



内部编号: 2023060825

福州新区开发投资集团有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

分析师: 邬羽佳 罗媛媛 罗媛媛
wyj@shxsj.com
lyy@shxsj.com

评级总监: 鞠海龙

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

评级声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以其他方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、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。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

概述

编号：【新世纪跟踪（2023）100712】

评级对象：福州新区开发投资集团有限公司及其发行的公开发行债券

	本次跟踪	前次跟踪	首次评级
	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间
21 福州新区债 01	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 6 月 29 日	AAA/稳定/AAA/2020 年 7 月 17 日
21 福州新区债 02	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 6 月 29 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 3 月 29 日
21 福州新发 MTN001	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 6 月 29 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 4 月 2 日
21 福州新发 MTN002 (乡村振兴)	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 6 月 29 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 4 月 2 日
22 福州新区债	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	-	AAA/稳定/AAA/2022 年 7 月 25 日

跟踪评级观点

主要优势：

- 政策及政府支持。福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，享有管理体制、税收返还、产业发展等方面的优惠政策。福州新区集团是福州新区核心的开发主体，可持续获得上级政府在政策及资金等方面的大力支持。
- 经济和产业优势。福州市工业基础较好，跟踪期内经济保持增长态势。福州新区聚集了福州市主导产业，产业发展环境较好。福州市和福州新区较强的经济实力和较好的发展环境可为福州新区集团业务开展提供良好的外部条件。
- 资本实力增强。跟踪期内福州新区集团净资产规模因资产注入、财政拨款以及经营积累而持续增长，资本实力不断增强。

主要风险：

- 项目投融资压力。跟踪期内福州新区集团项目开发集中投入，但项目结算和资金回笼相对滞后，公司持续面临较大的投融资压力。
- 债务负担较重，资产流动性一般。跟踪期内随着项目持续推进以及业务规模持续扩大，福州新区集团债务规模快速上升，负债经营程度偏高，短期支付压力增大；同时公司资产沉淀于项目投入和应收款项，流动性一般。
- 自营项目投资风险。福州新区集团自营项目投资规模较大，且收益回收期长，随着项目的持续投建，公司后续将面临一定投融资压力及运营风险。
- 贸易业务垫资风险。福州新区集团贸易业务上下游客户集中度较高，且下游客户占用货款规模较大，公司存在一定垫资风险。

未来展望

通过对福州新区集团及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析，本评级机构维持公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述债券还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
母公司口径数据:				
货币资金[亿元]	4.51	4.30	14.47	12.01
刚性债务[亿元]	55.80	76.09	143.17	153.51
所有者权益[亿元]	134.16	165.06	185.51	187.72
经营性现金净流入量[亿元]	9.34	31.96	23.69	-5.03
合并口径数据及指标:				
总资产[亿元]	335.58	420.82	588.56	622.97
总负债[亿元]	186.83	233.54	367.34	396.08
刚性债务[亿元]	87.52	119.29	267.60	298.75
所有者权益[亿元]	148.75	187.28	221.22	226.89
营业收入[亿元]	50.34	104.18	131.11	31.00
净利润[亿元]	6.02	6.21	5.32	0.04
经营性现金净流入量[亿元]	0.67	1.22	-58.85	-17.30
EBITDA[亿元]	9.23	10.58	16.21	—
资产负债率[%]	55.67	55.50	62.41	63.58
长短期债务比[%]	197.85	214.56	124.09	106.06
短期刚性债务现金覆盖率[%]	76.80	90.52	45.09	40.34
EBITDA/利息支出[倍]	6.19	2.92	1.88	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.13	0.10	0.08	—

注：发行人数据根据福州新区集团经审计的 2020-2022 年及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型：公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）

评级要素			风险程度
个体信用	业务风险		2
	财务风险		3
	初始信用级别		aa
	调整因素	ESG 因素	0
		表外因素	0
		业务持续性	0
		其他因素	0
	调整理由： 无		
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+2	
	支持理由： 福州新区集团作为福州市重要的基础设施建设主体，可获政府支持。		
主体信用级别			AAA

同类企业比较表

企业名称（全称）	2022 年/末主要数据					
	总资产 （亿元）	所有者权益 （亿元）	资产负债率 （%）	营业收入 （亿元）	净利润 （亿元）	经营性现金净 流入量（亿 元）
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1753.83	1209.62	31.03	30.76	16.36	-21.08
上海浦东开发（集团）有限公司	998.30	401.12	59.82	59.34	9.90	9.77
福州新区开发投资集团有限公司	588.56	221.22	62.41	131.11	5.32	-58.85

跟踪评级报告

跟踪评级原因

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（简称“21 福州新区债 01”）、2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券（简称“21 福州新区债 02”）、福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据（简称“21 福州新发 MTN001”）、福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度第二期中期票据（乡村振兴）（简称“21 福州新发 MTN002（乡村振兴）”）和 2022 年福州新区开发投资集团有限公司公司债券（简称“22 福州新区债”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据福州新区集团提供的经审计的 2022 年财务报表、未经审计的 2023 年第一季度财务报表及相关经营数据，对福州新区集团的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司分别于 2021 年 1 月、2021 年 4 月和 2022 年 9 月发行了本金为 5 亿元、8 亿元和 7 亿元人民币的企业债券（即“21 福州新区债 01”、“21 福州新区债 02”和“22 福州新区债”）。21 福州新区债 01、21 福州新区债 02 和 22 福州新区债期限均为 7 年，其中 21 福州新区债 01 和 21 福州新区债 02 在第 3 年末和第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，22 福州新区债在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至 2023 年 4 月末，21 福州新区债 01 募集资金已使用完毕，其中用于项目建设使用 3.00 亿元、补充营运资金 2.00 亿元；21 福州新区债 02 募集资金已使用完毕，其中用于项目建设使用 4.80 亿元、补充营运资金 3.20 亿元；22 福州新区债已使用募集资金 6.89 亿元，其中用于项目建设使用 4.09 亿元、补充营运资金 2.80 亿元。上述债券募投项目投资情况如下图所示。

图表 1. 截至 2023 年 4 月末募投项目投资情况（单位：亿元）

募投项目	计划总投资	已投资	拟用金额	已使用	项目进度
双龙新城（滨海新城安置房三期）	18.91	14.79	6.00	5.89	完工
壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）	17.46	14.18	6.00	6.00	完工
合 计	36.37	28.97	12.00	11.89	--

资料来源：福州新区集团

该公司于 2021 年 4 月发行了本金为 4.70 亿元和 3.30 亿元人民币的中期票据（即“21 福州新发 MTN001”和“21 福州新发 MTN002（乡村振兴）”）。21 福州新发 MTN001 期限为 3 年，21 福州新发 MTN002（乡村振兴）期限为 5 年。截至 2023 年 4 月末，21 福州新发 MTN001 和 21 福州新发 MTN002（乡村振兴）募集资金已使用完毕。

该公司自 2021 年以来发行了多支债券。截至 2023 年 5 月末，公司待偿还债券本金余额为 87.99 亿元，付息情况正

图表 2. 公司已发行债券概况

债项名称	发行金额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）	发行时间	本息兑付情况
21 福州新区债 01	5.00	7（3+2+2）	3.77	2021-01-22	未到期
21 福州新区债 02	8.00	7（3+2+2）	3.60	2021-04-19	未到期
21 福州新发 MTN001	4.70	3	3.60	2021-04-26	未到期
21 福州新发 MTN002(乡村振兴)	3.30	5	3.99	2021-04-28	未到期
21 福州新发 MTN004	1.00	3	3.59	2021-06-15	未到期
21 福州新发 MTN003	1.00	3	3.70	2021-06-15	未到期

债项名称	发行金额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）	发行时间	本息兑付情况
21 福州新发 MTN005	6.00	5	3.77	2021-09-15	未到期
22 福州新发 MTN001	8.30	5	3.62	2022-02-23	未到期
22 福新 02	9.00	7	3.32	2022-08-30	未到期
22 福新 01	3.00	5	2.80	2022-08-30	未到期
22 福州新区债	7.00	7	3.10	2022-09-13	未到期
22 福新 S1	6.00	5	2.87	2022-10-20	未到期
23 福新 1C	0.01	1	--	2023-02-14	未到期
23 福新 1A	1.18	1	2.90	2023-02-14	未到期
23 福州新发 SCP001	6.50	1	2.69	2023-02-15	未到期
23 福新 01	7.00	3	3.68	2023-03-06	未到期
23 福新 02	5.00	5	3.54	2023-04-06	未到期
23 福州新发 SCP002	6.00	1	2.68	2023-04-17	未到期

资料来源：Wind（截至 2023 年 5 月 31 日）

业务

1. 外部环境

（1）宏观因素

2023 年第一季度，我国经济呈温和复苏态势；在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济基本面长期向好。

2023 年第一季度，全球经济景气度在服务业的拉动下有所回升，主要经济体的通胀压力依然很大，美欧经济增长的疲弱预期未发生明显变化，我国经济发展面临的外部环境低迷且不稳。美联储、欧洲央行加息导致银行业风险暴露，政府的快速救助行动虽在一定程度上缓解了市场压力，但金融领域的潜在风险并未完全消除；美欧货币政策紧缩下，美元、欧元的供给持续回落，对全球流动性环境、外债压力大的新兴市场国家带来挑战。大国博弈背景下的贸易限制与保护不利于全球贸易发展，俄乌军事冲突的演变尚不明确，对全球经济发展构成又一重大不确定性。

我国经济总体呈温和复苏态势。就业压力有待进一步缓解，消费者物价指数小幅上涨。工业中采矿业的生产与盈利增长明显放缓；除电气机械及器材、烟草制品等少部分制造业外，大多数制造业生产及经营绩效持续承压，且高技术制造业的表现自有数据以来首次弱于行业平均水平；公用事业中电力行业盈利状况继续改善。消费快速改善，其中餐饮消费显著回暖，除汽车、家电和通讯器材外的商品零售普遍增长；基建和制造业投资延续中高速增长，房地产开发投资降幅在政策扶持下明显收窄；剔除汇率因素后的出口仍偏弱。人民币跨境支付清算取得新的进展，实际有效汇率稳中略升，境外机构对人民币证券资产的持有规模重回增长，人民币的基本面基础较为坚实。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策调控力度仍较大，为推动经济运行整体好转提供支持。我国积极的财政政策加力提效，专项债靠前发行，延续和优化实施部分阶段性税费优惠政策，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方债务风险可控。央行实行精准有力的稳健货币政策，综合运用降准、再贷款再贴现等多种货币政策工具，加大对国内需求和供给体系的支持力度，保持流动性合理充裕，引导金融机构支持小微企业、科

技创新和绿色发展。我国金融监管体系大变革，有利于金融业的统一监管及防范化解金融风险长效机制的构建，对金融业的长期健康发展和金融资源有效配置具有重大积极意义。

2023 年，随着各类促消费政策和稳地产政策逐步显效，我国经济将恢复性增长：高频小额商品消费以及服务消费将拉动消费进一步恢复；基建投资表现平稳，制造业投资增速有所回落，房地产投资降幅明显收窄；出口在外需放缓影响下呈现疲态，或将对工业生产形成拖累。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

（2）行业因素

近年来，随着政府隐性债务“控增化存”管理政策常态化，城投企业融资重点受控，区域融资表现持续分化。城投企业有望在区域开发中保持重要作用，中短期内对其的融资监管预计仍将有保有压，自身市场化转型也将加速推进，期间高债务率而化债资源相对有限地区的城投企业债务周转压力值得关注。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于 2014 年 9 月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。

近年来，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境相对较紧。2021 年，国发[2021]5 号文、沪深交易所公司债发行上市审核指引、银保监发[2021]15 号文及补充通知等政策相继发布；2022 年 5 月和 7 月，财政部先后通报和问责了 16 个新增隐性债务和隐性债务化解不实的典型案例，再次强调要坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；此外，2022 年 6 月，国务院办公厅下发《关于进一步推进省以下财政体制改革工作的指导意见》（国办发[2022]20 号），要求加强地方政府债务管理，明确坚持省级党委和政府对本地区债务风险负总责。但在“稳增长、防风险”的政策基调下，有效投资仍可受到金融支持。2022 年 4 月，政策层面提出金融机构要合理购买地方政府债券，支持地方政府适度超前开展基础设施投资；要在风险可控、依法合规的前提下，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。此外，在城投融资“分类管控”、房地产调控政策和土地市场景气度变化等因素综合影响下，区域融资分化加剧。

2023 年，稳增长、防风险的政策基调未变。随着地方经济增长的恢复，城投企业所处外部环境有望回稳，但政府隐性债务严监管预计仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整和市场转型仍是可持续发展的题中之义。中短期内，城投企业融资监管预计仍将有保有压，承担新型城镇化建设等重大项目的城投企业合理融资需求预计仍有一定保障，但高债务率而化债资源相对有限、同时近年土地出让大幅下降地区的城投企业再融资压力可能进一步加大。

(3) 区域因素

跟踪期内，福州市继续发展战略性新兴产业和新型服务业，产业结构不断优化，但在宏观因素干扰及房地产市场遇冷影响下，2022 年全市经济增长放缓，财政压力有所加大。

福州市系福建省省会，位于福建省东部沿海、闽江下游，东濒台湾海峡，西邻三明市、南平市，北接宁德市，南连莆田市，是海峡西岸经济区中心城市之一。福州市下辖 6 区（鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐）、6 县（闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭）及 1 个县级市（福清），陆域面积 11968 平方公里。截至 2022 年末，全市常住人口 844.80 万人，城镇化率 73.27%。

跟踪期内，依托独特的区位优势、良好的产业基础以及国家政策的支持，福州市经济实力不断提升。2022 年，福州市完成地区生产总值 1.23 万亿元，增速为 4.4%，经济总量在全省 9 个地级市中位列第 1。同期福州市人均生产总值为 14.59 万元，是全国平均水平的 1.7 倍。从三次产业结构看，2022 年福州市第一产业增加值 683.38 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 4656.90 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 6967.95 亿元，增长 4.0%。三次产业结构从 2020 年的 5.6:37.9:56.5 调整至 5.6:37.8:56.6，产业结构依然以第三产业为主。

图表 3. 近年来福州市主要经济数据

	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值（亿元）	10020.02	5.1	11324.48	8.4	12308.23	4.4
人均地区生产总值（元）	12.45	--	13.53	7.2	14.59	3.6
人均地区生产总值倍数（倍）	1.73	--	1.66	--	1.70	--
工业增加值（亿元）	2532.16	5.1	2758.62	9.2	3020.19	2.9
全社会固定资产投资（亿元）	--	9.6	5330.27	5.9	5643.47	5.9
社会消费品零售总额（亿元）	4225.61	0.6	4549.41	7.7	4679.52	2.9
进出口总额（亿元）	2504.8	-1.0	3321.50	32.6	3656.90	10.2

资料来源：福州市国民经济和社会发展统计公报

福州市第二产业以化学纤维制造业、非金属矿物制品业、电气机械和器材制造业、黑色金属冶炼和压延加工业等为主，已经形成了纺织、化学纤维制造、电子计算机、农副食品加工、电力、皮革、黑色金属冶炼、电气机械和器材制造、非金属矿物制品、汽车制造十大主导产业，并培育出了恒申集团、东南汽车、雪人股份、锐捷网络、澳蓝实业、宝利特科等一批行业知名企业，且京东方、奔驰汽车、中国软包装集团、宝钢集团等行业龙头企业在福州市均设有大型生产基地。2022 年全市工业增加值 3020.19 亿元，同比增长 2.9%；规模以上工业增加值增长 3.8%。福州市还积极发展新一代信息技术、人工智能、节能环保等战略性新兴产业，全年计算机、通信和其他电子设备制造业下降 9.2%；高技术制造业增加值下降 7.5%，占规上工业增加值的比重为 27.9%；装备制造业增加值下降 3.9%，占规上工业增加值的比重分别为 22.2%。

跟踪期内福州市持续推进服务业产业结构的优化升级，电子商务、互联网金融、现代物流、文化创意、旅游会展、服务外包、总部经济等新型服务业发展迅速。2022 年，福州市新增 A 级物流企业 11 家、星级冷链物流企业和省级物流龙头企业各 2 家。新增总部企业 22 家，增至 135 家。新引进 32 个平台经济项目，增至 353 个，交易额超 3500 亿元。落户持牌金融机构省级分公司 3 家，马尾基金小镇和朱紫坊基金港累计管理基金规模超 2900 亿元。

跟踪期内，福州市固定资产投资规模保持增长，2022 年福州市固定资产投资增速为 5.9%。从投资领域看，2022 年全市工业投资 1628.52 亿元，增长 10.8%；基础设施投资 1631.20 亿元，增长 20.9%。具体来看，福融新材料产业园、万洋众创城、福厦客专、道庆洲大桥等项目持续推进，福建电信东南信息园、兴化湾海上风电场等项目建成。

跟踪期内，受全国房地产监管政策持续加码及行业龙头风险频发的影响，房地产行业景气度整体迅速降温。2022 年全市完成房地产开发投资额 1912.30 亿元，同比下降 15.0%；商品房销售面积 1741.87 万平方米，同比下降 18.5%。

土地交易市场方面，2022 年，福州市综合用地（含住宅）及商业/办公用地成交面积下降，住宅用地及工业用地成交面积增长，带动全市土地成交面积增长，但土地成交均价有所下降，导致全市土地成交总价较上年下降 19.72%至 575.62 亿元。全年全市土地成交面积为 1011.21 万平方米，较上年增长 7.13%。

图表 4. 近年来福州市土地市场交易情况

	2020 年	2021 年	2022 年
土地成交总面积（万平方米）	1314.78	939.90	1011.21
其中：住宅用地	193.31	106.07	115.24
综合用地（含住宅）	468.85	273.75	172.06
商业/办公用地	95.14	71.08	67.51
工业用地	535.77	469.49	641.96
其它用地	21.72	19.51	14.44
土地成交总价（亿元）	1241.89	717.06	575.62
其中：住宅用地	248.08	130.85	131.15
综合用地（含住宅）	873.12	505.10	360.14
商业/办公用地	81.51	51.82	44.25
工业用地	32.64	22.16	38.64
其它用地	6.55	7.13	1.44
土地成交均价（元/平方米）	9466	7629	5692
其中：住宅用地	12833	12336	11381
综合用地（含住宅）	18623	18451	20930
商业/办公用地	8568	7291	6555
工业用地	609	472	602
其它用地	3014	3655	997

资料来源：中指数据库

稳定的经济增长为福州市财政实力形成了有力支撑，但受宏观因素干扰、房地产及土地市场景气度等因素影响，跟踪期内一般公共预算收入规模有所下降；政府性基金预算收入在土地市场影响下持续下滑，对地方财力有一定影响。截至 2022 年末，福州市政府债务余额为 1839.10 亿元，其中一般债务余额 502.45 亿元，专项债务余额 1336.65 亿元。

2022 年，福州市一般公共预算收入为 698.52 亿元，税收比率为 61.30%。2022 年税收收入较上年下降 24.24%，主要受落实大规模增值税留抵退税等中央新出台的组式税费支持政策以及重点行业、重点税源企业纳税下降等因素影响。2022 年全市一般公共预算自给率为 69.86%，财政自给能力有所减弱。

政府性基金预算方面，2022 年受房地产市场及土地市场降温影响下滑明显。福州市政府性基金预算收入主要来源于国有土地使用权出让收入，2022 年政府性基金预算收入为 617.34 亿元，其中国有土地使用权出让收入占比为 97.53%。同期政府性基金预算自给率为 71.43%，自给能力较好。

图表 5. 近年来福州市主要财政数据（单位：亿元）

	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
一般公共预算收入	675.61	749.85	698.52
其中：税收收入	485.56	563.77	428.22
一般公共预算支出	951.40	925.73	999.91

	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
政府性基金预算收入	1312.02	959.51	617.34
其中：国有土地使用权出让收入	1261.83	919.91	602.07
政府性基金预算支出	1478.51	1160.30	864.30
政府债务余额	1302.36	1587.93	1839.10

资料来源：福州市财政局

福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，区位优势优越，交通较为便利，工业基础较好，政策支持力度较大。依托优越的区位条件以及良好的产业基础，福州新区经济保持较快发展。

福州新区位于福建省福州市滨海地区，规划控制总面积 1892 平方公里，涉及福州沿海、沿江 6 个县（市）区部分乡镇（街道）；初期规划面积 800 平方公里，规划范围涉及马尾区、仓山区、长乐区和福清市的 26 个乡镇（街道），涵盖 7 个国家级、3 个省级经济开发区，区域内常住人口约 157 万人。2015 年 8 月，国务院批复同意设立福州新区（国函[2015]137 号），福州新区成为全国第十四个获批的国家级新区，也是福建省唯一的国家级新区。福州新区在管理体制、财政资金及产业发展等方面获得省政府的大力支持。

福州新区的空间结构为“一核两翼两轴多组团”。“一核”即新区核心区，包括三江口、闽江口和长乐滨海新城，重点发展商务金融、经贸交流、创新研发、文化会展等现代服务业。“两翼”即南翼发展区和北翼发展区，南翼发展区是以福清为重点的综合发展区，重点发展海洋经济、临港重化、电子信息等产业；北翼发展区是以环罗源湾为主的产业发展区，主要发展能源、冶金、机械制造业等产业。“两轴”即福平综合发展轴和沿海蓝色经济轴，福平综合发展轴是福州中心城区经过滨海新城与平潭联系的东轴线，重点承担综合服务、区域商贸、总部经济、高端科技研发等职能；沿海蓝色经济轴由北至南串联起沿海地区，是联系新区内众多港口及产业区的重要纽带。同时，新区范围内规划建设三江口组团、滨海新城组团、闽江口组团、江阴湾组团、福清湾组团、福清城区组团、罗源湾北岸组团、罗源湾南岸组团和连江城区组团共九个城市功能组团。

三江口组团和滨海新城组团是福州新区现阶段开发建设重点区域。其中三江口处于福州市东进发展轴线上，是福州疏解老城、连接滨海新城的重要节点，片区规划范围 12.38 平方公里，人口规模 10 万人，重点发展商务办公、总部基地、商贸会展等生产服务业。目前三江口已建成三江路、南江滨路、南江滨生态公园一期、海峡文化艺术中心、江口高级中学等设施。滨海新城位于长乐区沿海地区，面积约 188 平方公里，规划人口 130 万，是未来福州中心城区城市功能拓展和转移的重点区域，主要发展集居住、办公、商贸、旅游等为一体的城市生态新区。自 2017 年正式建设以来，滨海新城轨道交通、医院、学校、安置房等基础设施建设全面铺开，目前正在大力发展大数据产业，已建成福州国家级互联网骨干直联点、“海峡光缆一号”等一批大数据产业基础设施。

依托优越的区位条件和良好的产业基础，福州新区保持较快发展。2022 年福州新区实现地区生产总值 2948.27 亿元，同比增长 5.3%。目前福州新区已基本形成了电子信息、机械装备、石油化工、纺织化纤、轻工食品、冶金建材等为重点产业。同时福州新区持续推进产业转型升级，数字经济产业方面，已建成马尾物联网产业基地和大数据产业园；显示产品方面，总投资 300 亿元的京东方 8.5 代面板项目建成投产；健康医疗产业方面，引进中电数据公司、贝瑞和康、无创心电、武汉湾流等医学检测、医疗数据应用、VR 医疗体验方面的公司；化纤纺织产业方面，长乐恒申集团引进荷兰帝斯曼公司 HPOplus 高水平己内酰胺生产技术，在全国率先完成了“己内酰胺—聚合—纺丝—加弹—织造—染整”产业链的整合。

2023 年 1 月，福州新区党工委、福州新区管委会印发《福州新区关于全面推进片区综合开发的实施方案》（简称“方案”）的通知，全面推进核心区滨海新城的片区综合开发。方案将福州新区直管区（参照直管区）680 平方公里区域依次划分为两大类九个片区。其中产业片区包含数字经济、临空经济、临港经济、国际医疗健康和滨江滨海文旅等 5 个片区，数字经济产业片区位于福州新区核心区，重点发展“云大物智链”等数字经济核心产业；临空经济产业片区中北片区重点发展新型显示、先进半

导体、纺织功能性新材料及新能源等产业，南片区打造纺织功能性新材料、新能源、高端装备制造的产业聚集区；临港经济产业片区中元洪投资区力争打造线上线下融合的全球大宗食品食材进出口集散交易中心和中国优质水产蛋白、肉蛋白和植物蛋白储备中心，松下临港产业片区正大力发展中国（福建）长乐松下水产品冷链物流项目及沿海港铁联运工程，完善食品加工、冷链仓储物流、电子商务、公共服务平台及相关配套服务；国际医疗健康产业片区重点发展精准医疗、生物制药、健康医疗大数据、第三方医学检测、医药贸易、养老保健等产业；滨江滨海文旅产业片区已建成东湖海洋温泉度假村等文旅项目。其中中央活力区功能片区定位为企业总部、交通枢纽、高端居住于一体的配套区；教育功能片区定位为职业教育与产学研用一体化创新中心；长乐城市更新功能片区定位为旧村、旧城更新区及公共服务提升示范区；金梅潭综合配套功能片区定位为临空经济片区的生活配套区和新区战略预留区。

2. 业务运营

跟踪期内，该公司是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，主要承担福州新区核心区的土地开发整理、基础设施建设和保障房开发任务。目前公司处于集中投入期，面临较大的资本性支出压力；同时自营项目投资规模较大，也面临着运营及收益不达预期风险。2022 年公司营业收入快速增长，主要由贸易业务贡献，但存在上下游客户集中度高以及垫资风险。

跟踪期内，该公司仍是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，承担着福州新区核心区内的土地开发整理、基础设施建设和保障房开发任务，此外公司因自身经营发展需要还开展贸易等业务。2022 年公司营业收入快速增长至 131.11 亿元，其中保障房销售和贸易业务是公司主要的收入来源，2022 年收入占比分别为 24.32%和 70.80%。此外，公司营业收入还来源于土地一级开发收入、建设单位管理费收入、数据服务和房产租赁收入等，但单项收入规模较小，对营业收入贡献较为有限。2023 年第一季度，公司实现营业收入 31.00 亿元，依然主要来源于贸易业务和保障房销售业务。

图表 6. 近年来公司营业收入构成情况（单位：亿元、%）

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	50.34	100.00	104.18	100.00	131.11	100.00	31.00	100.00
保障房开发	49.35	98.05	65.68	63.04	31.88	24.32	4.12	13.30
商品房开发	--	--	1.48	1.42	1.19	0.91	0.00	0.00
土地一级开发	0.03	0.06	0.02	0.02	--	--	0.03	0.10
建设单位管理	0.31	0.62	0.48	0.46	0.44	0.33	0.48	1.55
贸易	--	--	35.41	33.99	92.83	70.80	25.32	81.69
其他	0.64	1.27	1.12	1.07	4.77	3.64	1.04	3.37

资料来源：福州新区集团

（1）主业运营状况/竞争地位

A. 基础设施建设

跟踪期内，该公司仍承担福州新区核心区内三江口组团和滨海新城组团大部分的市政道路、桥梁、管网、绿化等市政基础设施建设项目。业务模式仍未改变：公司根据福州市政府的建设计划，对三江口组团和滨海新城组团的基础设施建设项目进行开发建设，福州市财政局按照项目建设进度向公司拨付项目建设资金，并在项目总成本的基础上加计一定比例的管理费向公司支付工程建设项目费用。市财政每年根据年度内项目建设进度与公司结算建设单位管理费，2022 年和 2023 年第一季度公司分别实现管理费收入 0.44 亿元和 0.48 亿元。

截至 2023 年 3 月末，该公司已完成了福州滨海新城湖文路南、北侧支路网工程、福州滨海新城沙尾路(漳江路-万新路)及接线道路工程等多个基建项目的建设，累计投入资金约 202 亿元，市财政已拨付项目建设资金约 63 亿元。公司主要在建项目包括下洋北片区道路工程、樟岚南片区道路、网龙二路

及连接线道路工程（第二标段）等多项市政工程，计划总投资 175.87 亿元，截至 2023 年 3 月末已投入资金 24.28 亿元，市财政已拨付项目建设资金约 21 亿元。除上述项目外，公司计划新开工国道 G228 线长乐鹏程至仙岐段公路工程、闽鹏河及绿化工程和福米产业园周边道路工程（第二标段）等，项目计划总投资 13.77 亿元。

图表 7. 截至 2023 年 3 月末公司主要在建及拟建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目名称/运作模式	计划总投资	建设周期（年-年）	已完成投资
下洋北片区道路工程	11.06	2022.6-2024.2	0.24
福厦客专福州南站广场及相关配套设施项目	1.73	2021.6-2023.6	0.26
樟岚南片区道路	8.24	2021.6-2023.6	1.25
福州临空经济区文山路及连接线道路工程（一标段）	4.02	2021.1-2023.6	0.47
福州滨海快线大鹤车辆段西侧排洪渠工程	1.25	2021.11-2023.9	0.15
网龙二路及连接线道路工程（第二标段）	9.9	2022.7-2024.6	0.43
文松路（仙县路至鹏程路）及连接线道路工程（第一标段）	10.4	2021.10-2023.12	1.75
文松路（仙县路至鹏程路）及连接线道路工程（第二标段）		2022.08-2023.08	0
228 国道临空经济区道路景观提升工程	7.99	2021.08-2023.12	1.55
228 国道临空经济区道路景观提升工程（绿化工程第一标段）		2023.02-2023.08	0.05
文鹤南路及文松右路道路工程	1.46	2022.6-2023.6	0.18
文鹤中路及连接线道路工程（第一标段）	24.68	2020.11-2023.12	2.04
文鹤中路及连接线道路工程（第二标段）		2020.11-2023.5	0.9
文鹤中路及连接线道路工程（第三标段）		2020.11-2023.12	1.58
福州临空经济区文鹤中路及连接线道路工程（第四标段）		2021.07-2023.12	0.32
文鹤中路及连接线道路工程（绿化标段）		2022.5-2023.12	0.03
文鹤中路及连接线道路工程（第四标段）（绿化工程）		2023.04-2024.04	0
文鹤中路及连接线道路工程（交安工程）		2023.2-2024.3	0
福米产业园周边道路工程（第一标段）	2.73	2022.5-2023.4	0.11
福州临空经济区偏光片二期土方工程	0.16	2022.08-2023.05	0
文鹤河及绿化工程	2.94	2023.3-2024.4	0
福州滨海新城新福北路（环湖路）道路工程第 2 标段(含绿化工程)	13.43	2020.11-2023.6	3.21
福州滨海新城南洋一河一期综合整治	6.17	2020.11-2023.9	0.58
福州滨海新城洽屿路（东南快速~万新路）道路工程	6.86	2020.4-2023.12	0.23
福州滨海新城金滨路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程	6.14	2019.5.20-2023.10	1.98
福州滨海新城南港东路及周边路网工程（第 2 标段）	6.64	2021.2-2022.12	0.93
福州滨海新城南洋西河一期综合整治	6.73	2020.11.30-2023.10.30	1.02
福州滨海新城启动区环卫设施项目（环卫综合转运站 4）	1.3	2020.6-2022.9	0.52
福州滨海新城文漳河综合整治工程	8.24	2019.4-2022.12	0.55
福州滨海新城漳江路（万新路~道庆路）道路工程	6.96	2018.10-2025.12	0.66
福州滨海新城下沙及接线道路工程	2.58	2021.6-2023.3	0.85
福州滨海新城百户澳至万新路景观提升改造（第 3 个 100 米）（第 1 标段）	6.6	2021.6-2025.12	0.06
东站南路连接线道路工程	1.12	2021.7-2023.2	0.35
CBD 片区-沙尾路（道庆路~万新路）道路工程	5.74	2021.11-2022.10	0.31

项目名称/运作模式	计划总投资	建设周期（年-年）	已完成投资
万沙河二期	6.21	2021.12-2023.12	0.89
福州滨海新城天大片区支路网道路工程	1.95	2022.1-2023.1	0.79
福州滨海新城沙尾海滩修复与养护工程	1.1	2022.12-2023.06	0.03
福州盈合智慧园周边配套道路工程	1.54	2022.9-2023.10	0.01
在建项目小计	175.87	-	24.28
螺洲河流域水质监测站	0.04	2023.5-2023.6	-
福州市燕浦河（福泉高速至新燕浦水闸段）清淤整治工程（新建驳岸部分）	0.13	2023.6-2024.1	-
国道 G228 线长乐鹏程至仙岐段公路工程	4.36	2023.05-2024.11	-
闽鹏河及绿化工程	4.42	2023.5-2024.5	-
福州临空经济区福港路道路工程（二期）	1.53	2023.06-2024.06	-
福米产业园周边道路工程（第二标段）	2.73	2023.7-2024.1	-
五显鼻退塘还湿与生境修复工程	0.56	2023.08-2024.08	-
拟建项目小计	13.77	-	-

资料来源：福州新区集团

B. 土地开发整理

跟踪期内，该公司仍负责三江口组团仓山片区范围内的土地一级开发整理，截至 2023 年 3 月末，公司已累计完成了 2822 亩土地的一级开发，累计投入资金 81.27 亿元；福州市财政局已全部回购，支付土地回购款 34.88 亿元；此外，福州市财政局根据土地开发进度已累计拨付资金 79.41 亿元。

此外，剩余地块以及后续新交办地块按照委托代办模式开展。委托代办模式具体为：由市土发中心向福州市财政局申请收储费用，市土发中心、公司以及银行三方共同建立资金池专款专用，用于拨付土地报批相关费用；项目土地报批相关手续由公司负责办理，待收储项目完成报批工作后，市土发中心按照项目面积以 3000 元/亩的标准逐宗分进度向公司支付土地报批代办劳务费。截至 2023 年 3 月末，公司已完成 4598 亩地块的报批工作，累计获得服务费收入 1401.59 万元。同期末，公司累计收到市财政拨付的相关经费 4.48 亿元；同时已支付 4.47 亿元专项用于该些片区的土地一级开发支出。公司正逐步退出土地一级开发整理业务，该项业务收入规模较小，2022 年未产生收入。2023 年第一季度，公司实现土地一级开发管理费收入 315.87 万元，毛利率为 77.67%。

C. 保障房开发

跟踪期内，该公司仍在福州新区三江口组团和滨海新城组团开展保障房建设业务，公司建设的保障房项目由市土发中心等承担拆迁安置职能的企事业单位统一购置，承担拆迁安置职能的单位向公司支付购房款。

截至 2023 年 3 月末，该公司主要已完工保障房项目可售面积 184.52 万平方米，投入资金 147.81 亿元，已销售面积 183.32 万平方米，累计完成销售额 177.81 亿元，已回笼资金 102.06 亿元。2022 年及 2023 年第一季度，公司分别确认保障房销售收入 31.88 亿元和 4.12 亿元；同期，毛利率分别为 35.78% 和 34.15%，受统购价格加成比例影响有所波动。

现阶段，该公司在开发保障房项目主要包括滨海新城安置房六期、滨海新城安置房七期、滨海新城安置房八期、滨海新城安置房九期、东卓名郡和福翔小区，项目建筑面积合计 68.64 万平方米，计划总投资额为 45.74 亿元，截至 2023 年 3 月末已完成投资 17.56 亿元。其中东卓名郡、福翔小区项目于 2022 年四季度启动，购买方统购协议仍处于福州市长乐区土地发展中心（简称“长乐土发中心”）内部审批流程之中；其余项目均已与相关单位签订购买协议，已签约面积 54.59 万平方米，签约额 38.41 亿元。除上述项目外，公司计划新开工滨海新城安置房十期，项目计划总投资为 4.05 亿元。此外，截至 2023 年 3 月末，滨海新城安置房六期已回笼资金 3.03 亿元。总体而言，公司保障房项目已回笼一定资

金，但在建及拟建保障房项目投资规模仍较大，公司持续面临一定投融资压力。

图表 8. 截至 2023 年 3 月末公司在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑 面积	计划 总投资	已投资	已签约 面积	签约额	建设周期
滨海新城安置房六期	22.63	15.04	7.89	22.63	14.97	2020 年-2023 年
滨海新城安置房七期	14.89	9.83	3.58	14.88	11.15	2022 年-2023 年
滨海新城安置房八期	14.29	9.29	3.60	14.29	10.27	2022 年-2023 年
滨海新城安置房九期	2.79	1.76	0.85	2.79	2.02	2021 年-2023 年
东卓名郡	7.67	5.10	0.84	--	--	2022 年-2024 年
福翔小区	6.37	4.72	0.80	--	--	2022 年-2024 年
合计	68.64	45.74	17.56	54.59	38.41	--

资料来源：福州新区集团

D. 经营性项目

跟踪期内，该公司仍承担了福州新区产业孵化、产业链条拓展、城市建设、运营和管理职能。区域内规划了一批经营性项目，如海峡文化艺术中心、福州数字中国会展中心、湛华人工智能数据标准化中心、新投商务中心、那迪广场、三江花语城等，上述项目主要以公司为建设主体，建设完成后主要通过租售等方式获得项目资金平衡。

截至 2023 年 3 月末，该公司已完成了海峡文化艺术中心、福州数字中国会展中心、湛华人工智能数据标准化中心、新投商务中心等多个项目的建设，累计投入资金 119.59 亿元；其中海峡文化艺术中心和福州数字中国会展中心获得市财政拨付项目建设资金 39.16 亿元。从运营情况来看，海峡文化艺术中心位于福州三江口闽江沿岸中心区域，总建筑面积约 15 万平方米，包括歌剧院、音乐厅、多功能戏剧厅、艺术博物馆、影视中心、中央文化大厅和其他配套服务区等，可用于举办大型电影节、音乐会、各类表演、临时性或永久性展览以及各种会议等活动。海峡文化艺术中心于 2018 年 10 月开始试运营，其中艺术博物馆、影视中心等场馆由公司自营，2022 年及 2023 年第一季度，公司举办各类活动实现收入分别为 90.59 万元和 12.41 万元；同时，公司委托北京保利剧院管理有限公司（简称“保利剧院管理公司”）运营歌剧院、音乐厅和多功能戏剧厅，由于演出活动具有一定公益性，福州市政府每年给予保利剧院管理公司一定补贴。公司委托靖江金泰影城管理有限公司运营电影厅。公司收入主要来自馆内文创产品销售、水电转售、影院票房分成。福州数字中国会展中心位于滨海新城东湖路东侧、智慧路南侧，主要为举办会议及会展，总建筑面积 11.28 万平方米。福州数字中国会展中心于 2019 年 4 月开始试运营，2022 年及 2023 年第一季度，公司举办各类会议及会展实现收入分别为 1698.38 万元和 431.45 万元。研发楼一期和研发楼三期均已对外租售，可供租售面积合计为 13.14 万平方米，截至 2023 年 3 月末，已销售面积 4.51 万平方米，已销售金额 4.60 亿元；已出租面积 5.27 万平方米，租金为 35-45 元/平方米/月。

图表 9. 截至 2023 年 3 月末公司主要已完工经营性项目情况（单位：亿元）

项目名称	已完成投资	建设周期
海峡文化艺术中心	29.39	2015.10-2018.10
福州数字会展中心	14.72	2018.1-2019.3
芯云产业园	2.16	2018.12-2020.12
（原名湛华人工智能数据标准化中心）		2018-2021
新投商务中心	4.66	2018-2021
三江大厦	4.22	2020-2022
租赁房二期	3.81	2020.3-2022.9
那迪广场	6.67	2019-2021

项目名称	已完成投资	建设周期
研发楼二期	5.42	2017.4-2019.3
研发楼三期	7.27	2018.9-2021.12
研发楼四期	4.78	2020.5-2021.10
租赁房一期	6.02	2018.2-2020.5
游龙泛娱乐大数据产业园（研发楼五期）	7.41	2020.2-2022.4
新投科技大厦	3.62	2020.4-2022.12
新投汇贤雅居	3.39	2020.5-2021.8
三江花语城	9	2018-2022
租赁房三期	7.05	2020.10-2023.1
合计	119.59	--

资料来源：福州新区集团

目前，该公司正在开发新投时代中心、360 产业园、船政文化马尾造船厂片区保护建设工程三期（福州职业技术学院马尾校区）、人工智能计算中心、智慧滨海城市运营管理中心等项目，项目计划总投资 36.14 亿元，截至 2023 年 3 月末已完成投资 14.98 亿元。其中智慧滨海城市运营管理中心部分办公楼已开始对外出租，可供租售面积 1.32 万平方米，截至 2023 年 3 月末已出租面积 1.32 万平方米，租金为 45 元/平方米/月。

除上述项目外，该公司计划开发新投·臻樾府、新投·海澜湾和新投海湾城一期、二期等项目，项目计划总投资合计 139.17 亿元，截至 2023 年 3 月末已投资 63.21 亿元，主要系购置土地。总体而言，公司自营项目投资规模较大，后续将面临一定投融资压力及运营风险，同时公司拟开工项目中亦涉及商品房项目，未来销售受房地产市场景气度影响较大。

图表 10. 截至 2023 年 3 月末公司主要在建及拟建经营性项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	建设周期	已完成投资
在建项目：			
新投时代中心	6.86	2022 年-2024 年	1.29
360 产业园	4.50	2019 年-2023 年	1.08
船政文化马尾造船厂片区保护建设工程三期（福州职业技术学院马尾校区）	2.50	2022 年-2024 年	0.03
人工智能计算中心	6.00	2022 年-2024 年	3.13
智慧滨海城市运营管理中心	4.92	2020 年-2023 年	2.81
中国东南大数据产业园研发楼六期	4.00	2019 年-2023 年	2.27
中国东南大数据产业园研发楼七期	4.00	2019 年-2023 年	2.47
滨海信息产业园	3.36	2020 年-2023 年	1.90
在建项目小计	36.14	--	14.98
拟建项目：			
新投·臻樾府	12.38	2023 年-2025 年	5.12
新投·海澜湾	11.06	2023 年-2026 年	5.13
新投海湾城一期、二期	15.00	2023 年-2026 年	10.29
新投·云澜境（2022-06 宗地）	27.87	2023 年-2026 年	14.81
新投·湖心境（2022-07 宗地）	11.37	2023 年-2026 年	6.03
新投·城央境（2022-23 宗地）	15.70	2023 年-2026 年	7.90

项目名称	计划总投资	建设周期	已完成投资
新投·尚峯境（2022-46 宗地）	22.07	2024 年-2027 年	9.09
三江·尚隼（2022-56 宗地）	15.52	2023 年-2026 年	2.68
福美之光（2022 滨拍-9 号）	3.30	2023 年-2025 年	0.87
新投海瑜酒店（2022 挂牌-3 号）	2.10	2023 年-2025 年	0.26
福州新区临空新型显示产业链配套园区项目（2022 滨工挂-12 号）	2.80	2023 年-2025 年	1.03
拟建项目小计	139.17	--	63.21
合计	175.31	--	78.19

资料来源：福州新区集团

E. 贸易业务

2021 年 3 月，为扩大该公司业务范围，公司新增电子和家电贸易业务，主要包括手机、智能手表、平板电脑、电脑、空调、厨房家电等，由子公司福州新投创业投资有限公司（简称“新投公司”）负责。2022 年及 2023 年第一季度，公司贸易业务收入分别为 92.83 亿元和 25.23 亿元，毛利率分别为 3.15% 和 3.14%，毛利率水平较低。

目前该公司贸易业务收入主要由电子产品销售贡献。2022 年及 2023 年第一季度，电子产品销售收入分别为 81.74 亿元和 20.43 亿元，其中 2022 年收入规模快速增长主要因电子产品贸易渠道拓展，扩大市场份额所致。除电子产品外，公司还有聚丙烯、铜杆（电缆）、原木、锆钛矿等其他品种贸易，同期销售收入分别为 11.09 元和 4.89 亿元，2022 年受益于新增原木和聚丙烯贸易，收入规模快速增长。业务模式上，公司采用“以销定采”和“主动销售”模式，其中“以销定采”模式为在收到客户订单后，公司根据客户需求向供应商采购商品；“主动销售”模式根据产品的市场供需情况，有计划地把商品推销给客户。贸易业务结算主要采用银行转账、银行承兑汇票，销售回款账期一般在 3-4 周，采购主要采用现货现款的结算方式。由于上下游账期存在差异，公司存在一定的垫资压力。公司上游供货商主要为供应链公司和贸易公司，下游客户主要为贸易公司，2022 年前五大供应商采购占比近 60%，前五大客户销售占比近 90%，公司上游供应商和下游客户集中度高。

F. 其他业务

除上述业务外，该公司还开展房产租赁、代建管理、数据服务等业务。2022 年及 2023 年第一季度，公司其他业务分别实现收入 4.77 亿元和 1.04 亿元，2022 年其他业务收入大幅增长主要系新增数据服务业务及代建管理费收入增加。其中房产租赁收入主要系公司持有的连潘新村、仙塔新村、金山碧水一期等小区的物业资产，包括商铺、办公楼、住宅、停车位等出租形成；代建管理系相关单位委托公司代为管理医院、学校等项目的建设，项目资金由委托方自筹，公司仅按项目工程费用的一定比例收取代建管理费。数据服务业主系 2022 年新增业务，经营主体为当年新合并的子公司福州市电子信息集团有限公司（简称“福州电子信息公司”）；福州电子信息公司通过为政府和企业提供云服务租赁、算力服务、工业互联网相关服务、电子竞价平台服务等实现收入，2022 年及 2023 年第一季度，公司分别实现数据服务收入 1.27 亿元和 86.11 万元。

(2) 运营规划/经营战略

该公司将进一步强化资本运作，以产业投资为引领，推动各项多元化业务板块协同发展，持续推进企业升级和业务发展工作。一是夯实基础业务，推进建设板块向全价值链条延伸；二是强化核心业务，促进市场化业务形成自身造血功能；三是拓展资本业务，发展资本运营业务促产融结合；四是提升人力资本，满足业务发展人才需求与智力支持。

管理

跟踪期内，该公司产权结构及公司章程有所调整；组织架构、公司实际控制人未发生变化。

2022 年 6 月，福州新区管委会将所持公司 20% 的股权无偿划转给福州国资集团。截至 2023 年 3 月末，公司注册资本为 100 亿元，实收资本为 20.02 亿元，福州国资集团直接持有公司 20% 股权，福州新区管委会直接及代为持有公司 80% 股权，福州新区管委会是公司控股股东及实际控制人。公司产权状况详见附录一。

2022 年 6 月产权结构变更后，该公司修订了《公司章程》。公司根据《公司法》及《公司章程》的要求，建立了股东会和董事会。股东会是公司的权力机构，决定公司经营方针和投资计划。公司董事会由 5 名董事组成，其中职工董事 1 人，非职工董事 4 人。董事会中的非职工董事由福州新区管委会推荐，由股东会选举产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生；董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任；董事会设董事长 1 人，结合实际设副董事长，由福州新区管委会董事会成员中推荐，由股东会选举产生。公司不设监事会，设监事 2 人，其中非由职工代表担任的监事 1 人，由福州新区管委会推荐，股东会选举产生；职工代表监事 1 人，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生；监事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。公司设总经理 1 名，每届任期三年，任期届满按干部管理权限考核合格，经董事会聘任后可以连任；设副总经理若干名，副总经理对总经理负责，协助总经理工作。

截至 2022 年末，该公司不存在关联资金往来、关联交易情况及关联担保等情况。

根据该公司提供的 2023 年 5 月 6 日公司本部、2023 年 5 月 11 日三江口公司和 2023 年 5 月 12 日滨海公司《企业基本信用报告》显示，滨海公司、三江口公司信用记录正常，无银行借款逾期、欠息等情况发生；公司本部以前年度已结清贷款中有 4 笔关注类贷款，根据公司提供的说明，关注类贷款系银行系统导致，2006 年末公司已结清相关贷款。根据国家市场监督管理总局、国家税务总局、人民法院等信用信息公开平台信息 2023 年 6 月 12 日查询结果显示，公司本部及主要子公司滨海公司、三江口公司、新投公司和福州电子信息公司均不存在严重不良行为记录。

财务

跟踪期内，该公司主业获利能力尚可。随着项目开发集中投入，公司外部融资规模快速扩大，带动负债规模及负债经营程度上升。公司大量资金沉淀于项目开发成本以及应收保障房款项等，资产流动性一般。2022 年以来，随着短期借款的增加以及前期借入款项步入偿付期，公司债务期限结构趋于短期，即期债务偿付压力上升。

1. 数据与调整

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2023 年第一季度财务报表未经审计。公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

2022 年，该公司通过投资设立福州新投海新开发建设有限公司（简称“新投海新公司”）、福州新投空港建设开发有限公司、福州经济技术开发区船政勤工建设发展有限公司和福州新投新城开发建设有限公司（简称“新投新城公司”）等 8 家子公司，同时政府无偿划入福州电子信息公司、福州市大数据产业基地开发有限责任公司、福州市滨海信息产业园开发有限公司、福州市数字滨海物业服务有限责任公司等 8 家子公司，福州市翔飞置业有限公司为非同一控制下企业合并。新并表子公司由于资产及营业收入规模有限，对公司财务状况影响不大。截至 2023 年 3 月末，公司纳入合并范围的子公司为 34 家。

2. 资本结构

(1) 财务杠杆

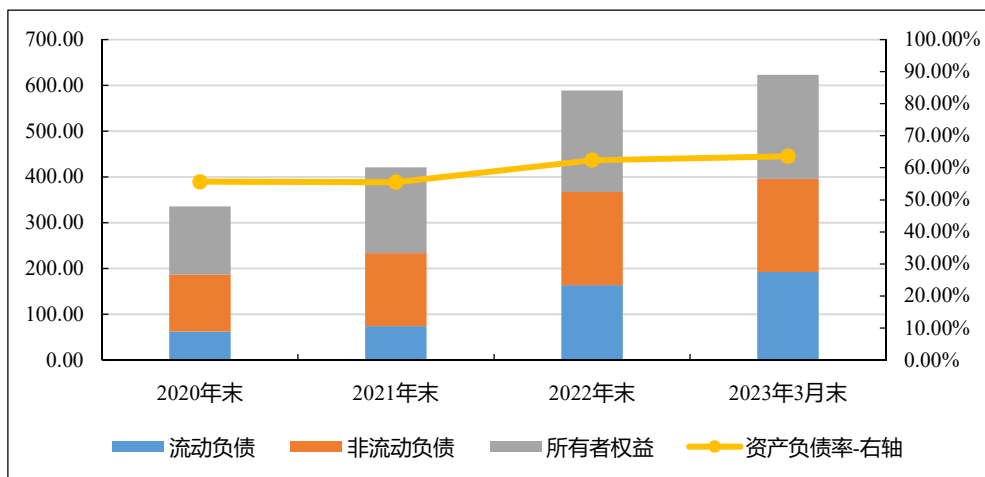
跟踪期内，受益于政府资产注入、财政拨款以及经营积累，该公司所有者权益规模快速增长，2022年末增长至 221.22 亿元。其中实收资本、资本公积和未分配利润余额分别为 20.02 亿元、171.14 亿元和 20.65 亿元，占年末所有者权益的比重分别为 9.05%、77.36%和 9.34%，其中实收资本均为货币出资，资本公积主要系福州市财政局拨付的项目建设资金，2022 年末资本公积较上年末增长 16.46%主要因财政投入资金以及政府无偿划入福州电子信息公司股权所致。2023 年 3 月末，公司所有者权益较上年末增长 18.13%至 226.89 亿元，主要系福州市财政局持续拨付项目建设资金所致。

跟踪期内，该公司仍主要通过外部融资以及市财政资金拨付来弥补建设资金缺口，随着项目建设的持续推进，该公司负债规模快速增长，财务杠杆水平上升。2022 年末及 2023 年 3 月末，公司负债总额分别为 367.34 亿元和 396.08 亿元；资产负债率分别为 62.41%和 63.58%，负债经营程度偏高。公司负债规模增长较快，股东权益与刚性债务比率快速下降，2022 年末及 2023 年 3 月末分别为 82.67%和 75.95%。

(2) 债务结构

跟踪期内，该公司负债仍以长期负债为主，2022 年末及 2023 年 3 月末长短期债务比分别为 124.09%和 106.06%。2022 年以来随着部分债务进入偿付期，流动负债占比有所升高。

图表 11. 近年来公司财务杠杆水平变化趋势（单位：亿元，%）



资料来源：福州新区集团

跟踪期内，该公司负债以刚性债务、应付账款、应交税费、其他应付款和专项应付款为主，2022 年末占负债总额的比重分别为 72.85%、12.58%、3.66%、4.33%和 4.88%。具体来看，2022 年末刚性债务余额为 267.60 亿元，主要由银行借款、应付债券、保险公司借款、融资租赁借款、政府专项债券和应付票据构成。应付账款较上年末增长 41.62%至 46.20 亿元，主要系福州电子信息公司纳入合并范围及安置房及产业园等自营项目应付工程款增加，年末应付对象主要包括福建建工集团有限责任公司福州市长乐区滨海分公司（7.16 亿元）、福建省二建建设集团有限公司（6.75 亿元）、中建海峡建设发展有限公司（5.54 亿元）和福州建工集团有限公司（3.63 亿元）。因支付企业所得税和房产税，应交税费较上年末下降 8.66%至 13.43 亿元。其他应付款主要系资金往来款和押金等，因公司与中铁房地产集团华南有限公司（简称“中铁集团”）等企事业单位往来资金增加，其他应付款较上年末增长 49.64%至 15.92 亿元，年末主要包括应付中铁集团 4.07 亿元、应付福州丹联供应链有限责任公司 4.00 亿元、应付福州市仓山区民用建筑统建办公室 2.23 亿元、应付福州市万坤房地产有限公司 1.94 亿元和应付中建海峡建设发展有限公司 0.51 亿元。专项应付款主要系政府专项拨付账款，主要包含福建省福州市仓山三江口

片区水系综合治理项目和福建省福州市仓山会展中心水系综合治理项目的应付政府征收补偿款、水系综合治理拨款和土地整理拨款，2022 年末余额较上年末下降 66.07%至 17.93 亿元，主要因土地开发业务的逐步完成而有所减少。

2023 年 3 月末，该公司负债总额较 2022 年末增长 7.83%至 396.08 亿元。因发行债券、增加金融机构借款、融资租赁借款以及政府专项债券，2023 年 3 月末刚性债务较上年末增长 11.64%至 298.75 亿元；应付账款较上年末增长 2.30%至 47.26 亿元，主要系应付工程款增加；公司房产项目持续销售，预收房产项目销售款增加，合同负债较上年末增长 13.22%至 1.86 亿元；因往来资金减少，其他应付款较上年末下降 22.26%至 12.38 亿元；专项应付款较上年末微降 0.83%至 17.78 亿元。

跟踪期内，该公司刚性债务仍快速增长，2023 年 3 月末增至 298.75 亿元，占负债总额的比重增至 75.43%，债务负担不断加重。随着前期借入的款项步入偿付期，公司债务期限结构呈现短期化趋势，中长期债务占比不断下降。2022 年末及 2023 年 3 月末中长期刚性债务余额占同期末刚性债务的比重分别为 68.11%和 61.18%。

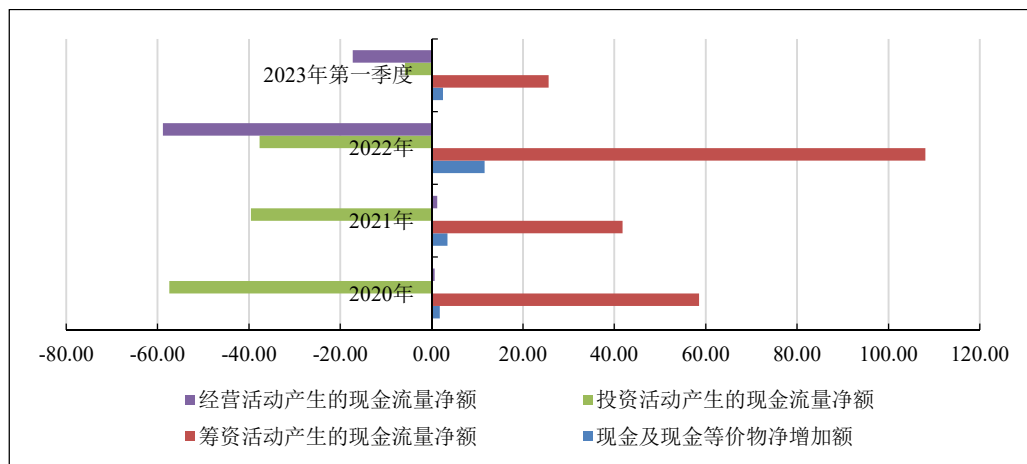
跟踪期内，该公司主要以银行及非银等金融机构间接融资渠道为主，同时积极开拓直接融资渠道，债券发行规模持续增长。2023 年 3 月末，公司刚性债务主要由银行借款、应付债券、保险公司借款、融资租赁借款、信托借款、政府专项债券和应付票据构成，占刚性债务的比重分别为 34.11%、27.38%、11.85%、4.95%、4.02%、6.14%和 11.15%。期末银行借款余额为 101.91 亿元，较上年末增长 6.54%，其中短期银行借款年利率位于 2.90%-3.85%区间，长期银行借款年利率位于 3.45%-4.90%区间；从借款方式看，公司银行借款主要保证借款，担保方主要系公司本部以及福州城投。期末应付债券余额为 81.80 亿元，较上年末增长 102.98%，系公司发行的企业债以及中期票据。期末保险公司借款余额为 35.40 亿元，借款年利率为 3.50%-4.98%，以 5 年期为主。融资租赁借款余额 14.80 亿元，借款年利率为 3.70%-4.85%，期限为 1 年和 3 年。信托借款余额 12 亿元，借款年利率为 4.80%，借款期限为 3 年。政府专项债券为 18.34 亿元，借款年利率主要为 2.81%-3.83%，期限为 10-20 年。期末应付票据余额 33.31 亿元，系贸易业务产生，利率主要为 2.6%-4.3%，期限主要为 1 年。此外，2023 年 3 月末公司刚性债务还包括 ABS 产品 1.19 亿元，年利率为 2.90%。

跟踪期内，该公司债务规模增长较快，债务负担逐步加重，且随着长期债券步入偿付期，刚兑压力有所加大。2023 年 3 月末，公司短期刚性债务余额已增至 115.99 亿元，主要包括 22.39 亿元短期借款、33.31 亿元应付票据、15.80 亿元一年内到期的长期借款、13.71 亿元一年内到期的应付债券和 15.76 亿元一年内到期的长期应付款，面临短期支付压力。

3. 现金流量

该公司经营活动现金流入主要来自保障房项目回款、贸易业务销售款以及公司与福州市企事业单位间的往来资金流入，经营活动现金流出主要是保障房项目以及经营性项目建设支出、贸易业务采购款及往来资金流出。由于保障房项目资金回笼及时性有所改善，公司营业收入现金率不断提升，2022 年及 2023 年第一季度营业收入现金率分别为 73.05%和 82.14%。公司保障房、经营性项目开发及贸易类业务持续投入，同时受往来资金流入流出影响，同期经营活动产生的现金流量净额分别为-58.85 亿元和-17.30 亿元。其中 2022 年主要受供应链业务、安置房、产业园及商务楼集中开发投入影响，全年经营性现金呈现大幅净流出状态。公司投资活动现金流出主要为基建项目、土地一级开发整理投入以及对外投资，由于基建项目以及福州市区项目持续投入，加之新增对福建福米科技有限公司（简称“福米科技”）等企业出资，2022 年及 2023 年第一季度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-37.65 亿元和-5.84 亿元。公司仍主要通过财政资金拨付、金融机构借款、发行债券等方式获得资金，以弥补非筹资性资金缺口。2022 年及 2023 年第一季度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108.08 亿元和 25.63 亿元，维持较大规模净流入。

图表 12. 公司现金流情况（单位：亿元）

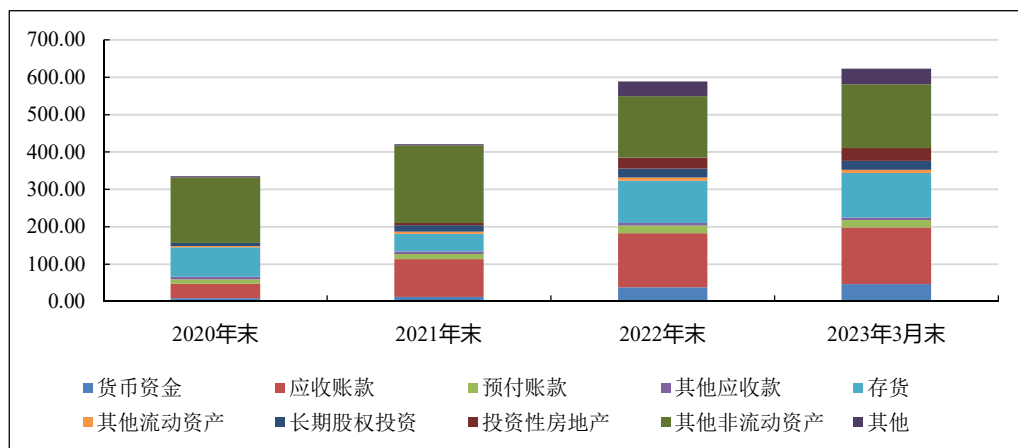


资料来源：福州新区集团

4. 资产质量

跟踪期内，随着项目建设的集中投入，该公司资产规模快速增长，2022 年末及 2023 年 3 月末资产总额分别为 588.56 亿元和 622.97 亿元。由于项目开发成本及应收结算款不断增长，流动资产占比已由 2021 年末的 44.56% 增至 2023 年 3 月末的 57.96%。

图表 13. 公司资产构成情况（单位：亿元）



资料来源：福州新区集团

跟踪期内，该公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款和存货构成，2022 年末占总资产比重分别为 6.54%、24.55%、3.46% 和 19.27%。年末货币资金余额为 38.48 亿元，未受限余额 23.82 亿元。应收账款主要为应收安置房购房款以及贸易业务货款，较上年末增长 42.48% 至 144.50 亿元，年末主要包括应收长乐土发中心 83.00 亿元、应收福建正集科技有限公司 12.26 亿元、应收福州市林鸿商贸有限公司 11.04 亿元、应收福州市土发中心 7.78 亿元、应收福州丹联供应链有限责任公司 7.48 亿元。预付款项主要为预付的项目施工工程款、代收代付的安置房购房款和贸易采购款，主要由于因土地征迁过程中为安置拆迁户购置预付的安置房购房款增加，年末较上年末增长 50.54% 至 20.36 亿元，年末主要包括福州世茂世睿置业有限公司代收代付的购房款 6.22 亿元、长乐土发中心的工程款 6.12 亿元和福州市建设发展集团有限公司购房款 1.94 亿元。存货主要系房产项目开发成本（含土地资产），2022 年末为 113.43 亿元，较上年末增长 140.21%，一方面是公司购入待开发的土地资产 39.28 亿元，一方面是商品房及保障房集中投入。2022 年末，存货主要包括已完工的房产项目开发成本 40.74 亿元和在建的房产项目开发成本 72.66 亿元。

该公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成，2022

年末占总资产比重分别为 4.01%、4.96%、3.11%和 28.00%。因对福米科技、福建省东南健康医疗大数据中心建设运营有限公司等企业追加投资，长期股权投资较上年末增长 39.14%至 23.63 亿元，年末主要包括对福州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）（简称“新投诺延”）投资 9.89 亿元、对福米科技投资 5.84 亿元以及对福建船政文化保护开发有限公司投资 3.06 亿元。投资性房地产包括房屋建筑物及土地使用权，均采用成本模式计量，由于建设项目完工转入，较上年末增长 391.01%至 29.17 亿元，主要包括用于租赁的那迪广场、三江大厦、50 套人才房、杨桥新苑 3#1706 及租赁房二期项目等。其他非流动资产主要系公司委托收储项目三江口片区及委托建设的海峡文化艺术中心、天津大学福州校区（一期）项目及涉铁工程（福平铁路）道路工程等项目的开发成本，因数字中国会展中心从其他非流动资产调整至固定资产、水系项目（包六）已正式运营，移交转出、加之马尾大桥以北福厦高速以东地块一、马尾大桥以北福厦高速以东地块三、湖滨北苑项目地块二、樟岚片地块二、樟岚片地块四等地块移交给政府，其他非流动资产较上年末减少 20.28%至 164.78 亿元。此外，由于三江大厦、游龙泛娱乐大数据产业园（研发楼五期）项目完工交付投入使用，年末固定资产增至 29.17 亿元。2022 年末在建工程较上年末增加 9.19 亿元，增幅较大，主要系新增人工智能计算中心项目、在建研发楼七期、在建研发楼六期等工程所致。

2023 年 3 月末，该公司资产构成与上年末基本一致，资产总额较上年末增长 5.85%至 622.97 亿元。其中，货币资金较上年末增长 21.59%至 46.79 亿元，未受限余额为 20.67 亿元；由于应收贸易业务货款增加，应收账款较上年末增长 4.67%至 151.24 亿元；由于收回部分款项，其他应收款较上年末下降 4.52%至 6.61 亿元；由于保障房和经营性项目开发投入增加，存货较上年末增长 5.27%至 119.40 亿元；由于新投科技大厦竣工转入“投资性房地产”科目，投资性房地产较上年末增长 17.58%至 34.29 亿元；由于委托代建项目开发成本持续增加，其他非流动资产较上年末增长 3.41%至 170.40 亿元；其余科目未有明显变动。

5. 盈利能力

2022 年，该公司实现营业毛利 15.34 亿元，主要来源于保障房开发业务。公司期间费用以管理费用和财务费用为主，2022 年公司期间费用较上年增长 166.92%至 10.73 亿元，主要系管理费用和财务费用增加所致；期间费用率为 8.18%，较上年增长 4.32 个百分点。因对外投资企业新投诺延盈利，2022 年公司实现投资收益 0.79 亿元。因计提坏账，2022 年公司确认信用减值损失 0.23 亿元。因承担数字会展运营和海峡文化中心运营、租赁住房建设等，2022 年公司获得以政府补助为主的其他收益为 1.96 亿元。2022 年公司实现净利润 5.32 亿元，较上年下降 14.33 个百分点。

2023 年第一季度，该公司实现营业毛利 2.84 亿元，主要来源于贸易业务；当期期间费用为 2.52 亿元，实现投资收益 0.01 亿元，获得以政府补助为主的其他收益 0.23 亿元，实现利润总额 0.42 亿元和净利润 0.04 亿元。

6. 偿债能力与流动性

该公司 EBITDA 原以利润总额为主，2022 年由于融资规模快速增长导致列入财务费用的利息支出明显增大，也成为 EBITDA 的主要构成之一。2022 年 EBITDA 为 16.21 亿元，较上年增长 53.21%，可对利息支出形成有效保障。由于项目开发投入持续增加，公司非筹资性现金流持续处于净流出状态，无法对负债形成有效覆盖。

该公司流动资产对流动负债的覆盖程度尚可，但公司流动资产主要集中于以项目开发成本为主的存货和应收保障房购置款，其变现能力及回收时点存在不确定性，整体资产流动性一般。2023 年以来，随着短期借款增加以及部分长期借款逐步步入偿付期，公司短期刚性债务规模有所上升，而期末在货币资金有限，3 月末短期刚性债务现金覆盖率降至 40.34%，即期债务偿付压力有所上升。

图表 14. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年 第 1 季度（末）
EBITDA/利息支出(倍)	6.19	2.92	1.88	—
EBITDA/刚性债务(倍)	0.13	0.10	0.08	—
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	1.07	1.77	-49.41	—
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	0.93	1.18	-30.42	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-90.21	-56.03	-81.03	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-78.31	-37.11	-49.88	—
流动比率（%）	236.22	252.56	206.45	187.84
现金比率（%）	14.04	16.48	23.47	24.34
短期刚性债务现金覆盖率（%）	76.80	90.52	45.09	40.34

资料来源：福州新区集团

受限资产方面，2023 年 3 月末该公司合并口径内受限资产合计 77.00 亿元，占资产总额的比重为 12.36%。其中货币资金因用于借款质押和保证金而受限，应收账款因用于借款质押而受限，存货、无形资产、在建工程和投资性房地产均因用于借款抵押而受限，固定资产因借款抵押和融资租赁而受限，其他非流动资产因融资租赁而受限。

图表 15. 截至 2023 年 3 月末公司受限资产情况

名称	受限金额	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
货币资金	26.12	55.83	借款质押、保证金
应收账款	0.36	0.24	借款质押
存货	16.68	13.97	借款抵押
固定资产	5.95	32.64	借款抵押、融资租赁物
无形资产	0.24	24.41	借款抵押
其他非流动资产	9.80	5.75	融资租赁物
在建工程	5.46	54.74	借款抵押
投资性房地产	12.39	36.13	借款抵押

资料来源：福州新区集团

7. 表外事项

或有负债方面，该公司为民营企业福米科技借款提供担保，2023 年 3 月末对外担保金额为 8.81 亿元，担保比率为 3.88%。

外部支持

该公司作为福州新区核心的政府性项目投建主体，可持续得到福州市政府以及福州新区管委会在项目投入、资金拨付等方面的支持。截至 2023 年 3 月末，公司实收资本和资本公积分别为 20.02 亿元和 176.77 亿元，其中实收资本均为货币出资，资本公积主要系福州市财政局拨付的项目建设资金；同期末，公司专项应付款余额 17.78 亿元，主要系土地一级开发业务财政拨款。此外，2022 年及 2023 年第一季度公司获得以政府补助为主的其他收益分别为 1.96 亿元和 0.23 亿元。

该公司与多家银行保持了较好的合作关系，为公司资金周转提供了支持。截至 2023 年 3 月末，公司拥有银行授信额度为 258.17 亿元，剩余可使用额度为 96.58 亿元。

跟踪评级结论

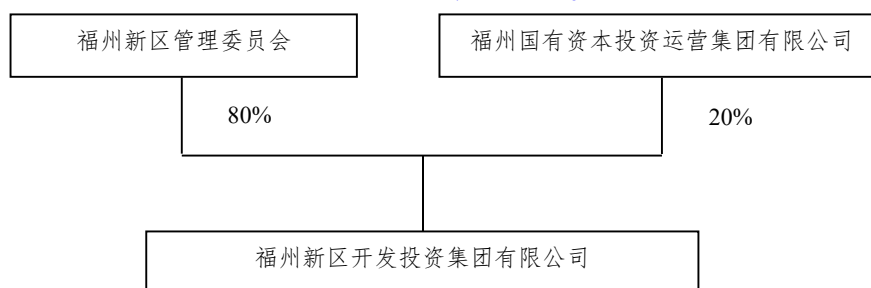
跟踪期内，福州市继续发展战略性新兴产业和新型服务业，产业结构不断优化，但在宏观因素干扰及房产市场遇冷影响下，2022 年全市经济增长放缓，财政压力有所加大。福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，区位条件优越，交通较为便利，工业基础较好，政策支持力度较大。依托优越的区位条件以及良好的产业基础，福州新区经济保持较快发展。

跟踪期内，该公司是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，主要承担福州新区核心区的土地开发整理、基础设施建设和保障房开发任务。目前公司处于集中投入期，面临较大的资本性支出压力；同时自营项目投资规模较大，也面临着运营及收益不达预期风险。2022 年公司营业收入快速增长，主要由贸易业务贡献，但存在上下游客户集中度高以及垫资风险。

跟踪期内，该公司主业获利能力尚可。随着项目开发集中投入，公司外部融资规模快速扩大，带动负债规模及负债经营程度上升。公司大量资金沉淀于项目开发成本以及应收保障房款项等，资产流动性一般。2022 年以来，随着短期借款的增加以及前期借入款项步入偿付期，公司债务期限结构趋于短期，即期债务偿付压力上升。

附录一：

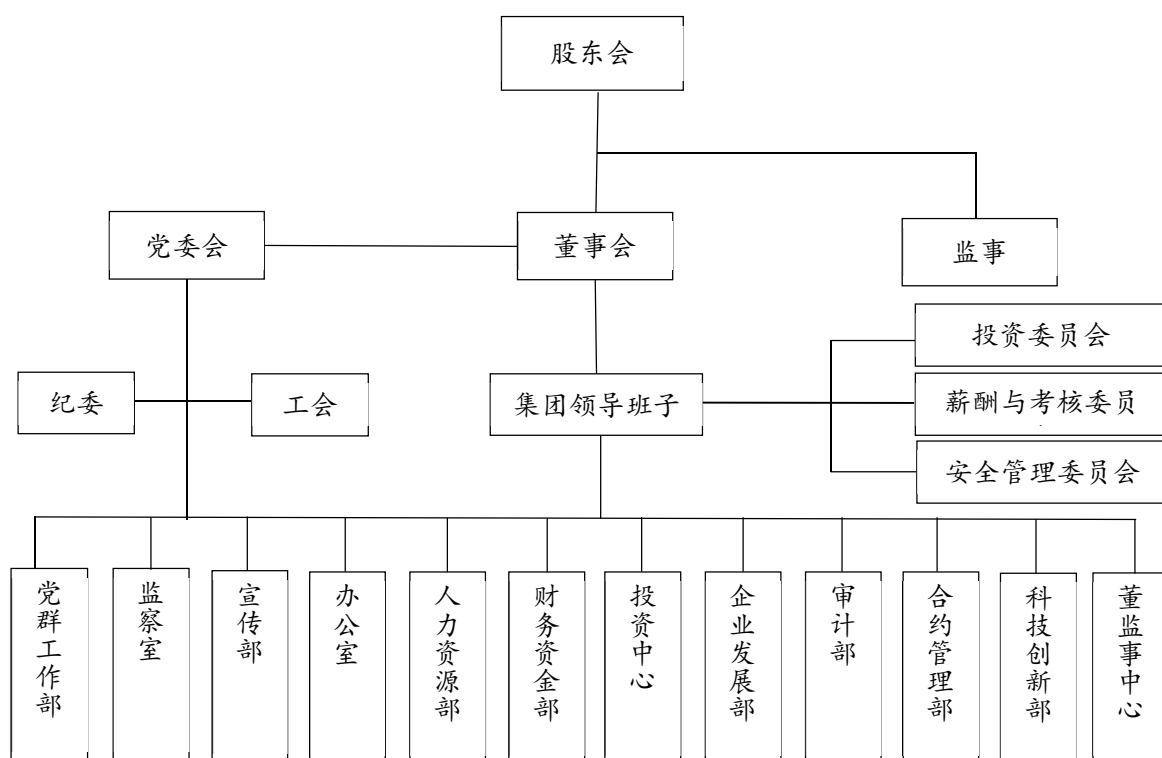
公司股权结构图



注：根据福州新区集团提供的资料绘制（截至 2023 年 3 月末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据福州新区集团提供的资料绘制（截至 2023 年 3 月末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2022 年（末）主要财务数据（亿元）					备注
				刚性债务余额 （亿元）	所有者权益 （亿元）	营业收入 （亿元）	净利润 （亿元）	经营环节现金净流入量 （亿元）	
福州新区开发投资集团有限公司	福州新区集团	—	基础设施建设、土地开发整理、房地产开发等	143.17	185.51	7.40	0.38	23.69	本部
福州滨海临空开发建设有限公司	滨海公司	100.00	基础设施建设、房地产开发等	21.75	35.79	26.12	4.14	-0.29	
福州三江口建设发展有限责任公司	三江口公司	100.00	基础设施建设、房地产开发等	1.92	3.77	0.15	-0.17	-2.64	
福州新投创业投资有限公司	新投公司	100.00	贸易	19.78	21.59	92.17	1.10	-24.90	
福州市电子信息集团有限公司	福州电子信息公司	100.00	信息技术服务	0.55	5.21	1.35	0.10	-1.35	

注：根据福州新区集团 2022 年度审计报告附注及所提供的其他资料整理

附录四：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
资产总额[亿元]	335.58	420.82	588.56	622.97
货币资金[亿元]	8.80	12.24	38.48	46.79
刚性债务[亿元]	87.52	119.29	267.60	298.75
所有者权益[亿元]	148.75	187.28	221.22	226.89
营业收入[亿元]	50.34	104.18	131.11	31.00
净利润[亿元]	6.02	6.21	5.32	0.04
EBITDA[亿元]	9.23	10.58	16.21	—
经营性现金净流入量[亿元]	0.67	1.22	-58.85	-17.30
投资性现金净流入量[亿元]	-57.42	-39.59	-37.65	-5.84
资产负债率[%]	55.67	55.50	62.41	63.58
长短期债务比[%]	197.85	214.56	124.09	106.06
权益资本与刚性债务比率[%]	169.97	156.99	82.67	75.95
流动比率[%]	236.22	252.56	206.45	187.84
速动比率[%]	91.14	170.74	124.83	115.34
现金比率[%]	14.04	16.48	23.47	24.34
短期刚性债务现金覆盖率[%]	76.80	90.52	45.09	40.34
利息保障倍数[倍]	6.16	2.89	1.74	—
有形净值债务率[%]	127.80	124.78	166.75	175.39
担保比率[%]	—	1.60	1.01	3.88
毛利率[%]	21.00	9.69	11.70	9.16
营业利润率[%]	16.04	7.29	4.84	1.34
总资产报酬率[%]	3.08	2.77	2.96	—
净资产收益率[%]	4.68	3.69	2.61	—
净资产收益率*[%]	4.75	3.74	2.72	—
营业收入现金率[%]	46.16	48.07	73.05	82.14
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	1.07	1.77	-49.41	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	0.93	1.18	-30.42	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-90.21	-56.03	-81.03	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-78.31	-37.11	-49.88	—
EBITDA/利息支出[倍]	6.19	2.92	1.88	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.13	0.10	0.08	—

注：表中数据依据福州新区集团经审计的 2020~2022 年度及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动

指标名称	计算公式
	负债合计 $\times 100\%$
短期刚性债务现金覆盖率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末短期刚性债务余额 $\times 100\%$
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额) $\times 100\%$
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计 $\times 100\%$
毛利率(%)	$1 - \text{报告期营业成本} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入 $\times 100\%$
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2] $\times 100\%$
净资产收益率(%)	报告期净利润/(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2 $\times 100\%$
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入 $\times 100\%$
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2] $\times 100\%$
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2] $\times 100\%$
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2] $\times 100\%$
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2] $\times 100\%$
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录五：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 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。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 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。

附录六：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2020 年 7 月 17 日	AAA/稳定	邬羽佳、张琪	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2022 年 7 月 25 日	AAA/稳定	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级 (21 福州新区债 01)	历史首次评级	2020 年 7 月 17 日	AAA	邬羽佳、张琪	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 29 日	AAA	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级 (21 福州新区债 02)	历史首次评级	2021 年 3 月 29 日	AAA	邬羽佳、张琪	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 29 日	AAA	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
债项评级 (21 福州新发 MTN001)	历史首次评级	2021 年 4 月 2 日	AAA	郭羽佳、张琪	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 29 日	AAA	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA	郭羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论 (2022) 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM- GG001 (2022.12)	-
债项评级 (21 福州新发 MTN002 (乡村振兴))	历史首次评级	2021 年 4 月 2 日	AAA	郭羽佳、张琪	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 29 日	AAA	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA	郭羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论 (2022) 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM- GG001 (2022.12)	-
债项评级 (22 福州新区债)	历史首次评级	2022 年 7 月 25 日	AAA	张琪、李艳晶	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AAA	郭羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论 (2022) 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM- GG001 (2022.12)	-

注 1: 上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅。

注 2: 上述历史评级信息不包括其他评级机构对发行人进行的评级。