

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

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/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 2021 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）

2022 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 2021 年年度报告》（以下简称：年报），参照《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称：行为准则）等相关规定、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作出独立判断，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.....	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实际使用情况.....	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
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“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“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

“18 常鼎新城债 01”和“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

2021 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和保障性住房建设等。

1、城市基础设施建设业务

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。

2、保障性住房建设业务

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。

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	2021 年度				2020 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	60,920.25	52,405.79	13.98	84.86	76,648.10	66,027.01	13.86	78.74
商品房 销售	10,228.48	9,457.23	7.54	14.25	19,926.68	23,986.42	-20.37	20.47
房屋出 租	587.89	522.50	11.12	0.82	770.53	640.90	16.82	0.79
其他	50.91	-	100.00	0.07	-	-	-	
合计	71,787.53	62,385.52	13.10	100.00	97,345.31	90,654.33	6.87	100.00

三、主要会计数据和财务指标

财务指标	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年度	较上年变动比例 (%)
流动资产（万元）	2,153,803.56	2,092,382.53	2.94
非流动资产（万元）	80,337.33	67,381.94	19.23
资产总额（万元）	2,234,140.90	2,159,764.47	3.44
流动负债（万元）	307,179.34	262,579.60	16.99
非流动负债（万元）	635,938.64	614,279.06	3.53
负债总额（万元）	943,117.99	876,858.66	7.56
所有者权益（万元）	1,291,022.91	1,282,905.81	0.63
流动资产/总资产	96.40%	96.88%	-0.50
非流动资产/总资产	3.60%	3.12%	15.38
流动负债/总负债	32.57%	29.95%	8.75

非流动负债/总负债	67.43%	70.05%	-3.74
流动比率（倍）	7.01	7.97	-12.05
速动比率（倍）	1.75	2.44	-28.28
资产负债率	42.21%	40.60%	3.97
营业收入	71,787.53	97,345.30	-26.25
营业成本	62,385.52	90,654.33	-31.18
利润总额	7,954.85	8,567.22	-7.15
净利润	8,480.87	9,972.09	-14.95

四、财务分析

1、资产负债结构分析

2020 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 40.60%和 42.21%，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 2020 年末及 2021 年末流动比率分别为 7.97 和 7.01，速动比率分别为 2.44 和 1.75，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，发行人实现营业收入 71,787.53 万元，较去年同期减少 26.25%，主要系市政代建项目和商品房销售收入减少所致。

2021 年度，发行人实现营业成本 62,385.52 万元，较去年同期减少 31.18%，主要系市政代建项目和商品房销售项目结转成本减少所致。

第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

根据募集说明书，本次债券（“18 常鼎新城债 01”和“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实际使用情况

发行人本次债券募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照募集说明书的承诺安排使用募集资金，实行专款专用。

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“18 常鼎新城债 01”和“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

2021 年度内，本期债券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“18 常鼎新城债 01”和“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 2021 年 6 月 28 日出具了报告号为“中鹏信评【2021】跟踪第【874】号 01”的跟踪评级报告。“18 常鼎新城债 01”和“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

发行人已按照规定披露了 2021 年度的半年度报告、年度报告、付息兑付公告。上述公告已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

第十节 重大事项情况说明及处理结果

2021 年 12 月，发行人法定代表人、董事长及信息披露事务负责人发生变更，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法定代表人、董事长及信息披露事务负责人发生变动的公告》。

第十一节 债券事务负责人变动情况

报告期内，本次债券的信息披露事务负责人由张明仲变更为熊华，信息披露负责人变更履行了必要的程序。发行人已按规定披露了公告。

(本页无正文，为《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/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 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



东北证券股份有限公司

2022年6月24日