

## 海南省洋浦开发建设控股有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司的主体信用等级为**AA**，评级展望为稳定；  
维持“13洋浦债/13琼洋浦”的信用等级为**AA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司  
信用评级委员会  
信用评级委员会

二零一九年六月二十五日



# 海南省洋浦开发建设控股有限公司 2019 年度跟踪评级报告

发行主体 海南省洋浦开发建设控股有限公司

本次主体信用等级 **AA** 评级展望 **稳定**

上次主体信用等级 **AA** 评级展望 **稳定**

## 存续债券列表

债券简称	发行额 (亿元)	存续期	本次债项 信用等级	上次债项 信用等级
13 洋浦债/13 琼洋浦	8	2013/03/11~2020/03/11	AA	AA

注：“13 洋浦债/13 琼洋浦”在债券存续期的第 5 年末设置公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权；在本期债券存续期第五年末，公司选择不调整票面利率。

## 概况数据

洋浦控股（合并口径）	2016	2017	2018
总资产（亿元）	147.51	123.17	104.56
所有者权益合计（亿元）	52.99	51.62	50.86
总负债（亿元）	94.53	71.55	53.69
总债务（亿元）	77.08	51.89	30.75
营业总收入（亿元）	5.68	5.59	3.60
经营性业务利润（亿元）	-0.12	0.32	0.56
净利润（亿元）	0.75	0.23	0.49
EBIT（亿元）	1.57	1.78	1.74
EBITDA（亿元）	2.24	3.40	2.95
经营活动净现金流（亿元）	6.17	-1.49	2.70
收现比（X）	0.33	1.00	1.31
总资产收益率（%）	1.04	1.31	1.53
营业毛利率（%）	23.31	37.47	34.63
应收类款项/总资产（%）	5.75	10.09	7.00
资产负债率（%）	64.08	58.09	51.35
总资本化比率（%）	59.26	50.13	37.68
总债务/EBITDA（X）	34.45	15.28	10.44
EBITDA 利息倍数（X）	0.56	1.01	1.50

注：公司各期财务报表均按照新会计准则编制。

## 分析师

项目负责人：汪莹莹 [yywang@ccxi.com.cn](mailto:yywang@ccxi.com.cn)

项目组成员：杨羽明 [ymyang@ccxi.com.cn](mailto:ymyang@ccxi.com.cn)

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

2019 年 6 月 25 日

## 基本观点

中诚信国际维持海南省洋浦开发建设控股有限公司（以下简称“洋浦控股”或“公司”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“13 洋浦债/13 琼洋浦”的债项信用等级为 **AA**。

公司土地资源储备丰富，为项目建设提供了坚实的保障；近年来公司债务规模逐步下降，资本结构持续改善。同时，中诚信国际关注到洋浦经济开发区经济实现负增长、公司营业总收入有所下降及受限资产较多，资产流动性一般等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

## 优势

- **公司土地资源储备丰富。**截至 2018 年末，公司实际拥有土地面积约 30,769.72 亩，其中可出让面积为 23,556.87 亩。公司土地资源储备丰富，为公司项目建设资金提供了坚实的保障。
- **债务规模逐步下降。**2018 年末，公司总债务规模为 30.75 亿元，较 2017 年进一步下降。同期末，公司资产负债率和总资本化比率分别下降至 51.35% 和 37.68%，资本结构持续改善。

## 关注

- **洋浦经济开发区经济实现负增长。**2018 年洋浦经济开发区地区生产总值为 243.33 亿元，按可比价计算，同比下降 2.9%，主要系第三产业增加值大幅下滑。经济下行压力较大可能会对公司业务造成影响。
- **营业总收入有所下降。**2018 年公司实现营业总收入 3.60 亿元，受部分已转让土地未解除质押影响，公司营业总收入有所下降。
- **公司受限资产较多，资产流动性一般。**截至 2018 年末，公司受限资产账面价值为 42.08 亿元，主要为土地资产，占公司总资产的 40.24%，资产流动性一般。

## 跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际在债券存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级。本次评级为定期跟踪评级。

## 募集资金使用情况

“13 洋浦债/13 琼洋浦”发行总额 8 亿元，全部用于洋浦港区小铲滩作业区起步工程项目。截至 2018 年末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

## 基本分析

### 2018 年洋浦经济开发区地区生产总值负增长，第三产业增加值大幅下降，但工业发展保持较快增长

2018 年，洋浦经济开发区实现地区生产总值 243.33 亿元，按可比价计算，同比下降 2.9%，经济发展逐步陷入停滞；从产业结构来看，2018 年

洋浦经济开发区第一产业、第二产业和第三产业增加值分别为 2.48 亿元、158.25 亿元和 82.61 亿元，在地区生产总值中的占比分别为 1.02%、65.04% 和 33.95%，以第二产业为主。2018 年，洋浦经济开发区实现工业总产值 917.83 亿元，按可比价计算，同比增长 23.8%。

目前，开发区“一港三基地”（“一港”即面向东南亚的区域航运枢纽港，“三基地”即石油化工基地、石油商业储备基地和林浆纸一体化产业基地）的产业发展已基本形成框架，基础设施建设日臻完善。未来，洋浦经济开发区将在“一港三基地”的产业发展定位的基础上谋划战略升级，建设“三中心两基地”（“三中心”即东南亚的航运中心、物流中心和国际能源交易中心，“两基地”即油气储备加工基地和高端制造业基地）的产业布局。

表 1：2016-2018 年洋浦经济开发区经济情况

项目名称	2016		2017		2018	
	金额 (万元)	增速 (%)	金额 (万元)	增速 (%)	金额 (万元)	增速 (%)
地区生产总值 (万元)	2,188,458	5.2	2,455,618	0.8	2,433,310	-2.9
其中：第一产业	25,066	1.4	26,901	-1.0	24,752	-0.7
第二产业	1,278,239	3.2	1,421,994	-6.1	1,582,467	10.3
第三产业	885,153	8.5	1,006,723	10.9	826,091	-21.4
工业总产值 (万元)	6,826,164	-2.4	7,404,808	8.5	9,178,298	23.8
其中：工业销售产值	6,512,869	-5.4	6,926,068	0.6	--	--
工业增加值 (万元)	1,121,982	2.2	1,252,187	-7.4	1,392,840	11.2
固定资产投资 (万元)	667,818	0.5	700,618	4.9	--	--
税收总额 (万元)	1,675,488	-4.5	1,544,975	-7.8	1,680,168	8.8
进出口总值 (亿美元)	408.6	-23.4	388.9	-4.8	396.8	1.9
港口吞吐量 (万吨)	4,039.02	3.7	4,278.70	5.8	4,205.54	-1.7

注：1、地区生产总值、工业增加值绝对值按现价计算，增长速度按可比价计算；2、洋浦经济开发区未披露 2018 年工业销售产值和固定资产投资数据。

资料来源：洋浦经济开发区主要经济运行指标。

总体来看，洋浦经济开发区近年来经济发展缓慢，2018 年实现负增长，第三产业增加值大幅下降，经济下行压力较大，但工业发展保持较快增长，有效带动开发区内第二产业发展。

**2018 年受部分已转让土地未解押影响，土地销售收入有所下降；公司土地储备充足，业务可持续性较好；但土地业务受宏观政策影响较大，存在一定不确定性**

土地开发业务是公司的核心业务，也是公司收

入最重要的组成部分。截至 2018 年末，公司实际拥有土地面积约 30,769.72 亩，包括已拨付未领证土地 1,369.45 亩和已获得土地所有权证土地面积 29,400.27 亩。截至 2018 年末，公司已获得土地所有权证土地主要系西部区及保税港区土地面积 14,251.71 亩、东部区 3,990.97 亩、小铲滩土地面积 4,473.93 亩、神头港土地面积 4,726.28 亩、国资办注资土地 1,921.86 亩等。为获取项目建设资金，截至 2018 年末公司已将土地评估价值合计为 70.04 亿元的土地使用权和收益权向银行进行了抵押贷款。

公司的土地储备资源丰富，为公司项目建设资金提供了坚实的后续保障。

公司土地主要由东部、西部和保税港区土地组成，截至 2018 末，除绿化及道路占地面积后，公司剩余实际可转让用地面积为 23,556.87 亩，同比略有减少，主要系公司暂不再进行新的土地开发所致。公司可出让土地以工业用地为主，商住用地主要为工业区配套用地。截至 2018 年末开发区内工业用地平均价格为 18 万元/亩，商住用地平均价格 101 万元/亩，均与 2017 年持平。

表 2：截至 2018 年末公司土地储备情况

土地名称	土地面积 (亩)	规划用途	使用年限 (年)	抵押情况
西部区及保税港区	14,251.71	工业、仓储	44	已抵押
东部区	3,990.97	仓储、商业、住宅	44	已抵押
小铲滩	4,473.93	港口用地	44	部分抵押
神头港	4,726.28	工业、仓储	44	未抵押
保税港区 (新)	35.53	工业	--	部分抵押
国资办注资	1,921.86	工业	--	部分抵押
<b>合计</b>	<b>29,400.28</b>	--	--	--

注：表中土地不包括已拨付未领证土地。

资料来源：公司提供

表 3：2018 年公司土地转让情况

出让地块	出让面积 (亩)	用地性质	出让价格 (万元/亩)	土地转让收益 (万元)
响亮饲料	50.00	工业用地	18	900.00
三友实业	30.00	工业用地	33.47	1,004.10
洋浦管委会	220.19	居住用地	101	22,239.09
恒丰集团	24.82	仓储用地	10	248.20
北大荒	60.00	工业用地	20	1,200.00
恒丰集团	130.48	工业用地	10.00	1,304.80
洋浦规划建设土地局	23.71	消防站用地	26.50	628.30
<b>合计</b>	<b>539.19</b>	--	--	<b>27,524.49</b>

资料来源：公司提供

此外，为提供化工项目建设用地，公司在洋浦神头港区进行了围海造地工程。该工业港口填海工程分四个区域分别建设，填海造地总面积 5.05 平方公里 (7,577 亩)，完成投资额 13 亿元。神头港围海造地土地主要依据政府招商项目的需要，由公司按开发区管委会确定的价格转让给入驻企业，各区域填海工程已建设完毕，平均成本为 23.00 万元/亩。该项目由公司自筹资金建设并与开发区政府签订了土地出让保本协议，以确保公司的最低收益，目前确定的 A、B、C、D 区销售均价为 26.5 万元/亩。

2018 年，公司神头港区共计销售土地 11.71 亩<sup>1</sup>，剩余可出让土地 4,726.28 亩。

2018 年，公司实现土地转让收益 2.75 亿元，确认土地销售收入 1.56 亿元。公司确认土地销售收入较少主要系部分转让土地处于待解压状态，预计 2019 年可以解除质押。

总体来看，土地转让收益仍将是公司最重要的资金来源，2018 年受部分已转让土地未解压影响收

<sup>1</sup> 2018 年神头港出让土地系当年出让洋浦规划建设土地局部分土地。

入有所下降。公司土地储备充足对公司未来业务的可持续性发展提供了有效保障。但土地出让收入易受宏观经济和政策影响较大，稳定性一般，中诚信国际将密切关注公司土地出让未来的稳定性情况。

### 公司基础设施建设业务稳步推进，受资金拨付方式变化影响，融资压力有所减轻

公司基础设施建设项目可分为代建项目和公司投资项目两种。

公司代建项目以民生工程为主，主要系政府投资的安置房及其配套项目建设等。自 2018 年起，公司开工建设的代建项目由政府直接拨付建设资金进行建设，公司不再承担公益性项目的融资职能。公司通过收取一定比例的项目代建费用获得收益。

截至 2018 年末，公司开展的代建项目中，在建工程计划总投资 5.58 亿元，主要包括洋浦经济开发区滨海文化广场和洋浦三都区南滩渔港防波堤工程，累计已投资 1.28 亿元。拟建项目方面，公司拟建代建项目较多，主要拟建代建项目有洋浦东部生活区 50 亩公寓楼安置小区（F 地块）工程、洋浦东部生活区 41 亩公寓楼安置小区（G 地块）工程和洋浦东部生活区 43 亩公寓楼安置小区（C2 地块）工程等，上述项目计划总投资约 13.45 亿元。

**表 4：截至 2018 年末公司主要在建拟建代建项目情况（万元）**

项目名称	总投资	已投资
在建：		
洋浦经济开发区滨海文化广场	5.25	1.17
洋浦三都区南滩渔港防波堤工程	0.34	0.11
<b>合计</b>	<b>5.58</b>	<b>1.28</b>
拟建：		
洋浦东部生活区 50 亩公寓楼安置小区（F 地块）工程	4.40	--
洋浦东部生活区 41 亩公寓楼安置小区（G 地块）工程	3.58	--
洋浦东部生活区 43 亩公寓楼安置小区（C2 地块）工程	3.44	--
滨海大道中段和园四路（华能门口段）工程	2.03	--

合计	13.45	--
----	-------	----

注：表中部分数据加总不一致系四舍五入所致  
资料来源：公司提供

公司投资的基础设施建设项目以企业自筹资金为主，其中银行贷款约占项目投资额的 70% 左右，剩余部分通过企业自有资金和政府资本金的陆续注入解决。对于未来没有经营性收益的基础设施建设项目，公司将其纳入土地开发成本，通过土地出让获取收益。洋浦经济开发区管理局对公司基础设施配套设施建设缴纳的税收实行即收即退政策，对企业自筹资金所产生的利息向中央申请贴息资金，并承诺对公司在融资期间产生的资金缺口予以财政补助，以保障银行贷款本息的及时偿付。

截至 2018 年末，公司投资基础设施建设项目中，在建项目主要包括神头港 E 区填海工程、吉浦路市政道路工程、华浦路市政道路工程和瑞洋路、纵 3 路 C 段（K0+000-K0+800）等，上述项目计划总投资 5.65 亿元，累计已投资 4.65 亿元。拟建项目方面，公司投资的拟建基础设施建设项目主要为滨海路中段管廊工程和博洋路污水管线工程，计划总投资 2.23 亿元。

**表 5：截至 2018 年末公司投资基础设施项目主要在建拟建项目情况（万元）**

项目名称	总投资	已投资
在建：		
神头港 E 区填海工程	3.20	2.88
吉浦路市政道路工程	1.07	0.80
华浦路市政道路工程	0.57	0.57
瑞洋路、纵 3 路 C 段（K0+000-K0+800）	0.40	0.26
洋浦大桥北侧连接线补充完善工程	0.21	0.14
<b>合计</b>	<b>5.65</b>	<b>4.65</b>
拟建：		
滨海路中段管廊工程	2.19	--
博洋路污水管线工程	0.05	--
<b>合计</b>	<b>2.23</b>	<b>--</b>

注：表中部分数据加总不一致系四舍五入所致  
资料来源：公司提供

总体来看，公司基础设施建设业务稳步推进，2018 年后公司不再承担代建项目融资职能，资金压力有所减轻。

## 2018 年公司计划开展新的房地产开发项目；水费业务总体保持稳定；码头资产租赁收入受不再纳入合并报表影响，未来或不可持续

2018 年，公司实现阳光海湾房地产项目房屋尾款销售收入 0.05 亿元。公司将与合作开发成立项目公司的形式进行新的房地产开发。截至报告出具日，公司已就新的房地产开发项目签订投资合作协议，但具体项目内容尚未明确，该项目有望为公司带来新的收入，中诚信国际将持续关注公司房地产开发项目情况。

公司水务业务主要由子公司洋浦自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）和洋浦供水有限责任公司（以下简称“供水公司”）负责运营。2018 年供水公司日供水能力 70 万吨，管网长度 147 公里，全年供水量 8,324.77 万吨，实现售水量 8,324.77 万吨；自来水公司日供水能力 5.22 万吨，管网长度 171.7 公里，全年供水量 1,903.94 万吨，实现售水量 1,543.47 万吨。

公司水务业务总体保持稳定，较 2017 年波动不大。2017 年，公司新增码头资产租赁收入，主要系公司原子公司洋浦小铲滩港务有限公司（以下简称“小铲滩公司”）与洋浦港航国际港务有限公司签订《洋浦小铲滩码头经营租赁合同（二）》所获得的资产租赁费用。小铲滩公司 2018 年起不再纳入公司合并报表，未来公司或不再有码头资产租赁收入。

总体来看，公司在计划开展新的房地产项目，有望为公司带来新的收入；水务业务总体保持稳

定；码头资产租赁收入受小铲滩公司不再纳入公司合并报表影响，未来或不可持续。

## 财务分析

以下分析基于公司提供的经海南中明智会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的 2016~2017 年审计报告和海南海昌会计师事务所（普通合伙）出具标准无保留意见的 2018 年审计报告。公司各期财务报表均按照新会计准则编制。截至 2018 年末，公司共有子公司 13 家。

## 盈利能力

2018 年，公司实现营业总收入 3.60 亿元，较 2017 年有所下降，主要系土地销售收入下降所致。2018 年，公司实现土地销售收入 1.56 亿元，公司确认土地销售收入较少主要系部分转让土地处于待解压状态，故虽收到土地款项但尚未确认收入。2018 年，公司房地产项目阳光海湾实现房屋尾款销售收入 0.05 亿元，规模较小，对收入贡献不大。同期，公司水费收入和物业管理收入均有一定增长，对营业总收入起到了一定补充作用。2018 年，公司没有实现码头资产租赁收入。

2018 年，公司综合毛利率为 34.63%，较 2017 年有所下降，主要系毛利率较高的土地销售收入有所下降所致。2018 年，公司居住用地销售面积较多，售价较高，整体土地销售毛利率上升；受部分小区收费标准提升等因素影响，物业管理毛利率上升；租赁毛利率下降主要系日常维护维修费用及旧房翻新支出的增加所致。

表 6：2016~2018 年公司营业总收入分析（亿元、%）

项目名称	2016		2017		2018	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
水费收入	0.95	35.25	0.94	34.23	0.97	36.21
物业管理收入	0.17	75.34	0.14	71.45	0.21	90.79
土地销售收入	1.47	23.49	2.87	43.79	1.56	67.36
阳光海湾销售收入	2.46	3.41	0.004	100.00	0.05	-46.56
租赁收入	0.24	95.97	0.16	92.40	0.20	80.26
资产租赁收入	--	--	0.94	18.19	--	--
其他	0.38	52.19	0.54	17.22	0.60	-79.53
<b>合计</b>	<b>5.68</b>	<b>23.31</b>	<b>5.59</b>	<b>37.47</b>	<b>3.60</b>	<b>34.63</b>

注：水费收入包含水销售、自来水水费销售收入、水质检测收入、自来水安装收入、原水费收入和水资源费收入。

资料来源：中诚信国际根据公司财务报表整理

期间费用方面，2018年，公司期间费用上升至1.93亿元，三费收入占比上升至53.70%，主要系公司2018年营业总收入下降较多所致。2018年，公司销售费用、管理费用和财务费用分别为0.14亿元、0.98亿元和0.82亿元。

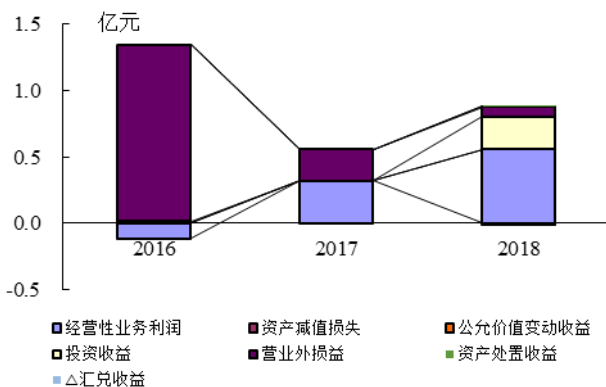
**表 7：2016~2018 年期间费用分析**

项目名称	2016	2017	2018
销售费用（亿元）	0.12	0.13	0.14
管理费用（亿元）	1.01	1.06	0.98
财务费用（亿元）	-0.05	0.94	0.82
三费合计（亿元）	1.08	2.14	1.93
营业总收入（亿元）	5.68	5.59	3.60
三费收入占比（%）	19.02	38.25	53.70

资料来源：中诚信国际根据公司财务报表整理

利润构成方面，2018年，公司实现利润总额0.88亿元，较2017年有所增加，主要系政府补助和投资收益增加所致。2018年，公司收到政府补助1.50亿元，较2017年大幅增加。2018年，公司实现投资收益0.24亿元，其中海南港航国际港务有限公司投资收益-0.42亿元，小铲摊公司股权转让投资收益0.66亿元。

**图 1：2016~2018 年公司利润总额构成**



资料来源：中诚信国际根据公司财务报表整理

总体来看，受土地销售确认收入减少影响，2018年公司营业总收入有所下降。同年，三费收入占比增加，对利润侵蚀较大。公司利润总额2018年有所上升，主要系政府补助和投资收益增加所致。公司利润总额对政府补助依赖较大；投资收益不具有可持续性，中诚信国际将持续关注公司盈利

情况。

## 偿债能力

截至2018年末，公司所有者权益合计为50.86亿元，较2017年末有所下降，主要系未分配利润下降所致。此外，公司实收资本增至44.25亿元，主要系2018年3月5日洋浦经济开发区国有资产管理委员会办公室对公司注资0.47亿元所致；资本公积增至42.78亿元。同期末，公司资产负债率和总资本化比率分别下降到51.35%和37.68%，相比2017年末均大幅下降。

截至2018年末，公司总资产为104.56亿元，较2017年末大幅下降，主要系公司2016启动的重大资产重组工作于2018年完成，对原公司子公司小铲摊公司的资产债务实现了剥离所致。2018年末，公司其他应收款为6.67亿元，同比下降43.51%，主要系计入其他应收款中代建工程成本大幅下降所致。2018年末，公司长期股权投资为22.31亿元，同比增长95.03%，主要系增加对海南港航国际港务有限公司的投资所致。同期末，公司固定资产大幅下降，主要系小铲摊公司资产从公司剥离所致。2018年末，公司无形资产为0.30亿元，大幅下降，主要系小铲摊公司剥离使得无形资产中的土地使用权大幅下降所致。截至2018年末，公司总负债为53.69亿元，下降明显，主要系长期借款下降所致。2018年末，受小铲摊公司剥离以及政府一类债务置换等因素影响，公司长期借款下降至22.76亿元。

2018年，公司经营活动净现金流为2.70亿元，由负转正，主要系公司收到税费返还且同年支付代洋浦管委会项目支出减少所致。同期，公司投资活动净现金流-1.44亿元，较2017年缺口有所收窄。2018年，公司筹资活动净现金流为-3.91亿元，持续为负，但较2017年缺口有所缩窄，主要系公司当年进行了存续企业债回售部分的二次转让，使得筹资活动现金流入有所增加，同时偿还债务金额有所下降。

从偿债能力指标来看，2018年公司总债务为

30.75 亿元，持续下降。同期，公司 EBITDA 为 2.95 亿元，受营业收入下降影响，同比有所下降。受总债务下降影响，公司 EBITDA 对总债务和利息支出的覆盖能力均有所提升，同期，EBITDA 利息保障倍数和总债务/EBITDA 分别为 1.50 倍和 10.44 倍。2018 年公司经营活动净现金流/总债务为 0.09 倍，对债务本金覆盖能力有限，经营活动净现金流利息保障倍数为 1.37 倍，可以有效覆盖利息支出。

表 8：2016-2018 年公司偿债能力指标

指标	2016	2017	2018
长期债务（亿元）	77.08	51.89	30.75
总债务（亿元）	77.08	51.89	30.75
EBITDA（亿元）	2.24	3.40	2.95
经营活动净现金流（亿元）	6.17	-1.49	2.70
资产负债率(%)	64.08	58.09	51.35
总资本化比率(%)	59.26	50.13	37.68
总债务/EBITDA (X)	34.45	15.28	10.44
EBITDA 利息倍数 (X)	0.56	1.01	1.50
经营活动净现金流/总债务 (X)	0.08	-0.03	0.09
经营活动净现金流利息保障倍数(X)	1.54	-0.44	1.37

资料来源：中诚信国际根据公司财务报表整理

根据 2014 年末政府债务甄别工作的要求，将公司的债务全部纳入地方政府性债务。2018 年公司置换债务 7.06 亿元，目前一类债已全部置换完毕。

截至 2018 年末，公司总债务为 30.75 亿元；从债务到期情况看，公司偿债高峰期为 2019 年。

表 9：截至 2018 年末公司债务到期分布情况

到期年份	2019	2020	2021	2022	2023 及以后
到期金额 (亿元)	1.91	9.72	1.73	2.72	14.67

注：2019 年公司偿还债务金额为长期债务中转入 2019 年进行偿还的债务。

或有负债方面，截至 2018 年末，公司对外担保余额为 6,000 万元，占净资产的比重为 1.18%。

受限资产方面，截至 2018 年末，公司受限资产账面价值为 42.08 亿元，主要为土地资产，占公司总资产的 40.24%，资产流动性一般。

截至 2018 年末，公司未进行银行授信。

## 过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行出具的《企业信用报告》，截至 2019 年 5 月 23 日，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息，未出现逾期未偿还银

行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

## 评级展望

公司土地资源储备丰富，为项目建设提供了坚实的保障；近年来公司债务规模逐步下降，资本结构持续改善。同时，中诚信国际关注到洋浦经济开发区经济实现负增长、营业总收入有所下降及受限资产较多，资产流动性一般等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

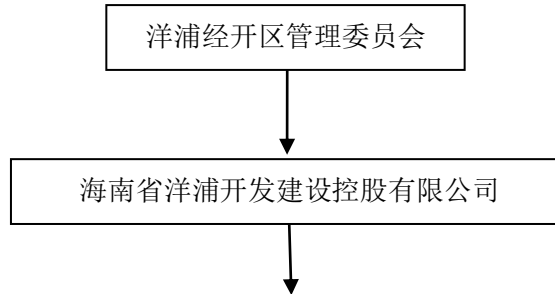
综上，中诚信国际认为公司在未来一段时期内的信用水平将保持稳定。

## 结论

综上，中诚信国际维持海南省洋浦开发建设控股有限公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“13 洋浦债/13 琼洋浦”的债项信用等级为 **AA**。



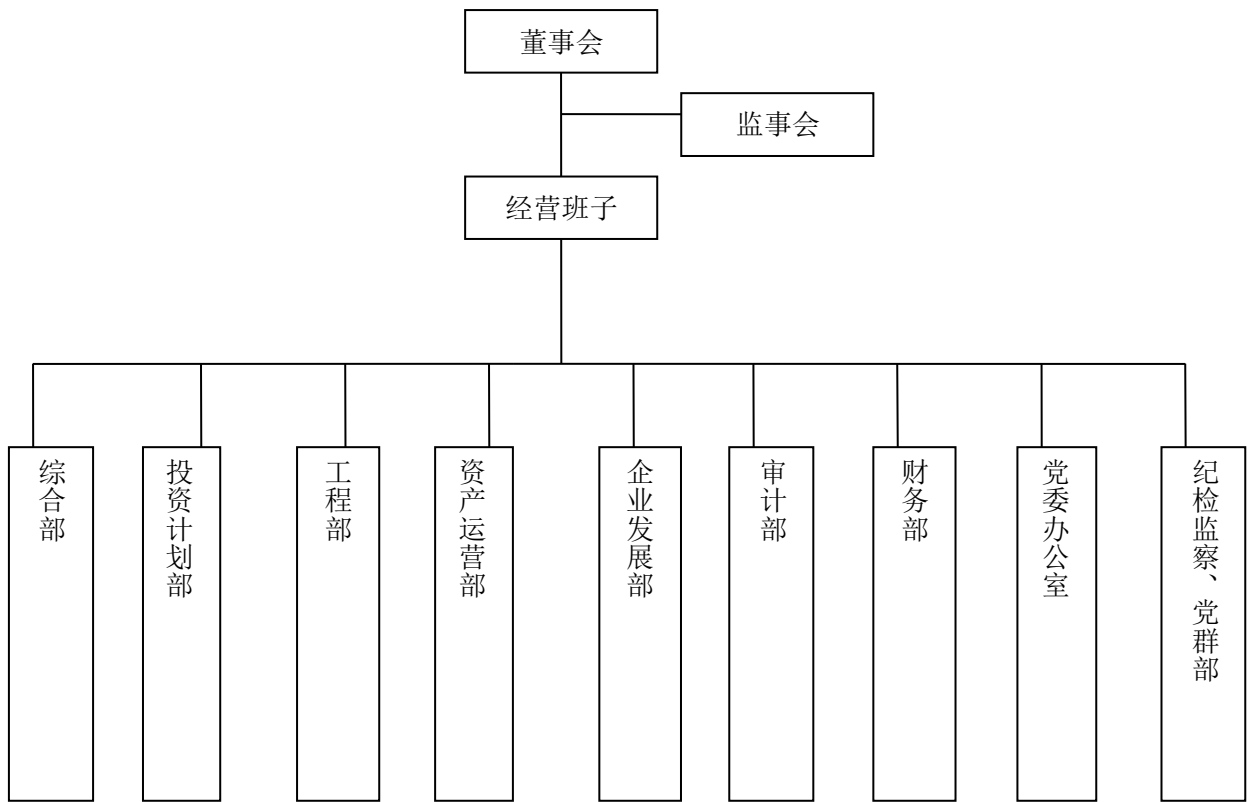
附一：海南省洋浦开发建设控股有限公司股权结构图（截至 2018 年末）



序号	子公司名称	持股比例
1	洋浦经济开发区建设投资开发有限公司	100%
2	洋浦经济开发区开发建设有限公司	100%
3	洋浦控股酒店有限公司	100%
4	洋浦控股电力联厂有限公司	100%
5	洋浦控股港务有限公司	100%
6	洋浦控股水务有限公司	100%
7	海南省洋浦控股物业服务有限公司	100%
8	海南洋控小额贷款有限公司	100%
9	洋浦自来水有限公司	100%
10	洋浦供水有限责任公司	94.48%
11	海南洋浦控股环保产业有限公司	100%
12	海南洋浦控股投资有限公司	100%
13	洋浦经济开发区公共交通有限公司	100%

资料来源：公司提供

附二：海南省洋浦开发建设控股有限公司组织结构图（截至 2018 年末）



资料来源：公司提供

**附三：海南省洋浦开发建设控股有限公司主要财务数据及财务指标（合并口径）**

财务数据(单位：万元)	2016	2017	2018
货币资金	219,623.40	51,228.64	24,680.77
应收账款	11,184.27	6,044.76	6,436.45
其他应收款	73,622.31	118,184.86	66,763.91
存货	618,615.94	436,323.10	451,995.82
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	94,644.59	114,404.92	223,126.94
在建工程	309,638.28	10,055.66	4,038.55
无形资产	3,222.67	38,425.13	3,012.39
总资产	1,475,133.63	1,231,702.84	1,045,566.44
其他应付款	48,578.08	44,240.53	71,943.60
短期债务	0.00	0.00	0.00
长期债务	770,839.00	518,927.00	307,495.86
总债务	770,839.00	518,927.00	307,495.86
总负债	945,270.50	715,481.94	536,926.77
费用化利息支出	3,406.93	12,183.57	8,547.32
资本化利息支出	36,673.92	21,570.27	11,115.75
实收资本	437,809.22	437,809.22	442,546.22
少数股东权益	1,853.63	2,028.59	2,046.02
所有者权益合计	529,863.13	516,220.90	508,639.67
营业总收入	56,812.24	55,856.89	35,977.59
经营性业务利润	-1,160.21	3,183.14	5,585.32
投资收益	156.53	27.80	2,439.99
营业外收入	13,674.13	2,441.25	2,361.30
净利润	7,504.09	2,342.32	4,896.17
EBIT	15,677.39	17,768.90	17,359.21
EBITDA	22,378.61	33,967.61	29,455.86
销售商品、提供劳务收到的现金	18,505.11	56,116.81	47,251.83
收到其他与经营活动有关的现金	180,704.89	24,718.42	33,863.13
购买商品、接受劳务支付的现金	38,567.70	8,837.10	15,792.67
支付其他与经营活动有关的现金	84,370.81	52,729.17	24,426.92
吸收投资收到的现金	1,000.00	0.00	4,737.00
资本支出	2,841.95	8,848.94	14,581.58
经营活动产生现金净流量	61,686.47	-14,893.40	26,955.80
投资活动产生现金净流量	-5,462.70	-28,582.95	-14,422.03
筹资活动产生现金净流量	-21,944.00	-124,918.41	-39,081.64
财务指标	2016	2017	2018
营业毛利率 (%)	23.31	37.47	34.63
三费收入比 (%)	19.02	38.25	53.70
应收类款项/总资产 (%)	5.75	10.09	7.00
收现比 (X)	0.33	1.00	1.31
总资产收益率 (%)	1.04	1.31	1.53
流动比率 (X)	6.04	3.53	2.65
速动比率 (X)	2.01	1.01	0.47
资产负债率 (%)	64.08	58.09	51.35
总资本化比率 (%)	59.26	50.13	37.68
长短期债务比 (X)	0.00	0.00	0.00
经营活动净现金流/总债务 (X)	0.08	-0.03	0.09
经营活动净现金流/短期债务 (X)	--	--	--
经营活动净现金流/利息支出 (X)	1.54	-0.44	1.37
总债务/EBITDA (X)	34.45	15.28	10.44
EBITDA/短期债务 (X)	--	--	--
货币资金/短期债务 (X)	--	--	--
EBITDA 利息倍数 (X)	0.56	1.01	1.50

注：公司各期财务报表均按照新会计准则编制。

#### 附四：基本财务指标的计算公式

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项

长期债务=长期借款+应付债券+其他债务调整项

总债务=长期债务+短期债务

营业成本合计=营业成本+利息支出+手续费及佣金收入+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用

经营性业务利润=营业总收入-营业成本合计-税金及附加-财务费用-管理费用-销售费用+其他收益

营业毛利率=(营业总收入-营业成本合计)/营业总收入

三费合计=财务费用+管理费用+销售费用

三费收入比=(财务费用+管理费用+销售费用)/营业总收入

EBIT(息税前盈余)=利润总额+费用化利息支出

EBITDA(息税折旧摊销前盈余)=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

应收类款项/总资产=(应收账款+其他应收款+长期应收款)/总资产

收现比=销售商品提供劳务收到的现金流入/营业收入

总资产收益率=EBIT/总资产平均余额

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

现金比率=(货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

总资本化比率=总债务/(总债务+所有者权益合计)

长短期债务比=短期债务/长期债务

EBITDA利息倍数=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息支出)

## 附五：主体信用等级的符号及定义

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。

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

## 附六：债项信用等级的符号及定义

等级符号	含 义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。