
宁海宁东新城开发投资有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

北京中天恒会计师事务所（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

截至 2024 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中提及的风险因素无重大变化。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	17
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.....	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.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
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.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
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.....	28
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、宁东新城	指	宁海宁东新城开发投资有限公司
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
报告期、报告期内	指	2024 年 1-12 月
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	宁海宁东新城开发投资有限公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
22 宁东债、22 宁东 01	指	2022 年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
19 宁海新城债、19 宁新城	指	2019 年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	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	宁海宁东新城开发投资有限公司
中文简称	宁东新城
外文名称（如有）	Ninghai Ningdong New City Development Investment Co.,ltd
外文缩写（如有）	Ningdong New City
法定代表人	胡昌昌
注册资本（万元）	174,300
实缴资本（万元）	174,300
注册地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址的邮政编码	315602
公司网址（如有）	-
电子信箱	sanmenbay_123@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡昌昌
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、总经理
联系地址	浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
电话	0574-65107022
传真	0574-65105752
电子信箱	sanmenbay_123@163.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：宁波南滨集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宁海县国有资产管理中心

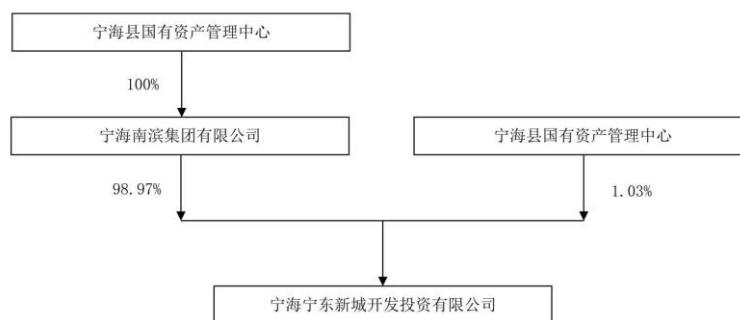
报告期末控股股东资信情况：良好

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：98.97%，无受限

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：98.97%，无受限

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

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

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	董新	财务负责人	辞任	2024 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 22 日
高级管理人员	胡利群	财务负责人	聘任	2024 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 22 日

（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：1 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 11.11%。

（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：胡昌昌

发行人的董事长或执行董事：胡昌昌

发行人的其他董事：柴家昌、鲍伟旭

发行人的监事：邬培予、吴伟建、储晓华、张鑫军、倪昌峰

发行人的总经理：胡昌昌

发行人的财务负责人：胡利群

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

公司经营范围包括：实业投资，房地产开发，园林绿化，基础设施及配套建设，房屋拆迁，土地整理，垦造耕地，宅基地复垦；市政工程、土木工程施工；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；物业管理；建材物资批发、零售；水利建设工程施工。（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）

公司是宁波南部滨海新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主营业务范围包含：基础设施代建、房产销售、房产出租等业务。

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

（一） 行业状况

1、基础设施建设行业发展现状和前景

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加，城市化水平每年平均保持 1.50%-2.20%的增长速度。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，

是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。伴随着我国进入城市化进程的快速发展时期，城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。在市场经济的推动下，我国城市化加速发展，根据我国“十四五”规划纲要，“十四五”期间将是全面提升城市品质的关键时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，要加强城市基础设施建设，“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将保持高速发展。

近年来，宁海县以“创建文明县城，打造生态宁海，建设中等城市”为目标，深入实施“三改三联三突破”的城市发展战略，全面推进“六六工程”建设，不断加大旧城和城中村改造力度，城市基础设施得到极大改善，城市功能不断完善，现代化中等城市已初具规模。宁海县形成了组团式、生态型的城市规划体系，城市发展空间不断拓展，现代化中等城市框架基本拉开。未来宁海县将加快推进交通、市政、水利、电力等基础设施项目建设，进一步改进经济社会发展环境。全面实施“南改、北联、中突破”的城市发展战略，加快城市中心区建设，促进城乡统筹发展，提高宁海县的城市化水平，把宁海县打造成依山临海、生态优美、功能完善、经济繁荣的现代化中等城市。

综上，宁海县市政工程建设正处于不断推进的步伐中，未来发展前景良好。

2、园区经营行业发展现状和前景

公司园区经营板块主要聚集于宁波南部滨海经济开发区（简称“新区”）。2017 年 12 月，省委省政府批准成立宁波南部滨海经济开发区为省级开发区，至 2020 年 8 月，宁海县委县政府正式设立宁波南部滨海经济开发区管委会，并将宁海经济开发区管委会迁回原所属区域。经过十余年的发展，新区引进了一批重点项目、建成了一批重点工程、谋划了一批重点平台，大开发、大建设的框架已全面拉开。

新区开发建设范围主要包括宁海县东部六个乡镇，总面积约 720 平方公里，重点打造宁东新城、下洋涂新兴产业示范区、胡陈港休闲度假区、长街产城综合发展区、三门湾西岸特色农渔业区五大功能区块。其中宁东新城规划面积约 41 平方公里，是新区开发建设的先行启动区块和先进制造业主要集聚区；下洋涂新兴产业示范区围垦面积约 36 平方公里，依托良好的发展空间、便捷的交通条件和通用航空机场等优势，重点发展通用航空、海洋电子信息、现代物流等滨海产业；胡陈港休闲度假区规划面积约 36 平方公里，重点发展滨水休闲、生态农业、山地度假和文化体验等旅游休闲产业；长街产城综合发展区规划面积约 18 平方公里，依托当地装备制造产业基础，重点发展数控装备、商贸物流等产业；三门湾西岸特色农渔业区面积约 25 平方公里，主要以生态农渔业、湿地观光旅游为主，是三门湾海洋经济产业聚集区的重要组成部分。

近年来，新区重点保障先进制造业发展，完善产业平台布局，大力提升各项配套，形成了全面发展的良好态势。

①产业集聚日益凸显。新区坚持将招商引资作为一号工程，强化精准招商，以招引大项目、建好大平台促进产业集聚。项目方面，引进了总投资 50 亿元的 4*1200 吨/日光伏高透基材、20 亿元的吉利热冲压轻量化车身、16 亿元的年产 9 亿件新能源动力锂电池顶盖、2.4 亿美元的年产 23 万吨新型不锈钢合金材料、2 亿元的年产 10 万人份抗蛇毒血清等 30

余个优质产业化项目，涉及新能源、新材料、汽车关键零部件、生物医药等多个战略性新兴产业。

②产业平台趋于优质。宁海智能汽车小镇成功入选省级示范特色小镇创建单位，集聚了 90 余家汽车零部件企业，汽车制造产业链基本形成；宁波模具产业园一期厂房全部去化，集聚了建欣精密模具、宁波中灌润茵节水设备、固高科技等 80 家中高端模具企业，成为宁波市首家入选国家产业集群区域品牌建设试点单位，并入选浙江省首批小微企业园、宁波市首批特色产业园；滨海航空小镇建设稳步推进，宁波市唯一的一类通航机场已开工建设；同时，宁波生物产业园产业化基地、高端汽车零部件产业园、新材料产业园等一批重要平台正在扎实推进。

③基础设施日益完善。近年来，共承建各类重点工程 60 余项，基础设施及城市功能配套不断完善。一是道路框架已全面拉开。沿海高速复线已全线通车，在新区内设有两个高速口，可实现对外快速接驳。同时新区内四纵四横主干路网基本形成，内部交通便捷。二是城市功能配套设施逐步健全。金港创业基地、宁东商务中心、滨江商住区、特色商业街、邻里中心、三门湾滨海公园等一批城市功能配套设施投入使用，产城融合效果显著。

④政府服务加快提升。新区始终坚持“一切为了企业”的服务理念，树立安商、亲商、富商的服务原则，以“最多跑一次”改革为抓手，制定了一系列举措，不断优化营商环境。一方面，成立行政服务中心，实现市场监管、环保、税务、规划等相关部门进驻，为企业提供一站式服务。并引进专业服务机构，为企业提供开工前手续代办、开工后协调推进、投产后持续跟踪的全方位服务。另一方面，不断提高审批效率，主动承接县级各职能部门 53 项审批权限，优化审批流程，强化审批时效。

新区重点引进先进制造产业链，主要包括：

①光伏新能源产业。新区于 2021 年 2 月成功引进 4*1200 吨/日光伏高透基材项目，后续将充分发挥原材料优势、产业链优势和物流优势，大力引进光伏组件领域龙头企业的重大产业化项目，打造集产业上下游、设备、配件和辅料及应用、研发于一体的区域性新能源光伏产业集群。

②汽车关键零部件产业。依托宁波市和宁海县当地的模具、汽车部件产业配套，以及宁海智能汽车小镇、新区高端汽车零部件产业园等平台支撑，重点引进汽车关键零部件研发制造项目，尤其是产业链补链、延链项目，进一步促进汽车制造产业集聚。

③生物医药产业。2013 年，宁波市政府和中国科学院上海药物研究所签约共同设立宁波生物产业创新中心，其中产业化基地位于新区，规划面积约 2 平方公里（3000 亩），重点引进生物技术药物、研发试剂、医疗器械等企业，计划打造成为集高端人才、高新产业、高品质生活等要素于一体的特色产业园区。目前，细胞级肿瘤、蛇毒血清等一批特色产业化项目已落户投产。

④通用航空产业。新区范围内的宁海通用机场是宁波市首个获批建设的通用机场，也是浙江省七个一类通用机场之一。依托宁海通用机场的建设，将在新区打造滨海航空小镇，紧紧围绕“通航+”，布局旅游、运营、服务、智造四大功能板块，打造国内一流的通用航空产业特色发展基地。

综上所述，公司所在的宁波南部滨海新区作为省级经济开发区，着力打造宁波市重点高端装备制造产业聚集区，未来发展前景广阔，为公司园区经营业务的持续向好创造了良好的基础。

（二）公司的竞争优势

1、良好的区位优势

宁波作为副省级市和计划单列市，是国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。全市陆域总面积 9816 平方公里，其中市区面积为 3730 平方公里；海域总面积为 8355.8 平方公里。宁波地处中国华东地区、东南沿海，大陆海岸线中段，

长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。

宁海县，浙江省宁波市辖县，位于中国大陆海岸线中段，浙江省东部、宁波市南部沿海，象山港和三门湾之间，天台山和四明山山脉交汇之处，东临象山县，南界台州市三门县，西靠台州市天台县、绍兴市新昌县，北接奉化区，为计划单列市宁波市属县，国务院批准的第一批沿海对外开放地区之一。传统支柱产业模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等仍然保持较强的竞争优势。同时，环保制造业、高新技术产业制造业、数字经济核心产业制造业、高端装备产业制造业、高新技术产业、时尚制造业、装备制造业和战略新兴产业制造业发展较快。

近年来，宁波市和宁海县经济实力和财政实力高速增长，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为公司的长远发展提供了可靠保障。

2、垄断经营优势

公司作为宁波南部滨海新区基础设施建设及园区开发的最主要主体，为当地经济持续发展、国有资产保值增值和基础设施建设做出了重要贡献，得到了宁波南部滨海新区及宁海县人民政府在融资政策、专项补贴等方面的大力扶持。公司不仅履行了国有企业应尽的社会责任，产生巨大的社会经济效益，还树立了良好的社会形象，产生无形的品牌效应，在核心业务领域拥有区域垄断的市场地位。

3、政府支持优势

公司自成立以来一直得到宁波南部滨海新区管理委员会、宁海县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。未来，随着一些大型工程的开工建设，公司承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

4、城市化建设过程中多年的经验积累

城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，将带来城市公共财力的持续提高和城市建设需求的快速增长，为城市建设提供强大的资金保障和资源空间。公司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。同时也为公司在市场经营、城市供水、工程建设、交通运输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，公司将借助政府资源，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。

5、资信水平良好

公司具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。

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，不会对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（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） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(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（%）
项目代建收入	5.02	4.39	12.50	90.96	4.70	4.11	12.50	87.88
商品房销售	0.04	0.03	33.19	0.81	0.02	0.01	22.64	0.29
房产等租金收入	0.17	0.05	67.01	3.01	0.25	0.04	84.32	4.72
海域权租金收入	-	-	-	-	0.17	0.08	53.61	3.11
其他	0.29	0.06	79.87	5.22	0.21	0.07	68.91	4.00
合计	5.51	4.53	17.83	100.00	5.35	4.31	19.46	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

发行人无产业类业务。

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。

- 1、商品房销售：相较于上年同期收入上升 184.46%，成本上升 145.66%，主要系该板块业务增加所致，毛利率上升 46.60%，主要系营业收入增幅较大所致；
- 2、房产等租金收入：相较于上年同期收入下降 34.24%，成本上升 38.28%，主要系 2023 年和 2024 年合并范围差异较大，租赁的不动产区别较大所致；
- 3、海域权租金收入：变动较大主要系发行人本年度未开展该业务；
- 4、其他业务：变动较大主要系其他业务板块包含多个不同业务，且规模不大，基数较小所致。

（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

发行人作为宁海县重要的投融资主体，将整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以土地开发整理、基础设施建设为主，以地产开发、资产经营与租赁为辅的多元化经营的发展方略。未来，发行人将围绕宁海县的城市规划与部署，大力推进土地一级开发整理、基础设施项目建设以及资本运营等重点工作，为宁海县的经济社会发展提供要素支持。在管理方面，发行人将以发行债券为契机，

完善公司的运营结构与财务管理制度，同时完善公司档案管理及内控制度。为提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，提高公司的市场竞争力，发行人将积极推进公司内控管理工作。

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

与募集说明书相比，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

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东相对独立，具有相对独立、完整的资产和业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况：发行人拥有独立、完整的业务体系和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，业务方面与股东分开，不依赖股东。

2、资产独立情况：发行人及下属子公司拥有与业务经营有关资产的所有权，发行人生产经营所需的土地等资产权属所有人为发行人，资产所产生的经营收益归发行人所有，发行人可根据自身经营需要对相关资产进行处置。

3、人员独立情况：发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，人员与股东相互独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构独立情况：发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、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。发行人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。

5、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，配备了独立的财务人员，独立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。

（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

发行人关联交易定价原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。发行人关联交易的定价遵循如下顺序：国家定价、市场价格、协商定价；如果没有国家定价或者市场价格低于国家定价且该市场价格系合法存在，则适用市场价格；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

发行人按照内部制度、募集说明书约定和外部规定履行信息披露义务。

（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

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 6.59 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	2019 年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
3、债券代码	1980377. IB、152354. SH
4、发行日	2019 年 12 月 13 日
5、起息日	2019 年 12 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 17 日
8、债券余额	2.10
9、截止报告期末的利率(%)	5.50

10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，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；分次还本。从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司，江海证券有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司宁海支行
14、投资者适当性安排	在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	匹配成交、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	否

1、债券名称	2022 年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
2、债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
3、债券代码	2280061. IB、184250. SH
4、发行日	2022 年 3 月 4 日
5、起息日	2022 年 3 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 3 月 8 日
7、到期日	2029 年 3 月 8 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，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，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 2 年票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去向下调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（

	国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
15、适用的交易机制	匹配成交、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	否

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	2280061.IB、184250.SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东 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
选择权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

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	1980377.IB、152354.SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
债券约定的投资者保护条款名称	债券提前偿还条款
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	2280061.IB、184250.SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
债券约定的投资者保护条款名称	连带责任保证担保条款
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

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：1980377.IB、152354.SH

债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人以其拥有的国有土地使用权及房产为本期债券提供抵押担保。偿债计划及偿债保障措施：发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。一、发行人偿债计划为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。（一）偿债账户管理根据《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券资金监管协议》的约定，发行人将在中国工商银行股份有限公司宁海支行开立偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。本期债券存续期内，发行人在每个付息日前 10 日内将该年度应付债券利息划入专项偿债账户，在兑付日前 10 日内将应兑付本金和利息划入专项偿债账户。为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘中国工商银行股份有限公司宁海支行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。（二）具体偿债计划发行人已设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排，并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。1、偿债计划人员安排发

	行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。 2、偿债计划财务安排针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。 ①基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。 ②补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。 （三）偿债保证制度性安排根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国工商银行股份有限公司宁海支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。 二、债券持有人会议 （一）根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金的相关解决方案，并作出决议；3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；4、决定变更债权代理人；5、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；6、修改《债券持有人会议规则》；7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；8、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。 （二）根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；2、拟修改《债券持有人会议规则》；3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；8、发行人提出债务重组方案的；9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能
--	--

	力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。（三）召集债券持有人会议的机构或人士下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：1、发行人书面提议召开；2、本期债券的债权代理人书面提议召开；3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。
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）	不适用
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	正常

债券代码：2280061.IB、184250.SH

债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、担保本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。二、偿债计划本期债券存续期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0 至 300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。三、偿债保障措施 1、公司良好的经营业绩和稳健的财务结构以及可变现流动资产是本期债券按时偿还的基础；2、严格的信息披露机制是本期债券偿付的重要安排；3、本次募投项目的收益来源是本期债券按时偿付的有力

	支持；4、公司良好的外部融资渠道和优良的资信状况是本期债券偿付的重要保障；5、本期债券的增信措施进一步保证了本期债券的按时偿付。
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）	不适用
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	正常

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	北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区中关村南大街 17 号韦伯时代中心 C 座 23 层
签字会计师姓名	

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1980377. IB、152354. SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
名称	中国工商银行股份有限公司宁海支行
办公地址	宁海县城关桃源中路 185 号
联系人	金侃
联系电话	0574-65259811

债券代码	2280061. IB、184250. SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层 华泰联合证券
联系人	杨金林、徐晨豪、杜政霖
联系电话	021-20426486

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1980377. IB、152354. SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

债券代码	2280061. IB、184250. SH
------	------------------------

债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

（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

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
预付款项	预付款项	0.83	48.02	主要系 1-2 年预付款项增加所致
在建工程	在建工程	0.01	-63.19	主要系在建工程减少，且该科目基数较小所致
无形资产	海域使用权	0.00	-100.00	主要系海域使用权资产减少所致
递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	0.00	-33.45	主要系该科目基数较小所致
其他应收款	其他应收款项	26.31	-14.34	-

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
存货	开发成本	100.38	-2.88	-
长期股权投资	对合营企业投资	20.04	0.00	-
投资性房地产	房屋、建筑物	24.86	0.10	-

（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	5.98	4.24	-	70.97
固定资产	0.46	0.20	-	43.39
存货	100.38	0.54	-	0.54
投资性房地产	24.86	12.20	-	49.07
合计	131.67	17.18	—	—

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：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 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

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：0.00 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：0.00%，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 24.38 亿元和 19.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-20.22%。

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	-	0.38	12.34	12.87	65.39
银行贷款	-	6.58	-	6.58	33.82
非银行金融机构贷款	-	0.15	-	-	0.79
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	7.11	12.34	19.45	—

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 0.00 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 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 68.93 亿元和 51.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-26.01%。

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	-	10.58	12.34	22.92	44.95
银行贷款	-	15.37	12.45	27.82	54.55
非银行金融机构贷款	-	0.25	-	0.25	0.50
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	26.21	24.79	51.00	—

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 10.00 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 10.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 0.00 亿元人民币，且在 2025 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
应付账款	2.42	1.70	42.28	主要系应付货款增加所致
预收款项	0.05	0.04	38.37	主要系 1 年以内预收款项增加所致
其他流动负债	0.00	2.01	-99.75	主要系本期无理财直接融资工具募集借款所致
应付债券	12.34	23.03	-46.41	主要系 20 宁滨 01 在一年内到期，转为一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	0.00	1.62	-100.00	主要系长期应付款将在一年内到期，转为一年内到期的长期应付款所致
短期借款	13.46	17.66	-23.79	-
其他应付款	69.87	66.23	5.50	-
一年内到期的非流动负债	12.75	10.47	21.83	-

（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：1.11 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.01 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

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
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	是	100.00%	基础设施建设	87.48	54.15	3.22	0.40

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：37.29 亿元

报告期末对外担保的余额：20.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-17.07 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：6.59 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
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.90	2025 年 6 月 25 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.50	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.00	2025 年 6 月 7 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
理有限公司								
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.00	2025 年 4 月 26 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.75	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.75	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.38	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.24	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.10	2025 年 12 月 20 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	7.62	—	—

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

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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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

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，此外还可以在中国债券信息网上进行查询。

（以下无正文）

(本页无正文，为《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券年度报告（2024年）》之盖章页)



宁海宁东新城开发投资有限公司

2025年4月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	597,731,480.34	584,064,280.82
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		
应收账款	701,860,867.51	699,929,941.07
应收款项融资		
预付款项	83,480,000.00	56,397,690.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,630,798,747.51	3,071,337,595.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,037,929,543.55	10,336,060,043.68
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	38,302,243.73	39,083,578.70
流动资产合计	14,090,102,882.64	14,786,873,129.69
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	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00
其他权益工具投资	126,309,889.00	129,509,889.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,485,950,000.00	2,483,556,500.00
固定资产	45,538,046.53	36,634,680.04
在建工程	1,432,818.19	3,892,495.79
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,723.14	461,504,628.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	398,828.37	599,284.13
其他非流动资产	501,468,817.17	
非流动资产合计	5,165,103,122.40	5,119,697,477.06
资产总计	19,255,206,005.04	19,906,570,606.75
流动负债：		
短期借款	1,345,737,441.67	1,765,902,487.15
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	241,835,426.86	169,972,193.52
预收款项	5,461,663.50	3,947,135.69
合同负债	9,861,429.91	13,174,608.16
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	85,887.00	88,687.00
应交税费	204,285,635.55	188,215,271.66
其他应付款	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14
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	1,275,076,397.60	1,046,627,339.07
其他流动负债	493,071.50	200,976,508.19
流动负债合计	10,069,607,115.06	10,011,531,602.58

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,244,800,000.00	1,415,300,000.00
应付债券	1,234,237,370.57	2,303,004,050.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		161,652,473.66
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,710,000.00	3,710,000.00
递延所得税负债	91,033,306.47	90,434,931.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,573,780,677.04	3,974,101,455.49
负债合计	12,643,387,792.10	13,985,633,058.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,805,192,262.69	2,223,922,107.12
减：库存股		
其他综合收益	176,142,169.43	176,142,169.43
专项储备		
盈余公积	79,510,201.63	79,510,201.63
一般风险准备		
未分配利润	1,807,973,579.19	1,698,363,070.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,255,206,005.04	19,906,570,606.75

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	203,490,213.21	84,695,903.69
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	598,991,893.90	600,307,905.60
应收款项融资		
预付款项		174,000.00
其他应收款	1,215,291,299.82	1,414,733,170.57
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,040,601,308.99	3,348,083,822.14
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		
流动资产合计	5,058,374,715.92	5,447,994,802.00
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	10,167,718,231.90	10,167,718,231.90
其他权益工具投资	99,759,889.00	102,959,889.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	513,145,400.00	512,918,000.00
固定资产	30,955,540.58	20,684,155.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,723.14	153,251,470.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	289,331.17	205,299.17
其他非流动资产	501,468,817.17	
非流动资产合计	11,313,341,932.96	10,957,737,046.05
资产总计	16,371,716,648.88	16,405,731,848.05
流动负债：		

短期借款	657,823,188.89	759,584,722.22
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	121,362,212.10	58,854,288.11
预收款项	3,515,015.41	1,202,326.70
合同负债		
应付职工薪酬	9.80	9.80
应交税费	61,682,914.93	49,884,077.13
其他应付款	4,652,947,006.97	4,628,485,834.42
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	53,048,270.32	96,918,565.05
其他流动负债		200,317,777.78
流动负债合计	5,550,378,618.42	5,795,247,601.21
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,234,237,370.57	1,303,004,050.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		78,527,185.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	9,090,605.09	9,033,755.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,243,327,975.66	1,390,564,990.87
负债合计	6,793,706,594.08	7,185,812,592.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,972,928,093.41	6,668,404,779.80
减：库存股		
其他综合收益	9,408,465.29	9,408,465.29
专项储备		
盈余公积	79,510,201.63	79,510,201.63

未分配利润	773,163,294.47	719,595,809.25
所有者权益（或股东权益）合计	9,578,010,054.80	9,219,919,255.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,371,716,648.88	16,405,731,848.05

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	551,482,700.33	534,853,656.53
其中：营业收入	551,482,700.33	534,853,656.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	577,774,363.77	553,089,311.21
其中：营业成本	453,180,156.72	430,797,119.65
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	17,776,633.36	2,439,127.35
销售费用	119,015.00	182,987.05
管理费用	22,671,221.79	20,639,472.31
研发费用		
财务费用	84,027,336.90	99,030,604.85
其中：利息费用	88,237,728.11	100,828,289.27
利息收入	4,225,102.13	3,888,983.06
加：其他收益	139,190,000.00	175,534,060.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
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）		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,393,500.00	2,284,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,062,743.34	-103,537.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	110,229,093.22	159,479,667.56
加：营业外收入	1,216,705.29	56,907.51
减：营业外支出		7,308,045.83
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	111,445,798.51	152,228,529.24
减：所得税费用	1,835,289.82	544,036.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	109,610,508.69	151,684,492.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	109,610,508.69	151,684,492.32
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）	109,610,508.69	151,684,492.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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	109,610,508.69	151,684,492.32
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	109,610,508.69	151,684,492.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	204,878,880.48	192,623,193.80
减：营业成本	162,444,700.58	158,411,779.41
税金及附加	4,512,953.06	1,782,891.33
销售费用		
管理费用	12,159,369.63	13,122,041.20
研发费用		
财务费用	37,303,064.26	44,768,592.61
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	64,190,000.00	80,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		

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）	227,400.00	376,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-336,127.98	-75,427.31
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）	52,540,064.97	54,839,161.94
加：营业外收入	1,000,238.25	
减：营业外支出		7,036,140.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,540,303.22	47,803,021.64
减：所得税费用	-27,182.00	75,318.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,567,485.22	47,727,703.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	53,567,485.22	47,727,703.47
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：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	576,255,240.79	543,876,862.36
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	7,903.19	
收到其他与经营活动有关的现金	1,324,450,630.68	2,715,249,454.13
经营活动现金流入小计	1,900,713,774.66	3,259,126,316.49
购买商品、接受劳务支付的现金	265,036,672.99	1,305,480,665.62
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	4,704,175.05	4,944,110.70

支付的各项税费	7,270,885.01	5,434,176.28
支付其他与经营活动有关的现金	572,532,323.70	384,838,989.08
经营活动现金流出小计	849,544,056.75	1,700,697,941.68
经营活动产生的现金流量净额	1,051,169,717.91	1,558,428,374.81
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		106,936.76
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		106,936.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	391,281.60	8,279,164.76
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	391,281.60	8,279,164.76
投资活动产生的现金流量净额	-391,281.60	-8,172,228.00
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	1,922,000,000.00	2,366,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	835,000,000.00	270,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,757,000,000.00	2,636,580,000.00
偿还债务支付的现金	3,672,507,295.19	4,103,349,057.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	312,290,557.28	367,970,739.13
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		
筹资活动现金流出小计	3,984,797,852.47	4,471,319,796.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,227,797,852.47	-1,834,739,796.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额	-177,019,416.16	-284,477,536.92

加：期初现金及现金等价物余额	350,519,534.23	634,997,071.15
六、期末现金及现金等价物余额	173,500,118.07	350,519,534.23

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	218,448,286.10	107,256,429.38
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	291,168,080.42	1,038,597,060.92
经营活动现金流入小计	509,616,366.52	1,145,853,490.30
购买商品、接受劳务支付的现金	196,125,784.61	204,384,179.40
支付给职工及为职工支付的现金	2,506,162.68	2,621,450.27
支付的各项税费	2,616,531.90	2,484,079.24
支付其他与经营活动有关的现金	83,637,485.22	156,119,461.06
经营活动现金流出小计	284,885,964.41	365,609,169.97
经营活动产生的现金流量净额	224,730,402.11	780,244,320.33
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,140.30
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		36,140.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,950.00	54,950.00
投资支付的现金		
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	1,950.00	54,950.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,950.00	-18,809.70
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	857,000,000.00	1,258,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	410,000,000.00	165,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,267,000,000.00	1,423,500,000.00

偿还债务支付的现金	1,348,113,061.95	2,360,240,641.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,828,114.08	138,464,396.85
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,448,941,176.03	2,498,705,038.80
筹资活动产生的现金流量净额	-181,941,176.03	-1,075,205,038.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额	42,787,276.08	-294,973,415.32
加：期初现金及现金等价物余额	26,237,309.66	321,210,724.98
六、期末现金及现金等价物余额	69,024,585.74	26,237,309.66

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

