

厦门火炬集团有限公司

2014 年公司债券 2016 年跟踪 信用评级报告



鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与发行主体构成委托关系外，本评级机构与受评级机构不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的利害关系。本次评级事项所涉及的评审委员会委员及评级人员亦不存在足以影响评级行为独立、客观、公正的情形。

本评级机构及评级人员遵循勤勉尽责和诚实信用原则，根据中国现行的有关法律、法规及监管部门的有关规定等，依据本评级机构信用评级标准和工作程序，对涉及本次评级的有关事实和资料进行审查和分析，并作出独立判断。本评级机构与评级人员已履行尽职调查义务，有充分理由采信出具评级报告所依据的数据、资料来源，从而保证评级结论的独立、客观、公正。

本评级机构保证所出具的评级报告遵循了独立、客观、公正的原则，未因受评级机构和其他任何组织或者个人的任何影响改变评级意见。

本评级报告观点仅为本评级机构对被评债券信用状况的个体意见，并非事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评债券信用等级有效期与被评债券的存续期一致。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评债券存续期间变更信用等级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评债券信用等级的变化情况。

鹏元资信评估有限公司

评级总监： 

报告编号:

鹏信评【2016】跟踪第
【652】号 01

债券剩余规模: 人民币
7.00 亿元

债券到期日期: 2021 年
04 月 21 日

债券偿还方式: 每年付
息一次, 在存续期的第
3-7 年末分别按发行总
额 20%的比例逐年偿还
本金

分析师

姓名:
魏榆峻 易美连

电话:
0755-82872028

邮箱:
weiyj@pyrating.cn

本次评级采用鹏元资信
评估有限公司城投公司
主体长期信用评级方
法, 该评级方法已披露
于公司官方网站。

鹏元资信评估有限公司

地址: 深圳市深南大道
7008 号阳光高尔夫大厦
3 楼

电话: 0755-82872897

网址: www.pyrating.cn

厦门火炬集团有限公司 2014 年公司债券 2016 年跟踪信用评级报告

	本次跟踪评级结果	上次信用评级结果
本期债券信用等级	AA	AA
发行主体长期信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
评级日期	2016 年 06 月 29 日	2015 年 06 月 29 日

评级结论:

鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元”)对厦门火炬集团有限公司(以下简称“火炬集团”或“公司”)及其 2014 年 4 月 21 日发行的公司债券(以下简称“本期债券”)的 2016 年度跟踪评级结果为:本期债券信用等级维持为 AA, 发行主体长期信用等级维持为 AA, 评级展望维持为稳定。该评级结果是考虑到厦门火炬高技术产业开发区(以下简称“开发区”)财政实力有所增强;政府在资本金注入和财政补助方面给予公司一定支持;公司房产租赁业务收入有所增长,毛利率较高,经营状况较好。同时我们也关注到了公司主要在建项目需要大量投资,并且经营活动现金流量状况不佳,面临着较大的资金压力;公司开发的房产对外销售情况不佳;公司负债规模大幅增加,面临的偿债压力加大等风险因素。

正面:

- 开发区财政实力有所增强。2015 年厦门火炬高技术产业开发区实现财政收入 240,410 万元,同比增长 9.33%;实现税收收入 82,464 万元,同比增加 16.00%。
- 政府在资本金注入和财政补助方面给予公司一定支持。2015 年政府向公司注入资本金 15,500.00 万元,增强了公司资本实力;给予公司补助 1,977.62 万元,改善了公司盈利状况。
- 房产租赁业务经营状况较好。2015 年公司出租其持有的大量位于开发区的厂房和办公楼取得租赁收入 7,979.38 万元,同比增加 7.17%;租赁业务毛利率为 68.16%,相比 2014 年基本持平。

关注：

- **面临着较大的资金压力。**截至 2015 年末，公司主要在建项目预计总投资额达 482,508.80 万元，尚需投资 284,610.44 万元。此外，2015 年公司经营活动现金净流出 15,215.06 万元，经营活动现金流量状况较差，未来面临较大的资金压力。
- **开发的房产对外销售情况不佳。**2015 年，公司实现房产销售收入 897.35 万元，来源于原已销售的东海火炬科技园四期 4 号楼转售差额，并无新销售房产，开发的房产对外销售情况不佳。
- **偿债压力加大。**2015 年末公司总负债和有息负债分别为 293,808.94 万元和 250,642.27 万元，分别同比增加 27.75% 和 34.63%，面临的偿债压力加大。

主要财务指标：

项目	2015 年	2014 年	2013 年
总资产（万元）	520,340.84	425,902.10	336,770.03
归属于母公司所有者权益（万元）	226,531.90	195,917.12	187,707.87
有息债务（万元）	250,642.27	186,166.69	101,800.00
资产负债率	56.46%	54.00%	44.26%
流动比率	4.38	5.18	3.81
营业收入（万元）	99,385.53	67,663.84	60,537.40
营业外收入（万元）	2,049.15	3,102.90	81.98
利润总额（万元）	13,640.65	11,339.02	10,032.96
综合毛利率	12.10%	14.78%	21.68%
总资产回报率	3.48%	3.15%	3.35%
EBITDA（万元）	19,022.28	14,585.40	13,637.34
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.44	2.57
经营活动现金流净额（万元）	-15,215.06	-10,656.31	26,668.89

资料来源：公司 2013-2015 年审计报告，鹏元整理

一、本期债券本息兑付及募集资金使用情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2013]1368号文件批准，公司于2014年4月21日发行7亿元公司债券，期限为7年，票面利率为7.49%。

本期债券的起息日为2014年4月21日；本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。截至2016年5月末，本期债券利息和本金支付情况如下表：

表 1 截至 2016 年 5 月 31 日本期债券本息累计兑付情况（单位：万元）

本息兑付日期	期初本金余额	本金兑付金额	利息支付	期末本金余额
2015年4月21日	70,000.00	0.00	5,243.00	70,000.00
2016年4月21日	70,000.00	0.00	5,243.00	70,000.00

资料来源：公司提供

本期债券募投项目为东海火炬科技园项目，截至2016年5月31日，本期债券募集资金使用情况如下表所示。

表 2 截至 2016 年 5 月 31 日本期债券募集资金使用情况（单位：万元）

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	项目已投资	已使用募集资金
东海火炬科技园项目	175,000.00	70,000.00	166,800.00	70,000.00

资料来源：公司提供

二、发行主体概况

跟踪期内，公司名称、控股股东和实际控制人没有发生变化，控股股东及实际控制人仍为厦门火炬高技术产业开发区管理委员会，其持有公司100%的股份。2015年末，公司注册资本为141,000.00万元，相比2014年末增加11,000.00万元，新增资本均由厦门火炬高技术产业开发区管理委员会用货币资金缴纳。

公司主要业务涉及园区开发、贸易物流、物业管理等多个领域，2015年主营业务没有发生重大变化。2015年，公司财务报表合并范围无变化。

截至2015年12月31日，公司资产总额为520,340.84万元，归属于母公司所有者权益为226,531.90万元，资产负债率为56.46%；2015年度，公司实现营业收入99,385.53万元，利润总额13,640.65万元，经营活动现金流净额-15,215.06万元。

三、区域经济与财政实力

厦门市经济实力有所增加，但经济增速下滑

2015年，厦门市地区生产总值为3,466.01，同比增长7.2%，经济实力有所增强，但经济增速相比2014年下降2.0个百分点。其中，第一产业增加值为23.94亿元，同比减少0.5%；第二产业增加值为1,508.99亿元，同比增加7.9%；第三产业增加值为1,933.08亿元，同比增加6.5%。2015年，厦门市全社会完成固定资产投资1,896.52亿元，同比增加20.6%，仍然是拉动经济增长的主要因素。2015年，厦门市按常住人口计算的人均地区生产总值90,378元，大约为全国人均GDP的1.83倍。

2015年，全市规模以上工业企业共实现总产值5,030.8亿元，比上年增长8.1%；实现增加值1,254.1亿元，增长7.9%。厦门市两大支柱产业为电子和机械，2015年合计实现产值3,368.2亿元，占规模以上工业总产值的67.0%，占比相比2014年上升1.70个百分点。2015年，厦门市平板显示产业链实现产值1,153.0亿元，是全市首条突破千亿元的制造业产业链；生物与新医药产业链实现产值94.7亿元，增长11.5%。2015年，厦门市工业产值超十亿元的企业有74家，合计实现产值3115.7亿元，占规模以上工业总产值的61.9%。

表 3 2014-2015 年厦门市主要经济指标

项目	2015 年		2014 年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值（亿元）	3,466.01	7.2%	3,273.54	9.2%
第一产业增加值（亿元）	23.94	-0.5%	23.74	2.5%
第二产业增加值（亿元）	1,508.99	7.9%	1,499.27	9.7%
第三产业增加值（亿元）	1,933.08	6.5%	1,750.53	8.7%
规模以上工业增加值（亿元）	1,254.06	7.9%	1,240.32	10.5%
全年固定资产投资（亿元）	1,896.52	20.6%	1,572.95	16.7%
社会消费品零售总额（亿元）	1,168.42	8.9%	1,072.94	10.0%
进出口总额（亿美元）	832.91	-0.2%	835.53	0.6%
存款余额（亿元）	8,876.25	16.0%	7,064.61	10.7%
贷款余额（亿元）	7,567.00	13.9%	6,643.98	13.7%

资料来源：2014-2015 年厦门市国民经济和社会发展统计公报

厦门火炬高技术产业开发区主要经济指标表现良好

2015年，开发区规模以上工业总产值2,081.16亿元，增长12.1%，相比厦门市规模以上工业总产值增速高出4个百分点，占厦门市规模以上工业总产值的41.37%；规模以上工业增加值461.31亿元，增长12.8%，相比厦门市规模以上工业增加值增速高出4.9个百分点。其中，高新技术产业产值1,732.07亿元，占高新区工业总产值的比重达83.23%。2015年，开发区固定资产投资202.12亿元，增长67.99%，是拉动经济增长的主要动力。其中，工业固定资产投资197.82亿元，增长69.34%。

2015年，开发区招商引资力度仍然较大，新引进中微半导体设备、中航射频微波器件设计、香港金太阳光伏电池龙头项目和引进马来西亚FPC项目。2015年，开发区新增16家新三板挂牌企业；区内上市公司再融资9.28亿元，新三板挂牌企业融资超过7.6亿元；通过授信、抵押等方式，区内规模较大53家企业完成融资9.49亿元。开发区引进新项目及已有企业融资扩张，有助于开发区经济持续增长。

表 4 2014-2015 年火炬开发区经济发展情况

主要指标	2015 年		2014 年	
	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（亿元）	-	-	484.09	10.8%
其中：第二产业增加值（亿元）	-	-	460.11	11.3%
第三产业增加值（亿元）	-	-	23.98	12.8%
规模以上工业增加值（亿元）	461.31	12.8%	460.11	11.3%
固定资产投资（亿元）	202.12	67.99%	120.31	15.86%
进出口总额（万美元）	-	-	-	-

注：“-”表示没有取得数据

资料来源：厦门火炬高技术产业开发区政府 2015 年工作报告

厦门市财政实力有所增加，财政自给能力强

2015年，厦门市全市和市本级公共财政收入分别为606.1亿元、426.5亿元，分别同比增长11.46%、12.06%，财政实力有所增强。2015年厦门市全市和市本级政府基金收入分别为360.2亿元、235.2亿元，是财政收入的重要来源。

从财政平衡能力来看，2015年厦门市全市和市本级公共财政支出分别为652.0亿元、380.6亿元，分别同比增长19.0%、17.0%；财政自给率分别为92.96%、112.06%，财政自给能力强。

表 5 2014-2015 年厦门市全口径及本级财政收支情况（单位：亿元）

项目	2015 年		2014 年	
	全口径	本级	全口径	本级
财政收入	-	-	-	-
（一）公共财政收入	606.1	426.5	543.8	380.6
其中：税收收入	-	-	469.2	324.5
非税收收入	-	-	74.6	56.1
（二）上级补助收入	-	-	-	-
其中：返还性收入	-	-	-	-
一般性转移支付收入	-	-	-	-
专项转移支付	-	-	-	-
（三）政府基金收入	360.2	235.2	373.48	231.54

其中：土地出让收入	-	-	352.52	211.02
（四）国有资本经营收入	15.0	9.2	12.41	9.99
财政支出	-	-	-	-
（一）公共财政支出	652.0	380.6	548.1	325.3
（二）政府基金支出	306.4	209.4	334.9	168.2
（三）国有资本经营支出	14.5	8.7	12.1	9.7
财政自给率	92.96%	112.06%	99.21%	117.00%

注：“-”表示没有取得数据；财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

资料来源：关于厦门市 2015 年预算执行情况和 2016 年预算草案的报告，关于厦门市 2014 年预算执行情况和 2015 年预算草案的报告

厦门火炬高技术产业开发区财政实力有所增强

2015年，厦门火炬高技术产业开发区实现财政收入240,410万元，同比增长9.33%，财政实力有所增强。其中公共财政收入占比为47.98%。

从财政收入构成来看，2015年开发区公共财政收入为115,344万元，其中税收收入占比为71.49%，公共财政收入质量一般。上级补助收入是财政收入的重要来源，2015年开发区上级补助收入占财政收入之比高达43.62%。开发区政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让金收入，2015年为18,006万元，同比增加40.14%，易受当地政府供地计划和房地产景气度影响而面临较大不确定性。

从收支均衡角度分析，2015年开发区公共财政支出194,577万元，同比减少2.66%；财政自给率为59.28%，财政自给能力一般，需要依赖上级补助收入弥补其缺口。

表 6 2014-2015 年开发区财政收支情况（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年
财政收入	240,410	219,888
（一）公共财政收入	115,344	118,965
其中：税收收入	82,464	71,090
（二）上级补助收入	104,877	86,061
其中：返还性收入	-	-
一般性转移支付收入	-	-
专项转移支付	-	-
（三）政府基金收入	18,006	12,849
其中：国有土地使用权出让金收入	-	12,849
（四）国有资本经营收入	2,183	2,013
财政支出	215,641	217,427
（一）公共财政支出	194,577	199,902
（二）上解上级财政支出	4266	4,764
（三）政府基金支出	14,828	11,398

(四) 国有资本经营支出	1,970	1,363
财政自给率	59.28%	59.51%

注：“-”表示没有取得数据；财政自给率=公共财政收入/公共财政支出。

资料来源：厦门火炬高技术产业开发区 2015 年预算执行情况

四、经营与竞争

公司主营业务涉及房屋租赁、房屋销售、工程代建、贸易物流、物业管理、融资担保等多个领域，2015年公司实现营业收入99,385.53万元，其中贸易物流业务收入占比为83.71%，房屋租赁业务收入占比为8.03%；实现营业毛利为12,025.45万元，其中房屋租赁业务毛利占比为45.23%，贸易物流业务毛利占比为14.30%。公司贸易物流业务规模大，但是毛利率低；房屋租赁业务毛利率高，是公司盈利的主要来源。

公司贸易物流业务主要为开发区内的制造业提供集疏运服务以及对台贸易服务，由于开发区入驻企业增加和已有企业投资项目达产，2015年公司贸易物流业务收入为83,193.01万元，同比大幅增加56.66%。

表 7 2014-2015 年公司营业收入结构和毛利率情况（单位：万元）

项目	2015 年		2014 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率
贸易物流	83,193.01	2.07%	53,104.02	2.84%
房产租赁	7,979.38	68.16%	7,445.52	68.15%
物业服务	3,919.91	15.74%	4,363.60	16.09%
房产销售	897.35	100.00%	0	-
金融担保	293.29	100.00%	387.35	100.00%
工程代建	293.03	98.20%	743.32	99.95%
其他服务	254.78	100.00%	315.49	100.00%
其他业务	2,554.79	98.52%	1,304.55	97.45%
合计	99,385.53	12.10%	67,663.84	14.78%

资料来源：公司 2015 年审计报告

公司房产租赁业务经营状况良好，主要在建项目需要大量投资，面临着较大资金压力

公司自营建设厂房、办公楼等房屋的运营模式为：公司根据政府对园区的规划，通过“招拍挂”方式购买园区内土地，建设厂房和办公楼等，按照政府指导价格销售或出租房产。近年来，公司建设完工的房产绝大部分用于出租。

2015年，公司在建的重大项目有东海科技创新园工程、火炬科技新天地一期工程、两岸新兴产业和现代服务业合作示范区工程、翔安八方通用厂房项目、B保物流园项目等。截至2015年末，公司在建主要项目预计总投资额达482,508.80万元，尚需投资

284,610.44万元，未来面临较大的资金压力。

表 8 截至 2015 年末，公司主要在建工程情况¹（单位：万元）

项目名称	性质	用途	计划总投资	开工时间	完工时间	已投资
火炬科技新天地一期工程	自营	商业办公	5,000.00	2015.04	2016.06	3,550.00
东海科技创新园工程	自营	研发	300,000.00	2007.8	2018.12	176,922.00
两岸新兴产业和现代服务业合作示范区工程	自营	办公	4,000.00	2014.12	2016.5	3,157.00
翔安八方通用厂房项目	自营	厂房	130,000.00	2016.7	2019.6	2,254.21
翔安科技产品制造加工中心工程	自营	厂房	31,000.00	2016.7	2017.12	827.36
B 保物流园项目（5#、9#库）	自营	仓库	10,500.00	2016.11	2017.12	9,177.64
ABB 中压厂房项目	自营	厂房	1,126.80	-	-	1,128.22
同集产业配套中心项目	自营	-	882.00	-	-	881.93
总计			482,508.80	-	-	197,898.36

注：“-”表示没有取得资料；
资料来源：公司提供

2015年，公司竣工的房产项目有通用厂房二期工程A4奥利龙厂房项目，其地上部分9,666.67平方米，地下部分建筑面积1,458.77平方米，总投资额为1,444.69万元，未来按照政府指导价格进行房产出售。根据《厦门火炬高技术产业开发区管理委员会会议纪要》【2008】3号文件，公司投资东海火炬科技园项目因政策性原因导致的亏损，开发区管委会将给予综合补贴。2013-2015年，公司获得房产租赁经营补贴合计3,619.78万元。此政策在一定程度上保障了公司投资该厂房的收益。

表 9 2015 年公司新完工房屋情况（单位：万元）

项目名称	性质	投资额	收益实现方式
通用厂房二期工程 A4 奥利龙厂房项目	通用厂房	1,444.69	出售或出租

资料来源：公司提供

2015年，公司原已销售的东海火炬科技园四期4号楼被退回，然后转售给另一家企业，转售价格约17,482.81万元，转售价格与原售价之间的差额为897.35万元。2015年，公司按该楼商业办公楼转售价格与原价格之间的差额确认为房产销售收入，故毛利率为100%。

表 10 2015 年公司房产销售情况（单位：万元）

项目名称	性质	转售价格	转售价格与 原价差额
东海火炬科技园四期 4#楼	商业办公楼	17,482.81	897.35

¹ 本期债券募投项目东海火炬科技园主要结构为 8 楼办公楼，表中东海科技创新园有十几栋办公楼，包括本期债券募集资金建设的 8 栋办公楼。

资料来源：公司提供

公司自营建造的厂房、办公楼等房屋除通过对外销售，还可以通过出租获取收益。公司对外出租厂房按政府指导价格收取的租金，该租金标准较低，政府为弥补公司损失，每年会支付一定的财政补贴。相比2014年，2015年公司出租的房产数量和出租率略有增加，同时出租价格有所上升，使得租金收入有所增加。2015年，公司实现房产租赁收入7,979.38万元，同比增加7.17%。

表 11 截至 2015 年末公司主要出租物业情况

物业名称	建筑面积 (平方米)	出租率	用途	月出租均价 (元/平方米)
光厦楼	2,138.65	100.00%	厂房	20.00
光业楼	14,743.84	99.30%	厂房	25.00
			店面	55.00
光耀楼	14,846.96	100.00%	厂房	25.00
光明楼	30,115.79	100.00%	厂房	24.00
光正楼	56,210.21	100.00%	厂房	18.00
联想大厦	81,343.55	100.00%	厂房、办公楼	15.00
ABB 中压	23,775.00	100.00%	厂房	28.70
单身公寓	3,197.40	98.00%	住宿	-
新科大厦	15,128.11	90.00%	厂房	13.00
新技大厦	15,128.11	60.00%	厂房	14.00
五洲科技城 2#	17,185.62	100.00%	厂房	12.50
五洲科技城 3#	17,223.68	100.00%	厂房	13.00
五洲科技城 4#	17,223.51	60.00%	厂房	13.00
五洲科技城 5#	17,223.20	90.00%	厂房	13.00
B12	9,419.71	100.00%	厂房	12.65
3-10#（三期）	6,722.59	100.00%	办公楼	15.00
4-7#（三期）	15,519.57	50.00%	仓库	13.50
B 保 1 号仓库	6,527.00	-	仓库	-
B 保 2 号仓库	10,896.53	-	仓库	-
二期 E3 危险品仓库	561.72	100.00%	仓库	18.00
B 型保税物流中心	-	-	办公楼	-

注：“-”表示没有取得相关数据。

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司贸易物流业务发展良好，服务业务相对稳健

除房屋出租和销售业务外，公司还开展贸易物流、担保、创业投资和物业管理等业务，其中贸易物流业务由子公司厦门火炬集团物流有限公司(以下简称“火炬物流”)负责，创业投资业务由子公司厦门火炬集团创业投资有限公司负责(以下简称“火炬创投”)，担保业务由子公司厦门火炬集团科技担保有限公司(以下简称“火炬担保”)负责，物业管理业务由子公司厦门火炬集团物业管理有限公司(以下简称“火炬物业”)负责。

表 12 2015 年公司贸易物流和服务业务相关子公司经营情况（单位：万元）

子公司名称	期末总资产	期末净资产	当期营业收入	当期净利润
厦门火炬集团创业投资有限公司	17,488.54	17,321.4	249.7	1,246.05
厦门火炬集团科技担保有限公司	12,451.70	10,580.6	340.70	146.00
厦门火炬集团物业管理有限公司	3,736.83	1,741.35	4,023.01	5.50
厦门火炬集团物流有限公司	16,302.20	2,238.5	83,193.01	580.78

资料来源：公司提供

火炬物流主营业务为开发区内的制造业提供集疏运服务以及对台贸易服务，具体包括为客户提供仓储、配送、加工、分拨、进出口贸易代理、报关业务代理及咨询等综合物流服务，已与园区内一些大型跨国公司如戴尔计算机、ABB开关等建立了较为稳定的合作伙伴关系。随着园区入驻企业逐渐增加和原有企业规模扩张，火炬物流主营业务发展迅速，2015年实现贸易物流业务收入83,193.01万元，同比大幅增加56.66%；实现净利润580.78万元，同比增长6.37%。总体来看，火炬物流主营业务发展迅速，盈利能力较弱。

2015年，火炬创投新投资的公司有浙江合大太阳能科技有限公司、厦门东方富源环保科技有限公司等13家企业，投资金额合计5,381.61万元，同比2014年投资金额增长187.53%。截至2015年末，火炬创投投资的厦门三五互联科技股份有限公司和厦门三维丝环保股份有限公司已成功登陆创业板，还持有20多家企业的股权，建立了一定的上市后备企业资源库。2015年，火炬创投实现净利润1,246.05万元，盈利状况尚可。

公司担保业务由厦门火炬集团科技担保有限公司经营，其融资担保业务的主要对象为科技型中小企业，同时还开展政府主导的政策性担保业务，运作和管理开发区管委会科技担保专项资金和火炬会员制担保资金。2015年，厦门火炬集团科技担保有限公司为环创(厦门)科技股份有限公司、厦门日之初股份有限公司等20多家企业提供融资担保服务，当期担保发生额为12,130万元。截至2015年末，火炬担保资产为12,451.70万元，净资产为10,580.6万元，资产实力较弱；2015年，实现营业收入340.70万元，净利润146.00万元，盈利能力一般。

表 13 2013-2015 年火炬担保经营情况（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年	2013 年
当期担保笔数（笔）	28	53	34
当期担保发生额（万元）	12,130	19,080	15,347
当期解除担保笔数（笔）	55	38	14
当期解除担保责任额（万元）	19,598	13,925	4,565
期末在保责任余额（万元）	10,880	18,847	13,692
当期代偿项目数（个）	1	1	0
当期代偿额（万元）	200	500	0

资料来源：公司提供

公司物业管理业务为开发区内的道路保洁、治安保卫、楼宇管理、工程维修等，主要由子公司厦门火炬集团物业管理有限公司经营。公司提供的物业管理业务具有一定的公益性质，盈利能力弱。2015年，厦门火炬集团物业管理有限公司经营实现物业管理收入3,919.91万元，物业管理业务毛利率为15.74%，实现净利润仅为5.5万元。

2015年，政府在资本金注入和财政补助方面给予了公司一定支持

公司作为开发区重要的投融资平台和基础设施建设主体，在政府的安排下从事房产开发、基础设施建设等业务。政府为保障项目建设和支持公司发展，近年来一直在资本注入和财政补助方面给予公司大力支持。2015年，政府向公司注入资金合计15,500.00万元，增强了公司资本实力。

表 14 2015 年政府向公司注入资产情况（单位：万元）

资产类型	金额	依据文件
货币资金	11,000.00	厦高管[2015]219 号
货币资金	1,500.00	厦财预[2015]16 号
货币资金	3,000.00	厦财预[2015]49 号

资料来源：公司提供

开发区政府为了招商引资，对公司出售的房产和出租的物业制订了较低的指导价格。根据《厦门火炬高技术产业开发区管理委员会委务会议纪要》【2008】3号文件，公司按政府规定的较低价格出租自有物业可以获得综合补助。2015年，公司部分办公楼按政府指导的较低价格出租，由此获得政府给予招商扶持资金1,674.00万元。公司开展的担保业务包括政策性担保业务，运作和管理开发区管委会科技担保专项资金和火炬会员制担保资金，2015年获得科技担保贷款担保费补贴183.20万元。除此之外，2015年公司还获得政府给予的社保补贴、搬迁补偿款、B型物流食堂补助收入等财政补助收入合计120.42万元。

五、财务分析

财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2015年审计报告，本报告2014年财务数据均采用2015年审计报告年初数。2015年公司财务报表合并范围无变化。

资产结构与质量

公司资产规模有所增加，主要为房产项目开发成本和已出租的房产，不易变现

2015年末，公司总资产为520,340.84万元，同比增加22.17%，主要系存货和长期股权投资大幅增加所致。流动资产是公司资产的主要部分，2015年末占资产之比为54.72%。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。2015年末，公司货币资金为23,920.04万元，其中使用受限的货币资金占比为15.59%。公司应收账款主要为货运款，2015年末为7,262.82万元，其中账龄在1年以内的应收账款占比约为92.30%。公司应收账款主要为应收中小企业款项，存在一定的坏账风险。2015年末，公司预付账款为2,583.80万元，同比大幅减少96.44%，主要系厦门火炬高新区管理委员会用现金置换集团挂在预付账款上的非经营性资产所致。

2015年末，公司其他应收款为69,504.96万元，同比大幅增加1,647.16%，主要系应收其他单位借款大幅增加所致。2015年末，公司其他应收款余额前五大单位分别为厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司（占比为64.69%）、厦门科海联合房地产有限公司（占比为21.60%）、厦门火炬高新技术产业开发管理委员会（占比为11.27%）、厦门软件职业技术学院（占比为0.37%）、厦门顺承资产管理有限公司（占比为0.15%）。公司其他应收款主要为政府单位及关联企业的借款，这些关联企业主要为国有企业，公司其他应收款发生坏账的风险不大，但是未来何时收回具有一定不确定性。公司存货主要为（房产项目）开发成本，2015年末为171,004.18万元，其中开发成本占比高达98.80%。近年来，公司开发的房产项目大部分对外出租，对外销售情况不佳。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资和投资性房地产组成。公司业务包括创业投资，故可供出售金融资产、长期股权投资金额较大。2015年末，公司可供出售金融资产为83,202.36万元，同比大幅增加11.21%，主要系增加对厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司股权投资所致。厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司主要业务为对未上市中小企业进行股权投资，公司对该公司的股权投资未来获得的收益情况具有较大不确定性。

公司可供出售金融资产价值受多种因素影响，未来是否达到预期收益具有较大不确定性。2015年末公司长期股权投资为71,519.44万元，同比大幅增加317.36%，主要系新增厦门科海联合房地产有限公司、厦门科技创业投资有限公司、厦门火炬联合融资租赁有限公司和厦门红土创业投资有限公司股权投资所致。2015年公司长期股权投资实现投资收益1,866.02万元，表明长期股权投资资产质量一般。公司投资性房地产主要为自营建设并对外出租以获取租金的房产，2015年末账面价值为69,905.80万元，同比减少2.24%，主要系折旧所致。

公司主要资产为房产项目开发成本和已出租的房产，不易变现。

表 15 2014-2015 年公司主要资产构成情况（单位：万元）

项目	2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	23,920.04	4.60%	25,584.08	6.01%
应收账款	7,262.82	1.40%	13,592.11	3.19%
预付款项	2,583.80	0.50%	72,606.51	17.05%
其他应收款	69,504.96	13.36%	3,978.17	0.93%
存货	171,004.18	32.86%	131,998.56	30.99%
流动资产合计	284,721.79	54.72%	252,853.42	59.37%
可供出售金融资产	83,202.36	15.99%	74,814.70	17.57%
长期股权投资	71,519.44	13.74%	17,136.32	4.02%
投资性房地产	69,905.80	13.43%	71,508.55	16.79%
非流动资产合计	235,619.05	45.28%	173,048.68	40.63%
资产总计	520,340.84	100.00%	425,902.10	100.00%

资料来源：公司 2015 年审计报告

盈利能力

2015年，公司营业收入和盈利均有所增加，但投资收益和营业外收入是盈利的重要来源，总体盈利能力仍然不强

2015年，公司实现营业收入99,385.53万元，同比增长46.88%，主要系开发区入驻企业增加和已有企业投资项目达产使得贸易物流收入大幅增长所致；综合毛利率为12.10%，同比减少2.68个百分点，主要系毛利率较低的贸易物流业务占比上升所致。由于营业收入的增加，2015年公司实现营业利润12,143.65万元，同比增加41.48%；实现利润总额13,640.65万元，同比增加20.30%。

公司创投业务每年均能带来一定的投资收益。2015年，公司投资收益为10,820.95万元，其中权益法核算的长期股权投资实现投资收益占比为17.24%，可供出售金融资产持有期间

取得的投资收益占比为67.61%。公司按政府指导的较低价格出租自有物业可以获得综合补助。2015年获得政府给予招商扶持金1,674.00万元。公司因开展的担保业务包括政策性担保业务，运作和管理开发区管委会科技担保专项资金和火炬会员制担保资金，2015年获得科技担保贷款担保费补贴183.20万元。除此之外，2015年公司还获得政府给予的社保补贴、搬迁补偿款、B型物流食堂补助收入等财政补助收入合计120.42万元。

2015年，公司投资收益、营业外收入与利润总额之比分别为79.33%、15.02%，是利润的重要来源。2015年，公司营业利润率、总资产回报率分别为12.22%、3.48%，盈利能力一般。

表 16 公司主要盈利指标（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年
营业收入	99,385.53	67,663.84
营业利润	12,143.65	8,583.02
投资收益	10,820.95	6,175.13
营业外收入	2,049.15	3,102.90
利润总额	13,640.65	11,339.02
综合毛利率	12.10%	14.78%
期间费用率	8.00%	8.13%
营业利润率	12.22%	12.68%
总资产回报率	3.48%	3.15%

资料来源：公司 2015 年审计报告

现金流

2015年，公司经营活动和投资活动现金净流出，通过筹资活动满足了资金需求，由于在建主要项目还需大量投资，面临着较大的资金压力

2015年，公司经营活动收现比为1.01，经营活动现金回笼情况较好；经营活动现金净流出15,215.06万元，主要系开发房产项目支付了大量资金所致。

近年来，公司创投业务持续扩张，同时持续参股厦门市当地国有企业，使得投资活动现金大幅净流出。2015年，公司投资活动现金净流出49,526.60万元，主要系投资厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司、厦门科技创业投资有限公司、厦门联合房地产有限公司、厦门火炬联合融资租赁有限公司和厦门红土创业投资有限公司的股权支付了大量资金所致。

公司经营活动和投资活动现金净流出，只能通过筹资活动缓解资金压力。2015年，公司通过长期借款募集到了大量资金，使得筹资活动现金净流入66,421.71万元。

截至2015年末，公司在建主要项目预计总投资额达482,508.80万元，尚需投资284,610.44万元，未来面临较大的资金压力。

表 17 公司现金流情况表（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年
收现比	1.01	1.05
销售商品、提供劳务收到的现金	100,213.98	70,954.61
收到的其他与经营活动有关的现金	81,546.14	18,752.71
经营活动现金流入小计	182,130.18	90,101.68
购买商品、接受劳务支付的现金	124,758.11	70,556.92
支付的其他与经营活动有关的现金	61,578.65	19,617.43
经营活动现金流出小计	197,345.24	100,757.99
经营活动产生的现金流量净额	-15,215.06	-10,656.31
投资活动产生的现金流量净额	-49,526.60	-62,544.68
筹资活动产生的现金流量净额	66,421.71	76,005.93
现金及现金等价物净增加额	1,709.07	2,833.90

资料来源：公司 2015 年审计报告

资本结构与财务安全性

公司负债总额和有息负债均有所增加，资产负债率上升，流动比率、速动比率下降，面临的偿债压力加大

2015年末，公司产权比率为129.70%，同比大幅增加12.31个百分点，财务结构稳健程度降低。

表 18 公司资本结构情况（单位：万元）

指标名称	2015 年	2014 年
负债总额	293,808.94	229,984.98
所有者权益	226,531.90	195,917.12
产权比率	129.70%	117.39%

资料来源：公司 2015 年审计报告，鹏元整理

2015年末公司总负债为293,808.94万元，同比大幅增加27.75%，主要原因为增加了长期借款。公司非流动负债是负债的主要组成部分，2015年末占负债之比为77.86%。

公司流动负债主要由应付账款、一年内到期的非流动负债组成。2014年末，公司应付账款为8,739.92万元，主要为应付的货款；一年内到期的非流动负债为33,350.00万元，均为一年内到期的长期借款。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券组成，2015年末长期借款、应付债券分别为146,550.00万元、69,242.27万元，分别占负债总额的49.88%、23.57%。公司应付债券为应付本期债券，期限为7年，面值为7亿元。

表 19 公司主要负债构成情况（单位：万元）

项目	2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比
应付账款	8,739.92	2.97%	11,442.95	4.98%
一年内到期的非流动负债	33,350.00	11.35%	16,804.50	7.31%
流动负债合计	65,036.46	22.14%	48,793.70	21.22%
长期借款	146,550.00	49.88%	100,200.00	43.57%
应付债券	69,242.27	23.57%	69,099.41	30.05%
非流动负债合计	228,772.48	77.86%	181,191.29	78.78%
负债合计	293,808.94	100.00%	229,984.98	100.00%
其中：有息债务	250,642.27	85.31%	186,166.69	80.95%

资料来源：公司 2015 年审计报告，鹏元整理

2015年末，公司有息负债为250,642.27万元，同比增加34.63%，面临的偿债压力加大。其中，公司需要在2017年偿还的有息负债金额较大，届时面临一定的资金压力。

表 20 截至 2015 年 12 月 31 日公司有息债务偿还期限分布表（单位：万元）

年度	对外融资本息偿还金额
1 年以内	34,850
1~2 年	78,500
2~3 年	44,550
3~4 年	56,000
4~5 年	23,000
5 年以上	14,500

注：上表中应付债券的本金为 7 亿元，而审计报告中应付债券金额考虑了利息调整因素。

资料来源：公司提供

2015年末，公司资产负债率为56.46%，同比增加2.46个百分点；流动比率、速动比率分别为4.38、1.75，均相比2014年末有所下降，偿债能力降低。2015年，公司EBITDA利息保障倍数为1.68，债务利息覆盖能力减弱。

表 21 公司偿债能力指标

指标名称	2015 年	2014 年
资产负债率	56.46%	54.00%
流动比率	4.38	5.18
速动比率	1.75	2.48
EBITDA（万元）	19,022.28	14,585.40
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.44

资料来源：公司 2015 年审计报告，鹏元整理

六、或有事项分析

公司对外担保金额较小，存在的债务代偿风险不大

2015年末，公司实际对外担保余额²为857.00万元，占净资产比例较小，存在的债务代偿风险不大。

表 22 截至 2015 年 12 月 31 日公司对外担保情况（单位：万元）

被担保方	担保金额	保证方式	担保到期日
长泉（厦门）光电子科技有限公司	518.19	抵押担保	2022 年 3 月 25 日
福建省康嘉宏科技有限公司	338.81	抵押担保	2021 年 4 月 19 日
合计	857.00	-	-

资料来源：公司提供

截至2015年末，公司与其他公司存在纠纷的款项金额不大，对整体偿债能力影响较小

2014年11月4日厦门火炬集团科技担保有限公司（以下简称“火炬担保公司”）因贷款担保客户厦门市慧海鑫科技发展有限公司未按期偿还银行借款而履行担保代偿责任，为其代偿银行借款501.95万元，并向厦门市中级人民法院申请强制执行。截至2015年12月31日，火炬担保公司尚有491.95万元代偿款未收回，该案件处于强制执行中，厦门市慧海鑫科技发展有限公司用于抵押的土地及房屋建筑物已被法院扣押。

2015年7月31日火炬担保公司因贷款担保客户厦门舜泰光电科技有限公司未按期偿还银行借款而履行担保代偿责任，为其代偿银行借款200.00万元，截至2015年12月31日，火炬担保公司尚有10.00元代偿款未收回。2016年1月4日，火炬担保公司收回全部代偿款。

因厦门建煌装修工程有限公司未按期偿还委托贷款，火炬担保公司已对其提起诉讼，于2012年5月28日取得厦门市湖里区人民法院民事判决书【（2012）湖民初字第965号】，2015年共收回委托贷款282.76万元，该案件处于强制执行中。

七、评级结论

2015年，开发区财政收入和税收收入有所增加，财政实力增强；政府在资本金注入和财政补助方面给予公司一定支持；公司房产租赁业务收入有所增长，毛利率较高，经营状况较好。

同时我们关注到，公司主要在建项目需要大量投资，并且经营活动现金流量状况较差，面临着较大的资金压力；公司开发的房地产对外销售情况不佳；公司负债规模大幅增加，面临的偿债压力加大。

基于以上情况，鹏元维持本期债券信用等级为AA和公司主体长期信用等级为AA，评

² 该担保余额不包括子公司火炬担保对外担保金额。

级展望维持为稳定。

附录一 合并资产负债表 （单位：万元）

项目	2015 年	2014 年	2013 年
货币资金	23,920.04	25,584.08	23,503.03
应收票据	5,651.80	0.00	138.28
应收账款	7,262.82	13,592.11	9,270.33
预付款项	2,583.80	72,606.51	70,255.81
应收股利	45.78	0.00	525.00
其他应收款	69,504.96	3,978.17	13,567.65
存货	171,004.18	131,998.56	114,331.94
其他流动资产	4,748.40	5,094.00	55.51
流动资产合计	284,721.79	252,853.42	231,647.55
可供出售金融资产	83,202.36	74,814.70	11,637.78
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00	5,323.00
长期股权投资	71,519.44	17,136.32	12,411.12
投资性房地产	69,905.80	71,508.55	73,872.51
固定资产	210.55	240.64	321.27
无形资产	31.27	14.36	16.40
长期待摊费用	102.17	145.02	199.86
递延所得税资产	278.06	185.74	129.49
其他非流动资产	10,369.40	9,003.37	1,211.06
非流动资产合计	235,619.05	173,048.68	105,122.48
资产总计	520,340.84	425,902.10	336,770.03
短期借款	1,500.00	0.00	3,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额负债	0.00	67.28	0.00
应付账款	8,739.92	11,442.95	6,650.65
预收款项	4,550.34	1,794.20	802.61
应付职工薪酬	1,644.75	1,680.02	1,391.92
应交税费	1,591.48	1,170.40	1,435.12
应付利息	3,907.10	3,648.60	-
其他应付款	8,995.56	6,738.48	11,785.40
一年内到期的非流动负债	33,350.00	16,804.50	30,500.00
其他流动负债	757.30	5,447.26	5,272.67
流动负债合计	65,036.46	48,793.70	60,838.38
长期借款	146,550.00	100,200.00	68,300.00
应付债券	69,242.27	69,099.41	0.00
长期应付款	2,395.02	2,931.93	9,298.36

专项应付款	300.00	300.00	300.00
递延收益	850.00	400.00	779.00
其他非流动负债	9,435.19	8,259.94	9,546.42
非流动负债合计	228,772.48	181,191.29	88,223.79
负债合计	293,808.94	229,984.98	149,062.17
实收资本	141,000.00	130,000.00	130,000.00
资本公积	10,372.48	1,741.25	1,687.67
其它综合收益	23.71	0.00	0.00
盈余公积	9,540.30	8,554.20	6,525.86
未分配利润	65,595.42	55,621.67	49,494.34
归属于母公司所有者权益合计	226,531.90	195,917.12	187,707.87
所有者权益合计	226,531.90	195,917.12	187,707.87
负债和所有者权益总计	520,340.84	425,902.10	336,770.03

资料来源：公司 2013 年审计报告和 2015 年审计报告

附录二 合并利润表（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年	2013 年
一、营业总收入	99,385.53	67,663.84	60,537.40
其中：营业收入	99,385.53	67,663.84	60,537.40
二、营业总成本	98,062.83	65,255.95	55,651.70
其中：营业成本	87,360.08	57,664.02	47,412.37
营业税金及附加	2,752.18	2,113.32	2,859.88
销售费用	354.54	496.09	498.98
管理费用	4,818.00	4,479.05	4,043.37
财务费用	2,780.66	524.19	833.02
资产减值损失	-2.64	-20.73	4.08
加：投资收益（损失以“-”号填列）	10,820.95	6,175.13	5,194.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,866.02	2,,891.95	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,143.65	8,583.02	10,079.77
加：营业外收入	2,049.15	3,102.90	81.98
减：营业外支出	552.15	346.90	128.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,640.65	11,339.02	10,032.96
减：所得税费用	1,131.93	1,566.33	1,308.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,508.72	9,772.69	8,724.65
归属于母公司所有者的净利润	12,508.72	9,772.69	8,724.65

资料来源：公司 2013 年审计报告和 2015 年审计报告

附录三-1 合并现金流量表（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年	2013 年
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	100,213.98	70,954.61	54,841.88
收到的税费返还	370.06	394.35	292.26
收到其他与经营活动有关的现金	81,546.14	18,752.71	43,123.66
经营活动现金流入小计	182,130.18	90,101.68	98,257.81
购买商品、接受劳务支付的现金	124,758.11	70,556.92	43,532.96
支付给职工以及为职工支付的现金	6,095.32	5,540.83	4,940.82
支付的各项税费	4,913.16	5,042.81	5,113.93
支付其他与经营活动有关的现金	61,578.65	19,617.43	18,001.21
经营活动现金流出小计	197,345.24	100,757.99	71,588.92
经营活动产生的现金流量净额	-15,215.06	-10,656.31	26,668.89
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	3,426.43	5,626.74	930.38
取得投资收益收到的现金	9,618.38	4,008.35	5,077.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.21	16.54	5.40
收到其他与投资活动有关的现金	6,947.07	4,123.94	3,081.00
投资活动现金流入小计	19,993.09	13,775.57	9,094.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108.43	106.62	20,631.14
投资支付的现金	64,242.78	71,111.67	8,030.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,168.48	5,101.95	4,000.00
投资活动现金流出小计	69,519.69	76,320.25	32,661.14
投资活动产生的现金流量净额	-49,526.60	-62,544.68	-23,566.62
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	15,500.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	79,500.00	49,000.00	31,800.00
发行债券收到的现金	0.00	69,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	90.00	4,000.00	5,995.29
筹资活动现金流入小计	95,090.00	122,000.00	37,795.29
偿还债务支付的现金	15,100.00	33,800.00	31,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,455.29	8,194.07	7,296.36
支付其他与筹资活动有关的现金	1,113.00	4,000.00	1,413.17
筹资活动现金流出小计	28,668.29	45,994.07	40,409.53
筹资活动产生的现金流量净额	66,421.71	76,005.93	-2,614.24

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	29.03	28.97	2.68
五、现金及现金等价物净增加额	1,709.07	2,833.90	490.71
加：期初现金及现金等价物余额	18,481.82	15,647.92	15,157.21
六、期末现金及现金等价物余额	20,190.89	18,481.82	15,647.92

资料来源：公司 2013 年审计报告和 2015 年审计报告

附录三-2 合并现金流量表补充资料（单位：万元）

项目	2015 年	2014 年	2013 年
净利润	12,508.72	9,772.69	8,724.65
加：资产减值准备	-2.64	-20.73	4.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,464.90	2,509.72	2,652.43
无形资产摊销	2.57	2.04	1.96
长期待摊费用摊销	74.86	73.33	84.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1.21	-2.72	-5.32
财务费用（收益以“-”号填列）	2,810.27	632.32	865.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,820.95	-6,175.13	-5,194.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号列示)	-92.32	-56.25	-116.28
存货的减少(减：增加)	-31,318.74	-11,750.86	1,579.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号列示)	6,174.33	-3,353.56	4,724.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号列示)	2,985.16	-2,287.16	13,348.19
经营活动产生的现金流量净额	-15,215.06	-10,656.31	26,668.89
现金的期末余额	20,190.89	18,481.82	15,647.92
减：现金的期初余额	18,481.82	15,647.92	15,157.21
现金及现金等价物净增加额	1,709.07	2,833.90	490.71

资料来源：公司 2013 年审计报告和 2015 年审计报告

附录四 主要财务指标表

项目	2015 年	2014 年	2013 年
综合毛利率	12.10%	14.78%	21.68%
期间费用率	8.00%	8.13%	8.88%
营业利润率	12.22%	12.68%	16.65%
总资产回报率	3.48%	3.15%	3.35%
收现比	1.01	1.05	0.91
产权比率	129.70%	117.39%	79.41%
有息债务（万元）	250,642.27	186,166.69	101,800.00
资产负债率	56.46%	54.00%	44.26%
流动比率	4.38	5.18	3.81
速动比率	1.75	2.48	1.93
EBITDA（万元）	19,022.28	14,585.40	13,637.34
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.44	2.57

资料来源：公司2013年审计报告和2015年审计报告，鹏元整理

附录五 截至2015年12月31日纳入合并范围的子公司

子公司名称	持股比例	注册资本	业务性质
厦门火炬集团创业投资有限公司	100.00%	10,000.00	创业投资、并购、重组等资本运营
厦门火炬集团科技担保有限公司	100.00%	10,000.00	担保业务
厦门火炬集团开发建设有限公司	100.00%	5,000.00	房地产业务、代建基础设施和土地整治
厦门火炬集团资产管理有限公司	100.00%	5,000.00	资产管理
厦门火炬集团物业管理有限公司	100.00%	1,000.00	物业管理
厦门火炬集团物流有限公司	100.00%	1,000.00	物流业务
厦门火炬建筑工程有限公司	100.00%	250.00	建筑工程及装饰工程施工；房屋、道路、水电维修及管道安装

资料来源：公司提供

附录六 主要财务指标计算公式

盈利能力	综合毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
	期间费用率	$(\text{销售费用} + \text{管理费用} + \text{财务费用}) / \text{营业收入} \times 100\%$
	营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入} \times 100\%$
	总资产回报率	$(\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}) / ((\text{本年资产总额} + \text{上年资产总额}) / 2) \times 100\%$
	净资产收益率	$\text{净利润} / ((\text{期末净资产} + \text{期初净资产}) / 2) \times 100\%$
现金流	收现比	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入}$
	EBITDA	$\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$
	EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
资本结构及 财务安全性	产权比率	$\text{负债总额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
	资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
	流动比率	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计}$
	速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计}$
	长期有息债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$
	短期有息债务	$\text{短期借款} + 1 \text{ 年内到期的长期借款} + \text{以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额负债}$
	有息债务	$\text{长期有息债务} + \text{短期有息债务}$

附录七 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：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。

二、债务人主体长期信用等级符号及定义

符号	定义
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。

注：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。

三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。