
常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

注：公司于 2024 年 12 月 31 日取消监事会，设置由董事组成的审计委员会，行使《公司法》中规定的监事会职权。公司全体审计委员会成员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

2024 年度本公司面临的重大风险与 2023 年度基本保持一致。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	9
六、 公司治理情况	11
七、 环境信息披露义务情况	13
第二节 债券事项	13
一、 公司债券情况	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	18
四、 公司债券募集资金使用情况	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	22
七、 中介机构情况	24
第三节 报告期内重要事项	26
一、 财务报告审计情况	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	26
三、 合并报表范围调整	26
四、 资产情况	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借	28
六、 负债情况	28
七、 利润及其他损益来源情况	30
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	31
九、 对外担保情况	31
十、 重大诉讼情况	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	33
十二、 向普通投资者披露的信息	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人	37
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	38
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	38
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	38
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人	38
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	38
十、 发行人为纾困公司债券发行人	38
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人	38
十二、 其他专项品种公司债券事项	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	38
第六节 备查文件目录	40
财务报表	42
附件一： 发行人财务报表	42

释义

发行人、公司、本公司	指	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
报告期、本年度	指	2024 年度
本报告	指	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司章程》
18 常鼎新城债 01，PR 常鼎 01	指	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
19 常鼎新城债 01，PR 常鼎债	指	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
20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1	指	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
20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2	指	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
21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1	指	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
23 鼎城 01	指	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
23 鼎城 02	指	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
24 鼎城 01	指	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
中文简称	江南新城
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	张煜彬
注册资本（万元）	11,000.00
实缴资本（万元）	11,000.00
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
办公地址	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
办公地址的邮政编码	415101
公司网址（如有）	https://www.cdjnct.com/
电子信箱	dclzct@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张煜彬
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、审计委员会主任
联系地址	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
电话	0736-7355018
传真	0736-7557110
电子信箱	dclzct@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：常德高新控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：常德市人民政府国有资产监督管理委员会

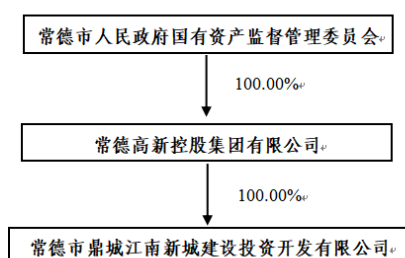
报告期末控股股东资信情况：资信状况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信状况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☒适用 ☐不适用

报告期初控股股东名称：常德市人民政府国有资产监督管理委员会

变更生效时间：2024 年 12 月 30 日

变更原因：根据常德市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司股东决定》，常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司原股东常德市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的 100%股权无偿转让给常德高新控股集团有限公司。转让后，由常德高新控股集团有限公司持有公司 100%的股权。

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	熊华	董事长	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
董事	易勇	总经理、董事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
董事	杨红喜	董事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
董事	张煜彬	董事长、审计委员会主任	新任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
董事	李胜祥	总经理、董事、审计委员会成员	新任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
监事	韩汶璇	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
监事	刘轩	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
监事	李胜祥	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
监事	路丽虹	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日
监事	陈蓉	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 21 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 75.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张煜彬

发行人的董事长或执行董事：张煜彬

发行人的其他董事：李胜祥、朱谦、郑慧敏、高海波

发行人的监事：/

发行人的总经理：李胜祥

发行人的财务负责人：朱梅玲

发行人的其他非董事高级管理人员：无

发行人的审计委员会：张煜彬、李胜祥、郑慧敏

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司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。根据委托方与公司签订代建协议，公司承担常德市鼎城区江南新城范围内的项目投融资和建设。公司按每季度、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，经核查确认后向公司进行代建费用结算，并向公司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。公司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。公司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，其成本确定为公司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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施行业包括建设交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及城市其他部门所需的固定资产，一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。根据《常德市城市总体规划（2009-2030）》战略规划，未来常德市将严格执行“一主、一副、四轴”市域城镇体系结构规划：“一主、一副”即常德中心城区和市域北部副中心城市（津澧一体化发展）；“四轴”包括两条一级发展轴和两条二级发展轴，两条一级发展轴分别是沿张常高速公路和常长高速公路的西北-东南向发展轴、沿常岳高速公路和常吉高速公路的东北-西南向发展轴；二级发展轴指沿澧水流域的北部城镇发展轴，以及沿二广高速和市域南北向高等级公路的中部发展轴。总体来看，常德市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

公司作为常德市鼎城区重要的城市基础设施建设和保障性住房建设主体，主要负责常德市鼎城区江南城区的城市基础设施建设和保障性住房建设等，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。近年来，随着常德市鼎城区城市基础设施建设和保障房建设的推进，公司的营业收入不断增长，行业地位不断巩固。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力产生的影响较小。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
市政代建工程	62,170.02	53,105.39	14.58	65.33	57,058.19	49,380.36	13.46	59.65
销售材料业务	17,550.76	17,408.25	0.81	18.44	1,320.31	652.74	50.56	1.38
商品房销售	13,135.25	12,885.74	1.90	13.80	35,717.80	25,987.05	27.24	37.34
其他收入	1,419.06	0.62	99.96	1.49	86.00	-	100.00	0.09
其他业务收入	882.23	70.34	92.03	0.93	1,466.64	687.66	53.11	1.53
合计	95,157.33	83,470.34	12.28	100.00	95,648.94	76,707.80	19.80	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1、2024 年度，发行人销售材料业务营业收入比上年同期增加 1229.30%，营业成本比上年同期增加 2566.95%，毛利率较上年同期减少 98.39%，主要系销售材料业务规模扩大，而砂石价格下降导致成本增长幅度高于收入增长幅度。

2、2024 年度，发行人商品房销售营业收入比上年同期减少 63.22%，营业成本比上年同期减少 50.41%，毛利率较上年同期减少 93.03%，主要系受市场供求关系影响，商品房对外出售大幅减少所致。

3、2024 年度，发行人其他收入比上年同期增加 1,550.04%，主要系新能源汽车充电收入大幅增加所致。

4、2024 年度，发行人其他业务营业收入比上年减少 39.35%，营业成本比上年同期减少 89.77%，毛利率较上年同期增加 73.27%，主要系本期未产生资金占用费业务所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

为了进一步推动城市建设，更好为常德市经济社会发展服务，常德市人民政府 2016 年将公司升级为常德市国资委直属企业，在此基础上公司将进一步发展城市基础设施建设和保障性住房建设业务，健全规范内部管理，不断拓展融资渠道，全方位促进公司发展，在立足江南新城的基础上，为打造常德城市新中心作出贡献。

(1) 坚持招才引智，以人才促发展

规范人员管理，建立专业技术人员的引进和培养机制，根据工作需要，面向社会公开招聘项目包装、财务管理、土地策划、工程管理方面专业人才，确保公司高效运转，节约行政成本。明确职能分工、建章建制，以制度管人、管事。

(2) 不断拓展融资渠道

继续加强与银行合作，寻求更加宽广的合作道路；在传统的银行融资渠道外，积极与证券公司合作，通过企业债券、资产证券化、中期票据、股权等多种形式融资，调整、优化自身融资结构。

（3）做大做强现有业务，促进江南城区发展

根据鼎城区相关发展规划，常德市鼎城区江南城区将打造常德城市新中心。公司将抓住城市发展战略机遇，进一步完善城市基础设施建设和保障性住房建设职能，强化精细化管理，提升经营效率，为将江南城区建成为宜居、宜业、宜商、宜游的现代化城市新中心作出贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）风险及影响：受限资产规模较大，将有可能影响发行人的资产变现能力和融资能力。应对措施：发行人受限资产主要系贷款抵押查收，发行人将确保存续贷款的按时还本付息，抵质押贷款到期后，将及时解除抵押。且发行人将做好资金筹措以及使用计划，进一步增加直接债务融资比重，优化债务结构，增强自身偿债能力。

（2）风险及影响：对外担保规模较大，如果被担保人不能按期偿付相关债务，发行人将面临或有负债风险。应对措施：发行人整体对外担保金额增长较快，发行人将持续关注被担保人经营及财务状况，同时控制新增对外担保规模。

（3）风险及影响：由于发行人所从事的工程代建业务前期投入较大、建设回款周期较长，发行人在报告期内的经营性现金流量净额总体波动较大。发行人的业务特点以及未来较大规模的建设投入仍有可能使发行人面临经营性现金流为负的状态，从而影响发行人的偿债能力。应对措施：发行人将进一步做好经营、投资与筹资活动的现金使用规划，增加长周期的直接债务融资发行，减轻发行人项目建设期的资金使用压力。随着发行人在建项目的不断完工投入使用，经营活动现金流回收情况将得到陆续改善。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范自身关联交易行为，发行人制定了《关联交易管理规定》，对公司关联人与关联交易的确认、关联交易的审核程序作了详尽的规定：

（1）公司财务融资部负责对公司关联交易事项进行统计和协调，确定审批流程，公司风险控制部负责提供相关法律合规支持。

（2）各业务部门负责人为关联交易事项的第一责任人，公司关联交易事项无论金额大小、无论有无金额，承办部门均需将有关关联交易情况以书面形式报公司财务融资部，内容包括但不限于：

- 1) 关联方的名称、住所
- 2) 具体关联交易的项目、交易金额
- 3) 关联交易价格的定价原则、定价依据
- 4) 该项关联交易的必要性
- 5) 其他事项。

（3）关联交易应按下列审批程序进行

- 1) 与关联方交易金额单笔或累计 3,000 万以上，1 亿元以下（不含本数）的关联交易应提交总

经理审议；

2) 与关联方交易金额单笔或累计在 1 亿元以上（含本数）的关联交易事项应提交董事会审议；
3) 董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作决议须经非关联董事半数以上通过；

4) 出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当将交易提交股东审议。但公司章程或其他制度另有规定的除外。

（4）关联交易定价机制

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格

2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格

3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 51.12 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☒是 ☐否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响：

公司存在 23 鼎城 02 未按募集说明书约定使用募集资金、募集资金专户管理不规范、临时报告信息披露不准确的行为，违反了《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》第 1.4 条、第 1.6 条、第 4.1.2 条，《公司债券发行与交易管理办法》第十三条，《公司信用类债券信息披露管理办法》第十八条、第十九条的有关规定。截至 2024 年 1 月 9 日，公司已完成整改。关于上述事宜，公司已进行临时信息披露并且已在公司 2023 年年报中披露。上述事项对公司生产经营、财务状况、偿债能力无重大不利影响。公司目前经营情况正常，财务状况稳健，各项债券均按期足额还本付息，未发生违约情况。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☒是 ☐否

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响：

公司在 2023 年 11 月至 12 月期间使用部分 23 鼎城 02 募集资金用于偿还公司其他有息债务、补充流动资金。上述募集资金使用不符合募集说明书约定用途。截至 2024 年 1 月 9 日，公司

已将全部资金返还募集资金专户，完成整改。截至 2024 年 1 月 9 日，“23 鼎城 02”募集资金已按募集说明书约定用途进行使用，不存在违规情形。关于上述违规使用募集资金事宜，公司已进行临时信息披露，并且已在公司 2023 年年报中披露。公司目前经营情况正常，财务状况稳健，各项债券均按期足额还本付息，未发生违约情况。此次违反募集说明书相关承诺不会对持有人权益产生重大不利影响。

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 鼎城 01
3、债券代码	251115.SH
4、发行日	2023 年 5 月 29 日
5、起息日	2023 年 5 月 30 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 30 日
8、债券余额	5.40
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本息支付按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司
13、受托管理人	中航证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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
2、债券简称	20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1
3、债券代码	2080205.IB（银行间债券）、152536.SH（上海）
4、发行日	2020 年 8 月 13 日

5、起息日	2020 年 8 月 14 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 14 日
7、到期日	2027 年 8 月 14 日
8、债券余额	3.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，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；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司鼎城支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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
2、债券简称	18 常鼎新城债 01、PR 常鼎 01
3、债券代码	1880199. IB（银行间债券）、127829. SH（上海）
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、起息日	2018 年 10 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 19 日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.58
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 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%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东北证券股份有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司鼎城支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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
2、债券简称	20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2
3、债券代码	2080352. IB（银行间债券）、152644. SH（上海）
4、发行日	2020 年 11 月 10 日
5、起息日	2020 年 11 月 11 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 11 日
7、到期日	2027 年 11 月 11 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，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；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司鼎城支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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
2、债券简称	19 常鼎新城债 01、PR 常鼎债
3、债券代码	1980015. IB（银行间债券）、152081. SH（上海）
4、发行日	2019 年 1 月 21 日
5、起息日	2019 年 1 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 22 日
8、债券余额	1.30
9、截止报告期末的利率(%)	6.98
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 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%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	东北证券股份有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司鼎城支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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
2、债券简称	21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1
3、债券代码	2180089. IB（银行间债券）、152794. SH（上海）
4、发行日	2021 年 3 月 24 日
5、起息日	2021 年 3 月 25 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 25 日
7、到期日	2028 年 3 月 25 日
8、债券余额	1.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，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；本期债券同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第 6 至第 7 个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金 50%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司鼎城支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 鼎城 02
3、债券代码	252784. SH
4、发行日	2023 年 10 月 20 日
5、起息日	2023 年 10 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 10 月 24 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	本期债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次

	，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本息支付按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司
13、受托管理人	中航证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	24 鼎城 01
3、债券代码	255940.SH
4、发行日	2024 年 9 月 23 日
5、起息日	2024 年 9 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 9 月 24 日
8、债券余额	3.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	本期债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	2080205.IB（银行间债券）、152536.SH（上海）
债券简称	20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	2080352.IB（银行间债券）、152644.SH（上海）
债券简称	20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	2180089.IB（银行间债券）、152794.SH（上海）
债券简称	21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	251115.SH
债券简称	23 鼎城 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护、偿债保障承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照要求进行监测和披露，未发现异常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252784.SH
债券简称	23 鼎城 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护、偿债保障承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照要求进行监测和披露，未发现异常
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	255940.SH
债券简称	24 鼎城 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照要求进行监测和披露，未发现异常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
252784.SH	23 鼎城 02	否	不适用	3.00	0.00	0.00
255940.SH	24 鼎城 01	否	不适用	3.60	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
252784.SH	23 鼎城 02	3.00	—	3.00	—	—	—
255940.SH	24 鼎城 01	3.60	—	3.60	—	—	—

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
252784.SH	23 鼎城 02	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还前次公司债券本金。	是	是	否	否
255940.SH	24 鼎城 01	募集资金已全部用于偿还到期公司债券“21 鼎城 02”本金	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	违规的具体情况	是否已完成整改及整改情况（如有）
252784.SH	23 鼎城 02	“23 鼎城 02”于 2023 年 10 月 24 日完成发行，主承销商中航证券于 2023 年 10 月 24 日将扣除承销费后的募集资金 29,856.00 万元转入募集资金专户。公司于 2023 年 11 月至 12 月期间，陆续将募集资金合计 2.98 亿元从监管专户转出至一般户并用于偿还公司有息债务及补充流动资金。上述募集资金使用情形不符合该期债券募集说明书约定。募集资金存在未专户管理且涉及违规使用情形。针对上述违规使用事宜，公司已进行临时信息披露。	针对前述违规使用事宜，公司已于 2024 年 1 月完成募集资金使用的整改工作，具体整改情况如下：公司分别于 2024 年 1 月 5 日、2024 年 1 月 8 日、2024 年 1 月 9 日将自有资金 1.00 亿元、1.10 亿元、0.90 亿元归还至本期债券募集资金专户。上述违规使用募集资金整改完成后，公司已按“23 鼎城 02”募集说明书约定用途使用募集资金，将本期债券募集资金用于偿还前次公司债券到期本金。

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	监管机构	处分处罚时间	事由	整改情况
252784.S H	23 鼎城 02	上海证券交易所； 中国证券监督管理委员会湖南 监管局	2024 年 3 月 19 日； 2024 年 3 月 27 日	公司存在 23 鼎城 02 未按约定用途使用募集资金、募集资金专户管理不规范、临时报告信息披露不准确的行为，违反了《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》第 1.4 条、第 1.6 条、第 4.1.2 条等相关规定。上海证券交易所于 2024 年 3 月 19 日，向公司出具《关于对常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司予以监管警示的决定》（上证债监〔2024〕86 号）； 公司存在 23 鼎城 02 未按约定用途使用募集资金、募集资金专户管理不规范、临时报告信息披露不准确的行为，违反了《公司债券发行与交易管理办法》第十三条，《公司信用类债券信息披露管理办法》第十八条、第十九条的有关规定。中国证券监督管理委员会湖南监管局于 2024 年 3 月 27 日，向公司出具《关于对常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司的监管关注函》（湘证监会计字〔2024〕	公司已于 2024 年 1 月完成募集资金使用的整改工作，具体整改情况如下：公司分别于 2024 年 1 月 5 日、2024 年 1 月 8 日、2024 年 1 月 9 日将自有资金 1.00 亿元、1.10 亿元、0.90 亿元归还至本期债券募集资金专户。上述违规使用募集资金整改完成后，公司已按“23 鼎城 02”募集说明书约定用途使用募集资金，将本期债券募集资金用于偿还前次公司债券到期本金。

				11 号）。	
--	--	--	--	--------	--

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：251115.SH

债券简称	23 鼎城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请受托管理人、严格的信息披露、发行人承诺等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：252784.SH

债券简称	23 鼎城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请受托管理人、严格的信息披露、发行人承诺等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：127829.SH（上海）、1880199.IB（银行间债券）

债券简称	PR 常鼎 01、18 常鼎新城债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	根据募集说明书，公司聘请长沙银行股份有限公司鼎城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》；聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行担任本期债券的募集资金监管银行，签署了《募集资金专项账户监管协议》。发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的偿债资金监管银行，签署了《偿债资金专项账户监管协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付；本期债券的偿债资金主要来源于项目的经营性收益、公司良好的经营状况和可持续发展的盈利能力。公司将按照

	本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：152081.SH（上海）、1980015.IB（银行间债券）

债券简称	PR 常鼎债、19 常鼎新城债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	根据募集说明书，公司聘请长沙银行股份有限公司鼎城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》；聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行和华融湘江银行股份有限公司常德鼎城支行担任本期债券的募集资金监管银行，签署了《募集资金专项账户监管协议》。发行人聘请了长沙银行股份有限公司鼎城支行担任本期债券的偿债资金监管银行，签署了《偿债资金专项账户监管协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付；本期债券的偿债资金主要来源于项目的经营性收益、公司良好的经营状况和可持续发展的盈利能力。公司将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2080205.IB（银行间债券）、152536.SH（上海）

债券简称	20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司担保。公司成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在长沙银行股份有限公司鼎城支行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2080352.IB（银行间债券）、152644.SH（上海）

债券简称	20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2
增信机制、偿债计划及其他偿	本期债券由常德财鑫融资担保有限公司担保。公司成立债券

债保障措施内容	偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在长沙银行股份有限公司鼎城支行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2180089.IB（银行间债券）、152794.SH（上海）

债券简称	21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由常德财鑫融资担保有限公司担保。公司成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在长沙银行股份有限公司鼎城支行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：255940.SH

债券简称	24 鼎城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请受托管理人、严格的信息披露、发行人承诺等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	周志、唐杰

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1880199. IB（银行间债券）、127829. SH（上海）；1980015. IB（银行间债券）、152081. SH（上海）；2080205. IB（银行间债券）、152536. SH（上海）；2080352. IB（银行间债券）、152644. SH（上海）；2180089. IB（银行间债券）、152794. SH（上海）
债券简称	PR 常鼎 01、18 常鼎新城债 01；PR 常鼎债、19 常鼎新城债 01；20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1；20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2；21 常德绿色债 01、G21 常鼎 1
名称	长沙银行股份有限公司鼎城支行
办公地址	常德市鼎城区玉霞街道永安社区鼎城路（泽云上城 2 号楼）
联系人	陈业先
联系电话	0736-2920333

债券代码	251115. SH（上海）；252784. SH（上海）
债券简称	23 鼎城 01；23 鼎城 02
名称	中航证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区望京东园四区 2 号中航产融大厦 32 层
联系人	胡珺
联系电话	010-59562425

债券代码	255940. SH
债券简称	24 鼎城 01
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼
联系人	熊源
联系电话	0731-84779545

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1880199. IB（银行间债券）、127829. SH（上海）；1980015. IB（银行间债券）、152081. SH（上海）；2080205. IB（银行间债券）、152536. SH（上海）；2080352. IB（银行间债券）、152644. SH（上海）；2180089. IB（银行间债券）、152794. SH（上海）；
债券简称	PR 常鼎 01、18 常鼎新城债 01；PR 常鼎债、19 常鼎新城债 01；20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1；20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2；21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1；
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更**1、会计政策变更**

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本计量模式核算，为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自 2024 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	投资性房地产：增加 71,816,272.21 元 递延所得税负债：增加 28,106,130.19 元 递延所得税资产：增加 6,927,986.98 元 其他综合收益：增加 84318390.6 元 未分配利润：减少 -20,783,960.93 元

2、会计政策变更对首次执行日（2024 年 1 月 1 日）本公司合并资产负债表及本公司资产负债表各项目的影响分析：

合并资产负债表

合并资产负债表

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	319,565,727.79	404,278,300.00	84,712,572.21
递延所得税资产	49,834,780.55	56,762,767.53	6,927,986.98
递延所得税负债		28,106,130.19	28,106,130.19
其他综合收益		84,318,390.60	84,318,390.60
未分配利润	1,060,536,450.54	1,039,752,489.61	-20,783,960.93

（二）会计估计变更

无。

（三）重大会计差错更正

无

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告

期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款与其他货币资金	109,498.93	806.79	主要系本期短期借款增加带来货币资金增加所致
预付款项	对常德市公共资源交易中心和鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室的预付款	33,970.61	-56.76	主要系本期对常德市公共资源交易中心预付款大幅减少所致
其他应收款	保证金、备用金、往来款	170,551.16	43.80	主要系本期保证金、备用金、往来款大幅增加所致
存货	开发成本、土地使用权	1,661,728.00	1.50	—
合同资产	按施工进度确认的合同资产	260,401.62	34.21	主要系按施工进度确认的合同资产增加所致
在建工程	澧水洪道采砂和河道综合治理项目	63,906.77	76.64	主要系河道综合治理项目与澧水洪道采砂项目持续增加投入所致
无形资产	土地使用权、砂石经营权、停车场经营权	275,709.46	37.83	主要系公司新增土地使用权与特许经营权所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	109,498.93	53,610.00	—	48.96
应收账款	211,345.49	94,801.46	—	44.86
存货	1,661,728.00	249,671.94	—	15.02
投资性房地产	39,138.20	35,985.88	—	91.95
无形资产	275,709.46	121,903.81	—	44.21
合计	2,297,420.08	555,973.09	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.67 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4.71 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.38 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：8.99 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.28%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 60.05 亿元和 52.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.92%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.30	14.21	24.51	46.88%
银行贷款	-	4.00	23.57	27.57	52.73%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	0.21	0.21	0.39%
合计	-	14.30	37.99	52.29	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 12.00 亿元，企业债券余额 10.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 8.60 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 77.06 亿元和 85.95 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.54%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.30	14.21	24.51	28.52%
银行贷款	-	16.47	40.03	56.49	65.73%
非银行金融机构贷款	-	0.67	3.99	4.66	5.43%
其他有息债务	-	-	0.28	0.28	0.33%
合计	-	27.44	58.51	85.95	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 12.00 亿元，企业债券余额 10.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 8.60 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	83,422.00	20,350.00	309.94	主要系本期信用借款、保证借款、质

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				押借款及保证、质押借款增加所致
合同负债	130,924.58	77,361.79	69.24	主要系本期工程合同相关的合同负债增加所致
应付职工薪酬	0.33	13.69	-97.59	主要系本期工资、奖金、津贴和补贴减少所致
其他应付款	302,331.06	247,406.65	22.20	—
一年内到期的非流动负债	190,974.43	191,450.13	-0.25	—
其他流动负债	11,895.91	8,017.53	48.37	主要系待转销项税增加所致
长期借款	400,266.21	343,722.22	16.45	—
应付债券	142,120.75	211,330.07	-32.75	主要系本期偿还的应付债券增加导致应付债券期末账面余额减少
长期应付款	50,849.70	12,651.89	301.91	主要系本期新增渝农商金融租赁有限责任公司、国通信托有限责任公司、湖南财信信托有限公司等长期应付款所致
递延收益	1,095.51	800.00	36.94	主要系本期新增澧水洪道采砂的递延收益

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：5,402.70 万元

报告期非经常性损益总额：25,011.41 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-129.57	其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-129.57	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
公允价值变动损益	-1,289.63	按公允价值计量的投资性房地产	-1,289.63	不可持续
信用减值损失	-554.99	其他应收款坏账	-554.99	不可持续
资产减值损失	—	—	—	—
资产处置收益	-24.73	处置非流动资产的利得	-24.73	不可持续
其他收益	27,072.12	投资运营及贴息补助资金、增值税财政返还	27,072.12	不可持续
营业外收入	214.42	税收减免、其他	214.42	不可持续
营业外支出	276.21	罚款及滞纳金、其他	276.21	不可持续

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20% 以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：30.95 亿元

报告期末对外担保的余额：40.78 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：9.83 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：26.14 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

单位：亿元币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
常德鼎力投资开发有限公司	同一实际控制人	1.00	基础设施项目建设	良好	保证担保	2.60	2035 年 12 月 30 日	整体经营情况良好，资信情况良好，未发生代偿情况，预计不会对公司偿债能力造成重大不利影响
						1.12	2035 年 12 月 30 日	
						0.74	2035 年 12 月 30 日	
						7.60	2036 年 7 月 4 日	

被担保人姓名/ 名称	发行人与被担保人的 关联关系	被担保人实收 资本	被担保人主要 业务	被担保人资信 状况	担保类 型	担保余 额	被担保 债务到 期时间	对发行人偿 债能力的影 响
						0.54	2027 年 11 月 20 日	
						0.62	2027 年 5 月 20 日	
						0.36	2026 年 5 月 20 日	
						0.32	2027 年 10 月 8 日	
						0.32	2027 年 8 月 1 日	
						0.13	2027 年 7 月 15 日	
						0.32	2028 年 1 月 4 日	
						0.22	2028 年 3 月 1 日	
						0.86	2037 年 7 月 28 日	
						0.80	2037 年 7 月 28 日	
						1.88	2028 年 10 月 31 日	
						1.52	2028 年 12 月 28 日	
						1.71	2028 年 10 月 22 日	
						0.48	2028 年 12 月 28 日	
						0.76	2025 年 12 月 28 日	
						0.30	2025 年 12 月 28 日	
						0.13	2026 年 1 月 4 日	
						0.85	2025 年 6 月 5 日	
合计	—	—	—	—	—	24.18	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项**一、发行人为可交换公司债券发行人**

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码	2080205.IB（银行间债券）、152536.SH（上海）
债券简称	20 常鼎绿色债 01、G20 常鼎 1
专项债券类型	绿色企业债
募集总金额	6.00
已使用金额	6.00
临时补流金额	0
未使用金额	0
绿色项目数量	1
绿色项目名称	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否变更 ³	☐ 是 ☒ 否

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

³ 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

变更后用途是否全部用于绿色项目	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更履行的程序	不适用，未发生变更
变更事项是否披露	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金 ⁴ 金额	0
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目已于 2019 年 11 月开工，项目总投资 8.87 亿元；截至 2024 年 12 月末，该项目已投资 8.34 亿元，占项目总投资的比例为 94.02%，已完成本项目工程量 94.02%。
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不适用
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超 15%）需披露说明原因	不适用
募集资金管理方式及具体安排	专户管理
募集资金的存放及执行情况	专户存放
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	不适用
绿色发展与转型升级相	不适用

⁴ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

关的公司治理信息（如有）	
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

债券代码	2080352. IB（银行间债券）、152644. SH（上海）
债券简称	20 常鼎绿色债 02、G20 常鼎 2
专项债券类型	绿色企业债
募集总金额	5.00
已使用金额	5.00
临时补流金额	0
未使用金额	0
绿色项目数量	1
绿色项目名称	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否变更 ⁵	☐ 是 ☒ 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更履行的程序	不适用，未发生变更
变更事项是否披露	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金 ⁶ 金额	0
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目已于 2019 年 11 月开工，项目总投资 8.87 亿元；截至 2024 年 12 月末，该项目已投资 8.34 亿元，占项目总投资的比例为 94.02%，已完成本项目工程量 94.02%。
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不适用
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设

⁵ 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

⁶ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求进行披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）	工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超15%）需披露说明原因	不适用
募集资金管理方式及具体安排	专户管理
募集资金的存放及执行情况	专户存放
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	不适用
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息（如有）	不适用
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

债券代码	2180089. IB（银行间债券）、152794. SH（上海）
债券简称	21 常鼎绿色债 01、G21 常鼎 1
专项债券类型	绿色企业债
募集总金额	2.00
已使用金额	2.00
临时补流金额	0
未使用金额	0
绿色项目数量	1
绿色项目名称	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否变更 ⁷	☐ 是 ☒ 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更履行的程序	不适用，未发生变更
变更事项是否披露	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金 ⁸ 金额	0
闲置资金存放、管理及	不适用

⁷ 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

⁸ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

使用计划情况	
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	常德市鼎城区新城西区海绵城市建设项目已于 2019 年 11 月开工，项目总投资 8.87 亿元；截至 2024 年 12 月末，该项目已投资 8.34 亿元，占项目总投的比例为 94.02%，已完成本项目工程量 94.02%。
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不适用
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）	本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，建设雨水收集系统工程、雨水调蓄及汇水利用工程和海绵型绿色停车场建设工程，致力于将鼎城区新城西区打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超 15%）需披露说明原因	不适用
募集资金管理方式及具体安排	专户管理
募集资金的存放及执行情况	专户存放
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	不适用
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息（如有）	不适用
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

1、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（以下简称“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”）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（以下简称“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”）募集资金分别为 5 亿元和 6.5 亿元。根据募集说明书约定，“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”发行金额 5 亿元，其中 3 亿元用于江南城区旧城改造一期工程；“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”发行金额 6.5 亿元，其中 4.5 亿元用于江南城区旧城改造一期工程。截至报告期末，“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”与“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”募集资金已全部用于江南城区旧城改造一期工程，江南城区旧城改造一期工程已全部完工，项目建设情况与所处环境未发生重大变化，项目不存在长期未开工、未完工、完工后未实际运营等情形或者因擅自变更募集资金用途、项目投资建设运营违法违规等原因而导致项目建设进度严重滞后或者长期无法正常产生运营收益的情况。发行人已逐步对外销售江南城区旧城改造一期工程涉及的小区，已形成销售收入，未发生可能对项目预期运营收益实现产生较大不

利影响的情况。“PR 常鼎 01/18 常鼎新城债 01”和“PR 常鼎债/19 常鼎新城债 01”的募集说明书中未约定募投项目形成的资产或收益权需办理抵质押手续，不涉及抵质押事项。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2024年）》之盖章页）

常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司
2025年4月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,094,989,291.57	120,754,821.81
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,113,454,869.48	1,988,066,298.98
应收款项融资		
预付款项	339,706,054.15	785,714,959.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,705,511,598.46	1,186,043,909.89
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,617,280,017.64	16,371,281,350.14
合同资产	2,604,016,153.66	1,940,198,757.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	31,482,482.80	32,368,842.55
流动资产合计	24,506,440,467.76	22,424,428,940.04
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	3,900,000.00	3,900,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	14,350,000.00	14,350,000.00
长期股权投资		
其他权益工具投资	136,919,613.64	143,730,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	391,382,000.00	319,565,727.79
固定资产	126,819,479.85	118,422,851.17
在建工程	639,067,740.60	361,787,418.77
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,757,094,608.51	2,000,315,568.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	35,437,974.23	37,912,527.66
递延所得税资产	59,110,602.66	49,834,780.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,164,082,019.49	3,049,818,874.31
资产总计	28,670,522,487.25	25,474,247,814.35
流动负债：		
短期借款	834,220,000.00	203,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	320,000,000.00	
应付账款	881,131,657.39	826,860,684.69
预收款项	4,570,370.15	4,383,261.59
合同负债	1,309,245,758.97	773,617,854.03
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,260.07	136,903.58
应交税费	549,504,335.72	494,228,874.88
其他应付款	3,023,310,599.43	2,474,066,527.37
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,909,744,332.24	1,914,501,312.84
其他流动负债	118,959,147.13	80,175,262.70
流动负债合计	8,950,689,461.10	6,771,470,681.68

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,002,662,083.16	3,437,222,239.86
应付债券	1,421,207,484.16	2,113,300,705.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	508,497,001.98	126,518,910.25
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	10,955,116.00	8,000,000.00
递延所得税负债	27,579,376.10	
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,970,901,061.40	5,685,041,855.24
负债合计	14,921,590,522.50	12,456,512,536.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,380,418,337.39	11,774,670,037.39
减：库存股		
其他综合收益	89,529,303.33	
专项储备		
盈余公积	72,528,789.50	72,528,789.50
一般风险准备		
未分配利润	1,096,455,534.53	1,060,536,450.54
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	13,748,931,964.75	13,017,735,277.43
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益） 合计	13,748,931,964.75	13,017,735,277.43
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	28,670,522,487.25	25,474,247,814.35

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:常德市鼎城江南新城建设投资开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	442,328,880.44	38,677,596.90
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,631,160,831.75	1,802,835,690.75
应收款项融资		
预付款项	233,859,169.22	520,765,312.70
其他应收款	3,784,883,747.90	3,361,706,035.96
其中：应收利息		
应收股利		
存货	11,368,877,874.48	11,088,520,152.71
合同资产	2,423,052,181.31	1,759,234,785.19
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	19,884,162,685.10	18,571,739,574.21
非流动资产：		
债权投资	3,900,000.00	3,900,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	14,350,000.00	
长期股权投资	3,595,973,166.67	3,438,673,166.67
其他权益工具投资	96,947,883.64	90,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	155,253,700.00	170,355,171.25
固定资产	102,253.59	323,444.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	327,872,902.40	340,221,376.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,660,000.00	32,660,000.00
递延所得税资产	24,574,628.51	15,298,806.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,246,634,534.81	4,091,431,965.29
资产总计	24,130,797,219.91	22,663,171,539.50
流动负债：		

短期借款	58,000,000.00	59,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	18,963,830.35	32,513,779.35
预收款项	393,466.60	573,466.60
合同负债	767,655,935.91	493,512,528.62
应付职工薪酬		
应交税费	463,413,401.68	424,109,331.93
其他应付款	4,169,120,859.06	2,499,986,958.18
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,372,025,400.00	1,464,283,912.84
其他流动负债	69,089,034.24	44,416,127.58
流动负债合计	6,918,661,927.84	5,018,396,105.10
非流动负债：		
长期借款	2,357,375,063.16	2,330,015,219.86
应付债券	1,421,207,484.16	2,113,300,705.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	26,960,910.25	22,930,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,849,940.24	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,811,393,397.81	4,466,245,924.99
负债合计	10,730,055,325.65	9,484,642,030.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,928,082,516.00	11,928,082,516.00
减：库存股		
其他综合收益	18,508,095.73	
专项储备		
盈余公积	72,528,789.50	72,528,789.50

未分配利润	1,271,622,493.03	1,067,918,203.91
所有者权益（或股东权益） 合计	13,400,741,894.26	13,178,529,509.41
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	24,130,797,219.91	22,663,171,539.50

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	951,573,252.80	956,489,422.96
其中：营业收入	951,573,252.80	956,489,422.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,147,660,363.62	1,053,313,124.47
其中：营业成本	834,703,389.11	766,974,263.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	45,679,597.33	32,489,072.89
销售费用	6,439,314.55	1,863,012.06
管理费用	72,816,937.87	55,311,248.42
研发费用		
财务费用	188,021,124.76	196,675,527.83
其中：利息费用	158,005,197.58	173,647,963.14
利息收入	4,903,845.31	1,242,831.90
加：其他收益	270,721,187.03	208,652,048.71
投资收益（损失以“－”号填 列）	-1,295,742.00	4,305,307.87
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		
以摊余成本计量的金融资 产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-12,896,300.00	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,549,940.53	-36,886,600.45
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-247,253.42	-2,965,294.84
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	54,644,840.26	76,281,759.78
加: 营业外收入	2,144,192.26	811,362.89
减: 营业外支出	2,762,080.20	3,380,320.81
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	54,026,952.32	73,712,801.86
减: 所得税费用	-4,476,092.60	-9,221,650.11
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	58,503,044.92	82,934,451.97
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	58,503,044.92	82,934,451.97
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	58,503,044.92	82,934,451.97
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	89,529,303.33	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	89,529,303.33	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	5,210,912.73	
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	5,210,912.73	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	84,318,390.60	
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	84,318,390.60	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	148,032,348.25	82,934,451.97
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	148,032,348.25	82,934,451.97
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	637,127,607.55	579,383,821.37
减：营业成本	531,053,916.86	493,803,560.13
税金及附加	8,314,285.01	8,980,067.57
销售费用		11,948.02
管理费用	29,943,802.29	27,138,055.65
研发费用		
财务费用	100,472,413.51	128,287,580.05
其中：利息费用	100,797,726.39	117,932,772.26
利息收入	372,373.52	241,272.65
加：其他收益	266,920,898.14	206,001,889.80
投资收益（损失以“－”号填列）	11,588.52	5,511,795.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	11,588.52	

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-5,119,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,549,940.53	-34,636,600.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-125,961.97	-537.50
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	223,480,674.04	98,039,157.31
加：营业外收入	627,624.84	
减：营业外支出	487,308.96	1,112,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	223,620,989.92	96,927,157.31
减：所得税费用	-2,667,260.13	-8,659,150.11
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	226,288,250.05	105,586,307.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	226,288,250.05	105,586,307.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	18,508,095.73	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,210,912.73	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	5,210,912.73	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	13,297,183.00	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动	13,297,183.00	
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	244,796,345.78	105,586,307.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	617,604,613.18	1,029,295,621.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,268,233,805.73	1,323,861,099.92
经营活动现金流入小计	2,885,838,418.91	2,353,156,721.46
购买商品、接受劳务支付的现金	442,346,087.91	376,547,526.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,750,730.37	6,916,234.80
支付的各项税费	70,577,587.59	58,276,890.76
支付其他与经营活动有关的现金	1,422,263,613.77	1,128,862,006.93
经营活动现金流出小计	1,939,938,019.64	1,570,602,659.18
经营活动产生的现金流量净	945,900,399.27	782,554,062.28

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,462,528.00	90,808,400.00
取得投资收益收到的现金		6,675,112.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,000,000.00	
投资活动现金流入小计	17,462,528.00	97,483,512.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	185,436,961.47	1,007,074,109.49
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	20,887,463.86	
投资活动现金流出小计	206,324,425.33	1,007,074,109.49
投资活动产生的现金流量净额	-188,861,897.33	-909,590,597.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,259,801,621.49	2,067,343,202.73
发行债券收到的现金	360,000,000.00	835,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	274,769,023.97	23,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,534,570,645.46	2,090,343,202.73
偿还债务支付的现金	2,666,584,054.58	1,548,612,824.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	683,131,617.06	582,863,682.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	503,759,006.00	103,988,925.20
筹资活动现金流出小计	3,853,474,677.64	2,235,465,431.89
筹资活动产生的现金流量净额	-318,904,032.18	-145,122,229.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	438,134,469.76	-272,158,764.01
加：期初现金及现金等价物余额	120,754,821.81	392,913,585.82
六、期末现金及现金等价物余额	558,889,291.57	120,754,821.81

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	487,316,333.95	940,273,531.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,740,566,186.27	1,517,725,468.86
经营活动现金流入小计	3,227,882,520.22	2,457,999,000.06
购买商品、接受劳务支付的现金	117,989,187.11	93,146,972.52
支付给职工及为职工支付的现金		4,559,532.55
支付的各项税费	11,991,673.83	14,397,442.15
支付其他与经营活动有关的现金	1,279,815,465.48	1,577,543,831.82
经营活动现金流出小计	1,409,796,326.42	1,689,647,779.04
经营活动产生的现金流量净额	1,818,086,193.80	768,351,221.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		60,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,420,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,000,000.00	
投资活动现金流入小计	5,000,000.00	65,420,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,420,650.00	109,237,536.43
投资支付的现金	165,000,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	262,420,650.00	119,237,536.43
投资活动产生的现金流量净额	-257,420,650.00	-53,817,536.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	512,690,388.16	319,000,000.00
发行债券收到的现金	360,000,000.00	835,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		23,000,000.00
筹资活动现金流入小计	872,690,388.16	1,177,320,000.00
偿还债务支付的现金	1,589,771,621.25	1,342,772,824.22
分配股利、利润或偿付利息支付	431,074,021.17	516,467,508.91

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	28,859,006.00	103,640,725.20
筹资活动现金流出小计	2,049,704,648.42	1,962,881,058.33
筹资活动产生的现金流量净额	-1,177,014,260.26	-785,561,058.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	383,651,283.54	-71,027,373.74
加：期初现金及现金等价物余额	38,677,596.90	109,704,970.64
六、期末现金及现金等价物余额	422,328,880.44	38,677,596.90

公司负责人：张煜彬主管会计工作负责人：朱梅玲会计机构负责人：彭伊漪

