

2020 年第一期、第二期及 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
2023 年度发行人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

主承销商



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO.,LTD.

(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

二〇二四年六月

五矿证券有限公司（以下简称“五矿证券”）作为 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（以下简称“20 常鼎绿色债 01”）、2020 年第二期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券（以下简称“20 常鼎绿色债 02”）及 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（以下简称“21 常鼎绿色债 01”）的主承销商，按照《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》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于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”）对外公布的《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2023 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向五矿证券提供的其他材料。五矿证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为五矿证券所作的承诺或声明。

一、债券基本要素

债券全称	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
债券简称	银行间债券市场：20常鼎绿色债01 上海证券交易所：G20常鼎1
发行人名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
债券期限	7年期，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；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。
发行规模	6亿元
债券存量	4.8亿元
担保情况	湖南省融资担保集团有限公司担保
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023年6月27日 债项AAA，主体AA，评级展望为稳定

债券全称	2020年第二期常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司绿色债券
债券简称	银行间债券市场：20常鼎绿色债02 上海证券交易所：G20常鼎2
发行人名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
债券期限	7年期，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；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。
发行规模	5亿元
债券存量	4亿元
担保情况	常德财鑫融资担保有限公司担保

最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023年6月27日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定
--------	--

债券全称	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
债券简称	银行间债券市场：21常鼎绿色债01 上海证券交易所：G21常鼎1
发行人名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
债券期限	7年期，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；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。
发行规模	2亿元
债券存量	1.6亿元
担保情况	常德财鑫融资担保有限公司担保
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023年6月27日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

二、2023年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据20常鼎绿色债01募集说明书，本期债券发行规模为6亿元，其中3亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目，剩余募集资金用于补充流动资金。截至报告出具日，募集资金已使用完毕。

根据20常鼎绿色债02募集说明书，本期债券发行规模为

5 亿元,其中 2.5 亿元用于常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目, 剩余募集资金用于补充流动资金。截至报告出具日, 募集资金已使用完毕。

根据 21 常鼎绿色债 01 募集说明书, 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, 剩余募集资金用于补充流动资金。截至报告出具日, 募集资金已使用完毕。

(二) 本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

(三) 信息披露情况

发行人针对本次债券重大事项、2023 年度及半年度财务报告、本次债券担保人 2023 年度财务报告、本次债券 2023 年度跟踪评级报告、本次债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告等事项在中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn)、上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 等媒体进行了披露。

三、2023 年度发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(中审亚太审字(2024)第 004879 号)。以下所

引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构

1.主要资产变动情况

单位：万元、%

	2023年 12月31日	2022年 12月31日	同比变 动比例	原因（同比变动 超过30%）
流动资产：				
货币资金	12,075.48	43,436.36	-72.20	主要系银行存款与其他货币资金减少所致
应收账款	198,806.63	229,330.03	-13.31	-
预付款项	78,571.50	198,457.44	-60.41	主要系公司账龄为一年以内、三至四年、四至五年及五年以上预付款减少所致
其他应收款	118,604.39	147,517.82	-19.60	-
存货	1,637,128.14	1,556,862.17	5.16	-
合同资产	194,019.88	132,294.43	46.66	主要系按施工进度确认的合同资产增加所致
其他流动资产	3,236.88	11,826.79	-72.65	主要系公司预缴税费减少所致
流动资产合计	2,242,442.89	2,319,725.03	-3.33	
非流动资产：				
债权投资	390.00	6,542.00	-94.04	主要系金融债余额减少所致
长期应收款	1,435.00	1,435.00	0.00	-

	2023年 12月31日	2022年 12月31日	同比变 动比例	原因(同比变动 超过30%)
其他权益工具 投资	14,373.00	15,900.00	-9.60	-
投资性房地产	31,956.57	29,493.56	8.35	-
固定资产	11,842.29	10,772.40	9.93	-
在建工程	36,178.74	26,339.40	37.36	主要系第二工人文化宫充电站建设项目与澧水洪道采砂余额增加所致
无形资产	200,031.56	262.76	76,027.28	主要系公司新增土地使用权与特许经营权所致
长期待摊费用	3,791.25	5,018.45	-24.45	-
递延所得税资 产	4,983.48	4,061.31	22.71	-
非流动资产合计	304,981.89	99,824.88	205.52	
资产总计	2,547,424.78	2,419,549.91	5.29	

2.主要负债情况

单位：万元、%

	2023年 12月31日	2022年 12月31日	同比变 动比例	原因(同比变动 超过30%)
流动负债：				
短期借款	20,350.00	6,500.00	213.08	主要系抵押借款、保证借款、质押借款及保证、质押借款增加所致
应付票据	-	2,145.00	-100.00	主要系银行承兑汇票减少所致

	2023年 12月31日	2022年 12月31日	同比变 动比例	原因(同比变动 超过30%)
应付账款	82,686.07	4,228.73	1,855.34	主要系公司账龄为一年以内、二至三年、三至四年及五年以上未结算工程款增加所致
预收款项	438.33	281.63	55.64	主要系租赁费增加所致
合同负债	77,361.79	27,914.38	177.14	主要系工程合同相关的合同负债增加所致
应付职工薪酬	13.69	0.23	5,830.77	主要系报告期内应付职工短期薪酬与离职后福利增加所致
应交税费	49,422.89	44,612.57	10.78	-
其他应付款	247,406.65	303,389.97	-18.45	-
一年内到期的非流动负债	191,450.13	157,856.43	21.28	-
其他流动负债	8,017.53	2,807.63	185.56	主要系待转销项税增加所致
流动负债合计	677,147.07	549,736.57	23.18	
非流动负债:				
长期借款	343,722.22	316,980.69	8.44	-
应付债券	211,333.07	242,553.39	-12.87	-
长期应付款	12,651.89	10,119.19	25.03	-
递延收益	800.00	1,000.00	-20.00	-
非流动负债合计	568,504.19	570,653.26	-0.38	
负债总计	1,245,651.25	1,120,389.83	11.18	

(二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	95,648.94	69,372.85
营业成本	76,707.80	60,108.80
利润总额	7,371.28	8,075.65
净利润	8,293.45	8,219.17
其中：归属于母公司所有者的净利润	8,293.45	8,219.17
经营活动产生的现金流量净额	78,255.41	228,170.33
投资活动产生的现金流量净额	-90,959.06	-151,842.45
筹资活动产生的现金流量净额	-14,512.22	-48,425.78

发行人营业收入主要是市政代建工程、销售材料业务、商品房销售、停车场收入、充电桩收入等。2023年，发行人实现营业收入95,648.94万元，较2022年增长37.88%，主要是系本年度郭家铺公寓楼和福广安置小区对外出售收入以及系新能源汽车充电收入大幅增加所致。2022年，发行人获得的各项补贴20,865.20万元，主要是投资运营及贴息补助资金等，较2022年小幅增加。2023年，发行人归属于母公司所有者的净利润8,293.4万元，较2022年略有增加。

2023年，经营活动产生的现金流量净额为78,255.41万元，经营活动产生的现金流量净额较2022年下降较大，主要系发行人的经营性往来款项回款减少所致。2023年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-90,959.06万元，较2022年有所增加。2023年，发行人筹资活动产生的现金流量净额-14,512.22万元，与2022年相比有所增加。

(三) 债券担保措施相关情况

1. 担保人基本情况

(1) 20 常鼎绿色债 01 担保人基本情况

担保人名称：湖南省融资担保集团有限公司

最新评级：2024-6-14

评级机构：联合资信评估股份有限公司

(2) 20 常鼎绿色债 02、21 常鼎绿色债 01 担保人基本情况

担保人名称：常德财鑫融资担保有限公司

最新评级：2024-5-31

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

2. 担保人财务情况

(1) 20 常鼎绿色债 01 担保人财务情况

担保人 2023 年的合并财务报表由天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(天健审[2024]第 2-100 号)。以下所引用的财务数据, 非经特别说明, 均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时, 应当参照担保人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2023年末/度	2022年末/度
资产总计	913,327.46	923,145.84
股东权益合计	649,889.53	630,666.08
资产负债率	28.84%	31.68%
营业收入	97,355.00	74,568.25
营业利润	20,813.85	11,985.18
利润总额	19,903.59	11,661.18
净利润	18,059.83	6,996.44
经营活动产生的现金流量净额	-24,490.75	-96.61

(2) 20 常鼎绿色债 02、21 常鼎绿色债 01 担保人财务情况

担保人 2023 年的合并财务报表由中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(CAC 证审字[2024]第 0057 号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照担保人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位: 万元

项目	2023年末/度	2022年末/度
资产总计	1,012,834.40	900,071.32
股东权益合计	850,978.38	746,969.53
资产负债率	15.98%	17.01%
营业收入	56,183.51	61,702.62
营业利润	29,536.74	16,560.76
利润总额	29,457.79	16,447.99

项目	2023年末/度	2022年末/度
净利润	22,008.84	10,818.45
经营活动产生的现金流量净额	-33,040.70	127,292.10

（四）债券偿债保障措施重大变动、有效性分析和执行情况分析

2023 年度，债券偿债保障措施运行有效，报告期内未发生重大变化，未触发偿债保障措施相关情形。

（五）发行人有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：71.55 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 77.06 亿元，有息债务同比变动 7.70%。2024 年内到期或回售的有息债务总额：21.24 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 32.57 亿元，占有息债务余额的 42.27%；银行贷款余额 43.99 亿元，占有息债务余额的 57.09%；非银行金融机构贷款 0.50 亿元，占有息债务余额的 0.65%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2020年第一期、第二期及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2023年
度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)



五矿证券有限公司
2024年6月20日