

信用等级公告

联合〔2019〕588号

联合资信评估有限公司通过对宁波市镇海投资有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定宁波市镇海投资有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司
二〇一九年八月二十九日



宁波市镇海投资有限公司主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2019年8月29日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa ⁺	评级结果	AA ⁺
评价内容	评价结果	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	2
		基础素质	2
		企业管理	2
		经营分析	2
财务风险	F3	资产质量	4
		资本结构	3
		盈利能力	5
		现金流量	2
		偿债能力	3
调整因素和理由			调整子级
政府支持			2

注：经营风险由低至高划分为A、B、C、D、E、F共6个等级，各级因子评价划分为6档，1档最好，6档最差；财务风险由低至高划分为F1-F7共7个等级，各级因子评价划分为7档，1档最好，7档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点：

宁波市镇海投资有限公司（以下简称“公司”）是宁波市镇海区重要的国有资产和公用事业运营主体，负责镇海区城市基础设施、安置房等项目建设、运营和管理。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在政府债务置换、资金注入及政府补贴等方面得到有力的外部支持。近年来，公司主营业务收入持续增长，收入来源以安置房销售为主。同时联合资信也关注到，公司主营业务因政府政策影响持续亏损、资产质量一般、盈利能力弱等因素对公司的信用水平带来的不利影响。

近年来，宁波市及镇海区经济持续发展、宁波市港口贸易活跃、镇海区工业基础雄厚，为公司发展提供了良好的外部环境。公司安置房项目的陆续出售将对公司未来收入形成一定支撑，联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估，公司主体长期信用风险很低。

优势

1. 近年来，宁波市及镇海区经济持续发展，镇海区工业基础雄厚，为公司发展营造了良好的外部环境。
2. 公司作为镇海区重要的国有资产和公用事业运营主体，在政府债务置换、资金注入及财政补贴等方面持续获得外部支持。
3. 2022年起，政府将按协议向公司支付代建代管固定资产回款，预计将为公司带来一定规模的现金流入。

关注

1. 受政府政策影响，公司主营业务处于亏损状态，利润总额对政府补贴依赖度高，整体盈利能力弱。
2. 公司资产整体流动性较弱，资产质量一般；整体债务负担较重。
3. 公司在建及拟建基础设施建设项目未来投资规模较大，未来面临一定筹资压力。

分析师：黄海伦 董洪廷

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街
2号中国人保财险大厦17层
(100022)

网址：www.lhratings.com

主要财务数据：

合并口径				
项目	2016年	2017年	2018年	2019年3月
现金类资产(亿元)	35.92	17.47	22.67	21.86
资产总额(亿元)	261.05	255.22	268.32	274.47
所有者权益(亿元)	81.58	98.71	94.89	94.56
短期债务(亿元)	44.79	19.60	24.70	26.69
长期债务(亿元)	80.49	73.05	81.66	82.66
全部债务(亿元)	125.28	92.65	106.36	109.35
营业收入(亿元)	4.94	11.64	15.72	1.48
利润总额(亿元)	0.58	0.81	0.98	0.16
EBITDA(亿元)	1.12	1.32	1.58	--
经营性净现金流(亿元)	-3.99	1.65	10.82	1.31
营业利润率(%)	-4.65	-8.02	-14.73	1.05
净资产收益率(%)	0.55	0.68	1.01	--
资产负债率(%)	68.75	61.32	64.64	65.55
全部债务资本化比率(%)	60.56	48.42	52.85	53.63
流动比率(%)	145.12	137.62	124.62	124.34
经营现金流动负债比(%)	-4.59	2.36	13.99	--
现金短期债务比(倍)	0.80	0.89	0.92	0.82
EBITDA 利息倍数(倍)	0.16	0.34	0.26	--
全部债务/EBITDA(倍)	112.19	70.45	67.25	--

公司本部（母公司）

项目	2016年	2017年	2018年	2019年3月
资产总额(亿元)	135.57	144.95	154.61	157.35
所有者权益(亿元)	68.87	86.83	83.90	84.09
全部债务(亿元)	56.40	44.07	54.27	55.76
营业收入(亿元)	0.47	1.72	0.50	0.06
利润总额(亿元)	0.08	0.30	0.20	0.19
资产负债率(%)	49.20	40.10	45.74	46.56
全部债务资本化比率(%)	45.02	33.67	39.28	39.87
流动比率(%)	443.73	463.92	442.05	403.46
经营现金流动负债比(%)	2.41	4.49	2.50	--

注：公司2019年一季度财务报表未经审计

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA+	稳定	2019/04/23	黄海伦 董洪廷	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016年）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告引用的资料主要由宁波市镇海投资有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、该公司信用等级自 2019 年 8 月 29 日至 2020 年 8 月 28 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

宁波市镇海投资有限公司主体长期信用评级报告

一、主体概况

宁波市镇海投资有限公司（以下简称“公司”）于2003年7月成立。根据宁波市镇海区人民政府《关于成立宁波市镇海投资有限公司的通知》（镇政发〔2003〕67号）文件，公司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”）投资组建，初始注册资本5.00亿元；2018年，公司股东以货币资金向公司注资2.00亿元。截至2019年3月底，公司注册资本及实收资本均为7.00亿元，唯一股东和实际控制人均为镇海区国资委。

公司经营范围：项目投资；基础设施建设投资；房地产开发；资产经营（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；物业管理；公路、桥梁工程建设；房屋租赁；招标投标咨询服务；仓储服务；苗木培育、种植、实业性投资；土地开发整理；政府授权范围内土地收购、开发；以水资源为主的资源综合投资、开发、经营、管理、技术咨询、技术服务；化工原料（除危险化学品）、电工器材、机电设备、金属材料、日用品、针纺织品的批发、零售；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目（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2019年3月底，公司本部内设办公室、融资部、财务部、项目部、资产部、内审部及投资部等7个职能部门；合并范围拥有子公司9家。

截至2018年底，公司资产总额268.32亿元，所有者权益94.89亿元（含少数股东权益347.78万元）；2018年，公司实现营业收入15.72亿元，利润总额0.98亿元。

截至2019年3月底，公司资产总额274.47

亿元，所有者权益94.56亿元（含少数股东权益116.68万元）；2019年1—3月，公司实现营业收入1.48亿元，利润总额0.16亿元。

公司注册地址：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）；法定代表人：岑程。

二、宏观经济和政策环境

2018年，随着全球贸易保护主义抬头和部分发达国家货币政策趋紧，以及地缘政治紧张带来的不利影响，全球经济增长动力有所减弱，复苏进程整体有所放缓，区域分化更加明显。在日益复杂的国际政治经济环境下，我国经济增长面临的下行压力有所加大。2018年，我国继续实施积极的财政政策和稳健中性的货币政策，经济运行仍保持在合理区间，经济结构继续优化，质量效益稳步提升。2018年，我国国内生产总值（GDP）90.0万亿元，同比增长6.6%，较2017年小幅回落0.2个百分点，实现了6.5%左右的预期目标，增速连续16个季度运行在6.4%~7.0%区间，经济运行的稳定性和韧性明显增强；西部地区经济增速持续引领全国，区域经济发展有所分化；物价水平温和上涨，居民消费价格指数（CPI）涨幅总体稳定，工业生产者出厂价格指数（PPI）与工业生产者购进价格指数（PIRM）涨幅均有回落；就业形势总体良好；固定资产投资增速略有回落，居民消费平稳较快增长，进出口增幅放缓。

积极的财政政策聚焦减税降费和推动地方政府债券发行，为经济稳定增长创造了良好条件。2018年，我国一般公共预算收入和支出分别为18.3万亿元和22.1万亿元，收入同比增幅（6.2%）低于支出同比增幅（8.7%），财政赤字3.8万亿元，较2017年同期（3.1万亿元）继续增加。财政收入保持平稳较快增长，

财政支出对重点领域改革和实体经济发展的支持力度持续增强；继续通过大规模减税降费减轻企业负担，支持实体经济发展；推动地方政府债券发行，加强债务风险防范；进一步规范 PPP 模式发展，PPP 项目落地率继续提高。稳健中性的货币政策加大逆周期调节力度，保持市场流动性合理充裕。2018 年，央行合理安排货币政策工具搭配和操作节奏，加强前瞻性预调微调，市场利率呈小幅波动下行走势；M1、M2 增速有所回落；社会融资规模增速继续下降，其中，人民币贷款仍是主要融资方式，且占全部社会融资规模增量的比重（81.4%）较 2017 年明显增加；人民币汇率有所回落，外汇储备规模小幅减少。

三大产业增加值同比增速均较上年有所回落，但整体保持平稳增长，产业结构继续改善。2018 年，我国农业生产形势较为稳定；工业生产运行总体平稳，在深入推进供给侧结构性改革、推动产业转型升级的背景下，工业新动能发展显著加快，工业企业利润保持较快增长；服务业保持较快增长，新动能发展壮大，第三产业对 GDP 增长的贡献率（59.7%）较 2017 年（59.6%）略有上升，仍是拉动经济增长的主要力量。

固定资产投资增速略有回落。2018 年，全国固定资产投资（不含农户）63.6 万亿元，同比增长 5.9%，增速较 2017 年下降 1.3 个百分点，主要受基础设施建设投资增速大幅下降影响。其中，民间投资（39.4 万亿元）同比增长 8.7%，增速较 2017 年（6.0%）有所增加，主要受益于 2018 年以来相关部门通过持续减税降费、简化行政许可与提高审批服务水平、降低企业融资成本等措施，并不断鼓励民间资本参与 PPP 项目、引导民间资本投资和制造业转型升级相结合等多种方式，使民间投资活力得到一定程度的释放。具体来看，全国房地产开发投资 12.0 万亿元，同比增长 9.5%，增速较 2017 年（7.0%）加快 2.5 个百分点，全年呈现平稳走势；受金融强监管、地方政府性债务风

险管控不断强化的影响，全国基础设施建设投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）14.5 万亿元，同比增长 3.8%，增速较 2017 年大幅下降 15.2 个百分点；制造业投资增速（9.5%）持续提高，主要受高技术制造业投资、制造业技术改造投资以及装备制造业投资的带动。

居民消费总量持续扩大，消费结构不断优化升级。2018 年，全国社会消费品零售总额 38.10 万亿元，同比增长 9.0%，增速较 2017 年回落 1.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 6.9%。2018 年，全国居民人均可支配收入 28228 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%，增幅较 2017 年回落 0.82 个百分点。具体来看，生活日常类消费如日用品类，粮油食品、饮料烟酒类，服装鞋帽、针、纺织品类消费仍保持较快增长；升级类消费品如家用电器和音像器材类、通讯器材类消费持续增长，汽车消费中中高端汽车及新能源汽车销量占比提高；旅游、文化、信息等服务类消费较快增长；网络销售继续保持高增长态势。

进出口增幅明显放缓，贸易顺差持续收窄。2018 年，国际环境错综复杂，金融市场、大宗商品价格剧烈波动、全球贸易保护主义及单边主义盛行，国内长期积累的结构矛盾不断凸显。2018 年，我国货物贸易进出口总值 30.5 万亿元，同比增加 9.7%，增速较 2017 年下降 4.5 个百分点。具体来看，出口和进口总值分别为 16.4 万亿元和 14.1 万亿元，同比增速分别为 7.1%和 12.9%，较 2017 年均有所下降。贸易顺差 2.3 万亿元，较 2017 年有所减少。从贸易方式来看，2018 年，一般贸易进出口占我国进出口总额的比重（57.8%）较 2017 年提高 1.4 个百分点。从国别来看，2018 年，我国对前三大贸易伙伴欧盟、美国和东盟进出口分别增长 7.9%、5.7%和 11.2%，对“一带一路”沿线国家合计进出口 8.37 万亿元，同比增长 13.3%，我国与“一带一路”沿线国家的贸易合作潜力持续释放，成为拉动我国外贸增长的

新动力。从产品结构来看，机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，进口方面仍以能源、原材料为主。

2019年一季度，受贸易保护主义倾向抬头和地缘政治等因素影响，全球经济增长动能继续减弱，经济复苏压力加大。在此背景下，我国积极的财政政策继续加力增效，稳健的货币政策加强逆周期调节，保证了市场流动性合理充裕。2019年一季度，我国经济展现出较强的韧性，延续了近年来平稳增长的态势，国内生产总值（GDP）21.3万亿元，同比实际增长6.4%，增速与上季度持平，较上年同期有所下降；物价水平温和上涨；PPI、PPIRM企稳回升；就业形势总体稳定。从三大产业来看，农业生产略有放缓；工业生产总体平稳，工业企业利润增速有所回落；服务业增速也有所放缓，但仍是拉动GDP增长的主要力量。从三大需求来看，固定资产投资增速环比回升、同比有所回落。其中，房地产投资增速环比和同比均有所提高；基础设施建设投资增速企稳回升，但较上年同期仍明显回落；制造业投资增速环比明显下降，同比仍有所上升。居民消费环比有所回升，同比有所回落。进出口增速明显放缓。

展望2019年，国际贸易紧张局势或将持续升温、英国脱欧的不确定性增加、部分国家民族主义兴起及地缘政治等因素将进一步抑制世界经济复苏进程。在此背景下，我国将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，通过合理扩大有效投资、推动消费稳定增长、促进外贸稳中提质为“稳增长”提供重要支撑，同时通过深化供给侧结构性改革和重点领域改革、培育壮大新动能、继续打好三大攻坚战等推动经济高质量发展，2019年我国经济运行仍将保持在合理区间。具体来看，固定资产投资增速有望持续企稳，其中，基础设施建设投资将发挥逆周期调节作用，基础设施补短板力度将有所加大，投资增速有望持续企稳回升；制造业中转型升级产业、高新技术制造业、装备制造

业投资等将继续保持较快增速，为制造业投资增长提供重要支撑，但受当前企业利润增速有所放缓、出口不确定性较强等不利因素的影响，制造业投资仍有继续回落的可能；我国城镇化进程的持续以及2019年以来房地产市场的有所回温有利于房地产开发投资的增长，但房地产调控和房地产金融政策的基调没有发生变化，在“房住不炒”的定位下房地产投资增速将保持相对稳定。在一系列促消费以及个税改革政策的实施背景下，我国居民消费将持续扩容和升级，居民消费将保持平稳增长，但外部需求放缓及中美贸易摩擦可能会对国内就业和居民收入增长带来不利影响，对居民消费的增长可能会产生一定程度的抑制。外贸方面，受全球经济增速放缓、地缘政治风险扰动等不利因素影响，外部需求或将持续弱化，出口增长受到制约，同时去产能、结构升级等也可能造成相关产品进口增速的下降，我国进出口增速仍大概率回落。总体来看，考虑到制造业投资增速以及进出口增速或将持续放缓，未来经济增速或将有所回落，预计2019年我国GDP增速在6.3%左右。

三、行业及区域经济环境

1. 行业概况

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投

资者。本世纪初，在财政资金无法满足对基础设施建设需求以及将固定资产投资作为拉动经济增长的重要因素的背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称城投企业或地方政府投融资平台公司）应运而生。地方政府投融资平台公司，是指由地方政府及其部门和机构等通过财政拨款或注入土地、股权等资产设立，从事政府指定或委托的公益性或准公益性项目的融资、投资、建设和运营，拥有独立法人资格的经济实体。2008年后，在宽松的平台融资环境及4万亿投资刺激下，城投企业快速增加，融资规模快速上升，城市基础设施建设投资快速增长，地方政府隐性债务规模快速攀升。为了正确处理政府融资平台带来的潜在债务风险和金融风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理，规范融资平台债券发行标准，对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“《43号文》”）颁布，城投企业的融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方政府基础设施建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是中国基础设施建设的重要载体。

2. 行业政策

根据2014年《43号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），对2014年底地方政府存量债务进行了清理、甄别，明确了全国地方政府性债务规模。之后，通过发行地方政府债券，以政府债务置换的方式使城投企业债务

与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务的以及新增的城投债将主要依靠企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策进一步加强地方政府债务管理，并坚决遏制隐性债务增量，不允许新增各类隐性债务；同时多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能，弱化城投企业与地方政府信用关联性。

2018年下半年以来，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定的变化和调整。2018年7月，国务院常务会议和中央政治局会议分别提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。2018年10月，国办发〔2018〕101号文件正式出台，要求合理保障融资平台公司正常融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，防范存量隐性债务资金链断裂风险。对必要的在建项目，允许融资平台公司在不扩大建设规模和防范风险的前提下与金融机构协商继续融资，避免出现工程烂尾。对存量隐性债务难以偿还的，允许融资平台公司在与金融机构协商的基础上采取适当展期、债务重组等方式维持资金周转等。这些政策对金融机构支持基建项目融资提出了明确要求，为融资平台再融资和化解资金链断裂风险提供了强有力的支持，改善了城投企业经营和融资环境。同时，国家也支持转型中的融资平台公司和转型后市场化运作的国有企业，依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任。

2018年以来与城投企业相关的主要政策见下表。

表1 2018年以来与城投企业相关的主要政策

发布时间	文件名称	主要内容
2018年2月	《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》 发改办财金〔2018〕194号	城投企业应主动声明不承担政府融资职能，发行债券不涉及新增地方政府债务；评级机构应基于企业财务和项目信息等开展评级工作，不能将企业信用与地方信用挂钩

2018年3月	《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》财金〔2018〕23号	在债券募集说明书等文件中，不得披露所在地区财政收支、政府债务数据等明示或暗示存在政府信用支持的信息，严禁与政府信用挂钩的误导性宣传，并应在相关发债说明书中明确，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还
2018年9月	《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》	首次提出“对严重资不抵债失去清偿能力的地方政府融资平台公司，依法实施破产重整或清算，坚决防止‘大而不倒’，坚决防止风险累积形成系统性风险”
2018年10月	《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》国办发〔2018〕101号	提出在不增加地方政府隐性债务规模的前提下，引导商业银行按照风险可控、商业可持续的原则加大对符合条件项目的信贷投放力度，支持开发性金融机构、政策性银行结合各自职能定位和业务范围加大相关支持力度。要求金融机构不得盲目抽贷、压贷、停贷。允许融资平台债务展期或重组。对融资平台也提出了更高要求
2019年2月	《关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》国办发〔2019〕6号	政府性融资担保、再担保机构不得为政府债券发行提供担保，不得为政府融资平台融资提供增信
2019年3月	《财政部关于推进政府和资本合作规范发展的实施意见》财金〔2018〕10号	严格按照要求规范的PPP项目，不得出现以下行为：存在政府方或政府方出资代表向社会资本回购投资本金、承诺固定回报或保障最低收益。通过签订阴阳合同，或由政府方或政府方出资代表为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺等方式，由政府实际兜底项目投资建设运营风险。本级政府所属的各类融资平台公司、融资平台公司参股并能对其经营活动构成实质性影响的国有企业作为社会资本参与本级PPP项目
2019年3月	《2019政府工作报告》	合理扩大专项债券使用范围。继续发行一定数量的地方政府置换债券，减轻地方利息负担。鼓励采取市场化方式，妥善解决融资平台到期债务问题，不能搞“半拉子”工程
2019年5月	《政府投资条例》	明确界定政府投资的定义和范围。政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的公共领域项目，以非经营性项目为主。政府投资资金按项目安排，以直接投资方式为主；对确需支持的经营性项目，主要采取资本金注入方式，也可以适当采取投资补助、贷款贴息等方式。县级以上地方人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、中期财政规划和国家宏观调控政策，结合财政收支状况，统筹安排使用政府投资资金的项目，规范使用各类政府投资资金

资料来源：联合资信整理

3. 行业发展

在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用关联性进一步弱化。2018年以来，经济欠发达地区的城投企业逐渐暴露出一定风险，出现了一些信用风险事件。但随着2018年下半年国内经济形势的变化，相关政策调整使得城投企业融资环境得到改善，城投企业信用风险在一定程度上有所缓和。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题。截至2018年底，中国城镇化率为59.58%，较2017年底提高1.06个百分点，相较于中等发达国家80%的城镇化率，仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会经济发展的重点之一。2019年3月5日，《2019年政府工作报告》对中国政府2019年工作进行了总体部署，将在棚户区改造、新型城镇化建设以及新型基建投资等方面维持较大投资规模。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。

4. 区域经济情况

公司经营与投资的项目均在宁波市镇海区。公司经营范围、投资方向直接受宁波市和镇海区经济发展和城市建设的影响。

(1) 宁波市经济概况

宁波市经济持续增长，产业结构不断优化，港口贸易活跃度高；宁波市固定资产投资保持增长，但近两年增速明显下滑，

2016—2018年，宁波市地区生产总值（GDP）保持增长态势，分别为8686亿元、9846亿元和10746亿元。2018年，宁波市实现第一产业增加值306亿元，增长2.2%；第二产业增加值5508亿元，增长6.2%；第三产业增加值4932亿元，增长8.1%。三次产业结构之比为2.8:51.3:45.9，全年人均地区生产总值132603元。

2016—2018年，宁波市全市固定资产投资持续增长，但近两年增速下滑明显，分别为10.1%、3.5%和3.6%。分领域看，2018年，宁

波市基础设施投资增速为 1.6%，工业投资增速为-0.3%，房地产投资增速为 15.5%。

宁波市作为现代化港口城市，国内外贸易的迅速发展为宁波市经济发展做出巨大贡献。2018 年，宁波舟山港货物吞吐量 10.8 亿吨，比上年增长 7.4%，连续 10 年位居世界第一；舟山港集装箱吞吐量 2635.1 万标箱，增长 7.1%，吞吐量居全球第三位。

（2）镇海区经济概况

镇海区经济持续发展，人均 GDP 较高；第二产业在镇海区产业结构中占主导地位，近三年，镇海区固定资产投资波动幅度较大。

镇海区位于浙江省宁波市境东北部，中国大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东海沿岸。东屏舟山群岛，西连宁绍平原，南接北仑港，北濒杭州湾，与上海一衣带水。随着杭州湾跨海大桥和舟山跨海大桥的建成，镇海成为西联宁波，北通上海，东邻舟山的交通节点。

2016—2018年，镇海区经济保持稳步增长趋势，分别实现地区生产总值753.72亿元、908.72亿元和989.2亿元。2018年，镇海区实现第一产业增加值为6.5亿元，增长 1.8%，第二产业增加值为729.0亿元，增长 0.8%，第三产业增加值为253.7亿元，增长8.6%；三次产业之比由2016年的0.8：73.6：25.6调整为2018年的0.7：73.7：25.6；镇海区产业结构以第二产业为主。2018年，镇海区GDP水平在宁波市下属十个区县中排名第六；按户籍人口计算，全区人均GDP41.05万元，剔除无数据的江北区，镇海区排名第一。

2016—2018年，镇海区固定资产投资增速波动幅度较大，分别为12.6%、-16.5%和18.5%。2018年，从产业投向看，第二产业投资较上年增长29.7%，其中，工业投资增长29.8%；第三产业投资较上年增长11.7%，其中，房地产投资增长20.6%。从投资结构看，交通基础设施投资较上年增长43.7%，高新技术产业投资较上年增长33.0%，产业投资较上年增长28.3%，民间投资较上年增长25.2%，建安工程投资较上年增长15.6%，生态环境和公共设

施投资较上年增长6.8%。

宁波市镇海新城是宁波中心城区三江片的重要组成部分，规划面积46平方公里，规划人口40万人，镇海新城将按照宁波市“中提升”战略和区“两中心、一基地”区域发展要求，重点做好“北部商贸商务中心、北部休闲大本营和宁波植物园（中央生态公园）”三大板块的开发和建设，努力将自身打造成为宁波中心城区副中心、宁波中心城区北部商贸商务中心。镇海新城以宁波植物园为界，分为南区和北区两个区域。南区定位高等教育园区、科技研发基地，面积约20平方公里；北区以商务商贸区为核心，规划定位商贸商务、行政和文化中心，面积约26平方公里。

随着镇海新城建设和招商工作的不断推进，新城城市化发展提升到新的层次。

四、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2019 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 7.00 亿元。公司唯一股东和实际控制人为镇海区国资委。

2. 企业规模及竞争优势

镇海区拥有公司、宁波市镇海发展有限公司（以下简称“镇海发展”）、宁波市镇海区海江投资发展有限公司（以下简称“海江投资”）和宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司（以下简称“海铁联运”）共四家平台类公司。其中海江投资主要负责宁波石化经济开发区、镇海经济开发区、骆驼机电园以及镇海新城庄市片区的土地开发和配套基础设施建设；海铁联运主要负责宁波镇海物流枢纽港的基础设施投资开发及物流相关业务；镇海发展主要负责镇海新城核心区区政府周边的市政基础设施投资建设、房地产开发及物业管理。

公司是宁波市镇海区内城市基础设施、安置房等项目的建设、运营和管理的重要主体，

在业务区域范围上与其余三家公司具有互补性，公司业务专营性和重要性突出。

3. 人员素质

公司高级管理人员较为年轻且任职经历一般，公司整体人员素质较好、年龄结构合理，能够满足日常经营管理需要。

目前公司高级管理人员共2人，其中董事长兼总经理1人、财务总监1人。

岑程先生，汉族，1985年5月生，本科学历。历任公司后勤管理科科员、办公室副主任；现任公司法人代表、董事长、总经理。

杨红女士，汉族，1982年11月生，本科学历，中共党员。历任公司财务融资部出纳、主办会计、副经理，财务部经理；现任公司董事、财务总监。

截至2019年3月底，公司在职员工91人。从学历结构看，大专及以下学历38人，占比41.76%，大学本科及以上学历53人，占比58.24%；从年龄结构看，30岁以下33人，占比36.26%，30-50岁（含30岁）47人，占比51.65%，50岁及以上11人，占比12.09%。

4. 外部支持

镇海区财政实力稳步增长，自给能力强。公司在政府债务置换、资金注入和政府补贴等方面持续获得外部支持，为公司发展提供了重要保障。

2016—2018年，镇海区财政实力稳步增长，一般公共预算收入逐年增加，分别为64.71亿元、70.48亿元和78.58亿元，其中税收收入占比分别为75.07%、78.88%和83.70%，一般公共预算收入质量较高；2018年，镇海区一般公共预算收入规模在宁波市各区县中排名第六。2016—2018年，镇海区综合财力分别为92.83亿元、126.33亿元和136.60亿元，其中政府性基金收入分别为14.35亿元、39.63亿元和39.63亿元。近三年，镇海区一般公共预算支出分别为61.13亿元、72.93亿元和80.8亿元，财政自给率分别

为105.87%、96.64%和97.25%，财政自给能力强。

政府债务置换与资金注入

2016—2018年，公司持续获得政府债务置换及资金注入支持，具体情况详见下表。截至2019年3月底，公司已无待置换政府债务。

表2 2016—2018年公司所有者权益变化情况

(单位：亿元)

时间	所有者权益增加额	项目明细
2016年	12.50	政府债务置换资金
	0.50	PPP产业基金拨款
	1.58	项目拨款及项目贴息
合计	14.58	--
2017年	17.00	政府债务置换资金
	0.10	镇海东排南线-中央资金拨款
	1.15	项目拨款
合计	18.25	--
2018年	2.49	项目拨款
	2.00	政府增加注册资本
合计	4.49	--

注：除2018年获得股东注资2.00亿元计入“实收资本”科目，其他均计入“资本公积”科目

资料来源：2016—2018年审计报告，公司提供

政府补贴

2016—2018年，公司分别收到镇海区财政局、宁波市财政局等政府补助1.29亿元、1.89亿元和3.45亿元。

公司获得镇海区财政局支持力度较大且持续。

5. 企业信用记录

公司已结清债务中存在2笔欠息，非主观恶意违约；未发现公司有其他不良信用记录。

根据企业信用报告（银行版，机构信用代码：G1033021100363570E），截至2019年8月16日，公司当前负债信息中无关注类和不良及违约类贷款，已结清债务信息中有2笔欠息、24笔关注类贷款记录。最近一笔欠息已于2007年结清。根据宁波银行镇海支行及上海浦东发展银行宁波镇海支行出具的证明文件，上述银行

均因上级行政政策规定，对有政府背景的公司发放的融资划分为关注类，与公司资信、经营情况无涉。根据公司提供的说明文件，公司财务相关人员因未考虑一般存款账户与内部贷款结算账户区别导致银行扣息失败造成欠息，公司发现欠息当天及时将资金转入贷款结算账户。

截至2019年8月20日，未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

五、管理分析

公司建立了适合自身发展的治理架构。公司法人治理结构比较完善，管理制度比较齐全。

1. 法人治理结构

公司是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的国有独资公司，公司依法制定了公司章程并建立了比较完善的法人治理结构。

公司不设股东会，出资人镇海区国资委行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划，委派和更换非由职工代表担任的董事、监事；决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、增加或者减少注册资本等重大事项。

公司设董事会，成员为5人，其中4人由镇海区国资委委派，1名职工代表由公司职工代表大会选举产生；董事会设董事长1人，由镇海区国资委从董事会成员中指定。董事每届任期3年，任期届满，可连选连任。董事会执行出资人的决定，并向出资人报告工作；聘任和解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员。

公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中3人由镇海区国资委委派，2名职工代表由公司职工代表大会选举产生；监事会设监事会主席1人，由镇海区国资委从监事会成员中指定。监事会对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

公司设总经理1名，总经理对董事会负责。负责组织实施董事会的决议和决定，主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作。

2. 管理体制

公司本部设有融资部、项目部、财务部、资产部、办公室、内审部和投资部等7个职能部门。公司根据相关法律法规制定了财务管理制度、国有资产管理制度和工程管理制度等相关部门规章制度。

为规范公司财务管理，加强公司财务管理的管理与监督、保证资产安全，公司依据相关法律法规制定财务管理制度。公司财务部作为公司财务管理和会计核算的职能机构，按照“机构分离、职务分离、钱账分离、账物分离、相互监督及制约”规定执行一人一岗，负责年度预算编制及决算审核、编写财务分析报告；融资部负责制定融资计划和落实融资数额并做好还本付息工作。

公司资产部负责经营性国有资产相关工作，包括制定和组织实施公司国有资产管理制，指导下属子公司开展国有资产管理并对其工作进行经营考核；对部分国有资产进行公开拍卖、出租出借；接收镇海区注入公司的资产、办理产权过户手续。

工程管理方面，由项目部负责项目资金审核管理，核准政府下达的投资项目计划资金；负责工程预决算审核管理，对各子公司上报的预算复审项目及工程结算项目进行审核；负责项目进度监督，检查工程项目质量、造价、进度、安全等情况，与子公司对接项目计划执行情况。

六、经营分析

1. 经营概况

近年来，公司各项业务正常开展，主营业务收入持续增长；公司多个业务板块持续处于零利润或亏损状态，主营业务毛利率持续为负。

近年来，受安置房业务和供应链业务影响，公司主营业务收入快速增长，2016—2018年分别为4.74亿元、10.15亿元和15.37亿元。

主营业务毛利率方面，公司安置房业务和供应链业务持续处于零利或微利状态，受原水销售业务持续亏损及土地开发整理业务成本

收入确认时间错配、政府限价等因素影响，近三年，公司主营业务毛利率持续为负。

2019年1—3月，公司实现主营业务收入1.48亿元，占2018年的9.63%，主营业务毛利率为5.49%，较上年显著增长，主要系安置房业务和其他业务毛利率增长所致。

表3 2016—2018年及2019年1—3月公司主营业务分板块经营情况（单位：亿元、%）

业务板块	2016年			2017年			2018年			2019年1—3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
安置房业务	3.84	80.99	0.00	7.56	74.49	0.00	10.91	70.95	0.00	0.38	25.71	4.24
供应链业务	--	--	--	1.53	15.06	0.04	2.23	14.51	0.01	0.31	20.68	0.05
土地开发整理	--	--	--	0.45	4.48	-278.68	0.47	3.07	-385.90	--	--	--
工程施工	0.39	8.19	23.79	0.09	0.90	33.71	0.17	1.12	7.34	0.03	2.29	-45.05
物业租赁	0.24	5.12	24.58	0.24	2.36	23.67	0.25	1.63	20.58	0.09	6.40	46.44
原水销售	0.19	4.11	-118.77	0.18	1.80	-103.32	0.13	0.85	-145.39	0.01	0.95	100.00
其他	0.07	1.58	34.25	0.09	0.91	-34.97	1.21	7.87	-10.69	0.65	43.97	3.42
合计	4.74	100.00	-1.14	10.15	100.00	-13.79	15.37	100.00	-13.52	1.48	100.00	5.49

注：2017年，公司其他业务收入1.49亿元，主要系处置房屋建筑物取得的收入

资料来源：审计报告及公司提供

2. 业务经营分析

安置房业务

受政府安置计划影响，公司安置房收入持续增长，因安置房销售价格受限，近三年，安置房业务毛利率持续为零。公司可售安置房面积规模尚可。

公司安置房业务主要在镇海新城范围内开展，经营主体为子公司宁波市镇海新城开发建设投资有限公司（以下简称为“新城开发”）。

公司自筹资金开展安置房业务，通过招拍挂形式取得建设用地，建设完工后主要作为拆迁安置房销售给动迁居民。安置房业务的主要成本包括土地成本及建设支出等，发生成本在“存货”科目反映，土地使用权及建设支出时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。安置房完工后销售时，由镇海区各街道/乡镇拆迁办及镇海新城管委会代拆迁户将应发放给拆迁户的安置房购置款直接与公司进行结算确认收入。根据镇政办复（2010）246号文，拆迁安置房结算价格按可安置面积6000元/平

方米结算。按照财政分级负担的原则，镇海区内区属建设项目与镇、街道结算的安置房价格给予适当调整，多层住宅安置房结算价格调整为4500元/平方米，小高层、高层住宅安置房结算价格调整为5500元/平方米（为可安置面积）。公司收到购房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。安置房购房款由拆迁办及镇海新城管委会直接代拆迁户将安置房购置款结算给公司，相关政府单位结算具有一定滞后性。

2016—2018年，公司分别销售安置房6.95万平方米、13.29万平方米和16.33万平方米，实现销售收入3.84亿元、7.56亿元和10.91亿元。公司安置房销售进度受政府政策指导，自主性较弱。受土地成本计入安置房成本、建设周期长及安置房销售价格受政府限制等因素影响，政府通过土地出让金及财政补贴对公司给予补贴，业务毛利率持续为零。

2019年1—3月，公司实现安置房销售收入0.38亿元，毛利率为4.24%，安置房销售毛利率

较以前年度有所提高主要系年中数据收入成本匹配度不高所致。目前公司主要完工在售项

目见下表，截至2019年3月底，公司安置房可售面积为26.76万平方米，规模尚可。

表4 截至2019年3月底公司主要完工在售安置房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	总投资	可售面积	已售面积	累计销售收入	累计回款
金邑华庭	4.02	9.14	7.68	2.96	2.87
锦绣一期	2.34	6.35	4.54	1.30	1.30
锦绣二期	8.87	17.33	12.99	5.63	3.11
锦绣三期	10.54	13.26	12.08	7.47	1.47
景城花苑	6.90	12.46	11.03	5.75	3.17
东邑锦苑	5.03	8.19	7.47	4.82	2.58
骆兴三期	1.11	2.28	2.03	0.61	0.61
书香丽景二期	11.61	15.57	0.00	0.00	0.00
合计	50.42	84.58	57.82	28.54	15.11

注：因公司统计原因，骆兴三期数据有所调整

资料来源：公司提供

截至2019年3月底，公司在建安置房项目为镇海区危旧房改造一期（南大街拆迁安置地块项目），计划总投资4.88亿元，尚需投资1.28亿元，总建筑面积为7.95万平方米。公司目前无拟建安置房项目，未来安置房业务开展情况受镇海区安置计划影响较大。

土地整理业务

受政府限价、土地开发整理业务成本收入确认时间错配等因素影响，公司土地整理业务毛利率持续为负；公司在整理土地未来所需投入规模较大，面临一定筹资压力。

公司土地整理业务主要由子公司新城开发承担，业务区域集中在镇海新城北区。根据新城开发与镇海新城管委会签订的《委托土地开发协议》，镇海新城管委会将与征收土地相关的拆迁补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套基础设施建设等事项委托新城开发进行。新城开发委托街道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、出让。

公司自行筹措资金以支付土地开发整理

成本、配套设施建设产生的土地代征成本、拆迁补偿费、基础设施配套费等成本。根据《关于镇海新城土地开发整理收益分成的函》（镇财预〔2012〕102号），公司根据已出让地块实际面积，按照每亩成本50万元的标准计算土地整理收入，相应地块土地出让金扣除省市规费及区政府确定的专项提存后，不足50万元的，按实结算，超过50万元的，超过的部分由区财政局以财政补贴形式全额返还给公司。公司在年底统一与政府结算并确认土地整理收入。

受镇海新城招商及土地出让计划等因素影响，公司土地整理业务收入波动较大，2016—2018年，公司分别出让已整理土地0.00亩、90.93亩和94.46亩，分别实现土地整理业务收入0.00亿元、0.45亿元和0.47亿元，已全部回款。根据镇财预〔2012〕102号文件，新城开发土地整理出让收入按50万元/亩进行结算，成本按实际发生额确认，受此影响，公司2017—2018年土地整理业务毛利率为负。由于公司土地整理出让收入确认按照50万元/亩确认，远低于公司土地实际出让收入，差额以政府补贴的形式不定期计入其他收益。

截至2019年3月底，公司拥有已整理待出让土地约405亩，2019年计划出让约100亩，截

至2019年3月底尚未出让。公司目前在整理地块共计6块，预计总投资60.13亿元，后续尚需

投资43.54亿元，未来资金压力较大。

表5 截至2019年3月底公司主要在整理地块情况（单位：亩、亿元）

地块名称	计划总投资	已投资	面积	未来投资计划		
				2019年4-12月	2020年	2021年
镇海新城北区 N4 地块	5.80	2.23	289.85	0.30	0.25	0.25
镇海新城北区 N6 地块	12.20	2.83	610.00	0.30	0.30	0.30
镇海新城北区 N2 地块	15.26	1.47	762.80	1.00	1.00	1.20
镇海新城北区 N3 地块	11.67	4.83	583.35	1.00	1.00	1.00
镇海新城北区 N7 地块	5.67	3.90	283.68	0.50	0.50	0.50
其他土地	9.53	1.33	1362.00	1.00	1.00	1.20
合计	60.13	16.59	3891.68	4.10	4.05	4.45

注：公司2018年出让已整理土地为镇海新城北区N7地块，相关数据已扣减已出让土地部分
资料来源：公司提供

供应链业务

公司供应链业务处于起步阶段，毛利率低，上下游客户单一，集中度风险高。

为丰富公司业务种类、扩大收入来源，公司自2017年新增钢材贸易业务，经营主体为子公司宁波帮博物馆贸易发展有限公司。

公司根据客户需求与供应商签署购销合同，收到货物后销售给客户。采购价以唐山京唐港码头交货含税现款为基础，根据具体月份市场价格调整确定。销售价格以采购价为基础，根据市场需求情况确定。

2017—2018年，公司实现供应链业务收入分别为1.53亿元和2.23亿元，毛利率分别为0.04%和0.01%。目前该业务处于起步阶段，上游供应商和下游客户均比较单一，客户为宁波招宝实业有限公司（宁波招宝实业有限公司母公司海江投资与公司受同一实际控制人镇海区国资委控制），供应商为浙江物产物流集成服务有限公司，上下游集中度均很高。

2019年1—3月，公司供应链业务收入为0.31亿元，相当于2018年的13.90%，毛利率为0.05%。

基础设施建设业务

公司基础设施建设项目回购期滞后于建设期，近年来未产生管理费收入，占用资金规模大且未来回款存在一定不确定性；在建及拟建基础设施建设项目未来投资额较大，公司面

临一定的筹资压力。

公司城市基础设施建设业务的经营主体为子公司宁波市锦绣建设投资有限公司（以下简称“锦绣投资”）和宁波市镇海区农业国有资产投资有限公司（以下简称“农业投资”）。该业务分为三种模式，即：回购模式、承接交付模式和自建模式。整体看，公司2012年及以前主要采用回购模式开展基础设施建设业务，2013年起主要以自建模式开展业务，采用承接交付模式的项目总投相对较小。

回购模式下，公司自筹资金承接重大市政项目，根据镇海区政府制定的年度投资计划确定基础设施建设计划。根据公司与镇海区财政局签订的《资产回购协议》，镇海区财政局对公司出资建设的城市基础设施项目按照账面原值（主要包括项目的勘测、设计、拆迁、施工等费用）作为回购总价，自2022年起开始支付回购款，每年支付金额不少于5000万元。镇海区财政局回购前，公司出资建设的城市基础设施项目由镇海区财政局委托其他单位管理，管理费用由镇海区财政局承担。自2022年起，政府按照账面价值加成1%进行回购，公司在收到镇海区财政局回款时，按照当年收到回款金额的1%确认合理利润，截至2019年3月底，公司尚未确认。此外，就镇海新区主干道一期项目，公司和镇海区财政局于2012年单独签订资产回购协议，根据协议内容，镇海区财政局就

公司代建的新区主干道一期项目投资额从2017年开始回购，回购总额共计9.38亿元，分5年等额支付，2017—2018年，公司均已就该项目获得镇海区财政局支付的回购款1.876亿元。公司就该项目不确认项目管理费收入。公司已完工项目计入“其他非流动资产-代建代管固定资产”科目，在建项目计入“在建工程”科目。公司持有的代建代管固定资产每年折旧金额及项目资金占用利息直接冲减“资本公积”科目。2016—2018年，当年折旧金额分别冲减资本公积1.15亿元、1.65亿元和1.35亿元。截至2019年3月底，公司采用回购模式的在建基础设施项目主要为镇海东排南线工程，该项目计划总投资17.74亿元，已投资金额为13.84亿元。

承接交付模式下，公司履行代建单位职责，不负责筹集项目资金，也不负责项目施工过程中的资金支付。公司收到项目建设资金时，计入“在建工程”和“专项应付款”科目；项目竣工验收后，计入“其他非流动资产-代建代管固定资产”科目；项目移交后，分别借计

“专项应付款”，贷计“其他非流动资产-代建代管固定资产”。截至2019年3月底，公司采用承接交付模式的在建基础设施项目主要为龙赛医院提升改造工程，该项目计划总投资2.49亿元，已投资金额为1.03亿元。

自建模式下，公司自筹资金进行项目建设，建成后转至“其他非流动资产-代建代管固定资产”科目，未来通过安置房销售收入或土地出让金返还平衡项目投入。截至2019年3月底，公司采用自建模式的在建及拟建基础设施建设项目计划总投资63.29亿元，已投资金额为21.73亿元

截至2018年底，公司在建工程为88.03亿元，以采用自建模式项目为主。同期，公司其他非流动资产为50.05亿元，以采用回购模式项目为主。

截至2019年3月底，公司主要在建及拟建基础设施建设项目计划总投资83.51亿元，已投36.60亿元，尚需投资46.91亿元，公司面临一定的筹资压力。

表6 截至2019年3月底公司采用自建模式的主要在建及拟建基础设施建设项目情况（单位：万元）

项目名称	类别	业务模式	计划总投资	已投资	未来投资计划		
					2019年4—12月	2020年	2021年
宁镇路改造一期（宁波大学-金河路）工程	在建	自建模式	72482.00	42936.00	14951.00	14595.00	--
杭甬高速复线宁波段一期	在建	自建模式	13300.00	3922.00	2077.00	2500.00	2951.00
镇海区危旧房改造一期	在建	自建模式	349527.00	142886.00	42367.00	57700.00	57818.00
轨道交通5号线一期兴庄路站及西延拆迁工程	在建	自建模式	47400.00	11600.00	--	--	--
姚江东排镇海段北支线（三七房一息云寺桥）绿化提升二期工程	在建	自建模式	1101.00	580.24	--	--	--
杭甬复线威海互通连接线一期	在建	自建模式	95417.00	13745.00	45000.00	36672.00	--
逸夫路南段二期工程	在建	自建模式	10978.00	1619.00	9378.00	--	--
招宝山街道朱仁房大屋安全隐患排查整治工程	拟建	自建模式	2500.00	0.00	2500.00	--	--
新长邱线拓宽改建工程	拟建	自建模式	9950.00	0.00	--	--	--
车站路、城河路及周边支路综合提升改造工程	拟建	自建模式	24700.00	0.00	--	--	--
轨道交通2号线二期征拆工程	拟建	自建模式	5500.00	0.00	--	--	--
合计	--	--	632855.00	217288.24	114196.00	111467.00	60769.00

注：此处列示在建项目已投资金额未包含资本化利息；轨道交通5号线一期兴庄路站及西延拆迁工程未来将划转至其他公司，公司已不再投入；本表中镇海危旧房改造一期项目投资总额包含保障房业务中的在建项目镇海区危旧房改造一期（南大街拆迁安置地块项目）；公司部分已完工未结算代建项目未列入该表格，仍计入“在建工程”科目
资料来源：公司提供

其他业务

公司其他业务规模小，对公司的主营业务收入和毛利率贡献小。

公司原水销售业务由公司本部经营，根据镇海区财政局和镇海区国资办批复的《资产补偿划转协议》，镇海区十字路水库管理处将十字路水库、郎家坪水库、小洞岙水库、三圣殿水库等区内四座总价值10.00亿元的水库资产注入公司。根据公司与宁波碧海供水有限公司（以下简称“碧海供水”）签订的供水协议，碧海供水在公司指定取水点取水并承担水设施建设费用，维护取水设施安全运行。碧海供水已建有10万吨/日净水装置，用于石化开发区落户企业用水，下步拟扩建至30万吨/日以满足石化开发区新增落户企业用水。2016—2018年及2019年1—3月，公司分别销售原水3248.80万吨、3046.18万吨、2182.80万吨和234.55万吨，水价均为0.6元/吨。同期，公司分别实现原水销售收入1949.28万元、1827.71万元、1309.68万元和140.73万元。公司原水销售业务毛利率持续为负主要系水库资产价值较大，折旧金额较高以及水库维护支出所致。

公司工程施工业务主要由子公司宁波市镇海区交通工程开发公司经营。由于公司经营业务结构变化等原因，自2015年起，公司工程施工逐步不再承接新业务，仅继续完成原有项目。

公司物业租赁业务由子公司宁波市镇海区工业国有资产投资有限公司和宁波市镇海区商贸资产投资发展有限公司经营，经营范围主要包括镇海花园大酒店、镇海区沿江西路周边商铺以及部分镇海区国资委划入的办公楼房（共计5.13亿元）等。2016—2018年及2019年1—3月，公司分别实现物业租赁收入2428.32万元、2400.25万元、2510.22万元和948.23万元，毛利率分别为24.58%、23.67%、20.58%和46.44%，2019年1—3月毛利率较低主要系公司收入确认与成本结转不同步所致。

此外，2018年，公司其他业务收入金额大

幅增长，主要系当年公司获得商务楼出售收入1.11亿元。公司销售的商务楼为镇海大道北侧商务楼项目，项目总投资4.88亿元，可售面积5.08万平方米，截至2019年3月底，剩余可售面积为2.52万平方米。公司目前暂无其他在建商务楼项目。

3. 未来发展

未来，公司继续保持作为宁波市镇海区城市基础设施、安置房等项目建设、运营和管理的重要主体的职能定位。

公司将继续提升现有业务板块竞争力，安置房业务、土地开发整理业务将继续作为公司收入主要来源，供应链收入作为重要补充。截至目前，公司基础设施建设业务已投资金额和未来投资金额均较大，但暂未形成项目管理费收入，未来随着政府逐步回购相关代建项目，公司营业收入将得到改善。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2016—2018年度合并财务报表，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行审计并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2019年1—3月财务数据未经审计。

从合并范围来看，2016—2018年及2019年1—3月，公司纳入合并范围子公司未发生变化，均为9家，财务数据可比性较强。

2. 资产质量

近年来，公司资产规模波动增长，非流动资产占比较高。流动资产中应收类款项和存货占比较高，对资金形成一定占用；公司基础设施建设业务形成的在建工程及其他非流动资产规模大，公司资产整体流动性较弱，资产质量一般。

2016—2018年，公司资产总额保持相对稳定，年均复合增长1.38%。截至2018年底，公

司资产总额 268.32 亿元，同比增长 5.13%，主要系在建工程增加所致；非流动资产占比 64.07%，公司资产以非流动资产为主。

表 7 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	35.72	13.68	17.47	6.85	22.67	8.45	21.86	7.96
应收账款	6.72	2.57	11.20	4.39	13.17	4.91	13.16	4.79
其他应收款	40.11	15.36	26.33	10.32	29.88	11.14	34.13	12.43
存货	43.31	16.59	41.26	16.17	30.48	11.36	31.00	11.29
流动资产	126.12	48.31	96.33	37.74	96.40	35.93	100.33	36.55
可供出售金融资产	1.06	0.41	2.19	0.86	2.19	0.82	2.19	0.80
长期股权投资	14.46	5.54	16.46	6.45	12.83	4.78	13.42	4.89
投资性房地产	8.53	3.27	8.24	3.23	8.33	3.10	8.26	3.01
固定资产	10.22	3.91	10.00	3.92	10.04	3.74	10.03	3.65
在建工程	68.14	26.10	72.49	28.40	88.03	32.81	89.26	32.52
其他非流动资产	32.06	12.28	49.04	19.21	50.05	18.65	50.53	18.41
非流动资产	134.94	51.69	158.89	62.26	171.92	64.07	174.14	63.45
资产总额	261.05	100.00	255.22	100.00	268.32	100.00	274.47	100.00

资料来源：根据公司审计报告及 2019 年一季报整理

2016—2018 年，公司流动资产波动中有所下降，年均复合下降 12.57%。截至 2018 年底，公司流动资产 96.40 亿元，同比变化不大。

截至 2018 年底，公司货币资金为 22.67 亿元，同比增长 29.71%，其中银行存款 21.24 亿元，镇海区 PPP 基金 1.24 亿元（系受限资金），系受托履行镇海区财政局 PPP 基金出资人职责的投资资金。

2016—2018 年，公司应收账款快速增长，年均复合增长 40.03%。截至 2018 年底，公司应收账款 13.17 亿元，同比增长 17.59%；公司共计提坏账准备 0.14 亿元；公司按照余额百分比法计提坏账准备的应收账款余额为 13.25 亿元，从账龄结构看，1 年以内的占 36.57%、1-2 年的占 38.22%、2-3 年的占 16.46%，账龄 3 年以内合计占比 91.25%，账龄一般。截至 2018 年底，公司应收账款前五名单位占应收账款账面余额的 99.62%，集中度高。

表 8 截至 2018 年底应收账款前五名单位

（单位：亿元）

单位名称	账面余额	款项性质
宁波市镇海区新城管委会	11.94	安置房款
宁波市镇海区庄市街道拆迁办	0.96	安置房款
宁波市镇海区城市土地储备中心	0.32	安置房款
宁波市园林管理局	0.02	租赁款
宁波市镇海区危化品运输综合服务有限公司	0.01	工程款
合计	13.25	--

资料来源：公司审计报告

2016—2018 年，公司其他应收款波动中有所下降，年均复合下降 13.70%。截至 2018 年底为 29.88 亿元，同比增长 13.46%；公司其他应收款主要为往来款，借款方大部分为宁波市镇海区相关政府部门及其他区属国有企业，其中 2018 年底有息暂借款为 8.91 亿元。按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款余额为 30.09 亿元，计提比例为 1%，计提坏账准备 0.30 亿元；从账龄结构看，1 年以内的占 33.73%、1~2 年的占 23.50%、2~3 年的占 12.17%，3 年

以上的占比 30.30%，账龄较长。截至 2018 年底，公司前五名其他应收款单位余额合计占比 47.27%，集中度一般。

表 9 截至 2018 年底其他应收账款前五名单位
(单位: 亿元)

单位名称	账面余额	款项性质
宁波市镇海区住房保障和物业管理中心	3.88	暂借款
宁波市镇海区公共建设服务中心	3.53	暂借款
宁波市镇海区新城管委会	2.77	往来款
骆驼街道拆迁办	2.31	暂借款
宁波市镇海区九龙湖镇人民政府	2.12	暂借款
合计	14.61	-

资料来源: 公司审计报告

2016—2018 年，公司存货快速下降，年均复合下降 16.11%。截至 2018 年底，公司存货 30.48 亿元，同比下降 26.13%，主要系销售结转的安置房。公司存货中开发成本为 15.55 亿元，均系土地开发整理支出；开发产品为 14.91 亿元，除价值 2.34 亿元的商用地块，其余均为安置房建设支出。

2016—2018 年，公司非流动资产不断增长，年均复合增长 12.87%。截至 2018 年底，公司非流动资产 171.92 亿元，同比增长 8.20%，主要系在建工程增长所致。

2016—2018 年，公司可供出售金融资产快速增长，年均复合增长 43.57%。截至 2018 年底，公司可供出售的金融资产为 2.19 亿元，较上年底持平，全部为按成本计量的可供出售权益工具，主要系对科闻镇投明海建设私募股权投资基金（1.38 亿元）、浙江浙能镇海燃气热电有限责任公司（0.28 亿元）等的股权投资。

2016—2018 年，公司长期股权投资波动中有所下降，年均复合下降 5.80%。截至 2018 年底，公司长期股权投资为 12.83 亿元，同比下降 22.08%，主要为审计原因导致宁波市镇海新城南区开发建设投资有限公司（以下简称“新城南区开发公司”）所有者权益价值变动，公司目前持股 30%。

2016—2018 年，公司投资性房地产有所波动，年均复合下降 1.17%，均为公司用于出租的房屋及建筑物。截至 2018 年底为 8.33 亿元，同比增长 1.09%。

2016—2018 年，公司固定资产保持相对稳定，截至 2018 年底为 10.04 亿元，主要为九龙湖水库（即十字路水库、郎家坪水库、小洞岙水库、三圣殿水库等区内四座水库）资产 9.17 亿元。

公司在建工程主要为在建的市政基础设施项目。2016—2018 年，公司在建工程不断增长，年均复合增长 13.67%。截至 2018 年底为 88.03 亿元，同比增长 21.44%，主要系公司对市政道路工程、镇海东排南线和宁镇路改造等工程投入所致。

2016—2018 年，公司其他非流动资产快速增长，年均复合增长 24.95%。截至 2017 年底，公司其他非流动资产为 49.04 亿元，同比增长 50.98%，主要系在建工程转入的代建代管农林工程设施所致；截至 2018 年底为 50.05 亿元，同比增长 2.06%，主要系在建工程转入的市政道路资产。截至 2018 年底，公司其他非流动资产中包含代建代管固定资产 49.79 亿元，主要由市政道路 27.69 亿元、农林工程设施 12.35 亿元、水利工程设施 6.72 亿元构成。

截至 2018 年底，公司受限货币资金 1.43 亿元，系镇海区 PPP 产业基金和信用证保证金。此外，公司以植物园南侧地块改造项目收益权、镇海区危旧房改造一期工程项目收益权和宁波市植物园门票收益权为质押权物获得借款 22.46 亿元。

截至 2019 年 3 月底，公司资产总额 274.47 亿元，同比增长 2.29%。其中其他应收款为 34.13 亿元，同比增长 14.24%，主要系增加与宁波市镇海发展有限公司等往来款所致。公司资产仍以非流动资产为主，其他科目较 2018 年底变化不大。

3. 资本结构

公司所有者权益以资本公积为主，受政府股权划转及代建代管固定资产侵蚀影响，2018年资本公积有所下降。

2016—2018年，公司所有者权益波动中有

所增长，年均复合增长7.85%。截至2018年底，公司所有者权益为94.89亿元，同比下降3.87%，主要系资本公积减少所致；所有者权益构成上，实收资本占7.38%、资本公积占82.03%、未分配利润占9.72%。

表10 公司主要所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016年		2017年		2018年		2019年3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	5.00	6.13	5.00	5.07	7.00	7.38	7.00	7.40
资本公积	65.84	80.71	82.47	83.55	77.84	82.03	77.39	81.84
未分配利润	9.63	11.80	10.28	10.41	9.22	9.72	9.37	9.91
所有者权益合计	81.58	100.00	98.71	100.00	94.89	100.00	94.56	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2019年一季度整理

2016-2017年，公司实收资本均为5.00亿元；2018年，镇海区国资委以货币向公司增资2.00亿元，截至2018年底，实收资本为7.00亿元。

2016—2018年，公司资本公积波动中有所增长，年均复合增长8.73%。截至2018年底，资本公积为77.84亿元，同比下降5.61%，主要系镇海区政府划出公司持有的新城南区开发公司股权、已竣工代建代管项目资金占用利息和折旧冲减资本公积所致；同期，资本公积构成上，拨款划入49.30亿元、股权投资准备9.91亿元、资产拨入13.18亿元（其中金额较大的资产为水

库资产、行政事业单位办公楼房及土地和海江投资股权）和其他资本公积5.46亿元（主要为海江投资股权投资准备转入）。

2016—2018年，公司未分配利润有所波动，年均复合增长2.16%，2018年底为9.22亿元。

截至2019年3月底，公司所有者权益94.56亿元，较上年下降0.35%，各科目较上年变化不大。

近年来，公司有息债务规模波动中有所下降，以长期债务为主，公司整体债务负担较重。

表11 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016年		2017年		2018年		2019年3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5.74	3.20	2.60	1.66	12.30	7.09	14.30	7.95
应付账款	2.18	1.21	6.36	4.06	4.29	2.47	4.17	2.32
其他应付款	35.44	19.75	38.80	24.79	43.18	24.90	46.13	25.64
一年内到期的非流动负债	39.05	21.76	17.00	10.86	12.40	7.15	12.40	6.89
流动负债	86.90	48.42	70.00	44.73	77.35	44.60	80.69	44.85
长期借款	67.37	37.54	52.78	33.72	48.26	27.83	51.76	28.77
应付债券	13.12	7.31	20.27	12.95	33.40	19.26	30.90	17.18
长期应付款	10.81	6.02	10.51	6.72	10.97	6.33	13.12	7.29
专项应付款	1.02	0.57	2.71	1.73	3.20	1.85	3.20	1.78
非流动负债	92.57	51.58	86.52	55.28	96.08	55.40	99.22	55.15
负债总额	179.47	100.00	156.51	100.00	173.43	100.00	179.91	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2019年一季度整理

2016—2018年，公司负债总额有所波动，年均复合下降1.70%。截至2018年底，负债总额为173.43亿元，同比增长10.81%，公司负债以非流动负债为主。

2016—2018年，公司流动负债波动中有所下降，年均复合下降5.66%。截至2018年底，公司流动负债77.35亿元，同比增长10.81%，主要系短期借款和其他应付款增加所致。

截至2018年底，公司短期借款12.30亿元，同比大幅增加9.70亿元，其中信用借款3.00亿元、保证借款7.50亿元、质押兼保证借款1.80亿元。

2016—2018年，公司其他应付款不断增长，年均复合增长10.37%，主要为往来款及部分有息借款。截至2018年底，公司其他应付款43.18亿元，同比增长11.28%，其中应付关联方款项为31.45亿元。

截至2018年底，公司一年内到期的非流动负债为12.40亿元，同比下降27.05%；其中，一年内到期的长期借款为9.55亿元、一年内到期的应付债券为1.75亿元、一年内到期的长期应付款为1.10亿元。

2016—2018年，公司非流动负债有所波动，年均复合增长1.88%。截至2018年底，公司非流动负债96.08亿元，同比增长11.05%，主要系应付债券增加所致。

2016—2018年，公司长期借款快速下降，年均复合下降15.36%。截至2018年底，公司长期借款48.26亿元，同比下降8.55%。其中质押借款20.51亿元（质押权物主要为植物园南侧地块改造项目收益权，植物园南侧地块未来预计用于安置房建设）、保证借款24.75亿元。

2016—2018年，公司应付债券快速增长，年均复合增长59.54%。截至2018年底，公司应付债券33.40亿元，同比增长64.74%，主要系公司发行“18镇海投资MTN001”、“18镇海投资PPN001”和“18镇海投资PPN002”所致。

2016—2018年，公司长期应付款保持相对稳定且均为有息债务，年均复合增长0.70%。截

至2018年底，公司长期应付款10.97亿元，同比增长4.37%，主要为应付宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司9.29亿元。

有息债务方面，2016—2018年，公司全部债务波动下降，年均复合下降7.86%，截至2018年底为106.36亿元。若将其他应付款中有息债务调整至短期债务，将长期应付款中有息债务调整至长期债务核算，截至2018年底，公司调整后全部债务为126.24亿元，其中调整后长期债务为92.63亿元，占比73.38%，以调整后长期债务为主。2016—2018年，公司调整后的长期债务资本化比率、调整后的全部债务资本化比率和资产负债率均波动下降，截至2018年底上述三项指标分别为49.40%、57.09%和64.64%，均较上年底有所下降。债务期限结构方面，2019—2021年，公司将分别偿还有息债务29.83亿元、17.30亿元和31.24亿元。

截至2019年3月底，公司负债总额179.91亿元，较2018年底增长3.74%，其中流动负债和非流动负债分别占44.85%和55.15%。同期，其他应付款为46.13亿元，较上年底增长6.84%，主要系往来款增加所致；长期应付款为13.12亿元，同比增长19.62%，主要系新增应付华融金融租赁股份有限公司宁波分公司融资租赁款所致；其他负债科目金额较上年底变化不大。有息债务方面，截至2019年3月底，公司调整后全部债务为132.48亿元，较上年底增长4.94%；调整后的长期债务资本化比率、调整后的全部债务资本化比率和资产负债率均较上年底有所上升，分别为50.32%、58.35%和65.55%。

4. 盈利能力

近年来，公司营业收入快速增长，期间费用控制能力强，利润总额对政府补贴依赖度高，整体盈利能力弱。

2016—2018年，公司营业收入快速增长，年均复合增长78.42%。2018年，公司营业收入15.72亿元，同比增长35.07%，主要系安置房业务收入大幅增长所致。2016—2018年，公司营

业利润率不断下降且持续为负，2018年为-14.73%，较2017年下降6.71个百分点。

2016—2018年，公司期间费用以管理费用为主，受管理费用波动下降影响，期间费用波动下降，年均复合下降6.01%。2018年，公司期间费用为0.31亿元，同比增长52.13%，期间费用率为1.95%。近三年，公司资本化利息支出分别为6.83亿元、3.83亿元和6.13亿元，因费用化利息支出规模小，近三年公司财务费用持续为负。公司期间费用控制能力强。

2016年，公司营业外收入为1.29亿元，2017—2018年其他收益分别为1.89亿元和3.45亿元，主要均系各项政府补贴。2016—2018年，公司利润总额分别为0.58亿元、0.81亿元和0.98亿元，公司利润总额对政府补贴依赖度高。近三年，公司总资本收益率和净资产收益率均呈上升趋势，2018年上述两个指标分别为0.44%和1.01%。同时，考虑到公司将其他非流动资产中的代建代管固定资产折旧直接冲减资本公积，公司实际盈利能力弱于指标值。整体看，公司盈利能力弱。

2019年1—3月，公司营业收入为1.48亿元，相当于2018年全年的9.41%；公司实现利润总额0.16亿元，营业利润率为1.05%。

5. 偿债能力

公司短期债务偿付能力偏弱，整体债务负担较重，但考虑到公司持续获得外部支持，公司整体偿债风险很低。

2016—2018年，公司流动比率持续下降，速动比率波动中有所下降，截至2018年底分别为124.62%和85.22%。2016—2018年，公司经营现金流负债比不断上升并于2017年由负转正，2018年为13.99%。截至2018年底，公司现金类资产为22.67亿元，现金类资产对调整后短期债务覆盖倍数为0.67倍。公司短期偿债能力偏弱。

2016—2018年，公司EBITDA不断增长，年均复合增长19.00%，2018年为1.58亿元，其中

利润总额0.98亿元、折旧0.58亿元。近三年，公司调整后全部债务/EBITDA呈波动下降趋势，2018年为79.82倍，EBITDA对调整后全部债务保护能力弱。

截至2019年3月底，公司获得银行授信总额度136.60亿元，已经使用90.52亿元，尚未使用46.08亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

截至2019年3月底，公司合并口径对外担保余额30.16亿元，担保比率31.90%，被担保企业均为当地国有企业，经营状况正常，前五名对外担保余额合计为21.50亿元，集中度较高，详细情况见下表。

表 12 截至 2019 年 3 月底公司对外担保前五名单位
(单位: 亿元)

单位名称	担保余额	担保期限
镇海雄镇建设投资有限公司	7.00	2015.10—2025.10
宁波九龙湖旅游投资有限公司	6.00	2016.03—2024.03
新城恒远公司	5.00	2017.04—2031.12
镇海骆城建设有限公司	2.00	2015.11—2020.11
宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司	1.50	2019.02—2020.02
合计	21.50	-

资料来源：公司提供

考虑到股东对公司的支持，公司整体偿债风险很低。

6. 母公司财务分析

母公司财务方面，截至2018年底，母公司资产总额154.61亿元，同比增长6.66%，主要系其他应收款增长所致。其中流动资产占74.87%、资产以流动资产为主。母公司资产总额占合并报表资产总额的57.62%，占比一般。

截至2018年底，母公司所有者权益合计83.90亿元，同比下降3.38%，主要系资本公积和未分配利润减少所致。母公司所有者权益中资本公积占比高，所有者权益稳定性好。

截至2018年底，母公司负债合计70.71亿元，同比增长21.66%，主要系母公司应付债券大幅增加所致。其中非流动负债占62.97%，母公司负债以非流动负债为主。母公司负债占合

并报表负债的40.77%，占比偏低。

2018年，母公司实现营业收入0.50亿元，同比下降70.79%，占合并报表营业收入的3.18%，占合并报表比重低；母公司利润总额为0.20亿元，同比下降33.16%，占合并报表利润总额的20.41%。

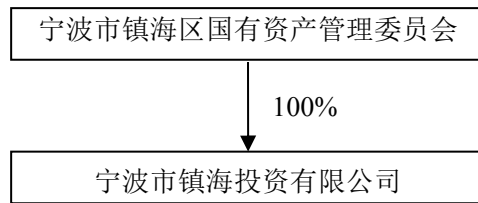
八、结论

宁波市及镇海区经济稳定发展，为公司发展提供了良好的外部环境。公司作为宁波市镇海区重要的国有资产和公用事业运营主体，负责镇海区城市基础设施、安置房等项目建设、运营和管理，在政府债务置换、资金注入及财政补贴等方面持续获得外部支持。

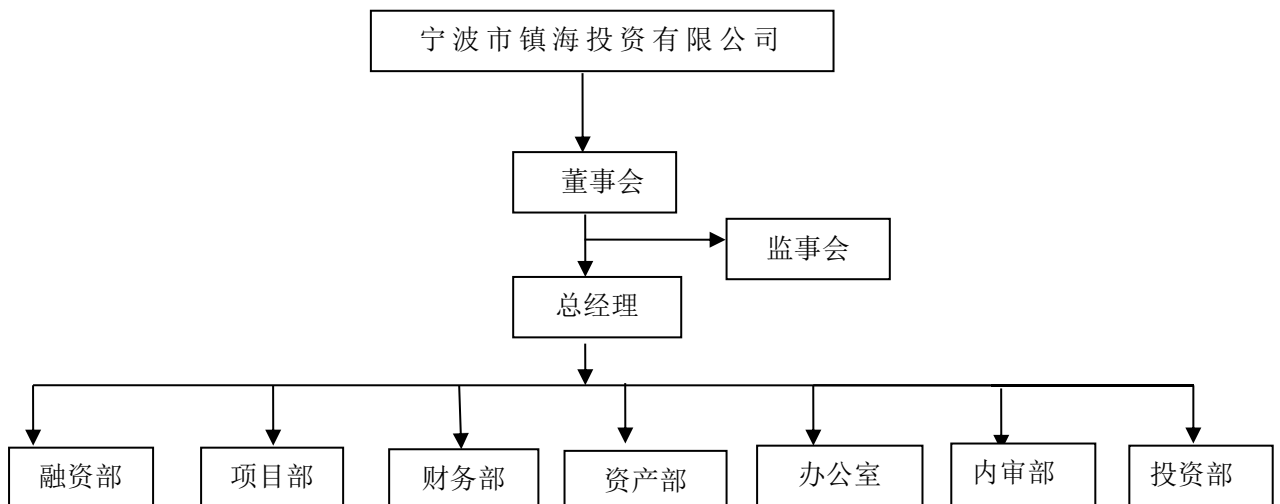
公司业务开展受政府政策影响较大，主营业务持续亏损，公司整体盈利能力弱。公司有息债务以长期债务为主，整体债务负担较重。未来，随着公司安置房的逐步出售，将对公司收入形成一定支撑。

整体而言，公司主体长期信用风险很低。

附件 1-1 截至 2019 年 3 月底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2019 年 3 月底公司组织结构图



附件 1-3 截至 2019 年 3 月底合并口径子公司列表

子公司名称	注册资本金 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
宁波市镇海区农业国有资产投资有限公司	1500.00	公共设施管理业	100.00	--
宁波市镇海蛟川教育投资有限公司	2000.00	公共设施管理业	100.00	--
宁波市镇海区交通工程开发公司	1050.00	公共设施管理业、工程施工	100.00	--
宁波市镇海新城开发建设投资有限公司	25000.00	土地平整和开发、房地产开发	100.00	--
宁波市锦绣建设投资有限公司	2000.00	公共设施管理业	100.00	--
宁波市海威建设投资有限公司	25792.50	公共设施管理业	100.00	--
宁波市镇海区工业国有资产投资有限公司	3788.00	投资与资产管理	100.00	--
宁波市镇海区商贸投资发展有限公司	1772.00	投资与资产管理	100.00	--
宁波帮博物馆贸易发展有限公司	200.00	文化广告业	100.00	--

资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	35.92	17.47	22.67	21.86
资产总额(亿元)	261.05	255.22	268.32	274.47
所有者权益(亿元)	81.58	98.71	94.89	94.56
短期债务(亿元)	44.79	19.60	24.70	26.69
调整后短期债务(亿元)	45.37	23.73	33.62	36.70
长期债务(亿元)	80.49	73.05	81.66	82.66
调整后长期债务(亿元)	91.30	83.56	92.63	95.78
全部债务(亿元)	125.28	92.65	106.36	109.35
调整后全部债务(亿元)	136.68	107.28	126.24	132.48
营业收入(亿元)	4.94	11.64	15.72	1.48
利润总额(亿元)	0.58	0.81	0.98	0.16
EBITDA(亿元)	1.12	1.32	1.58	--
经营性净现金流(亿元)	-3.99	1.65	10.82	1.31
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.81	1.29	1.29	--
存货周转次数(次)	0.12	0.29	0.49	--
总资产周转次数(次)	0.02	0.05	0.06	--
现金收入比(%)	70.91	71.15	90.71	41.31
营业利润率(%)	-4.65	-8.02	-14.73	1.05
总资本收益率(%)	0.23	0.34	0.44	--
净资产收益率(%)	0.55	0.68	1.01	--
长期债务资本化比率(%)	49.66	42.53	46.25	46.64
调整后长期债务资本化比率(%)	52.81	45.84	49.40	50.32
全部债务资本化比率(%)	60.56	48.42	52.85	53.63
调整后全部债务资本化比率(%)	62.72	51.24	57.09	58.35
资产负债率(%)	68.75	61.32	64.64	65.55
流动比率(%)	145.12	137.62	124.62	124.34
速动比率(%)	95.29	78.67	85.22	85.92
经营现金流动负债比(%)	-4.59	2.36	13.99	--
现金短期债务比(倍)	0.80	0.89	0.92	0.82
全部债务/EBITDA(倍)	112.19	70.45	67.25	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	122.88	78.88	79.82	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.16	0.34	0.26	--

注：公司 2019 年 1-3 月财务数据未经审计；调整后短期债务=短期债务+其他应付款中有息债务，调整后长期债务=长期债务+长期应付款中有息债务，调整后全部债务=调整后短期债务+调整后长期债务

附件 3 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	12.14	5.38	6.29	6.85
资产总额(亿元)	135.57	144.95	154.61	157.35
所有者权益(亿元)	68.87	86.83	83.90	84.09
短期债务(亿元)	13.58	10.82	12.15	14.15
长期债务(亿元)	42.82	33.25	42.12	41.62
全部债务(亿元)	56.40	44.07	54.27	55.76
营业收入(亿元)	0.47	1.72	0.50	0.06
利润总额(亿元)	0.08	0.30	0.20	0.19
EBITDA(亿元)	3.25	2.09	4.92	--
经营性净现金流(亿元)	0.52	0.99	0.66	1.46
财务指标				
销售债权周转次数(次)	--	--	8830.98	--
存货周转次数(次)	646.04	1155.43	576.22	--
总资产周转次数(次)	0.00	0.01	0.00	--
现金收入比(%)	74.79	100.86	104.54	85.31
营业利润率(%)	-46.35	27.91	-35.71	25.63
总资本收益率(%)	0.07	0.23	0.14	--
净资产收益率(%)	0.12	0.34	0.24	--
长期债务资本化比率(%)	38.34	27.69	33.42	33.11
全部债务资本化比率(%)	45.02	33.67	39.28	39.87
资产负债率(%)	49.20	40.10	45.74	46.56
流动比率(%)	443.73	463.92	442.05	403.46
速动比率(%)	443.73	463.92	442.05	403.46
经营现金流动负债比(%)	2.41	4.49	2.50	--
全部债务/EBITDA(倍)	676.32	147.63	271.97	286.25
EBITDA 利息倍数(倍)	1.03	1.17	1.04	--

注：公司 2019 年 1-3 月财务数据未经审计；母公司 EBITDA 中费用化利息支出及 EBITDA 利息倍数中利息支出均以分配股利、利润或偿付利息支付的现金代替

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入净额×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(非流动)负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，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。详见下表：

信用等级设置	含 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，违约风险较高
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

附件 5-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估有限公司关于 宁波市镇海投资有限公司的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在宁波市镇海投资有限公司信用等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。

宁波市镇海投资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。联合资信将在发行人年报公布后 3 个月内出具一次定期跟踪报告。

宁波市镇海投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，宁波市镇海投资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投资有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现宁波市镇海投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如宁波市镇海投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与宁波市镇海投资有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。