

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0110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

信评委主任

二〇二五年六月十一日

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”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评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。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2025年6月11日至2026年6月10日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。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。
- 7.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。
- 8.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

2025年6月11日

宁波市东新城开发投资有限公司
主体及相关债项2025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	2025/6/11	AA/稳定	王傲雪	董帆 王佳琪		
债项信用		评级模型				
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
19 宁海新城债/19 宁新城	AA+	AA+	经营风险	区域环境	100.0%	68.5
22 宁东债/22 宁东 01	AA+	AA+		业务运营	100.0%	51.0
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		财务风险		盈利与获现能力	45.0%	24.3
宁波市东新城开发投资有限公司是宁海县重要的基础设施建设主体,主要从事宁波南部滨海经济开发区(原浙江宁海经济开发区)内的基础设施建设和安置房建设等业务。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。				债务负担	20.0%	12.0
				债务保障程度	35.0%	12.0
		调整因素		无		
		个体信用状况 (BCA)		A		
		评级模型结果		AA		
		外部支持调整子级		3		
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						

评级观点

东方金诚认为,跟踪期内,宁波市宁海县地区经济保持增长,经济实力很强;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,公司其他经营性业务种类持续减少,基础设施建设和安置房业务持续性存在一定不确定性;资产规模下降、流动性较弱;短期债务占比较高;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+。

同业比较

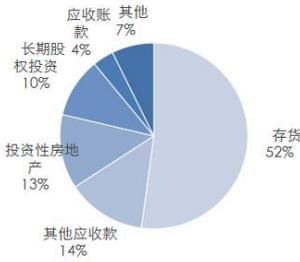
项目	宁波市东新城开发投资有限公司	浙江象山经济开发区城南建设开发有限公司	诸暨市新城投资开发有限公司	长沙望源开发建设有限公司
地区	宁波市宁海县	宁波市象山县	绍兴市诸暨市	长沙市望城区
GDP 总量 (亿元)	1068.04	942.99	1816.08	1195.52
人均 GDP (元)	151100	163146	-	-
一般公共预算收入 (亿元)	70.24	67.93	100.00	46.80
政府性基金收入 (亿元)	49.65	39.66	68.66	6.02
地方政府债务余额 (亿元)	238.24	253.39	364.25	292.05
资产总额 (亿元)	192.55	144.43	586.79	131.58
所有者权益 (亿元)	66.12	65.97	176.20	66.60
营业收入 (亿元)	5.51	4.51	11.77	6.01
净利润 (亿元)	1.10	0.70	1.42	0.91
资产负债率 (%)	65.66	54.32	69.97	49.39

注 1: 对比组选取了信用债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 2024 年

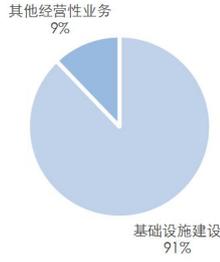
注 2: 对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等;经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等,东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2024年末)



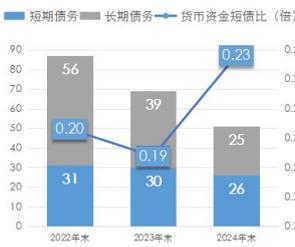
公司营业收入构成 (2024年)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2022年	2023年	2024年
资产总额	214.07	199.07	192.55
所有者权益	72.88	59.21	66.12
营业收入	9.65	5.35	5.51
净利润	3.56	1.52	1.10
全部债务	86.89	68.93	51.00
资产负债率	65.96	70.26	65.66
全部债务资本化比率	54.38	53.79	43.55

公司债务构成 (单位: 亿元)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2022年	2023年	2024年
地区	宁海县		
GDP 总量	900.72	1001.17	1068.04
人均 GDP (元)	127100	141100	151100
一般公共预算收入	62.47	68.34	70.24
政府性基金收入	51.36	41.99	49.65
财政自给率	60.95	65.61	60.33

优势

- 宁波市经济实力很强，其下辖的宁海县地区经济保持增长，经济实力很强；
- 公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，从事的南滨经开区范围内的基础设施建设等业务仍具有较强的区域专营性；
- 公司在财政补贴和资金注入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，公司其他经营性业务种类持续减少，在建基础设施及保障房项目已基本完工且无拟建项目，未来业务持续性存在一定不确定性；
- 公司总资产有所下降，且流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性仍较弱；
- 公司短期债务占比较高，短期偿债压力较大；
- 公司长期股权投资存在较大减值风险，需关注兰州知豆电动汽车有限公司资产处置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 (RTFU002202504) 》

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)	2024/6/22	王佳琪 董帆 王傲雪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202404)》	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

注：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	2024/6/22	3.50	2019/12/17-2026/12/17	抵押担保	-
22 宁东债/22 宁东 01	2024/6/22	11.00	2022/3/8-2029/3/8	全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	宁波南滨集团有限公司/AA+/稳定

注 1：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；“19 宁海新城债/19 宁新城”附债券提前偿还条款

注 2：“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

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“宁海县国资中心”）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。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股东及实际控制人均未发生变更。截至2024年末，公司注册资本和实收资本均为17.43亿元，宁波南滨集团有限公司（以下简称“南滨集团”）¹和宁海县国资中心的持股比例分别为98.97%和1.03%，南滨集团仍为公司控股股东，宁海县国资中心仍为实际控制人。

跟踪期内，公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，继续从事宁波南部滨海经济开发区（原浙江宁海经济开发区，以下简称“南滨经开区”）范围内的基础设施建设和安置房建设业务，同时经营房屋租赁业务。

截至2024年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司3家，较上年末无变化。

图表1 截至2024年末公司纳入合并范围直接控股子公司情况（单位：亿元、%）

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	10.00	无偿划转	100.00	2013年
宁海县方大城市建设投资有限公司	5.00	无偿划转	100.00	2018年
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	20.40	无偿划转	100.00	2022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

公司发行的“19 宁海新城债/19 宁新城”附债券提前偿还条款，即从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具日，“19 宁海新城债/19 宁新城”已按时支付利息及到期本金，剩余本金金额为1.40亿元。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。截至本报告出具日，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。截至本报告出具日，“22 宁东债/22 宁东 01”已按时支付利息，尚未到回售期和本金兑付日。“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

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。

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，于 2022 年底完工。截至本报告出具日，“22 宁东债/22 宁东 01”募集资金已全部使用完毕。

个体信用状况

行业分析

以“控增化存”为核心的化债政策全面落地，地方化债压力有所减轻，监管“防风险”与“促发展”双轨并行

2024 年以来，我国持续深化地方政府债务风险防控体系建设，以“控增化存”为核心的化债政策全面落地。随着各项化债补充政策落地以及置换隐性债务的地方政府债大规模供给，地方化债压力有所减轻。预计未来城投行业监管政策将延续“严控新增债务”的主基调，并更加注重“防风险”与“促发展”双平衡，加快推动城投公司改革转型，从“化债中发展”转向“发展中化债”。

城投公司信用风险总体可控，市场化转型加快推进，但所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势，需警惕转型过程中衍生的经营风险

随着“一揽子化债”政策全面落地，尾部城投公司短期流动性风险持续缓解，债务风险总体可控，预计城投公司公募债券违约的概率依然很低。然而在地方财政运行延续“紧平衡”的背景下，行业深层矛盾犹存，部分区域负面舆情仍时有发生，流动性紧张的局面尚未得到根本性缓解。长期来看仍需进一步理顺财政机制体制、转变地方经济发展模式、加快城投公司实质性转型。

当前市场及政策环境下，城投公司退平台和转型进程料将加速。但由于区域经济发展水平、资源禀赋、产业基础等差异，不同地区城投公司所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势。未来，城投公司转型应依托城市、赋能城市，充分考虑所在区域的发展阶段和产业特点，避免非理性转型带来的经营风险。

业务运营

经营概况

2024 年，公司其他经营性业务种类持续减少，营业收入有所增长，主要来自于基础设施建设业务，毛利润及综合毛利率水平有所下降

公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，继续从事南滨经开区范围内的基础设施建设和安置房建设业务。其他经营性业务方面，受原子公司宁波宁海新城建设投资有限公司（以下简称“宁海新城”）于 2022 年底不再纳入合并范围影响²，2023 年，公司不再从事安保、物业及驾校服务等经营性业务。2024 年，受海域使用权到期注销影响，公司不再经营海域使用权租赁业务，至此公司其他经营性业务主要为房屋租赁业务。

² 2022 年，公司原子公司宁海新城全部股权无偿划转至南滨集团。宁海新城股权划出时间为 2022 年底，故宁东开投 2022 年度合并利润表仍将宁海新城纳入合并范围，自 2023 年起，宁海新城不再纳入宁东开投合并利润表。

2024年，公司营业收入有所增长，基础设施建设业务收入占营业收入的比例持续提高，其他经营性业务收入主要来自房屋租赁业务。同期，受毛利率较高的其他经营性业务收入下降影响，公司毛利润及综合毛利率水平均有所下降。

图表2 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	2022年		2023年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6.26	64.94	4.70	87.88	5.02	90.96
其他经营性业务	3.38	35.06	0.65	12.12	0.50	9.04
营业收入合计	9.65	100.00	5.35	100.00	5.51	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
基础设施建设	0.75	12.04	0.59	12.50	0.63	12.50
其他经营性业务	0.49	14.42	0.45	69.87	0.36	71.42
合计	1.24	12.87	1.04	19.46	0.98	17.83

数据来源：公司提供，东方金诚整理

基础设施建设

公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，从事的南滨经开区范围内基础设施建设业务仍具有较强的区域专营性

跟踪期内，公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，继续从事南滨经开区中宁东新城、三门湾和胡陈港三大片区内的基础设施建设业务。该业务仍具有较强的区域专营性，由公司本部及子公司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”）和宁波恒海伟业建设有限公司负责经营。跟踪期内，公司基础设施建设业务模式未发生重大变化，仍分为委托代建和自建自营模式。

2024年，公司确认基础设施建设收入5.02亿元，毛利率为12.50%。同期末，公司已完工自建自营基础设施项目为智能汽车小镇商业街³和创客空间。智能汽车小镇商业街位于宁东新城核心区内，是一个以新能源汽车产业为核心，以智能化为特色，嫁接新能源汽车文化、旅游功能的特定区域，宁海智能汽车小镇于2016年1月29日入围浙江省特色小镇第二批创建名单，并于2018年达到国家3A级旅游景区的标准要求，被批准为国家3A级旅游景区，该项目2024年产生租赁收入315.44万元。创客空间项目规划总用地面积39181平方米，总建筑面积为139254平方米，是开放式的新型创业服务平台，旨在为创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，该项目2024年产生租赁收入156.03万元。

公司在建基础设施项目尚需投资较少，且无拟建项目，业务持续性存在一定不确定性

截至2024年末，公司在建的委托代建基础设施建设项目包括腾飞桥和通用机场工程等项目，合计计划总投资17.42亿元，尚需投资金额为3.50亿元；无在建的自建自营基础设施项目。同期末，公司无拟建基础设施建设项目。整体来看，公司在建基础设施项目尚需投资较少，且无拟建项目，业务持续性存在一定不确定性。

³ “22宁东债/22宁东01”募投项目。

图表3 截至2024年末公司主要在建委托代建基础设施情况（单位：亿元）⁴

项目	计划总投资额	累计投资额
腾飞桥	7.31	6.35
通用机场工程	6.44	4.58
瀛洲路二期	3.67	2.99
合计	17.42	13.92

数据来源：公司提供，东方金诚整理

受国家政策影响，子公司滨海城投未来不再新增围海相关工程项目，已完工项目的结算及回款安排存在一定不确定性

2018年7月14日国务院发布《国务院关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知》（国发〔2018〕24号），明确“完善围填海总量管控，取消围填海地方年度计划指标，除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批”。截至2024年末，滨海城投存货中围海相关工程项目为三山涂促淤试验堤和双盘三山涂围垦，账面余额合计10.14亿元，结算及回款安排存在一定不确定性。

安置房建设

2024年公司安置房业务仍未产生收入，且未来该业务开展和收入确认情况存在一定不确定性

根据南滨经开区管委会规划安排，子公司宁东开投从事宁东新城、三门湾片区和胡陈港片区范围内的安置房建设。跟踪期内，安置房建设业务确认收入及回款方式仍未明确，公司仍未确认安置房建设收入。

截至2024年末，公司在建项目主要为“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。截至2024年末，B-1安置房项目已基本完工。且无拟建的安置房项目。公司未来该业务开展和收入确认情况存在一定不确定性。

企业管理

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、控股股东及实际控制人均未发生变化。截至2024年末，公司注册资本和实收资本均为17.43亿元；南滨集团和宁海县国资中心的持股比例分别为98.97%和1.03%，南滨集团仍为公司控股股东，宁海县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2024年合并财务报表。北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2024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，公司审计机构无变化。

⁴ 公司未提供宁东开投本部和直接控股子公司宁波恒海伟业建设有限公司项目情况。

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共有 3 家，较上年末无变化。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模有所减少，仍以流动资产为主，流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性仍较弱

2024 年末，公司资产规模有所下降，资产结构仍以流动资产为主。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2024 年末，公司货币资金小幅增长，其中受限货币资金为 4.24 亿元，受限比例很高。同期末，公司应收账款主要为应收宁海通用机场投资管理有限公司（以下简称“机场资管”，国企）的基建项目结算款。

公司其他应收款主要是工程代垫款和往来款，2024 年末，其他应收款前五名应收对象分别为机场资管（19.76 亿元）、宁海县通用航空产业基地建设指挥部（2.70 亿元）、宁海宁昂地产有限公司（国企，1.02 亿元）、杨柳峰股份经济合作社（0.38 亿元）和宁海县建设投资集团有限公司（国企，0.50 亿元），上述款项合计占其他应收款的比重为 93.12%；同期末，其他应收款计提坏账准备 742.22 万元。同期末，公司存货有所减少，以变现能力较弱的开发成本为主，流动性较弱。其中，开发成本为 100.27 亿元⁵，主要为基建项目成本及安置房建设成本。

图表 4 公司资产规模变动及构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
货币资金	6.35	5.84	5.98
应收账款	14.46	7.00	7.02
其他应收款	45.44	30.71	26.31
存货	96.15	103.36	100.38
流动资产	162.82	147.87	140.90
长期股权投资	20.04	20.04	20.04
投资性房地产	24.81	24.84	24.86
无形资产	4.73	4.62	0.47 万元
其他非流动资产	-	-	5.01
非流动资产	51.25	51.20	51.65
资产总额	214.07	199.07	192.55

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兰州知豆电动汽车有限公司资产处置的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响

2024 年末，公司非流动资产规模保持稳定，以长期股权投资、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产为主。同期末，长期股权投资规模保持稳定，投资对象仍为对宁海银石投资基金合伙企业（以下简称“银石基金”）。经南滨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 2024 年末累计

⁵ 其中包括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。经南滨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 2024 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。

投资金额合计 20.04 亿元，较上年末无变化。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。根据公司提供最新资料，截至本报告出具日，知豆汽车已完成重组，公司通过银石基金对知豆汽车的投资款将由兰州知豆电动汽车有限公司通过处置资产的方式逐步偿还。公司未对长期股权投资计提减值准备，预计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上述事件的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

2024 年末，公司投资性房地产规模基本稳定；无形资产受海域使用权到期注销影响大幅减少⁶；其他非流动资产大幅增长，系公司将部分暂无结算安排的已完工基础设施代建项目由存货转入所致。

截至 2024 年末，公司受限资产为 17.18 亿元，占所有者权益的比例为 25.99%，主要为投资性房地产、货币资金、固定资产和存货等。

资本结构

跟踪期内，公司所有者权益有所增长，仍以实收资本和资本公积为主

2024 年末，公司实收资本和其他综合收益保持稳定；未分配利润保持增长。同期末，公司资本公积有所增长，公司及其子公司滨海城投合计收到财政资金投入 10.43 亿元，相应增加资本公积，因海域使用权到期注销核减资本公积 4.61 亿元。

图表 5 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
实收资本	17.25	17.43	17.43
资本公积	37.61	22.24	28.05
其他综合收益	1.76	1.76	1.76
未分配利润	15.47	16.98	18.08
所有者权益合计	72.88	59.21	66.12

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债总额小幅减少，但流动负债占比大幅增长

2024 年末，公司负债总额小幅减少，负债结构仍以流动负债为主，流动负债占比为 71.58%，同比增长 14 个百分点。流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

同期末，短期借款有所下降，主要为保证借款（12.58 亿元），保证人为公司本部、南滨集团和滨海城投等。其他应付款仍以往来款为主，2024 年末小幅增长，主要为应付宁海县桃源竹海新农村建设有限公司⁷的往来款。一年内到期的非流动负债小幅增长，其中一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款分别为 1.90 亿元、10.00 亿元和 0.25 亿元。公司其他流动负债主要为理财直接融资工具，跟踪期内规模大幅减少。

2024 年末，公司非流动负债规模有所减少，主要由长期借款和应付债券构成，长期应付款均已全部重分类至一年以内到期的非流动负债科目。同期末，长期借款中保证借款 4.45 亿元、质押借款 6.59 亿元和抵押保证借款 3.30 亿元（含一年内到期金额）。2024 年末，公司应付债

⁶ 海域使用权均为宁海县国资中心无偿划入，到期注销相应减少资本公积。

⁷ 宁海县桃源竹海新农村建设有限公司成立于 2012 年，唯一股东和实际控制人为宁海县国有资产监督管理局。该公司主要负责宁海县桃园街道的拆迁工作和民生工程建设。

券为公司本部 2019 年 12 月发行的“19 宁海新城债/19 宁新城”和 2022 年 3 月发行的“22 宁东债/22 宁东 01”。

图表 6 公司负债构成（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
短期借款	15.83	17.66	13.46
其他应付款	43.29	66.23	69.87
一年内到期的非流动负债	10.56	10.47	12.75
其他流动负债	2.01	2.01	49.30 万元
流动负债	81.31	100.12	100.70
长期借款	22.54	14.15	12.45
应付债券	28.72	23.03	12.34
长期应付款	7.70	1.62	-
非流动负债	59.89	39.74	25.74
负债总额	141.20	139.86	126.43

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司全部债务持续下降，但短期债务占比较高，短期偿债压力较大，且债务率水平较高

2024 年末，随着债务到期偿还，公司全部债务持续下降；短期债务占全部债务的比重为 51.39%，较上年末增长 7.68 个百分点，公司短期偿债压力较大。债务构成方面，公司全部债务中银行借款和债券融资占比分别为 54.51%和 44.95%。同期末，公司资产负债率仍较高。

图表 7 公司全部债务构成及债务率指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
全部债务	86.89	68.93	51.00
其中：短期债务	31.28	30.13	26.21
长期债务	55.61	38.80	24.79
资产负债率	65.96	70.26	65.66

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

公司对外担保余额较大，担保对象集中度较高，面临一定的代偿风险

截至 2024 年末，公司对外担保余额为 23.00 亿元，占净资产的比例为 34.78%，被担保对象包括南滨集团、宁海新城、机场资管、宁海县新时代城市建设投资有限公司、宁海宁东新城矿产有限公司、宁海县科建开发投资有限公司和宁海云盛商业管理有限公司，均为当地国有企业。总的来看，公司对外担保余额较大，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，公司利润总额持续下降，且对政府补助的依赖程度持续提高，盈利能力仍较弱

2024 年，公司营业收入有所增长；营业利润率有所下降。同期，受益于财务费用缩减，公司期间费用占营业收入的比例有所下降。同期，公司利润总额有所下降，财政补贴占利润总额

的比例为 125.97%，较上年上升 10.66 个百分点，利润总额对政府补助的依赖程度持续提高；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 8 公司盈利能力指标（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	9.65	5.35	5.51
营业利润率 (%)	11.97	19.00	14.60
期间费用	1.06	1.20	1.07
期间费用/营业收入 (%)	10.99	22.41	19.37
利润总额	3.74	1.52	1.11
其中：财政补贴	3.34	1.76	1.40
净利润	3.56	1.52	1.10
总资本收益率 (%)	2.57	1.97	1.69
净资产收益率 (%)	4.89	2.56	1.66

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

公司经营活动现金流入主要来自基础设施建设业务回款和收到往来款所形成的现金流入，2024 年，因收到的往来款减少而大幅下降；现金收入仍保持较高水平。同期，公司经营活动现金流出仍主要为项目建设支出及往来款支出，因在建项目尚需投资规模较小，经营活动现金流出大幅减少。整体来看，公司经营性现金流持续净流入，但受基础设施建设结算款以及往来款等影响波动较大，未来仍存在一定不确定性。

图表 9 公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
经营活动现金流入	26.53	32.59	19.01
现金收入比 (%)	57.10	101.69	104.49
经营活动现金流出	11.69	17.01	8.50
经营活动产生的现金流量净额	14.84	15.58	10.51
投资活动现金流入	0.07	10.69 万元	-
投资活动现金流出	8.32	0.08	-39.13 万元
投资活动产生的现金流量净额	-8.25	-0.08	-39.13 万元
筹资活动现金流入	47.63	26.37	27.57
筹资活动现金流出	53.97	44.71	39.85
筹资活动产生的现金流量净额	-6.34	-18.35	-12.28
现金及现金等价物净增加额	0.25	-2.84	-1.77

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

2024 年，公司无投资活动现金流入、投资活动现金流出规模较小。同期，公司筹资活动现金流入为外部融资及收到的财政资金注入等现金，筹资活动现金流出仍主要为偿还有息债务本

息所支付的现金，筹资活动现金大幅净流出。

偿债能力

考虑到公司承担了南滨经开区范围内的基础设施建设，业务区域专营性较强，业务稳定性很强，业务持续性一般，短期偿债压力较大，整体来看，公司自身的偿债能力较强

从短期偿债指标来看，2024年末，公司流动比率和速动比率均有所下降，货币资金对于短期债务的保障程度仍较弱。公司经营性现金流持续净流入，对流动负债具有一定的保障能力。

从长期偿债指标来看，2024年末，公司长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均有所下降，EBITDA对全部债务的保障程度较低。

图表 10 公司偿债能力指标（单位：亿元）

科目	2022年（末）	2023年（末）	2024年（末）
流动比率	200.26	147.70	139.93
速动比率	82.00	44.46	40.24
货币资金短债比（倍）	0.20	0.19	0.23
经营现金流动负债比率	18.25	15.57	10.44
长期债务资本化比率	43.28	39.59	27.27
全部债务资本化比率	54.38	53.79	43.55
EBITDA 利息倍数（倍）	1.09	0.73	0.65
全部债务/EBITDA（倍）	18.95	25.47	24.98

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至2024年末，公司一年以内到期有息债务26.21亿元，占全部债务的比例为51.39%，占比较高，拟通过发行公司债券、银行续借、使用政府补贴资金资金偿还。流动性储备方面，截至2025年3月末，公司合并范围内在手未发行的债券批文为滨海城投的10.00亿元公司债券。同期末，公司本部共获得金融机构综合授信额度65.83亿元，未使用授信额度35.13亿元，对公司到期有息债务偿还具有一定的保障作用。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了南滨经开区范围内的基础设施建设，业务区域专营性较强，业务稳定性很强，业务持续性一般，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

过往债务履约和其他信用记录

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2025年5月13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2025年5月13日，子公司滨海城投已结清和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到期本息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

一揽子增量政策效果持续显现，2025年一季度GDP延续较快增长。二季度外部经贸环境变数骤然加大，可能给宏观经济运行带来较大冲击

2025年一季度GDP同比增长5.4%，增速与去年四季度持平，超出市场普遍预期。一季度内需全面发力，是推动经济实现“开门红”的主要动力。其中，受耐用消费品以旧换新政策扩围加力提振，一季度商品消费增速持续加快；财政稳增长靠前发力，一季度基建投资提速，大规模设备更新继续推动制造业投资处于较高增长水平；与此同时，在楼市延续回稳、房企资金来源改善等带动下，一季度房地产投资降幅也略有收窄。一季度内需改善，贸易战影响还不明显，外需保持较强韧性，共同推动工业生产增速继续高于整体经济增长水平。

不过，一季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场止跌回稳基础尚不牢固，房地产投资仍有接近两位数的较大降幅，居民消费和民间投资信心总体偏弱，以及物价水平偏低等。

往后看，4月初美国在全球范围内推出“对等关税”，外部经贸环境变数骤然加大。当前中美双边加征关税幅度超过100%。这意味着从4月中下旬开始，绝大部分中美双边贸易基本失去市场接受的可能性。考虑到对美出口占我国出口总额的14%左右，加之美国发起全球贸易战还会拖累外需全面放缓，二季度我国出口将出现较大幅度下滑，宏观经济运行面临较为明显的下行波动。

宏观政策将实施超常规逆周期调节，财政、货币和房地产支持政策有望全面加码

美国“对等关税”落地，将加快国内宏观政策对冲步伐。综合考虑当前外部经贸环境变化、房地产市场走势及物价水平，二季度“择机降准降息”时机趋于成熟，落地时间可能提前到4月。这能有效激发企业和居民融资需求，扩投资促消费，提振市场信心，是当前对冲外部波动最有力的手段。财政政策方面，接下来促消费政策力度会进一步加大，政策节奏也将显著加快，以消化可能出现的“出口转内销”。除了3000亿元超长期特别国债资金支持耐用消费品以旧换新外，不排除各地将加大促消费支持范围，将更多普通消费品和服务消费纳入支持范围的可能。外部经贸环境急剧变化的背景下，稳楼市的迫切性显著上升。考虑到计入物价因素后，当前实际居民房贷利率仍处于较高水平，后期稳楼市政策空间充裕。总体上看，二季度宏观政策有望启动超常规逆周期调节。

区域经济和财政状况

1.宁波市

作为我国和浙江省重要的制造业基地，宁波市形成了以汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等为支柱的产业集群，工业经济发达，经济总量保持增长，经济实力很强

宁波市地处长江三角洲南翼、浙江省东部，是中国近代开放最早的贸易通商口岸之一，亦是新中国首批沿海对外开放城市和重要的港口城市。截至2024年末，宁波市下辖海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化6个区，宁海、象山2个县，慈溪、余姚2个县级市，陆域总面积9816平方公里，常住人口为977.70万人。宁波市是我国副省级城市和计划单列市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心，依托广阔的海域和绵长的海岸线，

拥有全球货物吞吐量第一、我国四大国际深水中转港之一的宁波舟山港，并建立了以宁波舟山港为主的陆海空联运的综合交通运输体系。

近年来，宁波市经济总量保持增长，总量在浙江省 11 个地级市中排名第二。宁波市是浙江省重要的制造业基地，形成了以汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等为支柱的工业体系，工业经济发达，规模以上工业增加值持续增长，国家级制造业单项冠军企业数量连续多年全国第一。工业和信息化部智库赛迪顾问发布《2024 年先进制造业城市研究》中，宁波排名全国第四。2024 年，宁波市规模以上工业增加值同比增长 7.7%，其中规模以上数字经济核心产业制造业增加值增长 8.0%，人工智能、高端装备和战略性新兴产业增加值分别增长 15.5%、13.8%和 12.9%。

宁波市一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入受土地市场行情影响规模持续下降，财政实力很强

近年来，宁波市一般公共预算收入持续增长，其中税收收入占比有所下降。同期，宁波市政府性基金收入规模较大，以土地出让收入为主，但近年来受土地市场行情影响规模持续下降，未来仍存在一定不确定性。同期，宁波市获得的上级补助收入以列入一般公共预算的上级补助收入为主，持续获得上级政府的一定支持。

宁波市政府负债率有所增长。债务管控方面，根据《关于宁波市 2024 年预算执行情况和 2025 年预算草案的报告》，2024 年，宁波市累计争取新增政府专项债券 469 亿元，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制。同时争取置换债务限额 748 亿元、结存债务限额 44 亿元，支持化解存量隐性债务。建立常态化全口径债务监测体系，分类推动融资平台公司改革转型。综上分析，宁波市整体财政实力很强。

图表 11 宁波市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	15704.30	16452.80	18147.70
GDP 增速	3.5	5.5	5.4
人均 GDP (元)	163911	170363	186379
规上工业增加值增速	3.8	6.6	7.7
固定资产投资增速	10.4	7.5	-1.4
一般公共预算收入	1680.23	1785.86	1790.04
政府性基金收入	1205.03	902.21	721.00
上级补助收入	252.35	298.59	360.15
税收收入占比	82.28	82.01	80.10
财政自给率	76.80	79.90	80.26
地方政府债务余额	2885.50	3248.90	3997.38
政府负债率	18.37	19.75	22.03

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：宁波市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算情况及 2024 年财政预算执行情况，东方金诚整理

2. 宁海县

宁海县地区经济保持增长，形成了“光伏+储能”、“文体+办公”、“模具+新能源汽配”三大主导产业，经济实力很强

宁海县位于宁波市南部沿海，总面积 1843 平方公里，海岸线长 176 公里，截至 2024 年末常住人口 71.3 万人。宁海县是浙江省同时荣获首批国家全域旅游示范区和全国“两山”实践创新基地的两个区县（市）之一，素有“天然氧吧”之美誉。宁海县属于宁波一小时交通圈，拥有甬台温高速铁路、沈海沿海高速公路等高等级公路。

近年来，宁海县地区经济保持增长，2024 年跻身中国县域经济百强县第 44 位，产业结构以第二、第三产业为主。2024 年，宁海县实现规模以上工业增加值同比增长 5.4%，“光伏+储能”、“文体+办公”、“模具+新能源汽配”三大主导产业保持较强的竞争优势，同时加快工业转型升级，高新技术产业增加值占规上工业增加值比重为 61.8%。第三产业方面，依托良好的自然资源优势，宁海县重点发展旅游、会展相关产业。2024 年，宁海县接待游客 1095.6 万人次，同比增长 9.8%；成功举办 2024 年“中国旅游日”浙江主会场暨第二十二届徐霞客开游节活动；森林温泉入选省千万级核心大景区培育名单，旅游综合实力进入全国百强县 30 强。

近年来，宁海县一般公共预算收入和上级补助收入均保持增长，财政实力很强

近年来，宁海县一般公共预算收入保持增长，其中税收收入占一般公共预算收入的比例有所波动。同期，宁海县以国有土地出让收入为主的政府性基金收入有所波动，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。近年来，宁海县上级补助收入保持增长。债务管理方面，宁海县设立了地方政府债务管理办公室，负责对全县地方政府债务实行限额管理、预算管理、预警管理等，同时，负责建立全县地方政府债务应急处置及责任追究机制、政府投资项目相关政府债务风险评估机制等。综上分析，宁海县整体财政实力很强。

图表 12 宁海县主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	900.72	1001.17	1068.04
GDP 增速	4.3	7.8	4.7
人均 GDP（元）	127100	141100	151100
规上工业增加值增速	4.7	9.0	5.4
固定资产投资增速	9.3	8.6	-6.6
一般公共预算收入	62.47	68.34	70.24
政府性基金收入	51.36	41.99	49.65
上级补助收入	32.82	37.56	41.36
税收收入占比	72.31	78.93	78.63
财政自给率	60.95	65.61	60.33
地方政府债务余额	218.44	225.74	238.24
政府负债率	24.25	22.55	22.31

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：宁海县 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算报告及 2024 年财政预算执行报告，东方金诚整理

综上所述，东方金诚对宁波市、宁海县的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司

所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

支持意愿

公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，在财政补贴和资金注入等方面得到了股东及相关部门的有力支持

财政补贴方面，2024年，公司收到南滨经开区管委会拨付的财政补贴1.40亿元。

资金注入方面，2024年，公司及其子公司合计收到财政资金投入10.43亿元，相应增加资本公积。

考虑到公司将继续在宁海县的基础设施建设领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿较强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对宁波市、宁海县的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用较强。

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

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（2.80亿元）覆盖倍数为2.51倍。

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。2023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

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。

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。

上述土地使用权和房屋建筑物所在区域是宁海县及南滨经开区未来重点建设区域，考虑到宁海县及南滨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宁海县国资中心。截至 2024 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。

南滨集团是南滨经开区重要的基础设施建设主体，主要从事南滨经开区内宁东新城、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、房屋租赁等业务。2024 年南滨集团营业收入 10.95 亿元，净利润 0.69 亿元。2024 年末，南滨集团资产总额为 394.65 亿元，所有者权益为 192.11 亿元，负债总额为 202.54 亿元；资产负债率为 51.32%。

东方金诚认为，南滨集团作为宁海县重要的基础设施建设主体，从事的基础设施建设业务具有较强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，南滨集团基础设施建设业务面临一定的资本支出压力，安置房业务开展和收入确认情况存在一定不确定性；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；南滨集团长期股权投资存在较大减值风险，需关注兰州知豆电动汽车有限公司资产处置的进展及对南滨集团财务状况及偿债能力的影响；南滨集团短期债务占比较高，短期偿债压力较大。

近年来，作为我国和浙江省重要的制造业基地，宁波市形成了以汽车及零部件、石油化工、电工电器、纺织服装等为支柱的产业集群，工业经济发达，经济总量保持增长，经济实力很强；宁海县地区经济保持增长，形成了“光伏+储能”、“文体+办公”、“模具+新能源汽

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。

¹² 科创集团是南滨经开区重要的城市基础设施投资建设主体，主要负责南滨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。

配”三大主导产业，经济实力很强；南滨集团在增资、股权划拨、资产注入、财政补贴等方面得到股东及相关各方的有力支持。

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。

抗风险能力及结论

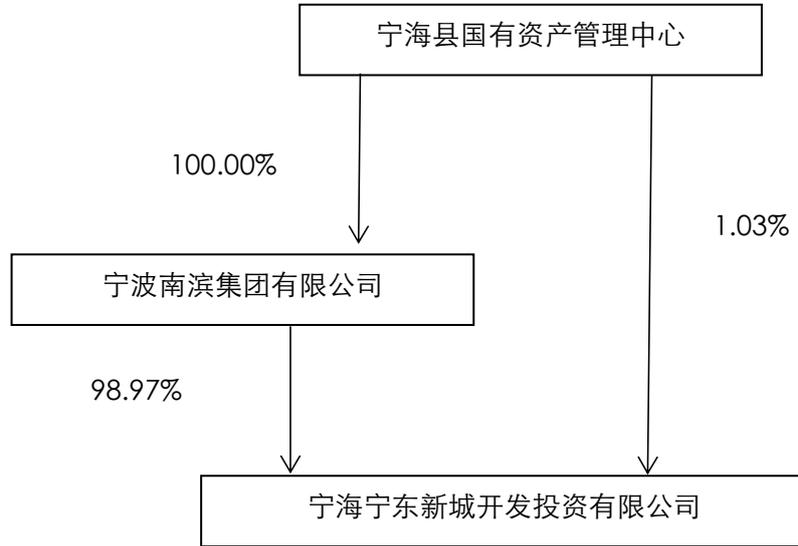
东方金诚认为，公司作为宁海县重要的基础设施建设主体，从事的南滨经开区范围内的基础设施建设等业务仍具有较强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司其他经营性业务种类持续减少，在建基础设施及保障房项目已基本完工且无拟建项目，未来业务持续性存在一定不确定性；公司总资产有所下降，且流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性仍较弱；公司短期债务占比较高，短期偿债压力较大；公司长期股权投资存在较大减值风险，需关注兰州知豆电动汽车有限公司资产处置的进展及对公司财务状况及偿债能力的影响。

跟踪期内，宁波市经济实力很强，其下辖的宁海县地区经济保持增长，经济实力很强；公司在财政补贴和资金注入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仍具有较强的增信作用。

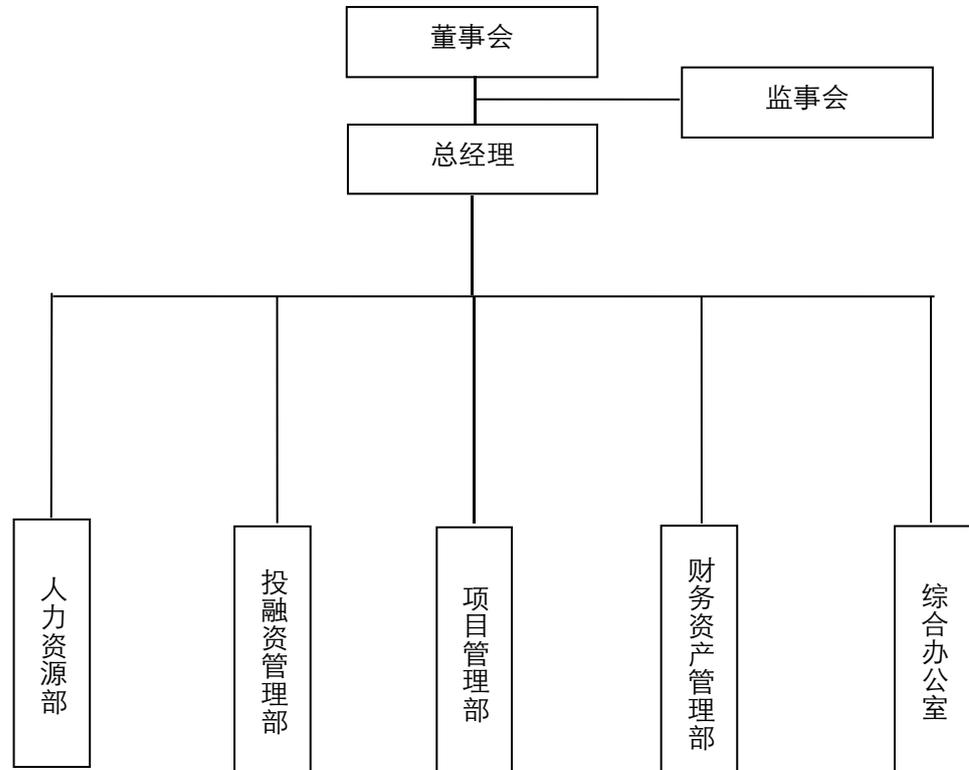
综上所述，东方金诚维持公司主体的信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“19 宁海新城债/19 宁新城”和“22 宁东债/22 宁东 01”的信用等级为 AA+。

附件一：截至 2024 年末公司股权结构图和组织架构图

股权结构



组织架构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022年（末）	2023年（末）	2024年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	214.07	199.07	192.55
负债总额	141.20	139.86	126.43
全部债务	86.89	68.93	51.00
其中：短期债务	31.28	30.13	26.21
所有者权益	72.88	59.21	66.12
营业收入	9.65	5.35	5.51
净利润	3.56	1.52	1.10
经营活动产生的现金流量净额	14.84	15.58	10.51
投资活动产生的现金流量净额	-8.25	-0.08	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	-6.34	-18.35	-12.28
主要财务指标			
营业利润率（%）	11.97	19.00	14.60
总资本收益率（%）	2.57	1.97	1.69
净资产收益率（%）	4.89	2.56	1.66
现金收入比率（%）	57.10	101.69	104.49
资产负债率（%）	65.96	70.26	65.66
长期债务资本化比率（%）	43.28	39.59	27.27
全部债务资本化比率（%）	54.38	53.79	43.55
流动比率（%）	200.26	147.70	139.93
速动比率（%）	82.00	44.46	40.24
货币资金短债比（倍）	0.20	0.19	0.23
经营现金流流动负债比率（%）	18.25	15.57	10.44
EBITDA 利息倍数（倍）	1.09	0.73	0.65
全部债务/EBITDA（倍）	18.95	25.47	24.98

附件三：南滨集团主要财务数据及指标

项目名称	2022年(末)	2023年(末)	2024年(末)
主要财务数据 (单位: 亿元)			
资产总额	321.71	367.09	394.65
负债总额	163.58	180.08	202.54
全部债务	147.56	142.22	165.08
其中: 短期债务	59.16	75.65	80.38
所有者权益	158.13	187.01	192.11
营业收入	9.78	10.42	10.95
净利润	1.49	0.86	0.69
经营活动产生的现金流量净额	0.31	-4.86	10.95
投资活动产生的现金流量净额	-2.77	-1.96	-12.75
筹资活动产生的现金流量净额	13.09	-5.71	0.94
主要财务指标			
营业利润率 (%)	11.92	18.27	-5.24
综合毛利率 (%)	13.88	19.26	-2.53
总资本收益率 (%)	1.04	1.33	0.86
净资产收益率 (%)	0.94	0.46	0.36
现金收入比率 (%)	49.03	94.28	90.53
资产负债率 (%)	50.85	49.06	51.32
长期债务资本化比率 (%)	35.86	26.25	30.60
全部债务资本化比率 (%)	48.27	43.20	46.22
短期债务占比 (%)	40.09	53.19	48.69
流动比率 (%)	346.71	198.01	204.44
速动比率 (%)	165.46	70.10	84.13
货币资金短债比 (倍)	0.40	0.18	0.20
经营现金流流动负债比率 (%)	0.43	-4.34	9.44
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.64	0.75	0.69
全部债务/EBITDA (倍)	37.83	29.36	31.83

附件四：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 (%)	$\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
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+使用权资产折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

短期债务=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+其他短期债务

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件五：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。