

# 宁波杭州湾新区开发建设有限公司

(住所：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路69号)

## 2026年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

发行人	宁波杭州湾新区开发建设有限公司
注册金额	不超过 14.00 亿元 (含 14.00 亿元)
本期发行金额	不超过 6.00 亿元 (含 6.00 亿元)
主承销商、受托管理人、簿记管理人	国泰海通证券股份有限公司
增信情况	无
主体信用等级	AA+
债券信用等级	本期债券无评级
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人

国泰海通证券股份有限公司

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)



签署日期：2026 年 3 月 25 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）报告期内有息负债持续增长

近两年及一期末，发行人有息负债分别为 2,585,926.21 万元、2,787,415.17 万元和 2,538,700.01 万元，占各期末负债总额的比例分别为 79.00%、80.34%和 79.71%。最近两年，发行人为满足经营发展需要，扩大对产业投资业务、水务业务、物业经营业务、城市服务业务、劳务服务等板块的投资，有息债务规模有所增长。虽然发行人有较为通畅的直接和间接融资渠道，短期内偿债压力不大，但若发行人未能有效控制其负债规模，未来可能面临较大的偿债压力。

#### （二）对外担保规模较大

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 774,166.14 万元，占期末净资产的比例为 46.64%，对外担保金额较大。被担保公司包括慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司、宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司、宁波迅发开发建设有限公司、宁波前湾控股集团有限公司等，上述被担保方均为地方国有企业，目前代偿风险较低。如果未来被担保企业财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人将面临一定的代偿风险，对发行人自身债务的偿还能力将产生不利影响。

#### （三）受限资产规模较大

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 350,440.09 万元，占发行人总资产的 6.83%，占发行人净资产的 21.11%，受限资产主要为用于抵押的投资性房地产、其他非流动资产、固定资产及无形资产。若未来公司的经营情况发生变化，不能偿还到期负债，相关的受限资产将面临被处置的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵押期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

#### （四）报告期内净利润较为依赖运营补贴

近两年及一期，发行人净利润分别为 6,388.02 万元、7,565.10 万元和 3,492.14

万元，其他收益分别为 56,599.67 万元、99,187.86 万元和 55,834.58 万元。发行人其他收益主要由运营补贴构成，发行人净利润对运营补贴依赖度较高。若因为政策变动或发行人经营状况发生变化导致补助收入减少或不能持续，将对发行人利润产生重大影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额为不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。本期债券期限为 3 年期。

（二）本期债券扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途，不会临时补充流动资金。

（三）本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（四）本期债券约定了违约事项及纠纷解决机制，认定了违约情形、违约责任及免除，设置了纠纷解决机制。发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》或其他相关协议的约定发生争议的，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方约定通过向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼的方式解决争议。如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本期债券募集说明书、《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》等不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（五）本期债券未进行债项评级。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公

司 2025 年 9 月 22 日的评级结果，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本期债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（六）债券存续期内，受国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

（七）本期债券发行方式为非公开发行，发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），发行对象的数量不超过 200 名。本期债券发行对象不包括个人投资者。

（八）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所挂牌转让服务。由于具体挂牌事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所交易流通，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让且不能超过 200 人，发行人亦无法保证本期债券在交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌流通无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（九）在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券按期足额还本付息。

（十）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债

券持有人,以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人)均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（十一）投资者保护条款

本期债券设置投资者保护条款,包括偿债保障措施承诺、交叉保护承诺及救济措施,具体请见“第十节 投资者保护条款”。

（十二）根据《证券法》等相关规定,本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行,普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理,仅专业投资者中的机构投资者参与交易,普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（十三）本期债券不满足质押式回购条件。

（十四）本期债券的主承销商和受托管理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
目录 .....	6
释义 .....	9
<b>第一节 风险提示及说明</b> .....	11
一、与发行人相关的风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	22
<b>第二节 发行条款</b> .....	24
一、本期债券的基本发行条款.....	24
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	25
<b>第三节 募集资金运用</b> .....	27
一、本期债券的募集资金规模.....	27
二、本期债券募集资金使用计划.....	27
三、募集资金的现金管理.....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	29
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	29
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	31
一、发行人基本信息.....	31
二、发行人设立情况及历史沿革.....	31
三、发行人的股权结构.....	33
四、发行人的重要权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构等情况.....	38

六、发行人的董事及高级管理人员情况.....	49
七、发行人业务情况.....	51
<b>第五节 发行人主要财务情况</b> .....	<b>81</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	81
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	83
三、发行人财务状况分析.....	95
<b>第六节 发行人及本期债券的资信状况</b> .....	<b>148</b>
一、发行人的信用评级情况.....	148
二、发行人其他信用情况.....	148
<b>第七节 增信情况</b> .....	<b>151</b>
<b>第八节 税项</b> .....	<b>152</b>
一、增值税.....	152
二、所得税.....	152
三、印花税.....	152
<b>第九节 信息披露安排</b> .....	<b>154</b>
一、存续期内债券信息披露安排.....	154
二、信息披露事务管理制度主要内容.....	154
三、定期报告披露.....	157
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	157
五、本期债券还本付息信息披露.....	157
<b>第十节 投资者保护机制</b> .....	<b>158</b>
一、偿债计划.....	158
二、偿债资金来源.....	158
三、偿债应急保障方案.....	159
四、偿债保障措施.....	159
五、投资者保护条款.....	160
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> .....	<b>163</b>
一、违约情形及认定.....	163

二、违约责任及免除.....	163
三、争议解决方式.....	164
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>165</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	165
二、《债券持有人会议规则》的全文内容.....	165
<b>第十三节 受托管理人 .....</b>	<b>181</b>
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	181
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况.....	181
三、《债券受托管理协议》主要内容.....	181
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>205</b>
一、本次发行有关机构.....	205
二、发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....	207
<b>第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>208</b>
<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>223</b>
一、本募集说明书的备查文件.....	223
二、查阅地点.....	223
三、备查文件查阅时间.....	224

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、公司、发行人、杭开建	指	宁波杭州湾新区开发建设有限公司
股东会	指	宁波杭州湾新区开发建设有限公司股东会
董事会	指	宁波杭州湾新区开发建设有限公司董事会
控股股东、前湾控股	指	宁波前湾控股集团有限公司
实际控制人、前湾新区管委会	指	宁波前湾新区管理委员会
原杭州湾新区管委会	指	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会，2021 年 12 月，根据市政府、市委《关于调整宁波市有关开发区（园区）管理机构设置的通知》，撤销宁波杭州湾新区管委会，设立宁波前湾新区管理委员会
海晨物产	指	宁波海晨物产有限公司
公用事业公司	指	宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司
新湾市政	指	浙江新湾市政工程建设有限公司
宁波供排水公司	指	宁波市供排水集团有限公司
资产管理公司	指	宁波前湾新区资产管理有限公司
新区自来水公司	指	宁波杭州湾新区自来水有限公司
滨海新城公司	指	宁波杭州湾滨海新城开发建设有限公司
海创教育	指	宁波杭州湾新区海创教育发展有限公司
卓众人力	指	宁波市卓众人力资源服务有限公司
《公司章程》	指	《宁波杭州湾新区开发建设有限公司章程》
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
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
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	浙江导司律师事务所

审计机构、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
近两年及一期/末、报告期末	指	2023 年度/末、2024 年度/末及 2025 年 1-9 月/9 月末
最近一期末	指	2025 年 9 月 30 日
本募集说明书	指	《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
本次债券	指	发行人经发行人股东会及董事会批准，发行面额总值不超过（含）人民币 14.00 亿元的公司债券。
本期债券	指	宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
元	指	如无特别说明，为人民币元
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公工作日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、有息负债较高的风险

近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,585,926.21 万元、2,787,415.17 万元和 2,538,700.01 万元，占同期末总负债的比例分别为 79.00%、80.34%和 79.71%。发行人在建及拟建的项目未来仍需要大量资金投入，虽然发行人有较为通畅的直接和间接融资渠道，短期内债务偿债压力不大，但若发行人未能有效控制其负债规模，未来可能面临较大的偿债压力。

##### 2、经营活动产生的现金流量净额大幅波动的风险

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-68,379.07 万元、49,983.48 万元和 364,495.08 万元，2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额呈净流出状态，主要系 2023 年度发行人部分业务板块项目处于前期投资阶段，尚未形成收入，经营性现金流入较少所致，最近一年及一期发行人经营活动产生的现金流量有所改善，已呈现出净流入的状态。随着发行人经营规模不断扩大，若经营活动产生的现金流量净额持续呈大幅波动的趋势甚至转为净流出的状态，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

##### 3、盈利能力较弱且不断下降的风险

近两年及一期，发行人营业收入分别为 191,007.87 万元、244,666.36 万元和 190,143.62 万元，综合营业毛利率分别为 7.53%、0.73%和 0.51%，受发行人部分业务板块毛利率下降的影响，综合毛利率呈持续下降的趋势。若未来发行人无法有效应对市场竞争、控制成本、优化服务以及适应宏观经济环境和政策变化，发

行人可能出现盈利能力进一步下降的风险，可能会对发行人持续经营能力产生不利影响。

#### **4、其他应收款金额较大的风险**

近两年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 1,031,376.21 万元、1,114,316.37 万元和 835,359.39 万元，占总资产的比例分别为 21.42%、21.72%和 16.65%。发行人其他应收款主要为应收当地国企的往来款，金额较大，占总资产比例较高。发行人其他应收款对手方存在从事房地产开发业务的国有企业，若未来经济环境恶化，其他应收款未能及时回收，可能对发行人的资金周转带来影响。

#### **5、财务费用较高的风险**

近两年及一期，发行人财务费用分别为 29,831.90 万元、34,369.58 万元和 21,881.82 万元，占各期营业收入的比例分别为 15.62%、14.05%和 11.51%，占比较高，主要系通过多元化的融资渠道进行融资，满足项目建设的资金需求，导致有息负债规模较大，进而使财务费用较高，对发行人盈利能力造成一定的影响。

#### **6、盈利能力依赖政府补贴的风险**

近两年及一期，发行人净利润分别为 6,388.02 万元、7,565.10 万元和 3,492.14 万元，其他收益分别为 56,599.67 万元、99,187.86 万元和 55,834.58 万元。发行人其他收益主要由运营补贴构成，发行人净利润对运营补贴依赖度较高。若因为政策变动或发行人经营状况发生变化导致补助收入减少或不能持续，将对发行人利润产生重大影响。

#### **7、对外担保较高的风险**

截至 2024 年末，发行人对外担保余额合计为 774,166.14 万元，占 2024 年末净资产的比例为 46.64%，对外担保余额较高。发行人被担保公司均为宁波前湾新区国有企业，信誉良好，代偿风险较小。但如果未来被担保方财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人将面临一定的代偿风险，对发行人自身债务的偿还能力将产生不利影响。

## 8、受限资产规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产总额为 350,440.09 万元，占总资产的比例为 6.83%，占净资产比例为 21.11%。发行人受限资产主要为抵质押的投资性房地产、无形资产、其他非流动资产和固定资产等。虽然发行人信用记录良好，报告期内无不良信贷记录，并与多家商业银行合作关系密切，但如其遇到流动性困难导致不能按时、足额偿还相关贷款或其它债务，将导致受限资产被冻结直至处置，直接影响正常生产经营及财务状况。

## 9、投资活动产生的现金流量净额为负的风险

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-360,690.26 万元、-178,047.39 万元和-121,092.49 万元，报告期内呈净流出状态。发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金，投资活动现金持续净流出显示发行人正处于规模扩张状态，但若发行人购建的固定资产、无形资产和其他长期资产无法产生收益，将对发行人偿债能力产生影响。

## 10、固定资产规模较高折旧金额较大的风险

近两年及一期末，发行人固定资产金额分别为 210,214.02 万元、711,275.05 万元和 690,054.44 万元，分别占资产总额的 4.37%、13.87%和 13.75%。截至报告期末，发行人固定资产金额较大且最近两年呈大幅增加的趋势，主要系报告期内创新创业大厦、引水工程项目和宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）项目完工转入所致。未来，随着发行人其他项目完工转固，固定资产金额将继续增加，将显著增加每年固定资产折旧金额，若出现其他不利因素导致项目运营后收益不及预期，可能会对发行人利润产生一定影响。

## 11、部分资产产权证尚未办妥风险

截至 2024 年末，发行人部分投资性房地产尚未办妥产权证书，上述未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 37,244.59 万元，占同期末投资性房地产的比例为 6.16%。若未来发行人因各类因素无法顺利办理产权，则可能导致资产产

权不清，影响其对外出租、出售业务，对发行人盈利水平和偿债能力造成不利影响，发行人在一定程度上存在部分资产产权证尚未办妥的风险。

### **12、存货变现能力和流动性较弱的风险**

发行人的存货主要由项目开发成本构成，2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货分别为 745,842.76 万元、782,591.15 万元和 781,056.07 万元，占总资产的比重分别为 15.49%、15.26%和 15.57%。存货占比相对较高，占用了较大规模的营运资金，降低了资产运营效率。发行人存货主要为尚未开发的土地，后续拟用做新区重大项目及其配套项目建设，未来发行人可能因项目回款时间不确定而导致流动性风险。

### **13、投资性房地产的跌价风险**

近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 597,919.16 万元、604,348.57 万元和 604,331.64 万元，占同期总资产中的比重分别为 12.42%、11.78%和 12.04%。发行人投资性房地产采用公允价值法进行计量，受国家房地产政策及市场交易情况的影响较大，未来发行人所持有的投资性房地产公允价值存在下降的风险，进而对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利的影

### **14、土地储备的风险**

发行人目前的土地储备能够满足未来几年的项目开发需要，但根据国家对于建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费用甚至无偿交回土地使用权的风险。同时，发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险，若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，可能会对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

### **15、非标融资规模较大的风险**

截至报告期末，发行人非标融资余额为 50.43 亿元，占有息负债的比例为 19.86%。发行人非标融资主要由信托融资、融资租赁、保险融资计划、资产证券化产品和结构化融资构成。发行人非标融资规模较大，若宏观经济下行、监管政

策收紧导致非标融资渠道受限，公司可能面临再融资成本上升、集中偿付压力加大等情况，进而对发行人的偿债能力造成不利影响。

#### **16、投资收益为负的风险**

报告期内，发行人投资收益分别为 1,913.90 万元、-7,131.50 万元及-35.25 万元。2024 年度发行人投资收益为负，主要系权益法核算的长期股权投资亏损金额较大。发行人长期股权投资的涉及行业较多，包括旅游行业、房地产开发行业等领域，近年来受整体经济环境影响，发行人所投资的企业的经营情况不及预期。若未来经济增速持续放缓，仍可能导致发行人投资收益为负，进而对发行人偿债能力产生影响。

#### **17、部分其他非流动资产未明确收益获取方式的风险**

近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 449,465.83 万元、409,988.69 万元和 408,699.36 万元，占总资产的比重分别为 9.33%、7.99%和 8.14%。发行人其他非流动资产主要由基础设施项目款构成。发行人已就上述项目的收益获取方式与主管单位进行沟通协商，但截至目前，发行人尚未与主管单位签署协议以明确收益获取方式。若未来上述项目持续无法确定收益获取方式，可能对发行人未来的盈利能力和偿债能力带来不利的影响。

### **（二）经营风险**

#### **1、市场竞争风险**

发行人作为宁波市前湾新区城市综合项目投资主体，在新区基础设施及配套公共设施的投资建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励各投资主体在城市基础设施建设市场中进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大和开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临一定的挑战。

#### **2、未来资本支出较大的风险**

发行人作为宁波前湾新区最重要的投资运营主体，投资运营的项目以商业地产、产业投资项目、城市综合配套项目为主，主要项目建设周期较长，资金投入量较大。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-360,690.26 万元、

-178,047.39 万元和-121,092.49 万元，呈持续净流出的态势，报告期内发行人在建项目资金支出压力较大，公司面临资本性支出压力较大的风险。

### 3、公用事业定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中加入了部分市场化的成分，但从价格规制模式上看，基本属于政府高度垄断定价的模式。因此，这种在定价过程中不完全依据供求关系的情况，使发行人面临公用事业定价的风险。

### 4、部分资产收益率较低的风险

2024 年末，发行人投资性房地产账面价值为 604,348.57 万元，占总资产的 11.78%。发行人投资性房地产主要为用于租赁的房产土地等，2024 年发行人租赁收入金额 15,930.63 万元，主要来自于医疗大楼、金融广场、华强项目等，整体资产收益率不高。若未来发行人相关租赁资产无法持续为发行人带来经营收入，将对本期债券偿付带来不利影响。

### 5、安全生产风险

发行人下属从各业务的子公司众多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事故以及自然灾害等外部环境因素，一旦某个或几个子公司发生安全生产的突发事件，将对发行人的正常经营带来不利影响。

### 6、关联交易风险

发行人与关联方之间存在购销交易、资金往来及担保事项。虽然发行人已经制定了关联交易制度，但在实际操作过程中，可能存在无法按照市场公允价值交易、不能按照预计时间回款等关联交易风险。

### 7、建设施工和工程管理的风险

目前发行人在建项目及拟建项目较多、金额大。项目施工建设是一项复杂的系统工程，具有项目范围广、组织工作复杂、施工流动性大、周期长等特点。由于施工周期较长，在项目施工过程中，可能受到业务所在地的交通、供电、供水、土地征用、自然条件等各种不确定因素或无法事先预见因素的影响，导致工程施工进度无法按照工程合同进行，工程管理要求较高，难度较大。

## **8、经济周期风险**

发行人业务涉及物业经营、旅游等，其盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，第三产业消费收入下滑，物业经营及旅游行业景气度大幅下降，将对公司盈利能力产生影响。

## **9、突发事件引发的经营风险**

发行人如遇突发事件，例如自然灾害、生产安全事故、社会安全事件，公司管理层无法履行职责等事项，由于具有偶发性和严重性，会对发行人公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响，企业财产及员工人身安全受到危害，从而对发行人的生产经营造成不利影响。

## **10、合同定价风险**

发行人主营业务如水务、产业投资和城市服务等具有一定的社会公益特征，业务发展不仅受市场成熟度的影响，很大程度上还取决于政府对该行业的投资建设计划和主导发展力度。同时，公司经营业务与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。如果未来合同价格往不利方向发展，公司盈利水平将会受到一定的影响，公司存在一定的合同定价风险。

## **11、合同履行风险**

发行人与施工单位签订各类施工合同，如果未来发行人资金流紧张，可能对签署的施工合同不能按时付款，进而产生履约问题。由于建设规模大，工程较多，施工合同签订合法性、严谨性以及工程建设质量、其他不可抗力等因素都有可

能影响施工合同的履约，而如果发行人发生履约问题，可能会在一段时间内影响发行人信用以及资信，对发行人后续施工以及融资能力均带来负面影响。

### **12、物资销售业务客户和供应商集中度高的风险**

报告期内，发行人物资销售业务上下游客户集中度高，如主要上游供应商供货或下游客户需求发生变化，将对发行人的生产经营带来较大的影响。目前发行人正在加快拓展物资销售业务的交易范围，进一步增强物资销售业务的市场竞争力，减弱物资销售业务上下游客户较集中的风险。

### **13、持续投融资的风险**

发行人所从事的基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。发行人负债总额逐年增加，全部有息债务占负债总额的比重较高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

### **14、水务业务持续亏损的风险**

发行人从事宁波前湾新区内自来水销售等水务业务。近两年及一期，发行人水务业务毛利润分别为-8,941.68 万元、-7,904.82 万元和-6,053.35 万元。因前湾新区旧供水管网主要为原慈溪经济开发区老旧管网，漏损率较高，且自 2022 年起实施的水质提升工程导致发行人成本进一步增加，导致其水务业务逐年亏损。目前，发行人已在新铺设地下管网，降低管网漏损率，提升新区管网质量。但发行人水务业务板块持续的亏损可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

### **15、产业投资业务毛利率大幅下降的风险**

报告期内，发行人产业投资业务毛利率分别为 8.23%、4.08%和 4.85%，呈下降趋势，主要系收入结构变化所致。报告期内，发行人毛利率较高的政府购买服务项目全部完工，导致该模式下收入占比持续下降，而毛利率较低的工程施工业务收入占比上升。若未来发行人项目获取不及预期，可能进一步加剧毛利率下行压力，对发行人盈利能力产生不利影响，进而影响其偿债能力。

## 16、主营业务多元分散的风险

报告期内，发行人主营业务收入主要来源于劳务服务业务、产业投资业务、加油站油品销售业务、物业经营业务及城市服务业务等。最近一年，发行人不存在营业收入和毛利润比重均超过 30%的业务板块，但其各业务板块之间有较强的协同性，通过资源共享能够实现协同发展。但同时也面临着管理难度增加、行业风险传导等潜在挑战，多元化经营可能会对发行人盈利的可持续性产生一定影响。

## 17、资产划出的风险

2023 年度-2024 年度，发行人加油站油品销售业务分别为 5,851.79 万元及 42,346.98 万元，该业务由宁波杭州湾新区海瑞能源有限公司负责。截至本募集说明书出具日，宁波杭州湾新区海瑞能源有限公司已被划转，发行人不再从事加油站油品销售业务。发行人资产划转主要根据前湾新区管委会对前湾新区的整体统筹规划进行，若未来前湾新区管委会划转发行人其他资产，可能对发行人的盈利能力稳定性产生不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、行业多元化引发的管理风险

发行人近年来生产规模扩张较快、管理半径不断扩大，业务涉及新区开发、水务、旅游、物业经营、物资销售和城市服务等。虽然这些行业有一定的关联性，但多行业的发展战略对公司的决策分析、市场研判、行业研究、人力资源等方面的管理能力要求很高，多行业会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源。如果未能根据市场和政策变化，及时调整投资结构，多元化经营的收益将不能达到公司的预期，并对公司的长远发展带来一定影响。

#### 2、内控管理的风险

发行人作为大型的企业集团，下属全资子公司、控股子公司和参股公司较多，随着企业运营的进一步完善，涉及的业务板块和控股的子公司数量也会有所调整。如何加强对子公司业务的了解以及时跟踪投资项目的运营状况对发行人管理水

平提出了较高的要求。若管理上存在缺失，可能导致发行人和下属公司之间的信息不对称，从而影响发行人对项目投资方向的判断，这将对企业的整体运营造成不利影响。

### **3、人力资源风险**

发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才。但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长。由于新区尚处于开发建设阶段，生活配套设施尚未齐全，对高素质人才的吸引还处于相对劣势，可能给发行人的发展带来一定的影响。

### **4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

公司为国有控股企业，有一套完整的制度体系来应对突发事件的影响，但突发事件的突发性仍可能导致企业董事和高管出现缺位的情形，或者导致出现公司治理相关的负面新闻，这类事件往往会影响董事会的决策机制或公司的正常运转，存在一定的突发事件引发的治理结构风险。

### **5、下属子公司管理风险**

发行人与控股、参股子公司是以产权为纽带的母子公司关系，对子公司的财务和人事管理方面，能行使控股和参股权利。随着公司规模的不扩张和产业链的不断完善，公司下设子公司数量较多，这给发行人对子公司的管理水平提出更高的要求。如果公司在集团组织机构上设计不合理，对于子公司的重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善，同时发行人在制度、资金、人员等方面的管理能力不能相应提高，发行人将面临一定程度的管理风险。

### **6、投融资管理风险**

公司主要投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着宁波前新区经济和城市建设的快速发展，公司未来几年的投资规模

将不断扩大，融资规模也将进一步扩大，从而使公司投融资管理的难度加大，造成一定管理风险。

### **7、董事、审计委员会委员及高级管理人员变动的风险**

根据宁波杭州湾新区开发建设有限公司股东决定、董事会决议、监事会决议及职工代表大会决议，报告期内发行人董事、监事及高级管理人员发生变动且变动人数比例较大，如果发行人董事、审计委员会委员和高级管理人员将来变动频繁或变动人数比例较大，发行人治理机制可能不能顺利运行，将影响到公司整体的正常经营。

## **（四）政策风险**

### **1、宏观政策变化的风险**

发行人主要从事城市基础设施建设、水务等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

### **2、地方政府政策风险**

近年来，发行人的业务得到了新区政府的大力支持，发行人对政府的依赖性较大，经营决策、盈利水平受到相关主管部门支持力度的影响明显。如果政府政策发生重大变化，将会影响发行人的经营业绩和偿债能力。

### **3、政府对公用事业的政策干预风险**

目前，发行人水务板块在其主营业务中比重较大，但该行业属公用事业，具有一定的社会公益特征，其直接涉及生产、服务和居民的生活质量，国家和地方政府对水务行业有严格的规定，行业发展不仅受市场成熟度的影响，很大程度上还取决于政府对水务行业的投资建设计划和主导发展力度。价格在很大程度上直接影响本公司的经济效益，尽管企业有权要求进行价格调整，但必须经过复杂的

审批程序。价格上涨需综合考虑地方经济承受能力，与 CPI、地方人均收入等指标挂钩。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

债券存续期内，受国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所挂牌转让服务。由于具体挂牌事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所交易流通，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让且不能超过 200 人，发行人亦无法保证本期债券在交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌流通无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券按期足额还本付息。

### （四）本期债券无担保的风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本

期债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于客观因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券持有人的利益受到不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**宁波杭州湾新区开发建设有限公司。

（二）**债券全称：**宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2026 年 3 月 17 日获上海证券交易所出具的《关于对宁波杭州湾新区开发建设有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕887 号），注册规模为不超过 14 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 3 月 30 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。付息频率为按年付息。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 3 月

30 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，顺延期间不另计息）

**（十五）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2029 年 3 月 30 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，顺延期间不另计利息）

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**（二十三）质押式回购安排：**本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 3 月 25 日。

发行首日：2026 年 3 月 27 日。

发行期限：2026 年 3 月 27 日至 2026 年 3 月 30 日。

## （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券挂牌转让安排

1、挂牌转让场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

## （四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排请详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，并经发行人股东会出具股东会决议，并经上海证券交易所出具无异议的函（上证函〔2026〕887号），本期债券发行总额不超过14.00亿元（含14.00亿元），采取分期发行。本期债券发行金额不超过人民币6.00亿元（含6.00亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金。

本期债券募集资金拟偿还回售的公司债券明细情况如下表所示：

单位：年、%、亿元

序号	证券简称	发行期限	票面利率	起息日期	到期日期	回售日	到期金额	募集资金偿还金额
1	23 杭开 01	5.00	3.30	2023-05-23	2028-05-23	2026-05-23	6.00	6.00
合计		-	-	-	-	-	<b>6.00</b>	<b>6.00</b>

发行人承诺，本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途，不会临时补充流动资金。

发行人承诺，本期债券拟偿还的回售的公司债券不会进行转售。

发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

#### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途，不会临时补充流动资金。

#### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管，将由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。本期债券的资金监管安排包括

募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### （一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

### （二）募集资金专项账户的开立

发行人应当在募集资金到达专项账户前与监管银行及债券受托管理人共同签订《募集资金账户监管协议》。

《监管协议》的主要内容包括：

（1）为保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行营业机构开立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；

（2）发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》履行信息披露义务；

（3）监管银行应依据《监管协议》的约定监管专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金。债券受托管理人应对专户的设立、资金存储及支付情况进行监督；

（4）发行人应配合监管银行、债券受托管理人以及主管部门调看专户的资金使用情况和收支情况，向检查人员提供专户相关材料。

### （三）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。发行人与受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使

用、资金划转情况。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2025 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率不变。本期债券的成功发行在延长债务期限的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定发行人财务成本，避免贷款利率波动风险。为了合理降低公司的融资成本及短期偿债压力，本期债券用于偿还公司债券本金具有一定合理性。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券募集资金所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。发行人承诺本期债券不用于购置土地。发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本期债券募集资金仅用于募集说明书披露的用途，不转借他人使用，不直接或间接用于房地产业务，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，不用于二级市场股票投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途，不会临时补充流动资金。发行人承诺，本期债券拟偿还的回售的公司债券不会进行转售。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券为宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券，公司取得上海证券交易所无异议函（上证函〔2025〕2500 号），注册总额为不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元），发行人于 2025 年 8 月 20 日发行“25 杭开建”，发行规模为 6.00 亿元。截至本募集说明书出具日，上述募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书约定一致。

发行人不存在违反《证券法》规定改变公司债券所募资金用途的情况，不

存在因募集资金被侵占挪用或被监管部门采取限制发行债券措施的情况，符合《证券法》第十八条第（三）项的规定。发行人不存在擅自改变前次发行债券募集资金用途的情况。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

注册名称	宁波杭州湾新区开发建设有限公司
法定代表人	孙国治
注册资本	人民币 350,000.00 万元
实收资本	人民币 350,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2011 年 1 月 11 日
统一社会信用代码	91330201567027853B
住所（注册地）	浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号
邮政编码	315336
所属行业	综合
经营范围	城市综合开发建设，房地产开发经营，基础设施建设，投资与资产管理，土地开发，海涂围垦，旅游资源的投资、开发、建设，物业管理，给排水管理，房屋租赁；以下限分支机构经营：食品经营：餐饮服务，食品零售；烟草、百货、五金、建材、电子产品、水果及其他食用农产品零售；住宿服务；洗衣服务；会议及展览服务、棋牌服务、票务代理。[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）
电话及传真号码	电话：0574-82375666 传真：0574-82375000
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：励立军 联系方式：0574-82375002 职位：董事

### 二、发行人设立情况及历史沿革

#### （一）发行人设立情况

发行人现持有宁波市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330201567027853B 的《营业执照》，其住所地为浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号，法定代表人为孙国治，注册资本为人民币 35.00 亿元，公司类型为有限责任公司（国有控股），营业期限自 2011 年 1 月 11 日至长期。

发行人成立于 2011 年 1 月 11 日，根据宁波市委、宁波市人民政府《关于加快发展开发建设宁波杭州湾新区的决定》（甬党[2009]18 号）和宁波市人民政府办公厅文件《关于印发宁波杭州湾新区开发建设管理委员会主要职责内设机构和

人员编制规定的通知》（甬政办发[2010]196 号）文件组建。发行人作为宁波杭州湾新区国有综合性投资公司，以市场化方式履行新区部分投资、建设职能，通过对新区资源开发和公司资本运作服务于新区建设和产业发展。公司立足“创新思变是出路，做大做强是方向，服务新区是目的，‘三生三宜’是目标”的指导思想，围绕新区打造宁波北翼国际化新城区的总体目标，积极探索区域性国有投资公司的发展之路，并承担起新区国有资本转型升级排头兵和主力军的使命。

## （二）发行人历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2011-01-11	设立	2011 年 1 月 11 日，发行人取得宁波市工商行政管理局核发的注册号为 330218000011551《企业法人营业执照》，注册资本 20,000 万元，由宁波杭州湾新区开发建设管理委员会全额出资。
2	2011-04-21	增资	发行人注册资本由 20,000 万元增加至 50,000 万元，新增注册资本由宁波杭州湾新区开发建设管理委员会出资。
3	2018-12-27	增资	发行人注册资本由 50,000 万元增加至 350,000 万元，新增注册资本由宁波杭州湾新区开发建设管理委员会出资。
4	2020-07-29	其他	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会已将其持有的发行人 7.3143% 股权无偿划转给浙江省财务开发有限责任公司。至此，发行人股东宁波杭州湾新区开发建设管理委员会持股比例为 92.6857%，是公司控股股东和实际控制人；股东浙江省财务开发有限责任公司持股比例为 7.3143%。
5	2021-04-16	分立、减资	2020 年 12 月，发行人根据宁波杭州湾新区国有资产监督管理办公室发布的《关于宁波杭州湾新区开发建设有限公司分立事项的批复》（甬新经[2020]41 号）批复后进行分立，因分立而减少注册资本 8,000.00 万元。同时，发行人股东对公司进行资本公积转增注册资本 8,000.00 万元。2021 年 4 月 16 日，发行人经工商登记，注册资本由 350,000 万元变更为 342,000 万元，其中杭州湾新区管委会出资额为人民币 316,985.094 万元，占公司注册资本的 92.6857%；浙江省财务开发有限责任公司出资额为 25,014.906 万元，占公司注册资本的 7.3143%。
6	2021-04-26	增资	2020 年 12 月，发行人根据宁波杭州湾新区国有资产监督管理办公室发布的《关于宁波杭州湾新区开发建设有限公司分立事项的批复》（甬新经[2020]41 号）批复后进行分立，因分立而减少注册资本 8,000.00 万元。同时，发行人股东对公司进行资本公积转增注册资本 8,000.00 万元。2021 年 4 月 26 日，发行人经公司登记注册资本变更为 350,000 万元，其中杭州湾新区管委会出资额为人民币 324,399.95 万元，占公司注册资本的 92.6857%；浙江省财务开发有限责任公司出资额为 25,600.05 万元，占公司注册资本的 7.3143%。
7	2021-08-13	控股股东变更	杭州湾新区管委会将所持有的 92.6857% 股份全额划转至宁波前湾控股集团集团有限公司。至此，公司股东宁波前湾控股集团集团有限公司持股比例为 92.6857%，是公司控股股东；股东浙江省财务开发有限责任公司持股比例为 7.3143%。公司人实际控制人未发生变化。

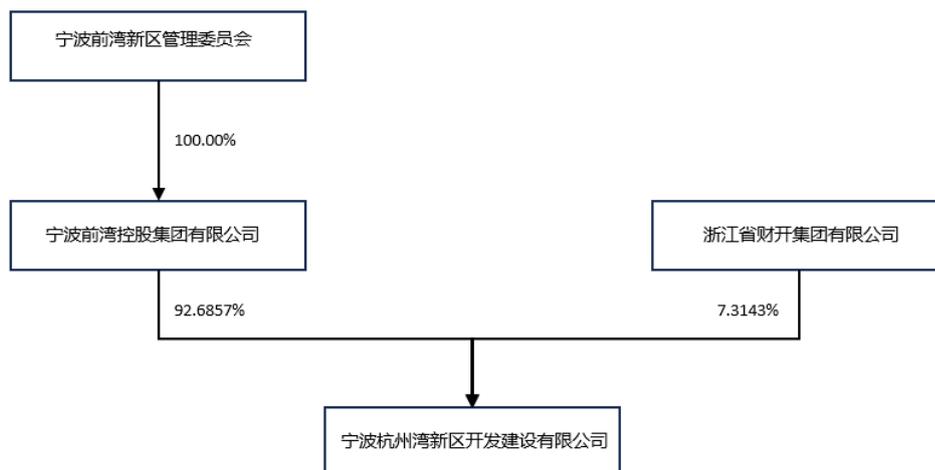
### （三）发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



### （二）控股股东基本情况

发行人控股股东为宁波前湾控股集团有限公司，前湾控股前身为宁波杭州湾新城工程建设管理有限公司，成立于 2012 年 5 月 28 日，于 2021 年 5 月 26 日更名为宁波前湾控股集团有限公司，注册资本 35 亿元人民币，经营范围为：一般项目：控股公司服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；市政设施管理；物业管理；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2024 年末，前湾控股总资产 1,127.01 亿元，净资产 397.08 亿元；2024 年度实现营业收入 36.08 亿元，净利润 0.39 亿元。

截至本募集说明书签署之日，前湾控股持有的发行人股权无质押情况。

### （三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人实际控制人为宁波前湾新区管理委员会。根据宁波市委、市政府《关于加快开发建设宁波杭州湾新区的决定》（甬党

[2009]18号)文件决定,设立宁波杭州湾新区开发建设管理委员会。宁波杭州湾新区管委会是宁波市人民政府的派出机构,由宁波市人民政府授权,负责宁波杭州湾新区的开发、建设、管理和行政执法工作,在所辖区域范围内行使市级经济管理权限和县级社会行政管理职能。2021年12月,宁波前湾新区正式揭牌成立。2022年4月6日,前湾控股完成工商变更,前湾控股的控股股东由“宁波杭州湾新区开发建设管理委员会”更名为“宁波前湾新区管理委员会”。

截至募集说明书签署日,发行人实际控制人为宁波前湾新区管理委员会(原宁波杭州湾新区开发建设管理委员会)。

宁波前湾新区管理委员会主要职责包括:负责国家和省、市有关法律、法规和政策在新区的贯彻实施、拟定、发布新区的有关规定,经批准后负责组织实施;研究拟定新区经济社会发展计划和建设发展规划,经批准后负责组织实施;负责编制新区的总体规划、分区规划、详细规划和重要的专业规划,经批准后负责组织实施;负责建设项目的规划管理及批后监督工作;负责编制新区的土地利用规划,依法管理新区土地储备、整理和土地使用权出让、转让等工作;负责组织招商引资工作、按权限审批、审核投资项目;负责浙江慈溪出口加工区加工贸易业务管理及企业进出口货物、物品的审批;负责新区建设工程方案与初步设计的审查、批建审核、招标投标、发证、质量监督、工程档案以及有关房地产管理;负责建筑工程造价和建筑施工、安装、勘查设计和房地产开发单位的管理工作;负责新区的城市建设和管理工作;负责新区的经济贸易、财政和地方税务、国有资产、农业、水利、交通、科技、统计、物价、审计、金融、旅游、外事、人力资源、社会保障、工商行政管理、质量技术监督、安全生产、环境保护等方面的管理工作;管理和协调新区的社会治安综合治理、信访、文化、教育、体育、卫生、计划生育、民政、民族宗教等社会行政管理事务;检查、监督和协调市级有关部门设在新区的分支机构或派出机构工作;协调海关、检验检疫,以及供水、供电、供气、通讯、金融等部门(单位)的工作;指导区域内各类企业落实经营自主权,建立现代企业制度,保障企业依法自主经营;负责和指导机关及企事业单位党的建设、精神文明建设、反腐倡廉建设和群团工作;按照干部管理权限,管理机关和直属单位干部;承办宁波市委、市政府交办的其他事项。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司情况如下：

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	宁波杭州湾新区文化科技产业投资有限公司	物业经营业务板块	100.00%
2	宁波华复文化科技开发有限公司	物业经营业务板块	55.00%

##### 1、宁波杭州湾新区文化科技产业投资有限公司

宁波杭州湾新区文化科技产业投资有限公司成立于 2013 年 07 月 18 日，法定代表人为陈浩然，注册资本为 5.96 亿元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区兴慈一路 1 号北三楼 37 室。经营范围为文化科技产业投资，旅游景区、高科技游乐园项目建设，建筑工程、园林工程设计、施工、管理、咨询。

截至 2024 年末，该公司总资产为 305,429.26 万元，净资产为 166,317.57 万元，2024 年度，该公司实现营业收入 288.82 万元，净利润为 4,182.82 万元。截至 2023 年末，该公司总资产为 315,042.68 万元，净资产为 162,134.74 万元，2023 年度，该公司实现营业收入 213.59 万元，净利润为 2,075.92 万元。2024 年度文投公司净利润大幅增加，主要系 2024 年度文投公司收到宁波前湾新区财政局拨付的文旅产业发展运营补助 10,600.00 万元所致。

##### 2、宁波华复文化科技开发有限公司

宁波华复文化科技开发有限公司成立于 2013 年 9 月 16 日，法定代表人为胡张富，注册资本为 3.86 亿元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区兴慈一路 1 号北三楼 38 号。经营范围为文化科技项目开发，旅游景区开发；高科技主题公园的建设、管理、租赁；机械设备租赁、销售；日用品、百货、工艺品、服装销售；物业管理；停车场服务；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

截至 2024 年末，该公司总资产为 230,689.24 万元，净资产为 69,320.57 万元，2024 年度，该公司实现营业收入 2,168.25 万元，净利润为 3,694.26 万元。截至 2023 年末，该公司总资产为 234,950.38 万元，净资产为 65,626.30 万元，2023 年度，该公司实现营业收入 2,231.59 万元，净利润为 6,316.49 万元。2024

年度华夏文化净利润大幅下降，主要系 2024 年度华夏文化其他收益下降所致。

截至 2024 年末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要情况如下：

### **1、宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司**

发行人持有宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司 35%的股权，根据与该公司股东新联合物业服务集团有限公司、宁波银昇企业管理合伙企业的一致行动人协议，发行人合计表决权 65%，故纳入合并范围。宁波市甬星人力资源有限公司是宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司全资子公司，故纳入合并范围。

### **2、宁波市甬星人力资源有限公司**

宁波市甬星人力资源有限公司是宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司全资子公司，因发行人对宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司合计表决权达 65%，纳入合并范围，故对其子公司纳入合并范围。

### **3、浙江新湾市政工程建设有限公司**

发行人持有浙江新湾市政工程建设有限公司 49%的股权，根据与另一方股东宁波通航工程管理有限公司合资合作协议，发行人合计表决权 51%，故纳入合并范围。

### **4、宁波市卓众人力资源服务有限公司**

发行人持有宁波市卓众人力资源服务有限公司 48%的股权，根据与另一方股东宁波越宏企业管理合伙企业（有限合伙）一致行动人协议，发行人合计表决权 52%，故纳入合并范围。

## **（二）重要联营企业**

截至2024年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

## **（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响**

### **1、发行人母公司的受限资产情况**

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司口径不存在资产抵押、质押等权利限制安排或其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

### **2、母公司财务状况**

近两年及一期末，发行人母公司资产规模分别为 380.80 亿元、390.61 亿元及 413.06 亿元；发行人母公司净资产规模分别为 151.91 亿元、159.97 亿元及 177.36 亿元。

近两年及一期，发行人母公司营业收入分别为 1.34 亿元、1.27 亿元及 0.93 亿元，净利润规模分别为 0.44 亿元、0.84 亿元及 0.36 亿元。

### **3、对核心子公司的控制力**

截至 2024 年末，纳入发行人合并报表范围内主要子公司共 2 家，分别为宁波杭州湾新区文化科技产业投资有限公司及宁波华夏文化科技开发有限公司。发行人对上述主要子公司的持股比例分别为 100%和 55%。根据上述子公司公司章程的规定，发行人能决定上述子公司的经营方针和投资计划、任免上述子公司的执行董事、审查批准上述子公司的年度财务预（决）算方案、审查批准上述子公司的利润分配方案和弥补亏损方案等其他重大事项。

发行人通过对子公司的人员任免、财务管理、业务经营管控及重大事项决策等行使股东职权，对子公司相关事项进行有效管控。

综上，母公司对子公司的控制能力较强。

### **4、股权质押**

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在股权质押事项。

### **5、子公司分红政策**

报告期内，由于子公司开展业务的资金需求较大，报告期内子公司未对母公司进行分红。

### **6、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响**

报告期内发行人重要子公司盈利能力较好，发行人对子公司的人员任免、财务管理、业务经营管控及重大事项决策具有控制权。

综上所述，发行人为控股型公司，发行人不存在股权质押的情况，发行人对子公司有着较强的控制力，投资控股型架构对发行人偿债能力不会构成重大不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。发行人治理结构如下：

##### （1）股东会

公司设股东会，由全体股东组成。股东会依照公司法行使下列职权：

- 1) 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准监事会的报告；
- 4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 6) 对发行公司债券作出决议；
- 7) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 8) 修改公司章程；
- 9) 对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- 10) 对公司向其他企业投资或者为除本条第9项以外的人提供担保作出决议；
- 11) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

##### （2）董事会

公司设董事会，其成员为5人，经股东会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，经提名和选举，可以连任。董事长由宁波前湾控股集团有限公司推荐，董事会选举产生。

董事会行使以下职权：

- 1) 召集股东会会议，向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

- 7) 决定公司内部管理机构的设置;
- 8) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 9) 依照有关规定程序, 聘任或者解聘公司总经理及其他高级管理人员并决定其报酬事项;
- 10) 制定公司章程修改方案;
- 11) 制定公司的基本管理制度;
- 12) 公司章程或股东会授予的其他职权。

公司不设监事会或者监事, 在董事会中设置审计委员会, 审计委员会由3名成员组成, 行使《公司法》规定的监事会的职权。

### (3) 总经理

公司设总经理, 由董事会聘任或者解聘。董事会成员可以兼任总经理, 总经理每届任期三年, 可连聘连任。

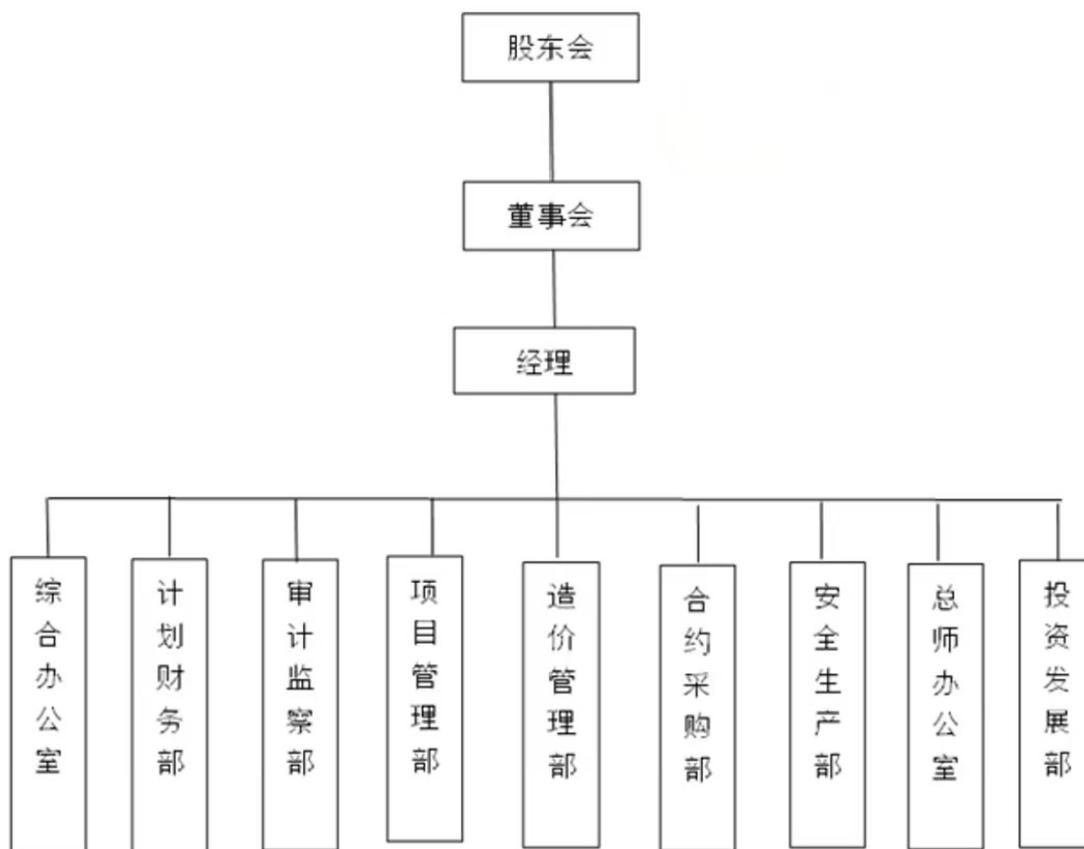
总经理依法行使以下职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 董事会授予的其他职权。

## 2、发行人组织结构

结合公司所属行业特点及管理现状, 公司建立了相适应的组织机构。公司设立了综合办公室、计划财务部、审计监察部、项目管理部、造价管理部、合约采购部、安全生产部、总师办公室和投资发展部。各部门按照独立运行、相互制衡的原则, 通过相应的岗位职责, 形成各职能部门间职能明确、权责明晰、相互协作的内部控制体系。

发行人内部组织结构图如下:



### （1）综合办公室

负责公司领导班子联席会、总经理室的日常事务，做好综合协调和督查工作；负责起草公司综合性文稿、工作计划、工作总结，编写公司大事记，做好公文核稿、校对、印发工作；负责上级有关部门各种公文的收发、拟办、传递、跟踪、反馈等工作；负责印信管理制度的草拟、修订，做好公章、介绍信管理工作；负责公司人力资源建设，做好人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理、劳动关系管理工作；负责公司信息化建设，做好协同办公系统(OA)及项目管理系统、邮件系统、公司官网、微信公众号的日常管理与维护工作；负责公司文书类和人事类档案的收集、整理、归档工作，指导并督促相关部门做好建设工程类、会计类、合同类档案的收集、整理和适时移交归档工作；负责公司对外联系和宣传报道工作，及时掌握各部门工作动态，收集并上报各类重要信息；负责公司重要会务、公务接待工作；负责办公用品（后勤物资）采购管理、公务用车管理、宿舍管理、工作餐管理及办公区域环境卫生管理等后勤保障工作；负责行政办公类固定资产管理；牵头制订、修订公司综合类规章制度，完善和优化

各项工作流程；牵头做好公司党建工作，负责工会、妇联工作，做好公司企业文化建设；牵头做好党工委管委会对公司年度工作目标责任考核工作相关事宜；完成公司领导交办的其他工作。

### （2）计划财务部

负责起草公司财务会计制度、工作规程和财务管理内控制度；指导、监督控股企业的财务会计制度、工作规程和财务管理内控制度的制定、执行情况；负责编制、执行公司的财务规划、财务计划及财务预算并负责编写财务分析及经济活动分析报告，提出改进意见和建议；负责公司及控股企业融资、资金管理及资金统筹调配相关工作；负责公司各类账务处理、凭证管理、票据管理及出纳相关工作，负责编制公司本级及合并财务会计报告；负责拟定公司资本市场的信息披露管理制度，并根据制度组织落实信息披露工作；负责公司日常税收申报缴纳工作，并为税收筹划提出合理建议；负责企业财务管理软件的应用与管理；建立公司财务档案，定期将财务档案造册移交公司档案室；负责涉及财务方面的审计工作；根据国资监管要求，做好公司资产管理工作，监督国有资产增减变动情况；指导、监督控股企业资产管理工作；参与公司资本运作、项目投资的研究，提出相关的意见建议；参与拟订控股企业经济目标考核办法，并参与绩效考核；参与提出控股企业财务部门组织机构的设置和财务负责人建议人选，负责对其财务工作进行指导与监督；完成公司领导交办的其他工作。

### （3）审计监察部

负责制定公司内部审计工作制度，编制公司年度内部审计、纪检监察工作计划。负责公司及所属子公司的财务收支、预决算及经营绩效等有关经济活动的审计监督与评价。负责组织对所属子公司负责人进行任期经济责任审计。负责组织对发生重大财务异常情况的所属子公司进行专项审计。负责公司及所属子公司内部控制及风险管理情况的审计。负责公司及所属子公司内部控制系统的健全性、合理性和有效性的检查和评估。负责公司领导督促落实审计发现问题的整改工作。参与完成外部审计工作。在党总支领导下，负责党员干部纪律检查，开展“四风”及“违反中央八项规定问题”等专项工作巡察。落实对子公司纪检监察工作的指导、督促和巡察。负责受理信访举报，处置问题线索，执纪审查违纪案件。负责受理民生 e 点通、舆情等民生诉求事件，配合做好上传下达案件处理。负责查处党员

干部违反党纪的案件并向上级纪检监察部门提出相关处理建议。负责对公司员工违纪、违法、损害公司利益的案件进行调查和处理。负责做好纪检监察保密工作，严守秘密，依法维护各级组织和当事人的合法权益。完成公司领导交办的其他工作。

#### （4）项目管理部

负责起草市政工程项目相关管理制度和房建工程项目相关管理制度，并对实施情况进行指导和监督；负责编制市政工程和房建工程项目年度、月度工作计划，做好各类统计报表上报工作；负责办理市政工程和房建工程建设项目的建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等项目前期权证及质量监督登记和备案手续；负责编制市政工程项目各类专项评估报告并组织评审；负责编制市政工程项目设计任务书，负责项目建议书、可行性研究报告、初步设计和施工图设计的委托与审查，并办理报批手续；负责市政工程项目施工图设计交底、施工组织设计审查，组织对工程质量和结构安全有重要影响施工专项方案的审查，处理项目实施过程中重大技术问题；参与房建工程建设项目的方案设计、初步设计、施工图会审和施工图设计交底、施工组织设计审核与技术论证；参与房建工程招标、合同洽谈、签订及合同变更、索赔的审核和谈判。负责办理市政工程建设建筑工程施工许可证、质量监督登记和备案手续，负责做好市政工程和房建工程项目政策处理协调和现场“三通一平”工作；负责市政工程和房建工程建设项目的质量管理、日常安全管理、进度管理和现场管理工作，负责协调市政工程和房建工程建设所涉相关部门，组织参建各方定期召开市政工程和房建工程例会或专题会议，及时处理市政工程和房建工程实施各环节具体问题；负责统筹市政工程和房建工程建设涉及的各项招标需求，参与市政工程招标、合同洽谈、签订及合同变更、索赔的审核和谈判；负责甲供材料（设备）的质量检验与现场验收，负责市政工程和房建工程甲定乙供材料（设备）的定牌定价；负责监督各分项、分部、单位工程的验收，做好市政工程和房建工程项目竣工验收、专项验收、综合验收和移交工作；负责市政工程和房建工程项目现场签证及联系单管理，审核市政工程变更；负责市政工程和房建工程项目实施阶段工程资料的收集、整理和归档工作；做好已竣工市政工程和房建工程项目跟踪管理、维保监督协调工作；参与涉

及市政工程和房建工程方面的审计工作。完成公司领导交办的其他工作。

#### （5）造价管理部

负责起草工程造价相关管理制度，并对实施情况进行指导和监督；负责组织编制工程建设项目投资估算，提供项目投资决策基础数据；建立并及时更新工程造价指标数据库；负责审核设计单位编制的设计概算；负责编制或审核造价事务所编制工程的施工图预算；负责合同变更和工程价款的审核、工程量的复核，处理合同争议和工程索赔；负责工程结算造价的审核，做好跟踪审计和结算审核与审计工作；负责工程建设项目全过程造价管理相关资料的收集、整理和移交归档；负责甲定乙供材料（设备）的定价，参与乙供材料（设备）的定牌定价、甲供材料（设备）的质量检验与现场验收；参与工程设计论证，对不同的设计、材料及技术进行成本分析并提出优化设计建议；参与招标文件的审核，完善各类招标文件的商务条件及合同条件；负责编制或审核造价事务所编制的项目咨询、勘察、设计、监理、施工、甲供材料（设备）采购等全过程的工程量清单、招标投标最高限价；建立并及时更新工程材料数据库；参与工程招标类合同的审核和谈判；参与完善工程类招标文件和合同范本；完成公司领导交办的其它工作。

#### （6）合约采购部

负责起草工程建设相关的招投标、比选委托、甲供材料（设备）采购、合同管理等制度，并对实施情况进行指导和监督；负责工程招标方案的确定，招标文件的编制、送审、备案、答疑，组织开评标，处理各类招投标投诉，整理归档各类招投标资料；负责各类工程服务商的比选；负责各类工程甲供材料（设备）的采购；负责各类工程合同的起草、谈判、签订，参与其它部门直接委托类合同审核，监督检查合同的执行、落实情况；负责建立并及时更新工程招投标及合同台账；负责评价、建立并及时更新工程服务商及供应商目录；负责工程一切险（第三方责任险）等工程保险办理；负责组织并出席公司招投标工作领导小组会议，形成会议纪要及台账；参与工程材料（设备）的选型及技术参数确定，参与甲定乙供材料（设备）的定牌定价及甲供材料（设备）的质量检验与现场验收；参与工程建设项目以外的公司大宗物资（服务）采购工作；参与建设工程项目的审计工作；完成公司领导交办的其它工作。

#### （7）安全生产部

负责组织制定安全生产规章制度及并监督其运行。负责组织员工安全生产教育和培训，并如实记录。负责组织制定员工安全生产责任，并进行考核。负责制定应急管理组织体系及预案，并组织应急救援演练。负责年度安全生产工作计划制定、总结及考评。负责组织召开公司安全例会，定期不定期组织安全生产监督抽查，并督促隐患整改。负责组织制定和完善防汛防台预案，并根据公司要求做好相关工作。负责定期对在建工程和营运项目安全隐患进行分析、评估和项目排序，确保项目建设与运营安全。负责组织或参与安全生产事故调查处理，事故的统计及上报工作。负责对安全生产工作进行宣传，并及时整理完善安全生产档案。负责对分子公司的安全生产进行监督、指导、考核。完成领导交办的其他事项。

#### （8）总师办公室

负责编制房建工程建设项目前期阶段的年度、月度工作计划，汇总编制工程建设项目统计报表、工程简报；负责房建工程建设项目土地获取，并办理工程建设项目土地使用、海域使用、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证等项目前期权证；负责编制房建工程建设各类专项评估报告并组织评审；负责编制房建工程建设项目设计任务书，负责方案设计、初步设计和施工图设计的委托与审查，负责与交通、通讯、水、电、天然气等相关部门的设计衔接工作；负责房建工程建设项目施工图设计交底、施工组织设计审查，组织对工程质量和结构安全有重要影响施工专项方案的审查，处理项目实施过程中重大技术问题；负责房建工程建设项目材料（设备）的选型、技术参数确定等工作；负责甲定乙供材料（设备）的定牌，参与甲供材料（设备）的质量检验与现场验收；负责公司本级安全生产管理工作和工程建设项目安全事故的处理；负责对下属全资分（子）公司安全生产指导、监督、考核；负责房建建设工程项目的不动产权证书办理；参与房建工程建设项目前期工作，负责编制项目建议书、可行性研究报告，并办理报批手续；参与房建建设工程项目的勘察、设计、施工、监理和甲供材料（设备）的招标以及相关合同的谈判和签订；参与审核房建建设工程项目的一般工程技术变更；参与房建建设工程项目的审计工作；参与服务类项目的采购；完成公司领导交办的其它工作。

#### （9）投资发展部

负责公司发展方向、公司运行相关行业及产业研究工作，为制定公司战略发

展规划提供科学依据；负责起草公司投资管理相关制度，并对实施情况进行指导和监督；负责公司本级及各子公司董事会日常工作的承办；负责公司（全资及控股子公司）产权管理相关工作，草拟和落实公司及参控股企业法人治理机制建设与完善方案；负责公司产业项目（股权）投资，及投资协议的起草、谈判、签订和履行工作；提出公司投资项目中涉及资产重组、兼并及股权收购转让等资本运作和资本性筹资工作；负责公司产业项目（股权）投资完成后运营管理（包括出售、出租及委托经营等）；负责公司工商年度报告公示和创投业务备案，指导和督促参、控股企业进行年度报告公示和创投业务备案；负责公司投资企业的投资收益上缴工作；负责滨海公司涉及项目投资、运营的相关工作（暂）；负责公司法律事务工作；协助计划财务部完成公司对外重大事项披露工作；完成公司领导交办的其他工作。

## （二）内部管理制度

根据有关法规和公司实际情况，公司针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

各有关业务部门分别根据有关法规和公司业务实际，制定了所属业务领域的工作制度和业务规则，为经营管理的合法高效奠定了基础，并在生产经营实践中取得了较好效果。

### 1、投融资管理制度

公司制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司投资管理办法》和《宁波杭州湾新区开发建设有限公司融资管理办法（试行）》，公司投资管理遵循的基本原则：投资行为必须符合国家有关法规及产业政策，符合公司发展战略，有利于形成公司的支柱产业和有市场竞争力的产品，有利于公司的可持续发展，必须坚持效益原则。公司融资遵循的基本原则：总体上以满足公司资金需要为宜，但要遵从公司的统筹安排；充分利用市政府及行业优惠政策，积极争取低成本筹资，如：无偿、资助、无息或贴息贷款等；长远利益与当前利益兼顾；权衡资本结构（权益资本和债务资本比重）对企业稳定性、再筹资或资本运作可能带来的影响。公司投资、融资必须按照规定的决策程序进行。

### 2、财务管理制度

为保证国有资产保值、增值，完善企业内部财务管理体制，规范企业内部财务行为，加强财务管理和会计核算，公司依据《公司法》《会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》及《公司章程》等有关规定，制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司财务管理制度(修订)》，从财务管理组织机构、财务管理与控制、会计核算和财务报告登多方面将财务管理和控制贯穿到公司经营活动的全过程，来实行严格的财务控制和管理。

### **3、预算管理制度**

为促进企业建立、健全内部约束机制，进一步规范企业财务管理行为，推动企业加强预算管理，根据财政部颁发的《关于企业实行财务预算管理的指导意见》和公司实施全面预算管理的要求，结合公司实际情况制定本制度。预算管理是规范年度经营预算编制、审批、执行、分析、考核等各环节的工作，包括各部门和公司整体的年度出租假设、损益预算、资本性支出预算及公司现金流量预测，预测数据按月编制。财务部预算主要拟订财务预算的编制纲要，督促各有关部门及时提供其他部门编制预算所需的有关信息资料，保证预算编制的进度，汇总财务预算管理的具体措施和办法，提供预算执行情况分析报告，督促企业完成财务预算目标。

### **4、人事管理制度**

为满足相应岗位的工作要求和企业发展需要，发行人制定了相应的人事管理制度。制度内容包括对员工进行岗位业务、专业资格、综合基础知识培训和学历的继续教育，以及员工培训计划的制定、组织和实施，并对各部门培训教育职责予以明确。

### **5、安全生产制度**

为加强公司的安全生产管理，保护从业人员在生产过程中的安全和健康，保护国家财产，防止和减少事故的发生，促进公司的发展和壮大，共同构建和谐社会，发行人制定了严格的安全生产管理制度。公司坚持以安全第一、预防为主的方针，制定了包括安全生产管理原则、安全生产责任人落实、安全生产监督管理等安全生产全过程管理制度。

### **6、关联交易制度**

为规范发行人的关联交易，维护发行人投资者特别是中小投资者的合法权益，

保证发行人与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，发行人制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司关联交易管理办法》。规定在必要的关联交易中，关联股东和关联公司高层应当回避表决；处理发行人与关联人之间的关联交易时，不得损害股东、特别是中小股东的合法权益，必要时应聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在总经理办公会议审议通过后及时披露。

## **7、信息披露制度**

公司专门制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司债券信息披露管理制度》，以规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，促进公司依法规范运作，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。公司控股子公司向公司进行的定期报告、重大信息临时报告以及重大信息的报告流程和需要报告的重大信息范围也遵照该制度执行。该制度规定应当真实、准确、完整和及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并应当同时向所有投资者公开披露信息，不得选择性信息披露。公司严格按照《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，逐层落实信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

## **8、对外担保制度**

发行人制订了《宁波杭州湾新区国有企业融资担保管理办法》，旨在规范公司处理融资担保过程中的各项具体工作，控制和降低担保风险，保证公司的资产安全，防范担保管理中存在的各种潜在经营风险。内控制度所称的“担保业务”，是指公司作为担保人按照公平、自愿、互利的原则与债权人约定，当债务人不履行债务时，依照法律规定和合同协议承担相应法律责任的行为。该办法适用发行人及其下属分、子公司。控制内容和目标包括：确保担保事项披露准确及时；确保建立符合国家相关法规的担保机制；确保担保计划、方案制定合理有效；确保担保资料得到妥善保管；确保担保事项得到适当审批；确保对被担保单位进行跟踪调查；确保对担保事项进行持续的监督检查。

## **9、子公司管理制度**

发行人子公司建立了较为完备的决策系统、执行系统和监督反馈系统，并按照相互制衡的原则设置相应部门。公司制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公

司控股子公司管理规定》，明确规定了子公司管理层的职责、权限，并在日常经营管理中加以监督，对提高公司整体运营效率和增强抗风险能力起到了较好的效果。

#### **10、资金管理重大风险事件应急处置预案**

为有效处置公司在资金管理方面发生的重大风险事件，规范应对重大风险事件行为，最大程度地预防和减少风险事件对公司造成的危害和损失，保护国有资产的安全、完整，依照《会计法》等相关法规的规定，发行人制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司资金管理重大风险事件应急处置预案》，明确各机构在处置重大事件的工作原则及工作职责，最大限度的降低重大风险事件给发行人带来的危害和损失，防止风险进一步扩散和蔓延，防止重大事件对公司正常生产经营带来不良影响。

#### **11、资金运营内控管理制度**

为规范资金运营的管理，明确资金的日常管理范围，有效控制资金风险，保证经营活动高效顺利的进行，发行人特制定了《宁波杭州湾新区开发建设有限公司资金运营内控管理制度》，明确发行人及其子公司资金运营及现金管理的内控制度，进一步规范了资金支用、往来账款管理等工作内容，确保发行人及子公司的资金有效、合规使用周转，降低资金运营风险。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人为具有独立法人资格，独立承担民事责任，依法进行自主经营、独立核算且自负盈亏的经济实体，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

#### **1、资产方面**

发行人与控股股东及实际控制人之间资产关系明晰，公司拥有独立完整的资产结构，控股股东、实际控制人不存在违规占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

#### **2、人员方面**

发行人拥有健全的法人治理结构，公司董事会、高管层基本稳定。

#### **3、机构方面**

发行人已建立了一套适应公司发展需要的组织结构，组织机构健全完整，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

#### 4、财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度。发行人不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况，能够独立作出财务决策。

#### 5、业务经营方面

发行人业务结构完整，自主经营，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施各项经营活动。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

### 六、发行人的董事及高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

姓名	现任职务	性别	出生年月	任期	是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求	是否存在重大违纪违法情况
孙国治	董事长	男	1977.07	2018.05 至今	是	否
王战国	总经理	男	1981.01	2026.02 至今	是	否
励立军	董事	男	1968.04	2020.12 至今	是	否
周静飞	董事	女	1982.10	2023.09 至今	是	否
祝孟钢	职工代表董事	男	1975.12	2025.03 至今	是	否
卢侃侃	职工代表董事	男	1983.10	2021.08 至今	是	否

#### （一）董事会成员简历

现任董事的情况如下：

孙国治，出生于 1977 年 7 月，浙江慈溪人，中共党员，大学学历。1993 年 8 月至 1996 年 7 月在慈溪市锦堂师范小学教育专业学习，1996 年 8 月至 1998 年 8 月在慈溪市浒山镇隆兴小学工作，1998 年 9 月至 2003 年 8 月任慈溪市浒山街道中心小学校长助理（2001 年 1 月至 2001 年 06 月去贵州省雷山县支教）（1996 年 8 月至 2002 年 12 月浙江师范大学小学教育在职学习），2003 年 9 月至 2005 年 8 月任慈溪市浒山街道白沙小学校长（2003 年 5 月至 2005 年 7 月在中央广播电视大学（上海师范大学）本（专科起点）科小学教育专业在职学习），2005 年

9 月至 2008 年 5 月在慈溪市庵东镇人民政府综合办工作,2008 年 5 月至 2009 年 10 月任慈溪市庵东镇人民政府综合办副主任,2009 年 10 月至 2010 年 1 月任庵东镇人民政府科员,2010 年 1 月至 2010 年 11 月任庵东镇人民政府团委书记,2010 年 11 月至 2011 年 9 月任庵东镇人民政府镇长助理,2011 年 9 月至 2012 年 1 月任庵东镇副镇级调研员(2006 年 4 月至 2011 年 11 月下派到元祥村工作,2008 年 12 月任村党总支书记),2012 年 1 月至 2016 年 4 月任庵东镇人民政府副镇长(城建),2016 年 4 月至 2016 年 7 月任庵东镇人民政府副镇长(正镇长级),2016 年就职于宁波杭州湾新区开发建设有限公司,现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司董事长兼法定代表人。

励立军,出生于 1968 年 4 月,本科学历,高级经济师,历任宁波三环动力机械有限公司常务副总经理、慈溪经济开发区管委会副主任、宁波杭州湾新区开发建设有限公司副总经理、宁波海创集团有限公司董事及总经理,现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司董事。

周静飞,出生于 1982 年 10 月,大学本科学历,注册会计师、中级会计师,历任宁波天宏会计师事务所审计经理;宁波世明会计师事务所、瑞华会计师事务所宁波分所审计业务部门副经理。现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司董事。

祝孟钢,出生于 1975 年 12 月,中共党员,本科学历,经济师职称。1998 年 7 月至 2001 年 5 月就职于慈溪市职业高级中学,2001 年 5 月至 2003 年 2 月就职于自办彩印厂,2003 年 3 月至 2006 年 3 月就职于宁波金轮阳光置业有限公司,2006 年 4 月至 2010 年 12 月就职于浙江华润慈客隆超市有限公司,2010 年 12 月至 2016 年 3 月就职于慈溪市飞龙房地产开发有限公司,2016 年 3 月至 2016 年 11 月就职于慈溪市信悦电器有限公司,2016 年 12 月至 2018 年 4 月就职于宁波杭州湾滨海新城开发建设有限公司,2018 年 4 月至今就职于宁波杭州湾新区开发建设有限公司,现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司职工代表董事。

卢侃侃,出生于 1983 年 10 月,中共党员,本科学历,高级工程师职称。2007 年 6 月-2013 年 10 月就职于宁波北仑国际集装箱码有限公司,2013 年 11 月至今就职于宁波杭州湾新区开发建设有限公司,现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司职工代表董事。

## （二）高级管理人员简历

王战国，总经理，出生于 1981 年 1 月，中共党员，硕士学历，高级工程师职称。历任宁波通途投资开发有限公司总师办主管、宁波通途投资开发有限公司工程建设部项目经理、宁波杭州湾新区开发建设有限公司项目管理部副经理、经理、宁波杭州湾新区开发建设有限公司总经理助理、总工程师、宁波前湾控股集团有限公司总工程师、宁波前湾产业集团有限公司总工程师、宁波前湾产业集团有限公司副总经理、宁波海创集团有限公司副总经理。现任宁波杭州湾新区开发建设有限公司总经理。

周静飞，财务负责人，简历同上。

## （三）报告期内发行人董监高变动情况

根据公司股东会决议、公司董事会决议、监事会决议及公司职工代表大会决议，报告期内公司董事、监事进行了变更，主要变更事项如下：

日期	类型	本次变更前	本次变更后
2023 年 2 月 6 日	董事会、监事会、高级管理层	余立其（董事）、姚杰（监事）、史天杰（财务负责人）	徐伟（董事）、余立其（监事会主席）、徐鹤田（财务负责人）
2023 年 9 月 22 日	董事会、高级管理层	徐伟（董事）、徐鹤田（财务负责人）	周静飞（董事）、周静飞（财务负责人）
2024 年 3 月 22 日	监事会	余立其（监事会主席）	吴斌（监事会主席）
2025 年 3 月 18 日	董事会	沈钟清（董事）	祝孟钢（董事）
2025 年 9 月 26 日	监事会	吴斌（监事会主席）、应红央（监事）、陈红（监事）、史武聪（监事）、施冬冬（监事）	发行人不设监事及监事会，在董事会中设置审计委员会，审计委员会由周静飞、卢侃侃、祝孟钢组成，行使《公司法》规定的监事会的职权。
2026 年 2 月 26 日	高级管理层	励立军（总经理）	王战国（总经理）

## 七、发行人业务情况

### （一）发行人业务总体情况

发行人是宁波前湾新区管理委员会所属国有投资控股公司，以市场化方式从事城市综合开发建设、投资与资产管理等，履行新区部分投资、建设职能，通过对新区资源开发和公司资本运作服务于新区建设和产业发展。

发行人经营范围为：城市综合开发建设，房地产开发经营，基础设施建设，投资与资产管理，土地开发，海涂围垦，旅游资源的投资、开发、建设，物业管

理，给排水管理，房屋租赁；以下限分支机构经营：食品经营：餐饮服务，食品零售；烟草、百货、五金、建材、电子产品、水果及其他食用农产品零售；住宿服务；洗衣服务；会议及展览服务、棋牌服务、票务代理。[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）。

发行人所涉及业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

## （二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

目前，发行人的主营业务可分为水务、物业经营、旅游、产业投资、物资销售和城市服务等。各板块收入、成本及毛利润构成如下：

表：发行人近两年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	9,477.89	4.98	13,433.46	5.49	17,448.16	9.13
物业经营业务	22,821.17	12.00	32,079.21	13.11	29,045.25	15.21
旅游业务	6,155.44	3.24	5,758.14	2.35	4,847.01	2.54
产业投资业务	27,431.43	14.43	47,325.33	19.34	38,178.62	19.99
物资销售业务	8,966.36	4.72	11,428.23	4.67	33,087.60	17.32
城市服务业务	10,387.90	5.46	19,978.38	8.17	24,997.54	13.09
加油站油品销售业务	61,465.69	32.33	42,346.98	17.31	5,851.79	3.06
房产销售业务	-	-	1,162.33	0.48	5,359.15	2.81
劳务服务业务	40,951.03	21.54	67,345.77	27.53	28,343.92	14.84
<b>主营业务合计</b>	<b>187,656.91</b>	<b>98.69</b>	<b>240,857.83</b>	<b>98.44</b>	<b>187,159.03</b>	<b>97.98</b>
其他业务	2,486.71	1.31	3,808.53	1.56	3,848.84	2.02
<b>合计</b>	<b>190,143.62</b>	<b>100.00</b>	<b>244,666.36</b>	<b>100.00</b>	<b>191,007.87</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，公司营业收入分别为 191,007.87 万元、244,666.36 万元和 190,143.62 万元，2024 年度发行人营业收入较 2023 年度增加 53,658.49 万元，增幅为 28.09%，主要系 2024 年度发行人劳务服务业务和加油站油品销售业务板块收入规模大幅增加所致。

表：发行人近两年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	15,531.24	8.21	21,338.28	8.79	26,389.84	14.94
物业经营业务	17,710.46	9.36	27,499.81	11.32	15,265.60	8.64
旅游业务	6,964.22	3.68	6,487.96	2.67	3,061.99	1.73
产业投资业务	26,101.28	13.80	45,392.60	18.69	35,035.98	19.84
物资销售业务	8,755.58	4.63	10,899.08	4.49	32,387.69	18.34
城市服务业务	10,201.51	5.39	19,691.66	8.11	24,558.04	13.90
加油站油品销售业务	61,372.06	32.44	41,647.03	17.15	5,275.91	2.99
房产销售业务	-	-	1,288.85	0.53	5,496.00	3.11
劳务服务业务	40,417.03	21.37	66,344.22	27.32	27,903.79	15.80
<b>主营业务合计</b>	<b>187,053.38</b>	<b>98.88</b>	<b>240,589.50</b>	<b>99.06</b>	<b>175,374.85</b>	<b>99.29</b>
其他业务	2,111.31	1.12	2,293.91	0.94	1,252.28	0.71
<b>合计</b>	<b>189,164.69</b>	<b>100.00</b>	<b>242,883.41</b>	<b>100.00</b>	<b>176,627.13</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，公司营业成本分别为 176,627.13 万元、242,883.41 万元和 189,164.69 万元。2024 年度公司营业成本较 2023 年度增加 66,256.28 万元，增幅为 37.51%，随着收入规模的增长，劳务服务业务和加油站油品销售等业务成本随之增加所致。

表：发行人近两年及一期营业毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-6,053.35	-618.36	-7,904.82	-443.36	-8,941.68	-62.18
物业经营业务	5,110.71	522.07	4,579.40	256.84	13,779.64	95.82

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游业务	-808.78	-82.62	-729.82	-40.93	1,785.01	12.41
产业投资业务	1,330.15	135.88	1,932.73	108.40	3,142.64	21.85
物资销售业务	210.78	21.53	529.15	29.68	699.91	4.87
城市服务业务	186.39	19.04	286.72	16.08	439.50	3.06
加油站油品销售业务	93.63	9.56	699.95	39.26	575.88	4.00
房产销售业务	-	-	-126.52	-7.10	-136.85	-0.95
劳务服务业务	534.00	54.55	1,001.55	56.17	440.12	3.06
<b>主营业务合计</b>	<b>603.53</b>	<b>61.65</b>	<b>268.33</b>	<b>15.05</b>	<b>11,784.18</b>	<b>81.94</b>
其他业务	375.40	38.35	1,514.62	84.95	2,596.56	18.06
<b>合计</b>	<b>978.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,782.95</b>	<b>100.00</b>	<b>14,380.74</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，公司营业毛利润分别为 14,380.74 万元、1,782.95 万元和 978.93 万元，2024 年度公司毛利润较 2023 年度下降 12,597.79 万元，降幅为 87.60%，主要系 2024 年度发行人物业经营业务中的物业服务业务成本大幅增加所致。

表：发行人近两年及一期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
水务业务	-63.87	-58.84	-51.25
物业经营业务	22.39	14.28	47.44
旅游业务	-13.14	-12.67	36.83
产业投资业务	4.85	4.08	8.23
物资销售业务	2.35	4.63	2.12
城市服务业务	1.79	1.44	1.76
加油站油品销售业务	0.15	1.65	9.84
房产销售业务	-	-10.88	-2.55
劳务服务业务	1.30	1.49	1.55
<b>主营业务毛利率</b>	<b>0.32</b>	<b>0.11</b>	<b>6.30</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
其他业务	15.10	39.77	67.46
平均毛利率	0.51	0.73	7.53

近两年及一期，公司综合毛利率分别为 7.53%、0.73%和 0.51%。报告期内，公司营业毛利率总体呈下降趋势，主要系水务业务及物业经营业务毛利率显著下降。水务业务方面，引水工程项目完工并开始计提折旧，由于固定资产投资规模较大，且水务业务较为依赖政府补贴，进而导致水务业务毛利率下降。物业经营业务方面，报告期内十一塘高速公路工程项目等项目完工并开始计提折旧，但由于项目完工时间尚短，收益能力尚未得到释放，因此导致项目收益无法覆盖折旧成本，进而导致发行人物业经营业务毛利率下降。

### （三）主要业务板块

发行人主要业务板块主要包括水务业务、物业经营业务、产业投资业务、物资销售业务、城市服务业务、劳务服务业务等板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业，走多元化经营模式。

#### 1、水务业务

##### （1）经营概况

发行人水务业务主要包括自来水供应业务、污水处理业务等，由其全资子公司宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司负责运营，在宁波杭州湾新区具有较强的区域专营性。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人水务业务分别实现营业收入 17,448.16 万元、13,433.46 万元和 9,477.89 万元，毛利润分别为-8,941.68 万元、-7,904.82 万元和-6,053.35 万元，毛利率分别为-51.25%、-58.84%和-63.87%。因杭州湾新区供水管网主要为原慈溪经济开发区老旧管网，漏损率较高，2022 年以来水质提升工程导致成本进一步增加，近年来公司水务板块持续亏损，对运营补贴依赖较大。2023 年和 2024 年发行人水务业务板块亏损金额较大，主要原因是当年水质提升导致成本增加。2023 年和 2024 年，公司收到自来水运营补贴合计为 8,985.42 万元和 7,343.33 万元。

## （2）业务模式

2018 年 6 月，原杭州湾新区管委会将杭州湾新区相关供水特许经营权授予公用事业公司，并授权宁波杭州湾新区规划建设国土局与公用事业公司签订《城市供水特许经营权框架协议》。

发行人自来水销售水源供应方面，发行人工业用水主要采购自宁波航丰自来水有限公司，民用水主要采购自慈溪市自来水有限公司，供水均价分别为 2.33 元/吨和 4.70 元/吨，按照实际使用量结算。

为统一宁波市全域供排水管理，2019 年 3 月，原杭州湾新区管委会与宁波市供排水集团有限公司签订《宁波杭州湾新区供水管理项目合作协议》，宁波供排水公司子公司宁波杭州湾新区自来水有限公司获得新区供水特许经营权，由新区自来水公司全面负责新区新水厂建设、旧管优化改造、统筹供水生产运营服务工作。2019 年 6 月，公用事业公司与宁波杭州湾新区自来水有限公司签订了《水费支付协议》，进一步约定了自来水水量及水费支付相关事宜。根据上述协议，公用事业公司则主要负责整体售水业务管理。水源销售方面，报告期内发行人采购的自来水先销售给宁波杭州湾新区自来水有限公司，再经由宁波杭州湾新区自来水有限公司销售给新区内的居民和企业，自来水销售收入直接与宁波杭州湾新区自来水有限公司进行结算。

发行人污水处理业务由杭州湾新区水质净化厂承接处理。新区水质净化厂由新区管委会与上海复旦水务工程技术有限公司通过 BOT 模式组建，新区管委会与上海复旦水务工程技术有限公司（由环投（香港）有限公司和上海复旦企业发展有限公司组建，与发行人无股权业务关系）前后签订 4 份《杭州湾新区水质净化厂 BOT 协议》及补充协议，BOT 特许权期限 30 年，新区向复旦水务公司支付水费包含运营管理费和投资回收款两部分，2012 年 6 月宁波杭州湾新区开发建设管理委员会下发了编号为甬新办发（2012）30 号文件，宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司履行新区管委会在 BOT 协议中的职能。2019 年 6 月之前，发行人直接向新区居民和企业收取污水处理费。2019 年 6 月之后，由宁波杭州湾新区自来水有限公司代为收取污水处理费后转交给发行人。

自来水收费标准方面，宁波杭州湾新区供水收费按照生活用水和经营性用水划分，对居民用水实施阶梯式计价，具体居民用水和经营性用水收费标准如下：

### 居民生活用水收费标准

项目	第一级	第二级	第三级
阶梯计量	13 吨以下	14 吨-25 吨	26 吨以上
价格（元/吨）	3.65（含 0.6 元/吨污水费）	5.18（含 0.6 元/吨污水费）	6.70（含 0.6 元/吨污水费）

### 经营性用水收费标准

类型	国家机关、社会团体等非经常性单位	一般工业、商业企业	污染企业
价格（元/吨）	6.55（含 1.35 元/吨污水费）	6.55（含 1.35 元/吨污水费）	13.00（含 5.5 元/吨污水费）

报告期内，发行人水务业务经营情况如下：

单位：万吨

指标	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
供水量	3,641.59	3,928.25	4,700.67
售水量	3,013.28	3,361.34	3,729.06
漏损率	17.26%	14.43%	20.67%
水费回收率	95.35%	99.54%	99.71%

近两年及一期，发行人水务业务呈净亏损状态，主要原因是杭州湾新区供水管网多系原慈溪经济开发区老旧管网，漏损率较高，虽然报告期内发行人在新增管道同时，对老旧管网进行补修，但自来水耗损率依旧较高。2022 年以来水质提升工程导致成本进一步增加，自来水供应的支出成本超过了自来水销售收入。总体来看，发行人水务业务运营对运营补贴依赖较大。

## 2、物业经营业务

### （1）经营概况

发行人物业经营业务主要由子公司宁波前湾新区资产管理有限公司负责运营。发行人在杭州湾新区内已有多处可供租售的住宅公寓、商业地产，并拥有具备丰富物业经营管理经验的团队。最近两年及一期，发行人物业经营业务板块分别实现营业收入 29,045.25 万元、32,079.21 万元和 22,821.17 万元；毛利润分别为 13,779.64 万元、4,579.40 万元和 5,110.71 万元；毛利率分别为 47.44%、14.28% 和 22.39%，呈波动的趋势。2024 年度物业经营业务毛利率显著下降，主要系十一塘高速公路工程项目等项目完工并开始计提折旧，但由于项目完工时间尚短，

收益能力尚未得到释放，因此导致项目收益无法覆盖折旧成本，进而导致发行人物业经营业务毛利率下降。

发行人物业经营业务主要由房屋租赁和物业管理两部分组成，构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租赁	12,722.32	55.75	15,930.63	49.66	15,855.92	54.59
物业管理	10,098.85	44.25	16,148.57	50.34	13,189.33	45.41
<b>合计</b>	<b>22,821.17</b>	<b>100.00</b>	<b>32,079.20</b>	<b>100.00</b>	<b>29,045.25</b>	<b>100.00</b>

## （2）业务模式

经过多年的实质性运作，发行人在杭州湾新区内已有多处可供出租的房地产，并拥有具备丰富物业租赁管理经验的团队，通过市场化运作，以公开招租的形式由发行人按有关规定组织出租工作并签订相关协议，形成租赁收入。发行人对外租赁的物业主要来自于公司自建或购买。

报告期内，发行人房屋租赁收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融广场	1,810.53	14.23	2,570.68	16.14	2,614.77	16.49
海派立体停车楼	-	-	76.52	0.48	-	-
华强项目	1,601.49	12.59	2,168.25	13.61	2,231.59	14.07
梦想公寓	91.08	0.72	118.66	0.74	180.57	1.14
金泽街	495.15	3.89	611.67	3.84	511.72	3.23
医疗大楼	5,986.24	47.05	7,981.65	50.10	7,981.65	50.34
科创中心	644.36	5.06	866.90	5.44	931.04	5.87
七彩港湾	49.98	0.39	190.17	1.19	169.05	1.07
双创大厦	589.92	4.64	-	-	-	-
其他	1,453.57	11.43	1,346.13	8.45	1,235.54	7.79
<b>合计</b>	<b>12,722.32</b>	<b>100.00</b>	<b>15,930.63</b>	<b>100.00</b>	<b>15,855.93</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人主要房屋出租率情况如下表所示：

单位：%

项目	2025 年 1-9 月出租率	2024 年度出租率	2023 年度出租率	主要租户
金融广场	88.35	93.10	95.88	银行、保险机构等
华强项目	100.00	100.00	100.00	华强方特
梦想公寓	97.05	97.05	85.75	培训教育、宾馆等
金泽街	95.02	93.68	85.79	餐饮、休闲设施等
医疗大楼	100.00	100.00	100.00	杭州湾医院
科创中心	98.00	98.00	98.00	管委会
七彩港湾	100.00	100.00	100.00	施工队
双创大厦	34.19	-	-	行政服务中心，海创集团

发行人物业管理收入主要为上述项目使用中收取的物业管理费，收费标准在 6-10 元/月·平方米之间，并根据市场价格及周边地块发展情况相应调整。

报告期内，发行人主要物业管理业务收入明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融广场	250.97	3.03	371.32	2.42	353.13	3.15
梦想公寓及金泽街	71.77	0.87	90.39	0.59	86.90	0.78
小区及办公楼宇物业管理	4,859.51	58.73	10,216.44	66.71	5,748.94	51.36
滨海新城一体化项目	1,913.21	23.12	3,815.79	24.91	4,215.44	37.66
科创中心	471.39	5.70	646.22	4.22	631.70	5.64
双创大厦	707.14	8.55	-	-	-	-
园林废弃物处理和建筑垃圾处置项目	-	-	175.58	1.15	157.23	1.40
<b>合计</b>	<b>8,273.99</b>	<b>100.00</b>	<b>15,315.74</b>	<b>100.00</b>	<b>11,193.34</b>	<b>100.00</b>

### （3）在建项目情况

截至 2025 年 9 月末，公司主要在建的物业经营项目情况如下：

单位：亿元

项目	建设期	预计总投资	资本金到位情况	2025 年 9 月末 进度 (已投金额)	未来投资计划	
					2025 年 10-12 月	2026 年
杭湾健康服务中心	2020-2025	2.50	按比例到位	1.18	1.32	-
颐乐苑	2021-2025	4.53	按比例到位	4.15	0.38	-
奥特莱斯项目	2022-2026	19.80	按比例到位	11.38	8.42	-
文旅商业街项目	2021-2026	2.55	按比例到位	0.76	1.79	-
金融广场二期	2021-2027	11.15	按比例到位	7.00	4.15	-
前湾仓配中心项目 (一期)	2024-2026	2.58	按比例到位	0.70	1.88	-
瑞海时光里项目 (一期)	2025-2026	2.39	按比例到位	0.47	1.68	0.24
<b>合计</b>	-	<b>45.50</b>	-	<b>25.64</b>	<b>19.62</b>	<b>0.24</b>

杭湾健康服务中心项目位于宁波杭州湾新区南部新城，海纳路以东，滨海二路以南，总用地面积约 28,655 平方米，总建筑面积约 136,703 平方米，其中地上建筑面积约 92,179 平方米，地下建筑面积约 44,524 平方米，项目主要建设内容包括健康体验中心（含综合商业和地上停车楼）、健康大厦、医养大厦、康体大厦、过街连廊等建筑工程及配套工程，未来收益主要来自于健康中心收入、健康体验中心收入、医养中心收入和康体中心收入以及地下停车场收入。

颐乐苑项目建设地点位于规划支路以东、古丘路以南、规划纵路以西、玉海西路以北，建设内容为老年公寓楼、社区配套用房、地下室等建设工程及配套工程，总占地面积 50.45 亩，建筑面积 53900 平方米，未来主要通过服务月费、伙食费和出租取得收入。

文旅宜居奥特莱斯项目位于宁波前湾新区南部新城板块，南至海寿路，东至杭州湾大道，西至博华路，北至博庆路。总用地面积 79,489 平方米，总建筑面积 161,810 平方米，其中地上建筑面积约 103,330 平方米，地下建筑面积约 58,480 平方米。建设集零售、娱乐与生活感的复合式奥莱小镇。

文旅商业街项目位于宁波杭州湾新区南部新城（熊出没小镇内），天宝路景观河以西，南、西、北至规划用地边界，项目总用地面积为 34,600 平方米，拟建总建筑面积约 35,000 平方米，主要建设内容包括商业街及两边商业建筑，再辅以相关配套用房及设备设施等，形成与熊出没小镇风格相契合的配套商业街。

金融广场二期项目位于金源大道以西、和泽路以东、海沧路以北、海裕路以南（金融一期南侧）。总建筑面积 92,000 平方米，其中地上约 70,000 平方米，地下约 22,000 平方米。项目整体定位为杭州湾新区金融服务中心，作为金融广场一期项目的延续与升级，集企业总部、甲级写字楼、酒店式公寓、金融服务、公交首末站、24 小时高品质智慧型商业中心等功能于一体的建筑综合体。

上述项目建设资金来源于公司自筹及融资，建成后拟通过出租或自营方式实现资金平衡。

### 3、旅游业务板块

#### （1）经营概况

报告期内，发行人旅游板块主要包括酒店餐饮经营业务和研学服务业务。酒店餐饮业务主要由子公司宁波前湾新区资产管理有限公司运营，研学服务收入主要来自于新区青少年实践基地的管理，由宁波杭州湾新区海创教育发展有限公司运营。报告期内，发行人旅游业务分别实现营业收入 4,847.01 万元、5,758.14 万元和 6,155.44 万元；毛利润分别为 1,785.01 万元、-729.82 万元和-808.78 万元；毛利率 36.83%、-12.67%和-13.14%。报告期内，受宏观经济周期性下行影响，发行人旅游业务收入和毛利率波动较大。

报告期内，发行人旅游业务板块收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店及餐饮	5,310.14	86.27	4,541.80	78.88	3,230.16	66.64
研学服务	845.30	13.73	1,216.34	21.12	1,616.85	33.36
合计	<b>6,155.44</b>	<b>100.00</b>	<b>5,758.14</b>	<b>100.00</b>	<b>4,847.01</b>	<b>100.00</b>

#### （2）业务模式

酒店及餐饮方面，截至 2025 年 9 月末，发行人下属子公司资产管理公司共运营 9 家酒店，包括方特酒店、金融广场酒店、悦雅湾酒店、雅舍酒店、南慈路酒店、君澜理酒店、雅寓酒店、熊出没港湾酒店和御海君澜酒店。发行人酒店业务采用委托管理运营的合作模式，与君澜集团、希尔顿集团及青藤集团等行业领先的专业酒店管理集团建立合作关系。在该模式下，发行人作为酒店物业的持有

方与资产所有者，将旗下酒店的日常运营管理工作委托至上述合作方。合作方负责派驻核心管理团队，提供包括品牌标准、运营体系及质量管理在内的全方位专业支持。

报告期内，发行人酒店经营情况如下：

单位：万元、%

酒店名称	开业时间	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
		收入	入住率	收入	入住率	收入	入住率
方特酒店	2019 年 5 月	-	-	-	-	11.90	-
金融广场酒店	2020 年 9 月	1,091.49	66.78	1,754.44	68.88	1,912.65	76.50
悦雅湾酒店	2020 年 9 月	49.76	48.51	106.10	79.60	122.65	81.08
雅舍酒店	2022 年 4 月	398.71	74.73	604.40	76.32	678.71	85.98
南慈路酒店	2023 年 4 月	400.32	57.9	595.34	64.38	383.07	59.23
君澜理酒店	2024 年 4 月	760.50	27.72	828.97	23.95	-	-
雅寓酒店	2024 年 7 月	472.70	79.77	200.14	62.83	-	-
熊出没港湾酒店	2024 年 8 月	1,435.48	30.02	425.69	21.14	-	-
御海君澜酒店	2025 年 3 月	567.57	22.41	-	-	-	-
其他	-	133.62	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>5,310.14</b>	<b>-</b>	<b>4,515.09</b>	<b>-</b>	<b>3,108.98</b>	<b>-</b>

注：自 2023 年起，方特酒店目前处于装修的状态，因此报告期内无入住率。

研学服务方面，该业务板块由下属子公司宁波杭州湾新区海创教育发展有限公司负责运营，主要从事新区青少年实践基地的管理。自运营以来，基地先后成为浙江省中小學生研学实践教育营地、浙江省中小學生劳动实践教育基地、宁波市“一带一路”国际青少年交流基地及宁波市大学生社会实践基地。研学基地根据不同年龄段学生需求出发，开发了适合不同年级的层次化课程体系，研学课程以户内课程和户外课程相结合的形式开展。报告期内，分别实现研学服务收入 1,616.85 万元、1,216.34 万元和 845.30 万元。

受宏观经济周期性下行影响，近年来，公司酒店餐饮板块业务收入和毛利率水平波动较大。随着宁波前湾新区经济活力不断增强，周边旅游景点的陆续开放，预计发行人酒店餐饮板块收入和毛利率将渐趋稳定。

#### 4、产业投资板块

## （1）业务概况

发行人作为宁波前湾新区核心区基础设施建设主体，负责宁波前湾新区核心区部分基础设施建设业务。发行人产业投资板块由政府购买服务业务、代建管理业务和工程施工业务构成，政府购买服务业务和代建管理业务由下属子公司宁波杭州湾新区海泽市政投资有限公司运营，工程施工业务由浙江新湾市政工程建设有限公司负责运营。报告期内，发行人产业投资板块分别实现营业收入 38,178.62 万元、47,325.33 和 27,431.43 万元，毛利润 3,142.64 万元、1,932.73 万元和 1,330.15 万元，毛利率分别为 8.23%、4.08%和 4.85%。

报告期内，发行人产业投资板块收入构成情况如下：

单位：万元、%

名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府购买服务模式	-	-	43.38	0.09	1,307.39	3.42
代建模式	-	-	117.71	0.25	2,236.23	5.86
工程施工模式	27,431.43	100.00	47,164.24	99.66	34,635.00	90.72
合计	<b>27,431.43</b>	<b>100.00</b>	<b>47,325.33</b>	<b>100.00</b>	<b>38,178.62</b>	<b>100.00</b>

## （2）政府购买服务

### 1) 业务模式

2015 年 8 月，根据《宁波市人民政府办公厅关于政府向社会力量购买服务的实施意见》（甬政办发〔2015〕23 号）文件精神，宁波杭州湾新区颁布《关于政府向社会力量购买服务的实施意见》（甬新办法〔2015〕35 号），明确了政府购买服务所需资金纳入财政预算，通过公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式确定承接主体。

发行人现存的政府购买服务项目均是 2017 年之前签订的。杭州湾新区先后于 2015 年 9 月及 2016 年 5 月通过公开招标方式向社会公开了第一批政府购买服务项目和第二批政府购买服务项目。发行人通过公开招投标方式成为上述两批政府购买服务项目的中标单位，发行人的政府购买项目合同期限均为 10 年，项目分批次实施。项目实施第 1 年到第 10 年购买主体每年支付购买服务费用，费用按每年等额本金加上该年投资收益进行支付。政府购买服务项目维护期，发行

人承担维护项目工作，并收取工程维护收入。每年确认相关维护收入，并将实际维护费用确认相关维护成本。

2017 年之后，发行人针对协议存续期在建的政府购买服务项目签署了补充协议，补充协议约定，待项目竣工决算后，委托方将向发行人以最终经审计的项目总成本加约定的建设管理费作为结算基础，支付项目建设资金，项目建设资金包括：项目投资总额（含前期资金、工程资金、融资费用、应缴税费等各项支出）加上按项目投资总额一定比例计收的建设管理费，会计处理方式、款项来源和回款计划未发生变化，所需资金依然纳入财政预算。发行人 2017 年之后没有再签订新的政府购买协议，符合财预【2017】87 号等法律法规。

截至2025年9月末，发行人政府购买服务模式项目均已建设完成，且已完成竣工结算。截至2025年9月末，发行人政府购买服务累计已确认收入33.41亿元。具体情况如下：

### 第一批政府购买服务项目具体情况

单位：亿元

序号	项目	立项总投资	发行人已投资额	回购总额	截至 2025 年 9 月末已回款
1	滨海六路（职教西路—兴慈八路）地下管廊	10.11	7.26	8.67	8.63
2	杭州湾大道（七塘公路—滨海一路）道路工程	3.45	1.89	2.34	2.24
3	滨海四路跨陆中湾江桥梁工程	1.39	1.12	1.37	1.34
4	滨海大道跨十塘横江桥梁工程	1.43	1.23	1.66	1.64
5	滨海五路跨陆中湾江桥梁工程	1.66	0.79	0.96	0.94
6	兴慈八路跨十塘横江桥梁工程	1.29	0.95	1.18	1.16
7	中兴一路跨十塘横江桥梁工程	1.33	0.79	0.83	0.92
合计		<b>20.66</b>	<b>14.03</b>	<b>17.01</b>	<b>16.87</b>

### 第二批政府购买服务项目具体情况

单位：亿元

序号	项目	立项总投资	发行人已投资额	回购总额	截至 2025 年 9 月末已回款
1	滨海六路（兴慈八路至-兴慈五路）市政工程	4.53	2.81	3.80	3.38
2	滨海九路（兴慈五路—兴慈四路）绿化工程	0.01	0.00	0.01	0.01
3	滨海八路（兴慈五路—兴慈四路）绿化工程	0.01	0.01	0.01	0.02

序号	项目	立项总投资	发行人已投资额	回购总额	截至 2025 年 9 月末已回款
4	滨海七路（兴慈五路—兴慈四路）绿化工程	0.01	0.01	0.01	0.01
5	滨海六路（兴慈五路—兴慈四路）绿化工程	0.03	0.04	0.08	0.05
6	海兴路（滨海六路—滨海九路）绿化工程	0.01	0.00	0.01	-
7	兴慈五路（滨海九路-十塘）绿化工程	0.05	0.05	0.08	0.05
8	众源路工程海腾路	0.53	0.32	0.47	0.39
9	银湾东路（兴慈四路-兴慈五路）市政工程	0.69	0.44	0.65	0.54
10	滨海六路 2#污水提升泵站工程	0.16	0.09	0.11	0.11
11	滨海六路 3#污水提升泵站工程	0.17	0.09	0.11	0.10
12	龙宝路（滨海二路至滨海五路）市政工程	1.21	0.65	0.92	0.79
13	华强支路（三八江至华强路）市政工程	0.30	0.17	0.22	0.20
14	滨海七路（兴慈五路—兴慈六路）市政工程	0.80	0.38	0.56	0.47
15	兴慈六路（滨海六路—瓷洲路）市政工程	1.37	0.77	0.96	0.90
16	玉海东路（兴慈五路—兴慈六路）市政工程	1.03	0.55	0.72	0.63
17	瓷洲路（兴慈五路—兴慈六路）市政工程	0.58	0.30	0.44	0.36
18	银湾东路（兴慈五路—兴慈六路）市政工程	0.52	0.30	0.41	0.36
19	北横江（兴慈五路至直江二）河道工程	0.07	0.05	0.09	0.06
20	直江二（十塘至十一塘江）河道工程	0.22	0.12	0.18	0.15
21	梁周线北延及连接线工程	5.07	2.31	3.07	2.24
22	兴慈七路跨十塘江桥梁工程	1.32	1.00	1.21	0.90
23	兴慈一路跨十一塘江桥	1.53	1.06	1.34	0.90
24	兴慈四路跨十一塘江桥梁工程	1.70	1.13	1.47	0.98
<b>合计</b>		<b>21.92</b>	<b>12.65</b>	<b>16.93</b>	<b>13.60</b>

杭州湾新区先后于2015年9月及2016年5月通过公开招标方式向社会公开了第一批政府购买服务项目和第二批政府购买服务项目。相关项目由于立项时间较早，建设过程中根据实际情况对建设投资进行了动态调整，造成已完工项目已投资额与初期立项总投资额存在差异。

截至2025年9月末，发行人无在建和拟建的政府购买服务项目。

### （3）代建管理业务

#### 1) 业务模式

发行人代建管理业务由发行人本部负责运营，主要由本部与业主方签订基础设施项目代建合同，发行人接受委托负责工程项目的建设管理工作并收取项目管理费，项目代建管理费计费方式为按照工程项目当年完成投资总额乘以一定的费率（根据合同确定费率），发行人负责从项目立项到工程竣工交付使用、移交等全过程建设管理，项目资金不经过发行人，由委托方直接支付至工程单位。发行人依据代建协议约定的代建管理费确认代建管理业务收入。

报告期内，发行人以代建管理业务先后承接了宁波杭州湾新区边防派出所、杭州湾新区滨海新城新建学校项目、杭州湾新区医养小镇配套学校项目、杭州湾新区南部新城新建初中项目、浒运公路坎墩永安路至新区滨海大道段工程（新区段）等项目，2023 年及 2024 年代建管理业务实现收入分别为 2,236.23 万元和 117.71 万元。

#### 2) 在建项目及拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建的代建管理项目具体情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	建设期间	项目总投资	2025 年 9 月未已投	截至 2025 年 9 月末已确认管理费金额
宁波市公安局前湾新区分局庵东派出所业务技术用房项目	2024.1-2025.7	6,998.00	6,998.00	102.64
宁波市公安局前湾新区分局崇寿派出所业务技术用房项目	2025.2-2026.8	5,500.00	2,350.00	31.37
宁波前湾新区消防救援大队指挥中心扩建工程	2025.6-2026.9	975.00	975.00	29.20
宁波前湾新区通航机场消防救援站建设项目	2025.6-2026.9	8,170.00	2,451.00	26.49
<b>合计</b>	-	<b>21,643.00</b>	<b>12,774.00</b>	<b>189.70</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人主要拟建的代建管理项目具体情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	预计开工时间	项目总投资
消防救援大队备勤楼	2026 年 3 月	1,100.00
<b>合计</b>	-	<b>1,100.00</b>

#### （4）工程施工业务

发行人工程施工业务由下属子公司浙江新湾市政工程建设有限公司负责，新湾市政拥有市政公用工程施工总承包壹级资质，主要从事市政道路建设，通过公开投标形式承接工程项目，按照工程完工进度确认收入。

截至 2025 年 9 月末，公司主要在建项目包括新建南通至宁波高速铁路先开段站前及相关工程 TYZQ-4 标段、宁波至象山市域（郊）铁路工程 SGXSO7 标施工项目钢吊箱工程、世纪大道快速路（永乐路—沙河互通）工程 II 标、桥梁板单元生产线智能化基地建设项目、兴慈大道快速路（滨海大道-滨海二路）工程等。

截至 2025 年 9 月末，发行人在建的工程施工项目如下表所示：

单位：万元

项目名称	业主方	合同总金额	已投资规模	已确认收入金额
新建南通至宁波高速铁路先开段站前及相关工程 TYZQ-4 标段	上海通涵建筑工程有限公司	12,000.00	11,003.27	11,008.96
宁波至象山市域（郊）铁路工程 SGXSO7 标施工项目钢吊箱工程	上海通涵建筑工程有限公司	7,500.00	6,415.14	6,422.02
世纪大道快速路（永乐路—沙河互通）工程 II 标	宁波市政工程建设集团股份有限公司	2,065.01	1,700.17	1,705.28
桥梁板单元生产线智能化基地建设项目	青岛泰龙钢构有限公司宁波分公司	2,000.00	1,150.03	1,150.61
兴慈大道快速路（滨海大道—滨海二路）工程	宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	62,745.02	30,466.56	33,923.25
<b>合计</b>		<b>86,310.03</b>	<b>50,735.17</b>	<b>54,210.12</b>

#### （5）合法合规性

发行人所涉及业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定。

公司不属于地方政府融资平台，公司不存在地方政府将储备土地作为资产注入的情况，不存在地方政府承诺将储备土地预期出让收入作为公司偿债资金来源的情形。公司政府购买服务业务资金来自于自有资金，代建管理业务项目资金不经过公司，公司不存在违规举借债务，违反上述规定的情况。公司债务融资除采用信用借款、自有资产抵质押以及第三方企业保证担保外，不存在由地方各级政

府及所属机关事业单位、社会团体为公司融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形。地方政府及其所属部门未通过出具担保性质文件或者签署担保性质协议为公司融资进行担保。综上，公司开展产业投资业务及其产生的应收款项符合财预〔2017〕50 号和国发〔2021〕5 号中关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

## 5、物资销售板块

### （1）业务概况

发行人物资销售板块主要由子公司宁波海晨物产有限公司开展。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月分别实现营业收入 33,087.60 万元、11,428.23 万元和 8,966.36 万元，毛利润分别为 699.91 万元、529.15 万元和 210.78 万元，毛利率分别为 2.12%、4.63%和 2.35%。

### （2）业务模式

目前发行人物资销售板块销售品种主要为原木、混凝土、砂石和钢材等材料。发行人主要采用“以销定采”方式，根据下游客户实际订单需求向上游供应商进行采购，通过销售价格与采购成本之间的价差实现盈利。发行人物资销售业务交易方式以现货交易为主，在结算方式上，对于供应商，部分采用一定比例的预付款，部分采用货到付款，即付即清；对于下游客户，部分采用现款现货交易，部分采用预收款交易。

公司采购货物全部转销给各区域贸易商和实体企业，以赚取中间差价。公司与贸易商、实体企业以合同合约形式合作，在买卖货物之前，先订立购销合同，按照合同条款进行货物交易。在洽谈阶段，公司会按照客户准入参考标准，严查合约方资质，优先考虑资质好的、诚信度高的、规模大的企业，在订立合同前会严查对方是否存在经营风险及债务纠纷、法律问题，一旦发现问题，立即终止洽谈，寻找新的可靠单位。

公司积极拓展物资销售业务，依赖多年积累的业务渠道、优质的服务、高质量的商品来拓展市场，敏锐的捕捉到商品价格的波动趋势，高卖低买赚取价差。同时发行人及时掌握市场价格波动情况及趋势，严格依据订货量确定采购量，采取薄利多销的销售策略，销售定价只要能覆盖成本费用，略微盈利即可。虽然发

行人物资销售板块业务在新区内具有一定规模，但由于仅作为中间商，附加值很小，毛利率很低，但随着发行人今后加大发展力度，利润有望实现增长。

上下游方面，发行人原木的供应商主要为宁波与成物资贸易有限公司，下游客户主要为宁波工昂物产有限公司；钢材的供应商主要为上海宝臻贸易有限公司、山东鲁丽钢铁有限公司和宁波杭钢国贸有限公司等，下游客户主要为杭申集团有限公司、宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司等。砂石的供应商主要为宁波博华物产有限公司、舟山金嘉汇建设有限公司和宁波博华物产有限公司等，下游客户主要为宁波上建环球建材有限公司、宁波上建港建建材有限公司和中交水利水电建设有限公司等。

### 报告期内发行人物资销售业务主要供应商明细

单位：万元、%

周期	供应商名称	品种	采购金额	占当年采购总额的比重
2023 年度	上海宝臻贸易有限公司	钢材	12,716.35	39.54
	山东鲁丽钢铁有限公司	钢材	5,719.33	17.60
	宁波与成物资贸易有限公司	原木	4,498.04	14.09
	宁波杭钢国贸有限公司	钢材	1,831.69	5.66
	浙商中拓集团（上海）有限公司	钢材	1,552.48	4.96
<b>合计</b>		-	<b>26,317.89</b>	<b>81.85</b>
2024 年度	宁波博华物产有限公司	砂石	4,832.52	45.39
	浙江杭钢国贸有限公司	钢材	1,661.57	15.61
	宁波杭钢国贸有限公司	钢材	1,362.88	12.80
	杭州热联集团股份有限公司	钢材	1,150.74	10.81
	上海首钢钢铁贸易有限公司	钢材	977.77	9.18
<b>合计</b>		-	<b>9,985.48</b>	<b>93.79</b>
2025 年 1-9 月	浙江杭钢国贸有限公司	钢材	2,823.00	32.33
	宁波冲盈贸易有限公司	砂石	2,066.47	23.67
	舟山金嘉汇建设有限公司	砂石	1,733.39	19.85
	杭州杭钢对外经济贸易有限公司	钢材	686.18	7.86
	宁波博华物产有限公司	砂石	623.80	7.14

周期	供应商名称	品种	采购金额	占当年采购总额的比重
	合计	-	7,932.84	90.85

### 报告期内发行人物资销售业务主要客户明细

单位：万元、%

周期	销售客户名称	品种	销售金额	占当年销售总额的比重
2023 年度	杭申集团有限公司	钢材	12,815.28	39.35
	宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	钢材	12,797.99	39.29
	宁波工昂物产有限公司	原木	4,631.86	14.05
	龙元建设集团股份有限公司	混凝土	1,115.65	3.59
	宁波上建环球建材有限公司	原木	913.26	2.67
	合计	-	32,274.04	98.95
2024 年度	宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	钢材	5,867.63	52.83
	宁波上建环球建材有限公司	砂石	2,108.74	18.99
	宁波上建港建建材有限公司	砂石	1,794.03	16.15
	宁波上建朝昇建材有限公司	砂石	1,046.21	9.42
	杭申集团有限公司	砂石	157.84	1.42
	合计	-	10,974.45	98.81
2025 年 1-9 月	宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	钢材	4,400.52	49.38
	中交水利水电建设有限公司	砂石	2,670.60	29.97
	宁波上建环球建材有限公司	砂石	1,283.95	14.41
	宁波上建港建建材有限公司	砂石	253.78	2.85
	宁波城西上建环球建材有限公司	砂石	212.00	2.38
	合计	-	8,820.85	98.99

## 6、城市服务

城市服务业务为发行人 2021 年度新增业务板块，主要由公用事业和公墓销售组成。2023 年-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人城市服务业务板块收入分别为 24,997.54 万元、19,978.38 万元和 10,387.90 万元，毛利率分别为 1.76%、1.44% 和 1.79%。其中，公用事业主要由子公司宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司

开展，业务主要为道路河道保洁、垃圾中转站管理、垃圾清运及市政基础设施维护等。公墓销售主要由子公司宁波海福园林开发有限公司开展。

报告期内，发行人城市服务业务收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公用事业	9,894.64	95.25	19,550.40	97.86	24,274.87	97.11
墓地销售	493.26	4.75	427.98	2.14	722.67	2.89
合计	<b>10,387.90</b>	<b>100.00</b>	<b>19,978.38</b>	<b>100.00</b>	<b>24,997.54</b>	<b>100.00</b>

### （1）公用事业板块

报告期内，发行人公用事业板块实现收入分别为 24,274.87 万元、19,550.40 万元和 9,894.64 万元，占城市服务业务板块收入的比重分别为 97.11%、97.86% 和 95.25%。

为加快推进宁波杭州湾新区城市运营维护市场化，规范新区城市运行领域的维护管理，发行人下属子公司宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司受宁波杭州湾新区自然资源和建设规划局（以下简称“自规局”）委托，对新区范围内的市政公用事业进行运营管理和维护建设，双方于 2021 年 6 月 28 日签订了《宁波杭州湾新区城市运营维护管理特许经营协议》（以下简称“特许经营协议”），特许经营期限为 10 年，自 2021 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日止。特许经营项目内容包括了新区范围内（除滨海新城区域外）市政公用行业城市运营服务，主要为：市政道路、桥梁及设施维护、道路（河道）保洁、垃圾中转站运营管理、垃圾分类、清运、处置，绿化养护、污水处理、公共交通管理及设施维护、供排水管理、设施维护及提标改造等。

根据《特许经营协议》，发行人须按照市政公用行业规范要求 and 标准，开展落实市政公用事业各类项目的运营管理工作，负责具体项目资料的收集、分类、整理、归档工作，并按要求及时、准确的将服务情况、设施状况等相关资料报送政府相关部门，接受自规局和政府相关机构的监督和监管。

## （2）墓地销售板块

发行人下属子公司宁波海福园林开发有限公司主要运营宁波杭州湾新区海福园公墓。海福园公墓成立于 2016 年，位于慈溪市庵东镇珠江村，为杭州湾新区内唯一的公墓园，服务区域为宁波杭州湾新区及宁波市内周边区县，土地面积 19.08 万平方米。

截至 2025 年 9 月末，海福园公墓已认购面积 4.65 万平方米，剩余可供认购面积 9.94 万平方米。单个墓位销售价格为 2.58-10.48 万元，每个墓穴占地面积为 0.33-2.00 平方米，使用年限 20 年，到期后可续期。

## 7、劳务服务业务

### （1）经营概况

2023 年起，发行人新增劳务服务业务板块，由下属子公司宁波市卓众人力资源服务有限公司负责运营。近两年及一期，发行人劳动服务业务收入分别为 28,343.92 万元、67,345.77 万元和 40,951.03 万元，占营业收入的比重分别为 14.84%、27.53%及 21.54%，毛利润分别为 440.12 万元、1,001.55 万元和 534.00 万元，毛利率分别为 1.55%、1.49%和 1.30%，总体保持稳定。

### （2）业务模式

宁波市卓众人力资源服务有限公司通过专业资质和劳动力资源整合，以“劳务输出+现场管理”为核心，在总包方的统筹下完成施工任务，赚取固定或按实结算的劳务报酬。

在开展业务前，卓众人力会与工程承包人签订《建设工程施工劳务分包合同》，由卓众人力负责建筑工程施工中的劳务作业，包括建筑、安装及附属工程的劳动力供应等，卓众人力自行承担人员保险（如意外伤害险）、自有设备保险及因自身责任导致的质量返工、安全事故等费用。工程承包方提供施工场地、图纸、设备、材料及临时设施，并按《建设工程施工劳务分包合同》约定支付劳务报酬。

最近一年及一期，发行人劳务派遣业务前五大客户情况如下：

#### 2024 年度发行人劳务服务业务前五大客户情况

单位：万元、%

前五大客户	不含税收入	占主营业务收入的比重
浙江欣捷建设有限公司	10,473.60	15.55
浙江联仓建设集团	6,769.31	10.05
浙江融进建设有限公司	5,873.99	8.72

浙江博茂建设有限公司	5,178.91	7.69
浙江前州建设集团有限公司	4,917.83	7.30
<b>合计</b>	<b>33,213.64</b>	<b>49.32</b>

**2025 年 1-9 月发行人劳务服务业务前五大客户情况**

单位：万元、%

前五大客户	不含税收入	占主营业务收入的比重
浙江博茂建设有限公司	4,408.23	10.76
浙江联仓建设集团	3,908.93	9.55
浙江天纬建设有限公司	3,636.78	8.88
浙江前州建设集团有限公司	3,565.64	8.71
浙江富安莱建设集团有限公司	2,701.79	6.60
<b>合计</b>	<b>18,221.37</b>	<b>44.50</b>

## 8、其他主营业务

报告期内发行人其他主营业务包括两部分，均为 2022 年度新增业务，分别为房产销售业务和加油站油品销售业务。

具体情况如下：

### （1）房产销售业务

2022 年度发行人新增房产销售业务，该业务由发行人子公司宁波杭州湾滨海新城开发建设有限公司负责经营。具体模式为：按照前湾新区管委会引进人才落实安居工作要求，由宁波杭州湾滨海新城开发建设有限公司有偿收购商品房，并向获得购房资质的个人进行销售。截至 2025 年 9 月末，滨海新城公司累计购置商品房 1,178 套，累计对外销售 177 套，实现销售收入 1.25 亿元。该业务充分发挥其引留人才作用，促进人才安居乐业，推进产城人融合发展。

### （2）加油站油品销售业务

该业务由宁波杭州湾新区海瑞能源有限公司负责，该公司下属一家综合功能服务站“滨海六路综合供能服务站”，主要提供加油服务。滨海六路综合供能服务站点位于滨海六路 485 号，于 2021 年 10 月 15 日通过综合验收，该站点占地面积 3,036 平方米，建筑面积 819.93 平方米，站点有电脑加油机 4 台 16 枪，30 立方米埋地卧式汽油罐 4 只，30 立方米埋地卧式柴油罐 1 只。该业务委托中国石油天然气股份有限公司浙江宁波销售分公司负责经营，油品采购按照中国石油天然气股份有限公司浙江宁波销售分公司官方形式公布的批发价最低限价执行，且不超过国家发布的批发价最高限价。2023 年度-2024 年度分别实现收入 5,851.79 万

元、42,346.98 万元。截至本募集说明书出具日，宁波杭州湾新区海瑞能源有限公司已被划转，发行人不再从事加油站油品销售业务。

#### （四）发行人所处行业状况

##### 1、水务行业

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水资源是一切生命的源泉，是人类生活和生产活动中必不可少的物质基础和战略性经济资源。随着社会的不断发展，水务行业已成为社会进步和经济发展的**重要基础性行业**。

由于目前国内水务行业，无论是新建的自来水厂、污水厂还是原有自来水厂、污水厂的改造数量都非常巨大，国内水务市场拥有广阔的空间。加之国家政策对于社会资本进入水务市场的鼓励，水务行业形成了多种水务投资企业相互竞争的局势。

“十四五”期间，宁波水资源形势依旧紧张，市水务环境集团将优化完善全市水资源配置，统筹谋划跨区域多水源联网联调，重点解决象山、慈溪、杭州湾新区等区域水资源缺口问题，形成全域性互联互通、共建共享的水资源配置体系。探索建立生态用水使用和考核机制，推进亭下水库清淤、溪下水库复合生态湿地建设等水源保护工程项目。在水资源紧张的情况下，努力优先保障居民高品质饮用水及企业生产用水需求。面对宁波市城市供水出现的新形势，“十四五”期间，公司以提高饮用水水质和提供优质服务为核心，坚持适应市场、满足需求、适度超前、促进发展的原则，加快供水设施建设步伐，努力实现宁波市城市供水事业的跨越式大发展。

发行人作为新区内唯一提供转供水业务的企业，其水务业务在当地处于垄断地位，因此能维持稳定的经营收入。同时，随着新区不断的开发建设、区域经济的不断发展，越来越多的企业落户新区，新区人数不断增多，发行人水务业务将不断扩大，营业收入将持续快速增长。

##### 2、物业经营行业

我国物业管理行业近年来发展较快，随着物业管理法规、制度的颁布实施，物业管理市场环境日趋成熟，既为物业管理企业创造了发展的机遇，同时使物业

管理企业面临着发展的挑战。一方面，物业行业快速发展促使物业管理更具规模化、服务趋向标准化、物业服务类型更加多元化。另一方面，随着行业中物业管理企业数量及在管物业面积的不断增长，市场竞争也变得更加激烈，并购整合成为行业未来发展的主要趋势。

物业服务行业属于劳动密集型的低端服务行业，基于降低成本的考虑，大部分基层服务员工为公司劳务外包人员。由于物业企业人员流动性强，企业很难通过培训提高基层服务人员素质，以致物业服务整体管理水平不高，从而增加了物业管理行业市场化的难度。

但是随着物业管理行业竞争的不断加剧，以及业主对中高端物业服务需求的增加，物业行业未来发展趋势将不断趋向标准化、规范化。另外，随着移动互联网的不断普及，物业管理企业也在不断力求创新，利用“网络支付”和“社区 O2O 消费”整合线上线下资源。物业服务企业通过移动互联网提升了物业服务的效率、节省了劳动成本，同时也利用社区消费流量资源获取其他高附加值业务。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，将成为社区资源的掌握者。未来物业服务企业需要更大程度上依托现代信息技术和现代企业经营管理方式，将物业服务模式与市场需求进行匹配，提升物业服务的运作模式。

发行人是新区物业经营规模最大的企业，负责经营和管理新区所属国有资产，并确保国有资产的保值和增值。随着新区发展，新区企业员工和入住人员数量逐渐增多，为发行人物业经营开展提供了充分的业务基础。同时，发行人拥有强大的物业经营管理团队及管理经验，其物业经营业务在行业中具有较为明显的优势。

### **3、旅游行业**

旅游出行作为一项可选消费品，其消费水平和规模取决于居民可支配收入的增加和消费结构的升级，受益于我国经济增长、居民收入增加及消费观念的逐步改变，近年我国旅游行业发展迅速。尽管受到全球经济危机冲击的影响，我国经济整体仍保持相对平稳快速增长。收入增长的同时，居民消费观念也逐步改善，旅游出行逐步成为居民生活中的重要内容之一，我国旅游行业已基本进入大众化、产业化发展阶段；目前，中国已成为世界第一大出境旅游客源国和第四大入境旅游接待国。

整体来看，受到旅游行业经营模式特殊性的影响，旅游企业之间即是相互依

存的合作伙伴，又为相互排斥的竞争对手，旅游市场的竞争在一段时期内仍将较为激烈。从长远看，国家政策的出台有利于产业整合和市场规范，行业内劣势企业将在竞争中被加快淘汰，从而为优势企业进一步控制市场资源，提高市场占有率提供了机遇，行业长期竞争格局有望得到改善。

在对市域旅游业发展现实基础、机遇及趋势全面判断的基础上，宁波市旅游业根据其总体发展目标及旅游资源禀赋特征，从城市空间结构和经济社会发展特征出发，结合“长三角”经济一体化和旅游产业全面升级的要求，充分考虑与上一轮旅游规划的衔接，合理对旅游业发展空间进行战略布局，进一步明确重点发展轴向，并通过空间动态拓展轴向协调各片区有机融合、互动发展。

旅游行业发展的基础便是交通条件，欧美国家旅游业的发达，与其便捷的交通网络有着重要的关系。优越的地理位置和便捷的交通网络为发行人旅游行业的发展奠定了良好的基础。

宁波前湾新区位于宁波市北部，处于上海、杭州、宁波的黄金节点，是浙江省建设世界级大湾区的重要组成部分，也是参与长三角区域一体化发展的标志性战略性大平台。前湾新区地理位置优越，交通便捷，依托方特东方神画、湿地公园等项目和良好的景区配套设施，新区旅游业发展较快。这将有力促进新区乃至宁波文化休闲和生命健康产业的发展，并带动发行人旅游行业的快速成长。

#### **4、产业投资行业**

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，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。随着城市化进程的不断推进，城市市政基础设施工程在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

我国仍处于大规模城市化刚刚起步的阶段，未来十多年，我国的城市化进程将进入加速发展阶段。根据国务院发展研究中心的研究成果，“十二五”时期实现由农民社会向市民社会的里程碑式跨越。目前，城市基础设施工程建设的速度跟不上经济和社会发展的需要，这是我国城市化进程中最紧迫的问题，如北京、上海、天津等城市的基础设施水平仍与国外一些大城市存在差距，具体表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等。

2013 年 9 月 6 日，国务院印发了《关于加强城市基础设施建设的意见》，《意见》指出：城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。当前，我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强城市基础设施建设，有利于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，促进节能减排。为加强和改进城市基础设施建设，《意见》从以下六个方面提出了要求：围绕重点领域，促进城市基础设施水平全面提升；科学编制规划，发挥调控引领作用；抓好项目落实，加快基础设施建设进度；确保政府投入，推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革；科学管理，明确责任，加强协调配合。

## （五）发行人行业地位、面临的主要竞争、经营方针及战略

### 1、发行人在行业中的地位

发行人是宁波前湾控股集团有限公司的控股子公司，实际控制人为宁波前湾新区管理委员会。发行人由出资人授权，对国有资产经营管理，是宁波前湾新区重要的国有资本运营主体。发行人的积极运作对盘活国有资产、优化资源配置，提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用。

发行人的核心业务涵盖城市服务、水务、物资销售、劳务服务、加油站油品销售等业务，是宁波前湾新区国有资本运营和市场化经营领域的重要力量，得到了地方政府的大力支持，在当地相关领域具有垄断地位的优势。截至 2025 年 9 月末，发行人资产总计为 5,017,797.67 万元，负债合计为 3,184,909.93 万元，所有者权益合计为 1,832,887.75 万元；2024 年度，发行人实现营业收入 244,666.36 万元，实现净利润 7,565.10 万元。

### 2、发行人竞争优势

#### （1）发行人所处地区的区位优势

宁波前湾新区位于杭州湾南岸，慈溪市域北部，北与嘉兴隔海相望，位居上海、杭州、宁波三大都市几何中心。到上海车程 2 小时，到宁波市区车程 1 小时，距慈溪市约 20 公里，通过兴慈五路、胜新线、历崔线、芦庵公路等连通余慈地

区，与横向的 329 国道、中横线、杭州湾大通道共同构成新区外围交通网络。优越的地理位置、便捷的交通网络，让前湾新区拥有巨大的潜在市场需求，越来越多的大型企业以及跨国公司落户新区，带动新区产业的不断发展。发行人作为新区投资建设的主体，其良好的外部环境，为公司业务的快速发展提供了契机。

## （2）区域政策优势

宁波杭州湾新区于 2014 年 2 月 18 日升格为国家级经济技术开发区。2014 年 2 月 26 日，中国政府网发布《国务院办公厅关于浙江慈溪经济开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》，国务院正式批准将位于宁波杭州湾新区内的浙江慈溪经济开发区升级为国家级经济技术开发区，定名为慈溪经济技术开发区，实行现行国家级经济技术开发区的政策。2016 年 9 月，杭州湾新区成为全国首批 58 个产城融合示范区之一，也是宁波市唯一建设国家级产城融合示范区的区域。2017 年，杭州湾新区获评为汽车行业的国家新型工业化产业示范基地。2018 年 5 月，浙江省委作出了把宁波杭州湾新区打造成为标志性、战略性改革开放大平台的战略部署。2018 年 6 月，《长三角地区一体化发展三年行动计划（2018-2020 年）》明确提出要规划建设宁波杭州湾新区浙沪合作示范区，成功与上海虹桥商务区建立战略合作关系。2018 年 11 月，国家主席习近平在首届中国国际进口博览会开幕式提到，将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，着力落实新发展理念，构建现代化经济体系，推进更高起点的深化改革和更高层次的对外开放，同“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设相互配合，完善中国改革开放空间布局。2019 年 3 月，国务院总理李克强表示，要将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。2019 年 5 月召开的中央政治局会议，审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。随着长三角一体化发展上升为国家战略，杭州湾新区面临较好的发展机遇。2021 年 5 月，根据宁波市人民政府印发的《宁波市开发区（园区）整合提升总体方案》，将设立宁波前湾新区管委会，挂中意宁波生态园管委会、杭州湾经济技术开发区管委会、前湾综合保税区管委会牌子，撤销宁波杭州湾新区管委会、慈溪高新技术产业开发区管委会和慈溪市环杭州湾创新经济区管委会牌子。2021 年 12 月，宁波前湾新区入选首批浙江省级高能级战略平台培育名单。

### **（3）政府支持优势**

发行人实际控制人为宁波前湾新区管理委员会，系宁波市政府的派出机构，负责宁波前湾新区的开发、建设、管理和行政执法工作。发行人作为新区内主要的国有综合性投资公司之一，围绕新区打造宁波北翼国际化新城区的总体目标，并承担起新区国有资本转型升级排头兵和主力军的使命。

发行人成立以来，在新区旅游开发、物业运营、房地产开发及商业配套领域发挥了重要作用，新区管委会及财政曾多次以向公司注资、运营补贴等形式充实、壮大发行人。在未来的发展过程中，新区政府还将持续从政策、资产、项目等方面加大支持力度，继续向发行人注入优质经营性资产，为发行人提供优质项目资源，确保公司经营实力稳步提升，增强公司盈利能力和可持续发展能力。

### **（4）良好融资能力的优势**

发行人多渠道、全方位筹集业务资金，较好地保障了发行人的资金需求。发行人拥有良好的资信条件，与多家商业银行等金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力为进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

## **3、经营方针及战略**

### **（1）发展规划**

根据公司提供的经营方针及战略规划，公司计划按照新区政府的一系列决策部署，把握国家扩大内需重要契机，紧抓长三角和浙江沿海开发新机遇，以提高企业发展质量和效益为核心，以转型升级、创新发展为重点，以增强企业核心竞争力为主线，确保国有资产保值增值。

### **（2）发展目标**

未来，公司将以服务于前湾新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。作为宁波前湾新区管理委员会的下属子公司，公司未来将继续承担前湾新区城市综合服务的重要任务，为城市运营、民生设施的完善提供有力的保障。

在已有业务之外，公司将进一步探索转型升级发展之路，完善集团管控体系和人才梯队建设，打造专业化、实体化运营子公司，形成“市政公用、城市服务、文化旅游、地产开发、产业投资”五大业务板块，提升拓展开发经营板块和产业投资板块，以奋勇争先之姿建设美丽新区，全力助推新区建设成为全国一流开发区。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书披露的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编制规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定进行编制，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

发行人 2023 年度-2024 年度财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“众环审字（2024）第 0102407 号”和“众环审字（2025）第 0102849 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

###### （1）2023 年度会计政策变更

###### 1) 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并

在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	202.99	71.55
递延所得税负债	180.88	72.04
盈余公积	-0.05	-0.05
未分配利润	11.37	-0.44
少数股东权益	10.79	-
所得税费用	29.00	-18.28
少数股东损益	10.79	-

## （2）2024 年度会计政策变更

### 1) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。

本次会计政策变更，不会对本集团财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

### 2) 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。

## （3）其他会计政策变更

报告期内，无重要其他会计政策变更事项。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

## 3、会计差错更正说明

报告期内，发行人无重要会计差错更正说明事项。

## （三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近两年及一期合并范围变化情况			
<b>2023 年度新纳入合并范围的公司</b>			
1	浙江新湾市政工程建设有限公司	土木工程建筑业	股权收购，持股 49.00%
2	宁波前湾新区腾海物产有限公司	批发业	股权收购，持股 100.00%
3	宁波前湾新区达海物产有限公司	房地产业	股权收购，持股 100.00%
4	宁波市卓众人力资源服务有限公司	商务服务业	投资设立，持股 48.00%
5	宁波海创汽车科技有限公司	科技推广和应用服务业	股权收购，持股 100.00%
<b>2023 年度不再纳入合并范围的公司</b>			
1	宁波杭州湾新区泽恒城市建设有限公司	土木工程建筑业	股权转让
2	宁波博拓新材料科技有限公司	科技推广和应用服务业	股权转让
<b>2024 年度新纳入合并范围的公司</b>			
1	宁波前湾新区熊瑞商业发展有限公司	公共设施管理业	投资设立，持股 99.75%
2	宁波前湾新区熊湾酒店管理有限公司	娱乐业	投资设立，持股 99.75%
3	宁波前湾新区海驰信息技术咨询服务有限公司	软件和信息技术服务业	投资设立，持股 100.00%
<b>2024 年度不再纳入合并范围的公司</b>			
1	宁波兴中特企业管理有限公司	商务服务业	股权转让
2	宁波海基产业发展有限公司	商务服务业	股权转让
3	宁波杭州湾新区汇海农贸市场管理服务有 限公司	商务服务业	董事会变更，人数不足三分之二
<b>2025 年 1-9 月新纳入合并范围的公司</b>			
1	宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	专业技术服务业	股权收购，持股 47.00%
2	宁波前湾新区盛世里奥特莱斯商业管理有 限公司	商务服务业	投资设立，持股 100.00%
<b>2025 年 1-9 月无不再纳入合并范围的公司</b>			

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近两年及一期合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 发行人最近两年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	410,686.91	293,307.57	233,557.15

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
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	642.94	30,018.20	35,012.02
应收账款	42,369.56	21,629.48	21,691.37
应收款项融资	-	81.54	
预付款项	5,911.81	23,375.43	20,314.97
其他应收款	835,359.39	1,114,316.37	1,031,376.21
存货	781,056.07	782,591.15	745,842.76
合同资产	13,363.33	23,914.60	18,942.61
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	6,909.80	6,909.80	6,912.42
其他流动资产	65,423.82	60,079.95	50,934.70
<b>流动资产合计</b>	<b>2,161,723.62</b>	<b>2,356,224.10</b>	<b>2,164,584.21</b>
非流动资产：			
债权投资	16,700.00	16,700.00	-
其他债权投资			
持有至到期投资			-
长期应收款	109,228.72	110,029.09	107,268.37
长期股权投资	367,467.26	375,367.69	372,456.50
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	604,331.64	604,348.57	597,919.16
固定资产	690,054.44	711,275.05	210,214.02
在建工程	311,463.78	247,463.24	625,802.08
使用权资产			634.85
无形资产	316,487.95	280,757.17	271,896.00
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	29,019.49	14,938.15	13,460.09
递延所得税资产	2,621.44	2,562.95	1,565.87
其他非流动资产	408,699.36	409,988.69	449,465.83
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,856,074.05</b>	<b>2,773,430.60</b>	<b>2,650,682.77</b>

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>资产总计</b>	<b>5,017,797.67</b>	<b>5,129,654.70</b>	<b>4,815,266.98</b>
流动负债：			
短期借款	171,230.92	210,807.31	95,069.76
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	-	-	-
应付票据	2,992.52	796.29	13,254.74
应付账款	221,995.05	242,977.82	209,261.23
预收款项	2,483.30	1,764.99	1,923.16
合同负债	31,472.22	28,391.81	24,910.40
应付职工薪酬	1,658.81	3,299.49	2,700.84
应交税费	6,286.72	12,711.71	11,408.29
其他应付款	20,337.06	22,405.67	51,954.76
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	452,322.51	464,310.35	445,016.72
其他流动负债	1,907.91	2,547.92	2,897.33
<b>流动负债合计</b>	<b>912,687.01</b>	<b>990,013.36</b>	<b>858,397.23</b>
非流动负债：			
长期借款	1,606,874.31	1,464,119.15	1,214,687.12
应付债券	129,809.94	209,625.17	484,037.09
租赁负债		-	623.06
长期应付款	268,718.78	531,183.25	470,534.99
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益	237,481.13	243,279.27	217,185.81
递延所得税负债	23,777.22	26,728.53	27,712.70
其他非流动负债	5,561.54	4,714.46	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,272,222.91</b>	<b>2,479,649.84</b>	<b>2,414,780.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,184,909.93</b>	<b>3,469,663.20</b>	<b>3,273,177.99</b>
所有者权益：			
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00
其他权益工具	274,800.00	99,800.00	50,000.00
其中：优先股			-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
永续债	274,800.00	99,800.00	50,000.00
资本公积	1,106,914.68	1,107,496.12	1,045,884.91
减：库存股			-
其他综合收益	13,670.33	13,670.33	14,127.45
盈余公积	7,253.41	7,253.41	6,415.29
未分配利润	37,572.90	40,501.80	40,299.05
归属于母公司所有者权益合计	1,790,211.32	1,618,721.66	1,506,726.70
少数股东权益	42,676.43	41,269.84	35,362.29
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,832,887.75</b>	<b>1,659,991.50</b>	<b>1,542,088.99</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,017,797.67</b>	<b>5,129,654.70</b>	<b>4,815,266.98</b>

## 发行人近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>190,143.62</b>	<b>244,666.36</b>	<b>191,007.87</b>
减：营业成本	189,164.69	242,883.41	176,627.13
税金及附加	6,195.15	10,045.04	8,662.77
销售费用	1,733.81	1,467.66	489.24
管理费用	25,517.40	28,755.49	18,152.26
研发费用	-		-
财务费用	21,881.82	34,369.58	29,831.90
其中：利息费用	38,706.68	60,783.80	49,830.85
利息收入	16,861.07	26,457.15	20,062.14
加：其他收益	55,834.58	99,187.86	56,599.67
投资收益（损失以“-”号填列）	-35.25	-7,131.50	1,913.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-453.14	-7,207.44	1,491.16
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-10,487.12	-7,660.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.93	-440.25	-13.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	106.05	149.52	-0.75
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,554.20</b>	<b>8,423.71</b>	<b>8,083.76</b>
加：营业外收入	464.15	391.28	219.75
减：营业外支出	36.57	193.49	32.46

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>1,981.78</b>	<b>8,621.49</b>	<b>8,271.04</b>
减：所得税费用	-1,510.36	1,056.39	1,883.02
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>3,492.14</b>	<b>7,565.10</b>	<b>6,388.02</b>
（一）按经营持续性分类			-
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		7,565.10	6,388.02
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,192.48	4,733.96	2,958.02
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,299.66	2,831.14	3,430.00
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-457.12</b>	<b>68.66</b>
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-457.12	68.66
（1）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-457.12	68.66
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-
<b>六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>3,492.14</b>	<b>7,107.98</b>	<b>6,456.68</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,192.48	4,276.84	3,026.68
归属于少数股东的综合收益总额	2,299.66	2,831.14	3,430.00

发行人近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	228,804.35	221,841.85	170,166.46
收到的税费返还	582.29	14,628.01	-
收到其他与经营活动有关的现金	586,244.18	593,742.51	751,198.87
经营活动现金流入小计	815,630.83	830,212.37	921,365.33
购买商品、接受劳务支付的现金	182,009.47	190,227.25	156,301.33
支付给职工以及为职工支付的现金	17,545.63	19,267.75	15,022.80
支付的各项税费	15,924.93	18,679.81	10,945.54
支付其他与经营活动有关的现金	235,655.71	552,054.07	807,474.73
经营活动现金流出小计	451,135.75	780,228.88	989,744.40

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>364,495.08</b>	<b>49,983.48</b>	<b>-68,379.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	3,470.12	600.00
取得投资收益收到的现金	95.75	949.94	1,113.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	108.6	1,379.62	35.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	508.57	39,898.95	124.67
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	1,081.12
投资活动现金流入小计	712.91	45,698.63	2,955.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,179.67	202,888.53	219,893.93
投资支付的现金	625.73	20,050.00	126,034.49
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	-	807.49	17,716.91
投资活动现金流出小计	121,805.40	223,746.02	363,645.33
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-121,092.49</b>	<b>-178,047.39</b>	<b>-360,690.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	18,394.00	13,576.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	110.00	520.00
取得借款收到的现金	543,198.10	709,215.84	450,400.00
发行债券收到的现金	-	-	210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	175,000.00	263,951.00	130,550.37
筹资活动现金流入小计	718,198.10	991,560.84	804,526.37
偿还债务支付的现金	622,103.00	666,011.81	408,533.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,561.34	134,744.73	120,784.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	192.24	251.01
支付其他与筹资活动有关的现金	137,831.67	7,212.66	41,917.06
筹资活动现金流出小计	838,496.01	807,969.19	571,234.97
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-120,297.91</b>	<b>183,591.64</b>	<b>233,291.39</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>123,104.68</b>	<b>55,527.74</b>	<b>-195,777.93</b>
加：期初现金及现金等价物余额	285,980.04	230,055.52	425,833.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>409,084.72</b>	<b>285,583.25</b>	<b>230,055.52</b>

发行人最近两年及一期母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

发行人近两年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	253,887.44	103,792.41	79,337.87
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		20,000.00	20,000.00
应收账款	9,111.85	2,351.45	2,022.88
预付款项	113.61	105.80	84.82
其他应收款	1,827,671.54	1,784,863.03	1,819,515.84
存货			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产	6,909.8	6,909.80	6,912.42
其他流动资产	252.01	241.63	1,297.32
<b>流动资产合计</b>	<b>2,097,946.25</b>	<b>1,918,264.12</b>	<b>1,929,171.16</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	16,700.00	16,700.00	-
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	101,963.97	102,443.97	100,000.00
长期股权投资	1,602,865.38	1,557,121.08	1,452,555.95
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	297,045.37	297,066.40	309,590.75
固定资产	8,548.75	8,552.05	10,000.58
在建工程	78.58	76.56	81.50
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产			96.06
无形资产	2,324.84	2,379.41	2,466.13
开发支出			-
商誉			-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
长期待摊费用	2,601.16	2,956.89	3,478.69
递延所得税资产	238.30	238.30	201.57
其他非流动资产	320.39	320.39	320.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,032,686.73</b>	<b>1,987,855.04</b>	<b>1,878,791.62</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,130,632.99</b>	<b>3,906,119.16</b>	<b>3,807,962.77</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	139,230.92	192,799.29	72,061.08
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	450.79	1,664.04	4,479.48
预收款项	890.75	974.39	941.70
合同负债	208.60	567.11	163.62
应付职工薪酬		102.28	116.74
应交税费	1,723.64	2,513.15	2,192.43
其他应付款	1,329,088.80	1,093,901.04	1,034,173.55
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	374,594.45	341,992.82	390,225.73
其他流动负债	1,450.53	148.72	38.44
<b>流动负债合计</b>	<b>1,847,638.47</b>	<b>1,634,662.84</b>	<b>1,504,392.77</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	285,391	249,180.00	96,612.08
应付债券	129,809.94	209,625.17	484,037.09
租赁负债			-
长期应付款	83,742.65	198,628.62	187,700.00
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债	10,415.83	14,289.87	16,145.12
其他非流动负债			-
<b>非流动负债合计</b>	<b>509,359.42</b>	<b>671,723.66</b>	<b>784,494.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,356,997.88</b>	<b>2,306,386.50</b>	<b>2,288,887.05</b>
<b>所有者权益：</b>			

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00
其他权益工具	274,800.00	99,800.00	50,000.00
其中：优先股			
永续债	274,800.00	99,800.00	50,000.00
资本公积	1,086,379.38	1,086,960.82	1,060,346.82
减：库存股			-
其他综合收益	10,698.19	10,698.19	11,155.32
专项储备			-
盈余公积	7,253.41	7,253.41	6,415.29
未分配利润	44,504.11	45,020.24	41,158.29
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,773,635.10</b>	<b>1,599,732.66</b>	<b>1,519,075.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,130,632.99</b>	<b>3,906,119.16</b>	<b>3,807,962.77</b>

## 发行人近两年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>一、营业收入</b>	<b>9,285.83</b>	<b>12,666.79</b>	<b>13,398.42</b>
减：营业成本	1,164.88	2,435.07	2,761.63
税金及附加	1,371.64	1,873.57	1,891.64
销售费用	-	0.53	2.06
管理费用	1,247.98	2,221.47	2,409.06
研发费用	-	-	-
财务费用	8,023.38	10,952.45	11,907.57
加：其他收益	3,500.39	21,099.32	13,182.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-888.43	-3,076.22	1,122.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-6,675.07	-3,494.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-244.14	-9.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.11	101.47	-0.81
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>89.80</b>	<b>6,389.07</b>	<b>5,226.03</b>
加：营业外收入	92.16	264.47	38.56
减：营业外支出	33.41	-	16.72
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>148.55</b>	<b>6,653.54</b>	<b>5,247.87</b>
减：所得税费用	-3,456.71	-1,739.61	828.85

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,605.26</b>	<b>8,393.15</b>	<b>4,419.02</b>
（一）按经营持续性分类	-	-	
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	8,393.15	4,419.02
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,605.26	-	-
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-457.12</b>	<b>-</b>
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-457.12	-
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	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-457.12	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
（5）外币财务报表折算差额	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,605.26</b>	<b>7,936.03</b>	<b>4,419.02</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

发行人近两年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,475.61	15,692.56	15,585.79
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	299,610.39	667,166.85	661,548.20
经营活动现金流入小计	304,086.00	682,859.41	677,133.98

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	4,781.25	6,758.59	4,230.85
支付给职工以及为职工支付的现金	321.65	523.47	1,057.31
支付的各项税费	2,153.53	2,424.19	1,845.81
支付其他与经营活动有关的现金	73,073.17	522,539.89	613,703.07
经营活动现金流出小计	80,329.61	532,246.14	620,837.05
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>223,756.39</b>	<b>150,613.27</b>	<b>56,296.94</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,470.12	600.00
取得投资收益收到的现金	209.83	246.60	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.18	1,355.10	33.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			124.67
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计	211.01	5,071.82	758.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	474.25	27.66	59.15
投资支付的现金	53,475.41	119,934.00	154,222.16
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	53,949.66	119,961.66	154,281.31
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-53,738.65</b>	<b>-114,889.84</b>	<b>-153,523.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		18,284.00	13,056.00
取得借款收到的现金	366,100.00	437,378.39	186,000.00
发行债券收到的现金			210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	175,000.00	146,500.00	50,000.00
筹资活动现金流入小计	541,100.00	602,162.39	459,056.00
偿还债务支付的现金	523,202.08	542,148.00	349,135.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,010.22	64,105.63	58,854.92
支付其他与筹资活动有关的现金	4,810.42	7,177.65	2,037.51
筹资活动现金流出小计	561,022.72	613,431.28	410,027.76
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,922.72</b>	<b>-11,268.89</b>	<b>49,028.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
五、现金及现金等价物净增加额	150,095.02	24,454.54	-48,198.07
加：期初现金及现金等价物余额	103,679.77	79,225.22	127,423.30
六、期末现金及现金等价物余额	253,774.79	103,679.77	79,225.22

## （二）财务数据和财务指标情况

发行人近两年及一期主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	5,017,797.67	5,129,654.70	4,815,266.98
总负债	3,184,909.93	3,469,663.20	3,273,177.99
全部债务	2,360,237.68	2,348,861.98	2,238,810.68
所有者权益	1,832,887.75	1,659,991.50	1,542,088.99
营业总收入	190,143.62	244,666.36	191,007.87
利润总额	1,981.78	8,621.49	8,271.04
净利润	3,492.14	7,565.10	6,388.02
扣除非经常性损益后净利润	3,064.56	17,854.43	13,860.97
归属于母公司所有者的净利润	1,192.48	4,733.96	2,958.02
经营活动产生现金流量净额	364,495.08	49,983.48	-68,379.07
投资活动产生现金流量净额	-121,092.49	-178,047.39	-360,690.26
筹资活动产生现金流量净额	-120,297.91	183,591.64	233,291.39
流动比率（倍）	2.37	2.38	2.52
速动比率（倍）	1.51	1.59	1.65
资产负债率（%）	63.47	67.64	67.98
债务资本比率（%）	56.29	58.59	59.21
营业毛利率（%）	0.51	0.73	7.53
总资产收益率（%）	0.07	0.15	0.14
净资产收益率（%）	0.20	0.47	0.42
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.18	1.12	0.92
EBITDA（万元）	68,973.80	96,978.83	70,393.98
EBITDA 全部债务比（%）	2.92	4.13	3.14
EBITDA 利息倍数	1.53	1.26	0.84
应收账款周转率（次/年）	5.94	11.30	9.58

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
存货周转率（次/年）	0.24	0.32	0.26
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.04

- 注：（1）全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券  
 （2）流动比率=流动资产/流动负债；  
 （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；  
 （4）资产负债率=总负债/总资产×100%；  
 （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；  
 （6）营业毛利率=（1-营业成本/营业收入）×100%；  
 （7）总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%；  
 （8）净资产收益率=净利润/（（期初净资产+期末净资产）/2）×100%；  
 （9）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/（（期初净资产+期末净资产）/2）×100%；  
 （10）EBITDA=利润总额+利息费用化+长期待摊费用摊销+无形资产摊销+固定资产折旧；  
 （11）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务\*100%；  
 （12）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；  
 （13）应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2）；  
 （14）存货周转率=营业成本/（（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2）；  
 （15）总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2）；  
 （16）2025 年 1-9 月数据未年化。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

发行人近两年及一期资产结构分析表

单位：万元、%

项目/时间	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>						
货币资金	410,686.91	8.18	293,307.57	5.72	233,557.15	4.85
应收票据	642.94	0.01	30,018.20	0.59	35,012.02	0.73
应收账款	42,369.56	0.84	21,629.48	0.42	21,691.37	0.45
应收款项融资	-	-	81.54	-	-	-
预付款项	5,911.81	0.12	23,375.43	0.46	20,314.97	0.42
其他应收款	835,359.39	16.65	1,114,316.37	21.72	1,031,376.21	21.42
存货	781,056.07	15.57	782,591.15	15.26	745,842.76	15.49
合同资产	13,363.33	0.27	23,914.60	0.47	18,942.61	0.39

项目/时间	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动资产	6,909.80	0.14	6,909.80	0.13	6,912.42	0.14
其他流动资产	65,423.82	1.30	60,079.95	1.17	50,934.70	1.06
<b>流动资产合计</b>	<b>2,161,723.62</b>	<b>43.08</b>	<b>2,356,224.10</b>	<b>45.93</b>	<b>2,164,584.21</b>	<b>44.95</b>
<b>非流动资产：</b>						
债权投资	16,700.00	0.33	16,700.00	0.33	-	-
长期应收款	109,228.72	2.18	110,029.09	2.14	107,268.37	2.23
长期股权投资	367,467.26	7.32	375,367.69	7.32	372,456.50	7.73
投资性房地产	604,331.64	12.04	604,348.57	11.78	597,919.16	12.42
固定资产	690,054.44	13.75	711,275.05	13.87	210,214.02	4.37
在建工程	311,463.78	6.21	247,463.24	4.82	625,802.08	13.00
使用权资产	-	-	-	-	634.85	0.01
无形资产	316,487.95	6.31	280,757.17	5.47	271,896.00	5.65
长期待摊费用	29,019.49	0.58	14,938.15	0.29	13,460.09	0.28
递延所得税资产	2,621.44	0.05	2,562.95	0.05	1,565.87	0.03
其他非流动资产	408,699.36	8.14	409,988.69	7.99	449,465.83	9.33
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,856,074.05</b>	<b>56.92</b>	<b>2,773,430.60</b>	<b>54.07</b>	<b>2,650,682.77</b>	<b>55.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,017,797.67</b>	<b>100.00</b>	<b>5,129,654.70</b>	<b>100.00</b>	<b>4,815,266.98</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人资产总额分别为 4,815,266.98 万元、5,129,654.70 万元和 5,017,797.67 万元，近两年发行人总资产较上年末增幅较大，主要系随着宁波前湾新区经济的发展，发行人业务规模不断扩张，导致资产规模随之持续稳定增长。

### 1、流动资产结构分析

近两年及一期末，发行人流动资产分别为 2,164,584.21 万元、2,356,224.10 万元和 2,161,723.62 万元，占总资产的比重分别为 44.95%、45.93% 和 43.08%，发行人流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。

#### (1) 货币资金

发行人的货币资金主要由银行存款构成。近两年及一期末，发行人货币资金分别为 233,557.15 万元、293,307.57 万元和 410,686.91 万元，分别占公司总资产的 4.85%、5.72% 和 8.18%。

2024 年末发行人货币资金余额较 2023 年末增加 59,750.42 万元，增幅为 25.58%。2025 年 9 月末发行人货币资金余额较 2024 年末增加 117,379.34 万元，增幅为 40.02%。

发行人近两年及一期货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.76	0.00	0.55	0.00	0.84	0.00
银行存款	409,053.06	99.60	285,304.38	97.27	230,159.82	98.55
其他货币资金	1,633.09	0.40	8,002.63	2.73	3,396.49	1.45
合计	<b>410,686.91</b>	<b>100.00</b>	<b>293,307.57</b>	<b>100.00</b>	<b>233,557.15</b>	<b>100.00</b>

截至各报告期末，发行人货币资金受限情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
科技信贷子风险池 专项资金保证金	112.65	112.65	112.65
其他保证金	591.99	7,372.14	12.00
承兑保证金	897.55	239.53	3,376.98
合计	<b>1,602.18</b>	<b>7,724.31</b>	<b>3,501.63</b>

(2) 应收账款

近两年及一期末，发行人应收账款分别为21,691.37万元、21,629.48万元和42,369.56万元，占公司总资产的比例分别为0.45%、0.42%和0.84%，发行人应收账款占总资产的比例相对较小。发行人应收账款存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。发行人2024年末应收账款较2023年末减少61.89万元，降幅为0.29%。2025年9月末，发行人应收账款较2024年末增加20,740.08万元，增幅为95.89%，主要系对上海通涵建筑工程有限公司及宁波市杭州湾医院的应收账款增加。

截至 2024 年末发行人应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占应收账款期末总额的比例
宁波前湾控股集团有限公司	是	物业租赁款	2,329.33	10.77
宁波上建环球建材有限公司	否	物资销售款	1,901.70	8.79
宁波杭州湾湿地建设管理有限公司	否	物业租赁款	1,458.09	6.74
华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	是	物业租赁款	1,384.16	6.40

宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	是	物业租赁款	1,362.15	6.30
<b>合计</b>	-	-	<b>8,435.43</b>	<b>39.00</b>

**截至 2025 年 9 月末发行人应收账款前五名明细**

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占应收账款期末总额的比例
上海通涵建筑工程有限公司	否	物资销售款	10,900.00	25.73
宁波市杭州湾医院	否	物业租赁款	6,753.20	15.94
宁波前湾控股集团有限公司	是	物业租赁款	2,776.88	6.55
宁波上建环球建材有限公司	否	物资销售款	2,097.52	4.95
宁波银亿物业管理有限公司	否	物业租赁款	1,939.61	4.58
<b>合计</b>	-	-	<b>24,467.21</b>	<b>57.75</b>

**(3) 其他应收款**

近两年及一期末，公司其他应收款金额分别为 1,031,376.21 万元、1,114,316.37 万元和 835,359.39 万元，分别占公司总资产的 21.42%、21.72%和 16.65%，发行人其他应收款由应收股利和应收的往来款构成。截至 2024 年末，发行人其他应收款金额较 2023 年末增加 82,940.16 万元，增幅为 8.04%，主要系发行人与慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司的往来款增加所致。截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款金额较 2024 年末减少 278,956.98 万元，降幅为 25.03%，主要系发行人与慈溪市经济开发有限公司和慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司的往来款减少所致。

最近两年及一期，发行人其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	205.00
其他应收款项	835,359.39	1,114,316.37	1,031,171.21
<b>合计</b>	<b>835,359.39</b>	<b>1,114,316.37</b>	<b>1,031,376.21</b>

发行人其他应收款主要系对慈溪市经济开发有限公司、慈溪杭州湾滨海开发

投资有限公司、宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司、宁波杭湾开发建设有限公司和宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司等宁波前湾新区其他地方国有企业的其他应收款。

报告期内宁波前湾新区基础设施建设、环境整治、土地开发整治的投入资金量较大，为实现区域协同开发，增强前湾新区内资源统筹管理及综合运营效率，发行人将部分资金拆借给新区其他地方国有企业。上述对新区其他地方国有企业的其他应收款，有利于加快发行人自身所处的前湾新区的发展，故具有一定的合理性及必要性。

表 2024 年末公司其他应收款前五大情况

单位：万元、%

序号	其他应收款单位名称	款项性质	金额	其他应收款 金额占比	经营性/非经营性	形成原因
1	慈溪市经济开发有限公司	往来款	338,350.46	30.36	经营性	项目合作款
2	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	往来款	315,489.27	28.31	经营性	项目合作款
3	宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司	往来款	187,592.78	16.83	非经营性	临时资金周转借款
4	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	往来款	48,225.29	4.33	经营性	项目合作款
5	宁波杭州湾新区建设有限公司	往来款	10,000.00	0.90	非经营性	临时资金周转借款
		股权转让款	27,412.86	2.46	经营性	股权转让款
	合计	-	927,070.66	83.20	-	

表 2025 年 9 月末公司其他应收款前五大情况

单位：万元、%

序号	其他应收款单位名称	款项性质	金额	其他应收款 金额占比	经营性/非经营性	形成原因
1	宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司	往来款	254,091.13	30.42	非经营性	临时资金周转借款
2	慈溪市经济开发有限公司	往来款	230,024.24	27.54	经营性	项目合作款
3	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	往来款	96,134.29	11.51	经营性	项目合作款
4	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	往来款	54,679.93	6.55	经营性	项目合作款
5	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	往来款	27,858.60	3.33	经营性	项目合作款
	合计	-	662,788.19	79.34	-	

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的前期垫付款、项目合作款、预付征收款、履约保证金和备用金等划分为经营性其他

应收款。

报告期内，发行人其他应收款主要对手方经营正常，不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。发行人资金拆借不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。针对其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作。

截至 2024 年末，发行人其他应收款经营性与非经营分类情况如下所示：

单位：万元、%

类别	金额	占同期末其他应收款的比例	占同期末总资产的比例
非经营性其他应收款	213,048.84	19.12	4.15
经营性其他应收款	901,267.53	80.88	17.96
<b>合计</b>	<b>1,114,316.37</b>	<b>100.00</b>	<b>21.72</b>

截至 2024 年末，发行人主要非经营性其他应收款的构成、回款相关安排情况如下：

截至 2024 年末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	余额占比	款项性质	回款安排
1	宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司	非关联方	187,592.78	16.83	往来款	计划未来 5 年内逐步回款，视实际回款情况调整
2	宁波杭州湾湿地建设管理有限公司	非关联方	15,456.06	1.39	往来款	
3	宁波杭州湾新区建设有限公司	非关联方	10,000.00	0.90	往来款	
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>213,048.84</b>	<b>19.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款的构成、回款相关安排情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	余额占比	款项性质	回款安排
1	宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司	非关联方	254,091.13	30.42	往来款	计划未来 5 年内逐步回款，视实际回款情况调整
2	宁波杭州湾湿地建设管理有限公司	非关联方	16,313.56	1.95	往来款	
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>270,404.69</b>	<b>32.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款对手方情况如下：

（1）宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司

宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司（以下简称“海涂围垦”）成立于 2011 年 8 月 25 日，注册资本 20,000.00 万元。截至报告期末，宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司经营情况良好，不存在资不抵债的情形。经查询，海涂围垦不是失信被执行人，不存在重大违法违规，不存在失信情况和非标违约情况，未涉及重大诉讼。宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司主要通过银行贷款开展融资，目前融资渠道畅通，该公司主要从事海涂围垦项目开发建设管理运营业务，较强的盈利能力能够为偿还发行人应收款提供较强的保障。实际控制人为宁波前湾新区管理委员会，具有较强的实际控制人背景，必要时控股股东和实际控制人将给与一定支持，故存在代偿风险的可能较小。

（2）宁波杭州湾湿地建设管理有限公司

宁波杭州湾湿地建设管理有限公司（以下简称“湿地建设公司”）成立于 2006 年 4 月 27 日，注册资本 25,392.29 万元。截至报告期末，湿地建设公司经营情况良好，不存在资不抵债的情形。经查询，湿地建设公司不是失信被执行人，不存在重大违法违规，不存在失信情况和非标违约情况，未涉及重大诉讼。湿地建设公司目前主要通过银行贷款开展融资，融资渠道畅通。湿地建设公司主要负责杭州湾国家湿地公园开发运营业务，较强的盈利能力能够为偿还发行人应收款提供较强的保障。湿地建设公司控股股东为宁波杭湾开发建设有限公司，实际控制人为宁波前湾新区管理委员会，具有较强的实际控制人背景，必要时控股股东和实际控制人将给与一定支持，故存在代偿风险的可能较小。

（3）宁波杭州湾新区建设有限公司

宁波杭州湾新区建设有限公司（以下简称“新区建设公司”）成立于 1994 年 6 月 6 日。截至报告期末，发行人对新区建设公司的非经营性其他应收款余额为 10,000.00 万元。目前新区建设公司经营情况良好，不存在资不抵债的情形。经查询，新区建设公司不是失信被执行人，不存在重大违法违规，不存在失信情况和非标违约情况，未涉及重大诉讼。新区建设公司目前主要通过银行贷款开展融资，融资渠道畅通。新区建设公司主要负责杭州湾新区范围内房地产经营、管道安装检修等业务，较强的盈利能力能够为偿还发行人应收款提供较强的保障。新区建

设公司控股股东和实际控制人君为宁波前湾新区管理委员会，具有较强的实际控制人背景，必要时控股股东和实际控制人将给与一定支持，故存在代偿风险的可能较小。

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款对手方均为宁波前湾新区国有企业，发行人作为区域内最重要国有资本运营主体之一具有较强的融资能力和更为丰富的融资渠道，为支持区域整体开发建设，发行人将部分资金拆借给区域内其他国有企业具有一定的合理性和必要性。发行人与上述单位均签订了借款协议，上述大额非经营性往来占款或资金拆借均按照《公司法》《公司章程》等有关要求，履行了内部审批程序。涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，并遵循关联方资金往来定价机制。

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款产生背景如下：

（1）发行人应收慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司其他应收款项情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司（以下简称“慈溪滨开”）的其他应收款项余额为 96,134.29 万元，该款项为发行人与慈溪滨开的项目合作款。2022 年，发行人与慈溪滨开签订了《项目合作协议》，根据协议约定，因慈溪滨开承担了杭州湾新区陆中湾以西区域的开发建设工作，考虑到发行人和慈溪滨开双方在从事业务方面的区域协同共赢性，慈溪滨开所开发运营项目对发行人及其下属子公司工程建设等主营业务开展将产生区域综合提升效应，发行人及其下属子公司同意在项目实施提供资金支持。

报告期内，因滨开公司正处于资本性投入的高峰期，故未实现净回款，上述款项预计在 5 年内逐步回款。

（2）发行人应收慈溪市经济开发有限公司其他应收款项情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对慈溪市经济开发有限公司（以下简称“慈溪经开”）其他应收款余额为 230,024.24 万元，该款项为发行人与慈溪经开的项目合作款。2022 年，发行人与慈溪经开签订了《项目合作协议》，根据协议约定，因慈溪经开承担了杭州湾新区陆中湾以东区域的工程建设、环境整治、市政设施提挡升级、公共道路建设、土地开发整治等工作，考虑到发行人和慈溪经开双方在从事业务方面的区域协同共赢性，慈溪经开所开发运营项目对发行人及其下属子公司工程建设等主营业务开展将产生区域综合提升效应，发行人及其下属子公司

同意在项目实施提供资金支持。

(3) 发行人应收宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司其他应收款项情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司（以下简称“海育公司”）的其他应收款项余额为 54,679.93 万元，该款项为发行人为支持参股公司宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司（以下简称“海文教育”）下属子公司海育公司开发建设宁波前湾新区教育项目的合作款。2020 年末，发行人下属子公司滨海新城公司与浙江绿城房地产投资有限公司及海文教育签订了《增资扩股合同》，为实现强强联合、优势互补，充分发挥各自优势，通过发行人增资入股海文教育的方式，多方共同投资开发宁波前湾新区教育项目和商住项目。发行人其他应收款对手方海育公司系海文教育全资子公司，主要负责宁波前湾新区教育项目的开发、经营和日常管理，发行人对海育公司的应收款系支持海育公司开发建设教育项目的合作款。海育公司作为发行人的参股公司，能够享受到海育公司在教育项目经营过程中实现的投资收益，同时双方在教育业务方面能够实现合作共赢。

报告期内，海育公司的往来款暂未实现回款，预计在教育项目运营实现收益后回款。

(4) 发行人应收宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司其他应收款项情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司（以下简称“海鹏置业”）其他应收款项余额分别为 27,858.60 万元，该款项为发行人为支持参股公司宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司（以下简称“海文教育”）下属子公司海鹏置业开发建设宁波前湾新区商住项目的合作款。2020 年末，发行人下属子公司滨海新城公司与浙江绿城房地产投资有限公司及海文教育签订了《增资扩股合同》，为实现强强联合、优势互补，充分发挥各自优势，通过发行人增资入股海文教育的方式，多方共同投资开发宁波前湾新区教育项目和商住项目。发行人其他应收款对手方海鹏置业系海文教育全资子公司，主要负责宁波前湾新区商住项目的开发、经营和日常管理，发行人对海鹏置业的应收款系支持海鹏置业开发建设商住项目的合作款。海鹏置业作为发行人的参股公司，能够享受到海鹏置业在商住项目经营过程中实现的投资收益，同时双方在商住项目实现合作共赢。

报告期内，海鹏置业的往来款暂未实现回款，预计在商住项目实现收益后回款。

决策权限、决策程序和定价机制方面：发行人大额非经营性往来占款或资金拆借均按照《公司法》《公司章程》等有关要求，履行了内部审批程序。若涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，并遵循关联方资金往来定价机制。

发行人与关联方之间的往来款及拆借款决策程序如下：为保证公司与关联方之间签订的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司与全体股东的利益，在发生关联交易之时，公司分管领导将对发生的关联交易必要性、合理性、定价的公平性进行审查，由总经理办公会审核，必要时可由总经理提议召开董事会会议。

本次公司债券募集资金将严格用于募集说明书披露用途，不转借他人。债券存续期内，发行人将按照《公司章程》及相关制度要求履行非经营性往来占款或资金拆借事项的决策程序，控制其他应收款回收风险。

发行人承诺，如有新增非经营性往来占款或资金拆借，应履行的决策程序和信息披露安排具体如下：须根据公司内部管理制度规定，由申请部门发起资金拨付流程，并由财务部经理、分管副总、总经理、董事长逐级审批同意后实施。债券存续期内发行人非经营性往来占款或资金拆借将按照交易所的规定在公司债券定期报告中进行信息披露。

#### **(4) 存货**

近两年及一期末，发行人存货余额分别为 745,842.76 万元、782,591.15 万元和 781,056.07 万元，占总资产的比重分别为 15.49%、15.26%和 15.57%。2024 年末，发行人存货余额较 2023 年末增加 36,748.39 万元，增幅为 4.93%。2025 年 9 月末，发行人存货余额较 2024 年末减少 1,535.08 万元，降幅为 0.20%，报告期内发行人存货余额变动幅度较小。

#### **发行人近两年及一期末存货结构情况表**

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	148.13	0.02	523.65	0.07	86.00	0.01
开发成本	664,238.23	85.04	681,712.18	87.11	665,349.80	89.21
库存商品	116,669.70	14.94	100,355.32	12.82	80,406.96	10.78
<b>合计</b>	<b>781,056.07</b>	<b>100.00</b>	<b>782,591.15</b>	<b>100.00</b>	<b>745,842.76</b>	<b>100.00</b>

截至 2024 年末，发行人存货中开发成本主要项目情况如下：

### 发行人近一年末存货开发成本主要项目情况

单位：万元

项目	期末账面余额
文创宜居 9#地块	83,560.88
文创宜居 10#地块	69,476.99
宁波杭州湾新区海福园墓园，二期停车场等	31,456.66
文游宜居 9#地块	22,633.64
NBXC-02-15 地块	62,845.25
NBXC-02-08a、NBXC-02-08b、NBXC-02-011a、NBXC-02-011b 地块	125,896.55
南洋小城 NY-03-05d 地块	52,378.75
文创宜居区块 3#、4#地块	111,749.00
文创宜居区块 2#地块	67,924.08
康乐宜居区块 6#地块	53,783.03
其他	7.36
<b>合计</b>	<b>681,712.18</b>

截至 2024 年末，发行人存货中主要库存商品情况如下：

### 发行人近一年末主要库存商品明细

单位：万元、%

类别	金额
人才房	91,546.55
钢材	848.09
<b>合计</b>	<b>92,394.64</b>

发行人作为宁波前湾新区重要的国有企业，通过市场化的方式履行新区部分投资、建设职能。发行人存货项目拟用做新区重大项目及其配套项目建设，持续扩充发行人的城市服务、旅游、物业管理等业务板块，助力发行人主营业务做大做强，更好的服务于新区建设和产业发展。

## 2、非流动资产分析

近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,650,682.77 万元、2,773,430.60 万元和 2,856,074.05 万元，占总资产的比重分别为 55.05%、54.07%和 56.92%，发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

### (1) 长期应收款

2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款余额分别为 107,268.37 万元、110,029.09 万元和 109,228.72 万元，分别占资产总额的 2.23%、2.14%和 2.18%。2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末增加 2,760.72 万元，增幅为 2.57%。2025 年 9 月末，发行人长期应收款较 2024 年末减少 800.37 万元，降幅为 0.73%。截至 2024 年末，发行人长期应收款中不涉及政府、政府相关部门的往来款项情况，没有无业务背景的往来拆借款，不存在替政府融资行为。

表：发行人近两年主要长期应收款明细表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
PPP 投资项目	7,585.12	7,268.37
其中：对宁波杭州湾新区绿地基础设施开发有限公司的投资	1,335.11	1,278.37
对宁波杭州湾新区绿地南湾基础设施开发有限公司的投资	6,250.01	5,990.00
其他	102,443.97	100,000.00
其中：十二塘围涂工程一期及二期项目回款	100,000.00	100,000.00
信托保证金	2,443.97	-
小计	110,029.09	107,268.37
减：一年内到期的长期应收款	-	-
合计	<b>110,029.09</b>	<b>107,268.37</b>

注 1：PPP 投资项目为宁波杭州湾滨海新城基础设施项目(一期)项目和宁波杭州湾滨海新城基础设施项目(二期)项目，发行人为社会资本方，发行人仅为参股方进行投资，收取投

投资收益。上述项目已入库，已纳入政府预算，未来回款方式为政府付费。应收对手方是宁波杭州湾新区绿地基础设施开发有限公司、宁波杭州湾新区绿地南湾基础设施开发有限公司。

注 2：十二塘围涂工程一期及二期项目回款为宁波杭州湾新区海涂围垦开发有限公司因十二塘围涂工程一期及二期项目向发行人借款而产生的项目回款，发行人仅为债权人。该项目由围垦开发公司出资建设，非政府委托建设项目，尚未明确回款方式及后续用途，未与政府签署协议。

## （2）长期股权投资

近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为 372,456.50 万元、375,367.69 万元和 367,467.26 万元，分别占总资产的 7.73%、7.32%和 7.32%。2024 年末，发行人长期股权投资余额较 2023 年末增加 2,911.19 万元，增幅 0.78%。2025 年 9 月末，发行人长期股权投资余额较 2024 年末减少 7,900.43 万元，降幅 2.10%。报告期内，发行人长期股权投资账面余额变动幅度较小。

### 发行人近两年及一期末长期股权投资情况表

单位：万元、%

被投资单位	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>一、合营企业</b>	<b>1,527.97</b>	<b>1,541.09</b>	<b>2,690.20</b>
宁波海明旅游发展有限公司	-	-	-
宁波杭州湾新区国林生态旅游发展有限公司	1,295.04	1,295.04	2,599.28
宁波上药益药大药房有限公司	52.79	52.79	90.92
宁波前湾新区镇北新华书店有限公司	-	83.13	-
宁波杭州湾新区汇海农贸市场管理服务 有限公司	180.14	110.14	-
<b>二、联营企业</b>	<b>365,939.30</b>	<b>373,826.60</b>	<b>369,766.29</b>
宁波杭州湾新区中石化油站发展有限公 司	-	5,961.84	5,723.53
宁波杭州湾新区浙石油综合能源销售有 限公司	-	1,180.62	1,657.16
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	11,195.60	11,195.60	15,773.48
宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	828.62	884.22	857.97
华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	620.16	398.89	1,230.90
宁波领越体育文化有限公司	85.20	85.20	57.44
宁波杭州湾新区供销再生资源科技有限 公司	128.67	128.67	151.27
宁波杭州湾新区水艺污水处理有限公司	913.32	913.32	882.11

被投资单位	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
宁波杭州湾新区城数科技发展有限公司	266.07	306.07	191.24
慈溪市经济开发有限公司	349,306.11	350,006.62	342,871.30
宁波新瑞智联科技有限公司	-	170.01	186.69
宁波杭州湾新区绿开建设管理有限公司	210.31	210.31	183.19
海川物产（宁波）有限公司	2,282.48	2,282.48	-
宁波前湾新区行远教育科技有限公司	102.74	102.74	-
<b>合计</b>	<b>367,467.26</b>	<b>375,367.69</b>	<b>372,456.50</b>

### 涉及企业主要情况如下：

#### 1) 慈溪市经济开发有限公司

发行人持有慈溪市经济开发有限公司 49.00%的股权，慈溪经开为发行人重要的联营企业。慈溪经开成立于 2001 年 3 月 29 日，注册资本 10,000.00 万元。慈溪经开的经营范围为：宁波杭州湾新区范围内政府性项目投资、建设，土地整理，资产管理，物业管理，工业用水销售。建筑材料、木材、原油、有色金属、钢铁、农产品、铁矿石、煤炭、化工原料及产品（除危险品）销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）。慈溪市经济开发有限公司实际控制人为宁波前湾新区管理委员会。

#### 2) 宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司

发行人间接持有宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司 49.00%的股权，海文教育为发行人重要的联营企业。海文教育成立于 2019 年 3 月 22 日，注册资本 20,408.16 万元。海文教育的经营范围为教育项目建设、开发、运行；房屋租赁；物业管理以及其他按法律、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。（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）。宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司控股股东为浙江绿城房地产投资有限公司。

### (3) 投资性房地产

近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 597,919.16 万元、604,348.57 万元和 604,331.64 万元，分别占总资产的 12.42%、11.78%和 12.04%。发行人投

资性房地产以公允价值模式进行计量。发行人投资性房地产主要由房屋、建筑物和土地使用权组成，报告期内整体较为稳定，变动幅度不大。

**截至 2024 年末发行人主要投资性房地产明细表**

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	金融广场一期	26,209.49
2	医疗大楼	116,849.47
3	海派停车库	14,512.44
4	方特乐园一期	115,551.81
5	方特乐园二期	94,268.73
6	梦想公寓及金泽街	29,390.61
7	健康服务中心	10,051.99
8	市民篮球馆	983.11
合计		<b>407,817.65</b>

截至 2024 年末，发行人投资性房地产中有部分项目尚未办妥产权证书，具体明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	原因
金融集聚区一期	26,209.49	正在办理登记
市民篮球馆	983.11	正在办理登记
健康服务中心	10,051.99	正在办理登记
合计	<b>37,244.59</b>	-

除上述未办妥权证外，发行人投资性房地产中其他资产均已取得相关权证。

**(4) 固定资产**

近两年及一期末，发行人固定资产金额分别为 210,214.02 万元、711,275.05 万元和 690,054.44 万元，分别占资产总额的 4.37%、13.87%和 13.75%。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加 501,061.02 万元，增幅为 238.36%，主要系引水工程项目和宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）项目完工转入所致。2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 21,220.61 万元，降幅为 2.98%，变动较小。

最近一年，发行人主要固定资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年末
引水工程	179,908.43
十一塘高速	159,130.86
创新创业大厦	127,459.64
君澜理酒店	49,855.86
熊出没文创园	58,601.71
杭湾健康服务中心	46,934.74
体育公园	9,991.70
<b>合计</b>	<b>631,882.95</b>

### （5）在建工程

近两年及一期末，发行人在建工程金额分别为 625,802.08 万元、247,463.24 万元和 311,463.78 万元，分别占资产总额的 13.00%、4.82%和 6.21%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 378,338.85 万元，降幅为 60.46%，主要系发行人新区引水工程项目、宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）项目和熊出没文创园项目完工转出所致。2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 64,000.54 万元，增幅为 25.86%，主要系发行人相关项目投入增加所致。

最近两年及一期末，发行人主要在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
引水工程	-	-	149,781.98
杭湾健康服务中心项目	11,801.81	10,453.74	38,575.56
宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）	-	-	169,130.57
熊出没文创园	-	-	34,918.40
颐乐苑	41,538.79	34,956.21	27,075.47
南部新城一期综合改造项目	-	-	63,830.04
欣湾大厦	-	-	22,426.20
宁波杭州湾新区地热资源勘查项目	-	-	2,076.15
奥特莱斯项目	113,810.52	96,963.48	51,815.05
前湾新区标准化集中租赁公寓	8,018.84	6,599.02	2,784.82
新建垃圾中转站及管理用房建设项目	-	-	7,490.55
文旅商业街项目	1,195.27	1,195.27	1,203.04
金融广场二期	70,045.69	57,029.70	29,061.65
试车场项目	16,764.77	12,379.86	10,283.08
瑞海水岸里	8,444.34	6,308.08	1,949.11
文旅商业街亲子酒店	7,593.42	6,586.22	2,998.19
前湾仓配中心项目（一期）	6,992.46	1,691.42	-
<b>合计</b>	<b>286,205.91</b>	<b>234,162.99</b>	<b>615,399.85</b>

## （6）无形资产

近两年及一期末，发行人无形资产余额分别为 271,896.00 万元、280,757.17 万元和 316,487.95 万元，发行人无形资产主要由土地使用权构成。截至 2024 年末，公司无形资产较 2023 年末增加 8,861.18 万元，增幅为 3.26%。截至 2025 年 9 月末，公司无形资产较 2024 年末增加 35,730.78 万元，增幅为 12.73%，变动较小。

表 发行人近两年及一期末无形资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	235,417.95	74.38	248,004.05	88.33	238,486.22	87.71
软件使用权	117.23	0.04	168.21	0.06	67.55	0.02
特许经营权	1,839.52	0.58	2,708.32	0.96	3,065.99	1.13
海域使用权	78,885.47	24.93	29,651.91	10.56	30,276.23	11.14
商标使用权	15.96	0.01	0.20	0.00	-	-
采矿权	211.81	0.07	224.48	0.08	-	-
账面价值合计	<b>316,487.95</b>	<b>100.00</b>	<b>280,757.17</b>	<b>100.00</b>	<b>271,896.00</b>	<b>100.00</b>

发行人 2024 年无形资产情况变动表

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	<b>290,692.98</b>	<b>14,339.30</b>	-	<b>305,032.28</b>
其中：土地使用权	255,780.67	13,966.96	-	269,747.62
商标	-	0.21	-	0.21
软件	231.68	144.83	-	376.51
特许使用权	3,517.78	-	-	3,517.78
采矿权	-	227.30	-	227.30
海域使用权	31,162.86	-	-	31,162.86
二、累计摊销合计	<b>18,796.99</b>	<b>5,478.12</b>	-	<b>24,275.11</b>
其中：土地使用权	17,294.45	4,449.13	-	21,743.58
商标	-	0.01	-	0.01
软件	164.13	44.17	-	208.30
特许使用权	451.79	357.67	-	809.46
采矿权	-	2.82	-	2.82
海域使用权	886.62	624.33	-	1,510.95
三、减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
商标	-	-	-	-
软件	-	-	-	-

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
特许使用权	-	-	-	-
采矿权	-	-	-	-
海域使用权	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>271,896.00</b>	-	-	<b>280,757.17</b>
其中：土地使用权	238,486.22	-	-	248,004.05
商标	-	-	-	0.20
软件	67.55	-	-	168.21
特许使用权	3,065.99	-	-	2,708.32
采矿权	-	-	-	224.48
海域使用权	30,276.23	-	-	29,651.91

截至 2024 年末，发行人主要土地使用权明细如下表所示：

单位：万元

地块名称	权属证编号	权证面积 (m <sup>2</sup> )	权利性质	用途	期末价值
宁波杭州湾新区滨海二路南侧（甬新 D-13 号地块）	慈新国用（2016）第 000062 号	61,279.00	出让	商务金融用地	2,279.99
宁波杭州湾新区滨海二路南侧（甬新 D-14 号地块）	慈新国用（2016）第 000063 号	16,139.00	出让	商务金融用地	
宁波杭州湾新区	浙（2019）慈溪（杭州湾）不动产权第 0024333 号	23,397.21	出让	商服用地	3,213.10
宁波杭州湾新区滨海六路 485 号	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0033341 号	3,036.00	出让/自建房	零售商业用地/商业	6,493.21
宁波前湾新区（滨海新城启动区块 03-136 地块）	浙（2023）慈溪（杭州湾）不动产权第 0005312 号	3,501.00	出让	零售商业用地	6,849.89
宁波杭州湾新区文旅区块 5#地块	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018257 号	123,986.00	出让	商服用地	21,404.69
宁波杭州湾新区甬新 2016-15#地块	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018259 号	60,123.00	出让	商服用地	12,797.75
宁波杭州湾新区文旅区块 1#地块	浙（2020）慈溪（杭州湾）不动产权第 0043419 号	229,092.00	出让	商服用地	26,277.55
宁波杭州湾新区（甬新 2016-16#地块）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018750 号	29,494.00	出让	商服用地	6,173.56
杭州湾新区四灶浦江与水云浦江之间	浙（2023）慈溪（杭州湾）不动产权第 0012475 号	5,049,451.00	划拨	水库水面	78,663.29
宁波杭州湾新区兴慈八路 305 号	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0026977 号	6,551.00	划拨	公共设施用地	60.59
宁波杭州湾新区	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0015834 号	49,861.00	划拨	公共设施用地	179.26
宁波杭州湾新区天宝路 218 号	浙（2019）慈溪（杭州湾）不动产权第 0015162 号	45,930.68	出让	街巷用地/工交仓储	216.80

宁波杭州湾新区（城市综合服务区块 1#地块）	浙（2018）慈溪（杭州湾）不动产权第 0004011 号	94,726.00	出让	商务金融用地	10,380.79
宁波杭州湾新区跨海大桥东侧（A#）	慈新国用（2015）第 000036 号	155,236.97	出让	商业用地	2,622.05
宁波杭州湾新区跨海大桥东侧（B#）	慈新国用（2015）第 000037 号	20,621.80	出让	商业用地	348.32
宁波杭州湾新区跨海大桥东侧 E#	浙（2019）慈溪（杭州湾）不动产权第 0000999 号	44,356.35	出让	商服用地	749.21
宁波杭州湾新区跨海大桥东侧（D#）	慈新国用（2015）第 000039 号	50,238.34	出让	商业用地	848.56
宁波杭州湾新区跨海大桥东侧 A#	浙（2018）慈溪（杭州湾）不动产权第 0007770 号	47,690.36	出让	商服用地	840.94
宁波杭州湾新区天宝路 188 号	浙（2017）慈溪（杭州湾）不动产权第 0000966 号	1,095,332.05	出让	商服用地/娱乐	565.45
宁波杭州湾新区四灶浦西侧围涂工程区内，跨海大桥东侧(A#)	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0045615 号	103,532.00	出让	商服用地	1,961.67
宁波杭州湾新区四灶浦西侧围涂工程区内，跨海大桥东侧(B#)	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0045613 号	9,791.00	出让	商服用地	186.05
宁波杭州湾新区体育公园 5#	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0020065 号	39,456.00	出让	商服用地	10,369.41
宁波杭州湾新区（体育公园 1#地块）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0045611 号	32,823.00	划拨	公园与绿地	259.79
宁波杭州湾新区（体育公园 2#地块）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0045857 号	94,702.00	划拨	公共管理与公共服务用地	750.62
宁波杭州湾新区（体育公园 3#地块）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0045608 号	7,272.00	划拨	公园与绿地	57.56
宁波杭州湾新区文旅区块 2#地块	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018258 号	34,570.00	出让	商服用地	5,229.79
宁波杭州湾新区文游宜居区块（7#-a）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0000471 号	33,560.00	出让	社会福利用地	4,085.93
宁波杭州湾新区文游宜居区块（7#-b）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0000472 号	19,023.00	出让	商服用地	2,316.05
宁波杭州湾新区文创宜居区块 9#-b	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018616 号	25,783.00	出让	商服用地	5,795.53
宁波杭州湾新区文游宜居区块（9#-a）	浙（2021）慈溪（杭州湾）不动产权第 0018344 号	24,341.00	出让	城镇住宅用地	7,424.19
宁波杭州湾新区（NBXC-02-18 地块）	浙（2022）慈溪（杭州湾）不动产权第 0035492 号	78,923.00	出让	零售商业用地	14,234.00
宁波前湾新区（三横区块 12、13 号地块）	浙（2024）慈溪（前湾）不动产权第 0031290 号	71,453.00	出让	交通服务场站用地	10,577.35
庵东镇虹桥村（甬新 2012A-1#地块）	浙（2024）慈溪（前湾）不动产权第 0048155 号	30,087.00	出让	商务金融用地	2,821.64
宁波前湾新区（越溪湖文化体育活动中心项目）	浙（2025）慈溪（前湾）不动产权第 0003540 号	42,781.00	划拨	体育用地	407.28

### （7）其他非流动资产

近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 449,465.83 万元、409,988.69 万元和 408,699.36 万元，占总资产的比重分别为 9.33%、7.99%和 8.14%。2024 年末发行人其他非流动资产较 2023 年末减少 39,477.14 万元，降幅为 8.78%，主要系预付房屋、设备、工程款和建设工程项目款减少所致。截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2024 年末减少 1,289.33 万元，降幅为 0.31%，变动较小。

近两年及一期末，发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预付房屋、设备、工程款	3,214.44	8,218.36	68,439.19
基础设施项目款	355,063.30	353,752.74	304,577.91
建设工程项目款	50,421.62	48,017.59	76,448.73
合计	<b>408,699.36</b>	<b>409,988.69</b>	<b>449,465.83</b>

### （二）负债结构分析

发行人近两年及一期负债结构分析表

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	171,230.92	5.38	210,807.31	6.08	95,069.76	2.90
应付票据	2,992.52	0.09	796.29	0.02	13,254.74	0.40
应付账款	221,995.05	6.97	242,977.82	7.00	209,261.23	6.39
预收款项	2,483.3	0.08	1,764.99	0.05	1,923.16	0.06
合同负债	31,472.22	0.99	28,391.81	0.82	24,910.40	0.76
应付职工薪酬	1,658.81	0.05	3,299.49	0.10	2,700.84	0.08
应交税费	6,286.72	0.20	12,711.71	0.37	11,408.29	0.35
其他应付款	20,337.06	0.64	22,405.67	0.65	51,954.76	1.59
一年内到期的非流动负债	452,322.51	14.20	464,310.35	13.38	445,016.72	13.60
其他流动负债	1,907.91	0.06	2,547.92	0.07	2,897.33	0.09
<b>流动负债合计</b>	<b>912,687.01</b>	<b>28.66</b>	<b>990,013.36</b>	<b>28.53</b>	<b>858,397.23</b>	<b>26.23</b>
非流动负债：						
长期借款	1,606,874.31	50.45	1,464,119.15	42.20	1,214,687.12	37.11
应付债券	129,809.94	4.08	209,625.17	6.04	484,037.09	14.79
租赁负债	-	-	-	-	623.06	0.02

长期应付款	268,718.78	8.44	531,183.25	15.31	470,534.99	14.38
递延收益	237,481.13	7.46	243,279.27	7.01	217,185.81	6.64
递延所得税负债	23,777.22	0.75	26,728.53	0.77	27,712.70	0.85
其他非流动负债	5,561.54	0.17	4,714.46	0.14	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,272,222.91</b>	<b>71.34</b>	<b>2,479,649.84</b>	<b>71.47</b>	<b>2,414,780.77</b>	<b>73.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,184,909.93</b>	<b>100.00</b>	<b>3,469,663.20</b>	<b>100.00</b>	<b>3,273,177.99</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人负债总额为3,273,177.99万元、3,469,663.20万元和3,184,909.93万元。最近两年，发行人负债规模呈逐年增长的趋势。

### 1、流动负债分析

近两年及一期，发行人流动负债分别为858,397.23万元、990,013.36万元和912,687.01万元，占总负债的比重分别为26.23%、28.53%和28.66%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债等构成。近两年及一期末，上述三项合计占流动负债的比例分别为87.30%、92.74%和92.64%，具体情况如下：

#### (1) 短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款分别为 95,069.76 万元、210,807.31 万元和 171,230.92 万元，占总负债的比重分别为 2.90%、6.08%和 5.38%。

2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 115,737.55 万元，增幅为 121.74%，主要系发行人本级、宁波海晨物产有限公司和宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司的流动资产贷款增加所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末减少 39,576.39 万元，降幅为 18.77%。

报告期各期末，发行人短期借款构成分类明细如下：

表 近两年及一期末发行人短期借款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
保证借款	126,100.00	110,597.00	63,000.00
信用借款	45,000.00	100,000.00	32,000.00
应付利息	130.92	210.31	69.76
<b>合计</b>	<b>171,230.92</b>	<b>210,807.31</b>	<b>95,069.76</b>

#### (2) 应付账款

近两年及一期末，发行人应付账款分别为 209,261.23 万元、242,977.82 万元

和 221,995.05 万元，占总负债的比重分别为 6.39%、7.00%和 6.97%。2024 年末发行人应付账款较 2023 年末增加 33,716.59 万元，增幅为 16.11%，主要系应付浙江富安莱建设有限公司的工程款增加所致。2025 年 9 月末发行人应付账款较 2024 年末减少 20,982.77 万元，降幅为 8.64%，主要系应付宁波交通工程建设集团有限公司杭州湾新区分公司的工程款减少所致。

表 近两年及一期发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	149,334.86	67.27	162,811.90	67.01	127,471.22	60.91
1-2 年（含 2 年）	22,167.95	9.99	25,683.71	10.57	29,966.16	14.32
2-3 年（含 3 年）	19,460.35	8.77	23,670.64	9.74	50,952.85	24.35
3 年以上	31,031.89	13.98	30,811.58	12.68	871.00	0.42
合计	<b>221,995.05</b>	<b>100.00</b>	<b>242,977.82</b>	<b>100.00</b>	<b>209,261.23</b>	<b>100.00</b>

表 发行人2024年末应付账款余额前五大情况

单位：万元、%

序号	应付账款单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	南京同力建设集团股份有限公司宁波分公司	58,305.46	24.00	暂估工程款	否
2	宁波交通工程建设集团有限公司杭州湾新区分公司	27,340.72	11.25		否
3	浙江富安莱建设有限公司	18,770.37	7.73		否
4	上海绿地建筑工程有限公司	15,181.61	6.25		否
5	海达建设集团有限公司	11,648.07	4.79		否
	合计	<b>131,246.23</b>	<b>54.02</b>	-	-

表 发行人2025年9月末应付账款余额前五大情况

单位：万元、%

序号	应付账款单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	南京同力建设集团股份有限公司宁波分公司	58,305.46	26.26	暂估工程款	否
2	上海绿地建筑工程有限公司	17,401.00	7.84		否
3	海达建设集团有限公司	11,648.07	5.25		否
4	宁波市市政工程建设集团股份有限公司杭州湾新区分公司	5,312.10	2.39		否
5	浙江福修科技有限公司	5,046.76	2.27		否
	合计	<b>97,713.39</b>	<b>44.02</b>	-	-

### (3) 一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 445,016.72 万元、464,310.35 万元和 452,322.51 万元，占总负债的比重分别为 13.60%、13.38%和 14.20%。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 19,293.63 万元，增幅为 4.34%，主要系一年内到期的长期借款增加 54,593.61 万元所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 11,987.84 万元，降幅为 2.58%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款以及分期偿还的应付债券和长期借款利息等。

### 发行人近两年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	196,028.58	164,732.70	110,139.09
一年内到期的应付债券	199,759.14	274,834.56	314,737.11
一年内到期的长期应付款	44,813.24	14,337.70	4,400.00
一年内到期的租赁负债	-	-	64.76
一年内到期的其他长期负债	-	-	-
分期付息到期还本的应付债券利息	8,326.16	5,816.21	12,673.84
分期付息到期还本的长期借款利息	1,735.92	2,284.40	1,689.85
长期应付款利息	1,659.47	2,304.78	1,312.08
<b>合计</b>	<b>452,322.51</b>	<b>464,310.35</b>	<b>445,016.72</b>

## 2、非流动负债分析

近两年及一期末，发行人的非流动负债分别为 2,414,780.77 万元、2,479,649.84 万元及 2,272,222.91 万元，占总负债比重分别为 73.77%、71.47%和 71.34%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益构成。

### (1) 长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,214,687.12 万元、1,464,119.15 万元和 1,606,874.31 万元，占总负债的比重分别为 37.11%、42.20%和 50.45%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 249,432.03 万元，增幅为 20.53%，主要系 2024 年度发行人项目贷款增加所致。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 142,755.16 万元，增幅为 9.75%，变动较小。报告期内，发行人在

建及拟建的物业项目和城市综合配套项目较多，需要大量资金的长期投入，为匹配资金需求，发行人融资需求同步增加。

发行人近两年及一期末长期借款构成情况表

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
信用借款	105,400.00	50,000.00	29,100.00
抵押借款	45,342.00	21,300.00	22,400.00
保证借款	1,177,884.20	1,121,461.82	830,008.13
质押及保证借款	216,007.00	182,463.95	200,500.00
抵押及保证借款	258,410.90	253,626.08	242,818.08
分期付息到期还本的长期借款利息	1,594.69	2,284.40	1,689.85
<b>小计</b>	<b>1,804,638.81</b>	<b>1,631,136.25</b>	<b>1,326,516.06</b>
减：一年内到期的长期借款	196,028.58	164,732.70	110,139.09
分期付息到期还本的长期借款利息	1,735.92	2,284.40	1,689.85
<b>合计</b>	<b>1,606,874.31</b>	<b>1,464,119.15</b>	<b>1,214,687.12</b>

## （2）应付债券

近两年及一期末，发行人应付债券余额分别为 484,037.09 万元、209,625.17 万元和 129,809.94 万元，占总负债的比重分别为 14.79%、6.04%和 4.08%。2024 年末，发行人应付债券余额较 2023 年末减少 274,411.91 万元，降幅为 56.69%。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 79,815.23 万元，降幅为 38.08%。

最近两年末发行人应付债券明细如下：

发行人近两年末应付债券构成情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
21 杭州湾新 MTN001	-	72,059.01
21 杭州湾新 MTN002	-	81,549.08
21 浙宁波杭开 ZR001	-	15,001.53
21 浙宁波杭开 ZR002	-	7,998.06
21 浙宁波杭开 ZR003	-	6,996.74
21 浙宁波杭开 ZR004	-	9,993.53
21 杭州湾新 PPN001	-	80,147.25
22 浙宁波杭开 ZR001	-	30,838.92
22 杭开 MTN001	101,656.81	101,555.06
22 杭开 MTN002	65,895.41	67,746.95
22 杭州湾新 PPN001	50,671.13	50,620.41
22 杭州湾新 02	-	15,093.11
22 杭开企业债 01	70,093.74	70,030.60

23 杭开 01	61,135.89	61,088.51
23 杭开 02	80,541.62	80,479.13
23 杭开 03	60,281.34	60,250.14
小计	490,275.94	811,448.03
减：一年内到期部分	280,650.77	327,410.94
合计	<b>209,625.17</b>	<b>484,037.09</b>

### （3）长期应付款

近两年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 470,534.99 万元、531,183.25 万元和 268,718.78 万元，占总负债的比重分别为 14.38%、15.31%和 8.44%。2024 年末，发行人长期应付款余额较 2023 年末增加 60,648.26 万元，增幅为 12.89%，主要系基础设施债权投资计划款项增加所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末减少 262,464.47 万元，降幅为 49.41%，主要系基础设施债权投资计划款项和资产证券化贷款减少所致。

最近两年及一期发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款项	189,742.65	448,628.62	361,700.00
专项应付款	78,976.13	82,554.64	108,834.99
合计	<b>268,718.78</b>	<b>531,183.25</b>	<b>470,534.99</b>

其中，长期应付款项明细如下：

#### 发行人近两年及一期末长期应付款项构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
国开发展基金有限公司债权投资款	-	11,134.20	11,170.63
基础设施债权投资计划	235,861.30	370,910.75	268,774.23
资产证券化贷款	354.06	82,814.98	87,100.00
小计	<b>236,215.36</b>	<b>464,859.93</b>	<b>367,044.87</b>
减：一年内到期长期应付款	46,472.71	16,231.31	5,344.87
合计	<b>189,742.65</b>	<b>448,628.62</b>	<b>361,700.00</b>

其中，专项应付款明细如下：

#### 发行人近两年及一期末专项应付款构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
公用事业工程建设	16,371.26	20,554.64	15,734.99
重大项目建设政府债券资金	62,952.17	62,411.16	93,467.21
<b>合计</b>	<b>79,323.43</b>	<b>82,965.80</b>	<b>109,202.20</b>
减：一年内到期长期应付款	347.31	411.16	367.21
<b>合计</b>	<b>78,976.13</b>	<b>82,554.64</b>	<b>108,834.99</b>

#### （4）递延收益

近两年及一期末，发行人递延收益金额分别为 217,185.81 万元、243,279.27 万元和 237,481.13 万元，占总负债的比例分别为 6.64%、7.01%和 7.46%，报告期内发行人递延收益变动较小。发行人递延收益主要由政府补助构成。

### 3、有息负债情况

（1）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人有息负债分别为 2,585,926.21 万元、2,787,415.16 万元和 2,538,700.01 万元，占同期末总负债的比例分别为 79.00%、80.34%和 79.71%。2025 年 9 月末，发行人银行贷款余额为 170.44 亿元，占有息负债的比例为 67.14%。2025 年 9 月末，银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 177.44 亿元，占有息负债的比例为 69.89%。

表 近两年及一期末有息负债明细表

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>19.45</b>	<b>31.81</b>	<b>170.44</b>	<b>67.14</b>	<b>158.92</b>	<b>57.01</b>	<b>143.08</b>	<b>55.33</b>
其中担保贷款	16.48	26.95	161.79	63.73	146.70	52.63	130.67	50.53
其中：政策性银行	0.49	0.80	22.60	8.90	20.76	7.45	20.10	7.77
国有六大行	7.28	11.91	92.40	36.40	85.57	30.70	80.71	31.21
股份制银行	8.51	13.92	28.92	11.39	26.79	9.61	21.55	8.33
地方城商行	3.13	5.12	24.19	9.53	23.19	8.32	18.10	7.00
地方农商行	0.03	0.05	2.35	0.93	2.60	0.93	2.63	1.02
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>20.00</b>	<b>32.71</b>	<b>33.00</b>	<b>13.00</b>	<b>48.50</b>	<b>17.40</b>	<b>71.50</b>	<b>27.65</b>
其中：公司债券	20.00	32.71	26.00	10.24	20.00	7.18	20.00	7.73
企业债券	-	-	7.00	2.76	7.00	2.51	7.00	2.71
债务融资工具	-	-	-	-	21.50	7.71	44.50	17.21
<b>非标融资</b>	<b>21.70</b>	<b>35.49</b>	<b>50.43</b>	<b>19.86</b>	<b>71.33</b>	<b>25.59</b>	<b>37.01</b>	<b>14.31</b>
其中：信托融资	6.00	9.81	15.67	6.17	6.67	2.39	-	-
融资租赁	1.02	1.67	2.15	0.85	2.53	0.91	-	-

保险融资计划	-	-	13.60	5.36	34.40	12.34	26.80	10.36
其他	14.68	24.01	19.01	7.49	27.73	9.95	10.21	3.95
<b>其他融资</b>	-	-	-	-	-	-	<b>7.00</b>	<b>2.71</b>
其中：债权融资计划	-	-	-	-	-	-	7.00	2.71
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>61.15</b>	<b>100.00</b>	<b>253.87</b>	<b>100.00</b>	<b>278.74</b>	<b>100.00</b>	<b>258.59</b>	<b>100.00</b>

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“二、发行人其他信用状况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(3) 截至报告期末，发行人非标融资余额为 50.43 亿元，占有息负债的比例为 19.86%。发行人非标融资主要由信托融资、融资租赁、保险融资计划、资产证券化产品和结构化融资构成。具体明细如下：

单位：万元、年

借款主体	借款形式	借款金额	借款余额	到期日	借款期限
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	保险融资计划	30,000.00	30,000.00	2025/11/28	3.00
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	融资租赁	30,000.00	20,455.90	2025/12/15	1.50
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	资产证券化	60,000.00	51,133.33	2037/1/15	14.50
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	资产证券化	30,000.00	26,966.67	2037/1/15	13.50
宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	保险融资计划	30,000.00	30,000.00	2026/11/16	3.00
宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	保险融资计划	40,000.00	40,000.00	2027/7/9	3.00
宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	保险融资计划	15,000.00	15,000.00	2027/9/3	3.00
宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	保险融资计划	21,000.00	21,000.00	2027/10/8	3.00
宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	融资租赁	1,000.00	1,000.00	2030/7/15	5.00
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	信托计划	156,700.00	156,700.00	2027/9/2	2.00
宁波杭州湾新区开发建设有限公司	结构化融资	112,000.00	112,000.00	2026/9/27	2.00
<b>合计</b>		<b>525,700.00</b>	<b>504,255.90</b>	-	-

### （三）所有者权益分析

近两年及一期发行人所有者权益分别为 1,542,088.99 万元、1,659,991.50 万

元和 1,832,887.75 万元，呈逐年增长的趋势。发行人所有者权益主要由实收资本和资本公积构成。

表 发行人近两年及一期所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	350,000.00	19.10	350,000.00	21.08	350,000.00	22.70
其他权益工具	274,800.00	14.99	99,800.00	6.01	50,000.00	3.24
其中：优先股	-	-	-	-	-	-
永续债	274,800.00	14.99	99,800.00	6.01	50,000.00	3.24
资本公积	1,106,914.68	60.39	1,107,496.12	66.72	1,045,884.91	67.82
其他综合收益	13,670.33	0.75	13,670.33	0.82	14,127.45	0.92
盈余公积	7,253.41	0.40	7,253.41	0.44	6,415.29	0.42
未分配利润	37,572.90	2.05	40,501.80	2.44	40,299.05	2.61
<b>归属于母公司所有者 权益合计</b>	<b>1,790,211.32</b>	<b>97.67</b>	<b>1,618,721.66</b>	<b>97.51</b>	<b>1,506,726.70</b>	<b>97.71</b>
少数股东权益	42,676.43	2.33	41,269.84	2.49	35,362.29	2.29
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,832,887.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,659,991.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,542,088.99</b>	<b>100.00</b>

### 1、实收资本

报告期内，发行人实收资本分别为 350,000.00 万元，分别占同期所有者权益的比重分别为 22.70%、21.08%和 19.10%。截至 2025 年 9 月末，发行人注册资本为 350,000.00 万元，实收资本 350,000.00 万元。

2020 年 7 月，根据《浙江省财政厅等五部门关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》、《浙江省财政厅关于全面划转国有股权充实社保基金方案的复函》（浙财函[2020]109 号），发行人由宁波杭州湾新区开发建设管理委员会独资控股，变更为宁波杭州湾新区开发建设管理委员会持股 92.6857%，为公司实际控制人，浙江省财务开发有限责任公司持股 7.3143%。

2020 年 12 月，发行人根据宁波杭州湾新区国有资产监督管理办公室发布的《关于宁波杭州湾新区开发建设有限公司分立事项的批复》（甬新经[2020]41 号）批复后进行分立，因分立而减少注册资本 8,000.00 万元。同时，发行人股东对公司进行资本公积转增注册资本 8,000.00 万元。

2021 年 7 月 30 日，杭州湾新区管委会出具《关于同意将管委会相关股权出资变更至宁波前湾控股集团有限公司的批复》（甬新国资[2021]16 号）将其持有

的发行人 92.6857%股权出资变更至前湾控股，并于 2021 年 8 月 13 日完成工商变更手续。由此，宁波前湾控股集团有限公司持有发行人 92.6857%的股权，成为发行人的控股股东。

表 发行人最近两年及一期实收资本明细

单位：万元、%

出资人	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
浙江省财务开发有限责任公司	25,600.05	7.31	25,600.05	7.31	25,600.05	7.31
宁波前湾控股集团有限公司	324,399.95	92.69	324,399.95	92.69	324,399.95	92.69
合计	<b>350,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>350,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>350,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、资本公积

近两年及一期末，发行人资本公积分别为 1,045,884.91 万元、1,107,496.12 万元和 1,106,914.68 万元，占同期所有者权益的比重分别为 67.82%、66.72%和 60.39%，发行人资本公积主要由资本溢价和其他资本公积构成。

表 发行人最近两年及一期资本公积明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
资本溢价	1,029,902.90	1,029,902.90	1,011,618.90
其他资本公积	77,011.78	77,593.22	34,266.01
合计	<b>1,106,914.68</b>	<b>1,107,496.12</b>	<b>1,045,884.91</b>

## 3、未分配利润

近两年及一期末，发行人未分配利润分别为40,299.05万元、40,501.80万元及37,572.90万元，占同期所有者权益的比重分别为2.61%、2.44%和2.05%，最近两年发行人未分配利润呈增长趋势，主要是随着发行人经营规模的扩大，自身经营的利润逐步积累。

### （四）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
经营活动现金流入小计	815,630.83	830,212.37	921,365.33

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
经营活动现金流出小计	451,135.75	780,228.88	989,744.40
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>364,495.08</b>	<b>49,983.48</b>	<b>-68,379.07</b>
投资活动现金流入小计	712.91	45,698.63	2,955.07
投资活动现金流出小计	121,805.40	223,746.02	363,645.33
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-121,092.49</b>	<b>-178,047.39</b>	<b>-360,690.26</b>
筹资活动现金流入小计	718,198.10	991,560.84	804,526.37
筹资活动现金流出小计	838,496.01	807,969.19	571,234.97
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-120,297.91</b>	<b>183,591.64</b>	<b>233,291.39</b>
现金及现金等价物净增加额	123,104.68	55,527.74	-195,777.93
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>409,084.72</b>	<b>285,583.25</b>	<b>230,055.52</b>

### 1、经营活动现金流分析

近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-68,379.07 万元、49,983.48 万元和 364,495.08 万元，最近一年及一期均呈净流入的状态。报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 921,365.33 万元、830,212.37 万元和 815,630.83 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中，收到其他与经营活动有关的现金主要为补贴收入和经营性资金往来流入。报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 989,744.40 万元、780,228.88 万元和 451,135.75 万元，主要由支付其他与经营活动有关的现金和购买商品、接受劳务支付的现金构成，主要为经营性资金往来流出。

2024 年度发行人经营活动现金流量较 2023 年度由净流出转为净流入，主要系 2024 年度发行人支付其他与经营活动有关的现金较 2023 年度大幅下降 255,420.66 万元所致。2024 年度发行人与包括慈溪市经济开发有限公司、宁波海慈建设有限公司及宁波杭州湾新区海屹开发建设有限公司等主体之间的往来款流水大幅下降。同时，随着发行人经营性业务现金流入和经营性补贴资金的流入不断上升，2024 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金较 2023 年度增加 51,675.39 万元。2025 年 1-9 月，因发行人支付其他与经营活动有关的现金显著减少，导致当期经营活动产生的现金流量呈大幅净流入的态势。

经营活动产生的现金流是本期债券本息兑付的重要保障，报告期内，发行人

经营活动产生的现金流由净流出转为净流入，进一步提高了发行人的偿债能力。但如果发行人经营活动现金流量持续呈大幅波动的趋势甚至转为净流出的状态，又适逢货币政策紧缩，不能从外部获取流动性，可能对发行人未来偿债能力产生一定影响。

## 2、投资活动现金流分析

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金净流量分别为-360,690.26 万元、-178,047.39 万元和-121,092.49 万元。发行人正处于规模扩张状态，投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。报告期内，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金金额分别为 219,893.93 万元、202,888.53 万元及 121,179.67 万元，投资支付的现金分别为 126,034.49 万元、20,050.00 万元及 625.73 万元。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要为建设奥特莱斯商业项目和金融广场二期项目等工程项目的支出。发行人通过市场化方式，将自建的租赁及物业资产进行出租和物业管理。最近两年，发行人物业经营管理业务收入呈逐年上升的趋势，报告期内发行人该业务板块实现收入分别为 29,045.25 万元、32,079.21 万元和 22,821.17 万元，占发行人各期的营业收入的比例分别为 15.21%、13.11%和 12.00%。

最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投向如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	收益实现方式
奥特莱斯商业项目工程款	32,694.54	28,546.00	租赁及物业管理
宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）工程款	3,852.69	28,232.07	通行费、服务区及广告牌收入
熊出没文创园建设园区工程款	25,404.54	22,535.65	租赁及物业管理
滨海新城商墅项目工程款	16,652.07	20,108.57	酒店经营及物业租赁
宁波杭州湾新区引水工程项目工程款	10,685.48	15,627.54	供水收入
金融广场二期工程款	17,113.25	12,870.39	租赁及物业管理
杭湾健康服务中心工程款	22,541.23	12,839.45	租赁及物业管理
创业创新大厦工程款	16,528.63	11,934.85	租赁及物业管理
长三角汽车科创基地项目工程款	1,287.53	8,833.87	租赁及物业管理
滨海新城启动区块 03-136 地块土地款	-	6,410.41	租赁及物业管理
颐乐苑项目工程款	8,732.27	5,883.67	养老服务收入

项目	2024 年度	2023 年度	收益实现方式
宁波杭州湾新区新建垃圾中转站工程款	-	4,458.97	租赁及物业管理
方特一期/二期设备改造	4,260.10	4,092.47	租赁及物业管理
欣湾大厦工程款	-	3,613.84	租赁及物业管理
前湾新区标准化集中租赁公寓工程款	3,962.01	2,810.39	人才公寓租赁
文旅商业街亲子酒店工程款	3,138.27	2,400.60	酒店经营
瑞海水岸里工程款	3,227.64	1,691.24	租赁及物业管理
文旅商业街项目工程款	180.08	400.30	租赁及物业管理
庵东镇虹桥村（甬新 2012A-1#地块）土地款	2,839.39	-	租赁及物业管理
前湾仓配中心土地及工程款	12,518.65	-	租赁及物业管理
<b>合计</b>	<b>185,618.37</b>	<b>193,290.28</b>	

报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投向包括支付多个物业经营管理项目的工程款、支付十一塘高速公路的工程款、支付引水工程项目工程款以及支付土地款等构成，上述项目未来将主要以市场化运营为主。物业经营管理项目未来将通过收取租赁款及物业管理费实现收益，十一塘高速公路未来将通过车辆通行费收入和附属设施服务区和广告牌等其他收入来实现收益，引水工程未来将通过供水水费收入来实现收益。未来随着发行人在建经营性项目逐渐完工，对发行人盈利能力提升有极大帮助，预计上述投资不会对发行人偿付能力产生重大不利影响。

最近两年，发行人投资支付的现金主要投向如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
宁波前湾新区达海置业有限公司股权转让款	-	53,753.46
宁波杭州湾新区腾海置业有限公司股权转让款	-	67,886.80
宁波上药益药大药房有限公司出资款	-	100.00
宁波海创汽车科技有限公司股权转让款	-	2,334.23
浙江新湾市政工程建设有限公司股权转让款	-	1,960.00
海川物产（宁波）有限公司出资款	2,250.00	-
宁波前湾新区行远教育科技有限公司出资款	1,000.00	-
宁波前湾新区镇北新华书店有限公司出资款	100.00	-
渤海国际信托股份有限公司出资款	16,700.00	-
<b>合计</b>	<b>20,050.00</b>	<b>126,034.49</b>

报告期内，发行人投资支付的现金主要系支付的股权转让款和对部分参股公司的出资款。

（1）宁波前湾新区达海置业有限公司

原宁波前湾新区达海置业有限公司成立于 2023 年 2 月 24 日，现已更名为宁

波前湾新区达海物产有限公司。2023 年 4 月因发行人商业地产开发业务发展需要，向宁波杭州湾新区泛海置业有限公司收购了该公司 100% 股权，该公司主要资产包括宁波杭州湾新区康乐宜居区块 6# 地块，未来将用于城镇住宅项目开发，后期将通过房产销售和部分配套商铺租赁实现收益。

#### （2）宁波杭州湾新区腾海置业有限公司

原宁波杭州湾新区腾海置业有限公司成立于 2023 年 2 月 24 日，现已更名为宁波前湾新区腾海物产有限公司。2023 年 5 月因发行人商业地产开发业务发展需要，向宁波杭州湾新区观海置业有限公司收购了该公司 100% 股权，该公司主要资产包括宁波杭州湾新区文创宜居区块 2# 地块，未来拟用于商业和住宅开发，后期将通过商业地产销售和出租以及住宅销售实现收益。

#### （3）宁波上药益药大药房有限公司

宁波上药益药大药房有限公司成立于 2023 年 8 月 8 日，注册资本 200 万元，为发行人下属子公司宁波前湾新区资产管理有限公司和上药控股宁波医药股份有限公司（以下简称“上药控股”）成立的合资公司，各持有 50% 的股权。发行人与上药控股合作成立合资公司未来将开展宁波前湾新区范围内的药品销售业务，该公司实际经营由上药控股负责，未来将通过药品销售收益产生投资收益。

#### （4）宁波海创汽车科技有限公司

宁波海创汽车科技有限公司成立于 2017 年 12 月 29 日，注册资本 1,500 万元。2023 年 8 月因发行人承担了长三角汽车科创基地项目的开发运营，向宁波海创集团有限公司收购了该公司 100% 股权，未来该公司将作为长三角汽车科创基地运营主体，向汽车生产企业提供汽车研发测试专用道路、智能网联汽车试验测试研发实验室来实现收益，另外该项目还包括了汽车文化公园，将提供国际卡丁车场、越野自驾营地、汽车主题游乐设施等，通过运营上述经营性项目实现收益。

#### （5）浙江新湾市政工程建设有限公司

浙江新湾市政工程建设有限公司（以下简称“新湾市政”）成立于 2022 年 7 月 4 日，注册资本 10,000.00 万元。2023 年因发行人工程施工业务发展需要，向宁波捷瑞股权投资有限公司收购了新湾市政 49% 股权，该公司另外的股东还包括宁波市政工程建设集团股份有限公司和宁波通航工程管理有限公司，分别持有

其 49%和 2%的股权。因发行人与宁波通航工程管理有限公司签署了合资合作协议，发行人享有宁波通航工程管理有限公司 2%的表决权，合计表决权 51%，故纳入合并范围。报告期内，发行人实现工程施工业务收入分别为 34,635.00 万元、47,164.24 万元和 27,431.43 万元。

#### （6）海川物产（宁波）有限公司

海川物产（宁波）有限公司（以下简称“海川物产”）成立于 2023 年 12 月 22 日，注册资本 5,000.00 万元，为发行人与浙江甬创实业有限公司（以下简称“甬创实业”）和宁波泽铖企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波泽铖”）成立的合资公司，发行人持有海川物产 45%的股权。发行人与甬创实业和宁波泽铖合作成立合资公司未来将开展建筑材料、化工产品、金属材料等大宗商品销售业务，该公司实际经营由甬创实业负责，未来将通过大宗商品销售收益产生投资收益。

#### （7）宁波前湾新区行远教育科技有限公司

现宁波前湾新区行远教育科技有限公司（以下简称“行远教育”）原名宁波捷德厨电科技有限公司（以下简称“捷德厨电”），2024 年 4 月，因发行人经营计划调整，将原捷德厨电更名为行远教育，并更改经营范围。截至报告期末，发行人持有行远教育 30%的股权，宁波甬湾教育科技有限公司持有该公司 70%的股权。该公司主要开展民办学校宁波前湾新区行远高级中学的市场化运营，未来发行人通过学费实现投资收益。

#### （8）宁波前湾新区镇北新华书店有限公司

宁波前湾新区镇北新华书店有限公司（以下简称“镇北新华书店”）成立于 2024 年 4 月 24 日，注册资本 1,000.00 万元。截至报告期末，镇北新华书店为发行人下属子公司宁波前湾新区资产管理有限公司与宁波新华书店集团有限公司（以下简称“新华书店集团”）成立的合资公司，发行人持有 49%的股权。发行人与新华书店集团合作成立的合资公司未来将配合发行人目前已有的研学服务及宁波前湾新区行远高级中学开展出版物批发零售业务，该公司实际经营由新华书店集团负责，未来将通过出版物批发零售等业务的收益产生投资收益。

#### （9）渤海国际信托股份有限公司

2024 年 10 月，发行人作为委托人，渤海国际信托股份有限公司作为受托人

设立了信托计划，发行人作为劣后级信托单位按照《集合资金信托计划信托合同》要求出资 16,700.00 万元。

综上，报告期内发行人投资活动现金流主要投向发行人物业经营管理项目、酒店经营项目、供水项目的建设，对下属子公司和参股公司的出资款以及股权转让款，符合发行人的职能定位和未来发展方向。报告期内，发行人物业经营管理业务已成为其最重要的利润来源，对酒店项目的投资将进一步增强发行人旅游业务板块的规模，对参股公司的投资所获得的投资收益也能够进一步提升发行人的盈利能力，因此发行人上述投资项目对能够有效增强其债券偿付能力。

### 3、筹资活动现金流分析

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金净流量分别为 233,291.39 万元、183,591.64 万元和-120,297.91 万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金、发行债券收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。最近两年，发行人筹资活动现金净流量持续为正，主要系发行人在建项目较多，融资需求较大所致。

### 4、现金及现金等价物

近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-195,777.93 万元、55,527.74 万元和 123,104.68 万元，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 230,055.52 万元、285,583.25 万元及 409,084.72 万元。总体来看，发行人现金及现金等价物较为充裕。

## （五）偿债能力分析

表 公司近两年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率（倍）	2.37	2.38	2.52
速动比率（倍）	1.51	1.59	1.65
资产负债率（%）	63.47%	67.64	67.98
EBITDA（万元）	68,973.80	96,978.83	70,393.98
EBITDA 利息倍数（倍）	1.53	1.26	0.84
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00

利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
----------	--------	--------	--------

### 1、短期偿债能力分析

近两年及一期末，发行人流动比率分别为 2.52、2.38 和 2.37，速动比率分别为 1.65、1.59 和 1.51，公司流动比率、速动比率均呈现下降的趋势，在行业内处于合理水平，未来发行人自建的经营性项目投入运营后将给公司带来充足的现金流入。此外，公司货币资金充足，与相关银行合作关系良好，能得到足够的短期流动性支持，总体来看，发行人流动资产整体变现能力强，流动资产结构良好保证了发行人的短期偿债能力。

### 2、长期偿债能力分析

近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 67.98%、67.64%和 63.47%。发行人为满足日常经营和项目建设的需要，支持各项业务的稳步增长，通过多种方式筹集项目建设资金，其资产负债率在报告期内维持在行业合理水平。目前，发行人各项业务发展较为稳定，自身经营积累持续增加，加之政府支持力度较大，发行人资本实力不断增强，长期偿债能力较为稳定。综合来看，发行人目前的资产负债率处于合理水平，资本结构较为稳健，具有较强的融资弹性。

经营性现金流对债务的覆盖程度方面，最近两年及一期，公司 EBITDA 分别为 70,393.98 万元、96,978.83 万元和 68,973.80 万元。同期，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.84、1.26 和 1.53。报告期内，随着发行人 EBITDA 持续上升，其 EBITDA 利息保障倍数呈上升的趋势。未来发行人将继续优化负债结构，强化经营管理，保障发行人的偿债能力。

总体来看，发行人现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力较好。

### （六）盈利能力分析

单位：万元、%

科目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	190,143.62	244,666.36	191,007.87
营业成本	189,164.69	242,883.41	176,627.13
毛利润	978.93	1,782.95	14,380.74
毛利率	0.51	0.73	7.53

科目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
税金及附加	6,195.15	10,045.04	8,662.77
销售费用	1,733.81	1,467.66	489.24
管理费用	25,517.40	28,755.49	18,152.26
财务费用	21,881.82	34,369.58	29,831.90
其中：利息收入	16,861.07	26,457.15	20,062.14
其他收益	55,834.58	99,187.86	56,599.67
投资收益	-35.25	-7,131.50	1,913.90
信用减值损失	-1.93	-440.25	-13.41
资产处置收益	106.05	149.52	-0.75
营业利润	1,554.20	8,423.71	8,083.76
利润总额	1,981.78	8,621.49	8,271.04
净利润	3,492.14	7,565.10	6,388.02

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 191,007.87 万元、244,666.36 万元和 190,143.62 万元，营业成本分别为 176,627.13 万元、242,883.41 万元和 189,164.69 万元，净利润分别为 6,388.02 万元、7,565.10 万元和 3,492.14 万元。

### 1、营业收入、营业成本、营业毛利及毛利率

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 14,380.74 万元、1,782.95 万元和 978.93 万元，毛利率分别为 7.53%、0.73%和 0.51%。发行人报告期内各业务版块经营情况见“第四节 发行人基本情况”中“七、发行人业务情况”。

### 2、期间费用情况

报告期内，发行人期间费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1,733.81	0.91	1,467.66	0.60	489.24	0.26
管理费用	25,517.40	13.42	28,755.49	11.75	18,152.26	9.50
财务费用	21,881.82	11.51	34,369.58	14.05	29,831.90	15.62
<b>期间费用</b>	<b>49,133.03</b>	<b>25.84</b>	<b>64,592.73</b>	<b>26.40</b>	<b>48,473.40</b>	<b>25.38</b>

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、财务费用构成。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 48,473.40 万元、64,592.73 万元和 49,133.03 万元，占营业收入的比例分别为 25.38%、26.40%和 25.84%。

### （1）销售费用

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 489.24 万元、1,467.66 万元和 1,733.81 万元，占营业收入的比例分别为 0.26%、0.60%和 0.91%。

### （2）管理费用

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 18,152.26 万元、28,755.49 万元和 25,517.40 万元，占营业收入的比例分别为 9.50%、11.75%和 13.42%。随着发行人业务不断发展，管理支出处于较高水平。

### （3）财务费用

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 29,831.90 万元、34,369.58 万元和 21,881.82 万元，占营业收入的比例分别为 15.62%、14.05%和 11.51%。

## 3、资产处置收益

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人资产处置收益分别为-0.75 万元、149.52 万元和 106.05 万元，总体占比较低，对发行人财务影响不显著。

## 4、政府补助

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人政府补助金额分别为 56,599.67 万元、99,187.86 万元和 55,834.58 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
宁波华强非物质文化遗产基地建设项目补助分摊	7,485.24	9,980.32	9,980.32
自来水费补贴	7,541.20	7,343.33	8,985.42
运营管理费补贴	37,760.39	79,509.14	35,916.95
杭州湾新区引水工程专项资金项目	351.67	351.67	-
熊出没小镇项目补贴	674.27	674.27	-
城市商业高质量发展奖励	722.77	722.77	-
土地使用税补助	-	-	788.64
增值税加计扣除	-	-	98.55
直融奖励	-	-	177.50
其他	1,299.04	606.37	652.29

合计	55,834.58	99,187.86	56,599.67
----	-----------	-----------	-----------

报告期内，发行人政府补助主要来自于运营管理费补贴、自来水费补贴和宁波华强非物质文化遗产基地建设项目补助等。

其中，运营管理费补贴主要根据宁波前湾新区财政局2023年度和2024年度出具的《补贴资金拨付函》，基于发行人所开展的经营性业务对宁波前湾新区招商引资、环境改善和吸引人才做出重要贡献，所拨付给发行人的运营管理补贴，发行人作为新区重要的国有资本运营主体，能够持续得到新区管委会支持，该项补贴具备可持续性。

宁波华强非物质文化遗产基地建设项目补助主要系根据原宁波杭州湾新区财政税务局出具的《关于下达新区产业发展专项资金的通知》，用于宁波华强非物质文化遗产基地建设项目一期、二期和四期项目的建设运营的专项补助资金。上述产业发展专项资金在相关项目的建设及运营具备可持续性。

自来水费补贴主要系针对发行人水务业务的亏损补贴，与主营业务相关，具备可持续性。

综上，发行人作为新区重要的国有企业，新区管委会能够持续在主营业务、产业发展和日常运营等方面给予发行人资金支持，补助金额具备可持续性。

## 5、公允价值变动收益

2023年度至2024年度，发行人公允价值变动收益金额分别为-7,660.23万元和-10,487.12万元，均为投资性房地产公允价值变动收益，具体明细如下：

单位：万元

投资性房地产项目明细	2024 年度公允价值变动收益金额	2023 年度公允价值变动收益金额
金融广场一期	-	-490.50
医疗大楼	-5,901.82	-968.08
海派停车库	-532.72	-373.79
方特乐园一期	-2,045.39	-758.88
方特乐园二期	-	-996.07
梦想公寓及金泽街	-	-409.32
甬新地块	-201.86	-60.90
湿地公园	-	-1,910.67

投资性房地产项目明细	2024 年度公允价值变动收益金额	2023 年度公允价值变动收益金额
海创酒店	-201.86	-425.33
其他	-1,603.47	-1,266.70
合计	<b>-10,487.12</b>	<b>-7,660.23</b>

发行人投资性房地产以评估价入账，发行人聘请评估公司对上述投资性房地产进行公允价值评估。

## （七）关联交易情况

### 1、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

#### （1）控股股东、实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为宁波前湾控股集团有限公司，实际控制人均为宁波前湾新区管理委员会，宁波前湾控股集团有限公司持有发行人 92.69% 股权。

#### （2）发行人全资及控股子公司、合营和联营企业

截至 2024 年末，发行人全资及控股子公司情况如下表所示：

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	关联关系
1	宁波杭州湾新区海泽市政投资有限公司	100.00	100.00	子公司
2	宁波杭州湾新区海塘高速公路发展有限公司	100.00	100.00	子公司
3	宁波杭州湾新区南部新城开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
4	宁波前湾新区资产管理有限公司	100.00	100.00	子公司
5	宁波前湾新区御海酒店管理有限公司	100.00	100.00	子公司
6	宁波前湾新区瑞海商业管理有限公司	100.00	100.00	子公司
7	宁波前湾新区博海教育发展有限公司	100.00	100.00	子公司
8	宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司	35.00	65.00	子公司
9	宁波市甬星人力资源有限公司	35.00	65.00	子公司
10	宁波前湾新区如海公寓管理有限公司	100.00	100.00	子公司
11	宁波杭州湾新区耀海环境发展有限公司	100.00	100.00	子公司
12	宁波杭州湾新区文化科技产业投资有限公司	100.00	100.00	子公司
13	宁波杭州湾新区海悦健康产业发展有限公司	100.00	100.00	子公司
14	宁波华夏文化科技开发有限公司	55.00	55.00	子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	关联关系
15	宁波杭州湾新区海派旅游开发有限公司	86.50	100.00	子公司
16	宁波杭州湾新区海捷旅游基础设施建设有限公司	100.00	100.00	子公司
17	宁波杭州湾新区引水开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
18	宁波杭州湾新区公用事业发展有限公司	100.00	100.00	子公司
19	宁波杭州湾滨海新城开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
20	慈溪市杭州湾新区建设投资有限公司	100.00	100.00	子公司
21	宁波海晨物产有限公司	100.00	100.00	子公司
22	宁波海赋旅游发展有限公司	100.00	100.00	子公司
23	宁波海赋文化发展有限公司	100.00	100.00	子公司
24	宁波海强旅游发展有限公司	99.75	99.75	子公司
25	宁波海福园林开发有限公司	100.00	100.00	子公司
26	宁波海创酒店管理有限公司	100.00	100.00	子公司
27	宁波杭州湾新区海创温泉开发有限公司	100.00	100.00	子公司
28	宁波杭州湾新区海创教育发展有限公司	100.00	100.00	子公司
29	宁波杭州湾新区海瑞能源有限公司	100.00	100.00	子公司
30	宁波杭州湾新区海樾置业有限公司	100.00	100.00	子公司
31	宁波众腾置业有限公司	100.00	100.00	子公司
32	宁波前湾新区众康城市开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
33	宁波海津置业有限公司	100.00	100.00	子公司
34	宁波海泰置业有限公司	100.00	100.00	子公司
35	宁波盛邦新材料有限公司	100.00	100.00	子公司
36	宁波前湾新区海蓝开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
37	宁波杭州湾新区海隆置业有限公司	100.00	100.00	子公司
38	宁波杭州湾新区海奥置业有限公司	100.00	100.00	子公司
39	宁波海臻开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
40	宁波杭州湾新区悦海置业有限公司	100.00	100.00	子公司
41	宁波前湾新区城市开发建设有限公司	100.00	100.00	子公司
42	浙江新湾市政工程建设有限公司	49.00	51.00	子公司
43	宁波前湾新区腾海物产有限公司	100.00	100.00	子公司
44	宁波前湾新区达海物产有限公司	100.00	100.00	子公司
45	宁波市卓众人力资源服务有限公司	48.00	52.00	子公司
46	宁波圣威汽车零部件有限公司	100.00	100.00	子公司
47	宁波海创汽车科技有限公司	100.00	100.00	子公司
48	宁波奕丰仓储有限公司	100.00	100.00	子公司
49	宁波柏樾新材料有限公司	100.00	100.00	子公司
50	宁波瑞邦新材料有限公司	100.00	100.00	子公司
51	宁波天睿汽车电子有限公司	100.00	100.00	子公司
52	宁波志达机械科技有限公司	100.00	100.00	子公司
53	宁波甬新智能电器科技有限公司	100.00	100.00	子公司
54	宁波禹威汽车零部件有限公司	100.00	100.00	子公司
55	宁波博睿汽车电子有限公司	100.00	100.00	子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	关联关系
56	宁波锐达智能电器有限公司	100.00	100.00	子公司
57	宁波奕迅仓储有限公司	100.00	100.00	子公司
58	宁波甬程智能电器科技有限公司	100.00	100.00	子公司
59	宁波甬科智能电器科技有限公司	100.00	100.00	子公司
60	宁波浩海汽车电子有限公司	100.00	100.00	子公司
61	宁波欣聚电子材料有限公司	100.00	100.00	子公司
62	宁波凯腾新材料有限公司	100.00	100.00	子公司
63	宁波众程新材料有限公司	100.00	100.00	子公司
64	宁波众维智能科技有限公司	100.00	100.00	子公司
65	宁波众嘉智能科技有限公司	100.00	100.00	子公司
66	宁波嘉能环保科技有限公司	100.00	100.00	子公司
67	宁波嘉圣环保科技有限公司	100.00	100.00	子公司
68	宁波杭州湾新区悦城置业有限公司	100.00	100.00	子公司
69	宁波杭州湾新区悦嘉置业有限公司	100.00	100.00	子公司
70	宁波前湾新区熊瑞商业发展有限公司	99.75	99.75	子公司
71	宁波前湾新区熊湾酒店管理有限公司	99.75	99.75	子公司
72	宁波前湾新区海驰信息技术咨询服务服务有限公司	100.00	100.00	子公司

截至 2024 年末，发行人合营和联营企业具体情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例
1	宁波海明旅游发展有限公司	10,000.00	50.00
2	宁波杭州湾新区国林生态旅游发展有限公司	5,000.00	50.00
3	宁波上药益药大药房有限公司	200.00	50.00
4	宁波前湾新区镇北新华书店有限公司	1,000.00	50.00
5	宁波杭州湾新区汇海农贸市场管理服务有限公司	800.00	50.00
6	宁波杭州湾新区中石化油站发展有限公司	10,000.00	40.00
7	宁波杭州湾新区浙石油综合能源销售有限公司	7,000.00	49.00
8	宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	20,408.16	49.00
9	宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	2,000.00	40.00
10	华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	5,000.00	24.75
11	宁波领越体育文化有限公司	100.00	20.00
12	宁波杭州湾新区供销再生资源科技有限公司	800.00	15.00
13	宁波杭州湾新区水艺污水处理有限公司	12,721.04	10.00
14	宁波杭州湾新区城数科技发展有限公司	1,000.00	20.00
15	慈溪市经济开发有限公司	10,000.00	49.00
16	宁波新瑞智联科技有限公司	500.00	25.00

序号	企业名称	注册资本	持股比例
17	宁波杭州湾新区绿开建设管理有限公司	500.00	20.00
18	海川物产（宁波）有限公司	5,000.00	45.00
19	宁波前湾新区行远教育科技有限公司	1,000.00	30.00

### （3）其他关联方情况

截至 2024 年末，发行人其他关联方如下表所示：

序号	其他关联方名称	与发行人的关系
1	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	同一最终控制方
2	宁波海慈建设有限公司	同一最终控制方
3	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	同一最终控制方
4	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	同一最终控制方
5	宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	同一最终控制方
6	宁波杭州湾新区海屹开发建设有限公司	同一最终控制方
7	宁波万垣建设有限公司	同一最终控制方
8	宁波前湾新区文旅发展有限公司	同一最终控制方
9	宁波杭州湾新区海金开发建设有限公司	同一最终控制方
10	宁波东帆工程建设管理有限公司	同一最终控制方
11	慈溪市经济开发有限公司	同一最终控制方
12	宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司	同一最终控制方
13	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	联营企业的子公司
14	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	联营企业的子公司
15	宁波杭州湾新区海洋城市建设有限公司	同一最终控制方
16	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司	同一最终控制方
17	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	同一最终控制方
18	宁波迅发开发建设有限公司商业管理分公司	同一最终控制方
19	熊湾（宁波）文旅有限公司	同一最终控制方的联营企业

## 2、发行人重大关联交易情况

### （1）最近两年发行人关联方购销商品、接受和提供劳务情况

表 最近两年发行人向关联方出售商品、提供劳务情况明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
慈溪市经济开发有限公司	代建收入	384.84	1,034.01
慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	代建收入		934.17
宁波海慈建设有限公司	代建收入	19.37	58.19

宁波杭州湾新区海洋城市建设有限公司	代建收入	6.49	-
宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	建设工程收入	28,040.75	22,391.90
宁波海慈建设有限公司	建设工程收入	4,983.70	1,798.34
宁波杭州湾新区中石化油站发展有限公司	劳务派遣	27.47	26.48
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	劳务派遣	-	117.59
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	劳务派遣	-	126.32
宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	物资销售	5,867.63	12,982.47
宁波前湾控股集团有限公司	物资销售	11.96	18.97
慈溪市经济开发有限公司	城市综合服务	7.82	
宁波前湾控股集团有限公司	餐饮业务&酒店业务	26.58	4.65
宁波前湾控股集团有限公司	物业及其他	4,306.28	3,982.22
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	物业及其他	2,337.19	925.29
宁波甬新建材科技有限公司	物业及其他	-	15.49
宁波金湾仓科技发展有限公司	物业及其他	-	8.29
慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	物业及其他	226.20	45.28
宁波海慈建设有限公司	物业及其他	30.93	-
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	物业及其他	5.68	1,009.66
宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司	物业及其他	-	56.60
宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	物业及其他	83.13	77.14
宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	物业及其他	12.71	2.60
慈溪市经济开发有限公司	物业及其他	105.77	518.87
宁波杭州湾新区绿开建设管理有限公司	物业及其他	-	356.81
宁波前湾新区文旅发展有限公司	物业及其他	121.87	-
宁波迅发开发建设有限公司商业管理分公司	物业及其他	47.57	-
宁波杭州湾新区浙石油综合能源销售有限公司	利息收入	-	44.94
慈溪市经济开发有限公司	利息收入	32,572.67	28,223.20
慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	利息收入	17,583.65	9,161.43
宁波海慈建设有限公司	利息收入	4,017.23	-
宁波海明旅游发展有限公司	利息收入	16.24	3.30
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	利息收入	369.49	-
宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司	利息收入	306.00	-
宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	资产处置收益	1,014.07	-
<b>合计</b>		<b>102,533.29</b>	<b>83,924.21</b>

表 近两年关联方向发行人出售商品、提供劳务情况明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
宁波领越体育文化有限公司	运营管理费	328.31	-
宁波杭州湾新区城数科技发展有限公司	工程款	854.40	-
宁波杭州湾新区中石化油站发展有限公司	加盟费	23.77	-
宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	设计费	-	17.82
宁波甬新建材科技有限公司	购买原材料	-	1,770.04

宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	物业及其他	3.89	
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	物业及其他	0.68	1.73
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	物业及其他	-	78.66
慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	物业及其他	1.50	4.00
宁波前湾新区文旅发展有限公司	物业及其他	19.80	-
宁波上药益药大药房有限公司	物业及其他	0.49	-
宁波前湾控股集团有限公司	利息支出	-	1,397.89
熊湾（宁波）文旅有限公司	货款、运营费	966.50	
华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	门票	234.78	
宁波前湾控股集团有限公司	劳务派遣成本	74.40	
宁波东帆工程建设管理有限公司	城市综合服务	2,531.60	
<b>合计</b>		<b>5,040.12</b>	<b>3,270.14</b>

## （2）最近两年发行人关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

报告期内不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包产生的关联交易。

## （3）最近两年发行人关联租赁情况

### 1) 集团作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024年度	2023年度
宁波前湾控股集团有限公司	房屋及建筑物	75.03	75.03
华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	房屋及建筑物	2,168.25	2,226.01
宁波金湾仓科技发展有限公司	房屋及建筑物	-	35.64
宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	房屋及建筑物	-	9.54
宁波杭州湾新区绿开建设管理有限公司	房屋及建筑物	-	55.56

### 2) 集团作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2024年度	2023年度
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	房屋建筑物	6.77	19.82
宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	房屋建筑物	95.40	-
宁波前湾控股集团有限公司	房屋建筑物	688.07	596.33

## （4）最近两年发行人关联方资产转让、债务重组情况

报告期内不存在关联方资产转让、债务重组情况。

## 3、发行人关联方应收应付款项

### （1）发行人应收关联方款项

截至 2024 年末，发行人应收关联方款项账面余额合计 974,697.04 万元，主要为应收慈溪市经济开发有限公司和慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司的往来款项。

表 近两年末发行人应收关联方款项明细

单位：万元

项目	关联方	2024 年末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波前湾新区管理委员会	121.82	-	111.63	-
应收账款	慈溪市经济开发有限公司	112.11	-	551.42	-
应收账款	华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	1,384.16	-	2,433.09	-
应收账款	宁波前湾控股集团有限公司	2,329.33	-	1,361.80	-
应收账款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	1,362.15	-	164.75	-
应收账款	宁波海慈建设有限公司	-	-	1,273.04	-
应收账款	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	103.84	-	50.84	-
应收账款	宁波杭州湾新区宝合供应链管理有限公司	220.69	-	0.15	-
应收账款	宁波甬新建材科技有限公司	-	-	127.04	-
应收账款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	2.42	-	1,070.94	-
应收账款	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司	-	-	60.00	-
应收账款	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	10.11	-	12.07	-
应收账款	宁波杭州湾新区泽恒城市建设有限公司	-	-	11.25	-
应收账款	宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	-	-	0.06	-
应收账款	宁波万垣建设有限公司	60.73	-	-	-
应收账款	宁波前湾新区文旅发展有限公司	50.65	-	-	-
应收账款	宁波领越体育文化有限公司	2.70	-	-	-
应收账款	宁波杭州湾新区海金开发建设有限公司	2.72	-	-	-
应收账款	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司物业管理分公司	60.64	-	-	-
应收账款	熊湾（宁波）文旅有限公司	55.87	-	-	-
应收账款	宁波迅发开发建设有限公司商业管理分公司	47.70	-	-	-
预付款项	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	-	-	0.68	-

项目	关联方	2024 年末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	-	-	5.60	-
其他应收款	慈溪市经济开发有限公司	338,350.46	-	440,899.47	-
其他应收款	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	315,489.27	-	255,051.72	-
其他应收款	宁波前湾新区管理委员会	1,183.00	-	1,183.00	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	48,225.29	-	31,704.39	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	22,958.60	-	15,608.60	-
其他应收款	宁波海明旅游发展有限公司	24,939.55	-	24,560.31	-
其他应收款	宁波杭州湾新区浙石油综合能源销售有限公司	1,003.62	-	1,003.62	-
其他应收款	宁波前湾控股集团有限公司	110,570.61	-	24,213.88	-
其他应收款	宁波捷瑞股权投资有限公司	-	-	1,500.00	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	72.78	-	72.78	-
其他应收款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	27.05	-	27.05	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	69.07	-	22.33	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	5,880.00	-	-	-
其他应收款	宁波前湾新区行远教育科技有限公司	0.10	-	-	-
长期应收款	宁波前湾新区管理委员会	100,000.00	-	100,000.00	-
合计		974,697.04		903,081.51	

## （2）发行人应付关联方款项

截至 2024 年末，发行人应付关联方款项金额合计 9,111.07 万元，主要由应付慈溪市经济开发有限公司和宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司的经营款项及宁波前湾控股集团有限公司的往来款项构成。

表 最近两年末发行人应付关联方款项明细表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末
应付账款	慈溪市经济开发有限公司	2,472.50	2,354.25
应付账款	宁波前湾控股集团有限公司	753.34	599.82
应付账款	宁波杭州湾新区浙石油综合能源销售有限公司	-	124.89

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末
应付账款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司商业发展分公司	1,376.66	62.48
应付账款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	78.93	0.92
应付账款	宁波东帆工程建设管理有限公司	228.45	-
应付账款	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	20.00	-
应付账款	宁波迅发开发建设有限公司	0.03	-
应付账款	宁波前湾新区文旅发展有限公司	60.40	-
应付账款	熊湾（宁波）文旅有限公司	401.28	-
应付账款	宁波杭州湾新区城数科技发展有限公司	181.46	-
其他应付款	宁波前湾新区管理委员会	1,619.38	23,512.54
其他应付款	慈溪市经济开发有限公司	-	325.36
其他应付款	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	3.01	1.00
其他应付款	华强方特（宁波）文化旅游发展有限公司	-	0.50
其他应付款	宁波迅发开发建设有限公司	1.67	-
其他应付款	宁波杭州湾新区城数科技发展有限公司	5.00	5.00
其他应付款	宁波甬新建材科技有限公司	-	60.00
其他应付款	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会基建户	27.45	27.45
其他应付款	宁波泓勤创业投资有限公司	-	11.48
其他应付款	宁波前湾新区蕾奥规划设计有限公司	-	3.26
其他应付款	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司第一分公司	1.00	1.00
其他应付款	宁波前湾控股集团有限公司	976.05	1,423.08
其他应付款	宁波东帆工程建设管理有限公司	522.53	-
其他应付款	慈溪市经济开发有限公司	325.36	-
其他应付款	宁波海慈建设有限公司	9.60	-
其他应付款	宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司	27.99	-
其他应付款	宁波万垣建设有限公司	18.96	-
<b>合计</b>		<b>9,111.07</b>	<b>28,513.04</b>

#### 4、关联交易的决策权限、决策程序、决策机制

报告期内，关联交易涉及的发行人及其子公司均按照《公司章程》、《宁波杭州湾新区开发建设有限公司关联交易管理办法》等相关规定履行了关联交易决策

程序。关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司与全体股东的利益，公司在处理关联交易时秉持审慎原则，与关联方之间发生包括购买、销售、往来借款等关联交易事项前，已将相关事项上报至发行人总部，经发行人审核认定并同意后予以实施。

### （八）对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 774,166.14 万元，占期末净资产的比例为 46.64%。具体明细如下所示：

单位：万元

序号	被担保方	是否为关联方	担保余额	担保期限
1	宁波杭州湾新区汽车产业发展有限公司	否	35,900.00	自主合同债务人履行期限届满之日起两年
2	宁波杭州湾新区汽车产业发展有限公司	否	67,500.00	自主合同债务人履行期限届满之日起三年
3	宁波杭州湾新区海弘置业有限公司	否	56,850.00	自担保合同生效之日起至主合同项下主债务届满之日起两年
4	宁波杭湾开发建设有限公司	否	2,000.00	主合同项下债务履行期限届满之日起三年
5	宁波杭湾开发建设有限公司	否	10,000.00	本合同保证期间根据各笔融资分别确定，即各笔融资的保证期间自该笔融资债务清偿期限届满之日起三年。
6	宁波杭湾开发建设有限公司	否	25,000.00	主合同项下债务履行期限届满之日起三年
7	宁波杭湾开发建设有限公司	否	4,850.00	自本担保书生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或贵行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫款的垫款日另加三年
8	宁波杭湾开发建设有限公司	否	12,500.00	自主合同约定的主债务人履行债务期限届满之日起三年
9	宁波杭湾开发建设有限公司	否	5,000.00	自主合同约定的主债务人履行债务期限届满之日起三年
10	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	是	24,000.00	主合同项下的借款期限届满之次日起两年
11	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	是	80,000.00	主合同项下每笔主债务履行期限届满之日起两年
12	慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司	是	18,800.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起三年
13	慈溪市经济开发有限公司	是	5,300.00	自主合同约定的主债务人履行债务期限届满之日起三年
14	宁波前湾控股集团有限公司	是	59,000.00	每一笔主债务项下的保证期间为，自该笔债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起，计至全部主合同项下最后到期

				的主债务的债务履行期限届满之日(或债权人垫付款项之日)后三年止。
15	慈溪市经济开发有限公司	是	13,440.00	自主合同债务人履行债务期限届满之日起三年
16	宁波迅发开发建设有限公司	是	16,700.00	自该主合同约定的债务履行期限届满之日后三年
17	宁波迅发开发建设有限公司	是	35,000.00	自本合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年
18	宁波杭州湾新区海沃城市建设有限公司	是	4,950.14	该笔融资项下债务履行期限届满之日起三年
19	宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司	是	23,500.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起三年，每一主合同项下的保证期间单独计算
20	宁波杭州湾新区海昕贸易有限公司	是	20,000.00	各笔融资的保证期间自该笔融资债务清偿期限届满之日起三年。
21	宁波杭州湾新区海屹开发建设有限公司	是	20,000.00	债务人履行期届满之日起三年
22	宁波杭州湾新区海平开发建设有限公司	是	74,000.00	债务人履行期届满之日起三年
23	宁波杭州湾新区南洋小城开发有限公司	是	9,800.00	自具体授信业务合同或协议约定的受托人履行债务期限届满之日起三年
24	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	是	22,050.00	自主合同约定的主债务人履行债务期限届满之日起三年
25	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	是	1,500.00	主合同约定的债务履行期届满之次日起两年
26	宁波前湾控股集团有限公司	是	5,000.00	主合同项下债务履行期限届满之日起三年
27	宁波前湾控股集团有限公司	是	5,000.00	主合同项下债务履行期限届满之日起三年
28	宁波杭州湾新区泽恒城市建设有限公司	是	28,120.00	自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下债务履行期限届满日后三年止
29	宁波迅发开发建设有限公司	是	35,000.00	自本合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。
30	宁波迅发开发建设有限公司	是	11,200.00	自本合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。
31	宁波海慈建设有限公司	是	9,500.00	自本合同生效之日起至融资文件项下任何及全部债务履行期限届满之日起三年。
32	宁波海慈建设有限公司	是	13,706.00	2022.1.7-2040.12.21
33	宁波前湾控股集团有限公司	是	19,000.00	自具体融资合同约定的债务人履行期限届满之日起三年

发行人已制定《宁波杭州湾新区开发建设有限公司国有企业融资担保管理办法》，对外担保活动遵循规范运作、风险防范的原则。发行人对外担保开展目的主要系支持同一区域内的地方国企（实际控制人均为宁波前湾新区管委会）及联营企业的发展。

截至本募集说明书出具之日，发行人对外担保事项及被担保主体未出现违约或逾期等负面情况。

发行人对外担保均未设置反担保措施，被担保企业均为宁波前湾新区当地国有企业，经营状况和资信状况良好，发生代偿风险较低，不存在或有负债风险。

#### （1）宁波杭州湾新区汽车产业发展有限公司

宁波杭州湾新区汽车产业发展有限公司成立于 2012 年 6 月 12 日，注册资本 138,000.00 万元，注册地位于宁波杭州湾新区兴慈一路 1 号楼北三楼 30-31 室。经营范围为：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；规划设计管理；移动终端设备制造；家用电器销售；汽车零部件及配件制造；汽车零配件批发；停车场服务；道路货物运输站经营；物业管理；企业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。(分支机构经营场所设在：宁波杭州湾新区玉海东路 68 号、136 号)。

#### （2）慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司

慈溪杭州湾滨海开发投资有限公司成立于 2008 年 7 月 2 日，注册资本为 211,904.76 万元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区兴慈一路 1 号，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。

#### （3）宁波杭州湾新区海弘置业有限公司

宁波杭州湾新区海弘置业有限公司成立于 2019 年 5 月 23 日，注册资本为 10,000.00 万元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号 350 室，经营范围：房地产开发、经营业务；房屋租赁；物业管理以及其他按法律、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。（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）。该公司作为前湾新区国有企业，经营情况良好，预计发行人代偿风险较小。

#### （4）宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司

宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司成立于 2020 年 7 月 9 日，注册资本为 5,000.00 万元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号 365 室。经营范围：许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：住房租赁；物业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。该公司作为前湾新区国有企业，经营情况良好，预计发行人代偿风险较小。

#### （5）宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司

宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司成立于 2019 年 12 月 10 日，注册资本为 5,000.00 万元，注册地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号 352 室。经营范围：房地产开发、建设；房屋建筑工程施工；教育项目建设、开发、运行；商品房销售。(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)。该公司作为前湾新区国有企业，经营情况良好，预计发行人代偿风险较小。

#### （九）未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署之日，发行人不存在重大的未决诉讼或仲裁事项。

#### （十）受限资产分析

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 350,440.09 万元，占发行人总资产的 6.83%，占发行人净资产的 21.11%，受限资产主要为受限的投资性房地产。

截至 2024 年末，发行人受限资产具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	7,724.31	杭州湾新区科技信贷子风险池专项资金、保证金
投资性房地产	266,160.85	用于抵押担保
固定资产	12,753.45	用于抵押担保
无形资产-土地使用权	15,783.88	用于抵押担保
其他非流动资产	48,017.59	用于抵押担保
<b>合计</b>	<b>350,440.09</b>	

截至 2024 年末，发行人部分项目收益权存在质押，情况如下：

单位：万元

资产所属单位	借款余额	资产项目
宁波杭州湾新区海泽市政投资有限公司	4,000.00	建设工程项目收益权
宁波杭州湾新区引水开发建设有限公司	79,168.75	宁波杭州湾新区引水开发建设有限公司合法享有的宁波至杭州湾新区引水工程供水收费权及其项下全部权益和收益
宁波杭州湾新区海塘高速公路发展有限公司	99,295.20	《宁波杭州湾新区十一塘高速公路工程（一期）项目特许权协议》项下享有的全部权益和收益

## 第六节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、发行人的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2025 年 9 月 22 日的评级结果，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。报告期内，发行人主体评级均为 AA+，未发生变动。

本期债券未安排信用评级。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况优良，与国开行、工商银行、农业银行、建设银行、中国银行、交通银行、宁波银行等多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，授信额度较高。截至 2025 年 9 月末，发行人在各家银行的授信金额合计为 379.25 亿元，已使用金额为 170.44 亿元，尚未使用的金额为 208.80 亿元。

截至 2025 年 9 月末发行人主要贷款银行授信情况如下表所示：

单位：亿元

序号	授信机构	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	北京银行	29.90	11.38	18.52
2	渤海银行	2.00	-	2.00
3	富邦华一	0.80	-	0.80
4	工商银行	50.32	29.48	20.84
5	光大银行	12.83	2.70	10.13
6	广发银行	5.95	2.94	3.01
7	国开行	60.12	22.60	37.52
8	杭州银行	4.90	4.48	0.42
9	恒丰银行	1.50	1.28	0.23
10	华夏银行	1.00	-	1.00
11	徽商银行	1.00	1.00	-
12	建设银行	27.11	22.62	4.49
13	江苏银行	3.60	3.20	0.40
14	交通银行	18.93	4.09	14.84
15	进出口银行	2.70	-	2.70
16	民生银行	10.00	1.50	8.50
17	宁波银行	14.50	4.11	10.39
18	农商银行	3.20	2.35	0.86
19	农业银行	36.65	19.63	17.02
20	平安银行	0.60	0.60	-

21	浦发银行	9.40	4.35	5.05
22	厦门国际银行	3.00	-	3.00
23	上海银行	1.00	-	1.00
24	首都银行	0.80	-	0.80
25	通商银行	9.50	0.01	9.49
26	温州银行	5.00	-	5.00
27	兴业银行	20.15	8.79	11.36
28	邮储银行	4.00	1.96	2.04
29	招商银行	3.00	0.88	2.12
30	浙商银行	10.00	2.99	7.01
31	中国银行	19.90	14.62	5.28
32	中信银行	5.90	2.90	3.00
<b>总计</b>	-	<b>379.25</b>	<b>170.44</b>	<b>208.80</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券余额为 38.50 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	25 杭开建	宁波杭州湾新区开发建设有限公司	2025-08-20	-	2030-08-22	5	6.00	1.92	6.00
2	23 杭开 02		2023-09-26	2026-09-28	2028-09-28	3+2	8.00	3.18	8.00
3	23 杭开 01		2023-05-19	2026-05-23	2028-05-23	3+2	6.00	3.30	6.00
<b>公司债券小计</b>							<b>20.00</b>		<b>20.00</b>
4	25 杭州湾新 MTN001	宁波杭州湾新区开发建设有限公司	2025-09-04		2030-09-05	5	11.50	2.75	11.50
<b>债务融资工具小计</b>							<b>11.50</b>		<b>11.50</b>
5	22 杭开债	宁波杭州湾新区开发建设有限公司	2022-11-09	2027-11-14	2029-11-14	5+2	7.00	3.18	7.00
<b>企业债小计</b>							<b>7.00</b>		<b>7.00</b>
<b>合计</b>							<b>38.50</b>		<b>38.50</b>

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已非公开发行 5 期上交所私募公司债，存续私募债共 3 期，私募债存续规模为 20.00 亿元。

3、截至本募集说明书出具日，发行人存在永续期债。

发行人及其子公司发行面值总额为人民币 11.50 亿元永续票据，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4、截至本募集说明书出具日，除本期债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

5、截至本募集说明书出具日，除本期债券外，发行人及合并范围内子公司不存在其他在审的债券。

#### **（四）其他影响资信情况的重大事项**

报告期内，无其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本期债券未设置增信措施。

## 第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

### 一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》，企业发行符合条件条件的永续债，可以适用股息、红利企业所得税政策，也可以按照债券利息适用企业所得税政策。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行

间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、存续期内债券信息披露安排

发行人承诺，已依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了《信息披露事务管理制度》。本期债券上市交易后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：励立军（董事）

电话：0574-82375002

传真：0574-82375000

地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号

### 二、信息披露事务管理制度主要内容

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，向计划财务部报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会或者其他有权决策机构就该重大事件形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- （3）董事或者高级管理人员或具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事件出现泄露或市场传闻的，公司也应当及时履行信息披露义务。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向计划财务部报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事件难以保密；
- （2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻。

2、公司董事、高级管理人员不得向其他单位提供未公开重大信息。

董事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向信息披露事务负责人报告，信息披露事务负责人在接到报告后，应当敦促计划财务部组织进行信息披露。

3、计划财务部收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者信息披露事务负责人通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、规章条例确认应予披露的，应组织起草公告文稿，依法依规进行披露。

## （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司指定信息披露事务负责人，是公司信息披露的具体执行人和证券交易所的指定联络人，负责协调和组织公司的信息披露事项，包括健全和完善信息披露制度，确保公司真实、准确、完整、及时地进行信息披露。信息披露事务负责人应当由公司的董事或者高级管理人员担任。公司应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券存续期间及时披露其变更情况。

## （三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，关注信息披露文件的编制，保证信息披露的真实、准确、完整、及时。

2、公司董事会应对公司信息披露制度实施情况进行年度评估，并在公司年度报告内部控制部分中披露评估意见。公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司审计委员和审计委员会应确保有关审计委员会公告内容的真实、准确和完整，对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。若发现公司信息披露存在违法违规的，应进行调查并提出

处理建议。

4、公司董事和董事会以及高级管理人员在知悉重大事项发生时，应当立即履行报告义务；信息披露事务负责人在接到报告后，应当立即向董事会或其他有权决策机构报告，并敦促负责信息披露事务的主要责任人组织重大事项的披露工作。

#### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

##### 1、定期报告的编制、审核和披露程序

###### （1）定期报告的编制

公司计划财务部制订出定期报告编制和披露工作时间表，组织公司相关职能部门按照监管机构的规定编制定期报告初稿。

###### （2）定期报告的审核

公司计划财务部对定期报告初稿进行审核，各相关部门按照审核意见补充、更新资料。公司计划财务部修改初稿，并报公司董事会审议。公司董事和高级管理人员对定期报告的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

（3）定期报告的披露公司应当将定期报告等信息披露文件载于证监会或上交所认可的网站。

##### 2、临时报告的编制、审核和披露程序

###### （1）重大信息的收集和内部报告

公司发生可能影响债券偿还能力的重大事项时，计划财务部应当及时向相关各方了解情况，收集信息，并及时报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，根据授权自行决定或向董事会报告形成意见，并敦促计划财务部组织临时报告的披露工作。

###### （2）临时报告的编制

计划财务部根据实际情况可制订出临时报告编制和披露时间表，组织编制临时报告。

###### （3）临时报告的审核

公司披露的重大报告须经公司董事会的批准，按照《公司章程》及议事规则

的规定履行相应的审核批准程序后进行信息披露。

#### （4）临时报告的披露

公司应当及时将临时报告信息披露文件载于证监会或上交所认可的网站。

#### （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

2、发行人各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

### 三、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

1、本期发行的公司债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为本期债券发行首日。

2、付息日：2027 年至 2029 年每年的 3 月 30 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

3、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人提供给本期债券投资者的兑付通知中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、偿债资金来源

截至 2025 年 9 月末，发行人总资产为 5,017,797.67 万元，负债总额为 3,184,909.93 万元，所有者权益为 1,832,887.75 万元，资产负债率为 63.47%。2023 年和 2024 年，发行人经审计营业收入分别为 191,007.87 万元和 244,666.36 万元，净利润分别为 6,388.02 万元和 7,565.10 万元，盈利能力较强。

发行人本期债券偿债资金来源及偿债安排如下：

#### （一）盈利能力

2023 年和 2024 年，发行人经审计营业收入分别为 191,007.87 万元和 244,666.36 万元，净利润分别为 6,388.02 万元和 7,565.10 万元，发行人营业收入及净利润可对本期债券利息和本金的支付提供一定保障。

## （二）银行授信

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 379.25 亿元，已使用授信额度为 170.44 亿元，尚未使用授信额度为 208.80 亿元。较为充足的银行授信可保证发行人通过间接融资渠道筹措部分本期债券还本付息所需资金。

## 三、偿债应急保障方案

长期以来，发行人财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人合并财务报表口径下流动资产金额 2,161,723.62 万元，若本期债券发生偿债资金不足的情况，发行人可将存货等流动资产变现，以筹措偿债资金。

## 四、偿债保障措施

为了充分有效地维护本期债券持有人的合法权益，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，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

### （一）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在付息日和兑付日之前的十五个交易日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

为保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将设立专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，将严格按照募集说明书披露的用途，确保专款专用。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请国泰海通证券担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰海通证券订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

#### （五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关债券主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### 五、投资者保护条款

（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。

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 10%；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 15%。

（二）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：

在债券存续期内，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 个交易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第（三）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求甲方按照第（六）条约定采取负面事项救济措施。

#### （六）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

##### （1）金钱给付义务的种类：

- 1) 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 2) 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 3) 资产管理计划融资；
- 4) 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 5) 除本次债券外的公司信用类债券；

##### （2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在上述第 1 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

#### （七）救济措施

如发行人违反上述相关承诺要求且未能在第（三）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，通过债券持有人会议形式与债券持有人

就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护条款的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成违约情形及认定本节第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

### 三、争议解决方式

发行人、本次债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》或其他相关协议的约定发生争议的，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方约定通过向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼的方式解决争议。

如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本次债券募集说明书、《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》等不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》）。

《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的全文内容

#### （一）总则

1、为规范宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

4、债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## **（二）债券持有人会议的权限范围**

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第（二）条第 2 点约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第（二）条第 2 点约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

4）根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；

5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

2）发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

4）发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **(三) 债券持有人会议的筹备**

#### **1、会议的召集**

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第（二）条第 2 点约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

(3) 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协

助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

1) 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发

行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

2) 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围,并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时,特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时,应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通,对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善,尽可能确保提交审议的议案符合本规则第(三)条第2点第(1)条的约定,且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通,仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的,则相关议案应当按照本规则第(四)条第2点第(6)条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的,不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的,应最晚于现场会议(包括现场、非现场相结合形式召开的会议)召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点(如有)、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 根据拟审议议案的内容,债券持有人会议可以以现场(包括通过网络方式进行现场讨论的形式,下同)、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以

网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第（三）条第 3 点第（1）条的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第四条第 1 点第（1）条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到本规则第四条第 1 点第（1）条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- 1) 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- 2) 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- 3) 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- 4) 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### **（四）债券持有人会议的召开及决议**

##### **1、债券持有人会议的召开**

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第（三）条第 1 点第（3）条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- 1) 召集人介绍召集会议缘由、背景及会议出席人员；
- 2) 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

3) 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第（三）条第 2 点第（3）条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

- 4) 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- 1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- 2) 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

- 3) 债券清偿义务承继方;
- 4) 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前,上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决,表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的,原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行,直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的,召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式,并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序,依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生本规则第(三)条第2点第(5)条第二款约定情形的,召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明,并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票,否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于本规则第(二)条第2点约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议,经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效:

- 1) 拟同意第三方承担本期债券清偿义务;
- 2) 发行人拟下调票面利率的,债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外;
- 3) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的,债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外;

- 4) 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- 5) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- 6) 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 1) 至 5) 项目的；
- 7) 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2) 除本规则第（四）条第 3 点第（1）条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第（二）条第 2 点约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第（四）条第 1 点第（1）条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第（三）条第 2 点第

（3）条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

(4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第（四）第 1 点第（7）条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权

时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 2、简化程序

（1）发生本规则第（二）条第 2 点约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- 1) 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- 2) 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

3) 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

4) 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

5) 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第（四）条第 3 点第（2）条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第（四）条第 3 点第（1）条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

6) 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

（2）发生上条 1) 项至 3) 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第（四）条第 3 点第（2）条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生本规则第（六）条第 2 点第（1）条 4) 项至 6) 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

#### （七）附则

1、本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

5、本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“乙方”或“国泰海通证券”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的债券受托管理人；宁波杭州湾新区开发建设有限公司（以下简称“甲方”或“发行人”）同意聘任国泰海通证券股份有限公司，并接受债券受托管理人的监督。

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在做出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。本次债券受托管理协议的主要内容如下：

### 一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层

联系人：胡承昊、李天峰

电话：021-23187491

传真：021-38670666

邮政编码：200041

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2026 年 2 月，发行人与国泰海通证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，聘任国泰海通证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人。

### 二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

债券受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履行本次债券受托管理职责的利害关系。

### 三、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受

托管理职责。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，及募集说明书、本协议、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本次债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

## （二）甲方的权利和义务

1、甲方及其董事、监事（如有）、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

2、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3、甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、

划转，并接受乙方对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。甲方应当于变更决策程序完成后的2个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

6、本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

(3) 甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事（如有）、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 甲方控股股东或者实际控制人变更；

(6) 甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(7) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

(12) 甲方转移债券清偿义务；

(13) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（如有）、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 甲方涉及需要说明的市场传闻；

(21) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(24) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(25) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(26) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(28) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

(29) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- (1) 董事会、监事会（如有）就该重大事项形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事（如有）、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- (4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- (5) 该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- (6) 其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的甲方包括根据法律、法规和规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

8、甲方及其董事、监事（如有）、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

9、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

10、债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事（如有）、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

11、甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

12、预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

- （1）设立专门的偿付工作小组；
- （2）设立专项账户并严格执行资金管理计划；
- （3）制定债券持有人会议规则；
- （4）充分发挥债券受托管理人的作用；
- （5）严格信息披露。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

13、甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本次债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

14、甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵/质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

15、甲方预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

甲方出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

16、甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

17、甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，甲方应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

18、甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（人员姓名：励立军；职务：董事；联系方式：0574-82375002）负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

19、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

20、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

21、甲方应当根据本协议第（三）条第22点的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方

进行追偿。

22、甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

### （三）乙方的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、乙方应当督促甲方及其董事、监事（如有）、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事（如有）、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

3、乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议第3.7条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每季度调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（4）每年度对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（5）每年度约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（6）每年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每月度查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每月度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行

核查。涉及增信主体（如有）的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

5、在本次债券存续期内，乙方应当每季度一次检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

7、乙方应当每年度对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现受托管理协议第（二）条第7点情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者

增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

9、乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务，对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，督促甲方报告债券持有人。

11、乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

12、本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照本协议第【四】条的规定执行。乙方根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

13、甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有

偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

16、甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

17、乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

19、对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、乙方应得到保护且不对此承担责任。

20、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

1) 偿债保障措施承诺

（a）甲方作为发行人承诺，本次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。

发行人承诺：

在本次债券每次付息、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10%；在本次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15%。

（b）为便于本次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：

在债券存续期内，甲方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。

（c）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%。

（d）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次债券本金、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。

（e）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照受托管理协议（c）约定归集偿债资金的，持有人有权要求甲方按照受托管理协议（f）约定采取负面事项救济措施。

#### （f）救济措施

如发行人违反上述相关承诺要求且未能在受托管理协议（c）约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券\_\_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，通过债券持有人会议形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在\_\_30\_\_个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

21、在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

22、乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬在本期债券完成发行后另行约定。

23、本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

24、甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### (四) 受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况；
- (2) 甲方的经营与财务状况；
- (3) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- (6) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (9) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券的；
- (4) 出现受托管理协议第（二）条第7点第（1）项至第（24）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、为乙方出具受托管理事务报告之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### （五）利益冲突的风险防范机制

1、乙方不得担任本期债券受托管理人情形

（1）乙方为本期公司债券发行提供担保；

（2）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

2、乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在甲方发生受托管理协议第（九）条第2点中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（3）在甲方发生受托管理协议第（九）条第2点中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（4）在甲方发生受托管理协议第（九）条第2点中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括受托管理协议第（五）条第3（3）点中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

4、乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、

相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### （六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移

交手续。

4、乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（七）陈述与保证**

1、甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **（八）不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

#### **（九）违约责任**

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）甲方触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

3、乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财

产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 5、违约责任及免除。

（1）本次债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

继续履行。本次债券构成受托管理协议第10.2条第六项外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（3）甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本次债券持有人达成一致的情形及范围。

#### （十）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别

行政区、澳门特别行政区或中国台湾法律）并依其解释。

2、凡因本协议引起的或与本协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### （十一）协议的生效、变更及终止

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本次债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

（1）本次债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本次债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；

（4）发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人达成协议，且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；

（5）发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（6）债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本次债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受

托管理人实质上无须继续履行本次债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；

（7）经债券持有人会议审议通过，甲方与乙方签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

（8）经债券持有人会议审议通过，甲方聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（9）本次债券发行未能完成；

（10）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

12.4 如本次债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，本协议适用于分期发行的每一期债券。

## （十二）通知

1、在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：浙江省宁波前湾新区玉海西路201号创业创新大厦1号楼7层

甲方收件人：励立军

甲方传真：0574-82375000

乙方通讯地址：上海静安区新闸路669号博华广场33楼

乙方收件人：胡承昊、李天峰

乙方传真：021-38670666

2、任何一方的通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知协议另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期；

4、如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在

收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

5、本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

### （十三）廉洁从业（反商业贿赂）条款

1、在业务合作期间，协议各方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议各方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益。协议各方及其工作人员不得以下列方式向他方、他方工作人员或其他利益关系人索要、收受或提供任何不正当利益，包括但不限于不得：

（1）索要、收受或提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（2）索要、收受或提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

（3）以非公允价格或以不正当方式索要、获取或提供拟上市公司股权；

（4）直接或者间接索要或提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；

（5）以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益；

（6）以任何其他手段输送或谋取不正当利益、进行商业贿赂，或其他任何与廉洁从业规定相违背的行为。

2、如协议一方违反上述廉洁约定，协议其他方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

### （十四）附则

1、本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

2、本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本次发行有关机构

#### （一）发行人：宁波杭州湾新区开发建设有限公司

住所：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号  
法定代表人：孙国治  
联系人：励立军  
联系地址：浙江省宁波前湾新区玉海西路 201 号  
电话：0574-82375002  
传真：0574-82375000

#### （二）主承销商、簿记管理人：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号  
法定代表人：朱健  
联系人：胡承昊、李天峰  
联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层  
电话：021-23187491  
传真：021-38670666

#### （三）分销商：甬兴证券有限公司

住所：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 565、577 号 8-11 层  
法定代表人：李抱  
联系人：黄峰  
联系地址：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 565、577 号 8-11 层  
电话：0574-89265174  
传真：/

#### （四）律师事务所：浙江导司律师事务所

住所：宁波市海曙区和义路 168 号万豪中心 12 楼  
负责人：梅志成

经办律师： 马骥  
联系地址： 宁波市海曙区和义路 168 号万豪中心 12 楼  
电话： 0574-87305858  
传真： 0574-87292631

**（五）会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所： 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼  
执行事务合伙人： 石文先  
经办会计师： 朱烨、罗志雄  
联系地址： 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼  
电话： 13995674160  
传真： 027-85424329

**（六）债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司**

住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号  
法定代表人： 朱健  
联系人： 胡承昊、李天峰  
联系地址： 上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层  
电话： 021-23187491  
传真： 021-38670666

**（七）申请上市交易的证券交易场所：上海证券交易所**

住所： 上海市浦东新区浦东南路 528 号  
理事长： 邱勇  
联系电话： 021-68808888  
传真： 021-68804868

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所： 中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：                  周宁  
联系电话：                021-38874800  
传真：                    021-58754185

## 二、发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



孙国治

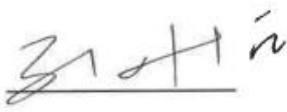
宁波杭州湾新区开发建设有限公司

2026 年 3 月 25 日



## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：   
孙国治

宁波杭州湾新区开发建设有限公司

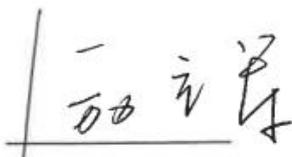


2026 年 3 月 25 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
励立军

宁波杭州湾新区开发建设有限公司



2026 年 3 月 25 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：   
周静飞

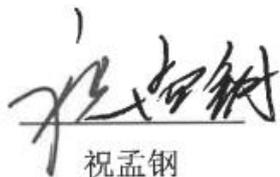
宁波杭州湾新区开发建设有限公司

2026 年 3 月 25 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
祝孟钢

宁波杭州湾新区开发建设有限公司

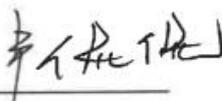


2026 年 3 月 25 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
卢侃侃

宁波杭州湾新区开发建设有限公司

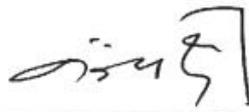


2026 年 3 月 25 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



王战国

宁波杭州湾新区开发建设有限公司



2026 年 3 月 25 日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：胡承昊  
胡承昊

叶雨宁  
叶雨宁

法定代表人（授权代表人）（签字）：郁伟君  
郁伟君

主承销商：国泰海通证券股份有限公司



2026 年 3 月 25 日

## 国泰海通证券股份有限公司文件

---

### 授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

#### 一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

### 三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：\_\_\_\_\_

2025年5月28日

共四页



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：\_\_\_\_\_

2025年5月28日

## 发行人律师声明

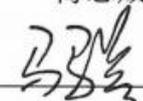
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

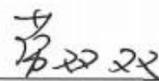


梅志成

经办律师（签字）：



马骏



劳双双



2026 年 3 月 25 日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认宁波杭州湾新区开发建设有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书与本所出具的众环审字（2024）0102407号和众环审字（2025）第0102849号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



经办注册会计师（签字）：

石文先  
  
朱焯



罗志雄

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 25 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件

- 1、关于本期债券发行的发行人董事会决议、股东决定；
- 2、《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》；
- 3、发行人 2023-2024 年经审计的财务报表，即众环审字（2024）0102407 号和众环审字（2025）第 0102849 号审计报告，及未经审计的发行人 2025 年 1-9 月财务报表。
- 4、《浙江导司律师事务所关于宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之法律意见书》；
- 5、《宁波杭州湾新区开发建设有限公司（作为发行人）与国泰海通证券股份有限公司（作为债券受托管理人）关于宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》；
- 6、《宁波杭州湾新区开发建设有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》；
- 7、有权部门核准债券发行的无异议函。

### 二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、发行人：宁波杭州湾新区开发建设有限公司

地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海一路 69 号

法定代表人：孙国治

联系人：励立军

电话：0574-82375002

传真：0574-82375000

#### 2、主承销商：国泰海通证券股份有限公司

地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层

法定代表人：朱健

联系人：胡承昊、李天峰

联系电话：021-23187491

传真：021-38670666

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。