

---

**常德市城市建设投资集团有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2021 年)**

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司发行的债券之前，应认真考虑各种可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素较 2020 年年报未发生重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	31
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	33
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	33
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	37
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	37
七、 中介机构情况.....	41
第三节 报告期内重要事项.....	42
一、 财务报告审计情况.....	42
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	43
三、 合并报表范围调整.....	44
四、 资产情况.....	44
五、 负债情况.....	45
六、 利润及其他损益来源情况.....	46
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	47
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	47
九、 对外担保情况.....	48
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	48
十一、 向普通投资者披露的信息.....	48
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	48
一、 发行人为可交换债券发行人.....	48
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	48
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	48
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	48
五、 其他特定品种债券事项.....	48
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	49
第六节 备查文件目录.....	50
财务报表.....	52
附件一： 发行人财务报表.....	52

## 释义

发行人、公司、本公司、常德城投	指	常德市城市建设投资集团有限公司
16 常德城投债/PR 常德债	指	2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
17 常德 01	指	常德市城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期)
19 常德 01	指	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
20 常投 01	指	常德市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
20 常城投/20 常德城投债	指	2020 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
21 常投 01	指	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
21 常投 02		常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
21 常投 03		常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)
21 常投 04	指	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第四期)
21 常投 05	指	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第五期)
22 常投 01	指	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《常德市城市建设投资集团有限公司章程》
报告期	指	2021 年度/末
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（不包括特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计

算错误。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	常德市城市建设投资集团有限公司
中文简称	常德城投
外文名称（如有）	Changde Urban Construction and Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	CUCI
法定代表人	周泉
注册资本（万元）	50,000
实缴资本（万元）	50,000
注册地址	湖南省常德市 武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号
办公地址	湖南省常德市 武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号
办公地址的邮政编码	415000
公司网址（如有）	<a href="http://www.cdctjt.com/">http://www.cdctjt.com/</a>
电子信箱	cjtzgs99@163.com

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

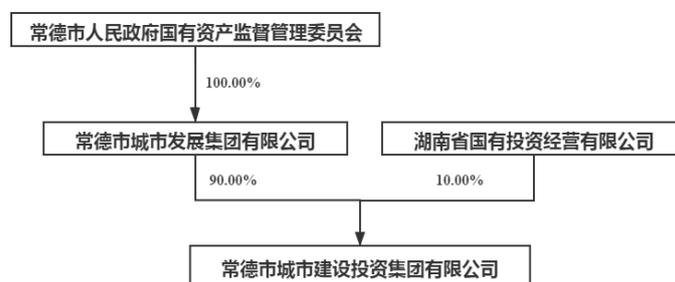
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：常德市城市发展集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：常德市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

#### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：周泉

发行人的其他董事：易先云、杨立新、杨宇、龙菲

发行人的监事：林红、刘小玲、王爱民、彭昌利、卢荐杰

发行人的总经理：周泉

发行人的财务负责人：易先云

发行人的其他高级管理人员：孙兢、吕永新

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人作为常德市重要的城市开发建设主体，在政府主导的新型城镇化的背景下，承载着城建融资、城建项目建设开发、保障性住房建设、土地整理开发、水系治理、国有资产经营管理、城市水务、金融投资等重要职能。

##### （1）发行人的经营范围

建设工程施工；房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑材料销售；土地使用权租赁；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

##### （2）发行人的经营模式

###### ①城市基础设施建设

公司城市基础设施建设业务主要模式为：公司按照政府有关部门制订并下达的当年常德市城市基础设施项目建设计划开展融资和建设，公司作为投资人，对市政府分配的常德市城市基础设施项目进行投资、融资和施工建设，并享有项目收益权和项目建设用地独家使用权。根据常德市人民政府相关文件及常德市财政投资评审中心相关规章，每年由市财政投资评审中心对发行人承建项目的投资成本进行评审，根据市财政局关于公司年度投资成本及代建项目收益审核确认的报告文件，支付款项由投资成本（包括决算总价、管理成本、融资成本、税费及其他费用）和利润组成，其中利润按照投资成本一定的比例进行确认，公司每年与市财政局确认收入。发行人子公司常德市文化旅游投资开发集团有限公司在纳入发行人合并范围前已与政府协商签订相关框架性委托建设协议，其业务模式与发行人一致，在纳入发行人合并范围后与市财政局单独结算。

###### ②房屋销售

发行人从事的房地产业务主要为保障房建设，常德市政府为了确保保障性住房建设任务的顺利完成，根据《关于明确我市 2011 年保障性住房建设有关项目投资主体的通知》（常政函〔2011〕125 号）的精神，将市本级城市棚户区改造项目的投资主体统一明确为发行人，主要由发行人全资子公司常德市天源住房建设有限公司、常德市天富实业有限公司以及常德市江南城市发展有限公司等负责具体实施。

###### ③物业管理业务

公司物业管理业务包括物业管理和自有房屋租赁等，目前主要是常德天健学府小区、新东安小区、芙蓉官邸、天源星城、天源鑫座、老西门等物业的日常管理。最近两年一期，公司分别获得物业管理收入随着小区入住率的提高，该项业务收入规模稳步增长。

###### ④土地征补

常德市政府赋予公司土地一级开发的职能，并将常德市部分土地委托公司进行土地整理开发，并定期和公司进行成本结算，一方面支持公司基础设施项目建设；另一方面保障公司的收益来源，实现持续发展。该业务板块原由子公司常德市天润土地开发经营有限公司负责运营，但于 2016 年已停止运营，未来收入可持续性较弱。公司于 2019 年新增土地征补收入，主要是结算 2016 年以前未结算的土地整理成本，按实际收到现金流确认收入。但受限于常德市政府委托公司整理土地数量有限以及相关成本的结算周期较长，该收入可持续性较弱。

###### ⑤商品销售业务

发行人于 2021 年新增商品销售业务，主要由子公司常德城发贸易有限公司（以下简称“城发贸易”）负责，主要贸易品种为钢材、水泥等建筑材料。城发贸易通过大宗商品现货市场确定业务上下游，赚取其中的差价。实际运作中，公司采用以销定购的模式，根据下

游客户对贸易产品的需求，在签订销售合同的同时与货物供应商签定同等品种数量的贸易采购合同，在购货方收到货物后于当月进行结算。

#### ⑥其他业务

发行人其他主营业务范围还涵盖园林绿化、租赁、设计、工程施工、酒店、旅游等业务，形成原因主要为 2019 年度国有资产整合。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

### （1）发行人所在行业状况

#### ①我国城市基础设施行业的基本概况

城市基础设施状况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，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。城市基础设施建设的发展为城市化进程提供了物质保障。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。近年来，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，从而推动了国民经济的发展。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过了 70.00%。随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，根据预测，我国城市化水平到 2025 年将达 70%左右。城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。这种业务需求的增加主要体现在以下两个方面：

从量的角度来看，虽然近几年来中国的城镇化水平已经，超过了世界的平均水平 42.00%，但是与美国、英国、德国等发达国家超过 80.00%的城镇化水平相比，我国的差距还很大。

从质的角度来看，中国的城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题，就是说中国的城镇化质量有待提高。因此，加快城市建设的发展步伐，仍将是各级政府的重点工作之一。

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。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。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70.00%以上，城镇总人口将超过 10.00 亿人，成为一个高度城镇化的国家。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，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。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

常德市是湘西北地区的主要交通枢纽，内有长常高、长张等高速和多条国道，另有石长铁路贯穿全市，连接鄂西南、渝东南、黔东北等地区，桃花源机场也实现了北京、上海等地的直通航线，在湖南省的交通条件较为优越。常德市第六届人民代表大会第五次会议审议并通过了关于《常德市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的决议，《纲要》中的《常德市城市建设“十三五”规划》将“坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展新理念，坚持新常态新创业的总要求，以提高发展质量和效益为中心，以新型工业化、信息化、农

业现代化、新型城镇化、绿色化为引领，加快建成区域中心城市，提前全面建成小康社会，努力建设智慧健康美丽现代幸福新常德”作为常德市城市建设总的指导思想。在常德市委、市政府的正确领导下，常德市城市基础设施建设得到了快速发展，常德市不断加大城市基础设施投入力度，城市功能逐步得到完善，城市品位得到进一步提高。

根据常德市“十四五”发展规划要求：常德市基础设施将日臻完善，基础条件不断夯实，黔张常铁路建成通车，石长铁路实现动车运营公交化，常安高速、安慈高速石门至慈利段建成通车，沅澧快速干线基本形成，完成沅水桃源至常德、澧水澧县安乡至茅草街千吨级航道整治，德山新港区千吨级码头投入使用，津市港开港运营，水利、能源、信息等基础设施进一步完善。

### ②政策性住房行业现状和前景

政策性住房是中国城镇住宅建设中一种特殊性住房，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。一般来说，政策性住房包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房以及因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的政策性住房。

《“十四五”发展规划及 2035 年愿景目标纲要》中提出，将加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略。

伴随着常德市社会经济发展，常德市人居环境、城市绿化和景观建设进一步完善，城市功能进一步优化。但是由于历史原因及规划的局限性，常德市城区存在城市建设相对滞后，建筑密度较大、基础设施陈旧、房屋质量普遍较差的区域，部分区域无完善的雨污分离排水系统、道路狭窄、静态交通设施严重短缺、新旧建筑交错分布，社会面貌和整体形象较差，与常德市城市总体规划不相符合，成为典型的棚户区，居民居住条件极差，亟待改造。

近年来，常德市加大了棚户区改造、城乡危房改造、保障性住房建设等政策性住房建设力度。为进一步推进新型城镇化，促进城乡一体发展，常德市将加大力度实施城中村、城区危房旧房改造、棚户区改造工程，以加快无缝融城的步伐，未来常德市政策性住房行业迎来稳定较好的发展前景。总体来看，常德市棚户区改造和政策性住房建设发展迅速。

### ③旅游行业现状和前景

中国幅员辽阔，山水奇特，历史悠久，文化多样，是旅游资源大国。就现代旅游业的起点而言，中国的旅游业起步较晚。改革开放前，旅游业以外事接待为主，承担的是民间外事接待的功能，只具备产业雏形，不完全属于产业范畴。1978 年改革开放后，在邓小平同志发出的“旅游事业大有文章可做，要突出地搞，加快地搞”的号召下，我国旅游业迎来了起飞、赶超和跨越的发展历程，进入了新的历史时期。经过 30 多年发展，在国际上，中国已经成为世界旅游大国，树立了鲜明的旅游目的地形象，增进了中国与世界的双向交流，扩大了中国的国际影响。在国内，形成了上下重视、多方参与的旅游发展格局，成为提高国民生活质量、建设小康社会的重要内容。

近年来，我国旅游业保持持续快速发展。全国各地旅游业发展如火如荼，成为最具潜力和成长性的行业。在旅游行业的市场表现方面，中国旅游行业朝阳特征明显，持续保持增长趋势。目前世界中等以上发达国家旅游收入占国民经济的比重已经达到 8.00%以上，而中国目前仅为 4.00%左右，未来发展空间巨大。

柳叶湖一穿紫河水上风光带、老西门、常德河街、德国风情街等城市休闲旅游项目先后建成面市，常吉高速桃花源互通建成通车，桃花源古镇主大街开街营运，城头山旅游区完善设施全新开园，锦江酒店、柳叶湖汽车营地、仙阳湖房车营地建成营业，桃花源闭关改造的“6+1”重点项目主体工程接近完工，柳叶湖十大景观工程取得积极进展，壶瓶山江坪河景区和龙王洞景区提质改造工程进展顺利，投资 17 亿元的常德华侨城卡乐世界奠基，桃花源河流剧场项目启动，大唐司马旅游文化综合体、禾田居度假酒店正式落户柳叶湖，壶瓶

山通用机场完成立项。这些项目的完工将进一步推动常德市旅游业的快速发展。

## （2）发行人的行业地位

常德市共有两家核心城建类企业，主体评级皆为 AA+，分别为发行人常德市城市建设投资集团有限公司以及常德市经济建设投资集团有限公司。发行人是常德市政府参与城镇化建设的直接作用主体，常德城投在政府主导的新型城镇化的背景下，承载着城建融资、城建项目建设开发、保障性住房建设、土地整理开发、水系治理、国有资产经营管理、城市水务、金融投资等重要职能。

常德市经济建设投资集团有限公司主要承担北部新城片区的融资投资、城市基础设施建设及发展经营等职能，实行融资投资、建设、经营和偿债一体化管理。

发行人是常德市重要的市属国有独资企业之一，主要职能是接受政府委托，授权经营城市国有资产。主要从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施的投资开发与建设。发行人承担了常德市绝大部分城市基础设施投资建设的任务，是常德市城市基础设施投资、建设、运营核心企业。为加快常德市基础设施建设步伐，推动城市发展，常德市政府致力将发行人打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使发行人在资产注入、项目获取、优惠政策等方面有着一般企业无法比拟的优势。

## （3）发行人的竞争优势

### ①区位优势明显

常德市位于湖南省西北部，沅江下游和澧水中下游，东滨洞庭，西通黔川，南毗益阳，北连荆襄，史称“黔川咽喉，云贵门户”，地处武汉都市圈、长株潭城市群、成渝经济区三大经济体的中心节点位置，是湘西北重要的交通枢纽、能源基地和政治文化中心。全市辖武陵、鼎城两区，安乡、汉寿、澧县、临澧、桃源、石门 6 个县，代管省辖县级市津市市，面积 1.82 万平方公里，常住人口为 527.91 万人（第七次人口普查数据）。

常德资源物产丰饶，粮、棉、油、茶叶、柑桔、杨树、淡水鱼类、淡水珍珠等产量居湖南省前列，在全国占有重要地位；境内已探明矿藏 145 种，其中雄磺储量亚洲第一，金刚石、石煤、芒硝储量为全国之首，磷矿、石膏矿、膨润土等蕴藏量和产量均居全省前列。常德交通便利，拥有机场、铁路、高速公路和水上运输的水陆空立体交通网络，是全国公路交通枢纽城市之一，已建和在建的 6 条高速公路环绕市城区；区域性铁路枢纽地位日渐突出，已建的石长和在建的石长复线铁路，即将开工的长益常城际、常岳九铁路等在城区交汇；桃花源机场已开通至北京、上海、广州、深圳、昆明等多条航线，4D 级扩建工程正在建设；一批水运港口和航道工程正在和即将建设。未来几年这些工程顺利建成后，将形成到周边所有地级城市的两小时通勤圈。

经初步核算，2020 年全市实现地区生产总值 3749.1 亿元，比上年增长 3.9%；其中，第一产业增加值 464.6 亿元，增长 4.1%，对经济增长的贡献率为 10.4%；第二产业增加值 1543.7 亿元，增长 4.7%，对经济增长的贡献率为 53.2%；第三产业增加值 1740.8 亿元，增长 3.1%，对经济增长的贡献率为 36.4%。

全市三次产业结构调整为 12.4:41.2:46.4。第一产业比重提升 1.5 个百分点，第二产业比重提升 0.8 个百分点，第三产业比重下降 2.3 个百分点。

年末公路通车里程 2.3 万公里，其中高速公路里程 430 公里。新增城镇就业人员 5.4 万人，新增农村劳动力转移就业 3.9 万人。落实义务教育保障资金 5.5 亿元，发放中职国家助学金 820.2 万元，资助中职学生 8204 人。

全市居民消费价格指数为 102.2%，商品零售价格指数为 100.9%，按类别分，医疗保健类上涨 1.8%；食品烟酒类上涨 7.3%，居住类下降 1.0%；衣着类上涨 0.1%，交通和通信类下降 3.2%，教育文化和娱乐类上涨 1.1%；其他用品和服务类上涨 6.0%；生活用品及服务类下降 0.2%。

### ②行业垄断性

常德市城市建设投资集团有限公司在当地经营具有一定程度的垄断性，是当地最大的国资委所属企业。常德城投负责市区“西移北扩”项目的实施。根据《常德市空间发展战略规划》，常德市中心城区采取渐进式总体向东西两翼发展，西城新区是常德市近期城市中心区域第一步发展的区域，是未来常德市政治、经济、文化的核心区域。常德城投承担了西城新区的开发建设职能，该片区开发面积约 33 平方公里，总投资超过 50 亿元。发行人的经营领域和投资范围除城市基础设施建设外，还涵盖了城市供水、排水、污水处理等公用资产运营；出租车牌、泊车位、户外广告等其他公用无形资产的经营管理；林权、林地的经营管理，且均处于行业垄断地位。市场和业务稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着常德市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

### ③常德城市建设的高速发展

常德市政府高度重视城市规划的编制，中心城市 2030 年 160 平方公里、150 万人口的总体规划顺利报批，编制完成了北部新城、西部新区、东城片区等控制性详规和一批专项规划。根据《常德市城市整体规划》（2009-2030），常德市应在确定的 622.80 平方公里中心城区内，建设成为具有独特竞争力的经济强市和生态宜居的人文城市。城乡统一规划管理，进一步优化中心城区“一带、两轴、三城、多片区”的园林城市布局，以沅江为纽带，形成“三城九片区”的布局结构；逐步完善中心城区功能，提高中心城区对周边地区经济社会发展的辐射带动能力。重点突出常德市的区域经济特色和资源环境特色，在发展中加强生态环境建设，将常德市建设成为空间布局合理、生态系统服务功能强、人与自然和谐、生态文化繁荣、具备发达的产业体系、开放格局以及浓郁山水园林特色的现代化生态城市和宜居城市。

### ④较强的融资能力和逐步完善的融资结构

发行人经过几年的发展，公司拥有丰富的财务资源，与金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐步拓宽。从最初的主要依赖国家开发银行贷款，发展到向多家行贷款；从采用委托建设等方式运作建设项目，到尝试采取以土地开发促进项目开发，以工程项目大额融资等多种途径。

### ⑤公司治理结构优势

发行人已经按照建立现代企业制度的目标，健全并持续完善了规范合理的公司法人治理结构。公司股东会、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡，各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作，保证了公司持续、独立和稳定的经营。

## 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内发行人业务、经营情况及公司所在行业情况没有发生重大变化，没有对公司生产经营和偿债能力产生影响

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

√是 □否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

1、航空服务：2021年度，公司下属子公司常德市天和航空商务服务有限公司在常德市政府的授权安排下新增了航空服务类业务，作为常德市对各航空公司进行航线补贴开发和经营培育的唯一主体单位，通过打造数字化物流、加强航空旅游融合、培育通用航空产业，十四五期间初步形成集通航运营、数字物流、航空培训、航空旅游配套衍生于一体的全产业链布局，为实现常德市“建设区域性现代综合交通枢纽和现代物流枢纽”的总体目标奋斗。发行人通过向各航空公司收费和开发航空相关的业务产生收入。

2、土地销售业务：公司通过整理开发自身名下中已办理国有土地使用权证或不动产权证的土地后，委托常德市土地储备中心进行招拍挂，成交后受让方将土地出让金支付到常德市财政局土地收入专户，常德市财政局按照规定扣除有关税费后将剩余款项返还给发行人，发行人将上述款项确认为土地销售收入。

### （三） 主营业务情况

#### 1. 主营业务分板块、分产品情况

##### (1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
委托代建	27.33	24.52	10.26	50.44	29.15	26.19	10.15	56.64
房屋销售	14.87	12.81	13.81	27.44	14.81	14.02	5.32	28.78
工程施工	1.68	1.46	13.19	3.10	0.22	0.23	-5.24	0.43
土地指标销售					1.72	1.63	5.19	3.35
土地征补	3.74	3.74		6.90	2.40	2.40		4.67
物业管理	1.02	0.94	8.42	1.89	1.02	0.99	3.00	1.98
租赁	0.09	0.14	-55.56	0.17	0.15	0.01	94.18	0.30
旅游	0.36	0.55	-50.95	0.67	0.29	0.50	-71.78	0.56
设计费	0.31	0.23	25.68	0.58	0.44	0.30	32.03	0.85
发放贷款利息收入	0.16	0.01	94.58	0.29	0.24	0.03	86.57	0.46
商品销售	1.78	1.67	5.99	3.29	0.31	0.18	42.66	0.61
航空服务	0.41	0.42	-1.13	0.76				
土地销售	1.82	1.64	9.84	3.36				
其他	0.17	0.13	21.10	0.31	0.49	0.53	-8.08	0.96
其他业务	0.44	0.12	72.50	0.81	0.21	0.05	75.73	0.40
合计	54.18	48.38	10.71	100.00	51.45	47.06	8.53	100.00

##### (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）工程施工：2021 年度公司的工程施工业务较上年度有所增加，主要是集团公司天城建设承接了部分其他地区的项目所致

（2）土地指标销售：2021 年度未有土地指标销售业务，该业务不为公司经常性的业务，主要根据政府的指导安排进行。

（3）土地征补：公司主要是结算 2016 年以前未结算的土地整理成本，按实际收到现金流确认收入，2021 年度收回以前年度结算的现金收入。

（4）租赁：2021 年度由于受到了新冠疫情的影响，根据常德市政府相关的疫情防控等指导意见，大幅减免租户的租金，为租赁场所提供防疫措施，导致公司租赁收入下降，租赁成本上升。

（5）发放贷款利息：根据常德市政府的相关要求，公司正在逐步减少小贷类的业务开展，逐渐剥离这一块的相关业务，故较 2020 年度业务整体下降。

（6）商品销售：主要由子公司常德城发贸易有限公司负责，主要贸易品种为钢材、水泥等建筑材料。城发贸易通过大宗商品现货市场确定业务上下游，赚取其中的差价。今年委托代建类业务对建筑材料的需求量增加，导致本版块业务的增加。

（7）航空服务：航空服务是 2021 年新增的业务，公司下属子公司天和航天增加了业务范围，代市政府和各个航空公司开展业务。

（8）土地销售：2021 年度公司下属子公司出让了招拍挂取得的土地所产生的收入。

（7）其他：公司其他业务主要是商业租赁还有部分转售电和餐饮收入，本年度销售收入有所增加所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

##### 1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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

##### 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

可能面对的风险及对公司的影响：

（1）财务风险。包括未来资本支出压力较大的风险，这将对发行人的未来资本管理带来一定压力；应收账款、其他应收款回收风险，可能导致其他应收款回收出现阶段性困难，将对公司资金周转产生一定影响；存货跌价风险，土地价格的波动将对发行人存货资产的变现能力形成一定负面的影响，即一方面可能令存货累计增加，另一方面存货可能面临跌价风险。

（2）经营风险。包括经济周期性风险，如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力；项目建设风险，土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力；建设

施工和工程管理风险，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意变更项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，这将可能给发行人造成损失。

（3）管理风险。包括子公司管理风险、在建工程及项目管理风险、投融资管理风险、突发事件引起公司治理结构突然发生变化的风险，可能给发行人公司治理和经营管理带来一定风险，对发行人的发展造成不利影响。

（4）政策风险。包括宏观经济政策风险，国家宏观调控政策、土地政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响；行业政策风险，发行人的盈利水平受国家产业政策变动的的影响，存有一定不确定性；土地政策变化风险，相关土地政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。如果未来政府进一步加强监管，可能会对发行人的主营业务带来不确定性。

采取的措施：

（1）设置严格的治理结构和内部管理制度。发行人严格按照企业相关法律法规的要求，制定公司章程和各项规章制度，坚持现代企业制度，建立健全产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的体制机制，明确公司董事会、监事会、经理层各自权责，并建立议事规则，各司其职、各负其责、协调运转、制衡有效。不断推进公司体制和管理的创新，不断完善法人治理结构，保证了公司的平稳运营。发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，设立了较完善的内部控制、财务管理、投融资及预算管理、人事管理、内部审计制度、项目质量与安全管理体系，对公司重大事项进行决策和管理。发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，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。

（2）设置专项账户管理安排募集资金。发行人将为本期债券的募集和偿债资金设立专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品。债券持有人和受托管理人可对专项账户进行监督。

（3）制定严格的信息披露事务管理制度。为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规及公司信用类债券监督管理部门制定的相关规定，结合公司实际情况，制定了《常德市城市建设投资集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》，公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存续期信息披露应严格按照本制度实行。

（4）设置投资者保护机制、偿债计划与偿债保障工作举措。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用。发行人将及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

## 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策程序及权限

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易进行严格管理，公司各职能部门在总经理办公会的领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。

公司各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

## 2、定价机制

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

## 3、信息披露安排

若债券存续期内发生关联交易，则发行人将在年度报告中及时披露。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	11.15
其他应付款	19.79

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为21.61亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

### （五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### （六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 387.96 亿元，其中公司信用类债券余额 318.00 亿元，占有息债务余额的 81.97%；银行贷款余额 64.34 亿元，占有息债务余额的 16.58%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 5.62 亿元，占有息债务余额的 1.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
长期借款	0	0.5	3.93	3.36	56.55	64.34
应付债券	0	19.75	47.11	70.53	180.61	318.00
其他有息债务	0	0	0.69	4	0.93	5.62

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 66.96 亿元，企业债券余额 13.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 195 亿元，且共有 33.40 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 常德城投 PPN001
3、债券代码	031900148. IB
4、发行日	2019 年 2 月 20 日
5、起息日	2019 年 2 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 2 月 22 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	17 常德 01
3、债券代码	114173.SZ
4、发行日	2017 年 5 月 26 日
5、起息日	2017 年 5 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 5 月 26 日
8、债券余额	6.5
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	深交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	19 常德城投 PPN002
3、债券代码	031900839. IB
4、发行日	2019 年 11 月 13 日
5、起息日	2019 年 11 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 11 月 15 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 渤海银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
--------	--------------------------------------

2、债券简称	19 常德 01
3、债券代码	162621. SH
4、发行日	2019 年 12 月 3 日
5、起息日	2019 年 12 月 5 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 12 月 5 日
7、到期日	2024 年 12 月 5 日
8、债券余额	6.9
9、截止报告期末的利率(%)	4.79
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司, 财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	16 常德城投债/PR 常德债
3、债券代码	1680002. IB、127356. SH
4、发行日	2016 年 1 月 11 日
5、起息日	2016 年 1 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 12 日
8、债券余额	7.6
9、截止报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 常德城投 PPN001
3、债券代码	032000065. IB
4、发行日	2020 年 1 月 16 日
5、起息日	2020 年 1 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2023年1月17日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.5
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	渤海银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20常投01
3、债券代码	166325.SH
4、发行日	2020年3月17日
5、起息日	2020年3月18日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年3月18日
7、到期日	2025年3月18日
8、债券余额	14
9、截止报告期末的利率(%)	4.2
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司, 五矿证券有限公司
13、受托管理人（如有）	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2020年度第一期中期票据
2、债券简称	20常德城投MTN001
3、债券代码	102000531.IB
4、发行日	2020年3月26日
5、起息日	2020年3月30日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年3月30日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.5
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本

11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 常德城投 MTN002
3、债券代码	102000948. IB
4、发行日	2020 年 5 月 6 日
5、起息日	2020 年 5 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 5 月 8 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	20 常德城投 PPN002
3、债券代码	032000890. IB
4、发行日	2020 年 10 月 22 日
5、起息日	2020 年 10 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 10 月 23 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.7
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用
---------------------------	-----

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2020 年度第三期中期票据
2、债券简称	20 常德城投 MTN003
3、债券代码	102002333. IB
4、发行日	2020 年 12 月 17 日
5、起息日	2020 年 12 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 12 月 21 日
7、到期日	2025 年 12 月 21 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 常德城投 PPN001
3、债券代码	032100021. IB
4、发行日	2021 年 1 月 6 日
5、起息日	2021 年 1 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 8 日
7、到期日	2026 年 1 月 8 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.7
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
--------	------------------------------------

2、债券简称	21 常德城投 PPN002
3、债券代码	032100082. IB
4、发行日	2021年1月20日
5、起息日	2021年1月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年1月21日
7、到期日	2026年1月21日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 常德城投 MTN001
3、债券代码	102100309. IB
4、发行日	2021年2月25日
5、起息日	2021年3月1日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年3月1日
7、到期日	2026年3月1日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国家开发银行, 中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	21 常德城投 PPN003
3、债券代码	032100270. IB
4、发行日	2021年3月4日
5、起息日	2021年3月5日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年3月5日

7、到期日	2026年3月5日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.9
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行2021年公司债券(第一期)
2、债券简称	21常投01
3、债券代码	178129.SH
4、发行日	2021年3月16日
5、起息日	2021年3月18日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年3月18日
7、到期日	2026年3月18日
8、债券余额	4.3
9、截止报告期末的利率(%)	4.54
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司, 财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2021年度第二期中期票据
2、债券简称	21常德城投MTN002
3、债券代码	102100656.IB
4、发行日	2021年4月8日
5、起息日	2021年4月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年4月12日
7、到期日	2026年4月12日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间

12、主承销商	国家开发银行,中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2019年度第一期中期票据
2、债券简称	19常德城投MTN001
3、债券代码	101900837.IB
4、发行日	2019年6月19日
5、起息日	2019年6月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年6月21日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5.35
10、还本付息方式	按年付息,到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	北京银行股份有限公司,国家开发银行
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2019年度第二期中期票据
2、债券简称	19常德城投MTN002
3、债券代码	101901013.IB
4、发行日	2019年7月29日
5、起息日	2019年7月31日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年7月31日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5.04
10、还本付息方式	按年付息,到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	北京银行股份有限公司,国家开发银行
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风	不适用

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 常投 02
3、债券代码	196860.SH
4、发行日	2021 年 8 月 6 日
5、起息日	2021 年 8 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 10 日
7、到期日	2026 年 8 月 10 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.8
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 财信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具
2、债券简称	21 常德城投 PPN005
3、债券代码	032100515.IB
4、发行日	2021 年 9 月 1 日
5、起息日	2021 年 9 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 3 日
7、到期日	2026 年 9 月 3 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.8
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 常投 03

3、债券代码	197260.SH
4、发行日	2021年9月24日
5、起息日	2021年9月28日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年9月28日
7、到期日	2026年9月28日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.2
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司非公开发行2021年公司债券(第四期)
2、债券简称	21常投04
3、债券代码	197461.SH
4、发行日	2021年10月25日
5、起息日	2021年10月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年10月27日
7、到期日	2026年10月27日
8、债券余额	5.26
9、截止报告期末的利率(%)	4.19
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司,财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司2021年度第六期定向债务融资工具
2、债券简称	21常德城投PPN006
3、债券代码	032180019.IB
4、发行日	2021年11月4日
5、起息日	2021年11月8日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年11月8日
7、到期日	2026年11月8日

8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	4.03
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第三期中期票据
2、债券简称	21 常德城投 MTN003
3、债券代码	102103246. IB
4、发行日	2021 年 12 月 10 日
5、起息日	2021 年 12 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 13 日
7、到期日	2026 年 12 月 13 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国家开发银行, 中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第五期)
2、债券简称	21 常投 05
3、债券代码	197949. SH
4、发行日	2021 年 12 月 16 日
5、起息日	2021 年 12 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 20 日
7、到期日	2026 年 12 月 20 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 常德城投 PPN001
3、债券代码	032280085. IB
4、发行日	2022 年 1 月 14 日
5、起息日	2022 年 1 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 18 日
8、债券余额	7.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	22 常德城投 PPN002
3、债券代码	032280417. IB
4、发行日	2022 年 4 月 18 日
5、起息日	2022 年 4 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 18 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 常投 01
3、债券代码	196333.SH
4、发行日	2022 年 4 月 19 日
5、起息日	2022 年 4 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 21 日
8、债券余额	6.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.7
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	20 常德城投债/20 常城投
3、债券代码	2080335.IB、152633.SH
4、发行日	2020 年 10 月 29 日
5、起息日	2020 年 11 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 11 月 2 日
8、债券余额	6.3
9、截止报告期末的利率(%)	4.8
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款  
债券代码：162621.SH

债券简称：19 常德 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：166325.SH

债券简称：20 常投 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：178129.SH

债券简称：21 常投 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：196860.SH

债券简称：21 常投 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：197260.SH

债券简称：21 常投 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：197461.SH

债券简称：21 常投 04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：197949.SH

债券简称：21 常投 05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：  
未触发

单击或点击此处输入文字。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：196333.SH

债券简称：22 常投 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30%的子公司。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：197949.SH

债券简称：21 常投 05

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

3、发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178129.SH

债券简称	21 常投 01
募集资金总额	4.3
募集资金报告期内使用金额	4.3

募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟用于偿还子公司常德市文化旅游投资开发有限公司公司债券“16常文旅”本金及利息或偿还因置换上述债券本息所产生的负债。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整募集资金用于偿还其他到期债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	全部用于偿还子公司常德市文化旅游投资开发有限公司公司债券“16常文旅”本金及利息或偿还因置换上述债券本息所产生的负债。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196860.SH

债券简称	21常投02
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	9.79
募集资金期末余额	0.21
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金不超过10亿元（含10亿元），扣除发行费用后拟用于偿还有息负债。本期债券募集资金在扣除发行费用后拟用于还本付息相关有息负债。
是否调整或改变募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	由发行人董事会及董事会授权人士根据发行人内部资金使用程序进行决策，并根据中国证监会、证券交易所等监管机构的要求履行了临时信息披露义务。
报告期内募集资金是否存在违	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

规使用情况	
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金在扣除发行费用后全部用于还本付息相关有息负债。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197260.SH

债券简称	21 常投 03
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	7.69
募集资金期末余额	2.31
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金不超过 10 亿元（含 10 亿元），扣除发行费用后拟用于偿还有息负债。本期债券募集资金在扣除发行费用后拟用于还本付息相关有息负债。
是否调整或改变募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	由发行人董事会及董事会授权人士根据发行人内部资金使用程序进行决策，并根据中国证监会、证券交易所等监管机构的要求履行了临时信息披露义务。
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金在扣除发行费用后全部用于还本付息相关有息负债。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项	不适用

目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	
----------------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197461.SH

债券简称	21 常投 04
募集资金总额	5.26
募集资金报告期内使用金额	5.26
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还子公司常德市文化旅游投资开发集团有限公司公司债券“16文旅 01”本金及利息或偿还因置换上述债券本息所产生的负债。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整募集资金用于偿还其他到期债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还子公司常德市文化旅游投资开发集团有限公司公司债券“16文旅 01”本金及利息或偿还因置换上述债券本息所产生的负债。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197949.SH

债券简称	21 常投 05
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	0

募集资金期末余额	10
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金不超过 20 亿元（含 20 亿元），扣除发行费用后拟用于偿还有息负债。
是否调整或改变募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	由发行人董事会及董事会授权人士根据发行人内部资金使用程序进行决策，并根据中国证监会、证券交易所等监管机构的要求履行了临时信息披露义务。
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金在扣除发行费用后全部用于还本付息相关有息负债。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

#### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

#### 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：114173.SZ

债券简称	17 常德 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、制定《债券持有人会议规则》</li> <li>2、设立专门的偿付工作小组</li> <li>3、制定并严格执行资金管理计划</li> </ol>

	4、充分发挥债券受托管理人的作用 5、严格履行信息披露义务 6、偿债资金支付安排
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：162621.SH

债券简称	19 常德 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、加强信息披露等方式，形成一套本次债券按时还本付息的保障措施。 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、制定《债券持有人会议规则》 4、聘请受托管理人 5、严格的信息披露 6、发行人承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：166325.SH

债券简称	20 常投 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括成立专项工作小组、专款专用、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。 1、成立专项工作小组 2、切实做到专款专用 3、制定债券持有人会议规则 4、充分发挥债券受托管理人的作用 5、严格的信息披露 6、发行人承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

况	
---	--

债券代码：178129.SH

债券简称	21 常投 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、制定《债券持有人会议规则》 4、聘请受托管理人 5、设立募集资金及偿债保障金专项账户 6、严格履行信息披露义务 7、发行人承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：196860.SH

债券简称	21 常投 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、制定《债券持有人会议规则》 4、聘请受托管理人 5、设立募集资金及偿债保障金专项账户 6、严格履行信息披露义务 7、发行人承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：197260.SH

债券简称	21 常投 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划

	<ul style="list-style-type: none"> <li>3、制定《债券持有人会议规则》</li> <li>4、聘请受托管理人</li> <li>5、设立募集资金及偿债保障金专项账户</li> <li>6、严格履行信息披露义务</li> <li>7、发行人承诺</li> </ul>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：197461.SH

债券简称	21 常投 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1、设立专门的偿付工作小组</li> <li>2、制定并严格执行资金管理计划</li> <li>3、制定《债券持有人会议规则》</li> <li>4、聘请受托管理人</li> <li>5、设立募集资金及偿债保障金专项账户</li> <li>6、严格履行信息披露义务</li> <li>7、发行人承诺</li> </ul>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：197949.SH

债券简称	21 常投 05
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障工作举措，包括设立专门的偿付工作小组、加强信息披露等方式，形成一套本期债券按时还本付息的偿债保障工作举措。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1、设立专门的偿付工作小组</li> <li>2、对募集资金进行专项管理</li> <li>3、制定并严格执行资金管理计划</li> <li>4、制定《债券持有人会议规则》</li> <li>5、聘请受托管理人</li> <li>6、严格的信息披露</li> </ul>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用
---------------------------	-----

债券代码：1680002.IB、127356.SH

债券简称	16 常德城投债/PR 常德债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：2080335.IB、152633.SH

债券简称	20 常德城投债/20 常城投
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层
签字会计师姓名	肖建宏、宋光荣

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	162621.SH、178129.SH、196860.SH、197260.SH、197461.SH、197949.SH、196333.SH、1680002.IB、127356.SH、2080335.IB、152633.SH
债券简称	19 常德 01、21 常投 01、21 常投 02、21 常投 03、21 常投 04、21 常投 05、22 常投 01、16 常德城投债/PR 常德债、20 常德城投债/20 常城投
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心

	32 层
联系人	李昊璠
联系电话	0731-84779545

债券代码	114173. SZ
债券简称	17 常德 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层
联系人	黄金龙
联系电话	021-68826021

债券代码	166325. SH
债券简称	20 常投 01
名称	方正证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层
联系人	杨磊
联系电话	010-56992025

### （三）资信评级机构

适用 不适用

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

债券代码	2080335. IB、152633. SH
债券简称	20 常德城投债/20 常城投
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

### 1. 会计政策变更及依据

（1）财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第37号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。本公司于2021年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

（2）财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部于2018年发布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整，具体会计政策见附注三、（二十三）。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

### 2. 会计政策变更的影响

本公司执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对2021年1月1日合并及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

合并资产负债表项目	会计政策变更前2020年12月31日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后2021年1月1日余额
资产：					
债权投资		573,812,118.12			573,812,118.12
持有至到期投资	3,000,000.00	-3,000,000.00			
可供出售金融资产	966,539,055.78	-966,539,055.78			
其他权益工具投资		395,726,937.66			395,726,937.66
使用权资产				5,206,778.61	5,206,778.61
长期待摊费用	19,074,344.93			-110,916.67	18,963,428.26
负债：					
预收款项	3,806,238,510.93		-		50,710.45
合同负债			3,501,274,226.35		3,501,274,226.35
一年内到期的其他非流动负债	7,427,342,847.03			799,331.75	7,428,142,178.78
其他流动负债	1,700,000,000.00		304,913,574.13		2,004,913,574.13
租赁负债				4,296,530.19	4,296,530.19

母公司资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：					
债权投资		3,000,000.00			3,000,000.00
可供出售金融资产	201,292,397.66	-201,292,397.66			
持有至到期投资	3,000,000.00	-3,000,000.00			
其他权益工具投资		201,292,397.66			201,292,397.66

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收票据	0.05	0.00	0.02	233.33
其他应收款	117.79	9.41	75.76	55.47
债权投资	2.80	0.22	5.74	-51.24
在建工程	7.35	0.59	4.99	47.31
商誉	0	0	0.09	-100.00
长期待摊费用	0.13	0.01	0.19	-30.58

发生变动的原因：

- 1、应收票据：公司本年度正常经营活动中获取的票据增加所致。
- 2、其他应收款：公司本年度业务增加，经营活动增加导致其他应收款项同步增加，主要由于一年以内的其他应收款向增加所致。
- 3、债权投资：公司本年度债权投资减少，主要是部分债权到期收回本金所致。
- 4、在建工程：公司本年度新增了部分自营项目的建设，导致在建工程有所增加。
- 5、商誉：公司收购桃花山泉品牌时产生的商誉，目前桃花山泉已进入清算，未来无法产生收益，因此全额计提商誉减值。
- 6、长期待摊费用：公司本年度对部分长期待摊费用进行了摊销所致。

**（二） 资产受限情况****1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	682.07	18.62	18.62	2.73
无形资产	94.24	20.75	20.75	22.02
合计	776.31	39.37	—	—

**2. 单项资产受限情况**

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

**3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况**

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

**五、 负债情况****（一） 负债变动情况**

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	5.68	0.99	4.20	35.26
应付票据	0.11	0.02	0.30	-63.93
应付职工薪酬	0.15	0.03	0.11	35.07
应交税费	0.21	0.04	0.36	-40.59
其他应付款	40.75	7.13	27.38	48.87
其他流动负债	7.35	1.29	20.05	-63.34

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：公司本年度新增了部分短期借款所致。
- 2、应付票据：公司因正常经营活动支付了部分票据。
- 3、应付职工薪酬：公司集团的绩效工资暂时未发放，导致应付职工薪酬所有增加。
- 4、应交税费：公司支付政策经营的税费所致。
- 5、其他应付款：公司本年度经营活动增加导致了其他应付款所有增加。
- 6、其他流动负债：公司到期偿还了其他流动负债所致。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务**

□适用 √不适用

**（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的**

□适用 √不适用

**（四） 有息债务及其变动情况**

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：409.40 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 463.65 亿元，有息债务同比变动 13.25%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：103.95 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 294.61 亿元，占有息债务余额的 63.54%；银行贷款余额 108.66 亿元，占有息债务余额的 23.44%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 60.38 亿元，占有息债务余额的 13.02%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	0	3.30	2.39	0	0	5.68
其他流动负债	0	0	4.00	0	0	4.00
长期借款	0	1.80	13.37	9.32	78.49	102.98
应付债券	0	20.55	55.31	71.09	191.16	338.11
其他有息负债	0	0.82	2.77	0.58	9.06	12.88

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 20.89 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 14.16 亿元人民币。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

**六、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：7 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.16 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润

湖南天城建设有限公司	是	100%	建筑类	35.40	24.77	20.67	1.76
常德市天源住房建设有限公司	是	100%	建筑类	146.85	5.73	11.60	0.99
常德市天富实业有限公司	是	100%	建筑类	89.18	34.08	0.57	-0.89
常德市西城新区投资建设开发有限公司	是	100%	建筑类	199.12	144.49	21.57	2.40

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

公司本年度经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在差异的主要原因为，发行人开展经营活动的同时，本年度的其他经营活动相关的往来款项有所增加，导致发行人经营活动产生的现金净流量较小。

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：**4.76**亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：**13.76**亿元，收回：**4.76**亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：**13.76**亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：**13.76**亿元。

#### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：**1.10%**，是否超过合并口径净资产的**10%**：

是 否

**（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：41.36 亿元

报告期末对外担保的余额：44.86 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.50 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：21.61 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

**十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十一、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为其他特殊品种债券发行人**

适用 不适用

**四、发行人为永续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站（[http://my.sse.com.cn/uc/view/bond\\_smz.shtml](http://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml)、<http://www.sse.com.cn/>）上进行查询，其他文件可前往发行人办公场所进行查阅。

（以下无正文）

(本页无正文，为《常德市城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》之盖章页)

常德市城市建设投资集团有限公司



2022年4月29日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位: 常德市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
发放贷款和垫款	123,214,003.75	138,259,018.15
应收票据	5,000,000.00	1,500,000.00
应收账款	6,649,232,612.65	5,277,847,684.53
应收款项融资		
预付款项	2,556,660,561.48	3,114,309,412.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,778,939,974.27	7,576,322,403.35
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	68,206,972,352.85	65,714,480,057.94
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	920,355,483.55	726,341,280.25
流动资产合计	96,196,701,023.01	88,131,357,247.39
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	279,812,118.12	573,812,118.12
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	11,255,931.94	11,255,931.94
长期股权投资	1,102,044,238.32	1,034,568,387.43
其他权益工具投资	504,323,428.89	395,726,937.66
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,603,864,600.00	4,601,684,000.00
固定资产	2,438,470,301.96	2,499,610,543.83
在建工程	734,883,417.95	498,870,573.40

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,358,942.62	5,206,778.61
无形资产	9,423,670,309.36	9,735,124,553.38
开发支出		
商誉		8,608,313.76
长期待摊费用	13,163,514.82	18,963,428.26
递延所得税资产		
其他非流动资产	9,870,201,109.29	9,870,209,109.29
非流动资产合计	28,986,047,913.27	29,253,640,675.68
资产总计	125,182,748,936.28	117,384,997,923.07
<b>流动负债：</b>		
短期借款	568,100,000.00	420,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	10,868,087.00	30,128,930.56
应付账款	1,468,495,405.25	1,562,906,061.19
预收款项	109,810.99	50,710.45
合同负债	3,889,967,094.49	3,501,274,226.35
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	15,436,963.64	11,429,187.81
应交税费	21,154,232.64	35,606,976.17
其他应付款	4,075,305,294.60	2,737,579,070.38
其中：应付利息		
应付股利	1,115,823.11	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,416,197,628.88	7,428,142,178.78
其他流动负债	734,920,763.69	2,004,913,574.13
流动负债合计	20,200,555,281.18	17,732,030,915.82
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,781,073,915.64	9,205,912,115.64
应付债券	26,224,891,524.53	20,653,256,124.39
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,717,199.60	4,296,530.19
长期应付款	1,094,335,979.79	1,504,642,082.40
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益	86,544,892.94	97,799,778.85
递延所得税负债	760,961,270.07	760,416,120.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	36,951,524,782.57	32,226,322,751.54
负债合计	57,152,080,063.75	49,958,353,667.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	56,363,004,624.83	56,371,524,084.07
减：库存股		
其他综合收益	2,256,077,460.16	2,256,077,460.16
专项储备		
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00
一般风险准备	6,329,841,661.28	5,709,745,557.55
未分配利润		
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	65,698,923,746.27	65,087,347,101.78
少数股东权益	2,331,745,126.26	2,339,297,153.93
所有者权益（或股东权益）合计	68,030,668,872.53	67,426,644,255.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	125,182,748,936.28	117,384,997,923.07

公司负责人：周泉 主管会计工作负责人：彭建武 会计机构负责人：谢秀红

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,368,152,138.78	3,861,231,472.10
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,510,285,446.15	2,730,495,796.66
应收款项融资		
预付款项		3,650,709.80
其他应收款	30,804,491,471.93	23,834,444,806.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	22,099,210,283.84	22,002,739,110.84
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,254,963.63	36,462,611.88
流动资产合计	60,792,394,304.33	52,469,024,507.36
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		3,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	34,704,305,623.27	31,728,738,081.44
其他权益工具投资	309,888,888.89	201,292,397.66
其他非流动金融资产		
投资性房地产	336,625,600.00	336,422,700.00
固定资产	1,937,434.62	1,215,637.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,421,775,422.62	9,734,371,613.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	171,222.58	
递延所得税资产		
其他非流动资产	9,858,525,553.00	9,858,525,553.00
非流动资产合计	54,633,229,744.98	51,863,565,983.96
资产总计	115,425,624,049.31	104,332,590,491.32
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,000,897,283.56	1,000,488,983.56
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	210,379.60	149,876.54
应交税费	191,236.63	31,951.47
其他应付款	9,063,571,493.09	6,326,526,379.65
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,122,357,425.56	5,133,700,000.00
其他流动负债	400,000,000.00	1,700,000,000.00
流动负债合计	17,587,227,818.44	14,160,897,191.22
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	6,041,825,100.00	5,538,225,100.00
应付债券	25,113,790,000.00	18,518,967,325.56

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	118,023,650.81	186,670,705.30
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	57,491,880.17	57,441,155.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,331,130,630.98	24,301,304,286.03
负债合计	48,918,358,449.42	38,462,201,477.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	56,793,944,290.08	56,808,935,217.34
减：库存股		
其他综合收益	2,256,077,460.16	2,256,077,460.16
专项储备		
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	6,707,243,849.65	6,055,376,336.57
所有者权益（或股东权益）合计	66,507,265,599.89	65,870,389,014.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	115,425,624,049.31	104,332,590,491.32

公司负责人：周泉 主管会计工作负责人：彭建武 会计机构负责人：谢秀红

### 合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	5,417,907,237.96	5,145,303,586.86
其中：营业收入	5,417,907,237.96	5,145,303,586.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,635,834,561.24	5,314,825,188.06
其中：营业成本	4,837,828,143.41	4,706,410,838.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	141,973,373.70	40,012,069.21
销售费用	73,010,353.43	65,493,052.60

管理费用	510,834,977.53	495,046,906.09
研发费用	38,335,107.81	
财务费用	33,852,605.36	7,862,321.80
其中：利息费用	43,924,950.87	15,702,353.15
利息收入	11,190,377.14	8,361,983.44
加：其他收益	922,167,068.83	751,860,680.61
投资收益（损失以“-”号填列）	36,978,009.65	20,684,051.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,595,310.13	11,311,575.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,180,600.00	33,561,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,369,562.61	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,608,313.76	-3,349,189.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-13,540,218.29	138,721.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	715,880,260.54	633,373,863.28
加：营业外收入	1,963,468.21	2,225,945.60
减：营业外支出	17,667,691.37	5,028,696.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	700,176,037.38	630,571,112.26
减：所得税费用	70,856,484.56	62,689,456.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	629,319,552.82	567,881,655.74
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	629,319,552.82	567,881,655.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	625,096,103.73	568,542,260.45
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,223,449.09	-660,604.71
六、其他综合收益的税后净额	1,880,540.76	66,788,175.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,880,540.76	66,788,175.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,880,540.76	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		

(3) 其他权益工具投资公允价值变动	1,880,540.76	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		66,788,175.00
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		66,788,175.00
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	629,319,552.82	634,669,830.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	625,096,103.73	635,330,435.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,223,449.09	-660,604.71
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:周泉 主管会计工作负责人:彭建武 会计机构负责人:谢秀红

**母公司利润表**  
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	7,525,845.60	12,121,118.90
减:营业成本	1,482,766.23	1,266,768.92
税金及附加	3,031,461.26	1,859,377.13
销售费用		
管理费用	353,844,242.21	348,088,865.25
研发费用		
财务费用	-154,480.73	-125,840.96
其中:利息费用		
利息收入	167,909.75	130,711.78
加:其他收益	600,533,945.74	600,000,000.00
投资收益(损失以“-”号填	409,095,969.09	308,965,270.76

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-408,884.86	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	202,900.00	556,900.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,359,689.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,445,920.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）		150,211.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	657,794,982.01	568,258,410.16
加：营业外收入	29,299.05	38,264.94
减：营业外支出	906,042.98	670,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	656,918,238.08	567,626,675.10
减：所得税费用	50,725.00	139,225.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	656,867,513.08	567,487,450.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	656,867,513.08	567,487,450.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	1,880,540.76	66,788,175.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,880,540.76	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	1,880,540.76	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		66,788,175.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		66,788,175.00

六、综合收益总额	656,867,513.08	634,275,625.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：周泉 主管会计工作负责人：彭建武 会计机构负责人：谢秀红

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	3,972,042,759.38	3,765,162,534.84
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,482,695,130.60	5,568,344,798.03
经营活动现金流入小计	8,454,737,889.98	9,333,507,332.87
购买商品、接受劳务支付的现金	5,148,671,756.70	3,903,151,096.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	201,851,190.36	167,985,581.35
支付的各项税费	553,245,219.44	344,773,468.13
支付其他与经营活动有关的现金	2,435,433,389.89	4,846,178,877.51
经营活动现金流出小计	8,339,201,556.39	9,262,089,023.24
经营活动产生的现金流量净额	115,536,333.59	71,418,309.63
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	355,403,508.77	247,349,502.34
取得投资收益收到的现金	22,084,162.15	9,408,950.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,465.00	792,777.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	377,490,135.92	257,551,230.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,651,095,061.17	2,929,665,048.84
投资支付的现金	221,000,000.00	4,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		71,410,407.46
投资活动现金流出小计	2,872,095,061.17	3,005,575,456.30
投资活动产生的现金流量净额	-2,494,604,925.25	-2,748,024,226.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	16,373,630,000.00	18,204,375,404.41
收到其他与筹资活动有关的现金	1,259,787,673.81	
筹资活动现金流入小计	17,633,417,673.81	18,204,375,404.41
偿还债务支付的现金	10,229,448,200.00	11,703,716,708.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,908,397,610.32	2,010,153,058.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,775,138.64	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,742,474,628.09	786,851,592.45
筹资活动现金流出小计	14,880,320,438.41	14,500,721,359.41
筹资活动产生的现金流量净额	2,753,097,235.40	3,703,654,045.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	374,028,643.74	1,027,048,128.51
加：期初现金及现金等价物余额	5,582,297,390.72	4,555,249,262.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72

公司负责人：周泉 主管会计工作负责人：彭建武 会计机构负责人：谢秀红

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	7,093,315.42	1,286,367,009.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	909,517,939.11	335,937,769.48
经营活动现金流入小计	916,611,254.53	1,622,304,779.39
购买商品、接受劳务支付的现金	134,301,130.19	41,173,184.72
支付给职工及为职工支付的现金	21,242,765.97	21,775,931.45
支付的各项税费	24,497,942.26	27,991,696.16
支付其他与经营活动有关的现金	674,664,466.24	1,484,359,622.08
经营活动现金流出小计	854,706,304.66	1,575,300,434.41
经营活动产生的现金流量净额	61,904,949.87	47,004,344.98

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	64,403,508.77	49,707,602.34
取得投资收益收到的现金	4,537,500.00	5,445,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	600.00	235,716.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	68,941,608.77	55,388,318.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,929,476.58	7,139,939.56
投资支付的现金	2,754,000,000.00	34,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,760,929,476.58	41,339,939.56
投资活动产生的现金流量净额	-2,691,987,867.81	14,048,378.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,660,130,000.00	16,429,465,404.41
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,660,130,000.00	16,429,465,404.41
偿还债务支付的现金	6,725,910,000.00	7,047,423,994.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,383,227,802.43	1,360,008,433.71
支付其他与筹资活动有关的现金	3,413,988,612.95	5,941,454,534.57
筹资活动现金流出小计	11,523,126,415.38	14,348,886,962.71
筹资活动产生的现金流量净额	3,137,003,584.62	2,080,578,441.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	506,920,666.68	2,141,631,165.46
加：期初现金及现金等价物余额	3,861,231,472.10	1,719,600,306.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,368,152,138.78	3,861,231,472.10

公司负责人：周泉 主管会计工作负责人：彭建武 会计机构负责人：谢秀红

