



内部编号: 2024060607

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

项目负责人: 邹羽佳  wyj@shxsj.com
罗媛媛  lyy@shxsj.com
项目组成员:
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.

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。本报告的评级结论及相关分析并非对评级对象的鉴证意见。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

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。本次跟踪评级的前一次债券（跟踪）评级有效期为前一次债券（跟踪）评级报告出具日至本报告出具日止。

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、出售或以任何方式外传。

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。

评级概要

编号：【新世纪跟踪（2024）100487】

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	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/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2020 年 7 月 17 日			
21 福州新区债 02	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 3 月 29 日			
21 福州新发 MTN002（乡村振兴）	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 4 月 2 日			
22 福州新区债	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 7 月 25 日			

评级观点

主要优势：

- 外部发展环境良好。2023 年，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，区域经济保持发展，财税增长明显，财政实力较强；为福州新区集团的业务发展提供了良好的外部环境。
- 业务地位高。福州新区是福建省唯一的国家级新区，自设立以来便得到福建省和福州市政府及管理体制、财政资金及产业发展等方面的支持。福州新区集团是福州新区核心的开发建设运营主体，在福州市具备较高的业务地位和重要性。
- 资本实力增强。跟踪期内，福州新区集团持续获得财政资金拨付以及股东增资，资本实力不断增强。

主要风险：

- 资金平衡压力及自营项目运营风险持续存在。跟踪期内福州新区集团项目开发集中投入，加之对外投资力度加大，公司面临一定的资金平衡压力；公司自营项目投资规模大，但投资回收期长，持续面临运营风险。
- 负债经营程度高，短期偿债压力大。跟踪期内福州新区集团债务规模快速增长，负债经营程度上升，但大量资金沉淀于项目开发成本和应收保障房款项，资产流动性一般；期末公司短期债务规模大，面临短期债务偿付压力。
- 贸易业务风险。福州新区集团贸易业务上下游客户集中度较高，且下游客户占用贷款规模较大，公司存在一定的贷款回收风险。

评级结论

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；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。

未来展望

本评级机构预计福州新区集团信用质量在未来 12 个月持稳，维持其主体信用评级展望为稳定。

主要财务数据及指标

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 第一季度
发行人母公司口径数据:				
货币资金 (亿元)	4.30	14.47	8.54	28.30
刚性债务 (亿元)	76.09	143.17	170.95	200.38
所有者权益 (亿元)	165.06	186.02	186.50	188.81
经营性现金净流入量 (亿元)	31.96	23.69	-5.42	-5.30
发行人合并口径数据及指标:				
总资产 (亿元)	420.82	587.73	655.03	683.76
总负债 (亿元)	233.54	368.68	417.67	443.97
刚性债务 (亿元)	119.29	267.60	320.65	347.94
所有者权益 (亿元)	187.28	219.05	237.36	239.79
营业收入 (亿元)	104.18	131.11	145.83	3.82
净利润 (亿元)	6.21	6.29	1.73	-1.67
经营性现金净流入量 (亿元)	1.22	-58.85	-23.32	-12.69
EBITDA (亿元)	10.58	17.29	14.41	—
资产负债率[%]	55.50	62.73	63.76	64.93
权益资本/刚性债务[%]	156.99	81.86	74.03	68.92
长短期债务比[%]	214.56	124.91	126.71	153.51
短期刚性债务现金覆盖率[%]	90.50	45.09	26.81	50.52
EBITDA/利息支出[倍]	2.92	2.01	1.40	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.10	0.09	0.05	—

注: 发行人数据根据福州新区集团经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算。其中 2022 年财务数据采用 2023 年审计报告期初数/上期数。

发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型: 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)

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	合计调整	0
		其中: ①ESG 因素	0
		②表外因素	0
		③业务持续性	0
④其他因素	0		
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+2	
主体信用级别		AAA	

调整因素: (0)

无

支持因素: (+2)

- ① 福州新区集团作为福州市重要的基础设施建设主体, 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, 在推进福州市地方经济发展中发挥重要作用。
- ② 福州新区集团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。

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照福州新区开发投资集团有限公司 2021 年第一期公司债券（简称“21 福州新区债 01”）、2021 年第二期公司债券（简称“21 福州新区债 02”）、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 2023 年财务报表、未经审计的 2024 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。

经国家发展和改革委员会审核同意（发改企业债券[2020]328 号），该公司于 2020 年 11 月获准发行总额为 20 亿元的企业债券，其中所筹资金 6 亿元用于双龙新城（滨海新城安置房三期），6 亿元用于壶江泛月花园（滨海新城安置房四期），8 亿元用于补充营运资金。2021 年 1 月、2021 年 4 月和 2022 年 9 月，公司完成发行了“21 福州新区债 01”、“21 福州新区债 02”和“22 福州新区债”，发行规模分别为 5 亿元、8 亿元和 7 亿元，期限均为 7 年。截至 2024 年 3 月末，21 福州新区债 01 和 21 福州新区债 02 募集资金已使用完毕，22 福州新区债已使用募集资金 6.89 亿元，募投项目已完工。截至 2024 年 3 月末，募投项目双龙新城和壶江泛月花园项目均已完工并售罄，分别实现销售额 19.32 亿元和 17.78 亿元。

图表 1. 截至 2024 年 3 月末 21 福州新区债 01、21 福州新区债 02 和 22 福州新区债募投项目投资情况（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	14.76	6.00	5.89	完工
壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）	17.46	14.19	6.00	6.00	完工
合计	36.37	28.95	12.00	11.89	--

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

经中国银行间市场交易商协会审核同意（中市协注[2021]MTN295 号），该公司于 2021 年 4 月获准注册规模为 10 亿元的中期票据。2021 年 4 月，公司完成了 21 福州新发 MTN002（乡村振兴）的发行，发行规模为 3.30 亿元，期限为 5 年，募集资金用于偿还有息债务。截至 2024 年 3 月末，21 福州新发 MTN002（乡村振兴）募集资金已使用完毕。

21 福州新区债 01、21 福州新区债 02 和 22 福州新区债均设置了债券提前偿还、调整票面利率和投资者回售选择权，其中债券提前偿还条款均为自债券存续期的第 3 年到第 7 年逐年分别按照剩余债券每百元本金值的 20% 的比例偿还债券本金。2024 年 1 月，该公司调整 21 福州新区债 01 票面利率至 3.20%，未有投资者行使回售权，公司按期偿付本金 1.00 亿元。2024 年 4 月，公司调整 21 福州新区债 02 票面利率至 2.70%，由于投资者行使回售权，公司偿付本金 0.60 亿元，此外公司按期偿付本金 1.48 亿元。截至 2024 年 6 月 11 日，21 福州新区债 01、21 福州新区债 02、21 福州新发 MTN002（乡村振兴）和 22 福州新区债债券余额分别为 4.00 亿元、5.92 亿元、3.30 亿元和 7.00 亿元。

图表 2. 本次跟踪债券概况

债项简称	发行金额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）	发行时间	债券余额（亿元）	本息兑付情况
21 福州新区债 01	5.00	7（3+2+2）	3.20	2021-01-22	4.00	正常还本付息
21 福州新区债 02	8.00	7（3+2+2）	2.70	2021-04-19	5.92	正常还本付息
21 福州新发 MTN002（乡村振兴）	3.30	5	3.99	2021-04-28	3.30	正常付息
22 福州新区债	7.00	7（5+2）	3.10	2022-09-13	7.00	正常付息

注：根据 Wind 数据整理（截至 2024 年 6 月 11 日）

数据基础

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2023 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 2024 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。

会计政策变更方面，该公司从 2023 年 1 月 1 日开始将投资性房地产从按照成本法计量改为按照公允价值计量，并追溯调整了期初数，本次会计政策变更追溯调整期初数图表 3 所示。2023 年，由于会计政策变更，对公司部分科目期初数有影响，本评级报告中 2022 年财务数据采用 2023 年审计报告期初数/上期数。

图表 3. 因会计政策变更公司的财务数据调整前后对照表（单位：万元）

数据与指标	调整前 2022 年 12 月 31 日余额	调整后 2023 年 1 月 1 日余额	追溯调整金额
投资性房地产	302,807.52	446,556.83	143,749.31
投资性房地产累计折旧	11,135.61	--	-11,135.61
递延所得税资产	2,800.28	2,946.50	146.21
递延所得税负债	14.24	13,446.13	13,431.89
盈余公积	19,854.93	19,975.90	120.96
其他综合收益	804.10	28,552.91	27,748.81
营业成本（2022 年度）	1,157,716.55	1,151,487.51	-6,229.05
公允价值变动收益（2022 年度）	--	4,533.33	4,533.33
所得税费用（2022 年度）	19,398.85	20,532.18	1,133.33

注：根据福州新区团所提供数据整理

跟踪期内，该公司合并范围有一定变化。2023 年，公司新设立了福州勤晋置业有限公司（简称“勤晋置业公司”）、福州勤安置业有限公司（简称“勤安置业公司”）、福州新投新筑开发建设有限公司（简称“新筑建设公司”）、福州数据集团有限公司等 7 家子公司，同时由于非同一控制下企业合并福建新检测技术有限公司纳入合并范围。2024 年第一季度，公司新设立福州新视智能科技有限公司、福州至臻医疗科技有限公司和福州新投生物科技产业园建设发展有限公司 3 家子公司，同时注销福建新检科技发展有限公司。合并范围变动对公司影响有限。截至 2024 年 3 月末，公司纳入合并范围子公司 51 家。

业务

福州市系福建省省会，位于福建省东部沿海、闽江下游，近年福州市大力发展战略性新兴产业和新型服务业，产业结构不断优化。跟踪期内，福州市区域经济保持发展，经济总量仍位列福建省前列。福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，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，该公司依然是福州新区核心的投资建设运营主体，2023 年主要依托于电子产品贸易收入增长，公司营收规模扩大；但贸易业务上下游客户集中度高、账期不匹配，公司面临货款回收风险。目前公司积极推进福州新区核心区的开发建设，基建项目和房产项目方面依然有较大的资金需求量，持续存在投融资压力。此外，公司自营项目投资规模大，但投资回收期长，依然面临运营风险。

1. 外部环境

（1）宏观因素

2024 年第一季度，全球经济景气度和贸易活动有所好转，经济体间的分化持续。经济增长与通胀压力的差异或促使欧洲央行较美联储更早开启降息，日本央行退出负利率政策在短期内的影响有限；持续攀升的债务规模推升风险，特别是在强势美元与利率高位的背景下，发展中国家的债务脆弱性加剧；人工智能等新技术对全球生产率提升值得期待，而供应链体系的区域化转变、保护主义盛行、地缘冲突多发等将带来负面影响。

我国经济平稳开局，为实现全年增长目标打下良好基础，但仍面临有效需求不足、市场主体预期偏弱、重点领域风险突出等问题。就业形势总体平稳，价格水平在低位运行。服务业生产活动受高基数影响增速放缓；工业生产稳步提升，企业经营绩效边际改善，其中有色、化工及电子信息制造表现相对较好。消费增速回落，维持服务消费强、商品消费偏弱的格局，促消费政策的成效有待释放；制造业、基建投资增速均回升，房地产投资继续收缩；出口改善的持续性有待观察，对美欧日出口降幅明显收窄，对“一带一路”沿线国家和地区的出口表现相对较好。内外利差较大促使人民币对美元面临阶段性贬值压力，但人民币对一篮子货币有效汇率基本稳定，境外机构对境内股票、债券投资规模增加。

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；短期内宏观政策将维持积极，风险统筹化解能够确保不发生系统性风险。我国积极的财政政策适度加力、提质增效，财政支出节奏较上年加快，专项债及超长期国债等财政资金将有力地发挥带动作用；稳健货币政策灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕，央行在通过降准、“降息”促进社会综合融资成本稳中有降的同时，运用抵押补充贷款、再贷款等多种政策组合积极配合“三大工程”建设以及大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案。

经济增速下降是转向高质量发展过程中的客观规律，预计 2024 年我国经济增速有所放缓：基数效应的褪去及居民大额商品的消费意愿不足导致消费增速回落；制造业投资保持较快增长，基建投资稳增长的功能持续，房地产业投资依旧低迷；出口表现仍具不确定性，价格回升和海外制造业补库或带动出口增速有所提高。在强大的国家治理能力、庞大的国内市场潜力以及门类齐全的产业体系基础上，我国经济长期向好的趋势保持不变。

(2) 行业因素

在我国基础设施建设快速推进的过程中，城投企业作为其中的主要参与者，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。而后，政府隐性债务的管理及化解也被提上日程。坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量成为地方债务风险管控的主基调，也是城投债务管控的主导方向。一方面，地方政府通过城投新增融资的行为受限，城投企业融资环境总体趋严；但另一方面，基础设施建设在稳增长中的作用仍受到肯定，存量融资的接续工作始终受到重视，政策端为隐性债务周转仍留有空间。

主要受房地产及土地市场行情下滑，公共卫生支出等需求扩大影响，地方财政给予城投的回款进度放缓，城投企业债务周转压力有所加大。短期内，金融资源化债是相对主要且有效的化债方式，尤其在中央提出制定实施一揽子化债方案后，地方积极落实响应，特殊再融资债券等化债措施较快落实，此外政策端有意引导商业银行参与化债，央行也表示必要时对债务负担相对较重的地区提供应急流动性支持。短期内化债求稳的政策意图相对明确，城投债务周转的安全性预期得到加强。

政策导向支持地方政府通过并购重组、注入资产等方式，逐步剥离融资平台政府融资功能，转型为市场化企业。中期来看，政府投资带动作用仍被强调，保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设属需积极推动的领域，数字经济、先进制造业和现代服务业等相关服务于区域经济转型的引导性投资列于重要地位。在企业与政府推行市场化合作的基础上，相关基础设施和重大项目建设有望持续获得金融支持。与此同时，地方的化债进程将持续推进，在已明确的分级责任制下，自上而下的债务管控持续严格，高层级平台的统筹职能或被加强，低层级平台融资自主性或受考验。

长期来看，无实业支撑的投融资平台的发展空间受限，城投企业需提高自身收入及资产质量以保障可持续经营能力，其可通过参与城市运营、提供城市服务、进行产业投资等获取市场化现金流，并逐步化解存量债务。城市服务收入的规模化与经济化，产业对基建的反哺对区域的经济水平、资源禀赋、人口集聚等具有较高要求，各地城投转型资源条件存在较大差异。从全国范围来看，由于各地资源禀赋和经济发展水平不同，城投转型也将呈现差异化特征。

(3) 区域因素

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。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 11968.5 平方公里。截至 2023 年末，全市常住人口 846.9 万人，城镇化率 73.91%。

福州市拥有丰富的海洋和旅游资源，同时地理位置独特，地处亚太经济圈中国东南的黄金海岸和长江三角洲、珠江三角洲、台湾省三大经济区的中间位置，具有承接周边发达地区产业转移与辐射的独特区位优势，是海峡西岸经济区中心城市之一。跟踪期内，福州市经济实力保持提升。2023 年，福州市完成地区生产总值 12928.47 亿元，比上年增长 5.2%，经济总量在全省九个地级市中继续位列首位。从三次产业结构看，2023 年福州市第一产业增加值 721.59 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 4675.12 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 7531.77 亿元，增长 5.5%。三次产业结构从 2021 年的 5.6:37.9:56.5 调整至 2023 年的 5.6:36.1:58.3，产业结构依然以第三产业为主。2023 年福州市人均生产总值为 15.28 万元，是全国平均水平的 1.71 倍；城镇居民人均可支配收入为 5.80 万元，增长 4.3%。2024 年第一季度，福州市实现地区生产总值 2673.35 亿元，增长 6.3%。

图表 4. 福州市主要经济数据（单位：%）

指标	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年第一季度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值（亿元）	11324.48	8.4	12308.23	4.4	12928.47	5.2	2673.35	6.3
人均地区生产总值（万元）	13.53	7.2	14.59	3.6	15.28	4.9	--	--
人均地区生产总值倍数（倍） ¹	1.66	--	1.70	--	1.71	--	--	--
工业增加值（亿元）	2758.62	9.2	3020.19	2.9	--	2.7	--	--
全社会固定资产投资（亿元）	5330.27	7.1	5643.47	5.9	--	3.2	--	6.4
社会消费品零售总额（亿元）	4549.41	7.7	4679.52	2.9	4963.76	6.1	1339.05	6.3
进出口总额（亿元）	3324.14	32.6	3656.90	10.2	3435.30	-5.7	--	--
三次产业结构	5.6:37.9:56.5		5.6:37.8:56.6		5.6:36.1:58.3		--	
城镇居民人均可支配收入（万元）	5.34	8.4	5.56	4.1	5.80	4.3	--	--

注：福州市国民经济和社会发展统计公报

跟踪期内，福州市工业经济保持增长，同时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。2023 年全市全部工业增加值同比增长 2.7%；规模以上工业增加值增长 3.3%。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较快。2023 年，福州市规上服务业实现营业收入 3392.89 亿元，同比增长 7.9%，增幅比上年同期扩大 7.3 个百分点。分行业看，交通运输、仓储和邮政业增加值 501.76 亿元，同比增长 6.5%；住宿和餐饮业增加值 188.74 亿元，同比增长 9.9%；金融业增加值 1719.85 亿元，同比增长 7.8%；房地产业增加值 584.68 亿元，同比下降 9.7%。

跟踪期内，福州市固定资产投资规模持续扩大，但受房地产市场行情低迷影响，房地产开发投资出现下滑。2023 年，福州市固定资产投资增速为 3.2%，较上年下降 2.7 个百分点。具体来看，2023 年全市第二产业投资同比增长 31.4%，其中工业投资同比增长 30.2%；第三产业投资同比下降 5.2%。2023 年，全市基础设施投资同比增长 18.3%；房地产开发投资同比下降 35.3%，其中住宅投资同比下降 38.1%；当年商品房销售面积同比下降 26.1%。

土地市场方面，2023 年福州市土地市场热度有所下降，全市土地出让面积为 702.29 万平方米，较上年下降 30.55%；土地出让总价为 492.83 亿元，较上年下降 14.38%；受综合用地出让均价上升影响，全市土地出让均价较上年增长 23.30%至 7018 元/平方米。2024 年第一季度，福州市土地出让面积 135.31 万平方米，当期实现土地出让金 138.36 亿元，主要来自住宅用地和综合用地（含住宅）。

图表 5. 福州市土地市场交易情况

指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年第一季度
土地出让总面积（万平方米）	939.90	1019.02	702.29	135.31
其中：住宅用地	106.07	115.24	104.96	41.96

¹ 人均地区生产总值/人均国内生产总值。

指标	2021年	2022年	2023年	2024年第一季度
综合用地（含住宅）	273.75	172.06	125.53	28.14
商办用地	71.08	67.51	71.55	17.32
工业用地	469.49	649.77	379.44	47.90
土地出让总价（亿元）	717.06	576.53	492.83	138.36
其中：住宅用地	130.85	131.15	91.79	30.75
综合用地（含住宅）	505.10	360.14	344.27	96.22
商办用地	51.82	44.25	33.29	8.27
工业用地	22.16	39.55	20.96	3.12
土地出让均价（元/平方米）	7629	5658	7018	10226
其中：住宅用地	12336	11381	8746	7330
综合用地（含住宅）	18451	20930	27425	34196
商办用地	7291	6555	4653	4776
工业用地	472	609	552	651

资料来源：中指数据库（查询日 2024 年 6 月 5 日）

财政收支方面，2023 年，福州市实现一般公共预算收入 754.08 亿元，同比增长 8.0%。当年，全市税收收入占一般公共预算收入的比重为 64.52%，较上年提高 3.21 个百分点，总体看收入结构仍较稳定。2023 年，福州市一般公共预算自给率较上年增长 5.4 个百分点至 74.83%，总体看全市财政自给率仍处于较好水平。

福州市政府性基金收入是全市财力的重要来源，主要来自国有土地使用权出让收入。2023 年，全市政府性基金预算收入为 504.11 亿元，同比下降 18.3%，主要是受土地出让收入大幅下降影响，当年国有土地使用权出让收入占比 96.06%。2023 年，福州市政府性基金预算自给率为 55.82%，较上年下降 15.93 个百分点，主要系 2023 年以来地方政府专项债券相应支出增多所致。

债务方面，2023 年末，福州市政府债务余额为 2196.99 亿元，较 2022 年末增长 19.46%。近年福州市政府债务和城投企业债务增速较快，但区域债务负担仍处于适中水平，区域城投债市场认可度较高，净融资额保持净流入趋势，区域融资环境良好。

图表 6. 福州市主要财政数据（单位：亿元）

指标	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	749.85	698.52	754.08
其中：税收收入	563.77	428.22	486.51
一般公共预算支出	925.26	1006.09	1007.78
政府性基金预算收入	959.51	617.34	504.11
其中：国有土地使用权出让收入	919.91	602.07	484.25
政府性基金预算支出	1160.30	860.36	903.11
政府债务余额	1587.93	1839.51	2196.99

注：根据福州市财政决算等政府信息公开信息整理

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。

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。

依托优越的区位条件和良好的产业基础，近年来福州新区保持较快发展。2023 年福州新区实现地区生产总值 3127.20 亿元，同比增长 6.3%。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，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。

2. 业务运营

（1） 业务地位

福州新区是福建省唯一的国家级新区，自设区以来就得到福建省和福州市在管理体制、财政资金及产业发展等方面的持续支持。该公司业务开展围绕福州新区的开发建设，形成了项目开发建设、数字经济、投资与供应链贸易、资产与城市运营四大业务板块，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，同时因自身经营发展需要还开展贸易等业务。公司是福州新区核心的开发建设运营主体，在福州市具备较高的业务地位和重要性。

（2） 经营规模

由于承担了福州新区核心区的开发建设任务，项目开发建设投入是该公司资产的主要构成，2023 年末资产总额较上年末增长 11.45%至 655.03 亿元，2024 年 3 月末进一步增至 683.76 亿元。2023 年，公司实现营业收入 145.83 亿元，同比增长 11.22%，主要系贸易业务收入大幅增长所致。从构成看，公司收入主要来自贸易业务和保障房销售业务，产业园商务楼销售、建设单位管理、房屋租赁、数据服务等业务收入形成补充。2023 年，贸易业务收入占营业收入的比重为 80.52%，较上年提高 9.72 个百分点；保障房销售收入占营业收入的比重为 11.13%，较上年下降 13.19 个百分点。2023 年，公司综合毛利率为 7.91%，较上年下降 4.27 个百分点，主要系快速扩张的贸易业务盈利空间较窄所致。2024 年第一季度，公司实现营业收入 3.82 亿元，主要来源于保障房销售业务，当期综合毛利率为 41.68%。

图表 7. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元，%）

项目	2022 年		2023 年		2024 年第一季度	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比
总资产	588.56	--	655.03	--	683.76	--
营业收入	131.11	100.00	145.83	100.00	3.82	100.00
其中：保障房销售	31.88	24.32	16.23	11.13	2.13	55.67
商品房销售	1.19	0.91	0.96	0.66	0.00	0.02
产业园销售	1.64	1.25	1.38	0.95	--	--
商务楼销售	--	--	0.83	0.57	--	--
建设单位管理	0.44	0.33	0.52	0.36	0.35	9.07
贸易业务	92.83	70.80	117.42	80.52	0.09	2.44
其他	3.13	2.39	8.50	5.83	1.25	32.80

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

A. 基础设施建设

跟踪期内，该公司仍承担福州新区核心区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，2023 年和 2024 年第一季度公司分别实现建设单位管理费收入 5207.97 万元和 3469.61 万元。

截至 2024 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 91 亿元，市财政已拨付项目建设资金约 87 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 168.52 亿元，截至 2024 年 3 月末已完成投资 18.34 亿元，市财政已拨付项目建设资金约 14 亿元。除上述项目外，公司计划新开工五显鼻退塘还湿与生境修复工程、福米产业园周边配套道路（第二标段）和福州滨海新城文松路（空港污水厂—东山大桥）段尾水管、110KV 电力管沟工等，项目计划总投资 2.01 亿元。

图表 8. 截至 2024 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	2022.06-2025.06	0.57
福州滨海快线大鹤车辆段西侧排洪渠工程	1.25	2021.11-2024.08	0.34
网龙二路及连接线道路工程（第二标段）	9.90	2022.06-2025.06	0.69
闽鹏河及绿化工程	4.42	2023.06-2024.09	0.01
文松路（仙县路至鹏程路）及连接线道路工程（第一标段）	10.40	2021.10-2024.09	2.14
文松路（仙县路至鹏程路）及连接线道路工程（第二标段）		2022.08-2024.06	0.00
文鹤中路及连接线道路工程（第一标段）	24.68	2020.11-2024.09	2.12
文鹤中路及连接线道路工程（第三标段）		2020.11-2024.06	1.68
福州临空经济区文鹤中路及连接线道路工程（第四标段）		2021.10-2024.12	0.43
文鹤中路及连接线道路工程（绿化标段）		2023.05-2024.12	0.09
文鹤中路及连接线道路工程（第四标段）（绿化工程）		2023.05-2024.12	0.01
文鹤中路及连接线道路工程（交安工程）		2023.02-2024.12	0.00
文鹤河及绿化工程	2.94	2023.03-2024.09	0.07
国道 G228 线长乐鹏程至仙岐段公路工程	4.36	2023.06-2024.12	0.39
福州临空经济区福港路道路工程（二期）	1.53	2023.08-2024.12	0.00
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	2020.10 -2024.06	3.45
福州滨海新城洽屿路（东南快速-万新路）道路工程	6.86	2020.04 -2025.12	0.41
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	2019.05-2025.06	1.98
福州滨海新城文漳河综合整治工程	8.24	2019.04 -2025.06	0.00
福州滨海新城漳江路（万新路~道庆路）道路工程	6.96	2018.10 -2025.06	0.78
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）*	6.60	2023.10 -2024.12	0.11
CBD 片区-沙尾路（道庆路~万新路）道路工程	5.74	2021.11-2025.06	0.00
万沙河二期	6.21	2021.12 -2024.12	0.98
福州盈合智慧园周边配套道路工程	1.54	2022.09 -2024.03	0.34
福州滨海新城下沙及接线道路工程	2.58	2021.06-2024.12	1.13
滨江滨海路接线道路工程	1.94	2023.03-2024.06	0.03
福州滨海新城沙尾海滩修复与养护工程(第 2 标段)	0.29	2022.12 -2024.06	0.11
福州滨海新城核心区沿海旅游基础设施建设工程（第三标段）-湖体清淤	11.16	2023.07 -2024.12	0.16

项目名称/运作模式	计划总投资	建设周期（年-年）	已完成投资
福州滨海新城沙尾路以西 CBD 区域纵向支路网（第三标段）（租赁二周边道路）	5.19	2022.04-2024.12	0.18
福州滨海新城共享带绿化工程二期（零星三角地块绿化二期）	0.14	2025.04-2025.04	0.07
滨海新城核心区沿海旅游基础设施建设工程（c）-福州滨海新城下沙片区防护林修复与景观提升工程第二标段	11.16	2023.12-2024.12	0.05
福州滨海新城安置房周边路网(新厝支路)	0.27	2023.12-2024.06	0.01
安置七周边道路及文德医疗产业园周边配套道路工程	1.12	2023.12-2024.12	0.01
外语外贸学院滨海校区周边配套道路	1.59	2024.12-2024.12	0.00
福州滨海新城机场南侧海滩修复工程	0.19	2024.03-2025.03	0.00
福州道庆路及沙壶路周边景观工程	0.63	2024.02-2026.02	0.00
在建项目小计	168.52	--	18.34
五显鼻退塘还湿与生境修复工程	0.30	2024.05-2024.12	--
福米产业园周边配套道路（第二标段）	0.15	2024.06-2024.12	--
福州滨海新城文松路（空港污水厂—东山大桥）段尾水管、110KV 电力管沟工	1.56	2024.04-2026.03	--
拟建项目小计	2.01	--	--

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

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 2024 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；福州市财政局已回购 2000 亩，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依然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 2024 年 3 月末，公司已完成 6262 亩地块的报批工作，累计获得服务费收入 6283 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，2023 年及 2024 年第一季度分别实现土地一级开发管理费收入 893.42 万元和 230.87 万元。

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。

跟踪期内，福州滨海新城安置房六期和安置房九期项目陆续完工。截至 2024 年 3 月末，该公司主要已完工保障房项目可售面积 205.37 万平方米，投入资金 165.21 亿元，已销售面积 204.12 万平方米，累计完成销售额 202.61 亿元，已回笼资金 106.82 亿元。2023 年及 2024 年第一季度，公司分别确认保障房销售收入 16.23 亿元和 2.13 亿元，主要来源于滨海新城安置房七期、八期和东卓名郡项目等。

现阶段，该公司在开发的保障房项目主要包括滨海新城安置房七期、滨海新城安置房八期、东卓名郡、福翔小区和三江·尚隼等，项目建筑面积合计 56.27 万平方米，计划总投资额为 44.46 亿元，截至 2024 年 3 月末已完成投资 22.45 亿元。其中三江·尚隼项目位于仓山区杜园路南侧，前锦新城东侧，总建筑面积约 13.05 万平方米，主要建设安置型商品房、商业及公共服务配套设施等，计划总投资 15.52 亿元，已于 2023 年 11 月开工；其余项目均已与相关单位签订购买协议，已签约面积 31.07 万平方米，签约额 31.21 亿元。除上述项目外，公司计划新开工滨海新城安置房十期和新投·尚峯境，项目计划总投资为 23.13 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 9. 截至 2024 年 3 月末公司在建及拟建保障房项目情况（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
滨海新城安置房七期	14.89	9.83	6.83	10.89	11.15	2022 年-2024 年

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
滨海新城安置房八期	14.29	9.29	6.04	10.32	10.27	2022年-2024年
东卓名郡	7.67	5.10	1.93	5.37	5.30	2022年-2024年
福翔小区	6.37	4.72	1.85	4.50	4.49	2022年-2024年
三江·尚隽	13.05	15.52	5.80	--	--	2023年-2025年
在建项目小计	56.27	44.46	22.45	31.07	31.21	--
滨海新城安置房十期	6.11	4.05	--	--	--	2024年-2026年
新投·尚峯境	13.86	19.08	--	--	--	2024年-2026年
拟建项目小计	19.97	23.13	--	--	--	--

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

D. 经营性项目开发

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2024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143.34亿元；其中海峡文化艺术中心和福州数字中国会展中心项目获得市财政拨付项目建设资金42.64亿元。此外，包括新投商务中心、研发楼一期、研发楼三期和悦海湾项目部分已对外出售，截至2024年3月末，已销售面积6.16万平方米，已销售金额6.88亿元。2023年公司实现产业园销售收入1.38亿元，主要来自研发楼；当期实现商务楼销售收入0.83亿元，主要来自新投商务中心。由于海峡文化艺术中心和福州数字会展中心承办各类活动，每年均可实现一定的收入，2023年和2024年第一季度，公司因举办活动形成的收入分别为2960.27万元和492.55万元，主要由福州数字会展中心贡献。

图表 10. 截至2024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	31.01	2015.5-2018.8
福州数字会展中心	14.81	2018.1-2019.3
芯云产业园（原名湛华人工智能数据标准化中心）	2.16	2019.8-2021.9
新投商务中心	4.69	2019.5-2021.8
三江大厦	4.22	2020.9-2022.1
租赁房二期	5.33	2020.3-2022.3
那迪广场	6.66	2019.6-2022.6
研发楼二期	5.96	2017.4-2019.3
研发楼三期	8.42	2018.9-2021.12
研发楼四期	5.00	2020.5-2021.10
租赁房一期	6.04	2018.2-2020.5
游龙泛娱乐大数据产业园（研发楼五期）	7.24	2020.3-2022.5
新投科技大厦	5.33	2020.4-2023.4
汇贤雅居	4.14	2020.5-2022.9
三江花语城	9.00	2019.6-2022.6
租赁房三期	8.81	2020.105-2023.1
人工智能计算中心	3.68	2022.8-2023.1
智慧滨海城市运营管理中心	3.21	2020.5-2022.4

项目名称	已完成投资	建设周期
研发楼六期	2.96	2020-2023.3
研发楼七期	2.51	2020.8-2023.4
信息产业园一期	2.16	2020.9-2022.12
合计	143.34	--

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

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）、新投·臻樾府（2021 滨拍-7 号地块）等项目，项目计划总投资 167.38 亿元，截至 2024 年 3 月末已完成投资 63.61 亿元。未来公司计划开发新投·海澜湾（2022 滨拍-2 号地块）、2023 滨拍-6 号地块和新投·尚峯境（2022-46 宗地）等项目，项目计划总投资合计 40.08 亿元，因购置土地已支出 16.11 亿元。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新投·海澜湾、2023 滨拍-6 号地块、2023 滨拍-4 号为商品房项目，未来销售受房地产市场景气度影响较大。

图表 11. 截至 2024 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	2.10
360 产业园	4.50	2019 年-2024 年	1.86
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）	3.68	2022 年-2024 年	0.55
新投·臻樾府（2021 滨拍-7 号地块）	12.38	2023 年-2025 年	5.99
新投海湾城（一期地块 P）	1.20	2023 年-2024 年	0.20
新投海湾城（一期保障性租赁住房）	3.50	2023 年-2025 年	1.05
智慧滨海新区之窗	0.06	2023 年-2024 年	0.00
新投·云澜境（2022-06 宗地）	28.81	2023 年-2027 年	14.97
新投·湖心境（2022-07 宗地）	9.94	2024 年-2026 年	6.04
新投·城央境（2022-23 宗地）	15.70	2023 年-2026 年	8.21
三江·尚隽（2022-56 宗地）	15.52	2023 年-2025 年	5.80
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）	4.00	2023 年-2025 年	1.12
福美之光（2022 滨拍-9 号）	3.30	2024 年-2026 年	0.94
新投海湾城（2022 滨拍-10 号地块）	57.93	2023 年-2026 年	14.78
在建项目小计	167.38	--	63.61
拟建项目：			
新投·海澜湾（2022 滨拍-2 号地块）	11.06	2025 年-2027 年	5.30
2023 滨拍-6 号地块	4.97	2025 年-2028 年	1.02
新投·尚峯境（2022-46 宗地）	19.08	2024 年-2027 年	9.11
新投海瑜酒店（2022 挂牌-3 号地块）	2.10	2024 年-2026 年	0.27
2023 滨拍-4 号	2.87	2025 年-2028 年	0.41
拟建项目小计	40.08	--	16.11
合计	207.46	--	79.72

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

E. 贸易业务

跟踪期内，该公司贸易业务品类依然主要包括手机、智能手表、平板电脑、电脑、空调、厨房家电等，经营主体依然为子公司福州新投创业投资有限公司（简称“新投公司”）。2023年，公司贸易业务收入分别为117.42亿元，主要来源于电子产品销售，毛利率为2.62%。当年电子产品销售收入为112.41亿元，同比增长37.52%，主要因电子产品贸易渠道进一步拓展，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、钢筋等其他品种贸易，当年销售收入为5.01亿元。业务模式上，公司采用“以销定采”（贸易品种主要为建材（钢筋等）、电子元器件、偏光片、锆钛矿等）和“主动销售”模式（贸易品种主要为电子产品、水产品、化工原料、铜杆等），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。2023年公司上游供货商主要为浙江爱奇机信息科技有限公司、浙江机市物联科技有限公司和厦门汇通瑞祥贸易有限公司等，采购占比合计49.84%；下游客户主要为福州丹联供应链有限责任公司（简称“丹联供应链公司”）、福州子林鸿商贸有限公司（简称“子林鸿商贸公司”）和福建正集科技有限公司（简称“正集科技公司”）等，销售占比合计72.39%。公司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，公司存在一定的款项回收风险。

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。2023年及2024年第一季度，公司其他业务分别实现收入8.50亿元和1.25亿元，2023年收入大幅增长主要系数据服务业务收入同比增长136.95%以及当年财政回购防护林项目公司一次性确认收入2.16亿元所致。

目前该公司已形成了包括商铺、写字楼、产业园、安置房等各种业态的可供租赁物业，随着租赁面积的增长租金收入有所上升，2023年和2024年第一季度分别实现租金收入9780.40万元和1586.57万元，其中2023年同比增长9.02%。

代建管理系相关单位委托该公司代为管理医院、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，2023年和2024年第一季度分别实现代建管理费收入1346.16万元和1086.60万元。

数据服务业务系该公司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，2023年及2024年第一季度，公司分别实现数据服务收入3.01亿元和0.34亿元，2023年公司为推进市场化进程，积极开拓市场，数字政府业务增加，数据服务收入较上年大幅增长。

除此之外，该公司业务还涉设计服务、园林绿化、市政保洁等板块，各细分业务收入占比相对不高。

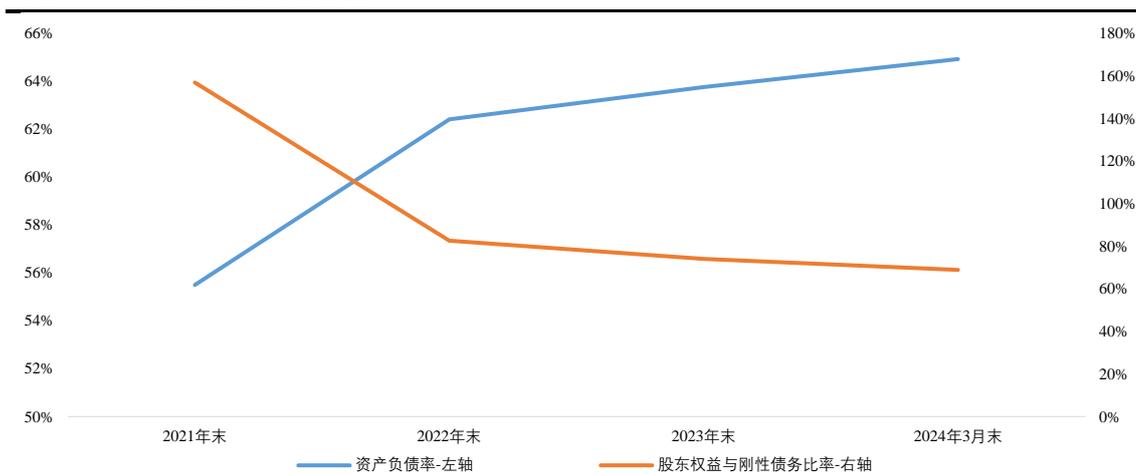
财务

跟踪期内，该公司项目开发集中投入，同时外部投资力度加大，刚性债务规模快速增长，负债经营程度上升。公司大量资金沉淀于项目开发成本和应收保安置房款项，资产流动性一般。随着短期借款的增加、发行超短期融资券以及前期借入款项步入偿付期，公司即期债务偿付压力上升。2023年，公司期间费用对营业毛利吞噬较大，盈利主要依赖于公允价值变动损益和其他收益，稳定性不足。

1. 财务杠杆

跟踪期内，随着项目开发的持续推进，该公司负债规模持续增长，负债经营程度上升。2023年末，公司负债总额为417.67亿元，较上年末增长13.29%；资产负债率为63.76%，较上年末提升1.35个百分点。2024年3月末，负债进一步增至443.97亿元，资产负债率上升至64.93%。公司负债规模增长较快，权益资本对刚性债务的覆盖度呈下降趋势，2023年末股东权益与刚性债务比率较上年末下降8.64个百分点至74.03%，2024年3月末进一步降至68.92%。

图表 12. 公司财务杠杆水平变动趋势

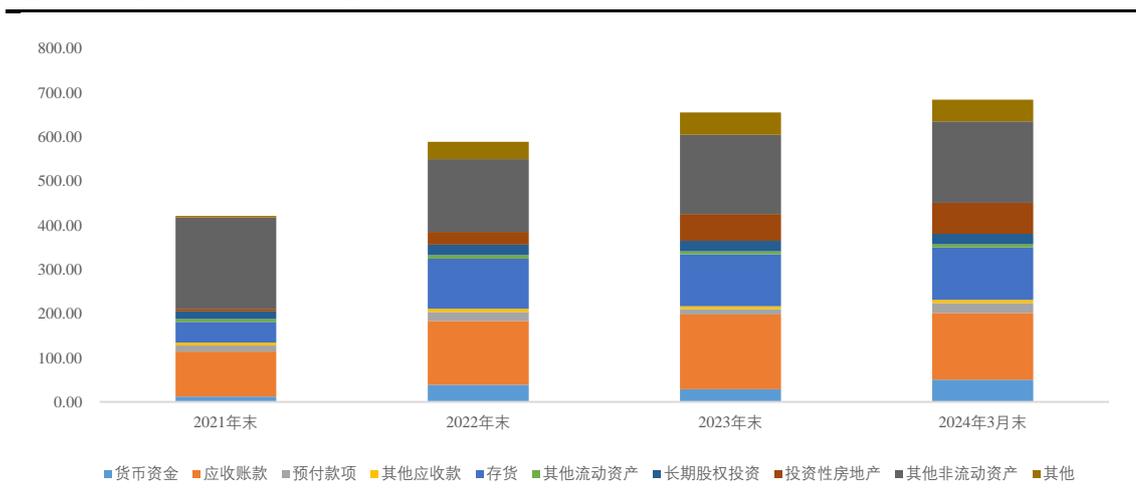


注：根据福州新区集团所提供的数据整理、绘制

(1) 资产

2023 年末，该公司资产总额较上年末增长 11.45%至 655.03 亿元，其中流动资产和非流动资产占比分别为 52.78% 和 47.22%。

图表 13. 公司资产构成情况（单位：亿元）



注：根据福州新区集团所提供的数据整理、绘制

该公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和存货构成，2023 年末分别占资产总额的 4.39%、25.73%、1.87%和 17.92%。年末货币资金余额为 28.77 亿元，较上年末下降 25.23%，其中受限货币资金为 10.64 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，主要受安置房应收购购房款增加影响，较上年末增长 16.63%至 168.52 亿元，2023 年末主要包括应收福州市长乐区土地发展中心 91.16 亿元、丹联供应链公司 13.91 亿元、子林鸿商贸公司 11.69 亿元、昆山之奇美材料贸易有限公司 10.19 亿元、正集科技公司 7.16 亿元等。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，2023 年末主要由于预付的工程款转入项目施工成本，较上年末下降 39.85%至 12.28 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、福州市建设发展集团有限公司购房款 1.94 亿元和福州市江南智慧城市运营有限公司购房款 1.42 亿元等。存货主要系房产项目开发成本（含土地资产），由于房产项目持续投入，2023 年末较上年末增长 20.88%至 117.37 亿元，年末主要包括已完工的房产项目开发成本 27.91 亿元和在建的房产项目开发成本 89.46 亿元。此外，2023 年末合同资产较上年末大幅增长至 5.08 亿元，主要系新增的应收安置房购买款项。

该公司非流动资产主要由其他非流动金融资产、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，2023 年末分别占资产总额的 2.40%、3.65%、9.25%、2.88%和 27.39%。其他非流动金融资产主要为股

股权投资和基金投资等，2023 年末其他非流动金融资产较上年末增长 317.64%至 15.73 亿元，主要是公司加大投资力度，新增投资项目较多，且本期公司所持有的其他非流动金融资产公允价值有所上升所致，年末其他非流动金融资产主要包括股权投资 2.70 亿元和基金投资 11.28 亿元。长期股权投资系对福州市联营企业的投资，2023 年末为 23.91 亿元，较上年末变化不大。2023 年末投资性房地产较上年末增长 35.65%至 60.57 亿元，主要是由于项目完工转入以及部分原计入存货的经营性物业转入所致；公司投资性房地产以公允价值模式计量，年末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、租赁房二期、租赁房三期和研发楼五期项目等。2023 年末固定资产为 18.84 亿元，较上年末增长 2.87%主要因人工智能计算中心项目完工交付投入使用所致。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，因项目开发成本持续增加，其他非流动资产较上年末增长 8.87%至 179.41 亿元。

2024 年 3 月末，该公司资产总额较上年末增长 4.39%至 683.76 亿元，其中流动资产较上年末增长 4.98%至 362.96 亿元，非流动资产较上年末增长 3.72%至 320.80 亿元，流动资产和非流动资产占同期末资产总额的比重分别为 53.08%和 46.92%。2024 年 3 月末，货币资金较上年末增长 75.33%至 50.44 亿元，其中受限货币资金为 11.09 亿元；由于收回部分贸易款项，应收账款较上年末减少 10.51%至 150.81 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；由于东卓名郡和福翔小区合同金额进一步增长，合同资产较上年末增长 27.61%至 6.48 亿元。2024 年 3 月末，由于新增对渤海国际信托股份有限公司、福州长乐新投致凯研康创业投资合伙企业（有限合伙）和陕西省国际信托股份有限公司等投资，其他非流动金融资产较上年末增长 21.91%至 19.18 亿元；由于研发楼六期和七期、滨海信息产业园竣工转入“投资性房地产”科目，投资性房地产较上年末增长 16.37%至 70.48 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 2.53%至 183.95 亿元。其余科目未有明显变动。

截至 2024 年 3 月末，该公司受限资产合计 89.42 亿元，占资产总额的比重为 13.08%。其中货币资金因用于借款质押和保证金而受限，应收账款、合同资产因用于借款质押而受限，存货、投资性房地产均因用于借款抵押和融资租赁而受限，固定资产和其他非流动资产因融资租赁而受限。

图表 14. 截至 2024 年 3 月末公司受限资产情况（单位：亿元）

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	11.09	21.99	保证金、借款质押
应收账款	21.06	13.96	借款质押
存货	8.92	7.51	借款抵押、融资租赁物
合同资产	0.70	10.84	借款质押
投资性房地产	40.65	57.67	借款抵押、融资租赁物
固定资产	5.00	26.75	融资租赁物
其他非流动资产	2.00	1.09	融资租赁物

注：根据福州新区集团所提供的数据整理

（2）所有者权益

2023 年，该公司获得股东增资，同时获得福州市财政局项目建设专项资金拨付，年末所有者权益较上年末增长 8.36%至 237.36 亿元。其中实收资本和资本公积分别较上年末增长 1.20%和 9.75%至 20.26 亿元和 187.83 亿元；其他综合收益较上年末增长 53.68%至 4.29 亿元，主要受投资性房地产公允价值变动影响；未分配利润受分配现金股利影响，较上年末下降 6.39%至 15.97 亿元。2023 年末公司实收资本、资本公积、未分配利润和少数股东权益占所有者权益的比重分别为 8.53%、79.13%、6.73%和 2.92%，权益资本稳定性较好。2024 年 3 月末，公司所有者权益较上年末微增 1.02%至 239.79 亿元，主要系福州市财政局持续拨付项目建设资金所致。

（3）负债

跟踪期内，该公司负债仍以长期负债为主，2023 年末及 2024 年 3 月末长短期债务比分别为 126.71%和 153.51%。负债仍以刚性债务、应付账款、应交税费、其他应付款和专项应付款为主，2023 年末分别占负债总额的 76.77%、11.61%、3.05%、2.38%和 3.47%。具体来看，2023 年末刚性债务较上年末增长 19.83%至 320.65 亿元，主要由银

行借款、应付债券、信托借款、债权投资计划、融资租赁借款、政府专项债券和应付票据构成。年末应付账款余额为 48.51 亿元，较上年末增长 5.00%，随着项目推进，应付工程款增加。由于支付税款，应交税费较上年末下降 5.27%至 12.72 亿元。其他应付款主要系资金往来款和项目的代收代付款等，主要系当期支付往来款，其他应付款较上年末减少 37.45%至 9.96 亿元，年末主要包括应付中铁房地产集团华南有限公司（简称“中铁集团”）往来款 4.07 亿元和福州市万坤房地产有限公司代收代付款 1.93 亿元等。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，2023 年末余额较上年末下降 19.22%至 14.48 亿元，主要因土地开发业务的逐步完成而有所减少。

2024 年 3 月末，该公司负债总额较 2023 年末增长 6.30%至 443.97 亿元。因持续外部融资，2024 年 3 月末刚性债务较上年末增长 8.51%至 347.94 亿元；由于持续支付工程款，应付账款较上年末减少 2.12%至 47.48 亿元；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 31.71%至 2.85 亿元；因支付往来资金，其他应付款较上年末微降 1.46%至 12.38 亿元；其他负债科目变化不大。

该公司融资渠道主要为银行借款、发行债券及通过非银金融机构融资。跟踪期内，公司刚性债务依然保持了较快的增长，由 2022 年末的 267.60 亿元增至 2024 年 3 月末的 347.94 亿元，占负债总额的比重也由 72.58%上升至 78.37%。2024 年 3 月末，公司刚性债务主要由银行借款、应付债券、信托借款、债权投资计划、融资租赁借款、政府专项债券和应付票据构成，占刚性债务的比重分别为 31.30%、26.58%、15.52%、7.59%、3.69%、7.88% 和 4.02%。期末银行借款余额为 108.92 亿元，借款主体主要集中在集团本部、福州滨海临空开发建设有限公司（简称“滨海公司”）、新投公司、福州市大数据产业基地开发有限责任公司和福州电子信息公司。其中短期借款年利率位于 2.65%-3.50%区间，长期借款年利率位于 3.35%-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市建设投资集团有限公司。期末发行的债券余额为 92.50 亿元，系公司发行的企业债券、私募债、中期票据以及超短期融资券等。期末信托借款余额为 54.00 亿元，借款年利率为 3.44%-4.80%，以 3 年期为主。债权投资计划余额 26.40 亿元，借款年利率为 4.20%-4.98%，期限为 3-15 年。融资租赁借款余额 12.85 亿元，借款年利率为 3.65%-4.50%，借款期限为 2-5 年。政府专项债券余额为 27.43 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 13.98 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，2024 年 3 月末公司刚性债务还包括理财直融 2.00 亿元，年利率为 4.50%；福州输配环基础设施绿色债权计划 9.50 亿元以及应付利息 0.36 亿元。

从债务期限结构看，该公司债务期限结构仍以中长期为主，2023 年末及 2024 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 66.19%和 71.14%。截至 2024 年 3 月末，公司短期刚性债务合计 100.42 亿元，主要包括 25.45 亿元短期借款、13.98 亿元应付票据、13.20 亿元一年内到期的长期借款、17.15 亿元一年内到期的应付债券、12.70 亿元应付短期融资券和 17.95 亿元一年内到期的长期应付款，面临短期偿债压力。

图表 15. 公司存续债券概况

债项名称	发行金额 (亿元)	期限(年)	票面利率(当期) (%)	发行时间	本息兑付情况
21 福州新区债 01	5.00	7	3.20	2021-01-22	已偿付本金 1 亿元
21 福州新区债 02	8.00	7	2.70	2021-04-19	已偿付本金 2.08 亿元
21 福州新发 MTN002(乡村振兴)	4.70	5	3.99	2021-04-28	按时付息
21 福州新发 MTN004	3.30	3	3.59	2021-06-15	按时付息
21 福州新发 MTN003	1.00	3	3.70	2021-06-15	按时付息
21 福州新发 MTN005	1.00	5	3.77	2021-09-15	按时付息
22 福州新发 MTN001	6.00	5	3.62	2022-02-23	按时付息
22 福新 02	8.30	7	3.32	2022-08-30	按时付息
22 福新 01	9.00	5	2.80	2022-08-30	按时付息
22 福州新区债	3.00	7	3.10	2022-09-13	按时付息
22 福新 S1	7.00	5	2.87	2022-10-20	按时付息
23 福新 01	6.00	3	3.68	2023-03-06	按时付息
23 福新 02	0.01	5	3.54	2023-04-06	按时付息

债项名称	发行金额 (亿元)	期限(年)	票面利率(当期) (%)	发行时间	本息兑付情况
23 福州新发 SCP003	1.18	0.7377	2.80	2023-10-19	未到还本付息日
23 福州新发 SCP004	6.50	0.7377	2.79	2023-10-26	未到还本付息日
23 福州新发 SCP005	7.00	0.7377	2.87	2023-12-19	未到还本付息日
24 福州新发 MTN001	5.00	4	2.57	2024-03-05	未到还本付息日
24 福州新发 MTN002	6.00	5	2.47	2024-04-22	未到还本付息日

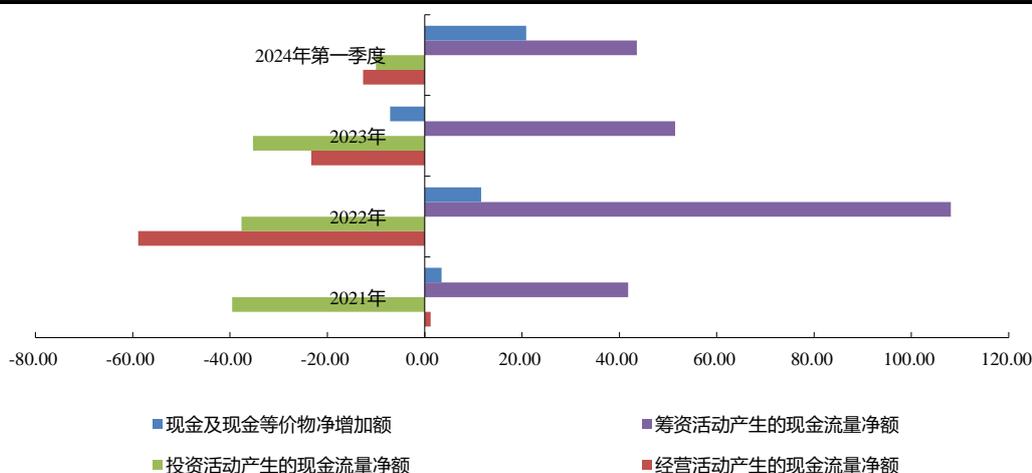
注：根据 Wind 数据整理（截至 2024 年 6 月 14 日）

2. 偿债能力

(1) 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。跟踪期内，主要受贸易业务销售额扩大以及保障房项目购房款持续回笼带动，2023 年营业收入现金率提升 24.37 个百分点至 97.42%，2024 年第一季度为 554.18%。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，2023 年和 2024 年第一季度经营活动产生的现金流呈现净流出状态，分别净流出 23.32 亿元和 12.69 亿元。跟踪期内公司基础设施建设项目支出仍较大，加之存在一定的股权投资，2023 年和 2024 年第一季度投资活动产生的现金流分别净流出 35.26 亿元和 10.04 亿元。为确保项目投资开发及股权投资持续推进，公司主要采取外部融资弥补资金缺口，同时财政资金持续拨付，2023 年和 2024 年第一季度筹资性现金净流入 51.45 亿元和 43.61 亿元。

图表 16. 公司现金流情况（单位：亿元）



注：根据福州新区集团所提供的数据整理、绘制

(2) 盈利

2023 年该公司实现营业毛利 11.54 亿元，同比下降 24.77%，其中保障房销售和贸易业务毛利分别为 4.86 亿元和 3.08 亿元，同比分别下降 57.36%和增长 5.27%。当年期间费用为 12.12 亿元，同比增长 13.06%，公司外部融资规模持续扩张，形成较大规模的财务费用，当期财务费用为 9.01 亿元，期间费用率为 8.31%，较上年上升 0.13 个百分点。公司投资收益规模有限，公允价值变动损益对利润贡献较大，以政府补助为主的其他收益对利润形成一定补充。2023 年公司实现投资收益 0.64 亿元，主要来自对外投资企业新投诺延；公司公允价值变动损益形成于投资性房地产公允价值变动，当年公允价值变动净收益 4.44 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，2023 年公司获得其他收益 1.15 亿元。此外，因计提坏账，2023 年确认信用减值损失 0.84 亿元。当年公司实现净利润 1.73 亿元，同比下降 72.53%。

2024年第一季度该公司实现营业毛利1.59亿元，同比下降43.89%，主要受贸易业务收入减少影响，营业毛利主要来源于保障房开发业务。由于利息费用规模大，当期期间费用同比增长27.78%至3.22亿元。当期公司经营亏损，利润总额和净利润分别为-1.55亿元和-1.67亿元。

(3) 偿债能力

2023年，该公司EBITDA为14.41亿元，同比下降16.64%，主要受利润总额减少影响。当年，公司EBITDA仍可覆盖全部利息支出，对刚性债务的保障程度偏弱。公司经营现金回笼较好，但由于项目建设及股权投资支出较大，非筹资性现金流呈净流出，难以对负债形成稳定保障，对外部融资的依赖性增强。

图表 17. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2021年/末	2022年/末	2023年/末	2024年 第一季度/末
EBITDA/利息支出(倍)	2.92	2.01	1.40	—
EBITDA/刚性债务(倍)	0.10	0.09	0.05	—
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	1.77	-49.41	-13.40	—
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	1.18	-30.42	-7.93	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-56.03	-81.03	-33.65	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-37.11	-49.88	-19.92	—
流动比率(%)	252.56	196.49	187.67	207.25
现金比率(%)	16.48	23.47	15.77	28.97
短期刚性债务现金覆盖率(%)	90.52	45.09	26.81	50.52

注：根据福州新区集团所提供的数据计算

该公司流动资产对流动负债的覆盖程度较好，但流动资产主要集中于以项目开发成本为主的存货和应收安置房购置款，其变现能力及回收时点存在不确定性，资产流动性一般。2023年末和2024年3月末，公司短期刚性债务规模均超百亿元，但在持货币资金规模有限，面临短期债务偿付压力。

该公司与多家银行保持了较好的合作关系，信贷融资渠道较为通畅。截至2024年3月末，公司已获得银行授信总金额为320.70亿元，尚未使用的授信额度为174.46亿元。

调整因素

1. ESG 因素

跟踪期内，该公司治理架构未发生变化。公司根据《公司法》的要求，建立了股东会和董事会。公司不设监事会，设监事2名。公司设总经理1名，副总经理若干名。根据《公司章程》规定，董事会由6名董事组成，其中职工董事1名，目前董事会成员6名。

2. 表外因素

截至2024年3月末，该公司对外担保余额为6.49亿元，担保比率为2.71%。其中公司对民营企业福米科技担保余额3.97亿元，对国有企业福州新区城市运营有限责任公司担保余额2.52亿元，担保风险相对可控。

3. 业务持续性

该公司主要业务包括福州新区核心区的开发建设运营，截至目前未发现公司存在主业持续性明显减弱的迹象。

4. 其他因素

跟踪期内，该公司与关联方存在一定的资金往来，相应的关联方主要为合营或联营企业，具体表现为公司向关

关联方拆出资金。截至 2023 年末，公司应收关联方款项合计 2.38 亿元（计入“其他应收款”），规模不大。

根据该公司提供的 2024 年 5 月 17 日公司本部、2024 年 4 月 16 日新投公司、2024 年 4 月 17 日三江口公司、滨海公司和福州新投发展集团有限公司（简称“新投发展公司”）《企业信用报告》显示，新投公司、三江口公司、滨海公司和新投发展公司信贷记录正常，不存在不良信贷；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，未结清贷款信贷记录正常。

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 2024 年 6 月 5 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、新投公司和新投发展公司均不存在严重不良行为记录。

外部支持

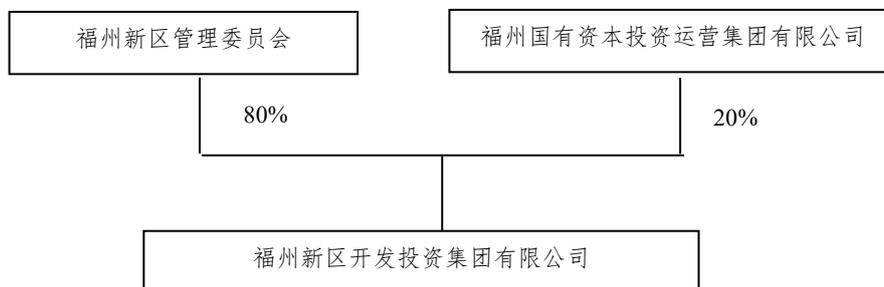
该公司业务开展围绕福州新区的开发建设，形成了项目开发建设、数字经济、投资与供应链贸易、资产与城市运营四大板块，主要承担福州新区核心区的土地开发整理、基础设施建设和保障房开发任务。公司是福州新区核心的开发建设运营主体，可持续得到福州市政府以及福州新区管委会在项目投入、资金拨付等方面的支持。跟踪期内，公司获得财政资金拨付以及股东增资。截至 2024 年 3 月末，公司实收资本和资本公积分别为 20.26 亿元和 191.80 亿元。2023 年及 2024 年第一季度公司获得以政府补助为主的其他收益分别为 1.15 亿元和 0.07 亿元。

跟踪评级结论

综上，本评级机构维持福州新区集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，21 福州新区债 01、21 福州新区债 02，21 福州新发 MTN002（乡村振兴）和 22 福州新区债债券信用等级均为 AAA。

附录一：

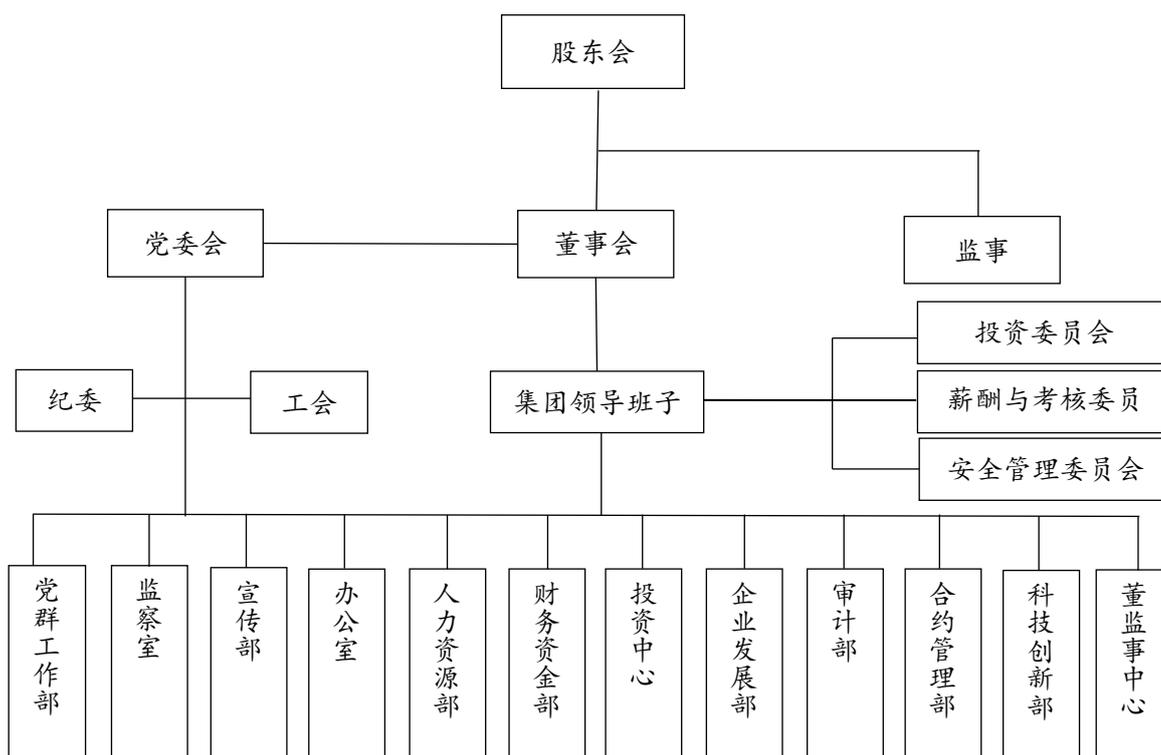
公司与实际控制人关系图



注：根据福州新区集团提供的资料整理绘制（截至 2024 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整理绘制（截至 2024 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	2023 年（末）主要财务数据					备注
				总资产 (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	420.07	186.50	4.19	-4.06	-5.42	母公司口径
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	144.37	53.22	10.05	1.66	-1.24	
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	60.79	51.96	5.32	1.02	-9.79	
福州新投创业投资有限公司	新投公司	100.00	供应链运营、产业投资与基金投资管理	86.61	22.20	117.42	1.08	-4.34	
福州新投发展集团有限公司	新投发展公司	100.00	商业综合体管理服务	48.11	11.56	3.20	3.29	1.27	
福州市电子信息集团有限公司	福州电子信息公司	100.00	数字经济与信息技术服务	11.12	5.15	2.93	0.01	-0.57	

注：根据福州新区集团提供的资料整理

附录四：

同类企业比较表

企业名称（全称）	2023 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（亿元）
福州国有资本投资运营集团有限公司	649.98	586.48	9.77	78.31	7.25	-2.54
南京江北新区建设投资集团有限公司	403.76	134.37	66.72	35.02	1.19	-9.87
福州新区开发投资集团有限公司	655.03	237.36	63.76	145.83	1.73	-23.32

注：根据 Wind 资料整理

附录五：

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]	2021年	2022年	2023年	2024年 第一季度
资产总额[亿元]	420.82	587.73	655.03	683.76
货币资金[亿元]	12.24	38.48	28.77	50.44
刚性债务[亿元]	119.29	267.60	320.65	347.94
所有者权益[亿元]	187.28	219.05	237.36	239.79
营业收入[亿元]	104.18	131.11	145.83	3.82
净利润[亿元]	6.21	6.29	1.73	-1.67
EBITDA[亿元]	10.58	17.29	14.41	—
经营性现金净流入量[亿元]	1.22	-58.85	-23.32	-12.69
投资性现金净流入量[亿元]	-39.59	-37.65	-35.26	-10.04
资产负债率[%]	55.50	62.73	63.76	64.93
长短期债务比[%]	214.56	124.91	126.71	153.51
权益资本与刚性债务比率[%]	156.99	81.86	74.03	68.92
流动比率[%]	252.56	196.49	187.67	207.25
速动比率[%]	170.74	124.83	117.31	126.82
现金比率[%]	16.48	23.47	15.77	28.97
短期刚性债务现金覆盖率[%]	90.50	45.09	26.81	50.52
利息保障倍数[倍]	2.89	1.86	1.33	—
有形净值债务率[%]	124.78	169.03	176.64	185.70
担保比率[%]	1.60	1.02	1.46	2.71
毛利率[%]	9.69	12.18	7.91	41.68
营业利润率[%]	7.29	5.67	2.73	-40.57
总资产报酬率[%]	2.77	3.18	2.20	—
净资产收益率[%]	3.69	3.10	0.76	—
净资产收益率*[%]	3.74	3.09	0.24	—
营业收入现金率[%]	48.07	73.05	97.42	554.18
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	1.77	-49.41	-13.40	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	1.18	-30.42	-7.93	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-56.03	-81.03	-33.65	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-37.11	-49.88	-19.92	—
EBITDA/利息支出[倍]	2.92	2.01	1.40	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.10	0.09	0.05	—

注：表中数据依据福州新区集团经审计的 2021~2023 年度及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算，其中 2022 年财务数据采用 2023 年审计报告期初数/上期数。

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)/期末流动负债合计×100%

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

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

附录六：

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。

本评级机构短期债券信用等级分为四等六级，即：A-1、A-2、A-3、B、C、D。

等 级		含 义
A 等	A-1	最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
	A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
	A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B 等	B	还本付息能力较低，有一定违约风险。
C 等	C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 等	D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

附录七：

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	2023年7月11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）	报告链接
	本次评级	2024年6月28日	AAA/稳定	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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	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）	报告链接
	本次评级	2024年6月28日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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	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）	报告链接
	本次评级	2024年6月28日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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	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

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 (22 福州新区债)	前次评级	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)	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论 (2022) 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)	-
	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
	前次评级	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)	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA	邬羽佳、罗媛媛	新世纪评级方法总论 (2022) 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。