

福州新区开发投资集团有限公司
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

福州新区开发投资集团有限公司

主承销商



二〇二二年六月

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）作为 2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券以及 2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金[2011]1765 号”文的有关规定，对福州新区开发投资集团有限公司（以下简称“发行人”）在 2021 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

本报告的内容及信息源于福州新区开发投资集团有限公司对外公布的《福州新区开发投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华融证券提供的其他材料。华融证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华融证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：福州新区开发投资集团有限公司

住所：福州市长乐区福州滨海新城万新路 99 号

法定代表人：刘宇

注册资本：1,000,000 万元

经营范围：福州新区的土地开发、基础设施及公用项目建设、重点项目开发建设、新型城镇化开发建设、环保生态建设、新兴产业投资。（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）。

二、本期债券基本要素

（一）“21 福州新区债 01” 基本要素

债券全称	2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券
债券简称	21 福州新区债 01
债券存续期	2021 年 1 月 22 日至 2028 年 1 月 26 日
债券期限；截至报告期末的利率(%)	7 年；3.77%
是否设置回售条款	是
最近回售日	2024 年 1 月 26 日
发行规模	5 亿元
债券余额	5 亿元
还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别按照剩余债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登

	记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
担保情况	无担保
信用级别	AAA（主体评级）AAA（债券评级）
债券上市地点及代码	2180012.IB（银行间）、152729.SH（上海证券交易所）

（二）“21 福州新区债 02”基本要素

债券全称	2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券
债券简称	21 福州新区债 02
债券存续期	2021 年 4 月 19 日至 2028 年 4 月 21 日
债券期限；截至报告期末的利率(%)	7 年；3.60%
是否设置回售条款	是
最近回售日	2024 年 4 月 21 日
发行规模	8 亿元
债券余额	8 亿元
还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别按照剩余债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
担保情况	无担保
信用级别	AAA（主体评级）AAA（债券评级）

债券上市地点及代码	2080132.IB（银行间）、152830.SH（上海证券交易所）
-----------	------------------------------------

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书、2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书的约定,在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二）付息和分期偿还本金情况

（1）“21 福州新区债 01”

付息日：【2022】年至【2028】年每年的【1】月【26】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【1】月【26】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【1】月【26】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【1】月【26】日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年的【1】月【26】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】年每年的【1】月【26】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的

第一个工作日。

(2) “21 福州新区债 02”

付息日：**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【4】**月**【21】**日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为**【2022】**年至**【2024】**年每年的**【4】**月**【21】**日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为**【2022】**年至**【2026】**年每年的**【4】**月**【21】**日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

兑付日：**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【4】**月**【21】**日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为**【2024】**年的**【4】**月**【21】**日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为**【2024】**年至**【2026】**年每年的**【4】**月**【21】**日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(三) 募集资金使用情况

(1) “21 福州新区债 01”

根据《2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露，本期债券募集资金总额为 5 亿元，3 亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期）、壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，2 亿元用于补充公司流动资金。根据福州新区开发投资集团有限公司于 2022 年 4 月 30 日出具的

《福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度年度报告》与 2022 年 6 月 6 日出具的福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权人代理事务报告(2021 年),截至 2021 年 4 月 30 日,本期债券募集资金实际使用情况为:2.36 亿元投入双龙新城(滨海新城安置房三期),0.64 亿元投入壶江泛月花园(滨海新城安置房四期)安置房项目,19915 万元用于补充公司流动资金(其中 85 万元为手续费)。按募集说明书约定使用募集资金,不存在募集资金投向变更的情况,不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

(2) “21 福州新区债 02”

根据《2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露,本期债券募集资金总额为 8 亿元,4.8 亿元投入双龙新城(滨海新城安置房三期)、壶江泛月花园(滨海新城安置房四期)安置房项目,3.2 亿元用于补充公司流动资金。根据福州新区开发投资集团有限公司于 2022 年 4 月 30 日出具的《福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度年度报告》与 2022 年 6 月 6 日出具的福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权人代理事务报告(2021 年),截至 2021 年 4 月 30 日,本期债券募集资金实际使用情况为:23928.03 万元投入双龙新城(滨海新城安置房三期),2.4 亿元投入壶江泛月花园(滨海新城安置房四期)安置房项目,31925.97 万元用于补充公司流动资金(其中 85 万元为手续费)。按募集说明书约定使用募集资金,不存在募集资金投向变更的情况,不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

(四) 发行人信息披露情况

发行人与本次债券相关的定期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告等相关信息已在中国债券信息网、上海证券交易所等网站披露,2021 年 1 月 1 日至今信

息披露情况如下:

(1) “21 福州新区债 01”

公告日期	公告名称
2022-06-06	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权代理人事务报告(2021 年度)
2022-05-09	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司关于公司董事,监事变动的公告
2022-04-01	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司关于股权无偿划入的公告
2022-01-06	21 福州新区债 01:2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券 2022 年付息公告
2021-07-16	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司监事发生变动的公告
2021-06-29	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2021-06-16	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权代理人代理事务报告(2020 年)
2021-04-30	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年度年度报告
2021-04-30	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2021 年一季度财务报表
2021-04-22	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2017-2019 年度经审计的合并及母公司财务报告
2021-01-27	21 福州新区债 01:债券交易流通要素公告(21 福州新区债 01)
2021-01-25	21 福州新区债 01:2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券簿记建档发行结果
2021-01-21	21 福州新区债 01:2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明

(2) “21 福州新区债 02”

公告日期	公告名称
2022-06-06	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权代理人事务报告(2021 年度)
2022-05-09	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于公司董事,监事变动的公告
2022-04-01	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于股权无偿划入的公告
2022-03-29	21 福州新区债 02:2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券 2022 年付息公告
2021-07-16	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司监事发生变动的公告
2021-06-29	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

公告日期	公告名称
2022-06-06	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权人事务报告(2021 年度)
2022-05-09	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于公司董事、监事变动的公告
2022-04-01	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于股权无偿划入的公告
2022-03-29	21 福州新区债 02:2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券 2022 年付息公告
2021-07-16	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司监事发生变动的公告
2021-06-29	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2021-06-16	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权人代理事务报告(2020 年)
2021-04-30	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年度财务报告
2021-04-30	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年年度报告
2021-04-22	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2020 年年度报告摘要
2021-01-27	21 福州新区债 02:债券交易流通要素公告(21 福州新区债 02)
2021-01-25	21 福州新区债 02:2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券簿记建档发行结果
2021-01-21	21 福州新区债 02:2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券申购文件

2021 年 6 月 30 日，发行人在上海清算所网站披露了《福州新区开发投资集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》，该制度为规范福州新区开发投资集团有限公司公司信用类债券信息披露，保障公司信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。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》《公司信用类债券信息披露管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则(2021 版)》等相关法律法规的要求以及《公司章程》等规定，制定本制度。

根据制度第二章“应当披露的信息与披露标准”对发行人 2021 年度的信息披露情况进行了复核，发行人 2021 年度的信息披露工作及情况符合制度要求。

四、发行人偿债能力

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，以下财务数据均引自上述审计报告。

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元

项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	4,208,195.48	3,354,775.12	25.44%	-
总负债	2,335,429.39	1,868,266.66	25.01%	-
净资产	1,872,766.09	1,486,508.46	25.98%	-
归属母公司股东的净资产	1,860,662.27	1,475,072.24	26.14%	-
资产负债率（%）	55.50%	55.67%	-0.31%	-
扣除商誉及无形资产后的 资产负债率（%）	55.50%	56.12%	-1.09%	-
流动比率	2.53	2.36	7.20%	-
速动比率	1.89	1.10	71.82%	本期末货币资金增加
期末现金及现金等价物余额	122,357.26	88,038.93	38.98%	主要是收入资金回流及融资增加

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产为 4,208,195.48 万元，较上年末增长 25.44%；所有者权益 1,872,766.09 万元，较上年末增长 25.98%；期末现金及现金等价物余额 122,357.26 万元，较上年增长 38.98%。发行人 2021 年末期末现金及现金等价物余额较上年末期末现金及现金等价物余额出现较大幅度增加，主要因为主营业务收入资金回流及融资增加；发行人的总资产与净资产较上年同期均有所增长，经营实力不断增强，抗风险能力逐步提高，为持续还本付息提供了

保障。

本期公司主要会计数据和财务指标基本保持稳定,部分指标变化较大详见上表。

(二) 偿债能力财务指标分析

单位：%

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	同比增减	变动比例超过 30%的原因
流动比率	2.53	2.36	7.20	-
速动比率	1.89	1.10	83.50	本期末货币资金增加
资产负债率	55.50	55.67	-0.31	-

注：(1) 流动比率=流动资产/流动负债×100%

(2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债×100%

(3) 资产负债率=负债合计/资产总计×100%

1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看,2021 年末和 2020 年末,发行人的流动比率分别为 2.53、2.36,速动比率分别为 1.89、1.10。最近两年发行人流动比率指标较好,短期偿债能力较强,2021 年末发行人速动比率较 2020 年末提高 0.79,主要系发行人 2021 年项目结转收入及开展供应链贸易业务,导致流动资产中存货占比降低所致,近两年存货占流动资产比重分别为 63.49%、53.62%。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看,2021 年末和 2020 年末,发行人资产负债率分别为 55.50、55.67%,发行人资产负债率呈小幅波动的态势,长期偿债能力较好。

总体而言,发行人财务结构较为稳健,具有较强的偿债能力,随着福州新区建设的逐步推进,发行人的业务规模将持续提升,从而对债务的偿还保障能力将愈发增强。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元、%

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
营业收入	104.18	50.34	106.95%	主要是由于滨海新城四期、下洋佳园、棋山小区、龙翔小区等开发安置房交房在本期确认收入
营业成本	94.08	39.77	136.56%	主要是由于滨海新城四期、下洋佳园、棋山小区、龙翔小区等开发安置房交房在本期结转相应成本
利润总额	8.12	8.08	0.50%	-
净利润	6.21	6.02	3.16%	本期房地产项目结转增多
扣除非经常性损益后净利润	4.57	5.79	-21.07%	-
归属母公司股东的净利润	6.24	6.05	3.14%	本期房地产项目结转增多
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	10.58	9.23	14.63%	本期房地产项目结转增多
经营活动产生的现金流净额	1.22	0.67	82.09%	本期经营活动现金流入增多
投资活动产生的现金流净额	-39.59	-57.42	-31.05%	本期投资活动减少
筹资活动产生的现金流净额	41.80	58.56	-28.62%	-
应收账款周转率	1.49	1.72	-13.37%	-
存货周转率	1.49	0.50	198.00%	保障房和经营性项目开发投入增加以及保障房项目

				持续销售增减导致存货较上年末下降 40.57%至 79.45 亿元
EBITDA 全部债务比	0.10	0.11	-9.09%	-
利息保障倍数	2.89	6.16	-53.08%	本期利息支出增多
现金利息保障倍数	0.23	-17.48	-101.32%	本期经营活动现金流入增多
EBITDA 利息倍数	2.92	6.19	-52.83%	本期利息支出增多
贷款偿还率 (%)	100%	100%	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

除经营性现金流外，发行人主要会计数据和财务指标基本保持稳定，部分指标变化较大详见上表。

（三）担保人情况

21 福州新区债 01、21 福州新区债 02 无债券担保人。

五、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，除本期债券外，发行人及其纳入合并报表的控股子公司已发行尚未兑付的债券及债务融资工具情况如下：

债券名称	债券简称	发行日	到期日	债券余额	票面利率
福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 福州新发 MTN001	2021-04-26	2024-04-28	4.7 亿元	3.60%
福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第	21 福州新发 MTN00（乡	2021-04-28	2026-04-30	3.3 亿元	3.99%

二期中期票据（乡村振兴）	村振兴）				
福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 福州新区 MTN003	2021-06-15	2024-06-17	1 亿元	3.70%
福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 福州新区 MTN004	2021-06-15	2024-06-17	1 亿元	3.59%
福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	21 福州新发 MTN005	2021-09-15	2026-09-17	6 亿元	3.77%
福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 福州新发 MTN001	2022-02-23	2027-02-25	8.3 亿元	3.62%
福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 福州新发 SCP001	2022-05-30	2023-02-25	6.4 亿元	2.15%

以上情况，特此公告（以下无正文）

(本页无正文，为《福州新区开发投资集团有限公司2021年度发行人履约情况及
偿债能力分析报告》之盖章页)

