

福州新区开发投资集团有限公司
公司债券

债权代理人代理事务报告
(2024年度)

债权代理人
福建海峡银行股份有限公司
二零二五年六月



重要声明

福建海峡银行股份有限公司（以下简称“海峡银行”）编制本报告的内容及信息均来源于福州新区开发投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《福州新区开发投资集团有限公司公司债券年度报告（2024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海峡银行出具的说明文件。

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海峡银行所作的承诺或声明。



第一节 债券基本情况

一、债券名称

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”）采用分期发行，分别为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福新01、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榕新02、21福州新区债02”）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、22榕新债”）。

二、核准情况

本次债券经由国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于福州新区开发投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》发改企业债券[2020]328号文件依法注册通过，批准公开发行。

三、债券简称及代码

债券简称：21福新01/21福州新区债01、21榕新02/21福州新区债02、22福州新区债/22榕新债

银行间市场代码：2180012. IB、2080132. IB、2280410. IB

上交所市场代码：152729. SH、152830. SH、184574. SH

四、发行主体

福州新区开发投资集团有限公司

五、发行规模

“21福州新区债01”的发行规模为5亿元，“21福州新区债02”的发行规模为8亿元，“22福州新区债”的发行规模为7亿元。

六、票面金额和发行价格

债券面值100元，平价发行。

七、债券期限

“21 福州新区债 01”、“21 福州新区债 02”和“22 福州新区债”均为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 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。

八、债券形式

实名制记账式债券。

九、债券余额

截至2024年末，“21福州新区债01”债券余额为4亿元，“21福州新区债02”债券余额为5.92亿元，“22福州新区债”债券余额为7亿元。债券余额共计人民币16.92亿元。

十、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

截至2024年末，“21福州新区债01”票面利率：3.20%，“21福州新区债02”票面利率：2.70%，“22福州新区债”票面利率：3.10%。本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网

(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor (1Y) 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券

的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。

（二）起息日、付息日

“21 福州新区债 01”的起息日为 2021 年 1 月 26 日。债券存续期间，每年的 1 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

“21 福州新区债 02”的起息日为 2021 年 4 月 21 日。债券存续期间，每年的 4 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

“22 福州新区债”的起息日为 2022 年 9 月 15 日。债券存续期间，每年的 9 月 15 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（三）还本付息方式及支付金额

本次债券在存续期内每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 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，到期利息随本金一起支付。“21 福州新区债 01”的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 1 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

“21 福州新区债 02”的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

“22 福州新区债”的兑付日为 2025 年至 2029 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个工作日）。

十一、债券担保情况

“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”均无担保。

十二、评级机构及最新跟踪评级情况

根据“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”发行前经由上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，福州新区开发投资集团有限公司主体长期信用等级为AAA，“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。根据最近一期2024年6月28日的评级报告，主体信用等级仍为AAA，评级展望为稳定。

十三、债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本次债券《募集说明书》《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户及资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本次债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促

发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

十四、募集资金使用情况

根据《2021年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露，“21福州新区债01”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。

截至2024年末募集资金实际使用情况为：2.36亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期），0.64亿元投入壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，1.99亿元用于补充公司流动资金（另85万元为手续费）。按募集说明书约定使用募集资金，不存在募集资金投向变更的情况，不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

根据《2021年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露，“21福州新区债02”募集资金总额为8亿元，4.8亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期）、壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，3.2亿元用于补充公司流动资金。

截至2024年末募集资金实际使用情况为：2.39亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期），2.4亿元投入壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，3.19亿元用于补充公司流动资

金（另136万元为手续费）。按募集说明书约定使用募集资金，不存在募集资金投向变更的情况，不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

根据《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》披露，“22福州新区债”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，2.8亿元用于补充公司流动资金。

截至2024年末募集资金实际使用情况为：1.13亿元投入双龙新城（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，2.79亿元用于补充公司流动资金（另119万元为手续费）。按募集说明书约定使用募集资金，不存在募集资金投向变更的情况，不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

十五、募集资金使用专户及偿债资金专户情况

发行人聘请福建海峡银行股份有限公司作为监管银行，并签署《募集资金账户监管协议》和《偿债账户及资金监管协议》。

截至本报告出具日，公司募集资金账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

发行人在监管银行处开设偿债专户，由监管银行对发行人的偿债专户进行监管。偿债专户是指发行人在监管银行处开立的资金专项用于三期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算

费用的银行账户。截止报告日发行人均通过偿债资金账户正常兑付利息。

截至本报告出具日，发行人募集资金专户及偿债资金专户运作正常。

十六、发行人偿债保障措施的情况

“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”均无担保。

发行人偿债保障措施较募集说明书披露的偿债保障措施无差异。

十七、发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行相关承诺并履行相关义务。

第二节 发行人2024年度经营和财务状况

一、 发行人业务和经营情况

（一） 公司业务情况

根据福州市的经济社会发展规划，2015年8月福州新区上升至国家战略后，发行人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。根据福州市的经济社会发展规划，发行人是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，承担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。

（二） 经营情况

现阶段，发行人正在从单一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、滨海新城等保障房项目结转收入，保障房销售收入大幅增长；于2021年3月成立福州新投创业投资有限公司，以自有资金从事投资活动；供应链管理服务；国内贸易代理；电子商品销售；建筑材料销售；通讯设备销售等，从而带动公司营业收入大幅增长。近两年，发行人主要板块营业收入、毛利润及毛利构成情况如下：单位：亿元

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

二、发行人2024年度财务情况

根据发行人2024年度审计报告，截至2024年12月31日，发行人主要财务数据如下：

（一）主要资产情况单位：万元 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	410,120.39	287,701.83
交易性金融资产	-	2,893.69
应收账款	1,337,146.60	1,685,240.44
预付款项	253,016.38	122,470.83
其他应收款	109,404.09	70,563.45

存货	1,260,799.33	1,173,657.60
合同资产	219,826.21	50,784.36
持有待售资产	-	132.42
其他流动资产	91,385.28	63,928.99
流动资产合计	3,681,698.29	3,457,373.60
非流动资产：		
长期股权投资	236,850.11	239,110.13
其他权益工具投资	780.00	780.00
其他非流动金融资产	359,375.79	157,345.98
投资性房地产	468,935.33	605,668.61
固定资产	441,815.08	188,401.95
在建工程	45,925.32	89,555.23
无形资产	6,447.76	7,979.67
开发支出	2,413.45	3,830.22
长期待摊费用	1,598.43	1,152.47
递延所得税资产	3,706.25	4,937.79
其他非流动资产	1,885,175.45	1,794,081.54
非流动资产合计	3,453,022.98	3,092,968.48
资产总计	7,134,721.26	6,550,342.08

(二) 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：		
短期借款	248,889.55	210,666.12
衍生金融负债	-	-
应付票据	111,518.00	290,163.50
应付账款	400,554.00	485,073.01
预收款项	1,731.49	771.66
合同负债	27,067.85	21,670.78
应付职工薪酬	386.00	-
应交税费	134,264.01	127,202.93
其他应付款	156,003.86	118,045.79
一年内到期的非流动负债	885,733.91	583,242.47
其他流动负债	20,632.57	5,471.47
流动负债合计	1,986,781.25	1,842,307.73
非流动负债：		
长期借款	731,572.42	618,047.08
应付债券	755,900.00	546,000.00
长期应付款	1,110,914.70	1,103,214.34
递延收益	21,224.08	29,328.96
递延所得税负债	54,876.56	37,720.93
非流动负债合计	2,674,487.77	2,334,405.63

负债合计	4,661,269.02	4,176,713.36
------	--------------	--------------

(三) 利润表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年末	2023年末
营业总收入	786,912.33	1,458,284.09
营业成本	646,099.34	1,342,868.49
营业利润	28,466.14	39,761.39
利润总额	33,742.83	40,650.00
净利润	6,479.82	17,288.17
归属母公司股东的净利润	7,000.35	5,304.33
综合收益总额	19,326.85	33,184.56

(四) 现金流量表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年末	2023年末
经营活动产生的现金流量净额	-82,287.92	-184,032.59
投资活动产生的现金流量净额	-417,382.02	-352,619.91
筹资活动产生的现金流量净额	730,558.66	437,689.61
现金及现金等价物净增加额	230,917.18	-98,962.89

(五) 发行人主要财务指标

项目	2024年末	2023年末
资产负债率(%)	65%	64%
流动比率	1.85	1.88
速动比率	1.22	1.21
应收账款周转率	0.52	0.93
存货周转率	0.53	1.22

第三节 发行人募集资金使用情况

根据《2021年第一期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露，“21福州新区债01”募集资金总额为5亿元，3亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期）、壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，2亿元用于补充公司流动资金。

根据《2021年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》披露，“21福州新区债02”募集资金总额为8亿元，4.8亿元投入双龙新城（滨海新城安置房三期）、壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目，3.2亿元用于补充公司流动资金。

截至报告日，“21福州新区债01”和“21福州新区债02”的募集资金均已使用，“22福州新区债”已使用募集资金6.89亿元，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

第四节 债券担保人情况

“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”均无担保。

第五节 债券持有人会议召开情况

报告期内，“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”无债券持有人会议召开事项。

第六节 债券本息偿付情况

发行人均通过偿债资金账户正常兑付利息和本金。2024年1月26日，已按时偿还“21福州新区债01”利息0.19亿元，偿还本金1亿元。2024年4月21日，已按时偿还“21福州新区债02”利息2880万元，偿还本金2.08亿元。2024年9月15日，已按时偿还“22福州新区债”利息0.22亿元。

第七节 债券跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任“21福州新区债01”、“21福州新区债02”、“22福州新区债”的跟踪评级机构。在债券有效存续期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

根据“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”发行前经由上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，福州新区开发投资集团有限公司主体长期信用等级为AAA，“21福州新区债01”、“21福州新区债02”和“22福州新区债”债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。根据最近一期2024年6月28日的评级报告，主体信用等级仍为AAA，评级展望为稳定。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露公告，2024年度发行人的信息披露负责人由陈芳变更为刘昌安。

第九节 债券存续期内重大事项

报告期内，发行人关于《公司债券发行与交易管理办法》列示的各重大事项情况如表所示：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人股权结构发生重大变化	否
2	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否
3	债券信用评级发生变化	否
4	发行人重大资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转	否

	让、报废；	
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
6	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	否
7	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否
8	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
9	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭	否
10	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	否
11	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
12	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否
13	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
14	发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责	是
15	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否
16	法律、行政法规、规章规定或中国证监会、本所规定的其他事项。	否

(以下无正文，为《福州新区开发投资集团有限公司公司债券债权代理人代理事务报告（2024年度）》的签署页）

债权代理人：福建海峡银行股份有限公司

2025年6月25日

