

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

2024 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

舟山市定海区国有资产经营有限公司

主承销商：

 方正证券承销保荐有限责任公司
FOUNDER FINANCING SERVICES CO.,LTD

二〇二五年五月

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”）作为 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（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

报告的内容及信息来自于舟山市定海区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）披露的《舟山市定海区国有资产经营有限公司 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向方正承销保荐提供的其他资料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

一、债券基本情况

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基本要素如下：

1、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

2、债券简称：21 定海国资项目债 01、21 定海 01。

3、债券代码：2124002.IB、152790.SH。

4、发行规模：人民币 6 亿元。

5、债券余额：人民币 3.6 亿元。

6、计息期限：2021 年 3 月 24 日至 2028 年 3 月 24 日。

7、债券期限：7 年期固定利率，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

8、债券利率：5.50%。

9、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2024 年 7 月 29 日出具的跟踪评级报告，本期债券信用等级维持 AA+，发行人主体信用等级维持 AA，评级展望为稳定。

10、担保情况：武汉信用风险管理融资担保有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，以保证本期债券的到期足额偿付。

11、增信安排：本期债券设置本息差额补偿机制为本期债券增信。由舟山市定海区国有资产经营有限公司作为差额补偿人，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、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

舟山市定海区国有资产经营有限公司已按照本期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。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于 2021 年 3 月 26 日完成上市。

（二）本息兑付情况

本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已于 2022 年 3 月 24 日、2023 年 3 月 24 日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息，于 2024 年 3 月 24 日、2025 年 3 月 24 日偿还 20%本金及利息，按约定完成了 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年度兑付兑息工作。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 6 亿元，拟用于小洋岙安置项目和庄家湾安置项目建设。上述募投项目按照计划使用募集资金，未脱离原定的募投项目范畴。

截至本报告出具日，募集资金尚未使用完毕，募集资金专户余额为 236.24 万元。本期债券募集资金使用专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露。2024 年度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 2024 年付息及分期偿还本金兑付公告	2024.3.8	中国债券信息网
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 2024 年分期偿还本金兑付公告	2024.3.8	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 2024 年付息公告	2024.3.8	上海证券交易所
舟山市定海区国有资产经营有限公司会计师事务所发生变更的公告	2024.4.1	中国债券信息网 上海证券交易所
关于舟山市定海区国有资产经营有限公司会计师事务所变更的临时债权代理事务报告	2024.4.3	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 2023 年年度报告	2024.4.30	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 2023 年审计报告	2024.4.30	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法定代表人、董事长、总经理及董事发生变更的公告	2024.5.23	中国债券信息网 上海证券交易所
关于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临时债权代理事务报告	2024.5.24	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 年度履约情况及偿债能力分析报告	2024.5.31	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年度债权代理事务报告(2023 年度)	2024.6.28	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项目实施进展情况及专户收支情况报告	2024.7.9	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(2024 年)	2024.8.30	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 2024 年半年度财务报表及附注	2024.8.30	中国债券信息网 上海证券交易所

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

公司名称：舟山市定海区国有资产经营有限公司

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）

注册资本：7500万人民币

法定代表人：刘刚

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

1、发行人主要财务数据及指标

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2024年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告众会字〔2025〕第05646号。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2024年度经审计的财务报告及其附注。

发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
资产总额	7,306,937.07	6,849,849.22
流动资产	6,289,417.28	5,822,432.02
非流动资产	1,017,519.79	1,027,417.20
流动负债	2,599,220.42	1,870,557.84
非流动负债	2,513,642.78	2,852,878.27
负债总额	5,112,863.20	4,723,436.11

所有者权益	2,194,073.88	2,126,413.11
主营业务收入	94,634.77	394,264.01
主营业务成本	94,887.16	395,016.58
营业利润	11,529.09	10,091.41
利润总额	11,390.57	8,391.28
净利润	10,370.09	9,022.83
经营活动产生的现金流量净额	-204,399.39	-203,482.00
投资活动产生的现金流量净额	3,537.11	-18,131.59
筹资活动产生的现金流量净额	109,610.24	165,502.58
期末现金及现金等价物余额	83,388.93	174,640.97

发行人主要财务指标

项目	2024 年/末	2023 年/末
流动比率（倍）（注 1）	2.42	3.11
速动比率（倍）（注 2）	0.25	0.37
资产负债率（%）（注 3）	69.97	68.96
存货周转率（次）（注 4）	0.02	0.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2、资产负债结构分析

截至 2024 年末，资产总计 7,306,937.07 万元，同比上升 6.67%，其中流动资产占比 86.07%，非流动资产占比 13.93%。负债总额 5,112,863.20 万元，同比上升 8.24%，其中流动负债占比 50.84%，非流动负债占比 49.16%。2024 年末发行人资产负债率为 69.97%，较 2023 年末略微上升，总体而言发行人资产负债率处于一个合理水平。

3、盈利能力分析

发行人 2024 年度和 2023 年度主营业务收入分别为 94,634.77 万元和 394,264.01 万元，发行人 2024 年度主营业务收入下降主要系保障房销售业务中部分商品房 2023 年度已集中交付，2024 年度商品房销售量大幅下降所致。发行人 2024 年度和 2023 年度实现利润总额 11,390.57 万元和 8,391.28 万元，净利润 10,370.09 万元和 9,022.83 万元，通过成本管控，降低业务经营费用等方式，发行人利润总额和净利润较 2023 年度相比略有上升。

4、现金流量分析

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 -204,399.39 万元，较 2023 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 3,537.11 万元，较 2023 年相比由净流出转为净流入，主要系新增收回投资收到的现金所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额为 109,610.24 万元，较 2023 年度略有下降，主要系取得借款收到的现金减少所致；发行人 2024 年末现金及现金等价物余额为 83,388.93 万元，具备一定的现金储备规模。

5、偿债能力分析

2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 3.11 及 2.42，速动比率分别为 0.37 及 0.25，资产负债率分别为 68.96%及 69.97%。近年来偿债能力指标基本保持稳定，显示出良好债务水平控制能力。

截至 2024 年末，发行人对外担保余额 85.72 亿元，被担保方主要系国有企业，为确保国有资产安全，发行人建立了完善的对外担保

制度，对外担保制度包括担保条件及审批程序、反担保要求等。被担保公司经营良好，代偿风险较低。

2024 年发行人根据整体业务发展进行融资安排，积极探索新的融资渠道，不断优化债务结构，以维持资金供需平衡。截至 2024 年末，发行人获得各家银行授信总额度为 274.08 亿元，尚未使用且可继续使用的授信额度为 41.35 亿元。综合来看，发行人资产负债率处于合理状态，综合偿债指标良好，债券偿债能力较强。

四、发行人其他债券发行情况

截至本报告出具日，除本期债券外，发行人分别于 2012 年 8 月 31 日、2014 年 8 月 1 日、2022 年 12 月 2 日发行“2012 年舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券”、“2014 年舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券”、“舟山市定海区国有资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)”，发行规模分别为 10 亿元、12 亿元、12 亿元。截至 2024 年末，“2012 年舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券”、“2014 年舟山市定海区国有资产经营有限公司公司债券”已到期兑付，“舟山市定海区国有资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)”尚在存续期。

五、担保人情况

(一) 担保人最近两年主要财务指标

根据武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“担保人”）2024 年度合并财务报表（经审计），主要财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
资产总额	2,040,590.82	2,098,670.47
负债总额	817,889.95	881,835.23
所有者权益	1,222,700.87	1,216,835.25
归属于母公司所有者权益	1,099,514.26	1,215,937.23
资产负债率（%）	40.08	42.02
总营业收入	41,074.70	23,054.33
利润总额	35,299.10	54,988.90
净利润	30,665.62	45,137.13
归属于母公司净利润	29,294.92	45,043.45
经营活动产生的现金流量净额	160,637.32	219,325.20
投资活动产生的现金流量净额	-75,883.47	-111,590.52
筹资活动产生的现金流量净额	-76,995.53	-101,082.82

(二) 担保人资信情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 30 日出具的主体评级，担保人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

六、本期债券跟踪评级报告

2024 年 7 月 29 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 2024 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2024】第 Z【1364】号 01），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。

综上所述，发行人资产规模较大，负债结构较为合理。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。截至本报告出具日，未发现发行人存在重大偿债风险。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，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 2024 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

方正证券承销保荐有限责任公司

