

**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
(2023 年度)**

**债权代理人
方正证券承销保荐有限责任公司**

2024年6月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息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2023年年度报告》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 债权代理人履职情况	7
第三节 发行人 2023 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及核查情况	11
第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况	12
第六节 债券本息偿付情况	14
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	15
第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	16
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 债券信用评级情况	18
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人 采取的应对措施	19
第十二节 债券报告期内重大事项	20

第一节 债券基本情况

一、债券全称、债券简称及债券代码

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”）（债券简称：21定海国资项目债/21定海01，债券代码：2124002.IB/152790.SH）。

二、上市交易流通场所

银行间债券市场、上海证券交易所

三、起息日、发行规模及债券余额

“21定海国资项目债/21定海01”的起息日为2021年3月24日，发行规模为人民币6.00亿元，当前债券余额4.80亿元。

四、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。

五、票面利率

“21定海国资项目债/21定海01”票面利率为5.50%。

六、还本付息方式

每年付息一次，同时设置提前偿还条款，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。

七、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。

八、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28日出具的中鹏信评【2023】跟踪第【1244】号01《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》，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+。

九、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、特殊条款

（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 债权代理人履职情况

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》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》等法律法规和自律规则，以及本次债券《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，履行债券信用风险管理职责，监督发行人对公司债券《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、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施或者投资者权益保护措施等的实施执行情况等，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2023年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

根据发行人2023年年度审计报告，截至2023年12月31日，发行人营业收入及营业成本情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023年度		2022年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	42.79	42.87	17.79	17.54
其他业务	1.29	1.24	0.69	0.87
合计	44.08	44.11	18.47	18.41

2023年度，发行人主营业务主要由保障房销售、工程代建和商品销售等构成。2023年末，发行人保障房销售收入为34.47亿元，较2022年末增加21.27亿元，增幅161.14%，成本同比增幅158.88%，主要系发行人部分保障房区块新增销售人员，保障房销售量大幅增加所致；工程代建收入为3.16亿元，较2022年末增加0.4亿元，增幅14.49%，变动幅度不大；商品销售收入为3.59亿元，较2022年末增加3.42亿元，增幅2,011.76%，成本同比增幅2,407.14%，主要系石料销售规模大幅上升所致。

二、发行人财务状况

根据发行人2023年年度审计报告，截至2023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	2023年末	2022年末
资产总计	6,849,849.22	6,291,154.66
其中：流动资产	5,822,432.02	5,441,907.62
非流动资产	1,027,417.20	849,247.04

负债合计	4,723,436.11	4,334,434.97
其中：流动负债	1,870,557.84	1,920,441.11
非流动负债	2,852,878.27	2,413,993.86
所有者权益合计	2,126,413.11	1,956,719.69

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度
营业收入	440,806.42	184,725.31
营业成本	441,113.63	184,130.72
销售费用	190.63	257.09
管理费用	20,272.98	19,662.51
财务费用	13,367.78	7,606.89
利润总额	8,391.28	12,067.02
净利润	9,022.83	11,549.86

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-203,482.00	-237,369.80
投资活动产生的现金流量净额	-18,131.59	-32,894.91
筹资活动产生的现金流量净额	165,502.58	340,441.44
现金及现金等价物净增加额	-56,111.01	70,176.73

（四）发行人主要财务指标

项目	2023 年	2022 年
流动比率（倍）	3.11	2.83
速动比率（倍）	0.37	0.35
资产负债率（%）	68.96	68.90
总资产报酬率（%）	0.33	0.32
存货周转率（次）	0.09	0.04

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、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额*100%
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至2023年末，发行人受限资产账面价值总额为556.72亿元，资产受限金额为22.72亿元。

单位：亿元

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	17.51	0.04	-	0.25
其他流动资产	4.52	1.08	-	23.93
债权投资	1.04	0.84	-	80.72
投资性房地产	4.36	2.48	-	56.79
固定资产	16.69	0.81	-	4.84
存货	512.60	17.47	-	3.41
合计	556.72	22.72	-	-

四、对外担保情况

截至2023年末，发行人对外担保余额为61.84亿元。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本期债券募集资金金额为 6.00 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金用于小洋岙安置项目和庄家湾安置项目建设。截至 2023 年 12 月末，扣除承销费用后，募集资金已使用 59,283.03 万元，47,178.01 万元用于小洋岙安置项目，12,105.00 万元用于庄家湾安置项目。募投项目已于 2022 年 7 月全部竣工，募集资金的实际投入和项目进度匹配，截至 2023 年末，募投项目共实现收益约 13.35 亿元，项目运营情况良好，项目运营效益未发生重大不利变化。

发行人已在杭州银行开设了募集资金专项专户、偿债资金专项账户和项目收入归集专户，本期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（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专项账户。发行人与监管银行、债权代理人签订了《账户与资金监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。

募集资金专项账户、偿债资金专项账户和项目收入归集专户运行正常。

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 233.10 万元。

第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

（一）担保情况

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。

（二）担保人主要财务指标

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“XYZH/2024WHAS1B0043”审计报告，截至2023年末，本期债券担保人武汉信用风险管理融资担保有限公司总资产2,102,454.58万元，净资产1,220,619.36万元；2023年度实现营业收入26,838.44万元，净利润48,921.24万元。

（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9月20日，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，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、偿债保障措施及有效性分析

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、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

报告期内，增信机制及偿债保障措施执行情况良好且未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

本期债券已于 2024 年 3 月 20 日完成利息支付和第一次偿还 20%本金工作。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

从短期偿债能力来看，截至 2022 年末和 2023 年末，发行人的流动比率分别为 2.83 和 3.11，速动比率分别为 0.35 和 0.37。2022 年末及 2023 年末，发行人货币资金分别为 24.14 亿元和 17.51 亿元，货币资金充足，表明发行人短期资金流动性充裕，短期偿债压力较小。

从长期偿债能力指标来看，截至 2022 年末和 2023 年末，发行人的资产负债率分别为 68.90%和 68.96%，资产负债结构较为合理。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-203,482.00 万元，较 2022 年度变动幅度不大；发行人投资活动产生的现金流量净额为-18,131.59 万元，较 2022 年流出减少，主要是投资支付的现金减少所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额为 165,502.58 万元，较 2022 年度下降幅度较大，主要系偿还债务增加所致；发行人 2023 年末现金及现金等价物余额为 174,640.97 万元，现金储备规模较大。

从偿债意愿来看，发行人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%，发行人经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，发行人与多家金融机构建立了长期的良好合作关系，发行人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。

第八节 《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

经我司核查，发行人存在法定代表人、董事长、总经理及董事发生变更未及时履行信息披露义务的情况。经督促，发行人已于 2024 年 5 月 23 日披露《舟山市定海区国有资产经营有限公司法定代表人、董事长、总经理及董事发生变更的公告》。除上述事项外，发行人能够按时披露定期报告，并按规定披露重大事项相关临时公告。

在后续债券存续期内，如果发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项，方正承销保荐将积极协助并督促发行人做好临时报告披露工作；同时，方正承销保荐将积极配合发行人完成后续定期报告的披露工作。

二、其他约定义务的执行情况

报告期内，本期债券未发现执行情况存在异常的情况。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

第十节 债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司2023年6月28日出具的《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》，发行人主体评级为AA，债项评级为AA+，评级展望为稳定，发行人信用评级未发生变化。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力和增信措施未发生重大变化。

第十二节 债券报告期内重大事项

2023年度，发行人未涉及《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所列示的重大事项情况。

（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（2023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

