

**2019 年宁海宁东新城开发投资有限公司  
公司债券 2021 年履约情况及偿债能力分析  
报告**

**主承销商**



**东方证券**  
ORIENT SECURITIES

**投资银行**

**东方证券承销保荐有限公司**

二〇二二年六月

## 一、本期债券概况

- (一) 债券名称：2019年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券。
- (二) 证券简称及代码：银行间简称“19宁海新城债”，代码：1980377.IB；上交所简称“19宁新城”，代码：152354.SH。
- (三) 发行人：宁海宁东新城开发投资有限公司。
- (四) 发行总额和期限：人民币3.50亿元，七年期。
- (五) 债券发行批准机关及文号：本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕116号文件核准公开发行。
- (六) 债券形式：实名制记账式。
- (七) 债券期限和利率：本期债券期限为7年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，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。  
本期债券在存续期内票面年利率为5.50%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
- (八) 付息日：2020年至2026年每年的12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。
- (九) 兑付日：2022年至2026年每年的12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
- (十) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。
- (十一) 上市时间和地点：本期债券于2019年12月19日在银行间市场上市；2019年12月24日在上海证券交易所上市交易。

## 二、发行人的履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照2019年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券（以下简称“19宁海新城债”）募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“19宁海新城债”，代码为1980377.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“19宁新城”，代码：152354.SH。

### （二）本期债券还本付息情况

本期债券期限为7年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，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。本期债券已于2021年12月17日按期足额支付当期利息，不存在违约情形。

### （三）募集资金使用情况

本期债券拟募集资金35,000.00万元，其中25,000.00万元拟用于宁海经济开发区B-1地块安置房工程，10,000.00万元用于补充流动资金。

因发行人尚未提供部分募集资金使用凭证及底稿，东方投行作为本期债券的主承销商，已于2021年7月和12月以书面通知的形式，要求发行人补充部分尚未提供的募集资金使用凭证及底稿。截至本报告出具日，发行人尚未提供上述募集资金使用凭证及底稿。

### （四）信息披露情况

截至2021年末，发行人均按要求完成了年度报告、半年度报告、跟踪评级报告、付息公告及其他临时公告的披露工作。

## 三、发行人的偿债能力分析

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2021年末合并资产负债表、2021年度合并利润表、2021年度合并现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字【2022】第2224

号)。

表：发行人最近两年主要财务数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	变动比例(%)
总资产	1,618,715.28	1,687,616.89	-4.08
总负债	888,295.02	1,015,202.55	-12.50
净资产	730,420.27	672,414.34	8.63
归属母公司股东的净资产	730,420.27	672,414.34	8.63
资产负债率(%)	54.88	60.16	-8.78
流动比率	2.34	2.30	1.99
速动比率	0.67	0.68	-0.90
期末现金及现金等价物余额	43,855.76	104,973.05	-58.22
项目	2021年度	2020年度	变动比例(%)
营业总收入	67,315.45	78,634.43	-14.39
营业总成本	73,681.49	69,788.90	5.58
利润总额	15,735.87	18,600.20	-15.40
净利润	11,479.32	14,125.63	-18.73
扣除非经常性损益后净利润	11,479.32	14,125.63	-18.73
归属母公司股东的净利润	11,479.32	14,125.63	-18.73
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	20,574.64	28,573.38	-27.99
经营活动产生的现金流净额	49,840.70	113,448.71	-56.07
投资活动产生的现金流净额	-2,967.66	-72,829.79	-95.93
筹资活动产生的现金流净额	-107,990.33	-62,526.07	72.71
应收账款周转率	2.18	1.34	62.77
存货周转率	0.09	0.09	-1.05
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00

### (一) 发行人偿债能力分析

截至2021年末，发行人总资产为1,618,715.28万元，总负债为888,295.02万元，净资产为730,420.27万元，归属母公司股东的净资产为730,420.27万元。其中发行人总负债较上年末下降12.50%，其余项目较上年末变化较小。发行人2020年及2021年的流动比率分别为2.30和2.34，速动比率分别为0.68和0.67，短期偿债能力基本保持稳定。发行人资产负债率从2020年的60.16%下降至2021年的54.88%，长期偿债能力有所提升。发行人整体偿债能力保持正常的稳定水平。

### (二) 发行人盈利能力分析

2020年度和2021年度，发行人营业收入分别为78,634.43万元

和 67,315.45 万元，收入小幅下降 14.39%。2021 年度发行人的营业收入主要来源于房地产收入、保安服务收入及项目代建，其他收入主要系提供物业及驾驶服务、海域权出租及矿产销售等。总体来看，发行人具有较好的长、短期偿债能力。随着宁海县城市建设的进一步加快，发行人的主营业务规模将稳定增长，盈利能力将不断提升，有利于提高抗风险能力，为本期债券本息偿付提供可靠的保障。

### （三）发行人现金流情况

经营活动方面，2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年下降 56.07%，金额为 49,840.70 万元，其中经营活动现金流入小计 173,225.39 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，金额分别为 47,724.05 万元和 125,440.52 万元。经营活动现金流出小计 123,384.68 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，金额分别为 59,538.06 万元和 38,895.19 万元，经营活动现金流表现欠佳。

投资活动方面，2021 年度发行人投资活动产生的现金流净流出 2,967.66 万元，其中投资活动现金流入小计 326.52 万元，主要为取得投资收益收到的现金。投资活动现金流出小计 3,294.17 万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金，金额分别为 1,821.70 万元和 700.00 万元。

筹资活动方面，2021 年度发行人筹资活动产生的现金流量净流出 107,990.33 万元，其中筹资活动现金流入小计 384,802.61 万元，主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，金额分别为 362,900.00 万元和 19,902.61 万元。筹资活动现金流出小计 492,792.94 万元，主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金，金额分别为 462,690.60 万元和 30,102.34 万元。

综合来看，发行人目前业务发展状况良好，履约情况较好，能够按期还本付息，违约可能极低。

(本页无正文，为《2019年海宁东新城开发投资有限公司公司债券2021年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

东方证券承销保荐有限公司

2022年6月27日

