

**2016 年常德市城市建设投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2020 年度)**

受托管理人

财信证券有限责任公司

二〇二一年六月

重要声明

财信证券有限责任公司（以下简称“财信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2021年4月对外披露的常德市城市建设投资集团有限公司2020年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。

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

目 录

第一章 本次债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2020 年度经营与财务状况.....	7
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	10
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	11
第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	13
第七章 本次债券本息偿付情况.....	14
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	15
第九章 本次公司债券跟踪评级.....	16
第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	17
第十一章 其他情况.....	18

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司、常德城投	指	常德市城市建设投资集团有限公司
本期债券、本次债券、公司债券、16 常德城投债	指	公司根据有关法律、法规发行的 2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	持有 2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券的投资者
受托管理人	指	财信证券有限责任公司
董事会	指	常德市城市建设投资集团有限公司董事会
监事会	指	常德市城市建设投资集团有限公司监事会
报告期	指	2020 年度
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

16 常德城投债券经国家发改委发改财金【2015】2734 号文核准，获准发行不超过人民币 19 亿元公司债券。

二、公司债券的主要条款

1、债券名称：2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券

2、发行规模：人民币 19 亿元

3、债券期限：7 年期

4、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为 3.59%

5、发行人上调票面利率选择权：无

6、投资者回售选择权：无

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

8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 1 月 12 日为该计息年度的起息日。

9、付息日：2017 年至 2023 年每年的 1 月 12 日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

10、兑付日：2019 年至 2023 年每年的 1 月 12 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

11、担保人及担保方式：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

13、跟踪信用评级结果：发行人的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，本期债券的信用等级维持 AAA。

14、债券受托管理人：财信证券有限责任公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

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

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2020 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

第三章 发行人 2020 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：常德市城市建设投资集团有限公司

住所：湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号

注册资本： 50,000.00 万元

法定代表人： 周泉

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（以上涉及行政许可和资质的项目凭许可证和资质证经营）。

成立日期： 1998年9月9日

统一社会信用代码： 91430700446435586N

二、发行人 2020 年度经营和情况

发行人 2020 年度财务报告由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字【2021】第 27-00012 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

报告期内，发行人及其子公司主要从事工程施工、房屋销售、园林绿化、物业管理等业务。

2020 年，发行人实现营业收入 514,530.36 万元，其中委托代建收入 291,451.85 万元，占营业收入比重为 56.64%；房屋销售收入 148,103.47 元，占营业收入比重为 28.78%；其他主营业务收入 72,922.07 万元，占营业收入比重为 14.17%。

（一）主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度 (%)	变动原因
委托代建	291,451.85	377,098.33	-22.71	-
房屋销售	148,103.47	194,983.39	-24.04	-
其他主营业务	72,922.07	121,614.95	-40.04	1
合计	512,477.39	693,696.67	-26.12	

注 1：发行人其他主营业务收入较上年同期减少 40.04%，主要系发行人上年同期并入常德市自来水有限责任公司、常德市市政建设有限责任公司等公司后又划出所致。

（二）成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度 (%)	变动原因
委托代建	261,862.46	324,433.30	-19.29	-
房屋销售	140,221.64	193,810.51	-27.65	-
其他主营业务	68,058.66	117,156.81	-41.91	1
合计	470,142.76	635,400.62	-26.01	

注 1：发行人其他主营业务成本较上年同期减少 41.91%，主要系发行人上年同期并入常德市自来水有限责任公司、常德市市政建设有限责任公司等公司后又划出所致。

三、发行人 2020 年度财务情况

发行人 2020 年度主要会计数据和财务指标如下所示：

（一）合并资产负债表主要数据

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	8,799,309.82	8,435,337.06	4.31
非流动资产	2,938,680.38	2,990,563.86	-1.73

资产总计	11,737,990.21	11,425,900.92	2.73
流动负债	1,773,123.16	2,024,367.73	-12.41
非流动负债	3,222,202.62	2,714,782.85	18.69
负债总计	4,995,325.78	4,739,150.58	5.41
归属于母公司所有 者权益合计	6,508,734.71	6,455,943.42	0.82
少数股东权益	233,929.72	230,806.92	1.35
所有者权益总计	6,742,664.43	6,686,750.34	0.84

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年度	2019 年度	变动幅度 (%)
营业收入	514,530.36	694,662.22	-25.93
营业利润	63,337.39	82,224.71	-22.97
利润总额	63,057.11	85,298.94	-26.08
净利润	56,788.17	79,771.55	-28.81
归属于母公司股 东的净利润	56,854.23	80,147.94	-29.06

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流 量净额	7,141.83	118,615.87	-93.98
投资活动产生的现金流 量净额	-274,802.42	-24,303.42	-1,030.72
筹资活动产生的现金流 量净额	370,365.4	-242,357.98	252.82
期末现金及现金等价物 余额	558,229.74	455,524.93	22.55

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、本次债券募集资金情况

经国家发改委发改财金【2015】2734号文核准，发行人发行总额为不超过19亿元的公司债券。2016年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券发行规模为19亿元，本期债券发行规模扣除发行费用之后的净募集资金已于2016年1月12日汇入发行人指定的银行账户。

二、本次债券募集资金实际使用核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，常德市城市建设投资集团有限公司公司债券发行规模 19 亿元，全部用于常德市临江及小西门片区棚户区改造工程。

截至 2020 年 12 月 31 日，2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券发行规模为 19 亿元债券扣除承销费后实际到账的募集资金全部用于常德市临江及小西门片区棚户区改造工程。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

三、专项账户运作情况

公司在监管银行国家开发银行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，未用于其他用途。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

（一）公司最近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
流动比率（倍）	4.97	4.18
速动比率（倍）	1.26	0.92
资产负债率（%）	42.56	41.48
EBITDA	104,301.67	94,135.26
EBITDA 利息倍数（倍）	0.52	0.49

（二）公司偿债能力分析

2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 41.48%和 42.56%，资产负债率呈逐年上升趋势，总体上保持在行业内较低水平，发行人的长期偿债能力较强。未来随着发行人各项业务的稳步开展，发行人的资产负债结构将有望更趋合理，偿债能力将进一步提高。

2019 年末和 2020 年末，发行人流动比率分别为 4.18 倍和 4.97 倍，速动比率分别为 0.92 倍和 1.26 倍。2020 年末公司流动比率大于 1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务；公司速动比率有所上升，主要由于存货与流动负债减少所导致，处于行业较好水平。由于发行人拥有优质的土地资产以及与本地银行合作紧密，发行人的短期偿债能力有所保障。

2019 年末和 2020 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.49 倍和 0.52 倍，公司 EBITDA 利息倍数有所上升，表明公司偿付有息负债利息的能力增强，发行人的偿债能力有所保障。

总体而言，公司短期负债为 177.31 亿元，长期负债为 322.22 亿元，形成短期负债少、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。随着未来基础设施运营等收入的顺利取得，公司偿债能力将进一步增强。

二、偿债资金来源

1、发行人持续提升的营业收入及经营活动现金流是偿债资金的重要来源

随着我国疫情防控工作的稳步开展以及疫苗的普及，房地产行业将重新复苏，发行人营业利润、经营活动现金流将随行业复苏而增加。

2. 银行授信和其他外部融资是偿债资金的补充来源

发行人信用状况良好，与政策性银行、国有商业银行、股份制银行等开展广泛的良好合作。充足的银行授信额度为本次债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。同时，发行人积极拓展多元化融资渠道，与银行、信托、租赁、券商等金融机构建立全面的合作关系，多元化的融资结构逐步建立。截至目前，发行人已在银行间市场发行过中期票据、短期融资券、超短期融资券等，进一步拓宽了公司直接融资渠道。因此，发行人拥有优良的资信、较强的融资能力和多元化的融资渠道，可以作为公司偿债资金来源的补充。

3. 政府对发行人的大力支持

发行人 2019 年、2020 年分别获得政府补助 13,487.23 万元、9,779.98 万元。发行人作为常德市政府参与城镇化建设的直接作用主体，常德城投在政府主导的新型城镇化的背景下，承载着城建融资、城建项目建设开发、保障性住房建设、水系治理、国有资产经营管理、城市水务、金融投资等重要职能，得到国家和常德市政府的大力支持，享受较多的税收优惠和财政补贴政策。由于发行人的业务特性，发行人能够持续得到当地政府的补贴，为本次债券还本付息提供了一定的资金支持。

第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

16 常德城投债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

2020 年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第七章 本次债券本息偿付情况

2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 12 日，本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 12 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。发行人于 2017 年 1 月 12 日和 2018 年 1 月 12 日偿付年度利息、于 2019 年 1 月 12 日进行了第 1 次本金支付以及年度利息偿付，于 2020 年 1 月 12 日进行了第 2 次本金支付以及年度利息偿付。发行人已按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

第八章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第九章 本次公司债券跟踪评级

公司委托大公国际资信评估有限公司进行本次债券的跟踪评级，2021 年 6 月 25 日出具跟踪评级报告（大公报 SDP【2021】055 号），发行人的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，本期债券的信用等级维持 AAA。

第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

报告期内，发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为孙兢报告期内未发生变动。

第十一章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、其他重大事项

报告期内，发行人发生 2 项重大事项，具体情况参见下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
资产划转	2020 年 1 月 9 日
审计机构发生变更	2020 年 4 月 30 日

三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《2016 年常德市城市建设投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

财信证券有限责任公司

2021年6月18日

