

福州新区开发投资集团有限公司
2023 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



国新证券股份有限公司

CHINA REFORM SECURITIES CO., LTD.

二〇二四年六月

国新证券股份有限公司（以下简称“国新证券”）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、2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券以及 2022 年福州新区开发投资集团有限公司公司债券（以下简称“本次债券”或“21 福州新区债 01”、“21 福州新区债 02”及“22 福州新区债”）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 2023 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年度报告(2023 年)》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国新证券提供的其他材料。国新证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次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国新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

注册地址：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、本次债券基本要素

（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；当期票面利率(%)	7 年；3.20%
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	4 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；当期票面利率(%)	7 年；2.70%
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	5.92 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	2180132.IB（银行间）、152830.SH（上海证券交易所）

（三）“22 福州新区债”基本要素

债券全称	2022 年福州新区开发投资集团有限公司公司债券
债券简称	22 福州新区债
债券存续期	2022 年 9 月 19 日至 2029 年 9 月 15 日
债券期限；当期票面利率(%)	7 年；3.10%

是否设置回售条款	是
最近回售日	2025 年 9 月 15 日
发行规模	7 亿元
债券余额	7 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	2280410.IB（银行间）、184574.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及 2022 年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。

（3）“22 福州新区债”

付息日：2023 年至 2029 年每年的 9 月 15 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 2023 年至 2027 年每年的 9 月 15 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：2025 年至 2029 年每年的 9 月 15 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 2025 年至 2027 年每年的 9 月 15 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

国新证券作为本次债券的主承销商，通过核查发行人 2023 年债券年度报告、债权代理人事务报告的方式，针对本次债券募集资金使用情况得出以下结论：

（1）“21 福州新区债 01”

根据 21 福州新区债 01 募集说明书，本期债券募集资金 5 亿元，其中：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。

发行人募集资金已于 2021 年末使用完毕，本年未使用。其中：2.36 亿元用于双龙新城（滨海新城安置房三期）项目，0.64 亿元用于壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）项目，2 亿元用于补充流动资金。

发行人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，不涉及新增地方政府隐性债务情况。

（2）“21 福州新区债 02”

根据 21 福州新区债 02 募集说明书，本期债券募集资金 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。

发行人募集资金已于 2021 年末使用完毕，本年未使用。其中：2.4 亿元用于双龙新城（滨海新城安置房三期）项目，2.4 亿元用于壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）项目，3.2 亿元用于补充流动资金。

发行人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，不涉及新增地方政府隐性债务情况。

（3）“22 福州新区债”

根据 22 福州新区债募集说明书，本期债券募集资金 7 亿元，其中：1.24 亿元拟用于双龙新城（滨海新城安置房三期）项目，2.96 亿元拟用于壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）项目，2.8 亿元拟用于补充流动资金。

截至 2023 年末，募集资金尚未使用完毕，其中：1.13 亿元用于双龙新城（滨

海新城安置房三期）项目，2.96 亿元用于壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）项目，2.79 亿元用于补充流动资金，剩余 0.1 亿元暂未使用。

发行人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，不涉及新增地方政府隐性债务情况。

（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，2023 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
2024/4/30	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年年度报告
2024/4/30	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年度报告(2023 年)
2024/4/30	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年度审计报告
2024/4/1	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三分之一董事发生变动的公告
2024/3/29	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司关于董事发生变动的公告
2024/3/1	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度经审计合并及母公司财务报告
2023/12/28	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调整票面利率选择权行使公告
2023/12/28	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投资人回售选择权行使公告
2023/8/31	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年半年度报告
2023/8/31	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中期报告(2023 年)
2023/6/30	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人事务报告(2022 年度)
2023/6/30	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2023/6/29	21 福州新区债 01: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
2023/4/27	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年年度报告
2023/4/27	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年一季度财务报表
2023/4/27	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年度报告(2022 年)

2023/4/27	21 福州新区债 01:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度审计报告
2023/1/11	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 2023 年付息公告

(2) “21 福州新区债 02”

公告日期	公告名称
2024-04-30	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年度审计报告
2024-04-30	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年度报告(2023 年)
2024-04-30	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年年度报告
2024-04-11	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 2024 年付息公告
2024-04-01	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于公司三分之一董事发生变动的公告
2024-03-29	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司关于董事发生变动的公告
2024-03-20	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投资人回售选择权行使公告
2024-03-20	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调整票面利率选择权行使公告
2024-03-01	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2021 年度经审计合并及母公司财务报告
2023-08-31	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中期报告(2023 年)
2023-08-31	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年半年度报告
2023-06-30	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2023-06-30	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(2022 年度)
2023-06-29	21 福州新区债 02: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
2023-04-27	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度审计报告
2023-04-27	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年度报告(2022 年)
2023-04-27	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年一季度财务报表
2023-04-27	21 福州新区债 02:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年年度报告

(3) “22 福州新区债”

公告日期	公告名称
2024-04-30	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)
2024-04-30	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司 2024 年一季度报表

2024-04-01	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司关于公司三分之一董事发生变动的公告
2024-03-29	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司关于董事发生变动的公告
2023-09-08	22 福州新区债:2022 年福州新区开发投资集团有限公司公司债券 2023 年付息公告
2023-08-31	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司 2023 年 1-6 月财务报表及附注
2023-06-30	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2023-06-30	22 福州新区债: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(2022 年度)
2023-06-29	22 福州新区债: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
2023-04-27	22 福州新区债:福州新区开发投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)

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 2023 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 ¹	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	6,550,342.08	5,877,303.72	11.45%	-
总负债	4,176,713.36	3,686,803.17	13.29%	-
净资产	2,373,628.72	2,190,500.55	8.36%	-
归属母公司股东的净资产	2,304,414.61	2,130,709.52	8.15%	-
资产负债率（%）	63.76%	62.73%	1.64%	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	63.84%	62.82%	1.62%	-
流动比率	1.88	1.96	-4.08%	-
速动比率	1.24	1.37	-9.49%	-
期末现金及现金等价物余	166,879.10	238,205.72	-29.94%	-

¹¹ 注 1：本期指本报告期，即 2023 年度

项目	本期末 ¹	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
额				

截至 2023 年 12 月 31 日, 发行人总资产为 6,550,342.08 万元, 较上年末增长 11.45%; 总负债 4,176,713.36 万元, 较上年末增长 13.29%; 所有者权益 2,373,628.72 万元, 较上年末增长 8.36%; 期末现金及现金等价物余额 166,879.10 万元, 较上年减少 29.94%。2023 年发行人经营实力不断增强, 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比增减	变动比例超过 30% 的原因
流动比率	1.88	1.96	-4.08%	-
速动比率	1.24	1.37	-9.49%	-
资产负债率	63.76%	62.73%	1.64%	-

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, 2023 年末和 2022 年末, 发行人的流动比率分别为 1.88、1.96, 速动比率分别为 1.24、1.37。最近两年发行人流动比率指标较好, 短期偿债能力较强, 2023 年末发行人速动比率较 2022 年末减少 9.49%, 主要系发行人存货增加所致。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看, 2023 年末和 2022 年末, 发行人资产负债率分别为 63.76、62.73%, 发行人资产负债率呈小幅波动的态势, 处于合理的财务杠杆空间, 不存在对借新还旧高度依赖, 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	145.83	131.11	11.23%	-
营业成本	134.29	115.15	16.62%	-
利润总额	4.06	8.35	-51.38%	因营业成本增加所致
净利润	1.73	6.29	-72.50%	因营业成本增加及营业外收入减少所致
归属母公司股东的净利润	0.53	6.16	-91.40%	因营业成本增加所致
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	14.42	16.61	-13.18%	-
经营活动产生的现金流净额	-23.32	-58.85	-60.37%	本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
投资活动产生的现金流净额	-35.26	-37.65	-6.35%	-
筹资活动产生的现金流净额	51.45	108.08	-52.40%	因偿还债务支付的现金活增加所致
EBITDA 利息倍数	1.50	2.16	-30.56%	本期总利息支出增多
贷款偿还率 (%)	100%	100%	-	-

注：EBITDA=利润总额+财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

除利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润、经营活动现金流净额和筹资活动现金流净额外，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 及 22 福州新区债无债券担保人。

五、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，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：

证券简称	发行日期	到期日期	剩余期限	当前余额 (亿元)	票面利率 (当期)%
22 福州新区债	2022-09-13	2029-09-15	3.2404+2	7.00	3.10
24 福州新发 MTN002	2024-04-22	2029-04-24	4.8466	7.70	2.47
22 福新 02	2022-08-30	2029-09-01	3.2022+2	9.00	3.32
22 福州新发 MTN001	2022-02-23	2027-02-25	2.6858	8.30	3.62
21 福州新发 MTN005	2021-09-15	2026-09-17	2.2459	6.00	3.77
21 福州新发 MTN002(乡村振兴)	2021-04-28	2026-04-30	1.8630	3.30	3.99
21 福州新区债 02	2021-04-19	2028-04-21	1.8384+2	5.92	2.70
23 福新 02	2023-04-06	2028-04-10	1.8082+2	5.00	3.54
23 福新 01	2023-03-06	2026-03-08	1.7178	7.00	3.68
24 福州新发 MTN001	2024-03-05	2028-03-07	1.7151+2	4.85	2.57
21 福州新区债 01	2021-01-22	2028-01-26	1.6038+2	4.00	3.20
22 福新 S1	2022-10-20	2027-10-24	1.3470+2	6.00	2.87
22 福新 01	2022-08-30	2027-09-01	1.2022+2	3.00	2.80
23 福州新发 SCP005	2023-12-19	2024-09-15	0.2493	6.10	2.87
23 福州新发 SCP004	2023-10-26	2024-07-23	0.0932	3.30	2.79
23 福州新发 SCP003	2023-10-19	2024-07-16	0.0740	3.30	2.80

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2023年度发行人履约情况及
偿债能力分析报告》之盖章页）

