

信用等级公告

联合[2016] 248 号

联合资信评估有限公司通过对厦门海沧投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

厦门海沧投资集团有限公司
2016 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一六年二月十九日



厦门海沧投资集团有限公司

2016 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

本期短期融资券信用等级：A-1

本期短期融资券发行额度：6 亿元

本期短期融资券期限：365 天

偿还方式：到期一次还本付息

发行目的：偿还银行借款

评级时间：2016 年 2 月 19 日

财务数据

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 9 月
现金类资产(亿元)	13.00	15.06	21.45	29.01
资产总额(亿元)	173.17	194.81	220.49	252.41
所有者权益(亿元)	31.71	36.62	40.14	43.43
短期债务(亿元)	25.04	12.00	43.25	56.55
全部债务(亿元)	65.17	71.95	96.92	124.67
营业收入(亿元)	69.37	84.75	85.32	110.54
利润总额(亿元)	5.50	6.73	7.73	6.28
EBITDA(亿元)	8.10	10.27	10.29	--
经营性净现金流(亿元)	8.01	-6.23	-7.25	-1.43
净资产收益率(%)	12.90	13.28	13.21	--
资产负债率(%)	81.69	81.22	81.79	82.80
速动比率(%)	39.47	39.77	36.19	45.35
EBITDA 利息倍数(倍)	2.86	3.07	2.31	--
经营现金流流动负债比(%)	8.12	-6.52	-5.79	--
现金偿债倍数(倍)	2.13	2.50	3.57	4.50

注：2015 年三季度财务数据未审计；现金类资产已剔除受限货币资金。

分析师

李小建 孙宏辰

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）

Http: //www.lhratings.com

评级观点

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，厦门海沧投资集团有限公司（以下简称“公司”）拟发行的2016年度第一期短期融资券的信用等级为A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合分析，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

优势

1. 厦门市海沧区经济和财政实力不断增强，公司外部经营环境良好。
2. 随着自贸区政策红利的逐步释放，公司贸易、房产和设备出租、物流等业务有望实现较快发展。
3. 公司经营活动现金流入量及现金类资产对本期短期融资券保障能力强。

关注

1. 公司债务规模较大，债务负担较重。
2. 公司资产中以开发成本为主的存货占比大，资产流动性一般。
3. 近两年公司经营净现金流持续为负。

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）与厦门海沧投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与厦门海沧投资集团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，未因厦门海沧投资集团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海沧投资集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、厦门海沧投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；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

厦门海沧投资集团有限公司（以下简称“公司”）成立于 1994 年 4 月，原名厦门海沧建设发展总公司，是在海沧区管委会下属的原厦门海沧建设发展总公司、原厦门海沧城市公用事业管理总公司、原厦门海沧港口开发总公司、原厦门海沧公交公司四家公司基础上合并设立的厦门市国有一类企业，是市委常委挂钩的 15 家重点企业之一，注册资本 50000 万元。

1994 年 10 月至 2007 年 9 月期间，经过多次增资，公司注册资本达到 10.00 亿元。

2007 年 1 月，根据厦府[2007]23 号文件，公司的出资人变更为海沧区政府。

2008 年 11 月，根据《海沧区区属企业和企业国有资产整合调整方案》（厦沧工委[2008]4 号）文件要求，海沧区政府对所属企业进行整合，将海沧土地开发公司、海沧房地产公司、海沧旅游投资集团、出口加工区投资管理公司等企业国有资产划转到公司；同时，公司按照《公司法》规范进行改制，名称由厦门海沧投资总公司更名为厦门海沧投资集团有限公司。

2009 年 1 月，根据厦国资办[2009]2 号文件，公司获得海沧区政府增资 5.79 亿元，增资项目包括：厦门海沧土地开发有限公司（以下简称“土地公司”）3.70 亿元、厦门海投房地产有限公司（以下简称“房地产公司”）0.29 亿元、厦门海沧征地拆迁有限公司（以下简称“拆迁公司”）0.30 亿元、厦门海沧旅游投资集团有限公司（以下简称“旅游公司”）1.50 亿元；同时无偿划出公用公司注册资本 1.50 亿元。注册资本净增加 4.29 亿元。变更后，公司注册资本 14.29 亿元。

2011 年 4 月，根据厦海政[2011]24 号文件海沧区政府对公司进行专项增资 0.40 亿元，已到资 0.20 亿元，增资后，公司注册资本金为人民币 14.49 亿元。

2012 年 11 月，根据厦海政[2012]175 号文件，海沧区政府对公司进行增资，现金定向增资 0.60 亿元、现金增资 3.00 亿元、资本公积转增 1.50 亿元（转入的中沧公寓形成的资本公积 1.00 亿元和账上历年形成的资本公积转增 0.50 亿元）、旅游公司分立减资 2.14 亿元、拆迁公司划归各镇街减资 0.10 亿元；2012 年底，公司注册资本 17.35 亿元。

2013 年 4 月，根据[2013]36 号文件，海沧区政府对公司增资 0.80 亿元；增资款于 2013 年 3 月 29 日到位，截至 2015 年 9 月底，公司注册资本 18.15 亿元，实收资本 18.15 亿元。

公司经营范围：港口码头的投资建设与经营、贸易物流业、工业区成片开发与配套、城区开发和建设为主的房地产业、生物医药、信息消费等。

截至 2015 年 9 月底，公司拥有二级全资子公司 9 家、控股子公司 1 家。公司投资领域涵盖了房地产、港口物流、贸易、工程建设等。公司本部下设审计室、投资经营部、法律事务部、工程管理部、财务部、总经理办公室等 7 个职能部门。

截至 2014 年底，公司合并资产总额为 220.49 亿元，所有者权益合计为 40.14 亿元（其中少数股东权益 2.35 亿元）。2014 年，公司实现营业收入 85.32 亿元，利润总额 7.73 亿元。

截至 2015 年 9 月底，公司合并资产总额为 252.41 亿元，所有者权益合计为 43.43 亿元（其中少数股东权益 2.79 亿元）。2015 年 1~9 月，公司实现营业收入 110.54 亿元，利润总额 6.28 亿元。

公司注册地址：厦门市海沧区海沧街道钟林路 8 号海投大厦 12、21-28 层；法定代表人：李丹。

二、本期短期融资券概况

公司于 2014 年注册短期融资券 12 亿元，

并已于 2015 年 11 月发行 2015 年度第一期短期融资券 6 亿元，本期拟发行 2016 年度第一期短期融资券 6 亿元，期限 365 天（以下简称“本期短期融资券”）。

本期短期融资券所募资金将全部用于偿还公司本部及子公司的银行借款。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

公司由海沧区、保税港区基础设施建设主体，逐步转型涉及房地产开发、贸易、物流等多项业务综合性企业，具有很强的竞争优势。

公司资产以流动资产为主，其中存货占比大，公司整体资产质量流动性一般；公司债务规模较大，债务负担较重；公司整体盈利能力较强；经营性现金流规模大。

未来考虑到厦门市海沧区经济发展前景良好，政府财力较强，政府对公司的持续支持，公司业务规模将进一步拓展，收入和利润有望保持平稳快速增长。

经联合资信评估有限公司评定，公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2012~2014年，公司资产规模不断增长，三年复合增长率为13.09%，主要来自流动资产的增长。截至2014年底，公司资产总额220.49亿元，其中流动资产、非流动资产分别占81.92%和18.08%，资产构成以流动资产为主。

2012~2014年，公司流动资产快速增长，三年复合增长率为19.63%；截至2014年底，公司流动资产180.62亿元，流动资产构成中主要为应收账款、其他应收款和存货，占比分别为9.12%、13.74%和67.03%。

2012~2014年，公司货币资金快速增长，年均增长率30.74%，截至2014年底，公司货币资金21.37亿元，主要为银行存款（占87.93%）。

2012~2014年，公司应收账款波动中有所下降，其中2014年应收账款的减少主要是货款回收所致。截至2014年底应收账款净额为5.02亿元。公司已计提坏账准备1.36亿元，计提比例为21.32%。

2012~2014年，公司预付款项波动下降，年均下降22.90%，截至2014年底，公司预付款项2.55亿元，较年初减少2.12亿元，主要是预付账款转为货款所致。其中账龄在1年以内的占89.45%、1~2年的占0.78%、2~3年的占0.13%、3年以上的占比9.64%。

2012~2014年，公司其他应收款波动幅度较大，年均增长2.55%，截至2014年底，公司其他应收款净额16.31亿元，其中欠款前5名的单位欠款金额总计占其他应收款账面余额的87.18%，主要为参股公司的往来款。从账龄上看，1年内的占87.32%，1~2年的占0.76%，2~3年的占9.88%，3年以上的占2.04%；公司已计提坏账准备0.78亿元。总体看，公司其他应收款部分账龄较长，但因其主要为财政代建工程款，坏账风险小。

2012~2014年，公司存货快速增长，年均增长24.51%，截至2014年底，公司存货余额135.29亿元，其中开发成本占96.91%，主要为房地产开发成本和贸易业务库存商品，公司计提存货跌价准备0.04亿元，计提比例0.03%。

截至 2015 年 9 月底，公司资产总额 252.41 亿元，较 2014 年底增长 14.48%，其中流动资产占 81.55%，非流动资产占 18.45%。与 2014 年底相比，由于贸易量扩大，应收账款增长 72.75%；与厦门智慧城置业有限公司往来款的增长导致其他应收款增长 46.49%；此外，长期股权投资大幅增长 777.02%、在建工程增长 145.66%，其他科目变化幅度较小。

总体来看，近年来公司资产规模稳步增长，构成以流动资产为主；流动资产中，开发成本为主的存货所占比重大，资产流动性一般。

2. 现金流分析

经营活动方面，2014年，公司经营活动现金流入量略有下降，同比下降3.42%，主要为销售商品、提供劳务收到的现金，共74.92亿元；收到其他与经营活动有关的现金31.07亿元，主要包括财政代建拨入资金、财政预拨安置房建设资金、财政补助资金、码头委托建设费等收入；支付其他与经营活动有关的现金主要为财政代建工程支出、上交码头委托建设费、土地竞买保证金、专项经费支出等支出。2014年，公司支付的各项税费、支付与其他经营活动有关的现金增长较快，导致经营活动产生的现金流量净额为-7.25亿元。从收入实现质量看，2014年，公司现金收入比为87.81%，较上年下降27.70个百分点，公司收现质量一般。

投资活动方面，公司投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金以及处置固定资产和其他长期资产收回的现金，2014年为0.21亿元；投资活动产生的现金流出主要表现为购建固定资产、无形资产以及投资支付的现金，规模不大，2014年为4.23亿元，较去年大幅增长62.26%；投资活动现金流量净额为-4.02亿元。

筹资活动方面，公司筹资活动产生的现金流入，主要为取得借款收到的现金；筹资活动现金流出主要是偿还债务所支出的现金。2014年，筹资活动产生的现金流量净额为17.74亿元。

2015年1~9月，公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额分别为-1.43亿元、-4.80亿元和13.69亿元。

总体看，近年来，公司经营活动产生的现金流入规模较大，经营活动获现能力一般，投资活动现金流规模较小，公司外部融资规模呈扩张趋势且波动较大。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2012~2014年，

公司流动比率呈波动上升趋势，三年平均值为146.19%，2014年底为144.24%；由于存货规模较大，速动比率较小，三年平均值为37.92%，2014年底为36.19%；截至2015年9月底，公司流动比率、速动比率分别为147.73%和45.35%，短期偿债能力较上年底有所好转。考虑到公司流动负债中预收账款占比大，不构成公司实际债务负担，公司短期偿债能力尚可。

截至2015年9月底，公司对外担保金额13.76亿元，担保比率为31.68%，被担保企业主要为厦门海沧城建集团有限公司（13.16亿元）、厦门新阳纸业有限公司（0.31亿元）和厦门铁路物流投资有限责任公司（0.32亿元）。

厦门海沧城建集团有限公司成立于2004年8月，为厦门市海沧台商投资区属企业，注册资本15亿元人民币。受厦门市海沧区人民政府委托，承接海沧区内市政公用事业资产的投资，经营及管理。

总体看，公司对外担保规模较大，但主要被担保方为厦门市海沧区政府下属企业，公司或有负债风险一般。

表1 截至2015年9月底公司对外担保情况

（单位：万元）

被担保单位	担保金额	担保期限
厦门海沧城建集团有限公司	131620.00	2005.06.23-2024.12.24
厦门新阳纸业有限公司	504.80	2011.03.30-2017.03.29
	328.12	2011.06.13-2015.12.31
	328.12	2011.06.13-2016.03.31
	328.12	2011.06.13-2016.06.30
	328.12	2011.06.13-2016.09.30
	328.12	2011.06.13-2016.12.31
	328.12	2011.06.13-2017.03.31
	291.54	2012.03.15-2017.12.15
	328.12	2011.06.13-2015.12.31
厦门铁路物流投资有限责任公司	3188.00	2011.05.20-2016.05.19
合计	137573.06	--

资料来源：公司提供

截至 2015 年 9 月底，公司已获得工商银行、农业银行、中国银行等十余家商业银行授信额度 216.26 亿元，未使用授信额度 126.10 亿元，间接融资渠道较为畅通。

五、本期短期融资券偿债能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

公司本期计划发行短期融资券 6 亿元，分别占 2015 年 9 月底公司短期债务和全部债务的 10.61% 和 4.81%，对公司现有债务具有一定影响。

截至 2015 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别 82.80% 和 74.17%。以 2015 年 9 月底财务数据为基础，考虑到公司 2015 年 11 月发行的 2015 年第一期短期融资券 6 亿元，本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升为 83.58% 和 75.89%，公司债务负担进一步上升。但考虑到本期短期融资券将全部用于偿还银行借款，公司实际债务负担可能将低于模拟测算值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2012~2014 年，公司经营活动现金流入量分别为 113.95 亿元、122.58 亿元和 106.29 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 18.99 倍、20.43 倍和 17.72 倍；经营活动现金流量净额分别为 8.01 亿元、-6.23 亿元和 -7.25 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 1.33 倍、-1.04 倍和 -1.21 倍。

2012~2014 年底，公司现金类资产（剔除受限资金后）分别为 12.81 亿元、15.00 亿元和 21.40 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 2.13 倍、2.50 倍和 3.57 倍；截至 2015 年 9 月底，公司现金类资产为 29.01 亿元（其中受限货币资金 2.03 亿元），剔除使用受限资金后，为本期公司短期融资券发行额度的 4.50 倍。公司现金类资产对本期公司短期融资券保障能

力较强。

总体看，公司对本期短期融资券的偿还保障能力较强。

六、结论

公司作为厦门海沧区重要国有资产经营主体，在区域经济环境、政府支持和房产开发等方面优势显著。但公司债务负担较重，房地产业务易受国家宏观政策和经济周期波动影响。

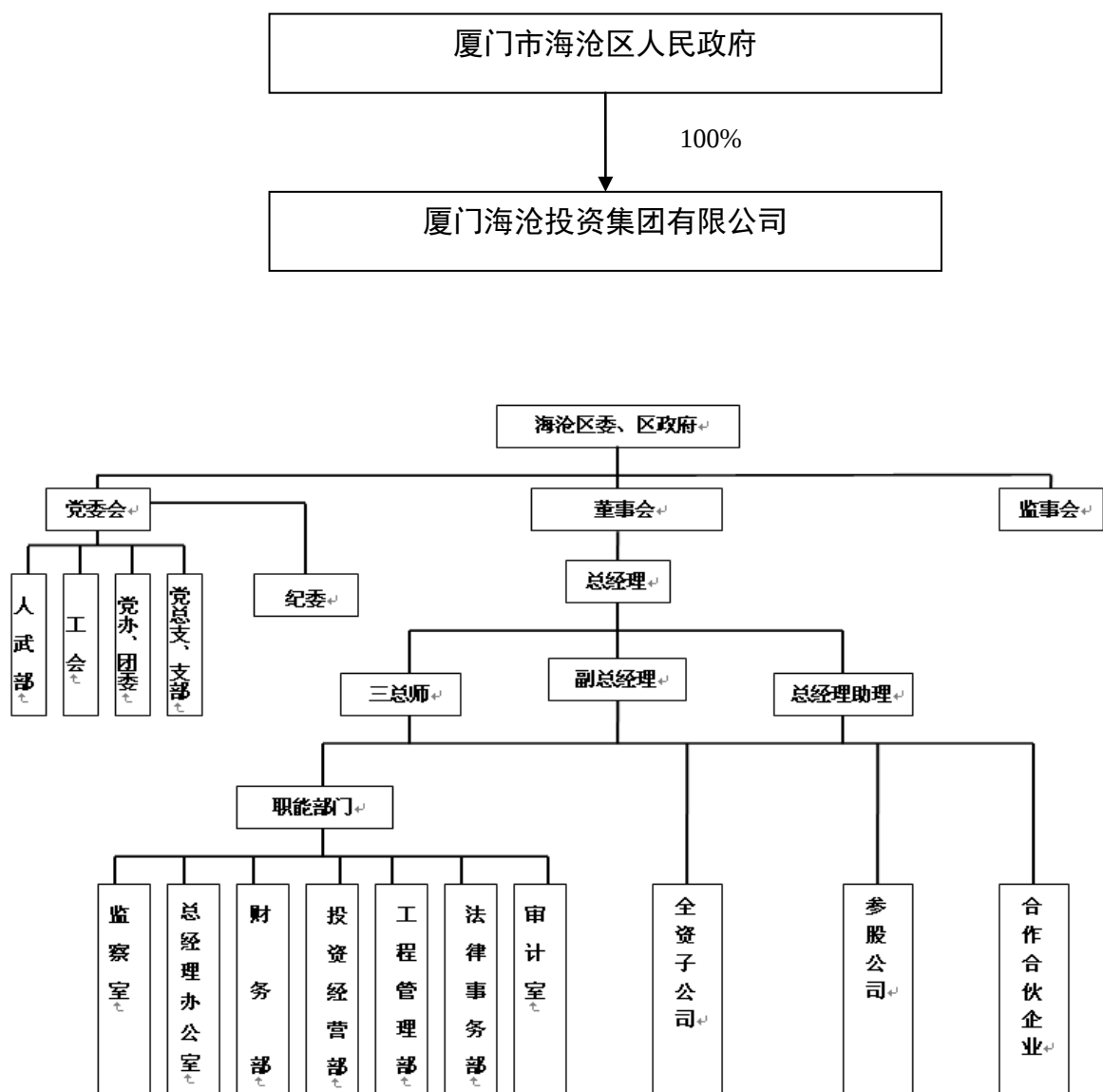
目前，公司资产以流动资产为主，其中存货占比大，公司整体资产质量流动性一般；公司债务规模较大，债务负担较重；整体盈利能力较强；经营性现金流规模大。

未来考虑到厦门市海沧区经济发展前景良好，随着自贸区政策红利的逐步释放，公司贸易、房产和设备出租、物流等业务有望实现较快发展；同时，随着公司房地产、物流等在建项目的完工，公司业务范围将进一步拓展，收入和利润有望保持平稳增长。

公司经营活动现金流入量和现金类资产对本期短期融资券保障能力较好。

综合分析，公司本期短期融资券到期不能偿付的风险低。

附件 1 公司股权结构图和组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	13.00	15.06	21.45	29.01
资产总额(亿元)	173.17	194.81	220.49	252.41
所有者权益(亿元)	31.71	36.62	40.14	43.43
短期债务(亿元)	25.04	12.00	43.25	56.55
长期债务(亿元)	40.13	59.95	53.67	68.12
全部债务(亿元)	65.17	71.95	96.92	124.67
营业收入(亿元)	69.37	84.75	85.32	110.54
利润总额(亿元)	5.50	6.73	7.73	6.28
EBITDA(亿元)	8.10	10.27	10.29	--
经营性净现金流(亿元)	8.01	-6.23	-7.25	-1.43
财务指标				
销售债权周转次数(次)	10.46	12.79	16.73	--
存货周转次数(次)	0.64	0.60	0.48	--
总资产周转次数(次)	0.40	0.44	0.39	--
现金收入比(%)	104.12	115.51	87.81	107.78
营业利润率(%)	13.30	12.73	15.55	9.44
总资本收益率(%)	5.60	5.91	4.92	--
净资产收益率(%)	12.90	13.28	13.21	--
长期债务资本化比率(%)	55.86	62.10	57.21	61.07
全部债务资本化比率(%)	67.27	66.29	70.71	74.17
资产负债率(%)	81.69	81.22	81.79	82.80
流动比率(%)	129.03	161.61	144.24	147.73
速动比率(%)	39.47	39.77	36.19	45.35
经营现金流动负债比(%)	8.12	-6.52	-5.79	--
全部债务/EBITDA(倍)	8.05	7.01	9.42	--
EBITDA 利息倍数(倍)	2.86	3.07	2.31	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	18.99	20.43	17.72	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	1.33	-1.04	-1.21	--
现金偿债倍数(倍)	2.13	2.50	3.57	4.50

注：2015 年三季度财务数据未经审计；现金类资产已剔除受限货币资金。

附件 4 有关计算指标的计算公式

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%
本期短期融资券偿债能力	
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产 / 本期短期融资券到期偿还额

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 4 短期债券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，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 厦门海沧投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续期内每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

厦门海沧投资集团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。厦门海沧投资集团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海沧投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现厦门海沧投资集团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，据以确认或调整信用等级。

如厦门海沧投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，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，如本期短期融资券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海沧投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

