

厦门特房建设工程集团有限公司

2024 年度信用评级概述

【评级主体】厦门特房建设工程集团有限公司
(合并)

【评级结果】AAA 级

【评级报告时间】2024 年 1 月 18 日

【主要财务数据】

| | | 单位: 万元/% | | |
|-------------------|-----|----------|--------|--------|
| 项 目 | 年 度 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 资产总额 | | 775389 | 825679 | 792036 |
| 负债总额 | | 623632 | 733563 | 693589 |
| 股东权益 | | 151757 | 92116 | 98447 |
| 贷款总额 | | 62073 | 83770 | 0 |
| 应付票据 | | 0 | 0 | 0 |
| 营业收入 | | 525208 | 608637 | 601505 |
| 净利润 | | 7578 | 11294 | 6331 |
| 经营活动现金净流量 | | -2155 | 21795 | 30734 |
| 资产负债率 | | 80.43 | 88.84 | 87.57 |
| 总资产周转率 | | 70.44 | 76.03 | 74.36 |
| 权益收益率 | | 4.98 | 9.26 | 6.64 |
| 营业收入净利率 | | 1.44 | 1.86 | 1.05 |
| 非筹资现金流量与流 动负债比 | | 0.59 | 1.08 | 1.64 |

【评级机构】厦门金融咨询评信有限公司

【电话】0592-5163803

【地址】厦门市湖里区护安路 711 号 6 层 612 室

【网址】www.xmcr.cn

【评级观点】

原福建省第四建筑工程有限责任公司成为厦门经济特区房地产开发集团有限公司(以下简称特房集团)全资子公司后更名为厦门特房建设工程集团有限公司(以下简称公司),在相当一段时间内,其经营以特房集团商品房项目和市政府及其所属国有企业委托项目工程施工业务为主,市场化业务为辅,经营相对稳定,盈利水平很低,但获得了一定的规模效益。公司 2018 年初获得建筑工程施工总承包特级资质后,及时抓住市场机遇,承揽工程量取得飞跃性进展,市场竞争力大幅提升,基本面向好。

公司账面负债水平偏高,但拥有的较多房产已有增值,且目前自身资金较为宽松,从留存现金和财务结构,以及特房集团总体经营和资金现状看,在现有对外负债规模下,公司实际偿债压力不大。

长期看,随着我国国民经济的发展和城市化进程的深入,建筑业发展空间依然广阔。但是,拖欠工程款、低层次的无序价格竞争等长期备受诟病的痼疾仍阻碍着该行业的健康发展,行业利润空间极为有限;另外,在经济周期内,建筑业的发展易受宏观经济、固定资产投资和房地产市场波动等因素的影响。公司综合实力、抗风险能力和发展后劲不断增强,经营优势较突出,经营资源充足。

【关注】

➤ 2023 年 1 月,公司股权 100%划转入厦门特区建设投资集团有限公司,短期内集团总体经营和资金状况对公司可能产生的影响值得关注。



厦门特房建设工程集团有限公司

2024 年度信用评级报告

一、评级主体基本概况

| | | | |
|---------|----------------|--------|---------------------------|
| 【评级主体】 | 厦门特房建设工程集团有限公司 | 【注册资本】 | 72500 万元 |
| 【成立时间】 | 1998 年 10 月 | 【实收资本】 | 72500 万元 |
| 【公司类型】 | 有限责任公司 | 【职工人数】 | 1170 人 |
| 【法定代表人】 | 李斌 | 【经营地址】 | 厦门市思明区厦禾路 1238 号 2-4 层 |
| 【总经理】 | 李斌 | | |

【股东及股权结构】

单位：万元/%

| 股 东 名 称 | 出资额 | 股权比例 |
|------------------------------|-------|------|
| 厦门特区建设投资集团有限公司（以下简称特区建设投资集团） | 72500 | 100 |
| 合计 | 72500 | 100 |

【经营范围】

房屋建筑业；公路工程建设，市政工程建设等。

【经营和发展状况】

厦门特房建设工程集团有限公司(以下简称公司)的前身为创建于1951年10月的福建省第四建筑工程公司，1998年10月改制为厦门市城建国有资产投资有限公司持股的国有独资公司福建省第四建筑工程有限责任公司，注册资本通过资本公积转增增至6000万元。2000年代中期，公司曾应福建省政府要求进行“国有”退出的新一轮改制，但出于种种原因，2008年7月厦门市政府发文停止公司改制，转而将其纳入特房集团的全资子公司。2010年公司完成股权划转，当年4月更名为现名，后经多次增资，至2022年3月其注册资本增至72500万元。2023年1月，厦门市国资委发文



将公司股权 100%划转入厦门特区建设投资集团有限公司（以下简称：特区建设投资集团）。公司法定代表人于 2023 年 9 月由谢志雄变更为李斌。

在成立后的近 70 年里，公司经营曾以建安业务为主，以建材销售、房屋和设备租赁、房地产开发业务等为辅，承建了大批民用建筑、工业厂房工程项目，成为建筑工程施工总承包特级、建筑行业（建筑工程、人防工程）设计甲级企业；另外，公司还曾利用原下属厂站用地合作开发了白鹭花园二期等一系列房地产项目、独立并成功开发了湖明新村四期（又名湖明丽景）商品房项目。在市政府明确公司成为特房集团子公司后的一段时间里，公司基本只参与政府援建项目的施工业务。2009 年开始，市政府为将公司培育为具有特级资质的大型工程总承包企业，明确对其承接工程在同等条件下予以优先扶持，公司经营以特房集团商品房项目和市政府及其所属国有企业委托项目工程施工业务为主，市场化业务为辅，经营规模踏上一个新台阶，尽管因集中处理巨额历史坏账，2010 年和 2011 年账面均体现亏损，但 2012 年至 2016 年经营业绩相对稳定，保持盈利记录。2017 年以来，尤其是 2018 年初获得建筑工程施工总承包特级资质后，公司抓住市场机遇，承揽工程量再次取得飞跃性进展，市场竞争力大幅提升，基本面持续向好。

公司现有厦门特房波特曼家居有限公司(原名厦门盛仕兴建筑装饰有限公司，2021 年 3 月更名，以下简称波特曼家居)、厦门特房广德信人力资源服务有限公司(原名厦门广德信建筑劳务有限公司，2019 年 6 月更名，以下简称广德信)、厦门特房建设工程集团工程检测有限公司（以下简称检测公司）、厦门特房国际设计股份有限公司（原名厦门市经纬建筑设计有限公司，2018 年 12 月更名，以下简称特房设计）、福州市特房建设工程有限公司（以下简称福州特房建工）、晋江市特房建设工程有限公司（原名建瓯市特房建设工程有限公司）和泉州市特房建设工程有限公司等 7 家子公司，其中在厦子公司主要为公司和集团业务提供配套。另外，公司参股厦门园林花木集团有限公司（以下简称花木集团）6000 万股、股权 12%，持有厦门农村商业银行股份有限公司股份 3600 万股、股权 0.96%。

2023 年公司账面合并营业收入 601505 万元，合并净利润 6331 万元；期末账面合并资产总额 792036 万元，合并负债总额 693589 万元，无银行借款。

【参、控股企业】

截止 2023 年末，公司本部长股权投资如下：

单位：万元/%



| 企业名称 | 注册资本 | 股权比例 | 是否合并 | 备注 |
|--------------------|-------|------|------|----------------------------|
| 厦门特房波特曼家居有限公司 | 4000 | 100 | 是 | |
| 厦门特房广德信人力资源服务有限公司 | 1000 | 100 | 是 | 原名厦门广德信建筑劳务有限公司，2019年6月更名 |
| 厦门特房建设工程集团工程检测有限公司 | 10 | 100 | 是 | |
| 厦门特房国际设计股份有限公司 | 1800 | 51 | 是 | 原名厦门市经纬建筑设计有限公司，2018年12月更名 |
| 福州市特房建设工程有限公司 | 15000 | 100 | 是 | 2017年设立 |
| 晋江市特房建设工程有限公司 | 4000 | 100 | 是 | 原名建瓯市特房建设工程有限公司，2023年9月更名 |
| 泉州市特房建设工程有限公司 | 50 | 100 | 是 | 2019年设立于德化 |

【非投资关系企业】

特区建设投资集团所属企业。

【近年信用等级】

| 评 估 年 度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 信用等级 | AAA | AAA | -- |

二、评级分析

【企业素质】

1、公司高层管理人员基本系成为特房集团子公司后重新组建，多来自特房集团系统内企业。公司现任法定代表人、董事长、总经理李斌均长期在特房集团任职，有较丰富的行业经验。近几年，公司不断通过各种方式引进人才，进行人才梯队建设，尤其是2017年以来随着承揽工程量剧增，公司人才队伍也进一步壮大。与区域内同业相比，人员整体素质较高。

2、在经营规模快速扩张的同时，公司也十分重视管理水平的同步提升，根据自身的业务特点，不断完善经营管理机制，加快了管理信息化步伐，加强了人力资源管理。与区域内同业相比，公司总体基础管理水平较高。

3、公司本部于2017年12月25日取得建筑行业（建筑工程、人防工程）设计甲级资质证书，于2018年1月4日获得建筑工程施工总承包特级资质证书，目前还同时拥有建筑装修装饰工程专业承包



承包一级、消防设施工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、古建筑工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、电子与智能化工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包二级等资质；子公司福州特房建工拥有建筑工程施工总承包二级资质，广德信拥有模板脚手架专业承包（不分等级）资质，波特曼家居拥有建筑装修装饰工程专业承包一级资质，特房设计拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，检测公司拥有检验检测机构计量认证资质。作为福建省为数不多的几家国有特级施工企业和建筑工程设计甲级企业，公司经营优势较突出。

【经营能力】

1、工程施工业务。（1）2009 年开始，公司经营以特房集团商品房项目和市政府及其所属国有企业委托项目工程施工业务为主，市场化业务为辅，2010 年经营规模飞跃式扩张，至 2016 年经营相对稳定。2017 年以来，公司严格把控风险的前提下，抓住行政事业单位建设项目等市场机遇，凭借技术资质和规范经营等优势，加大福建市场开拓力度，成效显著，承接工程量再次取得突飞猛进的进展，市场竞争力大幅提升。（2）公司承建项目的甲方除了关联企业外，多为行政事业单位和较有实力的开发商，工程款安全性有保障。

2、设计、检测等其他业务。作为特级施工企业，公司必须具备的设计和检测业务分别以控股子公司特房设计和全资子公司检测公司为经营主体，前者部分业务来自关联方。

3、2017 年 7 月公司通过波特曼家居启动“波特曼”家居业务，为集团精装房提供家居配套，先期从产品装配开始，定位于公共建筑市场。

4、公司其他业务收入主要来源于房产租金、人力资源服务等。

5、2022 年公司账面体现营业收入 608637 万元，与上年同期相比增加 15.88%。2023 年公司账面体现营业收入 601505 万元，与上年同期略有减少。

【获利能力】

公司 2015 年以来账面经营效益

单位：万元/%

| 指标 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | 182744 | 164835 | 173219 | 392348 | 552009 | 755909 | 525208 | 608637 | 601505 |
| 其中：主营业务收入 | 180882 | 164046 | 172413 | 391913 | 551312 | 754908 | 432527 | 607070 | 599346 |

| | | | | | | | | | |
|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 财务费用 | 1707 | -1457 | -1475 | -2422 | -2433 | -5766 | -6294 | -5125 | -3581 |
| 资产减值损失 | -- | -- | -- | 1968 | 650 | 14413 | 1219 | 2185 | 199 |
| 政府补助 | -- | -- | 27 | 389 | 165 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 投资收益 | 3545 | -404 | 161 | 598 | 1215 | 540 | -89 | -236 | 0 |
| 净利润 | 5208 | 3029 | 4347 | 5944 | 8029 | 10867 | 7578 | 11294 | 6331 |
| 营业收入净利润率 | 2.84 | 1.83 | 2.51 | 1.51 | 1.45 | 1.44 | 1.44 | 1.86 | 1.05 |

注：2017 年以前年度数据取自本部财务报表，与合并数据差异不大。

1、建筑业属微利行业，而从公司承接项目的性质看，利润空间又进一步受到限制，总体利润水平极低，不过，随着规模的扩大，公司规模效益也得到一定提升。

2、公司账面利润部分来自集团资金占用费收入（历年计入财务费用贷方或投资收益）。

3、2019 年公司投资收益主要来自厦门宏士达建筑工程有限公司股权转让和农商行的分红。2020 年投资收益主要来自农商行的分红。

4、2022 年公司账面体现净利润 11294 万元，与上年同期相比增长 49%。主要是受主营业务收入同比增加的影响。2023 年公司账面体现净利润 6311 万元，与上年同期相比减少 43.94%，主要原因为管理费用增加约 1800 万元（主要原因为安置房分配费、清退人员搬迁补偿费及人工成本费用等增加），财务费用增加约 1500 万元（主要原因为收回特房集团资金往来后利息收入减少），资产处置收益减少约 1400 万元（主要原因为 2022 年收到拆迁补偿款约 1100 万元，2023 年处置固定资产损失约 300 万元）。

【偿债能力】

公司工程款回笼相对有保障，自身资金相对宽松，但是公司是特房集团的融资工具之一，加上行业会计核算特点，其账面负债水平一直偏高。2023 年 12 月末，公司账面总资产 792036 万元，其中：货币资金 129209 万元，其他应收款 132628 万元主要为关联往来和各类保证金等，应收账款 141356 万元，未完工程等存货 10198 万元，房产等固定资产净值 5898 万元；总负债 693589 万元，其中：应付账款 561643 万元，预收工程款 19491 万元，其他应付款 77832 万元为各类保证金等，账面资产负债率 87.57%，但公司部分房地产账面已无净值，而实际有一定增值，同时从公司自身的留存现金和财务结构，以及公司总体经营和资金现状看，在现有对外负债规模下，公司实际偿债压力不大。

【履约情况】

评信过程中未发现公司近年存在重大不良信用记录。

【发展前景】

1、长期看，随着我国国民经济的发展和城市化进程的深入，建筑业发展空间依然广阔。但是，拖欠工程款、低层次的无序价格竞争等长期备受诟病的痼疾仍阻碍着该行业的健康发展，行业利润空间极为有限；另外，在经济周期内，建筑业的发展易受宏观经济、固定资产投资和房地产市场波动等因素的影响。

2、公司综合实力、抗风险能力和发展后劲不断增强，经营优势较突出，经营资源较充足。

【重要信息及提示】

1、公司在几十年的发展中积累了较多房产，其中部分由内部或外部无偿使用。

2、截至 2023 年 12 月底，公司已归还所有银行借款。

三、评级结论

综上所述，经本评级机构信用评审委员会审定，确定厦门特房建设工程集团有限公司 2024 年度信用等级 AAA 级，有效期自 2024 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日止。AAA 级含义为：短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力具有最大保障；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响最小。

四、附录

附录：跟踪评级安排

附录：

跟踪评级安排

根据中国人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布《信用评级业管理暂行办法》和《中华人民共和国金融行业标准——信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》的要求，本评级机构将在信用等级有效期内对评级主体进行定期和不定期的跟踪评级。

信用等级有效期间，本评级机构将持续关注评级主体外部经营环境的变化、影响评级主体经营或财务状况的重大事件、评级主体履行债务的情况等因素。如评级主体发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，评级主体应及时通知本评级机构，本评级机构启动跟踪评级程序。

评级主体应按本评级机构的要求提供跟踪评级有关资料，本评级机构将对跟踪事项进行电话访谈或实地调查，分析研究后提交本评级机构信用评审委员会，据以确认或调整评级主体的信用等级，并出具跟踪评级报告书。

本评级机构的跟踪评级结果将对评级主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。