

债券代码: 127006.SH
债券代码:1480533.IB

债券简称:PR 蓬莱债
债券简称:14 舟山蓬莱债

舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有
限公司公司债券
债权代理人 2018 年度事务报告

债权代理人



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二零一九年六月

重要声明

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券2018年年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财通证券出具的说明等文件。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财通证券所作的承诺或声明。

第一章 本期债券摘要

- (一) 核准文件：发改财金【2014】1980号
- (二) 债券名称：2014年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券
- (三) 债券简称及代码：PR蓬莱债（127006）、14舟山蓬莱债（1480533）
- (四) 发行主体：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司
- (五) 发行总额：10.00亿元
- (六) 债券期限：7年期，附债券提前偿还条款。
- (七) 债券利率：6.98%
- (八) 发行人上调票面利率选择权：无
- (九) 投资者回售选择权：无
- (十) 票面金额：本期债券票面金额为100元。
- (十一) 发行价格：按面值发行。
- (十二) 债券形式：实名制记账式企业债券。
- (十三) 起息日：2014年10月22日
- (十四) 还本付息方式：本期债券于债券存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于债券存续期内的第3至第8个计息年度末，分别偿还本期债券发行总额的15%、15%、15%、15%、15%和25%。利息前两年单独支付，后六年随本金一同支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到

期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十五）债券增信方式：本期债券于债券存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于债券存续期内的第3至第8个计息年度末，分别偿还本期债券发行总额的15%、15%、15%、15%、15%和25%。利息前两年单独支付，后六年随本金一同支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十六）信用级别：根据鹏信评[2018]跟踪第[307]号01《2014年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告》，发行人主体级别为AA，债项级别为 AA+，评级展望为稳定。

（十七）募集资金用途：根据本次公司债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本期债券共募集资金10.00亿元，其中3.00亿元将用于岱山高亭牛轭至官山公路工程项目，1.50亿元将用于岱山本岛北部（仇家门二期）促淤工程项目，2.50亿元将用于岱山经济开发区外来民工保障公寓及生活配套设施建设项目，3.00亿元将用于山外新渔村安置房建设项目。

根据2017年5月26日发行人对外公布的《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司关于“14舟山蓬莱债”变更募集资金用途的公告》，由于2015年岱山县根据县域范围内安置房建设情况对其总体规划进行了调整，致使原规划山外新渔村安置房建设项目停建或缓建，

致使部分募集资金无法按计划用于原项目。为了提高本期债券未使用募集资金的使用效率，拟变更募集资金总额2.00亿元（全部为山外新渔村安置房建设项目资金2.00亿元），用于补充公司营运资金。

截至2017年6月22日，公司和主承销商及债权代理人财通证券股份有限公司未收到单独或合计持有未偿还债券本金总额10%及以上的债券持有人提出的书面异议，发行人向舟山市发展和改革委员会备案后实施变更。

第二章 债权代理人履行职责情况

作为公司本期债券的债权代理人，财通证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第三章 发行人2018年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）公司基本信息

公司名称：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司

住所：浙江省舟山市岱山县高亭镇人民路50号6楼

法定代表人：刘锡波

注册资本：10,000.00万元

经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理，土地整理、开发，滩涂围垦，港口疏浚，港口建设。

（二）发行人业务模式

公司是舟山群岛新区的主要城市投资建设和资产运营管理平台之一，近年来主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房建设与销售等业务，业务发展多元化，盈利渠道不断拓宽。

1、土地开发整理业务

发行人土地整理业务由自身及子公司岱山县竹屿新区开发建设有限公司（以下简称“竹屿开发”）负责。根据发行人与岱山县人民政府签订的《土地整理委托协议》，发行人负责对东沙镇、岱山经济开发区以及竹屿新区等区域内的土地进行开发整理，包括土地、拆迁、补偿、安置以及平整开发等工作。

发行人土地开发整理业务的具体经营模式为：公司对土地进行一级开发整理，开发完成的土地移交岱山县国土资源局，通过招、拍、

挂系统进行交易。土地出让后，实现的土地出让收入的 75%由岱山县财政局返还给至公司。公司将返还的土地出让金确认为土地整理收入。

2、城市基础设施建设业务

发行人城市基础设施建设业务由自身和子公司浙江省岱山临港经济开发有限公司、浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司负责。依据发行人与岱山县人民政府签订的《城市基础设施代建协议》，发行人承担代建岱山县内的道路、桥梁、码头等城市基础设施建设的工作，公司代政府进行区内的基础设施综合配套开发，并按照项目建设成本加成 15%获取相应的代建收入。

3、保障性住房业务

发行人开展保障性住房建设业务主要由发行人子公司岱山县海蓝城市建设开发有限公司（以下简称“海蓝城建”）负责。海蓝城建的营业范围中包括房地产开发、销售，城市重点项目建设，建设项目的代建，土地开发利用，房屋出租。

发行人依据岱山县人民政府旧城改造、保障性住房建设规划，对岱山县人民政府指定地块进行征地、拆迁后，负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设。项目建设完成后，向符合条件的拆迁户、中低收入以下居民进行销售，廉租房、公租房按照岱山县当地政府发布的申购办法办理入住手续。

4、民爆用品销售与运输业务

公司开展民爆用品销售与运输业务的主体是发行人子公司岱山

县物产民爆器材专营有限公司和岱山县顺安民爆物品运输有限公司经营。其中，岱山县物产民爆器材专营有限公司依法取得《民用爆炸物品销售许可证》（浙 MB 销许证字-012-3），是舟山市岱山县唯一具有民用爆炸物品销售经营资格的企业；岱山县顺安民爆物品运输有限公司取得《道路运输经营许可证》（浙交运管许可舟岱字 330921001402 号），为第一类经营性危险货物运输公司，负责岱山县民爆器材的销售配送工作。

岱山县区域内民用爆炸用品销售与运输业务基本由发行人独家经营，主要产品为采矿及基础建设所需的民用爆破炸药和雷管，该业务主要利润来源系通过民爆物品贸易赚取价差以及服务费等。

5、原水销售业务

发行人的原水销售业务系将原水初步净化后销售给下游自来水公司，原水来自于水库供水和海水淡化两种渠道。其中，水库供水由子公司岱山县金源水利水务投资有限公司开展，该公司拥有小高亭、枫树等水库，最高取水量为 500 万吨；海水淡化由子公司岱山县绿源海水淡化有限公司负责。

6、粮食代储业务

粮食代储业务由其下属子公司岱山县粮食收储有限公司开展，主要负责岱山县的粮食收储及国有粮油的储藏及销售工作，主要经营的产品有早籼谷、晚粳谷以及大豆油等品种。粮食收储公司拥有田龙山、何家岙、尖峰脑、倭井潭和天后宫等五个仓库，并租赁小长坑、长岙岗、老虎山、天后宫、马鞍山和岛斗库等五个仓库。

二、发行人2018年度财务情况

发行人2017-2018年末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	1,742,901.95	1,267,549.87
非流动资产	350,190.32	250,006.03
总资产	2,093,092.27	1,517,555.89
流动负债	434,803.48	177,489.14
非流动负债	732,037.50	531,687.23
总负债	1,166,840.98	709,176.37

发行人2017-2018年利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度
主营业务收入	62,460.20	88,741.12
营业利润	10,961.90	14,377.36
利润总额	11,726.11	21,026.14
归属于母公司净利润	10,715.51	19,069.52

发行人2017-2018年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-158,291.92	-82,389.59
投资活动产生的现金流量净额	-41,070.10	-2,001.62
筹资活动产生的现金流量净额	178,278.88	120,382.01
现金及现金等价物净增加额	-21,083.13	35,990.80

发行人2017-2018年主要财务指标

项目	2018年	2017年
流动比率（倍）	4.01	7.14
速动比率（倍）	1.05	2.35
资产负债率（%）	55.66	46.73
利息保障倍数（倍）	1.18	1.41

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

利息保障倍数=EBITDA/利息支出=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/
(列入财务费用的利息支出)

第四章 募集资金使用情况

根据本次公司债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本期债券共募集资金10.00亿元，其中3.00亿元将用于岱山高亭牛辄至官山公路工程项目，1.50亿元将用于岱山本岛北部（仇家门二期）促淤工程项目，2.50亿元将用于岱山经济开发区外来民工保障公寓及生活配套设施建设项目，3.00亿元将用于山外新渔村安置房建设项目。

根据2017年5月26日发行人对外公布的《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司关于“14舟山蓬莱债”变更募集资金用途的公告》，由于2015年岱山县根据县域范围内安置房建设情况对其总体规划进行了调整，致使原规划山外新渔村安置房建设项目停建或缓建，致使部分募集资金无法按计划用于原项目。为了提高本期债券未使用募集资金的使用效率，拟变更募集资金总额2.00亿元（全部为山外新渔村安置房建设项目资金2.00亿元），用于补充公司营运资金。

截至2017年6月22日，公司和主承销商及债权代理人财通证券股份有限公司未收到单独或合计持有未偿还债券本金总额10%及以上的债券持有人提出的书面异议，发行人向舟山市发展和改革委员会备案后实施变更。

截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的变化情况

2014年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券采用土地使用权和房产抵押的担保方式。发行人以其合法拥有的26宗国有土地使用权和5处房产为本期债券本息提供抵押担保。用于抵押的土地面积合计4,284.96亩，评估价值合计165,213.36万元；用于抵押的房产面积合计6,312.43平方米，评估价值合计17,915.57万元，土地使用权和房产总评估价值183,128.94万元。截至本报告出具日，增信措施无变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2018年度，发行人未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据鹏信评[2018]跟踪第[307]号01《2014年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告》，发行人主体级别为AA，债项级别为 AA+，评级展望为稳定。

第八章 本期债券本息兑付情况

本期债券的付息日为 2015 年至 2022 年每年的 10 月 22 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）。本期债券的兑付日为 2017 年至 2022 年每年的 10 月 22 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）。发行人已于 2018 年 10 月 22 日按期足额支付本期债券 2018 年度利息 5,933.00 万元及本金 15,000.00 万元。

第九章 本期债券发生的重大事项情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人借款余额为 77.74 亿元。2017 年末借款余额为 57.84 亿元，2017 年末净资产金额为 80.84 亿元，截至 2018 年 6 月 30 日，累计新增借款金额为 19.90 亿元，累计新增借款占 2017 年末净资产比例为 24.62%。发行人于 2018 年 8 月 21 日对当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十进行了公告。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人借款余额为 74.96 亿元。2017 年末借款余额为 57.84 亿元，2017 年末净资产金额为 80.84 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，累计新增借款金额为 17.12 亿元，累计新增借款占 2017 年末净资产比例为 21.18%。发行人于 2019 年 4 月 23 日对当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十进行了公告。

（本页无正文，为《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券债权人2018年度事务报告》之签章页）

财通证券股份有限公司

2019年 6月 27 日

