
宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司

公司债券年度报告

(2025 年)

二〇二六年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与上一期定期报告相比没有重大变化。

目录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 重要提示..... | 2 |
| 重大风险提示..... | 3 |
| 释义..... | 6 |
| 第一节 发行人情况..... | 7 |
| 一、 公司基本信息..... | 7 |
| 二、 信息披露事务负责人..... | 7 |
| 三、 控股股东、实际控制人及其变更情况..... | 8 |
| 四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况..... | 8 |
| 五、 公司业务和经营情况..... | 9 |
| 六、 公司治理情况..... | 12 |
| 七、 环境信息披露义务情况..... | 13 |
| 第二节 债券事项..... | 13 |
| 一、 公司债券情况..... | 13 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况..... | 14 |
| 三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况..... | 14 |
| 四、 公司债券募集资金使用情况..... | 14 |
| 五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整..... | 14 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 15 |
| 七、 中介机构情况..... | 15 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 16 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 16 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 16 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 16 |
| 四、 资产情况..... | 16 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 17 |
| 六、 负债情况..... | 18 |
| 七、 利润及其他损益来源情况..... | 19 |
| 八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十..... | 20 |
| 九、 对外担保情况..... | 20 |
| 十、 重大诉讼情况..... | 20 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 20 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息..... | 20 |
| 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项..... | 20 |
| 一、 发行人为可交换公司债券发行人..... | 20 |
| 二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人..... | 20 |
| 三、 发行人为绿色公司债券发行人..... | 21 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 21 |
| 五、 发行人为扶贫公司债券发行人..... | 21 |
| 六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人..... | 21 |
| 七、 发行人为一带一路公司债券发行人..... | 21 |
| 八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人..... | 21 |
| 九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人..... | 21 |
| 十、 发行人为纾困公司债券发行人..... | 21 |
| 十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人..... | 21 |
| 十二、 其他专项品种公司债券事项..... | 21 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 22 |
| 第六节 备查文件目录..... | 23 |
| 财务报表..... | 25 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 25 |

释义

| | | |
|----------------|---|-----------------------------------------------------|
| 东南置业、公司、本公司 | 指 | 宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司 |
| 宁波湾集团、控股股东、担保人 | 指 | 宁波湾区开发集团有限责任公司曾用名：宁波市鄞州区滨海开发建设有限公司 |
| 浙商证券、债券受托管理人 | 指 | 浙商证券股份有限公司 |
| 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 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司章程》 |
| 报告期 | 指 | 2025年1月1日至2025年12月31日 |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的营业日 |
| 法定节假日/休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日） |
| 元/万元/亿元 | 指 | 人民币元/人民币万元/人民币亿元 |

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

| | |
|-----------|-------------------------------|
| 中文名称 | 宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司 |
| 中文简称 | 东南置业 |
| 外文名称（如有） | - |
| 外文缩写（如有） | - |
| 法定代表人 | 冯思远 |
| 注册资本（万元） | 53,000.00 |
| 实缴资本（万元） | 53,000.00 |
| 注册地址 | 浙江省宁波市 鄞州区下应街道湖下路 147 号 703 室 |
| 办公地址 | 浙江省宁波市 鄞州区下应街道湖下路 147 号 703 室 |
| 办公地址的邮政编码 | 315100 |
| 公司网址（如有） | - |
| 电子信箱 | 406920542@qq.com |

二、信息披露事务负责人

| | |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| 姓名 | 崔金晶 |
| 在公司所任职务类型 | <input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人具体职务 | 财务负责人 |
| 联系地址 | 浙江省宁波市鄞州区湖下路 147 号 719 室 |
| 电话 | 0574-88382842 |
| 传真 | 0574-88382842 |
| 电子信箱 | 61474463@qq.com |

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁波湾区开发集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：宁波市鄞州区国有资产管理中心

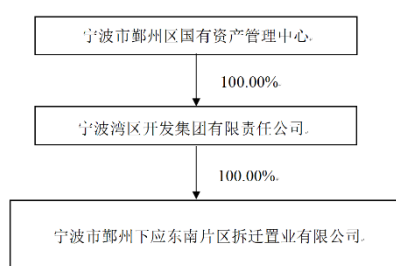
报告期末控股股东资信情况：报告期内控股股东不存在影响公司偿债能力的失信情况

报告期末实际控制人资信情况：报告期内实际控制人不存在影响公司偿债能力的失信情况

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

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

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

| 变更人员类 | 变更人员姓 | 变更人员职 | 变更类型 | 辞任或新任 职的生效时 | 工商登记完 |
|-------|-------|-------|------|----------------|-------|
| | | | | | |

¹均包含股份，下同。

| 型 | 名 | 务 | | 间 | 成时间 |
|----|-----|----|----|------------|-----------|
| 董事 | 徐婷 | 董事 | 新任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |
| 监事 | 徐婷 | 监事 | 离任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |
| 监事 | 张佩珍 | 监事 | 离任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |
| 监事 | 殷梅丰 | 监事 | 离任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |
| 监事 | 王晓琰 | 监事 | 离任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |
| 监事 | 梅文仙 | 监事 | 离任 | 2025年7月31日 | 2025年8月6日 |

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的45.5%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：冯思远

发行人的董事长或执行董事：冯思远

发行人的其他董事：王春、徐铭芳、许海仿、陈勇、徐婷

发行人的监事：无

发行人的总经理：冯思远

发行人的财务负责人：崔金晶

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

一般项目：新农村建设项目投资；房屋拆迁；基础设施工程、园林绿化工程的施工；物业管理服务；实业投资；自有房屋租赁；房地产开发经营；土地开发利用；公共基础设施工程施工；建筑材料的批发、零售。（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）（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）。

成立以来，公司作为宁波市鄞州区重要的基础设施建设和国有资产运营管理主体，其职能是受政府委托，统一管理经营城市基础设施及不动产，可对投资前景好的大型基础设施项目和其他高回报项目进行投资。公司在鄞州区人民政府授权下，主要从事宁波市鄞州区东南片区的基础设施建设、安置房建设等业务。截至目前，公司的主营业务类型为基础设施建设、安置房建设等业务。

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

公司作为宁波市鄞州区重要的基础设施建设和国有资产运营管理主体，其职能是受政府委托，统一管理经营城市基础设施及不动产，同时对投资前景好的大型基础设施项目和其他高回报项目进行投资。公司在鄞州区人民政府授权下，主要从事宁波市鄞州区东南片区的基础设施建设、安置房建设等业务，公司业务具有较强的区域专营性。

随着鄞州区城市建设和民生工程建设的深入推进，公司在鄞州区重点片区的城市基础设施建设和安置房建设等方面将发挥越来越重要的作用，在有效利用鄞州区城市公共资源和完善城市建设投融资体制等方面具有举足轻重的地位。

公司作为鄞州区重要的基础设施建设和国有资产运营管理主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、安置房建设以及国有资产经营管理等方面，处于鄞州区相关行业优势地位，行业市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。

鄞州区快速增长的经济和雄厚的财政实力，为基础设施的投资建设奠定了良好的基础。未来随着鄞州区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，鄞州区在相关领域的投资将进一步增加，市场需求量将持续稳定地增长，公司在基础设施建设行业和安置房建设及销售等行业的业务量和效益将具有较大的发展空间。

公司成立以来，按照市场化经营模式，不断完善公司治理结构，自身业务能力逐步增强。公司长期负责鄞州区东南片区的城市基础设施和安置房的投资、建设、运营和管理，并因此积累了丰富的项目经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，并建立起了行之有效的保障体系，在日常业务运营中，能够严格执行资金申报、核批、划拨程序，费用控制，建设工程招投标等一整套规章制度，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升城市建设水平奠定了坚实的基础。

公司是经鄞州区人民政府授权从事鄞州区东南片区基础设施建设和安置房建设的重要主体，公司承担着城市基础设施建设领域履行政府公用基础设施建设的职能，长期以来得到了鄞州区政府的大力支持。

自成立以来，公司在鄞州区政府、财政局以及国资委的大力支持下，公司的经营规模和能力得到了大幅提升。为了确保公司可持续发展，鄞州区人民政府结合公司业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策，大力支持增强了公司的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

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

报告期内，公司各业务板块经营情况以及市场行情无重大不利变化，对公司正常经营以及偿债能力不会产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

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

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

(1)分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

| 业务板块 | 本期 | | | | 上年同期 | | | |
|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占 比(%) | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占 比(%) |
| 基础设施建设收入 | 10,245.10 | 10,151.96 | 0.91 | 66.15 | 12,722.89 | 10,667.65 | 16.15 | 57.44 |
| 安置房出售 | 866.00 | 989.38 | -14.25 | 7.32 | 5,865.25 | 4,354.10 | 25.76 | 26.48 |
| 其他业务 | 4,377.62 | 683.01 | 84.40 | 28.26 | 3,560.47 | 4.00 | 99.89 | 16.08 |
| 合计 | 15,488.73 | 11,824.35 | 23.66 | 100.00 | 22,148.61 | 15,025.76 | 32.16 | 100.00 |

注：本表格中营业收入/营业成本，与利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

| 产品/服务 | 所属业务板块 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年同期 增减 (%) | 营业成本比上年同期 增减 (%) | 毛利率比上年同期 增减 (%) |
|----------|----------|-----------|-----------|------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 基础设施建设收入 | 基础设施建设收入 | 10,245.10 | 10,151.96 | 0.91 | -19.49 | -4.83 | -15.24 |
| 安置房出售 | 安置房出售 | 866.00 | 989.38 | -14.25 | -85.24% | -77.25% | -155.39% |
| 其他业务 | 其他业务 | 4,377.62 | 683.01 | 84.40 | 22.96 | 16,975.25 | -15.49 |
| 合计 | — | 15,488.73 | 11,824.35 | — | -10.20 | 1.53 | — |

2. 收入和成本分析

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

公司安置房出售业务，收入占比 7.32%；2025 年 1-12 月公司实现收入 866.00 万元，同比下降 85.24%，结转成本 989.38 万元，同比下降 77.25%，主要系本年仅实现少量安置房项目尾盘出售所致。毛利率-14.25%，同比下降 155.39%，主要系安置房尾盘销售成本相对较高。

公司其他业务，收入占比 28.26%；2025 年 1-12 月公司实现收入 4,377.62 万元，同比上升 22.96%，结转成本 683.01 万元，同比上升 16,975.25%，发行人的其他业务收入主要为房租收入，成本大幅度增加系本年维修费用增加。毛利率 84.40%，下降 15.49%。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

随着鄞州区城市建设和民生工程建设的深入推进，公司将充分利用自身以及母公司宁波湾区开发集团有限责任公司对鄞州区重点片区的城市基础设施建设和安置房建设等方面的优势地位，充分发挥作用，充分建设鄞州区城市公共资源和完善城市建设投融资体制等各个方面。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

目前公司面临的一系列风险，多是由于公司业务模式所致，基础设施工程项目及安置房建设项目建设周期长、资金需求量大、回款较慢，随着项目进入回款阶段，将会很大程度上改善盈利情况以及资产负债情况等。公司将持续关注各类财务科目的情况，优化财务结构，同时跟紧各类项目回款进度，财务状况正常。

六、公司治理情况

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

是 否

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

公司作为宁波市鄞州区重要的基础设施建设和国有资产运营管理主体，主要从事宁波市鄞州区东南片区的基础设施建设、安置房建设等业务，公司自主经营，自负盈亏，生产经营活动完全独立于出资人，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，不依赖出资人进行生产经营活动。

1、资产独立情况

公司拥有的生产经营性资产权属清晰，与出资人之间的产权关系明晰，公司资产账实相符，且由公司控制和使用。公司不存在以资产、权益或信誉为出资人提供担保的情况，也不存在资产被出资人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

2、人员独立情况

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。公司总经理、财务负责人等高级管理人员未在股东单位担任职务，未在股东单位领取薪酬。

3、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系以及规范的财务会计制度，能够独立作出财务决策，并且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在本公司和出资人双重任职的情况，也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资人。

4、机构独立情况

公司已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会及经营管理层等决策、监督和经营管理机构，明确了职权范围。公司已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。公司经营和办公机构与出资人完全分开。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司已建立关联交易的决策权限和决策程序。公司拟进行的关联交易由相关职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。关联交易需公司董事会审议通过后方可执行。

公司关联交易的定价机制遵循以下原则：诚实信用的原则和公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不应偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

报告期内，公司与母公司及其他关联方均未开展业务。因此，报告期内，公司没有发生过关联交易的情形。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 0.00 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|--------|------------------------------------------------------|
| 1、债券名称 | 宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一) |
| 2、债券简称 | 24 下应 01 |
| 3、债券代码 | 255270.SH |
| 4、发行日 | 2024 年 7 月 12 日 |

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| 5、起息日 | 2024年7月15日 |
| 6、2026年4月30日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2029年7月15日 |
| 8、债券余额 | 9.00 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 2.49 |
| 10、还本付息方式 | 每年付息，到期还本 |
| 11、交易场所 | 上交所 |
| 12、主承销商 | 国泰君安证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司 |
| 13、受托管理人 | 浙商证券股份有限公司 |
| 14、投资者适当性安排 | 面向专业机构投资者 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否 |

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

| | |
|----------------------------------------|--------------------|
| 债券代码 | 255270.SH |
| 债券简称 | 24下应01 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 资信维持承诺、救济措施、偿债保障措施 |
| 债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况 | 按约定正常监测和披露 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 否 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | 报告期内相关条款均未触发或执行 |

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

适用 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：255270.SH

| | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称 | 24 下应 01 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 为了充分维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设置专项账户、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障机制。本期债券设定保证担保，由宁波湾区开发集团有限责任公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 按照约定执行 |

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 名称 | 浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 办公地址 | 浙江省宁波市海曙区气象路 827 号 0649 幢 201-220 室 |
| 签字会计师姓名 | 竺菁菁 |

（二）受托管理人/债权代理人

| | |
|------|--------------------|
| 债券代码 | 255270.SH |
| 债券简称 | 24 下应 01 |
| 名称 | 浙商证券股份有限公司 |
| 办公地址 | 浙江省杭州市上城区五星路 201 号 |
| 联系人 | 睦滢、郑皓夫 |
| 联系电话 | 0571-87903229 |

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

| | |
|------|-----------|
| 债券代码 | 255270.SH |
|------|-----------|

| | |
|------|--------------------------------------------------|
| 债券简称 | 24 下应 01 |
| 名称 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 办公地址 | 北京市丰台区丽泽路 24 号院 3 号楼-5 层至 45 层 101 内 44 层 4401-1 |

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

| 资产项目 | 主要构成 | 本期末余额 | 较上期末的变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|--------|------------------|-------|--------------|-------------------|
| 应收账款 | 应收账款 | 18.02 | 7.02 | - |
| 存货 | 开发成本、开发产品、合同履约成本 | 53.73 | -1.23 | - |
| 投资性房地产 | 投资性房地产 | 18.16 | -0.44 | - |

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 受限资产类别 | 该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值) | 资产受限部分的 账面价值 | 受限资产评 估价值(如 有) | 资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%) |
|--------|------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|
| 投资性房地产 | 181,633.86 | 143,566.97 | 181,633.86 | 79.04 |
| 合计 | 181,633.86 | 143,566.97 | — | — |

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 受限资产名称 | 账面价值 | 评估价值 (如有) | 受限金额 | 受限原因 | 对发行人可 能产生的影 响 |
|--------|------------|--------------|------------|------|---------------------|
| 文溯公寓 | 111,565.00 | 111,565.00 | 111,565.00 | 抵押借款 | 无重大不利 影响 |

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.68 亿元；

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

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

报告期内不存在违反募集说明书约定的情形

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.68 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.98%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 14.82 亿元和 15.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.60%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | 金额合计 | 金额占有息债务的占比（100） |
|-----------|------|----------|------------|-------|-----------------|
| | 已逾期 | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | | | 9.00 | 9.00 | 58.40% |
| 银行贷款 | | 2.50 | 3.61 | 6.11 | 39.65% |
| 非银行金融机构贷款 | | | | | |
| 其他有息债务 | | | 0.30 | 0.30 | 1.95% |
| 合计 | | | 12.91 | 15.41 | — |

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 9.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 14.82 亿元和 15.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.60%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | 金额合计 | 金额占有息债务的占比 |
|-----------|------|----------|------------|-------|------------|
| | 已逾期 | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | | | 9.00 | 9.00 | 58.40% |
| 银行贷款 | | 2.50 | 3.61 | 6.11 | 39.65% |
| 非银行金融机构贷款 | | | | | |
| 其他有息债务 | | | 0.30 | 0.30 | 1.95% |
| 合计 | | | 12.91 | 15.41 | — |

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 9.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

3. 境外债券情况

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

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

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 上期末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-------------|-------|-------|---------|----------------------------|
| 短期借款 | 2.50 | 1.50 | 66.67 | 系新增银行贷款 |
| 应付账款 | 0.51 | 0.45 | 13.33 | |
| 预收款项 | 0.10 | 0.07 | 42.86 | 系本期安置房销售业务规模扩大，收到的安置款增加所致。 |
| 应交税费 | 1.99 | 1.87 | 6.42 | |
| 其他应付款 | 8.08 | 8.22 | -1.70 | |
| 一年内到期的非流动负债 | 0.43 | 0.52 | -17.31 | |
| 长期借款 | 3.29 | 3.61 | -8.86 | |
| 应付债券 | 8.98 | 8.98 | - | |
| 长期应付款 | 0.56 | 0.51 | 9.80 | |
| 递延所得税负债 | 3.48 | 3.50 | -0.57 | |

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：0.03 万元

报告期非经常性损益总额：0.22 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 科目 | 金额 | 形成原因 | 属于非经常性损益的金额 | 可持续性 |
|----------|----------|--------------|-------------|------|
| 其他收益 | 3,002.41 | 政府补助 | 3,002.41 | 可持续 |
| 公允价值变动损益 | -804.51 | 投资性房地产公允价值变动 | -804.51 | 不可持续 |
| 资产减值损失 | - | - | - | - |
| 营业外收入 | 49.60 | 违约金收入 | 49.60 | 不可持续 |
| 营业外支出 | - | - | - | - |

（二） 投资状况分析

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

20%以上

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1.95 亿元

报告期末对外担保的余额：1.95 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

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

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

。

（以下无正文）

(以下无正文,为宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司 2025 年公司债券年报盖章页)

宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司



宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司财务报表

附件一：

发行人财务报表

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：宁波市鄞州下应东南片区拆迁置业有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 28,219,926.54 | 2,782,647.49 |
| 交易性金融资产 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 1,801,799,231.42 | 1,683,634,289.16 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 13,296,416.63 | 13,088,588.20 |
| 其他应收款 | 906,340,751.66 | 899,626,772.36 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 5,373,182,245.29 | 5,440,211,825.74 |
| 合同资产 | | |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 8,122,838,571.54 | 8,039,344,122.95 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | | |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 1,816,338,600.00 | 1,824,383,700.00 |
| 固定资产 | 874,539.87 | 1,123,464.75 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | | |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 772,240.82 | 4,338,997.84 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 1,817,985,380.69 | 1,829,846,162.59 |
| 资产总计 | 9,940,823,952.23 | 9,869,190,285.54 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 250,238,402.78 | 150,178,749.99 |
| 交易性金融负债 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 51,317,858.87 | 45,396,249.18 |
| 预收款项 | 9,889,962.11 | 7,096,944.80 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | | |
| 应交税费 | 199,207,808.47 | 187,189,490.06 |
| 其他应付款 | 808,357,231.57 | 821,616,044.85 |
| 其中：应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 持有待售负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 42,985,297.81 | 52,125,566.48 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 1,361,996,561.61 | 1,263,603,045.36 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 329,185,000.00 | 361,305,000.00 |
| 应付债券 | 897,592,079.88 | 896,948,979.48 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 56,419,081.60 | 51,419,081.60 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | 348,194,007.35 | 350,205,282.35 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 1,631,390,168.83 | 1,659,878,343.43 |
| 负债合计 | 2,993,386,730.44 | 2,923,481,388.79 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 530,000,000.00 | 530,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 4,812,835,049.94 | 4,812,835,049.94 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 712,006,497.75 | 712,006,497.75 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 89,259,567.40 | 89,086,734.90 |
| 未分配利润 | 803,336,106.70 | 801,780,614.16 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 6,947,437,221.79 | 6,945,708,896.75 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 9,940,823,952.23 | 9,869,190,285.54 |

法定代表人：冯思远 主管会计工作负责人：崔金晶 会计机构负责人：汪国员

利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2025年度 | 2024年度 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 154,887,263.40 | 221,486,080.73 |
| 减：营业成本 | 118,243,519.88 | 150,257,551.66 |
| 税金及附加 | 5,325,858.03 | 5,285,707.73 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 3,085,705.66 | 4,962,789.23 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 47,381,356.66 | 16,981.13 |
| 其中：利息费用 | 47,619,428.26 | |
| 利息收入 | 239,542.68 | |
| 加：其他收益 | 30,024,122.57 | 19,420,105.00 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -8,045,100.00 | -2,693,300.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -42,082.31 | -528,176.06 |

| | | |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 列) | | |
| 资产减值损失 (损失以“-”号填列) | | |
| 资产处置收益 (损失以“-”号填列) | | |
| 二、营业利润 (亏损以“-”号填列) | 2,787,763.43 | 77,161,679.92 |
| 加: 营业外收入 | 496,043.65 | 123,620.00 |
| 减: 营业外支出 | 0.02 | 52,641.31 |
| 三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列) | 3,283,807.06 | 77,232,658.61 |
| 减: 所得税费用 | 1,555,482.02 | 33,731,821.44 |
| 四、净利润 (净亏损以“-”号填列) | 1,728,325.04 | 43,500,837.17 |
| (一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列) | 1,728,325.04 | 43,500,837.17 |
| (二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列) | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | | |
| 7.现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分) | | |
| 8.外币财务报表折算差额 | | |
| 9.其他 | | |
| 六、综合收益总额 | 1,728,325.04 | 43,500,837.17 |
| 七、每股收益: | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | |

| | | |
|-----------------|--|--|
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | |
|-----------------|--|--|

法定代表人：冯思远 主管会计工作负责人：崔金晶 会计机构负责人：汪国员

现金流量表
2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2025年度 | 2024年度 |
|---------------------------|----------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 17,148,232.02 | 87,280,504.20 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 118,880,178.23 | 66,938,181.37 |
| 经营活动现金流入小计 | 136,028,410.25 | 154,218,685.57 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 99,947,180.89 | 90,605,675.07 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 568,825.36 | 659,691.60 |
| 支付的各项税费 | 4,649,242.53 | 5,780,044.30 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 22,248,938.68 | 20,353,751.95 |
| 经营活动现金流出小计 | 127,414,187.46 | 117,399,162.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,614,222.79 | 36,819,522.65 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,310,158.41 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 1,310,158.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -1,310,158.41 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 350,000,000.00 | 1,046,654,716.98 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 5,000,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 355,000,000.00 | 1,046,654,716.98 |

| | | |
|--------------------|----------------|------------------|
| 偿还债务支付的现金 | 291,005,000.00 | 1,069,595,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 47,171,943.74 | 63,144,465.38 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 338,176,943.74 | 1,132,739,465.38 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,823,056.26 | -86,084,748.40 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 25,437,279.05 | -50,575,384.16 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,782,647.49 | 53,358,031.65 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 28,219,926.54 | 2,782,647.49 |

法定代表人：冯思远 主管会计工作负责人：崔金晶 会计机构负责人：汪国员

