

信用评级公告

联合〔2023〕3203号

联合资信评估股份有限公司通过对招商局漳州开发区有限公司及其拟发行的2023年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定招商局漳州开发区有限公司主体长期信用等级为AA，招商局漳州开发区有限公司2023年度第一期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年五月二十四日

招商局漳州开发区有限公司 2023年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA

担保方信用等级：AAA

本期中期票据信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行规模：10.00 亿元

本期中期票据期限：不超过 5 年（含）

担保方式：由招商局蛇口工业区控股股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：拟用于归还公司即将到期的债务融资工具

评级时间：2023 年 5 月 24 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
一般工商企业信用评级方法	V4.0.202208
一般工商企业信用评级模型 (打分表)	V4.0.202208

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：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果	
经营风险	C	经营环境	宏观和区域风险	2	
			行业风险	2	
		自身竞争力	基础素质	3	
			企业管理	2	
			经营分析	3	
财务风险	F3	现金流	资产质量	4	
			盈利能力	3	
			现金流量	2	
		资本结构		2	
		偿债能力		3	
		指示评级			
		个体调整因素：--			
个体信用等级				a ⁺	
外部支持调整因素：股东支持				+2	
评级结果				AA	

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

招商局漳州开发区有限公司（以下简称“公司”或“招商漳州”）为招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）旗下负责漳州招商局经济技术开发区整体开发的运营主体，在业务协同和融资方面可得到股东的有力支持；公司土地储备较为丰富且获取成本低。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司收入实现水平与漳州招商局经济技术开发区经济发展、房地产行业运行和地区财政情况关系密切、2022 年公司盈利水平下降、应收账款对资金形成一定占用及债务期限结构有待优化等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

2022 年，公司经营活动现金流和 EBITDA 对本期中期票据发行后长期债务覆盖程度均较弱。

本期中期票据由招商蛇口提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。招商蛇口在业务规模和品牌影响力等方面具有极强的优势，整体运营状况良好，其担保有效提升本期中期票据本息偿付的安全性。

未来，随着土地一级开发和回款的逐步推进，公司经营况有望保持良好。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 股东背景良好，公司在业务协同和融资方面可得到招商蛇口有力支持。公司为招商蛇口旗下负责漳州招商局经济技术开发区整体开发的运营主体，招商蛇口在厦门、漳州的已有布局与公司可形成战略协同；融资方面，截至 2023 年 3 月底，招商蛇口为公司中期票据提供担保 17.00 亿元。

2. 公司土地资源较丰富，获取成本低，为未来发展提供支撑。公司自有土地的取得时间主要在漳州开发区建区之初，获取成本低。截至 2022 年底，公司共有土地储备 9748 亩（包含双鱼岛、不含海域使用权），规模较大，可为公司未来发展提供支撑。

3. 担保方实力强，有效提升了本期中期票据的信用水平。本期中期票据由公司控股股东招商蛇口提供本息全额无条件

分析师：张超 赵兮

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

不可撤销连带责任保证担保。招商蛇口在业务规模和品牌影响力等方面具有极强的优势，整体运营状况良好，其担保有效提升了本期中期票据本息偿付的安全性。

关注

1. **土地一级开发收入实现受区域经济发展、房地产行业运行和当地政府财政实力影响大。**2022年，公司盈利水平下降，同时较大规模应收账款对资金形成一定占用。公司一级开发业务营业收入主要来自政府支付的收储补偿收入及平整土地的劳务报酬，土地出让节奏受区域经济发展和房地产行业运行情况较大；经营性现金流中政府性资金流入占比较高，公司回款情况受到当地政府财政实力的影响较大。2022年，受房地产行业下行影响，公司未安排商住用地出让，营业总收入同比下降49.82%，利润总额为负；同时，公司应收账款规模较大且账龄偏长，对公司资金形成一定占用

2. **债务期限结构有待优化。**截至2023年3月底，公司全部债务41.80亿元，其中短期债务占49.80%，现金短期债务比为0.31倍，2023年公司存在一定的债务集中到期压力，其中债券到期规模为17.00亿元；同时公司经营活动现金流入规模较小，偿债较为依赖借新还旧。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产(亿元)	11.60	11.40	6.64	6.56
资产总额(亿元)	100.97	99.99	93.87	94.20
所有者权益(亿元)	48.48	49.29	47.28	47.52
短期债务(亿元)	7.02	12.62	19.59	20.82
长期债务(亿元)	35.80	32.21	21.59	20.98
全部债务(亿元)	42.82	44.83	41.18	41.80
营业总收入(亿元)	11.22	12.87	6.46	1.78
利润总额(亿元)	2.44	1.72	-0.65	0.35
EBITDA(亿元)	5.03	4.18	1.59	--
经营性净现金流(亿元)	1.41	0.61	1.43	-0.24
营业利润率(%)	36.48	32.41	25.36	43.09
净资产收益率(%)	4.22	2.35	-3.82	--
资产负债率(%)	51.99	50.70	49.63	49.55
全部债务资本化比率(%)	46.90	47.63	46.55	46.80
流动比率(%)	432.21	388.27	264.68	258.43
经营现金流动负债比(%)	9.12	3.54	6.04	--
现金短期债务比(倍)	1.65	0.90	0.34	0.31
EBITDA 利息倍数(倍)	2.58	2.40	1.00	--
全部债务/EBITDA(倍)	8.52	10.72	25.88	--
公司本部(母公司)				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额(亿元)	83.95	85.65	82.56	83.16
所有者权益(亿元)	44.38	45.46	43.63	43.93
全部债务(亿元)	32.69	35.40	34.08	34.71
营业总收入(亿元)	6.09	9.43	3.14	1.34
利润总额(亿元)	1.21	1.80	-0.63	0.41
资产负债率(%)	47.14	46.92	47.16	47.17
全部债务资本化比率(%)	42.42	43.78	43.85	44.13
流动比率(%)	378.35	301.47	212.06	204.58
经营现金流动负债比(%)	7.08	-5.06	2.79	--

注: 1. 本报告中数据不加特别注明均为合并口径; 2. 2020-2022 年财务数据均采用审计报告期末数; 3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币; 4. 2021-2022 年和 2023 年 3 月合并口径和母公司口径货币资金包含存放财务公司款项, 2021 年合并口径短期财务公司借款和长期财务公司借款分别调入短期债务和长期债务, 母公司债务未调整; 5. 公司 2023 年 1-3 月财务数据未经审计, 相关指标未年化; 4. “--”表示数据计算无意义

资料来源: 联合资信依据公司财务报告整理

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	2022/07/07	蒋智超 张超	一般工商企业信用评级方法(V3.1.202204) 一般工商企业主体信用评级模型(V3.1.202204)	阅读全文
AA	稳定	2020/05/20	蒋智超 柳丝丝	一般工商企业信用评级方法(V3.0.201907) 一般工商企业信用评级模型(V3.0.201907)	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; 2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受招商局漳州开发区有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，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。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

招商局漳州开发区有限公司

2023 年度第一期中期票据信用评级报告

一、主体概况

招商局漳州开发区有限公司（以下简称“公司”或“招商漳州”）原名为“招商局中银漳州经济开发区有限公司”，由招商局集团（香港）有限公司、中国建设投资（香港）有限公司、福建投资开发总公司、福建省漳州市人民政府、国家交通投资公司、福建省龙海县人民政府以及福建省港航局七方共同于 1992 年 10 月设立。成立以来历经多次增资及股权转让，截至 2023 年 3 月底，公司注册资本 26.00 亿元，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”，股票代码“001979.SZ”）为公司控股股东；公司的实际控制人为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

2018 年 11 月，招商蛇口以其持有公司 78% 股权作为质押向国家开发银行申请并购贷款，该贷款期限为 2018 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 12 日。截至 2023 年 3 月底，招商蛇口持有的公司股权处于质押状态。

成立至今，公司主要围绕漳州招商局经济技术开发区（以下简称“漳州开发区”）进行整体开发。公司主营业务为园区业务，主要包括一级土地开发、园区开发及运营、市政基础设施代建及其他业务等。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 93.87 亿元，所有者权益 47.28 亿元（含少数股东权益 1.31 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 6.46 亿元，利润总额-0.65 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 94.20 亿元，所有者权益 47.52 亿元（含少数股东权益 1.34 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.78 亿元，利润总额 0.35 亿元。

公司注册地址：福建省漳州市招商局漳州开发区内；法定代表人：黄强中。

二、本期中期票据概况

公司本次拟申请注册总额度为 17.00 亿元的中期票据。本期中期票据名称为“招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据”（以下简称“本期中期票据”），拟发行额度为 10.00 亿元，发行期限为不超过 5 年（含）；偿还方式为按年付息，到期一次还本；本期中期票据采用固定利率方式，由集中簿记建档结果确定。

本期中期票据募集资金用途为归还公司即将到期的债务融资工具。

本期中期票据由招商蛇口提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

三、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年，地缘政治局势动荡不安，世界经济下行压力加大，国内经济受到极端高温天气等多重超预期因素的反复冲击。党中央、国务院坚持稳中求进总基调，加大了宏观政策实施力度，及时出台并持续落实好稳经济一揽子政策和接续政策，着力稳住经济大盘，保持经济运行在合理区间。

经初步核算，2022 年全年国内生产总值 121.02 万亿元，不变价同比增长 3.00%。分季度来看，一季度 GDP 稳定增长；二季度 GDP 同比增速大幅回落；三季度同比增速反弹至 3.90%；四季度经济同比增速再次回落至 2.90%。

生产端：农业生产形势较好，工业、服务业承压运行。2022 年，第一产业增加值同比增长 4.10%，农业生产形势较好；第二、第三产业增加值同比分别增长 3.80%、2.30%，较 2021 年

两年平均增速¹（分别为 5.55%、5.15%）回落幅度较大，主要是受需求端拖累，工业、服务业活

动放缓所致。

表 1 2018 - 2022 年中国主要经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
GDP 总额（万亿元）	91.93	98.65	101.36	114.92	121.02
GDP 增速（%）	6.75	6.00	2.20	8.40(5.25)	3.00
规模以上工业增加值增速（%）	6.20	5.70	2.80	9.60(6.15)	3.60
固定资产投资增速（%）	5.90	5.40	2.90	4.90(3.90)	5.10
房地产投资增速（%）	9.50	9.90	7.00	4.40(5.69)	-10.00
基建投资增速（%）	3.80	3.80	0.90	0.40(0.65)	9.40
制造业投资增速（%）	9.50	3.10	-2.20	13.50(4.80)	9.10
社会消费品零售总额增速（%）	8.98	8.00	-3.90	12.50(3.98)	-0.20
出口增速（%）	9.87	0.51	3.62	29.62	7.00
进口增速（%）	15.83	-2.68	-0.60	30.05	1.10
CPI 涨幅（%）	2.10	2.90	2.50	0.90	2.00
PPI 涨幅（%）	3.50	-0.30	-1.80	8.10	4.10
社融存量增速（%）	10.26	10.69	13.30	10.30	9.60
一般公共预算收入增速（%）	6.20	3.80	-3.90	10.70(3.14)	0.60
一般公共预算支出增速（%）	8.70	8.10	2.80	0.30(1.54)	6.10
城镇调查失业率（%）	4.93	5.15	5.62	5.12	5.58
全国居民人均可支配收入增速（%）	6.50	5.80	2.10	8.10(5.06)	2.90

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以美元计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、全国居民人均可支配收入增速为实际增长率，表中其他指标增速均为名义增长率；4. 社融存量增速为期末值；5. 城镇调查失业率为年度均值；6. 2021 年数据中括号内为两年平均增速
资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端：消费同比出现下降，固定资产投资相对平稳，出口下行压力显现。消费方面，2022 年，社会消费品零售总额 43.97 万亿元，同比下降 0.20%，消费需求特别是餐饮等聚集型服务消费需求回落明显。投资方面，2022 年，全国固定资产投资完成额（不含农户）57.21 万亿元，同比增长 5.10%，固定资产投资在稳投资政策推动下实现平稳增长。其中，房地产开发投资持续走弱，是固定资产投资的主要拖累项；基建和制造业投资实现较快增长。外贸方面，2022 年，中国货物贸易进出口总值 6.31 万亿美元。其中，出口金额 3.59 万亿美元，同比增长 7.00%；进口金额 2.72 万亿美元，同比增长 1.10%；贸易顺差达到 8776.03 亿美元，创历史新高。四季度以来出口当月同比转为下降，主要是受到海外需求收缩叠加高基数效应的影响，出口下行压力显现。

消费领域价格温和上涨，生产领域价格涨幅回落。2022 年，全国居民消费价格指数（CPI）

上涨 2.00%，涨幅比上年扩大 1.10 个百分点。其中，食品价格波动较大，能源价格涨幅较高，核心 CPI 走势平稳。2022 年，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）上涨 4.10%，涨幅比上年回落 4.00 个百分点。其中，输入性价格传导影响国内相关行业价格波动，与进口大宗商品价格关联程度较高的石油、有色金属等相关行业价格涨幅出现不同程度的回落；能源保供稳价成效显著，煤炭价格涨幅大幅回落，但煤炭价格仍处高位，能源产品稳价压力依然较大。

社融口径人民币贷款、表外融资和政府债券净融资推动社融规模小幅扩张。2022 年，全国新增社融规模 32.01 万亿元，同比多增 6689 亿元；2022 年末社融规模存量为 344.21 万亿元，同比增长 9.60%，增速比上年同期下降 0.70 个百分点。分项看，2022 年以来积极的财政政策和稳健的货币政策靠前发力，政府债券净融资和社融口径人民币贷款同比分别多增 1074 亿元和 9746 亿元，支撑社融总量扩张；表外融资方

¹为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的 2021 年两年平均增速为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

面,委托贷款、信托贷款和未贴现银行承兑汇票同比分别多增 5275 亿元、少减 1.41 万亿元和少减 1505 亿元,亦对新增社融规模形成支撑。

财政政策积极有为,民生等重点领域支出得到有力保障,财政收支矛盾有所加大。2022 年,全国一般公共预算收入 20.37 万亿元,同比增长 0.60%,扣除留抵退税因素后增长 9.10%。2022 年,各项税费政策措施形成组合效应,全年实现新增减税降费和退税缓税缓费规模约 4.20 万亿元。支出方面,2022 年全国一般公共预算支出 26.06 万亿元,同比增长 6.10%。民生等重点领域支出得到有力保障,卫生健康、社会保障和就业、教育及交通运输等领域支出保持较快增长。2022 年,全国一般公共预算收支缺口为 5.69 万亿元,较上年(3.90 万亿元)显著扩大,是除 2020 年之外的历史最高值,财政收支矛盾有所加大。

稳就业压力加大,居民收入增幅显著回落。2022 年,全国各月城镇调查失业率均值为 5.58%,高于上年 0.46 个百分点,受经济下行影响,中小企业经营困难增多,重点群体就业难度也有所加大,特别是青年失业率有所上升,稳就业面临较大挑战。2022 年,全国居民人均可支配收入 3.69 万元,实际同比增长 2.90%,较上年水平显著回落。

2. 宏观政策和经济前瞻

2023 年宏观政策的总基调是稳中求进,做好“六个统筹”,提振发展信心。2022 年 12 月,中央经济工作会议指出 2023 年要坚持稳字当头、稳中求进,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,加大宏观政策调控力度,加强各类政策协调配合,形成共促高质量发展合力。积极的财政政策要加力提效,稳健的货币政策要精准有力,产业政策要发展和安全并举,科技政策要聚焦自立自强,社会政策要兜牢民生底线。会议指出,要从战略全局出发,从改善社会心理预期、提振发展信心入手,纲举目张做好以下工作:一是着力扩大国内需求,把恢复和扩大消费摆在优先位置;二是加快建设现代化产业体系;三是

切实落实“两个毫不动摇”;四是更大力度吸引和利用外资;五是有效防范化解重大经济金融风险。

2023 年,世界经济滞胀风险上升,中国经济增长将更多依赖内需。2022 年,俄乌冲突推升了能源价格,加剧了全球的通胀压力。2023 年,在美欧货币紧缩的作用下,全球经济增长或将进一步放缓,通胀压力有望缓和,但地缘政治、能源供给紧张、供应链不畅等不确定性因素仍然存在,可能对通胀回落的节奏产生扰动。总体来看,2023 年,世界经济滞胀风险上升。在外需回落的背景下,2023 年,中国经济增长将更多依赖内需,“内循环”的重要性和紧迫性更加凸显。随着存量政策和增量政策叠加发力,内需有望支撑中国经济重回复苏轨道。

四、行业及区域环境分析

1. 土地开发与整理行业分析

土地开发整理业务是由政府主导、需求稳定、风险较低的经营业务,随着中国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高,土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

土地开发整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途,对一定区域范围内的土地,依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整,并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”“五通一平”的建设条件行为。土地的开发整理能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题,有利于政府合理规划辖区范围的用地指标,宏观调控土地资源的可持续利用。土地开发整理是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段,城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点,充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地开发整理行业的不断发展,土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾,使得土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态,土地开发整理行业具有良好的发展前景。

2. 房地产行业分析

(1) 房地产行业概况

2022 年，房地产市场延续 2021 年下半年来以来的低迷状态，商品房销售萎靡，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。

2022 年，受宏观经济下行以及前期调控政策对市场传导作用的滞后显现等因素影响，国内房地产市场景气度继续下行；叠加融资端受阻，发生流动性风险的房企数量持续增加，大量项目“烂尾”引发的“停工断贷潮”进一步降低市场预期。

房地产开发投资方面，2022 年，全国房地产开发投资首次出现负增长，全年房地产开发投资累计同比下降 10.00% 至 13.29 万亿元，降幅较前 11 月继续扩大。其中住宅投资、办公楼投资和商业营业用房投资均同比下降。

新开工方面，2022 年以来房地产行业景气度尚未恢复，受“保交付”等政策影响，房企新开工意愿持续下降，2022 年新开工面积同比下降 39.40%。从施工面积看，2022 年全国房屋施工面积达 90.50 亿平方米，同比下降 7.20%。同期全国房屋竣工面积 8.62 亿平方米，同比下降 15.00%。

商品房销售方面，2022 年，商品房销售额 13.33 万亿元，商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比分别下降 26.70% 和 24.30%。其中住宅销售面积 11.46 亿平方米，同比下降 26.80%。销售的下行一方面系经济下行背景下居民收入预期下降，另一方面系在房企风险事件不断，全国范围内“停工断贷”等负面事件影响下市场预期持续走低。2022 年 12 月单月全国商品房销售额和面积同比分别下降 27.65% 和 31.53%，降幅较上月有所收窄，但销售复苏力度仍显薄弱。商品房销售均价方面，2022 年全国商品房销售均价为 9814 元/平方米，同比下降 3.21%。房企仍采用“以价换量”方式加快销售，但对销售规模贡献不大。

(2) 土地市场与信贷环境

2022 年以来，全国土地市场热度不高，供

求规模齐跌；央企、国企及地方城投企业仍为拿地主力军，大部分民企仍谨慎投资。2022 年，房地产开发到位资金同比回落，在融资端政策扶持下房企信贷环境有望逐步修复，但仍面临较大销售回款压力。

土地市场方面，2022 年，受部分城市调整集中供地批次等因素影响，全国土地供应量有所下降；根据中指研究院数据，2022 年全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 76632.38 万平方米，同比下降 36.29%；成交规划建筑面积 62002.26 万平方米，同比下降 31.09%；平均溢价率为 3.12%，较 2021 年同期下降 7.8 个百分点。在土地市场低迷背景下，尽管部分城市放松土拍门槛并推出优质地块，但整体土拍市场热度不高，央企、国企及地方城投企业仍为拿地主力军；除个别优质民营房企开始发力拿地外，大部分民企仍谨慎投资。据统计，2022 年地方城投企业拿地金额同比有所增长，但拿地开工率显著弱于非城投房企，托底现象较为明显。城市间土拍热度有所分化，具体来看，上海、杭州和北京为 22 城集中供地城市土地成交金额前三名，年内均完成四轮集中土拍。上海年内土拍热度保持平稳，四轮土拍保持“零流拍”记录，但冷热分化明显，过半地块仍以底价成交；杭州作为长三角热点城市，经济发展较快、人口持续净流入，土拍成交金额维持高位且本土民企参与热情高；北京土地供应规模较小，市场参与积极性保持较高，板块冷热分化亦显著。天津、沈阳及长春等城市土拍市场热度持续较差。根据 CREIS 数据，2022 年 1—11 月，全国住宅用地流拍撤牌率为 21.30%，同比下降 1.30 个百分点，土地流拍率仍处高位。

2022 年受行业销售下行影响，房地产开发到位资金 14.90 万亿元，同比下降 25.90%，降幅较前 11 月扩大 0.20 个百分点。从房地产开发到位资金来源看，2022 年国内贷款同比下降 25.40%，其中 2022 年 12 月单月环比增长 50.91%，在融资端政策扶持下房企信贷环境有所修复；其他资金（定金及预收款以及个人按揭贷款）和自筹资金仍为房地产开发到位资金的

主要来源，2022 年需求端购房情绪萎靡致使其其他资金同比下降 30.03%，自筹资金占比上升较

快，房企面临较大销售压力，对销售回款依赖仍较强。

表 2 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况

资金来源	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
国内贷款	25228.77	14.13	26675.94	13.81	23296.00	11.58	17388.00	11.67
利用外资	175.72	0.10	192.00	0.10	107.00	0.05	78.00	0.05
自筹资金	58157.84	32.56	63376.65	32.82	65428.00	32.53	52940.00	35.54
其他资金	95046.26	53.21	102870.31	53.27	112301.00	55.83	78573.00	52.74
其中：定金及预收款	61358.88	34.35	66546.83	34.46	73946.00	36.76	49289.00	33.08
个人按揭贷款	27281.03	15.27	29975.81	15.52	32388.00	16.10	23815.00	15.99
合计	178608.59	100.00	193114.90	100.00	201132.00	100.00	148979.00	100.00

资料来源：Wind，联合资信整理

(3) 政策环境

2022 年以来，面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022 年 11 月，融资端利好集中释放，“四箭齐发”将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但仍需观察政策传导速度及落地效果。

央在“房住不炒”的总基调下，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展为目标，2022 年调控政策逐步松绑转向宽松。2022 年 4

月，中央政治局会议强调支持刚需和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，部分城市限购限贷等政策有所放松；7 月，各地“停贷”事件迅速发酵，监管层面高度重视，将协助地方政府推进“保交楼、保民生、保稳定”的工作；10 月，中共二十大报告明确坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；12 月，中央经济工作会议强调确保房地产市场平稳发展，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

表 3 2022 年以来中央层次房地产行业总基调政策

时间	政策来源	主要内容
2022 年 3 月	全国两会	继续保障好群众住房需求。坚持“房住不炒”定位，探索新发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，“稳地价、稳房价、稳预期”，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022 年 3 月	国务院金融委等	关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险
2022 年 3 月	财政部	今年内不具备扩大房地产税改革试点城市条件
2022 年 4 月	中央政治局会议	要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展
2022 年 7 月	中央政治局会议	要稳定房地产市场，坚持“房住不炒、因城施策”，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生
2022 年 8 月	国务院常务会议	支持刚性和改善性住房需求，地方要用好“一城一策”政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款
2022 年 9 月	央行、银保监会	完善大型企业债务风险监测和处置，保证房地产融资平稳有序。允许部分城市阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限
2022 年 10 月	中共二十大	坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
2022 年 11 月	国务院常务会议	落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策，指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展

2022 年 12 月	中央经济工作会议	要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡
2023 年 1 月	央行、银保监会	建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限

资料来源：联合资信整理

从融资层面的政策看，2022 年以来面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，融资政策持续改善。2022 年 11 月，从金融“16 条”到“地产行业四支箭”融资政策陆续落地，融资端利好集中释放。2023 年 1 月，相关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，同时将

完善针对 30 家试点房企的“三线四档”部分参数设置。当前行业供需两侧政策支持导向明显，从银行信贷支持、债券融资帮扶到股权融资松绑层层突破，将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但仍需观察政策传导速度及落地效果。

表 4 2022 年以来房地产融资相关政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2022 年 1 月	住建部、央行和银保监会	地方要采取招标形式确定预售资金监管的银行，在预售资金监管额度方面由各地的市县级城乡建设部门根据项目工程造价、项目情况等多方面进行核定。当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由开发商提取自由使用。但涉及到具体拨付的节点时由各地的市县级城乡建设部门确定
2022 年 2 月	央行、银保监会	保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理
2022 年 4 月	央行、外汇局	出台 23 条政策举措支持实体经济，金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放
2022 年 5 月	证监会	积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施 REITs 试点范围
2022 年 5 月	银保监会	要督促银行保险机构坚持“房住不炒”的定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务
2022 年 9 月	央行、银保监会	完善大型企业债务风险监测和处置，保证房地产融资平稳有序。允许部分城市阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限
2022 年 11 月	央行、银保监会	金融“16 条”措施支持稳定房地产开发贷款投放，个人投资者贷款合理需求，开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，保持债券融资和资管产品融资稳定，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励金融机构为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，房地产项目并购金融支持，延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排、鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券
2022 年 11 月	银保监会、住建部、央行	允许商业银行与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务
2022 年 11 月	证监会	密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资
2022 年 11 月	证监会	恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用
2022 年 11 月	央行、银保监会	商业银行境外分支行要加大对优质房企内保外贷业务的支持力度，加快项目落地
2023 年 1 月	央行、银保监会	有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，针对专注主业、合规经营、资质良好，具有一定系统重要性的优质房企，重点推进“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四个方面共 21 项工作任务，引导优质房企资产负债表回归安全区间；合理延长房地产贷款集中度管理制度过渡期，完善针对 30 家试点房企的“三线四档”规则，在保持规则整体框架不变的基础上，完善部分参数设置

资料来源：联合资信整理

3. 区域经济概况

漳州开发区在区位及港口条件方面具备优势，具有国家级开发区审批管理权限，以及福建省政府赋予的地市一级经济管理权限。2022 年，漳州开发区地区生产总值、工业投资

和地方一般公共预算等经济指标向好，但房地产开发投资下滑。

漳州开发区位于中国东南沿海，厦门湾南岸，距离厦门 3.5 海里。漳州开发区于 1992 年由国家交通部、福建省人民政府、招商局集团

为服务对台“三通”谋划创办。漳州开发区以“前港—中区—后城”（PPC）模式进行成片开发，由招商局集团主导经营管理。

漳州开发区分为临港工业区（一区）、行政科教商住区（二区）、高科技产业园区（三区）

以及港口工业区（四区）四个功能区，第四区为深水港区。辖区面积 56.17 平方公里，其中国家级经济技术开发区规划面积为 31.4 平方公里。

图 1 漳州开发区总体规划图



资料来源：公司提供

漳州开发区自然岸线长 28 公里，-8 米以下深水岸线长达 13 公里，可建 33 个万吨级以上泊位。目前已建成 16 个码头泊位，其中 3.5 万吨级以上泊位 10 个，2 个 15 万吨级集装箱泊位是福建省目前最大的集装箱泊位，港口年吞吐能力达 4000 万吨以上，成为“对台货物直航港”和福建省最大的散杂货公共码头之一。辖区内的招银港区是福建省重要的粮食、木材、钢材三大货物集散地，是我国东南沿海最大的粮食、进口木材集散地，是全国第一批进境粮食指定口岸，并跻身“中国十强进口木材港口”，年均木材进口量超过 160 万立方米。

漳州开发区已初步形成交通机械制造业、金属制品加工业、粮油食品加工业三大临港产业集群，代表企业有豪氏威马（中国）有限公

司、路易达孚集团、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司等。漳州开发区以港口经济为主导，打造高端装备制造业、食品产业、现代物流产业和文旅健康产业、数字化产业的“3+2”产业体系。

2022 年，漳州开发区地区生产总值 140.96 亿元，同比增长 8.2%；规模以上工业增加值同比增长 11.3%；工业投资 12.58 亿元，同比增长 61.1%；固定资产投资额 30.07 亿元，同比增长 14.7%；房地产开发投资 8.71 亿元，同比下降 23.1%。2022 年，漳州开发区地方一般公共预算收入 8.40 亿元，同比增长 10.4%。

未来几年，漳州开发区将着力发展招商局·芯云谷、海韵冷链物流园等重点园区项目，并积极引进文化创意产业、特色旅游业等新兴

产业，以期实现“活力产业、生态文明、健康生活”的滨海新城目标。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至2023年3月底，公司注册资本26.00亿元，实收资本26.00亿元；招商蛇口持有公司78%股权，为公司控股股东；招商局集团为公司实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司利用与漳州开发区管委会的政企合作体制优势，围绕漳州开发区进行整体开发，在区域内具备主导优势，土地储备较充足。

根据漳州开发区管委会与公司签订的《漳州招商局经济技术开发区管理委员会与招商局漳州开发区有限公司合作协议书》，漳州开发区管委会将行政管辖内的区域整体开发事项全部委托公司进行合作开发。

自1992年成立至今，公司主要围绕漳州开发区进行整体开发，经过近30年的发展，储备了丰富的土地资源。截至2022年底，公司共有土地储备9748亩（包含双鱼岛、不含海域使用权），包括工业用地1116亩，港航物流用地3352亩，商业用地1288亩，住宅用地871亩，市政用地3122亩。

3. 企业信用记录

公司过往债务履约状况良好。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》，截至2023年4月19日，公司本部已结清信贷信息记录中有5笔关注类短期借款（上述5笔关注类短期借款均已于2003年正常还款并结清，经公司出具说明，未涉及逾期支付本息情况），无未结清不良信贷记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至2023年5月23日，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

1. 法人治理结构

按照《公司法》等相关法律法规，公司建立了较为健全的法人治理结构。

公司按照《公司法》等法律法规要求规范运作，严格执行《公司章程》等规章制度，建立了董事会、监事会、经理层分立的治理结构及经营、决策、监督相互制衡的管理机制。

根据公司章程，公司设股东会，为公司的最高权力机构，由全体股东组成。公司董事会由13名成员组成，设董事长1名。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责。公司监事会成员3人，其中职工监事1名，设监事会主席1人。公司设立经营机构，设总经理1名，副总经理若干名，负责公司日常管理工作，由董事会聘请或者解聘。

2. 管理水平

公司建立了规范的管理制度，现有制度能够满足公司发展要求，整体管理水平较高。

公司设立了较完善的内部控制、财务管理、投资管理、人事管理体系，对公司的重大事项决策以及日常管理进行规范。

预算管理方面，公司依据《招商局集团财务管理制度》《招商局集团内部控制规定-财务预算》《招商蛇口预算编制及审批管理流程》及其他法律法规的要求，结合自身具体情况制定了《全面预算管理办法》，对公司预算编制、审批、执行、调整、分析及考核流程进行规范。公司预算编制采取“上下结合、分级编制、逐级汇总、综合平衡”方法，以业务预算、投资预算为基础，汇总编制公司年度财务预算。各预算责任单位分别按照其所从事的经济业务类型及责任权限，编制相应的预算。

财务管理方面，公司制订了《财务管理制度》《差旅费管理办法》《税务管理办法》等制度，同时执行招商局集团的《电子招标采购交易平台运营管理办法》和《采购及招标管理办法》，加强公司财务风险控制。

投融资管理方面，公司制定了《业务权责手册》，并严格执行招商蛇口的《投资管理制度》和《资金管理工作指引》，公司及各子公司的投资、融资统一纳入公司全面预算管理，投融资事项逐级审批，执行过程通过编制月度资金滚动计划、季度投资预算执行进度反馈表等，进行跟踪管控。

对外担保方面，公司实行统一管理，根据公司“三重一大”事项决策制度和董事会议事规则的相关规定，所有涉及担保方案事项，须上报公司董事会会议讨论决定。原则上公司对外担保必须要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

子公司管理方面，公司向全资、控股企业委派高级管理人员，以实现对子公司的有效控制。子公司的重大投融资项目必须经公司审批通过。子公司纳入公司的全面预算管理、KPI绩效考核管理体系；子公司建立财务会计报告制度，定期将财务报表、财务分析报告提交公司审阅。子公司高级管理人员定期就子公司内部治理、经营情况、重大交易行为等向公司报告。

七、经营分析

1. 经营概况

公司收入和利润主要来源于土地一级开

发，土地及经营性物业出租、供电业务和其他园区配套服务为公司提供收入补充。2022年，受房地产行业下行影响公司未安排商住用地出让，营业总收入同比下降明显。

公司主要围绕漳州开发区进行整体开发，业务包括土地一级开发、经营性物业租赁、供电业务和其他园区配套服务，其中土地一级开发为公司主要收入和利润来源。房地产销售业务主要来自店地安置房项目，全部收入已于2021年底结转完毕，后续未承接该类项目。

2020—2022年，公司营业总收入波动下降，年均复合下降24.12%。其中，土地、经营性物业出租和供电业务及其他园区配套服务收入规模变化不大，变化主要系土地一级开发结转规模导致。2022年，公司营业总收入同比下降49.82%，主要系房地产行业下行公司未安排商住用地出让所致。

毛利率方面，2020—2022年，受土地一级开发结转规模和结转地块差异影响，公司综合毛利率持续下降。具体来看，土地一级开发和土地、经营性物业出租毛利率保持较高水平，但受地块差异影响有所波动；供电业务毛利率不高，但保持稳定；其他园区配套服务毛利率波动增长，其中2022年同比增幅较大主要系当期新增毛利率水平较高的LNG石料销售收入1759万元所致。

表5 2020—2022年及2023年1—3月公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2020年			2021年			2022年			2023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
土地一级开发	5.62	50.12	58.78	7.49	58.22	45.71	0.90	13.92	61.00	0.50	27.91	78.48
土地、经营性物业出租	1.18	10.49	59.87	1.19	9.27	58.19	1.30	20.09	63.58	0.52	29.25	81.24
房地产销售	0.72	6.41	36.87	0.20	1.58	17.31	--	--	--	--	--	--
供电业务	1.85	16.46	12.06	2.24	17.40	13.33	2.33	36.14	12.84	0.48	26.81	15.98
其他园区配套服务	1.85	16.52	1.16	1.74	13.53	0.10	1.93	29.85	17.95	0.29	16.03	15.06
合计	11.22	100.00	40.28	12.87	100.00	34.61	6.46	100.00	31.81	1.78	100.00	52.37

注：其他园区配套服务业务主要包括园区综合服务、物业管理、酒店经营、物流仓储等

资料来源：公司提供

2023年1—3月，公司营业总收入同比增长4.17%；综合毛利率水平有所回升。

2. 土地一级开发业务

（1）业务模式

公司一级开发业务模式以自有土地一级开发为主，业务收入主要来自政府支付的收储补

偿收入及平整土地的劳务报酬，收入实现水平受区域经济发展、房地产行业运行和当地政府财政实力影响大。

公司一级开发模式以自有土地一级开发为主，同时辅以合作土地一级开发。自有土地一级开发业务指公司对其名下土地进行前期开发，即土地平整及进行市政配套建设，该部分土地完成“五通一平”具备出让条件后，通过对外转让（限于规划为工业用地、港航物流用地、市政配套用地的土地）获得转让收益或由漳州开发区管委会收储获得收储收益。合作土地一级开发指公司接受合作方委托，对合作方名下土地进行前期开发，土地具备出让或使用条件后，根据协议获得相应收益。合作方目前包括但不限于漳州开发区管委会、漳州招商局码头有限公司（以下简称“招商局码头”）等。该模式下公司土地开发过程中所发生的成本费用需要自身先行垫付。

公司一级开发业务营业收入主要来自政府支付的收储补偿收入及平整土地的劳务报酬，土地出让节奏受区域经济发展和房地产行业运行情况较大；公司经营性现金流中政府性资金流入占比较高，回款情况受到当地政府财政实力的影响较大。

（2）土地储备

公司自有土地的取得时间主要在漳州开发区建区之初，获取成本低，土地储备较充裕。商住用地主要集中于双鱼岛，为公司未来重要利

润来源。

公司自有土地的取得时间主要在漳州开发区建区之初，获取成本低，计入存货时以实际成本入账；而对于商住用地，在土地出让后，公司可根据土地出让价的一定比例扣除原收储成本后获得补偿，因此出让价格相较获取成本溢价水平较高。

截至2022年底，公司共有土地储备9748亩（包含双鱼岛、不含海域使用权），包括工业用地1116亩，港航物流用地3352亩，商业用地1288亩，住宅用地871亩，市政用地3122亩。其中，双鱼岛土地储备共计3194亩，包括港航用地32亩，商业用地1036亩，住宅用地722亩和市政用地1405亩，商住用地主要集中于双鱼岛，为公司未来重要利润来源。公司土地储备较充裕，大部分土地已完成土地前期开发。

（3）业务开展情况

公司已完成项目待回款金额较大，整理过程中项目投资压力尚可，其中双鱼岛二级开发整体方案将有所调整，未来具体投资计划存在不确定性，需关注双鱼岛后续开发和土地出让情况。

截至2022年底，公司土地一级开发业务已完成项目累计投资额7.63亿元，累计确认收入23.23亿元，累计已回款11.70亿元，待回款金额较大。根据未来三年回款计划，预计2024年和2025年回款规模较大，需关注其回款进展。

表 6 截至 2022 年底公司土地一级开发业务已完成的主要项目情况表（单位：亿元、亩）

类别	总投资额	已投资额	面积	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划		
						2023 年	2024 年	2025 年
合作土地开发	1.30	1.30	1443.23	4.65	2.86	--	1.95	--
自有土地开发	6.34	6.34	2864.57	18.58	8.84	1.79	3.03	5.06
合计	7.63	7.63	4307.80	23.23	11.70	1.79	4.99	5.06

注：已回款金额包含增值税（如有），收储项目免增值税

资料来源：公司提供

公司土地一级开发业务整理过程中的项目集中在自有土地一级开发及双鱼岛项目，根据公司投资计划，未来三年投资压力尚可。其中，双鱼岛位于漳州开发区二区大磐浅滩岛，规划

面积约2.2平方公里，于2010年正式开工建设。截至2022年底，双鱼岛项目已投资19.11亿元。双鱼岛整体二级开发方案根据市场情况将有所调整，公司将根据二级开发方案调整未来投资

情况，具体投资计划存在不确定性，需关注双鱼岛后续开发和土地出让情况。

表 7 截至 2022 年底公司土地一级开发业务整理过程中的项目情况表（单位：亿元、亩）

序号	地块名称	开发期间	总投资额	已投资额	面积	未来三年投资计划		
						2023 年	2024 年	2025 年
1	自有土地	1994.3-至今	未定	10.82	6336.64	--	0.69	--
2	开发区管委会委托造地	2007.1-至今	未定	0.58	--	0.07	0.50	0.15
3	漳州双鱼岛土地	2007.9-至今	35.20	19.11	3256.29	0.59	0.67	1.76
4	四区厦门后石港区招商置业堆场填海造地	2009.3-至今	0.31	0.25	432.06	--	--	0.56
合计		--	--	30.76	10025.00	0.65	1.86	2.46

注：1.上述统计口径包含海域使用权；2.已投资额不含结转额

资料来源：公司提供

3. 土地、经营性物业出租

2020—2022 年，随着经营性物业出租率的提升，公司租金收入稳中有增。公司经营性物业主要为厂房、写字楼和公寓，其中厂房出租情况较好，写字楼出租率有待提升。

公司租户主要包括漳州开发区管委会（含下属行政事业单位、下属企业）或漳州开发区区内企业或个人。2022年公司租金收入中0.35亿元来自管委会租金补贴，2023年和2024年管委会

租金补贴约为0.30亿元和0.25亿元，管委会租金补贴将于2024年后结束，未来公司将以市场化出租为主。

2020—2022年，公司土地、经营性物业出租收入稳中有增，经营性物业整体出租率持续增长，平均租金水平波动增长。整体看，截至2023年3月底，公司经营性物业可出租面积为39.30万平方米，其中厂房出租情况较好，写字楼和公寓出租率较低。

表 8 公司经营性物业租赁情况（单位：%、元/平方米·月）

业态	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 3 月	
	出租率	平均租金	出租率	平均租金	出租率	平均租金	出租率	平均租金
产业办公（厂房）	64.02	16.09	81.33	15.37	84.44	15.74	93.59	17.06
写字楼	45.84	54.44	52.73	48.31	53.36	40.72	56.68	40.17
公寓	43.85	17.71	67.39	15.33	67.46	8.41	67.74	12.35
码头	100.00	1.19	100.00	1.29	--	--	--	--
文体馆	100.00	45.57	100.00	42.57	100.00	39.93	100.00	40.52
商业	58.92	83.63	61.76	70.25	89.56	16.46	92.92	18.58
其他	100.00	19.37	100.00	24.19	99.88	24.05	98.60	13.85
合计	70.31	19.05	72.90	21.61	74.91	19.32	80.48	20.70

注：1.上表不含土地租赁业务；2.漳州港客货码头原租约到期后未续租，目前处于空置状态

资料来源：公司提供

4. 供电业务

公司供电业务盈利模式为获取购售电价差，电价购入端市场化变化同步传导至售电端，因而供电业务毛利率和利润水平保持稳定。2020—2022 年，供电业务收入受电价上涨影响小幅增长。

公司为园区内居民、工商企业提供供电服务，盈利模式为获取购售电价差，电价购入端市场化变化可同步传导至售电端，毛利率和利润水平较为稳定。

2020—2022 年，公司服务客户数持续增长，以居民用户为主，售电量波动增长，供电业务收入受电价上涨影响持续增长。

表 9 近年公司电力销售情况

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
服务客户数（户）	61261	64476	69059	71588
其中：工业（户）	78	68	89	97
商业（户）	5739	5618	5723	6396
居民（户）	55269	58637	63247	64887
售电量（万千瓦时）	33269	40993	39846	8424

资料来源：公司提供

4. 自营园区

公司自营园区招商局·芯云谷和招银冷链物流园处尚未实现盈利，需持续关注后续经营情况。

招商局·芯云谷项目由公司全资子公司福建招商云谷开发有限公司（以下简称“招商云谷”）开发运营，于 2019 年 11 月末开园，总体规划范围约 42 万平方米，总建筑面积约 74 万平方米。截至 2022 年底，招商云谷资产总额 8.62 亿元，所有者权益 2.63 亿元。2022 年，招商云谷实现营业收入 1487.93 万元，净利润-2267.61 万元，亏损主要系招商云谷部分项目出租率较低、运营收入无法覆盖利息支出和人工费用支出所致。

招银冷链物流园区系由公司全资子公司福建省海韵冷链有限公司（以下简称“海韵冷链”）投资建设的综合物流园区项目，于 2019 年 4 月正式开园。截至 2022 年底，海韵冷链资产总额 3.29 亿元，所有者权益 0.45 亿元。2022 年，海韵冷链实现营业收入 1482.00 万元，净利润-1853.50 万元，亏损主要系 2021 年以来物流园进口受外部环境影响业务基本停滞所致，2023 年或将有所改善。

4. 经营效率

受土地出让节奏放缓及土地储备规模较大等因素影响，公司经营效率指标较弱。

从经营效率指标看，2020—2022 年，公司销售债权周转次数分别为 1.24 次、0.87 次和 0.39 次，持续下降；存货周转次数分别为 0.16 次、0.22 次和 0.12 次，波动下降；总资产周转次数分别为 0.11 次、0.13 次和 0.07 次，波动下降。公司经营效率指标较弱，主要系房地产行业下

行背景下公司土地出让节奏放缓、回款较慢及土地储备规模较大等因素综合影响所致。

5. 未来发展

公司战略清晰，发展规划较为可行。但考虑到房地产行业景气度尚未明显好转，未来一级开发土地出让节奏或将受到一定影响。

公司将围绕漳州开发区建设，推动土地经营、产业园区、持有物业和股权投资四大业务模块持续发展。

具体举措为，土地经营方面：1）对内围绕产业发展需求及方向，调整产业发展空间规划，做好产业布局；强化库存土地管理，保障土地资产安全；2）对外融入厦门，推动重点交通工程，完善区域内外交通。产业园区方面：1）加快推进双鱼岛整体开发，推进重点项目招商、重点工程建设；2）聚焦泛信息服务产业拓展客户，完善芯云谷园区运营服务体系建设，加强项目招商；3）加快市场拓展，创新经营方式、优化盈利模式，打造食品加工和冷链物流园区。持有物业方面：1）推动数字化建设，提升持有型物业运营能力，强化精益管理和服务质量；2）盘活汤洋工业园、原禾顺制衣厂房等物业资源，提高招商局创业广场、玉兰苑等物业的经营效益。股权投资方面：加强与招商局集团金融板块业务协同，积极寻找项目。

在此基础上，公司还将结合实际，推动新业务拓展：一是抓住厦门产业外溢契机，结合现有土地资源储备和产业招商能力，拓展工业厂房业务；二是抓住区域发展契机，结合政企合作和长期经营开发区能力，拓展城市服务业务；三是抓住招商局集团扩大在福建投资契机，积极参与招商局集团在闽的投资项目，拓展协同投资业务；四是抓住新能源发展契机，结合开发区业务场景丰富和主控电网优势，拓展新能源业务。

考虑到房地产行业景气度尚未明显好转，公司未来一级开发土地出让节奏或将受到一定影响。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2020—2022年财务报告，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对其进行了审计，并均出具了标准无保留意见审计结论。公司提供的2023年1—3月财务报表未经审计。公司合并范围变化不大且相关子公司规模较小，财务数据可比性强。

截至2022年底，公司合并资产总额93.87亿元，所有者权益47.28亿元（含少数股东权益1.31亿元）；2022年，公司实现营业总收入6.46亿元，利润总额-0.65亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额94.20亿元，所有者权益47.52亿元（含少数股东权益1.34亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入1.78亿元，利润总额0.35亿元。

2. 资产质量

2020—2022年末，公司资产规模持续下降，资产构成以流动资产为主；货币资金规模持续下降；受业务性质影响公司应收账款规模较大且账龄偏长，对资金形成一定占用；存货主要为土地开发成本，流动性较弱。公司资产受限比例很低，但整体流动性偏弱。

2020—2022年末，公司货币资金持续下降，年均复合下降24.31%。截至2022年底，公司货币资金较上年底下降41.69%，主要系加大债务

偿还力度所致。公司货币资金中有2.26亿元为存放招商局集团财务公司款项，262.41万元为受限资金。

2020—2022年末，公司应收账款波动增长，年均复合增长14.17%。公司应收账款欠款方主要为所在开发区管委会及其下属政府单位，款项回收较依赖于地方财政状况。按账龄看，公司应收账款账龄主要为1~2年（占42.18%）和2~3年（占48.97%），账龄偏长，对公司资金形成一定占用。自2022年开始，公司对应收账款以“当年不新增，存量要减少”为原则进行管理。

2020—2022年末，公司存货波动下降，年均复合下降2.22%。公司存货构成主要为土地开发成本（占81.19%）及已完工房地产开发产品（占18.71%），其中土地开发成本主要为双鱼岛土地及所在漳州招商局经济技术开发区一区、二区和四区土地；房地产开发产品主要为芯云谷配套商墅及原禾顺制衣厂房。截至2022年底，公司对存货未计提跌价准备。

2020—2022年末，公司长期股权投资变化不大。公司长期股权投资全部为对联营公司的投资，主要包含漳州招商房地产有限公司（以下简称“漳州房地产”）、招商局码头和漳州招商局厦门湾港务有限公司。

2020—2022年末，公司投资性房地产规模持续小幅下降。公司投资性房地产采用成本法计量。

表 10 2020—2022 年末及 2023 年 3 月末公司资产主要构成

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	66.79	66.15	67.05	67.06	62.80	66.90	63.11	67.00
货币资金	11.60	11.49	11.40	11.40	6.64	7.08	6.56	6.96
应收账款	12.36	12.24	17.21	17.21	16.12	17.17	16.31	17.32
存货	39.63	39.25	36.35	36.35	37.89	40.37	38.25	40.60
非流动资产	34.18	33.85	32.94	32.94	31.07	33.10	31.09	33.00
长期股权投资	18.28	18.11	18.24	18.24	17.74	18.89	17.73	18.82
投资性房地产	7.67	7.60	6.89	6.89	6.36	6.78	6.36	6.75
资产总额	100.97	100.00	99.99	100.00	93.87	100.00	94.20	100.00

注：占比为占总资产比例

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至 2022 年底，公司受限资产全部系受限货币资金 262.41 万元，占总资产的 0.03%，受限

资产比例很低。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额和资产结构较上年底变化不大。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

2020—2022 年末，公司所有者权益规模波动下降，2022 年由于亏损导致所有者权益规模有所下降。所有者权益中实收资本占比较高，权益稳定性较好。

2020—2022 年末，公司所有者权益波动下降，年均复合下降 1.24%，主要系 2022 年亏损导致未分配利润减少所致。截至 2022 年底，公

司所有者权益 47.28 亿元，其中实收资本、盈余公积、未分配利润和少数股东权益分别占 55.00%、13.85%、27.64%和 2.76%，实收资本占比较高，所有者权益结构稳定性较好。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益规模和结构较上年底变化不大。

(2) 负债

2020—2022 年末，公司负债以有息债务为主，流动负债占比上升较快。公司债务期限结构有待优化，其中 2023 年面临一定债务集中到期压力。

表 11 2020—2022 年末及 2023 年 3 月末公司负债主要构成

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	15.45	29.44	17.27	34.07	23.73	50.93	24.42	52.32
短期借款	3.77	7.19	5.06	9.97	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	3.24	6.18	7.41	14.62	19.59	42.05	20.82	44.60
非流动负债	37.04	70.56	33.43	65.93	22.86	49.07	22.25	47.68
长期借款	18.80	35.81	14.48	28.56	21.59	46.34	20.98	44.95
应付债券	17.00	32.38	17.00	33.53	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总额	52.49	100.00	50.70	100.00	46.59	100.00	46.68	100.00

注：占比为占总负债比例

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司短期借款已全部偿还。

2020—2022年末，公司一年内到期的非流动负债持续增长，年均复合增长145.77%，主要系非流动负债到期重分类所致。

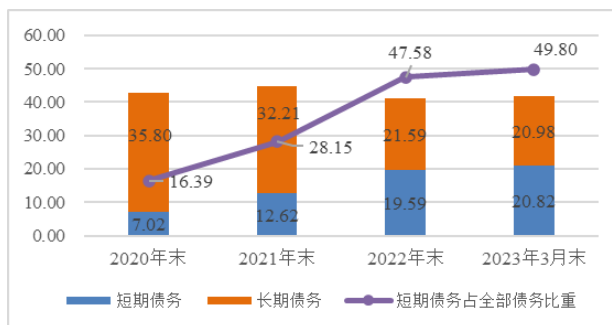
2020—2022年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长7.16%。截至2022年底，公司长期

借款较上年底增长49.11%，主要系新增借款所致。

截至2022年底，公司全部应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

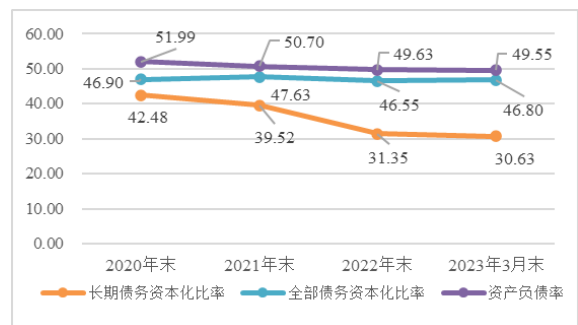
截至2023年3月底，公司负债总额和负债结构较上年底变化不大。

图 2 公司债务结构 (单位: 亿元、%)



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图 3 公司债务杠杆水平 (单位: %)



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

有息债务方面，2020—2022 年末，公司全部债务变化不大，但短期债务占比持续上升。从债务指标来看，2020—2022 年末，公司资产负债率和长期债务资本化比率持续下降，全部债务资本化比率波动下降。

从债务期限分布看，2023年公司面临一定债务集中到期压力，其中债券到期规模为17.00亿元。从融资渠道²看，截至2022年底，公司全部债务中银行贷款占45.58%，债券融资占41.48%，非标融资占12.93%，融资渠道较合理。

表 12 截至 2022 年底公司有息债务期限结构
(单位：亿元)

项目	1 年以内	1~2 年	2~3 年	3 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	19.59	--	--	--	19.59
长期借款	--	2.09	11.99	7.50	21.59
合计	19.59	2.09	11.99	7.50	41.18

资料来源：公司提供

截至2023年3月底，公司全部债务41.80亿元，较上年底增长1.51%，短期债务占比较上年底继续上升，债务期限结构有待优化。从债务指标来看，截至2023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较上年底下降0.08个百分点、提高0.24个百分点和下降0.72个百分点。

4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业总收入波动下降；投资收益对利润水平影响较大，其中 2022 年利润总额为负；各盈利指标均持续下降。

公司营业总收入情况详见经营概况。

从期间费用看，2020—2022 年，公司费用总额持续下降，年均复合下降 18.75%；期间费用率分别为 25.07%、19.50%和 28.75%。2022 年，公司费用总额为 1.86 亿元，同比下降 26.04%，主要系财务费用下降所致。从构成看，2022 年，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 4.81%、36.94%和 58.25%，以财务费用为主。

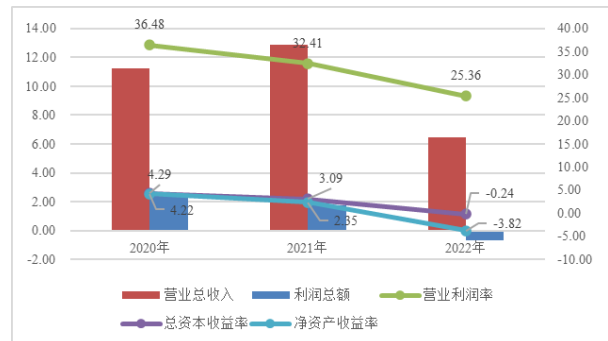
非经常性损益方面，2020—2022 年，公司投资收益分别为 1.12 亿元、-0.04 亿元和-0.46 亿

元，2021 年和 2022 年投资收益为负主要系公司联营企业漳州房地产亏损所致。其中 2022 年投资收益亏损占利润总额亏损的 64.86%，对公司利润水平影响较大。

2020—2022 年，公司利润总额分别为 2.44 亿元、1.72 亿元和-0.65 亿元。受前述原因影响，2022 年公司出现亏损。

盈利指标方面，2020—2022 年，公司营业利润率、总资本收益率和净资产收益率均持续下降。

图 4 2020—2022 年公司盈利情况（单位：亿元、%）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

2023年1—3月，公司利润总额为0.35亿元，同比下降12.61%，主要系当期投资收益由上年同期的906.09万元下降至-18.00万元所致。

5. 现金流

受土地一级开发业务模式影响，公司经营获现能力较弱。2020—2022 年，公司经营活动现金保持小额净流入，投资活动和筹资活动现金持续净流出。2023 年 1—3 月，公司经营活动现金同比转为净流出。

表 13 公司现金流量情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	9.16	10.36	9.38	1.71
经营活动现金流出小计	7.75	9.75	7.95	1.94
经营现金流量净额	1.41	0.61	1.43	-0.24
投资活动现金流入小计	0.45	0.05	0.05	0.00
投资活动现金流出小计	1.15	0.80	0.73	0.12
投资活动现金流量净额	-0.70	-0.75	-0.68	-0.12
筹资活动前现金流量净额	0.71	-0.13	0.76	-0.36

² 融资渠道统计口径不包含利息，下述占比均为债务本金占比

筹资活动现金流入小计	37.50	14.26	14.25	0.99
筹资活动现金流出小计	38.33	14.35	19.78	0.74
筹资活动现金流量净额	-0.82	-0.09	-5.53	0.25
现金收入比	69.72	66.25	129.46	91.68

资料来源：公司财务报告

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营现金流入波动增长，经营活动现金流入量主要由一级土地开发业务回款及与管委会的业务往来款构成；经营活动现金流出波动增长，经营活动现金流出量主要由工程支出、支付职工薪酬和管委会业务往来款构成；公司经营活动现金净额波动增长。

公司投资活动现金流规模不大，2020—2022 年，公司投资活动现金持续小幅净流出。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入持续下降，年均复合下降 38.35%；筹资活动现金流出波动下降，年均复合下降 28.16%。2020—2022 年，公司筹资活动现金持续净流出，2022 年净流出规模同比大幅增长。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金同比转为净流出，投资活动现金同比保持净流出，筹资活动现金同比保持净流入。

6. 偿债指标

公司短期和长期偿债指标均较弱，考虑到公司融资渠道较为畅通、股东背景强等因素，公司偿债压力较为可控。

表 14 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期偿债指标	流动比率（%）	432.21	388.27	264.68	258.43
	速动比率（%）	175.76	177.80	104.98	101.82
	经营现金流动负债比（%）	9.12	3.54	6.04	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.20	0.05	0.07	--
	现金短期债务比（倍）	1.65	0.90	0.34	0.31
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	5.03	4.18	1.59	--
	全部债务/EBITDA（倍）	8.52	10.72	25.88	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.03	0.01	0.03	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	2.58	2.40	1.00	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.72	0.35	0.90	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标看，2020—2022年末，公司流动比率持续下降，速动比率波动下降，流动资产对流动负债的保障程度较好；现金短期债务比持续下降，现金类资产对短期债务的保障程度较弱。截至2023年3月底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比较上年底均有所下降。整体看，公司短期偿债指标较弱。

从长期偿债指标看，2020—2022年，公司 EBITDA 持续下降，全部债务/EBITDA 持续上升，EBITDA 对公司全部债务保障程度较弱；EBITDA 利息倍数持续下降，EBITDA 对利息覆盖程度一般。整体看，公司长期偿债指标较弱。

对外担保方面，截至2023年3月底，公司对外担保0.57亿元，为对联营企业漳州房地产的担

保，占公司期末净资产的1.20%，或有负债风险较为可控。

未决诉讼方面，截至2023年3月底，公司无重大未决诉讼（涉案金额5000万元以上）。

银行授信方面，截至2023年3月底，公司共计获得银行授信额度49.86亿元，未使用25.43亿元，间接融资渠道较畅通。

7. 公司本部（母公司）财务分析

母公司业务范围为土地一级开发及经营性物业租赁，受土地一级开发业务相关资产规模较大影响，母公司资产规模在合并口径中占比高。截至 2022 年底，母公司债务负担较轻，但存在短期偿债压力。

截至 2022 年底，母公司资产总额 82.56 亿元，较上年底下降 3.60%，资产结构较均衡。从构成看，流动资产主要由货币资金（占 9.22%）、应收账款（占 22.69%）和存货（占 66.47%）构成；非流动资产主要由长期股权投资（占 81.57%）和投资性房地产（占 8.49%）构成。截至 2022 年底，母公司货币资金为 4.27 亿元。

截至 2022 年底，母公司负债总额 38.93 亿元，较上年底下降 3.12%，负债结构较均衡。从构成看，流动负债主要由一年内到期的非流动负债（占 89.51%）构成；非流动负债主要由长期借款（占 84.98%）构成。母公司全部债务 34.08 亿元，其中短期债务占比较高；母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 47.16% 和 43.85%；现金短期债务比为 0.22 倍，存在短期偿债压力。

截至 2022 年底，母公司所有者权益为 43.63 亿元，较上年底下降 4.03%，主要由实收资本（占 59.59%）、未分配利润（占 25.40%）和盈余公积（占 15.00%）构成，所有者权益稳定性较好。

2022 年，母公司营业总收入为 3.14 亿元，利润总额为 -0.63 亿元。同期，母公司投资收益为 -0.40 亿元。

截至 2022 年底，母公司资产、负债、权益和全部债务均占合并口径的 80% 以上；2022 年，母公司营业总收入占合并口径的 48.68%。

现金流方面，2022 年，母公司经营活动现金流净额为 0.61 亿元，投资活动现金流净额 -0.25 亿元，筹资活动现金流净额 -2.79 亿元。

截至 2023 年 3 月底，母公司资产总额 83.16 亿元，货币资金 4.56 亿元，所有者权益为 43.93 亿元，负债总额 39.23 亿元；全部债务 34.71 亿元，母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 47.17% 和 44.13%。2023 年 1—3 月，母公司营业收入 1.34 亿元，利润总额 0.41 亿元。2023 年 1—3 月，母公司经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为 0.42 亿元、-0.48 亿元和 0.33 亿元。

九、外部支持

公司作为招商蛇口的控股子公司，在业务协同和融资方面可得到支持。

公司控股股东招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是招商局集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。

招商蛇口将公司定位为其“前港—中区—后城”模式的未来样板，在厦门、漳州的已有布局与公司可形成战略协同。招商蛇口为公司双鱼岛开发建设提供人员和业务协同支持。融资方面，招商蛇口对公司给予支持，助力公司降低公开市场融资成本，同时提供融资担保支持，截至 2023 年 3 月底，招商蛇口为公司公开市场融资提供全额担保 17.00 亿元。

十、本期中期票据偿还能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据拟用于偿还公司即将到期的债务融资工具，发行后公司债务期限结构或将有所优化。

公司本期中期票据发行规模为 10.00 亿元，分别占 2023 年 3 月底公司长期债务和全部债务的 47.66% 和 23.92%。以 2023 年 3 月底财务数据为基础，本期中期票据发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 49.55%、46.80% 和 30.63% 上升至 54.39%、52.16% 和 39.47%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。考虑到本期中期票据募集资金拟用于偿还公司即将到期的债务融资工具，公司实际债务负担或将低于预测值，同时债务期限结构或将有所优化。

2. 本期中期票据偿还能力分析

本期中期票据发行后，公司经营活动现金流和 EBITDA 对发行后长期债务覆盖程度均较弱。

本期中期票据拟发行金额为 10.00 亿元，以 2022 年的财务数据为基础，经营现金流入量、

经营活动现金流量净额和 EBITDA 对发行后长期债务覆盖程度均较弱。

表 15 本期中期票据偿还能力测算

项目	2022 年
发行后长期债务* (亿元)	31.59
经营现金流入/发行后长期债务 (倍)	0.30
经营现金/发行后长期债务 (倍)	0.05
发行后长期债务/EBITDA (倍)	19.85

注：发行后长期债务为将本期中期票据发行额度计入后测算的长期债务总额
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

3. 增信措施分析

(1) 担保条款

本期中期票据由招商蛇口提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

本期中期票据由公司控股股东招商蛇口提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保范围包括本期中期票据的全部本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。担保人承担保证责任的期间为本期中期票据发行首日至本次债券到期日后两年止。

(2) 担保人信用概况

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，在规模和品牌影响力方面具有很强的优势，其担保有效提升本期中期票据本息偿付的安全性。

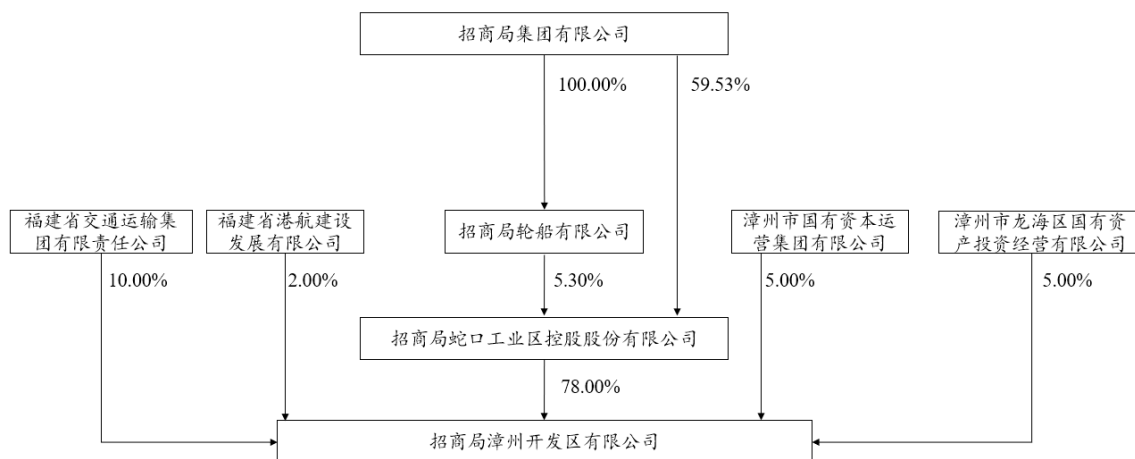
2022年，招商蛇口经营活动现金流入量、经营活动现金净流量和EBITDA分别为2078.81亿元、221.74亿元和228.05亿元，对本期中期票据金额（10.00亿元）覆盖倍数分别为207.88倍、22.17倍和22.81倍。2022年，招商蛇口经营活动现金流和EBITDA对本期中期票据的保障能力很强。

经联合资信评定招商蛇口主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，详见2023年5月19日出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年跟踪评级报告》([点击阅读](#))。招商蛇口为本期中期票据提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升本期中期票据到期偿还的安全性。

十一、结论

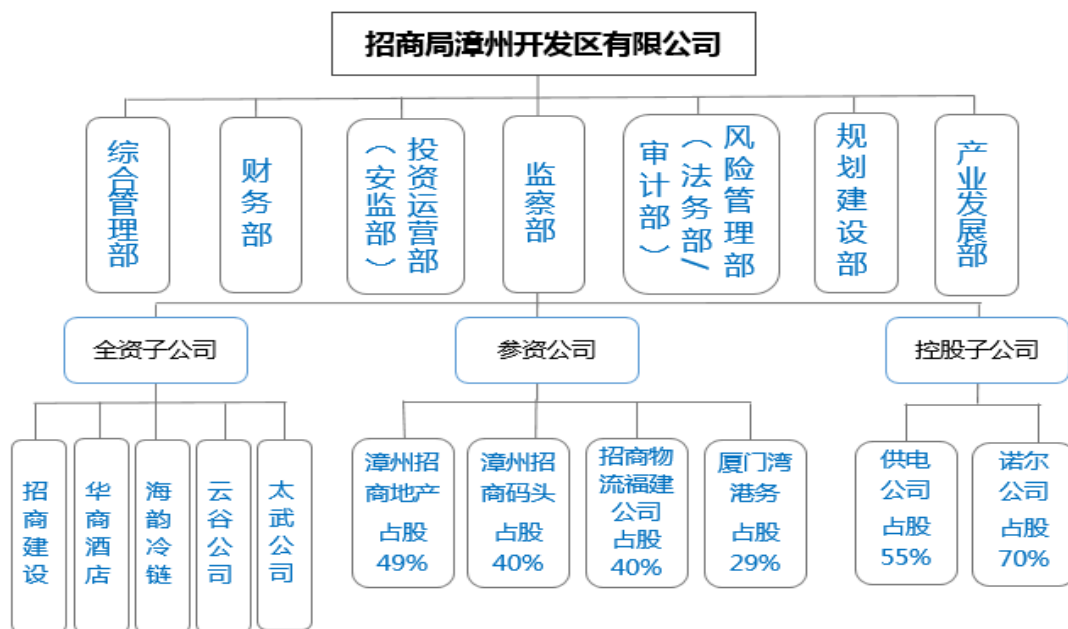
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA，本期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底招商局漳州开发区有限公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底招商局漳州开发区有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底招商局漳州开发区有限公司子公司情况

子公司名称	注册地	实收资本		业务性质	持股比例 (%)	取得方式
		币种	金额 (元)			
漳州华商酒店有限公司	福建漳州	人民币	33330000.00	客房经营管理及配套服务设施	100	同一控制下企业合并
招商局漳州开发区供电有限公司	福建漳州	人民币	60000000.00	供用电管理电力开发及建设	55	投资设立
招商建设工程管理有限公司	福建漳州	人民币	340000000.00	房地产开发、工程管理、工程施工	100	投资设立
漳州海月房地产有限公司	福建漳州	人民币	30000000.00	房地产开发	100	投资设立
福建省海韵冷链有限公司	福建漳州	人民币	150000000.00	水产品冷冻、冷藏、加工	100	投资设立
福建招商云谷开发有限公司	福建漳州	人民币	318200000.00	房地产开发与经营, 物业服务及相关咨询服务	100	投资设立
中国太武投资有限公司	中国香港	人民币	17000000.00	投资	100	投资设立
诺尔起重设备(中国)有限公司	福建漳州	德国马克	294291950.60	生产工业用途的钢结构及大型成套设备	70	并购

资料来源: 公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	11.60	11.40	6.64	6.56
资产总额（亿元）	100.97	99.99	93.87	94.20
所有者权益（亿元）	48.48	49.29	47.28	47.52
短期债务（亿元）	7.02	12.62	19.59	20.82
长期债务（亿元）	35.80	32.21	21.59	20.98
全部债务（亿元）	42.82	44.83	41.18	41.80
营业总收入（亿元）	11.22	12.87	6.46	1.78
利润总额（亿元）	2.44	1.72	-0.65	0.35
EBITDA（亿元）	5.03	4.18	1.59	--
经营性净现金流（亿元）	1.41	0.61	1.43	-0.24
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.24	0.87	0.39	--
存货周转次数（次）	0.16	0.22	0.12	--
总资产周转次数（次）	0.11	0.13	0.07	--
现金收入比（%）	69.72	66.25	129.46	91.68
营业利润率（%）	36.48	32.41	25.36	43.09
总资本收益率（%）	4.29	3.09	-0.24	--
净资产收益率（%）	4.22	2.35	-3.82	--
长期债务资本化比率（%）	42.48	39.52	31.35	30.63
全部债务资本化比率（%）	46.90	47.63	46.55	46.80
资产负债率（%）	51.99	50.70	49.63	49.55
流动比率（%）	432.21	388.27	264.68	258.43
速动比率（%）	175.76	177.80	104.98	101.82
经营现金流动负债比（%）	9.12	3.54	6.04	--
现金短期债务比（倍）	1.65	0.90	0.34	0.31
EBITDA 利息倍数（倍）	2.58	2.40	1.00	--
全部债务/EBITDA（倍）	8.52	10.72	25.88	--

注： 1. 2020 - 2022 年财务数据均采用审计报告期末数；2. 2021 - 2022 年和 2023 年 3 月货币资金包含存放财务公司款项，2021 年短期财务公司借款和长期财务公司借款分别调入短期债务和长期债务；3. 公司 2023 年 1 - 3 月财务数据未经审计，相关指标未年化；4. “--”表示数据计算无意义

资料来源：联合资信依据公司财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司口径)

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	6.87	6.68	4.27	4.56
资产总额 (亿元)	83.95	85.65	82.56	83.16
所有者权益 (亿元)	44.38	45.46	43.63	43.93
短期债务 (亿元)	5.76	11.72	19.56	20.78
长期债务 (亿元)	26.93	23.68	14.51	13.92
全部债务 (亿元)	32.69	35.40	34.08	34.71
营业总收入 (亿元)	6.09	9.43	3.14	1.34
利润总额 (亿元)	1.21	1.80	-0.63	0.41
EBITDA (亿元)	2.98	3.46	0.89	--
经营性净现金流 (亿元)	0.85	-0.80	0.61	0.42
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	1.68	1.19	0.29	--
存货周转次数 (次)	0.11	0.18	0.06	--
总资产周转次数 (次)	0.07	0.11	0.04	--
现金收入比 (%)	57.00	39.13	121.67	99.98
营业利润率 (%)	36.09	40.68	39.16	52.48
总资本收益率 (%)	3.50	3.39	-0.44	--
净资产收益率 (%)	2.76	2.99	-3.77	--
长期债务资本化比率 (%)	37.77	34.25	24.96	24.06
全部债务资本化比率 (%)	42.42	43.78	43.85	44.13
资产负债率 (%)	47.14	46.92	47.16	47.17
流动比率 (%)	378.35	301.47	212.06	204.58
速动比率 (%)	109.50	117.11	71.11	69.76
经营现金流动负债比 (%)	7.08	-5.06	2.79	--
现金短期债务比 (倍)	1.19	0.57	0.22	0.22
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.03	2.51	0.68	--
全部债务/EBITDA (倍)	10.98	10.23	38.19	--

注： 1. 2020 - 2022 年财务数据均采用审计报告期末数； 2. 2021 - 2022 年和 2023 年 3 月公司母公司货币资金包含存放财务公司款项； 3. 公司母公司 2023 年 1 - 3 月财务数据未经审计，相关指标未年化； 4. “--” 表示数据计算无意义

资料来源：联合资信依据公司财务报告整理

附件 3 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%
营业总收入年复合增长率	(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	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 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	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 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%
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 + 应收款项融资中的应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

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 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据的 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评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。

招商局漳州开发区有限公司（以下简称“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。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵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贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。