



2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

发行人	宜兴市城建文旅集团有限公司
注册金额	人民币 7 亿元
本期发行金额	人民币 7 亿元
发行期限	5+2 年期
担保情况	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AA+
本次债券信用评级	AA+

牵头主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司



联席主承销商：中信建投证券股份有限公司



签署日期：2021 年 9 月 9 日

声明与承诺

本次债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本次债券注册并不代表对其本次债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，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。

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、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。发行人全体董事、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、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本

次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

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

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债

券募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券债权代理协议、本次债券持有人会议规则、本次债券账户及资金监管协议及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，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

本次债券为发行人第二次申请发行企业债券。

为维护本次债券投资者的权益，发行人及本次债券债权代理人已订立了本次债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本次债券募集说明书中的规定履行其在本次债券项下的相关义务，本次债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本次债券的发行人宜兴市城建文旅集团有限公司、牵头主承销商天风证券股份有限公司、联席主承销商中信建投证券股份有限公司、审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）、律师事务所江苏路修

律师事务所及信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“21 宜兴城建债”）。

（二）发行总额：人民币 7 亿元。

（三）债券期限：本次债券为 7 年期固定利率债券，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。本次债券将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簿记建档区间。

（五）发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点

（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将分别于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（九）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别按照未回售部分债券的每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度末，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（十）发行方式：本次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。

（十一）债券形式：本次债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；上海证券交易所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）。

（十三）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。

（十四）债券担保：本次债券无担保。

（十五）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

（十六）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目录

第一节 释 义	1
第二节 风险提示及说明	1
第三节 发行条款	8
第四节 募集资金用途	16
第五节 发行人基本情况	32
第六节 发行人财务情况	63
第七节 信用评级	96
第八节 税项	100
第九节 信息披露安排	102
第十节 投资者保护机制	107
第十一节 债权代理人	115
第十二节 本次债券发行的有关机构	120
第十三节 偿债保障措施	125
第十四节 法律意见	130
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	132
第十六节 备查文件	142

第一节 释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词汇具有如下含义:

发行人/公司/本公司	指	宜兴市城建文旅集团有限公司
本次债券	指	发行人拟发行的总额不超过人民币 7 亿元的“2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券”
本次发行	指	本次债券的发行
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证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
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	江苏路修律师事务所
城资经营公司	指	宜兴市城市资产经营有限公司
城建建设公司	指	宜兴市城建建设集团有限公司
城市服务公司	指	宜兴市城市综合服务有限公司
城科发展公司	指	宜兴市城市科技发展有限公司
宜兴旅游公司	指	江苏宜兴旅游产业集团有限公司
宜兴市国资办	指	宜兴市人民政府国有资产监督管理办公室
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
募集说明书	指	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明

		书摘要》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，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次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	华夏银行股份有限公司无锡分行、中信银行股份有限公司无锡分行
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户/监管账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于归集偿付本息资金的账户
审计报告	指	上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《宜兴市城建文旅集团有限公司审计报告》(上会师报字[2020]第 5139 号)、(上会师报字[2021]第 5491 号)
报告期/近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
报告期各期末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

第二节 风险提示及说明

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。同时，发行结束后，公司向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，本次债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

（二）兑付风险及对策

风险：在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果公司经营状况下滑，或资金周转出现困难，可能导致本次债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：发行人进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。同时，公司加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险；此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（三）流动性风险及对策

风险：本次债券发行结束后，发行人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，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本次债券发行结束后，发行人尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度增强，本次债券流动性风险会降低。

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人作为宜兴市重要的基础设施建设主体，其经营的城市基础设施建设业务具有投资大、建设周期长、成本回收慢的特点。在项目建设期间，可能因不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。同时，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。随着宜兴市建设的快速发展，发行人未来几年仍保持一定的资金投入，发行人压力进一步提升，从而增加了发行人的投融资管理的难度和风险。

对策：发行人在工程建设领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理制度和风险控制体系。公司依托其综合实力有效抵御外部环境变化带来的不利影响，实现长期的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：现阶段城市基础设施建设业务属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不利影响。

对策：针对产业政策变动风险，发行人与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）运营风险与对策

风险：发行人在宜兴市城市基础设施建设中具有重要的地位。如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，对公司正常的业务收益产生一定的影响。此外，基础设施建设作为发行人收入来源的重要组成部分，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控的影响，进而影响本次债券按时偿付。

对策：发行人不断提高管理效率，增强公司整体运营实力，争取持续获得稳定的营业收入。随着宜兴市城镇化进程的加快，基础设施建设需求进一步增加，发行人进一步拓展营业范围，扩大营业收入规模。同时，发行人不断优化产业结构，积极应对经济周期波动及政策环境变动可能带来的不利影响。

（二）投融资风险与对策

风险：发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设的需求较为迫切，且发行人作为当地相关业务的主要从事者，目前在建项目的投资额较大，未来资本支出需求较大，存在较大的融资压力。

对策：发行人保持着良好的资信记录，与多家商业银行建立了良好、长期的合作关系。目前发行人正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，拓宽融资渠道。

（三）项目建设风险与对策

风险：本次债券募集资金投向为宜兴市高效农业生态示范园，项目总投资规模大、投资回收期长。在项目建设和运营期间，若出现意外事故、自然灾害或其他不可预见的情况，有可能导致项目无法正常完工、总成本上升等不利情况出现，从而影响发行人盈利水平。

对策：发行人具有丰富的项目管理经验，且制定了完善的项目管理和财务管理制度。在项目建设期间，发行人严格按照计划合理安排项目进度，同时做好安全防护措施，确保工程按时按质完工。

（四）对外担保风险与对策

风险：发行人对外担保金额较大，或有风险较高。

对策：发行人制定了《对外担保管理制度》，对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。此外，发行人的担保对象主要为经营状况良好的国有企业，到期偿付风险较低。

（五）应收款项余额较大风险与对策

风险：报告期内，发行人应收账款余额及其他应收款余额较大。发行人应收账款主要系应收工程款和商品销售款，其他应收款主要系应收政府部门及地方国有企业的往来款项，和发行人业务特征吻合。如果上述款项未能及时回收，可能影响公司资产流动性和资产质量。

对策：公司应收账款及其他应收款的对象主要为政府部门及地方国有企业，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高，公司制定合理的应收款催收制度，加强应收款项管理。

（六）募投项目收益实现的不确定性风险与对策

风险：本次债券募投项目为农业项目，农产品受季节因素、气候因素等影响，在产量和定价方面存在一定的波动性，因此募投项目收益的实现存在不确定性。

对策：本次债券募投项目中农产品产量按保守估计，且考虑了季节因素、气候因素等影响。农产品培育人员具有丰富的农业种植技术，有效提高农产品产出效率，尽量降低外在因素对农产品产量带来的不确定性影响。本次债券募投项目的农产品定价均按保守估计，尽量降低市场价格波动对本次债券募投项目收益产生的影响。

（七）有息负债金额较大，近三年现金及现金等价物净增加额累计值为负的风险与对策

风险：2018-2020 年末，发行人有息负债总额分别为 480,859.64 万元、610,185.87 万元和 800,470.78 万元，占负债总额的比例分别为 71.45%、77.16%和 88.22%。2018-2020 年末，发行人一年内到期的有息负债金额分别为 184,683.84 万元、255,830.45 万元和 180,720 万元。

2018-2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-57,763.35 万元、29,967.36 万元和 20,632.31 万元，近三年现金及现金等价物净增加额累计值为负。报告期各期末，发行人有息负债占总负债比例逐年增加，短期债务规模逐年增加，未来偿付压力较大，发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计值为负主要系发行人往来款支出较大以及偿还债务支付的现金较多所致，如发行人未能对现金流量进行合理安排，未来可能面临资金短缺的风险，从而对本次债券的按期偿付造成一定影响。

对策：发行人自身盈利状况良好是发行人偿债能力的基础。2021-2027 年发行人待偿还有息负债分别为 7.44 亿元、13.56 亿元、3.27 亿元、3.13 亿元、3.13 亿元、8.59 亿元、2.41 亿元。2018-2020 年，发行人实现营业收入分别为 99,053.70 万元、106,834.95 万元和 117,121.26 万元，实现净利润分别为 33,545.20 万元、8,864.08 万元和 27,375.39 万元。随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力进一步增强。

另外，发行人流动资产质量较高，截至 2020 年末，发行人货币资金为 18.41 亿元，土地账面价值 6.19 亿元，房屋账面价值 5.61 亿元；发行人直接融资能力和间接融资能力均较强，2020 年 5 月 28 日发行人 10 亿元项目收益公司债券获得无异议函（上证函[2020]1079 号），截至募集说明书签署日，已发行 5 亿元，剩余 5 亿元尚未发行；截至 2020 年末，发行人授信余额为 10.94 亿元，具有一定的外部融资能力；截至 2020 年末，发行人应收政府及其相关部门的款项合计

15.02 亿元，宜兴市财政局在未来数年内偿付完毕。因此发行人可变现资产较多，未来融资能力较强，偿债风险较小。

第三节 发行条款

一、债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]129 号文注册公开发行。

本次债券业经江苏省发展和改革委员会出具苏发改财金发[2020]1368 号专项意见。

2020 年 7 月 2 日，公司召开董事会，决定公开发行本次债券，并提交公司股东审议。

2020 年 7 月 31 日，公司股东作出批复，同意公司公开发行本次债券。

二、发行概要

发行人：宜兴市城建文旅集团有限公司。

债券名称：2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“21 宜兴城建债”）。

发行总额：人民币 7 亿元。

债券期限：本次债券为 7 年期固定利率债券，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。若投资者在债券存续期第 5 年末行使回售选择权，自债券存续期第 3 年至第 5 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、60%的比例偿还债券本金。

债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。本次债券将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簿记建档区间。

发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将分别于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。

投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进

行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

发行价格：本次债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

发行方式：本次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。

发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；上海证券交易所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）。

簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2021 年 9 月 17 日。

发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第一日，即 2021 年 9 月 18 日。

发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 9 月 23 日止。

起息日：本次债券自缴款日开始计息，本次债券存续期限内每年的 9 月 23 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本次债券的计息期限自 2021 年 9 月 23 日起至 2028 年 9 月 22 日止。若投资者在债券存续期第 5 年末行使回售选择权，回售部分债券的计息期限自 2021 年 9 月 23 日起至 2026 年 9 月 22 日

止。

付息日：债券存续期内每年的 9 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

兑付日：本次债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 23 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）。若投资者在债券存续期第 5 年末行使回售选择权，回售部分债券的兑付日为 2024 年至 2026 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

认购与托管：本次债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

承销方式：承销团余额包销。

信用级别：经中诚信评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本次债券信用级别为 AA+。

上市或交易流通：本次债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

重要提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本次债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式

发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购和配售办法说明》。

（二）本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本次债券承销团成员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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券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，在发行期间与本次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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本次债券。

（四）投资者办理认购手续时，无需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售。具体发行网点见附表一。

（二）本次债券部分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证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售，具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

五、认购人承诺

认购本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表本次债券持有人与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，投资者接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定

并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）投资者同意华夏银行股份有限公司无锡分行、中信银行股份有限公司无锡分行作为募集资金专项账户监管人，分别与发行人、债权代理人签订《募集资金专项账户监管协议》，投资者同意中信银行股份有限公司无锡分行作为偿债资金专项账户监管人，与发行人、债权代理人签订《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

（六）本次债券的监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

（七）对于债券持有人会议所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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次债券的投资者）均接受该决议；

（八）本次债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，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；

（九）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将

其在本本次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、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；
- 2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；
- 4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；
- 5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（十）投资者认购本次债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

六、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

第四节 募集资金用途

本次债券募集资金不超过 70,000.00 万元人民币，其中 35,000.00 万元用于宜兴市高效农业生态示范园，其余 35,000.00 万元用于补充营运资金。具体投资总额及拟用募集资金如下：

募集资金投资情况表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资	拟用募集资金	占总投资比例	占募集资金总额比例
1	宜兴市高效农业生态示范园	85,760.00	35,000.00	40.81	50.00
2	补充营运资金	-	35,000.00	-	50.00
-	合计	-	70,000.00	-	100.00

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目

（一）项目规模和内容

宜兴市高效农业生态示范园位于宜兴市宜南山区，项目总占地面积为 3,238 亩，包括盆景区和茶园建设。其中茶园用地 2,253 亩，包括现代化育苗大棚 50 亩、茶叶种植区 2,188 亩、茶园道路 10,000 平方米。

本次债券募集资金 35,000.00 万元仅用于茶园建设。

（二）项目审批情况

本项目实施主体为宜兴市城建文旅集团有限公司，项目已获批复文件如下表：

批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
江苏省投资项目备案证	宜行审投备（2020）252 号	宜兴市行政审批局	2020 年 4 月 22 日	-

情况说明	-	发行人	2020年4月27日	项目不涉及新增建设用地
建设项目环境影响登记表	备案号：202032028200000891	-	2020年5月12日	项目环境影响登记表完成备案
节能评估备案表	-	发行人	2020年5月22日	承诺项目严格按照国家相关节能法律法规政策实施
社会稳定风险评估审批表	-	发行人	2020年5月29日	项目风险低

（三）项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 85,760.00 万元，其中建设工程费 65,042.00 万元，工程建设其他费用 11,870.00 万元，预备费 6,153.00 万元，建设期利息为 2,695.00 万元。其中，茶园项目投资金额为 50,517.80 万元。

单位：万元、%

序号	名称	投资金额	占比
一	工程费用	37,422.00	74.08
1	育苗用钢结构大棚	1,500.00	2.97
2	间隔林带	850.00	1.68
3	茶园休闲观光设施	400.00	0.79
4	种植区	34,272.00	67.84
5	茶园道路	400.00	0.79
二	工程建设其它费用	7,690.10	15.22
三	预备费	3,609.00	7.14
四	建设期利息	1,796.70	3.56
-	总投资	50,517.80	100.00

项目总投资金额为 85,760.00 万元，项目所需建设资金中 25,760.00 万元为资本金，35,000.00 万元由本次债券融资解决，其余由发行人自筹。项目无政府补贴。

项目于 2021 年 6 月开工，计划 2023 年 6 月竣工，建设期为 2 年。项目资本金将和债券募集资金同步投入项目建设。

（四）项目土地情况

项目位于宜兴宜南山区，共占地 3,238 亩，其中茶园用地面积为 2,253 亩。项目用地为农用地，为租赁取得，不涉及新增建设用地，主要用于茶叶种植。发行人子公司宜兴阳羡茶文化园投资建设有限公司已与宜兴市云湖景区建设办公室签署土地租赁协议，租赁期限为 2020 年至 2040 年，共 20 年。项目实施主体合法享有项目土地的经营权。土地租赁费用 6,476.00 万元已纳入项目总投资，其中茶园部分土地租赁费用为 4,506.00 万元。

（五）当地产业基础

1、宜兴茶叶的产业基础

2019 年度，江苏省茶叶总产量为 1.53 万吨。根据无锡市年鉴，2019 年度无锡市茶叶产量为 6,820 吨；根据宜兴年鉴，2019 年度宜兴市茶叶产量为 6,450 吨，比上年增长 4.3%。因此宜兴茶叶占江苏省茶叶产量的 42%，是江苏最大的茶叶产区，茶叶种植面积和茶叶产量均居江苏省之首。

宜兴市四季分明、温和湿润、雨量充沛，土壤以黄棕壤、红壤为主，适合茶树的生长，具有极强的区位优势。宜兴市主要从事红茶和绿茶生产，红茶品种为“宜兴红”，绿茶品种为“阳羡雪芽”。

宜兴红茶“宜兴红”于 2018 年成功注册地理证明商标，于 2019 年入选中国农业品牌目录 2019 农产品区域公用品牌。“宜兴红”品质特征为：外形纤秀紧细、滋味鲜醇甘甜、汤色橙红明亮。

宜兴绿茶“阳羡雪芽”于 2010 年通过农业部认证，获得农产品地理标志证书，于 2017 年成功注册地理证明商标。“阳羡雪芽”品

质特征为：条形紧直锋妙，色翠显毫，沏泡后汤色清澈、叶底匀整、清香淡雅、滋味鲜醇。

宜兴俗称“陶都”，宜兴紫砂壶畅销国内外。宜兴紫砂壶的兴起促进了宜兴茶叶产业的发展，外地游客在选购宜兴紫砂壶时，大多将同时购买宜兴茶叶。

2、茶叶分级标准

茶树一般随着新枝的生长，茶树上嫩叶的重量随之增加，但对茶叶品质有利的化学物质，如茶多酚、儿茶素等却不断减少，茶叶的品质也随之下降。因此，必须按照所制茶类对鲜叶的要求及时采摘。

茶叶鲜叶采下后，首先从鲜叶的嫩度、匀净度、鲜度等三个方面进行验收，而后参照代表性样品，评定等级，称重过磅，登记入册。

本次债券募投项目一级、二级和三级茶叶分级标准如下：

品种	品种	采摘期	采摘标准	特点
一级茶叶	宜兴红茶、 阳羡雪芽	谷雨前	芽尖	叶底有光泽、色度明显、亮度明亮、 清澈度高、茶香持久、滋味鲜醇
二级茶叶	宜兴红茶	3-6 月	一芽一、二叶	色度较明显、亮度较明亮、清澈度较 高、茶香较持久、滋味欠醇
三级茶叶	宜兴红茶	3-9 月	一芽二、三叶	色度不明显、亮度较暗、清澈度不 高、茶香不持久、滋味略粗淡

（六）运营模式

1、宣传渠道

宜兴市文体广电旅游局每年举办“茶禅四月到宜兴”和“宜兴国际陶瓷文化艺术节”两个重大品牌节事，推介宜兴茶叶和宜兴紫砂壶，已累计开展活动 80 余场（次），并分别在上海、南京、无锡、合肥、徐州等地，采用“12306”APP 首页、出租车智能投影屏、高铁动车

小桌板、高铁站电子屏、公交车身广告、高速出入口高炮等方式开展宣传。

同时，宜兴当地相关部门每年组织宜兴本地茶叶生产商等参加苏州国际旅游展、亚洲文化旅游展、海峡两岸高雄旅展、南京国际度假休闲及房车展览会、昆明国际旅交会、浙江旅游推介会、无锡旅交会等大型展会，推广宜兴茶叶和特色文旅产品。

另外，宜兴市文体广电旅游局保持并深化与当地媒体合作，在宜兴电视台影视频道开设“云游宜兴”专题栏目，在宜兴广播电台开设FM96.1“天下任我行”栏目，在《宜兴日报》开设“云游宜兴”旅游专版，推介宜兴旅游、宜兴茶叶以及紫砂壶等文旅商品。

2、销售模式及渠道

本项目茶叶采取直销与分销方式进行销售，最终消费者为个人和企事业单位。

（1）直销模式

直销分为线下和线上方式。

线下销售主要为面对本地居民、企事业单位、外地游客的礼品销售、办公用茶等。

线上主要通过天猫、拼多多等渠道进行品牌推广、宣传、引流并开展茶叶销售，针对红茶养生、暖胃，绿茶抗氧化、消脂，刮油等消费者关注的方面进行策划宣传、引导转化，提高项目茶叶知名度和消费者对茶叶的认知。发行人将加快线上渠道建设。

（2）分销模式

分销主要采取经销模式。

本项目通过对盒马鲜生，大润发等大型超市的茶叶专柜，宜兴陶瓷商城，常州九龙茶城、连云港四季农产品交易市场茶城、南京金陵茶城、南通国际茶城、苏州美地茶城、镇江融天国际茶城、杭州西湖茶叶市场、上海大宁国际茶城、上海大统路茶叶批发市场等茶叶批发市场，以及各地茶楼、茶庄等经销商采取买断方式销售茶叶，并通过其销售渠道实现最终销售。

3、发行人运作经验

发行人为宜兴市唯一的文化体育旅游康养产业投资运营主体，负责宜兴市旅游资源运营整合、宜兴旅游品牌打造、宜兴特色文旅商品推广等。发行人以宜兴市特色旅游节庆为抓手，以多元化发展为导向，推出多条特色主题游线，推广宜兴茶叶、宜兴紫砂壶等当地特色产品。

发行人已与阿里巴巴达成合作意向，筹备宜兴红天猫旗舰店，预计于 2021 年二季度上线运营。

（七）经济效益

本项目具有良好的经济效益，项目收入主要由茶叶销售收入、茶苗出售收入和茶文化体验收入构成，销售单价均按市场价保守预计，具体明细如下：

1、茶叶销售

本项目茶叶种植用地为 2,016 亩，茶叶种植区域为宜兴市宜南山区。宜兴是江苏最大的茶叶产区，本项目拟销售品种为宜兴红茶和阳羡雪芽。以宜兴本地茶为基础，根据采摘难易程度和采摘时间对茶叶

分级，拟产出一级、二级、三级茶叶。本项目茶园用地情况如下：

单位：亩

序号	类别	面积
1	大棚茶苗培育基地	50.00
2	种植区	2,188.00
2-1	其中：间隔林带	170.00
2-2	茶园休闲观光设施	2.00
2-3	种茶区	2,016.00
2-3-1	其中：一级茶叶	516.00
2-3-2	二级茶叶	1,000.00
2-3-3	三级茶叶	500.00
3	茶园道路	15.00
-	合计	2,253.00

（1）茶叶销售收入

根据无锡市年鉴，2019 年度宜兴市茶叶产量为 6,450 吨，比上年增长 4.3%，茶叶采摘面积为 6 万亩，因此 2019 年度宜兴市茶叶亩产量约为 107.50kg/亩。

根据对宜兴市部分茶厂的市场调研结果，按照茶叶分级差异，各级茶叶的批发价格主要情况如下：

单位：亩、元/斤

茶厂	茶园面积	品种	批发价格
宜兴市兰山茶场	400	一级茶叶	500-800
		二级茶叶	300-500
		三级茶叶	150-300
宜兴市茗岭项珍茶厂	300	一级茶叶	500-800
		二级茶叶	300-500
		三级茶叶	250-300
宜兴市芙蓉茶场	1,000	一级茶叶	600-900
		二级茶叶	400-500
		三级茶叶	250-400

茶厂	茶园面积	品种	批发价格
宜兴市盛道茶业	500	一级茶叶	600-800
		二级茶叶	400-550
		三级茶叶	300-450

根据上述市场调研结果，一级茶叶批发价格不低于 500 元/斤，二级茶叶批发价格不低于 300 元/斤，三级茶叶批发价格不低于 150 元/斤。各级茶叶零售价格均高于批发价格。

综上，按照保守预计，本项目一级茶叶的价格定为 400 元/斤，二级茶叶的价格定为 200 元/斤，三级茶叶的价格定为 100 元/斤。

本项目茶叶预计产量、单价及达产年销售收入明细如下：

单位：亩、kg、元/斤、万元

序号	名称	占地	亩产量	产量	单价	达产年销售收入
1	一级茶叶	516.00	15.00	7,740.00	400.00	619.20
2	二级茶叶	1,000.00	90.00	90,000.00	200.00	3,600.00
3	三级茶叶	500.00	150.00	75,000.00	100.00	1,500.00
-	合计	2,016.00	-	172,740.00	-	5,719.20

茶树从建设期第 1 年开始种植，种植产量高峰期一般处于种植中期，因此预计运营期前 3 年茶叶产量分别为达产年产量的 85%、90% 和 95%，运营期第 4 年达产。假设本项目产量与销量保持一致。

债券存续期内，茶叶销售收入合计为 26,880.24 万元；运营期内，茶叶销售收入合计为 101,229.84 万元。

（2）茶叶成本

茶叶成本主要包括茶叶直接成本和人工成本，具体测算如下：

①茶叶直接成本

茶叶直接成本包括种茶管护成本、茶叶深加工及包装等，茶叶直

接成本按照销售收入的 8% 预计。茶叶直接成本预测方式如下：

经调研，宜兴当地茶叶委托加工费用为 6-10 元/斤。预计本募投项目中茶叶委托加工成本为 8 元/斤。

本募投项目茶叶包装主要为铝箔袋包装。经市场调研，该类包装每份成本约 4-6 元。预计本募投项目包装成本为 5 元/斤。

②人工成本

宜兴茶叶均采用纯手工采摘方式。茶叶项目计划日常管理销售人员为 10 人，预计人均年工资为 10 万元；临时聘用的季节性采摘人员为 140 人，50 元/天，预计人均采摘 90 天。因此，本项目人员工资为 163.00 万元。

2、茶苗销售

本项目建有育苗区 50 亩。育苗区域内预计栽种密度为 50 株/平方米，进区苗龄为 1 年左右，出区苗龄为 3.5 年左右，进苗价格平均约为 1 元/株（有部分为自发苗），出苗价格约为 9 元/株。育苗区每年的出苗量约为 33%。

假设本项目产量与销量保持一致，项目正常年份茶苗销售收益预测明细如下：

序号	种类	育苗面积 (亩)	栽种密度 (株/m ²)	出苗率 (%)	进苗量/出苗量 (万株)	出苗收入/进苗成本 (万元)
1	进区茶苗	50.00	50.00	-	166.67	495.00
2	出区茶苗	50.00	50.00	33	55.00	55.00

假设在运营期第 1 年尚处于培育期，未进行茶苗销售，运营期第 2 年按正常年份茶苗销售收入的 60% 计算，运营期第 3 年按正常年份

茶苗销售收入的 80% 计算，运营期第 4 年开始按正常年份茶苗销售收入计算。项目正常年份茶苗销售收入为 440.00 万元。

债券存续期内，茶苗销售收入合计为 1,496.00 万元；运营期内，茶苗销售收入合计为 7,216.00 万元。

3、茶文化体验

本项目可提供茶艺展示、茶文化传播、品茶、鉴茶等。

根据宜兴市年鉴，2019 年度宜兴市旅游接待人数为 2,960.90 万人次。经宜兴市旅游园林管理局统计，2019 年春节期间大觉寺日均入寺人数超 1.5 万人次。宜兴市大觉寺毗邻本次债券募投项目。因此，保守预计本项目运营期内每年参观人数为 1 万人，日均接待人数为 50 人，且在运营期内保持不变。

预计运营期第 1 年人均消费为 34 元，运营期第 2 年人均消费为 36 元，运营期第 3 年人均消费为 38 元，运营期第 4 年及以后人均消费为 40 元。本项目在运营期第 4 年及以后年销售收入为 40.00 万元。

债券存续期内，茶文化体验收入合计为 188.00 万元；运营期内，茶文化体验收入合计为 708.00 万元。

综上，在本次债券存续期内，茶园经营性收入合计 28,564.24 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 5,635.04 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 22,929.20 万元。本次债券募投项目拟使用募集资金 35,000.00 万元，假设本次债券发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 12,250.00 万元。因此，本项目债券存续期经营性净收益能覆盖本次债券用于募投项目的募集资金利息。

本项目运营期内经营性净收益为 88,236.67 万元，可覆盖茶园项目投资。

本项目在债券存续期和运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期						债券存 续期合 计	运营期合 计
	债券存续期						第 6-18 年			
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年		第 5 年		
茶叶销售收入	-	-	4,861.32	5,147.28	5,433.24	5,719.20	5,719.20	5,719.20	26,880.24	101,229.84
茶苗销售收入	-	-	-	264.00	352.00	440.00	440.00	440.00	1,496.00	7,216.00
茶文化体验收入	-	-	34.00	36.00	38.00	40.00	40.00	40.00	188.00	708.00
项目收入	-	-	4,895.32	5,447.28	5,823.24	6,199.20	6,199.20	6,199.20	28,564.24	109,153.84
运营成本及费用	-	-	1,046.72	1,099.64	1,137.59	1,175.55	1,175.55	1,175.55	5,635.04	20,917.17
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	3,848.60	4,347.64	4,685.65	5,023.65	5,023.65	5,023.65	22,929.20	88,236.67

(八) 压力测试

1、加压 10%

假设茶叶、茶苗的销量和单价均下降 10%，茶文化体验人数及单价均下降 10%，则该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期						债券存 续期合 计	运营期合 计
	债券存续期							第 6-18 年		
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年			
茶叶销售收入	-	-	3,937.67	4,169.30	4,400.92	4,632.55	4,632.55	4,632.55	21,772.99	81,996.17
茶苗销售收入	-	-	-	213.84	285.12	356.40	356.40	356.40	1,211.76	5,844.96
茶文化体验收入	-	-	27.54	29.16	30.78	32.40	32.40	32.40	152.28	573.48
项目收入	-	-	3,965.21	4,412.30	4,716.82	5,021.35	5,021.35	5,021.35	23,137.03	88,414.61
运营成本及费用	-	-	947.16	991.15	1,021.89	1,052.63	1,052.63	1,052.63	5,065.46	18,749.70
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	3,018.05	3,421.15	3,694.93	3,968.72	3,968.72	3,968.72	18,071.58	69,664.91

在本次债券存续期内，项目预计经营性收入合计 23,137.03 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 5,065.46 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 18,071.58 万元。

该项目拟使用募集资金 35,000.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 12,250.00 万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内净收益为 69,664.91 万元，可覆盖茶园项目投资。

2、加压 20%

假设茶叶、茶苗销量和单价均下降 20%，茶文化体验人数及单价均下降 20%，则该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期						债券存续 期合计	运营期合 计
	债券存续期							第 6-18 年		
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年			
茶叶销售收入	-	-	3,111.24	3,294.26	3,477.27	3,660.29	3,660.29	3,660.29	17,203.35	64,787.10
茶苗销售收入	-	-	-	168.96	225.28	281.60	281.60	281.60	957.44	4,618.24
茶文化体验收入	-	-	21.76	23.04	24.32	25.60	25.60	25.60	120.32	453.12
项目收入	-	-	3,133.00	3,486.26	3,726.87	3,967.49	3,967.49	3,967.49	18,281.11	69,858.46
运营成本及费用	-	-	858.07	894.07	918.37	942.66	942.66	942.66	4,555.83	16,810.38
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	2,274.93	2,592.18	2,808.51	3,024.83	3,024.83	3,024.83	13,725.28	53,048.07

在本次债券存续期内，项目预计经营性收入合计 18,281.11 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 4,555.83 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 13,725.28 万元。

该项目拟使用募集资金 35,000.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 12,250.00 万元。因此，该项目债券存续期

经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内净收益为 53,048.07 万元，可覆盖茶园项目投资。

二、项目建设背景

2016 年，国务院办公厅发布《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》，指出必须以新型城镇化为依托，推进农业供给侧结构性改革，着力构建农业与二三产业交叉融合的现代产业体系。据此，江苏省、无锡市先后在“十三五”规划中强调必须大力发展现代农业，构建现代农业产业体系，包括发展设施园艺业，培育壮大花卉苗木等高效农业产业，推进园艺作物标准园建设，以形成生物育种、花卉苗木等一批现代农业主导产业。

根据《中国茶叶产业“十三五”发展规划》，“十三五”期间，茶叶产业发展重点之一为强化基础建设，提升产业优势，并持续推进生态茶园建设，打造绿色生态茶产业，推动以茶叶为代表的中国传统特色农业产业和茶区经济支柱产业，实现茶叶产业经济长期平稳较快发展。

《宜兴市城市总体规划（2017-2035）》中提出特色发展战略，挖掘整合利用陶、竹、茶的文化特征与融合优势；塑造富有特色秀美的大地景观；提升生态空间品位和覆盖率，强化区域生态环境质量。

本次债券募投项目宜兴市高效农业生态示范园主要将苗木与陶都文化、阳羡茶融合，在推广陶都文化品牌的同时，进一步打造当地生态旅游的品牌形象，改善农村生态环境，提高农民收入水平，形成可复制可推广的新型农业模式。

三、项目建设的必要性和意义

（一）促进区域一二三产业融合发展

本项目通过对区域内现有耕地的有效整合，对区域内农业项目采用产业联动、要素集聚、技术渗透、体制创新等方式，将资本、技术和资源要素进行跨界集约化配置，促进农业生产和销售并将农业种植与休闲以及其他类型服务业有机整合，实现区域内一二三产业的紧密相连和协同发展。

本次债券募投项目用地为租赁的农用地，每年租金为 323.80 万元。在建设及运营过程中，将聘用当地农民及匠人进行苗木茶叶种植采摘加工等日常工作，为当地农民创造多种就业机会。因此，本次债券募投项目通过租赁农用地并返聘农民，为当地农民创造多种就业机会，从而实现与当地农民利益的紧密连结，促进当地经济发展。

（二）实现当地乡村振兴

宜兴市拥有丰富的文化底蕴和优美的自然景观，坚持以科学规划为先导，以现代农业为支撑，以历史文化为底蕴，以乡村旅游为重点，积极推动美丽乡村建设，促进产融结合，加速推进富美发展，全面助力乡村振兴。本项目通过租赁土地，种植茶叶，集中经营，快速发展现代农业。项目通过高端运作，匠心打造农业生态园，吸引更多消费者，促进当地茶叶销售，为全国输送大量优质茶叶，提升群众生活质量，从而最终实现乡村振兴的宏伟蓝图。

（三）促进当地特色产业多样化发展

项目位于宜兴市宜南山区，区位优势，交通便利，是江苏省省级生态旅游度假区及阳羡茶的主要产区，同时也是中国陶文化的发源地，

自然文化资源优势明显。本项目的实施可促进项目当地茶叶销售等旅游经济的发展。项目规范有序地发展农业新业态,将农业功能向经济、社会、生态等方面拓展,从而实现农业生产与二三产业的融合发展。

(四) 加强土地节约集约利用

本项目的实施,通过场地平整、土壤改良等工程,将实现有限土地资源的“再生”利用,实现土地节约集约利用的目的,有利于未来的城市规划发展,为项目所在的宜兴市未来城市发展提供“土地节约、集约、高效利用”的示范模式。

四、募投项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》

本次债券募投项目为宜兴市高效农业生态示范园,通过推动宜兴茶文化传播以及当地休闲旅游业发展,来促进农业与二三产业深度交叉融合,是对“十三五”规划提出的构建农村现代产业体系的重要尝试,符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第(四)项“农业多功能拓展型农村产业融合发展项目”的规定。

五、募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会注册的本次债券募集资金用途对资金进行支配,实行专款专用。

(二) 募集资金管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用,按照安全性、收益性原则,公司建立了资金使用管理制度。根据公司与监管银行及主承销商签订的《募集资金专项账户监管协议》,公司将在银行设立专用账户存储

债券募集资金，并按照募集资金使用规定拨付债券募集资金。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用权情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用权情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：宜兴市城建文旅集团有限公司

住所：宜兴市宜城街道荆溪中路 305 号

成立日期：2002 年 5 月 24 日

注册资本：人民币 70,000.00 万元

法定代表人：王忠东

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：913202827378117642

经营范围：城镇建设项目开发；文化旅游项目开发；利用自有资产对外投资；城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合资合作项目开发；城市资产经营（前述范围涉及国家法律、法规禁止、限制的领域除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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 2020 年 12 月 31 日，公司经审计的合并口径的资产总额为 1,454,913.12 万元，负债总额为 907,336.98 万元，所有者权益为 547,576.14 万元；2020 年实现营业收入 117,121.26 万元，净利润 27,375.39 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 27,503.54 万元。

二、历史沿革

宜兴市城建文旅集团有限公司原名宜兴市城市建设发展有限公

司，系依据《市政府关于同意成立宜兴市城市建设发展有限公司的批复》（宜政发【2002】103 号）批准设立并由无锡市宜兴工商行政管理局于 2002 年 5 月 24 日核准登记注册的有限公司，注册地址为宜兴市宜城街道陶都路 115 号。初始注册资本 3,000 万元，由无锡宜信会计师事务所有限公司出具了“宜会师报内字【2002】第 248 号”验资报告，其中宜兴市建设资产经营公司出资 2,700 万元，占比 90%；宜兴市市政公用事业管理处出资 300 万元，占比 10%。

2002 年 7 月 1 日，发行人新增注册资本 4,000 万元，注册资本增至 7,000 万元，由无锡宜信会计师事务所有限公司出具了“宜会师报内字【2002】第 314 号”验资报告，增资后股权结构变更为宜兴市建设资产经营公司出资 6,300 万元，占比 90%；宜兴市市政公用事业管理处出资 700 万元，占比 10%。

2004 年 3 月 2 日，发行人新增注册资本 8,000 万元，注册资本增至 15,000 万元，由无锡宜信会计师事务所有限公司出具了“宜会师报内字【2004】第 157 号”验资报告，增资后股权结构变更为宜兴市建设资产经营公司出资 14,300 万元，占比 95.33%；宜兴市市政公用事业管理处出资 700 万元，占比 4.67%。

2004 年 3 月 18 日，宜兴市建设资产经营公司以 50 万元的价格将持有发行人 0.33% 的股权转让给宜兴市市政公用事业管理处，转让之后股权结构变为宜兴市建设资产经营公司出资 14,250 万元，占比 95%；宜兴市市政公用事业管理处出资 750 万元，占比 5%。

2006 年 8 月 22 日，发行人新增注册资本 15,000 万元，注册资本

增至 30,000 万元，由江苏天业会计师事务所有限公司无锡分所出具了“苏天业锡验【2006】267 号”验资报告，增资后股权结构变更为宜兴市建设资产经营公司出资 28,500 万元，占比 95%；宜兴市市政公用事业管理处出资 1,500 万元，占比 5%。

2009 年 1 月 12 日，发行人新增注册资本 20,000 万元，注册资本增至 50,000 万元，由无锡大众会计师事务所有限公司宜兴分所出具“锡众会师宜分验【2009】第 01 号”验资报告，增资后股权结构变更为宜兴市建设资产经营公司出资 48,500 万元，占比 97%；宜兴市市政建设管理处出资 1,500 万元，占比 3%。

2019 年 6 月 5 日，据《中共宜兴市委、宜兴市人民政府关于组建宜兴市城建文旅集团有限公司的意见》（宜发【2019】17 号）以及《宜兴市人民政府关于对宜兴市财政局等单位的国有产权进行无偿划转的批复》（宜政发【2019】90 号）等文件批复同意，将宜兴市建设资产经营公司持有的发行人 97%的股权及宜兴市市政建设管理处持有的发行人 3%股权一并无偿划转给宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会办公室；企业名称变更为“宜兴市城建文旅集团有限公司”；经营范围变更后新增“城镇建设项目开发；文化旅游项目开发”。

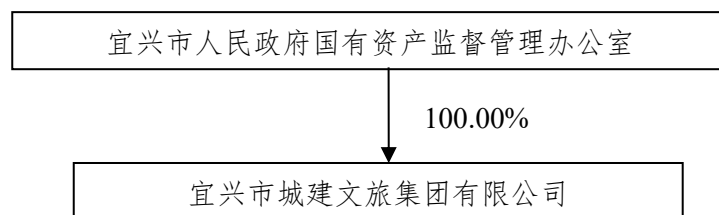
2020 年 12 月 29 日，发行人新增注册资本 20,000 万元，注册资本增至 70,000 万元，由无锡宝光会计师事务所有限公司出具“锡众会师宜分验【2020】第 0051 号”验资报告，增资后股权结构为宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会办公室出资 70,000.00 万元，占比 100%。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 70,000.00 万元，

宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会出资 70,000.00 万元，持股比例为 100.00%。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人股东和实际控制人均为宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



四、发行人治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《宜兴市城建文旅集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》）。根据《公司章程》的规定，发行人设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全股东、董事会、监事会和经理制度。自公司成立以来，公司股东、董事会、监事会和经理均能按照有关法律、法规和公司章程的规定独立运作。

1、出资人

公司不设股东会，宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人，行使股东职权，依法享有以下权利：

（1）批准公司的章程及章程修改方案；

（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，依照法定程序任免高级管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的报酬事

项；

(3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(4) 审核公司的战略发展规划；

(5) 审核公司重大投资、融资计划；

(6) 审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

(7) 批准公司增减注册资本及发行公司债券；

(8) 决定与审核公司及子企业国有资产转让，其中决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请市政府批准；

(9) 按有关规定批准不良资产处置方案；

(10) 审核、批准公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，报请市政府批准；

(11) 审核公司所属子企业调整、合并、分立、解散方案；

(12) 决定承办公司审计业务的会计师事务所；

(13) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，宜兴市人民政府国有资产监督管理委员会可以授权公司董事会行使股东的部分职权。

公司董事会由 7 名董事成员组成，其中职工代表董事 1 名。董事会成员除职工代表董事外，由出资人按有关规定委派，职工代表董事

根据有关规定由公司职工代表大会选举产生。公司董事每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使以下职权：

- （1）执行出资人的相关规定、决定，并向其报告工作；
- （2）拟订公司章程及章程修改方案，报出资人批准；
- （3）制定公司发展战略规划，报出资人审核；
- （4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报出资人审核和备案；
- （5）决定公司的经营方针、经营计划及投资方案；
- （6）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报出资人审核；
- （7）决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；
- （8）制订公司年度财务预算方案，报出资人批准；
- （9）制订公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报出资人批准；
- （10）制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报出资人批准；
- （11）决定公司内部管理机构设置方案；
- （12）制定公司各项基本规章制度；
- （13）依照有关规定程序，聘任或解聘公司经理及其他高级管理人员，根据经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(14) 法律法规规定和出资人授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名成员由出资人按有关程序委派，2 名成员由职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由出资人在监事会成员中指定。监事任期每届三年。

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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(7) 法律法规和市政府、出资人规定的其他职权。

4、经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘；经理任期三年，经考核合格可续聘。

经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董

事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

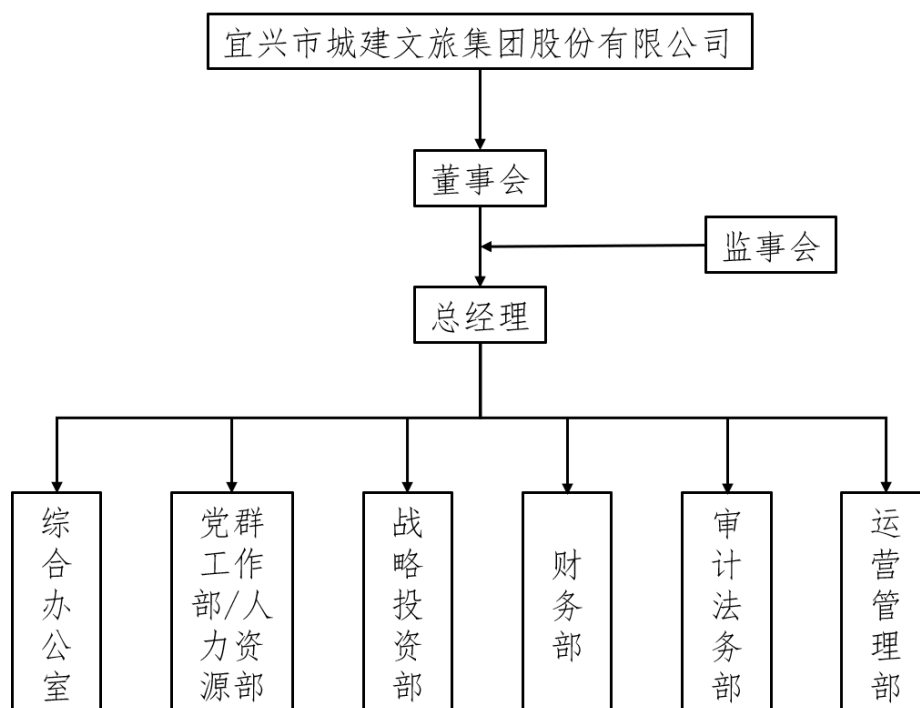
(10) 经理列席董事会会议；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司根据业务发展需要建立健全了内部职能部门，下设有综合办公室、党群工作部/人力资源部、战略投资部、财务部、审计法务部和运营管理部 6 个职能部门。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日，发行人组织结构如下图所示：



五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人合并范围内子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共有 61 家，其中一级子公司共 5 家，情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	合并范围内持股比例
1	宜兴市城市资产经营有限公司	2,963.00	100.00%
2	宜兴市城建建设集团有限公司	8,000.00	100.00%
3	宜兴市城市综合服务有限公司	3,000.00	100.00%
4	宜兴市城市科技发展有限公司	3,000.00	100.00%
5	江苏宜兴旅游产业集团有限公司	26,683.00	100.00%

发行人一级子公司基本情况如下：

1、宜兴市城市资产经营有限公司

宜兴市城市资产经营有限公司成立于 1992 年 9 月 23 日，注册资本 2,963.00 万元，法定代表人盛燕，为发行人全资子公司。该公司经

营范围：资产经营、对外投资、合资合作、项目开发服务；花卉、苗木的种植、租赁、销售；装饰装潢材料、建筑材料、金属材料的销售。

（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）

截至 2020 年末，城资经营公司总资产 108,756.56 万元，总负债 105,620.26 万元，所有者权益 3,136.30 万元；2020 年度实现营业收入 134.45 万元，净利润-106.02 万元。

2、宜兴市城建建设集团有限公司

宜兴市城建建设集团有限公司成立于 2001 年 4 月 5 日，注册资本 8,000.00 万元，法定代表人蒋伟杰，为发行人全资子公司。该公司经营范围：城镇建设项目开发；市政公用工程；建筑工程、古建筑工程、绿化工程、电子与智能化工程、建筑机电安装工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、桩基工程、水利水电工程、桥梁工程、湖泊整治工程的设计、施工；钢管、脚手架的搭设；建筑机械设备的租赁；花卉、苗木的种植、销售；房屋征收事务咨询服务；建筑工程技术咨询；面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。

（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：建筑劳务分包（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：机动车修理和维护（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 2020 年末，城建建设公司总资产 28,441.14 万元，总负债 15,378.47 万元，所有者权益 13,062.67 万元；2020 年度实现营业收入

4,447.75 万元，净利润 426.07 万元。

3、宜兴市城市综合服务有限公司

宜兴市城市综合服务有限公司成立于 2001 年 11 月 30 日，注册资本 3,000.00 万元，法定代表人朱九红，为发行人全资子公司。该公司经营范围：公共设施管理；自有房屋出租；房地产信息中介服务；物业管理服务；企业营销策划；餐饮管理服务；餐饮配送服务；纺织品、针织品及原料、服装、鞋帽、体育用品、文化用品（含网上销售）、医疗器材、药品、金属、化工产品及原料（除危险化学品）、建材、五金产品、食品（按许可证所列范围和方式经营）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）一般项目：电线、电缆经营（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）

截至 2020 年末，城市服务公司总资产 29,602.76 万元，总负债 15,133.77 万元，所有者权益 14,468.98 万元；2020 年度实现营业收入 28,926.40 万元，净利润-273.87 万元。

4、宜兴市城市科技发展有限公司

宜兴市城市科技发展有限公司成立于 2002 年 7 月 26 日，注册资本 3,000.00 万元，法定代表人周勋，为发行人全资子公司。该公司经营范围：许可项目：公章刻制；互联网信息服务；食品经营；住宅室内装饰装修；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计（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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交

流、技术转让、技术推广；电子产品销售；计算器设备销售；信息技术咨询服务；软件开发；信息系统集成服务；票务代理服务；广告设计、代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；通讯设备销售；信息系统运行维护服务；食用农产品批发；食用农产品零售；水产品批发；水产品零售；农副产品销售；日用百货销售（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 2020 年末，城科发展公司总资产 12,733.94 万元，总负债 154.93 万元，所有者权益 12,579.01 万元；2020 年度实现营业收入 537.93 万元，净利润 95.71 万元。

5、江苏宜兴旅游产业集团有限公司

江苏宜兴旅游产业集团有限公司成立于 2013 年 1 月 5 日，注册资本 26,683.00 万元，法定代表人徐永辉，为发行人全资子公司。该公司经营范围：从事本市国有旅游资产的经营管理；利用自有资金对外投资；旅游景区基础设施投资、建设、经营、管理；旅游景区园林规划、设计及施工；景区内旅游观光服务；旅游信息咨询；旅游商品的研发；日用百货、日用杂品、日用陶瓷、工艺美术品的批发、零售；会务、会展服务。（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：住宿服务；餐饮服务；旅游业务（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：酒店管理；花卉种植；水果种植；茶叶种植；农副产品销售；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教

育培训)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；票务代理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)(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 2020 年末，宜兴旅游公司总资产 59,761.93 万元，总负债 50,233.78 万元，所有者权益 9,528.15 万元；2020 年度营业收入 1.22 万元，净利润-228.67 万元。

(二) 发行人重要的合营、联营及参股企业情况

截至 2020 年末，发行人主要合营、联营及参股企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	80,000.00	45.00
2	宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司	50,000.00	36.00
3	宜兴高铁新城商务区园林绿化工程有限公司	300.00	36.00

1、宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司

宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司成立于 2009 年 1 月 9 日，注册资本 80,000.00 万元，法定代表人周辰。该公司经营范围：利用自有资产对外投资；城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合资合作项目开发；城市资产经营；陶文化研究及推广；电线电缆销售(前述范围涉及国家法律、法规禁止、限制的领域除外)。(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、宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司

宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司成立于 2011 年 3 月 21 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人卢达。该公司经营范围：利用自有资产对外投资；城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合作合资项目开发；资产经营；土地整理（前述范围法律、法规禁止限制的领域除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。许可项目：林木种子生产经营（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：建筑材料销售；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）

3、宜兴高铁新城商务区园林绿化工程有限公司

宜兴高铁新城商务区园林绿化工程有限公司成立于 2013 年 12 月 25 日，注册资本 300.00 万元，法定代表人史科峰。该公司经营范围：园林绿化工程的施工；园林绿化养护。（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）

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

项目	姓名	性别	职务	任期
董事会成员	王忠东	男	董事长	2020.01-2023.01
	徐永辉	男	董事	2020.01-2023.01
	俞荣军	男	董事	2020.01-2023.01
	董家友	男	董事	2020.01-2023.01
	梁晶晶	女	职工董事	2020.01-2023.01

监事会成员	钱晓军	男	监事	2020.01-2023.01
	吴惠	男	监事	2020.02-2023.02
	盛燕	女	监事	2020.02-2023.02
	陈伟	男	职工监事	2020.02-2023.02
	诸春燕	女	职工监事	2020.02-2023.02

（一）董事会成员

王忠东，男，1968年6月出生，本科学历。曾任职宜兴市城乡建设局（建委）科员、副科长；宜兴市委组织部科员、科长、部务委员；宜兴市丁蜀镇党委副书记、副镇长、镇长；宜兴市财政局副局长；宜兴市杨巷镇党委书记；宜兴市政协秘书长兼办公室主任；宜兴市旅游园林局党委书记、局长。现任发行人董事长。

徐永辉，男，1973年2月出生，本科学历。曾任职宜兴市种子公司技术员；宜兴市良种繁育场场长兼支部书记、助理农艺师；宜兴市农业技术推广中心农艺师；宜兴市林业指导站副站长、工程师；宜兴市机关事务局副局长、高级工程师；宜兴市农林局副局长、高级工程师；宜兴市农业农村局副局长、高级工程师。现任发行人董事。

俞荣军，男，1969年1月出生，本科学历。曾任职中国银行宜兴丁蜀办事处柜员、信贷员；中国银行宜兴支行风险部科员；中国银行宜兴新建支行客户经理、副主任、副行长；中国银行宜兴锦绣分理处主任；中国银行宜兴城东支行行长；中国银行宜兴官林支行行长；中国银行宜兴支行行长助理、委员；中国银行宜兴支行副行长（公司业务）、委员；中国银行宜兴支行副行长（风险管理）、委员；广发银行宜兴支行行长、支部书记；海航集团上海尚融供应链管理有限公司高级业务主管；无锡市明涛电缆科技有限公司分管财务。现任发行人

董事。

董家友，男，1976年3月出生，本科学历。曾任职江苏神阙律师事务所律师；江苏漫修律师事务所高级合伙人、副主任。现任发行人董事。

梁晶晶，女，1986年8月出生，本科学历。曾任职于中国银行宜兴分行东大街支行、江苏俊知技术有限公司、青海瑞合管业有限公司、宜兴市阳羡风景区旅游发展有限公司。现任发行人职工董事。

（二）监事会成员

钱晓军，男，1971年1月出生，大专学历。曾任宜兴市大浦镇洋渚小学教师；宜兴市丁蜀镇陶都小学教师副教导主任；宜兴市丁蜀镇委党校教师；宜兴市丁蜀镇党政办副主任；宜兴市丁蜀镇党政秘书科副科长；宜兴市丁蜀镇秘书科科长；宜兴市丁蜀镇便民服务中心副主任（主持工作）；宜兴市丁蜀镇便民服务中心副主任兼任便民服务中心投资建设科科长；宜兴市城建文旅集团有限公司综合办主任、党群工作部（人力资源部）部长。现任发行人监事会主席。

吴惠，男，1975年5月出生，大专学历。曾任宜兴市粮食贸易公司业务员；宜兴市建设资产经营公司职工；宜兴市建设资产经营公司副经理、经理；宜兴市文峰绿化有限公司经理；宜兴市卓达市政设计院董事长、书记。现任发行人监事。

盛燕，女，1975年1月出生，本科学历。曾任职宜兴市建设局系统财务会计财务科长；宜兴市科技创业投资集团任财务会计、财务主管。现任发行人监事。

陈伟，男，1979 年 12 月出生，大专学历。曾任职无锡市盛达建筑安装工程有限公司职工；宜兴市申达水利市政工程有限公司职工；宜兴市龙背山园林建设有限公司科长、副总裁。现任发行人职工监事。

诸春燕，女，1987 年 3 月出生，本科学历。曾任职宜兴福鼎环保工程有限公司员工；宜兴市旅游产业集团有限公司员工。现任发行人职工监事。

截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会和高级管理人员组织治理结构健全，符合相关法律法规及公司章程的规定。发行人不存在政府公务员在公司兼职的情况，符合《公司法》、《公务员法》等相关法律法规和规章制度要求。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务基本情况

发行人是宜兴市主要的基础设施建设主体。发行人主要负责宜兴市内基础设施项目的开发及建设。主营业务包括城市基础设施建设业务、市政服务及建设业务和旅游业务等。发行人严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

发行人报告期内营业收入、营业成本和利润构成情况如下：

单位：万元、%

科目	业务类型	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	代建工程业务	48,131.47	41.10	66,269.33	62.03	73,611.40	74.31
	市政服务业务	27,081.17	23.12	15,964.85	14.94	12,490.87	12.61
	旅游业务	5,887.13	5.03	10,157.76	9.51	10,644.76	10.75
	商品销售业务	29,492.64	25.18	12,054.25	11.28	-	-

	其他业务	6,528.85	5.57	2,388.76	2.24	2,306.67	2.33
	合计	117,121.26	100.00	106,834.95	100.00	99,053.70	100.00
营业成本	代建工程业务	35,988.69	35.41	57,513.75	63.27	61,907.25	76.04
	市政服务业务	23,724.10	23.34	12,273.26	13.50	11,338.02	13.93
	旅游业务	7,211.41	7.10	8,039.34	8.84	7,204.03	8.85
	商品销售业务	29,328.96	28.86	12,041.86	13.25	-	-
	其他业务	5,373.85	5.29	1,031.42	1.13	967.00	1.19
	合计	101,627.02	100.00	90,899.64	100.00	81,416.29	100.00
毛利润	代建工程业务	12,142.78	78.37	8,755.58	54.94	11,704.15	66.36
	市政服务业务	3,357.07	21.67	3,691.58	23.17	1,152.85	6.54
	旅游业务	-1,324.28	-8.55	2,118.42	13.29	3,440.73	19.51
	商品销售业务	163.68	1.06	12.39	0.08	-	-
	其他业务	1,155.00	7.45	1,357.34	8.52	1,339.67	7.60
	合计	15,494.24	100.00	15,935.32	100.00	17,637.41	100.00
毛利率	代建工程业务	25.23		13.21		15.90	
	市政服务业务	12.40		23.12		9.23	
	旅游业务	-22.49		20.86		32.32	
	商品销售业务	0.55		0.10		-	
	其他业务	17.69		56.82		58.08	
	综合毛利率	13.23		14.92		17.81	

报告期内，发行人营业收入分别为 99,053.70 万元、106,834.95 万元和 117,121.26 万元，收入规模保持平稳态势，发行人主营业务运营状况良好；发行人营业成本分别为 81,416.29 万元、90,899.64 万元和 101,627.02 万元，基本保持稳定。发行人综合毛利率分别为 17.81%、14.92%和 13.23%，保持平稳态势。

（二）主营业务模式

1、代建工程业务

发行人主营业务是城市基础设施建设业务。发行人承建的项目类型包括文化中心、道路、桥梁、城市绿化等建设及维护工程，业务模式为：发行人与委托方签订委托代建协议，每年根据结算通知确认收

入。报告期内，发行人代建工程业务收入分别为 73,611.40 万元、66,269.33 万元和 48,131.47 万元，占当期营业收入比重分别为 74.31%、62.03%和 41.10%。

2、市政服务业务

发行人市政服务业务收入主要包括检测业务收入、照明业务收入、停车管理业务收入、园林工程建设业务收入等。报告期内，发行人市政服务业务收入分别为 12,490.87 万元、15,964.85 万元和 27,081.17 万元，占当期营业收入比重分别为 12.61%、14.94%和 23.12%。

3、旅游业务

旅游业务由发行人子公司江苏宜兴旅游产业集团有限公司负责。发行人拥有竹海及善卷洞两大国家 AAAA 级旅游区，开展旅游及配套服务业务。发行人旅游业务收入主要由门票、景区索道和所经营的景区游览车等构成。报告期内，发行人旅游业务收入分别为 10,644.76 万元、10,157.76 万元和 5,887.13 万元，占当期营业收入比重分别为 10.75%、9.51%和 5.03%。

4、商品销售业务

2019 年，发行人新增铜杆销售业务，该业务由发行人子公司宜兴市城市综合服务有限公司负责。报告期内，发行人商品销售业务收入分别为 0.00 万元、12,054.25 万元和 29,492.64 万元，占当期营业收入比重分别为 0.00%、11.28%和 25.18%。

八、发行人所在行业的现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着重要作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进,城市基础设施在国民经济发展中的作用愈加重要,其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

近年来,随着我国加大城市基础设施项目建设的投入力度,各项有利政策贯彻落实,配套资金的不断投入,我国城市基础设施建设水平取得了快速的发展。“十五”期间,我国城市市政公用设施建设投资总规模达到 20,302 亿元,年均增长 24.2%,一批重点城市基础设施建设项目相继建成,发挥出巨大的经济效益和社会效益。“十一五”期间,国家陆续出台了一系列优惠和引导政策,改革投融资体制,引入竞争机制,有效保障了城市基础设施建设的快速发展。“十二五”期间,我国城市在建设中将更加关注改善外来劳动力的生活条件,更加关注绿色城市环境的营造。统筹大中小城市协调发展,形成东部地区和中西部地区城市群并立的格局。“十三五”期间,我国将开展更大规模的城市建设,通过拓展基础设施建设空间,加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络,从而更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。未来,我国将重点完善现代综合交通运输体系、建设现代能源体系,以及加快完善水利基础设施网络等。城市基础设施的建设和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城

市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、宜兴市城市基础设施建设行业的现状及前景

根据《宜兴市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宜兴重点统筹基础设施建设。宜兴将构建现代交通体系，统筹发展公路、铁路、水路、航空等运输方式，建成内畅外捷、城乡一体、快速高效、绿色智能的现代化综合交通运输体系，实现对外“1-1.5 小时融入沪宁杭，30-45 分钟融入苏锡常”和对内“各镇（街道）十分钟内上高速公路”的目标。大力推进常宜、宜长高速公路建设，基本建成“三纵一横”的高速公路网络，高速公路里程由现有的 78 公里增至 108 公里。加快范蠡大道北延工程与苏锡常南部高速对接进程。加快宁杭高速东互通工程建设，全力推进总里程达 159 公里的新规划省道建设（“十三五”建设里程 97.5 公里），形成“四纵四横”国省干线网，并形成覆盖全市域的高等级公路内外环线。围绕宜南山区重点旅游区和精品旅游线路，以各个旅游景点为节点，建设善龙路等 8 条旅游公路，实现干线公路与主要景区及景区间的快速联通。大力推进县道改造和农村公路提档升级，对宜徐公路等 10 条县道进行提升改造，拓宽、重建、新建镇道和重要村道 350 公里，乡村道两车道四级公路以上占比达 60%以上，实现镇与行政村之间三级公路连通，相邻行政村、规划保留村庄之间二车道四级以上公路连通。上述项目为发行人的持续发展提供了良好的机遇和更为广阔的发展空间。

随着宜兴市发展规划的实施，宜兴市城镇基础设施建设将迎来一

个蓬勃发展的高峰。

（二）旅游行业的现状及前景

1、我国旅游行业的现状及前景

旅游业是全球经济中最具规模和增长最快速的新兴产业之一。根据联合国世界旅游组织公报数据显示，近十几年，国际旅游业收入年均增长率在 8% 以上，高于同期全球经济增长幅度，行业产值已达到世界国内生产总值的 11% 左右。中国旅游业自 1978 年作为一个经济产业起步以来，经过 40 年的发展，已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。2006-2020 年，我国城镇居民人均可支配收入由 1.18 万元增长至 4.38 万元；同期，我国农村居民人均纯收入从 3,587 元增长至 17,131 元。在居民可支配收入持续增长的推动下，我国旅游行业进入快速发展时期，目前我国已成为世界第三大入境旅游接待国和出境旅游消费国，并形成全球最大的国内旅游市场，旅游业已基本进入大众化、产业化发展阶段。

改革开放以来，我国政府高度重视发展旅游产业并给予大量政策支持，使旅游产业从无到有，从小到大，形成了一个规模庞大、关联广泛、效益良好的产业体系。特别是我国政府于 2009 年 12 月颁布了《关于加快发展旅游业的意见》（以下简称“《意见》”）。《意见》明确提出“要把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业”，这标志着旅游产业正式进入了国家战略体系，必将迎来新一轮发展高潮。

2、宜兴市旅游行业的现状及前景

宜兴地处太湖西岸、苏浙皖三省交界，面积 1,996 平方公里，户

籍人口 108 万，综合实力位居全国百强县第七位，素有“阳羡山水甲江南”的美誉，“中国陶都”、“教授之乡”、“书画之乡”等声名远播。

现有国家级旅游度假区 1 个，4A 级旅游景区 8 个、全国休闲农业与乡村旅游示范点 5 个、国家级森林公园 1 个和省级自然保护区 1 个，各级星级乡村旅游点 200 余家，省自驾游基地 3 个、省工业旅游点 2 个。先后获得全国文明城市、国家历史文化名城、国家生态市、中国优秀旅游城市、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国森林旅游示范县等荣誉。2020 年宜兴市旅游接待数达 2,000 多万人次。

依托宜兴生态禀赋和文化底蕴等综合优势，以创建国家 5A 级景区和国家级旅游度假区为主抓手，致力打造长三角著名旅游目的地。立足陶、竹、洞、茶、禅、紫砂、名人等多元文化，推动发展城乡融合、各具特色、和而不同的旅游业态，形成产业融合的创新全域旅游格局。强化“市域即景区，城市即旅游”的理念，坚持规划一盘棋，进一步优化完善全市旅游总体规划。

九、发行人竞争优势和发展规划

（一）发行人的竞争优势

1、独特的区位优势

发行人所在的宜兴市是中国经济最发达、最具潜力的长江三角洲辐射内地的门户之一，是江苏省重点发展的新兴中心城市，水路、铁路、陆路交通均十分便利。宜兴市是宁杭高铁的重要节点，是长三角都市圈内的重要节点城市，距离沪、宁、杭三大城市的车程均在 2 小时以内，与苏州、无锡、宁波等 16 个大中城市同处在 2 小时经济圈

内。2019 年，宜兴市位列全国县域经济与县域基本竞争力百强县市第八位。

2、业务经验优势

自成立以来，发行人在城市基础设施项目建设运营管理方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成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，具备明显的业务优势。在管理、运营项目较多的情况下，仍能较好地控制项目的工期、质量以及成本。发行人擅长运用和整合宜兴市的资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。

3、政府支持优势

发行人作为宜兴市基础设施投资建设和运营管理的主要载体，具有良好的政府背景，在国有资产及产业资本经营方面具有独特的市场地位和显著优势。宜兴市政府通过优惠性政策、优质资产划拨、财政补贴等多种方式给予公司大力支持，为公司发展提供支持。报告期内，发行人获得政府财政补贴收入分别为 7,942.00 万元、7,437.15 万元和 14,077.09 万元。

4、良好的融资能力优势

发行人与多家国有商业银行及其他金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，通过积极加强与商业银行及其他金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，为发行人

项目的建设与发展提供了很好的流动性支持，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（二）发行人业务发展规划

发行人为宜兴市国资办下辖重要国有企业，目前主要从事基础设施建设业务。自成立以来，发行人充分发挥自身融资、投资管理和基础设施建设等方面的优势，为宜兴市基础设施建设和经济发展做出了巨大贡献。

未来发行人将以发展壮大文旅产业为目标，创新发展理念、加快战略重组、完善体制机制、构建现代企业制度，全力发展文化、旅游、体育、康养等朝阳产业，做好城市基础设施建设，提升城市服务水平，实现资产、资源、人才的有效配置和集约化、集团化、专业化管理，打造一流的综合性城市开发建设和文旅服务大型专业化集团，切实发挥国有企业在深化供给侧结构性改革和推动宜兴经济社会高质量发展中的带动作用。

十、发行人地域经济情况

（一）宜兴市经济情况

宜兴市位于太湖西岸，地处苏浙皖三省交界、长三角腹地、沪宁杭三角几何中心，是江苏省确定重点发展的三级 I 类新兴中心城市。近年来，宜兴市经济快速发展，2003 年以来一直位列全国产业百强县前十名，经济发展水平位于全国县级市前列，经济总量在无锡市居前三位。

2020 年宜兴市完成地区生产总值 1,832.21 亿元，增长 3.0%；一

般公共预算收入 127.59 亿元，增长 3.0%。全市 1,094 家规模以上工业企业累计实现工业总产值 3,479.37 亿元，增长 3.1%。规模以上工业增加值实现 592.05 亿元，可比增长 4.8%。规模以上工业利润总额实现 194.31 亿元。从行业看，支柱行业引领增长。全市规模以上工业六大重点行业实现产值 2,843.27 亿元，比上年增长 4.2%，占规模以上工业比重 81.7%；全市工业总产值前 100 强企业完成产值 2,423.19 亿元，比上年增长 10.8%。2020 年，宜兴市全年全社会固定资产投资完成 493.58 亿元，比上年增长 10.0%。分产业看，第二产业投资 267.97 亿元，比上年增长 7.5%；第三产业投资 223.08 亿元，比上年增长 11.8%。总体而言，宜兴市经济发展平稳，税收收入增速较快且占比较高，来源相对稳定，可为重大项目建设提供有力的资金支持。

（二）发行人所在区域其他基础设施建设主体情况

发行人所在宜兴市的其他主要基础设施建设主体情况如下：

1、宜兴市城市发展投资有限公司

（1）基础情况

宜兴市城市发展投资有限公司成立于 2006 年 3 月 27 日，注册资本 289,633.13 万元，经营范围：城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合资合作项目开发；城市资产经营；土地前期整理；石材的加工、销售。（前述范围涉及国家审批的经审批后方可经营）（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）财务情况

截至 2020 年 12 月 31 日, 该公司资产总额为 5,281,292.31 万元, 负债总额 3,093,924.88 万元, 所有者权益合计 2,187,367.43 万元; 2020 年度, 该公司实现营业收入 222,344.59 万元, 净利润 46,587.07 万元。

(3) 发债情况

单位: 亿元、年、%

债券名称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
21 宜城 01	2021-06-18	一般公司债	4.30	3+2+2	3.63
21 宜城 D1	2021-04-26	私募债	6.00	1	3.30
21 宜兴城投 PPN002	2021-03-05	定向工具	5.00	3	4.20
21 宜兴城投 PPN001	2021-01-28	定向工具	5.00	3	4.24
21 宜兴城投 MTN001	2021-01-13	一般中期票据	10.00	5	3.94
20 宜兴城投 PPN003	2020-12-07	定向工具	5.00	3	4.41
20 宜城 02	2020-11-24	私募债	6.00	5	4.50
20 宜城 D1	2020-09-09	私募债	4.00	1	3.50
20 宜兴城投 MTN001	2020-08-21	一般中期票据	10.00	5	3.80
20 宜城 Y1	2020-05-29	私募债	6.00	3	4.50
20 宜兴城投 PPN002	2020-04-27	定向工具	4.00	3	3.49
20 宜城 01	2020-03-26	私募债	8.00	5	3.85
20 宜兴城投 PPN001	2020-01-10	定向工具	10.00	3	4.18
19 宜城 F1	2019-11-27	私募债	11.00	5	4.20
19 宜兴城投 PPN002	2019-10-22	定向工具	11.00	3	4.28
19 宜城 01	2019-08-23	私募债	10.00	5	4.43
19 宜兴城投 PPN001	2019-01-15	定向工具	10.00	3	4.80
18 宜兴城投 PPN003	2018-12-12	定向工具	5.00	3	5.00
17 宜兴城投 MTN001	2017-09-08	一般中期票据	2.00	7	3.14
16 宜城 02	2016-08-05	私募债	0.30	5	4.80
15 宜兴城投 MTN001	2015-11-23	一般中期票据	5.00	10	5.40
合计	-	-	137.60	-	-

综上, 该公司已发行尚未兑付的债券余额为 137.60 亿元, 包括 51.30 亿元非公开发行公司债券、4.30 亿元一般公司债券、55.00 亿元非公开发行定向债务融资工具和 27.00 亿元中期票据。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

2、江苏宜兴经济开发区投资发展有限公司

（1）基础情况

江苏宜兴经济开发区投资发展有限公司成立于 2006 年 11 月 9 日，注册资本 200,000 万元，经营范围：利用自有资产对外投资（国家法律法规禁止限制的领域除外）；基础建设和配套设施建设服务；钢材、木材、建筑材料、棉纱、铜材、五金交电、化工产品及原料（除危险化学品）、针纺织品的销售；建筑项目投资；自有房屋租赁；资产管理（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）财务情况

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,441,487.83 万元，负债总额为 1,260,865.12 万元，所有者权益为 1,180,622.71 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 94,586.12 万元，实现净利润 8,971.24 万元。

（3）发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
21 宜兴经开 MTN001	2021-04-21	一般中期票据	9.00	3	4.15
21 宜经 D2	2021-04-13	私募债	6.00	1	3.68
21 宜经 D1	2021-01-07	私募债	6.00	1	4.10
20 宜兴经开 PPN001	2020-12-15	定向工具	7.00	3	4.90
20 宜经 02	2020-10-14	私募债	4.60	5	4.68
20 宜经 01	2020-03-13	私募债	7.28	5	4.60
19 宜经 01	2019-12-19	私募债	8.00	5	5.40

18 宜兴经开 PPN001	2018-09-13	定向工具	6.20	3	7.10
合计		-	54.08	-	-

综上,该公司已发行尚未兑付的债券余额为 54.08 亿元,包括 9.00 亿元的中期票据,13.20 亿元的定向融资工具,31.88 亿元的公司债券。

除上述债券外,该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

3、江苏宜兴环保科技工业园发展集团有限公司

(1) 基础情况

江苏宜兴环保科技工业园发展集团有限公司成立于 1992 年 11 月 27 日,注册资本 385,000 万元,经营范围:为本工业园内企业组织生产、开发产品、引进项目及资金、技术咨询服务;组织园区内的国有土地开发、使用权转让、基础设施建设投资与园区内企业的投资建设。

(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) 财务情况

截至 2020 年 12 月 31 日,该公司资产总额为 2,048,563.17 万元,负债总额 1,083,816.13 万元,所有者权益合计 964,747.04 万元;2020 年度,该公司实现营业收入 57,076.40 万元,净利润 13,301.10 万元。

(3) 发债情况

单位:亿元、年、%

债券简称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
21 宜兴 01	2021-07-05	私募债	2.50	3	4.50
21 宜兴环保 MTN001	2021-03-03	一般中期票据	6.00	3	5.00
20 宜兴环保 MTN001	2020-04-03	一般中期票据	5.00	5	4.19
20 宜兴 01	2020-03-20	私募债	5.00	5	4.38
19 宜兴环保 MTN003	2019-12-16	一般中期票据	4.00	5	4.81

19 宜兴 01	2019-09-25	私募债	6.00	5	5.70
19 宜兴环保 MTN002	2019-04-28	一般中期票据	6.00	3	7.00
19 宜兴环保 MTN001	2019-03-21	一般中期票据	5.887	5	5.00
16 宜环科债	2016-09-14	一般企业债	7.02	7	4.08
合计		-	47.407	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 47.407 亿元，包括 26.887 亿元中期票据，13.50 亿元私募债券，7.02 亿元企业债。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

4、江苏陶都城市发展投资有限公司

（1）基础情况

江苏陶都城市发展投资有限公司成立于 2010 年 4 月 21 日，注册资本 90,000 万元，经营范围：小城镇建设；电气机械、通用机械设备、陶瓷制品（除紫砂）的制造、销售；市政基础设施建设；金属材料、建筑材料、装饰装潢材料、交电、化工产品及原料（除危险化学品）、针纺织品的销售；房屋租赁；资产经营管理；生态旅游开发；环境治理工程的施工。（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）一般项目：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）

（2）财务情况

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,934,090.88 万元，负债总额 1,172,551.52 万元，所有者权益合计 761,539.36 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 158,870.88 万元，净利润 14,961.33 万元。

（3）发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
21 陶都债	2021-05-31	私募债	4.30	5	5.10
21 陶都城投 PPN002	2021-05-24	定向工具	6.00	3	5.20
21 陶都城投 PPN001	2021-03-31	定向工具	4.90	3	5.20
20 陶都债	2020-12-14	私募债	3.70	5	5.00
20 陶都 03	2020-10-29	私募债	8.00	5	5.10
20 陶都 02	2020-07-29	私募债	6.30	5	5.48
20 陶都 01	2020-01-17	私募债	5.00	5	6.10
18 陶都债 01	2018-04-13	一般企业债	4.00	7	5.99
合计		-	42.20	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 42.20 亿元，包括 27.30 亿元私募债券，4.00 亿元企业债,10.90 亿元的定向融资工具。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

第六节 发行人财务情况

一、发行人财务概况

发行人执行企业会计准则，其 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务报告经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字[2020]第 5139 号、上会师报字[2021]第 5491 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中发行人的财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注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。

财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系由四舍五入造成，并不影响投资者对发行人信息的正常使用。

发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	184,060.69	153,056.37	103,089.02
应收票据	110.65	65.00	60.00
应收账款	109,406.70	73,450.08	70,932.56
预付款项	1,591.13	483.74	293.31
其他应收款	230,138.55	153,070.61	127,297.95
存货	607,301.68	604,211.58	555,172.63
其他流动资产	1,955.17	32.51	32.80
流动资产合计	1,134,564.58	984,369.88	856,878.26
非流动资产：			
可供出售金融资产	36,150.00	36,816.00	36,826.00
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	175,355.20	214,884.12	214,610.54
固定资产	58,528.61	46,676.63	44,695.29

在建工程	3,432.64	1,371.17	699.96
无形资产	39,117.67	7,024.11	7,310.89
长期待摊费用	7,715.95	5,741.18	5,072.55
递延所得税资产	48.47	47.74	72.98
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	320,348.54	312,560.95	309,288.19
资产总计	1,454,913.12	1,296,930.84	1,166,166.45
流动负债：			
短期借款	76,200.00	56,500.00	3,500.00
应付票据	-	14,400.00	-
应付账款	4,697.81	1,533.68	4,444.00
预收款项	1,190.75	894.79	891.64
应付职工薪酬	2,897.09	2,021.27	1,410.22
应交税费	14,965.46	13,162.97	11,860.20
应付利息	8,287.23	5,359.72	5,332.37
其他应付款	43,955.11	84,943.63	102,464.33
一年内到期的非流动负债	104,520.00	199,330.45	181,183.84
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	256,713.45	378,146.51	311,086.60
非流动负债：			
长期借款	367,960.00	260,869.39	198,016.00
应付债券	251,790.78	93,486.03	65,059.19
长期应付款	14,649.60	14,622.40	55,194.88
递延收益	53.14	78.22	104.30
递延所得税负债	16,170.01	43,553.31	43,484.91
非流动负债合计	650,623.53	412,609.34	361,859.28
负债合计	907,336.98	790,755.85	672,945.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	70,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	291,005.01	227,811.72	223,338.42
盈余公积	17,389.68	13,708.00	12,887.08
其他综合收益	22,960.07	91,927.04	91,927.04
未分配利润	143,903.43	120,282.12	112,812.46
归属于母公司所有者权益合计	545,258.18	503,728.88	490,965.00
少数股东权益	2,317.96	2,446.11	2,255.57
所有者权益合计	547,576.14	506,174.98	493,220.57

负债和所有者权益总计	1,454,913.12	1,296,930.84	1,166,166.45
------------	--------------	--------------	--------------

发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	117,121.26	106,834.95	99,053.70
其中：营业收入	117,121.26	106,834.95	99,053.70
二、营业总成本	118,596.75	103,712.89	92,928.96
其中：营业成本	101,627.02	90,899.64	81,416.29
税金及附加	348.59	309.83	329.34
销售费用	1,219.60	1,578.27	1,352.94
管理费用	14,240.96	11,474.79	10,608.41
财务费用	1,160.58	-549.64	-778.03
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	24,149.66	273.58	28,771.16
投资收益（损失以“-”号填列）	50.00	-	-
其他收益	14,077.09	2,437.15	2,942.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.85	99.06	598.50
资产处置损益	-7.15	-4.88	2.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,794.96	5,926.98	38,438.44
加：营业外收入	570.60	5,062.46	5,295.70
减：营业外支出	218.45	74.26	264.25
四、利润总额	37,147.11	10,915.17	43,469.90
减：所得税费用	9,771.72	2,051.10	9,924.70
五、净利润	27,375.39	8,864.08	33,545.20
其中：归属于母公司所有者的净利润	27,503.54	8,641.30	33,230.53
少数股东损益	-128.15	222.78	314.67
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-41,591.58	8,864.08	33,545.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	-41,463.43	8,641.30	33,230.53
归属于少数股东的综合收益总额	-128.15	222.78	314.67

发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	87,338.98	109,393.99	109,836.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	414,339.19	282,663.94	188,306.28
经营活动现金流入小计	501,678.17	392,057.93	298,142.27
购买商品、接受劳务支付的现金	46,018.17	110,308.52	87,385.97
支付给职工以及为职工支付的现金	16,454.09	14,231.90	13,216.77
支付的各项税费	3,401.49	2,258.85	2,269.81
支付其他与经营活动有关的现金	484,931.84	312,728.38	195,202.59
经营活动现金流出小计	550,805.59	439,527.66	298,075.14
经营活动产生的现金流量净额	-49,127.42	-47,469.73	67.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,666.00	-	-
取得投资收益收到的现金	50.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.98	6.87	0.18
收到其他与投资活动有关的现金	6,372.34	65.64	-
投资活动现金流入小计	11,089.32	72.51	0.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,083.75	2,278.46	1,365.77
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,620.00	-	-
投资活动现金流出小计	48,703.75	2,278.46	1,365.77
投资活动产生的现金流量净额	-37,614.42	-2,205.96	-1,365.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000.00	20.00	-
取得借款收到的现金	531,920.61	321,816.16	75,000.00
发行债券所收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	600.00	-	-
筹资活动现金流入小计	552,520.61	321,836.16	75,000.00
偿还债务支付的现金	411,080.45	192,916.77	103,117.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,714.00	29,156.35	28,347.83
支付其他与筹资活动有关的现金	2,352.00	20,120.00	-
筹资活动现金流出小计	445,146.45	242,193.12	131,464.90

筹资活动产生的现金流量净额	107,374.16	79,643.04	-56,464.90
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	20,632.31	29,967.36	-57,763.35
加：期初现金及现金等价物余额	133,016.37	103,049.02	160,812.37
六、期末现金及现金等价物余额	153,648.69	133,016.37	103,049.02

发行人 2018-2020 年主要财务数据

单位：万元

项目		2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,454,913.12	1,296,930.84	1,166,166.45
	其中：流动资产	1,134,564.58	984,369.88	856,878.26
	非流动资产	320,348.54	312,560.95	309,288.19
	负债总额	907,336.98	790,755.85	672,945.88
	其中：流动负债	256,713.45	378,146.51	311,086.60
	非流动负债	650,623.53	412,609.34	361,859.28
	所有者权益	547,576.14	506,174.98	493,220.57
合并利润表主要数据	营业收入	117,121.26	106,834.95	99,053.70
	营业利润	36,794.96	5,926.98	38,438.44
	利润总额	37,147.11	10,915.17	43,469.90
	净利润	27,375.39	8,864.08	33,545.20
	归属于母公司所有者的净利润	27,503.54	8,641.30	33,230.53
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	-49,127.42	-47,469.73	67.13
	投资活动现金流量净额	-37,614.42	-2,205.96	-1,365.59
	筹资活动现金流量净额	107,374.16	79,643.04	-56,464.90
	现金流量净增加额	20,632.32	29,967.35	-57,763.35

发行人 2018-2020 年主要财务指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率（倍）	4.42	2.60	2.75
速动比率（倍）	2.05	1.01	0.97
资产负债率（%）	62.36	60.97	57.71
应收账款周转率（次）	1.28	1.48	1.30
存货周转率（次）	0.17	0.16	0.15

总资产周转率（次）	0.09	0.09	0.08
净利润率（%）	23.37	8.30	33.87
净资产收益率（%）	5.20	1.77	7.03
总资产收益率（%）	1.99	0.72	2.86

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、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、净利润率=净利润/营业收入
- 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

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2020 年末，公司资产总额为 145.49 亿元，负债总额为 90.73 亿元，所有者权益为 54.76 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 54.53 亿元。2018-2020 年，公司实现营业收入分别为 9.91 亿元、10.68 亿元和 11.71 亿元，实现净利润分别为 3.35 亿元、0.89 亿元和 2.74 亿元，近三年平均净利润为 2.33 亿元。

（二）资产负债结构分析

发行人报告期各期末合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	1,454,913.12	100.00	1,296,930.84	100.00	1,166,166.45	100.00
流动资产	1,134,564.58	77.98	984,369.88	75.90	856,878.26	73.48
非流动资产	320,348.54	22.02	312,560.95	24.10	309,288.19	26.52
负债总额	907,336.98	100.00	790,755.85	100.00	672,945.88	100.00
流动负债	256,713.45	28.29	378,146.51	47.82	311,086.60	46.23
非流动负债	650,623.53	71.71	412,609.34	52.18	361,859.28	53.77

报告期各期末，发行人资产总额分别为 1,166,166.45 万元、1,296,930.84 万元和 1,454,913.12 万元，报告期内呈波动上升趋势。从资产结构上看，发行人主要以流动资产为主。报告期各期末，发行人流动资产分别为 856,878.26 万元、984,369.88 万元和 1,134,564.58 万元，占总资产的比重分别为 73.48%、75.90%和 77.98%。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 309,288.19 万元、312,560.95 万元和 320,348.54 万元，占总资产的比重分别为 26.52%、24.10%和 22.02%。

报告期各期末，发行人负债总额分别为 672,945.88 万元、790,755.85 万元和 907,336.98 万元，报告期内呈波动上升趋势。报告期各期末，发行人流动负债分别为 311,086.60 万元、378,146.51 万元和 256,713.45 万元，占总负债的比重分别为 46.23%、47.82%和 28.29%；非流动负债分别为 361,859.28 万元、412,609.34 万元和 650,623.53 万元，占总负债的比重分别为 53.77%、52.18%和 71.71%。

综合来看，发行人资产以流动资产为主，负债以非流动负债为主，资产变现能力较强，债务结构较合理。

1、资产结构分析

报告期各期末发行人资产构成明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	184,060.69	12.65	153,056.37	11.80	103,089.02	8.84
应收票据	110.65	0.01	65.00	0.01	60.00	0.01
应收账款	109,406.70	7.52	73,450.08	5.66	70,932.56	6.08
预付款项	1,591.13	0.11	483.74	0.04	293.31	0.03
其他应收款	230,138.55	15.82	153,070.61	11.80	127,297.95	10.92

存货	607,301.68	41.74	604,211.58	46.59	555,172.63	47.61
其他流动资产	1,955.17	0.13	32.51	0.00	32.80	0.00
流动资产合计	1,134,564.58	77.98	984,369.88	75.90	856,878.26	73.48
可供出售金融资产	36,150.00	2.48	36,816.00	2.84	36,826.00	3.16
投资性房地产	175,355.20	12.05	214,884.12	16.57	214,610.54	18.40
固定资产	58,528.61	4.02	46,676.63	3.60	44,695.29	3.83
在建工程	3,432.64	0.24	1,371.17	0.11	699.96	0.06
无形资产	39,117.67	2.69	7,024.11	0.54	7,310.89	0.63
长期待摊费用	7,715.95	0.53	5,741.18	0.44	5,072.55	0.43
递延所得税资产	48.47	0.00	47.74	0.00	72.98	0.01
非流动资产合计	320,348.54	22.02	312,560.95	24.10	309,288.19	26.52
资产总计	1,454,913.12	100.00	1,296,930.84	100.00	1,166,166.45	100.00

报告期内，发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 103,089.02 万元、153,056.37 万元和 184,060.69 万元，占总资产的比重分别为 8.84%、11.80%和 12.65%。发行人报告期各期末货币资金持续增加，主要系公司因业务开展需要，筹资力度较大导致银行存款及其他货币资金增加所致。

报告期各期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	40.86	30.06	43.48
银行存款	147,617.80	107,234.32	63,688.28
其他货币资金	36,402.03	45,791.99	39,357.26
合计	184,060.69	153,056.37	103,089.02

（2）应收款项

1) 应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 70,932.56 万元和 73,450.08 万元和 109,406.70 万元，占总资产的比重分别为 6.08%、5.66%和 7.52%。发行人应收账款主要为应收的代建工程款和商品贸易业务款。

2020 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	占比	坏账准备
1	宜兴市财政局	100,052.83	91.40	-
2	宜兴市金啸铜业有限公司	7,605.52	6.95	-
3	中共宜兴市委组织部	120.00	0.11	-
4	江苏省宜兴监狱	92.93	0.08	-
5	江苏宜兴环保科技工业园发展集团有限公司	55.60	0.05	-
合计		107,926.88	98.59	-

2) 其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 127,297.95 万元、153,070.61 万元和 230,138.55 万元，占总资产的比重分别为 10.92%、11.80%和 15.82%，呈持续上升趋势。发行人其他应收款主要为与当地政府部门和当地国有企业之间的往来款项。

2020 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	款项性质	账面余额	占比
1	宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	往来款	134,812.15	58.54
2	宜兴市财政局	往来款	40,010.00	17.37
3	宜兴市金发资产经营管理有限公司	往来款	30,967.32	13.45
4	宜兴市殡葬管理所	往来款	5,937.56	2.58
5	湖父财政所	往来款	4,000.00	1.74
6	宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司	往来款	4,000.00	1.74
合计			219,727.02	95.42

截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性往来款项合计

222,138.55 万元，主要为代垫工程款和往来款，非经营性往来款项合计 8,000.00 万元。

3) 政府类应收款项分析

截至 2020 年末，发行人政府类应收款项为 150,213.32 万元，占同期末净资产比例为 27.43%。发行人政府类应收款项明细如下：

单位：万元、%

序号	项目	科目	账面余额	占净资产比例
1	宜兴市财政局	应收账款	100,052.83	18.27
2	中共宜兴市委组织部	应收账款	120.00	0.02
3	江苏省宜兴监狱	应收账款	92.93	0.02
4	宜兴市财政局	其他应收款	40,010.00	7.31
5	宜兴市殡葬管理所	其他应收款	5,937.56	1.08
6	湖父财政所	其他应收款	4,000.00	0.73
合计			150,213.32	27.43

4) 未来回款安排

发行人对主要应收款项对手方的回款安排如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
宜兴市金发资产经营管理有限公司	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,467.32
宜兴市城市发展投资有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,500.00
宜兴市财政局	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	18,964.40
合计	32,500.00	32,500.00	32,500.00	32,500.00	32,500.00	33,931.72

5) 往来占款或资金拆借的决策权限和程序、定价机制

① 涉及关联交易的非经营性款项决策权限和程序、定价机制

公司关联交易以市场价格为指导，符合公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准的原则。对交易金额超过 20,000 万元的，应当由股东审核批准后实施；对交易金额大于

10.00 万元但小于 20,000 万元（含 20,000 万元）的，且不属于公司章程规定属于股东权力的关联交易，应当提交董事会审议；对交易金额 10,000 万元以下（含 10,000 万元），不属于股东权力及董事会权力，由董事会授权董事长审核、批准。

②不涉及关联交易的非经营性款项决策权限和程序、定价机制

公司对外拆借金额在 20,000 万元以上的，应当由股东审核批准后实施；对外拆借金额超过 10,000 万元但小于 20,000 万元（含 20,000 万元），应当提交董事会审议；对外拆借金额 10,000 万元以下（含 10,000 万元），由董事会授权董事长审核批准。审批通过后同资金拆借方签订相关借款协议，明确双方的权利义务、定价原则及法律责任。双方的定价机制主要为：有政府定价的执行政府定价；没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

（3）存货

报告期各期末，发行人存货分别为 555,172.63 万元、604,211.58 万元和 607,301.68 万元，占总资产的比重分别为 47.61%、46.59%和 41.74%，呈上升趋势。发行人存货主要包括开发产品、工程施工等。

报告期各期末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存商品	234.24	807.22	698.79
原材料	729.91	-	-
周转材料	10.28	-	-
开发产品	184,760.88	85,282.98	81,085.89

工程施工	421,566.37	518,121.38	473,387.95
合计	607,301.68	604,211.58	555,172.63

截至 2020 年末，发行人开发产品明细如下：

2020 年末发行人“存货-开发产品”明细

单位：万元

项目	项目类型	是否签署协议	建设期限	账面价值
文化中心	政府性项目	是	2013-2020	142,550.78
陶都路北延	政府性项目	是	2018-2022	6,595.21
陶都路桥梁及拓宽	政府性项目	是	2018-2020	17,908.59
宜浦路拓宽	政府性项目	是	2017-2020	8,070.69
巷头路改造	政府性项目	是	2018-2020	4,599.86
城东新城路网	政府性项目	是	2020-2022	2,579.35
城区路灯设施	政府性项目	是	2020-2022	2,456.40
合计				184,760.88

截至 2020 年末，发行人工程施工明细如下：

2020 年末发行人“存货-工程施工”明细

单位：万元

项目	项目类型	是否签署协议	建设期限	账面价值
文化中心	政府性项目	是	2013-2020	108,038.03
春莱花园、春江花园等	政府性项目	是	2013-2018	46,641.32
陶都路拓宽改造工程	政府性项目	是	2018-2022	37,771.66
环城路	政府性项目	是	2016-2022	34,593.39
龙背山森林公园	政府性项目	是	2016-2023	27,080.37
学府大桥新庄大桥	政府性项目	是	2014-2019	24,317.85
主城区老街巷改造	政府性项目	是	2016-2022	18,540.16
体育中心	政府性项目	是	2016-2020	17,692.44
土地及地面作物	政府性项目	是	2020-2023	11,508.94
景观路绿化建设	政府性项目	是	2016-2020	9,751.89
河道改造	政府性项目	是	2018-2019	8,515.52
西渚农村道路改造	政府性项目	是	2020-2023	7,873.52
大觉寺寺前广场	政府性项目	是	2020-2023	5,117.44
市政拆迁补偿费	政府性项目	是	2016-2022	4,909.15
云湖景区	政府性项目	是	2016-2019	4,907.89

团氿公园	政府性项目	是	2016-2020	4,698.50
市政维修	政府性项目	是	2016-2021	4,539.36
城区绿化管护	政府性项目	是	2016-2020	4,198.13
零星项目	政府性项目	是	-	40,870.81
合计	-	-	-	421,566.37

发行人上述代建项目均已签订委托代建协议，双方作为委托方和代建方设定各自的权利义务。该等委托代建安排不违反国家法律、行政法规的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在可预见的对本次发行构成重大不利影响的潜在风险，发行人基础设施建设业务合法合规。

（4）投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 214,610.54 万元、214,884.12 万元和 175,355.20 万元，占总资产的比重分别为 18.40%、16.57%和 12.05%，呈波动下降趋势。报告期各期末，发行人投资性房地产中土地使用权账面价值分别为 172,818.29 万元、171,878.59 万元和 61,946.72 万元。

截至 2020 年末主要的投资性房地产中房屋及建筑物明细情况表

单位：m²、万元、万元/m²

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积	用途	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	宜房权证宜城字第 A0046132 号	谢桥菜场第一层	883.84	商业	894.40	评估法	1.01	是	是
2	宜房权证宜城字第 A0046132 号	谢桥菜场第二层	1,521.95	商业	1,039.52	评估法	0.68	是	是
3	宜房权证宜城字第 A0046132 号	谢桥菜场负一层	1,759.72	商业	845.46	评估法	0.48	是	是
4	宜房权证宜城字第 A0038241 号	阳羨西路 257 号（西木菜场）	6,313.27	商业	4,369.20	评估法	0.69	是	是
5	宜房权证宜城字第 A0061268 号	九洲饭店	2,359.03	商业	2,907.95	评估法	1.23	否	是
6	宜房权证宜城字第 A0061269 号	九洲饭店附属房	839.89	商业	1,088.14	评估法	1.30	否	是
7	宜房权证宜城字第 A0039269 号	东山一村 162 号（东山菜场）	4,959.40	商业	3,777.34	评估法	0.76	否	是
8	宜房权证宜城字第 A0024217 号	锦绣菜场地下室	6,326.23	工交仓储	2,893.52	评估法	0.46	否	是
9	宜房权证宜城字第 A0024216 号	锦绣菜场摊位	3,979.52	商业	4,795.99	评估法	1.21	否	是
10	宜房权证宜城字第 A0061270 号	南虹桥西北块	4,409.69	商业	3,599.63	评估法	0.82	否	是
11	宜房权证宜城字第 1000076080 号	宜城街道东氿公园太湖大道南侧（A 幢）	3,481.11	商业	4,053.92	评估法	1.16	否	是
12	宜房权证宜城字第 1000076083 号	宜城街道东氿公园太湖大道南侧（B 幢）	1,799.50	商业	2,365.69	评估法	1.31	否	是
13	宜房权证宜城字第 1000076078 号	宜城街道东氿公园太湖大道南侧（C 幢）	3,257.97	商业	3,620.48	评估法	1.11	否	是
14	苏（2018）宜兴不动产权第 0029347 号	宜城街道洑溪河公园（东次公建 D 幢）	2,359.58	商业	2,962.63	评估法	1.26	否	是
15	宜房权证宜城字第 1000076077 号	宜城街道洑溪河公园（东次公建 E 幢）	2,251.77	商业	2,700.31	评估法	1.20	否	是
16	苏（2018）宜兴不动产权第 0029344 号	宜城街道洑溪河公园（东九氿公建 F 幢）	2,873.12	商业	2,754.41	评估法	0.96	否	是

17	苏（2021）宜兴不动产权第 0005983 号	宜城街道通贞观路 63 号综合楼及二层小楼	2641.33	办公	1,032.74	评估法	0.39	否	是
18	宜房权证宜城字第 A0002150 号	茶局巷 1 号南侧	1,268.68	商业	1,158.05	评估法	0.91	否	是
19	宜房权证张渚字第 1000059623 号	西渚镇香林路东侧（大觉寺寺前广场内）	5,666.72	商业	3,580.18	评估法	0.63	否	是
20	宜房权证张渚字第 1000087806 号	西渚镇香林路 1 号（大觉寺大门北侧）	1,848.74	商业	1,133.14	评估法	0.61	否	是
21	宜房初登字第 100010248174 号	西渚镇香林路 2 号 C 幢	11,036.13	商业	5,714.13	评估法	0.52	否	是
22	宜房初登字第 100010248177 号	西渚镇香林路 2 号 D1 幢	7,757.55	商业	4,016.59	评估法	0.52	否	是
23	宜房初登字第 100010248181 号	西渚镇香林路 2 号 D2 幢	2,301.20	商业	1,302.70	评估法	0.57	否	是
24	宜房初登字第 100010248184 号	西渚镇香林路 2 号 D3 幢	1,754.42	商业	993.17	评估法	0.57	否	是
25	宜房初登字第 100010248270 号	西渚镇香林路 2 号 F1 幢	5,898.06	商业	3,338.87	评估法	0.57	否	是
26	宜房初登字第 100010248271 号	西渚镇香林路 2 号 F2 幢	1,238.55	商业	701.14	评估法	0.57	否	是
27	宜房初登字第 100010248273 号	西渚镇香林路 2 号 F3 幢	2,250.11	商业	1,273.78	评估法	0.57	否	是
28	宜房初登字第 100010248287 号	西渚镇香林路 2 号 F10 幢	1,968.00	商业	1,114.08	评估法	0.57	否	是
29	宜房初登字第 100010248289 号	西渚镇香林路 2 号 G1 幢	1,750.67	商业	991.05	评估法	0.57	否	是
30	宜房初登字第 100010248291 号	西渚镇香林路 2 号 G2 幢	1,264.57	商业	715.87	评估法	0.57	否	是
31	宜房初登字第 100010248295 号	西渚镇香林路 2 号 G3 幢	1,632.13	商业	923.94	评估法	0.57	否	是
32	宜房初登字第 100010248298 号	西渚镇香林路 2 号 G4 幢	1,265.13	商业	716.19	评估法	0.57	否	是
33	宜房初登字第 100010248300 号	西渚镇香林路 2 号 G5 幢	4,544.49	商业	2,352.98	评估法	0.52	否	是
34	宜房初登字第 100010248305 号	西渚镇香林路 2 号 G6 幢	1,298.41	商业	735.02	评估法	0.57	否	是
35	宜房初登字第 100010248307 号	西渚镇香林路 2 号 G7 幢	1,207.42	商业	683.52	评估法	0.57	否	是

36	宜房初登字第 100010248329 号	西渚镇香林路 2 号 M1 幢	1,477.52	商业	836.42	评估法	0.57	否	是
37	宜房初登字第 100010248344 号	西渚镇香林路 2 号 M5 幢	1,438.72	商业	814.45	评估法	0.57	否	是
38	宜房初登字第 100010248347 号	西渚镇香林路 2 号 M6 幢	1,405.98	商业	795.92	评估法	0.57	否	是
39	宜房初登字第 100010248352 号	西渚镇香林路 2 号 M7 幢	1,806.46	商业	1,022.63	评估法	0.57	否	是
	合计	-	114,096.58	-	80,615.15	-	-	-	-

剩余 183 处房产价值为 26,595.17 万元，未办妥产权证书的投资性房地产价值为 6,198.16 万元。

截至 2020 年末投资性房地产中土地明细情况表

单位：m²、万元、万元/m²

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	宜国用（2009）第 700001 号	宜兴市谢桥工业园	出让	商业用地	74,760.70	61,946.72	0.83	是	否
-		合计		-	-	74,760.70	61,946.72	-	-	-

（5）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 44,695.29 万元、46,676.63 万元和 58,528.61 万元，占总资产的比重分别为 3.83%、3.60%和 4.02%。2020 年末，发行人固定资产较 2019 年末增加 11,851.98 万元，增幅为 25.39%，主要系房屋及建筑物增加所致。

截至 2020 年末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
房屋及建筑物	54,608.03
机器设备	707.59
运输工具	1,743.60
电子及办公设备	1,272.35
其他设备	197.05
合计	58,528.61

截至 2020 年末，发行人固定资产中房屋建筑物明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	房产证编号	座落	规划用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
1	宜房权证宜城字第 A1000011120 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	5,829.32	6,684.93	3,027.95	否	否
2	宜房权证宜城字第 A1000011121 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	3,060.48			否	否
3	宜房权证宜城字第 A1000011122 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	3,060.48			否	否
4	宜房权证宜城字第 A1000011123 号	宜城街道陶都路 115 号	商业、办公、车库	1,846.32			否	否
5	宜房权证宜城字第 A1000011124 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	1,604.30			否	否
6	宜房权证宜城字第 A1000011125 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	1,115.62			否	否
7	宜房权证宜城字第 A1000011126 号	宜城街道陶都路 115 号	商业、办公	1,805.00			否	否
8	宜房权证宜城字第 A1000011127 号	宜城街道陶都路 115 号	办公	3,090.56			否	否
9	宜房权证宜城字第 A1000011128 号	宜城街道陶都路 115 号	商业、车库	665.34			否	否
10	宜房权证宜城字第 1000098525 号	宜城街道谈家干村 236 号	仓储用地	4082.09	1,336.65	3,274.42	否	否
11	构筑物	-	-	-		-	否	否
12	宜房权证宜城字第 A0061471 号	岳堤南苑 16 幢 104-112 室	商业	466.68	294.01	6,300.00	否	否

13	苏（2019）宜兴不动产权第 0028643 号	宜兴市宜城街道龙潭东路 290、292、308 号	商业、办公	2,085.75	2,831.41	13,575.00	否	否
14	苏（2016）宜兴不动产权第 0012532 号	宜城街道荆邑中路 61 号 1101 室	办公	730.05	490.84	6,723.36	否	否
15	宜房权证和桥字第 C0007571 号	和新路西侧 108 室	商业	84.03	1.18	140.74	否	否
16	宜兴不动产权第 0026983 号	官林镇龙潭路 89 号	商业	33.14			否	否
17	宜兴不动产权第 0026984 号	官林镇龙潭路 87 号	商业	31.49			否	否
18	宜兴不动产权第 0026981 号	官林镇龙潭路 85 号	商业	29.83			否	否
19	宜房权字第 DH200215 号	大贤岭畜牧场	办公	291.05	941.73	6,571.86	否	否
20	宜房权字第 DH200216 号	大贤岭畜牧场	办公	230.94			否	否
21	宜房权字第 DH200212 号	大贤岭老场部	办公	196.61			否	否
22	宜房权字第 DH200223 号	大贤岭老场部	办公	165.02			否	否
23	宜房权字第 DH200221 号	大贤岭老场部	办公	162.2			否	否
24	宜房权字第 DH200222 号、宜房权字第 DH200224 号	大贤岭老场部	办公	387.16			否	否
25	构筑物	-	-	-	42,027.28	-	否	否
合计			-	-	54,608.03	-	-	-

2、负债结构分析

发行人报告期各期末负债构成明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	76,200.00	8.40	56,500.00	7.15	3,500.00	0.52
应付票据	-	-	14,400.00	1.82	-	-
应付账款	4,697.81	0.52	1,533.68	0.19	4,444.00	0.66
预收款项	1,190.75	0.13	894.79	0.11	891.64	0.13
应付职工薪酬	2,897.09	0.32	2,021.27	0.26	1,410.22	0.21
应交税费	14,965.46	1.65	13,162.97	1.66	11,860.20	1.76
应付利息	8,287.23	0.91	5,359.72	0.68	5,332.37	0.79
其他应付款	43,955.11	4.84	84,943.63	10.74	102,464.33	15.23
一年内到期的非流动负债	104,520.00	11.52	199,330.45	25.21	181,183.84	26.92
流动负债合计	256,713.45	28.29	378,146.51	47.82	311,086.60	46.23
长期借款	367,960.00	40.55	260,869.39	32.99	198,016.00	29.43

应付债券	251,790.78	27.75	93,486.03	11.82	65,059.19	9.67
长期应付款	14,649.60	1.61	14,622.40	1.85	55,194.88	8.20
递延收益	53.14	0.01	78.22	0.01	104.30	0.02
递延所得税负债	16,170.01	1.78	43,553.31	5.51	43,484.91	6.46
非流动负债合计	650,623.53	71.71	412,609.34	52.18	361,859.28	53.77
负债总额	907,336.98	100.00	790,755.85	100.00	672,945.88	100.00

报告期内，发行人负债主要为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。

（1）短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为3,500.00万元、56,500.00万元和76,200.00万元，占总负债的比重分别为0.52%、7.15%和8.40%。报告期各期末，发行人短期借款持续增加，主要系公司因业务开展需要，短期融资需求增加所致。近三年末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	56,200.00	43,000.00	3,500.00
信用借款	20,000.00	-	-
抵押+保证借款	-	13,500.00	-
合计	76,200.00	56,500.00	3,500.00

（2）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 102,464.33 万元、84,943.63 万元和 43,955.11 万元，占总负债的比重分别为 15.23%、10.74%和 4.84%。报告期内，发行人其他应付款金额及占比呈下降趋势，系发行人往来款减少所致。

2020 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	款项性质	账面余额	占比
----	------	------	------	----

1	宜兴市金发资产经营管理有限公司	往来款	11,690.54	26.60
2	宜兴市住房和城乡建设局	往来款	4,647.23	10.57
3	宜兴市阳羡生态旅游建设发展有限公司	往来款	2,302.47	5.24
4	江苏万峰燃气股份有限公司	往来款	724.57	1.65
5	宜兴市房屋交易管理中心	往来款	610.04	1.39
合计			19,974.85	45.45

(3) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为181,183.84万元、199,330.45万元和104,520.00万元，占总负债的比重分别为26.92%、25.21%和11.52%。

报告期各期末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	82,520.00	134,546.00	81,600.00
一年内到期的应付债券	22,000.00	22,000.00	22,000.00
一年内到期的长期应付款	-	42,784.45	77,583.84
合计	104,520.00	199,330.45	181,183.84

(4) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为198,016.00万元、260,869.39万元和367,960.00万元，占总负债的比重分别为29.43%、32.99%和40.55%。报告期各期末，发行人长期借款持续增加，主要系发行人因业务需要增加借款所致。

报告期各期末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	15,000.00	15,000.00	15,000.00
保证借款	408,480.00	198,749.39	187,950.00
信用借款	-	142,666.00	32,666.00
抵押+保证借款	27,000.00	39,000.00	44,000.00

减：一年内到期的长期借款	82,520.00	134,546.00	81,600.00
合计	367,960.00	260,869.39	198,016.00

(5) 应付债券

报告期内，发行人应付债券分别为 65,059.19 万元、93,486.03 万元和 251,790.78 万元，占总负债的比重分别为 9.67%、11.82%和 27.75%。2019 年末发行人应付债券余额较 2018 年末增加 28,426.84 万元，增幅为 43.69%，主要系发行人新增债权融资计划所致。2020 年末发行人应付债券余额较 2019 年末增加 158,304.75 万元，增幅为 169.34%，主要系发行人新增公司债券所致。

截至 2020 年末发行人应付债券明细表

单位：万元

项目	应付债券总额	一年内到期的应付债券	应付债券账面价值
2015 宜兴城建债券	43,790.78	22,000.00	21,790.78
19 苏宜兴城建 ZR001	50,000.00	-	50,000.00
20 城旅 01	50,000.00	-	50,000.00
20 宜文 01	50,000.00	-	50,000.00
20 城旅 02	80,000.00	-	80,000.00
合计	273,790.78	22,000.00	251,790.78

(三) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	501,678.17	392,057.93	298,142.27
经营活动现金流出小计	550,805.59	439,527.66	298,075.14
经营活动产生的现金流量净额	-49,127.42	-47,469.73	67.13
投资活动现金流入小计	11,089.32	72.51	0.18
投资活动现金流出小计	48,703.75	2,278.46	1,365.77
投资活动产生的现金流量净额	-37,614.42	-2,205.96	-1,365.59
筹资活动现金流入小计	552,520.61	321,836.16	75,000.00

筹资活动现金流出小计	445,146.45	242,193.12	131,464.90
筹资活动产生的现金流量净额	107,374.16	79,643.04	-56,464.90

1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为 67.13 万元、-47,469.73 万元和-49,127.42 万元。发行人经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2018 年度发行人经营活动现金流入较少，系发行人收到其他与经营活动有关的现金减少所致，2019 年度和 2020 年度发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金流量净额分别为-1,365.59 万元、-2,205.96 万元和-37,614.42 万元。发行人投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。报告期内，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系发行人购建固定资产支付的现金较多所致。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为-56,464.90 万元、79,643.04 万元和 107,374.16 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金，2019 年度和 2020 年度发行人筹资活动现金流量表现为

净流入，主要系取得借款收到的现金流入大幅增加所致。

（四）营运能力分析

营运能力相关数据

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业收入	117,121.26	106,834.95	99,053.70
营业成本	101,627.02	90,899.64	81,416.29
应收账款	109,406.70	73,450.08	70,932.56
存货	607,301.68	604,211.58	555,172.63
应收账款周转率（次）	1.28	1.48	1.30
存货周转率（次）	0.17	0.16	0.15
总资产周转率（次）	0.09	0.09	0.08

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、应收账款周转率=2*营业收入/（应收账款期末数+应收账款期初数）
- 2、存货周转率=2*营业成本/（存货期末数+存货期初数）
- 3、总资产周转率=2*营业收入/（总资产期末数+总资产期初数）

报告期内，公司应收账款周转率分别为 1.30、1.48 和 1.28，公司应收账款周转速度基本保持稳定。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.15、0.16 和 0.17，保持稳定；总资产周转率分别为 0.08、0.09 和 0.09，保持稳定。

随着公司业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

（五）盈利能力分析

1、盈利能力相关分析

盈利能力相关主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	117,121.26	106,834.95	99,053.70
营业成本	101,627.02	90,899.64	81,416.29

营业利润	36,794.96	5,926.98	38,438.44
利润总额	37,147.11	10,915.17	43,469.90
净利润	27,375.39	8,864.08	33,545.20
财政补贴	14,077.09	7,437.15	7,942.00
净利润率	23.37	8.30	33.87
净资产收益率	5.20	1.77	7.03
总资产收益率	1.99	0.72	2.86

注：

- 1、净利润率=净利润/营业收入
- 2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

报告期内，公司分别实现营业收入 99,053.70 万元、106,834.95 万元和 117,121.26 万元，公司营业成本分别为 81,416.29 万元、90,899.64 万元和 101,627.02 万元。公司营业收入主要来源于代建工程业务、市政服务业务、旅游业务和商品销售业务。报告期内，公司代建工程业务收入分别为 73,611.40 万元、66,269.33 万元和 48,131.47 万元，占当期营业收入比重分别为 74.31%、62.03%和 41.10%；发行人市政服务业务收入分别为 12,490.87 万元、15,964.85 万元和 27,081.17 万元，占当期营业收入比重分别为 12.61%、14.94%和 23.12%；发行人旅游业务收入分别为 10,644.76 万元、10,157.76 万元和 5,887.13 万元，占当期营业收入比重分别为 10.75%、9.51%和 5.03%；发行人商品销售业务收入分别为 0.00 万元、12,054.25 万元和 29,492.64 万元，占当期营业收入比重分别为 0.00%、11.28%和 25.18%。报告期内，公司营业收入保持在较高的水平，收入来源较为稳定，主营业务总体保持良好发展态势。

2018-2020 年，发行人净利润率分别为 33.87%、8.30%和 23.37%；

净资产收益率分别为 7.03%、1.77%和 5.20%；总资产收益率分别为 2.86%、0.72%和 1.99%。发行人盈利能力存在一定的波动，总体盈利能力较强。

2018-2020 年，发行人补贴收入分别 7,942.00 万元、7,437.15 万元和 14,077.09 万元。最近三年，发行人补贴收入合计数/（营业收入合计数+补贴收入合计数）为 8.36%，低于 30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881 号）文件的要求。

2、期间费用情况

单位：万元、%

期间费用	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	1,219.60	1.04	1,578.27	1.48	1,352.94	1.37
管理费用	14,240.96	12.16	11,474.79	10.74	10,608.41	10.71
财务费用	1,160.58	0.99	-549.64	-0.51	-778.03	-0.79
合计	16,621.14	14.19	12,503.42	11.70	11,183.32	11.29

报告期内，发行人期间费用分别为 11,183.32 万元、12,503.42 万元和 16,621.14 万元，占营业收入的比例分别为 11.29%、11.70%和 14.19%，主要为管理费用。报告期内，公司管理费用分别为 10,608.41 万元、11,474.79 万元和 14,240.96 万元，占营业收入的比例分别为 10.71%、10.74%和 12.16%。发行人期间费用占营业收入的比例较低，对利润的侵蚀较小，表明公司期间费用管理能力较强。

3、盈利能力的可持续性分析

发行人开展的基础设施建设业务具有较好的社会效应，得到政府的大力支持。报告期内，发行人获得财政补贴分别为 7,942.00 万元、7,437.15 万元和 14,077.09 万元，其中每年对基础设施建设业务的补贴均为 5,000.00 万元。未来随着发行人业务的持续开展，政府将持续给予发行人补贴以支持公司业务的发展，政府对公司的补贴具有一定的可持续性。

发行人作为重要的城市基础设施建设和运营主体，在宜兴市的基础设施建设等领域具有垄断地位。随着宜兴市经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，将对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到推动作用，发行人在行业内的垄断优势将不断增强。总体来看，公司具有较强的可持续盈利能力。

（六）偿债能力分析

偿债能力相关主要数据

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.42	2.60	2.75
速动比率（倍）	2.05	1.01	0.97
资产负债率（%）	62.36	60.97	57.71

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（期末负债总额/期末资产总额）×100%

报告期各期末，公司流动比率分别为 2.75、2.60 和 4.42，速动比率分别为 0.97、1.01 和 2.05。公司流动比率和速动比率总体呈现上升趋势。

报告期各期末,公司资产负债率分别为 57.71%、60.97%和 62.36%。发行人资产负债率较为稳定且处于合理水平,资本结构合理,长期偿债能力有较好的保障。

三、发行人有息债务情况

发行人有息负债主要为短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。截至 2020 年末,发行人有息负债余额为 800,470.78 万元。报告期各期末,发行人有息负债情况如下:

单位:万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	76,200.00	9.52	56,500.00	9.26	3,500.00	0.73
一年内到期的非流动负债	104,520.00	13.06	199,330.45	32.67	181,183.84	37.68
长期借款	367,960.00	45.97	260,869.39	42.75	198,016.00	41.18
应付债券	251,790.78	31.46	93,486.03	15.32	65,059.19	13.53
长期应付款	-	-	-	-	33,100.61	6.88
合计	800,470.78	100.00	610,185.87	100.00	480,859.64	100.00

注:有息负债=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+扣除专项应付款后的长期应付款

2018-2020 年末,发行人有息负债分别为 480,859.64 万元、610,185.87 万元和 800,470.78 万元,呈波动上升的趋势,主要系近年来业务规模增大导致筹资需求增加所致。

(一) 有息负债前十大明细情况

2020 年末发行人有息负债前十大明细情况

单位:万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	担保方式
1	20 城旅 02	债券	80,000.00	4.18	2020/09/28-2025/09/28	信用
2	15 宜兴城建债	债券	66,000.00	6.16	2015/04/01-2022/04/01	信用
3	20 城旅 01	债券	50,000.00	3.58	2020/05/06-2025/05/06	信用
4	20 宜文 01	债券	50,000.00	4.2	2020/08/03-2029/08/03	信用

5	19 苏宜兴城建 ZR001	债券	50,000.00	6.80	2019/03/28-2022/03/28	信用
6	宁波银行	贷款	39,668.00	5.39	2019/12/30-2026/12/20	保证
7	中国银行	贷款	31,780.61	5.24	2020/01/07-2028/09/16	保证
8	中国农业发展银行	贷款	30,000.00	4.30	2020/07/02-2035/06/22	保证
9	宁波银行	贷款	30,000.00	6.50	2018/03/23-2021/03/23	保证
10	工商银行	贷款	26,000.00	4.65	2020/06/12-2026/11/25	保证
-	合计	-	453,448.61	-	-	-

(二) 债务偿还压力测算

若本次债券投资人在债券存续期第 5 年末全部未回售，则债券存续期为 7 年，发行人债务偿还压力如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	180,720.00	138,200.00	70,500.00	-	142,000.00	89,000.00	-	-
其中：银行借款偿还规模	158,720.00	66,200.00	48,500.00	-	12,000.00	89,000.00	-	-
信托借款偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	22,000.00	72,000.00	22,000.00	-	130,000.00	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
合计	180,720.00	138,200.00	70,500.00	14,000.00	156,000.00	103,000.00	14,000.00	14,000.00

若本次债券投资人在债券存续期第 5 年末全部回售，则债券存续期为 5 年，发行人债务偿还压力如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	180,720.00	138,200.00	70,500.00	-	142,000.00	89,000.00
其中：银行借款偿还规模	158,720.00	66,200.00	48,500.00	-	12,000.00	89,000.00
信托借款偿还规模	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	22,000.00	72,000.00	22,000.00	-	130,000.00	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	14,000.00	14,000.00	42,000.00
合计	180,720.00	138,200.00	70,500.00	14,000.00	156,000.00	131,000.00

四、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、公司股东和实际控制人

详见第五节中的“三、发行人股东及实际控制人情况”。

2、公司的子公司、合营企业及联营企业

详见第五节中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方	其他关联方与本企业关系
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	本公司持有 45%股权
宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司	本公司间接持有 36%股权
宜兴高铁新城商务区园林绿化工程有限公司	本公司间接持有 36%股权

（二）关联方交易

1、关联方往来

截至 2020 年末，发行人与关联方的往来情况如下：

单位：万元

单位名称	科目	账面价值
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	其他应收款	134,812.14
宜兴高铁新城商务区建设投资有限公司	其他应收款	4,000.00
合计	-	138,812.14

2、关联方担保

截至 2020 年末，公司对合并范围以外关联方担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保到期日	担保余额
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	2021/09/02	20,000.00
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	2022/09/23	15,000.00
合计	-	35,000.00

五、发行人或有事项

（一）担保事项

截至 2020 年末，公司对合并范围外企业担保余额为 697,000.00 万元，占期末总资产的比例为 47.91%。具体明细如下：

截至 2020 年末公司对外担保情况

单位：万元

被担保人	企业性质	担保类型	保证方式	担保到期日	担保余额
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2023/03/26	50,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2024/05/13	100,000.00
宜兴市城市资产经营有限公司	国企	贷款	保证担保	2026/12/30	60,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2028/09/30	45,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2021/11/25	50,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2023/01/10	30,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2024/12/21	31,000.00
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2021/09/02	20,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2022/11/14	19,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2022/08/26	17,000.00
宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2022/09/23	15,000.00
宜兴市城市资产经营有限公司	国企	贷款	保证担保	2022/10/28	30,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2028/11/26	10,000.00
宜兴市城市发展投资有限公司	国企	贷款	保证担保	2021/05/14	200,000.00
宜兴市阳羨生态旅游建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	2021/06/20	20,000.00
合计	-	-	-	--	697,000.00

被担保企业情况如下：

1、宜兴市城市发展投资有限公司

宜兴市城市发展投资有限公司成立于 2006 年 3 月 27 日，注册资本为 28.96 亿元，经营范围：城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资

和合资合作项目开发；城市资产经营；土地前期整理；石材的加工、销售。（前述范围涉及国家审批的经审批后方可经营）。（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 2020 年末，该公司总资产为 528.13 亿元，总负债为 309.39 亿元；2020 年度营业收入为 22.23 亿元，净利润为 4.66 亿元。

2、宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司

宜兴市东坡陶文化建设投资有限公司成立于 2009 年 1 月 9 日，注册资本为 8.00 亿元，经营范围：利用自有资产对外投资；城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合资合作项目开发；城市资产经营；陶文化研究及推广；电线电缆销售（前述范围涉及国家法律、法规禁止、限制的领域除外）。（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 2020 年末，该公司总资产为 31.29 亿元，总负债为 14.25 亿元。2020 年度营业收入为 3.38 亿元，净利润为 0.22 亿元。

3、宜兴市阳羨生态旅游建设发展有限公司

宜兴市阳羨生态旅游建设发展有限公司成立于 2006 年 8 月 10 日，注册资本为 1.00 亿元，经营范围：旅游产业的投资、开发建设（国家法律法规禁止、限制的除外）；旅游信息咨询服务；自行车、电动车的租赁；旅游工艺美术品的销售。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产为 11.02 亿元，总负债为 4.35 亿

元。2020 年度营业收入为 8.64 亿元，净利润为 0.43 亿元。

发行人对外担保的对象均为当地国有企业，具备较高的市场声誉、较强的企业实力和良好的信用资质，发行人对外担保代偿风险较小。

（二）发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 110,243.36 万元，占期末净资产的比例为 20.13%，明细如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	备注
货币资金	30,412.00	保证
投资性房地产	79,831.36	抵押
合计	110,243.36	-

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至 2020 年末，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）重大承诺

截至 2020 年末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（五）其他或有事项

截至 2020 年末，发行人无其他需要披露的或有事项。

第七节 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司对本次债券发行主体及债项进行综合评估后,评定企业主体长期信用等级为 **AA+**,评级展望为稳定,本次债券信用等级为 **AA+**。

一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义,本次债券信用等级为 **AA+**,表示本次债券安全性很高,违约风险很低;发行人主体长期信用等级为 **AA+**,表示发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低;评级展望为稳定,表示本次债券情况稳定,未来信用等级大致不变。

二、基本观点

(一) 优势

1、良好的外部环境。宜兴市长居全国百强县前十位,2018-2020年,分别实现地区生产总值 1,713.28 亿元、1,770.12 亿元和 1,832.21 亿元,按可比价格计算,分别增长 7.5%、7.0%和 3.0%,强有力的经济基础为公司发展提供了良好的外部环境。

2、突出的区域地位和丰富的旅游资源。公司是宜兴市文化、旅游、体育和康养等旅游产业的载体,截至 2020 年末,公司拥有善卷洞景区、龙背山森林公园、竹海风景区、团氿风景区和宜兴阳羡茶文化博物馆等多个优质旅游资源,在宜兴市具有重要地位。

3、政府支持力度较大。2018-2020 年,公司分别获得政府财政补贴 0.79 亿元、0.74 亿元和 1.41 亿元。截至 2020 年末,公司资本公积

29.10 亿元，主要系拨入多家企业股权所形成。

（二）关注

1、债务增速较快。2018-2020 年，公司总债务规模逐年提升，近三年分别为 48.09 亿元、62.46 亿元和 80.05 亿元，复合增长率为 36.09%，增速较快。

2、新冠疫情对公司景区旅游业务产生负面影响。受新冠疫情影响，2020 年公司各景区游客接待量锐减，旅游业务板块收入同比下降 42.04%，同期毛利率为-22.49%，新冠疫情对公司短期旅游板块收入、盈利及现金流产生负面影响。

3、对外担保规模较大。截至 2020 年末，公司对外担保余额为 69.70 亿元，占年末净资产的比例为 127.29%，被担保方均为宜兴市下属国有企业，但担保总体规模较大，公司存在一定代偿风险。

三、跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此

外，自本次债券评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

四、发行人银行授信情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人授信总额 53.00 亿元，已使用授信 42.06 亿元，剩余授信 10.94 亿元。

五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约的情况。

六、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

单位：年、亿元、%

序号	项目	起息日	期限	债券余额	利率	偿还情况
1	15 宜兴城建债	2015/03/30	7	2.20	6.16	按时还本付息
2	20 城旅 01	2020/05/06	3+2	5.00	3.58	未到首个付息日
3	20 宜文 01	2020/08/03	3+3+3	5.00	4.20	未到首个付息日
4	20 城旅 02	2020/09/28	3+2	8.00	4.18	未到首个付息日
5	21 宜兴文旅 PPN001	2021/01/20	3	5.00	4.45	未到首个付息日
6	21 城旅 01	2021/02/09	3+2	7.00	4.15	未到首个付息日
-	合计	-	-	32.20	-	-

“15 宜兴城建债”发行规模 11 亿元，其中 6.35 亿元用于宜兴市老城区路桥综合改造项目，1.45 亿元用于宜兴市老城区谈家干片区拆迁安置工程（春莱花园）项目，1.50 亿元用于宜兴市老城区徐坝片区拆迁安置一期工程（春江花园一期）项目，1.70 亿元用于宜兴市老城区徐坝片区拆迁安置二期工程（春江花园二期）项目。截至 2020 年末，“15 宜兴城建债”募集资金已使用完毕。

七、尚未兑付的信托、融资租赁和资管计划情况

截至 2020 年末，公司无信托、融资租赁、资管计划等融资。

截至本募集说明书签署日，除前述融资事项外，发行人无其他已发行未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无售后回租等方式融资情况。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《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、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测

国家是否或将会于何时决定对本次债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本次债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行人信息披露制度

为规范公司发行债券的信息披露行为，强化信息披露工作，提高信息披露水平和信息披露质量，发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规、政策的要求，结合公司的实际情况，制定了信息披露制度。发行人的信息披露事务负责人为王忠东。

发行人信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）公司应当在募集说明书中约定是否披露定期报告。发行人委托资信评级机构进行信用评级的，应当在募集说明书中约定披露定期报告。约定披露定期报告的，公司需在每一会计年度结束之日起四个月内或者每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别提交并披露上一年度的年度报告或者本年度中期报告。年度报告应由具有从

事证券服务业务资格的会计师事务所进行审计。公司因故无法按时披露定期报告的，应披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情形与风险等事项，并及时将上述事项通知债券受托管理人。

（二）公司聘请资信评级机构对债券进行信用评级的，资信评级机构应当至少于年度报告披露之日起的两个半月内出具上一年度的债券信用跟踪评级报告，并充分关注可能影响评级对象信用评级的各种重大因素，及时开展不定期跟踪评级，出具跟踪评级结果。跟踪评级报告应当同时向公司和监管机构提交，并由公司和资信评级机构及时向合格投资者披露。评级报告原则上在非交易时间披露。资信评级机构开展跟踪评级调查时，公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人与增信机构等相关主体应当予以配合，积极提供评级调查所需的资料、信息和相关情况。

（三）公司全体董事或具有同等职责的人员应当保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。公司应指定至少一名信息披露事务联络人负责信息披露事务；同时债权人指定专人辅导、督促与坚持信息披露义务人的信息披露情况。

（四）公司各部门以及控股子公司、各参股公司的主要负责人应督促本部门（控股子公司、参股公司）严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门（控股子公司、参股公司）发生的应予披露的重大信息及时报告给信息披露事务负责人。

（五）定期报告的编制与披露：

1、公司财务部负责编制公司财务报表及附注，负责组织公司年度财务报告的审计公司；

2、公司各部门、各控股子公司、各参股公司的主要负责人或指定人员负责向财务部及其他编制部门人员提供编制定期报告所需要的基础文件资料或数据；

3、信息披露事务负责人编制完整的定期报告，定期报告需经总经理审议后，提交公司董事会审议批准；

4、信息披露事务负责人根据监管机构的相关要求，对定期报告的信息披露工作，将定期报告全文及摘要报送给债权代理人，由债权代理人将定期报告和其他相关文件按照监管机构要求披露并进行备案。

（六）公司发现已披露的信息有错误或遗漏时，应及时发布更正公告或补充公告。

（七）信息披露义务人在其他公共媒体发布重大信息的时间不得早于指定媒体，在指定媒体上公告之前不得以新闻发布或者答记者问等任何其他方式透露、遗漏未公开重大信息。

（八）公司对外信息披露的文件（包括定期报告、临时报告）档案管理工作由信息披露事务负责人负责，股东、董事会、监事会文件及信息披露文件应分类存档保管。

（九）信息披露义务人应当关注公共媒体报道并主动求证真实情况，并在规定期限内回复相关监管机构的所有问询。同时应当按照相

关规定和交易所要求及时、真实、准确、完整地就相关情况进行公告，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告、公告和回复本所问询的义务。

(十)信息披露义务人未在规定限期内回复相关问询，或者未按照相关规定和要求进行公告的，需向市场说明有关情况。

二、发行人信息披露安排

(一) 存续期内定期信息披露安排

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告

(二) 存续期内重大事项披露安排

发行人在本次债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1、公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、公司放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；

- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重要损失；
- 8、公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；
- 12、公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、公司的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 14、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。
- 15、法律、行政法规、规章规定的其他事项。

第十节 投资者保护机制

发行人为有效保护投资者利益制定了有效措施，包括聘请债权代理人、制定债券持有人会议规则、签订募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议，具体内容如下：

一、聘请债权代理人

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

二、制定债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券设置债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券

持有人书面提议召开；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

9、发行人提出债务重组方案的；

10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

11、《债权代理协议》规定的其他情形；

12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第 3 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和-或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

三、签订募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与华夏银行股份有限公司无锡分行、中信银行股份有限公司无锡分行以及天风证券股份有限公司签订《募集资金专项账户监管

协议》，发行人与中信银行股份有限公司无锡分行签订《偿债资金专项账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本次债券还本付息的顺利进行提供了保障。本次债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监管银行在符合国家法律法规、银行规章制度以及监管银行信贷政策、授信条件允许的前提下，优先给予发行人信贷资金支持。

四、违约责任及争议解决机制

（一）违约事件

以下事件构成本次债券的违约：

1、在本次债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）时，发行人未按时足额偿付到期应付本金和/或利息，或未按时履行回售、回购义务等；

2、发行人及发行人合并范围内企业（如涉及）不履行或违反募集说明书等申报、挂牌申请等文件和债权代理协议、监管协议等协议项下的任何承诺、通知义务或其他义务（上述违约情形除外），对发行人偿还能力产生实质不利影响，经债权人通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额 20%以上的债券持有人通知，在上述通知所要求的合理期限内仍未完全履行或纠正；

3、债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被托管、被监管机构或法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

4、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行

为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

在本次债券存续期间，若债权代理人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债权代理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债权代理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债权代理协议》约定履职的除外。

在本次债券存续期间，若出现违约事件，将由违约方承担律师费等实现债权的费用。

（三）交叉违约条款

1、触发情形

发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付¹的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具（包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具、定向工具、项目收益票据、扶贫票据等）、境外债券

¹ 到期应付包括但不限于：约定债务到期、或债务到期且宽限期届满、或因交叉违约等事项导致提前到期支付本金或利息、或因触发投资人回售选择权导致的到期。

的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行、信托、财务公司、保理公司、金融租赁公司、融资租赁公司、小额贷款公司等金融机构的借款、贷款、租金、付款或支付义务等）、委托贷款、承兑汇票、纸票、信用证、资产管理计划融资、银行理财融资、境外贷款或借款、债权融资计划，区域性交易场所发行的债券、债务工具、其他（如明股实债、担保义务、代偿义务、差额补偿义务、流动性支持义务等），且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产 3%，或人民币（或等值于人民币）5,000 万元（以较低者为准）。发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权代理人。

2、信息披露

上述情形发生时，发行人应在 10 个工作日内予以披露，说明事项的起因、目前的状态及可能产生的影响，并书面通知债权代理人。

债权代理人通过其他途径获悉上述情形的，于 10 个工作日内通知发行人，发行人应在 10 个工作日内进行书面确认并披露，如确认触发的，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等，如确认不触发的，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果。发行人未在前述时间内进行书面确认的，债权代理人视为已发生触发情形，在 5 个工作日内予以披露。

发行人确认未发生上述触发情形，如债券持有人持有异议的，应在发行人披露确认结果后 10 个工作日内向债权代理人 and 发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 10 个工作日内聘请

律师事务所就相关异议及是否发生前述触发情形形成明确法律意见并予以披露。

3、宽限期

上述情形发生后，发行人在 20 个工作日内足额偿还上述债务到期应付本息的，则不构成发行人在本次债券项下的违约情形，无需适用救济与豁免机制。宽限期利息按照以下第 1 项执行。

(1) 不设罚息，本次债券按照票面利率继续计息。

(2) 按照本次债券未偿本金余额每日【0%】支付罚息，此外本次债券按照票面利率继续计息。

4、救济与豁免机制

债权代理人收到发行人书面通知或通过其他途径获悉上述情形后，按照本次债券持有人会议规则、债权代理协议等规定通知召开债券持有人会议。发行人同意，债券持有人有权对以下处理方案进行表决：

(1) 无条件豁免上述违约事项；

(2) 有条件豁免上述违约事项，即持有人会议可就以下措施进行表决，发行人按照持有人会议决议采取对应救济措施，则视同豁免上述违约事项；

①发行人为本次债券提供全额财产抵质押、第三方保证等担保措施，如涉及抵质押登记或其他登记审批手续的，发行人应在 30 天内完成登记或通过审批；

②发行人提高票面利率（自持有人会议决议生效日次日起开始计

息)；

③持有人对本次债券享有回售选择权，对本次债券进行回售；

④发行人赎回本次债券。

(3) 不予豁免上述违约事项，要求本次债券提前到期。

本次会议持有人出席比例、表决比例等符合债券持有人会议规则、债权代理协议约定的要求，依据约定形成有效决议的，发行人同意按照会议决议执行。本次会议决议对全体债券持有人具有同等的法律效力。

5、交叉违约后果

发行人披露上述违约事项，或债权人知悉并经发行人确认上述违约事项：

(1) 债券持有人会议最终未能形成有效决议，或债券持有人会议决议不予豁免上述违约事项的，本次债券自债权人公告本次会议未形成有效决议或本次会议决议内容之日提前到期（如设置了宽限期，则为该日期与宽限期届满之日中较晚者），发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本次债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本次债券本息足额兑付。

(2) 债券持有人会议决议有条件豁免上述违约事项，发行人未在决议规定的时限内完成相应条件（如提供担保增信措施并完成相关的登记手续等、增加回售等含权条款、赎回本次债券等），在前述条件完成时限届满之日（如设置宽限期，则为该日与宽限期届满之日中较晚者），本次债券提前到期，发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）

外，还应立即偿还本次债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本次债券本息足额兑付。

（3）债券持有人会议决议无条件豁免上述违约事项的，本次债券继续存续。

（四）争议解决方式

发行人和债权代理人对因上述情况引起的任何争议，应由发行人和债权代理人友好协商解决。发行人和债权代理人未能协商达成一致的，任何一方可向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

第十一节 债权代理人

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。《债权代理协议》的主要内容如下：

一、债权代理人的职责、权利和义务

（一）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（二）债权代理人应持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况。

（三）债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（四）债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（五）债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务

报告。

（六）出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（七）债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（八）债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

（九）债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 条和第 3.8.3 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（十）本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十一）发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（十二）发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（十三）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十四）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

二、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修订或补充债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人已经或者预计不能按期支付本息，需要决定或授权采

取相应措施；

5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产等可能导致偿债能力发生重大变化，需要决定或授权采取相应措施；

6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化，需要决定或授权采取相应措施；

7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开会议的其他情形；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

9、发行人提出债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

11、《债权代理协议》规定的其他情形；

12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第 3 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人

会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

三、专项账户监管协议

发行人与监管银行及天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本次债券还本付息的顺利进行提供了保障。本次债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监管银行在符合国家法律法规、银行规章制度以及监管银行信贷政策、授信条件允许的前提下，优先给予发行人信贷资金支持。

第十二节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：宜兴市城建文旅集团有限公司

住所：宜兴市宜城街道荆溪中路 305 号

法定代表人：王忠东

联系人：蒋璐

联系地址：宜兴市宜城街道荆溪中路 305 号

联系电话：0510-87994023

传真：0510-87994031

邮政编码：214200

二、承销团

（一）牵头主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、李帅

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮政编码：201204

（二）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘楚妤、盖业昆、陈晔、许嘉祺

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-65608185

传真：010-65608145

邮政编码：100010

三、托管机构

（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：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：朱从玖

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人：张晓荣

联系人：耿磊、程俊平

联系地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

联系电话：021-52921138

传真：021-52921369

邮编：200041

六：信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

分析师：侯一甲、刘冠如、赵辰

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200001

七、发行人律师：江苏路修律师事务所

住所：宜兴市陶都路 111 号花园豪生酒店南座 5 层、12 层

负责人：吴燕

联系人：顾华珍

联系地址：宜兴市陶都路 111 号花园豪生酒店南座 5 层、12 层

联系电话：0510-89780888

传真：0510-87761888

邮政编码：201204

八、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、李帅

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

九、监管银行：

（一）募集资金专项账户监管人：华夏银行股份有限公司无锡分
行

住所：无锡市金融一街 3 号

负责人：宋晋生

联系人：邵伟锋

联系地址：宜兴市宜城街道东虹东路 516-1 号

联系电话：0510-80769978

传真：0510-80769978

邮政编码：214299

（二）募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人：中
信银行股份有限公司无锡分行

住所：无锡市中山路 187 号新闻发展大厦

负责人：王栋

联系人：杜锋

联系地址：宜兴市解放东路 280-28 号

联系电话：0510-87331257

传真：0510-87335616

邮政编码：214299

第十三节 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力。能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本次债券本息。同时，公司已经针对本次债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本次债券还本付息的要求。

一、偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为不超过 7 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于本次债券的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还发行总额的 20%。

1、利息的支付

（1）本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2024 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（2）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说

明。

(3) 根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

2、本金的兑付

(1) 本次债券分次还本，从 2024 年至 2028 年每年偿还本次债券本金的 20%。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）。

(2) 本次债券本金的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(3) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑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公告中加以说明。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债专户并成立债券偿付工作小组，专门负责偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

(二) 设立偿债资金专项账户

按照发行人与监管银行以及天风证券签订《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债资金专项账户，该偿债资金专项账户将

专门用于归集偿还本次债券的本金和利息，除本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本次债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立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。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

二、偿债保障措施

（一）本次债券募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

本次债券募投项目收入包括茶叶销售收入、茶苗出售收入和茶文化体验收入。项目在债券存续期内预计可实现收入 28,564.24 万元，项目经营性净收益合计 22,929.20 万元。项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。项目在运营期内净收益为 88,236.67 万元，可覆盖茶园项目投资。良好的募集资金投向为本次债券本息到期偿付提供了有力支撑。

本次债券募投项目在债券存续期内项目净收益为 22,929.20 万元。

本次债券募投项目拟使用募集资金 35,000.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 12,250.00 万元，用于募投项目建设的债券本息合计为 47,250.00 万元。则用于募投项目建设的债券本息与债券存续期内项目净收益之间的资金缺口为 24,320.80 万元。发行人对上述资金缺口安排如下：

1、2018-2020 年度，发行人实现营业收入分别为 99,053.70 万元、106,834.95 万元和 117,121.26 万元，发行人获得财政补贴分别为 7,942.00 万元、7,437.15 万元和 14,077.09 万元，发行人经营能力较强，政府对发行人支持稳定且持续；

2、截至 2020 年末，发行人授信余额为 10.94 亿元，具有一定的外部融资能力；

3、截至 2020 年末，发行人流动资产为 1,134,564.58 万元，占总资产比例为 77.98%，其中包括应收账款为 109,406.70 万元，其他应收款为 230,138.55 万元，存货为 607,301.68 万元，发行人流动资产较多，可变现能力较强；

4、截至 2020 年末，发行人应收政府及其相关部门的款项合计 157,698.84 万元，宜兴市财政局将在未来数年内偿付完毕；

5、截至 2020 年末，公司货币资金为 184,060.69 万元。

发行人上述应急保障安排足以弥补 24,320.80 万元的资金缺口。

（二）发行人良好的盈利状况是本次债券按期偿付的坚实基础

公司的日常经营收入主要来源于代建工程收入等。2018-2020 年度，发行人实现营业收入分别为 99,053.70 万元、106,834.95 万元和

117,121.26 万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本次债券按期偿付提供坚实的基础。

（三）良好的外部融资渠道为本次债券按期偿还提供进一步支持

发行人经营情况良好，拥有较高的市场声誉和企业信誉，与多家商业银行和其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的资信和较强的融资能力。良好的银企关系为本次债券按期偿还提供进一步支持。

第十四节 法律意见

本次债券的发行人律师江苏路修律师事务所已出具法律意见书，认为：

一、发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、行政法规及公司章程规定需要予以终止的情形，具备发行本次债券的主体资格。

二、发行人已取得了关于本次债券发行现阶段所需的注册和授权。

三、发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行农村产业融合发展专项债券的实质条件。

四、发行人本次债券发行资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并经相关政府部门核准。

五、发行人已聘请信用评级机构对本次债券发行进行信用评级。

六、发行人已聘请主承销商并由主承销商组织承销团承销本次债券。

七、本次债券募集说明书已经包含相关法律法规规定的内容，披露了申请发行本次债券应予披露的相关事项。募集说明书对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、严重误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

八、发行人与相关机构共同签署或制定的有关本次发行的债权代理协议、募集资金专项账户监管协议、偿债资金专项账户监管协议、债券持有人会议规则符合法律、法规及国家发改委有关规定的要求，内容合法有效，对本次发行债券持有人的合法权益提供了有效的保障。

九、截至法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚。

十、为本次债券发行提供服务的中介机构均合法设立并有效存续，具备相关业务资质。

江苏路修律师事务所认为，发行人发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》等法律、法规及规范性文件规定的主体资格和实质条件。

第十五节 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》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



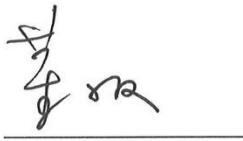
宜兴市城建文旅集团有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：



宜兴市城建文旅集团有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事（签字）：

吴勇

蒋艺

柏昭明

徐研

宜兴市城建文旅集团有限公司

2021年9月9日



牵头主承销商声明

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。

项目负责人(签字):

丁绍峰 俞敬会

法定代表人或授权代表(签字):

王林



天风证券股份有限公司

2021年9月9日

联席主承销商声明

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。

项目主办人(签字): 董巍 陈晔

法定代表人或授权代表(签字): 王

中信建投证券股份有限公司

2021年9月9日



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 俞敏会 丁德峰

法定代表人或授权代表（签字）： _____



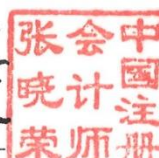
天风证券股份有限公司

2021年9月9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发行人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）：   
程俊平 胡晋

会计师事务所负责人（签字）： 
张晓荣

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年9月9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。本所及签字的律师对发行人在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（签字）：张淑逸

朱明

律师事务所负责人（签字）：朱明



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，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。

资信评级人员（签字）：

侯一甲

侯一甲

刘冠如

刘冠如

赵辰

赵辰

资信评级机构负责人（签字）：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的注册文件；
- (二) 《2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- (五) 江苏路修律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《2020 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

1、宜兴市城建文旅集团有限公司

联系人：蒋璐

联系地址：宜兴市宜城街道荆溪中路 305 号

联系电话：0510-87994023

传真：0510-87994031

邮政编码：214200

2、天风证券股份有限公司

联系人：张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、李帅

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

3、中信建投证券股份有限公司

联系人：刘楚妤、盖业昆、陈晔、许嘉祺

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-65608185

传真：010-65608145

邮政编码：100010

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）如对本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：

**2021 年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项
债券发行网点表**

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝阳门内大街 188 号	谢丹	010-85130660