



温州市城市建设发展集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2024]跟踪 0505 号

声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 根据监管要求，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2024 年 06 月 07 日

| | | |
|--------------|--|--------|
| 本次跟踪发行人及评级结果 | 温州市城市建设发展集团有限公司 | AAA/稳定 |
| 本次跟踪债项及评级结果 | “21 温州城建 MTN002”、“22 温城 01/22 温州城建债 01” AAA | |
| 跟踪评级原因 | 根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。 | |
| 评级观点 | <p>本次跟踪维持主体及债项上次评级结论。中诚信国际认为温州市经济财政实力省内领先，潜在支持能力很强。温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“温州城发”或“公司”）在推进温州市城市建设中发挥重要作用，对温州市政府的重要性高，与温州市政府维持高度的紧密关系。但仍需关注公司面临一定的资本支出压力、债务规模增长较快，财务杠杆水平较高以及子公司资产整合对公司盈利能力及股权结构造成的影响对其经营和整体信用状况造成的影响。</p> | |
| 评级展望 | 中诚信国际认为，温州市城市建设发展集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。 | |
| 调级因素 | <p>可能触发评级上调因素：不适用。</p> <p>可能触发评级下调因素：区域经济环境恶化；公司地位下降，致使股东及各方支持意愿减弱等；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。</p> | |

正面

- **地位重要性高。**公司作为温州市重要的国有资本运营及基础设施投融资主体，对温州市人民政府的重要性高。
- **有力的外部支持。**跟踪期内，公司在财政拨款、股权划拨及实物资产注入等方面获得了当地政府的有力支持，自有资本实力稳步提升。
- **业务布局多元化。**公司经营范围涉及城市基础设施建设、保障性安居住房销售、土地综合整理、公用事业板块等，具有很强的区域专营性，多元化经营可分散部分行业风险，保证未来收益的稳定性。

关注

- **公司面临一定的资本支出压力。**公司在建及拟建的保障性安居住房、基础设施建设及土地综合整治项目较多，尚需投资规模较大，未来将面临一定的资本支出压力。
- **债务规模增长较快，财务杠杆水平较高。**随着公司业务的持续发展，公司对外融资需求持续增加，债务规模增长较快，财务杠杆水平较高，资产结构有待优化。
- **需关注子公司资产整合对公司盈利能力及股权结构造成的影响。**子公司温州市公用事业发展集团有限公司进行资产整合，划入温州市下属县市区公用事业公司股权导致跟踪期内净利润出现亏损；同时公司置换温州公用集团部分股权使得当期资本公积随之减少，需关注该事项后续对公司盈利能力和股权结构造成的影响。

项目负责人：秦羽璇 yxqin@ccxi.com.cn

项目组成员：王军杰 jjwang@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

财务概况

| 温州城发（合并口径） | 2021 | 2022 | 2023 | 2024.3/2024.1~3 |
|-------------------|----------|----------|----------|-----------------|
| 资产总计（亿元） | 1,312.80 | 1,751.11 | 1,875.44 | 1,892.67 |
| 经调整的所有者权益合计（亿元） | 413.18 | 507.31 | 526.66 | 524.27 |
| 负债合计（亿元） | 892.62 | 1,236.81 | 1,311.78 | 1,331.39 |
| 总债务（亿元） | 495.53 | 696.91 | 803.17 | 853.26 |
| 营业总收入（亿元） | 88.15 | 129.91 | 127.81 | 28.00 |
| 经营性业务利润（亿元） | 5.64 | -3.19 | -2.13 | -2.12 |
| 净利润（亿元） | 3.04 | -4.81 | -3.22 | -2.33 |
| EBITDA（亿元） | 17.25 | 12.10 | 26.96 | -- |
| 经营活动产生的现金流量净额（亿元） | 49.21 | 29.29 | 8.16 | -22.89 |
| 总资本化比率（%） | 54.53 | 57.87 | 60.40 | 61.94 |
| EBITDA 利息保障倍数（X） | 0.83 | 0.52 | 0.95 | -- |

注：1、中诚信国际根据温州城发提供的其经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2022~2023 年度审计报告及公司提供未经审计的 2024 年一季度财务报表整理。所有数据均为合并口径，其中 2021 年和 2022 年数据分别为下一年度审计报告期初数，2023 年数据为本年度审计报告期末数，2022 年和 2023 年数据调整了温州公用集团 61.49%股份划出事项；2、中诚信国际将长期应付款、其他应付款、其他流动负债和其他权益工具中的带息债务纳入总债务核算；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用或数据不可比，带“*”指标已经年化处理，特此说明。

同行业比较（2023 年数据）

| 项目 | 温州城发 | 宁波城建 | 宁波交投 |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| 最新主体信用等级 | AAA | AAA | AAA |
| 地区 | 温州市 | 宁波市 | 宁波市 |
| GDP（亿元） | 8,730.6 | 15,704.30 | 15,704.30 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 622.68 | 1,680.13 | 1,680.13 |
| 经调整的所有者权益合计（亿元） | 526.66 | 433.23 | 438.23 |
| 总资本化比率（%） | 60.40 | 50.46 | 47.82 |
| EBITDA 利息保障倍数（X） | 0.95 | 1.47 | 2.22 |

中诚信国际认为，温州市与宁波市均作为浙江省下辖地级市，公司与可比公司的定位均为当地重要的基投主体，职能定位相当，公司资产和权益规模高于可比公司，总体资本实力较强，但利息覆盖能力较弱、财务杠杆偏高。同时，当地政府的支持能力均很强，并对上述公司具有相近的支持意愿。

注：宁波城建系“宁波城建投资控股有限公司”的简称，宁波交投系“宁波交通投资控股有限公司”的简称，其中，宁波城建和宁波交投为 2022 年数据。

资料来源：公司提供及公开信息，中诚信国际整理

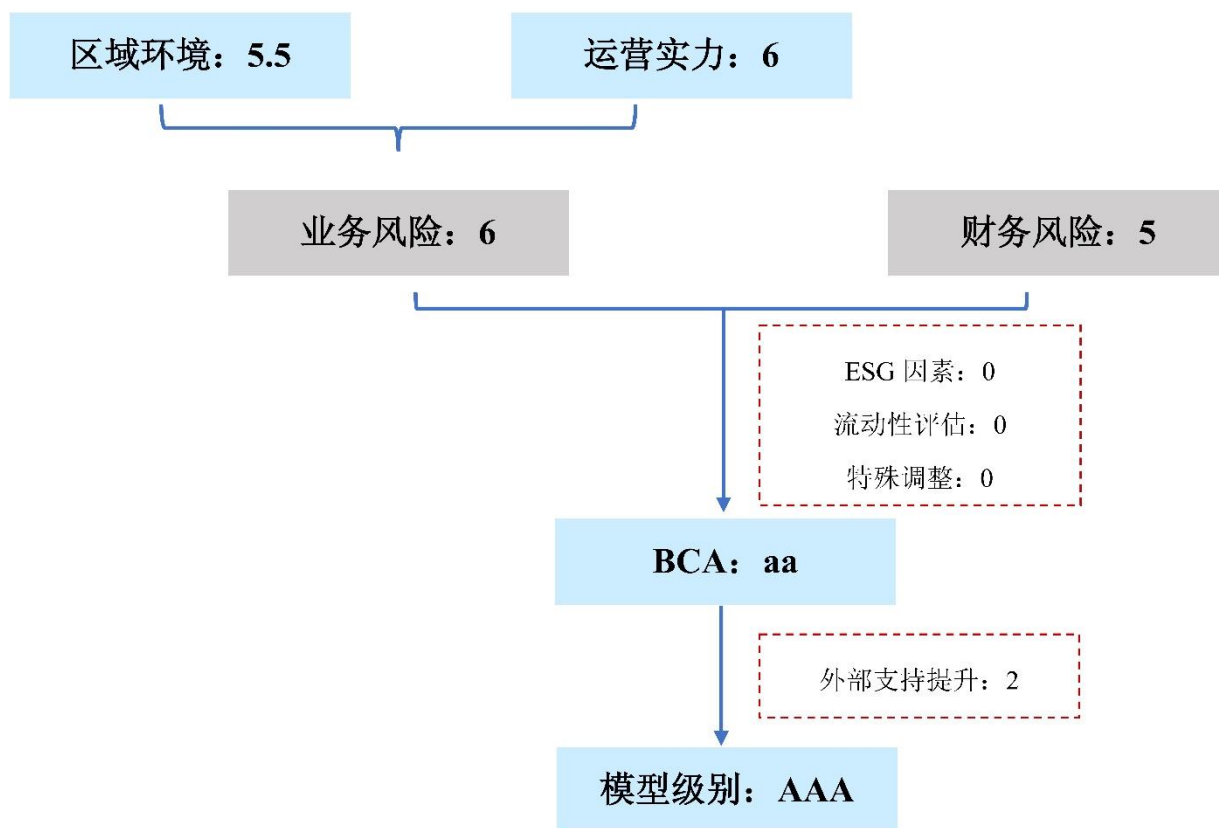
本次跟踪情况

| 债项简称 | 本次债项 评级结果 | 上次债项 评级结果 | 上次评级 有效期 | 发行金额/债项 余额（亿元） | 存续期 | 特殊条款 |
|--------------------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 21 温州城建 MTN002 | AAA | AAA | 2023/06/25 至 本报告出具日 | 10/0.1 | 2021/04/28~2026/04/28 | 利率条款，票面利率 选择权，回售条款 |
| 22 温城 01/ 22 温州城建债 01 | AAA | AAA | 2023/06/25 至 本报告出具日 | 10/10 | 2022/04/26~2032/04/26 | -- |

| 主体简称 | 本次评级结果 | 上次评级结果 | 上次评级有效期 |
|------|--------|--------|--------------------|
| 温州城发 | AAA/稳定 | AAA/稳定 | 2023/06/30 至本报告出具日 |

● 评级模型

温州市城市建设发展集团有限公司评级模型打分(C220000_2024_04_2024_01)



注:

调整项: 当期状况对企业基础信用等级无显著影响。

外部支持: 中诚信国际认为，温州市政府支持能力很强，对公司有很强的支持意愿，主要体现在温州市的交通区位优势明显，产业特色显著，近年来经济财政实力保持增长状态，在浙江省下辖地市中稳居前列；同时温州城发系温州市重要的城市建设及国有资本运营主体，在运营补贴、资金和资产注入等方面可以获得一定的支持，具备高的重要性以及强的政府关联性。综合考虑个体信用状况、外部支持能力和意愿，外部支持提升子级是实际使用的外部支持力度。

方法论: 中诚信国际基础设施投融资行业评级方法与模型 C220000_2024_04

宏观经济和行业政策

中诚信国际认为，2024 年一季度中国经济增长好于预期，工业生产与制造业投资加速是主要拉动因素，但消费恢复性增长的势头有所减弱，供需失衡的矛盾尚未缓解，宏观政策仍需着力推动经济实现供需良性循环。政策环境方面，2024 年基投行业政策主基调延续，化债与发展统筹兼顾，政策要求进一步落实，基投企业流动性压力阶段性缓释，转型和分化发展加速，政策执行情况待关注。

详见《2024 年一季度宏观经济与政策分析》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11126?type=1>

详见《基础设施投融资行业 2024 年一季度政策回顾及影响分析》，报告链接

<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11066?type=1>

区域环境

中诚信国际认为，温州市交通便利，产业集群优势明显，经济财政实力及增长能力在浙江省地级市中位居前列，再融资环境较好，潜在的支持能力极强。

温州市交通便利，旅游资源丰富，区位优势明显。近年来温州市不断推进自身产业结构优化升级，综合实力持续位居浙江省地级市前列。2023 年，温州市经济财政实力稳步增长，财政收入质量和自给能力均有所回升。再融资环境方面，温州市广义债务率处于浙江省较低水平，区域内城投企业融资主要依赖银行和直融等渠道，非标占比较少，发债主体未出现债务违约事件，整体再融资环境较好。

表 1：近年来温州市地方经济财政实力

| 项目 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------|----------|----------|----------|
| GDP（亿元） | 7,585.02 | 8,029.77 | 8,730.6 |
| GDP 增速（%） | 7.70 | 3.70 | 6.90 |
| 人均 GDP（万元） | 7.89 | 8.31 | 8.98 |
| 固定资产投资增速（%） | 11.4 | 7.80 | 7.00 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 657.6 | 573.85 | 622.68 |
| 政府性基金收入（亿元） | 1,493.0 | 1,156.56 | 1,310.70 |
| 税收收入占比（%） | 83.56 | 78.23 | 80.66 |
| 公共财政平衡率（%） | 61.64 | 50.44 | 52.95 |

注：1、税收收入占比=税收收入/一般公共预算收入*100%；公共财政平衡率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%；2、2022 年税收收入占比为往期同口径；3、2022 年 GDP 增速为名义增速。

资料来源：公开资料，中诚信国际整理

重大事项

2023 年 12 月 27 日，根据《温州市国资委关于同意无偿划转温州市公用事业发展集团有限公司股权的批复》，温州市国资委将公司所持有的温州市公用事业发展集团有限公司 61.49%股权无偿划转至温州市下辖各县（市）财政局及当地国有企业主体¹。本次股权划转后，公司持有温州公用集团 38.51%的股权，仍为第一大股东，温州公用集团仍纳入公司合并报表范围。截至目前，上述事项尚未完成工商变更登记。

¹收到股权无偿划转的主体主要系 2023 年 2 月将自身持有的燃气和水务股权无偿划转至温州公用集团的各县（市）财政局和当地国有企业主体。

运营实力

中诚信国际认为，公司作为温州市最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，在基础设施建设、保障性安居住房建设、土地综合整理及公用事业等业务领域具有很强的区域专营性，项目储备较为充足，业务稳定性和可持续性较强。

需要关注的是，公司在建及拟建项目尚需投资规模大，项目结算与移交进度缓慢，已投资项目大量资金沉淀于存货中，面临一定的资金平衡压力。

表 2：2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司营业收入及毛利率构成情况（亿元、%）

| | 2021 年 | | | 2022 年 | | | 2023 年 | | | 2024 年 1~3 月 | | |
|------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|
| | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 供水供电供气 | 22.83 | 25.90 | 19.85 | 28.34 | 25.58 | 14.40 | 42.77 | 33.47 | 14.18 | 9.96 | 35.58 | 13.35 |
| 保障性安居住房销售 | 27.23 | 30.89 | 15.41 | 26.26 | 23.70 | 8.63 | 24.55 | 19.21 | 12.48 | 7.14 | 25.49 | 1.61 |
| 产品销售收入 | 2.93 | 3.32 | 12.41 | 13.52 | 12.20 | 10.27 | 14.17 | 11.09 | 11.45 | 4.10 | 14.65 | 9.06 |
| 土地综合整理收入 | 14.60 | 16.56 | 38.00 | 11.52 | 10.40 | 38.21 | 10.81 | 8.46 | 38.00 | -- | -- | -- |
| 配套安装 | 1.56 | 1.77 | 19.55 | 1.64 | 1.48 | -0.18 | 7.99 | 6.25 | -14.90 | 2.09 | 7.46 | -13.97 |
| 砂石、道路施工 | 3.43 | 3.89 | 6.57 | 5.69 | 5.14 | 8.42 | 5.85 | 4.58 | 13.88 | 1.10 | 3.94 | 13.12 |
| 其他服务类收入 | 3.99 | 4.53 | 49.83 | 3.49 | 3.15 | 26.39 | 4.23 | 3.31 | 31.30 | -- | -- | -- |
| 劳务派遣收入 | 1.74 | 1.97 | 2.79 | 3.30 | 2.97 | 5.31 | 3.53 | 2.76 | 5.44 | 0.86 | 3.06 | 3.34 |
| 物业费收入 | 2.14 | 2.43 | 23.56 | 2.14 | 1.93 | 34.38 | 2.41 | 1.89 | 26.87 | 0.37 | 1.33 | -4.57 |
| 代建回购管理费收入 | 2.35 | 2.66 | 5.00 | 2.47 | 2.23 | 7.54 | 1.06 | 0.83 | 12.03 | -- | -- | -- |
| 酒店收入 | 0.14 | 0.16 | 28.22 | 0.78 | 0.71 | 42.17 | 0.99 | 0.78 | 48.08 | 0.29 | 1.03 | 48.48 |
| 电梯维修保养收入 | 0.07 | 0.07 | 70.77 | 0.08 | 0.07 | 53.00 | 0.19 | 0.14 | 39.04 | 0.03 | 0.12 | 11.15 |
| 数据服务收入 | 0.04 | 0.05 | -9.26 | 0.08 | 0.07 | 15.67 | 0.16 | 0.13 | 34.36 | 0.04 | 0.15 | 30.71 |
| 自营施工收入 | - | - | - | 3.28 | 2.96 | 0.43 | 0.05 | 0.04 | -3.00 | 0.04 | 0.16 | 1.00 |
| 其他 | 5.11 | 5.79 | 43.30 | 8.22 | 7.42 | 35.74 | 9.05 | 7.08 | 38.20 | 1.97 | 7.02 | 52.45 |
| 营业收入/毛利率合计 | 88.15 | 100.00 | 22.83 | 110.80 | 100.00 | 16.22 | 127.81 | 100.00 | 16.30 | 28.00 | 100.00 | 10.25 |

注：公司其他业务主要包含预理填充业务和租金收入。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

保障性安居住房销售板块，跟踪期内公司仍作为温州市市级保障性安居工程的建设及运营主体。公司根据温州市发改委立项文件实施各类保障性住房和政策支持性住房项目，建设用地由温州市政府无偿划拨。在建设过程中，公司按照一定比例配置城中村改造项目、商品房和公共租赁住房等。项目建成后公司可直接销售给符合购买条件的对象，在销售定价上执行政府指导价。销售剩余的部分，公司补交土地出让金可将其变更为可供出售的限价商品房对外出售，以此来平衡保障性安居工程的项目支出。业务开展情况方面，2023 年，受政府安置进度影响，公司该业务收入略有下滑。截至 2023 年末，公司已完工项目投资金额 192.30 亿元，可销售面积为 369.61 万平方米，已销售 238.67 万平方米，累计实现回款 171.06 亿元。公司剩余可供销售面积较为充足，可对该业务未来收入形成支撑，业务稳定性和可持续性很强。公司在建项目尚需投资规模较大，未来将面临一定的投融资压力。

表 3：截至 2023 年末公司主要在建保障性安居住房情况（亿元）

| 项目名称 | 总投资 | 已投资额 | 预计竣工时间 |
|--|-------|-------|-----------|
| 金融聚集区地块危旧房改造工程 | 33.84 | 34.08 | 2024/12/1 |
| 温州市杨府山北片安置区一期工程（F、G 地块）--03-02-40A、03-02-56 地块（新建部分）和 03-02-52B 地块工程 | 9.10 | 6.64 | 2024/12/1 |
| 桃花岛 D 地块 | 12.56 | 7.64 | 2025/5/1 |
| 温州市城市中央绿轴 F-04a 地块拆迁安置房工程 | 5.05 | 5.05 | 2024/12/1 |
| 吕家岸 A-02a 地块城中村改造安置房工程 | 2.84 | 2.84 | 2024/12/1 |
| 温州市城市中央绿轴 F-03a 地块拆迁安置房工程 | 7.46 | 7.46 | 2024/12/1 |
| 温州市吕家岸 A-15 地块安置房工程 | 11.81 | 4.56 | 2025/12/1 |
| 温州市滨江商务区蒲州片区 P01-14 安置房工程 | 12.04 | 8.09 | 2024/12/1 |

| | | | |
|----------------------------|--------|--------|-----------|
| CBD 片区 01-10 地块保障性安居工程 | 5.94 | 3.87 | 2024/12/1 |
| 洪殿单元 F-28 地块安置房建设工程 | 18.57 | 12.76 | 2024/12/1 |
| 洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程 | 2.51 | 2.51 | 2024/12/1 |
| 滨江商务区 03-01-04a 地块安置房建设工程 | 7.56 | 8.24 | 2024/12/1 |
| 温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-07a 安置房地块 | 5.10 | 5.10 | 2024/12/1 |
| 温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-06 地块工程 | 3.48 | 3.48 | 2024/12/1 |
| 温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-07 地块工程 | 0.20 | 0.40 | 2024/12/1 |
| 龟湖街坊 | 22.27 | 15.64 | 2024/12/1 |
| 合计 | 160.33 | 128.36 | -- |

注：截至 2023 年末，公司暂无拟建保障性安居住房项目。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

土地综合整理板块，跟踪期内公司仍作为温州市最重要的土地综合整理业务运营主体，主要负责滨江商务区和中央绿轴区。公司根据市政府规划进行土地综合整理开发，项目收益按照实际发生的土地开发整理成本加成一定比例（具体比例根据所整理土地的用地性质单独确定），并于每年年末进行确认。业务开展情况，2023 年公司出让土地一块，实现收入 10.81 亿元并已全额回款。截至 2023 年末，公司尚有一定规模的土地整理项目储备，但该业务收入受政府土地出让计划影响存在一定不确定性。同时，公司在整理及拟整理项目尚需投资一定规模，公司未来将面临一定的投融资压力。

表 4：近年来公司土地出让及确认收入情况（万平方米、亿元）

| 地块名称 | 用地面积 | 确认收入金额 | 已回款金额 | 出让时间 |
|-------------------------------------|-------|--------|-------|------|
| 温州市中央绿轴区域 G-42a 地块 | 4.86 | 9.41 | 9.41 | 2021 |
| 核心片区商务中心单元 A-04 地块 | 1.22 | 2.73 | 2.73 | 2021 |
| 滨江商务区洪殿单元 B-31 地块 | 1.17 | 2.46 | 2.46 | 2021 |
| 温州市核心片区商务中心单元 E-12、13、14 地块 | 6.79 | 9.63 | 9.63 | 2022 |
| 龙湾区蒲州街道（温州市核心片区桃花岛单元 T04-02A（二期）地块） | 2.35 | 1.89 | 1.89 | 2022 |
| 洪殿单元 C-18 地块 | 6.53 | 10.81 | 10.81 | 2023 |
| 合计 | 22.92 | 36.93 | 36.93 | -- |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 5：截至 2023 年末公司主要在整理土地情况（亿元、万平方米）

| 地块名称 | 整理期间 | 回款期间 | 总投资金额 | 已投资金额 | 用地面积 |
|-----------------|-----------|-----------|-------|-------|-------|
| 滨江商务区 03-02-18 | 2019-2024 | 2025-2026 | 1.50 | 1.19 | 1.02 |
| 桃花岛 T04-15 地块 | 2018-2024 | 2024-2025 | 4.55 | 2.52 | 2.53 |
| 桃花岛单元 T04-09 地块 | 2023-2024 | 2024-2025 | 1.42 | 0.46 | 0.80 |
| 桃花岛单元 T03-03 地块 | 2023-2024 | 2024-2025 | 8.85 | 3.52 | 5.07 |
| 洪殿单元 D-03 地块 | 2023-2024 | 2024-2025 | 6.56 | 2.77 | 2.67 |
| 合计 | -- | -- | 22.88 | 10.45 | 12.08 |

注：体育休闲区 T03-02 地块已完成整理并收储。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 6：截至 2023 年末公司拟整理土地情况（万平方米、万元）

| 地块名称 | 用地面积 | 拟投资金额 | 预计整理年度 |
|----------------|------|------------|-----------|
| 中央绿轴 C-09 地块 | 5.40 | 89,000.00 | 2025-2026 |
| 滨江商务区 C-03 地块 | 0.73 | 12,890.00 | 2025-2026 |
| 滨江商务区 C-04 地块 | 0.72 | 12,500.00 | 2025-2026 |
| 滨江商务区 C-11 地块 | 0.67 | 11,500.00 | 2025-2026 |
| 滨江商务区 C-12a 地块 | 0.71 | 12,530.00 | 2025-2026 |
| 滨江商务区 I-16 地块 | 1.39 | 25,000.00 | 2025-2026 |
| 合计 | 9.62 | 163,420.00 | -- |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

基础设施建设板块，跟踪期内公司仍作为温州市重要的基础设施建设业务运营主体，主要负责滨江商务区和中央绿轴区。公司与温州市政府签署相关合同，约定由公司对特定项目进行投资建设，建设资金由公司按照项目建设进度提前申请拨付，政府相关部门按照项目进度分期向公司支付，建设资金包括双方认可的建设成本及按照建设成本加成一定比例确认的代建管理费收入。业务开展情况，2023 年，受项目建设和结算进度影响，公司代建回购管理费收入有所下滑。截至 2023 年末，公司主要已完工项目实际完成投资 90.77 亿元，已实现回款 52.93 亿元，受政府资金安排影响回款情况一般。公司在建和拟建项目较多，业务稳定性和可持续性很好，但项目尚需投资规模较大，公司未来的投融资压力较大。

表 7：截至 2023 年末公司主要在建项目情况（亿元）

| 项目名称 | 建设期间 | 总投资金额 | 已投资金额 |
|-------------------------------|-----------|--------|-------|
| 温瑞大道南段快速路一期工程（含 S3 线共建段） | 2019-2023 | 37.63 | 18.88 |
| 桃花岛地段规划三路、规划四路市政工程 | 2014-2023 | 1.02 | 0.52 |
| 滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程 | 2017-2025 | 23.79 | 5.80 |
| 中兴大道管廊 | 2013-2023 | 2.27 | 0.87 |
| 屿田工业区 T05-06 地块幼儿园 | 2019-2023 | 0.38 | 0.22 |
| 滨江商务区商务二路二期市政工程（会展路-商务六路） | 2019-2023 | 1.20 | 0.39 |
| 跨瓯江电力隧道及架空上改下工程 | 2019-2023 | 1.57 | 0.92 |
| 温州奥林匹克体育中心-主体育场二期 | 2019-2022 | 10.04 | 10.41 |
| 温州市水上旅游服务基地工程项目 | 2016-2023 | 7.22 | 6.48 |
| 温州市滨江商务区桃花岛片区 T05-08 地块中学建设工程 | 2019-2023 | 3.95 | 1.35 |
| 温州市滨江商务区桃花岛 T04-10 地块小学建设工程 | 2019-2023 | 2.93 | 1.42 |
| 黎明东路（惠民路一府东路段）改造拓宽工程 | 2022-2023 | 2.27 | 0.22 |
| 滨江商务区杨府山北片 03-02-15 地块建设工程 | 2022-2025 | 1.16 | 0.34 |
| 温州文化展示中心 | 2023-2025 | 7.82 | 1.62 |
| 温州市滨江商务区 CBD 片区 A-03 地块小学工程 | 2023-2026 | 3.86 | 0.56 |
| 合计 | -- | 107.11 | 50.00 |

注：因前期测算与实际建设存在差异，导致部分项目建设超过预计竣工时间。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 8：截至 2023 年末公司拟建项目情况（亿元）

| 项目名称 | 预计建设期间 | 计划总投资 |
|--|-----------|-------|
| 府东路过江通道 | 2024-2026 | 47.53 |
| 温州市桃花岛体育休闲公园 T02-09 地块（鹿城区环卫处清洁车队、区园林化管理处后方基地及粪便处理厂）安置工程 | 2024-2025 | 2.43 |
| 瑶溪南片居住区区间道路完善工程 | 2024-2025 | 2.91 |
| 汤家桥路南路抬升改造（月落垟路至东垟路段）及月落垟路黄屿大道交叉口衔接改造工程 | 2024-2025 | 1.09 |
| 合计 | -- | 53.96 |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公用事业板块，公司作为温州市最重要的公用事业运营主体，主要由子公司温州市公用事业发展集团有限公司（以下简称“温州公用集团”）负责。公司公用事业板块主要包括供水、供电及供气业务，系公司主营业务重要的组成部分，可为公司带来稳定的现金流，业务可持续性很强。随着温州市公用事业一体化的持续推进，温州市下属各县市区水务燃气公司纳入温州公用集团合并报表范围，公司供水能力及服务范围显著提高，公用事业板块收入增幅显著，但需关注盈利能力的下滑和温州公用集团部分股权划出温州城发所带来的影响。

供水业务方面，随着各县市区水务公司的划入，公司供水业务收入大幅增长。跟踪期内，公司

自来水销售、原水供应和排水业务的业务模式和供水价格均未发生调整。公司自来水销售供水能力、服务用户数和管网长度大幅增加。原水供应仍由浙江珊溪水利水电开发股份有限公司（以下简称“珊溪公司”）负责，主要由珊溪水库供应原水给温州市区、瑞安、平阳等地各水厂，2023 年原水供应量为 3.86 亿吨。排水业务范围由原本鹿城、瓯海、龙湾三个区拓展为温州市全域，截至 2023 年末，公司排水设施有泵站共 262 座，其中污水泵站 230 座，雨水泵站 32 座。公司管网共计 10,943.94 公里，其中污水管网 6,336.25 公里、雨水管网 4,193.12 公里、合流管网 414.57 公里。同时，公司尚有一定规模的供水在建项目，未来有一定的投融资压力。

表 9：近年来公用事业板块收入情况（亿元）

| 项目 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----|-------|-------|-------|
| 供水 | 12.69 | 13.09 | 27.10 |
| 供电 | 1.51 | 1.99 | 1.40 |
| 供气 | 8.62 | 13.26 | 14.27 |
| 合计 | 22.83 | 28.35 | 42.77 |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 10：近年来公司水务主要经营指标（万立方米/日、亿吨、万户、公里）

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------|----------|----------|--------|
| 供水能力 | 151.00 | 151.00 | 325.00 |
| 供水总量 | 3.28 | 3.32 | 6.83 |
| 售水总量 | 2.72 | 2.70 | 6.46 |
| 其中：居民用水 | 1.48 | 1.51 | 4.13 |
| 非居民用水 | 1.24 | 1.19 | 2.28 |
| 用户数 | 61.23 | 62.70 | 254.88 |
| 供水管网长度 | 3,639.84 | 3,808.47 | 14,794 |

表 11：截至 2023 年末公司供水业务在建项目情况（亿元）

| 项目名称 | 建设期间 | 总投资金额 | 已投资金额 |
|--------------------|-----------|--------|-------|
| 温州市瓯江引水工程 | 2021~2026 | 55.00 | 20.10 |
| 温州市滨海水厂一期工程项目 | 2020~2025 | 11.80 | 4.36 |
| 苍南县江南再生水厂一期工程 | 2021~2024 | 7.30 | 1.22 |
| 苍南县供排水基础设施项目 | 2021-2026 | 31.16 | 10.52 |
| 龙港市市政雨污水管网修复改造工程 | 2022-2024 | 10.00 | 7.65 |
| 苍南县城乡供水-体化项目 | 2021-2024 | 4.85 | 3.20 |
| 2019 年农村饮用水达标提标工程 | 2019 | 2.16 | 1.28 |
| 2020 年农村饮用水达标提标工程 | 2020 | 1.48 | 0.99 |
| 瓯江南北联网保供水应急工程(乐清片) | 2022-2025 | 3.09 | 1.19 |
| 塘东制水厂三期扩建工程 | 2020-2023 | 1.55 | 1.32 |
| 龙港新城水厂建设 | 2023-2025 | 4.40 | 1.15 |
| 合计 | -- | 132.79 | 52.98 |

注：2019 年和 2020 年农村饮用水达标提标工程已完工，但未完成项目结算。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

供电业务仍由珊溪公司负责运营，主要负责珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂和高湖水电站的发电运行管理工作，其发电量很大程度上取决于水量情况，主要受天气因素影响较大。

表 12：近年来公司供电业务情况（万千瓦、亿千瓦时、元/千瓦时）

| 项目 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------|-------|-------|-------|
| 总装机容量 | 22.20 | 22.20 | 22.20 |
| 发电量 | 3.35 | 3.97 | 3.06 |
| 售电量 | 3.27 | 3.89 | 3.00 |

| | | | |
|------|--------|--------|--------|
| 上网电价 | 0.5196 | 0.5196 | 0.5196 |
|------|--------|--------|--------|

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司燃气业务的经营主体为温州市燃气有限公司（简称“燃气公司”），燃气业务的供应范围为温州市区范围内除去温州龙湾新奥燃气有限公司燃气特许经营权规定范围以外的所有行政区域。燃气公司特许经营权协议期限为 28 年（自 2013 年 12 月 20 日至 2041 年 12 月 19 日）。

表 13：近年来公司管道燃气业务情况（万方/年、万户、公里、元/立方米）

| 项目 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------|--------|--------|-----------|
| 供气量 | 30,319 | 33,860 | 40,024.55 |
| 供气用户数 | 36 | 41 | 48 |
| 输气管线长度 | 1,580 | 1,765 | 2,134.75 |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

其他业务板块，除保障性安居住房销售、土地综合整理、基础设施建设及公用事业等主营业务外，公司还从事租赁、物业管理、砂石和道路施工等业务。公司用于出租的物业包括商铺、办公写字楼等自有资产。跟踪期内，公司用于出租的物业资产面积合计为 164.52 万平方米，2023 年公司租金收入为 5.95 亿元。公司物业管理业务主要由子公司温州市康居物业管理有限公司负责，主要经营公司自持的物业项目，2023 年公司物业管理业务的收入为 2.41 亿元，较往年收入规模基本保持稳定。砂石、道路施工业务运营主体为子公司温州市市政工程建设开发公司，该公司主要负责城市道路、桥梁、给排水工程、河坎工程的总承包；沥青道路维修施工；园林绿化；建筑材料销售等，具有市政总承包二级、建筑总承包三级、城市及道路照明三级资质。2023 年公司实现砂石、道路施工收入 5.85 亿元，收入随当期市政维养类及大修工程结算进度而有所波动。公司其他服务类收入主要由子公司温州公用集团、温州体育发展投资集团有限公司及温州教育发展投资集团有限公司等子公司提供的相关服务收入构成。2023 年公司实现其他服务类收入 4.23 亿元。产品销售收入运营主体为浙江电力变压器有限公司，销售产品主要为变压器，2023 年实现产品销售收入 14.17 亿元。

财务风险

中诚信国际认为，跟踪期内，受益于政府的持续支持，公司所有者权益呈增长趋势，资本实力很强；但随着各类项目的持续投入，公司债务规模增长较快，目前财务杠杆水平较高，资本结构有待优化，公司现金流较为依赖于外部融资。公司 EBITDA 和经营活动净现金流对债务利息的覆盖能力有待加强；各县市区公用事业公司股权划入导致公司净利润出现亏损，温州公用集团部分股权划出使得当期资本公积大幅减少，少数股东权益随之增长，需关注该事项后续对公司盈利能力和股权架构的影响。

资本实力与结构

公司资产由传统基建业务形成的应收类款项及存货、在建工程、投资性房地产和固定资产等构成。公司资产以流动性资产为主。土地整理和保障性安居住房建设等项目已投成本规模较大且项目建设及结算周期较长一定程度上影响公司的资产流动性。投资性房地产中的租赁物业、水库及管网等资产能产生稳定的经营性收入，公司资产收益性较好。其他应收款主要对手方为温州市名城建设管理中心、温州市城市中心建设指挥部和温州市旧城改建指挥部，对应的其他应收款主要系保障性安置房项目款项，均需等相关项目全部销售回款后统一核算，公司面临一定

的资金回收压力。总体来看，公司资产具备一定收益性，但基建项目成本较大，流动性不足，整体资产质量一般。

跟踪期内，公司债务规模增幅较大，短期债务占比有所下降，债务仍以长期为主，与其业务特征相匹配，债务期限结构较为合理。由于温州公用集团 61.49%股权划出，导致公司资本公积减少 73.43 亿元，少数股东权益相应大幅增加。同时，受益于政府的持续支持，2023 年公司收到财政资金 20.53 亿元及其他零星资产划拨 0.87 亿元，公司权益稳步增长。总体来看，公司资产和负债增幅较快，资产负债率略有下降，但债务增长幅度大于权益，总资本化比率有所增长。公司整体财务杠杆处于较高水平，财务结构有待优化。

表 14：截至 2024 年 3 月末公司债务到期分布情况（亿元，%）

| | 类型 | 6 个月以内 | 6 个月至 1 年 | 超过 1 年 | 金额 | 占比 |
|------|-------------|--------|-----------|--------|--------|--------|
| 银行借款 | 保证、抵质押、信用借款 | 30.39 | 47.21 | 365.83 | 443.43 | 51.97 |
| 债券融资 | 公司债、中票、超短融等 | 28.00 | 3.20 | 153.00 | 184.20 | 21.59 |
| 非标融资 | 信托、融资租赁等 | 26.26 | 59.17 | 97.93 | 183.35 | 21.49 |
| 其他 | 地方政府债、专项债等 | 3.30 | - | 38.97 | 42.27 | 4.95 |
| 合计 | — | 87.95 | 109.58 | 655.73 | 853.26 | 100.00 |

资料来源:公司提供,中诚信国际整理

现金流及偿债能力

2023 年公司经营活动净现金流有所下滑，主要由于当年项目回款减少、支付的往来款增加，整体来看经营活动获现能力一般，对利息的保障能力较弱。公司投资活动主要为基础设施建设等投资支出，保持较大规模的净流出；近年公司债务规模增长较快，使得其筹资活动净现金流进一步增长。2023 年，公司费用化利息支出增加，叠加下属各区县公用事业公司划入带来的折旧大幅增长，带动 EBITDA 同比增长，对利息的保障能力随之提升。

截至 2024 年 3 月末，公司银行授信总额为 878.90 亿元，尚未使用授信额度为 326.87 亿元，备用流动性较为充足；此外，得益于公司在金融市场良好的认可度，近年来在债券市场表现较为活跃，同期末在手可用批文 22 亿元。

表 15：近年来公司财务相关科目及指标情况（亿元）

| 项目 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024.3/2024.1~3 |
|---------------|----------|----------|----------|-----------------|
| 货币资金 | 25.27 | 65.55 | 68.36 | 84.12 |
| 其他应收款 | 235.17 | 314.69 | 290.89 | 263.92 |
| 存货 | 629.43 | 664.20 | 710.22 | 711.06 |
| 在建工程 | 138.40 | 183.77 | 219.41 | 230.91 |
| 资产总计 | 1,312.80 | 1,751.11 | 1,875.44 | 1,892.67 |
| 经调整的所有者权益合计 | 413.18 | 507.31 | 526.66 | 524.27 |
| 总债务 | 495.53 | 696.91 | 803.17 | 853.26 |
| 短期债务占比 | 30.45 | 30.55 | 24.62 | 23.15 |
| 资产负债率 | 67.99 | 70.63 | 69.95 | 70.34 |
| 总资本化比率 | 54.53 | 57.87 | 60.40 | 61.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 49.21 | 29.29 | 8.16 | -22.89 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -24.97 | -79.89 | -103.20 | -8.26 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -26.89 | 90.88 | 96.77 | 46.92 |
| 收现比 | 0.88 | 1.10 | 1.00 | 0.86 |
| EBITDA | 17.25 | 12.10 | 26.96 | -- |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.83 | 0.52 | 0.95 | -- |

| | | | | |
|----------------|------|------|------|-------|
| 经营活动净现金流利息覆盖倍数 | 2.37 | 1.26 | 0.29 | -3.30 |
|----------------|------|------|------|-------|

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

其他事项

受限情况方面，截至 2024 年 3 月末，公司受限资产为 18.27 亿元，占当期末总资产的 0.97%，主要为用于借款抵押的投资性房地产及无形资产，存在一定的抵质押融资空间。

或有负债方面，公司对外担保金额为 73.35 亿元，占同期末净资产的比例为 13.99%²，被担保企业均为国企，但仍需关注被担保企业运营情况；同期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

过往债务履约情况：根据公司提供的《企业历史违约记录情况表》及企业征信报告，截至 2024 年 5 月，公司近三年一期未发生违约事件，也不存在三年以前发生且当前未结清的违约事件。

外部支持

跟踪期内，温州市综合实力在浙江省地级市排名中位居前列。公司维持区域重要性，实际控制人为温州市国资委，股权结构和业务开展均与市政府具有高度的关联性，在股权划转、财政拨款及实物资产划转等方面有良好记录，政府资金注入对公司资本支出和还本付息具有重要支撑。2023 年公司获得财政资金及其他零星资产划拨合计 20.40 亿元。综上，跟踪期内温州市政府具备很强的支持能力，同时保持对公司很强的支持意愿，可为公司带来很强的外部支持。

跟踪债券信用分析

“22 温城 01/22 温州城建债 01”募集资金 10 亿元，全部用于补充营运资金，截至目前，均已按用途使用。

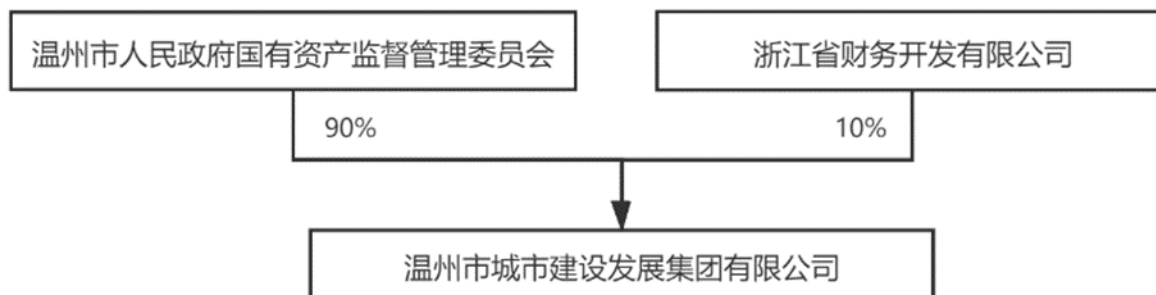
“21 温州城建 MTN002”和“22 温城 01/22 温州城建债 01”均未设置担保增信措施，债券信用水平与公司信用实力高度相关。公司职能定位持续重要，经营层面仍保持区域竞争力，多元化板块增强业务持续性和稳定性，虽然债务规模不断扩大，但考虑到公司外部支持有力，跟踪期内信用质量无显著恶化趋势。从债券到期分布来看，集中到期压力不高，目前跟踪债券信用风险很低。

评级结论

综上所述，中诚信国际维持温州市城市建设发展集团有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“21 温州城建 MTN002”和“22 温城 01/22 温州城建债 01”的债项信用等级为 **AAA**。

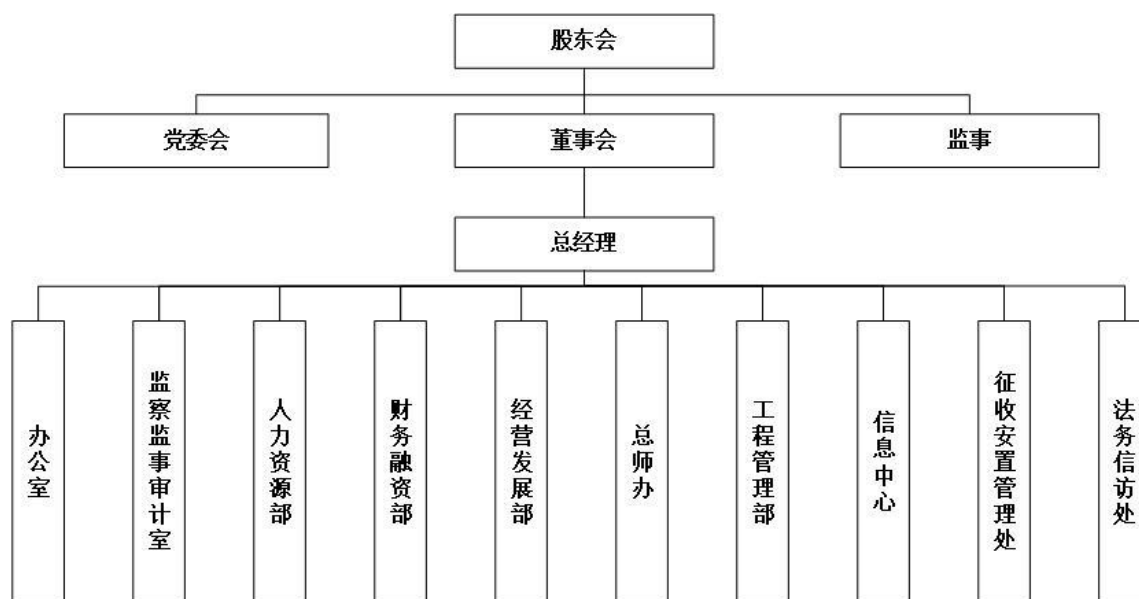
² 公司对外担保具体情况见附三。

附一：温州市城市建设发展集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2024 年 3 月末）



| 序号 | 一级子公司 | 直接持股比例（%） |
|----|-------------------|-----------|
| 1 | 温州市城市基础设施建设投资有限公司 | 100.00 |
| 2 | 温州市滨江建设投资有限公司 | 100.00 |
| 3 | 温州教育发展投资集团有限公司 | 100.00 |
| 4 | 温州市市政工程建设开发有限公司 | 100.00 |
| 5 | 温州市公用事业发展集团有限公司 | 100.00 |
| 6 | 温州市公共建筑建设投资有限公司 | 100.00 |
| 7 | 温州市城建资产经营管理有限公司 | 100.00 |
| 8 | 温州体育发展投资集团有限公司 | 100.00 |
| 9 | 温州市城市建设投资有限公司 | 100.00 |
| 10 | 温州市康居物业管理有限公司 | 100.00 |
| 11 | 温州市数据管理发展集团有限公司 | 100.00 |
| 12 | 温州市名城建设投资集团有限公司 | 100.00 |
| 13 | 温州市滨江新城投资发展有限公司 | 100.00 |
| 14 | 浙江浙南人才发展集团有限公司 | 100.00 |

注：温州公用集团部分股权划出事项暂未完成工商变更登记。



资料来源：公司提供

附二：温州市城市建设发展集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

| 财务数据（单位：万元） | 2021 | 2022 | 2023 | 2024.3/2024.1~3 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 货币资金 | 252,679.72 | 655,518.42 | 683,592.65 | 841,211.37 |
| 非受限货币资金 | 252,679.72 | 655,518.42 | 678,592.65 | 841,211.37 |
| 应收账款 | 61,794.20 | 114,660.72 | 205,299.06 | 282,546.65 |
| 其他应收款 | 2,351,745.71 | 3,146,871.72 | 2,908,859.53 | 2,639,173.63 |
| 存货 | 6,294,287.21 | 6,641,978.32 | 7,102,195.57 | 7,110,550.88 |
| 长期投资 | 328,742.39 | 381,844.57 | 614,291.25 | 610,211.86 |
| 在建工程 | 1,384,034.59 | 1,837,653.25 | 2,194,074.92 | 2,309,111.46 |
| 无形资产 | 230,238.62 | 450,567.30 | 433,253.99 | 429,543.49 |
| 资产总计 | 13,127,950.61 | 17,511,140.61 | 18,754,409.42 | 18,926,655.26 |
| 其他应付款 | 965,535.98 | 1,613,455.25 | 1,601,001.09 | 1,288,454.66 |
| 短期债务 | 1,509,046.96 | 2,128,764.14 | 1,977,488.60 | 1,975,271.15 |
| 长期债务 | 3,446,230.15 | 4,840,303.53 | 6,054,224.90 | 6,557,281.80 |
| 总债务 | 4,955,277.11 | 6,969,067.67 | 8,031,713.49 | 8,532,552.95 |
| 负债合计 | 8,926,235.76 | 12,368,117.83 | 13,117,834.46 | 13,313,911.65 |
| 利息支出 | 207,371.50 | 232,436.35 | 282,659.93 | -- |
| 经调整的所有者权益合计 | 4,131,793.24 | 5,073,101.18 | 5,266,574.95 | 5,242,743.60 |
| 营业总收入 | 881,467.51 | 1,299,106.22 | 1,278,100.66 | 280,021.50 |
| 经营性业务利润 | 56,358.64 | -31,949.60 | -21,260.69 | -21,218.82 |
| 其他收益 | 8,097.75 | 31,621.50 | 31,784.66 | 7,593.77 |
| 投资收益 | -4,178.63 | 11,380.13 | 17,067.72 | -312.07 |
| 营业外收入 | 2,094.19 | 1,792.60 | 2,592.35 | 351.01 |
| 净利润 | 30,394.42 | -48,144.49 | -32,203.02 | -23,310.94 |
| EBIT | 88,229.32 | 17,143.23 | 62,999.83 | -- |
| EBITDA | 172,549.04 | 121,009.25 | 269,599.75 | -- |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 780,037.33 | 1,425,192.86 | 1,272,762.24 | 241,754.80 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,958,755.55 | 1,303,480.88 | 1,570,708.12 | 597,520.44 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,649,802.96 | 1,303,429.90 | 1,239,758.43 | 332,261.82 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 454,945.43 | 855,077.94 | 1,211,814.52 | 619,081.83 |
| 吸收投资收到的现金 | 27,280.00 | 49,908.57 | 224,400.00 | 2,600.00 |
| 资本支出 | 252,251.80 | 699,982.55 | 771,734.05 | 90,904.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 492,062.40 | 292,944.67 | 81,618.44 | -228,949.93 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -249,667.49 | -798,883.09 | -1,031,975.86 | -82,631.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -268,890.50 | 908,777.12 | 967,747.85 | 469,200.54 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -26,495.59 | 402,838.70 | 17,390.43 | 157,618.72 |
| 财务指标 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024.3/2024.1~3 |
| 营业毛利率（%） | 22.83 | 13.87 | 16.30 | 10.25 |
| 期间费用率（%） | 15.29 | 17.31 | 17.20 | 18.29 |
| 应收类款项占比（%） | 18.96 | 19.06 | 17.29 | 16.11 |
| 收现比（X） | 0.88 | 1.10 | 1.00 | 0.86 |
| 资产负债率（%） | 67.99 | 70.63 | 69.95 | 70.34 |
| 总资本化比率（%） | 54.53 | 57.87 | 60.40 | 61.94 |
| 短期债务/总债务（%） | 30.45 | 30.55 | 24.62 | 23.15 |
| 经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X） | 2.37 | 1.26 | 0.29 | -- |
| 总债务/EBITDA（X） | 28.72 | 57.59 | 29.79 | -- |
| EBITDA/短期债务（X） | 0.11 | 0.06 | 0.14 | -- |
| EBITDA 利息保障倍数（X） | 0.83 | 0.52 | 0.95 | -- |

注：1、中诚信国际根据 2022~2023 年审计报告及 2024 年一季度未经审计的财务报表整理；2、长期应付款、其他应付款、其他流动负债和其他权益工具中的带息债务调入总债务核算。

附三：温州市城市建设发展集团有限公司对外担保明细（截至 2024 年 3 月末）

| 序号 | 被担保对象 | 担保余额（万元） | 担保到期日 |
|----|--------------------|------------|------------|
| 1 | 温州建设集团有限公司 | 2,500.00 | 2024/8/7 |
| 2 | 温州建设集团有限公司 | 9,000.00 | 2025/3/14 |
| 3 | 温州建设集团有限公司 | 13,000.00 | 2025/3/27 |
| 4 | 温州建设集团有限公司 | 1,700.00 | 2024/9/14 |
| 5 | 温州建设集团有限公司 | 2,440.00 | 2024/4/2 |
| 6 | 温州建设集团有限公司 | 1,615.00 | 2024/11/27 |
| 7 | 温州建设集团有限公司 | 595.00 | 2024/4/5 |
| 8 | 温州建设集团有限公司 | 6,000.00 | 2025/3/13 |
| 9 | 温州建设集团有限公司 | 6,000.00 | 2025/3/13 |
| 10 | 温州建设集团有限公司 | 20,000.00 | 2026/1/10 |
| 11 | 温州建设集团有限公司 | 5,986.00 | 2025/1/28 |
| 12 | 浙江瓯越交建科技股份有限公司 | 9,318.40 | 2024/5/4 |
| 13 | 温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司 | 150,000.00 | 2026/3/10 |
| 14 | 温州市工业投资集团有限公司 | 80,000.00 | 2024/12/20 |
| 15 | 龙港市国有资本运营有限公司 | 200,000.00 | 2026/3/30 |
| 16 | 龙港市国有资本运营有限公司 | | 2026/8/26 |
| 17 | 温州市洞头城市发展有限公司 | 6,856.00 | 2041/8/14 |
| 18 | 温州市建设集团有限公司 | 10,000.00 | 2025/1/9 |
| 19 | 温州市建设集团有限公司 | 5,000.00 | 2024/12/18 |
| 20 | 温州市建设集团有限公司 | 15,000.00 | 2024/10/18 |
| 21 | 乐清市中心区发展有限公司 | 45,500.00 | 2032/6/27 |
| 22 | 苍南县旅游投资集团有限公司 | 74,500.00 | 2044/7/27 |
| 23 | 苍南县水利水电投资开发有限公司 | 3,480.00 | 2024/12/5 |
| 24 | 苍南县绿境再生资源有限公司 | 4,960.00 | 2035/12/1 |
| 25 | 苍南县宜山新农村建设有限公司 | 7,000.00 | 2025/1/11 |
| 26 | 苍南县旅游投资集团有限公司 | 20,000.00 | 2025/11/20 |
| 27 | 泰顺县南浦溪新农村建设投资有限公司 | 2,650.00 | 2036/12/31 |
| 28 | 泰顺县城镇发展有限公司 | 3,680.00 | 2036/12/31 |
| 29 | 泰顺县城镇发展有限公司 | 3,057.79 | 2042/9/30 |
| 30 | 泰顺县城镇发展有限公司 | 23,656.04 | 2028/6/25 |
| -- | 合计 | 733,494.23 | -- |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

附四：基本财务指标的计算公式

| 指标 | | 计算公式 |
|------|---------------------|---|
| 资本结构 | 短期债务 | 短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项 |
| | 长期债务 | 长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项 |
| | 总债务 | 长期债务+短期债务 |
| | 经调整的所有者权益 | 所有者权益合计-混合型证券调整 |
| | 资产负债率 | 负债总额/资产总额 |
| | 总资本化比率 | 总债务/(总债务+经调整的所有者权益) |
| | 非受限货币资金 | 货币资金-受限货币资金 |
| | 利息支出 | 资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出 |
| 盈利能力 | 长期投资 | 债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资 |
| | 应收类款项占比 | (应收账款+其他应收款+长期应收款+应收款项融资调整项)/资产总额 |
| | 营业毛利率 | (营业收入-营业成本)/营业收入 |
| | 期间费用合计 | 销售费用+管理费用+财务费用+研发费用 |
| | 期间费用率 | 期间费用合计/营业收入 |
| | 经营性业务利润 | 营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项 |
| | EBIT（息税前盈余） | 利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项 |
| | EBITDA（息税折旧摊销前盈余） | EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销 |
| 现金流 | 收现比 | 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入 |
| | 资本支出 | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 |
| 偿债能力 | EBITDA 利息保障倍数 | EBITDA/利息支出 |
| | 经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数 | 经营活动产生的现金流量净额/利息支出 |

注：1、“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》证监会公告[2008]43 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

附五：信用等级的符号及定义

| 个体信用评估 (BCA) 等级符号 | 含义 |
|----------------------|---|
| aaa | 在无外部特殊支持下，受评对象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 | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。 |
| a | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。 |
| bbb | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。 |
| bb | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。 |
| b | 在无外部特殊支持下，受评对象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 | 在无外部特殊支持下，受评对象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 | 在无外部特殊支持下，受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。 |
| c | 在无外部特殊支持下，受评对象不能偿还债务。 |

注：除 aaa 级，ccc 级及以下等级外，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。

| 主体等级符号 | 含义 |
|--------|-------------------------------------|
| AAA | 受评对象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 | 受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。 |
| A | 受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。 |
| BBB | 受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。 |
| BB | 受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。 |
| B | 受评对象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 | 受评对象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 | 受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。 |
| C | 受评对象不能偿还债务。 |

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

| 中长期债项等级符号 | 含义 |
|-----------|-------------------------------|
| AAA | 债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。 |
| AA | 债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。 |
| A | 债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，信用风险较低。 |
| BBB | 债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，信用风险一般。 |
| BB | 债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高信用风险。 |
| B | 债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，信用风险很高。 |
| CCC | 债券安全性极度依赖于良好的经济环境，信用风险极高。 |
| CC | 基本不能保证偿还债券。 |
| C | 不能偿还债券。 |

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

| 短期债项等级符号 | 含义 |
|----------|--------------------------|
| A-1 | 为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。 |
| 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，安全性易受不利环境变化的影响。 |
| B | 还本付息能力较低，有很高的违约风险。 |
| C | 还本付息能力极低，违约风险极高。 |
| D | 不能按期还本付息。 |

注：每一个信用等级均不进行微调。



独立·客观·专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn