

# 常德市城市建设投资集团有限公司

## 2022 年度第一期中期票据募集说明书

注册发行总额： 40 亿元  
本期中期票据发行金额： 10 亿元  
本期中期票据发行期限： 3 年  
本期中期票据担保情况： 无担保  
发行人主体信用等级： AA+  
信用评级机构： 中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人： 常德市城市建设投资集团有限公司  
CHANGDE Urban Construction Investment Group Co.,Ltd

主承销商/簿记管理人： 国家开发银行  
CHINA DEVELOPMENT BANK

联席主承销商： 中国民生银行  
CHINA MINSHENG BANK

二零二二年五月

## 声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资

者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目 录

声明与承诺.....	1
重要提示 .....	6
第一章 释义.....	8
第二章 风险提示及说明.....	11
一、本期中期票据的投资风险.....	11
二、发行人相关风险 .....	11
第三章 发行条款.....	23
一、本期中期票据的发行条款.....	23
二、发行安排 .....	25
第四章 募集资金运用.....	27
一、募集资金用途 .....	27
二、发行人承诺 .....	29
三、偿债保障措施及计划.....	30
第五章 企业基本情况.....	32
一、发行人基本情况 .....	32
二、发行人历史沿革 .....	34
三、发行人控股股东及实际控制人.....	36
四、发行人独立性 .....	37
五、发行人重要权益投资情况.....	38
六、发行人治理结构 .....	51
七、发行人人员基本情况.....	63
八、发行人业务情况 .....	67
九、发行人在建及拟建项目情况.....	89
十、发行人未来发展战略与目标.....	92
十一、发行人所在行业状况.....	93
十二、发行人所处区域情况及竞争优势.....	98
十三、关于发行人涉及地方性政府债务的说明.....	102
第六章 企业主要财务状况.....	109
一、总体财务情况 .....	109
二、发行人财务报告情况.....	109
三、发行人财务数据和指标分析.....	123
四、有息债务情况 .....	226
五、发行人关联方关系及交易.....	231
六、重大或有事项或承诺事项.....	232
七、发行人资产抵、质押情况.....	233
八、发行人其他规范运作情况.....	234
九、重大事项情况 .....	234
十、发行人未来直接融资安排.....	234

<b>第七章 企业资信状况</b> .....	<b>235</b>
一、信用评级 .....	235
二、资信情况 .....	236
<b>第八章 债务融资工具信用增进</b> .....	<b>238</b>
<b>第九章 税项</b> .....	<b>239</b>
一、增值税 .....	239
二、所得税 .....	239
三、印花税 .....	239
四、税项抵销 .....	239
<b>第十章 主动债务管理</b> .....	<b>240</b>
<b>第十一章 信息披露安排</b> .....	<b>241</b>
一、发行人信息披露机制.....	241
二、本期债务融资工具发行前的信息披露.....	241
三、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露.....	242
四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露.....	242
五、本期债务融资工具本息兑付信息披露.....	243
<b>第十二章 持有人会议机制</b> .....	<b>245</b>
一、持有人会议的目的与效力.....	245
二、持有人会议的召开情形.....	245
三、持有人会议的召集.....	246
四、持有人会议参会机构.....	248
五、持有人会议的表决和决议.....	248
六、其他 .....	250
<b>第十三章 受托管理人机制</b> .....	<b>252</b>
<b>第十四章 投资人保护条款</b> .....	<b>253</b>
一、事先约束事项 .....	253
二、处置程序 .....	253
<b>第十五章 违约、风险情形及处置</b> .....	<b>257</b>
一、违约事件 .....	257
二、违约责任 .....	257
三、偿付风险 .....	257
四、发行人义务 .....	257
五、发行人应急预案 .....	258
六、风险及违约处置基本原则.....	258
七、处置措施 .....	258
八、不可抗力 .....	258
九、争议解决机制 .....	259
十、弃权 .....	259
<b>第十六章 发行有关机构</b> .....	<b>260</b>
一、发行人 .....	260

二、主承销商 .....	260
三、存续期管理机构 .....	260
四、信用评级机构 .....	261
五、审计机构 .....	261
六、律师事务所 .....	261
七、托管人 .....	262
八、集中簿记建档系统技术支持机构 .....	262
<b>第十七章 备查文件 .....</b>	<b>263</b>
一、备查文件 .....	263
二、查询地址 .....	263
<b>附录一：主要财务指标计算公式 .....</b>	<b>265</b>

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、盈利能力较弱风险

公司是常德市政府授权的城市开发、城市建设、城市服务、资本运营、文化旅游主体。公用事业盈利能力较弱的原因是其行业特殊性，收费价格一直受政府管制，主要产品的定价基本都由政府直接确定。如果未来公司不能通过缩减成本、提升运营效率等方式提高公用事业板块的盈利能力，则公用事业板块仍将成为制约公司盈利水平提升的主要因素。

##### 2、未来资本性支出较大的风险

发行人的主营业务为公用事业运营，项目开发与经营等。目前发行人通过自身经营性收入、债务融资等途径能够有效应对资金短缺的问题。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但若未来发行人融资发生困难，则有可能对发行人流动性产生一定消极影响，发行人面临未来资本支出压力较大的风险。

##### 3、有息债务负担较重的风险

随着发行人业务规模不断扩张，债务融资规模也相应扩大，有息债务规模保持较大规模，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的盈利能力和偿债能力造成一定的压力。

#### (二) 情形提示

近一年以来，发行人未涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

### 二、投资人保护机制相关提示

#### (一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者

实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

## **（二）、违约、风险情形及处置**

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

**【重组并变更登记要素】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90 % 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

## **（三）投资人保护条款**

本期债务融资工具在“第十四章 投资人保护条款”章节中设置了事先约束条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期中期票据	发行人本次发行的发行金额为 10 亿元的“常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据”
本次发行	指本次中期票据的发行行为
募集说明书	指公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
主承销商	指国家开发银行
联席主承销商	指中国民生银行股份有限公司
承销团	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团
承销协议	主承销商、联席主承销商与发行人为本次发行签订的《常德市城市建设投资集团有限公司 2021-2023 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指承销团各方为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》（2013 版）
余额包销	指主承销商及联席主承销商在承销协议中所规定的承销期结束后，将未售出的本期中期票据全部自行购入的承销方式。

集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由国家开发银行担任
北金所	北京金融资产交易所有限公司
《管理办法》	指中国人民银行于 2008 年 4 月 15 日颁布施行的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包括每周双休、中国法定节假日及其他休息日）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指人民币元
近三年	2019 年度、2020 年度、2021 年度
近三年及一期/报告期	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月
常德市国资委	常德市国有资产监督管理委员会
城投龙马	常德市城投龙马建设项目管理有限公司
中天物业	常德市中天物业服务服务有限公司
天润土地	常德市天润土地开发经营有限公司
公用资产	常德市公用资产管理经营有限公司
天健置业	常德市天健置业有限公司
BT	指建设-移交模式（Build Transfer），是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式，系指根据项目发起

	<p>人通过与投资者签订合同，由投资者负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人，项目发起人根据事先签订的结算协议分期向投资者支付项目总投资及确定回报的业务模式。</p>
<p>土地一级整理开发</p>	<p>指由政府或其授权委托企业对一定区域范围内的城市国有土地（收购、收回、拆迁、安置、补偿）、乡村集体土地进行统一的拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使得该区域范围内的土地达到土地出让条件，再对其进行有偿出让的过程。</p>

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、本期中期票据的投资风险

#### （一）利率风险

本期中期票据存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期中期票据的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期中期票据将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难于将中期票据变现。

#### （三）偿付风险

本期中期票据的存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的 因素，如市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期中期票据的偿付。

### 二、发行人相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、未来资本支出压力较大的风险

发行人的主营业务为公用事业运营，项目开发与经营等。目前发行人通过自身经营性收入、债务融资等途径能够有效应对资金短缺的问题。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但若未来发行人融资发生困难，则有可能对发行人流动性产生一定消极影响，发行人面临未来资本支出压力较大的风险。

## 2、应收账款、其他应收款回收风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 321,806.81 万元、527,784.77 万元、664,923.26 万元和 639,165.32 万元。发行人应收账款波动较大，由于发行人承担城市基础设施建设任务，会形成大量应收款项。公司 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末其他应收款余额分别为 689,405.40 万元、757,632.24 万元、1,177,894.00 万元和 1,104,231.72 万，其主要为公司与常德市财政局之间往来款，公司与常德市财政局之间的往来款依法合规。但如果未来相关政策发生改变，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。

## 3、存货跌价风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司存货分别 6,602,197.39 万元、6,571,448.01 万元、6,820,697.24 万元和 6,579,597.54 万元，主要为优质土地，受国内外宏观经济形势和房地产行业影响，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。

## 4、抵质押等受限资产较大风险

截至 2021 年末，公司所有权或使用权受到限制的货币资金、土地使用权、林地使用权资产账面价值为 393,700.00 万元，占总资产的 3.15%，发行人还存在部分其他资产如应收账款、未来收益权、管网租赁物等在中登网上进行质押登记的情形。受限资产余额较大，如不能及时偿还债务，受限资产存在被冻结及处置的风险，可能会对发行人融资能力和正常经营产生一定影响。

## 5、有息债务较高风险

近年来，发行人债务规模不断扩大。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债总额分别为 4,739,444.09 万元、4,995,325.78 万元、5,715,208.01 万元和 5,602,970.76 万元，资产负债率分别为 41.5%、42.56%、45.65% 和 46.90%。发行人负债规模总体呈上升趋势，资产负债率呈缓慢上升趋势，未来面临一定偿债压力，发行人存在债务规模增加的风险。

## 6、经营性净现金流波动的风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营性活动净现金流分别为 10,943.36 万元、196,771.39 万元、7,141.83 万元和 92,403.63 万元。经营活动产生的现金流主要为政府项目的结算资金，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月经营性现金流出为 791,856.91 万元、926,208.90 万元、833,920.16 万元和 204,293.88 万元，基本呈逐年增长趋势，导致发行人经营性净现金流逐年波动，一定程度上影响发行人债务偿付。

#### 7、盈利能力较弱且存在波动性的风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业总收入分别为 694,374.39 万元、514,530.36 万元、541,790.72 万元和 78,251.07 万元，同期利润总额分别为 85,187.44 万元、63,057.11 万元、70,017.60 万元和 2,997.19 万元，同期其他收益分别为 59,148.86 万元、75,186.07 万元、92,216.71 万元和 10,507.81 万元。发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务毛利率分别为 8.20%、8.26%、10.20% 和 11.58%。

#### 8、投资收益和其他收益不确定风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司投资收益分别为 4,370.55 万元、2,068.41 万元、3,697.80 万元和 1,008.29 万元；2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司其他收益分别为 59,148.86 万元、75,186.07 万元、92,216.71 万元和 10,507.81 万元，对公司的经营利润贡献较大。如果发行人未来的投资收益和其他收益出现下降，将直接影响公司的盈利能力和现金流来源。

#### 9、政府财政性资金流入占比较大的风险

公司收到的政府财政性资金包括工程结算、专项资金补贴、土地出让收入返还等，占发行人资金来源的比例较大，一旦财政性资金减少，会给发行人的债务偿还能力及项目建设进度带来不利影响。

#### 10、子公司净利润为负的风险

截至 2022 年 3 月末，公司纳入合并报表范围的全资和控股子公司 29 家，其中有部分子公司 2021 年净利润为负。子公司净利润为负的原因主要可以归纳为两种，一部分净利润亏损的子公司是为以物业服务 and 园林建设为主，盈利能力较

弱，但有刚性的营业成本及费用；一部分净利润亏损的子公司是子公司新成立尚未实现收入，但有刚性的营业成本及费用。如果以上子公司未来盈利能力无法提升，可能对公司整体经营业绩产生影响。

#### 11、子公司资不抵债风险

截至 2022 年 3 月末，公司纳入合并报表范围的全资和控股子公司 29 家，部分子公司资不抵债。其中，常德市右岸文化艺术有限公司总资产 44.79 万元，总负债 622.46 万元，净资产-577.67 万元，营业收入 0 万元，净利润-31.95 万元。净资产与净利润为负系企业为轻资产运营，主要目的是提供相关文旅项目配套的服务，不是以营利为目的，人工成本、运营成本的上涨导致净资产净利润均为负。湖南桃花山泉饮品有限公司总资产 453.01 万元，总负债 533.01 万元，净资产-80.00 万元，营业收入 5.73 万元，净利润-1.31 万元。如果上述问题继续扩大，或其他子公司出现同样情况，可能对公司整体经营稳定性产生影响。

#### 12、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46、0.52 和 0.59。发行人近三年的利息保障倍数小于 1，主要原因为公司基础资产投资规模加大，负债规模上升，导致利息费用上升。发行人预计随着未来建设项目完工，项目收入增加，该情况将会得到缓解。目前，发行人存在 EBITDA 无法覆盖利息费用的风险。

#### 13、部分资产难以产生经营性收入的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，其他非流动资产为 987,020.91 万元、987,020.91 万元、987,020.11 万元和 987,020.55 万元，分别占总资产的 8.64%、8.41%、7.88%和 8.26%。其他非流动资产一部分是国有房产，是历史原因注入的公益性资产，仍存在部分资产无法产生经营性收入的风险。

#### 14、政府性往来款占比较高风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，其他应收款余额分别为 689,405.40 万元、757,632.24 万元、1,177,894.00 万元和 1,104,231.72 万元，其主要为公司与常德市财政局之间往来款，公司与常德市财政局之间的往来款依法合规，有相应的文件，且一直严格按照文件偿还款项，未发生任何违约事项。但

由于未来的不确定性，仍存在政府性往来款占比较高的风险。

#### 15、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营性活动净现金流分别为 196,771.39 万元、7,141.83 万元、11,553.63 万元和 6,148.31 万元。经营活动产生的现金流主要为政府项目的结算资金，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月经营性现金流出为 791,856.91 万元、926,208.90 万元、833,920.16 万元和 204,293.88 万元，基本呈逐年增长趋势，导致发行人经营性净现金流逐年波动，一定程度上影响发行人债务偿付。

#### 16、短期偿债压力较大风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 4.17、4.97、4.76 和 4.91，速动比率分别为 0.91、1.26、1.39 和 1.38。目前，发行人资产的流动性较好，若未来发生影响发行人资产变现能力的事件，则发行人可能出现短期偿债压力较大的风险。

#### 17、投资活动产生的现金流波动风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人投资活动的现金流入分别为 58,363.06 万元、25,755.12 万元、37,749.01 万元和 1,872.93 万元，现金流出分别为 82,666.49 万元、300,557.55 万元、287,209.51 万元和 29,267.89 万元，投资活动的现金净流量分别为 -24,303.42 万元、-274,802.42 万元、-249,460.49 万元和 -27,394.96 万元，投资活动净现金流量波动较大，主要系公司对外投资增加所致。

#### 18、母弱子强的风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业总收入分别为 694,374.39 万元、514,530.36 万元、541,790.72 万元和 78,251.07 万元。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人母公司营业收入分别为 2,789.82 万元、1,212.11 万元、752.58 万元和 201.60 万元。母公司营业收入远小于发行人营业收入，存在一定母弱子强的风险。主要是因为发行人母公司主要履行发行人的管理职责，其经营主要在旗下子公司，母公司负责聘任或者解聘公司高级管理人员，以及制定公司财务管理、投融资管理等制度，母公司虽收入较少，

但发行人的人事、财务、融资均由母公司管理，母公司在发行人公司中处于核心地位。

#### 19、对外担保较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 448,563.38 万元，占总资产比例 3.76%，占净资产比例 7.07%。如未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保债务，公司可能需要代为偿付，进而影响公司的正常经营活动，发行人存在对外担保风险。

### (二) 经营风险

#### 1、经济周期风险

基础设施及公共配套设施开发建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。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。而且，如果未来固定资产投资等国家宏观调控政策出现变化，发行人从事的工程施工行业可能会受到不利影响。

#### 2、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为棚户区改造、道路建设、土地整理等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理拆迁成本上升，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，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

#### 3、建设施工和工程管理风险

发行人在施工建设管理方面虽然具有较为丰富的经验，但是，由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变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。

#### 4、市场竞争风险

发行人在基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励

在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

#### 5、主营业务受政府基建需求及调控较大风险

公司主营业务为常德市的城市基础设施建设，业务来源基于常德市政府对城市发展规划的需求。企业业务受政府宏观调控影响较大，未来如政府对常德市基建的需求降低，发行人的主营业务将受到较大的影响。

#### 6、合同定价风险

发行人主营业务中城市基础设施代建等与政府关系密切，该部分业务的市场化定价机制尚不健全，存在一定的政府主导定价情况，部分业务领域公司议价能力相对不足，从而导致公司面临一定合同定价风险。

#### 7、合同履约风险

公司目前所承担的城市基础设施和公用设施建设项目部分采用与签订 BT 合同的模式，可能存在政府不按偿债计划偿付银行贷款或者不按照合同进行完工决算、确认收入和支付回购款项的情况，存在合同履约风险。

#### 8、安全生产风险

公司在从事施工过程中存在许多不可预见的因素，主要安全隐患有火灾、水害和泥石流等。如果安全防范措施不到位而发生事故，将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

#### 9、区域性风险

发行人所在的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。当前，国家实施长江经济带发展战略，重视洞庭湖生态经济区建设，有利于常德市更好地发挥地处“过渡带”、“结合部”的区位特点和优势，在基础设施建设、产业布局等方面争取国家更多的支持。一旦常德市发展趋缓或在区域中的战略地位发生变化，将对发行人业务的发展带来一定影响。

#### 10、突发事件引发的经营风险

截止本募集说明书签署之日，发行人的生产经营和财务状况均保持稳健。但若未来公司发生突发事件，其偶发性和严重性可能对发行人的生产经营和财务状况等带来一定程度的影响，可能存在由突发事件引发的经营风险。

#### 11、优质资产划转风险

发行人作为常德市重要的国有资产运营主体，当地政府对发行人在优质资产注入方面有较强的支持政策。发行人目前还没有出现优质资产被划转的情况，如果未来出现优质资产划转，则会对企业资产情况以及盈利能力造成影响。

#### 12、收入结构单一风险

近三年，发行人主营业务收入为 691,957.17 万元、512,477.39 万元和 537,420.11 万元，其中来自城市基础设施建设板块收入占比为 54.50%、56.87% 和 50.85%。目前，发行人业务结构较为简单，存在业务结构单一的风险。

#### 13、土地资产价格波动风险

截至 2021 年末，发行人存货中共有账面价值 3,433,520.30 万元的土地资产，一旦未来宏观经济形势变化引起土地资产价格出现较大波动，则可能对发行人的盈利能力、偿债能力和经营性现金流产生一定影响。

### （三）管理风险

#### 1、下属子公司管理风险

发行人成立以来不断加强制度建设，强化内控管理。发行人完善了分级授权体系，总公司对于子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的全资和控股子公司 29 家。子公司数量逐步增多，项目规模及行业跨度亦不断扩大，这对内部控制制度的有效性提出了越来越高的要求，如发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，随着公司经营范围的进一步扩大，项目的进一步增加，可能引发内控管理效率降低的风险，进而导致发行人发展战略难以顺利实施。

#### 2、在建工程及项目管理风险

发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不

能继续理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在在建工程管理风险。

### 3、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着常德市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。本次中期票据的发行将有利于拓宽发行人的资金渠道，降低对单一渠道的依赖性。但从整体上看，发行人的资金需求量较大，弹性不强，如果在投融资额度、时点上管理失误，未能把握投融资节奏，可能引起投融资管理风险。

### 4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

当突发事件引起发行人董事会成员、监事会成员及高级管理层出现缺员，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响，并最终影响到发行人的生产经营的正常运转，以及发行人管理决策的有效性和及时性，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。

2018年5月24日，经常德市纪委监委会议、市监委委员会议审议并报市委常委会会议决定，给予发行人原法定代表人、董事长方际三开除党籍、开除公职处分，追缴其违纪所得，其涉嫌职务犯罪的问题移送人民检察院依法审查起诉。2019年4月9日，常德市人民政府正式下发关于周泉等同志正式任免的通知（常政人〔2019〕10号），正式任命周泉同志担任常德市城市建设投资集团有限公司董事长，任期2019年4月-2022年4月。发行人的实际控制人是常德市国有资产监督管理委员会，董事长变更对其经营及还本付息能力不产生实质影响。

## （四）政策风险

### 1、宏观经济政策风险

发行人作为常德市国有资产和公用事业运营主体，受到国家产业政策的支持。国家产业政策、土地政策及税收政策等宏观经济政策方面的调整可能会对发行人的经营活动和经营业绩产生较大影响。若未来中央及地方政府大幅削减基建项目的投资预算，控制固定资产投资规模和新开工项目，将影响发行人基础设施

建设业务。发行人在业务规模扩张中对融资借款的依赖度较高，易受到国家信贷政策等变动的影响。发行人长期发展客观上与市政府、市国资委的大力支持有关，包括项目获取、政策补助等方面，如上述地方支持政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

## 2、行业政策风险

发行人涉及市政工程、安置房、工程施工、土地开发、房地产等多个行业。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方对相关行业的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对公司的经营活动和盈利能力产生影响。因此，发行人的盈利水平受国家产业政策变动的影响，存有一定不确定性。

## 3、土地政策变化风险

土地政策风险来源于土地产权制度的变更、不同土地的取得方式、土地开发、土地调控制度及不同的土地政策执行力度等。近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，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。

## 4、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事常德市城市基础设施的投融资及经营管理业务，是常德市政府批准成立的常德市城建主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，因此发行人经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，未来国家层面关于地方城市基础设施建设政策及政府投融资体制调整将可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

## 5、地方政府债务政策风险

2014年9月，国务院出台《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），明确提出“经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度

举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借”；同时提出“加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务”；并提出“对地方政府债务实行规模控制，严格限定政府举债程序和资金用途，把地方政府债务分门别类纳入全口径预算管理，实现‘借、用、还’相统一”。2014年9月24日，财政部发布的《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》，充分认识推广运用政府和社会资本合作模式的重要意义，要求积极稳妥做好项目示范工作，切实有效履行财政管理职能，并加强组织和能力建设。2014年10月23日，财政部印发了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），要求做好地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别工作，清理存量债务，甄别政府债务，为将政府债务分门别类纳入全口径预算管理奠定基础。2015年3月12日，财政部制定了《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64号），加强地方政府债务管理，规范地方政府一般债券发行等行为，保护投资者合法权益，要求省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。债券资金收支列入一般公共预算管理。

近期各地方政府根据国务院及相关中央部门的政策要求，制定相应的地方政府债务政策，随着国家政策的不断深入，地方政府政策变化较大，可能对发行人存量债务偿还、举借新增债务、日常业务经营等方面产生重大影响，发行人存在因地方政府政策变化而带来的相关风险。

## 6、房地产政策变化的风险

近年来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差异化住房信贷政策、合理引导住房需求，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土

地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。房地产政策的变化将有可能对公司棚户区改造项目建设带来影响。

#### 7、房地产市场去库存的风险

鉴于当前我国的经济发展阶段和房地产市场现状，在去库存过程中易引发政策调控“失灵”的风险。随着房贷首付比例降低、房地产交易的契税及营业税减免等一系列“去库存”政策的实施，投资者重新建立起关于政府“救市”和“托市”的预期，导致泡沫积累风险加大。北、上、深等一线城市的房价正在高位徘徊，三四线城市近年来虽然价格有所上升，整体仍然受到了国家地产政策、当地居民收入水平、当地经济发展状况等因素的影响，存在不确定性。因此，发行人面临房地产市场去库存的风险。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期中期票据的发行条款

具体条款请参见以下条款说明：

中期票据名称	常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据
发行人全称	常德市城市建设投资集团有限公司
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	国家开发银行
联席主承销商	中国民生银行股份有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人及子公司待偿还境内外直接债务融资余额为 304.81 亿元人民币和 3.00 亿美元，其中企业债券 10.10 亿元人民币、中期票据 105.00 亿元人民币、公司债 82.71 亿元人民币、定向工具 107.00 亿元人民币、美元债券 3.00 亿美元。
注册通知书文号	中市协注〔2021〕MTN745 号
注册总额	人民币 40.00 亿元（RMB4,000,000,000 元）
本期发行规模	人民币 10.00 亿元（RMB1,000,000,000 元）
本期中期票据期限：	3 年
本期中期票据面值	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行价格	本期中期票据按面值平价发行
发行利率	本期中期票据的利率为固定利率；发行利率将通过集中簿记建档的方式确定。中期票据利率在中期票据存续期限内固定不变，不计算复利，逾期不另计利息。
发行范围及对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）。
承销方式	由主承销商组织承销团，主承销商余额包销。
发行方式	本期中期票据由主承销商通过集中簿记建档、集中配售

	的方式在银行间市场公开发行的。
托管方式	本期中期票据采用实名制记账式，在上海清算所进行统一登记托管。
公告日期	2022 年 5 月 23 日
发行日期	2022 年 5 月 25 日-2022 年 5 月 26 日
起息日期	2022 年 5 月 27 日
缴款日	2022 年 5 月 27 日
债权债务登记日	2022 年 5 月 27 日
上市流通日	2022 年 5 月 30 日
付息日	本期中期票据存续期内每年 5 月 27 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息。
兑付公告	本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。票据的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。
兑付日	2025 年 5 月 27 日，如遇法定节假日则顺延至下一工作日，顺延期间不另计息。
兑付价格	按中期票据面值兑付，即人民币壹佰元/每百元面值。
兑付方式	本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。票据的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。
还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

担保方式	无担保
托管人	上海清算所
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期中期票据所有条款适用于中国法律。
信用评级机构及信用评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为“稳定”。
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司

## 二、发行安排

### （一）本期中期票据集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人国家开发银行，本期中期票据承销团成员须在 2022 年 5 月 25 日 9:00 至 2022 年 5 月 26 日 17:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万的整数倍。

### （二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

### （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2022 年 5 月 27 日北京时间 12:00 前。

2、簿记管理人将在 2022 年 5 月 26 日通过集中簿记建档系统发送《常德市

城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 点前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：国家开发银行

开户银行：国家开发银行总行

账号：110400373

支付系统行号：201100000017

汇款用途：常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据承销款。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

#### **（四）登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

#### **（五）上市流通安排**

本期中期票据发行结束后，将在全国银行间债券市场中流通。上市流通日为中期票据债权债务登记日的次一工作日，即 2022 年 5 月 30 日。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。本次中期票据注册金额 40.00 亿元，拟全部用于偿还公司存量有息债务。本期募集资金 10.00 亿元人民币，全部用于公司偿还存量有息债务，以优化融资结构，降低融资成本。

募集资金用途明细情况如下表所示：

表：本期10.00亿元中期票据用途明细

单位：万元

借款人	借款机构/ 债券名称	借款 性质	借款 用途	借款总额	借款余额	起息日	到期日	利率	拟使用额度		是否一 类债务
									本金	利息	
常德市城市建设投资 集团有限公司	20 常德城投 MTN001	信用	偿还存 量债务	150,000.00	150,000.00	2020-03-30	2023-03-30	3.50%	50,000.00		否
常德市城市建设投资 集团有限公司	20 常德城投 MTN002	信用	偿还存 量债务	150,000.00	150,000.00	2020-05-08	2023-05-08	3.18%	25,000.00		否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 PPN006	信用	偿还存 量债务	50,000.00	50,000.00	2021-11-08	2026-11-08	4.03%		2,015.00	否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 PPN005	信用	偿还存 量债务	50,000.00	50,000.00	2021-09-03	2026-09-03	3.80%		1,900.00	否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 MTN002	信用	偿还存 量债务	100,000.00	100,000.00	2021-04-12	2026-04-12	4.18%		2,190.00	否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 PPN003	信用	偿还存 量债务	100,000.00	100,000.00	2021-03-05	2026-03-05	4.90%		4,900.00	否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 MTN001	信用	偿还存 量债务	150,000.00	150,000.00	2021-03-01	2026-03-01	4.65%		6,975.00	否
常德市城市建设投资 集团有限公司	21 常德城投 PPN002	信用	偿还存 量债务	150,000.00	150,000.00	2021-01-21	2026-01-21	4.68%		7,020.00	否
合计									<b>100,000.00</b>		

## 二、发行人承诺

发行人承诺本次募集资金均应用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动。本公司将加强募集资金管控,严格按照约定用途使用募集资金,资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定,发行人承诺募集资金不用于房地产项目和土地储备,不用于投资理财产品及其他金融衍生品,不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资;不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺本次中期票据募集资金不会用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设,不会用于金融投资、土地一级开发,不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款,不用于保障房(含棚户区改造)项目建设或偿还保障房(含棚户区改造)项目贷款。发行人融资行为不违反国发〔2014〕43号文(以下简称“43号文”)有关规定。

发行人承诺将进一步健全信息披露机制,在境内外举债融资时,向债权人主动书面声明不承担政府融资职能,自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。经核查,发行人融资行为不违反财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文有关规定。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域,符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求,不会增加政府债务或政府隐性债务规模,不会用于非经营性资产,不会划转给政府或财政使用,政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人根据财金〔2018〕23号文声明,地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

为了加强募集资金管控,按照约定用途使用募集资金,发行人在中国民生银行股份有限公司开立了监管账户,账户信息如下:

户名:常德市城市建设投资集团有限公司

开户行:中国民生银行股份有限公司常德分行营业部

账号:635058048

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立监管专户或监管账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户或监管账户不用于接受、存放、划转其他资金。

发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

### 三、偿债保障措施及计划

发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。公司在充分评估业务增长潜力和外部资金支持的基础上，制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。

作为本期中期票据发行人，常德市城市建设投资集团有限公司为本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流、其他融资渠道等。

#### （一）地方政府的大力支持

发行人在常德市城市基础设施优势明显，历年来得到常德市政府、市财政的大力支持，常德市人民政府及相关部门根据国企改革的实际，陆续注入相关优质资产，同时在工程结算、项目结算、补贴收入等方面给予公司大力支持。

#### （二）公司的经营性现金流总体情况良好

2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 988,628.30 万元、933,350.73 万元和 845,473.79 万元，表明公司经营活动获取现金的能力较稳定。未来随着公司城市基础设施建设收入等进一步增长，公司经营活动现金流将获得可靠保障。

### **(三) 其他措施**

发行人将加强对本期中期票据募集资金使用的监控，提高资金使用效率，确保经营活动现金流对本期中期票据还本付息能力的支撑。公司将通过发挥自身优势，抓住我国经济快速发展的有利时机，增加收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本期中期票据的本息兑付提供可靠保障。

## 第五章 企业基本情况

### 一、发行人基本情况

- 1、发行人注册名称：常德市城市建设投资集团有限公司
- 2、法定代表人：周泉
- 3、注册资本：50,000 万元人民币
- 4、成立日期：1998 年 9 月 9 日
- 5、营业执照注册号：91430700446435586N
- 6、公司类型：有限责任公司
- 7、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
- 8、邮政编码：415000
- 9、联系人：任家廉
- 10、电话：0736-7708132
- 11、传真：0736-7708033
- 12、公司网页：<http://www.cdctgs.com/>
- 13、经营范围：从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设，城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，城建项目的咨询服务。（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）

常德市国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

1、发行人存在“名股实债”情况：2015 年，发行人申请了由国家发展和改革委员会主导、国家开发银行和中国邮政储蓄银行执行的专项贷款，最终专项贷款模式以基金形式开展。发行人与国开发展基金有限公司及常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司共同持有常德市江南城市发展有限公司股权，总金额 1.52 亿元，分四次放款，期限 20 年，利率 1.2%，用途为常德市临江及小西门片区棚

户区改造工程。该部分资金不涉及用于项目资本金部分，不涉及增加政府隐性债务，不存在股东借款，借贷资金等债务性资金和公益性资产，储备土地等方式违规出资或不实出资的问题，符合财金〔2018〕23号文相关规定。该项目总投资430,000.00万元，资本金86,000.00万元，资本金比例为20%，资本金来源为自有资金，来源合法合规，融资项目满足规定的资本金比例要求。

2、发行人基础设施建设业务、保障性安居住房、土地开发整理等业务符合国家相关规定。

3、发行人在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）（以下简称“463号文”）下发后，未新签BT模式业务，发行人作为城市基础设施重大项目的建设主体，发行人目前通过BT模式开展的基础设施建设业务，同时，发行人亦开展了保障性安居住房项目建设，上述业务经营、业务模式以及会计处理等方面符合国家相关规定；发行人不存在政府投资基金、回购其他主体项目的情况；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；江北城区零星黑臭水体整治PPP项目，发行人为该项业务其中部分工段的施工单位，不属于项目业主方、社会资本方或政府资本方，建设项目合法合规，符合《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》即财金〔2019〕10号文相关规定。

4、发行人主要通过BT模式开展基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均符合国家相关政策规定，该项业务形成的应收当地财政局的项目结算款系有合规工程背景，符合国家相关规定。发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均与主营业务相关，未违反43号文为政府融资及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人其他应收款中涉及政府和政府相关的往来款，不涉及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人预付账款中涉及到政府的预付账款均为主营业务相关预付款项，未违反43号文为政府融资及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人在463号文公布后未签订新的结算（BT）协议，未违反463号文的相关规定，符合国家相关产业政策，合法合规。

5、发行人不存在其他由财政性资金直接偿还的债务情形，不存在以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方

政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务等情形。

6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

7、经征询常德市财政局意见，发行人以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不涉及新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情况。

8、关于本次债券发行，发行人已经向常德市财政局、金融办征询意见，发行人本次发行债券属于公司融资行为，不会新增政府直接负债或者隐性负债；此次发行债券募集资金完全由发行人支配，政府相关部门不会对该笔资金调度进行干涉，不会通过财政性资金直接偿还该笔债务，也不会为该笔债务提供任何偿债支持性文件与措施；本期债券募集资金不会用于偿还政府一类债务借款，不会用于政府公益性项目建设、保障房建设、土地储备项目、房地产项目建设及金融投资等方面；本期债券申报与发行符合相关地方政府性债务管理系列文件的要求。

## 二、发行人历史沿革

常德城投前身是常德市城市建设投资开发有限责任公司。1998 年经常德市人民政府常政函〔1998〕27 号批准，常德市建设委员会（以下简称“常德市建委”）将武陵大道（南段、中段）产权作价 5,000.00 万元划归公司作为公司注册资本。常德市审计师事务所审验并出具了验资报告（常审所验字（1998）第 27 号）。公司于 1998 年 9 月在常德市工商行政管理局（以下简称“常德市工商局”）登记注册为常德市城市建设投资开发有限责任公司，取得常德市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 18650548-7 号。公司存在上述市政道路作为资本注入的情况，发生于 1998 年，属于历史遗留问题。

根据常国资企字〔1999〕035 号《关于常德市城市建设投资开发有限责任公司申请资产划拨的批复》，常德市政府向公司注入包括体育中心、供水公司等共计 129,222.90 万元资产，其中 25,000.00 万元作为公司注册资本注入至公司，增资后公司注册资本为 30,000 万元。常德市审计师事务所出具了“常审所验字〔1999〕第 44 号”验资报告。公司于 1999 年 11 月 12 日在常德市工商局办理了变更注册资本金至 30,000.00 万元的工商变更登记。公司存在上述体育中心等不

能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，发生于 1999 年，属于历史遗留问题。

2005 年 3 月 2 日，根据中共常德市委常通字〔2005〕2 号文，公司在常德市工商局办理了股东变更登记。公司由常德市国有资产管理委员会（以下简称“常德市国资委”）管理，股东由常德市建委变更为常德市国资委，常德市国资委享有公司 100% 的股权。2008 年 12 月 8 日，依据常德市人民政府常政办函〔2008〕58 号文的要求，公司名称变更为“常德市城市建设投资集团有限公司”。经营范围变更为从事城建项目及城市基础设施的投资开发、建设和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房地产开发，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，园林绿化，城建项目的咨询服务（以上涉及行政许可和资质的项目凭许可证和资质证经营）。公司取得常德市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 430700000010318 号，注册资本为人民币 3.00 亿元。企业类型为有限责任公司（国有独资），市国资委履行出资人职责。

2009 年 12 月 1 日，经营范围变更为从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，城建项目的咨询服务（以上涉及行政许可和资质的项目凭许可证和资质证经营）。2011 年 3 月 16 日，公司住所变更为常德市洞庭大道 1388 号，注册资本增加到人民币伍亿元整，由常德市国资委对公司增资 20,000.00 万元，均为货币出资，湖南天平正大有限责任会计师事务所常德分所审验并出具了验资报告（湘天正验字〔2010〕第 282 号）。经营范围变更为从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设，城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，城建项目的咨询服务（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）。2015 年 5 月 21 日，公司住所变更为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。2016 年 4 月 22 日，公司法定代表人由赵国平变更

为方际三。

2018 年 10 月 23 日，公司章程内容修改，法定代表人由总经理担任，公司法定代表人由方际三变更为周泉。2019 年 4 月 9 日，常德市人民政府正式下发关于周泉等同志正式任免的通知（常政人〔2019〕10 号），正式任命周泉同志担任常德市城市建设投资集团有限公司董事长，任期 2019 年 4 月-2022 年 4 月。

2019 年 10 月 31 日，常德市人民政府国有资产监督管理委员会印发了《常德市人民政府国有资产监督管理委员会关于变更出资人的通知》（常国资产权通字〔2019〕12 号），决定将公司出资人由常德市人民政府国有资产监督管理委员会变更为常德市城市发展集团有限公司。2019 年 11 月 25 日，上述公司股东变更事项完成相关工商登记变更手续。

2020 年 12 月 18 日，根据《湖南省划转部分国有资本充实社保基金实施办法的通知》（湘政发〔2020〕9 号）文件精神，公司股权发生变更，常德市城市发展集团有限公司集团将其持有的国有股权的 10% 无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司持有并进行管理。湖南省国有投资经营有限公司的控股股东为湖南财信金融控股集团有限公司，实际控制人为湖南省人民政府。发行人的实际控制人仍为常德市国资委。

截至目前，常德市城市发展集团有限公司持有公司 90% 股权。

2008 年 12 月 24 日，根据常财函〔2008〕266 号文件精神，常德市财政局将常德林场林权 376,622.18 万元、和沅林场林权 81401.17 万元划转至公司。该划转发生在 2008 年，注入时间在财预〔2017〕50 号文发布实施之前，不违反国家及地方政策规定。该林地可以产生收益，但暂未进行砍伐。

以上变更均合法合规，截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的重大历史沿革变更情况。

### 三、发行人控股股东及实际控制人

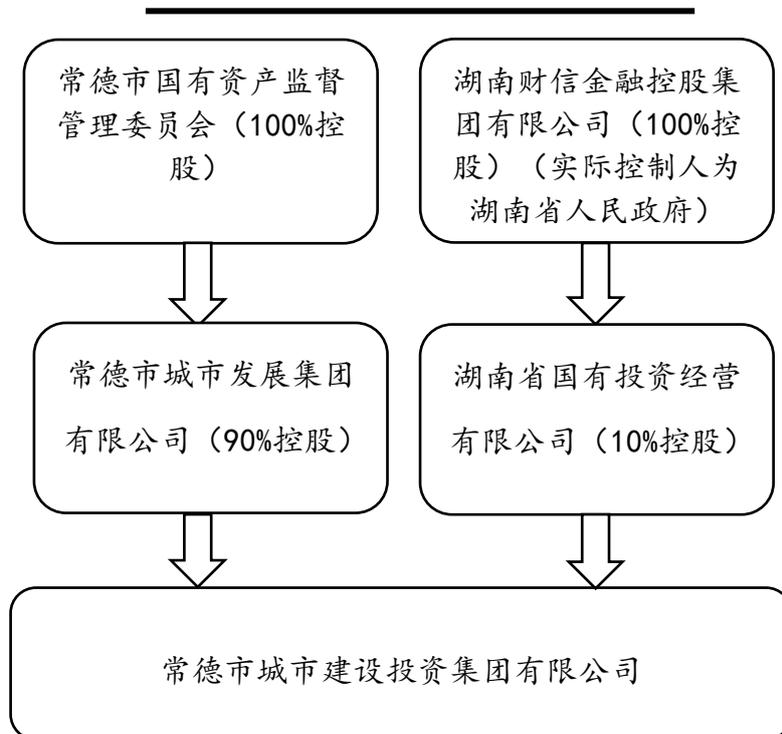
常德市城市发展集团有限公司持有发行人 90% 的股权，常德市城市发展集团有限公司成立于 2019 年 10 月 30 日，注册资本 1,000,000.00 万元，经营范围企业总部管理；以自有资金进行城市公共基础设施、房地产项目、高科技产业、文化旅游产业、医疗项目、城市水务、养老产业投资；土地整治服务；贸

易代理；物业管理；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；公共建筑装饰和装修；水污染治理；建材销售（不含砂砾）；会议及展览服务；广告制作、发布、代理；专业停车场服务；供应链管理服务；信息技术咨询；市政设施管理服务。

截至 2021 年末，常德市城市发展集团有限公司总资产 12,518,274.89 万元，总负债 5,715,208.01 万元，净资产 6,803,066.89 万元，营业收入 541,790.72 万元，净利润 62,931.96 万元。

截至本募集说明书出具日，发行人股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 公司股权图



## 四、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

### (一) 业务独立：

公司拥有独立、完整的产、供、销体系和自主经营的能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营和管理部门，配

备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，以公司名义办理相关事宜。

**(二) 人员独立：**

公司在劳动人事及工资管理方面完全独立，公司根据国家的工资政策，自主决定公司的工资水平和内部分配方式。公司人员完全由公司自主管理。

**(三) 资产独立：**

公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

**(四) 机构独立：**

公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，公司各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，公司的机构是独立的。

**(五) 财务独立：**

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司基本存款账户为：工商银行常德武陵支行，账号：1908070209200001729，不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

**五、发行人重要权益投资情况**

**(一) 发行人所属子公司基本情况**

截至 2022 年 3 月末，公司纳入合并报表范围的全资和控股子公司 26 家，主要情况如下：

表：截至2021年末发行人控股子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
1	常德市文化旅游投资开发有限公司	一级	2001/04/26	50,000.00	100.00	以自有资金进行旅游项目开发、农村基础设施开发建设、市政工程项目、文化产业的投资（不含金融、证券、期货的咨询，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务；不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；绿化管理服务；电影发行、放映；文学、艺术经纪代理服务；文化学术交流；大型活动组织策划、企业形象策划；模特经纪人服务；体育竞赛组织；体育保障组织；体育场馆管理（不含弓弩及危险性射击项目）；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务。（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）
2	常德市天富实业有限公司	一级	2000/06/26	50,000.00	100.00	建设工程施工；市政设施管理；住宅室内装饰装修；土壤污染治理与修复服务；土地整治服务；土地调查评估服务；水污染治理服务；房地产开发经营；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务；通用仓储服务（不含石油、成品油及危险化学品）；广告制作、发布及代理服务；以自有合法资金从事桥梁、道路、园林绿化、市政工程、水利基础设施、学校、医院、仓库、物流中心和汽车检测中心项目的建设、投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资存款、受托存款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	常德市中沅市政建设有限公司	一级	2010/11/19	1,200.00	50.00	各类工程建设活动。（涉及行政许可的项目凭许可证经营）
4	常德市中瀚水务有限公司	一级	2015/06/03	5,000.00	50.01	水污染治理；城镇水务项目建设与经营管理；海绵城市项目建设；建筑材料销售；园林苗木经营及绿化养管服务；环保技术咨询与服务。（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）

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
	司					开展经营活动)
5	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	一级	2007/12/07	1,000.00	100.00	从事城市基础设施建设项目投资管理及土地整理。(涉及行政许可的项目凭许可证经营)
6	常德市西城新区投资建设开发有限公司	一级	2008/12/26	10,000.00	100.00	以自有资金从事城市建设项目、桥梁、道路、园林绿化、市政工程、新农村公路、水利基础设施的建设投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
7	常德市智慧谷投资发展有限公司	一级	2014/10/22	10,000.00	100.00	以自有合法资金从事桥梁、道路、园林绿化、市政工程、水利基础设施、学校和医院项目的建设、投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资存款、受托存款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);土地整理服务;土地使用权租赁服务;水污染治理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
8	常德市天源住房建设有限公司	一级	2011/01/24	10,000.00	100.00	房地产开发经营;政策保障性住房的开发经营;房地产中介服务;建材(不含砂砾)、装饰材料的销售;住宿服务;餐饮服务;会议及展览服务;办公服务;票务代理服务;大型活动组织服务;食品、玩具、纺织品、日用品、服装的销售;文艺创作与表演;艺术表演场馆服务;群众文体活动管理服务;艺术品经营(文物、象牙及其制品除外);广告设计、制作、代理、发布;苗木、花卉(不含种子)的种植、销售;绿化管理服务;企业管理服务;市场营销策划;市场分析调查服务(不涉外)。(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)
9	常德市江南城市发展有	一级	1990/03/25	60,000.00	69.91	基础设施建设、城镇化建设、棚户区改造、旧城改造、土地开发整理;房地产开发经营;物业管理服务;自有房地产经营活动;以自有资金从事房地产投资;房地产中介服务。(上述

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
	限公司					项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)
10	常德市经房物业管理有限责任公司	一级	1999/01/08	5,000.00	100.00	物业管理；特种设备销售；特种设备安装改造修理；机械零件、零部件的销售；建筑劳务分包；住房租赁；住宅装饰装修服务；电子商务平台建设；非居住房地产租赁；办公、老年人、残疾人养护、家庭、建筑物清洁、安全系统监控、其他人力资源、信息系统集成、工程管理、信息技术咨询的服务；建筑材料销售；公共建筑装饰装修服务；停车场服务；园林绿化工程施工服务；房地产商经营；绿化管理服务；代送物品服务（送水、送奶、送报、送煤等）；食品、农副产品、日用杂品的销售；代居民收水电费服务；提供有偿帮助服务；洗车服务；洗烫服务；专业保洁、清洗、消毒服务；单用途商业预付卡代理销售；城市绿化管理；企业管理；日用品出租；远程健康管理服务；病人陪护服务；非急救转运服务；食品销售；纺织、服装及家庭用品批发；广告制作；数据处理和存储支持服务；基础、应用、其他、支撑的软件开发；建设工程施工；建筑智能化工程施工；电气安装服务。（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）
11	湖南天城建设有限公司	一级	1993/06/11	8,000.00	100.00	住宅房屋建筑，体育场馆建筑，办公用房屋工程建筑活动，市政道路工程建筑，城市公路桥梁工程建筑活动，园林绿化工程施工，电力系统安装服务，建筑物自来水系统安装服务，建筑物排水系统安装服务；建筑设计，园林设计；住宅装饰和装修，建筑幕墙装饰和装修；建筑工程机械与设备经营租赁；人力资源外包服务；房地产租赁经营；城市树木管理，花卉租借与代管理；金属门窗制造；树苗、花卉、建材（不含砂砾）的销售。（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）
12	常德市天汇小额贷款有限公司	一级	2012/08/16	15,000.00	75.80	发放小额贷款及提供财务咨询（限常德市武陵区范围内）。
13	常德市城源房地产开发	一级	1993/08/10	2,016.00	100.00	房地产开发经营；建材（不含砂砾）的销售。（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）

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
	有限公司					
14	常德市老西门文化发展有限公司	二级	2016/10/24	5,000.00	75.00	文艺创作与表演；艺术表演场馆服务；电影和影视节目制作、发行；旅游项目的开发、经营；文化艺术经纪代理；群众文化活动；广告的制作、代理、发布；大型活动组织服务；票务服务；工艺美术品及收藏品（不含文物）、食品、玩具、纺织品的销售。（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）
15	常德市老西门商业经营管理有限公司	二级	2016/05/13	250.00	80.00	商业经营管理服务；自有房地产经营；市场营销策划；市场分析调查服务；广告制作、发布、代理；食品、纺织品、服装、日用品、文化体育用品及器材的销售；棚户区改造建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
16	常德市祥源置业有限公司	二级	2006/10/23	5,000.00	100.00	房地产开发经营；以自有资金进行建设项目的投资（限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
17	常德市右岸文化艺术有限公司	二级	2017/07/03	500.00	100.00	群众文化活动；；艺术表演场馆服务；电影放映；演出经纪代理服务；会议及展览服务；大型活动组织服务；票务服务；舞台音响设备租赁；室内娱乐活动；电子商务；策划创意服务；贸易咨询服务、教育咨询服务、文化艺术咨询服务；餐饮服务；咖啡馆服务、酒吧服务；艺术品、食品、图书、报刊、音像制品及电子出版物的销售。（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）
18	常德市桃花源旅游管理有限公司	二级	2016/08/15	10,000.00	100.00	旅行社及相关业务，会议、会展及相关服务，建筑物清洁、其他清洁的服务，旅游管理服务，景区经营管理服务，餐饮、住宿服务，广告营业策划、制作、发布及代理服务，园林绿化管理，平面印刷品创意设计，建筑物拆除活动，旅游产品开发、设计、生产、销售，工艺品（不含象牙制品、文物）、土特产品、日用百货、服装、箱包、鞋帽、针纺织品、文化用品、乐器、文化创意工艺品、音像制品、预包装食品、预包装酒、、散装食品、化妆品及卫生用品、

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
						其他机械设备及电子产品、互联网商品（许可审批类商品除外）、体育用品及器材、I类、II类医疗器械、卷烟、雪茄烟销售，停车场经营，茶艺服务，房屋出租，电子网络服务，企业管理咨询及服务，酒店管理服务，票务服务，大型活动组织，旅游项目策划及旅游咨询服务，旅游专车客运服务，水上旅客运输，水上货物运输，其他城市公共交通运输，出租车客运，汽车租赁，客运汽车站经营，汽车维修，文化艺术的策划、交流服务；文化创作与表演，舞台表演宣传、组织、辅助服务，体育赛事活动策划服务，演出经纪业务，广播电视节目制作，舞台灯光音响设计，舞台灯光音响设备租赁，舞台艺术造型策划，服装的设计、制作、租赁，旅游基础设施建设、维护管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
19	常德市天驰建设工程有限公司	二级	2015/06/01	10,000.00	100.00	房地产开发与经营，住宅装饰与装修，公共建筑的装饰与装修，市政设施管理服务，室外体育设施工程施工，城市绿化管理与绿化工程施工，景观设计与景观工程施工，园林绿化工程、市政工程、房建工程、土石方工程、水利工程施工，水利工程投资与开发，景区基础配套设施建设，环境卫生、物业管理服务，花卉种植、销售，金属构件加工、安装，石材加工、销售，餐饮服务，工程机械设备维修服务。（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）
20	常德桃花源生活文化创意发展有限公司	二级	2015/04/23	5,000.00	100.00	矿泉水、富氢水、其他包装饮用水、酒类、饮料、食品用塑料包装、容器、工具等制品的生产销售，旅游产品开发、设计、生产、销售，化妆品及卫生用品、电子产品、互联网商品、体育用品及器材、一类医疗器械、二类医疗器械、茶产品、预包装食品、散装食品、土特产品、日用百货、服装、箱包、鞋帽、针纺织品、文化用品、乐器、文化创意工艺品、音像制品销售，纪念品设计、销售，艺术交流活动的组织策划及相关服务，会议、展览服务，茶艺服务，酒店管理服务，住宿、餐饮服务，票务服务，房屋出租，电子网络服务；平面印刷品创意设计，广告营销策划发布，企业管理服务咨询，大型活动组织，旅游项目策划，旅游咨询，旅行社相关服务。（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）

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
21	常德市桃花源水利建设发展有限公司	二级	2011/04/15	18,700.00	53.48	水利工程的投资开发，园林绿化工程施工，金属结构件加工、安装，机械设备维修，石材加工，土石方工程服务，基础设施建设。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
22	湖南桃花山泉饮品有限公司	二级	2000/08/18	3,125.00	80.00	生产销售矿泉水、酒、饮料。
23	常德市天城规划建筑设计有限公司	二级	2003/01/07	300.00	70.00	工程设计活动；建设工程勘察；测绘服务；规划设计管理；专业设计服务；工程造价咨询业务；园林绿化工程施工。(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)
24	常德市天润土地开发经营有限公司	二级	2011/01/26	40,000.00	100.00	其他土木工程建筑施工；土地整治服务；建筑物拆除作业（不含爆破作业）；房地产开发经营；物业管理服务；园林绿化工程施工；广告制作、发布及代理服务；建筑材料销售（不含砂砾）；普通货物仓储服务（不含危险化学品）；以自有资金从事城市基础设施的投资（以上项目不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；二手车经销；非居住房地产租赁。(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)
25	常德市天喆房地产经营管理有限公司	二级	2001/03/23	800.00	100.00	房地产中介服务；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；餐饮管理；酒店管理；住宿服务；餐饮服务；会议及展览服务；办公服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；食品、玩具、针纺织品、日用品、服装服饰、工艺美术品（文物、象牙及其制品除外）的销售；文艺创作；营业性演出；演出场所经营；组织体育表演活动；广告设计、制作、代理、发布；物业管理；住宅室内装饰装修。(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)

序号	名称	级别	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
26	常德市天和景区管理服务 有限公司	三级	2015/4/23	5,000	100.00	许可项目：旅游业务；食品生产；食品销售；城市公共交通；道路旅客运输经营；通用航空服务；民用机场运营；餐饮服务；巡游出租汽车经营服务（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：旅客票务代理；航空国际货物运输代理；航空商务服务；航空运输货物打包服务；航空运营支持服务；国内货物运输代理；信息技术咨询服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；礼仪服务；酒店管理；会议及展览服务；小微型客车租赁经营服务；住房租赁；非居住房地产租赁；运输设备租赁服务；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；专业设计服务；停车场服务；餐饮管理；物业管理；组织文化艺术交流活动；办公用品销售；文具用品批发；计算机软硬件及辅助设备零售；市场营销策划；企业形象策划；项目策划与公关服务；咨询策划服务（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）。

说明：1、发行人持有常德市中瀚水务有限公司 50.01% 的股份，且常德市中瀚水务有限公司的董事长系发行人方派出人员，发行人对常德市中瀚水务有限公司经营、财务、人事安排具有控制权，因此将该公司纳入合并范围。

2、常德市中沅市政建设有限公司 50% 股权由发行人直接持有，剩余 50% 股权由发行人全资子公司常德市市政建设有限责任公司持有，发行人实际持有其 100% 股权，故将常德市中沅市政建设有限公司纳入合并范围。

3、发行人对纳入合并报表范围内子公司具有实际控制力。发行人通过向子公司委派董事、监事，子公司高管人员任命及重大经营决策均受发行人实际控制，发行人通过子公司董事会、监事会等权利机构行使股东的决策权、经营管理权和监督职权，从而对合并报表范围内子公司资金收支、人员任免及业务经营实行有效管控。

发行人重要子公司基本情况如下：

### 1、常德市西城新区投资建设开发有限公司

常德市西城新区投资建设开发有限公司成立于 2008 年 12 月 26 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人为杨瀚。经营范围：以自有资金从事城市建设项目、桥梁、道路、园林绿化、市政工程、新农村公路、水利基础设施的建设投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 1,991,190.32 万元，总负债 546,253.21 万元，净资产 1,444,937.11 万元，2021 年度营业收入 215,681.82 万元，净利润 23,694.17 万元。

### 2、常德市天源住房建设有限公司

常德市天源住房建设有限公司成立于 2011 年 1 月 24 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人为敖勇。经营范围：房地产开发经营；政策保障性住房的开发经营；房地产中介服务；建材（不含砂砾）、装饰材料的销售；住宿服务；餐饮服务；会议及展览服务；办公服务；票务代理服务；大型活动组织服务；食品、玩具、纺织品、日用品、服装的销售；文艺创作与表演；艺术表演场馆服务；群众文体活动管理服务；艺术品经营（文物、象牙及其制品除外）；广告设计、制作、代理、发布；苗木、花卉（不含种子）的种植、销售；绿化管理服务；企业管理服务；市场营销策划；市场分析调查服务（不涉外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 1,468,504.26 万元，总负债 1,411,204.42 万元，净资产 57,299.84 万元，2021 年度营业收入 115,995.98 万元，净利润 7,379.90 万元。

### 3、常德市天润土地开发经营有限公司

常德市天润土地开发经营有限公司成立于 2011 年 1 月 26 日，注册资本 40,000.00 万元，法定代表人为彭科政。经营范围：其他土木工程建筑施工；土地整治服务；建筑物拆除作业（不含爆破作业）；房地产开发经营；物业管理服

务；园林绿化工程施工；广告制作、发布及代理服务；建筑材料销售（不含砂砾）；普通货物仓储服务（不含危险化学品）；以自有资金从事城市基础设施的投资（以上项目不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；二手车经销；非居住房地产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 480,703.27 万元，总负债 232,324.64 万元，净资产 248,378.63 万元，2021 年度营业收入 18,766.33 万元，净利润-1,406.04 万元。主要系该公司没有项目竣工结算，故导致营业收入下滑，净利润为负数。

#### 4、常德市天富实业有限公司

常德市天富实业有限公司成立于 2000 年 6 月 26 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人为张勇。经营范围：建设工程施工；市政设施管理；住宅室内装饰装修；土壤污染治理与修复服务；土地整治服务；土地调查评估服务；水污染治理服务；房地产开发经营；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务；通用仓储服务（不含石油、成品油及危险化学品）；广告制作、发布及代理服务；以自有合法资金从事桥梁、道路、园林绿化、市政工程、水利基础设施、学校、医院、仓库、物流中心和汽车检测中心项目的建设、投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资存款、受托存款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 891,814.10 万元，总负债 551,001.72 万元，净资产 340,812.39 万元，2021 年度营业收入 5,703.23 万元，净利润-9,382.43 万元，主要是房屋销售市场受到疫情影响，加之以前出售的房屋在本年缴纳了土地增值税，导致本期净利润为负。

#### 5、湖南天城建设有限公司

湖南天城建设有限公司成立于 1993 年 6 月 11 日，注册资本 200,000.00 万元，法定代表人为彭昌利。经营范围：住宅房屋建筑，体育场馆建筑，办公用房屋工程建筑活动，市政道路工程建筑，城市公路桥梁工程建筑活动，园林绿化工程施

工, 电力系统安装服务, 建筑物自来水系统安装服务, 建筑物排水系统安装服务; 建筑设计, 园林设计; 住宅装饰和装修, 建筑幕墙装饰和装修; 建筑工程机械与设备经营租赁; 人力资源外包服务; 房地产租赁经营; 城市树木管理, 花卉租借与代管理; 金属门窗制造; 树苗、花卉、建材(不含砂砾)的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2021 年末, 该公司总资产 353,994.50 万元, 总负债 106,274.61 万元, 净资产 247,719.89 万元, 2021 年度营业收入 206,666.37 万元, 净利润 13,617.93 万元。

## 6、常德市文化旅游投资开发建设集团有限公司

常德市文化旅游投资开发建设集团有限公司成立于 2001 年 4 月 26 日, 注册资本 50,000.00 万元, 法定代表人为陈海清。经营范围: 以自有资金进行旅游项目开发、农村基础设施开发建设、市政工程项目、文化产业的投资(不含金融、证券、期货的咨询, 不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务; 不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务); 绿化管理服务; 电影发行、放映; 文学、艺术经纪代理服务; 文化学术交流; 大型活动组织策划、企业形象策划; 模特经纪人服务; 体育竞赛组织; 体育保障组织; 体育场馆管理(不含弓弩及危险性射击项目); 健身休闲活动; 体育中介代理服务; 体育健康服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2021 年末, 该公司总资产 1,675,640.43 万元, 总负债 544,039.41 万元, 净资产 1,131,601.02 万元, 2021 年度营业收入 54,262.64 万元, 净利润 4,318.43 万元。

### (二) 本集团的联营企业情况

公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
常德远大建筑工业有限公司	常德市	建筑业	29.71	-
湖南财鑫投资控股集团有限公司	常德市	金融业	12.86	-
湖南天铭混凝土有限公司	常德市	混凝土生产销售	20.00	-

公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
常德中科天智私募股权投资合伙企业 (有限合伙)	常德市	股权投资	51.00	-

主要联营及参股公司情况：

#### 1、常德远大建筑工业有限公司

常德远大建筑工业有限公司创建于 2016 年 09 月，注册资金 6,500.00 万，常德远大建筑公司承袭远大集团绿色节能的发展理念，以工业化制造的方式全面革新建筑生产方式，提升建筑品质和效率，践行资源节约与低碳减排，为客户提供集设计、制造、开发、施工、运营服务于一体的绿色建筑整体解决方案。

截至 2021 年末，该公司总资产 14,025.13 万元，总负债 2,355.81 万元，净资产 11,669.32 万元，2021 年度营业收入 195.79 万元，净利润-299.52 万元。

#### 2、湖南财鑫投资控股集团有限公司

常德财鑫金融控股集团有限责任公司，注册资本 40.00 亿元，资信等级 AA+，为湖南省地州市首家地方金融控股集团。

截至 2021 年末，该公司总资产 1,237,046.50 万元，总负债 519,240.10 万元，净资产 717,806.40 万元，2021 年度营业收入 19,443.78 万元，净利润 796.92 万元。

#### 3、湖南天铭混凝土有限公司

湖南天铭混凝土有限公司创建于 2015 年 7 月 29 日，注册资金 5,000 万元人民币，主营商品混凝土、沥青混凝土及干粉砂浆的生产、销售。

截至 2021 年末，该公司总资产 23,852.28 万元，总负债 12,717.49 万元，净资产 11,134.79 万元，2021 年度营业收入 1,892.02 万元，净利润-0.22 万元。

#### 4、常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）

常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）创建于 2021 年 1 月 13 日，注册资金 10,000 万元人民币，主营从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务。

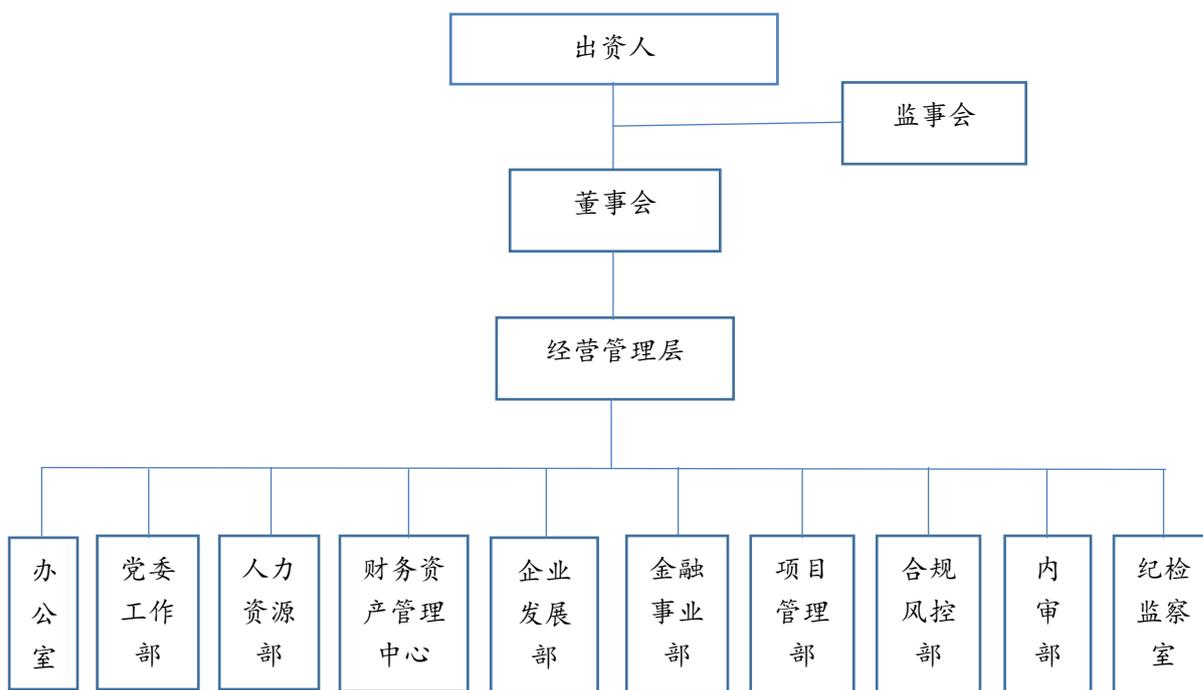
截至 2021 年末，该公司总资产 8,594.81 万元，总负债 0.01 万元，净资产 8,594.80 万元，2021 年度营业收入 0.00 万元，净利润 8.10 万元。

## 六、发行人治理结构

### （一）内部组织机构设置及其职能

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。公司治理结构如下：

图：公司组织结构图



公司主要部门职能如下：

#### 1、办公室主要职责：

- （1）负责公司情况综合、信息调研。
- （2）负责公司综合类文件的起草和上报、发出文件的审核。
- （3）负责公司董事会、董事长办公会、总经理办公会、司务会、员工大会以及其它重要会议的会务组织、会议记录和公司决策事项的督办落实工作。
- （4）负责公司重要来电记录、告知，文件收发、传阅，资料文印、整理和归档以及机要保密工作。
- （5）负责公司对外联系、宣传工作，做好网站管理以及各种信息对外发布工作；

- (6) 负责公司各项法律事务工作。
- (7) 负责公司计算机和网络的维护管理。
- (8) 负责公司车辆管理。
- (9) 负责来人来访接待。
- (10) 负责公司印章、介绍信的管理。
- (11) 负责公司办公用品和烟酒的采购与领用登记、办公楼水电、卫生管理和检查工作。
- (12) 完成公司交办的其他工作

## **2、财务资产管理中心主要职责：**

- (1) 正确、及时、完整地记账、算账、报账、及时提供真实的会计核算资料，按时对子公司财务工作进行审查指导。
- (2) 组织编制和审核会计报表并按时向上级财务部门汇报，按上级规定时限及时组织编制财务预算和结算。
- (3) 正确、及时、完整地记账、算账、报账、全面反映给公司领导，及时提供真实的会计核算资料。
- (4) 严格掌握费用开支，认真执行成本审批权限、费用报销制度。
- (5) 编制和执行财务计划，正确合理调度资金，提高资金使用效率，及时做好还本付息工作。
- (6) 定期审查各单位的财务状况。
- (7) 定期开展财务分析工作，考核经营成果，分析经营管理中存在的问题。
- (8) 按规定保存公司关于财务工作方面的文件、资料、合同和协议及帐册、报表、凭证和原始单据。
- (9) 及时核算、发放员工工资及各项福利，做到准确无误。
- (10) 根据项目建设需要配合融资、筹资。
- (11) 负责本部门其他事宜及领导下发的各项任务。

## **3、金融事业部主要职责：**

- (1) 根据项目建设需要积极开拓融资、筹资渠道。
- (2) 按时准确提供还本付息数据。

- (3) 按时上报市政府、市国资委、市财政局等单位融资情况。
- (4) 完善各金融机构贷后检查和数据更新等工作。
- (5) 及时申报融资项目、掌握金融机构贷款走向。
- (6) 负责本部门其他事宜及领导下发的各项任务。

#### **4、人力资源部主要职责：**

(1) 负责公司的人力资源管理与开发工作，制定本公司人力资源管理制度及人力资源部的年度工作计划。

(2) 组织建立、维护公司的职位体系，协助规划员工的职业生涯；负责组织、指导、协助公司各部门编写部门职责和各职位的职位说明书；组织进行职位评价（估）和职位定级。

(3) 负责公司人员招聘活动，办理公司员工人事变动及离退休事宜。

(4) 负责制订员工培训计划并实施，组织公司员工进行各类执业资格证书考试、职称晋升、工人技术定级、考核工资晋级等工作。

(5) 负责员工劳动合同的签订和管理工作，代表公司解决劳动争议、纠纷或进行劳动诉讼，积极和劳动部门联系，负责公司一般工伤事故的报案、处理、索赔。

(6) 完善公司薪酬和激励制度，调动员工积极性，组织制定公司绩效考核制度，定期进行员工考核。

(7) 负责员工劳资、社保、医保、住房公积金办理等工作。

(8) 负责对人事档案的管理工作。

(9) 负责公司党务、团组织的日常工作

(10) 负责公司工会各项事宜，组织开展各项活动，做好工会台账。

(11) 根据上级综治部门要求，做好本公司的综治维稳工作。

(12) 建立长效廉政监督机制，对公司招投标、干部任免等重大事项进行全程监督，使之符合纪检程序；经常与上级监察机关联系，定期汇报工作。

(13) 负责本部门其他事宜及领导下发的各项任务。

#### **5、项目管理部主要职责：**

(1) 统筹各项目公司的年度计划，向相关部门及时准确呈报各类工程月报

表、季报表、年报表。

- (2) 根据国家法律法规和验收规范，监督各项目公司建设项目的进展情况。
- (3) 对违反国家法律法规和验收规范的各方面督促整改或上报相关部门。
- (4) 各项目公司付款签证的程序性和合同要求进行审查。
- (5) 对工程项目类各种新文件做到及时上传下达。
- (6) 与公司纪检监察室共同对各建设工程的招投标进行联合监督。
- (7) 负责本部门其他事宜和与建设项目有关的临时性任务。

## (二) 发行人治理结构

发行人通过明确其与各成员公司的功能和定位，分级管理，理顺关系，建立规范的直管项目公司、运营单位管理体制，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。公司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，不断推进公司体制和管理的创新，不断完善法人治理结构，力求建立科学、高效的现代企业管理制度，保证了公司的平稳运营。

发行人实行董事会决策机制，公司设总经理 1 名，副总经理 3 名，总经济师 1 名，总经理根据市国资委的提名，由董事会决定聘任，总经理对董事会负责。

### 1、股东

根据《常德市城市建设投资集团有限公司章程》，公司不设股东会，由常德市国资委行使股东会的职权：

- 1) 批准公司的经营方针和投资计划；
- 2) 确定或批准公司的主业及调整方案，审核公司中长期战略发展规划；
- 3) 按有关规定，委派和更换非职工董事，指定董事长；对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬激励、责任追究等有关事项；
- 4) 按有关规定，委派和更换非职工监事，指定监事会主席；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事的责任追究等有关事项；
- 5) 审批批准董事会工作报告和监事会工作报告；
- 6) 审批批准公司的年度财务预算方案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 决定对公司增加或减少注册资本，发行公司债券，改制、合并、分立、

解散、清算或者变更公司形式；

8) 决定授予董事会行使部分出资人的职权；审查批准授予董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项。对于已经做出的授权，作出调整或撤回的决定；

9) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大事项进行专项审计；

10) 审核批准董事会制订的章程修订案；

11) 行使相关法律、行政法规规定的其他权利或职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会对股东负责，董事会由 5 名董事组成，其中职工董事 1 人。公司董事任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。

董事会行使下列职权：

1) 行使股东的决定，向其报告工作；

2) 制定公司中长期发展规划；

3) 决定公司的经营计划和投资方案；

4) 审定公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

5) 审定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

6) 审定公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7) 批准公司内部管理机构的设置；

8) 审定公司的基本管理制度；

9) 决定聘任或者解聘公司高级管理人员、财务负责人，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；

10) 对子公司行使股东职权；

11) 审议公司内部审计报告和风险评估报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系；

12) 听取总经理的工作报告，监督检查公司对董事会决议的执行情况；

13) 制定公司内部职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；

14) 决定除公司章程规定应由股东决定以外的公司内部改革方案；

15) 制定公司章程草案或章程修订案。

### 3、监事会

监事会由5名监事组成，其中职工监事2名。监事会设主席1名。监事会每届任期3年。根据公司章程，监事会行使以下职权：

- 1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- 2) 检查公司财务；
- 3) 对公司重大决策、重大项目安排、重大人事任免及大额度资金运作事项等实行监督；
- 4) 监督董事、高级管理人员执行公司职务的行为，向股东或董事会提出奖惩、任免的建议；
- 5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 6) 列席董事会会议、党委会会议、总经理办公会会议及公司其他重要会议，对董事会、党委会及总经理办公会会议的决议事项提出质询或者建议；
- 7) 发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大异常情况应及时报告股东；
- 8) 对公司异常经营情况开展调查，必要时可聘请社会中介机构协助工作；
- 9) 定期和专项向股东报告工作；
- 10) 对企业进行年度评价，出具评价报告；
- 11) 指导公司内部审计工作和内部监事会工作；
- 12) 法律、行政法规、股东授予的其他职权。

### 4、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 1 名，其他高级管理人员 4 名。总经理每届任期 3 年，连聘可以连任，公司应同总经理签订聘任合同。总经理行使以下职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 对公司经营方针、投资计划的制订提出建议；
- 3) 依照董事会制定的经营方针和投资计划，组织拟订公司年度经营计划，投融资方案草案，年度财务预、决算草案，利润分配及亏损弥补草案，发行债券、兼并重组、产权转让及改制草案；

4) 组织实施董事会审议通过的经营计划，投融资方案，年度财务预、决算草案，利润分配及亏损弥补草案，发行债券、兼并重组、产权转让及改制草案；

5) 组织拟定公司内部管理机构、分支机构设置方案，拟订公司内部改革方案，制定员工聘用、解聘、奖惩方案；

6) 组织拟定公司的基本管理制度；

7) 组织拟定公司的具体规章制度；

8) 组织制定公司发展、改革与生产经营算度工作计划；

9) 推荐或提请董事会聘任或者解聘副总经理、财务负责人，推荐或提名子公司高级管理管理人员人选；

10) 决定聘任或者解聘除由董事会决定聘任或者解聘以外的其他公司管理人员；

11) 董事会授予的其他职权。

### **(三) 发行人内部控制体系建设**

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。

#### **1、预算管理制度**

为规范公司的预算管理，提高公司财务管理水平，建立、健全内部约束机制，确保集团公司战略目标的实现，根据《公司法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、公司章程及相关法律、法规，公司制定了《常德市城市建设投资集团有限公司预算管理制度》。预算管理制度对预算管理机构职责、全面预算编制内容、全面预算管理程序进行了具体的规定和规范。

#### **2、财务管理制度**

发行人按照企业会计准则、会计制度设立了独立的财务、审计部门，除了按一般财务预算管理制度、资金的筹集和管理制度、收支结算管理制度、成本与费用管理等制度组织会计核算、财务和审计管理等工作外，公司还严格执行

《基础建设项目审计办法》、《湖南省审计监督条例》、《湖南省内部审计实施办法》等国家及湖南省相关补充规定。

发行人还根据公司业务的实际情况和经营管理要求，出台了《内部付款审批程序》、《内部会计核算办法》、《现金管理制度》、《固定资产管理制度》、

《内部审计工作实施办法》等一系列规章制度，建立了健全的财务、审计管理制度和资金计划控制制度，通过健全内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，有效保障了资金使用的安全性。

### 3、投融资管理制度

(1) 投资管理制度：公司投资活动分为政府下达给公司作为年度建设任务的政府项目投资和以市场化方式实现利润最大化的对外经营性投资，公司分别制定了《常德市城市建设投资集团有限公司政府项目投资管理制度》和《常德市城市建设投资集团有限公司对外投资管理制度》对这两类投资活动进行规范和管控。政府项目投资管理制度对政府项目投资管理的管理职责、审批决策程序、项目实施过程管理、资金管理、监督管理和责任追究等方面进行了具体的规定。对外投资管理制度对经营性投资活动管理的机构和职责、审批决策程序、项目实施过程管理、投资处置、投资评价、考核与监督等方面做出了详细的规范。

(2) 融资管理制度：为加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，根据《公司法》、《担保法》等法律法规、规范性文件及公司章程的规定，公司制定了《常德市城市建设投资集团有限公司融资管理制度》。根据集团年度整体资金计划及建设项目资金需求，公司投资发展部与各级子公司负责具体融资工作，使融资工作与资金需求实现对接。

### 4、担保及对外投资

公司原则上不对外提供担保抵押，确因工作需要的担保，经公司总经理办公会研究，报董事会和出资人同意后执行。

公司现有的投资主要是根据常德市政府安排，为常德市重大基础设施项目建设提供。公司制定了严格的投资项目授权管理的机制，重大的对外投资计划须经总经理办公会讨论后决策。

## 5、关联交易制度

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。公司按照下列原则进行关联交易定价：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，可以在政府指导价的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。

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。

## 6、信息披露

发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表进行审计，并将审计报告提交给常德市人民政府、常德市国资委以及提供融资服务的各金融机构。发行人设立专门的机构，统一审批对外信息披露的内容，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

## 7、人力资源管理

公司依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，在人事管理方面制订了《人力资源管理制度》、《“三定”方案》、《薪酬管理办法》、《绩效考核办

法》以及《奖励处罚制度》等人事制度，建立了较为完备的绩效评价标准和考核体系，提高了人力资源管理的效率。公司重视人才的内部培养和外部引进，开展了岗位竞聘和内部公开招聘，公司和下属各子公司根据岗位实际，组织了多项业务知识和岗位技能培训，并逐步完善激励约束机制，以实现公司人力资源的有效配置与客观评价，进一步提高了公司的内部管理水平和高级管理人员的责任感。

## 8、质量与安全生产

公司一贯非常注重项目建设的质量与安全管理工作，每年均向下属各项目子公司下发关于加强建设项目安全作业、及建设质量和安全等工作的文件，督促下属企业贯彻落实质量与安全生产管理工作。同时，公司还计划根据《建设工程安全生产管理条例》、《湖南省建设工程质量和安全生产管理条例》等法律、法规和部门规章的要求，制定配套的项目质量与安全的日常管理制度，进一步落实项目安全管理工作。

## 9、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

发行人与下属子公司是投资人与被投资人关系，发行人履行投资人所应具备的权力和义务关系，各子公司均为按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）设立的独立法人机构，建立了独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。发行人按《公司法》等法律法规的相关规定，参加子公司股东会、董事会，按股份比例行使相应的股东权利。为了在控股公司中贯彻公司的整体发展战略和经营思想，规范企业管理，促进完善企业法人治理结构，保障发行人和其他股东的合法权益，发行人对控股公司的管理实行联系人制，公司领导按分工联系，职能部门按业务对口联系并明确具体的联系人。同时，发行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向发行人提供可能对公司产生重大影响的或公司要求的信息。按照法定程序和公司法人治理与经营管理的实际需要，发行人向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事长、法定代表人、总经理及其他高级管理人员，以实现公司对子公司的有效控制和管理。为了充分发挥发行人的总体资金优势，合理配置资源，提高资金使用效率，降低资金成本，规避资金风险。为

此，发行人实行内部资金集中管理，对下属子公司资金进行实时监控，以及时了解资金存量和资金流向。

#### **10、突发事件应急预案管理制度**

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及本公司《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况制订了突发事件应急预案公司的应急预案以切实可行、积极应对为原则，实行统一领导，分级负责，依法规范，加强管理、快速反应、协同应对。公司将成立突发风险事件领导工作小组，负责公司突发事件的管理以及处置工作，其中公司董事长任组长，总经理任副组长，组员由公司副总经理及董事担任。公司各部门负责人作为突发事件的预警、预防工作第一责任人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

发生突发事件后，公司要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动本单位制订的相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态。突发事件结束后，应尽快消除突发风险事件的影响，并及时解除应急状态，恢复正常工作状态。同时总结经验，对突发事件的起因、性质、影响、责任、经验教训和恢复重建等问题进行调查评估，评估应急预案的实施效果，对本预案进行修订和完善。

#### **11、资金运营内控制度**

公司本部同时要求下属企业根据公司法、公司章程等不断完善公司法人治理结构；根据公司组织结构及各部门职能，加强相应管理。人员方面对下属企业法人或财务负责人等主要高管由公司委派；经营方面对下属企业实行目标责任制；财务方面通过集团财务系统对各企业日常财务进行监督管理，同时加强内部审计管理；资金方面实行统筹管理，加强集团资金的统筹协调，控制资金风险。

## 12、资金管理模式

公司采取集团资金统筹管理的模式，对资金融入、资金调配、资金使用等采取统筹协调管理。公司融资以母公司统借统还为主，以子公司自主融资为辅；保证下属企业正常经营运转所需资金前提下，公司对集团内日常资金进行统筹协调管理，提高资金效益，降低资金成本；资金使用方面强化资金预算和计划性，控制资金风险。

## 13、短期资金调度预案

做好适当的资金储备，满足公司的正常经营周转；保留适当银行授信提款额度，满足短期提款需求；根据轻重缓急，做好短期收支计划；加强应收款项的回收；股东必要时给予短期资金周转支持。

## 14、信息披露事务管理制度

发行人为建立健全公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，保护投资者的合法权益，根据中国银行间市场交易商协会新修订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的要求，经企业董事会审议通过，制定了债务融资工具信息披露事务管理制度。该制度内容包括：信息披露事务管理部门、负责人和职责；信息披露对象及标准；信息披露的流程；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通制度；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；信息披露相关文件、资料的档案管理；未按规定披露信息责任追究机制，对违反规定人员的处理措施。

### （四）发行人企业文化

1、公司精神：以人为本、科学管理、持续发展、稳健经营。

2、公司价值观：以常德市基础设施建设事业为己任，以实现经济效益和社会效益协调统一为目标。

3、公司企业文化的核心：

（1）以项目建设任务为中心，深化投融资体系，积极履行基础设施建设职

能，创建精品工程；

(2) 谋求公司“长期稳定盈利”的经营理念；

(3) “以人为本”的管理理念。

## 七、发行人人员基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人已经建立了健全的法人治理结构和内部管理体系。发行人《公司章程》已经获得常德市国资委批准；组织机构、董事、监事和高级管理人员的任职、薪酬领取及议事规则符合《公司法》、《公务员法》等法律法规和公司章程的规定。发行人高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

### （一）董事

表：公司董事基本情况

姓名	性别	职务	任期起始日期
周泉	男	董事长	2019.4-2022.4
易先云	男	董事	2021.5-2024.5
杨立新	男	董事	2021.5-2024.5
杨宇	男	董事	2019.11-2022.11
龙菲	女	职工董事	2019.11-2022.11

周泉：董事长。男，1966年3月出生，中共党员，大专学历。曾任津市市民政局干部、政建股副股长，地各办副主任，津市市民政局农保办主任，政建股长，津市市新洲镇镇长助理，津市市新洲镇党委副书记、镇长，津市市新洲镇党委书记，嘉山风景管理区书记，津市市财政局局长、党组书记、新洲镇党委书记，津市电大分校校长，兼津市市财政局局长、党组书记，津市市人大常委会副主任，常德市现代农业投资开发有限责任公司总经理。现任常德市城市建设投资集团有限公司董事长。

杨宇：董事。男，1978年3月出生，汉族，本科学历，中共党员。曾任安乡县建设局干部、安乡团县委干部、团县委副书记、常德市国资委干部、办公室副主任、退管处主任、常德市城市建设投资集团有限公司党委副书记、副总经理

(按市管干部对待)。现任常德市城市建设投资集团有限公司总经理。

杨立新：董事。男，1962年5月出生，本科文化，高级工程师，中共党员。曾任常德市环保办副主任、常德市环境监测站副站长、常德市污水处理工程指挥部办公室主任、常德市建设投资公司副总经理，常德家具产业园公司董事、总经理，湖南蓝田建筑公司总经理，常德市城市建设投资集团有限公司监事、总经理助理、总经济师。现任常德市城市建设投资集团有限公司副总经理。

易先云：董事。男，1962年11月出生，汉族，本科学历，中共党员，高级会计师。曾任石门蒙泉区粮站主管会计；石门县粮食局任财会股长、副局长、局长；常德市粮油公司任副总经理兼财务总监；湖南阳光乳业任董事长、总经理；常德市财政局市乡镇财政管理局任副局长；现任常德市城投集团公司任财务总监。

龙菲：董事。女，1982年10月出生，汉族，研究生学历，中共党员。曾任常德市城投集团公司办公室任副主任、道县张公庙政府任镇长助理、常德市城市建设投资集团有限公司任团委书记、常德市智慧谷投资发展有限公司任纪检员兼工会主席、常德市城市建设投资集团有限公司任综合部部长。

## (二) 监事

表：公司监事人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任期起始日期
林红	女	48	监事会主席/纪委书记	2020.6-2023.6
刘小玲	女	46	监事	2020.6-2023.6
王爱民	女	52	监事	2020.6-2023.6
彭昌利	男	35	职工监事	2020.6-2023.6
卢荐杰	男	38	职工监事	2020.6-2023.6

林红：监事会主席。女，1970年10月出生，汉族，本科文化，中共党员。曾任常德市公共交通总公司团支部书记、团委书记、办公室主任、工会主席、纪委书记。现任常德市城市建设投资集团有限公司纪委书记兼工会主席。

刘小玲：监事。女，1973年5月出生，大专文化，中共党员。曾任城投公司营销部主管，城投常德大道指挥部、城投公司办公室、城投公司财务部、工程

项目部专职报建员、城投集团公司投融资部副部长、部长，现任城投集团公司融资中心主任。

王爱民：监事。女，1967 年 1 月出生，汉族，大专学历，中共党员，政工师、经济师。曾在澧县副食品公司、常德市芷园宾馆工作，曾任常德市城建投资公司人力资源部主管、工会委员、女工主任；常德市国资委女工委委员、纪委委员、常德市城建投资集团公司人力资源部副部长、现任常德市城投集团公司人力资源部部长（纪检监察室主任）

彭昌利：监事。男，1983 年 9 月出生，汉族，硕士研究生学历，中共党员。曾任常德市西城新区投资建设开发有限公司工程管理部技术人员；常德市西城新区投资建设开发有限公司工程管理部副部长；现任常德市西城新区投资建设开发有限公司工程管理部部长。

卢荐杰：监事。职工监事。男，1981 年 5 月出生，本科学历。曾在北空导六师十六团九十八营营直服役；总装备部第三十三基地光电雷达对抗站服役；装备指挥技术学院试验装备系卫星通信工程学员；总装备部第三十三基地通信对抗试验站服役；2012 年 1 月至 2013 年 3 月转业待安置；2013 年 4 月至 2013 年 8 月在常德公用公司白马湖管理处工作；2013 年 9 月至今在常德城投集团公司人力资源部工作。2015 年 4 月至今，任常德市城市建设投资集团有限公司监事。

### （三）公司高级管理层组成情况

表：公司高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	任期起始日期
周泉	男	董事长	2019.4-2022.4
杨宇	男	总经理	2020.6-2023.6
易先云	男	财务总监	2020.6-2023.6
杨立新	男	副总经理	2020.6-2023.6
孙兢	男	总经济师	2020.6-2023.6
吕永新	男	总经理助理	2020.6-2023.6

### （四）发行人高级管理人员简介

周泉、杨宇、易先云和杨立新等高管的简历详见董事介绍。

孙兢：总经济师。男，1980 年 3 月出生，汉族，本科文化，助理工程师，中共党员。曾任常德市城建投资公司计划财务部融资专干，常德市城市建设投资集团有限公司办公室主任、总经理助理。现任常德市城市建设投资集团有限公司总经济师。

吕永新：男，汉族，1961 年 2 月出生，中共党员，大专学历，会计师。曾在常德市变压器厂、市产权改革办清算组工作、在市城建投资公司土地经营部、计财部工作；现任市城市建设投资集团有限公司总经理助理兼财务中心主任。

#### （五）发行人人员构成情况

截至 2022 年 3 月末，集团公司（合并）在编职工 966 人，其中具有研究生学历的 61 人，占 6.31%，大学本科 645 人，占 66.71%，大专 191 人，占 19.77%，中等职业教育及以下 69 人，占 7.14%。人员整体素质较高。员工情况分布如下表：

表：公司人员构成情况

单位：人、%

学历构成	人数	占比
研究生及以上	61	6.31
本科	645	66.77
大专	191	19.77
中等职业教育及以下	69	7.14
合计	966	100.00
年龄结构	人数	占比
35 岁以下	433	44.82
36 岁-50 岁	423	43.78
50 岁以上	110	11.38
合计	966	100.00

#### （六）公司现任董事、监事、高级管理人员持有发行人债券情况

报告期内，公司现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人债券的情况。

## 八、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务范围

发行人所处行业为城市基础设施行业，公司经营范围为：从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设，城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，城建项目的咨询服务（以上涉及行政许可和资质的项目凭许可证和资质证经营）。

根据 2010 年 8 月 2 日，银监会印发《关于地方政府融资平台贷款清理工作的通知》（银监办发〔2010〕244 号）文，要求各地银监部门及各金融机构，就当地平台贷款的有关数据进行核对，并按照“全覆盖、部分覆盖、基本覆盖、无覆盖”的标准对平台贷款划分风险类别，根据排查结果，常德城投所有贷款均属于现金流全覆盖。

2012 年，财政部、发展改革委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）要求规范地方政府以回购方式举借政府性债务行为，常德城投大部分在建项目均为符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的项目，并已根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，由常德市政府在每年的年度城建计划中对相关债务安排专项支出，落实分年资金偿还计划。

### （二）发行人主营业务情况

#### 1、基本概况

发行人根据市国资委的授权，对下属全资、控股、参股公司中的国有资产依法进行经营、管理和监督，承担国有资产保值增值责任，并且接受市国资委的指导和监督，公司实行董事会领导下的总经理负责制。发行人贯彻常德市区“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时机，以城市基础设施建设和资产经营管理为中心，通过整合各种优质资源、盘活资产，按照市场规律高效运作，形成公司的核心竞争力。近三年及一期，发行人主营业务各板块的情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期主营业务收入结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务收入</b>								
基础设施建设	10,285.74	13.14	273,278.68	50.85	291,451.85	56.87	377,098.33	54.50
房屋销售	63,244.80	80.82	148,662.60	27.66	148,103.47	28.90	194,983.39	28.18
其他主营业务	4,720.54	6.03	115,478.83	21.49	72,922.07	14.22	119,875.45	17.32
<b>合计</b>	<b>78,251.07</b>	<b>100.00</b>	<b>537,420.11</b>	<b>100.00</b>	<b>512,477.39</b>	<b>100.00</b>	<b>691,957.17</b>	<b>100.00</b>
<b>主营业务成本</b>								
基础设施建设	8,537.17	12.34	245,231.36	50.82	261,862.46	55.70	324,433.30	51.08
房屋销售	55,630.02	80.40	128,131.65	26.55	140,221.64	29.83	193,810.51	30.51
其他主营业务	5,024.31	7.26	109,217.84	22.63	68,058.66	14.47	116,945.10	18.42
<b>合计</b>	<b>69,191.50</b>	<b>100.00</b>	<b>482,580.85</b>	<b>100.00</b>	<b>470,142.76</b>	<b>100.00</b>	<b>635,188.90</b>	<b>100.00</b>
<b>主营业务毛利润</b>								
基础设施建设	1,748.58	19.30	28,047.32	51.14	29,589.39	69.89	52,665.03	92.77
房屋销售	7,614.78	84.05	20,530.95	37.44	7,881.82	18.62	1,172.88	2.07
其他主营业务	-303.78	-3.35	6,260.99	11.42	4,863.41	11.49	2,930.35	5.16
<b>合计</b>	<b>9,059.58</b>	<b>100.00</b>	<b>54,839.26</b>	<b>100.00</b>	<b>42,334.62</b>	<b>100.00</b>	<b>56,768.27</b>	<b>100.00</b>
<b>主营业务毛利率</b>								
基础设施建设		17.00		10.26		10.15		13.97
房屋销售		12.04		13.81		5.32		0.60
其他主营业务		-6.44		5.42		6.67		2.44
<b>合计</b>		<b>11.58</b>		<b>10.20</b>		<b>8.26</b>		<b>8.20</b>

从主营业务收入看，发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 691,957.17 万元、512,477.39 万元、537,420.11 万元和 78,251.07 万元。2019 年主营业务收入为 691,957.17 万元，较上年度增长 517,381.57 万元，主要是发行人于 2019 年新增并入了常德市文化旅游投资开发集团有限公司等优质子公司。2020 年主营业务收入为 512,477.398 万元，较上年度减少 179,479.78 万元，主要是受到疫情影响。2021 年主营业务收入为 537,420.11 万元，较上年度增加 24,942.72 万元。

从主营业务成本看，发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务成本分别为 635,188.90 万元、470,142.76 万元、482,580.85 万元和 69,191.50 万元。2019 年较 2018 年同期增加了 485,406.21 万元，增幅较大，主要由于 2019 年公司新并入常德市文化旅游投资开发集团有限公司等优质子公司，

经营规模扩大，导致成本增加。2020 年较 2019 年同期减少了 165,257.86 万元。2021 年较去年增加了 12,438.09 万元。

从主营业务毛利润和毛利率看，发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务毛利润总和分别为 56,768.27 万元、42,334.63 万元、54,839.26 万元和 9,059.58 万元。发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务毛利率分别为 8.20%、8.26%、10.20%和 11.58%。

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月基础设施建设板块毛利率分别为 13.97%、10.15%、10.26%和 17.00%。2019 年发行人将常德市文化旅游投资开发集团有限公司纳入合并范围，常德市文化旅游投资开发集团有限公司从事的基础设施代建业务按照工程结算造价及工程结算造价的 20%的毛利润确认收入。2020 和 2021 年受到新冠疫情影响，发行人的基础设施建设板块毛利率较 2019 年有所下降。

### **(三) 发行人各业务板块情况**

根据发行人近几年业务发展的情况，发行人主要业务板块主要包括城市基础设施建设、房地产行业、园林绿化及物业管理。发行人主要负责常德市武陵大道以西区域内的开发建设，并已逐步扩展至鼎城区、桃源县等。发行人是是市政府授权的城市公用资产经营主体，负责城市道路停车位、公共停车场、地下管廊、户外广告及其他政府外包服务等业务的运营。

#### **1、基础设施建设**

根据发行人现行有效《营业执照》所载，发行人经营范围包括从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发等。发行人基础设施建设业务符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议。发行人的基础设施建设业务主要由其子公司常德市西城新区投资建设开发有限公司和常德市城投龙马建设项目管理有限公司负责。

#### **(1) 业务模式**

公司工程项目业务主要模式为：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建设工作，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，并按照投资成本的 10%确认为结算收益，市

财政局按照评审确认的额度与发行人进行年度决算，并约定自结算之日起 1 年内支付完毕。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施工建设，并享有项目结算收益权和项目建设用地独家使用权。根据年度结算情况，结算款由结算成本和利润组成，其中利润按照结算成本的 10% 确认，公司每年按照工程进度确认收入。建设期内，政府按工程进度需要的支付结算款。

此外，发行人有少量部分工程施工采用传统施工模式，也称平行发包模式，即设计-招标-建造模式，由业主委托建筑师或者咨询工程师进行前期的各项工作，如进行机会研究、可行性研究等。待项目评估立项后再进行设计，在设计阶段编制施工招标文件，随后通过招标选择承包商，在工程项目实施阶段，工程师为业主提供施工管理服务，该模式中，业主与设计方及总包单位分别签署合同，有关单项工程的分包和设备、材料的采购一般都由承包商与分包商和供应商单独签订合同并组织实施。该部分业务按照工程进度收款，主要为居民自来水管网配套建设。

## **(2) 利润及其落实**

发行人的利润落实分为两个阶段：

第一阶段：2009 年以前公司投资建设的柳叶西路等 40 个已完工和在建项目，工程项目基数为经常德市人民政府核定项目建设资金 238,300 万元，常德市人民政府按此基数，并按每年 7.5% 的结算收益率给予结算回报，期限为 10 年。在 2015 至 2018 各年度分别确认收入 17,872.50 万元。

第二阶段：自 2011 年开始，每年年初由发行人上报项目建设计划，并市政府根据城市规划确定项目，年末再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，并按照结算成本的 10% 确认为结算收益，与发行人进行年度决算，自结算之日起 1 年内支付完毕。2019 年该部分确认收入 377,000.00 万元。

注：工程施工业务收入主要由三部分组成：

第一部分：自 2011 年开始，发行人承建政府性项目每年按照成本加成 10% 确认的结算收入；

第二部分：2011 年以前经常德市人民政府核定的柳叶西路等 40 个已完工和在建项目建设资金 238,300 万元，常德市人民政府按此基数，并按每年 7.5% 的结

算收益率给予结算回报，期限为 10 年。

第三部分：主要为一般工程施工收入（主要为发行人承接的一般类型非政府的工程建设收入）此部分金额极小。

### （3）会计处理方式及结算方式

资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证作为工程建设成本核算的依据，按照每年的工程进度，列入会计科目“存货-开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。每年末工程项目确认收入时，未收到款项将形成对常德市财政局的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度结合工程款支付情况为依据确认工程建设收入，结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”和“营业成本”，最终形成营业利润。

现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款及道路的前期建设费用（主要为房屋的拆迁补偿、征地拆迁补偿、耕地占用税费）等，在进行会计核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”。在收到承建工程回收款项时，按资金的性质，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

各环节的会计处理如下：

（a）公司根据市政府下达的年度投资计划确定基础设施建设计划，根据计划委托咨询公司编制可行性研究报告，并报发改委进行审批，公司根据发改委对可行性研究报告的批复进行立项，委托设计单位编制初步设计文件，报常德市住建局审查，获得批复后，编制施工图设计，并报第三方施工图审查机构审查；相关前期费用借记“开发成本”，贷记“银行存款”。

（b）公司开展招投标，完成招投标后，申请办理施工许可证等报建工作，完成报建手续后，开展建设工作；支付的工程进度款借记“预付账款”，贷记“银行存款”。单个工程标段施工完成后，政府投资专业审计局对其开展工程结算审计，“预付账款”转入“开发成本”，借记“开发成本”贷记“预付账款”；审结后，应

付工程款超出已支付工程款时，借记“开发成本”，贷记“应付账款”。

(c) 在单个项目竣工验收后，由政府投资评审中心对项目开展财务决算审计，根据决算将“开发成本”转入“开发产品”，借记“开发产品”，贷记“开发成本”。

#### **(4) 政府结算计划**

常德市财政投资评审中心每年对发行人承建项目的投资成本进行评审，并按照结算成本的 10.00% 确认为结算收益与发行人进行年度决算，并约定自结算之日起 1 年内支付完毕。

表：发行人截至2022年3月末主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	2022年回款计划	2023年回款计划	2024年回款计划	是否按合同执行回款
奔富路	2015.6-2016.12	财政评审 后1年	10,000.00	10,000.00	是	11,000.00	11,000.00	0.00	0.00	0.00	是
杨桥河路	2015.6-2017.6	财政评审 后1年	18,000.00	18,000.00		19,800.00	19,800.00	0.00	0.00	0.00	是
龙坑泵站	2015.6-2016.6	财政评审 后1年	5,500.00	5,500.00		6,050.00	6,050.00	0.00	0.00	0.00	是
芙蓉北路 北段	2014.6-2016.6	财政评审 后1年	9,099.00	9,099.00		11,542.50	11,542.50	0.00	0.00	0.00	是
南坪机泵、 沙港机泵 建设	2014.8-2016.6	财政评审 后1年	4,000.00	4,000.00		4,400.00	4,400.00	0.00	0.00	0.00	是
东风路	2014.12-2016.6	财政评审	3,739.00	3,739.00		4,112.90	4,112.90	0.00	0.00	0.00	是

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	2022 年回款计划	2023 年回款计划	2024 年回款计划	是否按合同执行回款
		后 1 年									
沙港西路	2011.9-2015.10	财政评审 后 1 年	6,500.00	6,500.00		7,150.00	7,150.00	0.00	0.00	0.00	是
筑基路	2014.12-2016.8	财政评审 后 1 年	14,307.00	14,307.00		15,737.70	15,737.70	0.00	0.00	0.00	是
三星西路	2014.5-2016.6	财政评审 后 1 年	12,000.00	12,000.00		13,200.00	13,200.00	0.00	0.00	0.00	是
长港路	2014.12-2016.2	财政评审 后 1 年	6,320.00	6,320.00		6,952.00	6,952.00	0.00	0.00	0.00	是
龙港路	2014.12-2016.6	财政评审 后 1 年	25,000.00	25,000.00		27,500.00	27,500.00	0.00	0.00	0.00	是
竹根潭路	2014.12-2016.12	财政评审 后 1 年	14,256.00	14,256.00		17,261.53	17,261.53	0.00	0.00	0.00	是
高教路	2015.3-2016.6	财政评审	2,029.00	2,029.00		2,231.90	2,231.90	0.00	0.00	0.00	是

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	2022 年回款计划	2023 年回款计划	2024 年回款计划	是否按合同执行回款
		后 1 年									
桃花路	2014.12-2016.6	财政评审 后 1 年	2,837.00	2,837.00		3,120.70	3,120.70	0.00	0.00	0.00	是
新河西路	2014.12-2016.12	财政评审 后 1 年	3,900.00	3,900.00		4,290.00	4,290.00	0.00	0.00	0.00	是
花山河桥 和何家溪 桥	2014.6-2017.6	财政评审 后 1 年	18,000.00	18,000.00		24,711.50	24,711.50	0.00	0.00	0.00	是
长港水系 工程	2014.6-2016.6	财政评审 后 1 年	8,450.00	8,450.00		12,147.38	12,147.38	0.00	0.00	0.00	是
高泗二期 安置小区	2014.2-2015.12	财政评审 后 1 年	14,220.00	14,220.00		15,642.00	15,642.00	0.00	0.00	0.00	是
白马湖三 期安置小	2014.9-2016.2	财政评审 后 1 年	10,560.00	10,560.00		11,616.00	11,616.01	0.00	0.00	0.00	是

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	2022 年回款计划	2023 年回款计划	2024 年回款计划	是否按合同执行回款
区											
东风二组二期安置小区	2014.12-2015.12	财政评审后 1 年	2,200.00	2,200.00		2,420.00	2,420.00	0.00	0.00	0.00	是
泽远安置小区	2014.8-2016.12	财政评审后 1 年	13,358.00	13,358.00		14,693.80	14,693.80	0.00	0.00	0.00	是
湖南幼儿高等师范专科学校	2014.11-2017.12	财政评审后 1 年	91,154.00	91,154.00		100,269.40	100,269.40	0.00	0.00	0.00	是
常德技师学院	2014.5-2017.10	财政评审后 1 年	95,012.00	95,012.00		104,513.20	104,513.20	0.00	0.00	0.00	是
高泗西路	2014.8-2017.6	财政评审后 1 年	19,579.00	19,579.00		21,536.90	21,536.90	0.00	0.00	0.00	是
金丹路	2014.8-2017.8	财政评审	45,908.00	45,908.00		50,498.80	50,498.80	0.00	0.00	0.00	是

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	2022 年回款计划	2023 年回款计划	2024 年回款计划	是否按合同执行回款
		后 1 年									
机场站前广场	2014.5-2015.12	财政评审 后 1 年	13,600.00	13,600.00		14,960.00	14,960.00	0.00	0.00	0.00	是
柳叶大道至陬市连接	2014.2-2018.1	财政评审 后 1 年	175,800.00	175,800.00		193,380.00	162,423.65	2,416.07	28,540.28	0.00	是
皂果路	2015.6-2019.3	财政评审 后 1 年	58,900.00	58,900.00		64,790.00	64,790.00	0.00	0.00	0.00	是
窑港路	2014.12-2019.6	财政评审 后 1 年	22,447.00	22,447.00		24,691.70	24,691.70	0.00	0.00	0.00	是
新河西路 (紫菱路- 龙港路)	2018.8-2019.3	财政评审 后 1 年	4,413.00	4,413.00		4,854.30	4,854.30	0.00	0.00	0.00	是
<b>合计</b>			<b>731,088.00</b>	<b>731,088.00</b>		<b>815,074.21</b>	<b>784,117.87</b>	<b>2,416.07</b>	<b>28,540.28</b>	<b>0.00</b>	-

表：发行人截至2022年3月末主要在建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	建设周期	回款期间	已完成投资	是否签订合同或协议	2022年投资计划	2023年投资计划	2024年投资计划	自有资金比例	资本金到位情况	合法合规性情况	立项批文	环评批文	用地批文
1	新河水系综合治理工程	245,233.00	2015-2023	财政评审后一年内	230,214.78	是	7,509.11	7,509.11	0.00	30.00%	到位	合法合规	常发改农(2014)28号	湘环评(2011)21号	常国土资预审字(2012)4号
2	护城河改造工程	150,000.00	2014-2023	财政评审后一年内	148,494.83	是	752.59	752.59	0.00	30.00%	到位	合法合规	常发改设(2014)263号	常环建(2014)183号	常国土资预审字(2014)65号
合计		<b>395,233.00</b>			<b>378,709.61</b>		<b>8,261.70</b>	<b>8,261.70</b>	<b>0.00</b>						

发行人主要在建项目简介：

新河水系综合治理工程：该项目主要致力于拓宽现有渠道，降低堤顶高程，改善河道水质，建设滨水园林景观工程和防洪排涝体系，建成后使其成为常德市江北城区的核心景观轴和滨水开发空间。主要工程项目有河道拓宽工程、草坪排涝泵站工程、沿线水工建筑物改造工程以及景观工程。该项目计划总投资 245,233.00 万元，该项目已获得相关的立项、环评及用地批文，立项批文编号为：常发改农（2014）28 号，环评批文编号为：湘环评（2011）21 号，用地批文编号为：常国土资预审字（2012）4 号。目前项目已完成部分投资，处于中期建设阶段，建设进度有序推进，进展良好。

护城河改造工程：项目的一标段位于长港桥东至七中西，临近龙坑泵站，二标段位于屈原公园内。水域总长 2190m，涉及区域面积 143275 m<sup>2</sup>（水面 22.59 亩，陆地 192.32 亩）。该项目计划总投资 150,000.00 万元，该项目已获得相关的立项、环评及用地批文，立项批文编号为：常发改设（2014）263 号，环评批文编号为：常环建（2014）183 号，用地批文编号为：常国土资预审字（2014）65 号。项目已完成大部分投资，项目建设已进入后期阶段，目前进展良好。

表：发行人主要拟建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目规模	批复文件	总投资	2021 年末投资	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划
1	朝阳 110 千伏输变电工程电缆沟	-	暂无	5,000.00	20.00	待定	待定	待定
2	阳山大道铁路桥雨水泵站	275 m <sup>2</sup> ：雨水泵房、地下调蓄池、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。	暂无	1,500.00	666.00	待定	待定	待定
3	宋家堰污水泵站	用地面积 6442 m <sup>2</sup> ，建筑面积 1068 m <sup>2</sup> 。	暂无	4,300.00	20.00	待定	待定	待定
4	芙蓉北路（筑基路-太阳大道）	502m×50m	暂无	7,349.00	20.00	待定	待定	待定
5	兴发路（筑基路-常德大道）	875m×30m	暂无	6,000.00	55.00	待定	待定	待定
6	杨桥路（筑基路-常德大道）	870m×30m	暂无	6,000.00	55.00	待定	待定	待定
7	机场路南延	1,500m×24.5m	暂无	6,625.00	20.00	待定	待定	待定
8	高新大桥（丹溪路—中联大道）	760m×27.5m	暂无	25,000.00	0.00	待定	待定	待定
<b>合计</b>				<b>61,774.00</b>	<b>856.00</b>			

经湖南金州律师事务所核查，发行人及其合并范围内子公司在建工程项均已取得发改部门的核准或备案，属于 BT 模式项目，在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）（以下简称“463 号文”）公布后未签订新的结算（BT）协议，未违反 463 号文的相关规定，符合国家相关产业政策，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、国办发〔2018〕101 号文等政策法规的相关规定。

## 2、房屋销售

发行人从事的房地产业务主要为保障房建设。项目通过销售可以实现自身现金流平衡，目前由于房屋建设项目满足预售条件，处于建设和销售时期，尚未有项目完全销售完毕，因此当前销售收款未全部结转营业收入。待项目全部销售完毕后可实现自身平衡。

### （1）棚户区改造运营模式

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，并由发行人全资子公司常德市天源住房建设有限公司负责具体实施。

发行人的棚户区改造运营采取自主开发模式，截至 2021 年末已完工项目累计销售总额 305,835.26 万元。发行人已完工棚改项目证照齐全，未违反 43 号文相关规定。

棚户区改造项目分为安置部分和商业部分，其中安置部分根据项目前期对拆迁户展开的入户调查，与选择回迁安置部分的拆迁户签订回迁协议，在项目建成后统一进行回迁安置，并根据回迁户选择的回迁房面积与原拆迁房屋的面积进行差额结算。商业部分则委托专业的房地产销售公司，按照商品房在市场进行销售，以回笼货币资金，达到安置与商业自求平衡，适当盈利的目的。

发行人的保障房、安置房项目根据国家及省级棚改计划实施，所有项目均按照规定程序办理相关手续，符合国家相关政策，不存在替政府垫资等违规现象。

### （2）棚户区改造会计处理方式

(a) 项目建设阶段，发行人根据项目支出发生类别，分项目、分类别进行核算，项目前期发生征地拆迁支出时根据征地拆迁款实际支出额借记“存货-开发成本-土地征用及拆迁补偿”科目，贷记“银行存款”、“应付账款”“预付账款”等科目；项目建设过程中发生工程建设支出时借记“存货-开发成本-建筑安装费”科目，贷记“银行存款”、“应付账款”“预付账款”等科目；公司在项目建设过程中发生的管理费等支出借记“存货-开发成本-间接费用”科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目；项目建设过程中，公司在支付项目借款利息时将相关的借款利息资本化，借记“存货-开发成本-间接费用利息支出”科目，贷记“银行存款”科目；企业在建设过程中根据项目施工进度实际支付工程款时借记“应付账款”、“预付账款”科目，贷记“银行存款”。

(b) 取得预售房许可证后，发行人开始预售房产，公司收到未完工产品预售的购房款时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”。

(c) 当项目完工后，企业对完工项目进行竣工决算，并根据竣工决算结果将项目开发成本从“存货-开发成本-土地征用及拆迁补偿”、“存货-开发成本-建筑安装费”、“存货-开发成本-间接费用”等科目结转至“存货-开发产品”科目；当项目竣工发行人将预售的房产交付给购房者使用时确认房屋销售收入并收取售房尾款，借记“银行存款”、“预收账款”，贷记“主营业务收入-房屋销售收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本-房屋销售成本”，贷记“存货-开发产品”。

(d) 现金流量表的会计处理方式：发行人发生土地使用权支出、拆迁支出及建设过程中支付工程款等支出时，相关支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在建设过程中发生资本化利息支出时计入“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”；公司在预售房屋时收到房屋预售款项，及在项目完工后交付购房者使用时收到房屋销售尾款时均计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

表：发行人截至2022年3月末主要已完工棚改项目情况表

单位：万元

序号	项目主体	项目名称	项目总投资	项目建设期间	项目回款期间	2021年末销售总额	销售进度	回款情况	项目批文情况	未完成销售的原因	销售安排及资金回笼计划	
											2022年	2023年
1	常德市天源住房建设有限公司	老西门棚改	141,474.00	2013-2018	2018-2023	131,644.65	83.57	83.57	常发改投[2011]338号、常环项字[2011]75号、常国用[2011]324、325、326号	待人气聚集后考虑销售	9787.63	9,787.63
2	常德市天源住房建设有限公司	天源星城棚改	81,091.00	2012-2016	2017-2022	97,131.74	93.15	93.15	常发改投[2011]340号、常环建[2013]86号、常国用[2011]320、321、322、323号	待人气聚集后考虑销售	4197.05	2,945.76
3	常德市天源住房建设有限公司	天源鑫座棚改	55,221.00	2016-2017	2017-2022	67,918.37	91.98	91.98	常发改投[2011]339号、常环项字[2013]84号、常国用[2011]318、319、常国用[2013]变1号	待人气聚集后考虑销售	4293.82	1,628.18
4	常德市天源住房建设有限公司	天源599	8,295.00	2014-2017	2017-2022	9,140.50	95.06	95.06	常发改投[2014]111号、常环建[2013]90号	待人气聚集后考虑销售	365.87	109.14

序号	项目主体	项目名称	项目总投资	项目建设期间	项目回款期间	2021年末销售总额	销售进度	回款情况	项目批文情况	未完成销售的原因	销售安排及资金回笼计划	
											2022年	2023年
合计			286,081.00			305,835.26					18,644.37	14,470.70

表：发行人截至 2022 年 3 月末主要在建棚改项目

单位：万元

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资	已完成投资	项目建设进度	资金来源	立项	环评	土地	用地规划	工程规划	工程施工	销售安排及资金回笼计划	
															2022年	2023年
江南城发	临江片区及小西门棚改	自营项目	常德	2016-2024	430,000.00	397,191.00	92.85	自筹和融资	常发改投[2015]187号	常环建[2015]127号	常国土资预审字[2015]94号	建规[地]字第[2017]0007号	建字第[2017]0064号	430703201705100101	18,000.00	18,000.00
合计					430,000.00	397,191.00									18,000.00	18,000.00

常德市临江及小西门片区棚户区改造工程包含两个片区，临江项目位于鼎城区临沅路、车站路、善卷路、南引桥以北及沅水大堤围合区域，拟改造棚户区建筑面积 67.61 万平方米，棚改户数 8,612 户；小西门片区位于武陵区武陵大道、建设路、方家桥巷以及骅街口巷围合区域，拟改造棚户区建筑面积 5.45 万平方米，棚改户数约 671 户。

主要建设内容包括对棚改范围用地征地拆迁、安置、改造、安置房建设、小区道路以及其他配套基础设施建设。项目拆迁区占地面积为 58.76 万平方米（折合 881.39 亩），征收房屋总建筑面积 73.06 万平方米（其中住宅面积 69.29 万平方米，商业门店面积 3.77 万平方米），征收房屋户数 9,283 户（其中居民户数 8,901 户，商业门店户数 382 户）；项目新建安置房套数 6,392 套，安置小区总建筑面积 744,640 平方米（其中住宅建筑面积 595,712 平方米、配套商业门面建筑 114,498 平方米、社区服务用房 15,790 平方米、物业管理用房 6,008 平方米、幼儿园 11,732 平方米、公厕垃圾站 900 平方米）。

公司保障性住房项目投资风险较小，短期内对公司现金流影响有限，随着项目竣工和销售实现，保障房等设施的建成将极大有助于常德市的发展。发行人的房屋销售业务符合国家相关规定。

### (3) 商品房运营模式

发行人作为常德市主要城市配套设施建设主体，同时参与常德市的商品房建造及销售，是常德市唯一一家具备房地产开发建设一级资质、设计甲级资质、施工一级资质的国有企业，形成了房地产开发的完整产业链。旗下主要有常德市天源住房建设有限公司、常德市天富实业有限公司等下属子公司负责房地产板块的运营销售。近年来先后开发了蓉国新赋、尚德郡等商品房项目。发行人采用自主开发模式，通过土地招拍挂方式获得土地进行商品房开发建设，并按照市场化方式进行对外销售。

### (4) 商品房会计处理方式

发行人进行商品房开发投资时，根据实际支出情况，借记：预付，贷：“银行存款”，同时借记：“开发成本”；贷记：“预付账款”，最后质保金挂到“应付账款”；项目开发完工并验收后，借记“开发商品”，贷记“开发成本”；所有收取的房款都通过预收房款，对外销售符合收入确认条件时确认收入借记：“预收账款”，贷记：“主营业务收入”；同时结转成本借记“主营业务成本”贷记“开发商品”。

表：发行人截至2022年3月末商品房在建项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资	建设周期	2022年3月末已完成投资	是否签订合同或协议	2022年投资计划	2023年投资计划	自有资金比例	资本金到位情况	合法合规性情况	立项批文	环评批文	用地批文
蓉国新赋	420,000.00	2017.12-2022.12	401,521.26	是	19,591.67	0	30.00%	到位	合法合规	备案编号 2016-42号	常环建 (2016) 170号	常国用 (2013) 47、 48、49号
尚德郡	41,000.00	2020.10-2023.10	21,000.00	是	11,000.00	10,000.00	30.00%	到位	合法合规	常柳发改 2020-33号	备案号 202043070 002000000 27	湘2020常德 市不动产权第 0027476
合计	461,000.00		422,521.26		30,591.67	10,000.00						

### 项目简介:

(1) 蓉国新赋: 该项目主要致力于开发整合常德大道以南、柳叶大道以北、芙蓉路以西、杨桥河和奔桥河以东所合围的区域地块。项目预计总建筑面积 1072243.22 m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 774835.1 m<sup>2</sup>、公寓面积 16889.6 m<sup>2</sup>、商业面积 55000 m<sup>2</sup>、地下室面积 209845.62 m<sup>2</sup>、架空层面积 22763.1 m<sup>2</sup>。该项目计划总投资 240,000.00 万元, 该项目已获得相关的立项、环评及用地批文, 立项批文编号为: 备案编号 2016-42 号, 环评批文编号为: 常环建(2016) 170 号, 用地批文编号为: 常国用(2013) 47、48、49 号。建设项目总投资为 420,000 万元, 其中工程费用 321,000 万元, 其他工程费用 6,165.25 万元, 预备费 16,400 万元, 土地费用 76,434.75 万元。

(2) 尚德郡项目: 该项目坐落在常德市北部新城, 位于年寿路以西、万寿路以北, 瓦亭岗路以南、牟家岗路以东, 项目与郡德学校隔街相望。小区规划用地面积 114681.24 m<sup>2</sup>, 设计总建筑面积 362014 m<sup>2</sup>, 其中住宅 22 栋 1814 套(户型面积 104-194 m<sup>2</sup>) 面积共 233663 m<sup>2</sup>, 商业面积 34937 m<sup>2</sup>, 包括沿街商铺 4373 m<sup>2</sup>和一栋 400 户的公寓式酒店 30564 m<sup>2</sup>, 建有配套幼儿园 3530 m<sup>2</sup>和营销中心(物管中心) 845 m<sup>2</sup>, 地下室 80402 m<sup>2</sup>, 小区容积率 2.40, 绿地率 37%, 停车位 2693 个, 地面 130 个, 地下 2563 个。

截至 2022 年 3 月末, 发行人房屋销售业务板块无主要拟建项目。

发行人及项目开发主体均具备相应的开发资质, 符合相关规定及相关要求;

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为, 不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况;

发行人诚信合法经营, 不存在: 1、违反供地政策(限制用地目录或禁止用地目录); 2、违法违规取得土地使用权, 包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等; 3、拖欠土地款, 包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证; 4、土地权属问题; 5、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划; 6、项目用地违反闲置用地规定, 包括“项目超过出让合同约定动工日满一年, 完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等

情况；7、所开发的项目的不合法合规，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；8、“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现等以上问题。

发行人涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目的，获取流程合法合规、不涉及诉讼情况等。

### 3、其他主营业务

经过 2019 年度国有资产整合，发行人其他业务范围涵盖贸易、园林绿化、租赁、设计、工程施工、酒店、旅游、物业管理等业务。

近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 119,875.45 万元、72,922.07 万元、115,478.83 万元及 4,720.54 万元，占主营业务收入比重分别为 17.32%、14.22%、21.49%及 6.03%，2019 年度，发行人其他业务收入增长主要原因系发行人整合常德市内国有资产，相应业务规模增大所致。近三年及一期，发行人其他业务成本分别为 116,945.10、68,058.66 万元、109,217.84 万元及 5,024.31 万元，占主营业务成本比重分别为 18.42%、14.47%、22.63%及 7.26%，发行人其他业务的开展符合国家相关规定。

## 九、发行人在建及拟建项目情况

### （一）在建项目

截至 2021 年末，发行人主要在建工程如下表所示：

表：发行人截至2021年末主要在建工程情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资金额	建设期间	2022年投资计划	2023年投资计划	2024年投资计划	自有资金比例	资本金到位情况	合法合规性情况
桃花源景区建设工程	70,058.36	59,314.77	2016-2024	3,581.20	3,581.20	3,581.20	30%	已到位	可研：常发改社【2020】221号、常发改农【2012】240号、常桃管经发【2015】75号 环评：常环建【2016】33号、常环建【2016】35号 用地：湘常规建规【地】字第20184012号、湘常规地审20216007等
城发大厦（农科中心）	37,000.00	14,123.24	2019-2024	7,625.59	7,625.59	7,625.59	30%	已到位	用地：常政土拨【2019】7号 可研：常发改农【2015】235号、常发改农【2016】109号 环评：常环建【2015】192号
合计	107,058.36	73,438.01		11,206.78	11,206.78	11,206.78			

## 主要项目简介：

### 1、桃花源景区建设工程

该项目为常德市桃花源景区建设改造工程，主要包括桃花源景区 5A 创建——景区基础设施提质改造、桃花源垸水溪故道水利综合整治工程、五柳小镇提质改造工程等。建设内容主要包括基础设施改造和景观提升两大部分。其中基础设施工程包括污水处理设施改造、驳岸景观工程、防洪排涝工程、疏挖工程、码头工程、两山一湖游客服务设施改造、无障碍改造、停车场整改、消防安防设施提质改造等；景观提升工程包括景观美化、重要节点文化提升、五柳馆环境提升、民俗环境改造等。目前项目尚处于建设阶段，项目进行情况良好。

### 2、城发大厦（农科中心）

该项目为城发大厦（常德市农业科研中心）建设工程，建设地点为常德市西城新区河洑镇朱湖村丹西路以西、滨湖路以南、以北地块，总用地面积 8.2 公顷，总建筑面积 100,000 平方米，其中地上建筑面积 88,000 平方米，地下建筑面积 12,000 平方米。主要建设内容包括农业科研中心、培训中心、展览推广中心、技术服务中心、孵化中心、科研中心等，在原基础上将该项目建设成集智慧楼宇、数字展厅和数据中心于一体的智慧城市建设业务示范基地。目前项目尚处于建设阶段，项目进行情况良好。

## （二）拟建项目

截至 2021 年末，发行人暂无主要自营拟建项目。

## 十、发行人未来发展战略与目标

认真贯彻落实国家“十四五”规划的精神，努力前行，锐意进取，着力转型，逐步成为城市建设发展商。坚持转型发展为第一要务，提高转型发展质量和发展效益，坚持稳中求进，统筹推进项目建设、企业文化建设、产品质量建设、绿色城市建设等。如期实现未来 5 年完成全面转型的奋斗目标，推动集团公司持续健康发展。

### （一）发展思路

按照“一体两翼，双轮驱动，独立闭环”为转型思路。以城市开发、建设和运营核心业务为“一体”，产业经营与资本运作为“两翼”，政府与市场配置资源方式为“双轮”，政府债务与自营业务现金流独立运行为“闭环”，优化配置，对标一流，建立充分赋能的现代企业。

### （二）发展路径

1.推进业务内循环。核心业务内循环，形成“三个自我”。将整合后 30 家企业放在不同的节点上，业务“自我经营”。推行 EPC 总承包，自主设计施工，从源头上降低管理、建造及交易成本，房屋“自我建造”。建立建材供应链中心，自主战略采购，大幅降低物料成本，材料“自我采购”。

2.构建贸易集团。按照先内部后外部，先区域后拓展，先国资后民营的经营方针，对建筑材料、商品和劳务服务，实行战略供应、比较采购和动态管理，成为省内领先、国内知名的建筑行业贸易集团。

3.实施“双倍增”计划。即产业与资本双倍增。按照政府引导、企业主导、专业管控、市场运作的原则，采取培育主体、并购股权、投贷联动、企业收购等投资方式，围绕主体产业上下游、区域成熟类、“四高新”和军民融合企业等市场主体，开展市场与专业化的股权投资，推动登陆多层次的资本市场，确保产业与资本双倍增，促进集团的转型升级。

### （三）发展愿景

未来，发行人将立足自身禀赋、背靠强大政府，面向广阔市场，以价值链为方向，以产业链为抓手，以主业为核心，聚焦效率，守正创新，按“一体两翼，双轮驱动，独立闭环”总体思路，部署和强化科技+城市运营、产业投资、金融

资服务、文化旅游业务战略。

## 十一、发行人所在行业状况

### （一）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。根据国家统计局数据，截至 2020 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%，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%。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，虽然截至 2020 年中国的城镇化水平已经超过 60%，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。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，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。

## （二）常德市概况

### 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。2021 年末常住人口为 523.8 万人，户籍人口为 591.8 万人。

图：常德地理位置



图：常德行政区划



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。

## 2、经济总量位居湖南省第三

近年来，常德市抢抓“中部崛起”战略机遇，积极承接沿海地区产业转移，经济社会发展进入历史最好时期，经济总量始终保持在湖南省前列。据 2021 年 GDP 数据显示，常德 GDP 总量 4054.15 亿元，排名湖南省内前三甲。

## 3、支柱产业不断做强

近年来常德市积极对接国家产业振兴规划，实施产业聚焦战略，在集中发展基础较好、潜力较大的烟草、装备制造、食品、有色金属等四大支柱产业的基础

上，统筹推进纺织等传统产业提质升级，常德市产业集中度进一步提高。

### （三）常德市城市基础设施行业的发展现状

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。

近年来，常德市基础设施日臻完善，交通基础设施将不断夯实。石长铁路复线竣工，黔张常铁路开工建设；公路通车总里程达到 2.25 万公里，常岳高速、常荆高速建成通车，“一环六射”高速公路主骨架基本形成；沅澧快速干线部分开工，具备条件建制村 100% 通水泥（沥青）路，县乡公路条件显著改善；桃花源机场 4D 扩建竣工；水运航道总里程达到 1775 公里，其中 1000 吨级以上航道达到 85 公里、1000 吨级以上港口泊位达到 3 个。能源保障能力不断增强。桃源水电站、常德电厂、临澧凯迪生物质电厂、德山垃圾焚烧发电厂建成发电，常德经开区、津市工业园光伏屋顶电站并网发电，初步构建起水电、火电、太阳能、生物质能等多种能源综合保障体系；“五县一市”管道天然气输配工程全线贯通，实现天然气输送“县县通”。水利设施条件加快完善。蓄洪垸堤防加固、灌区续建与节水配套、病险水库（闸）除险加固、排灌泵站改造等重大水利项目实施成效显著；437 万人的安全饮水问题得到解决，在全省率先实现城乡饮水安全全覆盖。信息基础设施提速发展。云计算中心、智能交通、智慧城管、数字防控、地理空间框架系统建成运行，“光网城市”、“无线城市”现雏形，4G 网络构建走在省内前列，成为国家智慧城市试点城市。

### （四）常德市城市基础设施行业前景

作为长江经济带的重要节点城市，洞庭湖生态经济区的重要组成部分，随着“一带一路”、长江经济带和洞庭湖生态经济区等国家战略的加快实施，常德市的未来发展迎来了政策利好和重大机遇。2021 年 1 月 9 日，常德市第七届人民代表大会第六次会议胜利闭幕，会议审议通过了《常德市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》（以下简称《规划纲要》）。

《规划纲要》明确‘一个中心’发展目标，构建‘两个枢纽’发展优势，打造‘三个基地’发展平台的总体要求。

“一个中心”，即建设现代化区域中心城市。现代化区域中心城市的具体内涵包括区域产业中心、区域消费中心、区域科技创新中心、区域教育中心、区域医疗中心和区域金融中心，即建设现代化区域中心城市需要多个子中心作为支撑。

“两个枢纽”，即建成区域性现代综合交通枢纽、现代物流枢纽。常德在水运繁华年代被称为“川黔咽喉、云贵门户”。随着高速公路、高铁快速发展，湖河港汉制约了公路、铁路发展，交通渐渐成为常德经济社会发展的短板，是湖南少有的全境未通 350km/h 高铁的地级市，域内部分城镇成为依靠渡船相连的“孤岛”。在一定程度上，交通区位条件已经成为了制约常德跨越发展最大的障碍。基于此，规划把交通和物流的问题摆在了前所未有的位置。建设区域性现代综合交通枢纽，主要依靠铁、公、水、空四个方面作支撑。高铁方面，是形成“一枢纽四通道”格局。“一枢纽”即建设国家高速铁路网区域性枢纽，“四通道”即厦渝通道、呼南通道、长江南岸通道、武贵通道在常德交会。高速公路方面，是形成“五通道四连线”格局。水运方面，是“一港两区三航道”格局。航空方面，是建设区域性航空枢纽。包括顺应高铁分流客运趋势，增强桃花源机场货运功能，并培育通用航空市场，全力申办国家一类航空口岸等。建设现代物流枢纽，主要是布局形成“三区四网”：“三区”即德山及斗姆湖、津澧新城、西部新城三大核心片区，“四网”即形成物流设施网、开放平台网、城乡配送网、物流供应链信息网支撑体系。

“三个基地”，即“全国重要先进制造业基地”、“全国生态农产品基地”、“全国大健康产业基地”。建设全国重要先进制造业基地，一方面是呼应湖南“全国先进制造业高地”建设，高地需要多个基地作为支撑；另一方面，常德制造业门类齐全，四大千亿产业中有 3 个属于制造业范畴，有一大批重点企业作支撑，加上近两年招商引资和产业链培育形势较好，常德具备成为全国重要先进制造业基地的条件。建设全国生态农产品基地，既是落实保障国家粮食安全、推进乡村振兴战略的需要，也是放大常德传统优势，推进农业供给侧结构性改革，实现品牌引领、供给创造需求的需要。建设全国大健康产业基地，则是顺应人民群众健康生活新期待，发挥常德区位、生态、文化优势，布局发展以医疗、康养、文旅、度假、银龄经济等为主体的大健康产业。

根据常德市“十四五”规划，未来五年常德市建设项目库 7 大工程 707 个项目

启动实施，总投资规模 12257 亿元，到 2025 年，地方经济和科技实力、城市影响力大幅提升，地区生产总值和城乡居民收入迈上新台阶，地区生产总值达到 5300 亿元，固定资产投资比重达 62%，全面建成现代化区域中心城市，经济优势进一步增强，三次产业形态发生巨大变化，建成现代化经济体系。思想和制度开放程度达到新高度，交通组织形式发生重大改变，营商环境位居中部地区前列，成为中部地区开放型经济战略支点。

总体来看，常德市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

## 十二、发行人所处区域情况及竞争优势

### （一）发行人在行业中的地位

常德市其他主要平台公司包括德市城市发展集团有限公司（以下简称“常德城发”）、常德市常德市经济建设投资集团有限公司（以下简称“常德经投”）、常德市交通建设投资集团有限公司、常德市金禹水利投资有限公司、湖南常德市德源投资开发有限公司和常德鼎力投资开发有限公司等。

常德城发作为公司的控股股东，具有城市基础设施建设运营、公用事业建设运营、房地产开发建设运营、文化旅游建设运营、实业投资、金融投资等职能，是湖南省常德市的核心企业。截至 2021 年末，常德城发注册资本为 100 亿元人民币。根据常德市“西移北扩”发展战略，常德市基础设施建设投融资领域形成了发行人和常德经投两家主体。两大主体在业务职能上大体一致，主要在区域范围内有所区分；公司主要负责常德市武陵大道以西区域内的开发建设，并逐步拓展至鼎城区、桃源县等；常德经投主要负责常德市武陵大道以东区域内的开发建设。

表：2021 年常德市主要平台情况

单位：亿元、%

公司名称	期末总资产	期末资产负债率	营业总收入	业务范围
常德市城市建设投资集团有限公司	1,251.83	45.65	54.18	负责常德市武陵大道以西区域内的土地整理、基础设施代建、棚户区改造、物业管理及景区运营
常德市经济建	963.22	65.00	65.29	负责常德市武陵大道以东

设投资集团有 限公司				区域内的土地整理、基础设施代建、棚户区改造、公交运营及污水处理等工作
常德市交通建 设投资集团有 限公司	203.75	46.46	15.43	负责常德市范围内交通基础设施项目建设投融资、运营和管理工作
常德市金禹水 利投资有限公 司	217.25	38.41	7.15	负责常德市水利工程及配套设施投融资建设、排水排污设施运营及部分市政道路建设工作
湖南常德市德 源投资开发有 限公司	919.58	31.17	48.49	负责常德经济技术开发区范围内基础设施代建、保障房建设及土地平整工作
常德鼎力投资 开发有限公司	308.29	42.32	9.95	负责鼎城区及常德高新技术产业开发区重要的基础设施投融资建设、土地整理主体

发行人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。

发行人全资子公司常德市天润土地开发经营有限公司（以下简称“天润公司”）作为常德市城区重要的土地一级开发国有独资公司，具有一定的垄断性经营优势。天润公司与常德市土地储备中心实行捆绑式运作，常德市土地储备中心在对土地进行收储之后，由天润公司进行开发，实现由“生地”变“熟地”，再交由

土地储备中心按“招”、“拍”、“挂”程序出让。常德市政府高度重视公司的长远发展，在土地开发与整理收入和税费减免等方面给予发行人持续的优惠政策。

## （二）发行人核心优势

### 1、政府对公司的具体支持措施

①在财政补贴方面，由于公司从事的城市基础设施建设和其他公用事业类资产的运营，具有很强的公益性，因此常德市财政每年给予一定的财政补贴用于保障正常的运营。

②常德市政府将逐年结算由公司承担的包括柳叶西路等 40 个已完工和在建项目，结算基数为经常德市人民政府核定的项目建设资金 23.83 亿元，结算期限为 10 年。常德市人民政府按此结算基数，并按每年 7.50% 的结算收益率给予投资回报，即结算资金总额为结算基数 23.83 亿元加上每年 7.5% 的结算回报 1.79 亿元，共计 41.70 亿元。2009-2011 年此项结算收入均为 1.79 亿元。2011 年，常德城投新增两条竣工城区道路，新增结算收入 0.75 亿元。根据市政府关于市城市建设投资集团有限公司建设项目结算的相关约定，市政府同意自 2011 年开始，政府委托承建的城市基础设施、廉租房等项目，在工程完工验收前，按市财政投资评审中心审定的当年实际结算额的 10.00% 回报作为结算金额。即在工程完工验收前，给予公司当年实际结算金额的 10.00% 作为回报，工程完工验收合格后，由市政府以财政资金结算或用优质资产置换。如采取资金结算方式则结算资金在各工程建设完毕经验收合格之日起一年内由市财政局拨付至公司城建资金专户；如采取优质资产置换方式在各工程建设完毕经验收合格之日起一年内，将优质资产办妥产权证明至公司名下。

2011 年，常德城投与市政府结算 43 个建设项目，截至 2011 年 12 月 31 日止未完工建设项目（老项目）从开工至 2011 年底按投资额的 10% 回报结算金额为 11.15 亿元（公司已作为项目结算收入处理）。除此之外，市财政局约定在 2011-2019 年期间，将逐年结算由公司承担的部分城市基础设施建设项目。

未来随着常德城投受委托承建的城市基础设施的陆续完工，由此形成的项目结算收入将成为公司重要的收入来源之一。预计未来 5 年，公司承担的重要职能以及在常德市经济发展中的重要作用不会改变，将继续得到常德市市政府的有力

支持。

## 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《常德市城市总体规划》（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 BT 模式运作建设项目，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。

### 十三、关于发行人涉及地方性政府债务的说明

#### （一）法律法规执行情况

##### 1、地方债务及融资平台相关政策执行情况

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号文等相关政策文件要求，举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

##### 2、业务合法合规性情况

发行人土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务符合国家相关规定。

在 463 号文下发后，发行人未新签 BT 模式业务，发行人作为城市基础设施重大项目的建设主体，发行人目前通过 BT 模式开展的基础设施建设业务，同时，发行人亦开展了保障性安居住房项目建设，上述业务经营、业务模式以及会计处理等方面符合国家相关规定；发行人不存在政府投资基金、回购其他主体项目的情况；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人不存在 PPP 项目的情形，江北城区零星黑臭水体政治 PPP 项目，发行人为该项业务其中部分工段的施工单位，不属于项目业主方、社会资本方或政府资本方，建设项目合法合规，符合财金 10 号文相关规定。

发行人主要通过 BT 模式开展基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均符合国家相关政策规定，该项业务形成的应收当地财政局的项目结算款系有合规工程背景，符合国家相关规定。发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均与主营业务相关，未违反 43 号文为政府融资及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人其他应收款中涉及政府和政府相关的往来款，不涉及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人预付账款中涉及到政府的预付账款均为主营业务相关预付款项，未违反 43 号文为政府融资及违规拆借，不存在替政府融资等行为。发行人在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财

预〔2012〕463号）（以下简称“463号文”）公布后未签订新的结算（BT）协议，未违反463号文的相关规定，符合国家相关产业政策，合法合规。

发行人不存在其他由财政性资金直接偿还的债务情形，不存在以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务等情形。

### 3、其他

发行人“名股实债”的情况：2015年，发行人申请了由国家发展和改革委员会主导、国家开发银行和中国邮政储蓄银行执行的专项贷款，最终专项贷款模式以基金形式开展。发行人与国开发展基金有限公司及常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司共同持有常德市江南城市发展有限公司股权，总金额1.52亿元，分四次放款，期限20年，利率1.2%，用途为常德市临江及小西门片区棚户区改造工程。该部分资金不涉及用于项目资本金部分，不涉及增加政府隐性债务，不存在股东借款，借贷资金等债务性资金和公益性资产，储备土地等方式违规出资或不实出资的问题，符合财金〔2018〕23号文相关规定。该项目总投资430,000.00万元，资本金86,000.00万元，资本金比例为20%，资本金来源为自有资金，来源合法合规，融资项目满足规定的资本金比例要求。

#### （二）募集资金用途情况

本次发行人拟发行中期票据10亿元，募集资金主要用于偿还企业的存量到期债务。上述债务不涉及一类债务。发行人本次举借债务符合国发〔2014〕43号、国办发〔2015〕40文等相关政策文件要求，发行人本次举债不增加政府债务规模；政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

#### （三）政府职能剥离情况

##### 1、政府对发行人融资职能的剥离情况

发行人已于2014年6月退出融资平台公司名单。

2010年10月，国家银监会、人民银行等四部委开始清理政府融资平台工作，包括发行人在内的大中型市属投融资平台均纳入名单内。2011年发行人债权银行召开了关于发行人地方政府融资平台贷款清查工作的专题会议，由此发行人于

2011 年 6 月退出地方政府融资平台企业名单，2012 年根据监管部门最新规定，由于发行人承担了保障性住房项目建设任务，于 2012 年 3 月调回融资平台管理。2014 年 6 月发行人退出融资平台公司名单。

2、发行人全资子公司常德市天润土地开发经营有限公司（以下简称“天润公司”）作为常德市城区重要的土地一级开发国有独资公司，具有一定的垄断性经营优势。天润公司与常德市土地储备中心实行捆绑式运作，常德市土地储备中心在对土地进行收储之后，由天润公司进行开发，实现由“生地”变“熟地”，再交由土地储备中心按“招”、“拍”、“挂”程序出让。常德市政府高度重视公司的长远发展，在土地开发与整理收入和税费减免等方面给予发行人持续的优惠政策。

3、发行人不存在其他违反其他法律法规的情形。

#### （四）公司规范运作情况

2018 年 5 月 24 日，经常德市纪委监委会议、市监委委员会议审议并报市委常委会会议决定，给予公司法定代表人、董事长方际三开除党籍、开除公职处分，追缴其违纪所得，其涉嫌职务犯罪的问题移送人民检察院依法审查起诉。2018 年 10 月 23 日，公司章程内容修改，法定代表人由总经理担任，公司法定代表人由方际三变更为周泉。2019 年 4 月 9 日，常德市人民政府正式下发关于周泉等同志正式任免的通知（常政人〔2019〕10 号），正式任命周泉同志担任常德市城市建设投资集团有限公司董事长，任期 2019 年 4 月-2022 年 4 月。

2013 年至 2019 年期间，刘腾波在担任常德市发展和改革委员会农村产业发展指导中心主任、常德市文化旅游投资开发有限公司董事长、常德市交通建设投资集团有限公司董事长期间，利用职务上的便利，为建筑承建商刘某 1、张某 1、龚某 1、刘某 2、吴某 1、林某、龚某 2 等人谋取利益，并单独或伙同他人收受以上人员所送财物共计折合人民币约 802.4937 万元、美元 2 万元、港币 16 万元，其中收受的人民币中有 155 万元属于未遂。判决如下：被告单位常德市文化旅游投资开发有限公司犯单位受贿罪，并处罚金人民币五十万元；被告人刘腾波犯单位受贿罪，判处有期徒刑一年；犯受贿罪，判处有期徒刑十年三个月，并处罚金人民币八十万元；数罪并罚，决定合并执行有期徒刑十年六个月，并处罚金人民币八十万元；被告单位常德市文化旅游投资开发有限公司违法所得

人民币三百一十一万六千八百八十元，被告人刘腾波违法所得人民币六百七十五万六千九百三十七元（美元、港币均已折算为人民币），予以追缴，上缴国库。目前，常德市文化旅游投资开发集团有限公司作为单位犯罪已经缴纳了罚金，裁决结果未对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

2021 年 9 月 30 日，常德市人民检察院发布公告，常德市城市建设投资集团有限公司原党委书记、董事长赵国平（正处级）涉嫌受贿、国有公司人员失职罪一案，由常德市监察委员会调查终结，移送检察机关审查起诉。日前，常德市人民检察院依法以涉嫌受贿罪、国有公司人员失职罪对赵国平作出逮捕决定。案件正在进一步办理中。未对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

除此情况外，发行人公司治理结构符合《公司法》及常德市国有企业相关规定；公司不存在高管人员为政府公务员兼职的情况，符合《公务员法》的规定；发行人按照国家法律法规和公司章程对下属子公司履行出资人职责，通过各项财务与经营指标对子公司进行考核，对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控；通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态。同时充分尊重各子公司作为独立法人在日常生产经营活动中的自主权；公司具有独立的财务管理制度以及财务管理体系，公司财务完全独立，公司独立开设银行账户，独立纳税。

#### **（五）企业生产经营情况**

发行人作为城市基础设施重大项目的投融资主体，在 463 号文下发前，以委托代建（BT）模式承担了城市基础设施项目的融资与建设工作。发行人按照计划进行融资和项目建设。项目所需资本金按照国家相关规定及金融机构要求按照比例由市政府出资，并由发行人与常德市政府有关部门签订 BT 结算协议，并通过项目贷款、发行债券等多种渠道融资满足另外资金需求。结算期内，政府按照协议约定通过财政资金注入、政府土地出让收益划转等方式支付结算款用于项目还本付息。463 号文下发后，发行人未与地方政府新签 BT 协议，也未依据与地方政府新签 BT 协议开展城市基础设施项目建设。未来，四部委可能就 463 号文下发具体实施细则。发行人承诺，将严格按照 463 号文及后续可能下发的实施细

则规范操作，如有违反相关规定的行为，将予以整改，并充分保障投资人的权益。

## **(六) 资产真实性及合规性情况**

### **1、注册资本出资注入的合规性**

常德市政府对发行人的出注资均合法合规，并严格执行了《土地管理法》等相关规定，在财预〔2012〕463号文下发以后，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为注册资本出资注入的情况，发行人注册资本已足额到位，不存在虚假出资虚增资产的情况。

### **2、土地作为资产注入**

发行人拥有的出让地的交易程序和取得过程符合相关法律规定。发行人不存在接受将储备土地作为资产注入的情况，不涉及发行人以注入储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的问题。

## **(七) 与政府相关的市场化安排**

### **1、政府债务情况**

发行人不在 2013 年全国政府性债务审计名单内，现不存在债务置换的情况。

### **2、政府支持情况**

(1) 在财政补贴方面，由于公司从事的城市基础设施建设和其他公用事业类资产的运营，具有很强的公益性，因此常德市财政每年给予一定的财政补贴用于保障正常的运营。

(2) 市政府将逐年结算由公司承担的包括柳叶西路等 40 个已完工和在建项目，结算基数为经常德市人民政府核定的项目建设资金 23.83 亿元，结算期限为 10 年。常德市人民政府按此结算基数，并按每年 7.50% 的结算收益率给予投资回报，即结算资金总额为结算基数 23.83 亿元加上每年 7.5% 的结算回报 1.79 亿元，共计 41.70 亿元。2009-2011 年此项结算收入均为 1.79 亿元。2011 年，常德城投新增两条竣工城区道路，新增结算收入 0.75 亿元。根据市政府关于市城市建设投资集团有限公司建设项目结算的相关约定，市政府同意自 2011 年开始，政府委托承建的城市基础设施、廉租房等项目，在工程完工验收前，按市财政投资评审中心审定的当年实际结算额的 10.00% 回报作为结算金额。即在工程完工验收

前，给予公司当年实际结算金额的 10.00% 作为回报，工程完工验收合格后，由市政府以财政资金结算或用优质资产置换。如采取资金结算方式则结算资金在各工程建设完毕经验收合格之日起一年内由市财政局拨付至公司城建资金专户；如采取优质资产置换方式在各工程建设完毕经验收合格之日起一年内，将优质资产办妥产权证明至公司名下。

2011 年，常德城投与市政府结算 43 个建设项目，截至 2011 年 12 月 31 日止未完工建设项目（老项目）从开工至 2011 年底按投资额的 10% 回报结算金额为 11.15 亿元（公司已作为项目结算收入处理）。除此之外，市财政局约定在 2011-2019 年期间，将逐年结算由公司承担的部分城市基础设施建设项目。

未来随着常德城投受委托承建的城市基础设施的陆续完工，由此形成的项目结算收入将成为公司重要的收入来源之一。预计未来 5 年，公司承担的重要职能以及在常德市经济发展中的重要作用不会改变，将继续得到常德市市政府的有力支持。

#### （八）发行人其他融资情况

1、发行人未发生直接或间接吸收公众资金的违规集资行为，符合 463 号文关于“严禁直接或间接吸收公众资金违规集资”的相关政策要求。

2、发行人按照自身现金流情况及负债能力向信托公司、金融租赁公司融资，上述融资行为均通过上级主管部门及公司有权决策部门的审批，融资金额、期限、信用结构等要素均符合信托公司、金融租赁公司的评审要求，不存在违规集资等变相融资的情况。发行人的融资租赁、信托借款等均为发行人的债务，在资产负债表中予以体现，并由发行人偿还，发行人未违反 463 号文关于“进一步规范融资平台公司融资行为”相关政策要求。

3、发行人作为常德市大型国有企业之一，经营领域涉及城市基础设施建设、政策保障性住房开发、土地一级开发、国有资产经营等领域，筹资能力强，现金流充裕。发行人按照最新监管政策要求，理清与地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体的关系，严格按照自身承债能力、筹资能力及项目未来现金流合理负债并偿还。发行人未违反 463 号文关于“坚决制止地方政府违规担保承诺行为”的相关政策要求。

4、发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金的情况。

5、发行人按照现代企业管理要求建立了严格高效的财务管理制度。融资决策须经公司董事会审议决定，重要事项须报常德市国资委审批。融资行为运作规范，符合发改委、交易商协会等主管部门的要求。

#### **（九）审计署审计情况**

截至目前，发行人不存在审计署对其进行专项审计的情况。

#### **（十）结论性意见**

发行人符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕87号文、财预〔2018〕34号文、财金〔2018〕23号文等政策法规的相关规定。

## 第六章 企业主要财务状况

### 一、总体财务情况

本部分内容所涉及发行人 2019 年、2020 年、2021 年的财务数据均来源于相应年度经审计的财务报表。2022 年 1-3 月的财务数据来源于发行人未经审计的财务报表。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报表进行审计，分别对合并及母公司出具了编号为勤信审字[2020]第 0176 号、第 0232 号的标准无保留意见审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的合并和母公司财务报表进行审计，并出具了编号为大信审字【2021】第 27-00012 号的标准无保留意见审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的合并和母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为大信审字【2022】第 27-00024 号的标准无保留意见审计报告。本次会计师事务所发生变更属于正常轮换，经内部审批通过，符合公司规章制度的要求。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

### 二、发行人财务报告情况

#### （一）财务报表编制基础

发行人近三年经审计的财务报告均以持续经营为基础，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定的要求编制。

2019 年度主要会计政策变更说明：

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	<b>追溯调整法</b>			
1	财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会<2019>6 号），要求执行企业会计准则的非金融企业按此格式编报 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	注	注
	<b>未来适用法</b>			

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
2	<p>财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订&lt;企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换&gt;的通知》（财会〔2019〕8 号），对《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 10 日起执行。</p> <p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订&lt;企业会计准则第 12 号—债务重组&gt;的通知》（财会〔2019〕9 号），对《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 17 日起执行。</p>	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	无	无

注：根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的要求，公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：（1）资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”项目；（2）资产负债表原“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”项目；（3）将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”；（4）现金流量表项目，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关的还是与收益相关，均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列；（5）所有者权益变动表，新增“其他权益工具持有者投入资本”项目。

### 期初差错更正

#### 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
股权转让支付对价入账科目更正	公司董事会批准	其他应付款、年初未分配利润	年初其他应付款增加 120,000,000.00，年初未分配利润减少 120,000,000.00
2012 集合借款 2017 年已到期，未支付，核算科目调整	公司董事会批准	其他应付款、长期应付款	年初其他应付款增加 220,000.00，年初长期应付款减少 220,000.00
与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益	公司董事会批准	其他收益、营业外收入	上年其他收益增加 180,000,000.00，营业外收入减少 180,000,000.00

2021 年度主要会计政策变更说明：

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	<b>追溯调整法</b>			
1	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	注	注

注：根据新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则的要求，公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：（1）资产负债表原“贷款和应收款项”、“可供出售金融资产”和“持有至到期投资”项目取消；（2）利润表项目，以控制权转移作为收入确认时点的判断标准；（3）资产负债表项目，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。

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的影响汇总如下：

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		-3,806,187,800.48		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

## （二）重大会计政策变更

报告期内，发行人无重大会计政策变更事项。

## （三）发行人财务报表合并范围变化

2019 年度新增合并单位 18 家，分别为常德市文化旅游投资开发集团有限公司、常德市经房物业管理有限责任公司、湖南天城建设有限公司、常德市天方大数据有限公司、常德市天汇小额贷款有限公司、常德市天智投资发展有限公司、常德市老西门文化发展有限公司、常德市老西门商业经营管理有限公司、常德市祥源置业有限公司、常德市桃花源旅游管理有限公司、常德市天驰建设工程有限公司、常德桃花源生活文化创意发展有限公司、常德市天和航空商务服务有限公司、常德市天禄园林绿化有限公司、常德市桃花源水利建设发展有限公司、湖南盛世青尚广告有限公司、湖南桃花山泉饮品有限公司、常德市天城规划建筑设计有限公司，上述新增不触发重大资产重组。

2020 年度新增合并单位 5 家，分别是常德市天卓环境科技有限公司、常德市城源房地产开发有限公司、常德城发贸易有限公司、常德市锦伦房地产开发有限公司和常德市天喆房地产经营管理有限公司。

2021 年度新增合并单位 1 家，为常德市天和景区管理服务有限公司；减少合并单位 5 家，分别是常德市天方大数据有限公司、常德市天和航空商务服务有限公司、常德市天禄园林绿化有限公司、湖南盛世青尚广告有限公司和常德市锦伦房地产开发有限公司。

2022 年 1-3 月减少合并单位 3 家，分别是常德市天卓环境科技有限公司、常德市天智投资发展有限公司和常德城发贸易有限公司。

表：发行人近三年及一期合并报表范围变动情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册	持股	表决权比例	级次	是否纳入合并报表			
						2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月末
1	常德市文化旅游投资开发集团有限公司	50,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
2	常德市天富实业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是

序号	企业名称	注册	持股	表决权比例	级次	是否纳入合并报表			
						2019年	2020年	2021年	2022年3月末
3	常德市中沅市政建设有限公司	1,200.00	50.00	50.00	二级	是	是	是	是
4	常德市天卓环境科技有限公司	12,000.00	100.00	100.00	二级	否	是	是	否
5	常德市中瀚水务有限公司	5,000.00	50.01	50.01	二级	是	是	是	是
6	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
7	常德市西城新区投资建设开发有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
8	常德市智慧谷投资发展有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
9	常德市天源住房建设有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
10	常德市江南城市发展有限公司	60,000.00	88.00	88.00	二级	是	是	是	是
11	常德市经房物业管理有限责任公司	5,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
12	湖南天城建设有限公司	8,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
13	常德市天方大数据有限公司	2,000.00	67.00	100.00	二级	是	是	否	否
14	常德市天汇小额贷款有限公司	15,000.00	75.80	75.80	二级	是	是	是	是
15	常德市天智投资发展有限公司	100,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	否
16	常德市城源房地产开发有限公司	2,016.00	100.00	100.00	二级	否	是	是	是
17	常德城发贸易有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级	否	是	是	否
18	常德市老西门文化发展有限公司	5,000.00	75.00	75.00	三级	是	是	是	是
19	常德市老西门商业经营管理有限公司	250.00	80.00	80.00	三级	是	是	是	是
20	常德市祥源置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	三级	是	是	是	是
21	常德市右岸文化艺术有限公司	500.00	88.00	88.00	二级	是	是	是	是

序号	企业名称	注册	持股	表决权比例	级次	是否纳入合并报表			
						2019年	2020年	2021年	2022年3月末
22	常德市桃花源旅游管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	三级	是	是	是	是
23	常德市天驰建设工程有限公司	10,000.00	100.00	100.00	三级	是	是	是	是
24	常德桃花源生活文化创意发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	三级	是	是	是	是
25	常德市天和航空商务服务有限公司	4,680.00	100.00	100.00	三级	是	是	否	否
26	常德市天禄园林绿化有限公司	300.00	100.00	100.00	三级	是	是	否	否
27	常德市桃花源水利建设发展有限公司	18,700.00	53.48	53.48	三级	是	是	是	是
28	湖南盛世青尚广告有限公司	200.00	51.00	51.00	三级	是	是	否	否
29	湖南桃花山泉饮品有限公司	3,125.00	80.00	80.00	三级	是	是	是	是
30	常德市天城规划建筑设计有限公司	300.00	70.00	70.00	三级	是	是	是	是
31	常德市锦伦房地产开发有限公司	800.00	100.00	100.00	三级	否	是	否	否
32	常德市天润土地开发经营有限公司	40,000.00	100.00	100.00	二级	是	是	是	是
33	常德市天喆房地产经营管理有限公司	800.00	100.00	100.00	三级	否	是	是	是
34	常德市天和景区管理服务服务有限公司	5,000.00	100.00	100.00	三级	否	否	是	是

#### (四) 发行人近三年及一期合并财务报表情况

表：发行人报告期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年3月末
货币资金	452,214.38	558,229.74	595,632.60	466,138.90
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
发放贷款和垫款	23,327.45	13,825.90	12,321.40	10,471.40
应收票据	0.00	150.00	500.00	150.00
应收账款	321,806.81	527,784.77	664,923.26	639,165.32

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
预付款项	304,009.27	311,430.94	255,666.06	265,804.67
其他应收款	689,405.40	757,632.24	1,177,894.00	1,104,231.72
存货	6,602,197.39	6,571,448.01	6,820,697.24	6,579,597.54
其他流动资产	61,732.62	72,634.13	92,035.55	92,340.42
流动资产合计	8,454,693.32	8,813,135.72	9,619,670.10	9,157,899.97
可供出售金融资产	120,388.86	96,653.91	0.00	0.00
持有至到期投资	300.00	300.00	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00	27,981.21	27,981.21
长期应收款	0.00	1,125.59	1,125.59	1,125.59
长期股权投资	101,965.68	103,456.84	110,204.42	8,166.12
其他权益工具投资	0.00	0.00	50,432.34	47,336.19
投资性房地产	403,817.96	460,168.40	460,386.46	460,386.46
固定资产	294,489.29	249,961.05	243,847.03	244,977.93
在建工程	51,026.28	49,887.06	73,488.34	74,675.25
使用权资产	0.00	0.00	435.89	435.89
无形资产	1,004,992.73	973,512.46	942,367.03	934,566.60
商誉	860.83	860.83	0.00	0.00
长期待摊费用	2,100.55	1,907.43	1,316.35	1,176.90
其他非流动资产	987,020.91	987,020.91	987,020.11	987,020.55
非流动资产合计	2,966,963.08	2,924,854.48	2,898,604.79	2,787,848.69
资产总计	11,421,656.41	11,737,990.21	12,518,274.89	11,945,748.66
短期借款	11,500.00	42,000.00	56,810.00	46,810.00
应付票据	0.00	3,012.89	1,086.81	0.00
应付账款	190,983.75	156,290.61	146,849.54	135,536.69
预收款项	301,314.36	380,623.85	10.98	30.55
合同负债	0.00	0.00	388,996.71	347,901.91
应付职工薪酬	1,312.10	1,142.92	1,543.70	154.58
应交税费	2,570.67	3,560.70	2,115.42	1,109.24
其他应付款	521,407.67	277,806.06	407,530.53	337,589.30
一年内到期的非流动负债	896,222.70	738,686.13	941,619.76	926,195.06
其他流动负债	100,000.00	170,000.00	73,492.08	69,433.85
流动负债合计	2,025,311.24	1,773,123.16	2,020,055.53	1,864,761.19
长期借款	1,067,250.00	920,591.21	878,107.39	863,268.42
应付债券	1,296,437.68	2,065,325.61	2,622,489.15	2,653,593.55
租赁负债	0.00	0.00	371.72	296.47
长期应付款	263,951.32	150,464.21	109,433.60	137,029.83
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	73,006.62	76,041.61	76,096.13	75,383.02

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
递延收益	13,487.23	9,779.98	8,654.49	8,638.28
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	2,714,132.85	3,222,202.62	3,695,152.48	3,738,209.57
负债合计	4,739,444.09	4,995,325.78	5,715,208.01	5,602,970.76
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	5,644,635.26	5,637,152.41	5,636,300.46	5,176,631.25
其他综合收益	218,928.93	225,607.75	225,607.75	225,795.80
盈余公积	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
未分配利润	512,841.20	570,974.56	632,984.17	635,257.90
归属于母公司所有者权益合计	6,451,405.39	6,508,734.71	6,569,892.37	6,112,684.95
少数股东权益	230,806.92	233,929.72	233,174.51	230,092.95
所有者权益合计	6,682,212.31	6,742,664.43	6,803,066.89	6,342,777.90
负债和所有者权益总计	11,421,656.41	11,737,990.21	12,518,274.89	11,945,748.66

表:发行人报告期内合并利润表

单位: 万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、营业总收入	694,374.39	514,530.36	541,790.72	78,251.07
其中: 营业收入	692,922.72	514,530.36	541,790.72	78,251.07
利息收入	1,451.67	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	675,668.86	531,482.52	563,583.46	86,882.82
其中: 营业成本	635,976.13	470,641.08	483,782.81	69,191.50
税金及附加	4,527.01	4,001.21	14,197.34	3,246.42
销售费用	3,973.75	6,549.31	7,301.04	1,327.39
管理费用	32,274.13	49,504.69	51,083.50	12,519.80
研发费用	0.00	0.00	3,833.51	0.04
财务费用	-1,082.16	786.23	3,385.26	597.67
其中: 利息费用	164.13	1,570.24	4,392.50	0.00
利息收入	1,302.78	836.20	1,119.04	0.00
加: 其他收益	59,148.86	75,186.07	92,216.71	10,507.81
投资收益（损失以“-”号填列）	4,370.55	2,068.41	3,697.80	1,008.29
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	1,972.99	1,112.36	1,459.53	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	3,356.12	218.06	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-536.96	29.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-334.92	-860.83	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	13.87	-1,354.02	0.00
二、营业利润（亏损总额以“-”号填列）	82,186.26	63,337.39	71,588.03	2,914.13

加：营业外收入	3,425.94	222.59	196.35	107.08
减：营业外支出	424.77	502.87	1,766.77	24.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	85,187.44	63,057.11	70,017.60	2,997.19
减：所得税费用	5,440.28	6,268.95	7,085.65	952.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	79,747.16	56,788.17	62,931.96	2,044.38
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	79,747.16	56,788.17	62,931.96	2,044.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
（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）	80,123.54	56,854.23	62,509.61	2,273.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-376.38	-66.06	422.34	-229.35
五、其他综合收益的税后净额	218,928.93	6,678.82	0.00	0.00
六、综合收益总额	298,676.09	63,466.98	62,931.96	2,044.38
归属于母公司股东的综合收益总额	299,052.47	63,533.04	62,509.61	2,273.73
归属于少数股东的综合收益总额	-376.38	-66.06	422.34	-229.35

表：发行人报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	543,014.51	376,516.25	397,204.28	79,315.91
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	445,613.79	556,834.48	448,269.51	131,126.28
经营活动现金流入小计	988,628.30	933,350.73	845,473.79	210,442.19
购买商品、接受劳务支付的现金	574,364.77	390,315.11	514,867.18	134,044.25
支付给职工以及为职工支付的现金	12,634.68	16,798.56	20,185.12	7,824.14
支付的各项税费	43,810.13	34,477.35	55,324.52	6,714.35
支付其他与经营活动有关的现金	161,047.33	484,617.89	243,543.34	55,711.13
经营活动现金流出小计	791,856.91	926,208.90	833,920.16	204,293.88
经营活动产生的现金流量净额	196,771.39	7,141.83	11,553.63	6,148.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,759.54	24,734.95	35,540.35	0.00
取得投资收益收到的现金	2,231.45	940.90	2,208.42	1,871.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.33	79.28	0.25	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
收到其他与投资活动有关的现金	45,370.75	0.00	0.00	1.83
投资活动现金流入小计	58,363.06	25,755.12	37,749.01	1,872.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,591.09	292,966.50	265,109.51	26,231.99
投资支付的现金	80,075.40	450.00	22,100.00	3,035.89
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	7,141.04	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	82,666.49	300,557.55	287,209.51	29,267.89
投资活动产生的现金流量净额	-24,303.42	-274,802.42	-249,460.49	-27,394.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	660.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	660.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	355,000.00	1,820,437.54	1,637,363.00	103,811.98
发行债券收到的现金	904,810.12	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	300.00	0.00	125,978.77	85,000.00
筹资活动现金流入小计	1,260,770.12	1,820,437.54	1,763,341.77	188,811.98
偿还债务支付的现金	1,141,896.65	1,170,371.67	1,022,944.82	218,201.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	222,690.47	201,015.31	190,839.76	77,482.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	377.51	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	138,540.98	78,685.16	274,247.46	1,374.42
筹资活动现金流出小计	1,503,128.10	1,450,072.14	1,488,032.04	297,059.04
筹资活动产生的现金流量净额	-242,357.98	370,365.40	275,309.72	-108,247.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-69,890.02	102,704.81	37,402.86	-129,493.70
加：期初现金及现金等价物余额	521,799.88	455,524.93	558,229.74	595,632.60
六、期末现金及现金等价物余额	451,909.86	558,229.74	595,632.60	466,138.90

表：母公司报告期资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
货币资金	171,960.03	386,123.15	436,815.21	264,109.72
应收账款	105,308.05	273,049.58	351,028.54	351,028.54
预付款项	0.00	365.07	0.00	0.72
其他应收款	1,760,606.92	2,383,444.48	3,080,449.15	3,209,299.49
存货	2,196,316.69	2,200,273.91	2,209,921.03	2,211,264.65
其他流动资产	3,116.79	3,646.26	1,025.50	1,025.50
流动资产合计	4,237,308.49	5,246,902.45	6,079,239.43	6,036,728.62

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
可供出售金融资产	27,100.00	20,129.24	0.00	0.00
持有至到期投资	300.00	300.00	0.00	0.00
长期股权投资	3,133,019.71	3,172,873.81	3,470,430.56	3,015,979.41
其他权益工具投资	0.00	0.00	30,988.89	30,988.89
投资性房地产	33,586.58	33,642.27	33,662.56	33,662.56
固定资产	95.83	121.56	193.74	184.27
无形资产	1,004,892.40	973,437.16	942,177.54	934,380.39
长期待摊费用	0.00	0.00	17.12	39.18
其他非流动资产	985,852.56	985,852.56	985,852.56	985,852.56
非流动资产合计	5,184,847.07	5,186,356.60	5,463,322.97	5,001,087.26
资产总计	9,422,155.56	10,433,259.05	11,542,562.40	11,037,815.88
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	100,048.90	100,048.90	100,089.73	100,117.20
预收款项	6.01	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	22.54	14.99	21.04	15.70
应交税费	-69.48	3.20	19.12	-1.03
其他应付款	546,850.98	632,652.64	906,357.15	924,851.80
一年内到期的非流动负债	557,937.95	513,370.00	712,235.74	712,235.74
其他流动负债	100,000.00	170,000.00	40,000.00	40,000.00
流动负债合计	1,304,796.89	1,416,089.72	1,758,722.78	1,777,219.41
长期借款	458,770.00	553,822.51	604,182.51	596,501.27
应付债券	1,083,144.33	1,851,896.73	2,511,379.00	2,448,379.00
长期应付款	40,066.08	18,667.07	11,802.37	10,118.55
递延所得税负债	5,730.19	5,744.12	5,749.19	5,749.19
非流动负债合计	1,587,710.59	2,430,130.43	3,133,113.06	3,060,748.01
负债合计	2,892,507.48	3,846,220.15	4,891,835.84	4,837,967.42
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	5,686,490.26	5,680,893.52	5,679,394.43	5,224,755.22
其他综合收益	218,928.93	225,607.75	225,607.75	225,795.80
盈余公积	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
未分配利润	549,228.89	605,537.63	670,724.38	674,297.44
所有者权益合计	6,529,648.08	6,587,038.90	6,650,726.56	6,199,848.46
负债和所有者权益总计	9,422,155.56	10,433,259.05	11,542,562.40	11,037,815.88

表:母公司报告期利润表

单位:万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 1-3 月
一、营业收入	2,789.82	1,212.11	752.58	201.60

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 1-3 月
减：营业成本	504.78	126.68	148.28	73.80
营业税金及附加	162.94	185.94	303.15	41.59
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	17,896.42	34,808.89	35,384.42	8,387.98
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-20.21	-12.58	-15.45	-3.15
其中：利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入	12.08	13.07	16.79	0.00
加：其他收益	27,500.00	60,000.00	60,053.39	10,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	82,645.34	30,896.53	40,909.60	1,871.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	-40.89	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	55.69	20.29	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-135.97	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-251.37	-244.59	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	15.02	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	94,139.86	56,825.84	65,779.50	3,572.49
加：营业外收入	3.50	3.83	2.93	0.57
减：营业外支出	191.52	67.00	90.60	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	93,951.84	56,762.67	65,691.82	3,573.05
减：所得税费用	0.00	13.92	5.07	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,951.84	56,748.75	65,686.75	3,573.05
五、其他综合收益的税后净额	218,928.93	6,678.82	0.00	0.00
六、综合收益总额	312,880.77	63,427.56	65,686.75	3,573.05

表：母公司报告期现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	139,289.82	128,636.70	709.33	206.86
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	178,672.69	33,593.78	90,951.79	107,401.23
经营活动现金流入小计	317,962.51	162,230.48	91,661.13	107,608.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,030.59	4,117.32	13,430.11	4,206.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,036.65	2,177.59	2,124.28	628.85
支付的各项税费	1,925.14	2,799.17	2,449.79	774.22
支付其他与经营活动有关的现金	222,714.06	148,435.96	67,466.45	96,658.71

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
经营活动现金流出小计	228,706.45	157,530.04	85,470.63	102,268.62
经营活动产生的现金流量净额	89,256.06	4,700.43	6,190.49	5,339.46
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,139.54	4,970.76	6,440.35	0.00
取得投资收益收到的现金	544.50	544.50	453.75	1,871.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	23.57	0.06	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	3,684.04	5,538.83	6,894.16	1,871.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50.15	713.99	692.95	1.49
投资支付的现金	2,315.00	3,420.00	275,400.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	2,365.15	4,133.99	276,092.95	1.49
投资活动产生的现金流量净额	1,318.89	1,404.84	-269,198.79	1,869.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	802,179.79	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	138,000.00	1,642,946.54	1,466,013.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	300.00	0.00	0.00	73,000.00
筹资活动现金流入小计	940,479.79	1,642,946.54	1,466,013.00	73,000.00
偿还债务支付的现金	488,760.00	704,742.40	672,591.00	177,443.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,718.19	136,000.84	138,322.78	66,537.24
支付其他与筹资活动有关的现金	476,904.47	594,145.45	341,398.86	8,934.17
筹资活动现金流出小计	1,094,382.66	1,434,888.70	1,152,312.64	252,914.57
筹资活动产生的现金流量净额	-153,902.87	208,057.84	313,700.36	-179,914.57
四、汇率变动对现金的影响：	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额：	-63,327.92	214,163.12	50,692.07	-172,705.49
加：期初现金及现金等价物余额	235,287.96	171,960.03	386,123.15	436,815.21
六、期末现金及现金等价物余额：	171,960.03	386,123.15	436,815.21	264,109.72

### 三、发行人财务数据和指标分析

#### (一) 发行人资产结构分析

表：发行人各报告期末资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	452,214.38	3.96	558,229.74	4.76	595,632.60	4.76	466,138.90	3.90
交易性金融资产	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发放贷款和垫款	23,327.45	0.20	13,825.90	0.12	12,321.40	0.10	10,471.40	0.09
应收票据	0.00	0.00	150.00	0.00	500.00	0.00	150.00	0.00
应收账款	321,806.81	2.82	527,784.77	4.50	664,923.26	5.31	639,165.32	5.35
预付款项	304,009.27	2.66	311,430.94	2.65	255,666.06	2.04	265,804.67	2.23
其他应收款	689,405.40	6.04	757,632.24	6.45	1,177,894.00	9.41	1,104,231.72	9.24
存货	6,602,197.39	57.80	6,571,448.01	55.98	6,820,697.24	54.49	6,579,597.54	55.08
其他流动资产	61,732.62	0.54	72,634.13	0.62	92,035.55	0.74	92,340.42	0.77
<b>流动资产合计</b>	<b>8,454,693.32</b>	<b>74.02</b>	<b>8,813,135.72</b>	<b>75.08</b>	<b>9,619,670.10</b>	<b>76.85</b>	<b>9,157,899.97</b>	<b>76.66</b>
可供出售金融资产	120,388.86	1.05	96,653.91	0.82	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	300.00	0.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	27,981.21	0.22	27,981.21	0.23
长期应收款	0.00	0.00	1,125.59	0.01	1,125.59	0.01	1,125.59	0.01
长期股权投资	101,965.68	0.89	103,456.84	0.88	110,204.42	0.88	8,166.12	0.07
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	50,432.34	0.40	47,336.19	0.40
投资性房地产	403,817.96	3.54	460,168.40	3.92	460,386.46	3.68	460,386.46	3.85
固定资产	294,489.29	2.58	249,961.05	2.13	243,847.03	1.95	244,977.93	2.05
在建工程	51,026.28	0.45	49,887.06	0.43	73,488.34	0.59	74,675.25	0.63
使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00	435.89	0.00	435.89	0.00
无形资产	1,004,992.73	8.80	973,512.46	8.29	942,367.03	7.53	934,566.60	7.82
商誉	860.83	0.01	860.83	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	2,100.55	0.02	1,907.43	0.02	1,316.35	0.01	1,176.90	0.01
其他非流动资产	987,020.91	8.64	987,020.91	8.41	987,020.11	7.88	987,020.55	8.26
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,966,963.08</b>	<b>25.98</b>	<b>2,924,854.48</b>	<b>24.92</b>	<b>2,898,604.79</b>	<b>23.15</b>	<b>2,787,848.69</b>	<b>23.34</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,421,656.41</b>	<b>100.00</b>	<b>11,737,990.21</b>	<b>100.00</b>	<b>12,518,274.89</b>	<b>100.00</b>	<b>11,945,748.66</b>	<b>100.00</b>

作为常德市最主要的城市基础设施建设开发主体，伴随常德市加快社会建设，进一步提升城市基础设施服务水平，公司近年来资产规模持续扩大。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产分别为 11,421,656.41 万元、11,737,990.21 万元、12,518,274.89 万元和 11,945,748.66 万元。2020 年末

总资产较 2019 年末增加 316,333.80 万元,增幅为 2.77%。2021 年末总资产较 2020 年末增长 780,284.68 万元,增幅为 6.65%。2022 年 3 月末总资产较年初减少 572,526.24 万元,减幅为 4.57%。

从公司资产结构看,公司资产结构总体保持稳定。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人非流动资产占资产总额比例分别为 25.98%、24.92%、23.15%和 23.34%。

### 1、发行人流动资产结构分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人流动资产分别为 8,454,693.32 万元、8,813,135.72 万元、9,619,670.10 万元和 9,157,899.97 万元,流动资产在总资产的占比分别为 74.02%、75.08%、76.85%和 76.66%,发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成,2019-2021 年末及 2022 年 3 月末该五项占比合计分别为 98.99%、99.02%、98.91%和 98.88%。

表：发行人各报告期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	452,214.38	5.35	558,229.74	6.33	595,632.60	6.19	466,138.90	5.09
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发放贷款和垫款	23,327.45	0.28	13,825.90	0.16	12,321.40	0.13	10,471.40	0.11
应收票据	0.00	0.00	150.00	0.00	500.00	0.01	150.00	0.00
应收账款	321,806.81	3.81	527,784.77	5.99	664,923.26	6.91	639,165.32	6.98
预付款项	304,009.27	3.60	311,430.94	3.53	255,666.06	2.66	265,804.67	2.90
其他应收款	689,405.40	8.15	757,632.24	8.60	1,177,894.00	12.24	1,104,231.72	12.06
存货	6,602,197.39	78.09	6,571,448.01	74.56	6,820,697.24	70.90	6,579,597.54	71.85
其他流动资产	61,732.62	0.73	72,634.13	0.82	92,035.55	0.96	92,340.42	1.01
<b>流动资产合计</b>	<b>8,454,693.32</b>	<b>100.00</b>	<b>8,813,135.72</b>	<b>100.00</b>	<b>9,619,670.10</b>	<b>100.00</b>	<b>9,157,899.97</b>	<b>100.00</b>

#### (1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人货币资金分别为 452,214.38 万元、558,229.74 万元、595,632.60 万元和 466,138.90 万元,占总资产的比例分别为 3.96%、4.76%、4.76%和 3.90%,公司的货币资金以银行存款为主。2020 年末较 2019 年末增加 106,015.4 万元,升幅 23.44%,主要系取得

借款增多。2021 年末较 2020 年末增加 37,402.86 万元, 升幅 6.70%, 主要系取得借款增多。2022 年 3 月末较年初减少 129,493.7 万元, 降幅 21.74%。截至 2022 年 3 月末, 发行人货币资金不存在受限的情况。

**表：2022 年 3 月末货币资金明细情况表**

单位：万元

项目	余额
现金	276.68
银行存款	465,862.22
<b>合计</b>	<b>466,138.90</b>

### (2) 应收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末, 发行人应收账款余额分别为 321,806.81 万元、527,784.77 万元、664,923.26 万元和 639,165.32 万元, 在总资产中的占比分别为 2.82%、4.50%、5.31%和 5.35%。由于发行人承担城市基础设施建设任务, 会形成大量应收款项。发行人 2020 年末较 2019 年末应收账款增加 205,977.96 万元, 增幅 64.01%。发行人 2021 年末较 2020 年末应收账款增加 137,138.49 万元, 增幅 25.98%。2022 年 3 月末较年初应收账款减少 25,757.94 万元, 减幅为 3.87%。

应收账款在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的, 发行人根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上 (含) 且站应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

#### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	集团合并范围内往来款项
组合 2	其他往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提
组合 2	按余额的 1% 计提

#### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特
-------------	-------------------------

	征的应收款项组合、应收政府款项组合和内部款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

表：截至 2021 年末及 2022 年 3 月末应收账款账龄明细表

单位：万元

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	11,478.35	1.80	273,278.68	41.10
1 至 2 年	273,278.68	42.76	201,123.68	30.25
2 至 3 年	201,123.68	31.47	64,389.45	9.68
3 年以上	153,950.20	24.09	126,797.03	19.07
减：坏账准备	665.59	0.10	665.59	0.10
合计	<b>639,165.32</b>	<b>100.00</b>	<b>664,923.26</b>	<b>100.00</b>

表：2021 年末发行人应收账款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项内容	是否为关联方
常德市财政局	644,652.55	96.95	3 年以内	工程款	非关联方
湖南省第四工程有限公司	4,160.00	0.63	1 年以内	工程款	非关联方
中铁三局集团物资供应有限公司	2,291.53	0.34	1 年以内	工程款	非关联方
常德市桃花源旅游管理区	1,802.70	0.27	1 年以内	工程款	非关联方
常德人和建设有限公司	970.73	0.15	1 年以内	工程款	非关联方
合计	<b>653,877.50</b>	<b>98.34</b>			

经征询常德市财政局意见，发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均与主营业务相关，为政府代建已确认未结算的款项，未违反 43 号文为政府融资及违规拆借，不存在替政府融资等行为。

### (3) 其他应收款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他应收款分别为 689,405.40 万元、757,632.24 万元、1,177,894.00 万元和 1,104,231.72 万元，占总资产的比例分别为 6.04%、6.45%、9.41%和 9.24%。

2020 年末较 2019 年末增加 68,226.84 万元，主要原因是天富公司增减挂指标款、天润公司项目成本等增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 420,261.76 万元，主要是常德市财政局往来款增加所致。经征询常德市财政局意见，发行人其他应收款中涉及政府、政府相关部门的往来款项存在经营业务背景，主要系存在

于基础设施建设及保障房建设业务中前期因拆迁等原因与政府部门发生的往来款，不存在替政府融资等行为，符合相关法律法规的要求。

其他应收款在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，发行人根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且站应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	集团合并范围内往来款项
组合 2	其他往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提
组合 2	按余额的 1% 计提

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合、应收政府款项组合和内部款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

表：公司 2022 年 3 月末其他应收款账龄情况表

单位：万元、%

序号	账龄	金额	占比	坏账计提情况
1	1 年以内	124,895.26	11.31	已按 0.1% 计提
2	1 至 2 年	378,124.60	34.24	
3	2 至 3 年	106,125.70	9.61	
4	3 年以上	495,086.16	44.84	
合计		<b>1,104,231.72</b>	<b>100.00</b>	

表：公司 2021 年末其他应收款账龄情况表

单位：万元、%

序号	账龄	金额	占比	坏账计提情况
1	1 年以内	491,530.74	41.69	已按 0.1% 计提
2	1 至 2 年	150,554.54	12.77	
3	2 至 3 年	285,992.99	24.26	
4	3 年以上	250,883.14	21.28	
合计		<b>1,178,961.41</b>	<b>100.00</b>	

表：发行人 2021 年末其他应收款前五名欠款

单位：万元、%

单位名称	内容	金额	占总额比例	账龄	是否为关联方
常德市财政局	往来款	477,074.21	40.50	5 年以内	否
常德市鼎城区土地开发整理中心	往来款	107,170.44	9.10	2 年以内	否
常德市城市建设投资集团有限公司	往来款	111,458.36	9.46	1 年以内	否
常德市武陵区公寓楼安置办	往来款	88,672.84	7.53	2 年以内	否
桃源县城市建设投资开发有限公司	往来款	80,000.00	6.79	1 至 2 年	否
<b>合计</b>		<b>864,375.84</b>	<b>73.38</b>		

## (4) 预付款项

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司预付账款余额增长较快，分别为 304,009.27 万元、311,430.94 万元、255,666.06 万元和 265,804.67 万元，占总资产比例分别为 2.66%、2.65%、2.04% 和 2.23%。2020 年末较 2019 年末增加 7,421.67 万元，2021 年末较 2020 年末减少 55,764.88 万元，2022 年 3 月末较年初增加 10,138.61 万元。经征询常德市财政局意见，发行人预付账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均为项目前期征拆款，与主营业务相关，不存在替政府融资等行为。

表：截至 2021 年末及 2022 年 3 月末预付账款账龄结构表

单位：万元

期限	2022 年 3 月末	2021 年末
1 年内	13,455.82	7,172.78
1-2 年	6,418.46	49,193.31
2-3 年	48,021.57	31,305.20
3 年以上	197,908.81	167,994.76
<b>合计</b>	<b>265,804.67</b>	<b>255,666.06</b>

表：截至 2021 年末预付账款前五大预付款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
常德市武陵区棚户区改造工作领导小组办公室	153,224.95	59.93	3 年以上	征拆款	非关联方
常德市武陵区征地拆迁安置指挥部办公室	47,970.67	18.76	3 年以上	征拆款	非关联方
常德市鼎城区棚户区改造工作领导小组办公室	37,200.00	14.55	3 年以上	征拆款	非关联方
桃花源旅游管理区征地拆迁安置	3,517.27	1.38	3 年以上	征拆款	非关联方

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
工作领导小组					
常德市国土资源局武陵区分局	2,250.00	0.88	3 年以上	征拆款	非关联方
<b>合计</b>	<b>244,162.90</b>	<b>95.50</b>			

#### (5) 应收票据

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收票据余额分别为 0 万元、150 万元、500 万元和 150 万元，在总资产中的占比分别为 0%、0.00%、0.00% 和 0.00%。

#### (6) 其他流动资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产余额分别为 61,732.62 万元、72,634.13 万元、92,035.55 万元和 92,340.42 万元，在总资产中的占比分别为 0.54%、0.62%、0.74% 和 0.77%。

**表：截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末其他流动资产余额**

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
预交税金	58,615.83	69,517.33	0.00	92,340.42
理财产品	3,116.79	3,116.79	0.00	0.00
待抵扣进项税额	0.00	0.00	92,035.55	0.00
<b>合计</b>	<b>61,732.62</b>	<b>72,634.13</b>	<b>92,035.55</b>	<b>92,340.42</b>

#### (7) 存货

发行人存货主要为土地资产及工程项目建设业务中形成的开发成本。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的存货分别为 6,602,197.39 万元、6,571,448.01 万元、6,820,697.24 万元和 6,579,597.54 万元，分别占总资产比例 57.80%、55.98%、54.49% 和 55.08%。2020 年末存货较 2019 年末减少 30,749.38 万元，降幅为 0.47%。2021 年末存货较 2020 年末增加 249,249.23 万元，增幅为 3.79%。2022 年 3 月末较年初减少 241,099.70 万元。

**表：发行人 2021 年及 2022 年 3 月末存货构成表**

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	2,755.20	0.04	2,755.20	0.04
开发成本	2,156,598.72	32.78	2,347,209.13	34.41

开发产品	337,809.58	5.13	393,439.60	5.77
合同履约成本	38,879.25	0.59	33,738.52	0.49
土地	3,433,520.30	52.18	3,433,520.30	50.34
林木	609,836.31	9.27	609,836.31	8.94
其他	198.19	0.01	198.19	0.00
<b>合计</b>	<b>6,579,597.55</b>	<b>100.00</b>	<b>6,820,697.24</b>	<b>100.00</b>

表:发行人 2021 年末存货-开发产品明细情况

单位:亿元

项目分类	金额
十里外滩项目	20.42
老西门项目	6.00
天源鑫座项目	2.70
星城南区项目	1.93
其他零星项目	8.30
<b>合计</b>	<b>39.34</b>

表:发行人 2021 年末存货-主要林木明细情况

单位:亿元、亩

序号	名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期
1	河淤林场林木	林权证	湘林证字(2009)第 4300049533号	261.45	3.81	2009.5.8
		林权证	湘林证字(2009)第 4300049541号	368.25		
		林权证	湘林证字(2009)第 4300049550号	403.35		
		林权证	湘林证字(2009)第 4300049160号	349.50		
		林权证	湘林证字(2009)第 4300157763号	316.50		
		林权证	湘林证字(2009)第 430900280733号	318.80		
		林权证	湘林证字(2009)第 430900280734号	601.50		
		林权证	湘林证字(2009)第 430900280735号	271.50		
		林权证	湘林证字(2009)第 430900280736号	285.00		
		林权证	湘林证字(2009)第 430900280737号	277.20		

序号	名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期
		林权证	湘林证字（2009）第 4300157775	265.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 4300009153	31.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 4300157796	484.50		
2	常德林场林木	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000047	103.50	1.42	2009.5.10
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000048	1,197.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000049	394.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000050	432.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000051	456.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000052	370.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000059	583.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000060	422.10		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000061	613.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000062	223.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000063	457.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000064	159.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000065	391.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000066	555.80		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000067	324.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000068	328.50		

序号	名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000069	457.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000070	318.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000071	270.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000072	264.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000073	456.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000074	297.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000075	175.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000082	634.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000085	397.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000086	1,071.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000087	585.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000040	312.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000041	327.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000042	544.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000043	312.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000044	379.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000045	288.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000046	34.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000058	120.00		

序号	名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000057	322.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000056	501.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000055	223.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000054	598.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000053	676.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000076	453.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000077	267.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000078	379.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000079	217.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000080	328.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000081	135.00		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000083	784.50		
		林权证	湘林证字（2009）第 430703505000088	84.00		
3	桃花源风景名胜 区林木	林权证	林证字（2019）第 430900797351-430900797362	43,758.10	55.71	2019.5.31
4	其他林木	-	-	-	0.04	-
合计				<b>67,220.05</b>	<b>60.98</b>	-

表:发行人 2021 年末存货-开发成本主要明细情况

单位: 万元

项目名称	金额
常德大道、滨湖西路、洞庭路、机场路延线、护城河改造、河洑老镇、杨桥河工程、双创中心等项目	535,761.14
临江片区、白马湖、皂果树、都市捷座、城投尚德郡、白马湖等安置区项目	514,258.60
新河水系、城投十里外滩、白马桥、荷花南路、荷花北路等项目	379,029.25

项目名称	金额
天源鑫座、天源星城、老西门、金银街等项目	365,440.73
城发大厦、桃花源增减挂钩土地指标、政府承建项目及土地成本	290,015.11
荣国新赋、紫御华庭、富华花苑、芙蓉国际等项目	221,178.45
其他零星项目及土地成本	41,525.85
<b>合计</b>	<b>2,347,209.13</b>

表:发行人 2021 年末主要土地资产情况

单位:万元、平方米

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法性
1	344 号地块	出让	商业仓储	常国用(2008)字第 61 号	90,576.98	7,072.00	7,072.00	7,072.00	是	政府出资注入	2008 年	是
2	高泗 381 地块	出让	商业住宅	常国用(2014)字第 000201 号	16,691.40	1,550.00	1,550.00	1,550.00	是	政府出资注入	2014 年	是
3	育才 398 地块	出让	商业住宅	常国用(2009)字第 68 号	93,333.19	13,440.00	13,440.00	13,440.00	是	政府出资注入	2009 年	是
4	育美 396 地块	出让	商业住宅	常国用(2009)字第 66 号	91,488.60	11,650.00	11,650.00	11,650.00	是	政府出资注入	2009 年	是
5	陬市沅水局 394 地块	出让	批发零售住宅	常国用(2010)字第 9 号	1,035.00	28.00	28.00	28.00	是	政府出资注入	2010 年	是
6	陬市沅水局 395 地块	出让	批发零售住宅	常国用(2010)字第 10 号	2,333.72	68.00	68.00	68.00	是	政府出资注入	2010 年	是
7	竹根谭 A429	出让	商业	常国用(2010)字第 28 号	17,539.52	2,720.00	2,720.00	2,720.00	是	政府出资注入	2010 年	是
8	竹根谭 B430	出让	商业	常国用(2010)字第	52,775.71	7,880.00	7,880.00	7,880.00	是	政府出资	2010 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				29号						注入		
9	福安地块 431	出让	商业	常国用(2010)字第 30号	24,706.98	3,970.00	3,970.00	3,970.00	是	政府出资注入	2010年	是
10	安康地块 434	出让	商业	常国用(2010)字第 33号	333,726.00	44,700.00	44,700.00	44,700.00	是	政府出资注入	2010年	是
11	远岸秋沙 435	出让	商业	常国用(2010)字第 34号	4,521.04	710.00	710.00	710.00	是	政府出资注入	2010年	是
12	前进 A440	出让	商业	常国用(2010)字第 36号	6,318.32	560.00	560.00	560.00	是	政府出资注入	2010年	是
13	前进 B441	出让	商业	常国用(2010)字第 37号	16,345.50	1,440.00	1,440.00	1,440.00	是	政府出资注入	2010年	是
14	南坪公寓楼安置小区 A442	出让	商业住宅	常国用(2010)字第 38号	18,374.04	3,880.00	3,880.00	3,880.00	是	政府出资注入	2010年	是
15	南坪公寓楼安置小区 B443	出让	商业住宅	常国用(2010)字第 39号	17,403.92	3,698.00	3,698.00	3,698.00	是	政府出资注入	2010年	是
16	天健小区 A437	出让	住宅	常国用(2010)字第 40号	6,318.32	1,700.00	1,700.00	1,700.00	是	政府出资注入	2010年	是
17	天健小区 B438	出让	住宅	常国用(2010)字第 41号	12,406.84	2,395.82	2,395.82	2,395.82	是	政府出资注入	2010年	是
18	都市花苑 439	出让	商业	常国用(2010)字第	16,701.62	3,780.00	3,780.00	3,780.00	是	政府出资	2010年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				42号						注入		
19	南坪六组安置基地 444	出让	住宅	常国用(2010)字第 63 号	8,113.01	1,650.00	1,650.00	1,650.00	是	政府出资注入	2010 年	是
20	皂果安置基地 432	出让	商业	常国用(2010)字第 31 号	27,607.60	6,240.00	6,240.00	6,240.00	是	政府出资注入	2010 年	是
21	沙港安置地块 433	出让	商业	常国用(2010)字第 32 号	18,537.93	3,840.00	3,840.00	3,840.00	是	政府出资注入	2010 年	是
22	皂果路地块 428	出让	商业 (批发零售)	常国用(2010)字第 92 号	224,406.00	40,750.00	40,750.00	40,750.00	是	政府出资注入	2010 年	是
23	6909 五宝山地块	出让	批发零售	常国用(2010)字第 101 号	272,114.80	25,061.77	25,061.77	25,061.77	是	政府出资注入	2010 年	是
24	金丹地块一	出让	商业	常国用(2011)字第 264 号	29,240.08	6,779.27	6,779.27	6,779.27	是	政府出资注入	2011 年	是
25	金丹地块二	出让	商业	常国用(2011)字第 265 号	30,549.44	7,032.56	7,032.56	7,032.56	是	政府出资注入	2011 年	是
26	金丹地块三	出让	商业	常国用(2011)字第 266 号	31,095.51	7,308.37	7,308.37	7,308.37	是	政府出资注入	2011 年	是
27	金丹地块四	出让	商业	常国用(2011)字第	26,650.44	6,862.20	6,862.20	6,862.20	是	政府出资	2011 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				267号						注入		
28	金丹地块五	出让	商业	常国用(2011)字第268号	27,459.61	5,807.61	5,807.61	5,807.61	是	政府出资注入	2011年	是
29	金丹地块六	出让	商业	常国用(2011)字第269号	22,720.97	5,489.30	5,489.30	5,489.30	是	政府出资注入	2011年	是
30	金丹地块七	出让	商业	常国用(2011)字第270号	27,586.14	5,728.83	5,728.83	5,728.83	是	政府出资注入	2011年	是
31	金丹地块八	出让	商业	常国用(2011)字第271号	31,658.93	5,926.69	5,926.69	5,926.69	是	政府出资注入	2011年	是
32	金丹地块九	出让	商业	常国用(2011)字第272号	30,412.38	5,804.04	5,804.04	5,804.04	是	政府出资注入	2011年	是
33	金丹地块十	出让	商业	常国用(2011)字第273号	22,920.15	5,050.26	5,050.26	5,050.26	是	政府出资注入	2011年	是
34	沅江地块一	出让	批发零售	常国用(2010)字第102号	33,271.48	4,981.20	4,981.20	4,981.20	是	政府出资注入	2010年	是
35	沅江地块二	出让	批发零售	常国用(2010)字第103号	33,414.71	5,002.64	5,002.64	5,002.64	是	政府出资注入	2010年	是
36	沅江地块三	出让	批发零售	常国用(2010)字第104号	32,928.90	4,929.91	4,929.91	4,929.91	是	政府出资注入	2010年	是
37	沅江地块四	出让	批发	常国用(2010)字第	32,832.88	4,079.92	4,079.92	4,079.92	是	政府出资	2010年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
			零售	105 号						注入		
38	沅江地块五	出让	批发零售	常国用(2010)字第 106 号	26,720.27	3,320.35	3,320.35	3,320.35	是	政府出资注入	2010 年	是
39	龙港中路白马湖六组	出让	批发零售	常国用(2010)字第 100 号	36,189.57	9,102.25	9,102.25	9,102.25	是	政府出资注入	2010 年	是
40	芙蓉北路樟树湾地块 A	出让	商业	常国用(2011)字第 314 号	10,115.33	3,919.99	3,919.99	3,919.99	是	政府出资注入	2011 年	是
41	芙蓉北路老黄家巷地块 A	出让	商业	常国用(2011)字第 327 号	5,498.05	2,121.15	2,121.15	2,121.15	是	政府出资注入	2011 年	是
42	芙蓉北路老黄家巷地块 B	出让	商业	常国用(2011)字第 328 号	8,517.95	3,286.23	3,286.23	3,286.23	是	政府出资注入	2011 年	是
43	芙蓉北路樟树湾地块 B	出让	商业	常国用(2011)字第 315 号	11,880.54	4,583.51	4,583.51	4,583.51	是	政府出资注入	2011 年	是
44	芙蓉中路	出让	商业	常国用(2011)字第 330 号	4,761.23	1,956.87	1,956.87	1,956.87	是	政府出资注入	2011 年	是
45	芙蓉中路护城乡仙源村六组地块 B	出让	商业	常国用(2011)字第 331 号	10,050.43	4,130.73	4,130.73	4,130.73	是	政府出资注入	2011 年	是
46	荷花南路南坪九组地块	出让	商业	常国用(2011)字第 334 号	9,208.80	3,668.79	3,668.79	3,668.79	是	政府出资注入	2011 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
47	芙蓉中路护城乡仙源村四组地块	出让	商业	常国用(2011)字第329号	3,131.24	1,286.94	1,286.94	1,286.94	是	政府出资注入	2011年	是
48	沙港东路芷兰地块	出让	商业	常国用(2011)字第335号	1,428.88	569.27	569.27	569.27	是	政府出资注入	2011年	是
49	励志路南坪三组 A	出让	商业	常国用(2011)字第336号	2,019.26	804.47	804.47	804.47	是	政府出资注入	2011年	是
50	励志路南坪三组 B	出让	商业	常国用(2011)字第337号	3,291.47	1,311.32	1,311.32	1,311.32	是	政府出资注入	2011年	是
51	励志路南坪三组 C	出让	商业	常国用(2011)字第338号	1,537.24	612.44	612.44	612.44	是	政府出资注入	2011年	是
52	三星中路南坪六组地块 A	出让	商业	常国用(2011)字第332号	1,516.63	661.4	661.4	661.4	是	政府出资注入	2011年	是
53	三星中路南坪六组地块 B	出让	商业	常国用(2011)字第333号	3,420.11	1,491.51	1,491.51	1,491.51	是	政府出资注入	2011年	是
54	芙蓉北路南坪乡白马湖村三组地块 A	出让	商业	常国用(2011)字第316号	11,200.51	4,321.16	4,321.16	4,321.16	是	政府出资注入	2011年	是
55	芙蓉北路南坪乡白马湖村三	出让	商业	常国用(2011)字第317号	10,703.37	4,129.36	4,129.36	4,129.36	是	政府出资注入	2011年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
	组地块 B											
56	长庚路以东	出让	住宅	常国用(2011)字第 44 号	17,961.07	4,195.71	4,195.71	4,195.71	是	政府出资注入	2011 年	是
57	兴隆装饰城以南、竹叶路以北	出让	住宅	常国用(2011)字第 45 号	19,842.21	4,504.18	4,504.18	4,504.18	是	政府出资注入	2011 年	是
58	朝阳路	出让	住宅	常国用(2011)字第 43 号	45,937.38	10,388.00	10,388.00	10,388.00	是	政府出资注入	2011 年	是
59	五岔地块 1	出让	商业	常国用(2011)字第 274 号	6,665.18	2,524.77	2,524.77	2,524.77	是	政府出资注入	2011 年	是
60	五岔地块 2	出让	商业	常国用(2011)字第 275 号	13,125.72	4,972.02	4,972.02	4,972.02	是	政府出资注入	2011 年	是
61	五岔地块 3	出让	商业	常国用(2011)字第 276 号	3,680.15	1,394.04	1,394.04	1,394.04	是	政府出资注入	2011 年	是
62	五岔地块 4	出让	商业	常国用(2011)字第 277 号	6,945.27	2,630.87	2,630.87	2,630.87	是	政府出资注入	2011 年	是
63	五岔地块 7	出让	商业	常国用(2011)字第 278 号	9,037.10	3,423.25	3,423.25	3,423.25	是	政府出资注入	2011 年	是
64	高坪头地块 1	出让	商业	常国用(2011)字第 279 号	23,989.55	9,087.24	9,087.24	9,087.24	是	政府出资注入	2011 年	是
65	高坪头地块 2	出让	商业	常国用(2011)字第	6,788.25	2,571.39	2,571.39	2,571.39	是	政府出资	2011 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				280号						注入		
66	高坪头地块3	出让	商业	常国用(2011)字第281号	13,433.26	5,088.52	5,088.52	5,088.52	是	政府出资注入	2011年	是
67	高坪头地块4	出让	商业	常国用(2011)字第282号	20,466.67	7,752.77	7,752.77	7,752.77	是	政府出资注入	2011年	是
68	高坪头地块6	出让	商业	常国用(2011)字第283号	3,681.34	1,394.49	1,394.49	1,394.49	是	政府出资注入	2011年	是
69	新安地块1	出让	商业	常国用(2011)字第284号	24,677.96	9,032.13	9,032.13	9,032.13	是	政府出资注入	2011年	是
70	新安地块2	出让	商业	常国用(2011)字第285号	28,695.29	10,502.48	10,502.48	10,502.48	是	政府出资注入	2011年	是
71	兴发地块1	出让	商业	常国用(2011)字第286号	41,481.37	15,182.18	15,182.18	15,182.18	是	政府出资注入	2011年	是
72	兴发地块2	出让	商业	常国用(2011)字第287号	44,104.01	16,142.07	16,142.07	16,142.07	是	政府出资注入	2011年	是
73	皇木关地块1	出让	商业	常国用(2011)字第288号	20,733.06	7,588.30	7,588.30	7,588.30	是	政府出资注入	2011年	是
74	皇木关地块2	出让	商业	常国用(2011)字第289号	25,754.27	9,426.06	9,426.06	9,426.06	是	政府出资注入	2011年	是
75	赵家混地块	出让	商业	常国用(2011)字第	32,531.86	11,906.66	11,906.66	11,906.66	是	政府出资	2011年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				290号						注入		
76	朗州路	出让	商业	常国用(2011)字第237号	4,985.42	2,901.02	2,901.02	2,901.02	是	政府出资注入	2011年	是
77	朗州路东侧	出让	商业	常国用(2011)字第232号	2,115.00	741.94	741.94	741.94	是	政府出资注入	2011年	是
78	常德大道东侧	出让	商业	常国用(2011)字第233号	8,582.48	2,474.33	2,474.33	2,474.33	是	政府出资注入	2011年	是
79	柳叶大道南侧	出让	商业	常国用(2011)字第243号	10,315.47	4,456.28	4,456.28	4,456.28	是	政府出资注入	2011年	是
80	沙河小区	出让	商业	常国用(2011)字第247号	6,406.25	1,766.84	1,766.84	1,766.84	是	政府出资注入	2011年	是
81	朗州北路	出让	商业	常国用(2011)字第230号	17,613.92	6,178.96	6,178.96	6,178.96	是	政府出资注入	2011年	是
82	德山中路	出让	商业	常国用(2011)字第231号	3,601.04	655.39	655.39	655.39	是	政府出资注入	2011年	是
83	龙港路与柳叶大道交汇处东北角	出让	商业	常国用(2011)字第234号	48,095.68	21,378.53	21,378.53	21,378.53	是	政府出资注入	2011年	是
84	朝阳路西侧	出让	商业	常国用(2011)字第235号	3,693.10	926.23	926.23	926.23	是	政府出资注入	2011年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
85	滨湖路南侧	出让	商业	常国用(2011)字第238号	2,257.89	806.07	806.07	806.07	是	政府出资注入	2011年	是
86	楠竹山	出让	商业	常国用(2011)字第239号	3,701.05	835.7	835.7	835.7	是	政府出资注入	2011年	是
87	沙港小区	出让	商业	常国用(2011)字第240号	5,805.36	1,419.41	1,419.41	1,419.41	是	政府出资注入	2011年	是
88	柳叶大道与皂果路交汇处东南角	出让	商业	常国用(2011)字第241号	17,737.83	7,662.74	7,662.74	7,662.74	是	政府出资注入	2011年	是
89	竹山路	出让	商业	常国用(2011)字第242号	11,635.20	2,698.20	2,698.20	2,698.20	是	政府出资注入	2011年	是
90	柳叶大道以南	出让	商业	常国用(2011)字第244号	8,047.34	2,772.31	2,772.31	2,772.31	是	政府出资注入	2011年	是
91	竹山路南侧	出让	商业	常国用(2011)字第245号	6,979.86	1,916.33	1,916.33	1,916.33	是	政府出资注入	2011年	是
92	高专路南侧	出让	商业	常国用(2011)字第246号	43,214.71	12,186.55	12,186.55	12,186.55	是	政府出资注入	2011年	是
93	长庚南路护城乡西郊村六组地块A	出让	商业	常国用(2011)字第303号	4,377.04	1,523.65	1,523.65	1,523.65	是	政府出资注入	2011年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
94	长庚南路护城乡西郊村六组地块 B	出让	商业	常国用(2011)字第 304 号	2,241.92	780.41	780.41	780.41	是	政府出资注入	2011 年	是
95	高泗路地块 1-A	出让	商业	常国用(2011)字第 305 号	7,672.59	2,380.80	2,380.80	2,380.80	是	政府出资注入	2011 年	是
96	高泗路地块 1-B	出让	商业	常国用(2011)字第 306 号	8,847.12	2,745.26	2,745.26	2,745.26	是	政府出资注入	2011 年	是
97	竹叶路岩平地 块 A	出让	商业	常国用(2011)字第 308 号	4,317.03	1,447.93	1,447.93	1,447.93	是	政府出资注入	2011 年	是
98	紫菱西路杨桥村六组地块三	出让	商业	常国用(2011)字第 302 号	2,844.70	918.55	918.55	918.55	是	政府出资注入	2011 年	是
99	滨湖西路高车村地块	出让	商业	常国用(2011)字第 307 号	5,012.11	1,744.72	1,744.72	1,744.72	是	政府出资注入	2011 年	是
100	竹叶路岩平地 块 B	出让	商业	常国用(2011)字第 309 号	4,522.25	1,516.76	1,516.76	1,516.76	是	政府出资注入	2011 年	是
101	竹叶路岩平地 块 C	出让	商业	常国用(2011)字第 310 号	4,638.30	1,555.69	1,555.69	1,555.69	是	政府出资注入	2011 年	是
102	长庚北路兴发地块 A/12 亩	出让	商业	常国用(2013)字第 296 号	8,124.82	2,623.50	2,623.50	2,623.50	是	政府出资注入	2013 年	是
103	长庚北路兴发	出让	商业	常国用(2013)字第	10,321.98	3,332.97	3,332.97	3,332.97	是	政府出资	2013 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
	地块 B/15 亩			297 号						注入		
104	长庚北路兴发地块 C/10 亩	出让	商业	常国用(2013)字第 298 号	6,954.88	2,245.73	2,245.73	2,245.73	是	政府出资注入	2013 年	是
105	紫桥地块	出让	商业	常国用(2012)字第 300 号	111,870.31	71,575.44	71,575.44	71,575.44	是	政府出资注入	2012 年	是
106	青年路地块	出让	商业	常国用(2012)字第 306 号	49,402.79	30,427.18	30,427.18	30,427.18	是	政府出资注入	2012 年	是
107	华南地块 303	出让	商业	常国用(2012)字第 303 号	3,750.84	1,728.01	1,728.01	1,728.01	是	政府出资注入	2012 年	是
108	华南地块 304	出让	商业	常国用(2012)字第 304 号	15,047.88	6,932.56	6,932.56	6,932.56	是	政府出资注入	2012 年	是
109	西园地块 301	出让	商业	常国用(2012)字第 301 号	35,628.89	21,480.66	21,480.66	21,480.66	是	政府出资注入	2012 年	是
110	福广村地块	出让	商业	常国用(2013)字第 203 号	23,628.05	11,079.19	11,079.19	11,079.19	是	政府出资注入	2013 年	是
111	红云村地块	出让	商业	常国用(2013)字第 205 号	34,490.58	15,548.35	15,548.35	15,548.35	是	政府出资注入	2013 年	是
112	红云村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第 206 号	32,857.91	14,519.91	14,519.91	14,519.91	是	政府出资注入	2013 年	是
113	福广村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第	40,955.24	18,831.22	18,831.22	18,831.22	是	政府出资	2013 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				204号						注入		
114	大禾场村地块	出让	商业	常国用(2013)字第299号	36,213.76	23,868.49	23,868.49	23,868.49	是	政府出资注入	2013年	是
115	大禾场村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第300号	34,414.86	22,273.30	22,273.30	22,273.30	是	政府出资注入	2013年	是
116	常吉地块	出让	商业	常国用(2013)字第301号	19,426.33	12,343.49	12,343.49	12,343.49	是	政府出资注入	2013年	是
117	马桥村地块	出让	商业	常国用(2013)字第302号	18,595.29	12,031.15	12,031.15	12,031.15	是	政府出资注入	2013年	是
118	南垅村地块	出让	商业	常国用(2013)字第303号	33,671.83	21,004.49	21,004.49	21,004.49	是	政府出资注入	2013年	是
119	南垅村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第304号	31,992.55	19,956.95	19,956.95	19,956.95	是	政府出资注入	2013年	是
120	腰堤村地块	出让	商业	常国用(2013)字第305号	34,698.73	22,859.52	22,859.52	22,859.52	是	政府出资注入	2013年	是
121	腰堤村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第306号	36,888.34	24,741.01	24,741.01	24,741.01	是	政府出资注入	2013年	是
122	花炮厂地块	出让	商业	常国用(2013)字第307号	37,180.53	23,624.51	23,624.51	23,624.51	是	政府出资注入	2013年	是
123	汤家坪地块	出让	商业	常国用(2013)字第	53,795.80	24,536.26	24,536.26	24,536.26	是	政府出资	2013年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				531 号						注入		
124	黄土山地块	出让	商业	常国用(2013)字第 530 号	41,386.70	18,876.47	18,876.47	18,876.47	是	政府出资注入	2013 年	是
125	南坪地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000205 号	1,801.53	1,038.40	1,038.40	1,038.40	是	政府出资注入	2014 年	是
126	沙港地块一	出让	商业	常国用(2014)字第 000206 号	2,052.89	1,183.29	1,183.29	1,183.29	是	政府出资注入	2014 年	是
127	沙港地块二	出让	商业	常国用(2014)字第 000207 号	2,584.43	1,489.66	1,489.66	1,489.66	是	政府出资注入	2014 年	是
128	竹根潭 A 地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000208 号	2,299.19	1,274.90	1,274.90	1,274.90	是	政府出资注入	2014 年	是
129	竹根潭 B 地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000209 号	8,440.60	4,680.31	4,680.31	4,680.31	是	政府出资注入	2014 年	是
130	聚宝地块一	出让	商业	常国用(2014)字第 000210 号	23,717.68	12,575.11	12,575.11	12,575.11	是	政府出资注入	2014 年	是
131	聚宝地块二	出让	商业	常国用(2014)字第 000211 号	21,027.39	11,148.72	11,148.72	11,148.72	是	政府出资注入	2014 年	是
132	聚宝村地块三	出让	商业	常国用(2014)字第 000212 号	23,588.16	12,506.44	12,506.44	12,506.44	是	政府出资注入	2014 年	是
133	竹根潭地块一	出让	商业	常国用(2014)字第	5,373.98	2,761.15	2,761.15	2,761.15	是	政府出资	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				000213 号						注入		
134	竹根潭地块二	出让	商业	常国用(2014)字第 000214 号	4,362.30	2,241.35	2,241.35	2,241.35	是	政府出资 注入	2014 年	是
135	竹根潭地块四	出让	商业	常国用(2014)字第 000215 号	12,117.51	6,225.98	6,225.98	6,225.98	是	政府出资 注入	2014 年	是
136	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000216 号	37,928.29	17,708.72	17,708.72	17,708.72	是	政府出资 注入	2014 年	是
137	夹街村地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000217 号	16,701.18	7,171.49	7,171.49	7,171.49	是	政府出资 注入	2014 年	是
138	三星垵村地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000218 号	42,342.44	18,448.60	18,448.60	18,448.60	是	政府出资 注入	2014 年	是
139	朱湖地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000219 号	36,928.90	16,089.92	16,089.92	16,089.92	是	政府出资 注入	2014 年	是
140	雷坛岗地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000220 号	25,559.27	11,136.17	11,136.17	11,136.17	是	政府出资 注入	2014 年	是
141	合兴村地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000221 号	48,066.86	22,442.42	22,442.42	22,442.42	是	政府出资 注入	2014 年	是
142	青林村地块三	出让	商业	常国用(2013)字第 222 号	76,537.35	36,799.16	36,799.16	36,799.16	是	政府出资 注入	2013 年	是
143	青林村地块四	出让	商业	常国用(2013)字第	69,822.50	33,570.66	33,570.66	33,570.66	是	政府出资	2013 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				223 号						注入		
144	青林村地块五	出让	商业	常国用(2013)字第 225 号	74,893.56	36,008.82	36,008.82	36,008.82	是	政府出资注入	2013 年	是
145	岩子堰地块	出让	商业	常国用(2013)字第 224 号	60,205.07	25,792.28	25,792.28	25,792.28	是	政府出资注入	2013 年	是
146	金丹 A 地块	出让	商业	常国用(2014)第 222 号	2,111.85	1,124.56	1,124.56	1,124.56	是	政府出资注入	2014 年	是
147	金丹 B 地块	出让	商业	常国用(2014)第 223 号	27,834.00	14,821.61	14,821.61	14,821.61	是	政府出资注入	2014 年	是
148	皂果 A 地块	出让	商业	常国用(2014)第 229 号	27,249.96	11,717.48	11,717.48	11,717.48	是	政府出资注入	2014 年	是
149	皂果 B 地块	出让	商业	常国用(2014)第 230 号	33,102.59	14,730.65	14,730.65	14,730.65	是	政府出资注入	2014 年	是
150	皂果 C 地块	出让	商业	常国用(2014)第 231 号	32,864.67	14,624.78	14,624.78	14,624.78	是	政府出资注入	2014 年	是
151	皂果 D 地块	出让	商业	常国用(2014)第 232 号	31,669.89	14,093.10	14,093.10	14,093.10	是	政府出资注入	2014 年	是
152	皂果 E 地块	出让	商业	常国用(2014)第 233 号	29,403.85	13,084.71	13,084.71	13,084.71	是	政府出资注入	2014 年	是
153	皂果 F 地块	出让	商业	常国用(2014)第	30,969.48	13,781.42	13,781.42	13,781.42	是	政府出资	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				234号						注入		
154	皂果 G 地块	出让	商业	常国用(2014)第 235号	29,046.82	13,797.24	13,797.24	13,797.24	是	政府出资注入	2014年	是
155	皂果 H 地块	出让	商业	常国用(2014)第 236号	31,165.95	14,803.83	14,803.83	14,803.83	是	政府出资注入	2014年	是
156	皂果 J 地块	出让	商业	常国用(2014)第 237号	31,046.93	15,833.93	15,833.93	15,833.93	是	政府出资注入	2014年	是
157	皂果 K 地块	出让	商业	常国用(2014)第 238号	14,440.24	8,014.33	8,014.33	8,014.33	是	政府出资注入	2014年	是
158	高泗 A 地块	出让	商业	常国用(2014)第 239号	21,942.23	11,684.24	11,684.24	11,684.24	是	政府出资注入	2014年	是
159	高泗 B 地块	出让	商业	常国用(2014)第 240号	21,243.59	11,312.21	11,312.21	11,312.21	是	政府出资注入	2014年	是
160	高泗 C 地块	出让	商业	常国用(2014)第 241号	27,938.65	14,877.33	14,877.33	14,877.33	是	政府出资注入	2014年	是
161	高泗 D 地块	出让	商业	常国用(2014)第 242号	33,293.56	15,814.44	15,814.44	15,814.44	是	政府出资注入	2014年	是
162	楠竹山地块	出让	商业	常国用(2014)第 332号	36,959.78	21,880.19	21,880.19	21,880.19	是	政府出资注入	2014年	是
163	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)第	92,152.73	42,952.39	42,952.39	42,952.39	是	政府出资	2014年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				342号						注入		
164	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)第343号	68,749.00	32,043.91	32,043.91	32,043.91	是	政府出资注入	2014年	是
165	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)第344号	66,799.08	31,135.05	31,135.05	31,135.05	是	政府出资注入	2014年	是
166	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)第351号	58,260.73	27,155.33	27,155.33	27,155.33	是	政府出资注入	2014年	是
167	泽远村地块	出让	商业	常国用(2014)第352号	61,359.75	28,599.78	28,599.78	28,599.78	是	政府出资注入	2014年	是
168	皂角路地块	出让	商业	常国用(2011)字第339号	23,306.86	10,590.64	10,590.64	10,590.64	是	政府出资注入	2011年	是
169	万清地块	出让	商业	常国用(2016)第269号	95,289.12	59,193.60	59,193.60	59,193.60	是	政府出资注入	2016年	是
170	万丽地块	出让	商业	常国用(2016)第270号	74,211.49	46,100.18	46,100.18	46,100.18	是	政府出资注入	2016年	是
171	长青地块一	出让	商业	常国用(2016)第272号	114,154.86	64,931.28	64,931.28	64,931.28	是	政府出资注入	2016年	是
172	长青地块二	出让	商业	常国用(2016)第273号	80,008.96	45,509.10	45,509.10	45,509.10	是	政府出资注入	2016年	是
173	长青地块三	出让	商业	常国用(2016)第	70,058.95	39,849.53	39,849.53	39,849.53	是	政府出资	2016年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				274号						注入		
174	柳南地块一	出让	商业	常国用(2016)第283号	32,838.51	19,276.00	19,276.00	19,276.00	是	政府出资注入	2016年	是
175	柳南地块二	出让	商业	常国用(2016)第284号	21,558.45	12,655.00	12,655.00	12,655.00	是	政府出资注入	2016年	是
176	柳南地块三	出让	商业	常国用(2016)第285号	77,668.59	45,591.00	45,591.00	45,591.00	是	政府出资注入	2016年	是
177	柳南地块四	出让	商业	常国用(2016)第286号	100,000.00	58,700.00	58,700.00	58,700.00	是	政府出资注入	2016年	是
178	柳南地块五	出让	商业	常国用(2016)第287号	85,210.80	50,018.00	50,018.00	50,018.00	是	政府出资注入	2016年	是
179	柳南地块六	出让	商业	常国用(2016)第288号	79,225.86	46,506.00	46,506.00	46,506.00	是	政府出资注入	2016年	是
180	青林村地块一	出让	商业	常国用(2013)字第201号	70,538.71	33,915.01	33,915.01	33,915.01	是	政府出资注入	2013年	是
181	青林村地块二	出让	商业	常国用(2013)字第202号	69,716.58	33,519.73	33,519.73	33,519.73	是	政府出资注入	2013年	是
182	金丹C地块	出让	商业	常国用(2014)第224号	24,277.33	12,927.68	12,927.68	12,927.68	是	政府出资注入	2014年	是
183	金丹D地块	出让	商业	常国用(2014)第	29,767.24	15,851.06	15,851.06	15,851.06	是	政府出资	2014年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				225 号						注入		
184	金丹 E 地块	出让	商业	常国用(2014)第 226 号	30,616.14	16,303.09	16,303.09	16,303.09	是	政府出资注入	2014 年	是
185	金丹 F 地块	出让	商业	常国用(2014)第 227 号	26,758.28	14,248.78	14,248.78	14,248.78	是	政府出资注入	2014 年	是
186	金丹 G 地块	出让	商业	常国用(2014)第 228 号	29,854.91	15,897.74	15,897.74	15,897.74	是	政府出资注入	2014 年	是
187	芙北地块	出让	商业	常国用(2014)第 366 号	31,296.54	14,552.89	14,552.89	14,552.89	是	政府出资注入	2014 年	是
188	筑基地块一	出让	商业	常国用(2014)第 367 号	14,775.21	6,456.77	6,456.77	6,456.77	是	政府出资注入	2014 年	是
189	筑基地块二	出让	商业	常国用(2014)第 368 号	15,253.31	6,665.70	6,665.70	6,665.70	是	政府出资注入	2014 年	是
190	家和地块一	出让	商业	常国用(2014)第 381 号	2,429.09	1,488.79	1,488.79	1,488.79	是	政府出资注入	2014 年	是
191	家和地块二	出让	商业	常国用(2014)第 382 号	2,806.96	1,720.39	1,720.39	1,720.39	是	政府出资注入	2014 年	是
192	三星地块	出让	商业	常国用(2014)第 383 号	4,941.82	2,478.81	2,478.81	2,478.81	是	政府出资注入	2014 年	是
193	东风地块	出让	商业	常国用(2014)第	3,317.47	2,033.28	2,033.28	2,033.28	是	政府出资	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				384号						注入		
194	荷花村	出让	商业	常国用(2014)字第000202号	31,757.07	13,836.55	13,836.55	13,836.55	是	政府出资注入	2014年	是
195	楠木村	出让	商业	常国用(2014)字第000203号	33,916.82	14,563.88	14,563.88	14,563.88	是	政府出资注入	2014年	是
196	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第000204号	182,237.07	102,271.44	102,271.44	102,271.44	是	政府出资注入	2014年	是
197	柳西地块一	出让	商业	常国用(2014)第353号	41,864.46	17,683.55	17,683.55	17,683.55	是	政府出资注入	2014年	是
198	柳西地块二	出让	商业	常国用(2014)第354号	51,921.25	21,931.54	21,931.54	21,931.54	是	政府出资注入	2014年	是
199	柳西地块三	出让	商业	常国用(2014)第355号	28,829.90	12,177.75	12,177.75	12,177.75	是	政府出资注入	2014年	是
200	柳西地块四	出让	商业	常国用(2014)第356号	2,734.55	1,191.99	1,191.99	1,191.99	是	政府出资注入	2014年	是
201	柳西地块五	出让	商业	常国用(2014)第357号	2,248.96	980.32	980.32	980.32	是	政府出资注入	2014年	是
202	柳湖地块一	出让	商业	常国用(2014)第358号	4,277.43	1,849.99	1,849.99	1,849.99	是	政府出资注入	2014年	是
203	柳湖地块二	出让	商业	常国用(2014)第	54,801.79	23,701.77	23,701.77	23,701.77	是	政府出资	2014年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				359号						注入		
204	柳湖地块三	出让	商业	常国用(2014)第360号	6,042.00	2,697.75	2,697.75	2,697.75	是	政府出资注入	2014年	是
205	柳湖地块四	出让	商业	常国用(2014)第361号	20,644.20	9,217.64	9,217.64	9,217.64	是	政府出资注入	2014年	是
206	柳湖地块五	出让	商业	常国用(2014)第362号	8,045.52	3,592.32	3,592.32	3,592.32	是	政府出资注入	2014年	是
207	柳湖地块六	出让	商业	常国用(2014)第363号	9,144.43	4,252.16	4,252.16	4,252.16	是	政府出资注入	2014年	是
208	金丹H地块一	出让	商业	常国用(2014)第364号	16,358.89	7,624.79	7,624.79	7,624.79	是	政府出资注入	2014年	是
209	金丹H地块二	出让	商业	常国用(2014)第365号	8,914.55	4,155.01	4,155.01	4,155.01	是	政府出资注入	2014年	是
210	育学地块一	出让	商业	常国用(2014)第369号	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	是	政府出资注入	2014年	是
211	育学地块二	出让	商业	常国用(2014)第370号	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	是	政府出资注入	2014年	是
212	育学地块三	出让	商业	常国用(2014)第371号	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	是	政府出资注入	2014年	是
213	育学地块四	出让	商业	常国用(2014)第	57,147.80	26,293.69	26,293.69	26,293.69	是	政府出资	2014年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				372号						注入		
214	育师地块一	出让	商业	常国用(2014)第373号	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	是	政府出资注入	2014年	是
215	育师地块二	出让	商业	常国用(2014)第374号	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	是	政府出资注入	2014年	是
216	育师地块三	出让	商业	常国用(2014)第375号	33,333.33	15,500.00	15,500.00	15,500.00	是	政府出资注入	2014年	是
217	育师地块四	出让	商业	常国用(2014)第376号	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	是	政府出资注入	2014年	是
218	育师地块五	出让	商业	常国用(2014)第377号	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	是	政府出资注入	2014年	是
219	育师地块六	出让	商业	常国用(2014)第378号	33,333.33	15,500.00	15,500.00	15,500.00	是	政府出资注入	2014年	是
220	育师地块七	出让	商业	常国用(2014)第379号	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	是	政府出资注入	2014年	是
221	育师地块八	出让	商业	常国用(2014)第380号	19,462.77	9,050.00	9,050.00	9,050.00	是	政府出资注入	2014年	是
222	黄兴地块	出让	商业	常国用(2013)字第455号	2,194.63	927.89	927.89	927.89	是	政府出资注入	2013年	是
223	黄山地块	出让	商业	常国用(2013)字第	11,109.72	4,697.19	4,697.19	4,697.19	是	政府出资	2013年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				456号						注入		
224	黄山地块二	出让	商业	常国用(2013)字第457号	17,802.26	7,526.19	7,526.19	7,526.19	是	政府出资注入	2013年	是
225	汤家地块	出让	商业	常国用(2013)字第458号	7,739.41	3,272.22	3,272.22	3,272.22	是	政府出资注入	2013年	是
226	汤坪地块	出让	商业	常国用(2013)字第620号	41,179.92	17,410.87	17,410.87	17,410.87	是	政府出资注入	2013年	是
227	新建地块一	出让	商业	常国用(2014)字第000301号	31,548.23	15,772.95	15,772.95	15,772.95	是	政府出资注入	2014年	是
228	新建地块二	出让	商业	常国用(2014)字第000302号	36,027.76	13,811.82	13,811.82	13,811.82	是	政府出资注入	2014年	是
229	马桥地块	出让	商业	常国用(2014)字第000303号	33,132.87	14,505.57	14,505.57	14,505.57	是	政府出资注入	2014年	是
230	桃花源地块一	出让	商业	常国用(2014)字第000304号	22,494.35	10,224.00	10,224.00	10,224.00	是	政府出资注入	2014年	是
231	桃花源地块二	出让	商业	常国用(2014)字第000305号	24,971.93	11,312.00	11,312.00	11,312.00	是	政府出资注入	2014年	是
232	桃花源地块三	出让	商业	常国用(2014)字第000306号	34,798.25	15,656.00	15,656.00	15,656.00	是	政府出资注入	2014年	是
233	桃花源地块四	出让	商业	常国用(2014)字第	18,523.18	8,334.00	8,334.00	8,334.00	是	政府出资	2014年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				000307 号						注入		
234	桃花源地块五	出让	商业	常国用(2014)字第 000308 号	5,327.23	2,373.00	2,373.00	2,373.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
235	桃花源地块六	出让	商业	常国用(2014)字第 000215 号	6,085.88	2,683.00	2,683.00	2,683.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
236	桃花源地块七	出让	商业	常国用(2014)字第 000216 号	6,176.76	2,723.00	2,723.00	2,723.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
237	桃花源地块八	出让	商业	常国用(2014)字第 000217 号	4,608.51	2,053.00	2,053.00	2,053.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
238	桃花源地块九	出让	商业	常国用(2014)字第 000218 号	42,837.43	19,273.00	19,273.00	19,273.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
239	桃花源地块十	出让	商业	常国用(2014)字第 000219 号	29,738.24	13,471.00	13,471.00	13,471.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
240	桃花源地块十一	出让	商业	常国用(2014)字第 000232 号	30,875.62	14,033.00	14,033.00	14,033.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
241	岩坪雨水地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000233 号	18,890.68	9,946.00	9,946.00	9,946.00	是	政府出资 注入	2016 年	是
242	前进地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000234 号	26,938.30	14,102.00	14,102.00	14,102.00	是	政府出资 注入	2014 年	是
243	奔富地块	出让	商业	常国用(2014)字第	14,911.75	8,118.07	8,118.07	8,118.07	是	政府出资	2016 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				000235 号						注入		
244	白兴地块	出让	商业	常国用(2013)字第 311 号	23,414.30	12,746.74	12,746.74	12,746.74	是	政府出资注入	2016 年	是
245	兴杨地块	出让	商业	常国用(2013)字第 312 号	29,959.81	16,310.12	16,310.12	16,310.12	是	政府出资注入	2016 年	是
246	常张地块	出让	商业	常国用(2013)字第 313 号	22,756.03	10,490.53	10,490.53	10,490.53	是	政府出资注入	2016 年	是
247	花唐地块	出让	商业	常国用(2013)字第 501 号	22,104.46	10,024.37	10,024.37	10,024.37	是	政府出资注入	2016 年	是
248	护城地块一	出让	商业	常国用(2013)字第 502 号	6,989.79	3,721.36	3,721.36	3,721.36	是	政府出资注入	2016 年	是
249	护城地块二	出让	商业	常国用(2014)字第 000257 号	5,518.67	2,896.75	2,896.75	2,896.75	是	政府出资注入	2016 年	是
250	渡缘地块	出让	商业	常国用(2014)字第 000258 号	4,156.83	2,057.22	2,057.22	2,057.22	是	政府出资注入	2014 年	是
251	桃花源镇水溪村土地	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1001 号、常(源)国用(2014)第 1002 号	277,814.90	38,477.36	38,477.36	38,477.36	-	政府划拨	2014 年	是
252	仙源宾馆土地	划转	商业	常(源)国用(2013)	34,253.30	3,781.56	3,781.56	3,781.56	-	政府划拨	2013 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				转第 1 号								
253	斗鸡场地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1007 号	2,913.38	476.05	476.05	476.05	-	政府划拨	2014 年	是
254	打靶场地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1012 号	4,688.86	766.16	766.16	766.16	-	政府划拨	2014 年	是
255	渊明酒家地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1009 号	1,734.67	411.81	411.81	411.81	-	政府划拨	2014 年	是
256	渊明生态园地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1003 号	3,593.70	639.68	639.68	639.68	-	政府划拨	2001 年	是
257	仙源公寓地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1004 号	19,037.30	4,330.99	4,330.99	4,330.99	-	政府划拨	2014 年	是
258	水府阁游乐场地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1010 号	4,519.80	844.3	844.3	844.3	-	政府划拨	2014 年	是
259	水府阁生态停车场地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1011 号	1,231.30	197.25	197.25	197.25	-	政府划拨	2014 年	是
260	问津亭游船码头地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1006 号	586.11	102.86	102.86	102.86	-	政府划拨	2014 年	是
261	天宁国学讲堂地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1008 号	8,548.66	1,905.50	1,905.50	1,905.50	-	政府划拨	2014 年	是
262	栖霞休闲园地	划转	商业	常(源)国用(2014)	8,890.70	1,530.98	1,530.98	1,530.98	-	政府划拨	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法性
	块			第 1013 号								
263	桃花源养生俱乐部	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1016 号	3,900.00	664.17	664.17	664.17	-	政府划拨	2014 年	是
264	新星艺术培训学校	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1014 号	18,294.60	3,219.85	3,219.85	3,219.85	-	政府划拨	2014 年	是
265	景区购物中心	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1015 号	13,132.40	2,370.40	2,370.40	2,370.40	-	政府划拨	2014 年	是
266	风行健身俱乐部	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1005 号	41,133.00	6,827.36	6,827.36	6,827.36	-	政府划拨	2014 年	是
267	临江 1 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1017 号	58,247.60	10,356.42	10,356.42	10,356.42	-	政府划拨	2014 年	是
268	临江 2 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1018 号	59,270.54	9,672.95	9,672.95	9,672.95	-	政府划拨	2014 年	是
269	临江 3 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1019 号	53,398.37	8,965.59	8,965.59	8,965.59	-	政府划拨	2014 年	是
270	临江 4 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1020 号	54,840.68	8,714.18	8,714.18	8,714.18	-	政府划拨	2014 年	是
271	临江 5 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1021 号	57,446.90	9,093.84	9,093.84	9,093.84	-	政府划拨	2014 年	是
272	临江 6 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)	55,923.90	9,389.62	9,389.62	9,389.62	-	政府划拨	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				第 1022 号								
273	花山 1 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1030 号	17,793.42	2,994.31	2,994.31	2,994.31	-	政府划拨	2014 年	是
274	花山 2 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1031 号	30,673.49	5,162.85	5,162.85	5,162.85	-	政府划拨	2014 年	是
275	花山 3 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1032 号	4,953.36	875.55	875.55	875.55	-	政府划拨	2014 年	是
276	花山 4 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1033 号	1,997.40	353.14	353.14	353.14	-	政府划拨	2014 年	是
277	花山 4 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1033 号	6,473.80	1,144.57	1,144.57	1,144.57	-	政府划拨	2014 年	是
278	临江 7 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1023 号	54,780.27	7,538.04	7,538.04	7,538.04	-	政府划拨	2014 年	是
279	临江 8 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1024 号	58,306.95	8,022.67	8,022.67	8,022.67	-	政府划拨	2014 年	是
280	临江 9 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1025 号	37,353.52	5,139.69	5,139.69	5,139.69	-	政府划拨	2014 年	是
281	古镇 1 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1026 号	19,060.09	3,370.16	3,370.16	3,370.16	-	政府划拨	2014 年	是
282	古镇 2 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)	23,253.45	4,111.38	4,111.38	4,111.38	-	政府划拨	2014 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				第 1027 号								
283	古镇 4 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1028 号	29,306.81	5,181.99	5,181.99	5,181.99	-	政府划拨	2014 年	是
284	古镇 5 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1029 号	7,600.04	1,344.19	1,344.19	1,344.19	-	政府划拨	2014 年	是
285	花山 1 号地块	划转	商业	常(源)国用(2014)第 1034 号	69,247.01	11,654.76	11,654.76	11,654.76	-	政府划拨	2014 年	是
286	桃花 1 号	划转	商业	常(源)国用 2015 第(1001)号	67,712.89	10,082.45	10,082.45	10,082.45	-	政府划拨	2015 年	是
287	桃花 2 号	划转	商业	常(源)国用 2015 第(1003)号	34,692.00	5,921.92	5,921.92	5,921.92	-	政府划拨	2015 年	是
288	桃花 4 号	划转	商业	常(源)国用 2015 第(1002)号	137,344.40	20,244.56	20,244.56	20,244.56	-	政府划拨	2015 年	是
289	图书馆	划转	商业	常国用 2016 第 242 号	6,485.04	4,196.47	4,196.47	4,196.47	-	政府划拨	2016 年	是
290	博物馆	划转	商业	常国用 2016 第 244 号	17,334.71	11,217.29	11,217.29	11,217.29	-	政府划拨	2016 年	是
291				常国用 2016 第 245 号						政府划拨	2016 年	是
292	工商局	划转	商业	常国用 2016 第 246 号	4,641.49	3,031.36	3,031.36	3,031.36	-	政府划拨	2016 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
				号								
293	七里桥派出所	划转	商业	常国用 2016 第 247 号	3,347.32	1,900.94	1,900.94	1,900.94	-	政府划拨	2016 年	是
294	柳叶湖公安分局技术用房	划转	商业	常国用 2016 第 249 号	13,335.25	7,573.09	7,573.09	7,573.09	-	政府划拨	2016 年	是
295	常德市环境监测中心	划转	商业	常国用 2016 第 250 号	13,406.57	7,526.45	7,526.45	7,526.45	-	政府划拨	2016 年	是
296	畜牧水产局	划转	商业	常国用 2016 第 252 号	4,000.00	2,148.80	2,148.80	2,148.80	-	政府划拨	2016 年	是
297	疾控中心	划转	商业	常国用 2016 第 253 号、常国用 2016 第 254 号	3,283.14	2,051.63	2,051.63	2,051.63	-	政府划拨	2016 年	是
298	技术监督局	划转	商业	常国用 2016 第 256 号	9,994.70	5,881.88	5,881.88	5,881.88	-	政府划拨	2016 年	是
299	市公安局综合楼	划转	商业	常国用 2016 第 257 号	29,876.65	14,325.85	14,325.85	14,325.85	-	政府划拨	2016 年	是
300	常德市第二福利院	划转	商业	常国用 2016 第 259 号	15,010.44	6,034.20	6,034.20	6,034.20	-	政府划拨	2016 年	是
301	常德市人防办	划转	商业	常国用 2016 第 261 号	11,749.09	6,914.34	6,914.34	6,914.34	-	政府划拨	2016 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
302	商务局	划转	商业	常国用 2016 第 263 号	2,121.10	1,357.29	1,357.29	1,357.29	-	政府划拨	2016 年	是
303	木材检查站	划转	商业	常(源)国用 2016 第 102 号	1,295.40	233.43	233.43	233.43	-	政府划拨	2016 年	是
304	宰场	划转	商业	常(源)国用 2016 第 103 号	2,778.50	522.91	522.91	522.91	-	政府划拨	2016 年	是
305	新工商所	划转	商业	常(源)国用 2016 第 104 号	3,824.30	689.14	689.14	689.14	-	政府划拨	2016 年	是
306	五柳客舍	划转	商业	常(源)国用 2016 第 105 号	6,038.10	1,088.07	1,088.07	1,088.07	-	政府划拨	2016 年	是
307	法庭	划转	商业	常(源)国用 2016 第 106 号	3,811.30	649.45	649.45	649.45	-	政府划拨	2016 年	是
308	花溪宾馆	划转	商业	常(源)国用 2016 第 107 号	2,183.00	393.38	393.38	393.38	-	政府划拨	2016 年	是
309	柏油库	划转	商业	常(源)国用 2016 第 108 号	6,183.00	927.45	927.45	927.45	-	政府划拨	2016 年	是
310	老工商所	划转	商业	常(源)国用 2016 第 109 号	2,749.60	453.96	453.96	453.96	-	政府划拨	2016 年	是
311	物资站	划转	商业	常(源)国用 2016 第 110 号	1,394.00	251.2	251.2	251.2	-	政府划拨	2016 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
312	月照山庄	划转	商业	常(源)国用 2016 第 111 号	2,887.30	558.69	558.69	558.69	-	政府划拨	2016 年	是
313	龙虎政府	划转	商业	常(源)国用 2016 第 112 号	11,402.70	1,114.04	1,114.04	1,114.04	-	政府划拨	2016 年	是
314	龙坪粮店	划转	商业	常(源)国用 2016 第 113 号	5,756.40	603.27	603.27	603.27	-	政府划拨	2016 年	是
315	花运宾馆	划转	商业	常(源)国用 2016 第 114 号	6,152.10	1,108.61	1,108.61	1,108.61	-	政府划拨	2016 年	是
316	粮源宾馆	划转	商业	常(源)国用 2016 第 115 号	6,438.80	1,223.37	1,223.37	1,223.37	-	政府划拨	2016 年	是
317	黄土坡粮店	划转	商业	常(源)国用 2016 第 116 号	7,417.90	842.67	842.67	842.67	-	政府划拨	2016 年	是
318	张家湾粮店	划转	商业	常(源)国用 2016 第 117 号	9,417.70	869.25	869.25	869.25	-	政府划拨	2016 年	是
319	古镇 7 号	出让	商业	湘(2018)桃花源风景名胜区不动产权第 0000075 号	69,251.10	10,669.92	10,669.92	10,669.92	是	招拍挂	2018 年	是
320	古镇 6 号	出让	商业	湘(2018)桃花源风景名胜区不动产权第 0000072 号	33,179.70	3,419.96	3,419.96	3,419.96	是	招拍挂	2018 年	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值(万元)	是否缴让土地出让金	取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性
321	风情小镇二期	出让	住宿 餐饮	湘(2019)桃花源风景名胜不动产权第000030号	93,134.00	-	-	-	是	招拍挂	2019年	是
322	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006534	64,561.72	50,007.51	50,007.51	50,007.51	是	招拍挂	2019年	是
323	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006537	46,270.98					招拍挂	2019年	是
324	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006533	45,221.31					招拍挂	2019年	是
325	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006532	40,640.33					招拍挂	2019年	是
326	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006531	38,297.34					招拍挂	2019年	是
327	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006530	36,818.05					招拍挂	2019年	是
328	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006536	35,847.45					招拍挂	2019年	是
329	陬市机械城	出让	商业	湘(2019)桃源县不动产权第0006535	53,451.83					招拍挂	2019年	是
合计					<b>8,690,851.89</b>					<b>3,433,520.30</b>	<b>3,433,520.30</b>	<b>3,433,520.30</b>

## 2、发行人非流动资产结构分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司非流动资产主要由固定资产、无形资产、投资性房地产和其他非流动资产构成。

表：发行人各报告期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	120,388.86	4.06	96,653.91	3.30	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	300	0.01	300	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	27,981.21	0.97	27,981.21	1.00
长期应收款	0.00	0.00	1,125.59	0.04	1,125.59	0.04	1,125.59	0.04
长期股权投资	101,965.68	3.44	103,456.84	3.54	110,204.42	3.80	8,166.12	0.29
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	50,432.34	1.74	47,336.19	1.70
投资性房地产	403,817.96	13.61	460,168.40	15.73	460,386.46	15.88	460,386.46	16.51
固定资产	294,489.29	9.93	249,961.05	8.55	243,847.03	8.41	244,977.93	8.79
在建工程	51,026.28	1.72	49,887.06	1.71	73,488.34	2.54	74,675.25	2.68
使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00	435.89	0.02	435.89	0.02
无形资产	1,004,992.73	33.87	973,512.46	33.28	942,367.03	32.51	934,566.60	33.52
商誉	860.83	0.03	860.83	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	2,100.55	0.07	1,907.43	0.07	1,316.35	0.05	1,176.90	0.04
其他非流动资产	987,020.91	33.27	987,020.91	33.75	987,020.11	34.05	987,020.55	35.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,966,963.08</b>	<b>100.00</b>	<b>2,924,854.48</b>	<b>100.00</b>	<b>2,898,604.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,787,848.69</b>	<b>100.00</b>

### (1) 固定资产：

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司固定资产分别为 294,489.29 万元、249,961.05 万元、243,847.03 万元和 244,977.93 万元，分别占总资产的 2.58%、2.13%、1.95%和 2.05%，公司固定资产主要集中于办公用房等。发行人的固定资产均不属于公益性资产。

### (2) 长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 101,965.68 万元、103,456.84 万元、110,204.42 万元和 8,166.12 万元。

2020 年末较 2019 年末长期股权投资增加 1,491.16 万元，主要是发行人增加对常德市天柏环境科技有限公司投资。2021 年末较 2020 年末长期股权投资增加 6,747.58 万元，主要是发行人增加对常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）投资。2022 年 3 月末较年初长期股权投资减少 102,038.30 万元，主要是发行人不再对常德财鑫金融控股集团有限责任公司等公司持股所致。

### （3）可供出售金融资产：

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，可供出售金融资产分别为 120,388.86 万元、96,653.91 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占总资产的 1.05%、0.82%、0.00% 和 0.00%，均为对企业的股权投资。2020 年末较 2019 年末减少 23,734.95 万元，主要是因为可供出售债务工具减少了 19,764.19 万元，可供出售权益工具减少了 3,970.76 万元。2021 年末、2022 年 3 月末可供出售金融资产均为 0.00 万元，系发行人会计政策变更导致。

### （4）无形资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司无形资产分别为 1,004,992.73 万元、973,512.46 万元、942,367.03 万元和 934,566.60 万元，分别占总资产的 8.80%、8.29%、7.53% 和 7.82%。公司无形资产主要集中于拥有林权、土地使用权和经营权。该林地可以产生收益，但没有砍伐，根据常德市财政局 2008 年 12 月 24 日出具的常财函〔2008〕266 号文件，明确说明将常德林场、河洑林场等资产划入发行人名下，属于政府注入，符合国发〔2010〕19 号、财预〔2017〕50 号文相关规定。根据常德市人民政府 2019 年 12 月 12 日出具的《常德市人民政府专题会议纪要》第 59 次文件，同意将常德市城区所有杆线（含路灯灯杆和交通监控杆线）特许经营权划入发行人名下，杆线经营权属于政府注入，资产注入行为不违反国家及地方政策规定，符合国发〔2010〕19 号、财预〔2017〕50 号文相关规定。桃花源景区经营权入账依据为评估入账，由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估。杆线经营权的摊销年限为 30 年，桃花源景区经营权的摊销年限为 50 年。

表：发行人 2022 年 3 月末无形资产明细表

单位：万元

类别	2021 年末	2022 年 3 月末
----	---------	-------------

类别	2021 年末	2022 年 3 月末
原价:		
土地使用权	87.67	87.67
林权	405,711.09	405,711.09
软件	1,552.85	1,728.19
经营权	709,324.49	709,324.49
<b>小计</b>	<b>1,116,676.10</b>	<b>1,116,851.44</b>
累计摊销:		
土地使用权	74.10	74.53
林权	123,443.05	125,801.83
软件	583.45	622.39
经营权	50,208.47	55,786.09
<b>小计</b>	<b>174,309.07</b>	<b>182,284.85</b>
账面价值:		
土地使用权	13.58	13.14
林权	282,268.04	279,909.26
软件	969.40	1,105.81
经营权	659,116.01	653,538.39
<b>合计</b>	<b>942,367.03</b>	<b>934,566.60</b>

表：发行人 2022 年 3 月末无形资产-土地使用权明细表

单位：万元

名称	原值	摊销	净值
郟市老药厂	87.67	74.10	13.58
<b>合计</b>	<b>87.67</b>	<b>74.10</b>	<b>13.58</b>

表：发行人 2022 年 3 月末无形资产-土地使用权明细表

单位：万元、平方米

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	账面净值	获取土地相关权益合法合规性	用途	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金	近期该区域土地均价
转让	郟市老药厂	桃(直)国用(2001)字第 301 号	4205	出让	2001 年	13.58	合规	商用	-	-	400

表：发行人 2022 年 3 月末无形资产-主要林地资产明细表

单位：万元、平方米

序号	无形资产名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期	是否抵押
1	河淤林场林地	林权证	湘林证字(2009)第	174,300.00	3,119.19	2009.5.8	否

序号	无形资产名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期	是否抵押
			4300049533 号				
2	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300049541 号	245,500.00	4,393.35	2009.5.8	否
3	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300049550 号	268,900.00	4,812.11	2009.5.8	否
4	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300049160 号	233,000.00	4,169.66	2009.5.8	否
5	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300157763 号	211,000.00	3,775.95	2009.5.8	否
6	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430900280733 号	212,533.33	3,803.39	2009.5.8	否
7	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430900280734 号	401,000.00	7,176.10	2009.5.8	否
8	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430900280735 号	181,000.00	3,239.09	2009.5.8	否
9	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430900280736 号	190,000.00	3,400.15	2009.5.8	否
10	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430900280737 号	184,800.00	3,307.09	2009.5.8	否
11	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300157775	177,000.00	3,167.51	2009.5.8	是
12	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300009153	21,000.00	375.81	2009.5.8	是
13	河淤林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 4300157796	323,000.00	5,780.25	2009.5.8	是
14	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000047	69,000.00	1,234.79	2009.5.9	是
15	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000048	798,000.00	14,280.63	2009.5.9	是
16	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000049	263,000.00	4,706.52	2009.5.9	是
17	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000050	288,000.00	5,153.91	2009.5.9	是
18	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000051	304,000.00	5,440.24	2009.5.9	是
19	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000052	247,000.00	4,420.19	2009.5.9	是
20	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000059	389,000.00	6,961.36	2009.5.9	是

序号	无形资产名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期	是否抵押
21	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000060	281,400.00	5,035.80	2009.5.9	是
22	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000061	409,000.00	7,319.27	2009.5.9	是
23	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000062	149,000.00	2,666.43	2009.5.9	是
24	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000063	305,000.00	5,458.13	2009.5.9	是
25	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000064	106,000.00	1,896.93	2009.5.9	是
26	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000065	261,000.00	4,670.73	2009.5.9	是
27	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000066	370,533.33	6,630.89	2009.5.9	是
28	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000067	216,000.00	3,865.43	2009.5.9	是
29	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000068	219,000.00	3,919.12	2009.5.9	是
30	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000069	305,000.00	5,458.13	2009.5.9	是
31	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000070	212,000.00	3,793.85	2009.5.9	是
32	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000071	180,000.00	3,221.19	2009.5.9	是
33	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000072	176,000.00	3,149.61	2009.5.9	是
34	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000073	304,000.00	5,440.24	2009.5.9	是
35	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000074	198,000.00	3,543.31	2009.5.9	是
36	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000075	117,000.00	2,093.78	2009.5.9	是
37	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000082	423,000.00	7,569.81	2009.5.9	是
38	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000085	265,000.00	4,742.31	2009.5.9	是
39	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000086	714,000.00	12,777.40	2009.5.9	是
40	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第	390,000.00	6,979.25	2009.5.9	是

序号	无形资产名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期	是否抵押
			430703505000087				
41	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000040	208,000.00	3,722.27	2009.5.8	否
42	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000041	218,000.00	3,901.22	2009.5.8	否
43	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000042	363,000.00	6,496.07	2009.5.8	否
44	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000043	208,333.33	3,728.23	2009.5.8	否
45	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000044	253,000.00	4,527.57	2009.5.8	否
46	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000045	192,000.00	3,435.94	2009.5.8	否
47	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000046	23,000.00	411.60	2009.5.8	否
48	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000058	80,000.00	1,431.64	2009.5.9	否
49	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000057	215,000.00	3,847.54	2009.5.9	否
50	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000056	334,000.00	5,977.10	2009.5.9	否
51	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000055	149,000.00	2,666.43	2009.5.9	否
52	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000054	399,000.00	7,140.31	2009.5.9	否
53	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000053	451,000.00	8,070.88	2009.5.9	否
54	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000076	302,000.00	5,404.45	2009.5.10	否
55	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000077	178,000.00	3,185.40	2009.5.10	否
56	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000078	253,000.00	4,527.57	2009.5.10	否
57	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000079	145,000.00	2,594.85	2009.5.10	否
58	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000080	219,000.00	3,919.12	2009.5.10	否
59	常德林场林地	林权证	湘林证字（2009）第 430703505000081	90,000.00	1,610.60	2009.5.10	否

序号	无形资产名称	权证类型	权证编号	面积	账面净值	登记日期	是否抵押
60	常德林场林地	林权证	湘林证字(2009)第430703505000083	523,000.00	9,359.36	2009.5.10	否
61	常德林场林地	林权证	湘林证字(2009)第430703505000088	56,000.00	1,002.20	2009.5.10	否
<b>合计</b>				<b>15,641,300.00</b>	<b>279,909.26</b>		

#### (5) 其他非流动资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，其他非流动资产分别为 987,020.91 万元、987,020.91 万元、987,020.11 万元和 987,020.55 万元。分别占总资产的 8.64%、8.41%、7.88%和 8.26%。2019 年到 2021 年末公司其他非流动资产没有发生变动。根据常德市人民政府 2019 年 12 月 12 日出具的《常德市人民政府专题会议纪要》第 59 次文件，同意将常德市城区供、排水管网等水务资产以及桃花源旅游管理区区域内供、排水管网等水务资产划入发行人名下。

#### (6) 持有至到期投资

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司持有至到期投资分别为 300.00 万元、300.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。分别占总资产的 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。

#### (7) 投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司投资性房地产分别为 403,817.96 万元、460,168.40 万元、460,386.46 万元和 460,386.46 万元。分别占总资产的 3.54%、3.92%、3.68%和 3.85%。2020 年末较 2019 年末增加 56,350.44 万元，2021 年末较 2020 年末增加 218.06 万元，2022 年 3 月末较 2021 年末未发生变动。期末公允价值依据评估报告进行确认。发行人投资性房地产以公允价值依据评估报告进行确认。发行人投资性房地产主要为拟出售的房屋及建筑物，主要集中在发行人母公司及常德市天润土地开发经营有限公司。

#### (8) 在建工程

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司在建工程分别为 51,026.28 万元、49,887.06、73,488.34 万元和 74,675.25 万元，分别占总资

产的 0.45%、0.43%、0.59% 和 0.62%。2020 年末较 2019 年末变化不大，2021 年末较 2020 年末增加 23,601.28 万元，2022 年 3 月末较 2021 年末增加 1,186.91 万元。

#### (9) 商誉

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司商誉分别为 860.83 万元、860.83 万元、0.00 万元和 0.00 万元。分别占总资产的 0.01%、0.01%、0.00% 和 0.00%。2021 年商誉减少主要系计提了湖南桃花山泉饮品有限公司的商誉减值准备。

#### (10) 长期待摊费用

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期待摊费用分别为 2,100.55 万元、1,907.43 万元、1,316.35 万元和 1,176.90 万元。分别占总资产的 0.02%、0.02%、0.01% 和 0.01%。

### (二) 发行人负债结构分析

表：发行人各报告期末负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11,500.00	0.24	42,000.00	0.84	56,810.00	0.99	46,810.00	0.84
应付票据	0.00	0.00	3,012.89	0.06	1,086.81	0.02	0.00	0.00
应付账款	190,983.75	4.03	156,290.61	3.13	146,849.54	2.57	135,536.69	2.42
预收款项	301,314.36	6.36	380,623.85	7.62	10.98	0.00	30.55	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	388,996.71	6.81	347,901.91	6.21
应付职工薪酬	1,312.10	0.03	1,142.92	0.02	1,543.70	0.03	154.58	0.00
应交税费	2,570.67	0.05	3,560.70	0.07	2,115.42	0.04	1,109.24	0.02
其他应付款	521,407.67	11.00	277,806.06	5.56	407,530.53	7.13	337,589.30	6.03
一年内到期的非流动负债	896,222.70	18.91	738,686.13	14.79	941,619.76	16.48	926,195.06	16.53
其他流动负债	100,000.00	2.11	170,000.00	3.40	73,492.08	1.29	69,433.85	1.24
<b>流动负债合计</b>	<b>2,025,311.24</b>	<b>42.73</b>	<b>1,773,123.16</b>	<b>35.50</b>	<b>2,020,055.53</b>	<b>35.35</b>	<b>1,864,761.19</b>	<b>33.28</b>
长期借款	1,067,250.00	22.52	920,591.21	18.43	878,107.39	15.36	863,268.42	15.41
应付债券	1,296,437.68	27.35	2,065,325.61	41.35	2,622,489.15	45.89	2,653,593.55	47.36
租赁负债	0.00	0.00	0.00	0.00	371.72	0.01	296.47	0.01
长期应付款	263,951.32	5.57	150,464.21	3.01	109,433.60	1.91	137,029.83	2.45
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	73,006.62	1.54	76,041.61	1.52	76,096.13	1.33	75,383.02	1.35
递延收益	13,487.23	0.28	9,779.98	0.20	8,654.49	0.15	8,638.28	0.15
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,714,132.85</b>	<b>57.27</b>	<b>3,222,202.62</b>	<b>64.50</b>	<b>3,695,152.48</b>	<b>64.65</b>	<b>3,738,209.57</b>	<b>66.72</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,739,444.09</b>	<b>100.00</b>	<b>4,995,325.78</b>	<b>100.00</b>	<b>5,715,208.01</b>	<b>100.00</b>	<b>5,602,970.76</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的负债总额分别为 4,739,444.09 万元、4,995,325.78 万元、5,715,208.01 万元和 5,602,970.76 万元。近年来，常德市加大了对城市的发展建设，市内多个市政基础设施建设项目已开工，随着资产规模的迅速扩张，发行人负债规模增长较为明显。市政设施项目建设期及投资回收期较长，公司负债主要以非流动负债为主，与公司经营特点相匹配。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末公司非流动负债占负债总额比例分别为 57.27%、64.50%、64.65% 和 66.72%。

### 1、流动负债结构分析

表：发行人各报告期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11,500.00	0.57	42,000.00	2.37	56,810.00	2.81	46,810.00	2.51
应付票据	0.00	0.00	3,012.89	0.17	1,086.81	0.05	0.00	0.00
应付账款	190,983.75	9.43	156,290.61	8.81	146,849.54	7.27	135,536.69	7.27
预收款项	301,314.36	14.88	380,623.85	21.47	10.98	0.00	30.55	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	388,996.71	19.26	347,901.91	18.66
应付职工薪酬	1,312.10	0.06	1,142.92	0.06	1,543.70	0.08	154.58	0.01
应交税费	2,570.67	0.13	3,560.70	0.20	2,115.42	0.10	1,109.24	0.06
其他应付款	521,407.67	25.74	277,806.06	15.67	407,530.53	20.17	337,589.30	18.10
一年内到期的非流动负债	896,222.70	44.25	738,686.13	41.66	941,619.76	46.61	926,195.06	49.67
其他流动负债	100,000.00	4.94	170,000.00	9.59	73,492.08	3.64	69,433.85	3.72
<b>流动负债合计</b>	<b>2,025,311.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,773,123.16</b>	<b>100.00</b>	<b>2,020,055.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,864,761.19</b>	<b>100.00</b>

#### (1) 短期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司短期借款期末余额分别为 11,500.00 万元、42,000.00 万元、56,810.00 万元和 46,810.00 万元，

占负债总额的比重分别为 0.24%、0.84%、0.99% 和 0.84%，占比较低，主要系发行人项目投资期限较长，故短期借款需求不大。

#### (2) 应付账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司应付账款期末余额分别为 190,983.75 万元、156,290.61 万元、146,849.54 万元和 135,536.69 万元，占总负债的比重分别为 4.03%、3.13%、2.57% 和 2.42%。

#### (3) 预收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司预收账款分别为 301,314.36 万元、380,623.85 万元、10.98 万元和 30.55 万元，分别占总负债的 6.36%、7.62%、0.00% 和 0.00%。2021 年末及 2021 年 3 月末预收账款较少系发行人会计政策调整所致。

表：发行人 2022 年 3 月末及 2021 年末预收账款期限结构

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	30.55	100.00	10.98	100.00
1 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<b>30.55</b>	<b>100.00</b>	<b>10.98</b>	<b>100.00</b>

#### (4) 合同负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、388,996.71 万元和 347,901.91 万元，分别占总负债的 0.00%、0.00%、6.81% 和 6.21%。2021 年末及 2021 年 3 月末合同负债增加系发行人会计政策调整所致。

#### (5) 应交税费

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司应交税费分别为 2,570.67 万元、3,560.70 万元、2,115.42 万元和 1,109.24 万元。

#### (6) 其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他应付款分别为 521,407.67 万元、277,806.06 万元、407,530.53 万元和 337,589.30 万元，分别占总负债的 11.00%、5.56%、7.13% 和 6.03%。2020 年末较 2019 年末减少

243,601.61 万元，减少了 46.72%，主要系项目往来款项减少所致。2021 年末较 2020 年末增加 129,724.47 万元，增加了 46.70%，主要是项目往来款增加所致。截止 2022 年 3 月末较年初减少了 69,941.23 万元。征询常德市财政局意见，发行人其他应付款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均为政府补贴，不存在替政府融资的行为。

表：发行人 2022 年 3 月末及 2021 年末其他应付款主要结构

单位：万元

项目	2021 年末余额	2022 年 3 月末余额
单位往来款	338,736.66	270,460.53
个人往来款	3,028.07	3,175.86
借款	10.00	10.00
押金	7,967.99	8,345.63
保证金	23,668.29	21,589.35
回购款	34,007.94	34,007.93
<b>合计</b>	<b>407,418.95</b>	<b>337,589.30</b>

表：发行人 2021 年末其他应付款金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占总额比例
常德市城市公用资产经营管理有限公司	197,912.30	48.56
常德市土地出让收入结算中心	133,429.59	32.74
常德市财政局	50,270.95	12.34
常德市城市发展集团有限公司	10,000.00	2.45
常德市国土资源储备中心	8,115.86	1.99
<b>合计</b>	<b>399,728.70</b>	<b>98.08</b>

#### (7) 一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 896,222.70 万元、738,686.13 万元、941,619.76 万元和 926,195.06 万元，分别占总负债的 18.91%、14.79%、16.48%和 16.53%。2020 年末较 2019 年末一年内到期的非流动负债减少 157,536.57 万元，降幅为 17.58%，主要是由于一年到期的长期借款和一年到期的长期应付款减少。2021 年末较 2020 年末一年内到期的非流动负债增加 202,933.63 万元，增幅为 27.47%，主要是由于一年内到期的应付债券增加。2022 年 3 月末发行人一年到期的非流动负债较年初减少 15,424.70 万元。

表：发行人 2022 年 3 月末及 2021 年末一年内到期的非流动负债期限结构

单位：万元

类别	2021 年末	2022 年 3 月末
一年内到期的长期借款	151,705.00	138,705.00
一年内到期的应付债券	758,606.79	758,681.98
一年内到期的长期应付款	31,229.77	28,729.87
一年内到期的租赁负债	78.21	78.21
合计	941,619.76	926,195.06

## 2、非流动负债结构分析

表：发行人各报告期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,067,250.00	39.32	920,591.21	28.57	878,107.39	23.76	863,268.42	23.09
应付债券	1,296,437.68	47.77	2,065,325.61	64.10	2,622,489.15	70.97	2,653,593.55	70.99
租赁负债	0.00	0.00	0.00	0.00	371.72	0.01	296.47	0.01
长期应付款	263,951.32	9.73	150,464.21	4.67	109,433.60	2.96	137,029.83	3.67
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	73,006.62	2.69	76,041.61	2.36	76,096.13	2.06	75,383.02	2.02
递延收益	13,487.23	0.50	9,779.98	0.30	8,654.49	0.23	8,638.28	0.23
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	2,714,132.85	100.00	3,222,202.62	100.00	3,695,152.48	100.00	3,738,209.57	100.00

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 2,714,132.85 万元、3,222,202.62 万元、3,695,152.48 万元和 3,738,209.57 万元，主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债组成。

## (1) 长期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 1,067,250.00 万元、920,591.21 万元、878,107.39 万元和 863,268.42 万元，在负债总额中占比分别为 22.52%、18.43%、15.36% 和 15.41%。

表：发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末长期借款类别

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
质押借款	314,949.45	322,194.00
抵押借款	38,963.00	38,963.00

保证借款	336,972.01	390,653.25
信用借款	112,300.00	110,400.00
担保借款	60,083.96	15,897.14
<b>合计</b>	<b>863,268.42</b>	<b>878,107.39</b>

## (2) 应付债券

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付债券余额分别为 1,296,437.68 万元、2,065,325.61 万元、2,622,489.15 万元和 2,653,593.55 万元，在负债总额中占比分别为 27.35%、41.35%、45.89%和 47.36%。为调整债务结构，增加直接债务融资比例，进一步满足发行人承接的市政基础设施建设项目的资金需求，发行人近年来增加了债券融资规模。

表：截至2022年3月末发行人应付债券情况

单位：万元、%、年

名称	发行金额	科目余额	起息日期	到期日期	票面利率	发行期限
19 常德城投 MTN001	100,000.00	100,000.00	2019-06-21	2024-06-21	5.35	5
19 常德城投 MTN002	100,000.00	100,000.00	2019-07-31	2024-07-31	5.04	5
20 常投 01	140,000.00	140,000.00	2020-03-18	2025-03-18	4.20	5 (3+2)
20 常德城投 MTN001	150,000.00	120,000.00	2020-03-30	2023-03-30	3.50	3
20 常德城投 MTN002	150,000.00	150,000.00	2020-05-08	2023-05-08	3.18	3
20 湘常德城建 ZR002	50,000.00	50,000.00	2020-07-02	2023-07-02	5.20	3
20 常德城投 PPN002	150,000.00	150,000.00	2020-10-23	2023-10-23	4.70	3
20 常德城投债	63,000.00	63,000.00	2020-11-02	2027-11-02	4.80	7
常德城投 B2311	67,279.00	67,279.00	2020-11-04	2023-11-04	3.00	1
20 常德城投 MTN003	150,000.00	150,000.00	2020-12-21	2025-12-21	4.65	5 (3+2)
21 常德城投 PPN002	150,000.00	150,000.00	2021-01-21	2026-01-21	4.68	5 (3+2)
21 常德城投 MTN001	150,000.00	150,000.00	2021-03-01	2026-03-01	4.65	5 (3+2)
21 常德城投 MTN002	100,000.00	100,000.00	2021-04-12	2026-04-12	4.18	5 (3+2)
21 常德城投 PPN001	100,000.00	100,000.00	2021-01-08	2026-01-08	4.70	5 (3+2)
21 常德城投 PPN003	100,000.00	100,000.00	2021-03-05	2026-03-05	4.90	5 (3+2)
21 常投 01	43,000.00	43,000.00	2021-03-18	2026-03-18	4.54	5 (3+2)
21 湘常德城建 ZR001	7,500.00	7,500.00	2021-03-31	2024-03-31	5.30	3
21 常德城投 PPN005	50,000.00	50,000.00	2021-09-03	2026-09-03	3.80	5 (3+2)
21 常投 02	100,000.00	100,000.00	2021-08-10	2026-08-10	3.80	5 (3+2)
21 常德城投 PPN006	50,000.00	50,000.00	2021-11-08	2026-11-08	4.03	5 (3+2)
21 常投 03	100,000.00	100,000.00	2021-09-28	2026-09-28	4.20	5 (3+2)
21 常投 04	52,600.00	52,600.00	2021-10-27	2021-10-27	4.19	5 (3+2)
21 常投 05	100,000.00	100,000.00	2021-12-20	2026-12-20	4.00	5 (3+2)
21 常德城投 MTN003	150,000.00	150,000.00	2021-12-13	2026-12-13	3.73	5 (3+2)

名称	发行金额	科目余额	起息日期	到期日期	票面利率	发行期限
21 常德城投 PPN001	75,000.00	75,000.00	2022-01-18	2025-01-18	3.95	3
理财直融	30,000.00	30,000.00	2022-03-22	2022-03-22	6.50	2
21 常西 01	92,500.00	92,500.00	2021-03-23	2024-03-23	5.80	3
19 常德文旅 PPN001	13,000.00	14,242.50	2019-03-05	2024-03-05	5.80	5 (3+2)
18 湘常德文旅 ZR001	16,000.00	5,972.05	2018-10-30	2023-10-30	7.40	5
21 常西 01	92,500.00	92,500.00	2021-03-23	2024-03-23	5.80	3
<b>合计</b>	<b>2,692,379.00</b>	<b>2,653,593.55</b>				

### (3) 长期应付款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期应付款余额分别是 263,951.32 万元、150,464.21 万元、109,433.60 万元和 137,029.83 万元，占总负债的比重分别是 5.57%、3.01%、1.91% 和 2.45%。2020 年末长期应付款较 2019 年末减少 113,487.11 万元，系归还融资租赁借款所致。2021 年末长期应付款较 2020 年末减少 41,030.61 万元，系归还融资租赁借款所致。2022 年 3 月末长期应付款较 2021 年末增加 27,596.23 万元，系新增融资租赁借款所致。

### (4) 递延所得税负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司递延所得税负债余额分别是 73,006.62 万元、76,041.61 万元、76,096.13 万元和 75,383.02 万元，占总负债的比重分别是 1.54%、1.52%、1.33% 和 1.35%。2020 年末较 2019 年末增加了 3,034.99 万元，略有增加。2021 年末较 2020 年末增加了 54.52 万元，略有增加。2022 年 3 月末较年初减少了 713.11 万元，略有减少。

## (三) 发行人所有者权益结构分析

表：发行人各报告期末所有者权益明细

单位：万元、%

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	0.75	50,000.00	0.74	50,000.00	0.73	50,000.00	0.79
资本公积	5,644,635.26	84.47	5,637,152.41	83.60	5,636,300.46	82.85	5,176,631.25	81.61
其他综合收益	218,928.93	3.28	225,607.75	3.35	225,607.75	3.32	225,795.80	3.56
盈余公积	25,000.00	0.37	25,000.00	0.37	25,000.00	0.37	25,000.00	0.39
未分配利润	512,841.20	7.67	570,974.56	8.47	632,984.17	9.30	635,257.90	10.02
少数股东权益	230,806.92	3.45	233,929.72	3.47	233,174.51	3.43	230,092.95	3.63

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益合计	6,682,212.31	100.00	6,742,664.43	100.00	6,803,066.89	100.00	6,342,777.90	100.00

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司所有者权益总额分别 6,682,212.31 万元、6,742,664.43 万元、6,803,066.89 万元和 6,342,777.90 万元，呈较快增长趋势。发行人所有者权益主要为资本公积。

### 1、实收资本

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司实收资本均为 50,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 0.75%、0.74%、0.73%和 0.79%。公司实收资本占比逐年小幅下降源于公司近几年经营效益和盈利能力的提高，使得公司未分配利润均有不同程度上升，而实收资本总额未变，故而占比小幅下降。

公司前身是常德市城市建设投资开发有限责任公司。1998 年经常德市人民政府常政函[1998]27 号批准，由常德市建设委员会（以下简称“常德市建委”）出资成立，将武陵大道（南段、中段）产权作价 5000 万元划归公司作为公司注册资本。公司于 1998 年 9 月在常德市工商行政管理局（以下简称“常德市工商局”）登记注册为常德市城市建设投资开发有限责任公司，取得常德市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 18650548-7 号。1999 年常德市政府向公司注入包括体育中心、供水公司等共计 129,222.90 万元资产，其中 25,000 万元作为注册资本注入公司，增资后公司注册资本增至 30,000 万元，该次增资经常德市审计师事务所审验出具了验资报告（常审所验字[1999]第 44 号），并由常德市工商局办理了变更注册资本金至 30,000 万元的工商变更登记。

2005 年 3 月 2 日，根据中共常德市委常通字[2005]2 号文，公司在常德市工商局办理了股东变更登记。公司由常德市国有资产管理委员会（以下简称“常德市国资委”）管理，股东由常德市建委变更为常德市国资委。2008 年 6 月 6 日，依据常德市人民政府常政办函[2008]58 号文的要求，公司名称变更为“常德市城市建设投资集团有限公司”。公司取得常德市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 430700000010318 号，注册资本为人民币 30,000 万元。企业类型为有限责任公司（国有独资），市国资委履行出资人职责。2011 年 3 月 16 日，由常德市国资委对公司增资 20,000 万元，均为货币出资，注册资本增加到人民币

50,000 万元，该次增资经湖南天平正大有限责任会计师事务所常德分所审验并出具了验资报告（湘天正验字[2010]第 282 号），并由常德市工商局办理了变更注册资本金至 50,000 万元的工商变更登记。

表：公司实收资本构成情况数据

单位：万元、%

投资者名称	2022年3月末	
	投资金额	所占比例
常德市人民政府国有资产监督管理委员会	45,000.00	90.00
湖南省国有投资经营有限公司	5,000.00	10.00
合计	50,000.00	100.00

表：发行人 2022 年 3 月末实收资本明细表

单位：万元

实收资本	资产价值	备注
武陵大道（南段、中段）产权	5,000.00	1998年8月24日，常德市审计师事务所审验并出具了验资报告（常审所验字（1998）第27号），由常德市人民政府将武陵大道（南段、中段）产权作价5,000.00万元划归公司作为公司注册资本。
体育中心	15,078.04	1999年7月5日，常德市审计师事务所审验并出具了验资报告（常审所验字（1999）第44号），常德市人民政府向公司注入包括体育中心、供水公司等共计129,222.90万元资产，其中25,000.00万元作为注册资本注入公司，增资后公司注册资本增至30,000.00万元。
供水公司	16,608.87	
城区国有直管公房	18,945.25	
常德市污水排水站	2,151.23	
市江北污水处理厂	5,964.26	
常德晓岛开发中心	9,007.56	
人民路、洞庭大道、朗州路及芙蓉路	61,467.69	
货币资金	20,000.00	2011年3月16日，湖南天平正大有限责任会计师事务所常德分所审验并出具了验资报告（湘天正验字[2010]第282号），由常德市国资委对公司增资20,000万元，均为货币出资，注册资本增加到人民币50,000万元。

## 2、资本公积

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资本公积分别为 5,644,635.26 万元、5,637,152.41 万元、5,636,300.46 万元和 5,176,631.25 万元，占所有者权益的比重分别为 84.47%、83.60%、82.85%和 81.61%。资本公积主要来源为政府拨入款项，拨入款主要是常德市人民政府国有资产监督管理委员会注入公司的水务资产和土地。

表：发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末资本公积情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
资本溢价	-	-
其他资本公积	5,176,631.25	5,636,300.46
合计	5,176,631.25	5,636,300.46

表：发行人 2022 年 3 月末资本公积中主要实物资产明细情况表

单位：万元

实收资本	资产价值	备注
武陵大道（南段、中段）产权	5,000.00	1998年8月24日，常德市审计师事务所审验并出具了验资报告（常审所验字（1998）第27号），由常德市人民政府将武陵大道（南段、中段）产权作价5,000.00万元划归公司作为公司注册资本。
体育中心	15,078.04	1999年7月5日，常德市审计师事务所审验并出具了验资报告（常审所验字（1999）第44号），常德市人民政府向公司注入包括体育中心、供水公司等共计129,222.90万元资产，其中25,000.00万元作为注册资本注入公司，增资后公司注册资本增至30,000.00万元。
供水公司	16,608.87	
城区国有直管公房	18,945.25	
常德市污水排水站	2,151.23	
市江北污水处理厂	5,964.26	
常德晓岛开发中心	9,007.56	
人民路、洞庭大道、朗州路及芙蓉路	61,467.69	
货币资金	20,000.00	2011年3月16日，湖南天平正大有限责任会计师事务所常德分所审验并出具了验资报告（湘天正验字[2010]第282号），由常德市国资委对公司增资20,000万元，均为货币出资，注册资本增加到人民币50,000万元。

注：经发行人自查，上表中市房产局（城区国有直管公房）、市管网办、江北城污水厂等城市公用资产等公益性资产系按照常德市政府相关批复文件，主要于 2008 年注入，相关资产注入时间均在财预〔2010〕412 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文之前，相关资产注入行为不违反国家及地方政策规定。经征询常德市财政局意见并确认，无须整改，上述公益性资产注入合法合规。如果未来提出整改要求，发行人将积极配合财政部门进行整改。

表：发行人2022年3月末资本公积土地资产明细情况表

单位：万元、平方米

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
1	常德大道中段	出让	商业仓储	常国用(2008)字第61号	2008年	是	90,576.98	7,072.00	7,072.00	7,072.00	评估入账	是
2	丹洲乡高泗村	出让	商业住宅	常国用(2014)字第000201号	2014年	是	16,691.40	1,550.00	1,550.00	1,550.00	评估入账	是
3	常德大道以南	出让	商业住宅	常国用(2009)字第68号	2009年	是	93,333.19	13,440.00	13,440.00	13,440.00	评估入账	是
4	南坪岗乡	出让	商业住宅	常国用(2009)字第66号	2009年	是	91,488.60	11,650.00	11,650.00	11,650.00	评估入账	是
5	南坪岗乡竹根潭村	出让	商业	常国用(2010)字第28号	2010年	是	17,539.52	2,720.00	2,720.00	2,720.00	评估入账	是
6	南坪岗乡竹根潭村	出让	商业	常国用(2010)字第29号	2010年	是	52,775.71	7,880.00	7,880.00	7,880.00	评估入账	是
7	武陵区南坪岗乡白马湖村	出让	商业	常国用(2010)字第30号	2010年	是	24,706.98	3,970.00	3,970.00	3,970.00	评估入账	是
8	紫菱路以北、龙港路以西	出让	商业	常国用(2010)字第33号	2010年	是	333,726.00	44,700.00	44,700.00	44,700.00	评估入账	是
9	常德大道以北	出让	商业	常国用(2010)字	2010	是	4,521.04	710.00	710.00	710.00	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				第 34 号	年						入账	
10	常德大道以北	出让	商业	常国用(2010)字第 36 号	2010 年	是	6,318.32	560.00	560.00	560.00	评估入账	是
11	常德大道以北	出让	商业	常国用(2010)字第 37 号	2010 年	是	16,345.50	1,440.00	1,440.00	1,440.00	评估入账	是
12	武陵区南坪岗乡南坪社区	出让	商业住宅	常国用(2010)字第 38 号	2010 年	是	18,374.04	3,880.00	3,880.00	3,880.00	评估入账	是
13	武陵区南坪岗乡南坪社区	出让	商业住宅	常国用(2010)字第 39 号	2010 年	是	17,403.92	3,698.00	3,698.00	3,698.00	评估入账	是
14	柳叶大道以北	出让	住宅	常国用(2010)字第 40 号	2010 年	是	6,318.32	1,700.00	1,700.00	1,700.00	评估入账	是
15	柳叶大道以北	出让	住宅	常国用(2010)字第 41 号	2010 年	是	3,406.84	878.00	878.00	878.00	评估入账	是
16	南坪路南侧	出让	商业	常国用(2010)字第 42 号	2010 年	是	16,701.62	3,780.00	3,780.00	3,780.00	评估入账	是
17	武陵区南坪岗社区	出让	住宅	常国用(2010)字第 63 号	2010 年	是	8,113.01	1,650.00	1,650.00	1,650.00	评估入账	是
18	滨湖路以南、康桥尚都以东	出让	商业	常国用(2010)字第 31 号	2010 年	是	27,607.60	6,240.00	6,240.00	6,240.00	评估入账	是
19	武陵区南坪岗乡	出让	商业	常国用(2010)字	2010	是	18,537.93	3,840.00	3,840.00	3,840.00	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
	沙港社区居委会			第 32 号	年						入账	
20	柳叶路以北、皂果路以西	出让	商业（批发零售）	常国用(2010)字第 92 号	2010 年	是	224,406.00	40,750.00	40,750.00	40,750.00	评估入账	是
21	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 264 号	2011 年	是	29,240.08	6,779.27	6,779.27	6,779.27	评估入账	是
22	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 265 号	2011 年	是	30,549.44	7,032.56	7,032.56	7,032.56	评估入账	是
23	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 266 号	2011 年	是	31,095.51	7,308.37	7,308.37	7,308.37	评估入账	是
24	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 267 号	2011 年	是	26,650.44	6,862.20	6,862.20	6,862.20	评估入账	是
25	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 268 号	2011 年	是	27,459.61	5,807.61	5,807.61	5,807.61	评估入账	是
26	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 269 号	2011 年	是	22,720.97	5,489.30	5,489.30	5,489.30	评估入账	是
27	金丹路	出让	商业	常国用（2011）字第 270 号	2011 年	是	27,586.14	5,728.83	5,728.83	5,728.83	评估入账	是
28	金丹路	出让	商业	常国用（2011）	2011	是	31,658.93	5,926.69	5,926.69	5,926.69	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 271 号	年						入账	
29	金丹路	出让	商业	常国用(2011)字第 272 号	2011 年	是	30,412.38	5,804.04	5,804.04	5,804.04	评估入账	是
30	金丹路	出让	商业	常国用(2011)字第 273 号	2011 年	是	22,920.15	5,050.26	5,050.26	5,050.26	评估入账	是
31	沅江西大桥	出让	批发零售	常国用(2010)字第 102 号	2010 年	是	33,271.48	4,981.20	4,981.20	4,981.20	评估入账	是
32	沅江西大桥	出让	批发零售	常国用(2010)字第 103 号	2010 年	是	33,414.71	5,002.64	5,002.64	5,002.64	评估入账	是
33	沅江西大桥	出让	批发零售	常国用(2010)字第 104 号	2010 年	是	32,928.90	4,929.91	4,929.91	4,929.91	评估入账	是
34	沅江西大桥	出让	批发零售	常国用(2010)字第 105 号	2010 年	是	32,832.88	4,079.92	4,079.92	4,079.92	评估入账	是
35	沅江西大桥	出让	批发零售	常国用(2010)字第 106 号	2010 年	是	26,720.27	3,320.35	3,320.35	3,320.35	评估入账	是
36	龙港中路白马湖六组	出让	批发零售	常国用(2010)字第 100 号	2010 年	是	36,189.57	9,102.25	9,102.25	9,102.25	评估入账	是
37	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)字第 314 号	2011 年	是	10,115.33	3,902.49	3,902.49	3,902.49	评估入账	是
38	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	5,498.05	2,121.15	2,121.15	2,121.15	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 327 号	年						入账	
39	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)字第 328 号	2011 年	是	8,517.95	3,286.23	3,286.23	3,286.23	评估入账	是
40	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)字第 315 号	2011 年	是	11,880.54	4,583.51	4,583.51	4,583.51	评估入账	是
41	芙蓉中路	出让	商业	常国用(2011)字第 330 号	2011 年	是	4,761.23	1,956.87	1,956.87	1,956.87	评估入账	是
42	芙蓉中路	出让	商业	常国用(2011)字第 331 号	2011 年	是	10,050.43	4,130.73	4,130.73	4,130.73	评估入账	是
43	荷花南路	出让	商业	常国用(2011)字第 334 号	2011 年	是	9,208.80	3,668.79	3,668.79	3,668.79	评估入账	是
44	芙蓉中路	出让	商业	常国用(2011)字第 329 号	2011 年	是	3,131.24	1,286.94	1,286.94	1,286.94	评估入账	是
45	沙港东路	出让	商业	常国用(2011)字第 335 号	2011 年	是	1,428.88	569.27	569.27	569.27	评估入账	是
46	励志路	出让	商业	常国用(2011)字第 336 号	2011 年	是	2,019.26	804.47	804.47	804.47	评估入账	是
47	励志路	出让	商业	常国用(2011)字第 337 号	2011 年	是	3,291.47	1,311.32	1,311.32	1,311.32	评估入账	是
48	励志路	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	1,537.24	612.44	612.44	612.44	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 338 号	年						入账	
49	三星中路	出让	商业	常国用(2011)字第 332 号	2011 年	是	1,516.63	661.40	661.40	661.40	评估入账	是
50	三星中路	出让	商业	常国用(2011)字第 333 号	2011 年	是	3,420.11	1,491.51	1,491.51	1,491.51	评估入账	是
51	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)字第 316 号	2011 年	是	11,200.51	4,321.16	4,321.16	4,321.16	评估入账	是
52	芙蓉北路	出让	商业	常国用(2011)字第 317 号	2011 年	是	10,703.37	4,129.36	4,129.36	4,129.36	评估入账	是
53	长庚路以东	出让	住宅	常国用(2011)字第 44 号	2011 年	是	17,961.07	4,195.71	4,195.71	4,195.71	评估入账	是
54	兴隆装饰城以南、竹叶路以北	出让	住宅	常国用(2011)字第 45 号	2011 年	是	19,842.21	4,504.18	4,504.18	4,504.18	评估入账	是
55	朝阳路以西	出让	住宅	常国用(2011)字第 43 号	2011 年	是	45,937.38	10,388.00	10,388.00	10,388.00	评估入账	是
56	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 274 号	2011 年	是	6,665.18	2,524.77	2,524.77	2,524.77	评估入账	是
57	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 275 号	2011 年	是	13,125.72	4,972.02	4,972.02	4,972.02	评估入账	是
58	常德大道	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	3,680.15	1,394.04	1,394.04	1,394.04	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 276 号	年						入账	
59	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 277 号	2011 年	是	6,945.27	2,630.87	2,630.87	2,630.87	评估入账	是
60	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 278 号	2011 年	是	9,037.10	3,423.25	3,423.25	3,423.25	评估入账	是
61	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 279 号	2011 年	是	23,989.55	9,087.24	9,087.24	9,087.24	评估入账	是
62	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 280 号	2011 年	是	6,788.25	2,571.39	2,571.39	2,571.39	评估入账	是
63	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 281 号	2011 年	是	13,433.26	5,088.52	5,088.52	5,088.52	评估入账	是
64	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 282 号	2011 年	是	20,466.67	7,752.77	7,752.77	7,752.77	评估入账	是
65	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 283 号	2011 年	是	3,681.34	1,394.49	1,394.49	1,394.49	评估入账	是
66	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 284 号	2011 年	是	24,677.96	9,032.13	9,032.13	9,032.13	评估入账	是
67	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 285 号	2011 年	是	28,695.29	10,502.48	10,502.48	10,502.48	评估入账	是
68	常德大道	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	41,481.37	15,182.18	15,182.18	15,182.18	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 286 号	年						入账	
69	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 287 号	2011 年	是	44,104.01	16,142.07	16,142.07	16,142.07	评估入账	是
70	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 288 号	2011 年	是	20,733.06	7,588.30	7,588.30	7,588.30	评估入账	是
71	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 289 号	2011 年	是	25,754.27	9,426.06	9,426.06	9,426.06	评估入账	是
72	常德大道	出让	商业	常国用(2011)字第 290 号	2011 年	是	32,531.86	11,906.66	11,906.66	11,906.66	评估入账	是
73	朗州路	出让	商业	常国用(2011)字第 237 号	2011 年	是	4,985.42	2,901.02	2,901.02	2,901.02	评估入账	是
74	朗州路东侧	出让	商业	常国用(2011)字第 232 号	2011 年	是	2,115.00	741.94	741.94	741.94	评估入账	是
75	常德大道东侧	出让	商业	常国用(2011)字第 233 号	2011 年	是	8,582.48	2,474.33	2,474.33	2,474.33	评估入账	是
76	柳叶大道南侧	出让	商业	常国用(2011)字第 243 号	2011 年	是	10,315.47	4,456.28	4,456.28	4,456.28	评估入账	是
77	沙河小区	出让	商业	常国用(2011)字第 247 号	2011 年	是	6,406.25	1,766.84	1,766.84	1,766.84	评估入账	是
78	朗州北路	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	17,613.92	6,178.96	6,178.96	6,178.96	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 230 号	年						入账	
79	德山中路	出让	商业	常国用(2011)字第 231 号	2011 年	是	3,601.04	655.39	655.39	655.39	评估入账	是
80	龙港路与柳叶大道交汇处东北角	出让	商业	常国用(2011)字第 234 号	2011 年	是	48,095.68	21,378.53	21,378.53	21,378.53	评估入账	是
81	朝阳路西侧	出让	商业	常国用(2011)字第 235 号	2011 年	是	3,693.10	926.23	926.23	926.23	评估入账	是
82	滨湖路南侧	出让	商业	常国用(2011)字第 238 号	2011 年	是	2,257.89	806.07	806.07	806.07	评估入账	是
83	楠竹山	出让	商业	常国用(2011)字第 239 号	2011 年	是	3,701.05	835.70	835.70	835.70	评估入账	是
84	沙港小区	出让	商业	常国用(2011)字第 240 号	2011 年	是	5,805.36	1,419.41	1,419.41	1,419.41	评估入账	是
85	柳叶大道与皂果路交汇处东南角	出让	商业	常国用(2011)字第 241 号	2011 年	是	17,737.83	7,662.74	7,662.74	7,662.74	评估入账	是
86	竹山路	出让	商业	常国用(2011)字第 242 号	2011 年	是	11,635.20	2,698.20	2,698.20	2,698.20	评估入账	是
87	柳叶大道以南	出让	商业	常国用(2011)字第 244 号	2011 年	是	8,047.34	2,772.31	2,772.31	2,772.31	评估入账	是
88	竹山路南侧	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	6,979.86	1,916.33	1,916.33	1,916.33	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 245 号	年						入账	
89	高专路南侧	出让	商业	常国用(2011)字第 246 号	2011 年	是	43,214.71	12,186.55	12,186.55	12,186.55	评估入账	是
90	长庚南路	出让	商业	常国用(2011)字第 303 号	2011 年	是	4,377.04	1,523.65	1,523.65	1,523.65	评估入账	是
91	长庚南路	出让	商业	常国用(2011)字第 304 号	2011 年	是	2,241.92	780.41	780.41	780.41	评估入账	是
92	高泗路	出让	商业	常国用(2011)字第 305 号	2011 年	是	7,672.59	2,380.80	2,380.80	2,380.80	评估入账	是
93	高泗路	出让	商业	常国用(2011)字第 306 号	2011 年	是	8,847.12	2,745.26	2,745.26	2,745.26	评估入账	是
94	竹叶路	出让	商业	常国用(2011)字第 308 号	2011 年	是	4,317.03	1,447.93	1,447.93	1,447.93	评估入账	是
95	紫菱西路	出让	商业	常国用(2011)字第 302 号	2011 年	是	2,844.70	918.55	918.55	918.55	评估入账	是
96	滨湖西路	出让	商业	常国用(2011)字第 307 号	2011 年	是	5,012.11	1,744.72	1,744.72	1,744.72	评估入账	是
97	竹叶路	出让	商业	常国用(2011)字第 309 号	2011 年	是	4,522.25	1,516.76	1,516.76	1,516.76	评估入账	是
98	竹叶路	出让	商业	常国用(2011)	2011	是	4,638.30	1,555.69	1,555.69	1,555.69	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 310 号	年						入账	
99	长庚北路	出让	商业	常国用(2013)字第 296 号	2013 年	是	8,124.82	2,623.50	2,623.50	2,623.50	评估入账	是
100	长庚北路	出让	商业	常国用(2013)字第 297 号	2013 年	是	10,321.98	3,332.97	3,332.97	3,332.97	评估入账	是
101	长庚北路	出让	商业	常国用(2013)字第 298 号	2013 年	是	6,954.88	2,245.73	2,245.73	2,245.73	评估入账	是
102	武陵大道	出让	商业	常国用(2012)字第 300 号	2012 年	是	111,870.31	71,563.44	71,563.44	71,563.44	评估入账	是
103	青年路	出让	商业	常国用(2012)字第 306 号	2012 年	是	49,402.79	30,427.18	30,427.18	30,427.18	评估入账	是
104	河洑镇白鹤庵村	出让	商业	常国用(2012)字第 303 号	2012 年	是	3,750.84	1,728.01	1,728.01	1,728.01	评估入账	是
105	河洑镇白鹤庵村	出让	商业	常国用(2012)字第 304 号	2012 年	是	15,047.88	6,932.56	6,932.56	6,932.56	评估入账	是
106	西园路	出让	商业	常国用(2012)字第 301 号	2012 年	是	35,628.89	21,480.66	21,480.66	21,480.66	评估入账	是
107	福广村	出让	商业	常国用(2013)字第 203 号	2013 年	是	23,628.05	11,079.19	11,079.19	11,079.19	评估入账	是
108	红云村	出让	商业	常国用(2013)	2013	是	34,490.58	15,548.35	15,548.35	15,548.35	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 205 号	年						入账	
109	红云村	出让	商业	常国用(2013)字第 206 号	2013 年	是	32,857.91	14,519.91	14,519.91	14,519.91	评估入账	是
110	福广村	出让	商业	常国用(2013)字第 204 号	2013 年	是	40,955.24	18,831.22	18,831.22	18,831.22	评估入账	是
111	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 299 号	2013 年	是	36,213.76	23,868.49	23,868.49	23,868.49	评估入账	是
112	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 300 号	2013 年	是	34,414.86	22,273.30	22,273.30	22,273.30	评估入账	是
113	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 301 号	2013 年	是	19,426.33	12,343.49	12,343.49	12,343.49	评估入账	是
114	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 302 号	2013 年	是	18,595.29	12,031.15	12,031.15	12,031.15	评估入账	是
115	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 303 号	2013 年	是	33,671.83	21,004.49	21,004.49	21,004.49	评估入账	是
116	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 304 号	2013 年	是	31,992.55	19,956.95	19,956.95	19,956.95	评估入账	是
117	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 305 号	2013 年	是	34,698.73	22,859.52	22,859.52	22,859.52	评估入账	是
118	机场路	出让	商业	常国用(2013)	2013	是	36,888.34	24,741.01	24,741.01	24,741.01	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 306 号	年						入账	
119	机场路	出让	商业	常国用(2013)字第 307 号	2013 年	是	37,180.53	23,624.51	23,624.51	23,624.51	评估入账	是
120	汤家坪	出让	商业	常国用(2013)字第 531 号	2013 年	是	53,795.80	24,536.26	24,536.26	24,536.26	评估入账	是
121	黄土山	出让	商业	常国用(2013)字第 530 号	2013 年	是	41,386.70	18,876.47	18,876.47	18,876.47	评估入账	是
122	南坪村	出让	商业	常国用(2014)字第 000205 号	2014 年	是	1,801.53	1,038.40	1,038.40	1,038.40	评估入账	是
123	沙港村	出让	商业	常国用(2014)字第 000206 号	2014 年	是	2,052.89	1,183.29	1,183.29	1,183.29	评估入账	是
124	沙港村	出让	商业	常国用(2014)字第 000207 号	2014 年	是	2,584.43	1,489.66	1,489.66	1,489.66	评估入账	是
125	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第 000208 号	2014 年	是	2,299.19	1,274.90	1,274.90	1,274.90	评估入账	是
126	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第 000209 号	2014 年	是	8,440.60	4,680.31	4,680.31	4,680.31	评估入账	是
127	聚宝村	出让	商业	常国用(2014)字第 000210 号	2014 年	是	23,717.68	12,575.11	12,575.11	12,575.11	评估入账	是
128	聚宝村	出让	商业	常国用(2014)	2014	是	21,027.39	11,148.72	11,148.72	11,148.72	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 000211 号	年						入账	
129	聚宝村	出让	商业	常国用(2014)字第 000212 号	2014 年	是	23,588.16	12,506.44	12,506.44	12,506.44	评估入账	是
130	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第 000213 号	2014 年	是	5,373.98	2,761.15	2,761.15	2,761.15	评估入账	是
131	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第 000214 号	2014 年	是	4,362.30	2,241.35	2,241.35	2,241.35	评估入账	是
132	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)字第 000215 号	2014 年	是	12,117.51	6,225.98	6,225.98	6,225.98	评估入账	是
133	泽远村	出让	商业	常国用(2014)字第 000216 号	2014 年	是	37,928.29	17,708.72	17,708.72	17,708.72	评估入账	是
134	夹街村	出让	商业	常国用(2014)字第 000217 号	2014 年	是	16,701.18	7,171.49	7,171.49	7,171.49	评估入账	是
135	三星坳村	出让	商业	常国用(2014)字第 000218 号	2014 年	是	42,342.44	18,448.60	18,448.60	18,448.60	评估入账	是
136	朱胡村	出让	商业	常国用(2014)字第 000219 号	2014 年	是	36,928.90	16,089.92	16,089.92	16,089.92	评估入账	是
137	雷坛岗村	出让	商业	常国用(2014)字第 000220 号	2014 年	是	25,559.27	11,136.17	11,136.17	11,136.17	评估入账	是
138	合兴村	出让	商业	常国用(2014)	2014	是	48,066.86	22,442.42	22,442.42	22,442.42	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				字第 000221 号	年						入账	
139	青林村	出让	商业	常国用(2013)字第 222 号	2013 年	是	76,537.35	36,799.16	36,799.16	36,799.16	评估入账	是
140	青林村	出让	商业	常国用(2013)字第 223 号	2013 年	是	69,822.50	33,570.66	33,570.66	33,570.66	评估入账	是
141	青林村	出让	商业	常国用(2013)字第 225 号	2013 年	是	74,893.56	36,008.82	36,008.82	36,008.82	评估入账	是
142	柳叶湖岩子堰村	出让	商业	常国用(2013)字第 224 号	2013 年	是	60,205.07	25,792.28	25,792.28	25,792.28	评估入账	是
143	金丹路	出让	商业	常国用(2014)第 222 号	2014 年	是	2,111.85	1,124.56	1,124.56	1,124.56	评估入账	是
144	金丹路	出让	商业	常国用(2014)第 223 号	2014 年	是	27,834.00	14,821.61	14,821.61	14,821.61	评估入账	是
145	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 229 号	2014 年	是	27,249.96	11,717.48	11,717.48	11,717.48	评估入账	是
146	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 230 号	2014 年	是	33,102.59	14,730.65	14,730.65	14,730.65	评估入账	是
147	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 231 号	2014 年	是	32,864.67	14,624.78	14,624.78	14,624.78	评估入账	是
148	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)	2014	是	31,669.89	14,093.10	14,093.10	14,093.10	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				第 232 号	年						入账	
149	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 233 号	2014 年	是	29,403.85	13,084.71	13,084.71	13,084.71	评估入账	是
150	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 234 号	2014 年	是	30,969.48	13,781.42	13,781.42	13,781.42	评估入账	是
151	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 235 号	2014 年	是	29,046.82	13,797.24	13,797.24	13,797.24	评估入账	是
152	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 236 号	2014 年	是	31,165.95	14,803.83	14,803.83	14,803.83	评估入账	是
153	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 237 号	2014 年	是	31,046.93	15,833.93	15,833.93	15,833.93	评估入账	是
154	皂果北路	出让	商业	常国用(2014)第 238 号	2014 年	是	14,440.24	8,014.33	8,014.33	8,014.33	评估入账	是
155	高泗西路	出让	商业	常国用(2014)第 239 号	2014 年	是	21,942.23	11,684.24	11,684.24	11,684.24	评估入账	是
156	高泗西路	出让	商业	常国用(2014)第 240 号	2014 年	是	21,243.59	11,312.21	11,312.21	11,312.21	评估入账	是
157	高泗西路	出让	商业	常国用(2014)第 241 号	2014 年	是	27,938.65	14,877.33	14,877.33	14,877.33	评估入账	是
158	高泗安置小区二	出让	商业	常国用(2014)	2014	是	33,293.56	15,814.44	15,814.44	15,814.44	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
	期			第 242 号	年						入账	
159	三间路西侧	出让	商业	常国用(2014)第 332 号	2014 年	是	36,959.78	21,880.19	21,880.19	21,880.19	评估入账	是
160	丹洲乡泽远村	出让	商业	常国用(2014)第 342 号	2014 年	是	92,152.73	42,952.39	42,952.39	42,952.39	评估入账	是
161	丹洲乡泽远村	出让	商业	常国用(2014)第 343 号	2014 年	是	68,749.00	32,043.91	32,043.91	32,043.91	评估入账	是
162	丹洲乡泽远村	出让	商业	常国用(2014)第 344 号	2014 年	是	66,799.08	31,135.05	31,135.05	31,135.05	评估入账	是
163	丹洲乡泽远村	出让	商业	常国用(2014)第 351 号	2014 年	是	58,260.73	27,155.33	27,155.33	27,155.33	评估入账	是
164	丹洲乡泽远村	出让	商业	常国用(2014)第 352 号	2014 年	是	61,359.75	28,599.78	28,599.78	28,599.78	评估入账	是
165	皂角路与常德大道交汇处	出让	商业	常国用(2011)字第 339 号	2011 年	是	23,306.86	10,590.64	10,590.64	10,590.64	评估入账	是
166	万寿路	出让	商业	常国用(2016)第 269 号	2016 年	是	95,289.12	59,193.60	59,193.60	59,193.60	评估入账	是
167	万寿路	出让	商业	常国用(2016)第 270 号	2016 年	是	74,211.49	46,100.18	46,100.18	46,100.18	评估入账	是
168	青林村	出让	商业	常国用(2016)	2016	是	114,154.86	64,931.28	64,931.28	64,931.28	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				第 272 号	年						入账	
169	青林村	出让	商业	常国用(2016)第 273 号	2016 年	是	80,008.96	45,509.10	45,509.10	45,509.10	评估入账	是
170	青林村	出让	商业	常国用(2016)第 274 号	2016 年	是	70,058.95	39,849.53	39,849.53	39,849.53	评估入账	是
171	白马湖村	出让	商业	常国用(2016)第 283 号	2016 年	是	32,838.51	19,276.00	19,276.00	19,276.00	评估入账	是
172	白马湖村	出让	商业	常国用(2016)第 284 号	2016 年	是	21,558.45	12,655.00	12,655.00	12,655.00	评估入账	是
173	白马湖村	出让	商业	常国用(2016)第 285 号	2016 年	是	77,668.59	45,591.00	45,591.00	45,591.00	评估入账	是
174	皂果村	出让	商业	常国用(2016)第 286 号	2016 年	是	100,000.00	58,700.00	58,700.00	58,700.00	评估入账	是
175	皂果村	出让	商业	常国用(2016)第 287 号	2016 年	是	85,210.80	50,018.00	50,018.00	50,018.00	评估入账	是
176	皂果村	出让	商业	常国用(2016)第 288 号	2016 年	是	79,225.86	46,506.00	46,506.00	46,506.00	评估入账	是
177	桃花源镇居委会(水府阁停车场)	划拨	旅游用地	桃(直)国用(2001)字第 556 号	2001 年	是	1,230.30	24.02	24.02	24.02	评估入账	-

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
178	桃花源镇青山村（治安执行室）	划拨	商业服务用地	桃（直）国用（2001）字第 557 号	2001 年	是	8,890.67	173.58	173.58	173.58	评估入账	-
179	桃花源镇双峰村三组（斗鸡场）	划拨	综合用地	桃（直）国用（2001）字第 558 号	2001 年	是	2,913.00	56.87	56.87	56.87	评估入账	-
180	桃花源镇青山村（天宁碑院）	划拨	旅游用地	桃（直）国用（2001）字第 559 号	2001 年	是	8,548.66	166.91	166.91	166.91	评估入账	-
181	桃花源镇双峰村三组（打靶场）	划拨	旅游用地	桃（直）国用（2001）字第 560 号	2001 年	是	4,488.67	87.64	87.64	87.64	评估入账	-
182	桃花源镇双峰村三组（渊明沈家）	划拨	住宅用地	桃（直）国用（2001）字第 561 号	2001 年	是	1,734.67	33.87	33.87	33.87	评估入账	-
183	桃花源镇双峰村三组（桃花源管理处）	划拨	办公综合用地	桃（直）国用（2001）字第 562 号	2001 年	是	19,037.30	371.69	371.69	371.69	评估入账	-
184	桃花源镇国营林场	划拨	旅游用地	桃（直）国用（2001）字第	2001 年	是	4,519.80	88.25	88.25	88.25	评估入账	-

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				563号								
185	桃花源镇国营林场	划拨	旅游用地	桃(直)国用(2001)字第564号	2001年	是	586.10	11.44	11.44	11.44	评估入账	-
186	桃花源镇双峰村	划拨	旅游用地	桃(直)国用(2001)字第1061号	2001年	是	3,593.70	70.16	70.16	70.16	评估入账	-
187	桃花源镇水溪村	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第1002号	2014年	是	200,000.00	27,700.00	27,700.00	27,700.00	评估入账	是
188	桃花源镇水溪村	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第1001号	2014年	是	162,760.00	10,777.36	10,777.36	10,777.36	评估入账	是
189	桃花源镇桃花村	出让	商服用地	常(源)国用(2013)转第1号	2013年	是	34,253.30	3,781.56	3,781.56	3,781.56	评估入账	是
190	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第1003号	2014年	是	3,593.70	639.68	639.68	639.68	评估入账	是
191	桃花源镇	出让	商业	常(源)国用	2014	是	19,037.30	4,330.99	4,330.99	4,330.99	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
			用地	(2014)第 1004 号	年						入账	
192	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1006 号	2014 年	是	586.11	102.86	102.86	102.86	评估入账	是
193	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1007 号	2014 年	是	2,913.00	476.05	476.05	476.05	评估入账	是
194	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1008 号	2014 年	是	8,548.66	1,905.50	1,905.50	1,905.50	评估入账	是
195	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1009 号	2014 年	是	1,734.67	411.81	411.81	411.81	评估入账	是
196	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1010 号	2014 年	是	4,519.80	844.30	844.30	844.30	评估入账	是
197	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1011 号	2014 年	是	1,231.30	197.25	197.25	197.25	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
198	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1012 号	2014 年	是	4,488.86	766.16	766.16	766.16	评估入账	是
199	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1013 号	2014 年	是	8,890.67	1,530.98	1,530.98	1,530.98	评估入账	是
200	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1015 号	2014 年	是	13,132.40	2,370.40	2,370.40	2,370.40	评估入账	是
201	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1016 号	2014 年	是	3,900.00	664.17	664.17	664.17	评估入账	是
202	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1005 号	2014 年	是	6,600.00	1,125.96	1,125.96	1,125.96	评估入账	是
203	桃花源镇	出让	商业用地	权证办理中	-	是	34,533.00	5,701.40	5,701.40	5,701.40	评估入账	是
204	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1017 号	2014 年	是	58,246.67	10,356.42	10,356.42	10,356.42	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
205	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1018 号	2014 年	是	59,273.34	9,672.95	9,672.95	9,672.95	评估入账	是
206	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1019 号	2014 年	是	53,398.60	8,965.59	8,965.59	8,965.59	评估入账	是
207	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1020 号	2014 年	是	54,840.00	8,714.18	8,714.18	8,714.18	评估入账	是
208	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1021 号	2014 年	是	57,446.67	9,093.84	9,093.84	9,093.84	评估入账	是
209	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1022 号	2014 年	是	55,926.67	9,389.62	9,389.62	9,389.62	评估入账	是
210	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1023 号	2014 年	是	54,782.26	7,538.04	7,538.04	7,538.04	评估入账	是
211	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1024 号	2014 年	是	58,304.29	8,022.67	8,022.67	8,022.67	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				号								
212	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1025 号	2014 年	是	37,352.40	5,139.69	5,139.69	5,139.69	评估入账	是
213	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1026 号	2014 年	是	19,062.00	3,370.16	3,370.16	3,370.16	评估入账	是
214	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1027 号	2014 年	是	23,254.40	4,111.38	4,111.38	4,111.38	评估入账	是
215	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1028 号	2014 年	是	29,309.90	5,181.99	5,181.99	5,181.99	评估入账	是
216	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1029 号	2014 年	是	7,602.90	1,344.19	1,344.19	1,344.19	评估入账	是
217	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1030 号	2014 年	是	17,791.50	2,994.31	2,994.31	2,994.31	评估入账	是
218	桃花源镇	出让	商业	常(源)国用	2014	是	30,676.50	5,162.85	5,162.85	5,162.85	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
			用地	(2014)第 1031 号	年						入账	
219	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1032 号	2014 年	是	4,952.20	875.55	875.55	875.55	评估入账	是
220	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1033 号	2014 年	是	8,471.20	1,497.71	1,497.71	1,497.71	评估入账	是
221	桃花源镇	出让	商业用地	常(源)国用(2014)第 1034 号	2014 年	是	69,249.90	11,654.76	11,654.76	11,654.76	评估入账	是
222	桃花源白栎村、联岩村、同仁村	出让	商业用地	常(源)国用(2015)第 1001 号	2015 年	是	67,712.89	10,082.45	10,082.45	10,082.45	评估入账	是
223	桃花源白栎村、联岩村、同仁村	出让	商业用地	常(源)国用(2015)第 1002 号	2015 年	是	137,344.40	20,244.56	20,244.56	20,244.56	评估入账	是
224	桃花源镇水溪村、高田村	出让	商业用地	常(源)国用(2015)第 1003 号	2015 年	是	34,692.00	5,921.92	5,921.92	5,921.92	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
225	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第102号	2016年	是	1,295.40	233.43	233.43	233.43	评估入账	是
226	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第103号	2016年	是	2,778.50	522.91	522.91	522.91	评估入账	是
227	桃花源双峰村	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第104号	2016年	是	3,824.30	689.14	689.14	689.14	评估入账	是
228	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第105号	2016年	是	6,038.10	1,088.07	1,088.07	1,088.07	评估入账	是
229	桃花源青山村	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第106号	2016年	是	3,811.30	649.45	649.45	649.45	评估入账	是
230	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第107号	2016年	是	2,183.00	393.38	393.38	393.38	评估入账	是
231	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第108号	2016年	是	6,183.00	927.45	927.45	927.45	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
				号								
232	桃花源青山村	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第109号	2016年	是	2,749.60	453.96	453.96	453.96	评估入账	是
233	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第110号	2016年	是	1,394.00	251.20	251.20	251.20	评估入账	是
234	桃花源墟场	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第111号	2016年	是	2,887.30	558.69	558.69	558.69	评估入账	是
235	桃花源龙虎乡	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第112号	2016年	是	11,402.70	1,114.04	1,114.04	1,114.04	评估入账	是
236	桃花源龙坪乡	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第113号	2016年	是	5,756.40	603.27	603.27	603.27	评估入账	是
237	桃花源青山村	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第114号	2016年	是	6,152.10	1,108.61	1,108.61	1,108.61	评估入账	是
238	桃花源墟场	出让	商业	常(源)国用	2016	是	6,438.80	1,223.37	1,223.37	1,223.37	评估	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
			用地	(2016)第115号	年						入账	
239	桃花源黄土坡	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第116号	2016年	是	7,417.90	842.67	842.67	842.67	评估入账	是
240	桃花源张家湾	出让	商业用地	常(源)国用(2016)第117号	2016年	是	9,417.70	869.25	869.25	869.25	评估入账	是
241	洞庭大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第263号	2016年	是	2,121.10	1,357.29	1,357.29	1,357.29	评估入账	是
242	郎州路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第261号	2016年	是	11,749.90	6,914.34	6,914.34	6,914.34	评估入账	是
243	柳叶大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第259号	2016年	是	15,010.44	6,034.20	6,034.20	6,034.20	评估入账	是
244	青林村	出让	商业用地	常(国)用(2016)第257号	2016年	是	29,876.65	14,325.85	14,325.85	14,325.85	评估入账	是
245	三星路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第256号	2016年	是	9,994.70	5,881.88	5,881.88	5,881.88	评估入账	是
246	郎州路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第254号	2016年	是	2,302.15	613.02	613.02	613.02	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
247	郎州路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 253 号	2016 年	是	980.99	1,438.61	1,438.61	1,438.61	评估入账	是
248	滨湖西路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 252 号	2016 年	是	4,000.00	2,148.80	2,148.80	2,148.80	评估入账	是
249	洞庭大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 250 号	2016 年	是	13,406.57	7,526.45	7,526.45	7,526.45	评估入账	是
250	柳叶大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 249 号	2016 年	是	13,335.25	7,573.09	7,573.09	7,573.09	评估入账	是
251	柳溪路	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 247 号	2016 年	是	3,347.32	1,900.94	1,900.94	1,900.94	评估入账	是
252	五凌大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 245 号	2016 年	是	12,598.52	8,152.50	8,152.50	8,152.50	评估入账	是
253	五凌大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 244 号	2016 年	是	4,736.19	3,064.79	3,064.79	3,064.79	评估入账	是
254	五凌大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 242 号	2016 年	是	6,458.04	4,196.47	4,196.47	4,196.47	评估入账	是
255	五凌大道	出让	商业用地	常(国)用(2016)第 246 号	2016 年	是	4,641.49	3,031.36	3,031.36	3,031.36	评估入账	是
256	荷叶村	出让	商业	常国用(2014)第 000202 号	2014 年	是	31,757.07	13,836.55	13,836.55	13,836.55	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
257	楠木村	出让	商业	常国用(2014)第 000203 号	2014 年	是	33,916.82	14,563.88	14,563.88	14,563.88	评估入账	是
258	竹根潭村	出让	商业	常国用(2014)第 000204 号	2014 年	是	182,237.07	102,271.44	102,271.44	102,271.44	评估入账	是
259	柳叶大道	出让	商业	常国用(2014)第 353 号	2014 年	是	41,864.46	17,683.55	17,683.55	17,683.55	评估入账	是
260	柳叶大道	出让	商业	常国用(2014)第 354 号	2014 年	是	51,921.25	21,931.54	21,931.54	21,931.54	评估入账	是
261	柳叶大道	出让	商业	常国用(2014)第 355 号	2014 年	是	28,829.90	12,177.75	12,177.75	12,177.75	评估入账	是
262	柳叶大道	出让	商业	常国用(2014)第 356 号	2014 年	是	2,734.55	1,191.99	1,191.99	1,191.99	评估入账	是
263	柳叶大道	出让	商业	常国用(2014)第 357 号	2014 年	是	2,248.96	980.32	980.32	980.32	评估入账	是
264	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第 358 号	2014 年	是	4,277.43	1,849.99	1,849.99	1,849.99	评估入账	是
265	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第 359 号	2014 年	是	54,801.79	23,701.77	23,701.77	23,701.77	评估入账	是
266	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第 360 号	2014 年	是	6,042.00	2,697.75	2,697.75	2,697.75	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
267	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第361号	2014年	是	20,644.20	9,217.64	9,217.64	9,217.64	评估入账	是
268	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第362号	2014年	是	8,045.52	3,592.32	3,592.32	3,592.32	评估入账	是
269	柳湖路	出让	商业	常国用(2014)第363号	2014年	是	9,144.43	4,252.16	4,252.16	4,252.16	评估入账	是
270	金丹路	出让	商业	常国用(2014)第364号	2014年	是	16,358.89	7,624.79	7,624.79	7,624.79	评估入账	是
271	金丹路	出让	商业	常国用(2014)第365号	2014年	是	8,914.55	4,155.01	4,155.01	4,155.01	评估入账	是
272	岩坪村	出让	商业	常国用(2014)第369号	2014年	是	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	评估入账	是
273	岩坪村	出让	商业	常国用(2014)第370号	2014年	是	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	评估入账	是
274	岩坪村	出让	商业	常国用(2014)第371号	2014年	是	66,666.70	30,673.33	30,673.33	30,673.33	评估入账	是
275	岩坪村	出让	商业	常国用(2014)第372号	2014年	是	57,147.80	26,293.69	26,293.69	26,293.69	评估入账	是
276	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第373号	2014年	是	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
277	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 374 号	2014 年	是	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	评估入账	是
278	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 375 号	2014 年	是	33,333.33	15,500.00	15,500.00	15,500.00	评估入账	是
279	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 376 号	2014 年	是	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	评估入账	是
280	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 377 号	2014 年	是	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	评估入账	是
281	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 378 号	2014 年	是	33,333.33	15,500.00	15,500.00	15,500.00	评估入账	是
282	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 379 号	2014 年	是	33,333.33	15,350.00	15,350.00	15,350.00	评估入账	是
283	高泗村	出让	商业	常国用(2014)第 380 号	2014 年	是	19,462.77	9,050.00	9,050.00	9,050.00	评估入账	是
284	仙源村	出让	商业	常国用(2016)第 204 号	2016 年	是	14,911.75	8,118.07	8,118.07	8,118.07	评估入账	是
285	花山村	出让	商业	常国用(2016)第 233 号	2016 年	是	22,104.46	10,024.37	10,024.37	10,024.37	评估入账	是
286	高泗村	出让	商业	常国用(2016)第 234 号	2016 年	是	6,989.79	3,721.36	3,721.36	3,721.36	评估入账	是

序号	土地名称	使用权类型	土地用途	土地证号	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	宗地面积	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账依据	是否纳土地出让金
287	高泗村	出让	商业	常国用(2016)第 235 号	2016 年	是	5,518.67	2,896.75	2,896.75	2,896.75	评估入账	是
288	合兴村	出让	商业	常国用(2016)第 237 号	2016 年	是	22,756.03	10,490.53	10,490.53	10,490.53	评估入账	是
289	兴发村	出让	商业	常国用(2016)第 239 号	2016 年	是	29,959.81	16,310.12	16,310.12	16,310.12	评估入账	是
290	兴发村	出让	商业	常国用(2016)第 240 号	2016 年	是	23,414.30	12,746.74	12,746.74	12,746.74	评估入账	是
291	岩坪村	出让	商业	常国用(2016)第 264 号	2016 年	是	18,890.68	9,946.00	9,946.00	9,946.00	评估入账	是
	合计						<b>8,210,878.50</b>	<b>2,966,303.76</b>	<b>2,966,303.76</b>	<b>2,966,303.76</b>		

### (3) 盈余公积

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的盈余公积分别为 25,000.00 万元、25,000.00 万元、25,000.00 万元及 25,000.00 万元。在所有者权益中分别占比 0.37%、0.37%、0.37% 和 0.39%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末盈余公积未发生变动。

### (4) 未分配利润

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司未分配利润分别为 512,841.20 万元、570,974.56 万元、632,984.17 万元及 635,257.90 万元，呈上升趋势。近年来公司未分配利润逐年增加，主要系营业利润增加所致。截至 2021 年末公司无重大利润分配计划。

### (5) 少数股东权益

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司少数股东权益分别为：230,806.92 万元、233,929.72 万元、233,174.51 万元和 230,092.95 万元。发行人存在“名股实债”情况：2015 年，发行人申请了由国家发展和改革委员会主导、国家开发银行和中国邮政储蓄银行执行的专项贷款，最终专项贷款模式以基金形式开展。发行人与国开发展基金有限公司及常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司共同持有常德市江南城市发展有限公司股权，总金额 1.52 亿元，分四次放款，期限 20 年，利率 1.2%，用途为常德市临江及小西门片区棚户区改造工程。该部分资金不涉及用于项目资本金部分，不涉及增加政府隐性债务，不存在股东借款，借贷资金等债务性资金和公益性资产，储备土地等方式违规出资或不实出资的问题，符合财金〔2018〕23 号文相关规定。

### (6) 其他综合收益

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他综合收益分别为 218,928.93 万元、225,607.75 万元、225,607.75 万元和 225,795.80 万元。2020 年末较 2019 年末其他综合收益增加主要为投资性房地产公允价值增值。

## (四) 流动性和偿债保障能力分析

表：发行人各报告期末主要流动性和偿债能力指标

项目/时间	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
-------	-------	-------	-------	-----------

项目/时间	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
资产负债率	41.50%	42.56%	45.65%	46.90%
流动比率	4.17	4.97	4.76	4.91
速动比率	0.91	1.26	1.39	1.38
EBITDA利息保障倍数	0.46	0.52	0.59	-

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 41.50%、42.56%、45.65% 和 46.90%，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。

2019-2021 年度，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46、0.52 和 0.59。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。因此，考虑到公司有息债务以长期债务为主，同时发行人所在区域的经济实力较强、股东对公司的支持力度大等因素，公司实际长期偿债能力正常。

总体来看，公司短期负债少、长期负债多的负债结构与公司所处的基础设施建设行业相适应，有助于公司业务持续稳定的发展。公司较低的资产负债率、合理的负债结构表明公司偿债能力有保障。

## （五）发行人盈利能力分析

表：发行人报告期主要盈利性指标

单位：万元、%

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	692,922.72	514,530.36	541,790.72	78,251.07
营业成本	635,976.13	470,641.08	483,782.81	69,191.50
销售费用	3,973.75	6,549.31	7,301.04	1,327.39
管理费用	32,274.13	49,504.69	51,083.50	12,519.80
财务费用	-1082.15594	786.23	3,385.26	597.67
其他收益	59,148.86	75,186.07	92,216.71	10,507.81
利润总额	85,187.44	63,057.11	70,017.60	2,997.19
净利润	79,747.16	56,788.17	62,931.96	2,044.38
净资产收益率	1.19	0.84	0.93	0.03
总资产收益率	0.70	0.48	0.52	0.02

### 1、营业收入分析

2019-2021 年及 2021 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 692,922.72 万元、514,530.36 万元、541,790.72 万元和 78,251.07 万元。2020 年，发行人营业收入

有所降低，主要是基础设施建设、房屋销售和土地征补业务收入有所下降。基础设施建设业务仍是公司收入及利润的主要来源。2021 年，发行人营业收入略有增加。

自 2011 年开始，常德市政府委托公司承建的城市基础设施，以后每年市财政对公司在建项目投资实际成本进行审定，加上一定比例的投资收益确认项目结算收入，因此公司工程建设实现的营业收入受项目进度影响较大，具有不稳定性。其他业务收入主要为物业管理等业务收入，对公司营业收入和利润贡献度不高。

综合分析，公司营业收入主要来源于基础设施建设，并受项目进度影响较大，具有不稳定性。

## 2、营业成本、费用分析

发行人营业成本主要包括基建成本、房屋销售成本。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司营业成本分别为 635,976.13 万元、470,641.08 万元、483,782.81 万元和 69,191.50 万元。2020 年发行人营业成本较 2019 年有所下降，减少 165,335.05 万元。2021 年发行人营业成本较 2020 年略有增加，增加了 13,141.73 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人财务费用分别为-1,082.16 万元、786.23 万元、3,385.26 万元和 597.67 万元。公司财务费用主要集中于利息支出、利息收入，随着公司各项业务规模的迅速扩大，财务费用占营业收入的比例逐年下降且保持为负，公司的财务管理情况不断改善。公司财务费用常年为负主要原因是常德市财政局为公司能够更好地在推进城市基础设施建设发展过程中发挥更好的作用，提供给公司重点项目建设的资金补贴存放银行，产生相应的利息收入。

随着公司各项业务的发展，公司管理费用近年来呈现逐年上升的趋势。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，管理费用分别为 32,274.13 万元、49,504.69 万元、51,083.50 万元和 12,519.80 万元。公司管理费用较大主要系公司员工工资福利和公司固定资产计提的折旧费较大所致。物价上涨导致人员工资、办公费、招待费等部分费用增加，另外，公司经营规模的扩大、业务的扩展以及子公司的增加也导致了管理费用逐年增加。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司的销售费用分别

为 3,973.75 万元、6,549.31 万元、7,301.04 万元和 1,327.39 万元。公司销售费用主要是公司业务招待及广告宣传费构成。

### 3、营业利润、净利润分析

表：发行人各报告期内利润情况

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
营业利润	82,186.26	63,337.39	71,588.03	2,914.13
利润总额	85,187.44	63,057.11	70,017.60	2,997.19
净利润	79,747.16	56,788.17	62,931.96	2,044.38

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司营业利润分别为 82,186.26 万元、63,337.39 万元、71,588.03 万元和 2,914.13 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司利润总额分别为 85,187.44 万元、63,057.11 万元、70,017.60 万元和 2,997.19 万元。2019-2021 年营业利润平稳，发展势头向好，业务盈利能力较为提升。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，净利润分别为 79,747.16 万元、56,788.17 万元、62,931.96 万元和 2,044.38 万元。2019 年发行人净利润增长主要是由于公司经营能力和经营效率持续提高使公司项目结算收益和房地产销售收益等主营业务利润快速增长所致。2020 年净利润有所下降主要系利润总额下降。2021 年发行人净利润较 2020 年增加 6,143.79 万元，随着未来公司在公司治理、经营效率方面提升效果进一步的释放，公司未来盈利能力还将进一步增强。

### 4、营业外收入及支出分析

表：报告期内营业外收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府补助	0.00	0.00	10.70	5.45	62.78	28.20	2,951.43	86.15
其他	107.08	100.00	185.64	94.55	159.81	71.80	474.51	13.85
合计	<b>107.08</b>	<b>100.00</b>	<b>196.35</b>	<b>100.00</b>	<b>222.59</b>	<b>100.00</b>	<b>3,425.94</b>	<b>100.00</b>

公司作为常德市基础设施建设的建设主体人，政府一直以来予以较大支持，相关财政补贴则是公司重要的收入和利润来源。

表：报告期内营业外支出构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
对外捐赠	0.00	0.00	114.74	6.49	92.65	18.42	148.30	34.91
滞纳金	0.00	0.00	33.62	1.90	192.02	38.18	0.23	0.05
非流动资产毁损报废损失	0.00	0.00	2.58	0.15	1.84	0.37	9.57	2.25
罚款支出	0.00	0.00	1,401.37	79.32	12.04	2.39	23.76	5.59
扶贫支出	0.00	0.00	25.10	1.42	112.25	22.32	13.00	3.06
无法收回款项	0.00	0.00	123.11	6.97	0.00	0.00	186.48	43.90
其他	24.02	100.00	66.24	3.75	92.06	18.31	43.43	10.22
<b>合计</b>	<b>24.02</b>	<b>100.00</b>	<b>1,766.77</b>	<b>100.00</b>	<b>502.87</b>	<b>100.00</b>	<b>424.77</b>	<b>100.00</b>

### (六) 公司营运效率分析

表：报告期内发行人资产营运效率指标

指标	2019年	2020年	2021年
应收账款周转率	4.27	1.21	0.91
存货周转率	0.11	0.07	0.07
总资产周转率	0.07	0.04	0.04

#### 1、应收账款周转率

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人的应收账款周转率分别为4.27、1.21和0.91。2020年末应收账款周转率为1.21，较2019年年底有所降低，主要是2020年较2019年的营收收入降低、应收账款增加所致。2021年末应收账款周转率为0.91，主要是2021年较2020年应收账款增加所致。

#### 2、存货周转率

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人的存货周转率分别为0.11、0.07和0.07，处于较低水平。公司存货周转率较低主要系公司存货科目余额较大，且相应代建项目收入、基础设施运营收入周期较长所致。

#### 3、总资产周转率

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人的总资产周转率分别为0.07、0.04和0.04，公司总资产周转率保持稳定，近年来公司不断加大城市基础设施建设投资力度，在建工程持续增长，由于公司投资的项目具有规模大、周期长的特点，未来随着公司项目的陆续建成营运，公司业绩将进一步增长，公司资产周转率将有所提高。

## (七) 现金流分析

表：报告期年度发行人现金流量主要数据分析表

单位：万元

科目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入	210,442.19	845,473.79	933,350.73	988,628.30
经营活动现金流出	204,293.88	833,920.16	926,208.90	791,856.91
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,148.31</b>	<b>11,553.63</b>	<b>7,141.83</b>	<b>196,771.39</b>
投资活动现金流入	1,872.93	37,749.01	25,755.12	58,363.06
投资活动现金流出	29,267.89	287,209.51	300,557.55	82,666.49
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-27,394.96</b>	<b>-249,460.49</b>	<b>-274,802.42</b>	<b>-24,303.42</b>
筹资活动现金流入	188,811.98	1,763,341.77	1,820,437.54	1,260,770.12
筹资活动现金流出	297,059.04	1,488,032.04	1,450,072.14	1,503,128.10
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-108,247.06</b>	<b>275,309.72</b>	<b>370,365.40</b>	<b>-242,357.98</b>
现金及现金等价物净增加额	-129,493.70	37,402.86	102,704.81	-69,890.02

## 1、经营活动产生的现金流量

2019-2021年及2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流入分别为988,628.30万元、933,350.73万元、845,473.79万元和210,442.19万元，流出分别为791,856.91万元、926,208.90万元、833,920.16万元和204,293.88万元，净额分别为196,771.39万元、7,141.83万元、11,553.63万元和6,148.31万元。

发行人2020年经营性现金流量净额为7,141.83万元，较2019年减少189,629.56万元，降幅96.37%。主要原因是2020年经营活动现金流入933,350.73万元，较上年同期减少55,277.57万元，下降5.59%。同期经营活动现金流出926,208.90万元，较上年同期增加134,351.99万元，增幅16.97%。

2020年经营活动现金流入减少的是因为发行人销售商品、提供劳务收到的现金比上年同期减少166,498.26万元。其中，基础设施建设收入291,451.85万元，较上年同期减少85,646.48万元；房屋销售收入148,103.47万元，较上年同期减少46,879.92万元；土地增补收入24,041.38万元，较上年同期减少68,156.94万元。以上主要系2020年受新冠肺炎疫情影响，发行人相关工程项目进度延后，项目支出及结算、楼盘开盘量及销售回款均同步减少。

而2020年发行人经营活动现金流出增加的原因是支付其他与经营活动有关的现金较上年同期增加323,570.56万元，主要由于支付土地整理中心关于土地

增减挂钩费用 12.6 亿元，支付国土局等土地保证金 5 亿，剩余部分为支付非合并范围内的单位往来款、付现的费用等。

同时，对发行人经营性现金流量净额增加有利的因素包括两个：即购买商品劳务的支出减少和收到其他经营活动有关的现金增加。发行人 2020 年购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少 184,049.66 万元。其中，基础设施建设成本 261,862.46 万元，较上年同期减少 62,570.84 万元；房屋销售成本 140,221.64 万元，较上年同期减少 53,588.86 万元；土地增补成本 24,041.38 万元，较上年同期减少 68,474.86 万元。同时收到其他与经营活动有关的现金较上年同期增加 111,220.69 万元，主要由于收到增减挂钩指标使用费约 4 亿元，收到财政拨付的补贴约 7 亿元。

上述多方原因导致发行人 2020 年经营活动所产生的现金流量净额下降明显。

发行人 2021 年经营性现金流量净额为 11,553.63 万元，较 2020 年增加 4,411.80 万元，增幅 61.77%。主要原因是 2021 年经营活动现金流出 833,920.16 万元，较上年同期减少 92,288.74 万元，下降 9.96%。同期经营活动现金流入 845,473.79 万元，较上年同期减少 87,876.94 万元，降幅 9.42%。

未来随着公司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，公司经营活动现金流将逐步改善。

## 2、投资活动产生的现金流量

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司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、-249,460.49 和 -27,394.96 万元。近三年公司投资活动现金流量净额为负，主要是公司投资的项目支出增加。

## 3、筹资活动产生的现金流量

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 -242,357.98 万元、370,365.40 万元、275,309.72 万元和 -108,247.06 万元。2019 年、2022 年 1-3 月筹资净额为负，主要是由于为降低债务规模，优化债务结构，公司降低了货币资金储备规模，因此减少了新增融资。

#### 4、现金及现金等价物净增加额

2019-2021年及2022年1-3月，现金及现金等价物净增加额分别为-69,890.02万元、102,704.81万元、37,402.86万元和-129,493.70万元。报告期内年度现金及现金等价物净增加额有所波动，整体呈净流入状态。显示出公司整体较强的经营能力和筹资能力，较高的现金管理水平，债务的保障水平较高。

### 四、有息债务情况

#### (一) 债务结构

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人有息债务合计分别为3,635,361.70万元、4,087,124.49万元、4,681,951.98万元及4,696,330.71万元。其中长期借款和应付债券占比较高，与发行人从事的城市基础设施建设项目周期较长相一致。

表：发行人各报告期末有息债务结构情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	46,810.00	1.00	56,810.00	1.21	42,000.00	1.03	11,500.00	0.32
一年内到期的非流动负债	926,195.06	19.72	941,619.76	20.11	738,686.13	18.07	896,222.70	24.65
其他流动负债	69,433.85	1.48	73,492.08	1.57	170,000.00	4.16	100,000.00	2.75
长期借款	863,268.42	18.38	878,107.39	18.76	920,591.21	22.52	1,067,250.00	29.36
应付债券	2,653,593.55	56.50	2,622,489.15	56.01	2,065,325.61	50.53	1,296,437.68	35.66
长期应付款	137,029.83	2.92	109,433.60	2.34	150,521.54	3.68	263,951.32	7.26
合计	<b>4,696,330.71</b>	<b>100.00</b>	<b>4,681,951.98</b>	<b>100.00</b>	<b>4,087,124.49</b>	<b>100.00</b>	<b>3,635,361.70</b>	<b>100.00</b>

表：发行人2022年3月末有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年以内	1,042,438.91	22.20
一年以上	3,653,891.80	77.80
合计	<b>4,696,330.71</b>	<b>100.00</b>

表：发行人2022年3月末有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	余额	占比
质押	351,505.41	7.48
保证	517,055.18	11.01

信用	3,594,702.00	76.54
抵押	120,568.12	2.57
担保	112,500.00	2.40
<b>合计</b>	<b>4,696,330.71</b>	<b>100.00</b>

## (二) 发行人借款情况

发行人的借款情况如下表所示，截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司借款还本付息正常。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要银行借款情况

单位：万元、%

借款方	项目	贷款性质	总额	余额	发生日	到期日期	利率
常德城投	国开行	质押	239,900.00	6,820.00	2016-01-13	2041-01-13	4.35
常德城投	建设银行	保证	15,000.00	400.00	2021-03-18	2024-03-18	4.52
常德城投	民生银行	保证	35,000.00	30,000.00	2019-12-04	2027-12-04	5.46
常德城投	长沙银行	保证	50,000.00	42,998.00	2019-12-30	2024-12-30	5.88
常德城投	工商银行	信用	60,000.00	59,000.00	2020-01-15	2028-06-15	5.15
常德城投	广发银行	保证	25,000.00	500.00	2019-03-02	2028-03-02	5.88
常德城投	建设银行	保证	8,400.00	7,700.00	2020-03-20	2029-03-20	4.90
常德城投	民生银行	保证	51,100.00	3,000.00	2020-09-14	2028-09-14	5.35
常德城投	建设银行	保证	51,100.00	45,100.00	2020-09-14	2028-09-14	5.35
常德城投	农业银行	保证	26,666.00	3,790.00	2021-11-02	2028-01-02	5.30
常德城投	浙商银行	保证	20,000.00	200.00	2020-12-07	2023-12-07	5.35
常德城投	中国银行	保证	60,000.00	32,400.00	2020-01-15	2028-07-15	5.15
常德城投	国开行	质押	36,100.00	20,000.00	2016-01-13	2041-01-13	4.15
常德城投	国开行	质押	239,900.00	205,670.00	2016-01-13	2041-01-13	4.15
常德城投	浙商银行	保证	15,000.00	14,400.00	2021-03-18	2024-03-18	4.52
常德城投	工商银行	信用	18,000.00	18,000.00	2019-12-26	2027-12-26	5.39
常德城投	工商银行	信用	58,400.00	7,300.00	2020-01-15	2029-01-15	5.15
常德城投	建设银行	保证	7,896.93	7,725.69	2020-09-08	2028-12-31	4.75
常德城投	国开行	抵押	30,200.00	12,000.00	2020-12-18	2035-12-18	4.65
常德城投	平安银行	保证	40,000.00	40,000.00	2021-10-27	2022-10-27	5.50
常德城投	广发银行	保证	10,491.51	2,594.58	2020-03-13	2029-03-13	4.90
常德城投	民生银行	保证	26,666.00	21,066.00	2021-11-02	2028-01-02	5.30
常德城投	民生银行	保证	20,000.00	19,590.00	2020-12-07	2023-12-07	5.35
常德城投	厦门国际	保证	20,000.00	17,000.00	2021-04-22	2023-04-22	5.50
常德城投	国开行	抵押	10,000.00	5,000.00	2006-06-15	2021-11-01	4.90
常德城投	国开行	信用	40,000.00	30,000.00	2021-04-19	2035-04-19	3.85
常德城投	长沙银行	保证	25,000.00	23,500.00	2019-03-02	2028-03-02	5.88

常德文旅	工商银行	抵押	25,000.00	17,000.00	2015-09-15	2028-09-15	5.15
常德文旅	长沙银行	保证	13,991.00	13,191.00	2020-10-19	2028-10-19	5.80
常德文旅	农发行	质押	27,000.00	15,743.96	2016-01-26	2031-01-26	5.15
常德文旅	兴业银行	保证	20,000.00	6,700.00	2016-07-29	2024-07-29	6.50
常德文旅	北京银行	质押	10,000.00	4,100.00	2019-04-12	2024-04-12	6.18
常德文旅	流动借款	保证	1,900.00	1,900.00	2021-09-28	2022-09-28	4.55
江南城发	交通银行	抵押	57,500.00	14,305.00	2016-11-24	2021-11-24	5.90
天城公司	广发银行	保证	10,000.00	9,500.00	2021-03-18	2023-03-18	5.20
天城公司	光大银行	保证	20,000.00	20,000.00	2020-01-08	2023-01-07	5.61
天城公司	农业银行	保证	15,000.00	15,000.00	2021-05-17	2022-05-16	4.50
天城公司	兴业银行	保证	10,000.00	7,000.00	2021-03-11	2022-03-10	4.80
天城公司	华夏银行	保证	10,000.00	7,960.00	2020-06-28	2022-06-28	5.35
天富公司	国开行	保证	40,000.00	30,007.74	2019-11-29	2027-11-29	4.85
天富公司	华融湘江	保证	10,000.00	5,000.00	2019-12-27	2022-12-27	6.18
天富公司	华融湘江	保证	30,000.00	15,000.00	2020-01-01	2023-01-01	5.90
天富公司	建设银行	保证	40,000.00	34,000.00	2020-03-31	2023-03-31	4.75
天源公司	工商银行	质押	45,000.00	10,000.00	2016-12-29	2022-12-29	5.39
天源公司	国开行	质押	57,000.00	39,171.45	2017-08-28	2042-08-28	4.90
天源公司	华夏银行	担保	30,000.00	8,000.00	2019-07-15	2022-07-14	6.65
天源公司	华夏银行	担保	10,000.00	3,500.00	2019-12-26	2022-06-26	6.65
天源公司	华夏银行	担保	30,000.00	5,000.00	2020-03-20	2023-03-20	6.65
天源公司	北京银行	担保	100,000.00	58,000.00	2016-09-09	2026-09-09	5.39
天源公司	国开行	质押	80,000.00	50,000.00	2016-10-26	2041-10-26	4.15
西城公司	工商银行	保证	45,000.00	8,000.00	2017-11-30	2026-11-30	5.39
西城公司	兴业银行	保证	14,950.00	14,950.00	2021-08-26	2022-08-25	4.58
合计			1,992,161.44	1,088,783.42			

注：上表中“常德文旅”指常德市文化旅游投资开发集团有限公司；“江南城发”指常德市江南城市发展有限公司；“天城公司”指湖南天城建设有限公司；“天富公司”指常德市天富实业有限公司；“天源公司”指常德市天源住房建设有限公司；“西城公司”指常德市西城新区投资建设开发有限公司。

表：截至2022年3月末发行人主要非传统融资情况

单位：万元、%

借款方	项目	贷款性质	总额	余额	起息日	到期日	利率
天源公司	国银金融租赁股份有限公司	信用	65,000.00	9,346.52	2018-08-30	2023-08-30	5.80

常德文旅	河北省金融租赁有限公司	抵押	9,134.47	4,381.03	2019-04-07	2024-04-07	6.30
常德文旅	平安国际融资租赁有限公司	抵押	7,500.00	1,697.89	2018-06-26	2023-06-26	6.65
常德文旅	平安国际融资租赁有限公司	抵押	10,000.00	6,065.66	2018-01-04	2023-01-04	7.11
城投龙马	佛山海晟租赁股份有限公司	信用	50,000.00	1,000.00	2017-01-12	2022-04-12	5.26
常德城投	平安国际融资租赁有限公司	抵押	30,000.00	4,142.18	2016-06-30	2024-06-30	5.51
常德城投	平安国际融资租赁有限公司	抵押	20,000.00	2,722.83	2016-06-28	2024-06-28	5.51
常德文旅	中信金融租赁有限公司	抵押	20,000.00	20,000.00	2021-04-30	2024-04-30	5.95
常德文旅	远东国际租赁有限公司	抵押	30,000.00	30,000.00	2022-01-30	2027-12-30	6.20
江南城发	国家发展基金有限公司	信用	14,000.00	11,202.00	2016-02-28	2036-02-28	1.20
常德城投	中信债融	信用	50,000.00	50,000.00	2020-07-02	2023-07-02	5.20
常德城投	光大债融	信用	20,000.00	20,000.00	2020-08-20	2022-08-20	5.20
常德城投	19 湘常德城建 ZR001	保证	30,000.00	30,000.00	2019-12-26	2022-12-26	6.50
常德城投	21 湘常德城建 ZR002	保证	50,000.00	50,000.00	2021-09-03	2026-09-03	3.80
常德城投	21 湘常德城建 ZR001	保证	7,500.00	7,500.00	2021-03-31	2024-03-31	5.30
常德文旅	债权融资计划	信用	16,000.00	13,967.41	2018-10-03	2021-10-30	7.40
常德城投	流动资金贷款	抵押	20,000.00	4,475.63	2016-06-28	2024-06-28	5.51
常德城投	流动资金贷款	抵押	30,000.00	5,642.92	2016-06-30	2024-06-30	5.51
天源公司	国开证券有限责任公司	信用	72,000.00	51,200.00	2017-10-19	2025-10-19	6.40
常德城投	华福证券有限责任公司	保证	22,500.00	22,500.00	2021-07-30	2022-12-30	4.50

注：上表中“常德文旅”指常德市文化旅游投资开发集团有限公司；“城投龙马”指常德市城投龙马建设项目管理有限公司；“天源公司”指常德市天源住房建设有限公司。

表：截至2022年3月末发行人存续期债券情况

单位：亿元、%、年

证券简称	起息日期	到期日期	剩余期限	票面利率	债券余额
22 常德城投 PPN001	2022-01-18	2025-01-18	2.8055	3.95	7.50

21 常投 05	2021-12-20	2026-12-20	4.7260	4.00	10.00
21 常德城投 MTN003	2021-12-13	2026-12-13	4.7068	3.73	15.00
21 常德城投 PPN006	2021-11-08	2026-11-08	4.6110	4.03	5.00
21 常投 04	2021-10-27	2026-10-27	4.5781	4.19	5.26
21 常投 03	2021-09-28	2026-09-28	4.4986	4.20	10.00
21 常德城投 PPN005	2021-09-03	2026-09-03	4.4301	3.80	5.00
21 常投 02	2021-08-10	2026-08-10	4.3644	3.80	10.00
21 常德城投 MTN002	2021-04-12	2026-04-12	4.0356	4.18	10.00
21 常西 01	2021-03-23	2024-03-23	1.9808	5.80	9.25
21 常投 01	2021-03-18	2026-03-18	3.9671	4.54	4.30
21 常德城投 PPN003	2021-03-05	2026-03-05	3.9315	4.90	10.00
21 常德城投 MTN001	2021-03-01	2026-03-01	3.9205	4.65	15.00
21 常德城投 PPN002	2021-01-21	2026-01-21	3.8137	4.68	15.00
21 常德城投 PPN001	2021-01-08	2026-01-08	3.7781	4.70	10.00
20 常德城投 MTN003	2020-12-21	2025-12-21	3.7288	4.65	15.00
20 常德城投债	2020-11-02	2027-11-02	5.5945	4.80	6.30
20 常德城投 PPN002	2020-10-23	2023-10-23	1.5644	4.70	15.00
20 常德城投 MTN002	2020-05-08	2023-05-08	1.1041	3.18	15.00
20 常德城投 MTN001	2020-03-30	2023-03-30	0.9973	3.50	15.00
20 常投 01	2020-03-18	2025-03-18	2.9671	4.20	14.00
20 常德城投 PPN001	2020-01-17	2023-01-17	0.8000	4.50	10.00
19 常德 01	2019-12-05	2024-12-05	2.6849	4.79	6.90
19 常德城投 PPN002	2019-11-15	2022-11-15	0.6274	5.00	10.00
19 常德文旅 PPN002	2019-10-11	2022-10-11	0.5315	6.50	8.20
19 常德城投 MTN002	2019-07-31	2024-07-31	2.3370	5.04	10.00
19 常德城投 MTN001	2019-06-21	2024-06-21	2.2274	5.35	10.00
19 常德文旅 PPN001	2019-03-05	2024-03-05	1.9315	5.80	1.30
17 常德 01	2017-05-26	2022-05-26	0.1534	4.95	6.50
16 常德城投债	2016-01-12	2023-01-12	0.7863	3.59	3.80
常德城投 B2311	2020-11-04	2023-11-04	2.0959	3.00	1.00 亿美元
常德城投 B2209	2019-09-18	2022-09-18	0.9671	5.80	2.00 亿美元

发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务，符合国家相关规定。

## 五、发行人关联方关系及交易

### (一) 关联方关系

#### 1、控制发行人的关联方

发行人的实际控制人为常德市国有资产监督管理委员会，截至2022年3月末，常德市城市发展集团有限公司为发行人的控股股东。

表：截至2022年3月末本公司的控股股东基本情况

单位名称	注册地	注册资本	出资人对本企业的持股比例 (%)	出资人对本企业的表决权比例 (%)
常德市城市发展集团有限公司	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号芙蓉观邸大楼11楼	1,000,000万元	90.00	90.00

#### 2、存在控制关系的关联方

详细情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况五、发行人主要子公司情况（一）发行人全资及控股子公司”。

#### 3、本集团的联营企业情况

详细情况参见本募集说明书“第五章企业基本情况五、重要权益投资情况（二）发行人合营公司及联营公司情况”。

#### 4、本集团的其他关联方情况

无

### (二) 关联交易情况

单位：万元

项目名称	2021 年末	
	账面余额	坏账准备
其他应收款：		
常德市城市建设投资集团有限公司	111,458.36	-
常德市天盛基础设施建设有限公司	89.19	-
<b>合计</b>	<b>111,547.54</b>	-
其他应付款：		
常德市城市公用资产经营管理有限公司	197,921.96	-
<b>合计</b>	<b>197,921.96</b>	-

## 六、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保事项

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 448,563.38 万元，占总资产比例 3.76%，占净资产比例 7.07%。发行人对外担保的情况如下：

表：截至2022年3月末发行人主要担保情况

单位：万元

提供担保单位	被担保单位	余额	提供担保日	担保到期日
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	212,490.00	2015.9.29	2040.9.29
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	20,000.00	2016.1.13	2041.1.11
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	33,586.06	2015.6.30	2025.6.29
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	46,202.34	2020.11.25	2024.11.25
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市自来水有限责任公司	6,450.00	2017.1.1	2026.12.31
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	9,900.00	2020.12.31	2023.12.31
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	64,934.98	2021.3.12	2026.3.12
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	30,000.00	2021.4.30	2024.4.30
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	25,000.00	2021.12.20	2026.12.20
合计		448,563.38		

### （二）发行人未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署之日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

### （三）承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无承诺事项。

### （四）其他或有事项

无。

## 七、发行人资产抵、质押情况

截至2021年末，发行人受限的土地及林权资产账面价值合计为393,700.00万元，占当期资产总额的3.15%，占当期净资产的5.79%。发行人所有权受到限制的资产情况如下：

表：发行人2021年末土地资产抵押情况

单位：万元

序号	土地证号	账面价值	抵押质权人	受限原因
1	常国用（2013）字第 203 号	4,600.00	交银国际信托	抵押借款
2	常国用（2014）字第 332 号	7,900.00		
3	常国用（2014）第 369 号	29,566.67	国银租赁	抵押借款
4	常国用（2014）第 370 号	29,566.67		
5	常国用（2014）第 371 号	29,566.66		
6	常国用（2016）第 295 号	9,500.00	北京银行	抵押借款
7	常国用（2016）第 296 号	10,000.00		
8	常国用（2016）第 297 号	7,000.00		
9	常国用（2016）第 298 号	7,500.00		
10	常国用（2016）第 299 号	10,000.00		
11	常国用（2016）第 300 号	5,500.00		
12	常国用（2016）第 301 号	1,600.00		
13	常国用（2016）第 305 号	13,000.00		
14	常国用（2016）第 306 号	9,000.00		
15	常国用（2016）第 307 号	9,000.00		
16	常国用（2014）第 363 号	2,900.00		
合计		<b>186,200.00</b>		

表：发行人截至2021年末主要林权资产抵质押情况

单位：万元

序号	权证编号	抵押期限	账面价值	抵押质权人	受限原因
1	湘林证字（2009）第 4300157775	2003.12.10- 2022.11.19	207,500.00	国家开发银行	抵押借款
2	湘林证字（2009）第 4300009153				
3	湘林证字（2009）第 4300157796				
4	湘林证字（2009）第 430703505000047				
5	湘林证字（2009）第 430703505000048				
6	湘林证字（2009）第 430703505000049				
7	湘林证字（2009）第 430703505000050				
8	湘林证字（2009）第 430703505000051				
9	湘林证字（2009）第 430703505000052				

序号	权证编号	抵押期限	账面价值	抵押质 权人	受限 原因
10	湘林证字（2009）第 430703505000059				
11	湘林证字（2009）第 430703505000060				
12	湘林证字（2009）第 430703505000061				
13	湘林证字（2009）第 430703505000062				
14	湘林证字（2009）第 430703505000063				
15	湘林证字（2009）第 430703505000064				
16	湘林证字（2009）第 430703505000065				
17	湘林证字（2009）第 430703505000066				
18	湘林证字（2009）第 430703505000067				
19	湘林证字（2009）第 430703505000068				
20	湘林证字（2009）第 430703505000069				
21	湘林证字（2009）第 430703505000070				
22	湘林证字（2009）第 430703505000071				
23	湘林证字（2009）第 430703505000072				
24	湘林证字（2009）第 430703505000073				
25	湘林证字（2009）第 430703505000074				
26	湘林证字（2009）第 430703505000075				
27	湘林证字（2009）第 430703505000082				
28	湘林证字（2009）第 430703505000085				
29	湘林证字（2009）第 430703505000086				
30	湘林证字（2009）第 430703505000087				
合计			207,500.00		

## 八、发行人其他规范运作情况

发行人近三年及一期内，无违法、违规情况。

## 九、重大事项情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资、大宗商品期货、金融衍生品交易、结构性理财产品、资产重组、收购等重大事项情况。

## 十、发行人未来直接融资安排

除本期中期票据外，发行人另有不超过 40 亿元的超短期融资券、22.5 亿元的定向工具和 10 亿元的中期票据拟于近期发行。

## 第七章 企业资信状况

### 一、信用评级

#### (一) 发行人近三年主体评级情况

表：发行人近三年主体评级情况

评级机构	主体评级	评级日期	评级展望
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2019年3月14日	稳定
东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	2019年6月17日	稳定
大公国际资信评估有限公司	AA+	2019年6月25日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2019年8月9日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2020年2月26日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2020年4月27日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2020年12月10日	稳定
大公国际资信评估有限公司	AA+	2021年2月7日	稳定
大公国际资信评估有限公司	AA+	2021年4月2日	稳定
大公国际资信评估有限公司	AA+	2021年6月24日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2021年6月28日	稳定
东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	2021年7月22日	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2021年11月15日	稳定

#### (二) 评级机构及结论

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用中诚信国际于 2021 年 11 月 15 日出具的《2021 年度常德市城市建设投资集团有限公司信用评级报告》（信评委函字[2021]3626M 号）中主体评级相关信息。上述情况已与评级机构进行确认。

经中诚信国际评定，常德市城市建设投资集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该信用评级结果有效期为 2021 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 14 日。

#### (三) 评级报告摘要

中诚信国际肯定了常德市经济实力稳步增长、公司基础设施建设主体地位突出以及持续获得政府的大力支持等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司土地尚未出让从而未对公司业务发展形成有效支撑、资产流动性较弱以及债务规模增长较快等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

## 二、资信情况

### (一) 主要贷款银行的授信情况

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。发行人的债务性筹资渠道主要包括银行借款、企业债、公司债等。截至目前，发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息，无不良信用记录。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行授信 543.85 亿元，实际提用 343.88 亿元，未使用额度为 199.27 亿元，明细如下：

表：发行人截至 2022 年 3 月末银行授信及使用情况表

单位：万元

序号	授信机构	授信总额	已使用额度	未用额度
1	工商银行	21.34	17.73	3.61
2	华融湘江	13.80	10.25	3.55
3	民生银行	42.41	22.41	20.00
4	建设银行	20.40	14.05	6.35
5	国开行	61.12	52.77	8.35
6	浙商银行	6.00	2.00	4.00
7	中国银行	18.98	4.72	14.26
8	广发银行	3.45	3.45	-
9	长沙银行	8.13	6.50	1.63
10	北京银行	27.00	7.88	19.12
11	华夏银行	32.60	21.68	10.92
12	光大银行	25.80	22.90	2.90
13	交通银行	6.43	3.43	3.00
14	兴业银行	92.20	77.13	14.37
15	农发银行	8.70	1.74	6.96
16	厦门国际银行	3.20	-	3.20
17	平安银行	10.00	8.00	2.00
18	中信银行	103.28	60.00	43.28
19	上海浦发银行	3.00	0.40	2.60
20	渤海银行	7.00	3.00	4.00
21	农业银行	10.51	3.84	6.67
22	恒丰银行	18.00	-	18.00
23	招商银行	0.50	-	0.50
	合计	543.85	343.88	199.27

### (二) 债务违约记录情况

截至本募集说明书签署日，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息等违约情况。

### **(三) 近三年债务融资工具发行及偿付情况**

目前发行人均按照企业债券发行要求履行发行人职责,均按期支付企业债券利息,未发生不良记录。发行人各项借款均按时还本付息,未出现逾期未偿还借款及延迟付息等违约情况。

## 第八章 债务融资工具信用增进

无。

## 第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

### 四、税项抵销

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十章 主动债务管理

无。

## 第十一章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

### 一、发行人信息披露机制

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《常德市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度》，明确了信息披露的总体原则、内容及标准和信息披露事务工作的管理等内容，并由财务部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

信息披露事务负责人：任家廉

联系电话：15211306490

传真：0736-7708033

电子邮箱：160542536@qq.com

联系地址：湖南省常德市武陵区皂果路 396 号

### 二、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日 2 个工作日前，通过交易商协会综合业务和信息服务平台或者交易商协会认可的渠道披露如下文件：

1. 当期募集说明书；
2. 信用评级报告；
3. 当期法律意见书；
4. 发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
5. 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### 三、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

1. 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
2. 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
3. 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
4. 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

### 四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1. 企业名称变更；
2. 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
3. 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
4. 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
5. 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
6. 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
7. 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
8. 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
9. 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10. 企业股权、经营权涉及被委托管理；
11. 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
12. 债务融资工具信用增进安排发生变更；
13. 企业转移债务融资工具清偿义务；
14. 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
15. 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
16. 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
17. 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
18. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
19. 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
20. 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
21. 企业涉及需要说明的市场传闻；
22. 债务融资工具信用评级发生变化；
23. 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；
24. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
25. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

## 五、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日，通过交易商协会综合业务和信息服务平台或者交易商协会认可的渠道公布本金兑付和付息事项。债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构将披露违约处置进

展, 发行人将披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的, 将在 1 个工作日内进行披露。

## 第十二章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】国家开发银行为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2. 发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3. 发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4. 发行人拟减资（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【5 亿元】的 5% 的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5. 发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10% 或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业

收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6. 发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人拟进行重大资产重组；

8. 拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9. 单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) **【强制召集】**召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) **【主动和提议召集】**在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

(一) **【召集公告披露】**召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

1. 本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

2. 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3.会议时间和地点；

4.会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5.会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6.债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7.提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8.参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（若有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，

召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

(一) 【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### 五、持有人会议的表决和决议

(一) 【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1. 发行人控股股东、实际控制人；
2. 发行人合并范围内子公司；
3. 债务融资工具清偿义务承继方；
4. 为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
5. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

1. 变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
2. 新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
3. 解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
5. 授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
6. 其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入

总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1.出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2.会议有效性；
- 3.各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应

义务;新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四)【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求不符的,或本节内对持有人会议规程约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求执行。

## 第十三章 受托管理人机制

无。

## 第十四章 投资人保护条款

本期债务融资工具设置事先约束条款。

### 一、事先约束事项

在本期债务融资工具存续期间，发行人拟做出如下行为的，应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》事先召开持有人会议，并经持有人会议表决同意：

**（出售/转移重大资产）** 发行人拟出售或转移重大资产（同时存在账面价值和评估价值的，以高者为准（下同））或重要子公司或通过其他形式不再将重大资产、重要子公司纳入合并报表（该类资产价值单独或累计金额超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产 10% 及以上；该类子公司单独或合计总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人最近一年或一期合并财务报表的总资产、净资产、营业收入或净利润 35% 及以上）。

本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）有义务提示并协助发行人召开持有人会议，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，会议方可生效；同意发行人拟做出上述行为的持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过后生效。如果出席持有人会议的表决权数额未达到上述比例要求，应在持有人会议表决截止日后 15 个工作日内召开第二次会议。对于第二次会议仍未达到出席比例要求的，视为同意发行人拟做出上述行为。发行人应无条件接受持有人会议有效决议。如果发行人未经持有人会议同意仍做出上述行为，应立即启动以下第二条处置程序。

### 二、处置程序

#### （一）确认与披露

**2.1** 第一条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露<sup>1</sup>，并书面通知主承销商。

**2.2** 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当

<sup>1</sup>披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等

在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果<sup>2</sup>。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第一条触发情形，则直接适用第 2.4—2.12 条中约定的救济与豁免机制。

**2.3 发行人确认并披露其未发生第一条触发情形**，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第一条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果<sup>3</sup>及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第一条触发情形，则直接适用第 2.4—2.12 条中约定的救济与豁免机制。

## **(二) 宽限期**

**2.4 发行人在发生第一条触发情形之后有 30 个工作日的宽限期**，若发行人在该期限内恢复至原约定状态，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 2.6—2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至原约定状态的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

**2.5 宽限期内不设罚息**，按照票面利率继续支付利息。

## **(三) 救济与豁免机制**

**2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）**在知道或应当知道发行人第一条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金

<sup>2</sup>如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

<sup>3</sup>如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

**2.7** 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 持有人对本期债务融资工具享有回售选择权；

发行人应在 2 个工作日内，及时披露投资者回售公告，包括回售登记的方式、期限、价格、行权日等事项，主承销商应协助发行人进行债券回售登记（回售登记期限不应超过 10 天）。投资者可选择继续持有或回售债券，若选择回售，应在回售登记期内进行登记，将持有的本期债务融资工具以票面价值 100% 的价格全部或部分回售给发行人。

投资者选择将持有的本期债务融资工具全部或部分回售给发行人的，须在回售登记期限内与主承销商联系并进行登记；若投资者未作登记，则视为继续持有本期债务融资工具并接受发行人上述控制权变更调整。如投资者行使回售选择权，发行人应及时筹措资金，保证在投资者回售登记期结束后一个月内兑付完毕，并按照票面利率支付该部分债务融资工具的应付利息。

**2.8** 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

**2.9** 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到

本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同无条件获得豁免。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排，或者未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

**2.10** 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

**2.11** 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

**2.12** 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

## 第十五章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理发行人破产申请;

4、本期债务融资工具尚未获得全部偿付或债权债务关系尚未终止时, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体不存在。

### 二、违约责任

1、【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

### 八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避

免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

#### **(一) 不可抗力包括但不限于以下情况**

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3.交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

#### **(二) 不可抗力事件的应对措施**

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### **九、争议解决机制**

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

#### **十、弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十六章 发行有关机构

### 一、发行人

名称：常德市城市建设投资集团有限公司

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

法定代表人：周泉

联系人：任家廉

电话：0736-7708132

传真：0736-7708033

### 二、主承销商

名称：国家开发银行

法定代表人：赵欢

地址：北京市西城区复兴门内大街 18 号

联系人：邓菁

电话：0731-84906623

传真：0731-84906627

名称：中国民生银行股份有限公司

法定代表人：高迎欣

地址：北京市西城区西绒线胡同 28 号天安国汇 4 层

联系人：邓琪

电话：010-56367814

传真：010-56366524

### 三、存续期管理机构

名称：国家开发银行

法定代表人：赵欢

地址：北京市西城区复兴门内大街 18 号

联系人：邓菁

电话：0731-84906623

传真：0731-84906627

#### 四、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

注册地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：朱航园

电话：027-87339288

传真：027-87339288

#### 五、审计机构

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：肖建宏

电话：010-82337890

传真：010-82327668

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

企业地址：北京市西城区西直门外大街 110 号 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：王欣

电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

#### 六、律师事务所

名称：湖南金州律师事务所

地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10 层

法定代表人：张才金

电话：0731-85012988

传真：0731-85012988

联系人：江忠皓

## 七、托管人

托管人：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

邮编：200010

## 八、集中簿记建档系统技术支持机构

北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十七章 备查文件

### 一、备查文件

1、关于常德市城市建设投资集团有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2021〕MTN745号）；

2、常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书；

3、2021 年度常德市城市建设投资集团有限公司信用评级报告；

4、常德市城市建设投资集团有限公司 2019-2021 年经审计的合并及母公司财务报告以及 2022 年 3 月末未经审计的合并及母公司财务报表的财务报表；

5、常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据法律意见书。

### 二、查询地址

#### （一）发行人

常德市城市建设投资集团有限公司

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

联系人：任家廉

联系电话：0736-7708132

传真：0736-7708033

邮政编码：415000

#### （二）主承销商

国家开发银行

法定代表人：赵欢

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 18 号

联系人：董硕、邓菁

电话：0731-84906623

传真：0731-84906699

投资人可以在本期中期票据发行期限内到下列互联网网址查阅《常德市城市

建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书》：

上海清算所网站:<http://www.shclearing.com>

中国货币网:<http://www.chinamoney.com.cn>

## 附录一：主要财务指标计算公式

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
  - 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
  - 3、利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出
  - 4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
  - 5、存货周转率=营业成本/平均存货
  - 6、应付账款周转率=营业成本/平均应付账款
  - 7、资产负债率=总负债/总资产
  - 8、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
  - 9、净利润率=净利润/营业收入
  - 10、净资产收益率=净利润/年末所有者权益×100%
  - 11、总资产收益率=净利润/年末总资产×100%
  - 12、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 注：上述指标计算以合并报表数据为准。

（本页无正文，为《常德市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页）

常德市城市建设投资集团有限公司



2022 年 5 月 20 日