

马鞍山市宁博投资发展有限责任公司
2022 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

马鞍山市宁博投资发展有限责任公司

主承销商：



二〇二三年六月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）作为 2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券和 2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定，出具本报告。

报告的内容及信息来自于马鞍山市宁博投资发展有限责任公司（原“马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司”，以下简称“发行人”或“公司”）披露的《马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向方正承销保荐提供的其他资料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

一、债券基本情况

(一) 2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券基本要素如下:

1、债券名称: 2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券

2、债券简称: PR 博望 02/18 博望管廊债 01

3、债券代码: 152026.SH /1880262.IB

4、发行规模: 人民币 5 亿元。

5、债券余额: 人民币 3 亿元。发行人分别于 2021 年 11 月 29 日、2022 年 11 月 29 日分别偿还 20% 本金。

6、计息期限: 2018 年 11 月 29 日至 2025 年 11 月 28 日。

7、债券期限: 7 年期固定利率, 同时设置提前还本条款, 在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

8、债券利率: 7.80%。

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

10、担保情况: 本期债券无担保。

(二) 2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券基本要素如下:

1、债券名称: 2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券

2、债券简称: PR 博望 01/19 博望管廊债 01

3、债券代码: 152170.SH/1980132.IB

4、发行规模: 人民币 2.8 亿元。

5、债券余额：人民币 0.672 亿元。发行人于 2021 年 4 月 19 日提前偿还本金 1.68 亿元，于 2022 年 4 月 18 日、2023 年 4 月 18 日分别偿还 20% 剩余本金。

6、计息期限：2019 年 4 月 18 日至 2026 年 4 月 17 日。

7、债券期限：7 年期固定利率，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

8、债券利率：7.50%。

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

10、担保情况：本期债券无担保。

二、发行人履约情况

(一) 2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券发行人履约情况如下:

1、办理上市或交易流通情况

马鞍山市宁博投资发展有限责任公司已按照本期债券募集说明书的约定,向有关证券交易所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券于 2018 年 12 月 6 日在银行间债券市场上市,于 2018 年 12 月 11 日在上海证券交易所上市。

2、本息兑付情况

本期债券为 7 年期,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。付息日为 2019 年至 2025 年每年的 11 月 29 日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 29 日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。

截至 2022 年 12 月 31 日,发行人已按募集说明书约定完成了 2022 年度兑息并偿还 20%本金。

3、募集资金使用情况

本期债券募集资金 5 亿元,其中 3 亿元用于博望区地下综合管廊一期工程项目(该项目建设主体为发行人);2 亿元用于补充营运资金(含支付本期债券发行费用)。上述募投项目按照计划使用募集资金,未脱离原定的募投项目范畴。截至 2022 年 12 月 31 日,募集资金已使用完毕。本期债券募集资金专项账户运行规范,各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

4、信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等网站披露。2022 年以来已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	披露日期	披露场所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司关于中介机构发生变更的公告	2022.3.28	上海证券交易所、中国债券信息网
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行关于“PR 博望 01”“PR 博望 02”债权代理事务临时报告（2022 年第一次）	2022.3.29	上海证券交易所、中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券 2021 年年度报告	2022.4.29	上海证券交易所、中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2021 年度财务报告及附注	2022.4.29	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告	2022.5.19	上海证券交易所、中国债券信息网
2018 年及 2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券年度债权代理事务报告（2021 年度）	2022.6.14	上海证券交易所、中国债券信息网
2018 年第一期、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年跟踪评级报告	2022.6.29	上海证券交易所
2018 年第一期、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年跟踪评级报告	2022.6.30	中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券中期报告（2022 年）	2022.8.31	上海证券交易所、中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2022 年半年度财务报告及附注	2022.8.31	上海证券交易所
2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年付息及分期偿还本金兑付公告	2022.11.22	中国债券信息网
2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管	2022.11.22	上海证券交易所

廊建设专项债券 2022 年分期偿还本金兑付公告		
2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年付息公告	2022.11.22	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司关于变更信息披露事务负责人的公告	2023.4.20	上海证券交易所、中国债券信息网
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行关于马鞍山市宁博投资发展有限责任公司变更信息披露事务负责人的临时债权代理事务报告	2023.4.25	中国债券信息网
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行关于马鞍山市宁博投资发展有限责任公司变更信息披露事务负责人的临时债权代理事务报告	2023.4.26	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）	2023.4.26	中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）	2023.4.27	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2022 年度财务报表审计报告	2023.4.27	上海证券交易所

（二）2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券发行人履约情况如下：

1、办理上市或交易流通情况

马鞍山市宁博投资发展有限责任公司已按照本期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券于 2019 年 4 月 23 日在银行间债券市场上市，于 2019 年 4 月 29 日在上海证券交易所上市。

2、本息兑付情况

本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 18 日（如遇法

定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

截至2022年12月31日，发行人已于2022年4月18日按募集说明书约定完成了2022年度兑息及20%本金兑付工作。

截至本报告出具日，发行人已于2023年4月18日按募集说明书约定完成了2023年度兑息及20%本金兑付工作。

3、募集资金使用情况

本期债券募集资金2.8亿元，其中1.68亿元用于博望区地下综合管廊一期工程项目（该项目建设主体为发行人）；1.12亿元用于补充营运资金（含支付本期债券发行费用）。上述募投项目按照计划使用募集资金，未脱离原定的募投项目范畴。截至2022年12月31日，募集资金已使用完毕。本期债券募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

4、信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。2022年以来已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	披露日期	披露场所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司关于中介机构发生变更的公告	2022.3.28	上海证券交易所、中国债券信息网
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行关于“PR 博望 01”“PR 博望 02”债权代理事务临时报告（2022年第一次）	2022.3.29	上海证券交易所、中国债券信息网
2019年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券债券2022年付息公告	2022.4.11	上海证券交易所
2019年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022.4.11	上海证券交易所

2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年付息及分期偿还本金兑付公告	2022.4.12	中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券 2021 年年度报告	2022.4.29	上海证券交易所、中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2021 年度财务报告及附注	2022.4.29	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告	2022.5.19	上海证券交易所、中国债券信息网
2018 年及 2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券年度债权代理事务报告（2021 年度）	2022.6.14	上海证券交易所、中国债券信息网
2018 年第一期、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年跟踪评级报告	2022.6.29	上海证券交易所
2018 年第一期、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年跟踪评级报告	2022.6.30	中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公司债券中期报告（2022 年）	2022.8.31	上海证券交易所、中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2022 年半年度财务报告及附注	2022.8.31	上海证券交易所
2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2023 年付息及分期偿还本金兑付公告	2023.4.11	中国债券信息网
2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2023 年付息公告	2023.4.11	上海证券交易所
2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2023 年分期偿还本金兑付公告	2023.4.11	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司关于变更信息披露事务负责人的公告	2023.4.20	上海证券交易所、中国债券信息网
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行关于马鞍山市宁博投资发展有限责任公司变更信息披露事务负责人的临时债权	2023.4.25	中国债券信息网

代理事务报告		
徽商银行股份有限公司马鞍山博望支行 关于马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 变更信息披露事务负责人的临时债权 代理事务报告	2023.4.26	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公 司债券年度报告（2022 年）	2023.4.26	中国债券信息网
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司公 司债券年度报告（2022 年）	2023.4.27	上海证券交易所
马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2022 年度财务报表审计报告	2023.4.27	上海证券交易所

三、发行人偿债能力分析

发行人 2022 年度财务报告经北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,904,890.69	1,823,639.46	4.46	-
2	总负债	952,890.09	922,099.01	3.34	-
3	净资产	952,000.60	901,540.44	5.60	-
4	归属母公司股东的净资产	943,990.32	892,329.78	5.79	-
5	营业收入	58,759.26	58,395.58	0.62	-
6	营业成本	47,400.56	50,133.57	-5.45	-
7	利润总额	19,498.66	17,600.96	10.78	-
8	净利润	17,000.85	15,529.41	9.48	-
9	归属母公司股东的净利润	17,030.43	15,490.20	9.94	-
10	经营活动产生的现金流净额	5,890.63	8,379.82	-29.70	-
11	投资活动产生的现金流净额	-10.85	-120,438.94	-99.99	主要系投资支付的现金和其他与投资活动有关的现金减少所致。
12	筹资活动产生的现金流净额	-11,263.69	108,985.46	-110.34	主要系 2021 年发行 21 宁博 01 公司债券所致。
13	期末现金及现金等价物余额	12,796.90	18,180.81	-29.61	-
序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	资产负债率 (%)	50.02	50.56	-1.07	-
2	扣除商誉及无形资产后的资	52.60	53.34	-1.39	-

	产负债率 (%)				
3	流动比率	3.48	3.11	11.90	-
4	速动比率	1.68	1.46	15.07	-
5	应收账款周转率	0.46	0.47	-2.13	-
6	存货周转率	0.06	0.06	0	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	21,346.70	19,478.09	9.59	-
8	EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	33.33	主要系 2022 年度利润总额较同期有所增加, 同时全部债务金额较同期有所减少。
9	EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.39	5.13	-
10	总资产周转率	0.03	0.03	0	-
11	净资产收益率	1.83%	1.91%	-4.19	
12	总资产收益率	0.91%	0.89%	2.25	

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

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/平均股东权益

8、总资产收益率=净利润/平均总资产余额

(二) 主要资产和负债变动情况

截至 2022 年 12 月 31 日, 发行人主要资产和负债变动如下表所示:

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	94,964.82	99,847.60	-4.89	-
应收账款	130,866.37	123,488.75	5.97	-
其他应收款	571,734.33	495,582.67	15.37	-
存货	871,973.90	824,778.19	5.72	-
其他权益工具投	52,520.00	85,853.33	-38.83	主要系马鞍山市横山浦银投资发展基金有限公司注

资				销，对其投资款撤回所致
投资性房地产	59,003.06	61,077.42	-3.40	-
无形资产	93,107.15	94,663.26	-1.64	-

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
应付票据	59,689.19	74,557.85	-19.94	-
其他应付款	256,020.29	225,064.11	13.75	-
一年内到期的非 流动负债	142,214.85	170,490.36	-16.58	-
长期借款	168,238.36	135,262.00	24.38	-
应付债券	176,161.39	188,216.71	-6.41	-
长期应付款	125,193.16	98,005.53	27.74	-

（三）经营情况分析

最近两年，发行人主营业务收入和成本构成如下表：

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
代建工程	48,297.76	42,114.27	55,320.30	48,174.46
房屋销售	7,337.15	3,502.76	-	-
供水业务	218.97	298.05	283.93	457.13
担保业务	194.28	0.00	334.59	2.79
租赁业务	2,288.92	1,476.45	1,288.17	1,427.41
合计	58,337.08	47,391.53	57,226.98	50,061.79

发行人作为马鞍山市博望区重要的基础设施建设主体，收入主要来源于代建工程业务。2022 年度，发行人代建工程业务收入占主营业务收入比例为 82.79%，较去年同期占比有所下降。

2022 年度，发行人新增房屋销售收入，占主营业务收入比例为 12.58%，主要系本年度发行人结转安置房的商铺收入所致。

租赁业务、担保业务、供水业务在发行人收入中占比很低，对发行人的盈利能力影响较小。2022 年度，发行人供水业务收入为 218.97 万元，较 2021 年同期下降 22.88%；担保业务收入为 194.28 万元，较 2021 年同期下降 41.94%，主要原因系为了更好地促进区内小微及“三

农”企业生产经营发展，担保公司降低了担保费率；租赁业务收入为 2,288.92 万元，较 2021 年同期增加 77.69%，主要原因系石臼湖湖区租赁费上涨，租赁人数增多。

（四）资产负债结构分析

截至 2022 年末，发行人资产总计 1,904,890.69 万元，同比上升 4.46 %，其中流动资产占比 88.33%，上升 2.96 个百分点；非流动资产占比 11.67%，下降 2.96 个百分点。负债总额 952,890.09 万元，同比上升 3.34%，其中流动负债占比 50.72%，下降 3.57 个百分点；非流动负债占比 49.28%，上升 3.57 个百分点。截至 2022 年末，发行人资产负债率为 50.02 %，较 2021 年末下降 0.54 个百分点，资产结构持续改善。发行人资产负债率总体处于行业合理水平，资产结构较为合理。

（五）盈利能力分析

2022 年度，发行人实现营业收入 58,759.26 万元，净利润 17,000.85 万元，其中归属于母公司股东的净利润 17,030.43 万元，较上年同期增加了 9.94%。

（六）现金流量分析

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 5,890.63 万元，较 2021 年同期下降 29.70%，主要原因为本年度购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；发行人投资活动产生的现金流量净额为 -10.85 万元，较 2021 年度净额增加 120,428.09 万元，出现大幅好转，主要原因为本年度投资支付的现金和其他与投资活动有关的现金减

少所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额为-11,263.69 万元，较 2021 年度净额减少 120,249.15 万元，主要原因为 2021 年度发行了私募公司债券。截至 2022 年末，发行人现金及现金等价物余额为 12,796.90 万元，较 2021 年末减少 5,383.91 万元。

发行人现金储备处于正常状态。

（七）偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人资产负债率为 50.02%，相对于 2021 年的 50.56%，下降了 0.54 个百分点，处于行业合理水平；流动比率为 3.48，同比上升 11.90%，速动比率为 1.68，同比上升 15.07%；资产结构不断改善。

截至 2022 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.41，较上年略有上升，上升幅度为 5.13%。

截至本报告出具日，发行人经营正常，不存在贷款本息拖欠、债务违约等情况。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券（含其他债务融资工具）如下表所示：

债券简称	发行规模 (亿元)	发行日期	期限 (年)	利率 (%)	待偿还余额 (亿元)
PR 博望 02/18 博 望管廊债 01	5	2018/11/28	7	7.80	3
PR 博望 01/19 博 望管廊债 01	2.80	2019/04/17	7	7.50	0.672
21 宁博 01	15	2021/1/15	5	6.85	15
合计	22.80				18.672

五、债券跟踪评级情况

2018 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券已委托中证鹏元资信评估股份有限公司开展跟踪评级工作。

中证鹏元资信评估股份有限公司已于 2022 年 6 月 28 日出具了《2018 年第一期、2019 年第一期马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司城市地下综合管廊建设专项债券 2022 年跟踪评级报告》(中鹏信评【2022】跟踪第【1095】号 01)。2022 年度跟踪评级结果为：维持发行人的主体信用等级为 AA，维持评级展望为稳定；维持“PR 博望 02/18 博望管廊债 01”及“PR 博望 01/19 博望管廊债 01”信用等级为 AA。

六、其他重大事项

无

综上所述，发行人作为马鞍山市博望区重要的国有资产经营主体及最重要的基础设施建设项目实施主体，主要承担博望区以及宁马省际毗邻地区新型功能区市政设施提升、城市基础设施建设、安置房建设等城市基础设施服务以及区域内的产城发展服务。公司业务收入主要来自代建收入，主要以基础设施建设项目和安置房建设工程项目为主。近年来，公司充分整合利用区域范围内的土地资源及经营性国有资产，经营规模和实力不断壮大，在博望区城市基础建设开发领域及安置房建设领域已经形成了显著的竞争力，在区域内基本处于垄断地位，有着较强的竞争优势。随着江宁博望一体化建设发展的加速，公司业务也具有良好发展前景。

总体上，发行人对 18 博望管廊债 01 和 19 博望管廊债 01 的本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《马鞍山市宁博投资发展有限责任公司 2022 年度
履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

方正证券承销保荐有限责任公司
2023年6月5日