

2016年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券  
2021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

牵头主承销商/债权代理人



二〇二二年六月

上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）作为 2016 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的牵头主承销商，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》（发改办财经[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于瑞安市国有资产投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》、《瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券 2021 年财务报告及附注》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向上海证券提供的其他材料。上海证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为上海证券所做的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

2016年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券基本要素如下：

- 1、债券简称：16瑞安债（银行间）、PR瑞安债（上交所）
- 2、发行总额：4.5亿元
- 3、债券余额：0.9亿元
- 4、债券利率：4.56%
- 5、债券期限：7年
- 6、发行价格：债券的面值为100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位。
- 7、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券。通过上海证券交易所协议发行的债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管；通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。
- 8、起息日：2016年1月27日
- 9、计息期限：2016年1月27日至2023年1月26日
- 10、还本付息方式：每年付息一次，自债券存续期第3年起，每年按照债券发行总额的20%偿还本金。
- 11、付息日：2017年至2023年每年的1月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。
- 12、兑付日：2019年至2023年每年的1月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。
- 13、债券担保：本次债券由温州市交通投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
- 14、监管银行：中国工商银行股份有限公司瑞安支行。
- 15、信用级别：债券信用评级AA+，主体信用评级AA+。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券于 2016 年 2 月 24 日在银行间市场上市流通，简称“16 瑞安债”，证券代码为 1680023.IB；2016 年 3 月 24 日在上海证券交易所上市，简称“16 瑞安债”，证券代码 139021.SH。

### （二）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券发行规模为 4.5 亿元，全部用于瑞安市江南物流园区一期工程建设。截至 2021 年末，本期债券资金均用于指定用途，已全部使用完毕。

### （三）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），本金兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2017-2022 年的应付利息及 80%的应付本金，不存在应付本息未及时、足额偿付的情况。

### （四）信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露。发行人已按规定披露 2021 年度的年度报告、中期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	文件名称	时间
1	《瑞安市国有资产投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告》	2021年7月1日
2	《瑞安市国有资产投资集团有限公司董事及监事发生变动的公告》	2021年8月2日
3	《瑞安市国有资产投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告》	2021年8月13日

### 三、发行人偿债能力分析

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2022]310Z0246号）。非经特别说明，以下所引用的财务数据，均引自发行人经审计的财务报告及其附注。

#### （一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

序号	项目	本年末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	3,685,334.65	2,740,752.67	34.46	主要系 2021 年度账面货币资金增加和无形资产中新增项目经营权所致。
2	总负债	2,177,419.45	1,436,995.64	51.53	主要系 2021 年度长期借款、发行债券以及长期应付款等负债增加所致。
3	净资产	1,507,915.20	1,303,757.03	15.66	-
4	归属母公司股东的净资产	1,467,196.79	1,277,259.12	14.87	-
5	资产负债率 (%)	59.08	52.43	12.68	-
7	流动比率	3.60	3.82	-5.76	-
8	速动比率	1.48	1.31	12.98	-
9	期末现金及现金等价物余额	400,615.99	123,048.31	225.58	主要系 2021 年度新发行债券和银行借款取得的货币资金增加所致。

单位：万元

序号	项目	本年度	上年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	142,505.55	179,064.16	-20.42	-
2	营业成本	103,136.75	153,632.66	-32.87	主要系 2021 年度销售房地产业务较为稳定，成本较上年度下降。
3	利润总额	25,021.33	12,407.45	101.66	主要系 2021 年度发行人总体营业状况较稳

序号	项目	本年度	上年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
					定, 营业总成本较上年下降。
4	净利润	18,627.27	9,710.74	91.82	同上。
5	扣除非经常性损益后净利润	15,127.27	5.79	261,165.46	主要系 2021 年度净利润主要来自于公司营业收入。
6	归属母公司股东的净利润	19,041.06	9,527.90	99.85	同上。
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	49,424.44	40,144.36	23.12	-
8	经营活动产生的现金流净额	82,283.85	106,624.69	-22.83	-
9	投资活动产生的现金流净额	-343,451.63	-129,676.83	164.85	主要系 2021 年度构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年度增加。
10	筹资活动产生的现金流净额	538,732.96	37,599.87	1,332.81	主要系 2021 年度长期借款、发行债券以及长期应付款等负债增加所致。
11	应收账款周转率	10.35	14.65	-29.35	-
12	存货周转率	0.10	0.18	-44.44	主要系近年发行人存货中开发成本逐年增加。
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	0.00	-
14	利息保障倍数	1.25	0.72	73.61	主要系 2021 年发行人利润总额较去年度增长。
15	现金利息保障倍数	3.12	4.02	-22.39	-
16	EBITDA 利息倍数	1.94	1.10	76.36	主要系 2021 年发行人利润总额较去年度增长。
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	-

## (二) 主要资产和负债变动情况

截至 2021 年末, 公司主要资产和负债变动情况如下:

单位: 万元

资产项目	本年末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	401,081.81	124,156.11	223.05	主要系 2021 年发行人新发行债券和银行借款取得的货币资金增加所致。
预付款项	7,071.69	4,458.00	58.63	主要系子公司基投公司新增预付款项。
其他应收款	373,086.04	335,940.48	11.06	-
存货	1,192,913.84	961,568.20	24.06	-
其他流动资产	35,825.29	25,077.81	42.86	主要系预缴税金及待抵扣进项税增加。
长期应收款	15,764.78	39,887.80	-60.48	主要系 2021 年度发行人项目结算。
固定资产	130,066.43	120,647.15	7.81	-
在建工程	548,179.87	470,255.63	16.57	-
无形资产	263,805.31	39,463.98	568.47	主要系 2021 年发行人新增项目经营权。
长期待摊费用	1,536.69	2,733.66	-43.79	主要系摊销所致, 且部分房租因执行新租赁准则列报至使用权资产。
递延所得税资产	2,736.89	2,008.70	36.25	主要系坏账准备等暂时性差异导致。

单位: 万元

负债项目	本年末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	19,018.85	39,138.14	-51.41	主要系发行人偿还部分短期银行借款所致。
应付账款	36,709.28	21,744.46	68.82	主要系增加业务往来应付账款所致。
预收款项	5,633.06	101,191.14	-94.43	主要系部分预收款项确认为收入所致。
合同负债	147,387.19	-	-	主要系会计政策变更导致科目变动所致。
应交税费	7,810.01	5,201.87	50.14	主要系部分公司盈利本期应交所得税金额增加所致。
其他应付款	266,305.81	152,164.63	75.01	主要系新增款项所致。
一年内到期的非流动负债	56,495.66	24,403.13	131.51	主要系一年内需支付的有息负债增加所致。

其他流动负债	19,365.08	36,112.75	-46.38	主要系期末无短期应付债券所致。
长期借款	382,342.80	162,068.87	135.91	主要系报告期内增加部分借款所致。
应付债券	565,791.32	388,000.00	45.82	主要系报告期内新发行债券所致。
长期应付款	646,940.35	474,222.36	36.42	主要系专项应付款中收到项目资金增加所致。
递延收益	17,077.13	25,478.50	-32.97	主要系收到补贴款项所致。
递延所得税负债	2,845.16	4,053.00	-29.80	主要系其他综合收益变动导致。

### (三) 营业收入构成情况

发行人作为瑞安市政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，自成立以来，始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进瑞安市经济和社会发展中发挥了较大的作用。目前，公司核心业务涵盖开发区建设、交通道路等城市基础设施建设与运营、旧城改造与安置房建设、水务、国有资产经营和管理等。发行人目前的营业收入主要来源于物业销售、自来水业务、管道安装业务和土地回售业务收入。物业销售、水务和管道安装收入占主营业务收入的比例较大，是发行人稳定的收入和现金流来源。最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	55,723.32	49,604.98	10.95	39.07	118,947.84	113,325.71	4.71	66.42
自来水	31,161.34	20,303.20	34.94	21.88	26,797.43	20,155.78	24.63	14.97
管道安装	4,620.33	4,260.11	6.52	3.23	4,260.11	3,265.87	23.26	2.40
租金	7,027.53	3,458.93	50.00	4.91	5,072.60	1,922.77	62.75	2.85
辅料销售	152.44	80.53	50.00	0.14	138.03	124.31	0.00	0.06
委托运营	9,788.81	5,127.15	47.96	6.87	5,240.13	3,345.46	36.54	2.91
沙、砂石销售	1,670.56	1,621.86	5.88	1.19	2,694.22	1,122.01	59.26	1.51
服务	3,981.58	2,042.00	50.00	2.81	5,124.24	575.33	88.24	2.85
其他	28,379.65	16,988.08	41.54	19.90	10,789.54	9,795.43	9.26	6.03
合计	142,505.55	103,486.84	27.70	100	179,064.16	153,632.66	14.19	100

2021 年度，公司业务收入规模、成本同比减少 20.42%、32.64%。

- 1、房屋销售：该板块与上年同期相比营业收入减少 53.15%，营业成本减少 56.23%，毛利率增长 132.30%，主要由于本年销售房地产业务稳定，且由于部分房产拍卖，单价高于安置，导致毛利增加。
- 2、自来水：该板块与上年同期相比毛利率增长 40.59%，主要由于售水量增加，收入增加，成本主要为固定成本支出，相对稳定，毛利增加。
- 3、管道安装：该板块与上年同期相比营业成本增加 30.44%，毛利率减少 66.59%，主要由于收入发生平稳，维护及人工费用增加。
- 4、租金：该板块与上年同期相比营业收入增加 38.54%，营业成本增加 79.89%，主要由于出租业务量增加，成本主要系出租房产折旧。
- 5、辅料销售：该板块与上年同期相比营业成本减少 35.22%，毛利率增长 374.53%，由于其规模较小，无具体变动。
- 6、委托运营：该板块与上年同期相比营业收入增长 86.80%，营业成本增长 53.26%，毛利率增长 31.71%，主要本年交投公司新增业务，毛利较高。
- 7、沙、砂石销售：该板块与上年同期相比营业收入减少 37.99%，营业成本增长 44.55%，毛利率减少 95.00%，主要由于去年毛利较高系油差冲减相关成本，导致毛利率上升，本年为正常销售服务。
- 8、服务：该板块与上年同期相比营业收入减少 22.30%，营业成本增长 254.93%，毛利率减少 45.12%，主要由于其他明细中属于服务性质的成本配比服务收入。

#### （四）现金流变动情况

2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 82,283.85 万元，同比下降 24,340.84 万元，公司经营活动产生的现金流量净额较上年减少，主要系公司所处行业投入大、周期相对较长的特性所致。

2021 年度，公司投资活动产生的现金流净额为-34,3451.63 万元，同比下降 213,774.80 万元，公司投资活动产生的现金净额较上年度减少，主要系主要系 2021 年度构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年度增加。

2021 年度，公司筹资活动产生的现金流净额 538,732.96 万元，同比增加 501,133.09 万元，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加，主要系主要系发行人 2021 年度长期借款、发行债券以及长期应付款等负债增加所致。

2021 年末，公司期末现金及现金等价物余额 400,615.99 万元，同比增加 277,567.68 万元，主要系发行人 2021 年度增加银行借款发行债券等举债行为使得账面现金增加所致。

综上，发行人 2021 年度现金流相关变化符合发行人所处行业特性，相关变化对本次债券的本息偿付能力影响较小。

#### （五）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保为 26.11 亿元，占发行人 2021 年末总资产的比重为 7.08%，占净资产的比重为 17.31%。发行人对外担保对象主要为温州市、瑞安市两地国有企业，资信相对较好，上述担保对发行人偿债能力影响较小。

#### （六）受限资产

截至 2021 年末，发行人受限资产为 25.76 亿元，主要为：1、货币资金 465.83 万元，受限原因为保证金、和复垦基金；2、固资产 15,585.78 万元，因银行借款不动产权抵押受限；3、无形资产 395.66 万元，因银行借款不动产权抵押受限；4、存货 241,133.77 万元，因银行借款不动产权抵押受限。上述受限资产金额占发行人 2021 年末总资产的比重为 6.99%，占净资产的比重为 17.08%，（除上述受限资产外，发行人还存在未来收益权质押借款余额为 195,832.95 万元，发行人还存在对子公司瑞安传媒集团有限公司股权质押，出质股权数额为 544.68，借款余额 2,580.00 万元），对发行人偿债能力影响较小。

#### 四、发行人最新债券发行情况

截至报告出具日，除本期债券外，发行人已发行未兑付的公司信用类债券如下表所示：

序号	证券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	债券品种	起息日	到期日
1	22 瑞安债 01	5	5	企业债	2022 年 4 月 11 日	2029 年 4 月 11 日
2	21 瑞安债 01	5	5	企业债	2021 年 9 月 13 日	2028 年 9 月 13 日
3	22 瑞资 02	4.4	4.4	私募债	2022 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 20 日
4	22 瑞资 01	17.50	17.50	私募债	2022 年 2 月 25 日	2027 年 2 月 25 日
5	21 瑞资 01	7.70	7.70	私募债	2021 年 12 月 23 日	2026 年 12 月 23 日
6	21 瑞安国投 MTN	3	3	中期票据	2021 年 8 月 20 日	2026 年 8 月 20 日
7	19 瑞安 04	3.40	3.40	私募债	2019 年 5 月 29 日	2024 年 5 月 29 日
8	19 瑞安 03	3.60	3.60	私募债	2019 年 5 月 29 日	2024 年 5 月 29 日
9	18 瑞专债 01	7	7	企业债	2018 年 9 月 12 日	2028 年 9 月 12 日

截至本报告出具日，上述债券均按时付息，不涉及违约。

## 五、担保人最新情况

本期债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至目前，增信机制、偿债保障措施无变化。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对担保人 2021 年度财务报告及附注进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（致同审字【2022】第 331A002543 号），该审计报告的查阅地址详见：

[139021\\_20220523\\_3\\_f37M4xOu.pdf \(sse.com.cn\)](#)

下列引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	本期	上年同期
资产总计	651.70	649.59
负债总计	432.99	435.34
所有者权益	218.71	214.25
资产负债率（%）	66.44	67.02
营业收入	32.36	19.79
利润总额	-5.47	-13.57
净利润	-7.22	-14.18
经营活动产生的现金流量净额	12.37	6.83

综上所述，发行人资产负债结构合理，偿债能力较强。发行人良好的业务发展前景和盈利能力为其债务偿还提供了良好保障。总体而言，发行人偿付能力较好。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页为无正文，为《2016 年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券  
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）



上海证券有限责任公司

2022 年 6 月 20 日