

宁波市镇海区海江投资发展有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书摘要

注册金额	人民币 10 亿元
本期发行金额	不超过人民币 10 亿元 (含 10 亿元)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

联席主承销商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO LTD

签署日期: 2022 年 7 月 12 日

声明

募集说明书摘要的主要目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者作出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明日期，募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、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。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中的“第一节 风险提示及说明”有关章节的全部内容。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 66.02%、67.50%、69.87% 和 69.60%。最近三年及一期，发行人资产负债率均在 65%以上，处于较高水平。发行人主营业务主要为房地产、公用事业和工程监理业务，具有投资大、建设周期长的特点，发行人业务规模的扩大、人员的扩增等都需要投入大量资金，导致发行人资产负债率水平较高。

（二）2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 73,982.80 万元、15,553.58 万元、41,931.77 万元和 61,263.67 万元。报告期内，发行人产生的经营活动现金流净额波动较大，主要原因系发行人报告期内收入波动较大。经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要来源，经营活动净现金流的波动将影响发行人偿债资金来源的稳定性。

（三）截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人有息债务规模为 1,439,959.94 万元、1,294,793.67 万元、1,492,518.01 万元和 1,437,287.02 万元，有息债务规模增长较快，增加了发行人支付利息时现金支出的压力，同时也加大了发行人未来债务偿还的压力。

（四）截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人应收账款净值分别为 357,576.33 万元、353,586.05 万元、353,036.46 万元和 354,676.15 万元。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人的应收账款主要是应收政府所属机构的款项，其中与宁波石化经济技术开发区管理委员会、宁波市（骆驼）城市工业功能区管委会以及宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处款项占比达到 95%以上，且账龄均在 5 年以上，存在付款方应付金额较大、账龄较长的情形。

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 3 月 31 日，发行人其他应收款净值分别为 905,462.22 万元、1,079,944.49 万元、

994,924.77 万元和 950,873.53 万元，占资产总额的比重分别为 27.74%、33.91%、28.80%和 26.99%。发行人其他应收款主要是应收政府机构及国有企业的往来款项。

发行人政府性应收款项金额较大，若未来欠款单位延迟付款或政府不能履行既定回款安排，将导致发行人应收款项的回款金额大幅减少，进而影响发行人的偿债能力。

（五）截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及下属子公司对外担保金额为 864,487.21 万元，占同期净资产的 80.72%，发行人对外担保金额较大。被担保企业主要为地方国有企业，均正常经营，且发行人履行了内部审批程序，担保损失风险总体可控，但如果出现被担保单位不能按时偿还债务的情况，将增加发行人的负债压力及代偿风险，对发行人偿债带来不利影响。

（六）发行人房地产开发销售业务主要涉及保障房、商品房开发。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人房地产开发销售收入分别为 7,069.59 万元、10,790.36 万元、54,840.14 万元和 5,054.93 万元，占主营业务收入的比例分别为 13.26%、23.09%、35.02%和 15.82%，房地产业务收入呈增长趋势。房地产行业受国家宏观政策影响较大，各区域发展不平衡情况也影响当地的房地产市场，进而对发行人房地产销售收入以及现金流产生不利影响，因此发行人房地产业务有可能削弱公司生产经营的抗风险能力。

（七）2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人政府补助分别为 17,064.65 万元、12,826.49 万元、7,492.53 万元和 1,266.72 万元。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人净利润分别为 5,559.64 万元、7,115.06 万元、5,554.31 万元和 1,300.49 万元，政府补助对公司利润贡献较大。发行人作为镇海区区属国有控股公司，得到了镇海区政府的大力支持，若政府对发行人的补助政策发生变化，将可能会对发行人的经营业绩带来不利影响。

（八）2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 3,813.63 万元、7,706.78 万元、-1,141.66 万元和 3,589.38 万元。主要来源于长期股权投资和其他权益工具投资持有期间的投资收益。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人净利润分别为 5,559.64 万元、7,115.06 万元、5,554.31 万元和 1,300.49 万元，若未来发行人投资收益下降，将可能会对发行人的经营业绩带来不利影响。

（九）发行人房地产开发销售业务中政府回购模式的保障房项目收入及土地开发业务收入源自地方政府。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人源自地方政府的收入（含政府补助）为 17,064.65 万元、12,826.49 万元、7,492.53 万元和 1,266.72 万元，占营业收入的比重分别为 28.39%、20.78%、4.46%和 3.68%，政府性收入占比较大，若地方政府政策发生变化，将可能会对发行人的经营业绩带来不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

（十）截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及其子公司存在重大诉讼及仲裁事项，详见募集说明书“第五节 发行人主要财务状况”之“三 发行人财务状况分析”之“（八）未决诉讼、仲裁情况”。发行人及其子公司存在的未决诉讼可能会影响发行人或其子公司的正常经营。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，发行人截至 2022 年 3 月 31 日的所有者权益合计（合并报表口径）为 1,070,951.39 万元。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6,796.59 万元（2019 年度、2020 年度及 2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计足以支付本期公司债券一年的利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

（二）债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券采取固定利率形式，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）根据联合资信评估股份有限公司出具的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，

发行人主体信用评级为 AA+，本期债券信用等级 AA+，评级展望为稳定。该信用等级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，违约风险很低，发行人信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。如果未来发行人出现信用等级下调或评级展望变为负面或发展中的情况，将会对本期债券的偿付产生一定不利影响。

（五）投资者保护条款提示

本期债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了投资者保护条款：资信维护承诺、救济措施及调研发行人。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（六）债券名称变更提示

由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本期债券更名为“宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	7
释义	9
第一节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款	13
二、本期债券的特殊发行条款	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	15
四、认购人承诺	15
第二节 募集资金用途	17
一、本期债券募集资金数额	17
二、本期债券募集资金的使用计划	17
三、募集资金的现金管理	17
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	17
五、本期债券募集资金运用对公司的影响	18
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺	19
七、前次公司债券募集资金使用情况	19
第三节 发行人基本情况	21
一、发行人基本情况	21
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	21
三、发行人的股权结构	25
四、发行人重要权益投资情况	25
五、发行人的治理结构等情况	29
六、发行人的董监高情况	36
七、发行人主营业务情况	38
八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	54
九、发行人未来发展战略	62
十、报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情或被媒体质疑事项	64
十一、发行人涉及房地产业务的情况	64
十二、发行人报告期内资金被违规占用情况	64
第四节 发行人主要财务状况	65
一、发行人财务报告总体情况	65
二、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标	75
三、发行人财务状况分析	86
第五节 发行人信用状况	135

一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	135
二、发行人其他信用情况.....	136
第六节 备查文件.....	139
一、备查文件.....	139
二、查阅地点.....	139

释义

在募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

海江投资、发行人、公司	指	宁波市镇海区海江投资发展有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元)的宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	本次债券项下发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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发行本期债券而制作的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
安信证券、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	安信证券股份有限公司
财通证券、联席主承销商	指	财通证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本次债券登记机构、证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
和义观达、发行人律师	指	浙江和义观达律师事务所

立信中联、会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行、账户监管人	指	本期债券募集资金专项账户开户银行
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
镇海建设	指	宁波市镇海建设投资有限公司
招宝实业	指	宁波招宝实业有限公司
明洲投资	指	宁波明洲投资集团有限公司
文旅集团	指	宁波市镇海文旅集团有限公司
金汇集团	指	宁波市镇海金汇集团有限公司
泰先新材料	指	浙江泰先新材料股份有限公司
十七房旅游	指	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司
九龙山庄	指	宁波市镇海九龙山庄有限责任公司
华鼎房地产	指	宁波华鼎房地产有限公司
鑫城物业	指	宁波市镇海鑫城物业管理有限公司
开明蓝城	指	宁波开明蓝城投资开发有限公司
九龙湖旅游	指	宁波九龙湖旅游投资有限公司
镇海热力	指	宁波市镇海热力有限责任公司
海天投资	指	宁波市镇海海天投资发展有限公司
泥螺山建设	指	宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司
通商银行	指	宁波通商银行股份有限公司
镇海农商行	指	宁波镇海农村商业银行股份有限公司
蛟川北区新农村	指	宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司面向专业投资者公开发行公司债券之主承销协议》
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期限结束日，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部

		募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；承销团各成员依据承销团协议的规定承销本次债券，并对主承销商承担相应的责任
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	根据相关法律法规制定的《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
债券持有人会议	指	指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《公司章程》	指	《宁波市镇海区海江投资发展有限公司章程》（2022 年 5 月修订）
最近三年及一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月
法定节假日或休息日	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和/或休息日）

工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业 日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：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 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）公司债券发行批准情况

1、公司拟发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）公司债券的事项已经公司于 2020 年 9 月 24 日召开的董事会会议审议通过，并经公司于 2020 年 10 月 9 日召开的股东会会议审议通过，批准授权公司董事长全权办理本次公开发行公司债券具体事宜。

2、经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册及签发的“证监许可〔2021〕2344 号”文，公司于 2021 年 7 月 7 日获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

（二）本期债券的基本发行条款

1、发行人全称：宁波市镇海区海江投资发展有限公司。

2、债券全称：宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、注册文件：发行人于 2021 年 7 月 7 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意宁波市镇海区海江投资发展有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2344 号），注册规模为不超过 10 亿元。

4、发行金额：本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

5、债券期限：本期债券期限为 5 年。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采用固定利率形式，将由发行人与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 2 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

14、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

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

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2027年8月2日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

19、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。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人资信状况”。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期的公司债券“21海江D2”本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金用途”。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

24、主承销商、债券受托管理人：发行人聘请安信证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、债券受托管理人；聘请财通证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、募集资金专户：本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

27、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。

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券不设置特殊发行条款。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 7 月 28 日。
- 2、发行首日：2022 年 8 月 1 日。
- 3、发行期限：2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 2 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、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人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

- （一）接受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）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由安信证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金用途

一、本期债券募集资金数额

本次债券于 2021 年 7 月 7 日经中国证监会“证监许可〔2021〕2344 号”文同意注册公开发行，注册规模为不超过 10 亿元。本次债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），采取一次性发行或分期方式发行。本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金的使用计划

本期债券募集资金的发行总额不超过10亿元（含10亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将10亿元全部用于偿还公司存量公司债券本金。拟偿还到期的公司债券本金具体范围如下所示：

单位：亿元

序号	借款主体	公司债务	到期日/付息日	借款余额	拟使用募集资金额度
1	宁波市镇海区海江投资发展有限公司	21 海江 D2	2022-08-10	10.00	10.00
合计			-	10.00	10.00

三、募集资金的现金管理

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）设立募集资金专项账户

发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人将于本期债券发行首日之前在监管银行的营业机构开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，以上专户用于募集资金接收、存储、划转。

专户的开立和使用应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定。发行人成功发

行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的全部募集资金划入募集资金专项账户，接受监管银行、受托管理人对募集资金的监管。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

五、本期债券募集资金运用对公司的影响

（一）有利于锁定公司债务融资成本

公开发行公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）有利于拓宽公司融资渠道降低融资成本，促进公司的长期稳定发展

近年来，公司资金需求随公司业务规模的扩大而不断增长，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，降低融资成本，有利于增强公司的盈利能力。公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

（三）本期成功发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司存量公司债券本

金；

4、假设公司债券于 2022 年 3 月 31 日完成发行；

5、假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：

本期债券发行对公司负债结构的影响

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日 (实际数)	2022 年 3 月 31 日 (模拟数)	模拟变动额
流动资产	2,577,249.92	2,577,249.92	-
非流动资产	945,467.43	945,467.43	-
资产总计	3,522,717.35	3,522,717.35	-
流动负债	1,676,660.88	1,576,660.88	-100,000.00
非流动负债	775,105.08	875,105.08	+100,000.00
负债合计	2,451,765.96	2,451,765.96	-
所有者权益	1,070,951.39	1,070,951.39	-
资产负债率 (%)	69.60%	69.60%	-
流动比率 (倍)	1.54	1.63	+0.09
速动比率 (倍)	1.00	1.07	+0.07

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺公司本期公开发行公司债券募集资金将专项用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于风险投资和二级市场股票投资，不转借他人，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

公司承诺公司本期公开发行债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府隐性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不涉及虚假化解地方政府隐性债务，不用于属于地方政府融资平台名单内子公司使用，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

（一）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第二期）

2021 年 8 月 6 日，发行人非公开发行了“21 海江 D2”公司债券，发行规模 10 亿元，期限 1 年，发行利率 2.93%，募集资金用于偿还公司债券。截至募集说明书出具日，“21 海江 D2”募集资金已使用完毕。

（二）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）

2021 年 3 月 15 日，发行人非公开发行了“21 海江 D1”公司债券，发行规模 10 亿元，期限 270 天，发行利率 3.64%，募集资金用于偿还金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。截至募集说明书出具日，“21 海江 D1”募集资金已使用完毕。

（三）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2020 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）

2020 年 9 月 3 日，发行人非公开发行了“20 海江 01”公司债券，发行规模 4.37 亿元，期限 3 年期，发行利率 4.05%，募集资金用于偿还金融机构借款，调整债务结构。截至募集说明书出具日，“20 海江 01”募集资金已使用完毕。

（四）宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）

2019 年 12 月 4 日，发行人非公开发行了“19 海江 01”公司债券，发行规模 5 亿元，期限 5 年期，发行利率 4.80%，募集资金用于偿还金融机构借款，调整债务结构。截至募集说明书出具日，“19 海江 01”募集资金已使用完毕。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	宁波市镇海区海江投资发展有限公司
法定代表人	付慧蒙
注册资本	人民币57,000.00万元
实缴资本	人民币57,000.00万元
设立（工商注册）日期	1999年1月18日
统一社会信用代码	91330211713309446N
住所（注册地）	浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街18号9-1室（新城核心区）
邮政编码	315200
所属行业	综合
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非融资担保服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；园区管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；陆地管道运输；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；电工器材销售；电力电子元器件销售；金属材料销售；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；针纺织品及原料销售；五金产品批发；农副产品销售；豆及薯类销售；谷物销售；棉、麻销售；食用农产品批发；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；汽车新车销售；电动自行车销售；电车销售；电力设施器材销售；电器辅件销售；光伏设备及元器件销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
电话	0574-86298133
传真号码	0574-86296558
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	洪昇，董事，0574-86298133

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的设立

根据宁波市镇海区人民政府《关于同意成立宁波市镇海区海江投资发展有限公司的批复》（镇政[1998]65号）批准，成立于1999年1月，由宁波市镇海区

国有资产管理委员会（以下简称“镇海区国资委”）通过划转镇海区宁波招宝实业有限公司土地出让金和该公司在宁波甬兴化工厂的股权以及宁波市镇海区地产开发公司在宁波兴业大桥有限公司股权的方式出资设立，注册资本 2,000.00 万元人民币。本次出资经镇海会计师事务所出具的镇会内验〔1999〕第 001 号验资报告审验。发行人设立时的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海区国有资产管理委员会	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1999 年 1 月	设立	根据宁波市镇海区人民政府《关于同意成立宁波市镇海区海江投资发展有限公司的批复》（镇政〔1998〕65 号）批准，成立于 1999 年 1 月，由宁波市镇海区国有资产管理委员会（以下简称“镇海区国资委”）通过划转镇海区宁波招宝实业有限公司土地出让金和该公司在宁波甬兴化工厂的股权以及宁波市镇海区地产开发公司在宁波兴业大桥有限公司股权的方式出资设立，注册资本 2,000.00 万元人民币。本次出资经镇海会计师事务所出具的镇会内验〔1999〕第 001 号验资报告审验。
2	2006 年 3 月	增资及股权划转	2006 年 3 月，根据《关于增加镇海海江投资有限公司国有资本金的通知》（镇国资委〔2003〕1 号），镇海区国资委以货币出资的方式对公司增资 8,920.00 万元；2006 年 4 月，根据《关于划转有关国有公司产权的通知》（镇国资委〔2003〕2 号），镇海区国资委将公司 100% 股权无偿划转给宁波市镇海投资有限公司。本次增资及产权划转完成后，公司注册资本变更为 10,920.00 万元，股东变更为宁波市镇海投资有限公司。本次增资经浙江永德会计师事务所出具的永德会验报字〔2006〕1035 号验资报告审验。
3	2007 年 1 月	增资及股权划转	2007 年 1 月，根据《关于转让宁波市镇海区海江投资发展有限公司等四家投资公司股权事项的批复》（镇国资委〔2007〕1 号），宁波市镇海投资有限公司将公司 100% 股权无偿转让给镇海区国资委。同年，根据《关于增加公司注册资本等事项的批复》（镇国资委〔2007〕2 号），镇海区国资委以货币出资的方式对公司增资 26,080.00 万元，公司注册资本变更为 37,000.00 万元，股东变更为镇海区国资委。本次增资经浙江永德会计师事务所出具的永德会验报字〔2007〕1004 号验资报告审验。
4	2018 年 10 月	增资	2018 年 10 月，根据公司股东决定，同意镇海区国

			资委以货币出资的方式对公司增资 20,000.00 万元，公司注册资本变更为 57,000.00 万元。
5	2019 年 8 月	控股股东变更	2019 年 8 月，根据《关于明确授权代为履行出资人职责的请示》（镇政办复〔2019〕87 号）文件，公司股东决定，同意公司出资人由宁波市镇海区国有资产管理委员会变更为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。发行人控股股东变更为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。
6	2020 年 7 月	股权结构变化	2020 年 7 月，根据《浙江省财政厅等五部门关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（浙财企〔2020〕4 号）、《浙江省财政厅关于全面划转国有股权充实社保基金方案的复函》（浙财函〔2020〕109 号）、《宁波市镇海区国有资产管理服务中心关于宁波市镇海投资有限公司、宁波市镇海区海江投资发展有限公司国有股权无偿划转相关事项的通知》（镇国资〔2020〕20 号）等文件，公司股东决定，同意将持有的宁波市镇海区海江投资发展有限公司 10% 股权无偿划转给浙江省财务开发有限责任公司。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2006 年 3 月，增资及股权划转

2006 年 3 月，根据《关于增加镇海海江投资有限公司国有资本金的通知》（镇国资委〔2003〕1 号），镇海区国资委以货币出资的方式对公司增资 8,920.00 万元；2006 年 4 月，根据《关于划转有关国有公司产权的通知》（镇国资委〔2003〕2 号），镇海区国资委将公司 100% 股权无偿划转给宁波市镇海投资有限公司。本次增资及产权划转完成后，公司注册资本变更为 10,920.00 万元，股东变更为宁波市镇海投资有限公司。本次增资经浙江永德会计师事务所出具的永德会验报字〔2006〕1035 号验资报告审验。上述增资及划转完成后，发行人的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海投资有限公司	10,920.00	100.00
合计	10,920.00	100.00

2、2007 年 1 月，增资及股权划转

2007 年 1 月，根据《关于转让宁波市镇海区海江投资发展有限公司等四家投资公司股权事项的批复》（镇国资委〔2007〕1 号），宁波市镇海投资有限公司将公司 100% 股权无偿转让给镇海区国资委。同年，根据《关于增加公司注册资本等事项的批复》（镇国资委〔2007〕2 号），镇海区国资委以货币出资的方式对公司增资 26,080.00 万元，公司注册资本变更为 37,000.00 万元，股东变更为

镇海区国资委。本次增资经浙江永德会计师事务所出具的永德会验报字（2007）1004 号验资报告审验。上述划转及增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海区国有资产管理委员会	37,000.00	100.00
合计	37,000.00	100.00

3、2018 年 10 月，发行人增资

2018 年 10 月，根据公司股东决定，同意镇海区国资委以货币出资的方式对公司增资 20,000.00 万元，公司注册资本变更为 57,000.00 万元。上述增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海区国有资产管理委员会	57,000.00	100.00
合计	57,000.00	100.00

4、2019 年 8 月，发行人控股股东变更

2019 年 8 月，根据《关于明确授权代为履行出资人职责的请示》（镇政办复（2019）87 号）文件，公司股东决定，同意公司出资人由宁波市镇海区国有资产管理委员会变更为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。发行人控股股东变更为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。上述变更完成后，发行人的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海区国有资产管理服务中心	57,000.00	100.00
合计	57,000.00	100.00

5、2020 年 7 月，发行人股权结构变化

2020 年 7 月，根据《浙江省财政厅等五部门关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（浙财企〔2020〕4 号）、《浙江省财政厅关于全面划转国有股权充实社保基金方案的复函》（浙财函〔2020〕109 号）、《宁波市镇海区国有资产管理服务中心关于宁波市镇海投资有限公司、宁波市镇海区海江投资发展有限公司国有股权无偿划转相关事项的通知》（镇国资〔2020〕20 号）等文件，公司股东决定，同意将持有的宁波市镇海区海江投资发展有限公司 10% 股权无偿划转给浙江省财务开发有限责任公司。此次变更后，截至 2022 年 3 月 31 日，公司的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
宁波市镇海区国有资产管理服务中心	51,300.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	5,700.00	10.00
合计	57,000.00	100.00

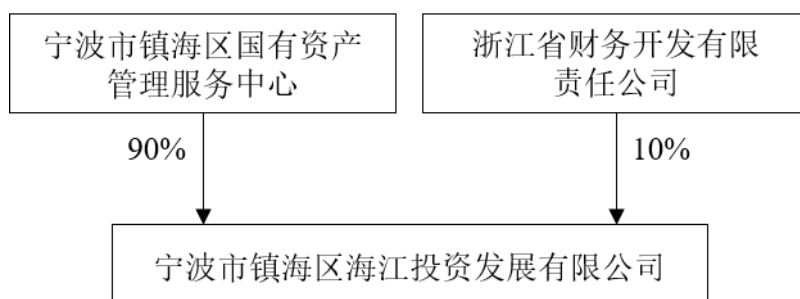
（三）发行人的重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书出具日，发行人的股权结构如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

1、控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人均为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。宁波市镇海区国有资产管理服务中心为宁波市镇海区人民政府直属的特设机构，代表区政府履行出资人职责，负责监管区属国有资产。

2、控股股东及实际控制人所持发行人股权被质押及争议情况

截至募集说明书出具日，控股股东所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表的子公司共 36 家，其中主要子公司 5 家，情况如下：

主要子公司具体情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宁波明洲投资集团有限公司	房地产	100	827,482.64	577,977.05	249,505.59	70,028.98	-701.01	是
2	宁波市镇海金汇集团有限公司	实业投资	100	114,385.82	1,288.46	113,097.36	197.78	467.82	是
3	宁波市镇海文旅集团有限公司	实业投资	100	96,905.69	73,959.37	22,946.32	40,734.67	-1,577.84	是
4	宁波化工开发有限公司	投资	50.11	939,959.72	769,065.47	170,894.25	14,158.40	-2,212.81	是
5	宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司	房地产业	54.29	405,985.22	300,653.02	105,332.20	4,729.85	-85.95	是

注：上表各主要子公司财务数据的报告期为 2021 年度/年末合并财务数据。

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况或原因如下：

1、宁波明洲投资集团有限公司

宁波明洲投资集团有限公司成立于 1995 年 10 月 20 日，注册资本 46,820.00 万元，经营范围为：实业投资；建设工程项目管理、咨询服务；企业管理咨询；批发贸易和零售；基础设施的建设、投资、经营；市政工程施工和养护；机电设备、建筑材料的批发、零售；房屋租赁、装潢、修缮；物业管理；房地产开发、经营、投资。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，明洲投资资产总额为 827,482.64 万元，负债总额为 577,977.05 万元，所有者权益为 249,505.59 万元。2021 年度明洲投资实现营业收入 70,028.98 万元，较 2020 年度增加 8,802.79 万元，增幅为 229.92%；2021 年度实现净利润-701.01 万元，较 2020 年度增加 8,076.50 万元，增幅为 92.01%。最近一年，明洲投资营业收入和净利润增加主要原因系明洲投资于 2021 年度实现商品房桃李江南销售。

2、宁波市镇海金汇集团有限公司

宁波市镇海金汇集团有限公司成立于 2019 年 12 月 3 日，注册资本 110,000.00 万元，经营范围为：股权投资、产业投资、资产管理、基金管理、管理咨询、受托的国有资产投资。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，金汇集团资产总额为 114,385.82 万元、负债总额为 1,288.46 万元，所有者权益为 113,097.36 万元。其中，截至 2021 年 12 月 31

日，金汇集团资产总额较同期增加 44,024.72 万元，增幅为 62.57%；所有者权益较同期增加 43,453.81 万元，增幅为 62.39%，金汇集团资产总额、所有者权益较同期增幅较为明显，主要系实收资本增加。2021 年度，金汇集团实现收入 197.78 万元；实现净利润 467.82 万元，金汇集团营业收入、净利润较同期增幅较为明显，主要系宁波市镇海融资担保有限公司形成担保业务收入。

3、宁波市镇海文旅集团有限公司

宁波市镇海文旅集团有限公司成立于 2019 年 11 月 11 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围为：组织、策划、承办文化艺术展览、展示；广告设计、制作、代理与发布；组织文化交流活动；文艺创意；企业形象策划；影视节目策划；新闻节目策划；品牌策划；文化艺术信息咨询；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；创意视觉设计；艺术表演场馆管理服务；经营演出经纪业务；电影流动放映业务；电子游艺厅娱乐活动；广播电视节目传送业务经营；有线广播电视和有线数字网络工程建设、维护、管理；计算机、广播电视网络设备、电子产品、办公自动化设备、数字电视配套产品的批发、零售、安装、修理；计算机系统集成、智能化工程设计与安装；安防设备安装与维护；停车服务；停车场管理；道路停车管理（路内、路叉）；小区停车管理；智能停车管理系统及设备的研发、销售、安装、维护及相关技术推广和咨询；交通设施安装工程、地坪工程的设计、施工；汽车充电桩的设计、安装和维护；软件开发；网络信息系统技术服务。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，文旅集团资产总额为 96,905.69 万元，负债总额为 73,959.37 万元，所有者权益为 22,946.32 万元。2021 年度，文旅集团实现营业收入 40,734.67，实现净利润-1,577.84 万元。其中，文旅集团 2021 年度实现营业收入较同期增加 32,962.96 万元，增幅为 424.14%，主要系下属子公司宁波镇传物资服务有限公司实现贸易收入增加。

4、宁波化工开发有限公司

宁波化工开发有限公司成立于 2002 年 08 月 15 日，注册资本 17,800.00 万元，经营范围为：楼宇物业管理；实业项目投资、开发；化工原料及产品（危化品除外）、机械设备、电子产品、日用品、针纺织品、建筑装潢材料、五金、交电、木材的批发、零售；工业用水供应（限分支机构经营）；本公司房屋租赁；化工公共管廊租赁。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，宁波化工资产总额为 939,959.72 万元，负债总额为 769,065.47 万元，所有者权益为 170,894.25 万元。2021 年度，实现营业收入 14,158.40 万元，实现净利润-2,212.81 万元。其中，宁波化工净利润较同期减少 14,385.83 万元，减幅为 118.18%，主要系管理费用（职工薪酬、水电费、暖通费）较上期同期增幅较为明显。

5、宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司

宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司成立于 2013 年 8 月 13 日，注册资本 121,575.00 万元，经营范围为：棚户区改造、保障房建设、城乡一体化项目的建设、经营管理；房屋拆迁；土地平整；基础配套及公共设施建设；环境整治；农业开发；实业投资及管理；资产经营、租赁。

截至 2021 年 12 月 31 日，蛟川北区新农村资产总额为 405,985.22 万元，负债总额为 300,653.02 万元，所有者权益为 105,332.20 万元。2021 年度，实现营业收入 4,729.85 万元，实现净利润-85.95 万元。其中，蛟川北区新农村 2021 年营业收入同比减少 4,851.80 万元，降幅为 50.64%，主要系安置房收入减少。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要合营及联营企业如下表所示：

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	核算方法	间接持股比例	表决权比例
1	宁波久丰热电有限公司	21,000.00	权益法	30.00	30.00
2	宁波甬镇投资有限公司 ¹	200,000.00	权益法	40.00	40.00

发行人主要合营及联营企业情况如下：

1、宁波久丰热电有限公司

宁波久丰热电有限公司成立于 2001 年 04 月 17 日，经营范围为：发电；电力设备安装、检修、运行维护；煤渣、粉煤灰制造、加工；蒸汽、热水的生产和供应；供热技术咨询、服务；金属材料、化工原料、建筑材料、机电设备批发、零售。

截至 2021 年 12 月 31 日，宁波久丰热电有限公司经审计的资产总额为 82,021.09 万元，负债总额为 56,828.99 万元，净资产为 25,192.11 万元；2021 年度实现营业收入 66,082.22 万元，净利润 4,127.00 万元。

¹ 宁波甬镇投资有限公司为发行人直接持股。

2、宁波甬镇投资有限公司

宁波甬镇投资有限公司成立于 2017 年 9 月 22 日，经营范围为：自有资金投资的资产管理服务；财务咨询；企业管理咨询；土地整治服务；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（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 2021 年 12 月 31 日，宁波甬镇投资有限公司经审计的资产总额为 1,085,200.38 万元，负债总额为 969,587.64 万元，净资产为 115,612.74 万元；2021 年度实现营业收入 541.86 万元，净利润-506.84 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

公司按照《公司法》等法律法规构建和完善现代企业法人治理结构，制定了《宁波市镇海区海江投资发展有限公司公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了股东会、董事会、监事会和经理层等，为公司规范运营提供了保障。

1、发行人设股东会、由全体股东组成。股东会依照《公司法》行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，并决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；

（8）对公司合并、分立、结算、清算或者变更公司形式作出决议；

（9）对公司发行公司债券作出决议；

（10）查阅董事会会议记录、监事会会议记录和公司财务会计报告；

（11）公司终止，依法取得公司的剩余财产；

（12）制定、修改公司章程；

（13）了解公司经营状况和财务状况；

（14）其他应由股东会行使的权利。

2、发行人设董事会，成员为五人，其中区国资中心委派四名，职工董事一名。职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由区国资中心从董事会成员中指定。董事每届任期三年，从区国资中心委派文件印发之日起计算。任期届满，可连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案和决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、结算或者变更公司形式方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司总经理及报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）制订公司章程的修改方案；

（12）对公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易作出决议；

（13）法律、行政法规或者公司章程规定以及股东会授予的其他职权。

3、发行人设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。经区国资中心同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权，但对属于公司党组织参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党组织意见和建议：

（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

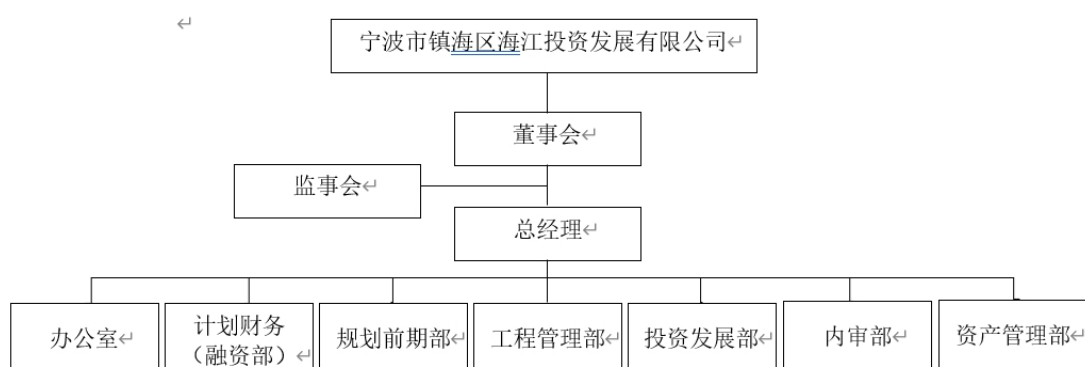
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (7) 决定聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会由五名监事组成，其中区国资中心委派三名，职工监事二名。职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一名，由全体监事过半数选举产生。监事每届任期三年，从区国资中心委派文件印发之日起计算。任期届满，可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- (4) 提请召开临时董事会会议；
- (5) 向股东会会议提出议案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 公司章程规定的其他职权。

截至募集说明书出具日，发行人组织结构图如下：



发行人主要职能部门：

1、办公室

负责综合协调公司日常事务，起草和审核重要文件报告，承办重要会议的组织保障工作；负责文秘、档案、信息宣传等工作；负责保密、保卫和安全生产工作；负责后勤管理与服务工作；负责公司内部资产采购、登记等管理工作；负责组织

人事、技术职称、劳动工资及人事档案管理工作；负责干部考核、奖惩、调配及离退休人员的管理服务工作；负责公司思想政治教育工作，并协助做好党工团工作；负责与政府相关职能部门的联系工作。

2、计划财务（融资）部

负责建立健全公司会计核算体系和财务融资管理制度，提高财务管理效率，做好财务实施、监督检查工作；负责公司资金筹集，做好融资项目对接、融资渠道拓宽、融资成本核算，提出融资计划和方案，优化公司债务结构；组织编制公司年度财务预算，对预算执行情况定期进行分析；负责编制公司年度融资计划表、融资计划执行表、融资进度表，确保融资资金及时到位；负责编制公司资金收支预算表，做好资金日常管理和调度工作，对资金安全实施进行管理监控，做好资金风险防范工作；负责公司日常财务核算及费用审核，编报各类财务报表；负责公司债权债务管理，做好公司重大财务、融资、担保事项审核报批管理工作；负责与券商、律所、评级公司等中介机构建立良好的合作关系，为直融产品的注册与发行提供保障。

3、规划前期部

负责协同属地政府做好各城市更新地块的土地征收、拆迁、安置、补偿，以及相应的市政配套设施建设等一级做地相关工作；负责做好各城市更新地块的规划研究和编制工作；负责协同公司财务融资部做好项目的融资工作，包括委托项目实施方案以及可研的编制、资金平衡等工作；负责开展项目与融资相关的前期工作，落实项目实施方案、完成项目建议书、项目可研、建设用地规划许可等的报批工作。

4、工程管理部

负责起草公司工程建设项目各项管理办法；投资项目计划的编制，并按项目实施进度编制年度、季度、月度用款计划，并做好跨年度项目资金结转核准工作；负责开展公司投资项目立项等审批，负责工程项目的概预算和造价咨询；负责项目建设阶段的招投标工作，以及非招标项目的合同谈判等事宜；负责对项目全过程期间的项目推进、工程进度、施工安全和资金使用等方面的监督和管理；负责公司投资项目款支付审核；项目档案资料的收集、审核、归档和移交和项目竣工验收工作、工程结算决算工作以及产权证办理后的移交工作。

5、投资发展部

负责制定公司的年度投资和发展计划，拟定公司投资管理制度；选择投资合作项目，建立投资项目库，负责组织对投资合作项目的可行性研究，负责起草投资项目意向书、协议书、合同等有关文件；负责对外合作、联络及谈判；配合财务部做好资金供应，配合融资部做好融资工作；定期对公司各经营板块的经营活
动进行分析，并对经营过程中的重大问题及时跟踪分析调研，出具解决方案；收集、整理、分析与公司业务和发展有关的政策、动态、趋势等，为公司的决策提供信息支持；对公司的经营管理进行战略符合性分析，对未来经营方向及战略调整做出合理建议；负责对下属企业的监督管理，落实国有资产相关管理责任；负责制定对下属公司的考核制度，并会同其他职能部门做好对下属企业的绩效考核工作，确保国有资产保值增值；负责下属企业股权管理、收购整合、投资等事宜。

6、内审部

负责建立健全公司内部审计体系，制定内部审计管理办法及实施细则，做好实施、监督和检查工作；负责编制年度内部审计工作计划，有序推进内部审计工作；负责公司内部审计工作，完善公司内部控制体系；指导、监督和检查下属子公司的内部审计工作，协助完善上述子公司内部控制体系；对公司内控制度的健全性和有效性、风险管理等方面进行检查、监督和评价并提出建议；对预算、决算执行情况，资金的拨付、管理和使用情况，固定资产的采购、管理和使用情况，以及其他主要经济指标进行审计、监督和评价。

7、资产管理部

负责公司资产管理工作；做好公司经营性资产对外招租工作以及投资项目形成固定资产的后续管理工作，协调各资产移交部门的关系；做好对下属子公司固定资产政府采购及报废的审批管理工作；做好与区财政、国资管理部门的联系工作。

（二）内部管理制度

为加强公司治理和内部控制机制建设，促进公司规范运作和健康发展，发行人根据国家相关政策法规，并结合自身实际情况，建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。发行人《财务管理制度》、《印章管理办法（试行）》、《风险控制管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易管理办法》、《募集资金使用管理办法》、《信息披露事务管理办法》等一系列内部控制制度，提高了公司经营效率，保障了资金财产安全，为促进公司各项管理工作的科学化和规范化奠定了

坚实的制度基础。

1、财务管理制度

为规范公司财务管理，加强公司财务工作的管理与监督，保证资产安全，确保资金运营的安全性与收益性，充分发挥财务的控制作用，严格财务审批程序，完善财务报告与分析，加强收据等票据和会计档案的管理，提高财务保密意识。公司根据《会计法》等有关国家财经法律、法规，结合本公司的具体情况，制定《财务管理制度》。包括经理、会计、出纳等财务岗位的工作职责，货币资金、财产物资、借款、收入、费用报销、会计档案、发票以及财务保密的管理等内容。

2、印章管理办法

为加强本公司各类印章管理，保证印章的权威性和严肃性，维护公司利益，结合公司实际，制定印章管理办法。包括印章的刻制和更换、公司印章的使用管理、部室印章的使用管理等内容，明确了印章保管和管理的责任。

3、风险控制管理办法

为建立健全公司风险控制体系，指导、规范风险控制活动，确保各项业务稳健发展、持续经营，实现公司的经营目标和经营战略，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《中华人民共和国会计法》等法律法规、规范性文件以及公司章程的规定，制定风险控制管理办法。包括公司风险控制的总体目标、主要风险类别及定义、风险控制组织体系及职责、风险控制流程、风险控制措施以及危机处理等内容。

4、对外担保管理办法

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护股东合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《镇海区区属政府性投资公司财务管理办法》、《关于进一步加强政府性投资公司管理的办法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，制定对外担保管理办法。包括对外担保的对象、决策权限及审议程序，担保合同的签订，对外担保的风险管理以及责任人责任等内容。

5、关联交易管理办法

为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公

公司的关联交易行为不损害公司和股东的合法权益，根据《公司法》等有关法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定关联交易管理办法。包括关联方的认定标准、定价原则、审批程序以及回避制度等内容。

6、募集资金使用管理办法

为规范公司募集资金管理，提高募集资金使用效率，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等有关法律法规、规范性文件以及公司章程的规定，制定募集资金使用管理办法。包括募集资金专户管理、募集资金使用管理、募集资金用途变更、募集资金管理与监督等内容。

7、信息披露事务管理办法

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，明确公司（含合并范围内的子公司）和有关人员信息披露职责范围和保密责任，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等有关法律法规、规范性文件以及公司章程的规定，制定信息披露管理制度。包括信息披露对象及披露标准、信息披露流程、信息披露管理部门及负责人职责、保密措施和保密责任、内部控制和监督机制以及涉及子公司信息披露事务的管理等内容。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性，发行人具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、人员独立方面：公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生。公司在劳动、人事及工资管理上完全独立。

2、资产独立方面：公司与股东的资产权属界定明确，不存在资产被股东占用的情形。

3、财务独立方面：公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开立账户。

4、机构独立方面：公司建立了独立的组织机构，股东会、董事会、监事会、经营管理部门依法运作。

5、业务独立情况：公司拥有房地产销售、土地整理等及相关配套产业，业务自主独立经营。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 发行人信息披露工作安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员基本任职情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
付慧蒙	董事长、总经理	2022年2月至今	是	否	无
洪昇	董事、副总经理	2022年2月至今	是	否	无
张国杰	职工代表董事	2017年3月至今	是	否	无
刘心	董事	2018年5月至今	是	否	无
陈瑜	董事	2017年9月至今	是	否	无
朱琰	监事会主席	2020年5月至今	是	否	无
徐春良	监事	2017年3月至今	是	否	无
方迪	监事	2017年3月至今	是	否	无
陈申达	职工代表监事	2018年5月至今	是	否	无
秦一帆	职工代表监事	2017年3月至今	是	否	无

1、董事

付慧蒙，女，汉族，1984年2月生，研究生学历。2009年8月至2017年4月，历任建设银行宁波北仑支行客户经理、资金结算部产品经理，建设银行宁波海曙支行营业部主任，建设银行宁波望京支行行长。2017年4月至2021年5月，历任宁波城市地下空间投资有限公司（市城投下属）技术经济部高级主管、投资经理助理。2021年5月至2021年2月，历任宁波勇诚资产管理有限公司（市城投下属）投资管理部经理助理、投资管理部经理。现任宁波市镇海区海江投资发展有限公司法人代表、总经理、董事长。

洪昇，男，汉族，1987年6月生，研究生学历。2011年5月至2013年4月

就职于普华永道商务咨询（上海）有限公司审计部。2013 年 5 月至 2013 年 11 月任中国出口信用保险公司宁波分公司项目险部项目经理。2013 年 12 月至 2022 年 1 月昆仑信托有限责任公司项目评审部高级主管。现任宁波市镇海区海江投资发展有限公司董事、副总经理、信息披露事务负责人。

张国杰，2012 年 7 月至 2016 年 5 月任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司项目部。2016 年 6 月至今任宁波市镇海区海江投资发展有限公司项目部副经理，并于 2017 年 3 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司职工代表董事。

刘心，2003 年 9 月至 2007 年 6 月任职于中国农业发展银行凤阳县支行会计结算部，2007 年 7 月至 2010 年 11 月任职于中国农业发展银行滁州分行营业部会计结算部，2010 年 12 月至 2016 年 6 月任职于中国农业发展银行滁州分行计划财会部，2018 年 1 月起任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司投资管理部。2018 年 5 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司董事。

陈瑜，2017 年 9 月任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司，自 2017 年 9 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司董事。

2、监事

朱瑛，2004 年 6 月至 2007 年 12 月任职于宁波市镇海区国泰会计师事务所，2008 年 1 月至 2012 年 4 月任职于宁波中华置地有限公司，2013 年 1 月至 2014 年 3 月任职于恒达高投资有限公司，2014 年 4 月至今任镇海区财政局委派会计，并于 2020 年 5 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司监事会主席。

徐春良，1992 年 8 月至 2000 年 12 月任职于镇海旅游开发总公司，2001 年 1 月至 2003 年 4 月任职于浙仑海外旅游公司，2003 年 5 月至 2006 年 12 月任职于宁波机场民航售票处，2007 年 1 月至 2016 年 2 月任职于浙江纺织服装技术学院。2016 年 3 月至今任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司内审部，并从 2017 年 3 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司监事。

方迪，2014 年 6 月至 2016 年 6 月任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司办公室。2016 年 7 月至今任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司资产部，并于 2017 年 3 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司监事。

陈申达，2014 年 7 月至 2014 年 12 月任宁波保税区国贸外轮供应服务有限公司业务员，2014 年 12 月至 2018 年 1 月任中汇（宁波）税务师事务所有限公司镇海缔益分公司税务助理。2018 年 5 月至今任宁波市镇海区海江投资发

展有限公司职工代表监事。

秦一帆，2014 年 9 月至 2014 年 11 月任职于宁波颐乐园。2014 年 12 月至今任职于宁波市镇海区海江投资发展有限公司办公室，并于 2017 年 3 月起任宁波市镇海区海江投资发展有限公司职工代表监事。

3、高级管理人员

高级管理人员付慧蒙、洪昇简历见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”之“（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“1、董事”简历。

4、发行人董事、监事及高级管理人员重大违法违纪情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在《公司法》《公司章程》及其他法律法规所规定的不得担任公司董事、监事及高级管理人员的情形；发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违纪行为；公司现任董事、监事、高级管理人员均未持有公司股权及债券。

（二）报告期内发行人董监高人员变动情况

报告期内发行人董监高发生重大变动情况如下：

根据《宁波市镇海区海江投资发展有限公司股东决定-关于选举公司董事、监事的决定》《宁波市镇海区海江投资发展有限公司董事会决议-关于选举公司法定代表人（董事长、经理）的决定》，发行人于 2022 年 2 月完成董事、高级管理人员的变更，本次变更完成情况具体如下：

1、董事变更

变更内容	变更前	变更后
董事会成员	杜惠达、吴亚萍、刘心、张国杰、陈瑜	付慧蒙、洪昇、刘心、张国杰、陈瑜

2、高级管理人员变动

变更内容	变更前	变更后
高级管理人员	杜惠达、张国杰	付慧蒙、洪昇

发行人上述董事、监事及高级管理人员变动未对公司日常管理、生产经营决策及偿债能力等造成重大不利影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、发行人经营范围

发行人的经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非融资担保服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；园区管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；陆地管道运输；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；电工器材销售；电力电子元器件销售；金属材料销售；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；针纺织品及原料销售；五金产品批发；农副产品销售；豆及薯类销售；谷物销售；棉、麻销售；食用农产品批发；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；汽车新车销售；电动自行车销售；电车销售；电力设施器材销售；电器辅件销售；光伏设备及元器件销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、发行人主营业务

发行人主营业务收入主要来源于房产销售、公用事业、工程监理结算业务、文化旅游业务、贸易业务及其他，是镇海区宁波石化经济技术开发区（以下简称“石化开发区”）、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和镇海新城的开发建设主体。发行人主要负责三大园区及镇海新城庄市片区的土地开发和配套基础设施建设，并为石化开发区内企业提供服务。与此同时，发行人承担了镇海区大量保障性住房建设任务，并开展商品房开发、旅游等经营性业务。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
单位：万元、%								
业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售业务	5,054.93	15.82	54,840.14	35.02	10,790.36	23.09	7,069.59	13.26

其中：保障房	157.53	0.49	4,728.14	3.02	10,027.58	21.46	5,677.61	10.65
商品房	4,897.40	15.33	50,111.99	32.00	658.02	1.41	1,391.98	2.61
土地开发业务	-	-	-	-	-	-	-	-
公用事业	3,152.17	9.86	13,075.96	8.35	12,555.44	26.87	16,200.90	30.39
文化旅游业	1,554.47	4.86	9,825.12	6.27	7,624.50	16.32	2,403.42	4.51
工程监理结算业务	2,167.56	6.78	11,489.17	7.34	13,091.32	28.02	7,764.55	14.56
贸易业务	19,299.98	60.40	62,365.18	39.83	1,032.21	2.21	12,927.98	24.25
其他	726.98	2.27	4,982.77	3.18	1,634.18	3.50	6,943.73	13.03
合计	31,956.09	100.00	156,578.34	100.00	46,728.02	100.00	53,310.14	100.00

报告期各期，发行人主营业务成本情况如下：

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售业务	5,772.79	18.80	46,693.37	34.50	10,577.73	29.67	5,388.28	14.20
其中：保障房	157.53	0.51	4,908.40	3.63	10,125.99	28.41	4,897.70	12.91
商品房	5,615.26	18.29	41,784.97	30.87	356.65	1.00	490.59	1.29
土地开发业务	-	-	-	-	-	-	-	-
公用事业	2,509.90	8.17	9,129.84	6.74	9,386.26	26.33	12,898.91	33.99
文化旅游业	787.78	2.57	4,991.14	3.69	4,400.57	12.34	3,603.11	9.49
工程监理结算业务	1,194.35	3.89	8,302.95	6.13	8,333.40	23.38	1,332.69	3.51
贸易业务	19,144.12	62.35	62,220.24	45.97	1,029.56	2.89	12,829.37	33.81
其他	1,296.89	4.22	4,023.89	2.97	1,920.68	5.39	1,897.92	5.00
合计	30,705.83	100.00	135,361.43	100.00	35,648.21	100.00	37,950.28	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利润情况如下：

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售业务	-717.86	-57.42	8,146.77	38.40	212.63	1.92	1,681.31	10.95
其中：保障房	0.00	0.00	-180.26	-0.85	-98.41	-0.89	779.92	5.08
商品房	-717.86	-57.42	8,327.02	39.25	301.37	2.72	901.39	5.87

土地开发业务	-	-	-	-	-	-	-	-
公用事业	642.27	51.37	3,946.12	18.60	3,169.18	28.60	3,301.99	21.50
文化旅游业	766.69	61.32	4,833.98	22.78	3,223.93	29.10	-1,199.69	-7.81
工程监理结算业务	973.21	77.84	3,186.22	15.02	4,757.92	42.94	6,431.86	41.87
贸易业务	155.86	12.47	144.94	0.68	2.65	0.02	98.61	0.64
其他	-569.91	-45.58	958.88	4.52	-286.51	-2.59	5,045.81	32.85
合计	1,250.26	100.00	21,216.91	100.00	11,079.81	100.00	15,359.86	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
				单位：%
业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产开发销售业务	-14.20	14.86	1.97	23.78
其中：保障房	-	-3.81	-0.98	13.74
商品房	-14.66	16.62	45.80	64.76
土地开发业务	-	-	-	-
公用事业	20.38	30.18	25.24	20.38
文化旅游业	49.32	49.20	42.28	-49.92
工程监理结算业务	44.90	27.73	36.34	82.84
贸易业务	0.81	0.23	0.26	0.76
其他	-78.39	19.24	-17.53	72.67
综合毛利率	3.91	13.55	23.71	28.81

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 53,310.14 万元、46,728.02 万元、156,578.34 万元和 31,956.09 万元；主营业务成本分别为 37,950.28 万元、35,648.21 万元、135,361.43 万元和 30,705.83 万；主营业务毛利润分别为 15,359.86 万元、11,079.81 万元、21,216.91 万元和 1,250.26 万元；毛利率分别为 28.81%、23.71%、13.55%、3.91%。

发行人 2021 年主营业务收入较 2020 年增加 109,850.32 万元，增幅为 235.08%，主要系房地产开发销售业务中的商品房业务收入增加，且发行人拓展了贸易业务，贸易业务收入较 2020 年增加 61,332.97 万元，营业成本也同步增加。2021 年毛利率较 2020 年降幅 44.07%，主要系毛利较低的贸易业务拓展。

1、房地产开发销售业务

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人房地产开发销售

业务收入分别为 7,069.59 万元、10,790.36 万元、54,840.14 万元和 5,054.93 万元，占主营业务收入的比例分别为 13.26%、23.09%、35.02%和 15.82%，为发行人主要收入来源之一。2020 年度发行人房地产开发销售业务收入较 2019 年度增加 3,720.77 万元，同比增幅 52.63%，主要原因系发行人于 2020 年交付蛟川北区（青枫雅苑）项目。2021 年发行人房地产开发销售业务收入较 2020 年增加 44,049.78 万元，增幅为 408.23%，主要系公司商品房桃李江南项目已实现销售收入，使得公司房地产销售收入增幅较大。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人房地产开发销售业务毛利润分别为 1,681.31 万元、212.63 万元、8,146.77 万元和-717.86 万元，毛利率分别为 23.78%、1.97%、14.86%和-14.2%。

2、公用事业业务

发行人公用事业业务主要包括工业用水销售业务、固废处理业务、低温仓储业务以及生活污水处理业务等，其中工业用水销售业务占公用事业业务比重较高。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公用事业业务实现收入分别为 16,200.90 万元、12,555.44 万元、13,075.96 万元和 3,152.17 万元，占主营业务收入的比例分别为 30.39%、26.87%、8.35%和 9.86%。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公用事业业务毛利润分别为 3,301.99 万元、3,169.18 万元、3,946.12 万元和 642.27 万元，毛利率分别为 20.38%、25.24%、30.18%和 20.38%。2019 年度至 2021 年度，发行人公用事业业务毛利率持续上升，主要系低毛利的低温仓储业务持续减少，使得毛利有所提升。

3、文化旅游业务

发行人文化旅游业务主要包括旅游业务及文化服务业务，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人文化旅游业务实现收入分别为 2,403.42 万元、7,624.50 万元、9,825.12 万元和 1,554.47 万元，占主营业务收入的比例分别为 4.51%、16.32%、6.27%和 4.86%。2020 年度，发行人文化旅游业务较 2019 年度增加 5,221.08 万元，同比增长 217.24%，主要原因系发行人于 2020 年度将宁波市镇海数字电视有限公司纳入合并范围。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人文化旅游业务毛利润分别为-1,199.69 万元、3,223.93 万元、4,833.98 万元和 766.69 万元，毛利率

分别为-49.92%、42.28%、49.20%和 49.32%。报告期内，发行人文化旅游业务毛利润波动幅度较为明显。其中，2020 年度发行人文化旅游业务收入增加 5,221.08 万元，同比增幅 217.24%；2021 年度发行人文化旅游业务收入增加 2,200.62 万元，同比增幅 28.86%，主要系发行人子公司文旅集团业务逐步实现多元化，于 2020 年度将宁波市镇海数字电视有限公司纳入合并范围，宁波市镇海数字电视有限公司主要业务为网络设施安装、智慧停车工程建设等，形成的毛利润较高。

4、工程监理结算业务

发行人工程监理结算业务主要系工程施工监理、市政工程施工、滩涂围垦与渣土填埋等业务，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程监理结算业务实现收入分别为 7,764.55 万元、13,091.32 万元、11,489.17 万元和 2,167.56 万元。2020 年度工程监理结算业务较 2019 年度增加 5,326.77 万元，增幅 68.60%，主要原因系市政工程施工实现收入增幅较为明显。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程监理结算业务毛利润分别为 6,431.86 万元、4,757.92 万元、3,186.22 万元和 973.21 万元，毛利率分别为 82.84%、36.34%、27.73%和 44.90%。2020 年度毛利较 2019 年度减少 1,673.94 万元，同比降低 26.03%，主要原因系①工程监理结算业务中的市政工程业务增加，但该类业务毛利较低；②发行人于 2020 年发行人将原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司的股权进行转让，滩涂围垦与渣土填埋所形成的收入相应减少，毛利下降。

2021 年度毛利较 2020 年度减少 1,571.70 万元，同比降低 33.03%，主要系 2021 年发行人不再将宁波市雄镇投资集团有限公司（原宁波市镇海雄镇建设投资有限公司）及其子公司纳入合并范围内，其工程监理形成的收入与成本相应减少，毛利下降。

5、贸易业务

发行人贸易业务主要包括钢材销售、矿石销售、金属制品及化工产品等，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人贸易业务实现营业收入分别为 12,927.98 万元、1,032.21 万元、62,365.18 万元和 19,299.98 万元。2020 年度发行人贸易业务较 2019 年度减少 11,895.77 万元，同比下降 92.02%，主要原因系发行人于 2020 年将原子公司宁波招宝实业有限公司股权进行划转，钢材业务收入为 0.00 万元。2021 年度发行人贸易业务收入较 2020 年增加 61,332.97 万

元，增幅为 5,941.91%，主要系公司金属制品及化工产品贸易业务增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人贸易业务毛利润分别为 98.61 万元、2.65 万元、144.94 万元和 155.86 万元，毛利率分别为 0.76%、0.26%、0.23%和 0.81%。2020 年度发行人贸易业务毛利润较 2019 年减少 95.96 万元，较同期下降 97.31%，主要原因系发行人将原子公司宁波招宝实业有限公司股权进行划转，导致钢材销售业务减少；2021 年度发行人贸易业务毛利润较 2020 年度增加 142.29 万元，同比增长 5,369.43%，主要系发行人扩展金属制品及化工产品贸易，子公司宁波镇传物资服务有限公司 2021 年新开展贸易业务，形成毛利润 113.77 万元。

6、其他业务板块

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人其他业务板块收入分别为 6,943.73 万元、1,634.18 万元、4,982.77 万元和 726.98 万元，占主营业务收入的比例分别为 13.03%、3.50%、3.18%和 2.27%。报告期内，发行人其他业务板块主要包括代建管理、住宿与餐饮服务业、物业管理、销售代理费、水泥销售、出租车承包管理业务等。

2020 年度发行人其他业务板块收入较 2019 年度有所下降，主要原因系发行人于 2020 年不再将宁波九龙湖旅游投资有限公司及其子公司纳入合并范围，从而导致住宿与餐饮服务业形成的收入减少。2021 年度发行人其他业务板块收入较 2020 年度增加 3,348.59 万元，同比增长 204.91%，主要系 2021 年明洲投资、宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司增加了代建管理收入（矿山工程管理收入等），宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司增加了销售代理收入，宁波市镇海区市政工程有限公司沥青搅拌站增加了水泥销售收入。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人其他业务板块毛利润分别为 5,045.81 万元、-286.51 万元、958.88 万元和-569.91 万元，毛利率分别为 72.67%、-17.53%、19.24%和-78.39%。2021 年度发行人其他业务板块毛利润较 2020 年度同比增加 1,245.39 万元，毛利率同比增加 36.77%，主要系 2021 年明洲投资、宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司增加了代建管理收入（矿山工程管理收入等），宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司增加了销售代理收入，宁波市镇海区市政工程有限公司沥青搅拌站增加了水泥销售收入，新增的其他业务板块提高了整体毛利水平。

（三）主要业务板块

1、房地产开发销售板块

发行人房地产开发销售业务主要由子公司宁波明洲投资集团有限公司、宁波市镇海新城南区开发建设投资有限公司、宁波市海曙区明洲置业有限公司及宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司承担，涉及保障房和商品房的建设，具有房地产业务三级资质。

（1）保障房板块

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人保障性住房业务收入为 5,677.61 万元、10,027.58 万元、4,728.14 万元和 157.53 万元。根据安置房建设需求，发行人通过挂牌竞拍方式获得安置房建设用地，并承建项目。安置房建设资金由发行人自筹，筹资方式包括自有资金、银行贷款，银行贷款由发行人自身筹措，一般以项目自身土地抵押或担保。建成后，安置房原则上只作为安置房安置动迁居民，向安置居民销售，销售价格根据《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》及其实施细则、《宁波市镇海区征收集体所有土地房屋拆迁实施意见》（镇政发【2007】17 号）、《镇海区征收集体所有土地房屋拆迁有关价格和费用标准》（镇价【2007】33 号）及镇海区农村宅基地管理有关规定，经协商达成拆迁协议及拆迁补充协议确定，其中商业物业部分由发行人自主定价。

安置房销售时，由镇海区各街道/乡镇拆迁办代拆迁户将应发放给拆迁户的安置房购置款直接与发行人进行结算并确认销售收入，并按照拆迁户名单及拆迁户个人与拆迁办签订的拆迁补偿协议逐一核算安置房购置金额。

报告期内，发行人主要已完工保障房项目情况如下²：

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	项目批文情况	开发时间	竣工时间	预计项目总投资	累计投资	总可售面积	已售面积	收入确认情况		
									2019年度	2020年度	2021年度
书香丽景一期	住宅	镇发改[2010]87号、甬国	2010.06	2013.03	5.89	6.50	11.60	11.40	0.1	0.0018	-

² 除表格列示项目外，发行人已完工保障房项目还有柳岸晨韵、隆鑫三期、联兴家园一期，由于实现收入较少，未列入统计表格。以上表格所提青枫雅苑和宁波市镇海区蛟川北区棚户区改造一期项目为同一项目，由于该项目涉及拆迁，剩余两栋楼拆迁未开始实施，宁波市镇海区蛟川北区棚户区改造一期项目还剩余未施工的两栋楼归在在建保障房项目之中，未列入统计表格。

		用 (2010)第 06050 55号									
联兴 家园 二期	住宅	镇发 改 [2011] 297 号、甬 国用 (2011)第 06069 47号	2012. 07	2014. 09	3.96	4.65	6.74	6.17	0.14	0.0235	0.01
青枫 雅苑	住宅	镇发 改 [2013] 269 号、浙 (2017)宁 波市 (镇海)不 动产 权第 00337 74号	2013. 10	2017. 8	26.99	20.45	20.50	15.89	0.31	0.94	0.45

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人主要在建保障房项目 1 个，发行人在建保障房项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	总可售面积	是否签订合同或协议	立项	土地	环评
宁波市镇海区蛟川北区棚户区改造二期项目	2018-2022	23.87	13.66	19.9	是	镇发改 [2015]79 号	浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第 0043078 号及浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第 0043079 号	办理中

宁波市镇海区蛟川北区棚户区改造二期项目是为进一步加快棚户区改造力度，解决居民住房困难，改善居住环境，整合土地资源，完善片区功能，项目位于蛟川北区四村。项目总占地面积 7.4524 万平方米，总建筑面积约 20.4253 万平方米，其中地上建筑面积约 16.4253 万平方米，地下建筑面积约 4 万平方米。宁

波市镇海区蛟川北区棚户区改造二期项目目前尚处于在建过程中，预计 2022 年末完工封顶，达到可销售状态。

（2）商品房板块

1) 运作模式

发行人商品房业务为通过招拍挂的方式竞拍取得土地，具体建设方案由发行人根据政府设定的规划条件，结合市场需求自主确定。项目开工后，发行人根据施工单位项目完工的工程量，按照合同约定的付款条件支付项目款，待工程竣工后，各单位根据工程结算审定造价进行竣工结算。项目建成后向社会公开销售，房屋售价由发行人自主确定。商品房收入待客户付清房款并办理交付相关手续，开具相应的发票后确认。

2) 具体项目情况

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人实现商品房业务收入 1,391.98 万元、658.02 万元、50,111.99 万元和 4,897.40 万元。

发行人目前共有 5 个主要商品房项目，包括镇海区内的镇海大厦、城投大厦、金色广场、锦绣江南以及位于象山县的印象江南项目，其中镇海大厦、城投大厦为商业办公项目，金色广场、锦绣江南、印象江南项目为住宅项目。上述 5 个项目总投资合计 26.66 亿元，总可销售面积 31.68 万平方米。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人已销售面积 25.81 万平方米。其中，金色广场、镇海大厦、城投大厦、印象江南及锦绣江南已竣工交付并对外销售。五个项目位于镇海区内，一个项目在象山县，发行人开发项目的区域集中度较高。

报告期内，发行人已完工住宅项目 3 个，具体情况如下³：

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	项目批文情况	开发时间	竣工时间	预计项目总投资	总可售面积	已售面积	收入确认情况		
								2019 年度	2020 年度	2021 年度
金色广场	住宅	镇发改〔2009〕107 号、甬国用〔2008〕第 0006930 号，镇环许〔2008〕123 号	2009.11	2013.05	4.53	5.84	3.73	0.0017	-	-
锦绣江	住宅	镇发改备〔2010〕123 号、甬国用〔2011〕第 0605689 号，镇环	2012.08	2015.11	10.10	10.67	10.64	0.096	-	-

³ 除表格列示项目外，发行人已完工商品房项目还有书香园、汇智家园，由于实现收入较少，未列入统计表格。

南		许〔2011〕164号								
印象江南	住宅	象发改备〔2014〕5号、浙象环许〔2014〕83号、国用〔2014〕01076号	2014.08	2017.09	4.50	4.94	4.35	0.024	0.009	0.01
合计					19.13	21.45	18.72	0.1217	0.009	0.01

报告期内，发行人已完工商业办公项目 2 个，具体情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	项目批文情况	开发时间	竣工时间	预计项目总投资	总可售面积	已售面积	收入确认情况		
								2019年度	2020年度	2021年度
镇海大厦	商业办公	镇发改〔2009〕328号、镇发改〔2011〕99号甬国用（2009）第0601951号、镇环许〔2009〕128号	2010.04	2013.10	5.39	6.87	5.08	-	-	-
城投大厦	商业办公	镇发改备〔2010〕27号、甬国用（2010）第0601933号，镇环许〔2010〕138号	2010.09	2015.01	2.14	3.36	2.01	-	0.10	0.002
合计					7.53	10.23	7.09	-	0.10	0.002

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人在建住宅为桃李江南、锦绣桃源和宁波大学人才安居房项目，无在建商业办公项目。

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	项目批文情况	项目总投资	已投资金额	总可销售面积	已销售面积
桃李江南 ⁴	商品房	镇房预许字 2019 第 008 号	6.73	5.07	3.52	3.43
锦绣桃源 ⁵	商品房	甬海房预许字（2021）第 001 号、甬海房预许字（2021）第 010 号	20.57	12.33	14.78	14.45
宁波大学人才安居房项目	商品房	（2020）浙规地字第 0205027 号、（2020）浙规建字第 0205188 号、浙（2020）宁波市（镇海）不动产权第 0038728 号、备案号 202033021100000239 环境影响登记表	12.84	7.52	10.24	0.91

2、土地开发板块

⁴ 桃李江南项目已基本完工，报告期内发行人已根据销售情况确认收入，目前尚未完成财务决算。

⁵ 锦绣桃源项目分别于 2021 年 1 月 19 日、2021 年 4 月 22 日取得甬海房预许字（2021）第 001 号、甬海房预许字（2021）第 010 号预售许可。

报告期内，发行人的土地开发业务主要由子公司宁波市镇海新城南区开发建设投资有限公司运营。

（1）运作模式

发行人根据石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和宁波市镇海区镇海新城管理委员会制定的征地计划来进行土地开发业务。报告期内，发行人重点从事石化开发区和镇海新城庄市片区的土地平整。石化开发区土地全部为工业用地，主要是滩涂围垦形成，开发成本较低；镇海新城区域以商业和住宅用地为主。此外，发行人还承担了海域土地开发整理业务。

石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区及宁波市镇海区镇海新城管理委员会按照政府城市规划和市政基础设施配套要求与发行人签订土地开发协议，由发行人进行与征收土地相关的拆迁安置、土地平整和配套基础设施建设事项。发行人委托街道拆迁办和动迁居民签订动迁协议，并按照拆迁标准对动迁居民进行货币补偿或实物安置；委托外部具有资质的拆迁公司进行拆迁，土地平整完成达到“七通一平”的基本标准后交城市土地储备中心收储、镇海区国土局出让。

盈利模式：发行人土地开发整理及相应配套设施建设所产生的土地代征成本、拆迁补偿费、基础设施配套费等成本由相应地块返还的土地出让金或海域使用金补偿。

土地出让收入的分配方式：园区工业性土地出让金在 2013 年以前全额返还，自 2013 年起的返还比例调整为 70%，镇海新城庄市片区经营性土地出让金的返还比例为 80%，泥螺山围垦工程海域使用金的返还比例为 50%。土地开发协议中明确表明按不低于发行人土地开发成本的价格回购（包括土地代征成本、拆迁补偿费、基础设施配套费及资本化利息等）。

上述业务模式存续于财综[2016]4 号政策下发之前，符合当时的法律法规。目前，发行人通过进行土地开发整理和配套设施建设，向镇海区土地储备中心收取相应的拆迁整理费用，以覆盖土地开发整理和配套设施建设过程中所产生的土地代征成本、拆迁补偿费、基础设施配套费等成本并获取收益，其中土地代征成本、拆迁补偿费、基础设施配套费等成本根据审计价按时结算，收益根据宁波市镇海区人民政府文件“镇政发[2008]10 号”中征地拆迁实施机构的工作服务经费标准，镇、街道和区有关部门的征地拆迁实施机构，直接取得的工作服务经费，

土地征用统一按每亩 600 元计算。集体土地房屋拆迁按被拆建筑面积每平方 40 元计算，国有土地房拆迁按被拆建筑面积每平方 60 元计算。

根据发行人子公司宁波化工开发有限公司与宁波化学工业区管理委员会于 2007 年签订的《土地开发协议》、发行人子公司宁波市镇海招宝投资开发有限公司与宁波市镇海区人民政府于 2007 年签订的《委托土地开发协议》、发行人子公司宁波市镇海区新城南区开发建设投资有限公司与宁波市镇海区人民政府于 2007 年签订的《委托土地开发协议》、发行人子公司镇海城市工业开发投资有限公司与宁波市镇海区人民政府于 2007 年签订的《委托土地开发协议》，由发行人子公司宁波化工开发有限公司、宁波市镇海招宝投资开发有限公司、宁波市镇海区新城南区开发建设投资有限公司、镇海城市工业开发投资有限公司根据“开发协议”受托对石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和镇海新城片区进行土地开发和配套基础设施建设。

自上述协议签订以来，发行人基于“委托协议”已完成开发情况如下：

单位：亩

序号	协议名称	累计已建	截至 2021 年 12 月 31 日在建	协议签订时间	开工时间	已投资额	报告期内收入确认情况	报告期内回款情况
1	《土地开发协议》-宁波化学工业区管理委员会	11,409	2,789	2007 年	2002 年	67.98 亿元（石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和镇海新城片区累计投资额）	-	-
2	《委托土地开发协议》-镇海区人民政府-新城南区	10,938	4,051	2007 年	2001 年		-	-
3	《委托土地开发协议》-镇海区人民政府-招宝投资	5,062	-	2007 年	2000 年		-	-
4	《委托土地开发协议》-镇海区人民政府-城市工业	8,936	-	2007 年	2001 年		-	-

（2）具体情况

报告期内，发行人重点从事镇海新城庄市片区、石化开发区的土地平整。镇海新城庄市，是浙江省宁波市镇海区辖街道，位于浙东宁波市镇海区甬江北岸，紧靠宁波市中心城区，处于宁波—镇海—北仑“T 字型”发展区的中心位置；石化开发区是宁波市唯一的化学工业专业园区，区内地势平坦，依江临海，水源充沛，环境容量大，自然条件优越，同时园区提供“九通一平”，配套设施齐全。

宁波及周边地区经济的快速发展和宁波杭州湾大桥的建设给园区带来了无限商机和发展机会，具有发展石油化学工业得天独厚的优势。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人正在开发整理的土地情况如下表：

单位：亿元、亩

地块位置	面积	总投资金额	已投金额	未来投资计划
				2022 年
镇海新城庄市片区	4,051.00	32.00	16.98	2.00
石化开发区地块	2,789.00	17.00	15.05	0.50
合计	6,840.00	49.00	32.03	2.50

3、公用事业业务板块

发行人主要给石化开发区内企业提供公用事业服务，该板块包括工业用水销售、固废处理、低温仓储业务、污水处理等，工业用水销售业务收入是发行人公用事业业务的主要收入来源。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公用事业业务板块形成收入 16,200.90 万元、12,555.44 万元、13,075.96 万元和 3,152.17 万元，其中，工业用水销售业务形成收入分别为 10,739.04 万元、9,959.26 万元、12,293.59 万元和 3,030.52 万元，占公用事业业务的比重分别为 66.29%、79.32%、94.02%、96.14%。

（1）运作模式

工业用水销售业务主要由宁波碧海供水有限公司通过自营模式运营。宁波碧海供水有限公司拥有宁波市镇海区农业农村局颁发的取水（镇水）字【2019】第 08 号取水证，公司供水业务以澌浦大河为主要水源，按照自来水常规处理工艺对原水进行处理，符合国家工业用水水质标准 GB/T19923-2005 要求的工艺与产品用水的水质标准后，通过供水管网及附属设施向园区内近 200 家企业供水。成本包括取水费、资源费、药剂费、其他辅助材料及制造费用等，营业收入是根据实际销售自来水数量乘以物价部门核定的单价（不含增值税）确定应计入当期收入的金额，根据镇价费【2012】18 号文件《关于工业供水价格的批复》，宁波碧海供水有限公司按每立方米 3.30 元的价格向园区内企业出售工业用水。

（2）销售情况

报告期内，发行人供水售水情况如下：

单位：万吨

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度

日供水能力	10.00	10.00	10.00	8.69
供水量	684.56	3,099.06	3,211.33	3,172.67
售水量	637.89	2,950.78	2,991.03	3,020.38

2021 年度，发行人工业用水销售业务前五大客户销售明细如下：

单位：万元

企业名称	销售额	占工业用水销售收入的比例
宁波久丰富德热力有限公司	2,422.77	26.37%
宁波海德针织漂染有限公司	689.43	7.50%
浙江镇洋发展股份有限公司	676.35	7.36%
宁波新福钛白粉有限公司	570.94	6.21%
宁波浙铁江宁化工有限公司	475.07	5.17%
合计	4,834.56	52.61%

2020 年度，发行人工业用水销售业务前五大客户销售明细如下：

单位：万元

企业名称	销售额	占工业用水销售收入的比例
宁波久丰富德热力有限公司	2,848.76	28.60%
宁波新福钛白粉有限公司	544.81	5.47%
宁波海德针织漂染有限公司	510.52	5.13%
宁波镇洋发展股份有限公司	522.75	5.25%
宁波浙铁江宁化工有限公司	463.54	4.65%
合计	4,890.38	49.10%

2019 年度，发行人工业用水销售业务前五大客户销售明细如下：

单位：万元

企业名称	销售额	占工业用水销售收入的比例
宁波久丰富德热力有限公司	2,833.71	26.39%
宁波新福钛白粉有限公司	650.77	6.06%
宁波海德针织漂染有限公司	594.53	5.54%
宁波镇洋发展股份有限公司	485.57	4.52%
宁波浙铁江宁化工有限公司	476.05	4.43%
合计	5,040.63	46.94%

4、文化旅游业务

发行人文化旅游业务主要由子公司宁波市镇海文旅集团有限公司负责运营管理。根据《中共镇海区委 镇海区人民政府关于进一步深化国资国企改革的意

见》（镇区委〔2018〕42号）、《中共镇海区委办公室 镇区委政府办公室关于印发镇海区国有企业改革实施方案的通知》（镇区委办〔2019〕29号）有关规定，发行人于2019年组建宁波市镇海文旅集团有限公司，由文旅集团主要承担区级文化旅游基础设施建设，文化旅游项目投资开发运营，旅游地产开发，健康产业投资运营，特色景区投资建设，多渠道引入社会资本提高全区文化产业服务水平，向群众提供展览展示、通讯网络、教育培训、数字传媒等公共文化服务，优化镇海区休闲文化旅游业务，提高国有资本管理水平和保值增值能力。

截至目前，文旅集团已完成初步组建，目前主要业务涵盖文旅旅游基础设施建设、通讯网络、数字传媒等，主要负责镇海区域的、网络设备工程建设（含家庭网络接入）、道路（网络）管线升级改造、智慧停车工程建设等，上述工程类业务主要通过招投标方式获取，由发行人根据客户需求进行工程施工，对工程施工的具体需求进行设备搭建、安装及升级改造，待工程施工完成后进行验收结算。上述业务均由发行人子公司宁波市镇海数字电视有限公司负责运营管理。

报告期内，发行人文化旅游业务收入分别为2,403.42万元、7,624.50万元、9,825.12万元和1,554.47万元。其中，2020年度发行人文化旅游业务收入增加5,221.08万元，同比增幅217.24%；2021年度发行人文化旅游业务收入增加2,200.62万元，同比增幅28.86%，主要系发行人子公司文旅集团业务逐步实现多元化，于2020年度将宁波市镇海数字电视有限公司纳入合并范围，宁波市镇海数字电视有限公司主要业务为网络设施安装、智慧停车工程建设等，形成的毛利润较高。

5、工程监理结算业务

报告期内，发行人工程监理结算业务主要包括滩涂围垦与渣土填埋、市政工程施工等。滩涂围垦与渣土填埋主要由发行人原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司负责运营管理，根据镇海区国资国企改革规划，提高国有资本配置效率、做强做大做优国有企业，实现国有资产保值增值。发行人于2020年将原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司股权进行转让，发行人工程监理结算业务中的滩涂围垦与渣土填埋将进一步减少；市政工程施工方面，主要由发行人子公司宁波市镇海区市政工程有限公司负责运营管理，主要负责镇海区内区域的市政工程施工，包括道路建设及修复、水管升级改造等市政工程，由工程需求方（主要为镇海区域内各街道）进行项目招投标，发行人确认中标后进行工程施

工，待工程施工完成后进行验收结算。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人工程监理结算业务收入分别为 7,764.55 万元、13,091.32 万元、11,489.17 万元和 2,167.56 万元。其中，2020 年度工程监理结算业务较 2019 年度增加 5,326.77 万元，增幅 68.60%，主要原因系市政工程施工实现收入增幅较为明显。

6、贸易业务

发行人贸易业务主要包括金属制品、化工产品销售等贸易业务。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人贸易业务板块收入分别为 12,927.98 万元、1,032.21 万元、62,365.18 万元和 19,299.98 万元。报告期内，发行人根据客户需求与供应商签订合同，待收到货物后销售给客户，采购价格根据市场行情按月确定，销售价格在采购价格的基础上进行调整。2020 年度发行人贸易业务较 2019 年度减少 11,895.77 万元，同比下降 92.02%，主要原因系发行人于 2020 年将原子公司宁波招宝实业有限公司股权进行划转，钢材业务收入为 0.00 万元。

2021 年以来，发行人及其子公司丰富业务结构，进一步拓展贸易业务，新增异辛烷、钢材等贸易业务。主要经营模式为，发行人根据业务合作单位需求方需求，并收到预收款（定金）后，联系上游供应商，与供应商签订购销合同，并预付货款。供应商根据合同约定条款发货，开具增值税发票。公司收到货物和发票时，开具收货确认函给供应商。公司将货物运输给需求方，同时开具增值税发票。

7、其他业务板块

发行人主营业务还涉及住宿与餐饮服务业、物业管理、销售代理费、出租车承包管理业务等。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人其他业务板块收入分别为 6,943.73 万元、1,634.18 万元、4,982.77 万元和 726.98 万元，占主营业务收入的比例分别为 13.03%、3.50%、3.18%和 2.27%。

八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

发行人是宁波市镇海区实体性投资和国有资产监管的主要载体，主营业务包括房地产开发销售、公用事业业务、文化旅游业务、工程监理结算业务、贸易业务等主要板块，发行人依托镇海区较好的经济发展状况，在政府的有力支持下，近年来保持较好、相对稳定的收益。

（一）行业状况

1、房地产行业

（1）我国房地产行业情况

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。

《“十四五”规划建议》在“形成强大国内市场，构建新发展格局”里提出“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”，房地产是一个城市存在和运行的载体，这是它最本质的特征。在“推进以人为核心的新型城镇化”中也重点讲了房地产，有四个关键点：一是实施城市更新行动；二是坚持“房住不炒”的定位；三是有效增加保障性住房供给；四是发挥中心城市和城市群带动作用，其中特别强调了推进以县城为重要载体的城镇化建设。

“十四五”时期房地产行业将聚焦以下目标：

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。

建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。

有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

（2）宁波市房地产行业情况

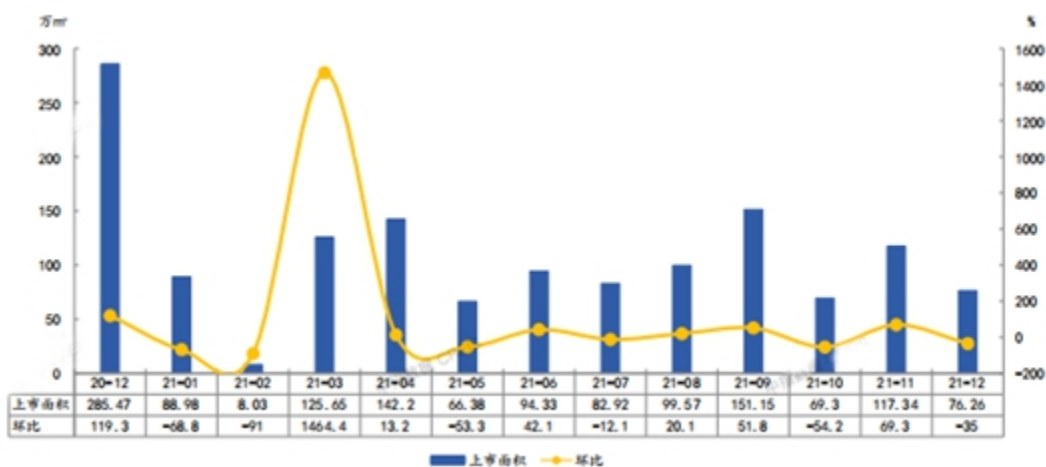
宁波的房地产行业尽管在国家一系列的调控政策下有波动震荡，但随着城市化进程的进一步加快，经济环境的优化，以及居民生活水平的提高，宁波市房地产市场保持了平稳健康的发展态势，但也出现了部分区域市场过热、房价上涨偏快等问题。

2017 年 4 月，为进一步贯彻落实国家有关房地产市场的调控政策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，按照“综合施策、分类调控”原则，宁波市人民政府办公厅颁布《保持和促进我市房地产市场平稳运行有关事项通知》，规范增加住宅有效供应，实施区域限购限贷等。

2020 年 7 月，宁波市住房和城乡建设局、宁波市自然资源和规划局、中国人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局联合发布《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（甬建发〔2020〕56 号），坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，保障和支持自住需求，抑制投资投机行为。

2020 年全年宁波市住宅用地成交占比 43.5%，仅次于工业用地。对房价上涨预期较大区域，宁波市将增加住宅用地供应，加快土地投放速度。优化供地结构，提高适建中小套型的住宅用地供应比例，优先保障保障性安居工程土地供应。

2021 年全年宁波市商品住宅成交均价为 21,671 元/m²、成交面积 1,289.44 万平方米，环比上年分别上涨 17.5%、下跌 19.0%。2021 年宁波市商品住宅（不含保障性住房）新增供应 76.26 万 m²，环比下降 35%，同比下降 73.3%。2021 年宁波市商品住宅（不含保障性住房）全市供应走势如下图：



数据来源：CREIS 中指数据

全市需求方面，2020 年 12 月-2021 年 12 月，宁波市商品住宅（不含保障性

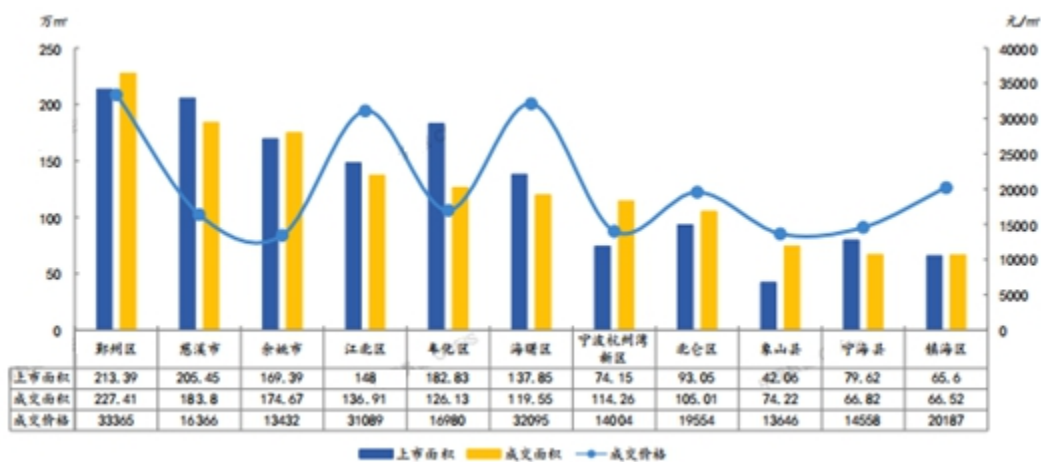
住房）成交均价为 19,010 元/m²，环比下降 19.1%，同比下降 5.2%；成交面积为 79.9 万 m²，环比上升 33.1%，同比下降 28.6%。宁波市商品住宅（不含保障性住房）成交量价走势如图：



数据来源：CREIS 中指数据

2020 年 12 月-2021 年 12 月，鄞州区成交均价最高，为 33,365 元/m²；鄞州区新房成交 227.41 万 m²，成交量最高；鄞州区上市面积最多，达 213.39 万 m²。2021 年 12 月，海曙区成交均价最高，为 37,378 元/m²；宁波杭州湾新区新房成交 20.54 万 m²，成交量最高；奉化区上市面积最多，达 16.44 万 m²。

宁波市各区县商品住宅（不含保障性住房）供求价对比如图：



数据来源：CREIS 中指数据

2、土地开发业务

(1) 我国土地开发业务情况

土地开发位于房地产产业价值链前端的环节，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，使土地将在很长一段时期处于增值过程，通过土地整治形成熟地并进入土地出让市场是后续进行土地二级开发的前提。

土地整治，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

土地是社会经济发展的基础和保障，其获取与利用条件是确定投资方向和规模的一个重要因素。近几年我国经济在投资和出口拉动下保持高速增长，固定资产投资增长过快，投资与消费比例出现失衡，贸易顺差增大导致外汇储备增多、人民币升值压力过大。为加强宏观调控、实现经济增长方式转变，国家赋予了国土资源管理部门参与宏观调控的新职能，将土地作为与金融手段相对应的重要“闸门”来抑制投资过快增长，调控国民经济运行。因此，土地整治行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用。

我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。

近几年，我国经济在投资拉动下保持高速增长，固定资产投资大幅增长和非理性投机因素导致房地产价格过快上涨。2010 年以来，国务院连续出台“国十九条”、“新国十条”、“国八条”等宏观调控措施坚决遏制部分城市房地产价格过快上涨，促进房地产市场平稳健康发展。为加强宏观调控、实现经济发展方式转变，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整治开发市场仍将呈现良好的发展态势。

2001 年 4 月国务院颁布的《关于加强国有土地资产管理的通知》，指出有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度，为土地整治行业的发展提供了很大的空间。2007 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了《土地储备管理办法》，进一步强调土地储备制度的功能定位和运作模式的调控职能。目前全国已有超过 2,000 个市县建立了土地储备相关制度，用以规范地方土地收储行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农用地转建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。同时，我国城市房地

产市场经过十几年的发展，竞争日趋激烈，在居民购买力不断提高、国家对土地使用进行严格掌控的市场环境下，日益增长的市场需求将有力提升土地价值，加速土地整理成本的回收。

（2）宁波市土地开发业务情况

根据《宁波市镇海区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》，近中期建设用地保障目标是在 2020-2035 年，规划生态保护红线面积 1,210 公顷，规划新增建设用地 2,558.34 公顷，其中村庄用地 40.34 公顷，区域基础设施用地 486 公顷，开发边界内部新增建设用地 2032 公顷（陆地新增建设用地 1400 公顷，用海新增建设用地 632 公顷）。“十四五”期间，规划可用建设用地（新增建设用地）1,023.34 公顷，其中村庄用地 16.14 公顷、区域基础设施用地 194.4 公顷等。

随着宁波城市总体规划的提升，未来几年在城市建设及土地开发整理方面将呈现健康良好的发展趋势。

3、公用事业服务

（1）我国公用事业服务情况

公用事业服务是指具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称，主要有工业供水、城市电力、煤气、供热和其他各类公共日常服务。具有经营的垄断性和地域性，受资源、规模经济效益以及政府对社会发展规划要求的制约，在经营上不太可能形成充分的竞争，从而具有一定的垄断性，市场对价格的影响非常有限。所提供的产品或服务一般是直接从生产到销售，中间没有流通环节，因此价格只有单一的零售价格形式，一般实行政府定价或政府指导价的管理形式。

财政部《关于市政公用领域开展政府和社会资本合作项目推介工作的通知》（财建〔2015〕29 号），决定在城市供水、垃圾处理、供热、供气等市政公用领域开展政府和社会资本合作，未来公用事业服务行业将逐步走向市场，引入竞争，实现科学健康发展。

（2）宁波石化开发区工业供水服务情况

发行人主要针对宁波石化开发区内企业服务，包括工业用水销售、污水处理等。石化开发区地处杭州湾南岸，是宁波市唯一的化学工业专业园区，园区内有全国最大的公共液体化工码头，年吞吐能力超 1,000 万吨，有全国最大的炼化一

体化企业——中国石油化工股份有限公司的镇海炼化分公司（以下简称“镇海炼化”），拥有 2,300 万吨/年原油加工能力和 100 万吨乙烯裂解装置。

石化开发区遵循产品一体化、管理一体化、环保一体化、物流一体化、基础设施一体化的开发模式，经过十余年不懈努力，逐步建成公用工程立体联供的石油化工、新材料产业相适应的基础设施，以满足大型石化、新材料项目落户的需求。

目前宁波碧海供水有限公司供水产能为 10 万吨/日，工业供水输水管线已辐射江北、镇海、北仑三区，建成 DN1800-DN2400 管径的主输水主管线约 50 公里，运营管理的工业供水总输水管线约 80 公里，为镇海炼化、台塑集团、浙江逸盛石化有限公司、中国海洋石油集团有限公司等近二十家大型工业企业提供供水服务。

4、基础设施建设行业

城市基础设施主要是指交通、通信、供电、供热、供气、供排水、污水垃圾处理等工程性市政公用设施。城市基础设施建设是城市化进程的基础，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分。城市基础设施是城市经济发展的主要载体，是国民经济的重要组成部分。

（1）我国基础设施行业现状

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。据国务院发展研究中心预计到 2050 年我国城市化率将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五期间”我国将建设现代化基础设施体系，统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，加快建设新型基础设施，具体包括“围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施，加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设”等。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）镇海区基础设施建设行业现状及发展趋势

近年来，镇海区加快城乡品质提升，从多个方面提升城市基础设施建设，主要包括①建立区级国土空间规划导控体系，统筹推进泥螺山围垦区域、岚山水库南地快等区块开发；②交通路网不断完善，三官堂大桥建成通车、北环东路快速化改造工程等交通工程完成；③七村搬迁项目全线开工，湾塘村、岚山村、南洪村启动搬迁安置；④城市精细化管理水平进一步提升，加强餐饮油烟禁设区管理，启用智慧泊车位 4,049 个；⑤深入推进“千万工程”，大力实施农村人居环境整治“三大革命”等多个方面。根据镇海区 2022 年《政府工作报告》显示，镇海区 2021 年全年实现地区生产总值 1,252.4 亿元，晋升到全省第 18 位；中石化镇海基地项目成功落地，绿色石化产值占全市 50%以上，规模全市第一。

未来，镇海区将推进城乡一体发展，提升全域功能品质，主要包括三个方面。第一，加大城市建设力度。完善国土空间总体规划，编制“十四五”城乡发展行动规划，高起点高标准制定城市品质提升行动方案，强化规划实施监督管理力度。加强城市景观风貌规划与管控，推进甬江北岸、镇海新城开发建设，启动同心湖片区、箭港湖片区城市新客厅打造，加快骆驼老街开发，持续提升老城品质，强化与贵驷片区联动发展。实施城市化驱动建设项目 100 个、完成投资 100 亿元等；第二，深入推进乡村振兴。推动乡村产业发展，深化粮食功能区“非粮化”整治，新建高标准农田 2000 亩以上，建成现代化生猪规模养殖场等；第三，加快基础设施建设。加大新技术、智能化基础设施引进和建设力度，推进重点区域 5G 网络深度覆盖，智能化改造停车位 2,000 个等。

未来几年，社会经济的发展和人民生活水平的提高将对基础设施建设提出更高的要求。结合镇海区未来发展计划来看，镇海区城市基础设施建设行业还存在较大发展空间。

（二）行业地位

发行人是镇海区政府根据镇海区开发建设的需要批准成立的专门从事区内开发建设及区对外投资业务的国有控股公司，是石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区的开发建设主体，主要负责三大园区及新城庄市片区的基础设施建设和土地开发，并为石化开发区内企业提供服务。同时，发行人承担了镇海区大量保障性住房建设任务，在经营领域和投资范围上具有绝对优势，拥有对镇海区重点产业、重点行业、重点企业进行战略投资的职能。发行人在本

地区内处于绝对的垄断地位，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，具有广阔的发展前景。

（三）发行人的竞争优势

1、区位优势

宁波市位于长江三角洲南翼，毗邻上海、杭州，为我国对外开放沿海港口城市和国家计划单列市之一，是东南沿海重要的港口城市和长三角南翼的经济中心。镇海区是宁波市辖区之一，北面与上海浦东新区相邻，东面和舟山群岛隔海相望，地理位置优越、区位优势明显，辖区内镇海港已成为我国大陆第二大港宁波港的重要组成部分，年吞吐能力超过 2,000 万吨。镇海区拥有我国最大的 5 万吨级液体化工专用泊位，为我国最大的液体化工码头之一。继上世纪七十年代镇海炼油厂、镇海发电厂等一批国家重点工程落户镇海之后，镇海区又相继聚集了镇海炼化、中国石油化工第三建设公司等多家部、省、市属重点企业，吸引了 LG 集团（韩国）、阿克苏诺贝尔公司（荷兰）、道达尔公司（法国）等国际知名企业入驻，成为了浙江省大工程项目最集中的大工业基地，并日渐发展成为一座位于东海岸的工业重镇。随着工业经济总量的持续增长，镇海区已形成以石油化工产业、装备制造、纺织服装业为主体的工业格局，并依托三大特色产业园区实现产业集聚发展，经济基础较好。

2、垄断经营优势

发行人是镇海区政府根据镇海区开发建设的需要批准成立的专门从事区内开发建设及区对外投资业务的国有控股公司，是石化开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区的开发建设主体，主要负责三大园区及新城庄市片区的基础设施建设和土地开发，并为石化开发区内企业提供服务。同时，发行人承担了镇海区大量保障性住房建设任务，在经营领域和投资范围上具有绝对优势，拥有对镇海区重点产业、重点行业、重点企业进行战略投资的职能。发行人在本地区内处于绝对的垄断地位，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，具有广阔的发展前景。

九、发行人未来发展战略

根据镇海区政府对发行人的定位和要求，发行人未来发展战略是逐步发展成为“政府引导、市场运作、优化结构、集团发展”的综合性集团公司，以发展实

业为依托，以追求资本投资收益最大化为目标进行多元化股权投资，不断优化产业结构，着力培育出支撑公司发展的主体产业。

政府项目建设方面。根据国家政策法规，发行人积极开拓新的业务领域。未来将作为社会力量，通过市场竞争的方式，参与政府公共服务事项，形成可持续发展的业务。

工业园区建设方面。发行人坚持把产业优化升级作为加快转变经济发展方式的重大战略任务，推进集群化大产业、支撑性大项目、总部型大企业建设，打造有较强竞争力的海洋经济强区和临港产业基地；以集聚提升为主要手段，加快打造产业集聚基地，做强宁波石化经济技术开发区，打造“国内一流、国际领先”的石化及新材料产业基地；优化和整合提升镇海经济开发区和城市工业功能区，提高整机制造水平，打造高端制造业基地；做大做强宁波市国家级大学科技园，努力打造高教科研创意产业基地；大力发展创意产业，提升宁波市大学科技园发展水平，启动“创 E 慧谷”二期项目，加快中软宁波基地建设，推进以“知识经济”集聚为特色的新兴产业基地建设。

房地产开发方面。做大做强房地产公司，积极稳妥拓展市场，在实现净资产“六年翻二番”的基础上，根据房地产市场形势，积极调整经营策略，将资产经营作为新的业务，实现以房地产开发为主业，物业管理、商业地产经营等相关产业为一体的集团化运作模式，进一步提升国资企业基础设施建设的能力，为全区经济社会持续健康发展提供有力支撑。

旅游投资方面。发行人将通过组建文旅集团进一步整合优化镇海区相关文化旅游资源，承担镇海区区级文化旅游基础设施建设、文化旅游项目投资开发运营、旅游地产开发、健康产业投资运营、特色景区投资建设等，推动文化旅游业转型升级，将文化产业、文化创意、文化传播、休闲旅游进行整合，打造富有特色和美丽的镇海区文化旅游产业投资、开发、融资、运营、建设主体。

产业投资基金方面。发行人以国家产业政策、区域产业政策规划为指导和依据，设立扶持符合产业政策导向的产业投资基金，引导地方产业升级，支持社会民生发展。与此同时，发行人将通过组建金汇集团进一步整合优化镇海区相关金融资源，扩宽国有资产投资领域、提高资金运营效益，推动镇海区全区创业创新和产业转型升级。

十、报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情或被媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

十一、发行人涉及房地产业务的情况

报告期内，公司房地产项目均取得相应的合规文件，合规手续齐全，均按照国家对房地产调控政策持续期间国务院、国土资源部颁布的相关政策、部门规章及规范性文件的规定执行。本公司不存在受监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

十二、发行人报告期内资金被违规占用情况

发行人的控股股东及实际控制人均为宁波市镇海区国有资产管理服务中心，报告期内发行人不存在资金被控股股东，实际控制人及其关联方违规占用的情况。

第四节 发行人主要财务状况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务报告进行了审计，分别出具了立信中联审字[2020]D-0537 号、立信中联审字[2021]D-0546 号和立信中联审字[2022]D-0638 号标准无保留意见的审计报告。

除非特别说明，募集说明书中 2019-2021 年度财务数据来源于发行人经审计的 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报告，2022 年 1-3 月数据来源于发行人未经审计的 2022 年 1-3 月财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础及财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2019-2021 年经审计的财务报告的编制均执行国家财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》，即《企业会计准则—基本准则》和《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体会计准则以及应用指南。财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，发行人已按要求执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。

在本节中，公司以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

（二）发行人近三年财务报告审计情况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，并出具了立信中联审字[2020]D-0537 号标准无保留意见的审计报告。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，并出具了立信中联审字[2021]D-0546 号标准无保留意见的审计报告。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年 12 月 31 日的合

并及母公司资产负债表、2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，并出具了立信中联审字[2022]D-0638 号标准无保留意见的审计报告。

（三）发行人报告期内重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）2019 年

1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 6,959.40 万元；“应收账款”上年年末余额 398,612.11 万元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 万元；“应付账款”上年年末余额 14,120.91 万元；	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 万元；“应收账款”上年年末余额 0.00 万元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 万元；“应付账款”上年年末余额 0.00 万元；

2) 执行《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

3) 执行《企业会计准则第 12 号—债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照准则的规定进行追溯调整。

发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

(2) 2020 年

2020 年度发行人未发生重要会计政策变更事项。

(3) 2021 年

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)、《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”),以及《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)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

①执行新金融工具准则对本公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表的主要影响如下:

合并

单位:万元

项 目	2020年12月31日	新金融工具准则调整影响	2021年1月1日
应收账款	353,586.05	-4.66	353,581.39
其他应收款	1,079,944.49	-498.11	1,079,446.38
可供出售金融资产	99,375.08	-99,375.08	-
其他权益工具投资	-	99,375.08	99,375.08
未分配利润	103,369.12	-441.12	102,928.00
少数股东权益	215,512.71	-61.66	215,451.05

母公司

单位:万元

项 目	2020年12月31日	新金融工具准则调整影响	2021年1月1日
其他应收款	424,056.49	-1.46	424,055.03
可供出售金融资产	48,735.27	-48,735.27	-
其他权益工具投资	-	48,735.27	48,735.27
未分配利润	36,524.64	-1.46	36,523.18

②执行新收入准则对本公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表的主要影响如下:

合并

单位：万元

项 目	2020年12月31日	新收入准则调整影响	2021年1月1日
预收账款	93,059.70	-92,496.51	563.19
合同负债	-	87,939.00	87,939.00
其他流动负债	-	4,557.51	4,557.51

③执行新租赁准则对本公司 2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表无影响。

④执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》对发行人 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表的主要影响如下：

合并

单位：万元

项 目	2020年12月31日	调整影响	2021年1月1日
短期借款	164,088.00	233.88	164,321.88
其他应付款	746,254.70	-7,230.80	739,023.90
一年内到期的非流动负债	274,339.99	6,972.75	281,312.74
其他流动负债	109,931.67	24.17	109,955.84

母公司

单位：万元

项 目	2020年12月31日	调整影响	2021年1月1日
短期借款	73,000.00	79.94	73,079.94
其他应付款	41,114.46	-6,229.44	34,885.02
一年内到期的非流动负债	127,363.10	6,309.38	133,672.48

2、重大会计估计变更

(1) 2019 年

未发生重大会计估计变更事项。

(2) 2020 年

未发生重大会计估计变更事项。

(3) 2021 年

公司对会计估计变更适用时点的确定原则：

按照《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（2011 年第 2 期）“会计

估计变更应当自该会计估计变更被正式批准后生效。为了方便操作，新会计估计最早可以自最近一期尚未公布的定期报告开始实施，原则上不能追溯调整更早会计期间。”

本期主要会计估计变更：

会计估计变更的内容和原因	开始适用时点
<p>为了更加客观公允的对金融工具中应收款项进行后续计量，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息，公司现行“按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项”中按余额百分比法（计提比例为5%）计提坏账准备的方法，已不能合理反映其未来预期信用损失，公司出于谨慎性原则，拟变更会计估计按账龄分析法计提坏账准备，并在以前年度应收款项实际损失率以及对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期损失率并据此计提坏账准备。</p> <p>变更后将应收款项分类为以下组合：组合3为除上述组合之外的应收款项。按照账龄分析法计提坏账准备。其中按照1年以内5%，1年至2年10%，2年至3年20%，3年至4年30%，4年至5年50%，5年以上100%计提坏账准备。</p>	2021年1月1日

3、重大会计差错更正

报告期内未发生重大会计差错更正。

（四）发行人合并报表范围变动情况

报告期内，发行人合并范围变化情况如下：

最近三年合并范围变化情况			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波市镇海区市政工程有限公司	土木工程建筑业	由 0.00% 变更为 100.00%
2	宁波市镇海金汇集团有限公司	资本市场服务	由 0.00% 变更为 100.00%
3	宁波市镇海文旅集团有限公司	文化艺术业	由 0.00% 变更为 100.00%
2019 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司	水利管理业	由 100.00% 变更为 0.00%
2	宁波市镇海九龙山庄有限责任公司	住宿业	由 51.00% 变更为 0.00%
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波镇海广通停车管理有限公司	机动车、电子产品和日用产品修	由 0.00% 变更为 100.00%

		理业	
2	宁波市镇海数字电视有限公司	广播、电视、电影和录音制作业	由 0.00% 变更为 100.00%
3	宁波镇传物资服务有限公司	批发业	由 0.00% 变更为 100.00%
4	宁波花季文化发展有限公司	娱乐业	由 0.00% 变更为 100.00%
5	宁波市镇海广电聚源教育培训中心	文化、艺术类培训	由 0.00% 变更为 100.00%
6	宁波帮博物馆贸易发展有限公司	批发业	由 0.00% 变更为 100.00%
7	宁波市近强信息科技有限公司	软件和信息技术服务业	由 0.00% 变更为 100.00%
8	宁波市镇海蛟川教育投资有限公司	商务服务业	由 0.00% 变更为 100.00%
9	宁波市海曙区明洲置业有限公司	房地产业	由 0.00% 变更为 100.00%
10	宁波明洲置业有限公司	房地产业	由 0.00% 变更为 100.00%
11	宁波市明洲星寓企业管理有限责任公司	商务服务业	由 0.00% 变更为 100.00%
12	宁波市镇海区大数据投资发展有限公司	软件和信息技术服务业	由 0.00% 变更为 100.00%
2020 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波招宝实业有限公司	批发业	由 100.00% 变更为 0.00%
2	宁波市镇海雄镇建设投资有限公司	批发业	由 78.79% 变更为 0.00%
3	宁波市镇海围垦工程有限公司	开采专业及辅助性活动	由 100.00% 变更为 0.00%
4	宁波九龙湖旅游投资有限公司 ⁶	水上运输业	由 18.13% 变更为 0.00%
5	宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司	水上运输业	由 100.00% 变更为 0.00%
6	宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司	娱乐业	由 100.00% 变更为 0.00%
7	衢州市山海投资有限公司	资本市场服务	由 100.00% 变更为 0.00%
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波市镇海飞达驾校有限公司	教育	由 0.00% 变更为 100.00%
2021 年度不再纳入合并的子公司			
1	宁波市港城出租汽车有限公司	租赁业	由 100.00% 变更为 0.00%

⁶ 发行人于 2020 年将其持有的宁波市镇海雄镇建设投资有限公司股权进行转让，上述交易完成后导致发行人持有的宁波九龙湖旅游投资有限公司的股权减少，从而导致发行人丧失了对宁波九龙湖旅游投资有限公司及其子公司宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司、宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司控制，宁波九龙湖旅游投资有限公司及其子公司宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司、宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司于 2020 年不再纳入合并范围。

2	宁波市大学科技园发展有限公司	房地产业	由 78.94%变更为 0.00%
3	宁波亚创电子信息工业开发有限公司	批发业	由 100.00%变更为 0.00%
4	宁波慧谷文化发展有限公司	批发业	由 100.00%变更为 0.00%

2022 年 1-3 月发行人合并范围未发生变动。上述报告期内合并报表范围的变化对发行人的经营情况及盈利能力无重大不利影响。

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

为进一步推进宁波市镇海区国有企业改革，提高国有资本配置效率，做强做大做优国有企业，实现国有资产保值增值，2019 年至 2021 年，发行人将宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司、宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等公司股权进行转让，2019 年至 2021 年，宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司、宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等 13 家原发行人子公司不再纳入发行人合并范围，具体交易情况如下：

序号	公司名称	交易过程	对手方	股权转让对价	交易时间/工商变更时间	会计处理过程	会计处理方式
1	宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司	发行人原子公司将其持有的宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司 100%股权转让至宁波市镇海区国有资产管理服务中心	宁波市镇海区国有资产管理服务中心	10.57 亿元，转让基准日为 2019 年 2 月 28 日	2019 年 3 月	借：长期应收款 10.57 亿元 贷：长期股权投资 10.55 亿元 投资收益 0.02 亿元	借记长期应收款，贷记长期股权投资。处置价款 10.57 亿元，形成投资收益 196.01 万元。
2	宁波市镇海九龙山庄有限责任公司	发行人将其持有的宁波市镇海九龙山庄有限责任公司 51%股权划转至宁波市镇海投资有限公司	宁波市镇海投资有限公司	无偿划转	2019 年 11 月	借：资本公积 0.31 亿元 贷：长期股权投资 0.31 亿元	发行人冲减资本公积，持有宁波市镇海九龙山庄有限责任公司剩余股权按照权益法核算
3	宁波市镇海雄镇建设投资有限公司	发行人将其持有的宁波市镇海雄镇建设投资有限公司 78.79%股权划转至宁波市镇海区国有资产管理服务中心	宁波市镇海区国有资产管理服务中心	10.07 亿元（交易对价为发行人 2019 年经审计的	2020 年 6 月	①处置宁波市镇海雄镇建设投资有限公司 借：其他应收款 10.07 亿元 投资收益 0.66 亿元 资本公积 2.37 亿元	借记其他应收款，贷记长期股权投资。处置价款 10.07 亿元，形成投资收益 5,773.97 万元。宁
4	宁波市镇海围垦工						

	程有限公司	理服务中心，宁波市镇海雄镇建设投资有限公司原子公司宁波市镇海围垦工程有限公司同一并划转		财务报表中持有宁波市镇海雄镇建设投资有限公司股权的账面价值)		贷：长期股权投资 13.10 亿元 ②宁波九龙湖旅游投资有限公司及其子公司的控制变更为重大影响 借：资本公积 -0.11 亿元 贷：长期股权投资 -1.35 亿元 投资收益 1.24 亿元	波九龙湖旅游投资有限公司、宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司、宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司由成本法变更为权益法核算。
5	宁波九龙湖旅游投资有限公司	因发行人将其持有的宁波市镇海雄镇建设投资有限公司进行股权转让，导致发行人对宁波九龙湖旅游投资有限公司及其子公司的控制变更为重大影响	-	-			
6	宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司						
7	宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司						
8	宁波招宝实业有限公司	发行人将其持有的宁波招宝实业有限公司 100% 股权划转至镇海工业商贸集团有限公司	镇海工业商贸集团有限公司	无偿划转	2020 年 3 月	借：资本公积 2.29 亿元 贷：长期股权投资 2.29 亿元	发行人冲减资本公积
9	衢州市山海投资有限公司	发行人将其持有的衢州市山海投资有限公司 100% 转让给常山县招贤镇经济发展有限公司	常山县招贤镇经济发展有限公司	转让价 3,500 万元	2020 年 9 月	借：银行存款 0.35 亿元 贷：长期股权投资 0.34 亿元 投资收益 0.01 亿元	确认投资收益 130.61 万元
10	宁波市港城出租汽车有限公司	发行人将其持有的宁波市港城出租汽车有限公司 100% 股权转让给宁波吉宏汽车租赁服务有限公司	宁波吉宏汽车租赁服务有限公司	转让价 151.99 万元	2021 年 4 月	借：银行存款 0.02 亿元 长期股权投资 0.01 亿元 贷：投资收益 0.03 亿元	确认投资收益 342.71 万元
11	宁波市大学科技园发展有限	发行人将其持有的宁波市大学科技园发展有限公	宁波慧谷投资发展有限公司	无偿划转	2021 年 4 月	借：资本公积 -0.36 亿元 贷：长期股权投资 -0.36 亿元	发行人冲减资本公积

	公司	司 52.63% 股权无偿划转至宁波慧谷投资发展有限公司，宁波市大学科技园发展有限公司原子公司宁波亚创电子信息工业开发有限公司、宁波慧谷文化发展有限公司一并划转					
12	宁波亚创电子信息工业开发有限公司						
13	宁波慧谷文化发展有限公司						

2019 年 2020 年，宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司、宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等 9 家公司主要经营情况（2019 年）具体如下：

序号	公司名称	资产总额		负债总额		营业收入		净资产		净利润	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	宁波市镇海九龙山庄有限责任公司	10,282.34	0.32	4,563.85	0.21	2,680.43	4.46	5,718.49	0.55	-651.69	-12.24
3	宁波市镇海雄镇建设投资有限公司	429,751.12	13.17	264,000.28	12.25	10,066.24	16.75	165,750.84	16.01	5,449.69	102.35
4	宁波市镇海围垦工程有限公司	8,886.63	0.27	6,156.21	0.29	1,658.34	2.76	2,730.42	0.26	167.62	3.15
5	宁波九龙湖旅游投资有限公司	52,713.78	1.62	64,129.17	2.98	764.85	1.27	-11,415.39	-1.10	492.56	9.25
6	宁波市镇海九龙湖旅游度假服务有限公司	149.70	0.00	757.18	0.04	764.85	1.27	-607.48	-0.06	-133.59	-2.51

7	宁波市镇海九龙湖文化传播有限公司	19.12	0.00	-	-	-	-	19.12	0.00	-0.03	0.00
8	宁波招宝实业有限公司	60,562.42	1.86	37,142.72	1.72	12,020.28	20.00	23,419.69	2.26	85.73	1.61
9	衢州市山海投资有限公司	3,502.66	0.11	30.46	0.00	159.39	0.27	3,472.20	0.34	-57.98	-1.09

2021 年，宁波市港城出租汽车有限公司、宁波市大学科技园发展有限公司等 4 家公司主要经营情况（2020 年）具体如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	资产总额		负债总额		营业收入		净资产		净利润	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	宁波市港城出租汽车有限公司	69.96	0.00	240.09	0.01	64.81	0.11	-170.13	-0.02	-194.81	-2.74
2	宁波市大学科技园发展有限公司	32,042.61	1.01	34,125.43	1.59	1,438.89	2.33	-2,082.83	-0.20	-1,215.35	-17.08
3	宁波亚创电子信息工业开发有限公司	14,721.71	0.46	17,455.90	0.81	-	-	-2,734.19	-0.26	-1,158.72	-16.29
4	宁波慧谷文化发展有限公司	9,842.34	0.31	10,350.03	0.48	-	-	-507.68	-0.05	5.35	0.08

上述公司均独立运营，且产生的现金流入均相互独立，不构成同一资产组；与此同时，上述公司资产总额、营业收入、净资产等指标均未占发行人最近一年经审计的合并口径资产总额、营业收入、净资产的 50%以上，发行人上述子公司股权进行划转不构成重大资产重组。

上述交易完成后，宁波市镇海雄镇建设投资有限公司、宁波招宝实业有限公司等将不再纳入发行人合并范围。宁波市镇海雄镇建设投资有限公司主要从事工程监理业务中的滩涂围垦与渣土填埋等相关业务，宁波招宝实业有限公司主要从事钢材销售业务，上述两家公司对发行人报告期内的营业收入、净利润等具有一

定影响。

此外，发行人在处置资产的同时也根据《中共镇海区委 镇海区人民政府关于进一步深化国资国企改革的意见》（镇区委〔2018〕42号）、《中共镇海区委办公室 镇区委政府办公室关于印发镇海区国有企业改革实施方案的通知》（镇区委办〔2019〕29号）等有关规定组建文旅集团、金汇集团。2020年度、2021年度文旅集团、金汇集团主要经营情况如下：

单位：万元

2020年12月31日/2020年度					
序号	公司名称	资产总额	负债总额	营业收入	净利润
1	金汇集团	70,361.10	717.55	20.75	104.54
2	文旅集团	86,417.37	62,427.63	7,771.71	-1,234.64
2021年12月31日/2021年度					
1	金汇集团	114,385.82	1,288.46	197.78	467.82
2	文旅集团	96,480.12	73,844.31	40,734.67	-1,888.36

截至募集说明书出具日，文旅集团已完成初步组建，目前主要业务涵盖文化旅游基础设施建设、通讯网络、数字传媒等，主要负责镇海区域的、网络设备工程建设（含家庭网络接入）、道路（网络）管线升级改造、智慧停车工程建设等。

随着文旅集团、金汇集团逐步组建完成，发行人将进一步拓展文化旅游业、金融板块相关业务，预计将对发行人经营能力形成进一步补充。

总体来说，发行人处置相关资产对发行人报告期内经营情况影响有限，对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

二、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	337,880.56	347,125.07	204,001.17	309,027.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-

宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

应收票据	-	-	-	40.00
应收账款	354,676.15	353,036.46	353,586.05	357,576.33
预付款项	6,229.31	7,928.19	71.12	166.39
其他应收款	950,873.53	994,924.77	1,079,944.49	905,462.22
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	2,977.99	-	-	-
存货	892,686.65	830,542.22	751,853.88	551,344.41
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	34,903.73	27,947.28	16,134.46	10,322.89
流动资产合计	2,577,249.92	2,561,504.00	2,405,591.17	2,133,939.35
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	99,375.08	98,819.74
债权投资	5,079.25	5,060.90	-	-
长期应收款	309,620.81	261,705.93	224,862.26	425,527.87
长期股权投资	119,959.68	119,422.67	83,324.82	55,906.55
其他权益工具投资	150,888.81	150,475.00	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	43,726.87	44,352.85	60,196.73	106,167.15
固定资产	96,703.62	98,032.55	97,363.40	170,470.00
在建工程	81,453.48	75,970.52	60,553.41	47,169.13
使用权资产	1,584.89	940.50	-	-
无形资产	130,799.38	130,885.01	148,953.43	218,156.13
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,928.29	3,038.68	1,861.41	3,409.78
递延所得税资产	45.98	32.24	23.70	23.18
其他非流动资产	2,676.37	2,834.37	2,676.37	3,936.88
非流动资产合计	945,467.43	892,751.23	779,190.61	1,129,586.40
资产总计	3,522,717.35	3,454,255.22	3,184,781.78	3,263,525.75
流动负债：				
短期借款	192,723.00	199,837.57	164,088.00	178,215.00
应付票据	3,000.00	-	-	-
应付账款	9,553.62	13,246.48	4,368.89	7,254.40
预收款项	939.03	536.10	93,059.70	62,089.31

合同负债	197,715.38	152,384.45	-	-
应付职工薪酬	98.42	296.74	266.71	211.81
应交税费	8,056.18	10,505.32	7,755.30	10,100.86
其他应付款	765,996.69	719,740.90	746,254.70	617,466.85
其中：应付利息	-	-	7,230.80	7,713.60
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	274,652.33	282,983.44	274,339.99	175,876.10
其他流动负债	223,926.25	280,008.18	109,931.67	82,026.76
流动负债合计	1,676,660.88	1,659,539.18	1,400,064.96	1,133,241.09
非流动负债：				
长期借款	278,002.80	307,807.00	292,999.60	370,682.02
应付债券	231,663.95	193,215.36	194,066.95	263,237.65
租赁负债	1,045.06	687.15	-	-
长期应付款	254,679.58	242,475.72	259,367.45	379,922.41
递延收益	992.12	1,017.56	-	239.80
递延所得税负债	8,721.57	8,726.94	3,266.91	7,135.48
非流动负债合计	775,105.08	753,929.73	749,700.91	1,021,217.36
负债合计	2,451,765.96	2,413,468.90	2,149,765.87	2,154,458.45
股东权益：				
实收资本	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00
资本公积	655,681.46	632,195.47	641,700.78	690,854.39
其他综合收益	26,164.70	26,180.81	9,800.72	9,269.23
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	7,748.72	7,748.72	7,632.57	7,511.91
未分配利润	109,600.40	107,730.27	103,369.12	97,915.65
归属于母公司股东权益合计	856,195.28	830,855.27	819,503.20	862,551.18
少数股东权益	214,756.11	209,931.05	215,512.71	246,516.12
股东权益合计	1,070,951.39	1,040,786.32	1,035,015.90	1,109,067.30
负债和股东权益总计	3,522,717.35	3,454,255.22	3,184,781.78	3,263,525.75

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	34,458.62	168,015.04	61,723.13	60,114.32

其中：营业收入	34,458.62	168,015.04	61,723.13	60,114.32
二、营业总成本	40,076.84	174,960.19	81,492.82	78,664.27
营业成本	31,987.56	140,206.58	44,274.25	42,420.63
税金及附加	614.68	2,662.47	1,928.54	-1,030.58
销售费用	643.18	2,404.39	1,883.32	2,552.26
管理费用	4,350.47	16,113.34	16,270.20	15,243.96
研发费用	20.36	46.56	-	-
财务费用	2,460.59	13,526.85	17,136.52	19,477.99
其中：利息费用	3,439.38	18,545.56	20,259.58	23,336.16
利息收入	1,095.47	5,464.26	3,409.24	4,534.85
加：其他收益	1,266.72	7,492.53	12,826.49	17,064.65
投资收益（损失以“-”填列）	3,589.38	-1,141.66	7,706.78	3,813.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	517.01	-3,129.95	751.39	910.65
信用减值损失	2,240.18	3,817.31	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-	-	4,475.98
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-5,755.34	-2,708.62
资产处置收益（损失以“-”填列）	-1.21	3,072.15	13,158.45	1,696.52
三、营业利润	1,476.86	6,295.18	8,166.69	5,792.21
加：营业外收入	18.73	120.90	1,449.68	236.31
减：营业外支出	33.44	656.24	913.24	704.11
四、利润总额	1,462.14	5,759.84	8,703.13	5,324.41
减：所得税费用	161.65	205.53	1,588.07	-235.23
五、净利润	1,300.49	5,554.31	7,115.06	5,559.64
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,300.49	5,554.31	7,115.06	5,559.64
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,870.13	6,554.45	5,574.14	8,261.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-569.65	-1,000.15	1,540.93	-2,701.55

六、其他综合收益的税后净额	-16.10	16,380.09	531.49	8,080.26
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-16.10	16,380.09	531.49	7,811.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-16.10	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	16,380.09	531.49	7,811.04
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	269.22
七、综合收益总额	1,284.38	21,934.39	7,646.55	13,639.90

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	84,153.16	296,897.11	59,169.81	95,671.84
收到的税费返还	1.56	107.50	158.89	232.35
收到其他与经营活动有关的现金	118,724.74	114,460.00	392,071.83	297,009.55
经营活动现金流入小计	202,879.46	411,464.62	451,400.54	392,913.73
购买商品、接受劳务支付的现金	95,864.46	226,225.09	242,396.40	68,322.66
支付给职工以及为职工支付的现金	4,737.71	14,635.20	12,291.03	9,814.42
支付的各项税费	9,977.39	13,496.53	10,001.83	6,472.80
支付其他与经营活动有关的现金	31,036.22	115,176.03	171,157.70	234,321.05
经营活动现金流出小计	141,615.78	369,532.85	435,846.96	318,930.94
经营活动产生的现金流量净额	61,263.67	41,931.77	15,553.58	73,982.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	964.72	283.52	1,738.97	2,115.30
取得投资收益收到的现金	76.04	3,139.22	2,250.82	3,904.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	655.22	11,978.56	24,024.97	2,694.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	30,261.64	17,481.47	-
收到其他与投资活动有关的现金	45,750.00	111,675.15	97,902.34	20,200.30
投资活动现金流入小计	47,445.98	157,338.08	143,398.56	28,914.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,823.22	12,536.77	6,041.69	47,914.04
投资支付的现金	1,420.00	66,675.10	13,160.00	77,363.69
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	54,364.24	115,481.98	247,205.81	48,774.56
投资活动现金流出小计	60,607.46	194,693.85	266,407.50	174,052.29
投资活动产生的现金流量净额	-13,161.48	-37,355.76	-123,008.94	-145,138.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	101,965.00	485,220.11	412,694.00	386,477.00
发行债券收到的现金	39,880.00	508,000.00	143,700.00	210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	97,970.02	184,131.32	142,593.08	125,505.20
筹资活动现金流入小计	244,815.02	1,177,351.43	698,987.08	721,982.20
偿还债务支付的现金	133,490.00	385,750.30	298,150.14	482,934.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,230.10	36,141.00	33,170.04	61,565.19
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	158,152.80	616,531.98	365,487.24	201,928.50
筹资活动现金流出小计	299,872.90	1,038,423.28	696,807.42	746,428.48
筹资活动产生的现金流量净额	-55,057.88	138,928.15	2,179.66	-24,446.28
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	-6,955.69	143,504.16	-105,275.70	-95,601.55
加：期初现金及现金等价物余额	326,805.57	183,301.41	288,577.11	384,178.66
六、期末现金及现金等价物余额	319,849.89	326,805.57	183,301.41	288,577.11

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	112,347.94	113,149.39	73,871.29	92,921.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-

宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

预付款项	21.34	749.49	21.34	21.33
其他应收款	446,389.89	500,510.50	424,056.49	390,709.66
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	2,977.99	-	-	-
存货	0.06	0.06	0.02	-
其他流动资产	3,386.47	3,260.28	5,110.43	4,920.00
流动资产合计	562,145.71	617,669.73	503,059.57	488,572.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	48,735.27	83,731.85
长期应收款	143,645.99	96,691.11	99,637.79	-
长期股权投资	343,151.84	340,161.89	272,791.99	330,682.69
其他权益工具投资	71,715.21	71,736.68	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	10,607.53	10,685.09	10,976.43	11,258.27
固定资产	130.60	135.92	157.20	178.48
在建工程	79,292.26	75,014.32	59,173.07	45,181.94
无形资产	121,506.96	121,517.34	139,048.83	139,468.50
长期待摊费用	9.97	11.84	19.11	-
递延所得税资产	-	-	-	-
非流动资产合计	770,060.36	715,954.19	630,539.68	610,501.73
资产总计	1,332,206.06	1,333,623.92	1,133,599.26	1,099,074.42
流动负债：				
短期借款	91,611.60	101,624.28	73,000.00	21,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	85.14	12.93	11.68	11.94
预收款项	17.07	168.40	104.24	153.69
合同负债	-	644.37	-	-
应付职工薪酬	0.97	13.07	28.00	13.04
应交税费	349.28	256.01	202.73	220.66
其他应付款	33,338.46	14,916.45	41,114.46	51,557.09
其中：应付利息	-	-	6,229.44	-
应付股利	-	-	0.00	-
一年内到期的非流动负债	109,971.68	106,854.07	127,363.10	23,058.10

其他流动负债	206,023.65	266,282.69	101,931.67	72,026.76
流动负债合计	441,397.86	490,772.26	343,755.88	168,041.28
非流动负债：				
长期借款	58,724.00	58,909.00	44,840.80	62,603.90
应付债券	228,700.00	188,700.00	183,700.00	240,000.00
长期应付款	-	-	-	54,000.00
递延所得税负债	8,721.57	8,726.94	3,266.91	2,756.31
非流动负债合计	296,145.57	256,335.94	231,807.71	359,360.21
负债合计	737,543.43	747,108.20	575,563.59	527,401.49
股东权益：				
股本	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00
资本公积	464,653.71	459,653.71	447,077.74	463,453.46
其他综合收益	26,164.70	26,180.81	9,800.72	8,268.93
盈余公积	7,748.72	7,748.72	7,632.57	7,511.91
未分配利润	39,095.50	35,932.49	36,524.64	35,438.64
股东权益合计	594,662.63	586,515.72	558,035.67	571,672.93
负债和股东权益总计	1,332,206.06	1,333,623.92	1,133,599.26	1,099,074.42

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	994.64	35,917.23	1,864.65	908.27
减：营业成本	138.28	33,706.07	1,408.54	312.64
税金及附加	68.04	300.64	429.83	229.25
销售费用	-	-	-	-
管理费用	76.71	467.57	714.52	846.22
研发费用	-	-	-	-
财务费用	745.88	3,941.72	6,357.99	8,162.98
其中：利息费用	1,061.35	7,146.30	8,300.59	9,924.55
利息收入	-315.47	3,204.62	1,942.68	1,761.74
加：其他收益	0.03	5.07	11,007.65	10,016.38
投资收益（损失以“-”填列）	2,967.94	4,169.55	-1,203.11	5,213.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10.05	-912.07	10.07	16.20
信用减值损失	229.32	-2,851.19	-	-

公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-1,988.38	-401.31
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	2,336.84	-	46.60
二、营业利润	3,163.01	1,161.50	769.92	6,232.70
加：营业外收入	-	-	436.74	-
减：营业外支出	-	-	0.00	58.92
三、利润总额	3,163.01	1,161.50	1,206.66	6,173.78
减：所得税费用	-	-	0.00	-
四、净利润	3,163.01	1,161.50	1,206.66	6,173.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,163.01	1,161.50	1,206.66	6,173.78
（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	-16.10	16,380.09	1,531.79	6,810.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-16.10	16,380.09	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	1,531.79	6,810.73
六、综合收益总额	3,146.91	17,541.59	2,738.45	12,984.51

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	2.98	38,451.98	1,032.21	-
收到的税费返还	-	-	-	9.82
收到其他与经营活动有关的现金	563.74	4,406.01	36,806.08	31,555.46
经营活动现金流入小计	566.72	42,857.99	37,838.29	31,565.28
购买商品、接受劳务支付的现金	6.69	37,774.28	1,029.59	-
支付给职工以及为职工支付的现金	75.22	212.03	170.13	197.29
支付的各项税费	13.91	269.61	460.89	134.65
支付其他与经营活动有关的现金	56.17	185.01	11,554.47	3,935.67
经营活动现金流出小计	151.99	38,440.93	13,215.08	4,267.61
经营活动产生的现金流量净额	414.73	4,417.06	24,623.21	27,297.67
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	-	30,214.20	75,199.81	1,815.30
取得投资收益收到的现金	-	5,081.62	786.82	5,197.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	650.80	11,568.36	86.87	101.64
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	95,653.44	68,898.39	106,693.34	30,275.74
投资活动现金流入小计	96,304.24	115,762.57	182,766.84	37,390.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,348.47	10,568.85	3,562.24	11,625.41
投资支付的现金	3,000.00	61,147.30	24,750.00	71,513.69
支付其他与投资活动有关的现金	62,250.00	153,790.48	225,767.81	160,979.28
投资活动现金流出小计	68,598.47	225,506.63	254,080.06	244,118.38
投资活动产生的现金流量净额	27,705.77	-109,744.06	-71,313.22	-206,728.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	20,000.00	192,500.00	87,500.00	92,962.00
发行债券收到的现金	39,880.00	508,000.00	143,700.00	210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	14,080.00	-	-
筹资活动现金流入小计	64,880.00	714,580.00	231,200.00	302,962.00
偿还债务所支付的现金	30,170.00	165,375.10	48,958.10	46,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,805.68	9,523.61	5,755.49	16,348.90
支付其他与筹资活动有关的现金	61,826.27	395,076.19	148,846.81	96,512.90
筹资活动现金流出小计	93,801.95	569,974.90	203,560.40	159,161.80
筹资活动产生的现金流量净额	-28,921.95	144,605.10	27,639.60	143,800.20
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	-801.45	39,278.10	-19,050.41	-35,630.18
加：期初现金及现金等价物余额	113,149.39	73,871.29	92,921.70	128,551.88
六、期末现金及现金等价物余额	112,347.94	113,149.39	73,871.29	92,921.70

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月 31 日	2021 年度/2021 年 12 月 31 日	2020 年度/2020 年 12 月 31 日	2019 年度/2019 年 12 月 31 日
总资产（亿元）	352.27	345.43	318.48	326.35

总负债（亿元）	245.18	241.35	214.98	215.45
全部债务（亿元）	118.61	125.00	102.74	106.00
所有者权益（亿元）	107.10	104.08	103.50	110.91
营业总收入（亿元）	3.45	16.80	6.17	6.01
利润总额（亿元）	0.15	0.58	0.87	0.53
净利润（亿元）	0.13	0.56	0.71	0.56
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.35	-0.69	-2.67	-1.30
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.19	0.66	0.56	0.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	6.13	4.19	1.56	7.40
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.32	-3.74	-12.30	-14.51
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.51	13.89	0.22	-2.44
流动比率	1.54	1.54	1.72	1.88
速动比率	1.00	1.04	1.18	1.40
资产负债率（%）	69.60	69.87	67.50	66.02
债务资本比率（%）	52.55	54.57	49.82	48.87
营业毛利率（%）	7.17	16.55	28.27	29.43
平均总资产回报率（%）	0.07	0.73	0.90	0.90
平均净资产收益率（%）	0.12	0.54	0.66	0.51
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.34	-0.66	-2.50	-1.18
EBITDA（亿元）	0.50	3.51	4.17	4.76
EBITDA 全部债务比（%）	0.42	2.81	4.06	4.49
EBITDA 利息倍数	0.56	0.46	1.18	1.39
应收账款周转率	0.10	0.48	0.17	0.16
存货周转率	0.04	0.18	0.07	0.07
利息保障倍数	0.28	0.32	0.82	0.84
现金利息保障倍数	4.90	2.15	1.30	2.16
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

- (4) 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额×100%；
 (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务+所有者权益) ×100%；
 (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额+计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额+年末资产总额) ÷2×100%；
 (7) 平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；
 (8) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+所有权资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；
 (9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA/全部债务×100%；
 (10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
 (11) 应收账款周转率 = 营业收入/平均应收账款；
 (12) 存货周转率 = 营业成本/平均存货；
 (13) 利息保障倍数 = 息税前利润 / (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
 (14) 现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现) / 现金利息支出；
 (15) 贷款偿还率 (%) = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
 (16) 利息偿付率 (%) = 实际支付利息/应付利息×100%；

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	337,880.56	9.59	347,125.07	10.05	204,001.17	6.41	309,027.11	9.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	40.00	0.00
应收账款	354,676.15	10.07	353,036.46	10.22	353,586.05	11.10	357,576.33	10.96
预付款项	6,229.31	0.18	7,928.19	0.23	71.12	0.00	166.39	0.01
其他应收款	950,873.53	26.99	994,924.77	28.80	1,079,944.49	33.91	905,462.22	27.74
存货	892,686.65	25.34	830,542.22	24.04	751,853.88	23.61	551,344.41	16.89
其他流动资产	34,903.73	0.99	27,947.28	0.81	16,134.46	0.51	10,322.89	0.32
流动资产合计	2,577,249.92	73.16	2,561,504.00	74.16	2,405,591.17	75.53	2,133,939.35	65.39
债权投资	5,079.25	0.14	5,060.90	0.15	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	99,375.08	3.12	98,819.74	3.03
长期应收款	309,620.81	8.79	261,705.93	7.58	224,862.26	7.06	425,527.87	13.04
长期股权投资	119,959.68	3.41	119,422.67	3.46	83,324.82	2.62	55,906.55	1.71
其他权益工具投资	150,888.81	4.28	150,475.00	4.36	-	-	-	-
投资性房地产	43,726.87	1.24	44,352.85	1.28	60,196.73	1.89	106,167.15	3.25

固定资产	96,703.62	2.75	98,032.55	2.84	97,363.40	3.06	170,470.00	5.22
在建工程	81,453.48	2.31	75,970.52	2.20	60,553.41	1.90	47,169.13	1.45
使用权资产	1,584.89	0.04	940.50	0.03	-	-	-	-
无形资产	130,799.38	3.71	130,885.01	3.79	148,953.43	4.68	218,156.13	6.68
长期待摊费用	2,928.29	0.08	3,038.68	0.09	1,861.41	0.06	3,409.78	0.10
递延所得税资产	45.98	0.00	32.24	0.00	23.70	0.00	23.18	0.00
其他非流动资产	2,676.37	0.08	2,834.37	0.08	2,676.37	0.08	3,936.88	0.12
非流动资产合计	945,467.43	26.84	892,751.23	25.84	779,190.61	24.47	1,129,586.40	34.61
资产总计	3,522,717.35	100.00	3,454,255.22	100.00	3,184,781.78	100.00	3,263,525.75	100.00

1、货币资金

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人货币资金余额分别为 309,027.11 万元、204,001.17 万元、347,125.07 万元及 337,880.56 万元。货币资金主要包括库存现金、银行存款及其他货币资金。截至 2021 年末，公司货币资金余额较 2020 年增加 143,123.90 万元，增幅为 70.16%，主要原因系公司债券发行规模增加、预收房产销售款增加。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人货币资金的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
库存现金	5.06	0.00
银行存款	333,304.15	98.65
其他货币资金	4,571.35	1.35
合计	337,880.56	100.00

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：万元

资产类型	2022 年 3 月 31 日余额
保函保证金	25.10
用于担保的定期存款	13,700.00
担保业务存出保证金	3,735.50
履约保证金	569.89
待启用资金池保证金	0.19
合计	18,030.68

2、应收账款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022

年 3 月 31 日，发行人应收账款分别为 357,576.33 万元、353,586.05 万元、353,036.46 万元和 354,676.15 万元，占资产总额的比重分别为 10.96%、11.10%、10.22%和 10.07%。报告期内，发行人的应收账款主要是主营业务形成的应收政府所属机构的款项，报告期内波动幅度较小。

(1) 截至 2022 年 3 月 31 日发行人应收账款基本情况

1) 截至 2022 年 3 月 31 日，发行人计提的应收账款坏账准备余额为 439.54 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	9.58	-	9.58	100.00
按组合计提坏账准备	355,106.11	100.00	429.96	0.12
其中：组合 1	349,763.06	98.50	-	-
组合 2	604.36	0.17	30.22	5.00
组合 3	4,738.69	1.33	399.74	8.44
合计	355,115.69	100.00	439.54	0.12

2) 截至 2022 年 3 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末应收账款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	239,687.70	67.50	土地整理款
宁波市（骆驼）城市工业功能区管委会	58,851.82	16.57	土地整理款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	42,251.48	11.90	土地整理款、工程监理与结算业务零星支出
宁波市镇海区庄市街道拆迁办公室	5,388.75	1.52	房产销售款
宁波市镇海区住房和城乡建设局	2,883.39	0.81	房产销售款及其他业务零星支出
合计	349,063.14	98.30	-

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末账面余额为 355,115.69 万元，主要为应收宁波石化经济技术开发区管理委员会、宁波市镇海区人民政府骆驼街

道办事处、宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处、宁波市镇海区庄市街道拆迁办公室以及宁波市镇海区住房和城乡建设交通局等土地整理款、房产销售款，上述款项合计 349,063.14 万元，占发行人应收账款期末账面余额 98.30%。

上述款项主要系因发行人土地整理业务、保障房业务产生的与政府部门形成的土地整理款和房产销售款，账龄主要集中在 5 年以上，且报告期内波动较小，上述款项具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	交易对手方	金额	项目协议名称	履行情况	收入确认时点	已确定的收入金额	实际到账金额	后续回款安排	账龄
1	宁波石化经济技术开发区管理委员会	239,687.70	《土地开发协议》- 宁波化学工业区管理委员会	正在履行	发行人在《土地开发协议》下持续进行土地整理，待土地完成出让后确认收入	该笔款项主要系报告期前所形成，因此报告期内未确认收入	-	目前仍在计划中	5 年以上
2	宁波市（骆驼）城市工业功能区管委会	58,851.82	《委托土地开发协议》-镇海区人民政府-新城南区	正在履行	发行人在《土地开发协议》下持续进行土地整理，待土地完成出让后确认收入	该笔款项主要系报告期前所形成，因此报告期内未确认收入	-	目前仍在计划中	5 年以上
3	宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	42,251.48	《委托土地开发协议》-镇海区人民政府-招宝投资	正在履行	发行人在《土地开发协议》下持续进行土地整理，待土	该笔款项主要系报告期前所形成，因此报告期内未	-	目前仍在计划中	2.20（1-2 年）； 42,249.28（5 年以上）

					地完成 出让后 确认收 入	确认收 入			
4	宁波市镇海区庄市街道 拆迁办公室	5,388.75	因多个保 障房项目 形成的应 收账款	履行 完毕	收入确 认时点 为房产 交付时 点	该笔款 项主要 系报告 期前所 形成,因 此报告 期内未 确认收 入	-	待镇海 区庄市 街道拆 迁办公 室将房 产完成 交付并 收取房 产销售 款后回 款	5 年以 上
5	宁波市镇海区住房和建 设交通局	2,883.39	因多个保 障房项目 形成的应 收账款	履行 完毕	收入确 认时点 为房产 交付时 点	该笔款 项主要 系报告 期前所 形成,因 此报告 期内未 确认收 入	-	待镇海 区住房 和建设 交通局 将房产 完成交 付并收 取房产 销售款 后回款	52.00 (1 年 以 内); 2,831. 39 (5 年以 上)

报告期内,发行人应收账款主要系应收宁波石化经济技术开发区管理委员会、宁波市镇海区人民政府骆驼街道办事处、宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处、宁波市镇海区庄市街道拆迁办公室以及宁波市镇海区住房和建设交通局等土地整理款、房产销售款,上述款项主要系发行人土地整理业务、保障房业务产生的与政府部门形成的土地整理款和房产销售款,上述应收账款主要系发行人报告期前所形成的款项,不属于发行人报告期内形成的大额垫资款项。

3) 截至 2022 年 3 月 31 日,发行人应收账款账龄分析表如下:

单位:万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内	4,345.22	1.22
1 至 2 年	1,577.01	0.44

2 至 3 年	25.79	0.01
3 年以上	349,167.66	98.33
小计	355,115.69	100.00
减：坏帐准备	439.54	0.12
合计	354,676.15	99.88

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日发行人应收账款基本情况

1) 截至 2021 年 12 月 31 日，发行人计提的应收账款坏账准备余额为 283.84 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	9.58	-	9.58	100.00
按组合计提坏账准备	353,310.72	100.00	274.25	0.08
其中：组合 1	349,763.06	99.00	-	-
组合 2	527.56	0.15	26.38	5.00
组合 3	3,020.10	0.85	247.88	8.21
合计	353,320.30	100.00	283.84	0.08

②截至 2021 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末应收账款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款 期末余额的 比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	239,687.70	67.84	土地整理款
宁波市（骆驼）城市工业功能区管委会	58,851.82	16.66	土地整理款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	42,254.05	11.96	土地整理款、 工程监理与结 算业务零星支 出
镇海区庄市街道拆迁办公室	5,388.75	1.53	房产销售款
宁波市镇海区住房和城乡建设局	3,528.74	1.00	房产销售款及 其他业务零星 支出
合计	349,711.06	98.98	

③截至 2021 年 12 月 31 日，发行人应收账款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内	3,429.49	0.97
1 至 2 年	25.79	0.01
2 至 3 年	0.02	0.00
3 年以上	349,865.00	99.02
合计	353,320.30	100.00

3) 截至 2020 年 12 月 31 日发行人应收账款基本情况

①截至 2020 年 12 月 31 日，发行人计提的应收账款坏账准备余额为 213.78 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	353,790.25	99.99	204.20	0.06
其中：组合 1	349,706.30	98.84	-	-
组合 2	4,083.96	1.15	204.20	5.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	9.58	0.01	9.58	100.00
合计	353,799.83	100.00	213.78	0.06

②截至 2020 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末应收账款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	239,687.71	67.75	土地整理款
宁波市镇海区人民政府骆驼街道办事处	58,851.82	16.63	土地整理款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	42,249.28	11.94	土地整理款
宁波市镇海区庄市街道拆迁办公室	5,388.75	1.52	房产销售款
宁波市镇海区住房和城乡建设交通局	3,528.74	1.00	房产销售款
合计	349,706.30	98.84	-

③截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	原值	占比
1 年以内	3,975.69	1.12
1 至 2 年	40.94	0.01
2 至 3 年	40.50	0.01
3 年以上	349,742.70	98.85
合计	353,799.83	100.00

4) 截至 2019 年 12 月 31 日发行人应收账款基本情况

①截至 2019 年 12 月 31 日，发行人计提的应收账款坏账准备余额为 419.74 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	357,914.61	99.98	338.28	0.09
其中：组合 1	351,148.97	98.09	-	-
组合 2	6,765.64	1.89	338.28	5.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	81.46	0.02	81.46	100
合计	357,996.07	100.00	419.74	0.12

②截至 2019 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末应收账款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	241,187.70	67.37	土地整理款
宁波市镇海区骆驼街道管委会	58,851.82	16.44	土地整理款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	42,249.28	11.80	土地整理款
镇海区庄市街道拆迁办公室	5,331.42	1.49	房产销售款
宁波市镇海区住房和城乡建设局	3,528.74	0.99	房产销售款
合计	351,148.97	98.09	

③截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收账款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	原值	占比
----	----	----

1 年以内	14,217.14	3.97
1-2 年	756.28	0.21
2-3 年	23,603.93	6.59
3 年以上	319,418.71	89.22
合计	357,996.07	100.00

3、其他应收款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应收款分别 905,462.22 万元、1,079,944.49 万元、994,924.77 万元和 950,873.53 万元，占资产总额的比重分别为 27.74%、33.91%、28.80%和 26.99%。发行人报告期内其他应收款余额呈上升趋势，主要是往来款增加所致，发行人的其他应收款主要是应收政府及所属机构的往来款项。

（1）截至 2022 年 3 月 31 日发行人其他应收款基本情况

1）截至 2022 年 3 月 31 日，发行人计提的其他应收款坏账准备余额为 19,659.69 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
按单项计提坏账准备	6,743.07	0.70	6,743.07	100.00
按组合计提坏账准备	960,812.16	99.30	12,916.62	1.34
其中：组合 1	728,157.74	75.26	-	-
组合 2	223,141.89	23.06	11,157.09	5.00
组合 3	9,512.52	0.98	1,759.53	18.50
合计	967,555.23	100.00	19,659.69	2.03

②截至 2022 年 3 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末其他应收款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	398,448.31	41.18	往来款
宁波市镇海投资有限公司	180,139.55	18.62	往来款

宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	161,540.13	16.70	往来款
宁波市镇海区镇海新城管理委员会	124,609.53	12.88	往来款
宁波市镇海发展有限公司	28,298.79	2.92	往来款
合计	893,036.31	92.30	-

③截至 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应收款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内	50,565.24	5.23
1-2 年	146,804.96	15.17
2-3 年	163,226.91	16.87
3 年以上	606,958.12	62.73
合计	967,555.23	100.00

2) 截至 2021 年 12 月 31 日发行人其他应收款基本情况

①截至 2021 年 12 月 31 日，发行人计提的其他应收款坏账准备余额为 22,055.58 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	6,723.07	0.66	6,723.07	100.00
按组合计提坏账准备	1,010,257.28	99.34	15,332.51	1.52
其中：组合 1	721,176.77	70.92	-	-
组合 2	261,894.79	25.75	13,094.74	5.00
组合 3	27,185.72	2.67	2,237.77	8.23
合计	1,016,980.35	100.00	22,055.58	2.17

②截至 2021 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末其他应收款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	394,353.98	38.80	往来款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	159,210.79	15.67	往来款

宁波市镇海投资有限公司	135,898.76	13.37	往来款
宁波市镇海区镇海新城管理委员会	124,609.53	12.26	往来款
宁波市镇海发展有限公司	40,198.79	3.96	往来款
合计	854,271.85	84.06	-

③截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内	204,907.24	20.15
1-2 年	197,810.95	19.45
2-3 年	104,708.53	10.30
3 年以上	509,553.64	50.10
合计	1,016,980.36	100.00

3) 截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他应收款基本情况

①截至 2020 年 12 月 31 日，发行人计提的其他应收款坏账准备余额为 26,483.63 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,673.07	0.60	6,673.07	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,099,661.72	99.39	19,717.23	1.79
其中：组合 1	705,317.14	63.75	-	-
组合 2	394,344.58	35.64	19,717.23	5.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	93.33	0.01	93.33	100.00
合计	1,106,428.12	100.00	26,483.63	2.39

②截至 2020 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末其他应收款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	360,315.46	32.57	往来款
宁波市镇海投资有限公司	159,184.73	14.39	往来款、股权转让款

宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	145,459.56	13.15	往来款
宁波市镇海区镇海新城管理委员会	124,609.53	11.26	往来款
宁波华鼎房地产有限公司	45,733.04	4.13	往来款
合计	835,302.31	75.50	

③截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	原值	占比
1 年以内	410,343.07	37.09
1-2 年	160,544.15	14.51
2-3 年	167,965.02	15.18
3 年以上	367,575.88	33.22
合计	1,106,428.12	100.00

3) 截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他应收款基本情况

①截至 2019 年 12 月 31 日，发行人计提的其他应收款坏账准备余额为 21,428.44 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,653.07	0.73	6,653.07	100
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	920,140.44	99.26	14,678.22	1.60
其中：组合 1	626,576.12	67.60	-	-
组合 2	293,564.32	31.67	14,678.22	5.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	97.15	0.01	97.15	100.00
合计	926,890.67	100.00	21,428.44	2.31

②截至 2019 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末其他应收款前五大客户情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	性质或内容
宁波石化经济技术开发区管理委员会	322,982.67	34.85	往来款
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	122,552.68	13.22	往来款

宁波市镇海区镇海新城管理委员会	120,274.02	12.98	往来款
宁波市镇海投资有限公司	65,793.40	7.10	往来款
宁波华鼎房地产有限公司	43,940.09	4.74	往来款
合计	675,542.86	72.89	

③截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账龄分析表如下：

单位：万元、%

账龄	原值	占比
1 年以内	313,711.84	33.85
1-2 年	193,410.77	20.87
2-3 年	236,045.99	25.47
3 年以上	183,722.07	19.82
小计	926,890.67	100.00

4) 发行人经营性及非经营其他应收款情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人经营性、非经营性其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日		
	账面价值	占比其他应收款账面价值的比例	占资产总额的比例
经营性其他应收款	719,785.48	75.70%	20.43%
非经营性其他应收款	231,088.05	24.30%	6.56%
合计	950,873.53	100.00%	26.99%

①截至 2022 年 3 月 31 日，发行人经营性其他应收款主要情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 950,873.53 万元，其中经营性其他应收款账面价值为 719,785.48 万元，非经营性其他应收款账面价值为 231,088.05 万元。发行人作为镇海区宁波石化经济技术开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和镇海新城的开发建设主体，持续为宁波三大园区和镇海新城提供土地整理及基础设施建设等相关配套服务，发行人将上述款项中土地整理、基础设施建设、保障房项目等相关配套服务过程中产生的、与经营业务相关的款项，划分为经营性其他应收款。因上述业务占用发行人借款资金，相应产生的借款利息也一并计入经营性其他应收款。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

单位：万元

2022 年 3 月 31 日经营性其他应收款主要构成					
对方单位	账面价值	占其他应收款账面价值比例	形成原因	会计处理方式	已确认收入情况
宁波石化经济技术开发区管理委员会	322,982.67	33.97%	石化区土地开发、基础设施配套建设及资金成本	由发行人过往参与石化区土地、基础设施建设形成的代垫款项及利息。借：其他应收款、贷：货币资金、银行存款	未确认收入
宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处	122,552.68	12.89%	因发行人过往参与蛟川街道土地开发整理与基础设施配套建设业务形成的相关款项（涵盖资金成本），包括（安置房项目：古塘丽景三期、临江星苑小区、银凤晓月等）	由发行人过往参与蛟川街道土地、基础设施建设形成的代垫款项及利息。借：其他应收款、贷：货币资金、银行存款	未确认收入
宁波市镇海区镇海新城管理委员会	120,274.02	12.65%	新城南区土地开发配套建设及拆迁安置款	由发行人过往参与新城南区土地、基础设施建设形成的代垫款项及利息。借：其他应收款、贷：货币资金、银行存款、存货	未确认收入
合计	565,809.37	59.50%	-	-	-

发行人与上述宁波石化经济技术开发区管理委员会、宁波市镇海区人民政府蛟川街道办事处、宁波市镇海区镇海新城管理委员会等地方政府部门形成的经营性其他应收款均未签署资金拆借协议，其他应收款中的利息由发行人实际使用借款资金产生的利息金额累计形成。

发行人上述与政府部门形成的其他应收款项主要系报告期以前年度所形成的项目往来款，不属于报告期内形成的大额垫资款项目。

上述经营性其他应收款不属于新增政府债务。发行人作为镇海区宁波石化经济技术开发区、镇海经济开发区和骆驼机电工业园区三大园区和镇海新城的开发建设主体，因业务、资金需求，与地方国有企业形成资金往来不属于《政府投资条例》《预算法》、财预〔2012〕463号、国发〔2014〕43号、财预〔2017〕50号、财预〔2017〕87号等地方政府债务管理相关规定中违规采用集资、回购(BT)、引导社会公众参与融资平台公司项目融资、以回购方式举借政府性债务等相关情形。

根据国发[2014]43号文和财预[2017]50号文的规范要求，政府将逐步剥离发

行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，对确需政府履行担保或救助责任的债务，政府已切实依法履行协议约定，作出妥善安排，发行人的政府融资职能已逐步有序剥离。未来，发行人作为国有企业，将继续通过市场化机制，向国有资产管理、运营、增值方向转型，不断增强自身持续盈利能力。宁波市镇海区政府和公司已分别明确政府和企业的责任，宁波市镇海区政府债务不得通过公司举借政府债务，宁波市镇海区政府不向公司下发资金拆借的行政指令，原已发生的非经营性应收款项加大清欠回收工作力度，确保做好公司资金风险防控。

②截至 2022 年 3 月 31 日，发行人非经营性其他应收款主要情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人主要非经营性其他应收款情况如下：

单位：万元

2022 年 3 月 31 日非经营性其他应收款主要构成			
对方单位	账面价值	占其他应收款 账面价值比例	形成原因
宁波市镇海投资有限公司	171,132.57	18.00	资金往来款
宁波市镇海发展有限公司	26,882.16	2.83	资金往来款
合计	198,014.73	20.82	-

③非经营性其他应收款对应主要对手方信用资质情况

宁波市镇海投资有限公司为宁波市地方国有企业，实际控制人为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

宁波市镇海发展有限公司为宁波市地方国有企业，实际控制人为宁波市镇海区国有资产管理服务中心。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

④发行人其他应收款回款计划

单位：万元

单位名称	2022 年	2023 年及以后
宁波市镇海区蛟川街道拆迁办	10,000.00	归还剩余款项
宁波石化经济技术开发区管理委员会	30,000.00	归还剩余款项
宁波市镇海区镇海新城管理委员会	10,000.00	归还剩余款项
宁波市镇海投资有限公司	目前仍在计划中	
宁波市镇海发展有限公司	目前仍在计划中	

⑤非经营性其他应收款的合理性、必要性、对发行人偿债能力的影响

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人非经营性其他应收款主要系与地方国有企业形成的往来款，发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，与地方国有企业形成资金往来。上述往来款不涉及资金违规占用，预计对发行人的偿债能力无重大不利影响。

⑥债券存续期内是否新增往来占款的承诺

针对于非经营性往来款，发行人及子公司与资金借用方约定还款账期，对资金按照财务管理制度合理化管理，决策如下：根据相关财务管理制度的规定，在借款单位提出申请后，由财务部门提出财务意见，报主管领导审批后办理；财务部门按审批意见，做好往来款的日常管理和回收。

公司将继续加强日常资金使用管理，不随意增加其他应收款，严格控制非经营性往来占款或资金拆借。发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款或因资金拆借而形成的其他应收账款余额。

4、存货

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人存货分别为 551,344.41 万元、751,853.88 万元、830,542.22 万元和 892,686.65 万元，占总资产的比例分别为 16.89%、23.61%、24.04%和 25.34%。发行人 2020 年末存货较 2019 年末增加 200,509.47 万元，同比增加 36.37%，主要系发行人购买土地增加项目开发成本。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人存货以土地开发成本、项目开发成本和开发产品为主。

土地开发成本为土地开发业务涉及的镇海新城庄市片区及石化开发区地块的项目成本，此外还包括土地出让金、耕地占用税、土地抵押评估费、土地交易费及其它、契税、土地补偿款；项目开发成本包括蛟川新农村建设项目、宁波大学人才安居房项目、锦绣桃源等项目成本；开发产品主要包括青枫雅苑、印象江南、城投大厦等项目成本。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人存货明细如下表：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
原材料	850.10	0.10
库存商品	5,704.03	0.64

低值易耗品	34.58	0.00
工程施工	2,619.54	0.29
土地开发成本	282,139.06	31.61
项目开发成本	589,010.35	65.98
开发产品	12,328.99	1.38
合计	892,686.65	100.00

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人开发成本中主要项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	协议签订时间	开工时间	竣工时间	总投资额 (亿元)	已投资额 ⁷	确认收入情况
1	蛟川北区-拆迁安置项目	蛟川北区一期已基本完成销售，蛟川北区二期项目尚在在过程中	蛟川北区一期项目开工时间为 2013 年 10 月，蛟川北区二期项目开工时间为 2018 年	蛟川北区一期项目已基本竣工，蛟川北区二期项目预计 2022 年末完工封顶	50.86	269,490.94	报告期内确认收入 1.72 亿元
2	海曙明洲-锦绣桃源	预售许可证出具时间为 2021 年 1 月 19 日、2021 年 4 月 22 日	2020 年 6 月	2023 年 12 月	20.57	123,296.81	尚未达到交付状态
3	明洲投资-宁波大学人才安居房项目	尚未销售	2021 年 1 月	2023 年 11 月	6.73	76,201.25	尚未达到交付状态，尚未确认收入
4	招宝投资-中官路北侧商服配套地块项目	尚未销售	2015 年 12 月	2016 年 11 月	62.65	5,166.90	报告期内尚未形成土地销售收入
合计	-	-	-	-	140.81	474,155.90	-

5、长期应收款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期应收款分别为 425,527.87 万元、224,862.26 万元、261,705.93 万元和 309,620.81 万元，占总资产比例分别为 13.04%、7.06%、7.58% 和 8.79%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人长期应收款大幅下降，主要原因系发行人将持有原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司的全部股权进行转让，导致宁波市镇海雄镇建设投资有限公司应收代建项目款及宁波市镇海雄镇

⁷ 此处已投资额为截至 2022 年 3 月 31 日账面价值。

建设投资有限公司应收宁波市镇海区国有资产管理服务中心的宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司股权转让款减少。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人长期应收款明细如下表：

单位：万元、%

项 目	期末余额	占比
宁波市大学科技园发展有限公司	10,687.27	3.45
宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	17,922.81	5.79
宁波慧谷投资发展有限公司	20,596.73	6.65
宁波世联置业有限公司	20,000.00	6.46
宁波骆城建设有限公司	8,000.00	2.58
宁波九龙湖旅游投资有限公司	52,536.09	16.97
宁波绿城甬勋置业有限公司	3,500.49	1.13
危旧房改造一期项目	122,974.33	39.72
宁波市镇海区城市更新投资建设运营有限公司	21,652.43	6.99
宁波市镇海兴庄城镇建设有限公司	16,151.97	5.22
宁波镇海国有资产投资运营有限公司	15,598.68	5.04
合 计	309,620.81	100.00

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人主要长期应收款形成如下表：

单位：万元

项目	期末余额	款项用途	款项性质
危旧房改造一期项目	122,974.33	宁波海威建设投资有限公司用于危旧房改造一期项目。	经营性
宁波九龙湖旅游投资有限公司	52,536.09	宁波九龙湖旅游投资有限公司用于九龙湖景区的开发、建设及日常维护。	经营性
宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	17,922.81	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司用于十七房景区的开发、建设及日常维护。	经营性
宁波慧谷投资发展有限公司	20,596.73	宁波慧谷投资发展有限公司用于镇海区庄市街道工业 A 区开发、建设。	经营性
合计	214,029.96		

其中，危旧房改造一期项目系棚改项目，建设单位为宁波海威建设投资有限公司，该项目由宁波市保障性住房建设投资有限公司统一向国家开发银行申请项目贷款，贷款到位后，宁波市保障性住房建设投资有限公司通过本公司子公司宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司将贷款拨付给宁波海威建设投资有限公司，宁波海威建设投资有限公司用于危旧房改造一期项目的建设。发行人应收

宁波九龙湖旅游投资有限公司、宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司和宁波慧谷投资发展有限公司的长期应收款，系发行人为镇海区三大园区和镇海新城提供土地整理、基础设施建设等相关配套服务过程中产生的、与经营业务相关的应收款项。

6、长期股权投资

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资分别为 55,906.55 万元、83,324.82 万元、119,422.67 万元和 119,959.68 万元，占总资产比例为 1.71%、2.62%、3.46%和 3.41%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资增幅明显，主要原因系发行人增加对宁波甬镇投资有限公司、宁波镇海开投蓝城投资开发有限公司、宁波镇海石化储运有限公司、宁波开洲蓝城投资开发有限公司的投资；截至 2021 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 36,097.85 万元，增幅为 43.32%，主要原因系发行人 2021 年新增投资宁波镇海石化储运有限公司 12,425.00 万元、宁波甬镇投资有限公司 12,000.00 万元、杭州浙砾企业管理有限公司 10,008.00 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资明细如下表：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	2022 年 3 月末减值准备	2021 年末余额	2021 年末减值准备
宁波甬镇投资有限公司	46,134.48	-	46,245.10	-
宁波镇海开投蓝城投资开发有限公司	232.30	-	215.84	-
宁波开明蓝城投资开发有限公司	3,435.68	-	3,144.38	-
宁波开洲蓝城投资开发有限公司	3,064.88	-	3,078.13	-
杭州浙砾企业管理有限公司	10,007.27	-	10,007.27	-
宁波庄市老街保护开发建设有限公司	5,452.34	-	5,452.89	-
宁波乡居开发建设有限公司	1,006.26	-	1,004.59	-
宁波久丰热电有限公司	8,528.97	-	8,528.97	-
宁波市镇海宁远化工仓储有限公	10,003.67	-	10,003.67	-

司				
浙江泰先新材料股份有限公司	6,144.05	6,144.05	6,144.05	6,144.05
宁波镇海石化储运有限公司	32,093.83	-	31,741.85	-
合计	126,103.73	6,144.05	125,566.72	6,144.05

7、投资性房地产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产分别为 106,167.15 万元、60,196.73 万元、44,352.85 万元和 43,726.87 万元，占总资产比重分别为 3.25%、1.89%、1.28%和 1.24%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产降幅较为明显，主要原因系发行人于 2020 年处置原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司；截至 2021 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产降幅较为明显，主要原因系发行人于 2021 年划转宁波市大学科技园发展有限公司。

8、固定资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人固定资产分别为 170,470.00 万元、97,363.40 万元、98,032.55 万元和 96,703.62 万元，占总资产比重分别为 5.22%、3.06%、2.84%和 2.75%。2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产降幅较为明显，主要原因系发行人于 2020 年处置原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等子公司股权，进而使得固定资产相应减少。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人固定资产明细如下表：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	期末账面价值
房屋及建筑物	123,002.77	35,087.82	-	87,914.96
机器设备	16,380.17	13,167.48	-	3,212.69
运输设备	1,072.34	796.17	-	276.17
电子设备	14,292.00	12,064.41	-	2,227.60
办公设备	787.40	585.81	-	201.59
其他设备	3,588.35	717.73	-	2,870.61
合计	159,123.03	62,419.41	-	96,703.62

9、在建工程

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人在建工程分别为 47,169.13 万元、60,553.41 万元、75,970.52 万元和 81,453.48 万元，占总资产比例分别为 1.45%、1.90%、2.20%和 2.31%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人在建工程较同期增加 13,384.28 万元，增幅为 28.38%，主要系镇海电厂关停配套蛟川变迁建工程、智慧停车综合管理系统一期等项目投入增加；截至 2021 年 12 月 31 日，发行人在建工程余额较 2020 年末增加 15,417.11 万元，增幅为 25.46%，主要系新增庄俞公路改造（含蛟川高速口整治）工程、招宝山街道西门社会停车场项目等项目投入增加。

10、无形资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人无形资产分别为 218,156.13 万元、148,953.43 万元、130,885.01 万元和 130,799.38 万元，占总资产比例分别为 6.68%、4.68%、3.79%和 3.71%。报告期内，发行人无形资产主要是土地使用权和林地权。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无形资产降幅较为明显，主要原因系发行人于 2020 年处置原控股子公司宁波市镇海雄镇建设投资有限公司，进而使得无形资产相应减少。发行人 2021 年无形资产较 2020 年末减少 18,068.42 万元，降幅为 12.13%，主要系土地使用权减少。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人无形资产的构成如下表：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末账面价值
土地使用权	10,287.31
软件	414.27
林地权	120,097.50
矿山开采权	-
其他	0.30
合计	130,799.38

上述林地权不属于经济林，该林地使用权所对应的地块位于九龙湖旅游景点香山教寺周边，拟作为旅游用地使用。相关林地由区国资委按实际评估值无偿划入公司，相关资产已取得权属证明，并由资产评估公司进行了评估。

11、其他权益工具投资

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022

年 3 月 31 日，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、150,475.00 万元和 150,888.81 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.00%、4.36%和 4.28%。截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资较 2020 年末增加 150,475.00 万元，主要系发行人会计政策变更，于 2021 年 1 月 1 日至执行新金融工具准则，发行人原可供出售金融资产等相关资产转入其他权益工具投资核算。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项 目	期末余额
宁波银行股份有限公司	14,177.07
交通银行股份有限公司	656.60
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	1,134.79
浙江镇洋发展股份有限公司	30,969.04
宁波市镇海海天投资发展有限公司	4,844.72
宁波大桥有限公司	1,000.00
宁波甬鑫大宗商品交易公司	300.00
中石化化工销售（宁波）有限公司	3.00
宁波石墨烯创新中心有限公司	2,000.00
宁波智能装备研究院有限公司	2,000.00
宁波磁性材料应用技术创新中心有限公司	900.00
宁波沿海公共管廊有限公司	250.00
宁波市镇海威远鲲鹏股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00
昌亚新材料科技有限公司	5,480.00
宁波市镇海威远鲲鹏股权投资合伙企业（有限合伙）	4,200.00
宁波市融资担保有限公司	17,700.00
宁波朗盛百汇投资合伙企业（有限合伙）	4,312.50
宁波朗盛千汇投资合伙企业（有限合伙）	8,486.00
宁波汝鑫招宝合盛股权投资合伙企业（有限合伙）	1,035.28
宁波市镇海产业发展基金管理有限公司	1,000.00
宁波市镇海产业投资发展有限公司	29,060.00
宁波市镇海汇智天使投资合伙企业（有限合伙）	5,940.00
宁波广联数字电视信息有限公司	35.11
宁波新华书店集团有限公司	1,050.42
蛟川书院	1,500.00

宁波华鼎房地产有限公司	500.00
宁波镇海农村商业银行股份有限公司	4,354.29
合 计	150,888.81

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	192,723.00	7.86	199,837.57	8.28	164,088.00	7.63	178,215.00	8.27
应付票据	3,000.00	0.12	-	-	-	-	-	-
应付账款	9,553.62	0.39	13,246.48	0.55	4,368.89	0.20	7,254.40	0.34
预收款项	939.03	0.04	536.1	0.02	93,059.70	4.33	62,089.31	2.88
合同负债	197,715.38	8.06	152,384.45	6.31	-	-	-	-
应付职工薪酬	98.42	0.00	296.74	0.01	266.71	0.01	211.81	0.01
应交税费	8,056.18	0.33	10,505.32	0.44	7,755.30	0.36	10,100.86	0.47
其他应付款	765,996.69	31.24	719,740.90	29.82	746,254.70	34.71	617,466.85	28.66
一年内到期的非流动负债	274,652.33	11.20	282,983.44	11.73	274,339.99	12.76	175,876.10	8.16
其他流动负债	223,926.25	9.13	280,008.18	11.60	109,931.67	5.11	82,026.76	3.81
流动负债合计	1,676,660.88	68.39	1,659,539.18	68.76	1,400,064.96	65.13	1,133,241.09	52.60
非流动负债：								
长期借款	278,002.80	11.34	307,807.00	12.75	292,999.60	13.63	370,682.02	17.21
应付债券	231,663.95	9.45	193,215.36	8.01	194,066.95	9.03	263,237.65	12.22
租赁负债	1,045.06	0.04	687.15	0.03	-	-	-	-
长期应付款	254,679.58	10.39	242,475.72	10.05	259,367.45	12.06	379,922.41	17.63
递延收益	992.12	0.04	1,017.56	0.04	-	-	239.8	0.01
递延所得税负债	8,721.57	0.36	8,726.94	0.36	3,266.91	0.15	7,135.48	0.33
非流动负债合计	775,105.08	31.61	753,929.73	31.24	749,700.91	34.87	1,021,217.36	47.40
负债合计	2,451,765.96	100.00	2,413,468.90	100.00	2,149,765.87	100.00	2,154,458.45	100.00

1、短期借款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人短期借款分别为 178,215.00 万元、164,088.00 万元、199,837.57 万元和 192,723.00 万元，占总负债比重分别为 8.27%、7.63%、8.28%和 7.86%。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人短期借款分类如下表：

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
质押借款	13,018.15	6.75
抵押借款	2,002.66	1.04
保证借款	123,636.74	64.15
信用借款	54,065.45	28.05
合计	192,723.00	100.00

2、合同负债

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、152,384.45 万元和 197,715.38 万元，占总负债比重分别为 0.00%、0.00%、6.31%和 8.06%。发行人合同负债主要为预收房产销售、商品销售等款项。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人合同负债情况如下表：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
预收商品销售款	2,667.98	1.35
预收房产销售款	194,918.09	98.59
预收文化旅游业	120.71	0.06
预收物业管理款	1.01	0.00
预收水电费	7.58	0.00
合计	197,715.38	100.00

3、其他应付款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应付款分别为 617,466.85 万元、746,254.70 万元、719,740.90 万元和 765,996.69 万元，占总负债比重分别为 28.66%、34.71%、29.82%和 31.24%。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应付款主要应付宁波绿石石化有限公司、宁波沿海公共管廊有限公司、宁波市中浦石化投资集团有限公司、宁波绿石石化投资集团有限公司、宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司等非经营往来款。

2022 年 3 月末其他应付款前五大明细表

单位：万元

项 目	期末余额	款项性质
宁波绿石石化有限公司	192,477.48	往来款
宁波沿海公共管廊有限公司	127,400.00	往来款
宁波市中浦石化投资集团有限公司	121,441.96	往来款
宁波绿石石化投资集团有限公司	96,583.19	往来款
宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司	44,130.00	往来款
合 计	582,032.62	-

4、一年以内到期的非流动负债

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 175,876.10 万元、274,339.99 万元、282,983.44 万元和 274,652.33 万元，占总负债比重分别为 8.16%、12.76%、11.73%和 11.20%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款及一年内到期的租赁负债。2020 年度发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年度增加 98,463.89 万元，同比增加 55.98%，主要原因系发行人将应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

5、其他流动负债

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人其他流动负债余额分别为 82,026.76 万元、109,931.67 万元、280,008.18 万元和 223,926.25 万元，占总负债比重分别为 3.81%、5.11%、11.6%和 9.13%。报告期内，发行人其他流动负债主要由短期应付债券和待转销项税额组成。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他流动负债余额为 109,931.67 万元，同比增加 27,904.92 万元，同比增长 34.02%，主要原因系发行人分别于 2020 年度发行规模为 4 亿元的“20 海江投资 CP001”、规模为 3 亿元的“20 海江投资 CP002”以及规模为 3 亿元的“20 海江投资 SCP001”。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他流动负债余额较 2020 年末增加 170,076.51 万元，增幅为 154.71%，主要系公司于 2021 年度发行规模为 4 亿元的“21 海江投资 CP001”、规模为 5 亿元的“21 海江投资 CP002”、规模为 10 亿元的“21 海江 D2”、规模为 2 亿元的“21 海江投资 SCP002”及规模为 1.30 亿元的“21 海江投资 SCP003”等产品。

6、长期借款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期借款分别为 370,682.02 万元、292,999.60 万元、307,807.00 万元和 278,002.80 万元，占总负债比重分别为 17.21%、13.63%、12.75%和 11.34%。报告期内，发行人长期借款整体呈下降趋势，主要原因系①发行人处置部分子公司股权，导致长期借款减少；②部分长期借款转入一年内到期的非流动负债科目。

7、应付债券

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人应付债券期末余额分别为 263,237.65 万元、194,066.95 万元、193,215.36 万元和 231,663.95 万元，占总负债比重分别为 12.22%、9.03%、8.01%和 9.45%。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人应付债券具体如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日余额
2019 年第一期公司债	50,000.00
2020 年第一期公司债	43,700.00
21 海江投资 MTN001	40,000.00
21 海江投资 MTN002	55,000.00
22 海江投资 MTN001	40,000.00
资产支持证券	2,963.95
合计	231,663.95

8、长期应付款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期应付款期末余额分别为 379,922.41 万元、259,367.45 万元、242,475.72 万元和 254,679.58 万元，占总负债比重分别为 17.63%、12.06%、10.05%和 10.39%。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人长期应付款明细表如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日
宁波市保障性住房建设投资有限公司	177,958.03
平安银行-招商局租赁	17,254.56
永赢金融租赁有限公司	41,241.39
浙江浙银金融租赁股份有限公司	1,223.41

信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	58,873.63	8.75	-	-	7,523.05	5.32	250,120.48	40.68	316,517.16	22.02
其中担保融资	51,662.36	7.68	-	-	-	-	250,120.48	40.68	301,782.84	21.00
合计	672,940.69	100.00	7,952.00	100.00	141,538.85	100.00	614,855.48	100.00	1,437,287.01	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
单位：万元				
项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	202,879.46	411,464.62	451,400.54	392,913.73
经营活动现金流出小计	141,615.78	369,532.85	435,846.96	318,930.94
经营活动产生的现金流量净额	61,263.67	41,931.77	15,553.58	73,982.80
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	47,445.98	157,338.08	143,398.56	28,914.22
投资活动现金流出小计	60,607.46	194,693.85	266,407.50	174,052.29
投资活动产生的现金流量净额	-13,161.48	-37,355.76	-123,008.94	-145,138.07
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	244,815.02	1,177,351.43	698,987.08	721,982.20
筹资活动现金流出小计	299,872.90	1,038,423.28	696,807.42	746,428.48
筹资活动产生的现金流量净额	-55,057.88	138,928.15	2,179.66	-24,446.28
现金及现金等价物净增加额	-6,955.69	143,504.16	-105,275.70	-95,601.55
年末现金及现金等价物余额	319,849.89	326,805.57	183,301.41	288,577.11

1、经营活动现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入分别为 392,913.73 万元、451,400.54 万元、411,464.62 万元和 202,879.46 万元，报告期内公司经营活动现金流入整体呈波动趋势，公司经营活动现金流量总体保持良好的发展趋势，这也对债务的本息偿付提供了强有力的保障。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流出分别为 318,930.94 万元、435,846.96 万元、369,532.85 万元和 141,615.78 万元。报告期内，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金流出。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 73,982.80 万元、15,553.58 万元、41,931.77 万元和 61,263.67 万元。2020 年度发行人经营活动产生的现金流净额较去年同期减少 58,429.22 万元，同比降低 78.98%，主要原因系购买商品、接受劳务支付的现金增加。2021 年度发行人经营活动产生的现金流净额较 2020 年增加 26,378.19 万元，增幅为 169.60%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少。

2、投资活动现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-145,138.07 万元、-123,008.94 万元、-37,355.76 万元和 -13,161.48 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流金额持续为负，主要原因系发行人投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金增幅较为明显，发行人投资活动现金流出明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产等支付的现金	4,823.22	12,536.77	6,041.69	47,914.04
投资支付的现金	1,420.00	66,675.10	13,160.00	77,363.69
支付其他与投资活动有关的现金	54,364.24	115,481.98	247,205.81	48,774.56
投资活动现金流出小计	60,607.46	194,693.85	266,407.50	174,052.29

(1) 2019 年度、2020 年度、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人投资支付的现金分别为 77,363.69 万元、13,160.00 万元、66,675.10 万元和 1,420.00 万元，发行人于 2019 年投资宁波甬镇投资有限公司 13,000.00 万元、宁波市镇海产业投资发展有限公司 29,060.00 万元、宁波镇洋化工发展有限公司 10,427.69 万元、宁波市融资担保有限公司 7,100.00 万元、宁波开明蓝城投资开发有限公司 4,900.00 万元等，发行人于 2020 年投资宁波甬镇投资有限公司 8,400.00 万元、宁波开洲蓝城投资开发有限公司 4,000.00 万元等，发行人于 2021 年投资宁波镇海石化储运有限公司 12,425.00 万元、宁波甬镇投资有限公司 12,000.00 万元、杭州浙砾企

业管理有限公司 10,008.00 万元。上述投资导致发行人报告期内形成较大的投资支付的现金：

（2）2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人支付的其他与投资活动有关的现金分别为 48,774.56 万元、247,205.81 万元、115,481.98 万元和 54,364.24 万元，主要系发行人于报告期内形成的有息资金往来及因处置子公司形成的收到处置的现金与被处置子公司在处置日所有持有的现金及现金等价物差额，上述原因导致发行人报告期内形成较大的投资支付的其他与投资活动有关的现金。

2021 年度，发行人支付的其他与投资活动有关的现金主要如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
宁波市镇海投资有限公司	37,000.00	19.00
宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司	20,000.00	10.27
宁波世联置业有限公司	18,346.00	9.42
宁波镇海国有资产投资运营有限公司	15,300.00	7.86
宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	10,900.00	5.60
合计	101,546.00	52.16

2020 年度，发行人投资支付的其他与投资活动有关的现金主要如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
宁波市镇海投资有限公司	113,311.35	45.84
宁波绿城浙砾置业有限公司	44,270.32	17.91
宁波开洲蓝城投资开发有限公司	32,160.00	13.01
宁波市镇海区物流枢纽港管理委员会	17,000.00	6.88
招宝实业划转时现金净额流出	13,911.19	5.63
合计	220,652.86	89.26

2019 年度，发行人投资支付的其他与投资活动有关的现金主要如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
宁波开明蓝城投资开发有限公司	23,716.00	48.62
宁波龙都建设开发有限公司	10,000.00	20.50
宁波市镇海三星经济发展有限公司	5,700.00	11.69
九龙山庄划转时现金净额流出	3,888.85	7.97

宁波市镇海区海联企业转贷服务中心	2,600.00	5.33
合计	45,904.85	94.12

发行人上述投资活动不会对本期债券偿付能力造成重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-24,446.28 万元、2,179.66 万元、138,928.15 万元和-55,057.88 万元。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年末增加 136,748.49 万元，增幅为 6,273.85%，主要系发行债券收到的现金增加。

（四）偿债能力分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	1.54	1.54	1.72	1.88
速动比率	1.00	1.04	1.18	1.40
资产负债率	69.60	69.87	67.50	66.02
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA	5,043.34	35,147.57	41,682.64	47,600.08
利息保障倍数	0.28	0.32	0.82	0.84
EBITDA 全部债务比	0.42	2.81	4.06	4.49
EBITDA 利息保障倍数	0.56	0.46	1.18	1.39

注：

- 1、资产负债率（%）= 负债总额/资产总额×100%；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- 6、贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- 7、利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%。

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.88、1.72、1.54 和 1.54，速动比率分别为 1.40、1.18、1.04 和 1.00。发行人短期偿债能力良好。

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人资产负债率分别为 66.02%、67.50%、69.87%和 69.60%。

报告期内，发行人资产负债率较高，在 65%以上。发行人主营业务主要为房地产、工程监理等业务，具有投资规模大、建设周期长的特点，而发行人业务规模的扩大、人员的增加等都需要投入大量的资金，导致发行人资产负债率水平较高。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人 EBITDA 分别为 47,600.08 万元、41,682.64 万元、35,147.57 万元和 5,043.34 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.39、1.18、0.46 和 0.56。其中，2021 年度发行人 EBITDA 利息保障倍数较同期降幅较为明显，主要系发行人因建设项目所形成的资本化利息支出增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人贷款偿付率和利息偿付率均为 100%。发行人流动比率和速动比率较高，整体偿债能力良好，并且发行人拥有充足的银行授信额度，间接融资能力较强，可以为本期债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

（五）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	34,458.62	168,015.04	61,723.13	60,114.32
营业成本	31,987.56	140,206.58	44,274.25	42,420.63
销售费用	643.18	2,404.39	1,883.32	2,552.26
管理费用	4,350.47	16,113.34	16,270.20	15,243.96
财务费用	2,460.59	13,526.85	17,136.52	19,477.99
投资收益	3,589.38	-1,141.66	7,706.78	3,813.63
营业利润	1,476.86	6,295.18	8,166.69	5,792.21
营业外收入	18.73	120.90	1,449.68	236.31
营业外支出	33.44	656.24	913.24	704.11
利润总额	1,462.14	5,759.84	8,703.13	5,324.41
净利润	1,300.49	5,554.31	7,115.06	5,559.64
平均净资产收益率	0.12	0.54	0.66	0.51

1、营业收入、营业成本

报告期内，发行人实现营业收入分别为 60,114.32 万元、61,723.13 万元、168,015.04 万元和 34,458.62 万元，营业成本分别为 42,420.63 万元、44,274.25 万元、140,206.58 万元和 31,987.56 万元，利润总额分别为 5,324.41 万元、8,703.13

万元、5,759.84 万元和 1,462.14 万元，净利润分别为 5,559.64 万元、7,115.06 万元、5,554.31 万元和 1,300.49 万元。发行人 2021 年营业收入较 2020 年增加 106,291.91 万元，增幅为 172.21%，主要系房地产开发销售业务中的商品房业务收入增加，且发行人拓展了贸易业务，贸易业务收入较 2020 年增加 61,332.97 万元，营业成本也同步增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人营业收入、营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	34,458.62	168,015.04	61,723.13	60,114.32
其中：主营业务收入	31,956.09	156,578.34	46,728.02	53,310.14
其他业务收入	2,502.53	11,436.70	14,995.11	6,804.18
营业成本	31,987.56	140,206.58	44,274.25	42,420.63
其中：主营业务成本	30,705.83	135,361.43	35,648.21	37,950.28
其他业务成本	1,281.73	4,845.15	8,626.04	4,470.35

注：主营业务收入及主营业务成本具体构成详见“第四节”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用

报告期内，发行人期间费用分别为 37,274.21 万元、35,290.04 万元、32,091.14 万元、7,474.60 万元，整体呈小幅下降趋势。2021 年发行人期间费用较 2020 年减少 3,198.90 万元，降幅为 9.06%，主要系财务费用减少。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人期间费用明细

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	643.18	1.87	2,404.39	1.43	1,883.32	3.05	2,552.26	4.25
管理费用	4,350.47	12.63	16,113.34	9.59	16,270.20	26.36	15,243.96	25.36
研发费用	20.36	0.06	46.56	0.03	-	-	-	-
财务费用	2,460.59	7.14	13,526.85	8.05	17,136.52	27.76	19,477.99	32.40
期间费用合计	7,474.60	21.69	32,091.14	19.10	35,290.04	57.17	37,274.21	62.01

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 2,552.26 万元、1,883.32 万元、2,404.39 万元和 643.18 万元。2021 年发行人销售

费用较 2020 年增加 521.07 万元，增幅为 27.67%，主要系海曙明洲新增锦绣桃园项目产生的销售佣金。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 15,243.96 万元、16,270.20 万元、16,113.34 万元和 4,350.47 万元。2020 年度发行人管理费用较同期增加 1,026.23 万元，增幅为 6.73%，主要系职工薪酬增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人研发费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、46.56 万元和 20.36 万元。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 19,477.99 万元、17,136.52 万元、13,526.85 万元和 2,460.59 万元。2020 年度发行人财务费用较同期减少 2,341.48 万元，减幅为 12.02%，主要系发行人利息费用减少。2021 年发行人财务费用较 2020 年度减少 3,609.67 万元，减幅为 21.06%，主要系利息费用减少。

3、投资收益

报告期内，发行人投资收益分别为 3,813.63 万元、7,706.78 万元、-1,141.66 万元和 3,589.38 万元。其中，发行人 2020 年度投资收益增幅较为明显，主要原因系发行人于 2020 年处置九龙山庄公司等公司股权。发行人 2021 年度投资收益较 2020 年减少 8,848.44 万元，减幅为-114.81%，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人投资收益明细

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	517.01	-3,129.95	751.39	910.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-	488.17	5,904.58	196.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	1,050.82	2,706.96
债权投资持有期间收益	94.38	89.40	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	2,977.99	1,410.72	-	-
合计	3,589.38	-1,141.66	7,706.78	3,813.63

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人各期投资收益主要构成情况：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益				
宁波久丰热电有限公司	-	804.12	1,447.24	1,448.09
宁波甬镇投资有限公司	-110.62	-181.17	-	-
宁波镇海石化储运有限公司	351.98	-2,074.12	-	-
宁波开明蓝城投资开发有限公司	291.30	-1,516.88	-	-
宁波开洲蓝城投资开发有限公司	-13.24	-857.60	-	-
宁波市镇海宁远化工仓储有限公司	-	517.90	-	-
其他	-2.42	177.79	-695.85	-537.44
小计	517.01	-3,129.95	751.39	910.65
处置长期股权投资产生的投资收益				
宁波九龙湖旅游投资有限公司、宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等	-	-	5,773.97	-
宁波市镇海泥螺山建设开发有限公司	-	-	-	196.01
衢州市山海投资有限公司	-	-	130.61	-
宁波市港城出租汽车有限公司	-	342.71	-	-
宁波市镇海鑫城物业管理有限公司	-	145.46	-	-
小计	-	488.17	5,904.58	196.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益				
宁波镇海农村商业银行股份有限公司	-	-	264.00	422.00
宁波甬兴化工投资有限公司	-	-	200.00	1,450.00
宁波溪口蓄能电站有限公司	-	-	-	156.45
其他	-	-	586.82	678.51
小计	-	-	1,050.82	2,706.96
其他权益工具投资持有期间收益				
浙江镇洋发展股份有限公司	2,977.99	837.56	-	-
宁波镇海农村商业银行股份有限公司	-	264.00	-	-
宁波银行股份有限公司	-	167.08	-	-
其他	-	142.08	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
小计	2,977.99	1,410.72	-	-
债权投资持有期间收益				
广东粤财信托有限公司	53.60	55.21	-	-
上海国际信托有限公司	40.78	34.19	-	-
小计	94.38	89.40	-	-
合计	3,589.38	-1,141.66	7,706.78	3,813.63

4、其他收益

报告期内，发行人其他收益分别为 17,064.65 万元、12,826.49 万元、7,492.53 万元和 1,266.72 万元，均为政府补助款项。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人其他收益明细

单位：万元

补助项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财政补贴	1,215.54	6,099.76	11,438.02	10,006.56
稳岗补贴	1.63	2.16	4.92	-
税收减免	3.29	394.76	130.39	-
维稳补助	-	-	-	1.87
税收返还	-	-	111.37	175.64
吸引高校生社保补贴	-	0.80	7.16	-
增值税加计扣除	3.21	12.88	17.00	19.99
公共物业和能耗费补贴	-	122.16	183.46	130.65
文创产业园区经费补助	-	-	-	25.90
生态补偿补助款	-	-	-	204.14
与资产相关的政府补助摊销	25.44	67.84	239.80	-0.20
旅游文化补助	-	-	182.50	6,251.53
退役军人双创补助	-	-	3.00	0.90
环保补助	-	-	0.45	6.13
排水管网运维补助	-	-	-	92.67
救灾补助	-	-	4.39	3.00
科技贷款补助	-	-	-	38.58
国有资本经营拨款	-	-	-	107.28

个人所得税手续费	5.61	3.96	4.84	-
社保返还	-	0.12	155.17	-
泵站电费补助	-	-	8.69	-
风险补助资金	-	-	273.26	-
小微企业补贴	-	-	2.00	-
两直补助	-	-	60.04	-
科协项目经费收入	-	-	0.03	-
收视费免税收入	12.00	-	-	-
担保业务降费奖补	-	759.16	-	-
建筑业人才培养经费补贴	-	0.20	-	-
就业补贴	-	4.31	-	-
新入驻企业奖励	-	6.68	-	-
以工代训补贴	-	13.20	-	-
转销金税盘款及维护费	-	0.04	-	-
庄市街道物业管理考核奖励	-	4.50	-	-
合计	1,266.72	7,492.53	12,826.49	17,064.65

5、营业外收入及营业外支出

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 236.31 万元、1,449.68 万元、120.90 万元和 18.73 万元，主要由非流动资产报废收益、赔偿及罚款收入等构成。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产报废收益	-	70.04	0.05	-
赔偿及罚款收入	-	0.10	275.02	30.79
无需支付款项	-	7.17	26.63	1.43
违约金及补偿金收入	5.62	-	-	-
其他	13.11	43.58	1,147.97	204.09
合计	18.73	120.90	1,449.68	236.31

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业外支出分别为 704.11 万元、913.24 万元、656.24 万元和 33.44 万元，主要由非流动资产报废

损失、滞纳金及罚款支出、捐赠支出等构成。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人营业外支出明细

单位：万元

项 目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产报废损失	0.85	30.33	140.85	24.47
滞纳金及罚款支出	0.00	9.52	17.72	76.36
捐赠支出	0.00	153.00	588.60	483.73
其他	32.59	463.39	166.07	119.55
合 计	33.44	656.24	913.24	704.11

6、利润情况

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 5,324.41 万元、8,703.13 万元、5,759.84 万元和 1,462.14 万元，净利润分别为 5,559.64 万元、7,115.06 万元、5,554.31 万元和 1,300.49 万元。发行人 2021 年利润总额较 2020 年减少 2,943.29 万元，降幅为 33.82%，主要系投资收益和资产处置收益减少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人净资产收益率分别为 0.51%、0.66%、0.54%和 0.12%。2020 年度，发行人净资产收益率有所上升，主要原因系：①发行人于 2020 年度处置固定资产、无形资产形成资产处置收益；②发行人于 2020 年处置宁波市镇海雄镇建设投资有限公司等公司股权。2021 年度，发行人净资产收益率有所下降，主要系投资收益和资产处置收益的减少使得净利润有所下降。

7、非经常性损益

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人扣非后净利润分别为-12,972.96 万元、-26,747.95 万元、-6,872.13 万元和-560.75 万元，其中非经常性损益分别为 18,532.61 万元、33,863.02 万元、12,426.43 万元和 1,861.24 万元，发行人非经常性损益波动较大。发行人非经常性损益主要来源于政府补助，具有一定的可持续性。

报告期内，发行人非经常性损益情况具体如下：

单位：万元

项 目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
-----	--------------	---------	---------	---------

投资性房地产处置收益	610.44	1,908.92	1,437.06	43.22
其他收益	1,266.72	7,492.53	12,826.49	17,064.65
投资收益处置收益	-	488.17	5,904.58	196.01
资产处置收益	-1.21	3,072.15	13,158.45	1,696.52
营业外收支	-14.72	-535.35	536.44	-467.80
合计	1,861.24	12,426.43	33,863.02	18,532.61

2020 年度发行人非经常性损益较 2019 年增加 15,330.41 万元，同比增长 82.72%，主要原因系发行人于 2020 年度将子公司宁波瑞福特气体储运有限公司无形资产、固定资产进行处置，用于对宁波镇海石化储运有限公司出资以及将部分无形资产、固定资产出售给宁波镇海石化储运有限公司所形成的，形成处置收益 13,038.84 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧/ 累计摊销	净值	交易对价（税后）	资产处置收益
固定资产	36,005.27	15,385.46	20,619.81	25,254.82	4,635.01
无形资产	7,140.86	1,439.10	5,701.76	14,105.59	8,403.83
合计	43,146.13	16,824.56	26,321.57	39,360.41	13,038.84

宁波瑞福特气体储运有限公司固定资产和无形资产主要为气体存储业务区块实物资产和土地，交易总对价为 41,401.04 万元，剔除相应税费 2,040.64 万元后，净交易对价为 39,360.41 万元，固定资产和无形资产账面净值为 26,321.57 万元，资产处置收益为 13,038.84 万元。

2019 年 7 月 5 日，宁波瑞福特气体储运有限公司召开 2019 年第 2 次临时股东会，审议通过了《关于调整瑞福特资产重组方案的议案》，同意宁波瑞福特气体储运有限公司、宁波市镇海区海江投资发展有限公司及中国石油化工股份有限公司共同成立合资公司。2019 年 11 月 29 日，合资公司宁波镇海石化储运有限公司正式成立，注册资本 7 亿元，其中宁波瑞福特气体储运有限公司股权占比 35%，出资额 2.45 亿元，出资方式包括以 2.1875 亿元无形资产、固定资产出资及 0.2625 亿元现金出资。

固定资产和无形资产的交易对价参考宁波安全三江资产评估有限公司于 2019 年出具的《宁波瑞福特气体储运有限公司拟资产重组所涉及的实物资产和

无形资产项目资产评估报告书》宁安评报字[2019]243 号，以 2018 年 9 月 30 日为基准日，瑞福特气体资产评估总价值 42,647.93 万元（其中，固定资产评估价值 26,572.78 万元、无形资产评估价值 14,813.05 万元、存货评估价值 1,262.10 万元）。本次固定资产和无形资产交易总对价（含税）为 41,401.04 万元，其中，21,875.00 万元为长期股权投资（以 2.1875 亿元资产用于对宁波镇海石化储运有限公司出资），剩余 19,526.04 万元由宁波镇海石化储运有限公司现金购买，相应款项均已于 2020 年 3 月底收到。

2021 年度发行人非经常性损益较 2020 年度减少 21,436.59 万元，同比减少 63.30%，主要原因系资产处置收益和其他收益较 2020 年度减少，2020 年度对宁波瑞福特气体储运有限公司无形资产、固定资产进行处置形成的资产处置收益较高，故 2021 年降幅相对较大。

（六）关联交易情况

1、关联交易决策权限、决策程序

公司在收到关联方交易书面请示之后，应启动关联方交易审批流程。由需求公司提出申请，经财务部经理审查批准。其中，额度 1,000 万元或净资产 1%以下资金审批流程为上报公司董事会审批，董事会审批通过后方可实行；额度 1,000 万元或净资产 1%以上还需报公司股东审批，通过后交由财务部具体执行。

2、关联交易定价机制

发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

3、关联方关系

（1）发行人控股股东及实际控制人

截至募集说明书出具日，宁波市镇海区国有资产管理服务中心持有发行人 90%的股权，为发行人的实际控制人和控股股东。

（2）发行人控制的关联方

发行人重要子公司的情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人主要的合营和联营企业

发行人主要合营及联营企业的情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

（4）发行人其他关联方

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	联营企业
宁波九龙湖旅游投资有限公司	联营企业
宁波甬镇投资有限公司	联营企业
宁波镇海开投蓝城投资开发有限公司	联营企业
宁波开明蓝城投资开发有限公司	联营企业
宁波开洲蓝城投资开发有限公司	联营企业
宁波镇海宁远化工仓储有限公司	联营企业
浙江泰先新材料股份有限公司	联营企业
宁波久丰热电有限公司	联营企业
宁波久丰富德热力有限公司	联营企业
浙江镇洋发展股份有限公司	联营企业
宁波智能装备研究院有限公司	联营企业
宁波沿海公共管廊有限公司	联营企业
宁波磁性材料应用技术创新中心有限公司	联营企业
宁波华鼎房地产有限公司	参股企业
宁波市镇海海天投资发展有限公司	参股企业

4、关联交易情况

（1）关联方担保情况

截至2022年3月31日，发行人作为担保方的关联担保情况具体如下：

单位：万元

担保方	被担保方	金融机构	担保余额	担保起始日	担保到期日
宁波市镇海区海江投资发展有限公司	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	宁波银行	2,200.00	2019.03.19	2024.03.18
		中信银行	7,498.32	2022.02.24	2023.02.20
宁波明洲投资集团有限公司	宁波开洲蓝城投资开发有限公司	光大银行	21,940.00	2020.11.05	2023.11.04

（2）关联方应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	浙江泰先新材料股份有限公司	9.33	9.33
应收账款	宁波久丰热电有限公司	54.09	2.70
应收账款	宁波磁性材料应用技术创新中心有限公司	14.94	0.75
应收账款	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	4.70	0.24
应收账款	浙江镇洋发展股份有限公司	126.26	6.31
应收账款	宁波华鼎房地产有限公司	3.75	0.19
其他应收款	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	1.62	0.08
其他应收款	宁波甬镇投资有限公司	76.72	19.67
其他应收款	宁波市镇海海天投资发展有限公司	2.80	0.84
其他应收款	浙江泰先新材料股份有限公司	6,743.07	6,743.07
其他应收款	宁波华鼎房地产有限公司	710.00	35.50
长期应收款	宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	68,134.77	0.00
长期应收款	宁波九龙湖旅游投资有限公司	52,536.09	0.00
合计		128,418.13	6,818.68

(3) 关联方应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
预收账款	宁波开明蓝城投资开发有限公司	2.84
预收账款	宁波开洲蓝城投资开发有限公司	2.84
预收账款	宁波镇海开投蓝城投资开发有限公司	1.42
其他应付款	宁波开明蓝城投资开发有限公司	17,188.57
其他应付款	宁波甬镇投资有限公司	9,018.01
其他应付款	宁波镇海开投蓝城投资开发有限公司	5.00
其他应付款	宁波智能装备研究院有限公司	0.30
其他应付款	浙江镇洋发展股份有限公司	1.08
其他应付款	宁波沿海公共管廊有限公司	127,400.00
其他应付款	宁波华鼎房地产有限公司	13,620.65
合计		167,240.71

(七) 对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 864,487.21 万元，占期末净资产的比例为 80.72%。具体明细如下：

序号	担保单位	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额（万元）	担保类型	被担保债务到期时间	
1	宁波市镇海区海江投资发展有限公司	宁波市蟹浦工业经济开发中心	否	2,000.00	保证担保	2025.05.31	
2		宁波市镇海经济开发区金锚物业管理有限公司	否	20,000.00	保证担保	2026.10.20	
3		宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	否	10,000.00	保证担保	2031.08.20	
4		宁波市镇海区城市物流开发有限公司	否	20,000.00	保证担保	2031.08.20	
5		宁波市镇海浦兴城市建设投资有限公司	否	10,000.00	保证担保	2023.02.22	
6		宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	是	2,200.00	保证担保	2024.03.18	
7		宁波郑氏十七房旅游投资开发有限公司	是	7,498.32	保证担保	2023.02.20	
8		宁波市雄镇投资集团有限公司		否	2,250.00	保证担保	2022.10.10
9				否	3,000.00	保证担保	2022.06.21
10				否	3,000.00	保证担保	2022.12.21
11				否	9,000.00	保证担保	2025.02.20
12				否	23,784.00	保证担保	2027.12.21
13		宁波市镇海投资有限公司		否	10,000.00	保证担保	2024.09.25
14				否	20,000.00	保证担保	2024.12.20
15				否	14,000.00	保证担保	2023.12.20
16				否	7,200.00	保证担保	2024.10.08
17				否	17,500.00	保证担保	2022.11.23
18				否	17,000.00	保证担保	2022.11.28
19		宁波市大学科技园发展有限公司		否	7,000.00	保证担保	2027.09.17
20				否	6,500.00	保证担保	2027.09.13
21		宁波招宝实业有限公司		否	10,000.00	保证担保	2025.11.29
22				否	9,500.00	保证担保	2026.05.23
23		宁波慧谷投资发展有限公司		否	30,000.00	保证担保	2025.11.04
24				否	20,000.00	保证担保	2026.01.03
25				否	80,000.00	保证担保	2025.01.17
26	宁波碧海供水有限公司	宁波碧源供水有限公司	否	2,000.00	保证担保	2025.05.19	

27	宁波市镇海招宝投资开发有限公司	宁波市雄镇投资集团有限公司	否	3,200.00	保证担保	2024.12.10	
28		宁波市镇海区城市物流开发有限公司	否	4,835.32	保证担保	2023.03.06	
29			否	5,113.99	保证担保	2023.01.06	
30		宁波市镇海公路枢纽货运站有限公司	否	5,138.86	保证担保	2022.09.07	
31			否	4,835.70	保证担保	2022.09.17	
32			否	5,137.73	保证担保	2023.01.17	
33			否	4,835.70	保证担保	2022.03.21	
34			宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	否	4,000.00	保证担保	2022.08.02
35				否	4,000.00	保证担保	2022.08.02
36		否		5,000.00	保证担保	2022.08.06	
37		否		2,000.00	保证担保	2022.08.20	
38		否		1,000.00	保证担保	2022.08.20	
39		否		2,950.00	保证担保	2022.03.20	
40		否		7,650.00	保证担保	2023.10.21	
41		否		4,000.00	保证担保	2022.05.26	
42		否	18,208.59	保证担保	2026.06.27		
43		否	7,000.00	保证担保	2024.04.22		
44		否	30,000.00	保证担保	2022.08.16		
45	宁波市镇海招宝投资开发有限公司、宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司	宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	否	40,000.00	保证担保	2023.12.28	
46	宁波市新城南区开发建设投资有限公司	宁波市镇海新城恒远建设投资有限公司	否	34,200.00	保证担保	2022.11.20	
47		宁波慧谷投资有限公司	否	10,800.00	保证担保	2023.01	
48		宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司	否	4,950.00	保证担保	2023.02.28	
49		宁波市镇海发展有限公司	否	20,000.00	保证担保	2022.10.12	
50			否	40,000.00	保证担保	2022.11.29	
51			否	20,000.00	保证担保	2023.01.17	
52			否	5,000.00	保证担保	2022.04.08	
53			否	25,000.00	保证担保	2022.06.23	
54	否	2,000.00	保证担保	2023.01.17			
55	宁波明洲投资集	宁波市蟹浦工业经济开发中心	否	10,000.00	保证担保	2022.10.22	

56	团有限公司	宁波开洲蓝城投资开发有限公司	是	21,940.00	保证担保	2023.11.04
57		宁波绿城浙砾置业有限公司	否	22,334.00	保证担保	2024.02.05
58	宁波市镇海文旅集团有限公司	宁波植物园景区管理有限公司	否	600	保证担保	2025.03.31
59			否	1000	保证担保	2023.06.14
60	宁波市镇海城市工业开发投资有限公司	宁波骆城建设有限公司	否	45,000.00	保证担保	2023.03.20
61	宁波化工开发有限公司	宁波华清环保技术有限公司	否	11,725.00	保证担保	2024.09.27
62			否	28,000.00	保证担保	2032.09.09
63		宁波绿石石化投资集团有限公司	否	20,000.00	保证担保	2026.12.20
64		宁波市中浦石化投资集团有限公司	否	5,000.00	保证担保	2023.01.26
65			否	7,000.00	保证担保	2022.08.15
66			否	1,800.00	保证担保	2022.06.20
67			否	2,400.00	保证担保	2022.06.20
68	否	2,400.00	保证担保	2022.06.20		
69	宁波化工开发有限公司	宁波绿石石化有限公司	否	1,000.00	保证担保	2022.06.24
	合计			864,487.21		

截至 2022 年 3 月 31 日，担保余额 1 亿元以上被担保企业基本情况⁸，具体如下：

单位：万元、%

2022 年 3 月 31 日财务数据							
序号	企业名称	企业性质	资产总额	负债总额	资产负债率	互保及对应债务 ⁹	失信情况
1	宁波市蟹浦工业经济开发中心	集体所有	115,286.39	136,993.82	118.83	-	无
2	宁波市镇海经济开发区金锚物业管理有限公司	国有控股	26,989.12	23,564.34	87.31	-	无
3	宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	国有控股	286,707.71	264,899.31	92.39	-	无
4	宁波市镇海区城市物流开发有限公司	国有控股	202,187.60	161,015.49	79.64	-	无
5	宁波市镇海浦兴城市建设投资有限公司	国有控股	124,635.12	97,709.38	78.40	-	无

⁸ 被担保企业财务数据为截至 2022 年 3 月 31 日合并口径；

⁹ 互保及对应债务为截至 2021 年 12 月 31 日被担保企业合并口径。

6	宁波市雄镇投资集团有限公司	国有控股	614,486.97	400,688.1	65.21	-	无
7	宁波市镇海投资有限公司	国有控股	3,651,071.87	2,489,740.77	68.19	16,925.00	无
8	宁波市大学科技园发展有限公司	国有控股	45,349.00	47,017.00	103.68	-	无
9	宁波招宝实业有限公司	国有控股	80,855.21	46,852.43	57.95	-	无
10	宁波慧谷投资发展有限公司	国有独资	461,659.05	406,603.04	88.07	-	无
11	宁波市镇海公路主枢纽货运站有限公司	国有控股	48,675.54	49,232.46	101.14	-	无
12	宁波市镇海新城恒远建设投资有限公司	国有控股	2,579,662.80	1,311,363.49	50.83	-	无
13	宁波市镇海发展有限公司	国有控股	1,944,330.52	1,164,951.77	59.92	-	无
14	宁波开洲蓝城投资开发有限公司	国有控股	202,969.00	195,306.00	96.22	-	无
15	宁波绿城浙砾置业有限公司	-	724,878.00	697,464.00	96.22	-	无
16	宁波骆城建设有限公司	国有控股	467,174.91	353,550	75.67	-	无
17	宁波华清环保技术有限公司	国有控股	113,111.37	57,304.93	50.66	-	无
18	宁波绿石石化投资集团有限公司	国有控股	170,792.40	161,575.11	94.60	-	无
19	宁波市中浦石化投资集团有限公司	国有控股	975,644.70	595,354.14	61.02	-	无

（八）未决诉讼、仲裁情况

1、重大诉讼、仲裁事项

截至最近一年末，发行人子公司宁波化工开发有限公司的重大诉讼或仲裁情况如下：

重大诉讼、仲裁事项								
单位：亿元								
序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况	判决或裁决结果及执行情况(如有)	是否形成预计负债	备注
1	中国银行股份有限公司宁波市分行、浙江泰先新材料股份有	金融借款纠纷：中国银行股份有限公司宁波市分行系债权人，泰先新材料系债务人，宁波化工开发有	被执行人泰先公司已经进入破产程	1.89 亿元（涉案金额本金）	无	被执行人泰先公司已经进入破产程序。本次执行程序已终	否	

限公司金融借款合同纠纷	限公司、浙江金时针织集团有限公司及宁波康兴电缆有限公司系连带责任担保人。被执行人未履行偿债义务,进入破产程序。	序。本次执行程序已终结。			结。		
合计			1.89	-	-	-	

2、非诉行政执行类案件

(1) 发行人子公司宁波化工开发有限公司存在以下非诉行政执行类案件:

序号	行政裁定书案号	行政处罚文号	被申请执行内容
1	(2017)浙 0211 行审 26 号	甬土镇罚 [2010] 4 号	退还非法占用的 42,533 平方米土地以及拆除在 42,533 平方米土地上建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
2	(2017)浙 0211 行审 27 号	甬土镇罚 [2011] S20 号	退还非法占用的 15,651 平方米土地以及拆除在 15,651 平方米土地上已建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
3	(2017)浙 0211 行审 29 号	甬土镇罚 [2012] 89 号	退还非法占用的 20,560 平方米土地以及拆除在 20,560 平方米土地上建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
4	(2017)浙 0211 行审 30 号	甬土镇罚 [2011] S18 号	退还非法占用的 93,759 平方米土地以及拆除在 93,759 平方米土地上建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
5	(2017)浙 0211 行审 31 号	甬土镇罚 [2011] S19 号	退还非法占用的 1,132 平方米土地以及拆除在 1,132 平方米土地上建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
6	(2017)浙 0211 行审 342 号	甬土镇罚 [2007] 102 号	退还非法占用的国有土地 16,256 平方米以及腾空在非法占用的 16,256 平方米土地上所填的塘渣
7	(2017)浙 0211 行审 345 号	甬土镇 [2006] 121 号	退还非法占用的 8,800 平方米土地以及腾空在 8,800 平方米土地上已建成的蟹浦大桥 和海天中路
8	(2017)浙 0211 行审 404 号	甬土镇罚 [2013] 12 号	退还非法占用的 1,931 平方米土地,拆除在非法占用土地上已建成的建筑物和构筑物,并回复土地原状,处以罚款 38,620 元
9	(2019)浙 0211 行审 54 号	甬镇土资罚 [2018] 51 号	退还非法占用的 1,123 平方米土地以及拆除在非法占用的 1,123 平方米土地上已建成的建筑物和构筑物,并恢复土地原状
10	(2020)浙 0211 行审 49 号	甬镇自然资规罚 (2019) 33 号	腾空在非法占用的 161 平方米土地上已建成的建筑物和构筑物

(2) 发行人子公司宁波瑞福特气体储运有限公司存在案号为 (2017) 浙 02

11 行审 430 号的非诉行政执行类案件，依据甬土镇罚（2013）13 号行政处罚决定书，宁波市镇海区人民法院裁定强制执行内容为：退还非法占用的 12,660 平方米土地以及拆除在 12,660 平方米土地上已建成的建筑物与构筑物，并恢复土地原状。

（3）发行人子公司宁波市镇海城市工业开发投资有限公司存在案号为（2017）浙 0211 行审 406 号的非诉行政执行类案件，依据甬土镇罚（2008）210 号行政处罚决定书，宁波市镇海区人民法院裁定强制执行内容为：腾空在非法占用的骆驼街道机电园区 11,699 平方米土地上已建成的建筑物。

（4）发行人子公司宁波市镇海招宝投资开发有限公司存在以下非诉行政执行类案件：

序号	行政裁定书案号	行政处罚文号	被申请执行内容
1	（2017）浙 0211 行审 358 号	甬土镇罚 [2006] 86 号	腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
2	（2017）浙 0211 行审 359 号	甬土镇罚 [2008] 80 号	退还非法占用的清水浦村及永旺村 23,933 平方米土地，腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
3	（2017）浙 0211 行审 360 号	甬土镇罚 [2005] 304 号	退还非法占用的清水浦村及水碓王村 13,334 平方米土地，腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
4	（2017）浙 0211 行审 361 号	甬土镇罚 [2007] 137 号	退还非法占用的镇海经济开发区 13,654 平方米土地，腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
5	（2017）浙 0211 行审 362 号	甬土镇罚 [2005] 305 号	退还非法占用的清水浦村 6,667 平方米土地，腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
6	（2017）浙 0211 行审 363 号	甬土镇罚 [2007] 138 号	退还非法占用的 9,920.5 平方米土地，腾空在非法占用土地上已建成的道路及附属设施
7	（2020）浙 0211 行审 1 号	甬镇自然资规 [2019] 8 号	退还非法占用的 640 平方米土地，拆除在非法占用的 60 平方米土地上已建成的建筑物和构筑物，腾空在非法占用的 580 平方米土地上已建成的建筑物和构筑物

（九）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产账面价值 159,910.76 万元，占同期末总资产的比例为 4.54%。具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
----	------	------

货币资金	4,330.68	担保或其他受限
货币资金	13,700.00	借款质押
存货	76,201.25	借款抵押
固定资产	43,019.84	借款抵押
投资性房地产	2,861.72	借款抵押
在建工程	19,797.26	借款抵押
合计	159,910.76	

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《宁波市镇海区海江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

发行人主体信用等级 AA+，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低；评级展望为稳定，该标识代表的涵义为信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、较大的资金支出压力。公司在整理土地及在建的房地产开发业务尚需投资规模较大，未来存在较大的资金支出压力。

2、资金占用。公司业务回款滞后导致应收账款有一定规模，以往来款为主的应收类款项和项目投入形成的存货规模较大，对资金形成占用。

3、债务负担较重，且存在一定的短期偿债压力。截至 2022 年 3 月末公司全部债务为 144.18 亿元，其中短期债务 67.64 亿元，全部债务资本化比率为 57.38%，剔除受限资金后现金短期债务比为 0.47 倍。

4、对外担保规模大。截至 2022 年 3 月末，公司对外担保余额 86.45 亿元，担保比率为 80.72%，公司对外担保比率高且均无反担保措施。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，发行人未发生主体评级变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

宁波市镇海区海江投资发展有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

宁波市镇海区海江投资发展有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对宁波市镇海区海江投资发展有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，宁波市镇海区海江投资发展有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注宁波市镇海区海江投资发展有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对宁波市镇海区海江投资发展有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如宁波市镇海区海江投资发展有限公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 122.82 亿元，已使用额度 107.25 亿元，尚未使用的授信额度为 15.57 亿元。具体授信情况如下：

单位：万元

序号	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	北京银行	20,000.00	20,000.00	0.00
2	渤海银行	15,000.00	15,000.00	0.00
3	工商银行	56,500.00	24,500.00	32,000.00
4	光大银行	24,800.00	15,200.00	9,600.00
5	光大租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
6	广发银行	21,500.00	21,500.00	0.00
7	国开行	375,500.00	364,500.00	11,000.00
8	杭州银行	50,000.00	12,000.00	38,000.00
9	恒丰银行	28,800.00	28,800.00	0.00
10	华夏银行	22,200.00	22,200.00	0.00
11	建设银行	61,500.00	57,500.00	4,000.00
12	宁波银行	115,675.00	107,975.00	7,700.00
13	农发行	17,000.00	17,000.00	0.00
15	农商银行	16,000.00	14,000.00	2,000.00
16	农业银行	98,700.00	85,300.00	13,400.00

17	浦发银行	15,000.00	15,000.00	0.00
18	上海银行	20,000.00	20,000.00	0.00
19	温州银行	10,000.00	0.00	10,000.00
20	兴业银行	24,000.00	24,000.00	0.00
22	永赢租赁	76,000.00	72,000.00	4,000.00
23	邮储银行	37,000.00	35,000.00	2,000.00
24	招商银行	3,000.00	3,000.00	0.00
25	浙商银行	32,000.00	32,000.00	0.00
26	中国银行	22,962.00	22,962.00	0.00
28	中信银行	10,000.00	0.00	10,000.00
29	平安银行	10,000.00	10,000.00	0.00
30	民生银行	25,015.00	13,015.00	12,000.00
合计		1,228,152.00	1,072,452.00	155,700.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 20 只/90.17 亿元，累计偿还债券 48.30 亿元。

2、截至募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 51.64 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 海江 D2	海江投资	2021-08-06	-	2022-08-10	1	10.00	2.93	10.00
2	20 海江 01	海江投资	2020-09-03	-	2023-09-07	3	4.37	4.05	4.37
3	19 海江 01	海江投资	2019-12-04	-	2024-12-06	5	5.00	4.80	5.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	19.37	-	19.37
4	22 海江投资 SCP001	海江投资	2022-06-09	-	2023-03-07	270 天	8.30	2.48	8.30
5	22 海江投资 MTN001	海江投资	2022-03-09	2025-03-11	2027-03-11	5	4.00	3.40	4.00
6	21 海江投资 CP003	海江投资	2021-12-13	-	2022-12-15	1	4.00	2.88	4.00
7	21 海江投资 CP002	海江投资	2021-11-01	-	2022-11-03	1	5.00	2.90	5.00
8	21 海江投资 MTN002	海江投资	2021-09-18	2024-09-23	2026-09-23	5	5.50	3.78	5.50
9	21 海江投资 MTN001	海江投资	2021-04-22	2024-04-26	2026-04-26	5	4.00	3.79	4.00

债务融资工具小计		-	-	-	-	-	30.80	-	30.80
11	宁波碧海供水有限公司供水收费收益权资产支持专项计划	宁波碧海供水有限公司	2018-08-10	-	2023-8-10	-	3.16	-	1.47
其他债券小计		-	-	-	-	-	3.16	-	1.47
合计		-	-	-	-	-	53.33	-	51.64

3、截至募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书出具日，除本期债券外，发行人不存在已注册尚未发行的债券。

截至募集说明书出具日，公司及子公司已发行债券、债务融资工具不存在延迟支付本息的情况。

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年及一期财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、证监会对本次债券的注册文件。

二、查阅地点

本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及其摘要。

（一）宁波市镇海区海江投资发展有限公司

法定代表人：付薏蒙

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街 18 号 9-1 室（新城核心区）

电话：0574-86298136

传真：0574-86296558

联系人：张仕杰

（二）安信证券股份有限公司

地址：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

电话：010-83321292

传真：010-83321155

联系人：李姗、杨侃瑜、杨孝萌、许英翔、杨语涵

（三）财通证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

电话：0571-87687980

传真：0571-87820057

联系人：吴园园、潘峰、钱祎卉、陈向煜