和 12,600.00 万元。

未来，为支持发行人发展，桃源县政府将通过资源整合、增加注册资金、注入土地资产、委托建设大型优质项目（包括棚户区改造项目）等方式，帮助发行人扩大资产规模，优化资产质量，扩大业务范围，同时提高发行人补贴收入，推动发行人业务的发展。

2、区位优势

桃源县位于湖南省西北部，县域面积 4,441.22 平方公里，在湖南省县（市）中居第四位；耕地面积为 144.59 万亩，在全省县（市）中居第一位；域内人口 96.87 万人（农业人口 73.97 万人，非农业人口 22.90 万人）。

桃源县素有“滇黔孔道”之称。国道 319 线，省道 1848、1801 线纵横全境；过境桃源的常张（常德至张家界）高速公路、常桃（常德至桃源）高等级公路已经建成通车；石长铁路桃源站已经全面启用；沅水黄金水道过境 99 公里，逆水至贵州，顺水入洞庭至长江各码头；桃花源机场距县城 15 公里，可起降波音 737 客机。桃源县地理位置优越，为发行人的发展提供了良好的基础。

3、土地资源优势

发行人具有充足的土地资产，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人计入存货账面土地共计 3,822,628.01 平方米，账面价值总计 99.49 亿元，未抵押土地账面价值 42.28 亿元。发行人充足的土地资产，为公司的长久持续发展奠定了扎实的基础。

4、信用水平良好

发行人具有良好的信用水平。作为桃源县重要的基础设施建设行业国有企业，发行人与桃源县农村信用合作联社、中国建设银行股份有限公司等多家银行建立了长期稳固的合作关系，具备较强的融资能力。良好的信用水平，为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

5、规范的经营

发行人根据相关法律法规建立了《桃源县城市建设投资开发有限公司规章制度》（以下简称《规章制度》）。公司治理方面，《规章制度》中“工作职责”部分，对董事长、总经理及其他高级管理人员的权责进行规范化管理。财务管理方面，制订了《财务管理制度》，对公司及下属子公司的财务行为和核算办法进行规范化管理。各类印鉴（信）的管理方面，制订了《印鉴管理制度》，对公司公章和与本公司经营管理有关的私章的使用进行规范化管理。内部会议方面，《规章制度》包含了“会议制度”，让发行人能够更好的提高工作效率、会议质量。完善的内部控制制度，有效保障了公司规范运营，防范了经营风险。

（三）发行人的发展规划

发行人发展总体思路是：打造城投集团，推进城市建设发展。坚守城市基础设施建设的融资主体，以及保障性住房的市场经营主体。拓展重大城建项目的建设领域，以及市政公用设施的运营领域。

1、大力推进桃源县区域内基础设施建设工作

在未来几年中，桃源县人民政府将紧紧围绕科学布局的要求，充分挖掘基础设施建设的潜力，实现城镇建设的跨越式发展，做好区域发展定位。发行人将根据政府科学布局和统一规划，加快推进桃源县

各片区的道路、给排水、电力等市政设施建设，做好城东区、城南区基础设施建设和其他配套设施的投资和建设，大力推进棚户区改造工程和农村综合服务平台项目建设。

2、做稳做大投融资工作

充分利用一切有效措施，加大融资力度，强化银企合作，保证融资效果，确保公司正常运转和满足城市建设资金需求。通过多方融资，建设大项目，推进大发展。大力构建多元化的融资渠道，参照学习外地好的做法，接触多家银行，尝试多种金融产品，引领社会资金进入，利用优势，整合资源。

第七条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的财务报表进行了审计，包括 2018 年的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的中兴华审字（2019）第 470103 号《审计报告》；中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年和 2020 年的财务报表进行了审计，包括 2019 年和 2020 年的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的 CAC 证审字[2020]0072 号《审计报告》和标准无保留意见的 CAC 证审字[2021]0155 号《审计报告》。

2018 年财务报告的审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）由于与发行人服务合同到期，且其审计团队已经连续多年为发行人提供审计服务，为确保公司审计工作的独立性与客观性，发行人改聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2019 年审计机构。审计机构变更后，发行人会计政策和会计估计未发生重大变化。发行人报告期内更换审计机构为审计机构正常更换，对本次债券发行无实质性影响。

本募集说明书摘要中引用的财务数据，即发行人 2018 年的财务数据来源于中兴华审字（2019）第 470103 号《审计报告》，2019 年的财务数据来源于中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的 CAC 证审字[2020]0072 号《审计报告》，2020 年的财务数据来源于中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的 CAC 证审字[2021]0155 号《审计报告》。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的财务报告以及本募集说明书摘要中对发行人财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

公司报告期内主要财务数据如下表所示：

发行人最近三年的资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	4,409,370.01	4,050,487.15	2,358,950.38
其中：流动资产	2,849,900.41	2,447,988.70	1,933,499.22
负债合计	2,040,854.71	1,772,625.77	1,315,759.75
其中：流动负债	584,925.56	505,932.96	286,737.74
所有者权益合计	2,368,515.30	2,277,861.39	1,043,190.62
归属于母公司所有者权益	2,353,492.01	2,264,890.81	1,030,587.29

发行人最近三年的利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	191,541.38	261,520.57	218,023.65
营业总成本	170,212.12	225,449.37	184,042.85
利润总额	29,287.35	75,109.12	34,631.23
净利润	30,628.64	75,880.55	33,545.76
归属于母公司所有者的净利润	30,671.91	75,513.30	31,393.95

发行人最近三年的现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-160,937.26	-110,174.37	-223,218.10
投资活动产生的现金流量净额	18,310.70	-199,261.55	27,602.32
筹资活动产生的现金流量净额	147,819.40	304,438.92	19,812.55
现金及现金等价物净增加额	5,192.84	-4,996.99	-175,803.23

发行人最近三年的主要财务指标

项目	2020 年/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	4.87	4.84	6.74
速动比率（倍）	1.24	1.42	2.03
资产负债率	46.28%	43.76%	55.78%
应收账款周转率（次/年）	2.04	4.55	10.66
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.15
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08
净资产收益率	1.32%	4.57%	3.26%

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=负债总额/资产总额×100%；
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、净资产收益率=净利润/平均净资产。

二、资产负债结构分析

（一）发行人财务概况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额 4,409,370.01 万元，负债总额 2,040,854.71 万元，净资产 2,368,515.30 万元，资产负债率为 46.28%。2018 年、2019 年和 2020 年，公司分别实现净利润 33,545.76 万元、75,880.55 万元和 30,628.64 万元，连续三年盈利，近三年平均净利润（归属于母公司所有者）为 45,859.72 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-223,218.10 万元、-110,174.37 万元和-160,937.26 万元。

报告期内，通过自身的经营积累和桃源县政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强，盈利能力较强。

（二）资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	136,786.78	3.10%	134,565.93	3.32%	104,604.11	4.43%
应收票据	100.00	-	-	-	-	-
应收账款	103,513.96	2.35%	83,980.79	2.07%	27,102.48	1.15%
预付款项	1,727.59	0.04%	29,286.53	0.72%	5,475.34	0.23%
其他应收款	481,616.36	10.92%	466,003.15	11.50%	443,803.81	18.81%
存货	2,125,458.69	48.20%	1,728,393.22	42.67%	1,352,213.49	57.32%
一年内到期流动资产	-	-	1,150.00	0.03%	300.00	0.01%
其他流动资产	697.03	0.02%	4,609.08	0.11%	-	-
流动资产合计	2,849,900.41	64.63%	2,447,988.70	60.44%	1,933,499.22	81.96%
可供出售金融资产	15,786.93	0.36%	36,566.27	0.90%	13,772.00	0.58%
长期股权投资	1,992.95	0.05%	2,062.71	0.05%	2,274.97	0.10%
长期应收款	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	768.72	0.02%	780.35	0.02%	791.92	0.03%
固定资产	1,144,133.38	25.95%	159.03	0.00%	184.39	0.01%
在建工程	3,761.56	0.09%	3,427.49	0.08%	-	-
无形资产	361,961.95	8.21%	369,949.27	9.13%	377,948.63	16.02%
商誉	36.61	0.00%	36.61	0.00%	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	2,641.14	0.06%	1,812.96	0.04%	592.89	0.03%
其他非流动资产	28,386.35	0.64%	1,187,703.74	29.32%	29,886.35	1.27%
非流动资产合计	1,559,469.60	35.37%	1,602,498.45	39.56%	425,451.15	18.04%
资产总计	4,409,370.01	100.00%	4,050,487.16	100.00%	2,358,950.38	100.00%

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的资产总额分别为 2,358,950.38 万元、4,050,487.16 万元和 4,409,370.01 万元，总资产保持较快增长。2019 年末发行人总资产规模比上年增加 1,691,536.78 万元，增幅 71.71%，主要原因是发行人作为桃源县范围内基础设施投

资建设主体，桃源县国资局将黄石水库的部分资产及其他 7 宗水库资产的资产总计 1,159,317.38 万元无偿划入发行人，公司应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产等的增长也使得发行人总资产规模增加；发行人 2020 年末资产总额较 2019 年末增加 358,882.85 万元，涨幅为 8.86%，主要系公司存货增长所致。

从发行人的资产构成上看，发行人资产以流动资产为主。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 81.96%、60.44%和 64.63%，资产的流动性较强。发行人的流动资产主要为存货，2018 年末、2019 年末和 2020 年末存货占流动资产的比例分别为 69.94%、70.60%和 74.58%。

截至 2020 年末，发行人公益性资产合计 27,386.35 万元，为其他非流动资产中国有山林 24,386.35 万元、国有山地 3,000.00 万元；自 2010 年 6 月后，新注入发行人的资产不包括公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（三）负债结构分析

负债构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	22,960.00	1.13%	-	-	-	-
应付账款	6,486.43	0.32%	11,206.06	0.63%	31,835.73	2.42%
应付票据	23,000.00	1.13%	40,000.00	2.26%	-	-
预收账款	981.65	0.05%	154.62	0.01%	0.02	0.00%
应付职工薪酬	170.74	0.01%	224	0.01%	203.86	0.02%
应交税费	30,494.79	1.49%	19,829.27	1.12%	12,831.34	0.98%
其他应付款	320,794.92	15.72%	208,661.59	11.77%	66,810.18	5.08%

一年内到期的非流动负债	180,037.04	8.82%	225,526.94	12.72%	174,710.95	13.28%
其他流动负债	-	-	330.48	0.02%	345.66	0.03%
流动负债合计	584,925.56	28.66%	505,932.96	28.54%	286,737.74	21.79%
长期借款	934,866.00	45.81%	804,476.00	45.38%	711,947.00	54.11%
应付债券	371,806.32	18.22%	258,051.93	14.56%	-	-
长期应付款	149,256.83	7.31%	204,164.88	11.52%	317,075.01	24.10%
非流动负债合计	1,455,929.15	71.34%	1,266,692.81	71.46%	1,029,022.01	78.21%
负债合计	2,040,854.71	100.00%	1,772,625.77	100.00%	1,315,759.75	100.00%

随着发行人业务规模的不断扩大，发行人对外融资规模增长较快，债务规模逐年上升。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人负债总额分别为 1,315,759.75 万元、1,772,625.77 万元和 2,040,854.71 万元。从负债构成上看，2018 年末、2019 年末和 2020 年末负债主要由非流动负债构成，发行人非流动负债占总负债比重分别为 78.21%、71.46%和 71.34%，其中非流动负债主要为长期借款。2018 年末、2019 年末和 2020 年末长期借款占非流动负债比重分别为 69.19%、63.51%和 64.21%。2018-2020 年末，公司非流动负债规模较大、占比较高，主要是因为公司为了确保城市基础设施建设和保障房项目的顺利开展，借入大量期限较长的资金和发行债券所致。

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	46.28%	43.76%	55.78%
流动比率（倍）	4.87	4.84	6.74
速动比率（倍）	1.24	1.42	2.03
EBITDA（亿元）	5.31	8.41	4.27
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.47	1.03	0.55

注：

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

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的流动比率分别为 6.74、4.84 和 4.87，速动比率分别为 2.03、1.42 和 1.24，均处于较为合理水平，发行人近三年流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，相对于流动比率，发行人速动比率较低，主要系发行人流动资产中的存货占比上升。2019 年末较 2018 年末流动比率下降，主要原因系发行人部分债务转入一年内到期的非流动负债，以及因业务发展较快，其他应付款逐年增加，使得流动负债升高所致。2019 年末发行人速动比率下降，主要系存货上升较快所致。

发行人具有较强的短期偿债能力。发行人在快速发展的同时，一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与债务结构，保持较高的财务弹性，执行稳健的财务政策。从长期偿债指标来看，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 55.78%、43.76%和 46.28%。2019 年末，发行人资产负债率较 2018 年末大幅下降，主要是 2019 年末发行人总资产规模比上年增加较多所致；2020 年末，发行人资产负债率较 2019 年末有所增加，主要是融资规模增加所致。发行人资产负债率总体处于较低水平，表明发行人能够保持较强的长期偿债能力。

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

（二）营运能力分析

营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	2.04	4.55	10.66
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.15
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人应收账款周转率分别 10.66 次/年、4.55 次/年和 2.04 次/年。报告期内，发行人应收账款周转率下降，主要原因系发行人因业务发展应收账款增长较快所致。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应收账款余额分别为 27,102.48 万元、83,980.79 万元和 103,513.96 万元，应收账款余额相对发行人收入规模较小。

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人存货周转率分别为 0.15 次/年、0.14 次/年和 0.09 次/年，发行人存货周转率较低且保持稳定。总体来看，发行人存货主要由工程施工和开发成本构成，存货周转率低主要系发行人项目规模较大、拥有的土地使用权较多，导致存货中工程施工和开发成本金额较大所致。

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.07 次/年和 0.05 次/年，发行人总资产周转率低主要由发行人存货较多导致发行人资产规模相对收入较大所致。

（三）盈利能力分析

发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	191,541.38	261,520.57	218,023.65
营业成本	165,317.41	221,786.14	185,092.45
营业利润	29,296.88	74,930.73	34,673.91
利润总额	29,287.35	75,109.12	34,631.23
净利润	30,628.64	75,880.55	33,545.76
净资产收益率	1.32%	4.57%	3.26%

注：净资产收益率=净利润/净资产平均余额。

1、营业收入构成

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人实现营业收入分别为 218,023.65 万元、261,520.57 万元和 191,541.38 万元。从报告期内经营情况来看，发行人营业收入主要来自于桃源县基础设施工程收入。报告期内发行人的营业收入和营业成本如下表所示：

发行人报告期内营业收入构成情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入合计	191,541.38	261,520.57	218,023.65
主营业务收入小计	167,503.79	252,764.56	209,199.27
基础设施工程收入	166,517.26	250,564.83	208,030.37
房地产收入	149.29	1,779.41	826.18
担保业务收入	157.46	313.97	342.73
服务类收入	234.09	106.37	-
砂石销售收入	445.69	-	-
其他业务收入小计	24,037.59	8,756.00	8,824.38
营业成本合计	165,317.41	221,786.14	185,092.45
主营业务成本小计	141,658.59	213,500.58	177,018.94
基础设施工程成本	141,116.32	212,343.07	176,293.12
房地产成本	50.20	1,027.99	725.82
担保业务成本	7.56	126.91	-
服务类成本	142.68	2.6	-
砂石销售成本	341.83	-	-

其他业务成本小计	23,658.82	8,285.56	8,073.51
----------	-----------	----------	----------

2、净利润情况

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人净利润分别为 33,545.76 万元、75,880.55 万元和 30,628.64 万元，与营业收入变动趋势保持一致。未来，随着已有项目的持续和新项目的承接，发行人的营业收入、净利润水平预计会有进一步提升。

3、毛利率和净资产收益率

2018 年、2019 年和 2020 年，公司主营业务的毛利率分别为 15.38%、15.52%和 15.43%，较为稳定，主要系发行人的主营业务收入与主营业务成本主要来自基础设施工程业务，较为稳定。发行人净资产收益率分别为 3.26%、4.57%和 1.32%，2018 年-2019 年净资产收益率呈上升趋势，主要系发行人业务发展良好，净利润持续增长所致。2020 年净资产收益率有所下降，主要系发行人基础设施工程收入下降导致净利润下降以及水库资产的划入使得净资产增加所致。

4、政府补助情况

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人分别获得县政府补助 766.35 万元、42,520.00 万元和 12,600.00 万元，报告期内政府补助金额呈波动上升，主要系桃源县人民政府根据公司项目情况及经营情况灵活调整补贴力度所致。2019 年较 2018 年增长幅度较大，主要系为支持发行人各项业务发展，桃源县财政局拨付发行人运营资金补贴增加。2018 年、2019 年和 2020 年，发行人财政补贴收入/（营业收入+政府补贴）的比例分别为 0.34%、13.98%和 6.17%，均未超过 30%的比例，符合发改办财金[2010]2881 号等文件的要求。

综上所述，公司营业收入和净利润保持稳定增长，公司整体盈利

能力较强，符合所处行业的特点。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	719,944.37	791,470.66	219,722.21
经营活动现金流出	880,881.63	901,645.03	442,940.31
经营活动产生的现金流量净额	-160,937.26	-110,174.37	-223,218.10
投资活动现金流入	23,495.14	79.14	65,163.50
投资活动现金流出	5,184.44	199,340.69	37,561.17
投资活动产生的现金流量净额	18,310.70	-199,261.55	27,602.32
筹资活动现金流入	566,954.00	655,117.20	423,765.27
筹资活动现金流出	419,134.60	350,678.28	403,952.72
筹资活动产生的现金流量净额	147,819.40	304,438.92	19,812.55
现金及现金等价物净增加额	5,192.84	-4,996.99	-175,803.23

1、经营活动产生的现金流分析

2018 年、2019 年和 2020 年，公司经营活动现金流量净额分别为 -223,218.10 万元、-110,174.37 万元和 -160,937.26 万元。经营活动现金流量净额持续出现负值，主要是系发行人承担了大量桃源县的基础设施工程项目建设业务，在建项目规模较大，项目周期相对较长、资金回笼有限、回款较慢。未来几年，发行人已完工项目逐渐回款，大量在建工程陆续完工，发行人经营活动现金流量净额将逐步得到改善，不存在持续经营问题。

2、投资活动产生的现金流分析

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 27,602.32 万元、-199,261.55 万元和 18,310.70 万元，2018 年发行人投资活动的现金流量净额为正，主要系收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金大幅增加，同时投资支付的现金、支

付其他与投资活动有关的现金大幅减少所致；2019 年发行人投资活动的现金流量净额大幅下降，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致；2020 年投资活动的现金流量净额由负转正，主要系收回投资收到的现金大幅增加所致。

3、筹资活动产生的现金流分析

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 19,812.55 万元、304,438.92 万元和 147,819.40 万元，2018 年筹资活动的现金流量净额较小，主要系发行人 2018 年筹资活动现金流入较小且因大量债务到期现金流出较多所致；2019 年末筹资活动的现金流量净额大幅增加，主要系发行债券收到的现金增多所致；2020 年末筹资活动的现金流量净额减少，主要系融资规模相对减少。

综上所述，发行人目前资产负债率较低，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。未来，公司在建项目投资的将逐步收回，发行人经营活动产生的现金流量会得到改善，这将提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

四、或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保的情况如下：

2020 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	类型	被担保人	担保金额	担保时间
1	保证	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	34,000.00	2016.12.23-2036.12.05
2	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	20,000.00	2019.8.30-2034.8.28
3	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	4,500.00	2020.2.28-2034.8.28
4	保证	桃源县现代农业投资开发有限公司	20,000.00	2020.1.13-2030.1.1

序号	类型	被担保人	担保金额	担保时间
5	保证	桃源县现代农业投资开发有限公司	11,000.00	2020.3.24-2030.1.1
6	保证	桃源县现代农业投资开发有限公司	5,000.00	2020.9.22-2030.1.1
7	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	17,000.00	2019.8.30-2034.8.28
8	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	5,000.00	2019.12.25-2029.8.28
9	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	15,000.00	2020.2.3-2029.8.28
10	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	9,900.00	2019.6.25-2034.5.29
11	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	49,200.00	2019.6.5-2034.5.29
12	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	5,900.00	2019.7.30-2034.5.29
13	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	15,000.00	2020.2.20-2035.2.9
14	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	20,000.00	2020.12.30-2035.12.04
15	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	19,800.00	2020.2.22-2037.2.17
16	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	15,000.00	2020.3.7-2037.2.17
17	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	3,000.00	2020.4.29-2037.2.17
18	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	1,200.00	2020.9.10-2037.2.17
19	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	3,000.00	2020.6.16-2037.2.17
20	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	34,900.00	2019.10.08-2034.9.23
21	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	100.00	2019.9.27-2034.9.23
22	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	16,900.00	2019.8.5-2034.7.10
23	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	5,000.00	2019.7.19-2034.7.10
24	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	1,000.00	2019.9.11-2034.7.10
25	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	100.00	2019.7.18-2034.7.10
26	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	4,000.00	2020.7.17-2034.7.10
27	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	30,900.00	2020.5.25-2035.5.7
28	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	100.00	2020.5.22-2035.5.7
29	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	4,000.00	2017.1.6-2026.1.6
30	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	3,400.00	2016.12.26-2025.12.26
31	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	3,400.00	2017.4.1-2025.12.26
32	保证	桃源县殡仪馆	5,000.00	2020.2.14-2028.2.14
33	保证	桃源县殡仪馆	3,400.00	2020.3.31-2028.1.20
34	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	9,300.00	2020.7.2-2023.6.12
35	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	4,700.00	2020.6.9-2023.6.9
36	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	10,402.00	2020.4.17-2022.4.17

序号	类型	被担保人	担保金额	担保时间
37	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	5,598.00	2019.12.27-2021.12.27
38	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	8,082.00	2020.3.5-2022.3.5
39	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	7,848.00	2020.4.22-2022.4.22
40	保证	桃源县中医院	14,999.00	2019.12.13-2027.12.11
41	保证	桃源县中医院	7,999.00	2020.1.6-2027.12.11
42	保证	湖南枫林花海旅游开发有限公司	500.00	2020.7.10-2021.7.08
43	保证	桃源县人民医院	3,000.00	2020.4.1-2022.3.30
44	保证	湖南创来建设工程有限公司	2,000.00	2020.1.21-2021.1.20
45	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	7,000.00	2021.1.1-2028.12.27
46	保证	桃源县经济开发区开发投资有限公司	3,225.80	2017.7.04-2022.7.4
47	保证	桃源县人民医院	14,081.08	2018.02.24-2023.2.24
48	保证	桃源县人民医院	9,010.60	2018.3.26-2023.3.22
49	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	519.96	2017.7.4-2022.7.4
50	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	210.00	2017.6.29-2022.6.29
51	保证	桃源县鑫达交通建设有限责任公司	50.00	2020.4.1-2021.3.26
52	抵押	湖南枫林花海旅游开发有限公司	6,900.00	2020.6.30-2025.6.19
53	抵押+ 保证	桃源县鑫农水利工程有限公司	2,700.00	2020.3.27-2022.3.26
54	保证	桃源县人民医院	5,991.08	2018.2.13-2023.2.13
55	保证	桃源县人民医院	5,507.21	2019.7.12-2024.7.12
56	保证	桃源县人民医院	2,360.23	2019.7.12-2024.7.12
57	保证	桃源县人民医院	2,878.45	2020.8.19-2025.8.19
58	保证	桃源县人民医院	1,497.77	2018.2.13-2023.2.13
合计			522,060.18	

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 52.21 亿元，共发生担保 58 笔，均为国有企业及县政府所属的事业单位。目前，发行人担保企业均经营正常，发行人不存在代偿风险。

五、受限资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产总额 61.51 亿元，其中用于抵押的土地账面价值 57.21 亿元，受限资产明细如下：

2020 年末发行人受限资产明细

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	2020 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	43,000.00	保证金
存货	572,121.30	借款抵押
合计	615,121.30	

六、关联交易

截至 2020 年末，发行人与关联方的资金往来余额情况如下：

2020 年末末发行人与关联方的资金往来余额情况

单位：万元

项目	关联方	关联方关系	期末余额
其他应收款	桃源县东建世外桃源项目投资管理有限公司	联营企业	596.52
其他应收款	湖南建工桃之源智慧城市投资管理有限公司	联营企业	5,000.00
其他应收款	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	同一母公司	38,688.10
应收账款	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	同一母公司	53,619.26
其他应付款	桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	同一母公司	6,109.27
合计			104,013.15

第八条 企业信用状况

一、本期债券评级情况

经大公国际综合评定，本期债券发行人主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为 AAA。该级别反映了本期债券主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）基本观点

桃源县城市建设投资开发有限公司是湖南省常德市桃源县最重要的基础设施开发建设主体，主要负责桃源县基础设施工程建设业务。本次评级结果表明，近年来桃源县经济保持增长，在常德市各区县排名前列，为公司提供了良好的外部环境，公司在桃源县经济发展中具有重要作用，得到桃源县人民政府的有力支持；同时公司未来面临较大的资本支出压力，其他应收款整体规模较大，资金周转压力较高，以城市基础设施建设成本为主的存货和以水库资产为主的固定资产在总资产中占比较高，资产流动性较弱，公司有息债务规模逐年增长，债务压力较大，经营性净现金流缺乏对债务的保障能力。湖南省融资担保集团有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（二）优势

1、近年来，桃源县经济保持增长，在常德市各区县排名前列，为公司提供了良好的外部环境；

2、作为桃源县最重要的基础设施开发建设主体，公司在桃源县经济发展中具有重要作用，得到当地政府在资产注入和财政补贴等方

面的有力支持；

3、湖南担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

1、公司在建项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力；

2、公司其他应收款整体规模较大，存在一定资金占用风险，同时以城市基础设施建设成本为主的存货和以水库资产为主的固定资产在资产中占比较高，资产流动性较弱；

3、公司有息债务规模逐年增长且在总负债中占比很高，偿债压力较大；

4、公司经营性净现金流持续大规模净流出，缺乏对债务的保障能力。

（四）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对桃源县城市建设投资开发有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管

部门报告，并发布评级结果。

（2）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（3）如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人的资信情况

经大公国际综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA。

发行人历史评级关键信息如下：

主体评级	评级展望	变动方向	评级时间	评级机构
AA	稳定	维持	2020/06/23	大公国际
AA	稳定	维持	2019/08/23	大公国际
AA	稳定	维持	2019/04/08	大公国际
AA	稳定	首次	2019/01/14	大公国际

三、发行人授信情况

截至 2020 年末，发行人银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	金融机构名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行股份有限公司	36.00	29.00	7.00
2	北京银行股份有限公司长沙分行	2.00	1.00	1.00
3	中国工商银行股份有限公司桃源县支行	5.50	5.50	-
4	长沙银行股份有限公司桃源支行	12.00	8.12	3.88
5	华夏银行股份有限公司长沙分行	11.4	6.00	5.40
6	中国建设银行股份有限公司桃源支行	7.00	5.80	1.20
7	中国农业银行股份有限公司桃源县支行	14.60	14.60	-

8	中国农业发展银行桃源县支行	40.00	32.59	7.41
9	湖南桃源农村商业银行股份有限公司	1.70	1.10	0.60
10	华融湘江银行股份有限公司	15.30	9.00	6.30
11	恒丰银行	1.50	1.35	0.15
12	三湘银行	0.50	0.50	-
合计	-	147.50	114.56	32.95

公司资信状况良好，与长沙银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年末，公司获得银行的授信总额为 147.50 亿元，其中未使用额度为 32.95 亿元，占授信总额的比例为 22.34%。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均 100%，不存在逾期而未偿还债务。

四、发行人信用记录

近三年来发行人不存在其他尚未了结的实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件，不存在违法违规行为，未出现违约或延迟支付本息的情况。

五、已发行债券情况

截至 2020 年末，发行人已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

发行人已发行公司债券情况一览表

单位：万元

债券名称	发行利率	发行规模	期限	发行日期	到期日期
19 桃城 01	8.00%	28,500.00	5	2019/1/18	2024/1/18
19 桃城 02	7.80%	111,500.00	5	2019/4/1	2024/3/31
19 桃源城投 01	7.50%	40,000.00	7	2019/9/10	2026/9/11
19 桃源城投 02	8.00%	40,000.00	7	2019/10/16	2026/10/17
20 桃源 01	7.80%	50,000.00	5	2020/4/24	2025/4/27
20 桃源 02	7.95%	50,000.00	5	2020/6/10	2025/6/11
合计		220,000.00			

（一）桃源县城市建设投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）

1、募集资金使用情况

19 桃城 01、19 桃城 02 募集资金共计 14.00 亿元，中 12.00 亿元用于桃源县桃纺片区（城中村）棚户区改造项目建设，剩余募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金。

“19 桃城 01”、“19 桃城 02”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额
桃纺片区（城中村）棚户区改造项目	152,657.12	120,000.00
合计	152,657.12	120,000.00

2、本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。2020 年到 2024 年每年的 1 月 18 日偿还该期债券利息，到期偿还本金。截至本募集说明书摘要出具日，发行人正常兑付利息。

（二）桃源县城市建设投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）

1、募集资金使用情况

19 桃城 01、19 桃城 02 募集资金共计 14.00 亿元，中 12.00 亿元用于桃源县桃纺片区（城中村）棚户区改造项目建设，剩余募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金。

“19 桃城 01”、“19 桃城 02”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额
桃纺片区（城中村）棚户区改造项目	152,657.12	120,000.00
合计		120,000.00

2、本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。2020

年到 2024 年每年的 4 月 1 日偿还该期债券利息，到期偿还本金。截至本募集说明书摘要出具日，发行人正常兑付利息。

（三）2019 年第一期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券

1、募集资金使用情况

19 桃源城投 01 拟募集资金 4 亿元，其中 2.55 亿元将用于桃源县天子岗棚户区（城中村）改造项目、桃源县漳江阁社区棚户区改造项目和桃源县工业集中区标准化厂房建设项目，剩余募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金。

“19 桃源城投 01”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额	已使用募集资金金额
桃源县天子岗棚户区（城中村）改造项目	82,100.85	18,181.82	25,454.54
桃源县漳江阁社区棚户区改造项目	39,233.71	4,363.63	
桃源县工业集中区标准化厂房建设项目	30,025.00	2,909.09	
合计		25,454.54	

2、本息兑付情况

该期债券设立提前偿付条款，在债券存续期内的债券存续期内的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。该期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）；每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。截至本募集说明书摘要出具日，发行人已按期兑付本息。

（四）2019 年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券

券

1、募集资金使用情况

19 桃源城投 02 募集资金 4 亿元，其中 2.55 亿元将用于桃源县天子岗棚户区（城中村）改造项目、桃源县漳江阁社区棚户区改造项目和桃源县工业集中区标准化厂房建设项目，剩余募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金。

“19 桃源城投 02”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额	已使用募集资金金额
桃源县天子岗棚户区（城中村）改造项目	82,100.85	18,181.82	25,454.54
桃源县漳江阁社区棚户区改造项目	39,233.71	4,363.63	
桃源县工业集中区标准化厂房建设项目	30,025.00	2,909.09	
合计		25,454.54	

2、本息兑付情况

该期债券设立提前偿付条款，在债券存续期内的债券存续期内的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 17 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)；每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。截至本募集说明书摘要出具日，发行人已按期兑付本息。

（五）桃源县城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)

1、募集资金使用情况

20 桃源 01 已募集资金 5.00 亿元，其中 3.50 亿拟用于八字路棚

改及梅溪桥棚改项目的建设，剩余募集资金用于补充营运资金。

“20 桃源 01”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金 金额
桃源县八字路棚户区（城中村）改造项目（一期）	96,710.00	22,500.00
桃源县梅溪桥棚户区（城中村）改造项目	55,620.00	12,500.00
合计	152,330.00	35,000.00

2、本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。2021 年到 2025 年每年的 4 月 27 日偿还该期债券利息，到期偿还本金。截至本募集说明书摘要出具日，发行人已按期兑付利息。

（六）桃源县城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)

1、募集资金使用情况

20 桃源 02 已募集资金 5.00 亿元，其中 3.50 亿拟用于八字路棚改及梅溪桥棚改项目的建设，剩余募集资金用于补充营运资金。

“20 桃源 02”具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金 金额
桃源县八字路棚户区（城中村）改造项目（一期）	96,710.00	22,500.00
桃源县梅溪桥棚户区（城中村）改造项目	55,620.00	12,500.00
合计	152,330.00	35,000.00

2、本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。2021 年到 2025 年每年的 6 月 11 日偿还该期债券利息，到期偿还本金。截至本募集说明书摘要出具日，尚未到首个付息日。

综上所述，发行人已发行的 19 桃城 01、19 桃城 02、19 桃源城

投 01 和 19 桃源城投 02 严格按照相关募集资金使用规定，履约情况良好；其中，20 桃源 01 和 20 桃源 02 发行人存在募集资金由募集资金专户转入一般户的情形，为避免资金混同，发行人已将相关款项转回募集资金专户，已整改完成。发行人相关债务未处于延迟支付本息的状态。

六、信托融资情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司共有 5 笔信托融资，余额总计 7.56 亿元。具体明细如下：

2020 年末发行人信托融资情况

单位：万元

借款单位	借款余额	利率	借款日期	还款日期
湖南省财信信托有限责任公司	17,600.00	12.00%	2019-12-4	2022-12-20
江苏省国际信托有限责任公司	10,000.00	7.00%	2020-3-10	2025-3-10
湖南省财信信托有限责任公司	14,000.00	7.50%	2020-1-10	2022-1-10
国通信托有限责任公司	15,000.00	11.00%	2017-2-28	2021-8-15
湖南省财信信托有限责任公司	10,917.00	7.99%	2020-6-30	2022-6-30
湖南省财信信托有限责任公司	8,083.00	12.00%	2020-4-10	2022-4-10
合计	75,600.00			

七、融资租赁情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司共有 31 笔融资租赁，余额总计 15.07 亿元。具体明细如下：

2020 年末发行人融资租赁情况

单位：万元

借款单位	借款余额	利率	借款日期	还款日期
苏兴金融租赁公司	800.00	5.89%	2016-5-10	2021-5-10
洛银金融租赁股份有限公司	964.97	6.76%	2016-6-6	2021-6-6
上海经晟融资租赁有限公司	2,000.00	5.46%	2016-6-27	2021-6-26
平安国际融资租赁有限公司	1,450.13	6.65%	2016-11-20	2021-11-20
中国康富国际租赁股份有限公司	3,413.95	6.45%	2016-9-1	2021-9-1

山东通达金融租赁有限公司	3,000.00	6.66%	2016-11-7	2021-11-7
上海国金租赁有限公司	3,359.73	5.88%	2016-12-31	2021-12-31
远东国际融资租赁有限公司	4,148.19	6.95%	2016-12-31	2021-12-31
立根融资租赁有限公司	3,836.86	5.89%	2017-8-31	2022-8-31
上海爱建融资租赁有限公司	863.48	6.92%	2016-9-29	2021-9-29
徽银金融租赁有限公司	1,708.96	6.45%	2016-9-1	2021-9-1
江苏金融租赁股份有限公司	4,819.42	5.89%	2017-4-13	2022-1-13
江苏金融租赁股份有限公司	2,000.00	9.30%	2020-6-8	2025-6-8
无锡金控融资租赁有限公司	20,000.00	6.00%	2020-11-8	2023-11-8
悦达融资租赁有限公司	1,694.27	6.79%	2017-1-17	2022-1-17
山东晨鸣融资租赁有限公司	1,482.74	7.50%	2016-1-29	2021-1-29
青岛城乡建设融资租赁有限公司	299.32	7.93%	2016-2-1	2021-2-1
中国康富国际租赁股份有限公司	4,427.81	7.14%	2017-11-13	2022-11-13
中垠融资租赁有限公司	1,105.99	5.82%	2017-1-30	2021-12-30
日立租赁（中国）有限公司	352.63	7.08%	2016-3-31	2021-3-31
民生金融租赁股份有限公司	6,688.62	7.22%	2018-2-28	2023-3-30
国药集团融资租赁有限公司	6,932.91	3.95%	2018-7-12	2023-7-12
江苏金融租赁股份有限公司	9,010.60	8.23%	2018-3-22	2023-3-22
中国环球租赁有限公司	20,625.20	8.00%	2018-11-30	2023-10-15
远东国际融资租赁有限公司	14,116.87	9.25%	2018-2-27	2023-2-28
中建投租赁(上海)有限责任公司	15,356.29	8.01%	2018-2-27	2023-2-28
海通恒信国际租赁股份有限公司	1,957.72	9.19%	2020-9-25	2025-9-25
苏兴金融租赁公司	800.00	5.46%	2016-5-12	2021-5-12
上海经晟融资租赁公司	7,600.00	4.90%	2017-1-21	2021-12-21
江苏金融租赁股份有限公司	3,900.00	8.60%	2018-12-12	2023-12-12
江苏金融租赁股份有限公司	2,021.70	8.47%	2017-11-16	2022-11-16
合计	150,738.38			

八、债权融资计划情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人在北京金融资产交易所共发行 3 笔债权融资计划，发行规模为 5 亿元。

2020 年末发行人债权融资计划情况

单位：万元

债券名称	发行利率	发行规模	借款日期	还款日期
------	------	------	------	------

2019 年度债权融资计划	7.40%	10,000.00	2019-6-27	2024-6-27
2019 年度债权融资计划	7.00%	30,000.00	2019-7-11	2024-7-11
2019 年度债权融资计划	10.97%	10,000.00	2020-10-27	2024-10-27
合计		50,000.00		

第九条 担保情况

本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：600,000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（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）

二、担保人资信情况

湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南担保”）作为湖南省融资性担保行业的龙头企业、再担保体系建设的核心企业，主要开展直接担保业务、再担保业务和投资业务，业务具有很强政策性，在支持全省中小微企业发展中具有重要作用。2019 年以来，随着湖南担

保对于湘诚担保股权变更完成以及债券担保业务的落地，其担保业务规模明显扩大。叠加担保结构调整影响，湖南担保担保费收入显著增长，且随着投资规模扩大，其投资收益亦较快增长。

截至 2020 年末，湖南担保合并口径总资产为 76.24 亿元，净资产为 57.73 亿元；融资性担保责任余额为 226.03 亿元，融资性担保放大倍数为 4.11 倍。2020 年，湖南担保实现营业收入 4.17 亿元，净利润 0.41 亿元。湖南担保为发行人债券发行提供 5 亿元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。除本次担保外，湖南担保未曾对发行人及其关联方提供担保，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》中关于担保集中度的相关规定。

湖南省经济保持较快发展，且产业结构不断优化，整体经济实力很强，为湖南担保经营奠定良好的外部环境；湖南担保与银行合作关系良好，债券担保项目储备丰富，且再担保体系亦逐步完善，带动其担保业务增长较快；得益于持续增资，湖南担保资本实力显著提升，担保放大倍数处于低位，具备较大的业务发展空间；作为湖南省财政厅控股的担保机构，湖南担保业务政策性强，能在业务开展、资本补充方面获得省政府有力支持。东方金诚国际信用评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司等多家评级机构均给出湖南担保主体信用等级为 AAA。

综合而言，湖南省融资担保集团有限公司实力较为雄厚，资本充足，符合《担保法》及其他相关法律法规对担保人资格的要求，能够为本期债券的本息偿付提供良好的保障。

三、担保人财务情况

湖南担保 2020 年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年度/末
总资产	762,440.95
总负债	185,147.19
所有者权益	577,293.76
营业收入	41,714.44
利润总额	6,660.25
净利润	4,076.86

湖南担保 2020 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表。

四、担保函主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币陆亿元整（以国家发改委最后通过注册的期限和金额为准）。

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保

（三）保证范围

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

（四）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

五、反担保情况

发行人为本次债券担保提供了反担保措施，具体如下：为湖南担保提供土地资产抵押及应收账款质押反担保，其中土地资产评估价值为 48,465.04 万元，应收账款价值为 49,972.34 万元。

六、保证责任的承担

在担保函项下本期债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付本期债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

七、担保协议及程序的合法合规性

发行人与担保人均已经签署了担保协议，符合《融资性担保公司管理暂行办法》等国家相关法律法规的要求。

八、加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2021 年桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2021 年桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人 2018-2020 年财务报表；
- 5、大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、湖南权度律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- 8、《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 9、《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- 10、湖南省融资担保集团有限公司提为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

发行人：桃源县城市建设投资开发有限公司

住所：常德市桃源县漳江镇洞庭宫社区建设东路 04 号

法定代表人：曾拥军

联系人：燕虹宇

联系地址：常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼

电话：0736-6639358

邮编：415700

主承销商：中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：丛中

联系人：刘洪成、龚绍、李希博

联系地址：北京市朝阳区望京东园四区 2 号中航产融大厦 32 层

联系电话：010-59562491

传真：010-59562544

邮政编码：100102

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

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

如对募集说明书及摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。