

2020 年宁波市奉化区投资有限公司

绿色债券募集说明书

发行人

宁波市奉化区投资有限公司



牵头主承销商/簿记管理人



五矿证券

MINMETALS SECURITIES

联席主承销商



中航证券有限公司

AVIC SECURITIES CO., LTD.

二〇二〇年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺其不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人全资子公司，且本期债券偿债保障措施由募投项目收益及发行人经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中的财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券（简称“20 奉化绿色债”）。

（二）发行总额：人民币 10 亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商确定，并报国家有关主管部门备案，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。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，

小于分的金额忽略不计)。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(五) 承销方式: 承销团余额包销。

(六) 发行方式: 本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员向境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行人。

(七) 发行范围及对象: 在承销团成员的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所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 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八) 债券形式及托管方式: 本期债券为实名制记账式债券。在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(九) 债券担保: 本期债券无担保。

(十) 信用级别: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的长期主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	44
第十条 发行人财务情况	77
第十一条 已发行尚未兑付的债券	158
第十二条 筹集资金用途	164
第十三条 偿债保障措施	193
第十四条 投资者保护	201
第十五条 风险揭示	206
第十七条 法律意见	221
第十八条 其他应说明的事项	223
第十九条 备查文件	224
附表一：2020 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券发行网点表	227
附表二：发行人 2016-2018 经审计和 2019 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表	228
附表二：发行人 2016-2018 经审计和 2019 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表（续）	229
附表三：发行人 2016-2018 年经审计和 2019 年 1-9 月未经审计的合并利润表	231
附表四：发行人 2016-2018 年经审计和 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表	233

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

公司/发行人/区投公司	指	宁波市奉化区投资有限公司，前身为奉化市东南资产经营有限公司、奉化市投资有限公司
奉化国资中心	指	宁波市奉化区国有资产管理中心，原奉化市国有资产管理局、宁波市奉化区国有资产管理局，公司控股股东、实际控制人
本期债券	指	总额为人民币 10 亿元的 2020 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2020 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
牵头主承销商/簿记管理人/五矿证券	指	五矿证券有限公司
联席主承销商/中航证券	指	中航证券有限公司
主承销商	指	五矿证券有限公司和中航证券有限公司
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
立信中联	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	浙江求是行律师事务所
债权代理人	指	中国农业发展银行宁波市奉化区支行
承销团	指	牵头主承销商、联席主承销商为本次发行组织的，由牵头主承销商、联席主承销商和分销商组成的承销组织

承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的本期债券承销团协议
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将各自未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
《募集资金专户监管协议》	指	发行人与募集资金专户监管人签订的《2020年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募集资金专户监管协议》
《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签订的《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债券持有人会议规则》
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
报告期	指	2016年度、2017年度、2018年度
报告期各期末	指	2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定节假日（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日或休息日）
元	指	人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕12 号文批准公开发行。

本期债券业经宁波市发展和改革委员会甬发改开放〔2019〕308 号文批准转报。

本期债券业经宁波市奉化区投资有限公司 2019 年 5 月 22 日召开的股东会决定申请公开发行。

本期债券业经宁波市奉化区投资有限公司 2019 年 5 月 8 日召开的董事会决定申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：宁波市奉化区投资有限公司

住所：浙江省宁波市奉化区大成东路 275 号（城投商务大厦 11 楼）

法定代表人：包亚

经办人员：陶蔚

办公地址：浙江省宁波市奉化区大成东路 275 号（城投商务大厦 11 楼）

联系电话：0574-88572693

传真：0574-88570536

邮政编码：315500

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

法定代表人：黄海洲

经办人员：刘炜、黄本亮、俞捷、刘中原、姜雨潇

办公地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

邮政编码：518035

（二）联席主承销商：中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：王晓峰

经办人员：王岩、何开文、蒋素蕾

办公地址：北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

（三）分销商

1、国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：俞仕新

经办人员：刘志

办公地址：安徽省合肥市梅山路18号

联系电话：0551-68167182

传真：0551-62634916

邮政编码：230000

2、开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

经办人员：蓝进

办公地址：上海市浦东新区世纪大道1788-1800号金控广场T1楼
二层

联系电话：021-68779216

传真：021-68779216

邮政编码：710000

三、债券托管机构：

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100032

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：

1、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人：姚庚春

经办人员：姚庚春、闫丽明

办公地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

联系电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

执行事务合伙人：李金才

经办人员：俞德昌

办公地址：宁波市江东区江东北路317号和丰创意广场和庭楼6楼606室

联系电话：0574-27980913

传真：0574-27650711

邮政编码：315040

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：党雨曦

办公地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200125

七、发行人律师：浙江求是行律师事务所

住所：浙江省宁波市奉化区河头路151号医药大楼12层

负责人：朱志宏

经办人员：朱志宏、陈刚

办公地址：浙江省宁波市奉化区河头路151号医药大楼12层

联系电话：0574-88525852

传真：0574-88527744

邮政编码：315500

八、债权代理人：中国农业发展银行宁波市奉化区支行

住所：浙江省宁波市奉化区南山路73号

负责人：徐欣

经办人员：林富云

办公地址：宁波市奉化区南山路73号

联系电话：0574-88570728

传真：0574-88570728

邮政编码：315500

九、专项账户监管银行

（一）兴业银行股份有限公司宁波奉化支行

住所：宁波市奉化区桥东岸路108号

负责人：林浩辉

经办人员：任哲

办公地址：浙江省宁波市奉化区桥东岸路108号

联系电话：0574-88608703

传真：0574-88608703

邮政编码：315500

（二）上海银行股份有限公司宁波分行

住所：浙江省宁波高新区扬帆广场74号、80号、90号、92号、93号、95-110号、112号

负责人：徐正良

经办人员：章辉

办公地址：浙江省宁波市高新区扬帆广场95号

联系电话：0574-88577098

传真：0574-87202846

邮政编码：315500

（三）中国农业发展银行宁波市奉化区支行

住所：浙江省宁波市奉化区南山路73号

负责人：徐欣

经办人员：林富云

办公地址：宁波市奉化区南山路73号

联系电话：0574-88570728

传真：0574-88570728

邮政编码：315500

第三条 发行概要

一、**发行人：**宁波市奉化区投资有限公司。

二、**债券名称：**2020年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券（简称“20奉化绿色债”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商确定，并报国家有关主管部门备案，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。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债

券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员向境内机构投资者（国家法律法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

七、发行对象：在承销团成员的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

八、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年4月22日。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年4月23日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日至2020年4月24日。

十三、起息日：本期债券自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月24日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2020年4月24日至2027年4月23日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的4月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的4月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、牵头主承销商、簿记管理人：五矿证券有限公司。

二十、联席主承销商：中航证券有限公司。

二十一、承销团成员：本期债券牵头主承销商为五矿证券有限公司，联席主承销商为中航证券有限公司，分销商为国元证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

二十二、担保方式：本期债券无担保。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

二十四、债权代理人：中国农业发展银行宁波市奉化区支行。

二十五、监管银行：中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就

本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

凡参与上海证券交易所公开发行的机构投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）均被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、投资者同意中国农业发展银行宁波市奉化区支行作为债权代理人、偿债资金专户监管人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》、和《偿债资金专户监管协议》，共同制定《债券持有人会议规则》，同意中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行作为募集资金专户监管人，与发行人签订本期债券《募集资金专户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

五、本期债券的债权代理人以及账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决

议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息1次，从本期债券存续期的第3年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的4月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，即本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的4月24日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付首日起不另计利息。最后5个付息年份每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：宁波市奉化区投资有限公司

成立日期：2007 年 3 月 13 日

住 所：浙江省宁波市奉化区大成东路 275 号（城投商务大厦 11 楼）

注册资本：人民币 151,580.00 万元

法定代表人：包亚

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：项目投资、房屋出租、设备租赁、房地产开发、土地开发利用。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。

发行人是由宁波市奉化区国有资产管理中心（以下简称“奉化国资中心”）出资设立的国有控股公司，核心业务涵盖安置房建设、基础设施代建、土地整理开发、公路设施及水利设施建设等多个领域，是奉化区重要的综合性投融资及建设经营主体。自成立以来，发行人在改善奉化区投资环境、聚集生产要素、推进科技创新、加快结构转型、提升开发形象等方面起到了重要作用，有力促进了奉化区的发展。

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，现金流入稳定，资本充足。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2019）第 304096 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 5,212,934.71 万元，负债总额为 3,071,403.77 万元，所有者权益合计为 2,141,530.94 万元。2018 年度，公司实现营业收入 268,873.03 万元，利润总额 31,996.29 万元，净利润 30,303.98 万元。

二、历史沿革

（一）发行人历史沿革情况

1、发行人设立

发行人成立于2007年3月13日，前身为奉化市东南资产经营有限公司，是由原奉化市国有资产管理局投资组建的国有独资公司。公司成立时注册资本3,000.00万元，由奉化市国有资产管理局以现金方式全额出资。奉化广平会计师事务所有限公司对本次出资予以审验，并出具了奉广内验字[2007]076号验资报告。

公司成立时，股权结构如下：

表 8-1 设立时股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化市国有资产管理局	3,000.00	3,000.00	100.00%
合计		3,000.00	3,000.00	100.00%

注：奉化市国有资产管理局后陆续更名为宁波市奉化区国有资产管理局、宁波市奉化区国有资产管理中心。

2、第一次更名

2007年5月21日，公司更名为奉化市投资有限公司。

3、第一次增资

2007年7月30日，发行人股东做出决定，同意以资本公积转增实收资本的形式增加注册资本7,000.00万元，将注册资本由3,000.00万元增加至10,000.00万元，同时修改公司章程相应条款。用于转增的资本公积系奉化市国有资产管理局无偿划入的房产和土地，根据奉化广平会计师事务所有限公司出具的奉广评报字[2007]041号资产评估报告，上述划拨的房地产评估值为7,077.47万元。

2007年8月8日，奉化广平会计师事务所有限公司对本次增资予以审验，并出具了奉广内验字[2007]306号验资报告。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-2 第一次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化市国有资产管理局	10,000.00	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

4、第二次增资

2008 年 4 月 15 日，发行人股东作出决定，同意增资 15,000.00 万元，由奉化市国有资产管理局以货币形式出资，将公司注册资本由 10,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，同时修改公司章程相应条款。

2008 年 4 月 16 日，宁波海诚正德会计师事务所有限公司对本次增资予以审验，并出具了海诚正德内验[2008]第 088 号《验资报告》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-3 第二次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化市国有资产管理局	25,000.00	25,000.00	100.00%
合计		25,000.00	25,000.00	100.00%

5、第三次增资

2008 年 4 月 24 日，发行人股东作出决定，同意奉化市国有资产管理局以其持有的奉化市教育投资发展有限责任公司 100% 股权作价 25,000.00 万元增资，将公司注册资本由 25,000.00 万元增加至 50,000.00 万元，同时修改公司章程相应条款。该项股权由宁海正德资产评估事务所出具正德评字[2008]003 号评估报告评估确认全部股权价值为 25,132.17 万元，股东决定同意作价 25,000.00 万元，差额计入资本公积。

2008 年 4 月 25 日，宁波海诚正德会计师事务所有限公司对本次

增资予以审验，并出具了海诚正德内验[2008]第 106 号《验资报告》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-4 第三次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化市国有资产管理局	50,000.00	50,000.00	100.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

6、第二次更名

2016 年 12 月 13 日，公司更名为宁波市奉化区投资有限公司。

7、第四次增资

2017 年 5 月 12 日，发行人股东作出决定，同意增资 1,580.00 万元，由新股东国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）以货币形式出资，将公司注册资本由 50,000.00 万元增加至 51,580.00 万元，同时修改公司章程相应条款。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-5 第四次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	宁波市奉化区国有资产管理局	50,000.00	50,000.00	96.94%
2	国开基金	1,580.00	1,580.00	3.06%
合计		51,580.00	51,580.00	100.00%

8、第五次增资

2017 年 12 月 8 日，发行人股东会作出决议，同意增资 50,000.00 万元，由股东奉化国资中心以货币形式出资，将公司注册资本由 51,580.00 万元增加至 101,580.00 万元，同时修改公司章程相应条款。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-6 第五次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化国资中心	100,000.00	100,000.00	98.44%
2	国开基金	1,580.00	1,580.00	1.56%
合计		101,580.00	101,580.00	100.00%

9、第六次增资

2017年12月18日，发行人股东会作出决议，同意增资 50,000.00 万元，由股东奉化国资中心以货币形式出资，将公司的注册资本由 101,580.00 万元增加至 151,580.00 万元，同时修改公司章程相应条款。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

表 8-7 第六次增资后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	奉化国资中心	150,000.00	150,000.00	98.96%
2	国开基金	1,580.00	1,580.00	1.04%
合计		151,580.00	151,580.00	100.00%

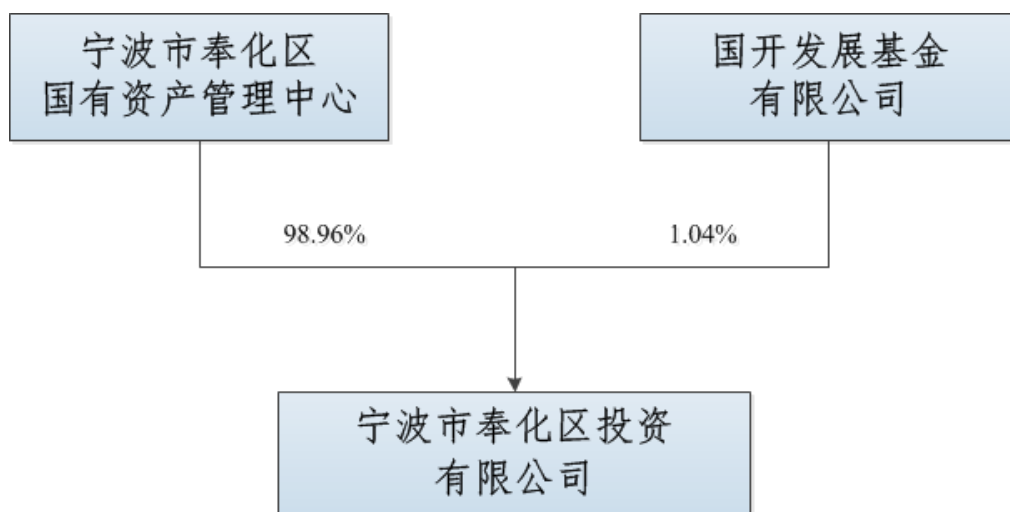
至此，公司股权未再发生变更。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人自设立以来未发生重大资产重组的情形。

三、股东情况

截至本募集说明书出具日，发行人共有两名股东，其中奉化国资中心持有发行人 98.96%的股权，系发行人的控股股东和实际控制人；国开基金持有发行人 1.04%的股权。公司股权结构图如下：



截至本募集说明书出具日，发行人股东持有发行人的股权不存在被质押或冻结及其他权力受限的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人是按照现代企业制度和《公司法》组建，并有完善法人治理结构的国有控股公司。发行人成立以来，严格依照《公司法》的要求规范运作，公司治理情况如下：

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会报告；（4）审议批准监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，成员为五人，其中职工代表董事1人。非职工代表董事由奉化国资中心委派，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。董事长由奉化国资中心从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（2）执行股东会的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司不设监事会，设监事一人，由股东会选举产生，任期三年，任期届满，经股东会决议可连任。

监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

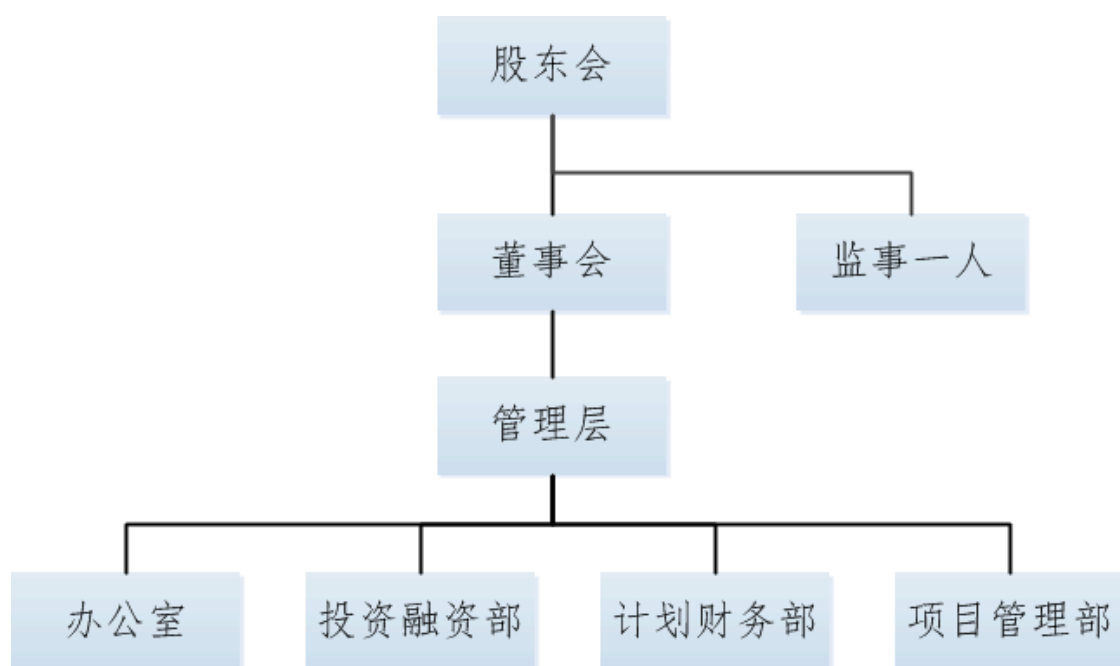
公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；(4) 拟订公司的基本管理制度；(5) 制定公司的具体规章；(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人下设办公室、投资融资部、计划财务部、项目管理部等4个部门，各部门在业务开展中能够保持应有的独立性，部门设置基本能够满足发行人现阶段的经营管理需要。

发行人的组织结构详见下图：



发行人各部门的具体职能如下：

1、办公室

办公室主要职能：(1) 负责公司董事会、监事、总经理室的日常事务，做好综合协调和督查工作；(2) 制订并落实公司规章制度，组织检查督促；全面抓好公司内部组织协调及行政管理工作；(3) 负责上级有关部门各种公文、会议纪要、函件等收发、拟办、传递等工作；

(4) 收集信息, 调查研究, 掌握情况, 及时向公司领导反映社会动态, 为决策提供依据; (5) 负责公司行政管理和日常事务, 协助总经理做好各部门之间的综合协调, 沟通内外联系; (6) 负责公司人力资源建设与各部门岗位职责研讨和修订, 制定公司员工考核细则, 组织年度绩效考核, 协助公司领导做好奖惩工作, 落实岗位目标责任制的执行情况; (7) 负责草拟各类综合性文字材料, 审核各部门起草的文件, 做好公司文件的编号、打印、发放以及行政文件的立卷、归档、保管工作; (8) 负责综合性会议的筹办工作, 负责对会议文件决定的事项进行催办、查办和落实; (9) 负责来人来访的接待工作, 做好外联协调工作, 树立良好的公司形象; (10) 负责公司对外联系和宣传报道工作, 及时掌握各部门工作动态, 收集并上报各类重要信息; (11) 负责公司重要会议的会务、办公用品的采购及管理; 负责征订和发放各类报刊杂志; (12) 负责抓好办公区域的环境卫生, 做好防火、防盗等安全管理工作; (13) 负责公司人事、劳资、员工劳动保险、教育培训等管理工作; (14) 负责车辆管理、用餐管理及办公区域的环境卫生管理等后勤保障工作。

2、投资融资部

投资融资部主要职能: (1) 建立多元化的企业投融资渠道, 与各投融资机构建立和保持良好的合作关系, 通过对公司资产和负债进行全面分析, 针对不同银行的特点设计投融资项目和方式; (2) 根据公司发展战略及经营需求, 编制公司年度总体投融资计划; (3) 根据公司资金需求预测, 进行金融市场调研与分析, 制定并实施相应的投融资解决方案; (4) 做好项目融资成本测算, 为项目融资方案优选提供依据; (5) 结合各银行融资审批管理流程, 合理编制融资进度控制计划, 确保信贷资金及时到位; (6) 对公司总体资金运行情况、资金成

本控制情况进行分析，评价；（7）编制融资台帐，详细反映融资金额、利息和期限，配合财务部做好利息、本金的偿付；（8）实施对各项资金的集中调配和统筹安排，根据各项资金需求合理安排还贷资金，对资金安全实施管理监控。

3、计划财务部

财务部主要职能：（1）负责起草公司财务会计制度、工作规程和财务管理内控制度；（2）严格按照财务制度报销费用、按合同条款和进度支付工程款，审核、监督各种款项的收支，做好财务核算和成本控制；（3）负责公司各类账务处理、凭证管理、票据管理及出纳相关工作，负责编制公司本级及合并财务会计报告；（4）拟定各项财务计划，提供财务分析报告；（5）负责公司日常税收申报缴纳工作，并为税收筹划提出合理建议；（6）管理现金及银行账户，保管好各种有价票据、财务印鉴、空白支票及收据；（7）负责落实公司本级资产管理工作，建立土地证和房产证台账，定期清查盘点固定资产；（8）配合投融资部，提供投融资所需财务数据。

4、项目管理部

项目部主要职能：（1）负责起草工程建设项目相关管理制度，并对实施情况进行指导和监督，根据现场情况提出合理化建议，控制造价；（2）负责工程建设项目的质量管理、安全管理、进度管理和现场管理工作，负责协调处理在建工程现场发生的各类矛盾和突发事件；（3）负责对在建工程各监理单位的监督、管理和考核；（4）负责在建工程现场各总包、分包单位水电费用的管理和收取工作；（5）负责与供电、供水、燃气、电信、有线电视、消防等相关部门和单位的协调工作；（6）做好现场各类工程量签证单和工程联系单的签发工作；（7）参与项目招标过程和工程合同的洽谈，根据现场实际情况提出

合理的建议和意见；（8）协助办理项目前期手续和设计工作、对在建工程施工过程中发生的设计变更指令的下达及落实、做好竣工验收和综合验收工作以及工程竣工资料的收集、整理、归档工作；（9）负责做好分部分项工程验收与负责已建成工程的移交工作。

（三）发行人独立性情况

发行人为具有独立法人资格，独立承担民事责任，依法进行自主经营、独立核算且自负盈亏的经济实体，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立方面

发行人是奉化国资中心控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员独立方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理模式，独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产独立方面

发行人的资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，不存在控股股东占用发行人资金、资产和其他资源的情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

4、机构独立方面

发行人根据相关法律法规及公司章程建立了董事会、监事（一人）、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时发行人也建立起了完善健全的

组织结构，控股子公司、发行人各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、独立纳税，发行人根据经营需要在授权范围内独立作出财务决策，不存在与出资人共用银行账户的情况，出资人未干预发行人的会计活动，公司独立运作、独立核算。

（四）发行人内控制度

发行人重视公司内控制度体系的建立，建立了全面的财务结算管理制度、安全生产管理制度、项目工程管理办法、信息披露事务管理制度及突发事件应急处理管理等制度。

1、财务管理制度

为了加强财务管理、防范财务风险，公司根据《会计法》、《会计财务通则》、《企业会计准则》和有关行业会计制度，以及国家有关政策法规的规定，制定了《宁波市奉化区投资有限公司财务管理制度》，明确了日常费用报销规定及流程、费用内部控制、工程费用支付规定及流程、暂借款规定及流程、子公司审批权限、报销具体规定的实施细则。

2、项目工程管理制度

为规范政府投资项目建设中的变更行为，完善变更决策程序，规范工程变更管理，加强项目投资控制，提高政府投资效益，结合宁波市奉化区工程建设管理实际情况，公司制定了《项目工程管理制度》。该制度明确了工程变更的分类、职责划分、工程变更审批程序的细则。

3、招投标制度

为提高资金使用效益，规范公司及下属子公司的招标投标活动，

加强招投标过程管理，维护公司的合法权益，发行人根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第613号）等国家、地方有关法律法规，结合公司实际，制定了《招投标管理制度》。该制度明确了招标范围和标准、招标组织机构与职责、招标项目条件、招标文件包含内容、招标文件的审批程序及相关规定、招标代理机构的选择与考核、投标要求等内容。

4、风险控制管理制度

为建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证企业安全稳健运行，提高经营管理水平，发行人结合生产经营和管理实际，制定了完备的《风险控制管理制度》。该制度对风险的分类、风险管理初始信息的收集、风险评估程序、风险管理解决方案、风险管理的监督等进行了详细的说明。

5、关联交易内控制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人制定了《宁波市奉化区投资有限公司关联交易内控制度》，从关联方的界定、关联交易的类型和关联交易的信息披露、定价原则、决策程序及决策机制等方面做出详尽的规定。

定价原则方面，发行人始终遵循公平、公开、公允的原则，具体定价机制具体如下：（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人与独立于关联人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。

决策程序及决策机制方面，关联交易申请由发行人或子公司经办部门提出，送报公司董事会审核。董事长或其他召集人应依据相关法律法规及公司相关制度的规定，对拟提交股东审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经董事长或其他召集人判断，拟提交股东审议的有关事项构成关联交易，则执行董事或其他召集人应书面通知股东。

6、对外担保管理制度

为规范公司法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地做出决策，明确公司股东、董事会等组织机构在公司对外担保决策方面的职责，控制财务和经营风险，公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规、规章、规范性文件及公司章程的有关规定，制定《宁波市奉化区投资有限公司对外担保管理制度》，明确了担保事项统一管理、被担保法人具体规定、对外担保决策程序的实施细则。

五、发行人控股和参股子公司情况

截至 2018 年末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 21 家，具体情况详见下表：

表 8-8 纳入合并报表范围的子公司明细

序号	单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	持股比例	级次
1	宁波市奉化区城市建设投资有限公司	1999-05-20	134,000.00	93.02%	1 级
2	宁波市奉化保安服务有限公司	1988-09-23	1,200.00	100.00%	1 级
3	宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	2005-04-29	30,000.00	100.00%	1 级
4	宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司	2005-12-12	50,800.00	100.00%	1 级

序号	单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	持股比例	级次
5	宁波市奉化区沿港公路投资有限公司	2008-04-17	10,000.00	100.00%	1级
6	宁波市奉化四明山公路投资有限公司	2009-03-26	10,000.00	100.00%	1级
7	宁波市奉化区滨海建设开发有限公司	2009-07-03	60,000.00	100.00%	1级
8	宁波市奉化区欣源水务有限公司	2011-04-20	3,000.00	100.00%	1级
9	宁波市奉化区清源污水处理有限公司	2011-12-16	3,000.00	100.00%	1级
10	宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司	2014-01-14	37,792.50	58.21%	1级
11	宁波奉化兴奉国新投资管理有限公司	2016-09-12	3,000.00	100.00%	1级
12	宁波市奉化区甬新建设开发有限公司	2017-06-27	10,000.00	100.00%	1级
13	宁波市奉化区锦泰贸易有限公司	2017-11-08	1,000.00	100.00%	1级
14	宁波市兴奉开投建设有限公司	2018-10-12	20,000.00	100.00%	1级
15	宁波市奉化区金山港区建设有限公司	2005-06-10	6,000.00	66.67%	2级
16	宁波市奉化区锦南建设有限公司	2006-05-12	80,000.00	96.25%	2级
17	宁波市奉化新城开发投资有限责任公司	2007-08-15	12,000.00	100.00%	2级
18	宁波市奉化区仁湖开发建设有限公司	2010-07-06	60,000.00	16.67%	2级
19	宁波市奉化区沿海三镇供水有限公司	2015-07-31	5,400.00	44.44%	2级
20	宁波市奉化区红胜科技有限公司	2018-06-04	22,000.00	100.00%	2级
21	宁波市奉化区红胜贸易有限公司	2018-12-03	1,000.00	100.00%	2级

注：1、发行人控股子公司宁波市奉化区城市建设投资有限公司（以下简称“城投公司”）持有宁波市奉化区仁湖开发建设有限公司 16.67%股权，剩余股份由建信（北京）投资基金管理有限责任公司持有。根据该公司《公司章程》约定，建信（北京）投资基金管理有限责任公司将其所拥有的股东权利全部委托城投公司行使，不参与该公司的具体经营管理和权益表决，因此发行人能够对其形成控制，故将其纳入合并范围。

2、发行人全资子公司宁波市奉化区欣源水务有限公司持有宁波市奉化区沿海三镇供水有限公司 44.44%的股权且实际控制并运营该公司，因此发行人将其纳入合并范围。

3、宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司于 2019 年 12 月更名为“宁波市奉化区红胜开发建设有限公司”。

六、发行人主要下属子公司基本情况

（一）宁波市奉化区城市建设投资有限公司

城投公司成立于 1999 年 5 月 20 日，注册资本 134,000.00 万元，

发行人持有其 93.02%的股权。经营范围为：城市重大建设项目的投资与开发，房地产开发（含土地二级市场），市政公用设施经营。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

截至 2018 年 12 月 31 日，城投公司资产总额 1,685,032.68 万元，净资产 56,539.49 万元。2018 年度实现营业收入 165,352.78 万元，净利润 3,161.06 万元。

（二）宁波市奉化保安服务有限公司

宁波市奉化保安服务有限公司（以下简称“保安公司”）成立于 1988 年 9 月 23 日，注册资本 1,200.00 万元，系发行人的全资子公司。经营范围为：劳务派遣业务,门卫、巡逻、守护、押运（武装押运除外）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估。（在许可证件有效期限内经营）电子安防产品、消防器材、保安装备零售,摄影服务,保洁服务,园林绿化工程养护,建筑设备的维修服务,供水供电设备的维修保养。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，保安公司资产总额 2,749.27 万元，净资产 1,093.17 万元。2018 年度实现营业收入 13,822.97 万元，净利润 153.55 万元。

（三）宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司

宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司（以下简称“力兴水利”）成立于 2005 年 4 月 29 日，注册资本 30,000.00 万元，是发行人全资子公司。经营范围为：水利建设项目投资；水利相关产业的开发；水利项目建设；土地开发利用；建筑材料批发、零售；水利工程设计、勘测、施工以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需

经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，力兴水利资产总额522,333.31万元，净资产437,323.04万元；2018年度实现营业收入0万元，净利润-8.81万元。

（四）宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司

宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司（以下简称“红胜海塘”）成立于2005年12月12日，注册资本50,800.00万元，是发行人全资子公司。经营范围为：海塘续建工程的建设；围区内项目投资；物业服务；碎石加工；房地产开发及经营。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，红胜海塘资产总额812,578.39万元，净资产371,515.78万元；2018年度实现营业收入69,128.06万元，净利润20,349.74万元。

（五）宁波市奉化区沿港公路投资有限公司

宁波市奉化区沿港公路投资有限公司（以下简称“沿港公路”）成立于2008年4月17日，注册资本10,000.00万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：公路项目投资。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

截至2018年12月31日，沿港公路资产总额127,824.31万元，

净资产 43,663.25 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润-47.61 万元。

（六）宁波市奉化四明山公路投资有限公司

宁波市奉化四明山公路投资有限公司（以下简称“四明山公路”）成立于 2009 年 3 月 26 日，注册资本 10,000.00 万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：公路项目投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，四明山公路资产总额 60,094.58 万元，净资产 13,800.38 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

（七）宁波市奉化区滨海建设开发有限公司

宁波市奉化区滨海建设开发有限公司（以下简称“滨海建设”）成立于 2009 年 7 月 3 日，注册资本 60,000.00 万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：房屋工程施工，市政工程施工，道路、桥梁工程施工，港口工程施工，工矿工程施工，旅游项目投资，景区开发，房地产开发，园林绿化工程施工，花卉苗木种植；土地整理；水利设施建设投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，滨海建设资产总额 346,719.39 万元，净资产 148,677.87 万元；2018 年度实现营业收入 16,388.15 万元，净利润 11,576.19 万元。

（八）宁波市奉化区欣源水务有限公司

宁波市奉化区欣源水务有限公司（以下简称“欣源水务”）成立于 2011 年 4 月 20 日，注册资本 3,000.00 万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：供水工程、污水工程投资建设，水处理工程的设计、建设，水处理技术咨询、研究、开发。

截至 2018 年 12 月 31 日，欣源水务资产总额 62,940.37 万元，净

资产 22,715.55 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0.79 万元。

（九）宁波市奉化区清源污水处理有限公司

宁波市奉化区清源污水处理有限公司（以下简称“清源污水”）成立于 2011 年 12 月 16 日，注册资本 3,000.00 万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：污水处理技术咨询、研究、开发，污水处理工程投资、设计、建设，污水处理项目运营管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，清源污水资产总额 53,864.86 万元，净资产 10,005.06 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润-0.01 万元。

（十）宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司

宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司（以下简称“锦山河建设”）成立于 2014 年 1 月 14 日，注册资本 39,792.50 万元，发行人持有其 55.29%的股权。经营范围为：项目投资和管理；土地开发和利用；棚户区开发、改造、经营；旧城改造、城中村改造项目投资；城中村开发、改造；房地产开发；新农村建设投资开发；农居房建设；河道改造；市政公用设施经营；建筑装潢；农业项目投资；化肥、农膜、建筑材料的批发、零售；花卉苗圃种植以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，锦山河建设资产总额 1,317,556.77 万元，净资产 197,536.32 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润-20.63 万元。

（十一）宁波奉化兴奉国新投资管理有限公司

宁波奉化兴奉国新投资管理有限公司（以下简称“国新投资”）成立于2016年9月12日，注册资本3,000.00万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：投资管理、实业投资、资产管理。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

截至2018年12月31日，国新投资资产总额12,948.39万元，净资产5,165.21万元；2018年度实现营业收入0万元，净利润0.23万元。

（十二）宁波市奉化区甬新建设开发有限公司

宁波市奉化区甬新建设开发有限公司（以下简称“甬新建设”）成立于2017年6月27日，注册资本10,000.00万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：房地产开发建设；市政工程、环保工程、水利工程、交通工程、园林绿化工程、地基与基础工程的施工；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，甬新建设资产总额5,232.59万元，净资产-267.77万元；2018年度实现营业收入0万元，净利润-267.77万元。

（十三）宁波市奉化区锦泰贸易有限公司

宁波市奉化区锦泰贸易有限公司（以下简称“锦泰贸易”）成立于2017年11月8日，注册资本1,000.00万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：服装服饰、五金交电、电子产品、机电设备、建筑材料、化工原料及产品（除危险品）、日用品、金属材料、纺织原料的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，锦泰贸易资产总额1,018.97万元，净资产1,013.65万元；2018年度实现营业收入4,097.58万元，净利润13.65万元。

（十四）宁波市兴奉开投建设有限公司

宁波市兴奉开投建设有限公司（以下简称“兴奉开投”）成立于2018年10月12日，注册资本20,000.00万元，是发行人的全资子公司。经营范围为：房地产开发经营；商品房销售；物业服务；房屋租赁；安置房建设；棚户区改造；新农村建设；土地平整以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，兴奉开投资产总额4,999.48万元，净资产4,999.48万元；2018年度实现营业收入0万元，净利润-0.52万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 8-9 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	职务	任期起始日期
1	包亚	女	董事长	2019.09-至今
2	竺兴国	男	董事、总经理	2018.09-至今
3	上官正康	男	董事、副总经理	2018.09-至今
4	林燕君	女	董事、财务负责人	2019.01-至今
5	屠静娇	女	董事	2018.09-至今
6	缪孃	女	监事	2019.08-至今

（一）董事

1、包亚，女，汉族，1969年出生，本科学历，中共党员。历任尚田供销社职员、奉化市党校培训及奉化市供销合作社联合社职员、奉化国资中心科员。现任公司董事长。

2、竺兴国，男，汉族，1960年6月出生，专科学历，中共党员，1981年参加工作。历任奉化市粮管所和奉化市粮食局科员，奉化市国有资产管理局资产经营科科长、企业发展科科长。现任公司董事、总经理。

3、上官正康，男，汉族，1961年7月出生，本科学历，中共党员，1979年参加工作，工程师。历任奉化溪口宾馆副总经理，奉化市财政局基建财务科科员。现任公司董事、副总经理。

4、林燕君，女，汉族，1980年11月出生，大专学历，中级会计师职称，历任宁波大运车业有限公司财务部经理。现任公司董事、财务负责人。

5、屠静姣，女，汉族，1984年12月出生，本科学历，2008年参加工作。历任公司办公室文员、副主任、主任。现任公司董事、办公室主任。

（二）监事

缪嫒，女，汉族，1987年2月出生，本科学历，中共党员，2009年参加工作。历任奉化广电中心新闻部记者，奉化尚田镇中心小学教师，奉化区国有资产管理中心科员。现任公司监事。

（三）高级管理人员

- 1、竺兴国，总经理，见董事会成员介绍。
- 2、上官正康，副总经理、工程师，见董事会成员介绍。
- 3、林燕君，财务负责人，见董事会成员介绍。

（四）发行人董事、高级管理人员在政府部门任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员中，**缪孃**、竺兴国、包亚为事业单位人员，上述兼职人员已经奉化国资中心批准同意。奉化国资中心作为发行人的出资人，根据公司章程规定委派到发行人处担任职务，且上述兼职人员并未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，也不获取股权和其他额外利益。因此，以上兼职情况符合《公务员法》第四十二条及中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等的相关规定，对本次绿色债券发行不构成实质性影响。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是奉化区城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，主要职责包括：多渠道筹措、融通城市基础设施和重点项目建设资金；管理和组织、实施政府性投资项目建设；通过对政府授权范围内的国有资产进行投资运作和资本经营活动，提高资产的营运效益。

目前，发行人主营业务收入来源由房产销售业务收入、工程代建及土地整理收入和保安服务收入等构成，其中房产销售业务收入、工程代建及土地整理收入是发行人最重要的收入来源。2016-2018年，发行人实现营业收入分别为 174,515.70 万元、144,299.85 万元和 268,873.03 万元。

表9-1 发行人2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房产销售业务	15,410.51	16,401.71	-991.19	-6.43
代建业务	-	-	-	-
土地一级开发业务	156,352.28	176,128.54	-19,776.26	-12.65
保安服务	-	-	-	-
钢铁贸易业务	889.16	838.83	50.33	5.66
租赁业务	968.35	321.27	647.08	66.82
应急资金转贷业务	895.39	1,557.71	-662.31	-73.97
合计	174,515.70	195,248.05	-20,732.36	-11.88

表9-2 发行人2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房产销售业务	18,269.03	18,772.26	-503.24	-2.75
代建业务	79,205.14	66,337.36	12,867.78	16.25
土地一级开发业务	36,697.52	35,457.45	1,240.07	3.38
保安服务	8,571.69	7,970.62	601.08	7.01
钢铁贸易业务	-	-	-	-
租赁业务	1,170.10	409.54	760.57	65.00
应急资金转贷业务	386.36	497.13	-110.77	-28.67
合计	144,299.85	129,444.36	14,855.49	10.29

表9-3 发行人2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房产销售业务	165,337.54	162,133.31	3,204.23	1.94
代建业务	44,453.44	38,802.58	5,650.86	12.71
土地一级开发业务	40,013.72	34,406.09	5,607.63	14.01
保安服务	13,820.12	12,992.41	827.71	5.99
钢铁贸易业务	4,097.58	4,068.04	29.54	0.72
租赁业务	1,081.79	910.48	171.32	15.84
应急资金转贷业务	68.85	26.82	42.03	61.05
合计	268,873.03	253,339.72	15,533.32	5.78

2016-2018 年度，发行人房产销售业务的收入分别为 15,410.51 万元、18,269.03 万元及 165,337.54 万元，占当期营业收入比重分别为 8.83%、12.66%及 61.49%。2018 年度，房产销售业务收入较 2017 年度增加 147,068.51 万元，增幅为 805.02%，主要系当年金明家园及金水东庭安置房集中交付并确认收入所致，该业务成为发行人收入的主要来源。

2016-2018 年度，发行人代建业务收入分别为 0 万元、79,205.14 万元及 44,453.44 万元，占当期营业收入的比重分别为 0、54.89%及 16.53%。2017 年度，公司完成的代建项目包括红胜海塘主堤坝、迎宾大道、环湖路工程和阳光湖、应家新河工程；2018 年度，公司完成的代建项目包括纬一路工程、经二路工程和纬三路工程；以前年度未产生代建收入主要由于相关项目未完工或完工尚未经政府部门验收所致。

2016-2018 年度，发行人土地一级开发业务收入分别为 156,352.28 万元、36,697.52 万元及 40,013.72 万元，占营业总收入的比重分别为 89.59%、25.43%和 14.88%。2017 年度，发行人土地一级开发业务较 2016 年减少 119,654.76 万元，减幅 76.53%，主要是当期完成整理并实现出让的土地较少。2017 年，公司完成平整并经验收的土地包括滨海新区地块、竹产业园区、尚桥地块、三横地块、奉化市污水处理厂地块；2018 年，公司完成平整并经验收的土地包括滨海新区工业 20 号地块、滨海新区工业 18 号地块以及华侨城土地等地块。

2016 年-2018 年度，发行人房产销售业务成本分别为 16,401.71 万元、18,772.26 万元、162,133.31 万元，占当期营业成本的比例分别为 8.40%、14.50%和 64.00%，呈上升趋势，主要是安置房销量大幅增加相应结转成本所致；代建业务成本分别为 0 万元、66,337.36 万元和 38,802.58 万元，占当期营业成本的比例分别为 0、51.25%和 15.32%，其中 2017 年度代建业务成本较 2016 年度增加 66,337.36 万元，主要由于 2016 年度代建项目尚未完工，未确认营业收入及营业成本；土地一级开发产生成本分别为 176,128.54 万元、35,457.45 万元及 34,406.09 万元，占当期营业成本的比例分别为 90.21%、27.39%和 13.58%，呈下降趋势，主要由于完成整理并实现出让的土地较少

致使结转的项目成本减少所致。

2016-2018 年度，发行人房产销售业务的毛利润分别为-991.19 万元、-503.24 万元和 3,204.23 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 4.78%、-3.39%和 20.63%；毛利率分别为-6.43%、-2.75%和 1.94%。2017 年度，房产销售业务毛利较上年度有所回升，但由于公司房屋销售以定向销售为主，销售价格低于市场价格，故该业务仍处于亏损状态；2018 年度，房产销售业务毛利率已升至 1.94%。

2016-2018 年度，发行人代建业务的毛利润为 0 万元、12,867.78 万元及 5,650.86 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 0、86.62%及 36.38%；毛利率分别为 0、16.25%及 12.71%。2018 年度代建业务的毛利润占比降低，主要系完工结转的工程项目减少所致。

2016-2018 年度，发行人土地一级开发业务的毛利润分别为 -19,776.26 万元、1,240.07 万元和 5,607.63 万元，占当期营业毛利润的比例为 95.39%、8.35%和 36.10%；毛利率分别为-12.65%、3.38%和 14.01%，均有所提升，主要由于 2017 年度发行人土地开发整理业务结算方式逐步转变为整理成本加成部分整理利润的模式，发行人土地一级开发业务毛利及毛利率不再受土地出让价格影响。2016 年度，土地一级开发业务处于亏损状态，主要是因为当期滨海新区工业地块和阳光海湾一号至七号地块成交价款较低，土地出让金返还款较少，使得土地开发整理成本倒挂所致；2017 年度，发行人将土地开发整理业务结算方式逐步转变为整理成本加成部分整理利润的模式，加成比例为 15%-30%，实现扭亏为盈。

整体来看，发行人盈利额在近年来不断提升。随着发行人业务模式的优化调整、承接项目的不断完工，公司主营业务规模将不断提升，公司主营业务毛利率及盈利能力将逐渐增强。

二、发行人主营业务经营模式

作为宁波市奉化区政府重点构建的综合性投融资及建设经营主体，发行人主要负责奉化区棚户区改造、基础设施代建和土地整理开发等方面的建设与运营。

（一）房产销售业务

发行人的安置房业务运营主体为子公司城投公司、锦山河建设和兴奉开投等，该业务以棚改安置房建设和运营为主，并涉及少量的商业、车位和安置房配套住宅。

1、安置房销售业务运作模式

发行人受政府委托对宁波市奉化区城区旧城进行拆迁改造与安置房的建设，并通过定向销售与市场销售的方式实现安置房的对外销售。在定向销售模式下，发行人根据宁波市奉化区政府确定的指导价格将安置房定向销售给被拆迁对象，公司按实际收到的定向销售款确认收入；但在具体运营的过程中，由于政府指导价格相对较低，公司房产定向销售业务常常发生亏损的情形。在市场销售模式下，发行人以市场价格为基准，出售剩余的安置房，并按照实际获得的价款确认收入。

2、安置房销售业务开展情况

2016-2018 年度，发行人安置房销售业务收入分别为 15,410.51 万元、18,269.03 万元及 165,337.54 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.83%、12.66%及 61.49%。

表 9-4 发行人 2016-2018 年度安置房项目销售情况表

单位：平方米、万元

年度	项目名称	剩余可销售面积	销售收入
2016 年度	梁王家园	43,585.97	9,833.02
	金钟小区	3,868.31	706.74

年度	项目名称	剩余可销售面积	销售收入
	中山锦庭	57,405.01	122.96
	丽江名庭	362.14	439.43
	滨江家苑	6,166.43	1,811.02
	香山美邸	10,121.29	1,099.60
	滨江家苑车位	1,032.30	98.57
	梁王家园车位	43.33	43.33
	象山港小区	-	1,255.84
	合计	122,584.78	15,410.51
2017 年度	梁王家园	21,753.61	12,907.02
	金钟小区	1,670.39	1,303.56
	中山锦庭	56,914.07	157.01
	丽江名庭	123.47	104.87
	滨江家苑	5,685.02	420.68
	香山美邸	5,387.45	3,375.89
	合计	91,534.01	18,269.03
2018 年度	梁王家园	7,844.00	4,101.70
	香山美邸	1,394.00	1,041.65
	丽江名庭	-	81.20
	中山锦庭	-	109.47
	滨江家苑	561.00	8.57
	金明家园	11,853.00	98,639.02
	金水东庭	694.00	61,355.92
	合计	22,346.00	165,337.54

截至 2018 年末，公司在售的房产中尚剩余销售面积为 2.23 万平方米，且发行人在建安置房项目主要有锦屏街道危旧房改造项目、江口街道中心棚户区改造项目安置小区（一期）及中山路地块拆迁安置

用房等项目，若上述项目未来顺利销售后，将可实现较大规模的房产销售收入，业务持续性较好。

表 9-5 公司主要在建及拟建安置房项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	总投资	已投资	建筑面积
计生地块安置房	40,225.00	6,620.22	38,100.00
中山路地块拆迁安置用房	124,900.00	68,892.27	166,500.00
江口街道中心棚户区改造项目安置小区（一期）	19,022.00	16,275.40	40,500.00
锦屏街道危旧房改造项目	100,287.00	62,571.18	205,374.00
奉化区黄家塘二期安置房项目	45,600.00	-	84,473.00
奉化区集散中心北侧安置房项目	119,500.00	-	225,041.00
奉化区西河小区二期安置房	71,100.00	-	133,393.00
合 计	520,634.00	154,359.07	893,381.00

（二）基础设施代建业务

1、基础设施代建业务运作模式

发行人基础设施建设业务运作模式主要包括代建管理模式以及委托代建模式。

（1）代建管理模式

2012 年以前，发行人部分项目采用代建管理模式。发行人的代建管理模式主要为“企业投资建设、政府一次性回购、资金分期支付”的投资模式，代建项目由发行人进行投融资和建设管理，项目建成后由委托方逐年安排资金回购代建形成的资产，并分期支付代建资金。

根据发行人与奉化区人民政府签订的《政府委托代建协议书》，发行人受托对合同约定的基础设施项目进行建设。代建管理模式下的建设项目主要为第二水厂一期工程、奉港中学迁建工程、体育馆建设工程、长汀村旧村改造及环境治等。项目建设资金由发行人及其子公司筹集，项目完工后，政府部门安排资金回购代建形成的资产，资金

支付期限一般为 10 年，委托代建资金包括发行人向银行筹措的本金、利息及投资回报，投资回报参照人民银行规定的 5 年（含）以上期贷款年利率，具体委托代建资金在《政府委托代建协议书》中进行约定。就发行人上下游而言，通常上游为各建筑工程公司，前期项目施工工程款项均需由发行人自筹，下游为政府部门，施工交付后政府按合同约定按年进行回购。在代建管理模式下，建设期间根据项目投入，发行人支付相关工程项目工程款时，借记“长期应收款”，贷记“银行存款”；收到相关政府代建资金时，借记“银行存款”，贷记“长期应收款”。

以上代建管理模式中，相关政府委托代建协议签订时间均在 2012 年以前，代建项目存在政府回购情形。截至 2018 年末，发行人长期应收款余额为 25,635.69 万元，全部为应收奉化区财政局款项。目前，公司在建项目不存在以上代建管理模式。

（2）委托代建模式

发行人及其子公司红胜海塘、力兴水利、滨海建设主要从事奉化区内的基础设施代建业务。根据发行人与相关政府部门签订的《委托代建协议书》，发行人及其子公司受托对合同约定的基础设施项目进行建设。项目建设资金由发行人及其子公司筹集，项目完工后，发行人提请政府部门进行验收，经验收合格后，发行人将完工项目移交至政府，政府部门按工程投资额加成 15%-20%左右的代建费用与发行人结算，发行人据此确认收入。就发行人上下游而言，通常上游为各建筑工程公司，前期项目施工工程款项均需由发行人自筹，下游为政府财政部门，施工交付后政府按合同约定按年支付代建费用。在委托代建模式下，建设期间根据项目投入，发行人支付相关工程项目工程款时，借记“存货-工程成本或在建工程”，贷记“银行存款”；项目

完工经验收合格后，确认相关项目的成本及收入，借记“主营业务成本”，贷记“存货-工程成本或在建工程”；借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。收到相关政府代建资金时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。在以上委托代建模式下，不存在政府回购情形，均系市场化代建业务。

2、基础设施代建业务开展情况

发行人城市基础设施建设业务，主要通过代建模式进行相应工程建设，并与政府部门签订委托代建协议。近年来，发行人代建了红胜海塘大坝工程、迎宾大道、环湖路工程、阳光湖、应家新河工程、纬一路工程、经二路工程等项目，涵盖了道路和桥梁建设、围海大坝、河道整治等工程内容。2016-2018年度，发行人代建业务收入分别为0万元、79,205.14万元及44,453.44万元，占当期营业收入的比重分别为0、54.89%及16.53%。

表 9-6 报告期内已完工建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	是否签订合同或协议
1	红胜海塘大坝工程	4.15	4.09	4.83	4.83	是
2	迎宾大道、环湖路工程、阳光湖、应家新河工程	3.80	2.54	3.10	2.21	是
3	纬一路、经二路、纬三路工程	5.60	3.88	4.45	1.25	是
合计		13.55	10.51	12.38	8.29	-

（三）土地一级开发业务

1、土地整理业务运作模式

根据奉化区土地储备中心、奉化经开区管委会和发行人签订的相关业务授权协议，相关政府部门委托发行人，对授权范围内的所涉及的土地进行整理开发。土地一级开发整理过程中发生的成本主要包括

拆迁补偿、围海填方、土地平整等投资支出，发行人先垫资进行相关土地整理业务，对土地开发投入计入开发成本。2016 年度及以前，根据奉化市人民政府出具的《关于奉化市投资有限公司土地出让收入返还相关事宜的通知》（奉政发[2011]264 号），发行人土地一级开发业务收入主要采取土地出让金返还的模式，即发行人土地开发整理完成后移交给政府部门，通过国土部门招标、拍卖、挂牌等方式进行出让，奉化区国土部门将土地出让金返还到财政局账户或者经开区管委会账户，最后由财政局或者经开区管委会扣除必要的税费支出后返还给发行人，发行人在收到上述款项时确认收入，用于弥补土地开发成本。

2017 年开始，发行人主要采取委托整理模式，发行人与相关政府部门签订《委托平整协议》，政府部门委托发行人及其子公司进行土地平整，平整完的土地经政府部门验收合格后移交政府部门，政府部门以审计决算的平整成本加成 15%-30%作为委托平整费用支付给发行人。

2、土地开发与经营业务开展情况

报告期内，发行人确认的土地一级开发业务收入分别为 156,352.28 万元、36,697.52 万元及 40,013.72 万元，2016 年度，发行人土地一级开发收入采用土地出让金返还模式，该模式受土地市场环境变化影响较大，奉化区土地出让收益具有不确定性。随着 2017 年发行人土地一级开发业务模式逐步调整为委托平整模式，该业务呈向好趋势。目前，发行人土地平整业务主要由子公司红胜海塘、宁波市奉化新城开发投资有限责任公司（以下简称“新城开发”）、滨海建设和城投公司负责。红胜海塘、新城开发于 2017 年开始将土地平整业务模式转为委托平整模式，滨海建设、城投公司于 2018 年开始将土

地平整业务模式转为委托平整模式。

表 9-7 发行人近三年土地开发确认收入情况表

单位：亩、万元

年度	地块	面积	用途	确认的土地整理收入	已回款情况
2016 年度	滨海新区工业地块	585.89	工业	10,259.36	10,259.36
	三横地块、尚桥园区地块	322.66	工业	7,634.06	7,634.06
	中央商务区地块计生地块、朝阳纺织地块	285.42	住宅	95,519.04	95,519.04
	物流地块	726.12	工业	27,278.27	27,278.27
	阳光海湾一号至七号地块	539.36	工业	15,661.55	15,661.55
合计		2,459.46	-	156,352.28	156,352.28
2017 年度	滨海新区工业 9-5 号地块	17.89	工业	483.00	483.00
	滨海新区工业 16-4 号地块	27.94	工业	818.64	818.64
	滨海新区工业 10-4 号地块	37.76	工业	1,106.37	1,106.37
	滨海新区工业 8-4 号地块	25.69	工业	752.72	752.72
	滨海新区工业 32 号地块	300.00	工业	8,790.00	8,790.00
	滨海新区工业 1 号地块	104.75	工业	3,069.18	3,069.18
	滨海新区工业 2 号地块	77.09	工业	2,258.74	2,258.74
	滨海新区工业 19 号地块	220.90	工业	7,735.00	7,735.00
	三横地块、尚桥园区、竹产业园区地块	600.69	工业	10,205.17	10,205.17
	奉化市污水处理厂土地、前方路北侧地块	21.33	工业	1,478.71	1,478.71
合计		1,433.99	-	36,697.53	36,697.53
2018 年度	滨海新区工业 20 号地块	229.30	工业	6,132.58	6,132.58
	滨海新区工业 18 号地块	113.70	工业	3,203.87	3,203.87
	滨海新区工业 34 号地块	11.16	工业	251.94	251.94
	滨海新区工业 12-4 号地块	20.00	工业	480.25	480.25
	滨海新区工业 12-1 号地块	21.87	工业	525.52	525.52
	滨海新区工业 8-3 号地块	29.70	工业	671.71	671.71
	滨海新区栖凤变东侧地块	11.28	工业	271.10	271.10

年度	地块	面积	用途	确认的土地整理收入	已回款情况
	奉化经济开发区城镇低效用地再开发四号地块	35.44	工业	1,070.29	1,070.29
	宁波竹产业工业园二十二-1, -2, -3, -4 地块	9.55	工业	284.97	284.97
	奉化经济开发区尚桥科技工业园 53-1 地块	20.04	工业	576.35	576.35
	奉化经济开发区尚桥科技工业园 53-2 地块	11.26	工业	323.84	323.84
	奉化经济开发区城镇低效用地再开发二十九号地块	3.27	工业	97.58	97.58
	奉化经济开发区朱家河村工业二-1 号地块	2.66	工业	73.52	73.52
	奉化经济开发区朱家河村工业一-1, -2 号地块	85.13	工业	2,352.99	2,352.99
	奉化经济开发区上下张村工业地块-1, -2 地块	139.28	工业	4,546.09	4,546.09
	奉化经济开发区尚桥科技工业园十七-2 地块	13.09	工业	361.81	361.81
	奉化经济开发区城镇低效用地再开发二十号地块	74.48	工业	2,504.36	2,504.36
	华侨城土地板块 1	299.54	商业	16,284.95	16,284.95
合计		1,130.75	-	40,013.72	40,013.72

表 9-8 2018 年末发行人前五大正在开发整理的土地情况

单位：万元

序号	地块	用途	已投资额	是否签订协议	科目
1	危旧房改造二期	住宅	308,882.42	是	存货
2	惠政东路一号区块拆迁	住宅	269,662.66	是	存货
3	危旧房改造四期	住宅	100,004.96	是	存货
4	危旧房改造五期	住宅	71,511.41	是	存货
5	医药高专地块	住宅	62,471.38	是	存货
合计	-	-	812,532.83	-	-

表 9-9 2018 年末发行人前五大已完工尚待验收的土地情况

单位：万元

序号	地块	用途	账面价值	是否签订协议	科目
1	长汀旧村北区土地	住宅	53,565.09	是	存货
2	波导地块	住宅	22,054.47	是	存货
3	萧王庙排污收购房	住宅	21,190.16	是	存货
4	长汀村土地(2008)第 1-61080 号、第 1-61083 号	住宅	11,772.32	是	存货
5	长汀村土地(2008)第 1-61058 号、第 1-61081 号	住宅	11,618.98	是	存货
合计			120,201.02		

发行人经由宁波市奉化区政府授权，依法开展土地整理开发业务；公司严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事土地整理开发业务，不存在受到行政处罚的情形；公司从事土地整理开发业务合法、合规，符合国家级地方相关政策。

发行人及其子公司不承担土地储备职能，发行人的土地出让计划与土地整理开发业务板块符合国发[2010]19号文、财综[2016]4号文等相关法律法规与有关政策的规定。

（四）保安服务业务

发行人保安服务业务主要由劳务派遣服务和保安服务构成，由子公司宁波市奉化保安服务有限公司负责，该公司拥有宁波市奉化区人力资源和社会保障局颁发的《劳务派遣经营许可证》（编号：330283201406100004）以及浙江省公安厅颁发的《保安服务许可证》（浙公保服20130234号）。根据宁波市奉化区人力资源和社会保障局于2017年1月12日颁发的《奉化区机关事业单位编外用工招聘办法》（奉人社〔2016〕128号）规定，机关事业单位编外用工原则上采取劳务派遣的用工形式，由劳务派遣机构与录用人员在平等自愿、协商

一致的基础上依法签订劳务派遣劳动合同。保安公司主管单位为奉化国资中心，因此，由保安公司与各单位签订《劳务派遣协议》并收取劳务派遣服务费及人员工资。保安服务主要由保安公司向企事业单位派遣安保人员并提供保安服务，保安公司收取保安服务费。2017至2018年度，发行人保安服务收入（含劳务派遣收入）分别为8,571.69万元和13,820.12万元。

三、发行人所处行业情况

发行人是奉化国资中心出资设立的公司，也是奉化区资产规模最大的国有资产运营主体，承担着奉化区安置房项目建设、城市基础建设和土地整理开发等职能。几年来，公司经营规模和实力不断壮大，在安置房建设、土地开发业务领域具有突出的优势地位，同时强大的股东背景和奉化区政府的各项政策和资金支持，为发行人的健康长远发展提供了有力的支撑。

（一）发行人所处行业发展现状及前景

1、城市基础设施行业发展现状及前景

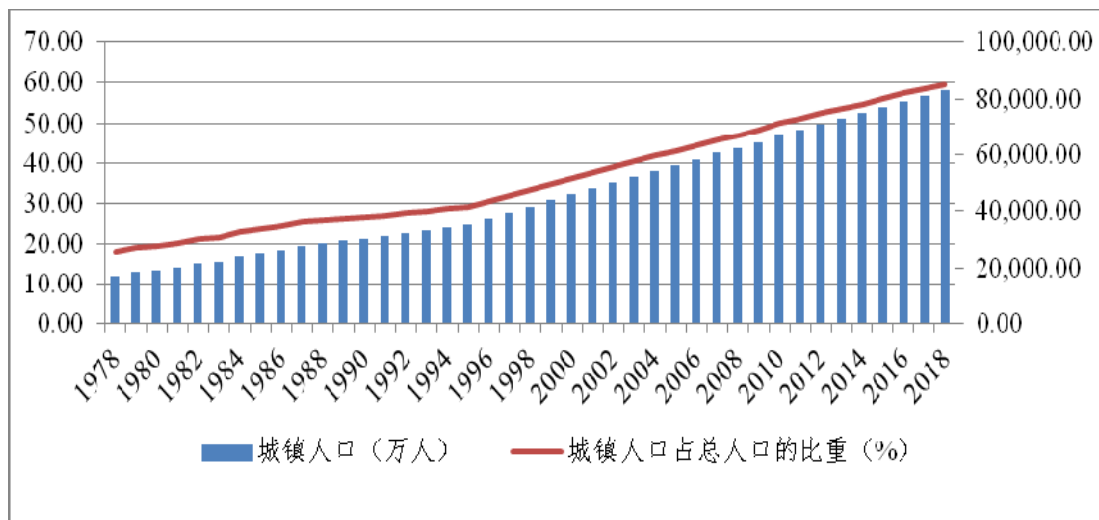
（1）我国基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是建设城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础，是保证城市生存、持续发展的支撑体系，是国民经济和社会可持续发展的基本要素，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，其发展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。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段，根据国家统计局数据显示，自1978年至2018年末，我国城镇人口总数由17,245万人增加至83,137万人，

城镇人口占全国总人数的比重（城镇化率）由 17.92% 上升至 59.58%。下图为改革开放以来我国城镇人口及其占总人口的比重指标的详细变动情况。

图 9-1 1978-2018 年我国城镇人口数及其占总人数比重



数据来源：wind 数据库

根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2016 年末，全国城市化率已达 59.58%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施建设行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。根据国家统计局统计数据显示¹，截至 2018 年末，全年全社会固定资产投资 645,675 亿元，比上年增长 6.92%。其中固定资产投资（不含农户）635,636 亿元，增长 6.26%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的不断加快，城市供水、供电、供热、道路等市政设施

¹ 数据来源：中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报

却不能够满足城市发展的需要，城市污水处理设施不足、处理率偏低、交通拥挤、市政管网老化等问题依然困扰着人们，城市公园等共用设施供需矛盾仍较为突出。相比而言，二三线等中小城市的市政基础设施供应不足问题表现尤为突出，严重制约了当地国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，建设和谐宜居城市，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建设；加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设；加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设，严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定，严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准，加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施，提高城市建筑和基础设施抗灾能力。“十三五”规划期间，拟建的新型城镇化建设重大工程将推进 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，依托中西部地区城市群，以中小城市为重点，以县城和重点镇为支撑，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。

因此，我国城市基础设施需求仍在不断增加，城市基础设施建设

行业亦在不断发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间更大。由此带来的旧城改造、重建、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设公司发展的最佳时期。未来我国城市基础设施建设行业主要发展方向为以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

（2）奉化区基础设施建设行业的现状与前景

根据奉化区《2019 年政府工作报告》，2018 年奉化区固定资产投资 224 亿元，增长 25.1%，增速全市第二，其中民间投资增长 45%；实际利用外资 2 亿美元，完成率全市第一。

2018 年度奉化区在重点项目建设上取得新进展。省市区重点工程投资完成率均超过 100%，“16+1”重大项目进展顺利²，“16+1”项目涵盖产业经济、基础设施、民生实事和商业住宅四大类，总投资 719 亿元。截至 2018 年 8 月底，该 16 项重大项目已累计完成投资 29.2 亿元，其中宁波滨海健康旅游小镇、未来城科普中心、置信工业城等 13 个项目进展顺利；27 个镇（街道）工业项目中，科晶达新能源汽车部件等 5 个企业项目已完工，其余项目中，21 个进展顺利。除此之外，城轨 3 号线、机场快速路南延“复合走廊”全线架梁施工，金甬铁路奉化段建设加快，两高连接线、汇诚南路主体基本完工，203 省道奉化段开工建设。甬江防洪工程东江剡江奉化段堤防整治工程全线完工，剡江及支流河道治理、龙潭滞洪分洪区改造项目进展顺利，滨海供水二期主管网、支管网全面完工，葛岙水库主体工程开工建设。在城市路网方面，中塔路、西环线（江拔线至滕头）全线贯通，长汀

² “16+1”重大项目：即参加奉化撤市设区一周年重大项目集中开工活动的 16 个重大项目和 1 个镇（街道）集中开工工业项目。

路主体完工，新增城区路网 10 公里。

根据奉化区《2019 年政府工作报告》，2019 年奉化区经济社会发展的主要预期目标为：区属地区生产总值增长 7%，一般公共预算收入增长 10.3%，固定资产投资增长 15%。2019 年奉化区政府将加快推进各项建设，确保金钟邻里中心、惠政老街竣工投用，甬金高速至生态公路至大张连接线建成通车，葛岙水库、东江剡江堤防整治二期等水利项目加快建设。

在“倍速推进基础设施建设，着力提升城乡品质”战略的引领下，奉化区基础设施建设有望迎来较快的增长。

2、保障性住房行业现状和发展前景

（1）我国保障性住房建设行业的现状及前景

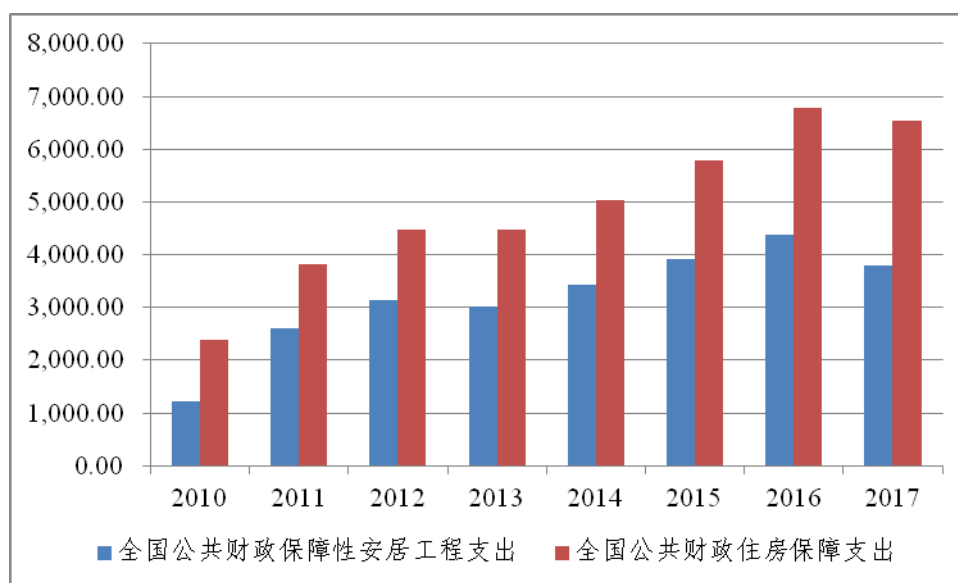
保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。改善城市低收入居民的居住条件是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

自 2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。2007 年 12 月，中华人民共和国建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步攻坚。2008 年底，为贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，党中央、国务院发布的《关于促进房

地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）中第一项建议就是加大保障性住房建设力度，通过加大廉租住房建设力度和实施城市棚户区（危旧房、筒子楼）改造等方式，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

为了让中低收入的家庭更早地过上有家可居的日子，2010 年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012 年 12 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等七个部委联合发布的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。同时，中央财政亦在大力支持和发展保障性住房建设，截至 2017 年末，全国公共财政住房保障支出为 6,552.49 亿元，全国公共财政保障性安居工程支出为 3,791.56 亿元，占全国公共财政住房保障支出的 57.86%，下图为 2010 年至 2017 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况。

图 9-2 2010-2017 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况



数据来源：wind 数据库

根据国家统计局公布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年全国城镇棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。保障性住房建设是“十三五”时期保障和改善民生的标志性工程，大规模实施保障性住房建设，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求，具有重大的现实意义和深远的历史影响。“十三五”规划指出要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设。总体来看，“十二五”期间我国保障性住房行业发展迅速，作为保障和改善民生的标志性工程，“十三五”期间，我国将发扬前期建设经验，继续将保障性住房作为建设重点，具有巨大的发展潜力。

（2）奉化区保障性住房建设行业的现状及前景

以“住有所居”为目标，奉化区加快住房长效机制建设，努力建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度。2014 年以来，区政府接连完成《城镇住房保障政策文件汇编》、《关于明确公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行若干问题的通知》、《进一步完善居民住房保障有关政策的通知》等政策文件，通过对住房保障制度的完

善更好统筹推进全区居民户口的住房需求，为“五倍速五提升”战略的实施提供有力保障。2018年奉化区城乡建设呈现新面貌，城市形象大幅提升。

2018年全年，奉化区完成城市棚户区改造货币化安置户数及新开工城市棚户区改造安置房1,410户套。而且，奉化区旧城改造力度持续加大，应家山、炒货市场区块拆迁清零，南山路中段拆迁签约率已达96%，中医院周边、圣墩等区块征收稳步实施，完成城乡危旧房改造129.6万平方米。南山、花园、国检等拆旧地块启动新建，惠政一号、岳林一号安置用房竣工交付，老城区一期安置用房开工建设。

此外，根据《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第三批）》，奉化新增4个棚户区改造项目，分别为奉化应家山城中村、溪口湖山城中村、江口下陈城中村与江口（河西、仓基）城中村改造。公共租赁住房方面，奉化区出台《进一步完善居民住房保障有关政策的通知》，从扩大住房保障政策受益面，调整公共租赁住房补助标准和方式以及进一步健全保障对象审核制度三方面，对居民住房保障进行完善。与此同时，在公租房三年租赁期满后，区房管中心顺利开展并完成了对金海家园1,048户实物配租家庭的资格审查工作。危旧房改造方面，全区大力开展村庄整治建设提升行动，共拆除危旧房28,716平方米，莼湖等镇根据《关于加快推进农村危旧住宅房屋治理攻坚专项行动的通知》，对全镇约2.1万间房屋启动农房危旧房排查工作。在未来，奉化将努力建立完善城乡一体的住房保障体系，切实解决困难家庭和低收入家庭住房困难。总体来看，奉化区保障性住房行业前景良好。

3、土地一级开发行业发展现状及前景

（1）我国土地一级开发行业发展的现状及前景

土地一级开发是指政府实施或者授权其他单位实施，按照土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划和年度土地一级开发计划，对确定的存量国有土地、拟征用等土地，统一组织进行征地、拆迁和市政道路等基础设施建设。土地一级开发行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。

根据财政部统计数据，2018 年国有土地使用权出让收入 65,096 亿元，同比增长 25%。在大力推进城镇化建设背景下，各级地方政府都面临新城扩张和旧城改造升级的压力，对新增建设用地区和存量建设用地的开发需求放量增长，政府建设融资需求大增。从总体来看，土地一级开发“政府主导、市场化运作”的模式越趋明显，行业发展前景向好。

（2）奉化区土地一级开发行业发展的现状与前景³

近年来，奉化土地出让形势亦持续向好，主要呈现三方面特点：一是招商引资力度持续加大，知名房企来奉化投资热情高涨。受撤市设区以及宁波奉化城际轨道建设利好影响，奉化融入“半小时交通圈”，区位优势和投资价值逐步显现，知名房企纷纷来奉化抢占价值洼地，其中宋都、恒大、祥生、时代等已入驻奉化，碧桂园、万科、金茂、富力也纷纷来奉了解土地市场。二是中心城区土地竞争力更加强劲。2017 年较 2016 年同期，平均土地出让金由 371.00 万元/每亩增长至 751.00 万元/每亩，涨幅 102%。三是城区周边镇（街道）土地出让比重大幅提升。2017 年度城区周边区域共出让经营性用地 30 宗，面积 3,304 亩，出让金总额 25.1 亿元，占全区出让经营性用地面积比

³ 数据来源：

1. http://www.fh.gov.cn/art/2018/1/2/art_138087_7932632.html;

2. http://www.fh.gov.cn/art/2018/12/29/art_138829_8390431.html;

例 90%，占出让金总额 47.5%，较 2016 年同期，出让宗数增长 100%，出让面积增长 322%，出让金额增长 269%，全区土地市场呈现城乡区域协调发展新态势。

2017 年，奉化区通过招拍挂出让土地 113 宗，总面积 5,898 亩，出让金总额 59.9 亿元。其中：经营性用地 35 宗，出让面积 3,673 亩，出让金总额 52.8 亿元，较 2016 年同期，出让面积和出让金额涨幅分别为 161%和 76.7%；工业用地 78 宗，出让面积 2225 亩，出让金总额 7.1 亿元，较 2016 年同期，出让面积和出让金额涨幅分别为 58%和 76%。2018 年，奉化土地出让成绩取得新突破，尤其是招拍挂出让成效达到历史最高点，共有 154 宗土地完成交易，出让面积约 4,504 亩，出让金总额突破 90.8 亿元，同比增加 51.5%，较 2016 年增长了 167.3%。

根据《宁波市奉化区总体规划》的规划，到 2020 年，奉化全区城乡用地总规模达 117.9 平方公里，其中城镇建设用地规模为 82.1 平方公里，乡村建设用地为 35.8 平方公里。中心城区规划建设用地范围 55.5 平方公里，新增用地应优先保证重点地区以及重大项目、公共服务设施和基础设施的建设需求，提高建设用地的使用效益。因此，发行人预计未来几年奉化土地市场将继续稳定发展，土地开发运营仍是奉化发展的重要资金来源保障。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是奉化国资中心出资设立的公司，也是奉化区资产规模最大的国有资产运营主体，承担着奉化区土地开发业务、安置房项目建设以及城市基础建设等职能。近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在土地开发业务、安置房建设等领域具有突出的优势地位，同时强大

的股东背景和奉化区政府的各项政策和资金支持，为发行人的健康长远发展提供了有力的支撑。预计随着奉化区建设规模的不断扩大、基础设施需求的不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

奉化区除发行人外另有宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司、宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司、宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司、宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司等区属城市基础建设投融资和建设经营主体，相关情况如下：

（1）宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司

宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司成立于 1993 年 4 月 9 日，股东为奉化国资中心。该公司业务范围为经营性公路和其他交通基础设施的经营和管理；重大交通基础设施的投资、融资和建设；土地整理施工；房地产开发；养老产业投资。

截至 2018 年末，公司资产总额 601,668.64 万元，净资产 340,065.02 万元，负债总额 261,603.62 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 75,263.56 万元，净利润为 1,120.30 万元。

截至本募集说明书出具日，该公司已发行二期债券，不存在已核准尚未发行的其他债券，具体情况如下：

表9-10 宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司历史发债情况

债券简称	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	发行日期	债券类型
17 奉化交投 MTN001	2.00	5.00	6.43	2017-09-05	中期票据
19 奉化交投 MTN001	2.00	5.00	5.65	2019-03-19	中期票据

（2）宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司

宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司（以下简称“奉化城投集团”）成立于 2017 年 7 月 21 日，股东为奉化国资中心。该公司业

务范围为城市重大建设项目的投资与开发；农业项目投资；实业投资；投资管理；资产管理；房地产开发（含土地二级市场）；市政公用设施经营；工程代建、设计、勘察；旧城改造；城中村改造；农居房建设；河道改造；花卉苗木种植；化肥、建筑材料的批发、零售。

截至 2018 年末，奉化城投集团资产总额 644,601.31 万元，净资产 328,368.53 万元，负债总额 316,232.79 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 41,647.59 万元，净利润 16,288.71 万元。

截至本募集说明书出具日，奉化城投集团已获得上海证券交易所审核通过的一支非公开发行公司债券（上证函【2019】2230 号），额度为 14.00 亿元。该支债券已于 2020 年 1 月 16 日成功发行第一期，规模为 7.00 亿元，剩余额度尚未发行。除此之外，奉化城投集团不存在已核准尚未发行的其他债券，具体情况如下：

表9-11 宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司历史发债情况

债券简称	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	发行日期	债券类型
20 奉化 01	7.00	5.00	5.20	2020-01-16	公司债券

（3）宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司

宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司（以下简称“奉化水投集团”）成立于 2017 年 8 月 17 日，股东为奉化国资中心。该公司业务范围为水利建设项目投资；水利相关产业的开发；水利项目建设；土地开发利用；房地产开发；涉农项目开发经营；河道保洁养护；建筑材料、化肥批发、零售；花卉苗木种植、批发、零售；水利工程设计、勘测、施工以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。

截至 2018 年末，公司资产总额 360,180.58 万元，净资产 144,602.07 万元，负债总额 215,578.51 万元。2018 年度，该公司未实现营业收

入，净利润-572.92万元。

截至本募集说明书出具日，奉化水投集团不存在已发行企业债券、公司债券、中期票据等债券品种的情况，亦不存在已核准尚未发行的债券。

（4）宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司

宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司（以下简称“雪窦山建设”）成立于2013年2月22日，法定代表人为林煜轩，股东和实际控制人均为奉化国资中心。公司经营范围为景区建设项目的投资、开发与管理，城市建设项目的投资与开发、新农村建设改造项目的投资与开发，市政公用设施经营，房地产开发、房屋出租、初级农产品零售，花卉、苗木种植、批发、零售；土地开发整理。

截至2018年末，雪窦山建设总资产1,145,165.34万元，净资产527,403.15万元；2018年营业收入81,282.96万元，净利润16,088.14万元。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，雪窦山建设主体评级AA，评级展望为稳定。

截至本募集说明书出具日，雪窦山建设已获得深圳证券交易所审核通过的一支非公开发行公司债券，额度为25.00亿元。该支债券已于2019年9月24日、2019年12月12日、2020年3月12日成功发行第一期、第二期及第三期，规模分别为4.50亿元、5.00亿元和8.00亿元，剩余额度尚未发行；注册银行间交易商协会中期票据（中市协注[2020]MTN48号）6.00亿元，2020年3月26日发行首期2.00亿元，剩余额度尚未发行。除此之外，雪窦山建设不存在已核准尚未发行的其他债券，具体情况如下：

表9-12 宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司历史发债情况

债券简称	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	发行日期	债券类型
19 奉开 01	4.50	5.00	6.70	2019-09-24	公司债券
19 奉开 02	5.00	5.00	5.95	2019-12-12	公司债券
20 奉开 01	8.00	5.00	4.70	2020-03-12	公司债券
20 雪窦山 MNT001	2.00	5.00	4.03	2020-03-26	中期票据

2、发行人在行业中的竞争优势

(1) 区域优势显著

奉化区地处长三角南翼，隶属浙江省宁波市，全区陆域面积1,277平方公里，海域面积91平方公里，海岸线长63公里。奉化区经济发展潜力巨大。随着“十三五”期间奉化撤市设区的圆满完成，奉化区将全面融入宁波中心城区，并无缝承接中心城高端服务功能，成为吸纳产业资本新高地。作为奉化区资产规模最大的国有资产运营主体，日益增强的地方经济实力将为公司营造了优越的经营环境。

(2) 公司主营业务能力雄厚

发行人是奉化区资产规模最大的国有资产运营主体，承担着奉化区安置房项目建设、土地开发业务以及城市基础建设等职能，且在上述领域积累了丰富的经验。近年来，公司已承接并完成大量工程项目，在项目较多的情况下，保质保量、安全高效的完成项目的建设、管理与运营。

(3) 行业垄断优势

发行人是奉化区政府重点构建的综合性投融资及建设经营主体，也是奉化区最大的国有公司，囊括了奉化区最为优质的国有资产。在奉化区政府的重点关注和大力扶持下，考虑城市基础设施建设行业的特殊特征，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，伴随奉化区经济财政实力的不断增长，发行人可以充分把握当地城市建设持续推进的有利机遇。

（4）项目投资建设经验优势

发行人长期从事城市基础设施、保障房等工程的建设，积累了丰富的经验，并建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为提升公司的市场竞争力、保持公司长期稳定的发展打下了坚实的基础。发行人按照现代化企业制度运作，在与政府合作的过程中，建立了独特的运营模式，通过市场化的操作，签订协议，明确各自的权责关系，对保障改善其持续经营能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了重要作用。

（5）良好的融资能力

发行人十分注重与商业银行等金融机构的合作，并和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系，强大的持续融资能力为其业务的拓展与承接提供了强有力的资金保障。近年来，公司银行贷款偿付率均为100.00%，无任何逾期贷款。

四、发行人地域经济情况

（一）宁波市地理区位和经济情况

宁波，简称甬，位于浙东，长江三角洲南翼，北临杭州湾，西接绍兴，南靠台州，东北与舟山隔海相望。宁波市是中国浙江省的副省级城市、计划单列市及有制定地方性法规权利的较大的市，在中央及浙江省的文件中，宁波市分别被定义为长三角南翼经济中心和浙江省经济中心，是中国大陆综合发展水平前15强中心城市。全市总面积9,816平方公里，常住人口760.57万。辖6个区（海曙、奉化、江北、鄞州、镇海、北仑）、2个县（宁海、象山）和2个县级市（慈溪、余姚）。全市共有69个街道、75个镇、10个乡。

宁波是浙江东部的交通枢纽，宁波绕城高速公路（G1501）、杭甬高速公路（杭州湾环线高速公路，G92）、甬台温高速公路（沈海

高速公路，G15）、甬金高速公路（G1512）、甬舟高速公路（舟山跨海大桥，G9211）、甬台温复线高速（G15W3，象山港大桥及其连接线）、穿山疏港高速（S20）等多条高速公路的穿境而过，随着杭州湾跨海大桥的落成，宁波到上海的时间从原先的4个小时缩短为2个小时。萧甬铁路复线和甬台温铁路为宁波的主干铁路，北仑线、洪镇线、余慈线、白沙线为支线，外连浙赣线、沪杭线，内通宁波港区，接通中国的铁路网，交通极为便利。

同时，作为国家大型港口的宁波港设备先进，运力充足，不但担负起宁波水路运输的重任，更成为浙江省乃至华东地区海运远洋贸易的集散地和物流中心。2018年，宁波舟山港货物吞吐量10.8亿吨，比上年增长7.4%，连续10年位居世界第一。其中，宁波港域完成吞吐量5.8亿吨，增长4.5%。宁波港域全年完成铁矿石吞吐量8,419.9万吨，增长0.4%；煤炭吞吐量5,797.9万吨，下降3.1%；原油吞吐量6,096.7万吨，下降7.3%。全年宁波舟山港集装箱吞吐量2,635.1万标箱，增长7.1%，超越了深圳港，跃居全球第三大集装箱港，其中宁波港域完成集装箱吞吐量2,509.5万标箱，增长6.5%。年末宁波舟山港集装箱航线总数达246条，其中远洋干线120条，近洋支线74条，内支线20条，内贸线32条。全年完成海铁联运60.2万标箱，增长50.2%，增速居全国首位。

宁波是长江三角洲南翼经济中心和化工基地，是中国华东地区的工商业城市，也是浙江省经济中心之一。宁波开埠以来，工商业一直是宁波的一大名片。特别是改革开放以来，宁波经济持续快速发展，显示出巨大的活力和潜力，成为国内经济最活跃的区域之一。

根据2016-2018年宁波市国民经济和社会发展统计公报，宁波市国民经济实现稳步增长。2016-2018年，宁波市实现地区生产总值分

别为 8,541.1 亿元、9,846.9 亿元和 10,746 亿元，同比增长分别为 7.1%、7.8%和 7.0%，增速超过国内平均水平；人均生产总值分别为 108,804 元、124,017 元和 132,603 元。各经济指标在浙江省地级市中位于前列，经济实力较强。

近年来，宁波市财政收入保持快速增长，2016 年全年财政总收入 2,145.8 亿元，比上年增长 3.4%，其中公共财政预算收入 1,114.5 亿元，增长 10.5%，全年税收收入 924.2 亿元，增长 9%；2017 年全年财政总收入 2,415.8 亿元，比上年增长 12.4%，其中公共财政预算收入 1,245.3 亿元，增长 10.9%，全年税收收入 1,044.0 亿元，增长 12.4%；2018 年全年财政总收入 2,655.3 亿元，比上年增长 9.9%。其中一般公共预算收入 1,379.7 亿元，比上年增长 10.8%，全年税收收入 1,178.7 亿元，增长 12.9%。

根据《2019 年宁波市人民政府工作报告》，宁波市 2019 年经济社会发展的主要预期目标为：地区生产总值增长 6.8%左右，在高质量前提下能快则快；研发经费支出占比超过 2.8%；固定资产投资增长 10%左右；一般公共预算收入、城乡居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民收入比持续缩小，居民消费价格涨幅 3%左右；城镇登记失业率 3.5%以内；能耗和环境指标完成省下达任务，资源效率、环境效率、劳动生产率和科技进步贡献率稳步提升。

（二）奉化区的地理区位和经济环境

奉化区位于浙江省东部沿海，宁波市区南面。东濒象山港，隔港与象山县相望，南连宁海县，西接新昌县、嵊州市和余姚市，北分别与海曙区和鄞州区相交。全区陆域面积 1,277 平方公里，海域面积 91 平方公里，海岸线长 63 公里，地貌构成大体为“六山一水三分田”，辖 6 镇 5 街道，户籍人口 49 万。

一直以来，奉化作为宁波战略后备区，中心城市外溢功能主要被更加临近的鄞州区所承接，随着主体功能区战略和宁波都市区建设的深化推进，奉化作为临近宁波中心城区仅剩不多的重点开发地区，战略地位越来越重要。2016年9月，浙江省人民政府公布关于调整宁波市部分行政区划的通知，撤销县级奉化市，设立宁波市奉化区，以原县级奉化市的行政区域为奉化区的行政区域。2016年10月，国务院批复同意设立宁波市奉化区。

奉化撤市设区后，坚持稳中求进工作总基调，全面实施“五倍速五提升”战略决策，强力推进各项工作，经济运行呈现“稳中有进、稳中向好”的发展态势，新兴动能发展壮大，发展质效稳步提升，是全国经济和综合实力“双百强”的典范。2017年，全省重大项目集中开工宁波分会场首次选定奉化，撤市设区一周年时，总投资719亿元的“16+1”重大项目集中开工；两周年之际，集中签约重大项目11个、总投资355亿元。在大项目、大建设、大发展中，奉化新区形象高速蝶变。

奉化物产丰饶，有水蜜桃、竹笋、芋艿、花卉苗木、草莓、海水养殖等十大主导农产品，是全国休闲农业与乡村旅游示范县、省首批“农业特色优势产业综合强县”，位居全省现代化农业第4位。工业产业集群明显，以经济开发区为中心，形成船舶制造、汽车摩托车及零部件、气动元件、厨卫家居、电子通讯、服装服饰等为主导的现代产业体系，新材料、新装备、节能环保和新一代信息技术等战略性新兴产业发展迅速，拥有浙江中烟、比亚迪新能源汽车、苏氏精密制造、美康生物、雪花啤酒、罗蒙集团、亚德客集团等知名企业，为全国汽车零部件生产基地、国家气动元件集群示范基地、中国厨卫配件产业基地、中国服装之乡。随着奉化撤市设区，当地经济发展步入了更快

更高的阶段。

近年来，奉化区逐渐发挥产业集聚示范效应，经济实力不断增强。2016-2018年，奉化区实现地区生产总值分别为488.27亿元、549.93亿元和602.36亿元，实现固定资产投资分别为208.02亿元、219.18亿元和223.99亿元，实现社会消费品零售总额分别为146.35亿元、161.95亿元和175.79亿元。

2016-2018年，奉化区财政收入分别为62.61亿元、71.03亿元和78.61亿元，同比增长分别为0.1%、13.0%和10.7%，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。

其中，2016-2018年，一般公共预算收入分别为37.05亿元、42.94亿元和49.47亿元，在财政收入中占比分别为59.18%、60.45%和62.93%，奉化区一般公共预算收入以税收收入为主。从税种结构来看，奉化区主体税种为增值税、营业税、企业所得税、个人所得税等，其中以增值税占比最大。

表 9-13 2016-2018 年奉化区主要经济指标

单位：亿元

项 目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	602.36	549.93	488.27
固定资产投资	223.99	219.18	208.02
社会消费品零售总额	175.79	161.95	146.35
财政收入	78.61	71.03	62.61
一般预算收入	49.47	42.94	37.05

五、发行人业务发展规划

发行人将按照奉化国资中心总体部署，围绕奉化区经济社会发展，立足区域投资、建设和管理实际，建立“融、投、建、管”一体化管理模式，打造以基础设施投资建设为基础，以经营城市资源、资

本运作为支撑的综合性国有资产运营管理集团。

结合目前实际状况和未来发展需求，发行人计划通过整合区域内现有的优质国有资产和资源，做大、坐实公司体量，整合市场上经营业务，增加公司现金流收入，着重突出城市资源经营、中小型地产、类金融和贸易等四大板块的运营模式，以集团化管控、实体化运营为发展方向，推动公司改革创新，增强公司核心竞争力，实现国有资本做优做强。

第十条 发行人财务情况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（立信中联审字[2017]D-0313 号），中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2018 年度的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字[2018]第 304266 号、中兴财光华审会字[2019]第 304096 号）。本募集说明书中所引用的发行人财务数据均来源于上述经审计的财务报告以及未经审计的 2019 年 1-9 月财务报表。

2017 年，发行人与原审计机构立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）合作合同到期，根据公司发展需要，选聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供后期审计服务。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人近三年的主要财务数据

（一）发行人近三年的合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

表10-1 发行人近三年的合并资产负债表摘要

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产项目				
货币资金	509,119.73	540,845.16	452,104.85	347,394.57
应收票据及应收账款	35,836.90	55,964.53	75,681.41	67,888.03
预付款项	49,037.13	59,840.87	43,241.50	38,647.58
其他应收款	643,753.21	740,621.86	602,258.15	385,017.14

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
存货	3,082,677.44	2,597,066.19	2,380,481.23	2,075,229.74
其他流动资产	2,269.26	178.45	2,043.88	1,669.95
流动资产合计	4,322,693.66	3,994,517.06	3,555,811.02	2,915,847.00
可供出售金融资产	92,922.77	89,034.34	61,029.16	87,491.91
长期应收款	25,744.23	25,635.69	40,426.72	73,773.72
长期股权投资	289,429.99	289,973.28	113,972.71	88,780.39
投资性房地产	29,112.40	29,876.32	18,829.76	-
固定资产	8,211.40	10,645.62	10,220.43	30,184.10
在建工程	499,877.02	463,410.40	446,901.81	536,052.03
无形资产	30,099.22	35,112.01	36,116.26	38,140.02
商誉	-	357.04	357.04	357.04
长期待摊费用	92.80	43.30	38.02	521.35
递延所得税资产	21.81	21.81	1.05	2.63
其他非流动资产	244,727.88	274,307.84	301,921.95	339,307.70
非流动资产合计	1,220,239.53	1,218,417.65	1,029,814.91	1,194,610.89
资产合计	5,542,933.19	5,212,934.71	4,585,625.94	4,110,457.89
负债及所有者权益项目				
短期借款	87,717.00	84,600.00	138,800.00	135,000.00
应付票据及应付账款	50,971.23	51,790.23	15,186.94	37,302.09
预收账款	200,929.89	147,253.66	103,709.13	58,795.45
应付职工薪酬	256.41	930.91	1,019.50	6.46
应交税费	4,987.59	8,899.87	3,182.07	436.07
其他应付款	399,899.61	432,326.44	536,290.30	569,789.58
一年内到期的非流动负债	304,913.28	277,292.00	291,922.00	295,693.35
流动负债合计	1,049,675.01	1,003,093.12	1,090,109.94	1,097,023.00
长期借款	1,317,849.74	1,362,975.03	1,167,336.00	1,183,843.80
应付债券	156,057.33	111,748.64	178,738.38	218,194.40
长期应付款	940,699.10	590,336.91	431,280.61	421,091.70

项 目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
专项应付款		-	-	50.00
递延收益	2,813.19	3,250.07	4,997.59	10,013.27
非流动负债合计	2,417,419.35	2,068,310.66	1,782,352.57	1,833,193.18
负债合计	3,467,094.36	3,071,403.77	2,872,462.51	2,930,216.18
实收资本	151,580.00	151,580.00	151,580.00	51,580.00
资本公积	1,562,722.41	1,633,542.35	1,265,104.43	891,536.38
未分配利润	270,175.89	264,471.24	206,547.32	141,657.09
归属于母公司股东权益合计	1,984,478.30	2,049,593.59	1,623,231.74	1,084,773.47
*少数股东权益	91,360.53	91,937.35	89,931.69	95,468.23
所有者权益合计	2,075,838.83	2,141,530.94	1,713,163.43	1,180,241.71
负债及所有者权益合计	5,542,933.19	5,212,934.71	4,585,625.94	4,110,457.89

(二) 发行人近三年的合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

表10-2 发行人近三年的合并利润表摘要

单位：万元

项 目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	79,287.48	268,873.03	144,299.85	174,515.70
营业成本	72,860.89	253,339.72	129,444.36	195,248.05
营业利润	4,916.48	32,285.51	20,428.78	-46,614.48
利润总额	5,201.48	31,996.29	63,547.86	38,084.90
净利润	5,170.61	30,303.98	63,473.28	37,953.71
归属于母公司所有者的净利润	5,747.43	30,332.71	64,450.56	37,202.23

(三) 发行人近三年的合并现金流量表摘要 (完整现金流量表见附表四)

表10-3 发行人近三年的合并现金流量表摘要

单位: 万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
现金流入小计	414,406.76	791,833.25	784,496.69	473,502.93
现金流出小计	666,629.28	861,897.72	949,912.31	823,515.98
经营活动产生的现金流量净额	-252,222.52	-70,064.48	-165,415.63	-350,013.05
二、投资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	94,191.00	236,866.89	119,537.84	155,062.33
现金流出小计	150,649.51	288,891.52	349,348.22	445,754.44
投资活动产生的现金流量净额	-56,458.51	-52,024.64	-229,810.38	-290,692.11
三、筹资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	513,673.12	940,116.69	1,171,093.48	1,260,530.39
现金流出小计	277,717.52	706,387.27	667,279.25	579,115.57
筹资活动产生的现金流量净额	235,955.60	233,729.43	503,814.23	681,414.82
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-72,725.44	111,640.31	108,588.23	40,709.65
六、期末现金及现金等价物余额	458,019.73	530,645.16	419,004.85	307,884.57

(四) 发行人近三年主要财务指标

表10-4 发行人近三年主要财务指标

财务指标	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
应收账款周转率	1.73	4.08	2.01	3.12
存货周转率	0.03	0.10	0.06	0.11
总资产周转率	0.01	0.05	0.03	0.05
总资产收益率 (%)	0.10	0.62	1.46	1.07

财务指标	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
净资产收益率（%）	0.29	1.57	4.39	3.89
流动比率（倍）	4.12	3.98	3.26	2.66
速动比率（倍）	1.18	1.39	1.08	0.77
EBITDA（万元）	-	47,394.82	77,067.15	58,788.69
EBITDA 利息保障倍数	-	0.42	0.74	0.63
资产负债率（%）	62.55	58.92	62.64	71.29

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

4、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

5、净资产收益率=净利润/平均净资产

6、流动比率=流动资产/流动负债

7、速动比率=速动资产/流动负债

8、速动资产=流动资产-存货

9、资产负债率=负债总额/资产总额

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

12、2016年、2017年和2018年的“平均余额”以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

二、重要会计政策、会计估计的变更以及前期差错事项

（一）重要会计政策变更

1、2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2、2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，

对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

3、2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

发行人执行上述三项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表 10-5 发行人 2017 年度会计政策变更的影响表

序号	会计政策变更的依据	受影响的报表项目名称	影响 2016 年度金额增加+/减少-（万元）
1	财会〔2017〕30 号	营业外收入	
		营业外支出	-190,579.76
		资产处置收益	-190,579.76

4、2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。

发行人执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表 10-6 发行人 2018 年度会计政策变更的影响表

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年末/2017 年度金额增加+/减少-（万元）
1	应收账款	-75,681.41
	应收票据及应收账款	75,681.41
2	应收利息	-787.49
	其他应收款	787.49
3	应付账款	-15,186.94
	应付票据及应付账款	15,186.94
4	应付利息	-13,353.75
	其他应付款	13,353.75
5	工程物资	-80.00

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年末/2017 年度金额增加+/减少-(万元)
	在建工程	80.00

报告期内，发行人除以上会计政策变更外，无其他会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

报告期内，发行人未发生前期会计差错更正事项。

三、发行人财务分析

（一）财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 5,212,934.71 万元，其中流动资产合计 3,994,517.06 万元，非流动资产合计 1,218,417.65 万元；负债总额 3,071,403.77 万元，其中流动负债 1,003,093.12 万元，非流动负债 2,068,310.66 万元；所有者权益 2,141,530.94 万元。2018 年，发行人实现营业收入 268,873.03 万元，净利润 30,303.98 万元，经营活动产生的现金流量净额-96,964.48 万元。

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 4,110,457.89 万元、4,585,625.94 万元和 5,212,934.71 万元，三年平均复合增长率为 12.61%；净资产规模分别为 1,180,241.71 万元、1,713,163.43 万元和 2,141,530.94 万元，三年平均复合增长率为 34.70%。2016-2018 年资产负债率分别为 71.29%、62.64%和 58.92%，综合来看，公司资产负债率逐年下降，处于合理水平。

发行人 2016-2018 年分别实现营业收入 174,515.70 万元、144,299.85 万元和 268,873.03 万元；营业利润分别为-46,614.48 万元、

20,428.78 和 32,285.51 万元；净利润分别为 37,953.71 万元、63,473.28 万元和 30,303.98 万元，平均净利润 43,910.32 万元。发行人净利润波动较大，主要系营业外收入波动较大。从盈利构成来看，发行人利润水平对政府补贴有一定依赖。2016-2018 年度，发行人分别获得政府补助 24,625.32 万元、43,020.78 万元和 28,231.52 万元。

综上所述，发行人资产规模不断增加，负债水平处于合理水平，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随建设项目的增加、主营业务板块的多元化发展而持续增长。

（二）资产分析

发行人最近三年主要资产情况如下表所示：

表10-7 最近三年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	540,845.16	10.38	452,104.85	9.86	347,394.57	8.45
应收票据及应收账款	55,964.53	1.07	75,681.41	1.65	67,888.03	1.65
预付款项	59,840.87	1.15	43,241.50	0.94	38,647.58	0.94
其他应收款	740,621.86	14.21	602,258.15	13.13	385,017.14	9.37
存货	2,597,066.19	49.82	2,380,481.23	51.91	2,075,229.74	50.49
其他流动资产	178.45	0.00	2,043.88	0.04	1,669.95	0.04
流动资产合计	3,994,517.06	76.63	3,555,811.02	77.54	2,915,847.00	70.94
可供出售金融资产	89,034.34	1.71	61,029.16	1.33	87,491.91	2.13
长期应收款	25,635.69	0.49	40,426.72	0.88	73,773.72	1.79
长期股权投资	289,973.28	5.56	113,972.71	2.49	88,780.39	2.16
投资性房地产	29,876.32	0.57	18,829.76	0.41	-	-
固定资产	10,645.62	0.20	10,220.43	0.22	30,184.10	0.73
在建工程	463,410.40	8.89	446,901.81	9.75	536,052.03	13.04
无形资产	35,112.01	0.67	36,116.26	0.79	38,140.02	0.93

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商誉	357.04	0.01	357.04	0.01	357.04	0.01
长期待摊费用	43.3	0.00	38.02	0.00	521.35	0.01
递延所得税资产	21.81	0.00	1.05	0.00	2.63	0.00
其他非流动资产	274,307.84	5.26	301,921.95	6.58	339,307.70	8.25
非流动资产合计	1,218,417.65	23.37	1,029,814.91	22.46	1,194,610.89	29.06
资产合计	5,212,934.71	100.00	4,585,625.94	100.00	4,110,457.89	100.00

2016年-2018年末，发行人资产总额分别为4,110,457.89万元、4,585,625.94万元和5,212,934.71万元。报告期内，发行人流动资产分别为2,915,847.00万元、3,555,811.02万元和3,994,517.06万元，是总资产的重要组成部分，在总资产中占比分别为70.94%、77.54%和76.63%。发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、在建工程和其他非流动资产构成。

1、货币资金

发行人的货币资金主要由库存现金、银行存款、其他货币资金构成。2016年末、2017年末及2018年末，货币资金账面金额分别为347,394.57万元、452,104.85万元和540,845.16万元，分别占公司总资产的8.45%、9.86%和10.38%。

发行人2017年末货币资金余额较2016年末增加了104,710.28万元，增幅为30.14%，主要原因为应收款项回笼及融资留存的货币资金增大，导致货币资金有所增加。发行人2018年末货币资金较2017年末增加了88,740.31万元，增幅为19.63%，主要原因为应收款回款以及长期借款增加所致。

表 10-8 发行人 2018 年 12 月末货币资金构成

单位：万元、%

项 目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
现金	2.57	0.00
银行存款	530,742.59	98.13
其他货币资金	10,100.00	1.87
合计	540,845.16	100.00

2、应收票据及应收账款

2016-2018 年末，公司应收票据及应收账款额分别为 67,888.03 万元、75,681.41 万元和 55,964.53 万元，分别占公司总资产的 1.65%、1.65%和 1.07%，报告期内，公司无应收票据余额，均为应收账款。

2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 7,793.38 万元，增幅为 11.48%，主要由于发行人 2017 年度代建项目逐步完工并确认收入，而代建收入回款速度低于土地平整收入回款速度导致应收账款余额上涨。

2018 年末，发行人应收账款账面金额比 2017 年末减少 19,716.88 万元，主要原因为发行人收回部分委托代建款及土地出让金款项。

报告期内，发行人应收账款占总资产比例较低，且账龄主要在 1 年以内。总体看来，发行人坏账风险较低，计提坏账准备金额较小。

2018 年末，发行人应收账款余额全部为经营性应收款项。

表 10-9 截至 2018 年末，发行人应收账款前 5 大情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备	账面金额	占应收账款的比例
奉化经济开发区管理委员会	非关联方	项目建设款	31,955.62	1 年以内	-	31,955.62	57.10
宁波市奉化区财政局	非关联方	房款	13,719.53	1-2 年	-	13,719.53	24.51
宁波滨海旅游休闲区管理委员会	非关联方	项目建设款	8,878.62	1 年以内	-	8,878.62	15.86

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备	账面金额	占应收账款的比例
宁波胜亿钢铁有限公司	非关联方	钢铁销售款	651.09	1年以内	6.51	644.58	1.15
浙江中烟工业有限责任公司	非关联方	保安服务收入、押金	72.22	1年以内	0.72	71.50	0.13
合计	-	-	55,277.09	-	7.23	55,269.86	98.76

发行人应收宁波滨海旅游休闲区管理委员会以及奉化经济开发区管理委员会的款项主要为项目委托代建款。

3、其他应收款

2016年末、2017年末及2018年末，公司其他应收款（含应收利息）金额分别为385,017.14万元、602,258.15万元和740,621.86万元，分别占公司总资产的9.37%、13.13%和14.21%，发行人其他应收款呈现上升趋势。

发行人其他应收款主要由拆借款、保证金和押金构成，账龄较短。报告期内，发行人其他应收款中拆借款占比呈上升趋势，账龄主要集中在3年以内。

2018年末，发行人其他应收款账面金额比2017年末增加138,363.71万元，增幅为22.97%，主要原因为往来拆借款增加。

（1）其他应收款按性质分类

报告期末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性往来款为主，占比达到95.07%，非经营性其他应收款主要为往来款或拆借款，经营性其他应收款主要包含保证金和代收代付款等。非经营性其他应收款中最大欠款方为奉化经济开发区管理委员会，累计61,918.76万元，主要由于发行人子公司红胜海塘承担奉化经开区较多基础设施建设任务，经开区管委会是代建业务和土地整理业务的委托方，由此造成红胜海塘与经开区管委会之间有更多的资金拆借。截至2018年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类，其基本情况、相应金

额、占比情况如下:

表 10-10 2018 年末发行人其他应收款分类情况

单位: 万元、%

其他应收款分类	基本情况	期末余额	占其他应收款比例
经营性	保证金、押金等	36,538.56	4.93
非经营性	往来款	704,240.35	95.07
合计		740,778.91	100.00

表 10-11 发行人 2018 年末其他应收款余额按款项性质明细

单位: 万元

款项性质	2018 年末
借款	704,240.35
保证金	21,694.77
押金	3,125.35
代收代付款	11,679.65
备用金	38.79
合计	740,778.91

表10-12 截至2018年末发行人其他应收款余额前五名

单位: 万元、%

单位名称	款项性质	金额	年限	比例	预计回款时间	坏账准备
奉化经济开发区管理委员会	暂借款	61,918.76	1 年以内	8.36	2020 年前	-
宁波市奉化区住宅经营公司	暂借款	60,000.00	1 年以内	8.1	2020 年前	-
宁波珠江开发投资有限公司	暂借款	47,217.34	1 年以内	6.37	2020 年前	-
宁波唯达公路发展有限公司	暂借款	42,700.00	3 年以上	5.76	2020 年前	-
宁波市奉化区新农村建设投资有限公司	暂借款	20,000.00	1-2 年	2.7	2020 年前	-
		20,900.00	2-3 年			
合计		252,736.11		34.11		-

前五大其他应收款客户基本情况:

A.奉化经济开发区管理委员会为政府部门，是奉化经济开发区的主管机关。截至2018年末，管委会待偿还金额为61,918.76万元，该笔款项预计2020年前偿还完毕。

B.宁波市奉化区住宅经营公司成立于1992年7月15日，全资股东为奉化市房地产管理局，主要经营范围包括：商品房，城镇房地产开发，旧城改造，水泥构件、建筑材料、建筑装璜、百货、针、纺织品、五金交电、日用杂品、家具、文化用品、装潢材料、工艺美术品零售。截至2018年末，宁波市奉化区住宅经营公司待偿还发行人60,000.00万元，该笔款项预计2020年前偿还完毕。

C.宁波珠江开发投资有限公司成立于2018年4月17日，公司股东为上海珠江投资集团有限公司和宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司。主要经营范围包括：房地产开发经营；实业投资；房地产投资、农业领域投资、高科技领域投资、基础设施领域投资、文化体育领域投资；自营和代理各类商品和技术的进出口业务、但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；建筑装潢设计；商务信息咨询；物业服务；日用品、珠宝、金银饰品的批发、零售；停车场管理服务；会务会展服务、展览展示服务；酒店管理；食品经营；住宿服务；健身服务；美容服务；理发服务；图文设计制作、摄影摄像服务、礼仪服务。截至2018年末，宁波珠江开发投资有限公司待偿还发行人47,217.34万元，该笔款项预计2020年前偿还。

D.宁波唯达公路发展有限公司成立于1998年6月12日，股东为奉化国资中心。该公司主要承担交通类基础设施的建设任务。截至2018年末，宁波唯达公路发展有限公司待偿还发行人42,700.00万元，该笔款项预计将于2020年前偿还。

E.宁波市奉化区新农村建设投资有限公司成立于2004年3月16

日，全资股东为宁波奉化国有资本投资控股有限公司，主要经营范围包括：新农村建设投资开发，农居房建设，新农村建设工程维护，旧城改造，城中村改造，河道改造，土地开发利用，花卉、苗木种植，室内外装饰工程施工，建筑材料的批发、零售等。截至2018年末，宁波市奉化区新农村建设投资有限公司待偿还发行人40,900.00万元，该笔款项预计2020年前偿还。

（2）非经营性往来款决策程序及定价原则

发行人非经营性往来款履行的决策程序及定价原则如下：

A.决策权限和决策程序

根据《资金管理办法》规定，其他企业向公司借款由公司财务部收集相关资料并进行初步风险评估后报请办公室审定并经总经理批准。往来占款或者资金拆借的交易金额在5,000.00万元人民币以内的，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效；往来占款或者资金拆借的交易金额在5,000.00万元人民币以上，需履行奉化区国有全资企业间借款审批程序，即先由借款单位提出申请，后由发行人及股东奉化区国有资产管理中心审批完成后方可签订借款协议。

B.定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价；没有国家定价时执行市场价格；没有市场价格时，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。发行人子公司往来占款或者

资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。

发行人及其子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的其他应收账款，除部分存在经开区管委会或区国资委安排外，其他国资企业之间的往来借款均按照《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理办法》和《借款及费用报销办法》等公司内部控制制度执行。因此，发行人非经营性往来款（资金拆借）符合《公司法》、发行人公司章程以及发行人相关内部控制制度的有关规定。

（3）非经营性往来款合法合规性

发行人上述非经营性往来款履行的相关程序符合公司制度规定，且发行人上述非经营性应收款项主要为发行人作为奉化区重要的城市基础设施建设的投资运营主体，承担了奉化区部分基础设施建设投融资职能，由此导致发行人与奉化区政府相关单位之间存在资金拆借的情况。发行人不承担地方政府融资职能，发行人上述应收款项均未涉及新增政府债务，也不构成地方政府隐性债务，符合财政预算管理的相关规定，亦不会对本次债券发行构成重大不利影响。

（4）政府性应收款项金额

截至 2018 年末，发行人对政府及相关部门的应收账款余额为 54,710.22 万元，对政府及相关部门的其他应收款余额为 192,704.49 万元，对政府及相关部门的长期应收款余额为 25,635.69 万元，对政府及相关部门应收款项余额合计 273,050.40 万元，占 2018 年未经审计的净资产比重 12.75%。发行人对政府单位主要应收款项情况如下：

表 10-13 截至 2018 年末发行人对政府单位应收款项明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	记账科目	分类	金额	款项性质
奉化经济开发	非关联方	应收账款	经营性	31,955.62	工程款

单位名称	与本公司关系	记账科目	分类	金额	款项性质
区管理委员会	非关联方	其他应收款	非经营性	61,918.76	往来款
宁波滨海旅游 休闲区管理委 员会	非关联方	应收账款	经营性	8,878.62	工程款
	非关联方	其他应收款	非经营性	30,000.00	往来款
奉化区国有资 产管理中心	非关联方	其他应收款	非经营性	39,500.00	往来款
奉化区财政局	非关联方	应收账款	经营性	13,719.53	工程款
	非关联方	长期应收款	经营性	25,635.69	工程款
	非关联方	其他应收款	非经营性	4,017.61	往来款
奉化区土地储 备中心	非关联方	其他应收款	非经营性	10,721.00	往来款
奉化区房屋征 收拆迁事务所	非关联方	其他应收款	非经营性	10,568.65	往来款
奉化区统一征 地所	非关联方	其他应收款	非经营性	10,341.27	往来款
奉化区锦屏街 道	非关联方	其他应收款	非经营性	9,110.44	往来款
奉化区国土资 源局	非关联方	其他应收款	非经营性	4,909.77	往来款
奉化区西坞街 道	非关联方	其他应收款	非经营性	5,472.26	往来款
奉化区萧王庙 街道	非关联方	其他应收款	非经营性	2,000.00	往来款
奉化区岳林街 道	非关联方	应收账款	经营性	38.34	保安服务 费
	非关联方	其他应收款	非经营性	1,110.60	往来款
其他	非关联方	应收账款	经营性	118.11	房款和保 安服务费
	非关联方	其他应收款	非经营性	3,034.14	往来款
合计				273,050.40	

以上政府性应收款项占 2018 年末净资产比例为 12.75%，总体来看，发行人的应收款项整体账龄较短，应收单位多为政府相关部门及其他国有企业，预计未来不会形成大规模坏账损失。

4、预付款项

2016-2018 年末，公司预付款项余额分别为 38,647.58 万元、43,241.50 万元和 59,840.87 万元，占当期总资产比例分别为 0.94%、

0.94%和 1.15%。预付款主要系发行人项目建设中预先支付的征地款、房产回购款及工程款等。

表10-14 2018年末发行人预付账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额的比例	账龄	金 额	未结算原因
奉化时代房地产开发有限公司	非关联方	16,787.66	37.73	1 年以内	11,191.77	房产回购尚未完成
				2-3 年	5,595.89	
奉化中城房地产开发有限公司	非关联方	15,379.00	34.56	1 年以内	3,200.00	房产回购尚未完成
				1-2 年	10,800.00	
				2-3 年	1,379.00	
宁波市奉化区莼湖镇政府	非关联方	5,414.00	12.17	1-2 年	2,000.00	政策处理工作尚未完成
				2-3 年	1,084.00	
				3 年以上	2,330.00	
宁波奉化南成置业有限公司	非关联方	4,875.50	10.96	3 以上	4,875.50	房产回购尚未完成
宁波市奉化区岳林街道办事处	非关联方	2,040.00	4.58	1 年以内	2,040.00	征地尚未完成
合 计		44,496.16			44,496.16	

5、存货

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司存货金额分别为 2,075,229.74 万元、2,380,481.23 万元和 2,597,066.19 万元，呈逐年增加趋势，分别占公司总资产的 50.49%、51.91%和 49.82%。发行人存货主要为库存商品、项目开发成本、开发产品和待开发土地。

2017 年末，发行人存货较 2016 年末增加 305,251.49 万元，增幅为 14.71%，主要由于开发成本上升 384,999.89 万元，其中红胜海塘围海填方工程新增成本 67,911.22 万元、阳光海湾开发建设工程新增成本 99,208.91 万元、危旧房改造二期新增成本 100,488.93 万元。

2018 年末，存货较 2017 年末增加 216,584.96 万元，增幅为 9.10%。近年来发行人存货余额不断增长，主要系随着奉化区基础设施项目建设、棚改拆迁安置以及土地整理项目的不断深入，项目累计发生成本

增加，存货规模逐年增长。

表 10-15 截至 2018 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	172,590.49	-	172,590.49
低值易耗品	84.37	-	84.37
开发成本	2,106,895.95	-	2,106,895.95
开发产品	108,226.80	-	108,226.80
待开发土地	209,268.58	-	209,268.58
合计	2,597,066.19	-	2,597,066.19

库存商品主要为已经平整完成尚未验收的土地。开发成本主要由基础设施建设成本、土地平整成本以及拆迁安置房建设成本构成。开发产品主要为已竣工尚未销售的安置房。待开发土地主要为政府注入的土地使用权。

截至 2018 年 12 月末，发行人库存商品金额为 172,590.49 万元，库存商品为已完工尚未验收的土地，库存商品明细如下表所示：

表 10-16 2018 年 12 月末发行人库存商品明细（已完成整理待验收的土地）

单位：万元

序号	地块	总投资	整理期限	项目类型	用途	账面价值	项目建设模式	是否签订代建协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
1	长汀旧村北区土地	53,565.09	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	53,565.09	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
2	波导地块	22,054.47	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	22,054.47	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
3	萧王庙排污收购房	21,190.16	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	21,190.16	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
4	长汀村土地(2008)第 1-61080 号、第 1-61083 号	11,772.32	2013 年-2017 年	土地整理	住宅	11,772.32	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
5	长汀村土地(2008)第 1-61058 号、第 1-61081 号	11,618.98	2013 年-2017 年	土地整理	住宅	11,618.98	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
6	长汀村土地(2008)第 1-61092 号、第 1-61082 号	8,605.68	2013 年-2017 年	土地整理	住宅	8,605.68	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
7	南山路西侧地块	4,329.13	2014 年-2018 年	土地整理	住宅	4,329.13	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
8	倪家畚亩地块	4,163.78	2015 年-2018 年	土地整理	住宅	4,163.78	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
9	长汀村土地(2008)第 1-61090 号、1-61091 号	3,322.26	2015 年-2019 年	土地整理	住宅	3,322.26	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
10	新丰小区回购房回收	3,258.37	2015 年-2018 年	土地整理	住宅	3,258.37	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
11	锦屏街道庄山 5 弄 11 幢危房地块	3,033.31	2016 年-2018 年	土地整理	住宅	3,033.31	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
12	广兴大酒店	2,994.11	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	2,994.11	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
13	索图公司地块	2,864.56	2016 年-2019 年	土地整理	住宅	2,864.56	代建	是	待验收，未确认收入	未回款
14	南山路 184 号地块	2,863.54	2014 年-2018 年	土地整理	住宅	2,863.54	代建	是	待验收，未确认收入	未回款

序号	地块	总投资	整理期限	项目类型	用途	账面价值	项目建设模式	是否签订代建协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
15	宁波众基精瓷科技有限公司地块	2,221.10	2014 年-2018 年	土地整理	住宅	2,221.10	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
16	大堰镇政府地块	2,191.17	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	2,191.17	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
17	宁波双雄印务公司地块	2,048.22	2016 年-2019 年	土地整理	住宅	2,048.22	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
18	成人学校地块	1,792.46	2016 年-2019 年	土地整理	住宅	1,792.46	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
19	南山路 151 号 (雷尔威) 地块	1,699.24	2017 年-2019 年	土地整理	住宅	1,699.24	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
20	倪家契土地	1,692.45	2016 年-2019 年	土地整理	住宅	1,692.45	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
21	技工学校地块	1,552.79	2016 年-2019 年	土地整理	住宅	1,552.79	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
22	科力化工公司地块	1,470.76	2014 年-2017 年	土地整理	住宅	1,470.76	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
23	以赛亚电机公司地块	1,358.25	2017 年-2019 年	土地整理	住宅	1,358.25	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
24	其他小额地块	928.27	2014 年-2019 年	土地整理	住宅	928.27	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
合计		172,590.49				172,590.49				

截至 2018 年末，发行人开发成本金额为 2,106,895.95 万元，开发成本主要由基础设施建设成本、土地平整成本以及拆迁安置房建设成本构成。开发成本明细如下表所示：

表 10-17 截至 2018 年末发行人开发成本明细

单位：万元

序号	工程项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期确认收入情况	报告期回款情况
1	江口上下张村地块拆迁安置综合用房	9,000.00	2013 年-2019 年	安置房项目	7,672.79	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
2	江口街道上下张地块小型活动场馆	21,720.00	2016 年-2019 年	安置房项目	1,554.26	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
3	城北区地块拆迁	55,600.00	2016 年-2022 年	土地平整	48,896.22	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
4	倪家岙拆迁	20,300.00	2016 年-2019 年	土地平整	18,477.27	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
5	牌门村拆迁	5,000.00	2018 年-2019 年	土地平整	3,980.16	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
6	城东大城区块拆迁	71,133.00	2017 年-2020 年	土地平整	23,044.35	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
7	金属材料公司地块	8,454.00	2017 年-2019 年	土地平整	5,112.29	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
8	梁家墩、王叶村拆迁	132,798.00	2017 年-2020 年	土地平整	59,647.08	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
9	计生地块安置房	23,860.00	2016 年-2020 年	安置房项目	6,620.22	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
10	中山路地块拆迁安置用房	124,900.00	2012 年-2021 年	安置房项目	68,892.27	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
11	惠政东路一号区块拆迁	340,000.00	2012 年-2020 年	土地平整	269,662.66	代建	是	未完工，未确认收入	未回款

序号	工程项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期确认收入情况	报告期回款情况
12	城北棚户区块安置用房	2,610.00	2014 年-2019 年	安置房项目	1,685.95	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
13	医药高专地块	98,100.00	2015 年-2019 年	土地平整	62,471.38	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
14	兰桂坊	2,100.00	2015 年-2019 年	土地平整	1,389.48	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
15	惠政老街	49,000.00	2015 年-2020 年	土地平整	9,660.26	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
16	超竣电器制造公司	17,500.00	2017 年-2020 年	土地平整	7,579.13	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
17	原朝阳纺织厂地块一期	27,115.00	2016 年-2022 年	土地平整	12,061.68	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
18	原朝阳纺织厂地块二期	26,900.00	2016 年-2019 年	土地平整	9,386.04	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
19	原污水处理厂地块	10,100.00	2016 年-2019 年	土地平整	4,401.47	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
20	东郡尚都北侧 2 号地块	26,339.00	2016 年-2020 年	土地平整	9,727.56	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
21	奉化中学项目	35,380.00	2017 年-2020 年	学校项目	10,796.26	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
22	锦溪书院和中央广场项目	29,150.00	2017 年-2020 年	公共设施	3,015.36	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
23	塔水、惠政区块	12,900.00	2017 年-2020 年	土地平整	366.50	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
24	炒货市场	27,260.00	2017 年-2020 年	土地平整	9,300.17	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
25	中塔寺（原封山寺）	16,100.00	2018 年-2019 年	公共设施	1,377.34	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
26	江口街道中心棚户区改造项目安置小区（一期）	19,022.00	2014 年-2019 年	安置房项目	16,275.40	自建	否	未完工，未确认收入	未回款
27	锦屏街道危旧房改造项目	94,890.00	2014 年-2020 年	安置房项目	62,571.18	自建	否	未完工，未确认收入	未回款

序号	工程项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期确认收入情况	报告期回款情况
28	危旧房改造二期	331,200.00	2016 年-2020 年	土地平整	308,882.42	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
29	危旧房改造三期	280,000.00	2016 年-2023 年	土地平整	13,142.19	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
30	危旧房改造四期	310,000.00	2016 年-2022 年	土地平整	100,004.96	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
31	危旧房改造五期	122,600.00	2016 年-2022 年	土地平整	71,511.41	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
32	危旧房改造六期	100,383.00	2018 年-2022 年	土地平整	50,306.46	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
33	城中村改造三期	36,200.00	2016 年-2020 年	土地平整	14,998.08	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
34	棚改人民医院周边	27,500.00	2018 年-2020 年	土地平整	11,013.98	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
35	西坞街道白社村二号地块	10,000.00	2018 年-2020 年	土地平整	4,014.30	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
36	红胜海塘围海填方工程	575,300.00	2009 年-2021 年	基础设施和土地平整	445,631.64	代建	是	169,549.46	137,593.84
37	阳光海湾开发建设工程	377,306.27	2009 年-2022 年	基础设施和土地平整	295,246.50	代建	是	62,896.62	54,018.00
38	小狮子口地块	56,100.00	2012 年-2021 年	土地平整	49,427.24	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
39	镇域水利工程	75,998.00	2014 年-2020 年	水利项目	1,379.04	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
40	其他	-	-	基础设施	5,713.00	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
	合计	3,925,213.27		-	2,106,895.95		-	232,446.08	191,611.84

截至 2018 年末，发行人开发产品金额为 108,226.80 万元，开发产品主要由已完工安置房项目构成，开发产品

明细如下表所示:

表 10-18 2018 年末发行人开发产品明细

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订代建协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
1	城区旧城拆迁安置房	27,300.00	2009 年-2010 年	安置房项目	2,136.34	自建	否	429.25	429.25
2	城东大城区块拆迁安置房	99,772.00	2011 年-2013 年	安置房项目	24,990.45	自建	否	-	-
3	梁家墩、王叶村拆迁安置用房(梁王家园)	101,615.00	2011 年-2014 年	安置房项目	9,435.55	自建	否	18,406.87	18,406.87
4	仁湖公园项目	49,830.00	2010 年-2015 年	基础设施	20,713.16	代建	是	待验收, 未确认收入	未回款
5	香山美邸	79,000.00	2014 年-2016 年	安置房项目	3,260.73	自建	否	4,909.41	4,909.41
6	中山区块安置房(金水东庭)	111,338.00	2014 年-2018 年	安置房项目	15,646.71	自建	否	61,355.92	61,355.92
7	岳林一号拆迁安置房(金明家园)	148,581.00	2014 年-2018 年	安置房项目	31,025.25	自建	否	98,639.02	98,639.02
8	其他小额项目	-		安置房项目	1,018.61	自建	否	-	-
	合 计	617,436.00			108,226.80			183,740.47	183,740.47

存货中待开发土地主要为发行人所有的松岙镇地块和农贸市场地块, 评估价值为 209,268.58 万元。

公司在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。2016 年末、2017 年末及 2018 年末, 公司存货不存在成本高于可变现净值的情况, 因此均未计提存

货跌价准备。

表 10-19 截至 2018 年 12 月 31 日发行人存货中待开发土地使用权明细

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	所有人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	政府注入	奉国用 (2010) 第 09-3040 号	区投公司	松岙镇狮口塘	出让	商住	227,333.00	34,600.08	评估法	1,522.00	是	否
2	政府注入	奉国用 (2010) 第 09-3041 号	区投公司	松岙镇狮子口峰尖湾塘	出让	商住	446,667.00	67,982.72	评估法	1,522.00	是	否
3	政府注入	奉国用 (2010) 第 09-3042 号	区投公司	松岙镇小狮子口金山塘	出让	商住	420,000.00	63,924.00	评估法	1,522.00	是	否
4	政府注入	奉国用 (2009) 第 1-61170 号	区投公司	奉化市河头村	出让	商住	70,215.00	42,761.78	评估法	6,090.12	否	否
合计	-	-	-	-	-	-	1,164,215.00	209,268.58	-	-	-	-

表 10-20 截至 2018 年 12 月 31 日发行人存货开发成本中土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	所有人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	政府注入	奉国用 2014 第 09-3559 号	红胜海塘	莼湖镇滨海新区	出让	商住	66,938.00	10,490.00	评估法	1,567.12	否	否
2	政府注入	奉国用 2014 第 09-04647 号	红胜海塘	莼湖镇滨海新区	出让	商住	78,905.00	12,366.00	评估法	1,567.20	否	否
3	政府注入	奉国用 2014 第 09-04646 号	红胜海塘	莼湖镇滨海新区	出让	商住	65,619.00	10,284.00	评估法	1,567.23	否	否

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
4	政府注入	奉国用(2013)第 09-3521 号	滨海建设	裘村镇应家棚村	出让	商服用地	27,530.00	8,809.60	评估法	3,200.00	否	否
5	政府注入	奉国用(2013)第 09-3522 号	滨海建设	裘村镇应家棚村	出让	商住	12,278.00	4,297.30	评估法	3,500.00	否	否
6	政府注入	奉国用(2013)第 09-3523 号	滨海建设	裘村镇应家棚村	出让	住宅	27,962.00	8,947.84	评估法	3,200.00	否	否
7	政府注入	奉国用(2013)第 09-3524 号	滨海建设	裘村镇应家棚村	出让	住宅	17,175.00	5,839.50	评估法	3,400.00	否	否
8	政府注入	奉国用(2013)第 09-3525 号	滨海建设	裘村镇应家棚村	出让	住宅	80,103.00	21,627.81	评估法	2,700.00	否	否
9	招拍挂	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029079 号	城投公司	宁波市奉化区惠政东路东北侧、桃源路西侧	出让	商服用地	5,393.00	2,225.00	成本法	4,125.72	是	2,225.00
10	招拍挂	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029080 号	城投公司	宁波市奉化区新丰路西北侧、桃源路东侧	出让	批发零售用地	18,921.00	5,109.00	成本法	2,700.17	是	5,109.00
11	招拍挂	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029789 号	城投公司	宁波市奉化区南山路西侧原朝阳纺织北侧	出让	城镇住宅用地	19,949.00	8,722.00	成本法	4,372.15	是	8,722.00
合计	-	-	-	-	-	-	420,773.00	98,718.05	-	-	-	-

6、可供出售金融资产

2016年末、2017年末及2018年末，公司可供出售金融资产金额分别为87,491.91万元，61,029.16万元和89,034.34万元，占总资产的2.13%、1.33%及1.71%。

2018年末，公司可供出售金融资产较2017年末增加28,005.18万元，增幅为45.89%，主要由于发行人新增奉化区光汇棚改恒富股权投资基金合伙企业19.96%股权以及对宁波市葛岙水库开发有限公司增资15,000.00万元所致。

截至2018年末，公司投资单位情况如下：

表 10-21 截至 2018 年末公司投资单位情况

单位：万元、%

被投资单位名称	原值	账面价值	持股比例
中信环境治理（宁波）有限公司	100.00	100.00	5.00
宁波明奉基础设施投资有限公司	264.00	264.00	2.00
宁波奉化裘村城镇建设有限公司	500.00	500.00	18.18
宁波海禾创业投资合伙企业（有限合伙）	650.40	650.40	10.00
宁波奉灵超导技术股份有限公司	1,400.00	-	45.45
宁波市奉化区锦浩投资管理有限公司	2,450.00	2,450.00	49.00
宁波时光海湾景区开发有限公司	2,572.38	2,572.38	10.00
宁波奉化锦益建设有限公司	2,985.80	2,985.80	20.00
宁波滕兴建设投资有限公司	4,000.00	4,000.00	8.00
宁波市奉化区中小企业融资担保有限公司	8,330.00	8,330.00	49.00
宁波市葛岙水库开发有限公司	18,000.00	18,000.00	20.00
宁波市奉化区光汇棚改恒富股权投资基金合伙企业（有限合伙）	24,049.60	24,049.60	19.96
宁波市奉化区教育发展投资有限责任公司	25,132.17	25,132.17	100.00
合 计	90,434.34	89,034.34	

由于本公司对宁波市奉化区教育发展投资有限责任公司拥有的教育资产无控制权、处置权，故未将其纳入合并范围，对其的投资作为按成本计量的可供出售金融资产。

宁波奉灵超导技术股份有限公司（以下简称“奉灵超导”）成立于2009年1月21日，注册资本5,500.00万元。发行人下属子公司宁波市奉化新城开发投资有限责任公司（以下简称“新城开发”）认缴出资2,500.00万元入股该公司，占该公司注册资本的比例为45.45%。同时新城开发与该公司其他股东签订承包经营合同书，约定在承包期内，新城开发不承担奉灵超导生产经营风险，经营所得的收益或造成的亏损均由承包方享受和承担；从承包经营的第三年起，新城开发拥有的股份平均分三次在每年周期末按原值转让给其他股东。鉴于新城开发对奉灵超导不具有控制、共同控制或重大影响，故将对其的投资作为按成本计量的可供出售金融资产核算。在后续经营过程中，奉灵超导因经营不善导致业务停滞，且未按时向工商部门报送年度报告，后被工商部门吊销营业执照。新城开发收回部分投资款并就仍未收回的剩余1,400万元向奉化区人民法院提起诉讼，根据（2015）甬奉商初字第00606号判决书，法院判令相关被告返还尚未追回的出资款1,400万元及相应利息（自2013年1月1日起月利率1.5%计算至款清日止）并承担保证责任。由于相关被执行人去向不明，无财产可供执行，该笔投资款无法收回的可能性很大，因此新城开发对其全额计提减值准备。

7、长期应收款

截至2016年末、2017年末和2018年末，公司长期应收款账面价值分别为73,773.72万元、40,426.72万元和25,635.69万元，占资产总额的比重分别为1.79%、0.88%和0.49%。公司作为奉化区城市基础设施建设主体，2012年以前与政府签订代建管理协议，负责落实部分建设项目的投资、建设和管理，工程项目建成且经政府组织竣工验收合格后，资产交付政府；政府根据代建管理协议向公司分期支

付资金，资金支付期限一般为10年。根据公司会计处理方法，支付的工程款增加长期应收款，收到的回购款冲抵长期应收款。近年来，随着政府对工程项目的逐步回购，发行人长期应收款在逐步减少。截至2018年末，发行人长期应收款应收对象均为奉化区财政局，款项为工程回购款且全部为经营性应收款项。

8、长期股权投资

2016-2018年末，公司的长期股权投资分别为88,780.39万元、113,972.71万元和289,973.28万元。报告期内，长期股权投资占当期总资产的比重分别为2.16%、2.49%和5.56%。

2018年末，发行人长期股权投资较上年末上升176,000.57万元，增幅为154.42%，主要系2018年新增宁波珠江开发投资有限公司和宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司长期股权投资。

表 10-22 发行人 2018 年末长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	2018 年末
1	宁波原水集团有限公司	30.31%	134,563.86
2	宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	49.00%	46,385.09
3	宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司	23.00%	79,009.88
4	宁波珠江开发投资有限公司	17.46%	29,979.09
5	宁波市奉化中安工程管理咨询有限公司	20.00%	35.36
合 计		-	289,973.28

9、投资性房地产

2016-2018年末，发行人投资性房地产分别为0万元、18,829.76万元和29,876.32万元。2017年末投资性房地产增加主要系固定资产中房屋建筑物转入所致，2018年末投资性房地产增加主要系在建工程完工转入所致。

表10-23 截至2018年12月31日发行人投资性房地产明细

序号	房屋所有权人	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m²)	抵押情况	是否出租
1	新城开发	房权证奉化市字第 01-136358 号	奉化市汇明路 98 号	工业	4,099.43	6,047.35	成本法	1,692.97	是	是
2	新城开发	房权证奉化市字第 01-136359 号	奉化市汇明路 98 号	工业	3,060.16		成本法		是	是
3	新城开发	房权证奉化市字第 01-136360 号	奉化市汇明路 98 号	工业	4,099.43		成本法		是	是
4	新城开发	房权证奉化市字第 01-136361 号	奉化市汇明路 98 号	工业	4,099.43		成本法		是	是
5	新城开发	房权证奉化市字第 01-136362 号	奉化市汇明路 98 号	工业	4,031.17		成本法		是	是
6	新城开发	房权证奉化市字第 01-136363 号	奉化市汇明路 99 号	工业	5,618.91		成本法		是	是
7	新城开发	房权证奉化市字第 01-136364 号	奉化市汇明路 99 号	工业	7,651.67		成本法		是	是
8	新城开发	房权证奉化市字第 01-136365 号	奉化市汇明路 100 号	工业	3,060.16		成本法		是	是
9	红胜海塘	浙(2017)宁波市(奉化)不动产权第 0016897 号	宁波市奉化区滨海新区滨海路 99 号等	商服、住宅	42,473.65	12,080.71	成本法	2,844.28	否	是
10	红胜海塘	尚未办理完毕 ⁴	宁波市奉化滨海新区	工业	-	11,748.26	成本法	-	是	否
合计			-	-	78,194.01	29,876.32	-	-		

⁴ 该房产系红胜海塘建设的小微企业创业园，2018 年由在建工程转入投资性房地产。因建成不久，红胜海塘正在准备办理产权证的相关手续文件，预计于 2019 年底前办理完毕。

10、固定资产

2016年末、2017年末及2018年末，公司固定资产账面净额分别为30,184.10万元、10,220.43万元和10,645.62万元，占总资产的比重分别为0.73%、0.22%和0.20%。2017年末，公司固定资产净额较2016年末减少19,963.67万元，降幅66.14%，主要由于发行人当年将价值21,291.46万元的固定资产房屋及建筑物转入投资性房地产核算。2018年末，公司固定资产净额较2017年末增加425.19万元，变动较小。

表 10-24 截至 2018 年末的固定资产主要明细

单位：万元

项 目	房屋建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备和其他	合计
账面原值：	12,921.11	95.12	1,073.30	662.71	180.31	14,932.55
累计折旧	2,833.17	53.79	695.98	589.76	114.22	4,286.93
减值准备	-	-	-	-	-	-
账面价值	10,087.94	41.33	377.32	72.95	66.08	10,645.62

表10-25 截至2018年末发行人固定资产房屋建筑物明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否出租
房屋所有权人：宁波市奉化区投资有限公司									
1	房权证奉化市字第 01-84742 号	南山路 130 号房屋	办公/车库	1,737.10	685.43	评估法	3,945.83	是	否
2	房权证奉化市字第 01-84746 号	奉化市南山路 124 号	工业	3,031.42	1,023.38	评估法	3,375.91	是	否
3	房权证奉化市字第 01-84743 号	奉化市花园新村 24 幢 101.102.103 室	住宅	187.20	61.63	评估法	3,292.20	否	否
4	房权证奉化市字第 019-288 号、019-289 号	莼湖栖凤海港双山南路	工业	2,339.59	45.71	评估法	195.37	否	否
5	房权证奉化市字第 01-89402 号	奉化市南山路 138 号	商业	3,221.90	216.31	评估法	671.37	是	否
6	房权证奉化市字第 01-89220 号	奉化市体育场路 54 号	商业	1,136.50	84.95	评估法	747.47	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
7	房权证奉化市字第 01-89221 号	奉化市锦屏北路 19 号	商业	565.60	42.28	评估法	747.52	否	否
8	浙 (2016) 奉化市不动产权第 0009659 号	奉化市南山路 147 号	商业服务/商服用地	4,710.20	352.63	评估法	748.65	否	否
9	房权证奉化市字第 01-89211 号	奉化市朝阳路 9 号	商业	1,792.37	133.97	评估法	747.45	否	否
10	房权证奉化市字第 01-89204 号	奉化市体育场路 4 号	商业	1,538.00	114.96	评估法	747.46	否	否
11	房权证奉化市字第 01-89212 号	奉化市朝阳路 22 号	商业	1,466.00	109.58	评估法	747.48	否	否
12	房权证奉化市字第 01-89205 号	奉化市城基路 11 号	商业	280.90	202.73	评估法	747.45	否	否
13	房权证奉化市字第 01-89206 号	奉化市城基路 11 号	商业	2,431.40				否	否
14	房权证奉化市字第 01-89210 号	奉化市朝阳路 20 号	商业	1,422.45	106.32	评估法	747.44	否	否
15	房权证奉化市字第 01-89219 号	奉化市岳林路 32 号	商业	1,043.96	78.03	评估法	747.44	是	否
16	房权证奉化市字第 10-20125 号	溪口镇应梦路	商业	1,006.30	242.89	评估法	1,121.19	否	否
17	房权证奉化市字第 10-20126 号	溪口镇应梦路	商业	1,160.10		评估法		否	否
18	房权证奉化市字第 10-20127 号	溪口镇应梦路	商业	3,367.75	377.59	评估法	1,121.19	否	否
19	房权证奉化市字第 01-89216 号	奉化市惠政西路 120 号	商业	450.90	635.91	评估法	1,494.92	是	否
20	房权证奉化市字第 01-89217 号	奉化市惠政西路 120 号	商业	3,802.90		评估法		是	否
21	房权证奉化市字第 01-89209 号	奉化市惠政西路 70 号	商业	1,216.45	181.85	评估法	1,494.92	否	否

宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司

22	房产证奉化市字第 01-85712 号	奉化市锦屏南路 188 号	工业	927.77	288.62	评估法	3,110.94	否	否
23	房产证奉化市字第 01-82441 号	奉化市南山路 58 幢 4 层、5 层	住宅	2,097.67	2,206.50	评估法	4,001.27	否	否
24	房产证奉化市字第 01-82439 号	奉化市南山路 58 幢 1 层、3 层	住宅	1,873.01		评估法		否	否
25	房产证奉化市字第 01-82440 号	奉化市南山路 58 幢 6、7、8 层	商业	1,543.82		评估法		否	否
26	房产证奉化市字第 01-78546 号	奉化市广平小区 34、36 号地下车库	车库/住宅	58.16	18.43	评估法	3,169.84	否	否
27	房产证奉化市字第 01-78545 号	奉化市南街 37、39 号	办公	990.71	120.53	评估法	1,216.60	否	否
28	房产证奉化市字第 01-78545 号	奉化市状元楼东幢	商务办	1,238.00	273.60	评估法	2,210.01	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
	第 01-78547 号	办公室 5-6 层	公						
宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司									
29	正在办理产权证书 ⁵	宁波市奉化滨海新区	办公	-	2,484.06	成本法	-	否	否
合 计					10,087.89				

11、在建工程

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，公司在建工程账面价值分别为 536,052.03 万元、446,901.81 万元、463,410.40 万元，占当期末总资产的比重分别为 13.04%、9.75%和 8.89%；2018 年末，公司在建工程中含有工程物资 80.00 万元，实际在建工程账面价值为 463,330.40 万元。在建工程明细如下表所示：

⁵该房产系红胜海塘建设的孵化中心管理用房，2018 年由在建工程转入固定资产。因建成不久，红胜海塘正在准备办理产权证的相关手续文件，预计于 2019 年底前办理完毕。

表 10-26 2018 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项 目	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
1	莼湖快速通道	50,030.00	2010 年-2020 年	基础设施	52,686.33	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
2	莼湖供水工程	12,846.00	2010 年-2019 年	基础设施	11,234.54	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
3	莼湖污水处理厂	13,000.00	2010 年-2020 年	基础设施	6,620.22	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
4	莼湖镇技术援助项目	1,200.00	2016 年-2019 年	基础设施	818.27	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
5	泉溪江整治工程	15,472.70	2010 年-2019 年	基础设施	14,712.93	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
6	尚田段龙潭段工程	20,626.30	2016 年-2019 年	基础设施	13,881.82	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
7	甬江防洪工程东江剡江和溪口剡江第四期工程	288,900.00	2011 年-2022 年	基础设施	180,780.40	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
8	西北平原大浦湾河江口段	2,400.00	2018 年-2020 年	基础设施	500.00	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
9	奉化段堤防胡家渡段应急整治工程	52,860.00	2014 年-2019 年	基础设施	48,229.91	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
10	县江三期（南渡桥一陡门闸）	4,236.55	2017 年-2019 年	基础设施	434.42	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
11	奉化区龙潭滞洪分洪改造工程	129,200.00	2016 年-2022 年	基础设施	14,193.36	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
12	奉化区大堰镇张家村至黄稔坑联网公路	6,820.20	2018 年-2019 年	基础设施	1,263.85	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
13	沿海供水二期工程	24,129.00	2014 年-2019 年	基础设施	17,289.29	自建	否	不适用	不适用
14	奉化区方桥污水官网工程	41,390.41	2014 年-2019 年	基础设施	25,854.92	自建	否	不适用	不适用

序号	项 目	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
15	城基路（东关村-南大路）道路污水改造工程	120.00	2018 年-2019 年	基础设施	104.69	代建	否	不适用	不适用
16	奉南路段（西河路-城南菜场）道路污水改造工程	600.00	2018 年-2019 年	基础设施	170.44	代建	否	不适用	不适用
17	官亭路（长岭路-桥西岸路）道路污水改造工程	400.00	2018 年-2019 年	基础设施	85.07	代建	否	不适用	不适用
18	广平路（南山路—桥西岸路）和南街支路道路污水改造工程	350.00	2018 年-2019 年	基础设施	169.61	代建	否	不适用	不适用
19	惠政路（锦屏北路-南山路、广平路-桥西岸路）道路污水改造工程	150.00	2018 年-2019 年	基础设施	148.16	代建	否	不适用	不适用
20	金沙路段（南山路-金钟路）道路污水改造工程	180.00	2018 年-2019 年	基础设施	123.94	代建	否	不适用	不适用
21	锦屏北路（南山路-中塔路）道路污水改造工程	280.00	2018 年-2019 年	基础设施	258.67	代建	否	不适用	不适用
22	居敬路段（中山路-大成路）道路污水改造工程	170.00	2018 年-2019 年	基础设施	130.93	代建	否	不适用	不适用
23	茗山路（中山路-锦屏北路）道路污水改造工程	260.00	2018 年-2019 年	基础设施	131.52	代建	否	不适用	不适用
24	仁湖路（南山路-隔水桥路-长汀路）道路污水改造工程	260.00	2018 年-2019 年	基础设施	161.00	代建	否	不适用	不适用
25	岳林路（南山路-茗山路）道路污水改造工程	150.00	2018 年-2019 年	基础设施	114.43	代建	否	不适用	不适用
26	庄山路段（中塔路-南山路）道路污水改造工程	200.00	2018 年-2019 年	基础设施	97.92	代建	否	不适用	不适用
27	茗山北路段（高压走廊-中山路）道路污水改造工程	300.00	2018 年-2019 年	基础设施	84.31	代建	否	不适用	不适用
28	县江两岸污水截流工程	120.00	2018 年-2019 年	基础设施	79.89	代建	否	不适用	不适用
29	白水路段（岳林东路-义门路）道路污水改造工程	120.00	2018 年-2019 年	基础设施	38.62	代建	否	不适用	不适用
30	竹园路段（桃园路-大田路）道路污水改造工程	120.00	2018 年-2019 年	基础设施	58.04	代建	否	不适用	不适用

序号	项 目	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
31	春晖路（庄山路-中山路）道路污水改造工程	200.00	2018 年-2019 年	基础设施	84.01	代建	否	不适用	不适用
32	大田路段（岳林东路-义门路）道路污水改造工程	160.00	2018 年-2019 年	基础设施	34.89	代建	否	不适用	不适用
33	长春路段（西苑路-长岭路、中医院-广平路）工程	500.00	2018 年-2019 年	基础设施	72.27	代建	否	不适用	不适用
34	中山路段西苑路-南山路、广平路-桥西岸路污水	450.00	2017 年-2019 年	基础设施	281.23	代建	否	不适用	不适用
35	中山地块拆迁安置水渠改道工程	528.50	2016 年-2019 年	基础设施	284.71	代建	否	不适用	不适用
36	岳林路（桃园路-新丰路）污水改造工程	370.00	2017 年-2019 年	基础设施	164.69	代建	否	不适用	不适用
37	桃源路（岳林路至中山路）排水管网工程	350.00	2017 年-2019 年	基础设施	203.16	代建	否	不适用	不适用
38	棠村至桃园府邸污水管网工程	867.71	2017 年-2019 年	基础设施	798.18	代建	否	不适用	不适用
39	松岙镇污水处理厂一期工程	4,942.00	2013 年-2019 年	基础设施	4,425.21	代建	否	不适用	不适用
40	尚田供水工程	1,816.00	2016 年-2019 年	基础设施	1,429.37	代建	否	不适用	不适用
41	泉溪江污水工程	6,825.70	2013 年-2019 年	基础设施	5,068.83	代建	否	不适用	不适用
42	渠道疏通改造及管网 CCTV 检测工程	1,100.00	2017 年-2019 年	基础设施	880.15	代建	否	不适用	不适用
43	青松路段、望悠路段污水改造工程	210.00	2017 年-2019 年	基础设施	126.52	代建	否	不适用	不适用
44	南山路段岳林路-广平路污水改造工程	550.00	2017 年-2019 年	基础设施	260.94	代建	否	不适用	不适用
45	老小区污水截流工程	780.00	2017 年-2019 年	基础设施	300.40	代建	否	不适用	不适用
46	河头路（中山路-大成路）污水改造	260.00	2017 年-2019 年	基础设施	164.36	代建	否	不适用	不适用

序号	项 目	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订协议	报告期内确认收入情况	报告期内回款情况
47	广平路段中山路至大成路污水改造工程	230.00	2017 年-2019 年	基础设施	176.32	代建	否	不适用	不适用
48	广平路（中山路-南山路）道路污水改造工程	400.00	2017 年-2019 年	基础设施	246.27	代建	否	不适用	不适用
49	广济路段道路污水改造工程	240.00	2017 年-2019 年	基础设施	142.63	代建	否	不适用	不适用
50	奉化市城区污水处理厂水深度处理工程	7,174.07	2013 年-2019 年	基础设施	5,402.93	代建	否	不适用	不适用
51	奉化区污水提升泵站升级改造工程	734.32	2017 年-2019 年	基础设施	280.28	代建	否	不适用	不适用
52	浒溪线奉化段改建工程	44,838.00	2009 年-2019 年	基础设施	49,756.88	代建	是	未完工，未确认收入	未回款
53	其他零星项目	-	-	基础设施	2,288.67	代建	否	-	-
合 计		735,475.46			463,330.40				

12、无形资产

2016-2018 年末，发行人无形资产分别为 38,140.02 万元、36,116.26 万元和 35,112.01 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、0.79%和 0.67%，发行人无形资产由土地使用权构成。

表 10-27 截至 2018 年末发行人无形资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
所有权人：区投公司											

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	政府注入	奉国用 (2007) 第 02007 号	南山路 170 号	出让	商住	9,170.28	3,223.25	评估法	234.33	是	否
2	政府注入	奉国用 (2008) 第 02784 号	南山路 138 号	出让	商业	1,728.42	930.81	评估法	359.02	否	否
3	政府注入	奉国用 (2008) 第 02356 号	锦屏北路 19 号	出让	商业	440.4	205.72	评估法	311.41	否	否
4	政府注入	奉国用 (2008) 第 02353 号	体育场路 54 号	出让	商业用地	3,133.40	991.35	评估法	210.92	否	否
5	政府注入	浙 (2016) 奉化市不动产权第 009659 号	奉化区南山路 147 号	出让	商业	5,336.48	3,453.59	评估法	431.44	否	否
6	政府注入	奉国用 (2008) 第 02348 号	朝阳路 9 号	出让	商业	456.18	136.31	评估法	199.20	否	否
7	政府注入	奉国用 (2008) 第 02343 号	体育场路 4 号	出让	商业	643.07	299.19	评估法	310.17	否	否
8	政府注入	奉国用 (2008) 第 02342 号	朝阳路 22 号	出让	商业	1,121.00	336.50	评估法	200.12	否	否
9	政府注入	奉国用 (2008) 第 02345 号	城基路 11 号	出让	商业	1,730.15	520.56	评估法	200.58	否	否
10	政府注入	奉国用 (2008) 第 02347 号	朝阳路 20 号	出让	商业	615.38	184.34	评估法	199.70	否	否
11	政府注入	奉国用 (2008) 第 02341 号	岳林路 32 号	出让	商业	1,570.03	773.80	评估法	328.57	否	否
12	政府注入	奉国用 (2008) 第 2-14926 号	溪口镇应梦路 41-93	出让	商业	4,644.80	869.81	评估法	124.84	否	否
13	政府注入	奉国用 (2008) 第 2-14927 号	溪口镇应梦路 41-93-1	出让	商业	2,774.74	519.05	评估法	124.71	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
14	政府注入	奉国用 (2008) 第 02380 号	惠政西路 120 号	出让	商业	5,804.19	4,675.27	评估法	537.00	否	否
15	政府注入	奉国用 (2008) 第 02534 号	奉化区惠政西路 70 号	出让	商业	820.00	836.45	评估法	680.04	否	否
16	政府注入	奉国用 (2008) 第 15-31-047 号	尚田镇楼沿横山水库	出让	商业	17,910.00	1,138.90	评估法	42.39	否	否
17	政府注入	奉国用 (2008) 第 02506 号	泰兴市桥东岸路 5 号	出让	商业	5,709.00	1,724.08	评估法	201.33	否	否
18	政府注入	奉国用 (2008) 第 02577 号	泰兴市桥东岸路 5 号	出让	商业	5,151.69	1,832.84	评估法	237.18	否	否

所有权人：力兴水利

19	政府注入	奉国用 (2015) 第 04376 号	奉化市江口街道	划拨	水工建筑用地	8,172.00	735.48	评估法	60.00	否	否
20	政府注入	奉国用 (2007) 第 04731 号	奉化区县江工程一期	划拨	商住用地	37,364.92	8,687.97	评估法	155.00	否	否

所有权人：红胜海塘

21	协议转让	浙 (2017) 宁波市 (奉化) 不动产权第 0016897 号	宁波市奉化区滨海新区滨湾路 99 号等	出让	商住用地	58,007.00	1,613.13	成本法	18.54	否	1,613.13
----	------	-----------------------------------	---------------------	----	------	-----------	----------	-----	-------	---	----------

所有权人：新城开发

22	招拍挂	奉国用 (2015) 第 07212 号	奉化区汇明路 98 号	出让	工业用地	33,680.00	1,423.65	成本法	28.18	否	1,423.65
----	-----	----------------------	-------------	----	------	-----------	----------	-----	-------	---	----------

合计

						205,983.13	35,112.01	-	113.64		-
--	--	--	--	--	--	------------	-----------	---	--------	--	---

13、其他非流动资产

2016-2018 年末，发行人其他非流动资产分别为 339,307.70 万元、301,921.95 万元和 274,307.84 万元，占总资产的比例分别为 8.25%、6.58%和 5.26%。其他非流动资产主要包括政府注入的土地使用权以及完工的基建项目。

表10-28 截至2018年末其他非流动资产中基建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订代建协议	协议签订日期	报告期确认收入情况	报告期回款情况
1	江口村山后胡家契地块	1,800.00	2012 年-2014 年	征地项目	1,732.84	代建	否	不适用	不适用	不适用
2	沈家堍村地块	900.00	2013 年-2015 年	征地项目	886.54	代建	否	不适用	不适用	不适用
3	上下张村地块	1,000.00	2013 年-2015 年	征地项目	956.32	代建	否	不适用	不适用	不适用
4	县江整治工程尚田段	15,527.00	2006 年-2016 年	基建项目	9,532.59	代建	否	不适用	不适用	不适用
5	降渚溪治理工程	5,530.00	2007 年-2016 年	基建项目	4,253.65	代建	否	不适用	不适用	不适用
6	甬新河工程奉化段	15,000.00	2007 年-2016 年	基建项目	15,648.74	代建	否	不适用	不适用	不适用
7	县江开发区段防洪工程	14,500.00	2005 年-2016 年	基建项目	17,369.41	代建	否	不适用	不适用	不适用
8	亭下渠道(波导段)	1,920.00	2011 年-2016 年	基建项目	2,250.81	代建	否	不适用	不适用	不适用
9	亭下灌藤头段工程	2,991.00	2011 年-2016 年	基建项目	3,186.68	代建	否	不适用	不适用	不适用
10	西北平原低洼区防涝工程	27,500.00	2014 年-2018 年	基建项目	15,125.97	代建	否	不适用	不适用	不适用
11	锦屏南路周边地块（龙潭）	20.00	2017 年-2018 年	基建项目	16.00	代建	否	不适用	不适用	不适用
12	宁波沿海中线（奉化段）公路工程	112,419.00	2008 年-2016 年	基建项目	83,016.06	代建	否	不适用	不适用	不适用

序号	项目名称	项目总投资	建设期限	项目类型	账面价值	项目建设模式	是否签订代建协议	协议签订日期	报告期确认收入情况	报告期回款情况
13	城区至莼湖快速通道延伸段公路工程	36,890.00	2010 年-2016 年	基建项目	29,807.37	代建	否	不适用	不适用	不适用
14	大埠工业区污水截留工程	35.00	2013 年-2016 年	基建项目	33.71	代建	否	不适用	不适用	不适用
15	南海建材市场污水连接工程	35.00	2013 年-2016 年	基建项目	31.65	代建	否	不适用	不适用	不适用
16	王叶、梁家墩污水管网工程	300.00	2014 年-2016 年	基建项目	251.39	代建	否	不适用	不适用	不适用
17	长岭渠改道工程	450.00	2014 年-2017 年	基建项目	339.90	代建	否	不适用	不适用	不适用
18	西河路排水管网工程	2,000.00	2014 年-2017 年	基建项目	1,328.32	代建	否	不适用	不适用	不适用
19	大成河泵改造工程	350.00	2012 年-2017 年	基建项目	255.22	代建	否	不适用	不适用	不适用
20	长岭路段（中山路-长春路）道路污水改造工程	80.00	2017 年-2018 年	基建项目	65.75	代建	否	不适用	不适用	不适用
21	锦屏南路段（体育场路-城基路）道路污水改造工程	180.00	2017 年-2018 年	基建项目	156.13	代建	否	不适用	不适用	不适用
22	金钟路至环卫处雨水管网铺设工程	198.00	2017 年-2018 年	基建项目	176.04	代建	否	不适用	不适用	不适用
23	福星路段（桃园路-新丰路）道路污水改造工程	260.00	2017 年-2018 年	基建项目	182.47	代建	否	不适用	不适用	不适用
24	中塔路（瀑布点）雨水引流工程	200.00	2016 年-2018 年	基建项目	122.46	代建	否	不适用	不适用	不适用
25	污水泵站除臭设备安装工程	276.00	2015 年-2018 年	基建项目	223.12	代建	否	不适用	不适用	不适用
26	体育场路（锦屏中学-南山路）污水改造工程	520.00	2017 年-2018 年	基建项目	357.15	代建	否	不适用	不适用	不适用
27	甬临线（尚田段）污水管道工程	1,700.00	2015 年-2018 年	基建项目	950.41	代建	否	不适用	不适用	不适用
合计		242,581.00			188,256.70				-	-

表 10-29 截至 2018 年末发行人其他非流动资产土地明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
所有权人：力兴水利											
1	招拍挂	浙 (2017) 宁波市 (奉化) 不动产权第 0021091 号	奉化区岳林街道牌门村	出让	商务金融用地	34,525.00	8,745.52	成本法	168.87	否	8,745.52
2	政府注入	奉国用 2013 第 4-6058 号	江口街道杜家畈	出让	商住用地	43,112.00	11,640.24	评估法	180.00	否	否
3	政府注入	奉国用 2013 第 4-6059 号	江口街道杜家畈	出让	商住用地	43,112.00	11,640.24	评估法	180.00	否	否
4	政府注入	奉国用 2013 第 4-6060 号	江口街道杜家畈	出让	商住用地	43,112.00	11,640.24	评估法	180.00	否	否
5	政府注入	奉国用 2013 第 4-6061 号	江口街道杜家畈	出让	商住用地	43,112.00	11,640.24	评估法	180.00	否	否
6	政府注入	奉国用 2009 年 7-1665 号	尚田镇县江边	出让	商住用地	44,194.00	9,899.46	评估法	149.33	否	否
7	政府注入	奉国用 2009 年 7-1666 号	尚田镇县江边	出让	商住用地	46,454.00	10,405.70	评估法	149.33	否	否
8	政府注入	奉国用 2009 年 7-1667 号	尚田镇县江边	出让	商住用地	46,605.00	10,439.52	评估法	149.33	否	否
合计						344,226.00	86,051.16	-	-		

14、其他与资产有关情况的说明

经核查，截至 2018 年末，发行人名下划入的子公司已完成股权划转手续并合并入账。根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《宁波市奉化区投资有限公司 2018 年资产构成明细》及《宁波市奉化区投资有限公司公开发行债券有关情况的专项说明》，截至 2018 年末，发行人净资产合计为 2,141,530.94 万元，需扣除的公益性资产及无效资产合计为 349,339.35 万元，扣除后，发行人有效净资产为 1,792,191.59 万元，按照 40%比例计算的可公开发行企业债券额度为 716,876.63 万元，故发行人可用于公开发行企业债券的有效净资产能够满足本次债券发行规模。此外，发行人不存在 2010 年 6 月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）和《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理》（财预[2010]412 号）等相关文件的规定。

（三）负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表10-30 最近三年负债构成情况

单位：万元、%

负债项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	84,600.00	2.75	138,800.00	4.83	135,000.00	4.61
应付票据及应付账款	51,790.23	1.69	15,186.94	0.53	37,302.09	1.27
预收账款	147,253.66	4.79	103,709.13	3.61	58,795.45	2.01
应付职工薪酬	930.91	0.03	1,019.50	0.04	6.46	0
应交税费	8,899.87	0.29	3,182.07	0.11	436.07	0.01
其他应付款	432,326.44	14.08	536,290.30	18.67	569,789.58	19.45
一年内到期的非流动负债	277,292.00	9.03	291,922.00	10.16	295,693.35	10.09

负债项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,003,093.12	32.66	1,090,109.94	37.95	1,097,023.00	37.44
长期借款	1,362,975.03	44.38	1,167,336.00	40.64	1,183,843.80	40.4
应付债券	111,748.64	3.64	178,738.38	6.22	218,194.40	7.45
长期应付款	590,336.91	19.22	431,280.61	15.01	421,091.70	14.37
专项应付款	-	-	--	-	50	0
递延收益	3,250.07	0.11	4,997.59	0.17	10,013.27	0.34
非流动负债合计	2,068,310.66	67.34	1,782,352.57	62.05	1,833,193.18	62.56
负债合计	3,071,403.77	100	2,872,462.51	100	2,930,216.18	100

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人负债总额为 2,930,216.18 万元、2,872,462.51 万元及 3,071,403.77 万元。从负债构成来看，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别 37.44%、37.95%及 32.66%。2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人非流动负债占比分别 62.56%、62.05%及 67.34%。截至 2018 年末，发行人不存在逾期未偿还负债。总体来看，发行人负债结构合理，以长期负债为主，短期内偿付压力较小，符合发行人保障房业务、土地整理、基础设施建设等业务周期较长的特点。

1、短期借款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人短期借款余额分别为 135,000.00 万元、138,800.00 万元及 84,600.00 万元，占负债总额比重分别为 4.61%、4.83%及 2.75%。

表 10-31 发行人最近三年短期借款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	10,000.00	-	40,000.00
保证借款	71,600.00	120,800.00	92,500.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押贷款	3,000.00	-	2,500.00
质押借款	-	18,000.00	-
合计	84,600.00	138,800.00	135,000.00

截至 2018 年 12 月末，发行人短期借款明细如下：

表 10-32 发行人 2018 年末短期借款明细表

单位：万元

借款人（公司）	债权人	借款余额	借款起始日	借款终止日	担保情况
宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司	宁波通商银行	10,000.00	2018-12-24	2019-6-13	信用借款
宁波市奉化区投资有限公司	国家开发银行宁波市分行	20,000.00	2018-3-6	2019-3-5	保证借款
宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	中信银行宁波分行	6,000.00	2018-12-26	2019-12-26	保证借款
宁波市奉化区锦南建设有限公司	恒丰银行股份有限公司宁波分行	5,400.00	2018-12-24	2019-12-23	保证借款
宁波市奉化区锦南建设有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	500.00	2018-9-29	2019-3-28	保证借款
宁波市奉化区锦南建设有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	2,400.00	2018-9-29	2019-9-28	保证借款
宁波市奉化区锦南建设有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	9,500.00	2018-10-26	2019-6-26	保证借款
宁波市奉化区滨海建设开发有限公司	浙江浙里互联网金融信息服务有限公司	5,000.00	2018-8-23	2019-8-23	保证借款
宁波市奉化新城开发投资有限公司	中信银行宁波分行	4,000.00	2018-6-2	2019-5-31	保证借款
宁波市奉化新城开发投资有限公司	中信银行宁波分行	6,000.00	2018-1-2	2019-1-2	保证借款
宁波市奉化区红胜海塘续建开发有限公司	恒丰银行宁波奉化支行	12,800.00	2018-6-29	2019-6-27	保证借款

借款人(公司)	债权人	借款余额	借款起始日	借款终止日	担保情况
宁波市奉化新城开发投资有限公司	光大银行宁波分行	3,000.00	2018-12-27	2019-12-26	抵押借款
合 计		84,600.00	-	-	-

2、应付票据及应付账款

2016年末、2017年末及2018年末,发行人的应付票据及应付账款余额分别为37,302.09万元、15,186.94万元及51,790.23万元,占负债总额比重分别为1.27%、0.53%及1.69%,发行人的应付账款主要为工程款、拆迁款、安置房款等。

3、预收账款

2016年末、2017年末及2018年末,发行人的预收账款分别为58,795.45万元、103,709.13万元和147,253.66万元,占负债总额比重分别为2.01%、3.61%及4.79%,主要为土地出让金及配套费补偿款、房款、车位款和项目前期费用。

2017年末,发行人预收账款余额较上年末增长了44,913.68万元,增幅为76.39%,主要系由于预收房款、车位款增加50,000.73万元。

2018年末,发行人的预收账款余额较2017年末增加了43,544.53万元,增幅为41.99%,主要由于预收土地出让金及配套费补偿款增加89,096.57万元。

表 10-33 近三年发行人预收账款明细表

单位: 万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
土地出让金及配套费补偿款	95,720.61	6,624.04	37,790.67
房款、车位款	25,156.05	70,591.05	20,590.32
房租、物业费	-	120.67	414.45
项目前期费用	26,350.00	26,350.00	-
服务费	27.00	23.38	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合 计	147,253.66	103,709.13	58,795.45

表 10-34 截至 2018 年末发行人预收账款前五名情况

单位：万元

项目	金额	账龄	款项性质
宁波市奉化区财政局	84,052.72	1 年以内；1-2 年	土地出让金及配套费补偿款
上海城建市政工程（集团）有限公司	26,350.00	1-2 年	项目前期费用
宁波滨海旅游休闲区管理委员会	10,637.60	1 年以内	土地出让金及配套费补偿款
计生安置房预收房款	2,742.31	1 年以内	预收房款
	561.50	1-2 年	预收房款
	2,714.10	2-3 年	预收房款
仁湖锦庭预收房款	1,920.00	1-2 年	预收房款
合 计	128,978.23	-	-

4、其他应付款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人的其他应付款（含应付利息和应付股利）余额为 569,789.58 万元、536,290.30 万元及 432,326.44 万元，占负债总额比重分别为 19.45%、18.67%及 14.08%，主要为应付利息、往来款、保证金和代收代付款。

表 10-35 近三年发行人其他应付款构成

单位：万元

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付利息	9,836.65	13,353.75	14,919.48
其他应付款	422,489.79	522,936.55	554,870.10
合 计	432,326.44	536,290.30	569,789.58

表 10-36 近三年发行人应付利息构成

单位:万元

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
债券应付利息	5,673.81	10,208.72	11,341.20
银行贷款利息应付利息	3,839.89	3,109.90	3,578.28
融资租赁应付利息	322.94	35.14	-
合 计	9,836.65	13,353.75	14,919.48

表 10-37 近三年发行人其他应付款明细表

单位:万元、%

项 目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
借款	414,191.88	98.12	508,017.36	97.15	542,337.28	97.74
保证金	6,332.16	1.43	12,831.41	2.45	10,729.89	1.93
押金、备用金	1.41	0.00	106.87	0.02	109.33	0.02
代收代付款	1,964.35	0.44	1,980.91	0.38	1,693.61	0.31
合计	422,489.79	100.00	522,936.55	100.00	554,870.10	100.00

表10-38 截至2018年末发行人其他应付收款前五名

单位: 万元、%

单位名称	款项性质	金额	年限	比例
宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司	暂借款	110,015.91	1 年以内	24.86
宁波市奉化区光汇棚改恒富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	暂借款	82,062.31	1 年以内	18.55
宁波市奉化区惠江基础设施建设有限公司	暂借款	63,007.18	1 年以内	14.24
宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	暂借款	43,396.67	1 年以内	9.81
		9,702.12	1-2 年	2.19
宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司	暂借款	24,749.00	1 年以内	5.59
合计		332,933.19		75.24

5、一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末, 发行人一年内到期的非流动负债余额分别为

295,693.35 万元、291,922.00 万元及 277,292.00 万元，占负债总额比重分别为 10.09%、10.16%及 9.03%，金额较为稳定。

报告期内发行人的一年内到期的非流动负债具体明细如下：

表 10-39 近三年发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	227,735.97	220,369.00	195,990.00
一年内到期的应付债券	-	50,985.00	99,703.35
一年内到期的长期应付款	49,556.03	20,568.00	-
合计	277,292.00	291,922.00	295,693.35

6、长期借款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人的长期借款余额分别为 1,183,843.80 万元、1,167,336.00 万元及 1,362,975.03 万元，占负债总额比重分别为 40.40%、40.64%及 44.38%。发行人长期借款的占比较高，主要因为发行人的项目建设周期长，需要长期借款来匹配项目资金需求。

表10-40 发行人近三年长期借款类别情况表

单位：万元、%

借款类别	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	-	-	22,811.00	1.93
抵押借款	52,000.00	3.82	61,000.00	5.23	295,045.00	24.92
保证借款	513,600.00	37.68	618,040.00	52.94	618,887.80	52.28
质押借款	746,276.00	54.75	462,650.00	39.63	443,090.00	37.43
保证+质押	200,890.00	14.74	125,570.00	10.76	-	-
保证+抵押	34,000.00	2.49	65,500.00	5.61	-	-
质押+抵押	43,945.00	3.22	54,945.00	4.71	-	-
减：一年内到期的长期借款	227,735.97	16.71	220,369.00	18.88	195,990.00	16.56

借款类别	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合 计	1,362,975.03	100.00	1,167,336.00	100.00	1,183,843.80	100.00

7、应付债券

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应付债券余额分别为 218,194.40 万元、178,738.38 万元及 111,748.64 万元，占负债总额比重分别为 7.45%、6.22%及 3.64%。

2017 年末，发行人的应付债券余额较上一年末减少了 39,456.02 万元，降幅达 18.08%，主要系 2017 年发行人偿还了“宁波奉化新城私募债”共计 29,944.06 万元和“奉化城投定向融资计划”共计 29,759.28 万元，并发行了“宁波奉化新城定向融资计划”共计 10,985.00 万元。

2018 年末，发行人的应付债券余额较 2017 年末减少了 66,989.74 万元，降幅为 37.48%，主要由于“宁波奉化新城定向融资计划”到期偿还，“12 奉化债”和“14 奉化债”提前偿还所致。

8、长期应付款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期应付款余额分别为 421,091.70 万元、431,280.61 万元及 590,336.91 万元，占负债总额比重分别为 14.37%、15.01%和 19.22%。发行人长期应付款主要系融资租赁款、信托贷款及国家开发银行股份有限公司通过宁波市保障性住房建设投资有限公司关于危旧房改造及城中村改造等项目的转贷款。

截至 2018 年末，发行人与宁波市保障性住房建设投资有限公司的往来借款余额为 283,850.00 万元，上述借款均签订了借款协议，其中实际贷款人为国家开发银行股份有限公司，借款人为宁波市保障性

住房建设投资有限公司，用款人为锦山河建设，上述借款专项用于奉化区锦屏街道危旧房改造项目、花园新村、南山新村以及城中村改造三期等项目，专款专用，贷款期限为15年至25年不等，期限较长，因此计入长期应付款。

表 10-41 截至 2018 年末发行人长期应付款前五名

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	期末余额
1	冀银金融租赁股份有限公司	融资租赁款	29,622.13
2	浙江围海建设集团	应付工程款	44,488.47
3	中船第九设计研究院工程有限公司	应付工程款	45,647.31
4	浙江金融资产交易中心股份有限公司	贷款	49,448.00
5	宁波市保障性住房建设投资有限公司	转贷款	283,850.00
合 计			453,055.91

9、有息负债

发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。截至 2018 年末，发行人有息负债总额合计为 2,271,033.08 万元且有息负债中不存在高利融资情形。

截至 2018 年末，发行人前十项有息负债明细如下：

表10-42 截至2018年末发行人前十项有息负债明细情况表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款起始日	借款到期日	债务类型
1	国家开发银行	贷款	5,000.00	4.66%	2017-2-21	2042-2-19	质押借款
			10,000.00	4.66%	2017-4-1	2042-2-19	
			20,000.00	4.66%	2017-4-19	2042-2-19	
			10,000.00	4.45%	2017-11-28	2042-2-19	
			20,000.00	4.45%	2017-12-15	2042-2-19	
			10,000.00	4.45%	2018-4-2	2042-2-19	
			40,000.00	4.45%	2018-5-2	2042-2-19	

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款起始日	借款到期日	债务类型
			30,000.00	4.45%	2018-6-15	2042-2-19	
			20,000.00	4.45%	2018-8-21	2042-2-19	
			7,100.00	4.45%	2018-11-28	2042-2-19	
			5,800.00	4.45%	2018-12-4	2042-2-19	
2	宁波市保障性住房建设投资有限公司	贷款	103,300.00	4.25%	2015-8-28	2040-8-27	质押借款
			500.00	4.25%	2015-8-28	2019-7-28	
			500.00	4.25%	2015-8-28	2019-11-28	
3	公众投资者	16 奉化债	100,000.00	4.58%	2016-3-28	2022-3-28	-
4	云南国际信托有限公司（兴业银行宁波分行）	信托	9,066.40	5.84%	2016-4-28	2019-3-21	质押借款
			12,291.71	5.84%	2016-4-28	2020-3-21	
			21,561.89	5.84%	2016-4-28	2021-3-21	
			9,066.40	5.84%	2016-6-7	2019-3-21	
			12,291.71	5.84%	2016-6-7	2020-3-21	
			21,561.89	5.84%	2016-6-7	2021-3-21	
5	国家开发银行	贷款	15,000.00	4.66%	2017-2-20	2042-2-19	质押借款
			5,000.00	4.45%	2018-2-8	2043-2-19	
			30,000.00	4.45%	2018-2-1	2043-2-19	
			2,500.00	4.45%	2018-7-27	2042-2-19	
			16,100.00	4.45%	2018-9-27	2042-2-19	
			14,400.00	4.45%	2018-11-28	2042-2-19	
6	国家开发银行	贷款	20,000.00	4.45%	2017-11-21	2042-7-27	质押借款
			4,000.00	4.90%	2017-7-28	2042-7-27	
			40,000.00	4.45%	2018-4-2	2042-7-27	
			16,000.00	4.45%	2018-8-21	2042-7-27	
7	国家开发银行	贷款	5,000.00	4.90%	2017-5-31	2042-5-30	质押借款
			500.00	4.90%	2018-2-1	2043-1-31	
			35,000.00	4.45%	2018-9-26	2042-5-30	
			37,700.00	4.45%	2018-9-26	2042-5-30	

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款起始日	借款到期日	债务类型
8	云南国际信托有限公司（兴业银行宁波分行）	信托	13,608.17	5.99%	2016-6-22	2019-6-21	质押借款
			18,451.87	5.99%	2016-6-22	2020-6-21	
			38,775.96	5.99%	2016-6-22	2021-6-21	
9	宁波市保障性住房建设投资有限公司	贷款	64,000.00	4.495%	2014-9-29	2029-9-28	质押借款
			3,000.00	4.495%	2014-9-29	2019-4-12	
			3,000.00	4.495%	2014-9-29	2019-9-10	
10	工商银行奉化支行	贷款	7,000.00	4.95%	2017-9-28	2037-3-20	保证+质押
			5,000.00	4.95%	2017-7-4	2035-11-20	
			5,000.00	4.95%	2017-7-4	2034-11-20	
			5,000.00	4.95%	2017-6-19	2033-11-20	
			2,000.00	4.95%	2017-9-28	2033-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-6-19	2032-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-6-19	2032-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-5-24	2031-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-6-19	2031-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-5-24	2030-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-5-24	2030-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-5-24	2029-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-5-10	2029-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-5-10	2028-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-5-10	2028-6-20	
			3,000.00	4.95%	2017-5-10	2027-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2027-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-5-10	2026-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2026-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-4-1	2025-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2025-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-4-1	2024-11-20	

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款起始日	借款到期日	债务类型
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2024-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-4-1	2023-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2023-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-4-1	2022-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2022-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-3-31	2021-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-4-1	2021-6-20	
			2,000.00	4.95%	2017-3-31	2020-11-20	
			1,000.00	4.95%	2017-3-31	2020-6-20	
			1,000.00	4.95%	2018-9-28	2035-6-20	
合计			920,076.00	-	-	-	

在本期债券存续期内，发行人存量有息负债偿还压力测算如下：

表10-43 本期债券存续期存量有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
有息负债当年偿付规模	40.25	42.98	39.12	19.01	14.41	7.64	5.98	6.23
其中：银行借款偿还规模	26.81	22.13	22.43	10.42	9.19	7.64	5.98	6.23
信托计划偿还规模	7.00	9.10	10.69	-	4.35	-		
已发行债券偿还规模		2.00	3.00	5.00				
融资租赁贷款计划偿还规模	5.08	9.57	2.82	3.41	0.73	-		
其他债务偿还规模	1.36	0.18	0.18	0.18	0.14			
本期债券偿付规模		0.7	0.7	2.7	2.56	2.42	2.28	2.14
合计	40.25	43.68	39.82	21.71	16.97	10.06	8.26	8.37

注：本期债券存续期存量有息负债偿还压力测算基于以下假设：

- 1、存量有息负债的基准日为2018年12月31日；
- 2、假设本期债券在2019年完成发行，利率预计为7.00%；
- 3、本期债券存续期内有息负债无增加。

发行人将根据项目借款合同的约定、资金的松紧程度、项目实施

进度合理安排偿还银行借款本息。截至 2018 年末，发行人账面货币资金为 540,845.16 万元，应收账款为 55,964.53 万元、其他应收款 740,621.86 万元。以上应收款项回款后，发行人可以偿付近年到期借款的本息。公司近三年的资产负债率分别为 71.29%、62.64%、58.92%，资产负债率逐年降低。随着奉化国资中心对发行人支持力度加大，通过注入经营性资产、政府债券无偿置换公司债务以及提供土地整理、基础设施建设和安置房业务支持等方式，发行人债务融资仍存在较大空间。

综上所述，发行人资产规模逐年提升，虽然发行人负债规模较大，但资产负债结构仍处于合理水平，与其所处行业及经营特征相符，债务融资空间较大。本期债券发行，有助于改善发行人负债构成、拓宽发行人融资渠道；此外，企业债较长的兑付时间使得发行人获得较稳定的中长期资金，可以满足奉化区建设项目中长期的资金需求。

（四）净资产分析

2016-2018 年末，发行人净资产构成如下表所示：

表10-44 发行人2016-2018年末净资产构成情况

单位：万元、%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	151,580.00	7.08	151,580.00	8.85	51,580.00	4.37
资本公积	1,633,542.35	76.28	1,265,104.43	73.85	891,536.38	75.54
未分配利润	264,471.24	12.35	206,547.32	12.06	141,657.09	12.00
归属于母公司所有者权益	2,049,593.59	95.71	1,623,231.74	94.75	1,084,773.47	91.91
少数股东权益	91,937.35	4.29	89,931.69	5.25	95,468.23	8.09
所有者权益合计	2,141,530.94	100.00	1,713,163.43	100.00	1,180,241.71	100.00

2016-2018 年末，发行人所有者权益分别为 1,180,241.71 万元、

1,713,163.43 万元和 2,141,530.94 万元，呈逐年上升趋势。

1、实收资本

2016-2018 年末，发行人实收资本分别为 51,580.00 万元、151,580.00 万元和 151,580.00 万元，占发行人所有者权益的比例分别为 4.37%、8.85%和 7.08%。实收资本变动原因详见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”之“二、历史沿革”之“（一）发行人历史沿革情况”。

2、资本公积

2016-2018 年末，发行人资本公积分别为 891,536.38 万元、1,265,104.43 万元和 1,633,542.35 万元，占所有者权益的比例分别为 75.54%、73.85%和 76.28%。

2018 年度，发行人资本公积增加 368,437.92 万元，增幅为 29.12%。本年度增加的资本公积主要包含：（1）财政债务豁免 282,600.00 万元；（2）无偿受让宁波市奉化保安服务有限公司股权 693.17 万元；（3）无偿受让宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司股权 79,009.88 万元；（4）权益法核算宁波原水集团有限公司及宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司增加资本公积 67,408.41 万元；（5）专项资金财政补贴 4,842.77 万元；

本期减少的其他资本公积主要包含：（1）无偿转让宁波市奉化区中小企业融资担保有限公司 51%股权 8,670.00 万元；（2）无偿转让宁波市奉化区锦浩投资管理有限公司 51%股权 2,550.00 万元；（3）无偿转让宁波市奉化区锦溪建设投资有限公司 100%股权 15,000.00 万元；（4）舍网水库调拨水利局 1,896.23 万元；（5）土储中心收回力兴水利土地 36,000.07 万元；（6）无偿转让宁波市奉化区惠江基础设施建设有限公司股权 2,000.00 万元。

3、未分配利润

2016-2018年末，发行人未分配利润分别为141,657.09万元、206,547.32万元和264,471.24万元，占所有者权益合计的比例分别为12.00%、12.06%和12.35%。未分配利润呈逐年增加态势，主要系公司盈利累积所致。

（五）营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标如下：

表10-45 发行人2016-2018年营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
应收账款及应收票据	55,964.53	75,681.41	67,888.03
存货	2,597,066.19	2,380,481.23	2,075,229.74
总资产	5,212,934.71	4,585,625.94	4,110,457.89
流动资产	3,994,517.06	3,555,811.02	2,915,847.00
营业收入	268,873.03	144,299.85	174,515.70
营业成本	253,339.72	129,444.36	195,248.05
应收账款周转率（次）	4.08	2.01	3.12
存货周转率（次）	0.10	0.06	0.11
总资产周转率（次）	0.05	0.03	0.05

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、应收账款平均余额=（年初应收账款+年末应收账款）/2

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

4、存货平均余额=（年初存货+年末存货）/2

5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

6、总资产平均余额=（年初总资产+年末总资产）/2

2016-2018年末，发行人应收账款周转率分别为3.12、2.01及4.08。2018年末发行人应收账款周转率增加较大，主要系发行人2018年度收入规模增加较大且回款较快。总体而言，发行人的应收账款周转率符合合同行业、同类型公司的特点，处于合理水平。

2016-2018年末，公司存货分别为2,075,229.74万元、2,380,481.23万元及2,597,066.19万元，存货周转率分别为0.11、0.06、0.10，总体保持较低水平。发行人存货主要为安置房建设和土地整理的开发成本、待开发土地使用权以及完工待结算的工程项目，随着发行人所承接的城市基础设施建设项目和土地整理工程的不断增加，近三年来发行人存货规模呈不断增长态势。由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

2016-2018年度，发行人总资产周转率分别为0.05、0.03和0.05，总资产周转率维持在较低水平。总资产周转率有所下降主要系报告期内奉化区政府高度支持发行人的发展，通过资本注资、优质资产划拨等方式增强发行人实力，使得发行人资产规模不断增加所致。未来，随着发行人业务规模的扩大和主营业务多元化发展，营业收入预计将稳步增长，该项指标将会有所改善。

（六）盈利能力分析

表10-46 发行人2016-2018年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	268,873.03	144,299.85	174,515.70
营业成本	253,339.72	129,444.36	195,248.05
营业毛利率（%）	5.78	10.29	-11.88
其他收益	28,148.52	-	-
投资收益	-457.73	22,425.20	-10.57
营业利润	32,285.51	20,428.78	-46,614.48
营业外收入	145.29	43,589.71	86,096.56
利润总额	31,996.29	63,547.86	38,084.90
净利润	30,303.98	63,473.28	37,953.71

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净资产收益率（%）	1.57	4.39	3.89
总资产收益率（%）	0.62	1.46	1.07

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/总资产平均余额

（3）2016-2018年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

1、营业收入分析

2016-2018 年，发行人实现营业收入分别为 174,515.70 万元、144,299.85 万元和 268,873.03 万元。公司主营业务收入包括土地一级开发业务收入、安置房销售收入、租赁收入、代建业务收入、保安服务收入和钢铁贸易收入等，其中安置房销售、土地一级开发及代建业务收入为主要收入。2016-2018 年公司营业收入构成如下表所示：

表10-47 发行人2016-2018年营业收入构成

单位：万元、%

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	40,013.72	14.88	36,697.52	25.43	156,352.28	89.59
房产销售业务	165,337.54	61.49	18,269.03	12.66	15,410.51	8.83
租赁业务	1,081.79	0.40	1,170.10	0.81	968.35	0.55
应急资金转贷业务	68.85	0.03	386.36	0.27	895.39	0.51
钢铁贸易业务	4,097.58	1.52	-	-	889.16	0.51
代建业务	44,453.44	16.53	79,205.14	54.89	-	-
保安服务	13,820.12	5.14	8,571.69	5.94	-	-
营业收入合计	268,873.03	100.00	144,299.85	100.00	174,515.70	100.00

土地一级开发业务收入主要来自于发行人子公司滨海建设、城投公司、红胜海塘等的土地整理收入；房产销售业务收入主要来自于城投公司安置房销售收入；租赁业务收入主要来自于发行人房屋出租收

入；应急资金转贷业务收入主要系发行人向奉化区中小企业提供应急资金周转贷款收取的手续费收入；钢铁贸易业务收入主要系发行人子公司宁波市奉化区锦泰贸易有限公司开展的钢铁贸易业务；代建业务收入主要系发行人子公司滨海建设、红胜海塘等的工程施工收入。保安服务收入主要系发行人子公司宁波市奉化保安服务有限公司产生。

2、营业成本分析

2016-2018 年，发行人营业成本分别为 195,248.05 万元、129,444.36 万元和 253,339.72 万元。2018 年营业成本增加较快，主要系发行人销售的安置房较多，达到结转成本、确认收入的条件所致。

表10-48 发行人2016-2018年营业成本构成

单位：万元、%

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	34,406.09	13.58	35,457.45	27.39	176,128.54	90.21
房产销售业务	162,133.31	64.00	18,772.26	14.50	16,401.71	8.40
租赁业务	910.48	0.36	409.54	0.32	321.27	0.16
应急资金转贷业务	26.82	0.01	497.13	0.38	1,557.71	0.80
钢铁贸易业务	4,068.04	1.61	-	0.00	838.83	0.43
代建业务	38,802.58	15.32	66,337.36	51.25	-	-
保安服务	12,992.41	5.13	7,970.62	6.16	-	-
营业成本合计	253,339.72	100.00	129,444.36	100.00	195,248.05	100

3、利润来源分析

2016-2018 年度，发行人的营业利润分别为-46,614.48 万元、20,428.78 万元和 32,285.51 万元；净利润分别为 37,953.71 万元、63,473.28 万元和 30,303.98 万元。2016-2018 年度，发行人营业毛利率分别为-11.88%、10.29%和 5.78%。2017 年度发行人营业毛利率大幅提升主要系发行人土地一级开发业务毛利率随土地价格上涨而逐

步上涨,同时2017年土地一级开发业务结算模式转为委托平整模式,毛利率更为稳定。且发行人代建项目逐步完工,并于2017年度产生收入,代建项目采用成本加成模式,加成比例为15%-20%,属于发行人毛利率较高的业务,代建项目逐步完工将使发行人毛利率维持在10%-15%的水平。2018年度发行人营业毛利率有所下降主要系该年度确认的安置房销售收入较多,安置房项目成本较高,由此拉低了发行人2018年度整体毛利率。

2016-2018年度,发行人净利润分别为37,953.71万元、63,473.28万元和30,303.98万元,2017年度发行人净利润增加较快主要系投资收益及政府补贴规模较大。

2016-2018年度,发行人总资产收益率分别为1.07%、1.46%和0.62%,净资产收益率分别为3.89%、4.39%和1.57%。2016至2018年度,发行人总资产收益率和净资产收益率波动较大,主要系公司净利润波动较大。

发行人承担了大量基础设施建设项目,为奉化区经济社会发展做出了较大贡献,因此,奉化区财政局及相关政府单位给予发行人积极的政策支持,每年公司都将获得较为稳定的财政补贴。

表 10-49 2016-2018 年度, 发行人营业收入与补贴收入及其比率表

单位: 万元、%

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	268,873.03	144,299.85	174,515.70
政府补贴	28,231.52	43,020.78	24,625.32
营业收入/(营业收入+政府补贴)	90.50	77.03	87.63

发行人2016-2018年营业收入/(营业收入+政府补贴)比例均高于70%,即政府补贴/(营业收入+政府补贴)比例均低于30%,符合国发〔2010〕19号、发改办财金〔2010〕2881号、财预〔2012〕412

号以及发改办财金〔2012〕3451号等文件相关规定的要求。

综上，发行人的利润构成与增长主要和公司从事项目建设等业务密切相关，公司的净利润对财政补贴具有一定的依赖性。随着发行人业务规模的不断扩大、业务收入的多元化发展、管理水平的不断提高，公司营业收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

（七）偿债能力分析

表10-50 发行人2016-2018年偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
利润总额	31,996.29	63,547.86	38,084.90
EBITDA	47,394.82	77,067.15	58,788.69
总债务	2,426,952.58	2,208,076.99	2,253,823.25
资产负债率（%）	58.92	62.64	71.29
债务资本比（%）	53.12	56.31	65.63
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.74	0.63
流动比率	3.98	3.26	2.66
速动比率	1.39	1.08	0.77

注：（1）EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从短期偿债能力来看，2016-2018年末发行人的流动比率分别为2.66、3.26和3.98，速动比率分别为0.77、1.08和1.39。近年来，发行人短期偿债指标处于较好水平。公司流动资产主要系应收款项、存货

中正在投资建设的项目以及土地使用权，资产质量较高，发生资产减损的可能性较小，流动性良好。发行人流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2016-2018年末，发行人的资产负债率分别为71.29%、62.64%和58.92%，资产负债率呈现逐年下降趋势，具备良好的长期偿债能力，公司权益资本对债务的保障力度仍然较强，资产负债结构相对合理。2016-2018年发行人的EBITDA分别为58,788.69万元、77,067.15万元和47,394.82万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.63、0.74和0.42，未来发行人将不断调整负债结构，强化经营管理，保障偿债能力。

2016-2018年末，发行人债务资本比分别为65.63%、56.31%和53.12%，发行人债务资本比呈现逐年下降趋势，主要系发行人债务规模降低，而所有者权益增加所致。总体来说，发行人债务占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平，未来仍有提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力和偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着公司主营业务多元化发展及经营规模不断扩大，预计未来公司的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（八）现金流量分析

表10-51 发行人2016-2018年现金流量情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	789,702.95	784,496.69	473,502.93
经营活动现金流出小计	886,667.43	949,912.31	823,515.98
经营活动产生的现金流量净额	-96,964.48	-165,415.63	-350,013.05

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流入小计	236,866.89	119,537.84	155,062.33
投资活动现金流出小计	288,891.52	349,348.22	445,754.44
投资活动产生的现金流量净额	-52,024.64	-229,810.38	-290,692.11
筹资活动现金流入小计	967,116.69	1,171,093.48	1,260,530.39
筹资活动现金流出小计	706,387.27	667,279.25	579,115.57
筹资活动产生的现金流量净额	260,729.43	503,814.23	681,414.82
现金及现金等价物净增加额	111,740.31	108,588.23	40,709.65

经营活动现金流方面，2016-2018年，发行人经营活动现金流量净额分别为-350,013.05万元、-165,415.63万元和-96,964.48万元，现金净流量呈流出状态。主要是由于公司承担的土地一级开发、安置房建设以及城市基础设施建设项目先期投入较大、工期较长，部分项目尚未进入结算期，而公司通过银行贷款等方式先行向建设方支付项目工程款，因此现金流出规模较大而经营性现金流入规模较小，致使整体经营活动产生的现金流量净额为负。未来发行人将根据资金情况合理安排项目投资建设进度，并加强应收账款和其他应收款回收管理；同时，发行人将通过进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，未来现金流量净额将转负为正，实现现金净流入。2017年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增加184,597.43万元，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加32,718.94万元，收到其他与经营活动有关的现金增加278,274.82万元。2018年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增加68,451.15万元，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金减少115,272.89万元。

投资活动现金流方面，2016-2018年，发行人投资活动产生的净现金流分别为-290,692.11万元、-229,810.38万元和-52,024.64万元。近年来投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，主要系发行人支付

其他与投资活动有关的现金、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金维持在较高水平。2017年度发行人投资活动产生的现金流量净额较上年度少流出60,881.73万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金流出相对上年度均有大幅减少。2018年度发行人投资活动产生的现金流量净额较上年度增加177,785.74万元，主要系发行人2018年度处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加46,000.00万元、收到其他与投资活动有关的现金增加10,329.83万元，支付其他与投资活动有关的现金减少123,225.95万元。

筹资活动现金流方面，2016-2018年，发行人筹资活动产生的净现金流分别为681,414.82万元、503,814.23万元和260,729.43万元，筹资活动产生的净现金流呈流入状态，主要是近年来发行人由于业务发展的资金需求较大，从金融机构大幅借款所致。2017年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少177,600.58万元，主要系发行人2017年度筹集资金的现金流入相比上年度减少89,436.91万元，而2017年度偿还债务支付的现金增加68,694.68万元。2018年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少243,084.81万元，主要系发行人2018年度筹集资金的现金流入相比上年度减少203,976.79万元，而2018年度偿还债务支付的现金增加81,666.98万元。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行及资本市场均拥有优良的信用记录，融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

四、担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其子公司为其他单位进行贷款担保，担保金额合计为 1,156,377.58 万元，占 2018 年末所有者权益比重为 54.00%。发行人对外担保明细如下：

表10-52 截至2018年12月31日发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	140,000.00	贷款	保证担保	2015-9-28	2030-9-27	否
宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-12-25	2019-12-25	否
宁波市奉化新城开发投资有限责任公司	宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2016-4-19	2026-4-17	否
宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司	宁波市奉化区锦溪建设投资有限公司	40,000.00	贷款	保证担保	2017-5-22	2037-5-21	否
宁波市奉化区锦南建设有限公司	宁波市奉化广电网络有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018-2-7	2021-2-7	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波宁南贸易物流区基础设施开发建设有限公司	129,000.00	贷款	保证担保	2016-6-17	2023-12-20	否
			贷款	保证担保	2016-6-17	2023-12-20	否
			贷款	保证担保	2016-6-15	2028-6-15	否
宁波市奉化区投资有限公司	上海城建市政工程(集团)有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2017-12-29	2020-6-22	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波溪口雪窦山名山开发建设有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2016-1-4	2021-1-14	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	28,000.00	贷款	保证担保	2018-10-29	2019-4-25	否
			贷款	保证担保	2018-5-22	2020-5-21	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	27,700.00	贷款	保证担保	2018-11-13	2019-11-13	否
			贷款	保证担保	2018-4-9	2019-4-9	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
			贷款	保证担保	2018-4-8	2019-4-8	否
			贷款	保证担保	2018-4-9	2019-4-9	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司	20,000.00	贷款	保证担保	2016-3-24	2019-3-24	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2016-10-27	2019-6-29	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司		贷款	保证担保	2016-6-30	2019-6-29	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波溪口雪窦山名山开发建设有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2018-12-24	2022-1-10	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2016-12-14	2019-12-14	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	13,000.00	贷款	保证担保	2018-5-17	2019-5-17	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司	12,000.00	贷款	保证担保	2018-10-24	2020-10-23	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2018-9-30	2019-9-30	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2017-2-9	2020-2-9	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司		贷款	保证担保	2017-2-9	2019-6-21	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司		贷款	保证担保	2017-2-9	2019-12-21	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区水务有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2018-12-12	2019-12-12	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区水务有限公司		贷款	保证担保	2018-7-18	2019-7-18	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波溪口雪窦山风景名胜区自来水有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2018-11-30	2021-11-30	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2016-2-3	2019-2-2	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	8,000.00	贷款	保证担保	2017-10-19	2019-10-19	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	8,000.00	贷款	保证担保	2018-12-19	2019-6-18	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司		贷款	保证担保	2018-10-17	2019-10-16	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
宁波市奉化区投资有限公司	宁波茗山新农村建设投资有限公司	8,000.00	贷款	保证担保	2018-8-30	2020-8-29	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	5,838.79	贷款	保证担保	2015-5-14	2019-5-13	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	5,838.79	贷款	保证担保	2015-5-29	2019-5-27	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波宁南贸易物流区开发投资有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-4-25	2019-4-25	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-9-29	2019-9-29	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波大美海湾旅游开发有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-11-27	2019-11-26	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区工业投资集团有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-9-19	2019-9-18	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2016-3-29	2019-3-29	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	3,600.00	贷款	保证担保	2018-3-26	2019-3-26	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区锦南建设有限公司	3,500.00	贷款	保证担保	2018-5-4	2020-5-4	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	3,500.00	贷款	保证担保	2016-7-8	2019-7-7	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波大美海湾旅游开发有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018-4-28	2019-4-27	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波大美海湾旅游开发有限公司		贷款	保证担保	2018-3-27	2019-3-26	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波大美海湾旅游开发有限公司		贷款	保证担保	2018-3-20	2019-3-19	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区尚田城镇建设投资有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2016-1-28	2019-1-28	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区象山港湾城镇建设开发有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2017-4-13	2020-4-10	否
宁波市奉化区投资有限公司	宁波市奉化区振西城建开发有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018-12-14	2019-6-11	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	17,000.00	贷款	保证担保	2017-5-27	2021-6-30	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	21,000.00	贷款	保证担保	2017-6-16	2022-5-26	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	12,000.00	贷款	保证担保	2017-7-5	2022-5-26	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2014-11-20	2019-9-20	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	29,000.00	贷款	保证担保	2017-3-3	2022-3-2	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	20,000.00	贷款	保证担保	2015-4-2	2020-2-2	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波奉化中柱建设有限公司	19,000.00	贷款	保证担保	2016-11-17	2019-11-16	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2017-4-7	2020-4-7	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠政物资经营有限公司	11,000.00	贷款	保证担保	2017-12-27	2020-12-10	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2018-4-21	2019-1-20	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	4,000.00	贷款	保证担保	2018-3-2	2019-2-10	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	6,000.00	贷款	保证担保	2018-4-9	2019-4-9	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	4,000.00	贷款	保证担保	2018-3-21	2019-3-21	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2017-3-3	2019-3-3	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	9,000.00	贷款	保证担保	2016-12-14	2019-12-14	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠政物资经营有限公司	7,500.00	贷款	保证担保	2017-2-16	2020-2-16	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	7,500.00	贷款	保证担保	2017-2-16	2020-2-16	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-12-24	2019-12-24	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2014-6-18	2019-6-17	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠政物资经营有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-8-23	2019-8-23	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2017-3-30	2019-3-29	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-1-25	2019-1-24	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区公共交通有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018-6-22	2019-6-22	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	3,500.00	贷款	保证担保	2018-6-28	2020-6-28	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化九峰城镇建设发展有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2017-4-12	2020-4-10	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区尚田城镇建设投资有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2017-3-15	2020-3-14	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠源建设有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018-8-27	2019-2-26	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	41,010.00	贷款	保证担保	2013-6-9	2021-3-18	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	5,100.00	贷款	保证担保	2013-9-30	2021-3-18	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	2,290.00	贷款	保证担保	2014-1-2	2021-3-18	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠业建设有限公司	6,500.00	贷款	保证担保	2018-5-18	2019-5-17	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区惠政物资经营有限公司	7,000.00	贷款	保证担保	2018-10-22	2020-10-22	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款/债券)	担保方式	担保起始日	担保终止日	是否存在反担保
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化广电网络有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2015-10-13	2020-10-13	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波溪口雪窦山风景名胜景区开发建设有限公司	74,000.00	贷款	保证担保	2016-3-29	2026-3-29	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	奉化泉口投资有限公司	40,000.00	贷款	保证担保	2014-4-9	2019-2-28	否
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	宁波市奉化区公共交通有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2017-3-15	2020-3-15	否
合 计		1,156,377.58	-	-	-	-	-

发行人对外担保均严格按照内部流程执行，且发行人不存在为其他企业发行债券提供担保或者差额补偿的情况。公司对外担保行为实行统一管理，分支机构、职能部门不得擅自对外提供担保，未经公司股东宁波市奉化区国有资产管理中心批准的，公司及子公司不得对外担保，也不得相互提供担保。

(一) 客户集中度分析

表 10-53 发行人对外担保前五名明细表

单位：万元

被担保方名称	担保金额	占比
宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司	170,477.58	14.74%
宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	140,000.00	12.11%
宁波宁南贸易物流区基础设施开发建设有限公司	129,000.00	11.16%
宁波溪口雪窦山风景名胜景区开发建设有限公司	121,000.00	10.46%
宁波市奉化区惠业建设有限公司	117,400.00	10.15%
总 计	677,877.58	58.62%

发行人对外担保较为分散，前五名被担保方担保金额合计为 677,877.58 万元，占总对外担保金额比例为 58.62%。被担保方基本为

奉化区国资企业，客户集中度较低，违约代偿风险较小。

（二）被担保方基本情况

1、宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司

宁波市奉化区溪口旅游集团有限公司（以下简称“溪口旅游集团”）系2001年8月设立的国有独资有限公司，法定代表人为成尧光，股东为宁波奉化国有资本投资控股有限公司，持有公司100.00%的股份，实际控制人为奉化国资中心。公司经营范围为实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、旧城改造、城中村改造、农居房建设、河道改造、花卉、苗木的种植、建筑装潢材料、建筑材料的批发、零售。

根据宁波正德会计师事务所有限公司出具的溪口旅游集团2018年度审计报告（正德内审[2019]第112号），截至2018年末，溪口旅游集团资产总额288,036.79万元，净资产38,516.00万元，负债总额249,520.79万元。2018年度，溪口旅游集团实现营业收入19,522.49万元，净利润-1,982.90万元。

截至目前，溪口旅游集团履约状况良好，未产生违约及延迟兑付等情况。

2、宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司

宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司（以下简称“安澜建设”）系2010年3月设立的其他有限责任公司，法定代表人为孙召荣，股东为宁波市奉化区水利建设投资集团有限公司与宁波市奉化区投资有限公司，分别持有51.00%和49.00%的股份，实际控制人为奉化国资中心。公司经营范围：水利项目建设工程施工、管理及综合开发；建筑材料批发、零售；水利工程设计、勘测、施工以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。

根据宁波正德会计师事务所有限公司出具的安澜建设2018年度审计报告（正德内审[2019]第029号），截至2018年末，安澜建设总资产335,215.62万元，净资产94,647.11万元；2016年营业收入0.00万元，净利润-515.98万元。

截至目前，安澜建设履约状况良好，未产生违约及延迟兑付等情况。

3、宁波宁南贸易物流区基础设施开发建设有限公司

宁波宁南贸易物流区基础设施开发建设有限公司（以下简称“宁南基开”）系2015年8月设立的其他有限责任公司，法定代表人为马玲玲，股东为宁波宁南贸易物流区基础设施建设投资合伙企业（有限合伙）和宁波宁南贸易物流区开发投资有限公司，分别持有51.00%和49.00%的股份，实际控制人为奉化国资中心。公司经营范围为基础设施建设、房地产开发、物业服务。

根据宁波正德会计师事务所有限公司出具的宁南基开2018年度审计报告（正德内审[2019]第039号），截至2018年末，宁南基开总资产483,390.02万元，净资产160,988.48万元；2018年营业收入43.87万元，净利润-11.22万元。

截至目前，宁南基开履约状况良好，未产生违约及延迟兑付等情况。

4、宁波溪口雪窦山风景名胜区开发建设有限公司

雪窦山建设系2013年2月设立的有限责任公司，法定代表人为林煜轩，股东和实际控制人均为奉化国资中心，持有100.00%的股份。公司经营范围为景区建设项目的投资、开发与管理，城市建设项目的投资与开发、新农村建设改造项目的投资与开发，市政公用设施经营，房地产开发、房屋出租、初级农产品零售，花卉、苗木种植、批发、

零售；土地开发整理。

截至2018年末，雪窦山建设总资产1,145,165.34万元，净资产527,403.15万元；2018年营业收入81,282.96万元，净利润16,088.14万元。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，雪窦山建设主体评级AA，评级展望为稳定。截至目前，雪窦山建设履约状况良好，未产生违约及延迟兑付等情况。

5、宁波市奉化区惠业建设有限公司

宁波市奉化区惠业建设有限公司（以下简称“惠业建设”）系2012年5月设立的有限责任公司，法定代表人为董仲钧，股东为奉化城投集团和奉化国资中心，分别持有71.43%和28.57%的股份，实际控制人为奉化国资中心。公司经营范围为旧城改造、城中村改造、农居房建设、河道改造、农业项目投资，花卉苗木种植，建筑装潢，化肥、建筑材料批发、零售；房地产开发（含土地二级市场）；市政公用设施经营。

截至2018年末，惠业建设总资产321,311.22万元，净资产71,100.21万元；2018年营业收入25,780.86万元，净利润17.96万元。

截至目前，惠业建设履约状况良好，未产生违约及延迟兑付情况。

五、受限资产情况

截至2018年末，发行人受限资产总额为329,632.53万元，占2018年末净资产的比例为15.39%。发行人受限资产情况如下：

表10-54 截至2018年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	10,100.00	保证金、质押存单
存货	291,365.10	借款抵押
投资性房地产	16,784.28	借款抵押

项目	金额	受限原因
固定资产	5,123.12	借款抵押
无形资产	6,260.04	借款抵押
合 计	329,632.53	

表10-55 截至2018年末发行人受限资产明细

他项 权利人	土地证号或资产名称	资 产 类别	受限类型 (抵押、 质押)	受限 成因	账面价值	受限期限
					(万元)	
力兴水利	货币资金	货币资金	-	定期存款	10,000.00	2017/9/28-2019/9/28
城投公司	货币资金	货币资金	-	业务保证金	100.00	2014/2/11-2020/2/11
区投资公司	房权证奉化市字第 01-84746号	固定资产	抵押	借款抵押	1,023.38	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	房权证奉化市字第 01-84742号	固定资产	抵押	借款抵押	685.43	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	房权证奉化市字第 01-89402号	固定资产	抵押	借款抵押	216.31	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	房权证奉化市字第 01-89219号	固定资产	抵押	借款抵押	78.03	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	房权证奉化市字第 01-89216、89217号	固定资产	抵押	借款抵押	635.91	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	奉国用(2007)第 02007号	无形资产	抵押	借款抵押	3,223.25	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	奉国用 2010 第 09-3040号	存货	抵押	借款抵押	166,506.80	2013/2/7-2020/11/27
区投资公司	奉国用 2010 第 09-3041号	存货	抵押	借款抵押		
区投资公司	奉国用 2010 第 09-3042号	存货	抵押	借款抵押		
城投公司	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029079号	存货	抵押	借款抵押	2,225.00	2012/8/31-2022/8/26
城投公司	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029080号	存货	抵押	借款抵押	5,109.00	2012/8/31-2022/8/26
城投公司	浙(2018)宁波市奉化不动产权第 0029789号	存货	抵押	借款抵押	8,722.00	2012/8/31-2022/8/26
红胜海塘	路网、管网工程	存货	抵押	借款抵押	27,939.03	2017/8/21-2022/8/14
红胜海塘	路网、管网工程	存货	抵押	借款抵押	12,027.78	2018/1/16-2022/12/10
红胜海塘	路网、管网工程	存货	抵押	借款抵押	15,152.22	2018/11/19-2023/11/18

他项 权利人	土地证号或资产名称	资 产 类别	受限类型 (抵押、 质押)	受限 成因	账面价值	受限期限
					(万元)	
红胜 海塘	路网、管网工程	存货	抵押	借款 抵押	14,430.58	2018/11/29- 2023/11/25
红胜 海塘	国海证 2012B33028300698 号	存货	抵押	借款 抵押	6,074.08	2017/11/20- 2027/11/13
红胜 海塘	国海证 2012B33028300730 号	存货	抵押	借款 抵押	5,943.51	2017/11/20- 2027/11/13
红胜 海塘	国海证 2013B33028302116 号	存货	抵押	借款 抵押	1,272.47	2017/11/20- 2027/11/13
红胜 海塘	国海证 113300068 号	存货	抵押	借款 抵押	4,830.17	2014/12/25- 2021/12/31
新城 投资	国海证 2013B33028302134 号	存货	抵押	借款 抵押	962.98	2018/9/14- 2021/2/15
新城 投资	国海证 2012B33028300776 号	存货	抵押	借款 抵押	2,420.54	2018/9/14- 2021/2/15
新城 投资	国海证 2012B33028300745 号	存货	抵押	借款 抵押	2,512.74	2018/12/27- 2019/12/26
新城 开发	国海证 113300069 号	存货	抵押	借款 抵押	1,721.40	2014/12/25- 2021/12/31
红胜 海塘	国海证 103300290 号	存货	抵押	借款 抵押	2,132.42	2014/12/26- 2021/11/20
力兴 水利	国海证 103300289 号	存货	抵押	借款 抵押	2,407.16	2014/12/25- 2021/12/31
红胜 海塘	国海证 103300292 号	存货	抵押	借款 抵押	1,714.50	2014/12/26- 2021/11/20
红胜 海塘	国海证 113300084 号	存货	抵押	借款 抵押	1,554.72	2014/12/26- 2021/11/20
红胜 海塘	国海证 113300083 号	存货	抵押	借款 抵押	1,757.79	2014/12/25- 2021/12/31
红胜 海塘	国海证 103300291 号	存货	抵押	借款 抵押	2,177.46	2014/12/26- 2021/11/20
红胜 海塘	国海证 113300085 号	存货	抵押	借款 抵押	1,770.76	2014/12/25- 2021/12/31
新城 投资	奉国用(2015)第 07212 号	无形 资产	抵押	借款 抵押	1,423.65	2016/7/6- 2019/6/21
红胜 海塘	浙(2017)宁波市(奉化)不动产权第 0016897 号	无形 资产	抵押	借款 抵押	1,613.13	2017/11/20- 2027/11/13
红胜 海塘	浙(2017)宁波市(奉化)不动产权第 0016897 号	固定 资产	抵押	借款 抵押	2,484.06	2017/11/20- 2027/11/13
红胜 海塘	浙(2017)宁波市(奉化)不动产权第 0014188 号	投资 性房 地产	抵押	借款 抵押	11,753.55	2017/11/20- 2027/11/13
新城 开发	房权证奉化市字第 01-136358 号	投资 性房 地产	抵押	借款 抵押	577.35	2016/7/6- 2019/6/21
新城 开发	房权证奉化市字第 01-136359 号	投资 性房	抵押	借款 抵押	430.98	2016/7/6- 2019/6/21

他项权利人	土地证号或资产名称	资产类别	受限类型 (抵押、质押)	受限成因	账面价值	受限期限
					(万元)	
		地产				
新城开发	房权证奉化市字第 01-136360 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	577.35	2016/7/6-2019/6/21
新城开发	房权证奉化市字第 01-136361 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	577.35	2016/7/6-2019/6/21
新城开发	房权证奉化市字第 01-136362 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	567.74	2016/7/6-2019/6/21
新城开发	房权证奉化市字第 01-136363 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	791.35	2016/7/6-2019/6/21
新城开发	房权证奉化市字第 01-136364 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	1,077.63	2016/7/6-2019/6/21
新城开发	房权证奉化市字第 01-136365 号	投资性房地产	抵押	借款抵押	430.98	2016/7/6-2019/6/21
合计					329,632.53	

六、关联方及关联交易情况

(一) 持有发行人 5%以上股权的股东

表10-56 出资人情况

出资人名称	注册地	业务性质	出资人对本公司的持股比例 (%)	出资人对本公司的表决权比例 (%)
奉化国资中心	浙江奉化	事业单位	98.96%	98.96%

(二) 发行人的子公司情况

表10-57 发行人合并范围内下属公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	浙江奉化	浙江奉化	水利建设项目投资	100.00		同一控制下合并
宁波市奉化区红胜海塘续建工程开发建设有限公司	浙江奉化	浙江奉化	海塘续建工程的建设	100.00		同一控制下合并
宁波市奉化新城开发投资有限责任公司	浙江奉化	浙江奉化	项目投资		100.00	同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波市奉化区红胜科技有限公司	浙江奉化	浙江奉化	信息技术		100.00	投资设立
宁波市奉化区红胜贸易有限公司	浙江奉化	浙江奉化	服装、服饰、五金交电		100.00	投资设立
宁波市奉化区沿港公路投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	公路项目投资	100.00		投资设立
宁波市奉化区滨海建设开发有限公司	浙江奉化	浙江奉化	房屋工程施工建筑	100.00		投资设立
宁波市奉化区金山港区建设有限公司	浙江奉化	浙江奉化	港区基础设施开发		66.67	非同一控制下企业合并
宁波市奉化四明山公路投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	公路项目投资	100.00		投资设立
宁波市奉化区欣源水务有限公司	浙江奉化	浙江奉化	供水工程	100.00		投资设立
宁波市奉化区沿海三镇供水有限公司	浙江奉化	浙江奉化	集中式供水生产和供应、给排水工程建设		44.44	投资设立
宁波市奉化区清源污水处理有限公司	浙江奉化	浙江奉化	污水处理技术咨询、研究、开发	100.00		投资设立
宁波市奉化区城市建设投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	城市重大建设项目的投资与开发	93.02		同一控制下合并
宁波市奉化区锦南建设有限公司	浙江奉化	浙江奉化	市政道路改造		89.53	同一控制下合并
宁波市奉化区仁湖开发建设有限公司	浙江奉化	浙江奉化	房地产开发、市政道路工程		15.51	投资设立
宁波市奉化区锦山河建设投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	棚户区改造	58.21		非同一控制下企业合并
宁波市奉化区锦泰贸易有限公司	浙江奉化	浙江奉化	批发、零售	100.00		投资设立
宁波市兴奉开投建设有限公司	浙江奉化	浙江奉化	房地产开发经营	100.00		投资设立
宁波奉化兴奉国新投资管理有限公司	浙江奉化	浙江奉化	投资管理、实业投资、资产管理	100.00		划拨
宁波市奉化区甬新建设开发有限公司	浙江奉化	浙江奉化	房地产开发建设	100.00		划拨
宁波市奉化保安服务有限公司	浙江奉化	浙江奉化	劳务派遣业务	100.00		划拨

(三) 发行人合营和联营企业情况

表10-58 发行人合营和联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波原水集团有限公司	浙江奉化	浙江	以水资源为主的	30.31		权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
司	化	奉化	资源综合投资			
宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	浙江奉化	浙江奉化	基础设施建设投资	49.00		权益法
宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	重大建设项目的投资与开发	23.00		权益法
宁波珠江开发投资有限公司	浙江奉化	浙江奉化	房地产开发经营		30.00	权益法
宁波市奉化中安工程管理咨询有限公司	浙江奉化	浙江奉化	咨询服务		20.00	权益法

(四) 其他关联方情况

表10-59 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波市奉化区教育发展投资有限责任公司	公司投资的其他企业
宁波市奉化区中小企业融资担保有限公司	公司投资的其他企业
宁波市奉化区锦浩投资管理有限公司	公司投资的其他企业
宁波市奉化区光汇棚改恒富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	公司投资的其他企业
宁波市葛岙水库开发有限公司	公司投资的其他企业
中信环境治理(宁波)有限公司	公司投资的其他企业
宁波滕兴建设投资有限公司	公司投资的其他企业
宁波海禾创业投资合伙企业(有限合伙)	公司投资的其他企业
宁波奉灵超导技术股份有限公司	公司投资的其他企业
宁波时光海湾景区开发有限公司	公司投资的其他企业
宁波奉化裘村城镇建设有限公司	公司投资的其他企业
宁波市奉化区惠江基础设施建设有限公司	公司投资的其他企业
宁波明奉基础设施投资有限公司	公司投资的其他企业
宁波奉化锦益建设有限公司	公司投资的其他企业

(五) 关联交易情况

1、关联方应收款项

表 10-60 发行人关联方应收款项

单位：万元

科目	关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应收款	宁波市奉化区惠江基础设施建设有限公司	191.06	72,239.01	56,153.51
其他应收款	宁波珠江开发投资有限公司	47,217.34	-	-
其他应收款	宁波市奉化区教育发展投资有限责任公司	22,300.00	5,300.00	5,846.11
其他应收款	宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司	32,000.00		
其他应收款	奉化区国有资产管理中心	39,500.00		
其他应收款	宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	2,663.24		

2、关联方应付款项

表 10-61 发行人关联方应付款项

单位：万元

科目	关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应付款	宁波市奉化区光汇棚改恒富股权投资基金合伙企业	82,062.31		
其他应付款	宁波市奉化区惠江基础设施建设有限公司	63,007.18	2,750.00	
其他应付款	宁波市奉化区东部新城建设投资有限公司	3,000.00		
其他应付款	中信环境治理（宁波）有限公司	300.00		
其他应付款	宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	18,140.00	18,125.09	
其他应付款	宁波市奉化区惠业建设有限公司			144,616.86

3、关联方担保

截至 2018 年末，发行人存在的关联方担保如下：

表 10-62 发行人关联方担保

单位：万元

公司	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
宁波市奉化区力兴水利投资有限责任公司	宁波市奉化区安澜建设发展有限责任公司	140,000.00	2015-9-28	2030-9-27	否

七、发行人2016-2018年经审计和2019年1-9月未经审计的合并资

产负债表（见附表二）

八、发行人**2016-2018**年经审计和**2019**年**1-9**月未经审计的合并利润表及利润分配表（见附表三）

九、发行人**2016-2018**年经审计和**2019**年**1-9**月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至本募集说明书出具日，发行人共有一期已发行尚未兑付的企业债券、一期已获批并成功发行第一期的公司债券及一期已获批并成功发行第一期定向债务融资工具（PPN）。已发行的公司债券具体情况如下：

表 11-1 发行人已发行的债券情况一览表

单位：亿元

债券名称	发行规模	利率	期限	起息日	到期日
16 奉化危改项目债	10.00	4.58%	6 年	2016-03-28	2022-03-28
19 兴奉 01	8.00	6.35%	5 年 (3+2)	2019-10-29	2024-10-29
19 奉化投资 PPN001	10.00	4.49%	5 年 (3+2)	2019-11-26	2024-11-26

（一）宁波市兴奉开投建设有限公司 2019 年非公开发行项目收益公司债券（第一期）

1、债券发行情况

发行人全资子公司兴奉开投于 2019 年 4 月 16 日获得上海证券交易所无异议函（上证函[2019]694 号），同意兴奉开投非公开发行总金额为 12.13 亿元的“宁波市兴奉开投建设有限公司 2019 年非公开发行项目收益公司债券”，该期债券为 5 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款、第 3 年末投资者回售及发行人调整票面利率选择权，在债券存续期的第 3、4、5 年末分别按照债券发行总额 20%、30%、50%的比例偿还债券本金。该期债券已于 2019 年 10 月 29 日成功发行第一期，发行规模为 8.00 亿元，剩余 4.13 亿元尚未发行。

2、募集资金使用情况

根据《宁波市兴奉开投建设有限公司 2019 年非公开发行项目收益公司债券（第一期）募集说明书》，该期债券募集资金 8 亿元人民币，扣除发行费用后的募集资金将全部用于奉化区西河小区一期北侧安置房项目和奉化区西河小区二期安置房项目的建设。

3、本息兑付情况

本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 10 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），本期债券的本金兑付日为 2022 年至 2024 年每年的 10 月 29 日。截至本募集说明书签署日，兴奉开投尚未开始兑付本息。

（二）2016 年奉化市投资有限公司危旧房改造二期工程项目收益债券情况

1、债券发行情况

发行人于 2016 年 3 月发行了总额为人民币 10 亿元的“2016 年奉化市投资有限公司危旧房改造二期工程项目收益债券”（简称“16 奉化危改项目债”）。该期债券经国家发展和改革委员会发改财金〔2016〕6 号文件批准公开发行，为 6 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，从第 4 个计息年度开始偿还本金。第 4、5、6 个计息年度分别按本期债券发行规模的 20%、30%、50%的比例偿还本金。该期债券票面利率为 4.58%，采用单利按年计息，不计复利。

2、募集资金使用情况

根据《2016 年奉化市投资有限公司危旧房改造二期工程项目收益债券募集说明书》，该期债券募集资金 10 亿元人民币，全部用于奉化市危旧房改造二期工程项目的建设。截至 2019 年 4 月 30 日，募集资金已经全部使用完毕。

表 11-2 “16 奉化危改项目债” 具体使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	已使用募集资金金额
奉化市危旧房改造二期工程项目	221,094.00	100,000.00
合计	221,094.00	100,000.00

3、募集资金使用合规性

经发行人自查及主承销商核查，除支付该期债券承销费用外，“16 奉化危改项目债”募集资金已全部用于奉化市危旧房改造二期工程项目建设，不存在违反国家发改委核准用途及募集说明书约定用途之情形。

4、本息兑付情况

本期债券的付息日为 2017 年至 2022 年每年的 3 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），本期债券的本金兑付日为 2020 年至 2022 年每年的 3 月 28 日。截至目前，发行人均按时兑付本期债券利息。

综上所述，发行人的“2016 年奉化市投资有限公司危旧房改造二期工程项目收益债券”募集资金严格按照国家发展和改革委员会核准的用途使用并按时兑付本期债券本金和利息，履约情况良好。

（三）宁波市奉化区投资有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具

1、债券发行情况

尚未发行的定向债务融资工具（PPN）基本情况如下：尚未发行。

发行人于 2019 年 9 月 11 日获得中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市注协[2019]PPN327 号），同意发行人定向债务融资工具注册金额为 20 亿元，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。该期债券已于 2019 年 11 月

22日成功发行第一期，发行规模为10.00亿元，剩余10.00亿元尚未发行。

2、募集资金使用情况

根据该期债券募集说明书，该期债券募集资金扣除发行费用后的募集资金将全部用于偿还发行人及子公司有息债务。

3、本息兑付情况

本期债券的付息日为2020年至2024年每年的11月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），本期债券的本金兑付日为2024年11月26日。截至本募集说明书签署日，发行人尚未开始兑付本息。

除上述债券外，发行人及其下属子公司未发行过其他公司债、企业债、可转债、短期融资券、中期票据等其他债务融资工具。

二、发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至2018年末，发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品、融资租赁、售后回租及其他各类私募债权品种等方式融资情况明细如下：

表11-3 公司信托、融资租赁及定向融资明细

债权人	债务类型	金额 (万元)	利率 (%)	起始日期	到期日期
昆仑信托有限责任公司	信托计划	28,500.00	6.00	2017-5-26	2023-5-26
昆仑信托有限责任公司	信托计划	20,000.00	7.00	2017-9-7	2023-5-26
渤海国际信托股份有限公司	信托计划	4,000.00	7.30	2018-3-9	2020-3-9
上海国际信托有限公司	信托计划	24,000.00	5.23	2016-8-31	2019-8-30
云南国际信托有限公司	信托计划	70,836.00	5.99	2016-6-22	2021-6-21
云南国际信托有限公司	信托计划	42,920.00	5.84	2016-4-28	2021-3-21
云南国际信托有限公司	信托计划	42,920.00	5.84	2016-6-7	2021-3-21

债权人	债务类型	金额 (万元)	利率 (%)	起始日期	到期日期
昆仑信托有限责任公司	信托计划	25,000.00	7.62	2017-9-6	2020-9-6
昆仑信托有限责任公司	信托计划	14,720.00	8.50	2018-3-16	2021-3-6
昆仑信托有限责任公司	信托计划	10,280.00	8.50	2018-4-27	2021-4-27
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	5,480.03	4.80	2015-4-2	2019-11-2
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	5,003.51	4.80	2014-11-20	2019-9-20
永赢金融租赁有限公司	融资租赁	6,000.00	5.25	2015-10-13	2020-10-13
永赢金融租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	6.65	2018-10-12	2023-10-12
浦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	16,395.85	4.90	2014-6-5	2021-3-21
江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	10,000.00	6.65	2018-9-25	2022-9-25
中航国际租赁有限公司	融资租赁	18,000.00	5.80	2018-5-21	2023-5-21
陆家嘴国际信托有限公司	信托计划	16,740.00	8.00	2018-12-20	2020-12-19
陕西省国际信托股份有限公司	信托计划	11,520.00	8.00	2018-11-16	2020-6-20
江苏省国际租赁有限公司	融资租赁	9,731.39	7.79	2018-11-29	2023-11-25
浙江国金租赁股份有限公司	融资租赁	4,500.61	6.80	2018-11-19	2023-11-18
冀银金融租赁股份有限公司	融资租赁	29,622.13	6.20	2018-9-14	2021-2-15
金恒融资租赁一期	融资租赁	19,751.98	5.80	2017-8-21	2022-8-14
金恒融资租赁二期	融资租赁	6,552.05	6.18	2018-1-16	2022-12-10
苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	22,000.00	6.65	2018-10-10	2023-10-10
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	986.00	7.10	2018-2-6	2021-2-6
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	1,014.00	7.10	2018-2-12	2021-2-12
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	996.00	7.10	2018-2-22	2021-2-22
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	1,004.00	7.10	2018-2-28	2021-2-28
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	110.00	7.10	2018-3-8	2021-3-8
奉化城投“原计生地块利民” 等资产收益权产品持有人	收益权产品	180.00	7.10	2018-3-15	2021-3-15

除上述信托借款、券商专项资产管理计划借款外，发行人及其全

资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券，也不存在其他资产证券化产品、信托计划、保险债券计划、理财产品、融资租赁、售后回购、私募债权等融资情况。

第十二条 筹集资金用途

本期债券募集资金总额为10.00亿元，发行期限为7年期，其中，3.31亿元用于方桥污水管网工程，1.93亿元用于沿海供水二期工程，4.76亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金使用安排具体情况如下：

表 12-1 本期债券募集资金用途一览

序号	项 目	投资金额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	募投投入占项 目投资比例
1	方桥污水管网工程	41,390.41	33,100.00	79.97%
2	沿海供水二期工程	24,129.00	19,300.00	79.99%
3	补充营运资金	-	47,600.00	-
合 计		65,519.41	100,000.00	-

一、募投项目绿色属性的说明

2015年12月31日，国家发改委公布《绿色债券发行指引》（发改办财金[2015]3504号）。指引指出：绿色债券是指募集资金主要用于支持节能减排技术改造、绿色城镇化、能源清洁高效利用、新能源开发利用、循环经济发展、水资源节约和非常规水资源开发利用、污染防治、生态农林业、节能环保产业、低碳产业、生态文明先行示范实验、低碳试点示范等绿色循环低碳发展项目的企业债券。2019年2月14日，国家发展改革委会同有关部门发布了《关于印发<绿色产业指导目录（2019年版）>的通知》（发改环资〔2019〕293号），该目录梳理了绿色产业的主要内容，经发行人对比该目录及《绿色产业指导目录（2019年版）》的解释说明文件内容，发行人认为本次债券募投项目可被认定为绿色项目，主要原因如下：

（一）方桥污水管网工程

随着奉化撤市设区，城市发展的不断加快，污水量将会大幅增长，污水处理厂的负荷也会大大增加，奉化城区污水处理厂现状规模已不能满足城市发展要求。城市生活和工业废水未经处理，直接排入城市河道，会对水体环境质量、城市居民生活环境和身体健康以及奉化区的投资环境带来严重的负面影响。奉化区方桥污水管网工程项目的实施，将有效改变这一污染状况，改善城市人居环境质量，也符合国务院“三先三后”（先节水后调水、先治污后通水、先环保后用水）政策要求。

方桥污水管网工程项目服务范围内收集的污水经管网运输并经污水处理厂处理后，出水标准符合《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）等标准要求。方桥污水管网工程项目的建设有利于控制奉化区城镇污水及工业废水的直接排放，有利于提高水体环境质量和城市居民生活环境。根据该项目建设内容、目的及意义，方桥污水管网工程项目符合《绿色产业指导目录（2019年版）》之“5.基础设施绿色升级”之“5.3 环境基础设施”之“5.3.1 污水处理、再生利用及污泥处理处置设施建设运营”的规定，符合《绿色产业指导目录（2019年版）》的解释说明文件之“5.3.1 污水处理、再生利用及污泥处理处置设施建设运营”中“城镇和农村污水处理设施及再生利用建设和改造……”的要求。因此，方桥污水管网工程可以被认定为是绿色项目。

（二）沿海供水二期工程

本项目供水主要区域为奉化东部沿海三镇（莼湖、裘村、松岙三镇）及滨海新区、阳光海湾、海洋科技新城等地区。截至目前，以上地区居民用水主要来源于当地较为陈旧的水厂和自取地下水，如1994年正式供水的舍辋水库，1999年正式供水的裘村岭下水厂，1995年正

式供水的松岙水厂等，以上水厂建成时间较早，距今已有二十余年，供水管网漏损率极高，平均产销差率仅为50%，甚至更低，造成严重的水资源浪费。若本项目建成后，可实现莼湖镇等滨海新区范围内供水，可有效控制城镇公共供水管网的漏损率，并实现水资源节约且保证当地居民的用水安全。

沿海供水二期工程项目的建设有利于控制奉化区东部沿海三镇公共供水管网的漏损率及监测供水流量、水质、漏损率等，并实现水资源节约且保证当地居民的用水安全。根据该项目建设内容、目的及意义，沿海供水二期工程项目符合《绿色产业指导目录（2019年版）》之“5.基础设施绿色升级”之“5.3 环境基础设施”之“5.3.5 城镇供水管网分区计量漏损控制建设和运营”的规定，符合《绿色产业指导目录（2019年版）》的解释说明文件之“5.3.5 城镇供水管网分区计量漏损控制建设和运营”中“包括城镇公共供水设施改造建设，流量计量、水质监测、压力调控、数据采集与远传等供水管网漏损控制设备设施改造建设和运营”的要求。因此，沿海供水二期工程可以被认定为是绿色项目。

二、本期募集资金投资项目情况

（一）方桥污水管网工程

1、项目实施主体及建设内容

（1）项目实施主体：宁波市奉化区清源污水处理有限公司，为发行人全资子公司。

（2）项目建设内容：

奉化方桥污水管网工程起自大成东路，终点为东江以北，接入鄞西污水处理厂截污干管，主要收集来自溪口镇、尚田镇、西坞街道、江口街道、方桥片区以及萧王庙街道的污水，总流域面积约为12,295

公顷。设计规模为20万m³/d，管网总长21.4公里，其中，DN2000管4743米，DN1600管3328米，DN1400管7018米，DN1200管2240米，其余DN400~1050管4072米。全线污水管网干管为D=1400mm~2000mm，总长度为10,079m，压力管道为D820*9钢管，长度为735m。污水支线为D=1200mm~1400mm，总长度为7162m。全线设倒虹吸管8处，长度为2,112m；预留管线为D=1600mm~400mm，长度为1,493m。污水提升泵站3座，分别为顺浦路泵站、东环路泵站及鄞西片区泵站。项目实际建设泵站数量相对于可研批复少了茗山桥泵站，主要系项目出具初步设计报告时，经设计单位反复论证，本项目可取消茗山桥泵站的建设，经项目实施主体及奉化区发改局同意后，本项目实际建设过程中仅建设3座泵站。

(3) 项目总投资：本项目可研批复总投资 41,390.41 万元，其中工程费用 32,500.39 万元（污水干管 11,675.51 万元，污水支线工程 8,771.34 万元，倒虹吸管线工程 4,083.38 万元，地基处理工程 754.52 万元，污水提升泵站 7,215.64 万元）；工程建设其他费用 4,724.19 万元，其中沿线政策处理费用为 975.01 万元，预备费用 2,977.97 万元，建设期利息 1,053.31 万元，铺底流动资金 134.56 万元。

2、项目审核情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表 12-2 奉化区方桥污水管网工程项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关		印发时间
			原单位名称	现单位名称	
选址意见书	建设项目选址意见书	(2014)浙规选字第 02301034 号	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	2014.4.12
用地预审意见	关于奉化市方桥污水管网工程用地的预审意见	奉土资预[2014]16 号	奉化市国土资源局	宁波市国土资源局奉化分局	2014.4.21

批文 类型	名称	文号	发文机关		印发时间
环评批 复	环保部门审批意见	奉环建表[2015]026号	奉化市环境保护局	宁波市生态环境局奉化分局	2015.2.16
可研批 复	关于奉化市方桥污水管网工程可行性研究报告的复函	奉发改投[2014]80号	奉化市发展和改革局	奉化区发展和改革局	2014.4.22
建设用 地规划 许可证	建设用地规划许可证	(2014)浙规地字第 02301050 号	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	2014.4.29
建设工 程规划 许可证	建设工程规划许可证(1标)	建字第 330283201401041	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	-
建设工 程规划 许可证	建设工程规划许可证(3标)	建字第 330283201701082	宁波市规划局	宁波市规划局	2017.08.17
建设工 程规划 许可证	建设工程规划许可证(2标)	建字第 330283201800027	宁波市规划局	宁波市规划局	2018.03.12

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资为41,390.41万元，项目资本金8,290.41万元，约占总投资的20.03%，项目资本金由发行人自行筹措，资本金已全部到位；发行本期债券筹集资金33,100.00万元，约占总投资的79.97%。

4、项目建设进度

该项目可研报告原计划建设周期为2014年6月至2015年9月，但受项目资金筹集、宁波至奉化城际高铁开工建设等因素影响，项目建设进度较慢。本项目已于2015年5月开工建设，预计于2020年6月末完工。截至2019年12月末，项目已完成投资2.94亿元，占总投资的比重为71.10%，已投资金额主要系项目资本金支付的工程款以及施工方垫付资金。其中，项目资本金支付工程款约0.80亿元，项目施工方垫付资金约2.14亿元，目前的资金缺口约为3.34亿元。待本期债券获批发行后，发行人将加快该项目的建设及项目工程款的支付。

5、项目用地情况

截至本募集说明书出具日，募投项目用地已由宁波市国土资源局

奉化分局出具用地预审意见，该地块性质为公共设施用地，拟以划拨方式供地。项目用地预审意见中拟用地总规模 1.0512 公顷，系可研批复拟建设的 4 个泵站用地，分别为顺浦路泵站、东环路泵站、茗山桥泵站及鄞西片区泵站。但该项目在后期初步设计论证过程中，设计单位及业主方根据污水管线走势等因素共同认定可取消茗山桥泵站建设。因此，本项目仅建设污水提升泵站 3 座，分别为顺浦路泵站、东环路泵站及鄞西片区泵站。

本项目仅三个泵站占用建设用地，每个泵站用地规模为 2,628.00 平方米，总用地规模为 7,884.00 平方米，即 0.7884 公顷。总用地面积与用地预审意见的 1.0512 公顷用地面积存在差异，主要系取消了茗山桥泵站的建设。

根据浙江省人民政府土地审批文件《关于奉化市中心城区土地利用总体规划(2006-2020 年)2015 年第 1 次规划落实方案的批复》（浙政土审规[2015]61 号），同意奉化区方桥污水管网工程项目使用《奉化市江口街道土地利用总体规划（2006-2020 年）》中预留的新增建设用地指标，并同意建设项目涉及的土地利用总体规划落实方案。目前，农用地规划调整已经全部完成。

根据奉化市统一征地服务所与江口街道方桥村签订的《征地补偿安置协议》（奉统征协字[2015]第276号）、宁波市自然资源和规划局奉化分局（原名为奉化市国土资源局）出具的《关于奉化市2015年度计划第六批次建设项目用地的报告》（奉土资[2015]161号）、浙江省人民政府建设用地审批意见书《奉化市2015年度计划第六批次建设用地》（浙土字A[2015]-0457），批准本项目鄞西片区泵站涉及的农用地 0.2628 公顷转为建设用地并征为国有，耕地占补平衡已落实。顺浦路泵站、东环路泵站涉及的农用地规划调整已经全部完成，后续项目业

主方将向宁波市自然资源和规划局奉化分局、宁波市自然资源和规划局、浙江省自然资源厅履行相关报批手续，向宁波市奉化区财政缴纳新增建设用地土地有偿使用费，严格落实耕地占补平衡指标，最终完成土地的转用手续。

综上所述，本项目总占地面积0.7884公顷，全部为农用地，其中占用耕地0.7238公顷。截至目前，鄞西片区泵站涉及的农用地0.2628公顷已完成农转用审批手续，剩余顺浦路泵站、东环路泵站共占用0.5256公顷农用地，全部为耕地，农用地规划调整已经全部完成，发行人正在办理剩余的农转用审批手续。

6、项目建设的必要性及社会效益

（1）落实相关规划要求

当前宏观形势和政策转变迅速，特别是 2016 年宁波市行政区划调整，对奉化的定位和发展目标有了新的要求。《宁波市奉化区总体规划》于 2018 年 8 进行了针对性的调整与修编。调整后的总体规划对各个方面都提出了新的要求、新的思路和新的目标，尤其是对市政基础设施的建设作了更为详尽的部署。并且《奉化市市域污水排放专项规划》（2008-2020）对奉化区域污水收集及处理项目的建设作了明确分析和部署，对本项目的实施提出了明确要求，是本项目实施的基础条件。

（2）改善城市水环境的要求

宁波市奉化区境内有两大水系。源于四明山脉和天台山脉的溪流合于三江口，称奉化江水系，主要有剡江、县江和东江。源于天台山脉的莼湖地区诸河流单独流入象山港，称莼湖水系，亦称港湾水系。本项目的服务范围主要是奉化江水系。剡江发源于西部溪口镇秀尖山，自西南向东北流入奉化江，自源头至三江口约 70km，是亭下水

库的主要水源。县江发源于大堰镇大公岙，自南向北流经锦屏、岳林、江口至方桥汇入东江，全长 77km。东江发源于尚田镇南端薄刀岭岗，自南向北流经尚田、西坞、方桥，与县江汇合后流经三江口与剡江汇入奉化江，干流长 44km。按照环保要求，奉化江奉化区交接断面为 III 类水体。

城市生活和工业废水未经处理，直接排入城市河道，将对河道造成极大的污染。奉化区境内县江的污染尚未彻底解决，会影响城市居民的生活环境质量。污水管网工程项目的实施，将有效改变这一污染状况，改善城市人居环境质量。

（3）国家卫生城市的要求

奉化城区污水处理厂现状规模不能满足城市发展要求，随着城市发展的不断加快，污水量将会大幅增长，污水处理厂的负荷也会大大增加，近期的污水处理规模已不能满足城市发展要求。根据水量检测和规划预测分析，奉化区污水排放量 2020 年将达到 27.83 万 m^3/d 。污水不经处理直接排放会对水体环境质量、城市居民生活环境和身体健康以及奉化区的投资环境带来负面影响。实施奉化区污水管网工程项目，符合国务院“三先三后”（先节水后调水、先治污后通水、先环保后用水）政策要求。

实施区域污水系统工程，结合区域河网水利的调控，能有效改善、利用有限的水资源，实现城市与自然环境的共生、同融、共长，可实现生态城市建设，巩固和提高国家级卫生城市的创建成果。

根据上述分析可以看出，实施奉化区域污水管网工程项目的建设，将对奉化区经济的可持续发展创造良好的条件，对改善城市的水环境质量、防止水污染、改善水源水质、提高人居生活环境质量、改善投资环境起到十分重要的作用，环境效益、经济效益、社会效益显

著。因此，开展奉化区域污水管网工程项目的建设十分必要。

本项目服务范围内，原有污水管网较少、设施规模较小且陈旧，本项目建成后，项目服务范围内污水均流经本项目管网，原有管网全部淘汰。

7、项目建设经济效益

根据发行人出具的《关于2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募投项目的收益测算》文件，本期债券募投项目的营业收入主要为污水处理费收入。截至目前，宁波市奉化区的居民污水和非居民污水均由同一管网输送，并没有严格区分居民污水管网和非居民污水管网，居民污水直接接入污水管线，而工业企业等非居民污水由企业进行处理并达到排放标准后接入污水管线。

（1）项目运营模式及定价依据

A、项目运营模式

根据宁波市奉化区清源污水处理有限公司（以下简称“清源污水”）与宁波市奉化区水务有限公司（以下简称“区水务公司”）签订的《奉化区方桥污水管网工程项目运营协议》及宁波市奉化区人民政府出具的《关于奉化区方桥污水管网工程及沿海供水二期工程项目相关事宜的报告》，本项目建成后，项目形成的固定资产权属归清源污水公司所有。因区水务公司负责奉化区范围内的城市供水及污水处理等工作，并合法拥有城市供水及污水处理的特许经营权和收费权，本项目建成后的污水管网及泵站交由区水务公司运营和维护。为弥补前期清源污水公司在该项目建设过程中的资金投入，清源污水公司收入来源于污水处理费的分成收入，污水处理费实行财政专户管理，由区水务公司代收，再由区水务公司将污水处理费全额转至区财政局的专户，区财政局将本项目收取的污水处理费 70%按年全额拨付给清源污

水公司，剩余 30% 拨付给区水务公司。自正式运营年起，本项目收入分成期限为 18 年，18 年后，项目污水管网资产无偿划转给区水务公司，收入不再分成。运营过程中，本项目管网的相关运营成本、污水处理成本及维护成本等一切运营费用由区水务公司承担。

B、项目定价依据

根据宁波市奉化区物价局 2018 年 7 月发布的《关于调整奉化区城市供水价格的通知》（奉价价〔2018〕11 号），奉化区城市供水价格表如下：

表 12-3 奉化区城市供水价格表

单位：元/m³

类 别	到户 价格	其中				
		供水价格	水资源费	原水费	污水处理费	水务发展专项资金
居 民	3.05	1.54	0.20	0.16	0.95	0.20
非居民	5.80	3.24	0.20	0.16	1.40	0.80
特种行业	10.00	7.44	0.20	0.16	1.40	0.80
西坞转供水	3.20	2.34	0.20	0.16		0.50
备 注	1.西坞转供水中污水处理费按区政府有关规定执行； 2.城市供水价格从 2018 年 7 月 1 日（用水量）起执行。					

根据上表居民污水处理费为 0.95 元/m³，非居民污水处理费为 1.4 元/m³。根据国家政策规定，污水处理费收入不征收增值税。

（2）项目经营收益测算

本项目根据需求分析，结合污水管网服务范围和未来增长情况，确定本项目污水干管大成路至顺浦路段设计规模为 15 万 m³/d，污水干管顺浦路至过东江段和提升泵站设计规模为 20 万 m³/d。综上，本工程建设总规模为 20 万 m³/d。

根据污水处理需求量分析，本项目运营期第 1-3 年生产负荷按 80%、90%、100% 测算，第 3 年及以后年度满负荷运行。根据《奉化

区方桥污水管网工程项目运营协议》及宁波市奉化区人民政府出具的说明文件，项目实施主体可获得70%的收入分成，则本项目在测算污水处理量时，即测算项目实际运行负荷量的70%。根据本项目管网服务范围及奉化区水务公司提供的近三年奉化区居民和非居民污水处理量统计数据，基于谨慎性考虑，居民污水处理量占比约为60%，非居民污水处理量占比约为40%。

本项目运营期18年，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含税收返还收入）102,205.11万元。项目财务内部收益率为9.06%（所得税后），税后项目投资财务净现值9,596.00万元(ic=6%)，经济效益可观。其中，在债券存续期内（2020年-2026年），预计可实现经营性收入38,687.81万元，项目净收益37,742.81万元。

运营期内，本项目收益情况如下表：

表 12-4 方桥污水管网工程项目运营期内收益测算

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
居民污水处理费收入	2,330.16	2,621.43	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70
单价（元/立方米）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
数量（万立方米）	2,452.80	2,759.40	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00
非居民污水处理费收入	2,289.28	2,575.44	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60
单价（元/立方米）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
数量（万立方米）	1,635.20	1,839.60	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00
收入小计	4,619.44	5,196.87	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30
经营成本	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	4,484.44	5,061.87	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30

续:

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
居民污水处理费收入	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	51,554.79
单价（元/立方米）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
数量（万立方米）	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	54,268.20
非居民污水处理费收入	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	50,650.32
单价（元/立方米）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
数量（万立方米）	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	36,178.80
收入小计	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	102,205.11
经营成本	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	2,430.00
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	99,775.11

注：1、根据《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》（国发【2000】36号）的规定，对各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费，免征增值税。因此，本项目增值税、税金及附加均为0。

2、假设本次债券于2020年6月末发行，债券存续期为7年，即2020年6月至2027年6月，上述2020年等年度指运营期一个完整年度。

债券存续期（2020年-2026年）收益测算如下：

表 12-5 方桥污水管网工程项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
居民污水处理费收入	2,330.16	2,621.43	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70	2,912.70
单价（元/立方米）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
数量（万立方米）	2,452.80	2,759.40	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,066.00
非居民污水处理费收入	2,289.28	2,575.44	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60	2,861.60
单价（元/立方米）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
数量（万立方米）	1,635.20	1,839.60	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00
收入小计	4,619.44	5,196.87	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30	5,774.30
收入合计	38,687.81						
经营成本	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
增值税	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	4,484.44	5,061.87	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30	5,639.30
项目净收益合计	37,742.81						

综合上述各项收益，发行人按照70%比例分成后，债券存续期内发行人可获得总收入合计为38,687.81万元，项目净收益合计为37,742.81万元，归属于发行人的项目净收益为37,742.81万元；本期债券主体评级AA+，债项评级AA+，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按7.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金3.31亿元还本付息金额测算如下表所示：

表 12-6 用于方桥污水管网项目的债券还本付息表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
应还债券本金			6,620.00	6,620.00	6,620.00	6,620.00	6,620.00	33,100.00

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
应还债券利息	2,317.00	2,317.00	2,317.00	1,853.60	1,390.20	926.80	463.40	11,585.00
合计	2,317.00	2,317.00	8,937.00	8,473.60	8,010.20	7,546.80	7,083.40	44,685.00

债券存续期内，用于本项目建设部分的债券利息预计为11,585.00万元，归属于发行人的项目经营性净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券利息。运营期内，本项目合计总收入为102,205.11万元，项目净收益合计为99,775.11万元，项目投资财务内部收益率（所得税后）为9.06%。通过对项目整体的盈利能力，偿债能力，抗风险能力的分析，本项目具有一定的投资收益能力，项目财务评价可行。

（3）债券本息偿还资金缺口及偿还来源

债券存续期内，用于本项目的债券资金3.31亿元还本付息金额合计为44,685.00万元，存续期内，项目净收益合计为37,742.81万元，偿债资金缺口为6,942.19万元。发行人将以公司每年度实现的经营性收入和利润作为偿债资金缺口来源。2016-2018年，公司实现营业收入分别为174,515.70万元、144,299.85万元和268,873.03万元，净利润分别为37,953.71万元、63,473.28万元和30,303.98万元，公司经营性收入及利润足以覆盖本次债券缺口资金。

（二）沿海供水项目二期工程

1、项目实施主体及建设内容

（1）项目实施主体：宁波市奉化区欣源水务有限公司，为发行人全资子公司。

（2）项目建设内容：

本项目主要工程内容包括DN300-DN1000输水管网43公里、隧道2座长2公里、补氯间1座、加压泵站（补氯间1座、管理用房1座等附属建筑）、中横泵站扩容以及火车站进站段管道。本项目供水范围含

莼湖、裘村、松岙，包括阳光海湾、浙江船厂、海洋科技新城等区域。近远期供水规模分别为1.61万m³/d和4.6万m³/d。

(3) 项目总投资：本项目总投资 24,129.00 万元，其中工程费用 18,494.00 万元；工程建设其他费用 3,315.00 万元，预备费用 1,400.00 万元，建设期利息 865.00 万元，铺底流动资金 55.00 万元。

(4) 项目近远期的说明

本工程采用的预测年限，近期是指 2020 年，远期是指 2030 年。发行人通过对本项目服务范围内人口数、人均用水量的调查和预测，本项目服务范围内总需水量如下：

表 12-7 沿海三镇总需水量预测结果表

单位：万 m³/d

序号	用水地区	2020 年	2030 年
一、沿海三镇			
1	莼湖镇	2.27	4.45
2	裘村镇	0.37	1.12
3	松岙镇	0.38	1.29
	小计	3.02	6.86
二、其他区域			
4	滨海新区	0.60	1.50
5	阳光海湾项目	0.40	1.80
6	海洋科技新城	0.20	1.10
7	浙江船厂一二期工程		0.50
	小计	1.20	4.90
合计		4.22	11.76

通过与区水务公司等单位沟通后，本项目供水规模及对应时间段：2020 年-2021 年供水规模为 1.61 万 m³/d，2022 年-2023 年供水规模 2.6 万 m³/d，2024 年-2025 年年供水规模 3.6 万 m³/d，2026 年及以后，供水规模达远期设计产能 4.6 万 m³/d。

2、项目审核情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表 12-8 沿海供水工程二期项目审核情况

批文 类型	名称	文号	发文机关		印发时间
			原单位 名称	现单位名 称	
用地预 审意见	关于奉化市沿海供水二期工程加压泵站的预审意见	奉土资预[2014]42号	奉化市国土资源局	宁波市国土资源局奉化分局	2014.05.13
可研批 复	关于奉化市沿海供水（二期）工程可行性研究报告的复函	奉发改投[2014]100号	奉化市发展和改革委员会	奉化区发展和改革局	2014.05.13
选址意 见书	建设项目选址意见书	（2015）浙规选字第 02301073 号	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	2015.05.11
建设用 地规划 许可证	建设用地规划许可证	（2015）浙规地字第 02301040 号	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	2015.07.21
环评批 复	环保部门审批意见	奉环建表[2015]203号	奉化市环境保护局	宁波市生态环境局奉化分局	2015.12.16
水保批 复	关于奉化市沿海供水二期工程水土保持方案的批复	甬水利审批函[2015]68号	宁波市水利局	宁波市水利局	2015.12.17
建设工 程规划 许可证	建设工程规划许可证	（2015）浙规工建字第 02301016 号	奉化市规划局	宁波市自然资源和规划局奉化分局	2015.10.30

3、项目总投资及资金来源

该项目可研批复总投资为24,129.00万元，项目资本金4,829.00万元，约占总投资的20.01%，项目资本金由发行人自行筹措，资本金已全部到位；发行本期债券筹集资金19,300.00万元，约占总投资的79.99%。

4、项目建设进度

该项目可研报告原计划建设周期为2014年10月至2016年10月。但受项目资金筹集、用地性质调整以及奉化撤市设区等影响，本项目建

设进度较慢。本项目已于2015年12月开工建设，预计于2020年6月末完工。截至2019年12月末，项目已完成投资2.10亿元，占总投资的比重为87.03%，已投资金额主要系项目资本金支付的工程款以及施工方垫付资金。其中，项目资本金支付工程款约0.48亿元，项目施工方垫付资金约1.62亿元，目前的资金缺口约为1.93亿元。待本期债券获批发行后，发行人将加快该项目的建设及项目工程款的支付。

5、项目用地情况

截至本募集说明书出具日，募投项目用地已由宁波市国土资源局奉化分局出具用地预审意见，该地块性质为公共设施用地，用地总规模0.4126公顷，拟以划拨方式供地。

本项目加压泵站占用建设用地，该泵站总用地规模为 0.4126 公顷，拟占用农用地 0.4126 公顷。该项目位于莼湖镇兴联村，该项目在莼湖镇土地利用总体（2006-2020 年）中属于林地，根据浙江省人民政府土地审批文件《关于奉化市中心城区土地利用总体规划年度调节实施方案的批复》（浙政土审规[2016]69 号），同意宁波市奉化市中心城区使用上级下达的 2016 年度规划新增建设用地调节规模 181.49 公顷，将奉化市中心城区城乡建设用地扩展边界内 173.033 公顷一般农田和 8.457 公顷其他用地落实为 181.49 公顷规划新增城乡建设用地，同时纳入允许建设区，并同意所涉规划年度调节实施方案。本项目用地在上述规划调节方案内，目前，本项目农用地规划调整已经全部完成。

根据奉化市统一征地服务所与莼湖镇东谢村、莼湖镇兴联村分别签订的《征地补偿安置协议》（奉统征协字[2016]第 279 号、奉统征协字[2016]第 280 号）、浙江省人民政府建设用地审批意见书《奉化市 2016 年度计划第十批次建设用地》（浙土字 A[2016]-0296），批准

本项目泵站涉及的农用地 0.4126 公顷转为建设用地并征为国有，耕地占补平衡已落实，本项目用地之农转用审批手续已完成，用地规模及用地性质具有合理性、合规性。

本项目用地的征地补偿标准按奉化区人民政府出台的《奉化市人民政府关于调整完善征地补偿标准的通知》（奉政发[2014]174号）文件执行。本项目征地工作由奉化区统一政府服务所具体执行，相关补偿费用由项目实施主体支付。

6、项目建设的必要性及社会效益

本项目供水主要区域为奉化东部沿海三镇（莼湖、裘村、松岙三镇）及滨海新区、阳光海湾、海洋科技新城等地区。由于当地水资源缺乏，没有供水保证率高的水库，供水设施建设严重滞后，已经极大地制约了地区经济和城乡建设的发展，影响了当地居民和企业的生产生活。特别是近年来，奉化区将象山港区域统筹纳入宁波湾区经济发展大战略后，滨海新区发展步伐进一步加快，基本明确沿海三镇区域一体列入省级“大花园示范平台”，启动编制“宁波湾滨海大花园”建设的三年行动计划。宁波滨海旅游休闲区、奉化经济技术开发区获批成立，一大批项目落地并开工建设。如时光宁波文旅小镇（总投资 30 亿元）、恒大滨海健康旅游小镇（总投资 300 亿元）和宁波湾滨海华侨城文化旅游项目（总投资 120 亿元）均已开工建设。2018 年 2 月，奉化区政府与碧桂园集团签订《战略合作协议》。2018 年 5 月，双方签订了《合作实施协议》，启动在莼湖镇的宁波湾区科创小镇项目，该项目总涉及面积 14.8 平方公里，合作期限 26 年，总投资不少于 800 亿元。滨海新区比亚迪新能源汽车、德朗能锂电池、众兴新材料等重大工业项目相继投产，京威动力电池项目开工建设，基本形成新能源产品原料供给、产品生产、产品应用、回收利用等产业链和生

态圈，园区目前正积极创建宁波市战略性新兴产业专业园。鉴于沿海三镇水资源紧缺、一大批较大规模工程项目开工建设，尽快兴建奉化区沿海供水工程已成当务之急。

本项目服务范围内，原先居民用水主要来源于当地较为陈旧的水厂和自取地下水，如1994年正式供水的舍辋水库，1999年正式供水的裘村岭下水厂，1995年正式供水的松岙水厂等，以上水厂建成时间较早，距今已有二十余年，供水管网漏损率极高。本项目建成后，原有供水管网全部淘汰，自来水供应全部流经本项目管网。

7、项目建设经济效益

根据发行人出具的《关于2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募投项目的收益测算》文件，本期债券募投项目的营业收入主要为供水水费收入。

（1）项目运营模式及定价依据

A、项目运营模式

根据宁波市奉化区欣源水务有限公司（以下简称“欣源水务”）与宁波市奉化区水务有限公司（以下简称“区水务公司”）签订的《奉化区沿海供水二期工程项目运营协议》及宁波市奉化区人民政府出具的《关于奉化区方桥污水管网工程及沿海供水二期工程项目相关事宜的报告》，本项目建成后，项目形成的固定资产权属归欣源水务公司所有。因区水务公司负责奉化区范围内的城市供水及污水处理等工作，并合法拥有城市供水及污水处理的特许经营权和收费权，本项目建成后的供水管网及泵站交由区水务公司运营和维护。

为弥补前期欣源水务公司在该项目建设过程中的资金投入，欣源水务公司收入来源于供水水费的分成收入。根据宁波市奉化区物价局于2018年7月发布的《关于调整奉化区城市供水价格的通知》（奉价

价〔2018〕11号), 奉化区供水到户价格由供水价格、水资源费、原水费、污水处理费、水务发展专项基金构成, 其中, 水资源费、原水费、污水处理费、水务发展专项基金均有特定用途。在本项目运营过程中, 项目水费由区水务公司统一收取, 区水务公司在扣除原水费、水资源费、污水处理费及水务发展专项基金后, 按照供水价格计算的供水收入与欣源水务公司进行分成。其中, 70%按年全额拨付给欣源水务公司, 剩余 30%作为区水务公司的经营性收入。本项目管网的相关维护成本、原水加工成本等一切运营费用由区水务公司承担。自正式运营年起, 本项目收入分成期限为 18 年, 18 年后, 项目供水管网资产无偿划转给区水务公司, 收入不再分成。

B、项目定价依据

根据宁波市奉化区物价局 2018 年 7 月发布的《关于调整奉化区城市供水价格的通知》(奉价价〔2018〕11号), 奉化区城市供水价格如下:

①到户价格居民用水从 2.35 元/m³ 调整到 3.05 元/m³, 非居民用水从 4.95 元/m³ 调整到 5.80 元/m³, 特种行业用水从 8.00 元/m³ 调整到 10.00 元/m³, 西坞转供水从 2.50 元/m³ 调整到 3.20 元/m³, 其中原水价格从 0.13 元/m³ 调整到 0.16 元/m³。(详见下表)

②继续执行居民生活阶梯式计量水价制度。各级水量基数分为三级: 一级每户每月 20m³ 及以下, 二级每户每月 21~30m³, 三级每户每月 31m³ 及以上。供水价格级差(不含污水处理费)比例: 1: 1.5: 2。居民生活阶梯式计量到户水价: 第一级 3.05 元/m³; 第二级 4.10 元/m³; 第三级 5.15 元/m³; 各阶梯到户水价均含污水处理费 0.95 元/m³。

表 12-9 宁波市奉化区城市供水价格表

单位：元/m³

类 别	到户价格	其中				
		供水价格	水资源费	原水费	污水处理费	水务发展专项资金
居 民	3.05	1.54	0.20	0.16	0.95	0.20
非居民	5.80	3.24	0.20	0.16	1.40	0.80
特种行业	10.00	7.44	0.20	0.16	1.40	0.80
西坞转供水	3.20	2.34	0.20	0.16		0.50
备 注	1.西坞转供水中污水处理费按区政府有关规定执行； 2.城市供水价格从2018年7月1日（用水量）起执行。					

本项目服务范围内居民：非居民：特种行业供水比例为 7:2:1；其中，居民供水采用阶梯式计量水价制度，第一级：第二级：第三级供水比例为 7:2:1。

根据上表统计，扣除污水处理费、水资源费、原水费、水务发展专项资金后，居民一、二、三级供水价格分别为 1.54 元/m³、2.59 元/m³、3.64 元/m³，本项目居民供水加权平均价为 1.96 元/m³，不含税价约为 1.80 元/m³，非居民供水价格为 3.24 元/m³，不含税价约为 2.97 元/m³，特种行业供水价格为 7.44 元/m³，不含税价约为 6.83 元/m³。2019 年 3 月 21 日，财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中相关规定，供水价格增值税从 10%降至 9%。本项目考虑建设期固定资产进项税抵扣 1,951.60 万元，其中建安费用增值税率取 9%，设备费增值税率取 13%，部分工程建设其他费用增值税率暂取 6%，预备费增值税率暂取 9%，建设期固定资产进项税于计算期第 12 年抵扣完。

（2）项目经营收益测算

根据《关于2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募投项目的收益测算》报告中对本项目服务范围内需水量的测算，并经发行人

及奉化区水务公司调研后，本项目运营期第1-2年供水规模1.61万 m^3/d ，第3-4年供水规模2.6万 m^3/d ，第5-6年供水规模3.6万 m^3/d ，第7年及以后，供水规模达远期设计产能4.6万 m^3/d 。根据《奉化区沿海供水二期工程项目运营协议》及宁波市奉化区人民政府出具的说明文件，项目实施主体可获得70%的收入分成，则本项目在测算供水量时，即测算项目实际运行负荷量的70%。居民供水价格为供水价格（不含税）为1.80元/ m^3 ，非居民供水价格（不含税）为2.97元/ m^3 ，特种行业供水价格（不含税）为6.83元/ m^3 。根据区水务公司提供的数据，本项目服务范围内居民：非居民：特种行业供水比例为7:2:1。

本项目运营期18年，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含税收返还收入）47,857.42万元。项目财务内部收益率为6.17（所得税后），经济效益可观。其中，在债券存续期内（2020年-2026年），预计可实现经营性收入14,286.68万元，项目净收益13,782.68万元。

运营期内，本项目收益情况如下表：

表12-10 沿海供水二期工程项目运营期内项目收益测算

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
居民供水营业收入（不含税）	518.31	518.31	837.02	837.02	1,158.95	1,158.95	1,480.88	1,480.88	1,480.88
单价（元/立方米）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
数量（万立方米）	287.95	287.95	465.01	465.01	643.86	643.86	822.71	822.71	822.71
销项税额	46.65	46.65	75.33	75.33	104.31	104.31	133.28	133.28	133.28
非居民供水营业收入（不含税）	244.34	244.34	394.59	394.59	546.36	546.36	698.13	698.13	698.13
单价（元/立方米）	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97
数量（万立方米）	82.27	82.27	132.86	132.86	183.96	183.96	235.06	235.06	235.06
销项税额	21.99	21.99	35.51	35.51	49.17	49.17	62.83	62.83	62.83
特种行业供水营业收入（不含税）	280.96	280.96	453.72	453.72	628.22	628.22	802.73	802.73	802.73
单价（元/立方米）	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
数量（立方米）	41.14	41.14	66.43	66.43	91.98	91.98	117.53	117.53	117.53
销项税额	25.29	25.29	40.83	40.83	56.54	56.54	72.25	72.25	72.25
税收返还收入	94.00	94.00	152.00	152.00	210.00	210.00	268.00	268.00	268.00
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入小计	1,137.61	1,137.61	1,837.33	1,837.33	2,543.53	2,543.53	3,249.74	3,249.74	3,249.74
经营成本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	1,065.61	1,065.61	1,765.33	1,765.33	2,471.53	2,471.53	3,177.74	3,177.74	3,177.74

续：

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
居民供水营业收入（不含税）	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	45,905.77
单价（元/立方米）	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	1,480.88	22,799.08
数量（万立方米）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
销项税额	822.71	822.71	822.71	822.71	822.71	822.71	822.71	822.71	822.71	12,666.16
非居民供水营业收入（不含税）	133.28	133.28	133.28	133.28	133.28	133.28	133.28	133.28	133.28	2,051.92
单价（元/立方米）	698.13	698.13	698.13	698.13	698.13	698.13	698.13	698.13	698.13	10,748.14
数量（万立方米）	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97
销项税额	235.06	235.06	235.06	235.06	235.06	235.06	235.06	235.06	235.06	3,618.90
特种行业供水营业收入（不含税）	62.83	62.83	62.83	62.83	62.83	62.83	62.83	62.83	62.83	967.33
单价（元/立方米）	802.73	802.73	802.73	802.73	802.73	802.73	802.73	802.73	802.73	12,358.55
数量（立方米）	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
销项税额	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	1,809.45
税收返还收入	235.60	-	-	-	-	-	-	-	-	1,951.60
增值税	32.40	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	2,176.40
收入小计	3,217.34	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	2,981.74	47,857.42
经营成本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1,296.00
营业税金及附加	3.24	26.80	26.80	26.80	26.80	26.80	26.80	26.80	26.80	217.64
项目净收益	3,142.10	2,882.94	2,882.94	2,882.94	2,882.94	2,882.94	2,882.94	2,882.94	2,882.94	46,343.78

注：1、本项目2029年以前无增值税、税金及附加主要系本项目考虑建设期固定资产进项税抵扣1,951.60万元，于2029年全部抵扣完毕。

2、假设本次债券于2020年6月末发行，债券存续期为7年，即2020年6月至2027年6月，上述2020年等年度指运营期一个完整年度，下同。

债券存续期（2020年-2026年）收益测算如下：

表 12-11 沿海供水二期工程项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
居民供水营业收入（不含税）	518.31	518.31	837.02	837.02	1,158.95	1,158.95	1,480.88
单价（元/立方米）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
数量（万立方米）	287.95	287.95	465.01	465.01	643.86	643.86	822.71
销项税额	46.65	46.65	75.33	75.33	104.31	104.31	133.28
非居民供水营业收入（不含税）	244.34	244.34	394.59	394.59	546.36	546.36	698.13
单价（元/立方米）	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97
数量（万立方米）	82.27	82.27	132.86	132.86	183.96	183.96	235.06
销项税额	21.99	21.99	35.51	35.51	49.17	49.17	62.83
特种行业供水营业收入（不含税）	280.96	280.96	453.72	453.72	628.22	628.22	802.73
单价（元/立方米）	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
数量（立方米）	41.14	41.14	66.43	66.43	91.98	91.98	117.53
销项税额	25.29	25.29	40.83	40.83	56.54	56.54	72.25
税收返还收入	94.00	94.00	152.00	152.00	210.00	210.00	268.00
收入小计（不含税）	1,137.61	1,137.61	1,837.33	1,837.33	2,543.53	2,543.53	3,249.74
收入合计（不含税）	14,286.68						
经营成本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	1,065.61	1,065.61	1,765.33	1,765.33	2,471.53	2,471.53	3,177.74
项目净收益合计	13,782.68						

综合上述各项收益，发行人按照70%比例分成后，债券存续期内发行人可获得总收入合计为14,286.68万元，项目净收益合计为13,782.68万元，归属于发行人的项目净收益为13,782.68万元；本期债券主体评级AA+，债项评级AA+，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按

7.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金1.93亿元还本付息金额测算如下表所示：

表12-12 用于沿海供水二期工程的债券还本付息表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
应还债券本金	-	-	3,860.00	3,860.00	3,860.00	3,860.00	3,860.00	19,300.00
应还债券利息	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,080.80	810.60	540.40	270.20	6,755.00
合计	1,351.00	1,351.00	5,211.00	4,940.80	4,670.60	4,400.40	4,130.20	26,055.00

债券存续期内，用于本项目建设部分的债券利息预计为6,755.00万元，归属于发行人的项目经营性净收益可以覆盖用于本项目建设部分的债券利息。运营期内，本项目合计总收入为47,857.42万元，项目净收益合计为46,343.78万元，项目投资财务内部收益率（所得税后）为6.17%。通过对项目整体的盈利能力，偿债能力，抗风险能力的分析，本项目具有一定的投资收益能力，项目财务评价可行。

（3）债券本息偿还资金缺口及偿还来源

用于沿海供水二期项目的债券资金1.93亿元，债券存续期内，该部分债券还本付息金额合计为26,055.00万元，项目净收益合计为13,782.68万元，偿债资金缺口为12,272.32万元。发行人将以公司每年度实现的经营性收入和利润作为偿债资金缺口来源。2016-2018年，公司实现营业收入分别为174,515.70万元、144,299.85万元和268,873.03万元，净利润分别为37,953.71万元、63,473.28万元和30,303.98万元，公司经营性收入足以覆盖本次债券缺口资金。

（三）补充公司营运资金

随着公司业务不断扩张，在建项目及拟建项目的不断开展以及近年来有息债务的逐渐到期，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本期债券募集资金中的47,600.00

万元将用于补充营运资金，占本期债券募集资金总额47.60%。发行人已根据银监会发布的《流动资金贷款管理暂行办法》进行测算，测算结果表明，公司具有补充流动资金的必要性。此举将有利于降低公司财务费用，调整发行人债务结构、缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

三、本期债券募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）发债募集资金管理制度

1、发行人制定了完善的资金管理制度，为确保募集资金的专款使用，发行人在中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行开立了募集资金使用专项账户。发行人与中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行签署了《募集资金专户监管协议》。根据《募集资金专户监管协议》，发行人在监管银行开立的募集资金专项账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条

例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立了有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

2、保持流动性管理。发行人将加强日常经营的监控，确保发行人的财务流动性，增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持，并保证流动资产的及时变现能力，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本期债券做出以下承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。在本期债券存续期内，募投项目收入将优先用于偿还本期债券；发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人作为本期债券的法定偿债人，将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件。为保证本期债券到期及时足额还本付息，发行人制定了如下偿债计划及保障措施。

一、本期债券偿债计划与安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

（一）偿债计划的账户安排

发行人聘请中国农业发展银行宁波市奉化区支行作为偿债资金监管银行，并签署《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》，按照协议规定，中国农业发展银行宁波市奉化区支行将严格履行监管义务。主要内容如下：

- 1、发行人在中国农业发展银行宁波市奉化区支行开设偿债资金专户，用于偿债资金的接收、存储及划转；
- 2、中国农业发展银行宁波市奉化区支行应在本期债券付息日或兑付日15个工作日之前，向发行人发出书面划款通知；
- 3、发行人应在本期债券的付息日或兑付日10个工作日之前，按照本募集说明书确定的还本付息金额向偿债资金专户划入资金。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将成立专门工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流及本期债券募投项目所产生的收益。

（四）充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请中国农业发展银行宁波市奉化区支行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2019 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，中国农业发展银行宁波市奉化区支行依照《债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（五）制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《2019 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本

息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议规则主要条款如下：

债券持有人会议依据法律、《募集说明书》的规定行使如下职权：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如设置担保条款）偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；因诉讼产生的相关费用由发行人、担保人承担；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、应发行人提议或在本期债券的担保人/担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保人/担保物或改变担保方式（如设置担保条款）；

5、决定变更债权代理人；

6、决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》作出修改或补充；

7、在债券存续期内，发行人进行事关企业盈利前景和偿债能力的对债券持有人权益产生影响的重大资产重组事项，重组方案须经债券持有人会议通过；

8、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、本期债券偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按时偿还的坚实基础

2016-2018年发行人资产规模呈现逐年增长态势，总资产由2016年末的4,110,457.89万元增长到2018年末的5,212,934.71万元。发行人作为宁波市奉化区城市基础设施建设、土地整理开发和棚户区改造行业的龙头企业，所经营资产具有长期稳定的收益。发行人2016-2018年度实现营业收入分别为174,515.70万元、144,299.85万元、268,873.03万元，分别实现净利润37,953.71万元、63,473.28万元和30,303.98万元，最近三年平均净利润为43,910.32万元；发行人最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。同时，公司资产负债率一直处于下降状态，近三年公司的资产负债率分别为71.29%、62.64%、58.92%，公司具备一定负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

未来几年随着公司盈利性项目的不断扩展，并且随着本期债券资金的融入，发行人的经营规模及经营范围将进一步扩大，公司的自身盈利能力及获取净经营性现金流量的能力预计将不断增强。发行人较强的资本实力和良好的盈利能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础。

（二）稳定的募投项目投资收益是本期债券偿付的重要来源

本期债券募集资金中5.24亿元用于募投项目，根据发行人出具的《关于2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募投项目的收益测算》，在本期债券存续期7年内，方桥污水管网项目可实现污水处理费收入合计为38,687.81万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加后，可实现项目净收益37,742.81万元，能覆盖用于该项目的债券大部分本金及利息，缺口部分由发行人经营性收入偿还；在本期债券存续期7年内，沿海供水二期项目可实现供水水费收入合计为14,286.68万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加后，可实现项目净收益

13,782.68万元，能覆盖用于该项目的债券利息及部分本金，缺口部分由发行人经营性收入偿还。

综上，本期债券募投项目的收益较为稳定，足以覆盖项目总投资额，预计盈利能力较强，现金流量充沛，发行人将获得较为丰富的投资回报。

（三）发行人较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人资产规模较大，截至2018年末，公司资产总额5,212,934.71万元，所有者权益合计为2,141,530.94万元，资产负债率58.92%。发行人资产质量较好，具有一定的变现能力。截至2018年末，发行人账面货币资金540,845.16万元，其他应收款740,621.86万元，存货2,597,066.19万元。存货主要是已完工待验收的土地整理项目、已完工待销售的安置房以及在建项目开发成本、待开发土地使用权。

未来，若本期债券本息兑付遇到问题或发行人经营出现困难时，发行人可考虑将上述资产进行处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

（四）发行人具有优良的资信和较强的融资能力，为本期债券按期支付本息提供了后备支持

作为宁波市奉化区最主要的基础设施和棚户区改造项目建设企业，公司自成立以来，发挥了资源整合和国有资产运营的功能，与国家开发银行、中国工商银行、宁波银行、中国农业发展银行、中国建设银行等国内多家金融机构保持着长期而稳定的合作关系，在还本付息方面也未有违约记录，培育了较好的市场声誉，具有良好的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理

方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（五）《债权代理协议》《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行签订了《募集资金专户监管协议》，发行人与中国农业发展银行宁波市奉化区支行签订了《偿债资金专户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请中国农业发展银行宁波市奉化区支行为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。中国农业发展银行宁波市奉化区支行代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

（六）稳定的财政支持是本期债券按时偿付的进一步保障

公司作为宁波市奉化区的基础设施建设、土地一级开发及棚户区改造投融资建设主体，近年来承担了较多奉化区的城市基础设施建设、土地一级开发和棚户区改造建设项目。为支持宁波市奉化区建设和公司的业务发展，奉化区财政局、奉化经济开发管理委员会等主管单位在财政上对公司进行了一定的支持，2016-2018 年分别获得政府补助 24,625.32 万元、43,020.78 万元和 28,231.52 万元。在资产注入方面，近年来，奉化国资中心不断对公司进行增资、豁免公司债务、注入优质土地、股权等资产，截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资

本及实收资本为人民币 151,580.00 万元，资本公积为 1,633,542.35 万元。在业务方面，公司与宁波市奉化区住房和城乡建设局、奉化经济开发管理委员会、宁波滨海旅游休闲区管理委员会签订了多项基础设施建设协议，为公司的业务发展提供了强有力的支持。

（七）地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2016-2018年，奉化区实现地区生产总值分别为488.27亿元、549.93亿元和602.36亿元，实现固定资产投资分别为208.02亿元、219.18亿元和223.99亿元，实现社会消费品零售总额分别为146.35亿元、161.95亿元和175.79亿元。2016-2018年，奉化区财政收入分别为62.61亿元、71.03亿元和78.61亿元，同比增长分别为0.1%、13.0%和10.7%，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。其中，2016-2018年，一般公共预算收入分别为37.05亿元、42.94亿元和49.47亿元，在财政收入中占比分别为59.18%、60.45%和62.93%。

区域经济的快速增长和财政实力的不断增强，为奉化区城市基础设施和棚户区改造的投资建设奠定了较好的经济基础；另外，随着“十三五”期间奉化撤市设区的圆满完成，奉化区将全面融入宁波中心城区，并无缝承接中心城高端服务功能，成为吸纳产业资本新高地，区域经济预计将继续保持较快的增长势头，为公司各项主营业务的快速发展提供了良好契机。

三、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高。本期债券募集资金投资项目方向良好、经济效益与社会效益显著。近年宁波市奉化区经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、财政补贴、业务开

展等方面给予发行人持续稳定的支持。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 投资者保护

一、债权代理协议

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请中国农业发展银行宁波市奉化区支行作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》，债权代理人具有如下权利、职责和义务：

1、文件。对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以书面、任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

2、违约通知。债权代理人或其代理人在得知违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求，尽快在监管部门指定的信息披露媒体上以发布公告的方式通知各债券持有人。

3、违约处理。在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人或其代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权代理人或其代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。

4、监督担保事项。债权代理人应当持续关注发行人的经营情况、

财务状况及担保本期债券的担保人/担保物的状况，在发现可能对全体债券持有人的利益产生重大不利影响的情形时，应及时向全体债券持有人披露相关信息，并根据《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券持有人会议规则》的规定及时召集和召开债券持有人会议，向债券持有人会议提出恰当、可行及合法的议案。（如设置担保条款）

5、信息披露监督。债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

6、债券持有人会议的召集和会议决议落实。债权代理人应持续关注发行人和担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债权代理人应在知悉该等情形之日起按照勤勉尽责的要求尽快召集债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日：（i）发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；（ii）发行人拟更换债权代理人；（iii）发行人不能按期支付本息；（iv）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；（v）担保本期债券的担保人/担保物资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生对全体债券持有人的权益产生重大不利影响的其他情形（如设置担保条款）；（vi）拟更换担保本期债券的担保人/担保物或担保方式（如设置担保条款）；（vii）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、破产及整顿。如发行人不能偿还到期债务，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

8、其他。债券持有人会议授权的其他事项。

二、持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议依据法律、《募集说明书》的规定行使如下职权：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人(如设置担保条款)偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；因诉讼产生的相关费用由发行人、担保人承担；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、应发行人提议或在本期债券的担保人/担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保人/担保物或改变担保方式(如设置担保条款)；

5、决定变更债权代理人；

6、决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》作出修改或补充；

7、在债券存续期内，发行人进行事关企业盈利前景和偿债能力的对债券持有人权益产生影响的重大资产重组事项，重组方案须经债券持有人会议通过；

8、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、投资者保护核心条款

1、以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过30天仍未解除；

（3）发行人不履行或违反《债权代理协议》第三条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押、抵押权利，出售其所有或实质性的资产；

（4）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）在债券存续期间内，担保本期债券的担保人/担保物资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生其他重大不利变化且发行人未能在该等情形发生之日起20个工作日内提供债权人认可的新担保方式，以及其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形（如设置担保条款）。

2、加速清偿及措施

（1）加速清偿的宣布。如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）措施。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取以下救济措施：

①向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金

额的总和（i）债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

②相关的违约事件已得到救济或被豁免；

③债券持有人会议同意的其他措施。单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（3）其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期债券为固定利率债券且存续期较长，在存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：首先，发行人目前财务稳健，经营状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。其次，发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，保障本期债券按时还本付息。再次，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了提

前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（三）流动性风险及对策

风险：由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所如期上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，争取本期债券早日上市或交易流通。发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件及环境也随之改善，未来的流动性风险将有所降低。

（四）信用评级变化风险及对策

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债基金；保证偿债资金账户

有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与宁波市奉化区财政状况皆联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：随着奉化区经济发展水平的提高和城市建设的推进，发行人所在区域对城市基础设施、棚户区改造住房等的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）产业政策风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施的建设，业务收入和利润主要来自项目建设业务收益和政府补贴，对政府依赖性较高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

对策：发行人将密切跟踪国家产业政策和行业发展变化，积极收集其业务所涉及领域的相关政策信息，准确把握政策动态，了解和判

断产业政策的变化,并及时根据国家和地方政府的产业政策变化制定应对策略。同时,不断提高公司整体运行效率,提升发行人的可持续发展能力,尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险及对策

(一) 运营风险及对策

风险: 发行人作为国有控股企业,在承接业务上对政府依赖程度较高,在利润来源方面主要为政府补贴,公司的债务偿付对区财政依赖较大,同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响,存在干预发行人发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着发行人业务规模的增长和业务种类的多元化,业务将更加复杂和繁琐,对发行人的管理水平提出了更高要求。如果政府干预较大、发行人管理能力不足或管理出现重大失误,将影响发行人运营效益,进而一定程度上影响本期债券偿付。

对策: 针对发行人存在的运营风险,发行人今后将进一步加强与政府的沟通协商,争取获得持续稳定的支持;进一步完善法人治理结构及公司章程,健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,规范各项经济行为,增强市场化运作,使公司适应现代化运营、市场化管理要求。

(二) 持续融资风险及对策

风险: 发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期,公司将面临持续性融资需求,使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主,一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化,将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

对策：公司目前保持着良好的资信记录，这将保证公司具有持续的外部融资能力。发行人在充分利用现有的间接融资渠道的同时，将积极开拓直接融资渠道，直接面向资本市场筹集资金。通过开发新的融资渠道，有利于公司避免因融资渠道单一而导致的持续融资风险和经营不确定性，进而提高公司的综合竞争力。

（三）与募投项目相关的风险及对策

风险：本次募投项目的投资回报已经严格测算，根据募投项目收益测算报告，项目投资在债券存续期内可产生一定的效益，并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本次发行募集资金投资项目已经发行人详细周密的研究和论证，并已经得到相关部门的批准。在项目实施过程中，发行人一是将充分利用自身管理经验等方面的优势，加强项目实施过程中的协调、管理，确保建设项目按预计的工期和预算完工，顺利投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益；二是要积极争取财政部门支持，多渠道筹集资金以保证项目的顺利实施，达到预期收益。

（四）合规使用募集资金的相关风险及对策

风险：发行人作为宁波市奉化区的基础设施建设、土地一级开发及棚户区改造投融资建设主体，城市基础设施建设、工程建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国农业发展银行宁波市奉化区支行、兴业银

行股份有限公司宁波奉化支行和上海银行股份有限公司宁波分行作为本期债券募集资金的监管人，并与募集资金监管人签署了《募集资金专户监管协议》，委托监管人对募集资金使用专户进行监管，监管人将对划款指令进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专户内的资金。

（五）盈利能力风险与对策

风险：发行人连续三年经营活动产生的现金流量净额持续为负数，营业外收入对净利润贡献较大，营业外收入主要来源于政府补助，这是因为发行人主要从事的是城市基础设施、保障性住房等业务，具有投资规模大、建设周期长、产生经济效益相对滞后的特点，目前处于发展前期，需要政府提供相应的补贴。

对策：发行人作为奉化区国有资产投资、经营、保值和增值及城市基础设施投资建设、运营主体，具有一定的垄断地位。此类项目的盈利实现存在一定滞后，未来盈利情况会逐渐改善。而且，政府对发行人的补助力度逐年加大，鉴于发行人在奉化区内的重要作用，预计政府会进一步加大对发行人的支持。

（六）有息负债规模较大的相关风险

风险：截至2018年末发行人有息负债规模为2,149,660.58万元，占负债总额的79.02%。2016-2018年公司EBITDA利息保障倍数分别为0.63、0.74和0.42，偿债保障程度较低，公司面临一定偿债压力。随着未来发行人工程项目建设等业务的规模持续扩大，公司将更多的依靠外部融资解决资金缺口，融资压力较大。

对策：发行人从事的基础设施代建业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低

融资成本。基于发行人一贯稳健的经营原则、发行人经营业绩的支撑、发行人与银行的良好信用关系以及控股股东、实际控制人的支持，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

（七）存货规模较大及存货变现的风险

风险：2016-2018年末，公司的存货分别为2,075,229.74万元、2,380,481.23万元和2,597,066.19万元，分别占公司总资产的50.49%、51.91%和49.82%，占比较大。发行人存货主要为库存商品、项目开发成本、开发产品和待开发土地，涉及项目主要为惠政东路一号区块拆迁地块、危旧房改造二期地块、红胜海塘围海填方工程、阳光海湾开发建设工程、甬江防洪工程东江剡江整治工程等。报告期内，发行人结转的代建项目收入相对较少，若未来代建项目不能按时确认收入，或确认收入后不能及时回款，将对公司盈利能力及偿债能力产生一定影响。近年来，中央和地方政府陆续出台多项房地产调控政策，对土地未来的发展调控以及出让速度及流转产生一定影响。若未来的土地市场发生价格波动，则公司的存货存在一定跌价风险，将对公司的盈利能力产生一定影响。

对策：公司存货规模较大，主要系发行人承担的奉化区基础设施建设、土地一级开发及棚户区改造项目较多。发行人承担的基础设施建设项目均与相关主管单位签订《委托代建协议》，且约定投资收益率为15%-20%，协议约定，待建设项目完工验收完毕后，委托方逐年支付代建款项，该部分代建收入受市场价格波动较小。为避免土地市场价格波动对土地整理业务产生影响，2017年开始，发行人主要采取委托整理模式，发行人与相关政府部门签订《委托平整协议》，政府部门委托发行人及其子公司进行土地平整，平整完的土地经政府部门验收合格后移交政府部门，政府部门以审计决算的平整成本加成

15%-30%作为委托平整费用支付给发行人。通过以上方式，发行人将避免市场价格波动对主营业务产生较大影响。发行人亦将及时与委托方进行沟通，在代建项目达到结转收入时点时，发行人将及时确认收入并要求委托方及时支付工程款项目。

（八）其他应收款回收风险

风险：截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款（含应收利息）金额分别为 385,017.14 万元、602,258.15 万元和 740,621.86 万元，分别占公司总资产的 9.37%、13.13%和 14.21%，其他应收款呈现上升趋势。公司其他应收款主要为应收国有企业的暂借款，截至 2018 年末发行人其他应收款账龄以 1-2 年为主，整体回收风险较小。但若相关欠款方不能按照约定偿还相应的款项，公司将可能发生坏账损失并给公司带来一定的资金压力，可能对公司的资产流动性及长期发展产生负面影响。

对策：针对上述发行人对政府部门及奉化区内其他国有企业形成的应收款项，发行人财务部门将积极协调欠款单位逐步落实偿付资金，并按照借款协议约定做出资金还款安排，预计应收款项将在 2022 年前逐步回款完毕，不存在坏账情况。且发行人承诺：发行人及其子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的应收款项，将一贯严格地按照《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理办法》等公司内部控制制度执行。

（九）未来投资支出压力较大的风险

风险：截至 2018 年末，发行人主要在建及拟建安置房项目未来总投资为 52.06 亿元，已投资 15.44 亿元；主要尚未完工的代建项目总投资为 152.64 亿元、已投资 107.61 亿元。发行人在建项目、拟建项目较多，未来投资支出仍较高，发行人面临未来投资支出压力较大

的风险。

对策：发行人将根据项目建设具体情况，分批次启动项目的开工建设，保障已开工项目的建设，避免同时开工建设的大规模资金支出压力；同时不断提升盈利能力和水平，充分开拓直接融资渠道和间接融资渠道，以降低资本支出压力。

（十）对外担保规模较大的风险

风险：截至2018年末，发行人对外担保金额合计为1,156,377.58万元，占当期末所有者权益的比重为54.00%，且发行人对外担保均未安排反担保措施。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。

对策：发行人担保对象主要为奉化区范围内的国资企业，被担保方股东实力较强，违约风险较小且发行人历史上未有替被担保方代偿情形。基于被担保方的业务性质及股东背景，若出现违约风险，发行人将积极协调奉化区国资管理中心及奉化区政府解决以上违约风险。除此之外，发行人也将定期检查被担保方信用报告，积极关注被担保方信用状况，避免出现代偿风险。

（十一）主体评级差异的风险

风险：2016年3月25日，公司发行了2016年奉化市投资有限公司危旧房改造二期工程项目收益债券，发行规模10亿元。2015年11月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司首次评级时出具了该次债券申报时的信用评级报告，给予公司主体信用等级AA级；其后分别于2016年9月、2017年6月、2018年6月及2019年6月出具了该次债券跟踪评级报告，报告号分别为新世纪跟踪[2016]100960号、新世纪跟踪[2017]100465号、新世纪跟踪[2017]100788号、新世纪跟踪[2019]100837号，上述跟踪评级报告中均维持发行人主体评级

AA 级。本次债券的发行申请中，公司另聘请了中证鹏元负责本次债券的资信评级工作，中证鹏元给予发行人主体评级为 AA+。以上评级差异可能会给投资者带来一定的投资风险。

对策：经中证鹏元综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，主要基于发行人所处的外部环境较好、奉化撤市设区后，受到更多的优待政策，经济发展水平较好；发行人代建业务、土地开发业务以及保障房销售业务等持续较好；奉化区政府也在资产、政府补贴、债务置换、项目建设等方面给予发行人大力支持。综上，中证鹏元本次信用等级给出，保持了中证鹏元信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。本次债券发行后，中证鹏元将对本次债券每年进行一次定期跟踪评级并且中证鹏元亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。定期及不定期跟踪评级报告将及时在相关信息披露网站公布，以便投资者及时了解发行人评级信息。

第十六条 信用评级

一、评级报告

（一）评级结论

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。评级展望为稳定，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

（二）评级观点

中证鹏元主要评级观点如下：

1、正面：

（1）外部环境较好，为公司发展提供良好的基础。近年来，宁波市和奉化区经济均保持增长，2016-2018年宁波市分别实现GDP8,541.1亿元、9,846.9亿元、10,746.0亿元，同比增速分别为7.1%、7.8%、7.0%；奉化区分别实现GDP488.27亿元、549.93亿元、602.36亿元，增速分别为6.1%、5.5%和5.7%，为公司发展提供了良好的基础；

（2）公司代建业务、土地开发业务以及房产销售业务持续性较好。公司承担奉化区土地开发、安置房建设以及代建业务。截至2018年底，公司主要代建项目总投资157.12亿元；土地整理业务正在开发整理的土地的账面价值为116.78亿元；在售的房产中剩余可销售面积为2.23万平方米；在建的安置房总投资规模为28.44亿元，若在建代建项目顺利实施回购，房产项目实现销售与开发的土地顺利对外出让，公司将可实现较大收入规模；

（3）公司获得的外部支持力度较大。地方政府在财政补贴与资产注入方面给予公司支持，2016年公司及子公司合计收到资产注入规

模为21.22亿元；2017年，奉化区财政局通过债务置换、注入土地使用权等方式累计增加公司资本公积45.84亿元；2018年，通过债务豁免、无偿划入股权等方式累计增加公司资本公积36.71亿元。财政补贴方面，2016-2018年公司获得的政府补贴分别为2.46亿元、4.30亿元和2.81亿元，有效提升了公司的利润水平。

2、关注

（1）公司经营现金流表现差，在建项目尚需投资规模较大，存在较大的资金支出压力。2016-2018年三年期间，公司经营活动现金流总流出规模达61.24亿元，截至2018年底，公司在建代建项目尚需投入资金的规模超过45.03亿元；在建自营项目未来尚需投资2.62亿元；在建安置房项目尚需投资超过13.00亿元；土地开发也尚需大规模资金投入，公司仍存在较大的资金支出压力；

（2）整体资产流动性一般。截至2018年底，公司资产中其他应收款、存货与在建工程合计账面价值为38011亿元，占资产总额的比重为72.91%，其中其他应收款回收时间不明确，以建设工程投入为主的存货变现能力不强，在建工程结算时间未明确，整体资产流动性一般；

（3）有息负债规模较大，存在较大的短期偿付压力。截至2018年底，公司有息负债规模为242.70亿元，占公司负债总额的比重为79.02%，有息债务规模较大。其中2019年需偿还的有息债务规模达到36.19亿元，存在较大的短期偿付压力。

（4）面临一定的或有负债风险。至2018年底，公司对外担保金额为115.64亿元，占所有者权益的54.00%，担保对象为地方国有企业，均无反担保措施，考虑其对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史评级情况

近三年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司及中证鹏元对发行人进行过债券评级和跟踪评级，2016-2018年，发行人维持主体信用等级为AA。2019年6月28日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人跟踪主体评级为AA，评级展望为稳定。本次债券经中证鹏元综合评定后，发行人主体信用等级提升至AA+，本期债券债项评级AA+。

四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。

截至 2018 年末，发行人及其子公司共获得包括建设银行、工商银行、国家开发银行、中国农业发展银行、光大银行、宁波银行等多家银行给予的授信额度为人民币 237.57 亿元，其中已使用授信额度为 166.85 亿元，尚余授信额度 70.72 亿元。

表 16-1 2018 年 12 月末发行人及其子公司授信情况表

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国开行宁波分行	96.12	49.54	46.58
2	农发行奉化支行	8.08	4.70	3.38
3	光大银行奉化支行	13.72	8.22	5.50
4	兴业银行	8.58	8.58	-
5	中信银行	4.00	4.00	-
6	民生银行	2.89	2.89	-
7	建设银行	9.00	6.90	2.10
8	工商银行	16.00	14.40	1.60
9	杭州银行	10.93	10.93	-
10	通商银行	6.00	2.30	3.70
11	恒丰银行	3.30	3.30	-
12	厦门国际银行	0.50	0.50	-
13	交通银行	9.40	2.25	7.15
14	平安银行	1.00	0.29	0.71
15	宁波银行	4.00	4.00	-
16	上海银行	2.80	2.80	-
17	东海银行	0.65	0.65	-
18	广发银行	4.80	4.80	-
19	农业银行	7.90	7.90	-
20	浙商银行	9.90	9.90	-
21	招商银行	18.00	18.00	-
	合计	237.57	166.85	70.72

五、发行人信用记录情况

经查询发行人《企业信用信息报告》及发行人出具的承诺函，发

行人近三年信用记录良好，不存在逾期或延迟支付贷款本息等情形。

第十七条 法律意见

发行人聘请浙江求是行律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书，认为：

一、发行人系依法成立、合法存续的企业法人，具备本次发行的主体资格；

二、本次发行现阶段已取得相关法律、法规及规范性文件规定的各项批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

三、发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理条例》《绿色债券发行指引》及其他有关法律、法规、规范性文件规定的发行公司债券的实质条件；

四、截至法律意见书出具日，发行人在人员、资产、财务、业务和机构均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备面向市场自主经营的能力，本次发行不会产生同业竞争，不会影响发行人的独立性。发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，发行人的独立性真实、有效；

五、发行人本期债券签订的《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券债权代理协议》《2020年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募集资金专户监管协议》《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议》以及《2019年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券持有人会议规则》《承销协议》等协议合法有效；

六、截至法律意见书出具日，发行人不存在重大违法、违规行为；

七、本次发行《募集说明书》及其摘要所引用的法律意见的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

八、本次发行已取得国家发改委核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文；
- (二) 宁波市奉化区投资有限公司2016-2018年度审计报告；
- (三) 《2020年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券募集说明书》；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江求是行律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券《专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

(一) 投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、宁波市奉化区投资有限公司

住所：浙江省宁波市奉化区大成东路275号（城投商务大厦11楼）

法定代表人：包亚

经办人员：陶蔚

办公地址：浙江省宁波市奉化区大成东路275号（城投商务大厦11楼）

联系电话：0574-88572693

传真：0574-88570536

邮政编码：315500

2、五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层

01 单元

法定代表人：黄海洲

联系人：刘炜、黄本亮、俞捷、刘中原、姜雨潇

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47

层 01 单元

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

邮政编码：518035

网址：<https://www.wkzq.com.cn>

3、中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：王晓峰

联系人：王岩、何开文、蒋素蕾

联系地址：北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

网址：<http://www.avicsec.com>

(二)投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发改委网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020 年宁波市奉化区投资有限公司绿色债券发行网点表

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	五矿证券有限公司▲	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元	黄本亮	0755-82545555
2	中航证券有限公司 证券承销与保荐分公司▲	北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层	何开文	010-64818328
3	国元证券股份有限公司	安徽省合肥市梅山路18号	刘志	0551-68167182
4	开源证券股份有限公司	陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层	蓝进	021-68779216

**附表二：发行人 2016-2018 经审计和 2019 年 1-9 月未经审计
的合并资产负债表**

单位：元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	5,091,197,267.31	5,408,451,626.47	4,521,048,539.03	3,473,945,661.06
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		-	-	-
应收票据及应收账款	358,369,003.72	559,645,284.30	756,814,052.33	678,880,311.24
预付款项	490,371,273.56	598,408,651.74	432,414,988.96	386,475,758.55
其他应收款	6,437,532,057.73	7,406,218,625.04	6,022,581,511.96	5,420,383,902.83
存货	30,826,774,357.13	25,970,661,892.23	23,804,812,307.45	20,752,297,390.97
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	22,692,647.86	1,784,531.23	20,438,838.82	16,699,534.21
流动资产合计	43,226,936,607.31	39,945,170,611.01	35,558,110,238.55	29,158,470,044.21
非流动资产：				
可供出售金融资产	929,227,691.21	890,343,441.21	610,291,591.21	874,919,091.21
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款	257,442,349.54	256,356,908.21	404,267,154.31	737,737,207.72
长期股权投资	2,894,299,883.06	2,899,732,785.66	1,139,727,145.16	887,803,864.12
投资性房地产	291,124,018.09	298,763,172.73	188,297,632.08	-
固定资产	82,113,993.21	106,456,178.97	102,204,295.24	301,841,039.53
在建工程	4,998,770,241.73	4,634,104,040.23	4,469,018,106.99	5,360,520,258.77
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	300,992,195.17	351,120,129.19	361,162,606.97	381,400,187.75
开发支出		-	-	-
商誉		3,570,381.34	3,570,381.34	3,570,381.34
长期待摊费用	928,003.14	432,989.12	380,217.27	5,213,497.22
递延所得税资产	218,082.67	218,082.67	10,512.95	26,336.21
其他非流动资产	2,447,278,814.97	2,743,078,383.59	3,019,219,497.74	3,393,076,992.81
非流动资产合计	12,202,395,272.79	12,184,176,492.92	10,298,149,141.26	11,946,108,856.68
资产总计	55,429,331,880.10	52,129,347,103.93	45,856,259,379.81	41,104,578,900.89

附表二：发行人2016-2018经审计和2019年1-9月未经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：				
短期借款	877,170,000.00	846,000,000.00	1,388,000,000.00	1,350,000,000.00
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		-	-	
应付票据及应付账款	509,712,331.25	517,902,253.76	151,869,352.05	373,020,939.41
预收款项	2,009,298,859.94	1,472,536,615.91	1,037,091,333.55	587,954,464.78
应付职工薪酬	2,564,097.20	9,309,118.75	10,195,037.36	64,649.00
应交税费	49,875,948.65	88,998,735.80	31,820,657.69	4,360,684.75
其他应付款	3,998,996,102.76	4,323,264,390.08	5,362,903,007.69	5,697,895,814.39
持有待售负债		-	-	
一年内到期的非流动负债	3,049,132,755.96	2,772,920,040.14	2,919,219,982.73	2,956,933,492.36
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	10,496,750,095.76	10,030,931,154.44	10,901,099,371.07	10,970,230,044.69
非流动负债：				
长期借款	13,178,497,360.00	13,629,750,300.00	11,673,360,000.00	11,838,438,048.96
应付债券	1,560,573,271.15	1,117,486,444.32	1,787,383,771.11	2,181,944,022.99
其中：优先股		-	-	
永续债		-	-	
长期应付款	9,406,990,984.07	5,903,369,148.55	4,312,806,081.88	4,210,917,038.22
长期应付职工薪酬		-	-	
专项应付款				500,000.00
预计负债		-	-	
递延收益	28,131,863.58	32,500,668.03	49,975,885.78	100,132,688.70
递延所得税负债		-	-	
其他非流动负债		-	-	
非流动负债合计	24,174,193,478.80	20,683,106,560.90	17,823,525,738.77	18,331,931,798.87
负债合计	34,670,943,574.56	30,714,037,715.34	28,724,625,109.84	29,302,161,843.56
所有者权益：				
实收资本	1,515,800,000.00	1,515,800,000.00	1,515,800,000.00	515,800,000.00
其他权益工具		-	-	
其中：优先股		-	-	
永续债		-	-	
资本公积	15,627,224,054.92	16,335,423,522.89	12,651,044,255.19	8,915,363,778.63
减：库存股		-	-	

其他综合收益		-	-	
专项储备		-	-	
盈余公积		-	-	
未分配利润	2,701,758,944.44	2,644,712,361.63	2,065,473,154.28	1,416,570,935.44
归属于母公司所有者权益合计	19,844,782,999.36	20,495,935,884.52	16,232,317,409.47	10,847,734,714.07
少数股东权益	913,605,306.18	919,373,504.07	899,316,860.50	954,682,343.26
所有者权益合计	20,758,388,305.54	21,415,309,388.59	17,131,634,269.97	11,802,417,057.33
负债和所有者权益总计	55,429,331,880.10	52,129,347,103.93	45,856,259,379.81	41,104,578,900.89

附表三：发行人2016-2018年经审计和2019年1-9月未经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	792,874,784.18	2,688,730,335.92	1,442,998,475.20	1,745,156,983.44
减：营业成本	728,608,880.38	2,533,397,181.07	1,294,443,572.80	1,952,480,534.18
税金及附加	24,435,748.62	13,040,782.16	12,762,065.97	1,147,622.99
销售费用	7,453,367.45	7,048,177.89	10,488,031.01	9,728,239.59
管理费用	43,262,315.89	58,619,803.03	63,125,946.69	71,675,046.62
研发费用		-	-	
财务费用	79,061,605.41	88,582,654.11	82,018,947.04	172,156,928.78
其中：利息费用		108,978,587.74	88,191,743.95	
利息收入		20,578,899.58	7,011,401.89	
资产减值损失		745,215.90	15,870.18	3,817,144.11
加：其他收益	108,299,124.23	281,485,217.75	-	
投资收益（损失以“-”号填列）	30,812,821.48	-4,577,301.18	224,251,950.18	-105,654.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,577,301.18	-2,576,947.00	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		58,650,683.04	-108,198.78	-190,579.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	49,164,812.14	322,855,121.37	204,287,792.91	-466,144,767.35
加：营业外收入	3,948,351.35	1,452,871.46	435,897,065.73	860,965,631.75
减：营业外支出	1,098,408.17	4,345,127.88	4,706,251.80	13,971,895.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,014,755.32	319,962,864.95	635,478,606.84	380,848,968.85
减：所得税费用	308,607.90	16,923,036.27	745,766.92	1,311,846.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,706,147.42	303,039,828.68	634,732,839.92	379,537,121.93
（一）按经营持续性分类	51,706,147.42	303,039,828.68	634,732,839.92	379,537,121.93
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	51,706,147.42	303,039,828.68	634,732,839.92	379,537,121.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类	57,474,345.31	303,039,828.68	634,732,839.92	379,537,121.93
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	57,474,345.31	303,327,114.11	644,505,596.30	372,022,257.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-5,768,197.89	-287,285.43	-9,772,756.38	7,514,864.77
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）归属于母公司所有者		-	-	-

的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(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		-	-	
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-	
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	
(4) 现金流量套期损益的有效部分		-	-	
(5) 外币财务报表折算差额		-	-	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	
六、综合收益总额	51,706,147.42	303,039,828.68	634,732,839.92	379,537,121.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,474,345.31	303,327,114.11	644,505,596.30	372,022,257.16
归属于少数股东的综合收益总额	-5,768,197.89	-287,285.43	-9,772,756.38	7,514,864.77

附表四：发行人 2016-2018 年经审计和 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	1,570,557,048.00	3,455,736,032.86	2,168,112,159.71	1,840,922,722.93
收到的税费返还		-		
收到其他与经营活动有关的现金	2,573,510,539.98	4,441,293,474.62	5,676,854,690.94	2,894,106,537.81
经营活动现金流入小计	4,144,067,587.98	7,897,029,507.48	7,844,966,850.65	4,735,029,260.74
购买商品、接受劳务支付的现金	5,463,324,162.71	4,625,877,385.97	4,201,001,646.78	4,994,419,302.80
支付给职工以及为职工支付的现金	74,056,126.95	102,418,835.96	95,923,880.45	19,028,974.17
支付的各项税费	84,419,854.66	120,360,216.42	31,450,872.08	16,083,593.32
支付其他与经营活动有关的现金	1,044,492,690.92	4,018,017,841.39	5,170,746,737.24	3,205,627,939.67
经营活动现金流出小计	6,666,292,835.25	8,866,674,279.74	9,499,123,136.55	8,235,159,809.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,522,225,247.27	-969,644,772.26	-1,654,156,285.90	-3,500,130,549.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	600,000.00	496,000.00		
取得投资收益收到的现金			3,234,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		460,000,000.00	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-612,730,159.89	
收到其他与投资活动有关的现金	941,310,039.35	1,908,172,854.60	1,804,874,543.78	1,550,623,341.15
投资活动现金流入小计	941,910,039.35	2,368,668,854.60	1,195,378,383.89	1,550,623,341.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	365,638,120.30	552,008,141.10	504,453,429.95	972,993,209.32
投资支付的现金	39,484,250.00	712,747,850.00	132,610,000.00	541,305,400.00
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	1,101,372,750.95	1,624,159,254.08	2,856,418,738.93	2,943,245,830.67
投资活动现金流出小计	1,506,495,121.25	2,888,915,245.18	3,493,482,168.88	4,457,544,439.99
投资活动产生的现金流量净额	-564,585,081.90	-520,246,390.58	-2,298,103,784.99	-2,906,921,098.84
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	1,290,000,000.00	670,000,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				500,000,000.00
取得借款收到的现金	4,626,593,309.33	7,058,540,421.69	8,033,000,000.00	7,900,916,800.00
发行债券收到的现金		117,280,000.00	109,850,000.00	989,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	510,137,897.94	2,495,346,494.18	2,278,084,821.73	3,045,387,116.49
筹资活动现金流入小计	5,136,731,207.27	9,671,166,915.87	11,710,934,821.73	12,605,303,916.49
偿还债务支付的现金	1,423,754,871.16	4,987,064,324.40	4,170,394,555.40	3,483,447,801.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	926,317,026.97	1,164,391,704.12	1,089,947,970.95	1,079,628,420.13
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	427,103,339.14	912,416,637.07	1,412,449,955.71	1,228,079,524.17
筹资活动现金流出小计	2,777,175,237.26	7,063,872,665.59	6,672,792,482.06	5,791,155,745.72
筹资活动产生的现金流量净额	2,359,555,970.01	2,607,294,250.28	5,038,142,339.67	6,814,148,170.77
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	-727,254,359.16	1,117,403,087.44	1,085,882,268.78	407,096,522.71
加：期初现金及现金等价物余额	5,307,451,626.47	4,190,048,539.03	3,104,166,270.25	2,671,749,138.35
六、期末现金及现金等价物余额	4,580,197,267.31	5,307,451,626.47	4,190,048,539.03	3,078,845,661.06