中国经济导报
责编：王雄伟 组版：李敬伟 新闻热线：(010)63691260

2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：威海市文登区城市资产经营有限公司
主承销商：银泰证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人应当及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

除律师事务所和会计师事务所等本次债券项目依法需聘请的证券服务机构之外，发行人和主承销商不存在未披露的直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对本期债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明其对债券风险做出实质性判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人截至2020年末的净资产为256.07亿元，合并报表口径的资产负债率为26.23%；发行人最近两年实现的年均归属于母公司所有者的净利润为3.92亿元。

二、本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于募投项目建设和补充营运资金。发行人承诺募集资金不用于偿还地方政府债务和不用于公益性项目；本次债券偿债资金主要来源为募投项目收益及公司日常经营所产生的收益，发行人已为本次债券的偿还设置了多层次的保障措施，发行人承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。

三、发行人是威海市文登城区重要的基础设施建设投资主体，经文登区政府授权承担文登区范围内重大基础设施建设投资等重要职能。公司收入主要来自于工程转让、土地转让、工程施工和房屋出租。近年来，发行人发展较快，债务规模相应增加。截至2020年末，发行人共获得各银行及金融机构授信额度总计34.81亿元，其中已使用额度33.51亿元，剩余可用额1.3亿元。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定的不确定性。

五、近年来，发行人营业收入和净利润较为稳定，发行人的业务以市政工程建设和城市公用事业为主，公司盈利能力较为稳定，但利润水平对财政补贴的依赖性较大。而文登区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，公司未来得到财政补贴资金的多少存在一定的不确定性。此外，截至2020年末，发行人旗下拥有6家子公司，但子公司目前盈利能力一般。未来发行人若不能有效整合公司资源，提高子公司盈利能力和协同效应，发行人的盈利能力可能会被削弱。

六、截至2020年末，发行人存货账面价值为271.41亿元，占总资产的比例为78.19%，发行人存货主要由土地使用权和开发产品组成。存货规模占总资产的比例较高，存货周转缓慢将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

七、截至2020年末，发行人受限资产账面价值合计为117.16亿元，占同期资产总额的比重为33.75%，占净资产的45.75%。所有权受限制的资产主要是因自身融资及其他单位融资担保所提供受限制的资产。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还贷款，则该部分抵(质)押的资产可能会被处置，进而影响公司的盈利能力。

八、截至2020年末，发行人为其他单位融资提供担保39笔，发行人对外担保余额为108.65亿元，对外担保占净资产比例为42.43%。目前，被担保企业主要为区域内国有企业，经营状况良好，但是一旦被担保人未来经营状况恶化，偿债能力不足时，发行人可能因此承担偿付责任。

九、截至2020年末，发行人其他应收款为34.10亿元，占期末流动资产的比例为10.74%，占比较大。前五名欠款单位欠款余额合计24.27亿元，占当期其他应收款余额的71.16%，欠款单位实力较强，信誉较好，发行人其他应收款整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低。但一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回笼造成不利影响，公司存在其他应收款规模较大且集中度较高的风险。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指威海市文登区城市资产经营有限公司。

本期债券：指计划发行额为6亿元，其中基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元的2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券，简称“21文登债01”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

主承销商/簿记管理人/银泰证券：指银泰证券有限责任公司。

担保人/蓝海投资：指威海市文登区蓝海投资开发有限公司。

监管银行/债权代理人：指交通银行股份有限公司威海文登支行。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人制订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《专项募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券专项募集资金账户监管协议》。

《专项偿债资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券专项偿债资金账户监管协议》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

中勤万信会计师事务所：指中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)。

发行人律师、律师事务所：指山东德衡(济南)律师事务所。

《法律意见书》：指山东德衡(济南)律师事务所出具的《关于2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券法律意见书》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》(2019年修订)。

《企业债券管理条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

《公司信用类债券信息披露管理办法》：指中国人民银行、国家发展改革委、中国证监会联合制定的《公司信用类债券信息披露管理办法》。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日(不包括国家法定节假日或休息日)。

近三年/报告期：指2018年、2019年和2020年。

一期：指2021年第一季度或2021年1–3月。

元：指人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

(二)兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

(三)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

(四)本次债券安排所特有的风险

发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但本期债券的偿付资金来源主要依靠募投项目未来的预期收益、发行人自身稳定的盈利能力及可变现的存货资产，这些均受到发行人经营风险、经营模式的相关风险及发行人所在行业的相关风险的影响，如果发生上述风险，对于本期债券的偿付可能会带来一定影响。

二、与发行人有关的风险

(一)财务风险

1、存货规模较大风险

截至2020年末，发行人存货账面价值为2,714,137.61万元，占总资产的比例为78.19%，发行人存货主要由土地使用权和开发产品组成。发行人存货规模占总资产的比例较高，存货周转缓慢将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

2、对外担保的相关风险

截至2020年12月31日，发行人为其他单位融资提供担保39笔，担保余额合计1,086,497.27万元，占发行人总资产的31.30%，占净资产的42.43%，如被担保人无力偿付，发行人存在一定的代偿风险。

3、资产受限风险

截至2020年12月31日，发行人受限资产总额为1,171,607.89万元，主要为土地使用权、货币资金、投资性房地产，占发行人资产总额的33.75%，占净资产的45.75%。主要是发行人为自身银行贷款和其他单位贷款担保所提供的抵押/质押，如果发生法定或约定情形，抵押权人/质押权人行使抵押权/质押权，可能导致发行人资产被强制处置。

4、其他应收账款回收风险

截至2020年12月31日，发行人其他应收款为340,997.84万元，占期末流动资产的比例为10.74%，占比较大。前五名欠款单位分别为威海庆文实业有限公司、威海市文登区水利建设开发有限公司、山东文登农村商业银行股份有限公司、威海文盛石材有限公司、文登市金泰建筑工程有限公司，欠款余额合计242,670.44万元，占当期其他应收款余额的71.16%。虽然上述欠款单位实力较强，信誉较好，发行人其他应收款整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低，然而一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回笼造成不利影响，公司存在拆借资金较大风险及集中度较高的风险。

(二)经营风险

发行人的业务以市政工程建设和城市公用事业为主，公司盈利能力较为稳定，但利润水平对财政补贴的依赖性较大。而文登区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，公司未来得到财政补贴资金的多少存在不确定性。

(三)运营风险

近两年发行人营业收入的主要来源为工程业务，发行人主营业务的正常开展对政府存在一定依赖性。政府后续财政支持的力度以及对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面的干预，可能一定程度上影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

(四)市场风险

发行人是文登区重要的城市基础设施建设公司，具有一定的市场垄断优势，但随着我国城市建设体系不断完善，开放程度不断加深，可能会有更多的同行业公司进入文登市场，从而打破现有市场格局，影响公司的垄断地位。

(五)政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地开发业务。国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动和盈利水平可能会出现不利变化。

(六)募投项目投资风险

虽然发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，原材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

三、与行业有关的相关风险

(一)经济周期风险

发行人所涉及的基础设施建设、房屋租赁等业务与经济周期有着比较密切的关系。且发行人业务集中于文登区范围内，如果当地未来经济增长放缓或是出现衰退，发行人相关领域的业务开展需求将因此受到负面影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

(二)持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

第二条 发行概况

一、发行依据

本期债券业经国家发改委“发改企业债券〔2020〕135号”文件批准公开发行。

本期债券业经威海市文登区公有资产经营公司于2019年6月18日出具的《关于威海市文登区城市资产经营有限公司公开发行公司债券相关事项的批复》(文公资司〔2019〕6号)批复同意申请公开发行。

本期债券业经威海市文登区城市资产经营有限公司2019年6月3日董事会决议同意申请公开发行。

二、发行条款

(一)发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司。

(二)债券名称：2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券(简称“21文登债01”)。

(三)发行总额：本期债券计划发行规模为6亿元，其中，基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元。

(四)强制触发倍数：申购总量达到基础发行额的5倍。

(五)弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为6亿元，其中，基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的(申购总量达到基础发行额的5倍及以上)，应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额3.6亿元进行配售，或经发行人与簿记管理人协商后择期重新发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额3.6亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3.6亿元进行配售。

(六)债券期限：本期债券期限为7年。

(七)债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率，最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照有关法律法规，根据市场情况协商一致后确定，并报国家有关主管部门备案。

(八)还本付息方式：本期债券每年付息一次，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所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，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20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年的利息随本金一起支付。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。

(九)发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(十)发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(十一)发行对象：

1、通过上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或基金账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)；

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(十二)簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月25日。

(十三)发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年6月28日。

(十四)发行期限：2个工作日，自发行首日起至2021年6月29日止。

(十五)起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年6月28日为该计息年度的起息日。

(十六)债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海(或深圳)分公司进行分托管。

(十七)承销方式：承销团余额包销。

(十八)信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

(十九)担保方式：本期债券由威海市文登区蓝海投资开发有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十)计息期限：本期债券的计息期限自2021年6月28日起至2028年6月27日止。

(二十一)付息日：2022年至2028年每年的6月28日为本期债券上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十二)兑付日：2024年至2028年每年的6月28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)。

(二十三)本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

(二十四)承销团成员：主承销商为银泰证券有限责任公司，分销商为长江证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

(二十五)监管银行、债权代理人：交通银行股份有限公司威海文登支行。

(二十六)流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十七)税务提示：根据国家有关税收法律、法规，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

(一)本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

(二)本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(三)通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

(四)通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或基金账户，在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

(五)参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

(六)本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的方式发行。

(一)本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

(二)本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同)被视为做出以下承诺：

(一)接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(二)本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(三)投资者同意交通银行股份有限公司威海文登支行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(四)本期债券的债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(五)本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

(六)在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议。

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告。

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

5、担保人同意债务转让，并承诺将按照原担保函条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

(七)对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人)均应接受该决议。

六、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、2022年至2028年每年的6月28日为本期债券上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

3、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的本期债券付息公告中加以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券附设本金分期兑付条款，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20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例计算各债券持有人应获偿还的本金金额(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。

本金兑付日为2024年至2028年每年的6月28日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日)。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金运用

一、募集资金用途概况

威海市文登区城市资产经营有限公司拟发行公司债券12亿元，其中10亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，包括西洋参初加工区、西洋参深加工区、西洋参交易展示区、西洋参科创服务区、物流仓储区以及区域内基础设施建设，2亿元用于补充营运资金。详见表3–1。

表3–1：募集资金用途

募集资金用途	项目总投资(万元)	募集资金计划使用额度(万元)	募集资金安排占投资总额的比例	占募集资金总额的比例
威海市文登区西洋参产业基地一期建设	150,498.51	100,000.00	66.45%	83.33%
补充营运资金		20,000.00		16.67%
合计		120,000.00		100%

本期债券基础发行额为3.6亿元，其中2.6亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1亿元用于补充公司营运资金。如发行人行使弹性配售选择权，则本期债券总发行额为6(3.6+2.4)亿元，其中5亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房之外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策和相关领域，不用于金融板块的业务投资，不用于境外投资。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露募集资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续并及时披露。

发行人依法不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募投项目基本情况

(一)项目建设内容

威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，总投资为150,498.51万元，拟申请融资金额100,000万元，其余投资共计50,498.51万元，由发行人自筹解决。

发行人自筹资金50,498.51万元作为项目资本金，占总投资的33.55%，所占比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)的要求。

该项目规划总建筑面积500000平方米，项目建设包括西洋参初加工区、西洋参深加工区、西洋参交易展示区、西洋参科创服务区、物流仓储区以及区域内基础设施建设。

该项目实施主体为威海市文登区城市资产经营有限公司，为本期债券的发行人。

(二)项目建设的效益与现金流分析

项目建成后将全部出售。项目开发期7年，其中前2年是建设期，从第3年开始分5年销售，计划每年销售开发量的20%，项目预计于2021年8月完工，为便于收益测算，销售期按年度划分，即2022–2026年每年销售开发量的20%。假定本期债券2021年成功发行，债券存续期为2021–2028年，覆盖项目销售期。

该项目正常年每年收入合计约35,104.00万元，利润总额9,182.42万元，税后利润6,886.82万元，项目具备较好的盈利前景。该项目可实现总收入175,520.00万元，扣除运营费用、销售税金及附加后可实现净收入166,310.90万元，足够覆盖项目总投资和用于项目建设的债券资金本息。

(三)项目开工时间及完工情况

该项目建设期2年，2019年9月开始实施，预计2021年8月完工。募投项目开展了场地平整、通水、通电等前期准备工作后，因当地冬季气候寒冷，不适合室外施工，随后又受新冠疫情影响，项目一直处于停工状态，2020年4月陆续复工，截至2021年4月末，项目已投资11亿元，完工率73.09%。目前，发行人正在加紧施工，争取按时完工并投入运营。

三、募集资金管理及使用计划

该项目建设期第一年拟投入建设资金87,186.43万元，第二年拟投入建设资金63,312.08万元。

公司定期编制年度资金计划、月度资金计划，在大额资金支出时，要向资金管理人员申报，了解是否列入资金计划安排，工程管理负责人在进行募集资金投放、建档工作时，每笔资金使用均留取相关凭证，并完善募集资金使用备忘录，对募集资金的使用进行统一管理，会计凭证及备忘录保存二十五年，采用电子记账的，机器储存和输出的会计记录须打印成账簿，与凭证及备忘录一同保存。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：威海市文登区城市资产经营有限公司
类型：有限责任公司(国有独资)
住所：山东省威海市文登区天福办世纪大道146号
法定代表人：李海强
注册资本：壹拾亿元整
实缴资本：壹拾亿元整
成立日期：2003年6月30日
统一社会信用代码：91371081751768264K
电话：0631–8452366
传真：0631–8452366
邮政编码：264400

经营范围：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程建设项目的投资。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人成立于2003年6月30日，由威海市文登区国有资产服务中心全资控股，实际控制人是文登区人民政府。公司作为文登区政府授权范围内从事城市基础设施建设的投融资主体，是经营城市和运营城建资产的平台，承担文登区范围内基础设施建设任务，积极参与基础设施建设和发展建设管理；同时，经文登区政府授权对文登区范围内有关国有资产进行管理与运营，积极有效地组织和推动城市基础设施建设，提升公共服务职能，为完善文登区基础设施、推动文登区经济社会持续发展做出了突出的贡献。

经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至2020年12月31日，发行人总资产3,471,018.57万元，总负债910,357.23万元，所有者权益2,560,661.34万元。2020年度实现营业收入268,609.37万元，净利润37,757.66万元。

根据《文登市人民政府办公室印发<关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案>的通知》(文政办发[2003]47号)，发行人所从事的业务已获得政府授权。

二、历史沿革

威海市文登区城市资产经营有限公司前身为文登市城市资产经营有限公司，成立于2003年6月30日，初始注册资本1亿元，文登市公有资产经营公司(已更名为威海市文登区公有资产经营公司)和文登市财政局分别出资9,000万元和1,000万元。文登英达信有限责任会计师事务所出具文会师内验字(2003)第234号《验资报告》验证上述出资事项。

2003年6月30日，文登市工商行政管理局核准公司工商登记手续，营业执照注册号371081018018411。

2012年9月17日，经发行人股东决定，发行人两家股东按照原持股比例对公司增资90,000万元，其中70,000万元为资本公积转增实收资本，20,000万元为货币出资，增资后发行人注册资本为100,000万元，文登市公有资产经营公司(已更名为威海市文登区公有资产经营公司)和文登市财政局分别出资90,000万元和10,000万元。文登同汇联合会计师事务所出具文同汇内验字(2012)第135号《验资报告》验证上述出资事项。

2014年8月18日，文登市城市资产经营有限公司更名为威海市文登区城市资产经营有限公司。

2014年10月22日，根据文登市机构编制委员会《关于调整市城市管理行政执法局等单位隶属关系的通知》(文编[2013]43号)及威海市文登区财政局《关于文登市财政局所持文登市城市资产经营有限公司股权无偿划转的决定》(文财字[2014]87号)精神，文登市财政局持有的发行人10%股权无偿划转给威海市文登区公有资产经营公司，威海市文登区公有资产经营公司成为发行人唯一股东。

2015年9月21日，根据股东决定和董事会决议，发行人产生新一届董事会，2015年9月22日，发行人取得变更后的营业执照(三证合一)，统一社会信用代码91371081751768264K。

2019年1月4日，根据股东决定、职工代表大会决议和董事会决议，发行人产生新一届董事会、监事会。

2019年9月26日，根据威海市文登区国有资产管理局《关于无偿划转威海市文登区城市资产经营有限公司股权的通知》，原股东威海市文登区公有资产经营公司将持有的100%的国有股权无偿划转给威海市文登区国有资产管理局。

2019年10月29日，根据出资人决定、职工代表大会决议和董事会决议，发行人产生新一届董事会、监事会，委派李海强任公司董事长兼法定代表人。

2019年11月1日，发行人取得变更后的营业执照(三证合一)。

2020年3月24日，发行人股东(发起人)名称变更，变更前：威海市文登区国有资产管理局，变更后：威海市文登区国有资产服务中心。

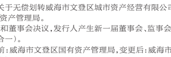
2020年11月6日，发行人董事变更，并已完成工商变更登记。

2021年4月22日，发行人产生新一届监事会，监事会成员变更，并已完成工商变更登记。

三、出资人(股东)情况

截至本募集说明书签署日，威海市文登区国有资产服务中心为出资人，持有发行人100%的股权，为发行人的唯一股东。

发行人的实际控制人为威海市文登区人民政府，报告期内实际控制人未发生变更。


威海市文登区国有资产服务中心(100%)
威海市文登区城市资产经营有限公司

威海市文登区国有资产服务中心是依法成立的事业单位法人，持有事业单位法人证书，统一社会信用代码1237100349438412XE，开办资金41.2万元，宗旨和业务范围：对全市国有、集体企业及行政事业单位占有、使用的国有、集体资产进行管理监督，促进国有、集体资产的保值增值。

威海市文登区国有资产服务中心未将发行人股权进行过质押。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理

1、发行人按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》的要求成立并运作，具有完善的法人治理结构，制定了《威海市文登区城市资产经营有限公司章程》(以下简称“《章程》”)。

2、公司不设股东会，出资人是公司的最高权力机构。

3、根据《章程》规定，公司设董事会，成员为3人，其中2人由出资人委派，1人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可连派(连选)连任。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。

4、根据《章程》规定，公司法定代表人由董事长担任，任期为三年，任期届满可连派连任。

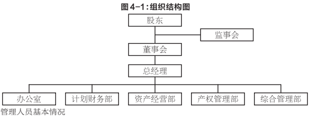
5、根据《章程》规定，公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘，总经理可由董事兼任，须经国有资产监督管理机构同意。总经理对董事会负责。

6、根据《章程》规定，公司设监事会，由5名监事组成，其中3人由出资人委派，2人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连派(连选)连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。

(二)公司组织结构

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、计划财务部、资产经营部、产权管理部、综合管理部等5个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图4–1所示：

图4–1：组织结构图



五、发行人董事会成员、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起止时间
李海强	董事长、总经理	男	2019年11月至今
杜岩泽	董事	男	2019年11月至今
从利军	董事、财务负责人	男	2020年11月至今
邵慧娣	监事长	女	2021年4月至今
刘君芳	监事	女	2021年4月至今
于媛	监事	女	2021年4月至今
刘力宁	监事	女	2021年4月至今
孙金雪	监事	女	2021年4月至今

发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

在内部控制方面，公司建立了财务管理、投融资管理、募集资金管理、对外担保、信息披露等一系列的规章制度。报告期内，发行人内部控制管理制度有效运行。

七、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系。

八、主要子公司介绍

截至2020年末，发行人拥有6家控股子公司，详见表4–2。

表4–2：发行人控股子公司

序号	子公司名称	注册资本(万元)	持股比例
1	威海泰宏实业有限公司	50,000.00	100%
2	威海汇昌建设发展有限公司	71,400.00	70.03%
3	威海市文登昆旸交通服务有限公司	100.00	100.00%
4	威海昆嵛水利设计有限公司	52.00	51.00%
5	威海舜盛建设工程有限公司	4,000.00	100.00%
6	威海禹通水务有限公司	100.00	100.00%

第五条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司作为文登区重要的基础设施建设投资主体，经文登区政府授权承担文登区范围内重大基础设施建设投资等重要职能。公司收入主要来自于工程转让、土地转让、工程施工和房屋租赁。

2018年，公司实现主营业务收入273,432.90万元，公司将圣经山旅游开发项目整体转让给当地专业的旅游平台运营和管理，同时转让杜营河下游综合治理项目，共实现工程转让收入22.10亿元；公司出让文国用(2012)字第110171号等七宗土地，形成土地转让收入4.17亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.07亿元。

2019年，公司实现主营业务收入266,333.36万元，公司转让文登市昆嵛山文化旅游开发项目、昌阳河综合治理工程，实现工程转让收入20.42亿元；公司出让鲁(2019)文登区不动产权第0000747号等四宗土地，形成土地转让收入5.15亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.07亿元。

2020年，公司实现主营业务收入267,693.39万元，公司转让抱龙河上游综合治理工程、蓝海新区北部盐碱地平整及基础设施建设工程、城市停车场等项目，实现工程转让收入17.65亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.03亿元；公司全资子公司威海舜盛建设工程有限公司承接的林业二期建设工程施工以及市政、园林等零星工程所产生的工程施工收入，共计8.09亿元。

随着文登区城市化进程的提速，公司将围绕文登加快同城一体化建设、快速融入威海主城区的发展目标，加大城市基础设施投资建设力度。预计未来几年，随着公司承建的基础设施项目的增多以及西洋参产业基地一期建设项目完工后对外出售，主营业务收入将保持持续稳定增长。

二、发行人主营业务经营模式

公司主营业务主要为城市基础设施建设、土地转让和房屋租赁。主营业务收入包括工程转让收入、土地转让收入、工程施工收入和房屋租赁收入等。文登区的地理环境及生态环境属于宜居城市，随着城市的发展及基础设施的完善，以及人们养生保健意识的增强，文登区吸引了大量的外地居民来此安居。为此，公司形成了“投资市政设施——改善投资和人居环境——工程转让及土地开发增值——加大市政建设投资”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了文登区经济水平的提高。

经文登市人民政府办公室《关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案》授权，发行人从事文登城市建设发展中形成的各类有形资产(包括城市土地、基础设施、公用设施、环境设施、公有房产、旅游设施及附属物等)和无形资产(包括开发权、使用权、经营权、冠名权、广告权等)的经营。发行人依据与区政府签订的项目转让合同采用成本加成的定价方式获得工程转让收入；土地转让收入为土地出让后所形成的收入；房租收入是发行人以自有房产对外出租取得。上述业务均由发行人负责实施。

工程转让类业务依据与政府签订的项目转让合同采用成本加成的定价方式，成本由政府审定，加成比例在10%–20%，2018–2020年工程转让业务收入分别为221,040.68万元、204,184.50万元和176,493.03万元，毛利润分别为25,710.73万元、24,167.58万元和20,576.72万元，毛利率分别为11.63%、11.84%和11.66%。

发行人用于转让的土地为通过招拍挂或政府划拨的“熟地”，出让收入在扣除各项法定基金后，形成土地转让收入。2018–2019年，发行人土地转让业务收入分别为41,695.08万元和51,451.72万元。2018年该业务毛利率大幅增加，主要系政府对发行人转让的土地及地上建筑物、构筑物等给予高于账面价值的经济补偿所致。2019年土地转让利润仅为14.00万元，主要系发行人将2018年底取得的土地以市场价进行转让，土地出让价格接近土地取得成本。

发行人以自有房产对外出租，2018–2020年，发行人取得房屋租赁收入分别为10,697.14万元、10,697.14万元和10,272.86万元。2017年开始，发行人将用于出租的房产转入投资性房地产，房屋出租的成本主要是投资性房产计提的折旧。

2019年9月，文登市园林绿化工程处改制为国有独资公司，并更名为威海舜盛建设工程有限公司，该公司100%国有产权无偿划转给发行人。舜盛建设2020年承接的林业二期建设工程施工以及市政、园林等零星工程所产生的工程施工收入共计80,927.50万元。

第六条 发行人主要财务情况

一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况

发行人2018年度、2019年度、2020年度的财务报告均经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告(文号分别为：勤信审字[2019]第0224号、勤信审字[2020]第0055号和勤信审字[2021]第0494号)。

(一)财务报表编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

(二)合并报表范围变化情况

截至本募集说明书签署日，发行人纳入合并范围的子公司共6户。

最近三个会计年度，威海市文登昆旸交通服务有限公司等企业的国有股权被无偿划转给发行人，2020年9月发行人发起设立威海禹通水务有限公司，上述企业均已纳入合并报表范围，具体情况如下：

1、同一控制下企业合并

根据威海市文登区区委、区政府《关于调整优化区级国有资本投资运营公司的意见》(威文发〔2019〕19号)，威海市文登昆旸交通服务有限公司、威海昆嵛水利设计有限公司的资产负债划入公司。

(1)2019年9月23日，威海市文登昆旸交通服务有限公司(以下简称“昆旸交通”)100%股权被无偿划转给公司，中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计了昆旸交通截至2019年9月23日的财务报表，出具了勤信审字[2019]第1427号标准无保留意见的审计报告。截至2019年9月23日，昆旸交通实收资本100.00万元，资产总额2,314.17万元，净资产1,551.07万元，负债总额763.10万元，实现营业收入5.42万元，净利润–1,096.70万元。

(2)2019年9月23日，威海昆嵛水利设计有限公司(以下简称“昆嵛设计”)51%股权被无偿划转给公司。中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计了昆嵛设计截至2019年9月23日的财务报表，出具了勤信审字[2019]第1428号标准无保留意见的审计报告。截至2019年9月23日，昆嵛设计实收资本52.00万元，资产总额354.42万元，净资产266.99万元，负债总额87.43万元，实现营业收入84.62万元，净利润–16.89万元。

2、非同一控制下企业合并

(1)根据威海市文登区企业改革领导小组《关于同意文登市园林绿化工程处企业改制的批复》(威文企改字〔2019〕1号)，文登市园林绿化工程处由全民所有制企业按照《公司法》改制为国有独资公司，2019年9月23日，其100%国有产权被无偿划转给公司。经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计、同致信德(北京)资产评估有限公司评估，并经威海市文登区国有资产管理局“威文国资字〔2019〕57号”核准，截至2019年9月23日，园林绿化工程处的资产为6,019.82万元，负债为5,794.46万元，净资产为225.37万元。园林绿化工程处改制后更名为威海舜盛建设工程有限公司，注册资本4,000万元(其中以净资产出资200万元，公司增资3,800万元)，资本公积为25.37万元。

(2)根据威海市文登区委、区政府《关于调整优化区级国有资本投资运营公司的意见》(威文发〔2019〕19号)，2019年9月23日，文登区园林绿化服务中心的生产经营性资产、负债划入公司，截至划转日，该公司资产为4,317.82万元，负债为–753.22万元，净资产为5,071.03万元，公司将该5,071.03万元净资产投资到舜盛建设，为资本公积；

(3)2019年9月23日，威海市文登区市政工程管理处经过改制后的有效净资产被无偿划转给公司，公司将其无偿划转给舜盛建设。经同致信德(北京)资产评估有限公司评估，截止评估基准日2019年9月23日，威海市文登区市政工程管理处资产账面值为5171.27万元，评估值为4,903.20万元，评估减值268.07万元，减值率为5.18%；负债账面价值为492.73万元，评估值为492.73万元；净资产账面值为4,678.54万元，评估值为4,410.47万元，评估减值268.07万元，减值率5.73%。

上述合并，因被合并方的资产规模、营业收入均较小，对发行人不构成重大影响，本次重组不构成重大资产重组，亦不存在通过评估虚增资产的情形。

最近三个会计年度，发行人合并财务报表范围未发生重大变化，未发生重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正。

3、新设子公司

2020年9月21日，发行人发起设立威海禹通水务有限公司(以下简称“禹通水务”)，注册资本100.00万元，由发行人全额认缴，持股比例100%。截至2020年12月31日，禹通水务暂未开展业务，总资产、净资产、净利润均为零。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

二、近三年及一期财务会计信息

(一)合并财务报表

根据发行人2018–2020年经审计的合并财务报表和2021年1–3月未经审计的合并财务报表，发行人近三年及一期主要财务数据详见表6–1至6–4。

表6–1：合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	106,091.55	108,601.52	39,820.94	76,122.34
其他应收款	411,538.92	340,997.84	424,143.82	698,109.67
存货	2,656,245.60	2,714,137.61	2,577,474.05	1,808,799.85
流动资产合计	3,185,986.26	3,175,571.29	3,050,778.71	2,599,712.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	27,600.00	27,600.00	27,600.00	27,600.00
投资性房地产	248,205.76	249,745.40	255,861.14	262,019.71
在建工程				316,879.09
非流动资产合计	294,856.52	295,447.28	288,592.10	609,900.28
资产总计	3,480,842.78	3,471,018.57	3,339,370.81	3,209,613.18
流动负债：				
应付账款	23,868.32	23,566.86	963.53	
应交税费	36,247.84	35,97.94	31,380.62	28,637.10
其他应付款	101,959.63	116,633.55	101,934.74	66,971.34
一年内到期的非流动负债	157,861.36	152,761.36	138,187.50	102,187.50
流动负债合计	320,859.71	328,585.71	272,485.74	197,795.94
非流动负债：				
长期借款	185,895.00	177,995.00	242,295.00	308,312.50
应付债券	385,000.00	395,000.00	300,000.00	230,000.00
长期应付款	18,776.52	8,776.52	1,062.87	312.87
非流动负债合计	589,671.52	581,771.52	543,357.87	538,625.37
负债合计	910,531.23	910,357.23	815,843.61	736,421.32
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	2,042,212.39	2,042,212.39	2,042,835.91	2,033,129.04
盈余公积	43,121.97	43,121.97	38,900.78	34,139.53
未分配利润	384,838.34	375,183.47	341,654.13	305,784.19
归属于母公司所有者权益合计	2,570,172.71	2,560,517.83	2,523,390.83	2,473,052.76
少数股东权益	138.84	143.51	136.37	139.10
所有者权益合计	2,570,311.55	2,560,661.34	2,523,527.20	2,473,191.86
负债和所有者权益合计	3,480,842.78	3,471,018.57	3,339,370.81	3,209,613.18

表6–2：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	70,216.98	268,609.37	266,477.60	273,642.39
营业成本	62,269.28	243,043.53	237,680.36	226,007.68
加：其他收益	17,000.00	61,000.00	55,508.93	45,992.64
投资收益(损失以“–”号填列)		–13.19	–45.56	1,595.53
资产处置收益(损失以“–”号填列)		236.19	–122.54	–19.67
营业利润(亏损以“–”号填列)	9,448.73	37,947.97	41,354.36	43,908.02
加：营业外收入	202.47	44.49	13.21	10.98
减：营业外支出	0.00	32.41	738.19	44.79
利润总额(亏损以“–”号填列)	9,651.21	37,960.06	40,629.39	43,874.20
减：所得税费用	0.99	202.40	0.92	0.00
净利润(亏损以“–”号填列)	9,650.21	37,757.66	40,628.46	43,874.20

表6–3：合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	44,238.88	271,359.71	278,173.56	261,168.20
收到其他与经营活动有关的现金	20,583.17	299,339.04	517,987.96	588,852.14
经营活动现金流入小计	64,822.05	570,698.75	796,161.57	850,020.34
购买商品、接受劳务支付的现金	9,708.05	341,393.59	800,139.37	466,444.59
支付其他与经营活动有关的现金	5,060.82	112,068.42	110,248.73	297,041.29
经营活动现金流出小计	19,188.64	469,137.51	925,565.98	781,869.62
经营活动产生的现金流量净额	45,633.41	101,561.24	–129,404.42	68,150.72
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				60,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	13,521.29	2,661.67	102.93	
投资活动现金流入小计	13,521.29	3,120.76	102.93	61,552.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	829.14	200.16	304.65	14.61
投资支付的现金		6,650.00		
支付其他与投资活动有关的现金	60,000.00	37,867.40		
投资活动现金流出小计	60,829.14	44,717.56	304.65	14.61
投资活动产生的现金流量净额	–47,307.85	–41,596.80	–201.72	61,537.39
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金	7,900.00	243,107.50	139,180.00	99,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	32,550.00	55,634.37	134,138.20	60,790.02
筹资活动现金流入小计	40,450.00	298,741.87	273,318.20	160,090.02
偿还债务所支付的现金	4,900.00	180,657.50	104,917.50	319,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	11,191.72	41,671.87	35,385.65	60,060.41
支付其他与筹资活动有关的现金	13,593.82	133,135.41	39,710.31	21,365.65
筹资活动现金流出小计	29,685.54	355,464.78	180,013.46	400,426.06
筹资活动产生的现金流量净额	10,764.46	–56,722.90	93,304.73	–240,336.04
现金及现金等价物净增加额	9,090.02	3,241.54	–36,301.41	–110,647.94
加：期初现金及现金等价物余额	43,062.48	39,820.94	76,122.34	186,770.28
期末现金及现金等价物余额	52,152.50	43,062.48	39,820.94	76,122.34

表6–4：合并报表主要财务指标

项目	2021年1–3月/3月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率[1](%)	26.16	26.23	24.43	22.94
流动比率[2](倍)	9.93	9.66	11.20	13.14
速动比率[3](倍)	1.65	1.40	1.74	4.00
EBITDA[4](万元)	20,909.26	75,817.78	72,773.84	85,448.47
EBITDA利息保障倍数[5](倍)	1.72	2.48	1.73	1.66
净资产收益率[6](%)	0.38	1.49	1.63	1.79
总资产收益率[7](%)	0.28	1.11	1.24	1.33
存货周转率[8](次/年)	0.02	0.09	0.11	0.12
总资产周转率[9](次/年)	0.02	0.08	0.08	0.08

1、资产负债率=总负债/总资产×100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=(流动资产–存货)/流动负债
4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
7、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%
8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

(二)母公司财务报表

根据发行人2018–2020年经审计的母公司财务报表和2021年1–3月未经审计的母公司财务报表，发行人近三年及一期的母公司主要财务数据详见表6–5至6–8。

表6–5：母公司资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	72,913.31	91,065.71	37,776.04	65,146.80
其他应收款	470,195.06	389,883.89	501,636.45	638,044.73
存货	2,261,268.19	2,318,425.22	2,209,019.61	1,808,799.85
流动资产合计	2,814,735.41	2,807,037.04	2,756,692.01	2,528,589.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	27,600.00	27,600.00	27,600.00	27,600.00
长期股权投资	111,584.24	111,584.24	111,775.31	100,426.77
投资性房地产	248,205.76	249,745.40	255,861.14	262,019.71
在建工程				89,453.67
其他非流动资产	38,311.00	38,311.00	37,500.00	37,500.00
非流动资产合计	437,696.05	438,339.29	432,738.32	517,002.02
资产总计	3,252,431.45	3,245,376.33	3,189,430.33	3,045,591.09
流动负债：				
应交税费	35,769.11	35,142.27	31,378.16	28,633.98
其他应付款	54,612.25	60,907.15	98,488.59	53,670.17
一年内到期的非流动负债	115,200.00	105,200.00	106,000.00	100,000.00
流动负债合计	205,581.36	201,249.42	235,866.76	182,304.15
非流动负债：				
长期借款	78,245.00	78,245.00	124,270.00	163,000.00
应付债券	385,000.00	395,000.00	300,000.00	230,000.00
非流动负债合计	463,245.00	473,245.00	424,270.00	393,000.00
负债合计	668,826.36	674,494.42	660,136.76	575,304.15
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	2,040,554.48	2,040,554.48	2,041,177.99	2,029,783.89
未分配利润	399,928.65	387,205.46	349,214.80	306,363.52
所有者权益合计	2,583,605.10	2,570,881.91	2,529,293.58	2,470,286.94
负债和所有者权益合计	3,252,431.45	3,245,376.33	3,189,430.33	3,045,591.09

表6–6：母公司利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	59,340.13	186,765.89	266,333.36	273,432.90
减：营业成本	51,443.99	162,074.89	237,613.21	225,889.24
加：其他收益	17,000.00	61,000.00	55,508.93	45,992.64
投资收益(损失以“–”号填列)		–13.19	–45.56	1,595.53
资产处置收益(损失以“–”号填列)				–19.67
营业利润(亏损以“–”号填列)	12,523.19	42,211.85	47,612.54	44,068.51
加：营业外收入	200.00			10.95
减：营业外支出				44.55
利润总额(亏损以“–”号填列)	12,723.19	42,211.85	47,612.54	44,034.91
减：所得税费用				
净利润(亏损以“–”号填列)	12,723.19	42,211.85	47,612.54	44,034.91

表6–7：母公司现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,918.00	188,661.68	278,040.95	260,958.82
收到其他与经营活动有关的现金	20,548.76	267,445.13	442,829.56	587,280.86
经营活动现金流入小计	60,466.76	456,106.81	720,870.51	848,239.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,636.90	266,157.61	664,264.21	441,319.91
支付的各项税费	3,405.43	13,431.74	14,864.63	18,278.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,846.32	79,566.89	142,650.95	289,747.51
经营活动现金流出小计	8,908.34	359,261.38	821,779.79	749,346.07
经营活动产生的现金流量净额	51,558.42	96,845.43	–100,909.28	98,893.60
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				60,000.00
取得投资收益收到的现金				1,552.00
收到其他与投资活动有关的现金	13,521.29	2,761.88		
投资活动现金流入小计	13,521.29	2,761.88	0.00	61,552.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	796.57	19.58		
投资支付的现金		6,650.00		
支付其他与投资活动有关的现金	67,045.83	48,010.04		
投资活动现金流出小计	67,842.41	54,679.62	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	–54,321.11	–51,917.74	0.00	61,552.00
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金		213,107.50	139,180.00	99,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	12,500.00	34,500.00	103,388.20	40,477.32
筹资活动现金流入小计	12,500.00	247,607.50	242,568.20	139,777.32
偿还债务所支付的现金		145,470.00	102,730.00	319,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	9,095.89	32,821.23	26,589.36	51,227.71
支付其他与筹资活动有关的现金	6,293.82	126,493.34	39,710.31	20,965.65
筹资活动现金流出小计	15,389.71	304,784.56	169,029.67	391,193.35
筹资活动产生的现金流量净额	–2,889.71	–57,177.06	73,538.53	–251,416.03
现金及现金等价物净增加额	–5,652.40	–12,249.38	–27,370.75	–90,970.43
加：期初现金及现金等价物余额	25,526.67	37,776.04	65,146.80	156,117.23
期末现金及现金等价物余额	19,874.27	25,526.67	37,776.04	65,146.80

表6–8：母公司报表主要财务指标

项目	2021年1–3月/3月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率[1](%)	20.56%	20.78%	20.70%	18.89%
流动比率[2](倍)	13.69	13.95	11.69	13.87
速动比率[3](倍)	2.69	2.43	2.32	3.95
EBITDA[4](万元)	11,585.41	76,581.95	74,313.81	82,198.65
EBITDA利息保障倍数[5](倍)	1.15	2.70	2.65	1.84
净资产收益率[6](%)	0.49	1.66	1.90	1.80
总资产收益率[7](%)	0.39	1.31	1.53	1.40
存货周转率[8](次/年)	0.02	0.07	0.12	0.12
总资产周转率[9](次/年)	0.02	0.06	0.09	0.09

1、资产负债率=总负债/总资产×100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=(流动资产–存货)/流动负债
4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
7、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%
8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

第七条 企业信用状况

一、信用评级结论

经东方金诚综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人的主体信用级别为AA，评级展望为稳定。

担保人蓝海投资主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容摘要

(一)基本观点

东方金诚认为，威海市经济实力很强，文登区经济保持增长；公司业务区域专营性较强，得到股东给予的大力支持；文登蓝海为本期债券提供的保证担保增信作用较强。同时，东方金诚关注到，公司资产流动性较差，经营性现金流存在不确定性，对外担保规模较高。

综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

(二)优势

威海市经济实力很强，其下辖的文登区近年来经济保持增长，形成了汽车机电、化工新材料、电子信息“新三大”优势产业，经济实力亦很强；

文登城资主要从事文登区范围内的基础设施建设、土地转让等业务，区域专营性较强；

公司作为文登区重要的基础设施建设投资主体，在资产注入、债务置换和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

文登蓝海综合财务实力很强，为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

(三)关注

公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较大，资产流动性较差；

公司经营性现金流易受项目结算款和往来款等波动影响，未来存在一定的不确定性；

公司对外担保规模较高，存在一定的或有负债风险。

(四)评级展望

威海市及文登区经济将保持稳定增长，公司主营业务区域专营性较强，能够得到控股股东及相关各方持续有力的支持，评级展望为稳定。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”的存续期内密切关注威海市文登区城市资产经营有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向威海市文登区城市资产经营有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，威海市文登区城市资产经营有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如威海市文登区城市资产经营有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

四、发行人信用评级情况

发行人近三年主体评级均为AA，保持稳定，不存在主体评级调整的情况。

五、发行人银行授信及使用情况

截至2020年12月31日，发行人主要贷款银行授信额度34.81亿元，已使用额度33.51亿元，未使用额度1.30亿元，具体情况见表7–1。

表7–1：发行人授信情况

单位：万元

序号	贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中信银行	8,645.00	8,645.00	0.00
2	青岛银行	70,000.00	70,000.00	0.00
3	建设银行	46,950.00	33,950.00	13,000.00
4	招商银行	112,500.00	112,500.00	0.00
5	中国银行	80,000.00	80,000.00	0.00
6	民生银行	30,000.00	30,000.00	0.00
合计		348,095.00	335,095.00	13,000.00

报告期内，发行人及主要子公司无债务违约行为。

六、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

(一)债券融资

截至本募集说明书签署日，本公司已发行尚未兑付的债券融资情况详见表7–2。

表7–2：已发行尚未兑付债券情况

单位：万元

序号	债券名称	期限	发行规模	尚未偿还本金余额	发行时间	利率
1	16文登债	7年	100,000.00	60,000.00	2016年5月26日	4.80%
2	18文登专项债01	10年	100,000.00	90,000.00	2018年5月2日	7.70%
3	19文登专项债	10年	100,000.00	100,000.00	2019年3月4日	7.50%
4	20文登债	7年	60,000.00	60,000.00	2020年12月9日	6.20%
合计		–	360,000.00	310,000.00	–	–

(二)其他融资

截至本募集说明书签署日，发行人存在1笔尚未兑付的信托融资、3笔尚未兑付的债权融资和3笔尚未到期的融资租赁，具体情况如下：

1、2017年5月25日，发行人全资子公司威海泰宏实业有限公司与华润深国投信托有限公司签订贷款合同，融资金额11.25亿元，用于文登区农村道路改建工程(一期)项目，期限为84个月，贷款年利率为固定利率，年利率5.50%。

2、2019年11月29日，发行人在北金所非公开挂牌发行“威海市文登区城市资产经营有限公司2019年度第一期债权融资计划”，募集资金4亿元，用于偿还青岛银行银行借款，融资期限5年，固定利率，年利率5.50%。

3、2020年1月20日，发行人在北金所非公开挂牌发行“威海市文登区城市资产经营有限公司2020年度第一期债权融资计划”，募集资金3.5亿元，用于偿还有息债务，融资期限5年，固定利率，年利率7.20%。

4、2020年4月29日，发行人在北金所非公开挂牌发行“威海市文登区城市资产经营有限公司2020年度第二期债权融资计划”，募集资金3亿元，用于偿还有息债务，融资期限5年，固定利率，年利率5.50%。

5、2020年11月25日，发行人子公司威海汇昌建设发展有限公司同山东汇通金融租赁有限公司签署售后回租合同，租赁金额合计2亿元，用于补充流动资金，融资期限48个月，协议约定利率5.90%。分别于2020年11月26日融资1亿元，2021年1月8日融资0.75亿元，2021年1月18日融资0.25亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为31亿元，信托贷款融资余额为11.25亿元，债权融资余额为10.5亿元，融资租赁余额2亿元。除此以外，发行人及其全资子公司无其他已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种。不存在对外代建回购、售后回租等方式融资的情况。上述已发行的企业债券或者其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

(三)已发行尚未兑付债券的还本付息情况

发行人严格按照发行文件约定的还本付息安排履行相关义务，除“20文登债”尚未到还本付息期外，其他已发行尚未兑付债券还本付息情况详见表7–3至表7–5。

表7–3：“16文登债”还本付息情况

单位：万元

日期	金额	债券利率	备注
2017年5月26日	4,800.00	4.80%	付息
2018年5月28日	4,800.00	4.80%	付息
2019年5月27日	4,800.00	4.80%	付息
2019年5月27日	20,000.00	4.80%	部分还本
2020年5月26日	3,840.00	4.80%	付息
2020年5月26日	20,000.00	4.80%	部分还本
合计	58,240.00		

表7–4：“18文登专项债01”还本付息情况

单位：万元

日期	金额	债券利率	备注
2019年5月6日	7,700.00	7.70%	付息
2020年5月6日	7,700.00	7.70%	付息
2021年5月6日	7,700.00	7.70%	附息
2021年5月6日	10,000.00	7.70%	部分还本
合计	33,100.00		

表7–5：“19文登专项债”付息情况

单位：万元

日期	金额	债券利率	备注
2020年3月4日	7,500.00	7.50%	付息
2021年3月4日	7,500.00	7.50%	付息
合计	15,000.00		

七、发行人信用记录

根据中国人民银行企业信用报告(自主查询版)，截至2021年4月19日，发行人本部未结清债务中无不良/违约类或关注类信息记录。

截至报告出具日，发行人在资本市场发行的债务融资工具均已按时支付本息。

第八条 本期债券增信机制

一、担保人基本情况

担保人名称：威海市文登区蓝海投资开发有限公司
负责人：丛民
注册资本：人民币50,000万元
住所：山东省威海市文登区天福办文昌路106–2号

威海市文登区蓝海投资开发有限公司(以下简称担保人)成立于2012年4月13日，是文登区委、区政府适应市场经济发展需要，积极探索经营城市新思路，加快推进城市发展而成立的国有独资公司，控股股东为威海市文登区国有资产服务中心，实际控制人为威海市文登区人民政府。担保人当前主要承担文登区及南海新区部分基础设施、市政公用项目的融资投资与运营管理。

二、担保人财务状况

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对担保人2018–2020年的财务报告进行审计并出具了勤信审字[2021]第0203号标准无保留意见审计报告。截至2020年12月31日，总资产5,109,778.71万元，所有者权益2,922,728.26万元，资产负债率42.80%。详见表8–1。

表8–1：担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2021年3月末/1–3月	2020年末/度	2019年度/末
资产总额	5,402,540.12	5,109,778.71	4,243,017.15
流动资产合计	3,249,279.83	2,990,883.91	2,383,638.42
非流动资产合计	2,153,260.29	2,118,894.80	1,859,378.73
负债合计	2,463,713.35	2,187,050.45	1,720,220.73
所有者权益合计	2,938,826.78	2,922,728.26	2,522,796.42
负债和所有者权益总计	5,402,540.12	5,109,778.71	4,243,017.15
营业收入	84,029.07	287,697.46	311,599.40
营业利润	4,103.70	30,617.79	33,679.77
利润总额	4,103.72	30,727.97	33,690.37
净利润	4,103.72	31,724.98	34,092.13

三、担保人资信状况

东方金诚国际信用评估有限公司给予担保人长期主体信用等级AA+的评级，该评级结果显示担保人具有很强的偿付能力。

四、担保人发债情况

截至本募集说明书签署日，担保人已发行尚未兑付的债券情况详见表8–2。

表8–2：担保人已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元

序号	债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	尚未偿还本金余额	利率	债券类型
1	16文蓝海	2016.10.26	7	15.00	9.00	3.64%	一般企业债
2	17文蓝01	2017.09.25	5(3+2)	17.00	16.70	6.20%	非公开发行公司债
3	19文蓝01	2019.08.14	5(2+2+1)	25.00	25.00	6.45%	非公开发行公司债
4	20文蓝02	2020.08.07	5(3+2)	12.00	12.00	5.90%	非公开发行公司债
5	20文蓝03	2020.08.31	5(3+2)	5.00	5.00	5.80%	非公开发行公司债
6	美元债	2020.11.25	364天	8000万美元	8000万美元	6.80%	美元债券
7	20蓝海投资MTN001	2020.12.18	5(3+2)	4.00	4.00	6.50%	中期票据
合计	人民币债券			78.20	71.90		
	美元债券			8000万美元	8000万美元		

本次拟担保12亿元企业债券，按三分之一即4亿元计入担保人已发债余额，担保人合计公开发行企业债券本金余额为13亿元，未超过担保人2020年末净资产的40%。

五、担保人最近一期对外担保情况

根据担保人未经审计的2021年1–3月财务报表，截至2021年3月末，担保人累计对外担保余额692,829.00万元，占最近一期末净资产的23.58%。

六、担保函主要内容

担保人与发行人就本期债券担保事项签订了担保协议，担保人为本期债券出具了《担保函》。《担保函》的主要内容：

(一)保证方式：提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二)保证范围：本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。若本期债券分期发行，担保范围包括债券发行总额内分期发行的各期债券。

(三)保证责任的承担：如债券发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券债权代理协议的约定，债权代理人应根据本担保函的规定，代理债券持有人向保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债权代理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索赔通知。保证人应在收到债权代理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后主动承担担保责任，在不超过保证人保证范围的情况下，保证人在收到索赔通知后五个工作日内将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

(四)保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券发行之日起至债券履行期届满后两年。

(五)债券的转让或出质：本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，担保人按照本担保函的规定在原担保的范围内继续对合法受让本次债券的债券持有人继续承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，根据本次债券债权代理协议和债券持有人会议规则，债权代理人有权代表债券持有人向发行人或/及担保人行使担保项下的权利。

八、担保协议及程序的合法合规性

本期债券的担保人资格和担保范围、责任、内容、程序符合相关法律法规的规定，合法有效；《担保协议》及《担保函》内容符合《中华人民共和国担保法》等相关法律的规定。

第九条 偿债保证措施

公司以本期债券募集资金投资项目未来的预期收益、自身经营收益和现金流作为偿还本期债券的第一资金来源，并辅以其他有效偿债保障措施，以保证本期债券的到期足额偿付。公司制定了以下偿债保证措施：

一、本期债券偿债计划

(一)本期债券债务负担分析及偿债计划概况

本期债券每年付息一次，附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3年末至第7年末每年分别兑付本金的20%，每年的利息随本金一起支付，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。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二)本期债券偿还计划的人员及财务安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。自发行起至兑付期限或兑付期限结束，由专门人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

发行人将继续改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

(三)本期债券的受托管理

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》(具体内容详见第十二条投资者权益保护)。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

(四)发行人偿债资金的监管

发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为本期债券的监管银行，签署了《偿债资金账户监管协议》(具体内容详见第十二条投资者权益保护)。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。偿债账户资金只用于本期债券的本息兑付，不得用于其他用途。

二、本期债券偿债保障措施

本期债券偿债资金由募投项目收益和发行人自身收益构成，此外，威海市文登区蓝海投资开发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。

(一)募投项目产生的收益是本期债券偿付资金的主要来源

本期债券募集资金主要用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，该项目投资总额150,498.51万元，开发期7年，其中建设期2年，开发期的第3年开始销售。根据《威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目可行性研究报告》测算，该项目建成后将分5年全部出售，计划每年销售开发量的20%。基于审慎原则，按照可行性研究报告销售单价的80%测算，正常年份，该项目每年销售收入合计约35,104.00万元，本期债券存续期总收入175,520.00万元，扣除运营费用、销售税金及附加后可实现净收入166,310.90万元，足够覆盖项目总投资和用于项目建设的债券资金本息。

(二)发行人主营业务持续向好，巨额的经营性现金流是偿债保障的基础

发行人的营业收入主要为工程转让款、土地转让收入，收入来源稳定。2018–2020年，发行人分别实现营业收入273,642.39万元、266,477.60万元和268,609.37万元，净利润43,874.20万元、40,628.46万元和37,757.66万元；经营活动现金流入合计分别为850,020.34万元、796,161.57万元和570,698.75万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为261,168.20万元、278,173.56万元和271,359.71万元。巨额的经营性现金流和较好的盈利是发行人本期债券按时偿付的根本保证。

(三)发行人较强的资产实力和偿债能力是本期债券按时偿付的基础

2018–2020年末，发行人资产总额分别为3,209,613.18万元、3,339,370.81万元和3,471,018.57万元，负债总额分别为736,421.32万元、815,843.61万元和910,357.23万元，所有者权益分别为2,473,191.86万元、2,523,527.20万元和2,560,661.34万元，资产负债率分别为22.94%、24.43%、26.23%，资产负债率处于较低的水平。

发行人2018–2020年末的流动比率分别为13.14、11.20和9.66，速动比率分别为4.00、1.74和1.40，均处于行业较高水平，短期偿债能力较强；EBITDA利息保障倍数分别为1.66、1.73和2.48，显示发行人具备较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人资产实力雄厚、负债水平较低、负债结构合理，偿债能力较强，为本期债券的按时偿付提供了较好的支撑。

(四)第三方担保为本期债券的还本付息提供有力保障

威海市文登区蓝海投资开发有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如果由于发行人自身因素导致本期债券不能按期兑付本息，且发行人积极采取各种措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的账户，用于保障债券持有人的合法权益。担保人的保证，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

(五)流动资产变现能够为本期债券按时偿付提供支持

发行人流动资产主要是存货，其中土地使用权占比最高。截至2020年末，发行人共拥有土地14291241平方米，账面价值1,616,564.53万元。如果经济环境发生重大不利变化或者由于不可预见的原因，致使公司未来主营业务的经营情况和募投项目收入未达到预期水平，导致公司不能按期偿还本期债券本息时，发行人可以通过变现资产筹集偿债资金。发行人土地资产明细详见本募集说明书第六条发行人财务情况。

(六)发行人与金融机构间的良好关系和优良的信用将为本期债券按期偿付提供进一步支持

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履约率均为100%，从未产生不良记录，信用记录优良。在偿付本期债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持。

(七)严密的风险控制措施和严谨的协议安排有利于实现本期债券的偿付

发行人与交通银行股份有限公司威海文登支行签署了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》(具体内容详见第十二条投资者权益保护)。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息按时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

本期债券附设本金分期兑付条款，可有效缓解兑付压力。

(八)发行人将不断改善公司治理，加强内部管理，提高风险控制能力和债券偿付能力

发行人已按照现代企业制度的要求，建立法人治理结构、管理机制及财务管理制度。公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行管理与支配，继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排债务，根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券的按时足额偿付提供强大的制度保障。

第十条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果法律法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按照变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应当将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但本期债券在银行间市场、交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十一条 信息披露安排

本期债券存续期内，发行人应按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(2019年修订)、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、自律规则的有关规定，以及公司《信息披露管理办法》的规定，向投资者进行信息披露。

一、信息披露事务负责人：

姓名：从利军
职务：财务负责人
联系地址：山东省威海市文登区天福办世纪大道146号
电话：0631–8450927
传真：0631–8452550
邮箱：wdsesze@126.com

二、信息披露的形式：

本期债券信息披露事项将在以下指定网站公告：

中国债券信息网：https://www.chinabond.com.cn
上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn
中国货币网：http://www.chinamoney.com.cn

三、信息披露的内容及时间

(一)年度报告/半年度报告

发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

发行人将在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

(二)重大事项报告

债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前述重大事项包括但不限于：

1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；

3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、发行人控股股东或者实际控制人变更；

6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日(交易日)内，履行前款规定的重大事项信息披露义务：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

(三)定期/不定期跟踪评级报告

信用评级机构应当按照规定和约定持续跟踪发行人信用状况的变化情况，于每年六月三十日之前发布定期跟踪评级报告。跟踪评级期间，发生可能影响受评对象偿债能力的重大事项时，信用评级机构应当及时启动不定期跟踪评级程序，发布不定期跟踪评级报告。

(四)本息兑付事项

本期债券存续期间，发行人应不晚于每个债券兑付兑息日前的五个工作日内，在中国债券信息网、上海证券交易所官网和中国货币网等指定的信息披露媒体上以公告形式披露债券兑付或付息的具体事项。

监管机构或本期债券上市场所对信息披露有其他要求的，遵照执行。

第十二条 投资者权益保护

一、违约责任及解决措施

(一)构成债券违约的情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、本期债券未能按照约定在兑息兑付日偿还债券当期利息和/或本金；

2、发行人出售重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质的重大不利影响；

3、在债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

4、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

(二)违约救济

1、债权代理人持续关注发行人、担保人的资信状况，出现违约或可能违约的情形时，应督促发行人履行信息披露义务，及时召集持有人会议。

2、在本期债券未能按期还本付息时，债权代理人有权代表全体债券持有人行使债务追偿权，有权要求担保人依据担保协议的约定履行担保责任。

(三)争议解决

《债权代理协议》履行过程中发生争议的，双方应协商解决，协商不成的，应将争议提交至威海仲裁委员会，按照当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方有约束力。

二、债券持有人会议

(一)债券持有人会议的权利

1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件，如在债券存续期内进行资产重组，事关企业盈利前景和偿债能力，属于对债券持有人权益具有影响的重大事项，主要股东在做出重组决策前应充分考虑债券募集说明书规定的相关义务，并履行必要的程序。重组方案必须经债券持有人会议决议同意；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定，监督债权代理人；

4、根据法律法规的规定、《专项偿债资金账户监管协议》、《专项募集资金账户监管协议》的约定，监督监管银行和发行人；

5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

6、审议发行人提出的变更募集说明书的申请并作出决议；

7、决定变更或解聘债权代理人、监管银行；

8、修改《债券持有人会议规则》；

9、对发行人净资产损失超过10%以上，发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；

10、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

(二)债券持有人会议的召集、召开

1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

(1)发行人向债权代理人书面提出拟变更募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

(2)发行人不能按期支付本息；

(3)发行人净资产损失超过10%以上，发行人作出减资、合并、分立、解散、停产及申请破产决定等对债券持有人权益有重大影响的事项；

(4)单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(5)发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10％以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

4、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债权登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

(三)债券持有人会议决议

1、发行人、债权代理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。发行人、债权代理人(但债权代理人亦为债券持有人的除外)及同时持有发行人10%以上股权的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

2、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)出席，方可召开并作出决议。

3、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上(含三分之二)通过方能生效。

4、债券持有人会议的有效决议自通过之日起生效，适用于全体债券持有人，对全体债券持有人具有同等法律约束力。

三、债权代理人

为有效保护投资者的利益，发行人委托交通银行股份有限公司威海文登支行作为本期债券债权代理人。

(一)《债权代理协议》主要内容

1、发行人的权利与义务

(1)发行人作为债务人应按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。在本期债券存续期限内，按期足额支付本期债券的利息或本金。

(2)发行人应于本期债券的募集说明书中载明“为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《债权代理协议》，债券投资者认购本期债券的，即表示债券投资者认可该等安排”。

(3)在本期债券存续期限内，应根据《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，对债权代理人履行《债权代理协议》项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持。

(4)发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(5)在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内将该重大事件书面报告债权代理人，债权代理人应按《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定向债券持有人披露，信息披露费用由发行人负担。该等重大事件包括：

1)预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；

2)担保人(若有)发生影响其履行担保责任能力的重大变化；

3)订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；

4)发生重大亏损或者遭受重大损失；

5)减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；

6)发生重大仲裁、诉讼；

7)拟进行重大债务重组；

8)法律、行政法规或者债券主管机关规定的其他情形。

2、债权代理人的权利与义务

(1)为维护本期债券全体债券持有人利益，在本期债券未能按期还本付息时，债权代理人代理本期债券债权人行使债务追偿权；

(2)应为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(3)督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

(4)持续关注发行人、担保人(若有)的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，发行人通知债权代理人后，债权代理人应及时召集债券持有人会议。

(5)在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(6)本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿付本息的，债权代理人有权按照债券持有人会议规则召集债券持有人大会，债券持有人有权要求提前偿付本息。

(7)若本期债券本息未按时偿付时，债权代理人有权代表本期债券持有人向发行人追偿。

(8)债权代理人追偿所得款项扣除为执行《债权代理协议》所支出的包含但不限于催收费、诉讼费(仲裁费)、公告费、执行费、律师费、差旅费等必要费用后，如余款不足清偿全部本期债券本息时，则本期债券持有人依其各自债权比例受偿。

(二)债权代理人的变更

1、债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

(1)债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行其作为债权代理人的义务；

(2)债权代理人资不抵债、解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

(3)债权代理人不再具备作为债权代理人的资格；

(4)债券持有人会议决议变更债权代理人。

2、发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的本期债券持有人要求变更债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议，审议变更债权代理人。变更债权代理人的决议以及新任债权代理人须经出席会议的本期债券持有人(包括本期债券持有人的代理人)所持表决权的二分之一以上通过方为有效。债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定与新的债权代理人完成与变更债权代理人有关的全部工作。债权代理人依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继《债权代理协议》项下债权代理人的权利和义务。

3、在发行人聘请新的债权代理人后，《债权代理协议》约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，但新任债权代理人对原任债权代理人的违约行为不承担任何责任。

4、债权代理人可在任何时间辞任，但应至少提前90天书面通知甲方，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起90日内聘任新的债权代理人。如果在上述90日期间届满前的第10日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得无故拒绝。

四、账户及资金监管协议

发行人委托交通银行股份有限公司威海文登支行作为监管银行，为明确本期债券募集资金使用及具体划付程序，保证本期债券本息的按时偿付，发行人与监管银行签署了《专项募集资金账户监管协议》和《专项偿债资金账户监管协议》。

(一)《专项募集资金账户监管协议》的主要内容

1、专项募集资金账户的开立和资金使用

(1)发行人应在本期债券发行前5个工作日内在监管银行开立专项募集资金账户，用于接收债券发行募集资金，该账户不得开通网银。

(2)专项募集资金账户支出的资金用途必须与本期债券募集说明书中约定用途相符。

2、发行人的权利义务

(1)发行人有权按照本期债券相关文件的约定使用募集资金。发行人授权监管银行对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，以确保募集资金的专款专用，保证募集资金的安全。

(2)如出现《专项募集资金账户监管协议》项下第五条的事项，发行人有义务按照《债券持有人会议规则》执行相关约定。

(3)在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，发行人有义务于10个工作日内通知监管银行及其他相关各方。

(4)在本期债券存续期内，若债权代理人发生变更，发行人有义务于10个工作日内通知监管银行及其他相关各方。

(5)在《专项募集资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现专项募集资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，发行人有义务在新开立的专项募集资金账户确定当日通知监管银行、债权代理人及其它相关各方。

3、监管银行的权利义务

(1)监管银行有权依法监管专项募集资金账户内的资金使用。在《专项募集资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因【包括被司法、行政执法机关依法采取冻结(暂停支付)、扣划(划拨)等强制措施】出现募集资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。发行人应按照监管银行的要求立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。发行人依据《专项募集资金账户监管协议》所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

(2)如专项募集资金账户支出的资金用途与本期债券募集说明书中约定用途不符，监管银行有义务拒绝支付。

(3)监管银行应于每年兑付兑息日后5个工作日内，向发行人、债权代理人及相关各方出具资金监管报告，报告内容应包括专项募集资金账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况。

(4)监管银行有义务在专项募集资金账户出现异常时立即书面通知发行人、债权代理人及相关各方。

(5)监管银行应当严格履行《专项募集资金账户监管协议》项下的通知义务。

(二)《专项偿债资金账户监管协议》的主要内容

1、委托事项

发行人拟公开发行2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券。发行人拟就该债券开立专项偿债资金账户，并将以上账户委托监管银行管理，由监管银行对以上账户进行监管服务。

2、偿债账户的开立和管理

发行人为本期债券发行在监管银行开设偿债账户，专用于向债券持有人支付本期债券本金和利息。为保证本期债券本息的按时偿付，发行人同意由监管银行对其偿债资金账户进行全程监管。监管银行同意担当偿债账户的监管人，在本期债券存续期间对发行人的偿债账户进行监管，并指派专人担任监管人员。

(1)偿债账户的设立

1)发行人同意在监管银行开立账户，专项用于支付本期债券的本息。该账户不可挂现，不开通网银。一切资金清算业务均通过柜台办理，办理划款的具体程序是：发行人负责填制划款凭证，并加盖预留印鉴章后，由监管银行工作人员依据划款指令，核对划款凭证上各项要素无误后，办理划款。

2)偿债账户设立后，在本期债券存续期间，发行人应在每年不晚于付息首日与/或兑付首日前第六个工作日17:00前将本期债券应付的利息与/或本金足额付至《专项偿债资金账户监管协议》项下偿债账户。若偿债账户中的资金数额不足以支付本期债券当期应付本金和/或利息而使本期债券持有人遭受损失的，发行人应及时进行补足并承担相应的赔偿责任。付息首日和/或兑付首日的具体日期以及还本付息金额以《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券本息偿还计划表》为准，发行人应在本期债券发行完毕后五个工作日内将《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券本息偿还计划表》发送给发行人。

(2)偿债存续期间，发行人预留的财务印鉴等需要变更的，应提前一个工作日书面通知监管银行、债权代理人及其他各方，并根据监管银行要求办理预留印鉴变更手续。

(3)监管银行对偿债账户的管理必须符合《人民币银行结算账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关规定，应对偿债账户资金实施严密监管，确保资金安全。

3、资金监管及资金划付

(1)监管银行根据《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券本息偿还计划表》，于本期债券每年付息首日与/或兑付首日前第五个工作日，审查偿债账户中的资金是否能够足额支付当期利息与/或本金。发行人不可撤销地授权监管银行将偿债账户的资金根据本期债券本息偿付的要求进行划付。

1)如果发行人按照《专项偿债资金账户监管协议》3.1.2的规定按时足额将当期利息与/或本金付至偿债账户，且监管银行在本期债券的每年付息首日与/或兑付首日前第五个工作日未发现偿债账户余额不足，则发行人应根据债券登记结算机构的付息通知，主动联系监管银行进行利息与/或本金的划付，监管银行接到发行人的付款指令后，应对该付款指令进行形式审查，包括收款方账户名称、付款日期、付息与/或兑付金额等必须与《专项偿债资金账户监管协议》项下的相关规定或债券登记机构的付息通知相符。经核对证实后，监管银行应于债券上述每次付息首日与/或兑付首日前的第三个工作日17:00前将应付利息与/或本金资金一次性支付到债券登记结算机构指定的银行账户。在发行人付款指令真实有效的情况下，监管银行不得以任何理由拒绝付款或延迟划出。监管银行在履行完资金划拨结算工作后2个工作日内，应将有关结算凭证传真给发行人和债权代理人。

2)如果监管银行在本期债券每年付息首日与/或兑付首日前第五个工作日发现偿债账户余额不足，应当立即书面通知发行人、债权代理人和债券主承销商并冻结账户，并敦促发行人在付息首日与/或兑付首日前的第四个工作日17:00前补足。若自监管银行书面通知之日起一个工作日内发行人不能向偿债账户补足资金以确保本期债券当期应付本金和/或利息能够完全偿付的，监管银行有权从发行人募集资金账户中划出相应资金至偿债账户。

如果发行人仍未能按时补足上述资金，则本期债券主承销商应在收到通知后立即召开债券持有人会议，本期债券持有人按照债券持有人会议规则共同商讨处置抵押资产事宜。

(2)如因不可抗力导致监管银行不能正常地将利息与/或本金划入债券登记结算机构指定的银行专户，监管银行应自该不可抗力消失的次日将累积的所有未划转款项一并划转。

4、风险防范措施

(1)在《专项偿债资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行应在该情形发生当日即时书面通知发行人，发行人应立即设立其他偿债账户履行《专项偿债资金账户监管协议》约定偿债账户的义务。

(2)本期债券存续期间内，监管银行依据《专项偿债资金账户监管协议》所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

5、当事人的权利义务

(1)监管银行在任何一笔资金出入偿债账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据监管银行的要求提交原件或复印件。

(2)监管银行有权无条件随时调看监管账户及偿债账户中的资金进出情况，发行人应给予完全配合，并向监管银行提供监管账户及偿债账户的明细日记账、原始凭证和银行对账单及其复印件。

(3)发行人应积极履行《专项偿债资金账户监管协议》项下的义务并充分维护本期债券投资者的利益。

(4)发行人应确保在本期债券当期应付本息支付日前五个工作日偿债账户的资金数额足以支付当期应付本息。

第十三条 法律意见

发行人聘请山东德衡(济南)律师事务所担任本期债券的发行人律师。山东德衡(济南)律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人具备《公司法》、《证券法》、《债务条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》、《贯彻实施修订后的证券法通知》、《企业债券发行注册通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

二、本期债券业经国家发改委“发改企业债券〔2020〕135号”文件批准公开发行，发行人已经取得本次债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；发行人的全体董事、监事及高级管理人员对本期债券的募集说明书及摘要签署了书面声明文件。

三、本期债券发行已经具备《公司法》、《证券法》、《债务条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》、《贯彻实施修订后的证券法通知》、《企业债券发行注册通知》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质性条件。

四、发行人本期债券发行募集资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并已取得相关政府部门核准。

五、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行业务的法定资质。

六、本期债券发行的《募集说明书》详细说明了债券当事人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项。《募集说明书》引用本法律意见书的内容适当，《募集说明书》内容符合法律、法规和规范性文件的相关要求，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

七、本期债券发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本期债券发行产生实质性不利影响的情形。

第十四条 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

(一)发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司
住所：山东省威海市文登区天福办世纪大道146号
法定代表人：李海强
联系人：黄颂春
联系地址：威海市文登区天福办世纪大道146号
电话：0631–8452366
传真：0631–8452366
邮政编码：264400

(二)主承销商：银泰证券有限责任公司
住所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18楼
法定代表人：黄冰
联系人：刘佳
联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行大厦27楼
电话：0755–83027615
传真：0755–82023796
邮政编码：518040

(三)分销商：长江证券股份有限公司
住所：武汉市江汉区新华路特8号
法定代表人：李新华
联系人：罗彪
联系地址：武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦
电话：027–65799809
传真：027–85481502
邮政编码：430015

(四)分销商：兴业证券股份有限公司
住所：福州市湖东路268号
法定代表人：杨华辉
联系人：胡文红
联系地址：上海市浦东新区长柳路丁香国际商业中心东塔兴业证券6F
电话：021–20370749
传真：021–68583076
邮政编码：200135

(五)债券托管机构：中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆
联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010–88170745、88170731
传真：010–88170752
邮政编码：100033

(六)债券托管机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
总经理：聂燕
联系人：王博
联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
电话：021–68870204、38874800
传真：021–38874185
邮政编码：200127

(七)审计机构：中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
执行事务合伙人：胡柏和
联系人：梁海涌
联系地址：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
电话：010–68360123–3101
传真：010–68360123–3000
邮政编码：100044

(八)信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司
住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元、12层1201、1202、1203单元
法定代表人：崔磊
联系人：未松仁
联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座11、12层
电话：13475851059
传真：010–62299803
邮编：100060

(九)发行人律师：山东德衡(济南)律师事务所
住所：山东省济南市历下区泺源大街102号祥恒广场5层
主任：刘健
联系人：王勇
联系地址：山东省济南市历下区泺源大街102号祥恒广场5层
电话：0531–80671888
传真：0531–80671873
邮政编码：250000

(十)监管银行、债权代理人：交通银行股份有限公司威海文登支行
住所：山东省威海市文登区文山路79号
法定代表人：姜志鹏
联系人：姜志鹏
联系地址：山东省威海市文登区文山路79号
电话：0631–8807708
邮政编码：264400

(十一)交易所流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦
总经理：蔡建春
办公地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021–68802562
传真：021–68807177
邮政编码：200120

(十二)担保人：威海市文登区蓝海投资开发有限公司
住所：山东省威海市文登区天福办文昌路106–2号
法定代表人：丛民
联系人：刘春雨
联系地址：山东省威海市文登区天福办文昌路106–2号
电话：0631–8480929
传真：0631–8638899
邮编：264400

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五条 备查文件

一、备查文件

(一)国家有关部门对本次发行的批准文件
(二)《2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》
(三)《2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》
(四)威海市文登区城市资产经营有限公司2018–2020年审计报告及2021年1–3月未经审计的财务报表
(五)评级机构为本次发行出具的信用评级报告
(六)律师事务所为本次发行出具的法律意见书
(七)《债权代理协议》
(八)《债券持有人会议规则》
(九)《专项募集资金账户监管协议》
(十)《专项偿债资金账户监管协议》
(十一)担保函

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一)威海市文登区城市资产经营有限公司
联系地址：威海市文登区天福办世纪大道146号
联系人：黄颂春
电话：0631–8452366
传真：0631–8452366
邮政编码：264400

(二)银泰证券有限责任公司
联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行大厦27楼
联系人：刘佳
电话：0755–83027615
传真：0755–82023796
邮政编码：518040
网址：www.ytzq.com

此外，投资者可在本期债券发行期内到国家发展与改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)查询本期债券募集说明书全文。以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲ 银泰证券有限责任公司	投资银行总部	深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行大厦27楼	刘佳	0755–83027615
二、分销商				
长江证券股份有限公司	资本市场部	武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦	罗彪	027–65799809
兴业证券股份有限公司	资本市场业务总部	上海市浦东新区长柳路丁香国际商业中心东塔兴业证券6F	胡文红	021–20370749