

# 天津市宁河区兴宁建设投资集团 团财产权信托收益产品

挂牌方：天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司

# 目录 | Contents



项目要素

-01-



融资方介绍

-02-



区域介绍

-03-

PART ONE

01

# 项目要素

# 项目要素—产品要素

产品名称	天津市宁河区兴宁建设投资集团财产权信托收益产品		
发行方	天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司（AA主体信用评级）		
担保方	天津宁河投资控股集团有限公司（AA主体信用评级）		
资金用途	补充流动资金		
产品总规模	20000万元		
产品期限	12个月		
收益分配	每自然季度15日付息		
风控措施	天津宁河投资控股集团有限公司担保		
产品认购	30万元起购，以1万元的整数倍递增。		
投资者预期 年化收益率	投资者类别	认购金额（元人民币，Q）	12个月
	A类投资者	30万元（含）≤Q<50万元（不含）	8.30%
	B类投资者	50万元（含）≤Q<100万元（不含）	8.50%
	C类投资者	100万元（含）≤Q<300万元（不含）	8.90%
	D类投资者	300万元（含）≤Q	9.20%

# 募集账户

1

户名：天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司

2

账号：02050001040037258

3

开户银行：农行天津宁河支行营业部

4

认购请备注：XXX认购**天津市宁河区  
兴宁建设投资集团财产权信托收益产  
品**X年期XX万

PART TWO

02

# 融资方介绍

# 融资方介绍—融资主体



## 融资主体：天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司

天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司成立于2007年1月，为区国资委直属国有独资企业，注册资本523100万元，主体信用评级为2A，承担着宁河区基础设施建设和投融资任务。公司下属全资子公司28家，参控股子公司15家。截止2022年9月，公司总资产197亿元。

自成立以来，公司始终秉承市场化发展理念，全面融入京津冀协同发展，全力深化国有企业改革，以整体发展环境为基础，主动适应政策变化，围绕“专业化、市场化、集团化”加快转型发展，推动企业由基建投资拉动型向产业投资拉动型转变，先后承接建设了双城中间绿色生态屏障区工程等天津市重点项目，参与实施了示范小城镇、区市民中心、首创供水、芦台一中迁址新建等宁河区重点工程，与保利集团合作开发了保利天汇房地产项目，整体推动了城市重大基础设施项目建设。作为宁河区重要国有投融资平台公司，兴宁集团集聚优势资本、优势资金、优势资产、优势资源，已形成了以工程建设、城市运营、产业投资、乡村振兴、商贸流通五大业务板块为主业的发展格局，全力做大做实业务板块，逐步将公司打造成宁河区高质量发展的战略支撑和核心载体。

## 天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司 2020年非公开发行公司债券(第一期、第二期) 2022年跟踪评级报告

### 评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
20 兴宁 01	AA+	AA+
20 兴宁 02	AA+	AA+

### 评级观察

- 中证鹏元维持天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司（以下简称“兴宁建设”或“公司”）的主体信用等级为AA，维持评级展望为稳定，维持“20 兴宁 01”、“20 兴宁 02”的信用等级为AA+。
- 该评级结果是考虑到：公司业务有一定的持续性，继续得到一定的外部支持，天津临港建设开发有限公司（以下简称“临港建设”）提供的保证担保仍能有效提升“20 兴宁 01”、“20 兴宁 02”的安全性；同时中证鹏元也关注到了公司存在对企业借款未按协议约定偿付，未来代建管理收入或存在较大波动，公司资产流动性较弱，面临一定偿债压力，以及存在较大的或有负债风险等风险因素。

### 未来展望

- 预计公司业务有一定的持续性，且作为区域内主要的城市基础设施建设管理主体，预计未来仍会获得一定的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

### 评级日期

2022年6月29日

### 联系方式

项目负责人：刘玮  
liuw@cspengyuan.com

项目组成员：罗力  
luol@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

### 公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2021	2020
总资产	193.76	191.28
所有者权益	71.04	70.15
总债务	28.65	51.26
资产负债率	63.34%	63.33%
现金短期债务比	0.62	0.30
营业收入	10.03	5.70
营业外收入	0.38	0.88
利润总额	0.94	0.78
销售毛利率	2.42%	3.48%
EBITDA	1.43	1.27
EBITDA 利息保障倍数	0.32	0.33
经营活动现金流净额	35.20	1.13
收现比	112.78%	116.10%

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

# 融资方介绍—融资主体

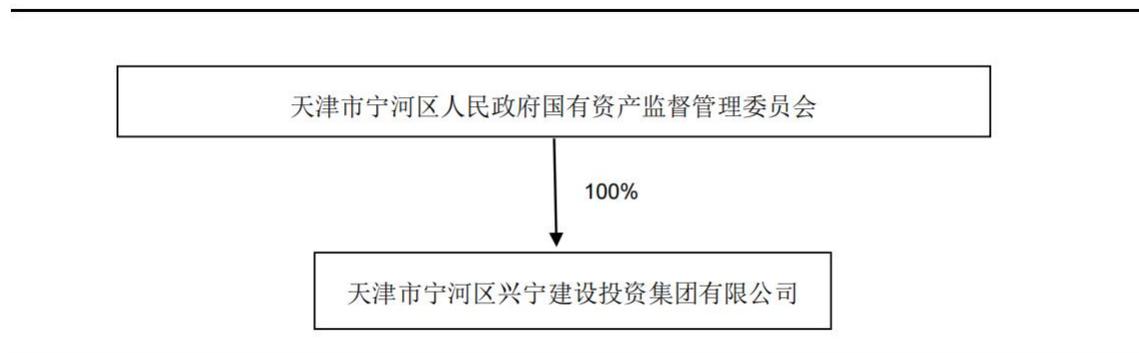
## 融资主体：天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司

表14 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	5.71	2.95%	6.12	3.20%
应收账款	7.38	3.81%	7.25	3.79%
预付款项	14.02	7.23%	24.63	12.88%
其他应收款	73.74	38.06%	70.37	36.79%
存货	67.65	34.91%	59.71	31.22%
<b>流动资产合计</b>	<b>168.90</b>	<b>87.17%</b>	<b>168.14</b>	<b>87.90%</b>
长期股权投资	9.90	5.11%	8.26	4.32%
<b>非流动资产合计</b>	<b>24.86</b>	<b>12.83%</b>	<b>23.14</b>	<b>12.10%</b>
<b>资产总计</b>	<b>193.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>191.28</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：公司2020-2021年审计报告，中证鹏元整理

兴宁公司



资料来源：公司提供

公司是宁河区主要的城市基础设施建设管理主体，收入主要来源于商品销售、工程、供热及代建管理等业务。虽然公司2021年末在建项目大部分未签订代建协议，未来代建管理收入或存在较大波动，存在对2家企业借款尚未按协议约定偿付，面临一定的偿债压力，但公司供热业务较为稳定，2021年末主要在建项目投资规模较大，业务具有一定持续性。作为宁河区2家发债投融资平台之一，公司2021年继续获得一定的外部支持，在一定程度上提升了利润水平。综上所述，公司具备较好的抗风险能力。

# 融资方介绍-担保主体

## 担保主体：天津宁河投资控股集团有限公司

评级对象：2016年天津宁河投资控股有限公司公司债券

16宁投债

主体/展望/债项/评级时间

本次跟踪：AA/稳定/AA\*（增级后）/2022年6月28日  
前次跟踪：AA/稳定/AA\*（增级后）/2021年6月29日  
首次评级：AA/稳定/AA\*（增级后）/2015年10月10日

### 主要财务数据

项 目	2019年	2020年	2021年
金额单位：人民币亿元			
<b>母公司数据：</b>			
货币资金	0.56	3.98	0.47
刚性债务	43.49	56.44	30.09
所有者权益	54.48	55.78	57.35
经营性现金净流入量	16.19	-5.70	21.26
<b>合并数据及指标：</b>			
总资产	232.39	229.82	217.03
总负债	162.60	158.68	144.29
刚性债务	102.60	77.55	47.86
所有者权益	69.79	71.14	72.75
营业收入	13.25	15.07	20.17
净利润	0.40	0.44	0.66
经营性现金净流入量	28.05	-1.01	38.74
EBITDA	0.54	0.62	0.73
资产负债率[%]	69.97	69.05	66.48
长短期债务比[%]	103.96	78.39	30.08
营业利润率[%]	3.69	4.09	1.84
短期刚性债务现金覆盖率[%]	10.69	51.47	104.79
营业收入现金率[%]	54.69	74.98	120.24
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	25.68	-2.04	69.24
EBITDA/利息支出[倍]	0.09	0.11	0.14
EBITDA/刚性债务[倍]	0.00	0.01	0.01
<b>瀚华担保数据：</b>			
总资产	61.25	60.35	55.79
股东权益	40.72	41.16	41.58
担保余额	392.66	350.69	334.69
担保放大倍数[倍]	6.21	4.89	-
<b>首创担保数据：</b>			
总资产	54.50	56.97	-
股东权益	35.57	37.59	-
担保余额	197.62	200.90	-
担保放大倍数[倍]	4.25	4.00	-

注：发行人数据根据宁河投资经审计的2019-2021年财务数据整理、计算。担保方数据根据瀚华担保2019-2021和首创担保2019-2020年经审计的财务数据整理、计算。

### 分析师

胡颖 huying@shxj.com  
吴凡 wufan@shxj.com  
Tel: (021)63501349 Fax: (021)63500872

上海市汉口路398号华盛大厦14F  
http://www.shxj.com

### 跟踪评级观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称本评级机构）对天津宁河投资控股有限公司（简称“宁河投资”、“发行人”、“该公司”或“公司”）及其发行的2016年天津宁河投资控股有限公司公司债券（简称“16宁投债”或“本次债券”）的跟踪评级反映了2021年以来宁河投资在平台地位及政府支持方面保持优势，同时也反映了公司在主业盈利、对外担保及银行融资等方面继续面临压力。

### 主要优势：

- **平台地位。**宁河投资为宁河区主要投资主体，承担区域内基础设施项目建设和棚户区改造任务，在区域业务承接上具有重要地位。
- **政府支持。**2021年宁河投资收到51亿元建制县资金，用于偿还政府隐性债务，公司债务压力大幅减轻，有助于后续业务开展。
- **担保增信效力强。**跟踪期内，本次债券由瀚华担保和首创担保提供担保，可提高偿付安全性。

### 主要风险：

- **盈利能力弱。**宁河投资营业收入主要来自商品贸易业务和基础设施建设业务等，盈利空间小，公司主业盈利能力弱。
- **对外担保风险。**宁河投资对外担保金额较大，主要担保对象为宁河区基础设施建设相关主体，关注区域性风险。
- **融资能力弱。**宁河投资融资能力仍较弱，剩余可用授信规模小；而在建项目规模仍较大，债务还本付息及建设资金投入对政府资金回笼或到位情况依赖度高。

天津宁河投资控股有限公司（以下简称宁投公司）成立于2012年2月17日，隶属于宁河区国资委，注册资本44亿元，资信评级为AA。

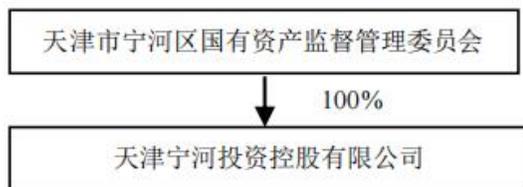
公司始终坚持新发展理念，主动融入京津冀协同发展，服务天津“双城发展”新格局，全力深化国有企业改革，加快推进企业转型发展，自成立以来，充分发挥投融资平台作用，投资建设了宁河新城还迁安置房、红磡·和院商品房、桥北新区市政基础设施等重大工程项目，作为宁河区城市建设领域重要投融资主体，宁投公司坚持通过产业多元化增加公司内生动力，重点布局能源板块、智慧城市板块、文化旅游板块、商贸板块、建设管理板块、置业开发板块、市政园林与绿化养管板块七大业务板块，逐步创建主业清晰、资产优良、风险可控、布局合理的运营体系，打造宁河区高层次、高效率的投融资、建设发展平台。

该公司为宁河区城市建设领域的重要投融资主体之一，主要从事宁河区基础设施、安置房项目的开发建设、商品贸易业务及房地产开发业务等。

# 融资方介绍-担保主体

担保主体：天津宁河投资控股集团有限公司

## 公司股权结构图



2019-2021 年，该公司营业收入分别为 13.25 亿元、15.07 亿元和 20.17 亿元，其中2020 年小幅增加主要系商品贸易规模扩大及土地转让收入下降综合影响所致；2021 年商品贸易规模扩大、确认项目回购收入及新增工程业务带动收入增长，同时未确认土地转让收入，综合影响收入增长 33.89%。此外，公司有租赁和售电业务，收入规模很小。公司主营业务整体盈利能力弱，近三年毛利率分别为 1.36%、5.12%和 2.47%。

2021 年，该公司获得建制县资金（政府债置换资金）51 亿元，用于归还政府隐性债务。账务处理上，公司建制县资金冲减基础设施、安置房项目等回款，及抵消应收财政局的往来款，对应应收账款、存货及其他应收款等科目；部分留存于其他应付款（2021年末为 25.13 亿元）。

图表 6. 公司核心业务收入及变化情况（单位：亿元、%）

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	13.25	100.00	15.07	100.00	20.17	100.00
项目回购业务	-	-	-	-	1.87	9.25
委托代建业务	0.12	0.94	0.11	0.75	0.11	0.54
商品贸易业务	7.79	58.79	11.84	78.58	14.90	73.85
土地转让业务	5.31	40.07	3.06	20.33	-	-
工程业务	-	-	-	-	3.22	15.97
租赁业务	0.03	0.20	0.03	0.17	0.07	0.34
售电业务	-	-	0.03	0.17	0.01	0.05
毛利率		1.36		5.12		2.47
项目回购业务		-		-		2.93
委托代建业务		100.00		100.00		100.00
商品贸易业务		0.15		0.26		0.24
土地转让业务		0.38		19.86		-
工程业务		-		-		7.38

- 9 -



业务类型	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁业务		100.00		100.00		89.66
售电业务		-		-10.13		-4.77

资料来源：宁河投资

PART THREE

03

# 区域介绍

# 区域介绍-天津



天津是中国北方最大的港口城市、中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，位于海河五大支流南运河、子牙河、大清河、永定河、北运河的汇合处和入海口，素有“九河下梢”“河海要冲”之称。

天津市为四大直辖市之一，市中心距首都北京137公里，位于环渤海经济圈中心，是我国北方最大的沿海开放城市、北方国际航运中心和国际物流中心，凭借优越的地理位置和交通条件，成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽。2018年11月，中共中央、国务院要求推动京津冀协同发展，天津被赋予“一基地三区”的功能定位，即全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。天津市下辖16个区，区域内含6个国家级经济技术开发区和1个国家级高新技术产业开发区。

天津市位于环渤海经济圈中心，人均GDP水平较高，但二、三产业整体表现不佳导致近年区域经济增长低于全国水平，地区财政收入波动下降，地方政府债务压力大。

区位特征：天津市位于环渤海经济圈中心，在京津冀协同发展中承担“一基地三区”的功能定位。天津市为四大直辖市之一，市中心距首都北京137公里，位于环渤海经济圈中心，是我国北方最大的沿海开放城市、北方国际航运中心和国际物流中心，凭借优越的地理位置和交通条件，成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽。2018年11月，中共中央、国务院要求推动京津冀协同发展，天津被赋予“一基地三区”的功能定位，即全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。天津市下辖16个区，区域内含6个国家级经济技术开发区和1个国家级高新技术产业开发区，2020年11月1日零时区域常住人口1,386.6万人。



# 区域介绍-宁河区

宁河区系天津市远郊五区之一，地处环渤海经济区、和北京纳入1小时经济圈。宁河区位于天津市东北部，是远郊五区1之一，地处环渤海经济区，与滨海新区接壤，与天津中心城区、滨海新区核心区、唐山市区、曹妃甸工业区和北京整体纳入1小时经济圈。宁河区现辖13个镇、2个街道2，拥有经济开发区和现代产业区，城区设在芦台街道。宁河的区域面积1,296平方公里，其中行政管辖面积1,031平方公里

表4 2020年天津市部分行政区经济财政指标情况（单位：亿元）

区域名称	GDP	GDP 增速	人均 GDP (万元)	一般公共预算收入	政府性基金收入
滨海新区	5,871.06	2.3%	28.40	515.49	382.37
武清区	815.52	-4.8%	7.08	81.47	39.27
北辰区	624.10	4.9%	6.86	56.24	29.32
静海区	432.98	-1.4%	5.50	43.15	38.91
西青区	820.59	0.5%	6.87	67.62	63.3
东丽区	650.36	3.7%	7.59	51.33	23.24
津南区	539.17	1.7%	5.81	60.88	38.07
<b>宁河区</b>	<b>312.78</b>	<b>8.3%</b>	<b>7.91</b>	<b>23.83</b>	<b>4.17</b>
宝坻区	354.37	-4.3%	4.91	31.73	29.63
蓟州区	224.60	2.3%	2.82	20.5	25.07

资料来源：DM、公开资料，中证鹏元整理

表5 宁河区主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	-	7.4%	312.78	8.3%	285.8	15.9%
固定资产投资	-	0.1%	159.03	9.0%	145.84	26.7%
社会消费品零售总额	-	-8.9%	70.13	-35.9%	106.36	-2.1%
出口总额	-	-	20.3	-17.6%	24.64	-18.8%
人均 GDP (元)	-	-	79,122	-	72,297	-
人均 GDP/全国人均 GDP	-	-	109.21%	-	101.98%	-

注：标“-”数据未公告；2019-2020年人均GDP按第七次全国人口普查宁河区常住人口数据计算。

资料来源：2019-2020年宁河区国民经济和社会发展统计公报、宁河区人民政府网站，中证鹏元整理

图表 3. 宁河区经济发展概况

项目	2018年		2019年		2020年	
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)
地区生产总值 (亿元)	438.00	11.6	285.80	15.9	312.78	8.3
其中：第一产业增加值	17.43	0.2	21.50	17.7	27.54	-2.1
第二产业增加值	245.70	15.3	96.97	17.6	109.59	10.0
第三产业增加值	122.98	3.8	167.33	14.5	175.65	8.7
人均可支配收入 (元)	26,558	6.1	28,578	7.6	29,608	3.6
全社会固定资产投资 (亿元)	115.10	19.6	145.84	26.7	159.03	9.1
其中：项目投资	86.66	-	105.89	-	115.27	-
房地产投资	28.45	-	34.68	-	37.62	-
全社会消费品零售额 (亿元)	108.58	0.0	106.36	-2.1	70.13	-35.9
进出口总额 (亿元)	48.08	-	35.07	-	30.20	-
其中：出口额	30.34	20.1	24.64	-18.8	20.30	-17.6

资料来源：宁河区国民经济和社会发展统计公报，天津市统计年鉴，宁河区人民政府网站

注：截至本报告出具日，宁河区2021年国民经济和社会发展统计公报尚未公布

宁河区位于天津市东北部，根据宁河区人民政府网站披露，区域总面积1,291平方公里，其中行政管辖面积1,031平方公里，辖15个乡镇、耕地60万亩，常住人口40万。

宁河区地处环渤海经济区，位居京津唐和曹妃甸工业区几何中心地带，与滨海新区接壤，在天津整体空间布局中，与滨海新区一并纳入天津东部滨海发展带；与天津中心城区、滨海新区核心区、唐山市区、曹妃甸工业区和北京整体纳入1小时经济圈。在产业布局上，宁河区农业形成了“南水、北牧、东菜、西粮”的板块格局；工业形成了金属制品、机械制造、食品加工、新能源新材料、高档包装纸五大主导产业，现代产业区、潘庄工业区被天津市政府批准为区县示范工业园区。

THANK YOU

感谢观看