

瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券  
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

瑞安市国有资产投资集团有限公司

主承销商



2024 年 6 月

中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投”)作为2021年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)(以下简称“21瑞安债01”)、2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)(以下简称“22瑞安债01”)及2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第二期)(以下简称“22瑞安债02”)的主承销商,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)文件的有关规定出具本报告。

中信建投编制本报告所引用的财务数据,引自经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2023年度审计报告(容诚审字[2024]310Z0186号)和瑞安市国有资产投资集团有限公司(以下简称“发行人”)出具的2023年度公司债券年度报告,本报告的其他内容及信息源于发行人对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析,均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关事宜作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

## 一、发行人基本情况

发行人名称	瑞安市国有资产投资集团有限公司
成立日期	1998年7月15日
住所	浙江省温州市瑞安市安阳街道国投大厦1601室
法定代表人	钟慧明
注册资本	30,000万元
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。
控股股东	瑞安市财政局（瑞安市人民政府国有资产监督管理办公室）
实际控制人	瑞安市财政局（瑞安市人民政府国有资产监督管理办公室）

## 二、债券基本要素

债券全称	2021年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场： 21瑞安债01 上海证券交易所： 21瑞安01
债券代码	银行间债券市场： 2180373.IB 上海证券交易所： 184052.SH
债券期限	7年，附第5年发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	5亿元
债券存量	5亿元
担保情况	无

<b>最新信用评级</b>	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2023年6月21日 债项AA+，主体AA+，评级展望为稳定。
---------------	---

<b>债券全称</b>	2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)
<b>债券简称</b>	银行间债券市场：22瑞安债01 上海证券交易所：22瑞安01
<b>债券代码</b>	银行间债券市场：2280152.IB 上海证券交易所：184339.SH
<b>债券期限</b>	7年，附第5年发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
<b>发行规模</b>	5亿元
<b>债券存量</b>	5亿元
<b>担保情况</b>	无
<b>最新信用评级</b>	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2023年6月21日 债项AA+，主体AA+，评级展望为稳定。

<b>债券全称</b>	2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第二期)
<b>债券简称</b>	银行间债券市场：22瑞安债02 上海证券交易所：22瑞安02
<b>债券代码</b>	银行间债券市场：2280418.IB 上海证券交易所：184579.SH
<b>债券期限</b>	7年，附第5年发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
<b>发行规模</b>	5亿元
<b>债券存量</b>	5亿元
<b>担保情况</b>	无
<b>最新信用评级</b>	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2023年6月21日 债项AA+，主体AA+，评级展望为稳定。

### 三、2023年度发行人履约情况

#### (一) 本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

#### （二）选择权行使情况

发行人 2023 年度无行使选择权情况。

#### （三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

#### （四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，21 瑞安债 01 募集资金用途为 3 亿元用于瑞安市西门河头团块危旧房改造工程项目建设，2 亿元用于补充营运资金；22 瑞安债 01 募集资金用途为 3 亿元用于瑞安市西门河头团块危旧房改造工程项目建设，2 亿元用于补充营运资金；22 瑞安债 02 募集资金用途为 3 亿元用于瑞安市西门河头团块危旧房改造工程项目建设，2 亿元用于补充营运资金。

截至 2023 年末，募集说明书约定募投项目中，瑞安市西门河头团块危旧房改造工程项目建设完成并竣工验收。

#### （五）持有人会议召开情况

2023 年度，发行人召开债券持有人会议，具体召开情况如下：

债券代码	184052.SH/2180373.IB
债券简称	21 瑞安 01/21 瑞安债 01
会议名称	2021 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)2023 年第一次债券持有人会议
召开时间	2023 年 2 月 17 日
召开地点	以非现场方式召开(线上)
审议议案	关于子公司无偿划转的议案

<b>会议表决情况及会议决议</b>	参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）持有本期债券未偿还份额 1,615,000 张，占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 32.30%，未满足本次持有人会议生效条件。
--------------------	---

<b>债券代码</b>	184339.SH/ 2280152.IB
<b>债券简称</b>	22 瑞安 01/22 瑞安债 01
<b>会议名称</b>	2022 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)2023 年第一次债券持有人会议
<b>召开时间</b>	2023 年 2 月 17 日
<b>召开地点</b>	以非现场方式召开（线上）
<b>审议议案</b>	关于子公司无偿划转的议案
<b>会议表决情况及会议决议</b>	参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）持有本期债券未偿还份额 200,000 张，占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 4%，未满足本次持有人会议生效条件。

<b>债券代码</b>	184339.SH/2280418.IB
<b>债券简称</b>	22 瑞安 02/22 瑞安债 02
<b>会议名称</b>	2022 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第二期)2023 年第一次债券持有人会议
<b>召开时间</b>	2023 年 2 月 17 日
<b>召开地点</b>	以非现场方式召开（线上）
<b>审议议案</b>	关于子公司无偿划转的议案
<b>会议表决情况及会议决议</b>	参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）持有本期债券未偿还份额 1,300,000 张，占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 26%，未满足本次持有人会议生效条件。

<b>债券代码</b>	184052.SH/2180373.IB
<b>债券简称</b>	21 瑞安 01/21 瑞安债 01
<b>会议名称</b>	2021 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)2023 年第二次债券持有人会议
<b>召开时间</b>	2023 年 5 月 24 日
<b>召开地点</b>	以非现场方式召开（线上）
<b>审议议案</b>	关于子公司无偿划转的议案
<b>会议表决情况及会议决议</b>	参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）持有本期债券未偿还份额 0 张，占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 0%，本次持有人会议未形成有效决议。

债券代码	184339.SH/ 2280152.IB
债券简称	22 瑞安 01/22 瑞安债 01
会议名称	2022 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)2023 年第二次债券持有人会议
召开时间	2023 年 5 月 24 日
召开地点	以非现场方式召开(线上)
审议议案	关于子公司无偿划转的议案
会议表决情况及会议决议	<p>参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)持有本期债券未偿还份额 3,000,000 张, 占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 60%, 满足本次持有人会议生效条件。</p> <p>债券持有人会议议案须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上通过方可生效, 具体表决情况如下:</p> <p>同意 58%, 反对 /%, 弃权 2%</p> <p>持有人会议表决结果为通过。</p>

债券代码	184339.SH/2280418.IB
债券简称	22 瑞安 02/22 瑞安债 02
会议名称	2022 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券(第二期)2023 年第二次债券持有人会议
召开时间	2023 年 4 月 27 日
召开地点	以非现场方式召开(线上)
审议议案	关于子公司无偿划转的议案
会议表决情况及会议决议	<p>参加本次债券持有人会议有表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)持有本期债券未偿还份额 4,300,000 张, 占代表本期未偿还债券总额且有表决权比例 86.00%, 满足本次持有人会议生效条件。</p> <p>本次债券持有人会议议案须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上通过方可生效, 本次会议的表决情况如下:</p> <p>同意 60.00%, 反对 20.00%, 弃权 6.00%</p> <p>持有人会议表决结果为通过。</p>

#### 四、发行人偿债能力情况

发行人 2023 年的合并财务报表由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(容诚审字[2024]310Z0186 号)。以下所引用的财务数据, 非经特别说明, 均引

自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### (一) 资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2023年末	2022年末
资产总计	4,191,450.54	3,976,118.74
其中：流动资产	1,755,924.42	2,010,179.42
非流动资产	2,435,526.12	1,965,939.32
负债合计	2,798,968.92	2,515,718.23
其中：流动负债	730,973.16	571,979.33
非流动负债	2,067,995.76	1,943,738.90
股东权益合计	1,392,481.62	1,460,400.51
其中：归属于母公司所有者的权益	1,387,738.57	1,420,565.78
流动比率（倍）	2.40	3.51
速动比率（倍）	0.80	1.39
资产负债率	66.78	63.27

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

### (二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	283,387.69	227,500.22
营业成本	248,368.46	184,112.50
利润总额	11,455.29	22,778.56
净利润	8,823.58	18,714.56
其中：归属于母公司所有者的净利润	8,051.31	17,966.41
经营活动产生的现金流量净额	208,135.71	-123,799.00
投资活动产生的现金流量净额	-767,811.52	-356,542.42

项 目	2023年度	2022年度
筹资活动产生的现金流量净额	611,239.05	283,772.57
现金及现金等价物净增加额	51,563.25	-196,568.85

### (三) 发行人偿债能力分析

#### 1、主营业务情况

最近三年，发行人的营业收入分别为 142,505.55 万元、227,500.22 万元和 283,387.69 万元。发行人营业收入主要由安置房业务、标准厂房及配套设施业务和自来水业务收入构成。最近三年，发行人的营业成本分别为 103,136.75 万元、184,112.50 万元和 248,368.46 万元。发行人营业成本的构成和增速与其营业收入形成了较好的匹配，体现了发行人良好的成本管理能力。

#### 2、盈利能力

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 4.85 亿元、6.91 亿元和 4.08 亿元。总体而言，发行人的税息折旧及摊销前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务利息，偿债风险较低。

#### 3、融资能力

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 758,830.78 万元、805,371.56 万元和 946,735.50 万元。发行人主要筹资渠道包括银行借款及债券直接融资，发行人融资渠道通畅。

#### 4、政府支持

最近三年，发行人其他收益分别为 8,179.10 万元、6,991.04 万元和 1,712.67 万元，均为政府补助款项。发行人补贴收入主要与发行人当年生产经营活动相关，具有一定的可持续性。公司整体经营实力较强，政

府支持力度较大。

## 5、偿债能力

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 59.08%、63.27% 和 66.78%，负债风险可控，偿债压力较小，为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率为 3.60、3.51 和 2.40，速动比率为 1.48、1.39 和 0.80，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

## （四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额(亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)
一般企业债	18 瑞专债 01	2018-09-12	7.00	7.00	10	6.48
一般中期票据	21 瑞安国投 MTN001	2021-08-20	3.00	3.00	5	3.25
一般企业债	21 瑞安债 01	2021-09-13	5.00	5.00	7	3.98
私募债	21 瑞资 01	2021-12-23	7.70	7.70	5	3.55
私募债	22 瑞资 01	2022-02-25	17.50	17.50	5	3.40
一般企业债	22 瑞安债 01	2022-04-11	5.00	5.00	7	3.70
私募债	22 瑞资 02	2022-05-20	4.40	4.40	5	3.15
一般企业债	22 瑞安债 02	2022-09-19	5.00	5.00	7	3.00
私募债	23 瑞资 02	2023-08-14	5.40	5.40	3	3.10
一般短期融资券	23 瑞安国投 CP001	2023-10-26	3.00	3.00	0.9973	2.95
私募债	24 瑞资 01	2024-03-11	8.00	8.00	3	2.64

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券 2023  
年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

