

信用等级公告

联合[2016] 1977 号

联合资信评估有限公司通过对厦门百城建设投资有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

厦门百城建设投资有限公司
主体长期信用等级为
AA⁺

特此公告。



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

电话：(010) 85679696

传真：(010) 85679228

邮编：100022

网址：www.lhratings.com

厦门百城建设投资有限公司

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: 2016年8月12日

财务数据

项 目	2013年	2014年	2015年	16年3月
资产总额(亿元)	203.82	228.37	261.87	270.47
所有者权益(亿元)	59.84	59.85	66.25	66.38
长期债务(亿元)	27.08	32.28	32.83	32.36
全部债务(亿元)	33.56	37.98	42.42	42.62
营业收入(亿元)	13.07	11.97	19.19	5.62
利润总额(亿元)	0.12	0.23	0.34	0.17
EBITDA(亿元)	1.06	1.08	1.19	--
营业利润率(%)	14.09	10.63	9.04	6.94
净资产收益率(%)	0.06	0.07	0.35	--
资产负债率(%)	70.64	73.79	74.70	75.46
全部债务资本化比率(%)	35.93	38.82	39.04	39.10
流动比率(%)	189.32	259.91	210.52	157.72
全部债务/EBITDA(倍)	31.51	35.06	35.54	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.53	0.50	0.53	--

注: 2016年第一季度财务数据未经审计。

分析师

崔俊凯 于芷崧

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: [Http: //www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对厦门百城建设投资有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为厦门市城市基础设施建设的重要主体,其主要业务在厦门市处于相对垄断地位并在财政资金及债务承担方面得到厦门市财政的大力支持,对公司整体经营发展和偿债能力形成有效支撑。同时联合资信也关注到,公司整体盈利能力较弱、在建工程规模逐步扩张,债务规模持续上升,存在一定的筹资压力等因素对公司带来不利的影响。

厦门市经济发展迅速,财政实力不断增强,城市基础设施建设需求大,对公司未来业务发展形成有效支撑,厦门市的偿债保障措施到位,有助于维持公司信用状况的稳定。此外,房地产业务的开展及未来公司运营高速通行费的增长有助于提升公司经营性和整体盈利能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

优势

1. 厦门市经济快速增长,财政实力不断增强,为公司基础设施建设业务提供了有效的保障。
2. 公司作为厦门市主要城市基础设施建设主体之一,政府在资本金注入、资金支持及债务本息偿还方面对公司支持力度大。
3. 厦门市财政代建资金到位及时,可满足公司代建项目资金需求。

关注

1. 受公司业务性质所限,公司经营业务盈利能力较弱。
2. 公司在建工程和债务规模持续扩大,债务负担加重,公司存在一定外部融资压力。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与厦门百城建设投资有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与厦门百城建设投资有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、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。

三、本信用评级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，未因厦门百城建设投资有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由厦门百城建设投资有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、厦门百城建设投资有限公司主体长期信用等级自 2016 年 8 月 12 日至 2017 年 8 月 11 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。

一、主体概况

厦门百城建设投资有限公司（以下简称“公司”）成立于 2003 年 8 月，注册资本为 1080 万元，由厦门市公路局出资 1000 万元、厦门市怡鹭工程有限公司出资 80 万元。2006 年厦门市怡鹭工程有限公司将所持有的公司股份全部转让给厦门市公路局，厦门市公路局持股比例 100%。2014 年，根据《厦门市人民政府关于同意调整厦门市政集团有限公司组建方案的批复》（厦府[2014]64 号）文件，厦门市国资委同意组建厦门市政集团有限公司（以下简称“厦门市政集团”），并将公司划入厦门市政集团。2015 年，根据厦门市财政局文件“厦财建（2015）87 号”由厦门市政集团有限公司通过厦门市财政局向公司拨款缴入新增出资额 6.16 亿元，均以货币出资，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所“天健厦门验（2016）第 3 号”《验资报告》审验确认；截至 2015 年底，公司注册资本为 63.93 亿元。厦门市政集团为公司唯一的股东，厦门市国资委为公司的实际控制人。

公司主要从事厦门市重点工程项目代业主建设管理、交通基础设施项目的投融资建设与管理、土地成片开发、房地产开发、机械设备租赁、国内外贸易、工程建材的生产与销售、工程管理咨询、物业管理等。公司现有下属企业 10 家。

截至 2015 年底，公司合并资产总额为 261.87 亿元，所有者权益为 66.25 亿元（含少数股东权益 0.10 亿元）。2015 年，公司实现营业收入 19.19 亿元，利润总额 0.34 亿元。

截至 2016 年 3 月底，公司合并资产总额为 270.47 亿元，所有者权益为 66.38 亿元（含少数股东权益 0.09 亿元）。2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.62 亿元，利润总额 0.17 亿元。

公司注册地址：厦门市思明区莲前西路 283 号四楼西侧；法定代表人：江兵。

二、宏观经济和政策环境

2015 年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年 GDP 67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015 年，中国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）三年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示中国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，中国就业形势总体稳定。

产业结构调整稳步推进，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。根据国家统计局初步核算，2015 年，中国国内生产总值（GDP）67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低；分季度看，GDP 增幅分别为 7.0%、7.0%、6.9% 和 6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累中国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明中国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

固定资产投资增速下行，成为 GDP 增速回落的主要原因。2015 年，中国固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%，以下除特殊说明外均为名义增幅），增速呈现逐月放缓的态势。其中，基础设施建设投资增速较快，但房地产开发投资和制造业投资增速降幅明显，成为经济增长的主要拖累。

消费增速整体上较为平稳，为经济增长发挥“稳定器”作用。2015 年，中国社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%，增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点；中国消费与人均收入情况大致相同，中国居民人均可支配收入全年同比增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%，增幅较上年略有回落。

贸易顺差继续扩大，但进、出口双降凸显

外贸低迷。2015年，中国进出口总值4.0万亿美元，同比下降8.0%，增速较2014年回落11.4个百分点。贸易顺差5930亿美元，较上年大幅增加54.8%，主要是国内需求疲弱、人民币贬值和大宗商品价格低迷等因素所致。中国受到全球经济增速放缓以及国内制造业成本优势逐渐降低的影响，外贸形势不容乐观，但随着人民币（相当于美元）贬值、欧美经济复苏以及国内稳外贸措施和一带一路项目的逐步落地，外贸环比情况略有改善。

2015年，中国继续实行积极的财政政策。全年一般公共预算收入15.22万亿元，比上年增长8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出17.58万亿元，比上年增长15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至2.36万亿元，赤字率上升至3.5%，显著高于2.3%的预算赤字率。

2016年是中国“十三五”开局之年，中国将继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策，助力经济发展新常态。中共十八届五中全会审议决定到2020年GDP比2010年翻一番，意味着“十三五”期间的GDP增速底线是6.5%。2015年12月中央经济工作会议明确了2016年的重点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下，2016年，在财政政策方面，政府将着力加强供给侧结构性改革，继续推进11大类重大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装备制造合作重点项目，促进经济发展；但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升，或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面，央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具，继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，同时进一步完善宏观审慎政策框架；M2或将保持13%以上的较高增速，推动实体经济增长；在美元加息、国内出口低迷、稳增长压

力较大的背景下，预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张，营造适度宽松的货币金融环境。

三、行业及区域经济环境

1. 行业分析

20世纪90年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009年，在宽松的平台融资环境及4万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012年12月24日四部委联合下发了财预[2012]463号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013年4月，银监会下发《关于加强2013年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013年8月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上2012及2013年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行

规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014年10月初，国务院发布“国发【2014】43号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43号文》”）。《43号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014年10月底，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，以下简称“《351号文》”），《351号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过PPP模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43号文》及《351号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015年5月15日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015年以来，从财政部部长楼继伟2015年3月6日针对地方政府债务问题答记者问，

到2015年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及2015年5月份国家发改委积极推进项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较2014年《43号文》出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱勢。

2. 区域经济

厦门位于福建东南部，是中国传统的对外通商口岸、著名的侨乡和台胞祖籍地，也是首批实行对外开放的四个经济特区城市之一。厦门是福建省下辖的副省级城市，也是中国5个计划单列市之一，享有省级经济管理权限。厦门的主体——厦门岛南北长13.7公里，东西宽12.5公里，面积约132.5平方公里，是福建省第四大岛屿。厦门港海岸线全长234公里，是条件优越的海峡性天然良港，历史上就是中国东南沿海对外贸易的重要口岸。

2015年，厦门市全年实现地区生产总值（GDP）3466.01亿元，按可比价格计算，比上年增长7.2%。其中，第一产业增加值23.94亿元，下降0.5%；第二产业增加值1508.99亿元，增长7.9%；第三产业增加值1933.08亿元，增长6.5%。三次产业结构为0.7:43.5:55.8。

2015年，厦门市全社会固定资产投资1896.52亿元，比上年增长20.6%，其中固定资产投资（不含农户）1887.65亿元，增长20.8%。分产业看，第一产业投资下降27.1%，第二产业投资增长17.4%，第三产业投资增长21.8%，三次产业投资比例为0.1:18.9:81.0。

2015年4月21日，中国福建自由贸易试验区厦门片区揭牌，厦门片区面积43.78平方公里，范围涵盖东南国际航运中心海沧港区域和两岸贸易中心核心区，并根据先行推进情况以及产业发展和辐射带动需要，拓展试点政策范围，形成与两岸新兴产业和现代服务业合作示范区、东南国际航运中心、两岸贸易中心和两岸区域性金融服务中心建设的联动机制。

总体看，厦门市是海峡西岸经济区的重要中心城市，其战略定位、稳定发展以及福建自由贸易试验区厦门片区的成立为公司的发展创造了良好的区域环境。

3. 政府财力

厦门市二、三级产业结构占比高，财税基础好。近年随着厦门优势产业的不断增长，产业创税能力和经济实力不断增强，为地方基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。

2013~2015年，厦门市地区财政总收入持续快速增长，2015年全市为1001.71亿元。地方级财政实现收入606.06亿元，其中税收收入495.32亿元。总体看，厦门市财政税收基础好，总体财政实力强，财政收入规模大，并持续快速增长，为厦门市基础设施建设提供了有力保障。

表1 近年厦门市财政收入构成(单位:亿元)

科目	2013年	2014年	2015年
财政总收入	825.10	909.13	1001.71
地方财政收入	490.60	543.80	606.06
其中: 税收收入	421.68	469.20	495.32

资料来源: 厦门市国民经济和社会发展公报

四、基础素质分析

1. 产权状况

2014年3月，根据《厦门市人民政府关于同意调整厦门市政集团有限公司组建方案的批复》(厦府[2014]64号)文件，厦门市国资委同意组建厦门市政集团，并将公司划入厦门市政集团。同年7月，根据《关于厦门百城建设投资

有限公司国有股权划转的通知》(厦国资产[2014]231号)，厦门市国资委同意将厦门市公路局持有公司100%股权划转注入厦门市政集团，本次股权划转后，厦门市政集团持有公司100%股权，厦门市国资委为公司的实际控制人。

根据《厦门市人民政府关于同意调整厦门市政集团有限公司组建方案的批复》(厦府[2014]64号)文件，厦门市政集团为厦门市直管的投资运营国有企业，包括9家企业：厦门水务集团有限公司、厦门市政工程公司、厦门市燃气总公司、厦门市环境能源投资发展有限公司、厦门场之欣物业管理有限公司、厦门市市政建设开发总公司、厦门白鹭洲开发建设公司、厦门城业交通科研发展有限公司及公司。

组建后的厦门市政集团定位为厦门市国资委履行出资人职责的国有资本运营公司，负责厦门市市政、交通企业国有股权投资与资本运作，承担政府重大市政、交通基础设施建设项目的投融资，开展与其主业相关的以资本为纽带的整合重组，具体业务由其所属各子公司负责实施。

目前，厦门市政集团是公司唯一股东，持股比例100%，公司实际控制人为厦门市国资委。

2. 平台企业竞争格局及企业竞争实力

厦门市代政府承建基础设施的企业主要有厦门路桥建设集团有限公司、厦门百城建设投资有限公司(厦门市政集团全资子公司)、厦门市市政建设开发总公司(厦门市政集团全资子公司)和厦门市城市建设发展投资有限公司等。公司作为厦门市基础设施建设领域的大型国有企业，多年来在厦门市基础设施建设中起重要作用。公司受厦门市政府直接委托承建厦门市主要进出岛通道及大型交通基础设施项目。近年公司先后完成厦门市一系列大型重点基础设施建设项目，具有一定的市场垄断优势。

根据《厦门市人民政府关于同意调整厦门市政集团有限公司组建方案的批复》(厦府[2014]64号)文件，此次组建所涉及的相关企

业仍按市场化原则自主经营且厦门市政集团所属各子公司现有的房地产开发、建材物资经营、置业经营管理、智能化建设运营、设备租赁、规划设计等业务仍继续保留，这也就意味着公司在保留了一定的自主经营权的同时，其各业务板块仍得以保留、维持，公司有望继续在相关业务领域保持相对垄断地位。

3. 人员素质

公司董事长江兵先生，1966年出生，本科学历，经济师。历任中国人民银行厦门分行科长、厦门市银隆城市信用社副主任、厦门市科源城市信用社主任、厦门市商业银行总行信贷管理处处长、招商银行厦门分行营业部总经理、公司总经理。现任公司董事长、党委书记。

公司总经理，李清华，1969年生，本科学历，高级工程师。历任厦门自来水公司基建科科长、监理公司总经理；厦门特水集团，总经理；厦门水务集团副总经理；现任公司总经理、党委副书记。

截至2016年3月底，公司在职人员131人，其中本科及以上学历125人，占总人数95.42%，大专学历6人，占总人数4.58%；职工中具有高级职称的36人，中级职称52人，初级职称30人，合计占总人数的90.08%；从年龄结构来看，50岁以上占3.05%，30~50岁占67.18%，30岁以下的占29.77%。

总体看，公司高级管理人员均具有丰富的管理经验；员工结构合理，文化素质较高，能满足公司日常经营需要。

4. 政府支持

公司作为厦门市本级的基础设施和公用事业发展商，近几年厦门市政府通过资本金注入、债务本息偿还等形式支持公司的经营发展。

资本金注入

2015年，根据厦门市财政局文件“厦财建（2015）87号”由厦门市政集团有限公司通过厦门市财政局拨款缴入新增出资额6.16亿元，

均以货币出资，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所“天健厦门验（2016）第3号”《验资报告》审验确认；截至2015年底，公司注册资本为63.93亿元。

资金支持及债务本息偿还

根据《厦门市国有企业承担政府性项目建设资金管理办法》（厦委办发[2006]54号），厦门市国有企业经批准筹措的政府性项目建设资金本息由市财政统筹安排偿还。

根据《厦门市政府债务管理暂行办法》，厦门市本级债务由厦门市财政局统一进行归口管理。代融资单位于每年9月底前报送举债建设项目融资需求和下一年度需偿还政府债务资金。发改部门根据报送融资计划及财政部分的可安排财力于10月底前完成政府举债计划建议，并报送本级财政部门汇总审核。财政部门对政府举债计划建议和带融资单位的还款计划建议审核后，于每年12月底前编制政府性债务计划草案报送本级人民政府审查批准。计划草案批准后下达各融资单位实施。

具体运作上，公司各项目部将经监理工程师按月确认的工程进度上报厦门市财政审核所审核确认后，向厦门市财政局申请拨付项目进度款。对于即将到期的项目贷款本息，由公司根据银行的贷款到期通知书及利息通知书提前向厦门市财政局提交资金申请报告，待厦门市财政局审核后拨给公司。2013~2015年及2016年1~3月，政府拨入公司资金金额分别为37.39亿元、34.02亿元、23.63亿元和5.67亿元，在满足公司项目建设资金需求的同时能够对公司代建项目贷款偿付形成覆盖，2015年以后公司代建项目不再形成贷款。

厦门市对公司建设资金的拨付在现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金中反映，在资产负债表中的其他非流动负债中核算。公司已支付的代建项目金额在现金流量表中支付其他经营活动有关的现金体现，在资产负债表中其他非流动资产中核算。

表 2 近年公司代建项目投资及资金平衡情况
(单位: 亿元)

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
政府拨入资金	37.39	34.02	23.63	5.67
公司支付代建资金	27.69	21.88	23.79	10.14

资料来源: 公司提供

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司不设股东会, 股东依照《公司法》行使有关职权。

公司设立董事会, 董事会对股东负责, 董事会成员 5 人, 其中四人由股东任命, 一人由公司职工代表产生。董事任期三年, 任期届满, 可连选连任。董事会中的职工董事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生, 并报股东确认。董事会设董事长一人, 可以设副董事长。设经理一名, 由股东决定聘任或者解聘。经理对股东和董事会负责。

公司设监事会, 成员 5 人, 其中 3 人由公司股东任命, 另 2 人由职工代表大会选举产生。

公司董事会下设战略发展委员会和人事与薪酬考核委员会。

目前公司高层管理人员包括: 董事长 1 人, 总经理 1 人, 副总经理 3 人, 财务总监 1 人、总工程师 1 人, 纪委书记兼工会主席 1 人, 总经理助理 1 人。公司下设综合办公室、工程管理部、人力资源部、总工程师办公室、计划财务部、企业发展部和党群监察部共 7 个部门。

总体看, 公司部门设置齐全, 能够满足目前管理需要。

2. 管理水平

为了规范公司日常管理和运作, 公司制定了一系列管理制度。

人力资源管理方面, 为建立新型劳动制度, 明确劳动合同双方当事人的权利和义务, 保障企业和员工的合法权益, 公司制定了《劳动合同管理办法》、《关于员工管理级别考核确认条

例》及《项目部管理人员管理办法》等。公司全体员工实行劳动合同制; 公司与员工在平等自愿、协商一致的原则下, 订立书面劳动合同。同时, 公司通过拟订《关于员工管理级别考核确认条例》规范晋升机制: 员工应达到相应级别考核条件后, 由考核领导小组考核, 并经相应授权机构审批后, 确定相应的管理级别。《项目部管理人员管理办法》规定了工程项目结束或撤并后未重新定岗的员工的行政管理级别以及定薪标准。

在财务内控方面, 为加强公司内部监督与控制, 规避潜在风险, 公司制定了《公司财务委派与轮岗制度》; 《制度》规定公司内部财务实行委派制, 由总公司向下属企业或子公司委派财务负责人, 总公司对委派的人员进行直接管理, 包括行政关系、个人档案、工资福利等。委派的财务负责人对总公司负责, 贯彻和实施总公司内部规章制度与各项财务政策, 对有损公司利益的行为有权予以制止, 并向单位负责人报告, 定期或不定期地向委派机构报告其职责履行情况。

安全生产管理方面, 根据《中华人民共和国安全生产管理办法》、《福建省安全生产条例》及《福建省建设工程安全生产管理办法》并结合实际情况, 公司特制定《安全生产管理办法》。

《办法》规定公司建立和健全各项安全生产规章制度, 包括安全生产责任制度、安全生产检查、评比、奖罚制度, 安全生产会议制度, 安全生产交易培训制度, 工程隐患监控与管理制, 防火与防爆安全管理制度, 职工伤亡事故报告制度, 安全生产技术交底, 安全生产技术考核制度和各项专业工程作业的安全生产制度等。同时, 《办法》规定公司应重视加强安全生产知识教育工作, 开展经常性的安全生产知识教育工作, 并根据安全生产的实际情况, 公司在年度之初应修编各项应急预案, 为突发事件的处理提供组织保障及物质保障。公司近三年无重大安全事故发生。

工程项目管理方面, 公司主要通过制定《业主项目部考评管理办法》、《业主项目部类别评

定细则》以及《工程费用申报与审批管理办法》规范项目管理。公司结合厦门市公路局组织的“五比争先”检查活动，每季度对各项目部进行检查和综合考评。公司以项目业主责任制为核心的建设投资体制，对建设项目的筹资、建设和经营、还贷实施全过程负责。公司制定规范的招投标程序，建立健全工程质量管理体系，积极采用新技术、新工艺，对工程实施科学的管理，保证工程质量、工期及投资控制目标的实现。

对子公司管理上，公司在资金管理模式上对下属子公司进行严格管理，具体模式为：通过委派财务负责人和综合目标考核等管理手段，对下属公司进行有效的业务管理和指导。计划财务部管理公司整体银行授信，并对子公司银行授信使用情况进行监控，子公司每周提供银行存款余额表，提交计划财务部汇总后上报公司总经理及董事长。公司对下属子公司资金使用及银行融资采取事前评估、事中监控和事后审计相结合管理，加强财务风险管理，提高资金运用效率。

综合看，公司法人治理结构完善，内部组织结构合理，管理制度健全。

六、经营分析

1. 经营现状

公司作为厦门市基础设施建设领域的大型国有企业，多年来在厦门市基础设施建设中起主要作用，先后投资完成厦门市一系列大型重点基础设施建设项目；同时，公司子公司承担了厦门市重点市政项目的建材供应任务。

2013~2015 年，公司营业收入波动增长，收入主要源自建材销售板块（包含商贸和商混业务）和房地产板块；公司整体收入分别为 13.07 亿元、11.97 亿元和 19.19 亿元。2015 年，公司营业收入同比增长 60.32%，主要系建材销售、房地产销售和工程收入较上年快速增长所致。2015 年，受公司业务开拓，海外建材市场景气的影响，公司建材销售营业收入为 16.17

亿元，同比增长 52.58%。房地产收入 1.50 亿元，同比增长 387.95%，主要系杭州百达二期结转营业收入所致；工程收入 4247.83 万元，同比增长 63.64%，主要系公司子公司厦门百城交通工程咨询有限公司（以下简称“百城交通”）新增拓道安办工程业务、同集路外围指引项目业务和管理服务业务等收入增加所致。从收入构成上看，占比较大的代建管理业务和房产出租业务均有所下降，同比分别下降 7.26% 和 5.22%，但仍为公司营业收入的重要组成部分。公司其他业务收入大幅增长至 3282.31 万元，主要系当年审计把厦门百城商贸有限公司（以下简称“百城商贸”）加价款收入 2980.32 万元计入其他业务板块所致。

从毛利率来看，近三年，公司整体毛利率呈下降趋势，分别为 15.64%、11.75% 和 10.19%。其中，2015 年，受大宗物资贸易价格下行幅度较大和商贸公司加价款未计入该板块的影响，公司建材销售毛利率为 3.24%，较上年快速下滑 4.53 个百分点；房地产销售业务毛利率为 38.25%，较上年增长 6.31 个百分点，主要系商品房价格较高所致；受成本增加的影响，代建管理费毛利率为 52.67%，较上年快速下滑 15.15 个百分点；工程收入毛利率为 25.53%，较上年快速增加 19.99 个百分点，主要系工程收入中的工程管理服务收入的毛利率较高所致；其他业务毛利率大幅增长至 95.95%，主要系审计口径不一致，百城商贸加价款计入其他业务板块所致。

2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.62 亿元，占 2015 年营业收入的 29.26%。从板块构成来看，建材销售板块仍保持良好的发展态势，为 5.13 亿元；代建管理费收入、房地产销售收入和工程收入分别为 960.94 万元、1564.31 万元和 891.91 万元。毛利率方面，2016 年 1~3 月，建材销售毛利率为 4.05%，较上年全年水平增加 0.81 个百分点；受一季度成本减少的影响，代建管理费毛利率为 78.87%，较 2015 年全年水平增加 26.20 个百分点；房地产销售收入毛

利率为 19.28%，较 2015 年全年水平减少 18.97 个百分点；受公司一季度环东海域养护及高速公路声屏拆除等工程项目毛利较低影响，工程收入毛利率为 12.87%，较 2015 年全年水平下降 12.66 个百分点。2016 年 1~3 月，公司综合毛利率为 7.53%。

总体看，近三年，公司整体营业收入波动增长；公司的营业收入主要来自建材销售，房地产销售收入是重要的补充。受建材销售毛利率较低的影响，公司整体毛利率呈下降趋势，公司整体盈利水平偏低，盈利能力较弱。

表 3 近三年又一期公司营业收入构成（单位：万元，%）

项目	2013 年		2014 年		2015 年		2016 年 1~3 月	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
代建管理费	5058.60	81.19	3077.17	67.82	2853.69	52.67	960.94	78.87
房地产收入	16244.30	34.65	3075.58	31.94	15007.48	38.25	1564.31	19.28
房屋租金	3302.99	55.80	3287.32	56.27	3115.68	57.35	827.86	60.32
设备租赁	673.23	-2.62	405.87	-16.27	257.46	-5.47	6.00	55.50
建材销售	102531.53	7.46	105991.93	7.77	161721.12	3.24	51349.64	4.05
其中：建材销售 -贸易业	74244.53	3.91	79777.39	2.14	134503.27	2.54	44132.17	2.11
建材销售 -混凝土	28287.00	16.76	26214.54	18.7	27217.45	17.30	7217.47	15.90
工程收入	1504.34	21.87	2595.78	5.54	4247.83	25.53	891.91	12.87
交通物流收费	209.01	-32.27	133.69	-20.91	117.29	-5.09	26.42	8.71
物业管理费	1122.55	83.82	1092.89	78.37	1344.11	80.38	191.97	86.50
其他业务收入	61.64	50.64	53.72	8.38	3282.31	95.95	337.49	90.93
合计	130708.17	15.64	119713.95	11.75	191946.97	10.19	56156.54	7.53

资料来源：公司提供

（1）代建业务

公司代建业务主要是公司从事厦门市基础设施建设取得代建管理费收入，按代建项目不同，公司取得的代建管理费按照投资额的百分比计提。根据厦财建（2011）53 号文《关于调整我市财政性投融资项目建设单位管理费计取标准的通知》，公司代建项目计提比例在 0.8%~2.4%，特重大项目才需一事一议的形式确定管理费计提标准。厦门市财政局按项目总投资的 35%~40%的比例拨付项目资本金，其余部分由公司向银行申请项目贷款，项目贷款到期本息由厦门市财政局承担；部分建成后由公司代为经营管理的路桥资产，其经营利润不足以偿付所负担的债务本息缺口的部分，以及经营过程中出现的亏损都由市财政给予全额补贴。自 2010 年清理地方政府融资平台开始，基础设施代建项目建设资金全部由厦门市财政局

根据工程进度进行拨款，公司不再进行项目融资。

2013~2015 年，公司代建业务分别取得营业收入 5058.60 万元、3077.17 万元和 2853.69 万元，毛利率分别为 81.19%、67.82%和 52.67%。2016 年 1~3 月，公司代建业务取得营业收入 960.94 万元，毛利率为 78.87%。

自公司成立以来，公司代建业务主要是公司从事厦门市基础设施建设取得代建管理费收入。近年，公司建设并优质完成了环东海域综合整治、海翔大道、国道 324 复线（西湖—马巷段）、南安（金淘）至厦门高速公路厦门段、环岛干道、海翔大道、BRT2 号线（同安线）、翔安大道二期等十多个精品工程，为厦门市城市基础设施建设和交通网络的飞速发展做出了较大的贡献。2013~2015 年及 2016 年 1~3 月，公司分别获得了财政拨款资金 37.39 亿元、34.02

亿元、23.63 亿元和 5.67 亿元，同期公司支付项目建设资金 27.69 亿元、21.88 亿元、23.79 亿元和 10.14 亿元。厦门市财政拨付资金充足能够满足公司项目建设和配套借款本息偿付需求。整体代建业务经营风险小。

厦门市对公司建设资金的拨付在现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金中反映，在资产负债表中的其他非流动负债中核算。公司已支付的代建项目金额在现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金体现，在资产负债表中其他非流动资产中核算。

公司 2016~2018 年计划投入项目投资金额分别为 32.17 亿元、34.10 亿元和 36.10 亿元，主要是海翔大道二期完善工程（孚莲-香山段）、灌新路（环湾大道段-烟厂）道路工程、翔安大道沿线互通、跨线桥交通完善工程及同集路（集杏海堤-同安城区段）提升改造工程等项目的投资。

（2）建材销售

公司建材销售板块由商贸业务及商混业务构成。

商贸业务

公司商贸业务主要由公司子公司厦门百城商贸有限公司负责，业务内容主要是建材贸易。2015 年，在内供项目供应不畅的形势下，公司积极开拓自营业务营销，增加了空调、服装等销售品种，营业收入较往年大幅提升。公司一是为应对目前激烈的市场竞争，从现有货物资源的整合、物流配送以及资金等方面进行研究；对于有合作意向的优质客户，做好项目跟踪，了解其业务需求，为客户设计更为优化的交易方案，做好差异化服务。积极参与特房集团等厦门大型企业的投标，并开展良好合作。二是深入与央企、大型的低风险业务合作。三是增加中央空调、服装等新的业务品种，积极引入印尼市场的碎石设备、板材成型设备，苗木移植、捆绑、栽培机械，平行进口车、澳洲蜂蜜等新的业务品种，特别是平行进口车。四是采用多种定价策略，信用政策与资金占用费收取相配套，在大宗物资价格往下走的不利形势下，

保持一定的毛利额水平，同时加强与银行沟通，争取较低的融资成本。五是要求各业务部门积极拓展自营业务，在同安设立物流仓库，为在福建地区开展现货销售奠定基础。

公司在高度重视市场开拓的同时，依托项目业主的优势，积极与公司、项目部、施工单位沟通联系，介入翔安新城东山路道路项目、翔安大道完善工程、翔安新城双浦路工程、翔安南路（翔安大道-莲河段）二期工程 I 标项等物资供应。同时，商贸公司积极与即将开工的工程施工单位洽谈，与中铁二十二局就海沧货运通道（疏港通道-海翔大道段）工程、民安大道与翔安大道立交工程、灌新路（环湾大道-烟厂段）工程 B 标、同集路项目各标段达成钢材销售协议；与中铁大桥局、中铁十八局就海沧货运通道（马青路-疏港通道段）工程隧道洞渣处置方案达成一致意见；跟进海翔大道与田集连接线工程、海新路及翁角立交工程等物资供应事宜。预计至 2016 年底公司内供应项目钢材签订的合同量将超过 10 万吨。

商贸公司于 2015 年 5 月份将注册地址迁移至自贸区海沧片区，成为了首批入驻自贸区企业。2016 年，商贸公司利用自贸区优惠政策开展了市公路苗木摘、植机械等进口设备采购；与建发凯迪汽车合作，销售出第一辆平行进口汽车；与万特进出口有限公司合作，出口服装。

2013~2015 年及 2016 年 1~3 月，公司商贸业务收入分别为 74244.53 万元、79777.39 万元、134503.27 万元和 44132.17 万元。

商混业务

公司商混业务经营主体为厦门百城建材有限公司，创建初期作为公司商品混凝土分公司开始承接混凝土供应任务。公司有 3 个生产基地，分别位于厦门翔安区内厝镇、厦门同安区洪塘镇和厦门海沧区新阳街道，是厦门市一流的商品砼生产企业之一。公司配备了 6 套 3 立方砼搅拌系统，生产过程实现计算机全自动控制；同时公司拥有 9 立方混凝土运输搅拌车 60 部、砼输送泵车 9 部、拖泵 9 部、车载泵 3 部，垂直泵送高度可达 200 米以上，拥有总容量

2500 吨的散装水泥筒仓 18 座,并自备 4 套 300 千瓦的发电机组。目前具备年生产能力 150 万立方米以上。公司混凝土销售主要针对厦门市市政交通和其他建筑施工项目。2013~2015 年及 2016 年 1~3 月,公司砼产量分别为 79 万立方、69 万立方、75 万立方和 20 万立方。

2013~2015 年及 2016 年 1~3 月,公司混凝土业务分别取得营业收入 28287.00 万元、26214.54 万元、27217.45 万元和 7217.47 万元。

公司建材销售业务依托厦门城市基础设施建设,是公司重要的收入来源。

(3) 工程施工业务

公司工程施工业务主要由公司子公司百城交通负责。目前公司具备的建筑施工资质包括:城市园林绿化企业资质三级,公路养护工程施工从业资格二类甲级、二类乙级、三类甲级、三类乙级,福建省环境卫生作业企业资信等级甲级。

公司建筑施工业务主要依托厦门市城市基础设施建设而展开,2013~2015 年公司工程施工板块收入规模呈现增长趋势,2015 年公司工程施工板块收入 4247.83 万元,同比增长 63.64%,主要系公司子公司百城交通新增拓道安办工程业务、同集路外围指引项目业务和管理服务业务等收入增加所致,毛利率为 25.53%。2016 年 1~3 月,公司工程收入为 891.91 万元,毛利率为 12.87%,整体看,公司工程施工板块收入规模快速提升成为公司整体营业收入重要组成部分。

(4) 高速公路

公司拥有作为自营项目筹资的高速公路一条,为南安(金淘)至厦门高速公路(厦门段)(以下简称“金安高速厦门段”)项目。该高速项目为收费还贷项目。

金安高速厦门段,主线起于泉州南安泉三高速公路金淘互通,经安溪进入厦门市同安区,终于集美区田厝,设厦门枢纽互通接沈海高速公路。项目同时设同安云埔至罗溪连接线,起于云埔枢纽互通,经莲花隧道,止于厦门市莲花镇与漳州市交界的罗溪。本项目在厦门境内路线全长 41.44 公里,其中主线段 29.72 公里,

连接线 11.72 公里。随着该项目的建成,有利于完善国家高速公路网和海西高速公路网布局,对加强厦漳泉城市联盟起到重要作用;同时将有利的推动海峡西岸经济区与泛珠三角区域的合作,促进区域经济合作交流、联动发展,进一步发挥厦门海港、空港优势,拓展腹地,促进物流业、旅游业发展,提高区域国防交通保障能力。

金安高速厦门段工程资金运作模式:由厦门市财政局按总投资的 35.68%拨付项目资本金,公司按总投资的 64.32%进行融资。

2009 年 6 月 9 日,福建省交通厅以闽交建【2009】95 号文对金安高速厦门段初步设计批复投资概算总额 42.57 亿元,截至 2016 年 3 月底,金安高速厦门段累计完成总投资 53.05 亿元,占项目概算的 124.62%(项目预计超概 10.78 亿元,超概部分尚未批复),目前,金安高速厦门段已完成投资 53.05 亿元,其中 42.76 亿元在公司在建工程和预付款项科目中反映,剩余投资金额为实际已完成投资,但尚未支付,不反映在公司账面资产中。2015 年,公司实现车流量及通行费收入分别为 12242 小客车辆/日和 9924.22 万元,主要为北站收费站、凤南收费站和莲花收费站的收入。2016 年 1~3 月,公司实现车流量及通行费收入分别为 13085 小客车辆/日和 2732.81 万元;由于金安高速厦门段项目未实现全线通车(目前仅实现主线通车),项目仍处于试运营阶段,收入冲减工程成本,不反映在营业收入科目中。

金安高速厦门段收费标准为一类车 0.6 元/公里,二类车 1.20 元/公里,三类车 1.68 元/公里,四类车 1.80 元/公里,五类车 2.10 元/公里,收费年限 15 年。作为自营项目,公司已将本条高速公路的收费权作为质押向银行贷款筹措建设资金。截至 2016 年 3 月底,公司已完成投资额中 27.32 亿元来自于银行借款。

根据金安高速厦门段最新可研报告,2016~2028 年,金安高速预计车流量回收金额合计 44.07 亿元,能够覆盖项目借款本金,对公司借款形成良好保障。

表 4 金安高速预计车流量及通行费收入情况

年份	预计车流量（小客车/日）	预计通行费收入（万元）
2016	27548	25001
2017	29589	26853
2018	31782	28843
2019	34136	30980
2020	36666	33275
2021	37522	34052
2022	38398	34848
2023	39295	35661
2024	40212	36494
2025	41151	37346
2026	42112	38218
2027	43095	39111
2028	44102	40024
合计	--	440706

资料来源：公司提供

截至 2016 年 3 月底，公司修建金安高速厦门段产生银行借款 27.32 亿元。该部分借款平均还款周期长，未来五年还款金额情况如下表。

表 5 金安高速未来 5 年银行借款偿还分布

（单位：亿元）

截至 2016 年 3 月底银行借款余额	2016 年还本金额	2017 年还本金额	2018 年还本金额	2019 年还本金额
27.32	2.30	4.70	2.58	2.57

资料来源：公司提供

表 6 截至 2016 年 3 月底公司房地产业务概况

项目名称	项目状态（在建/完工）	可售套数（套）	可售面积（平方米）	已售套数（套）	已售面积（平方米）
北湖绿洲花园一期	完工	575	62986.62	462	46595.91
北湖绿洲花园二期	完工	478	51322.96	252	23017.7

资料来源：公司提供

总体看，公司房地产业务的逐步开展，未来将要开发建成的北湖绿洲花园三期等项目有助于公司经营收入规模的扩大和整体盈利能力的提升。

厦门市及周边地区经济发展迅速。公司自营高速公路车流量有望快速增长，从而带动公司整体收入规模和现金流量状况的改善，增强对项目借款偿付的保障能力。此外，公司高速公路借款以长期借款为主，偿付期限长，金额分散，有效降低了本息集中偿付压力。

（5）商业房产租赁

公司拥有的商业物业主要有汇腾大厦和豪利大厦。汇腾大厦 1~5 层为公司所有物业，现全部出租，1~4 层出租给天虹百货，目前一年租金收入约 1000 万元。2015 年实现租金收入 1333.68 万元，2016 年 1~3 月实现租金收入 464.81 万元。豪利大厦总面积约 6 万平米，租金逐年递增，2015 年租金约 1782 万元，现大部分出租，2016 年 1~3 月实现租金收入 363.05 万元。毛利率方面，由于是房屋出租，故毛利率维持较高的水平；2015 年房屋租金毛利率为 57.35%；2016 年 1~3 月毛利率为 60.32%。

（6）房地产业务

公司房地产业务的主要运营主体为公司子公司杭州百达房地产开发有限公司。公司房地产收入是整体营业收入的重要补充。

2013~2015 年及 2016 年 1~3 月，公司房地产业务收入为 16244.30 万元、3075.58 万元、15007.48 万元和 1564.31 万元。

2. 在建及拟建工程

在建工程

截至 2016 年 3 月底，公司累计在建项目约 58 个，累计完成建安投资 145.86 亿元。

表 7 截至 2016 年 3 月底，公司主要在建项目情况（单位：万元，年）

项目名称	项目总投资	项目批复情况	截至 2016 年 3 月底 累计投资	2016 年 4-12 月计划 投资额	2017 年计划投资 额
翔安南路	143014	厦发改投资【2011】 238 号	132589	1000	5000
海翔大道（香山-鸿渐 山）二期完善工程	37722	厦发改投资【2011】 252 号	26680	500	2000
国道 324 改线（凤南七 路-白云大道）改线工程	18804	厦发改投资【2011】 133 号	6792	4000	1000
海翔大道二期完善工程 （孚莲-香山段）	174341	厦发改投资【2011】 299 号	120634	3000	2000
灌新路（环湾大道段-烟 厂）道路工程	114903	厦发改交能【2014】 118 号	41684	40000	30000
珠厝互通	26596	厦发改交 能【2013】128 号	16045	4000	3000
翔安大道沿线互通、跨 线桥交通完善工程	39808	厦发改交 能【2013】130 号	18500	2000	2000
同集路（集杏海堤-同安 城区段）提升改造工程	203423	厦发改交 能【2014】156 号	63217	85000	20000
海沧货运通道（马青路- 疏港通道段）工程	127526	厦发改交 能【2014】165 号	12510	25000	30000
海沧货运通道（疏港通 道-海翔大道段）工程	76572	厦发改交 能【2014】140 号	28022	25000	20000
海新路与翁角路立交工 程	51730	厦发改交 能【2014】150 号	15316	25000	10000
民安大道与海翔大道立 交工程	37462	厦发改交 能【2014】96 号	8000	15000	10000
其他项目	1323735	--	968658	92164	206000
合计	2375636	--	1458647	321664	341000

资料来源：公司提供

拟建工程

公司未来投资重点主要集中于市政代建项目，自营项目暂无大规模投资计划。公司计划总投资额合计 28 亿元，主要是对灌新路（灌口中路-环湾大道段）工程、海新路与海沧疏港通道立交工程、美山路共同沟、美峰生态公园

一期和翔安南路莲河片区造地一期工程（莲河码头地块）等项目投资。

总体看，公司未来投资规模较大，公司代建项目的资金来源主要为财政建设资金，是未来项目建设的重要保障。

表 8 公司主要拟建重大项目情况（单位：万元）

项目名称	项目概况	总投资	项目批复概 况	截至 2016 年 3 月底累计投 资	2016 年计划 投资	2017 年计划 投资
灌新路（灌口中路-环湾大道段）工程	灌新路等级为城市快速道，设计时速为 60km/h。是连接集美、海沧区的重要通道，连通国道 324、集美北大道、海翔大道、新阳大道及翁角路、海新路灯，本项目起点位于灌口立交，终点位于规划环湾大道，全长为 2.75km。	59700	厦发改交能 函[2015]454 号	--	5000	20000

海新路改造起点顺接阳光路分离式立交,改造终点位于新阳公路站以南顺接现海新路,改造长度 0.75km。疏港通道设计起点顺接疏港通道一期工程,设计终点 位于新阳公路站东侧接疏港通道工程,新建长度 1.5km。疏港通道主线上跨海新路,互通型式为十字混合枢纽互通。	45000	厦发改交能函[2014]99号	--	500	20000
项目位于环东海域美山路,起于乐海路,终于横九路,市政共同沟布置在美山路东侧绿化带、人行道及非机动车道下,全长约 7.9 公里,其中:乐海路至科技南路采用单仓,净断面 2.6 米×2.8 米,长度约 3.3 公里,科技南路至横九路采用双仓,净断面 2.1 米×2.8 米+2.3 米×2.8 米,长度约 4.6 公里。	30843	厦发改投资[2013]133号	--	750	5000
项目位于同安新城美峰生态组团内,一期工程西起同集路,东至同安湾,总面积约 65 公顷。	18573	厦发改审批[2016]25号	--	500	3000
项目南起莲河码头老岸堤线,北至莲花医院吹填地块,西起莲河存现状排水渠,东至泉厦交界处,面积 28.6 万平方米,吹填后地标高为 5.5m,淤泥吹填量 236.43 万立方米。取泥区位于大嶝大桥西南侧。	12151	厦发改资环[2016]59号	--	3000	6000
合计	166267		--	9750	54000

资料来源:公司提供

3. 未来发展

厦门市经济发展迅速,未来厦门市基础设施建设仍有较大投入,对公司代建业务发展形成良好支撑。厦门市代建项目偿债机制到位、财政实力强,公司项目代建业务经营风险较小。贸易板块上,公司依托厦门城市基础设施建设,在区域内有较好的市场前景,和较强的市场竞争力。未来公司高速公路运营业务和房地产业务的开展有助于公司整体收入规模的扩大和盈利能力的提升。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司 2013~2015 年审计报告已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,均出具了标准无保留意见。2016 年 1~3 月财务报表未经审计。

合并范围上,2013 年,公司于当年 6 月 29 日收到厦门市公路局厦路综(2013)12 号

《厦门市公路局关于同意百城公司将持有的翔安市政公司 60%股权转让至城业公司的批复》,公司将持有厦门市翔安区市政公用建设工程有限公司 60%股权以 741 万价格转让给厦门城业交通科技发展有限公司,故该公司不再纳入公司 2013 年合并报表范围;截至 2016 年 3 月底,为进一步推动厦门市政集团有限公司内部资源整合,公司根据《市政集团关于实施集团内部业务板块整合方案的通知》,以 2015 年 12 月 31 日作为资产转移移交日,在 2016 年 3 月底前将原由公司持有的百城商贸股权的 40%无偿划转至厦门市政建材有限公司。百城商贸仍将作为公司的并表子公司。2015 年 12 月 31 日百城商贸公司净利润为 354.22 万元,按划出 40%股权计算,公司合并范围净利润减少 141.96 万元,净资产减少 4800 万元,对公司影响不大。近三年公司合并范围变化对公司财务数据可比性影响有限。

截至 2015 年底,公司合并资产总额为 261.87 亿元,所有者权益为 66.25 亿元(含少

数股东权益 0.10 亿元)。2015 年, 公司实现营业收入 19.19 亿元, 利润总额 0.34 亿元。

截至 2016 年 3 月底, 公司合并资产总额为 270.47 亿元, 所有者权益为 66.38 亿元(含少数股东权益 0.09 亿元)。2016 年 1~3 月, 公司实现营业收入 5.62 亿元, 利润总额 0.17 亿元。

2. 资产质量

2013~2015 年, 公司资产总额持续增长, 年均增长 13.35%, 增长主要来自货币资金、在建工程及其他非流动资产的增加; 截至 2015 年底, 公司资产总额为 261.87 亿元, 构成以非流动资产为主, 占 88.70%。

流动资产

2013~2015 年, 公司流动资产快速增长, 年均增长 22.97%, 主要源自货币资金的增长。截至 2015 年底, 公司流动资产合计 29.58 亿元, 构成以货币资金(占 48.37%)、应收账款(占 12.42%)、预付款项(占 10.31%)和存货(占 22.10%)为主。

近三年, 公司货币资金快速增长, 年均增长 42.85%。截至 2015 年底, 公司货币资金 14.31 亿元, 同比增长 15.44%, 主要为银行存款(占 88.40%)和其他货币资金(占 11.60%)。

2013~2015 年, 公司应收账款变化不大, 年均下降 2.78%; 截至 2015 年底, 公司应收账款 3.67 亿元, 同比增长 18.11%, 主要系厦门百城金安高速公路有限公司 2015 年新增主线及罗溪连接线通行费收入所致。从账龄看, 1 年以内占比 75.73%、1~2 年以内占比 12.15%、2~3 年占比 3.76%、3 年以上占比 8.35%, 账龄较短。其中应收账款前五名合计占比 36.51%。公司累计计提坏账准备 0.31 亿元, 综合计提比例 7.67%。

近三年, 公司预付款项波动增长, 年均增长 23.34%。截至 2015 年底, 公司预付款项 3.05 亿元, 同比下降 7.06%。其中, 账龄在 1 年以内的占 81.34%, 1~2 年的占 0.70%, 2~3 年的

占 8.16%, 3 年以上的占 9.80%, 账龄短。从集中度来看, 预付款前五名且账龄均在 1 年以内全部为公司子公司百城商贸预付的钢材款和沥青款合计占比为 57.70%, 集中度较高。

2013~2015 年, 公司其他应收款波动增长, 年均增长 15.53%; 截至 2015 年底, 公司其他应收款 1.73 亿元, 同比下降 9.57%, 主要为应收杭州华达房地产开发有限公司和驻马店市华达房地产开发有限公司的往来款。公司计提坏账准备 0.84 亿元。

2013~2015 年, 公司存货不断增长, 年均增长 10.75%; 截至 2015 年底, 公司存货 6.54 亿元, 同比增长 14.76%; 其中库存商品占 40.98%, 开发产品(公司控股子公司杭州百达房地产开发有限公司正在开发的北湖绿洲花园项目三、四期)占 56.73%。公司未计提跌价准备。

非流动资产

2013~2015 年, 公司非流动资产不断增长, 年均增长 12.28%。截至 2015 年底, 公司非流动资产 232.29 亿元, 同比增长 15.14%, 构成主要以在建工程(占 17.43%)和其他非流动资产(占 78.46%)为主。

2013~2015 年, 公司在建工程年均增长 8.89%; 截至 2015 年底, 公司在建工程 40.48 亿元, 同比增长 5.58%。主要为南安(金淘)至厦门高速公路厦门段(期末余额 40.47 亿元)。

2013~2015 年, 公司其他非流动资产不断增长, 年均增长 14.02%; 截至 2015 年底, 公司其他非流动资产 182.26 亿元, 同比增长 18.61%, 主要包括工程支出(占 95.74%)、财政贷款利息(占 3.09%)和计提建设单位管理费(占 1.17%)。

截至 2016 年 3 月底, 公司资产合计 270.47 亿元, 其中流动资产占 10.11%, 非流动资产占 89.89%。与 2015 年底相比, 公司货币资金减少至 11.18 亿元, 较 2015 年底下降 21.87%; 预付款项快速上升至 4.63 亿元, 同比增长

51.83%。

整体看，公司资产规模持续增长，资产以非流动资产为主。流动资产中，货币资金占比较大，流动性较强；非流动资产中在建工程和其他非流动资产占比大，整体资产质量一般。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

近三年，公司所有者权益有所增长，年均增长 5.21%。截至 2015 年底，公司所有者权益合计 66.25 亿元（含少数股东权益 0.10 亿元），同比增长 10.68%，主要系厦门市财政局根据“厦财建（2015）87 号”批准拨入的国有资本金 6.16 亿元所致。归属于母公司所有者权益构成中，实收资本（占 96.66%）、资本公积（占 2.99%）、盈余公积（占 0.17%）和未分配利润（占 0.18%）。

截至 2016 年 3 月底，公司所有者权益合计 66.38 亿元（含少数股东权益 0.09 亿元）。

总体看，公司所有者权益基本上由实收资本构成。所有者权益稳定性较好。

负债

2013~2015 年，公司负债总额快速增长，年均增长 16.56%。截至 2015 年底，公司负债总额 195.62 亿元，同比增长 16.08%；其中流动负债（占 7.18%），非流动负债（占 92.82%）。公司以非流动负债为主。

2013~2015 年，公司短期借款变化不大，年均下降 0.13%；截至 2015 年底，公司短期借款 3.84 亿元，同比增长 13.68%，其中保证借款（占 73.96%）和信用借款（占 26.04%）。

2013~2015 年，公司应付票据波动增长，年均增长 19.38%。截至 2015 年底，公司应付票据快速增长至 3.75 亿元，同比增长 61.13%，全部为银行承兑汇票。

2013~2015 年，公司应付账款快速增长，年均增长 44.27%。截至 2015 年底，公司应付账款 1.34 亿元，同比增长 28.10%，主要为杭州百达二期 2015 年 10 月竣工交房时按照合同

金额计提二期应付未付工程款。

2013~2015 年，公司预收款项年均下降 4.84%。截至 2015 年底，公司预收款项快速下降至 0.81 亿元，同比下降 38.07%，主要系预收房款结转收入所致。

2013~2015 年，公司其他应付款波动中有所增长，年均增长 2.61%。截至 2015 年底，公司其他应付款 2.17 亿元，同比增长 11.03%，主要系商贸公司往来款增加所致。

2013~2015 年，公司其他流动负债大幅增长，年均增长 3441.05%。截至 2015 年底，受公司 2015 年成功发行“15 厦门百城 CP001”2 亿元的短期融资券的影响，公司其他流动负债为 2.00 亿元。

近三年，公司长期借款年均增长 6.70%，截至 2015 年底，公司长期借款 30.83 亿元，同比下降 4.49%，其中，质押借款（占 89.85%）主要是公司子公司厦门百城金安高速公路有限公司质押南安（金淘）至厦门高速公路（厦门段）项目合法有效的收费经营权所获得的贷款；抵押借款（占 10.15%）主要是公司子公司厦门汇腾房地产开发有限公司和厦门豪利房地产开发有限公司抵押的单位商场、停车位和部分用于出租的办公室。

截至 2015 年底，公司新增应付债券 2.00 亿元，全部为公司 2015 年成功发行“15 百城 MTN001”2 亿元中期票据。

2013~2015 年，公司其他非流动负债年均增长 18.14%；截至 2015 年底，公司其他非流动负债 148.74 亿元，同比增长 18.05%，主要系公司获得财政拨入的工程资金增加所致。

截至 2016 年 3 月底，公司负债合计 204.09 亿元，较 2015 年底增长 4.33%。公司其他应付款 5.25 亿元，同比增长 142.35%，主要系商贸公司往来款增加所致。非流动负债占比 91.62%，公司仍以非流动负债为主，其中长期借款小幅下降至 30.36 亿元，受工程建设推进，政府持续投入工程资金，公司其他非流动负债为 154.40 亿元，同比增长 3.80%。

2013~2015年，公司债务规模持续增长，年均增长12.43%；截至2015年底，公司全部债务42.42亿元，同比增长11.69%，主要系公司新增的短期融资券和中期票据所致。其中，短期债务占22.61%，长期债务占77.39%。截至2016年3月底，公司全部债务42.62亿元，短期债务占24.08%，长期债务占75.92%，短期债务占比有所上升。

从债务指标来看，截至2015年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为74.70%和39.04%，同比分别增加0.91个和0.22个百分点；长期债务资本化比率为33.14%，同比减少1.89个百分点。截至2016年3月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为75.46%、39.10%和32.77%。

总体看，公司负债以非流动负债为主，有息债务呈上升趋势，公司整体债务负担上升，长期债务占比高。

4. 盈利能力

2013~2015年，公司营业收入年均增长21.18%，2015年，公司整体营业收入快速上升，全年实现营业收入19.19亿元，同比增长60.34%。营业成本同比增长63.18%，增幅率高于营业收入。受此影响，2015年公司营业利润率较上年下降1.59个百分点至9.04%。

近三年，公司期间费用率分别为9.49%、10.35%和6.76%。公司期间费用控制水平有所提高，控制能力较强。

2013~2015年，受公司营业收入持续增长影响，公司实现营业利润分别为1225.19万元、2393.94万元和3478.65万元，净利润分别为373.11万元、398.56万元和343.84万元。

2016年1~3月，公司实现营业收入5.62亿元，占2015年整体营业收入的29.29%；营业利润率为6.94%，同比减少2.10个百分点；同期，公司利润总额0.17亿元。

公司整体营业收入有所上升，期间费用对利润侵蚀有所改善，但净利润保持在较低水

平，整体盈利能力较弱。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，近三年，公司流动比率和速动比率波动中有所上升，三年均值分别为221.10%和170.84%，2015年分别为210.52%和164.00%。公司经营现金流流动负债比三年分别为120.18%、50.39%和11.02%。截至2016年3月底，公司流动比率和速动比率分别为157.72%和122.37%，分别较2015年底减少了52.80个和41.63个百分点。考虑到公司现金流入规模较大及政府持续投入的工程资金，现金周转快，公司短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，2013~2015年，随公司债务规模逐年增长，公司全部债务/EBITDA三年分别为31.51倍、35.06倍和35.54倍。考虑到政府拨入项目资本金较为及时，公司长期偿债能力尚可。

截至2016年3月底，公司无对外担保。

截至2016年3月底，公司授信总额为61.28亿元，已使用38.62亿元，尚余22.66亿元，公司间接融资渠道较畅通。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（银行版，机构信用代码：G1035020300192940K），截至2016年7月13日，公司无未结清的不良信贷信息记录。总体看，公司过往债务履约情况正常。

7. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务状况，以及厦门市发展及财力水平和其对公司的各项支持的综合分析，公司整体抗风险能力很强。

八、结论

厦门作为中国首批实行对外开放的四个经济特区城市之一，是中国5个计划单列市之

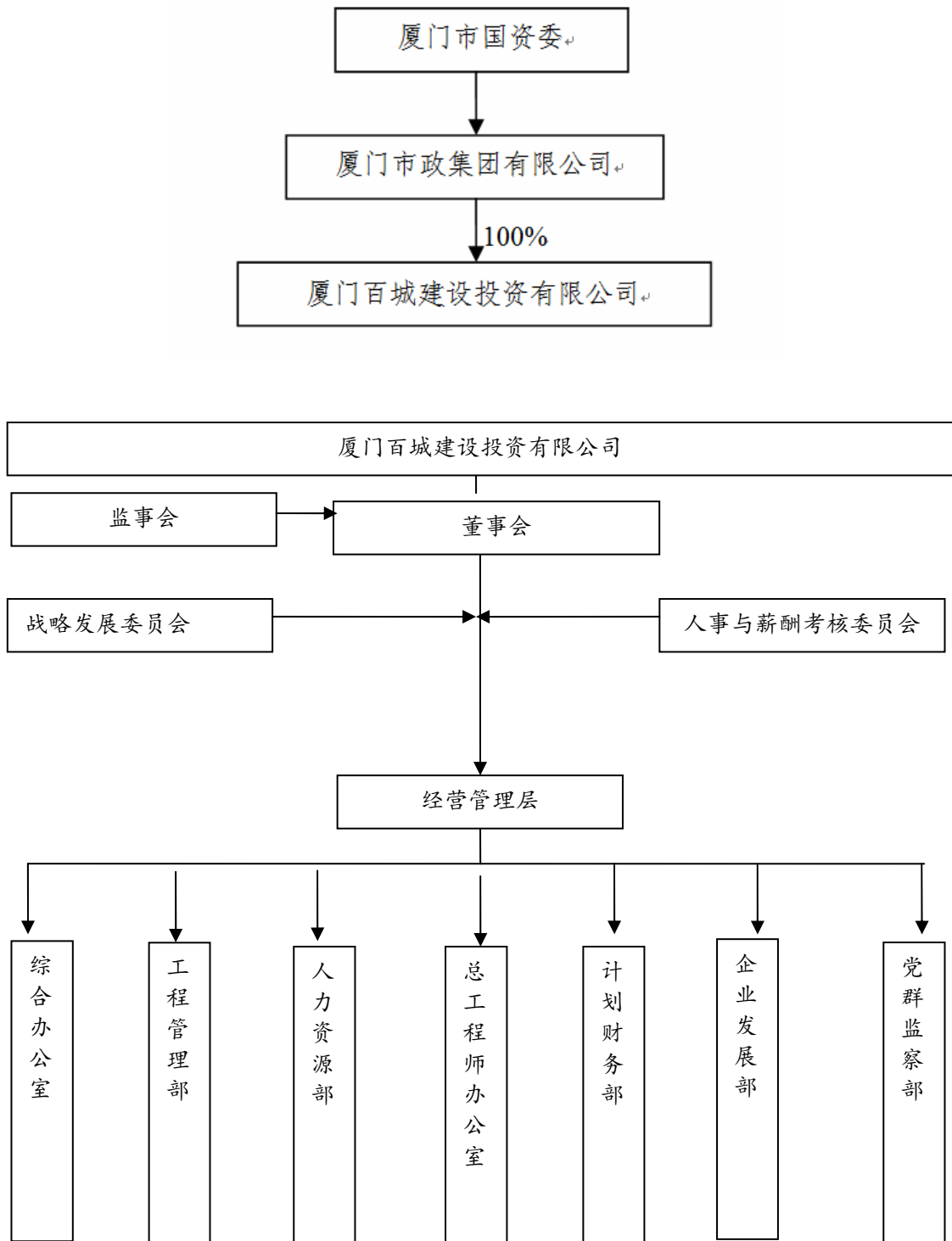
一，享有省级经济管理权限。近年来，厦门市经济总体保持快速稳定的发展态势，财政实力不断增强，为公司业务发展提供了良好的外部环境。

公司作为厦门市城市基础设施重要主体，代建业务在厦门市处于相对垄断地位，厦门市财政实力强，对公司在财政资金支持及资本金注入及债务本息偿还等方面支持力度大，等对公司整体经营发展和偿债水平形成有效支撑。

目前，公司在建工程规模逐步扩张，债务规模持续上升，存在一定的筹资压力。但考虑到厦门市经济发展迅速，财政实力不断增强，城市基础设施建设需求大，对公司未来业务发展形成有效支撑，厦门市的偿债保障措施到位，有助于维持公司信用状况的稳定。

总体看，公司主体长期信用风险很低。

附件 1 公司股权结构图及组织结构图



附件 2 截至 2016 年 3 月底全资及控股子公司情况

序号	子公司名称	持股比例	注册资本(万元)	层级
1	厦门百城金安高速公路有限公司	100%	140000.00	二级子公司
2	厦门豪利房地产开发有限公司	100%	24098.06	三级子公司
3	厦门百城商贸有限公司	100%	20000.00	二级子公司
4	厦门汇腾房地产开发有限公司	100%	26337.20	二级子公司
5	厦门百城建材有限公司	100%	10000.00	二级子公司
6	厦门百城交通工程咨询有限公司	100%	1000.00	二级子公司
7	杭州百达房地产开发有限公司	60%	7000.00	二级子公司
8	厦门百城置业有限公司	100%	600.00	二级子公司
9	福建惠安厦惠农业高科技开发有限公司	100%	500.00	二级子公司
10	厦门新正纺织有限公司	100%	280.00	二级子公司

附件 3 主要财务数据及指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年	16 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	7.01	12.60	14.51	11.18
资产总额(亿元)	203.82	228.37	261.87	270.47
所有者权益(亿元)	59.84	59.85	66.25	66.38
短期债务(亿元)	6.48	5.70	9.59	10.26
长期债务(亿元)	27.08	32.28	32.83	32.36
全部债务(亿元)	33.56	37.98	42.42	42.62
营业收入(亿元)	13.07	11.97	19.19	5.62
利润总额(亿元)	0.12	0.23	0.34	0.17
EBITDA(亿元)	1.06	1.08	1.19	--
经营性净现金流(亿元)	12.42	5.16	1.55	-1.53
财务指标				
销售债权周转次数(次)	3.28	3.32	5.34	--
存货周转次数(次)	2.02	1.92	2.82	--
总资产周转次数(次)	0.07	0.06	0.08	--
现金收入比(%)	104.54	104.49	110.81	115.43
营业利润率(%)	14.09	10.63	9.04	6.94
总资本收益率(%)	0.74	0.66	0.78	--
净资产收益率(%)	0.06	0.07	0.35	--
长期债务资本化比率(%)	31.15	35.03	33.14	32.77
全部债务资本化比率(%)	35.93	38.82	39.04	39.10
资产负债率(%)	70.64	73.79	74.70	75.46
流动比率(%)	189.32	259.91	210.52	157.72
速动比率(%)	137.74	204.30	164.00	122.37
经营现金流动负债比(%)	120.18	50.39	11.02	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.53	0.50	0.53	--
全部债务/EBITDA(倍)	31.51	35.06	35.54	--

注：2016 年一季度财务数据未经审计。

附件 4 有关计算指标的计算公式（新准则）

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/主营业务收入×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%
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%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 5 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，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。

级别设置	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

联合资信评估有限公司关于 厦门百城建设投资有限公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在厦门百城建设投资有限公司主体长期信用等级有效期内每年进行定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

厦门百城建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。厦门百城建设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件，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厦门百城建设投资有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现厦门百城建设投资有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整主体长期信用等级。

如厦门百城建设投资有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如厦门百城建设投资有限公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送厦门百城建设投资有限公司、主管部门、交易机构等。

