

债券代码：127829.SH/1880199.IB

债券简称：PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01

债券代码：152081.SH/1980015.IB

债券简称：PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01

常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 公司债券 2022 年度履约情况及偿债能力 分析报告

发行人

常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

(注册地址：湖南省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)

债券主承销商



东北证券股份有限公司
NORTHEAST SECURITIES CO.,LTD.

(注册地址：长春市生态大街 6666 号)

2023 年 6 月

声明

本报告依据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（以下简称：通知）、《2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》和《2019年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称：募集说明书）、《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券2022年年度报告》（以下简称：年报），参照公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司（以下简称：发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由主承销商东北证券股份有限公司（以下简称：本公司）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为本公司所做的承诺或声明。

目 录

声明	1
第一节 公司债券事项.....	3
一、发行债券情况.....	3
二、含权条款的执行情况.....	7
三、主承销商履行职责情况.....	7
第二节 发行人的经营与财务状况.....	8
一、报告期内主要业务情况.....	8
二、报告期内主要经营情况.....	9
三、主要会计数据和财务指标.....	9
四、财务分析.....	10
第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况与核查情况.....	12
一、本期公司债券募集资金情况.....	12
二、本期公司债券募集资金使用和披露的核查情况.....	12
三、专项账户运作情况与核查情况.....	12
四、核查结果与发行人定期报告披露内容是否一致.....	12
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析.....	13
第五节 发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第六节 债券持有人大会召开情况.....	15
第七节 本期债券本息偿付情况.....	16
第八节 本期债券的跟踪评级情况.....	17
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况.....	18
第十节 重大事项情况说明及处理结果.....	19
一、发行人信息披露义务履行的核查情况.....	19
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及主承销商采取的应对措施及相应成效.....	19
第十一节 债券事务负责人变动情况.....	20

第一节 公司债券事项

一、发行债券情况

(一) 2018 年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券

1、债券名称：2018年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券（简称“PR常鼎01/18常鼎新城债01”）。

2、发行总额：人民币5亿元。

3、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

4、债券利率：本期票面利率为7.58%，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。

5、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合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人相结合的方式发行。

6、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所公开发行人部分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股证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

7、债券形式:采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内合格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。

8、信用评级:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用等级为AAA,主体长期信用等级为AA。

9、债券担保:重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

10、还本付息方式:本期债券设本金提前偿还条款,在每期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末,逐年按照债券发行额度的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年利息随当年度应偿还的本金一起支付。

11、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的10月19日为该计息年度的起息日。

12、计息期限:本期债券计息期限自2018年10月19日起至2025年10月18日止。

13、付息日:本期债券的付息日为2019年至2025年每年的10月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的10月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

15、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他机构办理。

16、债权代理人：长沙银行股份有限公司鼎城支行

（二）2019年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券

1、债券名称：2019年第一期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券（简称“PR常鼎债/19常鼎新城债01”）。

2、发行总额：人民币6.5亿元。

3、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

4、债券利率：本期票面利率为6.98%，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。

5、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合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人相结合的方式发行。

6、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所公开发行人部分的发行对象为在

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股证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

7、债券形式:采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内合格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。

8、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，主体长期信用等级为AA。

9、债券担保：重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

10、还本付息方式：本期债券设本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末，逐年按照债券发行额度的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年利息随当年度应偿还的本金一起支付。

11、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月22日为该计息年度的起息日。

12、计息期限：本期债券计息期限自2019年1月22日起至2026年1月21日止。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

15、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他机构办理。

16、债权代理人：长沙银行股份有限公司鼎城支行

二、含权条款的执行情况

“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”均未设置含权条款。

三、主承销商履行职责情况

2022 年度，本公司依据《行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定的义务，积极行使主承销商职责。

第二节 发行人的经营与财务状况

一、报告期内主要业务情况

发行人是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的重要主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设、房地产开发和房租收入等。

根据委托方与发行人签订代建协议，发行人承担常德市鼎城区江南新城范围内的项目投融资和建设。发行人按每季度、每年度与鼎城区财政局结算委托代建费用，确认为委托代建收入。每年末，由区财政局委派政府工程审计部门对工程投资成本进行核查，经核查确认后向发行人进行代建费用结算，并向发行人下达年度工程结算通知，待工程完工后对项目再进行统一结算，金额为经审核的工程完工成本及一定的成本加成收益。

发行人当前商品房项目均位于常德市鼎城区，市场定位为中档住宅。发行人商品房开发与销售业务均按照市场化运作模式，通过招拍挂方式或协议出让的方式取得土地并进行投资开发建设，项目完成后出售，通过销售收入实现资金回流，其成本确定为发行人在前期开发时所投入的实际开发成本，其定价方式主要为市场定价。截至报告期末，发行人在售的商品房项目主要为滨江新城和阳明湖壹号项目，尚无拟建的商品房项目。

二、报告期内主要经营情况

1、各业务板块收入成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
市政代建工程	61,690.51	53,429.75	13.39	90.37	60,920.25	52,405.79	13.98	84.86
销售材料业务	489.50	487.06	0.50	0.72	-	-	-	-
商品房销售	6,083.12	5,717.45	6.01	8.91	10,228.48	9,457.23	7.54	14.25
停车场收入	0.16	-	100.00	0.00	-	-	-	-
充电桩收入	0.61	-0	100.00	0.00	-	-	-	-
合计	68,263.90	59,634.26	12.64	100.00	71,787.53	62,385.52	13.10	100.00

三、主要会计数据和财务指标

财务指标	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度	较上年变动比例	变动比例超 30% 的原因
流动资产（万元）	2,319,725.03	2,153,803.56	7.70%	不适用
非流动资产（万元）	99,824.88	80,337.33	24.26%	不适用
资产总额（万元）	2,419,549.91	2,234,140.90	8.30%	不适用
流动负债（万元）	549,736.57	307,179.34	78.96%	主要系发行人 2022 年末 ①租赁费增加，导致预收款项增加；② 2022 年度政府部门往来应付款大幅增加，导致其他应付款增加；③2022

				年度一年内到期的应付债券大幅增加，导致一年内到期的非流动负债增加。
非流动负债(万元)	570,653.26	635,938.64	-10.27%	不适用
负债总额(万元)	1,120,389.83	943,117.99	18.80%	不适用
所有者权益(万元)	1,299,160.08	1,291,022.91	0.63%	不适用
流动比率(倍)	4.22	7.01	-39.80%	主要系发行人2022年末流动负债增加。
速动比率(倍)	1.39	1.96	-29.08%	不适用
资产负债率	46.31%	42.21%	9.71%	不适用
营业收入	69,372.85	71,787.53	-3.36%	不适用
营业成本	60,108.80	62,385.52	-3.65%	不适用
利润总额	8,075.65	7,954.85	1.52%	不适用
净利润	8,219.17	8,480.87	-3.09%	不适用

四、财务分析

1、资产负债结构分析

2021 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 42.21% 和 46.31%，资产负债率较为稳定。

2、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，公司 2021 年末及 2022 年末流动比率分别为 7.01 和 4.22，速动比率分别为 1.96 和 1.39，近两年流动比率和速

动比率较为稳定，流动资产能够很好地覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

3、营业收入、营业成本分析

2021 年度及 2022 年度，发行人实现营业收入分别为 71,787.53 万元和 69,372.85 万元。总体来看，报告期内，发行人持续盈利，未发生影响发行人公司债券偿付的重大不利影响。

第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况与 核查情况

一、本期公司债券募集资金情况

根据募集说明书，本次债券（“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”）募集资金 11.5 亿元，其中 7 亿元用于江南城区旧城改造一期工程，剩余资金用于补充营运资金。

二、本期公司债券募集资金使用和披露的核查情况

截至 2022 年末，“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”募集资金已全部使用完毕。发行人公司债券募集资金的使用与约定的用途一致。

三、专项账户运作情况与核查情况

截至 2022 年末，“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”募集资金专项账户运作正常，发行人严格按照募集说明书约定的用途安排使用募集资金，实行专款专用。

四、核查结果与发行人定期报告披露内容是否一致

募集资金使用情况的核查结果与发行人定期报告披露内容一致。

第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析

本次债券的增信机制为保证担保，保证人为重庆兴农融资担保集团有限公司，保证担保在报告期内正常执行。

报告期内，发行人已按时、足额支付本次债券应付本息，本次债券内外部增信机制、偿债保障措施未发生变更。

第五节 发行人偿债意愿和能力分析

报告期内，发行人积极落实“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”的本息兑付的资金安排，按时足额地支付了两期债券的应付本息，偿债意愿较强。

报告期内，发行人各板块业务运营情况正常，资信状况良好，融资渠道畅通，具备偿付能力。

第六节 债券持有人大会召开情况

报告期内，“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”不涉及对债券持有人权益有重大影响的事项，未召开债券持有人大会。

第七节 本期债券本息偿付情况

截至本报告出具日，发行人已通过债券托管机构按时、足额支付“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”应付本息，发行人不存在应付本息未付的情况。

第八节 本期债券的跟踪评级情况

报告期内，本次债券的评级机构中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券进行了跟踪评级，并于 2022 年 6 月 29 日出具了报告号为“中鹏信评【2022】跟踪第【996】号 01”的跟踪评级报告。“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”两期债券主体评级 AA，债项评级 AAA，评级展望为稳定。

第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

报告期末发生该事项。

第十节 重大事项情况说明及处理结果

一、发行人信息披露义务履行的核查情况

2022年4月，发行人董事、总经理发生变更，发行人已按照相关要求披露了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司关于董事、总经理发生变动的公告》。

2022年4月，发行人会计师事务所发生变更，发行人已按照相关要求披露了《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及主承销商采取的应对措施及相应成效

除上述事项外，发行人不存在其他可能影响发行人偿债能力的重大事项。

第十一节 债券事务负责人变动情况

报告期内，发行人不涉及债券事务负责人变动的情况。

(本页无正文，为《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

