

债券简称：19 海江 01

债券代码：162237.SH

20 海江 01

167592.SH

22 海江 G1

137557.SH

宁波市镇海区海江投资发展有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

宁波市镇海区海江投资发展有限公司

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街 18 号 9-1 室（新城核心区）

债券受托管理人



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

（住所：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦）

二〇二三年六月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于宁波市镇海区海江投资发展有限公司（以下简称“海江投资”、“发行人”或“公司”）对外公布的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为安信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 本次债券概况	1
第二节 公司债券受托管理人履职情况	3
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	5
第四节 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况	10
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六节 债券偿债保障措施执行及公司债券本息偿付情况	14
第七节 债券持有人会议召开情况	16
第八节 本次债券的信用评级情况	17
第九节 发行人偿债意愿及能力分析	18
第十节 其他事项	20

第一节 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：宁波市镇海区海江投资发展有限公司

英文名称：Ningbo Zhenhai Haijiang Investment Development Co.,
Ltd

二、本次债券基本情况

债券名称	宁波市镇海区海江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	宁波市镇海区海江投资发展有限公司2019年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）	宁波市镇海区海江投资发展有限公司2020年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）
简称	22 海江 G1	19 海江 01	20 海江 01
代码	137557.SH	162237.SH	167592.SH
发行规模	10 亿元	5 亿元	4.37 亿元
发行利率	3.43%	4.80%	4.05%
债券余额	10 亿元	5 亿元	4.37 亿元
债券期限	5 年	5 年	3 年
起息日	2022 年 8 月 2 日	2019 年 12 月 6 日	2020 年 9 月 7 日
付息频率	每年付息一次	每年付息一次	每年付息一次
本金兑付日	本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 2 日（如遇非工作日，则顺延至其后的第 1 个工作日）	本期债券的兑付日为 2024 年 12 月 6 日（如遇非工作日，则顺延至其后的第 1 个工作日）	本期债券的兑付日为 2023 年 9 月 7 日（如遇非工作日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
债券担保情况	无担保	无担保	无担保
信用级别及资信评级机构	联合资信股份有限公司，主体评级 AA+，债项评级 AA+	联合资信股份有限公司，主体评级 AA+，本期债券无债项评级	联合资信股份有限公司，主体评级 AA+，本期债券无债项评级
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期的公司债券“21 海	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款，调整债务	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款，调整债务

	江 D2” 本金。	结构。	结构。
--	-----------	-----	-----

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的相关约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极履行债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市

场典型案例，提示按照相关募集说明书约定合法合规使用募集资金。

发行人债券募集资金实际用途与约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。

五、督促履约

1、19 海江 01

“19 海江 01”起息日为 2019 年 12 月 6 日，付息日为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 6 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，顺延期间不另计利息）。发行人已于 2022 年 12 月 6 日按期足额支付“19 海江 01”2022 年债券利息。

2、20 海江 01

“20 海江 01”起息日为 2020 年 9 月 7 日，付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 7 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，顺延期间不另计利息）。发行人已于 2022 年 9 月 7 日按期足额支付“20 海江 01”2022 年债券利息。

3、22 海江 G1

“22 海江 G1”起息日为 2022 年 8 月 2 日，付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 2 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，顺延期间不另计利息），报告期内不涉及付息兑付事宜，本公司后续将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：宁波市镇海区海江投资发展有限公司

办公地址：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街 18 号 9-1 室（新城核心区）

法定代表人：付薏蒙

经营范围：许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）。

一般项目：以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务；非融资担保服务；非居住房地产租赁;住房租赁;房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；园区管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；陆地管道运输；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；电工器材销售；电力电子元器件销售；金属材料销售；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；针纺织品及原料销售；五金产品批发；农副产品销售；豆及薯类销售；谷物销售；棉、麻销售；食用农产品批发；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；汽车新车销售；电动自行车销售；电车销售；电力设施器材销售；电器辅件销售；光伏设备及元器件销售；货

物进出口；技术进出口；进出口代理（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人是镇海区政府根据镇海区开发建设的需要批准成立的专门从事区内开发建设及区对外投资业务的国有控股公司，是石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区的开发建设主体，主要负责三大园区及新城庄市片区的基础设施建设和土地开发，并为石化开发区内企业提供服务。发行人主营业务涵盖贸易业务、房地产开发销售业务、公用事业、工程监理结算业务及文化旅游业等。

（二）公司主要经营情况

报告期内发行人主营业务未发生重大变动，各项主营业务营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售业务	29,689.51	18.37	54,840.14	35.02
其中：保障房	22,047.79	13.64	4,728.14	3.02
商品房	7,641.72	4.73	50,111.99	32.00
公用事业	13,615.81	8.42	13,075.96	8.35
文化旅游业	14,215.72	8.80	9,825.12	6.27
贸易业务	86,238.28	53.35	62,365.18	39.83
工程监理结算业务	12,668.63	7.84	11,489.17	7.34
其他	5,204.88	3.22	4,982.77	3.18
合计	161,632.83	100.00	156,578.34	100.00

2021 年度及 2022 年度，发行人主营业务营业收入分别为

156,578.34 万元和 161,632.83 万元，报告期内发行人主营业务收入总体呈上升趋势，经营状况较好。

三、发行人 2022 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	增减率
资产总额	3,515,095.23	3,454,255.22	1.76
负债总额	2,454,371.11	2,413,468.90	1.69
归属于母公司股东的所有者权益	848,681.61	830,855.27	2.15
所有者权益合计	1,060,724.12	1,040,786.32	1.92

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,515,095.23 万元，较年初增长 1.76%；负债总额为 2,454,371.11 万元，较年初增长 1.69%；归属于母公司股东的所有者权益为 848,681.61 万元，较年初增长 2.15%；所有者权益为 1,060,724.12 万元，较年初增长 1.92%。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
营业收入	211,055.76	168,015.04	25.62
营业利润	19,558.01	6,295.18	210.68
利润总额	19,536.57	5,759.84	239.19
净利润	18,238.28	5,554.31	228.36
归属于母公司所有者的净利润	20,842.52	6,554.45	217.99

2022 年度，发行人营业收入为 211,055.76 万元，较上年同期增长 25.62%；营业利润为 19,558.01 万元，较上年同期增长 210.68%；利润总额为 19,536.57 万元，较上年同期增长 239.19%；归属于母公司所有者的净利润为 20,842.52 万元，较上年同期增长 217.99%。公司

营业利润及利润总额等增加主要系报告期内投资收益增加。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	65,675.45	41,931.77	56.62
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.28	-37,355.76	-5.49
筹资活动产生的现金流量净额	-185,697.41	138,928.15	-233.66

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 65,675.45 万元，较上年同期增长 56.62%，主要系公司收到其他与经营活动有关的现金增加；发行人投资活动产生的现金流量净额为-35,304.28 万元，较上年同期净额减少 5.49%；发行人筹资活动产生的现金流量净额为-185,697.41 万元，较上年同期净额减少了 233.66%，主要系公司发行债券收到的现金减少。

（四）主要财务指标情况

单位：亿元、倍、%

项目	2022 年度 /2022 年末	2021 年度 /2021 年末	增减率
EBITDA	4.93	3.51	40.46
流动比率	1.67	1.54	8.44
速动比率	1.11	1.04	6.73
资产负债率	69.82	69.87	-0.07
EBITDA 全部债务比	4.67	2.81	66.17
利息保障倍数	0.57	0.32	78.13
EBITDA 利息保障倍数	0.75	0.46	62.60
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(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) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+所有权资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(6) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(8) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

(9) 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

(10) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%。

最近两年末，公司流动比率分别为 1.54 和 1.67，速动比率分别为 1.04 和 1.11，总体维持在 1 以上，短期偿债能力较为稳定。最近两年末，公司资产负债率分别为 69.87%和 69.82%，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46 和 0.75，公司整体偿债能力较为稳健。

第四节 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

（一）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2018 年面向合格投资者非公开发行公司债券

经上海证券交易所“上证函【2019】975 号”文核准，宁波市镇海区海江投资发展有限公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过 15 亿元的公司债券，本次债券采取分期发行方式。

1、19 海江 01

2019 年 12 月 4 日，发行人非公开发行了“19 海江 01”公司债券，发行规模 5 亿元，期限 5 年期，发行利率 4.80%，募集资金用于偿还金融机构借款，调整债务结构。“19 海江 01”债券募集资金已于 2019 年 12 月 6 日汇入发行人开立的专项账户。

2、20 海江 01

2020 年 9 月 3 日，发行人非公开发行了“20 海江 01”公司债券，发行规模 4.37 亿元，期限 3 年期，发行利率 4.05%，募集资金用于偿还金融机构借款，调整债务结构。“20 海江 01”债券募集资金已于 2020 年 9 月 7 日汇入发行人开立的专项账户。

（二）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2021】2344 号”文同意

注册，宁波市镇海区海江投资发展有限公司获准面向专业投资者公开发行总额不超过 10 亿元的公司债券。

1、22 海江 G1

2022 年 7 月 29 日，发行人公开发行了“22 海江 G1”公司债券，发行规模 10 亿元，期限 5 年，发行利率 3.43%，募集资金用于偿还偿还到期的公司债券“21 海江 D2”本金。“22 海江 G1”债券募集资金已于 2022 年 8 月 2 日汇入发行人开立的专项账户。

二、债券募集资金实际使用、披露和专项账户运作情况

（一）19 海江 01

根据本期债券披露的募集说明书及发行人 2019 年 12 月 11 日公告披露的《关于宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书信息更正的说明》，发行人严格根据本期债券上述文件所述用途使用了募集资金，全部用于偿还金融机构借款、调整债务结构。发行人已在年度报告中披露公司债券募集资金使用情况。

截至本受托管理事务报告出具日，本期债券募集资金已经全部使用完毕。公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）20 海江 01

根据本期债券的募集说明书，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款、调整债务结构，发行人严格根据本期债券上述披露文件所述用途使用了募集资金。发行人已在年度报告中披露公

司债券募集资金使用情况。

发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。截至本报告出具日，发行人募集资金专项账户运作不存在异常。

（三）22 海江 G1

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期的公司债券“21 海江 D2”本金。发行人已在年度报告中披露公司债券募集资金使用情况。

发行人严格按照披露的债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。截至本报告出具日，发行人募集资金专项账户运作不存在异常。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，2022 年度，发行人根据相关监管要求，履行了如下信息披露义务：

（一）定期报告

1、2022 年年度报告

2023 年 4 月 28 日，发行人披露了《宁波市镇海区海江投资发展有限公司公司债券年度报告（2022 年度）》及《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年度审计报告》。

2、2022 年半年度报告

2022 年 8 月 30 日，发行人披露了《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年半年度报告》及《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年半年度财务报表及附注》。

（二）临时报告

1、2022 年 3 月发行人法定代表人、董事会成员及信息披露事务负责人发生变动

2022 年 3 月 2 日，发行人发布《宁波市镇海区海江投资发展有限公司关于法定代表人、董事会成员及信息披露事务负责人变更的公告》。公司决定免去杜惠达同志（法定代表人、董事长、总经理）、吴亚萍同志（董事、信息披露事务负责人）的相关职务，选举付蕙蒙同志为公司董事长、总经理、法定代表人；洪昇同志为公司董事、信息披露事务负责人。

第六节 债券偿债保障措施执行及公司债券本息偿付情况

一、债券偿债增信机制变更及有效性分析

“19 海江 01”、“20 海江 01”及“22 海江 G1”债券无担保，无信用增进安排。

二、债券偿债保障措施的变更及执行情况

2022 年度，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。发行人制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

三、公司债券本息偿付情况

“19 海江 01”起息日为 2019 年 12 月 6 日，付息日为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 6 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，顺延期间不另计利息）。发行人已于 2022 年 12 月 6 日按期足额支付“19 海江 01”2022 年债券利息。

“20 海江 01”起息日为 2020 年 9 月 7 日，付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 7 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，顺延期间不另计利息）。发行人已于 2022 年 9 月 7 日按期足额支付“20 海江 01”2022 年债券利息。

“22 海江 G1”于 2022 年 7 月 29 日发行，报告期内不涉及付息兑付事宜，本公司后续将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等

事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第八节 本次债券的信用评级情况

“19 海江 01”、“20 海江 01”为非公开发行公司债券，未进行债券评级；根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 7 月 12 日出具的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，“22 海江 G1”债券信用等级为 AA+。

根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 9 月 2 日出具的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司主体长期信用评级报告》，确定维持宁波市镇海区海江投资发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第九节 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

近年来，发行人经营情况良好、资产规模较大，发行人债务结构良好，既往债券均及时按期兑付，偿债意愿良好。

二、发行人偿债能力分析

（一）持续的经营活动产生的现金净流入

2021 年度和 2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 41,931.77 万元和 65,675.45 万元。报告期内，发行人经营活动现金流量均为净流入，且呈增长趋势，发行人生产经营活动创造现金流的能力较强，为公司债券的按时、足额偿付提供了保障。

（二）充足的货币资金

发行人货币资金由主要银行存款和其他货币资金构成。截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 191,556.05 万元，占总资产比例为 5.45%。该部分资产也将成为发行人偿付能力的保障和补充，使公司债券能够按时、足额偿付。

（三）稳定的营业收入

2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 168,015.04 万元和 211,055.76 万元。公司营业收入总体呈上升趋势，发行人房地产开发销售业务中的保障房业务收入增加，且拓展了贸易业务，业务发展情况良好。

（四）变现能力较强的自有资产和畅通的外部融资渠道

长期以来，发行人财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。

发行人信用状况较好，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，发行人通畅的外部融资渠道为偿还公司债券本息提供了支持。

第十节 其他事项

一、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及合并范围内子公司对外担保余额为 60.42 亿元。

二、涉及的重大未决诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的事项

2022 年度，公司及其重要子公司不存在涉及重大未决诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的相关事项。

三、相关当事人

2022 年度，“19 海江 01”、“20 海江 01”及“22 海江 G1”的受托管理人均未发生变动。

四、负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2022 年 3 月，公司由洪昇先生替代吴亚萍女士担任公司债券信息披露事务负责人，全面负责公司公司债券信息披露事务工作。

五、其他公司债券重大事项

2022 年度，未发生其他《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条列示的重大事项，预计不会对公司债券偿付造成重大不利影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《宁波市镇海区海江投资发展有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之签章页）


安信证券股份有限公司
2023 年 6 月 29 日