

常德市城市建设投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

受托管理人



二〇二二年六月

重要声明

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”，原名“财信证券有限责任公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2022年4月对外披露的常德市城市建设投资集团有限公司2021年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经财信证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

第一章 本次债券概况.....	5
第二章 受托管理人履行职责情况.....	13
第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况.....	14
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	18
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	24
第七章 本次债券本息偿付情况.....	25
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	26
第九章 本次公司债券跟踪评级.....	27
第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	28
第十一章 其他情况.....	29

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司、常德城投	指	常德市城市建设投资集团有限公司
19 常德 01	指	公司发行的总额为不超过人民币 6.9 亿元的“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)”
21 常投 01	指	公司发行的总额为不超过人民币 4.3 亿元的“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	指	公司发行的总额为不超过人民币 10 亿元的“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	指	公司发行的总额为不超过人民币 10 亿元的“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	公司发行的总额为不超过人民币 5.26 亿元的“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	公司发行的总额为不超过人民币 10 亿元的“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)”
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行债券而制作的《募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	持有常德市城市建设投资集团有限公司
受托管理人	指	财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）
董事会	指	常德市城市建设投资集团有限公司董事会
监事会	指	常德市城市建设投资集团有限公司监事会
报告期	指	2021 年度
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

经上海证券交易所出具上证函〔2019〕1142号挂牌转让无异议函，发行人于2019年12月4日发行总额为6.90亿元的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)（简称“19常德01”）。

经上海证券交易所出具上证函〔2021〕104号挂牌转让无异议函，发行人于2021年3月16日发行总额为4.30亿元的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)（简称“21常投01”）；于2021年10月25日发行总额为5.26亿元的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)（简称“21常投04”）。

经上海证券交易所出具上证函〔2021〕803号挂牌转让无异议函，发行人于2021年8月6日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投02”）；于2021年9月24日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投03”）；于2021年12月16日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投05”）。

二、公司债券的主要条款

（一）19 常德 01

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）。

发行规模：本次发行债券实际发行规模不超过人民币 6.9 亿元(含 6.9 亿元)，实际发行规模为人民币 6.9 亿元。

发行方式：本次债券采取非公开方式发行，分期发行，本期债券为首期发行，

本期债券发行规模不超过 6.9 亿元（含 6.9 亿元）。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给公司，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如公司行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后 2 年的票面利率固定为债券存续期限前 3 年票面利率加上或减去调整基点；如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

募集资金用途：本期债券扣除承销费用后拟全部用于偿还公司 2017 年非公开发行公司债券本息（“17 常德 01”）。

（二）21 常投 01

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）。

发行规模：本次债券发行规模不超过人民币 9.56 亿元，分期发行，本期债券为首期发行，本期债券实际发行规模为不超过 4.3 亿元（含 4.3 亿元），实际发行规模为人民币 4.3 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

公司票面利率调整选择权：公司有权决定是否在本期债券第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据市场询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。

发行方式：本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

募集资金用途：本期债券募集资金总额为不超过人民币 4.30 亿元（含 4.30 亿元），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”到期本金及利息或偿还因置换上述债券本息所产生的负债。

（三）21 常投 02

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）。

发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券首期发行，本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），实际发行规模为人民币 10 亿元。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由公司和承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券利率在债券存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末公司行使调整票面利率选择权，则调整后的本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

公司调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或下调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日内向本期债券持有人定向披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

发行方式：本期债券在完成必要的审核程序后，自取得上海证券交易所就本期债券出具的无异议函之日起 12 个月内完成发行。本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。

（四）21 常投 03

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）。

发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券第二期发行，首期已发行 10 亿元，本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），实际发行规模为人民币 10 亿元。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由公司和承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券利率在债券存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末公司行使调整票面利率选择权，则调整后的本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

公司调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或下调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日内向本期债券持有人定向披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

发行方式：本期债券在完成必要的审核程序后，自取得上海证券交易所就本期债券出具的无异议函之日起 12 个月内完成发行。本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。

（五）21 常投 04

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）。

发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 9.56 亿元（含 9.56 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券第二期发行，首期已发行 4.3 亿元，本期债券发行规模不超过人民币 5.26 亿元（含 5.26 亿元），实际发行规模为人民币 5.26 亿元。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由公司和承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券利率在债券存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末公司行使调整票面利率选择权，则调整后的本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

公司调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或下调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日内向本期债券持有人定向披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售

登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

发行方式：本期债券在完成必要的审核程序后，自取得上海证券交易所就本期债券出具的无异议函之日起 12 个月内完成发行。本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

募集资金用途：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。

（六）21 常投 05

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）。

发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券第三期发行，首期已发行 10 亿元，第二期已发行 10 亿元，本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），实际发行规模为人民币 10 亿元。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由公司和承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券利率在债券存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末公司行使调整票面利率选择权，则调整后的本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2

年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

公司调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调或下调本期债券后2年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。公司将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个交易日内向本期债券持有人定向披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

发行方式：本期债券在完成必要的审核程序后，自取得上海证券交易所就本期债券出具的无异议函之日起12个月内完成发行。本期债券以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，本期债券受托管理人未发生变更，为财信证券股份有限公司。财信证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》、《受托管理协议》、财信证券关于公司债券受托管理相关制度的规定和约定履行了债券受托管理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2021 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：常德市城市建设投资集团有限公司

英文名称：CHANGDEUrbanConstructionInvestmentCo.,Ltd.

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：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

法定代表人：周泉

信息披露事务负责人：孙兢

办公地址：湖南省常德市武陵区滨湖西路与丹溪路交界处城发大厦

成立日期：1998 年 09 月 09 日

注册资本：50000.00 万人民币

实缴资本：50000.00 万人民币

统一社会信用代码：91430700446435586N

电话：0736-7708321

传真：0736-7708123

公司经核准的经营经营范围包括：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）。

二、发行人 2021 年度经营情况

2021 年度财务报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2022]第 27-00024 号审计报告。审计报告意见类型均为标准无保留意见。

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。

2021年，发行人实现主营业务收入537,420.11万元，其中基础设施建设业务收入273,278.68元，占主营业务收入比重为50.85%；房屋销售收入148,662.60万元，占主营业务收入比重为27.66%；其他主营业务收入115,478.83万元，占主营业务收入比重为21.49%。

（一）主营业务收入变动情况

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度	变动原因
委托代建	27.33	29.15	-6.24	
房屋销售	14.87	14.81	0.41	
工程施工	1.68	0.22	663.64	1
土地指标销售		1.72	-100.00	2
土地征补	3.74	2.40	55.83	3
物业管理	1.02	1.02	0.00	
租赁	0.09	0.15	-40.00	4
旅游	0.36	0.29	24.14	
设计费	0.31	0.44	-29.55	
发放贷款利息收入	0.16	0.24	-33.33	5
商品销售	1.78	0.31	474.19	6
航空服务	0.41			7
土地销售	1.82			8
其他	0.17	0.49	-65.31	
合计	53.74	51.24		

（二）成本、费用变动情况

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度	变动原因
委托代建	24.52	26.19	-6.38	
房屋销售	12.81	14.02	-8.63	
工程施工	1.46	0.23	534.78	1
土地指标销售		1.63	-100.00	2
土地征补	3.74	2.40	55.83	3
物业管理	0.94	0.99	-5.05	
租赁	0.14	0.01	1,300.00	4
旅游	0.55	0.50	10.00	
设计费	0.23	0.30	-23.33	
发放贷款利息收入	0.01	0.03	-66.67	5

商品销售	1.67	0.18	827.78	6
航空服务	0.42			7
土地销售	1.64			8
其他	0.13	0.53	-75.47	
合计	48.26	47.01		

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。

三、发行人 2021 年度财务情况

发行人2021年度主要会计数据和财务指标如下所示：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动幅度
流动资产	9,619,670.10	8,813,135.72	9.15

非流动资产	2,898,604.79	2,925,364.07	-0.91
资产总计	12,518,274.89	11,738,499.79	6.64
流动负债	2,020,055.53	1,773,203.09	13.92
非流动负债	3,695,152.48	3,222,632.28	14.66
负债总计	5,715,208.01	4,995,835.37	14.40
归属于母公司所有者权益合计	6,569,892.37	6,508,734.71	0.94
少数股东权益	233,174.51	233,929.72	-0.32
所有者权益总计	6,803,066.89	6,742,664.43	0.90

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元、%

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
营业收入	541,790.72	514,530.36	5.30
营业利润	71,588.03	63,337.39	13.03
利润总额	70,017.60	63,057.11	11.04
净利润	62,931.96	56,788.17	10.82
归属于母公司股东的净利润	62,697.66	56,854.23	10.28

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	11,553.63	7,141.83	61.77
投资活动产生的现金流量净额	-249,460.49	-274,802.42	9.22
筹资活动产生的现金流量净额	275,309.72	370,365.40	-25.67
期末现金及现金等价物余额	595,632.60	558,229.74	6.70

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、本次债券募集资金情况

经上海证券交易所出具上证函〔2019〕1142号挂牌转让无异议函，发行人于2019年12月4日发行总额为6.90亿元的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)（简称“19常德01”）。

经上海证券交易所出具上证函〔2021〕104号挂牌转让无异议函，发行人于2021年3月16日发行总额为4.30亿元的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)（简称“21常投01”）；于2021年10月25日发行总额为5.26亿元的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)（简称“21常投04”）。

经上海证券交易所出具上证函〔2021〕803号挂牌转让无异议函，发行人于2021年8月6日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投02”）；于2021年9月24日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投03”）；于2021年12月16日发行总额为10亿元的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)（简称“21常投05”）。

二、本次债券募集资金实际使用核查情况

1、“19常德01”募集资金人民币6.9亿元，根据募集说明书的约定，扣除承销费用后拟全部用于偿还公司2017年非公开发行公司债券本息（“17常德01”）。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金已根据本期债券募集说明书的约定及公司董事会决议、股东决议审议通过的调整后的募集资金用途使用完毕，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。

2、“21常投01”募集资金人民币4.3亿元，根据募集说明书的约定，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，未来可能调整偿还有息负债或还本付息的具体明细和金额。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金已根据本期债券募集说明书的约定全部使用完毕。

3、“21常投02”募集资金人民币10亿元，根据募集说明书的约定，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。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，未来可能调整偿还有息负债或还本付息的具体明细和金额。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金已用于偿还有息负债，募集资金账户余额为21,035,062.46元，募集资金尚未使用完毕。

4、“21常投03”募集资金人民币10亿元，根据募集说明书的约定，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。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，未来可能调整偿还有息负债或还本付息的具体明细和金额。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金已用于偿还有息负债，募集资金账户余额为230,306,218.55元，募集资金尚未使用完毕。

5、“21常投04”募集资金人民币5.26亿元，根据募集说明书的约定，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，未来可能调整偿还有息负债或还本付息的具体明细和金额。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金已根据本期债券募集说明书的约定全部使用完毕。

6、“21常投05”募集资金人民币10亿元，根据募集说明书的约定，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。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，未来可能调整偿还有息负债或还本付息的具体明细和金额。通过核查银行对账单、查阅公司财务会计凭证、募集资金专户流水情况等资料，截至2021年12月31日，募集资金尚未进行使用。

三、专项账户运作情况

公司于2019年12月4日非公开发行债券6.90亿元“19常德01”。针对该期债券，公司、债券受托管理人与国家开发银行签订了三方专项账户监管协议，并据此在国家开发银行设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

公司于2021年3月16日非公开发行债券4.3亿元“21常投01”，针对该期债券，公司、债券受托管理人与浙商银行长沙分行签订了三方专项账户监管协议，并据此设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

公司于2021年8月6日非公开发行债券10亿元“21常投02”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与国家开发银行、交通银行常德分行和中国银行常德分行签订了三方专项账户监管协议，并据此设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

公司于2021年9月24日非公开发行债券10亿元“21常投03”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与国家开发银行、交通银行常德分行、中国银行常德分行、华夏银行常德分行和民生银行常德分行签订了三方专项账户监管协议，并据此设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

公司于 2021 年 10 月 25 日非公开发行债券 5.26 亿元“21 常投 04”，针对该期债券，公司、债券受托管理人与兴业银行常德分行签订了三方专项账户监管协议，并据此设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

公司于 2021 年 12 月 16 日非公开发行债券 10 亿元“21 常投 05”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与北京银行长沙万家丽路支行、光大银行常德分行、华融湘江银行常德分行、建设银行常德武陵支行和兴业银行常德分行签订了三方专项账户监管协议，并据此设立了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。三方专项账户监管协议分别对公司、受托管理人和监管银行之间的权利和义务进行了规范，符合法律法规的要求。

上述三方监管协议的签订、专项账户的开立均按照《募集资金管理制度》的规定履行了内部审批手续。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

（一）公司最近两年主要偿债能力指标

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	4.76	4.97
速动比率（倍）	1.39	1.26
资产负债率（%）	45.65	42.56

1、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，2020 年末和 2021 年末，发行人的流动比率分别为 4.97 和 4.76，速动比率分别为 1.26 和 1.39。发行人流动比率小幅降低。发行人流动资产中存货占比较 2020 年缩小，因此速动比率略有升高。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债指标看，2020 年末和 2021 年末，发行人资产负债率分别为 42.56% 和 45.65%，资产负债率水平较低。近年来公司投资项目较多，但资产负债率依然较为稳定。发行人偿付利息的能力较强，作为政府批准的城市基础设施建设的运营主体，政府对于企业业务发展支持力度较大，未来建设项目较为稳定，且每年获得一定的财政补贴收入，同时存量一类债务获得政府债务置换资金支持。因此，公司长期偿债能力会受政策导向、财政补贴等因素影响，但考虑到公司有息债务以长期债务为主，同时地方政府的财政实力强、对公司的支持力度大等因素，公司实际长期偿债能力正常。

3、债务履约记录

根据中国人民银行征信中心出具的发行人《企业信用报告》，发行人信用良好，目前不存在逾期尚未结清的情形。

二、偿债资金来源

截至 2021 年末，发行人可调用存款、库存现金等自有资金合计 59.56 亿元。

发行人 2021 年不存在需要担保人代为偿付的债券。

发行人资信状况良好，与商业银行及政策性银行均保持良好、稳定的授信关系，具有较强的间接融资能力。截至 2021 年末，发行人共获得银行授信 538.45 亿元，实际提用 339.18 亿元，未使用额度为 199.27 亿元，结合发行人业务发展及偿债资金的实际需要，合理新增银行贷款。

2019 年度-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 196,771.39 万元、7,141.83 万元和 11,553.63 万元。发行人经营活动现金流均为现金净流入，主要系基础设施建设、房地产收入增加，主营业务收入增加所致。发行人经营活动现金流入呈波动趋势，表明发行人经营活动获取现金的能力维持波动。但未来随着发行人城市基础设施建设收入、保障性住房建设收入、城市公用资产运营收入、旅游业务收入的增加，发行人经营活动现金流将逐步改善，发行人经营活动现金流将获得可靠保障。

2019 年度-2021 年度，投资活动产生的现金流量净额分别为 24,303.42 万元、-274,802.42 万元和 -249,460.49 万元。近三年发行人投资活动现金流量净额为负，主要是发行人投资的项目支出增加。

2019 年度-2021 年度，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -242,357.98 万元、370,365.40 万元和 275,309.72 万元。近三年筹资净额持续波动，主要是由于为降低债务规模，优化债务结构，发行人降低了货币资金储备规模，因此减少了新增融资。

发行人通过自有资金、收回应收款项、发行发行人债券、新增银行贷款等措施预计能够保障“19 常德 01、21 常投 01、21 常投 02、21 常投 03、21 常投 04、21 常投 05”利息及其他负债的按期偿付，不需要向母发行人或控股股东借款，不需要变现资产用于偿债。

第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

“19 常德 01、21 常投 01、21 常投 02、21 常投 03、21 常投 04、21 常投 05”均无担保。

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，“19 常德 01、21 常投 01、21 常投 02、21 常投 03、21 常投 04、21 常投 05”的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

2021 年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第七章 本次债券本息偿付情况

“19 常德 01”的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 5 日，发行人于 2020 年 12 月 5 日进行了第 1 次年度利息偿付，于 2021 年 12 月 5 日进行了第 2 次年度利息偿付，于 2022 年 12 月 5 日进行了第 3 次年度利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 常投 01”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 18 日，发行人于 2022 年 3 月 18 日进行了第 1 次年度利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 常投 02”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 10 日，发行人尚未到期进行利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 常投 03”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 日，发行人尚未到期进行利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 常投 04”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 27 日，发行人尚未到期进行利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 常投 05”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日，发行人尚未到期进行利息偿付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

第八章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第九章 本次公司债券跟踪评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对常德市城市建设投资集团有限公司出具的跟踪评级报告（信评函字【2022】跟踪 1834 号）。

中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会最后审定：维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为孙兢，报告期内未发生变动。

第十一章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、其他重大事项

2021 年 4 月 29 日，公司公告了《常德市城市建设投资集团有限公司关于中介机构发生变更的公告》。对公司变更 2020 年年报的审计机构进行了公告。

2021 年 10 月 13 日，公司公告了《常德市城市建设投资集团有限公司关于“21 常投 02”募集资金用途调整的公告》。对“21 常投 02”募集资金的偿还有息负债明细做了调整。

三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（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受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

