

2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资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	江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司
本期债券拟发行金额	3.00 亿元
担保人	江苏省信用再担保集团有限公司
牵头主承销商	天风证券股份有限公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
联席主承销商	南京证券股份有限公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AAA

牵头主承销商



天风证券股份有限公司
TIANFENG SECURITIES CO.,LTD.

联席主承销商



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

签署日期：2023年7月14日

重要声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

公司信用类债券监督管理机构对债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

一、发行人声明

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

企业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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

二、发行人董事会、监事会、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事、监事、高级管理人员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。

三、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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、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。

五、律师事务所及律师声明

本期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。

六、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债券持有人会议规则》，接受《2023年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2021年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法注册发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

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

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

本期债券的发行人江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有

限公司、牵头主承销商天风证券股份有限公司、联席主承销商南京证券股份有限公司、审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、律师事务所江苏法德东恒律师事务所及信用评级机构联合资信评估股份有限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。

由于封卷时点经历跨年且分期发行，本期债券名称由“2022 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券”变更为“2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券”。发行人已会同有关中介机构修改了本期债券的募集说明书等文件中的债券名称，由于本期债券名称变更是由于跨自然年度及分期发行所致，故本次更名不影响原《债券持有人会议规则》《债权代理协议》《担保函》《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券主承销协议》及法律意见书等文件的法律效力。

八、机构改革导致对发行文件效力的影响

由于国家机构改革，企业债券发行审核职责由发改委划转至证监会，根据《过渡期工作安排》，自该文件发布之日起（2023 年 4 月 21 日）起 6 个月时间为过渡期，过渡期内，对于国家发展改革委已完成注册且在有效期内的企业债券注册通知书，可按程序继续发行。发行人本次发行时间在过渡期内，且发行人已在发改委完成注册、注册通知书亦在有效期内，发行人本次可按既往程序继续发行，相关发行文件持续有效。

九、股东、董事变更对发行人日常经营活动的影响

（一）发行人股东变更

为对高淳区全区资源进行整合，有效提升南京高淳国有资产经营控股集团有限公司（以下简称“高淳国资”）的综合实力，2023 年 4 月，南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室将所持有的发行人 100% 股权转让给高淳国资。截至目前，上述股权变更已履行相关法律手续，且已办理完成工商登记变更，发行人公司性质由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。发行人律师已对上述事项的合规性发表了明确意见。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为南京高淳国有资产经营控股集团有限公司，持有公司 100.00% 股份；发行人实际控制人为南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室。

（二）发行人董事变更

截至本次债券封卷稿募集说明书签署日，发行人法定代表人为芮正君，但由于芮正君同志担任公司董事、高级管理人员的任命程序尚在办理过程中，故仍由芮鑫明担任发行人董事长、总经理。截至目前，芮正君同志担任公司董事、高级管理人员的任命程序已办理完毕，上述事项已完成工商登记变更。芮鑫明、芮正君不存在关联关系，上述事项不会对发行人日常经营产生重大不利影响。

十、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“23 高淳慢城债”）

01”) 。

(二) 发行总额：人民币 3.00 亿元。

(三) 发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

(四) 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在本期债券存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。即在本期债券第 5 年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300（含本数）个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。投资者行使回售选择权后，回售部分债券本金在第 5 年末兑付日支付，未回售部分债券在债券存续期第 6 年至第 7 年，发行人分别按照第 5 年回售后剩余债券每百元本金值的 20%、20% 的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券单年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据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)。提前还本年度的应付利息随当年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项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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

(八) 发行范围及对象: 通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

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

(十) 信用评级: 经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为 AA,本期债券的信用级别为 AAA。

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

(十二) 债券托管方式: 本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十三) 弹性配售选择权: 本期债券不设置弹性配售选择权。

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

目 录

重要声明及提示.....	I
目 录.....	IX
释 义.....	1
第一条 风险提示及说明.....	5
第二条 发行条款.....	12
第三条 募集资金运用.....	20
第四条 发行人基本情况.....	69
第五条 发行人财务情况.....	114
第六条 企业信用状况.....	149
第七条 担保情况.....	153
第八条 税项.....	160
第九条 信息披露安排.....	162
第十条 投资者保护机制.....	168
第十一条 债权代理协议.....	180
第十二条 本期债券发行的有关机构.....	183
第十三条 法律意见.....	188
第十四条 其他应说明的事项.....	191
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	192
第十六条 备查文件.....	201

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/ 高淳慢城	指	江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司
本次债券	指	2022 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券
本期债券	指	2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
南京高淳国资办/国资办	指	南京市高淳区政府国有资产监督管理办公室
管委会	指	江苏高淳国际慢城旅游度假区管理委员会
高淳文旅	指	南京高淳文化旅游投资有限公司
担保人	指	江苏省信用再担保集团有限公司
最近三年/近三年/报告期	指	2020 年、2021 年及 2022 年

最近三年/近三年/报告期末	指	2020 年末、2021 年末及 2022 年末
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
十四五	指	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《公司登记管理条例》	指	《中华人民共和国公司登记管理条例》
《过渡期工作安排》	指	《中国证监会 国家发展改革委关于企业债券发行审核职责划转过渡期工作安排的公告》
牵头主承销商/债权代理人	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商	指	南京证券股份有限公司
承销商	指	负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团

《募集和偿债资金专项账户监管协议》	指	《2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《债权代理协议》	指	《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资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	《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期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期债券的最终发行利率的过程
监管银行	指	江苏银行股份有限公司南京分行、宁波

		银行股份有限公司南京高淳支行、兴业 银行股份有限公司南京分行
中央结算公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记 公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或 休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或 休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别 行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括 法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

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

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（四）本期债券安排所特有的风险

1、信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别

或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

2、担保风险

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人目前经营情况良好，如担保人生产经营活动发生不利变化，可能会导致本期债券无法正常兑付时出现担保人无法代偿的风险。

二、与行业相关的风险

（一）经济发展周期性波动风险

经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与收益水平的浮动。如果未来经济增长放缓或出现经济衰退，城市基础设施建设规模将有所下降，可能会影响发行人的业务规模，降低发行人的盈利能力，减少发行人的现金流入，从而影响本期债券的兑付。

（二）行业竞争加剧风险

在全国经济发展的大环境下，城市基础设施建设行业竞争呈现加剧趋势，这在一定的程度上会给发行人带来经营压力。

三、与发行人相关的风险

（一）经营风险

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理

能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

（二）经营性现金流波动较大风险

近三年，发行人的经营活动产生现金流量净额分别为-21,766.07万元、-7,854.97万元和-126,229.09万元。近年来经营性净现金流持续为负，主要是发行人近年来旅游项目的投融资和建设管理工作等业务投资力度加大相关，该类项目前期投入主要依靠发行人自筹及融资，项目建成后形成的应收账款亦采取逐年收回方式，易受政府拨款进度及节点影响。若发行人经营活动产生的现金流净额持续为负，则可能对公司的经营及偿债能力构成一定影响。

（三）盈利能力的风险

近三年，发行人营业利润分别为 19,326.30 万元、18,370.43 万元和 7,376.51 万元，合并口径净利润分别为 16,197.35 万元、15,894.17 万元和 6,535.08 万元，呈现出波动的趋势。发行人存在营业收入及利润减少的风险。

（四）政府性应收款项规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人其他应收款余额为 459,037.82 万元，其中发行人与江苏高淳国际慢城旅游度假区管理委员会等政府部门往来款占发行人其他应收款余额较大；发行人应收账款余额为 108,208.10 万元，其中对南京市高淳老街管理服务中心的应收余额占应收账款余额 33.24%。截至 2022 年末，发行人政府性应收款项合计余额为 217,891.17 万元，占发行人 2022 年末净资产比例为 42.01%。

其中，政府性应收账款余额 71,658.85 万元，政府性其他应收款余额 146,232.32 万元。综上，发行人政府性往来款金额较大，未来如果政府性应收款项不能及时收回，将会对发行人的偿债能力产生一定影响。

（五）对外担保金额较大的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 112,100.00 万元，占当期末净资产比例为 21.61%。被担保方均为高淳区区属国有企业。虽然被担保人主要经营情况良好，但如果被担保人不能及时偿还相关债务，发行人可能承担连带担保责任，进而影响发行人的经营业绩。

（六）项目建设风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

（七）财务风险

发行人在建及拟建项目投资规模较大，预计未来投资项目的数量和规模将不断增加，这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。其中，发行人的应收账款及其他应收款数额较大，交易对手方主要为当地政府机构，上述应收款项受当地政府财力影响较大。因此，发行人将面

临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

（八）有息债务较高风险

2020-2022 年末，发行人有息债务余额分别为 72.37 亿元、79.42 亿元和 90.13 亿元，占负债总额的比例分别为 92.77%、95.05%和 94.65%，发行人负债构成中有息债务余额占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债一直维持在较高水平，面临有息负债余额较高的风险。

（九）受限资产较大风险

截至 2022 年末，发行人受限资产合计 3.90 亿元，占总资产的比例为 2.65%。发行人受限制资产主要用于抵质押融资，如果发行人无法正常履行抵质押合同中的相关义务，将可能导致受限制资产被抵押权人处置，进而会影响企业的日常经营运作，因此发行人存在受限资产较大的风险。

（十）资产流动性较差的风险

近三年末，发行人流动资产为 864,934.82 万元、913,411.38 万元和 1,060,644.43 万元，占总资产的比重为 71.35%、69.77%和 72.11%；最近三年末，发行人流动比率为 3.14、3.19 和 2.50，速动比率为 2.02、2.00 和 1.56，处于较高水平，表明公司短期偿债能力较强。但公司的流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成，公司流动资产面临一定变现能力较差的风险。

（十一）本期债券募投项目收益不及预期的风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建

成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长。募投项目所涉部分流转土地将于债券存续期内到期，如无法续签租赁协议，将导致项目总投资进一步增加或者项目收益进一步减少，导致项目收益覆盖利息或者投资的倍数降低，从而对项目收益的实现产生不利影响。

四、政策风险

（一）政策变动的风险

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。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（二）行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

五、与合规使用债券募集资金相关的风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中易受国家或地方政府政策影响，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照募集说明书的相关规定合规使用募集资

金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]238 号文件同意公开注册发行。

本期债券业经江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司股东于 2021 年 2 月 1 日出具的股东批复同意申请公开发行。

本期债券业经江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司董事会于 2021 年 1 月 8 日出具的董事会决议同意申请公开发行。

二、本期债券的主要条款

发行人：江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司。

债券名称：2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“23 高淳慢城债 01”）。

发行总额：人民币 3.00 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在本期债券存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。即在本期债券第 5 年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300（含本数）个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。投资者行使回售选择权后，回售部分债券本金在第 5 年末兑付日支付，未回售部分债券在债券存续期第 6 年至第 7

年，发行人分别按照第 5 年回售后剩余债券每百元本金值的 20%、20%的比例偿还债券本金。

债券面值：本期债券面值 100 元。

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

债券利率：本期债券单年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：余额包销。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 8 月 29 日。

起息日：本期债券存续期限内每年的 8 月 30 日为该计息年度的起息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据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）。提前还本年度的应付利息随当年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。

付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 8 月 30 日。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 8 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 30 日，兑付款项自兑付日起不另计利息；若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2026 年至 2028 年每年的 8 月 30 日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主

体信用级别为 AA，本期债券的信用评级为 AAA。

债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

主承销商：牵头主承销商为天风证券股份有限公司、联席主承销商为南京证券股份有限公司。

债权代理人：天风证券股份有限公司。

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

簿记建档日：2023 年 8 月 28 日。

发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2023 年 8 月 30 日。

计息期限：自 2023 年 8 月 30 日至 2030 年 8 月 29 日。

弹性配售选择权：本期债券不设置弹性配售选择权。

上市安排：本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、认购与托管

(一) 本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期

债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

(二) 本期债券通过承销团设置的营业网点向境内专业投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,在中央结算公司登记托管,具体手续按中央结算公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) 查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

(三) 本期债券通过上海证券交易所向专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分,在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公司的《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、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(www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的专业投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户,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或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规

对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用。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）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为本期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

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

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投

资者同意并接受这种安排。

（四）投资者认购本期债券即被视为接受《2021年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》、《2021年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

（五）本期债券的债权人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，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的事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

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

5、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。

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

（八）本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

第三条 募集资金运用

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金及土地流转相关费用。本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。发行人承诺本期债券募集资金不用于农事教育基地改造及配套设施建设。

本期债券募集资金规模为 3.00 亿元，拟全部用于高淳国际慢城农旅产业融合发展项目。本期债券募投项目符合国家产业政策方向，具体使用计划如下：

表 3-1：本期债券募集资金投向简况

单位：万元

项目名称	项目实施主体	项目总投资	拟使用募集资金	拟使用资金 占总投资比例
高淳国际慢城农旅产业融合发展项目	发行人	119,740.00	30,000.00	25.05%
合计		119,740.00	30,000.00	25.05%

一、募集资金投资项目

高淳国际慢城农旅产业融合发展项目具体情况如下：

（一）项目审批情况

表 3-2：项目审批情况

序号	批文名称	批准文号	发文机关	印发时间/ 签订时间	文件主要内容	权利性质/ 用途	建设内容/所属子募投项目
1	江苏省投资项目备案证	高行审备（2021）36号	南京市高淳区行政审批局	2021/3/9	同意项目备案	-	整个项目
2-1	不动产权证	苏（2021）宁高不动产权证第 0016612 号	南京市规划和自然资源局	2021/11/12	土地证	出让/商服用地	民宿改造、配套服务设施
2-2	不动产权证	苏（2019）宁高不动产权证第 0002500 号	南京市规划和自然资源局	2019/4/25	土地证	出让/商服用地	农事教育基地改造及配套设施建设
2-3	不动产权证	苏（2019）宁高不动产权证第 0002504 号	南京市规划和自然资源局	2019/4/25	土地证	出让/商服用地	农事教育基地改造及配套设施建设
2-4-1	农田租赁协议	-	-	2013、2014 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治）

2-4-2	农田租赁协议	-	-	2017 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、油菜花海、特色水果种植基地）
2-4-3	农田租赁协议	-	-	2006 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、油菜花海、特色水果种植基地）
2-4-4	农田租赁协议	-	-	2014/1/3	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、蔬菜种植基地）
2-4-5	农田租赁协议	-	-	2013/5/18	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、蔬菜种植基地）
2-4-6	农田租赁协议	-	-	2014/12/20	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、蔬菜种植基地）
2-4-7	农田租赁协议	-	-	2011/10/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、特色水果种植基地）
2-4-8	农田租赁协议	-	-	2014/1/14	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、有机稻田、特色水果种植基地）
2-4-9	农田租赁协议	-	-	2013/4/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（茶园整治、蔬菜种植基地）
2-4-10	农田租赁协议	-	-	2013 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（油菜花海、特色水果种植基地）
2-4-11	农田租赁协议	-	-	2006/1/9	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（油菜花海、牡丹园）
2-4-12	农田租赁协议	-	-	2007/12/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（油菜花海、牡丹园）
2-4-13	农田租赁协议	-	-	2012/6/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-14	农田租赁协议	-	-	2013/4/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-15	农田租赁协议	-	-	2014/6/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-16	农田租赁协议	-	-	2014/11/16	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-17	农田租赁协议	-	-	2013/9/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-18	农田租赁协议	-	-	2010/12/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-19	农田租赁协议	-	-	2015/5/25	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-20	农田租赁协议	-	-	2011 至 2014 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-21	农田租赁协议	-	-	2017/1/3	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-22	农田租赁协议	-	-	2015/3/26	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-23	农田租赁协议	-	-	2014/1/3	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-24	农田租赁协议	-	-	2012/10/10	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-25	农田租赁协议	-	-	2011 至 2016 年	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-26	农田租赁协议	-	-	2013/9/10	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-27	农田租赁协议	-	-	2010/11/22	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）

2-4-28	农田租赁协议	-	-	2014/10/10	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-29	农田租赁协议	-	-	2014/3/28	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-30	农田租赁协议	-	-	2015/5/26	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-31	农田租赁协议	-	-	2014/5/20	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-32	农田租赁协议	-	-	2011/7/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-33	农田租赁协议	-	-	2007/12/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-34	农田租赁协议	-	-	2013/4/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-35	农田租赁协议	-	-	2016/1/18	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-36	农田租赁协议	-	-	2014/11/16	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-37	农田租赁协议	-	-	2011/3/7	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-38	农田租赁协议	-	-	2011/3/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-39	农田租赁协议	-	-	2011/5/3	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-40	农田租赁协议	-	-	2011/6/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-41	农田租赁协议	-	-	2011/10/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-42	农田租赁协议	-	-	2012/4/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-43	农田租赁协议	-	-	2011/12/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-44	农田租赁协议	-	-	2012/11/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-45	农田租赁协议	-	-	2013/12/30	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-46	农田租赁协议	-	-	2013/4/10	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-47	农田租赁协议	-	-	2013/6/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-48	农田租赁协议	-	-	2013/6/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-49	农田租赁协议	-	-	2014/7/20	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-50	农田租赁协议	-	-	2015/4/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地）
2-4-51	农田租赁协议	-	-	2014/11/16	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（特色水果种植基地、有机稻田）
2-4-52	农田租赁协议	-	-	2016/1/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
2-4-53	农田租赁协议	-	-	2006/7/1	租赁取得经营权	土地承包经营权	休闲农业体验区整治（蔬菜种植基地）
3	固定资产投资 项目节能承诺 表	-	-	2021/10/15	项目能耗符合标准	-	整个项目

4	建设项目环境影响登记表	202132011800000025	-	2021/10/15	项目建设符合相关规定	-	整个项目
5	南京市社会稳定风险评估评审表	-	高淳区政法委	2021/5/17	同意项目实施	-	整个项目

本次债券项目备案证更新系因募投项目建设内容及总投资规模调整所致，更新后的项目备案证合法、有效。

项目备案证上的建设内容为项目建设的概述。节能承诺表及环境影响登记表的项目建设内容描述了具体每个子项目的具体建设内容及规模，虽然表述不尽一致，但实质内容吻合。不存在根据《环境影响评价法》等法律法规及政策性文件需要重新报批相关登记备案文件的情形，项目合规性文件合法、有效。

截至本募集说明书签署日，各建设内容具体建设情况具体如下：

表 3-3：各建设内容具体建设情况

单位：亿元、%

序号	具体建设内容	子项目总投资	投资额占总投资比例	债券存续期收入	项目运营期收入	子项目运营期净收益	土地来源	土地面积	租赁期/权属有效期	土地文号/土地流转说明
1	休闲农业体验区整治	5.85	48.88	8.07	30.03	14.67	租赁土地	合计租赁土地7,800.00亩。	-	-
1-1	有机稻田	0.02	0.16	0.03	0.12	0.06	租赁土地	合计租赁土地200.00亩。	流转土地租赁期至2026年	关于穆家庄土地租赁情况说明
1-2	茶园整治	0.27	2.28	0.47	1.93	0.92	租赁土地	合计租赁土地500.00亩。	流转土地租赁期至2026年	关于固城街道、东坝镇游子山村、漆桥集体资产经营有限公司、穆家庄、瑶宕村、高淳区茶园土地租赁情况说明
1-3	油菜花海	0.05	0.46	-	-	-	租赁土地	合计租赁土地1,000.00亩。	流转土地租赁期至2026年	关于穆家庄、桥李村土地租赁情况说明
1-4	牡丹园	0.08	0.68	0.15	0.54	0.53	租赁土地	合计租赁土地400.00亩。	流转土地租赁期至2026年	关于瑶宕村、蓝溪村土地租赁情况说明
1-5	蔬菜种植基地	2.66	22.22	1.91	7.07	3.39	租赁土地	合计租赁土地3,000.00亩。		关于固城街道游山村委会、固城街道、东坝镇游子山村、穆家庄、瑶宕村、蓝溪村土地租赁情况说明
1-5-1		1.32			3.52	1.69			1,493亩流转土地租赁期至2026年	
1-5-2		1.34			3.55	1.70			1,507亩流转土地租赁期至2025年	
1-6	特色水果种植基地	2.76	23.08	5.51	20.37	9.77	租赁土地	合计租赁土地2,700亩。		关于固城街道、新港村（原双全村）、漆桥集体资产经营有限公司、穆家庄、瑶宕

										村、桥李村土地租赁情况说明
1-6-1		1.65			10.16	4.87				1,617亩流转土地租赁期至2026年
1-6-2		1.11			10.21	4.90				1,083亩流转土地租赁期至2045年
2	农事教育基地改造及配套设施建设	1.89	15.75	0.59	2.44	2.12	出让取得	商服用地，土地面积为42,432.57平方米。商服用地，土地面积为15,688.46平方米。	2058年10月31日	苏(2019)宁高不动产权证第0002500号。 苏(2019)宁高不动产权证第0002504号。
2-1	农事教育基地	0.19	1.54							
2-2	停车场基础建设	1.70	14.21							
3	乡村旅游慢行系统	1.24	10.40	0.99	5.03	2.92	-	-	-	《江苏高淳国际慢城旅游度假区乡村旅游慢行系统不涉及用地批复相关说明》。
3-1	慢行车道	0.85	7.10							
3-2	电动观光车	0.36	3.01							
3-3	双人电动车	0.03	0.29							
4	民宿改造工程	2.32	19.39	0.68	2.61	2.36	出让取得	商服用地，土地面积为55,112.53平方米。	2061年4月11日	苏(2021)宁高不动产权证第0016612号。
4-1	外观及主体	0.44	3.68							
4-2	内部装饰	1.45	12.11							
4-3	室外景观	0.43	3.60							
5	配套服务设施	0.67	5.58	-	-	-	-	-	-	-
5-1	旅游配套	0.24	2.01							
5-2	非机动车停车区	0.13	1.09							
5-3	旅游节点打造	0.30	2.48							
	合计	11.97	100.00	10.33	40.11	22.07	-	-		-

本次债券募投项目中乡村旅游慢行系统因电瓶车道及自行车道性质和宽度均未达到建设用地标准，无需进行用地审批，不涉及新增用地。除子项目乡村旅游慢行系统不涉及用地外，其他子项目用地所属地块已经依法取得土地证及土地租赁协议。项目总用地面积 531.32 万平方米（合 7,969.76 亩），其中 520 万平方米（合 7,800 亩）为流转租赁土地，发行人已签署土地租赁协议，取得土地承包经营权；剩余 11.32 万平方米（合 169.76 亩）土地，发行人已取得土地证，土地用途均为商服用地，土地性质为出让。土地费用均未纳入项目总投资。

按照子项目建设类型划分，项目总用地面积约合 531.32 万平方米（合 7,969.76 亩），其中 520 万平方米（合 7,800 亩）为流转租赁土地，不涉及新建用地；新建总建筑面积 11.65 万平方米，其中农事教育基地改造及配套设施建设中的停车场建设 5.60 万平方米，民宿改造工程中的室外景观部分 4.50 万平方米，配套服务设施 1.55 万平方米；改建总建筑面积 14.50 万平方米，其中农事教育基地改造装修 0.40 万平方米，乡村旅游慢行系统 12.90 万平方米，民宿改造工程中的外观及主体部分 1.20 万平方米。

其中休闲农业体验区整治合计租赁土地 7,800.00 亩，其中租赁期至 2026 年的流转土地合计 5,210 亩，租赁期至 2045 年的流转土地合计 1,083 亩，租赁期至 2055 年的流转土地合计 1,507 亩。根据发行人同固城街道、东坝镇游子山村、漆桥集体资产经营有限公司、穆家庄、瑶岩村等签署的土地租赁情况说明，上述租赁协议到期后出租方承诺在土地相关政策不变的情况下，承租方具有优先续租权，双方同意重

新签订合同，有效期按照法律法规等相关规定，续租期限不低于 20 年。

同时，《南京市高淳区农业农村局关于江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司土地相关情况的说明》中提到：“土地租赁协议中，部分协议的租赁期限将于 2026 年届满。考虑到高淳慢城集团是高淳区旅游文化产业经营的重要主体，担负着推进高淳区旅游基础设施建设的重要任务，为统筹利用区域内优质资源、促进国际慢城良性发展，届时我局将进一步支持高淳慢城集团及其子公司于以上租赁协议期限届满时，依据届时市场价格同各村委会等相关土地流转权利人协调续签上述租赁协议。若因政策原因导致上述租赁协议续签存在障碍时，我局将尽力协调区域内其他土地流转，以支持高淳慢城集团承建的高淳国际慢城农旅产业融合发展项目未来顺利运营。

（二）项目建设背景及必要性

1、项目建设背景

（1）重视“三农工作”，实施乡村振兴战略

党的十八大以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，持续加大强农惠农富农政策力度，扎实推进农业现代化和新农村建设，全面深化农村改革。2017 年 10 月 18 日习近平总书记在党的十九大报告中提出乡村振兴战略。2018 年，国务院发布一号文件《关于实施乡村振兴战略的意见》，规划“到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。农业结构得到根本性改善，农民就业质量显著

提高，相对贫困进一步缓解，共同富裕迈出坚实步伐；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融合发展体制机制更加完善；乡风文明达到新高度，乡村治理体系更加完善；农村生态环境根本好转，美丽宜居乡村基本实现”。同年 9 月，国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，对实施乡村振兴战略做出具体部署。

（2）大力推进农村产业融合发展

自 2015 年 12 月，国务院发布的《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》中便提到“完善农业产业链与农民的利益联结机制。促进农业产销紧密衔接、农村一二三产业深度融合，推进农业产业链整合和价值链提升，让农民共享产业发展的增值收益，培育农民增收新模式”。

2016 年 1 月，国务院办公厅专门发布《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》，要求发展多类型农村产业融合方式指出拓展农业多种功能。推进农业与旅游、教育、文化、健康养老等产业深度融合，大力推进农耕文化教育进校园，统筹利用现有资源建设农业教育和社会实践基地，引导公众特别是中小學生参与农业科普和农事体验。

2018 年 1 月，国务院《关于实施乡村振兴战略的意见》中提到要“构建农村一二三产业融合发展体系。大力开发农业多种功能，延长产业链、提升价值链、完善利益链，让农民合理分享全产业链增值收益”。19 年、20 年中央一号文件《国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》、《关于抓好“三农”领域重点工

作确保如期实现全面小康的意见》中均指出要“发展富民乡村产业。支持各地立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，建立健全农民分享产业链增值收益机制，形成有竞争力的产业集群，推动农村一二三产业融合发展”。

为贯彻落实《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）精神，加快促进乡村产业振兴，推动农村一二三产业融合发展走在前列，拓展农民增收致富渠道。江苏省、南京市先后于2020年3月出台《省政府关于促进乡村产业振兴推动农村一二三产业融合发展走在前列的意见》、《关于促进乡村产业振兴推动农村一二三产业融合发展走在前列的实施意见》，其中《省政府关于促进乡村产业振兴推动农村一二三产业融合发展走在前列的意见》指出要“加强休闲农业园区、农家乐、乡村民宿、休闲渔家和康养基地建设，建设一批休闲农业示范县、美丽休闲乡村和主题创意农园，打造江苏休闲农旅新文化，构建全域乡村旅游新格局”、“围绕精品蔬菜、应时鲜果、名特茶叶等，推动每个县（市、区）因地制宜确定特色产业主攻重点”。

（3）重点推进农旅融合，促进农民增收

近年来国家大力发展乡村旅游，推进农旅产业融合。2015年12月，《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》中提到“大力发展休闲农业和乡村旅游。依托农村绿水青山、田园风光、乡土文化等资源，大力发展休闲度假、旅游观光、养生养老、创意农业、农耕体验、乡村手工艺等，使之成为繁荣农村、富裕

农民的新兴支柱产业”。2016年12月，国务院办公厅发布《关于完善支持政策促进农民持续增收的若干意见》，提出要“激发农村资源资产要素活力。鼓励农村集体经济组织与工商资本合作，整合集体土地等资源性资产和闲置农房等，发展民宿经济等新型商业模式，积极探索盘活农村资产资源的方式方法”。2019年2月，国务院办公厅印发《关于促进小农户和现代农业发展有机衔接的意见》，明确“支持小农户利用自然资源、文化遗产、闲置农房等发展观光旅游、餐饮民宿、养生养老等项目，拓展增收渠道”。2019年6月，国务院《关于促进乡村产业振兴的指导意见》中指出“优化乡村休闲旅游业。实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、乡村民宿、森林人家，培育一批美丽休闲乡村、乡村旅游重点村，建设一批休闲农业示范县”。

从近年来国务院发布的文件中不难看出，农旅产业融合已经成为农民增收的重要途径，而文件中频繁出现的“闲置农房”、“农业教育”、“农耕体验”、“民宿经济”、“休闲农业”等关键词则为未来农旅产业的融合指明了方向。

2、项目建设必要性

（1）促进高淳农村产业融合发展

乡村振兴，生活富裕是根本。发展产业，是乡村振兴的根基，也是带动农民就地就近就业实现稳定增收的有效措施，对于充分挖掘区域特色潜力，促进形成产业动能具有重要意义。

本项目为农旅产业融合发展项目，包括水稻、水果、蔬菜、茶叶

等种植加工以及民宿工程、农业体验等，在生产优质农产品的基础上，发展休闲度假、农业体验等，有机地把农业生产、农产品加工、休闲观光服务紧密结合在一起，实现了农村三次产业的融合发展，很好体现了农村产业融合发展的理念。项目建成后能够充分发挥高淳的独特优势，深度挖掘农业的多种功能，培育壮大农村新产业新业态，推动产业融合发展成为农民增收的重要支撑，让高淳成为可以大有作为的广阔天地。

（2）促进村民致富增收

小康不小康，关键在老乡。习近平总书记指出，农业农村工作，说一千、道一万，增加农民收入是关键。本项目以富民强村为目标，依托高淳独有的自然资源、生态禀赋和区位优势，加快盘活农村资源要素，大力发展水稻、蔬菜、水果种植、农业体验、乡村民宿等产业，旨在拓宽农民增收渠道，鼓励农民勤劳致富，增加农村低收入者收入，扩大农村中等收入群体。项目的实施能够强化村集体造血能力，充分发挥农民的主体经营地位，引导、鼓励、支持农民积极参与农业产业的投资、经营，促进农业发展，让更多的农民在乡村建设中受益，搭建农民致富增收平台。

（3）盘活闲置农房，助力乡村振兴

闲置农房（宅基地）激活工作，是探索宅基地“三权分置”办法的有效途径，是实现乡村振兴的新抓手，是关系农民福祉的新举措。积极推进闲置农房（宅基地）流转交易工作，不仅能提升农村资源利用率，更能培育三农发展新动能，进而为乡村振兴汇聚强大助力。目

前高淳桤溪镇居民外出务工比例很高，留下了大量的闲置宅基地，造成了土地资源浪费。本项目的建设能够盘活闲置宅基地，促使农区变景区、田园变公园、空气变人气、劳动变运动、农产品变商品。让农村把闲置的土地利用起来，让农民闲暇的时间充实起来，让富余的劳动力流动起来，让小农房逐步带出好项目、好产业，通过农村闲置农房盘活利用进一步激发农村发展活力，增加农民财产性收入。

（4）带动就地就近就业、返乡创业创新

休闲农业和乡村旅游一头连着城市，一头连着农村，横跨一二三产业，既能引领乡村产业延长产业链，又能带动农民就地就近就业增收。

休闲农业和乡村旅游资源消耗低、投资额度小、就业容量大、市场需求旺、综合效益高，农民、大学生、返乡农民工均可参与，是创新创业者可以大有作为的广阔天地。大量的休闲消费，为创新创业者提供了无穷市场。本项目建成后，不仅能够带动当地农旅经济产业发展，还能为村民们在“家门口”提供就业机会，同时能够吸引大批外出务工者返乡就业创业。

（5）完善国际慢城旅游配套设施

完善的旅游配套设施，有利于景区整体形象的提升以及竞争力的提高。《关于推进南京市全域旅游发展的意见》再三强调要“完善景观旅游配套设施”，并规划每年新建和改建旅游厕所 100 座以上，推进旅游景区、旅游线路沿线、旅游集散中心、乡村旅游点、旅游餐馆、旅游娱乐场所、休闲步行街的厕所达到国家 A 级标准，实现“数量充

足、干净无味、实用免费、管理有效”的目标。

近年来，国际慢城旅游度假区迅速发展，必然要求与之发展势头相匹配的旅游配套设施。本项目为高淳国际慢城农旅产业融合发展项目，包括停车场、道路工程、配套服务设施等，有利于改善度假区整体形象，提升度假区服务水平，从而增加度假区的影响力。

（6）践行绿色发展理念，提升国际慢城生态环境

在党的十八届五中全会上，习近平总书记提出创新、协调、绿色、开放、共享“五大发展理念”，将绿色发展作为关系我国发展全局的一个重要理念，作为“十三五”乃至更长时期我国经济社会发展的一个基本理念。在这之后，总书记在国内外会议上多次重复强调绿色发展的重要性，指出“绿水青山就是金山银山”。

高淳既有“山”的钟灵，更兼“水”的毓秀，拥有“三山两水五分田”的美景。高淳的生态涵养区面积达到 70%，地标水优于 III 类水比例 75% 左右，人均公共绿地面积、空气质量优良率等均位居省市前列，先后获得了国家生态县、全国生态保护与建设示范区、全国休闲农业与美丽乡村示范区等生态名片。有着“国际慢城”之称的江苏高淳，山水城林融为一体，已成为生态文明建设与农村就地转型发展的鲜活缩影。这里的好生态转变成高科技产业发展的好业态，带来居民享受绿水青山的好心态。如今，和谐共生已成为高淳发展的底色，生态文明建设是高淳最大的特色、优势和竞争力。

本项目将以生态文明建设为指导，依托国际慢城品牌优势和自然生态优势，以打造“慢生活”休闲度假特色产品为核心，以丰富慢生

活度假产品体系为基本要务，全面提升度假产品品质，积极创新旅游发展方式，逐步完善旅游度假配套设施，关注乡村社区建设和社区慢生活氛围营造，增强旅游市场影响力和核心竞争力，打造“慢文化”氛围浓重的国家级旅游度假区和“慢生活”度假旅游目的地。

(7) 促进高淳区经济发展，推动长江经济带发展

高淳区隶属江苏省会南京市，地处江苏省西南端、苏皖交界处，为南京市南大门，属于长江经济带的范围。近年来，高淳区主动融入长江经济带发展战略，积极提升高淳在长江经济带中的地位和水平。

生态，是高淳的自然“家底”。多年来，高淳把生态立区作为发展战略，一任接着一任干，一张蓝图绘到底，不仅做好了治山理水、显山露水的大文章，而且摸索出“生态+旅游+农业+制造”的绿色发展路径。

根据高淳区 2020 年度国民经济和社会发展统计公报，2020 年全年，高淳区克服新冠肺炎疫情不利影响，累计接待游客 1,184.50 万人次，实现旅游总收入 144.2 亿元。南京高淳国际慢城旅游度假区位于南京市高淳区桤溪街道西北部、游子山国家森林公园东麓，是国家 AAAA 级旅游景区、中国最佳生态休闲胜地、中国十佳村镇慢游地、全国农业旅游示范点。¹“国际慢城”是高淳精心打造的品牌。为放大品牌优势，高淳组团开发了一城（桤溪国际慢城）一山（游子山国家森林公园）一街（高淳老街）一湖（固城湖旅游度假区）“四大片区”，精心布局东部“山慢城”、中部“文慢城”、西部“水慢城”主题板

¹ 资料来源：百度百科。

块，以及慢城小镇、水韵小镇、全球供应链小镇、国瓷小镇等特色功能组团，创成国家 AAAA 级景区 3 个、省级旅游度假区 1 个，并以此构建全域旅游“新通道”，实现了山脉贯通、绿线联通、水系畅通的全域生态旅游格局。

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段，旅游业是提高人民生活水平的重要产业。近年来，我国旅游经济快速增长，产业格局日趋完善，市场规模品质同步提升，旅游业已成为国民经济的战略性支柱产业。旅游业是一项经济效益、社会效益、生态效益俱佳的阳光产业，也是一项创造美丽、传播美丽、分享美丽的美好事业。

如今，乡村旅游，成为了时尚，农村成为城里人的向往，乡村旅游，打破传统农业低附加值的瓶颈，助推“三农”经济的大发展。近三年，南京市美丽乡村旅游接待人次和旅游综合收入连年增长，乡村旅游给市民带来了实实在在的收益。本项目中包括民宿工程、道路工程、配套服务设施等。通过本项目的建设，村民将变得更加富裕，乡村将更加美丽，为高淳区决胜全面建成小康社会打下了坚实的基础，有力推动区域经济全面、平衡、协调发展，从而助推长江经济带发展。

（8）助推南京市旅游业高质量发展

发展旅游业是推动高质量发展、创造高品质生活的重要领域。新时代旅游正日益成为人民群众对美好生活的向往，成为促进人的全面发展和全体人民共同富裕的重要渠道，成为美丽经济、健康产业、幸福产业之首。因此，旅游业作为现代服务业的重要组成部分，与人民

群众生活密切相关，自身发展也要体现高质量和高品质的要求。

2017 年底，江苏省委召开十三届三次全会，确定了“推动高质量发展走在前列”的目标定位和推动经济发展、改革开放、城乡建设、文化建设、生态环境、人民生活“六个高质量”的实践路径，以先行者的担当和奋斗者的自觉开启高质量发展新征程。在 2018 年 7 月召开的江苏省委第十三届四次会议上，省委书记也强调，要加快发展现代服务业，谋划一批有影响力的文化旅游标志性项目，把文旅产业打造成江苏经济的重要支撑。如今，江苏文旅产业“你中有我，我中有你”的步伐不断提速，正成为全省高质量发展的新引擎。

高淳国际慢城作为全国首个国际慢城，近年来吸引了越来越多的海内外游客，已经成为南京市重要的城市名片。本项目将完善度假区旅游配套设施，致力于打造精品旅游工程，不断推动全域旅游事业朝着高质量发展行列迈进。对于助推南京市旅游业高质量发展有重要作用。

综上所述，本项目建设是十分必要的。

3、募投项目建设内容必要性、商业性及公益性分析

(1) 必要性分析

本次债券募投项目为农旅产业融合发展项目，包括水稻、水果、蔬菜、茶叶等种植加工以及民宿工程、农业体验等，在生产优质农产品的基础上，发展休闲度假、农业体验等，有机地把农业生产、农产品加工、休闲观光服务紧密结合在一起，实现了农村一二三产业的融合发展。

其中，民宿改造工程中的民宿均为农业旅游房产，其建成后不仅可以增强旅游景区的度假功能、进一步提升景区旅游接待能力，同时还有利于吸纳本地劳动力就业，从而以民宿带动农村产业融合、促进农民增收产业增效。

乡村旅游慢行系统改造的建设内容主要包括慢行车道以及电动观光车、双人电动车。在旅游休闲设施较为集中的区域设置电瓶车环线及自行车环线，不仅有利于引导人流、构建串联旅游项目的旅游道路，同时还能够提升景区整体美感度。

本次债券募投项目中的旅游配套设施主要包括旅游配套用房 10,000 平方米，主要为游客咨询与服务点、流动驿站、厕所等；室外非机动车停车区 5,500 平方米；同时打造旅游节点 18 组，具体包括配套增设雕塑、景观小品、休憩座椅、分类垃圾桶、背景音箱、草坪灯等若干。作为项目整体建设的必要组成部分，旅游配套设施建设有利于改善度假区整体形象、提升度假区服务水平，从而增加度假区的影响力。

（2）商业性分析

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段，也是带动经济快速增长的国民经济战略性支柱产业。本次债券募投项目为高淳国际慢城农旅产业融合发展项目，项目运营期为 18 年，运营期项目全部收入预计不低于 40.1 亿元。其中，本次债券募投项目民宿改造部分投资额为 2.32 亿元，占项目总投资的比例为 19.39%。民宿改造完成后，将由项目建设主体负责对改造后的民

宿进行经营管理并产生自营收入，有利于为村民们在“家门口”提供就业机会，增加农村低收入者收入、扩大农村中等收入群体。本次债券募投项目的建设有利于在推动高淳区经济全面、平衡、协调发展的同时，当地村民带来更多的就业机会并为其创造收益。

（3）公益性分析

根据《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）第一条规定，公益性项目指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等公益性建设项目。

本次债券募投项目建成后将以市场化方式进行运作，且将在项目运营期间持续产生项目收入。其中，乡村旅游慢行系统部分投资额为 1.24 亿元，占项目总投资的比例为 10.40%。乡村旅游慢行系统投入运营后，将通过电动观光车出租、双人电动车出租以实现出租收入。上述慢行系统为封闭式运营系统，该慢行系统仅允许电动观光车、双人电动车通行，私家车以及其他机动车辆、非机动车辆均不可在系统内通行。由于发行人为高淳区内重要的旅游基础设施建设和旅游资源开发运营主体，乡村旅游慢行系统建设及后期运营等均由发行人及其子公司负责。发行人对电动观光车、双人电动车在上述慢行系统内运行具有排他性经营权，并享有运营收益。

旅游配套设施建设部分投资额为 0.67 亿元，占项目总投资的比

例为 5.58%。旅游配套设施建设系为了改善度假区整体形象、提升度假区服务水平而形成的项目整体的必要组成部分，且该部分建设内容主要是以实现盈利为目的，未来将通过收取景区门票等方式实现收入。

综上所述，本次债券募投项目建设具有必要性，且不属于纯商业性、纯公益性的项目。

（三）项目概况

1、项目建设主体

项目的建设主体为江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司。项目建设完成后由建设主体负责运行管理。

2、项目建设地点

项目位于江苏省南京市高淳区桤溪镇西北部南京高淳国际慢城旅游度假区。

3、项目建设内容及规模

项目为高淳国际慢城农旅产业融合发展项目，主要建设内容包括休闲农业体验区整治、农事教育基地改造及配套设施建设、乡村旅游慢行系统、民宿改造工程、配套服务设施等工程。

项目范围内整治休闲农业体验区共计 7,800 亩（约合 520 万平方米）；农事教育基地改造及配套设施建设，包括农事教育基地改造装修 4,000 平方米，停车场建设 56,000 平方米；乡村旅游慢行道路改造 21.5 公里，约 129,000 平方米；民宿改造工程 12,000 平方米；配套服务设施建设，包括旅游配套用房 10,000 平方米，室外景观 45,000 平

方米，打造旅游节点 18 组。

（1）农业体验区整治

对有机稻田进行整治，打造稻田艺术田园丹青景观，举行稻田音乐会，在稻田田埂上骑行等旅游活动，在种植收获季节游客也可以参与其中，可提供不用农药、不用化肥、采用生态种植的有机大米产品；

对茶园进行整治，配套采茶体验、茶叶生产加工制作及展示、体验与销售一体化，形成休闲游憩、观茶园、赏茶艺、品茶、购茶礼的休闲度假空间；

对油菜田进行整治，形成创意油菜花大地景观，春季来临时满城的油菜花，成为慢城的独特品牌景观，还可以为游客提供传统生态菜籽油等；

对牡丹园进行整治，培育特色花卉品种，提升慢城绿化景观品味和质量；

在原有种植区内，建设蔬菜种植基地，主要为大棚有机蔬菜，突出农产品的生态、健康与安全，在提高农产品质量的同时，也成为一道别样的景观，游客可以体验农业生产、经营以及收获的过程，享受农耕生活的乐趣；

在原有种植区内，建设特色水果种植基地，采用最佳模式生产高质量果品，形成复合多样的经济林果产业。

（2）农事教育基地改造及配套设施建设

改造装修农事教育基地 4,000 平方米，拟与中小学合作打造农事教育体验基地，开拓学生视野，让孩子们感受“慢”文化、“慢”生

活；

拟配套建设地下一层停车场，共计 1,475 个车位，其中小车车位 1,430 个，客车车位 45 个，同时配建 150 个电动汽车充电设施。

（3）旅游慢行系统

改造旅游慢行系统，在旅游休闲设施较为集中的区域设置电瓶车环线及自行车环线，步行道与自行车道合二为一，电瓶车道宽度 3.5m，平行设置自行车道，宽度 1.5m。具体形成 4 个环线，分别为瑶池慢客中心—慢城小镇环线（长 10km）、暗访夜精灵—石墙围环线（长 4km）、望玉岛房车度假中心—荆山慢客中心环线（长 4.5km）、荆山竹海片区环线（长 3km）。

（4）民宿改造工程

打造精品民宿，丰富乡村旅游内涵，以民宿带动农村产业融合，促进农民增收产业增效。以构建高品质旅游服务链为着力点，加快景区和乡村民宿建设，工程涉及民宿改造工程面积 12,000 平方米，共 120 个房间。

（5）配套服务设施

推进旅游配套服务设施建设助力旅游服务业发展，项目拟建设旅游配套设施总建筑面积约 10,000 平方米，全部为地上建筑，主要为游客咨询与服务点、流动驿站、厕所等；

室外非机动车停车区 5,500 平方米；

项目还将配套增设雕塑、景观小品、休憩座椅、分类垃圾桶、背景音箱、草坪灯等若干。

具体规模如下表：

表 3-4：项目建设规模总表

序号	名称	数量	单位	备注
一	休闲农业体验区整治			约合 520 万平方米
1	有机稻田	200	亩	田园景观，种植生态有机大米
2	茶园整治	500	亩	绿茶种植、采摘体验
3	油菜花海	1,000	亩	发挥慢城金花优势，打造田园景观区，提供传统生态菜籽油
4	牡丹园	400	亩	培育特色花卉品种
5	蔬菜种植基地	3,000	亩	大棚有机蔬菜
6	特色水果种植基地	2,700	亩	优良品种有机水果
二	农事教育基地改造及配套设施建设			中小学农事教育体验基地
1	农事教育基地	4,000	m ²	地上建筑（改造装修）
2	停车场建设	56,000	m ²	地下一层停车场，小车车位 1,430 个，客车车位 45 个，共计 1,475 个车位，150 个电动汽车充电设施。
三	乡村旅游慢行系统			改造
1	慢行车道	129,000	m ²	电瓶车道宽 3.5m，自行车道宽 1.5m。具体形成 4 个环线，分别为瑶池慢客中心—慢城小镇，长 10km；暗访夜精灵-石墙围，长 4km；望玉岛房车度假中心-荆山慢客中心，长 4.5km；荆山竹海片区，长 3km。
2	电动观光车	100	辆	依据慢城的文化进行专门设计，仿照蜗牛状设计，取名为蜗小蜗。
3	双人电动车	300	辆	
四	民宿改造工程			120 间
1	外观及主体	12,000	m ²	
2	内部装饰	12,000	m ²	
3	室外景观	45,000	m ²	绿化、道路广场、雕塑、景观小品、休憩座椅等
五	配套服务设施			
1	旅游配套	10,000	m ²	地上建筑，主要为游客咨询与服务点、流动驿站、厕所等。
2	非机动车停车区	5,500	m ²	室外停车区
3	旅游节点打造	18	组	雕塑、景观小品、休憩座椅等

4、项目总投资与资金来源

项目总投资 119,740.00 万元，其中建设投资 115,340.00 万元，建设期债务利息 4,400.00 万元。

项目资金筹措方案为：发行人自有资金 39,740.00 万元（即本次债券募投项目资本金），通过本次债券融资 70,000.00 万元，通过其他渠道融资 10,000.00 万元。项目资本金比例为 33.2%，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕5 号）、《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2004〕13 号）、《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）要求。

5、项目进度

项目建设期 2 年，运营期 18 年。工程于 2021 年 11 月开展前期工作，2023 年 11 月底竣工。截至 2022 年末，项目累计已投资 1.85 亿元，其中慢行系统建设进度为 90.92%，项目其他建设内容目前正在进行土地平整等前期工作。

（四）项目效益分析

1、经济效益

（1）总体经济效益分析

项目收入主要包括休闲农业体验区整治收入（包括稻田收入、茶叶收入、牡丹园门票收入、蔬菜收入、果园收入）、农事教育基地改造及配套设施建设收入（停车收入、农事教育基地出租收入）、乡村旅游慢行系统收入（包括电动观光车出租收入以及双人电动车出租收入）和民宿自营收入等。债券存续期项目全部收入预计不低于 10.3 亿

元，债券存续期项目净收益预计不低于 5.6 亿元，债券存续期用于项目建设的利息支出预计为 1.93 亿元（按照发行利率 5.50% 估算），本息合计 8.93 亿元。本期债券募投项目在债券存续期净收益可以覆盖用于项目债券资金的利息，覆盖倍数为 2.92 倍。项目运营期为 18 年，运营期项目全部收入预计不低于 40.1 亿元。运营期项目净收益预计不低于 22.0 亿元，可覆盖总投资且税后财务收益率大于零。

剔除农事教育基地改造及配套设施建设项目后，债券存续期内项目净收益为 5.1 亿元，可以覆盖用于项目债券资金的利息，运营期项目净收益为 20.0 亿元，可覆盖总投资，覆盖倍数 1.67 倍。

表 3-5：项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	存续期							存续期合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
项目收入								
1.1 休闲农业体验区整治	-	-	16,109.00	16,127.00	16,145.30	16,163.90	16,183.10	80,728.30
1.1.1 有机稻田	-	-	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	315.00
产量（万斤）	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
亩数（亩）	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
每亩产量（斤/亩）	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
销量（万斤）	-	-	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
单价（元/斤）	-	-	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
销项税	-	-	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	
1.1.2 茶叶收入	-	-	900.00	918.00	936.30	954.90	974.10	4,683.30
产量（万斤）	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
亩数（亩）	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
每亩产量（斤/亩）	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
销量（万斤）	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
单价（元/斤）	-	-	300.00	306.00	312.10	318.30	324.70	
销项税	-	-	50.90	52.00	53.00	54.10	55.10	
1.1.3 牡丹园门票收入	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1,500.00
客流量（万人次）	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
单价（元/人次）	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
销项税	-	-	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	

1.1.4 蔬菜收入	-	-	3,825.00	3,825.00	3,825.00	3,825.00	3,825.00	19,125.00
产量 (万斤)	-	-	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
亩数 (亩)	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
每亩产量 (斤/亩)	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
销量 (万斤)	-	-	765.00	765.00	765.00	765.00	765.00	
单价 (元/斤)	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
销项税	-	-	216.50	216.50	216.50	216.50	216.50	
1.1.5 果园收入 1	-	-	5,498.00	5,498.00	5,498.00	5,498.00	5,498.00	27,490.00
产量 (万斤)	-	-	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	
亩数 (亩)	-	-	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	
每亩产量 (斤/亩)	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
销量 (万斤)	-	-	274.90	274.90	274.90	274.90	274.90	
单价 (元/斤)	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
销项税	-	-	311.20	311.20	311.20	311.20	311.20	
1.1.6 果园收入 2			5,523.00	5,523.00	5,523.00	5,523.00	5,523.00	27,615.00
产量 (万斤)			216.60	216.60	216.60	216.60	216.60	
亩数 (亩)			1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	
每亩产量 (斤/亩)			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
销量 (万斤)			184.10	184.10	184.10	184.10	184.10	
单价 (元/斤)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
销项税			312.60	312.60	312.60	312.60	312.60	
1.2 农事教育基地改造及配套设施建设	-	-	1,136.00	1,150.60	1,165.20	1,217.30	1,231.90	5,901.00
1.2.1 停车收入	-	-	625.00	625.00	625.00	662.50	662.50	
车位 (个)	-	-	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	
年停车次数 (万次)	-	-	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	
收费价格 (元/次)	-	-	5.00	5.00	5.00	5.30	5.30	
销项税	-	-	35.40	35.40	35.40	37.50	37.50	
1.2.2 农事教育基地出租	-	-	511.00	525.60	540.20	554.80	569.40	
面积 (平方米)	-	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
单价 (元/平方米)	-	-	3.50	3.60	3.70	3.80	3.90	
销项税	-	-	28.90	29.80	30.60	31.40	32.20	
1.3 乡村旅游慢行系统	-	-	1,785.00	1,874.20	1,967.60	2,067.00	2,170.60	9,864.40
1.3.1 电动观光车出租收入	-	-	892.50	937.10	984.10	1,033.50	1,085.30	4,932.50
车辆数 (辆)	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
单价 (元/次/辆)	-	-	150.00	157.50	165.40	173.70	182.40	
周末利用次数	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
平时利用次数	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
销项税	-	-	50.50	53.00	55.70	58.50	61.40	
1.3.2 双人电动车出租收入	-	-	892.50	937.10	983.50	1,033.50	1,085.30	4,931.90
车辆数 (辆)	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
单价 (元/次/辆)	-	-	50.00	52.50	55.10	57.90	60.80	
周末利用次数	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	

平时利用次数	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
销项税	-	-	50.50	53.00	55.70	58.50	61.40	
1.4 民宿改造工程	-	-	1,161.60	1,246.00	1,362.20	1,453.10	1,577.00	6,799.90
1.4.1 民宿自营	-	-	1,161.60	1,246.00	1,362.20	1,453.10	1,577.00	
普通数量（间）	-	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
单价（元/间/天）	-	-	400.00	408.00	416.20	424.50	433.00	
周末节假日入住率	-	-	0.80	0.80	0.85	0.85	0.90	
工作日入住率	-	-	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	
销项税	-	-	65.80	70.50	77.10	82.30	89.30	
收入小计	-	-	20,191.60	20,397.80	20,640.30	20,901.30	21,162.60	103,293.60
经营成本	-	-	9,082.10	9,126.80	9,173.30	9,222.40	9,273.40	45,878.00
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	200.70	212.60	228.30	240.90	257.60	1,140.10
净收益小计	-	-	10,908.80	11,058.40	11,238.70	11,438.00	11,631.60	56,275.50

表3-6：本期债券存续期内收入对用于募投项目债券本息的覆盖倍数

单位：万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
现金流入	-	-	20,191.60	20,397.80	20,640.30	20,901.30	21,162.60	103,293.60
本息偿付金额	3,850.00	3,850.00	17,850.00	17,080.00	16,310.00	15,540.00	14,770.00	89,250.00
覆盖倍数	-	-	1.13	1.19	1.27	1.35	1.43	1.16

注：上述覆盖倍数测算不考虑本期债券可能发生回售的情况。

表 3-7：项目运营期收益测算

单位：万元

项目	运营期								
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
项目收入									
1.1 休闲农业体验区整治	16,109.00	16,127.00	16,145.30	16,163.90	16,183.10	16,501.50	16,521.30	16,541.70	16,562.40
1.1.1 有机稻田	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	64.40	64.40	64.40	64.40
产量（万斤）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.20	10.20	10.20	10.20
亩数（亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
每亩产量（斤/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	510.00	510.00	510.00	510.00
销量（万斤）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.20	9.20	9.20	9.20
单价（元/斤）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
销项税	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
1.1.2 茶叶收入	900.00	918.00	936.30	954.90	974.10	993.60	1,013.40	1,033.80	1,054.50
产量（万斤）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
亩数（亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
每亩产量（斤/亩）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
销量（万斤）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单价（元/斤）	300.00	306.00	312.10	318.30	324.70	331.20	337.80	344.60	351.50
销项税	50.90	52.00	53.00	54.10	55.10	56.20	57.40	58.50	59.70
1.1.3 牡丹园门票收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
客流量（万人次）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

销项税	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
1.1.4 蔬菜收入	3,825.00	3,825.00	3,825.00	3,825.00	3,825.00	3,901.50	3,901.50	3,901.50	3,901.50
产量（万斤）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	918.00	918.00	918.00	918.00
亩数（亩）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
每亩产量（斤/亩）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00
销量（万斤）	765.00	765.00	765.00	765.00	765.00	780.30	780.30	780.30	780.30
单价（元/斤）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
销项税	216.50	216.50	216.50	216.50	216.50	220.80	220.80	220.80	220.80
1.1.5 果园收入 1	5,498.00	5,498.00	5,498.00	5,498.00	5,498.00	5,608.00	5,608.00	5,608.00	5,608.00
产量（万斤）	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	329.90	329.90	329.90	329.90
亩数（亩）	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00
每亩产量（斤/亩）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
销量（万斤）	274.90	274.90	274.90	274.90	274.90	280.40	280.40	280.40	280.40
单价（元/斤）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
销项税	311.20	311.20	311.20	311.20	311.20	317.40	317.40	317.40	317.40
1.1.6 果园收入 2	5,523.00	5,523.00	5,523.00	5,523.00	5,523.00	5,634.00	5,634.00	5,634.00	5,634.00
产量（万斤）	216.60	216.60	216.60	216.60	216.60	220.90	220.90	220.90	220.90
亩数（亩）	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00
每亩产量（斤/亩）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
销量（万斤）	184.10	184.10	184.10	184.10	184.10	187.80	187.80	187.80	187.80
单价（元/斤）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
销项税	312.60	312.60	312.60	312.60	312.60	318.90	318.90	318.90	318.90
1.2 农事教育基地改造及配套设施建设	1,136.00	1,150.60	1,165.20	1,217.30	1,231.90	1,246.50	1,298.60	1,313.20	1,327.80

1.2.1 停车收入	625.00	625.00	625.00	662.50	662.50	662.50	700.00	700.00	700.00
车位（个）	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00
年停车次数（万次）	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
收费价格（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.30	5.30	5.30	5.60	5.60	5.60
销项税	35.40	35.40	35.40	37.50	37.50	37.50	39.60	39.60	39.60
1.2.2 农事教育基地出租	511.00	525.60	540.20	554.80	569.40	584.00	598.60	613.20	627.80
面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价（元/平方米）	3.50	3.60	3.70	3.80	3.90	4.00	4.10	4.20	4.30
销项税	28.90	29.80	30.60	31.40	32.20	33.10	33.90	34.70	35.50
1.3 乡村旅游慢行系统	1,785.00	1,874.20	1,967.60	2,067.00	2,170.60	2,278.20	2,392.50	2,513.20	2,638.80
1.3.1 电动观光车出租收入	892.50	937.10	984.10	1,033.50	1,085.30	1,139.40	1,196.50	1,256.60	1,319.70
车辆数（辆）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单价（元/次/辆）	150.00	157.50	165.40	173.70	182.40	191.50	201.10	211.20	221.80
周末利用次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
平时利用次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
销项税	50.50	53.00	55.70	58.50	61.40	64.50	67.70	71.10	74.70
1.3.2 双人电动车出租收入	892.50	937.10	983.50	1,033.50	1,085.30	1,138.80	1,196.00	1,256.60	1,319.10
车辆数（辆）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单价（元/次/辆）	50.00	52.50	55.10	57.90	60.80	63.80	67.00	70.40	73.90
周末利用次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
平时利用次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
销项税	50.50	53.00	55.70	58.50	61.40	64.50	67.70	71.10	74.70
1.4 民宿改造工程	1,161.60	1,246.00	1,362.20	1,453.10	1,577.00	1,144.90	1,266.40	1,291.70	1,317.50
1.4.1 民宿自营	1,161.60	1,246.00	1,362.20	1,453.10	1,577.00	1,144.90	1,266.40	1,291.70	1,317.50

普通数量（间）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
单价（元/间/天）	400.00	408.00	416.20	424.50	433.00	441.70	450.50	459.50	468.70
周末节假日入住率	0.80	0.80	0.85	0.85	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
工作日入住率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.45	0.50	0.50	0.50
销项税	65.80	70.50	77.10	82.30	89.30	64.80	71.70	73.10	74.60
收入小计	20,191.60	20,397.80	20,640.30	20,901.30	21,162.60	21,171.10	21,478.80	21,659.80	21,846.50
经营成本	9,082.10	9,126.80	9,173.30	9,222.40	9,273.40	9,475.70	9,531.30	9,589.80	9,650.40
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	200.70	212.60	228.30	240.90	257.60	207.50	223.80	228.60	233.40
净收益小计	10,908.80	11,058.40	11,238.70	11,438.00	11,631.60	11,487.90	11,723.70	11,841.40	11,962.70

(续表)

项目	运营期									
	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	合计
项目收入										
1.1 休闲农业体验区整治	16,583.40	16,907.40	16,929.30	16,951.80	16,974.60	16,998.00	17,333.60	17,357.90	17,382.50	300,273.70
1.1.1 有机稻田	64.40	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80	67.20	67.20	67.20	1,167.60
产量（万斤）	10.20	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.61	10.61	10.61	
亩数（亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
每亩产量（斤/亩）	510.00	520.20	520.20	520.20	520.20	520.20	530.60	530.60	530.60	
销量（万斤）	9.20	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.60	9.60	9.60	
单价（元/斤）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
销项税	3.60	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.80	3.80	3.80	
1.1.2 茶叶收入	1,075.50	1,097.10	1,119.00	1,141.50	1,164.30	1,187.70	1,211.40	1,235.70	1,260.30	19,271.10

产量(万斤)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
亩数(亩)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
每亩产量(斤/亩)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
销量(万斤)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
单价(元/斤)	358.50	365.70	373.00	380.50	388.10	395.90	403.80	411.90	420.10	
销项税	60.90	62.10	63.30	64.60	65.90	67.20	68.60	69.90	71.30	
1.1.3 牡丹园门票收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	5,400.00
客流量(万人次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
单价(元/人次)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
销项税	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	
1.1.4 蔬菜收入	3,901.50	3,979.50	3,979.50	3,979.50	3,979.50	3,979.50	4,059.00	4,059.00	4,059.00	70,707.00
产量(万斤)	918.00	936.40	936.40	936.40	936.40	936.40	955.10	955.10	955.10	
亩数(亩)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
每亩产量(斤/亩)	3,060.00	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,183.60	3,183.60	3,183.60	
销量(万斤)	780.30	795.90	795.90	795.90	795.90	795.90	811.80	811.80	811.80	
单价(元/斤)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
销项税	220.80	225.30	225.30	225.30	225.30	225.30	229.80	229.80	229.80	
1.1.5 果园收入1	5,608.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,834.00	5,834.00	5,834.00	101,632.00
产量(万斤)	329.90	336.50	336.50	336.50	336.50	336.50	343.20	343.20	343.20	
亩数(亩)	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	
每亩产量(斤/亩)	2,040.00	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,122.40	2,122.40	2,122.40	
销量(万斤)	280.40	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	291.70	291.70	291.70	
单价(元/斤)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
销项税	317.40	323.80	323.80	323.80	323.80	323.80	330.20	330.20	330.20	

1.1.6 果园收入 2	5,634.00	5,745.00	5,745.00	5,745.00	5,745.00	5,745.00	5,862.00	5,862.00	5,862.00	102,096.00
产量 (万斤)	220.90	225.40	225.40	225.40	225.40	225.40	229.90	229.90	229.90	
亩数 (亩)	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	
每亩产量 (斤/亩)	2,040.00	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,080.80	2,122.40	2,122.40	2,122.40	
销量 (万斤)	187.80	191.50	191.50	191.50	191.50	191.50	195.40	195.40	195.40	
单价 (元/斤)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
销项税	318.90	325.20	325.20	325.20	325.20	325.20	331.80	331.80	331.80	
1.2 农事教育基地改造及配套设施建设	1,379.90	1,394.50	1,409.10	1,461.20	1,475.80	1,490.40	1,542.50	1,571.70	1,600.90	24,413.10
1.2.1 停车收入	737.50	737.50	737.50	775.00	775.00	775.00	812.50	812.50	812.50	12,937.50
车位 (个)	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	
年停车次数 (万次)	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	
收费价格 (元/次)	5.90	5.90	5.90	6.20	6.20	6.20	6.50	6.50	6.50	
销项税	41.70	41.70	41.70	43.90	43.90	43.90	46.00	46.00	46.00	
1.2.2 农事教育基地出租	642.40	657.00	671.60	686.20	700.80	715.40	730.00	759.20	788.40	11,475.60
面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
单价 (元/平方米)	4.40	4.50	4.60	4.70	4.80	4.90	5.00	5.20	5.40	
销项税	36.40	37.20	38.00	38.80	39.70	40.50	41.30	43.00	44.60	
1.3 乡村旅游慢行系统	2,771.00	2,909.60	3,055.40	3,208.20	3,368.90	3,537.20	3,715.20	3,900.80	4,096.60	50,250.00
1.3.1 电动观光车出租收入	1,385.80	1,454.80	1,527.40	1,603.50	1,683.90	1,768.30	1,857.00	1,949.80	2,047.40	25,122.60
车辆数 (辆)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
单价 (元/次/辆)	232.90	244.50	256.70	269.50	283.00	297.20	312.10	327.70	344.10	
周末利用次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
平时利用次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

销项税	78.40	82.30	86.50	90.80	95.30	100.10	105.10	110.40	115.90	
1.3.2 双人电动车出租收入	1,385.20	1,454.80	1,528.00	1,604.70	1,685.00	1,768.90	1,858.20	1,951.00	2,049.20	25,127.40
车辆数（辆）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
单价（元/次/辆）	77.60	81.50	85.60	89.90	94.40	99.10	104.10	109.30	114.80	
周末利用次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
平时利用次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
销项税	78.40	82.30	86.50	90.80	95.40	100.10	105.20	110.40	116.00	
1.4 民宿改造工程	1,415.70	1,444.10	1,473.10	1,578.80	1,610.60	1,642.90	1,675.90	1,709.50	1,743.70	26,114.70
1.4.1 民宿自营	1,415.70	1,444.10	1,473.10	1,578.80	1,610.60	1,642.90	1,675.90	1,709.50	1,743.70	26,114.70
普通数量（间）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
单价（元/间/天）	478.10	487.70	497.50	507.50	517.70	528.10	538.70	549.50	560.50	
周末节假日入住率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
工作日入住率	0.55	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
销项税	80.10	81.70	83.40	89.40	91.20	93.00	94.90	96.80	98.70	
收入小计	22,150.00	22,655.60	22,866.90	23,200.00	23,429.90	23,668.50	24,267.20	24,539.90	24,823.70	401,051.50
经营成本	9,713.80	9,931.20	10,000.50	10,072.90	10,148.60	10,227.60	10,466.50	10,552.90	10,643.50	175,882.70
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	247.00	252.10	257.40	271.80	277.40	283.00	288.70	296.20	303.90	4,510.90
净收益小计	12,189.20	12,472.30	12,609.00	12,855.30	13,003.90	13,157.90	13,512.00	13,690.80	13,876.30	220,657.90

项目收入来源于销售收入（有机稻田收入、茶叶收入、蔬菜收入、果园收入）、出租收入（农事教育基地出租收入、电动观光车出租收入、双人电动车出租收入）和其他收入（牡丹园门票收入、停车收入、民宿自营收入）等。具体情况如下：

1) 销售收入

①有机稻田收入

有机稻田面积共 200.00 亩，运营期第一年亩产量 500 斤，产量每 5 年按 2%递增，年销售量为年产量的 90%。销售单价为 7 元/斤，运营期内共计销售收入 0.12 亿元。

②茶叶收入

茶叶面积共 500.00 亩，运营期第一年亩产量 60 斤，第一年总产量为 3 万斤。销售单价为 300 元/斤，价格每年按 2%递增，运营期内共计销售收入 1.93 亿元。

③蔬菜收入

蔬菜面积共 3,000.00 亩，运营期第一第一年亩产量 3,000 斤，第一年总产量为 900 万斤，产量每 5 年按 2%递增，年销售量为年产量的 85%。销售单价为 5 元/斤，运营期内共计销售收入 7.07 亿元。

④果园收入

果园面积共 2,700.00 亩，运营期第一年亩产量 2,000 斤，第一年总产量为 540 万斤，产量每 5 年按 2%递增，年销售量为年产量的 85%。其中 1083 亩土地上的水果按 30 元/斤估算采摘及售卖单价，其中 1617 亩土地上的水果按 20 元/斤估算售卖单价，运营期内共计销

售收入 20.37 亿元。

2) 出租收入

①农事教育基地出租收入

农事教育基地出租面积共 4,000 平方米，出租单价为 3.50 元/平方米，年增长率为 3%，运营期内共计出租收入 1.15 亿元。农事教育基地改造完成后，拟对区域内企业、高校、科研机构以及特色农副产品销售商户等进行出租以实现出租收入，未来主要运营主体为发行人。

②电动观光车出租收入

电动观光车出租车辆共 100 辆，出租单价为 150 元/次/辆，每年按年 5%递增，运营期内共计出租收入 2.51 亿元。

③双人电动车出租收入

双人电动车出租车辆共 300 辆，出租单价为 50 元/次/辆，每年按年 5%递增，运营期内共计出租收入 2.51 亿元。

3) 其他收入

①牡丹园门票收入

牡丹园门票费用 30 元/人/次，游客量按 10 万人次/年预计，运营期内共计出租收入 0.54 亿元。

②停车收入

车位个数为 1,475 个，预计年停车次数为 125 万次，停车位按照 5 元/次收费，价格按每 3 年增长 5%，运营期内共计可实现收入 1.29 亿元。

③民宿自营收入

民宿房间数量为 120 间，定价为 400 元/间/天，每年价格按年 2% 递增，运营期内共计可实现收入 2.61 亿元。

(2) 经济效益测算依据

根据《南京市高淳区城乡总体规划修编（2013-2030 年）》、《高淳国际慢城全景慢文化系统创意与整体设计》、《高淳国际慢城旅游度假区总体规划（2019-2030）》、《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数（第三版）的通知》（发改投资〔2006〕1325 号）等文件内容，发行人享有长江经济带生态优先绿色发展高淳国际慢城旅游度假区旅游设施经营权，经营权期限为 20 年。

1) 休闲农业体验区整治

①稻田收入

目前，高淳有机大米的价格在 14-15 元/斤左右。

表 3-8：高淳有机大米价格参考

公司	有机大米价格（元/每斤）
淳和水稻专业合作社	15
江苏欣东林生态农业科技有限公司	14

数据来源：大米产业网 http://damicyd.99114.com/s_48548425_82524313.html；
腾讯网 <https://xw.qq.com/cmsid/20200229A05B6400>

稻田收入按 7 元/斤估算，第一年亩产量 500 斤，第一年总产量为 10 万斤，产量每 5 年按 2% 递增，年销售量为年产量的 90%。

②茶叶收入

通过对高淳几家较知名的茶叶公司官网或官方淘宝店铺进行调研，各公司最新茶叶价格汇总如下：

表 3-9：高淳茶叶价格参考

公司	产品	售价（元）	单价（元/斤）
高淳县苏峰经济林果专业合作社	苏峰牌碧蓝针 明前精品绿茶 精品小罐茶 20.8g/罐	188	4,519.23
	苏峰碧蓝针 限量预售 2020 明前新茶 精装小罐茶礼盒 250g	2,246	4,492
	碧螺春系列 精装单盒 50g 有机绿茶	90	900
	碧螺春系列 2020 新茶 苏峰有机特级绿茶 250g	450	900
	苏峰 白茶系列 2020 新茶 袋装 250g	275	550
	苏峰牌白茶 精品礼盒装 250g	450	900
	炒青 苏峰有机绿茶 2020 新茶 浓香型 250g/袋	140	280
高淳青山茶叶实业有限公司	2020 明前特级南京特产手工雨花茶 新茶毛尖绿茶 100g 礼盒	109	545
	2020 新茶明前碧螺春绿茶春茶特级手工捻制罐装茶叶 100g	65	325
南京淳青茶业有限公司	淳青金陵春礼盒 250g	2,250	4,500
	淳青金陵春铝罐装 250g	480	960
	淳青雨花茶铁盒 500g	260	520

数据来源：高淳县苏峰经济林果专业合作社官网 <http://www.qiaolisufeng.com/>；

高淳青山茶叶实业有限公司 http://www.qs-tea.com/qs-tea/pc/single_7_0.html；

南京淳青茶业有限公司 <http://www.njchunqing.com/contact.asp>

经对比，高淳现有茶叶品种主要有雨花茶、碧螺春、白茶、金陵春等，以绿茶为主。由于品种和包装等方面的差异，茶叶单价在 260-4500 元/斤之间不等，其中绝大多数产品超过 500 元/斤，超过一半的产品单价在 900 元/斤以上。

本项目茶叶按 300 元/斤估算，第一年亩产量 60 斤，第一年总产量为 3 万斤，价格每年按 2%递增。

③牡丹园门票收入

高淳区主要景点的门票收费标准在 20-80 元/人之间，具体如下表

所示：

表 3-10：高淳景点门票收费标准

景点名称	门票
桧溪生态之旅 AAAA	小景点：文峰塔 20 元/人
高淳老街 AAAA	小景点联票：60 元/人
游子山 AAAA	小景点联票：35 元/人
固城湖水慢城	大门票：80 元/人
银林生态农业园 AA	游乐园门票：30 元/人
高淳陶瓷	大门票：40 元/人
武家嘴热带风情谷	大门票：80 元/人

数据来源：高淳国际慢城官网
<http://chinacittaslow.com/index.php?c=article&id=251>

牡丹园门票费用 30 元/人（次），游客量按 10 万人次/年预计。

④蔬菜收入

根据南京发改委公布的数据（2021 年 1 月 21 日），高淳区天河农贸市场蔬菜价格如下表所示：

表 3-11：高淳蔬菜价格参考

序号	品种	规格	计量单位	高淳区天河农贸市场
1	青菜	鲜货	元/500 克	3
2	白萝卜	鲜货	元/500 克	2.5
3	大白菜	鲜货	元/500 克	2
4	小白菜	鲜货	元/500 克	3.5
5	西红柿	鲜货	元/500 克	5
6	土豆	鲜货	元/500 克	3
7	黄瓜	鲜货	元/500 克	4.5
8	青椒	鲜货	元/500 克	9
9	茄子	鲜货	元/500 克	6
10	四季豆	鲜货	元/500 克	8
11	芹菜	鲜货	元/500 克	5
12	包菜	鲜货	元/500 克	2.5
13	洋葱	鲜货	元/500 克	3
14	冬瓜	鲜货	元/500 克	3
15	花菜	鲜货	元/500 克	5
16	山药	鲜货	元/500 克	7
17	胡萝卜	鲜货	元/500 克	3
18	生菜	鲜货	元/500 克	5
19	西兰花	鲜货	元/500 克	6

20	生瓜	鲜货	元/500 克	4.5
21	茭白	鲜货	元/500 克	8
22	莴笋	鲜货	元/500 克	3
23	藕	鲜货	元/500 克	6
24	黄豆芽	鲜货	元/500 克	2
25	韭菜	鲜货	元/500 克	5
26	红辣椒	鲜货	元/500 克	9

数据来源：南京市发改委《2021 年 1 月 21 日农贸市场主副食品价格行情表》
http://fgw.nanjing.gov.cn/njsfzhggwyh/202101/t20210121_2800354.html

高淳市场蔬菜价格在 2-9 元/斤之间不等，其中价格偏高的蔬菜品种有四季豆、山药、茭白、西兰花、藕、青椒、红辣椒等，可作为本项目参考。

本项目蔬菜品种有四季豆、山药、茭白、西兰花、藕、青椒、红辣椒等，按 5 元/斤估算，第一年亩产量 3,000 斤，第一年总产量为 900 万斤，产量每 5 年按 2% 递增，年销售量为年产量的 85%。

⑤ 果园收入

高淳采摘园发展迅速，打造了“世外‘萄’园”、游子山蓝莓采摘节等明星活动。高淳现有采摘园可提供采摘的品种包括草莓、蓝莓、枇杷、樱桃、葡萄等，草莓采摘园数量最多。经过对高淳部分采摘园采摘价格的调研，部分水果采摘价格如下表：

表 3-12：高淳水果采摘价格参考

品种	价格（元/斤）
蓝莓	50-60
草莓	30-50
葡萄	20
枇杷	15
樱桃	40

数据来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/k36il9a3QgZJO2CjKqbRMw>
<https://mp.weixin.qq.com/s/U6DKiOm6omkfqreg7DIH7A>
https://mp.weixin.qq.com/s/zFKK7vF2U__0zsuNIQl0BQ

通过以上数据，可以看出蓝莓、草莓、樱桃等都是价格较高的水果，可作为本项目参考。

本项目主要种植蓝莓、草莓、樱桃水果，其中 1083 亩土地上的水果按 30 元/斤估算采摘及售卖单价，其中 1617 亩土地上的水果按 20 元/斤估算售卖单价，第一年亩产量 2,000 斤，第一年总产量为 540 万斤，产量每 5 年按 2% 递增，年销售量为年产量的 85%。

2) 农事教育基地改造及配套设施建设

① 停车收入

目前高淳国际慢城设有桧溪慢客中心停车场、大山慢客中心停车场等，收费标准如下：

表 3-13：高淳国际慢城停车场收费标准

车型	收费标准		备注
	白天时段	夜间时段	
小型车	5 元/次	4 元/次	10 座以下
大型车	7 元/次	6 元/次	10 座（含 10 座）以上
说明：1、车辆进入停车场后 15 分钟开始计费； 2、计次停车收费，首小时以内（含 1 小时）每次停车 2 元，首小时以后，按规定收费。			

数据来源：《南京市高淳区停车收费管理规定（试行）》

http://www.njgc.gov.cn/gcqrnzf/201810/t20181023_605682.html

按照高淳市停车场收费标准（主管部门备案文号：B026）停车位按照 5 元/次收费，预计周末节假日每车位停车次数为 3 次，工作日为 2 次，价格按每 3 年增长 5%。

② 农事教育基地出租收入

目前，高淳区内的农事教育基地出租价格暂未对外公布，通过对

高淳区内商业出租价格进行调研,目前高淳区商业租金在 2.93-5.21 元/m²/天,可为本项目提供参考。

表 3-14: 高淳商业出租价格参考

序号	位置	租金 (元/m ² /天)
1	宝塔路 27 号	5.21
2	宝龙广场	3.70
3	富克斯购物中心	2.93

数据来源:

https://nj.58.com/shangpu/51395321510281x.shtml?prd=5UTfxxFF9YOINUvuqcZSgWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2656559468948484&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d306b35-000a-c4c4-ce7c-f7885bd7ca26&ClickID=28

https://nj.58.com/shangpu/51390059437351x.shtml?prd=GcTFeVMw5a8wha8O5UfgWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2655885923953664&gpos=17&list_type=main&PGTID=0d306b35-000a-c4c4-ce7c-f7885bd7ca26&ClickID=32

https://nj.58.com/shangpu/50593726676230x.shtml?prd=vdx7FCYN9aCG3faIPcFXQ%3D%3D&houseId=2553955330501632&gpos=37&list_type=main&PGTID=0d306b35-000a-ce1c-a8db-a4db6d9a1b62&ClickID=10

农事教育基地地上建筑改造装修 4,000 平方米,地上建筑共 3 层,其中第一层改造装修 1,500 平方米,第二、三层各改造装修 1,250 平方米。租金价格按 3.5 元/平方米,年增长率为 3%。

3) 乡村旅游慢行系统

① 电动车出租收入

高淳区许多景点都提供电动车、双人电动观光车服务,经统计,大多数景区电动观光车的收费标准相同,为 10 元/人,国际慢城范围较大,全程往返最高为 40 元/人。

表 3-15: 高淳部分景点电动观光车收费标准

序号	景点名称	收费类型	观光车收费标准
----	------	------	---------

1	国际慢城	往返票价	半程往返票价：20 元/人 全程往返票价：40 元/人
		单程票价	半程单程票价：10 元/人 全程单程票价：20 元/人
2	桤溪生态之旅 AAAA	-	10 元/人/区间
3	固城湖水慢城	-	10 元/人
4	武家嘴热带风情谷	-	10 元/人

数据来源：高淳国际慢城官网
<http://chinacittaslow.com/index.php?c=article&id=129>

电动观光车出租按每次 150 元估算，每年按年 5% 递增。

② 双人电动车出租收入

近年来，通过电动车游览景区的方式受到越来越多游客的欢迎，本文统计了南京市其他区域一些旅游景点双人电动车租赁的收费标准，价格在 80 元/小时左右，可以作为本项目的参考依据。

表 3-16：南京市部分景点双人电动车租赁收费标准

序号	景区	收费标准
1	紫清湖野生动物世界	双人电动车 80 元/小时每人，超过半小时加 40 元/半小时每人
2	南京森林大世界	双人电动车 79 元/小时

数据来源：大众点评 <https://www.dianping.com/shop/G3n4ZZU6EkYDHD0U>
<https://www.dianping.com/shop/G9TWoSSDaSfreCA>

双人电动车出租按每次 50 元估算，每年按年 5% 递增。

4) 民宿改造工程

① 民宿自营收入

由于高淳区民宿类型较为丰富、各民宿房型选择较多，因此民宿价格差异较大，最低 238 元/晚，最高可达 1000 元/晚，但多数房型能达到 500 元/晚以上。除南京慢城枕松度假酒店、半城大山房车度假区等豪华酒店不作为本项目参考依据之外，同时考虑到节假日收费浮

动较大不便于统计，通过美团、携程等网站统计了其余民宿非节假日的价格汇总如下：

表 3-17：高淳区主要民宿价格（非节假日）

民宿	地址	房型	价格（元/晚）
瑶池山庄民宿	南京市高淳区桤溪镇桤高路 99 号瑶池山庄 10 幢	普通标间/豪华标间	318
		普通套房	580
		豪华套房	880
南京高淳花涧堂官溪人文客栈	南京市高淳区老街渡船口 131-132 号	单间	468-568
		标间	368-568
		套房	1098
		亲子房	568
瑞轩精舍官溪精品人文客栈	南京市高淳区淳溪镇渡船口 128 号	标准间/双床房	338
		双人间/大床房	338
		亲子房	368
浅水湾山庄	高淳区桤溪镇蓝溪村红石山 1 号	标准间	238
得半庄园度假酒店	-	标准间	478
		大床房	478

数据来源：<https://hotels.ctrip.com/hotels/1619798.html>

https://hotels.ctrip.com/hotels/1945302.html?cityid=12#ctm_ref=www_hp_bs_lst

<https://hotels.ctrip.com/hotels/8494902.html#book>

<https://hotels.ctrip.com/hotels/70411411.html?cityid=12>

https://hotels.ctrip.com/hotels/3796644.html?cityid=12#ctm_ref=www_hp_bs_lst

定价为 400 元/间·天，每年价格按年 2% 递增，预计项目经营第 1 年周末节假日入住率约为 80%、工作日入住率约为 60%，此后逐年增加，至项目经营成熟。

高淳国际慢城农旅产业融合发展项目收入来源包括休闲农业体验区整治收入（包括稻田收入、茶叶收入、牡丹园门票收入、蔬菜收入、果园收入）、农事教育基地改造及配套设施建设收入（停车收入、农事教育基地出租收入）、乡村旅游慢行系统收入（包括电动观光车

出租收入以及双人电动车出租收入)和民宿自营收入等。项目建成后,债券存续期内募投项目净收益预计不低于 5.6 亿元,可以覆盖募集资金用于项目部分的利息,运营期内募投项目净收益预计不低于 22.0 亿元,可以覆盖项目总投资,覆盖倍数 1.84 倍。综上所述,本次债券募投项目收益测算较为合理。

综上所述,本次债券募投项目收益测算较为合理。

2、社会效益分析

(1) 有利于提高周边村民收入水平

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段,旅游业是提高人民生活水平的重要产业。近年来,我国旅游经济快速增长,产业格局日趋完善,市场规模品质同步提升,旅游业已成为国民经济的战略性支柱产业。旅游业是一项经济效益、社会效益、生态效益俱佳的阳光产业,也是一项创造美丽、传播美丽、分享美丽的美好事业。

2020 年,高淳区旅游业经济进一步扩大。积极探索做好旅游+文章,东坝街道三条垄田园慢村成功入选第二批全国乡村旅游重点村,国际慢城高淳淳青生态观光茶旅,成为江苏省唯一入选“春季踏青到茶乡——全国茶乡旅游精品线路”,西舍红色旅游点纳入《南京市红色文化资源保护利用行动规划》,实现旅游总收入 144.20 亿元,同比增长 1.12%。

本项目将建设民宿工程,建成后将提升当地形象、服务升级,能够吸引更多来自世界各地的游客,为村民带来实实在在的收益。

（2）有利于增加就业岗位，促进社会繁荣

本项目建成后，不仅能够带动当地农旅经济产业发展，还能为村民们在“家门口”提供就业机会，同时能够吸引大批外出务工者返乡就业创业。

项目的建设首先能够辐射带动桤溪经济发展，增加劳动力的就业机会，增加农民的收入，提高农民的生活水平，其次，项目的建设有利于带动农民就业，是实现农村剩余劳动力转移的重要渠道，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力。

（3）有利于改善生态环境，提升城市形象

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央把生态文明建设作为统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局的重要内容，谋划开展了一系列根本性、开创性、长远性工作，推动生态环境保护发生历史性、转折性、全局性变化。高淳区的生态本底较好，但长时间以来，由于项目开发缺少相应规划和有效保护引导，生态环境遭到了一定程度的破坏。同时由于新市镇建设和农业开发活动，侵占生态用地的情况时有发生。加之农村的经济粗放，对环境的污染较为严重。本项目将通过实际行动践行绿色发展，在保护中发展。通过乡村精品民宿工程、道路工程及配套服务工程等，将建设旅游节点、停车场等。项目建成后，高淳国际慢城旅游度假区生态环境将得到显著提升，对于树立城市形象，提高城市品位，具有重要意义。

（五）募投项目符合指引要求

根据《国家发展改革委办公厅关于印发<农村产业融合发展专项

债券发行指引》的通知》（发改办财金规〔2017〕1340号），本次债券符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》所述要求。本次债券募投项目为高淳国际慢城农旅产业融合发展项目，主要建设内容包括休闲农业体验区整治、农事教育基地改造及配套设施建设、乡村旅游慢行系统、民宿改造工程、配套服务设施等工程。其中，“休闲农业体验区整治”符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条（第二项）“农业内部融合型农村产业融合发展项目”的范围；“农事教育基地及配套、乡村旅游慢行系统、民宿改造工程、配套服务设施等”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”的范围。

（六）土地流转过程的合法、合规性

本次债券募投项目不存在《农村土地承包经营权流转管理办法》第十一条规定的闲置、荒芜耕地、占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等以及占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼的情形。

根据《农村土地承包经营权流转管理办法》第十四条，承包方可以采取出租（转包）的方式流转土地经营权。第十五条，承包方依法采取出租方式将土地经营权部分或者全部流转的，承包方与发包方的承包关系不变，双方享有的权利和承担的义务不变。发行人均通过签订租赁协议的方式取得土地经营经营权，符合《农村土地承包经营权流转管理办法》关于流转方式的规定。

根据《关于土地租赁的情况说明》《南京市高淳区农业农村局关

于江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司土地相关情况的说明》等文件，各村村委会及对手方已出具情况说明对后续的续租行为进行了规范。发行人不存在因拖欠承包方租金而导致的纠纷情形，不存在《农村土地承包经营权流转管理办法》规定的应当解除土地经营权流转合同的情形。

综上所述，发行人土地流转过程的合法、合规。

二、募集资金管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照在主管部门注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行签订的《募集和偿债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，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

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，报主管部门备案后方可实施，且及时进行信息披露。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司

住所：南京市高淳区阳江镇迎湖桃源 10 号

法定代表人：芮正君

注册资金：100,000.00 万元

实收资本：100,000.00 万元

成立日期：2017 年 10 月 20 日

统一社会信用代码：91320118MA1T59AF3X

邮政编码：211313

联系电话：025-57330016

传真：025-57330016

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

所属行业：建筑业

经营范围：承担本区以固城湖、高淳老街、桤溪国际慢城、游子山“四大片区”为重点的文化商贸旅游项目的投融资和建设管理工作；承担经营性建设项目运营管理工作；旅游景区投资开发管理；旅游资源开发；酒店业、餐饮业、旅游业投资；旅游文化产品、旅游纪念品开发、销售；国内外旅游业务；旅游线路、旅游项目开发；会议、会展服务；基础设施建设、管理；文化体育设施、景区游乐设施、基础设施旅游项目、交通设施开发、管理；房地产开发；旅游用品批发、零售；票务代理；道路旅客运输、车辆租赁。（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人是根据南京市高淳区人民政府批准，从事高淳区区域内旅游产业的国有资产管理的主要经营实体，承担高淳区区内旅游资源开发、生态旅游文化产业投资等任务，在高淳区旅游资源建设方面处于重要地位。公司具有持续稳定的盈利能力，已成为推进高淳区旅游产业发展、推动高淳区经济社会持续发展的重要力量。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2022 年 12 月 31 日，公司经审计的合并报表口径资产总计 1,470,828.46 万元，负债合计 952,168.92 万元，所有者权益（不含少数股东权益）合计 508,385.45 万元，资产负债率 64.74%。2022 年度实现营业收入 53,654.33 万元，净利润 6,535.08 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 6,639.03 万元。

二、历史沿革

发行人前身为江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资有限公司，是经南京市高淳区人民政府办文单（高政办文〔2017〕686 号）批准，于 2017 年 10 月成立的国有独资公司。公司初始注册资本人民币 100,000.00 万元，由南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责，出资方式为出资人授权经营的国有资产（股权），南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室为其唯一股东，持股比例 100%。2018 年 4 月 3 日，经南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室批准，将南京高淳文化旅游投资有限公司划转至江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资有限公司，发行人实收资本 100,000.00

万元。上述出资已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（亚会审字[2021]第 01360018 号）确认。

2018 年 7 月，公司名称更改为江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司。

2023 年 4 月，南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室将所持有的江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司 100% 股权转让给南京高淳国有资产经营控股集团有限公司。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本 100,000.00 万元，发行人的注册资本和股权结构未再发生变化。

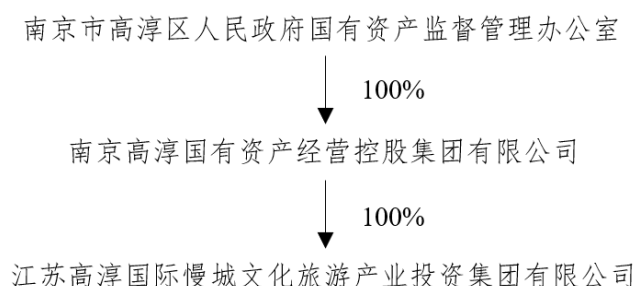
三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为南京高淳国有资产经营控股集团有限公司，持有公司 100.00% 股份；发行人实际控制人为南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室。

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

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

图 4-1：发行人股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《公司法》等有关规定，建立和完善法人治理结构，并按有关规定规范运作。

发行人不设股东会，由南京高淳国有资产经营控股集团有限公司行使股东会职权。

1、南京高淳国有资产经营控股集团有限公司作为股东行使下列职权：

(1) 核定授权经营的国有资产范围和金额，并根据公司的经营情况，增加或减少授权经营的国有资产范围和金额；

(2) 对国有资产保值增值情况进行监督，与公司经营层签订经营业绩责任书并对公司负责人进行考核和奖惩；

(3) 审议批准公司章程及章程修订方案；

(4) 决定有关董事、监事的报酬事项；

(5) 审议批准董事会、监事会（或监事）的报告；

(6) 审议批准公司的年度国有资本经营预算方案；

(7) 核定和收取公司应上缴的国有资产收益；

(8) 审核公司的分立、合并、国有资产无偿划转、改制、合资、兼并、托管、破产、解散等资产重组方案，并报区人民政府批准；按规定审议批准重要子公司的资产重组方案；

(9) 审议批准公司增减注册资本、发行公司债券和股票；

(10) 按规定管理权限审议批准公司的重大资产转让、对外投资、对外担保等事项；

(11) 选聘社会中介机构对公司年度会计报告进行审计；认为有

必要时，可以组织对公司进行财务审计或专项审计；

(12) 按规定向公司委派财务总监并决定其报酬事项；

(13) 法律、法规规定的其他权利；

股东可以授权公司董事会行使上述部分权利。

2、发行人设立董事会。董事会成员由 5 人组成，其中职工董事 1 名。职工董事依法由公司职工代表大会选举产生或更换；非职工董事由股东委派或更换。董事会设董事长一名。董事每届任期 3 年，董事长任期不超过董事任期。期满后，股东委派的董事及指定的董事长，职工选举的董事经职工代表大会批准，可以连任。

董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议原则上应每季度召开一次。有下列情形之一的，应当召开董事会临时会议：

(1) 股东认为必要时；

(2) 三分之一以上董事提议时；

(3) 董事长认为必要时；

(4) 总经理提议时；

(5) 监事会提议时；

(6) 两名以上外部董事提议时；

(7) 相关法律法规或公司章程规定的其他情形。

董事会召开定期会议和临时会议，应分别于会议召开二日前和一日前由综合事务部通知全体董事和会议列席人员，并告知时间、地点、事由和议题等内容。董事会会议应当有三分之二以上的董事（含授权委托）出席方可举行。

董事会作出决议，其中涉及上报股东或区人民政府批准的事项，须经全体董事的三分之二及以上通过外，其余须经全体董事的过半数通过。

3、发行人设立监事会，对股东负责。监事会成员 5 人，其中职工监事 2 人。设监事会主席一人，由股东根据法律规定的程序在公司监事会成员中指定，董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作，并执行其决定；
- (2) 监督公司制度建立及执行情况，主要包括公司内部监督管理和风险控制制度的建立及落实执行情况；
- (3) 检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- (4) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产营运等情况；
- (5) 检查监督公司董事、总经理等高级管理人员执行公司职务行为的情况，当董事、总经理等高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其纠正；对违法违规董事、总经理等高级管理人员提出罢免建议；
- (6) 根据对公司进行监督检查的情况，可在必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查；可建议区国资办依法进行专项审计，并监督公司对审计结果整改落实情况；
- (7) 了解、掌握和跟踪公司重要经营活动，对董事会重大事项

决策及决策执行的情况进行评价；

(8) 根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；

(9) 提议召开临时董事会；

(10) 法律法规和区国资办授予的其他职权。

4、发行人设总经理一名，由股东推荐，董事会聘用或解聘。其他高级管理人员由股东推荐或总经理提名，董事会聘任或解聘。任期3年，可以连聘连任。经股东同意，董事可兼任总经理。

总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织和实施董事会决议，定期向董事会报告工作；

(2) 拟定公司投资发展规划、年度经营计划、财务预算方案和企业利润分配方案，经董事会批准后实施；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案、经营层议事规则、公司内部基本管理制度及制定公司的具体规章，包括公司薪酬、福利、奖惩制度等；

(4) 根据区国资办的提名，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监及公司其他高级管理人员；

(5) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(6) 按照总经理工作细则，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

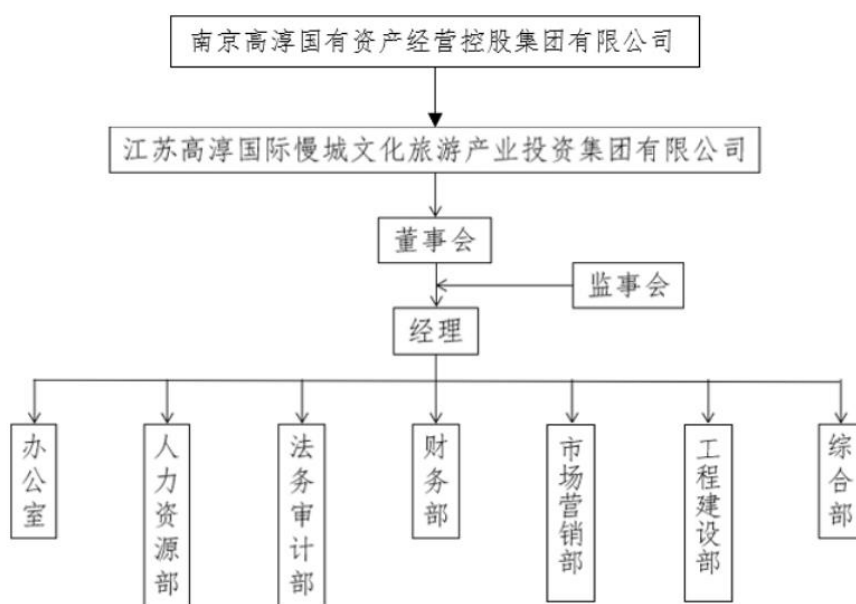
(7) 制定员工薪酬方案；

(8) 法律法规、公司章程及董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织管理结构

公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如下图所示：

图4-2：发行人组织结构图



各部门职能介绍如下：

1、办公室

负责公司的综合协调、行政秘书、办公信息化、事物工作；负责公司各类公文电报的起草；负责各部门上、下行文的审核印发或上网；负责会议的组织及服务性工作；负责制定公司公文处理和行政管理的统一标准和办法。

2、人力资源部

负责建立、健全公司人力资源管理系统，确保人力资源工作按照公司发展目标日趋科学化、规范化；负责制定公司用工制度、人力资

源管理制度、劳动工资制度、人事档案管理制度、员工手册、培训大纲等规章制度；依据公司的人力资源需求计划，组织各种形式的招聘工作，收集招聘信息，进行人员的招聘、选拔、聘用及配置，对不合格员工进行解聘。

3、法务审计部

负责对公司的全资、控股、参股公司的财务审计工作；协助完成投资项目后的评估审计工作；负责对公司内部严重违反财经法纪的行为进行专项审计；负责公司审计制度及相关法制建设，并监督实施；负责研究公司相关的法律、法规、政策，为公司事务提供法律意见。

4、财务部

负责实施公司财务管理工作；负责公司财务报表和做好经济指标统计工作；负责公司会计核算、财务结算管理工作；负责公司融资工作；负责做好公司固定资产登记管理工作；负责公司财务预（决）管理工作；负责各类财务档案的管理工作。

5、市场营销部

全面负责集团市场营销工作，制定集团市场营销及商业运营政策、计划并完成经营目标；负责制定营销战略规划、品牌推广策略及推广方案并监督实施；负责日常的文旅市场调研、文旅服务营销以及文创产品的商业销售；负责大型市场宣传方案、活动的规划及市场开发；负责指导、统筹、管控各子公司市场营销及招商工作。

6、工程建设部

负责组织制定工程项目总体计划，对计划完成情况进行督察、考

核、审核计划变更申请；负责协调项目实施过程中的资源矛盾，组织项目沟通会议，解决重大问题；负责技术创新与技术攻关工作；负责公司安全生产管理，建立健全安全生产管理制度，健全公司安全管理台账，组织安全检查、督促安全隐患整改和安全生产考核；负责考核建设项目的工程质量情况，对存在问题提出处理意见，并对落实情况进行督察。

7、综合部

负责公司日常工作的协调和督办；负责文电、会务、文书档案管理工作；负责公司日常运转、后勤保障与安全保卫工作；负责公司信息化建设和信息公开工作；负责协调处理来信、来访和群体性上访事件；负责政策和法务工作；负责党建、文化建设和宣传教育工作；负责联系公司群团工作。

五、发行人控股和参股公司情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有各级子公司 20 个，发行人将所有控制的子公司纳入合并报表范围。各子公司简要情况如下表所示：

表 4-1：发行人全资及控股子公司情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)
1	南京高淳文化旅游投资有限公司	100.00	100.00	74,254.00
2	南京高淳老街旅游开发股份有限公司	99.24	99.24	66,000.00
3	南京固城湖游艇有限公司	70.00	70.00	180.00
4	南京固城湖酒店管理有限公司	100.00	100.00	200.00
5	南京固城湖国际垂钓休闲有限公司	100.00	100.00	1,000.00
6	江苏游子山生态产业发展有限公司	100.00	100.00	50,000.00

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)
7	江苏游子山旅游文化发展有限公司	100.00	100.00	1,000.00
8	南京国际慢城建设发展有限公司	100.00	100.00	41,000.00
9	南京呀慢旅游管理有限公司	100.00	100.00	500.00
10	南京市高淳区慢城绿农生态农业开发有限公司	80.00	80.00	500.00
11	南京淳游国际旅行社有限公司	83.33	83.33	100.00
12	南京慢城松溪酒店有限公司	100.00	100.00	300.00
13	南京固城湖旅游度假区运营管理有限公司	66.67	66.67	1,100.00
14	南京高淳慢之城文化产业发展有限公司	51.00	51.00	100.00
15	南京慢之城产业园发展有限公司	100.00	100.00	200.00
16	江苏高淳国际慢城置业投资有限公司	100.00	100.00	5,000.00
17	南京高淳旅游文化股份有限公司	100.00	100.00	1,000.00
18	南京高淳老街旅行社有限公司	100.00	100.00	200.00
19	江苏高淳通航产业园建设发展有限公司	80.00	80.00	40,000.00
20	南京慢享网络科技有限公司	100.00	100.00	1,000.00

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有 2 家主要参股公司，未纳入公司合并报表范畴，具体情况如下表所示：

表 4-2：发行人主要参股公司情况表

序号	企业名称	直接持股	间接持股	注册资本 (万元)	级次
1	南京一德慢城旅游发展有限公司		45.00%	500.00	3
2	南京桤溪慢城产业园发展有限公司	70.00%		10,000.00	1

注：根据发行人和江苏高淳经济开发区开发集团有限公司与高淳区人民政府桤溪街道办事处签订的三方委托管理协议，南京桤溪慢城产业园发展有限公司由桤溪镇人民政府管理，发行人仅对南京桤溪慢城产业园发展有限公司履行形式管理责任，不参与日常经营管理，对其无实际控制权。

六、发行人主要子公司的基本情况

（一）南京高淳老街旅游开发股份有限公司

南京高淳老街旅游开发股份有限公司成立于 2009 年 4 月 10 日，为股份有限公司。该公司统一社会信用代码：91320100686713004T，

注册资本：人民币 66,000.00 万元，法定代表人邢保东，注册地址为南京市高淳区淳溪镇中山大街 1 号。南京高淳老街旅游开发股份有限公司的股东为南京高淳文化旅游投资有限公司，持股比例 99.24%。

南京高淳老街旅游开发股份有限公司经批准的经营范围：旅游产品开发、销售；旅游景区、景点开发、投资、管理、服务；房屋拆迁、维修、租赁；土地开发利用；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2017 年 12 月，根据南京高淳区人民政府高国资（2017）75 号文和高国资（2017）71 号文，将南京市高淳区人民政府国有资产监督管理委员会持有的南京老街旅游开发股份有限公司 99.24% 的股权划拨转入南京高淳文化旅游投资有限公司。2018 年南京老街旅游开发股份有限公司纳入了发行人合并报表范围。

截至 2022 年末，该公司总资产为 435,772.17 万元，负债合计为 323,820.28 万元，2022 年度该公司实现营业收入 9,734.26 万元，实现净利润 445.68 万元。

（二）南京固城湖国际垂钓休闲有限公司

南京固城湖国际垂钓休闲有限公司成立于 2014 年 4 月 29 日，为有限责任公司（法人独资）。该公司统一社会信用代码：91320118302565541R，注册资本：人民币 1,000.00 万元，法定代表人付灏，注册地址为南京市高淳区阳江镇迎湖桃源 1 号。南京固城湖国际垂钓休闲有限公司的母公司是南京高淳文化旅游投资有限公司，持股比例 100%。

南京固城湖国际垂钓休闲有限公司经批准的经营范围：许可项目：水产养殖（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：体育竞赛组织；渔具销售；体育用品设备出租；健身休闲活动；水产品批发；水产品收购；水产品零售；鱼糜制品及水产品干腌制加工（冷冻海水鱼糜生产线除外）；农副产品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；水污染治理；污水处理及其再生利用；水生植物种植；园艺产品种植；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；广告制作；劳务服务（不含劳务派遣）；畜牧渔业饲料销售；水产品冷冻加工；休闲观光活动；花卉种植（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 2022 年末，该公司总资产为 483.69 万元，负债合计为 110.97 万元；2022 年度该公司实现营业收入 265.62 万元，实现净利润 1.61 万元，主要系该公司成立时间较短，知名度不足，顾客较少，而鱼池的维护，人员支出较高，收入难以弥补各项成本，导致公司亏损。

（三）江苏游子山生态产业发展有限公司

江苏游子山生态产业发展有限公司成立于 2010 年 9 月 8 日，为有限责任公司。该公司统一社会信用代码：91320118558884714H，注册资本：人民币 50,000.00 万元，法定代表人柳友伟，注册地址为南京市高淳区东坝镇游子山环山路 6 号。江苏游子山生态产业发展有限公司的母公司是南京高淳文化旅游投资有限公司，直接持股比例 90.00%。

江苏游子山生态产业发展有限公司经批准的经营范围：旅游产品开发、销售；经济林果、苗木花卉、农副产品种植、销售；旅游观光服务；绿化工程、基础设施工程、仿古建筑工程设计、施工和维护；土地开发利用。（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 2022 年末，该公司总资产为 255,388.99 万元，负债合计为 150,717.00 万元；2022 年度该公司实现营业收入 11,469.01 万元，实现净利润-2,489.14 万元。

（四）江苏游子山旅游文化发展有限公司

江苏游子山旅游文化发展有限公司成立于 2015 年 4 月 2 日，为有限责任公司（法人独资）。该公司统一社会信用代码：91320118302473786F，注册资本：人民币 1,000.00 万元，法定代表人夏苏红，注册地址为南京市高淳区东坝镇游子山环山路 6 号。江苏游子山旅游文化发展有限公司的股东是南京高淳文化旅游投资有限公司，持股比例 100%。

江苏游子山旅游文化发展有限公司经批准的经营范围：许可项目：旅游业务；餐饮服务；食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；摄像及视频制作服务；市场营销策划；公园、景区小型设施娱乐活动；园林绿化工程施工；体验式拓展活动及策划；组织体育表演活动；休闲观光活动；日用百货销售；城市公园管理；租赁服务（不

含许可类租赁服务)；非居住房地产租赁；停车场服务；健身休闲活动；玩具、动漫及游艺用品销售；食用农产品初加工；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2017 年 12 月，根据南京高淳区人民政府高国资(2017)75 号文和高国资(2017)71 号文，将南京高淳国有资产经营控股集团有限公司持有的江苏游子山生态产业发展有限公司 90%的股权划拨转入南京高淳文化旅游投资有限公司。2018 年江苏游子山生态产业发展有限公司纳入了发行人合并报表范围。

截至 2022 年末，该公司总资产为 118.02 万元，总负债为 215.50 万元，2022 年度该公司实现营业收入 80.70 万元，实现净利润-206.71 万元。

(五) 南京国际慢城建设发展有限公司

南京国际慢城建设发展有限公司成立于 2011 年 7 月 19 日，为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。该公司统一社会信用代码：91320118575936483G，注册资本：人民币 41,000.00 万元，法定代表人吴鹏章，注册地址为南京市高淳区桤溪镇生态路 6 号。南京国际慢城建设发展有限公司的母公司是南京高淳文化旅游投资有限公司，持股比例 100%。

南京国际慢城建设发展有限公司经批准的经营范围：生态农业、现代农业开发、经营；旅游产品、旅游商品开发、经营；文化艺术交流服务；园林景观规划、设计、施工；酒店管理；农副产品种植、销

售；水产品养殖；畜禽养殖及销售；食用植物油（半精炼）生产；自行车租赁；水利项目建设；水资源开发、利用；河塘湖清淤；土地开发利用（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2017 年 12 月，根据南京高淳区人民政府高国资（2017）75 号文和高国资（2017）71 号文，将南京高淳国有资产经营控股集团有限公司持有的南京国际慢城建设发展有限公司 34.15% 的股权划拨转入南京高淳文化旅游投资有限公司。2017 年 12 月，公司与高淳县桤溪集体资产经营有限公司签订股权转让协议，高淳县桤溪集体资产经营有限公司将其持有的南京国际慢城建设发展有限公司 65.85% 股权无偿转让予南京高淳文化旅游投资有限公司，2018 年南京国际慢城建设发展有限公司纳入了发行人的合并报表范围。

截至 2022 年末，该公司总资产为 398,884.71 万元，负债合计为 325,290.50 万元；2022 年度该公司实现营业收入 10,353.15 万元，实现净利润 1,154.80 万元。

（六）南京高淳文化旅游投资有限公司

南京高淳文化旅游投资有限公司是根据原高淳县人民政府批准、经由原高淳县国有资产监督管理办公室、原高淳县住房保障和房产中心共同出资设立，从事高淳区区域内旅游产业的国有资产管理的主要经营实体，承担高淳区内旅游资源开发、生态旅游文化产业投资等任务，在高淳区的旅游资源建设方面处于重要地位。公司具有持续稳定的盈利能力，已成为推进高淳区旅游产业发展、推动高淳区经济社会

持续发展的重要力量。

南京高淳文化旅游投资有限公司经营范围：许可项目：旅游业务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；餐饮服务；住宿服务；水产养殖；房地产开发经营（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：以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；游览景区管理；城市公园管理；名胜风景区管理；非居住房地产租赁；住房租赁；农副产品销售；油料种植；花卉种植；水果种植；茶叶种植；草种植；竹种植；树木种植经营；休闲观光活动；餐饮管理；工程和技术研究和试验发展；科技推广和应用服务；技术推广服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；园林绿化工程施工；票务代理服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；船舶租赁；游艇租赁；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 1,441,857.06 万元，负债合计为 937,685.29 万元；2022 年度该公司实现营业收入 53,381.68 万元，实现净利润 8,044.09 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中

组发〔2013〕18号）、《公务员法》等相关要求。截至本期债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

表 4-3：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	年龄	是否公务员	职务	任职期间
芮正君	42	否	董事长、总经理	2022.09-至今
吴宝松	39	否	董事	2021.01-至今
张忠华	48	否	董事	2021.12-至今
黄建俊	42	否	董事	2021.12-至今
李根华	44	否	董事	2021.12-至今
李鹏	45	否	监事会主席	2020.09-至今
柳友伟	41	否	监事	2019.05-至今
李梅	31	否	监事	2019.05-至今
官施彬	32	否	监事	2021.07-至今
王蓓怡	28	否	监事	2021.07-至今

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份的情况。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

芮正君：男，1981年出生。曾任高淳县药监局稽查科、药品综合监管科科员，高淳区食药监局药品综合监管科科长，高淳建设发展集团副总经理、党委委员，南京淳科实业发展集团董事长等。现任公司总经理、董事长。

吴宝松：男，1982年出生。曾任南京市高淳县交通局办公室科员、南京市高淳区汽车综合性能监测站站长、南京固城湖旅游度假区运营管理有限公司总经理，现任公司董事。

张忠华：男，1973年出生。曾任南京交通建设项目管理有限公司

总监理工程师、高淳区建设发展集团有限公司工程部副部长，现任公司董事。

黄建俊：男，1979年出生。曾任南京市高淳县市政公司施工科科长、南京市高淳区国邦污水处理公司副经理、南京市高淳区市政公司副经理、南京市高淳区国资集团机关支部书记及规划建设部经理，现任公司董事。

李根华：男，1977年出生。曾任江苏刘洪律师事务所合伙人、江苏彦圣律师事务所合伙人，现任公司董事。

2、监事会成员

李鹏：男，1976年出生。曾任湖北省孝感经济开发区财政局预算科副科长、湖北省孝感高新区财政局预算科科长、湖北省孝感高新区金融办副主任、湖北省孝感高新区财政局副局长，现任公司监事会主席。

柳友伟：男，1980年出生。历任江苏游子山生态产业发展有限公司工程科员工，现任发行人工程建设部员工、监事。

李梅：女，1990年出生，毕业于江苏理工学院，本科学历。2013年参加工作，就职于南京国际慢城建设发展有限公司，现任发行人监事。

王蓓怡：女，1993年出生，毕业于南京审计学院工商管理专业，本科学历。2015年参加工作，历任天衡会计师事务所职员，现任发行人监事。

官施彬：男，1989年出生，毕业于金陵科技学院，2013年参加工

作，历任南京三联会计师事务所审计员、多伦科技股份有限公司审计项目经理，现任发行人监事。

3、高级管理人员

芮正君：总经理，简历详见“董事会成员”部分。

在发行人董事会、监事会及高级管理人员中不存在公务员兼职的情况，符合《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律、法规的规定。

八、发行人的独立性

（一）机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

（二）人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人人员设置上独立。

（三）业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和

财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

（五）资产独立

股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

九、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司是根据南京市高淳区人民政府批准，从事高淳区区域内旅游产业的国有资产管理的主要经营实体，承担高淳区内旅游资源开发、生态旅游文化产业投资等任务，在高淳区的旅游资源建设方面处于重要地位。公司具有持续稳定的盈利能力，已成为推进高淳区旅游产业发展、推动高淳区经济社会持续发展的重要力量。发行人的营业收入主要包括工程建设收入、旅游服务收入和房屋租赁收入等。

最近三年，发行人各主要业务板块经营情况如下：

表 4-4：最近三年主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	49,543.28	92.69	49,232.59	93.53	45,680.13	92.25
旅游服务	3,447.22	6.45	2,844.26	5.40	3,327.42	6.72
房屋租赁	462.77	0.87	560.42	1.06	507.73	1.03

合计	53,453.26	100.00	52,637.26	100.00	49,515.28	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

表 4-5：2022 年度公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	49,543.28	43,523.02	6,020.25	12.15
旅游服务	3,447.22	2,026.91	1,420.30	41.20
房屋租赁	462.77	744.07	-281.30	-60.79
合计	53,453.26	46,294.01	7,159.25	13.39

表 4-6：2021 年度公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	49,232.59	42,974.21	6,258.38	12.71
旅游服务	2,844.26	1,353.59	1,490.67	52.41
房屋租赁	560.42	683.02	-122.60	-21.88
合计	52,637.26	45,010.82	7,626.45	14.49

表 4-7：2020 年度公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	45,680.13	39,873.34	5,806.80	12.71
旅游服务	3,327.42	2,715.54	611.88	18.39
房屋租赁	507.73	30.80	476.93	93.93
合计	49,515.28	42,619.67	6,895.61	13.93

最近三年，发行人实现营业收入分别为 49,621.65 万元、52,749.65 万元和 53,654.33 万元，发生营业成本分别为 42,677.24 万元、45,184.46 万元和 46,366.76 万元，实现毛利润分别为 6,944.40 万元、7,565.19 万元和 7,287.58 万元。最近三年，发行人主营业务收入中工程建设收入分别为 45,680.13 万元、49,232.59 万元和 49,543.28 万元，占全年营业收入的比重分别为 92.06%、93.33%和 92.34%，工程建设业务收入较为稳定。

（二）发行人主营业务经营模式

1、发行人主营业务模式

发行人是政府授权和批准的从事高淳区区域内旅游产业的国有资产管理的主要经营实体，承担高淳区内旅游资源开发、生态旅游文化产业投资等任务。发行人作为高淳区旅游产业基础设施的经营主体，公司的经营业务在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。

（1）代建业务

1) 代建业务模式

发行人是南京市高淳区内主要的旅游产业建设主体。按照高淳区建设规划，发行人与江苏高淳国际慢城旅游度假区管理委员会签订委托建设合同后，自筹资金提供代建服务，工程建设完工并达到通过验收后，管委会按照工程建设成本加成一定比例的管理费用拨付给发行人，公司将其确认为代建收入。每年末，由双方按协议约定对项目进行审计决算，确定项目实际投入成本，根据实际投入成本确认金额的 118% 向发行人支付结算工程款，根据项目周期和组织难度，发行人可就具体项目单独向管委会提出开发收益调整的申请，管委会审核后予以评定。

公司代建项目均与管委会签订代建协议，负责办理与施工建设相关的各项审批手续；负责组织协调拆迁安置工作；与各设计、施工、监理等单位谈判并签订各类承包协议；管理各类承包协议；并按协议约定向承包人支付承包费；筹集工程建设资金，并对资金的使用进行管理；与有关单位商定处理保修、返修内容和费用；负责组织代建项目工程的竣工验收工作等。工程项目完工后，由政府按代建协议支付

工程款。

公司成立以来主要承建了筑城圩和老街历史文化街区保护与整治建设项目、游子山国家森林公园建设项目、南京桤溪国际慢城生态旅游度假区建设项目、固城湖生态旅游度假区建设项目。最近三年，发行人代建收入分别为45,680.13万元、49,232.59万元和49,543.28万元。

2) 工程施工业务的会计处理

项目投入建设阶段，资产负债表借记“存货-工程施工”，贷记“银行存款”或“应付账款”，建设阶段的现金流出计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。

项目建设过程中，发行人根据工程进度测算项目建设成本并加计委托建设酬劳确认收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本：借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时借记“营业成本”、“税金及附加”，贷记“存货”和“银行存款”或“应交税费”。在收到委托方拨付的款项时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

3) 业务情况

表 4-8：截至 2022 年末主要在建委托代建项目投资及回款情况

单位：万元、年

序号	项目名称	建设工期	回款期间	预计总投资	截至 2022 年末已投资额	累计确认收入金额	截至 2022 年末已回款金额	未来三年投资计划 (亿元)			是否签订合同或协议
								2023 年	2024 年	2025 年	
1	固城湖生态旅游度假区建设项目	2013-2020	2015-2025	149,200.00	149,200.00	117,255.29	96,006.00	-	-	-	是

2	筑城圩与老街历史文化街区保护与整治建设项目	2013-2020	2015-2025	92,172.48	116,755.38	115,131.10	79,166.54	-	-	-	是
3	游子山国家森林公园建设项目	2011-2020	2015-2025	80,000.00	81,119.01	38,940.00	15,000.00	-	-	-	是
4	南京桤溪国际慢城生态旅游度假区	2013-2020	2015-2025	40,000.00	81,458.58	81,661.32	55,201.32	-	-	-	是
5	高淳老街历史文化街区配套项目	2020-2025	2022-2030	100,000.00	64,150.28	-	-	2.00	1.00	0.58	是
6	国家级旅游度假区创建	2021-2023	2023-2028	120,000.00	133,579.70	-	-	-	-	-	是
	合计			581,372.48	626,262.95	352,987.71	245,373.86	2.00	1.00	0.58	

截至 2022 年末，发行人主要拟建工程施工项目情况如下：

表 4-9：发行人主要拟建工程施工项目情况

单位：万元

序号	拟建项目	预计总投资额	建设周期	建设模式
1	高淳区中山大街出新改造项目	5,397.00	2023-2025 年	代建
2	枕松酒店二期	20,000.00	2023-2025 年	代建
3	国际慢城创建载体项目	40,248.00	2023-2025 年	代建
4	水慢城全域旅游升级改造项目	50,000.00	2023-2026 年	代建
	合计	115,645.00		

（2）旅游服务业务

1) 业务概况

公司作为高淳区政府为整合高淳全区旅游资源进行市场化运营而批准成立的国有独资企业，承担全区以固城湖、高淳老街、桤溪国际慢城、游子山四个旅游景区为主的旅游资源开发运营。最近三年，发行人旅游服务业务收入分别为 3,327.42 万元、2,844.26 万元和 3,447.22 万元，成本分别为 2,715.54 万元、1,353.59 万元和 2,026.91 万元。主要收入分为客房餐饮收入、旅游商品销售收入、门票收入、客运收

入等，其中客房餐饮收入和旅游商品销售收入为主要收入来源。

公司门票收入包括：水慢城大门门票收入80元、观光车10元/人，游船20元/人/次；老街小景点联票60元；桤溪国际慢城文峰塔20元、观光车10元/人/区间，后续随着旅游设施、基础建设的进一步完善扩大，将会增加：水慢城卡丁车50元/次、停车费收入、户外拓展、以及水慢城的水街门面租金收入；游子山国家森林公园小景点门票35元、观光车收入。

客房餐饮业务主要为南京高淳文化旅游投资有限公司下属固城湖酒店负责，酒店具有客房总数49间，2幢楼。其中：客房共39间，27间标准间，8间单间，4间套间；别墅楼共10间房、7间标准间、3间套间。未来公司将加大投资和整理力度，联合其他节庆单位，提升酒店档次，实现多种经营模式，从而保证收入的稳定增长。

报告期内，发行人的旅游服务业务和收入确认符合《风景名胜区管理条例》和其他国家及相关监管部门的相关法律法规及政策规定。

2) 会计核算方式

旅游服务业务按照权责发生制进行会计处理，公司在服务已提供时，确认营业收入，借记“应收账款”或“银行存款”、“库存现金”，贷记“主营业务收入”，应收账款借方结余为应收服务款，贷方结余为预收服务款。收到的款项计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。公司发生的人员工资、经营资产折旧、外购材料或商品成本等，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”、“存货”、“应付职工薪酬”等科目；缴纳各项税金时，借记“税金及附加”，

贷记“银行存款”。其中实际支付的职工薪酬按支出金额计入“支付给职工以及为职工支付的现金”，缴纳的税金计入“支付的各项税费”，外购商品和材料支付款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，其他支出按实际支出额计入“支付的其他与经营活动有关的现金”。

3) 公司旅游资产明细

最近三年末，发行人主要旅游资产情况如下：

表 4-10：发行人主要旅游资产情况

单位：人次

项目名称	入账方式	入表科目	盈利模式	2020 年接待游客	2021 年接待游客	2022 年接待游客
水慢城	成本法	固定资产、无形资产、存货	收取门票，旅游商品销售等	2,201,200	2,421,200	2,663,400
山慢城	成本法	投资性房地产、固定资产、无形资产	资产租赁、门票、旅游商品销售	3,102,500	3,341,300	3,608,600
游子山	成本法	投资性房地产、固定资产	资产租赁	1,054,200	1,295,700	1,384,900
老街	成本法	投资性房地产、固定资产	出租商铺收取租金、收取门票	3,813,300	4,056,000	4,296,100
合计				10,171,200	11,114,200	11,953,000

(3) 其他业务

报告期内，发行人其他业务主要是收取摊位费、农产品销售、举办旅游节活动等，收入规模较小，占总收入的比例低于 1%。

2、发行人发展规划

(1) 战略定位

发行人是高淳区内旅游资产营运的主体，依法承担旅游基础设施项目的投资、融资、建设、营运等全过程管理，多渠道广泛筹集资金，实施项目投资和管理、资产重组等；负责政府投资项目的建设实施工作。其根本任务在于整合城市资源，不断提高城市旅游基础设施的投

资运营效率和可持续发展能力，加快高淳区旅游基础设施建设步伐。

（2）发展目标

围绕“打造长三角旅游目的地和创建国家级旅游度假区”这一条主线，做强做优做大国有资本要求，紧扣慢城主题探索符合高淳特色的发展模式，深入研究市场需求确定主营方向和发展规划，构建“机制科学、主业清晰、多元发展”的集团化体系。以旅游市场需求为导向，持续开发高淳老街、固城湖旅游度假区、游子山国家森林公园、桡溪国际慢城四大景区，把园区、景区作为统一的旅游目的地进行建设和管理，提升服务水平，做好公司投资项目的供给侧改革，适应市场需求拓宽收入渠道，加快向实体企业的转型步伐。同时，公司将以体制创新和机制创新为动力，坚持在公司经济效益、社会效益有机统一的基础上，加快市场化运作，整合有效资源，最终形成公司的核心竞争能力。在公司内部管理方面，公司将进一步加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，充实公司队伍，不断提高公司管理和运营水平，使公司健康发展、持续发展。

（三）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

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积极的作用，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

随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。根据《中华人民共和国2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年末我国常住人口城镇化率已超过65%。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，但城市基础设施现状相对于经济和城市化的要求来说仍有不小差距，具体表现为：大城市交通拥挤、道路条件难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。近年来，国家加大了城市基础设施项目建设的投入力度，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。总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。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）高淳区概况和城市基础设施建设现状及前景

在《南京市高淳区城乡总体规划（2013-2030）》中，高淳区未来规划上将形成“一城、两湖、两翼、有机网络组团”的总体布局结构：

以一城——淳溪新城（中心城区）为全区发展的主导；以两湖——石臼湖和固城湖，形成两湖体系，建成生态农业带与休闲度假区；建设东部国际慢城两翼：以桠溪国际慢城为龙头，发展慢生活、养老休闲产业，西部江南水乡，重点建设水乡慢城，打造具有独特江南水乡风格的空间特质；以生态型网络都市作为全区有机网络组团，形成超越“城镇”概念的新高淳现代化城镇体系。“十四五”期间，高淳将紧紧围绕“一城一区一支点”发展定位，聚力打造特大城市郊区新城。

随着高淳区经济的快速发展和相关规划的不断落实，高淳区的城市基础设施建设将迎来一个蓬勃发展的高峰。

2、旅游行业现状和发展前景

（1）我国旅游行业发展概况

旅游业是全球最大的产业和发展最快的新兴产业之一，被称为“无烟产业”和“永远的朝阳产业”。旅游业与我国国民经济相关产业相关联，相关产业的发展对旅游业都有不同程度的促进作用，相关产业的发展很大程度上也得益于旅游业的发展。

我国旅游业自 1978 年作为一个经济产业起步以来，经过 40 多年的发展，产业形象日益鲜明，规模不断壮大，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。当前，我国正进入大众旅游时代，旅游市场需求十分旺盛。据国家旅游数据中心测算，2021 年全年国内游客 32.5 亿人次，比上年增长 12.8%。其中，城镇居民游客 23.4 亿人次，增长 13.4%；农村居民游客 9.0 亿人次，增长 11.1%。国内旅游收入 29,191 亿元，增长 31.0%。其中，城镇居民游客花费

23,644 亿元，增长 31.6%；农村居民游客花费 5,547 亿元，增长 28.4%。根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年全年国内游客 25.3 亿人次，国内旅游收入 20,444 亿元。

我国经济正处于积极转型期，而旅游产业涉及“吃、住、行、游、购、娱”多方面，产业链覆盖面广、关联度高，旅游消费带动系数大，因此推动旅游业健康快速发展，正符合我国目前经济转型的需要，也能够拉动餐饮、酒店、商业、交通运输业等相关产业的发展融合和转型升级，对我国当前经济稳增长、调结构、保就业具有非常重要和积极的意义。因此，旅游业也成为国家政策持续保驾护航的服务行业之一。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：“坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。推进红色旅游、文化遗产旅游、旅游演艺等创新发展，提升度假休闲、乡村旅游等服务品质，完善邮轮游艇、低空旅游等发展政策。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务”。

近年来，我国城乡居民收入稳步提高，居民出游意愿和支付能力显著增强，逐步成为世界上发展潜力最大的旅游市场。经过几十年的

发展，当前国内旅游业的发展已不再单纯依赖于规模，而是通过提升旅游产品的品质和细分旅游市场，更注重品质以及旅游深度的增加。

目前，我国旅游业全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业，未来发展前景良好。

（2）高淳区旅游业发展情况

高淳区位于南京市南端，被誉为南京的后花园和南大门，是世界慢城联盟授予的中国首个“国际慢城”、国际慢城联盟中国总部所在地，华东地区特色现代都市农业基地、长三角地区重要休闲旅游目的地。

2011 年，高淳区荣获“中国最佳生态休闲旅游名县”，游子山森林公园通过国家森林公园验收，桤溪镇一大山自然村成为南京乡村旅游点十强。成功举办第十一届螃蟹节暨首届国际慢城大地艺术节和第三届国际慢城金花节、荷花节、年货文化节等一系列活动，旅游节庆知名度得到显著提升。2022 年，高淳区旅游业经济进一步扩大，累计接待游客 1286.47 万人次，旅游总收入 160.3 亿元。

高淳是旅游资源的富集区。拥有中国首个国际慢城—桤溪生态之旅（省级旅游度假区），1 个国家级森林公园—游子山国家森林公园（中国最具潜力森林旅游景区），5 个国家级旅游景区—高淳老街中国历史文化名街（AAAA）、桤溪国际慢城（AAAA）、游子山国家森林公园（AAAA）、迎湖桃源休闲度假中心（AA）、银林生态园（AA），3 个全国工（农）业旅游示范点—高淳陶瓷公司、迎湖桃源生态科技区、桤溪生态之旅风光带，1 个全国休闲农业与乡村旅游示

范点——银林生态园，全国休闲农业与乡村旅游五星级园区、省四星级乡村旅游区——武家嘴热带风情谷。拥有武家嘴国际大酒店、枕松酒店、瑶池山庄、游子休闲山庄、固城湖快乐垂钓酒店、得半庄园、瑞轩精品客栈等一批高中档度假酒店；农家客栈床位 1,300 余张；全区旅游接待住宿床位近 10,000 张；拥有国际国内旅行社（含营业部）24 家。

高淳地区旅游节庆活动丰富，围绕春季油菜花、夏季荷花、秋季螃蟹、冬季年货文化四大主题精心策划旅游节庆活动，借助活动集聚人气，活跃旅游市场，拉动社会消费。固城湖螃蟹节成为“全国十大节庆”之一，高淳“国际慢城”以四季为特色的系列旅游活动荣获“长三角最具影响力会展节庆品牌”，“慢城金花节”成为长三角地区的重要品牌节庆之一。

高淳将持续大力发展夜间经济，通过旅游度假项目和国际知名酒店管理品牌的引进，培育过夜游度假产品。同时推进金浦“山慢城”温泉度假酒店及康养项目、桡溪（国际）汽车文创区项目、高淳生态运动休闲社区（荆山区域）、归来兮庄园等落地项目的建设进程。

3、发行人的行业地位和竞争优势

（1）行业地位

公司注册资本 100,000.00 万元，控股股东为南京高淳国有资产经营控股集团有限公司，持有公司 100%的股权；实际控制人为高淳区国资办。目前高淳区的主要国有企业主要整合成 4 个集团，相互之间经营业务独立；发行人主要负责高淳区区域内旅游产业的国有资产管

理；南京市高淳区建设发展集团有限公司主要负责高淳区（除开发区外）的项目工程建设等；江苏高淳经济开发区开发总公司主要负责高淳经济开发区的城市基础设施建设等；南京高淳国有资产经营控股集团有限公司主要负责经营管理高淳区区域内的学校、体育场馆和航天城等国有资产。

发行人是高淳区旅游文化产业经营的主体，担负着推进高淳区旅游基础设施建设的重要任务，公司在旅游基础设施建设及旅游文化产业经营方面具有一定的垄断性。近些年，公司经营规模和实力不断壮大，在高淳区旅游基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

同时，随着高淳区与南京城区轨道交通的连接，极大的缩短了高淳与市区的距离，意味着过去作为独立单元的高淳将可以摆脱束缚加速融入主城，高淳区经济将迎来新的发展机遇，公司也将获得进一步发展。

（2）竞争优势

1) 旅游资源优势

高淳区旅游资源富集，拥有中国首个国际慢城—桧溪生态之旅（省级旅游度假区），1个国家级森林公园—游子山国家森林公园（中国最具潜力森林旅游景区），5个国家级旅游景区—高淳老街中国历史文化名街（AAAA）、桧溪国际慢城（AAAA）、游子山国家森林公园（AAAA）、迎湖桃源休闲度假中心（AA）、银林生态园（AA），3个全国工（农）业旅游示范点——高淳陶瓷公司、迎湖桃源生态科

技区、桤溪生态之旅风光带，1 个全国休闲农业与乡村旅游示范点—银林生态园，全国休闲农业与乡村旅游五星级园区、省四星级乡村旅游区—武家嘴热带风情谷。拥有武家嘴国际大酒店、枕松酒店、瑶池山庄、游子休闲山庄、固城湖快乐垂钓酒店、得半庄园、瑞轩精品客栈等一批高中档度假酒店；农家客栈床位 1,300 余张；全区旅游接待住宿床位近 10,000 张；拥有国际国内旅行社（含营业部）24 家。

公司属于国家重点支持的产业，发行人施行多元发展、整合跨越、强大优质的发展战略。旅游产业是高淳区发展重点，旅游产业具有三大动力效应：直接消费动力、产业发展动力、城镇化动力，在此过程中，旅游产业的发展将会为这一地区带来价值提升效应、品牌效应、生态效应、幸福价值效应。公司将按照重点突出、规模经营、优势互补的原则，加强产业整合，调整相关产业，培育提升优势产业。

2) 交通区位优势

①南京市

南京市位于江苏省西南部，长江下游，是我国国家区域中心城市，国家综合交通枢纽，长江航运物流中心，长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，区位优势明显。南京下辖 11 个市辖区和 1 个国家级新区（江北新区），总面积 6,587 平方公里，2022 年末全市常住人口 949.11 万人，比上年末增加 6.77 万人。

2007 年，在国务院批准的《长江三角洲地区区域规划纲要》中明确指出，“逐步建成以上海一级中心城市为核心，以南京、杭州、苏州、无锡、宁波等副中心城市为支撑的世界级城市群和城镇体系”，

将南京等五个城市放在了同等重要的“副中心”位置。但南京距离上海约 300 公里，承接辐射的力度不如无锡、苏州和杭州。在长三角领先城市的方阵中，南京市在经济发展总量和核心指标上表现出总量较小、整体发展水平偏低，经济开放程度较弱的特征，但南京市的人力资源优势相对明显，基础环境和生态环境处在中上游水平，为未来发展预留了空间。未来几年，南京市将重点建设长江国际航运物流中心、长三角先进制造业中心、江苏省现代服务业中心、全国重要的科教中心和东部城市绿化中心，重点发展具有核心竞争力的产业集群，建设以电子信息、石油化工、车辆制造、钢铁四大产业为支柱，以新型光电、新材料、生物医药、软件、文化等五大新兴产业为先导的国内重要的科技研发基地和高新技术产业基地。

②高淳区

南京市高淳区前身为江苏省南京市高淳县，1983 年由镇江专区划回南京市管辖；2013 年 2 月，经国务院、江苏省人民政府批准，撤销高淳县，设立南京市高淳区，以原高淳县的行政区域成为南京市高淳区的行政区域。高淳区位于南京市南端，被誉为南京的后花园和南大门，现辖 6 个镇和 2 个街道，常住人口 43 万人，行政区域面积 802.80 平方公里。高淳区是华东地区特色现代都市农业基地、长三角地区重要休闲旅游目的地，也是长三角地区制造业服务枢纽和高端制造业配套基地。高淳区还是江苏省商贸十强县（市）、建筑强县、中国建筑之乡，造船水运业享有“中华民间造船水运第一县”的美称，以造船水运业著称的武家嘴村则被誉为“中国民间造船水运第一村”。

高淳区对外交通联系方便，陆路直上宁高高速，距南京禄口国际机场 45 公里，宁望一级公路、芜太公路可直达宁杭高速；水路西进长江黄金水道，东连太湖苏南水网，区位优势十分鲜明。高淳区为固城湖、石臼湖和游子山所环抱，生态环境质量指数一直位居江苏省前列，先后被评为中国第一“国际慢城”、江苏首家国家生态县、南京首个全国农村环境连片整治示范区和省级村庄环境整治示范区。

3) 优质资产整合优势

2017 年 12 月，根据南京高淳区人民政府高国资（2017）75 号文和高国资（2017）71 号文，将南京市高淳区人民政府国有资产监督管理委员会持有的南京老街旅游开发股份有限公司 99.24%的股权、南京高淳国有资产经营控股集团有限公司持有的江苏游子山生态产业发展有限公司 90%的股权和南京国际慢城建设发展有限公司 34.15%的股权划拨转入高淳文旅。2017 年 12 月，高淳文旅与高淳县桡溪集体资产经营有限公司签订股权转让协议，高淳县桡溪集体资产经营有限公司将其持有的南京国际慢城建设发展有限公司 65.85%股权无偿转让予高淳文旅，本次转让后，高淳文旅持有南京国际慢城建设发展有限公司 100%股权。2018 年 4 月 3 日，经南京市高淳区人民政府国有资产监督管理委员会批准，将南京高淳文化旅游投资有限公司划转至江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资有限公司。上述股权划转完成后，南京高淳文化旅游投资有限公司及其子公司纳入发行人合并报表范围。

资产整合后，发行人资产得到了充实，高淳老街、固城湖旅游度

假区、游子山国家森林公园、桤溪国际慢城四大景区作为统一的旅游目的地，由发行人进行建设和统一管理，提升服务水平，适应市场需求拓宽收入渠道，加快向实体企业的转型步伐。

4) 外部融资支持

发行人与包括国开行在内的国内多家大型银行建立了良好的合作关系，信用记录优良。截至 2022 年末，发行人获得合作银行总授信额度为 112.26 亿元，已使用授信额度 89.07 亿元，尚余授信额度 23.19 亿元。

5) 高效的管理运营能力

发行人管理层和员工具有较高的业务素质和工作经验。发行人高级管理人员有着丰富的金融行业从业经验，具备敏锐的市场洞察力和创新意识，确保了投资项目建设和运营的优质、高效和经济。发行人内部各项规章制度齐备，管理机制健全，确保了发行人目标的实现。此外，发行人推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，建立健全运营模式，明确责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

(四) 发行人地域经济情况

1、南京市经济概况

(1) 南京市经济发展现状

江苏省是全国经济强省，而南京市作为省会城市，是江苏省政治、经济、科教和文化中心。南京市城市面积为 6,587.02 平方公里，2022 年常住人口为 949.11 万人。南京市位于中国沿海开放地带与长江流域

开发地带的交汇处，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。

南京市是全国重要的综合性工业生产基地。经过多年的发展形成了电子信息、石油化工、汽车制造、钢铁为支柱，以软件和服务外包、智能电网、风电光伏、轨道交通等新兴产业为支撑，先进制造业和现代服务协调发展的产业格局。

近年来，南京市沿着创新驱动、内生增长、绿色发展道路，向率先基本实现现代化目标大步前进，使全市经济实现了快速发展，各项经济指标保持高速增长。2020年-2022年，南京市实现地区生产总值分别为14,817.95亿元、16,355.32亿元和16,907.85万元，按可比价格计算，比上年增长分别为4.6%、7.5%和2.1%；其中第一产业增加值分别为296.80亿元、303.94亿元和315.56亿元；第二产业增加值分别为5,214.35亿元、5,902.65亿元和6,069.64亿元；第三产业增加值分别为9,306.80亿元、10,148.73亿元和10,522.65亿元。

表 4-11：南京市 2020-2022 年财政收支情况

单位：亿元

名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一般预算收入	1,637.70	1,729.52	1,558.21
其中：税收收入	1,395.56	1,473.31	1,208.88
政府性基金收入	2,208.40	2,493.14	1,560.29
地方一般预算支出	1,754.62	1,817.73	1,828.69
政府性基金支出	2,187.74	2,191.21	1,599.40

（2）南京市经济发展优势

1) 区位优势

南京地处辽阔的长江下游平原，地势平坦，是华东地区重要的交通、通讯枢纽，全市区域内铁路、公路、水运、空运、管道五种运输

方式齐全，建立了全方位、立体化、大运量的交通运输网络，交通非常便利，使南京成为重要的国家综合交通枢纽。同时南京是国家重要创新基地和科技创新中心，现代服务中心、现代服务业基地和先进制造业基地，长江航运物流中心，这奠定了南京作为华东地区中心城市的基础。而且南京濒江近海，“黄金水道”穿城而过，南京港作为天然良港已成为远东内河第一大港，南京已成为华东、华中地区对外的一个水路枢纽，战略位置显著。

2) 工业优势

南京是中国重要的综合性工业生产基地。南京的电子、化工生产能力在国内城市中居第二位，车辆制造规模居第三位，机械制造业的技术、规模居国内领先地位，家用电器业、建材工业也都具有较大规模。目前南京已成为中国东部地区重工业与轻工业并重发展，工业门类齐全，以电子、汽车、化工为主导产业的综合性工业基地，为落户企业的良好发展提供了优越的条件。

3) 旅游资源丰富

南京历史文化悠久，是中国著名的四大古都及历史文化名城之一。公元前 472 年，越王勾践灭吴后，在今中华门西南侧建城，开创了南京的城垣史。公元 3 世纪以来，先后有东吴、东晋和南朝的宋、齐、梁、陈，以及南唐、明、太平天国、中华民国共计 10 个朝代和政权在此建都立国，南京故有“六朝古都”、“十朝都会”之称。悠久的历史为南京创造了丰富的旅游资源，每年吸引世界各地的大量游客前来观光旅游，为南京旅游相关产业的发展提供了巨大的发展空间。

间。

2、高淳区经济概况

南京市高淳区前身为江苏省南京市高淳县，1983 年由镇江专区划回南京市管辖；2013 年 2 月，经国务院、江苏省人民政府批准，撤销高淳县，设立南京市高淳区，以原高淳县的行政区域成为南京市高淳区的行政区域。高淳区位于南京市南端，被誉为南京的后花园和南大门，现辖 6 个镇和 2 个街道，常住人口 43 万人，行政区域面积 802.80 平方公里。高淳区是华东地区特色现代都市农业基地、长三角地区重要休闲旅游目的地，也是长三角地区制造业服务枢纽和高端制造业配套基地。高淳区还是江苏省商贸十强县（市）、建筑强县、中国建筑之乡，造船水运业享有“中华民间造船水运第一县”的美称，以造船水运业著称的武家嘴村则被誉为“中国民间造船水运第一村”。

高淳区对外交通联系方便，陆路直上宁高高速，距南京禄口国际机场 45 公里，宁望一级公路、芜太公路可直达宁杭高速；水路西进长江黄金水道，东连太湖苏南水网，区位优势十分鲜明。高淳区为固城湖、石臼湖和游子山所环抱，生态环境质量指数一直位居江苏省前列，先后被评为中国第一“国际慢城”、江苏首家国家生态县、南京首个全国农村环境连片整治示范区和省级村庄环境整治示范区。

2020 年-2022 年，高淳区实现地区生产总值分别 476.77 亿元、513.13 亿元和 560.24 亿元，按可比价格计算，比上年增长分别为 5.0%、5.0%和 7.6%；其中第一产业增加值分别为 44.17 亿元、46.87 亿元和 48.79 亿元，同比下降 0.8%、增长 1.5%和 2.3%；第二产业增加值分

别为 210.66 亿元、229.68 亿元和 245.16 亿元，增长 4.1%、5.9%和 6.1%；第三产业增加值分别为 221.94 亿元、236.58 亿元和 266.29 亿元，增长 7.0%、4.9%和 10.1%。

表 4-12：高淳区 2020-2022 年财政收支情况

单位：亿元

名称	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	38.01	43.04	38.81
其中：税收收入	31.53	35.37	30.66
地方一般公共预算支出	86.07	87.36	80.11
政府性基金收入	64.79	61.01	26.27
政府性基金支出	75.98	71.26	49.00

3、高淳区城市基础设施建设企业情况及债券发行情况

除发行人外，南京市高淳区其他主要城市基础设施建设企业的基本情况如下所示：

表 4-13：南京市高淳区主要城市基础设施建设企业基本情况表

单位：亿元

企业名称	总资产	净资产	营业收入	利润总额	净利润	公司基本情况
江苏高淳经济开发区开发有限公司	407.81	143.02	6.98	1.68	1.60	江苏高淳经济开发区开发集团有限公司（以下简称“高淳经开”）成立于 1992 年 8 月 5 日，注册资本为 45,000 万元，控股股东为南京高淳国有资产经营控股集团有限公司（以下简称“高淳国资”），实际控制人为南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室。高淳经开经营范围为土地开发、经营，招商引资项目，农业资源综合开发，建筑安装，建材销售，物业管理；基础设施建设；绿化工程施工；提供劳务服务；道路养护；污水处理工程施工；公共设施配套管理。（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）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；办公设备租赁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
南京高淳区国有资产经营控股集团有限公司	678.07	230.58	10.93	0.95	1.11	南京高淳区国有资产经营控股集团有限公司成立于 1999 年 10 月 13 日，注册资本为 357,000 万元，控股股东和实际控制人均为南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室。高淳国资经营范围为对所授权经营的国有资产运作，承担保值增值以及国有资产优化配置。（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）
南京市高淳区建设发展集团有限公司	357.41	135.90	29.89	3.31	2.77	南京市高淳区建设发展集团有限公司（以下简称“高淳建发”）成立于 2016 年 10 月 28 日，注册资本为 120,000 万元，控股股东和实际控制人均为南京市高淳区人民政府国有资产监督管理

司						办公室。高淳建发经营范围为接受区政府授权范围内的基础设施、公共项目的投资、融资、建设、运营、管理；负责授权范围内的国有资产经营与管理、对外投资、资本运作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
发行人	147.08	51.87	5.37	0.73	0.65	详见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”部分。

注：以上财务数据为截至 2022 年末/2022 年度数据。

截至本募集说明书签署日，南京市高淳区主要城市基础设施建设企业的债券发行情况及已批复未发行企业债券情况具体如下：

（1）江苏高淳经济开发区开发集团有限公司

截至本募集说明书签署日，高淳经开及其子公司已发行债券余额合计 142.85 亿元，其中超短期融资券 20.00 亿元，短期融资券 25.00 亿元，中期票据 40.55 亿元，定向工具 22.10 亿元，私募债 29.60 亿元，企业债 5.60 亿元。

截至目前，高淳经开及其子公司无已批复未发行的企业债券。

（2）南京高淳区国有资产经营控股集团有限公司

截至本募集说明书签署日，高淳国资本部已发行债券余额合计 78.40 亿元，其中超短期融资券 20.00 亿元，短期融资券 15.00 亿元，中期票据 15.00 亿元，定向工具 14.00 亿元，私募债 6.40 亿元，企业债 8.00 亿元。高淳国资全资子公司高淳经开的债券发行情况详见上文。

截至目前，高淳国资及其子公司已批复未发行的企业债券为发行人获得注册的 7 亿元农村产业融合发展专项债券。

（3）南京市高淳区建设发展集团有限公司

截至本募集说明书签署日，高淳建发及其子公司已发行债券余额合计 99.20 亿元，其中超短期融资券 10.00 亿元，短期融资券 28.80 亿

元，中期票据 27.60 亿元，定向工具 23.50 亿元，私募债 9.30 亿元。

截至目前，高淳建发及其子公司无已批复未发行的企业债券。

（4）发行人债券发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行债券余额合计 9.87 亿元，其中超短期融资券 2.87 亿元，中期票据 4.00 亿元，定向工具 3.00 亿元。

截至目前，发行人及其子公司已批复未发行的企业债券为发行人获得注册的 7 亿元农村产业融合发展专项债券。

十、发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

2017 年 12 月，根据南京高淳区人民政府高国资（2017）75 号文和高国资（2017）71 号文，将南京市高淳区人民政府国有资产监督管理委员会持有的南京老街旅游开发股份有限公司 99.24% 的股权、南京高淳国有资产经营控股集团有限公司持有的江苏游子山生态产业发展有限公司 90% 的股权和南京国际慢城建设发展有限公司 34.15% 的股权划拨转入高淳文旅。2017 年 12 月，高淳文旅与高淳县桤溪集体资产经营有限公司签订股权转让协议，高淳县桤溪集体资产经营有限公司将其持有的南京国际慢城建设发展有限公司 65.85% 股权无偿转让予高淳文旅，本次转让后，高淳文旅持有南京国际慢城建设发展有限公司 100% 股权。2018 年 4 月 3 日，经南京市高淳区人民政府国有资产监督管理委员会批准，将南京高淳文化旅游投资有限公司划转至江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资有限公司。上述股权划转完成后，南京高淳文化旅游投资有限公司及其子公司纳入发行人合并报表

范围。

除上述股权变更外，报告期内，公司不存在其他主营业务和经营性资产实质变更情况。

十一、重大违法违规和重大诉讼事项

报告期内，公司不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

十二、其他影响偿债能力的重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在发生其他影响偿债能力的重大事项。

第五条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报表进行了三年连审，出具了亚会审字[2021]第 01360018 号标准无保留意见的审计报告；亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报表进行了审计，出具了亚会审字[2022]第 01360027 号标准无保留意见的审计报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报表进行了审计，出具了亚会审字[2023]第 01360005 号标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人 2018-2020 年度经审计的财务报表、2021 年度经审计的财务报表和 2022 年度经审计的财务报表，以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人报告期内主要会计政策和会计估计

（一）发行人财务报表的编制基础

发行人财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）发行人报告期会计政策、会计估计及重大前期差错更正情况

1、会计政策变更

（1）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 12 月 9 日分别发布了《企业会计准则第 14 号

——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号），要求其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起执行。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对本公司的主要变化和影响如下：

①将原计入“预收款项”列报的部分金额按性质分类为“合同负债”，财务报表中以“合同负债”列报。

②由此导致的 2021 年 1 月 1 日合并财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日列示项目及金额		2021 年 1 月 1 日列示项目及金额	
预收款项	105,635.89	合同负债	104,589.99
		其他流动负债	1,045.90

（2）执行金融准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求其他执行企业会计

准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

①将原计入“可供出售金融资产”列报的金融资产分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”财务报表中以“其

他权益工具投资"列报。

由此导致的 2021 年初合并财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日列示项目及金额		2021 年 1 月 1 日列示项目及金额	
可供出售金融资产	45,000,000.00	其他权益工具投资	45,000,000.00

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，本公司在编制 2021 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

A. 本公司作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执

行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

B.执行新租赁准则对本公司的主要变化和影响如下：

无。

2、会计估计变更

报告期内，未发生会计估计变更。

二、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

表 5-1：发行人最近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总额	1,470,828.46	1,309,097.17	1,212,313.98
其中：流动资产	1,060,644.43	913,411.38	864,934.82

负债总额	952,168.92	835,546.92	780,079.83
其中：流动负债	423,956.10	285,996.88	275,425.03
少数股东权益	10,274.09	10,378.84	10,522.14
所有者权益合计	518,659.54	473,550.25	432,234.15
项目	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	53,654.33	52,749.65	49,621.65
营业成本	46,366.76	45,184.46	42,677.24
营业利润	7,376.51	18,370.43	19,326.30
利润总额	7,330.53	18,486.25	19,259.46
少数股东损益	-103.95	-64.02	-166.55
净利润	6,535.08	15,894.17	16,197.35
经营活动产生的现金流量净额	-126,229.09	-7,854.97	-21,766.07
投资活动产生的现金流量净额	-7,042.89	-18,817.43	-82,594.84
筹资活动产生的现金流量净额	147,886.69	31,008.12	93,670.55
现金及现金等价物净增加额	14,614.63	4,334.76	-10,690.37

（二）主要财务指标

表 5-2：发行人最近三年主要财务指标

项目	2022年末	2021年末	2020年末
资产负债率（%）	64.74	63.83	64.35
流动比率（倍）	2.50	3.19	3.14
速动比率（倍）	1.56	2.00	2.02
项目	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次/年）	0.58	0.66	0.60
存货周转率（次/年）	0.13	0.14	0.14
总资产周转率（次/年）	0.47	0.04	0.04
净资产收益率（%）	1.32	3.51	4.15
EBITDA（亿元）	1.48	2.33	2.48
EBITDA 利息倍数（倍）	0.36	0.62	0.77

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

8、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

9、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息)

三、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

最近三年末，发行人总资产分别为 1,212,313.98 万元、1,309,097.17 万元和 1,470,828.46 万元。最近三年末，发行人负债总额分别为 780,079.83 万元、835,546.92 万元和 952,168.92 万元。

自成立以来，公司依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和南京市高淳区人民政府的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大。从整体上看，发行人资产负债率处于适中水平，融资潜力较大；流动资产、非流动性资产、流动负债、非流动性负债配比合理，资产变现能力和短期偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

1、资产结构分析

表 5-3：最近三年末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	86,146.22	5.86	96,320.37	7.36	113,044.87	9.32
应收票据	4,000.00	0.27	59,000.00	4.51	-	-
应收账款	108,208.10	7.36	76,471.63	5.84	82,719.24	6.82
预付账款	2,321.83	0.16	1,648.92	0.13	77.09	0.01
其他应收款	459,037.82	31.21	339,130.15	25.91	358,952.56	29.61
存货	400,419.52	27.22	340,817.79	26.03	309,560.45	25.53
其他流动资产	510.94	0.03	22.51	0.00	580.61	0.05
流动资产合计	1,060,644.43	72.11	913,411.38	69.77	864,934.82	71.35
其他权益工具投资	4,500.00	0.31	4,500.00	0.34	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	4,500.00	0.37
长期股权投资	-	-	166.84	0.01	166.84	0.01
投资性房地产	267,062.71	18.16	276,028.12	21.09	256,939.92	21.19
固定资产	51,374.28	3.49	28,873.73	2.21	32,290.45	2.66
在建工程	1,212.47	0.08	9,565.91	0.73	2,090.55	0.17
生产性生物资产	0.75	0.00	0.65	0.00	-	-
无形资产	77,887.07	5.30	68,400.18	5.22	43,226.65	3.57
长期待摊费用	33.61	0.00	42.26	0.00	54.88	0.00
递延所得税资产	6.60	0.00	1.57	0.00	3.33	0.00

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	8,106.54	0.55	8,106.54	0.62	8,106.54	0.67
非流动资产合计	410,184.03	27.89	395,685.80	30.23	347,379.16	28.65
资产总计	1,470,828.46	100.00	1,309,097.17	100.00	1,212,313.98	100.00

最近三年末，发行人总资产为 1,212,313.98 万元、1,309,097.17 万元和 1,470,828.46 万元。最近三年末，发行人流动资产为 864,934.82 万元、913,411.38 万元和 1,060,644.43 万元，占总资产的比重为 71.35%、69.77%和 72.11%；非流动资产为 347,379.16 万元、395,685.80 万元和 410,184.03 万元，占总资产的比重为 28.65%、30.23%和 27.89%。公司资产以流动资产为主，且报告期内有所增加，发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款以及存货为主，非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和无形资产构成。

（1）流动资产

近三年末，发行人流动资产为 864,934.82 万元、913,411.38 万元和 1,060,644.43 万元，占总资产的比重为 71.35%、69.77%和 72.11%。公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等构成。

①货币资金

发行人货币资金主要包括现金、银行存款以及其他货币资金，其中其他货币资金主要包括银行承兑汇票保证金和信用证保证金。最近三年末，发行人货币资金余额分别为 113,044.87 万元、96,320.37 万元和 86,146.22 万元，分别占资产总额的 9.32%、7.36%和 5.86%。

截至 2021 年末，发行人货币资金 96,320.37 万元，较 2020 年末

减少 16,724.49 万元，降幅为 14.79%，其中，受限货币资金合计 57,050.75 万元，为银行承兑汇票保证金、信用证保证金以及用于质押的定期存款或通知存款。截至 2022 年末，发行人货币资金 86,146.22 万元，较 2021 年末减少 10,174.16 万元，降幅为 10.56%，其中，受限货币资金合计 32,261.96 万元，为银行承兑汇票保证金和信用证保证金。

表 5-4：最近一年末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2022 年末
库存现金	7.12
银行存款	53,877.14
其他货币资金	32,261.96
合计	86,146.22

②应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值为 82,719.24 万元、76,471.63 万元和 108,208.10 万元，占资产总额 6.82%、5.84%和 7.36%。

截至 2021 年末，公司应收账款 76,471.63 万元，较年初减少 6,247.61 万元，降幅为 7.55%，主要系发行人收到部分回款所致。截至 2022 年末，公司应收账款 108,208.10 万元，较年初增加 31,736.48 万元，增幅为 41.50%。

公司应收账款的主要单位为南京市高淳区固城湖旅游度假区管理服务中心、南京市高淳老街管理服务中心、南京市高淳区桤溪国际慢城管理服务中心和江苏游子山国家森林公园管理服务中心，发行人作为高淳区固城湖、高淳老街、桤溪国际慢城、游子山“四大片区”的经营主体，承担了基础设施建设工程建设等业务，因此公司应收账

款主要在代建工程结算过程中产生，是公司正常的经营行为所致。

截至 2022 年末，前五大应收账款对手方情况具体如下：

表 5-5：截至 2022 年末发行人主要应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)
南京市高淳老街管理服务中心	35,964.56	33.24
南京市高淳区桤溪国际慢城管理服务中心	26,240.00	24.25
江苏游子山国家森林公园管理服务中心	24,160.00	22.33
南京市高淳区固城湖旅游度假区管理服务中心	21,249.29	19.64
合计	107,613.85	99.46

发行人对南京市高淳老街管理服务中心的应收账款主要为筑城圩与老街历史文化街区保护与整治建设代建项目结算工程款；对南京市高淳区固城湖旅游度假区管理服务中心的应收账款主要为固城湖生态旅游度假区建设代建项目结算工程款；对南京市高淳区桤溪国际慢城管理服务中心的应收账款主要为南京桤溪国际慢城生态旅游度假区代建项目结算工程款；对江苏游子山国家森林公园管理服务中心的应收账款主要为游子山国家森林公园建设代建项目结算工程款。

发行人就高淳区内旅游资源开发同上述对手方签订委托代建合同，约定工程款的结算和支付方式，发行人每年末确认收入、工程竣工验收结算时形成应收账款，所形成的应收账款将在未来期间根据项目建设进度陆续回款。发行人上述应收政府的款项均存在合理业务背景，不存在替政府融资的行为，也不存在长期挂账的情况。

2022 年末，发行人应收账款主要为对南京市高淳区固城湖旅游度假区管理服务中心、南京市高淳老街管理服务中心、南京市高淳区

桤溪国际慢城管理服务中心和江苏游子山国家森林公园管理服务中心的应收工程款，合计 107.613.85 万元。

③其他应收款

最近三年末，发行人应收利息账面价值均为 0.00 万元；应收股利账面价值均为 0.00 万元；其他应收款账面价值为 358,952.56 万元、339,130.15 万元和 459,037.82 万元，占资产总额 29.61%、25.91%和 31.21%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款为 339,130.15 万元，占资产总额的 25.91%，较年初减少 19,822.40 万元，降幅为 5.52%。截至 2022 年末，发行人其他应收款为 459,037.82 万元，占资产总额的 31.21%，较年初增加 119,907.66 万元，增幅为 35.36%。

2022 年末，发行人其他应收款前五名金额合计 404,370.36 万元，占其他应收款账面价值的 88.08%，其明细项目列示如下：

表 5-6：2022 年末发行人其他应收款前五名明细情况

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)
南京市高淳区瑶池生态农业开发有限公司	往来款	139,961.97	1 年以内，1 至 2 年	30.49
江苏省高淳国际慢城旅游度假区管理委员会	往来款	104,808.37	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	22.83
南京桤溪慢城产业园发展有限公司	往来款	83,700.02	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	18.23
南京市高淳区城市投资有限公司	往来款	50,000.00	4-5 年	10.89
南京市高淳区交通建设投资有限公司	往来款	25,900.00	5 年以上	5.64
合计	-	404,370.36		88.08

发行人对南京市高淳区瑶池生态农业开发有限公司、江苏省高淳

国际慢城旅游度假区管理委员会、南京桠溪慢城产业园发展有限公司、南京市高淳区城市投资有限公司及南京市高淳区交通建设投资有限公司的其他应收款主要系各种往来款。以上其他应收款欠款方主要为区域内事业单位及国有企业，预计发生坏账的风险较小。未来发行人将加强对应收款项的催收力度，确保资金尽快回款。

截至 2022 年末，发行人政府性应收款项合计余额为 217,891.17 万元，占发行人 2022 年末净资产比例为 42.01%。其中，政府性应收账款余额 71,658.85 万元，政府性其他应收款余额 146,232.32 万元。

为加强资金管理、规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人已针对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款制定了《关联交易管理制度》和《资金拆借管理制度》。

1) 涉及关联交易的非经营性款项决策权限、决策程序和定价机制

发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易、关联法人及关联自然人做出了明确界定。《关联交易管理制度》对关联交易的决策权限、决策程序予以明确。

决策权限：公司拟与关联人发生的交易金额在 10,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值的 1%以上的关联交易（公司提供担保除外），需提交董事会审议批准后方可实施；公司为关联人（除股东、实际控制人及其关联方外的关联人）提供担保或交易金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易，需由董事会审议通过并经股东批准后方可实施。

在进行关联交易时，发行人坚持平等、自愿、等价、有偿的原则，并以市场公允价格为基础，以保证交易的公平、合理；同时，发行人通过与关联方签订关联交易合同，明确相关关联交易的标的、定价原则、交易额以及双方应遵循的权利和义务，以规范双方之间的交易。

2) 不涉及关联交易的非经营性款项决策权限、决策程序和定价机制

对于非关联方形成的非经营性其他应收款，发行人参照《资金拆借管理制度》对非经营性往来占款或资金拆借事项进行管理。《资金拆借管理制度》明确，公司对外拆借金额在 10,000 万元以上，或借款期限超过 6 个月的，应当经过公司董事会审核批准，对于涉及金额重大的事项，按照内部控制流程将相关事项提交股东批准后实施。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：①有政府定价的执行政府定价；②没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；③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；④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。

④ 存货

最近三年末，发行人存货余额分别为 309,560.45 万元、340,817.79 万元和 400,419.52 万元，分别占资产总额 25.53%、26.03%和 27.22%。公司存货主要包括原材料、库存商品、开发成本和开发土地，其中开发成本主要为未决算的工程项目。

截至 2021 年末，发行人存货余额为 340,817.79 万元，占资产总额的 26.03%，较 2020 年末增加 31,257.34 万元，增幅为 10.10%，主要系当期开发成本增加较多所致。截至 2022 年末，发行人存货余额为 400,419.52 万元，占资产总额的 27.22%，较 2021 年末增加 59,601.73 万元，增幅为 17.49%。

表 5-7：最近三年末发行人存货构成情况明细

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	4.21	0.00	-	-	15.19	0.00
库存商品	280.36	0.07	125.69	0.04	159.54	0.05
低值易耗品	-	-	-	-	0.55	0.00
开发成本	333,670.06	88.33	291,189.33	85.44	260,177.79	84.05
待开发土地使用权	-	-	49,502.78	14.52	49,207.39	15.90
开发土地	66,464.90	16.60				
合计	400,419.52	100.00	340,817.79	100.00	309,560.45	100.00

（2）非流动资产结构分析

最近三年末，非流动资产合计为 347,379.16 万元、395,685.80 万元和 410,184.03 万元，占资产总额比重 28.65%、30.23%和 27.89%。公司的非流动资产主要以投资性房地产、固定资产和无形资产为主。

① 固定资产

最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 32,290.45 万元、28,873.73 万元和 51,374.28 万元，分别占资产总额的 2.66%、2.21%和 3.49%。公司固定资产为房屋及建筑物、运输设备和其他设备等，其中大部分为房屋资产。

截至 2021 年末，固定资产 28,873.73 万元，较上年末减少 3,416.72 万元，降幅为 10.58%。截至 2022 年末，固定资产 51,374.28 万元，

较上年末增加 22,500.54 万元，增幅为 77.93%。

表 5-8：最近一年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	2022 年末
固定资产原值	61,522.86
房屋及建筑物	56,185.07
运输设备	1,685.02
其他设备	3,652.76
累计折旧	10,148.58
房屋及建筑物	6,659.76
运输设备	1,074.40
其他设备	2,414.42
固定资产净值	51,374.28
房屋及建筑物	49,525.32
运输设备	610.62
其他设备	1,238.34

②在建工程

最近三年末，发行人在建工程金额分别为 2,090.55 万元、9,565.91 万元和 1,212.47 万元，分别占资产总额的 0.17%、0.73%和 0.08%。

2021 年末，发行人在建工程 9,565.91 万元，较 2020 年末增长 7,475.35 万元，增幅为 357.58%，主要系当期小芮家项目账面价值增加较多所致。2022 年末，发行人在建工程 1,212.47 万元，较 2021 年末减少 8,353.43 万元，降幅为 87.33%。

表 5-9：2022 年末发行人最大 5 项在建工程明细情况

单位：万元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
望玉岛改扩建工程	497.92	-	497.92	-	-	-
水街综合体改造工程	510.75	-	510.75	-	-	-
游子山仿古街文化运营综合体项目	189.45	-	189.45	-	-	-
零星工程	14.35	-	14.35	-	-	-

小芮家旅游综合体项目	-	-	-	9,565.91	-	9,565.91
合计	1,212.47	-	1,212.47	9,565.91	-	9,565.91

③无形资产

最近三年末，发行人无形资产金额分别为 43,226.65 万元、68,400.18 万元和 77,887.07 万元，占资产总额比例分别为 3.57%、5.22% 和 5.30%。发行人无形资产主要为土地使用权及采矿权。

2021 年末，发行人无形资产为 68,400.18 万元，较年初增加 25,173.53 万元，增幅为 58.24%，主要系当期采矿权增加较多所致。2022 年末，发行人无形资产为 77,887.07 万元，较年初增加 9,486.89 万元，增幅为 13.87%，主要系土地使用权增加所致。发行人无形资产具体构成情况如下：

表 5-10：近三年末发行人无形资产情况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
原值合计	82,178.18	69,404.48	43,981.12
其中：土地使用权	56,751.51	43,984.54	43,882.93
采矿权	25,321.75	25,321.75	-
其他	104.92	-	-
累计摊销额合计	4,291.11	1,004.31	754.47
其中：土地使用权	1,681.26	931.52	695.65
采矿权	2,532.18	-	-
其他	77.07	-	-
账面价值合计	77,887.07	68,400.18	43,226.65
其中：土地使用权	55,069.65	43,053.02	43,187.28
采矿权	22,789.58	25,321.75	-
其他	27.85	-	-

④投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 256,939.92 万元、276,028.12 万元和 267,062.71 万元，占资产总额比例分别为 21.19%、

21.09%和 18.16%。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产余额为 276,028.12 万元，较年初增加 19,088.20 万元，增幅为 7.43%。截至 2022 年末，发行人投资性房地产余额为 267,062.71 万元，较年初减少 8,965.41 万元，降幅为 3.25%。发行人投资性房地产情况如下：

表 5-11：2022 年末发行人投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋、建筑物	200,052.92	191,587.03	190,692.93
土地使用权	67,009.79	84,441.09	66,246.99
合计	267,062.71	276,028.12	256,939.92

发行人投资性房地产包括持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物，上述投资性房地产均以公允价值入账，并采取公允价值法对投资性房地产进行后续计量。对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益；转换日后，公司聘请评估机构评估投资性房地产于每年资产负债表日的最新市场价格，并根据评估结果调整投资性房地产账面价值。

2、负债结构分析

表 5-12：最近三年末发行人负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	241,462.97	25.36	127,774.25	15.29	107,350.00	13.76
应付票据	5,000.00	0.53	25,000.00	2.99	5,000.00	0.64
应付账款	13,786.76	1.45	5,793.84	0.69	8,367.42	1.07

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收账款	151.31	0.02	179.19	0.02	49.26	0.01
合同负债	19.16	0.00	14.52	0.00	-	-
应付职工薪酬	37.54	0.00	55.26	0.01	56.15	0.01
应交税费	10,278.26	1.08	9,007.72	1.08	7,612.50	0.98
其他应付款	5,589.45	0.59	5,135.07	0.61	21,699.40	2.78
一年内到期的非流动负债	118,725.33	12.47	24,108.59	2.89	38,490.30	4.93
其他流动负债	28,905.30	3.04	88,928.44	10.64	86,800.00	11.13
流动负债合计	423,956.10	44.53	285,996.88	34.23	275,425.03	35.31
长期借款	279,297.78	29.33	352,194.23	42.15	331,371.68	42.48
应付债券	69,710.07	7.32	29,915.47	3.58	19,905.64	2.55
长期应付款	37,345.66	3.92	45,448.60	5.44	53,929.10	6.91
递延所得税负债	20,359.31	2.14	20,491.75	2.45	17,948.38	2.30
其他非流动负债	121,500.00	12.76	101,500.00	12.15	81,500.00	10.45
非流动负债合计	528,212.82	55.47	549,550.04	65.77	504,654.80	64.69
负债合计	952,168.92	100.00	835,546.92	100.00	780,079.83	100.00

近三年末，发行人负债总额分别为 780,079.83 万元、835,546.92 万元和 952,168.92 万元。其中，流动负债合计分别为 275,425.03 万元、285,996.88 万元和 423,956.10 万元，占负债总额比重为 35.31%、34.23% 和 44.53%。非流动负债合计分别为 504,654.80 万元、549,550.04 万元和 528,212.82 万元，占负债总额比重为 64.69%、65.77% 和 55.47%。

（1）流动负债结构分析

近三年末，流动负债合计分别为 275,425.03 万元、285,996.88 万元和 423,956.10 万元，占负债总额比重为 35.31%、34.23% 和 44.53%。公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

①短期借款

近三年末，发行人短期借款余额为 107,350.00 万元、127,774.25 万元和 241,462.97 万元，占负债总额的 13.76%、15.29% 和 25.36%。

2021 年末，公司短期借款 127,774.25 万元，较年初增加 20,424.25 万元，增幅为 19.03%，主要系新增部分保证借款和票据贴现所致。2022 年末，公司短期借款 241,462.97 万元，较年初增加 113,688.72 万元，增幅为 88.98%，主要系保证借款、票据贴现和应计利息增加，发行人短期借款以保证借款为主。

表 5-13：截至 2022 年末发行人短期借款明细

单位：万元、%

借款种类	2022 年末	
	金额	占比
保证借款	224,495.00	92.97
票据贴现	14,698.00	6.09
应计利息	2,269.97	0.94
合计	241,462.97	100.00

②其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 21,699.40 万元、5,135.07 万元和 5,589.45 万元，分别占负债总额的 2.78%、0.61%和 0.59%。公司其他应付款主要是公司与施工单位及其他企业的往来款。

2021 年末，其他应付款较年初减少 16,564.34 万元，降幅为 76.34%，主要系减少了部分往来款所致。2022 年末，其他应付款较年初增加 454.39 万元，增幅为 8.85%，主要系增加了部分往来款和保证金及押金。

③一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债为 38,490.30 万元、24,108.59 万元和 118,725.33 万元，占当期负债总额的比例为 4.93%、2.89%和 12.47%。

2021年末,一年内到期的非流动负债较年初减少14,381.71万元,降幅为37.36%,主要系一年内到期的长期借款减少所致。2022年末,一年内到期的非流动负债较年增加94,616.74万元,增幅为392.46%,主要系一年内到期的长期借款增加所致。具体明细如下:

表 5-14: 发行人近一年末一年内到期的非流动负债分类

单位: 万元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	105,093.51	14,196.34
一年内到期的应付债券	2,395.92	352.18
一年内到期的长期应付款	8,480.98	9,560.08
一年内到期的其他长期负债	2,754.92	-
合计	118,725.33	24,108.59

(2) 非流动负债

最近三年末,发行人非流动负债合计504,654.80万元、549,550.04万元和528,212.82万元,占负债总额比重为64.69%、65.77%和55.47%。公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债和其他非流动负债构成。

①长期借款

最近三年末,发行人长期借款余额为331,371.68万元、352,194.23万元和279,297.78万元,占当期负债总额的比例为42.48%、42.15%和29.33%,占比较高。

2021年末,发行人长期借款较年初增加20,822.55万元,增幅为6.28%,主要系抵押借款增加较多所致。2022年末,发行人长期借款较年初减少72,896.45万元,降幅为20.70%,主要系一年内到期借款部分增加较多所致。发行人长期借款的变化与公司项目建设资金需求

变化密切相关，由于近年来公司建设项目较多，导致公司对长期资金的需求较大。

表 5-15：最近一年末发行人长期借款情况表

单位：万元、%

借款种类	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	10,000.00	3.58
抵押借款	116,617.78	41.75
保证借款	237,230.00	84.94
信用借款	20,000.00	7.16
应计利息	543.51	0.19
减：一年内到期的长期借款	105,093.51	37.63
合计	279,297.78	100.00

②应付债券

最近三年末，公司应付债券余额为 19,905.64 万元、29,915.47 万元和 69,710.07 万元。

2021 年末，发行人应付债券较上年末增加 10,009.82 万元，增幅为 50.29%，主要系当年新发行了 21 高淳文旅 GN001 所致。2022 年末，发行人应付债券较上年末增加 39,794.60 万元，增幅为 133.02%，主要系当年新发行了 22 高淳文化 PPN001、22 苏高淳文旅 MTN001 等所致。

③长期应付款

最近三年末，公司长期应付款账面价值为 53,929.10 万元、45,448.60 万元和 37,345.66 万元，公司长期应付款主要是公司对金融租赁公司的应付租赁款。

3、所有者权益结构分析

表 5-16：最近三年末所有者权益结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	19.28	100,000.00	21.12	100,000.00	23.14
其他权益工具	-	-	-	-	-	-
资本公积	317,177.72	61.15	278,032.31	58.71	252,534.76	58.43
其他综合收益	27,027.76	5.21	26,137.15	5.52	26,137.15	6.05
专项储备	42.65	0.01	3.66	0.00	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-
未分配利润	64,137.33	12.37	58,998.30	12.46	43,040.11	9.96
股东权益合计	508,385.45	98.02	463,171.41	97.81	421,712.01	97.57
少数股东权益	10,274.09	1.98	10,378.84	2.19	10,522.14	2.43
所有者权益合计	518,659.54	100.00	473,550.25	100.00	432,234.15	100.00

最近三年末，发行人所有者权益合计金额为 432,234.15 万元、473,550.25 万元和 518,659.54 万元。发行人所有者权益主要包括实收资本、资本公积、其他综合收益、未分配利润和少数股东权益。

(1) 实收资本

近三年末，发行人实收资本为 100,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 万元。

(2) 资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 252,534.76 万元、278,032.31 万元和 317,177.72 万元。

4、盈利能力分析

表 5-17：发行人最近三年盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	53,654.33	52,749.65	49,621.65
营业成本	46,366.76	45,184.46	42,677.24
销售费用	3,044.18	2,932.09	1,424.02
管理费用	9,455.26	5,740.07	5,247.52
财务费用	2,363.53	2,252.38	2,979.48
营业利润	7,376.51	18,370.43	19,326.30
利润总额	7,330.53	18,486.25	19,259.46

少数股东损益	-103.95	-64.02	-166.55
净利润	6,535.08	15,894.17	16,197.35
财政补贴	12,461.70	12,956.37	11,331.35
营业利润率	13.75	34.83	38.95
净利润率	12.18	30.13	32.64
净资产收益率	1.32	3.51	4.15

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

最近三年，发行人营业收入为 49,621.65 万元、52,749.65 万元和 53,654.33 万元，营业收入中工程建设业务收入占比较大，工程建设业务收入受工程设计、施工的周期性变化，以及工程结算等情况的变动而变动。

最近三年，发行人合并口径净利润分别为 16,197.35 万元、15,894.17 万元和 6,535.08 万元，报告期内呈波动趋势，主要系按公允价值计量的投资性房地产余额波动所致。

最近三年，发行人收到的政府补贴分别为 11,331.35 万元、12,956.37 万元和 12,461.70 万元，主要为与企业日常活动相关的政府补助等。最近三年，发行人收到的政府补贴明细情况如下：

表 5-18：报告期内发行人政府补贴明细情况表

单位：万元、%

期间	补贴内容	金额	占比	补贴发放单位
2022 年度	基础设施建设补贴	12,000.00	96.30	江苏省高淳国际慢城旅游度假区管理委员会
	其他	460.46	3.70	/
	合计	12,460.46	100.00	/
2021 年度	基础设施建设补贴	12,951.50	99.96	江苏省高淳国际慢城旅游度假区管理委员会
	其他	4.87	0.04	/
	合计	12,956.37	100.00	/
2020 年度	基础设施建设补贴	11,092.00	97.89	江苏省高淳国际慢城旅游度假区管理委员会
	其他	239.35	2.11	/

	合计	11,331.35	100.00	/
--	----	-----------	--------	---

最近三年，发行人收到的基础设施建设补贴分别为 11,092.00 万元、12,951.50 万元和 12,000.00 万元，该项补贴主要系江苏省高淳国际慢城旅游度假区管理委员会为支持发行人加快慢城生态度假区基础设施建设而拨付给发行人的经营性补贴，该项补贴通常于每年年底发放至发行人。结合上述情况，报告期内发行人补贴收入较为稳定，且预计发行人持续运营的未来期间内将会持续获得上述政府补助，上述事项不会对发行人盈利能力的可持续性产生重大不利影响。

5、营运能力分析

表 5-19：最近三年发行人运营效率分析

单位：万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	1,470,828.46	1,309,097.17	1,212,313.98
其他应收款	459,037.82	339,130.15	358,952.56
存货	400,419.52	340,817.79	309,560.45
营业收入	53,654.33	52,749.65	49,621.65
营业成本	46,366.76	45,184.46	42,677.24
应收账款	108,208.10	76,471.63	82,719.24
应收账款周转率（次/年）	0.58	0.66	0.60
存货周转率（次/年）	0.13	0.14	0.14
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.04

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

最近三年，发行人应收账款周转率为 0.60、0.66 和 0.58，总体现金回笼状况处于行业平均水平。

最近三年，发行人存货周转率为 0.14、0.14 和 0.13，发行人总资产周转率为 0.04、0.04 和 0.04。公司存货周转率与总资产周转率较低与公司从事行业有关，公司主要从事工程代建业务，工程完工后由发

包方支付工程款，在此期间大量工程费用需要垫付，加之工程施工周期较长，因此存货周转率及总资产周转率较低。

最近三年，发行人应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率相对低于其他行业，主要是由公司所处的行业特点及业务模式所决定的。综合来看，发行人各项营运效率指标处于稳健水平。

6、偿债能力分析

表 5-20：最近三年发行人偿债能力指标

单位：万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
资产总额	1,470,828.46	1,309,097.17	1,212,313.98
其中：流动资产	1,060,644.43	395,685.80	864,934.82
负债总额	952,168.92	835,546.92	780,079.83
其中：流动负债	423,956.10	285,996.88	275,425.03
少数股东权益	10,274.09	10,378.84	10,522.14
所有者权益合计	518,659.54	473,550.25	432,234.15
流动比率（倍）	2.50	3.19	3.14
速动比率（倍）	1.56	2.00	2.02
资产负债率（%）	64.74	63.83	64.35

从短期偿债能力指标看，最近三年末，发行人流动比率为 3.14、3.19 和 2.50，速动比率为 2.02、2.00 和 1.56，处于较高水平，表明公司资产流动性较强，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，最近三年末，发行人资产负债率为 64.35%、63.83%和 64.74%，资产负债率处于适中水平，发行人长期偿债能力有所保障。

整体来看，发行人各项营运指标正常，营运能力稳定良好。发行人主要从事高淳区以固城湖、高淳老街、桤溪国际慢城、游子山“四大片区”为重点的文化商贸旅游项目的投融资和建设管理工作。由于旅游文化产业投资和开发规模大、建设周期和投资回收期长，且目前

还处在持续开发期，发行人大量工程还在建设中，主营业务收入及成本相对较小，而资产规模、应收账款和存货金额较大且增长迅速，因此经营效率指标都处于较低水平。未来，随着承建项目的逐步建设完工，结算资金将陆续到位，公司的主营业务收入将进一步提高，公司的经营效率指标也将显著提高。

综上，发行人短期与长期偿债能力均较强，能够支撑各项债务的按时足额偿还，对本次债券也具有较强的抗风险能力。

7、现金流量分析

表 5-21：最近三年发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	38,552.20	76,003.99	73,506.03
现金流出小计	164,781.29	83,858.96	95,272.10
经营活动产生的现金流量净额	-126,229.09	-7,854.97	-21,766.07
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	3.51	-	51.00
现金流出小计	7,046.40	18,817.43	82,645.84
投资活动产生的现金流量净额	-7,042.89	-18,817.43	-82,594.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	475,193.00	386,380.00	532,990.30
现金流出小计	327,306.31	355,371.88	439,319.75
筹资活动产生的现金流量净额	147,886.69	31,008.12	93,670.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.08	-0.96	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,614.63	4,334.76	-10,690.37

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-21,766.07万元、-7,854.97万元和-126,229.09万元。2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加13,911.10万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少较多所致；2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少118,374.11万元，主要系购买商

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增多。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-82,594.84 万元、-18,817.43 万元和-7,042.89 万元。2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加 63,777.41 万元，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加 11,777.54 万元，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 93,670.55 万元、31,008.12 万元和 147,886.69 万元。近年来，发行人融资渠道畅通，得到多家金融机构的融资支持。2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 62,662.42 万元，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 116,878.57 万元，主要系吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金增加所致。

（二）发行人银行授信情况及债务偿还压力测算

截至 2022 年末，发行人获得合作银行总授信额度为 112.26 亿元，已使用授信额度 89.07 亿元，尚余授信额度 23.19 亿元。

表 5-22：截至 2022 年末发行人授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	可用授信余额
1	高淳工行	210,420.00	172,320.00	38,100.00
2	高淳民生	139,275.00	93,275.00	46,000.00
3	兴业银行	10,000.00	10,000.00	-
4	高淳浦发	57,500.00	53,300.00	4,200.00
5	高淳中行	84,200.00	60,880.00	23,320.00

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	可用授信余额
6	南京银行高淳	136,000.00	94,977.78	41,022.22
7	邮储银行	3,000.00	3,000.00	-
8	江苏银行高淳	81,000.00	66,000.00	15,000.00
9	再保科技小贷公司	2,000.00	2,000.00	-
10	高淳建行	50,500.00	31,750.00	18,750.00
11	光大南京	25,000.00	15,000.00	10,000.00
12	高淳农商行	37,000.00	36,300.00	700.00
13	宁波南京	153,000.00	145,198.00	7,802.00
14	恒丰南京	10,500.00	10,500.00	-
15	农业银行	55,000.00	40,000.00	15,000.00
16	广州银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
17	中信银行	5,000.00	5,000.00	-
18	国家开发银行	20,000.00	20,000.00	-
19	农发行	10,400.00	9,440.00	960.00
20	华夏银行	12,800.00	11,800.00	1,000.00
合计		1,122,595.00	890,741.00	231,854.00

近年来，公司资信水平良好，与国内多家金融机构保持长期合作关系，截至 2022 年末，已取得金融机构授信额度为 112.26 亿元，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时归还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务。经查询公司最近一期的企业信用报告，截至 2022 年末，公司不存在未结清的不良信贷情况。此外，公司经营情况良好，运作规范，具有广泛的融资渠道，可通过资本市场进行融资，作为本期债券偿付资金来源的补充。

综上，发行人生产经营情况良好，外部融资能力强，预计在未来经营稳定，有稳定的经营性现金流入，同时，发行人丰富的融资渠道、充裕的可变现资产，对偿债有较强的保障能力。

1、有息负债分析

截至 2022 年末，发行人有息负债账面余额合计 901,264.48 万元，其中短期借款账面余额 241,462.97 万元、应付票据 5,000.00 万元、一年内到期的非流动负债账面余额 118,725.33 万元、其他流动负债（付息项）28,904.99 万元、长期借款账面余额 279,297.78 万元、应付债券账面余额 69,710.07 万元、长期应付款（付息项）账面余额 36,663.34 万元、其他非流动负债 121,500.00 万元。

截至 2022 年末，发行人最大 10 项有息负债如下：

表 5-23：截至 2022 年末发行人最大 10 项有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	账面余额	利率	借款日期	到期日期	抵质押情况
1	中国银行高淳支行	项目贷款	45,000.00	4.50	2021/12/31	2039/12/30	无
2	工银金租	融资租赁	42,741.67	4.50	2020/09/28	2028/09/27	无
3	工商银行高淳支行	项目贷款	44,000.00	4.90	2017/06/10	2027/06/10	无
4	民生银行高淳支行	中期票据	40,000.00	3.23	2022/01/21	2025/01/21	无
5	工行高淳支行	项目贷款	32,700.00	4.25	2017/01/23	2026/12/31	抵押
6	南京银行高淳支行	超短期融资券	28,700.00	3.30	2022/10/13	2023/07/10	无
7	工商银行高淳支行	项目贷款	23,700.00	4.90	2015/12/23	2028/08/18	抵押
8	中国银行高淳支行	项目贷款	23,500.00	4.90	2016/12/31	2025/12/30	抵押
9	民生银行高淳支行	项目贷款	26,500.00	5.00	2019/11/08	2028/11/07	无
10	南京银行高淳支行	债权融资计划	30,000.00	5.10	2021/07/21	2024/07/21	无

2、债务偿还压力测算

根据发行人 2022 年末的债务情况，进行债务偿还压力测算，具体情况如下表：

表 5-24：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年

有息负债当年偿付规模	40.72	6.62	12.54	5.27	5.85	12.25	-	0.85
其中：银行借款偿还规模	37.56	3.62	3.39	3.27	3.85	7.98	-	0.85
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	2.89	-	4.00	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	0.28	3.00	5.15	2.00	2.00	4.27	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
合计	40.72	6.62	12.54	5.87	6.45	12.85	0.60	1.45

注：1、本期债券在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

根据测算，发行人有息债务的集中还款压力主要集中于 2023 年，金额为 40.72 亿元。经测算，发行人偿债资金来源主要为发行人日常运营产生的收入及融资现金流入，发行人未来七年现金流入能较好的覆盖现金流出。为确保上述债务的偿付，发行人制定了偿债计划，以稳定的净利润、银行借款、直接融资等作为上述债务本息兑付的保障。

（三）发行人对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人对外担保明细：

表 5-25：截至 2022 年末发行人对外担保明细

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
南京高淳文化旅游投资有限公司	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	12,000.00	2022/11/10	2023/11/10	否
南京高淳文化旅游投资有限公司	南京市高淳区建设发展集团有限公司	10,000.00	2022/5/19	2023/5/18	否
南京高淳文化旅游投资有限公司	南京市高淳区建设发展集团有限公司	15,000.00	2022/3/10	2023/3/9	否
南京高淳文化旅游投资有限公司	南京市高淳区建设发展集团有限公司	25,000.00	2021/1/13	2023/1/12	否
南京高淳老街旅游开发股份有限公司	高淳县东坝城镇建设投资发展有限公司	12,000.00	2016/4/25	2024/4/24	否
南京高淳老街旅游开发股份有限公司	南京市高淳区保障房建设有限公司	38,100.00	2016/6/29	2036/6/28	否
合计		112,100.00			

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 112,100.00 万元，占当期净资产比例为 21.61%，被担保方均为国有企业，代偿风险较小。

1、南京市高淳区保障房建设有限公司

南京市高淳区保障房建设有限公司（以下简称“保障房公司”）成立于 2011 年 4 月，主要从事保障性住房及棚户区改造项目的建设管理及相关业务。该公司注册资本为 10,000.00 万元，其中南京市高淳区建设发展集团有限公司出资 10,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

截至本募集说明书签署日，保障房公司经营业务正常开展，信用资质情况良好。截至 2021 年末，保障房公司资产总额为 1,065,455.06 万元，净资产为 931,546.11 万元；2021 年度，保障房公司实现营业收入 130,892.55 万元，实现净利润 4,676.67 万元。

2、南京市高淳区东坝城镇建设投资发展有限公司

南京市高淳区东坝城镇建设投资发展有限公司（以下简称“东坝城镇”）成立于 2012 年 11 月，主要从事城镇、农村建设投资，现代农业投资开发等业务。该公司注册资本为 15,200.00 万元，其中南京高淳国有资产经营控股集团有限公司出资 8,200.00 万元，占注册资本的 53.95%；南京市高淳区东坝工业园区开发有限公司出资 4,000.00 万元，占注册资本的 26.32%；高淳县东坝集体资产经营有限公司出资 3,000.00 万元，占注册资本的 19.74%。

截至本募集说明书签署日，东坝城镇经营业务正常开展，信用资质情况良好。截至 2022 年末，东坝城镇资产总额为 177,874.09 万元，

净资产为 91,855.44 万元；2022 年度，东坝城镇实现营业收入营收 58,946.03 万元，实现净利润 4,764.68 万元。

3、南京高淳国有资产经营控股集团有限公司

南京高淳国有资产经营控股集团有限公司（以下简称“高淳国资”）成立于 1999 年 10 月 13 日，经营范围为对所授权经营的国有资产运作，承担保值增值以及国有资产优化配置（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）。该公司注册资本 357,000.00 万元，由南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室 100.00%控股。

截至本募集说明书签署日，高淳国资经营业务正常开展，信用资质情况良好。截至 2022 年末，高淳国资资产总额为 6,780,734.73 万元，净资产为 2,305,818.20 万元；2022 年度，高淳国资实现营业收入营收 109,280.32 万元，实现净利润 11,063.08 万元。

4、南京市高淳区建设发展集团有限公司

南京市高淳区建设发展集团有限公司（以下简称“高淳建发”）成立于 2016 年 10 月 28 日，经营范围为：接受区政府授权范围内的基础设施、公共项目的投资、融资、建设、运营、管理；负责授权范围内的国有资产经营与管理、对外投资、资本运作。（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）。该公司注册资本 120,000.00 万元，由南京市高淳区人民政府国有资产监督管理办公室 100.00%控股。

截至本募集说明书签署日，高淳建发经营业务正常开展，信用资

质情况良好。截至 2022 年末，高淳建发资产总额为 3,574,135.71 万元，净资产为 1,359,003.43 万元；2022 年度，高淳建发实现营业收入 298,904.88 万元，实现净利润 27,698.09 万元。

（四）已发行尚未兑付的债券

1、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债务融资工具如下表所示：

表 5-26：发行人及其子公司已发行尚未兑付的债务融资工具明细表

单位：亿元、%

债券品种	债券简称	发行规模	债券余额	发行日期	利率	期限
超短期融资券	22 高淳文化 SCP001	2.87	2.87	2022/10/11	3.30	270 天
一般中期票据	22 高淳文化 MTN001	4.00	4.00	2022/1/19	3.23	3 年
定向工具	22 高淳文化 PPN001	2.00	2.00	2022/1/19	5.30	3 年
定向工具	21 高淳文旅 GN001	1.00	1.00	2021/9/6	5.28	3 年
小计		9.87	9.87	-		-

2、其他融资

截至 2022 年末，发行人及其子公司其他私募债权融资情况如下：

表 5-27：发行人及其子公司其他私募债权融资明细表

单位：万元

融资品种	贷款机构	账面余额	借款日期	到期日期	利率	借款方式
债权融资计划	江苏银行	20,000.00	2021/03/17	2022/03/17	4.90%	保证
债权融资计划	宁波银行	17,000.00	2020/10/28	2025/10/28	4.90%	保证
债权融资计划	宁波银行	14,500.00	2020/11/11	2025/11/11	4.90%	保证
债权融资计划	宁波银行	20,000.00	2020/12/04	2025/12/04	4.90%	保证
债权融资计划	宁波银行	20,000.00	2021/01/08	2026/01/08	4.90%	保证
债权融资计划	南京银行	30,000.00	2021/07/21	2024/07/21	5.10%	保证
融资租赁	工银金融租赁	42,741.67	2020/09/27	2028/09/15	4.50%	抵押
融资租赁	华融金融租赁股份有限公司	2,978.87	2020/02/28	2025/02/15	5.70%	质押

合计		167,220.24			
----	--	------------	--	--	--

发行人信托计划、融资租赁和债权融资计划产品中，不存在超过同期银行贷款基准利率 2 倍以上的债务。

除此之外，发行人及其下属子公司无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在其他融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

（五）受限资产

截至 2022 年末，发行人抵押资产账面价值为 38,953.71 万元，明细如下：

表 5-28：2022 年末发行人资产抵押情况明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,311.51	借款抵押
存货	5,163.95	借款抵押
固定资产	2,376.51	借款抵押
无形资产	1,101.74	借款抵押
合计	38,953.71	

（六）关联方及关联交易

1、关联方情况

（1）本公司的控股股东

控股股东情况参见本期债券募集说明书之“第四条 发行人基本情况”之“三、发行人股东及实际控制人情况”。

（2）本公司的子公司

子公司情况参见本期债券募集说明书之“第四条 发行人基本情况”之“五、发行人控股和参股公司情况”。

（3）本公司的联营企业

联营企业情况参见本期债券募集说明书之“第四条 发行人基本情况”之“五、发行人控股和参股公司情况”。

2、关联方交易

报告期内，发行人不存在关联交易情形。

第六条 企业信用状况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

联合资信评定公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用等级及本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，联合资信评定本期债券的信用等级为 AAA。

（二）优势

1、公司外部发展环境良好。2020-2022 年，南京市地区生产总值持续增长，分别为 14,817.95 亿元、16,355.32 亿元和 16,907.85 亿元，同比增速分别为 4.60%、7.50%和 2.10%。同期，高淳区地区生产总值持续增长，分别为 513.13 亿元、560.24 亿元和 576.71 亿元，同比增速为 5.00%、7.60%和 2.20%，公司外部发展环境良好。

2、公司业务区域专营优势明显。公司系高淳区内重要的旅游基础设施建设和旅游资源开发运营主体，在高淳区旅游投资开发领域专营优势明显。

3、公司持续获得有力的外部支持。2020-2022 年，公司在资产划拨、资本金注入和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。2020 年，公司收到江苏高淳国际慢城旅游度假区管理委员会拨入款项 5.65 亿元；2021 年，政府授予公司游子山温泉采矿权，评估价值 2.53 亿元。2020-2022 年，公司确认政府支付的经营补贴分别为 1.13 亿元、1.30

和 1.25 亿元。

4、增信措施。本次债券由江苏再担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江苏再担保实力极强，其担保显著提升了本次债券本息偿付的安全性。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。截至 2022 年底，公司资产总额中应收类款项及存货合计占比为 65.79%，资产流动性较弱。

2、公司利润总额对政府补助依赖性较高。2020-2022 年，公司利润总额分别为 1.93 亿元、1.85 亿元和 0.73 亿元。同期公司其他收益分别为 1.13 亿元、1.30 亿元和 1.25 亿元，利润总额对政府补助依赖性较高。

3、公司债务负担较重。2020-2022 年末，随着业务发展和在建项目推进，公司全部债务规模持续增长，年均复合增长 12.11%。截至 2022 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 64.74%、63.68%和 49.85%，公司债务负担较重。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司应按联合资

信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的重大事项，江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司或本次债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司、监管部门等。

二、发行人银行授信情况

截至 2022 年末,发行人获得合作银行总授信额度为 113.05 亿元,已使用授信额度 89.03 亿元,尚余授信额度 24.02 亿元。

三、发行人信用评级情况

2023 年 5 月 19 日,经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为 AA,本期债券的信用等级为 AAA,评级展望为稳定。

四、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约的情况,信用情况良好。

第七条 担保情况

发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期按时回收本期债券的本息。此外，本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

江苏省信用再担保集团有限公司是经江苏省人民政府批准，由江苏省财政厅和江苏省国信集团有限公司共同出资设立。截至目前，江苏省信用再担保集团有限公司注册资本为 1,156,055.80 万元，控股股东和实际控制人为江苏省财政厅。

二、担保人基本情况

（一）基本情况简介

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：1,156,055.80 万元

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏信保集团”）

是经江苏省人民政府批准，由江苏省财政厅和江苏省国信集团有限公司共同出资设立。截至目前，江苏省信用再担保集团有限公司注册资本为 1,156,055.80 万元，控股股东和实际控制人为江苏省财政厅。

江苏信保集团的业务主要包括再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。江苏信保集团自从成立以来，注重利用自身优势，运用现代经营管理理念，实现了国有资产保值增值和安全运营，促进了企业自身的持续健康发展。

（二）担保人资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 24 日为发行人出具的《江苏省信用再担保集团有限公司及其发行的 19 信保 Y1 与 20 信保 Y1 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2022]100233 号），担保人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（三）担保人财务数据

担保人 2022 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，且已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏公 W[2023]A799 号标准无保留意见的审计报告。

表 7-1：担保人最近一年及一期主要财务数据及指标概况

单位：万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
资产总计	3,333,261.75	2,648,329.49
负债合计	1,424,402.22	1,062,407.65
所有者权益	1,908,859.54	1,585,921.84
营业收入	114,554.90	226,244.88
利润总额	104,649.08	108,000.86

净利润	85,732.15	72,253.27
期末现金及现金等价物余额	386,256.26	303,377.35
资产负债率 (%)	42.73	40.12
流动比率 (倍)	2.03	2.11
总资产收益率 (%)	3.16	2.96

注：以上财务数据为担保人合并口径财务数据。

(四) 担保人发行债券情况

截至 2022 年末，江苏省信用再担保集团有限公司已发行未到期的企业（公司）债券情况如下：

表 7-2：担保人已发行未到期的企业（公司）债券

单位：万元、%

债券名称	起息日期	发行规模	发行期限	票面利率	债券余额
22 信保 Y2	2022-10-19	50,000.00	3 年	2.89	50,000.00
22 信保 Y1	2022-06-01	100,000.00	3 年	3.15	100,000.00
20 信保 Y1	2020-11-05	150,000.00	3 年	4.20	150,000.00
合计		300,000.00	-	-	300,000.00

(五) 担保人融资担保放大倍数和集中度指标

1、融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）第三项第（一）条：“《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余

额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截止 2022 年 12 月，江苏再担保净资产放大倍数为 7.58 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的相关条件。

2、集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”。本次提供的债券发行规模上限为 7 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60%计算即 4.2 亿元。截至 2022 年 12 月末，江苏信保集团对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 11.533 亿元（ $115.33 \times 10\%$ ），对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上

限为 17.2995 亿元（115.33*15%）。

（六）担保函及程序的合法合规性

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的相关事项业经有权机构批准同意。本期债券的担保函、担保合同及程序合法合规。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本期债券项下还本付息义务提供担保，根据本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债权代理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

（八）担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本期债券，发行面额不超过人民币 8 亿元（含），期限 7 年。（名称、金额等以国家发展和改革委员会注册通知为准）。

2、被担保的债券还本付息方式

本期债券单年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 年，每年末按照本期债券发行总额 20%的比例偿还本期债券本金。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。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。

3、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时规定的债券期

限截止日。发行人应于本期债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、保证责任的承担

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能兑付本期债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本期债券持有人的代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如担保函所规定的担保期间内，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

6、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

7、保证的期间

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

8、财务信息披露

监管部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进

行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第六条、第七条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

10、主债权的变更

经监管部门批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下担保人继续承担担保函项下的保证责任。

11、加速到期

在担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本期债券持有人有权要求本期债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

12、担保函的生效

担保函自本期债券发行成功之日起生效，在担保函第七条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第八条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起执行的《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及其实施细则，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次公司债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次公司债券利息收入和转让本次公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

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》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

第九条 信息披露安排

公司董事会或具有同等职责的人员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。

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券发行后，公司将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

一、信息披露人员

公司已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

联系人：芮正君

电话：025-57330016

二、信息披露工作安排

公司严格遵守公开、公正、公平的原则进行信息披露，除按照监管规定披露信息外，公司还将主动、及时披露所有可能对债券持有人和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有投资者拥有平等机会获得信息。公司将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻等。

（一）定期报告

公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

公司将按时披露定期报告。因故无法按时披露的，将提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（二）临时报告

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

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、公司控股股东或者实际控制人变更；
- 6、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、公司转移债券清偿义务；
- 13、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

（三）内幕信息管理

公司的信息在正式披露前，公司董事会及其他知情人，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不泄露其内容，不进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（四）信息披露媒体

公司披露的信息将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）进行披露，且披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布会或答记者问等形式代替信息披露义务。

三、信息披露事务管理制度

为规范公司的债券信息披露行为，加强公司债券信息披露管理，促进公司依法规范运作，维护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会、国家发改委、证券交易所的有关规定，并在《公司章程》等制度框架下，结合公司债券发行信息披露要求，制定该制度。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 8 月 30 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）。

若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 8 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。投资者行使回售选择权后，回售部分债券本金在第 5 年末兑付日支付，未回售部分债券在债券存续期第 6 年至第 7 年，发行人分别按照第 5 年回售后剩余债券每百元本金值的 20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 30 日，兑付款项自兑付日起不另计利息；若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2026 年至 2028 年每年的 8 月 30 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理；上市债券本

金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体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。

第十条 投资者保护机制

一、本期债券的偿债计划

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：企业将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，企业制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立偿债专户归集偿债资金

发行人将指定偿债账户，在本期债券付息期和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利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，发行人将成立偿债工作小组全面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。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，企业将建立一个多层次、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。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司旅游项目的投融资和建设管理收入、旅游景区基础设施开发管理收入、酒店业、餐饮业、旅游业投资收入、旅

游文化产品、旅游纪念品开发收入、房屋租赁收入以及其他业务收入。随着高淳区旅游文化建设的推进和城镇化建设发展，公司旅游产业基础设施开发、旅游服务、房屋租赁项目增多，业务规模扩大，使得公司营业收入持续增长，为公司偿还本息提供有力保障。

2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、本期债券偿债保障措施

（一）本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金规模为 7.00 亿元，拟全部用于高淳国际慢城农旅产业融合发展项目。项目收入主要包括休闲农业体验区整治收入（包括稻田收入、茶叶收入、牡丹园门票收入、蔬菜收入、果园收入）、农事教育基地改造及配套设施建设收入（停车收入、农事教育基地出租收入）、乡村旅游慢行系统收入（包括电动观光车出租收入以及双人电动车出租收入）和民宿自营收入等。债券存续期项目全部收入预计不低于 10.3 亿元，债券存续期项目净收益预计不低于 5.6 亿元，债券存续期用于项目建设的利息支出预计为 1.93 亿元（按照发行利率 5.50%估算），本息合计 8.93 亿元。本期债券募投项目在债券存续期净收益可以覆盖用于项目债券资金的利息，覆盖倍数为 2.92 倍。项目

运营期为 18 年，运营期项目全部收入预计不低于 40.1 亿元。运营期项目净收益预计不低于 22.0 亿元，可覆盖总投资且税后财务收益率大于零。

剔除农事教育基地改造及配套设施建设项目后，债券存续期内项目净收益为 5.1 亿元，可以覆盖用于项目债券资金的利息，运营期项目净收益为 20.0 亿元，可覆盖总投资，覆盖倍数 1.67 倍。

综上所述，本期债券募投项目在债券存续期内净收益足以覆盖存续期利息，运营期内净收益足以覆盖总投资，为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

(二) 发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

截至 2022 年末，发行人总资产 1,470,828.46 万元，所有者权益 518,659.54 万元，总负债 952,168.92 万元，资产负债率为 64.74%，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力。最近三年营业总收入分别为 49,621.65 万元、52,749.65 万元和 53,654.33 万元，合并净利润分别为 16,197.35 万元、15,894.17 万元和 6,535.08 万元，最近三年合并口径平均净利润 12,875.53 万元，发行人近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平较低，财务状况良好，且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

(三) 若上述措施仍未能满足偿债要求时，发行人将合理调整资

本结构、现金流，并通过其他融资渠道筹措资金进行偿债

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 64.35%、63.83%和 64.74%，资产负债率较低，发行人偿债压力较小，债务结构比较合理，债务偿还时间安排较为分散，集中到期兑付风险较低。同时，发行人与包括国开行在内的国内多家大型银行建立了良好的合作关系，信用记录优良。截至 2022 年末，发行人获得合作银行总授信额度为 112.26 亿元，已使用授信额度 89.07 亿元，尚余授信额度 23.19 亿元。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

（四）担保人为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保

江苏省信用再担保集团有限公司作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如出现由于发行人自身因素不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人应主动承担担保责任。

（五）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及其合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

除本次债券外的公司信用类债券。

(2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“4、交叉保护承诺”情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知债权代理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在“（五）交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（六）救济措施”约定采取负面事项救济措施。

（六）救济措施

如发行人违反交叉保护承诺要求且未能在一年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 15 自然日内提出为本次债券增加或修改分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知债权代理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、违约责任及解决措施

（一）违约责任

1、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本期债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，或因债权人代理人根据《债权代理协议》提供服务，从而导致债权人代理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权人代理人提出权利请求或索赔），债权人代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究发行人的违约责任。

2、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本期债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，从而导致本期债券持有人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对本期债券持有人提出权利请求或索赔），债权人代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》、《债权代理协议》之规定以及债券持有人会议的授权，代表遭受损失的本期债券持有人追究发行人的违约责任。

3、发行人如果注意到任何可能引起本条第 1 款或第 2 款所述的索赔的情况，应立即通知债权人代理人。

4、因债权人代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损害，债权人代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，发行人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权

代理协议》之规定追究债权代理人的违约责任。

5、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致本期债券持有人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，并依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定向遭受损失的本期债券持有人进行赔偿。

6、作为本期债券的债权代理人，天风证券股份有限公司不对《债权代理协议》和本期债券的合法有效性作任何声明；除《债权代理协议》中约定的义务外，天风证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债权代理协议》及《募集说明书》的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。

（二）争议解决机制

1、《债权代理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为《债权代理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、任何因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的争议或纠纷均应先由双方友好协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第 1 种方式解决：

（1）向《债权代理协议》发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向【/】仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

3、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照《债权代理协议》的规定继续履行各自的义务。

四、债券持有人会议规则

为保障全体债券持有人的合法权益，本期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。本期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》召集债券持有人会议：

- 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、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本期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期债券的偿付的；
- 11、《债权代理协议》规定的其他情形；

12、发生上述第 1 至 11 款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除第 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%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第 3 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

- 1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；
- 2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；
- 3、债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

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期债

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。债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本期债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

五、募集和偿债资金专项账户监管协议

为保障本期债券全体持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，聘请江苏银行股份有限公司南京分行、宁波银行股份有限公司南京高淳支行、兴业银行股份有限公司南京分行作为本期债券募集和偿债资金专项账户监管人，

三方签署《募集和偿债资金专项账户监管协议》。根据上述协议，募集和偿债资金专项账户监管人以及债权人应履行下列职责：

1、募集和偿债资金专项账户监管人应当按照《募集和偿债资金专项账户监管协议》的约定，全面、及时、准确地履行《募集和偿债资金专项账户监管协议》中的职责和义务，对监管账户中的款项进行监管；应建立资金明细账簿，记录监管账户资金明细和变动情况；应定期与发行人核对监管账户信息，确保其准确无误，如核对不一致时，双方应共同及时查找原因并予以解决，并由募集和偿债资金专项账户监管人在 2 个工作日内将信息不一致的情况书面通知发行人及债权人代理人；

2、募集和偿债资金专项账户监管人应当及时履行在《募集和偿债资金专项账户监管协议》项下的通知义务；

3、募集和偿债资金专项账户监管人应配合发行人及债权人代理人对监管账户的检查，应于募集资金到账之日起，每自然月初前 2 个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权人代理人发送前月监管账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕；应在《募集说明书》规定的本次债权存续期内每年到期兑付日/付息日之日后 5 个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权人代理人发送监管账户当期资金使用流水情况，直至本期债券全部清偿完毕；应在《募集说明书》规定的本期债券存续期内发行人年度报告出具后 7 日以内，向发行人、债权人代理人及相关方出具资金监管报告，报告内容应包括监管账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况；

4、除非《募集和偿债资金专项账户监管协议》另有约定，未经发行人授权或同意，募集和偿债资金专项账户监管人不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置监管账户中的资金；

5、因非募集和偿债资金专项账户监管人原因造成《划款指令》无法及时执行或未执行的，募集和偿债资金专项账户监管人不承担任何形式的责任；

6、债权代理人应当依据有关规定指定工作人员对发行人募集资金或偿债资金使用情况进行监督。债权代理人应当依据相关法律法规以及发行人制订的募集资金或偿债资金管理制度履行其督导职责，并采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十一条 债权代理协议

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券股份有限公司作为本期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。债权代理人应履行下列职责：

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

3、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。在本期债券存续期内，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。

4、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》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期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。

5、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。

6、出现《债权代理协议》描述的重大事项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或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）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。

7、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《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。

8、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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。

9、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》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。

10、本期债券存续期内，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。

11、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、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。

13、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，或者公司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。

14、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公司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。

15、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。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司

住所：南京市高淳区阳江镇迎湖桃源 10 号

法定代表人：芮正君

联系人：芮正君

联系地址：南京市高淳区阳江镇迎湖桃源 10 号

联系电话：025-57330016

传真：025-57330016

邮政编码：211300

二、承销团

（一）牵头主承销商：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：余磊

联系人：任保同、孟珊珊、赵孟田

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

联系电话：18900662678

传真：010-59833001

邮政编码：100031

（二）联席主承销商：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：鲁建奇

联系地址：南京市江东中路 389 号

联系电话：025-58519354

传真：025-84552997

邮政编码：210019

三、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

负责人：赵庆军

联系人：马胜林、王长林

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

联系电话：010-88312380

传真：010-88312386

邮政编码：100004

四、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：高志杰、邹洁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17
层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

五、发行人律师：江苏法德东恒律师事务所

住所：南京市汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

负责人：万永松

联系人：殷建新、卫晨

联系地址：南京市汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

电话：025-83657365-828

传真：025-83657366

邮政编码：210008

六、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20
层

法定代表人：余磊

联系人：任保同、孟珊珊、赵孟田

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
7 层

联系电话：18900662678

传真：010-59833001

邮政编码：100031

七、监管银行：

（一）江苏银行股份有限公司南京分行

住所：南京市玄武区洪武北路 55 号置地广场

负责人：柯振林

联系人：朱恒

联系地址：江苏省南京市秦淮区中华路 26 号

联系电话：025-58588379

传真：025-58588379

邮政编码：210001

（二）宁波银行股份有限公司南京高淳支行

住所：南京市高淳区淳溪镇丹阳湖北路 2 号

负责人：李闽军

联系人：孙蕾

联系地址：南京市高淳区淳溪镇丹阳湖北路 2 号

联系电话：15195785053

传真：/

邮政编码：211399

（三）兴业银行股份有限公司南京分行

住所：南京市长江路 2 号

负责人：叶向峰

联系人：芮闽翔

联系地址：南京市高淳区淳溪街道北岭路 166 号

联系电话：15850794062

传真：/

邮政编码：211304

八、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：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170742

传真：010-881700917

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三条 法律意见

发行人聘请江苏法德东恒律师事务所担任本期债券发行律师。江苏法德东恒律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人本期债券发行已获得了发行人内部的必要批准和授权，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人是一家在中华人民共和国境内注册的具有法人资格的企业，是法人治理结构健全且运营良好的组织机构，依法设立并合法存续，具备申请发行本期债券的主体资格。

（三）发行人的设立和历次重要变更均符合当时法律、法规和规范性文件规定，并得到有权部门批准；发行人设立和历次变更过程中未有引致发行人设立和变更行为存在潜在纠纷的情形；发行人股东所投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍或限制。

（四）发行人已聘请信用评级机构对本期债券进行了信用评级，且本期债券的债项评级为 AAA，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）发行人具有独立法人人格，拥有独立开展业务所需的人员、场所、组织机构及相关资产，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于实际控制人及其控制的其他企业，具有面向市场独立经营的能力。

（六）发行人的业务及资信状况符合《证券法》、《管理条例》等法律法规的相关规定。

(七) 发行人在报告期内与其关联方所发生的关联交易属于正常的生产经营行为，并已依法进行了披露，不存在损害发行人及债权人利益的情况。

(八) 发行人及其子公司对其名下的房产、土地使用权、特许经营权、生产经营设备等主要资产拥有合法的所有权或使用权。

(九) 发行人金额较大的其他应收款系因正常的生产经营活动所产生，有其客观原因，不会对本次发行构成实质性法律障碍。

(十) 发行人自设立以来，不存在合并、分立、减少注册资本的情形。发行人近期无进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

(十一) 发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的规定；发行人近三年依法纳税，不存在重大税收违法案件。

(十二) 发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，最近三年没有发生因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的行为。

(十三) 发行人本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，不存在拟用于弥补亏损和非生产性支出以及用于房地产买卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。

(十四) 发行人已发行债券中不存在延迟支付和违规改变募集资金用途的情况。

(十五) 截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的股东不存

在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（十六）发行人编制的募集说明书格式完整，符合规定的基本格式要求。经律师适当审查，《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求，所引用的法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；募集说明书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏重要信息，所披露的所有信息真实、准确、完整。

（十七）参与本次发行的中介机构均具备从事发行人本次发行相关业务的主体资格，符合法律、法规和规范性文件的规定。

（十八）发行人董事、高级管理人员已对本次发行农村产业融合发展专项债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

综上所述，发行人本次发行农村产业融合发展专项债券符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的要求，不存在对本期债券发行构成障碍的重大法律事项和潜在的重大法律风险。

第十四条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

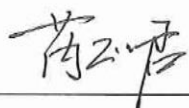
根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人：



高正君

江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司

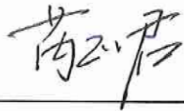


2023年7月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

董 事：



芮正君



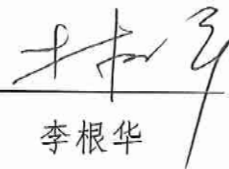
吴宝松



张忠华



黄建俊

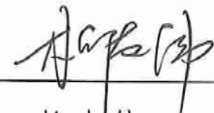


李根华

监 事：



李鹏



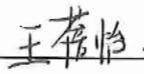
柳友伟



李梅



官施彬



王蓓怡

非董事高级管理人员： 无

江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司



2023年7月14日

主承销商声明

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

法定代表人（或授权代表人）签字：



王琳晶

项目负责人签字：



任保同



孟珊珊




天风证券股份有限公司

2023年7月14日

主承销商声明


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

法定代表人（或授权代表人）签字：



高金余

项目负责人签字：



鲁建奇

南京证券股份有限公司

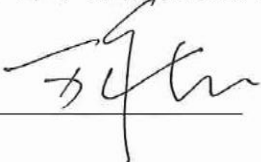
2023年7月14日



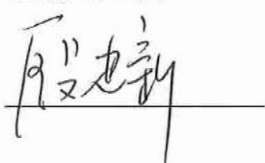
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对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。

律师事务所负责人：



经办律师：





江苏法德东恒律师事务所

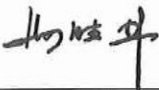
2023年7月14日




会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2023年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司2020年度、2021年度、2022年度审计报告（报告文号分别为：亚会审字（2021）第01360018号、亚会审字（2022）第01360027号和亚会审字（2023）第01360005号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。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由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：



(马胜林)



(王长林)

会计师事务所负责人（签字）：



(邹泉水)

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年7月14日

联合资信评估股份有限公司

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，确认募集说明书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中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书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。

资信评级人员：高志杰 王聪

资信评级机构负责人：丁宇



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：

任保同

任保同

孟珊珊

孟珊珊

法定代表人（或授权代表人）签字：

王琳晶

王琳晶



2023年7月14日

第十六条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本期债券公开发行的批文；
- (二) 《2023 年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资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 年经审计的财务报表、2021 年经审计的财务报表和 2022 年经审计的财务报表；
- (四) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；
- (五) 江苏法德东恒律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资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) 《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (八) 《2021 年江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券债券持有人会议规则》；
- (九) 担保人 2022 年审计报告；
- (十) 本期债券担保函。

二、查询地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司

住所：南京市高淳区阳江镇迎湖桃源 10 号

法定代表人：芮正君

联系人：芮正君

电话：025-57330016

传真：025-57330016

2、天风证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座

7 层

联系人：任保同

电话：010-59833001

传真：010-59833001

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

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

1、中国证券监督管理委员会

网址：www.csrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.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：

2023年第一期江苏高淳国际慢城文化旅游产业投资集团有限公司农村产业融合发展专项债券发行网点表

公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	天风证券股份有限公司	企业融资业务委员会▲ 北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层	牛冬	010-59226525
2				
3				

附表二：发行人最近三年末合并资产负债表

单位：万元

资产	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	86,146.22	96,320.37	113,044.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	4,000.00	59,000.00	-
应收账款	108,208.10	76,471.63	82,719.24
预付款项	2,321.83	1,648.92	77.09
应收股利	-	-	-
其他应收款	459,037.82	339,130.15	358,952.56
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
存货	400,419.52	340,817.79	309,560.45
其他流动资产	510.94	22.51	580.61
流动资产合计	1,060,644.43	913,411.38	864,934.82
非流动资产：			
其他权益工具投资	4,500.00	4,500.00	-
可供出售金融资产	-	-	4,500.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	166.84	166.84
投资性房地产	267,062.71	276,028.12	256,939.92
固定资产	51,374.28	28,873.73	32,290.45
在建工程	1,212.47	9,565.91	2,090.55
生产性生物资产	0.75	0.65	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	77,887.07	68,400.18	43,226.65
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	33.61	42.26	54.88
递延所得税资产	6.60	1.57	3.33
其他非流动资产	8,106.54	8,106.54	8,106.54
非流动资产合计	410,184.03	395,685.80	347,379.16
资产总计	1,470,828.46	1,309,097.17	1,212,313.98

发行人最近三年末合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：			
短期借款	241,462.97	127,774.25	107,350.00
应付票据	5,000.00	25,000.00	5,000.00
应付账款	13,786.76	5,793.84	8,367.42
预收款项	151.31	179.19	49.26
合同负债	19.16	14.52	-
应付职工薪酬	37.54	55.26	56.15
应交税费	10,278.26	9,007.72	7,612.50
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	5,589.45	5,135.07	21,699.40
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	118,725.33	24,108.59	38,490.30
划分为持有待售的负债	-	-	-
其他流动负债	28,905.30	88,928.44	86,800.00
流动负债合计	423,956.10	285,996.88	275,425.03
非流动负债：			
长期借款	279,297.78	352,194.23	331,371.68
应付债券	69,710.07	29,915.47	19,905.64
长期应付款	37,345.66	45,448.60	53,929.10
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	20,359.31	20,491.75	17,948.38
其他非流动负债	121,500.00	101,500.00	81,500.00
非流动负债合计	528,212.82	549,550.04	504,654.80
负债合计	952,168.92	835,546.92	780,079.83
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	317,177.72	278,032.31	252,534.76
盈余公积	-	-	-
其他综合收益	27,027.76	26,137.15	26,137.15
专项储备	42.65	3.66	-
未分配利润	64,137.33	58,998.30	43,040.11
归属于母公司所有者权益合计	508,385.45	463,171.41	421,712.01
少数股东权益	10,274.09	10,378.84	10,522.14
所有者权益（或股东权益）合计	518,659.54	473,550.25	432,234.15

负债和所有者权益（股东权益）总计	1,470,828.46	1,309,097.17	1,212,313.98
------------------	---------------------	---------------------	---------------------

附表三：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	53,654.33	52,749.65	49,621.65
其中：营业收入	53,654.33	52,749.65	49,621.65
二、营业总成本	61,584.62	56,539.31	52,742.56
其中：营业成本	46,366.76	45,184.46	42,677.24
税金及附加	354.88	430.32	414.29
销售费用	3,044.18	2,932.09	1,424.02
管理费用	9,455.26	5,740.07	5,247.52
财务费用	2,363.53	2,252.38	2,979.48
资产减值损益	-	-	20.82
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	3,032.67	9,208.01	11,094.97
投资收益（损失以“-”号填列）	-166.84	-	0.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20.74	-4.30	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益	12,461.70	12,956.37	11,331.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,376.51	18,370.43	19,326.30
加：营业外收入	71.28	277.86	68.41
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	117.25	162.04	135.25
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,330.53	18,486.25	19,259.46
减：所得税费用	795.45	2,592.08	3,062.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,535.08	15,894.17	16,197.35
归属于母公司所有者的净利润	6,639.03	15,958.19	16,363.90
少数股东损益	-103.95	-64.02	-166.55
六、其他综合收益的税后净额	890.61	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	890.61	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	890.61	-	-

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	890.61	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	7,425.69	15,894.17	16,197.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,529.64	15,958.19	16,363.90
归属于少数股东的综合收益总额	-103.95	-64.02	-166.55
八、每股收益（元）：	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	24,114.16	61,371.96	50,461.58
收到的税费返还	1,196.87	667.70	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,241.18	13,964.32	23,044.45
经营活动现金流入小计	38,552.20	76,003.99	73,506.03
购买商品、接受劳务支付的现金	71,194.38	42,935.00	7,295.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,778.97	2,897.26	1,759.45
支付的各项税费	510.76	646.21	2,107.87
支付其他与经营活动有关的现金	90,297.18	37,380.50	84,108.86
经营活动现金流出小计	164,781.29	83,858.96	95,272.10
经营活动产生的现金流量净额	126,229.09	-7,854.97	-21,766.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	51.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.51	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	3.51	-	51.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,046.40	18,817.43	82,620.34
投资支付的现金	-	-	25.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	7,046.40	18,817.43	82,645.84
投资活动产生的现金流量净额	-7,042.89	-18,817.43	-82,594.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	39,250.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	408,893.00	345,320.00	414,940.00
发行债券所收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	27,050.00	41,060.00	118,050.30
筹资活动现金流入小计	475,193.00	386,380.00	532,990.30
偿还债务支付的现金	276,612.01	291,341.89	310,460.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,951.57	35,043.01	32,289.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	11,742.73	28,986.98	96,570.35
筹资活动现金流出小计	327,306.31	355,371.88	439,319.75
筹资活动产生的现金流量净额	147,886.69	31,008.12	93,670.55

四、汇率变动对现金的影响	-0.08	-0.96	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,614.63	4,334.76	-10,690.37
加：期初现金及现金等价物余额	39,269.62	34,934.87	45,625.23
六、期末现金及现金等价物余额	53,884.26	39,269.62	34,934.87

附表五：发行人最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

资产	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	1,628.23	302.91	195.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	1,893.02	268.69	3.50
应收股利	-	-	-
其他应收款	22,423.70	8,026.15	614.44
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
存货	-	-	-
其他流动资产	26.52	13.38	1.37
流动资产合计	25,971.48	8,611.13	814.74
非流动资产：			
其他权益工具投资	4,500.00	4,500.00	-
可供出售金融资产	-	-	4,500.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	350,273.45	350,273.45	345,423.45
投资性房地产	-	-	-
固定资产	41.13	47.82	52.61
在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	17.32	17.32	25.29
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	354,831.91	354,838.60	350,001.35
资产总计	380,803.39	363,449.72	350,816.09

发行人最近三年末母公司资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：			
短期借款	10,013.11	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	0.18	0.18	0.18
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	0.02	2.59	3.54
应交税费	-	-	0.02
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	24,422.38	23,928.15	10,644.42
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	34,435.69	23,930.92	10,648.16
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	34,435.69	23,930.92	10,648.16
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	195,670.76	186,420.76	186,420.76
盈余公积	-	-	-
其他综合收益	55,198.69	55,198.69	55,198.69
专项储备	42.65	3.66	-
未分配利润	4,544.40	-2,104.30	-1,451.53
所有者权益（或股东权益）合计	346,367.70	339,518.81	340,167.93
负债和所有者权益（股东权益）总计	380,803.39	363,449.72	350,816.09

附表六：发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	10.75	3.94	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	40.75	0.39	-
销售费用	34.50	81.58	201.14
管理费用	829.68	572.22	284.62
财务费用	28.22	-6.22	0.02
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.30	-0.30	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-922.10	-644.33	-485.78
加：营业外收入	-	1.55	-
减：营业外支出	18.00	10.00	6.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-940.10	-652.78	-491.78
减：所得税费用	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-940.10	-652.78	-491.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	940.10	-652.78	-491.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-940.10	-652.78	-491.78

附表七：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	11.40	4.18	0.18
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	514.16	13,096.00	4,296.43
经营活动现金流入小计	525.56	13,100.18	4,296.61
购买商品、接受劳务支付的现金	1,638.12	277.44	34.91
支付给职工以及为职工支付的现金	246.19	260.78	265.77
支付的各项税费	40.75	0.39	-
支付其他与经营活动有关的现金	14,981.02	7,796.46	307.53
经营活动现金流出小计	16,906.07	8,335.07	608.21
经营活动产生的现金流量净额	-16,380.51	4,765.10	3,688.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.66	7.63	-
投资支付的现金	-	4,650.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,280.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	2.66	4,657.63	5,280.00
投资活动产生的现金流量净额	-2.66	-4,657.63	-5,280.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	9,250.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	10,000.00	-	-
发行债券所收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,556.00
筹资活动现金流入小计	19,250.00	-	1,556.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,541.50	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,541.50	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	17,708.50	-	1,556.00

四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,325.32	107.48	-35.60
加：期初现金及现金等价物余额	302.91	195.44	231.04
六、期末现金及现金等价物余额	1,628.23	302.91	195.44