

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2022】0342号

宁海宁东新城开发投资有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“19 宁海新城债/19 宁新城”和“22 宁东债/22 宁东 01”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“19 宁海新城债/19 宁新城”和“22 宁东债/22 宁东 01”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二二年六月十七日



信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

本次评级为委托评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。

本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不不对资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。

本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效；在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。

本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2022年6月17日



宁海宁东新城开发投资有限公司 主体及相关债项2022年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2022/6/17	AA/稳定	庞文静	王佳琪

债项信用

债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果
19 宁海新城债/19 宁新城	AA+	AA+
22 宁东债/22 宁东 01	AA+	AA+

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”。

主体概况

宁海宁东新城开发投资有限公司是浙江宁海经济开发区重要的基础设施建设主体，主要从事浙江宁海经济开发区内的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等业务。跟踪期内，公司控股股东仍为宁波南滨集团有限公司，实际控制人仍为宁海县国有资产管理中心。

评级模型

1.基础评分模型							
一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
地区综合实力	区域层级	20.00%	12.40	企业经营与财务实力	资产总额	36.00%	28.80
	GDP 总量	32.00%	23.04		净资产总额	36.00%	21.60
	GDP 增速	4.00%	2.40		资产负债率	9.00%	7.20
	人均 GDP	4.00%	4.00		全部债务资本化比率	9.00%	5.40
	一般公共预算收入	32.00%	23.04		补助收入/利润总额	5.00%	3.00
	一般公共预算收入增速	4.00%	1.52		(实收资本+资本公积) / 资产总额	5.00%	2.00
	上级补助收入	4.00%	2.40				

2.二维矩阵映射

维度

地区综合实力

1 档

2 档

3 档

4 档

5 档

6 档

7 档

8 档

9 档

企业经营与财务实力

1 档

2 档

3 档

4 档

5 档

6 档

7 档

8 档

9 档

基础模型参考等级

AA

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

3.评级调整因素

基础模型参考等级

AA

评级调整因素

无

4.主体信用等级

AA

3.评级调整因素

基础模型参考等级	AA
评级调整因素	无
4.主体信用等级	AA

评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，宁海县地区经济保持增长，经济实力依然较强；公司主营业务仍具有较强区域专营性，继续得到股东及各方有力支持；公司以其合法持有的土地使用权和房屋建筑物为“19 宁海新城债/19 宁新城”提供抵押担保，仍具有较强的增信作用；宁波南滨集团有限公司对“22 宁东债/22 宁东 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司仍面临较大资本支出压力；资产流动性较低；短期偿债压力较大；公司长期股权投资存在较大减值风险。综合考虑，东方金诚维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“19 宁海新城债/19 宁新城”和“22 宁东债/22 宁东 01”的信用等级为 AA+。

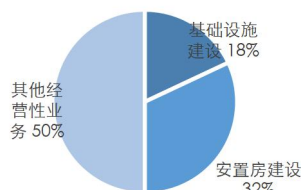
同业对比

项目	宁海宁东新城开发投资有限公司	常州钟楼经济开发区投资建设有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	长沙望源开发建设有限公司
地区	宁波市宁海县	常州市钟楼区	绍兴市诸暨市	长沙市望城区
GDP (亿元)	840.10	756.01	1546.62	1002.84
GDP 增速 (%)	8.8	3.5	9.8	7.2
人均 GDP (元)	119587	122200	143038	-
一般公共预算收入 (亿元)	68.66	50.70	100.20	130.69
一般公共预算支出 (亿元)	93.48	37.04	119.11	117.62
资产总额 (亿元)	161.87	229.68	344.25	120.87
所有者权益 (亿元)	73.04	80.96	110.73	64.07
营业收入 (亿元)	6.73	6.54	14.17	7.53
利润总额 (亿元)	1.57	0.87	1.49	1.48
资产负债率 (%)	54.88	64.75	67.84	46.99
全部债务资本化比率 (%)	50.50	-	-	-

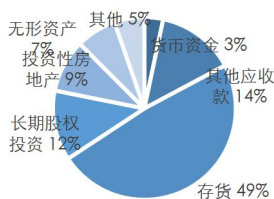
注：对比组选取了信用市场上存续主体级别为 AA 的同行业企业，表中数据年份均为 2021 年。数据来源：东方金诚整理

主要指标及依据

2021 年公司营业收入构成



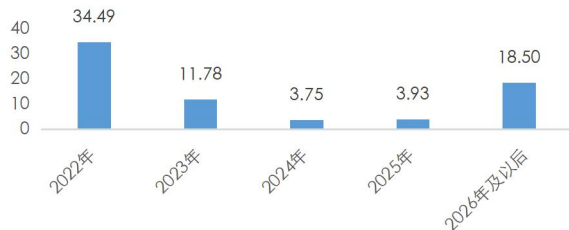
2021 年末公司资产构成



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额	162.99	168.76	161.87
所有者权益	64.84	67.24	73.04
营业收入	5.22	7.86	6.73
利润总额	1.09	1.86	1.57
全部债务	83.67	84.21	74.52
资产负债率	60.22	60.16	54.88
全部债务资本化比率	56.34	55.60	50.50

2021 年末公司全部债务期限结构 (单位: 亿元)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2019 年	2020 年	2021 年
地区	宁海县		
GDP 总量	701.08	722.55	840.10
GDP 增速	6.1	3.4	8.8
人均 GDP (元)	110652	103815	119587
一般公共预算收入	66.02	67.91	68.66
一般公共预算收入增速	7.1	2.9	1.1
上级补助收入	20.62	23.17	22.23

注: 2020 年人均地区生产总值根据第七次全国人口普查结果估算。

优势

- 跟踪期内, 宁波市经济保持增长, 经济总量在浙江省各市中排名第 2 位, 经济实力仍很强, 其下辖的宁海县地区经济保持增长, 工业增加值快速增长, 带动第二产业占比有所提升, 经济实力依然较强;
- 公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体, 从事的基础设施建设等业务仍具有较强的区域专营性;
- 公司在增资、资金注入和财政补贴等方面继续得到股东及相关各方的有力支持;
- 公司以其合法持有的 1 宗土地使用权和 33 项房屋建筑物为“19 宁海新城债/19 宁新城”提供抵押担保, 仍具有较强的增信作用; 宁波南滨集团有限公司对“22 宁东债/22 宁东 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

关注

- 跟踪期内, 公司在建项目尚需投资规模较大, 仍面临较大的资本支出压力;
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高, 资产流动性仍较低;
- 公司短期有息债务占比较高, 短期偿债压力较大;
- 公司长期股权投资存在较大减值风险, 东方金诚将持续关注知豆电动汽车有限公司司法重整的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

评级展望

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

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AA+ (22 宁东债/22 宁东 01)	2021/8/23	赵迪 庞文静 王傲雪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	阅读原文
AA/稳定	AA+ (19 宁海新城债/19 宁新城)	2019/9/25	高路 董攀伟 赵迪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	阅读原文

以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额(亿元)	存续期	增信措施	增信方/主体信用等级/评级展望
19 宁海新城债/19 宁新城	2021/6/26	3.50	2019/12/17-2026/12/17	抵押担保	-
22 宁东债/22 宁东 01	2021/8/23	11.00	2022/3/8-2029/3/8	全额无条件不可撤销的连带保证责任担保	宁波南滨集团有限公司 /AA+/稳定

注：公司以其合法持有的 1 宗土地使用权和 33 项房屋建筑物为“19 宁海新城债/19 宁新城”提供抵押担保。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及宁海宁东新城开发投资有限公司（以下简称“宁东开投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

宁东开投是由宁海县国有资产管理中心（以下简称“宁海国资中心”）于2010年5月成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本为人民币1.00亿元。截至2022年3月末，公司注册资本为17.43亿元，实收资本为人民币17.25亿元，较2020年末均增加0.20亿元；按注册资本计算，宁波南滨集团有限公司（以下简称“南滨集团”）¹和国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）的持股比例分别为98.97%和1.03%²，南滨集团仍为公司控股股东，宁海国资中心仍为实际控制人。

跟踪期内，公司作为浙江宁海经济开发区（以下简称“宁海经开区”）重要的基础设施建设主体，继续从事宁海经开区内的基础设施建设、安置房建设等业务，同时经营安保、物业及驾校服务、矿产销售及租赁等其他经营性业务。

截至2021年末，公司纳入合并范围的二级子公司3家，较上年末无变化。

图1 截至2021年末公司纳入合并报表范围的二级子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	注册资本	取得方式	持股比例	取得时间
宁波恒海伟业建设有限公司	100000.00	无偿划转	100.00	2013年
宁海县方大城市建设投资有限公司	50000.00	无偿划转	100.00	2018年
宁波宁海新城建设投资有限公司	201000.00	无偿划转	100.00	2018年

资料来源：公司提供，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

截至2022年3月末，公司发行的“19 宁海新城债/19 宁新城”已按时支付利息，尚未到本金兑付日。公司以其合法持有的1宗评估价值为0.23亿元的土地使用权和33项评估价值为6.81亿元（评估时点为2018年8月31日）的房屋建筑物为“19 宁海新城债/19 宁新城”提供抵押担保。

“19 宁海新城债/19 宁新城”募集资金的2.50亿元用于宁海经济开发区B-1地块安置房工程项目、1.00亿元用于补充流动资金。截至2022年3月末，募集资金已全部使用完毕。

公司发行的“22 宁东债/22 宁东 01”附第5年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为4.20%，发行金额为11.00亿元。截至2022年3月末，“22 宁东债/22 宁东 01”尚未到回售期和本息兑付日。“22 宁东债/22 宁东 01”由南滨集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

“22 宁东债/22 宁东 01”募集资金11.00亿元，扣除发行费用后，5.60亿元用于置换宁海

¹ 南滨集团注册资本为15.00亿元，宁海国资中心为其唯一股东。

² 根据公司与国开基金签订的投资合同，约定国开基金以1800万元货币现金增加公司注册资本，4200万元增加公司资本公积，投资期限为10年，投资期限内平均年化投资收益率最高不超过1.2%，国开基金不向公司派驻董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司日常经营管理。截至2021年末，该笔6000万元投资款已到公司账。经会计师事务所认定，该笔投资款项为负债，于长期应付款科目核算。

智能汽车小镇特色商业街项目（以下简称“汽车小镇商业街项目”）贷款及支付工程尾款，剩余部分用于补充公司营运资金。汽车小镇商业街项目总投资 8.43 亿元，于 2018 年 6 月开始动工建设，并计划于 2021 年 6 月完工，但新冠疫情导致工期延长，截至 2021 年末已投资额为 5.25 亿元，预计 2022 年工程整体竣工验收投入使用。

截至 2022 年 3 月末，“22 宁东债/22 宁东 01”募集资金已使用 6.10 亿元，其中 5.60 亿元用于置换汽车小镇商业街项目贷款及支付工程尾款，0.50 亿元用于补充公司营运资金；剩余未使用资金 4.90 亿元。

宏观经济与政策环境

疫情再度扰动宏观经济运行，基建投资发力稳定经济大盘，一季度通胀形势整体温和

3 月上海、吉林疫情再起，并波及全国。一季度宏观数据大幅波动，其中 3 月消费受到严重冲击，社会消费品零售总额同比负增长，而基建投资则延续年初强势，出口也继续保持两位数高增长。2022 年一季度 GDP 同比增速为 4.8%，低于今年“5.5%左右”的增长目标，显示当前经济下行压力进一步加大。一季度 GDP 增速较 2021 年四季度回升 0.8 个百分点，主要原因是上年同期基数走低（以两年平均增速衡量）。当前经济增长动能继续呈现“供强需弱”特征。在强出口、基建投资发力和上游工业原材料“保供稳价”作用下，一季度工业增加值累计同比增长 6.5%，明显高于同期 GDP 增速。而受疫情扰动、居民收入增速下滑影响，一季度国内消费增速明显偏低，特别是在 3 月疫情发酵后，商品和服务消费大幅转弱。值得一提的是，一季度楼市延续下滑，头部房企风险仍在暴露，正在成为去年下半年以来经济下行压力的一条主线。

展望未来，疫情冲击在 4 月会有进一步体现，居民消费以及汽车等重要产业链将受到较大影响，经济下行压力还将加大。但与此同时，政策面对冲力度也在相应增强，其中基建投资有望保持高增。以上因素相互抵消叠加上年基数走高，预计二季度 GDP 同比增速将小幅回落至 4.6%。在疫情得到有效控制、楼市回稳预期下，下半年经济增长动能有望转强。2022 年经济运行将呈现明显的“前低后高”走势。

值得注意的是，受俄乌战争推高国际油价等因素影响，3 月 PPI 同比涨幅达到 8.3%，回落幅度不及预期，仍处明显偏高水平。这意味着下游企业经营压力依然很大。不过，受当前消费偏缓，国内产能修复充分，猪周期处于价格下行的后半场，以及前期财政货币未搞“大水漫灌”等因素影响，消费品价格走势保持温和，3 月 CPI 同比涨幅仅为 1.5%。这为央行灵活实施逆周期调控提供了较大空间。

逆周期调控正在加力，二季度宏观政策将延续财政、货币“双宽”过程

1 月政策性降息落地，一季度财政基建支出力度明显扩大，显示宏观政策正在向稳增长方向适时加力。展望二季度，财政稳增长将在收支两端持续加力，主要体现在基建支出力度会继续加大，高达 1.5 万亿元的增值税留抵退税政策在 4 月 1 日启动。货币政策方面，除了支小再贷款等结构性货币政策工具将向小微企业扩大定向支持外，总量型政策工具中的降息降准都有可能继续推出。这在降低实体经济融资成本的同时，也是扭转房地产市场下滑势头的关键所在。我们判断，在强出口对人民币汇率形成有效支撑背景下，5 月美联储加息提速、启动缩表不会对国内央行边际宽松形成严重掣肘。

2022 年两会政府工作报告中确定的目标财政赤字率为 2.8%，较上年小幅下调 0.4 个百分点，新增地方政府专项债规模则与上年持平，显示财政政策在逐步回归常态化。但结合上年资金结转及上年专项债已发未用等因素，2022 年实际财政支出力度将明显加大。同时，伴随货币政策边际宽松，今年信贷总量增速将由降转升，其中，房企融资环境正在回暖。在监管层高度关注金融稳定的背景下，2022 年房地产行业违约风险可控，稳增长过程中城投公募债出现首单违约的可能性不大。

行业及区域经济环境

行业分析

城投行业政策及再融资环境边际收紧，基建稳增长预期仍存，城投债净融资或将小幅收缩

2021 年，随着经济持续修复，城投债发行再创历史新高，但宽信用政策逐渐退出，监管政策边际收紧，城投债净融资规模小幅缩量。政策层面，2021 年 12 月中央经济工作会议强调，坚决遏制地方隐性债务风险，压实企业自救主体责任。城投融资层面，沪深交易所公司债券审核指引、银保监发【2021】15 号文及补充通知等政策相继出台，城投再融资环境亦边际收紧。在“稳”、“防”并重的政策导向下，预计 2022 年城投债发行监管仍将延续扶优限劣的思路。

目前经济下行压力加大的背景下，中央经济工作会议提出适度超前开展基础设施投资，“稳增长”有望对基建投资形成资金支撑，基建稳增长的预期仍然存在。2022 年，城投整体融资将受益于信用环境改善，基建发力利于提振城投债净融资需求，但监管对弱资质城投发债审核趋严，两方因素相抵，预计城投债净融资将与 2021 年大致持平，并可能出现小幅收缩。

城投公司信用风险分化愈发显著，债务化解任重道远，城投转型持续推进

2022 年，基于“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，以及出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。在坚决遏制隐债增量的长期监管思路下，化解隐性债务工作持续推进，“全域隐性债务清零”范围或扩大。当前城投公司债务余额仍居高位，作为隐性债务重要载体，城投公司债务化解任重道远。在稳增长及严控新增隐债的要求下，城投公司信用风险结构性分化加剧，“红橙黄绿”视角下的弱区域、弱资质城投公司融资渠道收紧，债务滚续压力上升。

国发【2021】5 号文提出，清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算；叠加 2022 年国企改革三年行动收官，城投重组整合及清理力度将进一步加大，城投转型迫在眉睫。此外，2021 年，房地产调控政策力度空前，土地市场降温，地方政府对城投的化债资金支持、项目回款等受到间接不利影响，城投风险呈现出跨区域、跨行业传导新特征，需关注房地产等行业的流动性风险向城投行业蔓延。

地区经济

1. 宁波市

2021 年宁波市经济保持增长，经济总量在浙江省各市中排名第 2 位，经济实力仍很强

跟踪期内，宁波市地区经济保持增长，经济实力仍很强。2021 年，宁波市实现地区生产总值 14594.90 亿元，在浙江省各市中排名第 2 位，同比增长 8.2%，增速较 2020 年上升 4.9 个百

分点。产业结构方面，宁波市地区经济仍以第二、三产业为主。

图表 2 宁波市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	11985.00	6.8	12408.70	3.3	14594.90	8.2
人均生产总值（元）	143157	-	131947*	-	153922	-
固定资产投资	-	8.1	-	5.5	-	11.0
社会消费品零售总额	4473.70	7.7	4238.30	-0.7	4649.10	9.7
规模以上工业增加值	3991.50	6.4	-	5.2	-	11.9
第三产业增加值	5880.0	7.6	6376.0	3.6	7241.60	7.1
三次产业结构	2.7: 48.2: 49.1		2.7: 45.9: 51.4		2.4: 48.0: 49.6	

注：“*”根据浙江省第七次全国人口普查结果公布的 2020 年末宁波市常住人口估算所得。

数据来源：公开资料，东方金诚整理

宁波市作为浙江省重要的制造业基地，汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等支柱产业持续增长，工业经济发达

跟踪期内，宁波市作为浙江省重要的制造业基地，汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等支柱产业持续增长，工业经济发达。2021 年，宁波市规模以上工业增加值同比增长 11.9%，其中汽车制造业增长 7.9%，汽车制造业仍是宁波市第一支柱产业。宁波市通过产业链、供应链、服务链、资金链等上下延伸，构筑了完整的汽车产业集群，拥有上海大众和吉利汽车两大整车制造龙头企业，及 4000 余家汽配企业，是全国综合竞争力较强的整车制造和先进汽车零部件产业基地。电工电器业方面，宁波市制造了全国三分之一的小家电，是全国四大家电生产区。同时，宁波市石油化工、纺织服装、注塑机、文具、模具等产业在全国具有较强的竞争优势。

2021 年，宁波市第三产业增加值持续增长，现代服务业在产业结构中占比较高。电子商务方面，2021 年宁波市完成网络零售额 2814.2 亿元，比上年增长 12.0%；完成跨境电商进出口额 1786.1 亿元。旅游业方面，2021 年宁波市完成旅游总收入 838.8 亿元，比上年增长 5.5%；接待国内游客 5151.1 万人次，增长 8.1%。贸易方面，全年宁波口岸完成进出口总额 20531.2 亿元，比上年增长 23.7%；宁波舟山港完成货物吞吐量 12.2 亿吨，比上年增长 4.4%，连续 13 年蝉联世界首位。

2. 宁海县

跟踪期内，宁海县地区经济保持增长，工业增加值快速增长，带动第二产业占比有所提升，经济实力依然较强

宁海县作为沿海改革开放较早地区，民营经济发达。2021 年，宁海县实现地区生产总值 840.10 亿元，同比增长 8.8%，增速较上年提高 5.4 个百分点；产业结构调整为 6.0: 51.1: 42.9，第二产业增加值占比有所上升。

2021 年，受房地产投资的拉动，宁海县固定资产投资同比增长 1.1%，增速由负转正；社会消费品零售额 304.8 亿元，同比增长 12.4%；货物进出口总额 331.18 亿元，同比增长 4.2%。

图表3 宁海县经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	701.08	6.1	722.55	3.4	840.10	8.8
人均地区生产总值（元）	110652		103815*		119587	
三次产业结构	6.6: 52.4: 41.0		6.7: 49.1: 44.2		6.0: 51.1: 42.9	
工业增加值	316.92	7.5	306.59	3.3	381.13	12.9
第三产业增加值	291.20	6.5	319.60	4.6	360.03	7.9
固定资产投资增速	-	4.2	-	-11.0	-	1.1
社会消费品零售总额	251.16	10.0	-	1.3	304.80	12.4
进出口总额	302.95	26.6	317.39	4.8	331.18	4.2

注：“*” 2020年人均地区生产总值根据第七次全国人口普查结果估算

数据来源：公开资料，东方金诚整理

2021年，宁海县实现工业增加值381.13亿元，同比增长12.9%；实现规模以上工业增加值262.19亿元，同比增长14.3%。宁海县模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等传统支柱产业仍然保持较强的竞争优势，同时健康制造、装备制造、高新技术产业、时尚产业等新兴产业发展较快，上述产业增加值分别增长23.7%、18.9%、10.2%和10.2%。第三产业方面，宁海县重点发展电商、直播等数字经济等相关产业，第三产业恢复较快增长。2021年宁海县实现网络零售额197.7亿元，同比增长15.7%；电商产业园入驻企业86家，实现交易额31.1亿元。旅游业方面，2021年宁海县完成旅游总收入52.91亿元，同比增长5.4%；接待游客321万人次，同比增长6.3%。

财政状况

宁波市

跟踪期内，宁波市财政收入有所下降，一般公共预算收入保持增长且税收收入占比较高，财政实力仍很强

2021年，宁波市一般公共预算收入同比大幅增长14.10%，税收收入占一般公共预算收入中的比重为85.22%，占比仍较高。同期，宁波市政府性基金收入仍以土地出让收入为主，规模有所下降。

支出方面，2021年宁波市一般公共预算支出保持增长，政府性基金支出略有下降；财政自给率88.62%，地方财政自给程度仍较高。

截至2021年末，宁波市地方政府债务余额为2548.66亿元，其中一般债务1250.94亿元，专项债务1297.72亿元。

图表 4 宁波市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	1468.39	1510.84	1723.14
其中：税收收入	1217.46	1257.02	1468.52
一般公共预算收入增速（%）	6.40	2.90	14.10
上级补助收入	172.93	166.27	150.15
政府性基金收入	1951.57	1836.79	1594.59
财政收入	3592.89	3513.90	3467.88
一般公共预算支出	1767.89	1742.09	1944.42
政府性基金支出	1713.62	1660.01	1636.18
上解上级支出	80.76	92.54	45.10
财政支出	3562.27	3494.64	3625.70
财政自给率³（%）	83.06	86.73	88.62

数据来源：公开资料，东方金诚整理

宁海县

宁海县一般公共预算收入保持小幅增长，税收收入占比仍较高，财政实力较强

2021 年，宁海县实现一般公共预算收入 68.66 亿元，同比增长 1.1%，受增值税及契税、耕地占用税等税收减收的影响一般公共预算收入增速较上年下降 1.8 个百分点；其中税收收入占一般公共预算收入的比重为 73.80%，占比仍较高。同期，宁海县以国有土地出让收入为主政府性基金收入小幅下降，该项收入易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性。

财政支出方面，2021 年宁海县一般公共预算支出保持增长，政府性基金支出有所下降，主要系城乡社区支出下降所致；地方财政自给率较上年下降 4.88 个百分点。

图表 5 宁海县财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	66.02	67.91	68.66
其中：税收收入	48.34	49.21	50.67
一般公共预算收入增速	7.1	2.9	1.1
上级补助收入	20.62	23.17	22.23
政府性基金收入	45.61	54.80	54.60
财政收入	132.25	145.89	145.49
一般公共预算支出	90.76	86.70	93.48
政府性基金支出	50.43	67.23	52.48
地方财政自给率 ⁴ （%）	72.74	78.33	73.45

数据来源：公开资料，东方金诚整理

截至 2021 年末，宁海县地方政府债务余额为 206.14 亿元，较上年末增加 65.90 亿元，主要系当年新增一般债券 32.00 亿元和专项债券 35.60 亿元；同期末，宁海县地方政府债务中一般债务 113.54 亿元，专项债务 92.60 亿元。

³ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

⁴ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

业务运营

经营概况

2021年，公司营业收入有所下降，受安置房建设毛利润大幅下降的影响，公司毛利润及毛利率均大幅下降

跟踪期内，公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，继续从事宁海经开区中宁东新城、三门湾和胡陈港三大片区内的基础设施建设、安置房建设，同时经营安保、物业及驾校服务、矿产销售及租赁等其他经营性业务。

2021年，公司营业收入有所下降，主要来自安置房销售和其他经营性业务；毛利润和综合毛利率均有所下降，主要系当期确认收入的恒海金湾安置房项目受政府指导价影响销售价格较低所致。

图表6 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

业务板块	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	1.66	31.89	1.51	19.23	1.19	17.75
安置房建设	1.05	20.07	-	-	2.16	32.06
其他经营性业务	2.51	48.04	6.35	80.77	3.38	50.19
营业收入合计	5.22	100.00	7.86	100.00	6.73	100.00
业务板块	毛利润		毛利润		毛利润	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基建土地板块	0.28	16.67	0.23	14.97	0.16	13.15
安置房建设	0.28	26.69	-	-	-0.73	-33.91
其他经营性业务	0.35	14.13	1.65	25.94	0.66	19.59
合计	0.91	17.46	1.87	23.83	0.09	1.29

数据来源：公司审计报告及《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券年度报告（2019年）》、《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券年度报告（2020年）》、《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券年度报告（2021年）》，东方金诚整理

基础设施建设

公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，从事的基础设施建设业务仍具有较强的区域专营性；公司在建基础设施建设项目尚需投资金额较大，面临一定资本支出压力

跟踪期内，公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，继续从事宁海经开区中宁东新城、三门湾和胡陈港三大片区内的道路、景观绿化等相关配套设施建设业务，该业务仍具有较强的区域专营性。公司基础设施建设业务模式未发生变化，仍分为委托代建和自建自营模式。

2021年，公司就通航大道延伸段项目的部分标段与宁海通用机场投资管理有限公司确认基础设施建设收入1.19亿元，毛利率为13.15%，较上年均有所下降。

截至2021年末，公司已完工尚未结转完毕的基础设施代建项目包括下洋涂围垦、堤树村棚户区改造工程和庙前丁村棚户区改造工程等，累计投资金额合计35.13亿元⁵；在建的委托代建基础设施建设项目包括生物产业园产业化基地、通航大道延伸段和烟涛路及桥梁工程等项目，合计计划总投资45.37亿元，累计投资资金为27.44亿元，尚需投资金额为17.93亿元。

⁵ 原安置房在建项目冠北地块棚户区改造工程、杏蒋地块棚户区改造工程、堤树村棚户区改造工程和庙前丁村棚户区改造工程，公司仅进行了土地拆迁投入、尚未开展保障房建设。经宁海经开区管委会统一安排，上述项目已产生的土地拆迁成本未来将采用成本加成的方式确认基础设施建设收入，截至2021年末，上述项目已调整至公司在建的委托代建基础设施建设项目核算，账面价值合计10.72亿元。

图表 7 截至 2021 年末公司在建委托代建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目	建设周期	总投资额	已投资额	尚需投资
生物产业园产业化基地	2017-2022	30.13	15.84	14.29
通航大道延伸段	2017-2022	5.15	4.77	0.38
瀛洲路一期	2016-2022	3.99	3.13	0.86
二千渠二期	2019-2024	1.83	1.04	0.79
烟涛路及桥梁工程	2019-2022	1.23	0.65	0.58
环岛路	2019-2024	0.93	0.63	0.3
力胡路一期及东港东路一期	2019-2022	0.92	0.56	0.36
启航路（沿海南线一金科路）及金科路南侧排水管道工程	2019-2022	0.66	0.35	0.31
二千渠一期	2018-2023	0.53	0.47	0.06
合计	-	45.37	27.44	17.93

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年末，公司在建的自建自营基础设施项目主要为宁海县综合养老项目（第一期）、宁海县综合养老项目（第二期）和汽车小镇商业街项目，计划总投资合计 37.88 亿元，累计投资金额为 8.31 亿元，尚需投资金额为 29.57 亿元。同期末，公司无拟建基础设施建设项目。总体来看，公司在建基础设施建设项目尚需投资金额较大，面临一定资本支出压力。

图表 8 截至 2021 年末公司在建自建自营基础设施情况（单位：亿元）

项目	计划总投资额	已完成投资额	尚需投资额
宁海县综合养老项目第一期、第二期	29.45	3.06	26.39
智能汽车小镇商业街	8.43	5.25	3.18
合计	37.88	8.31	29.57

数据来源：公司提供，东方金诚整理

注：智能汽车小镇商业街项目暂时在存货科目核算，宁海县综合养老项目在在建工程科目核算。

安置房建设

公司安置房建设业务无拟建项目，预计该业务未来收入持续性一般

根据宁海经开区管委会规划安排，跟踪期内公司继续从事宁东新城、三门湾片区和胡陈港片区范围内的安置房建设业务，该业务仍具有较强的区域专营性。该业务由公司本部和子公司恒海建设负责，跟踪期内业务模式未发生重大变化。

2021 年，公司根据恒海金湾安置房项目确认收入 2.16 亿元，毛利率为-33.91%，主要系恒海金湾项目为限价房，受政府指导价影响销售价格低于成本所致。截至 2021 年末，公司在建安置房项目主要为“19 宁海新城债/19 宁新城”的募投项目 B-1 安置房项目，计划总投资 6.32 亿元，累计已投资 4.85 亿元，尚需投资 1.47 亿元。该项目尚未开始确认收入，预计 2022 年建设完工。同期末，公司无拟建的安置房项目，预计该业务未来收入持续性一般。

其他经营性业务

公司其他经营性业务主要包括安保服务、驾校和物业、海域使用权出租等业务。其中公司安保服务继续由子公司宁海保安服务有限公司（以下简称“保安服务公司”）负责，2021 年实

现收入 1.87 亿元，较上年略有上升；毛利率为 5.64%。公司物业服务收入主要来自于保安服务公司下属子公司宁海嘉和物业管理有限公司，主要为宁海经开区政府单位、商务办公楼及安置房等提供物业服务，跟踪期内该业务模式未发生变化。公司驾校收入主要来源于保安服务公司下属子公司宁海县宁保机动车驾驶员培训有限公司，该公司为宁海县提供驾驶员培训服务，在区域内具有较强的垄断性，跟踪期内该业务模式未发生变化。2021 年，公司实现驾校和物业收入 0.61 亿元；毛利率为 10.38%。

此外，2021 年，公司实现海域使用权收入 0.55 亿元，毛利率 57.84%。

外部支持

跟踪期内，公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，继续在增资、资金注入和财政补贴等方面得到股东及相关各方的大力支持

增资方面，2021 年，公司股东南滨集团对其增资 0.20 亿元，公司实收资本由 17.05 亿元增至 17.25 亿元。

资金注入方面，2021 年公司收到政府资金注入合计 6.49 亿元，全部计入资本公积。

财政补贴方面，2021 年公司收到财政补贴 1.10 亿元。

考虑到公司将继续在宁海经开区基础设施建设领域中发挥重要作用，预计未来仍将获得股东及相关各方的大力支持。

企业管理

截至 2022 年 3 月末，公司注册资本为 17.43 亿元，实收资本为人民币 17.25 亿元，较 2020 年末均增加 0.20 亿元；南滨集团和国开基金的认缴比例分别为 98.96%和 1.04%，南滨集团仍为公司控股股东，宁海国资中心仍为实际控制人。

跟踪期内，公司治理结构和组织架构均未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 2021 年合并财务报表。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司审计机构由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）变更为利安达会计师事务所（特殊普通合伙）。

截至 2021 年末，公司纳入合并报表范围的二级子公司共有 3 家，较上年末无变化。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模小幅下降，仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性仍较低

2021 年末，公司资产规模同比下降 4.08%，资产结构仍以流动资产为主。公司流动资产主要由存货、其他应收款、货币资金和应收账款构成。同期末，公司存货略有下降，以变现能力较弱的开发成本为主，流动性较差。其中，开发成本为 69.99 亿元，主要为基建项目成本及安置房建设成本。

公司其他应收款主要是工程代垫款和往来款，2021 年末同比有所增长。同期末，其他应收款前五名应收对象分别为宁海通用机场投资管理有限公司（国企，14.05 亿元）、宁海县新时代城市建设投资有限公司（国企，2.32 亿元）、双林集团股份有限公司（民企，1.53 亿元）、宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司（国企，0.90 亿元）和宁海县蛇蟠涂海洋开发有限公司（国企，0.87 亿元），上述款项合计占其他应收款的比重为 87.65%。

2021 年末，公司货币资金同比大幅下降，以银行存款为主，其中定期存单为 0.98 亿元；同期末公司应收账款略有增长，应收对象为宁海通用机场投资管理有限公司（基建项目结算款 2.52 亿元、占比 86.10%），以及保安服务公司应收宁海县公安局交警大队等的工程款。

图 9 公司资产规模变动及构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
货币资金	15.56	12.90	5.36
应收账款	8.83	2.93	3.26
其他应收款	18.32	17.30	22.47
存货	68.65	79.39	78.56
流动资产	110.60	112.69	110.21
长期股权投资	16.62	24.34	20.12
投资性房地产	18.00	14.17	15.19
在建工程	2.27	3.16	3.21
无形资产	12.15	11.79	11.59
非流动资产	51.39	56.07	51.67
资产总额	162.99	168.76	161.87

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司长期股权投资存在较大减值风险，东方金诚将持续关注知豆汽车司法重整的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响

2021 年末，公司非流动资产有所下降，以长期股权投资、投资性房地产、无形资产和在建工程为主。同期末，长期股权投资减少 4.22 亿元，系 2021 年末会计师事务所重新进行数据更正，将对宁海银石投资基金合伙企业（以下简称“银石基金”）和宁海新盈实新能源医药产业投资基金合伙企业（有限合伙）的投资分别减少 1.97 亿元和 2.26 亿元所致。经浙江宁海经济开发区管理委员会（以下简称“宁海经开区管委会”）统一安排，2015 年以来，公司多次通过银石基金向知豆电动汽车有限公司（以下简称“知豆汽车”）投资，截至 2021 年末累计投资金额合计 20.04 亿元⁶。由于知豆汽车资金链断裂，经过几轮投资者意向重整后，于 2020 年 12 月进入司法重整。预计公司长期股权投资存在较大减值风险。跟踪期内，东方金诚未获取到该事项最新进展情况，将持续关注知豆汽车司法重整的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

2021 年末，公司投资性房地产略有增长，主要系公允价值变动所致；无形资产仍主要由海域使用权、土地使用权及采矿权为主，规模较为稳定；在建工程主要为宁海县综合养老项目（第

⁶ 根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的宁波南滨集团有限公司 2021 年度财务报表审计报告，公司向银石基金的投资金额为 20.04 亿元，与利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的宁波南滨集团有限公司 2020 年度财务报表审计报告数据不一致，主要系 2021 年会计师进行数据更正所致。2021 年公司未新增对银石基金的投资。

一期)、宁海县综合养老项目(第二期)等项目建设成本。

截至 2021 年末, 公司受限资产为 11.92 亿元, 占所有者权益的比例为 16.33%, 主要是货币资金、投资性房地产及无形资产等。

资本结构

跟踪期内, 公司所有者权益保持增长, 仍以实收资本和资本公积为主

跟踪期内, 公司所有者权益保持增长, 仍主要由实收资本和资本公积构成。2021 年末, 公司实收资本增加 0.20 亿元, 系股东增资所致; 资本公积增加 6.49 亿元, 主要系 2021 年政府注入资金形成; 其他综合收益减少 1.99 亿元, 主要系 2021 年末会计师事务所重新进行数据调整所致。

图表 10 公司所有者权益构成情况(单位: 亿元)

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
实收资本	15.00	17.05	17.25
资本公积	38.86	38.86	45.35
其他综合收益	5.01	3.95	1.96
未分配利润	5.32	6.60	7.69
所有者权益合计	64.84	67.24	73.04

资料来源: 公司审计报告, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司负债总额有所下降, 负债结构由以非流动负债为主转为以流动负债为主

2021 年末, 公司负债总额有所下降, 负债结构由以非流动负债为主转为以流动负债为主, 流动负债占比为 52.92%。

2021 年末, 公司流动负债略有下降。同期末, 短期借款同比增长 25.90%, 主要为保证借款(18.05 亿元), 保证人为公司本部及宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司等; 一年内到期的非流动负债大幅下降, 包括一年内到期的长期借款 3.54 亿元和一年内到期的长期应付款 2.20 亿元。同期末, 公司预收款项仍主要是预收的安置房销售款项; 其他应付款增长较快, 主要系往来款大幅增加所致。2021 年末, 公司其他应付款中包含对国隆君途融资租赁公司等的有息借款合计 5.90 亿元。

2021 年末, 公司非流动负债规模进一步下降, 主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。同期末, 长期借款中保证借款 9.96 亿元、质押借款 9.53 亿元; 长期应付款仍主要为融资租赁款和信托借款等非标借款, 成本集中在 6.50%~9.00%, 2021 年末规模大幅下降, 主要系当年偿还较多信托借款所致。2021 年末, 公司应付债券为 2019 年 12 月发行的总额为 3.50 亿元的“19 宁海新城债/19 宁新城”、2020 年 11 月发行的总额为 5.00 亿元“20 宁东新城 PPN001”。

图表 11 公司负债构成（单位：亿元）

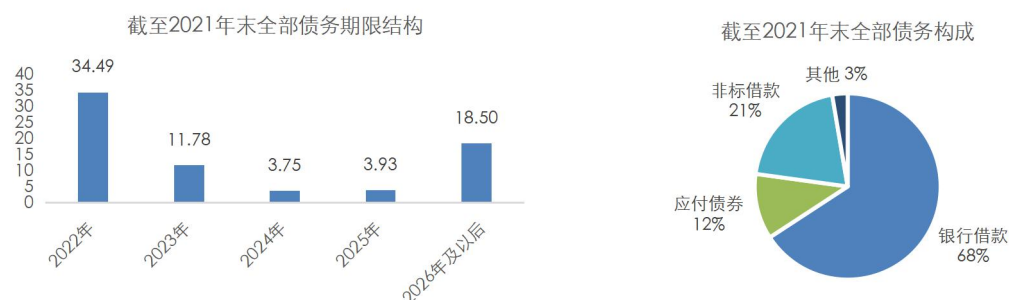
科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
短期借款	9.40	14.43	18.17
预收账款	6.11	5.24	3.01
其他应付款	5.78	9.86	15.01
一年内到期的非流动负债	6.67	15.94	5.74
流动负债	28.70	49.02	47.01
长期借款	42.64	22.34	27.46
应付债券	3.50	8.50	8.50
长期应付款	21.47	20.10	4.96
非流动负债	69.45	52.50	41.82
负债总额	98.15	101.52	88.83

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司全部债务规模及债务率水平均有所下降，但短期有息债务占比较高，短期偿债压力较大

2021 年末，公司全部债务同比减少 9.69 亿元；短期有息债务占全部债务的比重为 45.37%，较 2020 年末上升 5.86 个百分点，短期偿债压力较大。同期末，资产负债率和全部债务资本化比率均有所下降。公司全部债务主要由银行借款、债券和非标借款构成，非标融资占比为 21%，占比较高。公司一年内到期债务拟通过银行借款续借、发行债券及经营性业务收入等进行偿还。

图表 12 公司全部债务期限结构⁷、构成及债务率指标情况（单位：亿元、%）



项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
全部债务	83.67	84.21	74.52
其中：短期有息债务	16.07	33.27	33.81
长期有息债务	67.60	50.94	40.71
资产负债率	60.22	60.16	54.88
全部债务资本化比率	56.34	55.60	50.50

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年末，公司对外担保金额为 15.67 亿元，占净资产的比例为 21.46%，详见附件二。被担保对象主要为宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司、宁海县城投集团有限公司、宁海县交通集团有限公司、宁海茶院许家山旅游发展有限公司、宁海物流中心有限公司

⁷ 图中 2022 年到期债务未包含应付票据，包含长期借款提前还本部分。

等宁海县当地国有企业。总的来看，公司对外担保金额较大，担保对象主要为宁海县当地从事基础设施建设或农业旅游项目建设的国有企业，集中度较高，公司面临一定的代偿风险。

盈利能力

跟踪期内，公司营业收入有所下降，利润总额对政府补助的依赖程度有所提高，盈利能力较弱

2021年，公司营业收入有所下降，受其他业务中房产销售毛利润大幅下降的影响，公司营业利润率大幅下降；随着公司债务规模下降，财务费用有所减少，期间费用占营业收入的比例有所下降。同期，公司利润总额略有下降，财政补贴占利润总额的比例为69.75%，较2020年大幅上升25.15个百分点；总资本收益率和净资产收益率均有所下降，盈利能力较弱。

图表 13 公司盈利能力指标（单位：亿元）

科目	2019年	2020年	2021年
营业收入	5.22	7.86	6.73
营业利润率（%）	16.98	23.79	1.02
期间费用	0.68	0.99	0.71
期间费用/营业收入	13.90	12.55	10.48
利润总额	1.09	1.86	1.57
其中：财政补贴	0.97	0.83	1.10
总资本收益率（%）	0.87	1.19	0.82
净资产收益率（%）	1.60	2.10	1.57

资料来源：公司审计报告、公司提供，东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司经营性现金流持续净流入，但对波动性较大的基础设施建设结算款以及往来款等依赖依然很大，整体现金流状况仍然不佳

2021年，公司现金收入比进一步下降；受收到的往来款减少的影响，公司经营活动现金流入大幅下降。同时，经营活动现金流出有所减少，净现金流较上年有所减少。公司经营性现金流对波动性较大的基础设施建设结算款以及往来款等依赖依然很大，未来仍存在不确定性。

图表 14 公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2019年	2020年	2021年
经营活动现金流入	22.89	27.46	17.32
经营活动现金流出	16.29	16.12	12.34
现金收入比（%）	93.24	80.53	70.90
投资活动现金流入	0.02	0.88	0.03
投资活动现金流出	3.62	8.16	0.33
筹资活动现金流入	12.73	26.53	38.48
筹资活动现金流出	12.90	32.78	49.28
现金及现金等价物净增加额	2.83	-2.19	-6.11



资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

2021年，公司投资活动现金流入和流出规模均较小；公司筹资活动现金流入为股东增资、

外部融资等所收到的现金，现金流入规模大幅增加；筹资活动现金流出同比亦大幅增加，主要为偿还有息债务本息所支付的现金。

偿债能力

公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，业务仍具有很强的区域专营性，继续得到了股东及相关方有力支持，综合偿债能力仍很强

从短期偿债指标来看，2021年，公司流动比率略有上升，速动比率及现金比率均继续下降，货币资金对于短期有息债务的保障程度进一步减弱，经营性现金流对波动性较大的基础设施建设结算款以及往来款等依赖很大，对短期债务的覆盖能力仍较弱。

从长期偿债指标来看，2021年，公司长期债务资本化比率有所下降，EBITDA对全部债务的保障程度较低。

授信额度方面，截至2021年末，公司所获金融机构授信总额度78.40亿元，其中尚未使用的授信额度为17.90亿元。

图表 15 公司偿债能力指标

科目	2019年(末)	2020年(末)	2021年(末)
流动比率(%)	388.82	229.88	234.45
速动比率(%)	149.65	67.93	67.32
现金比率(%)	54.20	26.31	11.41
货币资金/短期有息债务(倍)	0.97	0.39	0.16
经营现金流流动负债比率(%)	22.98	23.14	10.60
长期债务资本化比率(%)	53.39	43.10	35.79
EBITDA利息倍数(倍)	0.34	0.38	0.66
全部债务/EBITDA(倍)	46.35	30.11	39.41

资料来源：公司提供，东方金诚整理

但是考虑到公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体，主营业务具有较强的区域专营性，股东及相关方对公司的支持力度仍较大，东方金诚认为，公司偿债能力仍很强。

过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至2022年4月14日，公司本部未结清信贷中无关注类和不良/违约类贷款信息记录。截至本报告出具日，公司在公开市场发行的债务融资工具已按时支付利息，尚未到本金兑付日。

抗风险能力

基于对宁波市、宁海县和宁海经开区地区经济和财政实力、股东及相关各方对公司各项支持以及公司自身经营和财务风险的综合判断，公司抗风险能力仍很强。

增信措施

公司以其合法拥有的 1 宗土地使用权和 33 项房屋建筑物（含土地）为按期足额清偿“19 宁海新城债/19 宁新城”的全部本息提供抵押担保仍具有较强的增信作用

公司用于“19 宁海新城债/19 宁新城”抵押的 1 宗土地使用权的登记面积为 4.02 万平方米，土地使用权类型为出让，土地证号为宁国用（2015）第 01737 号。根据北京华信众合资产评估有限公司出具的《宁海宁东新城开发投资有限公司及下属子公司抵押所涉及的单项资产价值项目资产评估报告》（华信众合评报字（2018）第 HB1014 号），（以下简称“资产评估报告”），上述土地使用权评估价值为 0.23 亿元，评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。2021 年公司未对抵押的土地使用权进行重新评估。

公司用于“19 宁海新城债/19 宁新城”抵押的 33 项房屋建筑物（含土地）的建筑面积合计 9.18 万平方米，其中土地使用权类型为出让，房屋证号为宁房权证宁海字第 X0113451 号等。根据北京华信众合资产评估有限公司出具的资产评估报告⁸，33 项房屋建筑物（含土地）评估价值为 6.81 亿元，评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。2019 年，公司对宁房权证宁海字第 X0113451 号、浙（2018）宁海县不动产第 0018877 号、浙（2018）宁海县不动产第 0027011-0027070 号、浙（2018）宁海县不动产第 0027146-0027197 号、浙（2018）宁海县不动产第 0027352-0027401 号共 5 项房屋建筑物进行了重新评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，其中宁房权证宁海字第 X0113451 号和浙（2018）宁海县不动产第 0018877 号房屋建筑物与公司其他资产进行了综合评估，宁房权证宁海字第 X0113451 号和浙（2018）宁海县不动产第 0018877 号房屋建筑物的评估价值未单独披露⁹；浙（2018）宁海县不动产第 0027011-0027070 号、浙（2018）宁海县不动产第 0027146-0027197 号、浙（2018）宁海县不动产第 0027352-0027401 号 3 项房屋建筑物的评估价值为 1.13 亿元¹⁰；此外，公司未对其余 28 项房屋建筑物进行重新评估。

根据北京华信众合资产评估有限公司出具的资产评估报告，公司用于抵押的 1 宗土地使用权和 33 项房屋建筑物（含土地）评估价值合计 7.04 亿元，对“19 宁海新城债/19 宁新城”剩余本金（3.50 亿元）覆盖倍数为 2.01 倍。上述土地使用权和房屋建筑物所在区域是宁海县及宁海经开区未来重点建设区域，考虑到宁海县及宁海经开区对宁东新城的政策倾斜对于地区经济及周边地块的带动作用，预计未来该地块价格大幅下跌的可能性不大。

总体来看，公司以其合法拥有的 1 宗土地使用权和 33 项房屋建筑物（含土地）为按期足额清偿“19 宁海新城债/19 宁新城”的全部本息提供抵押担保，仍具有较强的增信作用。

南滨集团对“22 宁东债/22 宁东 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用

南滨集团原名为宁海县辛岭工业发展有限公司，是由宁海县城关镇工业总公司和宁海县城关镇资产经营管理公司¹¹于 2003 年 4 月共同出资成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本为人民币 0.10 亿元。2018 年 12 月，南滨集团全部股权被无偿划转至宁海科创集团有限公司（以

⁸ 评估报告号为华信众合评报字[2018]第 HB1014 号。

⁹ 评估报告号为“京信评字（2020）第 172-1 号”，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

¹⁰ 评估报告号为“京信评字（2020）第 172-2 号”，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

¹¹ 宁海县城关镇工业总公司和宁海县城关镇资产经营管理公司的唯一股东及实际控制人均为宁海县城关镇人民政府。

下简称“科创集团”)¹²。2020年11月,南滨集团全部股权被无偿划转至宁海县科建开发投资有限公司(以下简称“科建开投”)¹³并更为现名,同期,科建开投以货币形式向公司增资14.90亿元。2020年12月,经宁海县人民政府批复,科建开投持有南滨集团的全部股权被无偿划拨至宁海县国有资产管理中心(以下简称“宁海县国资中心”)。截至2021年末,南滨集团注册资本16.90亿元,实收资本16.20亿元,宁海县国资中心为唯一股东及实际控制人。

南滨集团是宁海经开区重要的基础设施建设主体,主要从事宁海经开区内宁东新城、三门湾和胡陈港三大片区的基础设施及安置房建设,同时经营安保、物业及驾校服务、海域权租赁、矿产销售、租赁等业务。上述业务均由子公司宁东开投和宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司(以下简称“滨海城投”)负责,本部无实际业务。截至2021年末,公司纳入合并范围的二级子公司2家。

2021年末,南滨集团资产总额为304.85亿元,所有者权益为164.36亿元,负债总额为140.49亿元;资产负债率为46.09%;同期末,南滨集团全部债务127.66亿元,全部债务资本化比率43.72%。

东方金诚认为,近年来,宁海县地区经济保持增长,工业增加值快速增长,带动第二产业占比有所提升,经济实力依然较强;南滨集团作为宁海经开区重要的基础设施建设主体,从事的基础设施建设、安置房建设业务具有较强的区域专营性;南滨集团在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

同时,东方金诚也关注到,南滨集团在建项目尚需投资规模较大,面临一定的资本支出压力;南滨集团流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高,资产流动性较低;南滨集团短期有息债务占比较高,短期偿债压力较大;经营性现金流对波动性较大的往来款等依赖依然很大,整体现金流状况仍然不佳。

综合分析,东方金诚维持南滨集团主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。南滨集团对“22宁东债/22宁东01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

结论

东方金诚认为,跟踪期内,宁波市经济保持增长,经济总量在浙江省各市中排名第2位,经济实力仍很强,其下辖的宁海县地区经济保持增长,工业增加值快速增长,带动第二产业占比有所提升,经济实力依然较强;公司作为宁海经开区重要的基础设施建设主体,从事的基础设施建设等业务仍具有较强的区域专营性;公司在增资、资金注入和财政补贴等方面继续得到股东及相关各方的有力支持;公司以其合法持有的1宗土地使用权和33项房屋建筑物为“19宁海新城债/19宁新城”提供抵押担保,仍具有较强的增信作用;南滨集团对“22宁东债/22宁东01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

同时,东方金诚也关注到,跟踪期内,公司在建项目尚需投资规模较大,仍面临较大的资本支出压力;公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高,资产流动性仍较低;公司短期有息债务占比较高,短期偿债压力较大;公司长期股权投资存在较大减值风险,东方

¹² 科创集团是宁海经开区重要的城市基础设施投资建设主体,主要负责宁海经开区内科技园区的基础设施建设,其实际控制人为宁海县国资中心。

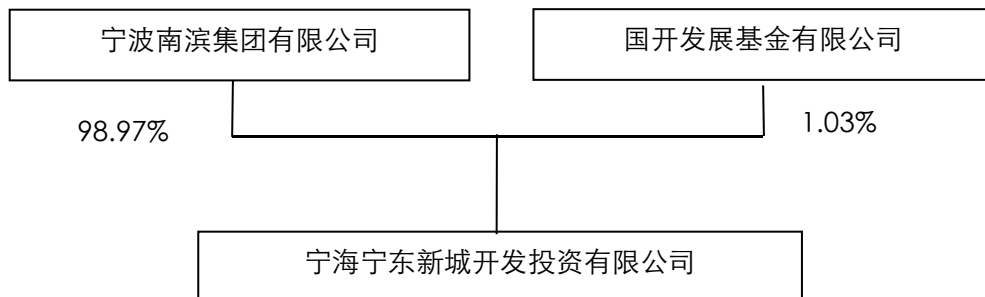
¹³ 科建开投系宁海县国有资产管理中心于2013年3月出资成立的国有独资公司;2018年9月,宁海县国资中心将其全部股权划拨至宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司。2020年11月,宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司将其持有的科建开投全部股权以账面价值有偿转让至宁海通用机场投资管理有限公司(宁海县国有资产管理中心为其唯一股东及实际控制人)。成立至今,科建开投的实际控制人始终为宁海县国有资产管理中心。

金诚将持续关注知豆汽车司法重整的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

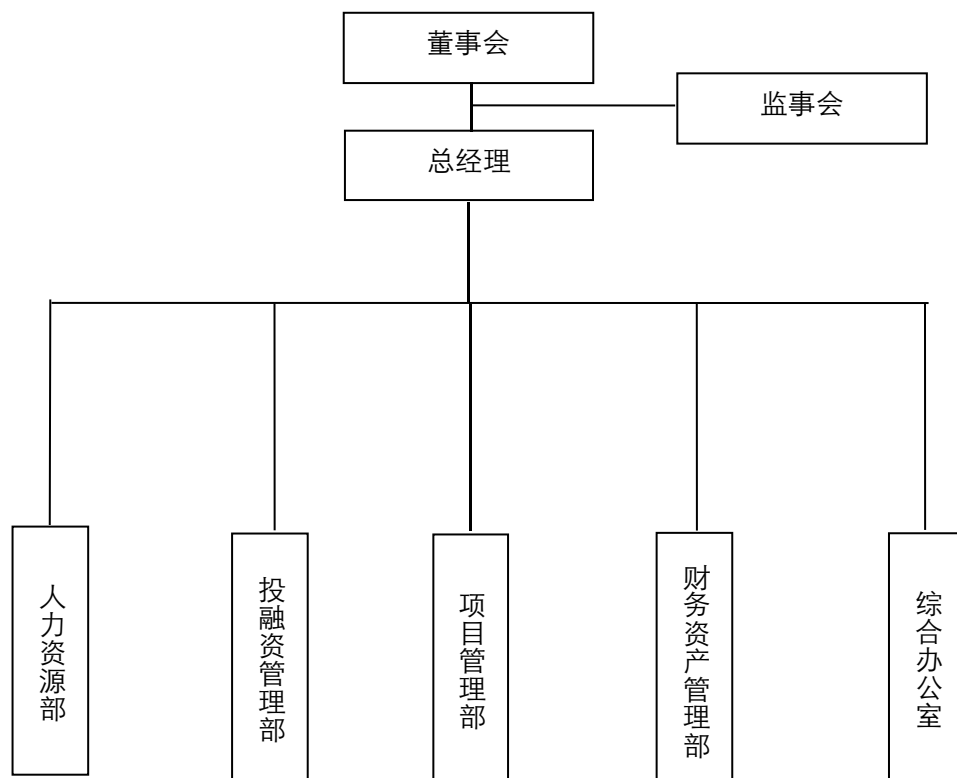
综上所述，东方金诚维持公司主体的信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“19 宁海新城债/19 宁新城”和“22 宁东债/22 宁东 01”的信用等级为 AA+。

附件一：截至 2022 年 3 月末公司股权结构和组织架构图

股权结构



组织架构图



附件二：截至 2021 年末公司对外担保情况（单位：万元）

序号	被担保方名称	担保金额	担保方式	担保终止时间
1	宁海物流中心有限公司	10000.00	保证	2024.07.18
2	宁海县城投集团有限公司	35000.00	保证	2023.10.23
3	宁海县城投集团有限公司	25000.00	保证	2024.03.13
4	宁海茶院许家山旅游发展有限公司	1500.00	保证	2022.02.24
5	宁海县交通集团有限公司	15000.00	保证	2022.06.29
6	宁海通用机场投资管理有限公司	10000.00	保证	2030.10.21
7	宁海通用机场投资管理有限公司	5000.00	保证	2030.10.21
8	宁海通用机场投资管理有限公司	5000.00	保证	2030.10.21
9	宁海通用机场投资管理有限公司	1000.00	保证	2022.12.29
10	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	19400.00	保证	2022.02.19
11	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	15840.00	保证	2023.05.29
12	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	24000.00	保证	2022.04.08
合计		156740.00	-	-

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2019 年 (末)	2020 年 (末)	2021 年 (末)
主要财务数据 (单位: 亿元)			
资产总额	162.99	168.76	161.87
其中: 存货	68.65	79.39	78.56
其他应收款	18.32	17.30	22.47
货币资金	15.56	12.90	5.36
负债总额	98.15	101.52	88.83
全部债务	83.67	84.21	74.52
其中: 短期有息债务	16.07	33.27	33.81
所有者权益	64.84	67.24	73.04
营业收入	5.22	7.86	6.73
利润总额	1.09	1.86	1.57
经营活动产生的现金流量净额	6.60	11.34	4.98
投资活动产生的现金流量净额	-3.60	-7.28	-0.30
筹资活动产生的现金流量净额	-0.17	-6.25	-10.80
主要财务指标			
营业利润率 (%)	16.98	23.79	1.02
总资本收益率 (%)	0.87	1.19	0.82
净资产收益率 (%)	1.60	2.10	1.57
现金收入比 (%)	93.24	80.53	70.90
资产负债率 (%)	60.22	60.16	54.88
长期债务资本化比率 (%)	51.04	43.10	35.79
全部债务资本化比率 (%)	56.34	55.60	50.50
流动比率 (%)	388.82	229.88	234.45
速动比率 (%)	149.65	67.93	67.32
现金比率 (%)	54.20	26.31	11.41
经营现金流动负债比 (%)	22.98	23.14	10.60
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.34	0.38	0.66
全部债务/EBITDA (倍)	46.35	30.11	39.41

附件四：南滨集团主要财务数据及指标

项目名称	2019 年 (末)	2020 年 (末)	2021 年 (末)
主要财务数据 (单位: 亿元)			
资产总额	273.74	312.14	304.85
其中: 存货	126.80	138.07	137.90
其他应收款	51.38	78.22	78.34
货币资金	20.01	19.58	13.88
负债总额	146.01	159.51	140.49
全部债务	127.15	138.56	127.66
其中: 短期有息债务	23.28	44.68	47.00
所有者权益	127.73	152.62	164.36
营业收入	10.83	12.46	10.87
利润总额	2.76	3.07	2.67
经营活动产生的现金流量净额	-11.27	-15.56	1.29
投资活动产生的现金流量净额	-3.27	-7.40	-0.29
筹资活动产生的现金流量净额	15.16	19.86	-1.88
主要财务指标			
营业利润率 (%)	15.95	20.65	6.16
总资本收益率 (%)	1.29	1.20	0.95
净资产收益率 (%)	2.12	1.72	1.37
现金收入比 (%)	88.83	58.03	60.98
资产负债率 (%)	53.34	51.10	46.09
长期债务资本化比率 (%)	44.85	38.09	32.92
全部债务资本化比率 (%)	49.89	47.58	43.72
流动比率 (%)	537.64	388.23	419.33
速动比率 (%)	218.47	171.85	183.45
现金比率 (%)	50.36	30.68	23.74
经营现金流流动负债比 (%)	-28.37	-24.39	2.20
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.67	0.53	0.66
全部债务/EBITDA (倍)	31.21	28.90	34.05

附件五：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
经营现金流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件六：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	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
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。