

# 2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

（住所：浙江省宁波市海曙区布政巷16号18楼18-1室）



主承销商

海通证券股份有限公司

（住所：上海市广东路689号）



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年四月

## 声明及提示

### 一、发行人及其董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不新增政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、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，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 六、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存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21海曙债”）。

**（二）发行总额：**本期债券发行总规模为不超过人民币12.40亿元（含12.40亿元），其中基础发行规模7.40亿元，弹性额度为5.00亿元。

**（三）弹性配售权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权（或当期追加发行选择权）。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为2倍，当期计划发行规模为12.40亿元，其中，基础发行额为7.40亿元，弹性配售额为5.00

亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模12.40亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额7.40亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额7.40亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模12.40亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额7.40亿元进行配售。

**（四）债券期限：**本期债券发行期限为7年期，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**（五）债券利率：**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。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券票面利率在债券存续期前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择行使调整票面利率选择权，调整后的票面利率在债券存续期限最后2年固定不变；如发行人未行使调整票

面利率选择权，则存续期限最后2年维持原有票面利率不变。

**（六）调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第5年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**（七）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

**（八）回售登记期：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

**（九）发行期限：**3个工作日，自2021年4月26日至2021年4月28日。

**（十）发行方式：**本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**（十一）发行范围及对象：**

通过承销团成员在银行间市场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、法规另有规定的除外）；上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十二）增信方式：**本期债券无担保。

**（十三）信用等级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 **AA+**级，本期债券信用级别为 **AA+**级，评级展望为稳定。

## 目 录

释 义.....	9
<b>第一条 债券发行依据 .....</b>	<b>11</b>
<b>第二条 本期债券发行的有关机构 .....</b>	<b>12</b>
一、发行人：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司.....	12
二、承销团.....	12
三、托管机构.....	13
四、交易所系统流通场所：上海证券交易所.....	14
六、发行人审计机构：利安达会计师事务所(特殊普通合伙).....	15
七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司.....	15
八、发行人律师：北京大成律师事务所.....	16
<b>第三条 发行概要 .....</b>	<b>17</b>
<b>第四条 认购与托管 .....</b>	<b>22</b>
<b>第五条 债券发行网点 .....</b>	<b>24</b>
<b>第六条 认购人承诺 .....</b>	<b>25</b>
<b>第七条 债券本息兑付方法 .....</b>	<b>27</b>
一、利息的支付.....	27
二、本金的兑付.....	27
<b>第八条 发行人基本情况 .....</b>	<b>29</b>
一、发行人概况.....	29
二、发行人历史沿革.....	30
三、发行人股东情况.....	33
四、发行人的公司治理和组织结构.....	34
五、发行人重要权益投资情况.....	49
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	56
<b>第九条 发行人业务情况 .....</b>	<b>61</b>
一、发行人主营业务情况.....	61
二、发行人各业务板块经营情况.....	63
三、发行人所在行业情况.....	81
<b>第十条 发行人财务情况 .....</b>	<b>94</b>
一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况.....	94
二、发行人财务总体情况.....	97
三、公益性资产.....	156
四、有息负债分析.....	156
五、或有事项.....	158
六、受限资产分析.....	158

七、关联交易.....	161
八、本期债券发行后发行人的财务结构变化.....	164
<b>第十一条 已发行尚未偿付的债券 .....</b>	<b>166</b>
一、发行人已发行债券情况.....	166
二、信托计划.....	166
三、融资租赁及其他融资工具情况.....	167
四、高利融资情况.....	167
<b>第十二条 募集资金用途 .....</b>	<b>168</b>
一、募集资金投向概况.....	168
二、募集资金投资项目核准情况.....	168
三、募集资金投资项目概况.....	170
四、募集资金使用计划及管理制度.....	186
<b>第十三条 偿债保障措施 .....</b>	<b>188</b>
一、发行人较强的自身偿付能力.....	188
二、募投项目稳定的收益.....	190
三、本期债券的偿债计划.....	191
四、偿债保障制度性安排.....	192
<b>第十四条 风险揭示 .....</b>	<b>194</b>
一、与本期债券有关的风险及对策.....	194
二、与发行人相关的风险与对策.....	197
三、与政策相关的风险与对策.....	205
<b>第十五条 投资人保护 .....</b>	<b>206</b>
一、债券债权代理协议的主要条款.....	207
二、债券持有人会议规则主要内容.....	222
<b>第十六条 信用评级 .....</b>	<b>229</b>
一、本期债券信用评级情况.....	229
二、本期债券信用评级报告主要事项.....	229
三、发行人主体历史评级情况.....	231
四、发行人资信情况.....	232
<b>第十七条 法律意见 .....</b>	<b>235</b>
<b>第十八条 其他应说明的事项 .....</b>	<b>240</b>
一、税务说明.....	240
二、上市或交易流通安排.....	240
<b>第十九条 备查文件 .....</b>	<b>241</b>
一、备查文件清单.....	241
二、查询地点、方式及联系人.....	241

附表一： .....	243
附表二： .....	244
附表三： .....	246
附表四： .....	248

## 释 义

在本募集说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

海曙开投、开投集团、本公司、公司、发行人	指	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司
海曙区国资中心、控股股东、出资人、实际控制人	指	宁波市海曙区国有资产管理中心
海曙区政府	指	宁波市海曙区人民政府
海曙城开投	指	宁波市海曙区城市开发投资有限公司
海生保障房	指	宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司
浙电房地产	指	宁波浙电房地产开发有限责任公司
海曙水投	指	宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司
海曙交投	指	宁波市海曙区交通投资建设有限公司
海曙排水	指	宁波市海曙区城市排水有限公司
海裕置业	指	宁波市海裕置业发展有限公司
虹瑞置业	指	宁波市虹瑞置业有限公司
海虹投资	指	宁波海虹投资发展有限公司
海捷矿业	指	宁波海捷矿业有限公司
虹泽置业	指	宁波虹泽置业有限公司
开投集团	指	宁波开发投资集团有限公司
虹冠置业	指	宁波虹冠置业有限公司
虹源置业	指	宁波虹源置业有限公司
海曙房投	指	宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司
智慧停车	指	宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司
区征收事务所	指	宁波市海曙区房屋征收事务所
经房办	指	宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
簿记管理人、债权代理人、海通证券	指	海通证券股份有限公司
主承销商	指	海通证券股份有限公司

银行间市场	指	银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本期债券	指	经公司股东和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币 12.40 亿元（含 12.40 亿元）的“2021 年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”
公司章程	指	《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司章程》
公司章程修正案	指	《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司章程修正案》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《债权代理协议》	指	《2020 年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
《持有人会议规则》	指	《2020 年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《资金监管协议》	指	《2020 年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券账户资金监管协议》
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加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〕356号文件批准公开发行。

2019年4月29日，发行人召开董事会会议并做出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币20亿元的企业债券。

2019年5月15日，宁波市海曙区国有资产管理中心出具《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司股东决定》，同意发行人申请公开发行不超过人民币20亿元的企业债券。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

住所：浙江省宁波市海曙区布政巷16号18楼18-1室

法定代表人：孙建强

联系人：叶属敏

联系地址：浙江省宁波市海曙区布政巷16号18楼18-1室

电话：0574-87254197

传真：0574-81858489

邮政编码：315016

### 二、承销团

#### （一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、胡承昊、黄峰、彭杨舒

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦A座15L

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）分销商：方正证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘江中路二段36号华远华中心4、5号楼

### 3701-3717

法定代表人：施华

联系人：吴经文

联系地址：长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远华中心 4、5 号

### 楼 3701-3717

电话：0731-85832223

传真：0731-85832223

邮政编码：410000

### 三、托管机构

#### （一）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

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮政编码：100032

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

#### 四、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

#### 五、账户及资金监管人：

中信银行股份有限公司宁波分行

住所：浙江省宁波市海曙区镇明路 36 号

法定代表人：吴学文

经办人员：钱升

办公地址：浙江省宁波市海曙区镇明路 36 号

电话：0574-81851298

传真：0574-81851298

邮政编码：315000

**宁波银行股份有限公司湖东支行**

住所：宁波市海曙区丽园北路 801 号

法定代表人：朱菲菲

经办人员：许利利

办公地址：宁波市海曙区丽园北路 801 号

电话：0574-87737582

传真：0574-87207435

邮政编码：315000

**六、发行人审计机构：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)**

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

事务所负责人：黄锦辉

联系人：黄锦辉、丁剑

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

电话：8610-85886680

传真：8610-85886690

邮政编码：100025

**七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：王静茹、郭燕

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

#### 八、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层

负责人：彭雪峰

联系人：蒋莹磊

联系地址：宁波市鄞州区和济街180号国际金融中心E座10

层

电话：0574-87134977

传真：0574-87893911

邮政编码：315040

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**宁波市海曙开发建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21海曙债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总规模为不超过人民币12.40亿元（含12.40亿元），其中基础发行规模7.40亿元，弹性额度为5.00亿元。

四、**弹性配售权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权（或当期追加发行选择权）。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为2倍，当期计划发行规模为12.40亿元，其中，基础发行额为7.40亿元，弹性配售额为5.00亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模12.40亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额7.40亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 7.40 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 12.40 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 7.40 亿元进行配售。

**五、债券期限：**本期债券发行期限为 7 年期，在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**六、债券利率：**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。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择行使调整票面利率选择权，调整后的票面利率在债券存续期限最后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则存续期限最后 2 年维持原有票面利率不变。

**七、调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**八、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

**九、回售登记期：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

**十、发行期限：**3个工作日，自2021年4月26日至2021年4月28日。

**十一、发行方式：**本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**十二、发行范围及对象：**

通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十三、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA+级，本期债券的信用级别为AA+级，评级展望为稳定。

**十四、增信方式：**本期债券无担保。

**十五、债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。在中央国债登记结算有限公司公司总登记托管，在上海证券交易所认购的本期债券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。

**十六、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行。

**十七、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 23 日。

**十八、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 26 日。

**十九、起息日：**自 2021 年 4 月 28 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 28 日为该计息年度的起息日。

**二十、计息期限：**本期债券的计息期限自 2021 年 4 月 28 日至 2028 年 4 月 28 日止。

**二十一、还本付息方式：**每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随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，本金自其兑付日起不另计利息。

**二十二、付息日：**2022 年至 2028 年每年的 4 月 28 日为本期债券的上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 28 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）。

**二十三、兑付日：**本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 28 日；若在本期债券的第 5 年末，投资者选择行使回售选择权，则本期债券回售

部分债券的兑付日为2026年4月28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）。

**二十四、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**二十五、承销方式：**承销团余额包销。

**二十六、承销团成员：**本期债券的主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为方正证券股份有限公司。

**二十七、流动性安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**二十八、税务提示：**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。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、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的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

三、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结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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（<http://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。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（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。

四、本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记结算有限责任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结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。

认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照(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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

五、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、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，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券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的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本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，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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、在本期债券的存续期限内，若发行人依据相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这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（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次于原债券信用等级的评级报告；

（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，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）账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

五、投资者同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付方法

本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月28日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。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）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关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款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为2028年的4月28日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2026年的4月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

（二）本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。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：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：浙江省宁波市海曙区布政巷16号18楼18-1室

法定代表人：孙建强

注册资本：50,000.00万元

成立日期：2014年12月8日

统一社会信用代码：91330203308955049F

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：城市建设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询，广告服务，道路建设和运营，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，公共事业项目建设管理，区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资以及其他按法律、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)

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）成立于2014年12月，截至本募集说明书签署之日，发行人实收资本为50,000.00万元，股东为宁波市海曙区国有资产管理中心，截至2019年末，发行人经审计的资产总计1,851,139.47万元，负债合计672,914.50万元，净资产合计1,178,224.97万元，资产负债率36.35%。2019年发行人实现营业收入109,672.71万元，实现净利润54,274.35万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人的设立情况

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司前身为宁波市海曙区欣科投资发展有限公司，成立于2014年12月8日，成立时注册资本为1,000.00万元人民币。公司注册号为330203000221217，法定代表人为胡闰雪，经营范围为城市建设工程的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房地产经纪，商品信息咨询，广告服务。

### （二）历次主要变更

2017年11月9日，公司法定代表人由胡闰雪变更为苏怡丹，原工商注册号不再使用，启用统一社会信用代码91330203308955049F。

2018年7月，宁波市海曙区国有资产管理委员会印发海国资委

办[2018]9号文件《关于同意拟更名为宁波市海曙建设开发投资控股有限公司等事项的请示的批复》、海国资委办[2018]11号文件《关于任命宁波市海曙区欣科投资发展有限公司董事、监事会成员的决定》及宁波市海曙区国有资产管理中心出具《宁波市海曙区欣科投资发展有限公司股东决定书》，批准公司更名为宁波市海曙建设开发投资控股有限公司，注册资本增资至50,000.00万元，由宁波市海曙区国有资产管理中心全额出资，公司董事长及法定代表人变更为孙建强，公司注册住所调整为宁波市海曙区布政巷16号18楼，经营范围增加“道路建设和运营、水利设施建设和运营、现代生态农业开发、公共事业项目建设管理”。

2018年7月23日，发行人完成名称变更、注册资本变更、法定代表人变更、住所变更以及经营范围变更的工商变更登记，变更后发行人名称为“宁波市海曙建设开发投资控股有限公司”，注册资本为50,000.00万元。

2018年9月14日，经（甬海市监）名称变核内[2018]第005864号文件《企业名称变更核准通知书》核准，企业名称变更为“宁波市海曙开发建设投资集团有限公司”。2018年9月17日，发行人完成名称变更的工商变更登记，变更后发行人名称为“宁波市海曙开发建设投资集团有限公司”。

2019年5月7日，经（甬海市监）内资登记字[2019]第017952号文件《准予变更核准通知书》核准，企业经营范围变更为“城市建

设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询服务，广告服务，道路建设和运营，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，公共事业项目建设管理，区内交通项目规划、立项、建设、管理、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）（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）”。

2019年12月18日，宁波市海曙区国有资产管理委员会印发《关于同意宁波市海曙开发建设投资集团有限公司资本公积转增实收资本的批复》及宁波市海曙区国有资产管理中心出具《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司股东决定书》，批准公司将资本公积45,000.00万元转增为实收资本，转增后发行人实收资本50,000.00万元；发行人对公司章程第五章中第八条内容进行修改，章程其他条款不变。2019年12月23日，发行人完成变更出资方式工商变更登记。

### （三）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。报告期内存在重大股权无偿划入情况。

2018年，根据宁波市海曙区国有资产管理委员会办公室出具的股权划拨文件《关于无偿划转宁波市海曙区城市开发投资有限公司等6家公司股权的批复》，要求发行人控股股东及实际控制人宁波市海曙区国有资产管理中心将宁波市海曙区城市开发投资有限公司、宁波

市海曙区交通投资建设有限公司、宁波市海曙区城市排水有限公司、宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司全部股权，宁波市海曙海建市政工程有限公司 87.99% 股权、宁波市海曙区海生保障性住房建设投资发展有限公司 78.43% 股权无偿划转给宁波市海曙开发建设投资集团有限公司。上述股权转让不涉及债权债务清算，股权划转基准日为 2018 年 1 月 1 日。

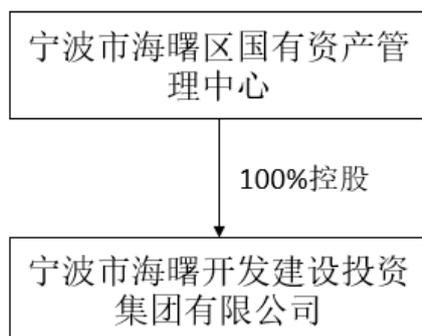
上述 6 家公司股权划转前，实际控制人均为宁波市海曙区国有资产管理中心，因此上述股权无偿划转事项属于同一控制下控股合并，利安达在出具 2016 年至 2018 年三年连续审计报告（利安达审字[2019]第 2206 号）时，视同合并时间发生在 2014 年 12 月 8 日，2014 年 12 月 8 日为发行人成立日，本募集说明书中 2017 年-2019 年合并口径财务数据，均为包含上述 6 家子公司的财务数据。

### 三、发行人股东情况

#### （一）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权架构

发行人是宁波市海曙区人民政府批准成立的国有独资公司，由宁波市海曙区人民政府授权，宁波市海曙区国有资产管理中心代表国家行使股东权利，对发行人授权经营范围内的国有资产行使出资者职能。

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人的股权关系情况如下图所示：



宁波市海曙区国有资产管理中心为公司单一股东，是发行人的实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，发行人股权未被质押。

## （二）发行人控股股东及实际控制人情况介绍

宁波市海曙区国有资产管理中心是宁波市海曙开发建设投资集团有限公司的出资人和实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，海曙区国资中心作为发行人的出资人和实际控制人，未发生变化。

## 四、发行人的公司治理和组织结构

### （一）发行人公司治理机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他相关的法律法规和《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司章程》，已经形成了较为完善的法人治理结构，设立董事会、监事会及经营管理层，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，各司其职，各负其责。

#### 1、出资人

海曙区宁波市海曙区国有资产管理中心为发行人出资人。根据《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司宁波市海曙开发建设投资

集团有限公司章程》的规定，出资人的职权为：

- 1) 制订、修改、批准公司章程；
- 2) 决定公司合并、分立、解散、增加或减少注册资本，变更公司形式；决定解散和清算事项，发行债券，以及章程未授权董事会及监事会行使的重大事项；
- 3) 审议批准董事会、监事会的报告；
- 4) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- 5) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 6) 决定公司组织机构设置，委派出非职工代表出任的董事会、监事会成员，委派董事长、监事会主席。

出资人承担以下义务：

- 1) 按照国家法律、行政法规的规定，忠实履行出资人的义务；
- 2) 遵守公司章程；
- 3) 按期缴纳认缴的出资；
- 4) 依其认缴的出资额承担公司债务；
- 5) 在公司办理登记注册手续后，股东不得抽回投资。

## 2、董事会

发行人设立董事会，董事会成员为5人，由出资人委派4人，1名职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，经委派可连任。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。董事长为公司法定代表人。董事会行使下列职权：

- 1) 并向出资人报告工作；
- 2) 执行出资人的决定；
- 3) 决定并组织实施公司的经营计划和投资方法；
- 4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 6) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8) 聘任或者解聘公司经理、副经理、财务负责人，并决定其报酬事项；
- 9) 决定公司的内部管理制度及具体规章。

### **3、监事会**

发行人设立监事会，监事会成员 5 人，其中 3 名监事会成员由出资人委派，2 名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，经委派可连任。监事会设主席 1 人，由出资人从监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对公司董事、高级管理人员的行为进行监督，对违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，提出纠正的建议；
- 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) 向出资人提出提案；

5) 按照《公司法》第 152 条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议提出建议；

7) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，聘请会计师事务所协助其工作。

#### **4、总经理**

发行人设总经理，总经理对董事会负责，由董事会聘任或者解聘，经出资人同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理每届任期 3 年，可连聘连任。总经理行使下列职权：

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) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

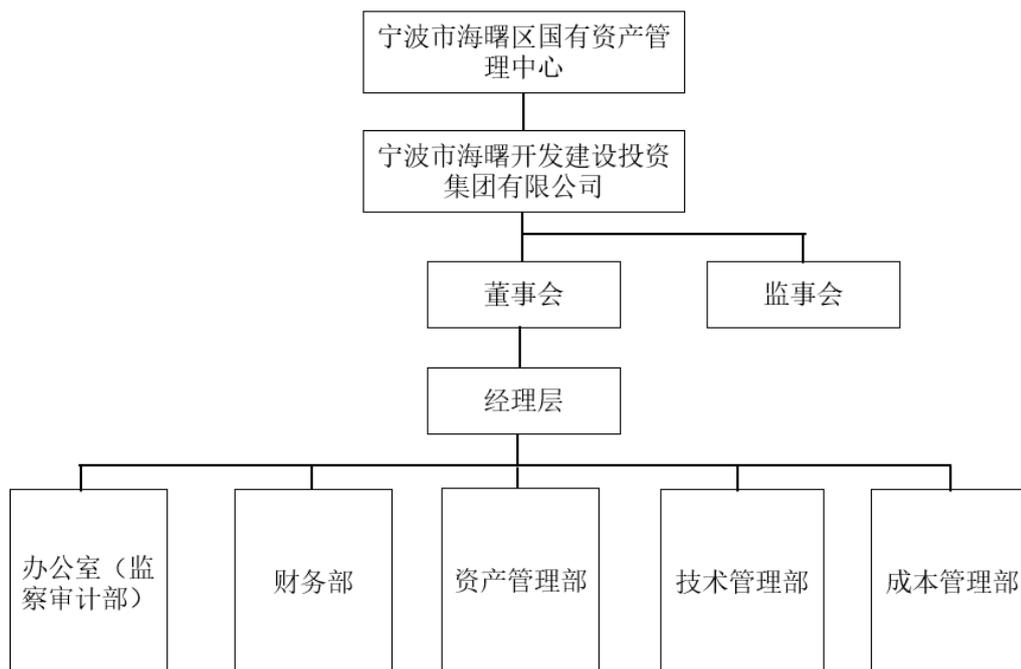
#### **(二) 组织结构**

结合公司所属行业特点及管理现状，公司建立了相适应的组织机构。公司设立了办公室（监察审计部）、财务部、资产管理部、技术管理部、成本管理部 5 个职能部门。各部门按照独立运行、相互制衡

的原则，通过相应的岗位职责，形成各职能部门间职能明确、权责明晰、相互协作的内部控制体系。

截至本募集说明书出具日，公司的内部组织结构如下：

图：发行人组织结构图



### 1、办公室（监察审计部）

负责党务、群团、信访接待工作；负责公司行政事务的综合协调与管理工作，负责公司人力资源管理工作，负责公司对外联系和宣传报道工作，负责纪检监察与内部审计工作，负责文书档案工作。

### 2、财务部

负责组织制订财务管理、会计核算等相关管理制度，并予以监督组织实施；负责编制财务预决算、融资、资金调度等计划，并对计划执行过程进行控制和监督管理；负责各类经济合同的审查和对各下属企业财务管理情况进行审核及监督；实施财务集中管理，负责集团的

融资管理工作，建立和完善公司融资体系，科学合理组织融资活动。

### **3、资产管理部**

负责公司股权管理、投资管理和对外合作，配合财务部进行融资管理；负责集团公司土地、房产和存量资产的登记、监控、管理和运营；建立资产管理制度和台账，定期对资产进行盘点和价值核算，保障资产安全和保值增值；负责区属行政事业单位出租房屋管理工作。

### **4、技术管理部**

负责前期总体方案研究；负责图纸内审；负责技术联系单管理；负责技术方案会审、重大技术问题处理；负责工程变更技术方案审核；负责项目管理督查；负责建设工程安全生产、文明施工的检查、指导及督促整改；参与方案设计、扩初设计会审、施工图设计；做好有关技术档案的收集整理并及时移交等工作。

### **5、成本管理部**

负责概算审核及报批；负责工程量清单编制及内部审核；承担限额以下工程变更联系单的管理工作；负责上报限额以上工程变更联系单的审核工作；负责项目相关勘察、设计、代建、监理、施工、设备、材料等的招标工作；负责各类合同管理、资金安排；负责项目审计、做好与跟踪审计单位的对接工作；负责造价全过程动态控制；负责各类建设资金对接工作；做好招投标等档案的收集整理并及时移交等工作。

## **（三）发行人内部控制制度**

作为授权经营国有资产的企业，自成立以来，公司的各项内部管理制度逐步完善，已建立较为完善的内部控制体系，内部控制制度涵盖财务管理、突发事件应急管理、资金管理、对外担保、关联交易等整个公司经营管理过程，为公司的正常运营提供了有效保障。

## 1、财务管理制度

发行人为建立现代化企业制度，建立健全的财务管理体系，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》、《国有建设单位会计制度》，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司财务管理制度》。发行人设立财务部，在公司总经理的领导下，具体负责全公司的财务管理工作和会计核算工作，包括：财会人员的管理、指导检查下属各独立核算单位的会计核算工作、协助公司领导筹集资金、合理分配并使用资金；制定内部控制制度；定期进行财务分析等。明确了财务中心岗位设置，岗位人员的资格条件，对现金、各种存款、应收及预付款项、其他应收款等流动资产的管理制定了相关规定。发行人对财务报销票据原始凭证、结算要求、报销程序都做了详细规定，并明确了各类会计档案管理的保管期限。

此外，发行人还对公司的财务审批权限、财务印章管理、收款收据管理、网银管理制定了专门的管理制度和规定。

## 2、投资监督管理制度

为依法履行国有资产出资人职责，规范国有企业的投资行为，防

范投资风险,实现国有资产保值增值,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、国务院《企业国有资产监督管理暂行条例》、国务院国资委《中央企业投资监督管理暂行办法》等法律、法规和规章,结合海曙区实际,宁波市海曙区国有资产管理委员会制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司投资管理细则》(下称“《工作细则》”)和《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司投资企业(项目)董事、监事委派管理规定》(下称“《规定》”)。

《工作细则》所称的投资产权管理是指对集团公司投资企业(项目)的股权等资本性资产的运营与管理,包括新设投资、股权转(受)让、企业改制、兼并重组、增(减)资、清算等。投资产权管理的工作内容包括:产权形成、产权整理和培育、投资退出等。投资管理信息的管理目的是及时获得管理对象全面、准确、动态的信息,进行有效的风险防范和危机控制,提高投资管理工作效率。集团公司控股企业如遇股东变更和股本变化、扩建生产能力和规模和经营主业调整等情况,相关职能部门应组织人员通过调研,在对其进行必要性和可行性审核后,向公司提交专题报告。《规定》建立集团关于投资项目的董事、监事选派原则。集团公司董事会依法建立和完善投资企业(项目)的法人治理结构,委派(推荐)董事、监事;集团公司经理班子组织协调领导相关职能部门履行对投资企业(项目)的产权管理职责;受集团公司委派(推荐)在投资企业(项目)中担任董事、监事人员,按照各自授权行使对投资企业(项目)的经营决策管理职责。

### 3、营运资金管理制度

发行人为了加强对公司的货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，根据《中华人民共和国会计法》和《内部会计控制规范——基本规范》等法律法规，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司营运资金管理制度》。发行人要求加强资金营运全过程的管理，统筹协调集团公司在经营过程中的资金需求，切实做好资金在采购、开发、施工等各环节的综合平衡，全面提升资金营运效率。该制度要求发行人充分发挥管理在资金计划综合平衡中的作用，严格按照计划要求组织协调资金调度，确保资金及时收付，实现资金的合理占用和营运良性循环。严禁资金的体外循环，切实防范资金营运中的风险。根据该制度，集团公司应当定期组织召开资金调度会或资金安全检查，对资金计划执行情况进行综合分析，发现异常情况，及时采取措施妥善处理，避免资金冗余或短缺。

此外，该制度在现金管理、发票管理、银行存款和其他货币资金管理和网上银行管理等方面都做了详细规定。

### 4、财务报告管理制度

为了规范宁波市海曙开发建设投资集团有限公司财务报告的真实、完整，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等有关法律法规和《企业内部控制基本规范》及应用指引，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司财务报告管理制度》，该制度要求公司负责人对财务报告的真实性和完整性负责。财务总监审查集团公

司财务收支内容和会计核算工作质量，监督财务报告的真实性、完整性和合法性；审核企业拟订的年度财务预决算方案，对方案的可行性进行指导和监督。财务部负责人负责组织领导财务报告的编制、对外提供和分析利用等相关工作。财务部负责财务报告编制和分析报告编写工作。集团公司参与财务报告编制的各部门（下辖子公司）负责及时向财务部提供编制财务报告所需的信息，并对所提供信息的真实性和完整性负责。必要时公司法律顾问负责对财务报告对外提供的合法合规性进行审核。该制度还对建立财务报告的编制准备、确定重大事项的会计处理、财务报告的编制和财务报告的对外提供与披露等事项做了明确而具体的规定。

## 5、款项支付审批管理办法

为了加强宁波市海曙开发建设投资集团有限公司资金使用管理，规范公司的款项支付审批程序，降低资金使用风险，提高资金使用效益，合理控制成本费用支出，根据有关法律法规和《企业内部控制基本规范》及应用指引，结合本公司实际，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司款项支付审批管理办法》。制定该办法的基本原则为计划管理、分级负责、层层把关。款项支付的基本流程为由经办人提出申请，写明用途、金额、支付方式等内容，签署意见，并附有效经济合同、协议或相关证明、结算单、评估报告以及发票、收据或其他付款凭证等资料；部门负责人对本部门申请事项的真实性，用途的合理、合法、合规性进行审核；财务部对附件资料和支付款的实际

情况进行认真、细心的单证核对，对金额的准确性，相关票据的合法性、完整性、真实性及时效性，相关程序及手续的合法性、合理性和完整性进行稽核；分管领导、公司负责人或其授权人员在各自授权范围内审批。该办法涵盖日常费用类资金支付和建设资金支付两方面。

## **6、对外担保管理制度**

发行人为有效控制区属国有企业对外担保风险，维护国有资产安全，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》和《中华人民共和国企业国有资产法》以及有关法律、法规，结合海曙区实际，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司担保管理规定》。发行人对担保范围、担保对象、担保合同、担保申请程序、反担保、担保的赔偿和债权的转移和参控股公司的担保业务都做了明确规定，明确不得为高风险的投资项目进行担保，不得为非国有企业和个人提供任何担保，不得对经营状况非正常的企业提供担保。该规定对担保管理的权限、程序、对外担保备案和审批应报送的材料都有详细的规定，要求建立业务台账、跟踪和监控制度等。

## **7、“三重一大”决策制度实施细则**

为规范宁波市海曙开发建设投资集团有限公司决策行为，提高决策水平，防范决策风险，促进领导人员廉洁从业，保证集团公司科学发展，依据《海曙区国有企业监督管理办法（试行）》、《海曙区国有企业“三重一大”决策制度实施细则》、《海曙区国资监管清单（试

行)》等有关文件规定,结合集团公司实际,制定该实施细则。企业将生产经营的重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项等作为“三重一大”决策的重点。重大决策事项,是指依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》以及其他有关法律法规和党内法规规定的应当由党组、股东大会(股东会)、董事会、总经理办公会议决定的事项。重要人事任免事项,是指企业直接管理的各级经营管理人员的职务调整及人事安排事项。重大项目安排事项,是指对企业资产规模、资本结构、盈利能力以及建设开发等产生重要影响的项目设立和安排。大额度资金运作事项,是指超过由企业或者履行国有资产出资人职责的机构所规定的企业领导人员有权调动、使用的资金限额的资金调动和使用。该细则对“三重一大”决策的基本程序于监督检查和责任追究都做了详细规定。

## 8、资产管理制度

为保障宁波市海曙开发建设投资集团有限公司经营管理的效能,建立规范、有序、高效的资产管理体制,特制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司资产管理规定》。集团公司资产管理的组织机构包括集团公司董事会、经营班子、集团公司下属全资子公司绝对控股子公司(简称“下属公司”)董事会、经营班子。资产管理部为常设办事机构,代表集团公司履行对集团公司管理的资产进行规划、调配和监督等管理。集团公司是下属公司的产权所有人,依法享有和行使

出资人的权利。下属公司董事会按照集团公司授权履行对单位资产进行日常经营管理与监督。下属公司的经营班子受下属公司董事会委托，组织实施本单位资产经营。在资产管理工作中，建立和完善公司治理结构，保障资产管理工作的运作效能。由集团公司委派（推荐）担任下属公司董事、监事、经理及财务总监等职务的人员。该制度对资产管理的权限和程序都做了相应的具体规定。

### 9、下属公司管理办法

发行人为加强公司经营管控，维护出资人及集团公司的合法权益，有效防范风险，根据法律法规及上级有关规定，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司下属公司管理办法》。依照“统筹管理、授权经营、综合考评、持续发展”的原则对下属公司进行管理，逐步建立管控有力、务实高效、协调统一、和谐发展的经营管理体制。集团公司对财务、成本采取集中统一管理；集团公司各部室按照组织架构的职能与职责界定，对下属公司进行职能、业务的归口指导与管理；各下属公司应严格按照本办法规定开展工作，确保本办法的有效执行。综合授权是指集团公司根据下属公司的实际情况，就基本经营、管理内容向下属公司进行的授权。特别授权是指对超出综合授权范围的某项具体事项或特殊业务，集团公司向下属公司进行的临时性单项授权。下属公司应根据法律法规、上级有关规定，建立健全本公司的各项管理制度、流程等管控文件。下属公司按照集团公司经营计划编制要求，在总结、调查、分析基础上，上报本公司年度经营计划。集团公司各

部门及下属公司应严格按照本办法规定开展各项工作。集团公司各部门可根据本办法定期或不定期对下属公司进行监督检查；凡在检查中发现的问题应督促下属公司限期整改。

## 10、关联交易制度

发行人为完善公司的法人治理结构，规范关联交易，充分保障商事活动的公允、合理，维护公司及股东利益，依据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及公司章程，制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司关联交易管理制度》。发行人对关联交易的内容、关联人和关联关系进行了界定，明确了关联交易应当遵循的原则。关联交易的判断、认定与实施，根据关联交易的审核权限，分别提交总经理、董事会或股东进行判断并实施，关联交易表决时，关联董事应当回避表决。发行人对关联交易需要进行信息披露的内容等做了详细规定。

## 11、工程安全管理制度

为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目管理水平，规范工程项目管理行为，保证工程施工的安全，发行人制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司工程安全管理制度》。集团公司成立安全生产委员会，主任由集团公司总经理兼任，副主任分别由集团公司副书记、副总经理兼任，成员由集团各科室负责人、各子公司分管领导组成。集团公司安全生产委员会负责项目建设安全生产的监督、指导、协调工作，集团公司技术管理部作为安全生产委员会办公室，

负责集团公司日常安全生产监督管理工作。该制度对安全生产例会制度与安全培训、技术管理部安全管理、安全检查、安全事故的统计和上报都做了详细规定。

#### （四）公司独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

##### 1、业务独立

发行人独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，没有同业竞争的情况发生。

##### 2、资产独立

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

##### 3、机构独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形；出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。

##### 4、人员独立

发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人；发行人的高级管理人员由出资人任免，均专职于公司工作并领薪。

##### 5、财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，

具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度；发行人依法独立做出财务决策，不存在出资人干预公司资金使用的情况；发行人未以其资产、权益或信誉为出资人的债务提供过担保，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人全资及控股子公司基本情况

截至2019年12月31日，发行人主要全资及控股一级子公司有6家，基本情况如下所示：

**表：截至2019年末发行人合并范围内一级子公司**

单位：万元，%

序号	企业名称	注册资本	经营范围	持股比例
1	宁波海虹投资发展有限公司	30,000.00	城市基础设施专项资金的筹措管理，城建项目的咨询、投资、开发建设，土地收购储备、开发、经营，公共事业项目建设管理，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，道路建设开发和运营，房地产开发，房屋租赁，物业服务，会展服务，房产经纪，商品信息咨询。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)	100.00
2	宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司	20,000.00	水利建设项目投资，投资管理，水利建设工程施工，水利工程规划、设计、管理，水环境风景园林建设与管理，水土资源开发利用与保护。(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)	100.00
3	宁波市海曙区城市排水有限公司	8,000.00	城市污水管网管渠、雨污水泵站、污水处理项目的投资、建设、经营管理，中水供应，排水检测，本公司房屋租赁及相关排污，污水处理设施的维护和运营；污泥、污水处理服务以及其他按法律、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	100.00

			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)	
4	宁波市海曙海建市政工程有限公司	528.00	道路、桥梁、河坎、排水及各类地下管线工程施工(非等级)维修、养护;地下管线定向顶管施工、房屋拆迁、道路交通设施安装;停车管理服务;园林绿化工程设计、规划、施工及养护;河道保洁服务;建筑劳务服务。(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)	100.00
5	宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司	19,900.00	城市重大建设项目的投资与开发,房地产开发和经营,房屋租赁,物业服务,资产管理服务,会务服务,房产经纪,商品信息咨询,广告服务;生活垃圾处理设施的投资、建设、运营;建筑渣土消纳回收设施的投资、建设、运营以及其他按法律、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)	50.25
6	宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司	10,200.00	城市建设项目的投资与开发,房地产开发,房地产营销策划,房屋租赁,物业服务,资产管理服务,会务服务,房产经纪,商品信息咨询,广告服务,道路建设和运营,水利设施建设和运营,现代生态农业开发,公共事业项目建设管理。(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)(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)	78.43

发行人全资及控股一级子公司主要情况如下:

### 1、宁波海虹投资发展有限公司

宁波海虹投资发展有限公司成立于 2018 年 7 月,注册资本为 30,000.00 万元。注册地址:浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号(18-2)室。法定代表人:孙建强。经营范围为:城市基础设施专项资金的筹措管理,城建项目的咨询、投资、开发建设,土地收购储备、开发、

经营，公共事业项目建设管理，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，道路建设开发建设和运营，房地产开发，房屋租赁，物业服务，会展服务，房产经纪，商品信息咨询。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2019年末，该公司总资产295,897.53万元，净资产228,291.09万元，2019年度实现营业收入98.56万元，实现净利润-204.08万元。

## 2、宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司

宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司成立于2017年5月，注册资本为20,000.00万元。注册地址：浙江省宁波市海曙区石碶街道雅戈尔大道1号中基大厦B座。法定代表人：刘晓亮。经营范围为：水利建设项目投资，投资管理，水利建设工程施工，水利工程规划、设计、管理，水环境风景园林建设与管理，水土资源开发利用与保护。(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2019年末，该公司总资产99,500.15万元，净资产19,498.05万元，2019年度尚未实现营业收入，实现净利润-579.61万元。

## 3、宁波市海曙区城市排水有限公司

宁波市海曙区城市排水有限公司成立于2017年5月，注册资本为8,000.00万元。注册地址：浙江省宁波市海曙区石碶街道万金路1055号。法定代表人：郑行进。经营范围为：城市污水管网管渠、

雨污水泵站、污水处理项目的投资、建设、经营管理，中水供应，排水检测，本公司房屋租赁及相关排污，污水处理设施的维护和运营；污泥、污水处理服务以及其他按法律、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 2019 年末，该公司总资产 53,284.29 万元，净资产 1,951.45 万元，2019 年度尚无营业收入，实现净利润-476.25 万元。

#### **4、宁波市海曙海建市政工程有限公司**

宁波市海曙海建市政工程有限公司成立于 2000 年 11 月，注册资本为 528.00 万元。注册地址：浙江省宁波市海曙区长安巷 28-30 号(双号)。法定代表人：陈瑞祥。经营范围为：道路、桥梁、河坎、排水及各类地下管线工程施工(非等级)维修、养护；地下管线定向顶管施工、房屋拆迁、道路交通设施安装；停车管理服务；园林绿化工程设计、规划、施工及养护；河道保洁服务；建筑劳务服务。（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 2019 年末，该公司总资产 5,741.01 万元，净资产 880.96 万元，2019 年度实现营业收入 5,185.47 万元，实现净利润 62.80 万元。

#### **5、宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司**

宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司成立于 2014 年 1 月，注册资本为 19,900.00 万元。注册地址：浙江省宁波市海曙区机场路 1000 号。法定代表人：孙建强。经营范围为：城市重大建设项目的

投资与开发，房地产开发和经营，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询，广告服务；生活垃圾处理设施的投资、建设、运营；建筑渣土消纳回收设施的投资、建设、运营以及其他按法律、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 2019 年末，该公司总资产 168,070.42 万元，净资产 15,304.12 万元，2019 年度实现营业收入 2,044.02 万元，实现净利润-4,100.17 万元。

## 6、宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司

宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司成立于 1993 年 3 月，注册资本为 10,200.00 万元。注册地址：浙江省宁波市海曙区大梁街 48 号 217 室。法定代表人：叶属敏。经营范围为：保障性住房投资建设；市政工程、建筑工程的施工；项目投资与管理（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）；建筑材料、金属材料的批发、零售；房屋出租、机械设备的出租；物业服务以及其他按法律、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 2019 年末，该公司总资产 1,010,228.16 万元，净资产 645,893.18 万元，2019 年度实现营业收入 101,991.80 万元，实现净利润 9,592.34 万元。

## （二）发行人参股公司

截至 2019 年末，发行人主要参股企业情况如下：

表：截至 2019 年末发行人主要参股企业明细

单位：万元，%

序号	企业名称	注册资本	投资比例
1	宁波海曙恒威环球教育投资有限公司	10,000.00	49.00
2	宁波原水集团有限公司	213,958.00	20.53
3	宁波洞桥环保有限公司	50,000.00	39.00
4	上海秀茂置业有限公司	41,000.00	32.00
5	宁波市海曙区海环基础工程有限公司	100.00	10.00

注：截至2019年末，上述参股公司对发行人的资产、负债、收入、利润等均不构成重要影响。

### 1、宁波海曙恒威环球教育投资有限公司

宁波海曙恒威环球教育投资有限公司成立于 2015 年 12 月，注册资本为 10,000.00 万元，注册地址：宁波市海曙区民通街 98 号(3-2)室，法定代表人：杨瑛。经营范围为：教育项目投资，房地产开发，房屋租赁，物业服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产 16,832.81 万元，净资产 8,513.68 万元，2019 年度实现营业收入 50.62 万元，实现净利润-69.04 万元。

### 2、宁波原水集团有限公司

宁波原水集团有限公司成立于1996年4月，注册资本为213,958.00万元，注册地址：浙江省宁波市江北区大庆南路185号6楼，法定代表人：王文成。经营范围为：以水资源为主的资源综合投资、开发、经营、管理、技术咨询、技术服务；科技开发；信息咨询服务；房地产开发；自有房屋租赁；工程管理；淡水产品养殖（限分支机构经营）。（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2019年末，该公司总资产930,700.29万元，净资产619,591.60万元，2019年度实现营业收入52,048.07万元，实现净利润3,538.87万元。

### 3、宁波洞桥环保有限公司

宁波洞桥环保有限公司成立于2019年6月，注册资本为50,000.00万元，注册地址：浙江省宁波市海曙区洞桥镇王家桥村，法定代表人：沈菲君。经营范围为：垃圾焚烧发电项目的建设、运营管理；发电业务；售电业务；销售所生产灰渣、蒸汽、热水及附属产品；一般工业固体废物、装修垃圾、市政污泥的处置；大件垃圾、建筑垃圾的综合利用；污水处理；垃圾焚烧发电技术研发、技术咨询、技术服务以及其他按法律、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2019年末，该公司总资产15,007.50万元，净资产15,000.00

万元，2019年度尚未实现营业收入和净利润。

#### 4、上海秀茂置业有限公司

上海秀茂置业有限公司成立于2016年10月，注册资本为41,000.00万元，注册地址：上海市静安区万荣路700号7幢A434室，法定代表人：王振松。经营范围为：房地产开发经营，物业管理，停车场管理，商务信息咨询。【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2019年末，该公司总资产41,962.05万元，净资产41,519.11万元，2019年度尚未实现营业收入，实现净利润-0.09万元。

#### 5、宁波市海曙区海环基础工程有限公司

宁波市海曙区海环基础工程有限公司成立于2000年2月，注册资本为100.00万元，注册地址：浙江省宁波市海曙区甬水桥路76号，法定代表人：孙韬。经营范围为：土石方挖掘，室内外装潢，大楼清洗，河道疏通、开挖、清淤，环卫设施建设、维修，工程机械维修，园林绿化、建筑垃圾清理；花卉鱼虫、五金材料、建筑材料的批发、零售；保洁服务。（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2019年末，该公司总资产214.05万元，净资产186.39万元，2019年度实现营业收入20.22万元，实现净利润-28.42万元。

#### 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设董事会，现任董事5人；发行人设监事会，现任监事5

人；设经理1名，符合《公司法》对有限责任公司及国有独资公司董事会及监事会最低人数要求，发行人对高级管理人员的设置也符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至本募集说明书出具之日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员均专职在发行人处工作并领取报酬，不存在公务员兼职情况，具体情况如下表：

**表：发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况**

序号	姓名	性别	职务	出生年份	任职起止时间
1	孙建强	男	董事长、总经理	1975年6月	2019.2.1-2022.1.31
2	许锡波	男	董事、副总经济师	1963年12月	2018.7.23-2021.7.22
3	叶属敏	男	职工董事、财务总监	1973年12月	2019.2.1-2022.1.31
4	钟招娣	女	董事、副总经理	1974年9月	2018.12.29-2021.12.28
5	刘晓亮	男	董事、副总经理	1981年9月	2018.12.29-2021.12.28
6	施立峰	男	监事会主席	1978年11月	2018.7.23-2021.7.22
7	严飞芳	女	职工监事	1987年9月	2019.7.9-2022.7.8
8	陈晔雯	女	职工监事	1988年7月	2019.7.9-2022.7.8
9	郎秋红	女	监事	1971年8月	2019.7.3-2022.7.2
10	李军	男	监事	1990年1月	2018.7.23-2021.7.22

最近三年，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的规定。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理员不持有发行人的股份（权）及债券。

### （一）董事会成员介绍

孙建强：男，1975年6月出生，硕士学历，历任上海浦发银行宁波分行工程科副科长、宁波市保税区人力资源开发服务中心干部、宁波市保税区工程质量监督站干部、宁波保税区建设管理局建设管理科副科长、宁波市保税区建设管理局环境管理科科长、宁波市海曙区建设局建设处副处长、宁波市海曙区建设局建设处处长、宁波市海曙区公建中心副主任、宁波市海曙区住建局党委委员、区公建中心主任、宁波市海曙区住建局副局长、党委委员、区公建中心主任（兼）、宁波市海曙区住建局党委副书记、副局长、区公建中心主任（兼），现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司董事长、总经理。

许锡波：男，1963年12月出生，本科学历，历任宁波市第一百货商店副总经理、总经理、宁波市友谊华侨外轮供应总公司副总经理、总支委员、宁波市天地集团股份有限公司天地商贸公司、天地国贸商场、业务十八部总经理，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司董事、副总经济师。

叶属敏：男，1973年12月出生，本科学历，历任丽水玉溪水利枢纽有限责任公司财务经理、宁波市江东广森纸业有限公司财务总监、新华社现代金报社财务总监，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司董事、财务总监。

钟招娣：女，1974年9月出生，本科学历，历任江苏省苏州市吴江公路管理处团支部书记，宁波市海曙区建设局建设处办公室主任、宁波市海曙区建筑企业管理处处长，现任宁波市海曙开发建设投资集

团有限公司董事、副总经理。

刘晓亮：男，1981年9月出生，本科学历，历任宁波城北绕城高速连接线建设有限公司专员、新江桥新建工程建设管理员、中山路综合整治工作指挥部工程管理处副处长、处长，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司董事、副总经理。

## （二）监事会成员介绍

施立峰：男，1978年11月出生，硕士学历，历任浙江中外运有限公司主管、宁波中外物流有限公司办公室主任，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事会主席。

严飞芳：女，1987年9月出生，本科学历，曾于宁波国泰会计师事务所从事财务审计工作，于宁波市镇海区审计局从事财务、基建财务审计工作，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事。

陈晔雯：女，1988年7月出生，本科学历，曾就职于宁波市外国企业服务贸易有限公司国际会展部、君康人寿浙江分公司（杭州）银保部，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事。

郎秋红：女，1971年8月出生，大专学历，历任宁波亚细亚国际贸易有限公司会计、宁波市灵桥市场物业管理有限公司会计、宁波市海曙市场建设公司会计，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事。

李军：男，1990年1月出生，本科学历，曾就职于中国建设银行宁波鄞州支行，现任宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事。

### （三）高级管理人员简介

总经理孙建强，详见“董事会成员”简历。

副总经济师许锡波，详见“董事会成员”简历。

财务总监叶属敏，详见“董事会成员”简历。

副总经理钟招娣，详见“董事会成员”简历。

副总经理刘晓亮，详见“董事会成员”简历。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人经营范围：城市建设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房地产经纪，商品信息咨询，广告服务，道路建设和运营，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，公共事业项目建设管理，区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资以及其他按法律、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）。

最近三年，发行人主营业务收入分别为 146,359.70 万元、155,567.88 万元和 107,865.23 万元；净利润分别为 44,260.03 万元、59,216.11 万元和 54,274.35 万元。

### （一）主营业务收入、成本及毛利润构成情况

#### 1、 主营业务收入

表：报告期内发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
安置房销售	89,249.62	82.74	133,141.19	85.58	131,058.00	89.55
工程代建	12,742.17	11.81	16,345.29	10.51	12,809.67	8.75
市政建设维护	5,037.68	4.67	5,672.49	3.65	2,181.12	1.49
停车费	78.54	0.07	57.10	0.04	63.44	0.04
智能管理服务	346.02	0.32	-	-	-	-
房产测绘	109.53	0.10	-	-	-	-

物业管理	301.67	0.28	351.81	0.23	247.48	0.17
合计	<b>107,865.23</b>	<b>100.00</b>	<b>155,567.88</b>	<b>100.00</b>	<b>146,359.70</b>	<b>100.00</b>

2017年-2019年度，发行人主营业务收入分别为146,359.70万元、155,567.88万元和107,865.23万元，呈波动下降趋势。2019年度营业收入出现明显下降主要系当年安置房销售收入减少所致。

表：报告期内发行人主营业务成本构成表

单位：万元，%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	74,968.96	82.01	119,692.18	85.46	116,832.89	89.50
工程代建	11,468.07	12.55	14,710.91	10.50	11,528.82	8.83
市政建设维护	4,442.04	4.86	5,332.14	3.81	2,041.44	1.56
停车费	12.53	0.01	8.58	0.01	3.61	0.00
智能管理服务	278.58	0.30	-	-	-	-
房产测绘	-	-	-	-	-	-
物业管理	244.39	0.27	307.07	0.22	128.24	0.10
合计	<b>91,414.57</b>	<b>100.00</b>	<b>140,050.89</b>	<b>100.00</b>	<b>130,535.00</b>	<b>100.00</b>

2017-2019年度，发行人主营业成本分别为130,535.00万元、140,050.89万元和91,414.57万元，与营业收入波动趋势一致，呈波动下降趋势。2019年度营业成本大幅下降主要系安置房销售业务收入降低导致对应结转成本下降。

### 3、毛利润

表：报告期内发行人主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
安置房销售	14,280.66	86.81	13,449.01	86.67	14,225.11	89.89

工程代建	1,274.10	7.74	1,634.38	10.53	1,280.85	8.09
市政建设维护	595.64	3.62	340.35	2.19	139.68	0.88
停车费	66.01	0.40	48.52	0.31	59.82	0.38
智能管理服务	67.43	0.41	-	-	-	-
房产测绘收入	109.53	0.67	-	-	-	-
物业收入	57.28	0.35	44.74	0.29	119.24	0.75
<b>合计</b>	<b>16,450.66</b>	<b>100.00</b>	<b>15,517.00</b>	<b>100.00</b>	<b>15,824.70</b>	<b>100.00</b>

2017-2019年度，发行人主营业务毛利润分别为15,824.70万元、15,517.00万元、16,450.66万元，毛利润呈波动上升趋势，整体保持较高的盈利水平。报告期内，发行人主营业务毛利润主要来源于安置房销售业务。

表：报告期内发行人主营业务毛利率构成表

单位：%

项目	2019年度	2018年度	2017年度
	毛利率	毛利率	毛利率
安置房销售	16.00	10.10	10.85
工程代建	10.00	10.00	10.00
市政建设维护	11.82	6.00	6.40
停车费	84.05	84.98	94.31
智能管理服务	19.49	-	-
房产测绘	100.00	-	-
物业管理	18.99	12.72	48.18
<b>合计</b>	<b>15.25</b>	<b>9.97</b>	<b>10.81</b>

2017-2019年度，发行人主营业务毛利率分别为10.81%、9.97%和15.25%，呈上升趋势，主要系2019年度安置房销售、市政建设维护和物业管理业务毛利率水平大幅增加，且新增房产测绘毛利率水平较高所致。

## 二、发行人各业务板块经营情况

发行人主营业务板块包括安置房建设与销售、工程代建、市政建设维护、停车费、物业管理、智能管理服务和房产测绘七大板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。截至2019年末，发行人下属七大业务板块经营主体分部情况见下表：

**表：发行人五大业务板块经营主体分部**

序号	业务板块	下属经营主体
1	安置房建设与销售	宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司、宁波市虹瑞置业有限公司
2	工程代建	宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司、宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司、宁波市海曙区城市排水有限公司、宁波市海曙区城市开发投资有限公司
3	市政建设维护	宁波市海曙海建市政工程有限公司
4	停车费	宁波浙电房地产开发有限责任公司
5	物业管理	宁波浙电房地产开发有限责任公司
6	智能管理服务	宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司
7	房产测绘	宁波市海曙雨海房地产测绘有限公司

### （一）安置房建设与销售

近三年，安置房建设与销售形成的营业收入分别为 131,058.00 万元、133,141.19 万元和 89,249.62 万元，营业成本分别为 116,832.89 万元、119,692.18 万元和 74,968.96 万元，形成的毛利润分别为 14,225.11 万元、13,449.00 万元和 14,280.66 万元，毛利率分别为 10.85%、10.10% 和 16.00%。截至目前，发行人已建成 6 个安置房项目。

发行人安置房建设与销售业务主要由下属公司宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司和宁波市虹瑞置业有限公司负责，承建的主要是拆迁安置房。

## 1、业务模式

海曙区保障性住房主要由海曙区政府统筹安排，海曙区政府按照城市规划拟定拆迁及安置计划。发行人采用招拍挂或划拨方式取得建设土地后，按照计划对安置房进行规划设计，并委托第三方建设公司进行建设。第三方建设公司完成建设后，发行人将安置房在政府限定的价格范围内针对特定安置户进行非公开销售。发行人安置房销售主要委托给宁波市海曙区房屋征收事务所进行。宁波市海曙区房屋征收事务所，作为政府指定的拆迁安置实施单位之一，与发行人子公司宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司签订委托销售协议。其中，海生保障房负责建设拆迁安置房并提供给区征收事务所进行销售，区征收事务所代表海生保障房负责与被拆迁人办理安置房销售事宜，区征收事务所收到安置房产支付的房款后，转付给海生保障房，销售完成后，安置房从海生保障房过户至安置户名下。发行人安置房销售业务收入主要来自于安置户，安置房销售价格以政府指导价格作为定价基准。

资金平衡方面，发行人支出主要为土地成本、房屋建设费用，收入主要为安置房非公开销售收入。发行人安置房主要为解决安置户的安置需求，毛利相对较低。

## 2、会计处理方式

发行人安置房建设的会计处理方式为：项目开始投入时，其相关成本借记“开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；公司销售确认时，

借记“银行存款”科目，贷记“营业收入”科目，同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“开发成本”科目。在现金流量表中，支付相关成本费用时，计入“购买商品、接收劳务支付的现金”科目；取得收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

### 3、销售定价模式

第三方建设公司完成建设后，发行人将安置房在政府限定的价格范围内针对特定安置户进行非公开销售。发行人委托区征收事务所进行安置房销售事宜。

### 4、项目开发及销售情况

发行人目前已建成的安置房项目包括徐家漕拆迁安置房、气象路（2号地块）拆迁安置房、蒲家一期、后孙一期、蒲家二期及后孙二期拆迁安置房。

根据宁波市海曙区人民政府于2015年12月29日发布的《宁波市海曙区人民政府关于将宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室业务及资产整体并入海生保障房公司的通知》文件，宁波市海曙区人民政府将宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室业务及资产整体并入宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司，由宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司对经房办进行实质管理。从2015年末开始，经房办资产、负债、收入及现金流均计入发行人子公司宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司财务报表内。

发行人已完工的徐家漕拆迁安置房、气象路（2号地块）拆迁安

置房、蒲家一期、后孙一期、蒲家二期及后孙二期拆迁安置房等项目均由经房办负责建设。

表：截至 2019 年末发行人主要已建成的安置房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建设期限	总投资额	可售面积	可租面积	累计已售面积	累计已确认收入	已回款金额	销售进度	性质
1	徐家漕拆迁安置房（广泽嘉园）	2010-2016	80,086.64	9.34	0.67	9.34	77,707.10	77,707.10	100.00%	安置房
2	气象路（2号地块）拆迁安置房（丽雅苑）	2011-2016	207,843.36	15.47	2.77	11.58	156,305.85	131,058.00	74.85%	安置房
3	蒲家一期安置房（海润佳园）	2010-2016	47,581.46	5.59	2.60	5.59	39,801.36	39,801.36	100.00%	安置房
4	后孙一期拆迁安置房（五江湾）	2011-2016	329,314.90	27.74	-	11.10	133,141.19	133,141.19	40.01%	安置房
5	蒲家二期安置房（海泰佳园）	2012-2016	48,260.70	4.03	3.52	0.88	9,238.20	-	21.84%	安置房
6	后孙二期安置房	2012-2016	195,731.80	14.04	-	3.91	54,763.58	-	27.85%	安置房
合计			<b>908,818.86</b>	<b>76.21</b>	<b>9.56</b>	<b>42.40</b>	<b>470,957.28</b>	<b>381,707.65</b>		

表：截至 2019 年末发行人已建成主要安置房项目情况

序号	项目名称	合规情况（四证情况）
1	徐家漕拆迁安置房 (广泽嘉园)	建设用地规划许可证：地字第 0200071 号 建筑工程施工许可证：330203201010250201、 330203201010250101 建设工程规划许可证：建字第 0203014 号、建字第 0203006 号 国有土地使用证：甬国用（2010）第 0100169 号
2	气象路（2号地块） 拆迁安置房	建设用地规划许可证：地字第 0200001 号 建筑工程施工许可证：330203201109080301 建设工程规划许可证：建字第 0203014 号 国有土地使用证：甬国用（2012）第 010143 号
3	蒲家一期安置房（海 润佳园）	建设用地规划许可证：地字第 0260775 号 建筑工程施工许可证：330227201011120201、 330227201011120101 建设工程规划许可证：建字第 0260660 号 国有土地使用证：甬国用（2011）第 15-05177 号、甬国用（2011） 第 15-05178 号
4	后孙一期拆迁安置房 (五江湾)	建设用地规划许可证：地字第 0200062 号 建筑工程施工许可证：33020320130430101 建设工程规划许可证：建字第 0203001 号、建字第 0203009 号 国有土地使用证：甬国用（2011）第 0106335 号、甬国用（2012） 第 0100013 号、甬国用（2013）第 0100725 号
5	蒲家二期安置房	建设用地规划许可证：地字第 0260633 号 建筑工程施工许可证：330227201204180401、 330227201204180301 建设工程规划许可证：建字第 0260668 号 国有土地使用证：甬国用（2012）第 15-05317 号
6	后孙二期安置房	建设用地规划许可证：地字第 0200027 号 建筑工程施工许可证：330203201301300101、 330203201307090101 建设工程规划许可证：建字第 0203002 号 国有土地使用证：甬国用（2013）第 0100724 号

## ① 徐家漕拆迁安置房

该项目位于宁波市海曙区徐家漕村，原为村级发展留用地地块。该地块南沿望童北路，西临规划柳鸣路，北临鄞州地界。工程为拆迁安置用房小区，业态为住宅和商铺，项目总建筑面积 110,413.87 平方

米，其中可售面积 93,370.69 平方米。截至 2019 年末，该项目中有 6,748.81 平方米作为投资性房地产，剩余面积已经全部完成销售，实现销售金额 77,707.10 万元。

#### ② 气象路（2号地块）拆迁安置房

该项目位于宁波市海曙区联丰村，东临规划通达路，南沿气象路，西至规划河道与及机场路相临，北至规划河道与夏禹路（永达路）相临。工程为拆迁安置用房小区，业态为住宅和商铺，项目总建筑面积 199,961.11 平方米，其中可售面积 154,685.19 平方米。截至 2019 年末，项目中有 27,708.91 平方米作为投资性房地产，剩余面积销售进度为 74.85%，实现销售金额 156,305.85 万元。

#### ③ 蒲家一期安置房（海润佳园）

该项目位于宁波市鄞州区高桥镇蒲家村，西、南面临高桥南路，东至规划河道、北至规划道路。工程为拆迁安置用房小区，业态为住宅和商铺，项目总建筑面积 97,815.82 平方米，其中可售面积 154,685.19 平方米。截至 2019 年末，该项目中有 26,036.93 平方米作为投资性房地产，剩余面积已经全部完成销售，实现销售金额 39,801.36 万元。

#### ④ 后孙一期拆迁安置房（五江湾）

该项目位于海曙区后孙、望春桥村，机场路西侧，通途路北侧、规划环城北路延伸段南侧。工程为拆迁安置用房小区，业态为住宅和商铺，项目总建筑面积 295,839.87 平方米，其中可售面积 277,377.47

平方米。截至 2019 年 12 月末，该项目销售进度为 40.01%，实现销售金额 133,141.19 万元。

#### ⑤ 蒲家二期安置房

该项目位于鄞州区高桥镇浦家村，地块北面到规划道路，东临新丰路，南至规划高桥南路，西面为规划河流。工程为拆迁安置用房小区，项目总建筑面积 94,665.33 平方米，其中可售面积 4.03 万平方米。截至 2019 年末，该项目销售进度为 21.84%，实现销售金额 9,238.20 万元。

#### ⑥ 后孙二期安置房

该项目位于海曙区后孙、望春桥村，地块东临五江河，西靠规划望童北路，南起南通路，北至规划范江岸路延伸段。工程为拆迁安置用房小区，项目总建筑面积 149,968.60 平方米，其中可售面积 140,356.17 平方米。截至 2019 年末，该项目销售进度为 27.85%，实现销售金额 54,763.58 万元。

### 5、发行人在建安置房项目情况

截至 2019 年末，发行人在建安置房项目为春城花园北侧安置房，在建安置房项目如下：

表：截至 2019 年末发行人在建安置房项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目预计建设期	项目预计总建筑面积	项目预计总投资	未来投资计划		
					2020 年	2021 年	2022 年
1	春城花园北侧安置房	2019-2022	15.40	129,446.59	45,492.75	74,032.59	-

春城花园北侧安置房项目位于海曙区望春街道，东至望童北路，西至河道，南至春城花园，北至永丰西路。建设单位为宁波市虹瑞置业有限公司。

## 6、发行人拟建安置房项目情况

截至 2019 年末，发行人主要拟建安置房项目为信谊小学东安置房项目、董家桥地块安置房项目、后仓地块安置房项目及黄隘地块安置房项目，拟建安置房项目情况如下：

表：截至 2019 年末发行人拟建安置房项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目预计建设期	项目预计总建筑面积	项目预计总投资	2020 年投资计划
1	信谊小学东安置房项目	2020-2024	13.38	136,649.25	30,000.00
2	董家桥地块安置房项目	2020-2023	26.46	220,436.17	50,000.00
3	后仓地块安置房项目	2020-2023	13.01	113,825.50	30,000.00
4	黄隘地块安置房项目	2020-2023	24.01	219,920.81	50,000.00
	合计		<b>76.86</b>	<b>690,831.73</b>	<b>160,000.00</b>

### （1）信谊小学东安置房项目

该项目位于海曙区望春街道，宁波市海曙区望春街道，东至望童路，南至徐家漕路，西临宁波市信谊小学，北临西塘河沿河绿地。项目总用地面积约为 3.63 万平方米，总建筑面积约为 13.38 万平方米，其中地上建筑面积约为 9.44 万平方米，该项目收入来自房产销售与地下车位的租金收入，项目可售住宅面积约为 8.91 万平方米，项目总投资约为 136,649.25 万元。

### （2）董家桥地块安置房项目

该项目位于宁波市海曙区集士港镇，东至广蔺路，南至布政西路，

西至经三路，北至蕙兰路。项目总用地面积约为 9.72 万平方米，总建筑面积约为 26.46 万平方米，其中地上建筑面积约为 18.52 万平方米，该项目收入来自房产销售与地下车位的租金收入，项目可售住宅面积约为 17.24 万平方米，可售商铺面积约为 0.26 万平方米，项目总投资约为 220,436.17 万元。

### （3）后仓地块安置房项目

该项目位于宁波市海曙区石碶街道，东至后仓路，南至规划道路，西至规划道路，北至鄞县大道。项目总用地面积约为 4.56 万平方米，总建筑面积约为 13.01 万平方米，其中地上建筑面积约为 9.01 万平方米，该项目收入来自房产销售与地下车位的租金收入，项目可售住宅面积约为 8.57 万平方米，可售商铺面积约为 0.06 万平方米，项目总投资约为 113,825.50 万元。

### （4）黄隘地块安置房项目

该项目位于宁波市海曙区石碶街道，东至万金路，南至鄞州大道绿化带，西至雅源南路，北至规河道绿化带。项目总用地面积约为 8.69 万平方米，总建筑面积约为 24.01 万平方米，其中地上建筑面积约为 15.79 万平方米，该项目收入来自房产销售与地下车位的租金收入，项目可售住宅面积约为 14.26 万平方米，项目总投资约为 219,920.81 万元。

## （二）工程代建板块

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，并与政府或下属政府部门签订委托代建协议。近年来，发行人代建了柳鸣路、泽民公租房东侧道路、经济租赁房(联升地块)和原美佳乐地块公共租赁房等项目，未来代建工程内容将涵盖道路、基建、河道整治和公租房等。2017年度、2018年度和2019年度，发行人代建业务收入分别为12,809.67万元、16,345.29万元和12,742.17万元，占主营业务收入的比重分别为8.75%、10.51%和11.81%；营业成本分别为11,528.82万元、14,710.91万元和11,468.07万元，占主营业务成本的比重分别为8.83%、10.50%和12.55%；分别实现毛利润1,280.85万元、1,634.38万元和1,274.10万元，毛利率均为10.00%。

### 1、业务模式

发行人的工程代建业务模式主要为委托代建模式，具体流程是根据发行人与相关政府部门签订的《委托代建协议书》，发行人及子公司受托对合同约定的基础设施、公租房、经济适用房等项目进行建设。项目建设资金由发行人及子公司筹集，项目整体或者标段完工后，发行人提请政府部门进行整体或者标段验收，经验收合格后，发行人将整体或者标段完工项目移交至政府，政府根据项目工程整体或者标段实际投资金额加成10.00%的毛利率（不含税）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，下游为政府部门，施工交付后政府按合同约定按年支付代建费用。施工单位一般要求发行人预付部分工程款项，预收款使用完毕后垫资修建，并每月

或每季按工程进度节点进行结算。

发行人已完工的代建项目建设主体均为宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司。经业务规划调整后，未来发行人拟建及在建的代建项目将由不同子公司负责建设，具体如下：发行人基础设施建设和市政道路项目主要由下属子公司宁波市海曙区城市开发投资有限公司负责建设；河道整治和水利工程项目主要由下属子公司宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司和宁波市海曙区城市排水有限公司负责建设；公路项目主要由下属子公司宁波市海曙区交通投资建设有限公司负责建设；公租房及经济适用房等项目主要由宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司负责建设。

## 2、会计处理方式

委托代建模式会计入账处理为：建设期间根据项目投入，支付相关工程项目工程款时：

借：存货-开发成本

贷：银行存款

项目整体或标段完工经验收合格后，确认相关项目的成本及收入：

借：主营业务成本

贷：存货-开发成本

借：应收账款

贷：主营业务收入

收到相关政府代建资金：

借：银行存款

贷：应收账款

在现金流量表中，收到的委托代建收入在“销售商品、提供劳务收到的现金”科目中体现；支付的委托代建成本在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目中体现。

### 3、代建项目情况

#### （1）已完工代建项目情况

截至2019年末，发行人代建业务板块已完工项目共7个，具体情况如下：

表：截至2019年末发行人已完工代建项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目实施主体	完工时间	总投资额	预计代建收入总计	累计已确认收入	已回款金额	是否签订协议
1	柳鸣路	海生保障房	2016年7月3日	175.00	194.91	194.91	194.91	是
2	经济租赁房(联升地块)	海生保障房	2016年6月14日	14,347.74	15,941.78	15,941.78	10,138.91	是
3	泽民小学东侧公共租赁房	海生保障房	2017年9月5日	5,787.98	6,431.03	6,431.03	6,431.03	是
4	泽民公租房东侧道路	海生保障房	2017年3月18日	895.87	995.40	995.40	995.40	是
5	泽民公租房	海生保障房	2017年9月5日	4,844.96	5,383.24	5,383.24		是
6	原美佳乐地块公共租赁房	海生保障房	2018年12月24日	20,620.31	22,911.22	22,911.22		是
7	徐家漕拆迁安置房东侧道路	海生保障房	2018年6月10日	168.02	186.69	186.69		是
合计			-	46,839.88	52,044.27	52,044.27	17,760.25	-

#### （2）在建代建项目情况

截至2019年末，发行人代建业务板块主要在建工程项目共9个，

详细情况如下：

表：截至2019年末发行人主要在建项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目实施主体	建设期	项目预计总投资	已完成投资	累计已确认收入	是否签订协议	未来投资计划	
								2020年	2021年
1	风棚碶泵闸工程	海曙水投	2017-2021	31,310.00	19,302.71	-	是	2,282.44	9,724.85
2	鄞江堤防整治工程	海曙水投	2018-2024	307,400.00	4,329.61	-	是	30,510.72	61,021.44
3	214省道（鄞州大道至奉化段）改建工程1标段项目	海曙排水	2017-2020	2,156.50	1,669.89	-	是	486.61	-
4	214省道（鄞州大道至奉化段）改建工程2标段项目	海曙排水	2017-2020	2,124.95	1,613.75	-	是	511.20	-
5	姚江堤防加固工程	海曙水投	2017-2021	105,825.52	13,569.91	-	是	18,955.63	73,299.98
6	奉化江堤防整治工程	海曙水投	2017-2020	53,598.55	6,146.72	-	是	47,451.83	-
7	樟溪河干流整治工程（龙王溪）	海曙水投	2018-2020	23,305.25	9,333.05	-	是	13,972.20	-
8	鄞县大道（同德路—鄞县大桥）	海曙城开投	2019-2021	51,200.00	3,730.55	-	是	10,010.55	-
9	海曙实验学校配套路	海曙城开投	2019-2020	10,500.00	489.45	-	是	2,282.44	9,724.85
合计			-	<b>587,420.77</b>	<b>60,185.64</b>	-	-	<b>119,685.14</b>	<b>229,833.43</b>

### （3）拟建代建项目情况

截至2019年末，发行人代建业务板块主要拟建工程项目共8个，

详细情况如下：

**表：截至2019年末发行人拟建项目情况**

单位：万平方米、万元

建设主体	项目名称	建设期间（开工日期-预计完工日期）	概算总投资	协议签订情况	未来投资计划	
					2020年	2021年
海曙城开投	三支街（雨水桥路-中都置业配套二路）	2020-2022	19,776.00	否	500.00	9,638.00
海曙城开投	段塘东路（环城西路-规划四路）	2020-2021	21,127.00	否	7,000.00	14,127.00
海曙城开投	粮丰街（环城南路-段塘东路）	2020-2021	12,559.00	否	10,000.00	2,559.00
海曙城开投	段塘学校配套路（环城南路-段塘中路）	2020-2021	6,380.00	否	5,380.00	1,000.00
海曙城开投	气象路地块配套桥梁河道绿化工程	2020-2021	6,250.00	否	2,500.00	3,750.00
海曙城开投	海曙区零星危旧房解危加固项目	2020-2021	5,974.00	否	5,000.00	974.00
海曙城开投	夏禹公园东侧路	2020-2021	4,500.00	否	3,700.00	800.00
海曙城开投	段塘中路（段塘东路-河道）	2020-2021	4,000.00	否	2,500.00	1,500.00
合计	-	-	<b>80,566.00</b>	-	<b>36,580.00</b>	<b>34,348.00</b>

### （三）市政建设维护板块

近三年，市政建设维护收入分别为2,181.12万元、5,672.49万元和5,037.68万元，成本分别为2,041.44万元、5,332.14万元和4,442.04万元，实现毛利润139.68万元、340.35万元和595.64万元，毛利率分别为6.40%、6.00%和11.82%。发行人市政建设维护业务主要为基建道路工程、市政工程、排水工程、电缆工程和其它零星工程的施工、维修、养护服务。

## 1、业务模式

发行人市政建设维护业务主要由下属子公司宁波市海曙海建市政工程有限公司负责完成，业务模式为承接道路、桥梁、河坎、排水及各类地下管线工程施工、维修、养护服务，收入确认方式为按完工百分比法确定收入。目前海建市政具备市政公用工程施工总承包叁级资质，其项目委托方包括宁波市海曙区城市管理局、宁波甬城配电网建设有限公司、宁波市市政工程前期办公室等。

## 2、会计处理方式

市政建设维护业务会计入账处理为：

建设期间根据项目投入，支付相关工程项目工程款时：

借：存货-开发成本

贷：银行存款

按完工百分比法确认收入时：

借：主营业务成本

贷：存货-开发成本

借：应收账款

贷：主营业务收入

在现金流量表中，收到的委托代建收入在“销售商品、提供劳务收到的现金”科目中体现；支付的委托代建成本在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目中体现。

## 3、市政建设维护项目情况

### （1）已完工市政建设维护项目

截至 2019 年末，发行人市政建设维护板块已完工项目共 99 个，按分类详细情况如下：

**表：截至 2019 年末发行人已完工市政建设维护项目情况**

单位：万元

序号	项目类别	合同总额	总投资额	已回款金额
1	基建道路工程	1,218.06	1,187.53	1,218.06
2	市政工程	497.60	490.03	497.60
3	零星工程收入	21.98	21.51	21.98
4	排水工程	5.95	5.82	5.95
5	电缆工程	3,934.85	3,835.65	3,934.85
	合计	<b>5,678.44</b>	<b>5,540.54</b>	<b>5,678.44</b>

### (2) 在施工市政建设维护项目

截至 2019 年末，发行人市政建设维护板块在施工项目共 35 个，按分类详细情况如下：

**表：截至 2019 年末发行人在施工市政建设维护项目情况**

单位：万元

序号	项目类别	合同总额	已完成投资
1	基建道路工程	3,862.25	3,598.90
2	市政工程	404.48	380.10
3	零星工程收入	251.21	237.51
4	电缆工程	3,426.93	3,205.31
	合计	<b>7,944.86</b>	<b>7,421.82</b>

## 三、发行人所在行业情况

### (一) 保障房行业

#### 1、保障房行业的发展现状及发展趋势

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，一般由廉租住房、经济适用住房、政策

性租赁住房、定向安置房等构成，具有社会保障性质。

从 2011 年起，中国将进入保障性住房建设“加速跑”阶段。《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》指出，在“十二五”期间，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套、基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3,600 万套的任务；全国累计开工改造棚户区住房 2,191 万套、基本建成 1,398 万套，一大批棚户区改善了住房条件和生活环境；全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359 万套，基本建成 1,086 万套，解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭等住房问题。在“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房将达 2,000 万套，并力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。根据审计署数据统计，2016 年全国棚户区改造、农村危房改造分别开工 606.09 万套、386.65 万户，棚户区改造和公共租赁住房基本建成 658.58 万套，分别完成当年目标任务的 100.89%、123.14%和 175.76%。随着城镇化与工业化步伐的进一步加快，为了实现 2020 年完成城镇棚户区、城中村和危房改造的战略目标，我国保障性住房建设与运营行业将保持稳步发展。

以“住有所居”为目标，海曙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《海曙区公共租赁住房管理实施细则(试行)》、《2018 年度海曙区存量安置房有条件公开竞价销售实施方案》、《宁波市海曙区人民政府办公室关于明确海曙区国有土地上房屋征收（拆迁）安

置房源购买价格的通知》等政策文件，完善住房保障制度，统筹推进全区居民户口的住房需求。

2019年，海曙区民生保障工作按计划持续推进。棚户区改造方面，海曙区无新增的住房保障项目，目前只有春城花园北侧安置房等存量项目在建。根据海曙区2019年工作报告，海曙将在2020年推进提升城市建管水平，深入三改一拆工作。

## 2、发行人保障房建设与运营业务的行业地位

发行人的股东及实际控制人是宁波市海曙区国有资产管理中心，发行人作为海曙区两大国有资产运营平台之一，公司业务得到区政府及经开区管委会的大力支持，承担了海曙区内保障房建设、工程代建以及市政建设维护等任务。公司成立以来，经营规模和实力不断壮大，在保障房建设与运营领域具有突出的优势地位，是海曙区保障性住房建设的中坚力量。强大的股东背景，以及海曙区政府的政策和资金支持，为发行人健康长远地发展提供了有力支撑。

### （二）基础设施建设行业

#### 1、城市基础设施建设行业的发展现状及发展趋势

城市基础设施是城市物质文明和精神文明的重要基础，是保证城市生存、持续发展的支撑体系，其对于促进国家及地区经济健康发展、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有着积极的意义。一般来说，城市基础设施建设具有投资规模较大、回收期较长的特点，政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用，项目的回报经常受到国家政策调控的影响。

为加强基础设施建设，国务院于 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

2019 年，全国固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，第三产业投资 311,277 亿元，增长 7.2%，其中基础设施投资增长 4.5%。城市基础设施建设作为基础设施建设的重要构成，在全国经济增速放缓、下行压力加大的背景下对经济的稳定起到了重要作用。

2013-2018 年，我国城镇化率分别为 53.73%、54.77%、56.10%、57.35%、58.52%和 59.58%，国家统计局数据显示，截至 2019 年末，中国城镇化率为 60.06%，城镇人口达 8.48 亿，保持稳定增长。从区域看，整体上东部沿海经济较为发达地带城市基础设施较为完善，中部地带经济欠发达地区城市基础设施一般，西部经济相对落后的地区城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市，或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。虽然我国城镇化率近年来取得了稳步的提升，但我国城镇化率距离发达国家 80%的城镇化率仍有一定差距，而依据国家发布的《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，我国计划在 2020 年城镇化率达到 60%，未来城市基础设施建设仍将是中国社会发展的重点之一。

地方政府方面，各地地方政府为响应国家号召，大力支持基础设施建设行业的建设，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

在固定资产与基础设施投资方面，近年来海曙区始终保持较高的增长速度。2019年海曙区政府工作报告明确，2020年将积极发挥有效投资对经济增长的拉动作用，依托重大项目建设，优化投资结构，扩大投资总量，固定资产投资增长10%，为经济平稳发展提供强有力支撑。城市基础设施方面，2020年计划继续不断完善城乡基础设施优化综合交通体系，做好G228新建、杭甬高速南复线等项目的前期工作，建成投用新丰路西延等10条道路，开工建设学院路二期等8个项目，协调推进环城南路西延二期等市级工程建设。深化交通治堵行动方案，持续改善小区停车难问题。加快鄞江堤防整治工程等水利项目和薛家变、梁祝变、综合供能服务站等能源项目建设。

未来，海曙区将重点推进重大科技、物流、现代信息、城市、环境等方面的基础设施建设，基础设施建设行业有望迎来更多的发展机遇。

## 2、发行人城市基础设施建设行业的行业地位

发行人主要负责海曙区的综合改造及配套工程建设，主要业务包括工程代建业务和市政工程维护业务，项目经验丰富。发行人根据海曙区城市发展规划，切实履行投融资主体的职能，积极筹措资金，支持地方经济发展，建成了一批与海曙区经济、社会发展及民生息息相关的城市基础设施项目。发行人作为海曙区最大的城市基础设施投融

资建设主体之一，在海曙区处于区域垄断地位。

### （三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、发行人主要业务的行业地位及竞争优势

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司作为宁波市海曙区城市基础设施建设和运营的主要国有企业，负责全区的城市基础设施、市政工程、保障性住房等建设和运营，肩负着推动城市经济发展和改善人民生活水平的重任。通过对下属公司进行业务整合，公司目前形成了涵盖保障房建设、工程代建、市政建设维护等多个领域的业务运营体系，在海曙区具有不可替代的地位。与其他公司相比，发行人具有以下竞争优势：

#### （1）外部经营环境优良，业务发展潜力巨大

发行人地处长江三角洲的核心之一宁波市，是我国经济最发达和最具活力的地区之一，区域经济快速增长。宁波市海曙区受其所处的良好区域经济带动，近年来总体经济实力和财政实力不断增强。2019年海曙区地区生产总值（GDP）1170.11亿元，同比增长6.1%，经济总量呈现稳中有升态势。发行人作为宁波市海曙区当地主要的投融资主体，其基础设施建设等业务与当地经济财政发展水平紧密相关，健康优良的区域经济增长，必将在未来长期为发行人提供持续的有利机遇和广阔的发展空间。

#### （2）核心业务领域拥有区域垄断的市场地位

发行人是经宁波市海曙区政府批准，由宁波市海曙区国有资产管理中心出资成立的国有企业，作为宁波市海曙区主要的基础设施建设

和运营主体，发行人在城市基础设施、市政工程、保障性住房等方面具有垄断优势。由于基础设施建设行业的特殊性，发行人在宁波市海曙区政府的重点关注和大力扶持下，获得了所在行业的垄断性地位，几乎不存在外部竞争。伴随宁波市海曙区经济财政实力的不断增长，发行人可以充分把握当地基础设施建设持续推进的有利机遇。

目前，除发行人外，宁波市海曙区内存在宁波市海曙国有资本投资集团有限公司，负责对宁波市海曙区城市重大建设项目的投资、融资与开发，房地产开发及市政公用设施经营等，与发行人负责的基础设施建设领域有少量重叠。

### **（3）行业地位举足轻重，政府政策大力支持**

发行人作为宁波市海曙区重要的基础设施建设主体及重要的国有资产运营和管理主体，发行人在宁波市海曙区有着举足轻重的地位，为宁波市海曙区的基础设施建设做出了重要贡献。发行人自成立以来一直得到宁波市海曙区人民政府在政策、项目资源等方面的大力支持。为支持发行人多元化发展，近年来，宁波市海曙区人民政府通过多种方式不断向公司提供支持，包括财政补贴等方式。强有力的政府支持增强了发行人的综合实力与抗风险能力。

### **（4）城市化建设过程中多年的经验积累**

自公司成立以来，发行人通过多年的经验积累，逐渐形成了一支具有丰富经验的管理团队和素质优秀、业务精通、专注敬业、作风严谨的技术队伍。同时也为发行人在保障房建设、工程代建、市政工程维护等领域取得良好业绩提供了可能性。在新一轮的城市发展与整合

中，发行人将借助政府资源，加强对城市资源的控制和挖掘利用，立足主城，覆盖乡镇，实现区域资源开发的联动。

## 2、经营方针及战略

### （1）发展规划

发行人作为海曙区最大的国有企业之一，负责全区的城市基础设施、市政工程、保障性住房等建设和运营，肩负着推动城市经济发展和改善人民生活水平的重任。通过对下属公司进行业务整合，公司目前形成了涵盖保障房建设、工程代建、市政工程维护等多个领域的业务运营体系。发行人按照海曙区政府的一系列决策部署，把握国家扩大内需重要契机，紧抓长三角和浙江沿海开发新机遇，以提高企业发展质量和效益为核心，以转型升级、创新发展为重点，以增强企业核心竞争力为主线，确保国有资产保值增值。

### （2）发展目标

发行人未来将以服务于海曙区经济社会大局为总目标，以增强国资经营能力、产业和企业经营能力为己任，通过规范运作、有效管理，实现市场经营能力和竞争力显著提升，使公司资产总额和净资产规模上新台阶。公司将进一步探索转型升级发展之路，积极创新企业融资方式，加快资产资本化管理进程，加大基础设施和功能性项目投入，为海曙区的经济发展提供有力保障。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）宁波市发展概况

宁波市是浙江省副省级市，地处东南沿海，位于中国大陆海岸线

中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，北濒杭州湾，西接绍兴市的嵊州、新昌、上虞，南临三门湾，并与台州的三门、天台相连。宁波市是世界第四大港口城市，中国大陆综合发展水平前 15 强中心城市，长三角五大都市圈中心城市之一，长三角南翼经济中心。2019 年中国地级市全面小康指数排名第七。

2019 年宁波全市实现地区生产总值 11,985 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分产业来看，宁波第一产业实现增加值 322 亿元，同比增长 2.3%；第二产业实现增加值 5783 亿元，同比增长 6.2%；第三产业实现增加值 5,880 亿元，同比增长 7.6%。按宁波市常驻人口计算，宁波全市人均地区生产总值为 143,157 元(按年平均汇率折合 20,752 美元)。

## （二）宁波市地方级财政收支情况

近年来，宁波市财政实力逐步增强，且保持较快增速。2017-2019 年，全市财政总收入分别为 2,415.8 亿元、2,655.3 亿元和 2,789.9 亿元，呈稳定增长的趋势。

2017-2019 年，宁波市全市一般公共预算收入分别为 1,245.1 亿元、1,379.7 亿元和 1,468.5 亿元，在财政本年收入中占比分别为 51.55%、51.96%和 52.64%，占比较为稳定。2017-2019 年，宁波市全市一般公共预算支出分别为 1,410.6 亿元、1,594.1 亿元和 1,767.9 亿元，呈逐年增长的趋势。

**表：2017-2019 年宁波市全口径财政收支情况**

单位：亿元

科目	2019年	2018年	2017年
财政总收入 <sup>1</sup>	2,789.9	2,655.3	2,415.8
一般公共预算收入 <sup>2</sup>	1,468.5	1,379.7	1,245.1
一般公共预算支出	1,767.9	1,594.1	1,410.6

资料来源：宁波市财政局

### （三）海曙区发展概况

海曙区位于宁波市的中心区域，东临奉化江，北濒余姚江，西与余姚市接壤，南与奉化区连接。全区面积 595.5 平方公里，户籍人口 63.0 万人，2018、2019 年连续当选中国百强区。

2016 年，原海曙<sup>3</sup>实现地区生产总值（GDP）595.17 亿元，按可比价计算，同比增长 6.5%。第一产业没有增加，第二产业增加值 109.18 亿元，第三产业增加值 485.99 亿元，三次产业结构为 0:18:82。2017 年，全区实现地区生产总值（GDP）1,164.48 亿元，按可比价计算，同比增长 6.3%。其中，第一产业增加值 16.06 亿元，第二产业增加值 457.63 亿元，第三产业增加值 690.79 亿元；三次产业结构为 1:39:59。2018 年，全区实现地区生产总值（GDP）1,252.40 亿元，按可比价计算，同比增长 6.9%。其中，第一产业增加值 15.20 亿元，第二产业增加值 455.04 亿元，第三产业增加值 782.16 亿元，三次产业结构为 1:36:63。2019 年海曙区地区生产总值（GDP）1,170.11 亿元，同比增长 6.1%，经济总量呈现稳中有升态势。

<sup>1</sup>财政总收入是指我市境内产生的税收收入和非税收入，包括：缴入市县（区）各级金库的税收收入和非税收入，即地方财政收入；缴入中央金库的税收收入和非税收入，即上划中央收入；缴入市县（区）各级金库的国有资本经营预算收入。

<sup>2</sup>一般公共预算收入（即地方财政收入）是指划归地方财政的税收和非税收入。

<sup>3</sup>2016 年海曙区经历了行政区划变更，部分鄞州区划入海曙，2017 年起 GDP 按新区划计算

#### （四）海曙区地方级财政收支情况

近年来，海曙区<sup>4</sup>财政实力逐步增强，且保持较快增速。2017-2019年，全区财政总收入分别为163.84亿元、175.88亿元和184.35亿元，呈稳定增长的趋势。

2017-2019年，海曙区全区一般公共预算收入分别为93.02亿元、104.63亿元和112.48亿元。2017-2019年，海曙区全区一般公共预算支出分别为74.19亿元、85.19亿元和94.66亿元。

表：2017-2019年海曙区全口径财政收支情况

单位：亿元

科目	2019年	2018年	2017年
财政总收入 <sup>5</sup>	184.35	175.88	163.84
一般公共预算收入 <sup>6</sup>	112.48	104.63	93.02
一般公共预算支出	94.66	85.19	74.19

资料来源：海曙区统计局

#### （五）宁波市海曙区同类型企业概况

##### 1、宁波市海曙区同类型企业概况

截至募集说明书出具之日，宁波市海曙区同类型基础设施建设主体共有4家，具体情况如下：

表：截至募集说明书出具之日宁波市海曙区同类型企业名称

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	主体评级	主要经营范围
1	宁波市海曙开发建设投资集	2014年12月8日	50000.00	AA+	城市建设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务

<sup>4</sup> 2016年海曙区经历了行政区划变更，部分鄞州区划入海曙，2017年起财政收入按新区划计算

<sup>5</sup> 财政总收入是指宁波市境内产生的税收收入和非税收入，包括：缴入市县（区）各级国库的税收一般公共预算收入（即地方财政收入）是指划归地方财政的税收和非税收入。

<sup>6</sup> 一般公共预算收入（即地方财政收入）是指划归地方财政的税收和非税收入。

	团有限公司				服务, 房产经纪, 商品信息咨询服务, 广告服务, 道路建设和运营, 水利设施建设和运营, 现代生态农业开发, 公共事业项目建设管理, 区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资以及其他按法律、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)
2	宁波市海曙广聚资产经营有限公司	1993年6月5日	81,500.00	AA+	资产经营和开发性投资(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); 房屋、设备租赁; 市政工程、建筑工程的施工; 建筑材料、金属材料的批发、零售以及其他按法律、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)
3	宁波市海曙区交通投资建设有限公司	2017年5月24日	30,000.00	-	区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资及与投资相关的业务和收费管理业务以及其他按法律、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)
4	宁波市海曙国有资本投资经营集团有限公司	2017年7月19日	50,000.00	-	根据授权, 负责国有资本投资、运营及相关业务; 重大经济建设项目投融资及建设; 国有股权持有、投资及运营; 资产及股权经营管理与处置; 财务顾问; 企业重组、产业并购组合及代理; 股权投资管理; 投资及投资管理咨询服务; 企业管理及咨询; 房地产开发及经营; 楼宇改造; 工程项目管理; 房屋租赁; 工业地产开发及经营; 园区招商、管理服务及物业服务; 文化旅游及城市服务项目的投资开发、运营; 医疗养老产业及设施的投资开发、管理; 体育健康产业及设施的投资开发、经营; 电子产品零售、批发及自营和代理各类货物和技术的进出口业务; 经济信息咨询; 市场调查及市场营销策划; 通信技术、数字信息技术、工业化和信息化两化融合等产品的研发生产及投资; 物联网应用; 电子产品的研发制造; 节能改造、环保工程等设计及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, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)(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)。

宁波市海曙区同类型基础设施建设主体主要财务数据如下：

**表：2019年宁波市海曙区同类型企业主要财务数据**

单位：亿元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
宁波市海曙开发建设投资集团有限公司	185.11	117.82	10.97	5.43
宁波市海曙广聚资产经营有限公司	293.28	114.12	13.49	1.56
宁波市海曙区交通投资建设有限公司	112.23	105.88	1.71	0.11
宁波市海曙国有资本投资经营集团有限公司	36.10	10.60	1.10	-0.37

## 2、宁波市海曙区同类型企业已发行企业债券、中期票据情况

截至本募集说明书出具之日，宁波市海曙区包括发行人在内的同类型基础设施建设主体已发行企业债券、中期票据共3支，累计发行总额为32.00亿元，累计未到期余额为20.00亿元，具体情况如下：

单位：亿元、年、%

债券名称	发行人	发行总额	债券余额	期限	起息日	到期日	票面利率	信用评级	
								主体评级	债项评级
20海曙广聚MTN001	宁波市海曙广聚资产经营有限公司	10.00	10.00	5	2020-04-16	2025-04-16	3.67	AA+	AA+
19海曙广聚MTN001	宁波市海曙广聚资产经营有限公司	10.00	10.00	3	2019-06-14	2022-06-18	4.40	AA+	AA+
14甬广聚债	宁波市海曙广聚资产经营有限公司	12.00	0	7	2014-03-06	2021-03-06	7.75	AA+	AA+
合计		<b>32.00</b>	<b>20.00</b>	-	-	-	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，海曙区同类型基础设施建设主体不存在已获批未发行企业债券。

## 第十条 发行人财务情况

发行人的财务报表根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。发行人 2017 年度- 2018 年度合并及母公司财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了利安达审字[2019]第 2206 号标准无保留意见的审计报告；2019 年度合并及母公司财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了利安达审字[2020]第 2205 号标准无保留意见的审计报告。

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

若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。

### 一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况

#### 1、会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量

和列报,以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日(2017年5月28日)存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之前,本公司将取得的政府补助计入营业外收入;与资产相关的政府补助确认为递延收益,在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之后,对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助,计入其他收益;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

由于上述会计政策的变更,对本公司具体影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称及影响金额	影响金额(元)
1、根据《企业会计准则第16号——政府补助》(2017),自2017年1月1日起,与本公司日常活动相关的政府补助,从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	执行财政部规定	2017年度其他收益	增加: 80,100,000.00
		2017年度营业外收入	减少: 80,100,000.00
		2016年度其他收益	增加: 89,180,068.00
		2016年度营业外收入	减少: 89,180,068.00
2、根据《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》,在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	执行财政部规定	2017年度持续经营净利润	增加: 442,600,305.56
		2016年度持续经营净利润	增加: 375,233,637.96

本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表可比数据受重要影响的报表项目和金额如下:

单位:元

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	242,559,580.25
应收账款	242,559,580.25		
应收利息		其他应收款	1,222,004,642.93
其他应收款	1,222,004,642.93		
应付票据		应付票据及应付账款	887,800,025.48
应付账款	887,800,025.48		
应付利息	6,519,211.43	其他应付款	425,531,505.22
其他应付款	419,012,293.79		

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

## 2、会计估计变更

2017 年至 2019 年，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

## 3、会计差错更正说明

2017 年至 2019 年，发行人财务报表期间未发生差错更正。

## 4、追溯调整情况

2018 年，根据宁波市海曙区国有资产管理委员会办公室出具的股权划拨文件《关于无偿划转宁波市海曙区城市开发投资有限公司等 6 家公司股权的批复》，发行人控股股东及实际控制人将宁波市海曙

区城市开发投资有限公司、宁波市海曙区交通投资建设有限公司、宁波市海曙区城市排水有限公司、宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司全部股权，宁波市海曙海建市政工程有限公司 87.99% 股权、宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司 78.43% 股权无偿划转给宁波市海曙开发建设投资集团有限公司。上述股权转让不涉及债权债务清算，股权划转基准日为 2018 年 1 月 1 日。

上述 6 家公司股权划转前，实际控制人均为宁波市海曙区国有资产管理中心，因此上述股权无偿划转事项属于同一控制下控股合并，利安达在出具 2016 年至 2018 年三年连续审计报告（利安达审字[2019]第 2206 号）时，视同合并时间发生在 2014 年 12 月 8 日，2014 年 12 月 8 日为发行人成立日，本募集说明书中 2017 年-2019 年合并口径财务数据，均为包含上述 6 家子公司的财务数据。

## 二、发行人财务总体情况

### （一）发行人主要财务数据及财务指标

#### 1、发行人主要财务数据

表：报告期内发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	2,680,488.81	1,851,139.47	1,443,695.03	1,460,895.57
流动资产	1,855,566.43	1,131,583.76	1,102,239.60	1,175,663.33
负债合计	1,476,412.39	672,914.50	443,610.15	536,026.80
流动负债	586,923.64	291,852.10	182,380.58	294,923.09
所有者权益	1,204,076.42	1,178,224.97	1,000,084.89	924,868.77
归属母公司所有者 权益	1,029,787.46	1,009,507.76	833,062.58	760,299.56

营业收入	23,909.74	109,672.71	157,365.47	147,824.60
营业成本	19,346.16	91,683.85	140,289.03	130,671.94
利润总额	1,665.31	75,068.30	76,969.79	57,343.86
净利润	1,642.91	54,274.35	59,216.11	44,260.03
经营活动产生的现金流量净额	-403,323.34	-102,666.08	64,647.52	-49,288.44
投资活动产生的现金流量净额	-47,394.18	-96,915.37	-666.37	-2,496.53
筹资活动产生的现金流量净额	658,235.65	162,679.42	-13,763.23	99,061.46

2、发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表  
(见附表二、附表三、附表四)

### 3、发行人主要财务指标

表：报告期内发行人主要财务指标

单位：倍，次/年，%

项目	2020年9月末 /1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	3.16	3.88	6.04	3.99
速动比率	1.32	1.42	1.60	0.98
资产负债率	55.08	36.35	30.73	36.69
总资产周转率	0.01	0.07	0.11	0.10
净资产收益率	0.18	4.98	6.15	5.05
应收账款周转率	0.22	1.44	6.52	7.97
存货周转率	0.02	0.12	0.17	0.14
EBITDA 利息保障倍数	0.56	7.93	8.32	6.21

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=总负债/总资产×100%
- (4) 总资产周转率(次/年)=营业收入/总资产平均余额
- (5) 净资产收益率=净利润/[ (期初所有者权益+期末所有者权益)/2 ]×100%
- (6) 应收账款周转率=报告期营业收入/[ (期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2 ]
- (7) 存货周转率=报告期营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额)/2 ]

(8) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息)

(9) 上述财务指标涉及 2016 年数据均采用 2017 年期初值

(10) 2020 年第三季度数据已进行年化处理

## (二) 发行人财务分析

### 1、发行人财务概况

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总额分别为 1,460,895.57 万元、1,443,695.03 万元、1,851,139.47 万元和 2,680,488.81 万元，负债总额分别为 536,026.80 万元、443,610.15 万元、672,914.50 万元和 1,476,412.39 万元，所有者权益合计分别为 924,868.77 万元、1,000,084.89 万元、1,178,224.97 万元和 1,204,076.42 万元。上述时点，发行人资产负债率分别为 36.69%、30.73%、36.35%和 55.08%。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 147,824.60 万元、157,365.47 万元、109,672.71 万元和 23,909.74 万元。发行人净利润分别为 44,260.03 万元、59,216.11 万元、54,274.35 万元和 1,642.91 万元。经营活动产生的现金流量净额分别为-49,288.44 万元、64,647.52 万元、-102,666.08 万元和-403,323.34 万元。

### 2、偿债能力分析

表：公司近三年及一期末偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率 (%)	55.08	36.35	30.73	36.69
流动比率	3.16	3.88	6.04	3.99
速动比率	1.32	1.42	1.60	0.98
EBITDA (万元)	6,914.04	81,753.55	80,317.84	60,445.31
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.56	7.93	8.32	6.21

注：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产×100%
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (5) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息)
- (6) 以上数据均已经过年化处理

### (1) 短期偿债能力分析

近三年及一期，发行人流动比率分别为 3.99、6.04、3.88 和 3.16，速动比率分别 0.98、1.60、1.42 和 1.32，发行人流动比率及速动比率总体较平稳且呈波动趋势，流动资产对流动负债的保障能力较强。发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。总体来看，发行人流动资产整体变现能力强，流动资产结构良好保证了发行人的短期偿债能力。

### (2) 长期偿债能力分析

近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 6.21、8.32、7.93 和 0.56，报告期呈现波动增长趋势，近一年小幅回落，但仍处于较高水平。2018 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数明显增加主要系由于发行人盈利能力增强，利润总额 2018 年度较 2017 年度增加 19,625.93 万元所致。2019 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数小幅下降，主要由于发行人 2019 年度有息债务规模出现增长导致利息支出增加所致。未来发行人将继续优化负债结构，强化经营管理，保障发行人的偿债能力。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 36.69%、30.73%、36.35%和 55.08%，发行人资产负债率保持在较低水平。目前，发行人各项业务发展较为稳定，自身经营积累持续增加，加之政府支持力度较大，发行人资本实力不断增强，从而使得发行人资产负债水平保

持在较低水平，发行人的长期偿债能力较为稳定。因此，综合来看，发行人目前的资产负债率处于合理水平，资本结构较为稳健，具有较强的融资弹性。

整体来看，发行人流动资产变现能力较好，保证了短期偿债能力；发行人资产负债率较低，但处于行业正常水平。发行人各项与偿债相关的财务指标良好，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。

### 3、营运能力分析

表：发行人最近三年及一期主要营运能力数据及指标

单位：万元

项目	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
总资产	2,680,488.81	1,851,139.47	1,443,695.03	1,460,895.57
流动资产	1,855,566.43	1,131,583.76	1,102,239.60	1,175,663.33
净资产	1,204,076.42	1,178,224.97	1,000,084.88	924,868.77
营业收入	23,909.74	109,672.71	157,365.47	147,824.60
营业成本	19,346.16	91,683.85	140,289.03	130,671.94
存货周转率（次/年）	0.02	0.12	0.17	0.14
总资产周转率（次/年）	0.01	0.07	0.11	0.10

注：

- 1、存货周转率（次/年）=营业成本/存货平均余额
- 2、总资产周转率（次/年）=营业收入/总资产平均余额
- 3、上述财务指标涉及2016年数据均采用2017年期初值
- 4、2020年1-9月数据已经过年化处理

近三年及一期，发行人的存货周转率（次/年）分别为0.14、0.17、0.12和0.02；总资产周转率（次/年）分别为0.10、0.11、0.07和0.01。

以上各项财务指标比率均处于较低水平，主要是由于发行人业务以安置房建设、委托代建等业务为主，此类业务具有初始投资数额巨

大、建设周期较长等特点，相应的款项结算时间一般较迟、结转营业成本或营业收入周期较长，导致上述财务指标偏低。总的来说，发行人存货周转率和总资产周转率反映出发行人营运能力一般，但整体趋势向好。

未来几年，随着海曙区经济建设尤其是保障房行业及基础设施建设的持续健康发展，发行人在保障房建设、委托代建等各项业务的发展空间将进一步扩大，从而带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。总体来看，发行人的营运能力指标符合保障房行业和基础设施行业的特点。

#### 4、盈利能力分析

表：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
营业收入	23,909.74	109,672.71	157,365.47	147,824.60
主营业务收入	-	107,865.23	155,567.88	146,359.70
营业成本	19,346.16	91,683.85	140,289.03	130,671.94
主营业务成本	-	91,414.57	140,050.89	130,535.00
主营业务毛利润	-	16,450.66	15,517.00	15,824.70
投资收益	-47.87	-33.74	-71.89	83.10
其他收益	4,789.88	1,273.37	10,476.27	8,010.00
公允价值变动收益	-	67,978.24	56,397.17	36,663.29
营业利润	1,542.89	75,048.51	76,893.92	57,344.72
利润总额	1,665.31	75,068.30	76,969.79	57,343.86
净利润	1,642.91	54,274.35	59,216.11	44,260.03
主营业务毛利率	-	15.25	9.97	10.81
营业利润率	6.45	68.43	48.86	38.79
净资产收益率	0.18	4.98	6.15	5.05

总资产报酬率	-	4.94	5.52	4.21
--------	---	------	------	------

注：

- 1、主营业务毛利率=主营业务毛利润/主营业务收入×100%
- 2、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
- 3、净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末期末所有者权益）/2]×100%
- 4、总资产报酬率=（利润总额+财务费用的利息支出）/资产总额平均余额×100%
- 5、上述财务指标涉及 2017 年数据均采用 2017 年期末值
- 6、上述数据均经过年化处理

### （1）盈利情况分析

近三年及一期，营业收入分别为 147,824.60 万元、157,365.47 万元、109,672.71 万元和 23,909.74 万元，近三年主营业务收入分别为 146,359.70 万元、155,567.88 万元和 107,865.23 万元，呈波动下降趋势，主要系 2019 年安置房销售收入较 2018 年下降较大所致。2019 年安置房销售收入较 2018 年下降 43,891.56 万元，安置房销售收入受当年销售面积及销售进度影响存在波动，2019 年发行人确认收入的项目为后孙二期项目、蒲家二期项目及气象路二号项目，2019 年发行人安置房销售面积下降导致安置房销售收入出现下降。

近三年及一期，营业成本分别为 130,671.94 万元、140,289.03 万元、91,683.85 万元和 19,346.16 万元，近三年主营业务成本分别为 130,535.00 万元、140,050.89 万元和 91,414.57 万元，呈下降趋势。2018 年度主营业务成本较 2017 年度增加 9,515.89 万元，增幅为 7.29%。2019 年度主营业务成本较 2018 年度减少 48,636.32 万元，下降 34.73%。主要系安置房板块收入下降导致结转的成本相应下降所致。

近三年，主营业务毛利润分别为 15,824.70 万元、15,517.00 万元和 16,450.66 万元，基本保持稳定；2018 年度较 2017 年度下降 307.70 万元，降幅 1.94%，主要系安置房板块成本较高主要系安置房销售利润微薄所致。2019 年度较 2018 年度上升 933.66 万元，增幅为 6.02%，主要系在售的安置房项目后孙二期项目、蒲家二期项目及气象路二号

项目平均售价提升所致。

近三年，主营业务毛利率分别为 10.81%、9.97%和 15.25%。2018 年度，发行人毛利率较 2017 年度下降 0.84%，主要系安置房板块成本较高主要系安置房销售利润微薄所致。2019 年度，发行人毛利润较 2018 年上升 5.28%，主要系发行人安置房销售业务毛利率上涨所致。

近三年，总资产报酬率分别为 4.21%、5.52%、4.94%，近三年及一期，净资产收益率分别为 5.05%、6.15%、4.98%和 0.18%。发行人总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要系由于发行人主要从事安置房及基础设施建设，资产规模较大，符合发行人所处行业特点所致。发行人从事的安置房及基础设施建设业务在当地具有垄断地位，安置房及基础设施建设行业具有收入规模大、收入增长稳定的特点，尽管盈利水平不高，但这些业务为发行人提供了稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

## （2）其他收益

近三年及一期，其他收益分别为 8,010.00 万元、10,476.27 万元、1,273.37 万元和 4,789.88 万元，主要为政府补贴收入。

表：发行人近三年其他收益中政府补贴收入情况

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
上级补助资金	981.50	10,346.50	8,000.00
电商专项资金	270.40	129.77	10.00
海曙区 2018 年度第四批科技项目（双创）合作专项经费	20.00	-	-
2018 年海曙区服务业强区培育专项资金	1.00	-	-
<b>政府补贴合计</b>	<b>1,272.90</b>	<b>10,476.27</b>	<b>8,010.00</b>

发行人补贴收入主要为上级补助资金和电商专项资金。近三年，

发行人其他收益中的补贴收入分别为 8,010.00 万元、10,476.27 万元和 1,272.90 万元。其中上级补助资金分别为 8,000.00 万元、10,346.50 万元、981.50 万元；电商专项资金分别为 10.00 万元、129.77 万元、270.40 万元。2018 年度其他收益较 2017 年上涨 2,466.27 万元，涨幅为 30.79%，主要原因是子公司宁波市海曙区城市排水有限公司新增上级补助 1,646.50 万元。2019 年度其他收益较 2018 年度减少 9,202.90 万元，下降 87.85%，主要系子公司宁波市海曙区城市排水有限公司上级补助大幅降低所致。

### （3）公允价值变动收益

近三年及一期，公允价值变动收益分别为 36,663.29 万元、56,397.17 万元、67,978.24 万元和 0.00 万元。2017-2018 年发行人公允价值变动收益为投资性房地产公允价值变动产生的收益，发行人投资性房地产主要由房产、车位等组成。近年来，宁波市海曙区房价出现较大幅度的上涨，发行人投资性房地产以公允价值计量，因此近三年分别确认了 36,663.29 万元、56,397.17 万元和 67,978.24 万元的公允价值变动收益，增长幅度与海曙区房价走势保持一致。2020 年，海曙区房价持续上涨，但在“住房不炒”的房地产调控基调下，发行人公允价值变动收益未来存在一定的不可持续性及不稳定性。

2017-2019 年，发行人投资性房地产公允价值变动分别为 36,663.29 万元、56,397.17 万元和 147,889.03 万元，2017 年及 2018 年投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益一致。2019 年度投资性房地产公允价值变动金额大于公允价值变动收益主要系 2019 年新增自用房地产或存货转入的投资性房地产经评估后入账，其增值部分计入“其他综合收益（税前）”，之前年度已采用公允价值计量的投资性房地产 2019 年度增值部分计入“公允价值变动收益”。

#### （4）投资收益

近三年及一期，投资收益分别为 83.10 万元、-71.89 万元、-33.74 万元和-47.87 万元。发行人投资收益主要为长期股权投资取得的收益，变动主要系联营合营企业以及参股子公司的当年业绩变化引起长期股权投资收益的变动以及处置长期股权投资产生的投资收益所致。2018 年较 2017 年减少 154.99 万元，主要系处置对宁波友邦金融服务有限公司的长期股权投资产生 114.06 万元的投资亏损所致。2019 年较 2018 年增加 38.15 万元，涨幅为 53.01%，主要系当年无长期股权处置亏损。

#### 5、期间费用分析

表：发行人近三年期间费用变化情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	0.00	-	0.00	-	0.00	-
管理费用	4,742.57	48.69	3,544.24	60.98	1,262.99	35.84
财务费用	4,998.33	51.31	2,268.31	39.02	2,261.04	64.16
<b>期间费用合计</b>	<b>9,740.90</b>	<b>100.00</b>	<b>5,812.55</b>	<b>100.00</b>	<b>3,524.03</b>	<b>100.00</b>
期间费用/营业收入	<b>8.88</b>		<b>3.69</b>		<b>2.38</b>	

近三年，发行人三项费用合计分别为 3,524.03 万元、5,812.55 万元和 9,740.90 万元，呈上升趋势。占营业收入的比例分别为 2.38%、3.69%和 8.88%。2018 年期间费用较 2017 年增加 2,288.52 万元，增幅为 64.94%。2019 年期间费用较 2018 年增加 3,928.35 万元，增幅为 67.58 %。

##### （1）销售费用

近三年，销售费用均为 0.00 万元，发行人主要从事安置房建设及代建业务，无需进行销售推广，因此无销售费用。

## （2）管理费用

近三年，管理费用分别为 1,262.99 万元、3,544.24 万元和 4,742.57 万元，占期间费用的比重分别为 35.84%、60.98%和 48.69%。金额整体呈上涨趋势。2018 年管理费用较 2017 年增加 2,281.25 万元，涨幅为 180.62%；2019 年管理费用较 2018 年增加 1,198.33 万元，涨幅为 33.81%。近年来发行人管理费用增长较快，主要是由于办公费用及工资费用增长较大，发行人在建及拟建基建项目较多，为推进公司业务发展，公司员工人数不断增加，导致办公费用及工资费用相应增加。

## （3）财务费用

近三年，财务费用分别为 2,261.04 万元、2,268.31 万元和 4,998.33 万元，占期间费用的比重分别为 64.16%、39.02%和 51.31%。2018 年财务费用较 2017 年增加 7.27 万元，涨幅为 0.32%；2019 年财务费用较 2018 年增加 2,730.02 万元，涨幅为 120.35%，主要系利息支出较 2018 年增加 3,187.08 万元所致。发行人财务费用整体呈增长趋势，主要系发行人有息债务规模呈上升趋势。

## 6、现金流量分析

表：近三年及一期发行人现金流量表主要数据分析表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	549,387.95	604,192.09	645,418.23	329,958.03
经营活动现金流出小计	952,711.29	706,858.17	580,770.71	379,246.47
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-403,323.34</b>	<b>-102,666.08</b>	<b>64,647.52</b>	<b>-49,288.44</b>
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
投资活动现金流入小计	0.00	7,210.80	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	47,394.18	104,126.17	666.37	2,496.53
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,394.18</b>	<b>-96,915.37</b>	<b>-666.37</b>	<b>-2,496.53</b>
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
筹资活动现金流入小计	738,911.36	242,740.44	24,820.56	118,778.40
筹资活动现金流出小计	80,675.71	80,061.02	38,583.80	19,716.95
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>658,235.65</b>	<b>162,679.42</b>	<b>-13,763.23</b>	<b>99,061.46</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>207,518.13</b>	<b>-36,902.04</b>	<b>50,217.92</b>	<b>47,276.49</b>
加：期初现金及现金等价物余额	68,793.06	105,759.71	55,541.79	8,265.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>276,311.20</b>	<b>68,857.68</b>	<b>105,759.71</b>	<b>55,541.79</b>

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为47,276.49万元、50,217.92万元、-36,902.04万元和207,518.13万元。

### （1）经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-49,288.44万元、64,647.52万元、-102,666.08万元和-403,323.34万元。发行人收到的其他与经营活动有关的现金包括往来款项、与收益相关的政府补助、其他收入、押金及保证金和银行存款利息收入；支付的其他与经营活动有关的现金流量主要包括付现费用支出、支付工程款和往来款。2018年度经营活动现金流量净额较2017年度增加113,935.96万元，2019年度经营活动现金流量净额较2018年减少167,313.60万元，下降258.81%，经营活动现金流由净流入64,647.52万元转为净流出

102,666.08万元。报告期内，发行人经营活动现金流量净额由正转负，主要是因为随着发行人近年项目投入的增加，前期需要大量资金投入，导致2019年度经营活动现金流量净额为负，但随着安置房及代建项目的陆续完成，对资金需求相对减少，发行人未来的现金流量情况将出现改善。

### （2）投资活动现金流分析

近三年及一期，投资活动产生的现金净流量分别为-2,496.53万元、-666.37万元、-96,915.37万元和-47,394.18万元。2018年投资活动产生的现金净流量较2017年增加1,830.16万元；2019年投资活动产生的现金净流量较2018年下降96,249.00万元，主要系发行人购买理财产品以及对参股公司增资所致。投资活动产生的现金流量净额持续为负主要原因是发行人近年来业务不断扩张，导致发行人最近三年及一期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付部分资金，以及对外投资增加导致每年支付部分投资款。

### （3）筹资活动现金流分析

近三年及一期，筹资活动产生的现金净流量分别为99,061.46万元、-13,763.23万元、162,679.42万元和658,235.65万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金，主要为发行人经营需要所产生的银行贷款及其他金融机构借款；发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。2018年度筹资活动现金净流量较2017年度减少112,824.69万元；2019年度筹资活动产生的现金净流量较2018年增加176,442.65万元。2017年度，发行人筹资活动现金净流量为正，主要系发行人近年来业务规模扩张，融资需求增长所致，同时也反映出发行人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得

到有效补充。2018年度，公司经营活动产生64,647.52万元净现金流入，公司自有资金较为充裕，不需要新增债务，因此2018年度筹资活动产生的现金净流量为负。2019年筹资活动现金流量净额由负转正，主要系发行人安置房及代建项目逐步开工，资金需求增加，筹资活动转为净流入，同时也反映出发行人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

### （三）资产结构分析

表：发行人报告期资产结构数据表

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,855,566.43	69.22	1,131,583.76	61.13	1,102,239.60	76.35	1,175,663.33	80.48
非流动资产	824,922.38	30.78	719,555.71	38.87	341,455.43	23.65	285,232.24	19.52
资产总计	<b>2,680,488.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,851,139.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,443,695.03</b>	<b>100.00</b>	<b>1,460,895.57</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人总资产分别为1,460,895.57万元、1,443,695.03万元、1,851,139.47万元和2,680,488.81万元，呈波动上升趋势。从资产构成来看，发行人流动资产占比较高。近三年及一期末，流动资产分别为1,175,663.33万元、1,102,239.60万元、1,131,583.76万元和1,855,566.43万元，占同期总资产的比重分别为80.48%、76.35%、61.13%和69.22%。发行人非流动资产占比相对较低，分别为285,232.24万元、341,455.43万元、719,555.71万元和824,922.38万元，在总资产中的占比分别为19.52%、23.65%、38.87%和30.78%。

## 1、流动资产结构分析

表：发行人报告期内流动资产构成数据表

单位：万元、%

流动资产：	2020年9月末		2019年12月末		2018年12月末		2017年12月末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
货币资金	292,592.92	15.77	97,095.39	8.58	106,062.66	9.62	55,643.08	4.73
结算备付金	-	-	-	-	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	165,440.31	8.92	128,547.68	11.36	24,255.96	2.20	24,031.73	2.04
预付款项	47,671.71	2.57	39,040.86	3.45	38,526.72	3.50	47,452.65	4.04
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	258,283.45	13.92	119,267.29	10.54	122,200.46	11.09	161,703.71	13.75
其中：应收利息			-	-	-	-	-	-
应收股利			-	-	-	-	-	-

买入返售金融资产			-		-	-	-	-
存货	1,083,077.97	58.37	717,620.56	63.42	810,693.49	73.55	886,578.00	75.41
持有待售资产			-		-	-	-	-
一年内到期的非流动资产			-		-	-	-	-
其他流动资产	8,500.07	0.46	30,011.98	2.65	500.31	0.05	254.17	0.02
<b>流动资产合计</b>	<b>1,855,566.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,131,583.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,102,239.60</b>	<b>100.00</b>	<b>1,175,663.33</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，流动资产分别为1,175,663.33万元、1,102,239.60万元、1,131,583.76万元和1,855,566.43万元，占同期总资产的比重分别为80.48%、76.35%、61.13%和69.22%，其中货币资金、应收账款、其他应收款和存货占比较高。近三年及一期末，上述资产合计占同期流动资产的比重分别为95.93%、96.46%、93.90%和96.97%。

### （1）货币资金

近三年及一期末，货币资金分别为 55,643.08 万元、106,062.66 万元、97,095.39 万元和 292,592.92 万元，占同期流动资产的比重分别为 4.73%、9.62%、8.58%和 15.77%。发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末增加 50,419.58 万元，增幅为 90.61%，主要系安置房销售收入逐步增加，应收账款回收所致；2019 年末较 2018 年货币资金减少 8,967.27 万元，下降 8.45%；2020 年 9 月末货币资金较 2019 年末增加 195,497.54 万元，增幅为 201.35%，主要系新增 18.90 亿政府专项债亿元所致。

表：发行人近三年末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	1.13	0.00	1.20	0.00	0.94	0.00
银行存款	97,014.25	99.92	105,981.46	99.92	55,540.86	99.82
其他货币资金	80.00	0.08	80.00	0.08	101.29	0.18
合计	<b>97,095.39</b>	<b>100.00</b>	<b>106,062.66</b>	<b>100.00</b>	<b>55,643.09</b>	<b>100.00</b>

其中，受限货币资金分别为 101.29 万元、302.95 万元和 28,237.71 万元，主要为监管户、保证金户资金。

### （2）应收账款

近三年及一期末应收账款分别为 24,031.73 万元、24,255.96 万元、128,547.68 万元和 165,440.31 万元，呈上升趋势，占同期流动资产的

比重分别为 2.04%、2.20%、11.36%和 8.92%，在流动资产中占比较低。

发行人应收账款主要为应收宁波市海曙住房和城乡建设局的项目代建款项，账龄主要集中在 1 年以内。2018 年末应收账款较 2017 年末增加 224.23 万元，增幅为 0.93%。2019 年末应收账款较 2018 年末增加 104,291.72 万元，增幅为 429.96%，主要系宁波市海曙区房屋征收事务所代收的 2019 年部分安置房购房款尚未结算所致。2020 年 9 月末应收账款较 2019 年末增加 36,892.63 万元，增幅为 28.70%。截至 2019 年末，发行人应收账款账龄情况如下表：

表：截至 2019 年末应收账款账龄表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	98,824.78	76.87
1 至 2 年（含 2 年）	29,572.01	23.00
2 至 3 年（含 3 年）	26.37	0.02
3 年以上	133.70	0.10
合计	128,556.86	100.00
坏账准备	9.17	-
账面价值	128,547.68	100.00

截至 2019 年末，发行人应收账款前五名情况如下表：

表：2019 年末公司应收账款金额前五大情况表

单位：万元、%

序号	应收账款单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	是否关联方
1	海曙房屋征收事务所	98,796.44	76.85	1 年以内	应收保障房销售款项	否
2	宁波市海曙区住房和城乡建设局	29,572.01	23.00	1-2 年	应收代建收入款项	否
3	宁波送变电建设有限公司运维分公司	133.70	0.10	3 年以上	应收工程款	否
4	锦沧文华二期	17.58	0.01	1 年以内	应收工程款	否
5	浙江省东阳木雕古建园林工	10.76	0.01	1 年以内	应收工程款	否

程有限公司					
合计	<b>128,530.48</b>	<b>99.97</b>			

### （3）预付款项

预付款项主要系预付拆迁款和过渡费等。近三年及一期末，发行人预付款项分别为 47,452.65 万元、38,526.72 万元、39,040.86 万元和 47,671.71 万元，占同期流动资产的比重分别为 4.04%、3.50%、3.45% 和 2.57%，占同期流动资产比例较低。2018 年末预付款项较 2017 年末减少 8,925.93 万元，降幅为 18.81%；2019 年末预付款项较 2018 年末增加 514.14 万元，增幅为 1.33%。2020 年 9 月末较 2019 年末预付款项增加 8,630.85 万元，增幅为 22.11%。

表：2019 年末公司预付款项余额前五大明细

单位名称	与本公司关系	期末余额（万元）	占预付款项期末余额的比例（%）
宁波市海曙区旧村改造办公室	往来	38,435.76	98.45
宁波市海曙区人民政府房屋征收办公室	往来	195.00	0.50
其他	往来	48.92	0.13
宁波送变电建设有限公司	往来	2.02	0.01
中国石化销售股份有限公司浙江宁波石油分公司	往来	1.24	0.01
合计	-	<b>38,682.94</b>	<b>99.10</b>

表：发行人 2019 年末预付款项账龄表

单位：万元、%

账龄	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	598.04	1.53
1-2 年（含 2 年）	7.06	0.02
2-3 年（含 3 年）	8,525.00	21.84
3 年以上	29,910.76	76.61
合计	<b>39,040.86</b>	<b>100.00</b>

#### （4）其他应收款

其他应收款主要为应收宁波市海曙区国有资产管理中心、宁波市海曙区鼓楼街道房屋征收（拆迁）办公室、宁波市海曙区桃源湾开发建设有限公司等公司的往来款项。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 161,703.71 万元、122,200.46 万元、119,267.29 万元和 258,283.45 万元，占同期流动资产的比重分别为 13.75%、11.09% 和 10.54 % 和 13.92%。发行人其他应收账款科目由其他应收款、应收股利和应收利息构成。其中，其他应收款分别为 161,703.71 万元、122,200.46 万元、119,267.29 万元和 258,283.45 万元，各报告期末应收利息和应收股利余额均为 0.00 万元。2018 年末其他应收款较 2017 年末下降 39,503.25 万元，降幅为 24.43%；2019 年末其他应收款较 2018 年末下降 2,933.17 万元，降幅为 2.40%；2020 年 9 月末其他应收款较 2019 年末增加 139,016.16 万元，增幅为 116.56%，主要系对宁波市海曙区桃源湾开发建设有限公司和宁波市海曙区乐居棚户区改造有限公司的往来款增加所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款账龄情况如下表所示：

表：2019 年末其他应收款账龄表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	52,088.34	43.67
1 至 2 年（含 2 年）	1,534.53	1.29
2 至 3 年（含 3 年）	59,139.52	49.59
3 年以上	6,543.07	5.49
合计	<b>119,305.45</b>	<b>100.00</b>
坏账准备	<b>38.16</b>	<b>0.03</b>
账面价值	<b>119,267.29</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大单位明细如下表所示：

表：2019 年末公司其他应收款前五大情况表

单位：万元、%

序号	其他应收款单位名称	金额	其他应收款占比	账龄	款项性质	经营性/非经营性
1	宁波市海曙区国有资产管理中心	82,183.53	68.88	1年以内： 16,700.00万元，2至3年： 58,977.04万元，3年以上： 6,506.49万元	单位资金往来	非经营性
2	宁波市海曙区交通投资建设发展有限公司	24,259.75	20.33	1年以内	代垫工程款	经营性
3	宁波市海曙区土地储备中心	5,000.00	4.19	1年以内	单位资金往来	非经营性
4	宁波市海曙区集士港镇人民政府	2,000.00	1.68	1年以内	代垫渣土处置费	经营性
5	宁波市海曙区龙观乡人民政府	1,600.00	1.34	1年以内	代垫渣土处置费	经营性
	<b>合计</b>	<b>115,043.29</b>	<b>96.43</b>			

此外，从经营性和非经营性角度，发行人其他应收款主要为与其他公司或政府机构的资金拆借等非经营性应收款以及与经营相关的经营性往来款。发行人经营性其他应收款主要为发行人及子公司发生的与经营相关的经营性往来款及各项应收款项、垫款及费用。对于非关联方的资金使用，发行人制定了《营运资金管理制度》和资金使用的内部控制，对于非经营性往来资金履行相应的决策机制和定价机制。发行人非经营性其他应收款主要为与政府机构的资金往来。

表：截至 2019 年末主要其他应收款经营性与非经营性分类

单位：万元、%

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	账面价值占其他应收款总额比例
经营性小计	32,121.92	38.16	32,083.76	26.90%
非经营性小计	87,183.53	-	87,183.53	73.10%
<b>合计</b>	<b>119,305.45</b>	<b>38.16</b>	<b>119,267.29</b>	<b>100.00%</b>

发行人从事资金业务的决策程序如下：根据公司内部控制制度，

公司、子公司对外借款及其使用要严格执行国家有关金融政策规定，根据对外拆借资金金额，部分风险较大或金额较大的业务需经单位负责人审批通过。发行人非经营性其他应收款的决策权限在于单位负责人，单位负责人根据公司章程、内部控制制度与议事规则进行决策。公司对借给其他公司的各种款项，实行有偿使用，其费率根据公司筹资渠道和成本、借款公司的借款用途等来确定。由于部分资金临时周转借款情况特殊，可不进行计息。

发行人截至 2019 年末的非经营性其他应收款的主要构成、回款相关安排，报告期内的回款情况如下：

表：截至 2019 年末发行人非经营性其他应收款的主要情况

单位：万元

主要债务方	形成原因	2019 年末余额	是否存在关联关系
宁波市海曙区国有资产管理中心	日常周转往来款	82,183.53	关联方
宁波市海曙区土地储备中心	日常周转往来款	5,000.00	非关联方
合计		<b>87,183.53</b>	

表：截至 2019 年末发行人主要非经营性其他应收款回款安排表

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款期末余额比例	款项性质	回款安排
1	宁波市海曙区国有资产管理中心	关联方	82,183.53	68.88	往来款	根据财政资金安排
2	宁波市海曙区土地储备中心	非关联方	5,000.00	4.19	往来款	根据财政资金安排
	合计		<b>87,183.53</b>	<b>73.07</b>		

宁波市海曙区国有资产管理中心是海曙区国有资产管理部门，发行人与宁波市海曙区国有资产管理中心的其他应收款形成原因主要

为用于临时资金周转的往来款。宁波市海曙区土地储备中心主要从事海曙区的土地征收及储备业务，发行人与宁波市海曙区土地储备中心的往来款，主要为拆借给宁波市海曙区土地储备中心用于部分土地征收项目的临时资金周转款项。发行人计划投资建设宁波市海曙区岭墩建筑渣土消纳场项目，该项目部分配套设施由宁波市海曙区集士港镇人民政府、宁波市海曙区龙观乡人民政府投资建设，发行人与宁波市海曙区集士港镇人民政府、宁波市海曙区龙观乡人民政府之间的其他应收款主要为拆借给上述单位用于渣土消纳场项目配套设施建设的周转款项。

回款安排和回款情况：发行人是由宁波市海曙区国有资产管理中心行使出资权利的有限责任公司，是海曙区最主要的国有资产与运营主体之一；发行人承建多个安置房及基础设施建设项目，主要款项的应收对象大多为政府部门及安置户；报告期内，发行人回款情况正常，但尚无明确的回款计划，相关资金回笼不及时可能对发行人形成一定的流动性压力。

发行人制定了《关联交易制度》、《财务管理制度》、《资金运营管理制度》、《款项支付审批管理办法》等制度，对非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制等方面予以规定。

债券存续期内发行人非经营性其他应收款根据往来对象、往来金额等具体情况，按照法律法规、《公司章程》和其他内部控制制度的规定，严格履行相应的决策程序。

本期债券存续期内，发行人不排除会新增非经营性往来占款或新

增资金拆借事项，如发生上述情况，发行人承诺将严格按照公司内部决策程序单笔单批，严格管理，同时本期债券将建立募集资金监管制度，确保本期债券的募集资金不涉及新增非经营性往来占款或新增资金拆借事项。

### （5）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 886,578.00 万元、810,693.49 万元、717,620.56 和 1,083,077.97 万元，占同期流动资产的比重分别为 75.41%、73.55%、63.42%和 58.37%，呈下降趋势。发行人存货主要由安置房项目开发成本及基础设施代建项目开发成本构成。

表：发行人近三年末存货构成表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	675,340.45	94.11	810,692.79	100.00	886,576.67	100.00
库存商品	42,279.41	5.89	-	-	-	-
周转材料	0.70	0.00	0.70	0.00	1.33	0.00
合计	<b>717,620.56</b>	<b>100.00</b>	<b>810,693.49</b>	<b>100.00</b>	<b>886,578.00</b>	<b>100.00</b>

2018 年末存货较 2017 年末下降 75,884.51 万元，降幅为 8.56%；2019 年末存货较 2018 年末下降 93,072.93 万元，降幅为 11.48%；2020 年 9 月末存货较 2019 年末增加 365,457.41 万元，增幅为 50.93%。各报告期末，发行人存货变动主要系主要新增海曙区古林镇俞家村地块和古林安置房项目两个项目支出所致。

发行人 2018 年结转的开发成本为 134,403.09 万元，主要结转的项目为后孙一期项目、美佳乐项目及徐家漕拆迁安置房东侧道路项目，后孙一期项目为安置房项目，当年由于部分实现销售，因此相应开发成本 119,692.18 万元进行结转。美佳乐项目及徐家漕拆迁安置房东侧

道路项目为代建项目，上述项目于 2018 年确认收入，因此对应的 9,152.24 万元及 168.02 万元开发成本进行结转。2018 年新增开发成本为 58,519.22 万元，主要为 214 省道改建工程、风棚碶泵闸工程、姚江堤防加固工程等代建项目、市政建设维护项目继续施工所致。

发行人 2019 年结转的开发成本为 91,414.57 万元，主要结转的项目为美佳乐项目、后孙二期项目、浦家二期项目及气象路二号项目，后孙二期项目、浦家二期项目及气象路二号项目为安置房项目，2019 年度由于部分实现销售，因此对应的 45,440.70 万元、7,020.82 万元及 22,507.43 万元开发成本进行结转。美佳乐项目为代建项目，上述项目于 2019 年确认收入，因此相应开发成本 11,468.07 万元进行结转。

发行人存货中后孙一期项目、后孙二期项目、气象路二号项目、浦家二期项目为安置房项目，秀水街项目为土地拆迁平整项目，其他项目主要为基础设施代建项目。发行人报告期主要销售的安置房项目为后孙一期项目及气象路二号项目，后孙二期项目及浦家二期项目竣工验收及决算时间较晚，因此从 2019 年一季度开始实现收入。

发行人存货以开发成本为主，期末存货采用成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。各期期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

**表：截至 2019 年末发行人存货分类明细构成**

单位：万元

项目	2019 年末
委托代建项目	85,605.29
保障房项目	459,516.23
其他	130,218.93
库存商品	42,279.41
周转材料	0.70
合计	<b>717,620.56</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，存货开发成本中委托代建项目前五大  
明细如下：

表：发行人截至 2019 年末存货委托代建前五大项目

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	项目类型	代建/ 自建	是否签 订协议	工程建设期限	账面价值	已确认收入	已回款金额
1	风棚碶泵闸工程	31,310.00	19,302.71	水利设施	代建	是	2017年-2021年	19,302.70	0.00	0.00
2	姚江堤防加固工程	105,825.52	13,569.91	水利设施	代建	是	2017年-2021年	13,569.91	0.00	0.00
3	樟溪河干流整治工程（龙王溪）	23,305.25	9,333.05	水利设施	代建	是	2018年-2020年	9,333.05	0.00	0.00
4	棚户区改造	263,796.00	8,696.70	保障房	代建	是	2016年-2021年	8,629.05	0.00	0.00
5	奉化江堤防整治工程	53,598.55	6,146.72	水利设施	代建	是	2017年-2020年	6,146.72	0.00	0.00
合计		<b>477,835.32</b>	<b>57,053.09</b>					<b>73,772.04</b>	0.00	0.00

注：根据实际建设情况，项目预计总投资可能小于已完工项目已投资规模。

表：发行人截至 2019 年末存货中土地明细表

序号	项目名称	土地证编号	权属	取得方式	使用权类型	坐落位置	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押状况	是否缴纳土地出让金	入账方式	账面价值 (万元)	土地出让金缴纳金额 (万元)
1	宁波邮件互换中心	浙(2019)宁波市海曙不动产权第0330952号	国有	招拍挂	出让	宁波市海曙区望春工业园区, 东至经四路, 南至纬五路, 西至河流绿化用地, 北至地块界线。	仓储用地 (仓储物流)	39,477.00	是	是	成本法	5,001.34	4,855.67
2	春城花园北侧安置房(地块一)	浙(2018)宁波市海曙不动产权第0286909号	国有	政府注入	划拨	海曙区望春街道, 东至望童北路, 西至河道, 南至春城花园, 北至永丰西路	城镇住宅用地	27,711.00	未抵押	否	成本法	- <sup>7</sup>	-
3	春城花园北侧安置房(地块二)	浙(2018)宁波市海曙不动	国有	政府注入	划拨	海曙区望春街道, 东至望童北	城镇住宅用地	14,783.00	未抵押	否	成本法		

<sup>7</sup> 春城花园北侧安置房项目地块涉及征地拆迁成本已计入项目开发成本, 未在土地账面价值处列式

		产权第 0286980号				路，西至河道， 南至春城花园， 北至永丰西路							
4	后孙一期项目（地块一）	甬国用（2013） 第0100725号	国有	政府 注入	出让	海曙区机场路西 侧、通途路北侧	城镇住宅 （安置 房）用地	32,142.00	未抵押	是	成本 法	178,886.52	177,660.41
5	后孙一期项目（地块二）	甬国用（2011） 第0106335号	国有	政府 注入	划拨	海曙区后孙拆迁 安置房一期二号	住宅用地 （安置房 等其他住 房）	33,271.00	未抵押	是	成本 法		
6	后孙一期项目（地块三）	甬国用（2012） 第0100013号	国有	政府 注入	划拨	后孙拆迁安置房 一期（一）	城镇住宅 （拆迁安 置房）用 地	47,899.00	未抵押	是	成本 法		
7	后孙二期项目	甬国用（2013） 第0100724号	国有	招拍 挂	出让	海曙区望童北路 以东，永丰西路 以北，五江河以 西，范江岸西路 以南	（住宅用 地）安置 房等其他 住宅用地	57,933.00	未抵押	是	成本 法	21,383.09	20,750.21
8	徐家漕拆迁安置房项目	甬国用（2010） 第0100169号	国有	政府 注入	划拨	海曙区望童路以 北，春池路以南	住宅（村 民安置	51,918.00	未抵押	是	成本 法	18,437.45	18,223.51

							房)						
9	浦家二期项目	甬鄞国用 (2012)第 15-05317号	国有	政府 注入	划拨	宁波市鄞州区高 桥镇浦家村	住宅(城 镇)用地	56,231.00	未抵押	是	成本 法	20,471.59	20,294.36
10	气象路二号项目	甬国用(2012) 第0101435号	国有	招拍 挂	出让	海曙区气象路拆 迁安置2号地块	住宅用地 (安置房)	71,856.00	未抵押	是	成本 法	105,481.45	102,409.17
11	浦家一期项目(地块一)	甬鄞国用 (2011)第 15-05177号	国有	政府 注入	划拨	宁波市鄞州区高 桥镇浦家村	住宅用地	11,560.00	未抵押	是	成本 法	18,444.49	18,190.11
12	浦家一期项目(地块二)	甬鄞国用 (2011)第 15-05178号	国有	政府 注入	划拨	宁波市鄞州区高 桥镇浦家村	住宅用地	40,245.00	未抵押	是	成本 法		

## 2、非流动资产分析

表：发行人近三年及一期末非流动资产构成数据表

单位：万元、%

非流动资产：	2020年9月末		2019年12月末		2018年12月末		2017年12月末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	44,236.73	5.36	44,186.73	6.14	13.73	0.00	13.73	0.00
其他权益工具融资	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	23,080.17	2.80	22,408.40	3.11	2,606.14	0.76	3,275.56	1.15
投资性房地产	713,448.81	86.49	652,066.37	90.62	338,302.95	99.08	281,595.72	98.73
固定资产	136.93	0.02	146.87	0.02	210.47	0.06	83.74	0.03
在建工程	411.17	0.05	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	42,876.15	5.20	1.80	0.00	2.06	0.00	0.86	0.00
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-

长期待摊费用	-	-	14.93	0.00	294.43	0.09	252.53	0.09
递延所得税资产	732.43	0.09	712.34	0.10	25.65	0.01	10.12	0.00
其他非流动资产	-	-	18.28	0.00	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>824,922.38</b>	<b>100.00</b>	<b>719,555.71</b>	<b>100.00</b>	<b>341,455.43</b>	<b>100.00</b>	<b>285,232.24</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为285,232.24万元、341,455.43万元、719,555.71万元和824,922.38万元，占同期总资产的比重分别为19.52%、23.65%、38.87%和30.78%，其中投资性房地产和长期股权投资占比较高。近三年及一期末，上述两项资产合计占同期非流动资产的比重分别为99.88%、99.84%、93.73%和89.29%。

### （1）可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为13.73万元、13.73万元、44,186.73万元和44,236.73万元，占同期非流动资产的比重分别为0.00%、0.00%、6.14%和5.36%。2018年末发行人可供出售金融资产较2017年末无变化。2019年末发行人可供出售金融资产较2018年末增加44,173.00万元，主要系根据发行人与宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司签订的《宁波原水集团有限公司国有产权无偿划转协议》，宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司将持有的宁波原水集团有限公司20.53%股权划转给发行人所致。2020年9月末较2019年末增加50.00万元，增幅为0.11%。

### （2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别 3,275.56 万元、2,606.14 万元、22,408.40 万元和 23,080.17 万元，占同期非流动资产的比重分别为 1.15%、0.76%、3.11%和 2.80%，呈波动上升趋势。2018年末发行人长期股权投资较 2017 年末下降 669.42 万元，降幅为 20.44%，主要系当期转让所持有的宁波友邦金融服务有限公司 20.00% 股权所致；2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年增加 19,802.26 万元，增幅为 759.83%，主要系主要是当期新增对宁波海曙恒威环球教育投资有限公司的投资以及新增参股公司上海秀茂置业有限公司所致；2020 年 9 月末长期股权投资较 2019 年末增加 671.77 万元，增

幅为 3.00%。发行人 2019 年末长期股权投资明细如下：

表：发行人 2019 年末长期股权投资分类情况表

单位：万元、%

类别	账面余额	减值准备	账面价值	比例
对联营企业投资	22,408.40	-	22,408.40	100.00
合计	<b>22,408.40</b>	-	<b>22,408.40</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年末长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	2017 年末	2018 年末	2019 年末
1	宁波友邦金融服务有限公司	1,114.06	-	-
2	宁波海曙恒威环球教育投资有限公司	2,161.50	2,606.14	3,862.31
3	上海秀茂置业有限公司	-	-	12,696.09
4	宁波洞桥环保有限公司	-	-	5,850.00
	合计	<b>3,275.56</b>	<b>2,606.14</b>	<b>22,408.40</b>

### （3）投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值为 281,595.72 万元、338,302.95 万元、652,066.37 万元和 713,448.81 万元，占当期非流动资产比重分别为 98.73%、99.08%、90.62%和 86.49%。发行人投资性房地产主要由用于出租的房产及厂房构成，采用公允价值计量模式，最近三年发行人投资性房地产金额呈上升趋势。

2018 年末投资性房地产较 2017 年末增加 56,707.23 万元，增幅为 20.14%。2019 年末投资性房地产较 2018 年末增加 313,763.42 万元，增幅为 92.75%，主要原因如下：1) 宁波市海曙区房价上涨较快导致发行人投资性房地产公允价值上涨较大，公允价值变动为 147,889.03 万元，2) 存货中蒲家三期公租房（海欣佳园）、徐家漕经济适用房等房产改用于出租转入投资性房地产，此外海曙国资办无偿划入房产及车位用于出租计入投资性房地产，两项合计 2019 年新增投资性房地产 165,874.39 万元。2020 年 9 月末投资性房地产较 2019 年末增加

61,382.44 万元，增幅为 9.41%。

表：发行人近三年末投资性房地产价值变动表

单位：万元

项目余额	2019年末	2018年末	2017年末
房屋、建筑物	652,066.37	338,302.95	281,595.72
土地使用权	-	-	-
合计	<b>652,066.37</b>	<b>338,302.95</b>	<b>281,595.72</b>

发行人投资性房地产主要包括澄波华庭、丰馨苑、顺德华庭、海润佳园、海泰佳园等小区发行人自持用于出租的房产及众创空间厂房，上述房产及厂房证照齐全。发行人 2019 年末投资性房地产经宁波德威资产评估有限公司进行评估，宁波德威资产评估有限公司出具了编号为德威评报字[2020]075 号、德威评报字[2020]074 号、德威评报字[2020]073 号的评估报告。

据宁波市海曙区人民政府出具的《将宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室业务及资产整体并入海生保障房公司的通知》文件，2015 年末，宁波市海曙区人民政府决定将宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室业务及资产整体并入宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司，由海生保障房对经房办进行实质管理。

经房办名下投资性房地产主要包括广泽嘉园、海润佳园、海泰佳园、丽雅苑及五江湾项目下用于出租的安置房、商铺及车位。截至 2019 年末，发行人已将房办名下投资性房地产更名至发行人海曙开投名下。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产大部分尚未出租，主要系发行人投资性房地产采取整体打包对外出租的经营方式，因海曙区国资中心审批、公开招拍挂等流程较长，导致 2019 年底未完成投资性房地产租赁工作。发行人主要投资性房地产，包括从自用房产

或存货中转入投资性房地产的保障性住房已于2020年1月17日对整体打包对外出租进行了公开招拍挂，并于2020年4月16日完成整体出租。截至目前，仅海欣佳园及海泰佳园部分住宅尚未出租，预计将通过整体打包出租的方式对外出租。

截至2019年12月31日，发行人投资性房地产明细如下：

表：发行人 2019 年末投资性房地产明细

单位：m<sup>2</sup>、万元、元/m<sup>2</sup>

序号	项目	坐落	是否有 不动产 权证	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押 情况	产权 人
1	澄波华庭	澄波华庭 1-11 幢、13-15 幢	有	住宅	23,458.54	50,311.46	评估法	21,446.97	否	海曙 开投
2	澄波华庭	澄波华庭地下库 1-698	有	汽车库	8,968.51	4,816.20	评估法	5,375.84	否	海曙 开投
3	丰馨苑	丰馨苑 3 幢 -28 幢	有	住宅	21,453.96	41,767.07	评估法	19,468.23	否	海曙 开投
4	丰馨苑	丰馨苑 36 号及 夏禹路 748 号	有	商业服务	2,087.08	1,186.97	评估法	5,687.23	否	海曙 开投
5	丰馨苑	丰馨苑 2 号、3 号地块地下车 库	有	汽车库	9,721.05	5,403.10	评估法	5,558.14	否	海曙 开投
6	胜丰东苑	胜丰东苑 2 幢-14 幢	有	住宅	5,812.76	12,106.25	评估法	20,827.03	否	海曙 开投
7	胜丰东苑	胜丰东苑地下车库 026 幢	有	汽车库	3,168.12	1,364.00	评估法	4,305.39	否	海曙 开投
8	胜丰佳苑	胜丰佳苑地下车库	有	汽车库	3,577.50	1,701.00	评估法	4,754.72	否	海曙

										开投
9	胜丰佳苑	环城西路北段 138 弄	有	其他商服用地/ 商业	454.40	611.82	评估法	13,464.35	否	海曙 开投
10	舒沁苑	舒沁苑 4 幢-16 幢	有	住宅	874.39	1,970.15	评估法	22,531.71	否	海曙 开投
11	舒沁苑	澄波街及丽园北路	有	其他商服用地/ 商业	513.78	885.65	评估法	17,237.92	否	海曙 开投
12	舒沁苑	舒沁苑地下车库	有	汽车库	6,639.86	3,315.20	评估法	4,992.88	否	海曙 开投
13	顺德华庭	顺德华庭 1-31 幢	有	住宅	22,377.76	43,065.34	评估法	19,244.71	否	海曙 开投
14	顺德华庭	顺德华庭 1-3 号车库	有	汽车库	737.17	346.50	评估法	4,700.41	否	海曙 开投
15	天胜佳苑	天胜佳苑地下车库 046	有	汽车库	708.41	379.50	评估法	5,357.07	否	海曙 开投
16	望春佳苑	望春佳苑地下车库-1	有	汽车库	4,498.73	2,538.20	评估法	5,642.04	否	海曙 开投
17	广泽嘉园	广泽嘉园 2 幢- 22 幢	有	住宅	8,732.00	16,522.95	评估法	16,425.70	否	海曙 开投
18	广泽嘉园	广泽嘉园 6 幢-8 幢及柳鸣路 4 号-70 号	有	商业服务	1,649.42	1,474.71	评估法	8,940.78	否	海曙 开投

19	广泽嘉园	广泽嘉园地下车库-1	有	汽车库	2,782.61	1,843.65	评估法	6,625.61	否	海曙 开投
20	海润佳园	海润佳园 1 幢-11 幢	有	住宅	26,036.93	40,245.55	评估法	15,457.10	否	海曙 开投
21	海泰佳园	宁波市海曙区高桥镇海泰佳园 6 幢-10 幢	有	住宅	35,227.10	51,879.89	评估法	14,727.27	否	海曙 开投
22	丽雅苑	丽雅苑 17 幢	有	住宅	15,061.30	33,383.21	评估法	22,164.89	否	海曙 开投
23	丽雅苑	气象路 606 号及通达路 843 号 -871 号	有	商业	621.81	1,061.01	评估法	17,063.25	否	海曙 开投
24	丽雅苑	丽雅苑地下车库-1	有	汽车库	12,025.80	5,785.95	评估法	4,811.28	否	海曙 开投
25	泗州家园	气象路 613 号- 641 号及 通达路 729 弄 44 号	有	其他商服用地/ 商业	1,160.35	1,478.05	评估法	12,737.97	否	海曙 开投
26	泗州家园	通达路 729 弄	有	住宅	4,794.65	10,470.40	评估法	21,837.67	否	海裕 置业
27	五江湾	五江湾(北区)2 幢-11 幢及(南 区) 4 幢-31 幢	有	住宅	9,088.08	19,843.37	评估法	21,834.50	否	海曙 开投
28	五江湾	五江湾(北区) 1 号及(南区) 1 号、32 号及望童北路 452 号	有	商业服务	5,220.40	4,229.37	评估法	8,101.62	否	海曙 开投

		-464号及 范江岸西路187号-201号								
29	五江湾	五江湾地下车库	有	汽车库	22,623.63	12,656.52	评估法	5,594.38	否	海曙 开投
30	众创空间	众创空间15号- 23号	有	商务金融用地/ 办公	39,400.70	42,684.03	评估法	10,833.32	是	浙电 房地 产
31	众创空间	众创空间19号-24号及丽园北 路1314号-1348号	有	批发零售用地/ 商业	8,447.39	10,233.73	评估法	12,114.67	是	浙电 房地 产
32	众创空间	众创空间地下车库-2	有	汽车库	4,071.50	2,256.38	评估法	5,541.89	是	浙电 房地 产
33	望童北苑	望童北路268弄及澄波街781、 782号	有	汽车库	7,859.11	4,585.08	评估法	5,834.10	否	海曙 开投
34	西河街78 号等办公 用房	镇明路108号、竺家巷95号、 大沙泥街54号、西河街78号	有	办公用地/办公 及商服用地/ 办公	1,350.91	1,264.18	评估法	9,357.99	否	海曙 开投
35	海泰家园	海泰家园1幢-4幢	有	住宅	40,308.73	43,299.17	评估法	10,741.88	否	海虹 投资
36	美佳苑	美佳苑1幢-6幢	有	住宅	24,387.15	31,563.32	评估法	12,942.60	否	海虹

										投资
37	泽民阳光	环城西路北段 138 弄	有	住宅	11,814.04	15,920.38	评估法	13,475.81	否	海虹投资
38	水岸花园	水岸花园 12 幢	有	住宅	9,041.18	9,979.52	评估法	11,037.85	否	海虹投资
39	西湾晓苑	西湾晓苑 1-2 幢	有	住宅	22,018.52	24,542.35	评估法	11,146.23	否	海虹投资
40	海欣佳园	海欣佳园 1-10 幢	有	住宅	91,579.24	93,095.19	评估法	10,165.53	否	海虹投资
合计		-	-	-	<b>520,354.57</b>	<b>652,066.37</b>	-	-	-	-

#### （4）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 83.74 万元、210.47 万元、146.87 万元和 136.93 万元，占同期非流动资产的比重分别为 0.03%、0.06%、0.02%和 0.02%。固定资产主要由运输设备、办公设备及电子设备构成。2018 年末发行人固定资产较 2017 年末上涨 126.73 万元，涨幅为 151.34%，主要系当年购置了运输工具和电子设备等所致。2019 年发行人固定资产较 2018 年减少 63.60 万元，降幅为 30.22%，主要系折旧摊销所致；2020 年 9 月末发行人固定资产较 2019 年末减少 9.94 万元，降幅为 6.77%。

#### （5）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 0.86 万元、2.06 万元、1.80 万元和 42,876.15 万元。2018 年末发行人无形资产较 2017 年末增加 1.2 万元，涨幅为 139.53%，主要系报告期内，发行人无形资产增加主要系购置了财务软件所致。2019 年发行人无形资产较 2018 年减少 0.26 万元，降幅为 12.57%；2020 年 0 月末发行人无形资产较 2019 年末增加 42,874.35 万元，增幅为 2,382,983.33%，主要系购置矿产采矿权所致。

#### （6）长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用账面价值分别为 252.53 万元、294.43 万元、14.93 万元和 0.00 万元。2018 年末长期待摊费用较 2017 年末增加 41.91 万元，增幅为 16.60%；2019 年末长期待摊费用较 2018 年末减少 279.51 元，降幅为 94.93%，主要系众创空间 5 号楼设计及装修工程费用全部摊销所致；2020 年 9 月末，发行人长期待摊费用较 2019 年末下降 14.93 万元，降幅为 100.00%，主要系装修费摊销所致。

### （7）递延所得税资产

近三年末及一期，发行人递延所得税资产账面价值分别为 10.12 万元、25.65 万元、712.34 万元和 732.43 万元。2018 年末递延所得税资产较 2017 年末增加 15.54 万元，增幅为 153.57%，主要系资产减值准备增加所致。2019 年末发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 686.69 万元，涨幅为 2,677.00%，主要系本期投资性房地产公允价值项目增加 701.91 万元所致。2020 年 9 月末发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 20.09 万元，涨幅为 2.82%。

### （四）负债结构分析

表：发行人报告期负债结构表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	586,923.64	39.75	291,852.10	43.37	182,380.58	41.11	294,923.09	55.02
非流动负债	889,488.75	60.25	381,062.40	56.63	261,229.56	58.89	241,103.70	44.98
负债总计	<b>1,476,412.39</b>	<b>100.00</b>	<b>672,914.50</b>	<b>100.00</b>	<b>443,610.15</b>	<b>100.00</b>	<b>536,026.80</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人总负债分别为 536,026.80 万元、443,610.15 万元、672,914.50 万元和 1,476,412.39 万元，负债规模呈波动上升趋势。

从负债构成上来看，发行人流动负债占比呈下降趋势，非流动负债占比呈上升趋势，近三年及一期末，流动负债分别为 294,923.09 万元、182,380.58 万元、291,852.10 万元和 586,923.64 万元，占同期总负债的比重分别为 55.02%、41.11%、43.37%和 39.75%；非流动负债分别为 241,103.70 万元、261,229.56 万元、381,062.40 万元和 889,488.75 万元，占同期总负债的比重分别为 44.98%、58.89%、56.63%和 60.25%。

## 1、流动负债分析

表：发行人报告期流动负债构成数据表

单位：万元、%

流动负债：	2020年9月末		2019年12月末		2018年12月末		2017年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	134,800.00	22.97	18,990.00	6.51	5,000.00	2.74	7,300.00	2.48
向中央银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	58,080.46	9.90	58,506.30	20.05	88,780.00	48.68	142,925.41	48.46
预收款项	142,537.05	24.29	71,971.70	24.66	19,815.18	10.86	24.10	0.01
卖出回购金融资产款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.71	0.00	34.80	0.01	27.03	0.01	25.67	0.01

应交税费	28,230.90	4.81	29,385.90	10.07	18,905.22	10.37	14,428.78	4.89
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付分保账款	-	-	-	-	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	187,657.53	31.97	88,583.41	30.35	42,553.15	23.33	125,219.14	42.46
其中：应付利息	-	-	766.17	0.26	651.92	0.36	238.79	0.08
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动 负债	35,604.00	6.07	24,380.00	8.35	7,300.00	4.00	5,000.00	1.70
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>586,923.64</b>	<b>100.00</b>	<b>291,852.10</b>	<b>100.00</b>	<b>182,380.58</b>	<b>100.00</b>	<b>294,923.09</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人流动负债分别为294,923.09万元、182,380.58万元、291,852.10万元和586,923.64万元，在占同期总负债的比重分别为55.02%、41.11%、43.37%和39.75%。发行人流动负债中应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款占比较高。近三年末，上述四项负债合计占同期流动负债的比重分别为95.82%、93.24%、85.13%和70.97%。

### （1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为7,300.00万元、5,000.00万元、18,990万元和134,800.00万元，占同期流动负债的比重分别为2.48%、2.74%、6.51%和22.97%，呈上升趋势。2018年末短期借款较2017年末减少2,300.00万元，降幅为31.51%，主要系短期借款到期偿还所致。2019年末发行人短期借款较2018年末增加13,990.00万元，增幅为279.80%，主要系增加8,990.00万元信用借款所致；2020年9月末发行人短期借款较2019年末增加115,810.00万元，增幅为609.85%，主要系银行流动资金贷款增加所致。

表：发行人近三年末短期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	10,000.00	52.66	5,000.00	100.00	4,500.00	61.64
信用借款	8,990.00	47.34	-	-	2,800.00	38.36
合计	<b>18,990.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>7,300.00</b>	<b>100.00</b>

### （2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为142,925.41万元、88,780.00万元、58,506.30万元和58,080.46万元，占同期流动负债的

比重分别为 48.46%、48.68%、20.05% 和 9.90%，呈下降趋势。

2018 年末应付账款较 2017 年末减少 54,145.41 万元，降幅为 37.88%，主要系安置房项目应付工程款支付所致。2019 年末应付账款较 2018 年末减少 30,273.71 万元，降幅为 34.10%，主要系应付工程款减少所致；2020 年 9 月末应付账款较 2019 年末减少 425.84 万元，降幅为 0.73%。发行人近三年末应付账款组成及明细情况如下：

表：发行人近三年末应付账款分类明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付货款	877.34	19.43	53.92
应付工程款	57,628.96	84,762.00	138,887.11
污水运营管理费	0.00	270.37	0.00
暂估成本	0.00	3,728.20	3,975.16
应付劳务费	0.00	0.00	9.22
合计	<b>58,506.30</b>	<b>88,780.00</b>	<b>142,925.41</b>

表：发行人 2019 年末应付账款余额前五大明细

单位：万元、%

序号	应付账款单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	宁波市建设集团股份有限公司	13,872.79	23.71	工程款	否
2	华恒建设集团有限公司	13,604.47	23.25	工程款	否
3	海达建设集团有限公司	11,479.25	19.62	工程款	否
4	宁波住宅建设集团股份有限公司	5,009.87	8.56	工程款	否
5	华升建设集团宁波分公司	3,221.88	5.51	工程款	否
	合计	<b>47,188.26</b>	<b>80.65</b>		

表：发行人 2019 年末应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2019 年末
----	---------

	金额	占比
1年以内	3,020.66	5.16
1-2年	620.82	1.06
2-3年	54,182.49	92.61
3年以上	682.32	1.17
合计	<b>58,506.30</b>	<b>100.00</b>

### （3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 24.10 万元、19,815.18 万元、71,971.70 万元和 142,537.05 万元，占同期流动负债的比重分别为 0.01%、10.86%、24.66%和 24.29%，呈上升趋势。2018 年末预收款项较 2017 年末增加 19,791.08 万元，增幅为 82,123.44%，主要系预收的安置房购房款增加所致。2019 年末发行人预收款项较 2018 年末增加 52,156.52 万元，增幅为 263.21%，主要系预收的安置房购房款增加所致。2020 年 9 月末发行人预收款项较 2019 年末增加 70,565.35 万元，增幅为 98.05%，主要系预收的购房款增加所致。

表：发行人 2019 年末预收账款前五大分析

单位：万元、%

客户名称	年末余额	占预收账款期末余额比例 (%)	款项性质
宁波市海曙区西门街道房屋征收（拆迁）办公室	25,301.70	35.16	购房款
宁波市海曙区南门街道房屋征收（拆迁）办公室	20,299.29	28.20	购房款
宁波市海曙区鼓楼街道房屋征收（拆迁）办公室	10,470.30	14.55	购房款
宁波市海曙区白云街道房屋征收（拆迁）办公室	5,623.70	7.81	购房款
宁波市海曙区月湖街道房屋征收（拆迁）办公室	2,798.16	3.89	购房款
合计	<b>64,493.14</b>	<b>89.61</b>	-

### （4）应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费分别为 14,428.78 万元、18,905.22 万元、29,385.90 万元和 28,230.90 万元，占同期流动负债的

比重分别为 4.89%、10.37%、10.07% 和 4.81%，占比较小。

2018 年末应交税费较 2017 年末增加 4,476.44 万元，增幅为 31.02%；2019 年末应交税费较 2018 年末增加 10,480.68 万元，增幅为 55.44%。2020 年 9 月末应交税费较 2019 年末减少 1,155.00 万元，降幅为 3.93%。最近三年，应交税费大幅增加主要系公司盈利情况良好，应缴纳所得税等税费增加所致。

#### （5）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 125,219.14 万元、42,553.15 万元、88,583.41 万元和 187,657.53 万元，占同期流动负债的比重分别为 42.46%、23.33%、30.35% 和 31.97%。其他应付款包括应付利息、应付股利和其他应付款，具体明细如下：

表：发行人近三年末其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应付款	87,817.24	41,901.23	124,980.35
应付利息	766.17	651.92	238.79
应付股利	-	-	-
合计	<b>88,583.41</b>	<b>42,553.15</b>	<b>125,219.14</b>

2018 年末其他应付款较 2017 年末下降 82,665.99 万元，降幅为 66.02%，主要系偿还宁波市海曙区海建置业有限责任公司的 100,000.00 万元往来借款所致。2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 46,030.26 万元，增幅为 108.17%，主要系应付宁波慈茂房地产开发有限公司及宁波银亿房地产开发有限公司的往来款增加所致。2019 年末，发行人其他应付款主要为与宁波市海曙广聚资产经营有限公司、宁波慈茂房地产开发有限公司、宁波银亿房地产开发有限公司及宁波(国际)电子商务产业园管理中心等的往来款。2020 年 9 月末其他应付

款较 2019 年末增加 99,074.11 万元，增幅为 111.84%，主要系对雅戈尔集团股份有限公司的应付款增加所致。

从集中度来看，发行人其他应付款集中度较高，2019 年末其他应付款前五名占比 78.86%。

表：发行人 2019 年末其他应付款前五名明细表

单位：万元、%

序号	其他应付款单位名称	金额	占比
1	宁波慈茂房地产开发有限公司	16,960.00	19.31
2	宁波银亿房地产开发有限公司	16,404.98	18.68
3	宁波市海曙广聚资产经营有限公司	14,100.00	16.06
4	宁波(国际)电子商务产业园管理中心	11,000.00	12.53
5	宁波市海曙区旧村改造办公室	10,786.77	12.28
	合计	<b>69,251.75</b>	<b>78.86</b>

表：发行人 2019 年末其他应付款账龄表

单位：万元、%

账龄	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	40,620.08	46.26
1-2 年（含 2 年）	13,140.64	14.96
2-3 年（含 3 年）	4,413.31	5.03
3 年以上	29,643.21	33.76
合计	<b>87,817.24</b>	<b>100.00</b>

#### （6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 5,000.00 万元、7,300.00 万元、24,380.00 万元和 35,604.00 万元，占同期流动负债的比重分别为 1.70%、4.00%、8.35 %和 6.07%，大体呈上升趋势。2018 年末一年内到期的非流动负债较 2017 年末增长 2,300.00 万元，增幅为 46.00%，主要系一年内到期的保证借款增加所致。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末新增 17,080.00

万元，增幅为 233.97%，主要系长期借款将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债中所致。2020年9月末一年内到期的非流动负债较2019年末增加 11,224.00 万元，增幅为 46.04%，主要系负债陆续到期所致。

表：发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

借款类型	2019 年末	
	金额	占比
质押借款	13,000.00	53.32
抵押借款	60.00	0.25
保证借款	11,200.00	45.94
信用借款	-	-
保证并抵押借款	120.00	0.49
小计	<b>24,380.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债分析

表：发行人报告期非流动负债构成数据表

单位：万元、%

非流动负债：	2020年9月末		2019年12月末		2018年12月末		2017年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	355,773.75	40.00	131,307.11	34.46	117,281.11	44.90	145,548.41	60.37
应付债券	198,994.10	22.37	99,447.42	26.10	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	236,469.48	26.58	52,058.53	13.66	45,630.99	17.47	45,097.11	18.70
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	28,359.81	3.19	28,357.73	7.44	66,100.02	25.30	32,340.03	13.41
递延所得税负债	69,891.61	7.86	69,891.61	18.34	32,217.44	12.33	18,118.15	7.51
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>889,488.75</b>	<b>100.00</b>	<b>381,062.40</b>	<b>100.00</b>	<b>261,229.56</b>	<b>100.00</b>	<b>241,103.70</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为241,103.70万元、261,229.56万元、381,062.40万元和889,488.75万元，占同期总负债的比重分别为44.98%、58.89%、56.63%和60.25%，占比较为稳定。发行人非流动负债中长期借款、长期应付款、应付债券和递延收益占比较高。近三年末及一期末，上述四项负债合计占同期非流动负债的比重分别为92.48%、87.67%、81.66%和92.14%。

### （1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为145,548.41万元、117,281.11万元和131,307.11万元和355,773.75万元，占同期非流动负债的比重分别为60.37%、44.90%、34.46%和40%，占比较为稳定。2018年末长期借款较2017年末减少28,267.30万元，降幅为19.42%，主要系质押借款、抵押借款及保证借款到期偿还所致。2019年末长期借款较2018年末增加14,026.00万元，增幅为11.96%，主要系发行人代建及安置房项目陆续施工，资金需求增加所致。2020年9月末长期借款较2019年末增加224,466.64万元，增幅为170.95%，主要系公司获得金融机构发放的项目贷款增加所致。

表：发行人近三年末长期借款构成明细表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
质押借款	29,800.00	41,000.00	57,000.00
抵押借款	21,552.81	20,602.00	24,902.00
保证借款	97,654.30	56,979.11	63,646.41
信用借款	-	6,000.00	5,000.00
保证并抵押借款	6,680.00	-	-
减：一年内到期的长期借款	24,380.00	7,300.00	5,000.00
合计	<b>131,307.11</b>	<b>117,281.11</b>	<b>145,548.41</b>

### （2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、0.00 万元、99,447.42 万元和 198,994.10 万元，占同期非流动负债的比重分别为 0.00%、0.00%、26.10%和 22.37%。2019 年末长期借款较 2018 年末增加 99,447.42 万元，主要系发行人发行 10 亿元宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)所致。2020 年 9 月末应付债券较 2019 年末增加 99,546.68 万元，增幅为 100.10%，主要系发行了两期规模合计为 15 亿的私募公司债券所致。

### （3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 45,097.11 万元、45,630.99 万元、52,058.53 万元和 236,469.48 万元，占同期非流动负债的比重分别为 18.70%、17.47%、13.66%和 26.58%，占比变化较小。2018 年末长期应付款余额较 2017 年末增加 533.88 万元，增幅为 1.18%。2019 年末发行人长期应付款较 2018 年末增加 6,427.54 万元，增幅为 14.09%。2020 年 9 月末发行人长期应付款较 2019 年末增加 184,410.95 万元，增幅为 354.24%，主要系董家桥专项债、后仓专项债和黄隘专项债等专项应付款增加所致。发行人长期应付款主要由安徽国元信托有限责任公司的增资款及专项应付款构成。

2017 年 9 月，安徽国元信托有限责任公司与宁波市海曙区国有资产管理中心以及宁波市海曙开发建设投资集团有限公司签订增资协议，安徽国元信托有限责任公司代表“国元安睿产业基金（海曙区城市发展基金）集合信托计划”（以下简称“信托计划”），并以信托计划项下全部资金向海曙城开投增资，根据协议约定，国元信托出资金额为人民币 1,000,000.00 万元，增资完成后信托计划持有海曙城开投 49.75%的股权，国元信托实际增资资金为 44,446.00 万元。该增资为溢价增资，其中 9,900.00 万元计入注册资本，剩余 34,546.00 万元

计入海曙城开投资本公积。安徽国元信托有限责任公司不参与海曙城开投日常经营，不干预海曙城开投董事会及管理层对海曙城开投的管理活动。海曙城开投向安徽国元信托有限责任公司每半年支付一次股权维持费，维持费从2017年12月21日开始至2027年8月26日止。

专项应付款主要由政府拨付的电商专项资金、国际邮件互换局专项经费以及科技创新专项资金构成，金额较小。

表：发行人近三年末长期应付款构成明细表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安徽国元信托有限责任公司	44,446.00	85.38	44,446.00	97.40	44,446.00	98.56
专项应付款	7,612.53	14.62	1,184.99	2.60	651.11	1.44
合计	<b>52,058.53</b>	<b>100.00</b>	<b>45,630.99</b>	<b>100.00</b>	<b>45,097.11</b>	<b>100.00</b>

#### （4）递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为 32,340.03 万元、66,100.02 万元、28,357.73 万元和 28,359.81 万元，占同期非流动负债的比重分别为 13.41%、25.30%、7.44 %和 3.19%，呈下降趋势。发行人递延收益主要为海曙区农林水利局工程补助款及装修专项资金，该补贴为与资产相关的政府补助，入账时计入递延收益。2018 年末递延收益余额较 2017 年末增加 33,759.99 万元，增幅为 104.39%，主要系排水工程政府补贴增加所致。2019 年末发行人递延收益余额较 2018 年末减少 37,742.29 万元，降幅为 57.10%，主要系排水工程政府补贴结转所致；2020 年 9 月末发行人递延收益余额较 2019 年末增加 2.08 万元，增幅为 0.01%。

表：发行人近三年末递延收益构成明细表

单位：万元、%

序号	项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	海曙区农林水利局工程补助款及装修专项资金	28,357.73	100.00	66,100.02	100.00	32,340.03	100.00
	合计	<b>28,357.73</b>	<b>100.00</b>	<b>66,100.02</b>	<b>100.00</b>	<b>32,340.03</b>	<b>100.00</b>

### （5）递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 18,118.15 万元、32,217.44 万元、69,891.61 万元和 69,891.61 万元，占同期非流动负债的比重分别为 7.51%、12.33%、18.34%和 7.86%。2018 年末递延所得税负债较 2017 年末增加 14,099.29 万元，增幅为 77.82%；2019 年末递延所得税负债较 2018 年末增加 37,674.16 万元，增幅为 116.94%；2020 年 9 月末较 2019 年末递延所得税负债无变动。最近三年，发行人递延所得税负债大幅增长主要系投资性房地产评估增值所致。

## （五）所有者权益分析

表：发行人近三年及一期末所有者权益结构表

单位：万元、%

所有者权益：	2020年9月末		2019年12月末		2018年12月末		2017年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	4.15	50,000.00	4.24	5,000.00	0.50	1,000.00	0.11
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积	728,829.88	60.53	709,506.44	60.22	690,573.79	69.05	678,573.79	73.37
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	59,933.09	4.98	59,933.09	5.09	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	11,205.47	0.93	11,205.47	0.95	6,208.45	0.62	4,208.45	0.46
一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	179,819.01	14.93	178,862.76	15.18	131,280.34	13.13	76,517.32	8.27
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,029,787.46</b>	<b>85.52</b>	<b>1,009,507.76</b>	<b>85.68</b>	<b>833,062.58</b>	<b>83.30</b>	<b>760,299.56</b>	<b>82.21</b>
少数股东权益	<b>174,288.96</b>	<b>14.47</b>	<b>168,717.21</b>	<b>14.32</b>	<b>167,022.30</b>	<b>16.70</b>	<b>164,569.21</b>	<b>17.79</b>
所有者权益合计	<b>1,204,076.42</b>	<b>100.00</b>	<b>1,178,224.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,000,084.89</b>	<b>100.00</b>	<b>924,868.77</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 924,868.77 万元、1,000,084.89 万元、1,178,224.97 万元和 1,204,076.42 万元，总体呈增长趋势。

### 1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 1,000.00 万元、5,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，占同期所有者权益的比重分别为 0.11%、0.50%、4.24%和 4.15%，实收资本均为货币出资。2019 年末，发行人实收资本较 2018 年末增加 45,000.00 万元，主要系公司 45,000.00 万元资本公积转增实收资本所致。

### 2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 678,573.79 万元、690,573.79 万元、709,506.44 万元和 728,829.88 万元，占同期所有者权益的比重分别为 73.37%、69.05%、60.22%和 60.53%，近三年及一期发行人资本公积变动较小。发行人资本公积主要由政府拨入的资本金及拨入的房产、车位及商铺构成。

2019 年发行人资本公积增加原因如下：1) 根据海曙国资办出具的房产划拨文件，海曙国资办将 9 套房产无偿划拨给发行人，上述房产建筑面积共计 2,049.39 平方米，增加发行人资本公积 838.30 万元；2) 根据海曙国资办出具的资产划拨文件，海曙国资办将 518 个地下车库（位）无偿划拨给发行人，增加发行人资本公积 4,832.93 万元；3) 根据发行人与宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司签订的《宁波原水集团有限公司国有产权无偿划转协议》，宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司将持有的宁波原水集团有限公司 20.52% 股权转让给发行人，增加发行人资本公积 38,043.00 万元；4) 根据海曙国资办出具的划拨文件，海曙国资办将 230 套住宅、9 套商业用房、608 个

地下车库（位）无偿划入发行人，增加发行人资本公积 20,677.55 万元；5）根据海曙国资办出具的股权划拨文件，海曙国资办将宁波市海曙甬海房地产测绘有限公司 100.00%的股权无偿划转给发行人子公司海虹投资，增加发行人资本公积 73.78 万元；6）根据宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司与发行人子公司海曙水投签订的《股权转让协议》，宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司将持有的宁波市鄞州卖柴岙水库发电有限公司 100.00%股权无偿划转至发行人子公司海曙水投名下，增加发行人资本公积 10.84 万元。

2019年发行人资本公积减少原因如下：1）根据海曙国资办出具的《关于同意宁波市海曙开发建设投资集团有限公司资本公积转增实收资本的批复》，同意发行人以资本公积 45,000.00 万元转增为实收资本，转增后公司实收资本为 50,000.00 万元，调整减少资本公积 45,000.00 万元；2）根据海曙国资办出具的股权划拨文件，同意发行人将持有的海曙交投全部股权协议转让给宁波市海曙区交通投资建设发展有限公司及其他股权变动等事项调整减少资本公积 543.75 万元。

表：发行人 2019 年末资本公积构成明细表

单位：万元

项目	2019 年末
资本公积	709,506.44
其中：	-
政府拨入的房产、车位、商铺	94,247.02
政府拨入的资金	577,675.55
股权	37,583.87

### 3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 76,517.32 万元、131,280.34 万元、178,862.76 万元和 179,819.01 万元，占同期所有者

权益的比重分别为 8.27%、13.13%、15.18% 和 14.93%，发行人连续盈利使得未分配利润呈增长趋势，主要是随着发行人经营规模的扩大，自身经营的利润逐步积累。

### 三、公益性资产

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在其他 2010 年 6 月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

### 四、有息负债分析

#### （一）有息负债

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额合计 318,570.53 万元，分类汇总如下：

表：发行人截至 2019 年 12 月 31 日有息负债分类汇总表

单位：万元

项目	2019 年末
短期借款	18,990.00
一年内到期的非流动负债	24,380.00
长期借款	131,307.11
应付债券	99,447.42
长期应付款（有息部分）	44,446.00
合计	<b>318,570.53</b>

表：发行人截至 2019 年 12 月 31 日前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	期末余额	利率	期限	抵押情况
1	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）持有人	应付债券	99,447.42	4.00	2019 年 11 月 18 日至 2024 年 11 月 18 日	无
2	安徽国元信托有限责任公司	信托计划增资款	44,446.00	-	2017 年 12 月 21 日至 2027 年 8 月 26 日	无

3	杭州银行宁波分行	长期借款	32,000.00	5.70%	2019年6月26日至2022年6月4日	无
4	国家开发银行宁波分行	长期借款	16,800.00	4.75%	2014年11月12日至2022年11月20日	无
5	杭州银行宁波分行	长期借款	16,000.00	5.70%	2019年6月5日至2022年6月4日	无
6	中国银行海曙支行	长期借款	12,554.30	5.65%	2015年6月3日至2024年11月15日	无
7	宁波银行湖东支行	短期借款	9,000.00	5.50%	2019年3月14日至2020年3月14日	无
8	工商银行鼓楼支行	短期借款	8,000.00	5.44%	2019年4月1日至2020年4月1日	无
9	中信银行股份有限公司宁波分行	长期借款	7,400.00	5.94%	2019年1月29日至2022年1月29日	无
10	交通银行宁波药行街支行2428	长期借款	6,500.00	5.65%	2015年6月3日至2024年11月15日	无
合计			<b>252,147.72</b>			

## (二) 发行人债务偿还压力测算

发行人以截至2019年12月31日的有息负债（假设本次债券已于2019年12月31日发行）为基础，针对本次债券存续期进行了重叠期偿债压力测试。发行人2020-2026年之间的有息债务的还本付息情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年	总计
有息负债（本金）当年偿付规模	-	18,630.00	42,300.00	4,624.81	145,726.30	-	-	211,281.11

其中：银行借款 偿还规模	-	18,630.00	42,300.00	4,624.81	45,726.30	-	-	111,281.11
其他债务偿还 规模	-	-	-	-	100,000.00	-	-	100,000.00
<b>有息负债（利 息）当年偿付 规模</b>	<b>13,379.87</b>	<b>12,476.27</b>	<b>11,798.03</b>	<b>9,575.28</b>	<b>9,186.91</b>	<b>2,937.20</b>	<b>2,555.00</b>	<b>61,908.56</b>
其中：银行借款 偿还规模	6,817.87	5,921.27	5,243.03	3,020.28	2,624.91	382.20	-	24,009.56
其他债务偿还 规模	6,562.00	6,555.00	6,555.00	6,555.00	6,562.00	2,555.00	2,555.00	37,899.00
<b>本期债券当年 还本付息规模</b>	<b>9,750.00</b>	<b>9,750.00</b>	<b>39,750.00</b>	<b>37,800.00</b>	<b>35,850.00</b>	<b>33,900.00</b>	<b>31,950.00</b>	<b>198,750.00</b>
<b>合计</b>	<b>23,129.87</b>	<b>40,856.27</b>	<b>93,848.03</b>	<b>52,000.09</b>	<b>190,763.21</b>	<b>36837.20</b>	<b>34,505.00</b>	<b>471,939.67</b>

## 五、或有事项

### （一）对外担保事项

截至 2019 年末，发行人无对外担保。

### （二）未决诉讼情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的未决诉讼。

## 六、受限资产分析

### （一）受限资产总额

截至 2019 年 12 月末，发行人受限资产合计 102,224.38 万元，占 2019 年 12 月末净资产的比例为 8.68%。受限资产主要为受限的货币资金、抵押的投资性房地产及存货。若未来公司的经营情况发生变化，不能偿还到期负债，相关的受限资产将面临被处置的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵质押期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

**表：截至 2019 年末发行人受限资产情况**

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	28,237.71	保证金账户及监管户 账户资金
投资性房地产	55,174.14	用于贷款抵押
存货-库存商品	13,956.86	用于贷款抵押
存货-开发成本	4,855.67	用于贷款抵押
合计	<b>102,224.38</b>	-

## （二）抵押

截至2019年末，发行人及下属子公司抵押借款余额共计28,232.81万元，主要抵押物为投资性房地产及存货等，账面价值合计73,986.67万元，明细情况如下表所示：

表：2019年末发行人资产抵押情况明细

单位：万元

序号	担保单位	借款人	抵押物	抵押权人	账面价值	抵押借款金额
1	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行	55,174.14	4,624.81
2	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		672.00
3	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		9,830.00
4	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		1,150.00
5	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		500.00
6	浙电房地产	海曙城开投	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		800.00
7	海曙城开投	浙电房地产	不动产权：众创空间地下车库	中国银行股份有限公司宁波市海曙支行		5,680.00

8	海虹投资发展	海虹投资发展	不动产权：北仑区扬子江北路8号房地产	宁波银行四明支行	13,956.86	3,976.00
9	海曙开投	虹泽置业	浙(2019)宁波市海曙不动产权第0330952号39477平方米仓储用地	国家开发银行宁波市分行	4,855.67	1,000.00
合计					<b>73,986.67</b>	<b>28,232.81</b>

### （三）质押

发行人质押主要为借款质押。截至2019年末，发行人质押借款余额共计29,800.00万元，贷款银行为国家开发银行，贷款开始日期为2014年11月12日，到期日为2022年11月20日，质押权人为国家开发银行，主要质押资产为宁波市保障性住房建设投资有限公司依法享有的《宁波市2013-2017年棚户区改造一期项目委托代建协议》项目下享有的全部权益和收益，上述质押财产和发行人在售安置房业务无关联，不会对发行人偿债能力产生影响。明细情况如下表所示：

**表：2019年末发行人资产质押情况表**

单位：万元

序号	贷款银行	借款单位	质押权人	质押资产	账面价值	借款余额
1	国家开发银行	宁波市保障性住房建设投资有限公司	国家开发银行	《宁波市2013-2017年棚户区改造一期项目委托代建协议》项目下享有的全部权益和收益	-	29,800.00
合计						<b>29,800.00</b>

## 七、关联交易

### 发行人关联关系及关联交易情况

#### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

#### 1、控股股东、实际控制人

发行人控股股东为宁波市海曙区国有资产管理中心，截至报告期末，宁波市海曙区国有资产管理中心持有发行人 100% 的股份，发行人实际控制人为宁波市海曙区国有资产管理中心，具体信息详见第八条之“三、发行人股东情况”。

#### 2、发行人全资及控股子公司、合营和联营企业

本公司全资及控股子公司、合营和联营企业的情况详见第八条之“五、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波市海曙区交通投资建设发展有限公司	受同一方最终控制

#### （二）发行人重大关联交易情况

#### 1、报告期内发行人关联方购销商品、接受和提供劳务情况

报告期内不存在购销商品、提供和接受劳务产生的关联交易。

#### 2、报告期内发行人关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

报告期内不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包产生的关联交易。

### 3、报告期内发行人关联租赁情况

报告期内不存在关联租赁产生的关联交易。

### 4、发行人截至 2019 年末关联方担保情况

截至 2019 年末，发行人不存在为合并范围外的关联方提供担保的情况。

## （三）发行人关联方应收应付款项

### 1、发行人应收关联方款项

截至 2019 年末，发行人应收关联方款项金额合计 106,443.29 万元。

**表：截至 2019 年末应收关联方款项**

单位：万元

项目名称	年末余额	
	账面余额	余额所占比例 (%)
其他应收款：	-	-
宁波市海曙区交通投资建设发展有限公司	24,259.75	16.64
宁波市海曙区国有资产管理中心	82,183.53	56.37
<b>合 计</b>	<b>106,443.29</b>	<b>73.01</b>

### 2、发行人应付关联方款项

截至 2019 年末，发行人应付关联方款项金额合计 0 万元。

## （四）关联交易决策机制

根据《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司关联交易管理制度》规定，发行人关联交易应当遵循以下原则：

### （1）诚实信用原则；

(2) 平等、自愿、等价、有偿原则；

(3) 公正、公平、公开原则；

(4) 关联股东、董事回避表决原则；

(5) 发行人董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对发行人有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问发表意见和报告。

关联交易的价格原则上不应偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

#### (五) 关联交易决策程序

根据《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司关联交易管理制度》规定，分别提交总经理、董事会或股东进行判断并实施。关联交易的决策权限如下：

1、总经理有权判断并实施的关联交易应同时符合以下条件：(1) 关联交易金额在 1.00 亿元以下（含 1.00 亿元）；(2) 除提供担保、赠与资产、收购或兼并之外；(3) 符合发行人财务控制与管理制度。

2、董事会有权判断并实施的关联交易包括：(1) 关联交易金额在 1 亿元以上、发行人最近经审计的净资产值 10% 以下（含 10%）的；(2) 虽属于总经理有权判断的关联交易，但董事会或监事会认为应当提交董事会审核的；(3) 股东特别授权董事会判断并实施的关联交易；(4) 虽属于股东有权判断的关联交易，在股东因特殊事宜导致非正常运作，且基于发行人整体利益，董事会可作出判断并实施交易。

3、应由股东表决并实施的关联交易包括：（1）关联交易金额超过发行人最近经审计的净资产值 10.00%；（2）虽属于董事会判断并实施的关联交易，但董事会认为应提交股东表决或者董事会因特殊事宜无法正常运作的，该关联交易由股东审查并表决；（3）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。（4）其他对发行人可能造成重大影响的关联交易。

#### 八、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

（一）财务数据的基准日为 2019 年 12 月 31 日；

（二）假设本期债券（发行总额人民币 12.40 亿元）在 2019 年 12 月 31 日完成发行。

表：本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	模拟变动额
	发行前	发行后（模拟）	
流动资产合计	1,131,583.76	1,255,583.76	124,000.00
非流动资产合计	719,555.71	719,555.71	-
<b>资产总计</b>	<b>1,851,139.47</b>	<b>1,975,139.47</b>	<b>124,000.00</b>
流动负债合计	291,852.10	291,852.10	-
非流动负债合计	381,062.40	505,062.40	124,000.00
<b>负债合计</b>	<b>672,914.50</b>	<b>796,914.50</b>	<b>124,000.00</b>
所有者权益合计	1,178,224.97	1,178,224.97	-
负债和所有者权益合计	1,851,139.47	1,975,139.47	124,000.00
<b>资产负债率</b>	<b>36.35%</b>	<b>40.35%</b>	<b>4.00%</b>

以截至 2019 年 12 月 31 日的财务数据为基准测算，本期债券发行后，公司流动资产从 1,131,583.76 万元增加至 1,255,583.76 万元，非流动负债由 381,062.40 万元增加至 505,062.40 万元，资产负债率将由 36.35% 上升至 40.35%。

## 第十一条 已发行尚未偿付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人（含合并范围内子公司）共发行非公开公司债券3期，发行总额合计250,000.00万元，其中尚未兑付的债券余额为250,000.00万元。

### 一、发行人已发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行三期非公开发行人公司债券，发行规模为25.00亿元，具体情况如下：

表：截至本募集说明书出具之日发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	发行利率	期限	起息日	到期日
宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）	10.00	4.00%	5年	2019-11-18	2024-11-18
宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）	10.00	3.29%	5年	2020-5-29	2025-5-29
宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行2020年公司债券（第二期）	5.00	4.15%	5年	2020-10-22	2025-10-22
合计	25.00				

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在已获批未发行企业债券。

### 二、信托计划

截至2019年12月31日，发行人有1笔尚未兑付的信托计划，余额为44,446.00万元，具体情况如下：

表：发行人截至2019年末信托借款情况

单位：万元

信托公司	融资主体	融资金额	余额	年利率	借款起始日	借款终止日

国元信托	海曙开投	44,446.00	44,446.00	5.75%	2017年9月22日	2022年6月21日
合计	-	<b>44,446.00</b>	<b>44,446.00</b>	-	-	-

### 三、融资租赁及其他融资工具情况

截至2019年末，发行人无融资租赁及其他债务融资工具余额。

### 四、高利融资情况

高利融资为利率超过同时期同期限央行基准贷款利率2倍的融资工具。截至本募集说明书签署之日，发行人无高利融资。

除上述融资工具外，截至2019年12月31日，发行人及其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、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种等融资工具，亦不存在其他融资租赁、售后回租等融资工具。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向概况

本期债券拟募集资金 12.40 亿元，其中 7.48 亿元用于春城花园北侧安置房项目，4.92 亿元用于补充营运资金；其中，针对补充营运资金部分，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排补充营运资金的具体金额和方式。发行人承诺本期债券募集资金不用于承担春城花园北侧安置房项目的征地拆迁成本。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不新增政府债务。

表：募集资金用途概况表

单位：万元、%

序号	用途	募集资金用于项目的金额	用于项目的募集资金占总金额的比例	项目总投资	债券资金占项目总投资比例
1	春城花园北侧安置房项目	74,800.00	60.32	129,446.59	57.78
2	补充营运资金	49,200.00	39.68	-	-
	合计	<b>124,000.00</b>	<b>100.00</b>		

本期债券基础发行额 7.40 亿元，其中用于春城花园北侧安置房项目 4.44 亿元，用于补充营运资金 2.96 亿元。

如行使弹性配售选择权，总发行规模为 7.40+5.00 亿元，其中用于春城花园北侧安置房项目 7.48 亿元、用于补充营运资金 4.92 亿元。

## 二、募集资金投资项目核准情况

春城花园北侧安置房项目是根据相关批复而实施的工程，该项目符合国家产业政策，具体批复情况如下：

### （一）项目用地批复

春城花园北侧安置房项目划拨用地部分已获取由宁波市不动产权登记中心颁发的证号为浙（2018）宁波市海曙不动产权第0286909号和浙（2018）宁波市海曙不动产权第0286980号的不动产权证，涉及使用集体土地部分已获得由浙江省人民政府出具的浙土字A[2019]-0006的《浙江省建设用地审批意见书》批复。

### （二）项目规划批复

春城花园北侧安置房项目于2018年7月18日获得由宁波市规划局颁发的编号为地字第330203201800032号的建设用地规划许可证，于2020年6月1日获得宁波市自然资源和规划局颁发的编号为建字第330203202000045号建设工程规划许可证。

### （三）项目社会稳定风险评估报告备案

春城花园北侧安置房项目于2018年7月4日向中共海曙区委维护稳定工作领导小组办公室完成了社会稳定风险评估报告的备案。

### （四）变更项目建设单位的批复

春城花园北侧安置房项目于2018年8月9日获得了宁波市海曙区发展和改革局关于变更项目建设单位的批复。项目建设单位由原先的宁波市海曙区城市开发投资有限公司变更为宁波市虹瑞置业有限

公司。

### （五）项目环评备案

春城花园北侧安置房项目于2018年9月26日向宁波市生态环境局海曙分局完成了建设项目环境影响登记表的备案，备案号为201833020300001497。

### （六）项目节能批复

春城花园北侧安置房项目于2018年10月18日获得了由浙江省住房和城乡建设厅颁发的编号为浙建节 3302030203201800125 号的节能审查意见书的批复。

### （七）项目可行性研究报告的批复

春城花园北侧安置房项目于2018年11月16日获得了宁波市海曙区发展和改革局关于项目可行性研究报告的批复，明确了项目建设地址、建设内容及规模、投资规模及资金来源等要素。

## 三、募集资金投资项目概况

### （一）项目实施主体

项目建设单位为宁波市虹瑞置业有限公司（以下简称虹瑞置业公司），由宁波海虹投资发展有限公司投资设立，成立于2018年7月26日，取得统一社会信用代码为91330203MA2CJ0LM9N的营业执照，注册资本10,000.00万元人民币，法定代表人为钟招娣，住址为宁波市海曙区布政巷16号（18-3）室，经营范围为房地产开发，城建项目的咨询、投资、开发建设，公共事业项目建设管理，房屋租赁，物

业服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询服务以及其他按法律、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。

虹瑞置业公司为宁波市海曙开发建设投资集团有限公司下属的全资公司，属于海曙区的国有企业，承担海曙区的城市建设项目的投资与开发、房地产开发等业务。

## （二）项目建设内容与总投资

### 1、项目地点

春城花园北侧安置房项目建设地址位于海曙区望春街道，东至望童北路，西至河道，南至春城花园，北至永丰西路。本项目由三宗土地组成，其中两宗地已取得不动产权证分别为浙（2018）宁波市海曙不动产权第 0286909 号和浙（2018）宁波市海曙不动产权第 0286980 号；另外一宗地，根据宁波市自然规划局公布的征地补偿安置方案公告（海征公[2019]016 号）及浙江省人民政府批复的《浙江省建设用地审批意见书》（浙土字 A[2019]-0006），确定征收长乐村集体土地 2,812.00 平方米。

### 2、建设规模

本项目总用地面积为 45,306.00 平方米。本项目总建筑面积为 153,955.92 平方米，其中地上总建筑面积 109,963.46 平方米，地下总建筑面积 43,992.46 平方米。

### 3、建设内容

本项目建设内容为高层住宅、商业及配套附属用房等，住宅部分为 13 幢 10-26 层高层住宅，其总建筑面积为 103,731.74 平方米；商业配套总建筑面积为 1,251.88 平方米，全部为底层商铺；附属用房包括物业用房、商业、社区管理用房、安防和消防控制室、设备用房和垃圾收集站等，其总建筑面积为 4,979.83 平方米；机动车停车位共 1,153 个，其中地下停车位 1,001 个、地面停车位 152 个。

本项目住总户数共计 1,005 户，提供 37 套 60 m<sup>2</sup>、96 套 70 m<sup>2</sup>、70 套 80 m<sup>2</sup>、195 套 90 m<sup>2</sup>、249 套 100 m<sup>2</sup>、92 套 110 m<sup>2</sup>、184 套 120 m<sup>2</sup>、82 套 130 m<sup>2</sup> 八种高层户型的安置房。本项目商业配套均为底层商铺，其投资金额为 1,052.58 万元，占项目总投资的比例为 0.81%。具体建设内容如下：

表：春城花园北侧安置房建设内容

类型	数值	单位	备注
规划用地面积	45,306.00	平方米	
总建筑面积	153,955.92	平方米	
地下建筑面积	43,992.46	平方米	
地上建筑面积	109,963.46	平方米	装配式
其中：住宅建筑面积	103,731.74	平方米	
物业管理面积	363.13	平方米	
物业经营面积	437.63	平方米	
物业经营增配用房	439.13	平方米	
配套商业面积	1,251.88	平方米	
社区服务中心	840.09	平方米	
安防、消防控制室	376.93	平方米	
设备用房面积	916.67	平方米	
垃圾收集站	54.16	平方米	
架空层、地下室烟道面积	1,552.09	平方米	
容积率	2.43		
建筑密度	21.49	%	
绿地率	34.58	%	
机动车停车位	1,153.00	辆	
地下停车位	1,001.00	辆	
地面停车位	152.00	辆	
装卸车位	6.00	辆	
非机动车停车	1,638.00	辆	
地下非机动车停车	1,559.00	辆	
地面非机动车停车	79.00	辆	
住宅总户数	1,005.00	户	

#### 4、建设运营期限

本项目计划建设工期约为30个月，自2019年7月起至2021年12月。

该项目已于2019年6月12日正式开工，预计于2021年12月完工。截至2021年1月底，春城花园施工进度已完成约29.00%，包括完成项目的桩基工程、土方工程、地下室结构以及部分上部混凝土主体结构；截至2021年1月末，发行人已投资3.11亿元，投资进度已完成24.03%，全为自有资金投入。

## 5、项目总投资与融资情况

本项目总投估算129,446.59万元，其中工程建设费95,980.86万元，土地成本23,683.23万元，建设期利息9,782.50万元。

本项目自有资金投入39,446.59万元，全为项目资本金，占总投资的30.47%；本期债券募集资金74,800.00万元，占总投资的57.78%，剩余15,200.00万元资金缺口通过其他融资渠道解决。

表：春城花园北侧安置房项目项目总投资构成

单位：万元

序号	项目	含税金额	占比
一	建设投资合计	129,446.59	
1	工程建设费用	95,980.86	74.15%
1.1	其中：工程费用	82,451.02	
1.2	工程建设其他费	8,959.32	
1.3	预备费	4,570.52	
2	土地成本	23,683.23	18.30%
3	建设期利息	9,782.50	7.56%

## 6、项目用地情况

项目用地涉及征收长乐村集体土地0.2812公顷及拆迁原望春桥村（以北）2户非住宅和1户住宅、高桥地块4户非住宅，涉及土地面

积17,790.71平方米，房屋建筑面积20,745.19平方米。本项目全部采用货币化补偿，集体土地补偿标准为80万/亩，住户补偿标准为8,500元/平方米，非住户补偿标准为7,500元/平方米，征地拆迁工作由宁波市海曙区旧村改造管理服务中心负责，其中货币化补偿合计1.59亿元，拆迁施工成本为0.66亿元，合计征地拆迁成本为2.25亿元，发行人项目实施主体子公司宁波市虹瑞置业有限公司已与宁波市海曙区旧村改造办公室签订承担土地成本协议；项目建成后将按照规定补缴土地出让金0.12亿元。因此本项目用地成本合计2.37亿元，由宁波市虹瑞置业有限公司承担，已全部纳入本项目总投资。征收的长乐村集体土地不涉及农用地、耕地，征地补充程序符合相关法律和规定，已于2019年4月22日获得《浙江省建设用地审批意见书》。

### （三）项目资金使用计划与实施进度

该项目拟定建设期为30个月，自2019年7月起至2021年12月。具体项目实施进度安排如下：

单位：万元

序号	项目	投资额	分年投资计划表		
			2019年7-12月	2020年	2021年
	项目总投资	129,446.59	53,712.49	41,804.84	33,929.26
1	工程建设费用	95,980.86	28,794.26	38,392.34	28,794.26
2	土地成本	23,683.23	23,683.23	-	-
3	建设期利息	9,782.50	1,235.00	3,412.50	5,135.00

#### 1. 2019年7-12月主要完成的工作内容：

项目审批、用地规划报批、施工招标、项目开工等工作；

## 2. 2020年主要完成的工作内容：

主体工程的土建及安装；

主体工程的装修；

## 3. 2021年主要完成的工作内容：

①室外绿化工程；

②竣工验收。

### （四）项目建设必要性分析

本项目对应安置的拟改造的棚户区原系长乐村，无市政配套设施、无污雨水管道、无入户自来水、无天然气管道、无消防安全设施，村民住的是低矮的小青瓦平房，走的是坑洼的狭窄道路，烧的是罐装液化气，已然形成一个棚户区。与周边可见的西城印象、春城花园等许多成熟的居住小区形成鲜明反差。另随着外来人口的增多，大部分村民都靠出租违章建筑谋生，不断地建违章房，不仅使原已密集无序、杂乱无章的环境更加恶化，还极大地影响了当地治安环境。

近几年来，随着海曙区的建设不断加快，海曙区征地拆迁工作有了较快的发展，需拆迁安置的区域增加，需要安置的拆迁户数量也在不断增加，因此拆迁安置房的建设变得更加迫切。

### （五）项目效益分析

#### 1、社会效益分析

本项目的建设会带来较多的社会效益。主要表现在如下几个方面：

（1）项目建成后，将给拆迁安置的居民提供舒适的居住环境，

有利于提高人民的生活居住条件,维护社会的稳定,加快城市化进程,有利于塑造良好的城市形象。

(2) 通过本项目的实施,可以带动海曙区实施的重大建设项目的拆迁工作,加快重大建设项目的建设进度,提前或按期完成重大建设工程,使全市人民受益。

(3) 该项目的建设将带动所在区块的开发建设,依托便捷的交通网络、密集的居住区,延伸城市服务功能,优化产业结构,适时推进区体育中心建设,重点增强商务、商贸、体育、社区服务等城市功能,形成城西服务业发展集聚区。创造和增加就业机会,有助于缓解目前日益严峻的就业压力。

## 2、经济效益分析

浙江省宁波市春城花园北侧安置房项目的建设期为 30 个月(2019 年 7 月至 2021 年 12 月),运营期为 5 年(2022 年至 2026 年),从 2021 年开始预售,2021 年底交付并开始结转收入。假设项目分次进行安置,在 3 年内销售完成。本项目的收入包括房产销售收入与人防车位的租金收入,其中可售房产包括住宅、商业。

### (1) 收入预测

本项目的收入包括房产销售收入与不能销售的人防车位的租金收入,其中可售房产包括住宅、商业。本项目可售面积为住宅 103,731.74 平方米,商铺 1,251.88 平方米;可出租地下停车位个数为 1,001 个。

### ① 销售收入

由于本项目属于安置房，安置房在销售价格以拆迁办的安置比准价格为准进行销售。根据宁波市海曙区人民政府安置房的定价政策以及参考海曙区近年其他安置房源中住宅的购买价格，考虑物价上涨等情况，本项目安置房中住宅的销售价格确定为 15,000 元/平方米。经市场调研附近商铺的价格，本项目商铺的价格确定为 16,000 元/平方米。本项目分期销售，其中第一年销售 30%，第二年销售 50%，第三年销售 20%。

### ② 出租收入

人防车位可用于出租，租金为 1,000 元/年/个，出租率为 50%。

总收入计算公式：项目总收入=住宅销售收入+商业销售收入+停车位租金收入

根据上述标准测算，春城花园北侧安置房项目在本期债券存续期内收入合计为 157,850.87 万元，项目建设及运营期内总收入合计为 157,850.87 万元。

表：春城花园北侧安置房项目总收入估算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	本期债券存续期								
			建设期			运营期					
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
<b>1</b>	<b>住宅销售收入</b>	<b>155,597.61</b>	-	-	<b>46,679.28</b>	<b>77,798.81</b>	<b>31,119.53</b>	-	-	-	-
1.1	住宅销售面积（平方米）	103,731.74	-	-	31,119.52	51,865.87	20,746.35	-	-	-	-
1.2	销售单价（含税，元/平方米）	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>商铺销售收入</b>	<b>2,003.01</b>	-	-	<b>600.90</b>	<b>1,001.50</b>	<b>400.61</b>	-	-	-	-
2.1	商铺销售面积（平方米）	1,251.88	-	-	375.56	625.94	250.38	-	-	-	-
2.2	销售单价（含税，元/平方米）	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>车位出租收入</b>	<b>250.25</b>	-	-	-	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	-
3.1	车位租赁个（个）	-	-	-	-	1,001.00	1,001.00	1,001.00	1,001.00	1,001.00	-
3.2	车位出租单价（含税，元/个/年）	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
3.3	出租率	-	-	-	-	50%	50%	50%	50%	50%	-
<b>4</b>	<b>项目总收入（含税）</b>	<b>157,850.87</b>	-	-	<b>47,280.19</b>	<b>78,850.36</b>	<b>31,570.17</b>	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	<b>50.05</b>	-

## （2）成本费用

本项目的成本费用包括项目的成本结转、税金及附加、应交增值税、销售管理费用、企业所得税。

### ① 营业成本（折旧及摊销）

营业成本是根据销售面积对总投资成本进行结转，营业成本总金额为 121,754.20 万元，不涉及现金流出；

### ② 税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、印花税、土地使用税及土地增值税等，其中城建税税率是当期应缴纳的增值税的 7.00%，教育费附加是当期应缴纳的增值税的 5.00%，印花税为收入的 0.03%，土地使用税为 10.00 元/平方米/年，土地增值税为清算后剩余收益的 30.00%，总金额为 3,271.23 万元。

### ③ 应交增值税

本项目为增值税一般纳税项目，一般纳税人税率为 9.00%，增值税销项税减去进项税为应缴纳的增值税。

### ④ 企业所得税

本项目企业所得税为收入的 25.00%。

### ⑤ 销售管理费用

由于本项目是销售给拆迁户，因此销售管理费用的金额较小，按收入的 1.00% 预估，车位出租按照出租收入的 20.00% 预估，总金额

为 1,626.05 万元。本项目运营期内除销售管理费用和营业成本（折旧及摊销）外，无其他经营成本。

经营成本（不含折旧及摊销）计算公式：经营成本（不含折旧及摊销）=销售管理费用

根据上述标准测算，春城花园北侧安置房项目在本期债券存续期内的和本次项目建设及运营期的经营成本（不含折旧及摊销）均为 1,626.05 万元，税金及附加、应交增值税和企业所得税合计均为 11,079.80 万元，总成本费用估算表如下：

表：春城花园北侧安置房项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	本期债券存续期								
			建设期			运营期					
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	营业成本（折旧及摊销）	121,754.20	-	-	36,526.26	60,877.10	24,350.84	-	-	-	-
2	税金及附加	3,271.23	-	-	912.25	1,803.28	554.17	0.51	0.51	0.51	-
2.1	城建税（增值税*7%）	373.88	-	-	-	190.54	182.47	0.29	0.29	0.29	-
2.2	教育费附加（增值税*5%）	267.07	-	-	-	136.10	130.34	0.21	0.21	0.21	-
2.3	印花税（不含税收入*0.03%）	43.43	-	-	13.01	21.70	8.69	0.01	0.01	0.01	-
2.4	土地增值税（增值额*30%）	2,546.08	-	-	867.53	1,445.88	232.67	-	-	-	-
2.5	土地使用税（土地面积*10元/平方米/年）	40.77	-	-	31.71	9.06	-	-	-	-	-
3	应交增值税（销项税-进项税）	5,341.16	-	-	-	2,722.06	2,606.71	4.13	4.13	4.13	-
4	企业所得税	2,467.41	-	-	1,366.25	1,045.35	55.81	-	-	-	-
5	经营成本（不含折旧及摊	1,626.05	-	-	472.80	798.01	325.21	10.01	10.01	10.01	-

	销) =销售管理费用										
--	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### （3）项目净收益测算

经营净收益计算公式：经营净收益=项目总收入-经营成本（不含折旧及摊销）-税金及附加-应交增值税-企业所得税

#### ①本期债券存续期内的净收益覆盖情况

春城花园北侧安置房项目在本期债券存续期内的总收入合计为157,850.87万元，净收益合计为145,145.02万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息108,834.00万元，覆盖率为1.33。

#### ②项目建设和运营期内的净收益覆盖情况

春城花园北侧安置房项目在建设和运营期内的总收入合计为157,850.87万元，净收益合计为145,145.02万元，净收益能够覆盖项目总投资129,446.59万元，覆盖率为1.12。在建设和运营期内，项目财务内部收益率（未考虑利息及所得税）为11.49%，考虑利息及所得税后的内部收益率为1.82%，具有良好的财务效益。项目收支分析表如下：

表：春城花园北侧安置房项目收支分析表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	本期债券存续期内合计	建设和运营期内合计
1、项目总收入	-	-	47,280.19	78,850.36	31,570.17	50.05	50.05	50.05	-	<b>157,850.87</b>	<b>157,850.87</b>
2、经营成本（不含折旧及摊销）	-	-	472.80	798.01	325.21	10.01	10.01	10.01	-	<b>1,626.05</b>	<b>1,626.05</b>
3、税金及附加	-	-	912.25	1,803.28	554.17	0.51	0.51	0.51	-	<b>3,271.23</b>	<b>3,271.23</b>
4、应交增值税（销项税-进项税）	-	-	-	2,722.06	2,606.71	4.13	4.13	4.13	-	<b>5,341.16</b>	<b>5,341.16</b>
5、企业所得税	-	-	1,366.25	1,045.35	55.81	-	-	-	-	<b>2,467.41</b>	<b>2,467.41</b>
6、净收益（1-2-3-4-5）	-	-	44,528.89	72,481.66	28,028.27	35.40	35.40	35.40	-	<b>145,145.02</b>	<b>145,145.02</b>
7、本期债券 <sup>8</sup> 还本付息金额 <sup>9</sup>			4,862.00	4,862.00	4,862.00	4,862.00	4,862.00	4,862.00	79,662.00	<b>108,834.00</b>	<b>29,172.00</b>
8、收入结余			39,666.89	67,619.66	23,166.27	-4,826.60	-4,826.60	-4,826.60	-79,662.00	36,311.02	<b>115,973.02</b>
9、累计结余			39,666.89	107,286.55	130,452.82	125,626.22	120,799.62	115,973.02	36,311.02	36,311.02	<b>115,973.02</b>

<sup>8</sup> 假设本期债券 2021 年 1 月 1 日发行，每年付息，投资者未行使回售选择权，2027 年 12 月 31 日到期一次还本

<sup>9</sup> 本期债券利率按每年 6.50% 测算

综上所述，本期债券的募投项目春城花园北侧安置房项目在本期债券存续期内的预计总收入合计为 157,850.87 万元，预计净收益为 145,145.02 万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 108,834.00 万元，覆盖率为 1.33；在建设和运营期内，项目产生的总收入为 157,850.87 万元，净收益为 145,145.02 万元，净收益也能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息 108,834.00 万元及总投资 129,446.59 万元，覆盖率分别为 1.33 和 1.12，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

#### 四、募集资金使用计划及管理制度

##### （一）募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金按照预定的资金用途使用，具体分配情况如下：

表：本期债券募集资金投向表

单位：万元、%

序号	用途	总出资金额	占募集资金的比例
1	春城花园北侧安置房项目	74,800.00	60.32
2	补充营运资金	49,200.00	39.68
合计		<b>124,000.00</b>	<b>100.00</b>

##### （二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，发行人将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集

资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括合同管理制度、财务管理制度、建设项目资金使用管理办法在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各募集资金使用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。

同时，发行人聘请了中信银行股份有限公司宁波分行和宁波银行股份有限公司湖东支行作为募集资金专户的开户行和账户及资金监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，聘请其对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券的本金和利息，并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；发行人同时承诺，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

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目收入、自身经营收入和多元化融资渠道保证债券的利息支付及本金兑付。

#### 一、发行人较强的自身偿付能力

##### （一）经营情况

表：报告期内发行人营业收入、净利润、经营性现金流情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	109,672.71	157,365.47	147,824.60
净利润	54,274.35	59,216.11	44,260.03
经营活动产生的现金流量净额	-102,666.08	64,647.52	-49,288.44

发行人业务较为稳定，经营状况良好。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人的营业收入分别为 147,824.60 万元、157,365.47 万元和 109,672.71 万元，净利润分别为 44,260.03 万元、59,216.11 万元和 54,274.35 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-49,288.44 万元、64,647.52 万元和-102,666.08 万元。

##### （二）偿债能力

表：报告期内发行人主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产合计	1,131,583.76	1,102,239.60	1,175,663.33
流动负债合计	291,852.10	182,380.58	294,923.09
流动比率（倍）	3.88	6.04	3.99
速动比率（倍）	1.42	1.60	0.98
资产负债率（%）	36.35	30.73	36.69
EBITDA	81,753.55	80,317.84	60,445.31
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.93	8.32	6.21

注：

- 1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计
- 2、速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

### 1、短期偿债能力

从短期偿债能力指标来看，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人的流动比率分别为 3.99、6.04 和 3.88，速动比率分别为 0.98、1.60 和 1.42，速动比率整体呈上升态势。2019 年末，发行人流动比率较 2018 年末大幅下降，主要系流动负债大幅增加所致，发行人速动比率较 2017 年上升，主要系速动资产大幅增加所致；2019 年末，发行人速动比率 1.42。总体来看，发行人流动比率与速动比率较高，处于行业中等偏上水平，短期偿债能力较强。

### 2、长期偿债能力

从长期偿债能力指标来看，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人资产负债率分别为 36.69%、30.73%和 36.35%，发行人资产负

债率处于行业中等水平。2017年、2018年和2019年，发行人EBITDA分别为60,445.31万元、80,317.84万元和81,753.55万元，呈上升趋势；EBITDA利息保障倍数分别为6.21、8.32和7.93，总体呈上升态势。

总体上看，发行人资产负债水平适中、资产流动性较好、财务比率表现良好，体现出发行人具有较强的偿债能力，能够支持本期债券本息的足额、按时偿还。

## 二、募投项目稳定的收益

本期债券募集资金中的7.48亿元将用于春城花园北侧安置房项目。春城花园北侧安置房项目的收益来源于住宅、商铺的销售收入与人防车位的租金收入。

春城花园北侧安置房项目在本期债券存续期内的总收入合计为157,800.82万元，净收益合计为145,013.37万元，净收益能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息108,834.00万元，覆盖率为1.33。春城花园北侧安置房项目在建设和运营期内的总收入合计为157,800.82万元，净收益合计为145,013.37万元，净收益能够覆盖项目总投资129,446.59万元，覆盖率为1.12。在建设和运营期内，项目财务内部收益率（未考虑利息及所得税）为11.49%，考虑利息及所得税后的内部收益率为1.82%，具有良好的财务效益。

总的来说，本期债券募投项目具有良好收入水平和财务效益，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

综上所述，发行人较强的自身偿付能力和本期债券募投项目良好的经济效益，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

### 三、本期债券的偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （一）偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。自本期债券付息日或兑付日之前的7个工作日（T-7日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

#### （二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。同时，

公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金及经营性现金流；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

#### 四、偿债保障制度性安排

##### （一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券担任本期债券的债权代理人，并与之签订《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，海通证券将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

发行人与债权代理人为本期债券制定了《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，详细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。

##### （二）聘请账户及资金监管人

为保证债券持有人利益，发行人聘请中信银行股份有限公司宁波分行和宁波银行股份有限公司湖东支行担任本期债券募集资金使用

专户和偿债资金专户监管人，由监管银行对本期债券存续期内的募集资金和偿债资金的划拨和使用情况进行监管。

发行人、债权代理人 and 监管银行三方签订了《资金及账户监管协议》，其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金余额小于当年应付利息/本息时，监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险及对策

#### （一）利率风险及对策

**风险：**受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

**对策：**本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将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：**在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

**对策：**目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监管，确保募集资金投资项目的正常运营，保证项目收入款及时到位，提高投资建设项

目的现金流和收益水平。

### （三）流动性风险及对策

**风险：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在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按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

**对策：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）募投项目投资风险及对策

**风险：**本期债券的募投项目为春城花园北侧安置房项目，总投资额为 129,446.59 万元，其中发行债券筹集资金 90,000.00 万元，自有资金投入 39,446.59 万元。上述募投项目的收入来源为住宅、商铺销售收入与人防车位的租金收入。如果上述募投项目在未来的运营期间无法按进度完成销售，则项目盈利能力可能难以覆盖总投资，并会对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

**对策：**发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目在债券存续期内可以完全覆盖本期债券资金用于募投项

目部分的本金和利息，建设和运营期内可以完全覆盖募投项目的总投资。同时，发行人将加强和优化财务管理及资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，以缓解融资压力，实现募投项目投融资资金的良性循环，将募投项目盈利能力维持稳定的水平。

#### （五）违规使用债券资金的风险

**风险：**由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照本募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

**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，发行人聘请了中信银行股份有限公司宁波分行和宁波银行股份有限公司湖东支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《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》，委托监管人对募集资金监管账户进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

#### （六）偿债保障措施的相关风险及对策

**风险：**公司债券本息偿付以本次募投项目的收入为基础，以发行

人的盈利能力为保障，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

**对策：**本期债券偿债的资金将主要来源于募投项目经营性收入，而发行人日常经营所产生的收入也是债券偿债资金的重要来源。除此之外，发行人较强的间接融资能力和宁波市人民政府海曙区对发行人的大力支持，为发行人在面对不利环境时按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供了坚实的保障。

## 二、与发行人相关的风险与对策

### （一）经济周期的风险及对策

**风险：**保障房建设的投资规模、建设周期和运营收益水平等受经济周期影响，未来经济发展如出现放缓或衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

**对策：**发行人及其子公司从事的保障房建设及运营，受经济周期波动的影响相对较小。随着地方经济发展水平的提高以及未来发展规划的实施，毫州市尚处于城市化起步阶段，对保障房建设的需求日益增加，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

## （二）经营风险与对策

**风险：**发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

**对策：**发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

## （三）安全生产的风险与对策

**风险：**发行人下属从事生产经营的子公司众多，安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然灾害等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

**对策：**为保证各项工程建设任务的顺利完成，保证工程施工的安全，发行人制定了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司工程安全管理制度》，并成立了安全生产委员会。发行人将严格按照规章制度，从安全培训、技术管理部安全管理、安全检查、安全事故的统计和上报等各个方面加强对安全生产的保障，尽量减少安全生产风险对公司经营带来的不确定性影响。

## （四）项目建设风险及对策

**风险：**本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

**对策：**本次募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

#### （五）应收款项的回收风险及对策

**风险：**截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应收账款分别为 24,031.73 万元、24,255.96 万元和 128,547.68 万元，占同期流动资产的比重分别为 2.04%、2.20%和 11.36%；发行人其他应收款分别为 161,703.71 万元、122,200.46 万元和 119,267.29 万元，占同期流动资产的比重分别为 13.75%、11.09%和 10.54%。报告期内，发行人的应收账款主要为应收宁波市海曙区住房和城乡建设局代建款项，其他应收款主要为应收宁波市海曙区国有资产管理中心及宁波市海曙区鼓楼街道房屋征收（拆迁）办公室的往来款。虽然上述政府部门信用较好，但由于金额较大，仍存在一定的回款风险。

**对策：**发行人主要应收对象宁波市海曙区住房和城乡建设局、宁波市海曙区国有资产管理中心及宁波市海曙区鼓楼街道房屋征收（拆迁）办公室为政府机关单位，履约能力强，且当地良好的经济和财政

实力为发行人应收款项未来的回收提供了有力保障。随着发行人项目陆续完工并验收结算和海曙区财政实力不断的增强，上述应收款项将逐期回款。

#### （六）持续融资的风险及对策

**风险：**发行人未来3-5年规划建设项目投资金额较大，公司计划以自有资金、未来的收入、银行贷款、直接融资等方式来补充流动资金。未来融资能力涉及多项不确定因素影响，如宏观经济环境、行业发展、企业经营情况的变化等。如果发行人无法及时获得经营和发展所需资金，将影响投资项目的进度，进而影响发行人的业务发展。

**对策：**目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

#### （七）存货占比较高的风险及对策

**风险：**近三年，发行人存货分别为886,578.00万元、810,693.49万元和717,620.56万元，占同期流动资产的比重分别为75.41%、73.55%和63.42%。发行人存货主要为开发成本和周转材料，开发成本主要包括安置房开发成本及代建工程项目建设成本，如果未来国家出台更为严厉的房地产调控政策或土地政策发生变化，将可能影响到发行人存货的价值。

**对策：**发行人存货主要由安置房销售和工程代建业务形成，主要下游客户为安置户、宁波市海曙区住房和城乡建设局和宁波市海曙区

人民政府办公室等。存货中安置房开发项目完工后对特定安置户进行非公开销售，销售价格以政府指导价格为定价基准；代建项目完工后按照与政府签订的协议进行验收结算，毛利率为 10.00%。因此，发行人存货价值受到房地产调控政策或土地政策的影响有限。

#### （八）公司未来资本支出较大的风险及对策

**风险：**近三年，发行人经营活动现金流出分别为 379,246.47 万元和 580,770.71 万元和 706,858.17 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金为 62,864.02 万元、316,081.65 万元和 152,874.61 万元，购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，未来发行人投资支出可能仍将增加，可能使债务水平和债务负担上升，同时如果在建项目收益达不到预期，可能存在投资无法回收的风险，并对现金流稳定性构成影响。

**对策：**发行人已完工安置房建设及代建工程将陆续回款，前期销售资金回笼；同时，发行人紧密关注市场动向、合理制定投资策略，提高资金周转率，有效降低财务风险；此外，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，有较为通畅的直接和间接融资渠道。综上，发行人将通过各种措施有效缓解未来资本支出压力。

#### （九）经营性现金净流出的风险及对策

**风险：**近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -49,288.44 万元、64,647.52 万元和 -102,666.08 万元，2017 年度为净流出，2018 转为净流入，2019 年再次转为净流出。近年来发行人部分板块项目处于前期投资阶段，尚未形成收入，经营性现金流入较少。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量重新转为净流出，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

**对策：**随着发行人已完工项目陆续回款，在建项目逐渐完工结算，

发行人经营性现金流入将持续增加。一直以来，发行人得到海曙区政府的大力支持，未来区政府将按约定和协议按时回款，为发行人经营性现金持续净流入提供有力保障。

#### （十）受限资产被处置的风险及对策

**风险：**截至2019年12月末，发行人受限资产合计102,224.38万元，占2019年末净资产的比例为8.68%。受限资产主要为保证金、监管户账户资金以及用于抵押的投资性房地产及存货。若未来公司的经营情况发生变化，不能偿还到期负债，相关的受限资产将面临被处置的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵质押期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

**对策：**发行人受限资产目前主要用于发行人及下属子公司在金融机构借款，均正常还款，违约可能性较小。同时，发行人业务较为稳定，良好的经营情况、稳定的募投项目收入及当地财政的大力支持等将为本期债券的偿付提供有力保障。受限资产对本期债券的还本付息影响较小。

#### （十一）政府补贴收入减少的风险及对策

**风险：**最近三年，发行人政府补助分别为8,010.00万元和10,476.27万元和1,272.90万元，2019年政府补贴收入明显下降。发行人净利润对政府补贴存在一定依赖度。虽然发行人作为宁波市海曙区最大国有资本运营主体之一，受到政府支持力度较大，但未来仍然存在政府补助减少的风险。

**对策：**发行人作为海曙区最主要的保障房和基础设施建设主体，得到了海曙区人民政府的大力支持，预计将在本期债券存续期内或者

较为稳定充足的财政支持，政府补贴发生显著波动的可能性有限。同时，发行人将把握城投公司转型的契机，大力发展多行业经营、拓宽业务渠道，不断提升主营业务的盈利能力。

### （十二）公允价值变动收益占比较高的风险及对策

**风险：**最近三年，发行人投资性房产金额分别为 281,595.72 万元、338,302.95 万元和 652,066.37 万元，呈上升趋势，来自于投资性房地产公允价值变动产生的收益。投资性房地产以公允价值计量，公允价值变动收益随着房价的波动而波动，若未来海曙区房价上涨放缓或出现下降，发行人公允价值变动收益将存在一定的不可持续性和不稳定性，并会对发行人盈利能力产生较大影响。

**对策：**投资性房地产的价值伴随着房地产市场不断波动，按公允价值计量可以及时反映发行人投资性房地产真实价值。近年来，海曙区房地产市场总体呈稳定上涨的趋势，且发行人投资性房地产均处于宁波市较为核心的区域。因此，在房地产市场整体平稳的大趋势下，发行人投资性房地产未来公允价值出现大幅下降的可能性较小，对盈利能力产生负面影响的可能性也较小。

### （十三）收入结构变化较大的风险及对策

**风险：**2018 年，根据宁波市海曙区国有资产管理委员会办公室出具的《关于无偿划转宁波市海曙城市开发投资有限公司等 6 家公司股权的批复》，发行人控股股东及实际控制人将宁波市海曙区城市开发投资有限公司、宁波市海曙区交通投资建设有限公司、宁波市海曙区城市排水有限公司、宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司全部股权，宁波市海曙海建市政工程有限公司 87.99% 股权、宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司 78.43% 股权无偿划转给宁波市海曙开发建设投资集团有限公司。上述股权转让不涉及债权债务清算，

股权划转基准日为2018年1月1日。上述事项为重大股权注入事项，发行人原主营业务为物业收入，上述6家公司股权注入后，发行人新增安置房业务、工程代建业务、市政建设维护业务、停车费业务四项业务，发行人主营业务结构发生较大变化，可能存在收入结构变化较大的风险。

**对策：**发行人接收宁波市海曙区国有资产管理中心无偿划转的6家公司股权后，将整合各业务优质资产，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率，为公司未来持续健康发展开拓道路。

#### （十四）优质资产划转风险

**风险：**发行人主要资产来自于2018年度发行人实际控制人无偿划入的6家子公司，若海曙区政府将发行人下属某子公司的优质资产或股权无偿划转到另一企业，发行人总资产、净资产、营业收入及净利润均可能出现下降，可能会影响发行人的偿债能力。

**对策：**发行人作为海曙区最主要的保障房和基础设施建设运营主体，一直以来受到区政府在资产划转等方面大力支持。因此，海曙区政府将发行人优质资产或股权无偿划出的可能性较小。

#### （十五）有息负债快速增长的风险

**风险：**最近一年及一期，发行人有息负债余额分别为318,570.53万元和769,617.85万元，有息负债快速增长。如果公司有息负债持续增长，可能会对发行人的偿债能力造成负面影响。

**对策：**发行人新增有息负债主要以银行项目贷款和公司债券为主，主要系为保障拟建保障房和代建项目的开工建设进行的融资。项目建设初期需要大量资本投入，随着项目的建设完工，工程陆续结算回款，

能够为发行人偿还有息负债提供有力的保障。

### （十六）营业利润波动的风险

**风险：**报告期内，发行人营业利润率为 38.79%、48.86%、68.43% 和 6.45%，2020 年 1-9 月营业利润率大幅下降。如果发行人营业利润率持续下降，将对发行人的盈利能力造成负面影响。

**对策：**发行人 2020 年 1-9 月营业利润率较低主要系保障房销售和工程代建项目集中年底结算导致前三季度营业收入较少，同时期间费用增长所致。发行人已完工保障房和工程代建项目预计将在第四季度陆续结算成本和确认收入，发行人营业收入和营业利润将大幅提升。

### 三、与政策相关的风险与对策

**风险：**公司主要从事安置房建设和城市基础设施的投资建设，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

**对策：**针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，及时了解和判断政策的变化，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## 第十五条 投资人保护

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：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人宁波市海曙开发建设投资集团有限公司聘请海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，海通证券作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

## 一、债券债权代理协议的主要条款

### 1、债权代理人的权利与义务

#### （1）监督和报告。

1) 债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

2) 债权代理人在本次债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

3) 债权代理人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

#### （2）召集和通知。

1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据协议以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人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。

2) 债权代理人在得知协议 4.9 款规定的情形发生后, 应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

(3) 代表全体债券持有人。

1) 代理债券持有人签署所有与本次债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议(如需)。

2) 债权代理人为履行债权代理职责, 有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内, 债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求, 为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

4) 债权代理人根据相关法律法规及协议的规定召开债券持有人会议后, 有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动:

- i) 参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序;
- ii) 向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施;
- iii) 做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务并表示;
- iv) 为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出

其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

5) 本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

6) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债

权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

(4) 其他。

1) 即便未明确约定于协议中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

2) 债权代理人不得将其在协议项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在协议项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和协议出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

4) 就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

## 2、发行人的权利与义务

(1) 发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及协议的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义

务。

(2) 发行人享有自主经营管理权。

(3) 发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(4) 发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

(5) 发行人有义务按照《募集说明书》及协议的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

(6) 发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

(7) 除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

(8) 发行人应在本次债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

(9) 通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债

券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；

2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

3) 发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

6) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

7) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

8) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

9) 发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

10) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

11) 发行人拟申请发行新的债券；

12) 发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

13) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权

益的情形：

i) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50% 以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50% 以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币；

ii) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重  
大债务重组、重大资产置换；

iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无  
偿划转；

iv) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他  
重大资产重组；

14) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

15) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净  
资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

16) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元  
且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

17) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其  
他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定；

18) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过  
前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利

变化；

19) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过1,000万元且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

20) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定；

21) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

22) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产；

23) 发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式；

24) 发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；

25) 发行人拟变更本次债券募集资金用途；

26) 发行人拟变更或解聘债权代理人；

27) 发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

28) 本次债券被暂停转让交易；

29) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

30) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，

同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第 13) 项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下，发行人如上述第 25) 项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还本次债券本金总额 10% 及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报国家发展改革委）备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

对用于保障性住房项目建设的债券资金，确需变更用途的，应由省级发展改革部门征求省级住建部门意见后，由发行人召开债券持有人大会审议通过方可实施。

(10) 其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/

或债券持有人要求出席债券持有人会议；

2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

3) 债券持有人会议决议执行情况；

4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

5) 其他为保证债权代理人依据协议行使职权而需告知债权代理人的情形。

(11) 在本次债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见第 4.9 条），发行人应根据债券持有人会议的决议，在 6 个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

(12) 加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

1) 未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/

或本金；

2) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

3) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；

4) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

5) 本次债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见第 4.9 条）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

6) 根据协议或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

(13) 协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

1) 协助债权代理人履行报告和公告义务；

2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行协议项下的各项义务（协议第 6.2 款所述义务除外）。

(14) 文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

(15) 为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

(16) 费用及报酬的支付。发行人须按照协议第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

### 3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

(2) 债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

(3) 债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本次债券相关的发行人的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

(4) 债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

(5) 债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集

说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

（6）债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

（7）债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

#### 4、债权代理人的变更

（1）解聘。发生如下情形时，单独或合并持有10%以上有表决权的本次债券的债券持有人（债券持有人持有的本次债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权人代理人：

- 1) 债权人代理人未能按照协议的约定履行债券债权代理义务；
- 2) 债权人代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；
- 3) 债权人代理人发生其他不再适合继续担任本次债券债权人代理人的情形。

债权人代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》

尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起60个工作日内聘任新的债权人，并通知全体债券持有人。

(2) 辞职。债权人可以提出辞去聘任，但应至少提前60个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权人的候选机构与发行人进行磋商。债权人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、协议的约定而享有的权利受到不利影响。原债权人只有在新的债权人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人并尽快聘任一家符合协议7.4款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人后，应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权人的聘任应立即自动终止：

- 1) 债权人丧失行为能力；
- 2) 债权人资不抵债或被申请破产；
- 3) 债权人主动提出破产申请；

4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；

5) 有权机关对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；

6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权人以替代原债权人履行协议项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

(4) 重新聘任的原则。发行人依据协议第（1）款、第（2）款及第（3）款重新聘任的债权人，必须满足如下要求：

1) 新聘任的债权人须符合相关法律法规对债权人任职资格的要求；

2) 新聘任的债权人须认可并遵守协议项下关于债权人权利义务的约定；

3) 新聘任的债权人无其他不适合担任本次债券债权人之职的情形。

(5) 重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权人的生效日为如下日期中较晚的一日：

1) 债券持有人会议就解聘现任债权人做出有效决议之日或现任债权人依据协议提出辞职之日或协议之自动终止情形发生之日；

2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行协议项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行协议项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

(6) 文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据协议保存的与本次债券有关的全部文档资料。

## 二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

### 1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

(1) 变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

(2) 修改本规则；

（3）决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，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偿还本次债券本息，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；

（5）当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

（6）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（7）当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

（8）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

（9）当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影

响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

- 1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
  - 2) 债券信用评级发生变化；
  - 3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
  - 4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
  - 5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
  - 6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
  - 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
  - 8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
  - 9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
  - 10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
  - 11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (10) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；
- (11) 发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；
- (12) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决

定的事项。

## 2、债券持有人会议的召集

(1)应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

(2)会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

2) 拟修改债券持有人会议规则；

3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取

相应措施；

5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

9) 发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生重大不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

(3) 在本次债券中本期债券存续期间内，当出现本规则第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

（4）债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- 1) 债券发行情况；
- 2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3) 会议时间和地点；
- 4) 会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 5) 会议拟审议议案；
- 6) 会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、

表决时间和其他相关事宜；

7) 债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日；

8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

(5) 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第 1 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

(6) 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权代理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担场地费用，若有）。

## 第十六条 信用评级

### 一、本期债券信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据新世纪评级出具的《2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

### 二、本期债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识涵义

经新世纪评级评定，发行人主体信用等级AA+，表示受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券的信用等级为AA+，债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、主要优势

（1）外部发展环境良好。宁波市是我国5个计划单列市之一，工业基础较好，经济发展水平高；海曙区为宁波市中心城区，区位优势显著，近年经济持续增长，2016年9月以来受益于行政区划调整，海曙区经济和财政实力显著增强，为海曙开投经营发展提供了良好的外部环境。

（2）区域地位重要。海曙开投是海曙区主要的城市基础设施建设和运营主体，职能定位重要，能获得政府在资本金注入及补贴等方面较大力度的支持。

（3）工程代建业务收入的实现较有保障。海曙开投承接的大部分工程项目与海曙区住建局及海曙区政府等委托方签订有委托代建协议，未来工程代建业务收入的实现较有保障。

## 2、主要风险

（1）投融资压力较大。海曙开投工程代建项目储备较多，后续建设资金需求较大，存在较大的投融资压力。

（2）净利润水平对投资性房地产公允价值变动收益依赖度高。海曙开投净利润水平对投资性房地产公允价值变动净收益依赖度高，此项收益的持续性值得关注。

（3）投资性房地产估值风险。2017-2019年，海曙开投投资性房地产因公允价值变动分别增加账面价值3.67亿元、5.64亿元及14.79亿元，存在对投资性房地产价值高估的风险。

（4）募投项目收益不确定性。募投项目目前处于建设初期，未来建设进展及运营收益存在一定不确定性。

## 3、未来展望

通过对海曙开投及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，新世纪评级给予公司AA+主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很强，并给予本期债券AA+信用等级。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

三、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。**发行人主体历史评级情况**

2019年6月19日，新世纪评级出具了《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行2019年公司债券信用评级报告》（编号：

新世纪债评（2019）010674），首次评定发行人主体长期信用等级为AA+。

#### 四、发行人资信情况

##### （一）银行授信情况

发行人资信状况良好，与交通银行、中国银行、中信银行、招商银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2020年9月末，发行人获得银行授信额度共1,026,813.64万元，其中已使用授信额度500,635.89万元，尚未使用授信额度526,177.75万元。

截至2020年9月末，发行人主要银行授信情况如下表：

表：截至2020年9月末发行人银行授信及使用情况

单位：万元

借款人	贷款机构	授信总额	授信余额
海虹投资	宁波银行	9,976.00	9,912.00
海虹投资	中信银行	8,800.00	8,800.00
海捷矿业	宁波银行	36,500.00	36,500.00
海生保障房	国家开发银行	97,000.00	33,300.00
海生保障房	交通银行	21,000.00	9,000.00
海生保障房	宁波银行	30,737.64	30,574.64
海生保障房	招商银行	20,000.00	7,250.00
海生保障房	中国银行	40,000.00	13,804.30
虹瑞置业	杭州银行	100,000.00	54,000.00
虹泽置业	国家开发银行	27,000.00	4,500.00
海曙城开投	宁波银行	10,000.00	10,000.00
海曙城开投	浦发银行	5,000.00	5,000.00
海曙城开投	中国银行	38,000.00	17,576.81
开投集团	工商银行	15,000.00	15,000.00
开投集团	光大银行	8,000.00	8,000.00
开投集团	建设银行	44,000.00	44,000.00
开投集团	宁波银行	9,000.00	9,000.00
开投集团	上海银行	6,000.00	6,000.00

开投集团	鄞州银行	10,000.00	10,000.00
开投集团	招商银行	2,000.00	2,000.00
开投集团	中国银行	15,000.00	15,000.00
开投集团	中信银行	8,000.00	8,000.00
开投集团	农业银行	5,000.00	5,000.00
开投集团	浙商银行	20,000.00	10,000.00
开投集团	广发银行	10,000.00	10,000.00
海曙水投	中信银行	8,000.00	7,400.00
海曙水投	农业发展银行	95,000.00	30,000.00
浙电房地产	宁波银行	6,000.00	5,560.00
虹冠置业	宁波银行	145,000.00	64,000.00
虹源置业	宁波银行	149,800.00	10,000.00
海曙房投	兴业银行	24,000.00	24,000.00

智慧停车	宁波银行	3,000.00	3,000.00
总计		<b>1,026,813.64</b>	<b>526,177.75</b>

## （二）信用记录

最近三年，发行人不存在违约的情况。

## 第十七条 法律意见

北京大成律师事务所接受宁波市海曙开发建设投资集团有限公司的委托，担任本期债券发行的特聘专项法律顾问。发行人律师根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《企业债券管理条例（2011修订）》（以下简称“《管理条例》”）、《国家发改委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（以下简称“发改财金(2004)1134号文件”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（以下简称“发改办财金(2010)2881号文件”）、《国家发展和改革委员会办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（以下简称“发改办财金（2012）3451号文件”）等有关法律、法规及规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书，认为：

一、本次发行已经履行了必要的决策程序，获得发行人有权机构的批准和授权，相关决议及授权符合有关法律、法规、规范性文件的规定，合法有效，本次发行已取得国家发展和改革委员会出具的注册通知文件；

二、发行人为中华人民共和国境内具有法人资格的企业，符合《管理条例》第二条规定，发行人依法有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及发行人章程规定的需要终止的情形，具有本次发行的主

体资格；

三、本次发行的实质条件不存在障碍；

四、发行人的设立的程序、资格、条件、方式等符合相关法律、法规及规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；未发现发行人设立行为存在潜在纠纷的情形；发行人股东（实际控制人）依法存续，具有对发行人进行出资的资格；发行人股东的人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人股东已实缴出资到位；

五、发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，具有独立面向市场自主经营的能力；

六、发行人历次经营范围的变更均获得了必要的批准，并办理了相应的工商变更登记手续；发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外经营；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好；

七、发行人不存在对本次发行构成法律障碍的关联交易、同业竞争；

八、发行人主要财产均依法获得，均已取得权属证书，不存在产权纠纷及潜在纠纷；截至2019年末尚未完成产权变更的泗州家园60套住宅不会对本次发行造成实质性影响；发行人所披露的资产受限情况合法合规，不会对本次发行造成实质性影响；发行人的房产租赁合同

法有效；

九、发行人不存在已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同；发行人提供的重大合同均合法有效，不存在履行的实质性法律障碍；发行人目前不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；报告期内，发行人与关联方之间有应收款项，不存在为合并范围外的关联方提供担保的情况；发行人的应收账款均是基于正常的生产经营活动产生，具有真实的业务背景，且均履行了相关审批程序，符合发行人相关制度及《公司章程》规定，合法有效；发行人不存在违规拆借及资金占用的情形，发行人的非经营性其他应收款履行了必要的内部批准程序，符合发行人相关内部控制制度、《公司章程》的相关规定，发行人的非经营性其他应收款尚无明确的回款计划，相关资金回笼不及时可能对发行人形成一定的流动性压力；发行人其他金额较大的其他应收款、其他应付款均是因正常的生产经营活动产生，合法有效；发行人的政府性其他应收款均符合财政预算管理相关规定，不涉及地方政府隐性债务；

十、发行人设立至今的变更注册资本行为符合法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续；发行人报告期内的重大股权无偿划入情况符合法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续；截至法律意见书出具之日，发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划

十一、发行人及其子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规

和规范性文件的要求，发行人享受的税收优惠政策合法、合规、真实、有效，发行人收到政府补助符合国家法律、法规规定，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形；

十二、发行人近三年未有因违反环境方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形；发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，未出现因违反环境方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形；

十三、发行人募集资金用途符合国家产业政策，符合《管理条例》第十二条第（五）项，发改财金(2004)1134号文件第三条第（一）款第1项的规定；

十四、发行人不存在对本次发行造成法律障碍的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；

十五、本次募集债券的《募集说明书》的编制符合《证券法》、《管理条例》等相关规定，内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

十六、本次发行的中介机构及其经办人员均具备相关资质，本次发行的中介机构及其经办人员与发行人不存在关联关系；

十七、本期债券签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《资金及账户监管协议》合法、有效，相关措施具有可执行性。

综上，律师认为：

1、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有本次发

行的主体资格；

2、本次发行已经履行了必要的决策程序，获得发行人有权机构的批准和授权，相关决议和授权符合有关法律、法规、规范性文件的规定，合法有效，本次发行已取得国家发展和改革委员会出具的注册通知文件；

3、发行人本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等法律法规和规范性文件规定的发行条件；

4、发行人近三年不存在重大违法违规行为；

5、本次发行的中介机构及其经办人员均具备担任本期债券发行中介服务机构的资格，符合法律、法规和规范性文件的规定，本次发行的中介机构及其经办人员与发行人不存在关联关系；

6、《募集说明书》及其摘要对本法律意见书的引用内容适当，不存在因引用本法律意见书内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引起的法律风险。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、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有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

### 三、其他

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- （二）2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书。
- （三）宁波市海曙开发建设投资集团有限公司2017年-2019年度审计报告。
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- （五）北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- （六）发行人与中信银行股份有限公司宁波分行、宁波银行股份有限公司湖东支行签订的《2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
- （七）发行人与海通证券签订的《关于2020年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

### 二、查询地点、方式及联系人

#### （一）宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

联系人：叶属敏

联系地址：浙江省宁波市海曙区布政巷16号18楼18-1室

电话：0574-87254197

传真： 0574-81858489

邮政编码： 315016

## （二）海通证券股份有限公司

联系人： 吴斌、胡承昊、黄峰、彭杨舒

联系地址： 北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦A座15层

电话： 010-88027267

传真： 010-88027190

邮政编码： 100029

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司网站：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的一部分。

如对本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：

表：本期债券发行网点

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦A座15层	傅璇	010-88027267
2	方正证券承销保荐有限责任公司	债券资本市场部	北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼	宋小坤	010-59355630

## 附表二：

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动资产：</b>	-	-	-	-
货币资金	292,592.92	97,095.39	106,062.66	55,643.08
以公允价值计量且其变动计	-	-	-	-
应收账款	165,440.31	128,547.68	24,255.96	24,031.73
预付款项	47,671.71	39,040.86	38,526.72	47,452.65
其他应收款	258,283.45	119,267.29	122,200.46	161,703.71
存货	1,083,077.97	717,620.56	810,693.49	886,578.00
其他流动资产	8,500.07	30,011.98	500.31	254.17
<b>流动资产合计</b>	<b>1,855,566.43</b>	<b>1,131,583.76</b>	<b>1,102,239.60</b>	<b>1,175,663.33</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-	-
可供出售金融资产	44,236.73	44,186.73	13.73	13.73
其他权益工具融资	-	-	-	-
长期股权投资	23,080.17	22,408.40	2,606.14	3,275.56
投资性房地产	713,448.81	652,066.37	338,302.95	281,595.72
固定资产	136.93	146.87	210.47	83.74
在建工程	411.17	-	-	-
无形资产	42,876.15	1.80	2.06	0.86
长期待摊费用	-	14.93	294.43	252.53
递延所得税资产	732.43	712.34	25.65	10.12
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>824,922.38</b>	<b>719,555.71</b>	<b>341,455.43</b>	<b>285,232.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,680,488.81</b>	<b>1,851,139.47</b>	<b>1,443,695.03</b>	<b>1,460,895.57</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-	-
短期借款	134,800.00	18,990.00	5,000.00	7,300.00
应付账款	58,080.46	58,506.30	88,780.00	142,925.41
预收款项	142,537.05	71,971.70	19,815.18	24.10
应付职工薪酬	13.71	34.80	27.03	25.67
应交税费	28,230.90	29,385.90	18,905.22	14,428.78

其他应付款	187,657.53	88,583.41	42,553.15	125,219.14
一年内到期的非流动负债	35,604.00	24,380.00	7,300.00	5,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>586,923.64</b>	<b>291,852.10</b>	<b>182,380.58</b>	<b>294,923.09</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	355,773.75	131,307.11	117,281.11	145,548.41
应付债券	198,994.10	99,447.42	-	-
长期应付款	236,469.48	52,058.53	45,630.99	45,097.11
递延收益	28,359.81	28,357.73	66,100.02	32,340.03
递延所得税负债	69,891.61	69,891.61	32,217.44	18,118.15
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>889,488.75</b>	<b>381,062.40</b>	<b>261,229.56</b>	<b>241,103.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,476,412.39</b>	<b>672,914.50</b>	<b>443,610.15</b>	<b>536,026.80</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	50,000.00	50,000.00	5,000.00	1,000.00
资本公积	728,829.88	709,506.44	690,573.79	678,573.79
其他综合收益	59,933.09	59,933.09	-	-
盈余公积	11,205.47	11,205.47	6,208.45	4,208.45
专项储备	-	-	-	-
未分配利润	179,819.01	178,862.76	131,280.34	76,517.32
<b>归属于母公司所有者权益合</b>	<b>1,029,787.46</b>	<b>1,009,507.76</b>	<b>833,062.58</b>	<b>760,299.56</b>
少数股东权益	174,288.96	168,717.21	167,022.30	164,569.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,204,076.42</b>	<b>1,178,224.97</b>	<b>1,000,084.89</b>	<b>924,868.77</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,680,488.81</b>	<b>1,851,139.47</b>	<b>1,443,695.03</b>	<b>1,460,895.57</b>

## 附表三：

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>23,909.74</b>	<b>109,672.71</b>	<b>157,365.47</b>	<b>147,824.60</b>
其中：营业收入	23,909.74	109,672.71	157,365.47	147,824.60
<b>二、营业总成本</b>	<b>27,028.51</b>	<b>103,897.34</b>	<b>147,210.96</b>	<b>135,236.28</b>
其中：营业成本	19,346.16	91,683.85	140,289.03	130,671.94
营业税金及附加	69.73	2,472.59	1,109.38	1,050.77
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,837.55	4,742.57	3,544.24	1,262.99
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,775.08	4,998.33	2,268.31	2,261.04
其中：利息费用	-	6,328.23	3,141.15	2,994.33
利息收入	-	1,331.60	874.45	734.97
资产减值损失	-80.35	55.27	62.14	-10.46
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	67,978.24	56,397.17	36,663.29
投资收益（损失以“-”号填列）	-47.87	-33.74	-71.89	83.10
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	4,789.88	1,273.37	10,476.27	8,010.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,542.89</b>	<b>75,048.51</b>	<b>76,893.92</b>	<b>57,344.72</b>
加：营业外收入	199.51	26.12	82.10	2.79
减：营业外支出	77.10	6.33	6.23	3.65
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,665.31</b>	<b>75,068.30</b>	<b>76,969.79</b>	<b>57,343.86</b>
减：所得税费用	22.40	20,793.95	17,753.68	13,083.83
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,642.91</b>	<b>54,274.35</b>	<b>59,216.11</b>	<b>44,260.03</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,171.15	52,579.45	56,763.02	42,194.35

少数股东损益	471.76	1,694.91	2,453.09	2,065.69
归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,171.15	52,579.45	56,763.02	42,194.35
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	59,933.09	-	-
将重分类进损益的其他综合收益	-	59,933.09	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,642.91</b>	<b>114,207.44</b>	<b>59,216.11</b>	
归属于母公司股东的综合收益总额	1,171.15	112,512.54	56,763.02	-
归属于少数股东的综合收益总额	471.76	1,694.91	2,453.09	-

## 附表四：

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	81,479.61	50,837.88	161,737.12	136,926.61
收到的税费返还	-	6.83	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	467,908.34	553,347.38	483,681.11	193,031.42
<b>现金流入小计</b>	<b>549,387.95</b>	<b>604,192.09</b>	<b>645,418.23</b>	<b>329,958.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	387,510.74	152,874.61	316,081.65	62,864.02
支付给职工以及为职工支付的现金	1,634.75	2,033.84	1,308.68	672.72
支付的各项税费	2,128.28	1,424.76	907.97	342.38
支付的其他与经营活动有关的现金	561,437.52	550,524.96	262,472.41	315,367.35
<b>现金流出小计</b>	<b>952,711.29</b>	<b>706,858.17</b>	<b>580,770.71</b>	<b>379,246.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-403,323.34</b>	<b>-102,666.08</b>	<b>64,647.52</b>	<b>-49,288.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	7,000.85	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	2.60	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	207.35	-	-
<b>现金流入小计</b>	-	<b>7,210.80</b>	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	46,624.18	205.54	221.73	333.81
投资所支付的现金	700.91	76,313.00	444.64	2,162.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	12,696.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	69.09	14,911.62	-	-
<b>现金流出小计</b>	<b>47,394.18</b>	<b>104,126.17</b>	<b>666.37</b>	<b>2,496.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,394.18</b>	<b>-96,915.37</b>	<b>-666.37</b>	<b>-2496.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	-	4,000.00	-

借款所收到的现金	419,037.64	139,656.28	7,265.40	18,096.41
发行债券收到的现金	100,000.00	100,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	219,873.71	3,084.16	13,555.16	100,681.99
<b>现金流入小计</b>	<b>738,911.36</b>	<b>242,740.44</b>	<b>24,820.56</b>	<b>118,778.40</b>
偿还债务所支付的现金	67,537.00	71,294.00	35,532.70	13,350.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,349.87	8,072.83	2,828.15	5,335.90
支付的其他与筹资活动有关的现金	788.83	694.19	222.95	1,031.05
<b>现金流出小计</b>	<b>80,675.71</b>	<b>80,061.02</b>	<b>38,583.80</b>	<b>19,716.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>658,235.65</b>	<b>162,679.42</b>	<b>-13,763.23</b>	<b>99,061.46</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>207,518.13</b>	<b>-36,902.04</b>	<b>50,217.92</b>	<b>47,276.49</b>
加：期初现金及现金等价物余额	68,793.06	105,759.71	55,541.79	8,265.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>276,311.20</b>	<b>68,857.68</b>	<b>105,759.71</b>	<b>55,541.79</b>

（本页无正文，为《2021年宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》之盖章页）

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

2021年4月20日

