

2017 年第一期营口北海新区城区开发建设
投资有限公司公司债券、2018 年第一期营
口北海新区城区开发建设投资有限公司公
司债券债权代理事务年度报告
(2018 年度)

债权代理人：

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一九年六月

重要提示

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财”）编制本报告的内容及信息均来源于营口北海新区城区开发建设投资有限公司（以下简称“北海城投”、“发行人”或“公司”）对外公布的《营口北海新区城区开发建设投资有限公司 2018 年年度报告》等相关公开信息披露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恒泰长财所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，恒泰长财不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概况.....	1
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用情况.....	8
第四章 债券持有人会议召开的情况.....	9
第五章 债券本息偿付情况.....	10
第六章 本期债券跟踪评级情况.....	11
第七章 发行人本次债券事务代表变动情况.....	12
第八章 债权代理人履行职责情况.....	13
第九章 其他事项.....	14

第一章 本期公司债券概况

一、核准文件与核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕386号文件核准公开发行不超过9.9亿元。其中，2017年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券发行不超过4亿元、2018年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券发行不超过5.9亿元。

二、本期债券概况

1、2017年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券

债券名称:2017年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券

债券简称及代码:17营北海债01/1780147.IB; 17营北01/139357.SH

发行主体:营口北海新区城区开发建设投资有限公司

发行规模:4.00亿元

债券品种和期限:本期债券为七年期固定利率债券

债券利率(当期):7.19%

票面金额及发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

债券形式:本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管;投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

发行方式和发行对象:本次债券以公开方式向境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)及合格投资者发行。

计息方式:本次债券采用单利按年计息,不计复利

计息期限:本次债券的计息期限自2017年7月12日至2024年7月11日

还本付息的期限和方式： 在本期债券的计息期限内,每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第 3 年起，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。

发行首日或起息日： 2017 年 7 月 12 日

付息日： 在本次债券的计息期间内，每年 7 月 12 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本金兑付日： 本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 12 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）。

信用安排： 营口市城市建设投资发展有限公司为本期债券提供担保作为本期债券的偿债保障措施。

信用级别及资信评级机构： 经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA，本期债券信用级别为 AA，评级展望为稳定。

主承销商： 恒泰长财证券有限责任公司

债权代理人： 恒泰长财证券有限责任公司

募集资金用途： 本次债券募集资金扣除发行费用后，用于营口北海新区综合管网工程项目以及补充营运资金。

上市交易所： 银行间市场、上海证券交易所

税务提示： 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

2、2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券

债券名称：2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券

债券简称及代码： 18 营北海债 01/1880008.IB； 18 营北 01/127747.SH

发行主体： 营口北海新区城区开发建设投资有限公司

发行规模： 5.90 亿元

债券品种和期限： 本期债券为七年期固定利率债券

债券利率（当期）： 7.98%

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

发行方式和发行对象：本次债券以公开方式向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）及合格投资者发行。

计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。

计息期限：本次债券的计息期限自 2018 年 1 月 25 日至 2025 年 1 月 24 日

还本付息的期限和方式：在本期债券的计息期限内,每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第 3 年起，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。

发行首日或起息日：2018 年 1 月 25 日

付息日：在本次债券的计息期间内，每年 1 月 25 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

本金兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 25 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）

信用安排：营口市城市建设投资发展有限公司为本期债券提供担保作为本期债券的偿债保障措施。

信用级别及资信评级机构：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA，本期债券信用级别为 AA，评级展望为稳定。

主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

债权代理人：恒泰长财证券有限责任公司

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于营口北海新区综合管网工程项目以及补充营运资金。

上市交易所：银行间市场、上海证券交易所

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

（一） 公司基本情况

公司名称:营口北海新区城区开发建设投资有限公司

法定代表人: 郑连伟

设立日期: 2008 年 8 月 28 日

注册资本: 人民币五亿元

住所: 营口北海新区

企业类型: 有限责任公司

信息披露事务负责人: 郑连伟

经营范围: 土地储备开发；城市资源综合开发；国有资产并购；招商投资建设；招投标；房地产开发、销售；土地整理；土石方工程；旅游产业开发经营。（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）

（二） 公司历史沿革及历次股本变化情况

营口北海新区城区开发建设投资有限公司前身为盖州市城区开发建设投资有限公司，系由盖州市资产经营公司于 2008 年 8 月 28 日货币出资 1,000.00 万元人民币投资成立的法人独资有限责任公司，并取得 210881004023636 号企业法人营业执照。上述出资由营口中科华会计师事务所有限责任公司出具的营中会验字〔2008〕第 185 号验资报告予以验证。

2009 年 3 月，股东盖州市资产经营公司以林地使用权向发行人增加注册资本 10,000.00 万元，增加后的注册资本变为 11,000.00 万元。上述注册资本变动由营口中科华会计师事务所有限责任公司出具的营中会验字〔2009〕第 55 号验资报告予以验证。

2010 年 12 月，盖州市资产经营公司将所持有的发行人股权悉数划转入营口市城市建设投资发展有限公司（以下简称“营口城投”），发行人注册资本仍为 11,000.00 万元，营口市城市建设投资发展有限公司 100% 持股。

2012 年 3 月，根据公司股东决定及修改后章程的规定，公司以资本公积转增资本 39,000.00 万元，增资后注册资本变为 50,000.00 万元。该变更事项业经营口中科华会计师事务所有限责任公司出具的营中会验字〔2012〕第 54 号验资

报告予以验证。

2013年1月，发行人名称变更为营口北海新区城区开发建设投资有限公司。

二、发行人2018年经营情况

发行人是经政府授权从事城市基础设施建设的投融资运作的平台，是营口市北海新区土地开发整理和城镇化基础设施建设的主要主体。公司的建设业务主要采取与政府各部门签订投资建设与收购协议的方式，由公司负责项目资金的筹集和项目工程的全部建设。项目建成后移交给政府相关部门，政府按照协议向公司支付回购款。

2018年度，公司营业收入为4.33亿元，全部来自于发行人建设业务收入，较2017年度减少-14.73%。具体经营情况如下表所示：

业务板块营业收入、营业成本构成情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
建设业务	4.33	3.12	27.94%	100%	5.07	3.72	26.63%	100%
土地业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4.33	3.12	27.94%	100%	5.07	3.72	26.63%	100%

三、发行人2018年财务状况

根据发行人2018年度审计报告,截至2018年12月31日,发行人总资产为768,521.91万元,较2017年末减少6.68%;归属于母公司所有者的净资产为609,505.89万元,较2017年末增长1.90%。发行人2018年实现营业收入43,262.86万元,较2017年减少14.73%;2018年度,发行人实现归属于母公司所有者的净利润11,384.51万元,较2017年度减少0.01%。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2018-12-31	2017-12-31	变动比例 (%)
资产总计	768,521.91	823,510.25	-6.68
负债合计	158,908.59	225,271.47	-29.46
归属于母公司所有者权益合计	609,505.89	598,121.38	1.90

所有者权益合计	609,613.32	598,238.77	1.90
---------	------------	------------	------

2、合并利润表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度	变动比例 (%)
营业总收入	43,262.86	50,737.64	-14.73
营业总成本	46,416.00	54,017.24	-14.07
利润总额	11,372.89	11,378.68	-0.05
净利润	11,374.54	11,379.13	-0.04
归属于母公司所有者的净利润	11,384.51	11,386.06	-0.01

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-76,354.78	-7,212.86	-958.59
投资活动产生的现金流量净额	1,950.44	912.83	113.67
筹资活动产生的现金流量净额	55,624.90	39,604.00	39.54
期末现金及现金等价物余额	22,447.28	41,226.72	-45.55

第三章 发行人募集资金使用情况

2017 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券募集资金的使用按照《2017 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券募集资金 4 亿元，其中 2.4 亿元用于营口北海新区综合管网工程项目，1.6 亿元用于补充发行人营运资金，本期债券募集资金均已按照募集说明书中约定用途使用。

2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券募集资金的使用按照《2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券募集资金 5.9 亿元，其中 5.1 亿元用于营口北海新区综合管网工程项目，0.8 亿元用于补充发行人营运资金，本期债券募集资金均已按照募集说明书中约定用途使用。

第四章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五章 债券本息偿付情况

根据《2017 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司债券募集说明书》所示，2017 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司债券发行首日为 2017 年 7 月 12 日，计息期限为自 2017 年 7 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日。本次债券自发行首日开始计息，本次债券计息期限内每年的 7 月 12 日为该计息年度的起息日，在本次债券的计息期间内每年 7 月 12 日为上一计息年度的付息日。如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

根据《2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司债券募集说明书》所示，2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司债券发行首日为 2018 年 1 月 25 日，计息期限为自 2018 年 1 月 25 日至 2025 年 1 月 24 日。本次债券自发行首日开始计息，本次债券计息期限内每年的 1 月 25 日为该计息年度的起息日，在本次债券的计息期间内每年 1 月 25 日为上一计息年度的付息日。如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

截至本次债券债权代理事务报告出具日，“17 营北 01/17 营北海债 01”已完成 2018 年度付息，“18 营北 01/18 营北海债 01”已于 2019 年 1 月 25 日完成 2019 年度付息，均尚未触发债券提前偿还条款。

第六章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间，鹏元资信评估有限公司将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

根据鹏元资信评估有限公司 2018 年 6 月 6 日出具的《营口北海新区城区开发建设投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》（“鹏信评【2018】跟踪第 782 号 01”），评级发行人主体信用等级为 AA，评级展望同上期一致为稳定，维持“17 营北 01/17 营北海债 01”与“18 营北 01/18 营北海债 01”的信用等级为 AA。

截至本次债券债权代理事务报告出具日，鹏元资信评估有限公司暂未公告《营口北海新区城区开发建设投资有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》。

跟踪评级期间，鹏元资信评估有限公司将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

第七章 发行人本次债券事务代表变动情况

本次债券信息披露事务负责人为郑连伟先生，未发生变动。

第八章 债权人履行职责情况

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘请了恒泰长财证券有限责任公司为本期债券的债权人代理人，双方签署了债权人代理协议。债权人代理人对发行人履行募集说明书及债权人代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。报告期内，恒泰长财证券有限责任公司对发行人有关情况进行了跟进和督导，履行了债权人代理人的工作职责。

第九章 其他事项

一、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

2018 年度，发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等未发生重大变化。

二、债券信用评级发生变化

2018 年度，本期债券信用评级未发生变化。

三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结

2018 年度，发行人不存在主要资产被查封、扣押、冻结的情形。

四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

2018 年度，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

五、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

2018 年度，发行人未发生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的情形。

六、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十

2018 年度，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

2018 年度，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

八、发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定

2018 年度，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

2018 年度，发行人未涉及重大诉讼仲裁事项或者受到重大行政处罚。

十、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

2017 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券（简称：17 营北 01，代码：139357.SH）已于 2017 年 7 月 28 日在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌进行挂牌转让。

2018 年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券（简称：18 营北 01，代码：127747.SH）已于 2018 年 3 月 5 日在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌进行挂牌转让。

截至本债权代理事务报告发布日，未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件的情况。

十一、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

2018 年度，发行人未涉及涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员也未涉及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

无。

（本页以下无正文，下页为本报告的盖章页）

(本页无正文，为《2017年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券、2018年第一期营口北海新区城区开发建设投资有限公司公司债券债权代理事务年度报告（2018年度）》之盖章页)

债权人代理人：恒泰长财证券有限责任公司

2019年6月26日

