
宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、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。

利安达会计师事务所（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

本报告所提示的风险因素与最近一期发行的债券募集说明书所提示的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
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.....	18
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调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

海曙开投、本公司、公司、发行人	指	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司
海曙区国资中心、控股股东、出资人、实际控制人	指	宁波市海曙区国有资产管理中心
海曙区政府	指	宁波市海曙区人民政府
董事	指	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司董事
监事	指	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司监事
海捷矿业	指	宁波海捷矿业有限公司
海益建设	指	宁波海益建设工程有限公司
中国证监会、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
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程	指	《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司公司章程》
报告期	指	2022 年度
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司
中文简称	海曙开投
外文名称（如有）	Ningbo City Haishu Construction Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	朱克
注册资本（万元）	50,000
实缴资本（万元）	50,000
注册地址	浙江省宁波市 海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室
办公地址	浙江省宁波市 海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室
办公地址的邮政编码	315016
公司网址（如有）	www.nbhskt.cn
电子信箱	office@nbhskt.co

二、信息披露事务负责人

姓名	叶属敏
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
联系地址	浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室
电话	0574-87254197
传真	0574-81858489
电子信箱	1164592242@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：宁波市海曙区国有资产管理中心

报告期末实际控制人名称：宁波市海曙区国有资产管理中心

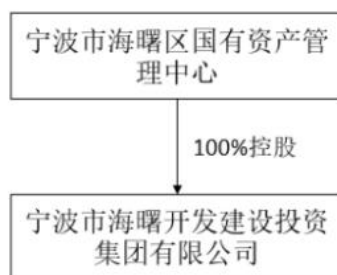
报告期末控股股东资信情况：控股股东为政府部门，不适用

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为政府部门，不适用

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：宁波市海曙区国有资产管理中心持有发行人 100%的股权，不存在股权受限情况。

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：宁波市海曙区国有资产管理中心持有发行人 100%的股权，不存在股权受限情况。

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主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
监事	李军	监事	退出	2022-07-20	2022-07-28

¹均包含股份，下同。

监事	郎秋红	监事	退出	2022-07-20	2022-07-28
监事	吴冶斌	监事	新增	2022-07-20	2022-07-28
监事	尹晓筱	监事	新增	2022-07-20	2022-07-28

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 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 18.18%。

（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：朱克

发行人的董事长或执行董事：朱克

发行人的其他董事：叶属敏、刘晓亮、许锡波、钟招娣

发行人的监事：施立峰、严飞芳、陈晔雯、张驰、张静波

发行人的总经理：丁迪辉

发行人的财务负责人：叶属敏

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

经营范围：城市建设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询服务，广告服务，道路建设和运营，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，公共事业项目建设管理，区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

（1）安置房建设与销售业务

海曙区保障性住房主要由海曙区政府统筹安排，海曙区政府按照城市规划拟定拆迁及安置计划。发行人采用招拍挂或划拨方式取得建设土地后，按照计划对保障房进行规划设计，并委托与发行人无关联关系的第三方建设公司进行建设。发行人子公司宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司，是发行人最重要的保障房建设主体之一，主要负责发行人早期保障房项目的建设，目前主要的业务是承接海曙区的历史街区改造。宁波海虹投资发展有限公司及下属公司，是发行人最重要的保障房建设主体之一，主要负责发行人新增的保障房项目建设，旗下包括宁波市虹瑞置业有限公司、宁波市虹浩置业有限公司、宁波市虹晟置业有限公司、宁波市虹冠置业有限公司、宁波市虹泽置业有限公司、宁波市虹源置业有限公司等 6 个项目实施主体。宁波海益建设工程有限公司及下属公司，是发行人最重要的保障房建设主体之一，主要负责土地来源是招拍挂方式的保障房的项目，旗下包括宁波市海雅众湘开发建设有限公司、宁波市旭拓商务管理有限公司、宁波市开雅开发建设有限公司等 3 个项目实施主体。第三方建设公司完成建设后，进入销售环节，根据发行人子公司与宁波市海曙区房屋征收事务所签订《安置房购买协议》，将保障房向特定的安置户进行非公开的销售，具体操作层面是由区征收事务所代表发行人子公司负责与安置户办理保障房销售事宜，区征收事务所收到安置户支付的房款后，会按照《安置房购买协议》

约定的付款方式将房款统一转付给发行人对应的子公司，房款转付的三个关键点为项目结项、房产交付和尾款归集。销售完成且收到房款后，保障房从发行人处过户至安置户名下，发行人确认项目的销售收入。

（2）工程代建板块业务

发行人的工程代建业务模式主要为委托代建模式，具体流程是根据发行人与委托方签订的《委托代建协议书》，发行人及子公司受托对合同约定的基础设施、公租房、经济适用房等项目进行建设。项目建设资金由发行人及子公司筹集，项目整体或者标段完工后，发行人提请委托方进行整体或者标段验收，经验收合格后，发行人将整体或者标段完工项目移交至政府，委托方根据项目工程整体或者标段实际投资金额加成 10.00% 的毛利率（不含税）的代建费用与发行人结算，发行人据此确认收入。就发行人上下游而言，通常上游为各建筑工程公司，前期项目施工工程款项均需由发行人自筹，下游为委托方，施工交付委托方按合同约定按年支付代建费用。

发行人基础设施建设和市政道路项目主要由下属子公司宁波市海曙区市政投资建设发展有限公司负责建设；河道整治和水利工程项目主要由下属子公司宁波市海曙区水利建设投资发展有限公司和宁波市海曙区城市排水有限公司负责建设；公租房及经济适用房等项目主要由宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司、宁波海虹投资发展有限公司和宁波海益建设工程有限公司负责建设。

（3）市政建设维护板块业务

发行人市政建设维护业务主要由下属子公司宁波市海曙海建市政工程有限公司负责完成，业务模式为承接道路、桥梁、河坎、排水及各类地下管线工程施工、维修、养护服务，收入确认方式为按完工百分比法确定收入。目前海建市政具备市政公用工程施工总承包叁级资质，其项目委托方包括宁波市海曙区城市管理局、宁波甬城配电网建设有限公司、宁波市市政工程前期办公室等。

（4）租赁业务板块业务

发行人租赁业务板块主要是出租的自身所有的房产及厂房等资产，获得资金收入的一项业务，该公司租赁业务由公司本部、浙电房地产和海虹投资负责，目前发行人投资性房地产主要包括澄波华庭、丰馨苑、顺德华庭、海润佳园、海泰佳园等小区及商业用房，上述房产及厂房证照齐全。发行人租赁板块的业务承租人主要为社会机构和组织，以招拍挂的方式确定承租人和承租价格，双方签订房屋租赁合同后明确房屋租赁的各项权利和义务。

（5）矿产渣土资源业务

2020 年，发行人新增矿产渣土资源业务，具体包括矿产出售及渣土管理服务业务。

其中，矿产出售业务主要由海虹投资下属的海捷矿业负责，主要销售品种为矿石，公司拥有的采矿权资产为 2020 年获得鄞江矿、高桥矿采矿权（具体为鄞江镇凤山第一石场和高桥镇岐湖村潘岙岭矿场），取得对价分别以 0.68 亿元和 3.16 亿元，已办理了采矿许可证。鄞江矿储量约为 140 万吨石料，高桥矿储量约 550 万吨普通碎石、精品机制砂、山皮料、宕渣。

公司渣土管理服务业务由子公司海益建设负责，海益建设集中收集各镇政府所属的工程单位建筑渣土进行倾倒及消纳管理，定期与各镇政府结算相关渣土处置费，并向各工程单位开具渣土处置费缴款凭证（收据）及合规发票。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心

（1）保障房行业

①保障房行业的发展现状及发展趋势

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成，具有社会保障性质。

发改委印发了《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知（以下简称“《任务》”）。2021 年是“十四五”规划开局之年，也是具有特殊重要性的一年。十四五期间，中国各类要素资源将更注重集聚效应，户籍和土地制度改革的深化，必将对房地产市场产生巨大和深远的影响。新型城镇化建设将呈现“人地钱”供需匹配的特征，城市群和都市圈建设将成为新的趋势，大城市的住房问题、农村的土地改革、老旧城区的改造都将引起市场产生深刻变化。中国房地产行业正在迎来新的发展时期，正在逐步显现一系列新发展机遇。

展望十四五规划期间，房地产行业在新型城镇化建设下仍有很大的发展空间。土地市场和城市建设将迎来新的发展格局。在经历了二十多年的高速发展后，房地产开发企业应针对新形势、新格局前瞻性地谋划战略转型。尽管近年来房地产监管和金融政策逐步向规范和严格方向靠拢，但这并不会改变行业长期的发展方向。预计十四五期间，城市群和都市圈房地产市场的活力将会增加。除了首次住房购置需求以外，改善型需求和租赁房市场比重有望持续提升，房地产投资仍将保持平稳较快增长。

②发行人保障房建设与运营业务的行业地位

发行人的股东及实际控制人是宁波市海曙区国有资产管理中心，发行人作为海曙区两大国有资产运营平台之一，公司业务得到区政府及经开区管委会的大力支持，承担了海曙区内保障房建设、工程代建以及市政建设维护等任务。公司成立以来，经营规模和实力不断壮大，在保障房建设与运营领域具有突出的优势地位，是海曙区保障性住房建设的中坚力量。强大的股东背景，以及海曙区政府的政策和资金支持，为发行人健康长远地发展提供了有力支撑。

（2）基础设施建设行业

①城市基础设施建设行业的发展现状及发展趋势

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台了有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出当前政府要围绕改善民生、保障城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平。

2020-2022 年，全年全社会固定资产投资（不含农户）分别为 518,907 亿元、544,547 亿元和 572,138 亿元，其中基础设施投资分别比上年增长 0.9%、0.4%和 9.4%，占比进一步上升，而城市基础设施建设作为基础设施建设的重要构成，在全国经济增速放缓、下行压力加大的背景下对经济的稳定起到了重要作用。

2020-2022 年，我国城镇化率分别为 63.89%、64.72%和 65.22%，保持稳定增长。从区域看，整体上东部沿海经济较为发达地带城市基础设施较为完善，中部地带经济欠发达地区城市基础设施一般，西部经济相对落后的地区城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市，或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。虽然我国城镇化率近年来取得了稳步的提升，但我国城镇化率距离发达国家 80% 的城镇化率仍有一定差距，未来城市基础设施建设仍将是中国社会发展的重点之一。

未来，海曙区将重点推进重大科技、物流、现代信息、城市、环境等方面的基础设施建设，基础设施建设行业有望迎来更多的发展机遇。

②发行人城市基础设施建设行业的行业地位

发行人主要负责海曙区的综合改造及配套工程建设，主要业务包括工程代建业务和市政工程维护业务，项目经验丰富。发行人根据海曙区城市发展规划，切实履行投融资主体的职能，积极筹措资金，支持地方经济发展，建成了一批与海曙区经济、社会发展及民生息息相关的城市基础设施项目。发行人作为海曙区最大的城市基础设施投融资建设主体之一，在海曙区处于区域垄断地位。

（3）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

①发行人主要业务的行业地位及竞争优势

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司作为宁波市海曙区城市基础设施建设和运营的主要国有企业，负责全区的城市基础设施、市政工程、保障性住房等建设和运营，肩负着推动城市经济发展和改善人民生活水平的重任。通过对下属公司进行业务整合，公司目前形成了涵盖保障房建设、工程代建、市政建设维护等多个领域的业务运营体系，在海曙区具有不可替代的地位。与其他公司相比，发行人具有以下竞争优势：

A. 外部经营环境优良，业务发展潜力巨大

发行人地处长江三角洲的核心之一宁波市，是我国经济最发达和最具活力的地区之一，区域经济快速增长。宁波市海曙区受其所处良好区域经济带，近年来总体经济实力和财政实力不断增强。发行人作为宁波市海曙区当地主要的投融资主体，其基础设施建设等业务与当地经济财政发展水平紧密相关，健康优良的区域经济增长，必将在未来长期为发行人提供持续的有利机遇和广阔的发展空间。

B. 核心业务领域拥有区域垄断的市场地位

发行人是经宁波市海曙区政府批准，由宁波市海曙区国有资产管理中心出资成立的国有企业，作为宁波市海曙区主要的基础设施建设和运营主体，发行人在城市基础设施、市政工程、保障性住房等方面具有垄断优势。由于基础设施建设行业的特殊性，发行人在宁波市海曙区政府的重点关注和大力扶持下，获得了所在行业的垄断性地位，几乎不存在外部竞争。伴随宁波市海曙区经济财政实力的不断增长，发行人可以充分把握当地基础设施建设持续推进的有利机遇。目前，除发行人外，宁波市海曙区内存在宁波市海曙国有资本投资集团有限公司，负责对宁波市海曙区城市重大建设项目的投资、融资与开发，房地产开发及市政公用设施经营等，与发行人负责的基础设施建设领域有少量重叠。

C. 行业地位举足轻重，政府政策大力支持

发行人作为宁波市海曙区重要的基础设施建设主体及重要的国有资产运营和管理主体，发行人在宁波市海曙区有着举足轻重的地位，为宁波市海曙区的基础设施建设做出了重要贡献。发行人自成立以来一直得到宁波市海曙区人民政府在政策、项目资源等方面的大力支持。为支持发行人多元化发展，近年来，宁波市海曙区人民政府通过多种方式不断向公司提供支持，包括财政补贴等方式。强有力的政府支持增强了发行人的综合实力与抗风险能力。

D. 城市化建设过程中多年的经验积累

自公司成立以来，发行人通过多年的经验积累，逐渐形成了一支具有丰富经验的管理团队和素质优秀、业务精通、专注敬业、作风严谨的技术队伍。同时也为发行人在保障房建设、工程代建、市政工程维护等领域取得良好业绩提供了可能性。在新一轮的城市发展与整合中，发行人将借助政府资源，加强对城市资源的控制和挖掘利用，立足主城，覆盖乡镇，实现区域资源开发的联动。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况**1. 分板块、分产品情况****(1) 业务板块情况**

单位：万元 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 (%)
保障房销售业务	339,069.46	321,061.82	5.31	85.98	500,864.09	455,419.21	9.07	93.36
市政建设维护业务	10,409.35	9,697.62	6.84	2.64	6,865.50	6,498.09	5.35	1.28
工程管理服务业务	1,528.57	467.43	69.42	0.39	918.93	1,545.27	-68.16	0.17
矿产渣土资源业务	11,355.25	10,937.85	3.68	2.88	20,810.65	19,971.52	4.03	3.88
租赁业务	10,399.64	2,418.82	76.74	2.64	5,224.35	554.89	89.38	0.97
医学检验业务	18,568.28	16,927.43	8.84	4.71	-	-	-	-
其他管理服务业务	3,044.28	4,634.81	-52.25	0.77	1,828.70	1,920.68	-5.03	0.34
合计	394,374.83	366,145.78	7.16	100.00	536,512.22	485,909.66	9.43	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城市基础设施建设类企业。

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。

保障房销售业务收入同比下降 32.30%，毛利率同比下降 3.76%，主要系保障房销售业务本期的业务量下降，且新建项目的土地成本及建造成本相对较高所致；

市政建设维护业务收入和成本同比分别增加 51.62%和 49.24%，主要系市政建设维护业务量增加所致；

工程管理服务业务收入同比增加 66.34%，成本同比下降 69.75%，毛利率由负转正，主要系系发行人本期外部工程管理项目业务量增加，而收入较少的内部工程管理项目减少所致；

矿产渣土资源业务收入和成本同比分别下降 45.44%和 45.23%，主要系矿产渣土资源业务量减少所致；

租赁业务收入和成本同比分别增加 99.06%和 335.91%，主要系集团公司划拨房产、经营性资产、危旧改造房租赁收入较上年增加较大以及子公司海虹公司本年新增较多公租房租金收入；

医学检验业务收入、成本和毛利率都同比增加 100%，主要系公司新增病毒核酸检测业务所致；

其他管理服务业务收入、成本同比分别增加 66.47%、141.31%，毛利率下降 938.73%，主要系其他管理服务业务量增加所致。

（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

发行人未来将以服务于海曙区经济社会大局为总目标，以增强国资经营能力、产业和企业经营能力为己任，通过规范运作、有效管理，实现市场经营能力和竞争力显著提升，使公司资产总额和净资产规模，上新台阶。公司将进一步探索转型升级发展之路，积极创新企业融资方式，加快资产资本化管理进程，加大基础设施和功能性项目投入，为海曙区的经济发展提供有力保障。

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

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与最近一期发行的债券募集说明书所披露的相比无重大变化。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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：

1. 业务独立

发行人独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，没有同业竞争的情况发生。

2. 资产独立

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

3. 机构独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形；出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。

4. 人员独立

发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人；发行人的高级管理人员由出资人任免，均专职于公司工作并领薪。

5. 财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度；发行人依法独立做出财务决策，不存在出资人干预公司资金使用的情况；发行人未以其资产、权益或信誉为出资人的债务提供过担保，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

（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**1. 关联交易决策机制**

根据《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司关联交易管理制度》规定，发行人关联交易应当遵循以下原则：

- （1）诚实信用原则；
- （2）平等、自愿、等价、有偿原则；
- （3）公正、公平、公开原则；
- （4）关联股东、董事回避表决原则；

（5）发行人董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对发行人有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问发表意见和报告。

关联交易的价格原则上不应偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

2. 关联交易决策程序

根据《宁波市海曙开发建设投资集团有限公司关联交易管理制度》规定，分别提交总经理、董事会或股东进行判断并实施。

（四） 发行人关联交易情况**1. 日常关联交易**

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购	0.00
资产或股权出售	0.00
资金拆借，作为拆出方	0.00
资金拆借，作为拆入方	172,507.44

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（不包括对合并报表范围内关联方的担保）为 6.67 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的

☐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、公司信用类债券情况

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	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	20 海曙 01
3、债券代码	166913.SH
4、发行日	2020 年 5 月 27 日
5、起息日	2020 年 5 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 29 日
7、到期日	2025 年 5 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
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	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
2、债券简称	20 海曙 02
3、债券代码	167923.SH
4、发行日	2020 年 10 月 20 日
5、起息日	2020 年 10 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 10 月 22 日
7、到期日	2025 年 10 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司

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	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
2、债券简称	21 海曙 01
3、债券代码	196967.SH
4、发行日	2021 年 8 月 24 日
5、起息日	2021 年 8 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 27 日
7、到期日	2026 年 8 月 27 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
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	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司 2022 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	22 海曙 01
3、债券代码	114127.SH
4、发行日	2022 年 11 月 7 日
5、起息日	2022 年 11 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 9 日
7、到期日	2027 年 11 月 9 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
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	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
2、债券简称	21 海曙债
3、债券代码	2180149. IB、152841. SH
4、发行日	2021 年 4 月 23 日
5、起息日	2021 年 4 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 28 日
7、到期日	2028 年 4 月 28 日
8、债券余额	12.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
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	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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

债券代码：166913.SH

债券简称：20 海曙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：167923.SH

债券简称：20 海曙 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：196967.SH

债券简称：21 海曙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：114127.SH

债券简称：22 海曙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐其他选择权

债券代码：2180149.IB、152841.SH

债券简称：21 海曙债

债券约定的选择权条款名称：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

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：114127.SH

债券简称：22 海曙 01

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺、交叉保护承诺、偿债资金保障

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

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和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114127.SH

债券简称	22 海曙 01
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还到期公司债本金和有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不涉及

截至批准报出日实际的募集资金使用用途	实际的募集资金使用用途与募集说明书的约定一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152841.SH、2180149.IB

债券简称	21 海曙债
募集资金总额	12.40
使用金额	3.63
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	7.48 亿元用于春城花园北侧安置房项目，4.92 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	实际的募集资金使用用途与募集说明书的约定一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目建设正常推进中。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐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

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	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
----	-------------------

办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	丁剑、邹跃政

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	166913.SH、167923.SH、196967.SH、152841.SH、2180149.IB
债券简称	20 海曙 01、20 海曙 02、21 海曙 01、21 海曙 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 888 号海通外滩金融广场
联系人	胡承昊、黄峰、曾承君
联系电话	010-88027267

债券代码	114127.SH
债券简称	22 海曙 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	陈江、张磊、赵博昊、杨宏杰
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	166913.SH、167923.SH、152841.SH、2180149.IB
债券简称	20 海曙 01、20 海曙 02、21 海曙 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

企业会计准则变化引起的会计政策变更

- 1) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，对于在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售进行追溯调整，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- 2) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整 2022 年期初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- 3) 公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- 4) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，对符合该规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日之间的，按照该规定进行调整。对符合该规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，按照该规定进行追溯调整，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- 5) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，对 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日之间新增的交易，按照该规定进行调整。对 2022 年 1 月 1 日之前发生的交易，按照该规定进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本
投资性房地产	成本、公允价值变动

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	929,252,981.26	2.14	1,856,375,745.80	-49.94
预付款项	494,642,962.64	1.14	766,868,508.19	-35.50
存货	24,652,615,248.77	56.70	17,955,513,997.28	37.30
其他流动资产	1,146,949,018.41	2.64	337,882,501.79	239.45
固定资产	688,332,009.91	1.58	296,604,503.17	132.07
在建工程	208,597.48	0.00	14,574,712.01	-98.57
使用权资产	1,721,137.07	0.00	-	100.00
长期待摊费用	510,359.86	0.00	878,544.19	-41.91

发生变动的的原因：

应收账款较上期减少 49.94%，主要系收回与宁波市海曙区旧村改造管理服务中心的应收账款所致；

预付账款较上期减少 35.50%，主要系预付宁波市海曙区旧村改造管理服务中心的款项减少所致；

存货较上期增加 37.30%，主要系海曙区古林镇俞家村地块、古林安置房项目、黄隘地块安置房等项目的开发成本增加所致；

其他流动资产较上期增加 239.45%，主要系新增宁波市海曙区城市更新改造项目及预缴其他税费增加所致；

固定资产较上期增加 132.07%，主要系房屋及建筑物增加所致；

在建工程较上期减少 98.57%，主要系智慧停车工程项目转入固定资产所致；

使用权资产较上期增加 100.00%，主要系租赁的房屋及建筑物增加所致；

长期待摊费用较上期减少 41.91%，主要系装修改造费用摊销所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	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	3,699,205,046.22	209,164,273.33	-	5.65
固定资产	688,332,009.91	485,671,721.77	-	70.56
无形资产	360,852,759.72	360,743,280.10	-	99.97
存货	24,652,615,248.77	726,783,862.00	-	2.95
投资性房地产	8,096,531,070.00	525,950,500.00	-	6.50
合计	37,497,536,134.62	2,308,313,637.20	—	—

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：7.12 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.66 亿元，收回：0.00 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

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：8.78 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：8.78 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：5.73%，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

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 58.08 亿元和 81.31 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 40.00%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	3.52	-	47.40	50.92	62.62%
银行贷款		10.98	7.07	12.34	30.39	37.38%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 35.00 亿元，企业债券余额 12.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 131.29 亿元和 159.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.52%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	3.52	-	64.32	67.84	42.52%
银行贷款		36.57	14.96	40.19	91.72	57.49%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 35.00 亿元，企业债券余额 12.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.50 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 17.04 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 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）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	2,151,972,776.74	7.65	1,540,082,571.94	39.73
预收款项	10,180,487.91	0.04	859,144.17	1,084.96
应交税费	59,109,912.48	0.21	292,593,222.90	-79.80
其他应付款	3,033,064,989.16	10.78	1,981,322,889.23	53.08
一年内到期的非流动负债	3,096,482,571.73	11.00	452,004,216.62	585.06
其他流动负债	1,183,842,336.39	4.21	434,959,727.35	172.17
长期借款	4,018,519,258.44	14.28	6,046,455,784.00	-33.54
租赁负债	850,320.78	0.00	-	100.00

发生变动的的原因：

短期借款较上期增加 39.73%，主要系信用借款增加所致；

预收款项较上期增加 1084.96%，主要系预收租金增加所致；

应交税费较上期减少 79.80%，主要系企业所得税和增值税减少所致；

其他应付款较上期增加 53.08%，主要系新增与宁波市海曙区旧村改造管理服务中心的往来款所致；

一年内到期的非流动负债较上期增加 585.06%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；

其他流动负债较上期增加 172.17%，主要系代转销项税和超短期融资券增加所致；
长期借款较上期减少 33.54%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

（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：373,226,409.16 元

报告期非经常性损益总额：295,517,776.66 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

单位：元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-417,184.02	权益法核算的长期股权投资收益、其他权益工具投资发放股利	-417,184.02	可持续性较低
公允价值变动损益	149,617,788.33	按公允价值计量的投资性房地产	149,617,788.33	可持续性中等
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	2,107,978.07	罚款及赔偿金收入、其他	2,107,978.07	可持续性较低
营业外支出	6,954,277.37	对外捐赠、罚金及赔偿金、其他	6,954,277.37	可持续性较低
其他收益	151,163,471.65	政府补助	151,163,471.65	可持续性中等

（二） 投资状况分析

如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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
宁波市海曙区水利建设投资有限公司	是	100.00%	河道整治和水利工程项目	29.54	9.58	0.00	0.00
宁波海益建设工程有限公司	是	52.52%	工程建设	129.76	25.75	29.11	1.51

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内发行人经营活动产生的现金净流量为负，主要系发行人主营业务具有前期资金投入较大，持续周期较长的特征，同时项目委托方实际支付工程款的时间点与确认收入时间点相比有一定滞后。但随着项目款项的逐步收回以及营业收入的不断增长，预计发行人获取现金的能力将不断增强，经营性现金流逐步好转。

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

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.67 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.67 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：0.00 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净资产 10%：☐是 ☒否

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐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、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

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，浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室。

（以下无正文）

（以下无正文，为宁波市海曙开发建设投资集团有限公司 2022 年公司债券年报
盖章页）



宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

2023 年 4 月 18 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,699,205,046.22	3,837,278,701.06
结算备付金		
拆出资金		
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	44,452,997.71	41,994,367.56
应收账款	929,252,981.26	1,856,375,745.80
应收款项融资		
预付款项	494,642,962.64	766,868,508.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,596,481,913.73	2,879,199,250.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,652,615,248.77	17,955,513,997.28
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	1,146,949,018.41	337,882,501.79
流动资产合计	33,563,600,168.74	27,675,113,072.36
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	287,272,664.51	229,636,949.61
其他权益工具投资	463,275,000.00	453,275,000.00

其他非流动金融资产	-	
投资性房地产	8,096,531,070.00	7,423,836,440.00
固定资产	688,332,009.91	296,604,503.17
在建工程	208,597.48	14,574,712.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,721,137.07	
无形资产	360,852,759.72	379,870,130.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	510,359.86	878,544.19
递延所得税资产	16,948,774.44	15,752,844.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,915,652,372.99	8,814,429,124.32
资产总计	43,479,252,541.73	36,489,542,196.68
流动负债：		
短期借款	2,151,972,776.74	1,540,082,571.94
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	829,899,230.44	655,219,544.60
预收款项	10,180,487.91	859,144.17
合同负债	896,433,499.03	749,228,668.31
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	1,011,292.43	1,123,680.77
应交税费	59,109,912.48	292,593,222.90
其他应付款	3,033,064,989.16	1,981,322,889.23
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	3,096,482,571.73	452,004,216.62
其他流动负债	1,183,842,336.39	434,959,727.35
流动负债合计	11,261,997,096.31	6,107,393,665.89

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,018,519,258.44	6,046,455,784.00
应付债券	6,432,037,492.68	5,174,009,667.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	850,320.78	
长期应付款	5,422,509,965.67	4,375,400,971.67
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,003,976,824.82	912,711,808.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,877,893,862.39	16,508,578,232.44
负债合计	28,139,890,958.70	22,615,971,898.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,329,274,596.32	10,110,903,980.41
减：库存股		
其他综合收益	699,310,743.90	651,075,460.41
专项储备		
盈余公积	125,530,212.84	122,828,914.10
一般风险准备		
未分配利润	2,372,776,635.80	2,211,636,382.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,026,892,188.86	13,596,444,737.27
少数股东权益	312,469,394.17	277,125,561.08
所有者权益（或股东权益）合计	15,339,361,583.03	13,873,570,298.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,479,252,541.73	36,489,542,196.68

公司负责人：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	554,059,116.42	789,545,056.99
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	120,785.78	35,331.92
其他应收款	8,870,733,169.04	7,466,132,234.84
其中：应收利息		
应收股利		
存货	188,372,600.00	-
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	4,210,174.00	-
流动资产合计	9,617,495,845.24	8,255,712,623.75
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	6,728,530,817.79	6,678,020,865.81
其他权益工具投资	452,775,000.00	452,775,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,847,167,600.00	4,362,291,000.00
固定资产	312,579.55	213,452.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	374,974.96	3,095.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,029,160,972.30	11,493,303,413.71
资产总计	21,646,656,817.54	19,749,016,037.46
流动负债：		

短期借款	1,682,039,666.67	1,049,408,817.36
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	8,037.50	230,778.30
预收款项	6,445,101.22	
合同负债	23,361,189.91	
应付职工薪酬		
应交税费	38,079,473.59	35,054,018.47
其他应付款	1,291,068,981.45	3,034,800,889.24
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	199,128,019.63	92,045,591.81
其他流动负债	353,744,150.93	
流动负债合计	3,593,874,620.90	4,211,540,095.18
非流动负债：		
长期借款	1,234,090,000.00	441,000,000.00
应付债券	4,727,670,006.22	4,225,135,271.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	150,000.00	195,798,407.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	561,939,344.28	546,807,594.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,523,849,350.50	5,408,741,273.03
负债合计	10,117,723,971.40	9,620,281,368.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,489,793,851.88	8,040,234,551.40
减：库存股		
其他综合收益	37,996,073.49	37,996,073.49
专项储备		
盈余公积	88,445,694.76	85,744,396.02

未分配利润	1,412,697,226.01	1,464,759,648.34
所有者权益（或股东权益）合计	11,528,932,846.14	10,128,734,669.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,646,656,817.54	19,749,016,037.46

公司负责人：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,944,459,297.59	5,382,045,230.15
其中：营业收入	3,944,459,297.59	5,382,045,230.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,861,916,947.01	5,051,241,698.95
其中：营业成本	3,661,759,372.11	4,864,862,815.30
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	52,038,685.02	46,950,888.70
销售费用	-	286,167.92
管理费用	130,827,431.42	90,975,963.47
研发费用		
财务费用	17,291,458.46	48,165,863.56
其中：利息费用	126,114,981.98	85,269,503.60
利息收入	91,961,770.09	37,038,034.11
加：其他收益	151,163,471.65	22,201,819.89
投资收益（损失以“－”号填列）	-417,184.02	6,658,694.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	149,617,788.33	130,212,532.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,833,718.08	-100,180.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		580.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	378,072,708.46	489,776,977.05
加：营业外收入	2,107,978.07	262,774.83
减：营业外支出	6,954,277.37	1,819,533.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	373,226,409.16	488,220,218.34
减：所得税费用	80,708,511.23	148,685,358.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	292,517,897.93	339,534,859.94
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	292,517,897.93	339,534,859.94
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）	240,215,663.13	256,291,906.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	52,302,234.80	83,242,953.50
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	292,517,897.93	339,534,859.94
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	240,215,663.13	256,291,906.44
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	52,302,234.80	83,242,953.50
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	43,462,924.47	401,726,597.68
减：营业成本	9,492,764.78	340,046,844.31
税金及附加	26,428,872.79	22,057,950.43
销售费用		
管理费用	20,589,825.97	16,996,549.26
研发费用		
财务费用	-2,989,123.52	1,717,423.45
其中：利息费用	402,799,406.21	25,539,418.62
利息收入	405,840,860.76	23,826,412.62
加：其他收益	61,032.49	8,720.45
投资收益（损失以“－”号填列）	-615,284.82	705,566.04
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
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）	60,526,998.33	63,262,766.24
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-1,487,519.36	-12,357.98
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）	48,425,811.09	84,872,524.98
加：营业外收入	-	22,624.00
减：营业外支出	6,652,954.00	1,700,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	41,772,857.09	83,195,148.98
减：所得税费用	14,759,869.74	15,812,602.08
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	27,012,987.35	67,382,546.90
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	27,012,987.35	67,382,546.90
（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	27,012,987.35	67,382,546.90
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：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	5,404,808,327.43	3,628,672,527.68
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	136,904.80	810,246.44
收到其他与经营活动有关的现金	2,903,603,410.85	3,820,795,275.39
经营活动现金流入小计	8,308,548,643.08	7,450,278,049.51
购买商品、接受劳务支付的现金	9,631,800,350.46	6,761,966,385.53
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	58,666,172.63	44,997,823.57
支付的各项税费	162,777,107.21	65,907,706.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,783,600,371.31	6,719,171,613.81
经营活动现金流出小计	11,636,844,001.62	13,592,043,528.91
经营活动产生的现金流量净额	-3,328,295,358.53	-6,141,765,479.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		137,259.94
取得投资收益收到的现金	447,101.08	3,093,792.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,273,837.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	447,101.08	21,504,890.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,768,521.26	17,405,546.90
投资支付的现金	68,500,000.00	7,695,000.00
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	1,521,725.79	
投资活动现金流出小计	81,790,247.05	25,100,546.90
投资活动产生的现金流量净额	-81,343,145.97	-3,595,656.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,666,320,000.00	5,117,980,000.00
收到其他与筹资活动有关的现	4,382,457,527.26	5,581,558,944.60

金		
筹资活动现金流入小计	10,048,777,527.26	10,699,538,944.60
偿还债务支付的现金	4,449,916,525.56	2,566,310,477.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	906,362,604.69	626,686,298.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,626,156,198.08	78,180,682.14
筹资活动现金流出小计	6,982,435,328.33	3,271,177,458.83
筹资活动产生的现金流量净额	3,066,342,198.93	7,428,361,485.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	16,916,072.01	565,038.31
五、现金及现金等价物净增加额	-326,380,233.56	1,283,565,388.15
加：期初现金及现金等价物余额	3,816,421,006.45	2,532,855,618.30
六、期末现金及现金等价物余额	3,490,040,772.89	3,816,421,006.45

公司负责人：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	86,618,203.51	423,502,984.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,216,872,045.47	4,676,828,987.45
经营活动现金流入小计	3,303,490,248.98	5,100,331,971.95
购买商品、接受劳务支付的现金	10,709,852.32	345,118,982.78
支付给职工及为职工支付的现金	11,070,828.27	10,133,440.55
支付的各项税费	41,280,234.02	27,000,010.23
支付其他与经营活动有关的现金	5,247,366,661.66	6,085,236,816.98
经营活动现金流出小计	5,310,427,576.27	6,467,489,250.54
经营活动产生的现金流量净额	-2,006,937,327.29	-1,367,157,278.59
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	115,566.04	265,566.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,273,257.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	115,566.04	18,538,823.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	296,368.36	56,516.83
投资支付的现金	58,833,755.00	19,695,000.00
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		
投资活动现金流出小计	59,130,123.37	19,751,516.83
投资活动产生的现金流量净额	-59,014,557.33	-1,212,692.93
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	2,901,000,000.00	1,198,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,989,355,000.00	1,170,072,350.40
筹资活动现金流入小计	5,890,355,000.00	2,368,072,350.40
偿还债务支付的现金	1,371,510,000.00	1,083,111,364.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	471,683,861.29	53,650,451.96
支付其他与筹资活动有关的现金	2,335,003,407.00	28,840,106.88
筹资活动现金流出小计	4,178,197,268.29	1,165,601,923.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,712,157,731.71	1,202,470,426.83
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	-353,794,152.91	-165,899,544.69
加：期初现金及现金等价物余额	789,153,551.88	955,053,096.57
六、期末现金及现金等价物余额	435,359,398.97	789,153,551.88

公司负责人：朱克 主管会计工作负责人：叶属敏 会计机构负责人：蒋伟

