2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人:桃源县城市建设投资开发有限公司

主承销商:东兴证券股份有限公司

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务;募投项目实施主体为发行人子公司桃源县棚户区改造投资开发有限公司和桃源县开元发展投资有限公司,本期债券偿债资金主要由募投项目收益、发行人经营收益和其他合法收入偿付解决。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照有关法律、法规的要求,履行了勤勉尽职的义务,对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本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做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、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任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资人若对本募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券(简称"19桃源城投02")。

(二)发行总额:4亿元。

(三)债券期限:本期债券为7年期固定利率债券。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在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。

(五)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行相结合的方式发行。

(六)发行对象:通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(七)债券形式:采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管;通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(八)信用评级:经大公国际资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,主体长期信用等级为AA。

(九)债券担保: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)还本付息方式:本期债券设置本金提前偿还条款,在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末,分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次,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。第3年至第7个计息年度利息随当年度应偿还的本金一起支付。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。

释 义

在本募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

本公司、桃源城投、发行人:指桃源县城市建设投资开发有限公司。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

本期债券:指2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券。

本次发行:指本期债券的发行。

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《2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商、簿记管理人、东兴证券:指东兴证券股份有限公司。

承销商:指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构(根据上下文确定)。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,即在规定的发售期结束后,将各自未售出的债券全部买入。

债券持有人:指根据债券登记托管机构的记录,显示在其名下注册拥有本期债券的投资者。

《债权代理协议》:指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

资金监管人、监管银行、债权代理人:指长沙银行股份有限公司桃源支行。

《监管协议》:指《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

《法律意见书》:北京大成(长沙)律师事务所关于2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券发行的法律意见书。

县人民政府/桃源县政府/县政府:指桃源县人民政府。

桃源县国资局:指桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局。

中兴华:指中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

大成律所:指北京大成(长沙)律师事务所。

担保人、常德财鑫:指常德财鑫融资担保有限公司。

大公资信:指大公国际资信评估有限公司。

担保函:指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》(2013年修订)。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》(2013年修订)。

《条例》:指《企业债券管理条例》。

《工作通知》:指国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]1134号)。

《事项通知》:指国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金[2008]7号)。

发改办财金[2010]2881号文:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》。

发改办财金[2011]1388号文:指《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》。

《强化风险管理通知》:指国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金[2012]3451号)。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所:指上海证券交易所。

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地区的法定节假日和/或休息日)。

工作日:指北京市的商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日和休息日)。

元: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略有差异,这些差异系由四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件文号

本期债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改[2017]277号文件转报国家发展和改革委员会审批。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]320号文件批准公开发行。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改办财金[2018]1454号文件批准,发改企业债券[2017]320号文有效期顺延一年。

本期债券业经国家发展和改革委员会财政金融司[2019]第3号批准变更担保机构及发行额度条款。

二、发行人内部对发行债券的批准情况

2016年12月5日,发行人董事会审议通过了关于本期债券发行的议案。

2016年12月15日,发行人股东桃源县国资局审议通过关于本期债券发行的议案,并下发《关于同意桃源县城市建设投资开发有限公司发行企业债券的批复》(桃国投复字[2016]74号)。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:桃源县城市建设投资开发有限公司

住所:常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼3楼　法定代表人:曾拥军　联系人:燕虹宇

联系地址:常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼

电话:0736-6639108　传真:0736-6688017　邮编:415700

二、承销团

(一)主承销商:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号(新盛大厦)12,15层　法定代表人:魏庆华　联系人:李传玉、李峰、杨涛、郭蕴军　联系地址:北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦12层

联系电话:010-66553060　传真:010-66553435　邮政编码:100007

(二)分销商:

1.兴业证券股份有限公司

住所:福州市湖东路268号　法定代表人:兰荣　联系人:吴西施　联系地址:上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼

电话:021-38565923　传真:021-68583076　邮政编码:200135

2.首创证券股份有限公司

住所:北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座　法定代表人:吴涛　联系人:黄洁　联系地址:北京市西城区德胜门外大街115号

联系电话:010-59366108　传真:010-59366108　邮政编码:100088

三、托管人:

1.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:水汝庆　联系人:李皓、毕远哲　联系电话:010-88170745、88170731　传真:010-66061875　邮政编码:100033

2.中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号　总经理:聂燕　联系人:王博

联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼　电话:021-68870172　传真:021-38874800　邮政编码:200120

四、交易所发行场所:上海证券交易所

住所:上海市浦东南路528号上海证券大厦　总经理:黄红元　联系人:段东兴　电话:021-68808888　传真:021-68804868　邮政编码:200120

五、会计师事务所:中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人:李尊农　住所:北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

联系电话:010-68364878　传真:010-68364875　邮政编码:100037

六、信用评级机构:大公国际资信评估有限公司

住所:北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901　法定代表人:吕柏乐　联系人:周永强　联系地址:北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系电话:010-51087768　传真:010-84583355　邮政编码:100125

七、担保人:常德财鑫融资担保有限公司

住所:常德市武陵区穿紫河街道滨湖社区洞庭大道中段1098　法定代表人:余俞　联系人:朱爱娟

联系地址:常德市武陵区穿紫河街道滨湖社区洞庭大道中段1098

电话:0736-7133995　传真:0736-7133995　邮编:415000

八、资金监管人/债权代理人:长沙银行股份有限公司桃源支行

营业场所:常德市桃源县漳江镇莲花湖社区武陵西路008号　负责人:杨志勇　联系人:金鑫

联系地址:常德市桃源县漳江镇莲花湖社区武陵西路008号　电话:0736-2960187　传真:0736-2960185　邮编:415700

九、发行人律师:北京大成(长沙)律师事务所

住所:湖南省长沙市芙蓉中路三段269号华坤大酒店商务楼17层　负责人:毛英　联系人:周云仁

联系地址:长沙市芙蓉中路三段269号华坤大酒店商务楼1701　电话:0731-84330788　传真:0731-84330909　邮编:410007

第三条 发行概要

一、发行人:桃源县城市建设投资开发有限公司。

二、债券名称:2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券(简称"19桃源城投02")。

三、发行总额:4亿元。

四、债券期限:本期债券为7年期债券。本期债券设置提前偿还条款,债券存续期内的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率:本期债券为固定利率债券,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在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。

六、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行相结合的方式发行。

七、发行对象:通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

八、发行价格: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人民币1,000元。

九、还本付息方式:每年付息一次,分次还本,债券存续期内的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例等额偿还债券本金,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,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十、承销方式:由东兴证券组织承销团,以余额包销方式承销本期债券。

十一、承销团成员:主承销商为东兴证券股份有限公司,分销商为兴业证券股份有限公司和首创证券股份有限公司。

十二、信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,主体长期信用等级为AA。

十三、资金监管人/债权代理人:发行人聘请长沙银行股份有限公司桃源支行作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与长沙银行股份有限公司桃源支行签署了《监管协议》和《债权代理协议》,长沙银行股份有限公司桃源支行将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书约定履行其在本期债券项下的还本付息义务,长沙银行股份有限公司桃源支行将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

十四、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。

十五、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年10月16日。

十六、发行期限:发行期限为3个工作日,自2019年10月17日起,至2019年10月21日止。

十七、发行首日:本期债券发行期的第一日,即2019年10月17日。

十八、起息日:本期债券起息日为发行首日,即2019年10月17日,以后本期债券存续期内每年的10月17日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限:自2019年10月17日至2026年10月16日。

二十、付息日:本期债券的付息日为2020年至2026年每年的10月17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)。

二十一、兑付日:本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的10月17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)。

二十二、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。

二十三、上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将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。

二十四、税务提示:根据国家税收法律、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、本期债券采用实名制记账式发行,采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管,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(http://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。认购办法如下:

境内法人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;境内非法人机构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。

三、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该细则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销团发行网点索取。

凡参与认购在上海证券交易所协议发行的机构投资者,认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的本期债券协议认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系,凭加盖单位公章的营业执照(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。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;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规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(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协议发行部分的发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点。中国证券登记公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行的部分,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

认购本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的投资者,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本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、本期债券的担保人依据有关法律、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;

四、投资者同意长沙银行股份有限公司桃源支行作为本期债券的债权代理人和资金监管人,并且发行人与其签订《债权代理协议》、《监管协议》、《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;

五、本期债券的债权代理人、资金监管人依据有关法律、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变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

六、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;

七、本期债券发行结束后,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;

八、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变更无异议;

(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承继协议,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)担保人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行担保义务;或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保条件相当的担保函;

(五)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。

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,前两年单独支付,后五年利息随本期债券本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的10月17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)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。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所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付条款,在债券存续期内的债券存续期内的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的10月17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)。

(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证券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:桃源县城市建设投资开发有限公司

成立日期:2006年10月11日

住所:常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼3楼

法人代表人:曾拥军

注册资本:43,000.00万元人民币

企业类型:有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码:914307257947035596

经营范围:受县人民政府委托经营县城规划区内土地一级市场;处置国有资产;城市建设项目投资;城市建设资金管理;组织实施城市建设工程项目;水利设施、农业开发及城镇居民保障房(含棚户区改造)项目的投资、经营管理和服务;销售建筑材料(不含危险化学品)。(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)

发行人是由桃源县国资局出资设立的国有企业。作为桃源县辖区范围内重要的市政项目建设与国有资产经营管理实体,发行人主要承担重大项目的投融资及建设、管理工作,并在政府授权范围内对出资的企业或国有资产依法进行管理和监督。经过多年发展,发行人的业务范围已涉及基础设施建设、保障房(安置房)建设等多个领域,发行人已成为推进桃源县城市基础设施建设、提升桃源县公共服务职能、推动桃源县经济社会持续发展的重要力量。

经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2018年12月31日,公司资产总计235.90亿元,负债总额131.58亿元,净资产104.32亿元,资产负债率55.78%;2016年、2017年和2018年,发行人分别实现营业收入9.26亿元、14.69亿元和21.80亿元,分别实现净利润1.51亿元、2.80亿元和3.35亿元。

二、历史沿革

(一)公司设立

桃源县城市建设投资开发有限公司成立于2006年10月11日,系经《桃源县人民政府关于同意成立县城市建设投资开发有限公司的批复》(桃政函[2006]45号)批准,由桃源县国资局出资设立。公司成立时注册资本6,000万元,实收资本3,000万元。桃源县国资局持股比例100%。本次出资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2006]41号验资报告审验。

(二)增加注册资本

2008年9月,发行人控股股东桃源县国资局召开股东会,同意发行人增加实收资本3,000万元,桃源县国资局以货币出资900万元,无形资产出资900万元,资本公积转增注册资本1,200万元,发行人实收资本增加至6,000万元。本次增加实收资本经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2008]33号《验资报告》审验。

(三)增加注册资本

2012年6月1日,发行人控股股东桃源县国资局召开股东会,桃源县国资局以货币资金出资1,200万元,资本公积金转增注册资本2,800万元,发行人注册资本增加至10,000万元。本次增资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2012]45号验资报告审验。

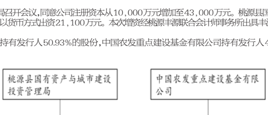
(四)增加注册资本

2018年4月16日,发行人控股股东国资局召开会议,同意公司注册资本从10,000万元增加至43,000万元。桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局以货币方式出资11,900万元,中国农发重点建设基金有限公司以货币方式出资21,100万元。本次增资经桃源丰源联合会计师事务所出具丰源所验字[2018]03号验资报告审验。

三、发行人股东情况

发行人为国有控股公司,桃源县国资局持有发行人50.93%的股份,中国农发重点建设基金有限公司持有发行人49.07%的股份。发行人股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

发行人股权结构图如下所示:



四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理结构

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,制定了《桃源县城市建设投资开发有限公司章程》,建立了规范的法人治理结构体系,形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1.出资人

发行人不设股东会,由出资人桃源县国资局行使出资人职权。

出资人享有如下权利:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)委派董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;(3)审议批准董事会的报告;(4)审议批准监事会的报告;(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;(7)对公司增加或者减少注册资本作出决定;(8)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

公司合并、分产、解散、申请破产,由桃源县国资局审核后,报县政府批准。

2.董事会

公司设董事会,成员为7人,由出资人委派。董事任期每届为3年,任期届满,连选可以连任。董事会设董事长1人。董事会行使下列职权:(1)审定公司的经营计划和投资方案;(2)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(3)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(4)制订公司增加或者减少注册资本的方案;(5)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;(6)决定公司内部管理机构的设置;(7)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项;(8)制定公司的基本管理制度。

董事会议由董事长召集和主持;董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

3.监事会

公司设监事会,成员5人,由出资人委派。监事任期每届3年,任期届满,连选可以连任。监事会行使下列职权:(1)检查公司财务;(2)对董事、高层管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规或公司章程的董事、高层管理人员提出罢免的建议;(3)当董事、高层管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高层管理人员予以纠正;(4)出资人规定的其他职权。

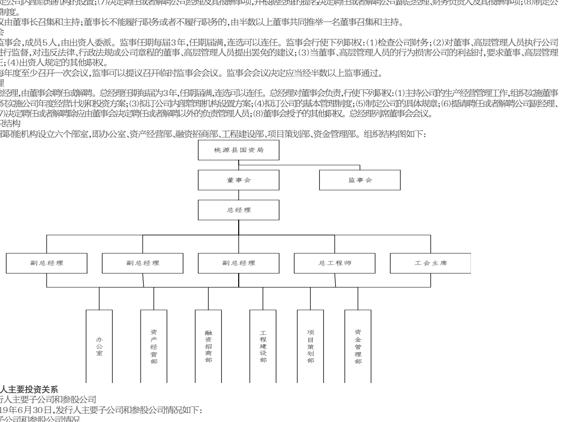
监事会每年度至少召开一次会议,监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议决定应当经半数以上监事通过。

4.总经理

公司设总经理,由董事会聘任或解聘。总经理任期每届为3年,任期届满,连选可以连任。总经理对董事会负责,行使下列职权:(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;(3)拟订公司内部管理机构设置方案;(4)拟订公司的基本管理制度;(5)制定公司的具体规章;(6)提请聘任或者解聘公司副经理、部门负责人;(7)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;(8)董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

(二)组织结构

公司内部职能机构设立六个部室,即办公室、资产经营部、融资招商部、工程建设部、项目策划部、资金管理部。组织结构图如下:



五、发行人主要投资关系

(一)发行人主要子公司和参股公司

截至2019年6月30日,发行人主要子公司和参股公司情况如下:

发行人子公司和参股公司情况

序号	公司名称	注册资本(万元)	成立时间	投资比例
子公司				
1	桃源县经典世纪房地产开发有限公司	10,000	2010.07.09	100%
2	桃源县棚户区改造投资开发有限公司	10,000	2015.12.23	100%
3	桃源县东城建设投资开发有限公司	10,000	2016.11.28	100%
4	桃源县扶贫开发建设投资有限公司	5,000	2016.05.13	100%
5	桃源县新农村建设投资开发有限公司	10,000	2016.05.04	100%
6	桃源县城镇建设有限公司	10,000	2013.06.03	100%
7	桃源县惠民中小企业融资担保有限公司	10,000	2015.08.12	90%
8	桃源县开元发展投资有限公司	13,000	2013.07.15	51.15%
9	湖南桃源县灏瀚物业管理服务有限责任公司	5,000	2019.03.27	100%
参股公司				
1	国开发展湖南"两型"元兴基金企业(有限合伙)	35,350	2013.06.17	14.14%
2	湖南桃源农村商业银行股份有限公司	35,000	2016.07.25	10%
3	常德智能制造装备产业投资合伙企业(有限合伙)	20,000	2017.01.20	15%
4	桃源县湘淮村镇银行股份有限公司	12,000	2017.04.28	10%
5	桃源县漆河污水处理有限公司	650	2018.06.25	10%
6	桃源县永投水务有限公司	2,900	2018.06.08	10%

(二)发行人子公司的基本情况

1.桃源县经典世纪房地产开发有限公司

桃源县经典世纪房地产开发有限公司系发行人的全资子公司,成立时间为2010年7月9日,注册资本10,000万元,住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼三楼,经营范围为:房地产开发(按房地产开发资质证核定的范围经营、服务)、城市旧城区维护与改造、小城镇建设、保障性住房建设。

2018年12月31日,该公司资产总额为114,798.34万元,负债总额为104,741.05万元,所有者权益(股东权益)合计为10,057.29万元;2018年实现营业总收入826.17万元,实现净利润-21.21万元。

2.桃源县棚户区改造投资开发有限公司

桃源县棚户区改造投资开发有限公司系发行人的全资子公司,成立时间为2015年12月23日,注册资本10,000万元,住所为湖南省常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心,经营范围为:为棚户区改造和保障性住房建设提供融资;组织实施棚户区改造、保障性住房建设、棚户区改造范围内土地一级开发;保障性住房经营、管理。

2018年12月31日,该公司资产总额为122,243.76万元,负债总额为112,254.94万元,所有者权益(股东权益)合计为9,988.82万元;2018年实现营业总收入为0,实现净利润-5.85万元。

3.桃源县东城建设投资开发有限公司

桃源县东城建设投资开发有限公司系发行人的全资子公司,成立时间为2016年11月28日,注册资本10,000万元,住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼3楼,经营范围为:负责县城东部片区的整体开发与建设及土地一级市场的开发、经营;房屋出租;负责城乡保障房(含棚户区改造)、生态保护、旅游开发项目的投资、管理和经营;县城城市建设项目的投资。

2018年12月31日,该公司资产总额为139,247.70万元,负债总额为126,194.26万元,所有者权益(股东权益)合计为13,053.45万元;2018年实现营业总收入7,003.95万元,实现净利润342.53万元。

4.桃源县惠民中小企业融资担保有限公司

桃源县惠民中小企业融资担保有限公司系发行人的控股子公司,成立时间为2015年8月12日,注册资本10,000万元,住所为湖南省常德市桃源县漳江镇洞庭宫社区建设东路004号,经营范围为:在常德市范围内办理贷款担保,票据承兑担保,贸易融资担保,项目融资担保,信用证担保,经监管部门批准的其他融资性担保业务;诉讼保全担保,投标担保,预付款担保,工程履约担保,尾付款如约偿付担保等履约担保业务和与担保业务有关的融资咨询,财务顾问等中介服务及自有资金投资。

2018年12月31日,该公司资产总额为10,239.31万元,负债总额为628.41万元,所有者权益(股东权益)合计为9,610.91万元;2018年实现营业总收入441.69万元,实现净利润-285.56万元。

5.桃源县开元发展投资有限公司

桃源县开元发展投资有限公司系发行人的控股子公司,成立时间为2013年7月15日,注册资本13,000万元,住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼3楼,经营范围为:县域规划区内土地开发利用,基础设施建设项目投资,公益项目建设投资;国家法律、法规允许的其他项目投资。

2018年12月31日,该公司资产总额为243,262.34万元,负债总额为216,520.69万元,所有者权益(股东权益)合计为26,741.68万元;2018年实现营业总收入35,787.11万元,实现净利润5,051.81万元。

6.桃源县扶贫开发建设投资有限公司

桃源县扶贫开发建设投资有限公司系发行人全资子公司,成立时间为2016年5月13日,注册资本为5,000万元,住所为湖南省常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼3楼。公司经营范围是受县政府委托,规划全县扶贫开发项目,组织实施扶贫开发项目工程建设,经营管理扶贫开发项目的贷款资金、政府债券资金、专项建设资金和补助资金。

截至2018年12月31日,该公司资产总额为126,917.68万元,负债总额为118,619.94万元,所有者权益合计为8,297.74万元;2018年实现营业总收入为0,实现净利润3,299.97万元。

7.桃源县新农村建设投资开发有限公司

桃源县新农村建设投资开发有限公司是发行人的全资子公司,公司成立于2016年5月4日,注册资本为10,000万元,住所为湖南省常德市桃源县漳江镇义丰坊社区文化体育中心办公楼3楼。公司经营范围是受县政府委托,在县域内经营土地一级开发和土地整理业务;农村基础设施建设、棚户区改造和保障性住房建设的投资、经营管理和服务,管理农村基础设施建设资金;组织实施新农村基础设施建设工程项目;销售建筑材料(不含危险化学品)。

截至2018年12月31日,该公司资产总额为128,337.49万元,负债总额为118,316.83万元,所有者权益合计为10,020.65万元;2018年实现营业总收入为0,实现净利润-2.86万元。

8.桃源县城镇建设有限公司

桃源县城镇建设有限公司是发行人的全资子公司,公司成立于2013年6月3日,注册资本为10,000万元,住所为常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼3楼。公司经营范围是县内城镇土地开发利用、城镇基础设施建设、组织实施城镇建设工程项目,城镇建设项目投资,水利设施、农业开发及城镇居民保障房(含棚户区改造)项目的投资、经营管理和服务(未经金融监管部门批准,不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务),销售建筑材料(不含危险化学品),汽车租赁。

截至2018年12月31日,该公司资产总额为196,528.90万元,负债总额为184,045.67万元,所有者权益总额为12,483.24万元;2018年营业总收入为0,实现净利润-156.02万元。

9.湖南桃源县灏瀚物业管理服务有限责任公司

桃源县城镇建设有限公司是发行人的全资子公司,公司成立于2019年3月27日,注册资本为5,000万元,住所为湖南省常德市桃源县浔阳街道义丰坊社区漳江南路文化体育中心办公楼三楼。公司经营范围是县物业管理服务,文体资产管理服务,家政服务运输服务,园林绿化服务,花卉出租服务,会议、会展及相关服务,室内装饰装修服务,停车场服务,汽车出租服务,养老院服务,家政服务,销售(含互联网)建筑材料(不含危险化学品),日用百货、五金、办公用品、农产品。

六、董事、监事及高管人员情况

1.董事会成员简介

曾拥军,男,汉族,桃源县漳江镇人,党员,研究生文化,1972年1月出生,1991年4月参加工作,先后担任桃源县龙潭镇工商所职工,桃源县工商局漆河工商所职工、副所长、所长,桃源县工商局漳江南区工商所所长,桃源县工商局党组成员、副局长、局长,桃源县人力资源和社会保障党组副书记、副局长。现任公司董事长。

游振华,男,汉族,1978年11月出生,大学学历。2000年9月参加工作,曾任职于钟家铺乡人民政府、杨溪桥乡人民政府、桃源县发展和改革局、桃源县人民政府办公室等单位;现为公务员,兼任发行人董事和总经理;任桃源县新农村建设投资开发有限公司法人代表。

李文杰,男,汉族,1966年3月出生,本科学历。1986年参加工作,曾任职于桃源县建设局规划办、桃源县规划设计院等单位;现任发行人董事及总工程师,桃源县城镇建设有限公司法定代表人。

燕虹宇,女,汉族,1975年11月出生,本科学历。1996年参加工作,曾任职于桃源县进出口总公司随市外贸站出纳等职;现任发行人职工董事、财务负责人、副总经理,桃源县城镇建设有限公司监事。

吴新辉,女,汉族,1972年10月出生,本科学历。1992年参加工作,曾任职于桃花源镇企管站、经营站、桃花源镇政府办公室等单位;现任发行人董事、副总经理,桃源县城镇建设有限公司董事,桃源县开元发展投资有限公司法人代表及董事长。

余立文,男,汉族,桃源县九溪乡人,中共党员,本科学历。1987年8月参加工作,先后在桃源县九溪乡经管站、郝坪乡经管站工作,2007年7月调入桃源县工业园管理委员会;2012年1月至2016年1月任桃源县工业园管理委员会党工委委员、工会主席;2016年1月至2018年2月在桃源县公共资源交易中心任党支部纪检委员;2018年2月至今在桃源县城市建设投资开发有限公司任董事。

漆力勇,男,汉族,桃源县三阳港镇人,中共党员,中专学历,1975年1月出生,1995年10月参加工作。先后在桃源县三阳港镇农技站、三阳港镇人民政府办公室工作,2015年5月至2017年4月在桃源县三阳港镇规划建设环保站任站长,2017年5月至今在桃源县城市建设投资开发有限公司任董事及副总经理;在桃源县经典世纪房地产开发有限公司任法定代表人,执行董事兼总经理;桃源县棚户区改造投资开发有限公司任法定代表人、执行董事

2.监事会成员简介

蒯同法,男,汉族,桃源县枫树乡人,中共党员,本科学历。1963年7月出生,1986年7月参加工作。1986年7月至1988年12月在湖南白沙矿务局湘永矿工作,1989年1月至2007年4月在桃源县乡镇财政所工作,2007年4月至今在桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局任资产监督股长,兼职发行人监事。

覃力,女,汉族,桃源马鬃岭人,中共党员,本科学历。1979年9月出生,1997年12月参加工作。1997年12月至2002年7月在桃源县旅游局工作,2002年8月至2012年1月在桃源县纪委工作,2012年1月至今在桃源县国资局任党组成员、纪检组长,兼职发行人监事会主席。

钟桂平,女,汉族,1981年5月出生,本科学历,1999年9月参加工作,1999年9月至2003年3月在桃源县规划设计院工作,2003年3月至2006年7月在桃源县城市建设投资开发有限公司工作,2006年7月至今在桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局任出纳,兼任发行人监事。

于威,男,汉族,1982年12月出生,大专学历。2006年参加工作,曾任职于桃源县委党校等单位;现任发行人职工监事。

葛辉明,女,汉族,1971年5月出生,本科学历。1988年参加工作,曾任职于桃源县百货、青林乡经管站等单位;现任发行人职工监事,桃源县新农村建设投资开发有限公司监事,桃源县城镇建设有限公司董事。

3.高级管理人员简介

发行人总经理游振华、财务负责人及副总经理燕虹宇、副总经理吴新辉、副总经理漆力勇、总工程师李文杰简历详见董事简介。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

发行人是桃源县重要的市政项目建设与国有资产经营管理实体。根据2013年12月1日桃源县人民政府《关于支持桃源县城市建设投资开发有限公司发展的通知》(桃政函[2013]80号),发行人经营业务主要涵盖城市基础设施建设、土地一级市场的整理开发等。经过多年发展,发行人已成为推进桃源县城乡基础设施建设、提升城市公共服务职能,推动桃源县经济社会持续发展的重要力量。

发行人通过多元化的资本运营和产业经营,实现了资源的有效整合和业务的快速拓展。

2018年公司主营业务收入、成本和利润情况　单位:万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施工程	208,030.37	176,293.12	31,737.25	15.26%
房地产收入	826.18	725.82	100.36	12.15%
担保收入	342.73	0.00	342.73	100.00%
合计	209,199.27	177,018.94	32,180.34	15.38%

2017年公司主营业务收入、成本和利润情况　单位:万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施工程	137,485.25	114,584.37	22,900.88	16.66%
房地产收入	1,876.31	1,792.34	83.97	4.48%
担保收入	323.90	70.73	253.17	78.16%
合计	139,685.46	116,383.78	23,238.02	16.64%

2016年公司主营业务收入、成本和利润情况　单位:万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施工程	89,362.22	75,730.69	13,631.53	15.25%
担保业务	314.35	53.70	260.65	82.92%
合计	89,676.57	75,784.39	13,892.18	15.49%

2016年、2017年和2018年,发行人分别实现主营业务收入89,676.57万元、139,685.46万元和209,199.27万元,收入来源主要为基础施工工程收入,同时也包括部分房地产和担保收入。近三年,发行人营业收入呈上升趋势,主要原因为发行人得到县政府的大力支持,承担的基础设施建设、棚户区改造、文化体育中心、污水处理厂等大型市政项目增多,业务量不断上升所致。随着桃源县经济不断发展,发行人承接的基础设施建设项目逐渐增加,发行人具备持续盈利能力。

二、发行人主营业务模式及发展规划

(一)发行人主营业务模式

根据《桃源县人民政府关于支持桃源县城市建设投资开发有限公司发展的通知》(桃政函[2013]80号),桃源县人民政府授权发行人负责桃源县城市基础设施项目建设和土地一级市场的整理开发。根据桃源县人民政府与发行人签订的委托代建协议,项目建设完成时,发行人每年与县政府按项目实际投入确认工程收入,按照成本加成18%作为工程收入。项目完成后,桃源县政府向发行人支付相关成本及收益,一般为两年付清。因具体施工时的不可预计的事项,桃源县政府也可以根据项目的实际进行相关的投资及收益的确认。发行人从事基础设施建设的业务模式,政府委托代建。

截至2019年3月31日,发行人主要工程施工项目如下:

截至2019年3月31日发行人主要工程施工项目明细表　单位:万元

序号	项目名称	总投资(预计)	已投资	已确认收入	已回收金额
1	基础设施	立项为准	134,913.20	159,197.58	110,647.02
2	市政建设工程	立项为准	107,902.24	127,324.65	12,750.00
3	桃源县城南区(一期)道路及基础设施配套工程	33,438.00	29,368.74	34,655.11	1,100.00
4	桃源县体育文化中心	31,000.00	56,485.75	66,653.19	24,778.00
5	桃源县污水处理厂	8,094.00	12,789.01	15,091.03	3,659.00
6	生活垃圾无害化处理工程	9,713.27	4,896.93	5,778.38	1,505.00
7	桃源县自来水新厂工程	5,800.00	3,662.50	4,321.75	–
8	桃源县1002号储备土地周边附属工程	6,478.00	8,492.15	10,020.74	1,500.00
9	桃源县沅水西岸风光带	15,000.00	9,880.94	11,659.51	3,000.00
10	三里桥项目	28,020.00	4,637.62	5,472.39	–
合计		–	373,029.08	440,174.32	158,939.02

(二)发行人的发展规划

发行人发展总体思路是:打造城建集团,推进城市建设发展。坚守城市基础设施建设的融资主体,以及保障性住房的市场经营主体。拓展重大城建项目的建设领域,以及市政公用设施的运营领域。

1.大力推进桃源县区域内基础设施建设工作

在未来几年中,桃源县人民政府紧紧围绕科学布局的要求,充分挖掘基础设施建设的潜力,实现城镇建设的跨越式发展,做好区域规划定位。加快桃源县各片区的道路、给排水、电力等市政设施建设;做好城东区、城南区基础设施建设和其他配套设施的投资建设;大力推进棚户区改造和农村综合服务平台项目建设。

2.做稳做大投融资工作

充分利用一切有效措施,加大融资力度,强化现金合作,保证融资效果,确保公司正常运转和满足城市建设资金需求。通过多方融资,建设大项目,推进大发展。大力构建多元化的融资渠道,参照学习外地好的做法,接触多家银行,尝试多种金融产品,引领社会资金进入,利用优势,整合资源。

三、发行人所在行业现状和前景

(一)城市基础设施建设行业现状和前景

1.我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称,是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础,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,对改善城市人居环境,增强城市综合承载能力,提高城市运行效率具有重要作用。

2.常德市桃源县城市基础设施建设行业现状和前景

2018年,桃源县完成固定资产投资312.63亿元,比上年增长17.10%,其中完成城镇固定资产投资298.34亿元,比上年增长16.20%。县城重点推进"三改四化",城镇面貌、交通条件等得到了较大改善,顺利通过了全国卫生城市和省级文明县城的复查。"十二五"期间,桃源县共用于基础设施建设的资金达57.8亿元。其中水利投资11亿元,能源投资30亿元,交通投资16.8亿元。比"十一五"共增加28.1亿元,增长94.6%,其中水利、能源、交通分别增长57.1%、200%、32.5%。

根据《桃源县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,"十三五"期间,实施县城扩容提质和重点镇、中心镇基础设施建设提升工程。重点推进县城东区、西区、南区等城市主干路网的建设;进一步推进"三改四化",完成县城外环路、老城区主街道及小街小巷的改造;打造文体公园、漳水平台、滨江风光带、尧河风光带、沅水东岸风光带和城区主干道;按照建设"海绵城市"的要求,统筹改造和提质城区排水管网,加大城区污水处理及垃圾处理设施建设力度;抓好城区绿化美化,加快数字化县城建设力度,提升智能交通、智慧城管、数字化监控系统的运行水平。

未来,随着桃源县重大基础设施项目的逐步实施,桃源县城市基础设施建设行业有着巨大的发展空间。

(二)保障性住房建设行业现状和前景

1.我国保障性住房建设行业现状和前景

住房保障是社会保障的重要组成部分,改善城市中低收入居民的居住条件,既是重要的民生问题,又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。随着中国经济的快速增长,预计未来10年,在城市化进程加快、土地供应刚性及住房金融市场发展进一步完善的推动下,包括棚户区改造在内的保障性住房行业发展前景良好。

2.常德市桃源县保障性住房建设行业现状和前景

从整体上看常德市地形大体呈现"三分半山丘、两分半平原和水面"的格局,其中山地面积1677.61万亩,占全市土地总面积的24.8%,平原面积1978.98万亩,占总面积的35.9%,水面220.76万亩,占8.1%,丘陵岗地853万亩,占总面积的31.2%。受地理因素影响,常德市土地资源相当稀缺。为了充分高效的利用好土地资源,常德市积极推进棚户区改造等保障性住房建设,改善居民居住条件。

随着桃源县经济不断发展,桃源县政府持续在扶贫开发、棚户区改造等领域不断加大投资力度,同时也得到了国家开发银行湖南省分行、中国农业银行常德分行等金融机构的大力支持。根据《桃源县政府2018年政府工作报告》,桃源县政府将继续加强保障房建设,着力改善民生。可以预期,桃源县保障房建设行业发展将保持良好的增长势头。

四、发行人的竞争优势

发行人是经桃源县人民政府批准并由桃源县国资局出资设立的国有独资企业,是县政府授权的县内重点综合性融资、建设与经营主体。自设立以来,公司按照县政府的统一部署,积极投身于桃源县基础设施建设及保障性住房建设等业务领域。2013年以来,发行人从事城市基础设施建设的力度不断加大,增势强劲,为桃源县城市基础设施和居住环境的改善做出了巨大贡献。

近年来,发行人经营规模和实力不断壮大,在桃源县基础设施建设、保障性住房建设以及国有资产运营管理领域已经形成了竞争力,有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

(一)政府支持优势

除发行人外,桃源县还有五家主要投融资主体,其概况如下表所示。

桃源县主要投融资主体概况

名称	成立时间	注册资本	负责区域	股东单位	是否曾发行债券
桃源县城市建设投资开发有限公司	2006年10月	4.3亿元	主要负责县域内土地一级整理,城市建设项目投资,农业开发及建筑材料销售等业务。	桃源县国有资产与城市建设投资管理局	是
桃源县经济开发区开发投资有限公司	2011年12月	1亿元	主要负责县经济开发区内的投融资业务。	桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局	是
桃源县保障性安居工程建设开发有限公司	2016年5月	1亿元	承接县域内保障性住房建设与管理及政府购买棚改服务业务。	桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局	否
桃源县大美文化旅游发展有限责任公司	2016年11月	1亿元	负责县域内文体、旅游项目的开发。	桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局	否
桃源县现代农业投资开发有限公司	2016年11月	1亿元	主要为县域内农业建设项目提供融资服务,重点负责水利项目。	桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局	否
桃源县鑫达交通建设有限责任公司	2016年11月	1亿元	主要负责县域内部分交通项目建设业务。	桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局	否

桃源县经济开发区开发投资有限公司主要负责县经济开发区内的投融资业务。截至2018年12月31日,桃源县经济开发区开发投资有限公司资产总计111.87亿元,负债总计44.29亿元,所有者权益总计67.58亿元,公司资产负债率为39.59%。桃源县保障性安居工程建设开发有限公司主要承接保障性住房建设与管理及政府购买棚改服务业务。桃源县大美文化旅游发展有限责任公司主要负责县域内文体、旅游项目的开发;桃源县现代农业投资开发有限公司主要职责是为农业建设项目,特别是水利项目提供融资服务;桃源县鑫达交通建设有限责任公司主要负责县域内交通项目建设业务。上述公司主营业务领域专业性较强,相比之下,发行人是桃源县业务覆盖范围最广、项目建设内容最多、资产规模最大的县级投融资主体。

发行人是桃源县最重要的投融资主体,在桃源县城市建设和经济发展中发挥了重要作用,得到了当地政府的重点关注和大力扶持。县政府近三年向发行人注入了大量的经营性资产。同时,近年来发行人不断获得桃源县政府给予的财政补贴,2016年、2017年和2018年,发行人收到县政府补助合计分别为7,000万元、9,872万元和766.35万元。

未来,为支持发行人发展,桃源县政府将通过资源整合、增加注册资金、注入土地资产、委托建设大型优质项目(包括棚户区改造项目)等方式,帮助发行人扩大资产规模,优化资产质量,扩大业务范围,同时提高发行人补贴收入,推动发行人业务的发展。

(二)区位优势

桃源县位于湖南省西北部,县域面积4,441.22平方公里,在湖南省县(市)中居第四位;耕地面积为144.59万亩,在全省县(市)中居第一位;域内人口96.87万人(农业人口73.97万人,非农业人口22.90万人)。

桃源县素有"湘黔孔道"之称。国道319线,省道1848、1801线纵横全境;过境桃源的常张(常德至张家界)高速公路、常桃(常德至桃源)高等级公路已经建成通车;石长铁路桃源站已经全面启用;沅水黄金水道过境99公里,逆水至贵州,顺水入洞庭至长江各码头;桃花源机场距县城15公里,可起降波音737客机。桃源县地理位置优越,为发行人的发展提供了良好的基础。

(三)土地资源优势

发行人具有充足的土地资产,截至2018年12月31日,发行人计入存货土地共计2,618,170.46平方米,账面价值总计49.40亿元,未抵押土地账面价值39.02亿元。发行人充足的土地资产,为公司的长久持续发展奠定了扎实的基础。

(四)信用水平良好

发行人具有良好的信用水平。作为桃源县重要的基础设施建设行业国有企业,发行人与桃源县农村信用合作联社、中国建设银行股份有限公司等多家银行建立了长期稳固的合作关系,具备较强的融资能力。良好的信用水平,为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

(五)规范的经营

发行人根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度。公司治理方面,制订了《总经理工作细则》,对总经理及其他高级管理人员的权责进行规范化管理。财务管理方面,制订了《财务管理制度》和《关联交易管理办法》,对公司及下属子公司的财务行为和财务活动进行了规范管理。资金往来方面,制订了《资金往来管理制度》,对公司资金往来和拆借进行规范化管理。对外担保方面,制订了《对外担保管理制度》,控制公司的对外担保。完善的内部控制制度,有效保障了公司规范运营,防范了经营风险。

五、发行人的地域经济情况

(一)常德市经济发展概况

常德市综合实力位居湖南省前列,GDP经济总量常年排湖南省第3位,财政收入常年排在湖南省第6位。常德正致力于打造成为省域副中心城市,并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。目前,常德市形成了以烟草、铝业、电力、食品、纸业、纺织、机械、建材、医药、电子等为主导的产业,已建成常德经济技术开发区和津市工业园等11个县级工业园区。

2018年,全市完成一般公共预算收入174.40亿元,比上年增长6.7%,其中税收收入113.30亿元,增长12.2%;非税收入61.1亿元,下降2.3%。

(二)常德市桃源县经济发展概况

1.经济发展概况

根据《桃源县2018年国民经济和社会发展统计公报》,全县实现地区生产总值368.73亿元,比上年增长8.5%。其中,第一产业完成增加值73.33亿元,增长3.3%;第二产业完成增加值119.03亿元,增长7.9%;第三产业完成增加值176.37亿元,增长11.8%。三次产业结构比由上年的21.1:32.8:46.1调整为19.9:32.3:47.8。

近三年,桃源县主要经济指标如下:

2016-2018年桃源县主要经济指标　单位:亿元

项目	2018年	2017年	2016年
地区生产总值	368.73	349.67	307.57
规模以上工业完成总产值	247.35	282.14	217.89
规模工业企业户数	130	116	103
固定资产投资总额	312.63	266.98	228.57

2018年,桃源县完成固定资产投资312.63亿元,比上年增长17.10%,其中完成城镇固定资产投资298.34亿元,比上年增长16.20%。按经济类型分,国有投资增长10.4%;非国有投资增长7.5%;民间投资增长3.5%。按投资方向分,工业投资增长18.5%;民生投资下降25.7%;生态投资增长40.8%;基础设施投资增长18.4%;高新技术产业投资增长6.2%;工业技改投资增长30.1%;房地产开发投资136335万元,增长33.3%,其中住宅投资110300万元,增长51.1%。按产业分,第一产业投资下降41.9%;第二产业投资增长18.5%;第三产业投资增长20.4%。

总体来说,桃源县国民经济运行缓中趋稳、稳中向好。

2.财政收入概况

2016年、2017年和2018年,桃源县财政总收入分别为51.18亿元、65.60亿元和70.22亿元。2018年,全年完成一般公共预算收入13.05亿元,其中税收收入9.29亿元,非税收入3.77亿元。上划中央税收1.71亿元,上划省税收6.80亿元。

2016-2018年桃源县财政收入情况　单位:亿元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一般公共预算收入	13.05	11.44	11.16
其中:税收收入	9.29	7.53	5.72
非税收入	3.77	3.91	5.44
政府性基金收入	15.49	7.31	2.80
上级补助收入	41.21	52.99	36.61

(三)常德市桃源县发展前景

根据《常德市桃源县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,桃源县确定了以下具有桃源特色的奋斗目标:一个提前,即提前在2017年全面建成小康社会,按现行标准农村贫困人口全部实现稳定脱贫;两项翻番,即公共财政总收入和全体居民人均可支配收入在"十二五"翻番的基础上再翻一番;三大突破,即发展园区工业、提升经济总量、建设经济强县三个方面实现新突破,园区工业产值和地区生产总值分别实现突破500亿元和450亿元,县域经济在"十二五"末跻身全省20强基础上每年前进一位,力争"十三五"末进入全省15位之内;四张名片,即打造四张国家级名片,建设国家生态文明建设示范县、国家文明县城、国家智慧城市、国家高新工业区。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016年、2017年和2018年的财务报表进行了审计,包括2016年、2017年和2018年的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注,并出具了标准无保留意见的中兴华审字(2018)第470150号《审计报告》和中兴华审字(2019)470103号《审计报告》。

如无特殊说明,本募集说明书中引用的财务数据,指未经追溯调整的合并财务报表口径的财务数据,即发行人2016年和2017年的财务数据来源于中兴华审字(2018)第470150号《审计报告》,2018年的财务数据来源于中兴华审字(2019)470103号《审计报告》。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的财务报告以及本募集说明书中对发行人财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

公司2016年至2018年主要财务数据如下表所示:

发行人最近三年资产负债表主要数据　单位:万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
资产总计	2,358,950.38	1,892,561.06	1,364,635.30
其中:流动资产	1,933,499.22	1,462,314.26	1,173,331.83
负债合计	1,315,759.75	897,182.69	639,577.41
其中:流动负债	286,737.74	144,810.62	274,995.84
所有者权益合计	1,043,190.62	995,378.37	725,057.89
归属于母公司所有者权益	1,030,587.29	984,926.55	716,298.52

发行人最近三年利润表主要数据　单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业总收入	218,023.65	146,892.67	92,626.19
营业总成本	184,791.11	129,206.31	81,796.63
利润总额	34,631.23	27,817.23	17,805.56
净利润	33,545.76	27,998.68	15,134.73
归属于母公司所有者的净利润	31,393.95	26,306.23	15,046.10

发行人最近三年现金流量表主要数据　单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-223,218.10	-345,464.25	-139,235.56
投资活动产生的现金流量净额	27,602.32	3,812.90	-27,410.98
筹资活动产生的现金流量净额	19,812.55	379,917.58	337,066.61
现金及现金等价物净增加额	-175,803.23	38,264.23	170,420.07

发行人最近三年主要财务指标

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
流动比率	6.74	10.10	4.27
速动比率	2.03	3.25	1.75
资产负债率	55.78%	47.41%	46.87%
应收账款周转率(次/年)	11.11	18.21	39.96
存货周转率(次/年)	0.15	0.14	0.12
总资产周转率(次/年)	0.10	0.09	0.09
净资产收益率	3.26%	3.25%	2.36%

注: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.资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4.应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额;

5.存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6.总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

7.净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人2016、2017、2018年财务报表及财务报表分析详见本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、公司债券情况

截至2019年6月30日,发行人已发行两期非公开发行公司债券,具体情况如下:

发行人已发行公司债券情况一览表　单位:万元

债券名称	发行利率	发行规模	期限	发行起始日	到期日期
19桃城01	8.00%	28,500.00	5	2019/1/18	2024/1/18
19桃城02	7.80%	111,500.00	5	2019/4/1	2024/3/31
合计		140,000.00			

(一)桃源县城市建设投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)

1.募集资金使用情况

19桃城01拟募集资金2.85亿元,其中1.33亿拟用于桃源县桃纺片区(城中村)棚户区改造项目建设,剩余募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充营运资金。

"19桃城01"具体使用情况表　单位:万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额	已使用募集资金金额
桃纺片区(城中村)棚户区改造项目	152,657.12	13,300.00	8,000.00
合计		13,300.00	

2.本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。预计2020年到2024年每年的1月18日偿还该期债券利息,到期偿还本金。截至本募集说明书出具日,发行人暂未兑付本息。

(二)桃源县城市建设投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第二期)

1.募集资金使用情况

19桃城02拟募集资金11.15亿元,其中10.15亿拟用于桃源县桃纺片区(城中村)棚户区改造项目建设,剩余募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充营运资金。

"19桃城02"具体使用情况表　单位:万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额	已使用募集资金金额
桃纺片区(城中村)棚户区改造项目	152,657.12	101,500.00	8,000.00
合计		101,500.00	

2.本息兑付情况

该期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。预计2020年到2024年每年的4月1日偿还该期债券利息,到期偿还本金。截至本募集说明书出具日,发行人暂未兑付本息。

综上所述,发行人的"桃源县城市建设投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)及桃源县城市建设投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第二期)"严格按照上海证券交易所相关募集资金使用规定,履约情况良好。发行人相关债务未处于延迟支付本息的状态。

二、信托融资情况

截至2018年12月31日,发行人及其控股子公司共有5笔信托融资,余额总计14.27亿元。具体明细如下:

2018年末发行人信托融资情况　单位:万元、%

借款单位	借款余额	利率	借款日期	还款日期
湖南省信托有限责任公司	19,900.00	8.00%	2017/1/8	2020/1/8
湖南省信托有限责任公司	19,800.00	8.00%	2016/12/16	2019/12/16
五矿国际信托有限公司	40,000.00	6.50%	2017/1/1	2023/12/31
湖南省信托有限责任公司	33,000.00	8.00%	2016/11/17	2019/11/17
方正东亚信托有限责任公司	30,000.00		2017/2/28	2020/2/28
合计	142,700.00			

三、融资租赁情况

截至2018年12月31日,发行人及其控股子公司共有21笔融资租赁,余额总计24.28亿元。具体明细如下:

2018年末发行人融资租赁情况　单位:万元、%

借款单位	借款余额	利率	借款日期	还款日期
悦达租赁	4,125.36	6.79%	2017/1/17	2022/1/17
江苏金融租赁公司	12,885.55	5.89%	2017/4/13	2022/1/13
立根融资租赁公司	7,767.05	5.89%	2017/8/31	2022/8/31
中鼎融通租赁公司	9,700.00	4.75%	2017/3/14	2020/3/14
国泰租赁有限公司	11,166.89	5.50%	2017/1/26	2020/1/26
苏兴金融租赁公司	4,000.00	5.89%	2016/5/10	2021/5/10
洛银金融租赁股份公司	4,893.71	6.76%	2016/6/6	2021/6/6
上海经晟融资租赁公司	10,000.00	5.46%	2016/6/27	2021/6/26
邦银金融租赁股份公司	4,555.39	6.37%	2016/7/28	2020/1/31
上海爱建融资租赁有限公司	2,960.38	6.92%	2016/9/29	2021/9/29
平安租赁公司	5,381.81	6.65%	2016/11/20	2021/11/20
中国康富国际租赁股份有限公司	9,593.73	6.45%	2016/9/1	2021/9/1
山东通达金融租赁有限公司	9,000.00	6.66%	2016/11/7	2021/11/7
上海国金租赁有限公司	9,518.94	5.88%	2016/12/31	2021/12/31
远东国际租赁公司	3,844.63	6.95%	2016/12/31	2021/12/31
远东国际租赁公司	3,844.63	6.95%	2016/12/31	2021/12/31
远东国际租赁公司	3,431.93	6.57%	2017/1/15	2022/1/15
徽银金融租赁有限公司	5,882.65	6.45%	2016/9/1	2021/9/1
自来水-青岛城乡建设融资租赁有限公司	2,493.68	7.93%	2016/2/1	2021/2/1
人民医院-民生金融租赁	12,196.55	7.22%	2018/2/28	2023/3/30
人民医院-江苏金融租赁	15,744.57	8.23%	2018/3/22	2023/3/22
人民医院-远东国际租赁	28,202.79	9.25%	2018/2/27	2023/2/28
人民医院-中建投租赁	2,622.24	8.01%	2018/2/27	2023/2/28
人民医院-中建投租赁	10,488.98	8.01%	2018/2/27	2023/2/28
人民医院-环球融资租赁	20,000.00	8.00%	2018/11/30	2023/10/15
上海经晟融资租赁有限公司	9,600.00	4.90%	2017/1/21	2021/12/21
中鼎融通(天津)融资租赁有限公司	8,400.00	4.85%	2017/3/14	2020/3/14
苏兴金融租赁股份有限公司	4,000.00	5.46%	2016/5/12	2021/5/12
江苏金融租赁股份有限公司	6,500.00	8.60%	2018/12/12	2023/12/12
合计	242,801.45			

四、债权融资计划情况

截至2019年6月30日,发行人在北京金融资产交易所发行一笔债权融资计划,余额为1亿元。

2019年6月末发行人债权融资计划情况　单位:万元

债券名称	发行利率	发行规模	期限
19桃源城投ZR001	7.40%	10,000.00	3+2
合计		10,000.00	

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金4亿元,其中2.55亿元将用于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目、桃源县漳江阁社区棚户区改造项目和桃源县工业集中区标准化厂房建设项目,另外1.45亿元用于补充营运资金。上述项目已经有关部门批准,所需手续齐全,合法合规,募投项目总投资为151,359.56万元。

本期债券募集资金使用计划　单位:万元

项目名称	项目投资主体	项目总投资	募集资金使用额度	募集资金使用规模占项目总投资比例
桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目	桃源县棚户区改造投资开发有限公司	82,100.85	18,181.82	22.15%
桃源县漳江阁社区棚户区改造项目	桃源县开元发展投资有限公司	39,233.71	4,363.63	11.12%
桃源县工业集中区标准化厂房建设项目	桃源县开元发展投资有限公司	30,025.00	2,909.09	9.69%
补充营运资金	–	–	14,545.46	–
合计		151,359.56	40,000.00	

一、募集资金投向概况

(一)桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目

1.项目概况

天子岗棚户区(城中村)改造项目占地面积约776,210.55平方米(合1,164.31亩),全部为国有土地。涉及拆迁户数642户,需拆迁房屋面积139,704.00平方米。全部采用货币安置,拆迁户自愿购买安置房。

为满足拆迁户购买安置房要求,本项目拟规划新建安置小区。总用地40,0625.5平方米(合60.09亩),总建筑面积146,200平方米,其中:住宅面积99,918平方米,商业面积28,182平方米,管理用房100平方米,地下建筑面积18,000平方米,地下停车位830个,住房740户。

根据湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅出具的《关于下达湖南省2016年城市棚户区改造配套基础设施建设项目建设计划的通知》(湘建保[2016]337号),天子岗棚户区(城中村)改造项目(一期)320户已纳入2016年湖南省城市棚户区改造项目计划,根据湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅出具的《关于调整部分保障性安居工程建设项目的通知》(湘建保[2017]23号),剩余322户已纳入2017年棚户区改造计划。

2.项目实施主体

本项目实施主体为桃源县棚户区改造投资开发有限公司,为发行人全资子公司。

3.审批核准情况

本项目已经获得有关部门的批准,不存在强拆、强建的情况,批文如下:

项目已获批文情况

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目选址意见书	选字第[2016]008号	桃源县住房和城乡建设局	2016.5.6
2	关于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目社会稳定风险评估报告的批复	–	桃源县维护稳定工作领导小组办公室	2016.5.18
3	桃源县发展和改革局关于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目可行性研究报告的批复	桃发改投[2016]700号	桃源县发展和改革局	2016.12.31
4	桃源县环境保护局关于桃源县天子岗(城中村)棚户区改造项目环境影响报告表的批复	桃环评[2016]11号	桃源县环境保护局	2016.5.28
5	关于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目用地预审意见	桃国土资预审字[2016]37号	桃源县国土资源局	2016.5.27
6	关于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目固定资产投资项目节能登记表	–	桃源县发展和改革局	2016.12.8

4.资金来源构成

本项目总投资82,100.85万元,拟使用债券募集资金18181.82万元,占项目总投资的22.15%。

5.项目建设进度

本项目于2017年4月开工,工程建设期2年。截至2019年3月31日,本项目处于征地拆迁阶段,已投资39,584.57万元,投资完成度48.21%。

6.项目经济效益

本项目的销售收入主要为住宅、商业和地下停车位销售收入。参照项目周边房地产开发市场价格确定销售价格,"盛世桃源"住宅销售价格达到4,300元/㎡左右,商业销售价格达到18,000元/㎡以上。本项目住宅主要满足拆迁户团购,销售面积99,918㎡,按均价3,600元/㎡,收入为35,970.48万元;可销售商业面积28,182㎡,按均价15,000元/㎡,收入为42,273.00万元;地下停车位830个,按60,000元/个,收入为4,980.00万元。房产分4年销售,销售比例为32%、40%、23%、5%。

该项目在评价期内可实现销售收入83,223.48万元。具体的收入测算如下表所示:

收入测算表　单位:万元

项目	单价(万元/㎡,万元/个)	面积(㎡)/数量(个)	合计
住宅销售收入	0.36	99,918.00	35,970.48
商业销售收入	1.50	28,182.00	42,273.00
车位销售收入	6.00	830	4,980.00
合计	–	–	83,223.48

7.项目社会效益

桃源县天子岗(城中村)棚户区改造项目区域内房屋多建于上世纪,存在使用年限长,房屋质量环境差,治安消防隐患多等问题。这些居民都属于低收入弱势群体,靠自身力量无法解决住房困难问题,实施棚户区(城中村)改造,有利于加快解决上述棚户区(城中村)居民的住房困难,提高住房保障水平,共享改革发展成果,提高党和政府的威信,增强人民群众的向心力和凝聚力。

项目建成后,有助于加快城市建设步伐,完善社会服务功能体系,有序推进城市化发展进程,为创建优美、舒适、健康、清洁、人和自然和谐共处的环境起到积极作用,有利于保障人民居住环境质量,从而对构建和谐社会,全面推进小康社会建设具有非常重要的作用。因此,该项目具有较好的社会效益,项目可行性较高。

(二)桃源县漳江阁社区棚户区改造项目

1.项目概况

漳江阁社区棚户区改造项目占地面积约52,753.60平方米(合79.13亩),全部为国有土地。涉及拆迁户数816户,其中商业40户,住宅776户。需拆迁房屋面积59,694.1平方米,其中商业面积1,709平方米,住宅面积57,985.1平方米。全部采用货币安置,拆迁户自愿购买安置房。

为满足拆迁户购买安置房要求,本项目拟规划新建安置小区。总用地20,891.25平方米(合31.34亩),总建筑面积84,582平方米,其中:住宅面积50,592平方米,商业面积15,890平方米,管理用房100平方米,地下建筑面积18,000平方米,地下停车位830个,住房562户。

根据湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅出具的《关于下达湖南省2016年城市棚户区改造配套基础设施建设项目建设计划的通知》(湘建保[2016]337号),桃源县漳江阁社区棚户区改造项目(一期)220户已纳入2016年湖南省城市棚户区改造项目计划,根据湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅出具的《关于调整部分保障性安居工程建设项目的通知》(湘建保[2017]23号),剩余596户已纳入2017年棚户区改造计划。

2.项目实施主体

本项目实施主体为桃源县开元发展投资有限公司,为发行人的控股子公司,发行人持股比例为51.15%。

3.审批核准情况

本项目已经获得有关部门的批准,不存在强拆、强建的情况,批文如下:项目批文情况

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于漳江阁社区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复	–	桃源县维护稳定工作领导小组办公室	2016.5.20
2	桃源县发展和改革局关于桃源县漳江阁社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复	桃发改投[2016]701号	桃源县发展和改革局	2016.12.31
3	关于桃源县漳江阁社区棚户区改造项目用地预审意见	桃国土资预审字[2016]38号	桃源县国土资源局	2016.5.27
4	桃源县环境保护局关于桃源县漳江阁社区棚户区改造项目环境影响报告表的批复	桃环评[2016]10号	桃源县环境保护局	2016.5.26
5	建设项目选址意见书	选字第[2016]104号	桃源县住房和城乡建设局	2016.7.6
6	桃源县漳江阁社区棚户区改造项目固定资产投资项目节能登记表	–	桃源县发展和改革局	2016.12.8

4.资金来源构成

本项目总投资39,233.71万元,拟使用债券募集资金4,363.63万元,占项目总投资的11.12%。

5.项目建设进度

本项目于2017年4月开工,工程建设期2年。截至2019年3月31日,本项目已投资29,960.33万元,投资完成度76.36%。

6.项目经济效益

项目的销售收入主要为住宅、商业和地下停车位销售的收入。参照项目周边房地产开发市场价格确定销售价格,"盛世桃源"住宅销售价格达到4,300元/㎡左右,商业销售价格达到18,000元/㎡以上。本项目住宅主要满足拆迁户团购,销售面积50,592㎡,按均价3,600元/㎡,收入为18,213.12万元;可销售商业面积15,890㎡,按均价15,000元/㎡,收入为23,835.00万元;地下车位830个,按60,000元/个,收入为4,980.00万元。房产分4年销售,销售比例为32%、40%、23%、5%。

经测算,该项目在评价期内可实现销售收入47,028.12万元,具体的收入测算如下表所示:

收益测算表　单位:万元

项目	单价(万元/㎡,万元/个)	面积(㎡)/数量(个)	合计
住宅销售收入	0.36	50,592.00	18,213.12
商业销售收入	1.50	15,890.00	23,835.00
车位销售收入	6.00	830	4,980.00
合计	–	–	47,028.12

7.项目社会效益

本项目的建设有利于改善常德市桃源县棚户区居民的居住环境,解决常德市桃源县低收入家庭住房困难,促进区域内社会经济的和谐发展。同时,项目实施对提升城市风貌和形象,提高常德市桃源县城镇化水平,进一步提高城市的整体功能和承载能力,带动城市产业经济发展及推动桃源县经济发展具有积极意义。

(三)桃源县工业集中区标准化厂房建设项目

1.项目概况

桃源县工业集中区标准化厂房建设项目规划建设于桃源县工业集中区漳江创业园,创业大道以东。项目用地总面积100,579.84平方米(折150.87亩),总投资30,025万元,其中:工程费用20,190万元,其他费用5,902万元,基本预备费783万元,建设期利息3,150万元。该项目总建筑面积198,116平方米,其中厂房建筑面积169,312平方米,仓库建筑面积9,408平方米,宿舍建筑面积10,640平方米,办公及配套用房建筑面积8,756平方米。

2.项目实施主体

本项目实施主体为桃源县开元发展投资有限公司,为发行人的控股子公司,发行人持股比例为51.15%。

3.审批核准情况

本项目已经获得有关部门批准,不存在强拆、强建的情况,批文如下:

项目批文情况

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于桃源县工业集中区标准化厂房建设项目社会稳定风险评估报告的批复	–	桃源县维护稳定工作领导小组办公室	2014.10.20
2	桃源县发展和改革局关于桃源县工业集中区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复	桃发改投[2014]450号	桃源县发展和改革局	2014.10.21
3	关于桃源县工业集中区标准化厂房建设项目用地预审意见	桃国土预审字[2014]33号	桃源县国土资源局	2014.10.20
4	桃源县环境保护局关于桃源县工业集中区标准化厂房建设项目环境影响报告书的批复	桃环评[2014]07号	桃源县环境保护局	2014.10.18
5	建设用地规划许可证	建规(地)字第[2014]桃工区地002号	桃源县规划局	2014.7.3
6	桃源县发展和改革局关于桃源县工业集中区标准化厂房建设项目节能评估文件的批复	桃发改投[2014]532号	桃源县发展和改革局	2014.10.16

4.资金来源构成

本项目总投资30,025.00万元,拟使用债券募集资金2,909.09万元,占项目总投资的9.69%。

5.项目建设进度

本项目于2014年10月动工,已完成部分厂房建设,预计2019年10月完工。发行人作为桃源县业务覆盖面最广、项目建设内容最多的投融资主体,资金需求较大,因此桃源县工业集中区标准化厂房建设项目建设期间,尚有较大资金缺口,导致该项目竣工时间较晚。截至2019年3月31日,本项目已完成投资24,019.26万元,投资完成度80.00%。

6.项目经济效益

本项目计划厂房、仓库、宿舍和办公用房全部出租,根据桃源县工业集中区标准化厂房出租市场情况,运营第一年预计可实现厂房、仓库及配套用房出租率达80%,第二年出租率达90%,第三年即可实现全部出租。厂房出租价格按8元/㎡/月计算,可出租面积169,312㎡,第一年出租收入1,300万元,第二年出租收入1,463万元,第三年及往后每年出租收入1,625万元;仓库出租价格按18元/㎡/月计算,可出租面积9,408㎡,第一年出租收入162万元,第二年出租收入183万元,第三年及往后每年出租收入203万元;宿舍出租价格按18元/㎡/月计算,可出租面积10,640㎡,第一年出租收入184万元,第二年出租收入207万元,第三年及往后每年出租收入230万元;办公用房出租价格按20元/㎡/月计算,可出租面积8,726㎡,第一年出租收入167万元,第二年出租收入188万元,第三年及往后每年出租收入209万元。

以上收入情况具体如下表所示:

收益测算表　单位:㎡,元/㎡/月,万元

序号	经营收入	面积	租赁价	经营期(年) 1	2	3	4-17	合计
		198,086.00		1,813.00	2,041.00	2,267.00	2,267.00	37,859.00
1	出租率	–	–	80%	90%	100%	100%	–
2	厂房出租收入	169,312.00	8.00	1,300.00	1,463.00	1,625.00	1,625.00	27,138.00
3	仓库出租收入	9,408.00	18.00	162.00	183.00	203.00	203.00	3,390.00
4	办公用房出租收入	8,726.00	20.00	167.00	188.00	209.00	209.00	3,490.00
5	宿舍出租收入	10,640.00	18.00	184.00	207.00	230.00	230.00	3,841.00

根据测算,项目投资回收期约为19年。

7.项目社会效益

项目建设完成后,将通过招商,引进国内外各大中型品牌企业,通过统一规划、统一管理,使入驻的企业能够有序的生产,做到全方位的治安管理,极大地满足了各生产企业的生产要求,使桃源县工业集中区成为整个洞庭湖地区相关产业的发展;项目建成后,可以极大提升洞庭湖地区工业集中区的承载量,提高其对外形象,增加企业招商引资的筹码和基础,预计能引进企业12家左右,从而提供2,500个就业岗位,为社会创造较多的就业机会,缓解当地的就业压力,具有较明显的社会效益。

项目的建成,通过出租给其它生产企业生产经营,使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资,从而在很大程度上解决了企业的资金问题,使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新,增强了企业的市场竞争力,使企业能更快地做大,提高经济效益,带动社会的发展。

同时,标准厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥,目标行业在该区域内得到更进一步的发展,加强各企业在生产中的相关性,促使生产一体化的完善,加快区域经济的发展,也带动周边区域的经济提高。

总之,桃源县工业集中区标准化厂房的建设,有利于生态环境建设和经济发展结合起来,处理好长远与眼前、全局与局部的关系,促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

二、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金,发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司资金管理部负责专项管理,根据募集说明书承诺的投向使用发债资金,保证专款专用。同时,发行人将加强风险控制管理,提高资金使用效率,努力获得良好收益,为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

(一)募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,发行人与长沙银行股份有限公司桃源支行签订了《监管协议》,并在长沙银行股份有限公司桃源支行处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理,对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况,拒绝发行人的划款指令。

(二)募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,按照募集资金使用计划使用募集资金,禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时,发行人将设立偿债账户专项用于本期债券本息的划付。

发行人资金管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况进行详细的台账登记并及时做好相关会计记录。资金管理部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。同时发行人的其他相关部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人聘请长沙银行股份有限公司桃源支行作为本期债券的债权代理人,与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督,并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

(四)发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金全部用于本募集说明书约定的用途,募投项目建成后实现的收入优先用于偿还本期债券。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件,并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。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。

此外,公司已经针对本期债券偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施,切实保障本期债券的按时兑付,维护投资者权益。

一、发行人具备良好的偿债能力

(一)公司较高的盈利水平及主营业务良好的发展前景是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人作为桃源县重要的国有资产运营主体,公司的营业收入主要来自由政府项目建设。随着桃源县城市建设的发展,基础设施建设和公用事业建设规模将稳步扩大,发行人国有资产运营管理效率逐步提高,公司未来的营业收入有望保持增长。

截至2018年12月31日,发行人资产总额2,358,950.38万元,负债总额1,315,759.75万元,净资产1,043,190.62万元,资产负债率为55.78%。

2016年末、2017年末和2018年末,发行人的流动比率分别为4.27、10.10和6.74,速动比率分别为1.75、3.25和2.03,均处于较为合理水平,发行人近三年流动资产始终大于流动负债,流动资产对流动负债的覆盖程度较高。

2016年、2017年和2018年,发行人分别实现主营业务收入89,676.57万元、139,685.46万元和209,199.27万元,收入来源主要为基础设施工程收入,同时也包括部分房地产及担保收入。近三年,发行人营业收入呈上升趋势,主要原因为发行人得到县政府的大力支持,承担的基础设施建设、棚户区改造、文化体育中心、污水处理厂等大型市政项目增多,业务量不断上升所致。随着桃源县经济不断发展,发行人承接的基础设施建设项目逐渐增加,发行人具备持续盈利能力。

此外,公司经营活动及筹资活动可以产生较大的现金流,在偿债压力较大的情况下,公司可以通过减少投资活动支出、暂缓项目投资进度等措施保证到期债务的偿还。

2016年-2018年主营业务收入和现金流量明细表　单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
基础设施工程收入	208,030.37	137,485.25	89,362.22
房地产收入	826.18	1,876.31	–
担保业务收入	342.73	323.90	314.35
小计	209,199.27	139,685.46	89,676.57
经营活动产生的现金流入量	219,722.21	111,283.39	242,062.50
筹资活动产生的现金流入量	423,765.27	655,197.88	397,677.06
小计	643,487.48	766,481.27	639,739.56

发行人在桃源县城市建设领域拥有很强的市场竞争力,主营业务经营状况良好,具备持续盈利能力,经营及融资业务可以提供稳定的现金流,其较高的盈利水平及主营业务良好的发展前景为本期债券按期偿付奠定了坚实的基础。

(二)发行人持有的大量优质资产是本期债券还本付息的有力补充

截至2018年12月31日,发行人账面资产中包括货币资金10.46亿元。此外,发行人存货的账面价值为135.22亿元。未来,当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置,以增加和补充偿债资金,保障本期债券本息的及时足额兑付。

(三)较强的政府支持力度

发行人是由桃源县国资局设立的国有独资企业,作为负责桃源县城市基础设施投资、建设、经营和管理的主体,承担着加快县内城建事业发展、确保国有资产保值增值的艰巨任务,得到了地方政府在资产、资金、体制等方面的大力支持。

政策方面,根据2013年12月1日桃源县人民政府《关于支持桃源县城市建设投资开发有限公司发展的通知》(桃政函[2013]80号),授权县城投公司全面负责桃源县城市基础设施建设项目建设任务,并享受相关税费优惠政策。根据桃源县财政局《关于桃源县城市建设投资开发有限公司享受相关税费优惠政策的函》,公司经营期间,公司及其子公司获得的县级以上各级人民政府政府门及其他部门的财政补贴,暂不纳入所得税征收范围。

资金方面,桃源县人民政府给予了发行人较大的财政补贴支持,2016年、2017年和2018年桃源县财政局分别对公司拨付补贴7,000万元、9,872万元和766.35万元,财政资金支持在一定程度上提升了公司的盈利水平。

体制方面,公司在资产注入、项目引进等方面可得到桃源县人民政府各部门的大力支持。政府的各项支持,为发行人在维持现有业务规模基础上不断壮大经营实力,增加营业收入创造了良好条件。

(四)良好的资信水平

作为桃源县国资局出资设立的国有企业,发行人深厚的政府背景、规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录,为其赢得了中国建设银行、国家开发银行、桃源县农村信用合作联社等多家金融机构的大力支持,具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系,历年的到期贷款偿付率为100%,无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

(五)专项偿债资金账户的监管及债权代理人的设立是本期债券按期偿付的制度性保障

为有效保护本期债券持有人的利益,公司与长沙银行股份有限公司桃源支行签订了《监管协议》。公司在长沙银行股份有限公司桃源支行开立募集资金使用专项账户和偿债专项账户。本期债券存续期间的本息偿付工作将通过偿债账户完成,偿债资金一旦划入偿债账户,仅可用于按期支付本期债券的利息和本金。

同时,公司与长沙银行股份有限公司桃源支行已签订了《债权代理协议》,聘请长沙银行股份有限公司桃源支行作为本期债券的债权代理人。根据《债权代理协议》约定,如公司未按照募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务,债权代理人将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

公司与本期债券的债权代理人制定了《债券持有人会议规则》,《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项,为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

二、项目收益测算

本期债券募集资金用于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目、桃源县漳江阁社区棚户区改造项目和桃源县工业集中区标准化厂房建设项目及补充营运资金。发行人承诺将本期债券募投项目未来产生的收益优先用于偿还本期债券的本息。

棚户区改造项目的收入来源以住宅、商业和车位销售收入为主。其中,住宅建筑面积合计150,510.00㎡,按单价为3,600.00元/㎡估算,住宅销售收入为54,183.60万元;商业建筑面积合计44,072.00㎡,按15,000.00元/㎡估算,商业项目销售收入为66,108.00万元;地下车库车位合计1,660个(共计36,000.00㎡),按60,000.00元/个估算,车位销售收入为9,960.00万元。债券存续期内,天子岗棚户区(城中村)改造项目预期收益为67,436.60万元,漳江阁社区棚户区改造项目预期收益为38,705.70万元。

债券存续期内桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目收益测算

项目		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
销售部分	住宅	–	–	–	11,510.00	14,388.00	8,273.00	1,799.00	35,970.00
	配套商铺	–	–	–	13,527.00	16,909.00	9,723.00	2,114.00	42,273.00
	停车位	–	–	–	1,594.00	1,992.00	1,145.00	249.00	4,980.00
收入合计		–	–	–	26,631.00	33,289.00	19,141.00	4,162.00	83,223.00
经营成本		–	–	–	3,519.00	2,702.30	1,719.10	729.3	8,669.70
税金及附加		–	–	–	2,283.50	2,854.40	1,622.00	356.8	7,116.70
预期收益合计		–	–	–	20,828.50	27,732.30	15,799.90	3,075.90	67,436.60

债券存续期内桃源县漳江阁社区棚户区改造项目收益测算

项目		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
销售部分	住宅	–	–	–	5,827.00	7,285.00	4,189.00	912.00	18,213.00
	配套商铺	–	–	–	7,627.00	9,534.00	5,482.00	1,192.00	23,835.00
	停车位	–	–	–	1,594.00	1,992.00	1,145.00	249.00	4,980.00
收入合计		–	–	–	15,048.00	18,811.00	10,816.00	2,353.00	47,028.00
经营成本		–	–	–	1,686.00	1,324.90	869.40	410.2	4,290.50
税金及附加		–	–	–	1,289.80	1,612.90	927.40	201.7	4,031.80
预期收益合计		–	–	–	12,072.20	15,873.20	9,019.20	1,741.10	38,705.70

桃源县工业集中区标准化厂房建设项目的收入来源以厂房、仓库、宿舍和办公用房的出租收入为主,除此之外还包括补贴收入。其中,厂房出租价格按8元/㎡/月计算,可出租面积169,312㎡,可实现出租收入27,138万元;仓库出租价格按照18.00元/㎡/月计算,可出租面积9,408.00,可实现出租收入3,390.00万元;办公用房按照20.00元/㎡/月计算,可出租面积8,726.00㎡,可实现出租收入3,490.00万元;宿舍按照18.00元/㎡/月计算,可出租面积为10,640.00㎡,可实现出租收入3,841.00万元;财政补贴收入为1,251.04万元。另有回收固定资产余值17,836.00万元。债券存续期内,桃源县工业集中区标准化厂房建设项目租赁部分预期收益为6,268.57万元。

标准厂房收益测算表　单位:万元

科目	建设期			运营期						
	债券存续期									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
经营收入	–	–	–	3,064	2,041	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267
经营成本	–	–	–	102.00	105.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00
税金及附加	–	–	–	484	357	397	460	523	568	613
预期收益	–	–	–	2,477.78	1,578.83	1,763.28	1,699.68	1,636.71	1,591.71	1,546.71

科目	运营期									
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
经营收入	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267	2,267	20,103
经营成本	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00	107.00
税金及附加	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29	658.29
预期收益	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	1,501.71	19,337.71

综上所述,以上项目债券存续期内,预期收益合计为113,661.91万元。

三、本期债券担保

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连带责任保证担保。

(一)担保人基本情况

名称:常德财鑫融资担保有限公司

住所:常德市武陵区穿紫河街道滨湖社区洞庭大道中段1098号(工行常德市分行武陵支行九楼)

法定代表人:余俞

注册资本:肆拾伍亿元整

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:在湖南省范围内办理贷款担保,票据承兑担保,贸易融资担保,项目融资担保,信用证担保,经监管部门批准的其他融资性担保业务;诉讼保全担保,投标担保,预付款担保、工程履约担保,尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询,财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(许可证有效期至2021年4月18日)

常德财鑫融资担保有限公司现注册资本45亿元,主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,经营业绩与资产规模居湖南省首位,公司坚持以缓解中小企业融资难为己任,建立了银行、政府、担保、企业和社会机构要素聚集、风险、收益为一体的"五位一体"担保运作机制。公司现在下辖澧县、安乡、桃源、鼎城、石门、津市、汉寿7家分公司。

(二)担保人资信情况

常德财鑫融资担保有限公司是经常德市工商行政管理局批准设立的担保机构,公司注册资本45亿元。长期主体信用评级为AA+级,目前在湖南省拥有7家担保分支机构。

(三)担保人财务情况

常德财鑫融资担保有限公司2018年主要财务数据如下:　单位:万元

项目	2018年度/末
总资产	580,167.94
总负债	97,275.02
所有者权益	482,892.92
营业收入	18,916.00
利润总额	3,220.65
净利润	2,546.80

担保人2018年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见募集说明书附表。

(四)担保人发行债券情况

本期债券担保人自成立以来,常德财鑫曾发行过公司债券16财鑫债,目前已全部回售。未曾发行过企业债券、中期票据及短期融资券等。

(五)担保函主要内容

1.被担保的债券种类、数额

被担保的债券为7年期企业债券(以国家发展和改革委员会最后批准的期限为准),发行面额总计为不超过人民币80,000万元(以国家发展和改革委员会最后批准金额为准)。

2.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。

3.保证范围

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

4.保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期日之日起二年。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。

(六)保证责任的承担

在担保函项下本期债券存续期间和债券到期时,如发行人不能兑付本期债券本息,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

(七)担保协议及程序的合法合规性

发行人与担保人已经签署了担保协议,符合《融资性担保公司管理暂行办法》等国家相关法律法规的要求。

(八)加速到期

在担保函项下的债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

四、本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了具体的工作计划,包括制定管理制度、设置专门部门、安排专门人员、设计工作流程、安排偿债资金,形成了一套确保债券按时兑付的内部机制。

(一)提前偿还条款

本期债券发行总规模不超过4.00亿元,债券期限为7年,按年付息,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期内的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该还款安排使发行人有效避免了一次性偿付的资金压力。本期债券的本息的到期兑付,不确定因素少,有利于提前制定偿债计划,减少债券本息按时偿付的不确定因素。

(二)建立募集资金使用专户和偿债专户

发行人与长沙银行股份有限公司桃源支行签署了《监管协议》,同意在长沙银行股份有限公司桃源支行设立募集资金使用专项账户和偿债账户。发行人将按照募集说明书约定的资金用途使用本期债券的募集资金,长沙银行股份有限公司桃源支行有权监管发行人募集资金使用用途,确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。若发行人募集资金使用与本募集说明书中披露的不符,资金监管人有权中止发行人资金的使用。

本期债券存续期间的本息偿付工作将通过偿债账户完成。发行人应在本期债券存续期内的每个计息年度兑付日/付息日前10个工作日之前,将当期应偿付利息和本金及时足额划付至在长沙银行股份有限公司桃源支行设立的偿债账户。偿债资金一旦划入偿债账户,仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金,除另有约定或配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施外,不得用于其他用途。

(三)本期债券偿债计划的人员安排

公司将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作,专职人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(四)本期债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点,公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金用于还本付息,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,公司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。

综上所述,公司制定了具体、切实可行的偿债计划,采取多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障,能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势,增加主营收入,控制运营成本,提高管理效率,确保公司的可持续发展,为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前,应认真考虑下述各项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、与本期债券相关的风险和对策

(一)利率风险

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。由于本期债券可能跨越多个经济周期,在本期债券的存续期间内,市场利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策:本期债券在发行方案设计时已考虑到债券存续期内可能面临的利率风险,本期债券的利率水平,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。此外,待本期债券发行结束之后,发行人将向有关证券交易场所提出上市交易申请,如上市或交易流通申请获得核准,本期债券流动性将得以增强,这将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)偿付风险

在本期债券存续期内,受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响,发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流,进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券本息的按期偿付,对投资者到期收回本息产生影响。

对策:发行人将加强本期债券募集资金使用管理,严格控制成本支出,确保募集资金投入项目的正常运作,提高管理水平和运营效率,保障本期债券本息的按时偿付。

本期债券设置了提前偿还条款,在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金,缓解本期债券到期一次还本压力。

发行人为本期债券设立了偿债账户,并聘请长沙银行股份有限公司桃源支行担任本期债券的监管银行,对发行人偿债账户的资金存放进行监管,确保本期债券的本息按期足额偿付。此外发行人将聘请长沙银行股份有限公司桃源支行担任本期债券的债权代理人,并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》,代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项,进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

(三)流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将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,但无法保证本期债券一定能够按照预期在国家批准的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易流通,从而可能影响本期债券的流动性。

对策:本期债券发行结束后,发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请,主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行,力争本期债券早日获准上市流通。发行人将努力促进主营业务的发展,提高资产的盈利性和流动性,提升公司在信用市场中的认知度,从而提高本期债券的流通能力。此外,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,本期债券未来的流动性风险将会降低。

(四)项目投资风险

本期债券募集资金主要用于桃源县天子岗棚户区(城中村)改造项目、桃源县漳江阁社区棚户区改造项目和桃源县工业集中区标准化厂房建设项目。募投项目投资规模大、建设工期长,建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动,有可能导致项目实际投资超过投资预算,进而对项目的收益产生不利影响。此外,国家和地方房地产政策、产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见因素,可能会影响项目的进度,进而增加项目成本,降低项目收益。

对策:本期债券发行募集资金投资项目已经过发行人科学的研究和论证,并充分考虑了可能发生的各种影响因素,并经相关部门的批准。在项目的实施和运作过程中,发行人将加强对项目的监督管理,严格控制成本、工期及工程质量,以确保工程投入资金的合理使用以及项目按时按质的完成,最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

(五)合规使用债券资金的相关风险

风险:本期债券募集资金拟用于保障房及标准厂房项目。项目建设周期长、资金投入大,投资支出和债券资金无法一一匹配。未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

对策:发行人将和桃源县国资局充分沟通,强化债券资金使用监管,组织专员对债券资金安排使用情况、资金到位情况进行检查。同时,债权代理人将代理债券持有人监督发行人债券资金使用情况,对债券资金进行跟踪问责,确保债券资金使用合规、安全、有效。

(六)第三方担保相关风险

风险:本期债券发行人聘请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。如若未来常德财鑫融资担保有限公司资信评级下降或财务状况出现困难,存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。

对策:常德财鑫融资担保有限公司的控股股东为地方政府,股东实力雄厚,背景实力较强,资信评级下降或财务状况出现困难概率较小,能有效地保障本期债券的偿还。此外,发行人将与担保人保持沟通,持续关注其经营情况。

二、与发行人经营相关的风险和对策

(一)公司经营风险

发行人承建的项目主要为桃源县城市基础设施项目、保障性住房建设项目等,项目建设周期较长,不可抗拒的自然灾害、意外事故,突发状况等可能对工程进度以及施工质量造成较大影响,从而可能导致项目延迟交付、进展中断,进而增加项目的建设成本。

对策:发行人作为桃源县主要的城市基础设施工程建设和保障性住房建设主体,在当地基础设施建设和保障性住房建设领域具有重要作用,得到了当地政府的重点关注和大力扶持。发行人今后将进一步加强与政府的沟通,紧跟国家政府的相关政策和规划,及时调整经营发展战略来适应国家和地方政府的规划和产业政策调整,提高公司的整体运营能力,减少经营风险。发行人还将进一步完善公司法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度,提高管理水平。

(二)盈利能力较弱风险

发行人主要业务为基础设施工程业务,2016年、2017年和2018年该项业务产生的工程收入分别为89,362.22万元、137,485.25万元和208,030.37万元,在发行人营业收入中占比分别为99.91%、93.59%和95.42%。发行人收入构成单一,存在较大波动性。同时,发行人利润来源对政府补贴依存在一定依赖。

对策:发行人营业收入来自于基础设施工程收入、担保费收入和租金收入,2016年、2017年和2018年营业收入分别为70,676.96万元、92,626.19万元和218,023.65万元,营业收入呈快速增长趋势。此外,未来发行人将拓展重大城市建设项目的建设领域,以及市政公用设施的运营领域,充分发挥自身的政策优势,盘活城市资产、国有资产,从而提高公司自身盈利能力,减少对政府补贴的依赖。

(三)公司经营性现金流量净额为负的风险

2016年、2017年和2018年,发行人经营活动现金流量净额分别为-139,235.56万元、-345,464.25万元和-223,218.10万元,呈下降趋势,并且经营性净现金流对政府结算款和补助资金,工程往来款依赖较大,对到期债务的保障程度较弱。

对策:公司经营的城市基础设施和保障性住房建设业务尚在投入期,部分项目尚未竣工结算,因此,经营性现金流表现较弱。未来随着各业务板块项目的竣工结算,确认收入,公司的现金流情况将逐渐好转,将形成对债务的有效保障。同时,发行人将同相关政府部门沟通,合理安排往来款项结算周期,减少对公司经营性现金流的影响。

(四)存货流动性风险

截至2018年末,发行人资产构成中存货占据主要部分,占比为57.32%,同时存货中土地所占比重达38.60%,由于土地的变现能力相对较弱,可能会导致发行人流动性较差的风险。

对策:截至2018年末,发行人资产构成中存货占比较为适中。未来,随着桃源县城镇化进程进一步推进,工业经济快速发展,桃源县土地价值具有一定提升空间。同时,发行人将加强现金流计划与管理,采取多种融资手段,避免出现需要土地资产变现的情况。

(五)桃源县财政自给程度较低,地方财力支持力度不够的风险

2016年、2017年和2018年,桃源县一般公共预算收入分别为11.16亿元、11.44亿元和13.05亿元,年复合增长率为8.14%,桃源县的地方财政自给率分别为21.15%、20.67%和19.89%,一般财政预算收入对一般财政预算支出的覆盖程度较低,存在地方财力支持力度不够的风险。

对策:近年来桃源县一般公共预算收入保持平稳增长,并持续获得上级财政较大力度的支持,财政实力有所增强。随着地区经济的发展,桃源县财政收入持续增加,2016年、2017年和2018年,桃源县财政收入分别为65.60亿元、61.46亿元和70.22亿元,以上级补助收入和一般公共预算收入为主。桃源县作为传统农业大县,常德市重点规划地区和扶贫特色产业发展区域,近年来得到了上级财政较高的支持。2016年、2017年和2018年,桃源县收到的上级补助收入分别为36.61亿元、38.50亿元和41.21亿元,占财政收入比重分别为55.81%、62.64%和58.69%,该收入来源较为稳定。

三、政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务、保障性住房建设业务,受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段,国家和地方的产业政策会有所不同。国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策,以及地方政府在发展规划、城市建设投资政策、城市规划等方面的政策变动会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

对策:发行人作为桃源县主要的城市基础设施建设和保障性住房建设主体,在当地基础设施建设和保障性住房建设领域具有重要作用。目前,常德市桃源县处于快速发展的阶段,在未来较长的时期内,常德市桃源县的基础设施建设投入将处于持续增长态势,出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。

发行人今后将加强对相关政策的收集与研究,及时了解政策的变化并制定应对策略,降低政策风险的影响。此外,发行人还将努力提高企业管理水平和运营效率,提高企业的抗风险能力,降低政策变动对公司经营带来的不良影响。

四、与行业有关的风险和对策

发行人属于城市基础设施建设行业和保障性住房建设行业,城市基础设施的投资规模和运营收益水平与经济周期存在一定相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退,将可能对发行人盈利能力产生不利影响,使公司的经营效益下降,从而影响本期债券兑付。

对策:发行人经营业务主要为城市基础设施建设项目,是桃源县城市基础设施建设项目的重要实施主体。未来随着桃源县经济的发展,发行人所在区域对城市基础设施的需求将进一步提升,城市基础设施投资将持续增加,发行人业务规模和盈利水平也将随之提高,发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。此外,发行人还将努力提高管理水平和运营效率,提高企业的核心竞争力,降低经济周期对其盈利能力的不利影响。

第十五条 信用评级

一、本期债券评级情况

经大公资信综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行人主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。

(一)基本观点

大公资信认为,发行人是湖南省常德市桃源县重要的基础设施开发建设主体,主要负责桃源县基础设施工程建设业务。本次评级结果表明,旅游业等产业的发展带动桃源县经济较快增长,得益于上级政府的支持,桃源县财政实力不断增强,发行人在桃源县经济发展中具有重要作用,得到桃源县人民政府的有力支持;同时发行人未来面临较大的资本支出压力,其他应收款整体规模较大,资金占用性较强,以城市基础设施建设成本为主的存货在资产中占比较高,资产变现能力较弱,债务压力较大,存在较大或有风险等不利因素。但发行人经营性净现金流缺乏对债务的保障能力。常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

预计未来,常德市及桃源县经济稳定发展,公司作为桃源县重要的基础设施开发建设主体,在桃源县经济发展中仍具有重要地位,并继续得到当地政府的相关支持。综合考虑,大公资信对未来1~2年桃源城投的信用评级展望为稳定。

(二)优势

1.近年来,桃源县经济快速发展,在常德市各区县排名前列,旅游等产业的发展对当地经济有较强的带动作用;

2.桃源县财政实力不断增强,得益于上级政府的支持,转移性收入是桃源县综合财力的重要来源;

3.作为桃源县最重要的基础设施开发建设主体,发行人在桃源县经济发展中具有重要作用,得到当地政府在资产注入和财政补贴等方面的有力支持;

4.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具有很强的增信作用。

(三)关注

1.发行人未来项目建设规模较大,面临一定的资本支出压力;

2.发行人其他应收款整体规模较大,资金占用性较大,存在一定资金回收风险,同时以城市基础设施建设成本为主的存货在资产中占比较高,资产变现能力较弱;

3.发行人有息债务规模逐年增长且在总负债中占比很高,偿债压力较大;

4.发行人经营性净现金流缺乏对债务的保障能力。

(四)跟踪评级安排

自评级报告出具之日起,大公资信将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,大公资信将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及公司履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映公司的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

1.跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:大公资信将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:大公资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。

2.跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公资信的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3.如公司不能及时提供跟踪评级所需资料,大公资信将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至公司提供所需评级资料。

二、发行人信用评级

经大公资信综合评定,发行人主体长期信用等级为AA。

三、发行人授信情况

截至2019年6月30日,发行人银行获得授信额度113.61亿元,未使用授信额度为11.69亿元。

四、发行人信用记录

近三年来发行人不存在其他尚未了结的实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件,不存在重大违法和违规行为,未出现违约或延迟支付本息的情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师大成所对本期债券发行出具了法律意见书,发行人律师认为:

(一)发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司,具备发行本期债券的主体资格。

(二)发行人本期债券发行已经获得现阶段合法、有效的批准与授权。

(三)发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《工作通知》及《事项通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的实质条件。

(四)发行人的设立条件、设立程序合法法规。

(五)发行人的资产、财务、人员、业务、组织机构独立,具备直接面向市场的自主经营能力。

(六)发行人的经营范围和经营方式符合法律法规和规范性文件的规定,发行人主营业务突出,具有持续经营能力,在中国大陆以外未开展经营活动,发行人主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA+。

(七)除桃源县国有资产与城市建设投资经营管理局和中国农发重点建设基金有限公司外,发行人不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方。

(八)发行人土地使用权等重大资产权属清晰,不存在权属争议;部分资产和权益被抵(质)押,系公司经营所需。

(九)发行人将要履行、正在履行的合同不存在重大法律风险,合同各方履约正常。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生的侵权之债。

(十)发行人重大资产变化已获得相应的批准程序,履行了必要的法律手续,截至法律意见书出具日,已完成相应的变更登记手续,不会影响发行人本次发行债券的实质性条件。

(十一)发行人执行的税种、税率符合法律规定;发行人作为独立的法律人实行独立纳税,自成立以来能按照税收法律法规申报并缴纳税款,无拖欠申报税款的情况,未发现税务违法行为。

(十二)发行人自成立之日起至今未发生环境污染事故和环境违法行为,严格遵守国家和地方规定的各项环保要求,未受行政处罚。

(十三)本期债券募集资金投向符合国家产业政策,所有募投项目均已经取得必要的批准文件。

(十四)发行人最近三年内无仲裁及行政处罚情况。

(十五)常德财鑫是依法设立并有效存续的中国企业法人,其依法具备为本期债券提供担保的主体资格;所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。

(十六)发行人本期债券《募集说明书》及其摘要对本法律意见书的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(十七)本期债券发行涉及的中介机构均已依法设立并有效存续,具备从事公司债券发行相关业务资格。

(十八)本期债券的《承销协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《监管协议》等重要的相关法律文件条款完备,内容合法。

综上所述,大成律所认为,发行人符合《公司法》、《证券法》、《条例》、《工作通知》、《事项通知》、发改办财金[2010]2881号文和发改办财金[2011]1388号文等有关法律、法规及其他规范性文件规定的发行本期债券的主体资格和实质条件;不存在影响本期债券发行的实质性法律障碍,本期债券的发行,尚须报国家有关主管机构核准。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、流动性安排

本期债券发行结束1个月内,发行人将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。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

1.国家有关部门对本期债券的批准文件;

2.《2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》;

3.《2019年第二期桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》;

4.发行人2016年、2017年、2018年经审计的财务报表;

5.大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

6.北京大成(长沙)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

7.《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》;

8.《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》;

9.《桃源县城市建设投资开发有限公司公司债券账户开立和监管协议》;

10.常德财鑫融资担保有限公司2018年度经审计的财务报表;

11.常德财鑫融资担保有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

发行人:桃源县城市建设投资开发有限公司　住所:常德市桃源县漳江镇洞庭宫社区建设东路04号

法定代表人:曾拥军　联系人:燕虹宇　联系地址:常德市桃源县漳江镇义丰坊社区漳江南路县文化体育中心办公楼

电话:0736-6639108　传真:0736-6688017　邮编:415700

主承销商:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号(新盛大厦)12,15层　法定代表人:魏庆华

联系人:李传玉、李峰、杨涛、郭蕴军　联系地址:北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦12层

联系电话:010-66553060　传真:010-66553435　邮政编码:100007

此外,投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

1.国家发展和改革委员会网站http://www.ndrc.gov.cn

2.中国债券信息网http://www.chinabond.com.cn

如对本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。