
宁波市江北区城市建设投资发展有限公司

公司债券年度报告

(2025 年)

二〇二六年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司符合公司法关于可不设立审计委员会的标准，经内部决策由审计专员履行相关职责。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司审计专员已对年度报告提出书面审核意见，审计专员已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、审计专员、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司面临的其他风险因素与上一报告期及各期募集说明书所提示的风险相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	31
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	31
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	31
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	31
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	31
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	31
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	31
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2025 年度
发行人、公司、江北城投	指	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《宁波市江北区城市建设投资发展有限公司章程》
25 北投 03	指	发行规模为 10.00 亿元的宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
25 北投 02	指	发行规模为 10.00 亿元的宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
25 北投 01	指	发行规模为 10.00 亿元的宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
23 北投 02	指	发行规模为 10.00 亿元的宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
22 北投 02	指	发行规模为 5.00 亿元的宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司
中文简称	江北城投
外文名称（如有）	NINGBO JIANGBEI DISTRICT URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT DEVELOPMENT CO., LTD
外文缩写（如有）	Ningbo Jiangbei
法定代表人	李瑜
注册资本（万元）	24,000.00
实缴资本（万元）	24,000.00
注册地址	浙江省宁波市 江北区人民路 183 号, 189 号 4-401
办公地址	浙江省宁波市 江北区人民路 183 号, 189 号 4-401
办公地址的邮政编码	315020
公司网址（如有）	-
电子信箱	38727264@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李瑜
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长兼总经理
联系地址	宁波市江北区人民路 189 号 4 楼
电话	0574-87139689
传真	0574-87139689
电子信箱	38727264@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁波江北城投控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宁波市江北区国有资产管理服务中心

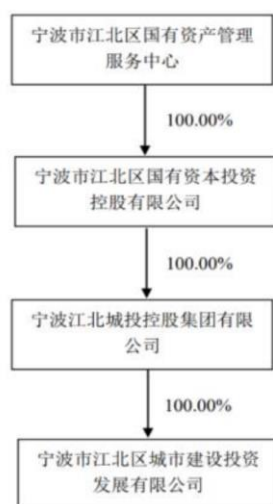
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	冯伟	董事	新任	2025 年 3 月	2025 年 3 月
董事	江汐	董事	辞任	2025 年 3 月	2025 年 3 月
监事	章翔	监事	辞任	2025 年 11 月	2025 年 11 月
监事	张潇潇	监事	辞任	2025 年 11 月	2025 年 11 月
监事	蒋婷婷	监事	辞任	2025 年 11 月	2025 年 11 月
监事	王元	监事	辞任	2025 年 11 月	2025 年 11 月
监事	徐超	监事	辞任	2025 年 11 月	2025 年 11 月

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 58.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李瑜

发行人的董事长或执行董事：李瑜

发行人的其他董事：冯伟、何海强、李长健、程志平、金美娜、钟晶晶

发行人的监事：无。由审计专员冯伟履行相关职责。

发行人的总经理：李瑜

发行人的财务负责人：钟晶晶

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人成立于 2005 年 7 月，由宁波江北城投控股集团有限公司控股的国有控股企业，是宁波市江北区重要国有企业。发行人的经营范围为房屋工程建筑、土木工程建筑的施工；建筑安装；建筑装饰；园林绿化工程的施工；房地产开发、经营和租赁；物业管理；土地

整理；园区规划设计；工程勘测设计；园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；金属材料、建筑材料的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人作为宁波市江北区城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担宁波市江北区城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，是促进经济高速发展的重要因素，也是经济快速发展的重要保证，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业，以及城市园林绿化业等。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

城镇化是我国现代化建设的必由之路，也是保持经济持续健康发展的强大引擎。同时，城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。随着我国城市化进程的推进和经济的增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大、发展速度将不断加快。同时，我国仍面临着城市基础设施建设相对滞后于经济社会发展的问題，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。加强城市基础设施建设，是推动经济结构调整和发展方式转变、拉动投资和消费增长、扩大就业的重要举措。

城市基础设施建设承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。未来我国将构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。

总体来说，大规模、高强度、密集型的投资建设将带动中国新一轮经济发展热潮，基础设施建设行业将迎来良好的发展机遇。

（2）发行人行业地位

发行人是经宁波市江北区人民政府批准成立的国有企业发行人定位于江北区的旧城改造主体，承担了区域内部分基础设施建设任务，未来也将积极开展城市运营业务。未来公司拟向城市运营服务商角色转型，拟考虑接管运营江北区文物保护单位出租业务、城市边角地块停车位开发业务、邻里中心商业菜场业务等，或将进一步丰富公司收入来源。

（3）发行人竞争优势

发行人自设立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1) 良好的区域经济环境

宁波市江北区位于宁波市区中部偏西北侧，东南临甬江与江东区相望，南濒姚江，与海曙区、鄞州区连接，东北毗邻镇海区，西接余姚市。全区面积 208.40 平方公里，户籍人口 291,195 人，是宁波市最大的中心城区，也是传统意义上的宁波“老三区”之一。

2023-2025 年，宁波市江北区分别实现地区生产总值（GDP）910.2 亿元、1,012.9 亿元和 1028.2 亿元，逐年增长。2025 年全区完成一般公共预算收入 110.4 亿元，同口径增长 0.9%，财政情况良好。城乡居民收入稳步提高，2025 年度城镇居民人均可支配收入 89369

元，增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 56599 元，增长 4.8%。

区域内同类企业竞争方面，除发行人外，宁波市江北区承担基础设施建设职能的主要企业还有宁波北坤投资控股集团有限公司与宁波市江北开发投资集团有限公司。发行人主要承担了区域内大部分旧城改造、土地整理及部分基础设施建设工作，未来也将积极开展城市运营业务；宁波北坤投资控股集团有限公司主要负责江北区交通基础设施建设和重点市政工程建设；宁波市江北开发投资集团有限公司主要负责慈城古县城的基础设施建设。三者职能定位及区域分工明确，在宁波市江北区业务竞争性较弱。

2) 完善的管理体制和经营机制

发行人是依据《中华人民共和国公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有控股公司，设董事会。发行人制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

否。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

(1) 分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理	4.7	4.23	10.00	43.36	6.46	5.81	10.00	56.89
工程建设服务	2.44	2.27	6.88	22.48	1.77	1.63	8.07	15.62
保安服务	0.4	0.36	8.11	3.65	0.45	0.42	7.25	3.99
市政工程	0.65	0.52	19.08	5.96	0.71	0.57	19.55	6.26
房产销售	0.55	0.47	14.27	5.06	-	-	-	-
物业服务	0.95	0.81	15.16	8.78	0.9	0.73	19.10	7.94
其他	1.16	0.54	53.48	10.70	1.06	0.50	52.43	9.30
合计	10.84	9.21	15.09	100.00	11.35	9.67	14.85	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2025年，发行人工程建设服务收入较去年同期增加 37.42%，成本增加 39.20%，主要系当期结算的工程项目增加所致。

2025年，发行人房产销售收入、成本较去年同期增加 100%，主要系部分房屋拍卖所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司是经宁波市江北区人民政府批准成立的国有企业发行人，定位于江北区的旧城改造主体，承担了区域内部分基础设施建设主体，未来也将积极开展城市运营业务。未来公司拟向城市运营服务商角色转型，拟考虑接管运营江北区文物保护房出租业务、城市边角地停车位开发业务、邻里中心商业菜场业务等，或将进一步丰富公司收入来源。公司将狠抓项目建设，保持良好的发展态势，推进市场化转型，力争转型升级，强力推进公司转型升级。未来公司将继续围绕市委、市政府的战略部署，走转型升级之路，开创公司发展新篇章。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1） 资产负债率较高风险

截至 2024 年末和 2025 年末，发行人合并口径的资产负债率分别为 64.32%和 66.98%。发行人资产负债率相对处于较高水平。随着发行人经营规模的不断扩大，发行人资产规模和负债规模均实现较快增长，资产负债率有持续上升的风险。由于业务的需要，发行人负债规模较大，但发行人主营业务稳定、回款情况良好，有较强的直接、间接融资能力，且作为宁波市江北区重要的基础设施建设主体，政府支持力度大，总体上债务风险可控。

（2） 存货占比较高及跌价的风险

截至 2025 年末，发行人存货账面价值为 1,950,378.22 万元，占资产总额的比例为 47.32%，主要为在开发土地、安置房项目等，存货规模较大，占报告期末净资产比例较高，且上述存货价格受宏观政策调控、区域经济发展趋势等因素影响较大，若宏观调控政策等外部环境发生变化，导致待售安置房等市场价格波动，则可能引发一定的存货跌价风险。尽管发行人拥有较为通畅的融资渠道，但若未来市场发生不利变化，将直接影响存货的变现能力及市场价值，从而对发行人的业务经营和现金流产生不利影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

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、发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、 发行人资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产

经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东违规占用而损害发行人利益的情形。

2、发行人人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的部分董事、高级管理人员及普通员工存在在出资人处兼职的情形，人员任职和管理均分别履行了相应程序，符合相关法律法规的要求。

3、发行人机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

4、发行人财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

5、发行人业务独立情况

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范宁波市江北区城市建设投资发展有限公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司全体股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符合公正、公平、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则第36号——关联方披露》、《宁波市江北区城市建设投资发展有限公司章程》的有关规定以及财政部发布的相关规则，结合公司实际情况，制订关联交易制度。公司临时报告和定期报告非财务报告部分的关联人及关联交易的披露由公司董事会办公室牵头负责；公司定期报告财务报告部分的关联人及关联交易的披露应当遵守《企业会计准则第36号——关联方披露》的规定，由公司计划财务部牵头负责。

公司的关联交易，遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避表决的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	1.48

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款	0.11
其他应收款	74.88
其他应付款	24.89

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为95.16亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23北投02
3、债券代码	250970.SH
4、发行日	2023年4月27日
5、起息日	2023年5月8日
6、2026年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年5月8日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 北投 02
3、债券代码	182770.SH
4、发行日	2022 年 9 月 27 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 9 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.69
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国银河证券股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中国银河证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 北投 01
3、债券代码	258268.SH
4、发行日	2025 年 4 月 21 日
5、起息日	2025 年 4 月 22 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2030 年 4 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	25 北投 02
3、债券代码	280587.SH
4、发行日	2025 年 11 月 17 日
5、起息日	2025 年 11 月 18 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2030 年 11 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.04
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	25 北投 03
3、债券代码	280879.SH
4、发行日	2025 年 12 月 2 日
5、起息日	2025 年 12 月 3 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2030 年 12 月 3 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	182770.SH
债券简称	22 北投 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照约定执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	250970.SH
债券简称	23 北投 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照约定执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	258268.SH
债券简称	25 北投 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施

债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	280587.SH
债券简称	25北投02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	280879.SH
债券简称	25北投03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258268.SH	25北投01	否	不适用	10.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

□适用 √不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额
258268.SH	25 北投 01	10.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258268.SH	25 北投 01	偿还 22 北投 01 债券本金	不适用

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□适用 √不适用

5. 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

6. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
258268.SH	25 北投 01	偿还 22 北投 01 债券本金	偿还 22 北投 01 债券本金	是	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理涉及违规或者整改情况

不涉及违规或者整改情形 涉及违规或者整改情形

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：182770.SH

债券简称	22 北投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债保障承诺：1，发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。发行人承诺：（1）在本期债券每次付息，兑付日（含分期偿还，赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。2，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：（1）在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。3，发行人于本息偿付日前定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。4，当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。5，如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。</p> <p>救济措施：1，如发行人违反募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。2，持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施</p>

	的落实进展。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行。

债券代码：250970.SH

债券简称	23 北投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债保障承诺：（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。</p> <p>发行人承诺：在本期债券每次付息，兑付日（含分期偿还，赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述第（三）条的约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。</p> <p>增信机制：本期债券无担保或抵质押等形式的增信。</p> <p>偿债计划：本期债券发行人偿付债券本息的资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流以及其他融资渠道等。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行。

债券代码：258268.SH

债券简称	25 北投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券采用单利按年计息，不计复利，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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、发行人设立偿债专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证本期债券的还本付息、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行。

债券代码：280587.SH

债券简称	25 北投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券采用单利按年计息，不计复利，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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、发行人设立偿债专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证本期债券的还本付息、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行。

债券代码：289879.SH

债券简称	25 北投 03
增信机制、偿债计划及其他	本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，

偿债保障措施内容	到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、发行人设立偿债专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证本期债券的还本付息、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
签字会计师姓名	于伟、汪孔文

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	182770.SH
债券简称	22北投02
名称	中国银河证券股份有限公司
办公地址	北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101
联系人	王宇、张帆、孟凡浩、杜奕
联系电话	010-80927275

债券代码	250970.SH
债券简称	23北投02
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层
联系人	刘胜军、王亚泽
联系电话	010-59833001

债券代码	258268.SH、280587.SH、280879.SH
债券简称	25 北投 01、25 北投 02、25 北投 03
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市五星路 201 号
联系人	施亦纯
联系电话	0571-87003135

（三）资信评级机构

适用 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
182770.SH、 250970.SH、 258268.SH、 280587.SH、 280879.SH	会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	2025 年 6 月 17 日	因业务发展需要变更审计机构	已通过公司内部决策流程	无不利影响

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	关联方往来款、外部单位往来款、代收代付款项	91.37	-4.06	-
存货	周转材料、库存商品、开发成本、土地整理、工程施工、合同履行成本	195.04	2.17	-
投资性房地产	已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物	52.13	16.77	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	39.57	0.15		0.38
投资性房地产	52.13	9.50	9.50	18.22
合计	91.70	9.65	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.60亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺

的情况

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.60 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.91%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 119.98 亿元和 137.07 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 14.24%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.81	44.85	65.66	29.17%
银行贷款	-	7.33	63.86	71.19	31.62%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	0.22	0.22	0.10%
合计	-	28.14	108.93	137.07	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 55 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 195.32 亿元和 225.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.26%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.81	44.85	65.66	29.17%
银行贷款	-	13.73	101.21	114.94	51.05%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-

其他有息债务	-	1.92	42.61	44.53	19.78%
合计	-	36.46	188.67	225.13	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 55 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应付款	33.87	33.21	1.98	-
一年内到期的非流动负债	36.48	25.50	43.08	主要系一年内到期的应付债券增加所致。
长期借款	101.21	100.02	1.19	-
应付债券	44.85	34.93	28.40	-
长期应付款	43.59	34.87	25.01	-

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：1.92 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.65 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：65.94 亿元

报告期末对外担保的余额：59.84 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.10 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：59.84 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%： 是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	2	2026 年 6 月 16 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	2	2026 年 7 月 17 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	3	2026 年 12 月 11 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	0.5	2027 年 2 月 7 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	0.5	2027 年 3 月 27 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	2	2027 年 6 月 24 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	1	2027 年 6 月 25 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	2	2028 年 6 月 9 日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务	良好	保证担保	0.5	2028 年 6 月 26 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
公司								
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	2	2028年10月9日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	1.6	2028年12月15日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	1	2027年3月28日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	1	2027年9月29日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	2	2027年12月31日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	2	2028年5月28日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	0.3	2028年6月11日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	1	2028年7月31日	无重大不利影响
宁波江北城投控股集团有限公司	股东	30	企业管理、园区管理服务等	良好	保证担保	1	2030年9月27日	无重大不利影响
宁波市江北区慈城城市更新开发建设有限公司	受同一控制的其他关联方	1	土地整治服务等	良好	保证担保	6.05	2046年6月27日	无重大不利影响
宁波市江北区慈城城市更新	受同一控制的其他关	1	土地整治服务等	良好	保证担保	1	2042年6月25日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
开发建设 有限公司	关联方							
宁波市江 北区慈城 城市更新 开发建设 有限公司	受同一 控制的 其他关 联方	1	土地整治 服务等	良好	保 证 担保	2.95	2042 年 6 月 25 日	无重大不 利影响
宁波市江 北区慈城 城市更新 开发建设 有限公司	受同一 控制的 其他关 联方	1	土地整治 服务等	良好	保 证 担保	5.45	2042 年 6 月 25 日	无重大不 利影响
合计	—	—	—	—	—	40.85	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为宁波市江北区城市建设投资发展有限公司 2025 年公司债券年
报盖章页）

宁波市江北区城市建设投资发展有限公司

2026 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：宁波市江北区城市建设投资发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,957,414,401.26	1,076,106,256.91
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	239.01	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	87,938,671.03	44,806,461.47
应收款项融资		
预付款项	1,167,065,274.40	1,161,139,317.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,137,316,042.91	9,523,582,990.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,503,782,210.70	19,088,780,845.59
合同资产	2,018,051.82	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	252,288,445.64	183,530,040.02
流动资产合计	34,107,823,336.77	31,077,945,912.14
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	411,872,468.27	511,126,768.24
其他权益工具投资	126,099,759.87	126,099,759.87

其他非流动金融资产	3,754,958.84	3,249,663.56
投资性房地产	5,212,538,925.87	4,463,959,957.75
固定资产	591,538,040.90	544,295,535.32
在建工程	226,534,448.88	172,265,118.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,117,288.33	
无形资产	725,256.42	297,673.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,376,827.44	30,546,128.17
递延所得税资产	8,058,049.86	4,129,541.43
其他非流动资产	498,008,124.40	778,650,927.30
非流动资产合计	7,107,624,149.08	6,634,621,074.38
资产总计	41,215,447,485.85	37,712,566,986.52
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	571,318,781.95	576,387,795.42
预收款项	51,883,508.50	14,942,458.65
合同负债	112,522,227.47	23,309,190.10
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	15,187,198.88	16,496,560.50
应交税费	481,073,816.67	408,806,078.58
其他应付款	3,387,202,228.51	3,321,394,432.20
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,647,939,111.68	2,549,531,723.19
其他流动负债	2,063,793.46	1,327,641.63
流动负债合计	8,269,190,667.12	6,912,195,880.27

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,120,803,200.00	10,001,929,000.00
应付债券	4,485,038,732.84	3,493,007,932.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,429,156.09	
长期应付款	4,359,144,318.39	3,487,169,130.93
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	190,565,290.00	190,565,290.00
递延所得税负债	175,800,027.59	168,410,662.02
其他非流动负债	2,500,000.00	2,500,000.00
非流动负债合计	19,337,280,724.91	17,343,582,015.27
负债合计	27,606,471,392.03	24,255,777,895.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	240,000,000.00	240,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,251,204,498.78	11,234,591,701.92
减：库存股		
其他综合收益	77,887,236.58	77,887,236.58
专项储备		
盈余公积	63,334,797.59	51,307,057.70
一般风险准备		
未分配利润	1,001,424,879.17	870,145,813.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,633,851,412.12	12,473,931,809.40
少数股东权益	975,124,681.70	982,857,281.58
所有者权益（或股东权益）合计	13,608,976,093.82	13,456,789,090.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,215,447,485.85	37,712,566,986.52

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：宁波市江北区城市建设投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,868,601,948.93	408,374,708.67

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	8,379,127,568.86	9,060,319,728.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,815,029,491.17	10,696,330,431.82
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,934,593.71	1,365,711.52
流动资产合计	22,064,693,602.67	20,166,390,580.82
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,936,514,055.71	2,047,965,462.62
其他权益工具投资	126,099,759.87	126,099,759.87
其他非流动金融资产		
投资性房地产	31,353,500.00	32,982,500.00
固定资产	87,498.48	137,704.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	122,006.17	142,043.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,388,578.25	1,389,264.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,095,565,398.48	2,208,716,735.02
资产总计	24,160,259,001.15	22,375,107,315.84
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	948,746.00	
预收款项	2,769,556.93	764,103.64
合同负债		
应付职工薪酬	801,700.00	898,400.00
应交税费	465,774,578.85	401,673,514.40
其他应付款	1,876,742,175.43	1,981,169,284.49
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,815,136,758.82	1,638,008,024.85
其他流动负债		
流动负债合计	5,162,173,516.03	4,022,513,327.38
非流动负债：		
长期借款	6,385,750,000.00	6,867,199,000.00
应付债券	4,485,038,732.84	3,493,007,932.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	20,800,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	167,585.00	574,835.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,891,756,317.84	10,360,781,767.32
负债合计	16,053,929,833.87	14,383,295,094.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	240,000,000.00	240,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,232,933,088.65	7,227,296,289.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	63,334,797.59	51,307,057.70
未分配利润	570,061,281.04	473,208,873.51

所有者权益（或股东权益）合计	8,106,329,167.28	7,991,812,221.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,160,259,001.15	22,375,107,315.84

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

合并利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	1,084,269,363.03	1,135,461,977.67
其中：营业收入	1,084,269,363.03	1,135,461,977.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	968,962,601.89	996,581,971.15
其中：营业成本	920,641,545.95	966,799,329.59
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,228,366.85	19,693,584.50
销售费用	1,456,268.66	4,014,074.32
管理费用	63,709,825.64	65,055,709.44
研发费用	2,672,634.47	1,790,350.91
财务费用	-42,746,039.68	-60,771,077.61
其中：利息费用	6,476,899.36	4,933,574.46
利息收入	50,434,979.06	65,766,912.69
加：其他收益	142,088,306.59	550,316.12
投资收益（损失以“-”号填列）	-79,635,767.01	-19,035,255.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-81,074,072.58	-19,259,017.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25,440,173.95	-40,008,685.31

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-10,625,013.23	-669,552.05
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)	1,135.67	20,977.47
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	192,575,597.11	79,737,807.18
加：营业外收入	404,073.97	152,049.17
减：营业外支出	571,806.96	254,335.65
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	192,407,864.12	79,635,520.70
减：所得税费用	34,157,517.90	26,901,545.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	158,250,346.22	52,733,975.04
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	158,250,346.22	52,733,975.04
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	161,470,936.27	54,102,217.42
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-3,220,590.05	-1,368,242.38
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	158,250,346.22	52,733,975.04
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	161,470,936.27	54,102,217.42
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-3,220,590.05	-1,368,242.38
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	474,355,725.14	662,704,212.48
减：营业成本	424,227,705.14	593,962,820.14
税金及附加	7,071,214.83	8,549,761.73
销售费用		
管理费用	12,057,436.58	11,749,681.24
研发费用		
财务费用	-44,669,559.92	-58,475,394.16
其中：利息费用		
利息收入	44,743,465.31	58,479,268.24
加：其他收益	141,183,496.34	51,515.05
投资收益（损失以“－”号填列）	-75,348,952.06	-18,802,156.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-80,771,179.52	-18,802,156.81

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,629,000.00	-663,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,743.11	144,756.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	139,877,215.90	87,647,958.66
加：营业外收入		0.02
减：营业外支出	2,000.00	2,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	139,875,215.90	87,645,958.68
减：所得税费用	19,597,816.98	26,653,883.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	120,277,398.92	60,992,074.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	120,277,398.92	60,992,074.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	120,277,398.92	60,992,074.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,183,264,188.99	1,205,682,477.42
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		7,485.58
收到其他与经营活动有关的现金	773,994,308.75	2,514,959,629.19
经营活动现金流入小计	1,957,258,497.74	3,720,649,592.19
购买商品、接受劳务支付的现金	984,212,684.55	56,865,571.12
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	144,072,009.01	136,537,474.20
支付的各项税费	44,623,343.69	36,856,409.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,143,944,819.99	755,722,035.28
经营活动现金流出小计	2,316,852,857.24	985,981,490.12

经营活动产生的现金流量净额	-359,594,359.50	2,734,668,102.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,579,760.99	23,000,000.00
取得投资收益收到的现金	255,331.68	223,762.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,158,838.46	489,820.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,788,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	1,877,029,627.10	265,571,034.91
投资活动现金流入小计	1,917,811,558.23	289,284,617.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	441,825,035.22	564,610,894.73
投资支付的现金	29,580,000.00	23,191,798.77
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	763,008,748.37	621,400,600.56
投资活动现金流出小计	1,234,413,783.59	1,209,203,294.06
投资活动产生的现金流量净额	683,397,774.64	-919,918,676.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,950.00	42,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,950.00	42,000.00
取得借款收到的现金	5,052,740,000.00	2,146,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	726,800,000.00	405,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,779,552,950.00	2,551,292,000.00
偿还债务支付的现金	2,857,855,800.00	2,952,293,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	182,977,143.04	468,618,575.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,412,284.33	
支付其他与筹资活动有关的现金	181,863,960.39	887,748,477.22
筹资活动现金流出小计	3,222,696,903.43	4,308,660,552.31
筹资活动产生的现金流量净额	2,556,856,046.57	-1,757,368,552.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,880,659,461.71	57,380,873.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,061,285,368.11	1,003,904,494.76
六、期末现金及现金等价物余额	3,941,944,829.82	1,061,285,368.11

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	513,068,998.17	718,516,570.90
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,085,449,182.07	2,022,038,679.44
经营活动现金流入小计	1,598,518,180.24	2,740,555,250.34
购买商品、接受劳务支付的现金	179,181,890.47	-792,715,472.43
支付给职工及为职工支付的现金	8,397,930.19	7,379,219.28
支付的各项税费	5,109,033.40	2,866,662.14
支付其他与经营活动有关的现金	168,924,717.83	917,008,660.92
经营活动现金流出小计	361,613,571.89	134,539,069.91
经营活动产生的现金流量净额	1,236,904,608.35	2,606,016,180.43
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,239,253.57	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,788,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	-61,411,536.26	63,479,735.41
投资活动现金流入小计	-47,384,282.69	63,479,735.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,971.68	70,630.72
投资支付的现金	2,500,000.00	5,039,759.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	64,053,612.57	
投资活动现金流出小计	66,567,584.25	5,110,390.59
投资活动产生的现金流量净额	-113,951,866.94	58,369,344.82
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,289,740,000.00	1,193,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,800,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,310,540,000.00	1,193,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,596,979,000.00	2,630,493,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	376,100,731.26	502,714,675.70
支付其他与筹资活动有关的现金	185,769.89	483,044,217.80

筹资活动现金流出小计	1,973,265,501.15	3,616,252,393.50
筹资活动产生的现金流量净额	1,337,274,498.85	-2,423,252,393.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,460,227,240.26	241,133,131.75
加：期初现金及现金等价物余额	408,374,708.67	254,041,576.92
六、期末现金及现金等价物余额	2,868,601,948.93	495,174,708.67

公司负责人：李瑜 主管会计工作负责人：程志平 会计机构负责人：陈展

