
2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

绿色债券募集说明书摘要

发行人：江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司



主承销商及债权代理人：海通证券股份有限公司

二〇一七年 7 月 24 日

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书摘要，发行人领导成员承诺本期债券募集说明书摘要中不存在虚假记载、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。

二、发行人相关负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人相关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摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和其他相关法律法规的有关规定及行业惯例，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。

四、律师声明

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

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及

其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。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摘要中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券持有人会议规则》，接受《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券债权代理协议》、《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本期债券募集说明书摘要的规定履行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券（简称“17 洪泽绿色债”）。

（二）**发行总额：**不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

（三）**债券期限：**7 年期，本期债券设置本金提前偿还条款，从债券存续期的第 3 个计息年度起，分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，后 5 年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不

另计利息。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人。

（七）发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人，发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（八）发行期限：3个工作日，发行首日至2017年8月3日止。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

（十）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA。

目录

释 义	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	72
第十一条 已发行尚未兑付的债券	67
第十二条 筹集资金用途	68
第十三条 偿债保障措施	82
第十四条 投资者保护机制	88
第十五条 风险揭示	89
第十六条 信用评级	93
第十七条 法律意见	96
第十八条 其他应说明的事项	99
第十九条 备查文件	100

释 义

洪泽神舟/公司/本公司/发行人	指	江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
洪泽区国资办/控股股东	指	洪泽区国有资产监督管理委员会
本期债券	指	发行总额不超过人民币10.00亿元的2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券，简称“17洪泽绿色债”
本次发行	指	本期 2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券的发行
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书摘要》
证券登记机构/债券托管机构/中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商/簿记管理人/债权代理人/海通证券	指	海通证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
监管银行/募集资金使用专户监管人/偿债资金专户监管人	指	兴业银行股份有限公司淮安分行
债券持有人	指	本期债券的投资者
中诚信/评级机构/信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	发行人法律服务机构江苏宏邳律师事务所
承销协议	指	公司与主承销商为本次发行签订的《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其它承销团成员为本次发行签订的《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照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，在发行期限结束后，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订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
债券持有人会议规则	指	《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

		绿色债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券债权代理协议》
账户及资金监管协议	指	《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》
法律意见书	指	《江苏宏邳律师事务所关于2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券发行之法律意见书》
评级报告	指	《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券信用评级报告》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司章程》
本项目/募投项目	指	洪泽湖下游生态环境综合治理项目
最近三年	指	2014年、2015年及2016年
工作日	指	除周六、周日或中国的法定假日之外中国境内银行对外营业的任何一天
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	本文如无特殊说明，均指人民币元

本募集说明书摘要，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 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〔2017〕226号文件批准公开发行。

2016 年 10 月 11 日，江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事会决议同意江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司发行不超过人民币 10.00 亿元的绿色债券。

2016 年 10 月 14 日，洪泽县国资办出具《关于同意江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司发行 2016 年绿色债券的决定》，同意江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司发行不超过 10.00 亿元的绿色债券，并授权江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事会和中介机构协商发债具体事宜。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

住所：洪泽县城人民路 12 号

法定代表人：郑利莎

联系人：颜杰

联系地址：洪泽县城人民路 12 号

联系电话：0517-87295128

传真：0517-87295128

邮政编码：223100

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、单文涛、赵诚、王哲

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）分销商

1、联储证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 26 楼

法定代表人：沙常明

联系人：杨一飞

联系地址：北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 27 层

联系电话：010-56177854

传真：010-56177862

邮政编码：100013

三、监管银行：兴业银行股份有限公司淮安分行

联系地址：淮安市淮海东路 18 号

负责人：姜海勇

联系人：徐钊

联系电话：0517-83595561

传真：0517-89000042

邮政编码：223001

四、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、单文涛、赵诚、王哲

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

五、债券托管机构：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

六、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 15 层

负责人：李尊农

联系人：王宏兵

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼

电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮编：210019

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 Soho6 号

楼

法定代表人：闫衍

联系人：靳永飞

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 层

联系电话：021-80103538

传真：021-51019030

邮政编码：200011

八、发行人律师：江苏宏邨律师事务所

住所：江苏省南京市建邺区江东中路 315 号 1107 室

负责人：叶菲

联系人：解宇昊

联系地址：江苏省南京市华电路 1 号 1 号楼 B 栋

电话：025-86583500

传真：025-86583511

邮编：210028

第三条 发行概要

一、发行人：江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司。

二、债券名称：2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券（简称“17 洪泽绿色债”）。

三、发行总额：不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

四、债券期限：7 年期，本期债券设置本金提前偿还条款，从债券存续期的第 3 个计息年度起，分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、还本付息：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，后 5 年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行

支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

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

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行。

九、发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年8月1日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2017年7月31日。

十二、发行期限：3个工作日，发行首日至2017年8月3日止。

十三、起息日：自2017年8月1日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月1日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2017年8月1日起至2024年7月31日止。

十五、付息日：2018年至2024年每年的8月1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）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为债券存续期内第3-7年每年的8月1日，即2020年至2024年每年的8月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：本期债券的本息兑付通过债券托管机构和

其他有关机构办理。

十八、债券形式：实名制记账式债券。

十九、认购与托管：投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载。

二十、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

二十一、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为联储证券有限责任公司。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

二十三、信用安排：本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

二十四、上市安排：本期债券发行结束后，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。

二十五、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应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

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

三、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

本期债券采取簿记建档、集中配售的方式发行。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（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、接受本募集说明书摘要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、投资者同意海通证券作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签署本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、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。

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时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转

让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的审批部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

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

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

（五）监管银行同意债务转让，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依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为 7 年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从债券存续期的第 3 个计息年度起，分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，前两年单独支付，后五年随当年兑付的本金一起支付。本期债券存续期内每年的 8 月 1 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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

（一）本期债券附设本金提前偿还条款，兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 1 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）。第 3 年至 7 年每年分别按照本期债券发行总额的 20%、

20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记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）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

(一) 基本信息

公司名称：江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

成立日期：2009年12月23日

注册资本：人民币10,000.00万元

法定代表人：郑利莎

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：洪泽县城人民路12号

经营范围：旅游项目投资及管理，旅游项目开发，旅游信息咨询，旅游产品销售；文化项目投资及管理，文化信息咨询、文化艺术交流、大型礼仪庆典活动策划；餐饮管理，餐饮项目策划及投资，餐饮文化交流及餐饮产品展览服务；物业服务；道路基础设施建设项目投资；道路建设工程施工（凭资质证书经营）和配套项目开发；道路工程技术咨询；广告牌租赁服务；工程专用材料、机械设备、钢材、水泥、建筑材料销售。（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）。

(二) 业务概况

发行人主要负责淮安市洪泽区道路交通及配套基础设施的投资建设、水利工程设施建设以及旅游开发建设，是洪泽区集交通基础设施建设、水利工程设施建设以及旅游开发建设业务于一体的资产规模

最大的投资公司。其职能是根据交通、水利及旅游基础设施市政规划，按照市场化方式承建交通基础设施、水利工程设施建设以及旅游开发建设项目，项目建设完成后交由政府运营或独立运营。公司以政府有关部门制定的交通发展规划、水利工程规划以及洪泽湖旅游发展规划为依据，选择重点项目进行投资和建设，对项目通过有偿投入、有偿使用、有偿服务的方式予以实施。公司自成立以来，为洪泽区主要交通基础设施和旅游配套设施等建设的资金需求提供了重要的支持。随着发行人负责投资和建设的多项重大交通、水利和旅游基础设施工程的完工投运，显著改善了洪泽区交通、水利和旅游基础设施状况，提升了洪泽区交通运输和旅游服务综合功能。目前，发行人已形成以交通基础设施建设、水利工程设施建设以及旅游开发建设为主，广告牌租赁、工程材料销售等其他板块多元发展的业务格局。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2014-2016 年标准无保留意见的审计报告（中兴华专字（2017）第 020128 号），截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,073,813.20 万元，负债总额 333,498.75 万元，所有者权益合计 740,314.45 万元。2016 年，发行人实现营业收入 30,413.02 万元，实现净利润 9,263.42 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为洪泽县方达道路投资有限公司，洪泽县方达道路投资有限公司成立于 2009 年 12 月 23 日，系由洪泽县人民政府批准并授权洪泽县国有资产监督管理委员会投资成立的国有独资公司。

洪泽县汽车客运公司、洪泽县运输管理所于 2009 年 12 月 23 日共同出资组建成立洪泽县方达道路投资有限公司，成立时注册资本为人民

币4,000.00万元，洪泽县汽车客运公司和洪泽县运输管理所各自出资2,000.00万元，分别持股50.00%，出资方式均为货币。上述实收资本业经江阴天成会计师事务所有限公司出具的苏成会内验字〔2009〕1193号《验资报告》验证。

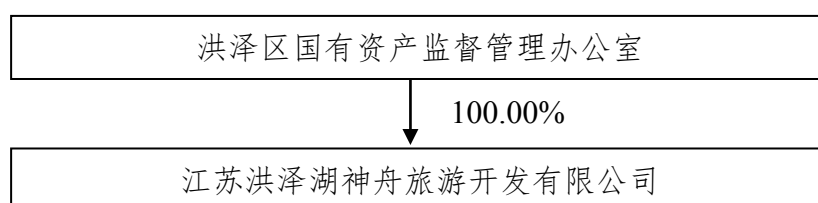
2012年7月19日，洪泽县国有资产监督管理委员会出具文件《关于无偿划转洪泽县方达道路投资有限公司股权并追加注册资本的通知》及《关于江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司增资的决定》，同意将洪泽县运输管理所和洪泽县汽车客运公司各自持有的洪泽县方达道路投资有限公司2,000.00万元股权无偿划转给洪泽县国有资产监督管理委员会。股权划转后，将原公司名称变更为江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司，并由洪泽县国有资产监督管理委员会新增注册资本6,000.00万元，公司注册资本由4,000.00万元增加至10,000.00万元，增加的注册资本6,000.00万元全部由洪泽县国有资产监督管理委员会以货币资金认缴。本次增资完成后，公司注册资本变更为10,000.00万元，洪泽县国有资产监督管理委员会持有公司100.00%股权。上述出资业经江阴天成会计师事务所有限公司进行验资审核，并出具了编号为江成内验字〔2012〕1237号的验资报告。

2012年8月27日，洪泽县人民政府出具《县政府关于同意将县国资局持有县古八景旅游公司股权无偿划拨给江苏洪泽湖神舟旅游开发公司的批复》（洪政复〔2012〕63号），同意将洪泽县国有资产监督管理委员会持有的洪泽县古八景旅游有限公司全部股权无偿划拨给江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司。股权划转后，洪泽县古八景旅游投资发展有限公司更名为洪泽县旅游发展投资集团有限公司，江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司对其持有100.00%股权。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人注册资本为人民币 10,000.00 万元，洪泽区国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东，持股比例 100.00%。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人系国有独资有限责任公司，洪泽区国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东，持有公司 100.00% 的股权，且为发行人的实际控制人。发行人的股权结构如下：



截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东持有的发行人股权不存在被质押的情况。

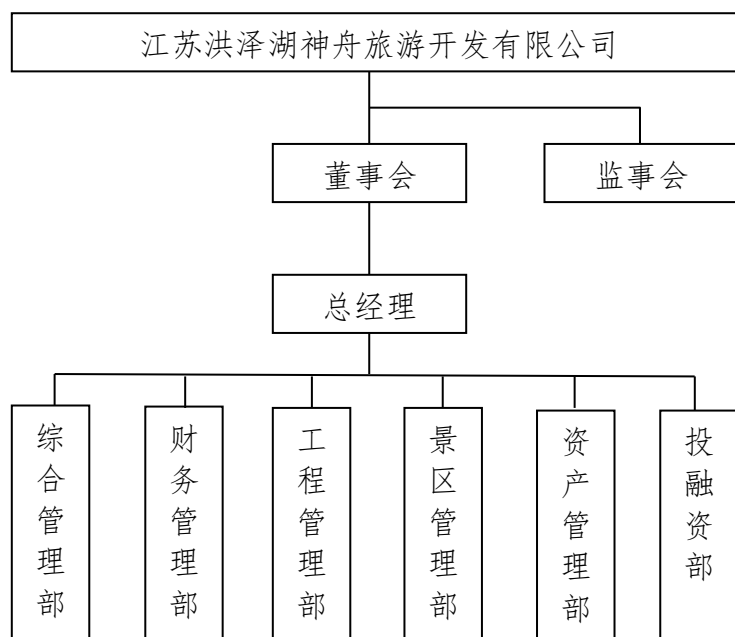
四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是经工商行政管理部门核准登记注册的企业法人，严格按照《中华人民共和国公司法》、《江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）以及其他法律法规的规定进行规范运作，已经建立了较为完善的治理结构。

（二）组织结构

公司设有总经理 1 人。根据职能划分，公司设立 6 个部门，分别为综合管理部、财务管理部、工程管理部、景区管理部、资产管理部和投融资部，各部门分工明确，各司其职。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人组织结构如下图所示。



五、发行人内部控制制度

发行人重视内部控制体系的建设，依据相关法律、法规、规定和《江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司章程》，制订并不断完善了一系列的内部控制制度。

六、独立性经营情况

发行人与控股股东洪泽区国资办之间在业务、人员、资产、机构、财务上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

七、发行人控股和参股子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 7 家，具体情况如下：

（一）发行人纳入合并范围的子公司列表

表 8-1：公司合并报表的子公司情况一览（单位：万元、%）

序号	子公司全称	注册资本	业务性质及经营范围	取得方式	持股比例
1	洪泽县旅游发展投资集团有限公司	35,000.00	景区管理, 旅游信息咨询, 文化交流, 城市基建, 水利工程	划拨	100.00
2	洪泽宏宇房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营	设立	100.00
3	洪泽瑞丰生态农业有限公司	7,000.00	农产品种植销售, 城市市容管理	设立	70.00
4	洪泽县东城建设发展有限公司	20,000.00	基础设施建设, 工业厂房建设出租, 旅游开发, 房地产开发	设立	70.00
5	洪泽县东湖建设发展有限公司	20,000.00	基础设施建设, 工业厂房建设出租, 旅游开发, 房地产开发	设立	90.00
6	淮安洪泽湖古堰景区旅游管理有限公司	100.00	景区旅游管理服务	设立	100.00
7	江苏新王集实业有限公司	20,000.00	旅游产品开发, 土地整理, 城镇、农业、水利基础设施建设	设立	60.00

八、发行人董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员的设置, 符合《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定。公司设董事 5 人, 监事 5 人, 总经理 1 人 (为董事长兼任)。基本情况如下表所示:

表 8-2: 董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任期
1	郑利莎	女	1987.6	董事长、总经理	2017.04.09-2020.04.08
2	黄开洲	男	1964.11	董事	2017.04.09-2020.04.08
3	沈娟	女	1984.7	董事	2017.04.09-2020.04.08
4	陈明	男	1986.3	董事	2017.04.09-2020.04.08
5	楚加云	男	1974.6	董事	2017.04.09-2020.04.08
6	蒯芳	女	1981.11	监事会主席	2017.04.09-2020.04.08
7	颜杰	男	1990.8	监事	2017.04.09-2020.04.08

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任期
8	李烁	男	1988.3	监事	2017.04.09-2020.04.08
9	蒯梅娟	女	1987.6	监事	2017.04.09-2020.04.08
10	赵睿程	男	1989.12	监事	2017.04.09-2020.04.08

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

郑利莎，女，汉族，1987年6月出生，河南卫辉人，大学本科学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事长兼总经理。2009年毕业于洛阳师范学院，2010年5月参加工作，曾任北京慧思慧智教育集团市场部主管，洪泽湖古堰景区管理委员会办事员。

黄开洲，男，汉族，1964年11月出生，江苏洪泽人，本科学历，中共党员，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事。1986年8月参加工作，现为洪泽湖古堰景区管理委员会办事员，曾任洪泽县蒋坝镇中心小学教师。

沈娟，女，汉族，1984年7月出生，江苏洪泽人，大专学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事。2008年9月参加工作，现为洪泽县旅游局办事员。

陈明，男，汉族，1986年3月出生，江苏启东人，大学本科学历，中共党员，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事。2009年8月参加工作，现为洪泽县旅游局办事员，曾任洪泽县蒋坝镇九年制学校教师、洪泽湖古堰景区管理委员会办事员。

楚加云，男，汉族，1974年6月出生，江苏洪泽人，大专学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司董事。1998年6月参加工作，现为洪泽湖古堰景区管理委员会办事员，曾任洪泽县水利局办事员。

2、监事会成员

蒯芳，女，汉族，1981年11月出生，江苏洪泽人，大学本科学历，中共党员，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司监事会主席。2004年8月参加工作，现为洪泽县旅游局综合科副科长。

颜杰，男，汉族，1990年8月出生，江苏洪泽县人，大专学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司监事。2013年7月参加工作，现为洪泽湖古堰景区管理委员会办事员。

李烁，男，汉族，1988年3月出生，江苏宿豫人，大学本科学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司监事。2009年7月参加工作，现为洪泽湖古堰景区管理委员会项目招商处副处长。

蒯梅娟，女，汉族，1987年6月出生，江苏洪泽人，硕士研究生，中共党员，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司监事。2012年8月参加工作，现为洪泽湖古堰景区管理委员会综合处副处长。

赵睿程，男，汉族，1989年12月出生，江苏洪泽人，大学本科学历，现任江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司监事。2012年8月参加工作，现为洪泽县旅游局办事员。

3、高级管理人员

郑利莎：详见“董事会成员”简历。

发行人监事会主席蒯芳为公务员，蒯芳在本公司兼职但并不领取薪酬。

第九条 发行人业务情况

一、发行人营业情况

作为淮安市洪泽区的交通基础设施建设、水利工程建设和旅游开发建设主体，发行人业务可分为旅游工程建设、交通基础设施建设、旅游观光业务及其他业务，其中其他业务板块主要包括广告牌租赁、工程材料销售等收入。2014 年、2015 年和 2016 年，发行人实现营业收入 24,572.98 万元、28,658.43 万元和 30,413.02 万元。发行人近年来的营业收入、成本和毛利润构成如下：

表 9-1：发行人营业收入、成本、毛利润和毛利率情况（单位：万元）

2016 年				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
旅游工程建设项目	7,440.98	6,386.84	1,054.14	14.17%
交通基础设施建设项目	14,639.21	12,565.32	2,073.89	14.17%
旅游观光收入	41.62	-	41.62	100.00%
其他收入	8,291.22	6,805.04	1,486.18	17.92%
合计	30,413.02	25,757.20	4,655.82	15.31%
2015 年				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
旅游工程建设项目	16,195.91	13,496.59	2,699.32	16.67%
交通基础设施建设项目	12,436.63	10,363.86	2,072.77	16.67%
旅游观光收入	24.18	-	24.18	100.00%
其他收入	1.70	-	1.70	100.00%
合计	28,658.43	23,860.45	4,797.98	16.74%
2014 年				

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
旅游工程建设项目	9,971.90	8,309.91	1,661.99	16.67%
交通基础设施建设项目	14,601.08	12,167.57	2,433.51	16.67%
旅游观光收入	-	-	-	-
其他收入	-	-	-	-
合计	24,572.98	20,477.48	4,095.50	16.67%

从收入构成来看，除 2016 年新增大量其他收入为尾水一期工程代建收入以外，近三年发行人主营业务收入主要来自旅游工程建设项目和交通基础设施建设项目；2014 年至 2016 年发行人营业成本分别为 20,477.48 万元、23,860.45 万元和 25,757.20 万元，营业成本变化趋势和营业收入保持一致；2014 年至 2016 年发行人营业毛利润分别为 4,095.50 万元、4,797.98 万元和 4,655.82 万元，基本保持稳定。2014 年至 2016 年发行人营业毛利率分别为 16.67%、16.74%和 15.31%，发行人连续三年毛利率基本保持一致，是因为发行人所经营业务在洪泽区内较为稳定，具有可持续经营性。

与此同时，发行人子公司洪泽县旅游发展投资集团有限公司负责洪泽区多项水利工程施工建设。截至目前，已建水利工程项目包括洪泽县 2013 年度中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点项目以及尾水收集处理项目。截至 2016 年末，尾水一期工程代建项目已确认收入 8,206.86 万元。由于洪泽区位属洪泽湖畔，周系水道丰富，其未来水利工程项目发展前景较好，大量的河道整治及河流湖泊生态环境治理项目有待发展开拓。

二、发行人所在行业情况及其行业地位

（一）城市基础设施建设行业

1、江苏省城市基础设施建设行业的现状和前景

“十二五”时期，江苏省现代基础设施体系日趋完善，交通、能源、水利、信息等一批重大项目相继建成运营。新型城镇化和城乡发展一体化成效明显，城镇化率提升到 66.50%。根据《2014 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2014 年江苏省新开工项目 35,794 个，完成投资 22,431.50 亿元。长江-12.50 米深水航道一期完工，南京禄口机场二期工程、苏南硕放机场二期航站楼投入使用，沪通长江大桥、连淮扬镇铁路、宁启铁路二期开工建设，新一轮铁路建设项目里程达 1,600.00 公里，其中高铁 1,500.00 公里，新建成城市轨道交通 320.00 公里。根据《2015 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2015 年江苏省新开工项目 44,962 个，完成投资 26,972.20 亿元，省级重大项目进展顺利。根据《2016 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，新开工项目中亿元项目个数、完成投资为 2,040 个和 2,956.00 亿元，比上年分别增长 67.40%和 59.70%。200 个省级重点项目进展顺利，一批重大项目顺利竣工或加快推进。江都至海安、无锡至张家港等高速公路建成通车；沪宁城际高速铁路建成通车；南京地铁 1 号线南延线、2 号线东延线建成投入运营，3 号线开工建设；淮安涟水机场正式通航等。

2017 江苏省计划安排省重大产业项目 110 个，重大生态环保项目 15 个，重大民生工程 10 项，重大基础设施项目 55 项。大量基础设施建设是稳定经济增长、推动转型升级、拉长补齐短板的重要载体。

2、洪泽区城市基础设施建设行业的现状和前景

根据《洪泽县 2015 年政府工作报告》，2014 年，洪泽县突出融合共建和功能配套，城乡面貌加速改善。城乡建设步伐加快。高标准

完成新型城镇化全域发展战略规划，在淮安市率先完成新一轮乡镇行政区划调整，岔河镇获批全国重点中心镇。功能配套逐步完善。新建和改造城区道路 12.40 万平方米、公交站台 30 座，新增城区停车位 360 个，东风路与人民路交叉路口渠化工程建成通车，铺设雨污管道 23.70 公里、燃气管道 12.90 公里，洪新河等重点河道综合整治持续推进，城区主干道和重点地段绿化亮化工程稳步推进，富民家园城市绿色小客厅建成开放。新建和改建镇村公路 78.00 公里、农桥 125 座，洪三公路全线贯通，蒋坝引河大桥、老子山兴隆桥建成通车。根据《洪泽县 2016 年政府工作报告》，2015 年，洪泽县新汽车站、洪泽湖文化广场等标志性工程建成开放。建成淮金公路洪泽段、洪三公路等主要通道，尾水收集处理及应用、天楹污水处理厂、高良涧船闸扩容等配套工程投入使用，疏浚县乡河道 590.00 公里，新改建农村公路 366.00 公里、农桥 453 座，蒋坝特大桥、西顺河大桥建成通车。实施砚临河风光带整治、河道雨污分流、城区主干道美化亮化工程，生活垃圾无害化处理场和 18 个垃圾中转站建成运营，区域供水实现全覆盖。根据 2017 年《政府工作报告》，2016 年，新签约、新开工、新竣工亿元以上项目分别达 100 个、30 个、26 个，年初排定的 87 个城建项目和 36 个旅游项目完成投资 63 亿元，348 省道洪泽南环段、新政服务中心等重点项目进展顺利。

（二）旅游景区建设开发

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。

1、江苏旅游业发展情况

江苏自古便是富饶之地、鱼米之乡，自改革开放以来经济持续快速增长，以仅占全国百分之一的土地创造了全国十分之一的 GDP 总量。“一带一路”、长江经济带建设等国家战略的实施，为旅游业发展带来广阔的发展空间。产业结构的转型升级，也为旅游综合性战略产业发展迎来黄金发展期。随着人民生活水平的提高，旅游公共服务体系日趋完善，进一步催生了大众旅游时代的兴起，大众旅游时代带来新机遇，将产生规模更为庞大、更为多样化的旅游消费需求。

到 2020 年，全省旅游总收入预计达到 16,000 亿元，年均增长 13% 左右；旅游业增加值占全省地区生产总值比重达到 8% 左右；全省旅游投资额达到 2,700 亿元，年均增长 10% 左右，五年累计完成旅游投资超万亿元。全省旅游就业总数达到 500 万人，提高旅游业就业对社会就业的贡献率。延长游客人均逗留天数至 3 天，每人平均消费达到 1,700 元。全省旅游服务管理与国际标准全面接轨，旅游产业素质和综合效益基本达到国际先进水平。

2、洪泽区旅游业发展展望

洪泽湖地处江苏省的西北地区、长江中下游区域，是我国第四大淡水湖，面积有 1,597.00 平方公里，容积 30.40 亿立方米。洪泽湖是淮河中下游结合部，连接长江、京杭大运河，是我国南水北调工程东线部分的过水通道，既是流域大型水库、航运枢纽，同时因为良好的资源条件，又是渔业、禽畜的重要产品基地，是苏北平原上的璀璨明珠。洪泽湖地区土地广袤，生态资源丰富，人文特色明显，为洪泽湖开发休闲旅游提供了先天条件。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是洪泽区交通基础设施建设、旅游基础设施建设和水利基础设施建设的投资建设主体，是洪泽区交通基础设施建设领域、旅游基础设施建设和水利基础设施建设资产规模最大的投资公司，也是洪泽区主要的交通基础设施、旅游基础设施和水利基础设施投资公司之一，其职能是根据政府规划，按照市场化方式承建交通基础设施、旅游基础设施和水利基础设施，建设完成后交由政府购买项目资产或独立运营。公司自成立以来，为洪泽区主要交通基础设施、旅游基础设施建设和水利基础设施建设的资金需求提供了重要的支持。随着发行人负责投资和建设的多项重大基础设施工程项目完工投运，极大提升了洪泽区交通运输综合功能，改善了洪泽区交通基础设施状况，同时加快了洪泽区旅游景区建设的进程和完善了水利设施体系。

2、发行人竞争优势

发行人作为洪泽区主要交通基础设施、旅游基础设施投资建设和水利基础设施建设企业，在行业垄断、政府支持、融资能力等方面拥有得天独厚的优势。

三、发行人所在区域概况

（一）洪泽区国民经济和社会发展情况

2016 年 7 月 7 日，江苏省人民政府出具《省人民政府关于调整淮安市部分中心区划的通知》（苏政发[2016]87 号），文中指出撤销洪泽县，设立淮安市洪泽区，以原洪泽县的行政区域为洪泽区的行政区域，洪泽区人民政府驻高良涧街道东九道 26 号。2016 年 10 月 8 日，根据《关于撤县设区有关挂牌工作的通知》，所有单位工作牌挂牌统一于 10 月 8 日进行，届时洪泽县正式撤县改区为淮安市洪泽区。

根据《洪泽县 2014 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年，洪泽区地区生产总值完成 207.35 亿元，按可比价计算同比增长 11.20%，三次产业结构调整到 14.2:42.6:43.2。2014 年，洪泽区规模以上固定资产投资完成 132.98 亿元，同比增长 25.90%；规模以上工业企业完成工业总产值 541.46 亿元，比上年增长 22.10%；社会消费品零售总额达 75.13 亿元，同比增长 11.20%；农村居民人均可支配收入实现 13,161.00 元，同比增长 11.70%；城镇居民人均可支配收入实现 25,751.00 元，同比增长 9.90%。

根据《洪泽县 2015 年政府工作报告》，2015 年，洪泽区地区生产总值完成 226.50 亿元，同比增长 9.24%。新增规模以上工业企业 51 户，总数达 329 户。社会消费品零售总额达 85.00 亿元，同比增长 13.14%。农村居民人均可支配收入实现 14,500.00 元，同比增长 10.17%；城镇居民人均可支配收入实现 28,200.00 元，同比增长 9.51%。

根据《洪泽区 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，经济运行平稳增长。2016 年全区实现地区生产总值 255.31 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.90%。第一产业增加值 33.63 亿元，增长 2.30%；第二产业增加值 103.71 亿元，增长 10.00%，其中工业增加值 89.26 亿元，增长 10.50%；第三产业增加值 117.97 亿元，增长 9.80%。人均地区生产总值 75,558.00 元，增长 8.60%。经济结构进一步优化，三次产业增加值比例调整为 13.2：40.6：46.2，二、三产业增加值占 GDP 的比重为 86.80%，比上年提高 0.50 个百分点。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的财务报表进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华专字（2017）第 020128 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表、注释以及本募集说明书摘要中其它部分对发行人的历史财务数据的注释等时，应当参照发行人审计的 2014 年至 2016 年合并财务报告及其附注。

一、发行人财务情况

（一）发行人 2014 年至 2016 年主要财务数据及指标

表 10-1：发行人合并资产负债表主要数据（单位：万元）

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总额	1,073,813.20	806,043.80	768,484.36
其中：流动资产	1,052,210.52	783,461.26	745,462.70
非流动资产	21,602.68	22,582.54	23,021.67
负债总额	333,498.75	90,992.77	77,475.13
其中：流动负债	85,083.49	39,833.64	17,424.45
非流动负债	248,415.27	51,159.13	60,050.68
所有者权益合计	740,314.45	715,051.02	691,009.23
归属于母公司所有者权益	722,213.66	712,950.77	688,909.23
少数股东权益	18,100.78	2,100.25	2,100.00

表 10-2：发行人合并利润表主要数据（单位：万元）

项目	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	30,413.02	28,658.43	24,572.98
营业成本	25,757.20	23,860.45	20,477.48
营业利润	2,121.83	1,551.19	528.59

利润总额	10,117.92	9,565.18	9,702.03
净利润	9,263.42	9,041.79	9,442.99
归属于母公司所有者的净利润	9,262.89	9,041.54	9,442.99

表 10-3：发行人合并现金流量表主要数据（单位：万元）

项目	2016 年	2015 年	2014 年
经营活动产生的现金流量净额	-202,435.39	-36,992.71	-22,099.24
投资活动产生的现金流量净额	-243.17	-64.61	9.00
筹资活动产生的现金流量净额	222,978.20	35,777.04	28,251.39
现金及现金等价物净增加额	20,299.64	-1,280.27	6,161.15
期末现金及现金等价物余额	29,448.12	9,148.48	10,428.76

表 10-4：发行人合并口径主要财务指标

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动比率（倍）	12.37	19.67	42.78
速动比率（倍）	3.85	2.38	3.41
资产负债率（%）	31.06	11.29	10.08
存货周转率（次/年）	0.04	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.03
净资产收益率（%）	1.27	1.29	1.38

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 6、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

7、2014、2015、2016年度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率和净资产收益率以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

（二）发行人财务分析

1、资产负债结构分析

(1) 资产结构分析

表 10-5：发行人 2014 年至 2016 年资产结构（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,052,210.52	97.99%	783,461.26	97.20%	745,462.70	97.00%
非流动资产合计	21,602.68	2.01%	22,582.54	2.80%	23,021.67	3.00%
资产总计	1,073,813.20	100.00%	806,043.80	100.00%	768,484.36	100.00%

(2) 流动资产分析

表 10-6：发行人 2014 年至 2016 年末流动资产主要构成表（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	29,448.12	2.80%	10,148.48	1.30%	10,928.76	1.47%
预付款项	5,983.82	0.57%	8,495.72	1.08%	10,389.90	1.39%
其他应收款	285,585.15	27.14%	70,049.48	8.94%	31,550.80	4.23%
存货	724,940.82	68.90%	688,547.51	87.89%	686,015.41	92.03%
其他流动资产	6,252.61	0.59%	6,220.06	0.79%	6,577.82	0.88%
合计	1,052,210.52	100.00%	783,461.26	100.00%	745,462.70	100.00%

表 10-7：发行人 2015 年末较 2014 年末流动资产数据变动率表（单位：万元）

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动率
货币资金	10,148.48	10,928.76	-7.14%
预付款项	8,495.72	10,389.90	-18.23%
其他应收款	70,049.48	31,550.80	122.02%
存货	688,547.51	686,015.41	0.37%
其他流动资产	6,220.06	6,577.82	-5.44%
流动资产合计	783,461.26	745,462.70	5.10%

表 10-8：发行人 2016 年末较 2015 年末流动资产数据变动率表（单位：万元）

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动率
----	------------------	------------------	-----

货币资金	29,448.12	10,148.48	190.17%
预付款项	5,983.82	8,495.72	-29.57%
其他应收款	285,585.15	70,049.48	307.69%
存货	724,940.82	688,547.51	5.29%
其他流动资产	6,252.61	6,220.06	0.52%
流动资产合计	1,052,210.52	783,461.26	34.30%

表 10-9：按账龄列示的预付款项

单位：万元、%

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	179.39	3.00	5,454.78	64.21	7,096.77	68.30
1-2 年	3,333.44	55.71	3,040.94	35.79	3,293.13	31.70
2-3 年	2,470.98	41.29	-	-	-	-
合计	5,983.82	100.00	8,495.72	100.00	10,389.90	100.00

表 10-10：按预付对象归集的 2016 年末余额较大的预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占预付款项 总额的比例
洪泽县顺达道路养护工程有限公司	非关联方	2,758.95	1-2 年	46.11
淮安市公路工程处有限公司	非关联方	792.26	2-3 年	13.24
淮安经纬高速公路养护工程有限公司	非关联方	666.26	1 年以内、2-3 年	11.13
洪泽县远通公路工程有限公司	非关联方	621.75	1 年以内、1-2 年	10.39
中铁二十四局集团有限公司	非关联方	490.44	2-3 年	8.20
合计		5,329.65		89.07

表 10-11：发行人 2016 年末按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款账龄表（单位：万元）

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内	927.87	43.41	
1-2 年	773.42	36.19	38.67
2-3 年	8.24	0.39	0.82

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3-4 年	40.99	1.92	8.20
4-5 年	167.67	7.85	83.83
5 年以上	219.04	10.25	219.04
合计	2,137.22	100.00	350.56

表 10-12: 2016 年末发行人其他应收款金额较大单位情况表 (单位: 万元)

序号	欠款单位	入账价值	账龄	占其他应收款比例	性质
1	洪泽区财政局	165,984.31	1 年以内、1-2 年	58.12%	往来款
2	洪泽区收费管理局	60,504.64	1 年以内	21.19%	往来款
3	洪泽县市政建设公司	16,000.00	2-3 年	5.60%	往来款
4	洪泽县城市资产公司	15,260.29	1-2 年	5.34%	往来款
5	洪泽区重点项目资金管理办公室	12,000.00	1 年以内	4.20%	往来款
	合 计	269,749.24	-	94.45%	-

(3) 非流动资产分析

表 10-13: 发行人近三年末主要非流动资产构成表 (单位: 万元)

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	1,500.00	6.94%	1,500.00	6.64%	1,500.00	6.52%
固定资产	2,398.50	11.10%	2,775.28	12.29%	2,814.44	12.23%
无形资产	17,616.54	81.55%	17,991.36	79.67%	18,366.18	79.78%
递延所得税资产	87.64	0.41%	315.89	1.40%	341.05	1.48%
合计	21,602.68	100.00%	22,582.54	100.00%	23,021.67	100.00%

表 10-14: 发行人 2015 年末较 2014 年末主要非流动资产变动率表 (单位: 万元)

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动率
可供出售金融资产	1,500.00	1,500.00	0.00%
固定资产	2,775.28	2,814.44	-1.39%
无形资产	17,991.36	18,366.18	-2.04%
递延所得税资产	315.89	341.05	-7.38%

合计	22,582.54	23,021.67	-1.91%
----	-----------	-----------	--------

表 10-15: 发行人 2016 年末较 2015 年末主要非流动资产变动率表 (单位: 万元)

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动率
可供出售金融资产	1,500.00	1,500.00	0.00%
固定资产	2,398.50	2,775.28	-13.58%
无形资产	17,616.54	17,991.36	-2.08%
递延所得税资产	87.64	315.89	-72.26%
合计	21,602.68	22,582.54	-4.34%

表 10-16: 发行人固定资产构成情况表 (单位: 万元)

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
房屋及建筑物	2,224.70	2,690.48	2,781.44
运输设备	88.46	55.18	-
电子及办公设备	85.33	29.62	33.00
合计	2,398.50	2,775.28	2,814.44

表 10-17: 2016 年末发行人计入无形资产的土地使用权情况表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面原值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	洪国用(2013)第 9109 号	朱坝镇 s328 省道北侧	出让	商住	49,221.10	6,025.66	评估法	1,224.20	未抵押	否
2	政府注入	洪国用(2013)第 9110 号	共和镇振兴路东侧	出让	商住	48,323.80	4,902.33	评估法	1,014.48	未抵押	否
3	政府注入	洪国用(2013)第 9120 号	东双沟镇青云西路	出让	商住	30,190.60	3,268.62	评估法	1,082.66	未抵押	否
4	政府注入	洪国用(2013)第 9121 号	三河镇建业路西侧	出让	商住	26,485.70	2,482.86	评估法	937.43	未抵押	否
5	政府注入	洪国用(2013)第 9111 号	世纪名都南侧	出让	商住	6,064.79	2,061.53	评估法	3,399.18	未抵押	否

(4) 负债结构分析

表 10-18：发行人 2014 年至 2016 年末负债结构（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	85,083.49	25.51%	39,833.64	43.78%	17,424.45	22.49%
非流动负债	248,415.27	74.49%	51,159.13	56.22%	60,050.68	77.51%
合计	333,498.75	100.00%	90,992.77	100.00%	77,475.13	100.00%

(5) 流动负债分析

表 10-19：发行人 2014 年至 2016 年末流动负债主要构成表（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,000.00	7.05%	3,000.00	7.53%	3,000.00	17.22%
应付票据	0.00	0.00%	2,000.00	5.02%	1,000.00	5.74%
应付账款	582.68	0.68%	457.95	1.15%	0.00	0.00%
应交税费	9,869.08	11.60%	6,516.54	16.36%	4,234.45	24.30%
其他应付款	41,657.70	48.96%	1,829.15	4.59%	6,640.00	38.11%
一年内到期的非流动负债	26,974.03	31.70%	26,030.00	65.35%	2,550.00	14.63%
合计	85,083.49	100.00%	39,833.64	100.00%	17,424.45	100.00%

表 10-20：发行人 2015 年末较 2014 年末流动负债变动率表（单位：万元）

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动率
短期借款	3,000.00	3,000.00	0.00%
应付票据	2,000.00	1,000.00	100.00%
应付账款	457.95	0.00	-
应交税费	6,516.54	4,234.45	53.89%
其他应付款	1,829.15	6,640.00	-72.45%
一年内到期的非流动负债	26,030.00	2,550.00	920.78%
合计	39,833.64	17,424.45	128.61%

表 10-21：发行人 2016 年末较 2015 年末流动负债变动率表（单位：万元）

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动率
短期借款	6,000.00	3,000.00	100.00%
应付票据	0.00	2,000.00	-100.00%
应付账款	582.68	457.95	27.24%

应交税费	9,869.08	6,516.54	51.45%
其他应付款	41,657.70	1,829.15	2,177.43%
一年内到期的非流动负债	26,974.03	26,030.00	3.63%
合计	85,083.49	39,833.64	113.60%

表 10-22：发行人 2016 年末应付账款大额明细表（单位：万元）

债权人名称	金额	款项性质	账龄
淮安市河海水利水电建筑安装工程公司	224.04	工程款	1-2 年
淮安市淮安区水利建筑工程公司	192.96	工程款	1-2 年
江苏中禹水利建设有限公司	146.50	工程款	1 年以内
江苏苑艺园林建设有限公司	17.20	工程款	1 年以内
合计	580.71		

表 10-23：发行人 2015 年末及 2016 年末其他应付款账龄表（单位：万元）

账龄	2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	40,753.98	97.83%	315.03	17.22%
1-2 年	309.75	0.74%	1,514.12	82.78%
2-3 年	593.97	1.43%	-	-
合计	41,657.70	100.00%	1,829.15	100.00%

表 10-24：发行人 2016 年末主要其他应付款情况表（单位：万元）

债权单位名称	所欠金额	账龄	性质或内容
洪泽区收费管理局	13,685.61	1 年以内	往来款
洪泽新城房地产开发有限公司	12,000.00	1 年以内	往来款
洪泽县市政建设公司	2,007.82	1 年以内	往来款
洪泽区财政局	1,738.17	1 年以内	往来款
洪泽区交通运输局	1,541.26	1 年以内、2-3 年	往来款
合计	30,972.86	-	-

（6）非流动负债分析

表 10-25：发行人近三年末非流动负债主要构成情况表（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	235,650.00	94.86%	30,750.00	60.11%	30,650.00	51.04%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专项应付款	12,765.27	5.14%	20,409.13	39.89%	29,400.68	48.96%
合计	248,415.27	100.00%	51,159.13	100.00%	60,050.68	100.00%

表 10-26：发行人 2015 年末较 2014 年末非流动负债变动率表（单位：万元）

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动率
长期借款	30,750.00	30,650.00	0.33%
专项应付款	20,409.13	29,400.68	-30.58%
合计	51,159.13	60,050.68	-14.81%

表 10-27：发行人 2016 年末较 2015 年末非流动负债变动率表（单位：万元）

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动率
长期借款	235,650.00	30,750.00	666.34%
专项应付款	12,765.27	20,409.13	-37.45%
合计	248,415.27	51,159.13	385.57%

表 10-28：发行人 2016 年末长期借款担保方式分类（单位：万元）

类型	金额
抵押借款	60,000.00
保证借款	133,650.00
质押借款	30,000.00
抵押+保证借款	12,000.00
合计	235,650.00

（7）所有者权益分析

表 10-29：发行人近三年所有者权益构成情况表（单位：万元）

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	10,000.00	1.35%	10,000.00	1.40%	10,000.00	1.45%
资本公积	672,081.83	90.78%	672,081.83	93.99%	657,081.83	95.09%
盈余公积	1,661.52	0.22%	1,549.40	0.22%	587.88	0.09%
未分配利润	38,470.31	5.20%	29,319.54	4.10%	21,239.52	3.07%
少数股东	18,100.78	2.45%	2,100.25	0.29%	2,100.00	0.30%

权益						
合计	740,314.45	100.00%	715,051.02	100.00%	691,009.23	100.00%

表 10-30：发行人 2015 年末较 2014 年末所有者权益变动率表（单位：万元）

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动率
实收资本	10,000.00	10,000.00	0.00%
资本公积	672,081.83	657,081.83	2.28%
盈余公积	1,549.40	587.88	163.56%
未分配利润	29,319.54	21,239.52	38.04%
少数股东权益	2,100.25	2,100.00	0.01%
合计	715,051.02	691,009.23	3.48%

表 10-31：发行人 2016 年末较 2015 年末权益变动率表（单位：万元）

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动率
实收资本	10,000.00	10,000.00	0.00%
资本公积	672,081.83	672,081.83	0.00%
盈余公积	1,661.52	1,549.40	7.24%
未分配利润	38,470.31	29,319.54	31.21%
少数股东权益	18,100.78	2,100.25	761.84%
合计	740,314.45	715,051.02	3.53%

（8）发行人土地使用权情况

表 10-33：发行人 2016 年末土地使用权明细（单位：平方米、万元、元/平方米）

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	洪国用(2015)第 9354 号	文教路东侧，紫悠高级会所南侧	出让	商服	52,393.00	3,273.64	成本法	624.82	已抵押	是
2	招拍挂	洪国用(2015)第 9353 号	文教路东侧，韩通钢结构有限公司北侧	出让	商服	64,010.00	5,842.19	成本法	912.70	已抵押	是
3	招拍挂	洪国用(2015)第 9352 号	柳燕路东侧，恒通物流站西侧	出让	商服	31,644.00	2,921.09	成本法	923.11	已抵押	是

2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书摘要

4	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9351 号	山武路西 侧、五广路 南侧	出 让	商 服	18,535.00	1,682.15	成本 法	907.55	已抵 押	是
5	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9350 号	南山路西 侧、鸿运养 鸡场北侧	出 让	商 服	46,312.00	4,280.91	成本 法	924.36	已抵 押	是
6	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9349 号	洪泽湖边 水电站生 活区南侧、 临近 207 县 道	出 让	商 服	10,647.00	2,266.37	成本 法	2,128.64	已抵 押	是
7	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9348 号	薛桥粮管 所西侧、中 央路两侧	出 让	商 服	50,980.00	6,456.63	成本 法	1,266.50	已抵 押	是
8	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9347 号	新闻路西 侧、中央路 南侧	出 让	商 服	60,710.00	7,463.90	成本 法	1,229.44	已抵 押	是
9	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9346 号	勇弦路西 侧、中央路 南侧	出 让	商 服	60,873.00	7,463.90	成本 法	1,226.14	已抵 押	是
10	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9345 号	勇弦路东 侧、中央路 南侧	出 让	商 服	27,188.00	3,888.08	成本 法	1,430.07	已抵 押	是
11	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9344 号	文明路东 侧、中央路 南侧	出 让	商 服	64,094.00	7,766.08	成本 法	1,211.67	已抵 押	是
12	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9343 号	平安路西 侧、高新路 北侧	出 让	商 服	69,141.00	8,370.45	成本 法	1,210.63	已抵 押	是
13	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9342 号	洪泽湖大 堤，东至南 山路，西至 北燕路	出 让	商 服	51,546.70	4,734.19	成本 法	918.43	已抵 押	是
14	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9341 号	洪泽湖大 堤，东至广 厦路，北至 顺天路	出 让	商 服	61,671.00	5,600.44	成本 法	908.12	已抵 押	是
15	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9340 号	洪泽湖大 堤，东至广 厦路，南至 篷布厂	出 让	商 服	45,895.00	4,180.19	成本 法	910.82	已抵 押	是
16	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9339 号	洪泽湖大 堤、野生动 物良种场 地块	出 让	商 服	59,253.00	6,245.10	成本 法	1,053.97	已抵 押	是

2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书摘要

17	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9338 号	洪泽湖大堤, 修理厂地块	出 让	商 服	69,822.00	7,453.83	成本 法	1,067.55	已抵 押	是
18	招 拍 挂	洪 国 用 (2015)第 9337 号	洪泽湖大堤县水运货物配载服务部南侧、老汽车站北侧	出 让	商 服	35,685.00	5,288.19	成本 法	1,481.91	已抵 押	是
19	政 府 注 入	洪 国 用 (2016)第 8871 号	外环路南侧, 杨码路东侧	出 让	商 住	80,164.00	15,047.63	评估 法	1,877.11	已抵 押	否
20	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8787 号	东十七道北侧, 东五街东侧	出 让	商 住	39,968.00	5,748.10	评估 法	1,438.18	已抵 押	否
21	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8786 号	东十七道北侧、东五街东侧	出 让	商 住	37,141.00	5,341.52	评估 法	1,438.17	已抵 押	否
22	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8785 号	外环路南侧、东五街东侧	出 让	商 住	39,543.00	5,686.98	评估 法	1,438.18	已抵 押	否
23	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8784 号	东十七道南侧、东五街东侧	出 让	商 住	107,007.00	15,389.48	评估 法	1,438.18	已抵 押	否
24	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8783 号	外环路南侧、东十七道北侧	出 让	商 住	27,716.00	3,946.85	评估 法	1,424.03	已抵 押	否
25	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8781 号	外环路北侧、东九街西侧	出 让	商 住	27,545.00	4,041.22	评估 法	1,467.14	已抵 押	否
26	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8780 号	外环路南侧、东九街西侧	出 让	商 住	29,833.00	4,192.91	评估 法	1,405.46	已抵 押	否
27	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8779 号	外环路南侧、东九街西侧	出 让	商 住	26,976.00	3,791.37	评估 法	1,405.46	已抵 押	否
28	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8769 号	东十一道北侧, 外环路西侧	出 让	商 住	105,416.00	15,807.01	评估 法	1,499.49	已抵 押	否
29	政 府 注 入	洪 国 用 (2015)第 8505 号	349 省道南侧, 东一街东侧	出 让	商 住	42,274.00	6,202.17	评估 法	1,467.14	已抵 押	否

2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书摘要

30	政府注入	洪国用(2015)第8504号	348省道南侧,东一街东侧	出让	商住	40,447.00	5,934.12	评估法	1,467.14	已抵押	否
31	政府注入	洪国用(2014)第9433号	洪三公路东侧,东十七道北侧	出让	商住	100,114.20	18,385.69	评估法	1,836.47	未抵押	否
32	招拍挂	洪国用(2012)第5247号	老农场西侧、中央路南侧	出让	商服	61,980.00	7,564.63	成本法	1,220.49	未抵押	是
33	招拍挂	洪国用(2012)第5246号	洪泽湖大堤、老农场东侧、中央路南侧	出让	商服	34,320.00	4,643.53	成本法	1,353.01	未抵押	是
34	招拍挂	洪国用(2012)第5245号	台玻新区西侧,中央路南	出让	商服	31,093.00	4,351.42	成本法	1,399.49	未抵押	是
35	招拍挂	洪国用(2015)第8492号	文明路东侧、中央路南侧	出让	商服	68,689.00	8,269.72	成本法	1,203.94	未抵押	是
36	政府注入	洪国用(2011)第8790号	东十六道南侧、洪三公路东侧二地块	出让	商住	36,453.33	6,694.55	评估法	1,836.47	未抵押	否
37	政府注入	洪国用(2015)第8619号	南环路南侧,洪三公路西侧	出让	商住	149,876.00	28,089.98	评估法	1,874.21	已抵押	否
38	政府注入	洪国用(2016)第8802号	洪泽县东九街东侧、东十七道南侧	出让	商住	201,718.00	28,491.45	评估法	1,412.44	已抵押	否
39	政府注入	洪国用(2015)第8866号	洪三公路西侧、东十七道南侧	出让	商住	157,300.00	28,947.92	评估法	1,840.30	已抵押	否
40	招拍挂	洪国用(2012)第5249号	粮管所东侧、中央路南侧	出让	商服	61,116.00	7,463.90	成本法	1,221.27	未抵押	是
41	招拍挂	洪国用(2012)第5254号	朝阳路西侧、中央路南侧	出让	商服	58,520.00	7,161.72	成本法	1,223.81	未抵押	是
42	政府注入	洪国用(2016)第8851号	东十七道南侧、砚临河东侧	出让	商住	388,798.00	56,006.45	评估法	1,440.50	已抵押	否

2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书摘要

43	政府注入	洪国用(2016)第8852号	南环路南侧、东一街东侧	出让	商住	256,155.00	36,899.19	评估法	1,440.50	已抵押	否
44	政府注入	洪国用(2016)第8891号	宁连一级公路西侧、宁淮高速公路东侧	出让	商住	255,529.00	35,388.75	评估法	1,384.92	未抵押	否
45	政府注入	洪国用(2015)第8889号	东十九道南侧、东三街东侧	出让	商住	234,224.00	32,438.18	评估法	1,384.92	未抵押	否
46	招拍挂	洪国用(2014)第195号	绕城路东侧,吉庆路南侧	出让	商业	67,433.00	11,069.71	成本法	1,641.34	已抵押	是
47	招拍挂	洪国用(2014)第194号	绕城路东侧,吉庆路北侧	出让	商业	106,172.00	16,101.39	成本法	1,516.54	已抵押	是
48	招拍挂	洪国用(2014)第193号	绕城路东侧,天府路南侧	出让	商业	66,971.00	10,063.37	成本法	1,502.65	已抵押	是
49	招拍挂	洪国用(2014)第192号	绕城路东侧,天府路北侧	出让	商业	88,326.00	13,585.55	成本法	1,538.11	已抵押	是
50	招拍挂	洪国用(2014)第191号	朝阳路东侧,湖南路北侧	出让	商业	106,178.00	16,101.39	成本法	1,516.45	已抵押	是
51	招拍挂	洪国用(2014)第190号	红旗路东侧、湖南路北侧	出让	商业	95,648.00	14,591.89	成本法	1,525.58	已抵押	是
52	政府注入	洪国用(2012)第9100号	临河西路西侧、东十八道南侧	出让	商业	49,142.00	8,978.29	评估法	1,827.01	未抵押	否
53	政府注入	洪国用(2013)第9024号	湖滨路西侧、防洪路南侧	出让	商服	48,380.00	9,182.09	评估法	1,897.91	未抵押	否
54	政府注入	洪国用(2015)第8517号	外环路西侧、东九街东侧	出让	商住	252,948.00	35,294.09	评估法	1,395.31	已抵押	否
55	政府注入	洪国用(2013)第9109号	朱坝镇s328省道北侧	出让	商住	49,221.10	6,025.66	评估法	1,224.20	未抵押	否
56	政府注入	洪国用(2013)第9110号	共和镇振兴路东侧	出让	商住	48,323.80	4,902.33	评估法	1,014.48	未抵押	否

57	政府注入	洪国用(2013)第9120号	东双沟镇青云西路	出让	商住	30,190.60	3,268.62	评估法	1,082.66	未抵押	否
58	政府注入	洪国用(2013)第9121号	三河镇建业路西侧	出让	商住	26,485.70	2,482.86	评估法	937.43	未抵押	否
59	政府注入	洪国用(2013)第9111号	世纪名都南侧	出让	商住	6,064.79	2,061.53	评估法	3,399.18	未抵押	否
60	招拍挂	洪国用(2013)第8868号	育才路北侧、大庆南路西侧	出让	商住	24,636.00	5,360.00	成本法	2,175.68	未抵押	是
61	招拍挂	洪国用(2013)第8867号	大庆路西侧、外环路北侧	出让	商住	68,689.00	14,900.00	成本法	2,169.20	未抵押	是
62	招拍挂	土地证正在办理	东十一道北侧、东十一街西侧	出让	商住	66,227.00	10,740.00	成本法	1,621.70	未抵押	是
63	招拍挂	土地证正在办理	东十一道北侧、东十一街西侧	出让	商住	67,840.00	11,180.00	成本法	1,648.00	未抵押	是
64	招拍挂	土地证正在办理	东五道南侧、东三街西侧	出让	商住	13,720.00	2,620.00	成本法	1,909.62	未抵押	是
65	招拍挂	土地证正在办理	东八道南侧、东十街西侧	出让	商住	37,247.00	5,630.00	成本法	1,511.53	未抵押	是
	合计					4,715,134.22	671,072.53				

(9) 公益性资产分析

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无公益性资产。

2、营运能力分析

表 10-34：发行人 2014 年至 2016 年主要营运能力指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.03
存货周转率（次/年）	0.04	0.03	0.03
净资产周转率（%）	1.27	1.29	1.38

注：1、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

3、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

4、净资产周转率=净利润/平均净资产余额

3、盈利能力分析

表 10-35：发行人 2014 年至 2016 年主要盈利能力指标（单位：万元）

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2016 年较 2015 年变动率	2015 年较 2014 年变动率
营业收入	30,413.02	28,658.43	24,572.98	6.12%	16.63%
营业成本	25,757.20	23,860.45	20,477.48	7.95%	16.52%
管理费用	2,309.94	2,422.56	2,290.65	-4.65%	5.76%
营业外收入	8,000.19	8,013.98	9,173.83	-0.17%	-12.64%
利润总额	10,117.92	9,565.18	9,702.03	5.78%	-1.41%
净利润	9,263.42	9,041.79	9,442.99	2.45%	-4.25%
营业毛利率	15.31%	16.74%	16.67%	-8.55%	0.45%
总资产收益率	0.99%	1.15%	1.26%	-14.30%	-8.52%
净资产收益率	1.27%	1.29%	1.38%	-1.32%	-6.77%

4、现金流量分析

表 10-36：发行人 2014 年至 2016 年主要现金流指标（单位：万元）

项目		2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	流入	111,167.03	43,422.04	34,935.75
	流出	313,602.43	80,414.75	57,035.00
	净额	-202,435.39	-36,992.71	-22,099.24
投资活动产生的现金流量净额	流入	0.00	0.00	42.00
	流出	243.17	64.61	33.00
	净额	-243.17	-64.61	9.00
筹资活动产生的现金流量净额	流入	295,274.03	42,150.00	33,400.00
	流出	72,295.83	6,372.96	5,148.61
	净额	222,978.20	35,777.04	28,251.39
现金及现金等价物净增加额		20,299.64	-1,280.27	6,161.15

5、偿债能力分析

表10-37：发行人2014年至2016年主要偿债能力指标

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产负债率	31.06%	11.29%	10.08%

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动比率	12.37	19.67	42.78
速动比率	3.85	2.38	3.41
现金比率	34.61%	25.48%	62.72%
EBIT(万元)	10,117.92	9,565.18	9,702.03
EBITDA(万元)	10,985.05	10,043.76	10,167.81

现金比率=（货币资金+交易性金融资产）/流动负债

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

二、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债明细

1、有息负债期限结构及明细

表10-38：发行人2016年末发行人有息负债期限结构情况表（单位：万元）

项目	2016 年末	
	金额	占比
短期借款	6,000.00	2.23%
一年内到期的长期借款	26,974.03	10.04%
长期借款	235,650.00	87.72%
合计	268,624.03	100.00%

2、有息负债明细

表 10-39：截至 2016 年末主要有息负债明细表（单位：万元）

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	抵质押情况	是否属于高利负债
1	浦发银行淮安分行	贷款	10,000.00	5.23%	2016/6/27	2022/6/23	抵押	否
2	浦发银行淮安分行	贷款	5,000.00	5.23%	2016/6/29	2022/6/23	抵押	否

3	江 苏 银 行 淮 安 分 行	贷款	3,300.00	5.23%	2016/6/28	2022/6/23	抵押	否
4	江 苏 银 行 淮 安 分 行	贷款	1,700.00	5.23%	2016/6/29	2022/6/23	抵押	否
5	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	10,000.00	5.00%	2016/12/15	2024/9/20	抵押	否
6	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2018/6/14	抵押	否
7	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2018/12/14	抵押	否
8	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2019/6/14	抵押	否
9	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2019/12/14	抵押	否
10	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2020/6/14	抵押	否
11	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2020/12/14	抵押	否
12	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2021/6/14	抵押	否
13	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2021/12/14	抵押	否
14	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2022/6/14	抵押	否
15	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2022/12/14	抵押	否

16	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2023/6/14	抵押	否
17	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2023/12/14	抵押	否
18	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	150.00	5.00%	2016/12/15	2024/6/14	抵押	否
19	太 仓 银 行 洪 泽 支 行	贷款	8,050.00	5.00%	2016/12/15	2024/9/20	抵押	否
20	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2018/3/20	抵押	否
21	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2018/6/20	抵押	否
22	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2018/9/20	抵押	否
23	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2018/12/20	抵押	否
24	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2019/3/20	抵押	否
25	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2019/6/20	抵押	否
26	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2019/9/20	抵押	否
27	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2019/12/20	抵押	否
28	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2020/3/20	抵押	否

29	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2020/6/20	抵押	否
30	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/29	2020/9/20	抵押	否
31	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/29	2020/12/20	抵押	否
32	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2021/3/20	抵押	否
33	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2021/6/20	抵押	否
34	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2021/9/20	抵押	否
35	工 行 人 民 路 支 行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2021/12/20	抵押	否
36	建 设 银 行 洪 泽 支 行	贷款	20,000.00	6.60%	2016/1/14	2019/1/13	保证	否
37	恒 丰 银 行 扬 州 分 行	贷款	4,000.00	5.20%	2016/4/28	2019/4/26	抵押	否
38	南 京 银 行 淮 安 分 行	贷款	20,000.00	6.50%	2016/6/3	2020/6/2	保证	否
39	南 京 银 行 淮 安 分 行	贷款	15,000.00	6.50%	2016/11/18	2021/6/2	保证	否
40	南 京 银 行 淮 安 分 行	贷款	15,000.00	6.50%	2016/11/18	2021/6/2	保证	否
41	交 通 银 行 淮 安 分 行	贷款	320.00	4.95%	2016/9/22	2017/6/20	保证	否

42	交通银行淮安分行	贷款	320.00	4.95%	2016/9/22	2017/12/20	保证	否
43	交通银行淮安分行	贷款	320.00	4.95%	2016/9/22	2018/6/20	保证	否
44	交通银行淮安分行	贷款	320.00	4.95%	2016/9/22	2018/12/20	保证	否
45	交通银行淮安分行	贷款	400.00	4.95%	2016/9/22	2019/6/20	保证	否
46	交通银行淮安分行	贷款	400.00	4.95%	2016/9/22	2019/12/20	保证	否
47	交通银行淮安分行	贷款	400.00	4.95%	2016/9/22	2020/6/20	保证	否
48	交通银行淮安分行	贷款	400.00	4.95%	2016/9/22	2020/12/20	保证	否
49	交通银行淮安分行	贷款	480.00	4.95%	2016/9/22	2021/6/20	保证	否
50	交通银行淮安分行	贷款	480.00	4.95%	2016/9/22	2021/12/20	保证	否
51	交通银行淮安分行	贷款	480.00	4.95%	2016/9/22	2022/6/20	保证	否
52	交通银行淮安分行	贷款	480.00	4.95%	2016/9/22	2022/12/20	保证	否
53	交通银行淮安分行	贷款	800.00	4.95%	2016/9/22	2023/6/20	保证	否
54	交通银行淮安分行	贷款	800.00	4.95%	2016/9/22	2023/12/20	保证	否

55	交通银行淮安分行	贷款	800.00	4.95%	2016/9/22	2024/6/20	保证	否
56	交通银行淮安分行	贷款	800.00	4.95%	2016/9/22	2024/9/19	保证	否
57	交通银行淮安分行	贷款	22,000.00	4.95%	2016/11/15	2024/9/19	保证	否
58	徽商银行南京长江支行	贷款	30,000.00	5.70%	2016/12/16	2025/12/16	质押	否
59	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2018/6/20	保证、抵押	否
60	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2018/9/20	保证、抵押	否
61	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2018/12/20	保证、抵押	否
62	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2019/3/20	保证、抵押	否
63	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2019/6/20	保证、抵押	否
64	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2019/9/20	保证、抵押	否
65	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2019/12/20	保证、抵押	否
66	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2020/3/20	保证、抵押	否

	支行						押	
67	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2020/9/20	保证、抵押	否
68	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2020/12/20	保证、抵押	否
69	中国银行洪泽支行	贷款	600.00	5.46%	2016/6/15	2018/6/25	保证、抵押	否
70	中国银行洪泽支行	贷款	600.00	5.46%	2016/6/15	2018/12/25	保证、抵押	否
71	中国银行洪泽支行	贷款	800.00	5.46%	2016/6/15	2019/6/25	保证、抵押	否
72	中国银行洪泽支行	贷款	500.00	5.46%	2016/6/15	2019/6/25	保证、抵押	否
73	中国银行洪泽支行	贷款	1,300.00	5.46%	2016/11/22	2019/12/25	保证、抵押	否
74	中国银行洪泽支行	贷款	1,300.00	5.46%	2016/11/22	2020/6/25	保证、抵押	否
75	中国银行洪泽支行	贷款	1,300.00	5.46%	2016/11/22	2020/12/25	保证、抵押	否
76	中国银行洪泽支行	贷款	1,300.00	5.46%	2016/11/22	2021/6/25	保证、抵押	否
77	中国银行洪泽支行	贷款	1,300.00	5.46%	2016/11/22	2021/12/25	保证、抵押	否

							押	
78	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2018/7/1	保证	否
79	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2018/12/31	保证	否
80	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2019/7/1	保证	否
81	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2019/12/31	保证	否
82	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2020/7/1	保证	否
83	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2020/12/31	保证	否
84	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2021/7/1	保证	否
85	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2021/12/31	保证	否
86	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2022/7/1	保证	否
87	浦发银行淮安分行	贷款	1,300.00	5.39%	2016/12/16	2022/12/16	保证	否
88	浦发银行淮安分行	贷款	2,000.00	5.23%	2016/12/20	2022/12/16	保证	否
89	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司	贷款	2,650.00	4.60%	2015/12/31	2020/11/27	保证	否

90	陆家嘴国际信托有限公司	信托	8,000.00	7.30%	2016/11/17	2018/11/17	保证	否
91	陆家嘴国际信托有限公司	信托	5,000.00	7.30%	2016/12/16	2018/12/16	保证	否
92	苏州金融租赁有限公司	租赁	3,000.00	4.28%	2016/10/20	2022/1/10	保证	否
93	中国民生银行淮安分行	贷款	5,000.00	5.00%	2016/5/9	2017/5/5	抵押、保证	否
94	邮政银行淮安分行	贷款	1,000.00	6.18%	2016/11/22	2017/11/21	保证	否
95	邮政银行北京路支行	贷款	10,000.00	11.40%	2015/11/11	2017/2/11	抵押	是
96	工商银行人民路支行	贷款	1,000.00	4.75%	2016/1/4	2017/3/20	抵押	否
97	工商银行人民路支行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2017/6/20	抵押	否
98	工商银行人民路支行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2017/9/20	抵押	否
99	工商银行人民路支行	贷款	1,000.00	4.75%	2015/12/25	2017/12/20	抵押	否
100	开鑫融资租赁江苏有限公司	贷款	10,874.03	6.70%	2016/9/12	2017/12/12	保证	否
101	工商银行洪泽支行	贷款	200.00	4.90%	2014/12/31	2017/3/20	保证、抵	否

	支行						押	
102	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2017/6/20	保证、抵押	否
103	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2017/9/20	保证、抵押	否
104	工商银行洪泽支行	贷款	300.00	4.90%	2014/12/31	2017/12/20	保证、抵押	否
105	中国银行洪泽支行	贷款	500.00	5.46%	2016/6/15	2017/6/25	保证、抵押	否
106	中国银行洪泽支行	贷款	500.00	5.46%	2016/6/15	2017/12/25	保证、抵押	否
	合计		268,624.03					

（二）发行人债务偿还压力测算

表10-40：债券存续期有息负债偿还压力测算（单位：万元）

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	33,614.03	22,640.00	35,500.00	33,850.00	40,460.00	28,860.00	1,900.00	41,800.00
其中：银行借款偿还规模	22,740.00	9,640.00	35,500.00	33,850.00	40,460.00	25,860.00	1,900.00	41,800.00
信托计划偿还规模	-	13,000.00	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	10,874.03	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计	33,614.03	22,640.00	35,500.00	53,850.00	60,460.00	48,860.00	21,900.00	61,800.00
总计	338,624.03							

（三）发行人银行授信情况

表 10-41：截至 2016 年末发行人银行授信情况如下（单位：万元）

授信银行	授信额度	已用额度	未使用额度
太仓农村商业银行洪泽支行	20,000.00	20,000.00	0.00
江苏洪泽农村商业银行股份有限公司	2,650.00	2,650.00	0.00
中国工商银行洪泽支行	4,100.00	4,100.00	0.00
中国工商银行人民路支行	20,000.00	20,000.00	0.00
浦发银行淮安分行	30,000.00	30,000.00	0.00
江苏银行淮安分行	5,000.00	5,000.00	0.00
恒丰银行扬州分行	4,000.00	4,000.00	0.00
徽商银行南京长江路支行	30,000.00	30,000.00	0.00
建设银行洪泽支行	20,000.00	20,000.00	0.00
交通银行淮安分行	30,000.00	30,000.00	0.00
南京银行淮安分行	50,000.00	50,000.00	0.00
邮政银行北京路支行	10,000.00	10,000.00	0.00
邮政银行淮安分行	1,000.00	1,000.00	0.00
中国民生银行淮安分行	5,000.00	5,000.00	0.00
中国银行洪泽支行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计	241,750.00	241,750.00	0.00

三、其他重要事项

（一）发行人对外担保情况

表10-42：发行人2016年末对外担保明细（单位：万元）

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	洪泽县现代新农村投资发展有限公司	200,000.00	贷款	保证	2016.5.20-2034.5.9	无
2	洪泽县兴泽农村投资发展有限公司	33,000.00	贷款	保证	2016.5.26-2021.4.10	无
3	洪泽县安民建设有限公司	32,000.00	贷款	保证	2016.6.28-2024.6.29	无
4	洪泽县嘉源水利资产经营有限公司	22,000.00	贷款	保证	2016.12.21-2025.12.21	无
5	淮安市洪泽区水利供水（集团）有限公司	13,000.00	贷款	保证	2016.6.21-2019.6.22	无
6	洪泽县金土地农业投资有限公司	10,000.00	贷款	保证	2016.3.7-2019.3.6	无
7	洪泽县现代新农村投资发展有限公司	10,000.00	贷款	保证	2016.1.28-2023.12.31	无
8	洪泽县广播电视信息网络有限公司	4,000.00	贷款	保证	2016.4.25-2019.4.26	无
合计		324,000.00				

（二）发行人受限资产情况

1、资产抵押情况

截至 2016 年末，发行人资产抵押情况如下：

土地使用权中账面价值 48.15 亿元的土地已用于公司抵押借款和

对外担保。抵押土地共计 42 块土地，土地面积 342.20 万平方米。

（三）公司关联交易情况

1、关联方

（1）控股股东、实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人为洪泽区国有资产监督管理委员会。

（2）其他关联方及关联关系

①发行人的合营和联营企业

发行人不存在合营及联营企业。

②发行人的子公司情况

发行人的子公司情况见本募集说明书摘要表 8-1。

③其他关联方情况

发行人不存在其他关联方。

2、关联交易

报告期内，发行人与关联方之间未发生关联交易。

四、发行本期企业债券后发行人资产负债结构的变化

表 10-43：模拟前后发行人财务情况比较（单位：亿元）

项目	截至 2016 年 12 月 31 日	
	历史数	模拟数
资产合计	107.38	117.38
流动负债合计	8.51	8.51
非流动负债合计	24.84	34.84
其中：应付债券	0.00	10.00

负债合计	33.35	43.35
所有者权益合计	74.03	74.03
资产负债率	31.06%	36.93%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行的债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人尚无其他债务融资工具发行及偿付。

第十二条 筹集资金用途

本期债券拟募集资金总额不超过 10.00 亿元，其中 6.00 亿元用于洪泽湖下游生态环境综合治理项目；4.00 亿元用于补充营运资金。

一、募集资金用途概况

本期债券募投项目情况详见下表：

表 12-1：本期债券募集资金募投项目使用情况表（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	拟使用债券资金占比
洪泽湖下游生态环境综合治理	7.60	6.00	78.91%
合计	7.60	6.00	78.91%

二、募投项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，获得批复情况如下：

表 12-2：项目获批文件

类型	名称	批文文号	发文机关	发文日期	主要内容
可研批复	关于洪泽湖下游生态环境综合治理项目可行性研究报告的批复	洪发改复〔2016〕232 号	洪泽县发展和改革委员会	2016 年 9 月 5 日	可研批复
立项批复	关于洪泽湖下游生态环境综合治理工程项目建议书的批复	洪发改复〔2016〕220 号	洪泽县发展和改革委员会	2016 年 8 月 3 日	立项批复
用地预审	关于洪泽湖下游生态环境综合治理项目用地的预审意见	洪国土资函〔2016〕17 号	洪泽县国土资源局	2016 年 8 月 3 日	用地预审
洪评批复	关于洪泽湖下游生态环境综合治理项目工程申请的批复	洪水发〔2016〕89 号	洪泽县水利局	2016 年 8 月 26 日	防洪评价报告批复

环评批复	关于对江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司洪泽湖下游生态环境综合治理工程项目环境影响报告表的批复	洪环审〔2016〕26号	洪泽县环保局	2016 年 8 月 26 日	环评批复
稳评意见书	关于洪泽湖下游生态环境综合治理项目稳评备案指导意见书	洪维办〔2016〕7号	洪泽县维护社会稳定工作领导小组办公室	2016 年 8 月 26 日	稳评批复
用地规划	建设用地规划许可证	地 字 第 R32082920160007	洪泽县规划局	2016 年 8 月 24 日	用地规划
工程规划	建设工程规划许可证	建 字 第 R32082920160009 号	洪泽县规划局	2016 年 8 月 26 日	工程规划

三、募投项目具体情况

（一）项目建设内容

洪泽湖下游生态环境综合治理项目对洪泽湖下游九条河道进行整治及生态环境修复，主要包括花河、龙须港、往良河、大荡河、浔河、丰产河、桃园河、山阳河、草泽河等。洪泽湖下游生态环境综合治理项目工程的任务是“生态清淤，消除污染底泥；生态修复，改善入湖水质；河道疏浚，提高排涝能力；堤防加固，防洪达标建设；环境整治，改善区域生态”。

对河道进行清淤疏浚，消除底泥这一常期影响水质的污染源，同时，提高河道排涝能力至十年一遇，弃土加固堤防，使河道防洪能力达到二十年一遇标准；对沿线水生态环境进行修复，通过植物和工程措施，消除农业面源污染对河道水质的影响，通过沿线绿化，涵养水土，改善河道沿线的生态环境质量，确保入湖水质达到地表水Ⅲ类

水域标准。通过本工程的实施，既净化了洪泽湖下游河道的水质，改善了河道和湖泊的水环境质量，同时也提高了河道的防洪排涝能力，保证了南水北调的调水水质。

通过洪泽湖下游生态环境综合治理项目的实施，能够显著改善“江苏省淮河流域重点地区”的生态环境，缓解该重点地区经济增长与资源环境的矛盾，以统筹的生态文明建设为契机进一步完善该重点区域协同机制，可为全国其他地区整体推进流域生态环境治理和保护提供示范。

（二）项目建设主体及投资规模

发行人全资子公司洪泽县旅游发展投资集团有限公司为本项目的建设单位。本项目总投资估算 7.60 亿元，拟使用本期债券募集资金 6.00 亿元。项目建设期限为 2 年，自 2016 年 8 月至 2018 年 7 月。

（三）项目建设的必要性和社会效益

洪泽湖下游生态环境综合治理项目位于洪泽湖下游，项目涉及的九条河流为洪泽区域内白马湖的入湖河道，直接影响到白马湖的水质，项目的建设有利于提高防洪排涝标准，减少灾害损失；改善城市给排水条件，降低排水系统的维护成本；增加港池，利于发展水产养殖；有效控制污染，加强河道自净，减少环保支出；降低城市净水成本，确保用水安全；促进周边生态旅游业的发展。

1、是保护生态环境、改善白马湖水质的需要

洪泽湖下游地区的开发利用主要是农业生产和渔业养殖。由于缺乏科学规划和有效管理，致使下游的白马湖的湖泊资源出现无序和过度开发的局面，导致湖泊面积和有效调蓄库容明显减小。致使湖区水质恶化，水生植被遭受严重破坏，物种多样性降低，生态系统严重退

化。

项目下游的白马湖是南水北调东线工程的过境通道和淮安市第二饮用水源地，功能区水质要求为Ⅲ类水质。目前，受湖区污染底泥及上游通湖河道污染物入湖影响，尤其是浚河及花河沿线污水处理厂废水的排入，白马湖总体水质为Ⅳ类，主要污染因子是总氮和总磷，同时综合富营养化指数也在逐年上升。因此，确保水质达标的任务十分严峻。

生态修复是一项综合工程，淮安市为此全面推进白马湖退渔还湖、退圩（围）还湖、湖底清淤、生态环境恢复等工程。目前，已实施生态环境保护工程共 16 项，实际完成投资近 13.39 亿元。同时，淮安市全面开展城乡环境综合整治工作，推进生态园区、生态乡（镇）建设，控制面源污染。全力推进排入白马湖各通湖河道的尾水治理工程，白马湖水质呈逐年改善。

本工程涉及的九条河道为洪泽湖下游的水道，因此项目的建设是下游的白马湖生态环境改善工程中的一项重要内容，是不可忽缺的一部分，是对环境工程的补充和完善，对下游白马湖生态环境长期改善有重要作用。工程利用生态河道恢复技术、生态河道强化净化技术、生态河道驳岸修复及削减技术、河水异位处理技术及健康水生态系统构建技术，削减主要污染物排放 COD825.8t/a、氨氮 474.5t/a、TP105.3t/a，使洪泽湖下游河道水质达到Ⅲ类标准。

2、是防洪达标、满足区域排涝的需要

项目下游的白马湖地区是江淮平原商品粮基地的重要组成部分，在淮安市国民经济中占有十分重要的地位。由于历史的原因，白马湖地区因洪致涝问题十分突出，是江苏省淮河流域重点平原洼地之一。

淮安市境内共有通湖河道 17 条，本次工程对花河、浚河、往良

河及草泽河等九条洪泽湖下游河道进行整治，项目区总耕地面积 102.80 万亩，涉及人口 37.50 万人，地区生产总值 168.10 亿元，粮食总产量 47.10 万吨。由于白马湖地区地势低洼，河道沿线堤防是堤后圩区的重要防洪屏障，保护沿线的居民的生产生活安全。如果堤防出险，将对所保护的圩区造成重大的损失，特别是在高水位时出险，整个圩区均将处于洪水中。

另外，随着经济发展、人口增加、社会进步、以及农业产业结构调整，整个社会对水利工程的防洪、排涝、降渍等要求变得越来越高，对河道进行防洪排涝治理，可确保区域防洪排涝安全，减少区域因洪涝而受灾的机率，提高区域防洪排涝能力，体现现代水利服务于社会的要求。

本工程对洪泽湖下游九条河道进行整治，共疏浚河道 82.56km、复堤加固 87.61km、建设护岸 59.03km，保证河道在满足生态功能要求的同时，排涝标准达到十年一遇、防洪标准达到二十年一遇。

3、是保证南水北调调水水质的需要

项目下游的白马湖是南水北调东线工程的过境湖泊，与南水北调、苏北供水之间关系密切，具有重要的战略意义。南水北调工程通过大运河上的运西河输水进入白马湖，由白马湖新河经淮安四站翻水进入苏北灌溉总渠，向北输送。因此，对洪泽湖下游河道进行生态治理，对改善白马湖水质，保证南水北调东线工程水质达到Ⅲ类标准是必要的，具有十分重要的意义。

4、是保障淮安市供水安全的需要

目前，淮安市主城区饮用水源为洪泽湖水源，水源单一，2000 年以来先后发生多起突发性水污染事件。2009 年，为有效预防水污染事件的发生，保障饮用水供水安全，同时满足城市发展用水量增加

的需求，淮安市政府将白马湖确定为城市第二水源地。

2010 年，淮安市发改委以淮发改投资复[2010]58 号文《关于楚州区白马湖水厂一期工程项目建议书的批复》，批准实施白马湖水厂一期工程。白马湖自来水厂取用白马湖水为水源，而白马湖是独立于洪泽湖与大运河之间的湖泊，水源可控、独立性强。待白马湖水厂一期工程建成后，将与市区自来水供水管网联网，满足城市用水量增加的需求，保障淮安市供水安全。

5、是提高后期维修管护能力的需要

现状河道堤顶道路大多为土路，部分河段甚至没有道路，导致后期对工程的维修管护极为不方便。因此，对河道沿线不达标堤防进行复堤加固，保证全线渠道的贯通，对提高维修管护能力，保障河道的安全行洪排涝时必要的。

6、是区域经济社会可持续发展的需要

生态环境工程和防洪、除涝工程是地方重大基础设施之一，这是功在当代、利在千秋，为民造福的社会工程。本次工程实施后，河道的防洪排涝标准得到了提高，保证了下游白马湖水质达到III类标准，为促进区域经济共同发展和稳定农村奠定了基础。工程的实施不仅对改善区域水质和水生态环境作用显著，还对保障区域防洪安全有加强，为利用环湖地区的自然条件，发展旅游创造基础条件，对于促进淮安市经济可持续发展、沿湖现代化城乡建设，以及淮安打造“国家生态旅游城市”都具有重要意义。

综上所述，为保障当地人民生命财产的安全，维护社会稳定，促进区域经济发展，促进周边旅游业的发展，打造洪泽地区优美的生态环境，洪泽湖下游生态环境综合治理项目的建设是必要的。

洪泽湖下游生态环境综合治理项目的实施，计划投入 76,040.47

万元，需要消耗大量的劳动力，必将促进社会就业、提高周边居民经济收益、促进周边生态旅游发展，对维护社会稳定起着积极的推动作用。同时，通过项目的实施，有效改善区内及周边水生环境，推动沿河生态文明建设。同时，项目地区水网密布，沿河两岸广泛分布着居民区，以河道治理成效为依托，将成为宣传河道功能、知识、文化、价值的重要平台，进一步开发城市水系的娱乐休闲功能，建设生态旅游项目，可以促进当地经济增收。河道治理与恢复建设将对区域经济结构改善产生积极的影响，促进生态环境建设健康稳步地发展，促进当地生态旅游的发展，促进区域社会经济良性循环，社会效益显著。

河道整治在蓄水、调节河川径流、补给地下水和维持区域水平衡中发挥着重要作用，是蓄水防洪的天然“海绵”；河道整治工程中的湿地被称为“地球之肾”，它具有强大的净化污水能力，湿地是自然环境中自净能力最强的生态系统之一；河道整治具有控制土壤侵蚀的价值，减少水土流失，减缓土壤的肥力下降，保障两岸人民的正常生产和生活起到重要作用。

洪泽湖下游河道治理与恢复建设，将为区域社会经济的可持续发展提供新的平台，成为区域经济发展新的增长引擎，为建设天人合一的、传统文化得到重新认识 and 发展的和谐社会提供可能。

洪泽湖下游河道治理与恢复工程的建设，有较强的抗风险能力，而且可以达到控制污染，保护生态环境，促进当地社会经济发展的目的。经济效益、生态效益、社会效益达到了有机统一，湿地恢复区的建设具有重要的现实意义和深远的历史意义。

（四）项目建设经济效益

1、项目收入来源

本项目运营期为 20 年，即 2016 年至 2035 年，其中建设期为 2 年，运营期为 18 年。本项目收入来源为项目建成后生态旅游配套工程收入、周边水产养殖收入以及政府补贴收入。

（1）生态旅游配套工程收入

本项目在九条河两边建设生态旅游配套工程，用于满足生态环境综合治理完成后生态旅游对配套服务的需求，生态旅游配套工程建筑面积约为 60,000.00 平方米，其中生态展览区约 2,500.00 平方米，休闲娱乐中心约 5,500.00 平方米，配套服务用房约 52,000.00 平方米，并配套建设停车位 500 个。配套服务用房中 25,000.00 平方米用于出售，27,000.00 平方米用于出租。

①休闲娱乐中心

休闲娱乐中心收入包括休闲娱乐场地使用费、娱乐设施使用费等，根据洪泽区《洪泽县 2015 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2016 年计划草案》，2015 年洪泽区全年接待游客 213 万人次，预计本项目建成后第一年接待游客 6 万人次，消费按 50 元/人次，则休闲娱乐中心第一年年收入为 300.00 万元，预计随着洪泽区旅游业的发展，项目每年接待游客人次按 5.00% 增长。

②配套服务用房

预计本项目建成后配套服务用房销售价格为 12,000.00 元/平方米，分五年平均出售，租金标准按 1.00 元/m²·d 收取，租金每五年增长 10.00%，根据周边类似项目实际情况，项目第一年出租比率为 70.00%，第二年 80.00%，第三年及以后按 90.00% 计算。

③停车费收入

预计本项目建成后第一年接待游客 6 万人次，按 50.00%自驾旅游、停车按每 2 人次停一辆车计算，则项目建成后第一年共计停车约 1.5 万次；根据《淮安市市区机动车停放服务收费管理暂行办法》，本项目每天每辆按 7.00 元（白天 4.00 元+晚上 3.00 元）收取停车费，则项目建成后第一年停车收入为 10.50 万元，从第二年起停车收入按 5.00%增长进行计算。

表 12-4：配套生态旅游工程功能区域划分（单位：m²）

建设内容	功能	面积
生态展览区	水产品、生态农产品等展览展示、生态环境保护 and 生态旅游宣传等	2,500.00
休闲娱乐中心	休闲娱乐	5,500.00
配套服务用房	餐饮、购物等	52,000.00
合计	-	60,000.00

本项目生态旅游配套工程主要建设生态展览区、休闲娱乐中心、配套服务用房和停车位等生态旅游配套设施，市场价格参照洪泽区类似项目价格标准确定，经市场分析预测生态旅游配套工程收入。

（2）周边水产养殖收入

项目进行生态环境综合治理的河道水域面积较大，合计长度 80km 以上，河道宽度平均约 25-30 米，则河道面积约 3,400.00 亩，此外项目在河道周围取土形成了较多的人工水塘，因此可以用于水产养殖的水域面积较大。项目于河道和周边人工水塘进行水产养殖，养殖虾、螃蟹等水产，预计河道养殖面积约为 500.00 亩，人工水塘养殖面积约为 700.00 亩。蟹养殖密度约为 0.60 吨/亩，虾养殖密度约为 1.00 吨/亩。项目每年 200.00 亩水域用于养虾，年产虾 200.00 吨，虾价格按 100.00 元/500g 计算，则年养虾收入为 4,000.00 万元。项目每年 1,000.00 亩水域用于养蟹，年产蟹 600.00 吨，蟹价格按 50.00 元/500g

计算，则年养蟹收入为 6,000.00 万元。项目周边水产养殖虾蟹年收入合计 10,000.00 万元。根据养殖经验，项目第一年达产 60.00%，第二年达产 70.00%，第三年以后达产 80.00%。

（3）政府补贴

项目运营期前五年政府补贴每年约 6,500.00 万元，用于偿还项目债务及其利息。该政府补贴已获《县政府关于提请审议“洪泽湖下游生态环境综合治理项目专项财政补贴资金纳入县财政 2018-2022 年度财政预算”的议案》（洪政函〔2016〕87 号）和洪泽县人大《关于批准将洪泽湖下游生态环境综合治理项目专项财政补贴资金纳入县财政 2018-2022 年度财政预算的决定》（洪人发〔2016〕40 号）批准，纳入洪泽区财政预算。

2、项目收益对总投资额覆盖倍数测算情况

本项目建设运营期为 2016 年至 2035 年，经测算，本项目在建设运营期内共产生净收益 188,997.61 万元，按照 8.00% 的财务折现率，共产生净现值 117,528.26 万元。本项目总投资 76,040.47 万元，净现值对总投资的覆盖倍数为 1.55 倍。

表 12-5：项目收益对总投资额覆盖倍数测算情况（单位：万元）

项目	合计	建设期		运营期							
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	187,768.02				13,000.35	14,114.43	15,229.28	15,246.40	15,264.37	9,371.94	9,391.75
其中：养殖收入	133,000.00				6,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
配套服务用房出租收入	16,744.53				689.85	788.40	886.95	886.95	886.95	975.65	975.65
配套服务用房出售收入	30,000.00				6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		
停车位收入	271.53				10.50	11.03	11.58	12.16	12.77	13.41	14.08
休闲娱乐中心收入	7,751.96				300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.02
运营成本及费用	20,755.39				1,260.01	1,282.29	1,304.59	1,304.93	1,305.29	1,187.44	1,187.84
增值税、营业税金及附加	10,515.02				728.02	790.41	852.84	853.80	854.80	524.83	525.94
财政补贴收入	32,500.00			6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00			
净收益	188,997.61			6,500.00	17,512.32	18,541.73	19,571.85	19,587.67	13,104.28	7,659.67	7,677.97
净现值	117,528.26			6,500.00	16,215.11	15,896.54	15,536.77	14,397.52	8,918.55	4,826.89	4,480.02
项目总投资	76,040.47										
净现值对项目总投资覆盖倍数	1.55										
项目	运营期										
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
项目收入	9,412.55	9,434.40	9,457.34	9,579.00	9,604.29	9,630.84	9,658.72	9,687.99	9,826.05	9,858.32	
其中：养殖收入	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
配套服务用房出租收入	975.65	975.65	975.65	1,073.22	1,073.22	1,073.22	1,073.22	1,073.22	1,180.54	1,180.54	
配套服务用房出售收入											
停车位收入	14.78	15.52	16.30	17.12	17.98	18.88	19.82	20.81	21.85	22.94	

休闲娱乐中心收入	422.12	443.23	465.39	488.66	513.09	538.74	565.68	593.96	623.66	654.84	
运营成本及费用	1,188.25	1,188.69	1,189.15	1,191.58	1,192.09	1,192.62	1,193.17	1,193.76	1,196.52	1,197.17	
增值税、营业税金及附加	527.10	528.33	529.61	536.42	537.84	539.33	540.89	542.53	550.26	552.07	
财政补贴收入											
净收益	7,697.20	7,717.38	7,738.58	7,851.00	7,874.36	7,898.89	7,924.66	7,951.70	8,079.27	8,109.08	
净现值	4,158.56	3,860.61	3,584.46	3,367.16	3,127.02	2,904.41	2,698.04	2,506.71	2,358.26	2,191.63	

4、债券存续期间项目收益对本期债券偿付的保障

本期债券所募集资金拟 6.00 亿元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为用于募投项目建设部分资金的偿债资金来源。根据《洪泽湖下游生态环境综合治理项目可行性研究报告》，本期债券募投项目在债券存续期内共产生净收益 94,817.86 万元，本期债券用于募投项目的本息合计 78,000.00 万元，项目净收益对用于募投项目的债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，项目收益对债券偿付保障情况如下（本期债券利率按照 6.00% 计算）：

表 12-6：募投项目收益对债券偿付保障情况测算（单位：万元）

项目	债券存续期							合计
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
项目收入			13,000.35	14,114.43	15,229.28	15,246.40	15,264.37	72,854.83
其中：养殖收入			6,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	37,000.00
配套服务用房出租收入			689.85	788.40	886.95	886.95	886.95	4,139.10
配套服务用房出售收入			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00
停车位收入			10.50	11.03	11.58	12.16	12.77	58.04
休闲娱乐中心收入			300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	1,657.69
运营成本及费用			1,260.01	1,282.29	1,304.59	1,304.93	1,305.29	6,457.10
增值税、营业税金及附加			728.02	790.41	852.84	853.80	854.80	4,079.87
财政补贴收入		6,500.00	6,500.00	6,500.0	6,500.00	6,500.00		32,500.00
净收益		6,500.00	17,512.32	18,541.73	19,571.85	19,587.67	13,104.28	94,817.86
还本金额			12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	60,000.00
付息金额	3,600.00	3,600.00	3,600.00	2,880.00	2,160.00	1,440.00	720.00	18,000.00
还本付息总额	3,600.00	3,600.00	15,600.00	14,880.00	14,160.00	13,440.00	12,720.00	78,000.00
项目覆盖	0.00	1.81	1.12	1.25	1.38	1.46	1.03	1.22

倍数								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人已经制定了相关资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定投融资部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，指定财务管理部对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法，并建立详细的台账管理，及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合相关规定。此外，发行人聘请了兴业银行股份有限公司淮安分行为监管银行对本期债券募集资金使用进行监管，签定了《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致；对于不符合募集资金用途的资金使用，监管银行有权予以拒绝，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全及规范。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债资金专户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债资金专户管理

根据《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》的约定，发行人同意在本期债券发行前，在兴业银行股份有限公司淮安分行设立偿债资金专户，用于偿付本期债券本息。本期债券存续期内，发行人不可撤销的授权兴业银行股份有限公司淮安分行将偿债资金专户中的资金根据本期债券本息偿付资金划付的要求进行划付。发行人应在本期债券《募集说明书》中规定的偿付本息到期前至少十个工作日，书面通知兴业银行股份有限公司淮安分行资金划付的金额及时间等要求。

为了保证偿债资金专户内资金的有效计提和专用性，发行人特聘请兴业银行股份有限公司淮安分行担任偿债资金专户监管人，对偿债资金计提和使用进行监管。

（二）募集资金使用专户管理

为使募集资金的使用与本期债券《募集说明书》中陈述的用途一致，保证债券持有人的合法权利，根据《2017年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》的约定，发行人同意在

本期债券发行前，在兴业银行股份有限公司淮安分行设立募集资金使用专户，用于本期债券募集资金的接收、存储及划转。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

（三）具体偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司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、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作小组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作小组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

二、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改

财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和本募集说明书、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，海通证券作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就《债券持有人会议规则》中所列事项进行审议并作出决议。

三、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人多元化经营模式有力支撑本期债券兑付

目前，公司经营领域涉及交通基础设施建设、旅游工程建设、水利工程建设等多项业务，多元化经营模式初具规模，并纳入到公司未来发展战略。这将有利于降低公司未来经营风险，为公司的可持续发展提供了良好的基础。近三年，发行人营业收入分别为 24,572.98 万元、28,658.43 万元和 30,413.02 万元。近三年，发行人净利润分别为 9,442.99 万元、9,041.79 万元和 9,263.42 万元，保持稳定，反映出发行人主营业务盈利能力稳定。因此，发行人多元化经营模式提升了自身抗风险能力，企业未来的营业收入及净利润将成为本期债券的可靠还款来源。

（二）募投项目收入有力支撑本期债券兑付

根据测算，本期债券募投项目建设期为两年，项目总投资估算 7.60 亿元。本期债券募集资金 10.00 亿元，拟使用 6.00 亿元于洪泽湖

下游生态环境综合治理项目。项目主要收入来源于项目建成后生态旅游配套工程收入、周边水产养殖收入以及政府补贴收入。根据该项目的工程可行性研究报告，本期债券存续期内，本期债券募投项目共可获得营业收入 72,854.83 万元，共可获得财政补贴收入 32,500.00 万元，共可获得净收益 94,817.86 万元。项目收益对债券偿付保障情况如下：

表 13-1：募投项目收益对债券偿付保障情况测算（单位：万元）

项目	债券存续期							合计
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
项目收入			13,000.35	14,114.43	15,229.28	15,246.40	15,264.37	72,854.83
其中：养殖收入			6,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	37,000.00
配套服务用房出租收入			689.85	788.40	886.95	886.95	886.95	4,139.10
配套服务用房出售收入			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00
停车位收入			10.50	11.03	11.58	12.16	12.77	58.04
休闲娱乐中心收入			300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	1,657.69
运营成本及费用			1,260.01	1,282.29	1,304.59	1,304.93	1,305.29	6,457.10
增值税、营业税金及附加			728.02	790.41	852.84	853.80	854.80	4,079.87
财政补贴收入		6,500.00	6,500.00	6,500.0	6,500.00	6,500.00		32,500.00
净收益		6,500.00	17,512.32	18,541.73	19,571.85	19,587.67	13,104.28	94,817.86
还本金额			12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	60,000.00
付息金额	3,600.00	3,600.00	3,600.00	2,880.00	2,160.00	1,440.00	720.00	18,000.00
还本付息总额	3,600.00	3,600.00	15,600.00	14,880.00	14,160.00	13,440.00	12,720.00	78,000.00
项目覆盖倍数	0.00	1.81	1.12	1.25	1.38	1.46	1.03	1.22

该项目的经济效益良好，具有投资回报稳定、经营现金流量充足等特点，发行人可利用本期债券募集资金投资项目产生的收益和现金

流入进行偿债。募投项目稳定的营业收入将提高公司的盈利能力，为本期债券按期还本付息提供保障。

（三）变现能力较强的自有资产有力支撑本期债券兑付

长期以来，发行人注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合并口径流动资产余额为 1,052,210.52 万元，其中货币资金 29,448.12 万元，其他应收款 285,585.15 万元，上述资产占流动资产总额的 29.94%，有较强的可变现能力和流动性。若未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息时，发行人可以通过变现自有资产来补充偿债资金。

（四）政府的大力支持有力支撑本期债券兑付

发行人为洪泽区经济持续发展、国有资产保值增值和交通基础设施建设、旅游工程建设以及水利工程建设等提供了有力保障，得到了洪泽区人民政府在融资政策、专项补贴等方面的大力扶持。发行人不仅履行了国有企业应尽的社会责任，产生巨大的社会效益，还树立起良好的社会形象，产生无形的品牌效应。这一优质的无形资源对于宣扬和维护企业文化和企业形象，起到了良好的推动作用。同时，投资政府委托的先导性、基础性和资源性项目，有利于引导政府优质资源向发行人集中，为后续发展注入力量。随着洪泽区由县改区和城镇化的发展，发行人的交通基础设施建设业务、旅游工程建设业务以及水利工程建设业务将会稳步发展，也会获得政府的持续支持，将会进一步提升发行人的竞争力。

（五）公司间接融资能力有力支撑本期债券兑付

发行人银行融资渠道畅通，信贷记录良好。在与贷款银行合作过程中，发行人均能严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，报告期内所有贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期或未偿还的债务。发行人良好的还贷纪录以及高信用等级表明发行人具有很强的间接融资能力，为本期债券的偿付提供了重要保障。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金信贷予以解决。

四、担保情况

本次债券未设定担保。

第十四条 投资者保护机制

为保护投资者的合法权益，发行人依据相关法律法规的规定，建立了债权代理制度、债券持有人会议制度、账户及资金监管制度等制度性安排。

一、债权代理制度

为维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人同意海通证券作为发行人发行本期债券的债权代理人，由海通证券依据《债权代理协议》的约定和相关法律法规的规定行使权利和履行义务。

二、债券持有人会议制度

为规范本期债券之债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制订《债券持有人会议规则》。

三、账户及资金监管制度

为了保证本期债券募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与海通证券及账户监管银行签署了《账户及资金监管协议》。

第十五条 风险揭示

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及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他有关信息：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

（四）项目投资风险

本期债券募集资金拟投资项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害

等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制决策失误可能对发行人盈利产生不利影响。

（二）持续融资风险

发行人作为洪泽区交通基础设施建设、旅游工程建设和水利工程建设主体，近年来投资规模较大，随着未来承建项目的增多，公司资金压力将进一步加重。

（三）受限资产较大的风险

公司所有权受到限制的资产主要包括土地使用权等。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人土地使用权中账面价值 48.15 亿元的土地已用于公司抵押借款和对外担保，受限资产占公司净资产余额的 65.04%。发行人受限资产限制了未来融资规模，对发行人未来的融资能力产生一定影响。

（四）对外担保风险

对外担保使公司面临一定的或有负债风险。截至 2016 年末，发行人对外担保余额 324,000.00 万元。从目前情况看，被担保对象经营情况基本正常，未发现逾期需履行担保责任的情况，融资担保风险尚在可控范围之内。如未来被担保对象的经营状况发生不利变化，发行

人将面临履行担保责任、代偿债务的风险，可能将对发行人的正常经营产生影响。

（五）有息债务规模上升的风险

发行人是洪泽区政府批准的，承担交通基础设施建设、旅游工程建设和水利工程建设及运营的企业，在洪泽区交通基础设施、旅游工程建设和水利工程建设中起主导作用，前期资金投入量较大，建设周期较长，大部分资金需要先行垫付，发行人对外融资形成大量有息债务，存在有息债务较高的风险，2014-2016年末，发行人有息债务余额分别为27,900.00万元、59,780.00万元和268,624.03万元，金额呈增长趋势。发行人负债主要为银行借款等刚性有息负债，随着存量债务陆续进入偿付期，发行人未来债务负担较重。虽然发行人对外融资主要用于洪泽区内交通基础设施及旅游工程建设，均已安排或落实了相应的还贷资金来源，但由于洪泽区财政实力的未来发展和结算效率具有一定的不确定性，发行人整体债务偿还及债务管理仍面临一定的风险。

（六）环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气、人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

三、政策风险与对策

（一）政策性风险

发行人目前主要从事交通基础设施建设、旅游工程建设和水利工程建设业务，受到国家产业政策的支持。在经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

（二）经济周期风险

如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市交通基础设施、旅游基础设施和水利工程的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（三）产业政策风险

发行人主要从交通基础设施建设、旅游工程建设和水利工程建设等业务。该项业务现阶段得到国家和当地政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，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。

第十六条 信用评级

发行人为本次债券发行聘请的中诚信国际信用评级有限责任公司已对发行人的长期信用评级和本期债券信用评级出具了评级报告。

一、本次发行信用评级情况

（一）评级结论

中诚信评定江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券”信用等级为 AA。

（二）评级报告内容摘要

1、评级观点

中诚信评定江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券”信用等级为 AA。

中诚信国际肯定了持续增长的区域经济、当地较好的旅游发展前景以及撤县设区对基建的较好拉动作用为公司业务发展提供了较好的外部环境、洪泽区政府的支持等因素对公司产生的积极影响。中诚信国际同时关注到公司未来将面临较大资本支出、新增对外担保规模较大以及存货和其他应收款占用较大等因素对公司信用水平的不利影响。

2、优势

（1）区域经济持续增长，旅游行业收入可观，撤县设区对交通等基建拉动作用较大，公司业务发展的外部环境较好。2016 年洪泽区实现地区生产总值和旅游业收入分别为 255.31 亿元和 31.30 亿元，

同比分别增长 8.90%和 18.60%，洪泽撤县设区对交通等基建业务有很大拉动作用，为公司业务发展提供了较好的外部环境。

(2) 洪泽区政府的支持。公司是洪泽区主要的基础设施投资建设主体之一，承担了洪泽区道路工程建设、水利工程建设以及景区建设等任务。洪泽区人民政府及洪泽区财政局通过资产注入和政府补贴等多种形式给予了公司支持。

3、关注

(1) 公司未来面临较大资本支出压力。洪泽撤县设区后，公司交通建设任务加大，同时旅游景区项目建设规模也较大。截至 2016 年末，公司在建和拟建项目未来三年的资金投入量将远超当前水平，公司未来将面临较大资本支出压力。

(2) 新增对外担保规模较大。截至 2016 年末，公司对外担保金额合计 32.40 亿元，占净资产的比重为 43.77%，基本均为 2016 年新增担保。

(3) 存货和其他应收款占比大。截至 2016 年末，公司存货和其他应收款分别为 72.49 亿元和 28.56 亿元，合计占总资产比重为 94.11%；同期，存货中土地使用权 68.25 亿元，其中 41.59 亿元土地使用权为政府注入的出让地，未缴纳土地出让金。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限责任公司将在江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司 2017 年 10.00 亿元绿色债券的存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。评级机构将密切关注发行主体公布

的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知评级机构，并提供相关资料，评级机构将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

发行人为本次债券发行聘请的江苏宏邗律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人本次债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本次债券的发行已获得国家发改委核准；

（二）发行人为一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本次债券的主体资格，且依法有效存续；

（三）发行人申请发行本次债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

（四）发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

（八）发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷；

（九）发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

（十）发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

（十一）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性

文件的要求。未发现发行人近三年存在需披露的重大税收违法行为；

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，未发现发行人近三年受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十三）本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十五）《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用法律意见书的内容适当；

（十六）本次债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十七）本次债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十八）发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

（十九）本次债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（二十）参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本次债券发行符合《证券法》、《公司法》、

《企业债券管理条例》、发改办财金[2015]3504号文等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为。发行人已就本次债券的发行获得国家发改委核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十八条 其他应说明的事项

一、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所应缴纳的税款由投资者承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后，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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- (二) 《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券募集说明书》；
- (三) 发行人经审计的 2014-2016 年财务报告（三年连审）；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排；
- (五) 江苏宏邳律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券债权代理协议》；
- (七) 《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券持有人会议规则》；
- (八) 《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

联系人：颜杰

住所：洪泽县城人民路 12 号

联系电话：0517-87295128

传真：0517-87295128

邮政编码：223100

（二）海通证券股份有限公司

联系人：吴斌、单文涛、赵诚、王哲

住所：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

网址：www.htsec.com

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发改委：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书摘要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：

2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司

绿色债券发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层	傅璇	010-88027267
2	联储证券有限责任公司	金融事业部	北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 27 层	杨一飞	010-56177854

（本页无正文，为《2017 年江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司绿色
债券募集说明书摘要》之盖章页）

江苏洪泽湖神舟旅游开发有限公司



2017 年 7 月 24 日