

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
2021 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



二〇二二年六月

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 2021 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、本期债券基本要素

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	6亿元
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：2021年6月30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	5亿元
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：2021年6月30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	2亿元
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：2021年6月30日 债项AA+，主体AA，评级展望为稳定

二、2021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、法定代表人及董事长和信息披露事务负责人变更、2021 年度及半年度财务报告、本次债券担保人 2021 年度及半年度财务报告、本次债券 2021 年度跟踪评级报告、本次债券 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告、本次债券 2020 年度债权代理事务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、2021 年度发行人偿债能力

发行人 2021 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（中审亚太字（2022）003315 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 2021 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、%

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 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	16,389.26	69,824.11	-76.53%	主要系 2020 年度融资较多，货币资金余额较大，2021 年度资金支出规模较大，融资相对较少，货币资金下降较多；

项目	2021年 12月31日	2020年 12月31日	同比变动 比例	原因（同比变动超 过30%）
交易性金融资产	2,102.89	0.00	-	2021年末交易性金融资产增加主要系购买的理财产品；
应收账款	294,225.62	357,548.18	-17.71%	-
预付款项	77,381.49	55,663.09	39.02%	2021年末预付款项增加主要系预付常德市公共资源交易中心土地购置款增加；
其他应收款	136,851.68	148,839.38	-8.05%	-
存货	1,551,097.92	1,452,820.06	6.76%	-
合同资产	65,507.24	0.00	-	2021年末合同资产增加主要系会计准则变更产生的按施工进度确认的合同资产；
其他流动资产	10,247.45	7,687.73	33.30%	2021年末其他流动资产增加主要系预交税费增加；
流动资产合计	2,153,803.56	2,092,382.53	-	-
非流动资产：				
债权投资	6,542.00	0.00	-	2021年末新增债权投资科目主要系会计准则变更；
长期应收款	1,735.00	1,735.00	0	-
其他权益工具投资	15,900.00	15,900.00	0	-
投资性房地产	26,310.74	27,753.28	-5.20%	-
固定资产	11,482.14	12,352.51	-7.05%	-
长期待摊费用	14,449.67	6,528.17	121.34%	2021年末长期待摊费用增加主要系支付的债权担保费用增加；
递延所得税资产	3,917.79	3,112.98	25.85%	-
非流动资产合计	80,337.33	67,381.94	-	-
资产总计	2,234,140.90	2,159,764.47	-	-

2、主要负债情况

单位：万元、%

	2021年 12月31日	2020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	7,000.00	0.00	-	2021年末短期借款

	2021年 12月31日	2020年 12月31日	同比变动 比例	原因(同比变动超 过30%)
				相比上年末增加,主要系新增短期贷款;
应付票据	10,000.00	14,411.39	-30.61%	2021年末应付票据相比上年末减少,主要系银行承兑汇票减少;
应付账款	6,238.89	10,246.76	-39.11%	2021年末应付账款相比上年末减少,主要系2021年结算工程款较多;
预收款项	81.27	26,964.89	-99.70%	2021年末预收款项相比上年末减少,主要系因会计准则变更,预收房款计入了合同负债;
合同负债	24,253.06	0.00	-	2021年末合同负债相比上年末增加,主要系因会计准则变更,预收房款计入了合同负债;
应付职工薪酬	0.30	0.00	-	-
应交税费	37,544.29	29,706.86	26.38%	-
其他应付款	144,082.25	112,176.51	28.44%	-
一年内到期的非流动负债	75,796.51	69,073.20	9.73%	-
其他流动负债	2,182.78	0.00	-	2021年末其他流动负债相比上年末增加,主要系待转销项税增加。
流动负债合计	307,179.34	262,579.60	-	
非流动负债:				
长期借款	276,194.88	305,155.70	-9.49%	-
应付债券	341,620.73	266,680.87	28.10%	-
长期应付款	17,123.03	41,442.49	-58.68%	2021年末长期应付款相比上年末增加,主要系2021年度发行人偿还了部分租赁等融资贷款并将一年内到期的长期应付款分类至一年内到期的非流动负债。
递延收益	1,000.00	1,000.00	0.00%	-
非流动负债合计	635,938.64	614,279.06	-	-

	2021年 12月31日	2020年 12月31日	同比变动 比例	原因（同比变动超 过30%）
负债总计	943,117.99	876,858.66	-	-

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	71,787.53	97,345.30
营业成本	62,385.52	90,654.33
利润总额	7,954.85	8,567.22
净利润	8,480.87	9,972.09
其中：归属于母公司所有者的净利润	8,480.87	9,972.09
经营活动产生的现金流量净额	-32,931.03	-112,222.89
投资活动产生的现金流量净额	-10,168.71	-5,987.17
筹资活动产生的现金流量净额	-7,933.40	129,177.88

发行人营业收入主要是市政代建工程、商品房销售、房屋出租等。2021年，发行人实现营业收入71,787.53万元，较2020年有所下降，主要原因是受疫情和经济下行影响，发行人2021年市政代建工程、商品房销售收入较2020年有所下降。2021年，发行人获得的各项补贴23,849.08万元，主要是投资运营及贴息补助资金等，较2020年减少1.58亿元。2021年，发行人归属于母公司所有者的净利润8,480.87万元，较20XX年下降14.95%。

2021年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-32,931.03万元，经营活动产生的现金流量净额较2020年大幅上升，主要为收到其他与经营活动有关的现金大幅上涨所致。2020年，投资活动产生的现金流量净额为-10,168.71万元，较2020年大幅下降，主要系支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。2020年，发行人筹资活动产生的现金流量

净额-7,933.40 万元，与 2020 年相比有大幅下降，主要系发行人取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致。

（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：2022-01-04

评级机构：中证鹏元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：2022-3-15

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 2021 年的合并财务报表由利安达会计师事务所（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（利安达审字【2022】第 2093 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 2021 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	2021年末/度	2020年末/度
资产总计	851,974.73	762,440.95
股东权益合计	595,086.48	579,362.93
资产负债率	30.15%	24.01%

项目	2021年末/度	2020年末/度
营业收入	60,925.34	41,784.95
营业利润	8,559.05	6,456.81
利润总额	8,407.59	6,660.25
净利润	5,951.05	4,076.86
经营活动产生的现金流量净额	67,602.30	78,491.45

(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 2021 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[2022]第 0037 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 2021 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	2021年末/度	2020年末/度
资产总计	902,632.78	668,974.98
股东权益合计	754,513.72	549,268.77
资产负债率	16.41%	17.89%
营业收入	45,755.38	30,768.13
营业利润	13,954.83	14,587.80
利润总额	13,912.84	13,612.60
净利润	10,309.74	9,751.34
经营活动产生的现金流量净额	-19,056.48	-56,158.11

(四) 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：65.53 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 66.23 亿元，有息债务同比变动 1.07%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：8.38 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 35.25

亿元，占有息债务余额的 53.22%；银行贷款余额 29.06 亿元，占有息债务余额的 43.88%；非银行金融机构贷款 1.92 亿元，占有息债务余额的 2.90%；其他有息债务余额 0 亿元。

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2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

