
宁海宁东新城开发投资有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中风险揭示等有关章节内容。

截至 2021 年末，除上述因素外，公司面临的风险因素与募集说明书中提及的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	19
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	28
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	29
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十一、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

本公司、公司、宁东新城	指	宁海宁东新城开发投资有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	宁海宁东新城开发投资有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
22 宁东债、22 宁东 01	指	2022 年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
19 宁海新城债、19 宁新城	指	2019 年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、东方证券承销保荐有限公司、江海证券有限公司
审计机构、会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2021 年 1-12 月
报告期末	指	2021 年 12 月末或 2021 年 12 月 31 日
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宁海宁东新城开发投资有限公司
中文简称	宁东新城
外文名称（如有）	Ninghai Ningdong New City Development Investment Co., ltd
外文缩写（如有）	Ningdong New City
法定代表人	胡昌昌
注册资本（万元）	174,300
实缴资本（万元）	174,300
注册地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址的邮政编码	315602
公司网址（如有）	—
电子信箱	sanmenbay_123@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡昌昌
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
电话	0574-65107022
传真	0574-65105752
电子信箱	sanmenbay_123@163.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

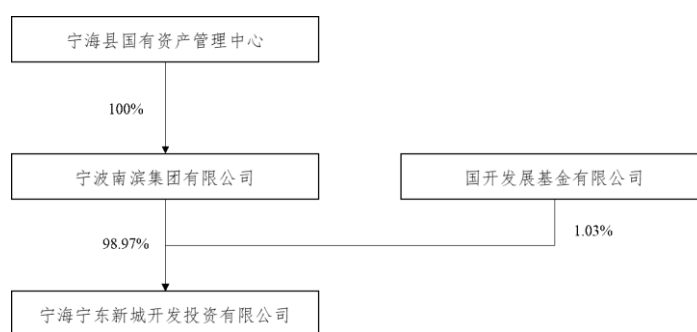
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁波南滨集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：宁海县国有资产管理中心

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：胡昌昌

发行人的其他董事：胡晓晓；黄继俊

发行人的监事：邬培予；周玲娟；谢欣霞；倪昌峰；张鑫军

发行人的总经理：胡昌昌

发行人的财务负责人：林通达

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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

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

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（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重要载体。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、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。伴随着我国进入城市化进程的快速发展时期，城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。在市场经济的推动下，我国城市化加速发展，根据我国“十三五”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；推动公司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的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、租购并举、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，公司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

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

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

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

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

②产业平台趋于优质。宁海智能汽车小镇成功入选省级示范特色小镇创建单位，集聚了90余家汽车零部件企业，汽车制造产业链基本形成；宁波模具产业园一期厂房全部去化，集聚了建欣精密模具、宁波中灌润菌节水设备、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、配件和辅产料及应用、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，公司所在的宁波南部滨海新区作为省级经济开发区，着力打造宁波市重点高端装备制造产业聚集区，未来发展前景广阔，为公司园区经营业务的持续向好创造了良好的基础。

（二）公司行业地位

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”）、宁波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，因此从体量上来看公司在宁海县已发债的城市基础设施建设企业中排名第三。除公司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。公司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）公司的竞争优势

1、良好的区位优势

宁波作为副省级市和计划单列市，是国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。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，为公司的长远发展提供了可靠保障。

2、垄断经营优势

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

3、政府支持优势

公司自成立以来一直得到宁波南部滨海新区管理委员会、宁海县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。2018-2020年，公司分别收到政府补助

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，公司承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

4、城市化建设过程中多年的经验积累

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

5、资信水平良好

公司具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。截至 2021 年 9 月末，公司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。

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

否

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售收入	21,583.20	28,902.10	-33.91	32.06	34,302.59	23,949.07	30.18	43.62
保安服务收入	18,683.15	17,630.27	5.64	27.75	17,175.93	15,981.67	6.95	21.84
项目代建	11,949.75	10,378.32	13.15	17.75	15,123.74	12,860.32	14.97	19.23
劳务派遣收入	4,830.64	4,622.98	4.30	7.18	-	-		
物业服务收入	1,235.97	814.02	34.14	1.84	4,923.12	4,143.91	15.83	6.26
养殖塘出	276.98	-	100.00	0.41	-	-		

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
租收入								
摄影服务	45.72	55.58	-21.57	0.07	-	-		
矿产收入	-	-	-	-	19.37	2.19	88.69	0.02
出租土地、海域使用权	5,517.24	2,326.34	57.84	8.20	5,673.39	2,073.09	63.46	7.21
出租房地产收入	2,470.07	1,432.70	42.00	3.67	-	-		
其他收入	722.73	282.35	60.93	1.07	1,416.30	887.85	37.31	1.80
合计	67,315.45	66,444.68	1.29	100.00	78,634.43	59,898.10	23.83	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

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

2021 年度，商品房销售板块营业收入比上年同期减少 37.08%，营业成本比上年同期增长 20.68%，毛利率比上年同期减少 212.35%，主要系受疫情影响，本期所售商品房价格下跌，导致确认收入较少，进而导致毛利率水平降低。

2021 年度，劳务派遣板块、物业服务板块、养殖塘出租板块和摄影板块的变动主要系本年和上年业务板块的统计口径不同所致，待调整计算后，营业收入比上年同期增加 29.78%，营业成本比上年同期增加 32.55%，毛利率比上年同期减少 13.18%，变动幅度不大。

2021 年度，矿产销售板块营业收入比上年同期减少 100.00%，营业成本比上年同期减少 100.00%，毛利率比上年同期减少 100.00%，主要系本期未发生矿产销售收入。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人作为宁海县重要的投融资主体，将整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以土地开发整理、基础设施建设为主，以地产开发、资产经营与租赁为辅的多元化经营的发展方略。未来，发行人将围绕宁海县的城市规划与部署，大力推进土地一级开发整理、基础设施项目建设以及资本运营等重点工作，为宁海县的经济社会发展提供要素支持。在管理方面，发行人将以发行债券为契机，完善公司的运营结构与财务管理制度，同时完善公司档案管理及内控制度。为提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，提高公司的市场竞争力，发行人将积极推进公司内控管理工作。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

与募集说明书相比，无重大变化。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

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

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 34.15 亿元，其中公司信用类债券余额 8.50 亿元，占有息债务余额的 24.89%；银行贷款余额 16.62 亿元，占有息债务余额的 48.66%；非银行金融机构贷款 7.13 亿元，占有息债务余额的 20.89%；其他有息债务余额 1.90 亿元，占有

息债务余额的 5.56%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含);	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
公司信用类债券	-	-	0.70	5.70	2.10	8.50
银行贷款	-	7.11	4.80	2.81	1.90	16.62
非银行金融机构贷款	-	-	2.20	-	4.93	7.13
其他有息债务	-	-	1.90	-	-	1.90

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 3.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.00 亿元，且共有 0.70 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

(二) 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
2、债券简称	22宁东债，22宁东01
3、债券代码	2280061.IB, 184250.SH
4、发行日	2022年3月4日
5、起息日	2022年3月8日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2027年3月8日
7、到期日	2029年3月8日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后2年票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后2年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如	在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登

适用)	记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2019年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	19宁海新城债，19宁新城
3、债券代码	1980377.IB，152354.SH
4、发行日	2019年12月13日
5、起息日	2019年12月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2026年12月17日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本。从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司，江海证券有限公司
13、受托管理人（如有）	中国工商银行股份有限公司宁海支行
14、投资者适当性安排（如适用）	在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	宁海宁东新城开发投资有限公司2020年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20宁东新城 PPN001
3、债券代码	032000929.IB
4、发行日	2020年11月13日
5、起息日	2020年11月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2023年11月17日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.99
10、还本付息方式	每年付息一次，到期还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不涉及
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人（如有）
15、适用的交易机制	在专项投资人及定向投资人范围内交易流通。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：2280061.IB，184250.SH

债券简称：22 宁东债，22 宁东 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：2280061.IB，184250.SH

债券简称：22 宁东债，22 宁东 01

债券约定的投资者保护条款：

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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发。

债券代码：1980377.IB，152354.SH

债券简称：19 宁海新城债，19 宁新城

债券约定的投资者保护条款：

债券提前偿还：(一)本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第 3 年即 2022 年起至 2026 年，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。(二)未上市债券本金的兑付由本期债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：2280061.IB, 184250.SH

债券简称	22 宁东债，22 宁东 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保 本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>二、偿债计划 本期债券存续期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、偿债保障措施</p> <p>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</p> <p>2、严格的信息披露机制是本期债券偿付的重要安排</p> <p>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</p>

	持 4、公司良好的外部融资渠道和优良的资信状况是本期债券偿付的重要保障 5、本期债券的增信措施进一步保证了本期债券的按时偿付
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：1980377.IB，152354.SH

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

	<p>工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。</p> <p>2、偿债计划财务安排</p> <p>针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。</p> <p>①基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。</p> <p>②补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。</p> <p>（三）偿债保证制度性安排</p> <p>根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国工商银行股份有限公司宁海支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。</p> <p>二、债券持有人会议</p> <p>（一）根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议； 2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议； 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议； 4、决定变更债权代理人； 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议； 6、修改《债券持有人会议规则》； 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜； 8、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。 <p>（二）根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的； 2、拟修改《债券持有人会议规则》； 3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容； 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监
--	--

	<p>管银行； 5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况； 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产； 7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响； 8、发行人提出债务重组方案的； 9、发行人、债权人或符合条件的债券持有人书面提议召开； 10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的； 11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。</p> <p>（三）召集债券持有人会议的机构或人士 下列机构或人士可提议召开债券持有人会议： 1、发行人书面提议召开； 2、本期债券的债权人书面提议召开； 3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开； 4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。</p> <p>若债权人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	丁剑、林色珍

（二）受托管理人/债权人代理人

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

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

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2280061. IB, 184250. SH
债券简称	22 宁东债, 22 宁东 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

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

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
2280061. IB, 184250. SH	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 3 月 28 日	与中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）的合同到期	公开招投标	无重大影响
1980377. IB, 152354. SH	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 3 月 28 日	与中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）的合同到期	公开招投标	无重大影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

1、会计政策变更

（1）本公司于2021年1月1日起开始执行财政部修订或新增的企业会计准则，主要包括：

① 《企业会计准则第22号—金融工具的确认和计量》（2017年修订）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（2017年修订）、《企业会计准则第24号—套期会计》（2017年修改）、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（2017年修改）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

② 《企业会计准则第14号—收入》（2017年修改）（财会[2017]22号，以下简称“新收入准则”）。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

③ 《企业会计准则第21号—租赁》（2018年修改）（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（

即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

（2）本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行上述会计准则对合并财务报表期初数的影响如下：

项目	2020年12月31日	新准则影响	2021年1月1日
可供出售金融资产	160,188,089.00	-160,188,089.00	
其他权益工具投资		160,188,089.00	160,188,089.00
预收账款	523,560,759.70	-219,012,835.70	304,547,924.00
合同负债		208,583,653.05	208,583,653.05
其他流动负债		10,429,182.65	10,429,182.65

2、会计估计变更

本报告期内，本公司无会计估计变更。

3、重要前期差错更正

本报告期内，本公司无重要前期差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	5.36	3.31%	12.90	-58.42%
预付款项	0.00	0.00%	0.06	-99.08%
其他流动资产	0.55	0.34%	0.11	395.74%
可供出售金融资产	-	0.00%	1.60	-100.00%
其他权益工具投资	0.87	0.54%	-	-

固定资产	0.57	0.35%	0.88	-35.43%
长期待摊费用	0.01	0.01%	0.00	557.88%

发生变动的原因：

- 1、货币资金：发行人由于业务的开展，资金频繁流动，货币资金为时点数，变化性较大。
- 2、预付款项、长期待摊费用、固定资产：变化不大，由于该科目基数很小，故变化幅度较大。
- 3、可供出售金融资产：采用新准则重分类为其他权益工具。
- 4、其他权益工具投资：参见 3。
- 5、其他流动资产：待抵扣进项税增加 0.42 亿元。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	5.36	0.98	-	18.22%
固定资产	0.57	0.37	-	64.63%
投资性房地产	15.19	10.58	-	69.66%
合计	21.12	11.92	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	15.19	-	10.58	抵押借款、发债抵押	无重大影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	2.00	2.25%	2.90	-31.03%
应付账款	0.03	0.03%	0.05	-47.29%
预收款项	3.01	3.39%	5.24	-42.42%
合同负债	0.13	0.15%	-	-
应付职工薪酬	0.19	0.21%	0.13	45.58%
应交税费	0.72	0.81%	0.47	51.10%
其他应付款	15.01	16.90%	9.86	52.24%
一年内到期的非流动负债	5.74	6.46%	15.94	-64.01%
其他流动负债	2.01	2.26%	-	-
长期应付款	4.96	5.58%	20.10	-75.33%
递延收益	-	0.00%	0.24	-100.00%
递延所得税负债	0.91	1.02%	1.32	-31.00%

发生变动的的原因：

- 1、应付票据：公司商业承兑汇票减少。
- 2、应付账款：本期偿付较多应付账款。
- 3、预收款项：采用新收入准则部分款项调入合同负债。
- 4、合同负债：受新收入准则影响，参见3。
- 5、应付职工薪酬：应付职工短期薪酬增加。
- 6、应交税费：正常缴纳。
- 7、其他应付款：生产经营需要，往来款增加。
- 8、一年内到期的非流动负债：下年需偿还的长期借款减少。
- 9、其他流动负债：受新准则影响调整。
- 10、长期应付款：本期偿还较多长期应付款。
- 11、递延收益：变化不大，由于该科目基数很小，故变化幅度较大。
- 12、递延所得税负债：应纳税暂时性差异减少。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：84.19 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 66.82 亿元，有息债务同比变动-20.63%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：30.88 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 8.50 亿元，占有息债务余额的 12.72%；银行贷款余额 49.17 亿元，占有息债务余额的 73.58%；非银行金融机构贷款 7.16 亿元，占有息债务余额的 10.71%；其他有息债务余额 2.00 亿元，占有息债务余额的 2.99%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	

公司信用类债券	-	-	0.70	5.70	2.10	8.50
银行贷款	-	15.07	10.91	2.81	20.38	49.17
非银行金融机构贷款	-	-	2.20	-	4.96	7.16
其他有息债务	-	-	2.00	-	-	2.00

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.57 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
宁波宁海新城建设投资有限公司	是	100.00%	基础设施及配套建	90.61	68.88	3.76	0.35
宁波恒海伟业建设有限公司	是	100.00%	房地产投资开发与经营	25.06	11.81	2.16	-0.73

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：13.60 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：9.51 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.09 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：5.60%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：25.99 亿元

报告期末对外担保的余额：15.67 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-10.32 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：5.92 亿元

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

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，无其他文件查询处。

（以下无正文）

(以下无正文，为宁海宁东新城开发投资有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)

宁海宁东新城开发投资有限公司



2022年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	536,282,354.10	1,289,730,474.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	325,662,167.63	292,776,850.76
应收款项融资		
预付款项	59,370.45	6,427,422.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,247,431,000.03	1,730,144,906.88
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,856,326,440.45	7,939,029,869.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	54,851,029.26	11,064,429.08
流动资产合计	11,020,612,361.92	11,269,173,952.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		160,188,089.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,011,558,022.08	2,434,094,320.00
其他权益工具投资	87,188,089.00	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,518,988,300.00	1,417,267,900.00
固定资产	56,584,163.28	87,629,302.93
在建工程	320,921,200.21	316,265,486.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,158,975,605.49	1,178,558,998.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,204,058.64	183,019.99
递延所得税资产	11,121,037.39	12,807,837.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,166,540,476.09	5,606,994,954.91
资产总计	16,187,152,838.01	16,876,168,907.02
流动负债：		
短期借款	1,817,245,179.85	1,443,450,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	200,000,000.00	290,000,000.00
应付账款	2,750,985.43	5,218,756.60
预收款项	301,468,395.09	523,560,759.70
合同负债	13,371,211.43	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	18,640,656.70	12,804,677.55
应交税费	71,626,076.67	47,404,598.94
其他应付款	1,501,236,568.83	986,082,920.20
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	573,600,000.00	1,593,750,000.00
其他流动负债	200,668,560.57	
流动负债合计	4,700,607,634.57	4,902,271,712.99

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,745,686,690.29	2,233,950,000.00
应付债券	850,000,000.00	850,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	495,851,563.28	2,010,300,509.50
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		23,897,235.42
递延所得税负债	90,804,267.53	131,606,045.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,182,342,521.10	5,249,753,790.73
负债合计	8,882,950,155.67	10,152,025,503.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,725,000,000.00	1,705,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,534,552,921.42	3,885,576,739.13
减：库存股		
其他综合收益	196,122,502.61	394,818,137.45
专项储备		
盈余公积	79,029,860.52	79,029,860.52
一般风险准备		
未分配利润	769,497,397.79	659,718,666.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,304,202,682.34	6,724,143,403.30
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	7,304,202,682.34	6,724,143,403.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,187,152,838.01	16,876,168,907.02

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：李琼 会计机构负责人：林通达

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	161,195,016.92	754,231,299.41
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	97,394,136.20	115,394,136.20
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,861,814,085.58	4,013,737,950.29
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,127,916,830.76	1,824,516,357.29
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,248,320,069.46	6,707,879,743.19
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,620,996,022.08	4,542,866,120.00
其他权益工具投资	86,959,889.00	160,188,089.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	84,955,300.00	229,045,239.10
固定资产	175,174.35	9,310,991.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,951,802.77	57,620,340.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	41,214.71	1,777,054.33
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,954,079,402.91	5,000,807,835.17
资产总计	10,202,399,472.37	11,708,687,578.36
流动负债：		

短期借款	865,863,763.19	475,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	190,000,000.00	200,000,000.00
应付账款	35,714,285.71	60,526,214.66
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9.80	9.80
应交税费	16,319,102.33	9,932,203.79
其他应付款	2,876,277,937.54	2,638,851,747.33
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	455,000,000.00	364,000,000.00
其他流动负债	200,000,000.00	
流动负债合计	4,639,175,098.57	3,748,310,175.58
非流动负债：		
长期借款	561,083,820.83	795,000,000.00
应付债券	850,000,000.00	850,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	493,351,563.28	1,047,800,509.50
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,974,536.01	21,126,078.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,908,409,920.12	2,713,926,587.85
负债合计	6,547,585,018.69	6,462,236,763.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,725,000,000.00	1,705,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,250,714,568.44	2,847,475,324.22
减：库存股		
其他综合收益	8,757,558.05	63,378,235.06
专项储备		
盈余公积	66,633,833.26	62,659,326.11

未分配利润	603,708,493.93	567,937,929.54
所有者权益（或股东权益）合计	3,654,814,453.68	5,246,450,814.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,202,399,472.37	11,708,687,578.36

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：李琼 会计机构负责人：林通达

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	673,154,520.03	786,344,336.02
其中：营业收入	673,154,520.03	786,344,336.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	736,814,901.84	697,888,955.19
其中：营业成本	664,446,766.81	598,981,021.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,847,931.95	255,579.51
销售费用	1,465,226.09	3,108,957.39
管理费用	52,368,985.32	52,453,644.55
研发费用		
财务费用	16,685,991.67	43,089,752.65
其中：利息费用	22,326,048.72	
利息收入	5,656,623.71	
加：其他收益	109,793,224.92	83,023,807.64
投资收益（损失以“-”号填列）	3,582,657.19	18,754,505.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	101,720,400.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,747,200.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,712,739.54
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	158,183,100.54	187,520,954.77
加：营业外收入	3,666,509.44	843,583.87
减：营业外支出	4,490,930.94	2,362,491.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	157,358,679.04	186,002,046.89
减：所得税费用	42,565,449.95	44,745,706.70
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	114,793,229.09	141,256,340.19
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	114,793,229.09	141,256,340.19
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	114,793,229.09	141,256,340.19
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	-198,695,634.84	-105,951,020.39
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-198,695,634.84	-105,951,020.39
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-198,695,634.84	-105,951,020.39
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	-198,695,634.84	-105,951,020.39
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-83,902,405.75	35,305,319.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-83,902,405.75	35,305,319.80
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00元,上期被合并方实现的净利润为:0.00元。

公司负责人:胡昌昌 主管会计工作负责人:李琼 会计机构负责人:林通达

母公司利润表
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	140,345,712.14	114,592,533.81
减:营业成本	134,294,016.61	95,019,402.75
税金及附加	138,331.80	
销售费用		
管理费用	12,079,286.42	27,036,145.01
研发费用		
财务费用	1,366,251.82	6,088,715.28
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	40,000,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	3,071,937.19	18,621,225.94
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,221,400.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,515,571.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6,943,358.48	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,704,521.16	2,553,925.51
加：营业外收入		24,460.01
减：营业外支出	4,168,260.00	870,200.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,536,261.16	1,708,185.52
减：所得税费用	2,791,189.62	-895,809.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,745,071.54	2,603,994.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,745,071.54	2,603,994.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	39,745,071.54	2,603,994.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：李琼 会计机构负责人：林通达

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	477,240,488.71	633,207,697.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	608,179.87	
收到其他与经营活动有关的现金	1,254,405,199.07	2,113,036,934.09
经营活动现金流入小计	1,732,253,867.65	2,746,244,631.52
购买商品、接受劳务支付的现金	595,380,576.46	1,186,799,265.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	213,427,998.10	172,874,736.43
支付的各项税费	36,086,357.83	48,739,201.95
支付其他与经营活动有关的现金	388,951,896.53	203,344,292.10
经营活动现金流出小计	1,233,846,828.92	1,611,757,496.42

经营活动产生的现金流量净额	498,407,038.73	1,134,487,135.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		69,250,260.00
取得投资收益收到的现金	3,265,160.85	18,621,225.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		224,483.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,265,160.85	88,095,969.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,217,001.96	44,116,609.41
投资支付的现金	7,000,000.00	772,277,220.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,724,712.33	
投资活动现金流出小计	32,941,714.29	816,393,829.41
投资活动产生的现金流量净额	-29,676,553.44	-728,297,860.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	205,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,629,000,000.00	1,947,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	199,026,129.40	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,848,026,129.40	2,652,950,000.00
偿还债务支付的现金	4,626,906,000.20	2,547,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	301,023,447.00	730,660,650.66
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	4,927,929,447.20	3,278,210,650.66
筹资活动产生的现金流量净额	-1,079,903,317.80	-625,260,650.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-611,172,832.51	-219,071,375.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,049,730,474.28	1,268,801,850.02
六、期末现金及现金等价物余额	438,557,641.77	1,049,730,474.28

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：李琼 会计机构负责人：林通达

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	166,205,072.02	153,782,718.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	836,449,266.18	938,799,887.56
经营活动现金流入小计	1,002,654,338.20	1,092,582,606.10
购买商品、接受劳务支付的现金	347,655,446.00	93,948,328.00
支付给职工及为职工支付的现金	3,697,213.40	4,893,621.96
支付的各项税费	138,331.80	4,829,132.43
支付其他与经营活动有关的现金	149,266,301.90	112,837,326.39
经营活动现金流出小计	500,757,293.10	216,508,408.78
经营活动产生的现金流量净额	501,897,045.10	876,074,197.32
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		69,250,260.00
取得投资收益收到的现金	2,754,440.85	18,621,225.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,754,440.85	87,871,485.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	157,201.24	151,953.40
投资支付的现金	7,000,000.00	772,277,220.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,157,201.24	772,429,173.40
投资活动产生的现金流量净额	-4,402,760.39	-684,557,687.46
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	205,000,000.00
取得借款收到的现金	1,765,000,000.00	775,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	141,970,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,926,970,000.00	1,480,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,720,956,000.20	1,056,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,544,567.00	326,371,128.94
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	2,917,500,567.20	1,382,371,128.94
筹资活动产生的现金流量净额	-990,530,567.20	97,628,871.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-493,036,282.49	289,145,380.92
加：期初现金及现金等价物余额	654,231,299.41	365,085,918.49
六、期末现金及现金等价物余额	161,195,016.92	654,231,299.41

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：李琼 会计机构负责人：林通达

