



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

# 福建省晋江市工业园区开发建设 有限公司主体与相关债项 2024年度跟踪评级报告

## 目录

评定等级及主要观点

被跟踪债券及募集资金使用情况

主体概况

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

外部支持

担保分析

评级结论



## 信用等级公告

DGZX-R【2024】00473

大公国际资信评估有限公司通过对福建省晋江市工业园区开发建设有限公司及“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”的信用状况进行跟踪评级，确定福建省晋江市工业园区开发建设有限公司的主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”的信用等级维持 AA+。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二四年六月十九日



## 评定等级

### 主体信用

跟踪评级结果	AA	评级展望	稳定
上次评级结果	AA	评级展望	稳定

### 债项信用

债券简称	发行额 (亿元)	年限 (年)	跟踪评 级结果	上次评 级结果	上次评 级时间
G20 晋开/20 晋江开发绿 色债	7.60	5	AA+	AA+	2023.06

### 主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2023	2022	2021
总资产	97.06	94.38	74.96
所有者权益	52.35	57.21	43.37
总有息债务	27.10	26.94	18.49
营业收入	5.53	4.52	4.10
净利润	1.33	1.13	1.26
经营性净现金流	11.57	-7.98	4.42
毛利率	22.58	15.71	20.76
总资产报酬率	1.44	1.19	1.92
资产负债率	46.06	39.39	42.14
债务资本比率	34.10	32.02	29.89
EBITDA 利息保障倍数(倍)	1.04	1.27	1.61
经营性净现金流/总负债	28.26	-23.20	14.63

注: 公司提供了 2021~2023 年财务报表, 大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021~2022 年财务报表分别进行了审计, 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年财务报表进行了审计, 并均出具了标准无保留意见的审计报告。

评级小组负责人: 李 菲

评级小组成员: 付国晶

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

## 主要观点

福建省晋江市工业园区开发建设有限公司(以下简称“晋江开发”或“公司”)是福建晋江经济开发区(以下简称“开发区”)重要的基础设施建设投融资主体, 从事开发区内的园区开发建设、运营管理、产业配套及综合贸易业务。跟踪期内, 泉州市及晋江市地区生产总值和一般公共预算收入均继续增长, 公司外部发展环境仍良好, 且公司能够继续得到当地政府的有力支持。但同时, 公司面临一定资金占用压力、较大的短期偿付压力和一定的或有风险。福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司(以下简称“晋江城投”)为“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保, 仍具有很强的增信作用。

### 优势与风险关注

#### 主要优势/机遇:

- 2023 年, 泉州市及晋江市地区生产总值和一般公共预算收入均继续增长, 仍可为公司提供良好的外部发展环境;
- 公司作为开发区重要的基础设施建设投融资主体, 2023 年继续得到当地政府在财政补贴、资金注入及税收优惠等方面的有力支持;
- 晋江城投为“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保, 仍具有很强的增信作用。

#### 主要风险/挑战:

- 公司应收类款项规模较大, 仍存在一定资金占用压力;
- 2023 年末, 非受限货币资金无法对短期有息债务形成覆盖, 公司面临较大的短期偿付压力;
- 公司对外担保规模仍较大, 担保比率较高, 且被担保企业区域集中度较高, 公司仍存在一定或有风险。



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2022-V. 4. 0，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
<b>要素一：财富创造能力</b>	<b>3.47</b>
（一）市场竞争力	3.68
（二）运营能力	1.50
（三）可持续发展能力	2.93
<b>要素二：偿债来源与负债平衡</b>	<b>4.21</b>
（一）偿债来源	4.35
（二）债务与资本结构	1.00
（三）保障能力分析	5.02
（四）现金流量分析	5.11
<b>调整项</b>	<b>无</b>
<b>基础信用等级</b>	<b>a</b>
<b>外部支持</b>	<b>3</b>
<b>模型结果</b>	<b>AA</b>

外部支持说明：公司作为开发区重要的基础设施建设投融资主体，2023 年能够得到当地政府在财政补贴、资金注入及税收优惠等方面的有力支持。

注：大公国际对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

## 评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA/稳定	G20 晋开/20 晋江开发绿色债	AA+	2023/06/26	赵婧、李菲	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V. 4. 0）	<a href="#">点击阅读原文</a>
AA/稳定	G20 晋开/20 晋江开发绿色债	AA+	2019/05/10	王泽、程碧珺、李旭华	投融资平台行业信用评级方法（V. 1）	<a href="#">点击阅读原文</a>



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公国际对福建省晋江市工业园区开发建设有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公国际书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

二、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

四、本报告的评级结论是大公国际依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公国际对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

六、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为本期债券/本次债券的存续期，晋江开发主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 19 日至 2025 年 2 月 19 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日），债券信用等级有效期为受评债券存续期。在有效期内，大公国际将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、本报告版权属于大公国际所有，未经授权，任何机构和個人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



## 跟踪评级说明

根据大公国际承做的福建省晋江市工业园区开发建设有限公司信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款，大公国际对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

## 被跟踪债券及募集资金使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
G20 晋开/20 晋江开发绿色债	7.60	3.04	2020.02.19 ~ 2025.02.19	项目建设及补充营运资金	截至 2024 年 5 月末，已使用 6.78 亿元，其中 2.98 亿元用于安东园污水处理厂，3.80 亿元用于补充营运资金

数据来源：根据公司提供资料整理

## 主体概况

晋江开发是经晋江市人民政府批准（晋政【1998】综 64 号）于 1998 年 6 月 25 日成立的晋江市工业园区办公室下属的国有独资企业，初始注册资本 9,800 万元。根据晋江市人民政府 2022 年 7 月 31 日出具的《晋江市人民政府关于福建省晋江人力资本有限公司等 29 家企业国有股权划转事项的批复》（晋政文【2022】125 号），晋江经济开发区管委会（以下简称“开发区管委会”）将持有的公司 100% 股权无偿划转给福建晋园发展集团有限责任公司（以下简称“晋园发展”）<sup>1</sup>，公司控股股东于 2022 年 8 月变更为晋园发展。截至 2023 年末，公司注册资本与实收资本均为 9,800 万元，晋园发展为公司唯一股东，开发区管委会为公司实际控制人。

截至 2023 年末，公司合并报表范围内有 1 家子公司，为晋江市九州骏达贸易有限公司，同比减少 2 家。2023 年，根据《晋江市财政局关于福建省晋江智能装备产业园开发有限公司和晋江市永源开发有限公司股权无偿划转的批复》（晋财【2023】257 号），晋江开发将原子公司晋江市永源开发有限公司（以下简称“永源开发”）和福建省晋江智能装备产业园开发有限公司（以下简称“智能装备”）的 70% 股权无偿划出至福建晋江经开区睿源园区运营管理有限责任公司，划出后，公司对永源开发和智能装备均持有 30% 股权。2023 年末，永源开发和智能装备总资产分别为 8.81 亿元和 11.13 亿元，净资产分别为 4.96 亿元和 7.57 亿元，2023 年均未产生收入。

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	级次
1	晋江市九州骏达贸易有限公司	20,000	100.00	投资设立	一级

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>1</sup> 晋园发展前身为晋江工业园区物业管理有限公司（以下简称“物业公司”），成立于 2002 年 4 月，由晋江开发出资 45.00 万元、两名自然人各出资 2.50 万元设立。2022 年 6 月，根据《晋江市人民政府关于设立福建晋园发展集团有限责任公司的批复》（晋政文【2022】80 号），晋园发展由物业公司变更设立，并由开发区管委会作为单独出资股东，晋江开发将持有的 100% 股权无偿划转给开发区管委会。截至 2023 年末，晋园发展注册资本为 5.00 亿元，控股股东和实际控制人为开发区管委会。



根据公司于 2024 年 2 月 22 日修订的《公司章程》，公司不设股东会，设立董事会，成员为 3 人，其中职工董事 1 名，由职工代表大会选举产生，其余 2 人由股东委派产生；设董事长 1 人，由董事会选举产生；董事任期三年，任期届满，经股东委派可连任。公司不设监事会，设监事 1 人，由股东晋园发展委派。公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。跟踪期内，公司组织结构未发生变化（见附件 1）。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2024 年 4 月 8 日，公司本部无信贷违约事件，已结清信贷中有 6 笔关注类借款，已于 2010 年末前结清，借款银行为福建晋江农村商业银行股份有限公司<sup>2</sup>和中国工商银行股份有限公司晋江分行<sup>3</sup>。截至本报告出具日，公司在债券市场发行的已到期债务融资工具均按期兑付本息，存续债务融资工具均按时付息。

## 偿债环境

### （一）宏观环境

**2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。**

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

<sup>2</sup> 根据福建晋江农村商业银行股份有限公司 2019 年 6 月 11 日出具的说明，公司于 2007 年 4 月 6 日及 2010 年 4 月 29 日办理流动资金贷款 2 笔，累计金额 7,000 万元，上述贷款本息均按期正常归还，不存在逾期欠息现象。根据银监会关于地方政府融资平台贷款风险监管政策有关问题说明，将融资平台再按“支持类”、“维持类”和“压缩类”三种情形进行管理，按照该标准，公司贷款归属“维持类”，因此贷款风险分类结果认定为“关注类”。

<sup>3</sup> 根据中国工商银行股份有限公司晋江分行 2019 年 8 月 7 日出具的说明，公司项目贷款下存在 4 笔借据五级分类为关注类，原借据金额分别为 1,000 万元、2,500 万元、1,000 万元和 1,000 万元，前三笔借据办理展期业务，贷款未发生逾期欠息情况；第四笔借据原金额 1,000 万元，贷款本金发生逾期，但核对企业账户流水，企业账户于 2007 年 5 月 25 日入账 1,050 万元，当日账户余额为 10,640,436 元，至 2007 年 6 月 1 日结清该笔贷款前，账户余额均保持在 1,000 万元以上，非账户余额不足导致贷款本金逾期。



## （二）行业环境

2023 年，地方政府及城投企业偿债压力加大，中央提出制定实施一揽子化债方案；2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，面对偏紧的融资环境，城投行业分化将进一步加剧，但行业风险总体可控，需关注尾部风险。

2023 年上半年，受内外部多重因素影响，地方政府及城投企业偿债压力加大。城投企业商票逾期、非标违约、银行贷款重组、城投债技术性违约等信用风险事件不断发生，城投企业信用分化有所加剧。下半年，中央提出制定实施一揽子化债方案，有效防范化解地方债务风险。作为标志性方案，万亿特殊再融资债券启动发行，利用和调配地方政府债务限额与余额空间来帮助债务压力较大地区偿还债务。此外，财政部再次通报隐性债务问责典型案例，展现出对新增隐性债务和化债不实等违法违规行为零容忍的态度，进一步严肃财经纪律。

功能方面，基建投资仍是未来稳增长的重要抓手，城投企业将继续在地方基建领域发挥重要作用，但业务重心有所变化。一方面，国家全面推进乡村振兴战略，为城投企业拓展业务带来新机遇。另一方面，随着城镇化率的提升，城市基建主要目标已从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2023 年，中央多次强调加快保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，为城投企业基建业务打开新空间。

预计 2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，重点区域城投企业的信用风险将会得到明显缓释，城投行业信用风险总体可控；举债问责背景下，省级政府将对本地区债务风险负总责，地方政府责任将进一步压实强化；城投企业仍将面对偏紧的融资环境，已发布的“35 号文”的后续影响值得密切关注，同时城投企业市场化转型进程将加快；城投行业信用分化将进一步加剧，弱资质城投企业的再融资压力较大，需关注尾部风险。

中长期看，国企改革深化提升行动稳步落地，将助力城投企业提高核心竞争力、增强核心功能，推动市场化转型与高质量发展，进一步保障城投企业偿债能力稳定。此外，中央经济工作会议提出谋划启动新一轮财税体制改革，有助于根本解决地方债务问题。

## （三）区域环境

2023 年，泉州市及晋江市地区生产总值和一般公共预算收入均继续增长，且晋江市两大经济指标在泉州市各区县（市）均位列第一，仍可为公司提供良好的外部发展环境；2023 年末，晋江市地方政府债务压力继续加重。

2023 年，泉州市实现地区生产总值 12,172.33 亿元，同比增长 4.8%，在福建省下辖各市中仍排名第二；年末常住人口 888.3 万人，同比增加 0.4 万人，全年人均地区生产总值 137,060 元，同比增长 4.6%；三次产业结构为 2.1:53.2:44.7，第三产业占比小幅提升。同期，规模以上工业增加值同比增长 3.3%，其中采矿业同比增长 34.0%；工业产品产销率 94.5%；全年社会消费品零售总额 6,271.34 亿元，同比增长 4.8%；全年固定资产投资同比增长 11.5%；全年货物进出口总额 2,599.29 亿元，同比下降 4.0%。根据《关于泉州市 2023 年预算执行情况及 2024 年预算草案的报告》及其附表，2023 年，泉州市一般公共预算收入 580.79 亿元，同比增长 10.3%，其中，税收收入 389.46 亿元；一般公共预算支出 851.36 亿元<sup>4</sup>，同比增长 5.4%。

<sup>4</sup> 含上级转移支付、上年结转和政府一般债券安排的支出。





表 3 2021~2023 年泉州市主要经济财政指标（单位：亿元、%）

主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	12,172.33	4.8	12,102.97	3.5	11,304.17	8.1
人均地区生产总值（元）	137,060	4.6	136,533	3.0	128,165	7.5
一般公共预算收入	580.79	10.3	526.79	4.4 <sup>5</sup>	504.54	11.1
规模以上工业增加值	-	3.3	-	3.9	-	9.1
全社会固定资产投资	-	11.5	2,840.31	10.3	2,576.14	3.6
社会消费品零售总额	6,271.34	4.8	5,892.94	2.8	5,819.72	11.3
三次产业结构	2.1:53.2:44.7		2.1:56.8:41.1		2.1:56.9:41.0	

数据来源：2021~2023 年泉州市国民经济和社会发展统计公报、《关于泉州市 2023 年预算执行情况及 2024 年预算草案的报告》、《关于泉州市 2022 年预算执行情况及 2023 年预算草案的报告》、《关于泉州市 2021 年预算执行情况及 2022 年预算草案的报告》

晋江市是福建省泉州市下辖县级市，下辖 13 个镇、6 个街道，截至 2023 年末常住人口为 208.0 万人，同比增加 0.4 万人。根据泉州市下辖各区县人民政府网站公开数据整理，2023 年，晋江市地区生产总值和一般公共预算收入两大经济指标在泉州市下辖区县（市）均位列第一；根据赛迪于 2023 年 7 月发布的百强县名单，晋江市位列百强县第五，仍可为公司提供良好的外部发展环境。

2023 年，晋江市实现地区生产总值 3,363.50 亿元，同比增长 6.5%，三次产业结构为 0.7:58.5:40.8，第三产业占比有所增长。同期，晋江市规模以上工业增加值、全社会固定资产投资和社会消费品零售总额均同比增长。

表 4 2021~2023 年晋江市主要经济财政指标（单位：亿元、%）

主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	3,363.50	6.5	3,207.43	4.0	2,986.41	10.5
人均地区生产总值（元）	161,863	6.2	154,762	3.6	144,585	10.3
规模以上工业增加值	-	8.7	-	5.4	-	-
全社会固定资产投资 <sup>6</sup>	-	10.6	627.48	10.0	570.55	7.6
社会消费品零售总额	1,754.13	5.1	1,668.53	1.7	1,640.96	8.4
进出口总额	843.1	-	893.8	-11.4	1,009.0	59.3
三次产业结构	0.7:58.5:40.8		0.7:61.5:37.8		0.7:61.1:38.2	
一般公共预算收入	152.50		150.00		146.20	
其中：税收收入	110.08		93.00		117.70	
政府性基金收入	82.37		102.28		108.60	
一般公共预算支出	150.80		143.40		136.74	

数据来源：晋江市 2021~2023 年国民经济和社会发展统计公报、《晋江市 2023 年预算执行情况及 2024 年预算草案报告》、《晋江市 2022 年预算执行情况及 2023 年预算草案报告》、《晋江市 2021 年预算执行情况及 2022 年预算草案报告》

根据《晋江市 2023 年预算执行情况及 2024 年预算草案报告》及其附表，2023 年，晋江市一般公共预算收入 152.50 亿元，同比稳步提升，其中税收收入 110.08 亿元。同期，晋江市政府性基金收入 82.37 亿元，同比下降 23.59%，主要系国有土地使用权出让收入同比下降所致。同期，晋江市一般公共预算支出 150.80 亿元。截至 2023 年末，晋江市政府债务余额为 426.80 亿元，同比增长 57.93 亿元，其中，一般债务余额为 121.43 亿元，专项债务余额为 305.37 亿元，债务压力继续加重。

<sup>5</sup> 2022 年泉州市一般公共预算收入同比增长 4.4%，还原增值税留抵退税后可比增长 8%。

<sup>6</sup> 不含农户。



开发区于 2000 年正式开工建设，2003 年经福建省政府批准为省级开发区，2006 年正式更名为“福建晋江经济开发区”。2022 年，晋江市完成了全市 14 个园区的整合，由开发区统一统筹规划建设、资金投入、经营运作、招商引资、服务配套，开发区规划范围拓展至 90.34 平方公里，优化了“全市一区+若干专业园”发展模式。开发区围绕园区的开发建设、园区综合服务、产业金融、资产运营、创新孵化、保税+等 6 大业务板块发展。根据晋江市人民政府网站公布的《晋江经济开发区 2023 年 1~12 月重点项目基本情况表》，2023 年，开发区重点项目共计 149 项，项目总投资 1,196.35 亿元，2023 年完成投资 196.49 亿元。

## 财富创造能力

公司从事开发区内的园区开发建设、运营管理、产业配套及综合贸易业务；2023 年，公司营业收入、毛利润和毛利率均同比增长；园区综合贸易收入大幅提升，与园区开发建设收入共同构成公司营业收入的主要来源。

2023 年，公司仍是开发区内重要的基础设施建设投融资主体，从事开发区五里园、安东园、新拓园、新塘园、科创新区和电商园等园区的开发建设、运营管理、产业配套及综合贸易业务。2023 年，公司营业收入、毛利润和毛利率均同比增长，园区综合贸易收入大幅增长，与园区开发建设收入共同构成公司收入的主要来源；公司园区运营管理收入包括园区服务管理收入和租金收入，毛利率水平较高，构成毛利润的最主要来源；园区产业配套即为污水处理业务，对盈利形成重要补充。

表 5 2021~2023 年公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）<sup>7</sup>

项目	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>5.53</b>	<b>100.00</b>	<b>4.52</b>	<b>100.00</b>	<b>4.10</b>	<b>100.00</b>
园区开发建设	1.96	35.40	3.00	66.47	3.55	86.74
其中：土地整理	0.06	1.03	0.29	6.35	1.31	32.03
项目建设	1.90	34.37	2.72	60.13	2.24	54.71
园区运营管理	1.00	18.02	0.27	6.06	0.22	5.27
园区产业配套	0.68	12.37	0.62	13.73	0.33	8.00
园区综合贸易	1.89	34.21	0.62	13.74	-	-
<b>毛利润</b>	<b>1.25</b>	<b>100.00</b>	<b>0.71</b>	<b>100.00</b>	<b>0.85</b>	<b>100.00</b>
园区开发建设	0.25	20.34	0.34	47.58	0.70	82.11
其中：土地整理	0.02	1.47	0.09	12.94	0.42	49.44
项目建设	0.24	18.87	0.25	34.64	0.28	32.67
园区运营管理	0.78	62.19	0.22	30.34	0.07	8.15
园区产业配套	0.19	14.93	0.14	19.67	0.08	9.74
园区综合贸易	0.03	2.54	0.02	2.41	-	-
<b>毛利率</b>		<b>22.58</b>		<b>15.71</b>		<b>20.76</b>
园区开发建设		12.97		11.25		19.65
其中：土地整理		32.05		32.05		32.05
项目建设		12.40		9.05		12.40
园区运营管理		77.93		78.72		32.11
园区产业配套		27.24		22.50		25.30
园区综合贸易		1.68		2.76		-

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>7</sup> 各分项加总不等于合计值系四舍五入所致，下同。



分业务板块来看，2023 年公司营业收入由园区开发建设、园区综合贸易、园区运营管理和园区产业配套<sup>8</sup>构成。其中，园区开发建设收入大幅下降，主要系当年结算规模减少所致；园区综合贸易收入大幅增长，一方面由于 2022 年公司新增园区综合贸易业务，业务规模相对较小，另一方面主要系随着晋江市工业园区的发展，公司贸易业务规模扩张所致。2023 年，园区运营管理收入同比大幅增长，主要系新增园区服务管理收入 0.80 亿元所致，另外租金收入 0.19 亿元，同比有所下降。同期，获益于工业园区的发展，园区产业配套收入稳步增加，2023 年公司园区产业配套收入同比增长。

2023 年，由于园区运营管理业务毛利润增长，公司毛利润同比增加 0.54 亿元。同期，公司综合毛利率同比增长 6.86 个百分点，主要由于园区产业配套和园区开发建设毛利率提升以及毛利率水平较高的园区运营管理收入占比提升所致。具体来看，园区开发建设中项目建设业务毛利率提升，主要系当年结算的建设项目管理费均为项目投资总额的 15%；园区产业配套毛利率同比增长主要系污水处理业务成本相对稳定，毛利率随着收入的增长而提升；园区运营管理毛利率同比小幅下降，园区综合贸易毛利率仍处于较低水平。

### （一）土地整理业务

公司是开发区内土地开发整理业务的主要负责主体，具有较强的区域专营优势；截至 2023 年末，公司暂无在建及拟建土地整理项目，需关注土地整理业务的持续性。

公司是开发区内土地开发整理业务的主要负责主体，具有较强的区域专营优势。土地整理业务由本部负责，运营模式较上年无变化。截至 2023 年末，公司主要已完工土地整理项目主要有食品园时尚园土地整理项目、五里园土地整理项目和安东园土地整理项目，已完成投资 18.57 亿元。同期，公司暂无在建及拟建土地整理项目，需关注公司土地整理业务的持续性。

**表 6 截至 2023 年末公司主要已完工土地整理项目情况（单位：亿元）**

项目名称	已投资	预计总回款	已确认收入	已回款金额
食品园时尚园土地整理项目	14.45	16.62	6.12	3.59
五里园土地整理项目	3.21	3.70	0.16	
安东园土地整理项目	0.91	1.05	-	
<b>合计</b>	<b>18.57</b>	<b>21.36</b>	<b>6.28</b>	<b>3.59</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

### （二）项目建设业务

公司承担开发区的基础设施及重点市政工程项目建设，截至 2023 年末，公司在建及拟建项目待投资规模仍较大，存在一定资本支出压力。

公司承担开发区的基础设施及重点市政工程项目建设，业务模式为公司与开发区管委会签订委托开发建设协议书，公司需要承担市政基础设施项目的建设资金支出，并在相关园区项目开发建设完工后，由开发区管委会按约定期限向公司支付项目委托开发建设款，委托开发建设款包括项目投资总额及项目管理费，项目管理费通常为项目投资总额的 5%或 15%，其中 2022 年新塘园区项目开发

<sup>8</sup> 该业务即“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”中的募投项目安东园污水处理厂项目运营所获收益。安东园污水处理厂项目用地面积 39,679.00 平方米，厂区生产性建（构）筑物包括细格栅及旋流沉砂池，水解酸化池，MBR 生物反应池，高效沉淀池，臭氧氧化池，曝气生物滤池，消毒池，鼓风机房，加药间，储泥池，污泥脱水机房，变配电室，机修车间，综合办公楼等相关配套实施。该项目总投资 4.78 亿元，于 2019 年上半年开工，于 2021 年 6 月正式对外运营。



建设<sup>9</sup>的项目管理费为项目投资总额的 5%，其余项目的项目管理费均为项目投资总额的 15%。根据《2023 年晋江市经济开发区园区项目委托开发建设协议书》及其附件《2023 年经济开发区项目移交清单》，2023 年移交的建设项目管理费均为项目投资总额的 15%。

**表 7 截至 2023 年末公司主要在建及拟建代建项目情况（单位：亿元、年）<sup>10</sup>**

主要在建项目	计划投资总额	已投资	项目建设期间
五里园项目	1.74	1.04	2023~2025
安东园项目	0.06	0.06	2023~2024
食品园时尚园项目	0.07	0.05	2023~2024
<b>合计</b>	<b>1.87</b>	<b>1.15</b>	-
主要拟建项目	概算总投资		预计开工时间
五里园项目	5.01		2024
安东园项目	4.52		2024
食品园时尚园项目	0.10		2024
<b>合计</b>	<b>9.62</b>		-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2023 年末，公司已完工项目涉及五里园、安东园、食品园时尚园和新塘园项目，其中累计投资金额 27.49 亿元，预计回款 31.62 亿元，已确认收入 15.63 亿元，已回款 7.13 亿元。同期，公司主要在建代建项目已完成投资 1.15 亿元，尚需投资 0.71 亿元，拟建代建项目概算总投资 9.62 亿元，存在一定的资本支出压力。

2023 年，公司部分自营建设项目随着子公司永源开发和智能装备同步划出，公司在建自营项目大幅减少，截至 2023 年末，公司主要在建自营项目包括晋江经济开发区产教融合基地（三期）<sup>11</sup>和晋江经济开发区产业运营服务中心，建成后预计获得出租收入、物业服务收入以及停车费、广告位收入等，已完成投资 0.46 亿元，尚需投资 3.94 亿元；公司暂无拟建自营项目。

**表 8 截至 2023 年末公司主要在建自营项目情况（单位：亿元、年）**

主要在建项目	计划投资总额	已投资	项目建设期间
晋江经济开发区产教融合基地（三期）	3.20	0.34	2023~2025
晋江经济开发区产业运营服务中心	1.20	0.12	2023~2025
<b>合计</b>	<b>4.40</b>	<b>0.46</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

### （三）园区产业配套

公司园区产业配套收入全部为安东园污水处理厂的污水处理收入，通过委托运营的模式开展业务；2023 年，污水处理业务收入同比有所增长。

公司园区产业配套收入全部为安东园污水处理厂的污水处理收入，根据晋江市人民政府关于经济开发区有关事项专题协调会议纪要（【2021】52 号），市政府授权开发区管委会负责组织安东园污水处理厂实施特许经营事宜，特许经营期限为 30 年。安东园污水处理厂于 2021 年 6 月正式投运，

<sup>9</sup> 2022 年，新塘园区项目的投融资建设主体为福建省晋江经济开发区投资有限责任公司（以下简称“晋江投资”），公司与晋江投资签订委托开发建设协议书，项目建成验收合格后，公司按照晋江投资的投资总额进行移交结算，按照投资总额的 10%向晋江投资支付项目管理费，并根据支付的总金额作为公司的投资总额与开发区管委会进行移交结算，2022 年该项目投资总额 1.10 亿元。

<sup>10</sup> 公司承接园区项目，园区内包含众多在建项目、拟建项目及完工项目，属于同一园区项目，但建设状态不同。

<sup>11</sup> 截至 2023 年末，晋江经济开发区产教融合基地（一期）、（二期）已完工，尚未办理竣工手续。



设计产能 8 万立方米/天，公司与晋江市圳源污水处理有限公司（以下简称“圳源污水”）签署《委托运营协议》，委托圳源污水负责安东园污水处理厂的运营。安东园污水处理厂系公司自建水厂，故安东园污水处理厂产生的收入并入公司报表。公司依据晋江市人民政府关于污水处理费的定价及支付指导与晋江开发区管委会季度结算，水量计算基数按当季度平均日进水量计取。污水处理服务费定价执行阶梯水价：①进水水量≤6 万吨/日，单价按 3.16 元/吨；②进水水量>6 万吨/日，单价按 3.05 元/吨，实行超额累进加价制。2023 年，安东园污水处理厂累计处理水量 2,328.75 万吨，实现营业收入 0.68 亿元，同比有所增长。

#### （四）园区运营管理

**2023 年，公司新增园区服务管理收入，毛利率水平较高，对公司当期利润贡献较大。**

2023 年，公司园区运营管理收入包括林格社区廉租房等资产出租产生的租金收入 0.19 亿元和新增园区服务管理收入 0.80 亿元，园区服务管理业务毛利润 0.58 亿元，毛利率 72.57%，对公司当期利润贡献较大。根据开发区管委会和晋园发展签订的《园区运营管理服务合同》，开发区管委会委托晋园发展及其子公司从事五里园、安东园、综保区等的园区运营管理服务，包括但不限于秩序管理、安全管理、设施维护、环境管理等专业化的运营管理。基础设施及项目的运营管理服务费，初步按资产总额的 2% 计算，具体以双方每年盖章的《园区运营管理服务费确认函》等为准。

#### （五）园区综合贸易

**2023 年，公司园区综合贸易收入构成公司营业收入的重要来源，但盈利能力较弱。**

园区综合贸易由子公司晋江市九州骏达贸易有限公司负责，主要针对项目建设上下游企业开展贸易，涉及钢材、混凝土等，采用“以销定采”的模式，主要采用银行转账方式支付货款。2023 年，公司园区综合贸易收入实现 1.89 亿元，构成公司营业收入的重要来源，但毛利率仅为 1.68%，业务盈利能力较弱。此外，供应商及客户集中度相对较高，其中部分下游客户为民营企业，且存在被处罚及诉讼案件等负面舆情，需关注其价款回收情况。

**表 9 2023 年公司园区综合贸易业务主要供应商及客户明细<sup>12</sup>（单位：万元、%）**

供应商名称	产品类型	采购金额	占比
漳州路桥物资发展有限公司	钢筋	7,962.00	38.49
福建兆佳贸易有限公司	钢筋、商品混凝土	4,487.00	21.69
铭发(福建)混凝土有限公司晋江分公司	商品混凝土	1,605.00	7.76
泉州中铁建材有限公司晋江分公司	商品混凝土	633.39	3.06
泉州泰华混凝土发展有限公司	商品混凝土	620.00	3.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>15,307.39</b>	<b>74.00</b>
客户名称	产品类型	销售金额	占比
福建九鼎建设集团有限公司	钢筋、商品混凝土	4,314.03	20.19
福建省五建建设集团有限公司晋江分公司	钢筋、商品混凝土、管桩	2,787.76	13.05
厦门特房建设工程集团有限公司	钢筋、商品混凝土	2,928.00	13.70
福建祥盛建设有限公司	钢筋、商品混凝土	2,897.00	13.56
福建省华远建工集团有限公司晋江分公司	钢筋、商品混凝土	2,359.00	11.04
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>15,285.79</b>	<b>71.54</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>12</sup> 采购金额及销售金额均含税。



## 偿债来源与负债平衡

### （一）偿债来源

#### 1、盈利能力

2023 年，公司期间费用率同比下降，净利润有所增长。

2023 年，公司期间费用率同比下降，财务费用仍为负值，主要系公司利息资本化较多，费用化利息支出少于利息收入所致。同期，财政补贴收入同比大幅减少，对利润的贡献下降，2023 年公司获得计入其他收益和营业外收入的补贴收入合计 0.27 亿，主要系公司根据《晋江经济开发区管委会关于明确财政拨款性质的批复》收到的补贴收入。同期，得益于公司营业收入增长和毛利率水平提升，公司净利润同比增长，公司总资产报酬率和净资产收益率分别为 1.44%和 2.54%，同比有所提升。

表 10 2021~2023 年公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	5.53	4.52	4.10
营业成本	4.28	3.81	3.25
毛利率	22.58	15.71	20.76
期间费用	0.16	0.28	0.36
其中：管理费用	0.18	0.34	0.24
财务费用	-0.03	-0.06	0.12
期间费用率	2.86	6.25	8.76
营业利润	1.16	0.32	0.48
营业外收入	0.27	0.80	0.80
其中：政府补助	0.25	0.80	0.80
利润总额	1.37	1.12	1.26
净利润	1.33	1.13	1.26
总资产报酬率	1.44	1.19	1.92
净资产收益率	2.54	1.97	2.91

数据来源：根据公司提供资料整理

#### 2、筹资能力及资产可变现性

公司融资渠道包括发行债券、银行借款及非标融资等，较为多元。

公司融资渠道包括发行债券、银行借款及非标融资等，较为多元。截至 2023 年末，公司银行借款期限结构以短期为主，主要为保证借款，其中短期借款 8.11 亿元，含信用借款 0.95 亿元，长期借款 3.10 亿元<sup>13</sup>，无信用借款；公司获得银行授信额度 19.86 亿元，剩余授信额度 8.65 亿元。同期，公司应付债券余额为 9.70 亿元<sup>14</sup>；公司通过融资租赁取得借款 6.18 亿元<sup>15</sup>，包括信达金融租赁有限公司、国银金融租赁股份有限公司以及重庆鈇渝金融租赁股份有限公司的融资租赁借款。

2023 年末，公司资产规模同比增长，资产结构仍以流动资产为主；应收类款项规模较大，仍对公司形成一定资金占用压力。

2023 年末，公司总资产同比增长；流动资产在总资产中占比较高，资产结构仍以流动资产为主。2023 年末，货币资金、应收账款、其他应收款和存货仍是公司流动资产的主要组成部分。同期，公司货币资金同比下降 27.53%，主要系银行存款的减少，其中受限货币资金 0.57 亿元。同期，公司应

<sup>13</sup> 含一年内到期的长期借款 0.10 亿元。

<sup>14</sup> 含一年内到期的应付债券 6.68 亿元。

<sup>15</sup> 含一年内到期的长期应付款 1.62 亿元。



收账款同比有所增长，主要为应收开发区管委会土地整理项目和市政工程项目款项 18.98 亿元，占应收账款期末余额比重达 94.38%；从账龄来看，1 年以内、1~2 年、2~3 年、3~4 年、4~5 年和 5 年以上的应收账款占期末余额的比重分别为 20.87%、18.61%、7.20%、19.20%、18.60%和 15.52%，共计提坏账准备 0.12 亿元。

**表 11 2021~2023 年末公司资产构成（单位：亿元、%）**

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5.14	5.30	7.09	7.52	5.48	7.31
应收账款	19.99	20.60	16.95	17.96	15.20	20.28
其他应收款	20.11	20.72	19.72	20.89	11.03	14.72
存货	33.82	34.84	30.77	32.60	24.27	32.37
<b>流动资产</b>	<b>79.09</b>	<b>81.48</b>	<b>74.63</b>	<b>79.08</b>	<b>55.99</b>	<b>74.68</b>
投资性房地产	6.99	7.20	6.87	7.28	1.23	1.65
固定资产	3.93	4.05	3.81	4.03	3.47	4.63
在建工程	2.91	3.00	7.69	8.15	12.66	16.89
<b>非流动资产</b>	<b>17.98</b>	<b>18.52</b>	<b>19.75</b>	<b>20.92</b>	<b>18.98</b>	<b>25.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>97.06</b>	<b>100.00</b>	<b>94.38</b>	<b>100.00</b>	<b>74.96</b>	<b>100.00</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，公司其他应收款同比继续增加，仍以往来款为主；公司前五大其他应收款对象合计占其他应收款期末余额合计数的比重为 83.19%；账龄主要集中在 1 年以内，占比为 75.46%。同期，公司存货同比增长 9.89%，主要包括土地整理项目和市政工程项目，分别占存货账面价值的比重为 42.76%和 57.24%。整体来看，公司应收类款项规模较大，仍存在一定资金占用压力。

**表 12 2023 年末其他应收款期末余额前五大明细（单位：万元、%）**

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	坏账准备余额	占其他应收款比例
晋江经济开发区管委会	107,198	3 年以内	往来款	536	52.82
福建省晋江市工业园区建材贸易有限公司	25,800	1 年以内	往来款	-	12.71
晋江经济开发区安海园开发建设有限公司	15,000	1 年以内	往来款	-	7.39
福建省装备制造业(晋江)重点基地有限公司	11,000	1 年以内	往来款	55	5.42
福建省晋江智能装备产业园开发有限公司	9,837	1 年以内	往来款	-	4.85
<b>合计</b>	<b>168,835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>83.19</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要包含投资性房地产、固定资产和在建工程。2023 年末，公司投资性房地产小幅增加，主要系公允价值变动所致；固定资产小幅增加，主要由房屋及建筑物、运输设备及电子设备构成；公司在建工程同比减少 4.78 亿元，主要由于中心区安置房项目完工结转至存货以及随着子公司永源开发和智能装备的股权划出而减少，2023 年末公司在建工程主要为晋江经济开发区产教融合基地 2.89 亿元。

截至 2023 年末，公司受限资产合计 7.25 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 7.47%和 13.85%，占比较 2022 年末有所提升。



**表 13 截至 2023 年末公司受限资产情况（单位：万元）**

名称	账面价值	受限原因/用途
货币资金	5,685	对公存款周计划
固定资产	39,264	融资租赁
投资性房地产	27,539	融资租赁
<b>合计</b>	<b>72,488</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

## （二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债规模同比增长，债务结构仍以流动负债为主；资产负债率同比有所提升，但仍处于较低水平。

2023 年末，公司负债总额同比增长，其中流动负债占负债总额的比重达 74.90%，债务结构仍以流动负债为主；公司资产负债率同比有所提升，但仍处于较低水平。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2023 年末，短期借款包含信用借款 0.95 亿元和保证借款 7.16 亿元，同比增长 32.13%。同期末，应付账款同比增长 93.54%，主要为工程款项尚未结算以及向晋江投资购买的新塘园区项目投资款，其他应付款主要为往来款，同比大幅增长；超过 1 年的重要其他应付款分别为应付晋江市土地储备中心 1.70 亿元和省印刷产业(晋江)基地开发建设有限公司 1.32 亿元，合计 3.02 亿元。同期末，公司一年内到期的非流动负债继续增长，包括一年内到期的应付债券 6.68 亿元、长期应付款 1.62 亿元、长期借款 0.10 亿元和应付债券利息 0.32 亿元。

**表 14 2021~2023 年末公司负债情况（单位：亿元、%）**

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	8.11	18.14	6.14	16.51	0.46	1.44
应付账款	3.06	6.84	1.58	4.25	0.19	0.61
其他应付款	13.51	30.22	7.61	20.46	12.18	38.57
一年内到期的非流动负债	8.73	19.52	5.37	14.44	1.51	4.78
<b>流动负债合计</b>	<b>33.49</b>	<b>74.90</b>	<b>20.70</b>	<b>55.67</b>	<b>15.47</b>	<b>48.97</b>
长期借款	3.00	6.71	2.41	6.48	-	-
应付债券	3.02	6.76	9.68	26.04	13.63	43.14
长期应付款	4.56	10.20	3.78	10.16	2.49	7.89
<b>非流动负债合计</b>	<b>11.22</b>	<b>25.10</b>	<b>16.48</b>	<b>44.33</b>	<b>16.12</b>	<b>51.03</b>
<b>负债总额</b>	<b>44.71</b>	<b>100.00</b>	<b>37.17</b>	<b>100.00</b>	<b>31.59</b>	<b>100.00</b>
短期有息债务	16.51	36.93	11.07	29.79	2.37	7.50
长期有息债务	10.58	23.67	15.87	42.69	16.12	51.03
<b>总有息债务<sup>16</sup></b>	<b>27.10</b>	<b>60.60</b>	<b>26.94</b>	<b>72.47</b>	<b>18.49</b>	<b>58.53</b>
<b>资产负债率</b>		<b>46.06</b>		<b>39.39</b>		<b>42.14</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。同期，长期借款均为保证借款，同比有所增长；应付债券规模同比大幅下降，主要系部分债券调整至一年内到期的非流动负债所致；长期应付款同比有所增长，均为融资租赁借款。

<sup>16</sup> 不含息，公司未提供截至 2023 年末有息债务期限结构。





2023 年末，公司总有息债务继续增长，非受限货币资金无法对短期有息债务形成覆盖，公司面临较大的短期偿付压力。

截至 2023 年末，公司总有息债务 27.10 亿元，同比增长 0.57%。其中，短期有息债务 16.51 亿元，占总息债务的比重为 60.95%，公司债务期限结构有待改善；非受限货币资金为 4.57 亿元，无法对短期有息债务形成覆盖，公司面临较大的短期偿付压力。

2023 年末，公司对外担保规模仍较大，担保比率较高，且被担保企业区域集中度较高，公司仍存在一定或有风险。

截至 2023 年末，公司对外担保金额为 30.20 亿元，同比小幅下降，但规模仍较大；担保比率为 57.69%<sup>17</sup>，担保比率较高。公司对外担保主要包括对晋江市驿泊停车管理有限公司担保 10.50 亿元、对福建省晋江经济开发区投资有限责任公司担保 8.80 亿元等，被担保企业均为晋江市内国有企业，区域集中度较高，公司仍存在一定或有风险。

**表 15 截至 2023 年（末）被担保企业财务数据情况（单位：亿元）<sup>18</sup>**

被担保企业	总资产	净资产	营业收入	净利润
晋江市驿泊停车管理有限公司	14.05	4.27	0.00 <sup>19</sup>	-0.35
福建省晋江经济开发区投资有限责任公司	90.72	43.60	1.72	0.32
福建晋园发展集团有限责任公司	185.17	102.96	7.94	1.41
晋江市永源开发建设有限公司	7.89	1.54	-	0.00 <sup>20</sup>
福建省晋尚控股集团有限公司	172.87	111.12	5.81	2.57

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，由于子公司股权无偿划出，公司所有者权益同比下降。

2023 年末，公司所有者权益为 52.35 亿元，同比下降 8.49%，主要系资本公积减少所致。同期，公司实收资本 0.98 亿元，盈余公积 1.39 亿元，同比均保持不变；未分配利润 22.68 亿元，同比增长 6.23%，系盈利积累所致。同期，资本公积 27.30 亿元，同比减少 18.47%，其中当年增加 1.50 亿元，主要系开发区管委会将拨入的 1.50 亿元项目建设资金转增资本公积所致；当年减少 7.68 亿元，主要系公司将永源开发和智能装备的 70% 股权无偿划转至福建晋江经开区睿源园区运营管理有限公司所致。

2023 年，公司盈利对利息的保障能力有所下滑；流动资产和速动资产对流动负债的覆盖程度减弱；公司存货占比较大，资产流动性受到一定影响。

2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.04 倍，盈利对利息的保障能力有所下滑。2023 年末，公司流动比率和速动比率分别为 2.36 倍和 1.35 倍，同比均有所下滑，流动资产和速动资产对流动负债的覆盖程度减弱；公司资产中应收类款项规模较大，对公司形成一定资金占用压力，且以土地整理和市政工程项目为主的存货占比较大，资产流动性受到一定影响。

### （三）现金流

2023 年，公司经营性现金流转为净流入，对债务及利息的保障能力有所提高；投资性现金流仍为净流出；筹资性现金流仍为净流入，公司债务偿还对融资能力依赖程度仍相对较高。

2023 年，由于收到的往来款增加、支付的往来款减少，经营性现金流转为净流入，对债务及利

<sup>17</sup> 使用审计报告披露的对外担保金额计算。

<sup>18</sup> 公司未提供福建省装备制造业(晋江)重点基地有限公司 2023 年度财务报表。

<sup>19</sup> 2023 年，晋江市驿泊停车管理有限公司营业收入为 6.98 万元。

<sup>20</sup> 2023 年，永源开发净利润为 1.91 万元。



息的保障能力有所提高。同期，投资性现金流仍为净流出，由于建设项目支出增加，净流出规模同比大幅上升。2023 年，公司筹资性现金流仍为净流入，但净流入规模同比大幅下降，系当期偿还债务支付现金较多所致，公司债务偿还对融资能力依赖程度仍相对较高，债务收入对缓解公司流动性压力贡献很大。

**表 16 2021~2023 年公司现金流及偿债指标情况**

项目	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流（亿元）	11.57	-7.98	4.42
投资性净现金流（亿元）	-17.18	-6.35	-4.11
筹资性净现金流（亿元）	3.09	15.95	3.07
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	7.87	-8.15	4.65
经营性净现金流/流动负债（%）	42.70	-44.11	25.80
经营性净现金流/总负债（%）	28.26	-23.20	14.63

数据来源：根据公司提供资料整理

## 外部支持

公司作为开发区重要的基础设施建设投融资主体，2023 年继续得到当地政府在财政补贴、资金注入及税收优惠等方面的有力支持。

晋江市投融资平台主要包括福建省晋江市建设投资控股集团有限公司（以下简称“晋江建投”）、晋江市国有资本投资运营有限责任公司（以下简称“晋江国资”）和晋园发展。晋江建投主要由子公司晋江城投承担基础设施建设、保障性住房及土地开发整理等职能，是晋江市重要的城市基础设施建设投融资主体。晋江国资主要子公司包括福建省晋江产业发展投资集团有限公司（以下简称“晋江产投”）、福建省晋江文旅集团有限公司（以下简称“文旅集团”）和晋江水务；晋江产投主要承担全市战略性新兴产业、高新技术产业项目和能源、机场、港口等项目投资等；文旅集团主要负责旅游业、体育业等文化产业方面的投资和管理工作；晋江水务主要负责晋江市内原水供应、污水处理等与水资源相关的业务。公司作为晋园发展的子公司，主要承担开发区内基础设施建设、土地整理等业务。各公司业务之间相对独立，同时各平台依托自身优势合作开展部分项目。

公司作为开发区重要的基础设施建设投融资主体，在财政补贴、资金注入及税收优惠等方面得到当地政府的有力支持。财政补贴方面，2023 年，公司获得计入其他收益和营业外收入的政府补助资金 0.27 亿元。资金注入方面，根据开发区管委会出具的《项目建设资金转资本公积的批复》，开发区管委会将 2023 年上半年拨入的晋江经济开发区标准厂房与基础配套设施项目建设资金 1.50 亿元转增资本公积。税收优惠方面，公司收到的土地经营收入、委托项目建设收入等财政性资金依据福建省晋江市地方税务局《关于对福建省晋江市工业园区开发建设有限公司税收政策有关问题的复函》、晋江市财政局《关于对福建省晋江市工业园区开发建设有限公司财政性资金不予征税的批复》等规定未计征企业所得税。

## 担保分析

晋江城投为“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，仍具有很强的增信作用。

晋江城投成立于 2009 年 8 月，系根据《晋江市人民政府关于组建晋江市城市建设投资开发有限责任公司的通知》（晋政文【2009】220 号）批准，由晋江市财政局单独投资设立的国有独资有限责



任公司，初始注册资本为 30,000 万元。后经多次股权变更及增资、更名，截至 2023 年末，晋江城投注册资本和实收资本均仍为人民币 20.01 亿元，同比无变化，福建省晋江市建设投资控股集团有限公司为晋江城投唯一股东，晋江市财政局为晋江城投实际控制人。

晋江城投作为晋江市重要的城市基础设施建设投融资主体，仍主要经营城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、公路基础设施建设、贸易和物业经营等业务，在晋江市城市发展中仍发挥重要作用。2023 年晋江城投实现营业收入 70.62 亿元，同比继续增长。其中，由于项目完工结算进度影响，2023 年城市基础设施建设收入同比大幅增长，公路基础设施建设项目收入同比继续增长，为晋江城投营业收入提供一定补充；保障性住房建设收入同比小幅减少；土地开发整理收入同比大幅增长，主要系 2022 年采用净额法确认高铁片区土地开发整理收入，而 2023 年确认的土地开发整理收入中涉及采用全额法核算的罗裳片区土地整理项目；贸易业务收入同比下降 51.27%，占营业收入比重同比大幅下降，主要系受宏观环境影响，市场行情趋冷，晋江城投减少部分省外大宗商品贸易业务所致；物业经营收入同比大幅增加 8.78 亿元，主要系先租后售的人才房已达到出售条件，2023 年度大批量出售人才房所致；其他业务包括安保收入、物业管理服务、城市管理服务、物业租赁等，同比有所增长。毛利润及毛利率方面，2023 年，晋江城投综合毛利润及毛利率均同比增长，其中毛利润同比增长 59.25%，主要系物业经营业务、保障性住房业务以及土地开发整理业务毛利润增加所致，同时得益于保障性住房业务、贸易业务毛利率水平提升以及贸易业务收入占比大幅下降，晋江城投毛利率同比增长 4.30 个百分点。2024 年 1~3 月，晋江城投营业收入同比有所增长，主要系按进度确认保障性住房项目、公路基础设施建设收入同比大幅增长所致；毛利率同比下降。

2023 年末，晋江城投总资产规模继续增长至 1,316.29 亿元，流动资产占比仍很高；晋江城投存货及合同资产规模较大，资产流动性较弱。同期末，晋江城投负债规模继续扩大至 891.27 亿元，流动负债和非流动负债占比分别为 57.76%和 42.24%，负债结构转为以流动负债为主；晋江城投流动负债主要由短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。同期末，资产负债率同比小幅增长，仍处于较高水平；晋江城投所有者权益小幅增长。

**表 17 晋江城投主要财务数据和指标（单位：亿元、%）**

项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
总资产	1,325.49	1,316.29	1,207.29	1,041.54
所有者权益	432.27	425.02	413.25	356.16
总有息债务	576.33	610.05	622.15	539.65
营业收入	12.11	70.62	64.65	59.50
净利润	1.19	4.92	5.04	4.56
经营性净现金流	25.04	67.92	-81.07	-45.08
毛利率	17.03	13.69	9.39	8.15
总资产报酬率	0.11	0.55	0.56	0.56
资产负债率	67.39	67.71	65.77	65.80
债务资本比率	57.14	58.94	60.09	60.24
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.22	0.23	0.18
经营性净现金流/总负债	2.81	8.06	-10.96	-6.95

数据来源：根据晋江城投提供资料整理

截至 2024 年 3 月末，晋江城投资产规模较 2023 年末小幅增长。其中，随着项目建设投入，存货和合同资产小幅增长；货币资金下降 51.36%，应收账款下降 18.17%，其余主要资产科目变化均不



大。同期末，晋江城投负债总额较 2023 年末保持稳定，其中，短期借款增长 27.18%，其他应付款增加 20.35%，长期应付款增加 16.96%，其他流动负债减少 26.40%，应付债券减少 39.89%，其余主要负债科目均变动不大。同期末，晋江城投所有者权益主要科目构成及规模较 2023 年末均变化不大。

综合来看，晋江城投作为晋江市重要的城市基础设施建设投融资主体，在晋江市发展中仍发挥重要作用。

综合分析，大公国际维持晋江城投信用等级为 AA+，展望维持稳定，晋江城投为“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，仍具有很强的增信作用。

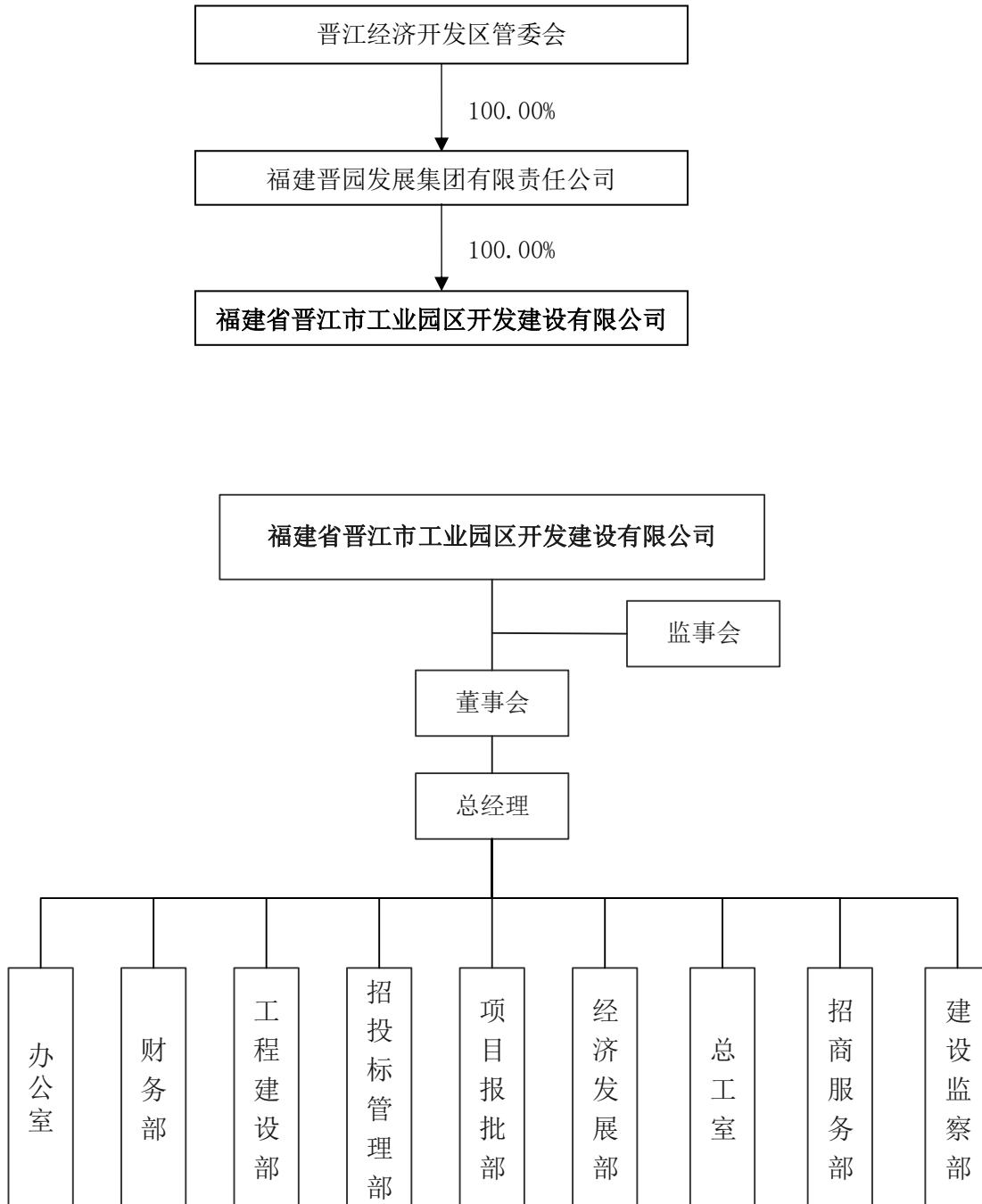
## 评级结论

综合分析，大公国际维持晋江开发信用等级 AA，评级展望维持稳定，“G20 晋开/20 晋江开发绿色债”信用等级维持 AA+。



## 附件 1 公司治理

截至 2023 年末福建省晋江市工业园区开发建设有限公司股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



## 附件 2 经营指标

### 截至 2023 年末福建省晋江市工业园区开发建设有限公司对外担保情况

(单位：万元)

被担保企业	担保金额	担保起始日	担保截止日	担保方式
晋江市驿泊停车管理有限公司	105,000	2022.11.29	2042.11.20	保证
福建省装备制造业(晋江)重点基地有限公司	23,000	2023.11.09	2026.11.20	保证
	65,000	2023.06.29	2024.11.15	保证
福建省晋江经济开发区投资有限责任公司	18,700	2023.10.09	2026.10.09	保证
	14,849	2020.01.17	2025.01.13	保证
福建晋园发展集团有限责任公司	14,000	2023.06.28	2024.06.27	保证
	10,000	2023.11.29	2024.11.29	保证
	4,500	2023.12.28	2024.12.28	保证
晋江市永源开发建设有限公司	31,000	2023.11.17	2033.03.22	保证
福建省晋尚控股集团有限公司	16,000	2023.06.13	2028.06.13	保证
<b>合计</b>	<b>302,049</b>	-	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理



### 附件 3 主要财务指标

#### 3-1 福建省晋江市工业园区开发建设有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2023 年	2022 年	2021 年
货币资金	51,410	70,937	54,828
应收账款	199,918	169,488	152,007
其他应收款	201,115	197,207	110,325
存货	338,158	307,711	242,683
固定资产	39,264	38,058	34,681
<b>总资产</b>	<b>970,645</b>	<b>943,817</b>	<b>749,645</b>
短期借款	81,100	61,380	4,550
其他应付款	135,114	76,056	121,847
流动负债合计	334,892	206,960	154,688
长期借款	29,996	24,100	-
应付债券	30,233	96,796	136,270
非流动负债合计	112,225	164,778	161,210
<b>负债合计</b>	<b>447,116</b>	<b>371,738</b>	<b>315,898</b>
实收资本(股本)	9,800	9,800	9,800
资本公积	273,005	334,851	221,355
<b>所有者权益合计</b>	<b>523,528</b>	<b>572,080</b>	<b>433,748</b>
营业收入	55,322	45,206	40,985
利润总额	13,669	11,196	12,620
净利润	13,295	11,276	12,620
经营活动产生的现金流量净额	115,685	-79,770	44,244
投资活动产生的现金流量净额	-171,753	-63,505	-41,104
筹资活动产生的现金流量净额	30,856	159,518	30,672
EBIT	13,973	11,224	14,386
EBITDA	15,340	12,450	15,285
EBITDA 利息保障倍数(倍)	1.04	1.27	1.61
总有息债务	270,952	269,404	184,910
毛利率(%)	22.58	15.71	20.76
总资产报酬率(%)	1.44	1.19	1.92
净资产收益率(%)	2.54	1.97	2.91
资产负债率(%)	46.06	39.39	42.14
应收账款周转天数(天)	1,202	1,280	1,272
经营性现金流利息保障倍数(倍)	7.87	-8.15	4.65
担保比率(%)	57.69	59.55	31.22



### 3-2 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司主要财务指标<sup>21</sup>

(单位: 万元)

项目	2024 年 1~3 月 (未经审计)	2023 年	2022 年	2021 年
货币资金	99,177	203,882	206,630	171,303
应收账款	234,118	286,101	288,195	252,073
其他应收款	576,833	582,111	235,445	171,397
存货	8,348,697	8,197,025	7,470,855	6,332,100
固定资产	12,378	12,507	7,489	6,243
<b>总资产</b>	<b>13,254,871</b>	<b>13,162,902</b>	<b>12,072,911</b>	<b>10,415,427</b>
短期借款	183,840	144,556	286,357	311,130
其他应付款	2,077,553	1,726,274	722,765	805,386
流动负债合计	5,673,033	5,148,319	3,477,216	3,193,866
长期借款	1,021,001	1,139,756	1,024,782	610,775
应付债券	877,205	1,459,417	2,178,522	1,734,620
非流动负债合计	3,259,091	3,764,382	4,463,145	3,659,923
<b>负债合计</b>	<b>8,932,125</b>	<b>8,912,701</b>	<b>7,940,361</b>	<b>6,853,789</b>
实收资本(股本)	200,136	200,136	200,136	200,136
资本公积	2,415,402	2,415,402	2,790,048	2,334,797
<b>所有者权益</b>	<b>4,322,746</b>	<b>4,250,201</b>	<b>4,132,550</b>	<b>3,561,638</b>
营业收入	121,068	706,238	646,507	595,016
利润总额	13,936	66,985	61,458	55,242
净利润	11,863	49,231	50,419	45,609
经营活动产生的现金流量净额	250,372	679,200	-810,720	-450,791
投资活动产生的现金流量净额	-1,117	-253,837	-98,299	-13,245
筹资活动产生的现金流量净额	-353,960	-421,053	947,233	412,174
EBIT	14,719	72,320	67,783	58,560
EBITDA	-	73,689	69,153	59,529
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	0.22	0.23	0.18
总有息债务	5,763,266	6,100,455	6,221,498	5,396,502
毛利率(%)	17.03	13.69	9.39	8.15
总资产报酬率(%)	0.11	0.55	0.56	0.56
净资产收益率(%)	0.27	1.16	1.22	1.28
资产负债率(%)	67.39	67.71	65.77	65.80
应收账款周转天数(天)	193.36	146.37	150.42	194.70
经营现金流利息保障倍数(倍)	-	2.07	-2.66	-1.34
担保比率(%)	-	29.95	-	-

<sup>21</sup> 数据来源: 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司提供。





## 附件 4 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销
EBITDA 利润率 (%)	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率 (%)	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率 (%)	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率 (%)	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项) + 其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项) + 其他长期有息债务
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流/流动负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流/总负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数 <sup>22</sup>	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 <sup>23</sup>	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率 (%)	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

<sup>22</sup> 一季度取 90 天。

<sup>23</sup> 一季度取 90 天。



## 附件 5 信用等级符号和定义

### 5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

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

### 5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

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