2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人:新东港控股集团有限公司
牵头主承销商:浙商证券股份有限公司
联席主承销商:五矿证券有限公司
(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

国家发展改革委对债券发行的注册,不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读募集说明书全文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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

二、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,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。

三、律师声明

山东鑫文律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经山东鑫文律师事务所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断,债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》(以下简称"债权代理协议")、《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》(以下简称"债券持有人会议规则")、《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债账户监管协议》(以下简称"募集资金监管账户与偿债账户监管协议")对本期债券各项权利义务的约定。

五、其他重大事项或风险提示

2022年10月,发行人召开股东会议通过决议:发行人原股东日照市东港区国有资产监督管理局将其所持新东港控股集团有限公司62,597.00万元股权依法转让给日照新东港城市发展集团有限公司,其他股东放弃优先购买权,上述事项已完成工商变更登记,发行人控股股东变更为日照新东港城市发展集团有限公司。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

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https://www.chinabond.com.cn/、http://www.sse.com.cn/等网站。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。

释　义

在本募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司	指	新东港控股集团有限公司
本次债券	指	经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕205号文注册公开发行的规模为人民币7.10亿元的公司债券
本期债券	指	发行人计划发行规模为人民币7.10亿元的2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券,简称"22东港控股债"
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《2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司
牵头主承销商	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	五矿证券有限公司
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(若有)组成的承销团队
监管银行	指	债券募集资金和偿债资金监管银行:中信银行股份有限公司日照分行;债券募集资金监管银行:日照银行股份有限公司东港支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险,即在本期债券发行期限届满后,将未售出的债券按照各自承销比例全部购入,并按时足额划拨本期债券募集款项
债权代理人	指	浙商证券股份有限公司
债券持有人	指	持有2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券的投资者
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(简称"中国证券登记公司上海分公司")
债权代理协议	指	《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
募集资金账户及偿债账户监管协议	指	《2021年新东港控股集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债账户监管协议》
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券的发行签订的《2021年新东港控股集团有限公司公司债券承销协议》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
当年债券存续余额	指	债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《企业债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕第1134号)
《公司章程》	指	《新东港控股集团有限公司章程》
最近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
工作日	指	证券交易日(不包括我国的法定节假日或休息日)
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或休息日)
元	指	如无特别说明,指人民币元
中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一条　风险提示及说明

一、本期债券投资风险(详见本期债券募集说明书)

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、有息负债较多的风险

截至2021年末,公司有息负债合计达1,239,017.77万元,为净资产的159.49%,比重较高。从有息负债的期限分布情况来看,公司未来两年(到2023年12月31日)内到期的有息负债合计267,403.44万元,占总有息负债比重为21.58%,公司短期有一定偿债压力。

2、政府补助对净利润影响较大的风险

发行人最近三年,净利润分别为7,243.90万元、10,136.02万元和3,274.04万元,其中获得的政府补助收入分别为11,236.14万元、4,119.99万元和679.89万元,报告期内政府补助款对发行人净利润影响较大,政府补助存在不确定性。未来,如果政府支持力度下降,将对发行人的利润水平产生不利影响。

3、发行人对外担保风险

截至2021年末,发行人及子公司对外担保共85笔,对外担保余额为564,567.09万元,占净资产的72.67%,虽然被担保对象主要是发行人的关联企业或日照市其他市属国有企业,且目前经营状况良好,但一旦日照市整体经济状况恶化,被担保企业无法按时还本付息,公司将存在一定的代偿风险。

4、工程建设项目投资较大,回款周期较长的风险

截至2021年末,发行人应收账款账面余额401,090.39万元,主要系应收工程建设项目款。发行人作为东港区保障房建设主体,工程建设项目投入较大,且部分项目资金回款周期较长。鉴于工程建设业务具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点,可能对发行人的资金状况形成一定压力,并形成一定程度的财务风险。

5、抵质押等受限资产较大风险

截至2021年末,公司受限资产账面价值715,366.83万元,占总资产的27.01%。发行人的受限资产主要为存货,受限资产余额较大,如不能及时偿还债务,发行人受限资产存在被冻结及处置的风险,可能会对发行人融资能力和正常经营产生不利影响。

6、对外承诺出资规模较大风险

截至2021年末,发行人对外承诺出资规模认缴总额为269,467.76万元,已实际出资48,334.42万元,尚需出资金额为221,133.34万元,未来发行人存在较大的出资压力,可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

7、经营性现金流波动的风险

最近三年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-207,896.78万元、-23,308.79万元和14,631.79万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额表现为波动状态,主要系发行人持续推进在建项目,前期垫付资金较多所致,发行人在建项目开发周期一般较长,经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配情况。2021年度,发行人经营性现金流转正,但若未来发行人相关工程项目不能及时进行工程结算和回款,则有可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

8、发行人应收账款金额较大的风险

截至2021年末,发行人应收账款账面余额401,090.39万元,其中,应收日照市东港区住房和城乡建设局270,121.66万元,全部为应收工程建设项目款;应收东港区日照街道屯沟村民委员会61,137.75万元,全部为应收工程项目款。发行人应收账款余额规模较大,对发行人资金形成了一定程度上的占用。虽然发行人应收账款债务人多为政府部门、事业单位以及合作良好的国有企业等,坏账可能性较小,但宏观经济增长放缓等潜在风险仍然存在,部分应收账款也存在一定的回收风险。

9、发行人非经营性其他应收款金额较大的风险

截至2021年末,发行人非经营性其他应收款余额331,905.02万元,占2021年末发行人总资产的比例为12.53%。非经营性其他应收款主要为发行人与日照兴业房地产开发有限公司、山东泓逸置业有限公司、日照空港新区开发投资有限公司、日照恒瑞置业有限公司和日照天宁置业有限公司的往来款和借款。日照兴业房地产开发有限公司和日照天宁置业有限公司为民营房地产公司,且日照兴业房地产开发有限公司涉及大量诉讼及被执行案件,报告期内存在行政处罚,上述情况可能会使发行人对其借款的回收产生不利影响。另外,虽然发行人其他往来款应收对象信誉较好,违约风险较小,但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在,部分往来款也存在一定的回收风险,可能会对发行人日常经营和偿债能力造成不利影响。

10、海域使用权减值风险

2013年,东港区政府向发行人注入海域使用权(国海证2015C37110209313和国海证2015C37110209309),经山东中立达资产评估有限公司评估入账价值为51,989.95万元,用途分别为开放式养殖和海水浴场。报告期内,海域使用权通过整体出租实现收入。受宏观经济和疫情影响,未来海域使用权经营收益存在一定的不确定性,海域使用权存在一定的减值风险,可能对发行人日常经营和偿债能力造成不利影响。

11、营业收入波动较大的风险

2019年度、2020年度和2021年度,发行人主营业务收入分别为42,526.93万元、348,406.31万元和148,908.20万元。发行人报告期内营业收入波动较大,主要系发行人工程建设业务因每年完工项目移交进度不同致使收入规模有所波动所致。发行人2020年度完工移交的日照街道片区城南城中村棚户区改造项目和香河街道片区七里城中村棚户区改造项目确认收入金额较大,因此2020年度工程建设收入大幅增长,导致2020年度发行人主营业务收入大幅增长。如果发行人未来工程建设业务移交减慢导致营业收入下降,将会对本期债券的偿付产生一定的不利影响。

12、归属于母公司所有者的净利润波动较大的风险

2019年度、2020年度和2021年度,发行人归属于母公司所有者的净利润分别为6,174.33万元、-597.62万元和3,234.83万元。发行人报告期内归属于母公司所有者的净利润波动较大且2020年归属于母公司所有者的净利润为负,主要系发行人2020年度非全资子公司日照嘉和置业有限公司和日照兴和置业有限公司因当年度秦楼街道南王家村城中村改造项目、秦楼街道前大洼村安置区项目等项目结算获得较多利润,导致该年度发行人主要利润来源为非全资子公司,因此产生较多少数股东损益。同时,发行人及子公司产生了利息费用等支出,导致2020年度发行人归属于母公司所有者的净利润为负。如果发行人未来归属于母公司所有者的净利润持续为负,将会对本期债券的偿付产生一定的不利影响。

13、筹资活动产生的现金流量波动较大的风险

近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为175,226.15万元、108,214.38万元和-33,430.98万元。报告期内,公司筹资活动现金流净额呈下降状态,主要是由于发行人偿还债务规模逐年增加所致。若发行人未来筹资活动产生的现金流量净额持续为负,将会对本期债券的偿付产生一定的不利影响。

(二)经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人所从事的相关业务都与宏观经济有较大的联系。未来中国经济面对的不确定因素较多,经济形势更复杂,经济发展具有一定的不确定性,如果经济增长放缓或是出现衰退,居民消费能力和城市基础设施的需求将因此受到负面影响,发行人的业务也将不可避免地会受到影响,从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、行政干预风险

发行人作为国有公司,在进行市场化经营,实现经济效益的同时,还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展,对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

3、募投项目收益不及预期的风险

本次债券募投项目的收入来源主要为项目营业收入,营业收入包括康养服务公寓收入、康养服务VIP区收入、陪护酒店收入、康养食堂收入、康健中心收入、理疗中心收入、娱乐体验中心收入和停车位收入。项目在运营过程中,会涉及到前期宣传、客户培育、实际经营等多个环节,也会受到整体经济状况、客户需求变化等因素的影响。若受上述多重因素的影响,项目收益可能不达预期,进而对本次债券的偿付产生一定的不利影响。

4、合同定价风险

发行人的部分业务与政府关系密切,该部分业务的市场化定价机制尚不健全,主要由政府主导定价,发行人的议价能力相对不足,发行人存在合同定价风险。

5、突发事件引发的经营风险

发行人在实际经营过程中,会受各种突发事件的影响,例如:事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项,可能造成发行人人员生命和财产安全受到危害及其他严重影响或可能严重影响债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件,由此对发行人偿债能力产生影响。

6、安全生产风险

发行人在业务经营过程中,尤其是项目建设施工过程中对安全生产的要求较高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督,但是影响安全生产的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故,将对发行人的经营带来不利影响。

7、土地资产价格波动风险

房地产调控政策不放松,多城落实地方主体责任,政策密集出台,调控力度并未减弱,达到继续积极抑制非理性需求,同时强调扩大并落实"有效供给"的目的,土地资产价格必然受到影响,对发行人土地资产价值形成一定不利影响。

8、合同履约风险

在工程项目建设过程中,发行人需要签订多种合同,只有这些合同按时履行,才能保证项目的顺利进行。与此同时,工程项目建设过程中还存在很多不确定因素,例如:设计变更、自然气候变化、资金不到位等,这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性。如果发行人不能及时控制或者控制不当,可能会面临无法按时履约风险。

9、发行人出租海域使用权未办理登记的风险

发行人将名下海域使用权出租给日照光合新能源有限公司进行经营。根据海域使用权登记办法,出租海域使用权需办理登记,截至2021年末,租赁双方未前往主管部门办理出租登记。海域使用权属于特许物权,其取得程序应当经过审批并依法登记。如果没有登记,使用人不享有海域使用权物权请求权(请求侵权人返还财产、排除妨害或防止妨害等)。发行人出租海域使用权未办理登记,会对承租方权利维护和积极履约带来一定的风险。

(三)管理风险

1、募投项目建设风险

本次债券募集资金拟投入的项目投资规模较大,是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、意外事故、不可抗拒的自然灾害等重大问题,则有可能使施工期延长,项目实际投资超出预算,影响项目的按期竣工和投入运营,对项目收益的实现产生不利影响。此外,项目建成后实际收益可能与预期有所出入,影响发行人在该项目上取得的收益以及整体利润水平。

2、安全施工风险

国务院颁布的《关于进一步加强企业安全生产工作的通知》(国发〔2010〕23号),要求进一步明确了现阶段安全生产工作的总体要求和目标任务,提出了新形势下加强安全生产工作的一系列政策措施。安全生产对于基础设施建设行业来说至关重要,虽然发行人最近三年未发生重大安全生产事故,但不排除安全事故发生可能会影响发行人的正常生产经营。

3、子公司管控不足及战略难以实施风险

截至2021年末,发行人合并范围内子公司有32家,主要由日照市东港区人民政府无偿划转。虽然发行人已建立了较为完善的内部管理和控制体系,但仍存在对控股子公司管理不善而导致的经营风险。同时,对子公司的投资所得是公司本级利润主要来源之一,若未来各控股子公司未能及时、充足地向发行人分配利润,将影响公司本级的盈利能力,从而可能对本期债券的还本付息能力产生不利影响。

4、项目质量管理风险

发行人涉及东港区保障性住房建设以及养老设施建设等工程项目。以上板块均涉及工程建设,关系到广大民生安全,对工程质量的要求较高,虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关,但是项目建设期间,不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响,公司依旧面临一定工程质量管理风险。

5、发行人控股股东变更的风险

2022年10月,发行人召开股东会议通过决议:发行人原股东日照市东港区国有资产监督管理局将其所持新东港控股集团有限公司62,597.00万元股权依法转让给日照新东港城市发展集团有限公司,其他股东放弃优先购买权,上述事项已完成工商变更登记,发行人控股股东变更为日照新东港城市发展集团有限公司。发行人控股股东变更可能在一定程度上影响发行人的运营和发展,从而对发行人产生一定不利影响。

(四)政策风险

1、宏观调控风险

保障性住房建设行业投资规模大,属于资本密集型行业,对于信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来,若政府采取紧缩的货币政策,可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加,从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时,若政府采取紧缩的财政政策,可能导致政府对基础设施投资力度下降,从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、固定资产投资下降风险

发行人系日照市东港区重要的旧城改造建设投资发展主体,发行人及其下属公司在日照市东港区旧城改造领域中处于主导地位。受制于宏观经济及调控政策影响,我国固定资产投资增速已现下滑趋势,城市基础设施建设的增量放缓将给发行人的发展前景带来一定负面影响,若未来我国全社会固定资产投资增速持续下降,则可能对公司保障房建设和管理业务的发展产生不利影响。

3、基础设施建设政策变化风险

政策是促进基础设施建设行业快速发展的重要因素。2002年原国家计委发布《关于促进和引导民间投资的若干意见》,标志着中国内地市政及基础设施建设行业市场化改革全面实施。近年来,政策对基础设施建设行业的支持和引导力度有所加大。但是在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。市政基础设施政策变动周期短、管理口径变动频繁已成市场共识,对发行人该业务领域带来一定风险。

4、土地政策的风险

近年来,国家不断规范土地储备和土地开发市场,国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的逐步完善以及土地开发业务相关法规的日趋规范,可能对公司发展产生一定影响。

5、金融信贷政策变动的风险

发行人的主要业务与宏观经济政策的变动有较为明显的对应关系,对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济政策特别是金融信贷政策发生变动,政府采取紧缩的货币政策,可能使得发行人融资难度增加,从而可能使发行人从事的业务发展受到不利影响。

第二条　发行概要

一、主要发行条款

发行人:新东港控股集团有限公司。　　债券名称:2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券。
债券简称:22东港控股债。　　注册文件编号:发改企业债券〔2022〕205号。
发行总额:人民币柒亿壹仟万元整(RMB710,000,000.00元)。　　债券期限:7年。

债券利率: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利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

发行对象:1、上海证券交易所发行:持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行:在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

发行价格:本期债券的面值为100元,平价发行。

发行期限:3个工作日,自2022年12月19日起,至2022年12月21日止。

簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年12月16日。

发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年12月19日。

计息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息,本金自兑付日期不另计息。

起息日:自发行第3日开始计息,本期债券存续期限内每年的12月21日为该计息年度的起息日。

还本付息方式:每年付息一次,分次还本,在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时,本金按照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进行分配(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)。在第3至第7个计息年度,利息随本金的兑付一起支付,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,本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

付息日:2023年至2029年每年的12月21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)。

兑付日:2025年至2029年每年的12月21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)。

本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

承销方式:承销团余额包销。

承销团成员:牵头主承销商为浙商证券股份有限公司,联席主承销商为五矿证券有限公司。

债权代理人:浙商证券股份有限公司。

监管银行:债券募集资金和偿债资金监管银行:中信银行股份有限公司日照分行;债券募集资金监管银行:日照银行股份有限公司东港支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行。

募集资金用途:本期债券募集资金共计7.10亿元,其中4.31亿元用于日照智慧康养医养康复中心项目,2.79亿元用于补充营运资金。

信用级别:经中诚信国际综合评定,本期债券信用等级为AAA,发行主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定。

担保方式:本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

认购托管: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,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间债券市场上市或交易流通。

税务提示: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、债券发行依据

本次债券业经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕205号文件注册公开发行。

本次债券于2021年2月2日经公司董事会会议决议申请发行。

本次债券于2021年7月29日经公司股东会会议审议同意发行。

三、发行安排

(一)认购与托管

1、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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主承销商公告的《2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《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)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方式如下:

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。

3、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下:

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者,认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系,机构投资者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。

4、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。

5、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

(二)上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内,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。

四、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息1次。本期债券每年的付息日为存续期内当年的12月21日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、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债券登记托管机构办理。本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。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发布的付息公告中加以说明。

3、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收由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、2025年至2029年每年的12月21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)。

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　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和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受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、接受本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排;

三、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;四、本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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;

四、本期债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、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;

五、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:

(一)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;

(二)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级别的评级报告;

(三)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;

(四)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。

六、对于债券持有人会议根据《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,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第四条　募集资金运用

一、募集资金投向

本期债券募集资金共计7.10亿元,其中4.31亿元用于日照智慧康养医养康复中心项目,2.79亿元用于补充营运资金。本期债券之募投项目实施主体为新东港控股集团有限公司,本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益和发行人经营收益构成。

募集资金投资项目的投资总规模、本期债券使用募集资金规模情况如下:

单位:万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资	使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
日照智慧康养医养康复中心项目	新东港控股集团有限公司	85,000.00	43,100.00	50.71%	60.70%
补充营运资金	–	–	27,900.00	–	39.30%
合计	**–**	**85,000.00**	**71,000.00**	**–**	**100.00%**

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不用于日照智慧康养医养康复中心项目中陪护酒店、服务中心、娱乐体验中心和接待中心。

(一)日照智慧康养医养康复中心项目

1、项目建设背景

(1)政策背景

近年来,"健康中国"已逐步成为国家战略,"大健康"产业成为经济发展的新引擎。2015年,继提出建设"美丽中国"之后,"健康中国"战略被首次写入政府工作报告,并上升为国家战略,与"美丽中国"、"平安中国"一起成为"十三五"规划的三大关键词,开启了"大健康"时代的新蓝海。2030年大健康产业时代:普及健康生活、优化健康服务、完善健康保障、建设健康环境、发展健康产业为重点,加快推进健康中国建设。

2018年全国爱国卫生运动委员会全体会议审核通过并印发《关于开展健康城市健康村镇建设的指导意见》,《意见》指出我国大健康产业要"立足全人群和全生命周期两个着力点,突出解决好妇女儿童、老年人、残疾人、低收入人群等重点人群的健康问题"。在大健康行业细分领域中,健康养老服务呈高速增长态势,并有着良好的投资前景。

(2)市场背景

市场需求旺盛。健康诉求,日益增强——老龄化、亚健康、慢性病、肥胖病越发受到重视,康养需求不断增加。中产崛起,消费升级——据统计,我国中产阶级人数达1.09亿名,已超过美国,位居全球第一名,拥有庞大的康养消费群体。

行业规模巨大。产业规模达8万亿——数据显示,至2020年健康服务产业总规模将达到8万亿。涉及领域广泛——主要涉及医药健康、康养地产、互联网和人工智能信息技术等领域,并辐射旅游、健身、食品等领域。供需失衡——全国有600多个城市基本没有康复专科医院,康复医学床位数占医疗机构总床位数比重仅为1.8%。全国养老服务机构2.85万个,平均每千名老年人口养老床位数仅33.8张,与发达国家相比存在较大差距,养老设施建设存在较大缺口。康养养老产业存在基础设施供应不足、产业结构不够健全、康养专业人才匮乏等问题。

未来发展空间巨大。2017年全球健康旅游产业规模占世界旅游收入的16%,而我国康养旅游占旅游交易总规模的1%左右,拥有巨大的上升空间,预计到2030年康养养老产业规模将达16万亿元,中国将会成为全球健康产业的最大市场,从2020—2030的10年市场规模将翻番,其中蕴含巨大的行业机会。

总之,随着人口老龄化的加速发展,一些老人的治疗和护理问题困扰着千家万户。根据原国家卫生部的调查显示,60岁以上的老年人中,人均患有疾病2-3种,慢性发病率53.9%,是调查人群平均水平的4.2倍,因此,老年人自然病理长,需要持续的、综合的医疗康复护理服务。为了适应部分老人的需要,发展医疗资源与养老资源相结合的模式非常必要。

本项目将充分发挥医疗优势,借助政策支持,力争将本项目建设成具有养老、康复、托老、护老等方式的综合养老服务中心,为提升日照市及周边地区的养老条件,缓解老龄化带来的老年人对养老、医疗服务的特殊需求,缓解当地政府承担社会养老压力,提升本项目的综合实力和盈利水平,提升本项目的社会价值,促进日照智慧康养医养康复中心项目长期稳定发展。

2、项目建设的必要性

(1)项目的建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录(2019年本)》,该项目符合鼓励类第四十项"养老与托育服务"第12条"智慧健康和养老"之规定,属于鼓励类建设项目,符合国家产业政策。

(2)项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出"推动养老事业和养老产业协同发展,健全基本养老服务体系,大力发展普惠型养老服务,支持家庭承担养老功能,构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。完善社区居家养老服务网络,推进公共设施适老化改造,推动专业机构服务向社区延伸,整合利用存量资源发展社区嵌入式养老。强化对失能、部分失能特困老年人的兜底保障,积极发展农村互助幸福院等互助性养老。深化公办养老机构改革,提升服务能力和水平,完善公建民营管理机制,支持培训疗养资源转型发展养老,加强对护理型民办养老机构的政策扶持,开展普惠养老城企联动专项行动。加强老年健康服务,深入推进医养康养结合。加大养老护理型人才培养力度,扩大养老机构护理型床位供给,养老机构护理型床位占比提高到55%,更好满足高龄失能失智老年人护理服务需求。逐步提升老年人福利水平,完善经济困难高龄失能老年人补贴制度和特殊困难失能留守老年人探访关爱制度。健全养老服务综合监管制度。构建养老、孝老、敬老的社会环境,强化老年人权益保障。综合考虑人均预期寿命提高、人口老龄化趋势加快、受教育年限增加、劳动力结构变化等因素,按照小步调整、弹性实施、分类推进、统筹兼顾等原则,逐步延迟法定退休年龄,促进人力资源充分利用。发展银发经济,开发适老化技术和产品,培育智慧养老等新业态。日照智慧康养医养康复中心项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

(3)项目建设符合《山东省医养健康产业发展规划(2018-2022年)》

《山东省医养健康产业发展规划(2018-2022年)》鲁政字〔2018〕134号,规划提出:创建全国医养结合示范省,加快以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合、覆盖全体老年人的健康养老服务体系。深入推进机构医养结合,支持各地改造一批二级以上综合医院及非建制乡(镇、街道)所在地的基层医疗卫生机构,重点向康复、护理和养老服务延伸,或转型发展成为收治高龄、重病、失能、部分失能老年人的医养结合机构。引导养老机构申请开办老年病医院、老年康复医院、老年护理院、中医医院、安宁疗护机构等,配备专业康复人员或引入专业康复机构。建立健全医疗卫生机构和养老机构合作机制,开通预约就诊绿色通道,加快推进医养联合体建设。加强老年康复医院、老年护理院、老年病医院、安宁疗护机构和综合性医院老年病科建设。支持社会资本采取特许经营、公建民营、民办公助等模式,新(改、扩)建以老年医学、老年康复为主的医养结合机构。到2022年,全省老年人医养结合服务覆盖率达到90%左右,护理型养老床位占养老床位总数的40%以上。

大力发展养老服务企业,鼓励连锁化经营、集团化发展,实施品牌战略,培育一批各具特色、管理规范、服务标准的龙头企业,加快形成产业链长、覆盖领域广、经济社会效益显著的养老服务产业集群。支持养老服务产业与健康、养生、旅游、文化、健身、休闲等产业融合发展,丰富养老服务产业新模式、新业态。鼓励金融、地产、互联网等企业进入养老服务产业,适度发展健康地产,建设健康养老综合体。大力发展智慧养老服务,开展健康养老大数据的深度挖掘与应用,创新发展慢性病管理、居家健康养老、个性化健康管理、互联网健康咨询、生活照护等健康养老服务模式。到2022年,创建国家级智慧健康养老示范基地12个、智慧健康养老示范社区55个、智慧健康养老示范企业15家。

(4)项目实施有利于加快日照市医养健康产业布局

医养健康作为新兴产业,既是培育发展新动能、赢得未来竞争新优势的关键所在,也是提升区域医疗水平,改善群众就医环境的民生项目。日照市依托优良的生态环境和丰富的康养资源,加快布局医养健康产业,促进特色康养集聚区建设。

本项目实施可实现医疗与养老相结合,实现协同发展,可为入住养老机构的老年人提供医疗、护理、保健等服务,建立康复病床、双向转诊、急诊急救等医疗救治绿色通道,确保患病老年人能够得到及时有效的医疗救治。因此项目的建设不仅可以促进东港区健康、养老产业的发展,还可有效满足当地市场需求,具良好的社会效益和经济效益,同时对于促进经济社会可持续发展有着长远的意义。

(5)养老机构、康健中心、理疗中心的营运合规性

根据《养老机构设立许可办法》(民政部令第48号),本募投项目符合养老机构设立条件:有名称、住所、机构章程和管理制度;项目运营前将完善相关规范和技术标准,并符合国家环境保护、消防安全、卫生防疫等要求。同时配备适应的管理人员、专业技术人员和服务人员,项目床位数1372个符合设立养老机构条件。

该项目建成后,新东港控股集团有限公司将根据卫生部门相关要求获取养老机构、康健中心、理疗中心相关运营资质。

(6)募投项目定价情况

根据山东省人民政府《关于加快发展养老服务业的意见》,"完善养老服务定价机制。进一步发挥市场在养老服务业发展中的调节作用,由养老机构根据市场需求自主制定价格。政府通过规范市场价格行为,促进各类养老机构公平竞争、有序发展。"本次募投项目符合政府相关部门出具的指导定价文件。

3、项目审批情况

本次债券募投项目符合国家产业政策方向,已经通过了相关主管部门的审批,日照智慧康养医养康复中心项目具体批复文件如下:

序号	合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
1	山东省建设项目备案证明	–	山东省投资项目在线审批监管平台	2021-4-15	项目建设内容为23栋2-6栋框架结构建筑,总建筑面积82,470.20平方米,项目总投资85,000.00万元
2	东黄山前村以南、204国道以西地块用地规划条件	规划条件[2022]83号	日照市自然资源和规划局	2022-9-1	总用地面积:89,037.9平方米。 用地性质:其他服务设施用地(B9)
3	国有建设用地使用权出让合同	日照(D)-01-2022-101号	日照市自然资源和规划局	2022-9-27	总用地面积:8.90379公顷。

注:

(1)发行人已就本次募投项目所涉及土地与日照市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》,尚未办理土地证照,发行人后续将尽快办理土地证照。

(2)根据中华人民共和国生态环境部2020年11月30日发布的《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》,五十、社会事业与服务业之110学校、福利院、养老院(建筑面积5000平方米及以上),新建涉及环境敏感区的需出具报告表。日照智慧康养医养康复中心项目不涉及环境敏感区,无需出具环境影响报告书、报告表或登记表。

4、项目建设主体

该项目由发行人新东港控股集团有限公司作为建设主体实施。

5、项目资金来源

项目计划总投资85,000.00万元。其中工程费69,033.83万元,工程建设其他费用8,211.29万元,基本预备费3,854.88万元,财务费用3,900.00万元。本募投项目资本金为25,000.00万元。具体包括:计划使用自有资金投入25,000.00万元,占项目总投资的29.41%;本期债券募集资金43,100.00万元,占项目总投资的50.71%;计划通过其他渠道融资(如银行融资)16,900.00万元,占项目总投资的19.88%。

6、项目开工时间及建设期限

项目原定建设周期为2021年-2022年。截至本募集说明书摘要签署之日,由于运营单位和建设资金未到位原因,募投项目尚未开工,预计开工时间为2022年12月。项目建设期限为两年。目前项目尚未开工,暂无资金投入。

7、项目建设内容

项目规划建设东、西两个地块,净用地面积78,747.65平方米,总建筑面积82,470.2平方米,建设23栋2-6层框架结构建筑,包括康健中心、理疗中心、娱乐体验中心、服务中心、陪护酒店、康养食堂、接待中心、康养服务公寓、康养服务VIP中心及配套停车场等。该项目建筑容积率1.30,绿地率35.0%。

本次募投项目建设内容的明细如下表所示:

序号	建筑名称	建筑面积(m²)	建筑业态	投资额(万元)	用地面积(m²)	用途
1	服务中心	4,663.00	4F 独栋建筑	2,858.69	1,166.00	客户接待、商务洽商、医疗护理培训等综合性服务
2	康健中心	8,598.00	2座4F独栋建筑	6,900.00	2,150.00	健康检查、运动康复中心等功能区域
3	理疗中心	5,043.00	2-4F 独栋建筑	4,400.00	1,681.00	护理室、牵引室、理疗室等理疗相关功能区域
4	娱乐体验中心	5,240.20	2-4F 独栋建筑	4,700.00	1,747.00	游泳池、体育活动、棋牌、阅读、音乐等娱乐活动室
5	陪护酒店	11,788.00	6F 独栋建筑	10,600.00	1,965.00	为客户家属提供住宿
6	康养食堂	8,402.00	6F 独栋建筑	7,400.00	1,400.33	为员工、客户及客户家属提供饮食
7	接待中心	10,370.00	4-6F 独栋连体建筑	5,200.00	2,074.00	用于接待客户、办理手续
8	康养服务VIP区	4,588.00	9栋2F独栋建筑	9,200.00	2,294.00	按高标准、现代化配套提供的康养服务
9	康养服务公寓	7,670.00	2栋4F独栋建筑	9,200.00	1,917.50	供客户居住
10	康养服务公寓	16,108.00	2栋6F独栋建筑	16,200.00	2,685.00	供客户居住
11	土地费用	–	–	4,441.31		–
12	财务费用	–	–	3,900.00		–
合计		–	–	**85,000.00**		–

本次募投项目主要建设服务中心、康健中心、理疗中心、娱乐体验中心、陪护酒店、康养食堂、接待中心、康养服务VIP区、康养服务公寓,除服务中心、娱乐体验中心和接待中心为功能性设施外其余建筑均产生收益。其中康健中心主要提供健康体检和健康管理等服务,理疗中心主要提供物理方法主要内容的疗养等服务。

上述建筑均为本项目配套,使入驻人群可享受全方位服务。发行人在上述主体工程建设并完成装修后,为各项目主体内部配套专业的运营设备设施。

本次募投项目面向社会开放,为中医院老年慢性病人、健康养生社区闲居养老人员及周边社区老年的康复理疗、健康管理、养老养生提供了全面科学的指导和服务。

本次募投项目占地面积8.90379公顷,为出让土地,已取得《东黄山前村以南、204国道以西地块用地规划条件》(规划条件[2022]83号),已签订《国有建设用地使用权出让合同》(日照(D)-01-2022-101号)。用地性质为其他服务设施用地(B9)。

根据《养老机构设立许可办法》(民政部令第48号),本募投项目符合养老机构设立条件:本期债券募投项目为康养医养康复中心项目,为老年人提供养老、医疗服务,且床位数在10张以上,建设过程将严格遵照《养老机构管理办法》要求按照建筑、消防、食品安全、医疗卫生、特种设备等法律、法规和强制性标准,依法保障收住老年人的人身权、财产权等合法权益。在项目建成后,发行人将在开展服务前依法向当地民政养老业务部门进行备案,按照国家有关规定建立健全安全、消防、食品、卫生、财务、档案管理等规章制度,制定服务标准和工作流程,并予以公开。在经营管理中,将配备与服务和运营相适应的工作人员,其中从事医疗、康复、消防等服务的人员,具备相应的职业资格。

发行人本次募投项目建设内容中与养老服务相关的设施为康健中心、理疗中心和康养服务VIP区,占地面积约为0.61公顷,不超过3公顷。项目土地性质为其他服务设施用地(B9),土地性质系根据募投项目建设内容主用途确定,符合《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见(自然资规〔2019〕3号)》中"养老服务设施与其他功能建筑兼容使用同一宗土地的,根据主用途确定该宗地土地用途和土地使用权出让年期"的规定。截止2020年11月第七次人口普查数据,日照市常住人口为2,968,365人,60岁及以上人口为665,915人,占22.43%,其中65岁及以上人口为475,835人,占16.03%,随着人口老龄化进程逐渐加剧,养老保障及养老服务受到严重挑战,逐年增大的老年群体对养老、医疗、社会服务等方面需求越来越大。日照市养老服务业发展严重滞后,且现有的康养中心难以满足庞大的老年人群对专业养老的服务需求。本项目实施有利于解决日照市养老机构规模较小且难以满足现状需求的矛盾,有助于推动日照市康养产业发展。本项目的康养中心、理疗中心为中医院老年慢性病人、健康养生社区闲居养老人员及周边社区老年的康复理疗、健康管理、养老养生提供了全面科学的指导和服务,本项目具有建设的必要性。项目规格布局结合城市功能需求,保证老年人就近养老需求。符合《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见(自然资规(2019)3号)》相关规定。

8、项目的社会和经济效益

(1)项目实施对所在地区的影响

项目的建设将促进日照市东港区健康、养老配套服务,该项目建成后可以完善城市功能,不仅可以使东港区福利事业得以发展,在做好五保、"三无"对象收养工作的前提下,面向社会,收养离退休孤老,家庭无力照顾的老年人、残疾儿童和精神病人,并不断拓宽社会化服务的领域,还可以通过对残疾人的康复及老年人护理培训,为社会创造财富,而不是成为社会负担,工程建设所需的水泥、砖、材料、钢材、砂石等建筑材料在当地购买,拉动了地方经济的发展。

本项目的实施有利于促进经济的发展,消除社会的不稳定、不和谐因素,构建和谐,提升东港区的城市形象,从而使东港区经济能更好更快的发展。

(2)项目实施对区域经济的影响

1)直接影响

项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将当地采购供应,给本市相关行业带来发展,可促进地方经济发展。本项目建成后,将进一步完善日照市社会化养老体系,健全养老服务制度,建立老年人基础数据库和养老服务需求评估系统,打造养老服务信息平台。完善居家养老指导和服务网络,大力发展日间照料中心等社区养老服务机构。使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及旅游等丰富多彩的老年生活,可有效减轻政府及家庭的负担,能够真正使老年人这一弱势群体实现"老有所养,老有所学,老有所乐,老有所为,老有所医"。

2)间接影响

本项目运营后,当地老年人不仅可以很好体会到老有所养,还可以充分体会到老有所乐的愉悦,做到人与社会的和谐相处,高质量的安度晚年。子女随着工作生活节奏的加快及本人所受压力的加大,子女在赡养老人方面的表现在弱化进而招致老人的抱怨,同时由于生活方式、生活习惯及思想观念不同也常常会产生冲突,由此导致家庭矛盾。居住在本项目中心养老院,可以缓和家庭矛盾,促进社会和谐。项目的建设将完善城市基础配套设施,为加强城市管理,全面提升综合承载能力和公共服务能力,提高城市发展持续性和宜居性。统筹提升城市基础设施建设管理水平,全面增强综合承载能力。促进日照市城区发展,从而直接、间接创造良好的社会、经济效益。

9、项目的盈利能力

通过项目的投资现金流量分析,测算项目盈利能力分析指标如下表示:

指标名称	指标内容
税前财务净现值NPVI=5%(万元)	35,022.41
税后财务净现值NPVI=5%(万元)	15,958.57
税前财务内部收益率FIRR(%)	8.72
税后财务内部收益率FIRR(%)	6.75
税前静态投资回收期(年)	13.34
税后静态投资回收期(年)	15.66

由上表可以看出,项目具有较好的经营效益和盈利能力,从整个经营的过程考察,项目在正常经营的前提下,可以实现财务平衡,以Ic=5%的基准收益率计算,所得税后运营投资财务净现值为15,958.57万元(大于零),按目前测算分析,项目在财务上是可行的。

(二)补充营运资金

近年来,随着公司承担的建设项目不断增加、业务规模的不断扩大,营运资金需求也不断增加。因此,本期发行企业债券所募集的27,900.00万元来补充公司营运资金增量需求,从而确保公司生产经营活动的顺利开展。

二、本期债券偿债保障措施

作为发行人,新东港控股集团有限公司作为本期债券的法定偿债人,偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金投入项目的未来收入。

(一)项目收入

本期债券募集资金投资项目的营业收入主要包括康养服务公寓收入、康养服务VIP区收入、陪护酒店收入、康养食堂收入、康健中心收入、理疗中心收入和停车位收入。

1、分析依据及说明

本财务分析根据国家现行财税体制进行。

财务分析计算期为22年。其中建设期2年,运营期20年。

2、收费标准可比价格

养老床位收入可比价格通过日照市及周边城市地区养老机构的实际情况,本期债券募投项目养老床位收入可比价格具体情况如下表:

日照市周边城市养老机构收费标准

地区	养老机构名称	地址	收费区间(元/床/月)
淄博市	山东省沂源县老年康复养老中心	山东-淄博市-沂源县古泉村	1500-2300
烟台市	九如城(福山)康养中心	山东省烟台市福山区福街1号	2750-7200
青岛市	青岛福彩四方老年公寓	市北区	3380-5000
	青岛中康颐养护理院	黄岛区	3000-9000
	青岛圣德养老护理院	李沧区	2300-3800
	青岛新泰康养老院	李沧区	3200-6040
	青岛济慈老年公寓	市北区	1600-2300
	青岛福山老年公寓	市北区	2600-4780
	青岛颐佳老年公寓	市南区	4000-5800
	中海锦年福居长者公寓	李沧区	5000-8000
	青岛亲和源老年公寓	市北区	5000-15000

日照市养老机构收费标准

机构名称	类型	收费依据	价格(元/床/月)	餐费	入住比例
日照市港城康养中心	自理	日常生活可以自理或年老体弱患有器质性疾病,但症状较轻,能够自由活动,日常生活起居不需要照料,帮助,自己能做我日常的事务。(四人间、三人间、双人间、单间)。	2600-3000	600元/人/月	98%
	半护	患有不同程度的慢性疾病,行动不便。但病情稳定、思路清晰,部分生活需要提供协助(四人间、三人间、双人间、单间)。	3000-3600		
	全护	行动不便,视物模糊不清、思维能力减退、表达不清、肢体活动有障碍,大小便及生活起居需要照顾(四人间、三人间、双人间、单间)。	3500-4600		
	特护	精神意识受到严重障碍、肢体受到严重功能障碍、患有重度老年痴呆症、大小便完全失禁,在生活及医疗需要24小时专人照顾(四人间、三人间、双人间、单间)。	4500-5000		
日照高新区延年养老院	自理	日常生活可以自理或年老体弱患有器质性疾病,但症状较轻,能够自由活动,日常生活起居不需要照料,帮助,自己能做我日常的事务(四人间、三人间、双人间、单间)。	2800-3500	600元/人/月	96%
	半护	患有不同程度的慢性疾病,行动不便。但病情稳定、思路清晰,部分生活需要提供协助(四人间、三人间、双人间、单间)。	3300-3800		
	全护	行动不便,视物模糊不清、思维能力减退、表达不清、肢体活动有障碍,大小便及生活起居需要照顾(四人间、三人间、双人间、单间)。	3600-4200		
	特护	精神意识受到严重障碍、肢体受到严重功能障碍、患有重度老年痴呆症、大小便完全失禁,在生活及医疗需要24小时专人照顾(四人间、三人间、双人间、单间)	4000-4800		
日照中盛幸福苑康养中心	自理	四人间、三人间、双人间、单间	1500-2500	600元/人/月	99%
	半护	四人间、三人间、双人间、单间	2400-3000		
	全护	四人间、三人间、双人间、单间	2800-3800		
	特护	四人间、三人间、双人间、单间	3900-4850		

本项目康养服务VIP区收入测算主要参照青岛亲和源老年公寓收费标准,青岛亲和源收费标准在8000-15000元/月,本项目VIP区按高标准配置、提供专业化服务,VIP区配备独立卫生间、淋浴、电视、冰箱、洗衣机、中央智能呼叫待家庭化设等全方位的适老设计,为老年人提供全方位生活体验,VIP区收费标准参照最高收费标准15000元/月/床。

理疗中心主要参照日照市周边理疗店收费标准。具体收费标准价格如下:

序号	科目	时长	收费标准(元)
1	局部推拿	45分钟	80
2	成人全身推拿	60分钟	200
3	艾灸	60分钟	180
4	拔罐	60分钟	180
5	针灸	45分钟	180
6	光热疗	60分钟	260

3、营业收入测算

根据项目的设计和日照市及周边类似项目的经营情况,确定本项目实施后,将通过以下具体方式获取经营性收入,以收回投资并为发行人创造稳定的现金流。

(1)康养服务公寓收入

本项目康养服务公寓安置约1300张床位,项目运营收入按床位费计算,其中特别护理床位费按4,500.00元/月计算,设床位360个。全护理床位按3,600.00元/月计算,设床位300个;半护理床位按2,800.00元/月计算,设床位340个;全自理床位按2,000.00元/月计算,设床位300个。入驻率3-4年按70%、80%测算,从5-20年按90%测算,床位费每5年按前一年的5%递增。

经测算项目康养服务公寓运营期可收入97,433.20万元,年均收入4,871.66万元。

(2)康养服务VIP区收入

康养服务VIP区按高标准、现代化配套,收费根据青岛亲和源老年公寓VIP公寓区收费,设床位72个,床位费按15,000.00元/月,入驻率3-4年按70%、80%测算,从5-20年按90%测算,床位费每5年按前一年的5%递增。

经测算康养服务VIP区运营期收入24,747.85万元,年均收入1,237.39万元。

(3)陪护酒店收入

项目陪护酒店按日照市本地连锁酒店标准定价。具体收费依据如下:

日照市连锁酒店收费明细

序号	酒店名称	收费价格(元)	
		淡季	旺季
1	青皮树酒店	150	230
2	如家酒店	168	260
3	格林豪泰	188	238
4	四季酒店	240	330
5	城市便捷酒店	130	180
6	汉庭酒店	166	238
7	银座佳驿酒店	209	268

本项目陪护酒店设房间100个,每个房间按150元/天,全部住满则酒店房间月收入4,500.00元/间,入住率按70%测算,房间费每5年按前1年的5%递增。

经测算陪护酒店运营期收入9,775.36万元,年均收入488.77万元。

(4)康养食堂收入

康养食堂设每日就餐人员1350人(含工作人员),每人每月按600.00元计算,吃饭人员按入驻率测算,餐费每5年按前1年的5%递增。

经测算康养食堂运营期收入18,560.89万元,年均收入928.04万元。

(5)康健中心收入

康健中心收入设术后照护、康复治疗及老年慢性病等(含肿瘤重症康复、骨科运动康复、心脑血管康复、神经系统康复、代谢性疾病康复、呼吸系统疾病康复)本项目康复中心拥有减重支持训练、颈椎牵引设备、腰椎牵引设备、功能性电刺激仪、多功能脑治疗仪、电子肌电生物反馈仪、平衡测试训练系统、大型物理治疗等较先进的康复治疗专业仪器设备,能够开展绝大部分康复治疗项目。项目按照日照市周边康复中心定价。

日照市及周边康复中心收费明细

序号	机构名称	日均收入(元)	康复项目
1	青岛中康颐养护理院	1200-2600元/天/床	骨科运动康复、心脑血管、神经系统、医学训练疗法、物流治理等
2	日照医康康复医疗中心	500-1900元/天/床	骨科术后康复、运动损伤康复、体能康复、糖尿病代谢性疾病、慢性阻塞性肺疾病等
3	日照市东港区华康康复中心	800-2200元/天/床	颈椎牵引、腰椎牵引、骨科损伤康复、心脑血管康复、神经系统康复、代谢性康复、平衡测试训练等
4	日照市荣军康复医院	700-1500元/天/床	骨科损伤康复、心脑血管康复、颈椎病、认识功能康复、语言功能康复、运动功能康复等

康健中心主要为医疗康复。设康健床位150个,每处每日按1,000.00元估算,年运营天数按300天测算,康健中心人员按入驻比率测算,费用每5年按前1年的5%递增。

经测算康健中心运营期收入85,930.03万元,年均收入4,296.50万元。

(6)理疗中心收入

理疗中心设床位150个,每床位月收入按7,000.00元估算,理疗中心人员按入驻比率测算,费用每5年按前1年的5%递增。

经测算理疗中心运营期收入24,060.41万元,年均收入1,203.02万元。

(7)停车位收入

停车位收入按照日照市东港区周边停车场定价,具体收费依据如下:

日照市部分停车场收费明细

序号	机构名称	停车收费	所在位置
1	日照市东港人力资源产业园	3元/时	临沂路259号
2	日照九银村镇银行南小庄支行	3元/时	南小庄村
3	日照市中加国际健康管理中心	3元/时	绿舟路日照游泳馆南侧
4	银河公园东门停车场	3元/时	银河公园东门
5	新港湾写字楼停车场	3元/时	艳阳路

本项目停车场共规划车位240个,车位停车费按3元/小时,每天停车时间按10小时测算,年运营天数按300天计算,停车位使用率前3-4年按70%、80%测算,从5-20年按90%测算。

经测算停车位运营期收入4,190.40万元,年均收入209.52万元。

项目运营期总收入265,078.17万元,运营期年均收入13,253.91万元。

(二)项目之成本费用及税金估算

1、项目成本费用估算

(1)项目原材料费用:包括食堂原材料及医疗用品等。年均原材料费用1,325.39万元。

(2)项目所需水、电、暖、燃气等均按现行市场价格计算,经测算,项目年均公共能源及动力费用为358.61万元。

(3)工资及福利费。项目总定员360人,福利费按14%计取,项目年均工资及福利费为2,479.5万元。

(4)折旧和摊销年限。折旧、摊销费按平均年限法计算,固定资产按50年折旧,无形资产按50年摊销。

(5)其它费用费率。其中管理费计提倍率20%,项目其他费用总计495.9万元。

经计算,项目年均总成本7,022.84万元,其中经营成本4,663.30万元。

2、税金及附加

(1)根据财政部税务总局发展改革委民政部商务部《卫生健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》(公告2019年第76号),本项目只计算陪护酒店、停车场增值税。

增值税按照销项税额和进项税额计算,增值税率按6%计算,经测算项目年均增值税28.36万元。

(2)城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和地方水利建设基金分别按增值税的7%、3%、2%和0.5%计算。经测算项目年均税金及附加3.55万元。

(三)项目收益测算结果

假设本期债券于2022年成功发行完毕,且本次募投项目于建设期第二年末开始运营并产生收益,则本期债券存续期内,募投项目的收益情况如下:

单位:人民币万元

年份	债券存续期(含两年建设期)							小计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
项目收入	0.00	0.00	9,342.48	10,677.12	12,011.76	12,033.36	12,033.36	56,098.08
康养服务公寓	0.00	0.00	3,571.68	4,081.92	4,592.16	4,592.16	4,592.16	21,430.08
康养服务收入(vip)	0.00	0.00	907.20	1,036.80	1,166.40	1,166.40	1,166.40	5,443.20
康养食堂收入	0.00	0.00	680.40	777.60	874.80	874.80	874.80	4,082.40
康健中心收入	0.00	0.00	3,150.00	3,600.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	18,900.00
理疗中心收入	0.00	0.00	882.00	1,008.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	5,292.00
停车场收入	0.00	0.00	151.20	172.80	194.40	216.00	216.00	950.40
运营成本	0.00	0.00	4,313.62	4,447.28	4,580.95	4,583.31	4,583.51	22,508.67
增值税	0.00	0.00	13.94	15.16	16.38	17.60	17.60	80.68
税金及附加	0.00	0.00	1.74	1.89	2.05	2.20	2.20	10.08
净收益	0.00	0.00	5,013.18	6,212.79	7,412.38	7,430.25	7,430.05	33,498.65

项目运营期内的收益情况如下:

单位:人民币万元

年份	合计	营运期(不含两年建设期)					
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
项目收入	254,922.88	9,342.48	10,677.12	12,011.76	12,033.36	12,033.36	12,624.23
康养服务公寓	97,433.23	3,571.68	4,081.92	4,592.16	4,592.16	4,592.16	4,821.77
康养服务收入(vip)	24,747.85	907.20	1,036.80	1,166.40	1,166.40	1,166.40	1,224.72
康养食堂收入	18,560.90	680.40	777.60	874.80	874.80	874.80	918.54
康健中心收入	85,930.05	3,150.00	3,600.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,252.50
理疗中心收入	24,060.45	882.00	1,008.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,190.70
停车场收入	4,190.40	151.20	172.80	194.40	216.00	216.00	216.00
运营成本	93,266.02	4,313.62	4,447.28	4,580.95	4,583.31	4,583.51	4,645.06
增值税	567.23	13.94	15.16	16.38	17.60	17.60	18.89
税金及附加	70.89	1.74	1.89	2.05	2.20	2.20	2.36
净收益	161,018.74	5,013.18	6,212.79	7,412.38	7,430.25	7,430.05	7,957.92
年份	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
项目收入	12,624.23	12,624.23	12,624.23	12,624.23	13,244.66	13,244.66	13,244.66
康养服务公寓	4,821.77	4,821.77	4,821.77	4,821.77	5,062.86	5,062.86	5,062.86
康养服务收入(vip)	1,224.72	1,224.72	1,224.72	1,224.72	1,285.96	1,285.96	1,285.96
康养食堂收入	918.54	918.54	918.54	918.54	964.47	964.47	964.47
康健中心收入	4,252.50	4,252.50	4,252.50	4,252.50	4,465.13	4,465.13	4,465.13
理疗中心收入	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,250.24	1,250.24	1,250.24
停车场收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
运营成本	4,645.26	4,645.46	4,646.66	4,647.86	4,713.48	4,714.68	4,715.88
增值税	18.89	18.89	18.89	18.89	20.23	40.53	40.53
税金及附加	2.36	2.36	2.36	2.36	2.53	5.07	5.07
净收益	7,957.72	7,957.52	7,956.32	7,955.12	8,508.42	8,484.38	8,483.18
年份	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
项目收入	13,244.66	13,244.66	13,896.07	13,896.07	13,896.07	13,896.07	13,896.07
康养服务公寓	5,062.86	5,062.86	5,316.00	5,316.00	5,316.00	5,316.00	5,316.00
康养服务收入(vip)	1,285.96	1,285.96	1,350.25	1,350.25	1,350.25	1,350.25	1,350.25
康养食堂收入	964.47	964.47	1,012.69	1,012.69	1,012.69	1,012.69	1,012.69
康健中心收入	4,465.13	4,465.13	4,688.38	4,688.38	4,688.38	4,688.38	4,688.38
理疗中心收入	1,250.24	1,250.24	1,312.75	1,312.75	1,312.75	1,312.75	1,312.75
停车场收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
运营成本	4,717.08	4,718.28	4,787.13	4,788.33	4,789.53	4,790.73	4,791.93
增值税	40.53	40.53	41.95	41.95	41.95	41.95	41.95
税金及附加	5.07	5.07	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24
净收益	8,481.98	8,480.78	9,061.75	9,060.55	9,059.35	9,058.15	9,056.95

根据测算,项目建成后公司预计在本期债券存续期内合计可取得收入为56,098.08万元,扣除经营成本、税金等22,599.43万元,项目收益金额达到33,498.65万元,根据当前债券发行市场情况作保守估计,如按照债券票面利率6.50%测算,本期债券存续期内用于募投项目部分的募集资金应计利息为14,007.50万元,因此债券存续期内募投项目经营性净收益可覆盖募投项目使用本期债券募集资金的利息,覆盖倍数为239.15%,且该项目可在未来持续为公司产生收益。同时,本项目整个运营期内将取得的收入总额为254,922.88万元,扣除运营成本、税金及附加后将取得净收益161,018.74万元,可以覆盖项目总投资,覆盖倍数为189.43%。

假设本次募投项目于建设期第二年末开始运营并产生收益,项目收入按测算值下降10%,且其他收入及经营成本、税金等支出保持不变,则本期债券存续期内,募投项目的收益情况如下:

单位:人民币万元

年份	债券存续期(含两年建设期)							小计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
项目收入	0.00	0.00	8,408.23	9,609.41	10,810.58	10,830.02	10,830.02	50,488.27
康养服务公寓	0.00	0.00	3,214.51	3,673.73	4,132.94	4,132.94	4,132.94	19,287.07
康养服务收入(vip)	0.00	0.00	816.48	933.12	1,049.76	1,049.76	1,049.76	4,898.88
康养食堂收入	0.00	0.00	612.36	699.84	787.32	787.32	787.32	3,674.16
康健中心收入	0.00	0.00	2,835.00	3,240.00	3,645.00	3,645.00	3,645.00	17,010.00
理疗中心收入	0.00	0.00	793.80	907.20	1,020.60	1,020.60	1,020.60	4,762.80
停车场收入	0.00	0.00	136.08	155.52	174.96	194.40	194.40	855.36
运营成本	0.00	0.00	4,313.62	4,447.28	4,580.95	4,583.31	4,583.51	22,508.67
增值税	0.00	0.00	13.94	15.16	16.38	17.60	17.60	80.68
税金及附加	0.00	0.00	1.74	1.89	2.05	2.20	2.20	10.08
净收益	0.00	0.00	4,078.93	5,145.08	6,211.20	6,226.91	6,226.71	27,888.84

假设本次募投项目于建设期第二年末开始运营并产生收益,项目收入按测算值下降30%,且其他收入及经营成本、税金等支出保持不变,则本期债券存续期内,募投项目的收益情况如下:

单位:人民币万元

年份	债券存续期(含两年建设期)							小计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
项目收入	0.00	0.00	6,539.74	7,473.98	8,408.23	8,423.35	8,423.35	39,268.66
康养服务公寓	0.00	0.00	2,500.18	2,857.34	3,214.51	3,214.51	3,214.51	15,001.06
康养服务收入(vip)	0.00	0.00	635.04	725.76	816.48	816.48	816.48	3,810.24
康养食堂收入	0.00	0.00	476.28	544.32	612.36	612.36	612.36	2,857.68
康健中心收入	0.00	0.00	2,205.00	2,520.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	13,230.00
理疗中心收入	0.00	0.00	617.40	705.60	793.80	793.80	793.80	3,704.40
停车场收入	0.00	0.00	105.84	120.96	136.08	151.20	151.20	665.28
运营成本	0.00	0.00	4,313.62	4,447.28	4,580.95	4,583.31	4,583.51	22,508.67
增值税	0.00	0.00	13.94	15.16	16.38	17.60	17.60	80.68
税金及附加	0.00	0.00	1.74	1.89	2.05	2.20	2.20	10.08
净收益	0.00	0.00	2,210.44	3,009.65	3,808.85	3,820.24	3,820.04	16,669.23

根据测算,项目建成后在项目收入按测算值分别下降10%和30%后,公司预计在本期债券存续期内合计可取得收入为50,488.27万元和39,268.66万元,扣除经营成本、税金等22,599.43万元,项目收益金额达到27,888.84万元和16,669.23万元,根据当前债券发行市场情况作保守估计,如按照债券票面利率6.50%测算,本期债券存续期内用于募投项目部分的募集资金应计利息为14,007.50万元,因此在项目收入按测算值分别下降10%和30%后,在债券存续期内募投项目经营性净收益仍可覆盖募投项目使用本期债券募集资金的利息。

在本期债券存续期内,募投项目预计收益金额为33,498.65万元,本期债券用于募投项目的本金和利息合计为57,107.50万元,差额为23,608.85万元,项目净收益覆盖差额部分将由发行人自身经营性收益予以保证。

(四)本期债券的偿债计划

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调,为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1、偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益,确保本期债券按时足额偿付,发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束,由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调,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。

2、偿债计划的财务安排

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取专项偿债基金,提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理,以确保按期兑付本期债券的本息,保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用,发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排,以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息,并根据具体情况进行相应调整。

(五)本期债券的偿债保障措施

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,发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排,形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

1、聘请债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益,发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人,代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项(即常规授权事项),代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

2、制定《债券持有人会议规则》

为规范债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则,债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利;监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务;了解发行人与本期债券发行有关的重大事件;根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

3、以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好,盈利能力较强,具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2019-2021年,公司营业收入三年平均为189,740.96万元,合并报表中公司净利润三年平均为6,884.65万元,三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来,随着东港区保障房项目建设的不断发展,发行人进一步推进工程项目建设,加强商业开发,将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益,逐步提高发行人的盈利和偿债能力。发行人良好的经营水平与偿债能力是本期债券按期偿付的基础。

4、以日照市东港区良好的经济发展趋势为经济基础

近年来,面对错综复杂的国内外发展环境,日照市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,认真落实习近平总书记对山东工作的重要指示要求,坚定不移贯彻市委、市政府决策部署,紧紧围绕"一三五"总体发展战略,加快双招双引和项目建设,新旧动能转换和高质量发展推进,经济社会平稳健康发展。

根据《日照市东港区2021年国民经济与社会发展统计公报》,日照市东港区经济提质增效,产业结构进一步优化。2021年,全区实现生产总值602.42亿元,按可比价格计算,增长11.30%。第一产业实现增加值38.37亿元,增长7.0%;第二产业实现增加值103.84亿元,下降3.4%;第三产业实现增加值460.21亿元,增长15.40%。三产比为6.40:17.20:76.40。居民消费价格总水平上涨0.8%,八大类商品价格六升二降。

随着日照市东港区经济总量的不断扩大,财政收入的增长,经济环境的持续向好,为发行人的发展壮大创造了良好的客观经济基础,同时区域经济的快速发展也对城乡建设和规划管理提出了新的要求,发行人业务将与东港区的产业经济发展相辅相成,公司持续盈利能力必将随之增强。

5、以中国投融资担保股份有限公司保证担保为有力保障

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。中国投融资担保股份有限公司资本实力雄厚,盈利状况良好,抗风险能力强,主体评级AAA,具有极强的代偿能力。担保人为本期债券提供担保是本期债券按期偿付的有力保障。

综上所述,发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,经营收入稳定可靠,现金流充足,可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还,最大限度保护投资者的利益。

三、募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理,保障投资者利益:

首先,本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集资金投资项目资金预算情况统一纳入其年度投资计划中管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

其次,发行人安排财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。

最后,发行人聘请了中信银行股份有限公司日照分行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行并签订了《募集资金账户及偿债账户监管协议》,发行人聘请了日照银行股份有限公司东港支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行并签订了《募集资金账户监管协议》,协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金专项账户内本期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用,以保护本期债券投资者的利益。

四、发行人相关承诺

发行人承诺本次债券募集资金投资项目收入将优先用于偿还本期债券;在本期债券存续期内,将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下,如变更募集资金投向,用于其他符合国家鼓励方向的项目建设,发行人承诺依法变更募集资金用途。根据《证券法》《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)《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)等规定,发行人将召开债券持有人会议对变更事项进行表决,经债券持有人会议法定多数通过后,按照程序规定实施变更。同时,发行人将及时进行信息披露,说明募集资金用途变更的相关情况。

第五条　发行人基本情况

一、发行人概况

名　　称:新东港控股集团有限公司　　成立日期:2005年8月19日
统一社会信用代码:913711027797027OXT　　注册资本:88,017.00万元
实缴资本:88,017.00万元　　法定代表人:王永强
企业类型:有限责任公司(国有企业)
住所:山东省日照市东港区秦楼街道山东路1000号华润置地广场1号楼41层
所属行业:E50建筑装饰和其他建筑业
信息披露事务负责人及职位:郑军,职工董事、董事会秘书、财务总监
邮政编码:276800　　联系电话:0633-8250057

经营范围:许可项目:各类工程建设活动。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:土地整治服务;土地使用权租赁;旅游开发项目策划咨询;以自有资金从事投资活动;工程管理服务;企业总部管理;自有资金投资的资产管理服务;园林绿化工程施工;建筑材料销售;食用农产品零售;机械零件、零部件销售;金属材料销售;食用农产品批发;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);商业综合体管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至2021年末,发行人总资产2,648,384.57万元,总负债1,871,544.20万元,净资产776,840.37万元,资产负债率为70.67%。截至2020年末,发行人总资产2,282,585.09万元,总负债1,541,205.58万元,净资产741,379.51万元,资产负债率为67.52%。截至2019年末,发行人总资产2,215,350.78万元,总负债1,487,292.22万元,净资产728,058.55万元,资产负债率为67.14%。2019-2021年度,发行人净利润分别为7,243.90万元、10,136.02万元和3,274.04万元,三年平均可分配利润6,884.65万元。

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立和历史沿革

发行人原名为日照市东港区兴港公有资产经营有限公司,成立于2005年8月19日,经日照市东港区人民政府《东港区人民政府关于成立东港区兴港公有资产经营有限公司的批复》(东政发【2005】24号)批准,由原日照市东港区土地储备中心与日照市东港区国有资产管理局共同出资设立。经多次增资及股东变更后,截至本募集说明书摘要出具之日,发行人股东及出资情况如下:

单位:万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	日照新东港城市发展集团有限公司	62,597.00	71.12%	货币资金
2	日照市财金建设有限公司	14,687.00	16.69%	货币资金
3	国开发展基金有限公司	5,500.00	6.25%	货币资金
4	日照市东港区国有资产监督管理局	5,233.00	5.95%	货币资金
合计		**88,017.00**	**100.00%**	**–**

(二)重大资产重组情况

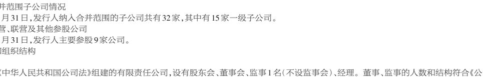
报告期内,发行人未发生重大资产重组情形。

三、发行人股东、控股股东及实际控制人情况

(一)发行人股权结构

截至募集说明书出具之日,发行人控股股东是日照新东港城市发展集团有限公司,实际控制人为东港区人民政府。

发行人股权结构图



日照市财金建设有限公司(认缴金额:14,687.00万元)　16.69%
国开发展基金有限公司(认缴金额:5,500.00万元)　6.25%
日照市东港区国有资产监督管理局(认缴金额:5,233.00万元)　5.95%
日照新东港城市发展集团有限公司(认缴金额:62,597.00万元)　71.12%
100.00%
新东港控股集团有限公司

(二)发行人控股股东简介

截至募集说明书出具之日,发行人控股股东是日照新东港城市发展集团有限公司,持有发行人71.12%的股权。

(三)控股股东所持发行人股权情况

截至本募集说明书摘要签署之日,日照新东港城市发展集团有限公司持有发行人的股权不存在被质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

(一)发行人合并范围子公司情况

截至2021年12月31日,发行人纳入合并范围的子公司共有32家,其中有15家一级子公司。

(二)发行人合营、联营及其他参股公司

截至2021年12月31日,发行人主要参股9家公司。

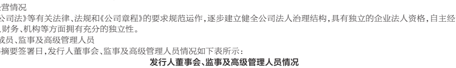
五、公司治理和组织结构

(一)公司治理

发行人系根据《中华人民共和国公司法》组建的有限责任公司,设有股东会、董事会、监事1名(不设监事会)、经理。董事、监事的人数和结构符合《公司法》要求。

(二)公司组织结构

发行人本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能的原则,设立了综合办公室、党群工作部、审计法务部、发展计划部、人力资源部、财务管理部、融资管理部、工程管理部、项目建设部九个部室,各职能部门之间分工明确且保持着良好的协作关系。发行人组织结构如下图:



党委会　董事会　监 事
经营层
综合办公室　党群工作部　审计法务部　发展计划部　人力资源部　财务管理部　融资管理部　工程管理部　项目建设部

(三)内控制度

为保证公司正常经营管理活动的正常开展,以维护公司秩序,提高工作效率,公司制定了较为严格的财务管理制度、对外担保管理制度、投资管理制度和重大融资管理制度等管理制度,并在实际工作中不断的修改、补充,使公司的内部控制制度不断完善。

(四)发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》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,具有独立的企业法人资格,自主经营,独立核算,自负盈亏,在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。

六、发行人董事会成员、监事及高级管理人员

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事会、监事及高级管理人员情况如下表所示:

发行人董事会、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生日期	任职期限
王永强	董事长	男	1976年2月	2022.1.11至今
凌新宇	董事、总经理	男	1983年9月	2022.1.11至今
许凯	外部董事	男	1967年7月	2022.1.11至今
肖建国	外部董事	男	1965年1月	2022.1.11至今
孙开江	外部董事	男	1982年10月	2022.1.11至今
王义提	外部董事	男	1966年11月	2022.1.11至今
郑军	职工董事、董事会秘书、财务总监	男	1980年11月	2022.1.11至今
王森	监事	男	1987年11月	2022.1.11至今
杨彬	副总经理	男	1986年10月	2020.1.17至今
张永强	总工程师	男	1976年2月	2019.7.27至今

七、发行人主营业务情况

发行人是日照市东港区重要的旧城改造和保障房项目的建设投资发展主体,公司及其下属公司在日照市东港区旧城改造、保障房建设领域中处于主导地位。近年来,公司得到了日照市东港区政府及日照市政府的大力支持,承接了许多关系日照市未来发展的重要项目,在城市旧城改造、民生工程、保障房建设等方面积累了丰富的经验,建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系,为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。

从发行人及其下属公司的经营情况来看,发行人的主营业务主要为保障性房地产开发和公有资产经营。保障性房地产开发主要通过项目代建、项目开发取得建设项目收入,公有资产经营主要通过出租海域使用权取得租赁收入。2019年公司新增检测业务,但是收入规模不大,公司营业收入仍主要来自于建设项目收入。2021年新增自营房地产开发业务。2019年度、2020年度和2021年度,发行人主营业务收入分别为42,526.93万元、348,406.31万元和148,908.20万元,占营业收入比例为98.46%、99.86%和84.06%。公司相关经营情况如下:

2021年度发行人主营业务情况

单位:人民币万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
建设项目	105,235.85	97,592.45	7,643.39	7.26%
租赁	8,446.67	8,546.94	-100.27	-1.19%
管理	2,171.63	116.13	2,055.49	94.65%
安保费	1,889.74	1,547.42	342.31	18.11%
校车运营	1,482.11	2,998.86	-1,516.75	-102.34%
房地产	25,936.97	11,813.21	14,123.77	54.45%
其他	3,745.24	1,823.21	1,922.03	51.32%
合计	**148,908.20**	**124,438.23**	**24,469.97**	**16.43%**

2020年度发行人主营业务情况

单位:人民币万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
建设项目	339,373.84	295,019.25	44,354.59	13.07%
租赁	2,541.04	2,401.52	139.51	5.49%
管理	3,382.65	1,143.60	2,239.04	66.19%
安保费	1,678.55	1,677.39	1.16	0.07%
校车运营	806.10	2,925.16	-2,119.07	-262.88%
其他	624.14	34.89	589.25	94.41%
合计	**348,406.31**	**303,201.82**	**45,204.49**	**12.97%**

2019年度发行人主营业务情况

单位:人民币万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
建设项目	36,195.05	34,540.08	1,654.97	4.57%
安保费	2,087.39	1,924.06	163.33	7.82%
租赁	1,742.86	1,644.51	98.35	5.64%
电费	1,623.51	1,060.11	563.39	34.70%
校车运营	878.12	2,018.17	-1,140.05	-129.83%
合计	**42,526.93**	**41,186.93**	**1,340.00**	**3.15%**

2020年度,发行人营业收入和营业成本较2019年度均大幅增加,主要是工程建设收入、租赁收入和管理收入增加所致;安保费收入和校车运营收入保持相对稳定,工程建设成本增幅较大。2020年度,发行工程建设业务收入和成本大幅增加,主要系日照街道片区城南城中村棚户区改造项目确认收入和成本所致。2020年度,发行人新增项目管理业务收入,主要系新增了部分零星工程项目的项目管理业务。

2021年度,发行人营业收入和营业成本较2020年度呈现较大幅度下降,分别为-57.26%和-58.96%,其中主要是由于发行人2021年移交项目规模较2020年下降所致。2021年,发行人工程建设项目交付较2020年减少,并且2021年主要为村企合作模式,相较于村企代建模式毛利率较低。

发行人2021年度合计毛利率为16.43%,同比增长3.46%,主要系管理收入、安保费收入和校车运营收入的毛利率增加所致。其中,管理收入板块毛利率增加主要系不同项目差异所致;校车运营收入板块毛利率增加主要系2020年受疫情影响营业收入降低,2021年恢复正常所致。

第六条　发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年、2020年和2021年的财务报表进行了审计,并出具了容诚审字[2020]250Z0151号、容诚审字[2021]251Z0140号和容诚审字[2022]251Z0100号标准无保留意见的审计报告。本部分财务数据,非经特别说明,均引自发行人2019年度、2020年度和2021年度经审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表信息时,应当参照发行人经审计的财务报告以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年经审计财务报表的主要财务数据及指标

(一)最近三年的合并报表

合并资产负债表简表(完整的资产负债表见附表二)

单位:人民币万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	2,253,151.00	2,154,729.85	2,110,305.95
非流动资产合计	395,233.58	127,855.25	105,044.83
资产总计	2,648,384.57	2,282,585.09	2,215,350.78
流动负债合计	783,191.05	492,356.20	597,151.00
非流动负债合计	1,088,353.15	1,048,849.38	890,141.23
负债合计	1,871,544.20	1,541,205.58	1,487,292.22
所有者权益合计	776,840.37	741,379.51	728,058.55
负债和所有者权益总计	2,648,384.57	2,282,585.09	2,215,350.78

合并利润表简表(完整的利润表见附表三)

单位:人民币万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	177,136.86	348,892.05	43,193.96
二、营业总成本	166,280.52	332,386.40	57,685.46
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	9,730.08	19,146.51	8,071.18
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	9,788.62	19,359.19	8,031.73
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	3,274.04	10,136.02	7,243.90
六、其他综合收益的税后净额	-201.95	–	–
七、综合收益总额	3,072.09	10,136.02	7,243.90

合并现金流量表简表(完整的现金流量表见附表四)

单位:人民币万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	14,631.79	-23,308.79	-207,896.78
投资活动产生的现金流量净额	-30,540.72	-33,822.24	-36,581.23
筹资活动产生的现金流量净额	-33,430.98	108,214.38	175,226.15
现金及现金等价物净增加额	-49,339.91	51,083.35	-69,251.85
期末现金及现金等价物余额	37,282.50	86,622.40	35,539.05

(二)主要财务指标

项目	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
流动比率(倍)	2.88	4.38	3.53
速动比率(倍)	1.11	1.70	0.93
资产负债率(%)	70.67	67.52	67.14
应收账款周转率(次/年)	0.46	1.63	0.54
存货周转率(次/年)	0.09	0.21	0.03
总资产周转率(次/年)	0.07	0.16	0.02
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.79	0.71	0.47
净资产收益率(%)	0.43	1.38	1.00

上述财务指标计算方法如下:

(1)流动比率=流动资产/流动负债;

(2)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

(3)资产负债率=负债总额/资产总额;

(4)应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

(5)存货周转率=营业成本/存货平均余额;

(6)总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;

(7)EBITDA利息保障倍数=(利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+利息支出);

(8)净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

第七条　信用评级

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

中诚信国际信用评级有限责任公司基于对公司的运营环境、经营业绩、财务状况、政府支持等因素综合评定(信评委函字[2021]3335D号),本期债券发行人主体信用评级为AA,本期债券信用评级为AAA。

、信用评级报告概要

(一)评级结论及所代表涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。

中诚信国际评定发行人的主体信用等级为AA,本级别的含义为发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低;本期债券的信用等级为AAA,本级别的含义为债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

(二)评级报告主要观点

1、主要优势

1)日照市和东港区经济环境良好。2021年,日照市和东港区分别实现地区生产总值(GDP)2,211.96亿元和602.42亿元,按可比价格计算,分别比上年增长6.8%和11.3%。良好的地区经济实力为公司发展提供了有力支撑。

2)公司地位重要,可获得政府和股东较大支持。公司作为日照市东港区重要的旧城改造和保障房项目的建设投资发展主体,地位较为突出,可获得政府和股东在财政补助和资金注入等方面的大力支持。

3)担保方实力较强。中国投融资担保股份有限公司具有较长的担保业务经营历史,积累了较丰富的经验,在担保行业具有一定的市场地位,其作为担保方为本期债券本息的偿付提供了有力支持。

2、主要关注

1)工程建设项目回款滞后。公司工程施工业务已完工项目回款滞后,需关注后续回款进展情况。

2)关注自营自建项目资金需求和平衡方式。公司工程建设业务后续投资总体上不大,但公司自营自建项目有所增加,需关注后续资金需求和平衡方式。

3)债务规模持续上升,财务杠杆水平较高,短期偿债压力较大。2019-2021年末,公司总债务分别为101.75亿元、124.39亿元和127.94亿元,债务规模持续上升;截至2021年末,资产负债率为70.67%,财务杠杆水平较高,货币资金/短期债务为0.26倍,短期偿债压力较大。

4)资产流动性偏弱。截至2021年末,应收类款项为74.20亿元,存货为138.34亿元,合计占当期末总资产的比重为94.33%,应收类款项和存货对资金占用较多,公司资产流动性偏弱。

5)需关注或有负债风险。截至2021年末,公司对集团外担保余额56.46亿元,占同期末净资产的比重为72.67%,比例较高,需关注或有负债风险。

(三)跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求,中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件,应及时通知中诚信国际,并提供相关资料,中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈,及时对该事项进行分析,确定是否要对信用等级进行调整,并根据监管要求进行披露。

三、发行人资信情况

发行人和国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系,具有良好的信用状况,截至2022年6月末,发行人在银行的授信额度总额为151.63亿元,其中已使用授信额度133.13亿元,未使用额度18.50亿元,发行人良好的资信、较强的融资能力为债务按期偿付提供了补充保障。

发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%,不存在逾期而未偿还的债务。

四、已发行债券

截至本募集说明书摘要签署之日,发行人及其下属公司已发行尚未兑付的债券余额为16,000.00万元,待偿付的债权融资计划余额为50,000.00万元。除此之外,发行人及其下属公司不存在其他已发行尚未兑付的公司债券、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,也不存在通过代建回购等方式融资的情况。

第八条　法律意见

本期债券的发行人律师山东鑫文律师事务所已就本期债券出具法律意见书。

山东鑫文律师事务所认为:

(一)本期发行人已获得发行人内部的批准和授权,该等批准和授权合法、有效;

(二)发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人,不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形,具备本次发行的主体资格;

(三)本期发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件;

(四)发行人依法设立,其设立合法有效,发行人的股东(实际控制人)具有担任股东(实际控制人)的资格;

(五)发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立,具有面向市场自主经营的能力,发行人具有完整的独立性;

(六)发行人的业务合法合规,经具有资信评级资质的机构评级,发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AAA;

(七)发行人存在与关联方的关联交易,不存在同业竞争的情形;

(八)发行人的主要财产真实有效,不存在纠纷或潜在风险;

(九)发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险;

(十)发行人的重大资产变化合法合规;

(十一)发行人的税务合法合规,近三年未受到税务部门处罚;

(十二)发行人的环境保护合法合规,近三年未受到环境保护部门处罚;

(十三)发行人前次募集资金使用符合相关法律、法规和规范性文件的规定,发行人本次发行募集资金的运用合法合规;

(十四)发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项;

(十五)发行人《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,不存在因上述原因可能引起的法律风险;

(十六)本期发行的监管协议、债券持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效;

(十七)本期发行的中介机构具备相关中介机构资格,合法合规。

综上所述,山东鑫文律师事务所认为,本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金[2015] 1327号)、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律、法规和规范性文件的规定。

第九条　担保情况

(一)担保人基本情况

担保人:中国投融资担保股份有限公司　　住所:北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人:段文务　　注册资本:人民币450,000万元
公司类型:股份有限公司

经营范围:融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务;监管部门批准的其他业务:债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金投资;投资及投资相关的策划、咨询;资产受托管理;经济信息咨询;人员培训;新技术、新产品的开发、生产和产品销售;仓储服务;组织、主办会议及交流活动;上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2022)审字第61243993_A01号),截至2021年末,担保人资产总额2,625,634.99万元,负债总额1,512,151.46万元,净资产总额1,113,483.53万元。2021年度,担保人实现营业收入238,087.96万元,实现净利润80,747.07万元。

截止2021年末,中投保主要股东情况如下:

序号	股东名称	期末持股数(股)	期末持股比例(%)
1	国家开发投资集团有限公司	2,201,688,000	48.93
2	中信资本担保投资有限公司(CITICCapitalGuarantyInvestmentsLimited)	501,300,000	11.14
3	金鼎投资(天津)有限公司	497,306,500	11.05
4	鼎晖嘉德(中国)有限公司(CDHGuardian(China)Limited)	449,999,500	10.00
5	TetradVenturesPteLtd	342,692,000	7.62
6	中信证券投资有限公司	190,458,000	4.23
7	孙晨	44,776,000	1.00
8	宁波华舆股权投资合伙企业(有限合伙)	40,000,000	0.89
9	上海义信投资管理有限公司	39,069,000	0.87
10	曾慧芳	23,700,000	0.53
合计		**4,330,989,000**	**96.26**

(二)担保人业务情况

中投保于1998年加入世界三大担保和信用保险联盟之一的"泛美担保协会",是我国两岸三地唯一的会员;于2004年3月正式成为美国保险监督官协会(NAIC)会员;于2006年12月成为美国保证和忠诚保证协会会员。中投保成功主办了五届"中国担保论坛"国际研讨会,于2001年发起了旨在加强担保行业自律及业务交流与合作的"中国担保业联盟"。该公司凭借雄厚的实力、卓越的业绩及自创办以来无一笔违约的诚信品牌,在国内外业界享有良好的信誉、较高的知名度和影响力。

此外,中投保与国外知名债券担保公司建立了密切联系,积极加强业务交流,以获得更多技术支撑和提升管理水平。随着与其他专业机构合作探讨联合担保、分保等渠道和模式,该公司从事此担保业务的持续能力和整体偿付资源会得到进一步提升。

(三)担保人财务情况

担保人2021年主要财务数据和指标

单位:人民币万元

项目	2021年度/末
总资产	2,625,634.99
总负债	1,512,151.46
净资产	1,113,483.53
营业收入	238,087.96
净利润	80,747.07
经营活动产生的现金流量净额	36,982.58
融资性担保责任余额	4,710,311.17

(四)担保人资信状况

中国投融资担保股份有限公司(原"中国投资担保有限公司",以下简称"中投保")是经国务院批准特例试办、国内首家以信用担保为主要业务的全国性专业担保机构。中投保由财政部和原国家经贸委共同发起组建,于1993年注册成立,初始注册资本5.00亿元人民币,2010年9月2日,注册资本增加到35.21亿元,2012年8月6日注册资本增加到45.00亿元。2015年11月24日正式获批挂牌全国中小企业股份转让系统。

截至2021年末,担保人风险调整融资性担保责任余额为471.03亿元,净资产为111.35亿元,扣除对其他融资担保公司的股权投资后为95.35亿元,风险调整融资性担保责任余额与其净资产比值为4.23;2021年度,担保人融资性担保业务放大倍数为4.94。截至2020年末,担保人风险调整融资性担保责任余额为368.98亿元,净资产为116.42亿元,风险调整融资性担保责任余额与其净资产比值为3.17;2020年度,担保人融资性担保业务放大倍数为3.67。进行企业债券担保后的风险调整融资性担保责任余额在当年末超过自身净资产的10倍。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定,担保人主体信用等级为AAA。

根据中投保2021年末净资产计算,中投保对主体信用评级AA级以上的发行债券担保提供担保时,对同一被担保人的最大承保额指标为:

净资产×10%+0.6=95.35×10%+0.6=15.89亿

对同一被担保人及其关联方的最大承保额指标为:

净资产×15%+0.6=95.35亿×15%+0.6=23.84亿

另外,根据四项配套制度《融资担保责任余额计量办法》第二十四条规定,2017年10月1日前发生的发行债券担保业务,集中度指标继续执行原有监管制度有关规定;2017年10月1日后发生的发行债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行。

除本期债券外,担保人不存在对发行人及其关联方其他债务进行担保的情况。中投保2021年末的同一被担保人的担保责任余额符合上述监管指标要求。本期债券发行后,仍然满足上述集中度指标要求。

综合来看,中投保资本实力雄厚,盈利状况良好,抗风险能力强,具有极强的代偿能力。因此,担保人为本期债券提供的全额无条件的不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

(五)担保函主要内容

中投保为本期债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本次债券出具担保函,担保函的主要内容:

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为不超过7年期企业债券,发行面额总计不超过人民币捌亿元(在上述金额和期限内,最终以国家发展和改革委员会的注册通知文件及实际发行情况为准),名称为"2021年新东港控股集团有限公司公司债券"(具体债券名称以发行人和主承销商公开披露的发行结果公告等文件为准),可一次性或分期发行。

2、被担保的债券利率、还本付息方式:本次债券票面利率由发行人与主承销商根据市场询价结果协商一致后确定。本次债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。每年付息一次,分次还本,在第3至第7个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的20%。偿还本金时,本金按照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进行分配(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)。在第3至第7个计息年度,利息随本金的兑付一起支付,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。本次债券年度付息款项自付息日起不另计利息,本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

3、债券的到期日:该担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

4、保证的方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

5、保证责任的承担:在该担保函项下本期债券存续期间和到期时,如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的,可依法将该债务与其在该担保函项下对担保人的债券相抵销。

6、保证范围:担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金(发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于保证范围)、实现债权的费用和其他应支付的费用。

7、保证的期间:担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

8、财务信息披露:国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质:债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在该担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

10、主债权的变更:本次债券利率、期限、还本付息方式等经国家发展和改革委员会批准发生变更时,不需另行经过担保人同意,担保人继续承担该担保函项下的保证责任。

11、担保函的生效:该担保函自法定代表人(授权代表)签字(或加盖人名章)并加盖公司公章之日生效,在该担保函第七条规定的保证期间内不得变更或撤销。但如截至注册文件有效期(包括根据国家发展和改革委员会或企业债券相关政府管理部门下发文件所确定的延期期间)到期前仍未发行完毕的,则仅届时已发行完毕的债券受该担保函保障。该担保函出具后,若国家发展和改革委员会未同意注册本次债券发行申请,该担保函自始不生效力。

第十条　税项

一、增值税

根据2016年5月1日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税,按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额,金融商品的买入价,可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算,选择后36个月内不得变更。金融商品转让,不得开具增值税专用发票。

二、所得税

一般机构投资者根据2018年12月29日修订生效的《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2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,自2022年7月1日起施行;1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止),在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人,为印花税的纳税人,应当缴纳印花税。

前述证券交易,是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在证券交易所进行的交易,我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书摘要出具之日,投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时,不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

第十一条　信息披露安排

一、本期债券信息披露安排

(一)信息披露依据

发行人按照国家发展和改革委员会的信息披露要求,已制定《新东港控股集团有限公司企业债券信息披露事务管理制度》,财务管理部是公司信息披露事务的日常工作机构,在信息披露事务负责人的领导下,统一负责公司的信息披露事务。

在本期债券发行过程及存续期间,发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定,通过中国货币网(www.chinamoney.com.cn)和中国债券信息网(https://www.chinabond.com.cn/)披露下列有关信息,并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

(二)信息披露的内容及时间

1、本期债券发行前的信息披露

公司在本期债券发行日1个工作日前,通过中国货币网和中国债券信息网披露如下文件:

(1)企业最近三年经审计的财务报告;

(2)募集说明书;

(3)信用评级报告及跟踪评级安排;

(4)国家发展和改革委员会要求的其他文件。

2、本期债券存续期内的定期信息披露

在本期债券存续期内,发行人将按以下要求披露定期报告:

(1)每年4月30日以前,披露上一年度的年度报告和审计报告;

(2)每年8月31日以前,披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

(3)如无法按时披露上述定期报告的,于披露截止日前,披露未按期披露定期报告的说明文件。

3、本期债券存续期内的重大事项披露

在本期债券存续期内,企业发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时,将及时披露。

前款所称重大事项包括但不限于:

(1)企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

(2)企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构;

(3)企业三分之一以上董事、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)企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(5)企业控股股东或者实际控制人变更;

(6)企业发生重大资产抵押、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)企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

(8)企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

(9)企业股权、经营权涉及被委托管理;

(10)企业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)企业转移债券清偿义务;

(13)企业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)企业未能清偿到期债务或进行债务重组;

(15)企业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)企业法定代表人、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)企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(18)企业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)企业分配股利,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)企业涉及需要说明的市场传闻;

(21)募集说明书约定或企业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。

上述已披露事项出现重大进展或变化的,企业也将及时履行信息披露义务。

4、本期债券本息兑付信息披露

发行人将在本期债券本息兑付日前5个工作日,通过中国货币网和中国债券信息网公布本金兑付和付息事项。

二、信息披露管理制度主要内容

(一)未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事、监事、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点,向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息:

(1)董事会、监事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、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人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。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的,公司董事、监事、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素:

1)该重大事项难以保密;

2)该重大事项已经泄露或者市场出现传闻;

3)债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事、监事、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后,应进行审核,经审核后,根据法律法规、证券交易所和交易商协会的规定确认依法应予披露的,应组织起草公告文稿,依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关,设置审阅或记录程序,防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括:以现场或网络方式召开的债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会;公司或相关个人接受媒体采访;直接或间接向媒体发布新闻稿;公司(含子公司)网站与内部刊物;董事、监事或高级管理人员博客;以书面或口头方式与特定投资者沟通;公司其他各种形式的对外宣传、报告等;证券交易所和交易商协会认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所和交易商协会认可的其他情形,及时披露可能会损害公司利益或误导投资者,且符合以下条件的,公司应当向证券交易所和交易商协会申请暂缓信息披露,并说明暂缓披露的理由和期限:

(1)拟披露的信息未泄露;

(2)有关内幕信息知情人已书面承诺保密;

(3)债券交易未发生异常波动。

经证券交易所和交易商协会同意,公司可以暂缓披露相关信息,暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所和交易商协会不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的,公司应当及时披露。

(二)信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

(1)财务管理部是公司信息披露事务的日常工作机构,在信息披露事务负责人的领导下,统一负责公司的信息披露事务。

(2)信息披露事务负责人应当由公司董事或高管担任。

公司债券存续期内,公司变更信息披露事务负责人的,应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

(3)信息披露事务负责人负责管理公司的信息披露事务,制定公司信息披露制度和流程,保证所披露信息的真实、准确、完整,并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(4)信息披露事务负责人应了解并持续关注公司的业务经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响,主动进行调查并获取决策所需要的资料。

(三)董事、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、董事会和董事的职责:

(1)董事会负责监督信息披露文件的编制,审议批准拟披露的信息,保证所披露信息的真实、准确、完整。

(2)董事会应保证信息披露内容真实、准确、完整,并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。董事对信息披露内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的,应陈述理由和发表意见,并予以披露。

2、监事和监事的职责:

(1)监事负责监督信息披露制度的实施情况,对公司信息披露制度的实施情况进行定期或非定期检查,对发现的重大缺陷及时督促改进。

(2)监事应对定期报告出具书面审核意见,说明定期报告的编制和审核程序是否符合法律、法规和规范性文件的规定,报告内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

(3)监事应对董事会、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督,关注公司信息披露工作情况,对发现的违法违规问题进行调查并提出处理建议。

3、高级管理人员的职责:

(1)应及时向董事会和信息披露负责人报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息;

(2)应完善重大信息报告体系建设;

(3)应加强对未公开信息和内部信息知情人员的管理;

(4)有责任和义务答复董事会和信息披露负责人关于信息披露事宜的询问,以及董事会代表出资人、监管机构作出的质询,提供有关资料,并承担相应责任;

(5)应配合监事对信息披露制度实施情况的监督检查。

第十二条　投资者保护机制

违约的相关处理、债券持有人会议规则、募集资金监管账户与偿债账户监管协议及募集资金监管账户监管协议的主要条款和内容请查阅本期债券募集说明书。

第十三条　债权代理人

债权代理协议的主要条款和内容请查阅本期债券募集说明书

第十四条　发行有关机构

一、发行人:新东港控股集团有限公司
住所:山东省日照市东港区秦楼街道山东路1000号华润置地广场1号楼41层　　法定代表人:王永强　　联系人:葛祥慧
联系地址:山东省日照市东港区秦楼街道山东路1000号华润置地广场1号楼41层　　电话:0633-8250057　　邮编:276800

二、承销团:
(一)牵头主承销商:浙商证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼　　法定代表人:吴承根　　联系人:朱昱丞
联系地址:上海市浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层
电话:021-80105900　　传真:021-80108507　　邮编:200127
(二)联席主承销商:五矿证券有限公司
住所:深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401　　法定代表人:黄海洲　　联系人:高棋亮
联系地址:深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401
电话:0755-82545555　　传真:0755-82545500　　邮编:518038

三、发行人律师:山东鑫文律师事务所
住所:日照市东港区山东路1000号华润置地广场1号写字楼20层2005-2008室　　负责人:葛均云　　联系人:李秀巧
联系地址:日照市东港区海曲东路与绿舟路交汇处天德海景城A栋59层
电话:0633-8720888　　传真:0633-8720888　　邮编:276899

四、审计机构:容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26　　负责人:肖厚发　　联系人:祝永立
联系地址:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
电话:0531-82600802　　传真:0531-82600802　　邮编:100032

五、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　　负责人:闫衍　　联系人:闫衍
联系地址:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
电话:010-66428877　　传真:010-66426100　　邮编:100010

六、担保人:中国投融资担保股份有限公司
住所:北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼9层　　法定代表人:段文务　　联系人:高政、陈铮
联系地址:北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼9层
电话:010-88822569　　传真:010-68437040　　邮编:100048

七、债权代理人:浙商证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼　　法定代表人:吴承根　　联系人:朱昱丞
联系地址:上海市浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层
电话:021-80105900　　传真:021-80108507　　邮编:200127

八、托管人:
(一)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　　经办人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731　　传真:010-66168715　　邮政编码:100033
(二)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　　负责人:戴文桂　　经办人员:王博
办公地址:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话:021-38874800　　传真:021-58754185　　邮政编码:200120

九、监管银行
(一)中信银行股份有限公司日照分行(债券募集资金和偿债资金监管银行)
住所:日照市东港区北京路218号　　负责人:沙益锋　　联系人:陈祥杰
联系地址:山东省日照市东港区北京路218号　　电话:0633-3219995　　邮编:276800
(二)日照银行股份有限公司东港支行(债券募集资金监管银行)
住所:日照市海曲中路11号　　负责人:张伟　　联系人:张庆聪
联系地址:日照市海曲中路11号东港中心支行公司业务部　　电话:0633-8998089　　邮编:276800
(三)中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行(债券募集资金监管银行)
住所:山东省日照市东港区秦楼街道五莲路南、菏泽路东天宁首府17号楼　　负责人:刘彦军　　联系人:丁磊、周丽洁
联系地址:山东省日照市东港区秦楼街道五莲路南、菏泽路东天宁首府17号楼　　电话:0633-8352126　　邮编:276826

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五条　备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本次债券的批准文件;

(二)《2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券募集说明书》;

(三)发行人2019年-2021年度审计报告;

(四)律师事务所为本次债券出具的法律意见书;

(五)评级机构为本次债券出具的信用评级报告;

(六)债券持有人会议规则;

(七)债权代理协议;

(八)募集资金账户及偿债账户监管协议;

(九)募集资金投资项目审批或备案文件。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人:新东港控股集团有限公司
住所:山东省日照市东港区秦楼街道山东路1000号华润置地广场1号楼41层　　法定代表人:王永强　　联系人:葛祥慧
联系地址:山东省日照市东港区秦楼街道山东路1000号华润置地广场1号楼41层　　电话:0633-8250057　　邮编:276800
2、牵头主承销商:浙商证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼　　法定代表人:吴承根　　联系人:朱昱丞
联系地址:上海市浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层
电话:021-80105900　　传真:021-80108507　　邮编:200127
3、联席主承销商:五矿证券有限公司
住所:深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401　　法定代表人:黄海洲　　联系人:高棋亮
联系地址:深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401
电话:0755-82545555　　传真:0755-82545500　　邮编:518038

(二)投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
1、国家发展和改革委员会　　网址:www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网　　网址:www.chinabond.com.cn

(三)如对上述备查文件有任何疑问,可咨询发行人或主承销商。

附表一:2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	联系电话
浙江	浙商证券股份有限公司	浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼	朱昱丞	021-80105900
深圳	五矿证券有限公司	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401	高棋亮	0755-82545555