

# 2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券募集说明书

发行人	江苏长荡湖旅游控股有限公司
主承销商/簿记管理人/债权代理人	南京证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 2 亿元（含 2 亿元）
担保情况	由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA

发行人

江苏长荡湖旅游控股有限公司

主承销商

 **南京证券股份有限公司**  
NBC NANJING SECURITIES CO.,LTD.

2023年2月

## 声明及承诺

### 一、发行人董事会声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、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。

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本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

### 三、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履行了勤勉尽责的义务，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、完整性承担相应法律责任。

### 四、投资提示

国家发改委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，应当认真阅读本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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券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。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 五、其他重要声明

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

## 六、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司

绿色债券（简称“23 长荡湖绿债 01”）。

**（二）发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 2 亿元（含 2 亿元）。

**（三）发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行。

**（四）债券期限：**本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，发行人分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（五）债券利率：**本期债券为固定利率债券，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。

**（六）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售。

**（七）发行范围及对象：**在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（八）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，发行人分别按照发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本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）。

**（九）债券担保：**本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

**（十）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

## 目 录

声明及承诺 .....	1
目 录.....	5
释 义.....	6
第一条 风险与对策 .....	10
第二条 发行条款 .....	15
第三条 募集资金运用 .....	19
第四条 发行人基本情况 .....	51
第五条 发行人财务情况 .....	87
第六条 发行人资信情况 .....	123
第七条 担保情况 .....	128
第八条 税项 .....	133
第九条 信息披露安排 .....	135
第十条 投资者保护机制 .....	141
第十一条 债权代理人 .....	157
第十二条 发行有关机构 .....	163
第十三条 法律意见 .....	168
第十四条 其他应说明事项 .....	170
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	174
第十六条 备查文件 .....	191

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/本公司/公司/长荡湖控股：**指江苏长荡湖旅游控股有限公司。

**本次债券：**指总额不超过人民币 8 亿元的 2022 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券。

**本期债券：**指总额不超过人民币 2 亿元（含 2 亿元）的 2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券。

**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《2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券募集说明书》。

**申购和配售办法说明：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券申购和配售办法说明》。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差后，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程。

**主承销商/簿记管理人/债权代理人：**指南京证券股份有限公司。

**承销协议：**指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的

《2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券承销协议》。

**余额包销：**主承销商按照承销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、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

**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前一个自然日止。

**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。

**证券登记机构：**指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

**债券持有人：**指 2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券的投资者。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人共同制定的《2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色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共同制定的《2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券之债券持有人会议规则》。

**《账户及资金监管协议》：**指发行人与资金及账户监管人签订的《2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。

**公司章程：**指《江苏长荡湖旅游控股有限公司章程》。

**《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》。

**《管理条例》**：指《企业债券管理条例》。

**国家发改委**：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**金坛区政府**：指常州市金坛区人民政府。

**金坛区发改委**：指常州市金坛区发展和改革局。

**长荡湖管委会**：江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会。

**中证鹏元**：中证鹏元资信评估股份有限公司。

**江苏省再担保**：江苏省信用再担保集团有限公司。

**国开行**：指国家开发银行江苏省分行。

**江苏银行**：江苏银行股份有限公司常州分行。

**近三年**：指 2019 年、2020 年和 2021 年。

**近三年末**：指 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日。

**近三年及一期**：指 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月。

**近三年及一期末**：指 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日。

**工作日**：指商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

**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和/或休息日）。

**元：**如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 风险

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 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、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

#### （二）偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

#### （三）流动性风险

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。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活

跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

#### **（四）募投项目投资风险**

本期债券募集资金投向项目建设规模大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，随着项目的后续投入，公司外部融资需求也将不断加大，有可能影响公司的财务结构。

#### **（五）违规使用债券资金的风险**

本期债券发行成功后，发行人有可能挪用或违规使用债券资金，而使募投项目的建设无法正常进行，从而影响本期债券的按期偿付。

#### **（六）与投资项目有关的风险**

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果在项目管理和施工安全上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工、延期完工或增大施工建设成本的风险。

## **二、与发行人相关的风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、公司营业收入来源较为单一的风险**

公司营业收入来源较为集中，主要由代建工程业务形成。未来，如发行人未能开拓新的业务或者代建工程业务收入下降幅度较

大，将对公司偿债能力产生较大影响。

## 2、经营活动现金流净额持续为负的相关的风险

发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量净额均为负，如果该情况持续存在且发行人融资渠道受限的情况下，会对发行人的偿债能力产生不利影响。

## 3、应收账款较大的风险

截至 2021 年末，发行人应收账款为 236,667.24 万元，占总资产的比例为 24.56%，占总资产比例较高。如果应收账款对手方出现资金紧张的情况，将影响发行人应收账款的回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

## 4、其他应收款较大的风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款为 145,546.94 万元，占总资产的比例为 10.08%，占比较高。如果其他应收款对手方出现资金紧张的情况，将影响发行人其他应收款的回收，将会对发行人的流动性产生影响。

## 5、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产合计为 500,589.83 万元，占资产总额的 37.19%。发行人受限资产规模较大，限制了未来的融资规模，对发行人的融资能力产生一定的影响。

## 6、EBITDA 利息保障倍数波动的风险

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.30、1.04 及 0.94，波动幅度较大，EBITDA 对利息的覆盖能力较弱，如果发行人进一步扩大业务规模，扩大融资规模，EBITDA 利息保障倍数可能

进一步降低，从而影响发行人的偿债能力。

## 7、非经营性往来占款和资金拆借的风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款中非经营性往来占款和资金拆借金额为 77,785.89 万元，占总资产的比例为 5.78%。如果发行人非经营性往来占款和资金拆借对手方偿债能力出现下滑的情形，发行人将会面临资金紧张的情况，会给发行人资金的如期足额回收带来一定不确定性，进而将会影响发行人的资金周转，对发行人的偿债能力产生不利影响。

### （二）经营风险

#### 1、发行人运营风险

发行人为金坛区长荡湖旅游度假区以及东部地区乡村片区基础设施项目、开发建设项目的唯一投资、建设、运营主体，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，将影响发行人对相关资产的持续运营能力及公司运营效益。同时，发行人自成立以来致力于从事基础设施建设等产业，2019-2021 年，公司分别获得政府补助收入 16,710.91 万元、18,436.95 万元及 19,859.91 万元，如未来政府补助出现较大幅度减少，将对公司经营收入带来一定程度影响，进而影响本期债券偿付。

#### 2、持续投融资风险

发行人作为基础设施的建设者和经营者，从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款等债务融资为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

### **（三）管理风险**

#### **1、内部管理风险**

尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

### **（四）政策风险**

#### **1、经济周期风险**

基础设施建设作为国民经济发展的基础性产业，与经济发展情况密切相关，受经济周期性波动等因素的影响较大，具有较为明显的周期性特征，这种周期性可能会造成公司主营业务波动，进而影响企业利润。

#### **2、产业政策风险**

发行人主要从事代建工程业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将会给发行人的经营活动带来一定影响。

## 第二条 发行条款

### 一、债券发行依据

本次债券已获得国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】79号注册通知文件同意发行。

本期债券为国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】79号注册通知中品种一项下发行的第一期债券。

本次债券业经发行人江苏长荡湖旅游控股有限公司董事会于2020年5月18日决议同意。

本次债券业经发行人控股股东江苏金坛建设发展有限公司于2020年6月4日出具的《关于同意江苏长荡湖旅游控股有限公司发行企业债券的股东决定》同意。

### 二、主要发行条款

(一) 发行人：江苏长荡湖旅游控股有限公司。

(二) 债券名称：2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券（简称“23 长荡湖绿债 01”）。

(三) 发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 2 亿元（含 2 亿元）。

(四) 债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，发行人分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，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。

**（六）发行价格：**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。

**（七）债券形式及托管方式：**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。

**（八）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售。

**（九）发行范围及对象：**在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十）发行期限：**本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2023 年 3 月 3 日。

**（十一）簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2023 年 3 月 1 日。

**（十二）发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 3 月 2 日。

**(十三) 起息日：**本期债券起息日为 2023 年 3 月 3 日。

**(十四) 计息期限：**自 2023 年 3 月 3 日起至 2030 年 3 月 2 日  
日止。

**(十五) 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  
金自兑付日起不另计息。

**(十六) 还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款  
项自付息日起不另计利息。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应获利息进行支  
付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第  
7 年，发行人分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的  
比例偿还债券本金。每次还本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）。

**(十七) 付息日：**2024 年至 2030 年每年的 3 月 3 日为上 1 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）。

**(十八) 兑付日：**2026 年至 2030 年每年的 3 月 3 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）。

**(十九) 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) 承销方式：**由主承销商南京证券股份有限公司以余额

包销方式进行承销。

**(二十一) 信用安排：**本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

**(二十二) 信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

**(二十三) 债权代理人：**南京证券股份有限公司。

**(二十四) 资金及账户监管人：**发行人聘请国家开发银行江苏省分行及江苏银行股份有限公司常州分行作为本期债券的资金及账户监管人。

**(二十五) 流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**(二十六) 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费由投资者自行承担。

## 第三条 募集资金运用

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额不超过2亿元，其中，1亿元用于江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目，1亿元用于补充公司营运资金。具体项目投资情况及相关比例如下表所示：

表 3-1 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目投资总额	拟使用本期债券募集资金	募集资金使用占投资总额比例	募集资金占本期债券发行金额的比例
江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目	江苏长荡湖旅游控股有限公司	项目实施主体为发行人	50,706.36	10,000.00	19.72%	50%
补充营运资金	-	-	-	10,000.00	-	50%
合计	-	-	<b>50,706.36</b>	<b>20,000.00</b>	-	<b>100.00%</b>

发行人承诺本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

### 二、募集资金投资项目概况

#### （一）项目建设理由

1、本项目的建设是贯彻党和国家战略部署，落实长江生态修复工作的现实举措

党中央、国务院高度重视长江经济带生态环境保护工作。习近平总书记在“推动长江经济带发展座谈会（2016年1月5日）”、

“中央经济工作会议（2017年12月18日至20日）”、“第二次推动长江经济带发展座谈会（2018年4月26日）”、“全国生态环境保护大会（2018年5月18日）”等会议上，多次对长江经济带生态环境保护工作作出重要指示，强调推动长江经济带发展，理念要先进，坚持生态优先、绿色发展，把生态环境保护摆上优先地位，涉及长江的一切经济活动都要以不破坏生态环境为前提，共抓大保护，不搞大开发。思路要明确，建立硬约束，长江生态环境只能优化、不能恶化。为此，国家也出台了《长江经济带发展规划纲要》《长江经济带生态环境保护规划》《中共中央国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》等多项政策、规划，推动长江经济带发展，促进长江生态保护。

太湖是长江入海前流经最大的水系，太湖流域也是长江经济带战略格局中重要的一环。长荡湖为太湖流域湖西区调蓄性湖泊之一。本项目是地方深刻领会中央指示，科学把握战略机遇的重要体现。通过长荡湖底泥疏浚、生态驳岸、岸坡绿化等改造提升工程，整体提升区域生态环境水平，切实优化太湖流域的生态环境，积极承担和落实长江生态保护和修复责任。

2、本项目的建设是江苏省委省政府实现生态保护目标的有效途径

江苏省辖江临海，地处长江经济带，是中国经济最活跃的省份之一，与上海、浙江、安徽共同构成的长江三角洲城市群成为国际6大世界级城市群之一，综合竞争力较强。

近年来，省委、省政府高度重视生态环境保护工作，积极推进生态文明建设工程，全省环境质量总体保持稳定，部分指标明显改

善，但总体上仍没有迈过高污染、高风险的阶段，环境质量改善难度增大，资源环境承载力不足，生态系统退化趋势明显，环境风险隐患日益凸显，环境监管能力亟待加强。

省委、省政府高度重视长江生态保护工作，省委主要领导在长江经济带发展相关会议和调研上多次强调高质量发展长江经济带、长江生态修复重要性。编制实施《江苏省长江流域水污染防治规划》《江苏省长江经济带生态环境保护实施规划》《江苏省长江经济带生态环境保护重点突破实施方案》《江苏省长江经济带生态修复与环境保护重大工程实施方案》等，进一步明确全省长江经济带生态环境保护目标、任务和重点领域，并组织实施。

随着长江经济带发展战略全面实施和生态文明建设加速推进，全省将以更大力度推进长江生态保护，为实现“两聚一高”奋斗目标、建设“强富美高”新江苏提供重要保障。本项目的实施也将促进长江沿线及太湖流域整体生态保护目标的实现。

### 3、本项目的建设是改善区域水生态、水景观的需要

长荡湖周边地区人口密度大，工农业发达。随着人口增长、城市扩大和工业化的加速发展，湖泊水环境问题愈来愈严重，虽然近些年来各地区积极加大水污染治理力度，取得一定成效，但边治理、边污染现象依然存在，水生态环境恶化趋势未得到有效遏制。长荡湖现状整体水质基本处于劣V类，主要超标因子为 TP、TN 和 CODMn，不能满足《江苏省地表水（环境）功能区划》规定的长荡湖水质III类的目标。

随着金坛区经济社会的高速发展，对长荡湖湖滨带的水生态、水景观要求也越来越高。本项目实施生态驳岸等工程，能够有效的

提升长荡湖水生态环境质量，改善长荡湖沿岸水景观。

#### 4、本项目的建设是保障金坛区防洪安全的需要

长荡湖地处湖西平原区，历史上水灾害频繁。建国以后，长荡湖地区从1950年到2010年的55年中，经历特大水年2年（1954年、1991年）、大水年5年（1969年、1974年、1983年、1987年、1999年）。1991年长荡湖地区遭遇百年一遇之特大洪水，水位达到历史最高6.15米，环湖圩区大多破坏，渔业养殖损失无数，水草大片枯死。1999年长荡湖最高水位5.81米，环湖大部分圩区控制水位5.0米，围堤堤顶高程多数不足6.0米，2016年7月的大暴雨期间，王母观水位最高为6.55米，环湖大量圩区漫圩，现有的圩堤难以保障周边的区域的防洪安全，在人类过度养殖、围垦等开发活动的影响下，行洪、供水能力减弱，生态恶化，问题日益突出。

目前，本项目实施生态驳岸、岸坡绿化等工程，提升长荡湖的行洪、供水能力。项目的实施有利于进一步提升金坛区的防洪能力，保障区域防洪安全。

#### （二）项目审批、核准和备案情况

本项目符合国家产业政策方向，已获得有权部门的批准，具体批复情况如下：

表 3-2 募投项目合法文件

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
建设项目选址意见书	选字第320482201900034号	常州市金坛区自然资源局	2019年7月3日	同意在长荡湖建设该项目
常州市金坛区发展和改革局关于江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目可行性研究报告的	坛发改投字【2021】83号	常州市金坛区发展和改革局	2021年5月20日	同意实施江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目

批复				
常州市金坛区自然资源和规划局关于江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目用地的审查意见	坛自然资规函【2021】27号	常州市金坛区自然资源和规划局	2021年5月12日	同意江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目通过建设项目用地预审
社会稳定风险评估评审表	-	中共常州市金坛区委政法委员会	2021年3月28日	该项目在采取相关防范和化解措施后社会稳定风险等级经评估确认为低风险，合法、合理、可行、可控，可以实施
市生态环境局关于江苏长荡湖旅游控股有限公司江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目环境影响报告书的批复	常金环审【2021】112号	常州市生态环境局	2021年7月12日	同意该项目按照环境影响报告书规定的内容在拟建地点建设

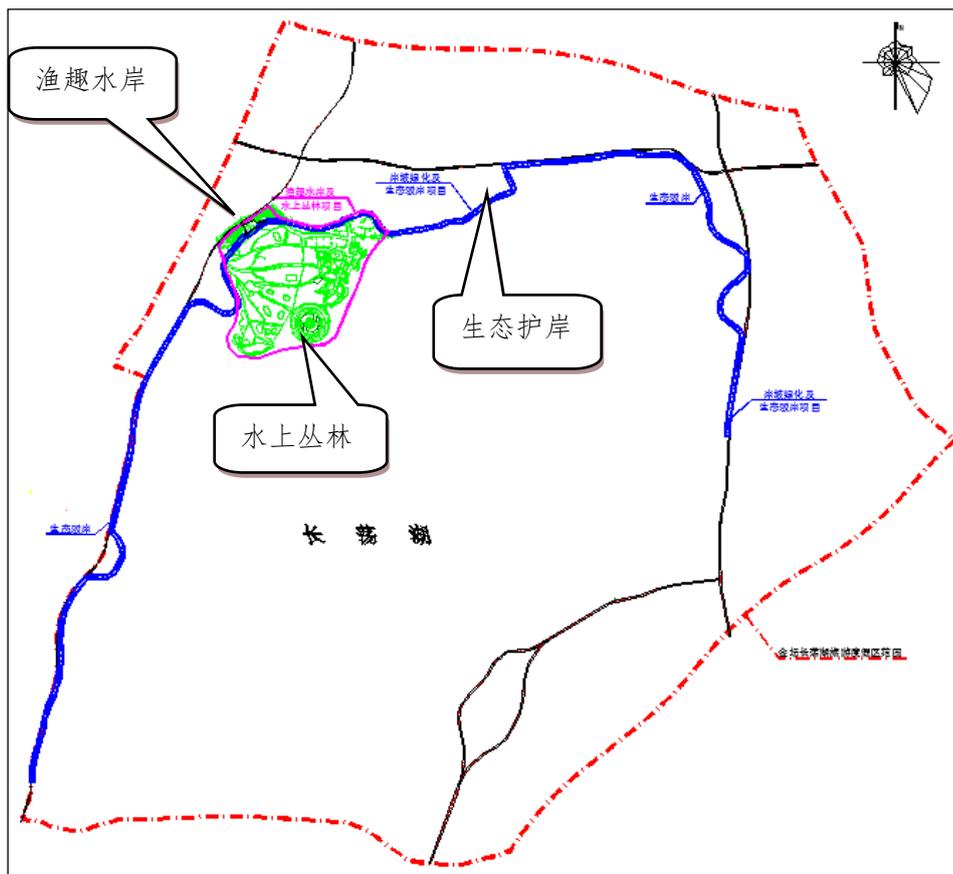
### (三) 项目建设概况

#### 1、实施主体

江苏长荡湖旅游控股有限公司。

#### 2、建设地点

项目位于江苏省常州市金坛区长荡湖周边，具体位置如下图所示



示：

项目占地 365 公顷，新增建设用地 10000 平方米，其中游客服务中心占地 600 平方米，森林民宿 3000 平方米，渔趣活动中心 1100 平方米，蟹玩俱乐部 300 平方米，游船售票处 40 平方米，广场及停车场 4960 平方米。

项目已获得常州市金坛区自然资源和规划局出具的《常州市金坛区自然资源和规划局关于江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目用地的审查意见》（坛自然资规函【2021】27 号），暂未获得土地证。

项目占地 365 公顷，其中新增建设用地 1 公顷已纳入国土空间规划；募投项目涉及的农田、葡萄园、植物种植的所用土地为农用地，发行人计划采用长期租用的方式使用该部分土地。

### 3、建设方案

项目主要建设内容包括生态护岸工程、渔趣水岸工程及水上丛林改造工程。具体建设内容及投资情况如下：

表 3-3 募投项目各项建设投资及绿色项目认定情况

单位：万元

项目	建设内容	投资金额 <sup>1</sup>	占总投资额比例	绿色项目类别	绿色项目认定依据
生态护岸工程	生态护岸建设板块主要包含生态驳岸和岸坡绿化两块建设内容，其中生态驳岸全长 25 千米，主要是基于现状鱼塘埂，利用水生植物、竹编箩筐等材料，建设一道软性的绿色隔离带，可以防止雨水冲刷泥土流入湖中以及加固湖堤作用。	28,825.47	56.85%	符合《绿色债券发行指引》中（七）污染防治项目：包括污水垃圾等环境基础设施建设，大气、水、土壤等突出环境问题治理，危废、医废、工业尾矿等处理处置。符合《绿色债券支持项目目录（2021 年	1、生态驳岸能降低径流速度，增加水、气物质能量的交换，从而将沉积物、养分和其他污染物在进入河道流水之前进行截留、消除。 2、生态驳岸可形成不同的流速带和絮流，使空气中的氧气溶入

	岸坡绿化平均宽度 60 米，总面积 150 万平方米，主要通过种植绿植作物，对湖堤及湖堤外林带绿化。			版)》(银发〔2021〕96 号) 4.2.1.6 河湖与湿地保护恢复的内容：因地制宜采取治理、修复、保护等措施，促使河湖、湿地原生生态系统保护和生物多样性恢复，增强其生态完整性和可持续性的活动。如污染物控源减污设施建设、河滨湖滨生态缓冲带建设、乡土物种植被恢复、河湖有序连通、生态调度工程建设，防洪、防岸线蚀退设施建设等。	水中，增加水体溶解氧的含量，加速河道的水体净化，又为水生生物提供环境空间。 3、生态驳岸上的大量植被具有涵养水分的作用，对改善环境河道水体水质，具有一定的地下水调节效能。 4、生态驳岸采用自然材料，通过组成设计，形成一种可渗透的融合界面，可对河道在不同水位的条件下，进行适宜调节。例如丰水期，河水向堤岸外的地下水层渗透，具有储存功能；在枯水期，地下水通过堤岸渗透界面，起着滞补枯水、调节水量的辅助作用。
渔趣水岸工程	渔趣水岸工程建设内容主要包括游客服务中心、渔趣活动中心、蟹玩俱乐部、森林民宿和游船售票处；配套设施包括绿道、木栈道及观景平台；景观包括农田景观、树林苗木种植、葡萄园种植、蟹玩池、钓鱼池、生态池塘。	21,109.29	41.63%	符合《绿色债券发行指引》中（八）生态农林业项目。包括发展有机农业、生态农业以及特色经济林、林下经济、森林旅游等林产业	1、本项目的水产品并非通过传统的圈养模式养殖，而是利用长荡湖的天然水域，通过各物种之间的生态平衡，养殖出绿色有机的水产品，从而获得经济收益。 2、树林苗木种植具备生态经济林的特点，具有防止水土流失，提高空气质量、改善土壤的作用，同时在保护生态的前提下，合理出售苗木可以获得一定的经济收益。
水上丛林改造工程	水上丛林改造建设内容主要是对旧水上丛林的边坡、木栈道修整，更换及补植陆生、水生植物。	771.60	1.52%	符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》(银发〔2021〕96 号) 4.2.1.6 河湖与湿地保护恢复的内容：因地制宜采取治理、修复、保护等措施，促使河湖、湿地原生生态系统保护和	1、陆生植物能够起到减少水土流失作用，净化湿地水质作用。 2、水生植物能够净化水体污染物，保持水质清洁，为鱼类提供食物和产卵的场所，有助于构建稳定健康的水生态系统。

				生物多样性恢复，增强其生态完整性和可持续性的活动。如污染物控源减污设施建设、河滨湖滨生态缓冲带建设、乡土物种植被恢复、河湖有序连通、生态调度工程建设，防洪、防岸线蚀退设施建设等。	
<b>项目总投资</b>		<b>50,706.36</b>	<b>100.00%</b>		

注释 1：投资金额包括各子项目建筑工程费用、设备费用及安装费、分摊的其他工程建设费用及基本预备费等。

注释 2：2015 年 12 月，国家发改委发布了《绿色债券发行指引》（发改办财金〔2015〕3504 号）；2021 年 4 月，中国人民银行、国家发改委及证监会发布了《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（银发〔2021〕96 号）。

本项目建设内容未涉及公益性，其与项目收益来源的关联性如下：

**表 3-4 项目建设内容与收益来源的关联性**

项目建设板块	主要建设内容	与收益来源的关联性
生态护岸工程	生态护岸建设板块主要包含生态驳岸和岸坡绿化两块建设内容，其中生态驳岸全长 25 千米，主要是基于现状鱼塘埂，利用水生植物、竹编箩筐等材料，建设一道软性的绿色隔离带，可以防止雨水冲刷泥土流入湖中以及加固湖堤作用。 岸坡绿化平均宽度 60 米，总面积 150 万平方米，主要通过种植绿植作物，对湖堤及湖堤外林带绿化。	生态护岸工程与门票收入的关联性： 生态护岸工程是保障募投项目生态环境的重要组成部分，良好的生态环境是募投项目收取门票费用的基础。 生态护岸工程与观光车及自行车出租收入、游船收入的关联性： 生态护岸工程线路覆盖观光车、自行车的行驶路径，生态护岸工程能够稳固湖堤，是沿岸公路安全稳定的基础工程之一；生态护岸工程能够在一定程度上防止泥沙流入湖中，具有提升湖面生态景观的作用，为各类游船游览提供景观保障。 生态护岸工程与生态养殖收入的关联性： 生态养殖收入主要依赖于螃蟹、青虾、鲢鳙鱼等水产销售收入，水质是影响水产品品质及数量的重要因素，生态护岸工程具有阻沙截泥的功能，能够起到保护湖内水质的作用。
渔趣水岸工程	渔趣水岸工程建设内容主要包括游客	渔趣水岸工程与门票收入的关联性：

	<p>服务中心、渔趣活动中心、蟹玩俱乐部、森林民宿和游船售票处；配套设施包括绿道、木栈道及观景平台；景观包括农田景观、树林苗木种植、葡萄园种植、蟹玩池、钓鱼池、生态池塘。</p>	<p>渔趣水岸工程包含多项游玩及景观设施，能给游客创造游玩及观景价值，是整个募投项目实现收益的最重要组成部分，也是直接吸引游客付费入园的重要因素，是实现门票收入的核心要素。</p> <p>渔趣水岸工程与观光车及自行车出租收入、游船收入、热气球收入的关联性： 渔趣水岸工程包含供游玩使用的绿道、木栈道及景观平台等，工程建设完毕及购入自行车、游船等设施后，能够直接产生观光车及自行车出租收入、游船收入、热气球收入。</p> <p>渔趣水岸工程与生态养殖收入、农业种植收入的关联性： 渔趣水岸工程包含了农田景观、树林苗木种植、葡萄园种植、蟹玩池、钓鱼池、生态池塘等建设内容，与生态养殖收入、农业种植收入直接相关。</p> <p>渔趣水岸工程与房屋出租收入的关联性： 渔趣水岸工程建设内容包括游客服务中心、渔趣活动中心、蟹玩俱乐部、森林民宿等，建成后能直接对外出租，产生房屋出租收入。</p>
<p>水上丛林改造工程</p>	<p>水上丛林改造建设内容主要是对旧水上丛林的边坡、木栈道修整，更换及补植陆生、水生植物。</p>	<p>水上丛林改造工程与门票收入的关联性： 水上丛林是募投项目的重要景观，对游客具备较高的观景娱乐价值，能够吸引游客购买门票进入观赏。</p> <p>水上丛林改造工程与观光车及自行车出租收入、游船收入、热气球收入的关联性： 水上丛林一是能够提供游客欣赏的水上生态景观，二是水上丛林具有良好的生态环境净化效果，能够有效改善水质，提升湖面整体的观光性。游客选择观光车及自行车、游船、热气球等游玩项目，主要是基于在游玩的同时，能够欣赏生态景观，因此水上丛林改造工程与观光车及自行车出租收入、游船收入、热气球收入相关。</p> <p>水上丛林改造工程与生态养殖收入的关联性： 生态养殖收入主要依赖于螃蟹、青虾、鲢鳙鱼等水产销售收入，水质是影响水产品品质及数量的重要因素，水上丛林改造工程具有改善水质，净化生态环境的作用，能够有助于生态养殖收入的实现。</p>

本项目具体建设详情如下：

### （1）生态护岸工程

项目将建设生态驳岸 25 千米，岸坡绿化 150 万平方米。

#### ①生态驳岸

生态驳岸是在湖水与岸边的种植区之间建立一道软性的绿色隔离带，可以防止岸边泥土因雨水冲刷流入湖中造成湖水浑浊，并起到加固湖堤的作用，从而保护长荡湖生态系统。

长荡湖岸线利用现状鱼塘埂，通过削减标高，将其降低至水位以下利用沉框种植水生植物，形成植物防浪堤，内侧设立双排杉木桩驳岸。在底质较硬或水深较深的区域，利用竹编箩筐，内垫透水防漏草垫或无纺布，再装填田园土，作为种植水生植物的基础单元。每个竹筐规格为 80×80×60cm，竹筐孔径小于 2cm，透水防漏草甸的孔径小于 1mm，能保证所填泥土不被风浪冲刷走。根据不同区域植物恢复的需要，可将沉框用札条组成不同的组合，种植不同的植物，形成不同的群落集团。

#### ②岸坡绿化

项目拟对长荡湖 25 千米岸线进行岸坡绿化，绿化平均宽度 60 米，总面积 150 万平方米。

绿化标准：一是湖堤绿化。湖堤岸砌堤后，堤上栽植 2~4 行垂柳，间植紫薇、紫叶李、棉槐、杉树等花卉灌木，做到乔、灌、花结合；二是湖堤外林带绿化，个别地段进行园林绿化。

湖堤（包括堤坡和堤顶）按照每侧 2 行以上的标准进行绿化，3 行以下的应当密植；湖堤内根据水的流向及流量，采用大行距，小株距有利于行洪的栽植模式发展片林；湖堤外按照每侧 3 行以上的

标准进行绿化。主要栽植毛白杨、速生杨、柳树等。

## （2）渔趣水岸工程

渔趣水岸主要打造渔趣活动体验中心，包括了景观打造及配套设施。其中建筑内容包括游客服务中心、渔趣活动中心、蟹玩俱乐部、森林民宿和游船售票处；配套设施包括绿道、木栈道及观景平台；景观包括农田景观、树林苗木种植、葡萄园种植、蟹玩池、钓鱼池、生态池塘。

游客服务中心位于主出入口西南侧，为两层建筑，主要包含接待服务售票中心、办公管理、商业餐饮、医疗急救、自行车驿站和卫生间等。渔趣活动中心位于主出入口东南侧，为两层建筑，主要提供渔具售卖、亲子钓鱼、办公管理、餐饮等；蟹玩俱乐部位于渔趣水岸西侧，为两层建筑，主要提供亲子捕蟹、办公管理、餐饮、游乐场等；森林民宿位于渔趣水岸东侧，为两层建筑，共 20 户民宿，每户民宿为 300 平方米，每户民宿设有 6 套房间，为游客提供住宿场所。游船售票处为一层建筑，提供游船售票服务。

项目内新设游园绿道，供人们进行散步、慢跑、骑行等活动。木栈道及观景平台将景区内各景点有机联合，使游客漫步其中能充分享受长荡湖的风光。

本项目农田种植水稻，一年种植两次，营造田农田景观。本项目根据金坛区市场需要，进行苗木种植和葡萄种植。通过池塘开挖修整、清淤、堤岸加固等方式，将项目区水系打造成规则、连片的规模化水产品养殖基地，从而打造蟹玩池、钓鱼池及生态池塘。

## （3）水上丛林改造工程

水上丛林改造主要进行边坡修整、木栈道修整、陆生植物种植和水生植物种植。

原有水上丛林已建成多年，部分边坡受水冲刷不整，需要重新整形，设施陈旧，需要更换，长势不好的植物需要更换以及补植，本项目对其进行改造，充分利用项目水上丛林的景观娱乐价值，开展水上旅游。

水上丛林改造以污染控制和治理以及生态保护为主线，实行水环境、水生态和水资源管理相结合。根据长荡湖水文特征和当地气候条件，充分运用生态系统理论和接触生物氧化理论，采用湿生植物、挺水植物和沉水植物相结合，进一步提高水生植物生态系统的净化效果，在保证水生植物正常生长、发挥净化效果同时兼顾水源地生态景观需求。

#### **4、项目管理及建设进度**

本项目投资额较大、工程内容较复杂，在项目管理方面，采用项目经理负责制，项目经理的主要任务是自始至终全面负责项目的实施，包括组织项目组成员、负责与相关部门的协调，进行《项目任务计划书》的编制、工程进度控制、预算控制、法律与外部协调等。

本项目计划安排两年建设完成，建设期限为 2021 年 7 月至 2023 年 6 月，项目总进度包括从项目前期准备、工程勘察与设计、项目实施到项目完成的过程。项目于 2021 年 7 月全面开工，截至 2022 年 10 月末已完成前期准备工作，并完成部分生态驳岸工程及部分区域水草种植工作，已实际支付工程款占已实施工程投资比例为 11.94%。

本项目不存在强拆或强建的情况。

## 5、项目总投资及资金筹措方案

### (1) 项目总投资

本项目总投资为 50,706.36 万元，其中工程费用 40,389.30 万元，工程建设其他费用 4,811.26 万元，基本预备费 2,260.03 万元，建设期利息 2,800.00 万元，流动资金 445.76 万元。

### (2) 资金筹措方案

本项目建设资金来源包括发行人自筹和发行债券融资两部分，其中债券融资 40,000.00 万元，占总投资的 78.89%；剩余 10,706.36 万元由发行人自筹，占总投资的 21.11%。

## (四) 项目效益分析

### 1、项目经济收益情况

根据常州市规划设计院编制的《江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目可行性研究报告》，本项目计算期 10 年，其中建设期 2 年。项目营业收入主要包括项目营业收入主要包括门票收入、房屋出租收入、游客体验项目收入、生态养殖收入、农业种植收入、广告牌收入、停车位出租收入、土特产及纪念品销售收入。

#### (1) 门票收入

本项目充分考虑项目本身的优势及周边地区景区的价格现状，门票价格暂按 50 元/人次估算。

根据《常州市金坛区发展和改革局》出具的《关于长荡湖渔趣水岸及水上丛林门票费的情况说明》，本项目预计年接待能力达 80

万人次，根据项目投资成本核算，参照金坛周边景区茅山森林世界门票 150 元/人次，花谷奇缘门票 100 元/人次的门票价格，本项目拟收取门票价格为 50 元/人次。

本项目游客人数拟采用渗透估算法（即游客规模= $M \times PJ$ （其中： $M$ 为本项目主体市场规模， $PJ$ 为渗透率））估算接待游客量。

通过查阅资料可知，2019 年常州市接待国内外游客 7947 万人次（合 21.8 万人次/天），实现旅游总收入 1,197.6 亿元（合 3.3 亿元/天），同比均增长 10%；2019 年金坛区接待游客 1165 万人次，同比增长 10.7%，实现旅游总收入 141.15 亿元。

基于谨慎性原则且不考虑游客上涨因素，以金坛区为参考，渗透率拟取 6.8%，则本项目预计运营期正常年份接待人次约 79.22 万人。本项目正常年份门票年销售收入 3,961.00 万元。

## （2）房屋出租收入

根据项目经营方案，本项目有游客服务中心 1200 平方米，除自用 400 平方米外，其余 800 平方米出租；森林民宿 6000 平方米整体出租；渔趣活动中心 2200 平方米，除自用 400 平方米外，其余 1800 平方米出租；蟹玩俱乐部 600 平方米，整体出租。

各类用房在建设后第 1 年开始出租，第 1 年和第 2 年出租率分别为 70% 和 85%，第 3 年及以后各年为 100%。租金参照周边类似房屋租金并结合自身条件合理确定。本项目游客服务中心、渔趣活动中心和蟹玩俱乐部按照 1.5 元/ $m^2 \cdot$ 天计算，森林民宿按照 2 元/ $m^2 \cdot$ 天计算。本项目正常年份房屋出租年销售收入 604.80 万元。

房屋出租收入主要由两部分构成，一部分为游客服务中心、渔

趣活动中心和蟹玩俱乐部的对外出租收入；另一部分为森林民宿的对外出租收入，两块房租的定价合理性及收入可实现性如下：

**表 3-5 房屋出租收入的合理性及可实现性**

房屋类别	租金单价	定价合理性	收入实现性
游客服务中心、渔趣活动中心和蟹玩俱乐部	1.5元/平方米/天	金坛市区商业街的商铺租金约在 1.5-2.2 元/平方米/天，考虑到景区旅游有淡旺季，同时基于保守预测，取下限 1.5 元/平方米/天的价格测算。	游客服务中心、渔趣活动中心和蟹玩俱乐部对外出租的总面积为 3200 平方米，相对于每年约 79 万人次的接待数量而言，总体出租面积较小，预计能够实现第一年 70%、第二年 85% 及第三年及以后 100% 的出租率。
森林民宿	2元/平方米/天	金坛景区的各类住宿酒店价格一般在 400-500 元/晚/天，因酒店后期的维护成本、装修成本较高，一般租金收入占总收入的 30% 左右，才能保障经营者有正常的经营利润，按 50 平方米/间，每年 85% 的入住率，租金占住宿收入的 30% 测算，租金单价区间在 2-2.5 元/平方米/天，故取下限值 2 元/平方米/天。	森林民宿对于短途旅游、亲子游、公司团建的客户有较大吸引力，同时按 50 平方米/间测算，6000 平方米森林民宿合计 120 间房，按每个房间 2 人次/晚，全年的入住人次为 8.76 万人次，占景区每年约 79 万人次的接待数量 11% 左右，能够吸引市场经营者租赁民宿经营。

### (3) 游客体验收入

游客体验收入主要包括观光车及自行车出租收入、游船船票收入、热气球收入等，其定价合理性及收入可实现性如下：

**表 3-6 游客体验收入的定价合理性及可实现性**

游玩项目	单价	定价合理性	收入实现性
观光车及自行车	自行车 30 元/人	常州地区恐龙园观光电瓶车出	观光车及自行车是游客体验

<p>出租</p>	<p>次，电动观光车 60元/人次</p>	<p>租价格：120元/小时，500元/5小时。淹城野生动物园观光电瓶车出租价格：工作日60元/小时，节假日80元/小时。本项目电动观光车按60元/人次测算。宜兴龙池山自行车公园单人自行车30元/两小时，超时部分15元/小时；电动助力自行车50元/两小时，超时部分25元/小时。本项目自行车按30元/人次测算。</p>	<p>项目风景，放松身心的常用方式，按照入园人次79.22万人次的15%测算，每年自行车及电动观光车的体验人次数均为11.88万人次，月均体验人次不足1万人次，预测较为保守，可实现性较强。</p>
<p>游船船票</p>	<p>普通游船按50元/人次计算，画舫按80元/人次计算，电动小船50元/人次，摇橹船20元/人次，婚纱摄影船100元/人次</p>	<p>杭州西湖的普通游船55-70元/人次，手划船150元/小时/船。常州青枫公园电动船50元/小时；常州红梅公园电动船50元/40分钟，手划船40元/60分钟。参照以上景点的定价，本项目普通游船按50元/人次测算，其余个性化游船，根据预计的游客量，在普通游船价格基础上做出相应调整。</p>	<p>参照杭州西湖、常州市内其他景区的普通游船收费价格，本项目游船收费属于市场平均水平，能被游客接受，考虑到本项目主要以长荡湖的景色为主，入园游客的游船需求一般较大，按照入园人次79.22万人次的30%测算，每年23.77万人次，收入可实现性较强。画舫、电动小船、摇橹船、婚纱摄影船均属于个性化较强的体验项目，测算的体验人数均较少，存在较大的收入实现可能。</p>
<p>热气球</p>	<p>热气球100元/人次</p>	<p>目前国内的热气球项目在花海类项目、农业景观类项目或大地景观类项目中使用较多，本项目具有广阔的景观，适合运营热气球项目。桂林阳朔热气球价格135元/人次，云南腾冲看火山美景热气球价格200元/</p>	<p>本项目测算的热气球收费价格与周边市场相比，价格较低，预计市场接受程度高，能够吸引广大年轻人体验，按照入园人次79.22万人次的15%测算，每年热气球体验人数约11.88万人次，存</p>

		人次，常州瓦屋山航空营地热气球价格 230 元/人次。	在一定的收入实现性。
--	--	-----------------------------	------------

本项目预计运营期正常年份接待人次约 79.22 万人，由于游客需求的不同，本项目对运营期每年各类娱乐休闲体验人群数量进行预估，如下：

表 3-7 项目各类娱乐休闲活动体验次数预测表

序号	娱乐休闲活动	渗透率	次数（万人次）
1	自行车	15%	11.88
2	电动观光车	15%	11.88
3	电动游船	30%	23.77
4	画舫	5%	3.96
5	电动小船	5%	3.96
6	摇橹船	1%	0.79
7	婚纱摄影船	1%	0.79
8	热气球	15%	11.88

#### ① 观光车及自行车出租收入

本项目观光车及自行车出租价格按照保守估算的原则，自行车按照 30 元/人次估算，电动观光车按照 60 元/人次估算。本项目正常年份自行车出租和电动观光车出租年销售收入共 1,069.47 万元。

#### ② 游船船票收入

本项目船票价格，普通游船按 50 元/人次计算，画舫按 80 元/人次计算，电动小船 50 元/人次，摇橹船 20 元/人次，婚纱摄影船 100 元/人次。本项目正常年份游船年销售收入 1,798.29 万元。

#### ③ 热气球收入

本项目为“系留飞”类型热气球，“系留飞”体验是将热气球由 3

到 4 根专用绳子固定在特定位置不会飞走，只能直上直下和在绳子范围内做低空练习。这种热气球项目率先在国内出现，在景区中运用较多。一般在花海类项目、农业景观类项目或大地景观类项目中使用较多，能够让人升至空中俯瞰整个大地。考虑到项目热气球可俯瞰整个长荡湖等景观，项目热气球收费暂按 100 元/人次。本项目正常年份热气球年销售收入 1,188.30 万元。

#### (4) 生态养殖收入

生态养殖收入主要来源于螃蟹、青虾、鲢鳙鱼的养殖收入。养殖情况如下，螃蟹：蟹玩池内养殖螃蟹面积 40 亩，亩产 250 斤，预计单价 100 元/斤；青虾：生态池塘内养殖青虾面积 8 亩，亩产 3000 斤，预计单价 60 元/斤；鲢鳙鱼：钓鱼池内养殖鲢鳙面积 53 亩，产量 3000 斤/亩，预计单价 12 元/斤。本项目正常年份生态养殖年销售收入 434.80 万元。其定价合理性及收入可实现性如下：

表 3-8 生态养殖收入的定价合理性及可实现性

生态养殖项目	单价	定价合理性	收入实现性
螃蟹	100 元/斤	长荡湖作为江苏省内主要螃蟹养殖水域，具有一定知名度，参照往年的螃蟹收购价格，螃蟹根据单个重量，单价在 100-200 元之间，本次测算暂按下限 100 元/斤计算。	本项目按养殖螃蟹 40 亩，亩产 250 斤测算，目前依据长荡湖的水质以及较为成熟的养殖技术，基本能够保证亩产 250 斤以上。
青虾	60 元/斤	青虾价格受大小、肉质影响较大，本项目主要依据市场需求，养殖附加值较高的有机生态青虾品种，随着生活水平的提高，市场对高品质虾的需求增长较快，高品质的青虾一般在 50-100 元/斤，60 元/斤的价	本项目按养殖青虾 8 亩，亩产 3000 斤测算，目前青虾养殖技术已经较为成熟，亩产已经能突破 4000 斤，亩产 3000 斤的测算具有可实现性。

		格预计能够被市场所接受。	
鲢鳙鱼	12元/斤	鲢鳙鱼作为市场广泛的食用鱼品种，本项目依托于长荡湖优质的水质，养殖有机生态鲢鳙鱼，市场售价一般在15-20元/斤，12元/斤的价格预计能够被市场所接受。	本项目按养殖鲢鳙鱼53亩，亩产3000斤测算，目前鲢鳙鱼养殖技术已经较为成熟，基本能够保证亩产3000斤左右。

### (5) 农业种植收入

农业种植收入包括苗木种植收入、葡萄园种植收入、农田景观种植收入，其定价合理性及收入可实现性如下：

**表 3-9 农业种植收入的定价合理性及可实现性**

农业种植	单价	定价合理性	收入实现性
苗木种植	32000元/株-45000元/株	本项目苗木种植主要选用常州当地适合种植且市场需求大的品种，为鸡爪槭、榉木、红叶石楠等，本项目选择种植胸径大于25公分的树苗，按照每年生长2公分计算，在本项目第5年开始售卖，各种树木的平均价格自第5年至第7年逐年增加，为32000元/株-45000元/株。	本项目种植苗木共38亩，年销售树木约800棵，年供给数量较少，常州及周边地区基本能够消化树木供给量，预计能够实现预期销售量。
葡萄园种植	10元/斤	本项目种植葡萄12亩，按照较低的市场价格10元/斤定	本项目种植葡萄12亩，亩产2500斤，按目前较为成熟的

		价。	葡萄种植技术，基本可以保证亩产量。
农田景观种植	2.5元/斤	本项目在农田景观处种植水稻，成熟后按照较低的市场价格 2.5 元/斤定价。	本项目种植水稻 120 亩，亩产 1000 斤，一年种植两次，按目前较为成熟的种植技术，基本可以保证亩产量。

### ① 苗木种植收入

本项目建设期购买成年苗木种，胸径 $\geq 25$ 公分，种植后每年生长按照 2 公分计算，销售价格按照市场价值估算。苗木种植三年后开始销售，三年内卖完。即计算期第 5 年销售 36 亩并同步进行补种，补种后第 8 年再卖；计算期第 6 年销售 36 亩并同步进行补种，补种后第 9 年再卖；计算期第 7 年销售 38 亩，并同步进行补种，补种后第 10 年再卖；苗木销售模式如下表所示。

表 3-10 苗木销售明细表

单位：万元

项目	计算期第 1 年	计算期第 2 年	计算期第 3 年	计算期第 4 年	计算期第 5 年	计算期第 6 年	计算期第 7 年	计算期第 8 年	计算期第 9 年	计算期第 10 年
苗木销售收入	-	-	-	-	2,534.40	3,009.60	3,762.00	2,534.40	2,534.40	2,675.20
苗木销售	-	-	-	-	36 亩	36 亩	38 亩	36 亩	36 亩	38 亩
苗木销售价格	-	-	-	-	32000 元/株	38000 元/株	45000 元/株	32000 元/株	32000 元/株	32000 元/株
苗木补种	-	-	-	-	36 亩	36 亩	38 亩	36 亩	36 亩	38 亩

### ② 葡萄园种植收入

本项目葡萄种植面积 12 亩，亩产 2500 斤，单价 10 元/斤，本项

目正常年份葡萄年销售收入 30.00 万元。

### ③ 农田景观种植收入

本项目种植水稻面积 120 亩，亩产 1000 斤，一年种植两次，单价 2.5 元/斤，正常年份年销售收入 60.00 万元。

### (6) 广告牌出租收入

本项目广告牌规格为 3.8×1.5 米，每块广告牌面积 5.7 平方米。本项目考虑长荡湖及周边人流密集的特点，广告牌价格按 20 万/年·块计算，单位面积价格 3.5 万元/平方米·年。本项目范围内设广告牌 60 块，正常年份收入 1,200.00 万元。

本项目内广告牌出租收入定价合理性及收入可实现性：目前国内部分景区的广告收入已经成为景区收入的来源之一，主要原因为景区人流密集，在景区做各类广告能够起到良好的宣传效应。根据常州市规划设计院出具的《江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目可行性研究报告》及常州市金坛区发展和改革局出具的《关于长荡湖渔趣水岸及水上丛林门票费的情况说明》，考虑到长荡湖及周边人流密集的特点，根据本项目预计年接待能力达 80 万人次，本项目广告牌出租价格按单位面积 3.5 万元/平方米/年计算（常州及周边地区 LED 广告牌广告投放价格约 1-5 万元/平方米/年），本项目广告牌规格为 3.8×1.5 米，每块广告牌面积 5.7 平方米，每块广告牌出租收入 20 万/年/块，正常年份收入为 1200 万元。

### (7) 停车位出租收入

本项目共有车位 160 个，均出租，出租价格按照 20 元/个·天计算。建设后第 1 年开始出租，第 1 年和第 2 年出租率分别为 70%和

85%，第3年及以后各年为100%，正常年份收入116.80万元。

#### (8) 土特产、纪念品销售收入

本项目每年按照20%的游客（即15.84万人）购买土特产和纪念品，人均消费按40元/人次计算，正常年份年销售收入633.76万元。

土特产、纪念品销售收入的收入可实现性如下：本项目预测的游客人次为79.22万人次/年，长荡湖地区作为优质农产品的生产基地，绿色健康的土特产及精致小巧的纪念品对游客有吸引力，暂按照每年20%的游客（即15.84万人）购买土特产和纪念品，人均消费按40元/人次计算，正常年份年销售收入633.76万元。

## 2、项目经济效益评价

根据可行性研究报告的测算，募投项目财务内部收益率（所得税后）为14.67%，项目投资回收期（所得税后）为6.31年（含建设期）。

本项目具有较好的盈利能力，本期债券存续期内，可实现总收入合计为64,467.38万元，募投项目净收益为54,448.04万元。假设本期债券票面利率为7%，项目使用本期债券募集资金为10,000.00万元，本期债券存续期内，募投项目净收益能够覆盖项目使用募集资金本息和。

按运营期8年测算，项目运营期内，可实现总收入105,503.04万元，项目净收益为87,083.61万元，能够覆盖募投项目总投资，覆盖倍数为1.72。

表 3-11 募投项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	项目建设期		项目运营期							
			第 1 年	第 2 年	债券存续期						第 9 年	第 10 年
					第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年		
一	门票收入	<b>31,688.00</b>		-	<b>3,961.00</b>							
1	门票收入	31,688.00		-	3,961.00	3,961.00	3,961.00	3,961.00	3,961.00	3,961.00	3,961.00	3,961.00
二	房屋出租收入	<b>4,566.24</b>		-	<b>423.36</b>	<b>514.08</b>	<b>604.8</b>	<b>604.8</b>	<b>604.8</b>	<b>604.8</b>	<b>604.8</b>	<b>604.8</b>
1	游客服务中心出租收入	326.16		-	<b>30.24</b>	<b>36.72</b>	<b>43.2</b>	<b>43.2</b>	<b>43.2</b>	<b>43.2</b>	<b>43.2</b>	<b>43.2</b>
2	森林民宿出租收入	3,261.60		-	<b>302.4</b>	<b>367.2</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>
3	渔趣活动中心出租收入	733.86		-	<b>68.04</b>	<b>82.62</b>	<b>97.2</b>	<b>97.2</b>	<b>97.2</b>	<b>97.2</b>	<b>97.2</b>	<b>97.2</b>
4	蟹玩俱乐部出租收入	244.62		-	<b>22.68</b>	<b>27.54</b>	<b>32.4</b>	<b>32.4</b>	<b>32.4</b>	<b>32.4</b>	<b>32.4</b>	<b>32.4</b>
三	游客体验项目收入	<b>32,448.48</b>		-	<b>4,056.06</b>							
1	观光车及自行车出租收入	8,555.76		-	1,069.47	1,069.47	1,069.47	1,069.47	1,069.47	1,069.47	1,069.47	1,069.47
2	游船收入	14,386.32		-	1,798.29	1,798.29	1,798.29	1,798.29	1,798.29	1,798.29	1,798.29	1,798.29
3	热气球收入	9,506.40		-	1,188.30	1,188.30	1,188.30	1,188.30	1,188.30	1,188.30	1,188.30	1,188.30
四	生态养殖收入	<b>3,478.40</b>		-	<b>434.8</b>							
1	螃蟹	800		-	100	100	100	100	100	100	100	100
2	青虾	1,152.00		-	144	144	144	144	144	144	144	144
3	鲢鳙鱼	1,526.40		-	190.8	190.8	190.8	190.8	190.8	190.8	190.8	190.8
五	农业种植收入	<b>17,770.00</b>		-	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>2,624.40</b>	<b>3,099.60</b>	<b>3,852.00</b>	<b>2,624.40</b>	<b>2,624.40</b>	<b>2,765.20</b>
1	苗木	17,050.00		-	-	-	2,534.40	3,009.60	3,762.00	2,534.40	2,534.40	2,675.20
2	葡萄	240		-	30	30	30	30	30	30	30	30
3	水稻	480		-	60	60	60	60	60	60	60	60
六	广告牌收入	<b>9,600.00</b>		-	<b>1,200.00</b>							
七	停车位出租收入	<b>881.84</b>		-	<b>81.76</b>	<b>99.28</b>	<b>116.8</b>	<b>116.8</b>	<b>116.8</b>	<b>116.8</b>	<b>116.8</b>	<b>116.8</b>

八	土特产、纪念品销售收入	5,070.08		-	633.76	633.76	633.76	633.76	633.76	633.76	633.76	633.76
九	收入合计	105,503.04		-	10,880.74	10,988.98	13,631.62	14,106.82	14,859.22	13,631.62	13,631.62	13,772.42
十	经营成本	17,998.32		-	1,010.56	1,021.99	2,630.09	2,632.47	2,724.23	2,630.09	2,630.09	2,718.80
十一	税金及附加	421.11		-	-	-	-	-	-	-	-	421.11
十二	项目运营期内净收益	87,083.61		-	9,870.18	9,966.99	11,001.53	11,474.35	12,134.99	11,001.53	11,001.53	10,632.51
十三	债券存续期内净收益	54,448.04		-	9,870.18	9,966.99	11,001.53	11,474.35	12,134.99	-	-	-
十四	累计净收益	87,083.61		-	9,870.18	19,837.17	30,838.70	42,313.05	54,448.04	65,449.57	76,451.10	87,083.61

注：募投项目建设期共 2 年，为第 1 年至第 2 年，运营期共 8 年，为第 3 年至第 10 年。本期债券存续期共 7 年，为第 2 年至第 8 年。

### 3、项目社会效益评价

#### (1) 有利于提升区域生态环境

长荡湖为太湖流域湖西区调蓄性湖泊之一，是金坛区的重要水源地。改善提升长荡湖水生态环境对于提升区域生态环境，保障地区饮水安全均有重要的作用。项目实施生态驳岸、岸坡绿化等建设，有利于改善长荡湖的水生态环境，从而进一步提升区域生态环境。

#### (2) 有利于提升地区就业率，促进社会稳定

就业作为民生之本，是社会稳定之源，实现充分就业是改善民生、实现社会稳定的社会基础。由于我国人口基数大，就业压力是我国社会经济发展中的一个突出矛盾。在劳动力供给总量不断增加的情况下，随着产业结构的逐步升级，资本密集型、技术密集型产业不断增加，经济增长对就业的拉动作用越来越小，使得待业和失业人员不断增加。那些长期处于失业、待业或隐性失业的城乡劳动者，由于不能实现充分就业，不能融入正常的社会生活环境，被边缘化，失去主要的收入来源，对社会满意度下降，直接影响着社会的稳定。

本项目建成后，需大量的工作、服务人员，将有效缓解地区就业压力，提升地区人民收入，提升社会满意度，促进社会稳定。

#### (3) 有利于提升当地居民收入

旅游业是集吃、住、行、游、购、娱等要素的行业关联性很强的综合产业，旅游业的发展对当地的旅馆业、旅行社业、餐饮业、交通业、娱乐业、商贸业、零售业等行业有着直接的带动作用。本

项目建成后将接待大量游客，将有效的促进当地的民宿民居、特色餐饮、土特产销售等行业的发展，大幅提高当地居民的收入。

#### 4、项目环境效益评价

##### (1) 太湖上游重要的生态屏障

长荡湖位于太湖上游，通过出湖河道（湟里河、北干河、中干河等）直接贯通太湖，生态区位十分重要，因此，长荡湖水环境质量的好坏，生物多样性程度的高低，以及水生态环境的质量直接影响到太湖及其下游河流、湖荡的水生态环境。本项目建设内容涉及金坛长荡湖的生态保护、修复与重建，将为太湖提供重要的生态屏障，也为苏南地区重要湖泊的水生态环境的改善和提高，发挥了示范与带动作用。

##### (2) 太湖流域重要水禽栖息地的保护与修复

长荡湖是长江、太湖之间重要的过水通道，也是环太湖流域生物多样性最为集中的分布区之一，鸟类资源尤为丰富，但由于湖滨大面积围垦，以及湖区高密度围网，水禽类栖息地遭到严重破坏，生物多样性程度显著下降。

本项目进行长荡湖水生态的治理，通过重新将湖泊修复为近自然的湖滨带，为水禽类提供适宜的生境，加快长荡湖水禽类多样性的修复，这也将完善长荡湖生态系统结构完整性、食物网及食物链重建的重要举措。

##### (3) 保障饮用水源地的水环境安全

长荡湖是金坛区的饮用水源地保护区，其水安全不仅涉及到人民群众的生命健康，还涉及到经济社会的可持续发展。因此，本项

目加强对长荡湖水环境的保护和修复措施，是适应相关规定和发展规划要求，将大大削减污染物对水源地水质安全的影响，有利于加强长荡湖水源地保护、保证饮水安全，有利于保障沿线人民身体健康和经济建设发展。

### 三、补充营运资金

发行人不断推进基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 10,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

### 四、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的 80%。公司计划财务部负责对债券募集资金进行专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，根据发行人分别与国家开发银行江苏省分行和江苏银行股份有限公司常州分行签订的《账户及资金监管协议》，国家开发银行江苏省分行作为本期债券用于补充营运资金部分的资金及账户监管人，江苏银行股份有限公司常州分行作为本期债券用于募投项目部分的资金及账户监管人，将负责监督本期债券募集资金使用专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人未按募

集说明书约定使用募集资金的情况，资金及账户监管人须拒绝发行人的提款要求。

### **（一）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在资金及账户监管人处设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

### **（二）募集资金的使用**

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### **（三）募集资金使用情况的监督**

发行人已指定计划财务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及时做好相关会计记录。发行人将不定期对各募集资金使用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。发行人还将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查，如项目公司出现影响经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

同时，若出现未按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金的情形，募集资金使用专户的开户银行应及时通知发行

人和债权代理人，并采取相应措施。

## 五、与募集资金相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收益优先用于偿还本期债券本息，承诺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、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，不存在地方政府及相关部门为本期债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

## 六、偿债保障措施

作为发行人，江苏长荡湖旅游控股有限公司是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。

### （一）偿债计划

#### 1、设立募集资金使用专项账户和偿债专户

发行人聘请国家开发银行江苏省分行和江苏银行股份有限公司常州分行作为本期债券的资金及账户监管人，发行人分别与国家开发银行江苏省分行和江苏银行股份有限公司常州分行签署了《账户及资金监管协议》，资金及账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支

付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

## 2、偿债计划的人员安排

公司将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。该工作小组成员由各职能部门专业人员组成，并在本期债券存续期内保持人员相对稳定。该工作小组自本期债券发行起至付息期限或兑付期限结束，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。

## 3、偿债计划的财务安排

针对公司未来财务状况、本期债券自身特征、募集资金使用项目特点，公司将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。偿债资金来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。公司将以募投项目的良好运营和自身的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础性条件。如因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠募投项目自身收益和公司日常经营产生的现金流偿付本期债券时，公司还将通过变现各类资产等渠道筹集还本付息资金。

### （二）本期债券偿债保障措施

#### 1、公司较强的资产实力和持续盈利能力是本期债券偿还的保障

2019-2021 年，发行人分别实现营业收入 84,823.99 万元、157,190.54 万元及 206,374.62 万元。2019-2021 年，发行人分别实现

利润总额 27,338.53 万元、26,976.25 万元及 26,201.96 万元，分别实现净利润 24,547.28 万元、23,981.39 万元及 23,374.81 万元。发行人近三年平均净利润 23,967.83 万元，足以支付本期债券一年的利息。

截至 2021 年末，发行人经审计总资产 1,345,875.93 万元，净资产 617,370.39 万元。近三年末，发行人资产负债率为 55.67%、55.23% 及 54.13%，资产负债率水平适中。

截至 2021 年末，发行人货币资金余额为 110,259.84 万元，发行人存货中待开发土地的账面价值为 227,948.28 万元。若因外部环境变化导致发行人盈利能力弱化，发行人可变现资产可作为本期债券偿付资金来源的补充。

综上所述，发行人收入稳步上升，盈利能力不断提升，资产负债结构稳健，可变现资产较多，能够为本期债券提供多元化的偿债来源。

## **2、募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要的资金来源**

本期债券计划募集资金不超过 2 亿元（含 2 亿元），其中 1 亿元用于江苏金坛长荡湖水生态综合治理改造项目。项目估算总投资额 50,706.36 万元，使用本期债券募集资金 10,000.00 万元。项目建成投产后将实现较好的经济效益。根据可行性研究报告测算，本次债券募投项目财务内部收益率（所得税后）为 14.67%，项目投资回收期（所得税后）为 6.31 年（含建设期）。收入来源主要包括门票收入、房屋出租收入、游客体验项目收入、生态养殖收入、农业种植收入等。

项目运营期平均年营业收入将达到 13,187.88 万元，营业收入总计 105,503.04 万元，债券存续期内净收益可达 54,448.04 万元，本期债券存续期内募投项目累计收入减去经营成本（不含折旧）、增值税金及附加后的项目净收益能够覆盖项目使用募集资金本息和。按项目运营期为 8 年测算，项目运营期内项目净收益为 87,083.61 万元，能够覆盖项目总投资，覆盖倍数为 1.72。

**3、江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。**

本期债券发行规模不超过人民币 2 亿元（含 2 亿元），由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体情况详见“第七条 担保情况”

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

企业名称：江苏长荡湖旅游控股有限公司

注册地址：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街1号

成立时间：2002年2月8日

法定代表人：徐留军

注册资本：200,000.00万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策划、组织及咨询服务。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：储能技术服务；太阳能发电技术服务；树木种植经营（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）

## 二、发行人历史沿革

江苏长荡湖旅游控股有限公司原名为“金坛市大地拆迁有限公司”，系由金坛市土地收储中心、金坛市地产开发公司、金坛市地价评估事务所以及金坛市万源房地产开发有限公司出资设立的有限责任公司，于2002年2月8日在常州市金坛工商行政管理局登记注册，取得注册号为3204821102964-2号的《营业执照》，设立时注册资本为人民币55.00万元，金坛市土地收储中心、金坛市地产开发公司、金坛市地价评估事务所以及金坛市万源房地产开发有限公司的股权比例分别为54.50%、27.30%、9.10%和9.10%。本次出资由金坛金信会计师事务所审验并出具坛信会验【2002】第36号验资报告。

2008年4月16日，根据公司股东会决议，公司名称由金坛市大地拆迁有限公司变更为金坛市大地房屋拆迁有限公司。

2009年4月22日，根据公司股东会决议、金坛市万源房地产开发有限公司与金坛市土地收储中心签订的股权转让协议，金坛市万源房地产开发有限公司将持有公司9.10%的股权全部转让给金坛市土地收储中心。股权变更后，金坛市土地收储中心、金坛市地产开发公司及金坛市地价评估事务所持有公司股权比例分别为63.60%、27.30%、9.10%。

2013年4月10日，根据公司股东会决议、金坛市地产开发公司与金坛市地产发展中心签订的股权转让协议及金坛市地价评估事务所与金坛市国土资源交易服务中心签订的股权转让协议，金坛市地产开发公司将公司27.30%股权无偿转让给金坛市地产发展中心；金坛市地价评估事务所将公司9.10%股权无偿转让给金坛市国土资源交

易服务中心。股权变更后，金坛市土地收储中心、金坛市地产发展中心及金坛市国土资源交易服务中心持有公司股权比例分别为63.60%、27.30%、9.10%。

2015年9月9日，根据公司股东会决议、金坛市土地收储中心与江苏金坛建设发展有限公司签订的股权转让协议、金坛市地产发展中心与江苏金坛建设发展有限公司签订的股权转让协议以及金坛市国土资源交易服务中心与金坛建设发展有限公司签订的股东转让协议，公司原股东金坛市土地收储中心将其在公司63.60%的股权无偿转让给江苏金坛建设发展有限公司；公司原股东金坛市地产发展中心将公司27.30%的股权无偿转让给江苏金坛建设发展有限公司；公司原股东金坛市国土资源交易服务中心将公司9.10%的股权无偿转让给江苏金坛建设发展有限公司。本次股权转让后，公司持股比例为：江苏金坛建设发展有限公司持股100.00%。

2015年9月9日，公司名称由“金坛市大地房屋拆迁有限公司”变更为“江苏长荡湖旅游投资发展有限公司”；公司经营范围由原“房屋的拆迁”变更为“旅游项目投资；投资与资产管理；基础设施的投资、建设管理及配套服务；旅游资源开发和经营管理；旅游景区配套设施建设；景区管理服务；农业休闲观光服务；房地产开发、销售；物业管理服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务（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）。

2015年9月9日，公司决定将注册资本由55万元人民币增加至10,000.00万元人民币，增加额为9,945.00万元人民币，本次增资由江苏金坛建设发展有限公司以货币形式全额缴纳。2016年11月25

日，江苏金坛建设发展有限公司实缴注册资本 10,000.00 万元，由常州恒盛会计师事务所有限公司审验，并由其出具常恒会验（2016）第 066 号验资报告。

2015 年 11 月 26 日，根据公司股东决定，公司名称由江苏长荡湖旅游投资发展有限公司变更为江苏长荡湖旅游控股有限公司。

2016 年 9 月 30 日，根据公司股东决定，公司注册资本由 10,000.00 万元人民币增加至 100,000.00 万元人民币，增资额为 90,000.00 万元人民币，本次增资由江苏金坛建设发展有限公司以货币形式全额认缴。2016 年 12 月 13 日，江苏金坛建设发展有限公司新增实缴注册资本 20,000.00 万元人民币，由常州恒盛会计师事务所有限公司审验，并由其出具常恒会验（2016）第 092 号验资报告；2017 年 1 月 16 日，江苏金坛建设发展有限公司新增实缴注册资本 20,000.00 万元人民币，由常州恒盛会计师事务所有限公司审验，并由其出具常恒会验（2017）第 005 号验资报告；2017 年 3 月 3 日，江苏金坛建设发展有限公司新增实缴注册资本 49,945.00 万元人民币，由常州恒盛会计师事务所有限公司审验，并由其出具常恒会验（2017）第 016 号验资报告。本轮增资结束后，公司注册资本及实缴资本均为 100,000.00 万元人民币。

2016 年 9 月 30 日，根据公司股东决定，公司法定代表人变更为陶俊，住所变更为常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号，经营范围由原“旅游项目投资；投资与资产管理；基础设施的投资、建设管理及配套服务；旅游资源开发和经营管理；旅游景区配套设施建设；景区管理服务；农业休闲观光服务；房地产开发、销售；物业管理服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务（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)”变更为“旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务。（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）”。

2017年9月14日，根据公司股东决定，公司经营范围由原“旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务（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）”变更为“旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策

划、组织及咨询服务（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）”。

2020年7月30日，根据公司股东决定，公司注册资本由100,000万元人民币增加至200,000万元人民币，增资额为100,000万元人民币，本次增资由江苏金坛建设发展有限公司以货币形式全额认缴，出资时间为2025年12月30日前。

2022年3月17日，根据公司股东决定，公司经营范围由原“旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策划、组织及咨询服务。（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）”变更为“旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策划、组织及咨询服务。（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) 许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务(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,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:储能技术服务;太阳能发电技术服务(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)”

2022年7月14日,根据公司股东决定,公司经营范围由原“旅游项目投资;土地整理及综合利用;基础设施的投资、建设管理及配套服务;水利工程投资、建设;园林绿化建设与管理;旅游景区配套设施建设;旅游资源开发和经营管理;景区管理服务;生态环境保护工程建设;农业休闲观光服务;投资与资产管理;展览展示服务;会展服务;市场营销策划;大型活动组织服务;物业管理服务;房屋租赁;房屋拆迁及配套服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告业务;内陆捕捞;水产养殖、加工及销售(限《食品生产许可证》核定范围);体育赛事策划、组织及咨询服务。(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) 许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务(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,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:储能技术服务;太阳能发电技术服务(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)”变更为“旅游项目投资;土地整理及综合利用;基础设施的投资、建设管理及配套服务;水利工程投资、建设;园林绿化建设与管理;旅游景区配套设施建设;旅游资源开发和经营管理;景区管理服务;生态环境保护工程建设;农业休闲观光服务;投资与资产管理;展览展示服务;会展服务;市场营销策划;大型活动组织服务;物业管理服务;房屋租赁;房屋拆迁及配套服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告业务;

内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策划、组织及咨询服务。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：储能技术服务；太阳能发电技术服务；树木种植经营（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）”

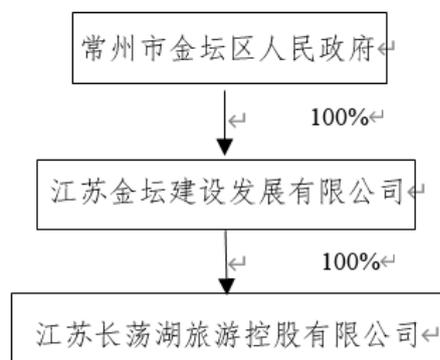
2022年12月，公司法定代表人变更为徐留军。

截至本募集说明书签署日，发行人的注册资本及股权结构未发生变化。

### 三、发行人股东及实际控制人情况

发行人是具有独立法人资格，独立承担民事责任，依法进行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济实体。截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为江苏金坛建设发展有限公司，持有发行人100%的股权，发行人实际控制人为金坛区人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



#### （一）控股股东情况

发行人控股股东为江苏金坛建设发展有限公司（以下简称“金坛建设”）。

### 1、金坛建设基本情况

名称：江苏金坛建设发展有限公司

法定代表人：陈俊

注册资本：人民币 500,000 万元

成立日期：2002 年 9 月 3 日

统一社会信用代码：91320413742461420C

注册地址：常州市金坛区东环一路 669 号

经营范围：建设项目的投资、经营与管理；实业投资与发展；城乡基础设施工程项目建设、投资；房屋建筑、公路、水利、市政、园林绿化、供排水、城市照明、污水处理、生态农业工程设计、施工；水资源的开发利用；工程咨询；房地产开发；旧城改造；保障性住房建设；村镇建设；房屋拆迁；房屋销售；物业管理服务；农田水利设施建设；农村污染源治理；土地整理；苗木制作销售；旅游项目投资与管理；国有资产投资、经营与管理；组织文化交流活动；展览展示服务；企业形象策划；会务服务；电脑动画设计；设计、制作、代理国内各类广告业务；金属材料（不含稀有贵金属）、装潢材料、建筑材料、五金交电、文体用品、办公用品的销售。（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）

### 2、金坛建设财务情况

金坛建设的发展定位为城市建设运营和旅游开发管理，根据金

坛区决策部署，对中心城区、旅游度假区和乡村片区基础设施等项目实施投资、代建和管理。同时，根据中心城区、旅游度假区和乡村片区发展规划，着眼区域功能完善、环境提升，精准遴选投资风险可控、预期收益较高的开发建设项目，按市场规则实施投资。

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对金坛建设 2021 年财务报表进行了审计，出具了苏亚锡审[2022]127 号审计报告。主要财务数据如下：

**表 4-1 金坛建设主要财务数据**

单位：亿元

项目	2021 年末/度
总资产	969.28
总负债	648.11
所有者权益	321.17
营业收入	51.31
净利润	4.37
归属于母公司所有者的净利润	4.36
经营活动产生的现金流量净额	-10.73
投资活动产生的现金流量净额	-1.24
筹资活动产生的现金流量净额	20.07

截至本募集说明书签署之日，发行人的股东不存在将发行人股份进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

#### 四、发行人重要权益投资情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 4 家，基本情况如下表所示。

**表 4-2 发行人下属子公司情况**

单位：万元、%

控股子公司	注册资本	持股比例	子公司层级
常州长荡湖水利投资建设有限公司	100,000.00	100.00	一级子公司
常州长荡湖旅游发展有限公司	20,000.00	100.00	一级子公司

常州长荡湖商贸有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
常州长荡湖智慧能源有限公司	10,000.00	59.00	一级子公司

截至 2021 年末，发行人无参股公司。

## （一）发行人子公司情况

### 1、常州长荡湖水利投资建设有限公司

常州长荡湖水利投资建设有限公司（以下简称“长荡湖水投”）成立于 2016 年 9 月 28 日，为长荡湖控股全资子公司，注册资本 100,000 万元，法定代表人为邹丽华，统一社会信用代码为 91320413MA1MW1Q875，企业类型为有限责任公司。公司住址为常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号，经营范围为水利基础设施项目投资、开发、建设、经营管理；水资源开发利用；水生植物、草坪销售；农田水利工程、污水处理工程、水污染治理工程、河道开挖整治疏浚工程、绿化工程、堤防工程、闸涵桥工程施工。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，长荡湖水投总资产 818,030.02 万元，净资产 338,264.38 万元，2021 年度，长荡湖水投营业收入 84,670.95 万元，净利润 13,676.19 万元。

### 2、常州长荡湖旅游发展有限公司

常州长荡湖旅游发展有限公司（以下简称“旅游发展”）成立于 2018 年 3 月 29 日，为长荡湖控股全资子公司，注册资本 20,000 万元，法定代表人为吴翔，统一社会信用代码为 91320413MA1W9YNF9P，企业类型为有限责任公司。公司住址为常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号，经营范围为旅游项目投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）、经

营和管理；道路客运经营（限《道路运输经营许可证》核定范围）；食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）；会务服务；礼仪庆典活动的策划、服务；水产养殖技术的研究、技术转让、技术服务；水产品的养殖、捕捞、销售及网络销售；渔需物资、饲料、日用杂品、农副产品的销售；旅游景区园林设计及施工；房屋销售、租赁服务；物业管理服务。（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）一般项目：水污染防治服务（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 12 月 31 日，旅游发展总资产 115,035.90 万元，净资产 13,399.54 万元，2021 年度，旅游发展营业收入 81.46 万元，净利润-3,027.55 万元。

### 3、常州长荡湖商贸有限公司

常州长荡湖商贸有限公司（以下简称“长荡湖商贸”）成立于 2017 年 5 月 11 日，为长荡湖控股全资子公司，注册资本 10,000 万元，法定代表人为李伟，统一社会信用代码为 91320413MA1P032R38，企业类型为有限责任公司。公司住址为常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号，经营范围为食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）；农副水产品、饲料、包装材料、电子产品、酒店用品、工艺品、建筑材料、机械设备、化学原料及产品（不含危险化学品）、有色金属的销售；办公用品、计算机及通讯设备的维修；商务信息咨询；企业管理咨询服务；信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询；电脑图文设计制作；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；管道的安装及维护。（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）一般项目：游览景区

管理；票务代理服务；树木种植经营；花卉种植；电气设备销售（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 12 月 31 日，长荡湖商贸总资产 39,297.45 万元，净资产 7,840.82 万元，2021 年度，长荡湖商贸营业收入 61,700.42 万元，净利润-1,824.25 万元。

#### 4、常州长荡湖智慧能源有限公司

常州长荡湖智慧能源有限公司（以下简称“长荡湖智慧”）成立于 2021 年 12 月 21 日，长荡湖控股持有其 59% 股份，注册资本 10,000 万元，法定代表人为陈闽，统一社会信用代码为 91320413MA7EGKK871，企业类型为有限责任公司。公司住址为常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号，经营范围为许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：合同能源管理；节能管理服务；太阳能发电技术服务；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；热力生产和供应；供冷服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动（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）

### 五、发行人公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，制定了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内完善的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分

离的现代企业管理体系。

## 1、股东

发行人是江苏金坛建设发展有限公司的全资子公司。发行人不设股东会，下列事项必须由股东作出决定后方为有效，股东依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (3) 审批执行董事的报告；
- (4) 审批监事的报告；
- (5) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司依法设立董事会。董事会由 5 名董事组成，其中职工董事 2 名（公司职工代表大会选举产生），董事由股东任命。公司董事每

届任期 3 年，任期届满时，连选可以连任。公司董事会设董事长 1 名，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东作出的决定，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；

### 3、监事会

公司依法设立监事会，监事会由 3 名成员组成，其中职工监事 2 名（公司职工代表大会选举产生），其余监事由股东任命。监事会设主席 1 名，由股东提名经监事会选举产生。监事每届任期 3 年，任期届满时，连选可以连任。监事会主席负责召集和主持监事会会议。监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举 1 名监事召集和主持监事会会议。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求公司董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；
- (6) 监事发现公司经营情况发生异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

#### **4、总经理**

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理和财务负责人；

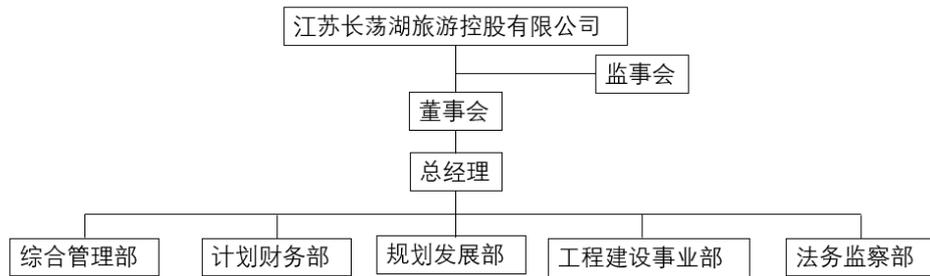
(7) 决定聘任或者解聘除应有董事会决定聘任或者解聘以外的负债管理人员；

(8) 董事会授予的其它职权。

## (二) 组织结构图

公司根据职能定位、业务特点等情况设置了 5 个部门，分别为综合管理部、计划财务部、规划发展部、工程建设事业部和法务监察部。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构如下图所示：



1.综合管理部，主要负责长荡湖控股综合事务处理工作，包括综合管理制度修订、日常行政事务处理、各运营部门协调、人力资源管理、配合信息化建设、资产管理等，以及党支部、董事会、执行委员会综合事务处理。

2.计划财务部，主要负责长荡湖控股财务管理工作，包括财务制度修订、资金安排计划编制和执行、财务报表编制、财务分析、财务资料整理归类等，以及融资事务。

3.规划发展部，主要负责长荡湖控股及其控股企业基础设施项目、开发建设项目的前期及招投标工作，包括项目对接、策划、规划、论证、报批、招标采购等，以及长荡湖控股发展战略研究、重组整合。

4.工程建设事业部，主要负责长荡湖控股及其控股企业工程项目的投资、建设和管理，包括编制项目建设计划并组织落实，项目施工进度、质量、安全管理，工程竣工验收、资料收集和资产移交等，以及项目质保及配合项目维保。

5.法务监察部，主要负责长荡湖控股法务、审计、监察等工作，包括财务收支、工程结算、资产经营等专项审计、监察，为经营管理业务合规性提供法务支持等，以及公司监事会综合事务处理。

## 六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

表 4-3 发行人董监高基本情况

姓名	性别	出生年月	职务	任职起止日期
徐留军	男	1976.4	董事长	2022.12 至今
严波	男	1982.05	董事	2019.04 至今
欧卉	女	1980.11	董事	2021.10 至今
姜玮	男	1986.10	董事	2020.07 至今
季敏	男	1981.04	董事	2021.01 至今
谭益民	男	1976.08	监事会主席	2021.10 至今
潘朝海	男	1976.01	监事	2019.04 至今
李伟	女	1989.03	监事	2016.08 至今
严波	男	1982.05	总经理	2019.04 至今
欧卉	女	1980.11	副总经理	2019.04 至今
史云松	男	1987.02	副总经理	2021.10 至今

## （一）董事

**徐留军**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事长。男，1976年4月出生，本科学历。1999.08-2007.07，金坛市城市建设开发总公司工程部工作人员；2007.07-2010.09，金坛市城市建设开发总公司计划发展部副经理；2010.09-2011.12，金坛市城市建设开发总公司计划发展部经理；2012.1-2014.12，金坛市滨湖新城建设管理处主任；2015.01-2017.01，江苏金坛投资控股有限公司总经理助理；2017.01-2022.12，江苏金坛投资控股有限公司副总经理；2022.12-至今，江苏金坛建设发展有限公司副总经理，江苏长荡湖旅游控股有限公司董事长兼法定代表人。

**严波**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事、总经理。男，1982年5月出生，本科学历。2004.07-2009.09，金坛市统计局农业统计科科员；2009.09-2010.08，金坛市统计局国民经济综合科科员；2010.08-2010.10，金坛市统计局国民经济综合科副科长；2010.10-2010.12，金坛市政府办公室调研科科员；2010.12-2013.02，金坛市政府办公室调研科副科长；2013.02-2013.12，金坛市政府办公室应急管理科科长；2013.12-2014.07，金坛市政府办公室调研科科长；2014.07-2016.05，金坛市政府办综合一科科长；2016.05-2019.03，金坛区儒林镇政府副镇长；2019.04-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司董事、总经理。

**欧卉**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事、副总经理。女，1980年11月出生，本科学历。1999.09-2004.02，金坛日报社科员；2004.03-2019.03，金坛区审计局经济责任审计中心主任；2019.04-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司副总经理；2021年10-

至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司董事。

**姜玮**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事，男，1986年10月出生，本科学历。2008.07-2009.10 中国水利水电第十四工程局技术员；2009.10-2011.01 金坛市水利局办公室科员；2011.01-2013.07 金坛市水利局水利普查办公室科员；2013.07-2015.07 金坛市水利局基本建设科科员；2015.07-2017.07 金坛区水利局基本建设科科员；2017.07-2019.08 常州金坛水利建设投资发展有限公司工程部项目负责人；2019.08-2020.05 金坛区水利局财务审计科副科长，常州金坛水利建设投资发展有限公司总经理；2020.05-至今，江苏金坛建设发展有限公司总经理助理；2020.07-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司董事。

**季敏**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事，男，1981年4月出生，硕士学历。2004.12-2010.01 金坛市植保植检站技术员；2010.01-2013.07 金坛市植保植检站技术员副站长；2013.07-2015.07 金坛市农林局产业化科科长，招商办主任；2015.07-2016.01 金坛区农林局产业化科科长，招商办主任；2016.01-2017.09 金坛区农林局农业市场信息与产业化科科长；2017.09-2020.12 江苏金坛投资控股有限公司副总经理，常州金沙农业产业投资发展有限公司执行董事，江苏长荡湖农业科技产业园有限公司执行董事，常州金坛区植保技术服务有限公司执行董事；2020.12-至今，江苏茅山旅游控股有限公司总经理；2021.1-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司外部董事。

## （二）监事

**谭益民**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司监事会主席，男，

1976年8月出生，本科学历。1996.10-2003.12，金坛市薛埠镇财政所科员；2004.01-2007.03，金坛市白塔财政所总预算会计；2007.04-2008.03，金坛市金城镇财政所科员；2008.04-2009.08，金坛市审计局科员；2009.09-2011.12，金坛市审计局财金审计科副科长；2012.01-2012.07，金坛市审计局行政事业科科长；2012.07-2015.04，金坛市审计局财金审计科科长；2015.04-2015.06，金坛市审计局副局长；2015.07-2021.03，金坛区审计局副局长；2021.03-2021.09，江苏金坛建设发展有限公司监事会主席；2021.10-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司监事会主席。

**潘朝海**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司职工监事。男，1976年1月出生，大专学历。1998.06-2002.03，镇江福达集团有限公司先后任出纳、成本、主办会计；2002.02-2007.09，常州山由帝奥绝源材料制造有限公司会计主管；2007.09-2012.10，常州山由帝杉防护材料制造有限公司财务经理；2012.10-2017.10，常州天雄照明科技有限公司财务经理；2017.10-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司主办会计；2019.04-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司职工监事。

**李伟**，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司监事。女，1989年3月出生，硕士学历。2014.09-2016.01，商丘工学院园林教师；2016.01-2016.10，自由职业；2016.10-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司员工、职工监事。

### （三）高级管理人员

**严波**，个人简历详见董事部分。

**欧卉**，个人简历详见董事部分。

史云松，现任江苏长荡湖旅游控股有限公司副总经理。男，1987年2月出生，硕士学历。2012.09-2013.04，常州市金坛区市政工程管理处办事员；2013.05-2013.06，常州金坛建设产业集团工程部市政工程科办事员；2013.07-2015.02，常州金坛建设产业集团工程部市政工程科副科长；2015.03-2016.07，常州金坛建设产业集团工程部市政工程科科长；2016.08-2019.06，常州金坛建设产业集团工程部市政工程部副部长；2019.07-2019.11，常州金坛建设产业集团工程部市政工程副部长兼任区住建局市政公用科副科长；2019.12-2020.05，常州金坛建设产业集团工程部市政工程部长兼任区住建局市政公用科副科长；2020.06-2021.09，江苏长荡湖旅游控股有限公司总经理助理；2021.10-至今，江苏长荡湖旅游控股有限公司副总经理。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人主营业务范围

发行人为金坛区长荡湖旅游度假区以及东部地区乡村片区基础设施项目、开发建设项目的唯一投资、建设、运营主体，在基础设施建设方面具有较强的竞争优势，发行人主营业务以代建工程为主。

发行人经营范围：旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设；园林绿化建设与管理；旅游景区配套设施建设；旅游资源开发和经营管理；景区管理服务；生态环境保护工程建设；农业休闲观光服务；投资与资产管理；展览展示服务；会展服务；市场营销策划；大型活动组织服务；物业管理服务；房屋租赁；房屋拆迁及配套服务；

设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；内陆捕捞；水产养殖、加工及销售（限《食品生产许可证》核定范围）；体育赛事策划、组织及咨询服务。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：储能技术服务；太阳能发电技术服务；树木种植经营（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）

## （二）发行人主营业务情况

近三年，发行人营业收入分别为 84,823.99 万元、157,190.53 万元及 206,374.62 万元，主要来自于代建工程业务。

表 4-4 发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

单位：万元

2019 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建工程	81,243.11	71,455.96	9,787.15	12.05%
其他业务	3,580.89	3,173.76	407.13	11.37%
<b>合计</b>	<b>84,823.99</b>	<b>74,629.72</b>	<b>10,194.28</b>	<b>12.02%</b>
2020 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建工程	137,539.09	125,868.79	11,670.30	8.49%
贸易收入	18,026.04	18,008.37	17.67	0.10%
其他业务	1,625.40	512.47	1,112.93	68.47%
<b>合计</b>	<b>157,190.53</b>	<b>144,389.63</b>	<b>12,800.90</b>	<b>8.14%</b>
2021 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建工程	143,691.90	131,477.73	12,214.17	8.50%
贸易收入	61,723.89	61,650.39	73.50	0.12%
其他业务	958.83	286.40	672.42	70.13%
<b>合计</b>	<b>206,374.62</b>	<b>193,414.52</b>	<b>12,960.09</b>	<b>6.28%</b>

2019-2021 年，发行人营业收入分别为 84,823.99 万元、157,190.53 万元和 206,374.62 万元。发行人 2020 年营业收入较 2019

年度增长了 85.31%，主要原因为 2020 年，发行人代建工程业务收入较 2019 年增长了 69.29%；且发行人新增了贸易业务收入 18,026.04 万元。发行人 2021 年营业收入较 2020 年度增长了 31.29%，主要系贸易收入增长所致。

2019-2021 年，发行人毛利润分别为 10,194.28 万元、12,800.90 万元和 12,960.09 万元。发行人 2020 年毛利润较 2019 年增长了 25.57%，主要原因为 2020 年，发行人代建工程业务毛利润较上年度增长了 19.24%；且发行人其他业务毛利润较上年度增长了 173.36%。

2019-2021 年，发行人毛利率分别为 12.02%、8.14%和 6.28%。2020 年，发行人毛利率较 2019 年有所下降，主要由于 2020 年度，发行人新增了毛利率较低的贸易业务；且发行人代建工程业务毛利率有所降低。2021 年，发行人毛利率进一步下降，主要由于 2021 年度，发行人大幅扩大了毛利率较低的贸易业务。

随着长荡湖区域水生态治理、城市建设进程加快进一步发展，发行人水利工程等基础设施代建业务将持续收益，发行人营业收入预计将持续增长。

### （三）发行人主要业务经营模式

#### 1、代建工程业务

代建工程业务是发行人的核心业务，包含了水利工程、动迁清障等项目的代建，其中水利工程主要包括堤防达标工程、退圩（田）还湖工程、退渔还湖工程、湖区生态清淤工程、出入湖河道综合整治工程等水利水系治理工程；动迁清障主要包括长荡湖旅游

度假区周边居民拆迁、管线铺设、道路施工等基础设施建设工程。近三年，代建工程业务收入分别为 81,243.11 万元及 137,539.09 万元及 143,691.90 万元，占营业收入的比重分别为 95.78%、87.50% 及 69.63%，呈逐年增长的趋势。

#### （1）收入模式

发行人代建工程业务主要由发行人本部及下属企业负责，运作模式采取委托代建模式。发行人与委托方长荡湖管委会签订委托建设协议，长荡湖管委会将工程建设项目委托发行人投资建设，协议约定：1、发行人接受长荡湖管委会的委托，开展基础设施代建工作；2、每年年中或年末，委托方根据发行人的基础设施代建项目完工节点进行结算，并安排财政局进行支付；3、结算收入以结算成本加一定的毛利方式确定，具体的毛利加成比例双方移交时根据项目难易程度确定。

#### （2）结算方式

委托方和发行人按照委托建设协议的约定，推进基础设施建设项目，发行人选择施工单位负责项目具体建设，发行人监督工程建设进度、施工质量，按照施工进度和合同约定支付工程进度款。

项目结算收入以结算成本加一定的毛利方式确定，具体的毛利加成比例双方移交时根据项目难易程度确定，初步约定长荡湖水利水系治理项目加成比例为 12%，其他代建项目及动迁清障项目加成比例为 20%。项目成本包括施工建设成本、融资成本、拆迁补偿支出成本以及其他成本等。发行人确认项目结算收入，计入营业收入、应收账款等科目。

发行人代建工程业务，在项目竣工验收合格，确认收入后，由长荡湖管委会安排财政局在3年内分期支付委托代建款项。

## (2) 发行人主要已完工、在建项目情况

截至2021年末，发行人暂无已完工代建工程项目，主要在建项目情况如下：

表 4-5 发行人主要代建工程在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设进度	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	长荡湖水利水系综合治理工程	在建	568,812.00	672,623.96	368,340.84	199,519.12
2	河海大学长荡湖大学科技园（一期）	在建	649,846.00	192,807.83	127,534.62	69,081.65
3	长荡湖旅游度假区综合管线工程	在建	57,233.06	11,669.93	-	-
4	金坛长荡湖水环境综合治理工程项目	在建	30,548.60	2,658.15	-	-
5	柚山村美丽乡村建设项目	在建	22,669.81	9,542.45	-	-
6	金山路、丹桂路动迁及道路工程项目	在建	41,358.62	21,176.72	20,492.99	11,100.44
合计		-	<b>1,370,468.09</b>	<b>910,479.04</b>	<b>516,368.45</b>	<b>279,701.21</b>

发行人作为独立运营的市场化经营主体，基础设施建设业务采用委托代建模式运营，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发〔2015〕40号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等相关

政策的要求。

## 2、贸易业务

贸易业务为发行人 2020 年新拓展的业务，主要由发行人子公司常州长荡湖商贸有限公司负责，2021 年度实现商品贸易业务收入 61,723.89 万元。发行人在商品贸易业务中主要充当中间商角色，从上游客户购买铝锭和 ABS 树脂等商品，再转销给下游客户以实现盈利，整体毛利率偏低，业务区域主要集中在浙江和江苏地区。

### (1) 收入模式

发行人与客户签订销售合同，再向市场采购商品，基本采用现汇交易，差价较小。销售商品时，公司收到客户货款后，即刻办理货权移交、开具发票给客户，同时确认收入；采购商品时，公司支付供应商货款，取得供应商的货权单据和发票，计入存货核算，出货时结转营业成本。发行人根据客户需求签订销售合同，然后按约定贸易商品规格、数量等向上游供应商采购，最后交付商品，完成商品的销售。

### (2) 运营模式

发行人贸易业务主要采取以销定采的运营模式。公司根据客户需求签订销售合同，然后按约定贸易商品的规格、数量等向上游供应商采购，然后完成向下游客户的商品销售。

采购方面：发行人根据客户需求签订销售合同后，按合同约定贸易商品的规格、数量等向上游供应商采购。发行人现场验收合格，出具签收单据后，商品的所有权发生转移，发行人按实际验收数量和金额办理入库手续，计入存货核算。发行人采购价格根据公

开市场价格确定。

销售方面：发行人根据客户需求签订销售合同后，按合同约定的商品规格、型号和数量发货至双方约定的指定堆放场地，客户按合同约定安排人现场验收，验收合格后向发行人出具签收单据，以银行电汇等形式进行结算。

表 4-6 2021 年发行人贸易业务主要供应商情况

单位：万元、%

企业名称	金额	占比
常州加佳数字科技供应链管理有限公司	45,037.30	73.05
潞安宏泰新型铜材科技宜兴有限公司	4,280.56	6.94
范太克供应链管理（山东）有限公司	3,558.87	5.77
广西现代物流集团有限公司	3,550.73	5.76
广州逸禾贸易有限公司	2,433.66	3.95
合计	<b>58,861.11</b>	<b>95.47</b>

表 4-7 2021 年发行人贸易业务主要客户情况

单位：万元、%

企业名称	金额	占比
常州源美新材料科技有限公司	53,044.15	86.00
乐清市永邦商贸有限公司	3,562.41	5.78
广州幄诚新能源科技有限公司	2,668.30	4.33
上海泽嘉商贸有限公司	885.49	1.44
合计	<b>60,160.36</b>	<b>97.55</b>

### 3、其他业务

其他业务收入主要为水产品销售收入、拆借款项利息收入、场地租金收入、景区门票收入及水电费收入。

拆借款项利息收入为发行人根据常州市金坛区资金调剂使用指导意见，将资金出借给常州江东资金管理有限公司。此业务为发行人的临时性业务，不具有持续性，受区域内发展规划影响比较大。

水产品销售收入、场地租金收入、景区门票收入及水电费收入

为发行人近年新开展业务收入，目前处于前期探索阶段，随着长荡湖水生态、水环境的改善，发行人该业务将会获得进一步的发展，从而进一步提升发行人经营业务的多样化和丰富性。

## 八、发行人所在行业情况

### （一）发行人地域经济情况

#### 1、金坛区概况

金坛区隶属于江苏省常州市，位于江苏省南部，东与常州市武进区相连，西与句容市接壤，南与溧阳、宜兴市隔水相望，北与丹阳市、镇江丹徒区相邻。金坛区地处上海、南京、杭州“金三角”中心地带，拥有较好的区位优势。

金坛区总面积 975.49 平方公里，其中陆地面积 781.27 平方公里，水域面积 194.22 平方公里。西部的茅山属中国道教“四大名山”之一，现为国家 AAAA 级风景名胜区；南部洮湖又名长荡湖，水面面积 13 万亩，是江苏省十大淡水湖之一，物产丰饶。金坛区是中国经济发展较快的城市之一，先后获得全国百家明星县市、全国首批 80 家小康县市、中国科技实力百强县市、全国卫生城市等称号。近年来，金坛区产业建设步伐加快，经济结构加快优化，三大产业更趋协调，上海、苏州、无锡、常州等长江三角洲地带经济中心城市的经济辐射效应及产业链转移也为金坛区招商引资提供了良好的外部环境，地区经济快速稳定发展。

#### 2、金坛区经济情况

2021 年全区实现地区生产总值 1,101.09 亿元；一般公共预算收入 60.03 亿元，一般公共预算支出 90.21 亿元；政府性基金收入

249.54 亿元，政府性基金支出 266.58 亿元。

近年来，金坛区综合实力不断增强，位列全国综合实力百强区县，主要经济指标增幅连续五年位居常州 6 个市辖区、苏南 43 个县（市、区）前列。金坛区工业经济快速发展，2021 年，金坛区实现规模以上工业总产值 1489.99 亿元，同比增长 36.2%，其中高新技术产业产值 827.36 亿元，同比增长 31.4%，占规模以上工业的比重为 55.5%。全年实现规模以上工业增加值 395.37 亿元，按可比价计算，同比增长 17.0%。金坛区支柱产业稳定发展，2021 年，金坛区规模以上五大支柱产业实现产值 1431.15 亿元，同比增长 34.5%，其中装备制造、汽车及零部件、光伏新能源产业分别实现产值 551.74 亿元、319.05 亿元和 240.81 亿元，同比实现两位数增长；化工及新材料和纺织服装产业分别实现产值 214.45 亿元、105.09 亿元。金坛区建筑行业不断升温，2021 年，金坛区资质以上建筑业企业实现施工产值 430.34 亿元，同比增长 1.3%，签订合同额 607.53 亿元。全年建筑企业房屋施工面积 3725.92 万平方米，同比增长 6.4%，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 29.5 万元/人，比上年提高 0.9 万元/人。

表 4-8 2019 年至 2021 年金坛区地区经济发展情况

单位：亿元

经济指标	2021 年	2020 年	2019 年
地区生产总值	1,101.09	973.15	908.58
公共财政预算收入	60.03	55.82	57.73
公共财政预算支出	90.21	89.69	81.14
政府性基金收入	249.54	220.59	203.61
政府性基金支出	266.58	218.30	211.35

## （二）发行人所在行业发展情况

### 1、发行人所在行业现状及前景分析

发行人收入主要来源于代建工程业务，均属于基础设施建设行业，发行人是金坛区长荡湖周边区域基础设施建设最重要的实施主体，在该区域基础设施建设行业中居垄断地位。

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对提升城市综合服务功能、改善投资环境、加强区域交流与协作等具有重要意义，对促进国民经济及地区经济快速健康发展、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用。

改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加。特别是近年来，以农业、水利、交通、能源、棚户区改造、节能环保、信息等为重点的多领域基础设施建设和民生工程全面开花，不仅拉动了经济增长，助推了经济发展，还通过改善民生让人民群众切实享受到了改革的红利。

根据国家统计局公布的数据显示，截至 2020 年末，我国城镇化率已经超过 60%，我国城市基础设施建设已初具规模及成效。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这些问题在一定程度上影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了地方经济的发展，这也对我国的城市基础设施建设提出了更高的要求。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家“十三五”规划纲要指出，“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系；加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建设；加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设；加强城市步行和自行车交通设施建设；全面推进无障碍设施建设；严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定；严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准；加强防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施；提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（发展改革委令 2011 第 9 号）中指出要鼓励城市基础设施建设的发展。2013 年 9 月 6 日，国务院发布《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），也明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。2014 年 3 月，中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中提出了实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的发展目标。

为进一步支持城市基础设施建设的发展，2014 年，国家发改委推出《国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资〔2014〕2724 号），鼓励民间资本参与政府项目，开拓融资新渠道，解决地方财政融资增量问题，为基础设施建设提供后备动力。2015 年下半年，国家发改委相继印发《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕755 号）、《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818 号）、《项目收益债券管理暂行办法》（发改办财金〔2015〕2010 号）等文件；

2020年8月，国家发改委印发《国家发展改革委办公厅关于印发县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引的通知》（发改办财金规〔2020〕613号），为城市基础设施建设发展提供了有力支撑。

总体来看，在新一轮城镇化的大背景下，随着中国经济持续稳定的发展和各级政府财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设行业发展前景广阔。

根据《金坛市城市总体规划（2013—2030）》，金坛区对基础设施建设规划明确，形成了开发区总体规划、茅山旅游度假区总体规划、基本公共服务设施专项规划、城乡统筹规划、园镇一体（产城融合）规划、长荡湖旅游度假区总体规划等区域规划，逐步构建覆盖全市的规划引领和服务体系。金坛区按照产镇融合发展思路，深化各产业新镇、园区总体规划、城市设计和控制性详细规划。全区完成滨湖新城城市设计、金沙老城改造更新、新一轮村庄布局、美丽乡村示范点等规划，完善城市综合交通、生态保护红线、综合管线等专项规划，进一步优化全区发展空间。最近五年，金坛区政府有序推进了基础设施建设：完成华城路东延（一期）常金快速通道、延政路西延等17条道路主体工程等道路建设；完成金沙老城改造更新、钱资湖北侧39万平方米公园绿地和5公里生态绿道建设。

总体来说，金坛区对区域内基础设施规划明确，且对基础设施建设具有长期有序的规划，未来阶段，金坛区将按照规划不断的对区域内基础设施建设进行投资，金坛区基础设施建设行业的发展前景广阔。

## 2、发行人区域地位分析

发行人为金坛区长荡湖旅游度假区以及东部地区乡村片区基础设施项目、开发建设项目的唯一投资、建设、运营主体，在基础设施建设方面具有较强的竞争优势，最近三年得到了金坛区政府在资金注入和财政补贴等方面的有力支持。近年来，在区政府和长荡湖管委会的大力支持以及发行人自身的努力经营下，发行人综合实力不断提升，已经发展成为金坛区资产规模较大、资产质量优良的区级国有公司，具有一定的行业垄断地位。

随着金坛区城市化进程的快速发展，特别是水利基础设施建设的持续推进，发行人将继续发挥在水利工程、动迁清障业务上的主导优势，推动金坛区经济社会快速稳定发展。

### 3、发行人竞争优势分析

#### (1) 优越的区位环境

金坛区是江苏省常州市下辖区，位于江苏省南部，地处上海、南京、杭州“金三角”中心地带，东与常州市武进区相连，西与句容市接壤，南与溧阳、宜兴市隔水相望，北与丹阳市、镇江丹徒区相邻，拥有较好的区位优势。目前，金坛区已形成立体化的交通体系，京沪铁路、沪宁高速公路、镇江港、常州港、南京禄口国际机场和常州机场距离金坛市区均不超过 50 公里，宁常、扬溧两条高速公路在金坛十字交汇，连通沪宁、沿江、宁杭等高速公路，使金坛至上海仅需 2 小时，至杭州仅需 1.5 小时，至南京仅需 1 小时，至禄口机场仅需半小时。

从地理位置上看，金坛区与常州科教城、武进高新区、武进城区及西太湖科技城等重大平台处在同一轴线，“常金一体化”战略有望在未来将常州更多的资源、要素加快向金坛积聚。此外，上海、

苏州、无锡、常州等长江三角洲地带经济中心城市经济辐射效应及产业链转移也为金坛招商引资提供了良好的外部环境，地区经济快速稳定发展，对发行人相关业务的开展起到了积极的促进作用。

### (2) 较为发达和快速增长的区域

金坛区的经济建设和各项社会事业发展速度较快。金坛区以纺织服装、装备制造、化工新材料和光伏新能源为支柱产业，先后获得中国综合实力百强县（市）、中国明星县（市）、中国首批小康县（市）、首批中国 50 家投资环境诚信安全区、全国科技实力百强县（市）、中国出口服装制造名城等称号。

2021 年全年，金坛区实现地区生产总值（GDP）1,101.09 亿元，全年完成一般公共预算收入 60.03 亿元。随着近年来金坛区总体经济实力和财政实力不断增强，金坛撤市设区成为常州的城区，城市化的不断推进，未来金坛区经济发展将更具活力，这为发行人提供了良好的发展环境。

### (3) 丰富的项目投资运作经验

发行人以基础设施建设为主。发行人为金坛区长荡湖旅游度假区以及东部地区乡村片区基础设施项目、开发建设项目的唯一投资、建设、运营主体，在基础设施建设方面具有较强的竞争优势。

自成立以来，发行人负责建设了多个重点基础设施建设项目。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验，摸索出了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着金坛区经济的不断发展、城镇化进程的不断推进，公司将面临

更大的发展机遇。

### 九、发行人关于重大违法违规和重大诉讼事项的说明

经发行人自查和本期债券发行所聘请的博爱星（上海）律师事务所适当核查，截至本募集说明书出具日，发行人经营情况正常，近三年发行人不存在重大违法违规事项而导致公司不能经营或经营发生重大困难的情形。

截至本募集说明书出具日，发行人不存在尚未了结的将会实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，也没有可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 第五条 发行人财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对江苏长荡湖旅游控股有限公司2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度、2020年度、2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚锡专审【2020】第98号、苏亚锡审【2021】28号、苏亚锡审【2022】24号）。2022年1-9月财务报表未经审计。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时参照查阅发行人2019-2021年经审计的财务报表及附注、2022年1-9月财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）会计政策和会计估计的变更以及差错更正情况

##### 1、重要会计政策变更

公司自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号—金融资产转移》《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2017年7月5日，财政部发布修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司

自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

2018年12月7日，财政部发布修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会【2018】35号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

公司首次执行新金融工具准则，未对公司期初财务报表造成影响。首次执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下：

单位：元

项目	2020年12月31日 (上年年末余额)	2021年1月1日 (期初余额)	调整数		
			新金融工具准则影响金额	新收入准则影响金额	新租赁准则影响金额
持有至到期投资	340,000,000.00		-340,000,000.00		
债权投资		340,000,000.00			

## 2、重要会计估计变更

近三年及一期重要会计估计没有发生变更。

## (二) 发行人合并范围变化情况

与2018年末相比，2019年度发行人纳入合并范围的企业新增1家，未预见明显不利影响。

表 5-1 2019 年度发行人合并范围变化情况及原因

序号	名称	变更原因	持股比例 (%)
1	常州长荡湖商贸有限公司	购买	100.00

2020年度，发行人合并范围未发生变化。

与2020年末相比，2021年度发行人纳入合并范围的企业新增1家，未预见明显不利影响。

表 5-2 2021 年度发行人合并范围变化情况及原因

序号	名称	变更原因	持股比例 (%)
1	常州长荡湖智慧能源有限公司	新设	59.00

### (三) 发行人主要财务数据和财务指标

截至2021年末，公司资产总额为1,345,875.93万元，负债总额为728,505.53万元，所有者权益（含少数股东权益）为617,370.39万元，资产负债率为54.13%。2021年度，公司实现营业收入206,374.62万元，利润总额26,201.96万元，净利润为23,374.81万元，归属于母公司所有者净利润23,374.81万元。

截至2022年9月末，公司资产总额为1,541,333.21万元，负债总额为916,085.81万元，所有者权益（含少数股东权益）为625,247.40万元，资产负债率为59.43%。2022年1-9月，公司实现营业收入155,153.84万元，利润总额8,182.67万元，净利润为6,127.00万元，归属于母公司所有者净利润6,135.47万元。

#### 1、合并资产负债表主要数据

表 5-3 发行人近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产合计	<b>1,541,333.21</b>	<b>1,345,875.93</b>	<b>1,069,855.22</b>	<b>913,578.60</b>
其中：流动资产	1,470,117.62	1,274,657.33	998,573.85	842,259.16
非流动资产	71,215.59	71,218.59	71,281.37	71,319.44
负债合计	<b>916,085.81</b>	<b>728,505.53</b>	<b>590,859.64</b>	<b>508,564.41</b>
其中：流动负债	288,560.81	174,905.53	95,339.64	63,744.41
非流动负债	627,525.00	553,600.00	495,520.00	444,820.00
所有者权益合计	<b>625,247.40</b>	<b>617,370.39</b>	<b>478,995.58</b>	<b>405,014.19</b>

## 2、合并利润表主要数据

表5-4 发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	155,153.84	206,374.62	157,190.54	84,823.99
营业成本	143,520.15	193,414.52	144,389.63	74,629.72
营业利润	8,231.76	26,638.73	26,993.94	27,437.49
利润总额	8,182.67	26,201.96	26,976.25	27,338.53
净利润	6,127.00	23,374.81	23,981.39	24,547.28
归属于母公司股东的净利润	6,135.47	23,374.81	23,981.39	24,547.28

## 3、合并现金流量表主要数据

表5-5 发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-14,611.89	-152,528.42	-115,627.76	-82,412.72
投资活动产生的现金流量净额	1,380.29	3,041.91	940.82	6,987.10
筹资活动产生的现金流量净额	61,926.47	135,914.75	72,726.32	53,449.76
现金及现金等价物净增加额	48,694.87	-13,571.75	-41,960.62	-21,975.87
期末现金及现金等价物余额	86,677.70	37,982.84	51,554.59	93,515.21

## 4、主要财务指标

表5-6 发行人主要财务指标

项目	2022年9月末 /2022年1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率（倍）	5.09	7.29	10.47	13.21
速动比率（倍）	2.38	3.33	4.10	5.77
资产负债率（%）	59.43	54.13	55.23	55.67
应收账款周转率（次/年）	0.58	0.99	0.96	0.61
存货周转率（次/年）	0.19	0.30	0.27	0.24
总资产周转率（次/年）	0.11	0.21	0.16	0.10

净资产周转率（次/年）	0.25	0.46	0.36	0.24
净资产收益率（%）	0.99	5.27	5.43	6.86
总资产收益率（%）	0.42	2.38	2.42	3.02
EBITDA（万元）	-	30,495.34	30,456.27	28,295.69
EBITDA 利息保障倍数	-	0.94	1.04	1.30

注：

- 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、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息支出）。

（四）发行人2019-2021年经审计的合并财务报表，未经审计的2022年1-9月合并财务报表（见附表二、附表三、附表四）。

## 二、发行人财务状况分析

### （一）偿债能力分析

表 5-7 发行人近三年及一期偿债能力指标

单位：万元

项目	2022年9月末/2022年1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动资产合计	1,470,117.62	1,274,657.33	998,573.85	842,259.16
流动负债合计	288,560.81	174,905.53	95,339.64	63,744.41
流动比率（倍）	5.09	7.29	10.47	13.21
速动比率（倍）	2.38	3.33	4.10	5.77
资产负债率（%）	59.43	54.13	55.23	55.67
EBITDA	-	30,495.34	30,456.27	28,295.69
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.94	1.04	1.30

注：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=总负债/总资产  
 4、EBITDA（息税折旧摊销前利润）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销  
 5、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 13.21、10.47、7.29 和 5.09，速动比率分别为 5.77、4.10、3.33 和 2.38，发行人流动比率及速动比率总体维持较高水平。2021 年末发行人流动比率、速动比率较 2020 年末相比下降幅度较大，主要系发行人流动负债增幅较大所致。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 55.67%、55.23%、54.13% 和 59.43%，资产负债率保持较为稳定的态势。

近三年，发行人 EBITDA 分别为 28,295.69 万元、30,456.27 万元和 30,495.34 万元，保持逐年增长的良好态势，主要系发行人业务规模逐年增长，利润总额亦随之增长所致。近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.30、1.04 和 0.94，有所下降。2021 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数较 2020 年有所下降，主要因为发行人代建项目增加，资本化利息有所增长。

公司的资产负债率保持平稳，短期偿债指标良好，EBITDA 逐年增长，EBITDA 利息保障倍数有所下降。总体来看，公司短期偿债能力良好，具备一定的长期偿债能力。

## （二）盈利能力分析

表 5-8 发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	155,153.84	206,374.62	157,190.54	84,823.99
营业成本	143,520.15	193,414.52	144,389.63	74,629.72
营业利润	8,231.76	26,638.73	26,993.94	27,437.49
利润总额	8,182.67	26,201.96	26,976.25	27,338.53
净利润	6,127.00	23,374.81	23,981.39	24,547.28
毛利率	7.50%	6.28%	8.14%	12.02%
净资产收益率	0.99%	5.27%	5.43%	6.86%
总资产收益率	0.42%	2.38%	2.42%	3.02%

注：1、毛利率=毛利润/营业收入；  
2、净资产收益率=净利润/平均净资产；  
3、总资产收益率=净利润/平均总资产。

## 1、营业收入

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 84,823.99 万元、157,190.54 万元、206,374.62 万元和 155,153.84 万元。

表 5-9 发行人近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
代建工程	143,691.90	137,539.09	81,243.11
贸易收入	61,723.89	18,026.04	-
其他收入	958.83	1,625.40	3,580.89
合计	<b>206,374.62</b>	<b>157,190.54</b>	<b>84,823.99</b>

代建工程业务是发行人的核心业务，包含了水利工程、动迁清障等项目的代建。近三年收入分别为 81,243.11 万元、137,539.09 万元及 143,691.90 万元，呈逐年增加的趋势。

2019 年度，发行人其他收入为 3,580.89 万元，主要由于发行人 2019 年度增加临时性的地块补偿收入，2020 年度发行人并无地块补偿收入，其他业务收入较 2019 年度下降幅度较大。

2020年起，发行人增加了贸易业务，发行人在商品贸易业务中主要充当中间商角色，从上游客户购买铝锭和ABS树脂等商品，再转销给下游客户以实现盈利，整体毛利率偏低，业务区域主要集中在浙江和江苏地区。

## 2、利润总额、净利润

近三年及一期，发行人分别实现利润总额 27,338.53 万元、26,976.25 万元、26,201.96 万元和 8,182.67 万元，分别实现净利润 24,547.28 万元、23,981.39 万元、23,374.81 万元和 6,127.00 万元，发行人利润总额及净利润略有下降，主要系发行人新增业务成本有所增加所致。

## 3、毛利率、净资产收益率和总资产收益率

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 12.02%、8.14%、6.28%和 7.50%，毛利率水平总体保持稳定。2021年度发行人综合毛利率较 2020年度有所下降，主要因为发行人代建工程毛利率有所下降以及贸易业务毛利率较低。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 6.86%、5.43%、5.27%和 0.99%，总资产收益率分别为 3.02%、2.42%、2.38%和 0.42%。发行人近三年净资产收益率和总资产收益率总体保持稳定。

### （三）运营能力分析

表 5-10 发行人近三年及一期运营能力指标

单位：万元

项目	2022年9月末 /2022年1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
应收账款	296,037.07	236,667.24	181,626.19	146,679.89
存货	784,137.13	691,494.99	608,035.11	474,483.27

资产总计	1,541,333.21	1,345,875.93	1,069,855.22	913,578.60
营业收入	155,153.84	206,374.62	157,190.54	84,823.99
营业成本	143,520.15	193,414.52	144,389.63	74,629.72
应收账款周转率（次/年）	0.58	0.99	0.96	0.61
存货周转率（次/年）	0.19	0.30	0.27	0.24
总资产周转率（次/年）	0.11	0.21	0.16	0.10
净资产周转率（次/年）	0.25	0.46	0.36	0.24

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；  
2、存货周转率=营业成本/存货平均余额；  
3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；  
4、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额。

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 0.61、0.96、0.99 和 0.58，存货周转率分别为 0.24、0.27、0.30 和 0.19，总资产周转率分别为 0.10、0.16、0.21 和 0.11，净资产周转率分别为 0.24、0.36、0.46 和 0.25。发行人应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率及净资产周转率总体处于较低水平。

2020年，发行人应收账款周转率较2019年增长幅度较大，主要由于营业收入较上一年度增幅较大所致。

2019-2021年度，发行人总资产周转率、净资产周转率较为稳定，并处于较低水平。

总体来看，发行人目前各项营运能力指标符合发行人所处的行业特征、实际生产经营情况和资产结构特征。随着工程建设项目的推进及交付，发行人的回款收入将逐渐增加，资产质量有望得到提升，营运能力预计将逐渐增强。

#### （四）现金流量分析

表 5-11 发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	194,042.97	340,610.66	185,296.35	357,288.12
经营活动现金流出小计	208,654.86	493,139.08	300,924.11	439,700.85
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,611.89</b>	<b>-152,528.42</b>	<b>-115,627.76</b>	<b>-82,412.72</b>
投资活动现金流入小计	1,444.21	13,068.47	4,990.60	10,643.62
投资活动现金流出小计	63.92	10,026.56	4,049.78	3,656.52
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,380.29</b>	<b>3,041.91</b>	<b>940.82</b>	<b>6,987.10</b>
筹资活动现金流入小计	162,750.00	246,825.00	187,800.00	80,820.00
筹资活动现金流出小计	100,823.53	110,910.25	115,073.68	27,370.24
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>61,926.47</b>	<b>135,914.75</b>	<b>72,726.32</b>	<b>53,449.76</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>48,694.87</b>	<b>-13,571.75</b>	<b>-41,960.62</b>	<b>-21,975.87</b>

### 1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为357,288.12万元、185,296.35万元、340,610.66万元和194,042.97万元。发行人经营活动产生的现金流出分别为439,700.85万元、300,924.11万元、493,139.08万元和208,654.86万元。2020年，发行人经营活动现金流入较2019年下降48.14%，发行人经营活动现金流出较2019年下降31.56%。发行人近三年经营活动产生的现金流入及流出呈波动状态，主要因为：1、2019年，发行人代建工程中的动迁清障业务规模扩大，因业务规模扩大带来的往来款项流入增幅较大，导致发行人2019年度的经营活动现金流入较2018年度增幅较大；2、2020年，发行人对代建工程业务的投资较2019年有所减少，购买商品、接受劳务支付的现金规模较2020年度下降幅度较大，导致发行人2020年度的经营活动流出较2019年度降幅较大。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-82,412.72万元、-115,627.76万元、-152,528.42万元和-14,611.89万元。近三年及一期，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要由于发行人收回代建工程结算款与支付项目工程款存在时间性差异所

致，发行人按照项目的建设进度支付工程款项，代建工程的委托方虽然按照项目进度给发行人确认收入，但代建收入的回款一般在确认收入后的 3 年内回款，回款周期相对较长。

## 2、投资活动产生的现金流

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 6,987.10 万元、940.82 万元、3,041.91 万元和 1,380.29 万元。

2020 年发行人投资活动产生的现金净流入较 2019 年下降幅度较大，主要原因为发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少所致；2021 年发行人投资活动产生的现金净流入较 2020 年有所增加，主要原因为发行人收到其他与投资活动有关的现金增加所致。

## 3、筹资活动产生的现金流

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 53,449.76 万元、72,726.32 万元、135,914.75 万元和 61,926.47 万元，发行人筹资活动产生的现金流量逐年增加。发行人筹资活动现金流入主要由股东注资和借款构成，筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金和偿付利息支付的现金构成。

发行人 2021 年筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度有所增长，主要系公司融资规模增长和收到股东 50,000.00 万元注资款所致。

## （五）资产结构分析

表 5-12 发行人近三年及一期未资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	207,454.70	13.46	110,259.84	8.19	88,054.59	8.23	101,015.21	11.06
应收票据	-	-	1,500.00	0.11	1,400.00	0.13	-	-
应收账款	296,037.07	19.21	236,667.24	17.58	181,626.19	16.98	146,679.89	16.06
预付款项	3,146.37	0.20	910.65	0.07	5,166.83	0.48	41,181.30	4.51
其他应收款	174,590.18	11.33	233,792.48	17.37	113,263.43	10.59	72,540.32	7.94
存货	784,137.13	50.87	691,494.99	51.38	608,035.11	56.83	474,483.27	51.94
其他流动资产	4,752.18	0.31	32.13	0.00	1,027.70	0.10	6,359.17	0.70
<b>流动资产合计</b>	<b>1,470,117.62</b>	<b>95.38</b>	<b>1,274,657.33</b>	<b>94.71</b>	<b>998,573.85</b>	<b>93.34</b>	<b>842,259.16</b>	<b>92.19</b>
债权投资	34,000.00	2.21	34,000.00	2.53	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	34,000.00	3.18	34,000.00	3.72
固定资产	122.57	0.01	138.38	0.01	157.51	0.01	155.76	0.02
在建工程	37.7	0.00	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	0.15	0.00	0.32	0.00
长期待摊费用	118.31	0.01	143.20	0.01	186.65	0.02	226.34	0.02
递延所得税资产	-	-	-	-	0.04	0.00	-	-
其他非流动资产	36,937.02	2.40	36,937.02	2.74	36,937.02	3.45	36,937.02	4.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>71,215.59</b>	<b>4.62</b>	<b>71,218.59</b>	<b>5.29</b>	<b>71,281.37</b>	<b>6.66</b>	<b>71,319.44</b>	<b>7.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,541,333.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,345,875.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,069,855.22</b>	<b>100.00</b>	<b>913,578.60</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人总资产分别为 913,578.60 万元、1,069,855.22 万元、1,345,875.93 万元和 1,541,333.21 万元。从总资产结构上来看，以流动资产为主，流动资产分别为 842,259.16 万元、998,573.85 万元、1,274,657.33 万元和 1,470,117.62 万元，占总资产的比重分别为 92.19%、93.34%、94.71%和 95.38%。

发行人流动资产主要由存货、应收账款、其他应收款和货币资金构成，非流动资产主要由其他非流动资产和债权投资构成。

## 1、流动资产

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 842,259.16 万元、998,573.85 万元、1,274,657.33 万元和 1,470,117.62 万元，占总资产的比重分别为 92.19%、93.34%、94.71%和 95.38%。从结构来看，发行人的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

### (1) 货币资金

表 5-13 发行人近三年末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行存款	37,982.84	51,554.59	93,515.21
其他货币资金	72,277.00	36,500.00	7,500.00
合计	<b>110,259.84</b>	<b>88,054.59</b>	<b>101,015.21</b>

近三年末，发行人货币资金余额分别为 101,015.21 万元、88,054.59 万元和 110,259.84 万元，占总资产的比重分别为 11.06%、8.23%和 8.19%。近三年末，发行人货币资金规模略有下降。

### (2) 应收账款

近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 146,679.89 万元、181,626.19 万元和 236,667.24 万元，占总资产的比例分别为 16.06%、16.98%和 17.58%。

截至 2021 年末，发行人应收账款的主要对手方为长荡湖旅游度假区管理委员会财政局，占应收账款余额的比例为 100.00%，为发行人代建工程业务形成的应收工程款。随着工程项目的推进，发行

人确认的代建收入总额有所增加，应收账款随之增长。发行人应收账款账龄主要集中在2年以内。

表 5-14 发行人截至 2021 年末应收账款主要对手方情况

单位：万元，%

债务人名称	金额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	款项性质
江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会 财政局	236,667.24	1 年以内 119,424.81 万元； 1-2 年 85,376.77 万元； 2-3 年 31,865.66 万元	100.00	工程款
合计	<b>236,667.24</b>	-	<b>100.00</b>	-

2019-2021 年，发行人应收账款回款情况如下：

表 5-15 2021 年末发行人应收账款主要对手方回款情况

单位：万元、%

单位名称	2021 年末账面余额	账龄	占比	回款情况	回款计划
江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会 财政局	236,667.24	1 年以内 119,424.81 万元； 1-2 年 85,376.77 万元； 2-3 年 31,865.66 万元	100.00	2019 年回款 95,000.00 万元； 2020 年回款 54,271.36 万元； 2021 年回款 135,200.00 万元	以 2020 年末账面余额为基数， 计划 5 年内分次回款， 每年回款 20%
合计	<b>236,667.24</b>	-	<b>100.00</b>	-	-

### (3) 预付款项

近三年末，发行人预付款项余额分别为 41,181.30 万元、5,166.83 万元和 910.65 万元，占总资产的比例分别为 4.51%、0.48% 和 0.07%。

发行人预付款项的主要内容为代建工程项目建设形成的预付款。2021 年末发行人预付账款较 2020 年末减少 4,256.18 万元，主要原因为项目陆续完工，相关预付工程款结算。

表 5-16 发行人截至 2021 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占预付账款总额的比例	款项性质
常州市金坛自来水有限公司	245.07	26.91	工程款
常州金坛金能电力有限公司	251.69	27.64	工程款
常州市金坛区自然资源局	145.50	15.98	工程款
常州市金坛区水利勘测规划设计室	113.30	12.44	工程款
国网江苏省电力有限公司常州市金坛区供电分公司	68.41	7.51	工程款
合计	<b>823.97</b>	<b>90.48</b>	-

#### (4) 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 72,540.32 万元、113,263.43 万元和 233,792.48 万元，占总资产比例分别为 7.94%、10.59% 和 17.37%。

截至 2021 年末发行人其他应收款的主要对手方为常州金坛儒林经济实业总公司、江苏金坛建设发展有限公司、常州江东资金管理有限公司、江苏长荡湖现代农业有限公司及江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司，占发行人其他应收款余额的比例分别为 65.01%、17.88%、6.41%、5.13% 和 3.85%，属于往来款及借款，发行人其他应收款账龄主要在 2 年以内。

2021 年末，发行人其他应收款较上年末增加 120,529.05 万元，主要系增加了与常州金坛儒林经济实业总公司的往来款所致。

表 5-17 发行人截至 2021 年末其他应收款主要对手方情况

单位：万元，%

单位名称	金额	账龄	占其他应收款期末余额	款项性质
------	----	----	------------	------

			合计数的比例	
常州金坛儒林经济实业总公司	152,000.00	1年以内：102,000.00万元；1-2年：50,000.00万元	65.01	往来款
江苏金坛建设发展有限公司	41,800.36	2-3年：40,000.00万元；3年以上：1,800.36万元	17.88	往来款
常州江东资金管理有限公司	14,985.53	1年以内	6.41	借款
江苏长荡湖现代农业有限公司	12,000.00	1年以内	5.13	往来款
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	9,000.00	1年以内	3.85	往来款
合计	<b>229,785.89</b>	-	<b>98.28</b>	-

2019-2021年，发行人其他应收款回款情况如下：

表 5-18 2021 年末发行人其他应收款主要对手方回款情况

单位：万元、%

单位名称	2021 年末 账面余额	账龄	占比	回款情况	回款计划
常州金坛儒林经济实业总公司	152,000.00	1年以内： 102,000.00万元；1-2年： 50,000.00万元	65.01	2021 年末未进行回款	计划 3 年内分次回款，第 1、2、3 年回款比例分别为 50%、30%、20%
江苏金坛建设发展有限公司	41,800.36	2-3 年：40,000.00 万元；3 年以上： 1,800.36 万元	17.88	2019 年-2021 年末未进行回款	计划 5 年内分次回款，每年回款 20%
常州江东资金管理有限公司	14,985.53	1 年以内	6.41	2019 年回款 130,000.00 万元； 2020 年回款 59,000.00 万元； 2021 年回款 73,000.00 万元	根据签订的借款协议按期偿还
江苏长荡湖现代农业有限公司	12,000.00	1 年以内	5.13	2021 年新增其他应收款	计划 3 年内分次回款，第 1、2、3 年回款比例分别为

					50%、30%、20%
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	9,000.00	1 年以内	3.85	2021 年新增其他应收款	计划 3 年内分次回款，第 1、2、3 年回款比例分别为 50%、30%、20%
合计	229,785.89	-	98.28	-	-

发行人其他应收款支出的决策权限及程序为，由财务部人员填报资金使用审批表，列明资金具体金额、流向、用途，经财务总监审核，报公司分管副总经理、公司总经理及公司董事长签字后划付。相关制度及程序合法合规。

所涉交易的定价机制为，发行人的往来款项如涉及资金拆借的，由发行人与往来单位协商并经履行发行人内部决策程序后确定。若约定借款利率的，借款利率一般要在同期贷款利率基础上做适当上浮。

截至 2021 年末，发行人应收政府部门的应收款项为 236,667.24 万元（其中应收账款为 236,667.24 万元、其他应收款为 0.00 万元），占发行人 2021 年末净资产的比例为 38.33%。

### （5）存货

近三年末，发行人存货余额分别为 474,483.27 万元、608,035.11 万元和 691,494.99 万元，占总资产的比例分别为 51.94%、56.83% 和 51.38%。发行人的存货主要由开发成本和待开发土地两部分组成。

表 5-19 发行人近三年末存货构成情况

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比

开发成本	463,546.71	67.04%	380,068.86	62.51%	246,513.12	51.95%
待开发土地	227,948.28	32.96%	227,948.28	37.49%	227,948.28	48.04%
库存商品	0.00	0.00%	17.98	0.00%	21.87	0.00%
合计	<b>691,494.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>608,035.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>474,483.27</b>	<b>100.00%</b>

表 5-20 发行人近三年末开发成本明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末	项目性质 (自建/代 建/回购)	是否 签署 协议	建设期限
水利工程项目	343,263.19	324,446.00	195,492.34	代建	是	7 年
湿地公园及景观工程项目	881.44	791.66	691.30	代建	是	6 年
综合管线等工程项目	11,669.93	10,496.20	9,110.09	代建	是	4 年
河海大学动迁项目	86,539.34	30,396.31	37,512.73	代建	是	6 年
金山路等区域动迁清障项目	4,099.23	4,007.41	3,659.68	代建	是	5 年
湖管会办公用房、湖头村委便民服务中心及卫生室	1,160.66	596.18	-	代建	是	3 年
柚山美丽乡村	9,542.45	5,918.38	-	代建	是	3 年
水环境综合治理	2,658.15	593.39	24.15	代建	是	4 年
长荡湖渔政码头及周边绿化工程	445.16	30.01	-	代建	是	3 年
其他零星工程	3,287.16	2,793.32	22.83	代建	是	-
合计	<b>463,546.71</b>	<b>380,068.86</b>	<b>246,513.12</b>	-	-	

发行人存货构成中涉及的工程项目均为发行人依法承接的代建项目，承接的代建项目均已在当地发改部门进行备案、核准或批复。代建项目由发行人本部及下属企业负责，均与长荡湖管委会依法合规签订了委托建设协议。

发行人根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》，通过建造合同归集工程项目的开发成本，存货构成中涉及的工程项目的主要支出内容包含工程施工、工程设计及咨询、设备安装工程、利息资本化支出等，各项支出项目的入账依据如下：

a. 工程施工：根据施工合同约定的付款条件，按经第三方监理

单位和出包方、承包方三方确认的实际完成进度支付工程款，入账依据包括合同、工程进度表、发票、付款审批单、银行回单等；

b. 工程设计及咨询：根据费用申请单、发票等原始单据作为入账依据按实际发生的成本费用确认入账。

c. 设备安装工程：供应商根据合同完成设备的交付和安装工作，验收确认后入账，入账依据包括合同、设备验收单、发票、付款审批单、银行回单等；

d. 利息资本化支出：根据项目专项贷款在项目施工期间的利息支出为入账依据；

e. 其他费用：根据费用申请单、发票等原始单据作为入账依据，按实际发生的成本费用确认入账。

截至 2021 年末，发行人存货——土地使用权明细如下：

表 5-21 发行人截至 2021 年末存货——土地使用权明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

编号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	使用权面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	苏（2018）金坛区不动产权第 0018913 号	金沙大桥北侧、丹金溧漕河东侧地块	出让	商住	10,361.00	14,807.18	1.43	成本法	是	是
2	招拍挂	苏（2019）金坛区不动产权第 0037084 号	儒林镇长荡湖东侧、大涪山北侧地块一	出让	商服	12,018.00	14,854.25	1.24	成本法	是	是

3	招拍挂	苏(2019)金坛区不动产权第0037081号	儒林镇长荡湖东侧、大涪山北侧地块三	出让	商服	10,026.00	12,392.14	1.24	成本法	是	是
4	招拍挂	苏(2019)金坛区不动产权第0042447号	指前镇下新河集镇湖滨路18号地块一	出让	商住	18,009.00	22,259.12	1.24	成本法	是	是
5	招拍挂	苏(2019)金坛区不动产权第0042464号	指前镇下新河集镇湖滨路18号地块二	出让	商住	18,295.00	22,612.62	1.24	成本法	是	是
6	招拍挂	苏(2019)金坛区不动产权第0042462号	指前镇下新河集镇湖滨路18号地块四	出让	商住	8,004.00	9,892.94	1.24	成本法	是	是
7	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0016850号	尧塘镇岸头村东街40号地块	出让	商服	13,125.00	6,145.66	0.47	成本法	否	是
8	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0016857号	尧塘水北镇金宜路18号地块	出让	商服	21,132.00	9,903.63	0.47	成本法	否	是
9	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0016855号	尧塘岸头村地块	出让	商服	30,272.00	14,175.41	0.47	成本法	是	是
10	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0017015号	儒林镇东街48号地块	出让	商服	35,073.00	16,424.72	0.47	成本法	是	是

11	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0051504号	儒林镇长荡湖东侧、大涪山北侧地块二	出让	商服	11,956.00	14,777.62	1.24	成本法	是	是
12	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0051502号	儒林镇长荡湖东侧、大涪山北侧地块四	出让	商服	23,345.00	28,854.42	1.24	成本法	否	是
13	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0051972号	儒林镇长荡湖东侧、大涪山北侧地块五	出让	商服	9,028.00	11,158.61	1.24	成本法	是	是
14	招拍挂	苏(2020)金坛区不动产权第0050772号	指前镇下新河集镇湖滨路18号地块三	出让	商住	24,021.00	29,689.96	1.24	成本法	否	是
-	-	合计	-	-	-	<b>244,665.00</b>	<b>227,948.28</b>	-	-	-	-

## 2、非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产余额分别为 71,319.44 万元、71,281.37 万元、71,218.59 万元和 71,182.32 万元，占总资产的比例分别为 7.81%、6.66%、5.29%和 4.93%。从结构来看，发行人的非流动资产主要由持有至到期投资、其他非流动资产构成。

### (1) 持有至到期投资

近三年末，发行人持有至到期投资的内容为“长荡湖水利水系专项建设基金 B 类”，金额为 34,000.00 万元。具体情况如下：

2017 年 5 月，为筹措长荡湖水利水系综合治理工程建设资金，农银金穗（苏州工业园区）投资管理有限公司作为基金管理人发起设立了“长荡湖水利水系专项建设基金”，基金总规模为 17.00 亿元，

发行人认购长荡湖水利专项建设基金（契约式）B 类基金份额 3.40 亿元，根据《长荡湖水利水系专项建设基金（契约式）私募基金合同》，该基金收益的分配顺序为，首先向 A 类基金份额持有人定期分配项目投资收益（如有），在 A 类基金份额持有人完全退出前，原则上不向 B 类基金份额持有人分配项目投资收益。

2021 年末，根据财政部修订发布金融工具相关会计准则的要求，公司将持有至到期投资科目的内容调整至其他债权投资科目。

## （2）其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产分别为 36,937.02 万元、36,937.02 万元和 36,937.02 万元，占总资产的比例分别为 4.04%、3.45% 和 2.74%。截至 2021 年末，发行人其他非流动资产 36,937.02 万元，占非流动资产的 51.86%，主要为发行人通过招拍挂方式取得但无具体开发计划的土地。

截至 2021 年末发行人非流动资产内的土地使用权具体情况如下：

表 5-23 发行人截至 2021 年末非流动资产——土地使用权明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

编号	取得方式	土地证编号	土地座落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	使用权面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	苏（2020）金坛区不动产权第 0016863 号	尧塘镇镇西路 16 号地块	出让	商住	32,937.00	15,423.32	0.47	成本法	是	是

2	招拍挂	苏 (2020) 金坛区不动产权第 0017028 号	儒林镇 集镇 88 号地块	出让	商住	26,042.00	12,194.35	0.47	成本法	是	是
3	招拍挂	苏 (2020) 金坛区不动产权第 0017009 号	儒林镇 五叶集 镇晨风 东街 72 号	出让	商住	18,979.00	8,887.04	0.47	成本法	是	是
-	-	合计	-	-	-	<b>77,958.00</b>	<b>36,504.71</b>	-	-	-	-

## (六) 负债结构分析

表 5-24 发行人近三年及一期末负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	93,500.00	10.21	84,425.00	11.59	27,400.00	4.64	24,000.00	4.72
应付票据	60,000.00	6.55	40,000.00	5.49	36,500.00	6.18	-	-
应付账款	50,792.88	5.54	2,469.51	0.34	2,268.41	0.38	1,165.09	0.23
预收款项	-	-	-	-	15.68	0.00	15.68	0.00
合同负债	7.05	0.00	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.16	0.00	-	-	0.13	0.00	0.17	0.00
应交税费	19,175.41	2.09	18,008.83	2.47	16,252.26	2.75	7,307.49	1.44
其他应付款	37,860.33	4.13	7,202.20	0.99	12,903.16	2.18	29,155.97	5.73
一年内到期的非流动负债	27,225.00	2.97	22,800.00	3.13	-	-	2,100.00	0.41
<b>流动负债合计</b>	<b>288,560.81</b>	<b>31.50</b>	<b>174,905.53</b>	<b>24.01</b>	<b>95,339.64</b>	<b>16.14</b>	<b>63,744.41</b>	<b>12.53</b>
长期借款	627,525.00	68.50	553,600.00	75.99	495,520.00	83.86	444,820.00	87.47
<b>非流动负债合计</b>	<b>627,525.00</b>	<b>68.50</b>	<b>553,600.00</b>	<b>75.99</b>	<b>495,520.00</b>	<b>83.86</b>	<b>444,820.00</b>	<b>87.47</b>

负债合计	916,085.81	100.00	728,505.53	100.00	590,859.64	100.00	508,564.41	100.00
------	------------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 508,564.41 万元、590,859.64 万元、728,505.53 万元和 916,085.81 万元，负债规模逐年增加。从负债结构看，发行人负债以长期借款为主。近三年及一期末，发行人长期借款分别为 444,820.00 万元、495,520.00 万元、553,600.00 万元和 627,525.00 万元，占总负债比例分别为 87.47%、83.86%、75.99%和 68.50%。

近三年末，发行人流动负债主要由短期借款和应付票据构成，非流动负债由长期借款构成。

## 1、流动负债

### (1) 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 24,000.00 万元、27,400.00 万元和 84,425.00 万元，占总负债的比例分别为 4.72%、4.64%和 11.59%。

表 5-25 发行人截至 2021 年末短期借款分类

单位：万元

项目	金额
抵押借款	28,600.00
保证借款	46,400.00
质押借款	7,425.00
其他	2,000.00
合计	84,425.00

具体明细情况如下表：

表 5-26 发行人截至 2021 年末短期借款明细

单位：万元

项目	贷款单位	借款本金	借款起讫时间	年利率	抵质押情况	借款用途
抵押借款	江苏江南农村商业银行股份有限公司金坛支行	10,000.00	2021/12/14-2022/12/14	4.60%	苏(2019)金坛区不动产权第0037081号	流动资金
	江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市儒林支行	8,600.00	2021/11/12-2022/11/12	4.70%	苏(2018)金坛区不动产权第0018913号	流动资金
	江苏江南农村商业银行股份有限公司金坛支行	10,000.00	2021/3/31-2022/3/31	4.60%	苏(2020)金坛区不动产权第0051972号	流动资金
保证借款	江苏江南农村商业银行股份有限公司金坛支行	10,000.00	2021/12/14-2022/12/14	4.70%	江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司、江苏长荡湖旅游控股有限公司	流动资金
	南京银行股份有限公司金坛支行	5,000.00	2021/12/3-2022/12/3	4.62%	江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
	中国光大银行股份有限公司金坛支行	10,000.00	2021/03/1-2022/02/28	4.40%	江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
	江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市儒林支行	11,400.00	2021/11/12-2022/11/12	4.70%	江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
	江苏江南农村商业银行股份有限公司金坛支行	3,000.00	2021/03/19-2022/03/19	4.70%	江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
	江苏江南农村商业银行股份有限公司金坛支行	7,000.00	2021/03/31-2022/03/31	4.70%	江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
质押借款	南京银行股份有限公司金坛支行	6,000.00	2021/7/30-2022/7/29	4.00%	质物: 应收账款; 保证人: 江苏金坛建设发展有限公司	流动资金
	中国工商银行股份有限公司金坛支行	1,425.00	2021/9/29-2022/3/24	4.35%	质物: 定期存单 1500万	流动资金
其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2,000.00	2021/12/17-2022/12/16	3.85%	-	流动资金
合计		<b>84,425.00</b>	-	-	-	-

## (2) 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款（不含应付利息及应付股利）分别为 29,099.38 万元、12,834.08 万元和 6,811.91 万元，占总负债的比例分别为 5.72%、2.17% 和 0.94%。

表 5-27 发行人近三年末其他应付款分类

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	390.28	69.09	56.60
应付股利	0.00	0.00	-
其他应付款	6,811.91	12,834.08	29,099.38
合计	<b>7,202.20</b>	<b>12,903.16</b>	<b>29,155.97</b>

表 5-28 发行人近三年末其他应付款款项性质情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
往来款	5,604.97	12,064.10	28,472.28
保证金	1,175.96	709.10	627.10
费用及其他	30.98	60.87	-
合计	<b>6,811.91</b>	<b>12,834.08</b>	<b>29,099.38</b>

2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末降幅较大，主要是由于因工程项目发生的部分往来款回款所致。

## 2、非流动负债

### (1) 长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 444,820.00 万元、495,520.00 万元和 553,600.00 万元，占总负债的比例分别为 87.47%、83.86% 和 75.99%。

发行人的长期借款包括质押借款、保证借款、抵押借款和其他

借款，具体情况如下表：

表 5-29 发行人近三年末长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	238,000.00	225,000.00	225,000.00
保证借款	48,800.00	210,020.00	210,120.00
抵押借款	96,800.00	52,000.00	9,700.00
其他借款	170,000.00	8,500.00	-
合计	<b>553,600.00</b>	<b>495,520.00</b>	<b>444,820.00</b>

质押借款明细如下：

表 5-30 截至 2021 年末发行人质押借款构成情况

单位：万元

贷款单位	借款本金	借款起讫时间	质押与保证	借款用途
国家开发银行江苏省分行	8,500.00	2017/03/30- 2042/03/27	常州市金坛区建设资产经营有限公司提供保证；质押物为应收账款	基础设施建设
国家开发银行江苏省分行	30,000.00	2017/05/03- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	5,000.00	2017/08/29- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	2,500.00	2017/09/05- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	20,000.00	2017/09/21- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	78,000.00	2018/01/02- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	40,000.00	2018/01/29- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	5,000.00	2018/05/15- 2042/03/27		
国家开发银行江苏省分行	30,000.00	2018/07/02- 2042/03/27		
中国工商银行股份有限公司金坛支行	19,000.00	2021/7/19-2024/1/16	质押物：常州长荡湖商贸有限公司 2 亿银行定期存单	基础设施建设
合计	<b>238,000.00</b>	-	-	-

保证借款明细如下：

表 5-31 截至 2021 年末发行人保证借款构成情况

单位：万元

贷款单位	借款本金	借款起讫时间	担保	借款用途
中国民生银行股份有限公司金坛支行（银团）	8,000.00	2020/09/24-2029/12/31	常州市金坛区建设资产经营有限公司	基础设施建设

中国银行股份有限公司金坛支行（银团）	10,000.00	2020/09/29-2026/6/30	常州市金坛区建设资产经营有限公司	基础设施建设
中国银行股份有限公司金坛支行（银团）	14,000.00	2020/10/09-2029/12/31	常州市金坛区建设资产经营有限公司	基础设施建设
中国银行股份有限公司金谷华城支行（银团）	6,000.00	2021/12/23-2026/06/30	常州市金坛区交通产业集团有限公司、常州长荡湖旅游发展有限公司	基础设施建设
江苏银行股份有限公司金坛支行（银团）	4,000.00	2021/12/24-2030/12/31		基础设施建设
中国农业发展银行常州市金坛区支行	6,800.00	2021/01/27-2024/01/24	江苏金坛建设发展有限公司	基础设施建设
合计	48,800.00	-	-	-

抵押借款明细如下：

表 5-32 截至 2021 年末发行人抵押借款构成情况

单位：万元

贷款单位	借款本金	借款起讫时间	抵押物	借款用途
中国农业发展银行金坛支行	6,000.00	2019/10/08 -2029/09/24	抵押物：苏（2019）金坛区不动产权 0037084 号；保证人：江苏金坛建设发展有限公司	基础设施建设
中国农业发展银行金坛支行	15,000.00	2020/03/23 -2029/09/24	抵押物：苏（2019）金坛区不动产权第 0037084 号；保证人：江苏金坛建设发展有限公司	基础设施建设
中国农业银行股份有限公司金坛支行	11,000.00	2020/01/01-2029/12/31	抵押物：苏（2019）金坛区不动产权第 0042447 号；保证人：江苏金坛建设发展有限公司	基础设施建设
国家开发银行江苏省分行	8,000.00	2020/07/30-2045/07/29	抵押物：苏（2019）金坛区不动产权第 0042462 号、苏（2020）金坛区不动产权第 0016863 号；保证人：江苏金坛建设发展有限公司、常州市金坛区建设资产经营有限公司	基础设施建设
国家开发银行江苏省分行	10,000.00	2020/09/22- 2045/07/29		
国家开发银行江苏省分行	10,000.00	2021/09/23- 2045/07/29		
中国工商银行股份有限公司金坛支行	18,400.00	2021/01/04-2030/11/25	抵押物：1、苏（2020）金坛区不动产权第 0017028 号-儒林镇集镇 88 号地块，2、苏（2020）金坛区不动产权第 0017015 号-儒林镇东街 48 号，3、苏（2020）金坛区不动产权第 0017009 号-儒林镇五叶集镇晨风东街 72 号，4、苏（2020）金坛区不动产权第 0016855 号-尧塘	基础设施建设
中国工商银行股份有限公司金坛支行	18,400.00	2021/07/01-2027/06/25		

			岸头村地块；保证人：常州金坛建设产业集团有限公司	
合计	96,800.00	-	-	-

其他借款明细如下：

表 5-33 截至 2021 年末发行人其他借款构成情况

单位：万元

贷款单位	借款本金	借款起讫时间	担保	借款用途
农银金穗（苏州工业园区）投资管理有限公司	170,000.00	2017/05/26-2042/05/25	常州市金坛区建设资产经营有限公司	基础设施建设
合计	170,000.00	-		-

### 三、发行人有息负债情况

#### （一）有息债务构成情况

截至 2021 年末，发行人有息负债主要余额为 660,825.00 万元，有息负债构成情况如下：

表 5-34 发行人 2021 年末有息负债结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	84,425.00	12.78
一年内到期的非流动负债	22,800.00	3.45
长期借款	553,600.00	83.77
合计	660,825.00	100.00

表 5-35 截至 2021 年末，发行人信用融资与担保融资结构情况

单位：万元、%

融资类型	金额	占比
信用融资	2,000.00	0.30
担保融资	658,825.00	99.70
合计	660,825.00	100.00

截至 2021 年末，发行人前十大有息债务总额为，具体明细如下：

表 5-36 发行人 2021 年末前十大有息债务

单位：亿元、%、年

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	借款起讫时间	担保或抵押情况
1	农银金穗 (苏州工业园区) 投资管理有限公司	基金	17.00	5.59	25	2017/05/26- 2042/05/25	保证
2	国家开发银行江苏省分行	贷款	7.80	5.15	24.25	2018/01/02- 2042/03/27	质押与保证
3	国家开发银行江苏省分行	贷款	4.00	5.15	24.17	2018/01/29- 2042/03/27	质押与保证
4	国家开发银行江苏省分行	贷款	3.00	5.15	23.75	2018/07/02- 2042/03/27	质押与保证
5	国家开发银行江苏省分行	贷款	3.00	5.15	24.92	2017/05/03- 2042/03/27	质押与保证
6	国家开发银行江苏省分行	贷款	2.00	5.15	24.53	2017/09/21- 2042/03/27	质押与保证
7	中国工商银行股份有限公司金坛支行	贷款	1.90	4.35	2.50	2021/7/19- 2024/1/16	质押
8	中国工商银行股份有限公司金坛支行	贷款	1.84	4.75	9.90	2021/01/04- 2030/11/25	抵押
9	中国工商银行股份有限公司金坛支行	贷款	1.84	4.75	5.99	2021/07/01- 2027/06/25	抵押
10	中国农业发展银行金坛支行	贷款	1.50	5.29	9.51	2020/03/23- 2029/09/24	抵押
合计	-	-	<b>43.88</b>	-	-	-	-

## (二) 有息债务期限结构

截至 2021 年末，公司有息负债期限结构如下：

表 5-37 截至 2021 年末，发行人 2022-2027 年及以后有息负债期限结构

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
银行借款偿还规模	132,525.00	20,750.00	38,650.00	20,900.00	21,251.00	254,749.00
信托计划偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	2,000.00	0.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	68,000.00
<b>有息负债当年偿付规模</b>	<b>134,525.00</b>	<b>20,750.00</b>	<b>72,650.00</b>	<b>54,900.00</b>	<b>55,251.00</b>	<b>322,749.00</b>

### （三）债务偿还压力测算

以发行人 2021 年末有息负债规模为计算基准，本期债券于 2022 年发行，发行规模为 2 亿元，期限为 7 年期，同时在债券存续期的第 3 年至第 7 年，发行人分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券存续期内偿债压力测算情况如下：

表 5-38 发行人债券存续期内偿债压力测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
有息负债当年偿付规模	134,525.00	20,750.00	72,650.00	54,900.00	55,251.00	57,750.00	23,300.00	23,275.00
其中：银行借款偿还规模	132,525.00	20,750.00	38,650.00	20,900.00	21,251.00	23,750.00	23,300.00	23,275.00
信托计划偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	2,000.00	0.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	0.00	0.00
本期债券	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

偿付规模								
合计	134,525.00	20,750.00	72,650.00	58,900.00	59,251.00	61,750.00	27,300.00	27,275.00

### （三）已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人未发行债券。

## 四、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

#### 1、母公司及实际控制人

发行人控股股东为江苏金坛建设发展有限公司，实际控制人为常州市金坛区人民政府。

#### 2、子公司

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 4 家，均为全资子公司。

表 5-39 发行人 2021 年末下属子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	子公司层级
常州长荡湖水利投资建设有限公司	100,000	100.00	一级子公司
常州长荡湖旅游发展有限公司	20,000	100.00	一级子公司
常州长荡湖商贸有限公司	10,000	100.00	一级子公司
常州长荡湖智慧能源有限公司	10,000.00	59.00	一级子公司

#### 3、其他关联方

表 5-40 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司	同一控制
江苏茅山旅游控股有限公司	同一控制
常州茅山生态环境整治有限公司	同一控制

江苏金坛福地茅山旅行社有限公司	同一控制
常州江东房地产开发有限公司	同一控制
常州东茂房地产有限公司	同一控制
常州江恒市政工程有限公司	同一控制
常州江东现代传媒有限公司	同一控制
常州江东新城商贸有限公司	同一控制
常州市金坛东大医院有限公司	同一控制
常州江东环境科技有限公司	同一控制
常州市金坛区城市污水处理有限公司	同一控制
常州金坛区第一污水处理有限公司	同一控制
常州金坛区第二污水处理有限公司	同一控制
常州利源环境检测有限公司	同一控制
常州江环能源科技有限公司	同一控制
常州江东资源经营有限公司	同一控制
常州江东资金管理有限公司	同一控制
常州江东我家信息技术有限公司	同一控制
常州金坛水利建设投资发展有限公司	同一控制
常州苏植水生植物培育有限公司	同一控制
常州金坛建设产业集团有限公司	同一控制
常州金坛金茂水利建设有限公司	同一控制
常州金坛金盛水利建设有限公司	同一控制
常州金坛金土地建设投资发展有限公司	同一控制
江苏博盛园林建设有限公司	同一控制
常州金坛金建房地产开发有限公司	同一控制
常州市金坛金建路灯安装工程有限公司	同一控制
常州市金坛区建设工程质量检测有限公司	同一控制
常州市金坛区城维城市公共资源经营管理	同一控制
常州市金坛区交通产业集团有限公司	同一控制
常州市金坛区金城港投资建设有限公司	同一控制
常州市金坛区新农村建设发展有限公司	同一控制
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	同一控制
常州市金坛区交通工程有限公司	同一控制
常州市金坛区交通工程监理咨询有限公司	同一控制

常州市金坛区金宜公路有限公司	同一控制
常州市金坛区公共交通有限公司	同一控制
常州市金坛区公交站场建设管理有限公司	同一控制
常州市金坛交通产业广告传媒有限公司	同一控制
常州市金坛区金沙交通工程质量检测有限公司	同一控制

## （二）关联方交易情况

2019-2021 年，发行人关联交易情况如下：

表 5-41 发行人 2019-2021 年关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
其他应收款	江苏金坛建设发展有限公司	41,800.36	41,800.36	41,800.36
其他应收款	常州江东资金管理有限公司	14,479.98	21,447.27	30,736.27
其他应付款	常州江东资金管理有限公司	505.56	-	-

## 五、或有事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人及纳入合并报表范围内子公司无对外担保情形。

### （二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2021 年末，发行人不存在须披露的尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

### （三）承诺事项

截至 2021 年末，发行人对外无重大承诺事项。

## 六、受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产合计 500,589.83 万元，占发行人 2021 年末总资产的 37.19%，具体情况如下表所示：

表 5-42 发行人截至 2021 年末受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	72,277.00	质押
应收账款	204,453.52	质押
持有至到期投资	34,000.00	质押
存货-土地使用权	153,354.60	抵押
其他非流动资产-土地使用权	36,504.71	抵押
合计	<b>500,589.83</b>	-

### 七、其他方面的资产情况

截至 2021 年末，发行人的资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

### 八、政府补助情况

近三年，发行人政府补助情况如下：

表 5-43 发行人近三年政府补助情况

单位：万元

政府补助	2021 年度	2020 年度	2019 年度
水利水系治理补贴	19,745.29	18,318.00	16,710.91
渔业升级转型补贴	5.00	15.00	-
景点运营补贴	109.30	100.00	-
稳岗补贴	0.32	3.95	-
合计	<b>19,859.91</b>	<b>18,436.95</b>	<b>16,710.91</b>

2021 年度,根据坛长管委【2021】15号、坛长管委【2021】28号、坛长管委【2021】24号、坛长管委【2021】27号、坛长管委【2021】26号文件,江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局向公司拨款197,452,900.00元,作为太湖流域水环境综合治理、重点流域水环境综合治理、长荡湖水利水系整治、河海大学常州校区

等基础设施项目的专项补贴；渔业升级转型补贴50,000.00元、水城运营补贴1,093,000.00元。

2020年度，根据长管委【2020】12号江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局向公司拨款3,115.00万元，作为重点流域水系整治等基础设施项目的专项补贴。根据长管委【2020】30号、坛长管委【2020】32号、坛长管委【2020】33号文件，江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局向公司拨款15,203.00万元，作为太湖流域水环境综合治理、重点流域水环境综合治理、长荡湖水利水系整治、河海大学常州校区等基础设施项目的专项补贴；渔业升级转型补贴15.00万元、景点运营补贴100.00万元。

2019年度，根据坛长管委【2019】21号、长管委【2019】30号、长管委【2019】31号，江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局向公司拨款16,710.91万元，其中：作为长荡湖水利水系整治等基础设施项目的专项补贴人民币15,000.00万元，农村公路提档升级补贴1,710.91万元。

## 第六条 发行人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

#### （一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”、“本评级机构”）评定江苏长荡湖旅游控股有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，评定公司本期拟发行不超过 2 亿元绿色债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。上述等级的评定是考虑到金坛区经济实力较强，经济发展势头良好，公司核心业务稳定增长，且短期内具备一定持续性，近年获得政府及股东较大力度的外部支持，而且第三方保证担保能有效提升本期债券的安全性；同时中证鹏元也关注到，公司资产以低流动性的项目建设投入、土地资产及应收款项为主，且受限规模较大，主营业务造血能力一般，面临较大的资金平衡压力，近年债务规模持续攀升，偿债指标表现趋弱，面临较大的偿付压力，并且存在较大的或有负债风险等风险因素。

#### （二）优势

金坛区经济实力较强，经济发展势头良好。常州市地处长三角中轴枢纽，区位及交通优势显著，且在雄厚的工业基础支撑下，经济实力稳居省内地级市中上游水平；金坛区在工业的拉动下经济快速增长，光伏、新能源汽车以及医药等产业发展较好，且未来铁

路短板即将补齐，对经济的促进作用有望显现。

核心业务稳定增长，短期内具备一定持续性。公司主营长荡湖旅游度假区及周边区域的工程项目建设，近年核心营收来源工程项目收入持续增长；截至 2022 年 6 月末，公司主要在建项目投资规模较大，未来短期收入来源较有保障。此外，随着本期债券募投项目投入运营，可进一步拓宽公司的收入渠道。

获得政府及股东较大力度的外部支持。近年江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会（以下简称“长荡湖管委会”）多次以债务免除的方式变相向公司注入资本，并且持续拨付较大规模的财政补贴，此外，公司还获得股东金坛建设 10 亿元增资，资本实力和利润水平得以大幅提升。

第三方保证担保能有效提升本期债券的安全性。经中证鹏元评定，江苏省信用再担保集团有限公司主体信用等级为 AAA，其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升了本期债券的安全性。

### （三）关注

资产受限规模较大，整体流动性较弱。公司资产中存货（开发成本、土地资产）和应收款项占比较高，应收款项回收时间不定，存货即时变现能力较差，对营运资金占用明显。此外，2022 年 6 月末公司资产抵质押比例高达 43.39%，对融资弹性形成较大限制。

主营业务造血能力一般，面临较大的资金平衡压力。公司主要在建项目和募投项目尚需投资规模较大，但近年主营业务盈利能力偏弱，工程项目回款情况不佳，经营性现金流持续大幅净流出，加之募投项目未来收益实现亦存在较大不确定性，经营所得对项目建

设支出的保障程度较弱。

债务规模持续攀升，偿债指标呈趋弱的态势。由于项目建设融资需要，公司总债务规模近年增长较快，虽然期限结构以长期债务为主，但短期债务占比逐年提升，且现金类资产和盈利对债务的保障程度走弱，面临较大的债务偿付压力。

存在较大的或有负债风险。截至 2022 年 9 月末，公司对外担保余额为 21.76 亿元，占当年 6 月末净资产规模的 34.82%，担保对象主要为金坛区下属国有企业，但均未设置反担保措施。

#### （四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评

级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人历史主体评级情况

表 6-1：发行人近三年内历史评级情况

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2020年	中证鹏元	AA	稳定
2021年	中证鹏元	AA	稳定
2022年	中证鹏元	AA	稳定

近三年内，发行人主体评级未发生变动。

## 三、其他资信情况

### （一）发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人银行授信额度为 528,820.00 万元，已经使用 484,820.00 万元，未使用额度为 44,000.00 万元。

表 6-2 截至 2021 年末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	未使用额度
国家开发银行	284,000.00	254,000.00	30,000.00
光大银行	10,000.00	10,000.00	-
江南农村商业银行	50,000.00	50,000.00	-
民生银行	10,000.00	10,000.00	-
农业发展银行	44,800.00	30,800.00	14,000.00
农业银行	11,000.00	11,000.00	-
工商银行	89,020.00	89,020.00	-
中国银行	30,000.00	30,000.00	-
合计	<b>528,820.00</b>	<b>484,820.00</b>	<b>44,000.00</b>

截至 2022 年 9 月末，发行人银行授信额度为 535,200.00 万元，已经使用 506,200.00 万元，未使用额度为 29,000.00 万元。

表 6-3 截至 2022 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	未使用额度
国家开发银行	275,000.00	260,000.00	15,000.00
光大银行	22,000.00	22,000.00	-
江南农村商业银行	51,400.00	51,400.00	-
民生银行	10,000.00	10,000.00	-
农业发展银行	44,800.00	30,800.00	14,000.00
农业银行	11,000.00	11,000.00	-
工商银行	40,000.00	40,000.00	-
中国银行	48,000.00	48,000.00	-
南京银行	5,000.00	5,000.00	-
江苏银行	28,000.00	28,000.00	-
合计	<b>535,200.00</b>	<b>506,200.00</b>	<b>29,000.00</b>

## （二）债务违约记录

经查询人民银行资信系统，截至 2022 年 9 月末，发行人本部及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

## 四、其他信用情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 10 月 10 日出具的发行人企业信用报告，发行人信用良好，近三年无不良贷款，无违约记录。

## 第七条 担保情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

### 一、江苏省信用再担保集团有限公司

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏省再担”）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。

#### （一）担保人基本情况及业务情况

中文名称：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

成立日期：2009年12月18日

注册资本：1,087,011.74万元人民币

统一社会信用代码：91320000699325553L

注册地址：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）。

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，江苏省再担正式成立于2009年12月18日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏省再担以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要

服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

作为江苏省唯一的省级政策性再担保机构，江苏省再担的实力和代偿能力均在江苏省内处于领先地位，在拓展债券担保业务方面具有很强的竞争力，江苏省再担的债券类担保业务发展较快。

江苏省再担建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。

## （二）担保人财务情况

公证天业会计师事务所对江苏省再担截至2021年12月31日的合并资产负债表和2021年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了苏公W[2022]A422号标准无保留意见的审计报告。截至2021年12月31日，江苏省再担资产总额为2,648,329.49万元，负债总额为1,062,407.65万元，所有者权益总额为1,585,921.84万元。2021年度，江苏省再担实现营业总收入226,244.88万元，净利润72,253.27万元。

截至2022年9月30日，江苏省再担资产总额为3,257,273.96万元，负债总额为1,359,090.28万元，所有者权益总额为1,898,183.67万元。2022年1-9月，江苏省再担实现营业总收入180,035.91万元，净利润85,956.78万元。

江苏省再担2021年经审计的财务报表及2022年三季度未经审计

的财务报表见附表五、附表六及附表七。

### （三）担保人资信情况

经上海新世纪资信评估服务有限公司评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

### （四）担保人对外担保情况

根据融资担保公司监管条例及四项配套制度的规定，截至2021年末，江苏省再担折算后的累计对外担保责任余额为789.04亿元，占江苏省再担保净资产比例为778%，截至2022年9月末，江苏省再担折算后的累计对外担保责任余额为860.24亿元，占江苏省再担保净资产比例为759%，江苏省再担各项指标符合《融资担保公司监督管理补充规定》相关要求。江苏省再担仅对发行人本次债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，无其他对发行人及其关联方的担保。

### （五）担保函主要内容

江苏省再担为本次债券向债券持有人出具了担保函。江苏省再担在该担保函中承诺，对本次债券项下的品种一（面额不超过6亿元）的本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

江苏省再担出具的担保函项下的债券到期日为本次债券品种一正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

江苏省再担保证的范围包括本次债券品种一本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。江苏省再担承担保证责任的期间为本次债券品种一存续期及债券到期之日起二年。债券品种一持有人在此期间内未要求担保人江苏省再担

承担保证责任的，担保人江苏省再担免除保证责任。

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人江苏省再担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。本次债券品种一持有人可分别或联合要求担保人江苏省再担承担保证责任。本次债券品种一持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人江苏省再担履行保证责任。

如江苏省再担出具担保函所规定的担保期间内，债券品种一持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在江苏省再担出具担保函项下对担保人江苏省再担的债券相抵消。

常州长荡湖水利投资建设有限公司及常州市金坛区交通产业集团有限公司作为反担保人分别与江苏省再担签订了《反担保合同》，如发行人未能按期足额将本次债券当期应付本息存入偿债专户，反担保人应在收到江苏省再担书面通知后的三日内，无条件向江苏省再担偿付由江苏省再担承担的发行人当期应付本息等相关费用。

发行人与江苏省再担签订了《资产抵押反担保合同》，抵押资产为发行人所有权证为苏（2019）金坛区不动产权第 0042464 号的土地使用权。

#### （六）担保协议及程序的合法合规性

担保人江苏省再担具备为发行人提供担保的主体资格，出具的担保函符合《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国担保法》《中华人民共和国物权法》及其他法律法规、规范性文件的规定，

合法有效，可为债券持有人提供切实有效的保障。

## 第八条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按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。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 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2008年1月1日生效的《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 1988 年 10 月 1 日生效的《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、分割等所立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期债券在全国银行间债券市场及上海证券交易所进行的交易，《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。公司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。

### 四、声明

以上所列税项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财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

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。

## 第九条 信息披露安排

### 一、发行人信息披露机制

发行人为了规范和加强公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类信息披露管理办法》《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规定，制定了《江苏长荡湖旅游控股有限公司公司债券信息披露制度》，发行人应按照国家发改委、证券交易所、中国银行间市场交易商协会等监管机关的要求，进行信息披露，并保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时。

### 二、信息披露安排

发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的第一负责人，总经理为实施信息披露事务管理制度的主要责任人。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

发行人将严格根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。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，信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号—公司债券持续信息披露》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

发行人的实施信息披露事务主要负责人信息如下：

姓名：徐留军

职务：董事长

电话：0519-82908003

传真：0519-82908003

联系地址：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街1号

#### （一）发行文件的信息披露

发行人在本期债券簿记建档日至少3个工作日前，通过中国债券信息网向投资者披露如下文件：

- 1、国家发改委关于本期债券的注册通知；
- 2、2023年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券募集说明书；
- 3、2023年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券募集说明书摘要；
- 4、2023年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券信用评级报告和跟踪评级安排；
- 5、2023年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券法律意见书；
- 6、江苏长荡湖旅游控股有限公司近三年经审计的审计报告及最近一期财务报表；

7、国家发改委要求披露的其他文件。

## **(二) 存续期内定期报告的信息披露**

公司将严格按照国家发改委、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债券存续期内定期披露以下信息：

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资产负债表、利润表、现金流量表和本年度中期报告。

3、每年6月30日以前，披露本期债券跟踪评级报告。

## **(三) 存续期内重大事项的信息披露**

公司将在本期债券存续期间向市场公开披露可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，包括：

1、公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、公司三分之一以上董事、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、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、公司控股股东或者实际控制人变更；

6、公司发生重大资产抵押、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、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、公司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、公司转移债券清偿义务；
- 13、公司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、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、公司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、公司法定代表人、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、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、公司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、公司分配股利，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、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或公司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。

公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，在不超过两个交易日内，履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- 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。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司将在两个交易日内履行信息披露义务。

#### **（四）本金兑付和付息事项**

##### **1、利息的支付**

（1）本期债券在存续期内每年付息一次。从本期债券存续的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2024年至2030年每年的3月3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）。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登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法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费由投资者自行承担。

##### **2、本金的兑付**

(1) 本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，发行人分别按照发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时，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）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为2026年至2030年每年的3月3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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

(2) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通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。

## 第十条 投资者保护机制

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人聘请南京证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2021年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）并制定《2021年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色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》”），并与国家开发银行江苏省分行、江苏银行股份有限公司常州分行签订了《2022年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券账户及资金监管协议》（以下简称“《账户及资金监管协议》”），接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务的约定并受其约束。

### 一、违约情形及处置

#### （一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有

人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

## **（二）违约责任**

### **1、持有人有权启动追索**

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金（如有），或者按照债权代理协议（如有）约定授权债权人（如有）代为追索。

## **（三）应急预案**

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## **（四）风险及违约处置基本原则**

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定，遵循平等自愿、公平清偿、公开

透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### （五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，债权代理人应召开债券持有人会议，获得债券持有人会议授权后，可与发行人协商采取下列处置措施：1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人（如有）协商拟变更债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向主管机构提交变更申请材料。

（3）发行人应在登记变更完成后的3个工作日内披露变更结果。

#### 2、其他处置措施（如有）

无。

### （六）不可抗力

不可抗力是指本期债券公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

#### 1、不可抗力包括但不限于以下情况：

(1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

(2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

(3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

## 2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或债权代理人应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### (七) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

### (八) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 二、其他投资者保护条款

发行人出现下列任一情形或违反以下任何一项承诺或约定均构成违约事件：

### （一）交叉违约条款

发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息或未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币 5,000 万元或发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

若发行人不能按时偿付本期债券本息，本期债券批文项下的其他债券随即同时到期，债券持有人有权同时对发行人、对应债券的担保人进行追偿。对于未偿付的债券本息，发行人应按同一偿债比例向多个债券的持有人进行偿付，无法偿还部分由本期债券的担保人偿还各自担保债券的未偿付本息。

若发行人触发任一交叉违约条款，债权代理人应召开债券持有人大会，经大会授权后，向发行人追偿本期债券未到期本息。

### （二）事先约束条款

发行人在本期债券存续期间应当遵守下列约束事项（如果违反了约定事项则构成违约事件）：

在本期债券存续期内，如果发行人拟出售或转让重大资产（该类资产单独或累计金额超过发行人最近一年或季度经审计合并财务报表的净资产 10%及以上）或重要子公司（该类子公司单独或累计营业收入或净利润贡献超过发行人最近一年经审计财务报表营业收入或净利润的 30%及以上），需事先召开持有人会议，并经持有人会议表决同意。出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到本期债券总表决权的 1/2 以上，会议方可生效；持有人会议决

议应当由出席会议的本期债券持有人所持表决权的 2/3 以上通过后生效。

如果事先约束条款约定的违约事件发生，且在宽限期内未予以纠正完毕的，则构成本期债券违约，并立即启动如下保护措施：

### 1、书面通知

(1) 发行人或任一本期债券持有人知悉一项违约事件或其合理认为可能构成一项违约事件的事实或情形，应当及时书面通知债权代理人；

(2) 债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债券的全体持有人；

(3) 如任何一项违约事件非系发行人告知债权代理人的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施；

(4) 宽限期：同意给予发行人在发生违约事件之后的 30 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内纠正或补救了相关违约事件，则不构成发行人在本期债券项下的违约，无需适用下述约定的豁免违约及救济方案机制。

### 2、豁免违约及救济方案

债权代理人须在知悉（或被合理推断应知悉）发行人一项违约事件之日起的 15 个工作日内召集债券持有人会议。发行人可对违约事件做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债券违约。

在持有人会议上，债券持有人可对上述违约事件的如下处理方

案行使表决权：

(1) 无条件豁免违约；

(2) 有条件豁免违约，即如果发行人采取了适当的救济方案，并在 30 日内完成相关法律手续的，则豁免违约。

### (三) 加速到期条款

发行人触发下述加速到期事件时，债券项下所有未偿还本金和利息视为立即到期：

- 1、实际控制人发生变更；
- 2、本期债券信用评级下调。

如果“(三) 加速到期条款 第 1、2 条款”发生，可由债权代理人召开债券持有人大会，经大会讨论后，可提前清偿部分或全部本金。出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到本期债券总表决权的 1/2 以上，会议方可生效；持有人会议决议应当由出席会议的本期债券持有人所持表决权的 2/3 以上通过后生效。

发行人发行本期债券，主承销商承销本期债券，以及本期债券持有人认购或购买本期债券，均视为已同意及接受上述保护机制的约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。

### 三、债券持有人会议规则

为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范

围内的事项依法进行审议和表决。

### （一）债券持有人会议的召开情形

本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

#### 1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

（1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

（2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

（3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

（4）变更募集说明书约定的募集资金用途；

（5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2、拟修改债券持有人会议规则。

3、拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）。

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

（1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

（2）发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

（3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计

的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司) 已经或预计不能按期支付有息负债, 未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上, 且可能导致本期债券发生违约的;

(4) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司) 发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的;

(5) 发行人管理层不能正常履行职责, 导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

(6) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

(7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的;

(8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的。

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、债券持有人规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## (二) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间, 出现本条三、持有人会议规则(一)债券

持有人会议的召开情形约定情形之一且具有符合债券持有人规则约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本次未偿债券总额 30% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，债权代理人有权同意；发行人或债权代理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期债券未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合债券持有人规则约定召开情形及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3、债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协

助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### （三）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本期债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人规则约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，

持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

(1) 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；  
(2) 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

(3) 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持

有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人规则约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

(4) 享有表决权的持有人依据债券持有人规则约定程序进行表决。

#### (四) 债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

(1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

(2) 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

(3) 债券清偿义务承继方；

(4) 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为

选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

#### **（五）债券持有人会议决议的生效**

1、债券持有人会议对下列属于债券持有人规则约定召开情形内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付

本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

(4) 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

(5) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

(6) 拟修改债券募集说明书、债券持有人规则相关约定以直接或间接实现本款第(1)至(5)项目的；

(7) 拟修改债券持有人规则关于债券持有人会议召开情形的相关约定。

2、除上条约定的重大事项外，债券持有人会议对(一)债券持有人会议的召开情形中约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。债券持有人规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授

权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

## 第十一条 债权代理人

### 一、债权代理协议主要内容

#### (一) 债权代理人代理事项范围

##### 1、本期债券发行期间的代理事项：

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

①债券债权代理协议；

②债券持有人会议规则；

(2) 与发行人签署本期债券的债券债权代理协议；

(3) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

##### 2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

##### 3、特别代理事项

(1) 依债券持有人会议的决定，代理债权人就本期债券的相关事项进行诉讼；

(2) 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。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

## (二) 债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

## (三) 债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权代理人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。

4、债权代理人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪

和分析。

5、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及全体债券持有人。

6、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

## 二、债权代理事务报告

(一) 债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

(二) 债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告（发行人履约情况及偿债能力分析报告）。前款规定的年度债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1、发行人募集资金使用情况；
- 2、公司债券的本息偿付情况；
- 3、发行人信息披露情况；
- 4、发行人偿债能力分析；
- 5、发行人最新债券发行情况；

6、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

- 7、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

（三）在本期债券存续期间，当债权代理人与发行人发生利益冲突时，债权代理人需公开披露临时债权代理报告；当发行人出现可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项时，发行人应当在发生重大事项时在 2 个工作日之内书面通知债权代理人，债权代理人需公开披露临时债权代理报告，及时向债券持有人披露相关信息，重要事项主要包括：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司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；
- 18、公司法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；
- 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变

更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

## 第十二条 发行有关机构

### 一、发行人：江苏长荡湖旅游控股有限公司

住所：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街1号

法定代表人：徐留军

联系人：赵为群

联系地址：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街1号

联系电话：0519-82908003

传真：0519-82908003

邮政编码：213200

### 二、承销团

#### （一）主承销商：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路389号

法定代表人：李剑锋

联系人：张慧、林蔚

联系地址：南京市江东中路389号

联系电话：025-58519353

传真：025-84552997

邮政编码：210019

#### （二）分销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系人：曹沛贤

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系电话：021-38889941

传真：021-33388889

邮政编码：200031

### 三、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

联系人：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：100032

#### （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

总经理：戴文桂

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 14 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层

执行事务合伙人：詹从才

联系人：汪锋

联系地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210009

**五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：张伟亚、徐宁怡

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦

联系电话：0755-82871641

传真：0755-82872897

邮政编码：518040

## 六、发行人律师：博爱星（上海）律师事务所

住所：上海市静安区天目中路 353 号万佳商厦 7 楼

负责人：沙国伟

联系人：沙国伟

联系地址：上海市普陀区凯旋北路 1188 号月星环球港 B 座 39 层 B 单元

联系电话：021-62672719

传真：021-62672652

邮政编码：200070

## 七、资金及账户监管人

### （一）国家开发银行江苏省分行

住所：北京市西城区复兴门内大街 18 号

法定代表人：赵欢

联系人：黄亦然

联系地址：江苏省南京市江东中路 232 号

联系电话：025-83591726

邮政编码：210019

### （二）江苏银行股份有限公司常州分行

住所：南京市中华路 26 号

法定代表人：夏平

联系人：沙磊

联系地址：常州市延陵中路 500 号

联系电话：0519-82105183

传真：0519-82105183

邮政编码：213004

**八、担保机构：江苏省信用再担保集团有限公司**

住所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：瞿为民

联系人：沈志刚

联系地址：常州市新北区龙锦路 1268 号 A 座 A1501

联系电话：0519-85225602

传真：0519-85225602

邮政编码：210019

**九、债权代理人：南京证券股份有限公司**

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：张慧、林蔚

联系地址：南京市江东中路 389 号

联系电话：025-58519353

传真：025-84552997

邮政编码：210019

## 第十三条 法律意见

本期债券的发行人律师博爱星（上海）律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件要求的有关企业债券发行的实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

5、发行人编制的《募集说明书》在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏而引致的法律风险，引用本法律意见书的内容适当。

6、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

7、发行人为本期债券签署的《账户及资金监管协议》《债权代理协议》《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国民法典》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

8、发行人本期债券发行的中介机构均合法设立并存续有效，具备从事企业债券发行业务的资格。

9、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委注册通知。

综上所述，发行人律师认为，发行人本次发行已具备《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》《绿色债券发行指引》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，符合企业债券发行条件，在取得国家发改委注册通知后，本次发行不存在法律障碍。

## 第十四条 其他应说明事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### 二、募集资金使用说明

本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

### 三、认购与托管

（一）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债券托管机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商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）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。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。

（三）通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，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。

（四）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。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

#### 四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商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向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行，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和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

(一) 接受本期债券募集说明书有关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) 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。

(四) 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级别的评级报告；

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。

（五）投资者同意发行人分别与国家开发银行江苏省分行和江苏江南农村商业银行股份有限公司签署的《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

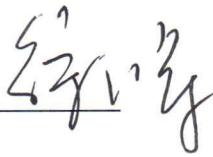
（六）本期债券的债权代理人和资金及账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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）均应接受该决议。

## 第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：\_\_\_\_\_ 

徐留军

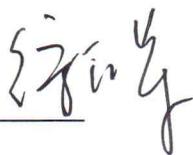
江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



徐留军

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

  
严波

江苏长荡湖旅游控股有限公司



2023年2月5日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



欧卉

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



姜玮

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



季敏

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：



谭益民

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

潘朝海

潘朝海

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：



李伟

江苏长荡湖旅游控股有限公司



2023年2月23日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：

  
严波

江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：

  
欧卉

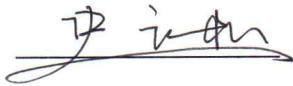
江苏长荡湖旅游控股有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员说明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：



史云松

江苏长荡湖旅游控股有限公司



2023年2月15日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 林蔚

林蔚

法定代表人（或授权代表）签名： 高金余

高金余

南京证券股份有限公司



# 授权书

兹授权本公司债权融资业务分管领导高金余同志代表本公司并以其自身名义对外签署如下协议和文本：

- 1、债权类项目承销协议；
- 2、债权类项目承销团协议；
- 3、债权类项目财务顾问协议；
- 4、债权类项目分销协议；
- 5、债权类项目承销服务协议；
- 6、债权类项目框架/战略合作协议；
- 7、企业债券债权代理协议；
- 8、企业债券信用承诺书；
- 9、债券受托管理协议；
- 10、债券持有人会议规则；
- 11、公司债券主承销商核查意见；
- 12、债券账户监管及合作协议；
- 13、债券主承销商声明；
- 14、债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函；
- 15、债权类项目投标文件。

注：以上协议和文本中，13、14 两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）：



2023年2月20日

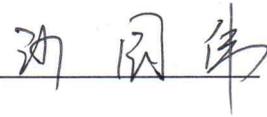
## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师：

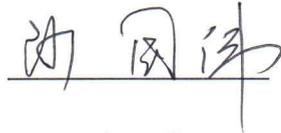


刘昱



沙国伟

负责人：



沙国伟

博爱星(上海)律师事务所



2023年2月23日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师签字：



汪锋



朱戟

会计师事务所负责人签字：

詹从才

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年2月23日



## 第十六条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 2023 年第一期江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券募集说明书；
- (三) 发行人 2019-2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- (四) 2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券之债权代理协议；
- (五) 2021 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券之债券持有人会议规则；
- (六) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：江苏长荡湖旅游控股有限公司**

住所：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街 1 号

法定代表人：徐留军

联系人：赵为群

联系地址：常州市金坛区儒林镇五叶集镇北街1号

联系电话：0519-82908003

传真：0519-82908003

邮政编码：213200

主承销商：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路389号

法定代表人：李剑锋

联系人：张慧、林蔚

联系地址：南京市江东中路389号

联系电话：025-58519353

传真：025-84552997

邮政编码：210019

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址  
查阅募集说明书全文：

国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对募集说明书或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：

## 2023 年江苏长荡湖旅游控股有限公司绿色债券发行营业网点

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	南京证券股份有限公司	▲债权融资总部	南京市建邺区江东中路 389 号南京证券大厦 27 楼	林蔚	025-58519353

## 附表二：

## 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	207,454.70	110,259.84	88,054.59	101,015.21
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	1,500.00	1,400.00	-
应收账款	296,037.07	236,667.24	181,626.19	146,679.89
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	3,146.37	910.65	5,166.83	41,181.30
其他应收款	174,590.18	233,792.48	113,263.43	72,540.32
存货	784,137.13	691,494.99	608,035.11	474,483.27
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	4,752.18	32.13	1,027.70	6,359.17
<b>流动资产合计</b>	<b>1,470,117.62</b>	<b>1,274,657.33</b>	<b>998,573.85</b>	<b>842,259.16</b>
非流动资产：				
债权投资	34,000.00	34,000.00	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	34,000.00	34,000.00
长期应收款	-	-	-	-

长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	122.57	138.38	157.51	155.76
在建工程	37.70	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	0.15	0.32
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	118.31	143.20	186.65	226.34
递延所得税资产	-	-	0.04	-
其他非流动资产	36,937.02	36,937.02	36,937.02	36,937.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>71,215.59</b>	<b>71,218.59</b>	<b>71,281.37</b>	<b>71,319.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,541,333.21</b>	<b>1,345,875.93</b>	<b>1,069,855.22</b>	<b>913,578.60</b>
流动负债：				
短期借款	93,500.00	84,425.00	27,400.00	24,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	60,000.00	40,000.00	36,500.00	-
应付账款	50,792.88	2,469.51	2,268.41	1,165.09
预收款项	-	-	15.68	15.68
合同负债	7.05	-	-	-

应付职工薪酬	0.16	-	0.13	0.17
应交税费	19,175.41	18,008.83	16,252.26	7,307.49
其他应付款	37,860.33	7,202.20	12,903.16	29,155.97
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	27,225.00	22,800.00	-	2,100.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>288,560.81</b>	<b>174,905.53</b>	<b>95,339.64</b>	<b>63,744.41</b>
非流动负债：				
长期借款	627,525.00	553,600.00	495,520.00	444,820.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>627,525.00</b>	<b>553,600.00</b>	<b>495,520.00</b>	<b>444,820.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>916,085.81</b>	<b>728,505.53</b>	<b>590,859.64</b>	<b>508,564.41</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	150,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	320,501.87	320,501.87	255,501.87	255,501.87

减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,286.56	4,286.56	2,831.52	1,575.98
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	98,717.43	92,581.96	70,662.19	47,936.34
<b>归属于母公司 所有者权益合计</b>	<b>623,505.86</b>	<b>617,370.39</b>	<b>478,995.58</b>	<b>405,014.19</b>
少数股东权益	1,741.54	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>625,247.40</b>	<b>617,370.39</b>	<b>478,995.58</b>	<b>405,014.19</b>
<b>负债和所有者权 益总计</b>	<b>1,541,333.21</b>	<b>1,345,875.93</b>	<b>1,069,855.22</b>	<b>913,578.60</b>

## 附表三：

## 发行人 2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	<b>155,153.84</b>	<b>206,374.62</b>	<b>157,190.54</b>	<b>84,823.99</b>
减：营业成本	143,520.15	193,414.52	144,389.63	74,629.72
税金及附加	479.65	2,093.97	1,664.65	436.42
销售费用	0.80	4.81	24.30	-
管理费用	1,010.88	1,076.66	831.81	654.34
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,362.81	5,074.46	3,713.61	436.98
其中：利息费用	3,654.87	4,204.08	3,392.13	898.71
利息收入	308.65	1,017.71	887.37	665.09
加：其他收益	7.99	19,859.91	18,436.95	16,710.91
投资收益（损失以“-”号填列）	1,444.21	2,068.47	1,990.60	1,831.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（亏损以“-”号填列）	-	0.15	-0.15	5.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	223.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>8,231.76</b>	<b>26,638.73</b>	<b>26,993.94</b>	<b>27,437.49</b>
加：营业外收入	16.59	9.26	16.00	0.35
减：营业外支出	65.68	446.03	33.69	99.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>8,182.67</b>	<b>26,201.96</b>	<b>26,976.25</b>	<b>27,338.53</b>
减：所得税费用	2,055.67	2,827.15	2,994.86	2,791.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>6,127.00</b>	<b>23,374.81</b>	<b>23,981.39</b>	<b>24,547.28</b>
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,127.00	23,374.81	23,981.39	24,547.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-

1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,135.47	23,374.81	23,981.39	24,547.28
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-8.46	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	<b>6,127.00</b>	<b>23,374.81</b>	<b>23,981.39</b>	<b>24,547.28</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,135.47	23,374.81	23,981.39	24,547.28
归属于少数股东的综合收益总额	-8.46	-	-	-

## 附表四：

## 发行人2019年-2021年及2022年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,905.09	166,236.15	130,874.62	69,457.12
收到的税费返还	-	-	43.88	-
收到其他与经营活动有关的现金	88,137.88	174,374.51	54,377.85	287,831.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>194,042.97</b>	<b>340,610.66</b>	<b>185,296.35</b>	<b>357,288.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	178,050.51	231,336.01	161,962.29	318,954.86
支付给职工以及为职工支付的现金	511.39	771.28	565.16	354.82
支付的各项税费	239.80	1,799.77	1,023.57	515.00
支付其他与经营活动有关的现金	29,853.16	259,232.02	137,373.09	119,876.16
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>208,654.86</b>	<b>493,139.08</b>	<b>300,924.11</b>	<b>439,700.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,611.89</b>	<b>-152,528.42</b>	<b>-115,627.76</b>	<b>-82,412.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,444.21	2,068.47	1,990.60	1,831.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	5,812.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,000.00	3,000.00	3,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,444.21</b>	<b>13,068.47</b>	<b>4,990.60</b>	<b>10,643.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63.92	26.56	49.78	47.42
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	609.10
支付其他与投资活动有	-	10,000.00	4,000.00	3,000.00

关的现金				
投资活动现金流出小计	<b>63.92</b>	<b>10,026.56</b>	<b>4,049.78</b>	<b>3,656.52</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>1,380.29</b>	<b>3,041.91</b>	<b>940.82</b>	<b>6,987.10</b>
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	1,750.00	50,000.00	50,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,750.00	-	-	-
取得借款收到的现金	161,000.00	196,825.00	137,800.00	80,820.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	<b>162,750.00</b>	<b>246,825.00</b>	<b>187,800.00</b>	<b>80,820.00</b>
偿还债务支付的现金	73,575.00	58,920.00	85,800.00	6,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,150.43	29,490.25	27,680.29	20,470.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,098.10	22,500.00	1,593.40	200.00
筹资活动现金流出小计	<b>100,823.53</b>	<b>110,910.25</b>	<b>115,073.68</b>	<b>27,370.24</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>61,926.47</b>	<b>135,914.75</b>	<b>72,726.32</b>	<b>53,449.76</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>48,694.87</b>	<b>-13,571.75</b>	<b>-41,960.62</b>	<b>-21,975.87</b>
加：期初现金及现金等价物余额	37,982.84	51,554.59	93,515.21	115,491.08
六、期末现金及现金等价物余额	<b>86,677.70</b>	<b>37,982.84</b>	<b>51,554.59</b>	<b>93,515.21</b>

## 附表五：

江苏省再担 2019 年-2021 年经审计合并资产负债表  
及 2022 年 9 月末未经审计合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	384,034.67	379,313.22	621,310.80	527,514.36
交易性金融资产	463,949.95	459,857.68	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	6,283.20	2,000.96
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	11.16	5.00
应收账款	5,476.08	1,194.66	2,307.56	507.82
应收代位追偿款	59,208.96	30,029.68	50,577.98	45,122.41
预付款项	2,595.01	1,259.54	1,906.46	1,996.88
其他应收款	30,730.93	13,959.34	6,938.31	6,136.37
存出保证金	-	-	-	-
存货	186.27	216.30	418.83	409.59
合同资产	-	-	-	-
抵债资产	582.00	582.00	582.00	582.00
发放贷款及垫款	353,792.64	264,483.83	209,624.75	132,373.68
短期贷款	-	-	-	-
应计投保联动资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	62,789.85	271,733.81	206,002.74	102,700.00
其他流动资产	440,159.60	243,602.50	330,211.74	144,044.83
<b>流动资产合计</b>	<b>1,803,505.96</b>	<b>1,666,232.55</b>	<b>1,436,175.53</b>	<b>963,393.92</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	364,511.38	207,657.85	-	-
可供出售金融资产	-	-	186,009.76	198,048.55
持有至到期投资	-	-	65,000.00	25,000.00
应收款项类投资	-	-	75,160.00	30,000.00
长期应收款	640,713.20	413,154.53	366,866.21	408,859.95
长期股权投资	6,900.91	37,934.95	4,247.54	4,304.63
其他权益工具投资	154,927.35	168,678.65	-	-
其他非流动金融资产	202,553.93	66,699.88	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	59,546.00	61,619.70	65,623.75	69,908.80

在建工程	2,361.42	2,384.60	2,384.60	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	2,668.35	3,159.74	-	-
无形资产	1,023.07	931.50	2,270.31	1,943.48
开发支出	-	-	-	-
商誉	3,882.72	3,882.72	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	363.51	319.32	369.91	499.47
递延所得税资产	11,331.49	11,762.14	9,385.51	7,569.01
其他非流动资产	2,984.67	3,911.36	16,664.09	8,267.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,453,768.00</b>	<b>982,096.93</b>	<b>797,864.41</b>	<b>758,284.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,257,273.96</b>	<b>2,648,329.49</b>	<b>2,234,039.94</b>	<b>1,721,678.15</b>
<b>流动负债：</b>				-
短期借款	110,749.81	129,465.11	157,104.84	60,917.35
交易性金融负债	-	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	194.39	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	4,000.00	-
应付账款	40,296.96	53,339.15	24,821.17	8,746.50
预收款项	33,688.73	22,777.72	26,331.15	13,184.12
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	12,364.86	18,112.82	14,910.37	12,915.54
应交税费	12,828.60	20,273.05	14,812.62	6,817.05
其他应付款	72,423.54	72,573.99	67,694.43	55,465.63
担保赔偿准备金	255,470.59	181,391.49	157,958.59	141,470.99
未到期责任准备金	70,649.12	75,142.24	61,905.11	54,159.18
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	36,123.58	146,735.11	111,561.59	98,502.97
存入保证金	-	-	-	-
应计投保联动收益	-	-	-	-
其他流动负债	98,575.08	69,776.77	-	3,957.00
<b>流动负债合计</b>	<b>743,170.88</b>	<b>789,587.45</b>	<b>641,294.25</b>	<b>456,136.33</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	402,077.62	152,211.76	116,413.71	106,251.11
应付债券	144,682.07	56,090.38	39,361.66	50,000.00
租赁负债	857.06	838.71	-	-
长期应付款	12,818.02	43,151.95	61,387.67	58,767.01
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	400.00	400.00	-	-

递延所得税负债	2,333.53	2,333.53	1,788.45	5,307.12
其他非流动负债	52,751.10	17,793.87	10,223.23	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>615,919.40</b>	<b>272,820.19</b>	<b>229,174.71</b>	<b>220,325.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,359,090.28</b>	<b>1,062,407.65</b>	<b>870,468.97</b>	<b>676,461.57</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本	1,087,011.74	989,754.90	881,671.85	751,309.91
其它权益工具	348,632.08	249,009.43	250,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	348,632.08	249,009.43	250,000.00	100,000.00
资本公积金	113,822.78	71,789.20	33,047.91	12,947.94
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-9,272.22	4,479.08	7,396.78	18,741.54
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	34,575.36	34,575.36	25,306.24	18,863.48
一般风险准备	1,987.50	1,987.50	-	-
未分配利润	141,092.30	104,278.30	89,059.62	82,727.96
归属于母公司所有者权益合计	1,717,849.52	1,455,873.77	1,286,482.40	984,590.82
少数股东权益	180,334.15	130,048.07	77,088.58	60,625.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,898,183.67</b>	<b>1,585,921.84</b>	<b>1,363,570.97</b>	<b>1,045,216.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,257,273.96</b>	<b>2,648,329.49</b>	<b>2,234,039.94</b>	<b>1,721,678.15</b>

## 附表六：

江苏省再担 2019 年-2021 年经审计合并利润表  
及 2022 年 1-9 月未经审计合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>180,035.91</b>	<b>226,244.88</b>	<b>215,733.20</b>	<b>182,636.25</b>
其中：担保收入	-	110,323.24	95,894.39	78,574.04
再担保收入	-	35,468.18	18,070.27	23,886.71
<b>二、营业总成本</b>	<b>124,060.51</b>	<b>186,141.80</b>	<b>132,284.54</b>	<b>114,928.93</b>
其中：营业成本	27,901.79	84,762.58	65,071.24	36,512.92
其中：担保赔偿支出	-	1,081.01	35,753.90	12,915.27
提取担保赔偿准备金净额	71,403.18	44,735.68	16,487.61	21,181.83
提取未到期责任准备金净额	-5,421.64	13,237.14	7,745.92	19,730.13
税金及附加	1,692.65	2,236.71	1,956.59	1,397.27
销售费用	19,313.33	27,509.84	22,872.76	20,851.05
管理费用	11,959.11	16,398.48	18,341.69	14,160.02
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-2,787.90	-2,738.63	-191.26	1,095.72
其中：利息费用	-	70.01	2,014.50	2,475.00
利息收入	-	2,839.75	2,950.66	1,824.26
加：其他收益	7,233.83	18,176.90	338.93	217.91
投资收益（损失以“-”号填列）	47,240.02	57,301.76	5,806.63	9,215.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	914.21	109.71	303.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	613.27	6,509.43	125.27	0.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1.95	-13,509.91	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,071.45	-9,028.68	-12,916.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	143.85	6.83	13.44	18.10
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>111,208.33</b>	<b>107,516.64</b>	<b>80,704.25</b>	<b>64,241.95</b>
加：营业外收入	1,226.01	596.43	536.56	249.17
减：营业外支出	220.34	112.21	356.38	501.80
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>112,213.99</b>	<b>108,000.86</b>	<b>80,884.43</b>	<b>63,989.32</b>

减：所得税费用	26,257.21	35,747.59	26,153.03	15,921.12
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>85,956.78</b>	<b>72,253.27</b>	<b>54,731.40</b>	<b>48,068.20</b>
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	85,956.78	72,253.27	54,731.40	48,068.20
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润	83,143.46	67,249.58	51,003.10	43,667.89
2.少数股东损益	2,813.32	5,003.69	3,728.30	4,400.30
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-13,751.30</b>	<b>-1,983.49</b>	<b>-11,173.96</b>	<b>8,345.62</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-13,751.30	-2,324.93	-11,344.75	8,066.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-13,751.30	-2,324.93	-623.45	772.42
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-1,173.42	-32.43
3.其他权益工具投资公允价值变动	-13,751.30	-2,864.00	-	-
4.其他	-	539.07	549.97	804.85
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-10,721.31	7,294.27
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-10,721.31	7,294.27
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	341.44	170.79	278.92
<b>七、综合收益总额</b>	<b>72,205.48</b>	<b>70,269.78</b>	<b>43,557.44</b>	<b>56,413.81</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	69,392.16	64,924.65	39,658.35	51,734.59
归属于少数股东的综合收益总额	2,813.32	5,345.13	3,899.09	4,679.23
<b>八、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-	-	-

(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-
-----------------	---	---	---	---

## 附表七：

**江苏省再担 2019 年-2021 年经审计合并现金流量表**  
**及 2022 年 1-9 月未经审计合并现金流量表**

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	514,636.36	254,734.33	210,010.45	161,387.89
收到的税费返还	2,832.30	-	25.77	1,267.19
收到其他与经营活动有关的现金	761,016.06	71,457.66	76,015.99	84,743.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,278,484.71</b>	<b>326,191.99</b>	<b>286,052.21</b>	<b>247,399.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	517,278.43	63,593.47	45,457.97	36,781.64
客户贷款及垫款净增加额	89,369.06	110,714.58	205,410.49	111,479.67
支付给职工以及为职工支付的现金	26,748.92	29,339.40	25,372.99	23,334.20
支付的各项税费	47,357.95	47,476.95	29,740.68	28,167.87
支付其他与经营活动有关的现金	680,228.46	110,354.57	260,331.44	105,797.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,360,982.82</b>	<b>361,478.96</b>	<b>566,313.57</b>	<b>305,561.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-82,498.11</b>	<b>-35,286.98</b>	<b>-280,261.36</b>	<b>-58,162.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,131,421.69	1,004,092.27	48,054.44	41,267.56
取得投资收益收到的现金	55,112.62	59,228.49	6,388.47	9,219.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.42	9.29	19.92	93.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	114,241.20	-	10,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,300,792.92</b>	<b>1,063,330.05</b>	<b>64,462.84</b>	<b>50,580.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现	665.39	1,087.17	10,518.92	8,585.70

金				
投资支付的现金	1,248,279.90	1,596,424.69	66,712.30	34,590.90
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.15	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	242,100.06	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,491,045.49</b>	<b>1,597,511.85</b>	<b>77,231.21</b>	<b>43,176.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-190,252.57</b>	<b>-534,181.81</b>	<b>-12,768.38</b>	<b>7,403.71</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	38,871.24	192,532.50	176,255.00	41,251.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	51,462.50	26,000.00	7,401.01
取得借款收到的现金	289,605.13	292,070.14	289,851.94	136,751.10
收到其他与筹资活动有关的现金	126,190.67	61,649.78	71,176.92	59,657.00
发行债券收到的现金	100,000.00	108,600.00	189,700.00	100,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>554,667.04</b>	<b>654,852.41</b>	<b>726,983.86</b>	<b>337,659.11</b>
偿还债务支付的现金	169,454.45	275,503.12	290,350.54	118,882.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	58,562.68	44,517.58	42,929.85	5,020.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	2,088.06	3,254.14	2,827.32
支付其他与筹资活动有关的现金	124,507.86	69,060.94	13,548.28	19,338.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>352,525.00</b>	<b>389,081.64</b>	<b>346,828.67</b>	<b>143,241.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>202,142.04</b>	<b>265,770.78</b>	<b>380,155.19</b>	<b>194,417.70</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-70,608.64</b>	<b>-303,698.01</b>	<b>87,125.46</b>	<b>143,659.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额	390,823.97	607,075.36	519,949.90	376,290.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>320,215.33</b>	<b>303,377.35</b>	<b>607,075.36</b>	<b>519,949.90</b>