

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 2021 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.

二零二二年六月

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2021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.SH）、14舟山蓬莱债（1480533.IB）

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：8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。

十六、信用级别：根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年6月27日出具的《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2022年跟踪信用评级报告》(中鹏信评【2022】跟踪第【654】号01)，本期债权信用评级为AA+，发行人主体长期信用评级为AA，评级展望稳定。

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2021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，建筑材料销售，房屋出租，矿产资源开发、经营，园林绿化，基础工程施工。

（二）发行人业务模式

发行人是舟山群岛新区岱山区域内最大的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。公司业务范围涉及城市基础设施建设、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、交通运输等多个领域，为舟山群岛新区建设的主要平台公司之一，在舟山群岛新区社会和经济的发展过程中起到重要作用。发行人主要经营业务如下：

单位：万元

业务类别	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
土地整理	10,328.97	7.37%	30,909.77	29.04%
安置房销售	46,745.83	33.33%	7,660.33	7.20%
代建收入	16,067.83	11.46%	10,312.28	9.69%
贸易收入	14,415.76	10.28%	6,405.92	6.02%

业务类别	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
工程施工业务	10,576.23	7.54%	4,150.66	3.90%
交通运输业务收入	8,193.43	5.84%	9,349.15	8.78%
宕渣、石料、沥青砼销售	7,950.18	5.67%	1,234.46	1.16%
保安服务及安保产品销售	6,836.57	4.88%	4,311.81	4.05%
民用爆炸用品销售与运输	6,691.09	4.77%	10,412.82	9.78%
租赁业务	2,431.30	1.73%	1,884.43	1.77%
粮食代储	1,888.46	1.35%	1,250.41	1.17%
原水销售	1,155.00	0.82%	1,257.73	1.18%
工程检测	766.71	0.55%	1,132.64	1.06%
其他	1,621.21	1.16%	1,505.62	1.41%
不动产销售	-	0.00%	10,950.18	10.29%
主营业务收入	135,668.57	96.75%	102,728.22	96.50%
其他业务	4,562.43	3.25%	3,720.96	3.50%
合计	140,231.00	100.00%	106,449.18	100.00%

1、土地整理业务

2020年度，发行人与岱山县自然资源和规划局签订《土地平整项目委托平整协议》，根据该协议，土地开发款项按照项目投资成本加成一定比例结算，在年度末，由岱山县自然资源和规划局委托县财政局对已完工的项目出具土地开发收入结算的通知。

2、安置房销售业务

发行人将自建的安置房销售给拆迁户。

3、代建业务

发行人与岱山县人民政府签订《城市基础设施工程委托代建协议》，依据协议约定，发行人承担岱山县内的道路、市政等城市基础设施建设项目的代建工作。项目完工后，发行人以投入成本加成一定比例确认收入，具体以岱山县财政局出具的收入结算单为准，并以此

与财政局进行结算。

4、贸易业务

发行人贸易业务由子公司岱山县海蓝贸易有限公司负责运营，主要为钢筋、沥青等建筑材料的采购与销售。

5、工程施工业务

发行人主要通过商务谈判方式取得工程项目，双方依据工程量确认工程合同价款，并签署工程施工合同，发行人以此确认工程施工收入。之后，发包方按照合同约定进行价款结算。

6、交通运输业务

发行人交通运输业务类型主要包括公共交通运输服务、城际大巴客运、出租客运以及港口管理，客户群体主要为居民。

7、宕渣、石料、沥青砼销售

发行人将宕渣、石料、沥青砼销售给当地施工企业等单位。双方签署购销合同，价格在当地同类产品市场价格基础上协商一致确定。

8、保安服务及安保产品销售

发行人保安服务及安保产品销售业务主要由子公司岱山县蓬莱保安服务有限公司负责运营，具体业务模式和收入确认结算模式为：蓬莱保安与当地企事业单位签署协议，蓬莱保安依据企事业单位要求为其提供保安服务，双方约定保安服务费用，根据合同约定进行结算。

9、民爆用品销售与运输业务

发行人民爆用品销售与运输业务由下属子公司民爆器材、民爆物品负责运营。其中，民爆器材具有《民用爆炸物品销售许可证》，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，从事民爆用品的销售业务。民爆物品具有《道路运输经营许可证》，凭资质可从事经营性危险货物运输业务。

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，销售主要产品为采矿及基础建设所需的民用爆破炸药、雷管等材料，运输主要为提供的运输服务，业务主要利润来源为民爆物品贸易价差及运输服务利润。

10、租赁业务

发行人租赁业务主要由母公司及下属子公司负责运营，主要系发行人及下属子公司自有房产的出租收入。

11、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，其拥有《粮食收购许可证》（证号：浙55200010），具有粮食收购资质。报告期内，粮食收储公司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，主要收储销售的产品有早籼谷、晚粳稻谷以及大豆油等品种。

12、原水销售业务

发行人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。

13、工程检测业务

发行人工程检测业务主要来源于发行人子公司岱山县晨兆建设工程检测有限公司提供的工程类检测服务。

14、不动产销售业务

报告期内，该业务未发生收入。2020年度，为加快推动岱山经济开发区产业转型升级，促进区域内科技创新能力提升，加强开发区产业配套服务能力、提升办公基础设施、促进招商引资，更好地承接绿色石化基地溢出效应，发行人向岱山经济开发区管理委员会销售了4宗不动产。

二、发行人2021年度财务情况

发行人2020-2021年末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	2,497,429.07	2,314,682.43
非流动资产	588,197.89	511,952.37
总资产	3,085,626.96	2,826,634.80
流动负债	498,170.87	489,501.68
非流动负债	1,184,951.54	941,062.51
总负债	1,683,122.41	1,430,564.18

发行人2020-2021年利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
主营业务收入	140,231.00	106,449.18
营业利润	-10,907.19	31,073.11
利润总额	19,228.21	31,908.60
归属于母公司净利润	18,451.96	29,354.34

发行人2020-2021年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-67,111.45	-49,836.20
投资活动产生的现金流量净额	-111,577.20	-53,144.22
筹资活动产生的现金流量净额	142,382.60	237,656.38
现金及现金等价物净增加额	-36,306.04	134,675.95

发行人2020-2021年主要财务指标

项目	2021年度/末	2020年度/末
----	----------	----------

流动比率（倍）	5.01	4.73
速动比率（倍）	1.39	1.22
资产负债率（%）	54.55	50.61
利息保障倍数（倍）	1.11	1.00

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=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

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。

截至本报告出具日，募集资金已按照约定全部使用完毕。

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

2021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

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年6月27日出具的《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2022年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【654】号01），本期债券信用评级为AA+，发行人主体长期信用评级为AA，评级展望稳定。

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 2021 年 10 月 22 日按期足额支付本期债券 2021 年度利息 2,792.00 万元及本金 15,000.00 万元。

第九章 其他对债券持有人权益有重大影响的事项

2021 年度,发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的事项。

（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2021年度事务报告》之签章页）

财通证券股份有限公司

2022年6月30日

