

2022 年海宁东新城开发投资有限公司
县城新型城镇化建设专项企业债券
募集说明书摘要



发行人：	宁海东新城开发投资有限公司
注册金额：	11 亿元
发行期限：	7 年（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
本期债券担保情况：	本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
担保人：	宁波南滨集团有限公司
债权代理人：	华泰联合证券有限责任公司
信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级：	本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA

主承销商及簿记管理人

华泰联合证券有限责任公司



签署日期：2022 年 2 月 28 日

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

企业承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、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个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

浙江浙经律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、会计师事务所及会计师声明

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读本期债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读本期债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的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。

七、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加

强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕24号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》，接受《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

九、本期债券基本要素

（一）发行人：宁海宁东新城开发投资有限公司。

（二）债券名称：2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。（简称“22宁东债”）。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕24号。

（四）发行总额：本期债券发行总额为11.00亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）债券利率确定方式：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。

簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（七）发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 2 年票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA+级。

十、其他重大事项或风险提示

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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

目录

重要声明及提示	1
目录	5
释义	6
第一节 债券发行依据	8
第二节 风险提示及说明	9
第三节 发行条款	15
第四节 募集资金运用	20
第五节 认购与托管	46
第六节 债券发行网点	48
第七节 认购人承诺	49
第八节 发行人基本情况	51
第九节 发行人主要财务情况	84
第十节 企业信用状况	93
第十一节 担保情况	97
第十二节 法律意见	105
第十三节 税项	107
第十四节 信息披露安排	109
第十五节 投资者保护机制	115
第十六节 发行有关机构	127
第十七节 备查文件	131

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/宁东新城/公司	指	宁海宁东新城开发投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币11亿元的“2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程。
申购和配售办法说明	指	《2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》
债权代理协议	指	发行人与华泰联合证券签订的《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
审计机构	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
律师事务所	指	浙江浙经律师事务所
担保机构	指	宁波南滨集团有限公司
监管银行	指	宁波银行股份有限公司北斗支行、宁波宁海农村商业银行股份有限公司
债券持有人	指	持有本期债券的投资者。
债券托管机构、登记机构	指	指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
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》
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 债券发行依据

2021年8月5日，发行人董事会审议并通过了《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券相关情况的议案》并出具了董事会决议并提交股东会审议。

2021年8月17日，发行人股东会审议通过了发行人公开发行县城新型城镇化建设专项企业债券相关事宜，并出具了股东会决议。

本期债券经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕24号）文件注册发行。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，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、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

1、担保风险

宁波南滨集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负

面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

2、募投项目建设风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、募投项目经营不及预期的风险

本期债券所筹资金中 5.6 亿元用于宁海智能汽车小镇商业街项目，发行人及可行性研究报告编制单位根据项目建设规模和市场情况对项目收益进行了测算，项目收益良好。若项目建成后当地经济或政策发生不利变动，或市场需求不及预期，可能造成出租率和租金价格产生波动，导致募投项目收益不及预期的经营风险，可能会对本期债券的偿付造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收账款及其它应收款的回收风险

近三年公司应收账款余额分别为 8.40 亿元、8.83 亿元和 2.93 亿元，其他应收款分别为 17.01 亿元、18.32 亿元和 17.30 亿元，应收款项的对象多为当地国有企业，该类客户信用度较高，违约风险较小，但若未来欠款主体不能按期偿还，则发行人将面临一定的应收款项回收风险。

2、存货规模较大且变现能力较弱的风险

发行人的行业性质和发展规模决定其存货金额较高且呈逐年增长趋势，近三年末，公司存货分别为 55.71 亿元、68.65 亿元和 79.39 亿元，占当年总资产的 46.90%、42.12%和 47.04%，主要为基建项目开发成本和园区物业资产。发行人

存货规模较大，变现周期较长，变现能力较弱，如果未来存货资产投入规模长期大于存货变现规模，将对发行人造成一定的资金压力。

3、有息债务较高的风险

近年来公司业务规模持续扩大，公司的债务规模也不断增长，财务压力有所上升。截至2020年末，公司资产负债率为60.16%，有息债务规模84.19亿元，占公司总负债的82.93%。若市场环境恶化导致公司再融资能力下降，公司将面临较大的资金压力。

4、受限资产较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产规模合计9.44亿元，占所有者权益的比重为14.03%，主要为货币资金、投资性房地产和无形资产。发行人受限资产一定程度上影响发行人对于资产的变现能力，特别是在极端情况下银行贷款享有抵质押资产优先受偿权利可能影响投资人权利的行使，若发行人无法偿还相关借款，相关资产也将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

5、对外担保较大的风险

截至2020年末，发行人对外担保余额为：259,927.44万元，占所有者权益的比重为38.66%。发行人制定了对外担保管理办法，以规范对外担保行为，防范担保风险。目前，被担保企业日常经营及财务状况正常，且均属于国有性质，发行人出现代偿的可能性极低，但是一旦被担保企业发生违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而影响发行人声誉、正常经营和财务状况。

6、政府补贴收入不确定风险

2018-2020年，发行人分别收到政府补助10,057.61万元、9,717.51万元和8,349.85万元。发行人盈利在一定程度上依赖于补贴收入，若将来政府补贴下降，可能在一定程度上对发行人的盈利水平和偿债能力产生不利影响。

(二) 经营风险

1、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，市政工程、基础设施及配套建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响。

2、持续融资的风险

发行人投资项目集中在基础设施建设、保障房等业务，项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

3、建设施工和工程管理风险

发行人在业务开展时面临具体项目的建设风险，在项目建设前，发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障项目能够保质、按时建设，但是由于发行人基础设施建设、房地产开发等项目投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中也将面临一些不确定因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

4、多元化经营的风险

发行人依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步大力发展市场化运营业务，不断深化国有经济布局和结构调整，加大产业化拓展力度，力求主营业务多样化。如果发行人在自身的运营过程中，对市场及未来发展方向判断失误，或者因管理不善，导致市场信誉下降、融资能力不足或经营不善，均将对发行人正常的经营收益产生不利影响。

（三）管理风险

1、管理跨度较大风险

发行人经营业务包括项目代建收入、安保服务收入、保障房销售收入、租赁收入等业务板块。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张

的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

在发行人生产经营过程中，若发生信用事件、违法违规案件、重大损失、减资、合并、分立、解散、破产、重大处分及重大诉讼等突发事件，发行人控股股东、实际控制人和相关高管人员如发生某些无法预见或不可抗力事项，有可能影响发行人的正常生产经营，给发行人经营带来风险。

3、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

（四）政策风险

1、国家宏观政策变化的风险

随着国民经济发展的不同阶段，以及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整，可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、地方政府性债务政策变化的风险

近年来，中央有关部委陆续出台一系列地方政府合规融资监管政策，包括《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）、《关于坚决制止地方政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综

[2016]4号)等,进一步规范金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为,防范和化解地方政府债务风险。虽然发行人高度重视自身规范性工作,企业履行相关监管文件的要求,但是发行人投融资业务在一定程度上依然收到地方政府监管政策变化的风险。

第三节 发行条款

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、债券名称

2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。本期债券简称“22宁东债”。

二、发行人名称

宁海宁东新城开发投资有限公司。

三、注册情况

本期债券经发行人股东会决议通过，同意申请发行，并经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕24号）文件注册发行。

四、发行金额

本期债券发行金额为人民币11亿元。

五、债券期限

本期债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

六、债券面值

本期债券面值人民币100元，平价发行。

七、债券利率确定方式

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化

方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

八、债券形式及托管方式

本期债券采取实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、特殊条款

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

十、发行方式

本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

十一、发行范围及对象

在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十二、承销方式

本期债券由主承销商华泰联合进行余额包销。

十三、发行期限

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2022 年 3 月 8 日止。

十四、簿记建档日

本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 4 日。

十五、发行首日

本期债券发行期限的第一日，即 2022 年 3 月 7 日。

十六、起息日期

本期债券起息日为 2022 年 3 月 8 日，本期债券存续期内每年的 3 月 8 日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限

自 2022 年 3 月 8 日起至 2029 年 3 月 7 日止，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为自 2022 年 3 月 8 日起至 2027 年 3 月 7 日止。

十八、计息方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十九、付息日

本期债券付息日为2023年至2029年每年的3月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的3月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，付息款项自付息日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

二十、还本付息方式及支付金额

本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后2年票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后2年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

二十一、付息、兑付方式

通过本期债券托管机构办理。

二十二、兑付日

本期债券的本金兑付日为2029年3月8日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2027年3月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

二十三、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。

二十四、信用评级机构及信用评级结果

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。

二十五、担保情况

本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十六、主承销商、簿记管理人、债权代理人

华泰联合证券有限责任公司为本期债券的主承销商、簿记管理人、债权代理人。

二十七、配售规则

本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》。

二十八、上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十九、募集资金用途

本期债券募集资金11亿元，拟将5.6亿元用于宁海智能汽车小镇特色商业街项目，剩余部分用于补充公司营运资金。

三十、募集资金专户

本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

三十一、税务提示

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

第四节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券于2021年8月5日经发行人董事会批准同意发行；于2021年8月17日经股东会批准同意发行。本期债券业经发改企业债券〔2022〕24号文件同意注册发行，发行规模为11亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金拟将5.6亿元用于宁海智能汽车小镇特色商业街项目，剩余部分用于补充公司营运资金。具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资总金额	募集资金使用额	占全部募集资金的比例	占募投项目的比例
1	宁海智能汽车小镇特色商业街项目	84,278.00	56,000.00	50.91%	66.45%
2	补充公司营运资金	-	54,000.00	49.09%	-

根据发改规划[2020]831号《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，宁海县被列入县城新型城镇化建设示范县名单。宁海智能汽车小镇特色商业街项目位于宁海智能汽车小镇内，宁海智能汽车小镇于2016年1月29日入围浙江省级特色小镇第二批创建名单，并于2018年达到国家3A级旅游景区的标准要求，被批准为国家3A级旅游景区。该项目适用于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》中的“支持区位布局合理、要素集聚度高的产业平台（主要是中国开发区审核公告目录内的产业园区、各省份特色小镇创建名单内的特色小镇）公共配套设施建设项目”和“支持新型文旅商业消费聚集区公共配套设施建设项目”其中，技术研发中心项目是技术研发转化设施和大数据设施，智能汽车零部件检验测试中心项目是检验检测认证设施，技能培训中心是职业技能培训设施，小镇客厅和特色商业街区是新型文旅商业消费聚集区公共配套设施建设项目。因此，本期债券的募投项目适用于发改办财金规[2020]613号《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》，募集资金使用项目为重点支持领域。本期债券拟使用50.91%用于部分项目工程款尾款支付和偿还前期已直接用于募投项目建设的银行贷款，49.09%用于补充公司运营资金。

（一）用于特定项目的建设运营

1、项目建设的必要性

（1）项目提出的背景

随着资源与环境双重压力的持续增大，发展新能源汽车已成为未来汽车工业发展的方向，“十一五”以来，我国提出“节能和新能源汽车”战略，高度关注新能源汽车的研发和产业化，形成了完整的新能源汽车研发、示范布局。同时，中国汽车行业正在进入转折期，价值链重新分工将对汽车产业产生深远影响。价值链环节主要包括：新车研发设计、零配件生产、新车组装制造、新车销售、以及其他汽车相关服务环节（如旅游、教育、会展等）。

宁波是国家 28 个新能源汽车示范推广试点城市之一。宁波南部滨海新区是宁波南部区域发展的一个重要支撑，也是宁波市与温台产业带紧密连接的一个节点，具有得天独厚的资源禀赋和区位优势，在全省海洋经济发展中占有重要地位，是浙江省第二大重点开发海湾。2015 年，“特色小镇”成为浙江省政府工作中的一个亮眼关键词，“加快规划建设一批特色小镇”成为新常态下转型发展的一股新动力。与此同时，宁波南部滨海新区近年来招商成果显著，产业集聚效应初现，新能源汽车及关键零部件产业园建设顺利推进，一个新能源汽车产业集群为代表的宁海智能汽车小镇正在宁波南部滨海新区加快形成，成为宁波南部滨海新区转型升级新引领。

宁海智能汽车小镇位于宁东新城核心区内，小镇规划面积 3.47 平方公里，核心区面积 1.5 平方公里，是一个以新能源汽车产业为核心，以智能化为特色，嫁接新能源汽车文化、旅游功能的特定区域。小镇坚持“智能、高端、融合、生态、创新”理念，以工业 4.0 为制造标准，以“中国制造 2025”为行动纲领，引领新能源汽车发展新纪元。通过政策引导及规划，发挥新能源汽车龙头企业的带动作用，加快集聚新能源汽车制造及关键零部件配套企业，加强研发创新、注重品牌建设，引导产业向集约化、专业化、品牌化发展，全面提升新能源汽车产业竞争力和品牌影响力。总体功能定位是打造生态链有效循环的“创新智镇、生活天堂、文化家园、生态绿岛”，从而成为集研发、规模化生产、产业配套和

生活配套、观光体验于一体的国家新能源汽车基地，成为带动当地经济社会发展的新增长点。

作为宁海智能汽车小镇的重要配套设施，宁海智能汽车小镇商业街的建设，将“建园”与“建城”相结合，是宁波南部滨海新区积极探索产业园区的“园城一体”开发模式的重要抓手。通过统筹规划功能布局，将宁海智能汽车小镇商业街建成集研发、检测、培训、办公、商业、公共文化等于一体的综合配套设施。

综上分析，为了能抓住新能源汽车工业高速发展的时代机遇，进一步放大宁波南部滨海新区在新能源汽车领域的产业集聚优势，真正把宁海智能汽车小镇办成产业集聚、生活配套、服务先进、研发高端的现代化产业基地，特提出了本项目的建设。

（2）项目建设的必要性

1) 是宁海智能汽车小镇实现区位功能“多元化”的重要载体

目前，宁海智能汽车小镇所在的宁海宁东新城核心区的建设重心仍然以产业园区内部工业园区厂房的开发建设为主，虽然已有多家新能源汽车产业链相关企业入驻当地，招商成果显著，但是要实现由园到镇的转变，除了完善传统的工业设施外，关键还在于配套多元融合的功能。本项目的建成后，将合理布局规划区块功能，建设内容将涵盖小镇客厅、技术研发中心、智能汽车零部件检验测试中心、技能培训中心以及配套商业街区等，使小镇产业、生活、政务信息畅通，数据融合。使智能汽车小镇成为宜居、宜业、宜游的智能化多元生态小镇。

2) 可有效提升宁海智能汽车小镇配套设施的“智能化”水平

近年来，“智能化”已成为我国产城融合发展的核心课题。“智能化”为产城融合提供了多层次、全覆盖、高品质的公共服务，提升了社会资源配置效率，创新了公共服务供给模式。“智能化”系统有利于推进政务信息公开，强化部门之间的协调合作，为企业提供大量的信息资源。

本项目的建设是宁海智能汽车小镇配套设施智能化的集中体现，项目建成后将构建智能监测系统，通过对小镇自然环境数据和交通流量数据等的采集、

储存和分析，对小镇各区域的公共安全、公共设施管理、服务质量管理等实现实时监控。此外，项目建成后将设立大数据共享中心，在小镇范围内，最大限度的进行不同部门、不同行业、不同群体、不同系统之间的数据融合、业务协同，激活小镇信息业态活力，为金融风险评估、信息报表统计、产权交易评估、法律咨询等提供服务支持。

3) 将有效提升宁海智能汽车小镇周边居民生活质量，完善城市功能

本项目建成后将不仅仅是一个工业园区配套设施，而是同时面向入园企业和当地城镇居民开放的综合功能区，一方面带动宁海智能汽车小镇范围内的二三产业融合发展，另一方面为小镇附近居民及园区职工提供日常游览、休闲和购物的新去处，有效提升生活质量。本项目建成后，将力争打造成为宁波南部滨海新区整个区域，乃至宁海县的文化、休闲、旅游的标志性项目。

因此，本项目的建设具有必要性。

2、募集资金投资项目基本情况

(1) 项目概况

项目名称	宁海智能汽车小镇特色商业街项目
建设单位	宁波恒海伟业建设有限公司
项目选址	位于宁海智能汽车小镇区块内，具体为宁波南部滨海新区宁东 14-4-B 地块、宁东 14-4-C 地块。
建设规模和内容	项目规划总用地面积 65,724 平方米，约为 98.59 亩，建筑占地面积为 23,349.96 平方米，总建筑面积为 96,442.63 平方米，其中地上建筑面积 71,343.52 平方米，包括小镇客厅 4,879.10 平方米，技术研发中心 17,176.34 平方米，智能汽车零部件检验测试中心 16,914.36 平方米，技能培训中心 13,257.58，商业 18,324.00 平方米和变电所等附属用房 792.14 平方米，地下建筑面积 25,099.11 平方米。项目建筑密度 35.53，容积率 1.086，规划绿地率 20%，另设机动车停车位 739 个，其中地上 78 个，地下 661 个，非机动车停车位 739 个。
总投资	本项目总投资约 84,278.00 万元
资金来源	发行人自筹资金 28,278.00 万元、外部融资 56,000.00 万元（占项目总投资比重为 66.45%）
建设期	2018 年 6 月-2021 年 12 月（注）

注：由于疫情原因工期延长至 2022 年初竣工。

(2) 项目所在区域情况简介

1) 小镇整体规划

①小镇规划区位

宁海智能汽车小镇位于宁波南部滨海经济开发区范围内。南临沿海南线，西靠科技河，北至风尚路，东接力洋溪。规划总面积 3.47 平方公里，其中河道面积 0.41 平方公里；核心区规划建设用地 1.37 平方公里；拓展区规划建设用地 1.69 平方公里。新增建设用地 1.54 平方公里。



规划范围图

②小镇功能定位

宁海智能汽车小镇从总体功能定位上而言，是一个以新能源汽车产业为核心，以智能化为特色，嫁接新能源汽车文化、旅游功能的特定区域。坚持“智能、高端、融合、生态、创新”理念，以工业 4.0 为制造标准，以“中国制造 2025”为行动纲领，引领新能源汽车发展新纪元。通过政策引导及规划，发挥新能源汽车龙头企业的带动作用，加快集聚新能源汽车制造及关键零部件配套企业，加强研发创新、注重品牌建设，引导产业向集约化、专业化、品牌化发展，全面提升新能源汽车产业竞争力和品牌影响力。总体功能定位是打造生态链有效循环的“创新智镇、生活天堂、文化家园、生态绿岛”，从而成为集研发、规模化

生产、产业配套和生活配套、观光体验于一体的国家新能源汽车基地，成为带动当地经济社会发展的新增长点。

宁海智能汽车小镇从具体产业定位上而言，将着力打造以“龙头企业为引领，核心技术研发、基础配套深化、产业链条完整”的具有竞争力的新能源汽车产业体系。重点发展纯电动汽车、动力电池、电源管理系统、整车控制系统、芯片等关键零部件的研发和生产制造，鼓励和扶植企业加大技术研发投入力度，提高产业竞争力。探索产城融合的新发展思路，鼓励功能混合，涵盖生产、研发、展示、销售、体验、文化、居住等多种功能，成为新能源汽车发展展示观光体验示范基地。

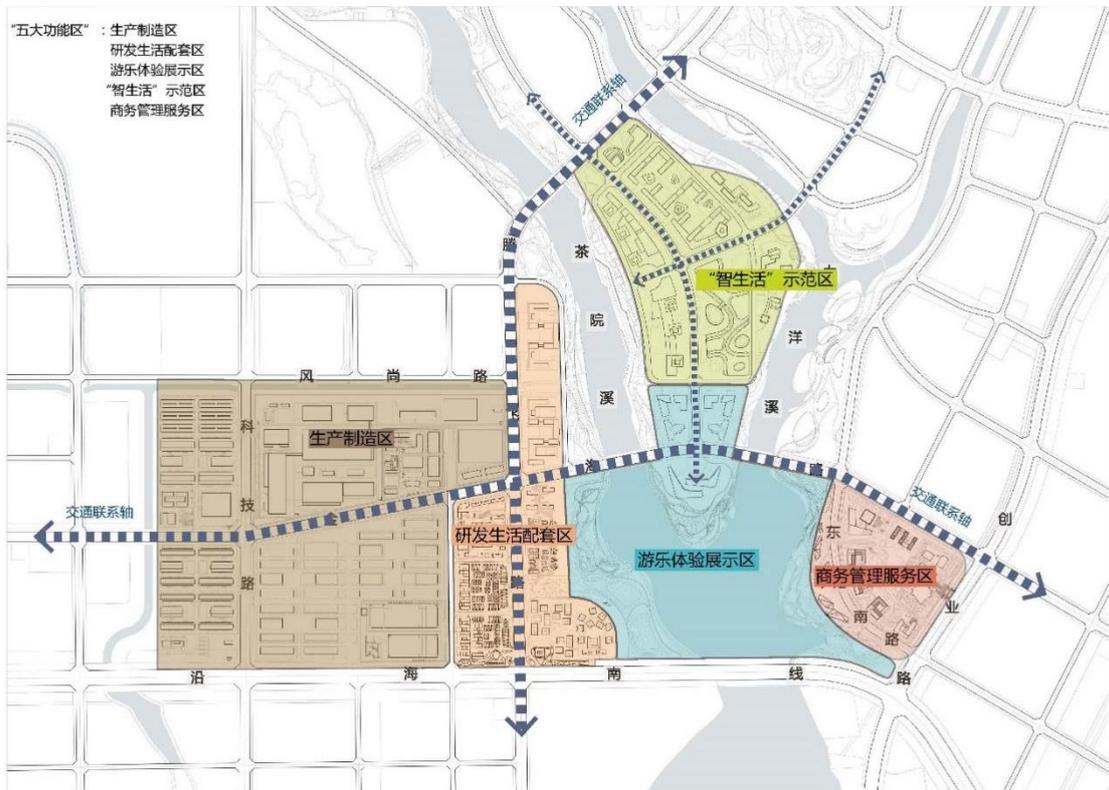
③小镇整体布局规划

规划按照“布局区域化、发展组团化”的思路，形成“一轴、二环、五区”的结构。

一轴指沿金海路形成的交通联系轴，自西向东串联小镇的生产制造、研发生活配套、游乐体验展示、商务、管理四大功能区块，同时还承担了工业旅游参观廊道体系、新能源电动汽车科技文化场馆、新能源汽车主题公园、微行车短途体验和长途体验始发点、新能源电动汽车竞技场等旅游串联功能。是小镇的客厅走廊。

二环指 2 条游览环，分别为东部沿力洋溪、茶院溪及其滨水生态环境形成的新能源电动汽车主题公园游览环和西部新能源电动汽车智造区块工业旅游游览环。东环以半岛为中心，串联了新能源电动汽车科技文化广场、科技文化馆、新能源电动汽车竞技表演场、微行车短途体验和长途体验始发点、微行体验环道和慢行系统。慢行系统中半岛与对岸的连接通过游船实现。西环以电动汽车整车生产基地为中心，在焊装、电池、总装三个车间建立完整的旅游参观廊道系统，旅游参观廊道与生产车间用玻璃幕墙隔开。在新能源汽车关键零部件产业基地和宁波模具产业也用此方法建设完整的旅游参观廊道系统。工业旅游参观廊道系统与小镇道路和慢行系统结合形成体系。

五区指小镇的5大功能片区，自西向东依次为：生产制造区；研发、生活配套区；游乐体验展示区；商务管理服务区。其中：生产制造区：包括新能源汽车整车生产基地项目、新能源汽车关键零部件产业基地项目、宁波模具产业园项目；研发生活配套区：包括小镇生活商业及多功能办公配套项目、滨江创新研发园建设项目、滨江新能源汽车主题公园建设项目；“智生活”示范区：包括滨水生态社区、高端人才社区、酒店式公寓；游乐体验展示区：包括科技文化广场、科技文化展示中心、电动汽车竞技表演场、微行体验环道、慢行系统、游船码头等；商务管理服务区：行政商务中心。



本期债券的募投项目“宁海智能汽车小镇特色商业街项目”系小镇整体规划布局板块中的研发生活配套区中的小镇生活商业及多功能办公配套项目。

2) 小镇发展现状

经过近几年的发展，小镇在产业集聚、功能形态、体制创新等方面取得了阶段性成效。宁海智能汽车小镇 2016 年 1 月入选浙江省特色小镇第二批创建名单，同年 5 月份入选省级示范特色小镇，2018 年 5 月份入选国务院发展研究中心评出的中国最美特色小镇 50 强（排名 13）。

企业入驻方面，宁海智能汽车小镇依托宁波市和宁海县当地的模具、汽车部件产业配套优势，重点引进汽车关键零部件研发制造项目，尤其是产业链补链、延链项目。截至 2020 年末，宁海智能汽车小镇集聚了 90 余家汽车零部件企业，汽车制造产业链基本形成，其中包括引进世界 500 强子公司 1 家（吉利集团子公司：宁波吉宁汽车零部件有限公司），隐形冠军企业 2 家（宁波润禾新材料科技股份有限公司、宁波双林汽车部件股份有限公司），领军企业培养计划名单企业 4 家（宁波市天普橡胶科技股份有限公司、奇精机械股份有限公司、双林集团股份有限公司、建新赵氏集团有限公司）。同时，宁波奇亿金属年产 23 万吨超薄精密合金材料、吉利热成型轻量化车身、建新年产 2000 万件汽车轻量化零部件生产线项目，双林 DSI 变速器生产线项目、多车道高精度机动车尾气激光快速遥感检测系统设备等一批行业龙头企业项目产业配套项目也相继落户。除了引进境内外汽车零部件生产企业入驻小镇外，宁海智能汽车小镇还依托于宁海县当地的模具产业基础，对于汽车零部件的上游模具行业进行拓展，引进了宁波工业投资集团有限公司，并由宁海宁东新城开发投资有限公司出面与其合资在宁海智能汽车小镇范围内兴建宁波模具产业园，截至目前模具产业园一期和二期均为已建成，完成投资超 9 亿元，形成占地 510 亩、建筑面积达 30 万 m² 的高端模具业集聚发展与创新高地，签约入驻企业 239 家，入驻率达 90%，成为全国产业服务平台项目、全国模具产业集群区品牌建设单位，在国内模具界树立起了良好品牌。

引进人才方面，截至 2020 年末，宁海智能汽车小镇已引进中高级职称人数 209 人，“新四军”人才 65 人，并与宁波诺丁汉大学等 9 家院校就科学技术研发及人才培养等领域签订合作协议，初步形成宁海当地汽车零部件行业人才集聚高地。创新技术孵化方面，截至 2020 年末，宁海智能汽车小镇拥有国家级高新技术企业 12 家，科技型中小企业 15 家，创建期发明专利累计授权 53 项。

综上所述，经过多年的产业集聚，宁海智能汽车小镇基本形成了以新能源汽车制造为主，多元化相关项目为补充的特色产业生态链。

3) 项目所在区块工业土地去化情况

招商及用地去化情况方面，宁海智能汽车小镇所在的宁波南部滨海经济开发区经过多年的规划发展，区块开发成熟度日益提升，招商引资工作已初具规模，土地去化情况良好，仅2021年1-11月期间，已出让工业用地941,182平方米，土地出让金合计41,380万元，具体如下：

土地编号	竞得人	土地性质	面积(平方米)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交日期	涉及产业
宁海县越溪乡21-9地块	宁波琦丰汽车部件有限公司	工业	18,174.00	1,095.00	40.17	2021/11/4	汽车零部件制造
宁海县越溪乡21-10地块	宁波市大磐精密机械有限公司	工业	16,643.00	2,695.00	107.95	2021/11/4	模具制造
宁海县越溪乡21-8地块	宁海禾世塑胶有限公司	工业	13,575.00	1,410.00	69.25	2021/11/4	汽车零部件制造
宁海县越溪乡21-11地块	宁波九润机械有限公司	工业	18,146.00	1,095.00	40.23	2021/11/4	汽车零部件制造
宁海县越溪乡21-6地块	宁海县佳能汽车部件有限公司	工业	19,864.00	2,895.00	97.16	2021/11/4	汽车零部件制造
宁海县宁东新城21-D地块	宁波旗滨光伏科技有限公司	工业	505,843.00	15,935.00	21.00	2021/9/28	光伏配件制造
宁海县宁东20-F地块	浙江赫立智能装备有限公司	工业	37,658.00	1,530.00	27.09	2021/7/14	模具制造
宁海县宁东新城21-C地块	马森(宁海)包装材料有限公司	工业	16,706.00	700.00	27.93	2021/5/8	包装材料制造
宁海县宁东新城20-K地块	宁波震裕汽车部件有限公司	工业	158,794.00	6,735.00	28.28	2021/4/20	汽车零部件制造
宁海县宁东20-C地块	宁波模具产业园区投资经营有限公司	工业	81,325.00	5,110.00	41.89	2021/4/8	模具制造
宁海县宁东20-G地块	宁波园企互联医疗发展有限公司	工业	54,454.00	2,180.00	26.69	2021/1/26	医疗器械制造
合计			941,182.00	41,380.00	-	-	-

由此可见，项目所在区块工业地产去化情况良好，招商引资工作进展顺利，工业土地去库存压力较小，为本期债券募投项目后期的经营打下了良好的市场基础。

(3) 项目审批情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

序号	文件名称	文号/编号	发文机关	印发时间
1	宁海县企业投资项目备案表	宁开备[2016]3号	宁海经济开发区管委会	2016年12月6日
2	建设用地规划许可证	地字第330226201701195号	宁海县规划局	2017年5月18日

3	建设工程规划许可证	建字第 330226201701491号	宁海县规划局	2017年6月30日
4	不动产权证书	浙(2019)宁海县不动 产权第0037332号	宁海县自然资源和规 划局	2019年10月21日
5	不动产权证书	浙(2019)宁海县不动 产权第0037329号	宁海县自然资源和规 划局	2019年10月21日
6	关于《宁海智能汽车小镇特色 商业街项目环境影响报告表》 的审批意见	宁环建[2016]152号	宁海县环境保护局	2016年11月1日
7	节能审查意见书	浙建节330283-0200- 2016-00017号	宁波市住房和城乡建 设委员会	2016年5月31日
8	建筑工程施工许可证	330226201709300101	宁海县住房和城乡建 设局	2017年9月30日

(4) 建设内容

本项目地块大致呈长方形，场地布置力求整体性强，建筑组合紧凑、集中，符合防火、安全和环保要求，并力求场地设计和自然条件相适应。

项目规划总用地面积 65,724 m²，约为 98.59 亩，建筑占地面积为 23,349.96 m²，总建筑面积为 96,442.63 m²，其中地上建筑面积 71,343.52 m²，包括小镇客厅 4,879.10 m²，技术研发中心 17,176.34 m²，智能汽车零部件检验测试中心 16,914.36 m²，技能培训中心 13,257.58 m²，特色商业街区 18,324 m²和变电所等附属用房 792.14 m²，地下建筑面积 25,099.11 m²。项目建筑密度 35.53%，容积率 1.086，规划绿地率 20%，另设机动车停车位 739 个，其中地上 78 个，地下 661 个，非机动车停车位 739 个。

具体经济技术指标如下表所示：

序号	指标名称		单位	数量	备注
1	总用地面积		m ²	65,724	约为98.59 亩
2	总建筑面积		m ²	96,442.63	-
	地上建筑面积		m ²	71,343.52	-
其中	包括	小镇客厅	m ²	4,879.10	-
		技术研发中心		17,176.34	-
		智能汽车零部件检验测试中心		16,914.36	-
		技能培训中心		13,257.58	-
		特色商业街区		18,324.00	-
		变电所等附属用房		792.14	-
	地下建筑面积		m ²	25,099.11	不计入容积率
3	建筑占地面积		m ²	23,349.96	-
4	建设密度		%	35.53	-
5	容积率			1.086	-

6	绿地率	%	20	规划绿地面积为 13145m ²
7	机动车停车位	个	739	-
其中	地上停车位	个	78	-
	地下停车位	个	661	-
8	非机动车停车位	个	739	均为地上停车位

1) 总体布局综述

本项目在地块四周均设有出入口，靠近腾飞路一侧设置两个人行入口，靠近规划道路一侧设有一个人行入口和一个办公车行入口，靠近纵八路一侧设有一个办公车行入口和一个商务办公区车行入口，靠近沿海南线一侧设有一个小镇客厅展示馆人行入口和一个商务办公区人行入口。另外，在特色商业街区西侧设有两个人行入口，地下车库出入口共设有 4 个，分别设置于地块两侧及地块中心位置。区块内部各道路相连通，满足货物出入及人口集散的需求，并形成消防回形路。

在景观绿化方面，沿地块外侧以及商务办公区四周空地设计公共绿地，特色商业区内根据地形设计长条形的流水型景观水系，商务办公区部分楼顶设计屋顶花园，再配合各个区块内的内部种植绿化，为地块内的工作人员和外来人口提供视觉上的享受，尽量减少商业建筑刚性的一面。本项目规划绿化面积共 13802 平方米。

2) 小镇客厅

小镇客厅为一幢 2 层建筑物，最大建筑高度 12.9 米，位于地块东南侧，主入口设置于沿海南线一侧。小镇客厅总建筑面积约 4879.10 m²。

小镇客厅人流较为集中，因此主入口连接广场，方便人流集散。小镇客厅一层参观出入口连接展览大厅，内部正中为内院展场，其他展厅设置于两侧，通过过厅连接，充分利用有效空间，去掉多余的东西，使观众有高度的自由感和舒适感，并且能一次性逛完每个展厅。此外，小镇二层设置 VR 体验区，一方面便于参观者能通过 VR 科技直观了解智能汽车领域相关信息，另一方面可将其打造成当地休闲热门景点，丰富当地居民休闲生活。

3) 技术研发中心

技术研发中心总层数为 9 层，面积约 17,176.34 平方米。1 层为入口大厅和 306 座多功能会议中心，主要功能为向科研院校或入驻企业就新能源汽车领域先进技术的研发和转化提供交流场地，服务用房、设备用房和消防安保等也均设置于 1 楼。2 层为办公楼餐厅，主要满足入驻的企业员工在工作日的用餐需求。3 至 7 层为研发用房标准层，主要功能为向汽车新材料、新能源、汽车电子等相关高新产业提供研发和孵化场地，旨在帮助入驻企业为在实现产品性能数据化的基础上，形成自己的研发体系，保持有效稳定的研发输出，从原理上改良工艺，研发成熟的产品、构建全新的产业链，实现电子化智能系统对研发过程中各个环节的管理，并鼓励入驻企业通过建立企业研究生博士生基地的方式，与高校合作，将前沿的理论基础，转化为产品优势。8 层为办公配套的休息、活动类用房。9 层设立大数据共享中心，最大限度的促进小镇内不同部门、不同行业、不同群体、不同系统之间的数据融合、业务协同，激活小镇信息业态活力。

4) 智能汽车零部件检验测试中心

智能汽车零部件检验测试中心总层数为 9 层，面积约为 16,914.36 平方米。1 层为检测业务大厅，设置业务办理区和咨询服务区，服务用房、设备用房和消防安保等均设置于 1 楼。2 至 5 层为新能源汽车零部件实验楼层，各层布局以实验区域为主配套少量办公区域，其中，实验区域的设计标准需满足于各项智能汽车常见检测项目的硬件要求，主要包括照明与电子电器检测室、材料检测室、环境适应性检测室、关键部件性能检测室、车轮及轮胎检测室、NVH 检测室、EMC 检测室、节能与排放检测室、整车光照检测室、新能源车辆检测室、电池检测室等，重点满足包括新能源汽车的无线通信系统，动力电池、驱动电机、充电设施的安全与可靠性等关键零部件及系统检测的需求。6 至 9 层为纯办公楼层，用于支持新能源汽车检测企业或部门的日常办公需求。

5) 技能培训中心

技能培训中心总层数为 7 层，面积约 13,257.58 平方米。1 层配有 306 座的多功能厅一间，并设置有咖啡吧一间，供培训之余休息之用，服务用房、设备用房和消防安保等也均设置于 1 楼。2 至 5 层为技术培训楼层，为新能源汽车高新技术产业的研发、生产、检测等提供人员技术培训，与重点院校、技术学校

合作开办培训班。6至7层为行政办公楼层，主要支持技能培训企业或科研院所的日常办公需求。

6) 特色商业街区

①平面布局原则

商铺的平面布局和规划要从两方面考虑，首先必须满足商家的业态规模和功能要求，对于空调间、消防设施、风机房、洗手间等做好充分的避让，避免由于日后改建造成的浪费和由于区域死角所带来的物业价值的损失。其次必须富有时代感以满足市场需求，满足消费者的感受和兴趣，通过设计科学、装饰优美、布局合理的规划来激发消费者更深层次的渴望，诱导消费者完成购买行为。

②铺型分类

本项目中商铺共分为6种铺型（不超过2层），分别为主力商铺、独栋商铺、普通商铺A、普通商铺B、普通商铺C和特殊商铺。商业面积共计18324 m²。主力商铺2栋，主要座落于商业区地块东侧中心的位置，内分小商铺，最小面积30 m²，最大面积160 m²，共计126铺；独栋商铺2栋，一栋位于主力商铺西北侧，另一栋位于主力商铺西南侧，内分5铺，面积分别为117 m²、257 m²、301 m²、316 m²、460 m²；普通商铺A主要横向平行分布于商业区中心位置，共计79铺，每铺123.5 m²；普通商铺B分布于商业区北侧，与一部分普通商铺A互相穿插，共计19铺，每铺133.5 m²；普通商铺C主要横向平行分布于商业区西侧位置，共计20铺，每铺175 m²。特殊商铺一部分分布于商业区块东北角，另一部分位于其中一栋独栋商铺西侧，共有3铺，面积分别为64 m²、177 m²、221 m²。

③通道设计

通道的宽度是根据商场的经营定位、商品的种类性质、顾客的人流和数量来确定的，通道的形态决定了商铺布局和面积大小，通道的设计应该为所有承租户提供一个互利互惠的机会，最大限度为承租户带来穿行人流，提供更多的购物机会。本项目设计主通道宽度为7~8米，副通道宽度为3~4米，次副通道

宽度为2~2.5米。通道长度根据项目实际情况而定，但须遵循通畅、无阻，一般在30~50米之间设置分路口，以缓解消费者在购物时的视觉疲劳感。通道和店堂之间不设阶梯或坡度，以方便轮椅和拖车经过。

④外观形象设计

商场外立面要体现项目整体形象和对消费人群的吸引力，同周边其他建筑形成差异化，有独特的风格和可识别性。外立面可采用鲜艳的颜色，营造一种活跃气氛，引起消费者的注意，进而鼓励消费者进入商城完成购买行为。外部设计利用广告位、招牌、灯箱的投放，营造繁华感和商业氛围，尤其是出入口的展示性尤为重要，要体现特色商业区的整体风格，不可给人杂乱无章的感觉。

(5) 项目建设进度

本项目于2017年底开始动工并计划于2021年6月完工，但由于新冠疫情的缘故，导致工期延长，截至报告期末已投资额为52,518.48万元，占总投资比例为62.32%，预计2022年初工程整体竣工验收投入使用。

3、项目经济效益分析

(1) 经营收入估算

出租定位：项目物业由公司统一向园区入驻企业和职工群体出租。本项目依托智能汽车小镇区位与产业优势，搭建园区配套的基础设施平台、空间设施平台、商务设施平台、生活设施平台、政府服务平台、金融服务平台和企业运营服务平台，有利于为入驻企业创造良好的创业条件。项目创新租赁运营方式，鼓励长期租赁，与市场上私有出租相比更具人性化和系统化，有利于创业群体的稳定租赁，将为企业取得良好稳定的租金收入。

出租价格：根据调查，宁海县当地相近规格的办公用房租金为2.5-5元/平方米·天，宁海县当地相近规格商业租金4-6元/平方米·天，宁海县当地相近规格展厅租金为4-5元/平方米·天、车位租金均价不低于3000元/年、物业费均价为3元/平方米·月。

宁海县当地规格相近的办公、展厅及商业用房租金价格如下：

项目名称	办公租金 (元/m ² ·天)	展厅租金 (元/m ² ·天)	商业租金 (元/m ² ·天)	车位租金 (元/年·个)	物业费 (元/m ² ·月)
西子国际	4	5	6	3000	3
科创中心	3	4	5	3000	3
环球中心	3	5	6	3000	3
世贸中心	3	5	5	3000	3
金桥广场	2.5	4	4	3000	3

单价方面，本项目结合宁海租赁市场分析，出于审慎考虑，按宁海规格相近项目租金价格的最低值明确本项目中的技术研发中心、智能汽车零部件检验检测中心和技能培训中心等办公用房租金为 2.5 元/平方米·天，小镇客厅展示馆租金为 4 元/平方米·天，配套特色商业街区租金为 4 元/平方米·天，车位租金为 3000 元/年，物业费为 3 元/平方米·月，以上收入均为含税收入。

年度经营收入估算情况具体如下：

收费项目	计费量	计费单价（含税）	计费时间	年收入合计
小镇客厅展厅租金	4,879.10m ²	4 元/平方米·天	365 天	712.35 万元
技术研发中心租金	17,176.34m ²	2.5 元/平方米·天	365 天	1,567.34 万元
智能汽车零部件检验检测中心租金	16,914.36m ²	2.5 元/平方米·天	365 天	1,543.44 万元
技能培训中心租金	13,257.58m ²	2.5 元/平方米·天	365 天	1,209.75 万元
特色商业街区商铺租金	18,324.00m ²	4 元/平方米·天	365 天	2,675.30 万元
物业收入	71,343.52m ²	3 元/平方米·月	12 个月	256.84 万元
停车位租金	661 个	3000 元/个·年	1 年	198.30 万元

考虑到项目招商及市场拓展陆续进行等因素，达到 90%招商规模需要一定的时间。因此，处于审慎考虑经营期，本项目收入测算时假设项目第一年、第二年出租率分别按 60%、75%计，自经营期第三年开始达到 90%出租率并在后续经营期间维持不变。

（2）增值税及附加估算

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），不动产租赁服务收入增值税税率按 9%计，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按增值税的 5%、3%和 2%计算。

（3）经营成本估算

房屋出租经营成本主要包括：不可预见费、水电费、维护费、修理费、管理费等费用，根据行业普遍规律假设为建筑工程费的1%。

经营收入、税金及附加以及经营成本估算表：

单位：万元

序号	项目		运营期合计	债券存续期合计	建设期			营运期/债券存续期						
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营收入合计	-	121,225.30	47,755.42	-	-	-	4,897.99	6,122.49	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99
1.1	出租率	-	-	-	-	-	-	60%	75%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	展厅类租金收入	小镇客厅展厅租金	12,109.95	4,986.45	-	-	-	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35
1.3	办公类租金收入	技术研发中心办公租金	26,644.78	10,971.38	-	-	-	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34
1.4		智能汽车零部件检验测试中心办公租金	26,238.48	10,804.08	-	-	-	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44
1.5		技能培训中心办公租金	20,565.75	8,468.25	-	-	-	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75
1.6	商业类租金收入	特色商业街区商铺租金	45,480.10	18,727.10	-	-	-	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30
1.7	停车位租金收入	停车位租金收入	4,366.28	1,797.88	-	-	-	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84
1.8	物业费收入	物业费收入	3,371.10	1,388.10	-	-	-	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30
2	税金及附加	-	11,010.37	4,337.42	-	-	-	444.86	556.08	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30
2.1	增值税	税率 9%	10,009.43	3,943.11	-	-	-	404.42	505.53	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63
2.2	城市维护建设税	税率 5%	500.47	197.16	-	-	-	20.22	25.28	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33
2.3	教育费附加	税率 3%	300.28	118.29	-	-	-	12.13	15.17	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20
2.4	地方教育附加	税率 2%	200.19	78.86	-	-	-	8.09	10.11	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13
3	经营成本合计	按建筑工程费 44,741 万元的 1% 确认	8,115.97	3,341.87	-	-	-	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41
4	净收益合计	-	102,098.96	40,076.13	-	-	-	3,975.72	5,089.00	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28

(续表)

序号	项目		运营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营收入合计	-	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99	7,346.99
1.1	出租率	-	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	展厅类租金收入	小镇客厅展厅租金	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35
1.3	办公类租金收入	技术研发中心办公租金	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34	1,567.34
1.4		智能汽车零部件检验测试中心办公租金	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44	1,543.44
1.5		技能培训中心办公租金	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75	1,209.75
1.6	商业类租金收入	特色商业街区商铺租金	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30	2,675.30
1.7	停车位租金收入	停车位租金收入	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84	256.84
1.8	物业费收入	物业费收入	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30	198.30
2	税金及附加	-	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30	667.30
2.1	增值税	税率 9%	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63	606.63
2.2	城市维护建设税	税率 5%	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33	30.33
2.3	教育费附加	税率 3%	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20
2.4	地方教育附加	税率 2%	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13
3	经营成本合计	按建筑工程费 44,741 万元的 1% 确认	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41
4	净收益合计	-	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28	6,202.28

4、本期债券用于募投项目部分的本金及利息

用于募投项目的企业债券资金为 56,000.00 万元，年利率按 6.00% 计，计划建设期第三年发行全部企业债券。每年末付息一次，到期一次还本，本期债券存续期内需偿还的用于募投项目的利息合计为 23,520.00 万元，本金及利息合计为 79,520.00 万元。

5、本期债券募集资金投资项目净收益分析

本期债券拟募集资金 11 亿元，其中 5.6 亿元用于宁海智能汽车小镇特色商业街项目，剩余 5.4 亿元用于补充发行人营运资金。

经估算，在本期债券存续期，宁海智能汽车小镇特色商业街项目经营总收入合计为 47,755.42 万元，项目净收益合计为 40,076.13 万元，利息覆盖率为 170.39%，本金覆盖率为 71.56%，本息覆盖率为 50.40%，总投覆盖率为 47.55%。为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。本次募投项目的收益测算如下：

单位：万元

项目	运营期合计	债券存续期合计
项目经营收入	121,225.30	47,755.42
项目经营成本	8,115.97	3,341.87
税金及附加	11,010.37	4,337.42
项目净收益	102,098.96	40,076.13
本金偿还	56,000.00	56,000.00
利息支付	23,520.00	23,520.00
利息覆盖率	434.09%	170.39%
本金覆盖率	182.32%	71.56%
本息覆盖率	128.39%	50.40%
总投覆盖率	121.15%	47.55%

6、项目社会效益分析

(1) 项目社会经济效益分析

1) 能大力促进产业发展，充分发挥园区配套的聚集效应和辐射带动效应，进一步推动宁海汽车智能小镇的发展。在商业街内进一步完善配套设施，充分利用政策及良好的服务吸引更多的消费者，从而加快经济的迅速增长。

2) 可以辐射周边，带动县及周边的城镇化进程。建成后特色商业街将成为宁东新城的一个功能区，从而带动城市量的扩张和质量的提高，并促进城市基础设施建设完善，推动城市主导产业的发展，特色商业街将成为宁海经济发展的又一个亮点。

3) 根据市场实际，商业和办公等出租或出售，可增进地方政府的财政税收，拉动了当地的GDP增长。无论是政府还是商家，均会产生很好的经济效益。

(2) 项目社会生态效益分析

1) 本项目的建成将增加社会就业，各类商家入驻能吸纳更多的劳动力，成为解决社会就业的重要渠道之一。商业的发展在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

2) 项目的建设将为宁东新城核心区内又一亮眼的去处。优美的环境和便捷的生活方式可以吸引越来越多的人流，调动人们的购物积极性，也是一个休闲娱乐的好去处，为加强社会主义精神文明建设提供重要阵地。

3) 项目的建设通过绿化景观可以有效地改善生态环境，防治环境污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的生态环境效益，也是实现经济建设和环境保护的协调发展，走可持续发展之路的有效途径。

总之，特色商业街的建设，有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效应、经济效益和社会效益的协调统一。

(二) 补充流动资金

本期债券募集资金5.4亿元用于补充公司日常生产经营所需营运资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、本期债券募集资金存放、使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

（一）募集资金的存放

本期债券监管银行为宁波银行股份有限公司北斗支行和宁波宁海农村商业银行股份有限公司，本期债券发行前，发行人将在监管银行设立募集资金及偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用以及归集、管理偿债资金。发行人使用募集专户内的资金时，应向监管银行发出加盖账户预留印鉴的划款凭证，划款凭证需记载付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。募集专户内的资金专项用于《募集说明书》约定用途。

（二）募集资金的使用

发行人将依照国家发改委的批复，按照《募集说明书》中承诺的投向和金额对本期债券募集资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保资金用途及使用比例均符合国家发展和改革委员会对企业债券募集资金投向的相关规定。

（三）募集资金监管机制

发行人制定了债券募集资金管理制度，约定本期债券募集资金的接收与存放、使用与管理、用途变更程序及监管等方面，建立了明确的募集资金监管机制。本期债券募集资金使用和管理按规定履行相应决策程序，并依规定履行信息披露义务，确保募集资金使用规范、公开和透明。

同时，本期债券发行前，发行人将与本期债券监管银行、债权代理人签订《资金监管协议》，约定发行人在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用。在本期债券存续期内，监管

银行和债权人义务对募集资金的使用进行监管，确保募集资金用于本募集说明书约定用途。

（四）加强现金流动性管理

发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（五）严格控制成本，降本增效

发行人将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

四、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划安排

1、债券偿债计划

本期债券存续期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

2、偿债计划专项账户

发行人承诺将在本期债券发行前设立本期债券的专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。在每次债券到期日或付息日的5个交易日前，公司将当期应付本息足额存入专项账户。在债券存续期内，公司不得随意撤销、更改、出租、出借或串用专项账户，不得利用专项账户代其他单位或个人收付、保存或转让资金。债权代理人对专项账户资金的使用及归集情况进行检查。

3、偿债计划的人员安排

发行人将指定相关部门牵头负责本期债券偿付工作。在每年的资金安排中落实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。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组组成人员由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员及相关部门的人员组成，负责债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行适当调整。

5、偿债资金来源

本期债券偿债资金主要有如下来源：

- (1) 发行人日常经营所获得收入；
- (2) 募投项目的良好收入；

(3) 银行可用贷款授信额度资金。

综上所述，发行人的偿债计划合理可行，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

(二) 偿债保障措施

1、公司良好的经营业绩和稳健的财务结构以及可变现流动资产是本期债券按时偿还的基础

本期债券的偿债资金除来自于募集资金投资项目收入，也来源于发行人日常经营产生的营业收入、经营活动现金流量等。2018年度、2019年度和2020年度，发行人营业收入分别为41,412.39万元、52,206.01万元和78,634.43万元，发行人净利润分别为10,657.03万元、10,364.63万元和14,125.63万元。截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人流动资产分别为936,019.73万元、1,116,018.73万元和1,126,917.40万元，占资产总额比重分别为78.80%、68.47%和66.78%，必要时公司将变现部分流动资产用于本期债券本息的偿还。发行人较好的盈利能力将为本期债券本息的偿付提供有力保障。在发行人未来保持稳健经营业绩及偿债保障措施的支持下，发行人具备较强的偿债能力。

2、严格的信息披露机制是本期债券偿付的重要安排

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券债权代理人、监管银行和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债权代理协议》有关规定将发生事项及时通知债券债权代理人。债权代理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对公司募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证公司专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在公司出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

同时，公司承诺，当出现预计不能偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，本公司将至少采取如下措施：

(1) 不向股东分配利润；

- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与本期债券相关的公司主要责任人不得调离。

3、本次募投项目的收益来源是本期债券按时偿付的有力支持

经估算，在本期债券存续期，宁海智能汽车小镇特色商业街项目经营总收入合计为 47,755.42 万元，项目净收益合计为 40,076.13 万元，利息覆盖率为 170.39%，本金覆盖率为 71.56%，本息覆盖率为 50.40%。为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。本次募投项目的收益测算如下：

单位：万元

项目	运营期合计	债券存续期合计
项目经营收入	121,225.30	47,755.42
项目经营成本	8,115.97	3,341.87
税金及附加	11,010.37	4,337.42
项目净收益	102,098.96	40,076.13
本金偿还	56,000.00	56,000.00
利息支付	23,520.00	23,520.00
利息覆盖率	434.09%	170.39%
本金覆盖率	182.32%	71.56%
本息覆盖率	128.39%	50.40%
总投覆盖率	121.15%	47.55%

4、公司良好的外部融资渠道和优良的资信状况是本期债券偿付的重要保障

发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与多家商业银行及其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。历年的到期贷款偿还率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2021 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得各家金融机构授信额度为 87.15 亿元，已使用授信额度为 64.68 亿元，未使用授信额度 22.46 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

5、本期债券的增信措施进一步保证了本期债券的按时偿付

本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保，并已为本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、财务信息披露等方面的内容进行了明确的约定，若发行人因意外事件无法按时足额偿付本期债券，担保人会进行代偿。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人举借债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。发行人承诺本期债券募集资金用于符合法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并按约定用途使用。发行前将向投资人披露募集资金的具体用途。

第五节 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的交易。

第六节 债券发行网点

本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人相结合的方式发行。

一、本期债券通过主承销商公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七节 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门注册后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经注册的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受此类债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于本期债券的债券持有人会议《债券持有人会议规则》的规定作出有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 1、发行人注册名称：宁海宁东新城开发投资有限公司
- 2、法定代表人：胡昌昌
- 3、注册资本：174,300 万元
- 4、设立日期：2010 年 5 月 10 日
- 5、统一社会信用代码：91330226554515700G
- 6、住所：浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
- 7、邮政编码：315602
- 8、信息披露事务负责人：胡昌昌
- 9、电话：0574-65107022
- 10、传真：0574-65105752

11、经营范围：实业投资，房地产开发，园林绿化，基础设施及配套建设，房屋拆迁，土地整理，垦造耕地，宅基地复垦；市政工程、土木工程施工；园区规划设计，工程勘测设计，园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；物业管理；建材物资批发、零售；水利建设工程施工。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

2010年4月15日，宁波市工商行政管理局宁海分局下发《企业名称预先核准通知书》（（甬宁工商）名称预核内[2010]第 048231 号），核准企业名称为宁海宁东新城开发投资有限公司，该名称的保留期至 2010 年 10 月 14 日。

根据《公司设立登记申请书》、《公司章程》（2010年5月版），公司申请设立时的名称为宁海宁东新城开发投资有限公司，公司的股东为宁海县国有资产监督管理局。

2010年5月6日，宁海德祥会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（德祥验字[2010]第060号），经审验，截至2010年5月6日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳货币出资10,000.00万元。

2010年5月10日，宁海新城就上述设立事宜办理完毕工商设立登记。

宁海新城设立时的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	10,000.00 万元	货币	100%
	合计	10,000.00 万元		

（二）历次变更情况

1、第一次增资

2012年2月9日，宁海县国有资产监督管理局作出如下股东决定，同意公司的注册资本由10,000.00增加至20,000.00万元，新增10,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2012年2月13日，宁海德祥会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（德祥验字[2012]第021号），经审验，截至2012年2月10日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳新增货币出资10,000.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为20,000.00万元，实收资本为20,000.00万元。

2012年2月15日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	20,000.00 万元	货币	100%
	合计	20,000.00 万元		

2、第二次增资

2013年3月19日，宁海县国有资产监督管理局作出如下股东决定，同意公司的注册资本由20,000.00万元增加至32,000.00万元，新增12,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2013年3月20日，宁海德祥会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（德祥验字[2013]第050号），经审验，截至2013年3月19日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳新增货币出资12,000.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为32,000.00万元，实收资本32,000.00万元。

2013年3月27日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	32,000.00万元	货币	100%
	合计	32,000.00万元		

3、第三次增资

2013年10月27日，宁海县国有资产监督管理局作出如下股东决定，同意公司的注册资本由32,000.00万元增加至40,000.00万元，新增8,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2013年10月29日，宁海德祥会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（德祥验字[2013]第233号），经审验，截至2013年10月28日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳新增货币出资8,000.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为40,000.00万元，实收资本40,000.00万元。

2013年11月6日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	40,000.00万元	货币	100%
	合计	40,000.00万元		

4、第四次增资

2015年5月2日，宁海县国有资产监督管理局作出如下股东决定，同意公司的注册资本由40,000.00万元增加至50,000.00万元，新增10,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2015年5月13日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

2015年5月31日，宁海德祥会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（德祥验字[2015]第027号），经审验，截至2015年5月12日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳新增货币出资10,000.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为50,000.00万元，实收资本50,000.00万元。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	50,000.00万元	货币	100%
	合计	50,000.00万元		

5、第五次增资、第一次股东变更

2015年12月25日，宁东新城召开股东会并作出如下决议，同意公司的注册资本由50,000.00万元增加至51,800.00万元，新增1,800.00万元的注册资本由新股东国开发展基金有限公司以货币方式出资，并相应修改公司章程。

根据发行人提供的银行汇兑凭证（来账）（业务标识号：2015123008353883），国开发展基金有限公司已于2015年12月30日缴纳完毕上述出资。

2016年3月31日，宁东新城就上述增资及股东变更事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	50,000.00万元	货币	96.53%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00万元	货币	3.47%
	合计	51,800.00万元	-	100.00%

6、第六次增资

2016年10月28日，宁东新城召开股东会并作出如下决议，同意公司的注册资本由51,800.00万元增加至101,800.00万元，新增50,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

根据发行人提供的宁波银行客户业务回单（回单编号：2016103106001602505）、中国建设银行单位客户专用回单（流水号：3319954360NCPUT63WO），截至2016年11月1日，宁海县国有资产监督管理局已于2016年11月1日缴纳完毕上述新增出资50,000.00万元。

2016年11月30日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	100,000.00万元	货币	98.23%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00万元	货币	1.77%
	合计	101,800.00万元	-	100.00%

7、第七次增资

2017年12月12日，宁东新城于召开股东会并作出如下决议，同意公司的注册资本由101,800.00万元增加至151,800.00万元，新增50,000.00万元的注册资本由宁海县国有资产监督管理局以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2017年12月18日，宁波天元会计师事务所出具《验资报告》（天元验字（2017）第1106号），截至2017年12月15日，宁海县国有资产监督管理局已缴纳新增货币出资50,000.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为151,800.00万元，实收资本151,800.00万元。

2018年1月30日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产监督管理局	150,000.00万元	货币	98.81%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00万元	货币	1.19%
	合计	151,800.00万元	-	100.00%

8、第一次股东更名

2020年8月24日，宁东新城股东宁海县国有资产监督管理局更名为宁海县国有资产管理中心。

2020年8月24日，宁东新城就上述股东名称变更事宜完成工商变更登记。

本次股东更名完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产管理中心	150,000.00 万元	货币	98.81%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00 万元	货币	1.19%
	合计	151,800.00 万元	-	100.00%

9、第八次增资

2020年11月17日，宁东新城召开股东会并作出如下决议，同意公司的注册资本由151,800.00万元增加至172,300.00万元，新增20,500.00万元的注册资本由宁海县国有资产管理中心以货币方式出资，并相应修改公司章程。

2020年10月23日，宁波天元会计师事务所出具《验资报告》（天元验字（2020）第1043号），截至2020年10月21日，宁海县国有资产管理中心已缴纳新增货币出资20,500.00万元。本次变更后，宁东新城的累计注册资本为172,300.00万元，实收资本172,300.00万元。

2020年11月18日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁海县国有资产管理中心	170,500.00 万元	货币	98.96%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00 万元	货币	1.04%
	合计	172,300.00 万元	-	100.00%

10、第二次股东变更

2020年12月7日，宁东新城召开股东会并作出如下决议，同意将宁海县国有资产管理中心持有的宁东新城98.96%股权无偿转让给宁波南滨集团有限公司。2020年12月10日，宁东新城召开股东会并作出决议，就上述股东变更事项修改公司章程。

2020年12月11日，宁东新城就上述增资事宜办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁波南滨集团有限公司	170,500.00 万元	货币	98.96%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00 万元	货币	1.04%
	合计	172,300.00 万元	-	100.00%

11、注册资本金变更

2022年1月24日，宁东新城注册资本金由172,300.00万元增加至174,300.00万元。

本次增资完成后，宁东新城的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴注册资本	出资形式	持股比例
1	宁波南滨集团有限公司	172,500.00 万元	货币	98.97%
2	国开发展基金有限公司	1,800.00 万元	货币	1.03%
	合计	174,300.00 万元	-	100.00%

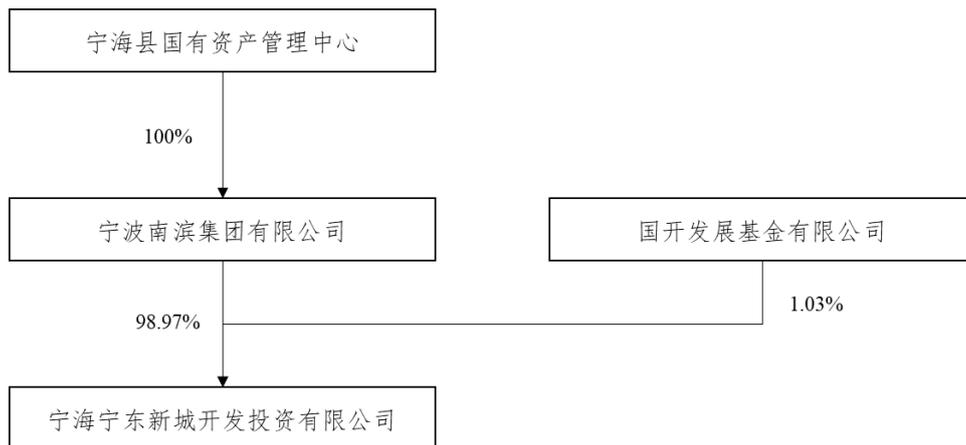
截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为宁波南滨集团有限公司，实际控制人为宁海县国有资产管理中心。

（三）重大资产重组情况

发行人报告期内不存在重大资产重组情况。

三、控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，宁波南滨集团有限公司以货币出资 172,500.00 万元，占股权比例 98.97%，国开发展基金有限公司出资 1,800 万元，占股权比

例 1.03%。宁波南滨集团有限公司为发行人的控股股东，国开发展基金有限公司不向公司派驻董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司日常经营管理。

宁波南滨集团有限公司成立于 2003 年 4 月 15 日，注册资本 150,000 万人民币，宁海县国有资产管理中心为宁波南滨集团有限公司唯一股东，持股比例 100%。宁波南滨集团有限公司的经营范围如下：实业开发，园区规划，物业管理、咨询服务。截至 2020 年 12 月 31 日，宁波南滨集团有限公司总资产规模为 312.14 亿元，净资产规模为 152.62 亿元。

宁海县国有资产管理中心为发行人的实际控制人。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况如下表所示：

表8-1 截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况表

序号	公司名称	注册资本 (万元)	营业范围	持股比例 (%)		成立时间
				直接	间接	
1	宁波宁海新城建设投资有限公司	201,000.00	基础设施及配套建设，实业投资，房地产开发，园林绿化，房屋拆迁，土地整理，宅基地复耕；市政工程、土木工程施 工；园区规划设计，工程勘测设计，园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；物业管理；建材物资（不含仓储）批 发、零售。（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）	100.00	-	2012- 07-25
2	宁波恒海伟业建设有限公司	10,000.00	城镇化建设、基础设施建设、 房地产投资开发与经营、物业 管理和房屋租赁、建筑装饰工 程、建筑材料、五金材料及建 筑机械批发、零售。	100.00	-	2011- 09-22

3	宁海县方大城市建设投资有限公司	50,000.00	城市建设投资开发，棚户区改造，旧村拆迁改造，城市基础设施工程建设，建筑工程施工，建筑材料（不含仓储）批发、零售；房屋拆迁服务，物业管理服务。（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）	100.00	-	2016-04-15
4	宁海县双盘涂水产养殖有限公司	10,000.00	水产品养殖，养殖塘出租，海涂开发，苗种繁殖技术、水产养殖技术咨询、服务。（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）	-	100.00	1999-03-04
5	宁海保安服务有限公司	1,000.00	门卫、巡逻、守护、押运（武装押运除外）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估。安全防范知识咨询，安全技术防范设施工程、交通安全设施工程、安全智能工程、消防工程、保安装置设计、安装、保养、维修，消防器材、保安装置零售，开锁服务，锁具修理，摄影服务、停车管理服务。（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）	-	100.00	2017-11-28
6	宁海宁东新城矿产有限公司	50,000.00	矿产品、砂石、建材（不含仓储）批发、零售；基础设施及配套建设，园林绿化服务，房屋拆迁，土地整理，宅基地复耕；市政工程、土木工程施工作业；园区规划设计，工程勘测设计，园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；物业管理。（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）	-	100.00	2014-10-29
7	宁海县宁保企业管理有限公司	200.00	企业管理服务、停车场管理服务、开锁服务、劳动事务保障代理服务、摄影服务。（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）	-	100.00	2018-04-28
8	宁海县养老产业开发经营管理有限公司	2,000.00	养老项目开发、投资管理，养老服务（凭有效许可证经营）。（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）	-	100.00	2015-12-30

9	宁海嘉和物业管理有限公司	50.00	物业经营与管理，房屋建筑主体、设备与设施的管理与维护，清洁服务，机电设备维修，园林景观工程施工，建筑装饰工程施工。	-	100.00	2010-12-01
10	宁海县宁保机动车驾驶员培训有限公司	20.00	机动车驾驶员培训：普通机动车驾驶员培训（在许可证件有效期内经营）。车辆急救、代办车辆检测、年检、过户、证照及规费缴纳手续。	-	100.00	2006-11-07

（二）合营或联营企业情况

截至2020年末，发行人主要合营或联营企业具体情况如下所示：

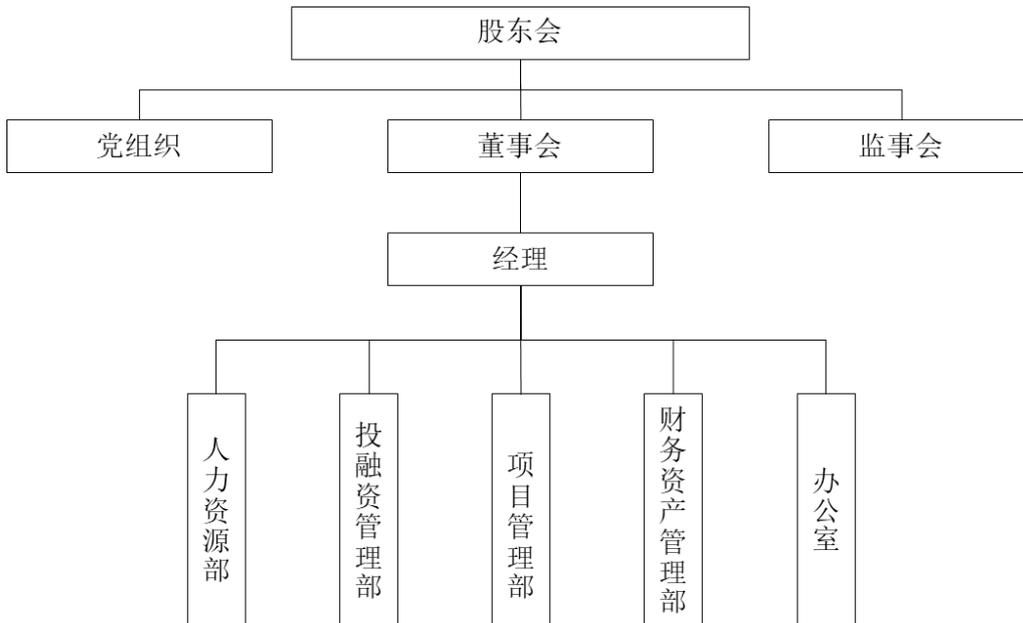
表8-2 截至2020年末，发行人主要合营或联营企业具体情况表

序号	企业名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例
1	宁海银石投资基金合伙企业（有限合伙）	电动汽车项目的投资及相关咨询服务	200,500.00	30.12%
2	宁海新盈实新能源医药产业投资基金合伙企业（有限合伙）	新能源、医药产业	70,700.00	42.43%

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）组织结构图

截至报告期末，公司组织结构图如下：



（二）公司治理结构

发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构并制定了《宁海宁东新城开发投资有限公司章程》。

根据《公司章程》规定，公司设立了股东会、董事会、监事会和经理。

（三）部门设置及职能

宁海宁东新城开发投资有限公司下设人力资源部、投融资管理部、财务资产管理部、项目管理部、综合办公室等职能部门，各部门职责明确、运转良好。

（四）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人高度重视内控制度的建设，建立了一套适用于发行人的内部控制制度，把内部控制全面、完善覆盖到企业经营管理活动各个领域，并落到实处、切实发挥作用。

（五）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

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

1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，业务方面与股东分开，不依赖股东。

2、资产独立情况

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

3、人员独立情况

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

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，独立履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。。

此外，报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用，或为控股股东、实际控制人违规提供担保的情形。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表8-3 发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况表

项目	姓名	性别	出生年月	职务	任职期限	是否公务员兼职
董事会成员	胡昌昌	男	1988年9月	董事长	2020年12月至2023年12月	否
	胡晓晓	女	1988年8月	职工董事	2020年12月至2023年12月	否
	黄继俊	男	1992年3月	董事	2020年12月至2023年12月	否
监事会成员	邬培予	女	1983年12月	职工监事	2020年12月至2023年12月	否
	周玲娟	女	1980年10月	职工监事	2020年12月至2023年12月	否
	谢欣霞	女	1992年1月	监事	2020年12月至2023年12月	否
	倪昌峰	男	1987年7月	监事	2020年12月至2023年12月	否
	张鑫军	男	1987年12月	监事	2020年12月至2023年12月	否
高级管理人员	胡昌昌	男	1988年9月	总经理	2020年12月至2023年12月	否

（二）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（三）董事、监事、高级管理人员持有公司股权、债权情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在持有公司股权、债权的情况。

七、主要业务板块运营情况

（一）发行人业务经营情况概述

经营范围包括：实业投资，房地产开发，园林绿化，基础设施及配套建设，房屋拆迁，土地整理，垦造耕地，宅基地复垦；市政工程、土木工程施工；园区规划设计，工程勘测设计，园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；物业管理；建材物资批发、零售；水利建设工程施工。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

发行人是宁波南部滨海新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主营业务范围包含：基础设施代建、产业园区开发运营、安置房销售、物业及驾驶服务、保安服务、海域使用权出租等业务。

（二）营业收入、成本及利润分析

1、营业收入结构分析

发行人近三年主营业务收入情况如下：

表8-4 发行人近三年主营业务收入情况表

单位：万元

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

保障房销售收入	34,302.59	43.62%	10,475.70	20.07%	18,431.50	44.51%
保安服务收入	17,175.92	21.84%	18,826.69	36.06%	18,760.12	45.30%
物业、驾驶服务收入	4,923.11	6.26%	1,315.90	2.52%	2,402.86	5.80%
工程代建收入	15,123.74	19.23%	16,648.38	31.89%	-	0.00%
海域权出租收入	5,673.39	7.21%	3,172.24	6.08%	-	0.00%
矿产销售收入	19.37	0.02%	-	0.00%	28.00	0.07%
主营业务收入小计	77,218.13	98.20%	50,438.91	96.62%	39,622.48	95.68%
其他业务收入小计	1,416.30	1.80%	1,767.10	3.38%	1,789.91	4.32%
营业收入合计	78,634.43	100.00%	52,206.01	100.00%	41,412.39	100.00%

近三年，发行人营业收入分别为41,412.39万元、52,206.01万元和78,634.43万元，呈逐年上升趋势，主要系发行人业务规模逐年上升。发行人主营业务收入主要由保障房销售业务收入、保安服务业务收入、工程代建业务收入和海域权出租业务收入构成，发行人其他业务收入主要由园区厂房等资产出租收入构成。

2、营业成本结构分析

发行人近三年主营业务成本情况如下：

表8-5 发行人近三年主营业务成本情况表

单位：万元

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房销售成本	23,949.07	39.98%	7,679.56	17.82%	14,136.88	41.54%
保安服务成本	15,981.67	26.68%	17,253.29	40.04%	17,397.42	51.12%
物业、驾驶服务成本	4,143.91	6.92%	987.14	2.29%	1,733.33	5.09%
工程代建成本	12,860.32	21.47%	13,873.65	32.20%	-	0.00%
海域权出租成本	2,073.09	3.46%	2,756.47	6.40%	-	0.00%
矿产销售成本	2.19	0.00%	-	0.00%	181.93	0.53%
主营业务成本小计	59,010.26	98.52%	42,550.10	98.74%	33,449.56	98.30%
其他业务成本小计	887.85	1.48%	542.10	1.26%	580.17	1.70%
营业成本合计	59,898.10	100.00%	43,092.20	100.00%	34,029.73	100.00%

近三年，发行人营业成本分别为34,029.73万元、43,092.20万元和59,898.10万元，呈逐年上升趋势，与营业收入变化情况基本保持一致。发行人主营业务成本主要由保障房销售业务成本、保安服务业务成本、工程代建业务成本和物业、驾驶服务业务成本构成，发行人其他业务收入主要由园区厂房等资产出租成本构成。

3、营业毛利润与毛利率分析

发行人近三年主营业务毛利润和毛利率情况如下：

表8-6 发行人近三年主营业务毛利润和毛利率情况表

单位：万元

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房毛利	10,353.52	30.18%	2,796.14	26.69%	4,294.63	23.30%
保安服务毛利	1,194.26	6.95%	1,573.40	8.36%	1,362.70	7.26%
物业、驾驶服务毛利	779.21	15.83%	328.76	24.98%	669.53	27.86%
工程代建毛利	2,263.42	14.97%	2,774.73	16.67%	-	-
海域权出租毛利	3,600.30	63.46%	415.78	13.11%	-	-
矿产销售毛利	17.18	88.69%	-	-	-153.93	-549.78%
主营业务毛利小计	18,207.88	23.58%	7,888.81	15.64%	6,172.92	15.58%
其他业务毛利小计	528.46	37.31%	1,225.00	69.32%	1,209.74	67.59%
营业毛利合计	18,736.33	23.83%	9,113.81	17.46%	7,382.66	17.83%

近三年，发行人毛利额分别为 7,382.66 万元、9,113.81 万元和 18,736.33 万元，报告期内逐年上升，主要系发行人报告期内业务规模上升所致。近三年，发行人毛利率分别为 17.83%、17.46%和 23.83%，2020 年度发行人毛利率整体上升主要系发行人毛利率较高的保障房业务 2020 年集中交房实现收入所致。

（三）主要板块经营情况

发行人业务分为基础设施建设、安置房建设等，其中基础设施建设收入、安置房建设收入和保安服务是发行人收入和利润的主要来源。各板块经营情况如下：

1、基础设施建设

发行人作为宁波南部滨海新区最重要的基础设施建设主体，主要从事宁波南部滨海新区范围内的道路、景观绿化等相关配套设施建设。

（1）业务模式

基础设施建设资质方面，因发行人营业执照中的经营范围包括“房地产开发，园林绿化，基础设施及配套建设，房屋拆迁，土地整理，垦造耕地，宅基地复垦；市政工程、土木工程施工；园区规划设计，工程勘测设计”故发行人具有基础设施建设整理业务资质。

发行人作为宁波南部滨海新区最重要的基础设施建设主体，主要从事宁波南部滨海新区范围内的道路、景观绿化等相关配套设施建设，业务具有较强的区域专营性。

公司基础设施建设业务主要采用委托代建的模式，由本部和子公司宁波宁海新城建设投资有限公司负责。一般情况下，发行人在项目建设中主要负责基础设施项目的前期报批、资金筹集、建设管理、安全监督及竣工验收等工作。发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项。

（2）盈利模式

盈利模式方面，公司与委托方签订《综合开发建设协议》，约定由委托方按照成本加成 10%-20%的方式向代建方支付建设成本和收益，且融资成本包含在开发建设成本中。发行人代建业务的委托方为宁海通用航空机场投资管理有限公司和宁海经济开发区管理委员会。

公司确认收入的基础设施建设代建项目主要为瀛洲路一期工程、金海大桥及连接线工程、创新东路工程、沿海南线延伸段工程以及通航大道延伸段工程等。

会计处理方面，发行人基础设施建设工程批准文件齐全后，组织项目正式施工，根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单等支付工程建设款，项目在建设时借记“存货”科目，贷记“银行存款”科目”。委托人向发行人支付工程款的结算周期方面，可以在工程竣工验收后一次性结算，也可以根据委托人和发行人双方盖章确认的工程结算单分期结算，代建收入确认金额以委托人和发行人双方签订的代建收入确认函为准，委托方应在项目代建收入确认后 5 年内完成回款。发行人根据工程结算单确认的工程成本确认“营业成本”，并按成本加成确认“营业收入”，借记“营业成本”，贷记：“存货”，同时借记“应收账款”，贷记“营业收入”真实收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

现金流量表的入账方面，发行人代建项目建设成本支出列入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目核算；发行人受到代建项目收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 发行人主要基础设施代建项目情况

表8-7 截至2020年末发行人主要代建项目情况

单位：万元

项目名称	项目周期	总投资	已投资	账面价值	累计确认收入	已回款金额	已确认收入回款计划	合规手续	是否签订协议	委托方是否为政府	委托方	项目状态
通航大道延伸段	2017-2022	51,542.00	47,673.83	34,813.51	15,123.74	-	2023年	宁发改投资[2017]42号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
沿海南线延伸段	2013-2017	35,363.86	34,055.74	29,455.01	5,060.80	5,060.80	已回款	宁发改投资[2013]31号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	完工
瀛洲路一期	2016-2021	39,922.00	34,333.06	30,664.01	4,035.96	-	2022年	宁发改投资[2016]60号	是	是	宁海经济开发区管理委员会	在建
金海大桥	2012-2018	40,032.00	36,429.12	34,125.30	2,534.20	2,534.20	已回款	宁发改投资[2012]101号	是	是	宁海经济开发区管理委员会	完工
创新东路	2014-2019	9,125.00	9,125.00	4,563.71	5,017.42	-	2022年	宁发改投资[2014]31号	是	是	宁海经济开发区管理委员会	完工
生物产业园产业化基地基础设施建设	2017-2022	301,261.00	165,738.35	165,738.35	-	-	-	宁发改投资[2016]334号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
二千渠二期	2019-2024	18,294.03	12,427.60	12,427.60	-	-	-	宁发改投资[2019]185号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
二千渠一期	2018-2023	5,301.00	4,741.97	4,741.97	-	-	-	宁发改投资[2018]183号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建

项目名称	项目周期	总投资	已投资	账面价值	累计确认收入	已回款金额	已确认收入回款计划	合规手续	是否签订协议	委托方是否为政府	委托方	项目状态
环岛路	2019-2024	9,335.00	6,347.80	6,347.80	-	-	-	宁发改投资[2020]388号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
力胡路一期及东港东路一期	2019-2022	9,175.06	5,596.79	5,596.79	-	-	-	宁发改投资[2019]321号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
启航路（沿海南线—金科路）及金科路南侧排水管道工程	2019-2022	6,570.60	3,548.12	3,548.12	-	-	-	宁发改投资[2018]495号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
下洋涂围垦	2006-2016	158,920.74	142,837.42	142,837.42	-	-	-	甬发改农经[2006]29号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	完工
烟涛路及桥梁工程	2019-2022	12,280.13	6,501.22	6,501.22	-	-	-	宁发改投资[2019]385号	是	否	宁海通用航空机场投资管理有限公司	在建
总计	-	697,122.42	509,356.02	481,360.81	31,772.12	7,595.00	-	-	-	-	-	-

截至报告期末，发行人无拟建代建项目。发行人签署的委托代建业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文及财预〔2012〕463号文、预财[2017]50号文、财综[2016]4号文、财预[2017]87号文和财金[2018]23号文等法律法规与有关政策规定，符合国家相关规定，不存在参与PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。

2、保安服务收入板块

(1) 经营情况

发行人子公司宁海保安服务有限公司主要从事门卫、巡逻、守护、押运、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等。公司目前主要在开展的业务有保安业务、110区域联网报警业务、安防工程业务等。目前保安业务主要合作的业务单位有400余家，共计派驻保安1700余名。110区域联网报警业务目前用户共计2500余家。安防工程业务主要为公安、智能交通、监控等业务。目前公司合作的对象包括了政府行政单位、企事业单位、学校、医院、娱乐场所、私企等。

(2) 盈利模式

宁海保安服务有限公司在与业主单位签订协议后，派驻保安进场，业主单位需按月支付服务费，服务费的30%由保安公司留存，医疗、保养等费用由这留存的30%中的服务费中扣取，其余70%为发放给保安的工资。

(3) 会计核算方式

发行人提供保安服务，确认收入时，借“应收账款”，贷“主营业务收入”，收到款项时，借“银行存款”，贷“应收账款”，支付的计入应收账款的款项和成本在现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目，结算收入和收款在现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3、保障房业务板块

发行人保障房业务主要通过子公司宁波恒海伟业建设有限公司作为经营主体。

(1) 发行人房地产业务资质情况

发行人本部不直接从事保障房开发经营，均通过其子公司宁波恒海伟业建设有限公司从事保障房业务，宁波恒海伟业建设有限公司有房地产开发资质三级（资质证书编号：宁房字038号）。

(2) 发行人房地产业务经营模式：

发行人保障房业务经营定位为园区人才公寓和职工宿舍建设，主要客户群体为园区内落户企业及其职工。发行人通常采取自主开发经营的模式，但在具体项目上综合考虑资金情况、合作方资源及实力，必要时也会采取合资开发或直接购买的模式；开发的人才公寓出售与租赁并存。

(3) 发行人保障房业务主要建筑施工模式

发行人房地产项目建设工程通过招投标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项目建筑施工。

(4) 发行人房地产业务经营情况

发行人保障房业务主要由子公司宁波恒海伟业建设有限公司进行，开发项目围绕宁海县南部滨海新区，主要为园区内从业者及园区周边从业者提供保障性住房。发行人保障性住房销售进度较慢的主要原因为：发行人保障性住房以人才公寓为主，需根据人才引进政策逐年销售，未售部分在出售前用于出租给入园企业作为职工宿舍。

表8-8 截至2020年末发行人已完工保障房项目情况

单位：万元

项目名称	类别	总投资	已售额	销售进度	合规情况
滨江商住区A地块	商住	62,558.00	41,982.02	46.45%	宁发改备(2015)31号
三门湾A-2地块	住宅	50,280.00	21,227.33	33.22%	宁发改投资(2012)73号
合计	-			-	-

表8-9 截至2020年末发行人在建保障房项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	合规情况
B-1地块安置房工程项目	63,189.00	48,497.78	宁发改投(2016)40号

(5) 发行人拟建保障房项目

截至2020年末，发行人无拟建保障房项目。

(6) 保障房业务合规经营情况

1) 房地产项目开发资质

发行人本部不直接从事房地产开发经营，均通过子公司宁波恒海伟业建设有限公司从事房地产业务，其具备开发资质证书，资质等级三级。

企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

2) 企业诚信合法经营

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

C、发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

D、截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

E、发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

F、截至本募集说明书签署日，发行人尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及以上或仍不具备动工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，发行人未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

G、发行人的保障房开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

H、发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

发行人不涉及土地以及开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

发行人秉承诚信原则合法经营，不涉及违反供地政策、违法违规取得土地使用权、拖欠土地款、违反闲置用地规划、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划等问题，所开发的项目均合法合规。发行人自身经营情况符合国发[2014]43号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求。

4、租赁业务

发行人租赁业务主要在发行人其他营业收入体现。发行人租赁业务主要由子公司宁波恒海伟业建设有限公司负责。租赁业务包括经营用房租赁和住宅租赁，主要为标厂一期、二期、三期和人才公寓等。发行人通过经营用房对外出租，定期收取相关租金收入，该业务经营成本主要为折旧摊销费用、日常经营支出、相关税费等。

发行人的租赁业务毛利率水平较高，主要系发行人租赁业务经营成本较低所致。2018-2020年度，发行人租赁业务收入分别为1,789.91万元、1,767.10万元和1,416.30万元，毛利率分别为67.59%、69.32%和37.31%，2020年度租赁业务毛利率水平下降显著主要系2020年上半年由于新冠疫情原因，发行人相应政府号召对租户实行免租金政策所致。

截至2020年末，该公司标准厂房可出租面积为10.50万平方米，当年租金价格在9-11.50元/平方米/月，出租率在90%左右。人才公寓可出租面积为17,891.70平方米，租金价格在500-1,500元/房/月，能为公司主营收入提供一定的补充。

（四）银监会融资平台名单情况

截至本募集说明书签署日，发行人不在银监会融资平台名单，不承担政府融资平台的职能。

八、近三年发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

近三年，发行人未发生公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

九、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

（一）行业状况

1、基础设施建设行业发展现状和前景

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加，城市化水平每年平均保持 1.50%-2.20% 的增长速度。根据国家统计局数据，截至 2020 年末，我国城镇化率已达到 63.89%，城镇常住人口达 9.02 亿，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70.00%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。目前，我国已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。随着我国进入城市化进程的快速发展时期，城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。在市场经济的推动下，我国城市化加速发展，根据我国“十三五”规划纲要，“十三五”期间将是中国城市发展的关键时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，要加强城市基础设施建设，“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础

设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将保持高速发展。

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

综上，宁海县市政工程建设正处于不断推进的步伐中，未来发展前景良好。

2、保障房建设行业发展现状和前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾十分突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010年4月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010年6月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013年7月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013年8月，国家发展改革委出台了《国家发

展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。2015年，国务院出台《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，宁波市政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，以去库存为目标，切实打通保障性住房与商品房通道。2020年，宁波市在住房保障方面取得显著成果，城镇老旧小区改造列为新一轮全国试点，完成改造235万平方米。启动城中村改造558万平方米。拆除违法建筑1289万平方米。推进“一城一策”试点，完善住房保障体系，强化全装修住宅质量监管，促进房地产市场平稳健康发展，房地产市场平稳健康发展。根据宁波市人民政府2020年宁波市政府工作报告，宁波市将重点抓好社会保障工作，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

宁海县住房保障各项工作将建立以公租房为主，限价房、人才公寓、村改居住房等其他保障性住房相结合的住房保障体系。同时，宁海县坚持安置优先，大力推进货币化安置；积极推进户籍制度改革，加快农民工市民化；推动发行人与房开企业融资合作，化解房地产库存，稳定房地产市场；有序推进城区老旧危楼改造，将城市空地变成公共空间和城市绿地。

近年来，宁海县人民政府将推进旧城旧村快拆快建快投入，启动棚改三年攻坚计划，实施东大街北地块、杨柳峰村等14个棚改项目。着力推进城镇棚户

区改造工作，统筹推进宁海县保障性住房的发展，加大城区历史文化街区建筑保护和开发力度。《宁海县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出：“完善多渠道住房保障体系。坚持“房住不炒”原则，健全房地产市场平稳健康发展长效机制，全面实施安居工程，规范发展住房租赁市场，强化人才住房保障，构建多主体供给、多渠道保障、租售并举、封闭流转的住房保障制度。加大住宅用地供应力度，稳步推动城镇老旧住房改造和城中村改造，实施农村住房品质提升工程。深化住房公积金制度改革，探索建立住宅政策性金融机构，支持住房金融产品和服务创新。到 2025 年，新增保障性住房 47 万平方米，完成老旧小区改造 70 万平方米。”

由此可见，宁海县保障性住房行业具有较为广阔的前景。作为宁海县保障性住房建设实施的重要主体，发行人在该行业将具有较大的发展空间。

3、园区经营行业发展现状和前景

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

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

产业；三门湾西岸特色农渔业区面积约 25 平方公里，主要以生态农渔业、湿地观光旅游为主，是三门湾海洋经济产业聚集区的重要组成部分。

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

①产业集聚日益凸显。新区坚持将招商引资作为一号工程，强化精准招商，以招引大项目、建好大平台促进产业集聚。项目方面，引进了总投资 50 亿元的 4*1200 吨/日光伏高透基材、20 亿元的吉利热冲压轻量化车身、16 亿元的年产 9 亿件新能源动力锂电池顶盖、2.4 亿美元的年产 23 万吨新型不锈钢合金材料、2 亿元的年产 10 万人份抗蛇毒血清等 30 余个优质产业化项目，涉及新能源、新材料、汽车关键零部件、生物医药等多个战略性新兴产业。

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

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

④政府服务加快提升。新区始终坚持“一切为了企业”的服务理念，树立安商、亲商、富商的服务原则，以“最多跑一次”改革为抓手，制定了一系列举措，不断优化营商环境。一方面，成立行政服务中心，实现市场监管、环保、税务、规划等相关部门进驻，为企业提供一站式服务。并引进专业服务机构，为企业

提供开工前手续代办、开工后协调推进、投产后持续跟踪的全方位服务。另一方面，不断提高审批效率，主动承接县级各职能部门 53 项审批权限，优化审批流程，强化审批时效。

新区重点引进先进制造产业链，主要包括：

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

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

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

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

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

（二）发行人行业地位

宁海目前的主要城市基础设施建设企业有宁海县城投集团有限公司（以下简称“宁海城投”）、宁海县交通集团有限公司（以下简称“宁海交投”）、宁海

宁东新城开发投资有限公司（以下简称“宁东新城”）和宁海科创集团有限公司（以下简称“宁海科创”）共四家。截至2020年末，宁海城投资产总额为469.50亿元，宁海科创总资产为257.62亿，宁东新城总资产为168.76亿，宁海交投总资产为143.02亿，因此从体量上来看发行人在宁海县已发债的城市基础设施建设企业中排名第三。除发行人外其余三家主要城市基础设施建设企业相关情况如下：

宁海城投成立于2000年05月08日，目前注册资本为10亿元人民币，控股股东为宁海县启诚实业有限公司。宁海城投主要负责宁海县城镇基础设施建设；经营范围为城镇建设、投资、开发、经营，旧城改造及城建相关项目投资、参股，土地开发整理，建材批发（不含仓储）。截至2020年末，宁海城投资产总额为469.50亿元，所有者权益合计174.46亿元，资产负债率为62.84%。2020年度，宁海城投实现营业收入19.84亿元，净利润2.61亿元。

宁海科创成立于2013年5月24日，目前注册资本为16亿元人民币，控股股东为宁海县启诚实业有限公司。宁海科创主要负责宁海经济开发区科技园区范围内的建设和运营；经营范围为一般项目：园区管理服务；土地整治服务；市政设施管理；规划设计管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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：各类工程建设活动（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2020年末，宁海科创资产总额为257.62亿元，所有者权益合计166.36亿元，资产负债率为35.42%。2020年度，宁海科创实现营业收入8.28亿元，净利润0.87亿元。

宁海交投成立于1994年07月20日，目前注册资本为6.64亿元人民币，控股股东为宁海县建设投资集团有限公司。宁海交投主要负责宁海县交通类基础设施建设；经营范围为：交通基础设施投资。截至2020年末，宁海交投资产总额为143.02亿元，所有者权益合计71.29亿元，资产负债率为50.16%。2020年度，宁海交投实现营业收入5.31亿元，净利润1.26亿元。

从业务经营范围来看，宁海城投业务主要集中在宁海县旧城区范围内的城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设。宁海科创主要负责宁海经济开发区科技园区范围内的基础设施建设和园区经营开发。发行人业务主要集中在宁波南部滨海新区范围内的基础设施建设、保障性住房的建设和园区运营。宁海交通主要负责宁海交通基础设施投资建设运营、客运公交、道路养护与维修、监理咨询等工作。上述四家企业在业务范围上有所重叠，以基础设施建设业务为主，但负责的区域定位明确，四家企业在业务区域上不存在重叠，因此不存在同业竞争。

（三）发行人的竞争优势

1、良好的区位优势

宁波作为副省级市和计划单列市，是国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。截至2020年，全市下辖6个区、2个县、代管2个县级市。全市陆域总面积9816平方公里，其中市区面积为3730平方公里；海域总面积为8355.8平方公里。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，宁波市常住人口为9,404,283人。宁波地处中国华东地区、东南沿海，大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。宁波舟山港年货物吞吐量位居全球第一，集装箱量位居世界前三，是一个集内河港、河口港和海港于一体的多功能、综合性的现代化深水大港。2020年，宁波市实现地区生产总值12,408.70亿元，在全国15个副省级城市和浙江省各市中分别排名第7位和第2位，同比增长3.3%，增速较2019年下降3.5个百分点。产业结构方面，2020年，宁波市第三产业增加值占比较上年提高2.3个百分点，产业结构不断优化升级。宁波市作为浙江省重要的制造业基地，汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等支柱产业继续增长，工业经济发达。2020年，宁波市规模以上工业增加值同比增长5.2%。汽车制造业仍是宁波市第一支柱产业。宁波市通过产业链、供应链、服务链、资金链等上下延伸，构筑了完整的汽车产业集群，拥有上海大众和吉利汽车两大整车制造龙头企业，及4000余家汽配企业，是全国综合竞争力较强的整车制造和先进汽车零

部件产业基地。电工电器业方面，宁波市制造了全国三分之一的小家电，是全国四大家电生产区。同时，宁波市石油化工、纺织服装、注塑机、文具、模具等产业在全国具有较强的竞争优势。2020年，宁波市第三产业增加值持续增长，现代服务业在产业结构中占比较高。电子商务方面，2020年全市完成网络零售额2512.0亿元，比上年增长10.9%；完成跨境电商进出口额1486.8亿元，增长16.0%。旅游业方面，2020年全市完成旅游总收入1999.5亿元，比上年下降14.2%；接待国内游客1.25亿人次，同比下降10.2%。贸易方面，宁波舟山港货物吞吐量11.7亿吨、集装箱吞吐量2872万标箱，分别增长4.7%和4.3%。

宁海县，浙江省宁波市辖县，位于中国大陆海岸线中段，浙江省东部、宁波市南部沿海，象山港和三门湾之间，天台山和四明山山脉交汇之处，东临象山县，南界台州市三门县，西靠台州市天台县、绍兴市新昌县，北接奉化区，为计划单列市宁波市属县，国务院批准的第一批沿海对外开放地区之一。2020年，宁海县实现工业增加值306.59亿元，同比增长3.3%。实现销售产值952.4亿元，增长4.6%；实现营业收入979.57亿元，增长5.4%。其中，传统支柱产业模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等仍然保持较强的竞争优势。同时，健康制造、绿色石化、时尚制造、装备制造业、高新技术产业等新兴产业发展较快，上述产业增加值分别增长39.3%、23.2%、10.0%、9.1%和5.2%。第三产方面，宁海县重点发展电商、直播等数字经济等相关产业。

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

2、垄断经营优势

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

3、政府支持优势

发行人自成立以来一直得到宁波南部滨海新区管理委员会、宁海县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。2018-2020年，发行人分别收到政府补助10,057.61万元、9,717.51万元和8,349.85万元。未来，随着一些大型工程的开工建设，发行人承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

4、城市化建设过程中多年的经验积累

城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，将带来城市公共财力的持续提高和城市建设需求的快速增长，为城市建设提供强大的资金保障和资源空间。发行人通过多年的经验积累，逐渐形成了一支具有丰富经验的管理团队和素质优秀、业务精通、专注敬业、作风严谨的技术队伍。同时也为发行人在市场经营、城市供水、工程建设、交通运输等领域取得良好业绩提供了可能性。在新一轮的城市发展与整合中，发行人将借助政府资源，加强对城市资源的控制和挖掘利用，立足主城，覆盖乡镇，实现区域资源开发的联动。

5、资信水平良好

发行人具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100.00%，无任何逾期贷款。截至2021年9月末，发行人及下属子公司共获得各家金融机构授信额度为87.15亿元，已使用授信额度为64.68亿元，未使用授信额度22.46亿元。

第九节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人2018年度财务数据来自于大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的发行人2016-2018年度审计报告。本节内容所涉及的发行人2019-2020年度财务数据来自于中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计的发行人2019-2020年度审计报告。在阅读下面的财务报表中的信息时,应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的财务数据的说明。

一、最近三年财务报告审计情况

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年合并及母公司财务报表进行了审计,出具了“大信审字(2019)第2-01521号”标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年、2020年合并及母公司财务报表进行了审计,分别出具了“中审亚太审字(2020)020335号”及“中审亚太审字(2021)020620号”标准无保留意见的审计报告。

二、近三年经审计的财务报告的编制基础

公司财务报表以待续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、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(以下合称“企业会计准则”)规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

(一) 会计政策变更

财政部2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，自2019年1月1日起施行，执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表科目名称和金额
“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收账款”及“应收票据”两个项目	2018年末应收账款增加：6,270.59万元 2018年末应收票据及应收账款减少：6,270.59万元
“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付账款”及“应付票据”两个项目	2018年末应付票据增加：4,000.00万元 2018年末应付账款增加：938.89万元 2018年末应付票据及应付账款减少：4,938.89万元

（二）会计估计变更

报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（三）会计差错更正

报告期内，本公司无会计差错更正。

（四）合并财务报表范围

表9-1 2020年末发行人合并财务报表范围：

子公司名称	持股比例	
	直接	间接
宁波宁海新城建设投资有限公司	100.00	-
宁波恒海伟业建设有限公司	100.00	-
宁海县方大城建设投资有限公司	100.00	-
宁海县双盘涂水产养殖有限公司	-	100.00
宁海保安服务有限公司	-	100.00
宁海宁东新城矿产有限公司	-	100.00
宁海县宁保企业管理有限公司	-	100.00
宁海县养老产业开发经营管理有限公司	-	100.00
宁海嘉和物业管理有限公司	-	100.00
宁海县宁保机动车驾驶员培训有限公司	-	100.00

四、近三年财务会计信息及主要财务指标

（一）近三年合并及母公司财务报表

1、发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	128,973.05	155,580.19	119,606.03
应收账款	29,277.69	88,308.72	83,950.03
预付款项	642.74	1,416.38	360.2

其他应收款	173,014.49	183,198.44	170,146.90
存货	793,902.99	686,485.51	557,082.82
其他流动资产	1,106.44	1,029.50	4,873.75
流动资产合计	1,126,917.40	1,116,018.74	936,019.73
非流动资产：			
可供出售金融资产	16,018.81	16,018.81	15,018.81
长期股权投资	243,409.43	166,181.71	86,358.55
投资性房地产	141,726.79	179,962.62	-
固定资产	8,762.93	5,248.73	6,039.14
在建工程	31,626.55	22,738.95	140,336.72
无形资产	117,855.90	121,498.66	1,303.00
长期待摊费用	18.30	1,370.93	2,004.80
递延所得税资产	1,280.78	114.82	-
其他非流动资产	-	749.14	749.14
非流动资产合计	560,699.50	513,884.37	251,810.16
资产总计	1,687,616.89	1,629,903.10	1,187,829.88
流动负债：			
短期借款	144,345.00	93,985.00	68,275.00
应付票据	29,000.00	-	-
应付账款	521.88	5,035.52	14,029.04
预收款项	52,356.08	61,086.71	37,774.02
应付职工薪酬	1,280.47	2,050.36	2,546.16
应交税费	4,740.46	299.50	9,972.62
其他应付款	98,608.29	57,841.61	7,271.57
一年内到期的非流动负债	159,375.00	66,725.00	27,640.00
流动负债合计	490,227.18	287,023.70	167,508.41
非流动负债：			
长期借款	223,395.00	426,365.00	524,310.00
应付债券	85,000.00	35,000.00	-
长期应付款	201,030.05	214,653.50	60,608.77
递延收益	2,389.72	1,784.79	-
递延所得税负债	13,160.60	16,692.31	-
非流动负债合计	524,975.37	694,495.60	584,918.77
负债合计	1,015,202.55	981,519.30	752,427.18
所有者权益：			
实收资本	170,500.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	388,557.67	388,557.67	236,018.10
其他综合收益	39,481.81	50,076.92	-
盈余公积	7,902.99	6,577.49	5,541.03
未分配利润	65,971.87	53,171.73	43,843.56
归属于母公司所有者权益合计	672,414.34	648,383.81	435,402.69
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	672,414.34	648,383.81	435,402.69
负债和所有者权益总计	1,687,616.89	1,629,903.10	1,187,829.88

2、发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

一、营业总收入	78,634.43	52,206.01	41,412.39
其中：营业收入	78,634.43	52,206.01	41,412.39
二、营业总成本	69,788.90	50,138.47	40,728.17
其中：营业成本	59,898.10	43,092.20	34,029.73
税金及附加	25.56	248.17	601.11
销售费用	310.90	34.38	735.47
管理费用	5,245.36	4,410.13	3,155.22
财务费用	4,308.98	2,353.60	2,206.64
其中：利息费用	4,494.74	2,648.23	1,697.54
利息收入	188.34	307.62	104.88
加：其他收益	8,302.38	9,717.51	42.61
投资收益（损失以“-”号填列）	1,875.45	171.72	272.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-431.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-271.27	-459.26	-191.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,752.10	11,497.51	807.99
加：营业外收入	84.36	5.86	10,074.62
减：营业外支出	236.25	641.33	93.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,600.20	10,862.04	10,789.45
减：所得税费用	4,474.57	497.41	132.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,125.63	10,364.63	10,657.03
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,125.63	10,364.63	10,657.03
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）	14,125.63	10,364.63	10,657.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	39,481.81	50,076.92	-
七、综合收益总额	53,607.45	60,441.55	10,657.03
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	53,607.45	60,441.55	10,657.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

3、发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018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	63,320.77	48,678.23	56,693.19
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	211,303.69	180,208.32	93,595.07
经营活动现金流入小计	274,624.46	228,886.55	150,288.26
购买商品、接受劳务支付的现金	118,679.93	114,158.32	97,071.95
支付给职工以及为职工支付的现金	17,287.47	17,066.00	11,691.05
支付的各项税费	4,873.92	3,186.39	1,440.23
支付其他与经营活动有关的现金	20,334.43	28,515.06	62,433.53
经营活动现金流出小计	161,175.75	162,925.77	172,636.76
经营活动产生的现金流量净额	113,448.71	65,960.78	-22,348.49

二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	6,925.03	-	-
取得投资收益收到的现金	1,862.12	200.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22.45	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	28.28	703.68
投资活动现金流入小计	8,809.60	228.28	703.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,411.66	15,199.28	18,008.00
投资支付的现金	77,227.72	21,000.00	20,000.00
投资活动现金流出小计	81,639.38	36,199.28	38,008.00
投资活动产生的现金流量净额	-72,829.79	-35,971.00	-37,304.32
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	20,500.00	1,800.00	-
取得借款收到的现金	194,795.00	90,515.00	226,575.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	35,000.00	57,308.48
筹资活动现金流入小计	265,295.00	127,315.00	283,883.48
偿还债务支付的现金	254,755.00	83,375.00	127,175.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,066.07	45,655.62	43,105.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	327,821.07	129,030.62	170,280.66
筹资活动产生的现金流量净额	-62,526.07	-1,715.62	113,602.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	6.59
五、现金及现金等价物净增加额	-21,907.14	28,274.16	53,956.59
加：期初现金及现金等价物余额	126,880.19	98,606.03	44,649.44
六、期末现金及现金等价物余额	104,973.05	126,880.19	98,606.03

4、发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	75,423.13	46,508.59	37,745.43
应收账款	11,539.41	82,038.13	44,386.22
预付款项	-	813.30	-
其他应收款	401,373.80	545,167.92	137,135.64
存货	182,451.64	119,594.19	242,771.13
流动资产合计	670,787.97	794,122.13	462,038.41
非流动资产：			
可供出售金融资产	16,018.81	15,018.81	14,995.99
长期股权投资	454,286.61	418,228.60	297,228.60
投资性房地产	22,904.52	4,306.93	-
固定资产	931.10	929.48	1,683.44
在建工程	-	-	73,691.60
无形资产	5,762.03	5,776.62	11.10
长期待摊费用	-	1,370.93	1,914.17
递延所得税资产	177.71	106.48	-

非流动资产合计	500,080.78	445,737.86	389,524.90
资产总计	1,170,868.76	1,239,859.99	851,563.31
流动负债：			
短期借款	47,500.00	37,000.00	9,000.00
应付票据	20,000.00	-	-
应付账款	6,052.62	1,374.35	52.62
预收款项	-	332.07	93.29
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
应交税费	993.22	2,025.25	8,968.05
其他应付款	263,885.17	301,568.88	273,522.97
一年内到期的非流动负债	36,400.00	35,200.00	22,600.00
流动负债合计	374,831.02	377,500.56	314,236.93
非流动负债：			
长期借款	79,500.00	119,300.00	178,100.00
应付债券	85,000.00	35,000.00	-
长期应付款	104,780.05	144,403.50	38,608.77
递延所得税负债	2,112.61	16,077.27	-
非流动负债合计	271,392.66	314,780.77	216,708.77
负债合计	646,223.68	692,281.33	530,945.70
所有者权益：			
实收资本	170,500.00	151,800.00	150,000.00
资本公积	284,747.53	284,747.53	115,067.32
其他综合收益	6,337.82	48,231.81	-
盈余公积	6,265.93	6,265.93	5,541.03
未分配利润	56,793.79	56,533.39	50,009.25
所有者权益合计	524,645.08	547,578.67	320,617.60
负债和所有者权益总计	1,170,868.76	1,239,859.99	851,563.31

5、发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
一、营业收入	11,459.25	2,703.62	860.46
减：营业成本	9,501.94	1,991.41	635.6
税金及附加	-	24.98	104.11
销售费用	-	-	-
管理费用	2,703.61	1,641.41	1,073.37
研发费用	-	-	-
财务费用	608.87	0.40	2,284.60
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	203.62	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,862.12	-	-431.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-431.35
资产减值损失(损失以"号填列)	-251.56	-467.84	-5.04
资产处置收益(损失以""号填列)	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	255.39	-1,218.81	-3,663.53
加：营业外收入	2.45	9,000.00	10,000.00

减：营业外支出	87.02	532.15	57.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	170.82	7,249.05	6,278.84
减：所得税费用	-89.58	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	260.40	7,249.05	6,278.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	260.40	7,249.05	6,278.84
（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	-	-	-
六、综合收益总额	260.40	7,249.05	6,278.84
七、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

6、发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
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	15,378.27	4,542.75	96,551.62
收到其他与经营活动有关的现金	93,879.99	82,121.13	51,473.59
经营活动现金流入小计	109,258.26	86,663.88	148,025.21
购买商品、接受劳务支付的现金	9,394.83	3,212.92	47,495.57
支付给职工以及为职工支付的现金	489.36	433.11	390.10
支付的各项税费	482.91	227.12	135.06
支付其他与经营活动有关的现金	11,283.73	49,640.35	2,313.13
经营活动现金流出小计	21,650.84	53,513.50	50,333.86
经营活动产生的现金流量净额	87,607.42	33,150.38	97,691.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	6,925.03	-	-
取得投资收益收到的现金	1,862.12	-	-
投资活动现金流入小计	8,787.15	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15.20	15,137.94	11,126.78
投资支付的现金	77,227.72	21,000.00	20,000.00
投资活动现金流出小计	77,242.92	36,137.94	31,126.78
投资活动产生的现金流量净额	-68,455.77	-36,137.94	-31,126.78
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	20,500.00	18,000.00	-
取得借款收到的现金	77,500.00	49,500.00	29,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	35,000.00	-
筹资活动现金流入小计	148,000.00	102,500.00	29,000.00
偿还债务支付的现金	105,600.00	67,700.00	70,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,637.11	23,049.27	26,846.58
筹资活动现金流出小计	138,237.11	90,749.27	97,596.58
筹资活动产生的现金流量净额	9,762.89	11,750.73	-68,596.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	6.59
五、现金及现金等价物净增加额	28,914.54	8,763.16	-2,025.42
加：期初现金及现金等价物余额	36,508.59	27,745.43	29,770.85

六、期末现金及现金等价物余额	65,423.13	36,508.59	27,745.43
----------------	-----------	-----------	-----------

(二) 主要财务指标

1、偿债能力指标

发行人最近三年偿债能力指标如下：

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率 (%)	60.16	60.22	63.34
流动比率 (倍)	2.30	3.89	5.59
速动比率 (倍)	0.68	1.50	2.26
全部债务 (万元)	612,115.00	622,075.00	620,225.00
债务资本比率 (%)	47.65	48.96	58.75
EBITDA (万元)	27,964.43	18,101.17	13,797.00
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.38	0.40	0.27
EBITDA 全部债务比	0.05	0.03	0.02

近三年，发行人资产负债率分别为 63.34%、60.22%和 60.16%，发行人报告期内，资产负债率持续下降。总体而言，发行人资产负债结构合理。

近三年，发行人的流动比率分别为 5.59、3.89 和 2.30，速动比率为 2.26、1.50 和 0.68。公司的流动比率和速动比率出现了下降，主要是因为流动负债增加较多。总体而言，发行人的流动比率和速动比率仍处于合理范围。

近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.27、0.40 和 0.38，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.02、0.03 和 0.05，发行人面临一定偿债压力。

截至本募集说明书签署日，公司均按时支付利息和本金，债务偿还率为 100.00%。综上所述，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

2、盈利能力指标

发行人最近三年盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业收入	78,634.43	52,206.01	41,412.39
营业成本	59,898.10	43,092.20	34,029.73
投资收益	1,875.45	171.72	272.33
其他收益	8,302.38	9,717.51	42.61
营业利润	18,752.10	11,497.51	807.99
利润总额	18,600.20	10,862.04	10,789.45
净利润	14,125.63	10,364.63	10,657.03
归属于母公司所有者净利润	14,125.63	10,364.63	10,657.03
净资产收益率	2.14%	1.91%	2.49%

最近三年，发行人营业收入分别为 41,412.39 万元、52,206.01 万和 78,634.43

万元。2019年度较2018年度增加10,793.62万元，增幅为26.06%。2020年度较2019年度增加26,428.42万元，增幅为50.62%，主要系2020年发行人保障房项目滨海郡庭集中交付确认保障房销售收入所致。

最近三年，发行人营业成本分别为34,029.73万元、43,092.20万元和59,898.10万元。最近三年发行人营业成本逐年上升，2019年度较2018年度增加9,062.47万元，增幅为26.63%，2020年度较2019年度增加16,805.9万元，增幅为39.00%。报告期内发行人营业成本与营业收入同步提升，与业务开展情况相符。

最近三年，发行人净资产收益率分别为2.49%、1.91%和2.14%，报告期内净资产收益率保持平稳。

3、运营效率指标

发行人最近运营效率指标如下：

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
应收账款	29,277.69	88,308.72	83,950.03
存货	793,902.99	686,485.51	557,082.82
资产总额	1,687,616.89	1,629,903.11	1,187,829.89
营业收入	78,634.43	52,206.01	41,412.39
营业成本	59,898.10	43,092.20	34,029.73
存货周转率（次）	0.08	0.07	0.07
应收账款周转率（次）	1.34	0.61	0.53

最近三年，发行人的存货周转率分别为0.07次、0.07次、和0.08次，最近三年存货周转率基本保持稳定。

最近三年，发行人的应收账款周转率分别为0.53次、0.61次和1.34次，2020年应收账款周转率增加主要是本年收入增长较大，导致了本项指标增加。

第十节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）本期债券信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券的资信情况进行评级。根据东方金诚出具的《2022年宁波市东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，债券违约风险很低。

（二）本期债券信用评级报告主要事项

1、评级观点

东方金诚认为，近年来，宁波市辖宁海县地区经济持续较快增长，经济实力较强；公司主营业务具有较强区域专营性，得到股东及相关各方有力支持；宁波南滨集团有限公司为本期债券兑付提供的担保具有较强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司资本支出压力较大，资产流动性较低，短期偿债压力有所上升，长期股权投资存在较大减值风险。综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

2、优势

（1）宁海县作为沿海改革开放较早地区，模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等产业发展较为成熟，近年来地区经济保持较快增长，经济实力较强；

（2）作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，公司从事的基础设施建设等业务具有较强的区域专营性；

（3）公司在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

(4) 宁波南滨集团有限公司对本期债券的到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

3、关注

(1) 公司在建基础设施建设项目尚需投资金额较大，面临一定资本支出压力；

(2) 公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较低；

(3) 公司全部债务期限结构大幅趋于短期化，短期偿债压力有所上升；

(4) 公司长期股权投资存在较大减值风险，东方金诚将持续关注知豆电动汽车有限公司司法重整的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

4、评级展望

预计宁海县经济将保持增长，公司基础设施建设、土地开发整理及安置房业务具有较强的区域专营性，能够得到股东及相关各方的持续有力支持，评级展望为稳定。

5、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”的存续期内密切关注宁海宁东新城开发投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向宁海宁东新城开发投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，宁海宁东新城开发投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如宁海宁东新城开发投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

（三）发行人其他资信评级情况

最近三年，发行人发行债券或债务融资工具的主体信用等级均为AA，与本次评级结果无差异。

二、发行人授信情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2021年9月末，发行人及下属子公司共获得各家金融机构授信额度为87.15亿元，已使用授信额度为64.68亿元，未使用授信额度22.46亿元。

表10-1 2021年9月末发行人所获授信额度及使用情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	19,000.00	19,000.00	0.00
稠州银行	19,000.00	19,000.00	0.00
东海银行	3,500.00	3,500.00	0.00
工业银行	65,000.00	30,000.00	35,000.00
光大银行	15,000.00	15,000.00	0.00
广发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
国开行	43,700.00	29,500.00	14,200.00
杭州银行	50,000.00	50,000.00	0.00
恒丰银行	16,750.00	16,750.00	0.00
华夏银行	8,000.00	8,000.00	0.00
徽商银行	3,000.00	3,000.00	0.00
建设银行	104,000.00	80,250.00	23,750.00
交通银行	48,000.00	34,400.00	13,600.00
宁波银行	134,500.00	83,100.00	51,400.00
农发行	30,000.00	4,000.00	26,000.00
农业银行	110,000.00	61,500.00	48,500.00
通商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
温州银行	50,000.00	50,000.00	0.00
兴业银行	32,000.00	32,000.00	0.00
浙商银行	30,000.00	30,000.00	0.00
中国银行	50,000.00	37,820.00	12,180.00
总计	871,450.00	646,820.00	224,630.00

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司近三年无债务违约记录。

四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

证券名称	起息日	票面利率 (%)	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	证券类别	是否按 时付息	是否 按期 还本
20宁东新城PPN001	2020-11-17	4.99	3	5.00	定向工具	尚未到 付息日	尚未 到期
19宁海新城债	2019-12-17	5.50	7	3.50	一般企业债	是	尚未 到期

五、其他与发行人有关的信用情况

无。

第十一节 担保情况

本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

(一) 基本情况简介

公司名称：宁波南滨集团有限公司

住所：浙江省宁波市宁海县力洋镇创业路 39 号

法定代表人：任丽丽

成立时间：2003 年 4 月 15 日

注册资本：169,000.00 万元

企业类型：地方国有企业

公司经营范围：实业开发，园区规划，物业管理、咨询服务。

宁波南滨集团有限公司（以下简称“南滨集团”或“担保人”）原名为宁海县辛岭工业发展有限公司，是由宁海县城关镇工业总公司和宁海县城关镇资产经营管理公司于 2003 年 4 月共同出资成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本为人民币 0.10 亿元。2018 年 12 月，担保人全部股权被无偿划转至宁海科创集团有限公司（以下简称“科创集团”）。2020 年 11 月，担保人全部股权被无偿划转至宁海县科建开发投资有限公司（以下简称“科建开投”）并更为现名，同期，科建开投以货币形式向担保人增资 14.90 亿元。2020 年 12 月，经宁海县人民政府批复，科建开投持有担保人的全部股权被无偿划拨至宁海县国有资产管理中心（以下简称“宁海县国资中心”）。截至 2020 年末，担保人注册资本及实收资本均为 15.00 亿元，宁海县国资中心为担保人唯一股东及实际控制人。

担保人成立初期主要负责宁海县城关镇的土地开发整理，2018 年担保人划入科创集团后，相关业务逐步剥离至科创集团本部及子公司。2020 年 11 月，经宁海县人民政府批复，宁海县国资中心将其持有的宁海宁东新城开发投资有限公司（以下简称“宁东开投”）98.96%的股权和宁波南部滨海经济开发区城市建

设投资有限公司（以下简称“滨海城投”）100.00%的股权无偿划入担保人。至此，担保人成为宁波南部滨海新区最重要的基础设施建设主体，主要从事新区基础设施及安置房建设、海域权租赁、矿产销售、租赁等业务，同时经营宁海县全县的安保、物业及驾校服务。

截至2020年末，担保人纳入合并范围的一级子公司2家。

公司名称	持股比例	取得方式	级次
宁海宁东新城开发投资有限公司	98.96%	无偿划转	一级
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	100.00%	无偿划转	一级

截至2020年末，担保人总资产3,121,368.08万元，所有者权益1,526,249.91万元，资产负债率51.10%。2020年度，营业收入总计124,564.09万元，净利润达26,274.97万元。

（二）担保人资信状况

东方金诚国际信用评估有限公司给予宁波南滨集团有限公司AA+的主体信用等级，评级展望为稳定。东方金诚认为，近年来，宁海县地区经济持续较快增长，模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等产业优势较为突出，经济实力较强；公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，从事的基础设施建设、安置房建设业务具有较强的区域专营性；公司在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司在建项目尚需投资规模较大，面临一定的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较低；公司2021年之前到期的有息债务占比很高，公司面临较大集中兑付压力。综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强。

（三）担保人财务数据

担保人宁波南滨集团有限公司2020年审计报告已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了利安达审字【2021】第2376号标准无保留意见的审计报告，以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年度/末
资产总计	3,121,368.08
所有者权益合计	1,526,249.91
资产负债率(%)	51.10
营业收入	124,564.09
营业利润	30,899.97
利润总额	30,749.54
净利润	26,274.97
经营活动产生的现金流量净额	-155,626.47

2、担保人资产负债结构分析

项目	2020年		2019年	
	金额 (万元)	占总资产/总 负债的比重	金额 (万元)	占总资产/总 负债的比重
货币资金	195,778.27	6.27%	200,075.62	7.31%
应收账款	116,325.35	3.73%	151,453.81	5.53%
预付款项	1,093.45	0.04%	1,553.38	0.06%
其他应收款	782,249.32	25.06%	513,836.01	18.77%
存货	1,380,739.91	44.24%	1,268,040.51	46.32%
其他流动资产	1,106.44	0.04%	1,029.50	0.04%
可供出售金融资产	18,673.81	0.60%	18,673.81	0.68%
长期股权投资	243,409.43	7.80%	166,181.71	6.07%
投资性房地产	141,726.79	4.54%	179,962.62	6.57%
固定资产	39,914.47	1.28%	38,672.62	1.41%
在建工程	31,626.55	1.01%	22,738.95	0.83%
无形资产	167,415.20	5.36%	172,793.20	6.31%
长期待摊费用	18.30	0.00%	1,370.93	0.05%
递延所得税资产	1,280.78	0.04%	114.82	0.00%
其他非流动资产	10.00	0.00%	896.93	0.03%
资产合计	3,121,368.08	100.00%	2,737,394.42	100.00%
短期借款	210,895.00	13.22%	110,985.00	7.60%
应付票据	34,000.00	2.13%	5,000.00	0.34%
应付账款	531.34	0.03%	5,037.00	0.34%
预收款项	52,359.31	3.28%	61,334.02	4.20%
应付职工薪酬	1,284.95	0.08%	2,051.49	0.14%
应交税费	17,180.96	1.08%	10,179.17	0.70%
其他应付款	119,986.38	7.52%	85,878.89	5.88%
一年内到期的非流动负债	201,855.00	12.65%	116,825.00	8.00%
长期借款	422,575.00	26.49%	645,805.00	44.23%
应付债券	185,000.00	11.60%	35,000.00	2.40%
长期应付款	331,259.43	20.77%	357,883.52	24.51%
递延收益	5,030.20	0.32%	7,425.26	0.51%
递延所得税负债	13,160.60	0.83%	16,692.31	1.14%
负债合计	1,595,118.18	100.00%	1,460,096.66	100.00%

担保人2020年末资产负债率为51.10%，处于较为合适的区间，资产变现能力较强。其中，流动资产以其他应收款和存货为主。非流动资产以长期股权投资为主。

担保人负债多为有息负债，以短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款为主。

3、担保人所有者权益结构分析

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
实收资本	150,000.00	1,000.00
资本公积	1,247,095.88	1,172,695.01
其他综合收益	39,481.81	50,076.92
未分配利润	80,419.70	53,525.84
归属母公司所有者权益	1,516,997.39	1,277,297.77
少数股东权益	9,252.52	-
所有者权益合计	1,526,249.91	1,277,297.77

截至2020年末，发行人所有者权益主要由实收资本和资本公积构成。截至2020年末担保人实收资本150,000.00亿元，较上年末增加149,000.00万元，主要系担保人股东变更为宁海县国有资产管理中心，注册资本增至15亿元并足额缴纳。2020年担保人资本公积为1,247,095.88万元，报告期内整体保持稳定水平。

4、担保人现金流量分析

单位：万元

项目	2020年
经营活动产生的现金流量净额	-155,626.47
投资活动产生的现金流量净额	-73,962.51
筹资活动产生的现金流量净额	198,596.49
现金及现金等价物净增加额	-30,992.49

担保人经营性现金流及投资性现金流净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。担保人经营活动现金流入主要为项目结算款及往来款流入。同期担保人投资活动现金流入规模较小，现金流出主要为购买房屋及建筑物和对外投资形成的现金支出。担保人筹资活动现金流入主要为外部融资等收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务本息所支付的现金；筹资活动现金流保持净流入，担保人资金来源对筹资活动依赖较大。

5、担保人盈利能力分析

单位：万元

科目/指标	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	124,564.09	108,301.41	92,522.19
营业利润率(%)	24.81	25.96	18.25
期间费用	17,727.68	12,649.52	9,063.57
利润总额	30,749.54	27,591.33	26,849.07
政府补贴	21,958.71	23,886.51	22,310.65
总资本收益率(%)	1.68	1.29	1.57
净资产收益率(%)	1.87	2.12	2.71

担保人营业收入近三年处于增长趋势，营业利润率有所提升；期间费用占营业收入的比例在 15%左右。同期，担保人利润总额小幅增长，但财政补贴占利润总额的比例较高，利润总额对政府补助的依赖程度较高。担保人总资本收益率和净资产收益率虽然处于较低水平，但考虑到资产基数效应，整体盈利前景可观。

6、担保人偿债能力分析

单位：万元

科目/指标	2020年末
流动比率(%)	388.23
速动比率(%)	171.85
资产负债率(%)	51.10
EBITDA全部债务比	0.05
贷款偿付率(%)	100.00
利息偿付率(%)	100.00

担保人作为宁波南部滨海新区最重要的基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相关方有力的支持，综合偿债能力很强。从短期偿债指标来看，担保人 2020 年末流动比率为 388.23%，速动比率为 171.85%，均处于高位，表现出很强的短期偿债能力。从长期偿债指标来看，担保人 EBITDA 全部债务比为 0.05，表明担保人经营性现金流对全部债务有较好的覆盖；资产负债率 51.10%，长期偿债能力较强。综上，担保人综合偿债能力很强，表现为贷款偿付率与利息偿付率均为 100.00%。

(四) 累计担保余额

截至 2020 年末，担保人宁波南滨集团有限公司累计对外担保余额为 74,327.44 万元。

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保到期期限
1	宁波模具产业园区投资经营有限公司	3,920.00	保证	2022/6/20
2	宁海茶院许家山旅游发展有限公司	1,500.00	保证	2021/5/20
3	宁海物流中心有限公司	9,157.44	保证	2024/7/18
4	宁海县城投集团有限公司	35,000.00	保证	2023/10/23
5	宁海县交通集团有限公司	9,800.00	保证	2021/5/28
6	宁海县下洋涂农业开发有限公司	14,950.00	保证	2021/11/19
合计	-	74,327.44	-	-

（五）担保人发行债券情况

截至 2020 年末，担保人已发行未到期的债券情况如下：

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
19 宁海新城债	35,000.00	35,000.00
20 宁东新城 PPN001	50,000.00	-
20 宁滨 01 公司债券	100,000.00	-
合计	185,000.00	35,000.00

二、担保函/担保合同的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

担保人仅对由华泰联合证券有限责任公司主承销的、面向合格投资者公开发行的“2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”，即发行总金额为人民币 110,000.00 万元、期限 7 年的本期债券提供担保（在上述金额和期限内，最终以发行人和主承销商公开披露的发行结果公告为准）。

（二）被担保的债券利率、还本付息方式

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率

选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后2年票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后2年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（三）债券的到期日

担保函项下担保的债券到期日为本期债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

（四）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（五）保证责任的承担

在担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人偿债资金专户余额不足以支付债券当年应付本金和利息，担保人应主动承担担保责任，将代偿资金划入债权代理人或本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

（六）保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金（发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于保证范围）、实现债权的费用（律师费除外）和其他应支付的费用。

（七）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及债券到期之日起二年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（八）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或本期债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（九）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让给第三人的，担保人在担保函第六条规定的范围内继续承担保证责任。

（十）担保函的生效

担保函自签定之日生效，在担保函第七条规定的保证期间内不得变更或撤销。

三、本次担保的合法合规性

发行人与担保人双方经履行各自内部批准流程后，就本期债券的保证担保事项达成一致。宁波南滨集团有限公司出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本期债券担保函继续合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

担保人宁波南滨集团有限公司已对本次担保事项召开宁波南滨集团有限公司董事会议决议，会议决议同意对“2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函；发行人与担保人已签订《2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券担保协议》，本次担保事项合法合规，真实有效。

第十二节 法律意见

发行人聘请浙江浙经律师事务所担任本期债券的发行人律师。浙江浙经律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。浙江浙经律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，且该批准和授权合法有效。

（二）发行人系依法成立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人具备有关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

（四）发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人资产独立完整，主业突出，具有独立、有效的财务管理和内部控制体系，业务盈利能力正常，具备面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，经营活动均发生在中国大陆以内，不存在影响持续经营的法律障碍。

（七）发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司，除股东外，不存在持有发行人5%以上出资、股权、股份的关联方。

（八）发行人土地等主要财产为其合法拥有或共有，权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷。

（九）发行人金额较大的其他应收、应付款合法合规；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（十）发行人的重大资产变化履行了相应的手续，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十一) 发行人执行的主要税种、税率符合相关法律、法规和规范性文件的要求；发行人最近三年不存在因违反税收方面的相关法律、法规和规范性文件而受到重大处罚的情形。

(十二) 发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求；发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的相关法律、法规和规范性文件而受到重大处罚的情形。

(十三) 本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权，且符合国家产业政策。

(十四) 发行人不存在对本期债券发行造成重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁以及行政处罚案件，最近三年没有重大违法违规行为。

(十五) 《募集说明书》符合《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十六) 本期债券的承销符合《债券管理通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十七) 《承销协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十八) 为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相应主体资格。

(十九) 发行人本期债券发行尚需依法经国家发改委注册。

综上所述，发行人具备本期债券发行的主体资格，发行人本期债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十三节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者购买本期债券存在一定的税收风险。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（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。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十四节 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券持有人实现其本次债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、发行人信息披露事务管理制度

为规范宁海宁东新城开发投资有限公司（以下简称“公司”）的信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，特制定《宁海宁东新城开发投资有限公司信息披露事务管理制度》。

信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露语言应简洁、平实和明确，不得有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。信息披露应符合法律法规及信息披露事务管理制度相关要求，以事实为基础，不得误导投资者。

信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。已披露的原文件应在信息披露渠道予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

投融资管理部为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任，负责管理公司信息披露事务。公司信息披露事务责任人信息如下：

- 1、姓名：胡昌昌
- 2、职位：法定代表人、董事长
- 3、联系地址：浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号

4、电话：0574-65107022

5、传真：0574-65105752

6、电子信箱：sanmenbay_123@163.com

三、信息披露内容以及时间安排

公司将严格按照《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，进行债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券投资者实现其债券兑付的重大事项的披露工作。

（一）本期债券发行前的信息披露

1、公司将于本期债券发行前披露以下文件：

（1）公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；

（2）募集说明书；

（3）信用评级报告；

（4）监管机构要求的其他文件。

2、公司发行本期债券时将披露募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。

如变更债券募集资金用途，公司将按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

3、公司发行债券时将披露治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度建立及运行情况。

4、公司将披露与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况。

5、公司将在投资者缴款截止日后一个工作日（交易日）内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格等信息。

（二）本期债券存续期内的信息披露

1、债券存续期内，公司信息披露的时间将不晚于监管机构、证券交易场所的要求的时间。

债券同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，公司将在境内同时披露。

2、债券存续期内，公司将按以下要求披露定期报告：

(1) 公司将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(2) 公司将在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

(3) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

3、公司无法按时披露定期报告的，将于第（二）2条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

公司披露前款说明文件的，不代表豁免公司定期报告的信息披露义务。

4、债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

(1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 公司变更财务报告审计机构、债券债权人或具有同等职责的机构（以下简称“债权人”）、信用评级机构；

(3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 公司控股股东或者实际控制人变更；

(6) 公司发生重大资产抵押、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) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(12) 公司转移债券清偿义务；

(13) 公司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) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15) 公司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) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、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) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 公司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) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 公司涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也将及时履行信息披露义务。

5、公司将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，履行第（二）4条规定的重大事项的信息披露义务：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构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、高级管理人员或者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通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司也将及时履行信息披露义务。

6、信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，公司将披露变更公告和变更后的信息披露文件。

7、公司更正已披露信息的，将及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。

更正已披露经审计财务信息的，公司将聘请会计师事务所对更正事项出具专业意见并及时披露。前述更正事项对经审计的财务报表具有实质性影响的，公司还将聘请会计师事务所对更正后的财务报告出具审计意见并及时披露。

8、债券附发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款等特殊条款的，公司将按照相关规定和约定及时披露相关条款触发和执行情况。

9、债券存续期内，公司将在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

10、债券发生违约的，公司将及时披露债券本息未能兑付的公告。公司、主承销商、债权代理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露公司财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

公司被托管组、接管组托管或接管的，公司信息披露义务由托管组、接管组承担。

11、公司进入破产程序的，公司信息披露义务由破产管理人承担，公司自行管理财产或营业事务的除外。

公司或破产管理人应当持续披露破产进展，包括但不限于破产申请受理情况、破产管理人任命情况、破产债权申报安排、债权人会议安排、人民法院裁定情况及其他破产程序实施进展，以及公司财产状况报告、破产重整计划、和解协议、破产财产变价方案和破产财产分配方案等其他影响投资者决策的重要信息。发生实施对债权人利益有重大影响的财产处分行为的，也应及时披露。

12、公司转移债券清偿义务的，承继方应当按照《公司信用类债券信息披露管理办法》中对公司的要求履行信息披露义务。

13、为债券提供担保的机构应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年财务报告。

为债券提供担保的机构发生可能影响其代偿能力的重大事项时，应当及时披露重大事项并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十五节 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以票面利率的1.5倍计算。

（三）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，可能影响到金融市场稳定的事件。在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（四）发行人应急预案

发行人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、舆情监测与管理。

（五）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关要求，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，本募集说明书有约定从约定。

（六）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（七）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，可依据中国法律按照诉讼或司法程序向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使

无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为规范“2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”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》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及国家发改委相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照监管机构规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

债券持有人会议规则主要内容如下：

（一）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

1) 发行人拟变更募集说明书的重要约定；

2) 拟改变募集资金用途；

3) 拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；

4) 单独或合计持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）债券持有人拟变更或解聘债权代理人；

5) 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；

6) 发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；

7) 发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、除法律法规、监管规则另有规定及本规则另有约定外，债权持有人会议由债权代理人负责召集。发行人应在知悉或应当知悉本规则第八条约定的情形发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日或知悉该等事项之日起10个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

1) 发行人；

2) 单独或合计持有未偿还本期债券本金余额10%以上（含本数）的债券持有人；

3) 债权代理人；

4) 法律法规规定的其他机构或人士。

4、发行人、债权代理人、单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

5、发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人10%以上股权的股东、发行人其他重要关联方，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权的除外。

（二）债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集并主持。若发行人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，发行人有权召集并主持会议；若单独持有未偿还债券本金余额10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，单独持有未偿

还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权召集并主持；若合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权人代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，由该等债券持有人推举一名债券持有人召集并主持持有人会议。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否符合本规则、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前 15 个工作日以公告方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，公告中应说明：

- 1) 会议召开的时间、地点；
- 2) 会议主持、列席人员；
- 3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5) 债券持有人应携带的相关证明；
- 6) 债权登记日；
- 7) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- 8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前

至少 10 日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议原则上应在发行人的所在地召开，也可以在其他地方召开。

8、债券持有人会议的召集人应制作签到单及会议记录，出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

（三）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示以下一种意见：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。发行人、债权代理人、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人有权提出债券持有人会议临时议案，临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开之日前 5 个工作日，以公告方式发出债券持有人会议补充通知。

5、本期债券持有人会议决议须经超过本期债券二分之一有表决权的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务和改变募集资金用途的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本

期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

债券持有人会议决议应经出席会议的债券持有人或其代理人、发行人代表和债权代理人代表签名确认。

7、债券持有人会议决议应由会议召集人以公告等方式及时通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在会议决议公告中作出说明。

11、就会议决议所作出的公告的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议可采取现场、非现场或者两者相结合的方式进行。债券持有人会议采取记名方式投票表决。

13、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

三、债权代理协议的主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

下文中“甲方”指宁海宁东新城开发投资有限公司，“乙方”指华泰联合证券有限责任公司，“《债权代理协议》”指《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》。

（一）发行人的权利和义务

1.1 甲方依据法律、法规和《募集说明书》的规定享有各项权利、承担各项义务，按期足额支付本期企业债券的本金和利息及其他应付款项。

1.2 甲方应当履行《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

1.3 甲方应对乙方履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》及其他相关法律法规、监管规则的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律法规允许的前提下，根据乙方需要，向乙方提供相关信息及证明文件。

1.4 在债券持有人会议选聘新债券债权代理人的情况下，甲方应该配合乙方及新债券债权人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新债券债权人履行《债权代理协议》项下应当向乙方履行的各项义务。

1.5 甲方应该指定专人负责本期债券相关的事务。

1.6 甲方负责从债券登记结算机构取得债券持有人会议债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给乙方，并承担相应费用。

1.7 如果甲方发生以下任何事件，甲方应尽快并不晚于3个工作日内书面通知乙方：

1.7.1 甲方已经按照《募集说明书》的规定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

1.7.2 甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

1.7.3 甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期企业债券的利息和/或本金；

1.7.4 甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失；

1.7.5 甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

1.7.6 甲方发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大仲裁或诉讼；

1.7.7 本期债券被暂停交易；

1.7.8 本期债券的保证人或者担保物发生重大变化；

1.7.9 法律法规规定的其他情形。

1.8 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担，包括但不限于聘请律师、提起诉讼或仲裁、采取财产保全措施、处置担保财产等产生的费用。

（二）债权代理人的职责、权利和义务

2.1 乙方应当按照法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2.2 乙方应持续关注甲方的资信状况，知悉甲方未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒甲方向债券持有人履行披露义务。

2.3 乙方应在本期债券存续期内勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

2.4 甲方不能偿还债务时，乙方应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与甲方整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

2.5 乙方应按照《债权代理协议》、《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《2021年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

2.6 乙方应执行债券持有人会议决议，及时与甲方及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促甲方和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

2.7 乙方应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

2.8 乙方应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

2.9 乙方应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（三）债权代理人的变更

3.1 下列情况发生应变更债券债权代理人：

3.1.1 乙方不能按《债权代理协议》的约定履行债券债权代理人义务；

3.1.2 乙方解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

3.1.3 乙方不再具备任职资格；

3.1.4 债券持有人会议决议变更债券债权代理人。

3.2 新任债券债权代理人与债券持有人不存在未披露的利益冲突。

3.3 单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的持有人要求变更债券债权代理人的，乙方应召集债券持有人会议审议解除乙方的债券债权代理人职责并聘请新的债券债权代理人，变更债券债权代理人的决议经代表出席该

次债券持有人会议 50%以上有表决权的本期债券张数的持有人同意生效，甲方和乙方应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定完成与变更债券债权人有关的全部工作。

3.4 自债券持有人会议作出变更债券债权人决议之日起，原债券债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务终止，《债权代理协议》约定的乙方的权利和义务由新任债券债权人享有和承担，但新任债券债权人对原任债券债权人的违约行为不承担任何责任。

（四）违约责任

4.1 如果《债权代理协议》任何一方未按《债权代理协议》的规定履行义务，应当依法承担违约责任。

4.2 《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据《企业债券管理条例》和其他法律法规、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究违约方的违约责任。

第十六节 发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

(一) 发行人

名称：宁海宁东新城开发投资有限公司

住所：浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号

法定代表人：胡昌昌

联系电话：0574-65107022

传真：0574-65105752

经办人员：韩天宇

(二) 主承销商/簿记管理人/债权代理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：广东省深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系电话：021-20426486

传真：021-38966500

经办人员：杨金林、徐晨豪、杜政霖

(三) 律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 1 幢 25 楼

负责人：杨杰

经办律师：夏远航、章栋

电话：0571-85068302

传真：0571-85151513

邮政编码：310005

（四）会计师事务所

名称：中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

执行事务合伙人：郝树平

联系电话：021-67180266

传真：021-67180266

经办会计师：臧其冠、徐建华

（五）信用评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

经办人员：王傲雪

（六）担保机构

名称：宁波南滨集团有限公司

住所：浙江省宁波市宁海县力洋镇创业路39号(自主申报)

法定代表人：任丽丽

联系电话：0574-65107022

传真：0574-65105752

经办人员：韩天宇

（七）登记、托管、结算机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系电话：010-88170745

传真：010-66061875

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

名称：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

法定代表人：戴文桂

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

（八）监管银行

1、宁波银行股份有限公司北斗支行

名称：宁波银行股份有限公司北斗支行

住所：宁海县时代大道158号

负责人：刘丽

联系电话：15867333380

传真：/

经办人员：葛凌浩

2、宁波宁海农村商业银行股份有限公司

名称：2、宁波宁海农村商业银行股份有限公司

住所：宁海县跃龙街道学勉路1号（金融中心）

负责人：杨光勇

联系电话：0574-65550796

传真：/

经办人员：周能能

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次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不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文；
- (二) 本期债券的募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度审计报告，发行人 2021 年三季度财务报表；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江浙经律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券的债权代理协议；
- (七) 本期债券的债券持有人会议规则；
- (八) 本期债券的账户及资金监管协议；
- (九) 宁波南滨集团有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址

- (一) 发行人：宁海东新城开发投资有限公司

联系地址：浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号

联系人：韩天宇

电话：0574-65107022

传真：0574-65105752

- (二) 主承销商：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 楼

联系人：杨金林、徐晨豪、杜政霖

电话：021-20426486

传真：021-38966500

投资者可通过中债信息网（www.chinabond.com.cn）；上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附表一：2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项
企业债券发行网点

公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
华泰联合证券有 限责任公司	▲债券业务线	上海市浦东新区东方路 18号保利广场E座20楼	杨金林、徐晨豪、杜政霖	021-20426486