



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

## 宁波奥克斯置业有限公司 主体与相关债项2021年度跟踪评级报告

## 目录

|             |
|-------------|
| 评定等级及主要观点   |
| 跟踪债券及募资使用情况 |
| 发债主体        |
| 偿债环境        |
| 财富创造能力      |
| 偿债来源与负债平衡   |
| 偿债能力        |



## 信用等级公告

大公报 SDB【2021】040 号

大公国际资信评估有限公司通过宁波奥克斯置业有限公司及“16 奥克斯”的信用状况进行跟踪评级，确定宁波奥克斯置业有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 奥克斯”的信用等级维持 AA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宁

二〇二一年六月二十四日



## 评定等级



## 主体信用

|        |    |      |    |
|--------|----|------|----|
| 跟踪评级结果 | AA | 评级展望 | 稳定 |
| 上次评级结果 | AA | 评级展望 | 稳定 |

## 债项信用

| 债券简称  | 发行额(亿元) | 年限(年)  | 跟踪评级结果 | 上次评级结果 | 上次评级时间 |
|-------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 16奥克斯 | 8.10    | 5(3+2) | AA     | AA     | 2020.6 |

## 主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

| 项目               | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------|--------|--------|--------|
| 总资产              | 250.48 | 244.06 | 210.07 |
| 所有者权益            | 53.89  | 50.73  | 48.45  |
| 总有息债务            | 39.71  | 69.85  | 49.39  |
| 营业收入             | 55.21  | 39.62  | 69.57  |
| 净利润              | 2.78   | 7.29   | 12.32  |
| 经营性净现金流          | 38.67  | -9.58  | -2.09  |
| 毛利率              | 21.18  | 42.39  | 37.95  |
| 总资产报酬率           | 3.12   | 5.13   | 8.89   |
| 资产负债率            | 78.49  | 79.21  | 76.94  |
| 债务资本比率           | 42.43  | 57.93  | 50.48  |
| EBITDA 利息保障倍数(倍) | 1.71   | 2.54   | 5.06   |
| 经营性净现金流/总负债      | 19.83  | -5.40  | -1.31  |

注: 公司提供了 2020 年财务报表, 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 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。

评级小组负责人: 王思明

评级小组成员: 徐梦琪

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

## 主要观点

宁波奥克斯置业有限公司(以下简称“奥克斯置业”或“公司”)主要从事房地产开发业务。跟踪期内, 公司房地产业态仍较为丰富, 具有多元物业开发能力, 经营性现金流对债务和利息的保障程度大幅上升; 但房地产行业融资渠道不断收紧, 公司土地储备规模一般且剩余可售面积较少, 利润大幅下降且对投资性房地产的公允价值变动依赖较高, 受限资产规模仍较大, 同时, 公司面临一定的集中偿付压力, 未分配利润占所有者权益比重较大。

## 优势与风险关注

## 主要优势/机遇:

- 公司房地产业态仍较为丰富, 包括住宅、商业、城市综合体等产品, 具有多元物业开发能力;
- 2020 年, 公司经营性现金流呈现较大规模净流入, 对债务和利息的保障程度大幅提升。

## 主要风险/挑战:

- 房地产行业受宏观调控政策的影响仍较大, 行业融资渠道不断收紧, 房企仍面临一定的融资压力;
- 2020 年末, 公司土地储备规模一般, 剩余可售面积较小, 不利于业务的持续性发展;
- 2020 年, 公司利润水平大幅下降, 且其对投资性房地产的公允价值变动依赖较高, 盈利能力的稳定性受到一定影响;
- 公司受限资产规模仍较大, 对资产流动性产生一定不利影响;
- 截至 2020 年末, 公司短期有息债务规模仍较大, 面临一定的集中偿付压力;
- 公司未分配利润占所有者权益比重仍较大, 对所有者权益的稳定性有一定影响。



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《房地产企业信用评级方法》，版本号为 PF-FDC-2021-V. 4，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

| 评级要素（权重）                  | 分数           |
|---------------------------|--------------|
| <b>要素一：财富创造能力（81%）</b>    | <b>4.30</b>  |
| （一）营运能力                   | 5.02         |
| （二）规模                     | 3.52         |
| （三）盈利能力                   | 5.85         |
| <b>要素二：偿债来源与负债平衡（19%）</b> | <b>5.86</b>  |
| （一）债务状况                   | 7.00         |
| （二）偿债来源对债务的保障程度           | 5.46         |
| <b>调整项</b>                | <b>-0.05</b> |
| <b>主体信用等级</b>             | <b>AA</b>    |

调整项说明：财务政策下调 0.05，理由为截至 2020 年末，公司受限资产 89.77 亿元，占总资产的比重 35.84%，是净资产的 1.67 倍。

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

## 评级历史关键信息

| 主体评级  | 债项名称   | 债项评级 | 评级时间       | 项目组成员      | 评级方法和模型              | 评级报告                   |
|-------|--------|------|------------|------------|----------------------|------------------------|
| AA/稳定 | 16 奥克斯 | AA   | 2020/06/23 | 王思明、牛林祥、温静 | 房地产企业信用评级方法 (V. 3.1) | <a href="#">点击阅读全文</a> |
| AA/稳定 | 16 奥克斯 | AA   | 2016/06/17 | 周风华、康子明、周洋 | 大公信用评级方法总论           | <a href="#">点击阅读全文</a> |



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象与大公、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象提供或为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、完整性均由评级对象/发布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



## 跟踪评级说明

根据大公承做的奥克斯置业存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对受评对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

## 跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

| 表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元） |      |      |                           |                 |            |
|------------------------------|------|------|---------------------------|-----------------|------------|
| 债券简称                         | 发行额度 | 债券余额 | 发行期限                      | 募集资金用途          | 进展情况       |
| 16 奥克斯                       | 8.10 | 8.00 | 2016.06.28~<br>2021.06.28 | 偿还金融机构借款，补充流动资金 | 已按募集资金要求使用 |

数据来源：根据公司提供资料整理

## 发债主体

公司成立于 2000 年 12 月 31 日，前身为宁波国望房地产开发有限公司，注册资本 1,470 万元，宁波三星集团股份有限公司（以下简称“三星集团”）与宁波科达实业投资有限公司（以下简称“科达实业”）分别持股 75.02%和 24.98%。2002 年 2 月，公司变更名称为现名。2003 年 6 月，三星集团和科达实业将公司股权转让给奥克斯集团有限公司（以下简称“奥克斯集团”）及个人股东，奥克斯集团和个人股东分别持股 72.50%和 27.50%，公司注册资本为 5,000 万元。2009 年 12 月，奥克斯集团将持有的公司股权转让给宁波奥克斯丰和投资有限公司（以下简称“丰和投资”），丰和投资和个人股东分别持股 91.00%和 9.00%。2012 年 1 月，公司注册资本增至 12.00 亿元，丰和投资持有公司 100%的股权。截至 2020 年末，公司注册资本仍为 12.00 亿元，丰和投资持有公司 100%的股权，自然人郑坚江、郑江和何锡万分别通过泽惠有限公司、泽宏有限公司、泽隆有限公司间接持有丰和投资 85.00%、10.00%和 5.00%的股权，法人代表郑坚江是公司的实际控制人。

公司按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构，董事会设立董事长 1 人、董事 2 人。公司制定了较完备的规章制度，建立了严格的内部控制制度及对子公司的财务监管体系。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2021 年 6 月 15 日，公司本部存在一笔关注类贷款，根据公司提供的资料，公司于 2002 年 6 月从农业银行江北支行贷款人民币 300.00 万元，合同到期日为 2003 年 5



月，公司已于 2002 年 9 月将贷款还清，却被列入关注类贷款，由于时间久远，公司与银行均无法查实关注原因。截至本报告出具日，公司本部在公开债券市场发行的债务融资工具已按时偿付利息。

## 偿债环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变；房地产政策调控总基调“房住不炒”不断被重申，房地产行业仍面临一定政策风险；行业融资渠道不断收紧，房企仍面临一定融资压力。

### （一）宏观政策环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，2020 年我国经济运行稳步复苏，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国国内生产总值（以下简称“GDP”）达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。其中，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%，三季度同比增长 4.9%，四季度同比增长 6.5%。2021 年一季度，我国经济复苏进程整体稳健，GDP 同比增速高达 18.3%；环比增长 0.6%；两年平均增速 5.0%<sup>1</sup>。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，面对后疫情时代，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

<sup>1</sup> 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。



## （二）行业环境

房地产政策调控总基调“房住不炒”不断被重申，房地产行业仍面临一定政策风险；房地产行业融资渠道不断收紧，未来房企仍将面临一定的融资压力。

房地产行业是政策敏感度极高的行业，尤其当政策调整涉及信贷、金融利率、住房结构及土地时，都会对行业供需产生影响。2020 年 7 月，中央政治局会议再次重申“房住不炒”的定位。我国房地产政策主体基调不变，且不断被重申，房地产行业始终面临一定的宏观调控等政策风险。融资方面，2020 年，房地产开发企业到位资金为 193,115 亿元，整体保持高位，但随着调控政策深入，房地产融资渠道收紧；其中国内贷款 26,676 亿元，同比增长 5.7%；利用外资 192 亿元，同比增长 9.3%；自筹资金 63,377 亿元，同比增长 9.0%；定金及预收款 66,547 亿元，同比增长 8.5%；个人按揭贷款 29,976 亿元，同比增长 9.9%。随着 2020 年 8 月 20 日“三道红线”融资收紧信号的释放，银行贷款、海外发债、房地产信托等各类房企融资渠道或将适度收紧，未来房企仍将面临一定的融资压力。

随着房地产行业调控政策趋严，2020 年以来，全国商品房销售面积和销售金额增速均有所下滑。

2020 年，全国商品房销售面积为 176,086 万平方米，销售金额为 173,613 万亿元，增速有所下降。开发投资方面，2020 年，全国房地产开发投资完成额为 14.14 万亿元，增速有所放缓，其中新开工面积同比下降 1.32%，土地购置面积累计同比下降 1.16%，土地成交价款累计同比增长 6.97%。

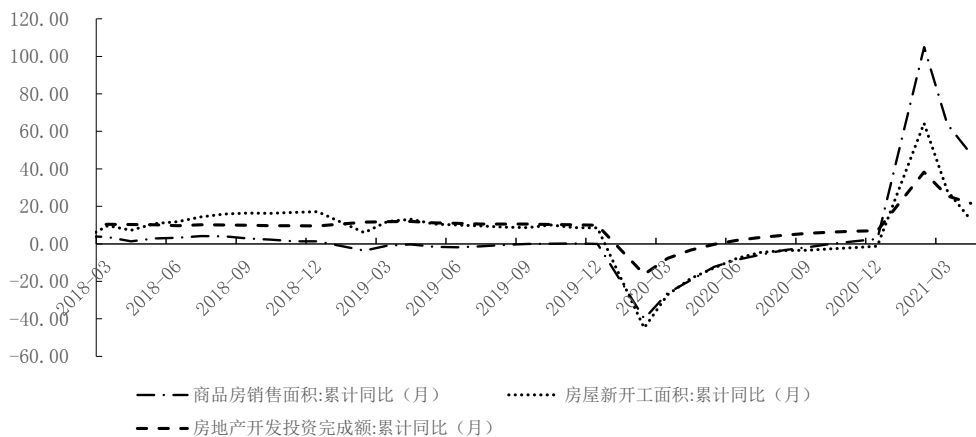


图 1 2018 年 3 月至 2021 年 3 月我国房地产市场商品房销售面积等变化情况（单位：%）

数据来源：Wind

2020 年 1~3 月，在疫情冲击下，短期内房地产市场成交压力增大，房地产工程复工延后，销售面积增速和新开工面积增速下滑幅度较大，均转为负值；2020 年 4 月以来，地方因城施策也更加灵活，叠加疫情缓和后前期积压的购房需求积极释放，我国房地产市场有所恢复。2021 年 1~3 月房地产行业运行平稳，同时





受去年同期低基数效应影响，行业主要指标规模及同比增速均有明显提升；其中全国商品房销售面积 3.60 亿平方米，销售金额 3.84 万亿元，分别同比增长 63.8% 和 88.5%；全国房地产开发投资 2.76 万亿元，同比增长 25.6%；全国房屋新开工面积 3.62 亿平方米，竣工面积 1.91 亿平方米，分别同比增长 28.2% 和 22.9%。

**我国房地产行业集中度继续提升，领军企业竞争优势愈发明显，中小型房企未来发展或将面临着一定的压力。**

行业格局方面，随着行业成熟度的不断提升，我国房地产企业经营业绩逐步呈现两极分化，领军企业竞争优势也愈发明显。大型房地产企业在项目选择上，范围更大，拓展能力更强，为业务发展提供良好的基础；在项目建设上，不仅在供应链谈判中享有较大议价权和批量采购折扣，同时还可以通过向房屋建筑领域的延伸有助于进一步降低建安成本，提升产品质量；在项目销售方面，除了较强的品牌效应，还有对代理方有更强的议价能力，销售成本更低；此外，大型房地产企业凭借更强的综合实力及更加良性的业务持续扩张模式，融资能力更强。凭借对项目选择、建设、销售以及融资方面更强的控制力，大型房企发展的优势将进一步巩固，反观中小型房企的发展空间则会被不断挤占。从行业集中度来看，房地产企业销售金额集中度和销售面积集中度逐步提升，2020 年，品牌房地产企业业绩规模继续增长，碧桂园、万科地产和恒大地产仍位于前三强；销售金额过千亿的房地产企业数量达到 34 家，同比增加 3 家。2021 年 2 月，全国各地陆续提出在试点范围内开展“土地集中供应”政策，预计未来 3~5 年，强者恒强的竞争格局将进一步提升行业集中度，中小型房企未来发展或将面临着一定的压力。

## **财富创造能力**

**房地产开发业务仍是公司收入和利润的主要来源；2020 年，受结转规模增加影响，公司营业收入大幅增长，但结转项目毛利率较低，从而拉低公司整体毛利率水平。**

房地产开发业务仍是公司收入和利润的主要来源，商业地产出租业务、物业管理等作为补充。公司住宅产品涉及高层、洋房和低密度住宅三类业态，主要为中小户型刚需及改善型商品房，符合大众消费需求，为地产业务的发展提供较强保障。其他业务收入包括场地租赁、工本费收入、代建等少量非主营业务收入，规模很小。

2020 年，公司营业收入同比增长 39.35%，其中，房地产开发板块收入同比增长 41.25%，主要是结算规模增加所致，毛利润同比下降 30.42%，主要是结转项目销价较低所致；物业出租和物业管理业务稳步发展，但占公司营业收入和毛利润的比重较小；其他业务收入和毛利润同比均有所下滑，规模仍较小。同期，



公司毛利率同比下降 21.21 个百分点，其中房地产开发业务毛利率降幅明显，主要是当涂、湖州区域结转的项目销价较低，且受市场环境的影响，土地成本有所增加所致；物业出租业务毛利率同比微降，主要是本期增加可出租自持物业，管理成本有所增加所致；物业管理业务毛利率同比下降 6.27 个百分点，主要是可出租自持物业增加从而拉高管理成本；其他业务毛利率同比大幅下降 63.04 个百分点，主要是代建管理人工投入增加较多所致。

**表 2 2018~2020 年公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

| 项目          | 2020 年       |               | 2019 年       |               | 2018 年       |               |
|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|             | 金额           | 占比            | 金额           | 占比            | 金额           | 占比            |
| <b>营业收入</b> | <b>55.21</b> | <b>100.00</b> | <b>39.62</b> | <b>100.00</b> | <b>69.57</b> | <b>100.00</b> |
| 房地产开发       | 53.01        | 96.01         | 37.53        | 94.72         | 66.38        | 95.41         |
| 物业出租        | 1.33         | 2.40          | 1.21         | 3.05          | 1.96         | 2.82          |
| 物业管理        | 0.72         | 1.31          | 0.67         | 1.69          | 1.14         | 1.64          |
| 其他          | 0.15         | 0.28          | 0.21         | 0.53          | 0.09         | 0.13          |
| <b>毛利润</b>  | <b>11.69</b> | <b>100.00</b> | <b>16.80</b> | <b>100.00</b> | <b>26.40</b> | <b>100.00</b> |
| 房地产开发       | 10.35        | 88.54         | 15.35        | 91.37         | 24.23        | 91.75         |
| 物业出租        | 1.11         | 9.49          | 1.05         | 6.25          | 1.93         | 7.30          |
| 物业管理        | 0.20         | 1.73          | 0.23         | 1.37          | 0.16         | 0.61          |
| 其他          | 0.03         | 0.24          | 0.17         | 1.01          | 0.09         | 0.34          |
| <b>毛利率</b>  |              | <b>21.18</b>  |              | <b>42.39</b>  |              | <b>37.95</b>  |
| 房地产开发       |              | 19.53         |              | 40.90         |              | 36.50         |
| 物业出租        |              | 83.66         |              | 86.78         |              | 98.47         |
| 物业管理        |              | 28.06         |              | 34.33         |              | 14.04         |
| 其他          |              | 17.91         |              | 80.95         |              | 100.00        |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司房地产业态仍较为丰富，包括住宅、商业、城市综合体等产品，具有多元物业开发能力。

公司拥有丰富的物业开发经验，产品定位与售后服务比较贴合一般消费者的实际需求。从业态产品组合看，由于受国家宏观环境和行业特殊因素等影响，不同业态产品在市场化历程与增长点方面均有所不同，目前公司足拥有住宅、商业及产业地产等多业态产品线。公司房地产业务仍主要以住宅产品为主，同时辅以商业和产业地产项目的开发与销售，房地产业务主要由各地项目公司承担。公司旗下拥有三大产品系列：一是“文华”、“玖和”、“锦域”和“天一晓著”精品城市住宅；二是“奥克斯广场系列”商业综合体；三是“创研总部基地系列”产业园区地产。公司住宅地产开发业态涉及高层住宅单位、多层住宅单位、低层住宅单位、商用住宅单位以及商住混合物业，以刚需和首改为主，结构多元化程度较高，公司商业地产主要为大型的购物中心，产业园区地产主要是位于上海浦



东区的创研智造项目。总体来看，公司产品业态仍较为丰富，仍具有多元物业开发能力。

2020 年，住宅仍是公司房地产开发业务中收入及利润的主要来源，公司住宅收入同比增长 54.67%，但由于结转项目销价较低，公司住宅毛利润同比降低 33.12%，毛利率同比减少 23.74 个百分点。同期，写字楼、商铺及车位收入在公司房地产开发业务中占比仍较小，其中，写字楼、商铺的收入及毛利润同比均有所下降，毛利率同比分别减少 10.24 个百分点和 3.06 个百分点；本年未结转别墅收入；车位收入及毛利润同比均大幅增加，主要是尾盘项目以车位为主，且车位成本较低，从而带动车位收入及毛利润均有所增长，毛利率同比微降。

**表 3 2018~2020 年公司房地产板块收入及毛利润构成情况（单位：亿元、%）**

| 项目       | 2020 年 |        | 2019 年 |        | 2018 年 |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|          | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |
| 房地产开发收入  | 53.01  | 100.00 | 37.53  | 100.00 | 66.38  | 100.00 |
| 其中：住宅    | 46.00  | 86.77  | 29.74  | 79.24  | 51.98  | 78.31  |
| 写字楼      | 2.98   | 5.63   | 3.32   | 8.86   | 2.74   | 4.13   |
| 商铺       | 1.54   | 2.90   | 3.23   | 8.61   | 5.40   | 8.13   |
| 别墅       | -      | -      | 0.09   | 0.24   | 1.73   | 2.61   |
| 车位       | 2.49   | 4.71   | 1.14   | 3.05   | 4.53   | 6.82   |
| 房地产开发毛利润 | 10.35  | 100.00 | 15.35  | 100.00 | 24.23  | 100.00 |
| 其中：住宅    | 8.32   | 80.38  | 12.44  | 81.05  | 19.60  | 82.96  |
| 写字楼      | 0.91   | 8.76   | 1.35   | 8.81   | 1.07   | 3.59   |
| 商铺       | 0.55   | 5.34   | 1.26   | 8.22   | 2.20   | 7.84   |
| 别墅       | -      | -      | 0.03   | 0.18   | 0.09   | 0.37   |
| 车位       | 0.57   | 5.53   | 0.27   | 1.74   | 1.27   | 5.24   |
| 房地产开发毛利率 | 19.53  |        | 40.90  |        | 36.50  |        |
| 其中：住宅    | 18.09  |        | 41.83  |        | 37.71  |        |
| 写字楼      | 30.42  |        | 40.66  |        | 39.05  |        |
| 商铺       | 35.98  |        | 39.04  |        | 40.74  |        |
| 别墅       | -      |        | 31.22  |        | 5.20   |        |
| 车位       | 22.94  |        | 23.38  |        | 28.04  |        |

数据来源：根据公司提供资料整理

从目标市场角度来看，公司地产项目涵盖以杭州、宁波为代表的长江三角洲地区，以天津、青岛为代表的环渤海地区，以及以长沙、南昌为代表的中南经济区。2020 年，公司销售金额同比增长 23.14%，销售区域主要集中在宁波、杭州、和南京，其中宁波签约金额同比增加 28.42 亿元，占总销售金额比重最大，主要是宁波天一晓著和宁波繁花里项目预售、宁波棠悦府项目续售所致；南京签约销售金额同比增加 6.29 亿元，主要由于当涂姑溪锦域项目开始预售、当涂姑溪文华项目续售所致。

**表 4 2018~2020 年公司销售区域统计情况<sup>2</sup> (单位: 亿元、%)**

| 区域              | 2020 年 |        | 2019 年 |        | 2018 年 |        |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | 销售金额   | 占比     | 销售金额   | 占比     | 销售金额   | 占比     |
| 杭州              | 22.75  | 27.54  | 29.40  | 43.83  | 17.29  | 29.46  |
| 天津              | 7.94   | 9.61   | 16.34  | 24.36  | 5.80   | 9.88   |
| 宁波              | 40.26  | 48.74  | 11.84  | 17.65  | 4.26   | 7.26   |
| 南京 <sup>3</sup> | 11.05  | 13.38  | 4.76   | 7.10   | 5.76   | 9.81   |
| 长沙              | 0.28   | 0.33   | 2.94   | 4.38   | 13.50  | 23.00  |
| 九江              | 0.24   | 0.30   | 0.93   | 1.39   | 11.27  | 19.20  |
| 南昌              | 0.08   | 0.10   | 0.82   | 1.22   | 0.71   | 1.21   |
| 金华              | -      | -      | 0.05   | 0.07   | 0.10   | 0.17   |
| 合计              | 82.60  | 100.00 | 67.08  | 100.00 | 58.69  | 100.00 |

数据来源: 根据公司提供资料整理

2020 年, 公司签约销售面积和签约销售金额均有所增长; 公司商业物业出租率持续下降。

2020 年, 公司新开工面积大幅减少, 主要是 2019 年拿地的项目大多于当年开工, 2020 年拿地项目在 2021 年开工所致; 竣工面积同比大幅增加, 主要是根据工程进度, 2020 年竣工的项目较多所致; 签约销售面积和签约销售金额同比分别增长 24.20% 和 23.14%, 但签约均价小幅下滑, 主要是当涂县均价较低从而拉低整体签约均价; 公司在建面积同比大幅下降。

**表 5 2018~2020 年公司房地产业务主要运营数据<sup>4</sup>**

| 项目                        | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| 新开工面积 (万平方米) <sup>5</sup> | 17.44  | 78.90  | 72.50  |
| 竣工面积 (万平方米)               | 102.00 | 45.64  | 76.10  |
| 签约销售面积 (万平方米)             | 54.66  | 44.01  | 49.17  |
| 签约销售金额 (亿元)               | 82.60  | 67.08  | 58.69  |
| 销售回款金额 (亿元)               | 82.70  | 61.84  | 66.77  |
| 在建面积 (万平方米)               | 181.00 | 308.75 | 306.02 |
| 签约均价 (元/平方米)              | 15,112 | 15,242 | 11,938 |

数据来源: 根据公司提供资料整理

公司仍坚持以开发住宅为主并辅以开发优质商用物业。公司目前运营商业物业主要为成都财富广场、长沙奥克斯广场、长沙杜鹃广场、青岛奥克斯广场和宁波奥克斯大厦, 其主要形式为商场、影院及剧院等, 功能定位于购物、饮食、住

<sup>2</sup> 2020 年, 公司销售金额统计口径为全口径, 签约销售金额中包括非并表项目-杭州临平项目签约金额 4.97 亿元, 该项目公司持股比例为 34.00%。

<sup>3</sup> 南京区域主要包括周边马鞍山当涂县。

<sup>4</sup> 2020 年, 公司销售回款统计口径为全口径, 签约销售面积中包括非并表签约销售面积 2.48 万平方米; 销售回款中包括非并表项目签约金额 4.97 亿元。

<sup>5</sup> 2021 年 1~5 月, 公司新获土地 1 幅, 新开工项目 1 个, 为宁波北仑项目, 新开工面积 29.76 万平方米。同期, 公司回款 32.17 亿元。



宿、消遣及娱乐；宁波奥克斯大厦作为公司的办公地点，主要物业类型为办公及商业。公司商业地产主要是自持并收取租金，2020 年，公司租金收入为 1.33 亿元，受市场环境影响，物业出租率持续下滑。截至 2020 年末，公司在建商业地产主要为杭州未来城，公司自持商业 5.41 万平方米；杭州未来城项目计划总投资额为 46.80 亿元，已完成投资 33.37 亿元，2021 年预计投入 3.95 亿元，其中商场已投入运营，酒店将于 2021 年 6 月开始运营。

**表 6 截至 2020 年末公司商业地产主要物业明细（单位：万平方米、%）**

| 项目      | 建筑面积  | 2020 年出租率 | 2019 年出租率 | 2018 年出租率 | 物业类型     |
|---------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 成都财富广场  | 12.02 | 91.86     | 97.37     | 99.00     | 商业、影院及剧院 |
| 长沙奥克斯广场 | 10.20 | 85.00     | 99.27     | 100.00    | 商业、影院及剧院 |
| 长沙杜鹃广场  | 5.02  | 80.00     | 86.00     | 89.00     | 商业、影院及剧院 |
| 青岛奥克斯广场 | 8.96  | 64.64     | 85.00     | 96.00     | 商业、影院    |
| 宁波奥克斯大厦 | 1.81  | 86.00     | 74.00     | 85.00     | 办公、商业    |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司产业地产主要是创研智造项目，地块位于大浦东中心康桥开发区，面积为 18.33 万平方米，项目产业定位以战略新兴产业的技术研发设计环节以及配套产业服务为主导产业，以传统基础产业的跨领域技术创新和关键部件类为辅助发展产业。截至 2020 年末，创研智造项目规划总投入 11.98 亿，累计完成投入 11.98 亿元，整体三期项目已于 2019 年 10 月基本完工。截至 2020 年末，一、二期项目及三期部分项目已销售，剩余产业园区将用于出租，创研智造项目累计获得收入 12.28 亿元。

截至 2020 年末，公司土地储备规模一般，剩余可售面积较少，不利于业务的持续性发展。

公司主要通过公开招拍挂购买土地。2020 年 8 月，公司在宁波市新获取土地 1 幅。2020 年，新增土地面积及规划建筑面积同比均大幅减少；但楼面均价同比大幅增加，主要由于 2019 年获取的当涂土地价格较低。

**表 7 2018~2020 年公司土地获取情况**

| 项目               | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 新获取土地面积（万平方米）    | 6.68   | 30.51  | 35.07  |
| 新增土地规划建筑面积（万平方米） | 14.70  | 75.96  | 89.10  |
| 新获取土地地块数量（幅）     | 1      | 6      | 6      |
| 新获取土地价款（亿元）      | 21.30  | 24.49  | 54.35  |
| 支付土地款项（亿元）       | 10.65  | 22.34  | 53.32  |
| 楼面均价（元/平方米）      | 14,260 | 3,224  | 6,100  |

数据来源：根据公司提供资料整理



截至 2020 年末，公司土地储备面积为 213.36 万平方米，剩余可销售面积为 58.87 万平方米，整体规模一般，剩余可售面积较少，不利于业务的持续性发展。

**表 8 截至 2020 年末公司土地储备情况<sup>6</sup>（单位：万平方米、%）**

| 地点 | 建筑面积   | 占比     |
|----|--------|--------|
| 当涂 | 58.10  | 27.23  |
| 杭州 | 54.90  | 25.73  |
| 宁波 | 40.44  | 18.95  |
| 天津 | 28.62  | 13.41  |
| 长沙 | 31.30  | 14.67  |
| 合计 | 213.36 | 100.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理

## 偿债来源与负债平衡

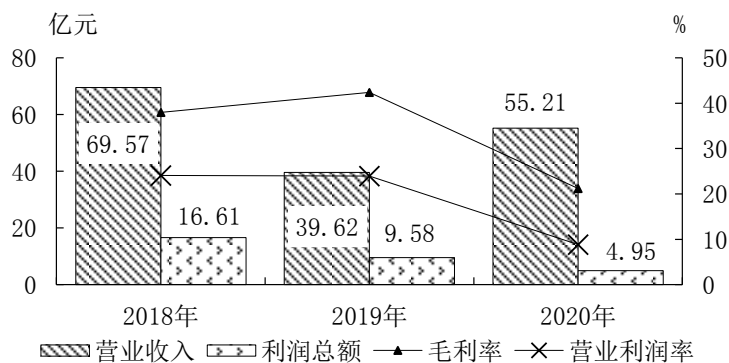
2020 年，公司营业收入增幅明显，但利润水平大幅下降，且其对投资性房地产的公允价值变动依赖较高，盈利能力的稳定性受到一定影响；经营性现金流同比转为大幅净流入，对债务和利息的保障程度大幅提升；受限资产规模仍较大，对资产流动性产生一定不利影响；有息债务规模大幅减少，但短期有息债务规模仍较大，面临一定的集中偿付压力。

### （一）偿债来源

#### 1、盈利

2020 年，受结转规模增加，公司营业收入增幅明显，但利润水平大幅下降，且其对投资性房地产的公允价值变动依赖较高，盈利能力的稳定性受到一定影响。

2020 年，由于结转规模增加影响，公司营业收入增幅明显；但受结转项目毛利率较低影响，公司毛利率大幅下降。



**图 2 2018~2020 年公司收入和利润情况**

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>6</sup> 公司土地储备不含非并表项目。



2020 年，公司期间费用为同比下降 7.78%，其中，销售费用同比增长 5.66%，主要是销售代理费及佣金增加较多所致；管理费用同比下降 16.98%，主要是公司架构调整，部分人员调至其他公司使得管理员工资减少；财务费用同比下降 9.50%，主要是利息支出减少所致；期间费用率同比下降 6.24 个百分点，仍处于较高水平，对利润形成较大挤占，费用控制能力需加强。

**表 9 2018~2020 年公司期间费用及占营业收入比重（单位：亿元、%）**

| 项目        | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 销售费用      | 2.22   | 2.10   | 1.56   |
| 管理费用      | 2.13   | 2.57   | 1.87   |
| 财务费用      | 2.40   | 2.65   | 1.47   |
| 期间费用      | 6.74   | 7.31   | 4.91   |
| 期间费用/营业收入 | 12.22  | 18.46  | 7.06   |

数据来源：根据公司提供资料整理

非经常性损益方面，2020 年，公司公允价值变动收益 3.04 亿元，同比增加 1.63 亿元，主要是以公允价值计量的投资性房地产增值所致，对盈利能力的稳定性产生一定影响；资产减值损失 0.52 亿元，以存货跌价损失为主；其他非经常性损益金额均较小，对利润影响不大。同期，公司营业利润、利润总额和净利润分别为 4.89 亿元、4.95 亿元和 2.78 亿元，同比均大幅下降；总资产报酬率和净资产收益率分别为 3.12%和 5.15%，同比均有所下降。

## 2、现金流

2020 年，公司经营性现金流同比转为大幅净流入，对债务和利息的保障程度大幅提升；在建工程投资金额较大，未来存在一定资金支出压力。

2020 年，公司经营性现金流同比转为大幅净流入，一方面是公司销售回款增加，另一方面是购买商品支付的现金减少所致，经营性净现金流对债务和利息的保障程度大幅提升；投资性现金流同比转为净流出，主要是公司购买理财产品增加所致。

**表 10 2018~2020 年公司经营性净现金流对负债及利息的覆盖情况**

| 项目               | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 经营性净现金流（亿元）      | 38.67  | -9.58  | -2.09  |
| 投资性净现金流（亿元）      | -5.68  | 5.74   | 7.18   |
| 经营性净现金流利息保障倍数（倍） | 8.33   | -1.92  | -0.56  |
| 经营性净现金流/流动负债（%）  | 26.11  | -7.08  | -1.57  |
| 经营性净现金流/总负债（%）   | 19.83  | -5.40  | -1.31  |

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司在建项目主要包括杭州奥克斯中心项目、当涂姑溪晓



著项目等，计划投资总额为 201.96 亿元，已投入 136.05 亿元，2021 年计划投入 41.67 亿元，2022 年和 2023 年分别计划投入 20.62 亿元和 3.63 亿元，投资金额仍较大，未来存在一定资金支出压力；拟建项目为宁波江来上府项目，计划投资总额 43.23 亿元。

### 3、债务收入

2020 年，公司筹资性净现金流同比转为大幅净流出，债务融资以银行借款为主。

2020 年，公司筹资性净现金流同比转为大幅净流出，主要是偿债规模增加较多所致。

**表 11 2018~2020 年债务融资情况分析（单位：亿元）**

| 财务指标           | 2020 年        | 2019 年      | 2018 年       |
|----------------|---------------|-------------|--------------|
| 筹资性现金流入        | 67.07         | 94.57       | 62.64        |
| 借款所收到的现金       | 0.84          | 41.71       | 28.08        |
| 筹资性现金流出        | 96.75         | 85.01       | 65.15        |
| 偿还债务所支付的现金     | 31.02         | 21.15       | 21.19        |
| <b>筹资性净现金流</b> | <b>-29.68</b> | <b>9.57</b> | <b>-2.51</b> |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司债务融资以银行借款为主，辅以发行债券。从公司有息借款情况来看，本期银行贷款金额减少较多，截至 2020 年末，公司共获得银行授信额度为 30.04 亿元，同比减少 9.40 亿元，主要是公司经营决策调整，拿地较少从而相应减少融资规模；已使用授信 24.78 亿元，同比减少 10.58 亿元；未使用授信额度为 5.26 亿元，同比增加 1.18 亿元。

**表 12 有息借款情况（单位：亿元）**

| 借款类别                 | 2020 年末 | 本期新增金额 | 本期减少金额 | 2019 年末 |
|----------------------|---------|--------|--------|---------|
| 银行贷款                 | 3.84    | 0.84   | 21.89  | 24.89   |
| 非银行金融机构贷款            | 18.93   | -      | 8.96   | 27.89   |
| 公司债券、其他债券及<br>债务融资工具 | 16.78   | -      | 0.16   | 16.94   |

数据来源：根据公司 2020 年年度报告整理

### 4、外部支持

2020 年，公司收到计入其他收益的政府补助为 957.86 万元，对偿债来源的贡献很小。

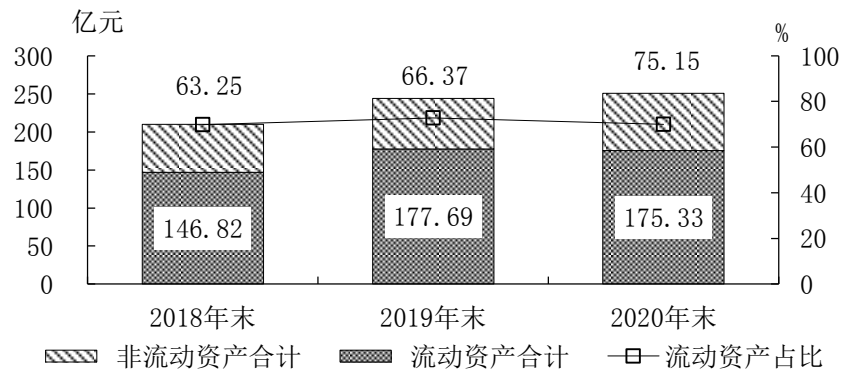




## 5、可变现资产

2020 年末，公司资产规模小幅增长，仍以流动资产为主；存货及投资性房地产占比仍较高；关联方拆借金额很大，部分款项账龄较长，存在一定回收风险；受限资产规模仍较大，对资产流动性产生一定不利影响。

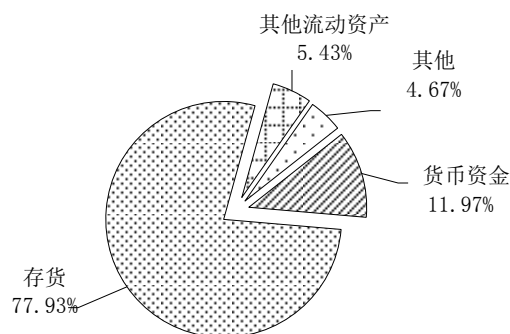
2020 年末，公司总资产为 250.48 亿元，同比小幅增长，仍以流动资产为主，流动资产占总资产比重 70.00%。



**图 3 2018~2020 年末公司资产构成情况**

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由存货、货币资金和其他流动资产等构成。2020 年末，公司存货为 136.64 亿元，同比变化不大，主要包括房地产开发成本 127.85 亿元和开发产品 8.79 亿元，计提存货跌价准备 0.52 亿元；货币资金为 20.99 亿元，同比小幅下滑，包括银行存款 9.20 亿元和其他货币资金 11.79 亿元，其中受限货币资金 6.05 亿元，由诉讼冻结金额<sup>7</sup>2.01 亿元、保证金 0.54 亿元和受监管金额 3.50 亿元构成。



**图 4 截至 2020 年末公司流动资产构成情况**

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年末，公司其他流动资产 9.52 亿元，同比增长 12.26%，主要是预交增

<sup>7</sup> 截至本报告出具日，涉及的两笔诉讼冻结款均已解冻。



值税和所得税增加较多所致。同期，公司其他应收款 7.36 亿元，其中扣除应收利息和应收股利的其他应收款同比下降 21.88%，主要是关联方往来拆借款减少所致，累计计提坏账准备 0.01 亿元，其中期末关联方拆借款 5.12 亿元；采用账龄分析法计提坏账准备的款项中 1 年以内的其他应收款账面余额 4.26 亿元，占总额比重 57.81%，账龄在 1~2 年和 2~3 年的占比分别为 24.70%和 15.04%，账龄偏长，存在一定回收风险；前五大欠款方合计占比 74.45%，集中度很高。2020 年，公司关联方拆出金额 61.11 亿元，拆入金额 65.86 亿元，规模很大。

**表 13 截至 2020 年末公司其他应收账款前五名情况（单位：亿元、%）**

| 单位名称          | 是否为关联方 | 款项性质  | 账面余额        | 账龄    | 占比           |
|---------------|--------|-------|-------------|-------|--------------|
| 宁波泽众建材贸易有限公司  | 是      | 往来拆借款 | 2.00        | 1 年以内 | 27.17        |
| 宁波奥克斯丰和投资有限公司 | 是      | 往来拆借款 | 1.50        | 1 年以内 | 20.38        |
| 宁波三星科技有限公司    | 是      | 往来拆借款 | 0.89        | 1 年以内 | 12.09        |
| 宁波鸿瑞达建筑工程有限公司 | 是      | 往来拆借款 | 0.79        | 1 年以内 | 10.73        |
| 宁波丰锐建筑工程有限公司  | 是      | 往来拆借款 | 0.30        | 1 年以内 | 4.07         |
| <b>合计</b>     | -      | -     | <b>5.48</b> | -     | <b>74.45</b> |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要由投资性房地产等构成。2020 年末，公司投资性房地产为 62.25 亿元，同比增长 7.02%，占非流动资产比重为 82.84%，主要为自持物业，其中用于借款抵押的投资性房地产为 36.26 万元；可供出售金融资产大幅增加至 3.57 亿元，主要是银行理财增加所致。

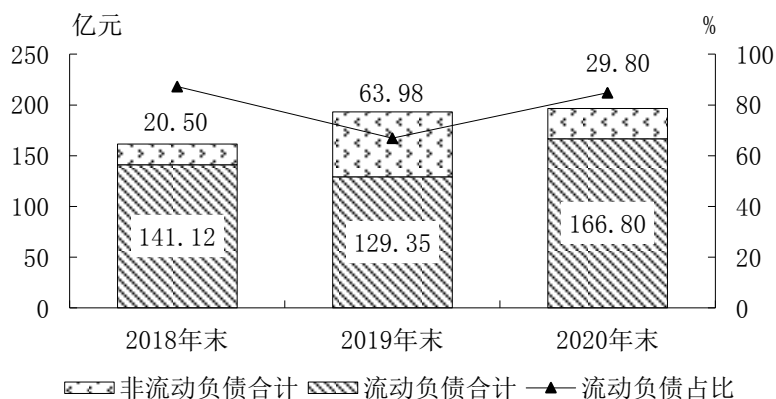
2020 年，公司存货周转天数和应收账款周转天数分别为 1,135.45 天和 4.15 天，周转效率均有所提升，主要是本期交付面积增加，结转成本和结转收入均相应增加所致。

2020 年末，公司受限资产 89.77 亿元，同比减少 70.56 亿元，主要包括用于抵押借款的存货 40.28 亿元、受限的投资性房地产 36.26 亿元、抵押的股权账面价值 7.14 亿元、受监管的银行存款 3.50 亿元、诉讼冻结款 2.01 亿元等构成，受限资产占总资产比重为 35.84%，是净资产的 1.67 倍，占比仍很高，对资产流动性产生一定不利影响。

## （二）债务及资本结构

2020 年末，公司负债规模小幅增长，仍以流动负债为主。

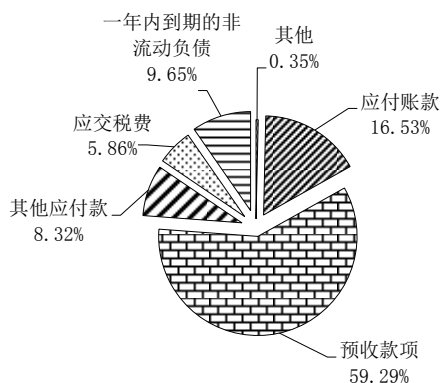
2020 年末，公司总负债为 196.60 亿元，同比小幅增长，仍以流动负债为主，流动负债占总负债比重提升至 84.84%。



**图 5 2018~2020 年末公司资本构成情况**

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动负债主要由预收款项、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款和应付税费等构成。2020 年末，公司预收款项为 98.89 亿元，同比增长 31.74%，主要是预收天津香雍玖和、宁波棠悦府、萧山金宸玖和府等项目售楼款增长所致；应付账款为 27.56 亿元，同比增长 29.78%，主要是应付工程款增长所致；一年内到期的非流动负债为 16.09 亿元，同比增长 67.67%，主要是一年内到期的应付债券转入所致；其他应付款为 13.88 亿元，同比增长 27.14%，主要是关联方往来款增加所致，其中关联方拆借款 10.20 亿元；应交税费为 9.78 亿元，同比小幅减少；短期借款减少至 0 元，主要是公司偿还借款所致。



**图 6 截至 2020 年末公司流动负债构成情况**

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债由长期借款和递延所得税负债构成。2020 年末，公司长期借款为 23.46 亿元，由抵押借款 18.27 亿元和质押借款 5.19 亿元构成，同比大幅下降 53.22%，主要是公司提前偿还部分借款所致；递延所得税负债 6.34 亿元，同比增长 8.38%，主要是由于公司自持物业公允价值有所增加所致；应付债券减少至 0 元，主要是转入一年内到期的非流动负债所致。



2020 年末，公司有息债务规模大幅减少，但短期有息债务规模仍较大，面临一定的集中偿付压力。

2020 年末，公司总有息债务规模大幅减少，其在总负债的占比下降至 20.20%。其中，长期有息债务大幅减少，主要是长期借款到期偿还所致；短期有息债务同比增加 4.53 亿元，在总有息债务的占比提升至 40.93%，债务期限结构有待改善。

**表 14 2018~2020 年末公司总有息债务及其构成情况（单位：亿元、%）**

| 项目           | 2020 年末      | 2019 年末      | 2018 年末      |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 短期有息债务       | 16.26        | 11.73        | 33.71        |
| 长期有息债务       | 23.46        | 58.13        | 15.67        |
| <b>总有息债务</b> | <b>39.71</b> | <b>69.85</b> | <b>49.39</b> |
| 短期有息债务/总有息债务 | 40.93        | 16.79        | 68.27        |
| 总有息债务/总负债    | 20.20        | 36.13        | 30.56        |

数据来源：根据公司提供资料整理

从有息债务期限结构来看，截至 2020 年末，公司有息债务仍以长期有息债务为主，全部为长期借款，主要集中在 1~2 年到期；但短期有息债务规模仍较大，且非受限货币资金无法对短期有息债务形成有效覆盖，面临一定的集中偿付压力。2020 年末，公司平均融资成本为 8.30%，同比小幅下降。截至 2021 年 5 月末，公司存续的债券为“16 奥克斯”，债券余额为 8.00 亿元。

**表 15 截至 2020 年末公司有息负债期限结构（单位：亿元、%）**

| 项目 | ≤1 年  | (1, 2]年 | (2, 3]年 | 合计     |
|----|-------|---------|---------|--------|
| 金额 | 16.26 | 22.62   | 0.84    | 39.71  |
| 占比 | 40.93 | 56.95   | 2.12    | 100.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司对外担保全部为对购房者提供的按揭担保，担保金额为 49.56 亿元，同比增加 24.34 亿元，主要是本年开盘项目较多所致，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失，截至 2021 年 5 月末，承购人未发生重大违约事件。

2020 年末，所有者权益同比有所增长；未分配利润占所有者权益比重仍较大，对所有者权益的稳定性有一定影响。

2020 年末，公司所有者权益 53.89 亿元，同比略有增长，其中，实收资本仍为 12.00 亿元；盈余公积为 4.26 亿元，同比小幅增长，主要是按照净利润的 10%计提法定盈余公积金；未分配利润为 36.63 亿元，同比小幅增长，公司未分配利润占所有者权益比重仍较大，对所有者权益的稳定性有一定影响。



2020 年，公司利润水平大幅下降，银行授信额度同比有所收窄，但盈利对利息仍能形成较好覆盖。

2020 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.71 倍，同比有所下降，但盈利对利息仍能形成较好覆盖。

2020 年，受结转规模增加影响，公司营业收入增幅明显；经营性净现金流同比转为大幅净流入，对债务和利息的保障程度大幅提升；但公司利润水平大幅下降，且利润主要依赖于公允价值变动收益；筹资性现金流呈现大幅净流出，此外，银行授信额度同比有所收窄。

公司可变现资产以投资性房地产及存货为主，且受限资产规模较大；2020 年末，公司资产规模小幅增长，流动比率和速动比率分别为 1.05 倍和 0.23 倍，覆盖能力一般；资产负债率和债务资本比率分别为 78.49%和 42.43%，同比均有所下降，有息债务规模大幅减少，但短期有息债务规模仍较大，面临一定集中偿付压力。整体来看，公司清偿性还本付息能力一般。

## 偿债能力

公司房地产业态丰富，包括住宅、商业、城市综合体等产品，仍具有多元物业开发能力，但房地产行业受宏观调控政策影响仍较大，行业融资渠道不断收紧，房企仍面临一定的融资压力。2020 年，受结转规模增加影响，公司营业收入增幅明显，同时，经营性净现金流呈现较大规模净流入，对债务和利息的保障程度大幅提升。但 2020 年末，公司土地储备规模一般，剩余可售面积较少，不利于业务的持续性发展；公司利润水平大幅下降，且其对投资性房地产的公允价值变动依赖较高，盈利能力的稳定性受到一定影响；受限资产规模仍较大，对资产的流动性产生一定不利影响；短期有息债务规模依然较大，面临一定的集中偿付压力；公司未分配利润占所有者权益比重仍较大，对所有者权益的稳定性有一定影响。

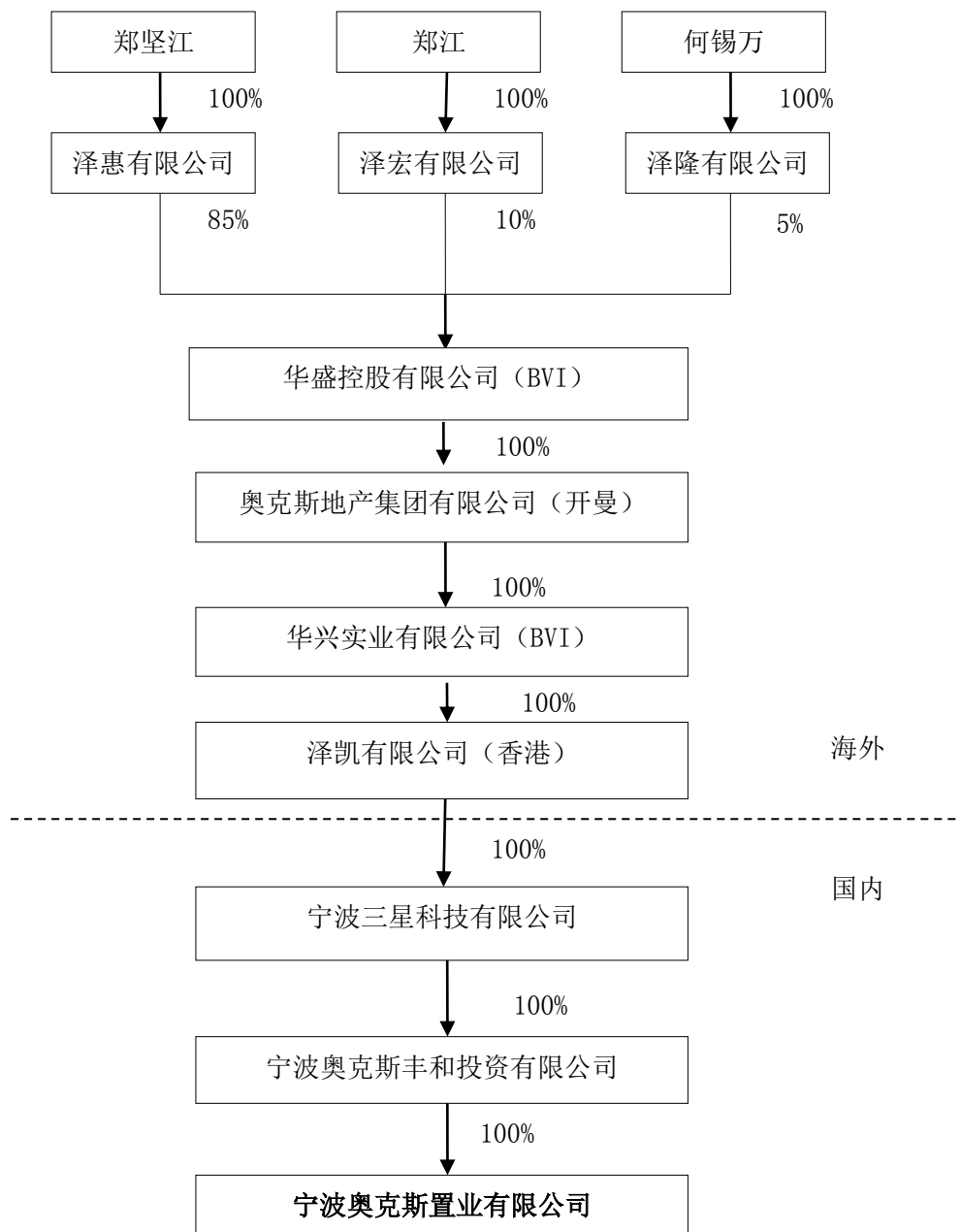
综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。

综合分析，大公对公司“16 奥克斯”信用等级维持 AA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。



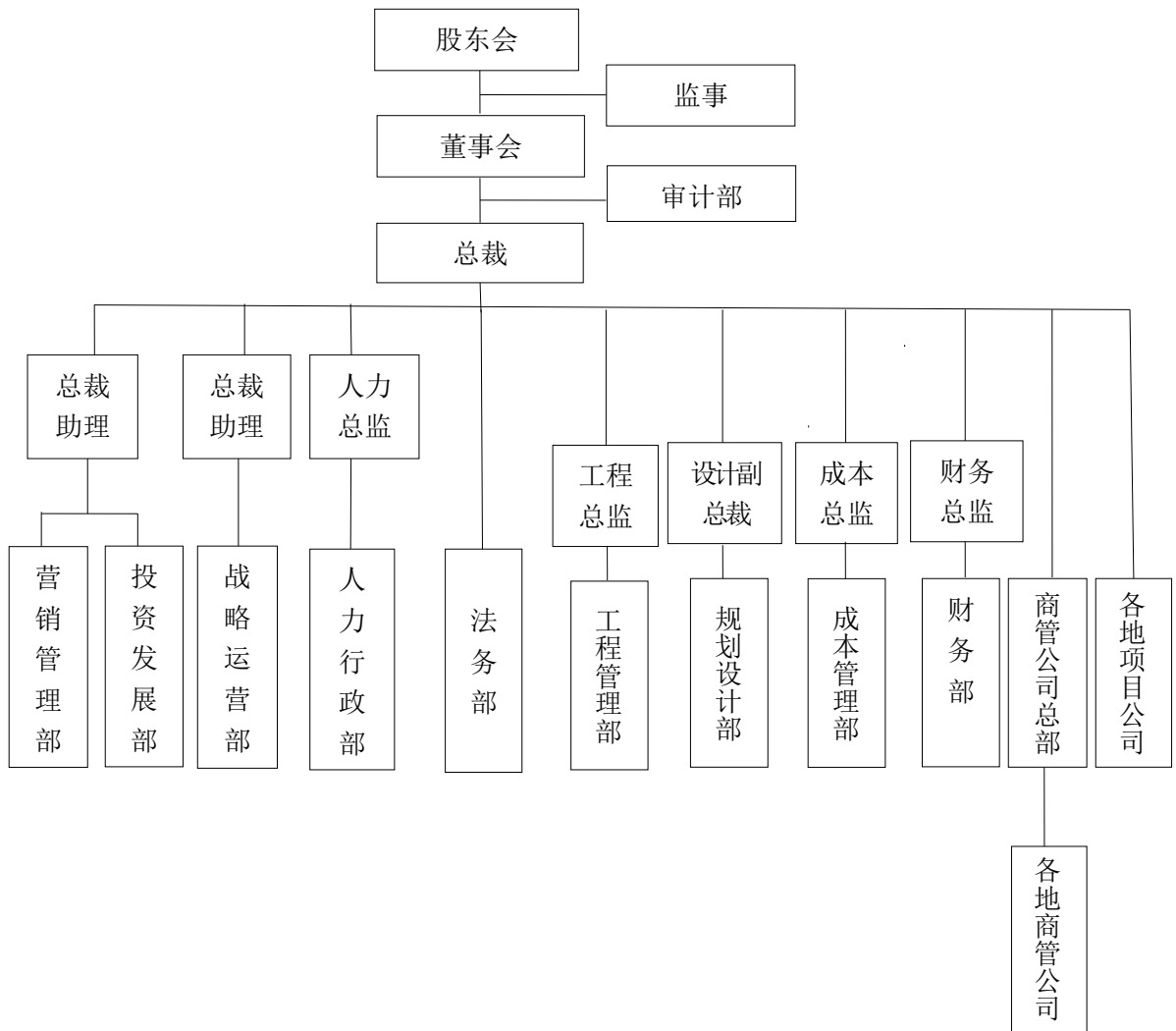
## 附件 1 公司治理

1-1 截至 2020 年末宁波奥克斯置业有限公司股权结构图





### 1-2 截至 2020 年末宁波奥克斯置业有限公司组织结构图





## 附件 2 经营指标

## 截至 2020 年末公司主要在建和拟建项目投资规划

(单位: 亿元)

| 项目名称          | 计划投资总额        | 已完成投资额        | 未来投资规划       |              |             |
|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
|               |               |               | 2021 年       | 2022 年       | 2023 年      |
| <b>在建项目</b>   |               |               |              |              |             |
| 长沙洋湖垸项目       | 23.00         | 16.93         | 6.07         | -            | -           |
| 杭州奥克斯中心项目     | 46.80         | 33.37         | 13.44        | -            | -           |
| 宁波慈溪樾府项目      | 14.43         | 11.73         | 2.70         | -            | -           |
| 萧山金宸玖和项目      | 18.00         | 16.65         | 1.27         | 0.08         | -           |
| 当涂姑溪文华项目      | 6.22          | 3.11          | 3.11         | -            | -           |
| 当涂姑溪锦域项目      | 5.99          | 2.54          | 1.87         | 1.58         | -           |
| 当涂姑溪晓著项目      | 18.06         | 2.54          | 3.86         | 8.03         | 3.63        |
| 天津香雍玖和项目      | 31.68         | 24.51         | 3.24         | 3.93         | -           |
| 宁波天一晓著项目      | 18.07         | 11.07         | 3.16         | 3.84         | -           |
| 宁波繁花里项目       | 7.89          | 6.29          | 1.60         | -            | -           |
| 宁波棠悦府项目       | 11.82         | 7.31          | 1.36         | 3.15         | -           |
| <b>在建项目小计</b> | <b>201.96</b> | <b>136.05</b> | <b>41.67</b> | <b>20.62</b> | <b>3.63</b> |
| <b>拟建项目</b>   |               |               |              |              |             |
| 宁波江来上府项目      | 43.23         | 10.83         | 20.11        | 7.87         | 4.42        |
| <b>拟建项目小计</b> | <b>43.23</b>  | <b>10.83</b>  | <b>20.11</b> | <b>7.87</b>  | <b>4.42</b> |
| <b>合计</b>     | <b>245.19</b> | <b>146.88</b> | <b>61.78</b> | <b>28.49</b> | <b>8.05</b> |

数据来源: 根据公司提供资料整理





## 附件 3 宁波奥克斯置业有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

| 项目                | 2020 年    | 2019 年    | 2018 年    |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 货币资金              | 209,871   | 212,055   | 116,686   |
| 存货                | 1,366,445 | 1,378,751 | 1,097,911 |
| 其他应收款             | 73,553    | 94,150    | 124,674   |
| 可供出售金融资产          | 35,687    | 3,090     | 0         |
| 投资性房地产            | 622,524   | 581,697   | 558,586   |
| 总资产               | 2,504,828 | 2,440,577 | 2,100,666 |
| 短期有息债务            | 162,551   | 117,252   | 337,146   |
| 总有息债务             | 397,119   | 698,506   | 493,873   |
| 负债合计              | 1,965,968 | 1,933,229 | 1,616,204 |
| 所有者权益合计           | 538,860   | 507,348   | 484,462   |
| 营业收入              | 552,117   | 396,233   | 695,669   |
| 公允价值变动收益          | 30,389    | 14,125    | 23,613    |
| 净利润               | 27,757    | 72,886    | 123,158   |
| 经营活动产生的现金流量净额     | 386,676   | -95,767   | -20,868   |
| 投资活动产生的现金流量净额     | -56,781   | 57,450    | 71,760    |
| 筹资活动产生的现金流量净额     | -296,777  | 95,661    | -25,142   |
| 毛利率 (%)           | 21.18     | 42.39     | 37.95     |
| 营业利润率 (%)         | 8.87      | 23.95     | 24.10     |
| 总资产报酬率 (%)        | 3.12      | 5.13      | 8.89      |
| 净资产收益率 (%)        | 5.15      | 14.37     | 25.42     |
| 资产负债率 (%)         | 78.49     | 79.21     | 76.94     |
| 债务资本比率 (%)        | 42.43     | 57.93     | 50.48     |
| 流动比率 (倍)          | 1.05      | 1.37      | 1.04      |
| 速动比率 (倍)          | 0.23      | 0.31      | 0.26      |
| 存货周转天数 (天)        | 1,135.45  | 1,953.00  | 850.43    |
| 应收账款周转天数 (天)      | 4.15      | 6.14      | 3.94      |
| 经营性净现金流/流动负债 (%)  | 26.11     | -7.08     | -1.57     |
| 经营性净现金流/总负债 (%)   | 19.83     | -5.40     | -1.31     |
| 经营性净现金流利息保障倍数(倍)  | 8.33      | -1.92     | -0.56     |
| EBIT 利息保障倍数 (倍)   | 1.68      | 2.52      | 5.05      |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | 1.71      | 2.54      | 5.06      |
| 现金回笼率 (%)         | 149.78    | 130.87    | 89.04     |
| 担保比率 (%)          | 91.97     | 49.72     | 114.14    |



## 附件 4 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) =  $(1 - \text{营业成本} / \text{营业总收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) =  $\text{EBITDA} / \text{营业总收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) =  $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) =  $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业总收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) =  $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) =  $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数 =  $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数 =  $360 / (\text{营业总收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 =  $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) =  $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 扣非净利润 =  $\text{净利润} - \text{公允价值变动收益} - \text{投资收益} - \text{汇兑收益} - \text{资产处置收益} - \text{其他收益} - (\text{营业外收入} - \text{营业外支出})$



23. 可变现资产= 总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产
24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
27. 长期资产适合率（%）=（所有者权益 + 非流动负债）/ 非流动资产 × 100%



## 附件 5 信用等级符号和定义

## 5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

| 信用等级 |    | 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。                         |
| 展望   | 正面 | 存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。      |
|      | 稳定 | 信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。      |
|      | 负面 | 存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。      |

注：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。

## 5-2 中长期债项信用等级符号及定义

| 信用等级 |  | 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、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。