

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
(2022 年度)

受托管理人/债权代理人



二〇二三年六月

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2023年4月对外披露的常德市城市建设投资集团有限公司2022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

重要声明	1
第一章 本次债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	16
第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况	17
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	22
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	30
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	31
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	34
第八章 本次债券本息偿付情况	35
第九章 债券持有人会议召开的情况	37
第十章 本次公司债券跟踪评级	38
第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人	39
第十二章 其他情况	40

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、本公司、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	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	指	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	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)
22 常投 02	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(第二期)
22 常投 03	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(第三期)
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/债权代理人	指	财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）
报告期	指	2022 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”）。

经发改企业债券〔2020〕221号企业债券发行注册审核许可，发行人于2020年10月30日发行总额为6.30亿元的2020年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“20常德城投债”）。

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”）；于2022年4月20日发行总额为6.5亿元的常德市城市建设投资集团有限公司2022年非公开发行公司债券(第一期)（简称“22常投01”）。

经上海交易所出具上证函[2022]1875号挂牌转让无异议函，发行人于2022年11月9日发行总额为6亿元的常德市城市建设投资集团有限公司2022年非公开发行公司债券(第二期)（简称“22常投02”）；于2022年11月29日发行总额为7亿元的常德市城市建设投资集团有限公司2022年非公开发行公司债券(第三期)（简称“22常投03”）；于2023年2月20日发行总额为7亿元的常德市城市建设投资集团有

限公司2023年非公开发行公司债券(第一期)（简称“23常投02”）。

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）20常德城投债

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。

发行总额：人民币6.3亿元。

发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

信用安排：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。

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

募集资金用途：本期债券募集资金为6.30亿元，拟全部用于偿还发行人发行的“10常德城投债和“13常德城投债两只存续企业债券在2020年度应兑付的本金及利息，或偿还因置换上述两只企业债券2020年度本息所产生的负债。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）22常投01

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）。

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四期发行，前三期已合计发行30亿元，本期债券发行规模不超过人民币6.50 亿元（含6.50亿元）。

债券期限：本期债券的期限为3 年，不设置含权条款。

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，由发行人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：本期债券计划募集资金不超过6.50亿元（含6.50亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“17常德01”的到期本金。

（九）22常投02

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人公司债券（第二期）。

发行规模：本次债券发行总额不超过人民币40 亿元（含40亿元），分期发行，本期债券为本次债券首期发行，本期债券发行总额不超过人民币10亿元（含10亿元）。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为5年期，附第3年末债券持有人回售选择权和发行人调整利率选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。债券利率在债券存续期前3 年固定不变，若本期债券第3年末发行人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；若发行人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。

债券持有人回售选择权：本期债券附第3年末债券持有人回售选择权，发行人发出关于是否调整债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在债券的第3个计息年度付息日将持有的债券全部或部分回售给发行人。

回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告的回售登记期内进行登记；回售登记日不进行登记的，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。

发行人调整票面利率选择权：本期债券附第3年末发行人调整利率选择权，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券最后2年的票面利率，发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露

媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券票面金额及发行价格：本期债券面值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。

募集资金使用用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还或置换公司有息负债。

（十）22常投03

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（第三期）。

发行规模：本次债券发行总额不超过人民币40亿元（含40亿元），分期发行，本期债券为本次债券第二期发行，首期已发行6亿元，本期债券发行总额不超过人民币7亿元（含7亿元）。

债券期限和含权条款：本期债券的期限为5年期，附第3年末债券持有人回售选择权和发行人调整利率选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。债券利率在债券存续期前3年固定不变，若本期债券第3年末发行人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；若发行人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。

发行人调整票面利率选择权：本期债券附第3年末发行人调整利率选择权，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券最后2年的票面利率，发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，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：本期债券附第3年末债券持有人回售选择权，发行人发出关于是否调整债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在债券

的第3个计息年度付息日将持有的债券全部或部分回售给发行人。

回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告的回售登记期内进行登记；回售登记日不进行登记的，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：本期债券面值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。

募集资金使用用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还或置换公司有息负债。

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/债权人未发生变更，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》、《债权代理协议》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 2022 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 2022 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：杨宇

信息披露事务负责人：张勇

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

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

许可项目:建设工程施工;房地产开发经营;旅游业务;住宿服务(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,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;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;对外承包工程;旅游开发项目策划咨询;农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;游览景区管理;休闲观光活动;园区管理服务;城市公园管理(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 2022 年度经营情况

发行人2022年度财务报告由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2023]第27-00036号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

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。

2022年，发行人实现营业收入42.49亿元，其中委托代建收入18.54亿元，占营业收入比重为43.64%；房地产销售收入17.84亿元元，占营业收入比重为41.99%。

（一）主营业务收入变动情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度	变动原因
委托代建	18.54	27.33	-32.16%	1
房地产销售	17.84	14.87	19.97%	
工程施工	4.02	1.68	139.29%	2
土地指标销售	0.20	-	-	3
土地征补	-	3.74	-	4
物业管理	0.84	1.02	-17.65%	
租赁	0.28	0.09	211.11%	5
旅游	0.16	0.36	-55.56%	6
设计费	-	0.31	-	7
发放贷款利息	0.17	0.16	6.25%	
商品销售	0.05	1.78	-97.19%	8
航空服务	-	0.41	-	9
土地销售	-	1.82	-	10
其他主营业务	0.13	0.17	-23.53%	
外派劳务费	0.01	0.02	-50.00%	
利息收入	-	0.04	-	
招商代理费	-	0.02	-	
其他业务	0.25	0.35	-28.57%	
合计	42.49	54.18	-21.58%	

1.委托代建：报告期内受基础设施建设项目实施进度及财政局评审结算滞后影响，导致委托代建业务收入下降幅度较大。

2.工程施工：2022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在其他地区拓展项目所致。

3.土地指标销售：该业务非公司经常性的业务，2022年度根据政府的指导安排开展了土地指标销售业务。

4.土地征补：该业务主要是结算2016年以前未结算的土地整理成本，并按实际收到现金流确认收入，2022年度公司未收到相关现金流及确认收入。

5.租赁：该业务收入增加系以前年度建设及处于免租期的物业于2022年度逐步投入运营所致。

6.旅游：该业务收入下降系受报告期内市场环境的影响。

7.设计费：该业务主要由子公司常德城发项目咨询管理有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

8.商品销售：该业务主要由子公司常德城发贸易有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

9.航空服务：该业务主要由子公司常德市天和航空商务服务有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

10.土地销售：该业务非公司经常性的业务，2022年度公司未开展该项业务。

（二）成本、费用变动情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度	变动原因
委托代建	16.52	24.52	-32.63%	1
房地产销售	15.03	12.81	17.33%	
工程施工	3.58	1.46	145.21%	2
土地指标销售	0.19	-	-	3
土地征补	-	3.74	-	4
物业管理	0.79	0.94	-15.96%	
租赁	0.07	0.14	-50.00%	5
旅游	0.67	0.55	21.82%	
设计费	-	0.23	-	6
发放贷款利息	0.01	0.01	0.00%	
商品销售	0.03	1.67	-98.20%	7
航空服务	-	0.42	-	8
土地销售	-	1.64	-	9
其他主营业务	0.02	0.13	-84.62%	
外派劳务费	0.01	0.01	0.00%	
利息收入	-	-	-	

招商代理费	-	-	-	
其他业务	0.14	0.11	27.27%	
合计	37.06	48.38	-23.40%	

1.委托代建：报告期内受基础设施建设项目实施进度及财政局评审结算滞后影响，导致委托代建业务成本下降幅度较大。

2.工程施工：2022年度公司的工程施工业务成本较上年度有所增加，主要是集团公司天城建设在其他地区拓展项目所致。

3.土地指标销售：该业务非公司经常性的业务，2022年度根据政府的指导安排开展了土地指标销售业务。

4.土地征补：该业务主要是结算2016年以前未结算的土地整理成本，并按实际收到现金流确认成本，2022年度公司未收到相关现金流及确认成本。

5.租赁：该业务成本减少系公司优化管理所致。

6.设计费：该业务主要由子公司常德城发项目咨询管理有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

7.商品销售：该业务主要由子公司常德城发贸易有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

8.航空服务：该业务主要由子公司常德市天和航空商务服务有限公司负责，报告期内已划出合并报表范围。

9.土地销售：该业务非公司经常性的业务，2022年度公司未开展该项业务。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	9,481,898.24	9,619,670.10	-1.43%
非流动资产	2,924,310.18	2,898,604.79	0.89%
资产总计	12,406,208.42	12,518,274.89	-0.90%
流动负债	2,318,894.92	2,020,055.53	14.79%
非流动负债	3,715,939.72	3,695,152.48	0.56%

负债总计	6,034,834.64	5,715,208.01	5.59%
归属于母公司所有者 权益合计	6,141,532.40	6,569,892.37	-6.52%
少数股东权益	229,841.38	233,174.51	-1.43%
所有者权益总计	6,371,373.78	6,803,066.89	-6.35%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
营业收入	424,873.89	541,790.72	-21.58%
营业利润	51,475.22	71,588.03	-28.10%
利润总额	49,766.33	70,017.60	-28.92%
净利润	38,087.28	62,931.96	-39.48%
归属于母公司股东的 净利润	38,090.48	62,509.61	-39.06%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	16,581.69	11,553.63	43.52%
投资活动产生的现金流量净额	-307,266.05	-249,460.49	—
筹资活动产生的现金流量净额	162,794.08	275,309.72	-40.87%
期末现金及现金等价物余额	467,742.32	595,632.60	-21.47%

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本次债券募集资金情况

函证编号	债券名称	发行总额 (亿元)	发行时间	募集资金 到账时间
上证函〔2019〕 1142 号	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”)	6.90	2019/12/4	2019/12/06
发改企业债券 〔2020〕221 号	2020 年常德市城市建设 投资集团有限公司公司 债券(简称“20 常德城投 债”)	6.30	2020/10/30	2020/11/03
上证函〔2021〕 104 号	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”)	4.30	2021/3/17	2021/3/19
	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”)	5.26	2021/10/26	2021/10/28
上证函〔2021〕 803 号	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”)	10.00	2021/8/9	2021/8/11
	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”)	10.00	2021/9/27	2021/9/29
	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(第五期) (简称“21 常投 05”)	10.00	2021/12/17	2021/11/20
	常德市城市建设投资集 团有限公司 2022 年非公 开发行公司债券(第一期) (简称“22 常投 01”)	6.50	2022/4/20	2022/4/22
上证函 〔2022〕1875 号	常德市城市建设投资集 团有限公司 2022 年非公	6.00	2022/11/9	2022/11/10

	开发行公司债券(第二期) (简称“22 常投 02”)			
	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券(第三期) (简称“22 常投 03”)	7.00	2022/11/29	2022/12/01

二、本次债券募集资金实际使用和披露的核查情况

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”）。

2020年8月25日，公司发布了《常德市城市建设投资集团有限公司关于非公开发行2019年公司债券募集资金用途调整的公告》，结合实际情况对“19常德01”募集资金用于偿还有息负债的具体明细金额进行调整，已经董事会授权人士批准，符合“19常德01”募集说明书的约定。

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，对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“19常德01”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

2、“20常德城投债”募集资金人民币6.3亿元，根据募集说明书约定，扣除承销费用后，拟全部用于偿还发行人发行的“10常德城投债和“13常德城投债两只存续企业债券在2020年度应兑付的本金及利息，或偿还因置换上述两只企业债券2020年度本息所产生的负债。

截至2022年12月31日，“20常德城投债”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

3、“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，对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“21常投01”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

4、“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。

2021年10月23日，公司发布了《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》，结合实际情况对“21常投02”募集资金用于偿还有息负债的具体明细金额进行调整，已经董事会授权人士批准，符合“21常投02”募集说明书的约定。

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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“21常投02”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

5、“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。

2022年3月7日，公司发布了《常德市城市建设投资集团有限公司关于“21常投03”募集资金用途调整的公告》，结合实际情况对“21常投03”募集资金用于偿还有息负债的具体明细金额进行调整，已经董事会授权人士批准，符合“21常投03”募集说明书的约定。

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

料对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“21常投03”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

6、“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，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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“21常投04”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

7、“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。

2022年3月7日，公司发布了《常德市城市建设投资集团有限公司关于“21常投05”募集资金用途调整的公告》，结合实际情况对“21常投05”募集资金用于偿还有息负债的具体明细金额进行调整，已经董事会授权人士批准，符合“21常投05”募集说明书的约定。

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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“21常投05”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集

资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

8、“22常投01”募集资金人民币6.5亿元，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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“22常投01”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

9、“22常投02”募集资金人民币6亿元，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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。

截至2022年12月31日，“22常投02”募集资金已全部使用完毕。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

10、“22常投03”募集资金人民币7亿元，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。

2023年3月2日，公司发布了《常德市城市建设投资集团有限公司关于“22常投03”募集资金用途调整的公告》，结合实际情况对“22常投03”募集资金用于偿还有息负债的具体明细金额进行调整，已经董事会授权人士批准，符合“22常投03”募集说明书的约定。

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对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情

况。

截至2022年12月31日，“22常投03”募集资金尚未使用完毕。本次债券募集资金已使用情况与募集说明书的相关约定、承诺一致。

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。

公司与2020年10月30日公开发行了6.3亿元“20常德城投债”。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。

公司于 2022 年 4 月 20 日非公开发行债券 6.5 亿元“22 常投 01”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与民生银行长沙分行、华融湘江银行常德分行、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 2022 年 11 月 9 日非公开发行债券 6 亿元“22 常投 02”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与华融湘江银行常德分行、中国银行常德分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。

公司于 2022 年 11 月 29 日非公开发行债券 7 亿元“22 常投 03”，针对该期债券，公司、债券受托管理人分别与华融湘江银行常德分行、中国银行常德分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 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

发行人已按法律法规的要求编制了 2021 年年度报告、2022 年半年度报告及 2022 年年度报告，并将相关定期报告按时披露。

二、临时报告披露情况

报告期内发行人发生四项重大事项，具体情况参加下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
“21 常投 03”募集资金用途调整	2022 年 3 月 7 日
“21 常投 05”募集资金用途调整	2022 年 3 月 11 日
董事、监事及高管发生变动的公告	2022 年 8 月 31 日
无偿划转子公司股权	2022 年 9 月 30 日

第六章 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	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	4.09	4.76
速动比率（倍）	1.29	1.39
资产负债率（%）	48.64	45.65

1、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看,2021 年末和 2022 年末,发行人的流动比率分别为 4.76 和 4.09,速动比率分别为 1.39 和 1.29。目前,发行人资产的流动性较好且报告期内较为稳定。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债指标看,2021 年末和 2022 年末,发行人资产负债率分别为 45.65% 和 48.64%,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

1、发行人稳定的经营性现金流入

发行人经营情况良好，现金流充足，具备较强的偿债能力。最近两年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 397,204.28 万元和 439,904.51 万元。截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 477,169.58 万元。

2、发行人稳定的经营业务收入

最近两年，发行人分别实现营业收入 541,790.72 万元、424,873.89 万元。分别实现净利润 62,931.96 万元和 38,087.28 万元。从报告期内的业务板块收入和利润规模分析，基础设施建设业务和房屋销售业务为发行人的核心业务板块。报告期内，发行人核心业务板块盈利能力较为稳定，合计收入为 421,941.28 万元、363,799.54 万元，合计实现毛利润 48,578.27 万元、48,267.53 万元。其中，截至报告期末，发行人基础设施建设业务累计已完工项目 30 个，项目总投资 731,088.00 万元，其中 29 个项目已经实现收入并全额回款，回款金额 786,533.94 万元，回款情况良好。

3、变现能力较强的自有资产

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。发行人长期以来财务政策稳健，流动资产规模较大，必要时可以通过资产变现来偿还到期债务。截至 2022 年末，发行人流动资产余额（合并财务报表口径下）为 9,481,898.24 万元，除货币资金外，应收账款账面价值为 720,540.60 万元（无受限情况），其他应收款账面价值为 1,456,939.56 万元（无受限情况），存货账面价值为 6,489,938.61 万元。当偿债资金不足时，发行人可以通过名下流动资产变现对本期债券的偿债资金进行补充。

4、融资渠道畅通

发行人自身资质优越，直接和间接融资渠道畅通。发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年末，发行人在国家开发银行、兴业银行、中信银行等主要贷款银行的授信额度合计人民币 510.52 亿元，已使用授信额度 302.88 亿元，剩余未使用授信额度 207.64 亿元，授信额度充足。此外，公司直接融资渠道畅通，目前已在

资本市场发行多期债券，并拥有良好的偿付记录。基于发行人良好的资质和过往履约情况，预计未来将持续获得金融机构和投资人的支持。本期债券募集资金全部用于偿还或置换公司有息负债，不增加发行人有息债务规模。发行人的未来融资也能够一定程度上支持本期债券的偿付。因此，发行人经营性现金流入稳定、自身经营能力良好、自有资产变现能力较强以及融资渠道通畅可以为本期债券还本付息提供一定保障。

第七章 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、22 常投 01、22 常投 02、22 常投 03 均无担保。

20 常德城投债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。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、20 常德城投债、21 常投 01、21 常投 02、21 常投 03、21 常投 04、21 常投 05、22 常投 01、22 常投 02、22 常投 03 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。

2022 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。

第八章 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。发行人于 2022 年 11 月 9 日发布了实施回售公告,于 2022 年 11 月 14 日发行人发布票面利率调整公告,于 2022 年 11 月 30 日发布回售实施结果公告,回售金额为 6.9 亿元,于 2022 年 12 月 30 日发布转售实施结果公告,转售金额为 6.9 亿元。

“20 常德城投债”的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 11 月 2 日,发行人于 2021 年 11 月 2 日进行了第 1 次年度利息偿付,于 2022 年 11 月 2 日进行了第 2 次年度利息偿付;发行人尚未到期进行本金偿付,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,发行人于 2022 年 8 月 10 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 03”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 日,发行人于 2022 年 9 月 28 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 04”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 27 日,发行人于 2022 年 10 月 27 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 05”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日,发行人于 2022 年 12 月 20 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。

“22 常投 01”的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 21 日,发行人于 2023 年 4 月 21 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。

“22 常投 02”的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 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。

“22 常投 03”的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 1 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。

第九章 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。

第十章 本次公司债券跟踪评级

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、22 常投 02、22 常投 03 均未聘请信用机构进行信用评级。

公司委托中诚信国际信用评级有限责任公司对 20 常德城投债的信用状况进行了评级，根据信评委函字[2023]跟踪 1261 号评级报告，发行人主体长期信用评级为 AA+，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AAA。

第十一章 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张勇，2022年度发生了变动，由孙兢变更为张勇。

第十二章 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、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债券受托管理事务报告
（2022 年度）》之盖章页）

