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摘要

发行人：福州新区开发投资集团有限公司
主承销商：华融证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、发行人不承担政府融资职能承诺

发行人出具了《福州新区开发投资集团有限公司关于不涉及新增地方政府债务的承诺函》，承诺发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商华融证券股份有限公司按照《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、综合信用承诺

发行人及各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

九、本期债券基本要素

（一）发行人：福州新区开发投资集团有限公司

（二）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（简称“21福州新区债02”）。

（三）发行总额：人民币8亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在第3年末和第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年逐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。

（五）债券利率：本期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。

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第5个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）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。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（八）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，发行人长期主体信用级别为AAA，本期债券信用级别为AAA，评级展望为稳定。

（十一）增信措施：无。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/新区集团：指福州新区开发投资集团有限公司

福州市政府：指福州市人民政府

福州新区管委会、新区管委会、管委会：指福州新区管理委员会

本次债券：指经国家发改委同意注册的总额不超过人民币20亿元的“2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券”

本期债券：指发行人发行的总额为人民币【8】亿元的“2021年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券”，简称“21福州新区债02”

本期发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《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》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《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摘要》

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差上限，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式

主承销商/簿记管理人/华融证券：指华融证券股份有限公司

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团

承销协议：指发行人与主承销商为本次债券发行签署的《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券承销协议》及补充协议（如有）

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券承销团协议》及补充协议（如有）

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入

募集资金账户监管协议：指发行人与福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行分别签订的《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》及补充协议（如有）

偿债账户及资金监管协议：指发行人与福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行分别签订的《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之偿债账户及资金监管协议》及补充协议（如有）

债权代理协议：指发行人与福建海峡银行股份有限公司签订的《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》及补充协议（如有）

债券持有人会议规则：指发行人与福建海峡银行股份有限公司签订的《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》及补充协议（如有）

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

国家发改委/发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

福建省发改委：指福建省发展和改革委员会

债权代理人/海峡银行：指福建海峡银行股份有限公司

募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：指福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行

债券持有人：指本期债券的投资者

审计机构/中审众环会所：指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构/新世纪评级：指上海新世纪资信评估投资服务有限公司

律师事务所/锦天城律所：指上海锦天城（福州）律师事务所

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

《公司章程》：指《福州新区开发投资集团有限公司章程》

元：指人民币元

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）

法定假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定假日或休息日）

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

第一条　债券发行依据

本次债券已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。

本次债券已经由福建省发展和改革委员会针对募投项目出具专项意见。

发行人已于2020年5月22日召开董事会，审议通过了关于本次债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

福州新区管理委员会于2020年6月10日通过《关于同意福州新区开发投资集团有限公司公开发行2020年公司债券的批复》文件，批准本次债券的申请发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：福州新区开发投资集团有限公司
住所：福州市鼓楼区道山路1号　法定代表人：刘宇　联系人：张良计
联系地址：福州市仓山区高盛路3号活力大厦11层
电话：0591-38720972　传真：0591-38725058　邮政编码：350026

二、主承销商/簿记管理人：华融证券股份有限公司
住所：北京市西城区金融大街8号
法定代表人：张海文　项目主办人：周彬　联系人：周彬
联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦16层
电话：010-85556346　传真：010-85556405　邮政编码：100020

三、托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号楼　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号楼
电话：010-88170738、88170735　传真：010-88170752、66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼　总经理：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话：021-68870172　传真：021-38874800　邮政编码：200120

四、交易所交易流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦　总经理：黄红元　联系人：黄婉如
联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
电话：021-68811317　传真：021-68807177　邮政编码：200120

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
主要经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层　执行事务合伙人：石文先　联系人：江旺生
联系地址：福建省福州市鼓楼区五四路118号三盛国际中心东塔9层
电话：0591-87673815　传真：0591-87673815　邮政编码：350001

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22　法定代表人：朱荣恩　联系人：邬羽佳、张琪
联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F
电话：021-63501349　传真：021-63500872　邮政编码：200001

七、发行人律师：上海锦天城（福州）律师事务所
住所：福建省福州市台江区望龙二路1号福州国际金融中心（IFC）37层
负责人：林伙忠　联系人：林伙忠
联系地址：福建省福州市台江区望龙二路1号福州国际金融中心（IFC）37层
电话：0591-87850803　传真：0591-87816904　邮政编码：350005

八、债权代理人：福建海峡银行股份有限公司
住所：福州市台江区江滨中大道358号　负责人：俞敏　联系人：华晶
联系地址：福州市台江区江滨中大道358号　电话：0591-87319532　邮政编码：350000

九、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行
（一）福建海峡银行股份有限公司
住所：福州市台江区江滨中大道358号　负责人：俞敏　联系人：华晶
联系地址：福州市台江区江滨中大道358号　电话：0591-87319532　邮政编码：350000
（二）兴业银行股份有限公司福州仓山支行
住所：福州市仓山区南台路38号航兴花园1#楼一层2、3、5、6、7号店面以及二层2号店面
负责人：方榕萍　联系人：张安舸
联系地址：福州市仓山区南台路38号　电话：0591-83435084　邮政编码：350000

第三条　发行概要

一、发行人：福州新区开发投资集团有限公司。

二、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（简称“21福州新区债02”）。

三、发行总额：人民币8亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在第3年末和第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年逐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。

五、债券利率：本期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。

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第5个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

十、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在债券交易场所的交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2021】年【4】月【19】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即【2021】年【4】月【20】日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为自发行首日【2021】年【4】月【20】日至【2021】年【4】月【21】日的【2】个工作日。

十四、起息日：本期债券自【2021】年【4】月【21】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【4】月【21】日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自【2021】年【4】月【21】日起至【2028】年【4】月【20】日止；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【4】月【21】日起至【2024】年【4】月【20】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【4】月【21】日起至【2026】年【4】月【20】日止。

十六、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。

十七、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个、第5个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，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。

十八、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第3个、第5个计息年度的付息日前的第20个工作日应刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

十九、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

二十、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

二十一、付息日：【2022】年至【2028】年每年的【4】月【21】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【4】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【4】月【21】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十二、兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【4】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年的【4】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】年每年的【4】月【21】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十三、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十四、承销方式：承销团余额包销。

二十五、承销团成员：主承销商为华融证券股份有限公司。

二十六、债券担保：无担保。

二十七、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，发行人长期主体信用级别为AAA，本期债券信用级别为AAA，评级展望为稳定。

二十八、募集资金投向：本期债券募集资金总额为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。

二十九、债权代理人：福建海峡银行股份有限公司。

三十、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行。

三十一、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

详情请见募集说明书。

第五条　债券发行网点

详情请见募集说明书。

第六条　认购人承诺

详情请见募集说明书。

第七条　债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【4】月【21】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【4】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【4】月【21】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券分次还本，即在债券存续期内的第3至第7年末，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。每年还本时，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）。

（二）本期债券本金的兑付日为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）。

若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2024年【4】月【21】日；若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2024年至2026年每年的【4】月【21】日。

（三）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：福州新区开发投资集团有限公司　成立日期：1985年10月
统一社会信用代码：91350100154381811E　法定代表人：刘宇
注册资本：1,000,000万元　注册地址：福州市鼓楼区道山路1号
企业类型：有限责任公司（国有独资）　邮编：350000

经营范围：福州新区的土地开发、基础设施及公用项目建设、重点项目开发建设、新型城镇化开发建设、环保生态建设、新兴产业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2017年至2019年三年连审标准无保留意见的《审计报告》（众环审字（2020）220072号），截至2019年12月31日，发行人资产总计2,613,242.97万元，负债合计1,531,321.10万元，所有者权益合计1,081,921.87万元，资产负债率为58.60%；2017-2019年，发行人营业收入分别为8,804.54万元、227,826.24万元和281,338.82万元，近三年平均营业收入为172,656.53万元；发行人最近三个会计年度合并报表的净利润分别为18,885.68万元、21,913.73万元及33,326.96万元；母公司报表净利润分别为18,841.57万元、19,777.45万元及38,886.41万元；合并报表口径三年平均净利润为25,835.14万元。

二、历史沿革

详情请见募集说明书。

二、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，公司控股股东及实际控制人为福州新区管理委员会，持股比例为100.00%。

福州新区管理委员会
100%
福州新区开发投资集团有限公司

公司股东出资情况表

单位：万元

股东名称	认缴注册资本		实际出资情况	
	金额	占注册资本总额比例	货币	土地使用权
福州新区管理委员会	1,000,000.00	100.00%	200,168.00	–

注1：详情请见募集说明书。

注2：详情请见募集说明书。

根据中央编办、福建省委编办批复，福州新区党工委作为中共福建省委的派出机构，与中共福州市委实行一个机构、两块牌子，福州新区管委会在福州市政府加挂牌子。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本金额以及股权结构保持不变，实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人的公司治理和组织结构

（一）公司独立性

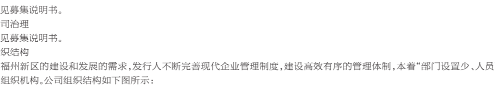
详情请见募集说明书。

（二）公司治理

详情请见募集说明书。

（三）组织结构

为适应福州新区的建设和发展的需求，发行人不断完善现代企业管理制度，建设高效有序的管理体制，本着“部门设置少、人员配备精干”的原则设置组织机构。公司组织结构如下图所示：



新区集团内设党群工作部（工会办公室）、监察室、办公室、人力资源部、财务部、投融资中心、企业管理部、审计风控部、总工室、合约管理部等11个部门。主要职能部门简介如下：

详情请见募集说明书。

（四）发行人内控制度

详情请见募集说明书。

六、发行人子公司基本情况

详情请见募集说明书。

七、发行人主要子公司情况

详情请见募集说明书。

八、发行人董事、监事和高级管理人员简历

详情请见募集说明书。

第九条　发行人业务情况

发行人是从事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、新兴产业投资等的主体。

一、发行人主营业务经营情况

发行人成立初期主要从事保障房开发及销售等业务，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。目前，发行人是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，主要承担福州新区核心区内的土地开发整理、基础设施建设和保障房开发任务。

现阶段，发行人营业收入主要来源于保障房销售收入，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，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土地一级开发、建设单位管理、房产租赁等业务，但收入规模较小，对营业收入贡献较为有限。

2017-2019年发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元

科目	业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	保障房开发及销售	270,571.79	97.23%	212,527.34	95.09%	148.57	7.42%
	土地一级开发管理	616.37	0.22%	1,436.55	0.64%	311.91	15.57%
	建设单位管理费	5,412.63	1.95%	9,550.92	4.27%	1,542.77	77.01%
	其他	1,667.14	0.60%	–	–	–	–
	合计	278,267.93	100.00%	223,514.81	100.00%	2,003.25	100.00%
主营业务成本	保障房开发及销售	238,876.31	97.41%	195,758.50	99.52%	118.07	6.91%
	土地一级开发管理	130.26	0.05%	127.53	0.06%	26.79	1.57%
	建设单位管理费	4,955.41	2.02%	824.71	0.42%	1,329.32	77.84%
	其他	1,259.17	0.51%	–	–	233.55	13.68%
	合计	245,221.15	100.00%	196,710.74	100.00%	1,707.73	100.00%
毛利润	保障房开发及销售	31,695.48	95.91%	16,845.86	62.67%	30.50	10.32%
	土地一级开发管理	486.11	1.47%	1,309.02	4.87%	285.12	96.48%
	建设单位管理费	457.22	1.38%	8,726.20	32.46%	213.45	72.23%
	其他	407.97	1.23%	–	–	-233.55	-79.03%
	合计	33,046.77	100.00%	26,881.08	100.00%	295.52	100.00%

注：发行人的房地产业务主要是保障房的开发及销售。

2017-2019年发行人主营业务毛利率情况如下：

科目	业务板块	2019年	2018年	2017年
毛利率	保障房开发及销售	11.71%	7.89%	20.53%
	土地一级开发管理	78.87%	91.12%	91.41%
	建设单位管理	8.45%	91.37%	13.84%
	其他	24.47%	–	–
	综合毛利率	11.88%	12.02%	14.75%

（一）主营业务收入结构及趋势

详情请见募集说明书。

（二）主营业务成本结构及趋势

详情请见募集说明书。

（三）毛利润结构及趋势

详情请见募集说明书。

（四）毛利率趋势

详情请见募集说明书。

二、发行人主营业务经营模式

（一）保障房开发及销售业务

详情请见募集说明书。

（二）土地一级开发管理业务

详情请见募集说明书。

（三）建设单位管理费业务

详情请见募集说明书。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人行业情况

详情请见募集说明书。

（二）发行人行业地位和竞争优势

详情请见募集说明书。

四、发行人地域经济情况

（一）福州市概况

详情请见募集说明书。

（二）福州市社会经济状况及发展概况

详情请见募集说明书。

（三）福州新区概况

详情请见募集说明书。

（四）福州新区经济状况及发展概况

详情请见募集说明书。

（五）发行人区域行业地位

详情请见募集说明书。

第十条　发行人财务情况

本募集说明书及其摘要中财务数据来源于公司2017年至2019年三年连审审计报告及发行人2020年1-9月未经审计的财务报表，2017年至2019年财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了众环审字（2020）220072号标准无保留意见的《审计报告》。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书及其摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年主要财务数据

（一）发行人最近三年主要财务数据

1、2017-2019年经审计和截至2020年9月30日未经审计的合并资产负债表简表（完整的合并资产负债表见附表）

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产合计	1,494,266.55	1,254,176.73	917,094.96	679,184.53
非流动资产合计	1,603,466.29	1,359,066.24	865,151.64	542,271.19
资产总计	3,097,732.84	2,613,242.97	1,782,246.61	1,221,455.73
流动负债合计	487,579.30	630,881.50	409,763.36	269,398.13
非流动负债合计	1,156,879.94	900,439.60	624,807.52	535,447.41
负债总计	1,644,459.24	1,531,321.10	1,034,570.88	804,845.54

2、2017-2019年经审计和截至2020年9月30日未经审计的合并利润表简表（完整的合并利润表见附表）

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	236,651.71	281,338.82	227,826.24	8,804.54
营业成本	168,733.62	245,700.58	196,767.00	1,735.56
利润总额	60,162.86	41,312.12	27,803.56	20,183.84
净利润	44,264.11	33,326.96	21,913.73	18,885.68

3、2017-2019年经审计和截至2020年9月30日未经审计的合并现金流量表简表（完整的合并现金流量表见附表）

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	821,492.92	280,266.75	301,311.33	93,369.59
现金流出小计	814,443.93	562,787.38	425,421.31	189,187.16
经营活动产生的现金流量净额	7,048.99	-282,520.63	-124,109.98	-95,817.58
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	21.39	22.48	0.24	0.00
现金流出小计	50,235.21	361,456.18	588,400.77	220,934.70
投资活动产生的现金流量净额	-50,213.82	-361,433.70	-588,400.53	-220,934.70
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	247,633.08	641,782.18	725,107.74	528,936.13
现金流出小计	91,029.21	61,651.15	132,434.52	14,357.69
筹资活动产生的现金流量净额	156,603.87	580,131.03	592,673.22	514,578.45

（二）发行人财务状况分析

详情请见募集说明书。

二、发行人资产情况分析

（一）发行人土地资产情况

详情请见募集说明书。

（二）发行人投资性房地产情况

详情请见募集说明书。

（三）应收账款与其他应收账款情况

详情请见募集说明书。

三、发行人负债情况分析

详情请见募集说明书。

四、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人不存在对外担保情况。

五、发行人受限资产情况

详情请见募集说明书。

六、发行人关联交易情况

（一）存在控制关系的关联方

1、控制本公司的关联方：福州市新区管理委员会。

2、受本公司控制的关联方：详见“第八条发行人基本情况之六、发行人子公司基本情况”。

3、其他关联方：无。

（二）关联交易情况

发行人2017年、2018年及2019年均无关联交易。

七、政府部门应收款项情况

详情请见募集说明书。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

截至目前，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券情况如下：

发行人	债券简称	发行规模（万元）	债券余额（万元）	发行日期	债券期限（年）	（利率%）	发行方式	债券品种
福州新区开发投资集团有限公司	21福州新区债01	50,000.00	50,000.00	2021-1-22	7	3.77	公开	一般企业债
合计	–	50,000.00	50,000.00	–	–	–	–	–

截至目前，发行人无发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品等方式的融资情况，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

截至目前，公司的所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条　筹集资金用途

一、募集资金用途基本情况

本期债券募集资金总额为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。具体情况如下表：

募集资金投向概况表

单位：亿元

序号	项目名称	法人单位	建设起止年限	项目总投资	募集资金使用金额	占项目总投资比例
1	双龙新城（滨海新城安置房三期）	福州新区开发投资集团有限公司	2017年8月至2021年7月	18.91	【2.40】	【12.69】%
2	壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）	福州新区开发投资集团有限公司	2017年12月至2021年12月	17.46	【2.40】	【13.75】%
3	补充公司流动资金	–	–	–	3.20	–
合计		–	–	36.37	8.00	–

本期债券募集资金投向符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院及图书馆等项目的建设。

发行人拟将本期债券募集资金中的3.2亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的40%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327号）及《对发改办财金[2015]1327号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

发行人为福州新区各领域政府性基础设施项目建设任务主要的开发投资主体。在当地政府的大力支持下，发行人享有福州新区内优质资源优先开发权和优质项目运营权，公司的发展潜力大。因此，发行人需要本期债券补流资金用于保障公司项目建设及日常运营。

发行人出具了《福州新区开发投资集团有限公司关于不涉及新增地方政府债务的承诺函》，承诺发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）双龙新城（滨海新城安置房三期）

详情请见募集说明书。

（二）壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）

详情请见募集说明书。

三、募投项目其他相关情况的说明

（一）当地区域发展规划

根据《国务院关于同意设立福州新区的批复》（国函[2015]137号）及《福建省人民政府关于福州新区发展规划的批复》（闽政文〔2016〕409号），福州新区初步规划“一核两翼、两轴多组团”的空间结构，其中募投项目所在的长乐滨海新城为福州新区的核心区，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，是近期新区开发建设的重点区域。

（二）募投项目所在区域的房地产市场形势

2020年初的新冠肺炎疫情对长乐区房地产的开发、销售产生较大影响，当时福建省启动一级响应，停止土地交易、暂停项目施工和商品房线下销售，房地产开发投资和商品房销售面积下降幅度较大。

当前，国内疫情防控已取得明显成效，长乐区房地产市场总体运行良好，但国外疫情持续扩散和外围经济不确定性，将给房地产市场带来一定压力。下阶段，长乐区将继续贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，以更扎实作风和更精准举措全面落实“六稳”“六保”工作，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，继续做好“一城一策”、“分城施策”等各项措施。预计长乐区房地产开发、销售均保持平稳的趋势。

（三）募投项目所在区域的去库存周期情况

详情请见募集说明书。

（四）运营模式

详情请见募集说明书。

（五）募投项目的拆迁安置方式及安置方案

详情请见募集说明书。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

详情请见募集说明书。

（二）募集资金管理制度

详情请见募集说明书。

第十三条　偿债保证措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人的自身偿付能力优良

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至2019年12月31日，发行人资产总计2,613,242.97万元，负债合计1,531,321.10万元，所有者权益合计1,081,921.87万元，资产负债率为58.60%。发行人财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

作为福州新区基础设施建设的重要主体，发行人核心业务涵盖城市基础设施建设业务和保障房开发及销售、建设单位管理等方面。2017-2019年，发行人营业收入分别为8,804.54万元、227,826.24万元和281,338.82万元，近三年平均营业收入为172,656.53万元，经营情况良好。发行人最近三个会计年度合并报表的净利润分别为18,885.68万元、21,913.73万元及33,326.96万元；合并报表口径三年平均净利润为25,835.14万元。

发行人的主营业务和盈利能力不断增强，近三年平均可分配利润足以支付全部债券一年的利息，发行人的主营业务收入和利润为本期债券的本息偿付提供充分保障。

二、募投项目自身良好的收益是本期债券本息偿付的基础

本期债券募集资金总额为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。

本期债券存续期内，双龙新城（滨海新城安置房三期）安置房项目可实现净收益193,646.77万元，壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目可实现净收益177,307.48万元。

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计37.10亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

详情请见募集说明书。

（二）发行人的偿债计划

详情请见募集说明书。

（三）优良的可变现资产

详情请见募集说明书。

（四）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

详情请见募集说明书。

（五）良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。

发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

（六）本期债券设置了本金提前偿还且附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权条款，有效减轻债券到期偿付压力

详情请见募集说明书。

（七）完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

详情请见募集说明书。

（八）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

（九）严格执行信息定期披露制度

发行人在本期债券存续期内将严格按照《公司法》《证券法》及债券交易场所的有关要求，执行信息定期披露制度，及时刊登还本付息公告、经审计的年度财务报告和跟踪评级报告等信息。对公司经营方针、经营范围和生产经营外部条件等重大变化，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定，涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，申请发行新的债券等重大事项第一时间给予披露。

第十四条　投资者保护条款

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行作为监管银行，与之签订《偿债账户及资金监管协议》。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）债权代理人基本信息

债权代理人：福建海峡银行股份有限公司　营业场所：福州市台江区江滨中大道358号
负责人：俞敏　联系人：华晶
联系地址：福州市台江区江滨中大道358号　电话：0591-87319532　邮政编码：350000

（二）《债权代理人协议》主要事项

1、发行人主要权利与义务

（1）发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债权代理人协议》的规定，享有各项权利、承担各项义务。

（2）发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息和本金。

（3）发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

（4）在本期债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

（5）在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理人协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

（6）发行人应该指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

（7）在债券持有人会议通知确定的债权登记日后两个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人，相关费用由发行人承担。

（8）本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

（9）如果发生以下任何事件，发行人应在十日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

1)发行人未按照债券登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

2)发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

3)发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

4)发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

5)发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

6)发行人发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁或诉讼；

7)本次债券被暂停交易；

8)法律、行政法规及国家发展和改革委员会规定的其他情形。

（10）发行人应保证其本身或其代表在债权存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于国家发改委、证券登记公司、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后做出，并有充分合理的依据。

（11）发行人应对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，根据债权代理人的要求提供其履行债权代理人职责所必须的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。

2、债权代理人主要权利与义务

（1）债权代理人应当持续关注发行人的状况，发现有《债权代理人协议》之4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（2）债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期间内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

（3）在本次债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本次债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

（4）发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（5）债权代理人应按照《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

（6）债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（7）债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（8）债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理人协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

（9）在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本次债券有关的全部工作及有关文件档案。

（10）债权代理人不得将其在《债权代理人协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

（11）债权代理人仅遵守和履行《债权代理人协议》、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（三）《债券持有人会议规则》主要内容

1、总则

（1）债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

（2）债券持有人会议依据相关法律法规及《募集说明书》的规定行使如下权利：

1)就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

2)在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3)决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4)决定变更债券债权代理人；

5)决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6)在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

7)法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（3）债券持有人进行表决时，以每一单位本次债券为一表决权。

债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

2、须债券持有人会议审议的事项

在本次债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1)拟变更《募集说明书》的约定；

(2)发行人不能按期支付本次债券的本息；

(3)拟变更、解聘债券债权代理人；

(4)发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

(5)发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(6)发行人主要或者全部业务陷入停顿；

(7)本次债券被暂停或终止上市交易；

(8)发行人书面提议召开债券持有人会议；

(9)单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(10)债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(11)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、债券持有人会议的召集

（1）《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（2）会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

二、设置募集资金专项账户

发行人聘请福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行作为监管银行，分别与之签订《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》，并开立募集资金专项账户。

福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况进行监督，保证发行人专款专用。

三、设置专项偿债账户

发行人聘请福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行作为监管银行，与之签订《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之偿债账户及资金监管协议》，并开立专项偿债账户。

福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行将在本期债券存续期内对发行人专项偿债账户进行监督，保证发行人按时归集资金至专项偿债账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

专项偿债账户设立后，在本期债券存续期间，发行人应在每年不晚于付息首日与/或兑付首日前第【五】个工作日之前将本期债券应付的利息与/或本金付至专项偿债账户。

第十五条　风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、发行风险分析

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，市场利率的波动可能造成投资者投资本期债券的收益水平产生波动或降低。

2、流动性风险

由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

3、偿付风险

如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、产业政策风险

发行人主要从事福州新区市政基础设施项目的开发和经营，国家宏观调控政策、土地政策及当地政府财政税收政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响。

（三）与发行人有关的风险

1、市场竞争风险

国家鼓励在市政基础设施建设市场进行有序竞争。市政基础设施建设市场开放领域的不断扩大和开放程度的不断加深，必然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程。福州新区城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，进而使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

2、经营风险

发行人作为福州新区管理委员会全资控股企业，福州新区管理委员会对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，且发行人的主营业务收入主要来源于政府对于基础设施项目回购、代建收入，风险转移能力相对较弱。

3、项目建设风险

发行人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。本期债券募集资金将用于双龙新城（滨海新城安置房三期）、壶江泛月花园（滨海新城安置房四期）安置房项目等固定资产投资项目。上述项目总投资额合计36.37亿元，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。由于以上因素的影响，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

4、募集资金使用风险

发行人作为福州新区城市建设的重要承接主体，主要负责福州新区市政基础设施、保障性住房建设项目的投资开发及交通基础设施工程建设等任务。目前公司在建项目较多且与政府签订了委托代建协议，面临较大的资金支出压力，如果非本期债券募投项目急需资金支持，有发生使用本期债券募集资金投向其他项目的可能。

5、财务风险

基础设施建设行业投资规模大，发行人资产规模扩张较快，在建拟建项目较多，需要大量的资金投入。如果发行人不能及时足额筹得投资所需资金，则发行人的业务、财务状况和经营业绩可能会受到负面影响。同时，随着债务融资的增加，发行人可能会面临较大的财务风险。

6、近三年及一期资产、负债和所有者权益增长较快的风险

近三年及一期末，发行人总资产分别为1,221,455.73万元、1,782,246.61万元、2,613,242.97万元及3,097,732.84万元，2018年末同比增长45.91%，2019年末同比增长46.63%，2017年至2019年三年复合增长率为46.27%，2020年9月末较2019年末同比增长18.54%。与此同时，发行人负债和所有者权益也呈较快增长态势，2017年至2019年三年复合增长率分别为：37.94%、61.15%。发行人资产、负债和所有者权益增长较快主要系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。伴随着福州新区的快速发展，发行人在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，发行人的收入和利润及政府划拨资产均有明显的增长。政府划拨的资产在资产负债表中主要集中在其他非流动资产及其他资本公积科目，主要系收储土地、公园道路、内河水系综治、公建配套等市政工程。

上述政府划拨的资产均为资金拨付，不涉及重大资产重组。具体如下：2017年度增加的资本公积117,554.95万元系财政局拨付的海峡文化艺术中心、火车南站中央大道、水系综合治理等项目的投资资金；2018年度增加的资本公积307,035.27万元系①新区集团工会委员会将持有的福州新投生态开发有限公司的股权无偿划拨给新区集团增加的资本公积113.46万元，②财政局拨付的海峡文化艺术中心、滨海新城、三江口、水系综合治理等项目的投资资金；2019年度增加的资本公积296,212.54万元系系财政局拨付的海峡文化艺术中心、滨海新城、三江口等项目的投资资金，2019年度减少的资本公积系三江口项目管网修复财政拨款转拨市水务1,395.00万元。

近三年及一期末，公司净资产总额分别为416,610.19万元、747,675.73万元、1,081,921.87万元及1,453,273.60万元，2018年末较2017年增长331,065.54万元，2019年末较2018年增长334,246.14万元，合计增长665,311.68万元，与上述政府划拨资产的金额及节奏匹配。2020年9月末净资产较2019年末增加371,351.73万元，增幅为34.33%，主要系营业利润增加52,324.71万元、市政项目财政拨款增加318,616.33万元所致。

根据会计师事务所出具的《关于福州新区开发投资集团有限公司企业资产、收入结构及偿债来源的专项意见》，其他非流动资产包含委托收储项目和委托建设项目，委托建设项目中部分项目为公益性资产，系代建的公园道路、内河水系、公建配套等市政工程，金额合计44.17亿元，已从有效净资产中扣除。其他非流动资产-委托收储项目2019年末账面金额为50.49亿元，系三江口片区土地开发的拆迁、整理成本。依据福州市财政局“关于片区开发及棚户区改造等财政补贴收入管理办法的通知”（榕财建（2016）64号），开发完成的土地由政府收储，政府支付全部的开发成本，同时按土地开发成本的8%支付开发收益。福州新区集团的其他非流动资产-委托收储项目资产真实有效，符合国家发展改革委办公厅发改办财金[2010]2881号文的规定，因此未从有效净资产中扣除。

发行人是福州新区（棚户区）旧城改造、保障房开发建设及市政基础设施建设的主要开发主体，项目建设所需的资金部分来源于银行借款。近几年由于发行人项目规模逐年增长，发行人的债务规模也不断扩大。2017-2019年，发行人资产负债率分别为65.89%、58.05%及58.60%。报告期各期末，公司负债总额分别为804,845.54万元、1,034,570.88万元及1,531,321.10万元，2018年末较2017年增长28.54%，2019年末较2018年增长48.02%。截至2019年末，发行人合并报表范围内有息负债总额为572,281.04万元。发行人有息负债偏大，未来面临一定的偿债压力。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并同时与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着福州新区的进一步开发，发行人项目的增多，发行人的资金支持需求仍然较大，如果未来发行人利润、现金流量及融资环境发生不利变化，可能影响资金周转，从而导致偿债风险。

7、发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

报告期各期，发行人经营活动现金流入分别为93,369.59万元、301,311.33万元及280,266.75万元，经营活动现金流出分别为189,187.16万元、425,421.31万元及562,787.38万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-95,817.58万元、-124,109.98万元及-282,520.63万元。

发行人近三年的经营活动现金流量的变动主要分为两部分。一方面发行人扩大业务规模，出售了更多的保障房项目增加了相关经营活动现金流入，另一方面发行人也支付了更多的保障房建设成本、工程施工款等。由于近年来保障房项目和工程施工项目的大量增多，发行人预先需要支付的项目成本增大，而这部分项目的销售回款往往滞后，发行人营业规模快速增长及上下游账期错配，导致报告期内经营活动现金流量净额为负。

未来，如果发行人经营活动现金流不能有效改善，且来自投资及筹资活动的现金流入不足时，发行人将存在营运资金不足并影响生产经营的风险。如在本次公司债券存续期内，发行人经营活动现金流发生重大不利波动，发行人到期兑付的能力受到一定影响。

（四）其他风险

1、发行人收入来源风险

根据发行人近年来的经营模式，财政资金往来款对公司经营性净现金流的影响很大，经营性净现金流对债务的保障能力不稳定。

2、财政支持减弱的风险

发行人承担了福州新区重大基础设施项目的建设，目前得到了当地政府在财政补贴、资产注入等方面的支持。在地方政府债务负担加重、严控地方债务风险的背景下，未来发行人可能面临一定的财政支付能力减弱风险，从而对发行人盈利能力造成不利影响。

3、存货余额较大及存货跌价风险

2017-2019年末，发行人存货分别为360,731.47万元、558,297.41万元和796,247.48万元，占资产总计比例分别为30.47%、31.33%和29.53%。存货中，土地占比较大。由于目前房地产行业处于下行通道，国家近年来出台的房地产调控政策将使房地产存货面临跌价风险，而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高，面临一定的存货跌价风险。

4、土地一级开发管理业务模式变更的风险

报告期各期，发行人营业外收入分别为0.39万元、0.80万元及105.95万元，其他收益金额分别为15,048.52万元、4,965.02万元及19,299.88万元，营业外收入和其他收益主要系政府补助，占利润总额比重分别为75%、18%、47%。其他收益主要为7.5%模式计提的开发收益。2018年之后，发行人土地一级开发管理业务的收入是依据文件福州市政府专题会议纪要[2018]457号，土地一级开发管理业务的收入以土地收储劳务费计取，计取标准为按项目选址面积3,000元每亩逐宗结算计取代办劳务费。因此，土地一级开发管理业务模式变更带来政府补助未来是否具有可持续性的风险。

5、募投项目所在区域商品房住宅去库存周期较长的风险

根据福州市住房保障和房产管理局公布的福州市1-12月份房地产市场运行情况，2019年1-12月福州市商品房住宅销售面积835万平方米。截至2019年12月末，福州市商品房住宅库存807万平方米，去化周期11个月。2019年全年长乐区商品住宅销售面积91.11万平方米。截至2019年12月末，长乐区商品住宅库存119.57万平方米，去化周期18.55个月。募投项目所在的长乐区域虽然整体存量不高，但去化较慢，存在房价下降或滞销的风险。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

3、偿付风险的对策

发行人将加强对市场及宏观经济情况的研究和跟踪，对可能发生的市场变化及时作出预判，并制定有针对性偿债资金来源替代方案。通过诸如争取政府补助、申请临时性流动性支持、变现部分资产等方式筹集资金，确保本期债券本息的按期足额偿付。

（二）与行业有关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，建立起适应各自公司业务特点的组织架构和管理模式。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

2、产业政策风险的对策

发行人作为福州新区唯一的投融资平台，随着福州新区经济的飞速发展和“东进南下”城市发展战略的实施，作为福州新区基础设施建设和旧城改造的主体，自福州新区成立以来一直得到福州市政府、福州新区管委会在政策、财政、税收等方面的大力支持。发行人将对国家宏观经济政策、产业政策、土地政策、税收等政策的变化进行研究并及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境。

（三）与发行人有关的风险对策

1、市场竞争风险的对策

面对城市基础设施建设行业日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本控制措施，以降低经营成本，同时提高管理效率，增强企业竞争力。另一方面积极开展交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，创新盈利模式，以抵御市场竞争的风险。

2、经营风险的对策

发行人将不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高公司运营效率。

3、项目建设风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，采取切实措施控制资金支付，按计划推进工程施工，使项目能如期按质竣工、及时投入运营，努力实现预期收益，保障本期债券按期偿付。

4、募集资金使用风险的对策

发行人聘请了福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行作为本期发行募集的资金中用于募投项目部分的募集资金专项账户及资金监管人；发行人聘请了福建海峡银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司福州仓山支行作为本期发行募集的资金中用于补充流动资金部分的募集资金专项账户及资金监管人。监管人将对划款指令进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专项账户内的资金。

5、财务风险的对策

公司目前保持着良好的资信记录，这将保证公司具有持续的外部融资能力。发行人在充分利用现有的间接融资渠道的同时，将积极开拓直接融资渠道，直接面向资本市场筹集资金。通过开发新的融资渠道，有利于公司避免因融资渠道单一而导致的持续融资风险和经营不确定性，进而提高公司的综合竞争力。

6、近三年资产、负债和所有者权益增长较快的风险对策

从长远来看，随着福州新区城市基础设施建设及其相关产业步入高速发展的轨道，发行人在福州新区基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。预计在未来一段时间内，发行人的资产、负债和所有者权益均会保持较高水平的增长，发行人将密切关注国家、福建省及福州市的各项政策动向，与相关主管部门保持紧密联系及沟通，充分利用或争取各项优惠政策，多角度争取政府对自身更大的支持，包括承建更多优良的经营性项目及获取政府财政补贴等。此外，发行人将建立集团的营运网络和信息网络，统筹经营各业务板块，促进公司业务的协同发展，提高管理和运营效率，以加强对子公司的经营和管理，推进市场化运作进程，强化公司可持续发展能力，尽量降低资产、负债和所有者权益快速增长对公司经营和盈利造成的可能不利影响。

7、发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。同时，将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（四）其他风险的对策

1、发行人收入来源风险的对策

为减少经营性现金流收入过分依赖财政资金所带来的风险，发行人近年来不断拓展自身的业务范围，提高自身的经营能力，扩大收入来源，逐步形成以保障房开发及销售为主，建设单位管理费收入等为辅的经营业务模式。发行人通过不断优化自身的经营模式，将有效地缓解因收入来源单一而存在的潜在风险。

2、财政支持减弱的风险的对策

发行人作为福州新区重大基础设施项目的建设主体，福州市及福州新区管委会为发行人发展提供了大力支持，依据文件《福州市财政局关于片区开发及棚户区改造等财政补贴收入管理办法的通知》（榕财建[2016]64号），政府按三江口片区土地一级开发实际开发投资额的7.5%给予补助，2019年度计提开发收益158,825,151.07元，2018年度计提开发收益49,364,780.34元，2017年度计提开发收益150,485,224.60元，计入其他收益。福州新区地域优势明显，区域经济发展良好，近年福州新区地区生产总值、固定资产投资等各项经济指标增长较快，预计短期内福州新区区域经济将继续保持增长，福州市市政府及福州新区管委会也将继续从资金、政策等各方面支持发行人的发展。

2、存货余额较大及存货跌价风险的对策

发行人存货主要是在建项目的工程成本、土地成本以及库存商品。发行人将不断加强管理，充实发行人自身资产，优化资产结构，充分整合、挖掘城市可利用资源，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照企业发展规律实现可持续发展。随着福州新区经济产业结构不断优化，公司存货中的待开发优质土地具备较高的市场价值和变现能力。另外，随着未来几年发行人在建的各类安置房陆续完工，并相继出租和出售，未来年份发行人的存货规模将得到较好控制。

4、土地一级开发管理业务模式变更的风险对策

现阶段，发行人营业收入主要来源于保障房销售收入，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，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土地一级开发管理、建设单位管理、房产租赁等业务，但收入规模较小，对营业收入贡献较为有限。2019年度，土地一级开发管理业务在主营业务收入中占比仅为0.22%。而保障房业务却可以带来大量的主营业务收入，即使考虑到政府补助，保障房业务带来的收入也远超土地一级开发管理业务。

三江口片区按原模式开发的既有的22宗土地总共约7,199亩，虽然经过约七年左右的开发，已完成约2,822亩的开发，但仍然还有待开发的4,377亩按原模式计提相关收益，即使不考虑发行人未来的业务重点转向带来更为丰厚的主营业务收入，预计在本债券存续期内，该模式的变更对本期债券的偿债能力也不构成重大影响。因此，发行人的业务重点转向、福州新区良好的发展前景、政府的高度重视以及保障房业务带来的收入情况，会使土地一级开发管理业务模式变更对发行人盈利能力的影响会得到较好的控制。

5、募投项目所在区域商品房住宅去库存周期较长的风险

虽然募投项目所在行政区为长乐区，但募投项目所在地为福州新区滨海新城，根据国务院及福建省批复的相关规划，滨海新城为福州新区的核心区，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，是近期新区开发建设的重点区域。福州新区为国家级新区，受福州市委市政府直接管辖，福州市整体去化周期为11个月，去化压力较小。此外，募投项目为安置房，建成后住宅部分全部由福州市长乐区土地发展中心统一代购作为安置房向拆迁户定向销售，当前经福州市长乐区土地发展中心协调，募投项目已全部确定销售对象。因此，募投项目所在区域商品房住宅去库存周期较长的风险对募投项目的销售影响可控。

第十六条　信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券AAA信用等级。

一、评级结论

福州市系福建省省会，位于福建省东部沿海、闽江下游，地理位置独特，近年来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，区域经济保持较快的发展，经济总量位列福建省前列。福州新区为国家级新区，地处福州市滨海地区，区位条件优越，交通较为便利，工业基础较好。依托优越的区位条件和良好的产业基础，福州新区近年来经济保持较快发展。福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，是“五区叠加”的重点开发区域，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。

公司是福州新区核心的政府性项目投资建设主体，目前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。土地开发整理、市政基础设施项目和保障房项目处于集中投入期，资本性需求大且投入集中，公司面临较大的资本性支出压力；海峡文化艺术中心等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。

公司主业获利能力尚可，政府补贴对公司盈利形成一定补充。近年来随着项目开发的集中推进，公司债务规模增长较快，但依赖政府资金拨付，目前财务杠杆仍控制在合理区间。同时，项目开发成本以及应收保障房款项已成为公司主要资产，资产流动性一般。但公司短期债务规模有限，期末在持货币可完全覆盖，即期偿债能力较强。

（一）评级结论标志所代表的含义

主体信用等级为AAA级表明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；债券信用等级为AAA级表明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。

（二）主要优势

1、政策及政府支持。福州新区是国务院批准的第十四个国家级新区，享有管理体制、税收返还、产业发展等方面的优惠政策。福州新区集团作为福州新区核心的开发主体，可持续获得上级政府在项目投资及资金等方面的大力支持。

2、经济和产业优势。福州市工业基础较好，近年来经济保持平稳发展。福州新区聚集了福州市主导产业，产业发展环境较好。福州市和福州新区较强的经济实力和较好的发展环境可为福州新区集团业务开展提供良好的外部条件。

3、资本实力增强。近年来福州新区集团净资产规模因资产注入、财政拨款以及经营积累而持续增长，抗风险能力有所增强。

（三）主要风险

1、债务负担有所加重。福州新区集团项目建设及土地开发等业务资金需求量大，公司债务规模快速上升，面临一定的集中偿付压力。

2、资本性支出压力。近年来福州新区集团处于集中投入期，资本性需求大且投入集中，面临较大的资本性支出压力。

3、资产流动性欠佳。福州新区集团资产中项目开发成本及应收保障房款项规模大，资产流动性欠佳。

4、自营项目投资风险。福州新区集团自营项目投资规模较大，且收益回收期长，随着项目的持续投建，公司后续将面临一定投融资压力及运营风险。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪资信评估投资服务有限公司相应事项并提供相应资料。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在监管部门指定媒体及上海新世纪资信评估投资服务有限公司的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人历史评级情况

发行人于2020年7月17日获上海新世纪资信评估投资服务有限公司AAA主体信用等级的评级，评级展望为AAA。

三、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告（机构信用代码：91350100154381811E），截至2020年3月12日，发行人无未结清的不良信贷信息记录，不存在违约债务。

四、发行人银行授信情况

发行人作为国有独资公司，已与中国农业发展银行、招商银行、国家开发银行、兴业银行、工商银行等各大政策性银行或商业银行在当地设立的分支机构建立了良好的合作关系，信用状况良好。截至2020年12月31日，发行人银行授信额度为171.45亿元，其中已使用额度90.03亿元，未使用额度81.42亿元，上述授信额度不具有强制性。

单位：万元

银行	授信总额	已用额度	空置余额
农业发展银行	395,000.00	264,206.00	130,794.00
招商银行	165,000.00	73,000.00	92,000.00
国家开发银行	289,000.00	147,700.00	141,300.00
兴业银行	187,500.00	79,902.35	107,597.65
海峡银行	174,000.00	157,179.47	16,820.53
工商银行	80,000.00	13,551.84	66,448.16
稠州银行	50,000.00	15,973.19	34,026.81
农业银行	100,000.00	59,000.00	41,000.00
泉州银行	45,000.00	7,948.91	37,051.09
招商银行（长安信托）	62,000.00	10,000.00	52,000.00
建设银行	72,000.00	20,686.80	51,313.20
光大银行	30,000.00	13,500.00	16,500.00
中国银行	45,000.00	34,697.25	10,302.75
交通银行	20,000.00	2995.7078	17,004.29
合计	1,714,500.00	900,341.52	814,158.48

第十七条　法律意见

发行人聘请上海锦天城（福州）律师事务所担任本期债券发行人律师。上海锦天城（福州）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限公司，且不存在重大违法违规情形，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。

（三）发行人的本期债券发行符合相关法律、法规规定的实质条件。

（四）发行人本期债券募集资金所使用的项目已经获得相关主管部门的核准或备案，符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人不存在违反证券法规定，改变公开发行债券募集资金的用途的情形。

（五）发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》合法合规。

（七）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（八）发行人本期发行已经具备《证券法》、《债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委有关规定要求的主体资格和各项实质条件，本期发行已经国家发改委批准注册。

第十八条　其他应说明的事项

一、税务说明

按照国家有关税收法律、法规规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在债券交易场所的交易流通。

第十九条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本次债券公开发行的批复文件。

（二）《2021年第二期福州新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要。

（三）福州新区开发投资集团有限公司2017-2019年度审计报告及专项报告、未经审计的2020年1-9月财务数据。

（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告。

（五）上海锦天城（福州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

（六）《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》及补充协议（如有）。

（七）《2020年福州新区开发投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》及补充协议（如有）。

二、查询地址

（一）福州新区开发投资集团有限公司
联系地址：福州市仓山区高盛路3号活力大厦11层　联系人：张良计
电话：0591-38720972　传真：0591-38725058　邮政编码：350026

（二）华融证券股份有限公司
联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦16层　联系人：周彬
电话：010-85556346　传真：010-85556405　邮政编码：100020

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展和改革委员会网站：http://www.sdpc.gov.cn

中国债券信息网：http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《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》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：本期债券发行网点

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	华融证券股份有限公司	总部	北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦	周彬	010-85556346
2					