

宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券

年度债权代理事务报告
(2023年度)

债权代理人
方正证券承销保荐有限责任公司

2024年6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”）编制本报告的内容及信息来源于宁波市北仑区经济建设投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

第一节 债券基本情况	3
第二节 债权代理人履职情况	6
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	7
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	12
第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况	14
第六节 债券本息偿付情况	15
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	16
第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	18
第九节 债券持有人会议召开情况	20
第十节 债券信用评级情况	21
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施	22
第十二节 债券报告期内重大事项	23

第一节 债券基本情况

一、宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券

2018年宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）采用分期发行，分别为：

2019年第一期宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券（债券简称：19北仑债01/19北仑Q1；债券代码：1980219.IB/152234.SH）；

2020年第一期宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券（债券简称：20北仑债01/20北仑Q1；债券代码：2080058.IB/152426.SH）。

二、上市交易流通场所

本次债券经中华人民共和国国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2019〕39号”文件批准公开发行。

“19北仑债01”于2019年7月26日在银行间市场上市，简称“19北仑债01”，债券代码为1980219.IB。于2019年7月31日在上海证券交易所上市，简称“19北仑Q1”，证券代码为152234.SH。

“20北仑债01”于2020年4月1日在银行间市场上市，简称“20北仑债01”，债券代码为2080058.IB。2020年4月3日在上海证券交易所上市，简称“20北仑Q1”，证券代码为152426.SH。

三、起息日、发行规模及债券余额

“19北仑债01”的起息日为2019年7月19日，发行规模为人民币10.00亿元，当前债券余额6.00亿元。

“20北仑债01”的起息日为2020年3月27日，发行规模为人民币8.00亿元，当前债券余额4.80亿元。

四、债券期限

“19北仑债01”和“20北仑债01”期限均为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

五、票面利率

“19北仑债01”的票面利率为4.89%。

“20北仑债01”的票面利率为4.05%。

六、还本付息方式

本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第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，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、债券增信情况

本次债券无担保及其他增信机制。

八、债券评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+，评级展望稳定，“19北仑债01”和“20北仑债01”债券的信用等级为AA+。

九、募集资金用途

本次债券募集资金为18亿元，其中12亿元用于北仑区2018年安置房建设一期工程项目，6亿元用于补充营运资金。

根据“19北仑债01”《募集说明书》约定，本期债募集资金为10亿元，其中6亿元用于北仑区2018年安置房建设一期工程项目，4亿元用

于补充营运资金。

根据“20 北仑债 01”《募集说明书》约定，本期债募集资金为 8 亿元，其中 6 亿元用于北仑区 2018 年安置房建设一期工程项目，2 亿元用于补充营运资金。

十、特殊条款

无。

第二节 债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《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》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》等法律法规和自律规则，以及本次债券《募集说明书》《债权代理协议》《募集资金专户监管协议》《偿债资金专户监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，履行债券信用风险管理职责，监督发行人对公司债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，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及偿债保障措施或者投资者权益保护措施等的实施执行情况等，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人作为北仑区主要的基础设施投资建设主体和国有资产运营实体，承担着实施全区城镇化建设的重任，发行人主营业务为工程施工和租赁服务，其中工程施工主要集中在城市基础设施建设和保障房建设领域。发行人近两年的主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023 年度			2022 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程施工	64,141.77	59,252.25	7.62	91,452.56	82,144.12	10.18
租赁服务及其他	4,605.09	3,712.10	19.39	3,091.36	1,123.18	63.67
合计	68,746.86	62,964.36	8.41	94,543.92	83,267.30	11.93

2023 年工程施工业务实现收入为 64,141.77 万元，较上年降幅 29.86%；工程施工业务成本为 59,252.25 万元，较上年降幅 27.87%，同主营业务收入的降幅相匹配；工程施工业务毛利率为 7.62%，较上年下降 2.56%，变动不大。

2023 年租赁服务及其他业务的收入为 4,605.09 万元，较上年增幅 48.97%，主要原因为停车场业务发展较快；租赁服务及其他业务的成本为 3,712.10 万元，较上年增幅 230.50%，主要是停车场经营权摊销被计入营业成本所致；租赁服务及其他业务的毛利率为 19.39%，较上年下降 44.28%，主要是本年成本增幅大于收入增幅所致。

二、发行人财务状况

根据发行人2023年年度审计报告，截至2023年12月31日，发行人主要财务数据、财务指标及其变动情况如下：

单位：万元

序号	项目	2023年末 /2023年度	2022年末 /2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原 因
1	总资产	2,039,092.71	2,046,841.57	-0.38	-
2	总负债	844,716.73	865,418.96	-2.39	-
3	净资产	1,194,375.98	1,181,422.61	1.10	-
4	归属母公司股东的净 资产	1,194,375.98	1,181,422.61	1.10	-
5	资产负债率 (%)	41.43	42.28	-0.85	-
6	流动比率	6.09	3.40	79.12	主要是本年一年 内到期的长期借款 到期偿付和一年内 到的应付债券回售 导致的流动负债减 少所致。
7	速动比率	1.97	1.13	74.34	主要是本年一年 内到期的长期借款 到期偿付和一年内 到的应付债券回售 导致的流动负债减 少所致。
8	营业收入	68,746.86	94,543.92	-27.29	-
9	营业成本	62,964.36	83,267.30	-24.38	-
10	利润总额	10,466.65	19,770.52	-47.06	主要是本年主营 业务收入减少，公 允价值变动收益 减少，资产处置收 益减少所致。
11	净利润	9,458.68	17,727.80	-46.64	主要是本年主营 业务收入减少，公 允价值变动收益 减少，资产处置收 益减少所致。
12	归属母公司股东的净 利润	9,458.68	17,727.80	-46.64	主要是本年主营 业务收入减少，公 允价值变动收益 减少，资产处置收 益减少所致。

13	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	16,440.19	33,935.64	-51.55	主要是本年主营业务收入减少，公允价值变动收益减少，资产处置收益减少导致的利润总额减少，以及利息支出减少所致。
14	经营活动产生的现金流净额	58,308.38	79,465.89	-26.62	-
15	投资活动产生的现金流净额	-142,658.52	-47,996.08	197.23	主要是本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致所致。
16	筹资活动产生的现金流净额	75,097.72	-84,156.94	-189.24	主要是本年取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。
17	期末现金及现金等价物余额	46,097.93	55,350.35	-16.72	-
18	应收账款周转率	1.06	1.44	-26.39	-
19	存货周转率	0.06	0.08	-25.00	-
20	EBITDA全部债务比	0.02	0.04	-50.00	主要是本年主营业务收入减少，公允价值变动收益减少，资产处置收益减少导致的利润总额减少，以及利息支出减少所致。
21	利息保障倍数	4.45	1.01	340.59	主要是本年末确认资本化利息所致。
22	EBITDA利息倍数	5.42	1.02	431.37	主要是本年末确认资本化利息所致。
23	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
24	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

根据中联资产评估集团（浙江）有限公司针对发行人及其子公司宁波滨港建设投资有限公司的投资性房地产出具的《资产评估报告》，截至评估基准日2023年12月31日，产权持有单位纳入评估范围内的房屋建筑物中有39项尚未办理房屋产权证。宁波市北仑区经济建设投资有限公司和宁波滨港经济建设投资有限公司承诺上述房产为其所有，不存在产权纠纷，并已出具相关资产情况说明盖章件。截至评估基准日2023年12月31日，产权持有单位纳入评估范围内的有38项房屋建筑物和1项土地存在证载权利人和实际所有人不符。截至评估基准日，上述房地产和土地使用权尚未办理权利人名称更改登记，评估人员已取得各房地产的资产调拨单，确定该资产属于宁波市北仑区经济建设投资有限公司或宁波滨港经济建设投资有限公司，不存在产权纠纷。

截至2023年末，上述存在瑕疵的投资性房地产土地面积合计1,728.00平方米，占投资性房地产土地总面积的比例为1.87%；上述投资性房地产建筑面积合计22,118.76平方米，占投资性房地产建筑总面积的比例为28.46%；截至2023年末上述投资性房地产账面价值合计40,285.31万元，占发行人2023年末总资产的比例为1.98%，占发行人2023年末净资产的比例为3.37%。

截至本报告出具日，除上述事项外，发行人资产、负债不存在其他特殊情况。

四、对外担保情况

截至2023年末，发行人对外担保余额为26.10亿元，占发行人2023年末总资产、净资产的比例分别为12.80%和21.85%。截至本报告出具日，被担保公司经营正常，具备偿付能力，不存在违约风险。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

“19 北仑债 01”募集资金金额为 10 亿元。根据《募集说明书》约定，本期债募集资金为 10 亿元，其中 6 亿元用于北仑区 2018 年安置房建设一期工程项目，4 亿元用于补充营运资金。

“20 北仑债 01”债券募集资金金额为 8 亿元。根据《募集说明书》约定，本期债募集资金为 8 亿元，其中 6 亿元用于北仑区 2018 年安置房建设一期工程项目，2 亿元用于补充营运资金。

截至本报告出具日，本次债券募集资金已使用 18 亿元，其中 12 亿元用于北仑区 2018 年安置房建设一期工程项目，6 亿元用于补充营运资金。募集资金的使用符合《募集说明书》的约定。

本次债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在宁波银行股份有限公司北仑支行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专项账户。发行人与监管银行签订了《募集资金专户监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。

截至 2024 年 5 月末，本期债券募集资金已按《募集说明书》约定使用完毕。募集资金使用均经过了公司内部的审核流程和监管银行的划转流程。

本次债券募投项目于 2018 年 10 月开工，于 2021 年末完工，募投项目建设进度与募集资金使用进度相匹配。截至 2023 年 12 月末，募投项目共实现收入 4.95 亿元。由于债券分期发行，募集资金到位时间晚于预期等原因，项目实际完工时间较预期延迟，销售计划亦发生变化，报告期末，项目运营期前两年收入较募集说明书披露的相应预计收入有所减少。除上述事项外，未发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不

利事项。本次债券募集说明书未约定将募投项目形成的资产或收益权办理抵质押手续。

发行人与监管银行签订了《偿债资金监管协议》，专门用于本次债券偿债资金的划付。截至本报告出具日，“19 北仑债 01”和“20 北仑债 01”均按时足额还本、付息。

截至本报告出具日，本次债券的专项账户运作正常。

第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

本次债券无担保及其他增信机制。

二、偿债保障措施及有效性分析

本次债券设置本金提前偿还条款，从第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还本金。

在监管银行设置募集资金和偿债资金专户，用于募集资金及兑息、兑付资金的归集和管理，同时设立专门的偿付工作小组保证本次债券本息的按时足额偿付。

针对未来的财务状况、债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人建立一个多层次、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。

聘请方正承销保荐为本次债券的债权代理人，签订了本次债券的《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。

募投项目的未来收入将为本次债券还本付息提供重要资金来源。日常经营产生的收益和未来可获得的项目回款为本次债券还本付息的补充来源。如果未来财务状况出现不利变化，还可以通过变现资产和外部融资进行还本付息。

截至本报告出具日，发行人偿债保障措施均按《募集说明书》约定有效执行。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

截至本报告出具日，本次债券的偿债保障措施均按募集说明书的约定执行；本次债券的增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，发行人已于2023年7月19日支付“19北仓债01”2023年度利息及应偿付本金。已于2023年3月27日支付“20北仓债01”2023年度利息及应偿付本金；已于2024年3月27日支付“20北仓债01”2024年度利息及应偿付本金。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率 (倍)	6.09	3.40
速动比率 (倍)	1.97	1.13
资产负债率 (%)	41.43	42.28
利息保障倍数	4.45	1.01

从短期偿债能力角度考虑，发行人近两年末的流动比率分别为 3.40 倍和 6.09 倍，速动比率分别为 1.13 倍和 1.97 倍，2023 年末流动比率和速动比率较 2022 年末有所上升，主要是本年末一年内到期的长期借款和应付债券减少导致的流动负债减少所致。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。流动比率与速动比率差别较大系存货占流动资产比例较高所致，该现象符合发行人所处行业 的基本特点。

从长期偿债能力指标分析，发行人近两年末资产负债率分别为 42.28% 和 41.43%，发行人资产负债率保持较低水平，且优于行业平均水平，没有过度负债的现象。近两年度，发行人的利息保障倍数分别为 1.01 倍和 4.45 倍，2023 年较 2022 年增幅较大，主要是本年末确认资本化利息所致。

发行人在快速发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比率，保持合理的财务弹性与稳健的财务结构。发行人目前的资产负债率处于安全的范围之内。另外，发行人自身较强的盈利能力和资金获取能力对其到期债务的偿还形成有力支撑。总体而言，发行人具有较强的偿债能力。

二、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，发行人的全部有息债务均按时足额还本付息。

发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本次债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。其中包括设置本金提前偿还条款；聘请监管银行、签订《募集资金监管协议》和《偿债资金监管协议》、设置募集资金和偿债资金专户；成立专门工作小组负责管理本次债券还本付息工作；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；聘请方正承销保荐为本次债券的债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》等。

发行人将严格遵循偿债计划的安排，保障本次债券的本息按照约定如期兑付。

综上所述，发行人具有较强的偿债意愿。

第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

经核查，报告期内，发行人按照《募集说明书》和相关协议的约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者信息披露不准确的情形。

二、其他约定事项

根据“19 北仑债 01”和“20 北仑债 01”《募集说明书》的约定：

发行人与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允原则的前提下，应当按照公司规定的权限和程序进行决策审批。在按照规定程序进行批准后，公司必须与相关方按照批准内容签订交易协议。公司与相关方签订的协议不得违背公司决策机构批准的决议或决定。

发行人与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

- (1) 对于一般额度的非经营性资金往来由财务负责人和总经理联签审批；
- (2) 对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过；
- (3) 对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报经股东决定通过。

发行人董事会或总经理等高级管理人员应当按照公司规定的资金审批权限和相应的协议约定的金额和支付时间，批准资金支付。发行人董事会及高级管理人员不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法与相关方签订的协议，要求财务人员向对方支付资金。

发行人发生非经营性资金款项结算时，发行人的财务部门必须收到下列文件，方可支付资金：

- (1) 股东或者董事会或者总经理、财务负责人关于批准该交易的决议或决定；
- (2) 相应的协议；
- (3) 公司董事会或总经理等高级管理人员批准资金支付的审批单。

发行人财务部定期对控股股东及其他关联方、非关联方占用公司资金的情况进行检查，并对相关内部控制执行情况进行监督和评价，提出改进和处理意见，确保公司资金安全和经营活动的正常进行。

报告期内，自“19北仑债01”和“20北仑债01”发行以来，发行人按约定履行了上述募集说明书中的承诺。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，本次债券无债券持有人会议召开事项。

第十节 债券信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资信”）于2019年6月25日出具了《2019年第一期宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券信用评级报告》（编号：【新世纪债评（2019）010708】）。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+，评级展望稳定，本期债券的信用等级为AA+。

新世纪资信于2019年9月16日出具了《2020年第一期宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券信用评级报告》（编号：【新世纪债评（2019）011185】）。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+，评级展望稳定，本期债券的信用等级为AA+。

根据相关主管部门的监管要求和新世纪资信的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪资信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。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪资信将启动不定期跟踪评级程序。

新世纪资信已于2023年6月25日出具了《宁波市北仑区经济建设投资有限公司及其发行的19北仑Q1与20北仑Q1跟踪评级报告》（编号：【新世纪跟踪（2023）100292】），维持公司AA+主体信用等级，评级展望为稳定，维持上述债券AA+信用等级。

截至本报告出具日，评级机构尚未发布2024年对发行人及本次债券的跟踪评级情况。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力和增信措施未发生重大变化。

第十二节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人涉及《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所列示的各重大事项情况具体如下：

董事长、法定代表人、总经理、董事、监事及信息披露事务负责人变更

发行人于2023年11月30日披露了《宁波市北仑区经济建设投资有限公司关于董事长、法定代表人、总经理、董事、监事及信息披露事务负责人变更的公告》，根据公司股东决定书，免去撒世和公司董事长、法定代表人职务，指定吕志强担任公司董事长、法定代表人职务；免去虞琪公司董事职务，委派胡曙东担任公司董事职务；免去顾维公司监事会主席职务，指定凌海韵担任公司监事会主席职务；免去刘海斌公司监事职务，委派顾乾峰担任公司监事职务。

根据公司董事会决议，免去撒世和公司总经理职务，聘任吕志强为公司总经理。撒世和因职务变动，不再担任公司信息披露事务负责人，由吕志强任公司信息披露事务负责人职务。

本次债券的债权代理人方正承销保荐就该事项于2023年12月6日披露了《关于宁波市北仑区经济建设投资有限公司董事长、法定代表人、总经理、董事、监事及信息披露事务负责人变更的临时债权代理事务报告》。

除上述事项外，发行人报告期内未出现其他《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所列示的重大事项。

(以下无正文，为《宁波市北仑区经济建设投资有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

