

中信建投证券股份有限公司

关于

划转子公司瑞安传媒集团有限公司、瑞安市高楼新农村建设投资有限公司股权

之

临时债权代理事务报告

债券简称： 22 瑞安 02/22 瑞安债 02      债券代码： 184579.SH/2280418.IB

债券简称： 22 瑞安 01/22 瑞安债 01      债券代码： 184339.SH/2280152.IB

债券简称： 21 瑞安 01/21 瑞安债 01      债券代码： 184052.SH/2180373.IB

债权代理人：中信建投证券股份有限公司



2024 年 1 月

## 重要声明

本报告依据《2021年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》、《2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》、《2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》、《2020年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》等相关归档、公开信息披露文件以及诸暨市新城投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由债权人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“债权人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

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）、2022年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（第一期）、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“本期债券”）的债权代理人，按照本期债券《募集说明书》和《债权代理协议》的约定履行债权代理人职责，持续关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

## 一、重大事项

根据发行人发布的《瑞安市国有资产投资集团有限公司关于划转子公司瑞安传媒集团有限公司、瑞安市高楼新农村建设投资有限公司股权的公告》，具体如下：

公司合并范围内子公司瑞安传媒集团有限公司、瑞安市高楼新农村建设投资有限公司发生股权划转的事项，具体情况公告如下。

### （一）事项基本情况

#### 1、事项背景及原因

根据《中共瑞安市委办公室瑞安市人民政府办公室关于印发<瑞安市国有企业布局结构优化方案>的通知》(瑞委办发(2023)16号)精神，瑞安市国有资产投资集团有限公司（以下简称“公司”、“瑞安国投”）拟将瑞安传媒集团有限公司（以下简称“传媒集团”）51%股权有偿转让至瑞安市产业发展集团有限公司（以下简称“产业集团”）。

根据《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市进一步优化国企架构强化投融资能力建设实施方案的通知》(瑞政办(2022)40号)的精神，瑞安国投拟将瑞安市高楼新农村建设投资有限公司（以下简称“高楼新农村公司”）64.94%股权无偿转让至瑞安市旅游投资有限公司（以下简称“旅游公司”）。

#### 2、资产划转方案

表 方案基本情况

单位：万元

序号	资产名称	交易方式	资产规模
1	传媒集团	有偿转让 <sup>1</sup>	截至2022年末，净资产为5,079.45万元，占发行人2022年末净资产的0.35%

<sup>1</sup> 瑞安国投瑞安传媒集团有限公司51%股权按收购成本价5,403.34万元转让给产业集团，其中2,340万元

序号	资产名称	交易方式	资产规模
2	高楼新农村公司	无偿划转	截至 2022 年末，净资产为 7,724.39 万元，占发行人 2022 年末净资产的 0.53%

(1) 瑞安传媒集团有限公司

瑞安传媒集团有限公司成立于 2004 年 12 月 27 日，注册资本 1,068 万元人民币，经营范围为许可项目：出版物批发；出版物零售；食品销售；第二类增值电信业务；建设工程施工；包装装潢印刷品印刷；旅游业务；住宿服务；餐饮服务（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）。一般项目：广告制作；广告发布；广告设计、代理；专业设计服务；平面设计；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；咨询策划服务；市场营销策划；体育竞赛组织；软件开发；信息系统运行维护服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；互联网安全服务；软件销售；云计算设备销售；人工智能应用软件开发；物联网技术研发；物联网技术服务；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；创业空间服务；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；摄像及视频制作服务；电影摄制服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；文艺创作；礼仪服务；职工疗休养策划服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；体验式拓展活动及策划；品牌管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；日用百货销售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；玩具、动漫及游艺用品销售；动漫游戏开发；打字复印；餐饮管理；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用家电零售；家用电器销售；物业服务评估；办公设备销售；计算器设备销售；办公设备租赁服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；票务代理服务；房地产咨询；房地产经纪；物业管理；货物进出口（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）。

本次划转前，公司持有传媒集团 100% 股权，为传媒集团的控股股东。传媒集团的实际控制人为瑞安市人民政府国有资产监督管理办公室。

(2) 瑞安市高楼新农村建设投资有限公司

---

资金，待乙方贷款资金到位后，立即支付给甲方；剩余部分股权转让款有息分期支付。

瑞安市高楼新农村建设投资有限公司成立于 2011 年 10 月 24 日，注册资本 3,000 万元人民币，经营范围为城镇基础设施、农房改造项目、生态搬迁脱贫项目的投资、开发、建设；土地整理开发

本次划转前，公司持有高楼新农村 100%股权，为高楼新农村的控股股东。高楼新农村的实际控制人为瑞安市人民政府国有资产监督管理办公室。

### 3、划转标的资产情况

表 截至 2022 年末划转标的资产的基本情况

单位：万元

序号	资产名称	财务指标	金额	占比（%）
1	传媒集团	总资产	11,401.68	0.29
		总负债	6,322.23	0.25
		净资产	5,079.45	0.35
		营业收入	8,370.91	3.68
		净利润	12.28	0.07
2	高楼新农村公司	总资产	51,906.04	1.31
		总负债	44,181.65	1.76
		净资产	7,724.39	0.53
		营业收入	944.75	0.42
		净利润	-2.20	-0.01

### 4、划出方基本情况

划出方为瑞安市国有资产投资集团有限公司。瑞安市国有资产投资集团有限公司成立于 1998 年 7 月 15 日，注册资本 3 亿元，法定代表人钟慧明，经营范围：一般项目:基础设施投资、运营;安置房民生领域房地产投资;供水供气污水公用领域投资、运营;交通水利领域投资、运营;园林绿化工程施工;体育场地设施工程施工;各类工程建设活动;国有资产营运与管理(不含金融性业务);非居住房地产租赁;住房租赁(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: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)。截至 2022 年末，瑞安国投资产总额 397.61 亿元、净资产总额 146.04 亿元，2022 年营业收入 22.75 亿元、净利润 1.87 亿元。

#### （二）划入方基本情况

本次划转，将传媒集团 51%股权有偿转让至瑞安市产业发展集团有限公司，高楼新农村公司 64.94%股权无偿转让至瑞安市旅游投资有限公司，划入方基本

情况如下：

1、划入方：瑞安市产业发展集团有限公司

瑞安市产业发展集团有限公司成立于 2018 年 11 月 22 日，注册资本 3 亿元，法定代表人诸葛小涛，经营范围：一般项目：现代物流业产业、文旅发展产业、综合交通运输产业、科技创新产业、金融服务产业、贸易流通产业、健康养老产业、新能源产业、小微园（产业园区）的开发、营运；保障房、人才房、安置房等产业配套相关领域的房地产开发；非煤矿山矿产资源开采、建筑材料销售、共享自行车服务、人力资源服务；技术开发、技术转让、技术咨询；以自有资金从事投资活动；政府投资项目所形成的国有资产、存量国有资源的营运与管理。（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）。

2、划入方：瑞安市旅游投资有限公司

瑞安市旅游投资有限公司成立于 2018 年 7 月 9 日，注册资本 1 亿元，法定代表人姜存龙，经营范围：一般项目：旅游基础设施、风景旅游项目投资建设；旅游资源开发利用；旅游商品研发、销售；旅游项目招商引资；旅游项目营销策划、咨询服务；农业旅游项目开发投资；风景区经营及管理、旅行社、酒店管理服务；温泉项目开发；非饮用水供应（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）。以下限分支机构经营：一般项目：服装服饰零售；日用品销售；会议及展览服务（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：洗浴服务；餐饮服务；食品经营（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）。

瑞安国投的控股股东和实际控制人为瑞安市财政局（瑞安市人民政府国有资产监督管理委员会），产业集团的控股股东和实际控制人为瑞安市财政局（瑞安市人民政府国有资产监督管理委员会），旅游公司控股股东为产业集团，实际控制人为瑞安市财政局（瑞安市人民政府国有资产监督管理委员会），资产划出方和划入方受同一实际控制人控制。

（三）累计放弃财产情况及放弃财产原因

1、公司单次合并口径净资产减少 0.76 亿元，占最近一年末净资产的 0.52%。

2、发行人于 2023 年 6 月划出瑞安市公用事业投资集团有限公司（以下简称“公用集团”），事项触发了持有人会议召开条件，并已按照要求召开了持有人会

议。公司自公用集团划转之后至今累计合并口径净资产减少 6.52 亿元，占自公用集团划转之后以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一年末净资产的 4.46%。

#### （四）相关决策及进展情况

本次资产划转已经瑞安市人民政府同意，瑞安市人民政府于2022年5月29日出具了《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市进一步优化国企架构强化投融资能力建设实施方案的通知》(瑞政办 (2022)40号)，于2023年5月23日出具了《中共瑞安市委办公室瑞安市人民政府办公室关于印发<瑞安市国有企业布局结构优化方案>的通知》(瑞委办发[2023]16号)，符合《公司章程》及相关法律法规的规定。截至本公告出具日，本次资产划转事项已完成工商变更登记。

## 二、影响分析

本次资产无偿划转事项，进一步规范国有资产管理，优化国资布局，符合法律法规规定，且无偿划转资产规模占发行人净资产比例较小，不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力构成重大不利影响。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《募集说明书》、《债券代理协议》等规定或约定履行债券债权代理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于划转子公司瑞安传媒集团有限公司、瑞安市高楼新农村建设投资有限公司股权之临时债权代理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司  
2024年1月16日

