



厦门火炬集团有限公司

(住所: 厦门火炬高新区火炬广场南五楼)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

募集说明书摘要

本期债券发行金额:	本期债券分为两个品种,本期债券设品种间回拨选择权,回拨比例不受限制,发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况,在总发行规模内,由发行人和簿记管理人协商一致,决定是否行使品种间回拨选择权,即减少其中一个品种的发行规模,同时对另一品种的发行规模增加相同金额,单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过5亿元(含5亿元)
担保情况:	本期债券无担保
发行人:	厦门火炬集团有限公司
牵头主承销商:	中信证券股份有限公司
联席主承销商:	兴业证券股份有限公司
受托管理人:	中信证券股份有限公司
信用评级结果:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,公司的主体信用等级为AA,本次公司债券信用等级为AA,评级展望为稳定
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



(住所: 广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商



(住所: 福州市湖东路268号)

签署日期: 2022年1月20日

发行人声明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会的有关规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受并同意本募集说明书摘要、债券持有人会议规则、受托管理协议对本期债券各项权利义务的相关约定。上述文件及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第一节所述的各项风险因素。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

1、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月,公司的投资收益分别为 6,805.29 万元、2,919.07 万元、4,664.27 万元和 4,054.89 万元,投资收益在利润总额中占比较大,是公司利润的重要来源。公司的投资收益主要源于其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入以及处置交易性金融资产取得的收益。若未来外部经济环境等因素发生不利变化,将影响发行人投资收益水平,进而影响整体盈利能力。

2、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月,公司经营活动现金流量净额分别为 9,086.89 万元、-83,404.46 万元、-34,580.62 万元和-135,911.56 万元,报告期内波动幅度较大。2019 年度经营活动产生的现金流量为负,一方面系发行人下属供应链公司新增拓展电子元件及新材料等供应链业务,导致贸易采购支出大幅增加;另一方面系发行人房产具体销售进度受高新区招商引资政策影响较大,2019 年度房产销售产生的资金流入有所减少。2020 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度明显改善,主要系新增房产销售回款,新增供应链业务产生的现金流入,收到增值税退税返还。2021 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 133,856.89 万元,主要系 2021 年 1-9 月发行人子公司同翔建投公司建设资金大幅增加,且子公司供应链公司贸易采购支出大幅增加所致。

3、公司投资项目为固定资产投资项目及长期股权投资项目,未来三年计划总投资约 329 亿元,所有投资项目均属于主业投资,未来资金需求较大,面临一定的资本支出压力。

4、2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人存货账面价值分别为 200,012.73 万元、217,904.15 万元、483,466.13 万元和 853,887.36 万元,在总资产中的占比分别为 30.00%、28.32%、40.86%和 47.34%。公司作为国家级厦门火炬高新区的开发建设主体,负责全面推进“一区多园”的开发建设,包括厦

门科技创新园、火炬（翔安）产业区、同翔高技术产业基地等多个项目建设，项目建设规模大，周期长，其中美峰创谷等在开发过程中形成期末存货，存货占比较高。若未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额继续增长，而存货周转情况无法同时改善，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

5、公司所处的贸易行业与国民经济的景气程度有很强的相关性，中国经济预计将稳中向好，发展潜力大，但消费需求增长动力偏弱、出口竞争力下降、产能过剩严重等不利因素突出。宏观经济平稳运行中的不确定性依然存在，并且这种不确定性将会对公司的业绩产生较大影响。

6、公司主营业务包括金融担保业务，截至 2021 年 9 月末，子公司火炬担保公司的担保总额为 392,667.00 万元，其中融资性担保为 19,840 万元，工程担保为 372,827 万元，分别占火炬担保公司净资产的比重为 94.9%和 1,784%。虽然公司对外担保需经过严格的内部决策程序，并对被担保人资质要求审查严苛，但由于公司担保业务主要集中于厦门市区域内，若后期当地区域经济出现下行，或者相关政策发生变动，被担保企业经营情况和盈利情况恶化，则公司担保业务面临一定的代偿风险。

7、作为园区开发板块的业务之一，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人房产销售实现的销售收入分别为 69,616.11 万元、19,343.99 万元、27,747.53 万元及 9,795.51 万元，销售面积分别为 73,201.10 平方米、45,885.42 平方米、84,280.98 平方米及 19,021.96 平方米，波动性较大。近三年来公司在房产销售进展有所放缓，主要是因为公司在房产开发方面因规划调整及周边配套缺乏导致的开发时机未成熟影响。目前美峰创谷受招商政策限制影响，公司房产销售业务的稳定性存在一定风险。截至 2021 年 9 月末，公司已完成该园区 1#、2#、3#、4#、7#号楼销售，已完成销售面积为 183,296.40 平方米，待售面积为 225,141.97 平方米，预计 2022 年销售 123,350.05 平方米，其余部分预计于 2025 年底前销售完毕。

发行人持续推动园区开发板块业务，存量及新增房产销售收入是本期债券还本付息的重要来源。

2021 年 1-9 月，发行人不断加大招商客户跟踪与产业载体宣传力度，累计签订房产销售合同及认购合同 43 份，销售面积合计 11,604.80 平方米，合同金额合

计 10,335.07 万元，对 2021 年前三季度收入贡献显著。2022-2025 年，发行人将持续推进美峰创谷招商引资，待售部分完成销售后，初步预计可产生营业收入 22 亿元。

2020 年以来，发行人也积极推动新增项目开发，通过土地招拍挂新增 3 块工业用地进行通用厂房建设，土地面积分别为 56,652.59 平方米、20,244.99 平方米和 15,135.11 平方米，开发周期为 2 年，新增项目将在现有房产完成销售后有力保障发行人后续营业收入。

8、截至 2021 年 9 月末，发行人对关联方拆出资金余额为 27,914.48 万元，占资产总额比例为 1.55%，其中参股企业厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司为 18,886.47 万元，厦门科海联合房地产有限公司为 9,028.01 万元。上述拆出资金均为经营性，其中，发行人与厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司签订了借款协议，并且按照市场利率收取借款利息，系公允、具有真实商业背景的交易，不属于违规资金占用情形。上述拆出资金可回收性良好。

二、评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本期公司债券的信用等级为 AA。2021 年 9 月末，发行人合并口径资产负债率为 54.24%，母公司口径资产负债率为 45.23%，合并口径净资产为 82.53 亿元；2018 年、2019 年、2020 年平均归属于母公司净利润为 8,735.48 万元，预计不低于本期债券一年利息的 1.5 倍。

关于本期债券的跟踪评级安排如下：

自本期债券首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如

有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

关于发行人主体的跟踪评级安排如下：

中诚信国际将在发行人的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级等重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

发行规模：本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

债券期限：本期债券设 2 个品种，品种一期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权条款、调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权条款、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

赎回选择权条款：

发行人将于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回债券的本金加第 2 年利息在第 2 年付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种一将继续在第 3 年存续。

发行人将于本期债券品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回债券的本金加第 3 年利息在第 3 年付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种二将继续在第 4、5 年存续。

调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第 2 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种一。本期债券品种一第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种二。本期债券品种二第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

四、设置保证担保、抵押、质押等增信措施的具体安排及相关风险

本期债券无担保。

五、本期债券投资者范围及交易方式

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

六、相关投资者保护条款，以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

主承销商已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。主承销商为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

七、投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市/挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

八、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

九、本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

十、其他重大事项

1、发行人 2020 年 1-9 月累计新增借款 13.26 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 43.17%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生影响。上述事项已于 2020 年 10 月 13 日公开披露。

2、根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2021 年 1 月 19 日印发的《关于厦门火炬集团有限公司新一届董事会组成人员的通知》，苏玉荣任发行人董事、董事长；童平平、邢津任发行人董事；庄巧萍任发行人职工董事；欧昌山、许征学任发行人专职外部董事；陈鼎瑜任发行人兼职外部董事。原职工董事周小刚、独立董事屈文洲不再任职。发行人上述新任董事不存在持有发行人股份或发行人债券的情况。本次人员变动对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响。上述事项已于 2021 年 1 月 20 日公开披露。

3、发行人 2021 年 1-5 月累计新增借款 19.46 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 35.52%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生影响。上述事项已于 2021 年 6 月 4 日公开披露。

4、经职工代表大会选举通过，李莹、李兆民担任发行人职工监事，由于工作调整原因，原职工监事叶文瑱不再担任职工监事职务，发行人已于 2021 年 6 月 30 日公告《厦门火炬集团有限公司关于监事发生变动的公告》，本次人员变动对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响，本次人员变动不影响发行人已做出的监事会决议的有效性，本次人员变动后，发行人治理结构仍符合法律规定和公司章程规定。

5、发行人 2021 年 1-6 月累计新增借款 24.43 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 44.59%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生影响。上述事项已于 2021 年 7 月 7 日公开披露。

6、发行人 2021 年 1-11 月累计新增借款 24.43 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 44.59%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生影响。上述事项已于 2021 年 7 月 7 日公开披露。

7、2021 年 11 月 30 日，发行人签署最高额担保合同，新增对关联方厦门天马显示科技有限公司担保 24.78 亿元，占 2020 年年末净资产比例为 45.23%。新增 24.78 亿元担保余额为最高额保证合同约定金额，截至 2021 年 11 月 30 日新增实际担保的贷款余额 0 亿元。发行人已于 2021 年 12 月 1 日在深圳证券交易所

公告《厦门火炬集团有限公司对外担保超过上年末净资产百分之四十的公告》，被担保人厦门天马显示科技有限公司处于项目前期建设阶段，融资需求较大，发行人为被担保人股东，上述新增对外担保系发行人支持厦门天马显示科技发展有限公司发展，符合相关法律法规的规定。

目录

重大事项提示	3
目录.....	1
第一节 发行概况	2
第二节 募集资金运用	9
第三节 发行人基本情况	15
第四节 财务会计信息	101
第五节 发行人及本期债券的资信状况	163
第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系	169
第七节 备查文件	174

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 3 月 17 日，本公司董事会审议同意公司向中国证券监督管理委员会申请发行不超过 18 亿元的公募公司债券，并授权公司董事长或董事长另行授权人士全权办理发行本期债券具体事宜。

2020 年 4 月 28 日，，经公司股东厦门火炬高技术产业开发区管理委员会审议通过，同意公司申请面向专业投资者公开发行公司债券。

本公司于 2020 年 7 月 7 日获得中国证券监督管理委员会《关于同意厦门火炬集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1384 号）同意面向专业投资者发行面值不超过 18 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：厦门火炬集团有限公司。

债券名称：厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。（品种一债券简称：22 火炬 01，债券代码：149793；品种二债券简称：22 火炬02，债券代码：149794）

发行规模：本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

债券期限：本期债券设 2 个品种，品种一期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权条款、调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权条款、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者中的机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 25 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

付息日：本期债券品种一付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 25 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 1 月 25 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 25 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 25 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券品种一兑付日为 2025 年 1 月 25 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 25 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息兑付款项不另计利息）；本期债券品种二兑付日为 2027 年 1 月 25 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 25 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

赎回选择权条款：

发行人将于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回债券的本金加第 2 年利息在第 2 年付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种一将继续在第 3 年存续。

发行人将于本期债券品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回债券的本金加第 3 年利息在第 3 年付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种二将继续在第 4、5 年存续。

调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第 2 个计息年度的投资者回售登记期内进行登

记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种一。本期债券品种一第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种二。本期债券品种二第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，2 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金等法律法规允许的用途。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

账户一：账户名称：厦门火炬集团有限公司

开户银行：中信银行厦门分行营业部

银行账户：8114901013500160687

账户二：账户名称：厦门火炬集团有限公司

开户银行：厦门银行科技支行

银行账户：80136800001197

账户三：账户名称：厦门火炬集团有限公司

开户银行：中国银行厦门高科技园支行

银行账户：410480759901

账户四：账户名称：厦门火炬集团有限公司

开户银行：华夏银行股份有限公司厦门分行营业部

银行账户：13550000001053280

账户五：账户名称：厦门火炬集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门市分行

银行账户：35150198210100003484

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：兴业证券股份有限公司。

质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

（三）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 1 月 20 日。

发行首日：2022 年 1 月 24 日。

预计发行期限：2022 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 25 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 25 日。

2.本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

根据《公司债券交易与发行管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人2020年3月17日召开的董事会会议审议通过、经公司股东厦门火炬高技术产业开发区管理委员会批复同意并经中国证监会“证监许可[2020]1384号”同意注册，发行人获准面向专业投资者公开发行总规模不超过18亿元（含18亿元）的公司债券。

本期债券分为2个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过5亿元（含5亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，2亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金等法律法规允许的用途。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

1. 偿还到期债务

本期债券募集资金2亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额及具体项目。

本期债券募集资金拟用于偿还有息债务明细如下：

单位：万元

借款主体	金融机构	贷款性质	贷款期限	担保方式	截至目前余额	拟使用募集资金
厦门火炬集团有限公司	进出口银行	流贷	2021/4/8-2022/4/7	无	21,040	20,000
合计	-	-	-	-	21,040	20,000

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

2.补充流动资金

本期债券剩余募集资金拟用于补充公司贸易业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

发行人承诺本期债券所募集的资金不违规用于金融股权投资，不用于金融理财投资、购买高收益理财，不直接用于上市公司二级市场股票投资等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有必要合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会或其他有权机构授权代表确认通过，经债券持有人会议作出决议并事先按《债券持有人会议规则》及相关法律法规要求履行必要的协商和披露程序。

公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，

自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。公司接受债券受托管理人和监管机构或其派出机构对公司募集资金的管理与使用情况进行监督，并提供必要的协助和支持。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设监管账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以2021年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且2亿元用于偿还有息负债，3亿元用于补充流动资金，发行人合并口径非流动负债占总负债比例由53.65%

提升至57.01%，负债结构有所改善。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以2021年9月30日为基准，本期债券发行完成且2亿元用于偿还有息负债，3亿元用于补充流动资金，合并口径下公司流动比率由2.85上升至3.05，短期偿债能力进一步提高。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司对下列事项作出承诺：

（一）本次募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非经营性支出，不会用于房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

相关财务数据模拟调整的基准日为2021年9月30日；

假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为5亿元；

假设本期债券募集资金净额5亿元全部计入2021年9月30日的资产负债表；

假设本期债券募集资金的用途为2亿元用于偿还有息负债，3亿元用于补充流动资金；

假设公司债券发行在2021年9月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元/%

项目	2021年9月30日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,290,679.85	1,320,679.85	30,000.00
非流动资产	512,986.45	512,986.45	-
资产合计	1,803,666.30	1,833,666.30	30,000.00
流动负债	453,477.22	433,477.22	-20,000.00
非流动负债	524,906.34	574,906.34	50,000.00
负债合计	978,383.56	1,008,383.56	30,000.00
资产负债率	54.24	54.99	0.75
流动比率	2.85	3.05	0.20

三、前次公司债券募集资金使用情况

报告期内，发行人本部共发行2期公司债券，具体情况如下：

（1）厦门火炬集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

根据该期债券募集说明书，发行总规模为8亿元，其中品种一发行规模2亿元，品种二发行规模6亿元，用途为部分用于股权投资，投资的形式包括但不限于设立合伙企业、给下属子公司增资或直接投资于发行人施加重要影响的参股公司等，以满足发行人新兴产业投资项目资金需求，其余部分用于补充发行人本部及子公司流动资金、偿还公司本部及子公司金融机构借款和偿还到期债务融资工具、项目建设等法律法规允许的用途。

截至募集说明书摘要签署之日，募集资金扣除发行费用后进入专项偿债账户，并按约定偿还了部分到期的企业债及对下属子公司厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）增资，发行人在不影响有息负债偿还及股权投资的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的用于股权投资的债券募集资金用于集团本部及子公司补充流动资金，与募集说明书约定的用途一致。公司已为该期债券开立募集资金专项账户，专项账户整改后运作情况正常，募集资金的接收、存储、划转均在专项账户进行。

（2）厦门火炬集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

根据该期债券募集说明书，发行总规模为10亿元，其中品种一发行规模5亿元，品种二发行规模5亿元，用途为全部用于对下属子公司厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）增资，并将增资资金用于投资第6代柔性AMOLED生产线项目。

截至募集说明书摘要签署之日，募集资金扣除发行费用后进入专项偿债账户，并按约定对下属子公司厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）增资，发行人在不影响有息负债偿还及股权投资的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的用于股权投资的债券募集资金用于集团本部及子公司补充流动资金，与募集说明书约定的用途一致。公司已为该期债券开立募集资金专项账户，专项账户整改后运作情况正常，募集资金的接收、存储、划转均在专项账户进行。

截至募集说明书摘要签署之日，上述公司债券募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：厦门火炬集团有限公司

法定代表人：苏玉荣

成立日期：1998年8月31日

注册资本：206,969.79万人民币

住所：厦门火炬高新区火炬广场南五楼

邮编：361000

信息披露事务负责人：庄巧萍

信息披露事务联系人：庄巧萍

联系方式：0592-5797719

所属行业：批发业

经营范围：1、运营和管理火炬高新区授权范围内国有资本（资产）；2、投资开发工业区内土地，建设配套公共设施。

统一社会信用代码：91350200260125758M

公司类型：有限责任公司（国有独资）

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

1998 年 8 月 31 日，发行人经厦门火炬高技术产业开发区管理委员会根据厦门市人民政府《厦门市人民政府关于成立厦门火炬房地产开发有限公司的批复》（厦府[1998]综 061 号）出资成立，成立时名称为“厦门火炬房地产开发有限公司”，性质为国有独

资有限责任公司，初始注册资本为 1,000.00 万元人民币。

（二）发行人工商变更情况

（1）2000 年 1 月，根据厦门市人民政府办公厅《厦门市人民政府办公厅关于厦门火炬房地产开发有限公司更名的批复》（厦府办[2000]005 号），发行人更名为“厦门火炬投资开发有限公司”。发行人已就该更名事项依法办理了工商变更登记手续。

（2）2003 年 12 月，根据厦门市人民政府《厦门市人民政府关于厦门火炬投资开发有限公司更名为厦门火炬集团有限公司的批复》（厦府[2003]250 号），发行人更名为“厦门火炬集团有限公司”，并将注册资本变更为 30,000.00 万元人民币。针对前述变更事项，发行人已办理工商变更登记手续。

（3）2007 年 5 月，根据厦门火炬管委会《火炬高新区管委会关于对火炬集团增资的决定》，发行人增加注册资本 40,000.00 万元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 70,000.00 万元人民币。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（4）2007 年 10 月，根据厦门火炬管委会《关于同意厦门火炬集团有限公司增加注册资金六亿元的批复》（厦高管计财[2007]39 号），发行人增加注册资本 60,000.00 万元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 130,000.00 万元人民币。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（5）2015 年 12 月，根据厦门火炬管委会《关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2015]219 号），发行人增加注册资本 11,000.00 万元，本次增资完成后，发行人注册资本变更为 141,000.00 万元人民币。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（6）2016 年 9 月，根据厦门火炬管委会《关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2016]218 号），发行人增加注册资本 25,000.00 万元，本次增资完成后，发行人注册资本变更为 166,000.00 万元人民币。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（7）2018 年 4 月，根据厦门火炬管委会《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2018]52 号），发行人增加注册资本 1,169.79 万元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 167,169.79 万元。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（8）2019 年 8 月，根据厦门火炬管委会《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2019]110 号），发行人增加注册资本 18,500.00 万元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 185,669.79 万元。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（9）2020 年 1 月，根据厦门火炬管委会《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2020]5 号），发行人增加注册资本 11,500.00 万元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 197,169.79 万元。发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（10）2021 年 2 月，根据厦门火炬管委会《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2021]25 号），发行人增加注册资本 7,400 万元人民币，增资后发行人注册资本为 204,569.79 万元，发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（11）2021 年 2 月 24 日，公司已收到股东厦门火炬高新区管委会实缴的新增注册资本合计 6,400.00 万元，均以货币出资，至此公司的实收资本为 203,569.79 万元。

（12）2021 年 11 月，根据厦门火炬管委会《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬集团有限公司资本金的通知》（厦高管[2021]137 号），发行人增加注册资本 2,400 万元人民币，增资后发行人注册资本为 206,969.79 万元，发行人已就本次增资事项办理了工商变更登记手续。

（13）2021 年 11 月 22 日，公司已收到股东厦门火炬高新区管委会实缴的新增注册资本合计 3,400.00 万元，均以货币出资，至此公司的实收资本为 206,969.79 万元。

三、发行人控股股东和实际控制人

1、控股股东和实际控制人基本情况

厦门火炬管委会是发行人的控股股东和实际控制人。报告期内发行人控股股东与实际控制人未发生过变更。发行人是经厦门市人民政府批准成立的国有独资公司，是厦门火炬管委会的全资企业。2018 年 9 月，根据中共厦门市委、厦门市人民政府《关于调整部分市属国有企业监管体制的通知》（厦委[2018]80 号），发行人为市直管国有企业，并由厦门市国资委监管。

2、股权质押及其他争议情况说明

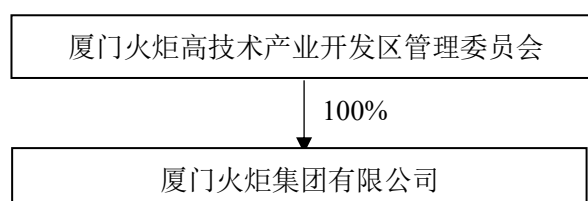
截至募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人股权结构及权益投资情况

（一）发行人股权结构

发行人是经厦门市人民政府批准成立的国有独资公司，是厦门火炬管委会的全资企业。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下：



（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、发行人全资及控股子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司共 9 家，均为二级子公司，简要情况见下表：

截至 2021 年 9 月末子公司基本情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	级次	注册地	注册资本	持股比例	
					直接	间接
1	厦门火炬集团园区服务有限公司	二级	厦门	1,000.00	100.00	-
2	厦门火炬集团开发建设有限公司	二级	厦门	5,000.00	100.00	-
3	厦门火炬集团创业投资有限公司	二级	厦门	35,000.00	100.00	-
4	厦门火炬集团融资担保有限公司	二级	厦门	20,000.00	100.00	-
5	厦门火炬集团资产运营有限公司	二级	厦门	10,000.00	100.00	-
6	厦门火炬集团供应链发展有限公司	二级	厦门	20,000.00	100.00	-
7	协同（置业）厦门有限公司	二级	厦门	8,000.00	95.00	-
8	厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）	二级	厦门	60,000.00	100.00	-
9	厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司	二级	厦门	1,000,000.00	100.00	-

发行人子公司具体情况介绍如下：

（1）厦门火炬集团园区服务有限公司

厦门火炬集团园区服务有限公司成立于 1998 年 11 月，注册资本 1,000 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括：一般项目：物业管理；物业服务评估；园区管理服务；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；环境卫生公共设施安装服务；园林绿化工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；特种作业人员安全技术培训；安全咨询服务；居民日常生活服务；劳务服务（不含劳务派遣）；日用品销售；五金产品批发；五金产品零售；土石方工程施工；市政设施管理；工程管理服务；停车场服务；会议及展览服务。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；房地产开发经营；各类工程建设活动；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；施工专业作业；住宅室内装饰装修；保安培训；劳务派遣服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团园区服务有限公司总资产为 3,774.17 万元，总负债为 2,294.18 万元，所有者权益为 1,479.99 万元。2021 年前三季度实现营业收入 4,060.94 万元，净利润-314.46 万元。

（2）厦门火炬集团开发建设有限公司

厦门火炬集团开发建设有限公司成立于 2004 年 5 月，注册资本 5,000 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：市政设施管理；市政设施管理（除环境质量管理、污染源检查服务）；园林绿化工程施工；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；贸易经纪；招投标代理服务；砼结构构件销售；建筑材料销售；水泥制品销售；砼结构构件制造；企业总部管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团开发建设有限公司总资产为 11,822.29 万元，总负债为 3,970.84 万元，所有者权益为 7,851.45 万元。2021 年前三季度实现营业收入 4,944.09 万元，净利润 490.04 万元。

（3）厦门火炬集团创业投资有限公司

厦门火炬集团创业投资有限公司成立于 2004 年 4 月，目前注册资本为 35,000 万元。经营范围包括：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的委托进行创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团创业投资有限公司总资产为 51,233.47 万元，总负债为 11,987.75 万元，所有者权益为 39,245.72 万元。2021 年前三季度实现营业收入 21.35 万元，投资收益为 1,668.23 万元，净利润 1,575.56 万元。

（4）厦门火炬集团融资担保有限公司

厦门火炬集团融资担保有限公司成立于 2004 年 5 月，注册资本为 10,000 万元，为发行人全资子公司。该公司主要从事融资性担保业务。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团融资担保有限公司总资产为 24,735.88 万元，总负债为 3,837.42 万元，所有者权益为 20,898.46 万元。2021 年前三季度实现营业收入

入 880.31 万元，净利润 66.09 万元。

（5）厦门火炬集团资产运营有限公司

厦门火炬集团资产运营有限公司成立于 2005 年 1 月，目前注册资本为 10,000 万元。经营范围包括：房地产开发经营；停车场管理；资产管理（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；单位后勤管理服务；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团资产运营有限公司总资产为 59,998.23 万元，总负债为 48,924.64 万元，所有者权益为 11,073.59 万元。2021 年前三季度实现营业收入 2,015.43 万元，净利润 76.68 万元。

（6）厦门火炬集团供应链发展有限公司

厦门火炬集团供应链发展有限公司成立于 2002 年 12 月，注册资本 15,000.00 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括：供应链管理；装卸搬运；道路货物运输（不含危险货物运输）；从事国际船舶代理业务；航空货物运输；其他未列明散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；无船承运业务；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；婴幼儿配方乳粉批发；其他婴幼儿配方食品批发；米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；肉、禽、蛋批发；水产品批发；纺织品、针织品及原料批发；建材批发；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；计算机、软件及辅助设备批发；贸易代理；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；国际货物运输代理；国内货物运输代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；果品批发；蔬菜批发；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；商务信息咨询；信息技术咨询服务；其他未列明制造业（不含须经许可审批的项目）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品

和监控化学品）；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；五金产品批发；电气设备批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬集团供应链发展有限公司总资产为 281,580.58 万元，总负债为 254,483.51 万元，所有者权益为 27,097.07 万元。2021 年前三季度实现营业收入 639,196.87 万元，净利润 5,750.35 万元。

（7）协同（厦门）置业有限公司

协同（厦门）置业有限公司成立于 2017 年 6 月，注册资本 8,000 万元，为发行人控股子公司。经营范围包括：房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业(以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施范围内的项目)。

截至 2021 年 9 月末，协同（厦门）置业有限公司总资产为 21,646.03 万元，总负债为 14,563.26 万元，所有者权益为 7,082.78 万元。2021 年前三季度实现营业收入 39.32 万元，净利润-733.48 万元。

（8）厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）

厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“厦门兴马”）成立于 2019 年 12 月，为发行人全资子公司。经营范围包括：依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；未涉及外商投资准入特别管理措施范围内及审批许可的其他一般经营项目。

截至 2021 年 9 月末，厦门兴马总资产为 120,017.30 万元，总负债为 31.00 万元，所有者权益为 119,986.30 万元。2021 年前三季度实现营业收入 0 万元，净利润-9.76 万元。

（9）厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司

厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司成立于 2020 年 11 月，注册资本为 400,000 万人民币，为发行人全资子公司。经营范围为：一般项目：市政设施管理；市政设施管理（除环境监测、污染源检查服务）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；城市绿化管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；土地使用权租赁；酒店管理；餐饮管理；医院管理；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；企业管理；停车场服务；会议及展览服务；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司总资产为 566,153.03 万元，总负债为 148,545.00 万元，所有者权益为 417,608.03 万元。2021 年前三季度实现营业收入 0 万元，净利润-63.21 万元。

2、发行人合营、联营公司情况

截至 2021 年 9 月末发行人重要合营、联营公司情况表

单位：万元

序号	名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)
合营企业				
1	厦门火炬新源电力科技有限公司	厦门	20,100.00	50.00
2	国网电商物联科技（厦门）有限公司	厦门	5,000.00	49.00
联营企业				
3	高卓立科技有限公司	厦门	3,424.70	36.50
4	厦门联合房地产有限公司	厦门	21,000.00	33.33
5	众数（厦门）信息科技有限公司	厦门	1,000.00	25.50
6	厦门火炬特种金属材料有限公司	厦门	2,669.45	20.75
7	厦门炬合新能源科技有限公司	厦门	830.00	24.10
8	平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）	平潭	500.00	49.33
9	厦门火炬众联信息科技有限公司	厦门	100.00	25.00
10	厦门火炬成长投资合伙企业（有限合伙）	厦门	2,110.00	47.39
11	厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	厦门	15,050.00	49.17

发行人重要合营、联营企业介绍：

（1）厦门火炬新源电力科技有限公司

厦门火炬新源电力科技有限公司成立于 2020 年 9 月，注册资本为 20,100 万元人民币，经营范围为：许可项目：供电业务；电力设施承装、承修、承试；各类工程建设活动；建设工程设计；建设工程勘察。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；热力生产和供应；电力行业高效节能技术研发；信息系统集成服务；先进电力电子装置销售；智能输配电及控制设备销售；配电开关控制设备销售；节能管理服务；合同能源管理；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；新材料技术推广服务；停车场服务；物联网技术研发；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬新源电力科技有限公司总资产为 6,154.27 万元，总负债为 53.57 万元，所有者权益为 6,100.70 万元。2021 年前三季度实现营业收入 411.64 万元，净利润 70 万元。

（2）国网电商物联科技（厦门）有限公司

国网电商物联科技（厦门）有限公司成立于 2019 年 12 月，注册资本为 5,000 万元人民币，经营范围为：软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数字内容服务；数据处理和存储服务；电气设备批发；互联网销售；合同能源管理；其他输配电及控制设备制造；其他未列明电力生产；热力生产和供应；电力供应；电气安装；风力发电；太阳能发电；太阳能光伏系统施工；电动汽车充电设施建设运营；机器人及智能设备的设计、研发、制造及销售（不含须经许可审批的项目）；提供施工设备服务；管道和设备安装；工程管理服务；建设工程勘察；设计；专业化设计服务；其他未列明专业技术服务业（不含须经许可审批的事项）；新材料技术推广服务；节能技术推广服务；其他技术推广服务；其他未列明科技推广和应用服务业；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务。

截至 2021 年 9 月末，国网电商物联科技（厦门）有限公司总资产为 5,075.33 万元，总负债为 61.22 万元，所有者权益为 5,014.11 万元。2021 年前三季度实现营业收入 4.92 万元，净利润 0.20 万元。

（3）厦门高卓立科技有限公司

厦门高卓立科技有限公司成立于 2006 年 11 月，注册资本为 3,424.70 万元，经营范围为：1、液晶显示屏，液晶显示模块，液晶显示应用产品及其它光电子产品的研制、开发和生产加工；2、液晶显示相关生产设备的研制、开发和生产加工。

截至 2021 年 9 月末，厦门高卓立科技有限公司总资产为 6,936.25 万元，总负债为 565.62 万元，所有者权益为 6,370.63 万元。2021 年前三季度实现营业收入 3,083.07 万元，净利润 41.76 万元。

（4）厦门联合房地产有限公司

厦门联合房地产有限公司成立于 2007 年 10 月，注册资本为 21,000 万元，经营范围为：房地产开发与经营；物业管理。

截至 2021 年 9 月末，厦门联合房地产有限公司总资产为 17,850.06 万元，总负债为 203.44 万元，所有者权益为 17,646.62 万元。2021 年前三季度实现营业收入 0.00 万元，净利润-58.56 万元。

（5）众数（厦门）信息科技有限公司

众数（厦门）信息科技有限公司成立于 2021 年 2 月 9 日，注册资本为 1,000 万元，经营范围为：信息系统集成服务；计算机系统服务；信息技术咨询服务；软件开发；区块链技术相关软件和服务；数据处理和存储支持服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物联网应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息安全设备销售；云计算设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；物联网设备销售；物联网技术研发；物联网技术服务；移动终端设备销售；软件销售；工业互联网数据服务；互联网数据服务；计算器设备销售；电子产品销售；云计算装备技术服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 9 月末，众数（厦门）信息科技有限公司总资产为 764.94 万元，总负债为 150.73 万元，所有者权益为 614.21 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 53.08 万元，净利润-385.79 万元。

（6）厦门火炬特种金属材料有限公司

厦门火炬特种金属材料有限公司成立于 1992 年 1 月，注册资本为 2,669.45 万元，经营范围为：有色金属合金制造；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）。（不含需经许可审批的事项及外商投资产业指导目录的限制类、禁止类项目）。

截至 2021 年 8 月末（因疫情影响未出具 9 月报表），厦门火炬特种金属材料有限公司总资产为 23,543.96 万元，总负债为 14,909.34 万元，所有者权益为 8,634.62 万元。2021 年 1-8 月实现营业收入 16,776.99 万元，净利润 1,504.25 万元。

（7）厦门炬合新能源科技有限公司

厦门炬合新能源科技有限公司成立于 2015 年 7 月 24 日，注册资本 830 万元，经营范围为：太阳能发电；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；节能技术推广服务；新材料技术推广服务；合同能源管理；资产管理（法律、法规另有规定除外）；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；其他机械设备及电子产品批发；太阳能光伏系统施工；电气安装。

截至 2021 年 9 月末，厦门炬合新能源科技有限公司总资产为 1,747.90 万元，总负债为 1,110.40 万元，所有者权益为 637.49 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 8.71 万元，净利润-29.54 万元。

（8）平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）

平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2018 年 1 月 2 日，注册资本 500 万元，经营范围为：依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服

务。（以上均不含金融、证券、期货、财务中需审批的项目）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 9 月末，平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）总资产为 12.24 万元，总负债为 0.10 万元，所有者权益为 12.14 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，净利润 11.54 万元。

（9）厦门火炬众联信息科技有限公司

厦门火炬众联信息科技有限公司成立于 2019 年 2 月 3 日，注册资本 100 万元，经营范围为：企业管理；工商登记代理代办；社会稳定风险评估；品牌管理；项目策划与公关服务；个人商务服务；办公服务；包装服务；知识产权服务；商标代理；版权代理；社会经济咨询服务；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业总部管理；软件开发；信息技术咨询服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；文艺创作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；法律咨询（不包括律师事务所业务）；商务秘书服务；专业设计服务；电影摄制服务；自然科学研究和试验发展；科技中介服务；资产评估；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：代理记账；专利代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；职业中介活动；第一类增值电信业务；互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬众联信息科技有限公司总资产为 24.08 万元，总负债为 23.23 万元，所有者权益为 0.85 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 12.54 万元，净利润-9.99 万元。

（10）厦门火炬成长投资合伙企业(有限合伙)

厦门火炬成长投资合伙企业(有限合伙)成立于 2013 年 5 月，经营范围为：从事对

农业、工业、商业、建筑业、房地产业、能源业、矿产业、服务业、信息产业、高科技产业、旅游业、文化产业、娱乐业、教育业、运输业的投资；投资管理（不含吸收存款、发放贷款、证券、期货及其他金融业务）。

截至 2021 年 9 月末，厦门火炬成长投资合伙企业(有限合伙)总资产为 2,085.78 万元，总负债为 0 万元，所有者权益为 2,085.78 万元。2021 年前三季度实现营业收入 0 万元，净利润-0.30 万元。

（11）厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）

厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 11 月 13 日，注册资本 15,050 万元，经营范围为：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年 9 月末，厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）总资产为 11,259.52 万元，总负债为 0 万元，所有者权益为 11,259.52 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，净利润-13.48 万元。

截至 2021 年 9 月末，发行人所持有的下属子公司、合营企业或联营企业、及其他参股企业的股权不存在用于质押的情况。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、法规等制定了《厦门火炬集团有限公司章程》，建立了由出资人、董事会、监事会和经营管理层构成的较为健全的公司治理结构，并制定了董事会、监事会议事规则及经营管理层工作规则，明确董事会、监事会以及经营管理层的职责范围、权利、义务以及工作程序，已建立起科学、规范的法人治理结构和现代企业制度，提升了公司的战略管理和风险管理水平。为切实维护公司利益、促进公司的良性发展起到了积极的作用。

1、出资人

根据《厦门火炬集团有限公司章程》，出资人享有如下权利：

- （1）审议、修改及批准公司章程；
- （2）依法获得和支配公司利润和其它投资收益；
- （3）决定公司发展规划、经营方针，授权公司董事会决定公司重大事项；
- （4）任免和更换公司董事会成员；
- （5）任免和更换由出资人代表出任的监事；
- （6）审议批准董事会的报告；
- （7）审议批准监事会的报告；
- （8）公司终止或者清算时，按其出资获得和支配公司剩余财产；
- （9）审议法律、法规和公司章程规定应当由出资人决定的其他事项。

2、董事会

根据《厦门火炬集团有限公司章程》，公司董事会由 5 至 7 名董事组成，设董事长 1 名，董事任期三年，可连选连任。董事会行使下列职权：

- （1）负责向出资人报告工作；
- （2）执行出资人的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）拟订公司收购、合并、分立和解散方案；
- （5）在出资人授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书。根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （8）制订公司的基本管理制度；
- （9）制订公司章程的修改方案；
- （10）管理公司信息披露事项；
- （11）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （12）法律、法规或公司章程规定，以及出资人授予的其他职权。

3、监事会

根据《厦门火炬集团有限公司章程》，监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名、监事会副主席 1 名，监事每届任期三年，监事会行使下列职权：

- （1）检查公司的财务；
- （2）对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；
- （3）列席董事会会议；
- （4）公司章程规定或出资人授予的其他职权。

4、总经理

根据《厦门火炬集团有限公司章程》，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- （7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- （8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- （9）提议召开董事会临时会议；
- （10）公司章程或董事会授予的其他职权。

截至募集说明书摘要签署日，发行人现有董事会成员 7 名、监事会成员 1 名，发行人存在监事缺位的情形。

截至募集说明书摘要签署日，发行人仅有 2 名职工监事任职，厦门市国资委及厦门火炬高新区管委会尚未委任新的监事，发行人监事人数暂时低于《公司章程》规定的监事人数。但发行人目前的监事缺位情况系执行《厦门市市级机构改革实施方案》导致，监事缺位情形不会对公司治理构成重大不利影响。

（二）发行人的独立性

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况如下：

1、业务独立性

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起完整的组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。

2、资产独立性

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。发行人与控股股东之间产权明晰，拥有独立的金融类权益工具、股权、土地使用权等资产。截至 2021 年 9 月末，公司应收厦门火炬高技术产业开发区管理委员会其他应收款为 3,148.74 万元，主要为发行人改制过程产生，不涉及实际资金往来，占资产总额比例为 0.18%，占比较小。除此之外，公司与控股股东之间产权明晰，控股股东不存在随意支配公司对资金、资产及其他资源经营管理的情形。

3、人员独立性

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人高级管理人员未在股东担任职务，未在股东及其控制的其他企业领取薪酬。

4、财务独立性

发行人依照国家法律、行政法规建立完善的会计制度，设立独立的财会部门，拥有独立的财务工作人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，有独立的银行账号，并依法独立纳税，能够独立作出财务决策。发行人与股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

5、机构独立性

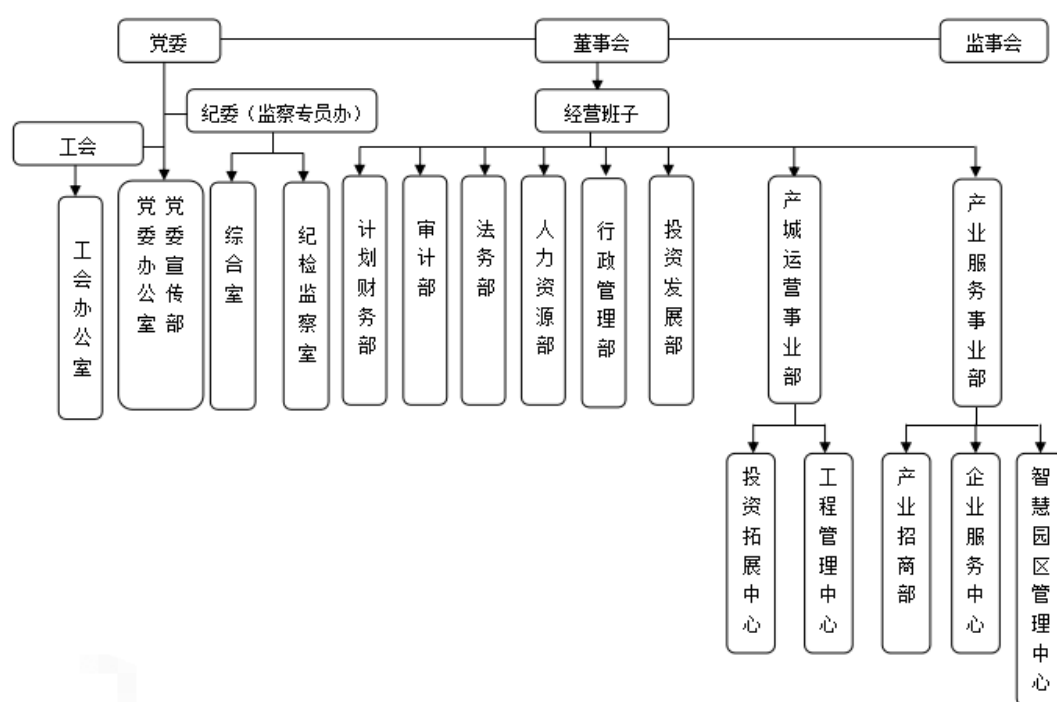
发行人已根据法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、

监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（三）发行人组织结构

公司本部下设党委办公室、党委宣传部、人力资源部、计划财务部、行政管理部、审计部、法务部、纪委（监察专员办）、投资发展部、产业服务事业部、产城运营事业部、工会办公室共 12 个部门，并且制定了详细的部门职责，部门之间分工明确，各司其职。

截至 2021 年 9 月末公司本部组织结构图



1、党委办公室

认真贯彻、落实上级党工委和集团党委工作要求，及时、准确宣传党的路线、方针、政策和重大战略决策、决定；全力协助党委做好落实党委主体责任各项工作；配合党委做好集团干部的选拔任用工作；深入抓好基层党组织建设、指导基层支部做好

党员教育管理和组织发展工作，抓好党支部书记及入党积极分子的培训工作；负责党员组织关系接转、党费收缴与管理；负责党委会、党委中心组学习、党员领导干部民主生活会及理论学习和研讨会等有关会议的会务工作；负责党委决议、决定、工作计划、总结、报告、领导重要讲话等文件材料的起草工作；协助党委做好党委换届和集团公司支部换届工作；负责集团精神文明建设工作，制定工作计划，组织开展各项工作，指导各直属企业的精神文明建设；加强党建工作信息化建设，负责党员数据库的建设、使用和维护、做好党内统计工作；协助集团公司党委抓好团青及群众工作。

2、党委宣传部

组织开展党委理论中心组学习及理论宣讲，加强理论宣传阵地建设，发挥集团党委宣讲工作队伍和平台作用；全面开展思想道德建设工作，开展中国特色社会主义和中国梦宣传教育工作，履行宣传群众、教育群众、引领群众、服务群众工作职责，加强党员干部道德建设，宣传推广先进典型；组织开展集团党委文化文艺工作，建立健全国有文化资产管理体制机制，结合集团实际，推进文化体制机制创新；负责集团意识形态管理工作，严格落实意识形态工作责任制，健全意识形态领域重大情况分析研判和定期通报；负责落实《中国共产党宣传条例》执行情况的监督检查。

3、人力资源部

全面贯彻执行国家、省市有关人事、劳动、福利等方面的政策和规定，推动建立和谐劳动关系；牵头编制和落实企业人力资源规划，引导企业员工重视职业生涯规划；及时制定和修订企业人力资源相关规章制度、推动企业人事管理工作制度化、规范化；定期开展三定方案的修订工作，增强企业组织架构和人员配置的科学性和适应性；负责编制公司劳动用工计划，及时办理人员招聘、竞聘、考察和辞退工作，优化企业人力资源配置；制定并认真落实企业培训计划，推动企业人力资源整体素质持续提升；全面推行岗位绩效管理，建立、完善薪酬激励体系；依法抓好劳动关系管理，维护企业、员工合法权益。

4、计划财务部

负责制定及修订公司财务管理制度；负责编制公司年度财务预算、年度财务决算，检查、监督预算执行情况；建立健全公司各项财会管理工作，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析，编制合并会计报表、财务分析报告；负责集团资金的筹集及

调度管理，监督、检查资金使用情况；负责向集团公司下属公司派驻财务人员，管理、指导、监督各子公司的财务管理和会计核算工作；负责处理公司各项涉税事项，合理筹划，依法纳税；负责与金融机构、税务机关等相关部门协调。

5、行政管理部

作为实施决策服务的综合行政管理部门，主要任务是负责集团日常外联接待工作，做好与各级政府部门及业务公司的联络和协调；负责公司历年大事原始资料的收集编纂、对外媒体联系、信息收集与宣传、品牌建设；负责集团相关文件纪要的起草以及各类文件的发放、保存、行政文书传递与催办；负责办公会议及一般性会议的召集、组织、记录与资料保存；负责公司行政文书、档案资料的归档立卷管理及印鉴的保管与使用；负责非经营性固定资产、耐用消费品、易耗办公用品采购、管理与发放；负责公务车辆的管理与调派及报刊、杂志的收订与发送；负责办公用房的管理、办公环境与设施的改善、维护、安全与清洁等事项处理；负责节假日或特殊情况人员值班的排定与通知。

6、审计部

根据集团战略和工作重点，编制年度内部审计工作计划，并提交集团审计委员会、党委会、董事会审批；推动建立健全集团内控体系，更新维护集团权限指引、内部控制手册及内部控制评价手册，制定内部审计工作制度；组织开展对集团公司及直属企业的专项审计，直属企业主要负责人任期经济责任审计，开展年度后续审计，督促审计问题和意见的整改；落实督查督办事项，及时向领导反馈项目进展情况；关注日常经营风险指标，定期向集团领导提交风控报告；收集汇总集团重要业务板块执行情况，形成报告提交集团领导；对直属企业的内部审计工作进行指导、监督和管理；履行监事职责，对所担任监事的直属企业重要业务事项决策进行监督；负责集团风险文化的宣导，营造良好内控环境。

7、法务部

参与公司重大经济活动，促进公司依法经营，维护公司合法权益；负责集团公司的法律事务、法律咨询及合同管理，敏感函件审查、法律风险评估，及时提出法务风控建议和合规建议；负责完善公司诉讼管理机制并组织实施；参与制订公司重要规章制度；提供制度完善和法律风险防范建议；自行或协助外聘律师处理集团公司各类诉

讼（含经济仲裁和劳动仲裁）和非诉讼法律事务；协助集团下属业务公司处理各类诉讼和非诉讼法律事务，并提供法律咨询；组织集团公司的相关法律宣传、教育、培训；负责统筹协调集团公司聘用常年法律顾问事宜，负责与司法机关及有关部门协调，为公司创造良好的司法环境。

8、纪委（监察专员办）

围绕党委的中心工作，进行廉政建设、调查检举、处理信访、维护职工权益等工作。综合室职责：主要负责日常综合事务、党风政风、案件管理等工作；纪检监察室职责：主要负责党风政风监督、日常监督检查、问题线索的处置及问责等工作。

9、投资发展部

负责集团战略规划编制和落实工作；负责组织编制集团年度生产经营计划并跟踪检查执行情况；负责制定和修订下属企业和参股企业的管控制度和措施；负责制定子公司经营效果考核方案及组织实施；负责集团股权投资、重组并购等各项投资业务的投资策划分析，为集团投资决策提供参考，做好投资项目的方案报批及实施；负责已投项目的跟踪、管控、评价及投资退出；负责组织集团及子公司开展深化改革工作。

10、产业服务事业部

负责企业服务统筹协调工作，指导协调各业务子公司有关板块的具体工作有序开展；负责与区域行政职能部门及区域重点企业的工作联络，形成园区企业服务制度；负责集团公司招商落地项目入园的全程跟踪服务，包括：入园审批、工商注册、用地许可、政策兑现、相关证照办理等跟进服务及物业管理、担保融资等延伸服务；负责园区企业数据平台的维护，挖掘并统计企业产生的固投、产值等数据指标，并对各类项目的推进情况等信息进行跟踪；负责建立并及时更新园区企业档案信息库，针对性开展产业发展方向的走访，收集整理园区企业生产运营中遇到的问题和意见建议，进行汇总、研判反馈，为园区企业提供专业化的服务；负责整合园区各方资源，挖掘企业在物业服务、商务服务、人力资源服务、财税服务等方面的附加增值服务；牵头智慧园区智能化管理系统的管理、运营工作，研究园区内各单位部门的运行状况与管理需求，整合智能化资源，为园区提供“一站式”智慧管理解决方案；统筹和协调园区智能化系统和项目建设的高效使用，对各业务公司的资源使用和业务需求进行审核和协调，并进行系统升级优化；在企业管理中存在的招商管理、物业管理、协同办公管理等一系

列管理需求问题等提供可靠的信息化支持，提高园区的管理效能，挖掘企业增值服务需求；负责与上级大数据中心和区有关单位进行总体信息资源对接工作；负责系统平台的运维管理和安全保障工作，指导企业熟练操作相关系统并录入企业数据，包括对集团内部人员的赋能培训，以及面向用户的方案宣讲、交流等；负责集团、管委会及国资委战略规划方向的产业项目指引；制定集团招商方案并持续推动方案的实施；负责牵头推动集团公司产业招商工作；负责产业招商项目调研、目标确定，落实招引项目的对接、实施。

11、产城运营事业部

工程管理中心：牵头组织相关单位开展集团自筹项目产品策划、方案设计、投资概算（含立项）；统筹集团自筹项目成本控制工作，包括造价、招标文件、合同、设计变更与签证等审核事宜，建立项目动态成本台账；负责集团项目租售统筹协调工作，审核指导业务公司年度房产经营计划、租售定价、营销方案、公维金维修改造、资产收购及处置等工作；负责集团工程项目施工过程进度及质量监控工作，指导和协调解决工程建设过程遇到的进度、质量、安全等相关问题；组织建设项目施工管理的检查及考核，参与工程项目竣工验收、后评估工作；建立健全集团安全管控体系，完善安全文明生产相关标准，对接落实上级关于安全生产、文明施工的检查和监督工作，组织开展直属公司年度安全生产检查；协助处理现场重大突发事件并及时上报，对影响稳定的重大问题及时报集团党委；按照市国资委相关要求，收集、汇总集团项目进度及完成情况，做好各类信息报送工作，维护集团房地产开发资质。

投资拓展中心：根据集团发展战略规划，制定土地储备计划及年度投资计划；参与公司土地拓展战略制定及落实，完善土地拓展相关制度及标准；根据公司发展战略，开展土地政策、城市规划、项目风险、公司发展战略等领域动态研究，提供相关信息及应对策略；对宏观市场、区域市场及开发模式进行基础研究，确保研究方向符合公司发展需要；根据公司战略及评价标准初步筛选土地；定期收集、整理市场环境及政策信息；负责资产收并购项目的前期调研分析、策划、执行和评估，编制项目可行性研究报告，以及做好后续项目落地相关工作，为集团储备优质资产；开展片区综合开发、产城融合、新载体等项目策划及对外合作，负责新项目土地洽谈、编写土地合同，推动招拍挂及增容等土地储备；土地前期策划定位、资源拓展、可行性研究报告编制、

招拍挂手续办理、概念性方案委托设计。

12、工会办公室

执行上级工会的决定、集团工会会员大会或会员代表大会的决议；依法参加企业民主管理和民主监督，检查督促职工代表大会或职工大会决议的执行；就劳动报酬、工作时间、劳动定额、休息休假、劳动安全卫生、保险福利等与企业平等协商、签订集体合同，并监督履行；帮助和指导职工与企业签订劳动合同；调解劳动争议；参与劳动安全卫生事故的调查处理；协助企业办好职工福利，做好困难职工的帮扶救助，维护女职工的特殊利益，为职工办实事、做好事、解难事；做好工会各类奖项的评选表彰工作；开展劳动竞赛、技术革新、技术攻关、技术协作、发明创造、岗位练兵、技术比赛等活动；丰富职工业余文化生活、开展各项文体活动、帮助困难职工等；做好工会会员会籍管理工作；管理工会经费，管理工会资产和工会企（事）业；做好工会档案材料的收集整理，配合相关部门做好办事公开相关工作。

六、现任董事、监事和高级管理人员及员工的基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人现有董事会成员 7 名、监事会成员 2 名，发行人存在监事缺位的情形。发行人仅有 2 名职工监事任职，厦门市国资委及厦门火炬高新区管委会尚未委任新的监事，发行人监事人数暂时低于《公司章程》规定的监事人数。但发行人目前的监事缺位情况系执行《厦门市市级机构改革实施方案》导致，监事缺位情形不会对公司治理构成重大不利影响。

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董 事 会	苏玉荣	男	1971 年 8 月	董事长	2019 年 4 月至今
	童平平	女	1966 年 9 月	董事	2021 年 1 月至今
	陈鼎瑜	男	1957 年 4 月	外部董事	2021 年 1 月至今
	欧昌山	男	1963 年 7 月	外部董事	2021 年 1 月至今
	邢津	女	1978 年 10 月	董事	2017 年 8 月至今
	许征学	男	1966 年 9 月	外部董事	2021 年 1 月至今

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
	庄巧萍	女	1979 年 10 月	职工董事	2021 年 1 月至今
监事会	李莹	女	1970 年 4 月	职工监事	2021 年 6 月至今
	李兆民	男	1970 年 4 月	职工监事	2021 年 6 月至今
高管	苏玉荣	男	1971 年 8 月	党委书记、董事长、法人代表	2019 年 6 月至今
	童平平	女	1966 年 9 月	党委副书记、总经理、董事	2020 年 6 月至今
	邢津	女	1978 年 10 月	党委副书记、董事	2018 年 3 月至今
	陈朝峰	女	1965 年 4 月	党委委员、工会主席	2020 年 6 月至今
	吴成灶	男	1969 年 3 月	党委委员、副总经理	2019 年 8 月至今
	邵友亮	男	1968 年 12 月	党委委员、纪委书记	2017 年 12 月至今
	郭晓平	男	1970 年 3 月	党委委员、副总经理	2021 年 9 月至今

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事人员简历

苏玉荣，男，1971年8月出生，汉族，大学学历，高级会计师。现任公司党委书记、董事长。历任厦门市开元国有资产投资有限公司党总支书记、董事长、总经理；厦门住宅建设集团有限公司党委委员、副总经理；厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、总经理。现任厦门火炬集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

童平平，女，1966年9月出生，汉族，研究生学历。现任厦门火炬集团有限公司党委副书记、总经理、董事。历任厦门市信息化局党组成员、总工程师；厦门市经济和信息化局党组成员、总工程师；厦门市工业和信息化局党组成员、总工程师、市大数据管理局局长（兼）。

陈鼎瑜，男，1957年4月出生，汉族，大学学历，工程师、高级经济师。现任公司外部董事。原任厦门港务控股集团有限公司党委书记、董事长。

欧昌山，男，1963年7月出生，汉族，大学学历。现任公司外部董事。历任厦门市人民政府国有资产监督管理委员会一级调研员。

邢津，女，1978年10月出生，汉族，大学学历。现任厦门火炬集团有限公司党委副书记、董事。历任厦门火炬集团有限公司人力资源部经理、党委办公室主任、监察

室主任，厦门火炬集团有限公司党委委员、副总经理、职工董事、工会副主席、团委书记。

许征学，男，1966年9月出生，汉族，研究生学历，高级经济师。现任公司外部董事。历任厦门路桥五缘湾运营有限公司总经理、执行董事，厦门路桥工程物资有限公司党总支书记、工会主席。

庄巧萍，女，1979年10月出生，汉族，大学学历，高级会计师、经济师。现任公司职工董事、总经理助理、计划财务部经理。历任厦门火炬集团创业投资有限公司综合部副经理（主持工作）兼厦门火炬集团科技担保有限公司综合风控部经理，厦门火炬集团有限公司财务部副经理（主持工作），厦门火炬集团有限公司计划财务部（原财务部更名）经理。

2、监事人员简历

李莹，女，1970年4月出生，汉族，大学学历，高级会计师，注册会计师。现任厦门火炬集团有限公司职工监事、风控总监、审计部经理兼厦门火炬集团供应链发展有限公司执行董事、法定代表人兼厦门火炬集团融资担保有限公司监事、厦门火炬集团园区服务有限公司监事、厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司监事等。历任建瓯市财务会计咨询站干部，南平市财政局副主任科员，厦门大学资产有限公司财务审计部经理助理，厦门高新人才公司外派火炬高新区管委会计划财政局职员，厦门火炬集团有限公司审计部副经理（主持工作），厦门火炬集团有限公司审计部经理。

李兆民，男，1970年4月出生，汉族，大学学历。现任厦门火炬集团有限公司职工监事、法务部经理兼厦门火炬集团开发建设有限公司监事，厦门火炬集团供应链发展有限公司监事，协同（厦门）置业有限公司董事，厦门火炬配电售电有限公司监事。历任福州永安机械厂科技部技术干部，福建厦门大道之行律师事务所合伙人、律师，厦门火炬集团有限公司法务部副经理（主持工作）兼厦门火炬集团创业投资有限公司董事、厦门翔安新区发展有限公司董事，厦门火炬集团有限公司法务部经理。

3、高级管理人员简历

苏玉荣，现任厦门火炬集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。履历详见

董事会成员介绍。

童平平，女，1966年9月出生，汉族，研究生学历。现任厦门火炬集团有限公司党委副书记、总经理、董事。履历详见董事会成员介绍。

邢津，现任厦门火炬集团有限公司党委副书记、董事。履历详见董事会成员介绍。

陈朝峰，女，1965年4月出生，汉族，大学学历。现任厦门火炬集团有限公司党委委员、工会主席。历任龙岩市新罗区东肖镇镇长、党委书记；龙岩市供销合作社主任、党委书记；龙岩市委台湾工作办公室主任；厦门市粮食局第二分局局长；厦门市供销社集团公司党委副书记、总经理。

吴成灶，男，1969年3月出生，汉族，大学学历。现任公司党委委员、副总经理。历任湖北省宜昌市点军区财政局农财农税科科长，厦门市杏林区国有资产投资公司办公室主任，厦门市开元区信用担保中心主任，厦门市思明区财政局国库科科长、预算科科长，厦门市思明区工业园区管委会经济发展处处长，厦门市思明区中华街道党工委副书记、办事处主任，厦门市思明区中华街道党工委书记。

邵友亮，男，1968年12月出生，汉族，大学学历。现任厦门火炬集团有限公司党委委员、纪委书记。历任厦门火炬高技术产业开发区管理委员会安全生产监督管理局调研员、调研员（主持工作）。

郭晓平，男，1970年3月出生，汉族，大学学历。现任厦门火炬集团有限公司党委委员、副总经理。历任福建省厦门市湖里区建设局党委委员、副局长，福建省厦门市湖里区湖里街道党工委委员、办事处副主任（主持工作），福建省厦门市湖里区湖里街道党工委副书记、办事处主任，福建省厦门市湖里区湖里街道党工委书记，福建省厦门市湖里区建设局党委书记、局长、区人防办主任、一级调研员。

上述公司高管人员的设置符合《公司法》、《公务员法》等相关法律法规要求，无公务员兼职兼薪情况。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在对外兼职

情况。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至募集说明书摘要签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权及债券的情况。

截至募集说明书摘要签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在违反法律和公司章程有关任职资格限制规定的情形，亦不存在涉嫌重大违法违规的行为或情形。

（四）公司员工结构情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司员工人数共计 821 人。

截至 2021 年 9 月末公司员工情况

教育程度			年龄结构		
教育程度类别	人数	占比	年龄	人数	占比
大专以上	468	57.00%	30 岁以下	112	13.19%
高中、中专	67	8.16%	30-50 岁（含 30、50）	472	57.04%
初中以下	286	34.84%	50 岁以上	237	29.77%
合计	821	100.00%	合计	821	100.00%

七、发行人主要业务情况

（一）发行人所在行业状况

1、园区开发行业

1) 我国园区开发行业现状

园区开发是区别于住宅、商业地产和综合性质项目以外的第四类性质地产项目，一般是采用对工业用地的开发和工业房产项目的投资建设，建设完成后主要以出租或出售的方式获得长期稳定回报的经营模式，该行业具有“投资额度大、与园区衔接紧密、增值服务空间大、回报期长且稳定”的特点。与住宅和商业地产相比，园区开发具有经

营稳健、对政策调控敏感性不高、现金流稳定等优势。

我国园区开发开始于上世纪 80 年代，经历了粗放经营、逐步规范、集约化使用三个阶段，主要采用工业园区开发模式，土地批租年限为 50 年，具有政策主导性和专业性强、区域性明显、项目投资大、资金回收期长和项目增值空间大的特点。

2003 年开始，国家对园区开发行业进行逐步规范，2006 年启动工业用地招拍挂，2007 年通过出台《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《协议出让国有土地使用权规范》、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》等规范土地供给、建立工业用地出让最低价格标准统一公布制度、提高工业用地使用税费，引导我国园区开发行业进入集约化使用阶段。

自 1979 年，中国第一家产业园——深圳蛇口工业区设立以来，中国产业园区在数量和经济规模上均取得了瞩目的发展。据前瞻产业研究院发布的《中国产业园区规划布局与运营管理分析报告》统计数量显示，目前全国各种有各类产业园区约 2.5 万个，对国家经济贡献达到 35% 以上。2017 年底，全国有 156 家国家级高新区、219 家国家级，二者 2017 年合计实现园区生产总值为 18.62 万亿元，占比 2017 年全国 GDP 的 24%。2018 年 3 月，国务院批复同意荆州、黄石大冶湖、潜江、九江共青城、宜春丰城、湛江、茂名、楚雄、淮南、荣昌、永川、怀化等 12 家高新区升级为国家高新区。至此，国家高新区总数已达 168 家¹。

从市场开发主体来看，我国产业园区开发模式可分为：1）产业园区开发模式，指开发区或工业园区管委会下设的开发公司运作的产业园区开发模式，是目前我国各级地方政府最常使用的产业地产开发模式；2）主体企业引导模式，指产业内优势企业独立建设产业园区；3）产业地产商模式，指地产企业参与开发、运营等，如联东集团联东 U 谷、金融街园中园、绿地集团滨湖国际总部产业园等；4）综合运作模式，指对上述的工业园区开发模式、龙头企业引导模式和工业地产商模式进行混合运用的工业地产开发模式。例如华夏幸福基业产业新城、万通地产汇源产业园。

表：国家颁布实施的主要园区相关政策

¹ 2018 年中国产业园区市场开发模式与发展趋势分析，<https://www.qianzhan.com/analyst/detail/220/190130-462561c0.html>

时间	政策	相关内容
2006 年	《支持国家电子信息产业基地和产业园发展政策》	为基地园区的重点项目建设和国家项目配套提供支持。基地和园区设立专项资金，其中，基地专项资金应不低于 5000 万元/年，园区专项资金应不低于 1000 万元/年。
2007 年	《国家发展改革委关于促进产业集群发展的若干意见》	整合提升各类开发区（包括经济开发区、高新区和工业园区等），促进特色产业集聚发展。选择若干产业集群开展循环经济试点，建立产业集聚区内物质能量循环利用网络，发展生态型工业和生态型工业园区。
2009 年	《工业和信息化部关于促进产业集聚发展和工业合理布局工作的通知》	工业园区的规划、建设和发展要坚持高起点、高标准，高水平。工业园区要集约利用资源，发展循环经济，促进节能环保。
2011 年	《关于加强国家生态工业示范园区建设的指导意见》	在资金、招商引资、对外经济技术合作和服务等方面加大对国家生态工业示范园区的扶持力度，引导和鼓励社会资金、外商投资更多地投入国家生态工业示范园区。
2011 年	《工业转型升级规划（2011—2015 年）》	加强对工业园区发展的规划引导，提升基础设施能力，提高土地集约节约利用水平，促进各类产业集聚区规范有序发展。
2012 年	国家发展改革委、财政部关于推进园区循环化改造的意见	中央财政资金加大对园区循环化改造重点项目的支持力度，各地研究完善促进园区循环化改造的综合配套政策措施。
2014 年	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	（一）明确新形势下的发展定位。（二）推进体制机制创新。（三）促进开放型经济发展。（四）推动产业转型升级。（五）坚持绿色集约发展。（六）优化营商环境。
2017 年	《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	从优化开发区形态和布局、加快开发区转型升级、全面深化开发区体制改革、完善开发区土地利用机制、完善开发区管理制度等五个方面，提出了做好开发区工作的重点任务。
2017 年	《关于进一步做好重大市政工程领域政府和社会资本合作（PPP）创新工作的通知》	要求各地结合当地城市基础设施现状和发展需求，尽快筛选一批重点推进的 PPP 项目，制定完善重大市政工程领域 PPP 项目规划。
2017 年	《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》	明确允许两地产业园区共建，共同拓展市场和发展空间，从多方面对招商引资产生重大影响。
2017 年	《自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2017 年版）》	《自贸试验区负面清单》依据《国民经济行业分类》划分为 15 个门类、50 个条目、122 项特别管理措施。其中特别管理措施包括具体行业措施和适用于所有行业的水平措施。适用于上海、广东、天津、福建四个自由贸易试验区。

2) 我国园区开发行业发展前景

尽管改革开放 40 年来，我国产业园区取得了瞩目的成就，对国家经济的发展作出了重大贡献，同时也存在定位不清、同质化严重、园区服务质量落后、园区招商困难、园区内产业协同性不够等诸多问题。根据近年来国家政策推动产业转型发展方向，以及产业园区产业、市场定位趋势。未来我国产业园区开发将呈现五大趋势：

一是从注重优惠政策向发展产业集群转变。从全球产业园区发展来看，基本经历了由“单个企业→同类企业集群→产业链→产业集群”的发展路径演变。

二是由加工型产业园区向研发型产业园区转型。随着国家技术和研发实力不断提高，产业园区将从附加价值低的加工/代工转型高价值的研发、技术型园区。

三是从强调引进大型公司向科技型中小企业集群转变。随着科技预测性和可控性的加强，在总体方向下，将研发课题市场化、模块化、专业化将是趋势，采用小规模研究，充分利用其灵活性，可有效分散风险和加快科技研发速度。

四是由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变。未来产业园区将从片面的环境建设走向全方位的氛围培育，在打造一流的硬环境的同时，加强区域文化氛围、创新机制、管理服务等软环境的建设。

五是由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型。现代的产业的智力资源密集、规模较小、信息网络化，决定了新的产业区功能的综合性，不是单纯的工业加工、科技产品制造区，还包括配套服务的各种商业服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。

3) 厦门市园区开发行业现状

1981年厦门经济特区成立，湖里工业区大规模开发，标志着园区开发在厦门的起步。1990年厦门火炬高技术产业开发区创建，1991年国务院正式批准厦门火炬高新区为国家高新技术产业开发区，标志着厦门进入了高新区的时代。厦门火炬高新区是全国首批国家级高新区，也是全国三个以“火炬”冠名的国家高新区之一。先后获得国家高新技术产品出口基地、国家对台科技合作与交流基地、国家海外高层次人才创新创业基地、国家双创示范基地等“国字号”牌子，是福厦泉国家自主创新示范区厦门片区核心区。

立足高新技术产业发展，厦门火炬高新区坚持跨岛发展，规划并逐步建设火炬湖

里园、厦门软件园（一、二、三期）、厦门科技创新园、火炬（翔安）产业区、厦门创新创业园、同翔高新技术产业基地等在内的“一区多园”产业发展大平台，重点发展壮大平板显示、计算机与通讯设备、电力电器、软件与信息服务、集成电路、LED等产业链（群），以及人工智能、大数据、云计算、物联网、新材料、新能源和数字文化创意等新兴特色产业链（群），成为福建省先进制造业和现代服务业集聚区。聚集各类企业12,000多家，其中高新技术企业1000多家，占厦门近五成。建设各类创新平台100多个，其中国家级孵化器3个、国家级众创空间18个。2020年，火炬高新区各项经济指标保持全市前列，全年实现规上工业总产值3,011.60亿元；实现工业增加值757.50亿元，同比增长7.00%，增速高于全市约1个百分点；完成全社会固定资产投资282.70亿元，同比增长16.80%，高于全市8个百分点；项目投资同比增长36.50%，对全市固投增长的贡献率达32.40%；工业固投220.90亿元，同比增长22.20%，占全市工业投资的53.40%。2020年，火炬高新区新增建设产业用地1.70平方公里，净增企业2,236家，企业总数突破万家，国家级高企总数突破千家（1,056家），“三高”企业培育工作综合考评稳居全市第一，火炬高新区综合实力不断提升。

厦门火炬高新区以占厦门3%的土地面积，实现厦门43%工业总产值，成为厦门经济发展的强大引擎和对台产业合作的重要载体。作为全国节约集约用地模范单位，园区每平方公里土地创造出196亿元的工业产值，高新技术产业营收占园区工业总营收比重达85%以上。目前，厦门火炬高新区综合实力稳步增强，综合实力在全国169个国家高新区中位列第16位；软件园区成长性指标居全国第一；光电显示产业发展质量评价排名全国第一。

厦门火炬高新区坚持高质量发展落实赶超，大力抓招商促发展，加快构建区域科创中心核心区，加快打造现代化、国际化高新园区，确保在全市高新产业发展中起带动引领作用，勇当建设高素质创新创业之城主力军。

4) 厦门市园区开发行业发展前景

根据《厦门市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，厦门市“十三五”期间致力于强化产城融合，按照城镇统一规划建设，科学布局一批产业示范园区，推动建立现代产业与城镇化紧密融合、协同发展的体制机制，形成以产带城、以城促产、

产城互动、融合发展的新格局。加快工业社区改造提升，结合岛外产业基础和发展布局，按照完整工业社区理念高标准建设同安翔安高技术产业基地，推动同安工业集中区、集美机械工业区、海沧新阳工业区等一批制造企业集中、具有产业特色的园区改造建设为多功能综合性工业社区，调动园区周边村居居民积极性，共同做好生产、生活相关服务配套，吸引集聚各种人才，提高园区开发效益。以统筹发展理念为先导，打造厦门创新创业空间体系。集美区依托文教区、软件园三期等，打造“创智创新教育城区”；海沧区借助生物医药港、军民融合协同创新研究院等优势，打造“未来产业创新社区”；同安区依托现代服务业基地，打造“新兴产业创新社区”；翔安区依托厦门大学国家科技园等优势，打造“高新技术创新社区”。在上述规划及相关政策支持下，厦门市园区开发行业将得到持续发展。

2、贸易物流行业

1) 我国贸易物流行业现状

(1) 外贸行业

对外贸易亦称“国外贸易”“进出口贸易”，简称“外贸”，是指一个国家（地区）与另一个国家（地区）之间的商品、劳务和技术的交换活动。对外贸易按货物移动方向可以分为进口贸易和出口贸易，按照商品形式可以分为有形商品贸易（商品进出口）和无形商品贸易（服务进出口）。

2018 年我国对外贸易总体平稳，稳中有进，进出口规模创历史新高，继续保持全球货物贸易第一大国地位。据海关统计，2018 年，我国外贸进出口总值 30.51 万亿元人民币，比 2017 年增长 9.7%。其中，出口 16.42 万亿元，增长 7.1%；进口 14.09 万亿元，增长 12.9%；贸易顺差 2.33 万亿元，收窄 18.3%。按美元计价，2018 年我国外贸进出口总值 4.62 万亿美元，增长 12.6%；其中，出口 2.48 万亿美元，增长 9.9%；进口 2.14 万亿美元，增长 15.8%；贸易顺差 3,517.6 亿美元，收窄 16.2%。

2005 年，我国外贸进出口总值首次超过 10 万亿元人民币；2010 年，超过 20 万亿元；2018 年，再创新高，超过 30 万亿元，比 2017 年的历史高位多 2.7 万亿元。2018 年，我国一般贸易进出口 17.64 万亿元，增长 12.5%，占我国进出口总值的 57.8%，比 2017 年提升 1.4 个百分点，贸易方式结构有所优化。

2018 年，我国民营企业进出口 12.1 万亿元，增长 12.9%，占我国进出口总值的

39.7%，比 2017 年提升 1.1 个百分点。其中，出口 7.87 万亿元，增长 10.4%，占出口总值的 48%，比重提升 1.4 个百分点，继续保持第一大出口主体地位；进口 4.23 万亿元，增长 18.1%。2018 年，我国民营企业对外贸进出口增长的贡献度超过 50%，成为我国外贸发展的一大亮点。同期，外商投资企业进出口 12.99 万亿元，增长 4.3%，占 42.6%；国有企业进出口 5.3 万亿元，增长 16.8%，占 17.4%。

2016 年以来，世界经济复苏艰难曲折，国际市场需求持续低迷，贸易保护主义愈演愈烈，全球贸易处于 30 年的低谷期，中国对外贸易发展面临前所未有的压力。面对复杂严峻形势，2018 年以来国际贸易又遇“中美贸易战”未来贸易板块将受到较强冲击。

（2）国内贸易行业

2018 年 1-12 月，社会消费品零售总额 380,987 亿元，比上年增长 9.0%(扣除价格因素实际增长 6.9%，以下除特殊说明外均为名义增长)。按经营单位所在地分，2018 年城镇消费品零售额 325,637 亿元，比上年增长 8.8%；乡村消费品零售额 55,350 亿元，增长 10.1%。按消费类型分，2018 年餐饮收入 42,716 亿元，比上年增长 9.5%；商品零售 338,271 亿元，增长 8.9%。在商品零售中，2018 年限额以上单位商品零售 136,075 亿元，比上年增长 5.7%。2018 年，全国网上零售额 90,065 亿元，比上年增长 23.9%。其中，实物商品网上零售额 70,198 亿元，增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 18.4%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长 33.8%、22.0%和 25.9%。2018 年，限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长 6.8%、3.2%、6.2%和 1.8%。

国内贸易发展面临许多有利条件，随着新发展理念日益深入人心，营商环境持续优化，发展流通、促进消费各项政策措施逐步落地见效，为内贸发展释放新红利。

（3）物流行业

物流是物质资料从供应者到需求者的物理运动，是运输、保管、包装、装卸、流通加工、配送以及信息等多项基本活动的统一整体。在经济全球化和电子商务的双重推动下，物流业正在从传统物流向现代物流迅速转型并成为当前物流业发展的必然趋势。在系统工程思想的指导下，以信息技术为核心，强化资源整合和物流全过程优化是现代物流的最本质特征。国外发达国家物流行业，在高新技术支持下已经成为国民经济支柱产业，是提高经济效益、产业升级、企业重组的关键因素，也成为社会经济的基础部分。物流行业作为一个系统化的整体正在极大地改变着目前的商务模式和生

产模式，也越来越凸显出其在经济发展中的重要作用和不可或缺的战略地位，具有普遍影响力。从发达国家的物流发展现状看，物流业已进入较为成熟的阶段。针对国内物流行业，整体表现在总额逐渐增加、成本逐渐降低、效率不断提高等几个方面。同时近年来随着“一带一路”相关政策的稳步推进，国家计划建设一批与“一带一路”周边国家互联互通、顺畅衔接的外向型物流枢纽基地，提高进出口货物的集散能力；通过“一带一路”战略的实施，向周边国家境内发展，形成内外相通的基础设施网络和联通国际国内的物流大通道，增强物流对“一带一路”等重大战略实施的支撑作用；国内各区域也将国际产能合作与“一带一路”战略同步推进，利用好现有合作机制和亚投行“丝路基金”等投融资平台，深入参与周边的经济口岸建设，推进大项目互信合作，实现共同发展。

2018 年，我国 GDP 首次超过 90 万亿元，同比增长 6.6%，增速较上年回落 0.2 个百分点。中国制造业采购经理人指数(PMI)均值为 50.9%，虽仍处于扩张区间，但是进入下半年，PMI 指数连续下滑，12 月 PMI 指数落入 50%以下的收缩区间，经济下行压力加大。受需求偏弱和经济增速放缓的影响，物流运行呈稳中趋缓态势。据中国物流与采购联合会统计显示，2018 年社会物流总额为 283.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%，增幅较上年回落 0.2 个百分点。且下半年增速明显低于上半年，需求规模保持适度增长，增长压力有所加大。中国物流与采购联合会发布的中国物流景气指数全年均值为 53.8%，较上年小幅回落，中国公路物流运价指数、公路货运效率指数、仓储指数、快递物流指数、电商物流指数等行业指数均较上年有不同程度下滑，指数波动频率和幅度加大，行业下行压力有所增强。

2) 我国贸易物流行业政策

表：我国贸易物流行业相关产业政策

时间	政策	相关内容
2001 年 3 月	《关于加快我国现代物流发展的若干意见》	是我国政府发布的有关现代物流发展的第一个政策性、指导性文件。提出了现代物流的总体目标，积极采用先进的物流管理技术和装备，符合市场经济规律、与国际通行规则接轨的，物畅其流、快捷准时、经济合理、用户满意的社会化、专业化现代物流服务网络体系。
2004 年 8 月	《关于促进我国现代物流业发展的意见》	提出营造有利于现代物流业发展的良好环境、采取切实有效措施，促进现代物流业发展、加强基础性工作，为现代物流发展提供支撑

时间	政策	相关内容
		和保障、加强对现代物流工作的综合组织协调。
2007 年 3 月	《关于加快发展服务业的若干意见》	提出优先发展运输业，提升物流的专业化、社会化服务水平，大力发展第三方物流；加强交通运输枢纽建设和集疏运的衔接配套，在经济发达地区和交通枢纽城市强化物流基础设施整合，形成区域性物流中心。
2009 年 3 月	《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》	提出关于物流发展的主要任务，包括：积极扩大物流市场需求、大力推进物流服务的社会化和专业化、加快物流企业兼并重组、推动重点领域物流发展、加快国际物流和保税物流发展、优化物流业发展的区域布局、加强物流基础设施建设的衔接与协调、提高物流信息化水平、完善物流标准化体系、加强物流新技术的开发和应用。
2010 年 10 月	《国务院关于加强培育和发展战略性新兴产业的决定》	提出建设产业创新支撑体系，加快发展现代物流和环境服务业。
2011 年 8 月	《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》	强调切实减轻物流企业税收负担、加大对物流业的土地政策支持力度、促进物流车辆便利通行、加快物流管理体制改革、鼓励整合物流设施资源、推进物流技术创新和应用、加大对物流业的投入、优先发展农产品物流业、加强组织协调。
2012 年 8 月	《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	提出大力发展第三方物流，促进企业内部物流社会化；将信息化建设作为发展现代流通产业的战略任务，加强规划和引导，推动营销网、物流网、信息网的有机融合；支持流通企业建设现代物流中心，积极发展统一配送；进一步提高流通产业利用外资的质量和水平，引进现代物流和信息技术带动传统。
2013 年 1 月	《工业和信息化部关于推进物流信息化工作的指导意见》	提出推进跨行业物流信息的互联互通，支持跨行业综合物流信息平台发展，着力促进多式联运和国际物流发展。推进集装箱多式联运的可视化和智能化管理，促进铁路、公路、水运、航空等不同运输方式的连接，提高物品流动的定位、跟踪、过程控制等管理和服务水平；提高企业物流信息化和供应链管理水平。
2013 年 6 月	《关于交通运输推进物流业健康发展的指导意见》	提出到 2020 年，基本建成便捷高效、安全绿色的交通运输物流服务体系，传统交通运输业转型升级取得明显突破，物流效率和服务水平显著提升，实现交通运输与现代物流的融合发展，基本适应中国经济社会发展的需求。
2014 年 7 月	《国务院加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》	提出加快生产性服务业创新发展，实现服务业与农业、工业等在更高水平上有机融合，推动我国产业结构优化调整，促进经济提质增效升级；现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流等；提出优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。引导企业剥离物流业务，积极发展专业化、社会化的大型物流企业。完善物流建设和服务标准，引导物流设施资源集聚集约发展，培育一批具有较强服务能力的生产服务型物流园区和配送中心。加强综合性、专业性物流公共信息平台 and 货物配载中心建设。

时间	政策	相关内容
2014 年 9 月	《国务院关于印发物流业发展中长期规划（2014—2020 年）的通知》	提出 3 个发展重点：着力降低物流成本；着力提升物流企业规模化、集约化水平；着力加强物流基础设施网络建设；鼓励传统运输、仓储企业向供应链上下游延伸服务，建设第三方供应链管理平台，为制造业企业提供供应链计划、采购物流、入厂物流、交付物流、回收物流、供应链金融以及信息追溯等集成服务。
2014 年 10 月	《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	提出推进内外贸融合发展：拓展国内商品市场对外贸易功能，借鉴国际贸易通行标准、规则和方式，在总结试点经验的基础上，适当扩大市场采购贸易方式的试点范围。鼓励具备条件的流通企业“走出去”，打造一批实力雄厚、竞争力强、内外贸一体化经营的跨国企业；提出加快发展物流配送，支持商贸物流园区、仓储企业转型升级，经认定为高新技术企业的第三方物。
2015 年 8 月	《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》	提出大力发展第三方物流和智慧物流，鼓励物联网等技术在仓储系统中的应用，支持建设物流信息服务平台，促进车源、货源和物流服务等信息高效匹配，支持农产品冷链物流体系建设，提高物流社会化、标准化、信息化、专业化水平；放开商贸物流等领域外资准入限制，鼓励外资投向共同配送、连锁配送以及鲜活农产品配送等现代物流服务领域。
2015 年 8 月	《关于加快实施现代物流重大工程的通知》	提出建设联通国际国内的物流大通道；打通长江经济带地区多式联运通道；推动京津冀物流协同发展；建设一批适应电子商务等新型业态发展需要的物流设施；构建覆盖全国主要物流节点便捷高效的物流基础设施网络；提升物流业信息化、标准化水平。
2015 年 9 月	《关于开展现代物流创新发展城市试点工作的通知》	提出加强城市物流发展规划制定工作；创新体制机制完善政策环境；完善城市重要物流基础设施建设；形成现代化的区域物流服务网络；培育具有国际竞争力的物流企业。
2016 年 5 月	《关于做好现代物流创新发展城市试点工作的通知》	确定了天津、沈阳、哈尔滨、上海、南京、青岛、厦门、武汉、广州、深圳、重庆、成都、西安、乌鲁木齐、郑州、保定、临沂、赣州、岳阳、义乌等 20 个城市为现代物流创新发展试点城市。
2016 年 7 月	《“互联网+”高效物流实施意见》	提出顺应物流领域科技与产业发展的新趋势，加快完善物流业相关政策法规和标准规范，推动大数据、云计算、物联网等先进信息技术与物流活动深度融合，推进“互联网+”高效物流与大众创业万众创新紧密结合，创新物流资源配置方式，大力发展商业新模式、经营新业态，提升物流业信息化、标准化、组织化、智能化水平，实现物流业转型升级；形成以互联网为依托，开放共享、合作共赢、高效便捷、绿色安全的智慧物流生态体系，物流效率效益大幅提高。
2016 年 11 月	《国内贸易流通“十三五”发展规划》	提出 9 项工作任务：推进实体商业创新转型、提升流通供给水平、推动消费结构升级、提高流通信息化水平、加强流通标准化建设、促进流通集约化发展、统筹区域城乡协调发展、加强对外开放合作、营造法治化营商环境；提出 7 个方面保障措施：包括健全管理体制机制、加大财政金融支持、调整优化税费政策、优化土地要素

时间	政策	相关内容
		支撑、推进人才队伍建设、完善统计监测体系、落实规划推进机制。
2017 年 2 月	《商贸物流发展“十三五”规划》	规划提出，要构建多层次商贸物流网络，并明确了建设全国性商贸物流节点城市和区域性商贸物流节点城市；加强商贸物流基础设施建设；加强商贸物流标准化、信息化、集约化建设；推动商贸物流专业化、国际化、绿色化发展；建设商贸物流信用体系等主要任务。
2018 年 2 月	《快递暂行条例（草案）》	作为快递业的首部行政法规，《条例》大大优化了发展环境，改善了运行体系，充实了服务规则，巩固了安全责任，创新了监管手段。在促进快递行业发展、保障寄快递安全、保护各方合法权益的基础上，立足包容审慎监管，对快递服务车辆等强制性规定作了调整，完善了无法投递快递的处理程序，增加了鼓励共享末端设施、诚信体系建设等内容。
2018 年 4 月	《关于开展供应链创新与应用试点的通知》	试点包括城市试点和企业试点，试点实施期为 2 年。试点城市的主要任务是出台支持供应链创新发展的政策措施，优化公共服务，营造良好环境，推动完善产业供应链体系，并探索跨部门、跨区域的供应链治理新模式。试点企业的主要任务是应用现代信息技术，创新供应链技术和模式，构建和优化产业协同平台，提升产业集成和协同水平，带动上下游企业形成完整高效、节能环保的产业供应链，推动企业降本增效、绿色发展和产业转型升级。
2018 年 10 月	《推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020 年）》	到 2020 年，全国货物运输结构明显优化，铁路、水路承担的大宗货物运输量显著提高，港口铁路集疏运量和集装箱多式联运量大幅增长，重点区域运输结构调整取得突破性进展，将京津冀及周边地区打造成为全国运输结构调整示范区。与 2017 年相比，全国铁路货运量增加 11 亿吨、增长 30%，其中京津冀及周边地区增长 40%、长三角地区增长 10%、汾渭平原增长 25%；全国水路货运量增加 5 亿吨、增长 7.5%；沿海港口大宗货物公路运输量减少 4.4 亿吨。全国多式联运货运量年均增长 20%，重点港口集装箱铁水联运量年均增长 10%以上。
2018 年 12 月	《国家物流枢纽布局和建设规划》	结合“十纵十横”交通运输通道和国内物流大通道基本格局，选择 127 个具备一定基础条件的城市作为国家物流枢纽承载城市，规划建设 212 个国家物流枢纽，包括石家庄、保定等 41 个陆港型，天津、唐山等 30 个港口型，北京、天津等 23 个空港型，杭州、宁波等 47 个生产服务型，上海、南京等 55 个商贸服务型和黑河、丹东等 16 个陆上边境口岸型国家物流枢纽。提出到 2020 年布局建设 30 个左右国家物流枢纽；到 2025 年布局建设 150 个左右国家物流枢纽，推动全社会物流总费用与 GDP 的比率下降至 12%左右；到 2035 年基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络。

3) 我国贸易物流行业发展趋势

2018 年，世界经济将延续温和复苏态势，尽管不稳定不确定因素较多，国际竞争激烈，中国仍坚持发展对外贸易，不断提高贸易便利化水平，积极培育外贸竞争新优势，改善财政和金融服务，通过商建自有贸易区等方式帮助企业开拓国际市场，更加完善而有利地促进外贸经济的发展。在国际贸易寻求更加稳定的增长的同时，在国民经济总体运行平稳的环境下，国内贸易的发展随着国家改革红利的不断释放，新型城镇化战略等刺激国内经济发展的政策与措施的推行实施，再加上流通现代化水平的提高、国内市场应急调控能力的增强、市场环境的明显改善等因素的影响，必将迎来相比以往更加有利并富有挑战性的机遇。

4) 厦门市贸易物流行业现状

厦门作为我国第一批经济特区之一，在过去的 30 年里，其经济和社会发展都取得了举世瞩目的成就。2018 年厦门市实现地区生产总值 4,791.41 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 24.4 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 1,980.16 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 2,786.85 亿元，增长 7.5%。三次产业结构为 0.5:41.3:58.2。

2018 年，厦门市现代物流产业实现总收入 1,180 亿元，比增 7.38%。厦门中欧班列 2018 年累计开行 163 列、13,772 标箱，货值 4.73 亿美元；开展物流产业重点项目建设、招商工作，京东同安物流园、中马普洛斯冷链物流园等一批项目开工建设，宏仁医药物流园等一批项目竣工投产。

5) 厦门市贸易物流行业发展前景

2010 年国务院批准厦门经济特区范围扩大到全市行政辖区，建立两岸区域性金融服务中心，城市发展空间进一步扩大。在《厦门市国民经济和社会发展“十二五”规划》中，厦门市将继续贯彻落实扩大内需战略，增强旅游在扩大消费中的拉动作用，培育和发展一批以厦门为总部、跨区域发展的大型连锁零售企业，推动建立内销服务网络和物流体系，着力开拓国内市场，扩大居民消费需求。同时，厦门作为国务院颁布的《物流业调整和振兴规划》中重点发展的九大物流区域之一，将成为海峡西岸经济区对台物流业交流合作发展的重要中心城市、国际航运物流中心以及海西经济区物流中

心，将积极推进保税港区、保税区、保税物流园区功能整合，大力发展服务贸易及进口贸易，同时把握两岸签署实施经济合作框架协议（ECFA）机遇，大力发展对台贸易和对台物流，全面建设两岸经贸合作紧密区域，厦门市的贸易物流业在未来将拥有广阔的发展前景和机遇。

2018年计划投资的19.5亿元固定资产投资中，涵盖厦门辖区和漳州辖区分别为8个和9个，自厦漳港口一体化管理后，充分发挥自身的优势和弥补不足，完成多个新项目的建设，规模得到了扩大。在港口接待能力上，厦门建设了投资额较大的古雷港区停泊位工程，建设两个五万吨级多用途泊位和一个五千吨级多用途泊位，设计吞吐能力每年335万吨。同时在航海系统上，厦门港在不断升级和建设航路及完善整个系统，厦门港的主航线完成了扩充，可以满足世界最大船舶进出，航道得到了扩展。

2019年，厦门市现代物流业将以供给侧结构性改革为抓手，从项目带动、通道建设、腹地拓展、绿色物流等四个方面推动产业健康发展。（1）项目带动：争取顺丰创新产业园、苏宁易购电商物流园、橙联跨境电商产业园等项目尽快落地；实现厦门港国际物流服务平台、唯捷民生消费仓配中心等14个以上项目投产。这些项目将为千亿现代物流业提供新动能，确保2019年产业总收入突破1,200亿元。（2）通道建设：厦门市将重点保障中欧班列的稳定运行，推进厦门-东南亚电商物流通道建设，充分发挥海运、空运和中欧班列辐射带动作用，推动开通国际多式联运，打造“21世纪海上丝绸之路”与“丝绸之路经济带”无缝对接的海铁联运国际物流大通道。（3）腹地拓展：厦门市将落实国家多式联运示范工程，拓展海铁联运空间；开展闽西南物流产业合作，加强三明、吉安、赣州等陆地港建设与运营；加强内外贸港口航运支线建设，推进海沧港区铁路支线建设；通过政策扶持、提高通关效率和信息化等手段拓展物流产业发展空间。（4）绿色物流：厦门市将全力实施城市绿色货运配送示范工程，推进三级城市配送网络体系、公共信息平台建设，加强配送模式创新和示范企业培育，改善配送车辆通行条件，落实绿色货运配送措施。加快绿色物流城市建设，推动菜鸟网络、绿色驿站等合作项目取得成效。

3、其他服务业行业

1) 担保业务

随着市场经济发展，中小企业在国民经济中的地位日益重要，但因其信用水平低，

在发展中存在着融资难的问题，在此背景下，国内专业信用担保机构应运而生。

从 1993 年至今，在政府的推动和引导下，以政策性担保机构为主导，以商业性、互助性担保机构为补充的中小企业信用担保体系迅速发展。目前，我国担保机构以融资性担保机构为主。2006 年至今，全国融资性担保机构数量总体有增长趋势，由 2006 年的 3,366 家增加至如今的 8,000 家以上。近年来我国积极促进融资担保行业健康发展，提高企业资质，加强监管，清退违规企业，融资担保机构数量波动变化，增速较 2012 年以前有明显放缓。

2014 年 6 月，为进一步规范和完善中小企业信用担保资金管理，财政部、工业和信息化部对《中小企业信用担保资金管理暂行办法》进行了修改，并印发了《中小企业信用担保资金管理办法》，进一步规范和加强中小企业信用担保资金管理，提高资金使用效率。

在融资性担保机构注册资本方面，近年来，随着我国中小企业数量的增多，及其对融资需求的增长，一方面，国家鼓励融资性担保行业的发展，以解决中小企业融资难问题；另一方面，国家对担保机构的注册资本提出了更高要求。2017 年，国务院《融资担保公司监督管理条例》提出，融资担保公司注册资本不低于 2,000 万元人民币，且为实缴货币资本；跨省、自治区、直辖市设立分支机构的融资担保公司注册资本不低于 10 亿元人民币。从行业整体水平来看，2017 年我国融资性担保机构平均注册资本约为 1.37 亿元，同比增长了 7.8%，估计 2018 年的平均注册资本在 1.45 亿元左右。

在融资性担保机构资产规模方面，由于担保行业是一个资金密集型的行业，且其资产主要以货币的形式呈现。对于政策性担保机构而言，其资金主要来自于政府，资金规模相对较大；而对于商业性担保机构，普遍存在规模较小的特点。但总体来看，我国担保行业的资产总额不断攀升，以融资性担保机构为例，据不完全统计，截至 2017 年末，融资性担保机构资产总额为 1.61 万亿元，同比增长 8.4%，资产总额进一步增加。此外，担保行业的在保余额也在不断攀升。2011-2017 年，我国担保行业在保余额逐年攀升，据不完全统计，截至 2017 年末，我国担保行业在保余额约 3.37 万亿元，其中融资性在保余额约 2.72 万亿元，增速较 2016 年有所放缓。

2) 创投业务

创业投资指向处于创业期企业进行股权投资，以期在企业发育成熟或相对成熟后通过股权转让获得资本增值收益的一种以权益资本方式存在的私募股权投资形式。创业投资基金的运作包括融资、投资、管理和退出四个阶段。从募集资金来源看，民营资金、个人富裕资金、地方政府引导资金和海外资金是创业投资基金的主要融资渠道；退出方式上，IPO 仍然是创业投资基金最主要的退出方式，特别是在 2009 年创业板推出后，在创业板市场高溢价推出成为创业投资基金最青睐的退出方式。创业投资一方面具有较高的风险和不确定性，但另一方面又因其高回报性吸引了大量的资金，进而带动行业的快速发展。

2018 年是我国创业投资市场内外部环境发生重大变化的一年，从宏观经济增速放缓、中美贸易摩擦不断，到金融监管收紧、税收政策预期不稳，再到资本市场深幅调整，都对创业投资市场带来较大影响。募资、投资、退出等多个环节都面临调整压力。新募集基金数量和金额近年来首次出现双双下滑；投资活跃度也开始降温，投资行为趋于谨慎；创投市场退出案例数明显减少。2018 年中国股权投资市场投资总额约 10,800 亿元，同比下降 10.9%，投资案例数约 10,000 起，同比下降 1.2%，截至 2018 年末，中国股权投资市场资本管理量约 10 万亿元。

（二）发行人所处行业地位

1、发行人经营环境

1) 厦门市经济发展现状

厦门—东南沿海重要的中心城市，位于福建省东南部、九龙江入海处，背靠漳州、泉州平原，濒临台湾海峡，面对金门诸岛，与台湾宝岛和澎湖列岛隔海相望，是全国首批实行对外开放的经济特区之一，是中国最重要的国际招商口岸和对台贸易口岸，也是现代服务业、科技创新中心和国际航运中心。2009年5月，国务院出台《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》，明确提出要进一步发挥厦门经济特区在体制机制创新方面的试验区作用。2010年，国务院批准厦门经济特区范围扩大到全市行政辖区，并同意厦门发挥在体制机制创新方面的试验区作用，扩大金融改革试点，建立两岸区域性金融服务中心，厦门成为全国保险改革发展实验区、中国服务外包示

范城市、国家创新型城市试点、低碳试点城市和三网融合试点城市，厦门经济特区优势更加凸显。截至2020年末，厦门市常住人口516.40万人。

在这些重大机遇下，厦门全市经济社会保持了良好的发展势头，岛外新城建设稳步推进，岛内外一体建设步伐加快，特区发展的动力活力进一步增强。依托良好的区位、政策优势及丰富的旅游和科教资源，厦门市对外贸易起步较早、机械和电子产业有良好的基础、先进制造业及现代服务业发展迅速，整体经济发展水平较高，且保持增长态势。2018~2020年，厦门市地区生产总值分别达到4,791.41亿元、5,995.04亿元及6,384.02亿元。其中，2020年第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2,519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3,835.29亿元，增长5.5%。从产业结构看，三次产业结构由2019年的0.4:41.6:58.0调整为2020年的0.5:39.50:60.0，产业结构较为稳定。2021年1~6月，厦门市完成地区生产总值3,399.85亿元，同比增长15%。随着经济的持续增长，厦门市全市财政实力稳步增强。近年地方一般公共预算收入持续增长，且从公共财政预算收入的构成来看，税收收入是公共预算收入的主要构成，财政稳定性较好。

2) 厦门火炬高技术产业开发区经济发展现状

(1) 厦门火炬高新区是全国三个以“火炬”冠名的国家级高新技术产业园区之一。建区20多年来，高新区在“美丽厦门”共同缔造中当先锋、打头阵、挑重担，主动承担重点项目建设，充分发挥对台地缘优势，通过大力实施项目带动、科研带动、资本带动和人才带动发展战略，率先成为福建省首家产值超千亿元开发区，并获批为国家创新型科技园区试点单位、全国唯一的光电显示产业集群试点单位、国家科技兴贸创新基地、国家新型工业化产业示范基地、国家级知识产权试点园区、首家国家对台科技合作与交流基地、国家级文化和科技融合示范基地。根据国家科技部火炬中心通报的最新国家高新区评价（试行）结果，在169个国家高新区中，厦门火炬高新区综合排名第16位。

(2) 火炬高新区园区企业已达12,000多家。按照创新驱动产业转型升级的思路，2020年火炬高新区经济发展再创历史新高，规模以上工业总产值首次突破3,000亿元大关，达到3,011.60亿元，同比增长7%，占全市的43%，以占厦门不到3%的土地，实现了厦门43%以上的工业总产值，形成了“五大重点产业”和“四大新兴特色产业”，成

为厦门经济发展的重要引擎。联电12英寸晶圆项目、清华紫光IC设计产业园项目和日本电气硝子玻璃基板项目等一批具有带动产业集聚效应的龙头项目已成功签约落地，高新区综合实力更加雄厚，将为火炬集团“十四五”快速发展创造良好的外部条件。同时，作为全市工业产值的重要贡献来源，火炬高新区亟需加快在硬件承接条件和软件环境条件上的改革、创新和突破，将成为集团改革发展的重要机遇之一。

（3）如何处理好与火炬高新区委属单位之间存在的分工、协作和竞争关系将对集团未来发展提出严峻考验。2014年，厦门软件园管理职能整体划归火炬管委会，来自信息集团、创业中心、招商中心等兄弟单位之间的园区开发、投融资、配套服务等业务竞争逐步加剧，对客户资源形成了一定的冲击。在园区资源有限的情况下，竞争虽然增加了企业经营压力，但是对集团也是一种机遇，学习这些兄弟单位在园区管理、项目拓展、企业服务等方面的优秀经验，通过科学规划和合理定位，处理好分工、协作、竞争三者之间的关系，寻找园区招商、专业化园区管理、园区企业早期扶持等大量协同发展的机会，在巩固原有业务资源基础上，在园区内外整合更多的资产资源和业务机会，在竞争中实现差异化发展和自身综合实力提升，最终有助于高新区园区建设和服务提升，助力管委会企业政府化改革。

2、行业地位

厦门火炬集团有限公司是厦门火炬高技术产业开发区重大项目建设及国资管理的主要投资载体及资本运作公司，也是厦门市政府重点支持和打造的国资企业。依托开发区坚实的产业基础和良好的企业发展环境，业务涉及高新区经济发展的各个方面，在园区开发经营、工程代建、贸易物流、创业投资、融资担保、物业管理等领域发展迅速，具有区域垄断性，收入增长较有保障。目前厦门政府主推“双千亿”项目招商引资，高新区作为实现“双千亿”核心力量，火炬集团未来在实现招商引资项目中将起到重要作用。由此可见，目前集团处于高速发展阶段，行业地位将会得到进一步的巩固和提升。

（三）发行人面临的主要竞争状况

发行人所具备的主要竞争优势如下。

1、独特的对台区位优势

厦门位于我国经济发达的东南沿海地区，与台湾隔海相望，是全国首批实行对外开放的五个经济特区之一，东南沿海重要的中心城市，现代化国际港口风景旅游城市，现代服务业、科技创新中心和国际航运中心。厦门独特的对台区位优势，使其扮演着两岸交流先行者的角色，为两岸合作奠定了坚实的基础，也为公司的发展创造了良好的宏观环境。随着海西建设战略部署的实施及岛内外一体化建设的推进，将进一步发挥厦门的前沿平台、先行先试和龙头示范作用，从而为厦门市国有经济扩大对外开发、推进对台合作、加快自身发展提供有利条件。

2、突出的产业集群优势

厦门火炬高技术产业开发区是国家创新型科技园试点建设单位，建有国家火炬计划电力电器产业化基地、国家光电产业集群试点单位（全国唯一）、国家新型工业化基地、国家火炬计划软件产业基地，是福建省、厦门市调整高新技术产业结构和发展方式的引领者。开发区内企业规模壮大，具有强大的辐射能力，现已形成了光电显示（平板显示、LED和光伏）、计算机及移动通讯产业链、输配电及控制设备产业链三大支柱产业，并积极发展现代服务业（软件及物流）、新兴战略性产业（新材料、生物医药）等特色产业集群，各产业集群的日益形成和发展为发行人提供了更广阔的业务发展空间。

3、多元化经营保证公司有较稳定的收入来源

发行人拥有六家全资子公司，业务范围涉及园区开发经营、工程代建、贸易物流、创业投资、融资担保、物业管理等领域，并投资参股了厦门ABB开关公司、厦门高卓立科技有限公司、厦门火炬特种金属材料有限公司、厦门三维丝环保股份有限公司、厦门三五互联信息技术有限公司等十多家优质企业。发行人收入来源广泛，资产经营性强，其多元化的经营保证了公司稳定的收入来源。

4、土地、房产资源优势

土地、房产资源及其价格是影响高技术产业开发区内企业盈利能力和持续发展的重要因素。随着越来越多的知名企业入驻厦门火炬高技术产业开发区，开发区建设规

模不断扩大，这也使得开发区的土地和厂房租售价格得到稳步提升。发行人作为开发区最重要的投资载体和运营主体，拥有光业楼、光耀楼、光正楼等总建筑面积362,677.72平方米的房产，并拥有776,181.35平方米的土地。丰富的土地和房产，较低的购买成本以及后续出租出售为企业带来的盈利为公司持续快速发展奠定了牢固的基础。

5、高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合国有资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。发行人作为厦门火炬高技术产业开发区唯一的综合型国有资产管理运营公司，一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持，另一方面，推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，按照市场化原则操作，明确各自的责任和权利关系，保障了公司的持续盈利能力和健康发展。

（四）发行人主营业务情况

根据厦门市市场监督管理局核发的企业法人营业执照（统一社会信用代码：91350200260125758M），发行人经营范围为：1、运营和管理火炬高新区授权范围内国有资本（资产）；2、投资开发工业区内土地，建设配套公共设施。

厦门火炬集团有限公司系厦门市重点国有独资企业集团，是国家级厦门火炬高新区的开发建设主体，是火炬高新区管委会授权资产经营一体化公司，负责全面推进“一区多园”的开发建设，担负着开辟高新技术主战场、引导科技创新、推动产业结构调整、提升经济总量和增加就业机会等重大社会责任。

目前，发行人业务范围主要覆盖三大板块：园区开发板块、贸易物流板块、服务及其他板块。

1、发行人总体业务情况

最近三年及一期公司主营业务情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入								
园区开发	27,214.43	4.01	43,001.79	8.17	32,668.18	14.85	81,700.94	39.00
贸易物流	639,196.87	94.26	474,644.07	90.13	178,861.86	81.30	120,434.75	57.49
服务及其他	11,726.91	1.73	9,003.53	1.71	8,484.81	3.86	7,368.17	3.52
小计	678,138.21	100.00	526,649.38	100.00	220,014.85	100.00	209,503.85	100.00
营业成本								
园区开发	15,636.30	2.40	16,223.42	3.32	20,801.15	10.36	54,541.82	30.90
贸易物流	628,714.77	96.41	466,492.94	95.59	175,740.41	87.56	118,525.12	67.16
服务及其他	7,759.10	1.19	5,320.83	1.09	4,157.04	2.07	3,411.97	1.94
小计	652,110.18	100.00	488,037.19	100.00	200,698.59	100.00	176,478.91	100.00
毛利润								
园区开发	11,578.13	44.49	26,778.37	69.35	11,867.03	61.44	27,159.12	82.24
贸易物流	10,482.10	40.27	8,151.13	21.11	3,121.45	16.16	1,909.63	5.78
服务及其他	3,967.80	15.24	3,682.70	9.54	4,327.77	22.40	3,956.20	11.98
小计	26,028.03	100.00	38,612.19	100.00	19,316.26	100.00	33,024.95	100.00

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 209,503.85 万元、220,014.85 万元、526,649.38 万元和 678,138.21 万元，最近三年及一期呈持续增长趋势。其中，贸易物流板块与园区开发板块是发行人主要营收贡献来源。

最近三年及一期各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
园区开发	42.54	62.27	36.33	33.24
贸易物流	1.64	1.72	1.75	1.58
服务及其他	29.44	40.90	51.01	53.69
综合毛利率	3.84	7.33	8.78	15.76

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人的营业毛利率分别为15.76%、8.78%、7.33%和3.84%。最近三年及一期综合毛利率水平波动较大，主要是毛利率水平较低的贸易物流板块占营业收入比重增加，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月贸易物流板块毛利率分别为1.58%、1.75%、1.72%和1.64%。

2、各业务板块经营情况

（1）园区开发板块

园区开发主要包括房地产开发、物业管理以及工程代建。房地产开发方面，在火

炬高新区管委会的领导下，紧密围绕火炬高新区争创“国家自主创新示范区”的目标，集中力量快速推进“一区多园”开发建设，积极融合发展现代服务业的新思路，进一步创新提升资产管理、投融资、物业、物流等配套服务，致力于打造便捷、低碳、环保的新型智慧园区。物业管理方面，管理面积近 357 万平方米，是厦门市最大的工业地产物业服务单位，全省工业地产物业服务面积及服务单位排名前三。工程代建方面，公司代建多个省市重点工程项目，保证了友达光电、天马微电子、冠捷、DELL、宸鸿、联电、ABB 工业中心、电气硝子、中船重工 725 所产业基地等重大项目的顺利落地。

发行人园区开发业务板块主要包括园区房产租赁与销售和代建及代管业务。发行人是厦门火炬高技术产业开发区园区开发的先行者，已积累了多年的开发运营经验，建立了一整套园区开发的运营模式，公司通过建设孵化基地、产业平台、研发基地、标准厂房、办公楼，出售或租赁给园区内企业。最近三年及一期，发行人园区开发板块收入分别为 81,700.94 万元、32,668.18 万元、43,001.79 万元和 27,214.43 万元，占主营业务收入的比例分别为 39.00%、14.85%、8.17%和 4.01%，近三年及一期发行人园区开发收入波动较大，主要原因是目前发行人正在开发的美峰创谷已建成部分但尚未完成销售，具体销售进度受高新区招商引资政策影响较大。截至 2021 年 9 月末，公司已完成该园区 1#、2#、3#、4#、7#号楼销售，已完成销售面积为 183,296.40 平方米，待售面积为 225,141.97 平方米，预计 2022 年销售 123,350.05 平方米，其余部分预计于 2025 年底前销售完毕。

①房产租赁与销售

公司房产租赁与销售业务的运营主体为火炬资运公司，其前身为厦门高科房地产开发有限公司（以下简称“厦门高科”），成立于 2005 年，注册资本 5,000 万元，专业从事房地产开发、经营管理与投资开发土地、建设相配套的公共设施，在一级土地开发整理及房地产工程建设领域积累了一定经验。2015 年，厦门高科按照集团改革方案改组为资产管理公司，专注于土地房产管理、长期财务投资和股权管理，目前火炬资运房产出租管理面积已达 85.36 万平方米。同时，火炬资运与厦门经济特区房地产开发集团有限公司子公司厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）共同成立厦门科海联合房地产有限公司，注册资本 7 亿元，为联电项目建设约 17 万平方米人才用房及商业配套，以优化火炬高新区招商引资环境。

从业务运营模式来看，火炬资运按照政府指导价格销售或出租公司自营建设的厂房、办公楼等房屋，房产储备主要通过收购与自建获取。近年来，公司建设完工的房产大部分用于出租。出租房产的范围主要分布于厦门市湖里区、翔安区、同安区三个行政区域，房产类型为厂房、办公和生活配套用房。其中，湖里区出租房产面积 37.98 多万平方米，翔安区、同安区的房产面积接近 47.38 万平方米。总体来看，截至 2021 年 9 月末，公司房产出租管理面积已达 85.36 万平方米，已出租面积为 76.18 万平方米。由于重点服务于火炬高新技术区招商，因此，公司对外出租的厂房按照政府指导价格收取租金，该租金标准较低，政府为弥补公司损失，每年会支付一定的政府补贴。公司每年获得房产租赁经营补贴，在一定程度上保障了公司该板块的收益。

截至 2021 年 9 月末发行人已建成主要自营项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目地址	用地面积	建筑面积	总投资	资金来源	经营模式	土地性质	土地取得方式	项目证件
1	两岸新兴产业和现代服务业合作区规划展示报建中心	厦门市翔安区大嶝桥头边上的交汇处	10,872.02	5,234.84	2,996.83	企业自筹	出租	工业用地	招拍挂出让	土地出让合同；施工许可证；用地规划证；建设工程规划许可证
2	火炬（翔安）产业园通用厂房二期	厦门市翔安区火炬（翔安）产业园下潭尾片区	189,005.16	350,000.00	50,000.00	企业自筹	销售	工业用地	招拍挂出让	用地规划证；建设工程规划许可证；土地房屋权证
3	火炬（翔安）产业园通用厂房三期	厦门市翔安区火炬（翔安）产业园环东海域洪塘片区	236,900.00	500,000.00	80,000.00	企业自筹	销售	工业用地	招拍挂出让	土地出让合同；施工许可证；用地规划许可证
4	信息光电园 ABB（中压）厂房	厦门市湖里区信息光电园 B20-1 地块内	47,700.00	88,300.00	24,000.00	企业自筹	出租	工业用地	招拍挂出让	施工许可证；用地规划许可证；工程规划许可证；用地批准书；土地房屋权证
5	火炬园火炬物流配送中心	厦门市湖里区火炬园	23,600.00	10,000.00	2,300.00	企业自筹	出租	物流用地	协议出让	施工许可证；用地规划许可证；用地批准书；建设工程规划许可证；土地房屋权证
6	火炬园-光辉楼	厦门市湖里区火炬园	15,800.00	12,000.00	2,600.00	企业自筹	出租	工业用地	协议出让	施工许可证；用地规划许可证；工程规划许可证
7	信息光电园联想大厦	厦门市湖里区信息光电园	60,026.50	62,200.00	13,500.00	企业自筹	出租	工业用地	招拍挂出让	施工许可证；用地规划许可证；用地批准书；工程规划许可证；土地房屋权证

序号	项目名称	项目地址	用地面积	建筑面积	总投资	资金来源	经营模式	土地性质	土地取得方式	项目证件
8	火炬（翔安）产业园通用厂房二期 A4 厂房	厦门市翔安区火炬（翔安）产业园下潭尾片区	2,500.00	11,000.00	1,500.00	企业自筹	销售	工业用地	招拍挂出让	土地出让合同：（2007）厦翔地合字（挂）01 号；
9	火炬国际学校	湖里区县后枋湖东路与枋湖北二路交叉口西北侧	35,351.96	35,351.96	19,000.00	企业自筹	出租	科研教育用地	协议出让	施工许可证（350206201808310101、350206201905070101）；用地规划证（地字第 350206201806902 号）；建设工程规划许可证（建字第 350206201806086 号）；用地批准书（厦门市[2017]厦国建字第 18 号）
合计	/	/	/	/	195,896.83	/	/	/	/	/

发行人自营项目中，项目土地大部分通过招拍挂出让方式取得，少量早期办公用地为协议出让（即与厦门火炬管委会签订用地协议，按照协议进行开发建设）。通过招拍挂出让方式取得的，发行人均按照土地出让合同要求，缴交相应的土地款，开发后大部分用于对外出售或出租，协议出让方式取得的土地目前均为自用，少部分对外出租。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人房产销售实现的销售收入分别为 69,616.11 万元、19,343.99 万元、27,747.53 万元及 11,467.02 万元，销售面积分别为 73,201.10 平方米、45,885.42 平方米、84,280.98 平方米及 27,258.45 平方米。

近三年及一期发行人主要自营项目销售情况

序号	项目名称	销售面积（平方米）	销售单价（元）	销售收入（万元）	土地性质	土地取得方式	是否全部回款
1	同龙二路 896 号	2,341.93	2,300.00	538.64	工业用地	招拍挂出让	是
2	同龙二路 569 号	15,608.08	2,000.00-3,100.00	3,824.02	工业用地	招拍挂出让	是
3	通用厂房二期生活配套区	50,659.47	4,650.00-6,510.00	26,768.92	工业配套	招拍挂出让	是
4	美峰创谷	183,296.40	6,280.00-10,500.00	140,986.04	商业办公	招拍挂出让	否
5	同安区同龙二路 938 号	1,032.78	7,000.00	722.94	工业配套	招拍挂出让	是
6	同安区同龙二路 581 号 601 单元	1,131.85	2,522.00	285.45	工业办公	招拍挂出让	是
7	通用厂房三期 3-10	6,458.63	4,150.00	2,680.33	工业办公	招拍挂出让	是
8	同翔通用厂房	80,454.72	3,580.00-4,950.00	28,483.74	工业用地	招拍挂出让	是
9	同安区同龙二路 581 号 201 单元	1,063.27	3,775.00	401.38	工业办公	招拍挂出让	是
10	同安区同龙二路 581 号 101、102 单元	932.39	7,109.99	662.93	工业办公	招拍挂出让	是
合计	/	342,979.52	/	205,354.39	/	/	/

截至 2021 年 9 月末，发行人持有的可出租的房产面积达 85.36 万平方米，资产总量和质量均出现较大提升。火炬高新技术区的优惠政策吸引了不少企业入驻，为保证后续入区企业能够得到安置，公司房产出租进行控制性预留，截至 2021 年 9 月末，发行人的房屋出租率为 89.25%。由于新冠肺炎疫情影响，发行人对其房产租赁承租客户实行“一免四减半”政策，即对所有租户实行免除 1 个月租金，减半征收 4 个月的租金（仅 2020 年）。针对受疫情影响的重点区域、重点行业的房产租赁承租客户，发行人免收 2021 年 9 月及 10 月租金，其他区域及行业减半收取。

截至 2021 年 9 月末发行人主要房产租赁情况

项目名称	项目地址	性质	已出租面积	总面积	占总出租房 产比例	年租金收入	占年租金 总收入比 例	出租率
			(平方米)	(平方米)		(万元)		
火炬园光厦楼	湖里区	厂房	2,138.65	2,138.65	0.25%	71.86	0.33%	100.00%
火炬园光业楼	湖里区	厂房	14,743.84	14,743.84	1.73%	639.76	2.95%	100.00%
火炬园光耀楼	湖里区	厂房	14,796.96	14,796.96	1.73%	561.81	2.59%	100.00%
火炬园光明楼	湖里区	厂房	30,115.80	30,115.80	3.53%	1,252.21	5.78%	100.00%
火炬园光正楼	湖里区	厂房	56,210.21	56,210.21	6.59%	1,483.95	6.85%	100.00%
信息光电园联想大厦	湖里区	厂房	81,343.55	81,343.55	9.53%	2,986.94	13.79%	100.00%
信息光电园 ABB 中压	湖里区	厂房	24,080.18	24,080.18	2.82%	1,397.13	6.45%	100.00%
火炬园光辉楼	湖里区	厂房	10,815.31	10,815.31	1.27%	467.22	2.16%	100.00%
火炬园火炬公寓	湖里区	住宅、 商业	3,820.85	3,820.85	0.45%	178.82	0.83%	100.00%
艾德工业园二期	湖里区	办公	45,757.92	52,223.13	6.12%	3,569.12	16.48%	87.62%
龙头山一期	湖里区	办公	26,188.10	26,188.10	3.07%	1,728.41	7.98%	100.00%
龙头山二期	湖里区	办公	17,998.54	17,998.54	2.11%	971.92	4.49%	100.00%
国际学校	湖里区	办公	35,351.96	35,351.96	4.14%	-	-	100.00%
厦门火炬集团物流配送中心	湖里区	仓库	9,951.86	9,951.86	1.17%	429.92	1.99%	100.00%
岛内小计	/	/	373,313.73	379,778.94	44.49%	15,739.08	72.68%	98.30%
火炬（翔安）产业园新科大厦	翔安区	厂房	15,128.11	15,128.11	1.77%	277.57	1.28%	100.00%
火炬（翔安）产业园新技大厦	翔安区	厂房	15,128.11	15,128.11	1.77%	275.03	1.27%	100.00%
火炬（翔安）产业园新翔大厦	翔安区	厂房	17,201.02	17,201.02	2.02%	315.40	1.46%	100.00%
火炬（翔安）产业园新安大厦	翔安区	厂房	17,223.68	17,223.68	2.02%	312.09	1.44%	100.00%
火炬（翔安）产业园新腾大厦	翔安区	厂房	17,223.51	17,223.51	2.02%	299.90	1.38%	100.00%
火炬（翔安）产业园新飞大厦	翔安区	厂房	17,223.20	17,223.20	2.02%	360.24	1.66%	100.00%

项目名称	项目地址	性质	已出租面积	总面积	占总出租房 产比例	年租金收入	占年租金 总收入比 例	出租率
			(平方米)	(平方米)		(万元)		
火炬（翔安）产业园二期生活配套区	翔安区	生活配套	16,692.38	16,692.38	1.96%	139.82	0.65%	100.00%
火炬（翔安）产业园 E3 危险品仓库	翔安区	仓库	561.72	561.72	0.07%	13.48	0.06%	100.00%
火炬（翔安）产业园 2-4#厂房	翔安区	厂房	11,490.70	11,490.70	1.35%	222.69	1.03%	100.00%
火炬（翔安）产业园 2-5#厂房	翔安区	厂房	13,674.58	13,674.58	1.60%	269.12	1.24%	100.00%
通用厂房三期 2-5#厂房捆绑别墅 1 套（含一个车位）	同安区	别墅	224.11	224.11	0.03%	3.50	0.02%	100.00%
火炬（翔安）产业园 4-8#厂房	翔安区	厂房	11,133.10	11,133.10	1.30%	224.71	1.04%	100.00%
火炬（翔安）产业园 APC 厂房	翔安区	厂房	11,956.00	11,956.00	1.40%	325.11	1.50%	100.00%
通用厂房三期 1#5 厂房	翔安区	厂房	14,048.63	14,048.63	1.65%	270.91	1.25%	100.00%
特盈厂房	翔安区	厂房	32,959.36	32,959.36	3.86%	584.96	2.70%	100.00%
奥力龙厂房	翔安区	厂房	43,606.81	43,606.81	5.11%	837.25	3.87%	100.00%
两岸报建中心	翔安区	办公	-	5,234.84	0.61%	-	-	0.00%
火炬（翔安）产业园 5-5#综合楼	翔安区	办公	7,805.09	7,805.09	0.91%	140.49	0.65%	100.00%
B 型保税物流中心	翔安区	办公	5,155.00	5,155.00	0.60%	230.43	1.06%	100.00%
B 型保税物流中心(卡口及管理楼)	翔安区	配套	2,889.00	2,889.00	0.34%	52.00	0.24%	100.00%
B 保仓库	翔安区	仓库	30,435.99	32,066.79	3.76%	730.46	3.37%	94.91%
同翔通用厂房	同安区	综合楼	4,928.63	11,399.29	1.34%	32.53	0.15%	43.24%
科技产品加工中心	翔安区	厂房	13,302.81	13,302.81	1.56%	-	-	100.00%
		厂房	5,332.25	13,116.26	1.54%	-	-	40.65%
		综合楼	-	20,564.85	2.41%	-	-	0.00%
八方通用厂房	翔安区	厂房	11,831.22	20,948.47	2.45%	-	-	56.48%
		综合楼	-	34,504.79	4.04%	-	-	0.00%

项目名称	项目地址	性质	已出租面积	总面积	占总出租房 产比例	年租金收入	占年租金 总收入比 例	出租率
			(平方米)	(平方米)		(万元)		
		厂房	43,158.69	43,158.69	5.06%	-	-	100.00%
美峰创谷	同安区	办公楼	8,209.61	8,209.61	0.96%	-	-	100.00%
岛外小计	/	/	388,523.31	473,830.51	55.51%	5,917.69	27.32%	82.00%
合计	/	/	761,837.04	853,609.45	100.00%	21,656.77	100.00%	89.25%

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现房产租赁收入分别为 11,944.70 万元、12,774.94 万元、14,953.97 万元和 15,189.31 万元。未来，随着厦门市岛内企业的陆续搬出，发行人将原有的工业厂房转做办公、研发等用途，将使岛内房产得到进一步增值，为发行人的发展创造更大的空间。

2020年发行人房产租赁前十名承租企业明细

单位：平方米、元/平方米、万元

序号	房产名称	坐落位置	承租/借用单位名称	承租面积	月租金单价	2020 年租金收入
1	歧山北二路 999 号 厂房	歧山北二路 999 号	宸美（厦门）光电有限公司	81,343.56	30.60	2,757.10
2	光正楼	创新路 17、19、21 号	厦门建松电器有限公司	56,210.21	22.00	2,158.47
3	光明楼	创新三路 12 至 14 号(即光明楼北楼)第一层 102、第三层 301、第四层 401 及第五层 501；火炬新天地二期	玉晶光电（厦门）有限公司	13,992.16	33.50	1,349.84
4	ABB 中压扩建厂房	围里路 559 号	浪潮（厦门）计算机科技有限公司	24,080.18	约 109 万元/月	1,313.00
5	奥力龙厂房	厦门市翔安区翔安西路 8001、8009、8011、8017、8019 号	厦门赛尔特电子有限公司	43,606.81	16.00	631.06
6	歧山北二路 999 号 厂房	歧山北二路 999 号	联想移动通信科技有限公司	15,409.45	29.71	561.72
7	光辉楼	创新路 6 号	施耐德电气（厦门）开关设备有限公司	10,815.31	36.00	467.22
8	光耀楼	新丰三路 12-14 号	厦门柏恩氏电子有限公司	10,266.22	29.37	351.10
9	火炬物流配送中心	火炬北路 21 号	厦门市腾烁工贸有限公司	9,951.86	36.00	322.44
10	同业楼	集贤路 1678 号	厦门伊速物流有限公司	13,181.65	23.34	278.03
	合计	/	/	278,857.41		10,189.98

②工程代建业务

发行人工程代建业务的运营主体为火炬开发公司，该公司成立于 2004 年 5 月，注册资本 5,000.00 万元，负责园区规划、土地征迁、基础设施开发、厂房研发设施建设以及园区各类配套设施建设等投资硬环境建设任务。2003 年以来，火炬开发先后完成火炬（翔安）产业园、美峰创谷、同翔高技术产业基地等区域的土地征用面积约 36 平方公里，完成道路建设 59.9 公里，新开发房屋面积近 426 万平方米，保证了友达光电、

天马微电子、冠捷、DELL、宸鸿、联电、ABB 工业中心、电气硝子、中船重工 725 所产业基地等重大项目的顺利落地。

公司工程代建业务以基础设施建设为主，辅以土地开发整理。运营模式主要分为两类：一是代建市级项目，资金平衡通过厦门土储中心拨款实现；二是代建厦门火炬管委会业务，通过厦门火炬管委会拨款实现资金平衡，工程代建的资金由财政拨付，公司不垫资，公司通过收取代建费获得收入，代建费率一般为 2%左右，由财政返还。2018 年至 2021 年 9 月末，发行人实现代建业务收入分别为 140.13 万元、549.25 万元、300.29 万元及 1,119.34 万元。

发行人代建项目主要为园区内或园区配套项目，项目相关合规文件均为管委会或厦门市土总统一进行办理，且部分合规文件如环评只需在园区整个评估范围内即可，发行人只根据代建合同进行代为管理，不承担相关合规评估职责。

近三年及一期发行人已完成的代建管委会主要项目明细

单位：万元

项目名称	建筑面积	代建成本	建设期间	总投资	已投资	业务模式	工程款结算方式	代建费 结算期	代建费收 入	项目合规情况
火炬（翔安）产业园 下潭尾北片区横二路 （东界路-万家春路）	道路长约 1000 米	0	2015-2017	2,994.96	2,005.49	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	29.41	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾北片区青泉路 北段（民安大道-内官 路）	道路长约 321 米	0	2015-2017	555.00	230.97	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	4.17	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾北片区龙窟东 二路	道路长 456 米	0	2015-2017	1,535.00	482.39	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	5.87	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾北片区打埔西 路	道路长 694.491 米	0	2015-2017	2,634.60	1,321.55	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	19.38	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾南片区横一路 （纵一路-翔安大道）	道路长 226.124 米	0	2016-2018	699.12	318	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	28.87	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾南片区纵一路 （西亭路-海翔大道）	道路长 779.664 米	0	2016-2017	2,942.15	1,503.76	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	19.25	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业园 下潭尾南片区亭洋路	道路长 1102.68 米	0	2015 年 10 月- 2017 年 5 月	2,998.33	1,821.76	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	19.55	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬同安基地布塘片 区市政道路工程	道路长 3207.973	0	2014-2018	10,063.67	4,976.96	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	115.87	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证

厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目名称	建筑面积	代建成本	建设期间	总投资	已投资	业务模式	工程款结算方式	代建费 结算期	代建费收 入	项目合规情况
翔安 13-04 片区舫山西 路与洪梭路交叉口东 南侧地块市政道路工 程	道路长 585.256	0	2017-2019	1,431.70	1,075.00	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	9.3339	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业区 一期通用厂房环境改 造提升工程	占地面积 70 万平方米	0	2019-2020	7482.22	6000	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	56.8	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业区 部分企业及内官变周 边空地绿化工程	38634 平方米	0	2019-2020	1106.77	903.6	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	9.84	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业区 片区提升改造二期工 程	32 万平方米	0	2020-2021	2893.39	2200	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	19.48	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
火炬（翔安）产业区 一期通用厂房消防栓 系统整改工程	消防管总长 4.97 万米	0	2018.2021	2600	2050	由管委会直接指 定代建	根据施工合同，按照 工程进度进行拨款	按年结算	30.6	施工许可证；用地规划证；土地证；建设工程 规划许可证
合计					24885.88				368.4239	

近三年及一期发行人已完成的代建市级主要项目明细

单位：万元

序号	项目名称	建筑面积	业务模式	总投资	资金结算方式	结算期	代建费收入	项目合规情况
1	厦门市同翔高新技术产业基地五显起 步区纵二路（布塘南路-布塘北路）道 路工程	道路长 595 米	直接指定	889.00	转账	按年结算	5.6602	用地规划许可证；施工许可证；工程规划 许可证；土地证
2	厦门市同翔高新技术产业基地五显片 区二期场平工程	约 1550 亩	招投标	2,954.4481	转账	按年结算	24.647	无

厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	项目名称	建筑面积	业务模式	总投资	资金结算方式	结算期	代建费收入	项目合规情况
3	厦门市同翔高新技术产业基地五显片区市政道路二期工程	道路长 3.996 千米	招投标	10,283.00	转账	按年结算	59.2284	用地规划许可证；施工许可证；工程规划许可证；土地证
4	厦门市同翔高新技术产业基地布塘中路（同安东路-城东中路）	道路长 1.8 千米	招投标	8,515.00	转账	按年结算	48	用地规划许可证；施工许可证；工程规划许可证；土地证
5	厦门市园博苑景区公共厕所工程	6 座旅游工程，面积 716.98 平方米	直接委托	629.63	转账	按年结算	5	无
6	云顶南路（莲前西路至环岛路）及文兴跨线桥两端绿化景观修复工程	绿化面积约 11 万平方米	直接委托	2,824.3445	转账	按年结算	59.4	前期工作计划
合计				26095.4226			201.9356	

在建项目方面，截至 2021 年 9 月末，发行人代建业务中代建管委会的在建项目 17 个，预计总投资为 47,736.25 万元，已投资 35,381.97 万元。

截至 2021 年 9 月末发行人代建业务板块代建管委会的在建项目情况

单位：万元

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积	总投资	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021	2022	2023
下潭尾北片区打埔西路	市政道路	2015-2017	道路长 694.491 米	2,634.60	1,381.45	直接指定	转账	按年结算	210 天	/	/	/
下潭尾南片区横一路（纵一路-翔安大道）	市政道路	2016-2021	道路长 226.124 米	699.12	318	直接指定	转账	按年结算	180 天	230	/	/
220kV 翔安变~翔安 110kV 火炬开关站线路进线工程	电力	2016-2020	/	6,322.00	5,500.00	直接委托	转账	按年结算	10 个月	1450	/	/

厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积	总投资	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021	2022	2023
ABB 公业园 110kV 进线工程	电力	2016~2019	/	3,852.00	2,700.00	直接委托	转账	按年结算	10 个月	/	/	/
220kV 丁亭变~翔安 110kV 火炬开关站进线工程（第一阶段）	电力	2016~2017	/	8,723.00	6,000.00	直接委托	转账	按年结算	10 个月	/	/	/
火炬嘉福花园人才房 A1、A2、A5、A6 栋装修工程	装修	2017-2018	25000 平方米	2,856.00	2701.96	公开招标	转账	按年结算	195 天	40	/	20
厦门天马微电子项目 110kV 专用变电站永久进线	电力	2017	/	257.00	120.00	直接委托	转账	按年结算	1 个月	/	/	/
220kV 丁亭变~翔安 110kV 火炬开关站进线工程（第二阶段）	电力	2019-2020	/	2,400.00	1898.86044	直接委托	转账	按年结算	10 个月	500	/	/
火炬嘉福花园人才房三期改造工程	装修	2018-2020	57000 平方米	8,279.00	5949	公开招标	转账	按年结算	188 天	/	120	/
火炬嘉福花园人才房安防提升工程	装修	2018-2020	90000 平方米	856.00	609	公开招标	转账	按年结算	90 天	12	/	/
火炬高新区储备用地扬尘防治整改二期工程	绿化	2019-2020	147451 平方米	389.23	353.7	邀请招标	转账	按年结算	90 天	/	/	/
火炬（翔安）产业区西坂村北侧绿地及翔安北路（万家	绿化	2019-2020	11300 平方米	152	120	直接委托	转账	按年结算	90 天	/	/	/

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积	总投资	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021	2022	2023
春路-滨海东大道（段）道路北侧退线绿地增补设施工程												
火炬（翔安）产业区翔安西路（翔安北路—舫山西路段）道路东侧退线绿地增补设施工程	绿化	2019-2020	36000 平方米	360	260	邀请招标	转账	按年结算	90 天	/	/	/
火炬（翔安）产业区一期通用厂房消防栓系统整改工程	改造	2018-2021	消防管总长 4.97 万米	2600	2050	公开招标	转账	按年结算	180 天	100	/	/
火炬（翔安）产业区片区提升改造二期工程	改造	2020-2021	32 万平方米	2893.39	2200	公开招标	转账	按年结算	210	/	/	/
火炬（翔安）产业区片区提升改造三期工程	改造	2020-2021	22 万平方米	4045.73	3100	公开招标	转账	按年结算	240	1000	/	/
火炬新科广场配套道路工程	新建	2020-2021	约 280 米长	417.18	120	邀请招标	转账	按年结算	80 天	320	/	/

在建项目方面，截至 2021 年 9 月末，发行人目前代建市级的在建项目 15 个，预计总投资为 243,876.89 万元，目前已投资 46,346.58 万元。

截至 2021 年 9 月末发行人代建市级的在建项目情况

单位：万元

厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积、规模	总投资（万）	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021 年	2022 年	2023 年
厦门市同安区城东中路（旧 G324 线-新 G324 线）	市政道路	2018-2021	道路长 1.84 公里	10,985.00	5450	招投标	转账	按年结算	510 天	1300	600	/
厦门市同翔高新技术产业基地五显片市政道路三期工程	市政道路	2021-2024	道路长 6384 米	13,224.00	150	招投标	转账	按年结算	360 天	1500	2000	5000
厦门市同翔高新技术产业基地五显片区三期场地平整工程	市政基础	2020-2023	约 809.90 亩	21,000.00	500	招投标	转账	按年结算	360 天	1500	3000	3000
厦门市翔安区洪新路(旧 324-马新路)道路工程	市政道路	2019-2024	道路长 5561 米	54255.31	9500	招投标	转账	按年结算	1600 天	5000	2000	1000
厦门市翔安区同新路（五显-同翔大道段）改造工程	市政道路	2018-2021	道路长 4.4 千米	24074	7000	招投标	转账	按年结算	730 天	11000	3000	1260
同翔高新技术产业基地五显片区配套道路四期工程	市政道路			30070	1000							
同翔高新技术产业基地同安起步区四期地块规划一路工程	市政道路	2020-2022	道路总长度 0.06	800	400	招投标	转账	按年结算	365 天	600	50	/
同安高新技术产业基地白石山山地公园	绿化	2020-2021	规划面积约 42.7 万平方米	4883.00	1000	招投标	转账	按年结算	360 天	1500	150	/
同翔高新技术产业基地同安起步区四期地块污水处理站工程	市政	2020-2021	1560 平方米	772.5390	659.9769	招投标	转账	按年结算	90 天	698.01801	/	/

厦门火炬集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积、规模	总投资（万）	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021 年	2022 年	2023 年
中航锂电污水处理站	市政	2020-2021	用地面积 1329.7 平米	951.04	620.605	招投标	转账	按年结算	90 天	90	/	/
同安高新技术产业基地五显片区四期场平工程（一批）	场平工程	2020-2021	总面积为 892623.72 平方米	3148	1266	招投标	转账	按年结算	120 天	1164	102	/
同翔高新技术产业基地五显片区配套道路四期工程-郭山南二路(新埔路至同翔大道段)	市政道路	2020-2021	574 米，道路断面 30 米	1235	700	招投标	转账	按年结算	373 天	635	/	/
同新路（同安东路-同翔大道段）地下综合管廊工程	市政道路	2018-2021	管廊长 2700 米	20670	8100	招投标	转账	按年结算	730 天	4000	1200	/
洪新路（同安东路-同翔大道段）综合管廊项目一期工程	市政道路	2019-2022	管廊长 2388 米	19905.00	2700	招投标	转账	按年结算	730 天	2500	5000	/
环东海域新城翔安火炬实验学校	房建	2020-2022	建筑面积 74902.43 m²	37904	14510	招投标	转账	按年结算	689 天	12000	8000	1300

在建项目名称	项目类别	建设期间	总建筑面积、规模	总投资（万）	截至 2021 年 9 月末已投资	业务模式	资金结算方式	结算期	建设周期	未来投资计划		
										2021 年	2022 年	2023 年
合计	-	-	-	243876.89	53556.59	-	-	-	-	-	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人拟建的代建管委会工程项目 1 个，预计总投资为 5,197.16 万元。

截至 2021 年 9 月末公司拟建的代建管委会工程项目情况

单位：万元

拟建项目名称	项目类别	业务模式	预计总投资	建设周期	资金来源
火炬（翔安）产业区下潭尾南片区海鸣路延伸段（曾厝西路—候牧路段）道路工程	市政道路	直接指定	697.16	100 天	高新区财政投资
火炬（翔安）产业区舫山东二路（春雷路-翔安东路）道路工程	市政道路	直接指定	4500	270 天	高新区财政投资
合计	-	-	5197.16	-	-

（2）贸易物流板块

发行人贸易物流板块主要包括贸易、第三方物流业务等，拥有三个事业部及两个专营子公司，已形成围绕火炬园区发展贸易产品的模式。

发行人贸易物流业务的运营主体为子公司火炬供应链公司，该公司成立于 2002 年，注册资本 15,000 万元。火炬供应链立足高新区，以高新技术产业集群及其它生产加工制造企业为服务对象，依托公共保税平台和非保税平台，专业为客户提供全过程物流解决方案，组织全国性及区域性的供应商库存管理（VMI）、终端物流配送、关务管理与顾问服务、国际贸易、物流金融服务、运输管理、物流信息系统服务、物流方案设计及物流管理等综合物流服务。

最近三年及一期，发行人贸易物流业务板块的收入构成情况如下：

近三年及一期贸易物流业务收入及构成

单位：万元、%

项目名称	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-9 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商品贸易	87,954.77	73.03	145,200.35	81.18	403,805.52	85.08	578,203.78	90.46
第三方物流	32,479.98	26.97	33,661.51	18.82	70,838.55	14.92	60,993.09	9.54
合计	120,434.75	100.00	178,861.86	100.00	474,644.07	100.00	639,196.87	100.00

最近三年及一期，发行人贸易物流板块业务收入分别为 120,434.75 万元、178,861.86 万元、474,644.07 万元和 639,196.87 万元。由于贸易物流板块经营成本较高，板块毛利润水平在发行人整体经营中占比较低，近三年及一期贸易物流板块的毛利率分别为 1.58%、1.75%、1.72%和 1.64%。

①商品贸易板块

近三年及一期，发行人商品贸易的业务收入分别为 87,954.77 万元、145,200.35 万元、403,805.52 万元和 578,203.78 万元，在贸易物流板块收入占比分别为 73.03%、81.18%、85.08% 和 90.46%，占比较为稳定。2020 年，贸易物流业务收入占比大幅提高主要是由于 2019 年以来，供应链业务新增拓展电子元件及新材料等供应链业务使营业收入大幅上升所致。

发行人贸易业务以内贸为主，贸易商品主要以电子产品、农产品、化工产品等为主。从贸易区域来看，以厦门、上海、大连等港口城市为主。发行人贸易模

式主要根据订单进行采购，结算模式上采购主要以银行承兑汇票、信用证和现金为主，下游的客户主要以款到发货为主，其中与供应商结算中以银行承兑汇票和信用证为结算方式的一般结算账期为 6 个月。

最近三年及一期，发行人商品贸易业务主要产品销售情况如下：

近三年及一期商品贸易业务主要产品销售金额情况

单位：万元、%

主要产品	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
电子	-	-	49,235.88	33.91	145,179.75	35.95	122,875.64	21.25
焦炭	51,739.95	58.83	14,753.20	10.16	-	-	-	-
农产品	17,381.60	19.76	20,143.92	13.87	164,043.25	40.62	158,749.38	27.46
化工	-	-	24,778.15	17.06	-	-	-	-
涤纶	18,412.93	20.93	-	-	-	-	-	-
钢材	-	-	-	-	92,032.40	22.79	290,113.49	50.17
其他	420.29	0.48	36,289.20	24.99	2,550.12	0.63	6,465.28	1.12
合计	87,954.77	100.00	145,200.35	100.00	403,805.52	100.00	578,203.78	100.00

最近一年及一期，发行人贸易板块前五大供应商与客户情况如下：

近一期贸易板块前五大供应商明细

单位：万元

2021 年 1-9 月			
供应商	采购产品	采购金额	占比
江苏德龙镍业有限公司	建材	73,190.47	12.86%
深圳市英利泰电子有限公司	电子产品	42,460.33	7.46%
深圳市电宝电子有限公司	电子产品	41,188.41	7.24%
深圳市晶高芯科技有限公司	电子产品	28,364.50	4.98%
河北龙达实业有限公司	建材	23,678.37	4.16%
合计		208,882.06	36.70%

近一年贸易板块前五大供应商明细

单位：万元

2020 年			
供应商	采购产品	采购金额	占比
深圳市英利泰电子有限公司	电子产品	108,283.11	27.30%
深圳市电宝电子有限公司	农产品	43,467.07	10.96%
厦门国贸集团股份有限公司	农产品	18,077.08	4.56%
中国物流股份有限公司	农产品	16,808.64	4.24%
日照钢铁轧钢有限公司	农产品	9,633.61	2.43%
合计		196,269.51	49.48%

近一期贸易板块前五大下游客户明细

单位：万元、%

2021 年 1-9 月			
下游客户	销售产品	销售金额	占比
江西一诺新材料有限公司	电子产品	64,276.37	11.12%
江西合力泰科技有限公司	电子产品	52,569.14	9.09%
响水恒生不锈钢铸造有限公司	建材	47,550.73	8.22%
广东国鑫实业股份有限公司	建材	27,970.52	4.84%
江苏众拓新材料科技有限公司	建材	26,561.46	4.59%
合计		218,928.20	37.86%

近一年贸易板块前五大下游客户明细

单位：万元、%

2020 年			
下游客户	销售产品	销售金额	占比
江西一诺新材料有限公司	电子产品	127,565.51	31.59%
河南牧原粮食贸易有限公司	农产品	36,992.62	9.16%
江西合力泰科技有限公司	电子产品	33,564.54	8.31%
吉安市井开区合力泰科技有限公司	电子产品	20,612.68	5.10%
安徽宇萱实业有限公司	农产品	20,442.94	5.06%
合计		239,178.29	59.23%

②第三方物流

发行人第三方物流主要定位为立足高新区，以高新技术产业集群及其它生产加工制造企业为服务对象，依托公共保税平台和非保税平台，专业为客户提供全过程物流解决方案，组织全国性及区域性的供应商库存管理（VMI）、终端物流配送、关务管理与顾问服务、国际贸易、物流金融服务、运输管理、物流信息系统服务、物流方案设计及物流管理等综合物流服务。经过十多年发展，物流公司已形成了自有的物流运营模式、积累了丰富的物流运作经验，拥有一批经验丰富的高素质物流专业人才，在厦门市物流行业具有一定影响力，先后通过 ISO9001:2000 质量体系认证、国家级 3A 综合服务性物流企业的评审，成为厦门市重点物流企业和厦门物流协会理事单位、中国物流与采购联合会的中物联会员单位。

发行人在为园区企业提供综合物流配套服务的同时，其空运货量在厦门空港排名也已提升至前十位，连续三年获得中华航空“年度百万美金销售代理”的嘉奖，取得全日空、大韩航空和南方航空的销售代理资格。同时，发行人全力保障火炬（翔安）保税物流中心（B 型）的高效运转，完成了武警撤岗后卡口“7*24 小时”

保障的无缝对接，积极响应市政府关于复制推广中国（上海）自由贸易试验区 14 项海关监管创新制度的要求，先后复制推广了“区间自行运输”、“无纸化通关”等政策，并推进落实“智能化卡口建设”等便企举措，2011-2013 年 B 型物流中心进出口货值连续位居全国第一，2014-2015 年仍稳居全国前列，进出口货值持续突破百亿美元。

保税业务的运营基于翔安保税园区，一方面，针对园区企业，相关产品当天进出，公司通过代理申报和短期仓储实现服务性收入；另一方面，公司逐渐拓展市场化业务，针对大宗快消产品等进行保税暂存，进行二次分拨，以实现部分收入。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人第三方物流业务分别实现营业收入 32,479.98 万元、33,661.51 万元、70,838.55 万元和 60,993.09 万元，保持逐年增加的趋势，在发行人贸易物流板块业务收入占比分别为 26.97%、18.82%、14.92 %和 9.54%，随着发行人经营规模的扩大，第三方物流营业收入虽有较大提高，但整体占比还是较小。

最近一年及一期，发行人第三方物流板块前五大客户情况如下：

近一期发行人第三方物流前五名客户明细

单位：万元

2021 年 1-9 月			
下游客户	服务类别	销售金额	占比
中国邮政速递物流股份有限公司福州市分公司	物流服务	12,670.11	20.77%
中国邮政速递物流股份有限公司福建省分公司	物流服务	6,716.80	11.01%
深圳市快联运国际货运代理有限公司	物流服务	3,889.85	6.38%
运易通科技有限公司	物流服务	3,297.50	5.41%
南方水泥有限公司	物流服务	3,279.77	5.38%
合计		29,854.03	48.95%

近一年发行人第三方物流前五名客户明细

单位：万元

2020 年			
下游客户	服务类别	销售金额	占比
中国邮政速递物流股份有限公司福州市分公司	物流服务	18,971.26	26.78%
中国邮政速递物流股份有限公司福建省分公司	物流服务	15,277.61	21.57%
运易通科技有限公司	物流服务	3,272.21	4.62%
辽宁佳纳供应链管理有限公司	物流服务	2,069.67	2.92%
厦门祺弘国际货运代理有限公司	物流服务	1,020.36	1.44%

合计		40,611.11	57.33%
----	--	-----------	--------

总体看来，公司贸易物流业务发展较为稳健，集中于内贸的贸易业务受海外经济扰动的影响较小。与此同时，公司利用自身优势不断拓展业务，加强风控管理，为该板块的良性发展提供较好基础。

（3）服务及其他业务板块

公司的现代服务产业涵盖较广泛，主要有创投、担保、物业管理等，随着这些企业的成长，公司能够获取丰厚的投资回报。

①创投业务

发行人创投业务的运营主体为火炬创投，该公司成立于2004年，目前注册资本为5亿元，从事创业投资及相关的衍生业务和增值服务。通过不断探索和发展，创投公司已搭建了较为完善的投融资平台，参股未名医药、万里石、火炬特材、天源环保等近百家优秀企业，成为火炬高新区最重要的专业化科技投资机构，充分发挥了厦门火炬管委会赋予的投融资平台政策性功能，有力的扶持了科技型中小企业快速发展。

发行人通过开展创业投资业务，积极挖掘成长性较好的科技企业，参与企业重组改制及资本化，累计推动了36个项目实现在资本市场上市。已投资项目中有三五互联、三维丝、未名医药、万里石、罗普特等15家企业在国内主板、科创板及创业板上市，获得了较好的投资收益，为后续股权投资积累了丰富经验，锻炼了人才队伍；投资的求实智能、居本集团（原房米网）、陆海环保、弘扬软件、施可瑞等19家企业已在新三板上市；投资的飞鱼科技已在香港联交所上市，斗鱼网络在美股上市，凸显了火炬高新区为企业提供融资和创投增值服务的重要价值。

为了规范公司项目投、融资决策的流程，提高项目审批效率和风险把控能力，公司设立了立项会和投融资决策委员会，并制定实施多项投资决策规章制度，加强对项目立项、可研、评审和投后管理各个节点的管理，市场化的项目会有行业专家提供专业意见。公司创投业务运营的流程为：寻找项目---初步调研---项目立项---尽职调查---专家评审---创投公司董事会研究---视投资决策权限，提交相关层级审批后实施---项目退出。

资金来源方面，主要依托于公司自有资金；项目来源以高新区产业为主，主要投资方向为电子、软件、生物医药等。截至2021年9月末，公司直投项目投资

规模为25.88亿元；公司通过旗下基金累计投资11.50亿元，投资周期基本为3年左右。公司创投业务板块收入计入投资收益，2018、2019、2020年及2021年1-9月，公司分别获得投资收益0.68亿元、0.29亿元、0.47亿元和0.41亿元。

截至2021年9月末发行人创投项目情况

项目名称	投资时间	注册资本 (万元)	实际投资 额(万元)	持股比例	投资进展
厦门火炬特种金属材料有限公司	2004.09	2,669.45	927.50	20.75%	投资中
厦门圈融网投资有限公司	2014.05	1,000.00	50.00	1.25%	投资中
深圳市四季春科技有限公司	2014.09	2,304.42	1,000.00	4.31%	投资中
福建求实智能股份有限公司	2014.12	6,667.95	971.67	2.71%	投资中，新三板做市企业。
瀚天天成电子科技(厦门)有限公司	2015.01	21,072.73	1,000.00	1.36%	投资中
环创(厦门)科技股份有限公司	2015.01	11,784.83	226.31	4.38%	投资中
福建天线宝宝食品股份有限公司	2015.5	18,651.14	352.50	0.53%	投资中
厦门东方富源环保科技有限公司	2015.6	328.33	300.00	7.61%	投资款已收回，工商待变更
厦门炬合新能源科技有限公司	2015.6	830.00	200.00	24.10%	投资中
厦门居本信息科技集团股份有限公司（厦门房米网络股份有限公司）	2015.1	10,384.20	720.00	2.34%	投资中，新三板挂牌企业
南炎森（厦门）新材料科技股份有限公司	2015.01	770.00	440.0025	5.63%	投资中
厦门陆海环保股份有限公司	2015.12	6,331.50	468.00	1.23%	投资中，新三板挂牌企业。
东南和创（厦门）电梯安全科技有限公司	2015.12	2,733.00	300.00	8.96%	解散清算中
罗普特（厦门）科技集团有限公司	2016.03	14,048.80	500.00	0.37%	投资中
福建施可瑞医疗科技股份有限公司	2017.01	8,462.93	862.40	2.08%	投资中
厦门熙重电子科技有限公司	2018.09	3,633.71	2,000.00	1.56%	投资中
厦门靠谱云股份有限公司	2019.01	4,913.20	488.88	0.85%	投资中
厦门思泰克智能科技股份有限公司	2019.01	7,743.84	492.90	0.55%	投资中

厦门火炬众联信息科技有限公司	2019.02	100.00	2.50	25.00%	投资中
武汉天源环保股份有限公司	2019.08	30,749.58	1,995.00	1.56%	投资中
弘扬软件股份有限公司	2019.12	5,191.00	490.00	1.35%	投资中，新三板企业
江苏四新科技应用研究所股份有限公司	2020.6	5,137.68	499.872	0.74%	投资中
北京奥特美克科技股份有限公司	2020.10.16	58,725.68	1,700.00	0.85%	投资中
深圳易信科技股份有限公司	2020.12.25	13,697.26	1,800.00	1.92%	投资中
圣点世纪科技股份有限公司	2121.1.8	6,866.41	3,204.30	1.60%	投资中
厦门中材航特科技有限公司	2021.2.4	605.03	500.00	5.71%	投资中
厦门蓝旭科技有限公司	2021.2.9	5,600.00	500.00	1.19%	投资中
武汉光谷宝益健康科技公司	2021.3.23	1,023.11	500.00	0.65%	投资中
厦门同途智联科技有限公司	2021.5.31	536.06	500.00	5.83%	投资中
炬思科创（厦门）有限公司	2021.9.13	50.00	10.00	20.00%	投资中
南京喜悦科技股份有限公司	2021.9.28	6,265.00	803.00	1.15%	投资中
合计	-	258,876.85	23,804.83	-	-

总体看来，公司创投板块业务发展势头良好。一方面，受益于火炬高新区内企业具有较好的发展前景；另一方面，公司对该板块的发展具有较强的支持力度。2018年以来，受国际经济影响，公司创投板块业绩有所下滑。

截至2021年9月末，公司旗下基金明细如下。投资周期方面，基本为3年左右。

截至2021年9月末发行人旗下基金明细表

单位：万元、%

基金名称	成立时间	基金规模	持股比例	投资项目	投资额	投资进展
曲水中网兴管理咨询有限公司	2008.3	1,000.00	25.00	厦门三五互联科技股份有限公司	1,000.00	已退出
厦门和顺达股权投资有限公司	2010.6	10,000.00	45.45	厦门万里石股份有限公司	1,100.00	已退出
厦门坚果财富创业投资合伙企业（有限合伙）	2012.6	3,250.00	18.46	厦门游家网络科技有限公司	3,250.00	已退出
厦门火炬成长投资合伙企业（有限合伙）	2013.9	2,110.00	47.39	山东未名生物医药股份有限公司	2,110.00	投资中

厦门弘鸿伟业投资合伙企业（有限合伙）	2015.8	16,000.00	5.63	深圳市鸿益进五金有限公司	6,000.00	已退出
厦门海富创合投资管理合伙企业（有限合伙）	2015.08	1,817.03	26.51	未投资项目	/	已清算
厦门火炬龙商物联股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	2015.12	680.00	16.67	厦门联掌网络科技有限公司	618.00	已清算
厦门普升壹号投资合伙企业（有限合伙）	2016.1	4,500.00	11.11	福建明龙制药有限公司	4,500.00	已退出
火炬三角梅（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	2016.3	5,086.95	16.26	如意情生物科技股份有限公司	5,086.95	已清算
宁波梅山保税港区国金凯彩投资合伙企业（有限合伙）	2017.8	4,472.00	43.99	厦门多彩光电子科技有限公司	4,372.00	已清算
鼎新一期股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）	2018.1	10,008.00	5.31	如意情生物科技股份有限公司	1,650.00	已清算
平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.1	500.00	49.33	福建省神悦铸造股份有限公司	500.00	投资中
厦门象屿同创股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.1	2014.00	50.35	宁夏伊品生物科技股份有限公司	1,014.00	已清算
厦门精军股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.12	17,600.00	0.57	厦门惯航科技有限公司	100.00	未出款，已退出
厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.12	95,000.00	0.03	厦门天马显示科技有限公司	30.00	投资中
厦门炬腾辉达投资合伙企业（有限合伙）	2020.5	2,117.10	94.47	正和汽车科技（十堰）股份有限公司	2000.00	投资中
				福州汇银瑞创二号投资中心（有限合伙）	500.00	投资中
厦门文广时代股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.8	10,050.00	4.98	未投资项目	/	已退出
厦门冠炬股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.3	7,500.00	20.00	宁波微科光电股份有限公司	649.80	投资中
				无锡凤凰画材有限公司	1,000.00	投资中

				厦门思泰克智能科技股份有限公司	558.38	投资中
				苏州新锐合金冠炬股份有限公司	1,000.68	投资中
				上海众幸防护科技股份有限公司	1,001.86	投资中
				苏州冠合创业投资合伙企业（有限合伙）	2,900.00	投资中
厦门科技创业投资有限公司	2011.4	16,000.00	50.00	厦门铭源红桥创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	已清算
				厦门携合创业投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00	已清算
				厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000.00	已退出
				厦门国海坚果创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	已清算
				厦门红树林高科技创业投资有限公司	2,000.00	已清算
				厦门高新软投创业投资有限公司	500.00	已清算
厦门红土创业投资有限公司	2010.5	10,000.00	30.00	四三九九网络股份有限公司	1,200.00	已退出
				河南华英农业发展股份有限公司	600.00	已退出
				深圳欧菲光科技股份有限公司	600.00	已退出
				贵州雅光电子科技股份有限公司	560.00	已退出
				宁德时代新能源科技股份有限公司	500.00	已退出
				厦门百穗行科技股份有限公司	1,158.00	创投公司已从基金退

				圣元环保股份有限公司	597.00	出，项目基金投资中
				长威信息科技发展股份有限公司	200.00	
				北京品友互动信息技术股份公司	1,000.00	
				武汉斗鱼网络科技有限公司	600.00	
				软控股份有限公司	800.00	
				深圳同益新中控实业有限公司	1,200.00	
				福州瑞芯微电子股份有限公司	1,000.80	
				金禄（清远）精密	500.00	
				湖南众鑫新材料科技股份有限公司	1,100.00	
				湖南进芯电子科技有限公司	600.00	
厦门天郁德股权投资合伙企业（有限合伙）	2012.11	1,600.00	31.25	厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00	投资中
厦门京道天仁股权投资合伙企业（有限合伙）	2012.9	2,600.00	55.56	厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,500.00	投资中
厦门达泰芯石创业投资合伙企业（有限合伙）	2019.10.11	23,550.00	8.49	北京志翔科技股份有限公司	503.45	投资中
				贵州芯长征科技有限公司	1,500.00	投资中
				绿芯存储科技（厦门）有限公司	1,400.00	投资中
				浙江凯乐士科技有限公司	1,750.00	投资中
				驭势科技（北京）有限公司	1,000.00	投资中
				北京小佑科技有限公司	600.00	投资中

				上海齐感电子科技有限公司	1,000.00	投资中
				因达孚先进材料（苏州）有限公司	700.00	投资中
				上海烨映电子科技有限公司	1,000.00	投资中
				南京镭芯光电有限公司	1,000.00	投资中
				珠海芯炽集成电路技术有限公司	1,000.00	投资中
				上海燧原科技有限公司	802.40	投资中
				杭州宏景智驾科技有限公司	500.00	投资中
				杭州联芯通半导体有限公司	1,000.00	投资中
				珠海智融科技有限公司	2,300.00	投资中
鼎新智信（厦门）股权投资合伙企业(有限合伙)	2020.12.25	1,610.00	31.61	深圳易信科技股份有限公司	509.00	投资中
厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2020.12.28	15,050.00	49.17	因达孚先进材料（苏州）有限公司	1,950.00	投资中
				厦门金锂贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	4,588.00	投资中
厦门全炬投资合伙企业（有限合伙）	2021.1.22	100.00	90.00	因达孚先进材料（苏州）有限公司	290.00	投资中
厦门炬盈鸿成投资合伙企业（有限合伙）	2021.4.13	1,000.00	77.00	福建德尔科技有限公司	1,000.00	投资中
厦门炬隆一号投资合伙企业（有限合伙）	2021.5.18	1,000.00	77.00	钰辰微电子	500.00	投资中
厦门金锂贰号股权投资合伙企业（有限合伙）（中航锂电）	2021.8.23	102,000.00	0.01	中航锂电	1,000.00	投资中
厦门炬盈航锂投资合伙企业（有限合伙）	2021.7.23	1,000	77.00	厦门金锂贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	770.00	投资中

龙岩汇银同创三号创业投资合伙企业（有限合伙）	2021.7.16	3,720.00	13.44	奥特美克	500.00	投资中
厦门炬盈航锂一号投资合伙企业（有限合伙）	2021.8.13	1,000.00	24.88	暂未投资项目	248.80	未实缴，拟注销
国金鼎兴凯歌（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	2021.4.30	37,456.25	1.33	厦门至恒融兴信息技术有限公司	1,470.00	投资中
				广东展翠食品股份有限公司	4,000.00	投资中
				广东伟达智能装备股份有限公司	2,200.00	投资中
				瑞莱生物工程（深圳）有限公司	4,000.00	投资中
				杭州远传新业科技有限公司	2,000.00	投资中
				力品药业	1,000.00	投资中
				博智安全科技股份有限公司	3,000.00	投资中
				上海超群无损检测设备有限责任公司	1,000.00	投资中
				新乡市慧联电子科技股份有限公司	4,280.00	投资中
合计	-	411,391.33	-	-	115,019.12	

②物业管理业务

发行人物业管理业务的运营主体为火炬园区服务，该公司成立于1992年，注册资本1,000万元。火炬园区服务以物业管理为主业，兼营绿化施工、工程代建、水电维修等业务，目前该公司已取得国家物业管理二级资质和园林绿化二级资质。

火炬园区服务的经营范围依托于厦门火炬高新技术开发区，主要包括岛内片区火炬园6号楼，翔安主要片区一、二、三期通用厂房，截至2021年9月末，公司管理面积达357万平方米，服务企业约738家。

最近三年及一期，发行人物业管理板块收入分别为0.29亿元、0.34亿元、0.46亿元及0.41亿元。未来，公司该板块业务将依托于高新区产业的发展与升级，积极向高端写字楼拓展。同时，随着园区内企业需求的提升，进行精耕细作，努力

打造成厦门市工业园区物业管理标杆企业和园区企业服务资源整合运营商。

截至2021年9月末公司主要管理物业概况

项目名称	用途	区域	管理面积	平均价格	收入
			（万平方米）	（元/平方米*月）	（万元）
火炬（翔安）产业园通用厂房一期	工业厂房	翔安区	102.56	0.40	240.70
厦门市翔安区五洲科技城	工业厂房	翔安区	9.88	0.80	69.09
厦门市翔安区专家服务楼 1#2#号楼	工业厂房	翔安区	2.26	1.30	48.80
翔安特盈	工业厂房	翔安区	2.60	1.00	15.60
厦迪亚斯	工业厂房	翔安区	2.80		28.94
翔安建松	工业园	翔安区	2.90		77.37
火炬（翔安）鑫保晟通用厂房	工业厂房	翔安区	3.90		41.00
翰天天成	工业厂房	翔安区	1.50		16.16
中联阳光	工业厂房	翔安区	4.90		19.78
直达环保	工业厂房	翔安区	4.00		16.68
火炬（翔安）产业园通用厂房二期	工业厂房	翔安区	27.13	0.60	118.26
火炬（翔安）产业园火炬物流园	仓储	翔安区	3.98	1.60	31.80
火炬（翔安）产业园高新大厦	办公	翔安区	2.30	2.00	38.72
强力巨彩	工业厂房	翔安区	6.00		47.74
明翰电气	工业厂房	翔安区	3.40		107.03
雅迅	工业厂房	翔安区	10.00		39.75
火炬（翔安）产业园通用厂房三期	工业厂房	翔安区	44.25	0.60	186.97
大一互	工业厂房	翔安区	1.60		33.60
火炬（翔安）产业园通用厂房三期生活区	工业配套区	翔安区	4.60	1.20	18.00
同业公寓 1678 号厂房	工业厂房	同安区			
英诺尔园区	工业厂房	翔安区	4.00		45.24
益扬	工业厂房	翔安区	13.50		65.44
火炬园火炬广场	写字楼	湖里区	5.40	3.20	155.52
厦门市湖里区加州花园	住宅	湖里区	6.20	1.40	59.02
嘉福花园	住宅	湖里区	20.00	1.15	132.00
火炬园光厦楼	工业厂房	湖里区	2.43	1.60	34.99
火炬园光耀楼	工业厂房	湖里区	2.53	1.60	36.43

火炬园光业楼	工业厂房	湖里区	2.06	1.60	29.66
火炬园光明楼	工业厂房	湖里区	3.01	3.50	94.81
火炬园光辉楼	工业厂房	湖里区	1.08		
施耐德厂区	工业厂房	湖里区	4.50		12.58
火炬园光正楼	工业厂房	湖里区	5.57		94.60
厦门华电开关	工业厂房	湖里区	2.20		21.55
火炬园观远里	写字楼	思明区	0.80		11.28
代管房产	/	光厦楼、观远里、服务楼、H9-5 开关站、I2-K 开关站、6 号开关站等		代管费按 5%收取	
浪潮	工业厂房	湖里区	2.37		124.90
同翔（五显）	工业厂房	同安区	10.50	1.6	50.70
佳创科技	工业厂房	同安区	2.80		11.97
环创科技	工业厂房	同安区			
美峰创谷	写字楼	集美区	8.50		114.03
725 所	工业厂房	集美区	6.00		98.70
同创大厦	工业厂房	集美区	2.50		24.23
芯光产业园	工业厂房	海沧区	5.00		26.00
火炬新天地	工业厂房	湖里区	2.60		
嘉戎技术	工业厂房	同安区	2.90		17.37
合计	/	/	357.00		2,457.00

③金融担保业务

公司金融担保业务的运营主体为子公司火炬担保，该公司成立于2004年，注册资本2亿元，于2011年1月取得由福建省经济贸易委员会颁发的《融资性担保机构经营许可证》，目前持由厦门市金融工作办公室于2021年5月25日更新换发的《融资担保业务经营许可证》，具有融资担保资质和工程保函资质。

火炬担保公司作为高新区和火炬集团的专业化担保公司，承担高新区企业融资增信职能。截至 2021 年 9 月末，火炬担保公司已取得建设银行、厦门银行等银行的授信额度总额 19.4 亿元，均已完成签约。

火炬担保的运营资金全部为自有资金，自成立以来一直保持稳健的增值保值态势。截至 2021 年 9 月末，火炬担保公司的担保总额为 392,667.00 万元，其中融资性担保为 19,840 万元，工程担保为 372,827 万元，分别占火炬担保公司净资产的比重为 94.9%和 1,784%。

根据 2014 年厦门市科技局下达的《厦门市科学技术局关于征集合作金融机构工作总结和绩效报告的通知》，对于科技型担保业务给予 2% 的保费补贴，另外若出现代偿情况，由科技型中小企业信贷风险补偿专项资金补偿火炬担保公司该笔科技担保贷款项目本金损失的 40%。

自 2014 年与科技局合作以来，公司累计承做 124 笔科技担保业务，总金额为 55,625 万元，截至 2021 年 9 月末，公司获得科技贷保费补助共计 1,012 万元，为科技型企业减少了经济负担，有助于科技型企业的稳步发展。

自火炬担保公司开展担保业务至今，只发生一笔代偿事项。主要情况如下：火炬担保公司为厦门市慧海鑫科技发展有限公司担保的 500 万元融资项目于 2014 年 10 月 31 日到期，经与银行确认，厦门市慧海鑫科技发展有限公司到期未归还贷款。火炬担保公司向银行承担了代偿责任后，即依据《强制执行公证》的约定向法院申请强制执行。截至目前，尚余 189.75 万元未执行到位。

最近三年及一期融资担保业务经营情况

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
当期担保数（笔）	22.00	33.00	35.00	30.00
当期担保金额（万元）	11,505.00	11,795.00	13,620.00	17,310.00
当期解除担保金额（万元）	10,030.00	11,725.00	12,195.00	10,090.00
期末在保责任余额（万元）	11,125.00	11,195.00	12,620.00	19,840.00
当期代偿项目数（个）	0.00	0.00	0.00	0.00
当期代偿金额（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00

截至 2021 年 9 月末担保余额前十名客户情况

单位：万元、%

担保客户名称	担保余额	占期末担保总余额比例	担保方式	担保到期日
厦门市福宏工贸有限公司	760	3.8%	房产+个人担保	2022.04.23
冠军时代（福建）照明股份有限公司	1000	5%	房产+个人担保	2022.05.26
厦门华泰利机电有限公司	800	4%	房产+个人担保	2022.5.27
厦门精码信息技术有限公司	990	5%	房产+个人担保	2022.06.08
厦门锐骐物联技术股份有限公司	850	4.3%	个人担保	2022.6.24
论数科技（厦门）有限公司	750	3.8%	房产+个人担保	2022.6.28
厦门精恒展示制品制造有限公司	1000	5%	房产+个人担保	2022.8.13
厦门市亿闽信机械有限公司	1000	5%	个人担保	2022.08.26
飞华仪器（厦门）有限公司	700	3.5%	房产+个人担保	2022.9.6
厦门市汇盈印刷包装有限公司	900	4.5%	房产+个人担保	2022.9.17
合计	8,750	-		-

（五）报告期重大资产重组情况

本公司最近三年及一期内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

（六）发行人经营发展战略

1、战略定位和愿景

战略定位：成为厦门市科技产业国有资本投资运营平台。

愿景：成为持续创造科技产业生态价值的国内一流综合服务商。

使命：植根厦门，聚合全球创新资源，聚焦战略新兴产业，服务中国科技产业。

2、业务发展战略

致力于服务厦门科技产业发展，火炬集团可围绕科技创新，以同翔片区的开发建设为重要发展契机，同时兼顾长期资源高效利用与短期快速实现规模扩张两种发展需求，构建“一体两翼”的业务架构，并分类规划以下三类业务体系：

（1）支柱业务：产城运营。顺应从单一的产业园区向产城融合发展的发展趋势，以同翔片区的开发建设为发展契机升级现有业务体系，既能充分发挥现有业务体系的基础作用，又具有更广阔的发展空间，因此，产城运营业务对火炬集团的整体发展能够起到支柱作用，也是“一体两翼”业务架构中的主体业务；将其作为火炬集团资源投入的核心领域，以及能力建设的基础支撑。

（2）发展业务：产业投资。是未来影响火炬集团在厦门甚至福建、全国的产业地位的关键要素，是火炬集团服务厦门科技产业发展的核心体现，也是影响火炬集团塑造未来优势竞争地位的主导动因；将其作为火炬集团在“十四五”期间资源投入的重点领域，以及能力建设的重心。

（3）培育业务：产业服务。联合各方优势资源力量，系统性解决园区企业（用户）的资金、供应链、能源供给等问题，可增强用户黏性，助推其健康发展，

为用户端数量持续增长、发现更多优质投资对象奠定坚实基础；将其作为资源投入的次重点领域，以及未来构建核心竞争力的重要领域。

3、公司未来展望

高新产业开发区对当地科技产业发展和经济发展起到巨大的推动作用，各级政府对高新产业开发区给予了全方位的政策支持。目前厦门市委市政府主推“双千亿”项目招商引资，投资环境将得到大幅提升，未来厦门产业园区开发经营将会保持一个上扬的趋势。

在利好的宏观环境支撑下，公司将立足厦门市委市政府对集团的战略定位与资源支持，依托多年高科技产业园区运营的丰富经验与坚实基础，致力于服务厦门市高科技产业集群发展战略，将以“科技产业集群化与生态化、运营服务专业化与平台化、产城发展融合化与人文化”为经营模式，以同翔高新城为主要实施载体构建“产、城、人”有机结合的业务发展根基，并基于“产城运营、产业投资、产业服务”一体两翼的业务架构，构建“资源汇集共享、能力协同互生、产城融合发展”的高科技产业生态综合服务平台。

公司将加快重大开发片区、重大产业载体平台建设，推进产城结合；将充分发挥集团资产的杠杆放大效应，通过股权收购、联合投资、引导投资等方式，打造市场主导的创业投资平台，以市场化改革激发创投活力、形成投融资一体化服务，满足企业发展各阶段对于投融资的需求；公司将加大产业用地收储，推动岛内外资产收购，增加可租售资产面积，增加经营项目储备和收益，进一步提升公司可持续性发展和整体盈利水平。

八、发行人内部管理制度

（一）内部管理制度的建立

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，发行人制订了一整套内部管理和控制制度，包括《财务管理制度》、《内部审计制度》、《会计核算管理制度》、《投资管理暂行办法》、《资金管理制度》等。

1、财务管理制度

发行人制定了《财务管理制度》、《货币资金管理制度》、《会计核算管理制度》、《全面预算管理制度》等一系列会计核算制度和财务管理制度，对主要业务环节的财务管理以及财务人员行为实施有效的控制。公司全面深化预算管理工作，实施滚动预算等，全面提升财务管理能力，将重心转移到成本控制、资本运作、决策支持、财务风险控制等财务增值服务上。

2、投资管理制度

发行人制定了《投资管理暂行办法》、《直属公司组织绩效考核细则》、《战略管理暂行办法》等一系列规章制度，形成战略规划与年度预算、绩效管理的闭环管理，动态滚动管理和评估调整；建立战略滚动性调整机制，对战略执行情况进行动态跟踪及评估，完善投资决策机制以及创新投资管理模式。

3、风险管理与内部控制制度

发行人制定了《内部审计制度》、《直属企业领导人员经济责任审计暂行规定》、《内部控制手册》及《内部控制手册评价手册》等规章制度，完善审计制度，加强内部控制与流程建设；设置科学有效的风险指标，加强对直属企业的风险考核。同时，公司不断强化对典型业务的风险控制，集团本部投资项目方面，规范投资的过程监控，细化过程跟踪，重点关注投资风险的相关措施，不断完善销售管理规定中关于客户信用管理体系建设；创投公司投资项目方面，完善内部《投资企业股权退出实施细则》，同时及时跟进和补充新业务制度和流程；担保公司保、贷后项目方面，规范基本调研程序，对保、贷后项目进行动态跟踪监督，及时发现并采取相应措施化解风险；物流公司应收账款方面，规范应收账款的对账与清查，对逾期项目计提相应坏账准备，制度化、规范化应收账款的催收。

4、担保制度

发行人对外担保依照厦门市国资委印发的《厦门市国有企业担保管理暂行办法》（厦国资产〔2009〕166 号文）相关规定执行。该办法规定“企业及所投资企业之间可以互相担保，但不得为不具备法人资格的企业法人分支机构和职能部门提供担保。企业及所投资企业不得对外担保，特殊情况需要对外担保的，应报市国资委批准后方可进行。”对内担保方面，发行人对内担保严格按内部管理制度

和内部控制制度执行，集团内部关联企业之间提供担保必须经过相关有权机构严格审批，制定了关于对内担保行为的审批流程、担保合同的审查和订立、担保行为的风险管理等要素，公司对担保内部控制严格、充分、有效，没有违反相关法律法规的情形。

5、关联交易制度

关联关系是指发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。公司的关联交易活动应遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。公司严格按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 36 号——关联方披露（2006）》的规定对相关信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联方交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。

6、突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人建立了《厦门火炬集团有限公司突发事故（事件）总体应急预案》、《厦门火炬集团有限公司地震应急预案》等针对突发事件的应急预案，主要从突发事件的适用范围、组织指挥体系及职责、分级标准、运行机制和应急保障、监督管理等方面进行了规范。公司系统建立自上而下的突发事故（事件）应急处理组织机构，集团公司及直属企业分级成立突发事故（事件）应急指挥部，指挥部下设职能组。集团公司突发事故（事件）应急处理指挥部由集团董事长担任总指挥，由集团总经理担任副总指挥，集团领导班子成员及各直属企业主要负责人任组员。

7、全面预算管理制度

发行人建立了《厦门火炬集团有限公司全面预算管理制度》，成立了全面预算管理委员会，董事会是发行人预算管理的最高决策机构。全面预算管理在内容上实行经营预算、资本预算、资金预算和财务预算相结合，在预算编制上实行固定预算、弹性预算、零基预算、滚动预算等多种办法相结合的预算管理体系。该制度还对全面预算的执行与控制、分析与反馈、调整、考核等环节进行了明确规

范。

8、融资管理制度

发行人专门针对债务性融资建立了《厦门火炬集团有限公司融资管理办法》。该制度从管理原则和控制目标、融资的申请与审批、融资的操作流程、融资使用及偿付控制、责任追究等方面对融资活动进行了全面规范。集团融资活动实行专业管理和逐级审批制度，董事会是融资的决策机构。集团融资活动需符合集团战略规划和经营计划，遵循合法性、统一性、安全性、效益型、适量性等原则。

9、对下属子公司管理制度

发行人对所属子公司的管理主要是通过以下方式进行管理：（1）委派管理制度：公司对所投资的子公司、项目公司的高管人员实行委派制度，委派人员成立委派组，通过委派高管人员对公司进行管理，同时公司制定了《外派管理人员管理制度》，通过对委派人员的管理加强对所属子公司的管理。（2）分类报告制度：对于备案类报告，首席外派管理人员送集团公司领导层及相关职能部门传阅后存档；对于请示类报告，首席外派管理人员代表在企业股东会、董事会会议上须按照集团公司批复的原则意见表达意见和行使表决权，并尽量说服各方支持集团的意见。（3）目标考核制度：公司对各企业和各委派组建立目标考核管理制度。每年结合子公司上年度的生产经营情况，对委派组下达子公司的各项生产目标，年底按经营目标完成情况进行考核，并兑现全年的工资薪酬。

在财务管理方面：对各子公司采取集中管理模式。主要特点是：（1）实行全面预算管理制度。集团制定了全面预算管理制度，各子公司参照集团的制度制定了相关的预算管理制度。各子公司把财务预算管理作为财务管理的核心内容，通过制定和执行预算、定期分析预算执行情况，动态管理各企业的财务和生产经营工作。（2）实行统一授信、独立核算的资金管理制度。一方面，在与银行等金融机构合作中对集团及所属企业进行集中授信管理；另一方面，各所属企业在资金管理方面完全独立核算，由集团实施动态跟踪监控。（3）建立以严格控制担保为主的风险控制体系。在对外担保方面，《厦门火炬集团有限公司财务管理制度》明确规定集团及下属子公司对外担保事项，应当按照各自公司章程及结合

《厦门火炬集团科技担保公司业务管理办法》的规定，严控业务流程、防范业务风险。

10、信息披露管理制度

在信息披露上，发行人建立了《厦门火炬集团有限公司信息工作制度》、《厦门火炬集团有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，公司财务部作为负责公司信息披露事务管理部门，按照相关规定的方式及程序具体执行信息收集、整理及披露工作。

11、资金管理制度

为加强集团资金监管，整合资金资源，提高资金使用效率，保证集团公司及成员企业的资金合理、合规、安全、高效运行，发行人制定了《资金管理制度》。集团下设财务部作为集团资金管理中心，集团公司对于各直属企业资金实行统一调配管理模式，在保证各业务公司正常运行的基础上，由集团统一调配使用。同时对银行账户管理、资金计划、资金调拨、对外融资管理、其他内部资金管理等方面进行了具体规定。

12、短期资金调度应急预案制度

在短期资金调度应急预案方面，发行人为了规范应急管理、保障公司安全正常经营、保证投资者合法权益，制定了短期资金调度应急预案，建立短期流动资金突发紧张的预警机制，制定相应的应急措施，以应对短期流动性突发事件，最大限度防止和减少公司损失。

（二）内部控制制度运行情况

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

九、媒体质疑事项

报告期内，本公司不存在对生产经营及本期债券发行有重大不利影响的媒体质疑事项。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 财务会计信息

募集说明书摘要所载 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月财务报告均按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司 2018 年、2019 年及 2020 年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了天健审[2019]13-4 号、天健审[2020]13-8 号及天健审[2021]13-2 号标准无保留意见的审计报告。

募集说明书摘要中 2018 年度/末、2019 年度/末及 2020 年度/末的财务数据分别引自 2018 年度审计报告期末数、2019 年度审计报告期末数及 2020 年度审计报告期末数。除特别说明外，本节分析披露的 2018 年、2019 年及 2020 年财务会计信息以公司经审计的财务报表为基础。

一、会计政策、会计估计调整对财务报表影响

（一）会计政策变更

1、2018 年度，公司重大会计政策变更如下：

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	250,223,154.00	应收票据及应收账款	585,514,389.94
应收账款	335,291,235.94		
应收利息		其他应收款	836,790,912.06
应收股利			
其他应收款	836,790,912.06		
固定资产	1,734,652.36	固定资产	1,734,652.36

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
固定资产清理			
在建工程	390,923,161.87	在建工程	390,923,161.87
工程物资			
应付票据	295,196,000.00	应付票据及应付账款	472,564,559.19
应付账款	177,368,559.19		
应付利息	31,888,159.99	其他应付款	183,237,911.80
应付股利			
其他应付款	151,349,751.81		
长期应付款	20,405,187.90	长期应付款	24,971,673.52
专项应付款	4,566,485.62		
管理费用	60,806,794.70	管理费用	60,806,794.70
		研发费用	
收到其他与经营活动有关的现金 [注]	561,738,375.60	收到其他与经营活动有关的现金	582,660,975.60
收到其他与投资活动有关的现金 [注]	56,516,194.06	收到其他与投资活动有关的现金	35,593,594.06

注：将实际收到的与资产相关的政府补助 20,922,600.00 元在现金流量表中的列报由“收到其他与投资活动有关的现金”调整为“收到其他与经营活动有关的现金”。

2、2019 年度，公司重大会计政策变更如下：

（1）本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应收票据及应收账款	587,234,502.80	应收票据	165,536,990.00
		应收账款	421,697,512.80
应付票据及应付账款	285,826,548.84	应付票据	242,116,604.40
		应付账款	43,709,944.44

(2) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

3、2020 年度，公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

报告期内，公司无应披露的会计估计变更事项。

二、最近三年及一期合并财务报表范围及变化情况

(一) 公司财务报表合并范围

截至 2021 年 9 月 30 日，纳入发行人合并财务报表范围的全资及控股子公司共有 9 家，具体如下表所列示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	级次	注册地	注册资本	持股比例	
					直接	间接
1	厦门火炬集团园区服务有限公司	二级	厦门	1,000.00	100.00	-
2	厦门火炬集团开发建设有限公司	二级	厦门	5,000.00	100.00	-
3	厦门火炬集团创业投资有限公司	二级	厦门	35,000.00	100.00	-
4	厦门火炬集团融资担保有限公司	二级	厦门	20,000.00	100.00	-
5	厦门火炬集团资产运营有限公司	二级	厦门	10,000.00	100.00	-
6	厦门火炬集团供应链发展有限公司	二级	厦门	20,000.00	100.00	-
7	协同（置业）厦门有限公司	二级	厦门	8,000.00	95.00	-
8	厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）	二级	厦门	60,000.00	100.00	-
9	厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司	二级	厦门	1,000,000.00	100.00	-

(二) 财务报表合并范围变化情况

1、2018 年合并报表范围变化

变动	公司名称	公司级次	变化原因
增加	厦门市中天毅恒置业有限公司	三级	新设成立

2、2019年合并报表范围变化

无。

3、2020 年合并报表范围变化

变动	公司名称	公司级次	变化原因
增加	厦门兴马股权投资合伙企业（有限合伙）	二级	新设立
增加	厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司	二级	新设立

4、2021年1-9月合并报表范围变化

无

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	166,360.10	148,039.12	40,158.65	46,017.91
交易性金融资产	1,026.43	-		0.00
应收票据	-	510.00	2,956.34	16,553.70
应收账款	73,170.28	53,157.75	78,382.40	42,169.75
预付款项	129,111.25	68,817.19	27,908.92	3,622.70
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	45,001.56	32,781.24	65,548.38	73,527.24
存货	853,887.36	483,466.13	217,904.15	200,012.73
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	22,122.87	13,009.34	14,817.10	14,643.20
流动资产合计	1,290,679.85	799,780.77	447,675.93	396,547.23
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	119,815.66	74,358.94	36,160.57
持有至到期投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	176,793.30	-	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动金融资产	35,361.23	-	-	-
长期股权投资	22,698.67	16,928.45	15,819.85	64,215.78
投资性房地产	139,764.82	128,089.04	105,620.75	97,196.33
固定资产	865.34	308.24	218.38	136.70
在建工程	123,704.19	104,108.06	105,426.25	61,709.33
无形资产	596.93	349.29	108.34	103.02
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	11,100.41	10,977.60	10,479.56	7,178.89
递延所得税资产	1,790.51	1,790.51	2,235.87	1,442.97
其他非流动资产	311.06	1,096.50	7,360.48	2,011.53
非流动资产合计	512,986.45	383,463.36	321,628.43	270,155.12
资产总计	1,803,666.30	1,183,244.13	769,304.36	666,702.35
流动负债：				
短期借款	124,132.80	95,215.43	80,910.94	46,700.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	30,060.54	5,659.72	5,234.63	24,211.66
应付账款	18,362.66	11,643.44	4,957.44	4,370.99
预收款项	53,502.33	25,323.31	7,217.39	4,036.62
应付职工薪酬	2,847.31	4,857.53	3,657.50	3,061.77
应交税费	1,058.63	4,340.56	2,352.89	8,648.70
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	105,373.27	32,307.71	23,490.61	26,943.92
一年内到期的非流动负债	76,804.95	44,783.56	60,331.07	90,300.00
其他流动负债	41,334.72	61,314.87	91,150.76	1,055.02
流动负债合计	453,477.22	285,446.13	279,303.23	209,328.68
非流动负债：				
长期借款	219,400.55	156,208.32	126,550.00	98,800.00
应付债券	289,704.05	179,799.72	43,876.47	47,782.70
长期应付款	2,506.30	2,429.44	2,336.30	2,352.54
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	6,237.12	6,477.75	6,717.27	4,879.87
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	7,058.32	5,017.09	3,381.21	18,821.82
非流动负债合计	524,906.34	349,932.31	182,861.24	172,636.93
负债合计	978,383.56	635,378.44	462,164.47	381,965.61
所有者权益：				
实收资本（股本）	203,569.79	197,169.79	185,669.79	167,169.79
资本公积	498,198.28	227,829.54	10,189.83	5,756.77

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他综合收益	622.15	622.15	171.44	547.66
盈余公积	14,861.70	14,861.70	14,457.80	13,399.53
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	106,118.55	104,715.36	96,382.45	97,664.57
归属于母公司所有者权益合计	823,370.47	545,198.53	306,871.30	284,538.32
少数股东权益	1,912.28	2,667.15	268.59	198.42
所有者权益合计	825,282.75	547,865.68	307,139.89	284,736.74
负债和所有者权益总计	1,803,666.30	1,183,244.13	769,304.36	666,702.35

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	678,138.21	526,649.38	220,014.85	209,503.85
减：营业成本	652,110.18	488,037.19	200,698.59	176,478.90
税金及附加	3,865.13	6,993.57	3,242.97	7,047.87
销售费用	1,352.84	1,470.76	376.91	263.47
管理费用	6,898.77	12,391.95	7,656.93	6,692.75
财务费用	15,039.13	12,985.74	8,242.42	7,427.18
加：公允价值变动收益	569.43	-	-	-
其他收益	1,273.07	1,983.81	1,848.79	589.04
投资收益	4,054.89	4,664.27	2,919.07	6,805.29
资产减值损失（损失以“一”号填列）	7.86	542.73	-382.51	-316.27
资产处置收益（损失以“一”号填列）	5.93	18.20	-	46.42
二、营业利润（损失以“一”号填列）	4,783.35	11,979.19	4,182.38	18,718.16
加：营业外收入	183.72	616.80	62.65	78.36
减：营业外支出	85.21	414.22	160.94	157.09
三、利润总额（损失以“一”号填列）	4,881.86	12,181.77	4,084.08	18,639.43
减：所得税费用	1,516.86	3,160.89	907.77	4,444.50
四、净利润（损失以“一”号填列）	3,365.01	9,020.88	3,176.31	14,194.93
归属于母公司所有者的净利润	3,359.88	8,939.81	3,106.13	14,160.49
少数股东损益	5.13	81.06	70.17	34.44
五、其他综合收益	-	450.71	-376.22	-489.29
六、综合收益总额	3,365.01	9,471.59	2,800.08	13,705.63

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	786,335.75	611,539.90	204,830.37	165,212.52
收到的税费返还	3,078.97	4,852.63	97.48	936.32
收到其他与经营活动有关的现金	125,173.01	41,637.36	52,969.23	163,912.15
经营活动现金流入小计	914,587.74	658,029.89	257,897.07	330,060.99
购买商品、接收劳务支付的现金	955,834.06	657,516.69	268,573.25	162,416.03
支付给职工以及为职工支付的现金	10,691.54	11,234.00	7,648.74	6,525.51
支付的各项税费	14,450.01	8,630.95	11,825.69	18,499.67
支付其他与经营活动有关的现金	69,523.69	15,228.88	53,253.86	133,532.89
经营活动现金流出小计	1,050,499.30	692,610.51	341,301.53	320,974.10
经营活动产生的现金流量净额	-135,911.56	-34,580.62	-83,404.46	9,086.89
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	5,632.45	7,432.53	5,638.11	50,717.10
取得投资收益收到的现金	4,040.85	2,727.01	2,645.71	2,492.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6.83	18.73	3,405.23	31,176.14
收到的其他与投资活动有关的现金	-	57,037.22	8,634.59	3,711.26
投资活动现金流入小计	9,680.13	67,215.50	20,323.64	88,096.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	18,861.97	45,539.32	63,886.92	53,064.44
投资支付的现金	103,536.53	52,664.87	5,550.09	14,851.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	115.28	19,350.37	0.05	1,000.00
投资活动现金流出小计	122,513.78	117,554.56	69,437.06	68,915.89
投资活动产生的现金流量净额	-112,833.66	-50,339.06	-49,113.43	19,180.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,400.00	80,965.50	28,500.00	1,169.79
取得借款所收到的现金	413,350.85	296,442.71	336,802.89	97,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	19,960.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	64,748.00	21.50	-	0.06
筹资活动现金流入小计	484,498.85	377,429.70	365,302.89	118,629.85
偿还债务所支付的现金	199,461.33	162,433.34	218,851.96	104,825.00
分配股利或利润所支付的现金	17,973.74	20,441.83	17,881.71	18,988.79

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	455.86	71.12	454.09
筹资活动现金流出小计	217,435.07	183,331.03	236,804.79	124,267.88
筹资活动产生的现金流量净额	267,063.78	194,098.67	128,498.11	-5,638.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.42	-22.60	-13.71	19.45
五、现金及现金等价物净增加	18,320.98	109,156.39	-4,033.49	22,648.99

（二）母公司财务报表

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	99,558.39	85,639.67	16,156.45	8,000.31
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	7,286.82	11,958.26	46,663.23	37,186.89
预付款项	156.85	16.45	95.01	15.68
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	179,297.46	119,739.09	149,403.68	115,124.60
存货	284,624.28	433,062.07	213,428.60	202,821.81
待摊费用	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	13,514.42	9,654.63	12,436.83	12,888.27
流动资产合计	584,438.22	660,070.17	438,183.80	376,037.56
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	24,301.80	20,201.80	20,201.80
持有至到期投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	23,132.01	-	-	-
其他非流动金融资产	1,169.79	-	-	-
长期股权投资	650,230.30	174,100.76	86,815.61	68,497.52
投资性房地产	105,545.39	94,091.38	91,374.78	95,490.01
固定资产净值	148.59	169.98	164.47	89.40
在建工程	117,855.60	106,033.87	96,531.68	47,819.72
无形资产	231.16	254.16	48.49	42.48
长期应收款	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,092.54	10,007.51	10,514.15	7,202.45

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
递延所得税资产	1,661.03	1,661.03	2,092.80	1,304.09
其他非流动资产	311.06	1,096.50	7,613.66	677.52
非流动资产合计	910,377.47	411,716.98	315,357.44	241,324.99
资产总计	1,494,815.69	1,071,787.16	753,541.24	617,362.55
流动负债：				
短期借款	18,639.35	48,399.35	71,800.00	46,700.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,553.76	5,926.04	5,467.20	6,818.78
预收款项	4,694.20	2,466.31	1,440.85	1,769.30
应付职工薪酬	1,734.79	2,391.88	1,954.04	1,642.73
应交税费	597.55	2,852.75	1,188.98	7,218.79
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	27,067.24	27,987.93	39,278.16	20,982.05
一年内到期的非流动负债	76,545.86	44,783.56	60,331.07	90,300.00
其他流动负债	39,970.31	59,977.75	89,932.48	-
流动负债合计	172,803.07	194,785.56	271,392.79	175,431.65
非流动负债：				
长期借款	200,391.00	150,850.00	126,550.00	98,800.00
应付债券	289,704.05	179,799.72	43,876.47	47,782.70
长期应付款	1,744.50	1,744.50	1,744.50	1,744.50
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	6,237.12	6,477.75	6,717.27	4,879.87
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	5,248.62	1,936.97	43.30	15,557.42
非流动负债合计	503,325.29	340,808.95	178,931.54	168,764.49
负债合计	676,128.36	535,594.50	450,324.33	344,196.14
所有者权益：				
实收资本（股本）	203,569.79	197,169.79	185,669.79	167,169.79
资本公积	498,198.28	227,619.65	9,979.94	5,682.08
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	14,861.70	14,861.70	14,457.80	13,399.53
未分配利润	102,057.57	96,541.51	93,109.38	86,915.01
归属于母公司所有者权益合计	818,687.34	536,192.65	303,216.91	273,166.41
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	818,687.34	536,192.65	303,216.91	273,166.41
负债及所有者权益总计	1,494,815.69	1,071,787.16	753,541.24	617,362.55

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	28,742.76	41,710.95	32,290.62	82,821.69
减：营业成本	16,280.81	18,009.88	21,556.19	56,392.83
税金及附加	3,476.44	6,576.85	2,932.76	6,907.06
销售费用	143.07	1,164.84	95.95	50.96
管理费用	2,532.80	5,475.17	3,327.27	2,985.90
财务费用	11,914.84	9,900.29	8,798.11	8,491.09
加：公允价值变动收益		-	-	-
其他收益	1,244.07	1,477.42	1,455.68	451.38
投资收益	12,137.88	2,082.43	13,311.25	3,883.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	488.34	-350.12	-250.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	18.17	-	46.07
二、营业利润（损失以“-”号填列）	7,776.76	4,650.30	9,997.16	12,124.36
加：营业外收入	38.17	597.54	59.07	25.32
减：营业外支出	47.92	179.06	133.76	118.28
三、利润总额（损失以“-”号填列）	7,767.00	5,068.78	9,922.47	12,031.40
减：所得税费用	289.13	1,029.74	-660.17	3,311.59
四、净利润（损失以“-”号填列）	7,477.87	4,039.03	10,582.64	8,719.81

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	32,359.89	66,678.86	9,439.18	24,249.56
收到的税费返还	1,593.89	4,562.26	-	-
收到的其它与经营有关的现金	282,591.30	25,958.67	59,526.27	12,446.21
经营活动现金流入小计	316,545.08	97,199.79	68,965.45	36,695.77
购买商品、接受劳务支付的现金	36,836.80	55,493.27	24,741.54	30,359.94
支付给职工以及为职工支付的现金	2,432.99	3,424.91	2,212.78	1,887.85
支付的各项税费	11,052.08	5,239.23	9,177.90	16,631.58
支付的其他与经营活动有关的现金支出	329,386.88	22,760.23	90,062.04	12,632.80
经营活动现金流出小计	379,708.75	86,917.64	126,194.26	61,512.17
经营活动产生的现金流量净额	-63,163.67	10,282.15	-57,228.81	-24,816.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	41,998.90
取得投资收益收到的现金	12,137.88	2,118.55	13,204.77	2,296.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.05	18.29	3,403.28	31,173.96
收到的其他与投资活动有关的现金	-	57,037.17	9,707.00	3,711.26

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流入小计	12,137.93	59,174.01	26,315.05	79,180.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	11,542.32	39,863.64	55,437.38	42,844.87
投资支付的现金	119,503.00	9,565.00	-	1,319.79
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	81,770.00	24,000.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	19,350.37	-	1,000.00
投资活动现金流出小计	131,045.32	150,549.01	79,437.38	45,164.66
投资活动产生的现金流量净额	-118,907.40	-91,375.00	-53,122.33	34,015.99
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,400.00	78,300.00	28,500.00	1,169.79
取得借款所收到的现金	300,790.00	232,960.16	320,540.00	102,460.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	64,748.00	21.50	-	15,000.06
筹资活动现金流入小计	371,938.00	311,281.66	349,040.00	118,629.85
偿还债务所支付的现金	159,225.00	142,014.25	211,700.00	89,825.00
分配股利或利润所支付的现金	16,723.21	17,650.66	18,900.51	18,733.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	107.86	936.03	16,365.14
筹资活动现金流出小计	175,948.21	159,772.77	231,536.55	124,923.79
筹资活动产生的现金流量净额	195,989.79	151,508.89	117,503.45	-6,293.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.92	0.21	-0.16
五、现金及现金等价物净增加	13,918.72	70,415.12	7,152.53	2,905.49

四、最近三年及一期主要财务指标

合并报表口径主要财务指标

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年/ 2020 年末	2019 年/ 2019 年末	2018 年/ 2018 年末
总资产（万元）	1,803,666.30	1,183,244.13	769,304.36	666,702.35
总负债（万元）	978,383.56	635,378.44	462,164.47	381,965.61
全部债务（万元）	779,814.11	541,644.50	406,835.59	307,794.36
所有者权益（万元）	825,282.75	547,865.68	307,139.89	284,736.74
营业总收入（万元）	678,138.21	526,649.38	220,014.85	209,503.85
利润总额（万元）	4,881.86	12,181.77	4,084.08	18,639.43
净利润（万元）	3,365.01	9,020.88	3,176.31	14,194.93
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	3,306.96	8,626.73	3,059.21	10,909.44
归属于母公司所有者的净利润（万元）	3,359.88	8,939.81	3,106.13	14,160.49
经营活动产生现金流量净额（万元）	-135,911.56	-34,580.62	-83,404.46	9,086.89
投资活动产生现金流量净额（万元）	-112,833.66	-50,339.06	-49,113.43	19,180.68
筹资活动产生现金流量净额（万元）	267,063.78	194,098.67	128,498.11	-5,638.03
资产负债率（%）	54.24	53.70	60.08	57.29
流动比率	2.85	2.80	1.60	1.89
速动比率	0.96	1.11	0.82	0.94
债务资本比率（%）	48.58	49.71	56.98	51.95
营业毛利率（%）	3.84	7.33	8.78	15.76
平均总资产回报率（%）	1.78	0.92	0.44	2.12
加权平均净资产收益率（%）	0.65	2.11	1.07	5.09
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.64	2.02	1.03	3.91
EBITDA（万元）	19783.64	26,032	13,063.00	30,109.01
EBITDA 全部债务比（%）	2.54	4.81	3.21	9.78
EBITDA 利息倍数	1.17	1.21	0.86	2.38
应收账款周转率	10.32	8.01	3.65	5.54
存货周转率	0.98	1.39	0.96	0.83

上述财务指标计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年

内到期的非流动负债+衍生金融负债+（有息）其他流动负债+（有息）其他应付款；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=净利润/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,290,679.85	71.56	799,780.77	67.59	447,675.93	58.19	396,547.23	59.48
非流动资产	512,986.45	28.44	383,463.36	32.41	321,628.43	41.81	270,155.12	40.52
资产合计	1,803,666.30	100.00	1,183,244.13	100.00	769,304.36	100.00	666,702.35	100.00

公司资产结构以流动资产为主，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产金额分别为 396,547.23 万元、447,675.93 万元、799,780.77 万元及 1,290,679.85 万元，占总资产比例分别为 59.48%、58.19%、67.59%及 100.00%。

（1）流动资产结构分析

近三年及一期流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	166,360.10	12.89	148,039.12	18.51	40,158.65	8.97	46,017.91	11.60
交易性金融资产	1,026.43	0.08	-	-	-	-	-	-
应收票据	0.00	0.00	510.00	0.06	2,956.34	0.66	16,553.70	4.17
应收账款	73,170.28	5.67	53,157.75	6.65	78,382.40	17.51	42,169.75	10.63
预付款项	129,111.25	10.00	68,817.19	8.60	27,908.92	6.23	3,622.70	0.91
其他应收款	45,001.56	3.49	32,781.24	4.10	65,548.38	14.64	73,527.24	18.54
存货	853,887.36	66.16	483,466.13	60.45	217,904.15	48.67	200,012.73	50.44
其他流动资产	22,122.87	1.71	13,009.34	1.63	14,817.10	3.31	14,643.20	3.69
流动资产合计	1,290,679.85	100	799,780.77	100.00	447,675.93	100.00	396,547.23	100.00

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、存货等构成，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，前述各项资产合计数分别为 365,350.33 万元、429,902.50 万元、786,261.43 万元及 1,267,530.55 万元，占比分别为 92.12%、96.02%、98.31%及 98.21%。

1) 货币资金

发行人货币资金以银行存款为主。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 46,017.91 万元、40,158.65 万元、148,039.12 万元和 166,360.10 万元。2018 年及 2019 年货币资金余额整体保持稳定。2020 年末货币资金余额较 2019 年末增加 107,880.47 万元，涨幅为 268.64%，主要原因是新增发行中期票据 6 亿元及一般公司债券 8 亿元。

最近三年及一期末货币资金明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	0.76	0.66	0.66	0.86
银行存款	160,421.42	142,467.31	33,319.23	37,352.52
其他货币资金	5,937.92	5,571.16	6,838.75	8,664.53
合计	166,360.10	148,039.12	40,158.65	46,017.91

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，货币资金余额中

受限货币资金分别为 8,664.27 万元、6,838.49 万元、5,562.57 万元及 5,929.33 万元；占各期末货币资金余额的比例分别为 18.83%、17.03%、3.76%及 3.56%，主要是用于开具银行承兑汇票、信用证、保函等各类保证金存款。

2) 交易性金融资产

发行人投资项目罗普特（厦门）科技集团有限公司，于2021年2月份在科创板挂牌上市，根据新金融工具准则进行计量，增设交易性金融资产科目。

最近一期交易性金融资产明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	股比 (%)
罗普特（厦门）科技集团有限公司	1026.43	0.37

3) 应收票据

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收票据价值分别为 16,553.70 万元、2,956.34 万元、510.00 万元和 0 元，主要包括银行承兑汇票、商业承兑汇票。2018 年以来，发行人应收票据账面价值持续下降，主要由于物流公司进行战略转型，该板块营业收入有所下降，相应与下游客户结算中银行承兑汇票金额下降。2019 年应收票据账面价值较上年同比减少 82.14%，主要原因是 2019 年子公司供应链公司，因商业承兑汇票到期款项收回，故导致应收票据减少。2020 年应收票据账面价值较上年同比减少 82.75%，主要原因是应收票据到期承兑。2021 年 9 月末，发行人应收票据为 0 元，较 2020 年末减少 100%，主要系同期应收票据已到期兑现。

4) 应收账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，应收账款账面价值分别为 42,169.75 万元、78,382.40 万元、53,157.75 万元及 73,170.28 万元。2019 年，发行人应收账款账面价值较上年同比增加 85.87%，主要原因是 2019 年集团公司房产销售应收购房款增加，及子公司供应链公司与省属国企新增拓展电子元件及新材料等供应链业务，贸易收入增加，导致在合同回款期内应收账款大幅增加。2020 年末较 2019 年末减少 25,224.65 万元，降幅为 32.18%，主要是加大回款力度，收回前期应收款所致。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 37.65%，主要系

子公司供应链公司贸易收入大幅增加导致在合同回款期内应收账款增加。2021 年 9 月末，发行人应收账款前五名情况如下：

最近一期前五大应收账款

客户名称	账面余额（万元）	占比（%）
江西合力泰科技有限公司	37,600.35	72.08
厦门同安资产管理有限公司	8,110.43	15.56
宣化钢铁集团有限责任公司	2,776.23	5.32
天津开物供应链管理有限公司	2,056.62	3.94
中冶集团国际经济贸易有限公司	1,619.61	3.10
合计	52,163.26	100.00

在采用账龄法计提坏账准备的应收账款中，账龄结构以 1 年以内及 2 至 3 年为主。最近一期末，发行人 1 年以内的应收账款占比 91.11%，2 至 3 年的应收账款占比为 7.49%。发行人已根据应收账款的重要性单项或按组合对存在坏账风险的部分计提了坏账准备。

2021 年 9 月末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	2021 年 9 月 30 日		
	金额（万元）	占比（%）	坏账准备（万元）
1 年以内	66,668.37	91.11	0.00
1 至 2 年	17.76	0.02	0.00
2 至 3 年	5,477.03	7.49	109.54
3 年以上	1,007.12	1.38	20.02
合计	73,170.28	100.00	129.56

2020 年末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	金额（万元）	占比（%）	坏账准备（万元）
1 年以内	46,681.36	87.79	0.00
1 至 2 年	630.88	1.19	6.31
2 至 3 年	5,463.66	10.27	109.27
3 年以上	401.03	0.75	20.05
合计	53,176.94	100.00	135.63

2019 年末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	金额（万元）	占比（%）	坏账准备（万元）
1 年以内	42,371.70	53.59	0.00
1 至 2 年	10,050.25	12.71	100.50
2 至 3 年	24,800.45	31.36	496.01

3 年以上	1,848.55	2.34	92.43
合计	79,070.94	100.00	688.94

5) 预付款项

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，预付款项账面价值分别为3,622.70万元、27,908.92万元、68,817.19万元和129,111.25万元，主要为原材料采购或购买厂房须预付的款项。2019年末，发行人预付款项账面价值较2018年末增加670.39%，主要原因是2019年子公司供应链公司与省属国企新增拓展电子元件及新材料等供应链业务，导致预付采购款增加。2020年末，发行人预付款项账面价值较2019年末增加40,908.27万元，涨幅为146.58%，主要原因是子公司火炬供应链公司贸易规模增加，预付款项增加。2021年9月末，发行人预付款项账面价值较2020年末增加87.61%，主要系子公司供应链公司贸易收入大幅增加导致预付账款增加。

2021年9月末，发行人预付账款前五名明细情况如下：

单位名称	账面余额（万元）	账龄	占比（%）
江苏德龙镍业有限公司	24,974.70	1 年以内	39.58
河北龙达实业有限公司	17,584.47	1 年以内	27.87
福建兴大进出口贸易有限公司	7,700.93	1 年以内	12.20
重庆朗国金属材料有限公司	7,358.82	1 年以内	11.66
上海益得供应链管理有限公司	5,485.51	1 年以内	8.69
合计	63,104.43	-	100.00

最近一期末，发行人预付款账龄主要集中在1年以内，占比为99.96%。

最近一期末预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
1 年以内	129,051.13	99.96
1-2 年	10.81	0.01
2-3 年	19.14	0.01
3 年以上	30.17	0.02
合计	129,111.25	100

6) 其他应收款

发行人的其他应收款主要为关联公司的借款、往来款及保证金等。发行人最近三年及一期末其他应收款账面价值分别为73,527.24万元、65,548.38万元、

32,781.24万元和45,001.56万元。2019年末，发行人其他应收款项较2018年末减少7,978.86万元，主要原因是应收厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司及厦门火炬高技术产业开发区管理委员会的款项回收。2020年末，其他应收款项较2019年末减少32,767.14万元，降幅为49.99%，主要原因是收回厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司借款约3.50亿元。2021年9月末，发行人其他应收款较2020年末增加37.28%，主要系厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司新增借款和其他往来款的增加所致。

最近三年及一期末，发行人其他应收款分类如下：

单位：万元

种类	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	45,038.10	36.54	31,469.02	36.54	65,286.32	31.69	73,549.14	21.91
组合 1	2,715.80	36.54	2,234.60	36.54	1,924.68	31.69	1,578.63	21.91
组合 2	42,322.30	0.00	29,234.42	0.00	63,361.64	0.00	71,970.51	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	44.50	44.50	44.50	44.50	38.70	38.70	38.70	38.70
合计	45,082.60	81.04	31,513.53	81.04	65,325.02	70.39	73,587.84	60.60

其他应收款坏账计提政策如下：

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

①具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：其他组合	关联交易形成的应收款项、员工备用金、财政代建款、押金和保证金等,由于可收回性不存在风险，不予计提坏账准备

②账龄分析法

账龄	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含，下同）	0.00

账龄	其他应收款计提比例(%)
1-2 年	1.00
2-3 年	2.00
3 年以上	5.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款前五大明细如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	计提坏账 准备（万 元）	利率	是否关 联方	是否属于非经 营性资金占用	产生原因	期限及回款安排	可回收性
厦门火炬产业发展股权 投资基金有限公司	18,886.47	[注 1]	-	4.75%	是	否	公司向火炬产业基金提 供有息借款用于专项项 目投资	合同约定的专项投资 项目结束为止	可回收
厦门科海联合房地产有 限公司	9,028.01	[注 2]	-	4.35%	是	否	作为科海房地产日常运 营资金款	[注 6]	可回收
厦门火炬高技术产业开 发区管理委员会	3,148.74	[注 3]	-	-	是	是	改制过程产生	预计 2024 年可收回	可回收
中航鑫港担保有限公司	266.1	[注 4]	-	-	否	否	保证金	预计 2021 年可收回	可回收
厦门火炬高技术产业开 发区财政服务中心	245.16	[注 5]	-	-	否	否	履约保证金	租赁合同到期收回	可回收
合计	26,918.38		-		-		-		

注 1：1 年以内 100,000,000.00 元，1-2 年 88,864,681.61 元

注 2：2-3 年 20,000,000.00 元，3 年以上 70,280,136.25 元；

注 3：1-2 年 818,537.07 元，3 年以上 30,668,902.19 元；

注 4：1-2 年 210 万，2-3 年 32.1 万，3 年以上 24 万

注 5：1 年以内 15,615.00 元，1-2 年 263,428.50 元，2-3 年 18,294.00 元，3 年以上 2,154,217.07 元；

注 6：2015 年 3 月，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司（前身为“厦门高科房地产开发有限公司”，2015 年 4 月更名为“厦门火炬集团资产管理有限公司”，2019 年 7 月更名为“厦门火炬集团资产运营有限公司”）与厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）签署合作协议，约定在厦门科海联合房地产有限公司所获融资不足时，需按照各自认缴的出资比例提供股东借款，该项其他应收款系上述事项形成，未明确约定还款期限。

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	计提坏账 准备（万 元）	利率	是否关 联方	是否属于非经 营性资金占用	产生原因	期限及回款安排	可回收性
厦门火炬产业发展股权投资 基金有限公司	13,886.47	1 年以内	-	4.75%	是	否	公司向火炬产业基金提 供有息借款用于专项项 目投资	合同约定的专项投资 项目结束为止	可回收
厦门科海联合房地产有 限公司	9,028.01	[注 1]	-	4.35%	是	否	作为科海房地产日常运 营资金款	[注 4]	可回收
厦门火炬高技术产业开 发区管理委员会	3,148.74	[注 2]	-	-	是	是	改制过程产生	预计 2024 年可收回	可回收
厦门市教育局	610.00	3 年以上	-	-	否	否	履约保证金	预计 2021 年可收回	可回收
厦门火炬高技术产业开 发区财政服务中心	245.16	[注 3]	-	-	否	否	履约保证金	租赁合同到期收回	可回收
合计	26,918.38		-		-		-		

注 1：2-3 年 65,150,000.00 元，3 年以上 25,130,136.25 元；

注 2：1-2 年 818,537.07 元，3 年以上 30,668,902.19 元；

注 3：1 年以内 15,615.00 元，1-2 年 263,428.50 元，2-3 年 18,294.00 元，3 年以上 2,154,217.07 元；

注 4：2015 年 3 月，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司（前身为“厦门高科房地产开发有限公司”，2015 年 4 月更名为“厦门火炬集团资产管理有限公司”，2019 年 7 月更名为“厦门火炬集团资产运营有限公司”）与厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）签署合作协议，约定在厦门科海联合房地产有限公司所获融资不足时，需按照各自认缴的出资比例提供股东借款，该项其他应收款系上述事项形成，未明确约定还款期限。

应收厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司（以下简称“火炬产业基金”）其他应收款，具体情况如下：火炬产业基金向发行人借款 4 亿元用于鼎瀚项目，期限至项目结束，贷款利率为 4.75%；火炬产业基金向发行人借款 4,800 万元用于鸿益进项目，期限至项目

结束，贷款利率为 4.75%；火炬产业基金向发行人借款 8,000 万元用于博威通项目，期限至项目结束，贷款利率为 4.75%。火炬产业基金承担了火炬高新区扶持和发展高新技术产业及辅助招商引资的政策性功能，其投资项目主要位于火炬高新区内。发行人作为火炬高新区授权范围内国有资本（资产）主要运营和管理主体之一，前述向火炬产业基金提供借款用于项目投资主要系基于发展、壮大园区内企业，提升园区规模及综合发展质量等因素考量，将与发行人主营业务形成间接协同效应，有利于促进发行人业务可持续、健康发展。火炬产业基金向发行人借款均签订了借款协议，借款利率不低于同期银行贷款利率，系公允、具有真实商业背景的交易，不属于违规资金占用情形。

应收厦门科海联合房地产有限公司（以下简称“科海联合”）其他应收款系科海房地产日常运营资金款，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司与厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）签订了合作协议，约定甲、乙双方共同出资成立科海联合作为园区人才房项目的主要开发建设主体。发行人作为火炬高新区授权范围内国有资本（资产）主要运营和管理主体之一，前述向科海联合借款主要系基于完善园区配套设施建设考量。园区配套设施的完善有利于吸引更多高新技术企业及高端科技人才入驻，提升园区知名度，促进园区综合发展，将与发行人主营业务形成间接协同效应，有利于促进发行人业务可持续、健康发展。同时，发行人按照市场利率收取借款利息，系公允、具有真实商业背景的交易，不属于违规资金占用情形。

应收厦门火炬高技术产业开发区管理委员会 3,148.74 万元其他应收款，主要为发行人改制过程产生，不涉及实际资金往来。

应收厦门市教育局其他应收款为 610.00 万元，均为履约保证金，系日常经营性往来。

应收厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心其他应收款为 245.16 万元，系房租押金。

截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	计提坏账 准备(万 元)	利率	是否关 联方	是否属于非 经营性资金 占用	产生原因	期限及回款安排	可回收性
厦门火炬产业发展股权投资 基金有限公司	48,991.12	[注 1]	-	4.75%	是	否	公司向火炬产业基金 提供有息借款用于专 项项目投资	合同约定的专项投资项 目结束为止	可回收
厦门科海联合房地产有限 公司	9,028.01	[注 2]	-	4.35%	是	否	作为科海房地产日常 运营资金款	[注 5]	可回收
厦门火炬高技术产业开发 区管理委员会	3,480.85	[注 3]	-	-	是	是	改制过程产生	预计 2024 年可收回	可回收
厦门市教育局	610.00	2-3 年	-	-	否	否	履约保证金	预计 2021 年可收回	可回收
厦门火炬高新区招商服务中 心有限公司	260.56	[注 4]	-	-	否	否	租赁押金	租赁合同结束为止	可回收
合计	62,370.55								

注 1：1 年以内 21,911,180.98 元，1-2 年 10,000,000.00 元，2-3 年 15,000,000.00 元，3 年以上 443,000,000.00 元；

注 2：1-2 年 65,150,000.00 元，2-3 年 25,130,136.25 元；

注 3：1 年以内 4,139,646.44 元，3 年以上 30,668,902.19 元；

注 4：1 年以内 433,105.63 元，1-2 年 18,294.00 元，2-3 年 1,555,196.26 元，3 年以上 599,021.81 元；

注 5：2015 年 3 月，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司（前身为“厦门高科房地产开发有限公司”，2015 年 4 月更名为“厦门火炬集团资产管理有限公司”，2019 年 7 月更名为“厦门火炬集团资产运营有限公司”）与厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）签署合作协议，约定在厦门科海联合房地产有限公司所获融资不足时，需按照各自认缴的出资比例提供股东借款，该项其他应收款系上述事项形成，未明确约定还款期限。

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	计提坏账 准备(万 元)	利率	是否关 联方	是否属于非 经营性资金 占用	产生原因	期限及回款安排	可回收性
厦门火炬产业发展股权投资 基金有限公司	52,800.00	[注 1]	-	4.75%	是	否	公司向火炬产业基金 提供有息借款用于专 项项目投资	合同约定的专项投资项 目结束为止	可回收
厦门科海联合房地产有限 公司	9,028.01	[注 2]	-	4.35%	是	否	作为科海房地产日常 运营资金款	[注 5]	可回收
厦门火炬高技术产业开发 区管理委员会	4,787.75	[注 3]	-	-	是	是	改制过程产生	预计 2024 年可收回	可回收
厦门市教育局	610.00	1-2 年	-	-	否	否	履约保证金	预计 2021 年可收回	可回收
厦门火炬高技术产业开发 区财政服务中心	218.34	[注 4]	-	-	否	否	押金	租期结束将收回	可回收
合计	67,444.10	-	-		-		-		

注 1：账龄 1 年以内 10,000,000.00 元，1-2 年 15,000,000.00 元，2-3 年 114,585,000.00 元，3 年以上 388,415,000.00 元；

注 2：账龄 1 年以内 65,150,000.00 元，1-2 年 25,130,136.25 元；

注 3：账龄 1 年以内 1,891,749.24 元，1-2 年 4,521,915.71 元，2-3 年 1,923,397.19 元，3 年以上 39,540,436.83 元；

注 4：账龄 1 年以内 75,138.34 元，1-2 年 38,276.87 元，2-3 年 266,265.00 元，3 年以上 1,802,678.07 元；

注 5：2015 年 3 月，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司（前身为“厦门高科房地产开发有限公司”，2015 年 4 月更名为“厦门火炬集团资产管理有限公司”，2019 年 7 月更名为“厦门火炬集团资产运营有限公司”）与厦门市特房海湾投资有限公司（前身为“厦门海湾投资有限公司”）签署合作协议，约定在厦门科海联合房地产有限公司所获融资不足时，需按照各自认缴的出资比例提供股东借款，该项其他应收款系上述事项形成，未明确约定还款期限。

7) 存货

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 200,012.73 万元、217,904.15 万元、483,466.13 万元和 853,887.36 万元，在总资产中的占比分别为 30.00%、28.32%、40.86%和 47.34%，占比较高。2020 年末存货较 2019 年增加 121.87%，主要原因是新设子公司同翔高新城公司的项目开发建设资金大幅增加以及供应链公司销售规模增加引起的存货增加等。2021 年 9 月末存货较 2020 年末增加 76.62%，主要系 2020 年新设子公司同翔建投公司收到财政注资、项目开发建设资金大幅增加以及子公司供应链公司销售规模增加引起的存货增加。截至 2021 年 9 月末，发行人存货主要为同翔高新城开发建设资金和美峰创谷，金额分别为 51.43 亿元和 21.21 亿元，占总存货比重分别为 60.24%和 24.84%。

发行人存货结构中占比最大的为开发成本，报告期内发行人存货结构明细情况如下：

最新一期发行人存货结构明细

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日	
	账面余额	占比
原材料	253.01	0.03
自制半成品及在产品	28,920.46	3.39
其中：开发成本	28,920.46	3.39
库存商品	824,070.35	96.51
其中：开发产品	769,773.22	90.15
在途物资	0.00	0.00
发出商品	0.00	0.00
其他	643.54	0.08
其中：尚未开发的土地储备	643.54	0.08
合计	853,887.36	100.00

近三年发行人存货结构明细

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	56.83	0.01	-	-	-	-
库存商品	9,309.26	1.93	6,576.30	3.02	1,124.99	0.56

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	56.83	0.01	-	-	-	-
在途物资	3,142.71	0.65	1,176.80	0.54	-	-
自制半成品及在产品	267,344.43	55.30	206,520.49	94.78	195,307.13	97.65
开发产品	186,060.36	38.48	3,630.56	1.67	3,580.62	1.79
发出商品	12,467.95	2.58	-	-	-	-
其他	5,084.59	1.05	-	-	-	-
合计	483,466.13	100.00	217,904.15	100.00	200,012.73	100.00

公司存货核算的会计政策如下：

① 存货的分类

公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、低值易耗品等。

② 发出存货的计价方法

A、发出材料、设备采用移动加权平均法。

B、项目开发时，开发用土地成本按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

C、发出开发产品按建筑面积平均法核算。

D、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

E、如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

③资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

截至 2021 年 9 月末，公司已完成该园区 1#、2#、3#、4#、7#号楼销售，已完成销售面积为 172,491.79 平方米，待售面积为 238,314.30 平方米，预计 2021 年销售 59,496.77 平方米，其余部分预计于 2025 年底前销售完毕，不存在去化风险。报告期内，公司存货状况良好，未发生需要计提存货跌价准备的事项。

8) 其他流动资产

2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人其他流动资产账面价值分别为14,643.20万元、14,817.10万元、13,009.34万元和22,122.87万元。2019年末发行人其他流动资产较2018年小幅增加，主要为委托贷款业务。2020年末其他流动资产较2019年末变动较小。2021年9月末较2020年末增加70.05%，主要系预缴土地增值税和进项留抵税额增加。

最近三年及一期其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2021年9月 30日	2020年12月 31日	2019年12月31 日	2018年12月 31日
待抵扣税金	16,512.89	11,330.10	11,054.53	7,129.31
预缴税费	5,255.27	648.32	2,720.42	5,921.36
委托贷款（短期）	0.00	1,000.00	1,000.00	1,570.00
待摊费用	354.71	30.91	42.16	22.53
合计	22,122.87	13,009.34	14,817.10	14,643.20

(2) 非流动资产结构分析

近三年及一期非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	119,815.66	31.25	74,358.94	23.12	36,160.57	13.39
长期股权投资	22,698.67	4.42	16,928.45	4.41	15,819.85	4.92	64,215.78	23.77
其他权益工具投资	176,793.30	34.46	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	35,361.23	6.90	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	139,764.82	27.25	128,089.04	33.40	105,620.75	32.84	97,196.33	35.98
固定资产	865.34	0.17	308.24	0.08	218.38	0.07	136.70	0.05
在建工程	123,704.19	24.11	104,108.06	27.15	105,426.25	32.78	61,709.33	22.84
无形资产	596.93	0.12	349.29	0.09	108.34	0.03	103.02	0.04
长期待摊费用 （递延资产）	11,100.41	2.16	10,977.60	2.86	10,479.56	3.26	7,178.89	2.66
递延所得税资产	1,790.51	0.35	1,790.51	0.47	2,235.87	0.70	1,442.97	0.53
其他非流动资产	311.05	0.06	1,096.50	0.29	7,360.48	2.29	2,011.53	0.74
非流动资产合计	512,986.45	100.00	383,463.36	100.00	321,628.42	100.00	270,155.12	100.00

发行人的非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、长期待摊费用等。根据新金融工具准则，发行人自 2021 年起

不再使用可供出售金融资产项目，改为列报其他权益工具投资及其他非流动金融资产科目。

1) 可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人可供出售金融资产的账面余额分别为 36,160.57 万元、74,358.94 万元和 119,815.66 万元。2019 年末较 2018 年末增加 38,198.37 万元，同比增加 105.64%，主要原因是 2019 年子公司创投公司股权投资增加，以及子公司资产运营公司因全面退出其参股的科海公司的经营管理，不具备重大影响，由长期股权投资调整至可供出售金融资产，导致可供出售金融资产同比大幅增加。2020 年末较 2019 年末增加 45,456.72 万元，同比增加 61.13%，主要原因是新增投资厦门天马显示科技有限公司 3.40 亿。

最近一年末可供出售权益工具明细表

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	
	账面余额 (万元)	占比 (%)
厦门 ABB 开关有限公司	182.01	0.16
厦门火炬信诚小额贷款有限公司	1,500.00	1.29
厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司	17,000.00	14.67
广河县火炬联合创业投资有限公司	450.00	0.39
厦门雅迅网络股份有限公司	1,169.79	1.01
中兵国调（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,000.00	3.45
厦门天马显示科技有限公司	34,000.00	29.34
厦门国海坚果投资管理有限公司	35.00	0.03
厦门圈融网投资有限公司	50.00	0.04
深圳市四季春科技有限公司	1,000.00	0.86
瀚天天成电子科技(厦门)有限公司	1,000.00	0.86
福建天线宝宝食品股份有限公司	282.00	0.24
厦门居本信息科技集团股份有限公司	720.00	0.62
南炎森（厦门）新材料科技股份公司	440.00	0.38
罗普特（厦门）科技集团有限公司	457.00	0.39
东南和创（厦门）电梯安全科技有限公司	300.00	0.26
厦门陆海环保股份有限公司	468.00	0.40
厦门东方龙高科技投资管理有限公司	50.00	0.04
福建求实智能股份有限公司	589.47	0.51
环创(厦门)科技股份有限公司	226.27	0.20
厦门东方富源环保科技有限公司	300.00	0.26
厦门冠炬股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	1.29

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	
	账面余额 (万元)	占比 (%)
厦门火炬新石股权投资管理有限公司	15.00	0.01
厦门文广融创投资管理有限公司	15.00	0.01
福建施可瑞医疗科技股份有限公司	862.40	0.74
厦门熙重电子科技有限公司	994.97	0.86
厦门思泰克智能科技股份有限公司	493.31	0.43
厦门靠谱云股份有限公司	489.28	0.42
武汉天源环保股份有限公司	1,995.00	1.72
厦门天郁德股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	0.43
厦门京道天仁股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	1.29
厦门达泰芯石创业投资合伙企业（有限合伙）	1,300.00	1.12
弘扬软件股份有限公司	490.00	0.42
正和汽车科技（十堰）股份有限公司	2,000.00	1.73
福州汇银瑞创二号投资中心（有限合伙）	500.00	0.43
厦门金锂股权投资合伙企业（有限合伙）	770.00	0.66
江苏四新科技应用研究所股份有限公司	499.87	0.43
北京奥特美克科技股份有限公司	1,700.00	1.47
深圳易信科技股份有限公司	1,800.00	1.55
鼎新智信（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	0.43
厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10.00	0.01
厦门科海联合房地产有限公司	33,610.29	29.01
福建天裕通用航空有限责任公司	101.00	0.09
小计	115,865.66	100.00

2) 其他权益工具投资

自 2021 年 1 月 1 日起，发行人根据新金融工具准则的规定，将可供出售金融资产科目项下金融资产的分类为“公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产”和“公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产”，其中“公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产”报表列报为“其他权益工具投资”。依据新金融工具准则，2021 年 9 月末其他权益工具投资较 2020 年末增加了 94.61%，主要系 2021 年增加对厦门天马显示科技有限公司的注资。

最近一期末其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	2021 年 9 月 30 日		2021 年 1 月 1 日	
	账面余额 (万元)	股比 (%)	账面余额 (万元)	股比 (%)

厦门 ABB 开关有限公司	182.01	4.292	182.01	5.00
厦门火炬信诚小额贷款有限公司	1,500.00	5.00	1,500.00	5.00
厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司	17,000.00	17.35	17,000.00	17.35
广河县火炬联合创业投资有限公司	450.00	20.00	450.00	20.00
中兵国调（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,000.00	2.50	4,000.00	2.50
厦门天马显示科技有限公司	120,000.00	10.00	34,000.00	10.00
厦门科海联合房地产有限公司	33,610.29	50.00	33,610.29	50.00
福建天裕通用航空有限责任公司	51.00	10.00	101.00	10.00
合 计	176,793.30	-	90,843.30	-

3) 其他非流动金融资产

2021 年 1 月 1 日起，发行人根据新金融工具准则的规定，将可供出售金融资产科目项下金融资产的分类为“公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产”和“公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产”，其中“公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产”报表列报为“其他非流动金融资产”。

截至 2021 年 9 月末其他非流动金融资产明细表

单位：万元、%

被投资单位	2021 年 9 月 30 日		2021 年 1 月 1 日	
	账面余额 (万元)	股比 (%)	账面余额 (万元)	股比 (%)
厦门雅迅网络股份有限公司	1,169.79	2.83	1,169.79	2.83
厦门国海坚果投资管理有限公司			35.00	10.00
厦门圈融网投资有限公司	50.00	1.25	50.00	1.25
深圳市四季春科技有限公司	1,000.00	4.31	1,000.00	4.31
瀚天天成电子科技(厦门)有限公司	1,000.00	1.36	1,000.00	1.36
福建天线宝宝食品股份有限公司	282.00	0.53	282.00	0.53
厦门居本信息科技集团股份有限公司	720.00	2.34	720.00	2.34
南炎森（厦门）新材料科技股份公司	440.00	5.63	440.00	5.63
东南和创（厦门）电梯安全科技有限公司	300.00	8.96	300.00	3.66
厦门陆海环保股份有限公司	468.00	1.23	468.00	1.23
厦门东方龙高科技投资管理有限公司			50.00	10.00
福建求实智能股份有限公司	589.47	2.71	589.47	2.71
环创(厦门)科技股份有限公司	226.27	4.38	226.27	4.38
厦门东方富源环保科技有限公司	300.00	7.61	300.00	7.61
厦门冠炬股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	20.00	1,500.00	20.00
厦门火炬新石股权投资管理有限公司	15.00	5.00	15.00	5.00

厦门文广融创投资管理有限公司			15.00	5.00
福建施可瑞医疗科技股份有限公司	862.40	2.08	862.40	2.08
厦门熙重电子科技有限公司	340.39	1.56	994.97	4.87
厦门思泰克智能科技股份有限公司	493.31	0.55	493.31	0.55
罗普特（厦门）科技集团有限公司		0.00	457.00	0.37
厦门靠谱云股份有限公司	489.28	0.85	489.28	0.85
武汉天源环保股份有限公司	1,995.00	1.56	1,995.00	1.56
厦门天郁德股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	31.25	500.00	31.25
厦门京道天仁股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	57.69	1,500.00	57.69
厦门达泰芯石创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	8.49	1,300.00	8.49
弘扬软件股份有限公司	490.00	1.35	490.00	1.35
正和汽车科技（十堰）股份有限公司	2,000.00	1.95	2,000.00	1.95
福州汇银瑞创二号投资中心（有限合伙）	500.00	14.24	500.00	14.24
厦门金锂股权投资合伙企业（有限合伙）			770.00	6.67
江苏四新科技应用研究所股份有限公司	499.87	0.74	499.87	0.74
北京奥特美克科技股份有限公司	1,700.00	0.85	1,700.00	0.85
深圳易信科技股份有限公司	1,800.00	1.92	1,800.00	1.92
鼎新智信（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	31.61	500.00	31.61
新乡市慧联电子科技股份有限公司（可转债）			4,000.00	5.41
圣点世纪科技股份有限公司	3,204.30	1.60		
厦门蓝旭科技有限公司	500.00	4.18		
武汉光谷宝益健康科技有限公司	500.00	0.65		
厦门中材航特科技有限公司	500.00	5.71		
厦门全炬投资合伙企业（有限合伙）	32.60	90.00		
厦门炬隆一号投资合伙企业（有限合伙）	500.00	77.00		
厦门同途智联科技有限公司	500.00	5.83		
国金鼎兴凯歌（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	1.33		
厦门炬盈鸿成投资合伙企业（有限合伙）	770.00	77.00		
中金启辰贰期（苏州）新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,500.00	1.41		
南京喜悦科技股份有限公司	803.00	1.15		
厦门招炬创科股权投资合伙企业（有限合伙）	76.50	30.00		
龙岩汇银同创三号创业投资合伙企业（有限合伙）	500.00	13.44		
厦门金锂贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	964.05	0.01		
厦门炬盈航锂投资合伙企业（有限合伙）	770.00	77.00		

炬思科创（厦门）有限公司	10.00	20.00		
合计	35,361.23		29,012.36	

4) 固定资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产分别为 136.70 万元、218.38 万元、308.24 万元和 865.34 万元。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 180.74%，主要原因是公司人员增加，运输工具和办公及其他经营设备增加，此外供应链因业务需求采购集装箱。

5) 长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值为 64,215.78 万元、15,819.85 万元、16,928.45 万元和 22,698.67 万元，发行人的长期股权投资主要是对合营、联营企业等参股公司的投资。发行人长期股权投资 2019 年末账面价值较 2018 年末减少 48,395.93 万元，同比减少 75.36%，主要原因是 2019 年因参股公司厦门科创公司清算、龙岩市厦龙公司根据财政局文件被划拨、科海公司不具重大影响调整至可供出售金融资产，导致长期股权投资同比大幅减少。2021 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 34.09%，主要系 2021 年 9 月增加对厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）的股权投资额为 5,549 万元所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资明细情况如下：

被投资单位	金额（万元）
合营企业	
厦门火炬新源电力科技有限公司	3,015.35
国网电商物联科技（厦门）有限公司	2,456.81
小计	5,472.16
联营企业	-
高卓立科技有限公司	2,312.67
厦门联合房地产有限公司	5,881.59
众数（厦门）信息科技有限公司	255.00
厦门火炬特种金属材料有限公司	1,925.42
厦门炬合新能源科技有限公司	161.27
平潭炬石神创股权投资合伙企业（有限合伙）	245.43
厦门火炬众联信息科技有限公司	-6.99
厦门火炬成长投资合伙企业（有限合伙）	893.34
厦门炬源光莆中传新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,558.78

被投资单位	金额（万元）
小计	17,226.51
合计	22,698.67

6) 投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 97,196.33 万元、105,620.75 万元、128,089.04 万元和 139,764.82 万元，主要包括发行人可供出租的物业，包括办公楼、厂房、宿舍楼等。发行人投资性房地产采用成本模式核算。报告期内，发行人投资性房地产逐年增加，主要是因为新增用于出租的园区建设项目所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产明细情况如下：

项目	金额（万元）
新科大厦	910.25
新翔大厦	1,063.45
新安大厦	1,063.45
新腾大厦	1,074.08
新飞大厦	1,074.08
新翔大厦（现更为新技）	988.25
B 型物流 1 期仓库	2,391.97
B 型物流行政服务楼	994.92
B 型物流卡口管理楼	713.55
B 型物流卡口	26.16
B 型物流 2 期仓库	2,128.89
临时国检实验室	0.37
ABB 中压一期	6,952.10
光厦楼	9.72
光业楼	130.94
光耀楼	233.45
光明楼	1,558.38
光正楼	5,145.14
单身公寓	272.82
联想大厦	8,887.53
三期厂房（危险品仓库改造成燃气瓶组站）	19.37
光辉楼	1,948.76
同业楼	1,617.60
火炬物流仓库	1,667.76
二期生活配套区	3,218.07
三期 4#地块 4-1#楼	138.74
三期 5#地块 5#综合楼	1,154.99

项目	金额（万元）
同龙二路 896 号厂房 1-6 层（原钟成光电）	1,775.26
同龙二路 567 号厂房 1-5 层（原正德兴）	1,669.81
同龙二路 890 号厂房 1-6 层及相关配套（原康嘉宏）	2,037.29
通用厂房三期 2007G15-5#地块公寓（钟成光电配套公寓 8 套）	221.24
研发办公楼 A 栋	7,007.62
航空精密仪器检修车间 B 栋	6,007.15
航空技术孵化器检测空间 C 栋	7,692.97
航空零部件维修车间 D 栋	8,652.47
航空电器检测车间 E 栋	1,054.43
2#航空工装模具车间 F 栋	531.25
1#航空工装模具车间 G 栋	544.78
航空数控设备生产车间 H 栋	454.26
地下室	4,347.76
同翔通用厂房 5#楼	3,114.51
科技产品加工中心 4#楼	4,584.18
科技产品加工中心 5#楼	4,481.59
美峰 1#楼 601 单元	551.51
美峰 1#楼 602 单元	794.81
美峰 1#楼 603 单元	567.23
美峰 1#楼 604 单元	550.83
美峰 1#楼 501 单元	551.90
美峰 1#楼 502 单元	489.94
美峰 1#楼 503 单元	569.86
美峰 1#楼 504 单元	554.11
美峰 1#楼 701 单元	554.61
美峰 1#楼 702 单元	799.28
同龙二路 895 号厂房	2,327.37
奥力龙实物资产	6,669.97
特盈厂房	5,111.15
火炬国际学校	20,110.94
合计	139,764.82

7) 在建工程

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程分别为 61,709.33 万元、105,426.25 万元、104,108.06 万元和 123,704.19 万元。2019 年末较 2018 年末增加 43,716.92 万元，较上年同比增加 70.84%，主要原因是 2019 年在建项目中火炬（翔安）产业园八方通用厂房项目等工程建设进度加速，工程支出较上年大幅增加，另其他项目支出增加及新增在建项目，导致在建

工程较上年大幅增加。

截至 2021 年 9 月末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

项目	账面余额（万元）	减值准备	账面价值
厦门市浪潮国产整机生产线采购及安装工程	8,849.56	-	8,849.56
火炬（翔安）产业园八方通用厂房开发成本	96,666.49	-	96,666.49
火炬（翔安）产业园火炬保税物流中心	12,339.55	-	12,339.55
同业楼二期	5,848.59	-	5,848.59
小计	123,704.19	-	123,704.19

截至 2021 年 9 月末，发行人自营项目在建情况如下：

在建项目名称	建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	已投资（亿元）	预计完工时间	资金来源	后续经营模式
火炬（翔安）产业园八方通用厂房	29.49	13	10.49	2021 年	30%自投、70%银行贷款及债务融资	自营
火炬（翔安）产业园火炬保税物流中心	1.02	1.45	1.31	2021 年	50%自投、50%债务融资	自营
同业楼二期	1.34	1.45	0.64	2022 年	自投	自营
合计	31.85	15.90	12.44			

注：上表中投资额为含税金额，与财务报表数据存在一定差异。

火炬（翔安）产业园八方通用厂房项目转为自持项目系国有土地使用权有偿使用合同明确该项目仅作为发行人自用工业项目。根据《厦门市国有土地使用权有偿使用合同（自用工业项目）》【（2006）厦地合（有偿）字 61 号】及《厦门市国有土地使用权有偿使用合同（自用工业项目）》【（2007）厦地翔合（有偿）字 06 号】文件约定，上述项目土地用途为工业（自用），未经厦门市国土资源与房产管理局及厦火炬高技术产业开发区管理委员会同意，不得转让土地使用权及其地上建筑物。因上述项目无法出售，由“存货”下的“开发成本”科目调至“在建工程”科目。发行人董事会已于 2018 年 5 月 10 日审议通过上述变更。

目前火炬（翔安）产业园八方通用厂房项目进展顺利，在目前较为稳健的房地产市场环境中，可收回金额稳定，不存在大幅计提减值迹象。

8) 无形资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产分别为 103.02 万元、108.34 万元、349.29 万元和 596.93 万元。2021 年 9 月末较

2020 年末无形资产增加 70.90%，主要原因是 2020 年新设子公司同翔建投公司购买办公和业务系统软件。

9) 其他非流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 2,011.53 万元、7,360.48 万元、1,096.50 万元和 311.05 万元。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 71.63%，主要系收回厦门市翔安区财政局往来款所致。

2、负债结构分析

近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	453,477.22	46.35	285,446.13	44.93	279,303.23	60.43	209,328.68	54.80
非流动负债	524,906.34	53.65	349,932.31	55.07	182,861.24	39.57	172,636.93	45.20
负债合计	978,383.56	100.00	635,378.44	100.00	462,164.47	100.00	381,965.61	100.00

报告期内，发行人负债结构较为均衡，流动负债与非流动负债占比相当。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，流动负债在总负债中的占比分别为 54.80%、60.43%、44.93%及 46.35%，主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债在总负债中的占比分别为 45.20%、39.57%、55.07%和 53.65%，主要由长期借款、应付债券、其他非流动负债等构成。

(1) 流动负债分析

近三年及一期流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	124,132.80	27.37	95,215.43	33.36	80,910.94	28.97	46,700.00	22.31
应付票据	30,060.54	6.63	5,659.72	1.98	5,234.63	1.87	24,211.66	11.57

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	18,362.66	4.05	11,643.44	4.08	4,957.44	1.77	4,370.99	2.09
预收款项	53,502.33	11.80	25,323.31	8.87	7,217.39	2.58	4,036.62	1.93
应付职工薪酬	2,847.30	0.63	4,857.53	1.70	3,657.50	1.31	3,061.77	1.46
应交税费	1,058.63	0.23	4,340.56	1.52	2,352.89	0.84	8,648.70	4.13
其他应付款	105,373.27	23.24	32,307.71	11.32	23,490.61	8.41	26,943.92	12.87
一年内到期的非流动负债	76,804.95	16.94	44,783.56	15.69	60,331.07	21.60	90,300.00	43.14
其他流动负债	41,334.72	9.12	61,314.87	21.48	91,150.76	32.64	1,055.02	0.50
流动负债合计	453,477.22	100.00	285,446.13	100.00	279,303.23	100.00	209,328.68	100.00

发行人的流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

1) 短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 46,700.00 万元、80,910.94 万元、95,215.43 万元和 124,132.80 万元，全部为信用借款。短期借款在报告期内逐年增加，主要是发行人为了满足流动资金周转需求向银行申请的融资款。

最近三年及一期末，公司无逾期未偿还的短期借款。

2) 应付票据

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付票据余额分别为 24,211.66 万元、5,234.63 万元、5,659.72 万元和 30,060.54 万元，主要为发行人在采购环节开具的银行承兑汇票、信用证等。2019 年末，发行人应付票据账面价值较 2018 年末减少 18,977.04 万元，同比减少 78.38%，主要原因是 2019 年子公司供应链公司信用证结算大幅减少。2021 年 9 月末，发行人应付票据账面价值较 2020 年末增加 431.13%，主要系供应链公司贸易业务大幅增加，开具的银行承兑汇票和商业承兑汇票增加。

最近三年及一期末，本公司无已到期未支付的应付票据。

3) 应付账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款账面余额分别为 4,370.99 万元、4,957.44 万元、11,643.44 万元和 18,362.66 万元，

主要是应付供应商的货款和工程施工方的工程款。2020 年末应付账款余额较 2019 年末增加 6,686.00 万元，涨幅为 134.87%，主要是子公司火炬供应链公司与省属国有企业开展电子元器件采购的供应链服务，并新开拓高技术材料、能源等板块的供应链业务，贸易规模大幅增加，采购量增加。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 57.71%，主要系供应链公司贸易业务大幅增加导致应收账款增加。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付账款前五名明细情况如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	金额
1	湖南省第六工程有限公司	1,478.00
2	上海益得供应链管理有限公司	819.53
3	厦门兴济阳贸易有限公司	791.65
4	厦门闽赞环保科技有限公司	550.00
5	广东先导稀材股份有限公司	275.53
合计		3,914.71

4) 预收账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预收账款余额分别为 4,036.62 万元、7,217.39 万元、25,323.31 万元和 53,502.33 万元，主要为预收货款和未结转的售房款。2019 年较 2018 年增加 3,180.77 万元，同比增加 78.80%，主要原因是 2019 年子公司供应链公司贸易项下的预收账款大幅增加。2020 年较 2019 年增加 18,105.92 万元，同比增加 250.87%，主要原因是子公司火炬供应链公司先收款后发货的业务比例增大，故预收款项增加。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 111.28%，主要系是子公司火炬供应链公司先收款后发货的业务规模增大导致预收款项增加。

5) 应付职工薪酬

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付职工薪酬分别为 3,061.77 万元、3,657.50 万元、4,857.53 万元和 2,847.30 万元。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 41.38%，主要系 2020 年末包含应付年终绩效奖金。

6) 应交税费

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应交税费分别为 8,648.70 万元、2,352.89 万元、4,340.56 万元和 1,058.63 万元。2021 年 9

月末较 2020 年末减少 75.61%，主要系 2020 年末包计提第四季度企业所得税所致。

7) 其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款余额（含应付利息）分别为 26,943.92 万元、23,490.61 万元、32,307.71 万元和 105,373.27 万元，主要是与其他企业之间的往来款，押金保证金、应付利息等款项。2020 年末其他应付款余额较 2019 年末增加 8,817.10 万元，涨幅为 37.53%，主要原因是计提应付企业债券利息增加以及收到押金保证金增加。2021 年 9 月末其他应付款较 2020 年末增长 226.16%，主要系子公司同翔建投公司收到财政局片区统筹往来款、母公司计提应付企业债券利息增加以及收到押金保证金增加。

最近三年及一期，发行人其他应付款分类情况如下：

最近三年及一期发行人其他应付款分类情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	81,705.77	77.53	10,584.04	32.76	4,720.35	20.09	9,774.87	36.28
暂收款	1,586.72	1.51	5,209.27	16.12	10,007.84	42.60	9,489.99	35.22
押金保证金	8,563.12	8.13	6,195.09	19.18	2,435.03	10.37	3,990.63	14.81
其他	6,517.35	6.19	2,636.33	8.16	2,250.13	9.58	1,118.84	4.15
应付利息	7,000.31	6.64	7,682.98	23.78	4,077.26	17.36	2,569.59	9.54
合计	105,373.27	100.00	32,307.71	100.00	23,490.61	100.00	26,943.92	100.00

8) 一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 90,300.00 万元、60,331.07 万元、44,783.56 万元和 76,804.95 万元，主要是公司一年内到期的长期借款及应付债券。2019 年末较 2018 年末减少 29,968.93 万元，同比减少 33.19%，主要原因是公司一年内到期的长期借款减少所致。2020 年末较 2019 年末减少 15,547.51 万元，同比减少 25.77%。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 71.50%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加。

9) 其他流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动

负债分别为 1,055.02 万元、91,150.76 万元、61,314.87 万元和 41,334.72 万元，占流动负债的比例分别为 0.50%、32.64%、21.48%和 9.12%，主要为短期应付债券。2020 年较 2019 年同比减少 32.73%，主要原因是本期存续超短融减少 3 亿。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 32.59%，主要系 2021 年存续超短融减少。

（2）非流动负债分析

近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	219,400.55	41.80	156,208.32	44.64	126,550.00	69.21	98,800.00	57.23
应付债券	289,704.05	55.19	179,799.72	51.38	43,876.47	23.99	47,782.70	27.68
长期应付款	2,506.30	0.48	2,429.44	0.69	2,336.30	1.28	2,352.54	1.36
递延收益	6,237.12	1.19	6,477.75	1.85	6,717.27	3.67	4,879.87	2.83
其他非流动负债	7,058.32	1.34	5,017.09	1.43	3,381.21	1.85	18,821.82	10.90
非流动负债合计	524,906.34	100.00	349,932.31	100.00	182,861.25	100.00	172,636.93	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债合计为 172,636.93 万元、182,861.25 万元、349,932.31 万元和 524,906.34 万元，报告期内逐年增加。2020 年末较 2019 年末增长 167,071.06 万元，主要系新增长期借款并发行公司债所致。

1) 长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 98,800.00 万元、126,550.00 万元、156,208.32 万元和 219,400.55 万元，报告期内逐年增加。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 40.45%，主要系满足长期资金周转需求向银行申请的长期融资款所致。

最近三年及一期发行人长期借款分类情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	214,391.00	97.72	150,850.00	96.57	126,550.00	100.00	98,800.00	100.00
质押借款	5,009.55	2.28	5,358.32	3.43	-	-	-	-
合计	219,400.55	100.00	156,208.32	100.00	126,550.00	100.00	98,800.00	100.00

最近三年及一期末，本公司无逾期未偿还的长期借款。

2) 应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 47,782.70 万元、43,876.47 万元、179,799.72 万元和 289,704.05 万元。2020 年末应付债券余额较 2019 年末增加 135,923.25 万元，增幅为 309.79%，主要原因是新增发行中期票据 6 亿元及一般公司债券 8 亿元。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 61.13%，主要原因是新增发行中期票据 6 亿元及一般公司债券 10 亿元。

3) 其他非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动负债分别为 18,821.82 万元、3,381.21 万元、5,017.09 万元和 7,058.32 万元。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 40.69%，主要系收到财政代建项目工程款所致。

（二）所有者权益构成分析

最近三年及一期发行人所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	203,569.79	24.67	197,169.79	35.99	185,669.79	60.45	167,169.79	58.71
资本公积	498,198.28	60.36	227,829.54	41.58	10,189.83	3.32	5,756.77	2.02
其他综合收益	622.15	0.08	622.15	0.11	171.44	0.06	547.66	0.19
盈余公积	14,861.70	1.80	14,861.70	2.71	14,457.80	4.71	13,399.53	4.71
未分配利润	106,118.55	12.86	104,715.36	19.11	96,382.45	31.38	97,664.57	34.30
归属于母公司所有者权益合计	823,370.47	99.77	545,198.53	99.51	306,871.30	99.91	284,538.32	99.93
少数股东权益	1,912.28	0.23	2,667.15	0.49	268.59	0.09	198.42	0.07
所有者权益合计	825,282.75	100	547,865.68	100.00	307,139.89	100.00	284,736.74	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人所有者权益分别为 284,736.74 万元、307,139.89 万元、547,865.68 万元和 825,282.75 万元，

归属于母公司所有者权益合计分别为 284,538.32 万元、306,871.30 万元、545,198.53 万元及 823,370.47 万元，占所有者权益总额比例分别为 99.93%、99.91%、99.51%及 99.77%，占比较高。

1、实收资本

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人实收资本分别为 167,169.79 万元、185,669.79 万元、197,169.79 万元和 203,569.79 万元，占比分别为 58.71%、60.45%、35.99%和 24.67%。

2、资本公积

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资本公积分别为 5,756.77 万元、10,189.83 万元、227,829.54 万元和 498,198.28 万元，报告期内持续增长。2021 年 9 月末较 2020 年末增长 118.67%，主要系财政注资所致。

3、未分配利润

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润余额分别为 97,664.57 万元、96,382.45 万元、104,715.36 万元和 106,118.55 万元，报告期内持续增加。

根据厦门火炬管委会文件要求，发行人分别于 2018 年 6 月 30 日、2019 年 6 月 30 日、2020 年 10 月 10 日和 2021 年 6 月 28 日向厦门火炬管委会上缴国有资本收益金 3,393.17 万元、3,330 万元、230 万元和 1961.81 万元。

（三）盈利能力分析

近三年及一期盈利情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	678,138.21	526,649.38	220,014.85	209,503.85
营业成本	652,110.18	488,037.19	200,698.59	176,478.90
营业毛利润	26,028.04	38,612.19	19,316.26	33,024.95
投资收益	4,054.89	4,664.27	2,919.07	6,805.29
营业利润	4,783.35	11,979.19	4,182.38	18,718.16
利润总额	4,881.86	12,181.77	4,084.08	18,639.43
净利润	3,365.01	9,020.88	3,176.31	14,194.93

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业毛利率	3.84%	7.33%	8.78%	15.76%
总资产报酬率	1.78%	2.25%	1.59%	3.88%
销售净利率	0.50%	1.71%	1.44%	6.78%
加权平均净资产收益率	0.65%	2.11%	1.07%	5.09%

注：（1）营业毛利率=（营业收入-营业支出）/营业收入

（2）总资产报酬率=（净利润+财务费用）/总资产平均余额

（3）销售净利率=净利润/营业收入

（4）加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额

1、盈利能力指标分析

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入								
园区开发	27,214.43	4.01	43,001.79	8.17	32,668.18	14.85	81,700.94	39.00
贸易物流	639,196.87	94.26	474,644.07	90.13	178,861.86	81.30	120,434.75	57.49
服务及其他	11,726.91	1.73	9,003.53	1.71	8,484.81	3.86	7,368.17	3.52
小计	678,138.21	100	526,649.38	100.00	220,014.85	100.00	209,503.85	100.00
营业成本								
园区开发	15,636.30	2.40	16,223.42	3.32	20,801.15	10.36	54,541.82	30.90
贸易物流	628,714.77	96.41	466,492.94	95.59	175,740.41	87.56	118,525.12	67.16
服务及其他	7,759.10	1.19	5,320.83	1.09	4,157.04	2.07	3,411.97	1.94
小计	652,110.18	100	488,037.19	100.00	200,698.59	100.00	176,478.91	100.00
毛利润								
园区开发	11,578.13	44.49	26,778.37	69.35	11,867.03	61.44	27,159.12	82.24
贸易物流	10,482.10	40.27	8,151.13	21.11	3,121.45	16.16	1,909.63	5.78
服务及其他	3,967.80	15.24	3,682.70	9.54	4,327.77	22.40	3,956.20	11.98
小计	26,028.03	100	38,612.19	100.00	19,316.26	100.00	33,024.95	100.00

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 209,503.85 万元、220,014.85 万元、526,649.38 万元及 678,138.21 万元，最近三年一期呈持续增长趋势。其中，物流贸易板块与园区开发板块是发行人主要营收贡献来源。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人物流贸易板块营业收入分别为 120,434.75 万元、178,861.86 万元、474,644.07 万元及 639,196.87 万元，占营业总收入比例分别为 57.49%、81.30%、90.13%及 94.26%。该板块营业收入 2019 年度增长 48.51%，2020 年度增长 165.37%，2021 年 1-9 月同比增长 103.25%。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人园区开发板块营业收入

分别为 81,700.94 万元、32,668.18 万元、43,001.79 万元及 27,214.43 万元，占发行人营业总收入比例分别为 39.00%、14.85%、8.17%及 4.01%。园区开发板块近年来营业收入有所波动，2019 年度同比减少 60.01%，2020 年度同比增加 31.63%，2021 年 1-9 月同比增长 53.26%。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人服务及其他板块营业收入分别为 7,368.17 万元、8,484.81 万元、9,003.53 万元及 11,726.91 万元，该板块营业收入报告期内逐年增加，2019 年较 2018 年上升了 15.15%，2020 年较 2019 年上升了 6.11%，2021 年 1-9 月同比增长 148.21%。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的营业成本分别为 176,478.91 万元、200,698.59 万元、488,037.19 万元及 652,110.18 万元，营业成本的变动趋势符合收入配比原则。其中，贸易物流板块营业成本占最近三年及一期总成本比例分别为 67.16%、87.56%、95.59%及 96.41%。

2019 年归属于母公司所有者的净利润为 3,106.13 万元，较上年末减少 11,054.36 万元，主要系 2019 年集团房产销售未达预期，集团主要项目美峰创谷本年的销售未达预期；2019 年投资收益减少，本年无大额的股权资产转让利得收益以及本年集团参股的部分公司收益下滑，投资收益较上年减少，从而导致归属母公司股东的净利润下降幅度较大。

2020 年归属于母公司所有者的净利润为 8,939.81 万元，较上年增加 5,833.68 万元，主要系房产销售板块利润增加，子公司火炬供应链公司贸易收入较上年大幅增长，营业利润增加，以及本期投资收益同比有较大增加等。

2021 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润为 3,359.88 万元，较上年同期增长 501.07 万元。

最近三年及一期各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
园区开发	42.54	62.27	36.33	33.24
贸易物流	1.64	1.72	1.75	1.58
服务及其他	29.44	40.90	51.01	53.69
综合毛利率	3.84	7.33	8.78	15.76

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利率分别为 15.76%、8.78%、7.33%和 3.84%。最近三年及一期综合毛利率水平逐年降低，主要是毛利率水平较低的贸易物流板块占营业收入比重增加，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月贸易物流板块毛利率分别为 1.58%、1.75%、1.72%和 1.64%。

2、投资收益分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的投资收益分别是 6,805.29 万元、2,919.07 万元、4,664.27 万元和 4,054.89 万元，在利润总额中占比较大，投资收益是公司利润的重要来源。公司的投资收益主要源于其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入以及处置交易性金融资产。

最近一期，发行人执行新会计准则，2021 年 1-9 月投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月
权益法核算的长期股权投资收益	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,374.91
债权投资在持有期间取得的利息收入	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,330.26
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-
处置债权投资取得的投资收益	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	349.72
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-
委托贷款收益	-

理财投资收益	-
合计	4,054.89

2018 年至 2020 年，发行人的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	593.70	222.69	2,263.06
处置长期股权投资产生的投资收益	756.73	44.12	313.33
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,389.46	2,436.86	2,094.96
处置可供出售金融资产取得的投资收益	924.38	215.40	2,133.94
其他	-	-	-
合计	4,664.27	2,919.07	6,805.29

3、期间费用分析

近三年及一期期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比
销售费用	1,352.84	0.20	1,470.76	0.28	376.91	0.17	263.47	0.13
管理费用	6,898.78	1.02	12,391.95	2.35	7,656.93	3.48	6,692.75	3.19
财务费用	15,039.13	2.21	12,985.74	2.47	8,242.42	3.75	7,427.18	3.55
合计	23,290.75	3.43	26,848.45	5.10	16,276.26	7.40	14,383.40	6.87

伴随经营规模的扩大，公司期间费用也呈现逐年增长态势。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，期间费用合计分别为 14,383.40 万元、16,276.26 万元、26,848.45 万元及 23,290.75 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 6.87%、7.40%、5.10%及 3.43%。

最近三年及一期公司管理费用分别为 6,692.75 万元、7,656.93 万元、12,391.95 万元及 6,898.78 万元，占总收入的比例分别为 3.19%、3.48%、2.35%及 1.02%，占比总体保持稳定，反映了发行人良好的管理能力。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 7,427.18 万元、8,242.42 万元、

12,985.74 万元及 15,039.13 万元，逐期增加，主要因为发行人近年来扩大生产经营规模，通过银行借款与发行债务融资工具等方式进行融资，从而导致利息费用增加。

（四）现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下：

最近三年及一期发行人现金流量构成

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	914,587.74	658,029.89	257,897.07	330,060.99
经营活动现金流出小计	1,050,499.30	692,610.51	341,301.53	320,974.10
经营活动产生的现金流量净额	-135,911.56	-34,580.62	-83,404.46	9,086.89
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	9,680.13	67,215.50	20,323.64	88,096.57
投资活动现金流出小计	122,513.77	117,554.56	69,437.06	68,915.89
投资活动产生的现金流量净额	-112,833.66	-50,339.06	-49,113.43	19,180.68
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	484,498.85	377,429.70	365,302.89	118,629.85
筹资活动现金流出小计	217,435.07	183,331.03	236,804.79	124,267.88
筹资活动产生的现金流量净额	267,063.78	194,098.67	128,498.11	-5,638.03
汇率变动对现金的影响	2.42	-22.60	-13.71	19.45
现金及现金等价物净增加额	18,320.98	109,156.39	-4,033.49	22,648.99
期初现金及现金等价物余额	148,039.12	33,320.16	37,353.65	14,704.64
期末现金及现金等价物余额	166,360.10	142,476.55	33,320.16	37,353.65

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 330,060.99 万元、257,897.07 万元、658,029.89 万元和 914,587.74 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收取利息、手续费及佣金的现金。2020 年经营活动现金流入较 2019 年增加 400,132.82 万元，涨幅为 155.15%，主要原因是新增房产销售回款，新增供应链业务产生的现金流入，收到增值税退税返还。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动现金流出逐年增加，分别为 320,974.10 万元、341,301.53 万元、692,610.51 万元和 1,050,499.30 万元。发行人近三年及一期经营活动现金流出增加较多主要系随着园区开发板块

和贸易物流板块的增长，用于采购商品支付的现金也相应增加。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 9,086.89 万元、-83,404.46 万元、-34,580.62 万元和-135,911.56 万元。

2019 年度经营活动产生的现金流量为负，一方面系发行人下属供应链公司新增拓展电子元件及新材料等供应链业务，导致贸易采购支出大幅增加；另一方面系发行人房产具体销售进度受高新区招商引资政策影响较大，2019 年度房产销售产生的资金流入有所减少。2020 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度明显改善，主要系新增房产销售回款，新增供应链业务产生的现金流入，收到增值税退税返还。2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要系子公司同翔建投公司建设资金大幅增加，此外子公司供应链公司贸易采购支出大幅增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量流入分别为 88,096.57 万元、20,323.64 万元、67,215.50 万元及 9,680.13 万元。其中，收回投资所收到的现金分别为 50,717.10 万元、5,638.11、7,432.53 万元和 5,632.45 万元。2018 年度，发行人收回投资收到的现金为 50,717.10 万元，主要系收回可供出售金融资产 40,838.39 万元、收回委托贷款 4,370.00 万元、处置长期股权投资收回 3,165.10 万元。2019 年度，发行人收回投资收到的现金较 2018 年度减少 45,078.99 万元，主要由于参股的部分公司收益下滑，投资收益较上年减少。2020 年度，发行人收回投资收到的现金较 2019 年度增加 1,794.43 万元。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量流出分别为 68,915.89 万元、69,437.06 万元、117,554.56 万元和 122,513.77 万元。2020 年度，发行人投资活动现金流量流出较 2019 年度增加 48,117.5 万元。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为 19,180.68 万元、-49,113.43 万元、-50,339.06 万元和-112,833.66 万元。2021 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额为负，主要系 2021 年增加对厦门天马显示科技有限公司的注资及子公司创投公司新增对外投资。总体来说，发行人投资活动现金流量净额主要

随着项目投资情况以及项目投资收益的变化而波动。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 118,629.85 万元、365,302.89 万元、377,429.70 万元和 484,498.85 万元，报告期内逐年增加。主要因为发行人通过取得银行借款及发行债务融资工具等方式募集资金，以满足近年来不断增加的投资需求。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流出分别为 124,267.88 万元、236,804.79 万元、183,331.03 万元和 217,435.07 万元，主要系发行人归还到期银行借款及利息所发生的现金流出。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为-5,638.03 万元、128,498.11 万元、194,098.67 万元和 267,063.78 万元，报告期内逐年增加。2021 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额主要系 2021 年新增银行长短期借款及发行债券所致。总体看，发行人经营活动现金流净额呈波动态势，近三年来公司投资性支出规模较大，主要依靠筹资活动现金流入弥补缺口。若未来一段时间内，发行人维持现有的投资增速，将持续存在对外融资需求。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年及一期，发行人合并报表口径的偿债能力指标如下：

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	54.24	53.70	60.08	57.29
流动比率（倍）	2.85	2.80	1.60	1.89
速动比率（倍）	0.96	1.11	0.82	0.94
EBIT（万元）	19,665.06	25,173.00	12,326.00	26,104.95
EBITDA（万元）	19,783.64	26,032.00	13,063.00	30,109.01
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.17	1.21	0.86	2.38

注：（1）资产负债率=负债总额/资产总额

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）EBIT=净利润+所得税+利息费用

(5) EBITDA=净利润+所得税+利息费用+折旧费用+摊销费用

(6) EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的资产负债率分别为 57.29%、60.08%、53.70%和 54.24%，总体呈现波动趋势。

最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.89 倍、1.60 倍、2.80 倍和 2.85 倍，速动比率分别为 0.94 倍、0.82 倍、1.11 倍和 0.96 倍，短期偿债能力较为稳定。

发行人 EBIT 和 EBITDA 近三年及一期有所波动。最近三年及一期，发行人 EBIT 金额分别为 26,104.95 万元、12,326.00 万元、25,173.00 万元和 19,665.06 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.38 倍、0.86 倍、1.21 倍和 1.17 倍，具备较强的短期偿债能力。

2、公司偿债能力总体评价

公司资产负债率、流动比率、速动比率、EBIT 利息保障倍数等各项偿债指标处于合理水平，且保持相对稳定。公司未发生贷款违约情形，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。发行人作为厦门市属国有独资企业，是厦门火炬高技术产业开发区高科技制造业主要投资载体及资本运作公司，负责全面推进“一区多园”的开发建设，在各银行机构信誉良好，银行贷款融资能力较强。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，业务经营与财务制度规范。总体来说，公司具有较强的偿债能力。

(1) 截至 2021 年 9 月末，发行人自营在建项目总投资额为 15.90 亿元，已完成投资 12.44 亿元，未来三年投资额为 3.46 亿元。

截至 2021 年 9 月末，发行人自营项目在建情况如下：

在建项目名称	建筑面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	预计完工时间	资金来源	后续经营模式
火炬(翔安)产业园 八方通用厂房	29.49	13	10.49	2021 年	30%自投、70%银行贷款及债务融资	自营
火炬(翔安)产业园 火炬保税物流中心	1.02	1.45	1.31	2021 年	50%自投、50%债务融资	自营
同业楼二期	1.34	1.45	0.64	2022 年	自投	自营

合计	31.85	15.90	12.44		
----	-------	-------	-------	--	--

注：上表中投资额为含税金额，与财务报表数据存在一定差异。

(2) 存续债务方面，发行人直接及间接债务融资情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人银行借款分类情况表

单位：万元、%

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	小计	占比
信用借款	124,132.80	26,584.00	214,391.00	365,107.80	98.65
质押借款	-	-	5,009.55	5,009.55	1.35
合计	124,132.80	26,584.00	219,400.55	370,117.35	100.00

截至 2021 年 9 月末发行人尚处于存续期的直接债务融资情况

债券简称	发行人	发行金额（亿元）	待偿还余额（亿元）	起息日	到期日	票面利率	备注
20 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	6	6	2020-3-10	2025-3-10	3.80%	存续期
20 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	2	2	2020-3-10	2023-3-10	3.60%	存续期
21 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	5	5	2021-5-18	2024-5-18	4.40%	存续期
21 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	5	5	2021-5-18	2024-5-18	4.25%	存续期
20 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6	6	2020-2-14	2023-2-14	4.00%	存续期
19 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	3	3	2019-4-29	2022-4-29	5.18%	存续期
21 厦门火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	4	4	2021-5-20	2022-2-10	3.38%	存续期
21 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6	6	2021-6-28	2024-6-28	4.28%	存续期
合计		37	37	-	-	-	-

注 1：14 火炬债设立本金提前偿还条款，在债券存续期内的第 3，4，5，6，7 年末，即于 2017 年 4 月 21 日、2018 年 4 月 21 日、2019 年 4 月 21 日、2020 年 4 月 21 日、2021 年 4 月 21 日分别按照债券发行总额 20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司有息债务期限结构如下表所示：

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比（%）
1 年以内	124,132.80	76,804.95	39,983.30	-	-	267,505.05	35.67
1-2 年	-	-	-	82,009.00	169,824.58	251,833.58	33.58
2-3 年	-	-	-	50,036.00	109,879.47	159,915.47	21.32
3 年以上	-	-	-	87,355.55	10,000.00	70,771.55	9.44
合计	124,132.80	76,804.95	39,983.30	219,400.55	289,704.05	750,025.65	100.00

公司 1 年以内到期的有息债务为 267,505.05 万元，占比 35.67%；1-2 年到期的有息债务为 251,833.58 万元，占比 33.58%；2-3 年到期的有息债务为 159,915.47 万元，占比 21.32%；3 年以上到期的有息债务为 70,771.55 万元，占比为 9.44%。

公司有息债务结构较为均衡，不存在集中偿付的风险。

（3）本期债券偿付本息的资金主要来源于发行人的营业收入与经营性现金流入，发行人良好的经营状况和盈利能力是本期债券偿付的坚实基础。发行人最近三年的营业收入、归属于母公司所有者的净利润和经营活动现金流入如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	526,649.38	220,014.85	209,503.85
归属于母公司所有者的净利润	8,939.81	3,106.13	14,160.49
经营活动现金流入	658,029.89	257,897.07	330,060.99

（4）授信额度方面，截至 2021 年 9 月末，公司在银行等金融机构合并口径的授信总额度为 439.30 亿元，其中已使用授信额度 57.09 亿元，尚余可用授信额度 382.21 亿元。

综上，发行人目前经营状况和盈利能力良好，未来三年预计资本支出为 329 亿元，截至 2021 年 9 月末发行人货币资金、应收票据、应收账款及其他应收款合计为 28.45 亿元，尚余可用授信额度为 382.21 亿元，本次公司债及待偿还企业债合计 45 亿元，发行人可通过易变现流动资产、新增借款及滚动发行债务融资工具满足未来资本支出及本期债券偿付需求。

（六）资产周转能力分析

近三年及一期的资产周转能力如下：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	10.32	8.01	3.65	5.54
存货周转率（次/年）	0.98	1.39	0.96	0.83
总资产周转率（次/年）	0.45	0.54	0.31	0.31

注：（1）应收账款周转率=年化营业收入/应收账款平均净额

（2）存货周转率=年化营业成本/存货平均净额

（3）总资产周转率=年化营业收入/总资产平均余额

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 5.54 次/年、3.65 次/年、8.01 次/年及 10.32 次/年。2019 年度应收账款周转率下降的原因为美峰创谷 1#楼回款速度延缓，导致周转率下降，2020 年度应收账款周转率回升，主要原因是加大回款力度，收回前期应收款。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.83 次/年、0.96 次/年、1.39 次/年及 0.98 次/年，存货周转率不高的原因是发行人存货主要为园区开发项目开发成本，项目开发需要一定周期，与发行人行业特征相匹配。2020 年较上年同比增加 44.79%，主要原因是子公司火炬供应链公司销售规模增加，存货周转效率提升。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.31 次/年、0.31 次/年、0.54 次/年及 0.45 次/年，总资产周转率不高的原因主要是发行人属于重资产企业，资产收入规模与总资产金额占比偏小。

（七）盈利能力的可持续性

公司将坚持以服务高新区为基础，将改革与创新作为核心竞争力，加快体制机制改革，全面推进市场化、商业模式创新，将公司建设成为团队一流、管理一流、服务一流和效率一流的海峡西岸受人尊敬的现代企业集团。

高新产业开发区对当地科技产业发展和经济发展起到巨大的推动作用，各级政府对高新产业开发区给予了全方位的政策支持。目前厦门市委市政府主推“双千亿”项目招商引资，投资环境将得到大幅提升，未来厦门产业园区开发经营将会保持一个上扬的趋势。

在利好的宏观环境支撑下，公司将立足厦门市委市政府对集团的战略定位与资源支持，依托多年高科技产业园区运营的丰富经验与坚实基础，致力于服务厦门市高科技产业集群发展战略，将以“科技产业集群化与生态化、运营服务专业化与平台化、产城发展融合化与人文化”为经营模式，以同翔高新城为主要实施载体构建“产、城、人”有机结合的业务发展根基，并基于“产城运营、产业投资、产业服务”一体两翼的业务架构，构建“资源汇集共享、能力协同互生、产城融合发展”的高科技产业生态综合服务平台。

公司将加快重大开发片区、重大产业载体平台建设，推进产城结合；将充分发挥集团资产的杠杆放大效应，通过股权收购、联合投资、引导投资等方式，打造市场主导的创业投资平台，以市场化改革激发创投活力、形成投融资一体化服务，满足企业发展各阶段对于投融资的需求；公司将加大产业用地收储，推动岛

内外资产收购，增加可租售资产面积，增加经营项目储备和收益，进一步提升公司可持续性发展和整体盈利水平。

六、公司有息负债情况

最近三年及一期，发行人有息债务规模逐年增加，分别为 283,582.70 万元、401,600.96 万元、535,984.78 万元和 750,025.65 万元。有息债务主要为银行长短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债与应付债券。截至 2021 年 9 月末，发行人短期银行借款余额为 124,132.80 万元，占比 16.55 %；长期借款余额为 219,400.55 万元，占比 29.25 %；一年内到期的非流动负债余额为 76,804.95 万元，占比 10.24 %；其他流动负债有息部分余额为 39,983.30 万元，占比 5.33 %；应付债券余额为 289,704.05 万元，占比 38.63 %。

公司近三年及一期末有息负债情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	124,132.80	16.55	95,215.43	17.76	80,910.94	20.15	46,700.00	16.47
一年内到期的非流动负债	76,804.95	10.24	44,783.56	8.36	60,331.07	15.02	90,300.00	31.84
其他流动负债（有息部分）	39,983.30	5.33	59,977.75	11.19	89,932.48	22.39	-	-
长期借款	219,400.55	29.25	156,208.32	29.14	126,550.00	31.51	98,800.00	34.84
应付债券	289,704.05	38.63	179,799.72	33.55	43,876.47	10.93	47,782.70	16.85
合计	750,025.65	100.00	535,984.78	100.00	401,600.96	100.00	283,582.70	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，公司有息债务期限结构如下表所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比（%）
1 年以内	124,132.80	76,804.95	39,983.30	26,584.00	-	267,505.05	35.67
1-2 年	-	-	-	82,009.00	169,824.58	251,833.58	33.58
2-3 年	-	-	-	50,036.00	109,879.47	159,915.47	21.32
3 年以上	-	-	-	60,771.55	10,000.00	70,771.55	9.44
合计	124,132.80	76,804.95	39,983.30	219,400.55	289,704.05	750,025.65	100.00

公司 1 年以内到期的有息债务为 267,505.05 万元，占比 35.67%；1-2 年到期的有息债务为 251,833.58 万元，占比 33.58%；2-3 年到期的有息债务为 159,915.47 万元，占比 21.32%；3 年以上到期的有息债务为 70,771.55 万元，占比为 9.44%。公司有息债务结构较为均衡，不存在集中偿付的风险。

（一）间接债务融资情况

截至 2021 年 9 月末发行人银行借款分类情况表

单位：万元、%

借款类别	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	小计	占比
信用借款	124,132.80	26,584.00	214,391.00	365,107.80	98.65
质押借款	-	-	5,009.55	5,009.55	1.35
合计	124,132.80	26,584.00	219,400.55	370,117.35	100.00

截至 2021 年 9 月末发行人本部及下属子公司银行借款明细表

单位：万元

借款银行	借款金额	利率	借款种类
国家开发银行	108,100.00	3.2-4.2%	信用借款
中国农业银行	66,151.27	3.5-4.5%	信用借款
中国建设银行	50,375.00	3.5-4.5%	信用借款
国家开发银行	41,295.00	3.2-4.2%	保证借款
中国工商银行	21,500.00	3.5-4.5%	信用借款
中国民生银行	17,955.06	3.2-4.2%	信用借款
中国进出口银行	12,340.00	3.2-4.2%	信用借款
中国光大银行	10,000.00	4.0-4.7%	信用借款
赣州银行	10,000.00	4.0-4.5%	信用借款
厦门银行	8,999.59	4.0-5.0%	信用借款
中信银行	6,161.64	3.2-4.2%	信用借款
交通银行	6,000.00	4.0-4.5%	信用借款
兴业银行	5,009.55	4.2-5.2%	信用借款
广发银行	3,525.25	4.0-4.5%	信用借款
中国建设银行	1,128.00	3.2-4.2%	保证借款
中国农业银行	825.00	3.2-4.2%	保证借款
兴业银行	752.00	3.2-4.2%	信用借款
合计	370,117.36	/	/

（二）直接债务融资情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人尚处于存续期的企业债券及债务融资工具余额为 37 亿元，具体情况如下：

发行人尚处于存续期的直接债务融资情况

债券简称	发行人	发行金额（亿元）	待偿还余额（亿元）	起息日	到期日	票面利率	备注
20 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	6	6	2020-3-10	2025-3-10	3.80%	存续期
20 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	2	2	2020-3-10	2023-3-10	3.60%	存续期
21 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	5	5	2021-5-18	2024-5-18	4.40%	存续期
21 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	5	5	2021-5-18	2024-5-18	4.25%	存续期
20 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6	6	2020-2-14	2023-2-14	4.00%	存续期
19 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	3	3	2019-4-29	2022-4-29	5.18%	存续期
21 厦门火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	4	4	2021-5-20	2022-2-10	3.38%	存续期
21 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6	6	2021-6-28	2024-6-28	4.28%	存续期
合计		37	37	-	-	-	-

注 1：14 火炬债设立本金提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，即于 2017 年 4 月 21 日、2018 年 4 月 21 日、2019 年 4 月 21 日、2020 年 4 月 21 日、2021 年 4 月 21 日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

七、关联方及关联交易

（一）关联方

1、发行人的控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为厦门火炬高技术产业开发区管理委员会，持有公司 100% 股权。

2、子公司、合营和联营企业

发行人子公司、合营和联营企业情况见“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”。

3、其他关联方

截至 2020 年末，发行人的其他关联方情况如下表所示：

合营企业或联营企业名称	关联方关系
厦门火炬高技术产业建设发展公司	同一关键管理人员

（二）关联方交易情况

1、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度	2019 年度	2018 年度
厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司	借款利息	协议价		7,028,301.91	
厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	提供劳务	协议价	8,141,895.44	5,230,240.72	12,251,301.65
厦门科海联合房地产有限公司	提供劳务	协议价	185,220.19	-	-
厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	利息收入	协议价	10,402,264.15	20,882,075.47	27,112,641.53
厦门科海联合房地产有限公司	利息收入	协议价	3,704,892.40	4,456,357.87	5,096,369.48
合计			22,434,272.18	37,596,975.97	44,460,312.66

2、关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入	2018 年度租赁收入
厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	房屋建筑物	-	-	76,190.48
厦门科海联合房地产有限公司	车辆	-	22,012.51	54,358.97

3、关联方资金拆借

截至 2020 年末关联方资金拆借情况如下：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
厦门科海联合房地产有限公司	90,280,136.25	2018.1.1	未明确约定还款期限	年利率 4.35%
厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司	124,950,000.00	2015.3.13	未明确约定还款期限	年利率 4.75%

上述拆出资金中，发行人子公司厦门火炬集团资产运营有限公司与厦门科海

联合房地产有限公司签订了合作协议，并且按照市场利率收取借款利息；发行人与厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司签订了借款协议，并且按照市场利率收取借款利息，系公允、具有真实商业背景的交易，不属于违规资金占用情形。

发行人对资金拆借或非经营性往来占款事项决策程序如下：每笔资金拆借或非经营性往来占款事项均需经过集团公司会议审议通过，并由集团董事长签署拨付资金单后支付。债券存续期内，后续若发行人涉及新增资金拆借或非经营性往来占款事项，将按照上述决策程序及相关法律法规的规定进行严格把控。发行人将定期在每年的年度报告和半年度报告中披露资金拆借或非经营性往来占款情况；债券存续期内，发行人将按照中国证监会等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

4、应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
应收账款	厦门信息集团有限公司	-	-	278,774.40
	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	1,164,500.00	3,932.48	53,737.69
小计		1,164,500.00	3,932.48	332,512.09
其他应收款	厦门科海联合房地产有限公司	90,280,136.25	90,280,136.25	135,721,796.54
	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	31,487,439.26	34,808,548.63	81,517,941.03
	厦门火炬产业发展股权投资基金有限公司	138,864,681.61	489,911,180.98	528,000,000.00
	厦门高卓立科技有限公司	78,669.85	78,669.85	78,669.85
	厦门火炬高技术产业建设发展有限公司	1,086,663.41	1,051,358.21	1,057,219.25
小计		261,797,590.38	616,129,893.92	746,375,626.67

5、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
其他应付	厦门联合房地产有限公司	55,001,302.60	55,001,302.60	1,302.60
	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	20,863,882.62	1,891,045.09	85,776,687.40
	厦门火炬高技术产业建	-	-	69,437.08

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
	设发展有限公司			
	小计	75,865,185.22	56,892,347.69	85,847,427.08
专项应付款	厦门火炬高新技术产业 开发区管理委员会	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
	小计	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00

6、关联担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及并表范围内子公司提供关联担保的情况如下：

债务人	债权人	借款期限	担保方	担保方式	担保金额
厦门火炬同翔 高新城建设 投资有限公司	国家开发银行厦门市分行	2021/03/26- 2022/03/25	火炬集团	保证担保	40,000 万元
	国家开发银行厦门市分行、中国建设银行股份有限公司厦门市分行	2021/08/27- 2041/08/26	火炬集团	保证担保	最高额 638000 万元； 已提款 4,000 万元

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

在企业财务和经营决策中，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联方关系是指有关联的各方之间存在的内在联系，关联方关系的存在应以控制、共同控制或重大影响为前提。公司的关联交易活动应遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。公司严格按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 36 号——关联方披露(2006)》的规定对相关信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联方交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。发行人拟与关联人达成的正常往来款须经由高层集体决策，拟与关联人达成的股东类借款，通过关联人提交借款申请，由高层集体进行审议。

八、重大或有事项、承诺事项及其他事项

（一）发行人对外担保情况

1、担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保只有子公司厦门火炬融资担保有限公司（以下简称“火炬担保”）对外提供担保业务，截至 2021 年 9 月 30 日，厦门火炬融资担保有限公司对外开展业务产生的担保总额为 392,667 万元，其中融资性担保为 19,840 万元，工程担保为 372,827 万元。非融资性担保均为投标保函、履约保函等非融资保函业务。

另外，发行人还为向其购买房产的购买方提供办理银行抵押贷款的阶段性担保合计 2.30 亿元。截至 2021 年 9 月 30 日，担保公司发生 2 起代偿，包括 2014 年为厦门市慧海鑫科技发展有限公司担保的 500 万元融资项目，截至目前公司已追回 310.25 万元，剩余部分资金预计无法收回，已全额计提坏账准备；2020 年为杭州锐禾机电设备有限公司（以下简称“锐禾机电”）1,106 万元项目担保，目前向法院提起诉讼并已完成对锐禾机电资产及其实际控制人个人资产的诉讼保全及资产查封工作，查封金额可覆盖代偿款，截至目前尚未执行。

近一年及一期担保余额前五名客户情况如下表。

发行人近一年及一期末融资性担保余额前五名客户情况

单位：万元、%

2021 年 9 月末				2020 年末			
担保对象	担保金额	占比	担保方式	担保对象	担保金额	占比	担保方式
冠军时代（福建）照明股份有限公司	1,000.00	5.00	房产抵押+个人担保	冠军时代（福建）照明股份有限公司	1,000.00	7.90	房产抵押+个人担保
厦门精恒展示制品制造有限公司	1,000.00	5.00	房产抵押+个人担保	锐骐（厦门）电子科技有限公司	850.00	6.70	房产抵押+个人担保
厦门市亿闽信机械有限公司	1,000.00	5.00	个人担保	厦门精码信息技术有限公司	800.00	6.30	房产抵押+个人担保
厦门精码信息技术有限公司	990.00	5.00	房产抵押+个人担保	厦门市福宏工贸有限公司	760.00	6.00	房产抵押+个人担保

厦门市汇盈印刷包装有限公司	900.00	4.50	房产抵押+个人担保	厦门才茂通信科技有限公司	580.00	4.60	房产抵押+个人担保
合计	4,890.00	24.50	-	合计	3,990.00	31.50	-

2、被担保人情况

目前火炬担保担保余额前五名客户经营无异常，出现担保代偿风险较小。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至募集说明书摘要签署日，公司及合并报表范围内子公司重大未决诉讼与仲裁情况如下：

案由	案件阶段	涉案标的额（万元）	基本案情	案件进展
委贷纠纷	执行	521.94	借款人厦门市慧海鑫科技发展有限公司未履行委贷合同的还款义务，贷款人厦门火炬集团科技担保有限公司（火炬集团全资子公司）提起诉讼并取得生效判决，又因借款人未履行生效法律文书，故担保公司申请强制执行。	剩余执行款项为 189.76 万元。
建设工程合同纠纷	二审	965.80	中乙祥营造工程有限公司（简称“中乙祥”）因火炬（翔安）厦华电子工业园项目建设工程款支付事宜于 2017 年 9 月向海沧法院起诉中国建筑建设技术集团有限公司（简称“中技公司”），并要求厦门华侨电子股份有限公司、火炬集团承担相关连带责任。	一审判决中技承担付款责任，中乙祥和中技公司均提出上诉，中乙祥仅对应付金额上诉，已于 2020 年 4 月 24 日开庭，截至募集说明书签署日，海沧法院尚未作出判决。

除上述事项外，发行人无其他需要披露的重大未决诉讼和仲裁事项。经核查，上述事项不会对本次发行构成实质性法律障碍。

（三）重大承诺

截至募集说明书摘要签署日，发行人无需要披露的承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

截至募集说明书摘要签署日，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其下属子公司受限资产余额合计 6,432.56 万元，受限资产明细如下表所示：

截至2021年9月30日公司所有权和使用权受到限制的资产明细表

单位：万元

项目	截至 2021 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	6,352.53	保证金
应收账款	80.03	质押
合计	6432.56	

截至募集说明书摘要签署之日，上述资产抵质押事项无重大变化。除以上所述事项之外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人因发行其他债务融资工具等进行公开评级情况如下：

报告期内发行人主体信用等级及评级展望

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2017-06-25	鹏元资信评估有限公司	AA	稳定
2017-10-18	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2018-06-27	鹏元资信评估有限公司	AA	稳定
2018-07-26	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2018-09-20	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2019-03-28	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2019-06-27	鹏元资信评估有限公司	AA	稳定
2019-07-31	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2020-01-16	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2020-02-26	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2020-06-11	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2020-06-23	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	稳定
2021-05-14	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2021-11-15	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定

报告期内，发行人因发行其他债务融资工具等进行公开评级的评级结果与本期债券评级结果没有差异。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。

B	受评对象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	受评对象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	受评对象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	受评对象不能偿还债务。

（二）评级报告揭示的主要风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。中诚信国际肯定了厦门市及火炬高新区较强的区域经济实力以及公司职能地位突出，政府支持力度较大等方面优势对公司整体信用实力提供的有力支持。同时，中诚信国际关注到房产销售波动较大、资本支出压力大和贸易业务客户集中度较高且面临较大资金周转压力等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

1、房产销售波动较大。公司房产销售业务对收入及利润影响较大，受房产销售周期性及招商引资需求等因素影响，近年公司房产销售收入波动较大，未来房产销售进度值得关注。

2、资本支出压力大。公司 2020 年新增火炬高新区内同翔高新城的片区开发，该项目建设周期为 8~10 年，公司 2022~2023 年计划投资均为 70.00 亿元，因 70% 资金来源为自筹，未来面临很大的资本支出压力，中诚信国际对该项目开发进度、资金投入尤其后续资金平衡情况保持持续关注。

3、贸易业务客户集中度较高，且面临较大的资金周转压力。贸易业务对公司收入贡献比重大，2020 年收入比重达到 76.68%，当年前五大客户销售集中度为 48.81%，公司与江西合力泰科技有限公司及其关联方贸易业务量较大，且贸易业务上下游结算周期存在差异。需关注单一客户经营波动及资金周转压力对公司贸易业务规模产生的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

关于本期债券的跟踪评级安排如下：

自本期债券首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债

券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

关于发行人主体的跟踪评级安排如下：

中诚信国际将在发行人的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级等重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至2021年9月末，公司在银行等金融机构合并口径的授信总额度为439.30亿元，其中已使用授信额度57.09亿元，尚余可用授信额度382.21亿元。

各主要金融机构授信额度及使用情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人主要银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国建设银行	541,000.00	77,284.11	463,715.89
2	中国农业银行	215,200.00	112,876.00	102,324.00
3	中国银行	57,000.00	32,000.00	25,000.00
4	中国工商银行	445,000.00	38,000.00	407,000.00
5	交通银行	55,000.00	32,632.00	22,368.00
6	兴业银行	589,800.00	8,602.00	581,198.00
7	招商银行	35,000.00	20,488.07	14,511.93
8	中信银行	120,000.00	6,161.64	113,838.36
9	光大银行	40,000.00	15,759.46	24,240.54
10	民生银行	50,000.00	26,416.03	23,583.97
11	厦门银行	100,000.00	37,825.66	62,174.34
12	邮储银行	40,000.00	-	40,000.00
13	浦发银行	12,000.00	6,000.00	6,000.00
14	厦门国际银行	30,000.00	3,551.86	26,448.14
15	国家开发银行	2,000,000.00	127,482.00	1,872,518.00
16	进出口银行	30,000.00	12,340.00	17,660.00
17	赣州银行	10,000.00	10,000.00	-
18	泉州银行	10,000.00	-	10,000.00
19	华夏银行	5,000.00	-	5,000.00
20	广发银行	8,000.00	3,525.25	4,474.75
	合计	4,393,000.00	570,944.08	3,822,055.92

报告期内，公司不存在未结清关注类等贷款情况，亦不存在对已发行的企业债及其他债务融资工具有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情形。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司报告期内无债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人已发行的债券及其他直接债务融资工

具情况明细：

债券简称	发行人	发行金额 (亿元)	起息日	到期日	票面利率	备注
21 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6.00	2021-06-28	2024-06-28	4.28%	存续期
21 厦门火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	4.00	2021-05-20	2022-02-10	3.38%	存续期
21 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	5.00	2021-05-18	2024-05-18	4.40%	存续期
21 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	5.00	2021-5-18	2024-05-18	4.40%	存续期
20 厦门火炬 SCP003	厦门火炬集团有限公司	3.00	2020-08-25	2021-05-22	3.60%	已兑付
20 厦门火炬 SCP002	厦门火炬集团有限公司	3.00	2020-07-17	2021-04-09	3.50%	已兑付
20 厦门火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	3.00	2020-04-17	2020-07-16	2.58%	已兑付
20 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	6.00	2020-03-10	2025-03-10	3.80%	存续期
20 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	2.00	2020-03-10	2023-03-10	3.60%	存续期
20 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	6.00	2020-02-14	2023-02-14	4.00%	存续期
19 厦门火炬 SCP004	厦门火炬集团有限公司	3.00	2019-12-06	2020-08-27	3.77%	已兑付
19 厦门火炬 SCP003	厦门火炬集团有限公司	3.00	2019-08-16	2020-05-12	3.98%	已兑付
19 厦门火炬 SCP002	厦门火炬集团有限公司	3.00	2019-05-29	2020-02-21	3.80%	已兑付
19 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	3.00	2019-04-29	2022-04-29	5.18%	存续期
19 厦门火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	3.00	2019-03-06	2019-12-01	3.80%	已兑付
18 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	2.00	2018-12-03	2020-12-03	5.00%	已兑付
17 火炬 SCP001	厦门火炬集团有限公司	1.00	2017-11-01	2018-07-29	4.70%	已兑付
14 火炬债	厦门火炬集团有限公司	7.00	2014-04-21	2021-04-21	7.49%	注 1

注 1：14 火炬债设立本金提前偿还条款，在债券存续期内的第 3，4，5，6，7 年末，即于 2017 年 4 月 21 日、2018 年 4 月 21 日、2019 年 4 月 21 日、2020 年 4 月 21 日、2021 年 4 月 21 日分别按照债券发行总额 20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金。

公司已发行的债券以及其他债务融资工具均按时偿付本息，未出现违约或延迟支付本息的情形。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人及主要子公司与主要客户发生业务往来时，均严格执行相关的业务约定，严格按照合同执行，近三年及一期无严重违约事项发生。

（五）本次发行后累计公开及非公开发行的公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次发行拟募集 8.00 亿元人民币，本次发行后累计发行公司债券余额将达 26.00 亿元人民币，占最近一期净资产比例为 31.50%。

第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：厦门火炬集团有限公司

法定代表人：苏玉荣

住所：厦门火炬高新区火炬广场南五楼

联系地址：厦门火炬高新区火炬广场南五楼

联系人：庄巧萍

联系电话：0592-5797719

传真：0592-6035149

（二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

项目负责人：杨芳、林鹭翔

项目组成员：陈东辉、陈昊

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

项目负责人：何焱、张光晶

项目组成员：张振华、倪爱往、吴妍妍

联系电话：021-38565893

传真：021-38565905

（四）律师事务所：福建天衡联合律师事务所

负责人：孙卫星

住所：厦门市厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16、17 层

联系地址：厦门市厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16、17 层

经办律师：郭熠、赖璟嫒

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5881668

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：胡少先

主要经营场所：浙江省西溪路 128 号 6 楼

联系地址：浙江省西溪路 128 号 6 楼

经办人员：陈祖珍、林钱昌、陈丽丽

联系电话：0592-5618818

传真：0592-2284818

（六）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：杨子奕、陈小中、代琳琳、田傲

联系地址：上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼、12 楼、21 楼、24 楼

联系电话：18501712669

传真：021-60330991

邮政编码：200011

（七）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

法定代表人：张国平

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

（八）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

（九）募集资金及偿债资金专项账户监管银行：

1、募集资金专项账户开户银行：中信银行股份有限公司厦门分行

负责人：陈玮

住所：厦门市思明区湖滨南路 334 号 101 单元、201 单元、301 单元、401 单元

办公地址：福建省厦门市思明区湖滨南路 334 号二轻大厦中信银行

联系人：陈诗琦、张静姝

联系电话：0592-2037628、0592-2385315

传真： -

2、募集资金专项账户开户银行：厦门银行股份有限公司科技支行

负责人：吴奕彬

住所：厦门市湖里区火炬路 56-58 号一楼

办公地址：厦门市湖里区火炬路 56-58 号一楼

联系人：徐回舟

联系电话：13696919284

传真：0592-5711006

3、募集资金专项账户开户银行：中国银行股份有限公司厦门高科技园支行

负责人：于菲菲

住所：厦门市湖里区火炬路 8 号

办公地址：厦门市湖里区火炬路 8 号

联系人：陈艳珺

联系电话：13991957207

传真：0592-5700286

4、募集资金专项账户开户银行：华夏银行股份有限公司厦门分行

负责人：余西宁

住所：厦门市思明区领事馆路 10 号;11 号;16 号 201、16-23 层

办公地址：厦门市思明区领事馆路 10 号;11 号;16 号 201、16-23 层

联系人：欧陈粟

联系电话：0592-2978755

传真： -

5、募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门高科技支行

负责人：董子林

住所：厦门市湖里区嘉禾路 588 号高科技建行

办公地址：厦门市湖里区嘉禾路 588 号高科技建行

联系人：谢晓东

联系电话：0592-5713969

传真：0592-5700401

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书摘要签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）律师事务所出具的法律意见书；

（四）资信评级机构出具的资信评级报告；

（五）债券受托管理协议；

（六）债券持有人会议规则；

（七）中国证监会对本期债券的注册文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深交所网站查阅募集说明书摘要。

如对募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、备查文件查阅地点及查询网站

（一）发行人：厦门火炬集团有限公司

联系地址：厦门火炬高新区火炬广场南五楼

联系人：庄巧萍

联系电话：0592-5797719

传真：0592-6035149

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：林鹭翔、陈东辉

联系电话：010-60838276

传真：010-60833504

联系时间：工作日上午9:00-11:30，下午14:00-17:00。

查询网站：<http://www.szse.cn/>

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《厦门火炬集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签章页）

厦门火炬集团有限公司
2022 年 1 月 20 日

