

**2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司  
新居安置工程项目收益债券**

**年度债权代理事务报告  
(2022年度)**

**债权代理人  
方正证券承销保荐有限责任公司**

**2023年6月**

## 重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息均来源于舟山市定海区国有资产经营有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

# 目录

第一节 债券基本情况 .....	3
第二节 债权代理人履行职责情况 .....	7
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况 .....	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	12
第五节 增信措施、偿债保障措施及有效性分析 .....	13
第六节 债券本息偿付情况 .....	16
第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况 .....	17
第八节 债券持有人会议召开情况 .....	20
第九节 债券信用评级情况 .....	21
第十节 债券报告期内重大事项 .....	22

## 第一节 债券基本情况

### 一、债券名称

2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程  
项目收益债券（以下简称“本期债券”）。

### 二、上市场所

上海证券交易所、银行间债券市场。

### 三、债券简称及代码

债券简称：21定海01（上交所）、21定海国资项目债01（银行间）

债券代码：152790.SH、2124002.IB

### 四、发行规模

本期债券的发行规模为人民币6亿元。

### 五、债券期限

本期债券期限为7年期固定利率，在债券存续期内的第3、4、5、6、  
7个计息年度末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%  
比例偿还债券本金。

### 六、债券余额

截至本报告出具日，债券余额人民币6亿元。

### 七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

#### （一）票面利率

本期债券票面利率为5.50%。

#### （二）起息日、付息日

本期债券的起息日为2021年3月24日。

本期债券的付息日为2021年至2028年每年的3月24日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日。

### （三）还本付息方式及支付金额

每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

## 八、债券增信情况

本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及债券到期之日起二年。本期债券设置差额补偿机制，由舟山市定海区国有资产经营有限公司作为本期债券的差额补偿人。当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

## 九、债券评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司2023年6月26日出具的中鹏信评【2023】跟踪第【1244】号跟踪评级报告，发行人的主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为AA+。

## 十、募集资金用途

本期债券募集资金6亿元，全部用于小洋岙安置项目和庄家湾安置项目建设。

## 十一、特殊条款

本期债券设置了投资者保护机制条款和加速到期条款，具体如下：

### （一）投资者保护机制

债券投资者应自行承担与本期债券相关的风险。但当发行人或本期债券募投项目本身发生重大事项(不限于以下重大事项)时，发行人应在

知道该情形之日起2日内书面通知债权代理人、差额补偿人并通过有效途径通知全部债券持有人。重大事项包含但不限于：

- 1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、债项评级下降；
- 5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

债权代理人在收到书面通知后，将根据《债权代理协议》的约定召开债券持有人会议，并根据会议结果及约定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

## （二）加速到期条款

本期债券设置加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- 1、本期债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算；
- 4、未按照本《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

5、发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

6、发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

7、发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

8、本期债券的担保人(如有担保人)或抵/质押资产(如有抵/质押资产)发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人拒绝变更担保方式；

9、根据本期债券《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速到期的其他情形。

### （三）项目收益权的排他性

项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《账户及资金监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

### （四）第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，会计师事务所将及时报告债权代理人和有关监管机构。

### （五）资产抵质押

发行人应于本期债券募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

## 第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本期债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人经营情况

1、公司名称：舟山市定海区国有资产经营有限公司

2、住所：浙江省舟山市定海区定海港码头1号（定海港务大厦1001室）

3、注册资本：7,500.00万元人民币

4、法定代表人：余志军

5、经营范围：国有资产经营与管理、项目投资与开发。

#### 二、发行人财务状况

根据发行人2022年年度审计报告，截至2022年12月31日，发行人主要财务数据如下：

##### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
资产总计	6,291,154.66	5,472,781.25
其中：流动资产	5,441,907.62	4,833,201.86
非流动资产	849,247.04	639,579.38
负债合计	4,334,434.97	3,723,967.90
其中：流动负债	1,920,441.11	1,391,481.38
非流动负债	2,413,993.86	2,332,486.52
所有者权益合计	1,956,719.69	1,748,813.35

##### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
营业总收入	184,725.31	234,687.78
营业总成本	213,059.67	265,439.63
利润总额	12,067.02	11,887.83

净利润	11,549.86	11,590.25
综合收益总额	11,549.86	11,590.25

### (三) 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	-237,369.80	-485,571.72
投资活动产生的现金流量净额	-32,894.91	-5,961.88
筹资活动产生的现金流量净额	340,441.44	458,238.98
现金及现金等价物净增加额	70,176.73	-33,294.62

### (四) 发行人主要财务指标

项目	2022 年	2021 年
流动比率（倍）（注 1）	2.83	3.47
速动比率（倍）（注 2） <sup>1</sup>	0.35	0.43
资产负债率（%）（注 3） <sup>1</sup>	68.90	68.05
EBITDA 全部债务比（注 4） <sup>1</sup>	0.012	0.016
总资产报酬率（%）（注 5） <sup>1</sup>	0.21	0.23
存货周转率（次）（注 6）	0.04	0.05
应收账款周转率（次）（注 7）	1.75	3.40

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债  
 2、速动比率=速动资产/流动负债  
 3、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%  
 4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务  
 5、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额\*100%  
 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额  
 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

### 三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至2022年末，发行人受限资产账面价值总额为530.05亿元，资产受限金额为33.60亿元。

单位：亿元

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额
--------	----------	--------

货币资金	24.14	1.07
存货	477.88	25.86
其他流动资产	4.16	1.08
债权投资	1.99	1.79
投资性房地产	4.45	2.60
固定资产	17.42	1.20
合计	530.05	33.60

#### 四、对外担保情况

截至2022年末，发行人对外担保余额为31.06亿元。

#### 五、发行人偿债意愿和能力分析

报告期内，发行人按募集说明书约定执行偿债保障措施，具有较强的偿还意愿。从短期偿债能力来看，截至2021年末和2022年末，发行人的流动比率分别为3.47和2.83，速动比率分别为0.43和0.35。发行人2022年流动比率和速动比率差额过大，主要系发行人存货过多所致。但发行人2022年末现金及现金等价物余额为230,751.98万元，较去年现金储备充足，具有较强的风险抵御能力。

从长期偿债能力指标来看，截至2021年末和2022年末，发行人的资产负债率分别为68.05%和68.90%，资产负债结构较为稳定。

2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-237,369.80万元，较2021年度流出规模有所减少，主要系部分资金回笼；发行人投资活动产生的现金流量净额为-32,894.91万元，较2021年度流出规模增加，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加；发行人筹资活动产生的现金流量净额为340,441.44万元，较2021年度下降幅度较大，主要系取得借款收到的现金减少所致；发行人2022年末现金及现金

等价物净增加额为70,176.73万元，较2021年度大幅上涨，现金储备充足，具有较强的风险抵御能力。

从偿债意愿来看，公司自成立以来始终按期偿还有关债务，报告期内各期贷款偿还率保持在100%，公司与多家金融机构建立了长期的良好合作关系，公司贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况。发行人过去两个会计年度的贷款偿还率和利息偿还率均为100.00%，表明发行人偿债意愿良好。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### (一) 募集资金使用及募集资金专项账户运作情况

本期债券募集资金6亿元,全部用于小洋岙安置项目和庄家湾安置项目建设。截至2022年12月末,募集资金已使用5.98亿元,募集资金账户余额2,305,247.47元,本期债券募集资金使用符合募集说明书约定,专项账户运行规范,各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

发行人与本期债券的监管银行杭州银行股份有限公司舟山定海支行签署了《2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券账户及资金监管协议》,并开设募集资金使用专户、偿债资金专户和项目收入归集专户,严格监管本期债券募集资金的使用。以上债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在杭州银行股份有限公司舟山定海支行(以下简称“监管银行”)开设的募集资金专户(以下简称“专项账户”)。

### (二) 偿债资金专项账户运作情况

发行人在杭州银行股份有限公司建立专项偿债资金账户,偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外,不得用于其他用途。报告期内,发行人按照《募集说明书》及《偿债资金专户监管协议》的相关规定,按时将付息资金划入偿债资金专户。本期债券偿债资金专户运行正常。

### (三) 项目收入归集专项账户运作情况

截至2023年3月20日,小洋岙安置项目所获收益30,000,000.00元均已转入项目收入归集账户。

截至2023年3月21日,项目收入归集账户余额全部用于“21定海01”兑息。

## 第五节 增信措施、偿债保障措施及有效性分析

### 一、增信机制

本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及债券到期之日起二年。本期债券设置差额补偿机制，由舟山市定海区国有资产经营有限公司作为本期债券的差额补偿人。当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

#### (一) 担保人情况

名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

法定代表人：唐武

成立日期：2000年2月1日

注册资本：人民币100.00亿元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：为企业及个人提供各类担保业务；为企业提供与担保业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务；以自有资金进行投资；监管部门规定的其他业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

#### (二) 担保人主要财务指标

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总额	2,190,476.31	2,424,087.87
负债总额	967,781.17	1,129,062.61
所有者权益	1,222,695.14	1,295,025.26
归属于母公司所有者权益	1,221,886.82	1,289,616.40
资产负债率（%）	44.18	46.58

总营业收入	30,970.65	82,977.79
利润总额	52,355.13	76,062.50
净利润	41,712.26	63,923.50
归属于母公司净利润	42,316.61	63,493.60
经营活动产生的现金流量净额	28,468.39	114,798.76
投资活动产生的现金流量净额	-44,136.48	15,882.36
筹资活动产生的现金流量净额	-5,965.89	-237,008.31

### （三）担保人资信状况

武汉信用风险管理融资担保有限公司是武汉市市属国有企业，是国内最早从事信用管理研究和信用产业开发的专业机构之一，综合实力雄厚，业务持续稳定发展，信用能力体系完善。但因应收关联方款项规模较大，存在回收风险；资产流动性较弱，资产配置调整压力大。2023年6月26日，经中证鹏元综合评定，武汉信用风险管理融资担保有限公司主体信用等级为AA+，评级展望为负面。

### （四）有效性分析

本期债券为项目收益债券，募投项目良好的收益是本期债券的首要偿债来源；若本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，差额补偿人也无法按时补足差额时，由担保人武汉信用风险管理融资担保有限公司在还本付息日前10个工作日将差额部分划入偿债资金专户。该增信措施具有有效性。

## 二、偿债保障措施及执行情况

为本期债券偿债资金将来源于募投项目产生的经营收入，同时采取担保机制及差额补偿机制为本期债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。发行人在全面分析项目未来收益情况及自身财务状况的基础上，

对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。具体包括：

本期债券募投项目良好的经营收入；发行人良好的盈利能力；发行人良好的偿付能力；本期债券的差额补偿机制；本期债券的担保机制；募投项目资金的封闭运作和债券持有人会议及债权代理人制度等。

报告期内，发行人按《募集说明书》约定执行偿债保障措施。

### **三、增信机制、偿债保障措施重大变化情况**

报告期内，本期债券的增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## 第六节 债券本息偿付情况

本期债券在存续期内每年付息一次，在债券存续期内的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为2021年至2028年每年的3月24日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券第一个计息年度的利息已于2022年3月24日按时支付，第二个计息年度的利息已于2023年3月24日按时支付。

## 第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

### 一、信息披露情况

截至本报告出具日，发行人与本期债券相关信息均在中国债券信息网和上海证券交易所披露，报告期内已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	披露日期	披露场所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2022年付息公告	2022.3.18	中国债券信息网、上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司2021年公司债券年度报告及担保人审计报告	2022.4.29	中国债券信息网、上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司2021年公司债券年度报告	2022.4.29	上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022.6.2	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券年度债权代理事务报告（2021年度）	2022.6.30	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2022年跟踪评级报告	2022.6.30	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券项目实施进展情况及专户收支情况报告	2022.6.30	中国债券信息网、上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券中期报告（2022年）	2022.8.31	中国债券信息网、上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司2022年半年度财务报表及附注	2022.8.31	上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券项目实施进展情况及专户收支情况报告	2023.1.31	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2023年付息公告	2023.3.20	中国债券信息网、上海证券交易所

舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券年度报告（2022年）	2023.4.28	中国债券信息网、上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司2021年审计报告	2023.4.28	上海证券交易所
武汉信用风险管理融资担保有限公司2022年度审计报告（担保人）	2023.4.28	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告	2023.6.8	中国债券信息网、上海证券交易所
2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2023年跟踪评级报告	2023.6.29	中国债券信息网、上海证券交易所

## 二、其他约定事项

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序为：公司严格按照《公司法》、《公司章程》和定财国资[2014]750号文件精神及公司财务管理制度等相关规定执行，通常由公司财务管理部在收到请款申请后提请资金会签流程，依次经部门分管领导及总经理审批，必要时经公司国有资产领导小组决定；需由公司股东决定的事项，在经董事会会议审议通过形成意见后上报公司股东审批，取得批复意见后，按照批复意见落实办理。

发行人资金拆借按照公司流程进行审批，其拆借利率在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释[2015]18号）第二十六条“借贷双方约定的利率未超过年利率24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持”这一规定的利率范围内。

预计债券存续期内发行人仍将存在新增非经营性往来占款或资金拆借事项的可能。对此，发行人将严格按照公司内部决策机制进行审批，

并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

## 第九节 债券信用评级情况

2023年6月26日，中证鹏元资信评估股份有限公司对公司及本期债券出具了《2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券2023年跟踪评级报告》(中鹏信评【2023】跟踪第【1244】号)，公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，评级展望稳定。

## 第十节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人未出现《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》第五十四条所列示的各重大事项。

(以下无正文，为《2021年第一期舟山市定海区国有资产经营有限公司新居安置工程项目收益债券年度债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页)

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

