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

发　行　人：宜兴市城建文旅集团有限公司
牵头主承销商：天风证券股份有限公司
联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行条款

一、债券发行依据

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

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

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

2020年7月31日，公司股东作出批复，同意公司公开发行本次债券。

二、发行概要

发行人：宜兴市城建文旅集团有限公司。

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

发行总额：人民币7亿元。

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

债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调0~300个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后2年固定不变，投资者有权在债券存续期的第5年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人，本次债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定簿记建档区间。

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

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

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

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

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

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

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

簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2021年9月17日。

发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第一日，即2021年9月18日。

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

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

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

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

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

本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

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

承销方式：承销团余额包销。

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

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

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

三、认购与托管

（一）本次债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档，集中配售的方式发行，具体申购及认购办法参照上海证券交易所相关规则及上何登的2021年江苏省宜兴市城建文旅集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购办法说明》。

（二）本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

（三）本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司证券登记业务指南（2015年修订）》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（http://www.chinaclear.cn）查阅，认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或人民证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或人民证券账户卡复印件认购本次债券。

（四）投资者办理认购手续时，无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）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，具体发行网点见附表一。

（二）本次债券部分通过上海证券交易所向中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注"▲"的发行网点）。

五、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第二节 募集资金用途

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

募集资金投资情况表

单位：万元，%

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资计划

（一）项目概况和内容

宜兴市高效农业生态示范园位于宜兴市宜南山区，项目总占地面积为3,238亩，包括盘龙区和茶园建设，其中茶园用地2,253亩，包括现代化有荷叶大顶50亩，茶叶种植区2,188亩，茶园道路10,000平方米。

本次债券募集资金35,000.00万元仅用于茶园建设。

（二）项目审批情况

本项目实施主体为宜兴市城建文旅集团有限公司，项目已获批复文件如表下：

批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
江苏省投资项目备案证情况说明	宜行管投备〔2020〕252号	宜兴市行政审批局	2020年4月22日	项目本项及前期建设用地
建设项目环境影响登记表	备案号：202032028200000891	-	2020年5月12日	项目环境影响登记表完成备案
节能评估备案表	-	发行人	2020年5月22日	本评项目严格按照国家相关节能法律法规批复实施
社会稳定风险评估审批表	-	发行人	2020年5月29日	项目风险低

（三）项目投资构成，项目资金来源构成及实施情况

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

单位：万元，%

序号	名称	投资金额	占比
一	工程费用	37,422.00	74.08
1	荷塘里钢筋砼大棚	1,500.00	2.97
2	园区环境	850.00	1.68
3	茶园供应基地设施	400.00	0.79
4	种植区	34,272.00	67.84
5	茶园道路	400.00	0.79
二	工程建设其它费用	7,690.10	15.22
三	预备费	3,690.00	7.14
四	建设期利息	1,796.70	3.56
-	总投资	50,517.80	100.00

项目总投资金额为85,760.00万元，项目所需建设资金50,517.80万元为资本金，35,000.00万元由本次债券融资解决，其余由发行人自筹，项目无政府补贴。

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

（四）项目上地情况

项目位于宜兴市南山区，共占地3,238亩，其中茶园用地面积为2,253亩，项目用地为农用地，为租赁取得，不涉及新增建设用地，主要用于茶叶种植，发行人子公司宜兴阳羡茶文化园投资开发有限公司已与宜兴市官林镇农业经济总合作社签署了土地租赁协议，租赁期限为2020年至2040年，共20年，项目实施主体合法享有项目土地的经营权，上地租赁费用6,476.00万元已纳入项目总投资，其中茶园用分上地租赁费用为4,506.00万元。

（五）当地产业基础

1、宜兴茶叶的产业基础

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

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

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

宜兴茶产区"阳羡雪芽"于2010年通过农业部认证，获得农产品地理标志证书，于2017年成功注册地理证明商标。"阳羡雪芽"品质特征为：条形紧直锋秒，色翠显毫，甜泡后汤色清澈，叶底匀整，香茶浓郁，滋味鲜醇。

宜兴茶有"陶都"，宜兴紫砂壶闻名中外，宜兴紫砂壶的兴起促进了宜兴茶叶产业的发展，外地游客在选购宜兴紫砂壶时，大多将同时购买宜兴茶叶。

2、茶叶分销环境

茶树一般随着茶树的生长，茶树上鲜叶的数量越少，而对茶叶品质有利的化学物质，如茶多酚、儿茶素等却不断减少，茶叶的品质也随之下降，因此，必须按照所制茶类对鲜叶的要求及时采摘。

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

本次债券募投项目一览，二级和三级茶叶分段标准如下：

品种	品种	采摘期	采摘标准	特点
一级茶叶	宜兴红茶、阳羡雪芽	谷雨前	芽尖	叶底有光泽，色度明显，亮度明亮，滑嫩度高，茶香持久，滋味鲜醇
二级茶叶	宜兴红茶	3-6月	一芽一、二叶	色度较明显，亮度较明亮，滑嫩度较高，茶香较持久，滋味无醇
三级茶叶	宜兴红茶	3-9月	一芽一、二叶	色度不明显，亮度较暗，滑嫩度不高，茶香不持久，滋味略有醇

（六）运营模式

1、宜兴茶园

宜兴市文体广电旅游局每年举办"茶禅四月到宜兴"和"宜兴国际陶瓷文化艺术节"两个重大品牌节事，推介宜兴茶叶和宜兴紫砂壶，已累计开展活动80余场（次），并分别在上海、浙江、安徽、南京、绍兴等地，采用"12306"APP首页、出租车智能投影屏、高铁动车小桌板、高铁站电子屏，公交车身广告，高速出入口高稳等方式开展宣传。

2019年，宜兴市地税无锡广播电台组织宜兴本地茶叶生产与销售参加苏州国际旅游展，宜兴文化旅游集团有限公司参加江苏省旅游产业发展大会，浙江旅游推介会，无锡农交会等大型展会，推广宜兴茶叶和特色文旅产品。

另外，宜兴市文体广电旅游局保持并深化与当地媒体合作，在宜兴电视台新视频通开设"云游宜兴"专题栏目，在宜兴广播电台开设FM96.1"天下任我行"栏目，在《宜兴日报》开设"宜兴茶叶"新专版，推介宜兴茶叶，通过媒体平台宣传宜兴茶叶。

3、销售渠道

本项目茶叶采取直销与分销方式进行销售，最终销售者为个人和企事业单位。

（1）直销模式

直销分为线下和线上方式，

线下销售主要为面对本地居民，企事业单位，外地游客的礼品销售，办公用茶等。

线上主要通过天猫，拼多多等渠道进行品牌推广，营销，引流并开展茶叶销售，针对红茶外生、眼睛，绿茶抗氧化、消脂，茶油等消费者关注的方面进行策划宣传，引导转化，提高项目茶叶知名度和消费者对茶叶的认知，提升人均茶叶购买量。

（2）分销模式

分销主要采取经销模式，

本项目通过对意马鲜生，大润发等大型超市的茶叶专柜，宜州御堂商城，常州九龙茶城，连云港四季农产品交易市场茶城，南京众缘茶城，南通国际茶城，苏州美地茶城，镇江赫天国际茶城，杭州西湖茶叶市场，上海大宁国际茶城，上海大统路茶叶批发市场等茶叶批发市场，以及各地茶楼，茶庄等经销商采取买断方式销售茶叶，并通过其销售知道实现最终销售。

3、发行人运作经验

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

发行人已与阿里巴巴达成合作意向，每逢宜兴红天猫旗舰店，排行于2021年二季度上线运营。

（七）募集资金

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

1、茶叶销售

本项目预计鲜叶总产量为2,016吨，茶叶种植区域为宜兴市宜南山区，宜兴是江苏最大的茶叶产区，本项目按照销售为宜兴红茶和阳羡雪芽，以宜兴本地茶为基础，根据采摘鲜叶嫩度和采摘时间对茶叶分级，鼠产出一级、二级、三级茶叶，本项目茶园用地情况如下：

单位：亩

序号	类别	面积
1	大棚茶苗培育基地	50.00
2	种植区	2,188.00
2-1	其中：丘陵基地	170.00
2-2	茶园道路及设施	2.00
2-3	种茶区	2,016.00
2-3-1	其中：一级茶叶	516.00
2-3-2	二级茶叶	1,000.00
2-3-3	三级茶叶	500.00
3	茶园道路	15.00
合计		2,253.00

（1）茶叶销售收入

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

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

单位：亩/元/斤

茶厂	茶园面积	品种	批发价格
宜兴市兰山茶场	400	一级茶叶	500-800
		二级茶叶	300-500
		三级茶叶	150-300
宜兴市茗岭项修茶厂	300	一级茶叶	500-800
		二级茶叶	300-500
		三级茶叶	250-300
宜兴市芙蓉茶场	1,000	一级茶叶	600-900
		二级茶叶	400-500
		三级茶叶	250-400
宜兴市通道茶业	500	一级茶叶	600-800
		二级茶叶	400-550
		三级茶叶	300-450

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

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

本项目茶叶预计产量、单价及达产年销售收入明细如下：

单位：亩，kg，元/斤，万元

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

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

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

（2）茶叶成本

茶叶成本主要包括茶叶直接成本和人工成本，具体测算如下：

①茶叶直接成本

茶叶直接成本包括鲜叶原价和成本，茶叶采加工及包装等，茶叶直接成本按照销售收入的8%预计，茶叶直接成本预测方式如下：

经调研，宜兴当地茶叶鲜叶原价为6~10元/斤，项目茶叶鲜叶原价按照10元/斤计算，则2021年至2028年茶叶鲜叶原价为3.7元/斤。

本募投项目茶叶包装用地手工采摘方式，茶叶项目计划日常管理聘请人员为10人，按月人均年工资为10万元；临时聘用的季节性采摘人员为140人，50元/天，预计人均采摘90天，因此，本项目人员工资为163.00万元。

②人工成本

宜兴茶叶种采用地手工采摘方式，茶叶项目计划日常管理聘请人员为10人，按月人均年工资为10万元；临时聘用的季节性采摘人员为140人，50元/天，预计人均采摘90天，因此，本项目人员工资为163.00万元。

2、茶苗销售

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

假设本项目产量与销量保持一致，项目正常年份茶苗销售收益预测明细如下：

序号	种类	育苗面积（亩）	栽种密度（株/m²）	出苗率（%）	进苗量/出苗量（万株）	出苗收入/进苗成本（万元）
1	进区茶苗	50.00	50.00	-	166.67	495.00
2	出区茶苗	50.00	50.00	33.00	55.00	55.00

假设在运营期第1年尚处于培育期，未进行茶苗销售，运营期第2年按正常年份茶苗销售收入的60%计算，运营期第3年按正常年份茶苗销售收入的80%计算，运营期第4年开始按正常年份茶苗销售收入计算，项目正常年份茶苗销售收入为440.00万元。

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

3、茶文化体验

本项目可提供茶艺展示、茶文化传播、品茶、茶道等。

根据宜兴市年鉴，2019年度宜兴市旅游接待人数为2,960.90万人次，经宜兴市旅游园林管理局统计，2019年春节期间大觉寺日均入寺人数超1.5万人次，宜兴市大觉寺蜡祭本次债券投资项目，因此，保守预计本项目运营期内年接待人数为50万人，日均接待人数为50人，在项目实施后保持不变。

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

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

综上，在本次债券存续期内，茶园经营收入合计为26,564.24万元，经营成本/不含折旧摊销）合计5,635.04万元，税金及附加合计0.00万元，项目经营性净收益合计22,929.20万元。本次债券募投项目复使用募集资金35,000.00万元，假设本次债券发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为12,250.00万元，因此，本项目债券存续期经营性净收益能覆盖本次债券用于募投项目的募集资金利息。

本项目运营期内经营性净收益为88,236.67万元，可覆盖茶园项目投资。

本项目债券存续期和运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		债券存续期					债券存续期合计	运营期合计
	第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年		
茶叶销售收入	-	-	4,861.32	5,147.28	5,433.24	5,719.20	5,719.20	26,880.24	101,229.84
茶苗销售收入	-	-	-	264.00	352.00	440.00	440.00	1,496.00	7,216.00
茶文化体验收入	-	-	34.00	36.00	38.00	40.00	40.00	188.00	708.00
项目收入	-	-	4,895.32	5,447.28	5,823.24	6,199.20	6,199.20	28,564.24	109,153.84
运营成本及费用	-	-	1,046.72	1,099.64	1,137.99	1,175.55	1,175.55	5,635.04	20,917.17
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	3,848.60	4,347.64	4,685.65	5,023.65	5,023.65	22,929.20	88,236.67

（八）压力测试

1、加压10%

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

项目预计资金回流情况

单位：万元

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

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

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

该项目运营期内净收益为69,664.91万元，可覆盖茶园项目投资。

2、加压20%

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

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		债券存续期					债券存续期合计	运营期合计
	第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年		
茶叶销售收入	-	-	3,111.24	3,294.26	3,477.27	3,660.29	3,660.29	17,203.35	64,787.10
茶苗销售收入	-	-	168.96	212.28	225.28	281.60	281.60	957.44	4,618.24
茶文化体验收入	-	-	21.76	23.04	24.32	25.60	25.60	120.32	453.12
项目收入	-	-	3,133.00	3,486.26	3,726.87	3,967.49	3,967.49	18,281.11	69,858.46
运营成本及费用	-	-	858.07	894.07	918.37	942.66	942.66	4,555.83	16,810.38
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	2,274.93	2,592.18	2,808.51	3,024.83	3,024.83	13,725.28	53,048.07

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

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

该项目运营期内净收益为53,048.07万元，可覆盖茶园项目投资。

二、项目建设背景

2016年，国务院办公厅发布《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》，指出必须以新型城镇化为依托，推进农业供给侧结构性改革，着力构建农业与二三产业交叉融合的现代产业体系，鼓此，江苏省，无锡市先后在"十三五"规划中突确必须大力发展现代农业，构建现代农业产业体系，包括发展设施园艺业，培育壮大花卉苗木等高效农业产业，推进设施农业和现代农业业主导产业。

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

《江兴市城市总体规划（2017~2035）》中提出特色发展战略，把握都会科用圈，竹、茶的文化特征与融合优势；塑造富有特色秀美的大地景观；提升生态空间品位和魅惠率，强化区域生态环境质量。

本次债券募投项目宜兴市高效农业生态示范园主要结合太湖都文化，围绕茶禅合，在推广陶都文化品牌的同时，进一步打造当地生态旅游的品牌形象，改善农村生态环境，提高农业综合效益。

三、项目建设的必要性和意义

（一）促进区域一二三产业融合发展

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

本次债券募投项目围绕为相贯的优质用地，每年在为323.80万元，在建设及运营过程中，将聘用当地农民及近人进行茶叶水茶叶种植采摘加工等日常工作，为当地农民创造多种就业机会，间虎，本次债券募投项目通过租赁农用地并还聘农民，为当地农民创造的紧密连结，促进当地经济发展。

（二）实现当地乡村振兴

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

（三）促进当地特色产业多样化发展

项目位于宜兴市宜南山区，区位优越，交通便利，是江苏省省级生态旅游度假区及阳羡茶的主要产区，同时也是中国陶文化的发源地，自然文化资源优势明显，本项目的实施可促进项目当地茶叶销售等旅游经济的发展，积极有序地发展农业观光旅游，社会、生态等方面积极，社会主义新农村产业兴三产业的融合发展。

（四）加强上地节约集约利用

本项目的实施，通过规范平整土壤改良等工程，将实现有限上地资源的"再生"利用，实现上地节约集约利用的目的，有利于未来的城市规划发展，为项目所在的宜州市未来城市发展留"土地节约，集约，高效利用"的示范模式。

四、募投项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》

本次债券募投项目与现行产业政策的重要要求，符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第（四）项"农业多功能拓展型农村产业融合发展项目"的规定。

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

公司按产用型和国家发展和改革委员会注册的本次债券募集资金用途对资金进行专项支出，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

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

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

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，公司的内部审计部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。

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

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：宜兴市城建文旅集团有限公司

住所：宜兴市宜城街道荆溪中路305号

成立日期：2002年5月24日

注册资本：人民币70,000.00万元

法定代表人：王忠东

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91320282773117642

经营范围：城镇建设项目开发；文化旅游项目开发；利用自有资产对外投资；城镇综合建设与投资；城市基础设施建设投资；环境保护项目建设和管理；旅游资源建设和利用；实业投资和合资合作项目开发；城市资产经营（依法进行法律、法规禁止，限制的领域除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，公司经审计的合并口径的资产总额为1,454,913.12万元，负债总额为907,336.98万元，所有者权益为547,576.14万元；2020年实现营业收入117,121.26万元，净利润27,375.39万元，其中归属于母公司所有者的净利润27,503.54万元。

二、历史沿革

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

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

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

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

2006年8月22日，发行人新增注册资本15,000万元，注册资本增至30,000万元，由江苏天业会计师事务所有限公司无偏分所出具了"苏天业偏验【2006】267号"验资报告，增资后股权结构变更为宜兴市建设资产经营公司出资28,500万元，占比95%；宜兴市市政公用事业管理处出资1,500万元，占比5%。

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

2019年6月5日，据《中共宜兴市委 宜兴市