
福州新区开发投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

注：发行人已取消监事会，由审计与风险委员会对年度报告提出书面审核意见，并签署书面确认意见，保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、应收账款回收风险

2024 年末，公司应收账款为 133.71 亿元，应收账款占流动资产比重为 36.32%。公司近年来部分安置房项目集中结转，售房款未及时回笼，此外公司 2021 年起开展贸易业务，以致产生贸易业务应收账款，导致应收账款上升较快。若未来欠款单位无法按时、足额归还账款，可能会对公司的现金流和偿债能力产生一定影响。

2、未来资本支出较大风险

公司承担了福州新区多项重点城建工程，投资规模大，公司未来会面临较大的资本支出压力。公司的安置房项目等固定资产投资项目总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，受到多方面不可预见因素影响，未来可能面临资本支出压力较大的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	9
五、 公司业务和经营情况	10
六、 公司治理情况	17
七、 环境信息披露义务情况	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司债券情况	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	24
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	26
四、 公司债券募集资金使用情况	31
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	37
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	38
七、 中介机构情况	44
第三节 报告期内重要事项.....	47
一、 财务报告审计情况	47
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	47
三、 合并报表范围调整	48
四、 资产情况	49
五、 非经营性往来占款和资金拆借	50
六、 负债情况	51
七、 利润及其他损益来源情况	52
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	54
九、 对外担保情况	54
十、 重大诉讼情况	54
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	54
十二、 向普通投资者披露的信息	54
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	55
一、 发行人为可交换公司债券发行人	55
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	55
三、 发行人为绿色公司债券发行人	55
四、 发行人为可续期公司债券发行人	55
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	55
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	55
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	55
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人	55
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	56
十、 发行人为纾困公司债券发行人	56

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人	56
十二、 其他专项品种公司债券事项	56
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	56
第六节 备查文件目录	57
财务报表	59
附件一： 发行人财务报表	59

释义

发行人、公司、本公司	指	福州新区开发投资集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	福州新区开发投资集团有限公司公司章程
报告期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所交易日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	福州新区开发投资集团有限公司
中文简称	福州新区
外文名称（如有）	FUZHOU NEW AREA DEVELOPMENT & INVESTMENT GROUP COMPANY LIMITED
外文缩写（如有）	FUZHOU NEW AREA DEVELOPMENT & INVESTMENT GROUP COMPANY LIMITED
法定代表人	刘宇
注册资本（万元）	1,000,000.00 万元
实缴资本（万元）	203,568.00 万元
注册地址	福建省福州市 长乐区福州滨海新城万新路 99 号
办公地址	福建省福州市 仓山区城门镇南江滨东大道新区三江大厦
办公地址的邮政编码	350026
公司网址（如有）	—
电子信箱	—

二、信息披露事务负责人

姓名	刘昌安
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委委员、总会计师
联系地址	福建省福州市 仓山区城门镇南江滨东大道新区三江大厦
电话	0591-38720972
传真	0591-38725058
电子信箱	—

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：福州新区管理委员会

报告期末实际控制人名称：福州新区管理委员会

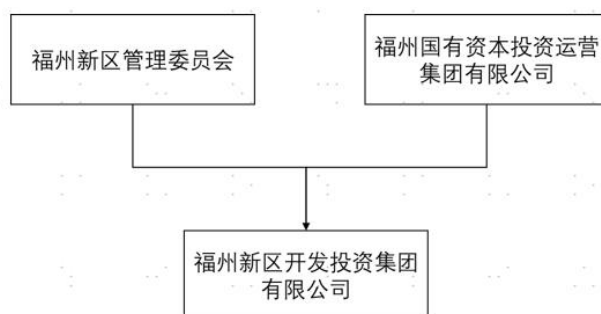
报告期末控股股东资信情况：控股股东福州新区管理委员会资信情况良好，无可能影响公司生产经营、资信状况或偿债能力的不良记录。

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人福州新区管理委员会资信情况良好，无可能影响公司生产经营、资信状况或偿债能力的不良记录。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东福州新区管理委员会对公司持股比例 80%，无股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人福州新区管理委员会对公司持股比例 80%，无股权受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	陈志武	总经理	离任	2024 年 7 月	2025 年 3 月 25 日
高级管理人员	李伟方	总经理	委任	2024 年 8 月	2025 年 3 月 25 日
高级管理人员	陈芳	总会计师	离任	2024 年 12 月	2025 年 3 月 25 日
高级管理人员	刘昌安	总会计师	委任	2024 年 12 月	2025 年 3 月 25 日
高级管理人员	陈华	副总经理	离任	2024 年 12 月	-
高级管理人员	汪洋	副总经理	委任	2024 年 12 月	-
董事	林诗雨	外部董事	离任	2024 年 12 月	2025 年 3 月 25 日
董事	韩芝玲	外部董事	委任	2024 年 4 月	2025 年 3 月 25 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：8 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 61.54%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人的法定代表人：刘宇

发行人的董事长或执行董事：刘宇

发行人的其他董事：李伟方、陈国强、韩芝玲、翁宙爽、刘春华

发行人的监事：-

发行人的总经理：李伟方

发行人的财务负责人：刘昌安

发行人的其他非董事高级管理人员：刘昌安、汪洋、卢炜、陈峥、黄庆财、黄其伟、陈雯晖、洪琳

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是福州新区核心的投资建设主体，主要承担福州新区核心区内的基础设施建设和保障房开发任务、城市公共事业保障、新兴产业投资、供应链贸易、生态旅游开发。其经营范围包括：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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）房产开发业务板块

1) 行业现状

住房问题解决不好，易引发社会矛盾。无论是欧美还是亚洲发达国家，都有住房保障体系。保障房是与商品性住房相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种住宅类型。

随着保障房建设计划的实施，未来我国住宅市场双轨制的趋势将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障房市场，我国保障房建设领域在行业内的重要性将显著提升。根据 2013 年 7 月 12 日国务院出台的《关于棚户区改造工作的意见》，2013-2017 年要完成改造各类棚户区 1,000.00 万户的目标。2015 年全国保障性住房、棚户区改造分别开工 184.92 万套、612.28 万套，保障性住房和棚改安置住房基本建成 715.89 万套，农村危房改造开工 440.10 万户，分别完成当年目标任务的 108.93%、104.96%、146.71%和 101.87%。2016 年，全国棚户区改造计划开工 600.00 万套，全年开工 606.00 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.48 万亿元。2017 年，全国各类棚户区改造开工 609.00 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.84 万亿元。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626.00 万套；2019 年全国各类棚户区改造开工 316.00 万套；2020 年全国各类棚户区改造开工 209.00 万套。2020 年 12 月的中央经济工作会议上，首次提出“要高度重视保障性租赁住房建设”，为大力推动保障性租赁住房建设拉开序幕。2021 年，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，第一次明确了国家层面的住房保

障体系的顶层设计，保障性租赁住房市场的培育全面进入实施阶段。十四五规划纲要提出，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。2021 年 11 月，住建部提出在“十四五”期间大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到 30%及以上。2021 年，全国各类棚户区改造开工 165.00 万套，基本建成 205.00 万套。2022 年，全国各类棚户区改造开工 134 万套，基本建成 181 万套，全国保障性租赁住房开工建设和筹集 265 万套（间）。2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间），新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个。

2) 行业前景

总体来看，安置房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，对于促进房地产市场平稳发展、缩小贫富差距、促进社会和谐发展与实现共同富裕起到重要作用。在国家巨大的政策和资金支持背景下，伴随着棚户区改造的深入实施和城市基础设施补短板工作的展开，安置房行业仍将有较大的发展空间。

3) 区位优势

按照国家战略定位和发展规划，福州新区初步规划“一核两翼、两轴多组团”的空间结构：

一核，即新区核心区，包括三江口、闽江口和长乐滨海新城，将重点发展商务金融、经贸交流、创新研发、文化会展等高端服务功能；南翼发展区，是以福清为重点的综合发展区，将重点发展海洋经济、临港重化、电子信息等产业，打造新区临港产业崛起的主战场；北翼发展区，以环罗源湾为主的产业发展区，将着力打造以能源、冶金、机械制造业为主的产业发展区；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西轴线，将重点承担综合服务、区域商贸、总部经济、高端科技研发等职能；沿海蓝色经济轴，将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。

福州新区是国务院批准的第 14 个国家级新区，是“五区叠加”的重点开发区域，在战略规划、管理模式、对外开放、产业发展、财政资金等方面获得了政府政策的大力支持。

福州新区于 2015 年 8 月 30 日经国务院批准设立，系国家级开发开放新区。根据国务院批复，中央赋予福州新区七大功能定位：一是构建两岸交流合作重要承载区；二是建设扩大对外开放重要门户；三是打造东南沿海重要现代产业基地；四是探索全面改革创新路径；五是促进区域协调发展；六是推进新型城镇化建设；七是建设绿色新区。此外，福州新区也是多区叠加的重点开发区域，有着国家级新区、21 世纪海上丝绸之路核心区、自贸试验区、生态文明试验区、国家自主创新示范区“五区叠加”和与平潭综合实验区“一区毗邻”的独特优势。

福建省和福州市落实国家级新区发展战略，支持福州新区的发展。福建省“十四五”规划要求把福州新区建设再上新水平。实施强省会战略，深化福州新区全域开放，高水平建设滨海新城，加快建设现代化国际城市。福州市“十

四五”规划提出对标雄安新区，高标准、高质量推进福州新区全域开放开发，加速产、城、人深度融合发展，建设现代化国际城市重要窗口。

4) 行业地位

发行人是福州新区核心的投资建设主体，主要承担福州新区核心区内的基础设施建设和保障房开发任务、城市公共事业保障、新兴产业投资、供应链贸易、生态旅游开发，受到了政府的大力支持。

5) 未来发展规划

发行人将立足新区的核心区域，重点参与三江口、滨海新城、闽江口三大组团的基础建设，集中力量夯实公建业务、土地整理以及污水处理、垃圾处理等环境业务板块，培育并强化以城建资源开发投资整合为核心能力的竞争优势。同时，发行人将在新区核心区布局地产开发、物业管理、资产运营、环境处理等经营性业务板块，不断提高公司自我造血机能、持续盈利能力和再融资能力。

（2）建设单位管理业务

1) 我国城市基础设施建设行业现状及前景分析

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，城市基础设施建设是国民经济的重要组成部分。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其投资回报率受到国家政策调控影响。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。但近年来，随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高。中国社会科学院发布的城市蓝皮书称，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，2011 年我国城市化率已首次超过 50%，城市化规模居全球第一。社科院城市蓝皮书预计，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。

总体来看，随着中国经济的持续增长和城镇化进程的推进，城镇综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。

2) 福建省基础设施建设行业发展现状及前景

“十三五”是福建省城乡基础设施建设投入最大、成效最明显、城乡环境面貌变化最快的五年，完成投资超过 1.05 万亿元，圆满完成《福建省“十三五”城乡基础设施建设专项规划》主要目标和重点任务，人居环境持续改善，城乡综合承载能力不断增强，城乡运行效率显著提高，布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城乡基础设施体系初步形成，为全面建成小康社会提供有力保障，为新时代新福建建设作出重要贡献。2021 年 9 月 21 日，福建省人民政府印发《福建省“十四五”城乡基础设施建设专项规划》通知，规划期为 2021—2025 年，福建省将适度超前打造一批国际领先国内一流的综合交通枢

纽，加快构建国内大循环的重要节点、国内国际双循环的重要通道，需要城市快速通道有机衔接，推动客运“零换乘”、货运“无缝衔接”；推进闽台基础设施“陆、海、天、网”四位一体联通的城乡基础设施衔接配套，促进福州与马祖、厦门与金门率先实现基础设施融合发展，需要全面推动城乡基础设施的海峡、山海、城乡共建共享、融合发展。到 2025 年，基本建成“便捷、宜居、绿色、安全、智慧”的高质量城乡基础设施体系，提升城市承载力，打造宜居宜业的城乡环境，城乡建设绿色转型成效明显，基础设施整体质量、运行效率和服务水平明显提升，主要指标达到东部地区中上水平、进入全国前十，基础设施

3）区位优势

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西轴线，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城市东进发展轴线上，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，正在加快建设环岛路、马尾大桥、道庆洲大桥、浦口新城等项目。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、冶金建材等为主的重点产业。同时福州新区持续推进产业转型升级，数字经济产业方面，马尾物联网产业基地新引进关联企业 50 余家，大数据产业园集聚 350 余家大数据相关企业；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，总投资达 80 亿元的东旭光电、联华林德气体等产业链上下游项目持续推进；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。

4) 行业地位

发行人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，是福州新区核心的政府性项目投资建设主体。

5) 未来发展规划

发行人将立足新区的核心区域，重点参与三江口、滨海新城、闽江口三大组团的基础建设，集中力量夯实公建业务、土地整理以及污水处理、垃圾处理等环境业务板块，培育并强化以城建资源开发投资整合为核心能力的竞争优势。同时，发行人将在新区核心区布局地产开发、物业管理、资产运营、环境处理等经营性业务板块，不断提高公司自我造血机能、持续盈利能力和再融资能力。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化。

(二) 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

(三) 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
安置房建设	17.04	7.72	54.73	21.65	16.23	11.36	30.01	11.13
商品房建设	3.65	3.18	12.85	4.63	0.96	0.90	6.25	0.66
产业园销售	7.55	6.69	11.44	9.60	1.38	0.58	57.97	0.95
商务楼销售	0.18	0.11	39.70	0.23	0.83	0.38	54.22	0.57
建设单位管理费	1.35	0.17	87.48	1.71	0.66	0.13	80.30	0.45
贸易类业务	41.50	40.68	1.99	52.74	117.42	114.34	2.62	80.52
数据服务、信息化商品	3.70	3.09	16.56	4.70	3.01	2.49	17.28	2.06
租赁	0.40	0.62	-54.37	0.51	0.98	0.22	77.55	0.67
其他	3.32	2.36	28.86	4.22	4.38	3.89	11.19	3.00
合计	78.69	64.61	17.89	100.00	145.83	134.29	7.91	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
安置房建设	房地产开发	17.04	7.72	54.73	4.99	-32.04	24.72
贸易类业务	贸易	41.50	40.68	1.99	-64.66	-64.42	-0.63
合计	—	58.54	48.40	—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

安置房建设业务成本同比下降 30%以上，系福州滨海临空开发建设有限公司安置房业务已处于收尾阶段，故成本同比降低；

商品房建设业务收入、成本同比增加 30%以上，系报告期内开售项目增加所致；产业园销售业务收入、成本同比增加 30%以上，系报告期内新增完工待售项目所致；毛利率下降 30%以上，系由于 2023 年销售研发楼一期，该楼栋为 2016 年购入，购入成本较低，且购入后逐年计提折旧，使得销售时的账面价值进一步降低，另 2016 年后房屋市价总体呈现上升趋势，进一步拉大了销售毛利；商务楼销售业务收入、成本同比下降 30%以上，系报告期内可供销售项目减少所致；

建设单位管理费业务收入、成本同比增加 30%以上，系报告期内完工项目增加所致；

贸易类业务收入、成本同比下降 30%以上，系贸易板块 2023 年新发展的业务毛利率较低，因此规模有所控制所致；

租赁业务收入同比下降 30%以上，成本同比增加 30%以上，毛利率同比下降 30%以上，收入下降系受到市场行情影响，出租率下降，房屋租金整体下行；成本增加主要是由于本年度将部分租赁资产由公允价值计量的投资性房地产转为固定资产，相应计提房屋折旧费，造成租赁成本上升；

其他业务成本同比下降 30%以上，系 2023 年防护林项目完工结转成本 2.14 亿所致。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人是福州新区核心的投资建设主体，主要承担福州新区核心区内的基础设施建设和保障房开发任务、城市公共事业保障、新兴产业投资、供应链贸易、生态旅游开发。其经营范围包括：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。发行人成立初期主要从事保障房开发等业务，但业务开展规模较小。2013 年，公司股权被划转至福州城建后，统筹负责福州市三江口组团等区域的开发建设，业务规模逐步扩大。2015 年 8 月福州新区上升至国家战略后，公司股权于次年被划转至福州新区管委会，全面负责福州新区的开发建设。

随着福州新区基础设施不断完善，现阶段公司正在从单一以基础设施安置房建设为主的企业向提供产业发展承载服务的城市综合运营商转型，2018 年以来得益于浦口新城、滨海新城等安置房项目结转收入，安置房销售收入大幅增长，从而带动公司营业收入大幅增长。此外，公司营业收入还来源于国内贸易代理、电子产品销售、光电子器件销售、房产租赁、工程设计监理等业务。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

2022 年随着经济增长压力减轻，政策重心转向控制地方政府隐性债务风险，城投融资政策进入周期收紧阶段，2023 年及 2024 年仍延续收紧态势。公司作为福州市重要的城市基础设施建设主体，存量项目丰富，业务持续性较好，但同时面临较大的资金压力。为缓解资金压力，拟采取拓宽融资渠道，加快应收账款的回收，争取股东增资等措施。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二）发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

（1）决策权限

发行人董事会和总经理办公会为关联交易管理的审议机构，分别在各自的决策权限范围内对关联交易进行审批。关联交易涉及到重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额资金运作事项的，集团公司董事会、总经理办公会决策前，按照相关要求，上报集团公司党委会决策。

（2）决策程序

公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（3）定价机制

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接使用该价格；
- 2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（4）信息披露安排

公司制定了《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》，公司发生的关联交易事项将按照上述实施细则指引进行信息披露。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 103.59 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	福州新区开发投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 福新 01
3、债券代码	182590.SH
4、发行日	2022 年 8 月 30 日
5、起息日	2022 年 9 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 1 日
7、到期日	2027 年 9 月 1 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,天风证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	福州新区开发投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行创新创业公司债券(第一期)
2、债券简称	22 福新 S1
3、债券代码	182849.SH
4、发行日	2022 年 10 月 20 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 10 月 24 日
7、到期日	2027 年 10 月 24 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.87
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司,天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
3、债券代码	152729.SH、2180012.IB
4、发行日	2021 年 1 月 22 日
5、起息日	2021 年 1 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 1 月 26 日
7、到期日	2028 年 1 月 26 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国新证券股份有限公司
13、受托管理人	福建海峡银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	福州新区开发投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
--------	--

2、债券简称	23 福新 01
3、债券代码	250155. SH
4、发行日	2023 年 3 月 6 日
5、起息日	2023 年 3 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 8 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.68
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,天风证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	福州新区开发投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 福新 02
3、债券代码	250603. SH
4、发行日	2023 年 4 月 6 日
5、起息日	2023 年 4 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 10 日
7、到期日	2028 年 4 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.54
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,天风证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应	否

对措施	
-----	--

1、债券名称	2021 年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
3、债券代码	152830.SH、2180132.IB
4、发行日	2021 年 4 月 19 日
5、起息日	2021 年 4 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 21 日
7、到期日	2028 年 4 月 21 日
8、债券余额	4.44
9、截止报告期末的利率（%）	2.70
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国新证券股份有限公司
13、受托管理人	福建海峡银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	福州新区开发投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 福新 02
3、债券代码	182591.SH
4、发行日	2022 年 8 月 30 日
5、起息日	2022 年 9 月 1 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 1 日
7、到期日	2029 年 9 月 1 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.32
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,天风证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年福州新区开发投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
3、债券代码	184574.SH、2280410.IB
4、发行日	2022 年 9 月 13 日
5、起息日	2022 年 9 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 15 日
7、到期日	2029 年 9 月 15 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	国新证券股份有限公司
13、受托管理人	福建海峡银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	182590. SH
债券简称	22 福新 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

债券代码	182849. SH
债券简称	22 福新 S1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

债券代码	152729. SH、2180012. IB
债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3 个，5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权，即在本期债券存续期第 3 个，5 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点。投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。 发行人选择下调本期债券的票面利率 57 个基点至 3.20%，回售金额 1.52 亿元，完成转售金额 1.52 亿元。

债券代码	250603.SH
债券简称	23 福新 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

债券代码	152830.SH、2180132.IB
债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3 个，5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权，即在本期债券存续期第 3 个，5 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点。投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。 发行人选择下调本期债券的票面利率 90 个基点至 2.70%，回售金额 1.496 亿元，完成转售金额 1.016 亿元，注销金额 0.48 亿元。

债券代码	182591. SH
债券简称	22 福新 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

债券代码	184574. SH、2280410. IB
债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款

☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	182590. SH
债券简称	22 福新 01
债券约定的投资者保护条款名称	一、资信维持承诺 （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（四）发行人违反资信维持承诺且未

	在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 二、救济措施 （一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。 b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	182849.SH
债券简称	22 福新 S1
债券约定的投资者保护条款名称	一、资信维持承诺 （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 二、救济措施 （一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在

	资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。 b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	250155.SH
债券简称	23 福新 01
债券约定的投资者保护条款名称	一、资信维持承诺 （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 二、救济措施 （一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其

	他增信措施。 b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	250603. SH
债券简称	23 福新 02
债券约定的投资者保护条款名称	一、资信维持承诺 （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 二、救济措施 （一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。 b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	182591. SH
债券简称	22 福新 02
债券约定的投资者保护条款名称	一、资信维持承诺 （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 二、救济措施 （一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。 b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投	不适用

资者权益的影响等（触发或执行的）	
------------------	--

债券代码	152729.SH、2180012.IB
债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
债券约定的投资者保护条款名称	1、债权代理人及债券持有人会议规则 2、设置募集资金专项账户 3、设置专项偿债账户
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	152830.SH、2180132.IB
债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
债券约定的投资者保护条款名称	1、债权代理人及债券持有人会议规则 2、设置募集资金专项账户 3、设置专项偿债账户
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	184574.SH、2280410.IB
债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
债券约定的投资者保护条款名称	1、设置偿债计划 2、设置偿债保障措施 3、明确发行人违约情形及违约责任 4、债权代理人及债券持有人会议规则 5、设置募集资金专项账户 6、设置专项偿债账户
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	均未触发，无需披露

投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、 公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
182590.SH	22 福新 01	否	—	3.00	3	0.78
182591.SH	22 福新 02	否	—	9.00	9	
182849.SH	22 福新 S1	是	创新创业公司债券	6.00	6	0.20
152729.SH、 2180012.IB	21 福新 01、 21 福州新区债 01	否	—	5.00	4	0
250155.SH	23 福新 01	否	—	7.00	7	0
250603.SH	23 福新 02	否	—	5.00	5	0.71
152830.SH、 2180132.IB	21 榕新 02、 21 福州新区债 02	否	—	8.00	5.92	0
184574.SH、 2280410.IB	22 榕新债、 22 福州新区债	否	—	7.00	7	0.11

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用	偿还有息债务（不含公司债	偿还公司债券情况及所涉金	补充流动资金情况及所涉金	固定资产项目投资情况及所	其他用途及所涉金额
------	------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----------

		金额	券) 情 况及所 涉金额	额	额	涉金额	
182590. SH	22 福新 01	0	0	0	0	0	0
182591. SH	22 福新 02	0	0	0	0	0	0
182849. SH	22 福新 S1	0	0	0	0	0	0
152729. SH、 2180012 . IB	21 福新 01、21 福州新 区债 01	0	0	0	0	0	0
250155. SH	23 福新 01	0	0	0	0	0	0
250603. SH	23 福新 02	0	0	0	0	0	0
152830. SH、 2180132 . IB	21 榕新 02、21 福州新 区债 02	0	0	0	0	0	0
184574. SH、 2280410 . IB	22 榕新 债、22 福州新 区债	0	0	0	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

√适用 □不适用

债券 代码	债券 简称	项目进展情况	项目运营效益	项目抵押 或质押事 项办理情 况（如 有）等	其他项 目建设 需要披 露的事 项
18259 0. SH	22 福 新 01	本期债券募集资金用于股权投资的部分其中 10,000 万元用于集团本部向福建福米科技有限公司出资及购买股权、20,000 万元用于子公司创投公司向福州新诺创新投资合伙企业（有限	福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）与福建福米科技有限公司运营情况良好	无	无
18259 1. SH	22 福 新 02			无	无

		合伙）出资。福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）已部分出资，福建福米科技有限公司尚未出资			
182849. SH	22 福新 S1	本期债券募集资金 1.48 亿元置换向福建福米科技有限公司的出资款及购买股权款，1 亿元用于置换向福州市电子信息集团有限公司的出资款及向其出资。其余支付给子公司创投公司用于向福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）出资及向福建昊盛投资有限公司出资	福建福米科技有限公司、福州市电子信息集团有限公司运转正常、经营良好；福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）为创业投资基金，主要投向创新领域的标的，重点投向高成长性的新兴行业，运作良好	无	无
250155. SH	23 福新 01	本期债券募集资金用于股权投资的部分 10,000 万元用于集团本部向福州市电子信息集团有限公司出资。目前尚未出资	福州市电子信息集团有限公司运营情况良好	无	无
250603. SH	23 福新 02	本期债券募集资金用于股权投资的部分 10,000 万元拟用于集团本部向福州数据集团有限公司出资。已出资 0.3 亿元	福州数据集团有限公司运营情况良好	无	无

报告期内项目发生重大变化，可能影响募集资金投入使用计划：☐是 ☒否

报告期末项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项：☐是 ☒否

3. 募集资金用于临时补流

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履
------	------	------------	----------------------------------

			行的程序
182590.SH	22 福新 01	1	2023 年 1 月使用 1 亿元偿还有息债务，2024 年 1 月归还 1 亿元，2024 年 1 月使用 1 亿元偿还有息债务，2024 年 12 月已归还。已履行公司内部程序。
182591.SH	22 福新 02		
182849.SH	22 福新 S1	0	—
152729.SH 、 2180012.I B	21 福新 01、21 福 州新区债 01	0	—
250155.SH	23 福新 01	1	2023 年 4 月使用 1 亿元有息债务，于 2024 年 4 月归还至募集资金专户。2024 年 5 月使用 1 亿元用于补充流动资金，2025 年 4 月已归还。已履行公司内部程序。
250603.SH	23 福新 02	0.7	2023 年 8 月使用 0.70 亿元用于日常经营，2024 年 6 月已归还。已履行公司内部程序。
152830.SH 、 2180132.I B	21 榕新 02、21 福 州新区债 02	0	—
184574.SH 、 2280410.I B	22 榕新 债、22 福 州新区债	0	—

（四）募集资金使用的合规性

债券 代码	债券 简称	截至报告期 末募集资金 实际用途 （包括实际 使用和临时 补流）	实际用途与 约定用途 （含募集说 明书约定用 途和合规变 更后的用 途）是否一 致	募集资 金使用 是否符 合地方 政府债 务管理 的相关 规定	报告期内募 集资金使用 是否合法合 规	报告期内 募集资金 专项账户 管理是否 合法合规
18259 0.SH	22 福 新 01	本期债券拟 3.5 亿元用 于偿还有息 债务,3 亿 元用于股权	是	是	是	是
18259 1.SH	22 福 新 02		是	是	是	是

		投资, 5.5 亿元用于补充流动资金				
182849. SH	22 福新 S1	本期债券拟 4.2 亿元用于股权投资, 1.8 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
152729. SH 、 2180012. IB	21 福新 01、 21 福州新区债 01	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	是	是	是	是
250155. SH	23 福新 01	本期债券拟 5.1 亿元用于偿还有息债务, 1 亿元用于股权投资, 0.9 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
250603. SH	23 福新 02	本期债券拟 3.58 亿元用于偿还有息债务, 1 亿元用于股权投资, 0.42 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
152830. SH 、	21 榕新 02、	本期债券募集资金总额为 8 亿	是	是	是	是

2180132. IB	21 福州新区债 02	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				
184574. SH 、 2280410. IB	22 榕新债、 22 福州新区债	本期债券募集资金总额为 7 亿元, 1.24 亿元投入双龙新城(滨海新城安置房三期), 2.96 亿元投入壶江泛月花园(滨海新城安置房四期)安置房项目, 2.80 亿元用于补充公司流动资金	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：182590.SH

债券简称	22 福新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：1、付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 1 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的持有人，均有权获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付。2、兑付日为 2027 年 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 1 日。 偿债保障措施：1、偿债资金来源于公司充足的现金流、变现能力较强的自有资产、通畅的外部融资渠道。2、严格的信息披露。3、加强本期公司债券募集资金使用的监控。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：182849.SH

债券简称	22 福新 S1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：1、本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 24 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的持有人，均有权就所持获得

	该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。2、本期债券的兑付日为 2027 年 10 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 10 月 24 日。 偿债保障措施：1、偿债资金来源于公司充足的现金流、变现能力较强的自有资产、通畅的外部融资渠道。2、严格的信息披露。3、加强本期公司债券募集资金使用的监控。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：152729.SH、2180012.IB

债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本期债券发行总额 5 亿元，为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3 个、5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第 3 个、5 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。 本期债券在债券存续期内，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%。本期债券每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。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托管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，本金自兑付日起不另计利息。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债

	券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。 偿债保障措施： 包括制度性安排，优良的可变现资产，福州市、福州新区经济增长为发行人提供优良的发展环境及地方政府的支持，良好的信用记录与多元的融资方式、募投项目自身良好的收益等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：250155.SH

债券简称	23 福新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：1、本期债券付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。2、本期债券兑付日为 2026 年 3 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。 偿债保障措施：1、偿债资金来源于公司充足的现金流、变现能力较强的自有资产、通畅的外部融资渠道。2、严格的信息披露。3、加强本期公司债券募集资金使用的监控。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：250603.SH

债券简称	23 福新 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：1、本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 10 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。2、本期债券兑付日为 2028 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 10 日。 偿债保障措施：1、偿债资金来源于公司充足的现金流、变现能力较强的自有资产、通畅的外部融资渠道。2、严格的信息披露。3、加强本期公司债券募集资金使用的监控。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：152830.SH、2180132.IB

债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本期债券发行总额 8 亿元，为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3 个、5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第 3 个、5 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。 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。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。 偿债保障措施： 包括制度性安排，优良的可变现资产，福州市、福州新区经济增长为发行人提供优良的发展环境及地方政府的支持，良好的信用记录与多元的融资方式、募投项目自身良好的收益等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：182591.SH

债券简称	22 福新 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：1、付息日为 2023 年至 2029 年每年的 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 1 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的持有人，均有权获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。2、兑付日为 2027 年 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 9

	月 1 日。 偿债保障措施：1、偿债资金来源于公司充足的现金流、变现能力较强的自有资产、通畅的外部融资渠道。2、严格的信息披露。3、加强本期公司债券募集资金使用的监控。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：184574.SH、2280410.IB

债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本期债券的起息日为 2022 年 9 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2029 年间每年的 9 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为自 2023 年至 2027 年每年的 9 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 本期债券兑付日为 2029 年 9 月 15 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日 2027 年 9 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 偿债保障措施： 包括人员及制度安排，公司自身偿付能力优良，募投项目自身良好的收益，优良的可变现资产，良好的信用记录与多元的融资方式，福州市、福州新区经济增长为发行人提供优良的发展环境及地方政府的支持等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1
签字会计师姓名	陈礼清、叶玉英

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	182590.SH
债券简称	22 福新 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座28层
联系人	魏炜
联系电话	010-65051166

债券代码	182849.SH
债券简称	22 福新 S1
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座28层
联系人	魏炜
联系电话	010-65051166

债券代码	152729.SH、2180012.IB
债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
名称	福建海峡银行股份有限公司
办公地址	福州市台江区江滨中大道358号
联系人	林于彬
联系电话	0591-87319532

债券代码	250155.SH
债券简称	23 福新 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座28层
联系人	魏炜
联系电话	010-65051166

债券代码	250603.SH
------	-----------

债券简称	23 福新 02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
联系人	魏炜
联系电话	010-65051166

债券代码	152830.SH、2180132.IB
债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
名称	福建海峡银行股份有限公司
办公地址	福州市台江区江滨中大道 358 号
联系人	林于彬
联系电话	0591-87319532

债券代码	182591.SH
债券简称	22 福新 02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
联系人	魏炜
联系电话	010-65051166

债券代码	184574.SH、2280410.IB
债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
名称	福建海峡银行股份有限公司
办公地址	福州市台江区江滨中大道 358 号
联系人	林于彬
联系电话	0591-87319532

（三）资信评级机构

√ 适用 □ 不适用

债券代码	152729.SH、2180012.IB
债券简称	21 福新 01、21 福州新区债 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

债券代码	152830.SH、2180132.IB
债券简称	21 榕新 02、21 福州新区债 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

债券代码	184574.SH、2280410.IB
债券简称	22 榕新债、22 福州新区债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
182590.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日	鉴于公司与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）签订的审计服务合同期限届满，公司通过邀请招标对审计机构进行重新选聘，最终选聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年度审计服	本次变更已由本公司董事会审议通过。自本公司与新任审计机构签署审计业务约定书之日起，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）停止履行原约定职责，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	本次审计机构变更属于公司正常经营活动范围，不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。
182591.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			
182849.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			
152729.SH、2180012.IB	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			
250155.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			
250603.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合	立信中联会计师事务所（特殊普通合	2024 年 12 月 30 日			

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
		伙)			务事务所。	开始履行。	
152830. SH、 2180132. IB	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			
184574. SH、 2280410. IB	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 30 日			

第三节 报告期内重要事项

一、 财务报告审计情况

√ 标准无保留意见 □ 其他审计意见

二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√ 适用 □ 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

（1）《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日开始执行。执行上述会计政策对本公司无重大影响。

（2）《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月，财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），

规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，不再计入“销售费用”。该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 18 号》，执行上述会计政策对本公司无影响。

（二）重要前期差错更正

本公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，对 2023 年度的已披露财务数据进行梳理，并对相关财务信息进行追溯重述。

影响合并财务报表项目及金额如下：

单位：元

项目	2023 年度		
	更正前	更正金额	更正后
收到其他与经营活动有关的现金	5,873,251,731.73	144,537,361.08	6,017,789,092.81
经营活动现金流入小计	20,213,669,132.64	144,537,361.08	20,358,206,493.72
支付其他与经营活动有关的现金	6,607,430,723.83	-346,910,000.00	6,260,520,723.83
经营活动现金流出小计	22,545,442,375.57	-346,910,000.00	22,198,532,375.57
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,773,242.93	491,447,361.08	-1,840,325,881.85
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	893,659,842.24	-3,090,000.00	890,569,842.24
支付其他与筹资活动有关的现金	40,402,889.22	770,900,000.00	811,302,889.22
筹资活动现金流出小计	9,963,279,944.08	767,810,000.00	10,731,089,944.08
筹资活动产生的现金流量净额	5,144,706,064.40	-767,810,000.00	4,376,896,064.40

上述前期会计差错更正事项不影响 2023 年度合并资产负债表和合并利润表项目，未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☒适用 ☐不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经	子公司营业收	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新	新增、减少原
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	营业务 及其开 展情况	入				增或减 少)	因
福州新 投显示 投资有 限公司	主营业 务为投 资，目 前开展 情况正 常	0.00	0.71	11.68	11.67	新增	对外参 股产生 的投资 收益

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：
增加公司净利润，提升公司经营和偿债能力。

四、 资产情况

（一） 资产资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变 动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原 因
应收账款	政府安置房 回购款、贸 易业务应收 款	133.71	-20.66	不适用
存货	在开发项目 开发成本、 已完工在售 的商品房和 产业园	126.08	7.42	不适用
其他非流动资产	市政公建项 目	188.52	5.08	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类 别	该类别资产的账面价 值（包括非受限部分 的账面价值）	资产受限部 分的账面价 值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金 额占该类别 资产账面价 值的比例 （%）
------------	----------------------------------	---------------------	----------------------	--

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	126.08	20.36	—	16.15
固定资产	44.18	17.83	—	40.36
合同资产	21.98	17.38	—	79.07
货币资金	41.01	4.00	—	9.75
其他非流动资产	188.52	12.55	—	6.66
投资性房地产	46.89	25.51	—	54.40
无形资产	0.64	0.55	—	85.93
应收账款	133.71	18.42	—	13.78
合计	603.03	116.31	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、 非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、 负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 169 亿元和 204.02 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 20.72%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	12.68	70.59	83.27	40.81%
银行贷款	0	6.42	18.31	24.73	12.12%
非银行金融机构贷款	0	48.83	45.24	94.07	46.11%
其他有息债务	0	1.95	0	1.95	0.96%
合计	0	69.88	134.14	204.02	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 30.00 亿元，企业债券余额 16.92 亿元，非金融企业债务融资工具余额 36.35 亿元，且共有 10.40 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 318.39 亿元和 344.57 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.22%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	12.68	75.59	88.27	25.62%
银行贷款	0	57.97	73.1	131.07	38.04%
非银行金融机构贷款	0	51.51	71.22	122.73	35.62%
其他有息债	0	2.5	0	2.50	0.73%

务					
合计	0	124.66	219.91	344.57	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 30 亿元，企业债券余额 16.92 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.35 亿元，且共有 10.40 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
一年内到期的非流动负债	88.57	58.32	51.86	一年内到期有息负债增加
长期借款	73.16	61.80	18.37	不适用
应付债券	75.59	54.60	38.44	债券增加
长期应付款	111.09	110.32	0.70	不适用

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：3.37 亿元

报告期非经常性损益总额：4.42 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1.32	主要是参股公司产生的收益	1.32	不具备可持续性
公允价值变动损益	2.01	金融资产和投资性房地产产生的公允价值	2.02	不具备可持续性
资产减值损失	-0.37	部分存货、合同资产及投资性房地产计提减值	-0.38	不具备可持续性
营业外收入	0.53	主要是违约赔偿和资产盘盈	0.53	不具备可持续性
营业外支出	0.01	罚款、捐赠、滞纳金	0.01	不具备可持续性
其他收益	0.92	政府补助	0.92	具备可持续性

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
恒美光电股份有限公司	否	20.73%	研发、制造偏光板、光学功能膜、光学补偿膜显示屏材料	150.36	54.38	51.55	3.46
福州新投创业投资有限公司	是	100%	供应链	121.44	60.72	41.06	1.11
福州新投生态开发有限公司	是	100%	土壤治理和修复	2.59	1.13	0.19	1.25
福州三江口建设发展有限责任公司	是	100%	房地产开发	79.27	51.75	9.14	0.78
福州新投空港建设开发有限公司	是	100%	建筑工程施工	17.09	6.66	4.42	1.17
福州新投数	是	100%	房地产开发	7.02	1.65	0.38	0.11

字产业发展 有限公司							
福州市大数据 产业基地开发有 限责任公司	是	100%	园区管理服务	38.09	10.04	7.76	0.17
福州新投显示 投资有限公司	是	100%	投资	11.68	11.67	0.00	0.71

八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、 对外担保情况

报告期初对外担保的余额：5.21 亿元

报告期末对外担保的余额：6.39 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.18 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、 重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、 发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、 发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、 发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、 发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	182849.SH
债券简称	22 福新 S1
债券余额	6.00
科创项目进展情况	福建福米科技有限公司、福州市电子信息集团有限公司运转正常、经营良好；福州新诺创新投资合伙企业（有

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

	限合伙）为创业投资基金，主要投向创新领域的标的，重点投向高成长性的新兴行业，运作良好。
促进科技创新发展效果	本期债券募集资金 1.48 亿元置换向福建福米科技有限公司的出资款及购买股权款，1 亿元用于置换向福州市电子信息集团有限公司的出资款及向其出资。其余支付给子公司创投公司用于向福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）出资及向福建昊盛投资有限公司出资。本期债券的发行有助于支持中小科技企业发展，对于推动产业转型升级和新旧动能转换具有重要意义。
基金产品的运作情况（如有）	福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙），该基金为创业投资基金，主要投向创新领域的标的，重点投向高成长性的新兴行业，运作良好。
其他事项	无。

九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、 发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>，也可在中债信息网上进行查询
www.chinabond.com.cn。

（以下无正文）

(以下无正文，为福州新区开发投资集团有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,101,203,903.91	2,877,018,333.88
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	28,936,922.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	13,371,466,022.96	16,852,404,370.69
应收款项融资	-	-
预付款项	2,530,163,807.79	1,224,708,284.49
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,094,040,894.77	705,634,505.59
其中：应收利息	-	-
应收股利	340,000.00	-
买入返售金融资产	-	-
存货	12,607,993,262.18	11,736,575,971.80
合同资产	2,198,262,142.29	507,843,557.19
持有待售资产	-	1,324,178.51
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	913,852,846.27	639,289,900.00
流动资产合计	36,816,982,880.17	34,573,736,025.02
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	2,368,501,131.35	2,391,101,275.43
其他权益工具投资	7,800,000.00	7,800,000.00

其他非流动金融资产	3, 593, 757, 873. 14	1, 573, 459, 811. 07
投资性房地产	4, 689, 353, 283. 00	6, 056, 686, 100. 00
固定资产	4, 418, 150, 835. 68	1, 884, 019, 546. 14
在建工程	459, 253, 205. 94	895, 552, 299. 39
生产性生物资产	—	—
油气资产	—	—
使用权资产	—	1, 248, 882. 17
无形资产	64, 477, 610. 67	79, 796, 663. 13
开发支出	24, 134, 519. 78	38, 302, 159. 14
商誉	—	—
长期待摊费用	15, 984, 297. 59	11, 524, 676. 42
递延所得税资产	37, 062, 503. 12	49, 377, 936. 15
其他非流动资产	18, 851, 754, 502. 11	17, 940, 815, 428. 49
非流动资产合计	34, 530, 229, 762. 38	30, 929, 684, 777. 53
资产总计	71, 347, 212, 642. 55	65, 503, 420, 802. 55
流动负债：		
短期借款	2, 488, 895, 544. 32	2, 106, 661, 177. 43
向中央银行借款	—	—
拆入资金	—	—
交易性金融负债	—	—
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	—	—
衍生金融负债	—	—
应付票据	1, 115, 180, 000. 00	2, 901, 635, 040. 70
应付账款	4, 005, 539, 958. 65	4, 850, 730, 074. 63
预收款项	17, 314, 944. 83	7, 716, 580. 50
合同负债	270, 678, 474. 82	216, 707, 787. 77
卖出回购金融资产款	—	—
吸收存款及同业存放	—	—
代理买卖证券款	—	—
代理承销证券款	—	—
应付职工薪酬	3, 860, 020. 45	—
应交税费	1, 342, 640, 100. 84	1, 272, 029, 314. 44
其他应付款	1, 560, 038, 624. 05	1, 180, 457, 931. 15
其中：应付利息	—	—
应付股利	96, 702, 100. 00	184, 473, 900. 00
应付手续费及佣金	—	—
应付分保账款	—	—
持有待售负债	—	—
一年内到期的非流动负债	8, 857, 339, 124. 73	5, 832, 424, 655. 51
其他流动负债	206, 325, 731. 69	54, 714, 701. 98
流动负债合计	19, 867, 812, 524. 38	18, 423, 077, 264. 11

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	7,315,724,153.47	6,180,470,756.02
应付债券	7,559,000,000.00	5,460,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	943,224.52
长期应付款	11,109,147,035.41	11,032,143,422.65
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	212,240,834.91	293,289,624.74
递延所得税负债	548,765,640.18	377,209,296.37
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	26,744,877,663.97	23,344,056,324.30
负债合计	46,612,690,188.35	41,767,133,588.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,035,680,000.00	2,025,680,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	19,450,518,715.98	18,782,874,919.10
减：库存股	-	-
其他综合收益	565,779,043.22	438,807,789.44
专项储备	-	-
盈余公积	199,758,963.61	199,758,963.61
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,651,114,859.63	1,597,024,449.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,902,851,582.44	23,044,146,121.60
少数股东权益	831,670,871.76	692,141,092.54
所有者权益（或股东权益）合计	24,734,522,454.20	23,736,287,214.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	71,347,212,642.55	65,503,420,802.55

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		

货币资金	2,041,201,879.04	854,219,974.00
交易性金融资产	—	—
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	—	—
衍生金融资产	—	—
应收票据	—	—
应收账款	4,300,665,678.80	4,994,115,624.36
应收款项融资	—	—
预付款项	1,150,269,416.32	1,162,533,168.07
其他应收款	4,984,347,001.81	3,007,159,384.28
其中：应收利息	—	—
应收股利	—	—
存货	98,554,371.77	115,583,458.79
合同资产	—	—
持有待售资产	—	—
一年内到期的非流动资产	—	—
其他流动资产	124,212,223.81	269,226,917.60
流动资产合计	12,699,250,571.55	10,402,838,527.10
非流动资产：		
债权投资	—	—
可供出售金融资产	—	—
其他债权投资	—	—
持有至到期投资	—	—
长期应收款	—	—
长期股权投资	15,512,375,634.61	14,405,845,079.87
其他权益工具投资	6,000,000.00	6,000,000.00
其他非流动金融资产	638,149,998.14	337,027,777.78
投资性房地产	689,822,800.00	577,479,300.00
固定资产	1,462,737,634.85	1,428,358,580.25
在建工程	—	—
生产性生物资产	—	—
油气资产	—	—
使用权资产	—	—
无形资产	3,529,485.99	3,469,509.00
开发支出	1,650,943.40	—
商誉	—	—
长期待摊费用	—	—
递延所得税资产	—	13,451,094.08
其他非流动资产	15,612,749,802.81	14,832,188,134.19
非流动资产合计	33,927,016,299.80	31,603,819,475.17
资产总计	46,626,266,871.35	42,006,658,002.27
流动负债：		

短期借款	430,385,972.22	430,298,472.22
交易性金融负债	—	—
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	—	—
衍生金融负债	—	—
应付票据	—	—
应付账款	1,312,303,535.71	2,042,934,919.58
预收款项	—	—
合同负债	107,095,924.11	116,110,655.87
应付职工薪酬	—	—
应交税费	603,152,698.50	726,865,055.39
其他应付款	3,501,721,950.77	1,923,946,023.20
其中：应付利息	—	—
应付股利	96,702,100.00	184,473,900.00
持有待售负债	—	—
一年内到期的非流动负债	6,558,362,566.69	4,709,421,793.27
其他流动负债	—	—
流动负债合计	12,513,022,648.00	9,949,576,919.53
非流动负债：		
长期借款	1,831,010,309.22	1,270,901,441.91
应付债券	7,059,000,000.00	5,460,000,000.00
其中：优先股	—	—
永续债	—	—
租赁负债	—	—
长期应付款	6,167,666,428.41	6,667,967,244.65
长期应付职工薪酬	—	—
预计负债	—	—
递延收益	—	—
递延所得税负债	52,749,857.09	8,633,371.00
其他非流动负债	—	—
非流动负债合计	15,110,426,594.72	13,407,502,057.56
负债合计	27,623,449,242.72	23,357,078,977.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,035,680,000.00	2,025,680,000.00
其他权益工具	—	—
其中：优先股	—	—
永续债	—	—
资本公积	16,405,614,071.79	15,865,209,571.37
减：库存股	—	—
其他综合收益	93,566,678.01	576,200.25
专项储备	—	—

盈余公积	199,758,963.61	199,758,963.61
未分配利润	268,197,915.22	558,354,289.95
所有者权益（或股东权益）合计	19,002,817,628.63	18,649,579,025.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,626,266,871.35	42,006,658,002.27

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	7,869,123,349.84	14,582,840,914.62
其中：营业收入	7,869,123,349.84	14,582,840,914.62
利息收入	—	—
已赚保费	—	—
手续费及佣金收入	—	—
二、营业总成本	7,989,892,651.42	14,724,772,348.15
其中：营业成本	6,460,993,416.24	13,428,684,853.62
利息支出	—	—
手续费及佣金支出	—	—
退保金	—	—
赔付支出净额	—	—
提取保险责任准备金净额	—	—
保单红利支出	—	—
分保费用	—	—
税金及附加	81,932,755.47	83,829,926.47
销售费用	22,626,561.33	22,409,551.83
管理费用	285,908,959.93	259,628,499.90
研发费用	17,381,730.16	29,357,109.93
财务费用	1,121,049,228.29	900,862,406.40
其中：利息费用	1,177,083,560.40	961,710,960.80
利息收入	60,025,333.32	74,294,774.66
加：其他收益	91,576,084.13	115,172,286.54
投资收益（损失以“—”号填列）	132,328,474.91	64,317,599.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	122,617,111.53	62,214,994.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	—	—
汇兑收益（损失以“—”号填列）	—	—
净敞口套期收益（损失以	—	—

“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	200,630,422.33	444,119,715.04
信用减值损失(损失以“-”号填列)	18,144,899.99	-83,886,332.03
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-36,780,741.46	-21,390.28
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-468,449.68	-156,503.34
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	284,661,388.64	397,613,941.96
加:营业外收入	53,467,342.04	10,022,956.04
减:营业外支出	700,387.25	1,136,899.72
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	337,428,343.43	406,499,998.28
减:所得税费用	272,630,110.84	233,618,347.03
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	64,798,232.59	172,881,651.25
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	64,798,232.59	172,881,651.25
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	70,003,510.18	53,043,260.61
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-5,205,277.59	119,838,390.64
六、其他综合收益的税后净额	128,470,233.53	158,963,899.31
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	126,971,253.78	153,278,701.57
1.不能重分类进损益的其他综合收益	7,253.46	-
(1)重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	7,253.46	-
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4)企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	126,964,000.32	153,278,701.57

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	126,964,000.32	153,278,701.57
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,498,979.75	5,685,197.74
七、综合收益总额	193,268,466.12	331,845,550.56
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	196,974,763.96	206,321,962.18
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-3,706,297.84	125,523,588.38
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	33,117,269.77	418,817,105.56
减：营业成本	-531,380,913.81	284,512,193.23
税金及附加	5,731,971.89	6,470,863.99
销售费用	1,753,667.11	2,865,804.20
管理费用	87,460,338.70	93,349,690.21
研发费用	-	-
财务费用	749,813,536.49	597,251,978.23
其中：利息费用	773,996,324.98	611,423,193.10
利息收入	24,405,450.54	16,257,397.54
加：其他收益	88,587.54	526,946.95
投资收益（损失以“-”	5,720,492.39	157,737,432.74

号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	145,435.97	80,431,707.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,290,575.73	-4,255,600.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,391,092.74	7,563,280.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-267,770,582.21	-404,061,363.86
加：营业外收入	20,098,061.73	15,830.00
减：营业外支出	-	1,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-247,672,520.48	-405,045,533.86
减：所得税费用	26,570,754.25	826,920.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-274,243,274.73	-405,872,454.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-274,243,274.73	-405,872,454.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	92,990,477.76	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	92,990,477.76	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

2. 其他债权投资公允价值变动	-	-
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备	-	-
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8. 外币财务报表折算差额	-	-
9. 其他	92,990,477.76	-
六、综合收益总额	-181,252,796.97	-405,872,454.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,976,518,539.11	14,206,494,615.57
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净	-	-

额		
收到的税费返还	-	133,922,785.34
收到其他与经营活动有关的现金	2,542,007,334.82	6,017,789,092.81
经营活动现金流入小计	11,518,525,873.93	20,358,206,493.72
购买商品、接受劳务支付的现金	11,577,852,706.81	15,415,502,671.61
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	263,655,765.55	264,738,828.76
支付的各项税费	322,045,989.48	257,770,151.37
支付其他与经营活动有关的现金	177,850,633.05	6,260,520,723.83
经营活动现金流出小计	12,341,405,094.89	22,198,532,375.57
经营活动产生的现金流量净额	-822,879,220.96	-1,840,325,881.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	154,080,000.00	25,571,800.00
取得投资收益收到的现金	14,407,259.65	4,607,445.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63,492,100.71	1,663,985.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,512,581.07	-
投资活动现金流入小计	243,491,941.43	31,843,230.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,699,714,450.42	2,522,632,632.79
投资支付的现金	1,709,374,392.97	1,035,409,680.55
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,223,248.89	-

投资活动现金流出小计	4,417,312,092.28	3,558,042,313.34
投资活动产生的现金流量净额	-4,173,820,150.85	-3,526,199,082.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,313,956,112.98	1,697,643,581.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	185,930,000.00	1,472,000.00
取得借款收到的现金	15,664,472,585.68	13,390,042,427.28
收到其他与筹资活动有关的现金	1,607,582,054.00	20,300,000.00
筹资活动现金流入小计	18,586,010,752.66	15,107,986,008.48
偿还债务支付的现金	8,409,693,188.74	9,029,217,212.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,352,207,793.49	890,569,842.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,518,523,194.70	811,302,889.22
筹资活动现金流出小计	11,280,424,176.93	10,731,089,944.08
筹资活动产生的现金流量净额	7,305,586,575.73	4,376,896,064.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	284,576.10	-
五、现金及现金等价物净增加额	2,309,171,780.02	-989,628,899.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,392,428,333.88	2,382,057,233.71
六、期末现金及现金等价物余额	3,701,600,113.90	1,392,428,333.88

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	504,899,237.64	620,712,282.32
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,989,190,785.46	2,510,562,298.71

经营活动现金流入小计	2,494,090,023.10	3,131,274,581.03
购买商品、接受劳务支付的现金	189,956,460.22	196,746,246.89
支付给职工及为职工支付的现金	31,671,154.71	31,902,189.52
支付的各项税费	43,741,776.40	60,508,327.91
支付其他与经营活动有关的现金	2,215,738,328.14	3,384,117,832.63
经营活动现金流出小计	2,481,107,719.47	3,673,274,596.95
经营活动产生的现金流量净额	12,982,303.63	-542,000,015.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	151,780,000.00	-
取得投资收益收到的现金	10,510,359.45	77,305,724.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,698,900.00	-
投资活动现金流入小计	164,989,259.45	77,305,724.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	770,409,635.07	1,384,829,314.10
投资支付的现金	2,378,150,170.31	1,400,774,822.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	23,028.80	-
投资活动现金流出小计	3,148,582,834.18	2,785,604,136.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,983,593,574.73	-2,708,298,411.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,452,901,685.15	608,579,376.73
取得借款收到的现金	7,726,222,867.31	7,859,453,723.70
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	9,179,124,552.46	8,468,033,100.43
偿还债务支付的现金	4,144,839,282.36	5,276,130,762.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	876,707,093.96	534,524,630.34
支付其他与筹资活动有关的	-	-

现金		
筹资活动现金流出小计	5,021,546,376.32	5,810,655,393.13
筹资活动产生的现金流量净额	4,157,578,176.14	2,657,377,707.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,186,966,905.04	-592,920,720.47
加：期初现金及现金等价物余额	854,219,974.00	1,447,140,694.47
六、期末现金及现金等价物余额	2,041,186,879.04	854,219,974.00

公司负责人：刘宇 主管会计工作负责人：刘昌安 会计机构负责人：苏如明

