2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书摘要

发 行 人:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
主承销商:五矿证券有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券的发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和财务部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商五矿证券有限公司已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本期债券募集说明书及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及经办律师声明

湖南金州律师事务所及经办律师保证由湖南金州律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《2021常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》、《2021常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》、《2021常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集资金账户监管协议》、《2021常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险须由投资者自行承担。

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权其他任何人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书,承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券(简称"21常鼎绿色债01")。

(二)发行总额:本期债券计划发行规模为人民币2亿元,由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(三)债券期限:本期债券7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

(五)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,自债券存续期的第3年起,逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金;本期债券同时附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;在债券存续期的第5年末,发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点,投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末,分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。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所应获利息进行支付。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。

(六)承销方式:本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

(七)发行价格和认购单位:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(八)托管方式:本期债券为实名制记账式企业债券,本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(九)发行对象及范围:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的合格机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十)发行期限:本期债券的发行期限为五个工作日。

(十一)担保方式:本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十二)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。

(十三)资金监管银行:长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司鼎城支行、长沙农村商业银行股份有限公司雨花支行、常德农村商业银行股份有限公司鼎城支行。

(十四)债权代理人:长沙银行股份有限公司鼎城支行。

(十五)上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

释 义

在本期债券募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、江南新城或公司:指常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

本期债券:指2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券(简称"21常鼎绿色债01")。

本次发行、本期债券发行:指2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券的公开发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书摘要》。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

簿记管理人:指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者。

主承销商、簿记管理人、五矿证券:指五矿证券有限公司。

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

债券持有人:指本期债券的投资者。

债券持有人会议规则:指《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券持有人会议规则》。

债权代理人:指长沙银行股份有限公司鼎城支行。

债权代理协议:指发行人与债权代理人签订的《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券债权代理协议》。

监管银行:指长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司鼎城支行、长沙农村商业银行股份有限公司雨花支行、常德农村商业银行股份有限公司鼎城支行。

募集资金账户监管协议:指发行人与监管银行签订的《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集资金账户监管协议》。

偿债资金专户监管协议:指发行人与监管银行签订的《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》。

担保人:指常德财鑫融资担保有限公司。

鹏元资信:指中证鹏元资信评估股份有限公司。

证券登记机构、托管人:指中央国债登记结算有限责任公司。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

省发改委:指湖南省发展和改革委员会。

市政府:指常德市人民政府。

市国资委:指常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

国开基金:指国开发展基金有限公司。

区政府:指鼎城区人民政府。

区财政局:指鼎城区财政局

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。

最近三年及一期、报告期:2017年、2018年、2019年和2020年1-9月

最近三年及一期末:2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日

"十三五":指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划,时间从2016年至2020年。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括我国的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及政府指定节假日或休息日(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:如无特别说明,指人民币元。

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2020〕127号"文件批准公开发行。

本期债券经湖南省发展和改革委员会"湘发改〔2019〕405号"文件同意转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对债券发行的批准情况

2019年7月1日,发行人召开董事会会议,审议通过了发行不超过13亿元绿色债券的议案,并决定将该议案提交股东会批准。

2019年9月12日,发行人召开股东会会议,作出了同意发行人发行不超过13亿元绿色债券的决议。

2019年10月9日,发行人召开董事会会议,作出了调整债券期限结构的决议,在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
住所:常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼
法定代表人:张明仲　　联系人:杨红喜、路丽虹
联系地址:常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼
电话:0736-7393630　　传真:0736-7393630　　邮编:415100

二、承销团
(一)主承销商、簿记管理人:五矿证券有限公司
住所:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人:黄海洲　　经办人员:杨远景、胡晓刚、黄定华
办公地址:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心47楼
联系电话:0755-82545555　　传真:0755-82545500　　邮编:518035

(二)分销商:国海证券股份有限公司
住所:广西省桂林市辅星路13号
法定代表人:何春梅　　联系人:吴泽兴
联系地址:深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦二十九层
电话:0755-88608101　　传真:0755-83716971　　邮编:518040

三、审计机构:亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
法定代表人:王子龙　　联系人:唐文彬、李冠健
联系地址:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
电话:010-88312386　　传真:010-88386116　　邮编:100044

四、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人:张剑文　　联系人:马琳丽
联系地址:北京市东城区建国门内大街 26 号北京新闻大厦 8 层
联系电话:010-66216006　　传真:010-66212002　　邮编:100005

五、发行人律师:湖南金州律师事务所
住所: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
负责人:张才金　　联系人:张劲宇、张稚隽
联系地址: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
电话:0731-85012985　　传真:0731-85012985　　邮编:410000

六、募集资金监管银行
(一)长沙银行股份有限公司鼎城支行
营业场所:常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路(泽云上城2号楼)
负责人:郑敏　　联系人:陈业先
联系地址:常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路(泽云上城2号楼)
电话:0736-2920333　　传真:0736-2920111　　邮编:415101

(二)华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行
营业场所:常德市鼎城区玉霞街道常沅社区善卷路2790号
负责人:易科政　　联系人:田韩
联系地址:常德市鼎城区玉霞街道常沅社区善卷路2790号
电话:0736-7667032　　传真:0736-7667032　　邮编:415100

(三)长沙农村商业银行股份有限公司雨花支行
营业场所:长沙市雨花区香樟东路2号
负责人:伍月红　　联系人:常薇
联系地址:长沙市雨花区香樟东路2号
电话:0731-85880838　　传真:0731-85880838　　邮编:410014

(四)常德农村商业银行股份有限公司鼎城支行
营业场所:湖南省常德市鼎城区玉霞街道永安社区善卷路2511号
负责人:邓燕辉　　联系人:唐敏
联系地址:湖南省常德市鼎城区玉霞街道永安社区善卷路2511号
电话:0736-7391588　　传真:0736-7391588　　邮编:415101

七、债权代理人、偿债资金监管银行:长沙银行股份有限公司鼎城支行
营业场所:常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路(泽云上城2号楼)
负责人:郑敏　　联系人:陈业先
联系地址:常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路(泽云上城2号楼)
电话:0736-2920333　　传真:0736-2920111　　邮编:415101

八、担保人:常德财鑫融资担保有限公司
住所:常德市武陵区城西办事处滨湖社区洞庭大道中段1098 号
负责人:余俞　　联系人:李湛
联系地址:常德市武陵区城西办事处滨湖社区洞庭大道中段1098号
电话:0736-7133995　　传真:0736-7133995　　邮编:415000

九、托管人
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水皮庆　　联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731　　传真:010-88170752　　邮编:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总经理:聂燕　　经办人员:王博
办公地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
联系电话:021-68870172　　传真:021-38874800　　邮编:200120

十、交易所发行场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号
总经理:黄红元　　联系人:李刚
联系地址:上海市浦东南路528号
联系电话:021-68802562　　传真:021-68807177　　邮编:200120

第三条 发行概要

一、发行人:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

二、债券名称:2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券(简称"21常鼎绿债01")。

三、发行总额:本期债券计划发行规模为人民币2亿元,由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

四、债券期限:本期债券为7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

六、调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为0至300个基点(含本数)。

七、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期:发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

八、投资者回售选择权:发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券存续期第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期:投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的,须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有债券。

十、发行价格与认购单位:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十一、还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,自债券存续期的第3年起,逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金;本期债券同时附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;在债券存续期的第5年末,发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点,投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末,分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。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所应获利息进行支付。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。

十二、发行价格:本期债券面值100元,平价发行,以1,000 元为一个认购单位,认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

十三、发行方式:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十四、发行范围及对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的合格机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十五、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

十六、认购托管:本期债券为实名制记账式企业债券,本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十七、簿记建档日:2021年3月24日。

十八、发行期限:五个工作日,自发行首日起至2021年3月31日止。

十九、发行首日:本期债券的发行首日为发行期限的第1日,即2021年3月25日。

二十、起息日:本期债券自发行首日开始计息,存续期内每年的3月25日为该计息年度的起息日。

二十一、计息期限:自2021年3月25日起至2028年3月24日止;若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的计息期限为2021年3月25日起至2026年3月24日止。

二十二、付息日:2022年至2028年每年的3月25日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月25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。

二十三、兑付日:2022年至2028年每年的3月25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,则顺延至其后第1个工作日)。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的兑付日为2022年至2026年每年的3月25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。

二十四、本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十五、承销方式:本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

二十六、承销团成员:主承销商为五矿证券有限公司,分销商为国海证券股份有限公司。

二十七、募集资金用途:本期债券发行规模为2亿元,其中1亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目,1亿元用于补充流动资金。

二十八、担保方式:本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,常德财鑫融资担保有限公司担保本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

二十九、募集资金账户监管银行:长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行、长沙农村商业银行股份有限公司雨花支行、常德农村商业银行股份有限公司鼎城支行。

三十、偿债资金专户监管银行、债权代理人:长沙银行股份有限公司鼎城支行。

三十一、信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。

三十二、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中的规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者,在发行期间与本期债券承销团成员联系,并须凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、本期债券通过中央国债登记公司认购部分由中央国债登记公司托管。具体手续,按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所认购部分由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时,不需要缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行:

一、本期债券通过承销团设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场购买人,下同)被视为做出以下承诺:

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让、承继无异议。

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让、承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为债权代理人,与发行人签署《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,自本期债券存续期第3年末起至第7年末止,分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%,每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的3月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月25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)。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。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设立提前偿还条款,附本金分期偿付条款,分次还本,在本期债券存续期的第3年末至第5年末,每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按债券发行总额20%和20%的比例偿还本金,第5个计息年度偿还发行总额的20%和本期债券已回售部分的本金,第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。即在2024年至2028年每年的3月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日),分别偿还本次发行总额的20%;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年3月25日(如遇法定节假日或休息日,则兑付工作顺延至其后的第一个工作日)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
住所:常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼
法定代表人:张明仲
公司类型:有限责任公司(国有独资)
注册资本:11,000万元
统一社会信用代码:91430703553002284E
成立日期:2010年3月24日

经营范围:建设工程承揽;文化旅游产业;建材销售;城市、农村、水利、交通道路基础施建投资;土地及农业综合开发经营;房地产开发投资管理;其他道路、隧道和桥梁工程建筑;棚户区改造项目开发经营;市政设施管理;其他道路运输辅助活动;其他广告服务;老年人、残疾人养护服务;殡葬服务;物业管理(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)。

发行人是由常德市国资委控股的国有企业,负责常德市鼎城区区域内的基础设施建设和保障性住房建设,经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立

常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司成立于2010年3月24日,经《常德市鼎城区人民政府关于授权区财政局投资成立常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司的通知》(常鼎政函〔2010〕8号)批准,由常德市鼎城区财政局出资设立,成立时注册资本5,000万元。

湖南里程有限责任会计师事务所于2010年3月23日出具了湘里会(2010)验字114号验资报告,验证了常德市鼎城区财政局以货币出资1,500万元、实物出资1,835.26万元,土地使用权出资1,664.74万元,合计出资5,000万元。

2010年3月24日,发行人取得了常德市鼎城区工商行政管理局颁发的注册号为430703000011636的《企业法人营业执照》。该营业执照记载:企业名称为常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司,住所为湖南省常德市鼎城区武陵镇临沅路47号;法定代表人为陈兆前;注册资本为5,000万元人民币;企业类型为国有独资有限责任公司;经营范围为"城市基础设施建设投资、土地开发、房地产开发经营"。

(二)第一次经营范围变更

2010年4月22日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议,将公司经营范围变更为:"城市、农村、水利基础设施建设投资;土地及农业综合开发经营;房地产开发经营;建设工程承揽。(涉及行政许可项目的凭许可证经营)"。2010年4月30日,常德市鼎城区工商行政管理局核准了此次变更。

(三)法人代表、董监高、住所及经营范围变更

2012年5月25日,常德市鼎城区人民政府出具《常德市鼎城区人民政府关于调整常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事会、监事会成员的通知》,决定将公司法定代表人变更为熊华,董事长变更为孙凤英,董事会成员变更为孙凤英、熊华、李胜祥、张秋生、李兆勤,监事会成员变更为尤明清、麻秀娟、向中福、陈建霞(职工代表)、曹蕾(职工代表),总经理变更为熊华。

2012年5月30日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决定将公司住所变更为鼎城区武陵镇鼎城社区阳明路(鼎城区政府二院内),将经营范围变更为"城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资;土地及农业综合开发经营;房地产开发投资管理;建设工程承揽。(涉及行政许可项目的凭许可证经营)"。发行人于2012年6月6日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

(四)股东、注册资本及企业类型变更

2013年6月20日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议,将股东常德市鼎城区财政局持有的100%股权转让给常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室;将公司股东由常德市鼎城区财政局变更为常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室;将公司类型由有限责任公司(国有独资)变更为有限责任公司(法人独资)。

2013年6月21日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议,将公司注册资本(实收资本)从5,000万元增加至10,000万元,由股东常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室出资,出资方式为货币。湖南德源联合会计师事务所于2013年6月21日出具了湘俊德验字(2013)第1236号验资报告。发行人于2013年7月1日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

(五)第三次经营范围变更

2015年6月29日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决议,将经营范围变更为"建设工程承揽;建材销售;城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资;土地及农业综合开发经营;房地产开发投资管理(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)"。发行人于2015年6月29日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

(六)股东、注册资本、董监高和企业类型变更

2016年8月2日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东做出决议,将股东常德市鼎城区城市建设投资开发管理办公室持有的发行人100%股权无偿划拨给常德市人民政府国有资产监督管理委员会。同时,新增股东国开发展基金有限公司增加注册资本1,000万元,出资方式为货币。本次增加注册资本后,注册资本变更为11,000万元;董事长变更为龙凌云,董事会成员变更为龙凌云、熊华、李兆勤、陈建霞、覃立,监事变更为喻俊、余友杰、韩汶璇、李超进、陈猛;将公司类型由"有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)"变更为"有限责任公司(国有控股)"。发行人于2016年9月9日在常德市鼎城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

(七)住所、经营范围及董监高变更

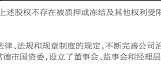
2019年9月12日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东会作出决议,将公司住所变更为"常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼";将公司的经营范围变更为"建设工程承揽;文化旅游产业;建材销售;城市、农村、水利、交通道路基础施建投资;土地及农业综合开发经营;房地产开发投资管理;其他道路、隧道和桥梁工程建筑;棚户区改造项目开发经营;市政设施管理;其他道路运输辅助活动;其他广告服务;老年人、残疾人养护服务;殡葬服务;物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)"。董事长变更为张明仲,董事变更为张明仲、熊华、李兆勤、陈猛、杨红喜、朱谦、郑慧敏;监事变更为李胜祥、韩汶璇、刘轩、路丽虹、陈蓉。发行人于2019年9月24日在常德市鼎城区市场监督管理局办理了工商变更登记。

(八)股东和企业类型变更

2020年6月24日,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东会做出决议,将股东国开发展基金有限公司持有的发行人9.09%股权转让给常德市人民政府国有资产监督管理委员会;同时将公司类型由"有限责任公司(国有控股)"变更为"有限责任公司(国有独资)"。发行人于2020年9月25日在常德市鼎城区市场监督管理局办理了工商变更登记。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书出具日,常德市国资委持有发行人100.00%的股权,是发行人的实际控制人。发行人股权结构图如下所示:


常德市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

截至本募集说明书签署日,常德市国资委持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

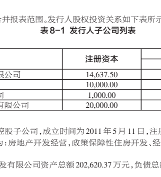
(一)发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定,不断完善公司治理结构,强化内部管理,规范公司经营运作。根据《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司章程》,发行人的股东为常德市国资委,设立了董事会、监事会和经理层,形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

(二)发行人组织结构

公司内部职能机构设立五个部门,即综合管理部、财务融资部、项目管理部、风险控制部、资产经营部。截至募集说明书签署日,发行人内部组织结构如下:

图8-1　公司组织结构图



五、发行人对其他企业的重要投资情况

(一)发行人在子公司中的权益

截至2019年12月31日,发行人有4家控股子公司纳入合并报表范围。发行人股权投资关系如下表所示:

表8-1 发行人子公司列表

单位:万元

序号	名称	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
1	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	14,637.50	40.99%	59.01%	100.00%
2	湖南朗鑫实业发展有限公司	10,000.00	62.00%	–	62.00%
3	常德市鼎城区扶贫开发有限公司	1,000.00	100.00%	–	100.00%
4	常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司	20,000.00	100.00%	–	100.00%

1、常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司

常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司系发行人的控股子公司,成立时间为2011年5月11日,注册资本14,637.50万元,住所为湖南省常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路(鼎城区政府二院内)。该公司经营范围为:房地产开发经营,政策保障性住房开发、经营,城镇化基础设施建设(不含供热、供水、供气管道工程建筑),建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料销售。

截至2019年12月31日,常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司资产总额202,620.37万元,负债总额199,081.8万元,所有者权益3,538.47万元;2019年,发行人实现营业收入7,259.83万元,净利润-3,105.69万元。

2、湖南朗鑫实业发展有限公司

湖南朗鑫实业发展有限公司系发行人的控股子公司,成立时间为2017年1月5日,注册资本10,000.00万元,住所为湖南省常德市鼎城区玉霞街永安社区鼎城路(桥南家电城中心市场3号)。该公司经营范围为:以自有资产进行实业投资及项目管理,房地产开发经营,养老服务,旅游开发,蔬菜、园艺作物种植、销售,林木的培育和种植(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2019年12月31日,湖南朗鑫实业发展有限公司资产总额5,880.57万元,负债总额0.42万元,所有者权益5,880.15万元;2019年,该公司实现营业收入0万元,净利润-16.95万元。

3、常德市鼎城区扶贫开发有限公司

常德市鼎城区扶贫开发有限公司系发行人的全资子公司,成立时间为2016年7月18日,注册资本1,000.00万元,住所为湖南省常德市鼎城区玉霞街道鼎城社区阳明路(鼎城区政府二院内)。该公司经营范围为:扶贫开发项目的资金承接与工程项目管理。(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)。

截至2019年12月31日,常德市鼎城区扶贫开发有限公司资产总额1,560.93 万元,负债总额1,561.03万元,所有者权益-0.10万元;2019年度,该公司实现营业收入0万元,净利润1.91万元。

4、常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司

常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司系发行人的全资子公司,成立时间为2005年11月25日,注册资本20,000.00万元,住所为常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼。该公司经营范围为:城市、农村、水利基础设施建设投资;土地及农业综合开发经营;建设工程投资管理;道路、隧道和桥梁工程建设;自有写字楼及门面的租赁、销售;广告设计、制作及发布;停车场服务;预包装食品销售;餐饮服务;老年人养护服务;物业管理;绿化养管;经营销售;门面租赁。(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2019年12月31日,常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司资产总额397,585.00万元,负债总额81,177.03万元,所有者权益316,407.97万元;2018年度,发行人实现营业收入0.09万元,净利润-2,087.10万元。

(二)发行人在合营企业或联营企业中的权益

截至2019年12月31日,发行人有两家重要的联营企业,即湖南海豹建设有限公司、常德市鼎城区扶贫开发有限公司。

表8-2 发行人合并报表范围内联营公司列表

单位:万元

序号	名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	湖南海豹建设有限公司	3,006.00	37%	37%
2	常德城投物业服务有限公司	1,000.00	35%	35%

1、湖南海豹建设有限公司

湖南海豹建设有限公司成立于2014年9月26日,注册资本3,006.00万元人民币,湖南天皓资产管理有限公司和常德市创景园林建设有限公司分别持有该公司38%和25%的股权,发行人子公司常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司持有该公司37%的股权。该公司经营范围为:从事土木工程建设、园林绿化工程、市政公用工程、公路桥梁工程、水利水电工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、地质灾害治理工程、土石方工程、装饰工程、体育场地设施工程的施工及工程质量检测(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2019年12月31日,湖南海豹建设有限公司资产总额3,484.16万元,负债总额3,420.25万元,所有者权益63.91万元;2019年公司实现营业收入9,197.29万元,净利润43.44万元。

2、常德城投物业服务有限公司

常德城投物业服务有限公司2017年5月27日,注册资本1,00.00万元人民币,发行人、常德和润祺物业服务有限公司和自然人股东龙锋分别持有该公司35%、33%和32%的股权。该公司经营范围为:物业管理;电气、管道和设备安装;建筑装饰;房地产中介服务(不含司法鉴定估价服务、住房置业担保服务、房地产拍卖服务、房地产典当服务、房地产抵押贷款代理服务等);园林绿化工程服务;市政道路工程施工;建材(不含砂砾和危险化学品)、计算机、软件及辅助设备销售。(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2019年12月31日,常德城投物业服务有限公司资产总额104.76万元,负债总额135.87万元,所有者权益-31.10万元;2019年公司实现营业收入152.16万元,净利润-29.41万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事会成员

张明仲,男,1965年3月出生,大学学历,1998年起先后担任鼎城区住建局市政工作处主任、常德阳明湖投资开发有限公司总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、法定代表人、董事长。

熊华,男,1967年12月出生,大学学历,2001年起先后担任鼎城区建设局城建大队大队长,常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、法定代表人、总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、总经理。

李兆勤,男,1970年9月出生,大学学历,2001年起担任鼎城区建设局招标站站长。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、副总经理。

陈猛,男,1981年9月出生,大学学历,2011年起担任鼎城区城市办办公室主任。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、副总经理。

杨红喜,男,1972年3月出生,大学学历,2004年起先后担任鼎城区市容局副局长,常德市鼎城区交通建设投资开发有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、副总经理。

朱谦,男,1971年9月出生,大学学历,2010年起担任鼎城区市政公用事业管理处副主任。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司董事、总工程师。

郑慧敏,女,1979年8月出生,大学学历,1998年起先后担任常德市化工电器厂会计,常德德金通财务咨询管理有限公司会计。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司职工董事。

(二)监事会成员

李胜祥,男,1974年1月出生,大学学历,1997年起先后在鼎城区广播局、鼎城区档案局、鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司任职。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事会主席。

韩汶璇,女,1990年8月出生,大学学历,2012年起担任澧县县委接待处工作人员。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司职工监事。

刘轩,男,1987年12月出生,大学学历,2011年起先后担任湖南山河智能有限公司设计师、鼎城区"三改四化"指挥部办公室文秘、常德阳明湖投资开发有限公司风险控制部副经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

路丽虹,女,1986年1月出生,大学学历,2014年起先后担任常德市向阳花商贸有限公司运营经理、常德市鼎城区朗峰经营管理有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

陈蓉,女,1986年1月出生,大学学历,2009年起先后担任常德市景发广告公司客服、常德市鼎城区朗泰住房建设投资开发有限公司副总经理。现任常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司监事。

(三)高级管理人员

熊华先生,总经理,详见董事会成员简历。

李兆勤先生,副总经理,详见董事会成员简历。

陈猛先生,副总经理,详见董事会成员简历。

杨红喜先生,副总经理,详见董事会成员简历。

朱谦先生,总工程师,详见董事会成员简历。

(四)董事、监事及高级管理人员对外兼职及持有公司股份、债券情况

1、对外兼职情况

截至本募集说明书出具日,发行人董事、监事及高级管理人员不存在对外兼职情况。

2、持有公司股份、债券情况

截至本募集说明书出具日,发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有公司股份、债券情况。

第九条 发行人主营业务情况

发行人是负责常德市鼎城区重要的基础设施建设和保障性住房建设主体,经营业务主要涵盖城市基础设施建设、保障性住房建设和商品房销售等。

一、发行人的主营业务情况

最近三年,发行人分别实现主营业务收入43,296.88万元、69,952.53万元和66,927.43 万元,呈波动态势,主要原因是发行人从事的基础设施建设业务、保障房建设业务,易受到经济周期、财政和货币政策、投资需求等因素的影响,上述因素的变动会引起发行人营业收入的波动。

表9-1发行人最近三年主营业收入构成及占比情况

单位:万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
主营业务	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
安置房代建工程	222.14	0.33	226.79	0.32	338.71	0.78
市政代建工程	59,743.79	89.27	62,716.20	89.66	42,958.17	99.22
商品房销售	6,961.50	10.40	7,009.53	10.02	0.00	0.00
合计	66,927.43	100.00	69,952.53	100.00	43,296.88	100.00

表9-2　2019年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
安置房代建工程	222.14	189.65	32.49	14.63%
市政代建工程	59,743.79	51,466.11	8,277.68	13.86%
商品房销售	6,961.50	7,191.47	-229.97	-3.30%
合计	66,927.43	58,847.22	8,080.21	12.07%

表9-3　2018年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
安置房代建工程	226.79	186.88	39.91	17.60%
市政代建工程	62,716.20	54,901.91	7,814.29	12.46%
商品房销售	7,009.53	4,668.91	2,340.62	33.39%
合计	69,952.53	59,757.70	10,194.83	14.57%

表9-4　2017年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
安置房代建工程	338.71	279.10	59.61	17.60%
市政代建工程	42,958.17	36,387.65	6,570.52	15.30%
商品房销售	–	–	–	–
合计	43,296.88	36,666.75	6,630.13	15.31%

2017年、2018年和2019年,发行人主营业务毛利率分别为15.31%、14.57%和12.07%,呈现下降趋势,主要系营业税改征增值税及代建业务新项目税率提高所致。

1、城市基础设施建设业务状况

从收入构成上来看,公司的营业收入主要来源于城市基础设施建设——市政代建工程。最近三年,发行人城市基础设施建设收入分别为42,958.17万元、62,716.20万元和59,743.79 万元,占营业收入的比重分别为99.22%、89.66%和89.27%,是公司营业收入最主要的组成部分。截至2019年12月31日,发行人主要基础设施建设项目情况如下表所示:

表9-5 截至2019年末发行人主要基础设施建设项目情况

单位:万元

项目	项目总投资	累计已投资	工程进度	已确认收入	已回款金额
滨江大道项目	78,132.00	29,775.21	在建	37,219.01	–
两水四岸综合整治	47,395.29	32,222.29	在建	40,277.86	–
防洪大堤提质改造	22,000.00	20,124.14	在建	25,155.18	–
农村综合服务平台	19,566.28	14,217.38	在建	17,771.72	–
永安路	27,100.00	6,755.98	在建	8,444.98	–
合计	194,193.57	103,095.00	–	128,868.74	–

2、保障房建设业务

最近三年,公司保障房建设——安置房代建工程收入分别为:338.71万元、226.79万元和222.14 万元,占主营业务收入的比重为0.78%、0.32%和0.33%。截至2019年12月31日,发行人主要保障房建设情况如下表所示:

表9-6截至2019年末发行人主要保障房建设项目情况

单位:万元

项目	项目总投资	累计已投资	工程进度	已确认收入	已回款金额
隆阳地块棚户区改造项目	75,000.00	63,134.74	在建	–	–
湘运地块棚户区改造项目	83,803.45	33,077.74	在建	928.75	–
郭家铺公寓楼安置小区	18,200.00	16,708.57	在建	–	–
红云安置小区二期	20,000.00	10,174.39	在建	4.79	–
2017年棚改项目	120,793.85	6,469.74	在建	–	–
合计	317,797.30	129,565.18	–	933.54	–

3、商品房销售业务

发行人子公司常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司具备房地产开发三级资质,主要经营范围为房地产开发经营,政策保障性住房开发、经营,城镇化基础设施建设(不含供热、供水、供气管道工程建筑),建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料销售等。发行人2019年度商品房销售收入6,961.50 万元,为常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司销售其开发的朗泰尚象郡所实现的收入。

截至2019年12月31日,发行人主要的商品房开发项目为滨江新城项目和阳明湖地块项目。其中滨江新城项目总用地面积33,352.10总建筑面积110,128.00平方米,总投资38,878.00万元,项目已投资25,825.37万元;阳明湖地块项目总用地面积64,014.56平方米,总建筑面积197,468.82平方米,项目总投资78,000.00万元,项目已投资14,453.29万元。未来,发行人将进一步发展商品房销售业务,增强公司的盈利能力。

二、发行人主营业务经营模式

(一)城市基础设施建设业务模式

根据常德市鼎城区人民政府与发行人签订的《常德市鼎城区人民政府关于江南新城工程项目代建合同》,发行人承担常德市鼎城区江南新城范围内的项目建设,工程项目分年度确定已完工工程量,常德市鼎城区人民政府按年度工程完工情况支付项目协议价款,包括工程实际成本及25%的成本加成收益。

根据常德市鼎城区自来水公司与发行人签订的《工程委托代建合同书》,常德市鼎城区自来水公司将部分与道路施工相配套的管网工程委托给发行人,发行人提供相应的项目建设管理服务,项目协议价款每年按照工程建设投资额的125%进行结算。

(二)保障性住房建设业务模式

根据常德市鼎城区人民政府与发行人签订的《常德市鼎城区人民政府关于江南新城工程项目代建合同》,发行人负责保障房投资建设,工程项目分年度确定已完工工程量,常德市鼎城区人民政府按年度工程完工情况支付项目协议价款,包括工程实际成本及25%的成本加成收益。

发行人通过合法经营获得合理的投资回报,实现经营利润,同时承担相应的经营风险和法律责任,是自主经营、自负盈亏的市场主体。

三、发行人的发展规划

为了进一步推动城市建设,更好为常德市经济社会发展服务,常德市人民政府2016年将公司升级为常德市国资委直属企业,在此基础上公司将进一步发展城市基础设施建设和保障性住房建设业务,健全规范内部管理,不断拓展融资渠道,全方位促进公司发展,在立足江南新城的基础之上,为打造常德城市新中心做出贡献。

(一)坚持招才引智,以人才促发展

规范人员管理,建立专业技术人员的引进和培养机制,根据工作需要,面向社会公开招聘项目管理、财务管理、土地策划、工程管理方面专业人才,确保公司高效运转,节约行政成本。明确职能分工、建章建制,以制度管人、管事。

(二)不断拓展融资渠道

发行人将继续加强与银行合作,寻求更加宽广的合作道路;在传统的银行融资渠道外,积极与证券公司合作,通过企业债券、公司债券、资产证券化、中期票据等多种形式融资,调整、优化自身融资结构。

(三)做大做强现有业务,促进江南城区发展

根据鼎城区"十三五"规划,常德市鼎城区江南城区将打造常德城市新中心。公司将抓住城市发展战略机遇,进一步完善城市基础设施建设和保障性住房建设职能,强化精细管理,提升经营效率,为将江南城区建成为宜居、宜业、宜商、宜游的现代化城市新中心做出贡献。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人2016-2018年经审计的财务报告、2019年经审计的财务报告和2020年1-9月未经审计财务报告。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016年度、2017年度和2018年度财务报告进行了连审,并出具了标准无保留意见的"亚会B审字(2019)第1450号"审计报告。2019年10月29日,亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)因在审计工作中存在违反银行间市场相关自律管理规则的行为,被中国银行间市场交易商协议给予警告处分,暂停债务融资工具相关业务6个月。鉴于亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)的处罚情况将对发行人通过债务融资工具进行融资产生不利影响,发行人聘请了中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年财务报告的审计机构。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年的财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的"勤信审字【2020】第1137号"审计报告。发行人2019年审计报告的期初数据与"亚会B审字(2019)第1450号"审计报告2018年的期末数据不一致,系发行人于2019年12月进行了同一控制下企业合并常德市鼎城区朗州城市建设投资开发有限公司,并对2018年期末数据进行了追溯调整所致。

根据发行人审计报告,报告期内发行人重大会计政策变更情况如下:

1、2018年会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),发行人对财务报表格式进行了以下修订:

(1)将原"应收票据"及"应收账款"行项目整合为"应收票据及应收账款";将原"应收利息"及"应收股利"行项目归并至"其他应收款";将原"固定资产清理"行项目归并至"固定资产";将原"工程物资"行项目归并至"在建工程";将原"应付票据"及"应付账款"行项目整合为"应付票据及应付账款"项目;将原"应付利息"及"应付股利"行项目归并至"其他应付款";将原"专项应付款"行项目归并至"长期应付款"项目。

(2)从原"管理费用"中分拆出"研发费用";在"财务费用"行项目下分别列示"利息费用"和"利息收入"明细项目;将原"重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动"改为"重新计量设定收益计划变动额";将原"权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额"改为"权益法下不能转损益的其他综合收益";将原"权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额"改为"权益法下可转损益的其他综合收益";

(3)在"股东权益内部结转"行项目下,将原"结转重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动"改为"设定收益计划变动额结转留存收益"。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、2019年会计政策变更

(1)根据财政部 2019年4月30日发布的《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),本公司对财务报表格式进行了以下修订:

将原"应收票据及应收账款"项目归并至"应收票据"及"应收账款";将原"应付票据及应付账款"项目归并至"应付票据"及"应付账款";

将"减:资产减值损失"调整为"加:资产减值损失(损失以"-"号填列),项目调整位置列报。期初及上年(2018年12月31日/2018年度)受影响的财务报表项目明细情况如下:

单位:元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	2,659,312,215.30		2,455,066,058.29	
应收票据				
应收账款		2,659,312,215.30		2,455,066,058.29
应付票据及应付账款	218,794,115.40		218,794,115.40	
应付票据		100,000,000.00		100,000,000.00
应付账款		118,794,115.40		118,794,115.40

(2)根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第7号非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8号),本公司自规定之日起开始执行。本次会计政策变更对公司当期和本次会计政策变更前总资产、总负债、净资产及净利润均无影响。

(3)根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第12号债务重组>的通知》(财会[2019]9号),本公司自 规定之日起开始执行。本次会计政策变更对公司当期和本次会计政策变更前总资产、总负债、净资产及净利润均无影响。

发行人"勤信审字【2020】第1137号"审计报告和"亚会B审字(2019)第1450号"审计报告在会计政策和会计估计方面具有一致性,无重大变更。"勤信审字【2020】第1137号"审计报告无重大前期差错更正。发行人更换审计机构不会对本期债券的偿付产生不利影响。

投资者在阅读下文相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。如无特别说明本募集说明书中相关财务数据或财务指标均以发行人经审计的合并财务报表数据为计算口径,若下述表格出现合计值与所列数值总和不符情形系四舍五入所致。

一、发行人主要财务数据

表10-1合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	2,131,405.40	1,988,145.31	1,568,216.63	1,277,052.25
其中:流动资产	2,064,794.20	1,931,433.85	1,536,855.31	1,267,175.38
非流动资产	66,611.21	56,711.46	31,361.32	9,876.87
负债合计	875,494.37	712,969.67	540,056.69	368,448.28
其中:流动负债	309,994.72	217,415.47	170,288.87	142,473.83
非流动负债	565,499.65	495,554.20	369,767.82	225,974.45
所有者权益合计	1,255,911.03	1,275,175.64	1,028,159.94	908,603.98
项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	66,931.78	67,311.06	70,613.78	43,780.50
营业成本	55,179.98	58,973.84	59,757.70	36,666.75
营业利润	5,073.00	8,701.92	12,430.17	9,723.62
利润总额	5,051.80	8,652.00	12,424.47	9,711.62
净利润	5,051.80	10,332.01	12,440.85	9,720.73
项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-86,536.76	-115,123.62	-62,241.07	-119,500.64
投资活动产生的现金流量净额	-7,704.88	618.52	-24,998.81	740.36
筹资活动产生的现金流量净额	91,088.73	63,130.70	131,171.50	94,219.21
现金及现金等价物净增加额	-3,152.90	-51,374.40	43,931.62	-24,541.08

表10-2发行人报告期主要财务指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率1(倍)	6.66	8.88	9.02	8.89
速动比率2(倍)	2.16	2.54	2.77	2.48
资产负债率3(%)	41.08	35.86	34.44	28.85
项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
息税前利润4(万元)	27,901.05	22,827.78	34,841.48	23,158.01
息税折旧及摊销前利润5(万元)	28,560.56	24,768.04	34,936.54	23,166.81
EBITDA利息保障倍数6(倍)(%)	1.26	1.02	1.56	1.72
总资产收益率7(%)	0.25	0.58	0.87	0.80
净资产收益率8(%)	0.40	0.90	1.28	1.07
应收账款周转率9(次/年)	0.19	0.24	0.33	0.28
存货周转率10(次/年)	0.04	0.05	0.06	0.04
总资产周转率11(次/年)	0.03	0.04	0.05	0.04

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-预付账款-其他流动资产-一年内到期非流动资产)/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、息税前利润(EBIT)=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、息税折旧及摊销前利润(EBITDA)=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)

6、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出(其中:利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息)

7、总资产收益率=净利润/(期末资产总额+期初资产总额)*2,其中计算2016年总资产周转率时分母取2016年资产总额的期末数。

8、净资产收益率=净利润/(期末净资产+期初净资产)*2,其中计算2016年净资产收益率时分母取2016年净资产的期末数。

9、应收账款周转率=营业收入/(期末应收账款+期初应收账款)*2,其中计算2016年应收账款周转率时分母取2016年应收账款的期末数。

10、存货周转率=营业成本/(期末存货+期初存货)*2,其中计算2016年存货周转率时分母取2016年存货的期末数。

11、总资产周转率=营业收入/(期末资产总额+期初资产总额)*2,其中计算2016年总资产周转率时分母取2016年资产总额的期末数)。

二、发行人财务情况分析

发行人财务情况分析详见本期债券募集说明书。

三、发行人资产情况分析

发行人资产情况分析详见本期债券募集说明书。

四、发行人负债情况分析

发行人负债情况分析详见本期债券募集说明书。

五、发行人对外担保情况

发行人对外担保情况分析详见本期债券募集说明书。

六、发行人受限资产情况

发行人受限资产情况分析详见本期债券募集说明书。

七、关联交易情况

发行人关联交易情况分析详见本期债券募集说明书。

八、发行人关联往来情况

发行人关联往来情况分析详见本期债券募集说明书。

九、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人关联交易的决策权限、决策程序和定价机制分析详见本期债券募集说明书。

十、发行人2017-2019年经审计财务报表和2020年1-9月未经审计的财务报表见附表二至附表四。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日,发行人及其全资子公司已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权明细如下:

表11-1发行人已发行尚未兑付的债券明细表

单位:万元

序号	借款分类	融资机构/品种	债务余额	利率	期限	借款形式
1	信托借款	大业信托有限责任公司	23,000.00	7.10%	2016-11-29 2021-11-29	质押
2		湖南信托有限责任公司	19,600.00	8.60%	2019-9-10-2021-9-10	质押
3	应付债券	18常鼎新城债01	49,610.56	7.58%	2018-10-19 2025-10-19	保证
		19常鼎新城债01	64,843.54	6.98%	2019-01-22 2026-01-22	保证
		20鼎城01	54,000.00	7.00%	2020-06-16 2023-06-16	–
		20常鼎绿色债01	60,000.00	5.80%	2020-08-14 2020-08-14	保证
		20常鼎绿色债02	50,000.00	6.30%	2020-11-11 2020-11-11	保证
4	融资租赁	青岛青银租赁有限公司	5,333.03	5.32%	2017-07-25-2022-04-25	保证
5		邦银金融租赁股份有限公司	10,480.68	6.29%	2017-09-29-2022-10-24	–
6		现代财富融资租赁有限公司	9,600.00	基准利率上浮22.11%	2017-08-11-2020-08-11	–
7		远东宏信(天津)融资租赁有限公司	15,000.00	7.00%	2020-05-27-2023-05-27	–
合计			361,467.81			

除上述借款外,发行人及其子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的其他企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、其他信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

针对上述融资产品,发行人已按照相应合同约定,在日常经营及相应项目建设中计提偿债准备,确保及时足额偿付相应债务。截至本募集说明书签署日,发行人不存在债务违约及延迟支付本息情况等情形。

截至本募集说明书签署日,发行人不存在综合融资成本达到银行相同期限贷款基准利率2 倍以上的高利融资情况。

截至本募集说明书签署日,发行人不存在为其他债券发行做担保人、差额补偿人的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券计划发行2亿元,其中1亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目(以下简称"本项目"、"项目"),1亿元用于补充营运资金。募集资金用途的具体情况如下表所示:

表12-1募集资金用途基本情况

单位:万元

项目名称	总投资	使用募集资金额度	占本期债券发行额度比例	募集资金占项目总投资的比例
常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目	88,735.08	10,000.00	50%	11.27%
补充营运资金	–	10,000.00	50%	–
合计	88,735.08	20,000.00	100%	–

二、募集资金投资项目概况

(一)项目简介

项目名称:常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目。

建设单位:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司。

可行性研究报告编制单位:安徽环球工程咨询有限公司。

项目建设时间:本项目建设周期为2年。

项目位置:德市鼎城区新城西区,西依沅江、南临江南大道、北起花溪路、东至桃花源路,规划区域面积358.6公顷。

经估算,项目总投资88,735.08万元,其中:工程费用63,124.27万元,工程建设其他费用16,796.84万元(含建设用地费12,389.60万元),预备费3,376.47万元,建设期利息5,437.50万元。

(二)项目批复情况

本项目已获得相关部门的批准,具体情况如下表所示:

表12-2常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目审批情况

审批文件	发文机关	印发时间	主要内容
建设项目选址意见书(建规(选)字第(2019)0001号)	常德市自然资源和规划局	2019年6月20日	项目选址意见书
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目用地预审意见(常鼎国土资预审字[2019]第101号)	常德市鼎城区国土资源局	2019年6月19日	项目用地预审意见
固定资产投资项目节能登记表([2019]26号)	常德市鼎城区发展和改革局	2019年6月24日	节能登记表
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目可行性研究报告的批复(常鼎发改审(2019)70号)	常德市鼎城区发展和改革局	2019年6月25日	建设用地规划许可证
关于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目社会稳定风险评估报告的批复	中共常德市鼎城区政法委员会	2019年7月10日	社会稳定风险评估报告的批复
关于常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目审批意见(常鼎环审字(2019)02号)	常德市鼎城区环境保护局	2019年6月28日	项目环境影响报告表的批复

(三)项目资金来源构成

该项目总投资88,735.08万元,资金来源为:项目资本金23,735.08万元,占投资总额26.75%;对外融资65,000万元,占投资总额73.25%。

(四)项目社会效益分析

项目的建设有利于提升当地海绵城市建设和城镇化进程,促进当地经济发展,能够为当地居民带来大量的就业机会,提高当地居民收入水平,项目建设与所在地区的互适性强。本项目的建设和以后的运行,有利于常德市社会与经济的进一步发展,有利于改善当地居民的生产生活水平,社会效益显著。

(五)项目经济效益分析

本项目收入包括再生水销售收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入、物业出租收入、广告位出租收入。项目运营期内总收入215,021.14万元,包括再生水销售收入5,116.31万元,停车服务收入86,623.36万元,充电桩充电服务费收入16,124.70万元,物业出租收入84,708.22万元,广告位出租收入22,448.55万元。

本项目对外融资65,000万元,年利率按7.50%估算,偿还期为7年,从第3至第7年各年还本比例分别为20.00%。在债券存续期7年内将累计取得营业收入50,301.52万元,累计净收益为46,580.26万元,募集资金投资项目净收益的偿债备付率为0.52,不足以覆盖债券本息的支付。

债券存续期内,本项目可实现经营收入50,301.52万元,净收入46,580.26万元,可以覆盖利息但不能覆盖本息,差额部分发行人将用自身的经营性收入补足。项目运营期内,可实现经营收入215,021.14万元,净收入199,114.09万元,能够覆盖项目总投资,覆盖倍数2.24倍。本项目税后财务内部收益率8.82%,高于设定的基准收益率6%;所得税后财务净现值(Ic=6%)22,197.28万元;静态投资回收期为11.42年(含建设期),利润足以覆盖项目的投资总额,项目从财务上是可行的。

(六)项目进度情况

本项目已于2019年11月开工,计划2021年10月竣工。截至本募集说明书出具日,本项目已投资5.26亿元,占募投项目总投资的比例为59.30%;工程建设进度为已完成本项目总工程量的59.30%。

三、补充营运资金

本期债券计划发行2亿元,其中1亿元用于补充营运资金。公司计划将该部分资金用于公司经营性项目建设。

四、相关承诺

为保障本期债券及时足额兑付及募集资金严格按照规定要求使用,发行人承诺:募集资金不借予他人,不用于房地产投资和过剩产能投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于弥补亏损和非生产性支出高风险投资。本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券;发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等;如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保证措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件,并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益,发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上,针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划,并将严格遵循计划的安排,保证本期债券本息按时足额支付。

一、本期债券的偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券计划发行规模为人民币2亿元,期限为7年,每年付息一次,分次还本。自债券存续期的第3年起,逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金;本期债券同时附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;在债券存续期的第5年末,发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点,投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末,分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。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所应获利息进行支付。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。因此,债券存续期内,偿付本息的规模及时间较为明确,不确定性因素较少,有利于提前制定相应偿债计划。

发行人为了维护本期债券持有人的合法利益,在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划,并在长沙银行股份有限公司鼎城支行建立了偿债资金专户,用于提前安排必要的还款资金,保证按时还本付息,以对债券还本付息提供保障。发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签订《2021年常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》。根据该协议,发行人应在本期债券存续期内每年度付息日、本金兑付日前10个工作日将偿债资金存入偿债专户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管,以确保全部偿债资金的专款专用,保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在本金兑付日和债券利息支付日的前两个工作日向监管银行出具加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证,将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

(二)偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作,在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

(三)偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于债券筹集资金投资项目产生的收益,以及发行人自身经营性收入。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、筹集资金投向项目的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构,合理安排偿债资金。同时,发行人还将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,优化债务结构,完善公司治理,增强财务风险控制能力。

二、本期债券的偿债保证措施

(一)发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券偿还的基础

发行人是负责常德市鼎城区重要的基础设施建设和保障性住房建设主体,经营业务主要涵盖城市基础设施建设和保障性住房建设等。截至2019年末,发行人的资产总计为1,988,145.31万元,负债总额为712,969.67万元,净资产为1,275,175.64万元,资产负债率35.86%。最近三年发行人分别实现营业收入43,780.50万元、70,613.78万元和67,311.06万元,净利润分别为9,720.73万元、12,440.85万元和10,332.01万元;最近三年平均可分配利润为10,831.20万元,能够覆盖本期债券年度利息。

表13-1发行人偿债能力主要指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率(倍)	8.88	9.02	8.89
速动比率(倍)	2.54	2.77	2.48
资产负债率(%)	35.86	34.44	28.85

从短期偿债能力指标看,最近三年末,发行人流动比率分别为8.89、9.02和8.88,速动比例分别为2.48、2.77和2.54。发行人流动比例和速动比例均保持相对稳定,且处于较高水评,能够较好地应对短期债务风险。

最近三年末,发行人资产负债率分别为28.85%、34.44%和35.86%,呈不断增长趋势,主要系发行人有息负债不断增长所致。发行人负债率总体上处于合理水平。

综上,发行人财务结构比较稳健,具有较强的短期和长期债务偿还能力,为本期债券本息及时、足额偿付提供了强有力的保障。

(二)筹集资金投资项目的良好收益是本期债券的偿付保障

本期债券筹集资金投资项目具有良好的经营效益,可增加发行人的现金流量。发行人承诺将本期债券筹集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

本项目在运营期内,总收入为215,021.14万元,净收入199,114.09万元,利润总额为133,910.09万元,税后利润100,432.47万元。本项目税后财务内部收益率8.82%,利润足以覆盖项目的投资总额,项目从财务上是可行的。募投项目良好的收益性是本期债券偿付的重要保证。

(三)债券存续期用经营性收入偿债的安排

在本期债券存续期内,募投项目预计产生收入5.03亿元,扣除经营成本和税金及附加后,债券存续期净收入为4.66亿元。债券存续期内,若出现项目收入不足以覆盖债券本息的情况,发行人将用营业收入、应收账款的回款等经营性收入对募投项目收入不足以覆盖债券本息的差额部分进行补足,保障投资者在债券存续期内按时获得本期债券的本息。

(四)公司可变现资产为本期债券还本付息提供了坚实的后盾

公司持有较为充足的流动资产,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年末,公司流动资产账面价值为1,931,433.85万元,其中货币资金53,110.49万元。截至2019年末,发行人土地资产共90宗,合计5779.71亩,账面价值为1,141,315.22万元(包含土地开发有关的成本120.32万元),其中未抵押的土地使用权37宗,账面价值为894,404.79万元。资产流动性及变现能力强,可变现流动资产为公司按期偿还本期债券本息增强了保障。

(五)畅通的融资渠道为本期债券的偿付提供了支撑

发行人的经营情况和财务状况良好,与金融机构保持良好的业务合作,具有较为畅通的融资渠道。因此,即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金,公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系,通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

三、增信措施

担保人常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供可靠的第三方担保。如果由于公司自身因素而导致本期债券不能按期兑付本息,且公司积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务,担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入本期债券登记托管机构或主承销商指定账户,用于保障债券持有人的合法权益。常德财鑫融资担保有限公司以其自身的强大实力为本期债券各品种提供担保,使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性,进一步增强了债券到期按时兑付的可靠性,为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

(一)担保人基本情况

常德财鑫融资担保有限公司(以下简称"常德财鑫担保")成立于2008年4月,由常德市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"常德市国资委")发起设立,初始注册资本为2.10亿元。2008年~2013年,常德市国资委通过注入资产、拨入资金等方式对公司进行多次增资,公司实收资本增至10.00亿元。2016年,常德市国资委将其持有的常德财鑫担保股权转让至其当年新设立的常德财鑫金融控股集团有限责任公司(以下简称"常德财鑫金控"),公司成为常德财鑫金控的全资控股子公司。2017年,常德财鑫金控向公司增资35.00亿元,公司实收资本增至45.00亿元,全部以货币资金形式出资。

公司控股股东常德财鑫金控是由常德市财政局及5家常德市属城投类公司共同出资组建,实际控制人为常德市财政局。常德财鑫金控是服务于常德市经济社发展的地方金融控股平台,下设有常德财鑫担保、常德财鑫科技担保有限公司、常德财鑫私募股权基金管理有限公司、常德沅澧产业投资控股有限公司、常德财鑫广场投资开发有限公司等控股子公司。截至2018年末,常德财鑫金控注册资本40亿元。

常德财鑫担保主营业务包括融资性和非融资性担保业务,并以自有资金在监管许可范围内进行投资。公司主要经营区域为湖南省常德市,其总部设在常德市,在澧县、安乡、桃源、鼎城、石门、汉寿、津市共设立7家分公司,形成了覆盖常德各市县的服务网络。截至2019年末,公司纳入合并报表范围的子公司为常德双鑫小额贷款股份有限公司(以下简称"双鑫小贷")。

(二)担保人财务情况

1、常德财鑫融资担保有限公司主要财务数据

表13-10常德财鑫融资担保有限公司2019年末和2018年末主要财务数据

项目	2019年末	2018年末
资产总计	57.22亿元	58.02亿元
负债合计	8.13亿元	9.73亿元
所有者权益	49.08亿元	48.29亿元
非合并口径净资产	47.63亿元	47.00亿元
营业收入	2.93亿元	1.89亿元
利润总额	1.12亿元	0.32亿元
净利润	0.83亿元	0.25亿元
资产负债率	14.21%	16.77%
担保责任余额	65.43亿元	67.66亿元

2、常德财鑫融资担保有限公司2019年经审计的合并资产负债表(见附表五)。

3、常德财鑫融资担保有限公司2019年经审计的合并利润表(见附表六)。

4、常德财鑫融资担保有限公司2019年经审计的合并现金流量表(见附表七)。

(三)担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中证鹏元资信评估股份有限公司、联合信用评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司和大公国际资信评估有限公司综合评定,常德财鑫融资担保有限公司的主体长期信用等级为AA+级,评级展望为稳定。

2、常德财鑫担保资信状况

常德市经济实现平稳较快增长,常德财鑫担保的业务发展的区域环境较好。常德财鑫担保的股东背景和资本实力较强,担保业务区域竞争优势明显,且公司获得的银行担保授信规模较大,融资担保放大倍数较低,未来发展空间大。

常德财鑫担保建立了相应的风险管理制度和机制,公司直保风险管理水平业务发展较快,且代偿率较低,体现出较强的风险管理水平。常德财鑫担保的资产负债率低,资产中货币资金存量充裕,偿债能力较好。

综上,常德财鑫融资担保有限公司资金实力雄厚、资信状况良好,具有较好的担保能力,对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

(四)担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为7年期绿色债券,被担保的债券面额总计为不超过人民币柒亿元(以国家发改委最后核准的期限和金额为准)。

2、债券的到期日

担保函项下的本期债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本次债券到期之日起二年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

(五)其他事项

常德财鑫融资担保有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无权利义务关系。

(六)担保的合规性

发行人与常德财鑫担保双方经履行各自内部批准流程后,就本期债券的保证担保事项达成一致。常德财鑫担保出具担保函,对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,本期债券担保函继续合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

截至2019年9月末,担保人扣除对其他融资担保公司和再担保公司股权投资的非合并财务口径(以下简称"非合并财务口径")净资产为47.19亿元;担保人除为本期债券提供金额为7亿元的担保之外,不存在对发行人及其关联方提供其他担保的情形,对发行人及其关联方的融资担保责任余额为非合并财务口径净资产的8.9%,未超过15%。2019年9月末,担保人担保余额为84.37亿元,其中融资性担保余额为72.52亿元,融资性担保责任余额为70.92亿元;担保人融资担保责任余额是非合并财务口径净资产的1.5倍,未超过10倍。

担保人承诺:担保人为本期债券提供担保符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》(银保监发【2019】37号)的相关要求。到本期债券发行时,担保人对单一客户及其关联方集中度、担保放大倍数等相关指标将持续符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》(银保监发【2019】37号)的相关要求,准确合规。

综上所述,担保人为本期债券提供金额为7亿元的担保,符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》(银保监发(2019)37号)的相关要求。

四、偿债保证制度性安排

(一)聘请债权代理人为本期债券存续管理提供有力保证

为了最大程度地保护债券持有人利益,保障本期债券本息按期足额兑付,发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的债权代理人,签订了《债权代理协议》,并制订了《债券持有人会议规则》,债券投资者认购本期债券视作同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人。债权代理人将根据募集说明书、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

(二)制定债券持有人会议规则为本期债券偿债保证提供制度性安排

发行人制定了《债券持有人会议规则》,投资人认购或以其他合法方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开,并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

综上所述,发行人经营收入稳定可靠,偿债措施保障有力,可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资人保护条款

一、债权代理协议

2019年10月,发行人与长沙银行股份有限公司鼎城支行签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券,均视为其同意长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人,且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

二、募集资金账户监管协议

发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行、华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行、长沙农村商业银行股份有限公司雨花支行和常德农村商业银行股份有限公司鼎城支行作为募集资金监管银行并与其签署《募集资金账户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《募集资金账户监管协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《募集资金账户监管协议》全文。

三、偿债资金专户监管协议

2019年10月,发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行作为偿债资金监管银行并与其签署《偿债资金专户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《偿债资金专户监管协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《偿债资金专户监管协议》全文。

四、债权持有人会议规则

2019年10月,发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险揭示

(一)利率风险揭示

风险:总体上,中国人民银行按照货币政策要求,根据经济整体情况对利率适时适度进行宏观调控。受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,在本期债券存续期间,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

对策:在设计本期债券的发行方案时,发行人已充分考虑了宏观经济走势等因素对债券市场利率水平的影响,合理预计了本期债券的票面利率,在保证投资者获得合理投资收益的同时降低自身运营成本。同时,发行人拟在本期债券发行结束后向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,如上市或交易流通申请获得核准,本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利,降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

(二)偿付风险揭示

风险:在本期债券存续期内,发行人的经营状况和财务状况可能会受到市场环境变化等不可控制因素的影响,从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

对策:发行人经营状况和盈利状况良好,且得到了地方政府的大力支持,预期未来收益可以满足本期债券本息按期足额偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。此外,发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划,设置了提前还本条款等有效的偿债保证措施,为本期债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障,最大限度地保护了投资者的利益。

(三)流动性风险揭示

风险:发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易所或其他主管部门上市或交易流通。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所或其他主管部门上市或交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现,从而可能影响本期债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

对策:本期债券发行结束后,发行人将尽快向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,争取获得有关部门的批准,以提高本期债券的流动性。另外,随着债券市场的发展,企业债券的交易也会日趋活跃,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)信用评级变化风险揭示

风险:在本期债券存续期内,信用评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好,偿债能力较强,但在本期债券存续期内,若出现任何影响发行人信用评级或债券信用评级的事项,评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别都将对投资者收益产生不利影响。

对策:本期债券存续期内,中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级,动态地反映发行人的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事项,发行人将密切关注并制定积极的应对措施,确保企业保持良好的资信水平。

(五)项目投资的风险揭示

风险:发行人对本期债券筹集资金投资项目已经过严格的论证与测算,该项目在经济、技术方面均具有良好的可行性,同时还得到了当地政府的大力支持。但是项目总体投资规模较大,建设周期较长,如果建设期间原材料、设备或劳动力价格上涨,都会对建设成本造成一定影响,导致项目实际投资可能超出预算,施工期限可能延长,影响项目按期竣工及正常投入运营,进而影响发行人的盈利水平。

对策:本次发行筹集资金投资项目已经发行人详细研究和论证,并已由相关管理部门批准,项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上,发行人将继续完善项目资金收付管理制度,对公司的项目投资、运营成本进行严格控制,并对资金的使用及归集情况进行实时监控,以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面,发行人将针对市场环境的变化,与相关主管部门加强合作,最大限度降低项目运营风险,并如期按质竣工和及时投入运营,使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。在投资回报测算上,发行人聘请专业机构根据当地实际情况,参照可比案例,严格把控风险,进行了较为细致的保守测算,保证了投资回报测算的合理性。同时在项目建设过程中,发行人将加强施工污染控制,强化环境监测与治理,尽量减少对周边环境的污染,严格把好环境关,加强对偶发性自然灾害的防范。

(六)违规使用债券资金的风险揭示

风险:本期债券计划发行2亿元,其中1亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目,1亿元用于补充营运资金。虽然本期债券募集资金投向做了严格限定,募集资金投资项目也经过了可行性论证,履行了相关的审批手续,但由于项目投资规模较大,建设过程复杂,因此,可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目更改的情况。

对策:发行人已聘请长沙银行股份有限公司鼎城支行作为本期债券的债权代理人,并与其签署了《债权代理协议》和《募集资金账户监管协议》,可确保发行人合规使用本期债券资金。另一方面,若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目需要更改,发行人将按照政策要求,严格履行变更程序并及时披露。

(七)环境与意外伤害的风险揭示

风险:项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变,引发环境风险;另外,还会因为意外事故的发生带来意外事故风险,主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险,如停水、停电、停气,人员意外伤害等等;除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响,带来潜在风险。

对策:为了应对环境与意外伤害风险,在项目建设过程中,发行人将加强施工污染控制与治理,尽量减少对周边环境的影响,严格把好环境关强化环境监测。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施,加强对洪涝、地震等灾害的防范,严格加强消防教育,按照规范搞好消防建设,加强施工安全宣传,提高风险防范意识,防患于未然。

二、与发行人有关的风险揭示

(一)经营管理风险揭示

风险:发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素,经营环境或决策因素发生变化、经营决策或内部控制发生失误都将对募投项目的实施及发行人盈利产生不利影响。此外,发行人承担着部分社会职能,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,受当地政府政策的影响,并可能对发行人的经营活动产生一定的影响,从而影响发行人的盈利水平。

对策:首先,发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商,在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理,提高发行人整体运营实力;其次,进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集社会资金,有效降低融资成本;同时,发行人将进一步完善法人治理结构和运作机制,建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度,通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理,提高运营效率。

(二)资产变现风险揭示

风险:公司资产主要以存货为主。截至2019年末,公司拥有土地90宗,土地使用权账面价值为1,141,315.22万元,占当期末发行人总资产的57.41%。发行人在资产变现过程中,可能会面临宏观经济形势变化、土地市场变化、价格波动及企业内部管理等可控与不可控因素的影响,使资产变现能力产生不利变化。

对策:发行人土地大部分处在常德市鼎城区核心位置,地理位置较为优越,且有总价值894,404.79万元的37宗地,目前未设置任何抵押,变现能力相对较强。同时良好的业务能力提供了偿付债务的本质保障,发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理,严格控制成本,保证工期,创造效益,为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

(三)应收款项回款风险揭示

风险:发行人资产规模较大,负债水平合理,财务结构较为稳健。截至2019年末,发行人资产总额为1,988,145.31万元,负债总额为712,969.67万元,资产负债率为35.86%。但是,公司资产中,应收账款及其他应收款的规模较大,截至2019年末,发行人应收账款为322,027.73万元,其他应收款为170,705.73万元。如未来发行人不能及时将项目建设资金等款项收回并提高整体资产流动性,可能会对发行人的长期偿债能力和短期偿债能力产生一定的影响。

对策:发行人与鼎城区财政局及常德市鼎城区自来水公司业务发生频繁,每年都存在大量的发生额。应收账款风险较小,报告期内未发生重大违约事件,发行人将在未来尽快将应收的代建款项和其他应收款收回,逐步降低应收款项余额。此外,当发行人的债务偿付出现临时性困难时,发行人可协调并计划出售部分土地使用权,以保障债务的按期偿付。

(四)或有负债的风险揭示

风险:截至2019年末,公司对外担保余额合计10,000.00万元,占2019年末公司所有者权益的0.78%,均未设置反担保措施,存在一定的或有负债风险。

对策:发行人担保的企业为常德市第四人民医院担保总金额10,000.00万元。被担保企业系常德市鼎城区的国有事业单位,目前经营以及财务状况正常,代偿风险较小。

(五)经营活动产生的现金流持续为负的风险揭示

风险:报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-119,500.64万元、-93,350.97万元和-115,123.62万元,由于发行人大量的工程项目处于开工建设期,发行人与工程方的资金往来规模较大,使得近三年公司经营活动现金流均为净流出状态。

对策:发行人作为常德市鼎城区重要的基础设施建设主体,主要从事鼎城区城市基础设施建设、安置房代建、房地产开发等业务。随着鼎城区城市基础设施建设的升级和发展,发行人未来各业务板块有望为其带来稳定的利润收入,逐渐扭转公司经营活动现金流。

(六)发行人负债增长较快风险揭示

风险:最近三年,发行人负债总额分别为368,448.28万元、540,056.69万元和712,969.67万元。2018年、2019年末的债务增长率分别为46.58%和32.02%,债务增长较快。未来发行人或将面临集中兑付的风险。

对策:随着鼎城区城市基础设施建设的加快,发行人建设项目投入资金量增大,发行人项目融资增多,导致负债增长较快。随着发行人在建项目的完工结算,发行人资金回流,债务将陆续偿还。同时,发行人将密切关注债务扩张的情况,合理制定并严格执行融资规划,将债务增速控制在合理的范围内。发行人也将关注新增债务的期限配置问题,并设置前偿还和分期偿还机制,避免出现集中兑付的债务压力。

三、政策风险揭示

(一)产业政策风险揭示

风险:发行人主要从事城市基础设施建设、安置房代建等相关业务,国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会对其收入和利润产生重要的影响,国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策:发行人将继续加强与主管部门的联系,密切跟踪国家政策和行业发展变化,积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息,准确掌握政策动态,了解和判断监管政策的变化。且发行人募集资金将投资于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目,符合国家海绵城市建设的相关政策和绿色产业发展规划,政府也将提供更加有力的支持海绵城市建设项目及城市基础设施行业的发展。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化,制定应对策略并相应地调整公司发展战略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新,不断提高企业整体运行效率,提升公司的可持续发展能力,尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

(二)经济周期风险揭示

风险:发行人主要从事城市基础设施建设、安置房代建工程等,该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金,发行人执行投融资任务的顺利与否与常德市鼎城区财政状况紧密联系。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退,政府对基础设施投资力度下降,将可能对发行人产生较大影响,可能导致发行人的营业收入和利润下降,从而影响发行人的盈利能力和偿债能力,进而影响本期债券的兑付。

对策:发行人将继续加强与主管部门的联系,密切跟踪国家政策和行业发展变化,积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息,准确掌握政策动态,了解和判断监管政策的变化。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化,制定应对策略并相应地调整公司发展战略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新,不断提高企业整体运行效率,提升公司的可持续发展能力,尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

第十六条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"鹏元资信")对本期债券发行人及债项进行综合评估后,出具了《2021年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券信用评级报告》,评定发行人主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AA+,该级别反映了安全性很高,违约风险很低。

一、主要评级观点

(一)正面

1、外部环境较好,为公司发展提供了良好基础。

2、公司代建业务持续性较有保障。

3、公司获得的外部支持力度较大。

4、第三方担保有效提升了本期债券的信用水平。

(二)关注

1、公司面临较大的资金压力。

2、公司资产流动性较弱。

3、公司有息债务规模持续快速增长,债务压力大幅上升。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度,鹏元资信初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料,鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人信用评级情况

经鹏元资信评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。最近三年,发行人信用评级情况如下表所示:

表16-1　发行人信用评级情况

评级机构	评级时间	主体级别	债项级别	债券品种
鹏元资信	2020-10-22	AA	AA+	20常鼎绿色债02
鹏元资信	2020-07-23	AA	AAA	20常鼎绿色债01
鹏元资信	2018-12-25	AA	AAA	19常鼎新城01
鹏元资信	2018-05-25	AA	AAA	18常鼎新城01

四、发行人银行授信情况

截至2019年末,公司在银行等金融机构获得的授信总额为人民币42.62亿元,其中已使用额度为人民币34.89亿元,剩余可使用额度为人民币7.73亿元。具体情况如下表所示:

表16-2　发行人信用授信情况

单位:亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	可使用额度
1	中国农业发展银行	11.03	9.19	1.84
2	中国工商银行	7.05	4.61	2.44
3	国家开发银行	2.39	2.14	0.25
4	中国农业银行	1.60	1.12	0.48
5	广东发展银行	0.50	0.50	0
6	兴业银行	8.60	8.20	0.4
7	中国建设银行	6.00	6.00	0
8	长沙银行	3.45	2.84	0.61
9	北京银行	2.00	0.29	1.71
合计		42.62	34.89	7.73

五、发行人信用记录

最近三年,发行人信用记录良好,不存在违约的情况。

第十七条 法律意见书

本期债券的发行人律师湖南金州律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书,发行人律师认为:

(一)本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项批准与授权。

(二)发行人具备本次发行的主体资格。

(三)本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的实质条件。

(四)发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时有效的法律、法规和规范性文件的规定,并得到有权部门的批准。发行人股东以货币、实物出资,履行了评估、验资等必要程序,符合方式法律、法规和规范性文件的规定。发行人设立时的《章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定,不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷。

(五)常德市国资委依法存续,作为发行人的股东,具有《中华人民共和国企业国有资产法》规定的担任股东和出资人的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定;股东投入发行人的资产产权关系清晰,将该等资产投入发行人不存在法律障碍;股东投入发行人的资产已由股东转移给发行人,不存在法律障碍或风险。

(六)发行人的业务、资产、机构、财务独立于关联方,具有面向市场自主经营的能力。

(七)发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务;发行人主营业务突出,不存在持续经营的法律障碍;发行人本期债券的信用等级为AA+,发行人的主体信用级别为AA。

(八)报告期内,发行人关联交易主要为购销商品、提供和接受劳务的关联交易,截至2019年末,情况如下表所示:

单位:万元

关联方	关联交易内容	2019年末	2018年末	2017年末
湖南海豹建设有限公司	接受劳务	13.00	707.45	3,367.79

截止至2019年末,发行人主要关联往来、应收应付款项情况如下:

单位:万元

项目名称	关联方	2019年末	2018年末	2017年末
应付账款	湖南海豹建设有限公司	0.10	403.14	38.00
其他应付款	湖南海豹建设有限公司	158.21	212.75	1,642.08

发行人股东及其关联方与发行人之间不存在同业竞争。

(九)发行人的主要财产权属明晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷;发行人的主要财产已取得完备的权属证书,发行人合法拥有其主要财产的所有权或使用权;发行人主要财产不存在被查封、扣押、冻结等被采取司法强制措施致使权利受到限制的情形。

(十)发行人与本次债券发行相关的重大合同已经按照法律规定进行签署,上述协议设置了对投资者保护条款;发行人其他正在履行的重大合同经过了发行人正常的审批程序,其内容和形式符合法律、法规和规范性文件的规定。发行人不存在重大侵权之债。截至2019年12月31日,发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因发行人经营活动而发生,不存在违反法律及行政法规规定。

(十一)发行人的重大资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购等行为,履行了必要的内部决策程序和法律手续。

(十二)发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求;发行人所享受的上述政府财政补助、奖励合法、合规、真实、有效;发行人近三年内依法纳税,不存在重大税务违法行为被税务部门处罚的情形。

(十三)发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求,并经有权部门出具了意见;发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

(十四)发行人本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向,募投项目取得了所需的各项批准文件,符合有关法律法规及其他规范性文件规定;募投项目不存在与他人合作的情形;符合《债券条例》和《债券管理通知》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

(十五)截至2019年12月31日,发行人、发行人控股子公司不存在尚未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件;发行人股东不存在有尚未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件;发行人董事长、总经理、副总经理及财务负责人不存在尚有未了结的、近期可能产生的或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十六)发行人的董事、监事及高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬,不存在有公务员兼职的情形。

(十七)担保人出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》的有关规定,担保合法有效;担保人具有担保业务经营许可资质,符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关法律法规规定的情况;发行人本次发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》等相关法律法规的规定。

(十八)发行人《募集资金监管协议》、《债权代理协议》和《债券会议持有人规则》已按照《湖南省企业债券募集和偿债资金监管管理办法》的规定的要求进行签署,上述协议设置了对投资者保护条款,符合《证券法》第九十二条的规定。

(十九)发行人为本期债券发行聘请的中介服务机构均具有相应的合法资质,所出具文件具备法律效力。

(二十)《募集说明书》对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述,发行人具备申请本次发行的主体资格,发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的要求,并具备本次发行的条件。《募集说明书》及其摘要所引用的本《法律意见书》的内容已经本所审阅,其引用部分不会导致《募集说明书》及其摘要相关内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后,发行人将在1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、其他应作出的说明

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、文件清单

(一)国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件;

(二)《2020年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券募集说明书》;

(三)发行人2016-2018年度审计报告、2019年度审计报告和2020年1-9月未经审计财务报告;

(四)中证鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)湖南金州律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)债权代理协议;

(七)债券持有人会议规则;

(八)募集资金账户监管协议;

(九)偿债资金专户监管协议。

(十)常德财鑫融资担保有限公司担保函

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

(一)常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
联系地址:常德市鼎城区郭家铺街道孔家溶社区金霞路朗泰尚象郡1号楼
法定代表人:张明仲
联系人:杨红喜、路丽虹
联系电话:0736-7393630
邮政编码:415100

(二)五矿证券有限公司
联系地址:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
联系人:杨远景、胡晓刚、黄定华
联系电话:0755-82545555
传真:0755-82545500
邮政编码:518035
互联网网址:www.wkzq.com.cn

此外,投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
中国债券信息网:http://www.chinabond.com.cn
上海证券交易所:http://www.sse.com.cn

如对本次发行募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。