

2014 年长兴城市建设有限公司公司债券

上市公告书

证券简称： 14 长兴债

上市代码： 127045

上市时间： 2014 年 1 月 27 日

上市地： 上海证券交易所

上市推荐人： 中国中投证券有限责任公司

发 行 人： 长兴城市建设有限公司

上市推荐人：  中国中投证券有限责任公司

二〇一五年一月

第一节 绪言

重要提示：发行人高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对 2014 年长兴城市建设有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因长兴城市建设有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

发行人经营业绩良好，最近三年连续盈利。2013 年、2012 年和 2011 年实现净利润分别为 3.14 亿、0.81 亿和 0.86 亿，近三年平均净利润为 1.62 亿元，高于本期 13 亿元公司债券一年利息的 1.5 倍，经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级，符合《上市规则》规定。截至 2013 年末，发行人净资产为 96.66 亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

公司名称：长兴城市建设有限公司

住所：浙江省长兴县雉城镇金陵中路 257 号

法人代表：何志强

注册资本：壹拾叁亿元

企业类型：有限责任公司

经营范围：城市基础设施建设；城市公用设施建设；实业投资，土地整理和土地开发。（以上范围涉及资质管理的，凭有效资质证书经营）
（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）

长兴城市建设有限公司是经长兴县人民政府批准设立，由长兴县城市建设发展总公司与浙江兴长资产经营有限公司出资组建的国有企业。公司承担长兴县城市基础设施建设任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、保障性住房建设、土地一级开发等方面，是长兴县人民政府重点构建的综合性投资、建设主体。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额 161.56 亿元，负债总额 64.89 亿元，所有者权益总额 96.66 亿元，资产负债率为 40.16%；2013 年度公司实现主营业务收入 7.13 亿元，净利润 3.14 亿元。

二、历史沿革

长兴城市建设有限公司经长兴县人民政府办公室抄告单（长办第 26 号）批准组建，于 2007 年 3 月 29 日在长兴县工商行政管理局注册成立，成立时注册资本为人民币 50,000 万元，由长兴县人民政府授权长兴县建设局下属事业单位长兴县城市建设发展总公司出资，其中以货币方式出资 15,000 万元，以土地使用权方式出资 35,000 万元。该次初始出资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2007]第 080 号验资报告。

2009 年 2 月 18 日，长兴县城市建设发展总公司向发行人增资 50,000

万元，其中以货币方式出资 15,000 万元，以土地使用权方式出资 35,000 万元，增资后发行人注册资本为人民币 100,000 万元。该次增资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2009]第 041 号验资报告。

2010 年 4 月 20 日，根据长兴县人民政府和长兴县国有资产监督管理委员会对长兴县建设局长建（2010）29 号文的批复，长兴县城市建设发展总公司持有的发行人 100%股权以人民币 100,000 万元的价格转让给浙江长兴融创国有资产控股有限公司。浙江长兴融创国有资产控股有限公司是长兴县国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司。2010 年 5 月 5 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2010 年 7 月 29 日，浙江长兴融创国有资产控股有限公司将其持有的发行人 100%股权以人民币 100,000 万元的价格转让给长兴县城市建设发展总公司，双方签订了《股权转让协议》。2010 年 7 月 30 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2011 年 2 月 20 日，经长兴城建股东决议，公司成立股东会，吸收浙江兴长资产经营有限公司为公司新股东，浙江兴长资产经营有限公司出资 30,000 万元，其中以货币方式出资 10,000 万元，以土地使用权方式出资 20,000 万元，公司注册资本由 100,000 万元增至 130,000 万元。该次增资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2011]第 068 号验资报告。浙江兴长资产经营有限公司是由长兴县财政局出资的国有独资公司。2011 年 3 月 4 日，公司就上述变更事项完成了工商变更登记。

本次增资后公司股权结构如下：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴县城市建设发展总公司	100,000	76.92
2	浙江兴长资产经营有限公司	30,000	23.08
合 计		130,000	100.00

第三节 债券发行基本情况

一、发行人：长兴城市建设有限公司。

二、债券名称：2014 年长兴城市建设有限公司公司债券（简称“14 长兴债”）

三、发行总额：人民币 13 亿元。

四、债券期限：本期债券为 7 年期债券。

五、债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定。基本利差的区间上限为 3.00%。Shibor 基准利率为簿记建档日前五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（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在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，逾期不另计利息，簿记建档结果为 6.00%。

六、发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另

有规定除外)公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的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、法规另有规定除外);在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

七、债券形式:实名制记账式债券。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的债券在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

九、发行期限:3 个工作日,自发行首日起至 2014 年 12 月 5 日止。

十、簿记建档日:2014 年 12 月 2 日。

十一、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即 2014 年 12 月 3 日。

十二、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的 12 月 3 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限:自 2014 年 12 月 3 日起至 2021 年 12 月 2 日止。

十四、还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,

在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：2015 年至 2021 年每年的 12 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、本金兑付日：2017 年至 2021 年每年的 12 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司，副主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为首创证券有限责任公司和国泰君安证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。

二十二、债权代理人：中国中投证券有限责任公司。

二十三、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其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、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承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 1 月 27 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“14 长兴债”，证券代码：“127045”。

二、债券上市托管情况

本期债券已在中国证券登记结算有限公司上海分公司托管。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人主要财务数据

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对长兴城市建设有限公司 2011-2013 年度的财务报告进行了审计，并出具了利安达审字[2014]第 1090 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2011-2013 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

公司主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
1、资产总计	1,615,554.14	1,193,185.71	609,969.26
其中：流动资产	1,497,910.73	1,072,138.20	609,123.16
2、负债合计	648,920.97	458,356.83	199,132.89
其中：流动负债	185,278.52	170,900.79	106,680.89
3、所有者权益	966,633.18	734,828.88	410,836.37
4、归属于母公司所有者权益	951,292.00	719,995.35	399,888.01
5、主营业务收入	71,339.92	35,981.75	28,483.15
6、利润总额	31,857.92	8,105.88	8,637.02

7、净利润	31,350.27	8,263.98	8,612.21
8、经营活动产生的现金流量净额	-17,914.62	-162,651.31	-2,429.14
9、投资活动产生的现金流量净额	671.37	-4,002.56	-51.36
10、筹资活动产生的现金流量净额	53,605.82	187,840.80	652.20
11、现金及现金等价物净增加额	36,362.57	21,186.94	-1,828.29

二、发行人经审计的 2011-2013 年财务报表（见附表一、二、三）

三、发行人财务状况分析

（一）财务概况

截至2013年12月31日，发行人合并报表资产总额161.56亿元，负债总额64.89亿元，所有者权益总额96.66亿元，其中归属于母公司所有者权益总额95.13亿元，资产负债率40.16%。2013年实现主营业务收入7.13亿元，净利润3.14亿元，经营活动产生的现金流量净额-1.79亿元，现金及现金等价物净增加额3.64亿元。整体来看，公司各项财务指标处于正常范围，公司2013年经营业绩及利润水平较2012年均有一定提高。

（二）资产与负债结构分析

1、资产方面

资产构成情况表

单位：万元

资 产	2013 年末		2012 年末		2011 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	110,408.42	6.83%	53,300.85	4.47%	32,113.91	5.26%
应收账款	35,555.26	2.20%	15,355.23	1.29%	15,373.48	2.52%
其他应收款	421,342.08	26.08%	338,842.04	28.40%	153,551.25	25.17%
预付账款	132,580.96	8.21%	57,018.99	4.78%	5,674.09	0.93%
存 货	798,024.01	49.40%	607,621.10	50.92%	402,410.44	65.97%
流动资产合计	1,497,910.73	92.72%	1,072,138.20	89.86%	609,123.16	99.86%
长期股权投资	49,117.21	3.04%	51,961.84	4.35%	700.00	0.11%
固定资产净额	64,491.99	3.99%	66,006.50	5.53%	146.09	0.02%

无形资产及其他	4,034.22	0.25%	3,079.17	0.26%	0.00	0.00%
非流动资产合计	117,643.41	7.28%	121,047.51	10.14%	846.09	0.14%
资产总计	1,615,554.14	100.00%	1,193,185.71	100.00%	609,969.26	100.00%

2011-2013年发行人资产规模保持了持续稳定的增长,分别为 61.00 亿元、119.32 亿元和 161.56 亿元。发行人资产主要由流动资产构成, 2011-2013 年末流动资产占总资产的比重分别为 99.86%、89.86%和 92.72%, 总体呈稳定态势。流动资产的主要构成为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货等。2011-2013 年末非流动资产占总资产的比重分别为 0.14%、10.14%和 7.28%, 非流动资产主要由长期股权投资和固定资产等构成。

2、负债方面

负债构成情况表

单位: 万元

负 债	2013 年末		2012 年末		2011 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	29,440.00	4.54%	51,500.00	11.24%	14,975.00	7.52%
应付票据	0.00	0.00%	13.97	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	16,858.09	2.60%	16,205.83	3.54%	12,978.76	6.52%
预收账款	15,372.41	2.37%	6,719.61	1.47%	3,799.41	1.91%
应交税金	670.25	0.10%	584.66	0.13%	417.29	0.21%
其他未交款	32.57	0.01%	28.33	0.01%	19.77	0.01%
其他应付款	76,162.57	11.74%	28,306.37	6.18%	27,281.57	13.70%
预提费用	2,022.24	0.31%	701.64	0.15%	109.09	0.05%
一年内到期的长期负债	44,720.39	6.89%	66,840.39	14.58%	47,100.00	23.65%
流动负债合计	185,278.52	28.55%	170,900.79	37.29%	106,680.89	53.57%
长期借款	353,076.00	54.41%	178,984.00	39.05%	92,452.00	46.43%
应付债券	100,566.67	15.50%	100,566.67	21.94%	0.00	0.00%
长期应付款	4,199.49	0.65%	2,659.61	0.58%	0.00	0.00%
专项应付款	5,800.29	0.89%	5,245.75	1.14%	0.00	0.00%
非流动负债合计	463,642.45	71.45%	287,456.03	62.71%	92,452.00	46.43%
负 债 合 计	648,920.97	100.00%	458,356.83	100.00%	199,132.89	100.00%

随着资产规模的不断壮大,近年来发行人对外融资规模增长较快,

债务余额逐年上升。2011-2013年末，发行人负债总额分别为19.91亿元、45.84亿元和64.89亿元，系因发行人承担长兴县城市基础设施建设的任务，负债规模逐年增加。

从负债结构来看，2011年-2013年末，发行人流动负债占总负债的比重分别为53.57%、37.29%和28.55%。流动负债主要由其他应付款和一年内到期的流动负债构成，其他应付款主要为发行人对其他单位的借款、往来款和履约保证金。一年内到期的流动负债主要为发行人及子公司抵押、质押及保证借款。2011年-2013年末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为46.43%、62.71%和71.45%，主要由长期借款和应付债券构成，非流动负债规模相对稳定。总体来看，发行人以非流动负债为主的负债结构与其基础设施投资周期较长的特点相匹配，公司通过发行企业债券等形式丰富融资渠道，负债结构进一步优化，有利于发行人未来的稳步发展。

（三）营运能力分析

发行人 2011-2013 年营运能力分析

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
应收账款周转率(次/年)	2.80	2.34	1.85
存货周转率(次/年)	0.07	0.06	0.06
总资产周转率(次/年)	0.05	0.04	0.05

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

4、2011 年应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率计算中，平均应收账款、平均存货和平均资产总额均采用 2011 年期末数

2011-2013 年，发行人应收账款分别为 1.54 亿元、1.54 亿元和 3.56 亿元，应收账款周转率分别为 1.85、2.34 和 2.80。截至 2013 年末，公司应收账款余额的主要内容是应收长兴县建设局工程项目回购款以及

应收长兴县财政局土地出让金返还款，应收账款整体风险较低。

2011-2013 年，发行人存货周转比率分别为 0.06、0.06 和 0.07，存货周转比率保持相对稳定。2011-2013 年，由于发行人资产规模较大，总资产周转率处于较低水平，分别为 0.05、0.04 和 0.05，但近年来公司的主营业务收入水平与资产规模呈同步增长的态势，总资产周转率保持相对稳定。整体来看，公司所处城市基础设施建设行业具有规模大、投入高、回款周期长等特点，各项营运指标在合理范围内，符合行业特点。

（四）盈利能力分析

发行人 2011-2013 年盈利能力分析

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
主营业务收入	71,339.92	35,981.75	28,483.15
主营业务成本	50,270.84	31,490.51	25,728.17
营业利润	9,682.62	-5,271.26	-3,562.98
利润总额	31,857.92	8,105.88	8,637.02
净利润	31,350.27	8,263.98	8,612.21
营业利润率	13.57%	-14.65%	-12.51%
净资产收益率	3.69%	1.44%	2.10%

注： 1、营业利润率=营业利润/主营业务收入

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

3、2011年净资产收益率计算中，平均净资产采用2011年期末数

发行人2011-2013年度主营业务收入构成情况

单位：万元

分类	2013 年度	2012 年度	2011 年度
工程项目回购收入	8,410.00	35,981.75	26,174.46
土地开发收入	62,929.92	-	2,308.69
合计	71,339.92	35,981.75	28,483.15

随着发行人经营规模的不断扩大，近年来发行人的主营业务收入保持稳定增长，2011-2013年，发行人分别实现主营业务收入2.85亿元、

3.60亿元和7.13亿元，呈逐年增长态势，2013年主营业务大幅增长的原因主要是发行人实现土地开发收入6.29亿元。

2011-2013年，发行人补贴收入分别为1.22亿元、1.45亿元和2.61亿元。由于发行人作为长兴县城市基础设施建设的主体，其建设经营得到各级政府的大力支持。发行人最近三年总营业收入/（总营业收入+总补贴收入）为72.00%。

2011-2013年，发行人主营业务成本分别为2.57亿元、3.15亿元和5.03亿元，毛利率分别为9.82%、12.50%和29.45%，毛利率呈增长态势。发行人近年来营业利润变化较大，2012年大幅减少主要由于管理费用和财务费用增加所致；2013年大幅增加主要由于主营业务利润增加所致。

发行人2011-2013年度利润总额构成情况

单位：万元

项目	2013年末		2012年末		2011年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
营业利润	9,682.62	30.39%	-5,271.26	-65.03%	-3,562.98	-41.25%
补贴收入	26,121.00	81.99%	14,500.00	178.88%	12,200.00	141.25%
其他	-3,945.71	-12.39%	-1,122.86	-13.85%	0.00	0.00%
利润总额	31,857.92	100.00%	8,105.88	100.00%	8,637.02	100.00%

2011-2013年，发行人利润总额分别为8,637.02万元、8,105.88万元和31,857.92万元，利润来源大部分为补贴收入。2013年大幅增加主要由于2013年根据长兴县整体用地规划，出让了一块由公司负责整理开发的土地，公司获得了土地出让收益返还，导致利润总额大幅增加，反映了公司较强的盈利能力。

随着发行人净资产规模的逐年增长，净利润也保持同步增长的状态。

势，近三年净资产收益率较为稳定，分别为2.10%、1.44%和3.69%。

总体来看，发行人持续盈利能力较强，随着长兴县进一步拓展城区范围和加大对城市建设和改造地投入力度，同时，发行人对土地等资产的有序处置及在建项目建设收入的逐年结转，发行人将获得稳定的盈利保障。

（五）偿债能力分析

发行人 2011-2013 年偿债能力分析

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
流动比率	8.08	6.27	5.71
速动比率	3.78	2.72	1.94
EBITDA 利息覆盖倍数	1.70	1.47	3.16
资产负债率	40.17%	38.41%	32.65%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、EBITDA利息覆盖倍数= EBITDA/利息支出

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2011-2013 年，发行人流动比率分别为 5.71、6.27 和 8.08，呈逐年上升趋势，流动资产与流动负债的比例相对稳定，流动资产对流动负债覆盖良好；速动比率分别为 1.94、2.72 和 3.78，呈逐年上升的态势，速动比率的上升主要是因为发行人负债结构的调整使流动资产规模增加。从短期偿债指标来看，发行人具有较强的短期债务保障能力。2011-2013 年，发行人资产负债率分别为 32.65%、38.41%和 40.17%，维持在较低水平并略有增长。截至 2013 年末，发行人资产负债率为 40.17%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理调整债务结构、发掘公司财务潜力、拓展业务规模、提升盈利能力。2011-2013 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别

为 3.16、1.47 和 1.70，EBITDA 利息保障倍数的下降主要是由于公司对债务结构的调整，资本化利息金额逐年增加。EBITDA 利息保障倍数保持较高水平，表明了发行人良好的盈利能力和财务费用控制能力，公司长期偿债能力指标向好。近年来发行人资产规模增长较快，但资产负债率仍控制在合理的范围内，反映了发行人较强的偿债能力和稳健的财务管控能力。总体来看，公司各项偿债能力指标均处于正常范围，财务结构较合理，负债水平较低，公司整体偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

（六）现金流量分析

发行人 2011-2013 年现金流量分析

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动现金流入小计	229,299.94	119,239.98	98,129.12
经营活动现金流出小计	247,214.57	281,891.28	100,558.26
经营活动产生的现金流量净额	-17,914.62	-162,651.31	-2,429.14
投资活动现金流入小计	3,920.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	3,248.63	4,002.56	51.36
投资活动产生的现金流量净额	671.37	-4,002.56	-51.36
筹资活动现金流入小计	270,020.00	285,220.00	50,975.00
筹资活动现金流出小计	216,414.18	97,379.20	50,322.80
筹资活动产生的现金流量净额	53,605.82	187,840.80	652.20
现金及现金等价物净增加额	36,362.57	21,186.94	-1,828.29

2011-2013年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-0.24亿元、-16.27亿元和-1.79亿元，总体波动较大。2012年度的现金流出较大主要因为当年工程项目的支出较大。随着发行人调整土地出让计划，建设项目的逐年结转，发行人经营活动获取现金的能力将持续增强。

发行人作为长兴县城市基础设施建设投资的主要载体，随着长兴县全面启动城市基础建设，发行人近两年投资活动产生的现金流出分别为

0.40亿元和0.32亿元。主要是公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金支出较大。

在业务规模不断扩大的同时，发行人通过外部融资来满足资金需求，具有较强的筹资能力。近三年发行人筹资活动产生的现金净额分别为0.06亿元、18.78亿元和5.36亿元，2011年度，受货币紧缩政策影响，银行借贷成本较高，公司调整贷款总额，上升的债务偿还资金导致当年筹资活动产生的现金流量净额较低。

2011-2013年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-0.18亿元、2.12亿元和3.64亿元，由现金净流出转为现金净流入，反映了发行人现金流情况的改善，公司现金流较为充裕，对现金流量的控制能力较强。

综合来看，发行人各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于稳步发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期稳定发展。

（七）对外担保情况分析

发行人2013年末对外担保情况

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保类型
长兴城市建设有限公司	长兴交通投资集团有限公司	472,000,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	135,000,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴永成建设发展有限公司	99,800,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴县城市建设发展中心（长兴县城市建设发展总公司）	40,000,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴县城市建设发展中心（长	40,000,000.00	保证

	兴县城市建设发展总公司)		
长兴城市建设有限公司	长兴县城市建设发展中心(长兴县城市建设发展总公司)	29,000,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	40,000,000.00	保证
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	50,000,000.00	抵押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	48,500,000.00	抵押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	28,000,000.00	抵押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	200,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	200,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	100,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴利源污水处理厂	100,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴建设房屋开发有限公司	50,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴建设房屋开发有限公司	50,000,000.00	质押
长兴城市建设有限公司	长兴建设房屋开发有限公司	40,000,000.00	质押
合计	-	1,722,300,000.00	-

截至 2013 年末，发行人对外担保金额合计为 172,230.00 万元，占总资产比例为 10.66%，占净资产比例为 17.82%。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。本期债券为无担保债券，发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本

息按时足额支付。

一、偿债计划安排

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国中投证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

1、债权代理人的代理事项

中投证券作为债权代理人的代理事项包括：

- （1）代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- （2）代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- （3）代理债券持有人会议授权的其他事项。

2、债券持有人会议规则

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议具有以下权利：

- （1）享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募

集说明书》约定的义务；

- (2) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- (3) 根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
- (4) 审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- (5) 审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；
- (6) 决定变更或解聘债权代理人；
- (7) 修改《债券持有人会议规则》；
- (8) 审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；
- (9) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- (10) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- (11) 享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议，并就有关情况及时进行信息披露：

- (1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；
- (2) 发行人拟进行重大资产重组；
- (3) 发行人不能按期支付本息；
- (4) 发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；
- (5) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书

面提出拟更换债权代理人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

（6）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代表）出席，方可召开。

债券持有人会议的决议：

（1）债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

（2）债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束力。

（3）债券持有人单独行使债权及抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（二）聘请监管银行

公司聘请了中国建设银行股份有限公司长兴支行作为监管银行，并签署了《监管协议》。发行人拟在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，用于管理募集资金和归集偿债资金。对偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，偿债资金一旦划入偿债专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（三）偿债计划的其他安排

发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理和偿还做具体安排。发行人将在银行开立本期债券专项偿债资金专户，进行单独管理，偿债资金主要来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，以保证本期债券存续期间的还本付息。另外，发行人为本期债券设置了提前偿还本金条款。本期债券从存续期的第 3 个计息年度开始，每年偿还本金的 20%，即自 2017 年起至 2021 年分五年每年偿还本金 26,000 万元。

二、偿债保障措施

（一）发行人拥有持续稳定的经营能力和较强的盈利能力，有力地保障本期债券本息的按期偿付

公司作为长兴县重点国有大型运营企业，经过近几年运营，取得了良好的发展，其业务范围涵盖城市基础设施建设、土地一级开发、保障性住房建设等几大板块，多元化的经营范围确保了公司经营收入持续稳定，有效的分散经营风险。2011-2013 年，公司分别实现主营业务收入 2.85 亿元、3.60 亿元和 7.13 亿元，呈现稳定增长趋势。

工程项目收入和土地开发收入是公司最重要的收入来源。2011-2013 年，发行人实现工程项目收入分别为 2.62 亿元、3.60 亿元和 0.84 亿元，分别占主营业务收入的 91.93%、100.00%和 11.78%；发行人实现土地开发收入分别为 0.23 亿元、0 亿元和 6.29 亿元。近三年，公司分别实现净利润 0.86 亿元、0.83 亿元和 3.14 亿元，三年共实现净利润 4.83 亿元，盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。在本期债

券存续期内，随着公司自身经营业务的不断拓展，将确保公司收入水平和盈利能力的稳定性及持续性，为本期债券的按时偿付提供重要保障。

（二）本期债券募集资金投资项目预期收入稳定，效益良好，为本期债券的还本付息提供重要保障

本期债券的募集资金投资项目长兴画溪花园保障性住房工程、浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程、长兴县城市主干道画溪大道工程和长兴县第三水厂一期工程，项目总投资为 31.61 亿元。上述项目建成后，不仅为长兴县基础设施进一步发展、居民居住环境改善等方面产生重大的社会效益，同时也将产生一定的经济效益。长兴画溪花园保障性住房工程建成后，公租房将进行出租，经济适用房、限价保障房及地下车位出售给低收入居民，计划 2014 年-2015 年完成销售，预计实现销售收入 61,460 万元。浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程建成后，预计将获得安置房销售收入 113,216.87 万元；配套商业用房销售收入 28,480 万元；汽车车位销售收入 14,400 万元；建设期内获得重点民生工程补助款 40,000 万元用于平衡该项目建设资金，上述各项收入共计 196,096.87 万元。长兴县城市主干道画溪大道项目的实施将大大增加路网沿线地块的经济效益，吸引更多建设开发项目投资，降低区域内的运输成本。画溪大道东侧地块 179 亩、西侧地块 140 亩的开发整理工作由发行人负责实施，该区域地块的开发收益扣除相关规费后将全部返还给发行人以平衡该项目建设资金，未来上述地块的出让净收益预计约为 60,000 万元，可覆盖该项目的总投资规模。长兴县第三水厂一期工程主要收入是自来水收费，本项目预期水价价格

为 1.65 元/立方米，根据测算项目的税前财务内部收益率为 10.2%，税前投资回收年限为 9.88 年，预计该项目建成后平均年利润约为 1,303 万元，投资效益较好。

综上所述，募集资金投资项目具有稳定的收益来源，有效地增强了本期债券募集资金投资项目的盈利性，保证该项目投资资金的回流，为本期债券的还本付息提供重要保障。

（三）公司拥有大量优质资产，未来将进行有序处置，为本期债券本息的及时偿付提供重要补充

作为政府性国有资产运营管理主体，公司拥有资产体量较大。截至 2013 年底，公司拥有土地资产账面价值合计约 70.76 亿元，其中未抵押且可变现土地面积共计 471,743.15 平方米，账面价值约为 24.35 亿元。这些土地地理位置较好，增值潜力较大。随着长兴县经济社会事业的发展，公司将对名下土地进行有序处置，带来较大的收益，为本期债券的还本付息提供重要补充。

截至 2013 年 12 月 31 日公司未抵押土地资产明细表

土地证号	性质	用途	土地使用权面积 (平方米)	账面价值 (万元)
长土国用(2008) 第 1-819 号	出让	商业用地	36,602.15	18977.04
长土国用(2009) 第 1-2413 号	出让	商业用地	103,376.00	24173.83
长土国用[2013] 第 1-10290 号	出让	混合住宅用地	87,029.00	36596.38
长土国用[2013] 第 1-10291 号	出让	商业用地	37,074.00	52395.58

长土国用[2013] 第1-10292号	出让	混合住宅用地	89,476.00	37625.37
长土国用[2013] 第1-10293号	出让	混合住宅用地	83,295.00	35026.21
长土国用[2013] 第1-10294号	出让	商业用地	34,891.00	38675.45
合计			471,743.15	243,469.85

（四）公司享受长兴县政府强有力的政策扶持，区域经济的持续快速发展，保证了公司的发展壮大和本期债券的还本付息

公司作为长兴县城市基础设施建设和国有资产运营的重要载体，在资金支持、项目投资运营等方面都得到了长兴县政府的大力支持，并获得土地一级开发、国有资产运营等多项优惠政策。长兴县政府在推动公司资产质量不断改善，运营能力不断提升的同时，也给予公司适当的财政补贴，2011-2013年，公司累计获得财政补贴5.16亿元。

长兴县近年来经济社会持续健康发展，2013年长兴县实现地区生产总值407.4亿元，按可比价格计算，比上年增长10.5%，2013年全县完成财政总收入68.1亿元，同比增长9.6%，其中地方财政收入39.4亿元，同比增长11.1%，表明长兴县财政收入稳定且经济实力不断提升。

未来随着长兴县经济的快速发展和财政实力的显著提升，长兴县政府给予公司的资产注入和资金等方面的支持力度将进一步加大，为偿还债券本息提供重要保障。

（五）其他配套偿债措施

长期以来，发行人与建设银行、农业银行、华夏银行等众多商业银行及多家金融机构建立了良好稳固的合作关系，具有良好的融资能力。同时，公司信誉良好，无任何逾期贷款。若公司未来不能及时足额偿还

本期债券的本息，可以凭借其良好的信誉以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息的所需资金。

公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产、出售土地、房产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保护投资者利益。

综上所述，公司经营收入稳定可靠，偿债措施保障有利，可以充分保障本期债券本息的及时足额偿付。

第七节 债券跟踪评级安排说明

一、基本观点

鹏元资信评估有限公司对长兴城市建设有限公司（以下简称“长兴城建”或“公司”）本次拟发行的13亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AA，该等级反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是鹏元基于公司的运营环境、经营状况、财务实力以及政府支持等因素综合评估确定的。

二、优势

（一）长兴县经济发展水平较高，财政实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境；

（二）公司是长兴县城市基础设施建设主体，在土地资产注入、政府补助等方面获得当地政府的大力支持。

三、关注

（一）长兴县整体财政实力受土地出让收入影响较大，近年受房地产市场调控影响，土地出让收入下降，使长兴县地方财政实力略有下滑；

（二）公司收入结构波动明显，收入稳定性受工程竣工进度及土地市场情况影响较大；

（三）公司资产中土地资产占比较大，土地价值易受房地产市场波动影响；

（四）公司大部分土地资产已用于抵押，其变现能力受限；

（五）公司应收政府部门及其关联方的款项规模较大，对公司资金形成较大占用；

（六）补贴收入是公司利润的重要来源，近年公司利润对补贴收入较为依赖；

（七）公司在建项目后续需投入资金规模较大，存在较大的资金压力；

（八）公司有息债务规模增长较快，存在一定的债务偿付压力；

（九）公司对外担保金额较大，存在较大的或有负债风险。

四、跟踪评级

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司跟踪评级制度，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，鹏元资信评估有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信评估有限公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信评估有限公司将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年无违法和重大违规行为。

第九节 募集资金的用途

本期债券募集资金 13 亿元，将用于长兴画溪花园保障性住房工程、浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程、长兴县城市主干道画溪大道项目和长兴县第三水厂一期工程，上述项目已经有关部门批准，总投资额为 316,091.83 万元。

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向项目	项目总投资	发行人与项目主体股权投资额 (%)	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例 (%)
长兴画溪花园保障性住房工程	58,255.00	100.00	25,000	42.91
浙江长兴县雉城村（原老剧院地块） 旧城拆迁改造工程	185,611.83	100.00	85,000	45.79
长兴县城市主干道画溪大道项目	54,000.00	100.00	15,000	27.78
长兴县第三水厂一期工程	18,225.00	100.00	5,000	27.43
合计	316,091.83	100.00	130,000	41.13

一、募集资金投向概况

（一）长兴画溪花园保障性住房工程

1、项目概况

本项目规划用地面积 59816.3 平方米，总建筑面积 170287.2 平方米，由 3 栋 24 层住宅楼、6 栋 22 层住宅楼、5 栋 18 层住宅楼、4 栋 15 层住宅楼及 1 栋小区服务用房（含配电站）组成。其中公租房 16,788 平方米，共建设 264 套；经济适用房 15,453.6 平方米，共建设 240 套；限价房 103,547 平方米，共建设 860 套。其中单套面积为 60 至 87 平方米的房型 575 套，单套面积为 102 至 107 平方米的房型 289 套，单套面积为 116 至 127 平方米的房型 500 套，合计总户数为 1,364 户。

2、项目核准情况

（1）中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室于 2013 年 2 月 5 日出具了《关于对<长兴画溪花园保障性住房工程社会稳定风险评估报

告>的复函》(长维稳办[2013]6号);

(2) 长兴县国土资源局于 2013 年 3 月 4 日出具了《关于长兴画溪花园保障性住房工程用地的预审意见》(长土资预[2013]12号);

(3) 长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 3 月 20 日出具了浙江省民用建筑节能审查意见书(浙建节 33051057220145002 号);

(4) 长兴县环境保护局于 2013 年 4 月 8 日出具了《关于长兴画溪花园保障性住房工程环境影响报告书的审查意见》(长环建[2013]31号);

(5) 长兴县发展和改革委员会于 2013 年 4 月 29 日出具了《关于长兴画溪花园保障性住房工程可行性研究报告的批复》(长发改投资[2013]47号);

(6) 长兴县规划局于 2013 年 5 月 7 日出具了建设用地规划许可证(地字第 33052220130011 号);

(7) 长兴县规划局于 2013 年 5 月 14 日出具了建设工程规划许可证(建字第 33052220130017 号);

(8) 长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 6 月 13 日出具了建设工程施工许可证(编号 33052220130031001 号)。

3、项目投资规模

该项目总投资为 58,255.00 万元。

4、项目实施情况

该项目于 2013 年 4 月开工建设,截至 2013 年 12 月末,该项目已投入资金 2.2 亿元,目前该项目 3 栋 24 层住宅楼、6 栋 22 层住宅楼主

体结构已完成，5 栋 18 层住宅楼基础混凝土浇筑已完成。

5、项目的经济与社会效益

从经济效益来看，本项目竣工后除公租房予以出租外，经济适用房、限价保障房及地下车位出售给低收入居民，计划 2014 年-2015 年完成销售，预计实现销售收入 61,460 万元。该项目销售计划如下表所示：

长兴画溪花园保障性住房工程销售计划表

项目	指标	2014 年	2015 年
保障限价房	可销售面积 (m ²)	56951	46596
	价格 (元/平方米)	5200	5200
	营业收入 (万元)	29615	24230
公租房	可出租面积 (m ²)	16788	16788
	价格 (元/平方米)	6	6
	营业收入 (万元)	121	121
经济适用房	可销售面积 (m ²)	8499	6954.6
	价格 (元/平方米)	2500	2500
	营业收入 (万元)	2124	1739
车位出售	出售车位 (个)	386	316
	价格 (万元/个)	5	5
	营业收入 (万元)	1930	1580
合计	营业收入 (万元)	33790	27670

从社会效益来看，改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。本项目可有效缓解城市低收入居民、青年职工、引进人才和来长务工人员及其他常住人口的阶段性居住困难，进一步扩大住房保

障政策覆盖面，改善居民居住环境，实现可持续发展。

6、长兴县住建局关于项目情况的说明

长兴县住房和城乡建设局《关于长兴画溪花园保障性住房工程和浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程情况的说明》（长建投[2014]36号）对该项目建设内容、保障对象及列入保障房建设计划情况进行明确说明。该项目计划2014-2015年完成销售，根据《长兴县公共租赁住房管理办法（试行）》的相关规定，公租房的主要供应对象为中低收入困难家庭和无能力购房的人群；按6元/平方米/月进行出租，预计每年出租收入为121万元，两年共计242万元；根据《长兴县经济适用住房管理办法》的相关规定，经济适用房的销售对象为长兴县常住城镇居民及实际居住的外来人员、已婚或单身无房户、家庭人均住房建筑面积低于18平方米、家庭成员人均年收入低于14,000元，以2,500元/平方米的单价限价进行销售，预期销售收入为3,863万元；限价房的销售对象为城镇中低收入家庭、大学本科及以上毕业生和具有技师职业资格或中级及以上专业技术资格的人员、优秀外来务工人员、城中村改造家庭，县危房改造家庭等，根据项目周边住宅市场价的70%测算，以5,200元/平方米的单价限价进行销售，销售收入为53,845万元。此外，该项目配套地下停车位将以市场价格对外出售，按单价50,000元/个计算，将实现销售收入3,510万元。该项目建设内容包括264套公租房、240套经济适用房和860套限价房，不存在强拆、强建、商品房开发等情形。

（二）浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程

1、项目概况

浙江长兴县雉城村(原老剧院地块)旧城拆迁改造工程由雉城镇(原老剧院地块)旧城拆迁工程、安置房工程、绿化配套工程和路灯亮化工程四部分组成:

(一)雉城镇(原老剧院地块)旧城拆迁工程。该地块总占地面积141亩,项目涉及拆迁各类居民旧宅、商业房等,共需拆迁861户(居民600户;营业房261户),合计建筑面积89359.46平方米(居民住宅74440.63平方米;营业用房14918.83平方米)。全部货币安置。

(二)安置房工程。安置房工程位于长兴雉城镇原老剧院地块,北至县前中街、南至解放中路、东至护城河、西至人民北路。该工程规划面积约120亩,总建筑面积约236460.8平方米,地上建筑面积188419.8平方米,地下建筑面积48041平方米。其中,安置房建筑面积174179.8平方米,建设17栋18-25层的高层住宅,设大、中、小三种户型,共1620户,其中单套面积60-76平方米131户,单套面积82-98平方米826户,单套面积102-125平方米663户。此外,配套商业用房、物业用房建筑面积14240平方米。

(三)绿化配套工程。安置房小区绿化配套工程面积24215平方米。

(四)路灯亮化工程。项目区域内路灯亮化工程。

2、项目核准情况

(1)中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室于2013年7月10日出具了《关于对<浙江长兴县雉城村(原老剧院地块)旧城拆迁改造工程社会稳定风险评估报告>的复函》(长维稳办[2013]12号);

(2) 长兴县国土资源局于 2013 年 10 月 10 日出具了《关于浙江长兴县雉城村(原老剧院地块)旧城拆迁改造工程用地的预审意见》(长土资预[2013]37 号);

(3) 长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 10 月 21 日出具了浙江省民用建筑节能审查意见书(浙建节 33051057220145003 号);

(4) 长兴县环境保护局于 2013 年 11 月 4 日出具了《关于浙江长兴县雉城村(原老剧院地块)旧城拆迁改造工程环境影响报告书的审查意见》(长环建[2013]32 号);

(5) 长兴县发展和改革委员会于 2013 年 11 月 25 日出具了《关于浙江长兴县雉城村(原老剧院地块)旧城拆迁改造工程可行性研究报告的批复》(长发改投资[2013]124 号);

(6) 长兴县规划局于 2013 年 11 月 26 日出具了建设用地规划许可证(地字第 33052220130040 号);

(7) 长兴县规划局于 2013 年 12 月 4 日出具了建设工程规划许可证(建字第 33052220130051 号);

(8) 长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 12 月 26 日出具了建设工程施工许可证(编号 330522201312261001)。

3、项目投资规模

该项目总投资为 185,611.83 万元。

4、项目实施情况

该项目于 2013 年 11 月开工建设,截至 2013 年 12 月末,该项目已投入资金 1.1 亿元,目前该项目部分地块正在进行拆迁准备工作,2 栋

住宅正进行基础开挖。

5、项目的经济与社会效益

浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程建成后，预计将获得安置房销售收入 113,216.87 万元；配套商业用房销售收入 28,480 万元；汽车车位销售收入 14,400 万元；建设期内获得重点民生工程补助款 40,000 万元用于平衡该项目建设资金，上述各项收入共计 196,096.87 万元。该项目销售计划如下表所示：

浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程销售计划表

项目	指标	2017 年	2018 年	2019 年
安置房	可销售面积 (m ²)	87089.9	52253.94	34835.96
	价格 (元/平方米)	6500	6500	6500
	营业收入 (万元)	56608.435	33965.061	22643.374
配套商业用房、 物业用房	可销售面积 (m ²)	8544	5696	—
	价格 (元/平方米)	20000	20000	—
	营业收入 (万元)	17088	11392	—
车位	出售车位 (个)	800	480	320
	价格 (万元/个)	90000	90000	90000
	营业收入 (万元)	7200	4320	2880
	历年合计 (万元)	80896.435	49677.061	25523.374
	三年合计 (万元)	156096.87		
民生工程补助	万元	40000		
	总收入	196096.87		

从社会效益来看，长兴县雉城镇中心城区地块旧城区人口密集，小区布局混乱，建筑密度过大，基础设施严重不配套，承载能力日趋弱化，

人居环境较差，严重影响城市整体功能的发挥、城市形象的改善和生活水平的提高。通过对长兴雉城镇中心城区地块拆迁改造整理，有利于盘活城市资产，实现城市建设的良性循环。

6、长兴县住建局关于项目情况的说明

长兴县住房和城乡建设局《关于长兴画溪花园保障性住房工程和浙江长兴县雉城村（原老剧院地块）旧城拆迁改造工程情况的说明》（长建投[2014]36号）对该项目建设内容、保障对象及列入保障房建设计划情况进行明确说明。该项目安置房工程计划2017-2019年完成销售，主要销售对象为城镇中低收入家庭、刚毕业的大学生、优秀外来务工人员、城中村改造家庭，县危房改造家庭等。根据项目周边住宅市场价的70%测算，预计安置房销售价格为6,500元/平方米，将获得安置房销售收入113,216.87万元；预计配套商业用房的销售价格为20,000元/平方米，将获得配套商业用房销售收入28,480万元；该项目配套汽车车位1,600个，按单价90,000元/个对外销售，将获得汽车车位销售收入14,400万元；建设期内获得重点民生工程补助款40,000.00万元用于平衡该项目建设资金，上述各项预期合计收入为196,096.87万元。该项目建设内容包括1,620套安置房，配套商业用房、物业用房建筑面积14,240平方米，不存在强拆、强建、商品房开发等情形。

（三）长兴县城市主干道画溪大道项目

1、项目概况

该项目北起龙山大道，南至新318国道，途经画溪花园、滨海水木花都新区、县委党校，与长水路、县前街、解放路、新318国道交汇。

道路全长 6600 米，主干道宽 38 米，双向四车道，按城市主干道标准建设，道路结构为沥青路面，并包括桥梁三座（黄土港桥跨度 30 米，长兴港桥跨度 126 米）。配套基础设施建设包括：地下管线、景观绿化工程、交通设施等。

2、项目核准情况

（1）中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室于 2013 年 10 月 15 日出具了《关于对<长兴县城市主干道画溪大道项目社会稳定风险评估报告>的复函》（长维稳办[2013]19 号）；

（2）长兴县国土资源局于 2013 年 1 月 8 日出具了《关于长兴县城市主干道画溪大道项目用地的预审意见》（长土资预[2013]3 号）；

（3）长兴县环境保护局于 2013 年 2 月 6 日出具了《关于长兴县城市主干道画溪大道项目环境影响报告书的审查意见》（长环建[2013]30 号）；

（4）长兴县规划局于 2013 年 3 月 13 日出具了建设用地规划许可证（地字第 33052220130009 号）；

（5）长兴县发展和改革委员会于 2013 年 3 月 20 日出具了《关于长兴县城市主干道画溪大道项目可行性研究报告的批复》（长发改投资[2013]32 号）；

（6）长兴县规划局于 2013 年 4 月 16 日出具了建设工程规划许可证（建字第 33052220130010 号）；

（7）长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 5 月 6 日出具了建设工程施工许可证（编号 330522201305061001 号）。

3、项目投资规模

该项目总投资为 54,000.00 万元。

4、项目实施情况

该项目于 2013 年 2 月开工建设，截至 2013 年 12 月末，该项目已投入资金 1.9 亿元，目前该项目一标段完成施工；二标段完成主体工程量的 20%。

5、项目的经济与社会效益

从经济效益来看，本项目的实施将大大增加路网沿线地块的经济效益，吸引更多建设开发项目投资，降低区域内的运输成本。画溪大道东侧地块 179 亩、西侧地块 140 亩的开发整理工作由发行人负责实施，该区域地块的开发收益扣除相关规费后将全部返还给发行人以平衡该项目建设资金，该区域地块计划 2014-2016 年按照平均 310 万元/亩的价格进行出让，预期获得土地出让收入为 99,180 万元，扣除土地出让成本及规费约 35,786 万元，未来上述地块的出让净收益预计约为 60,000 万元，可覆盖该项目的总投资规模。

从社会效益来看，随着改革开放的不断深化，长兴县城区人口有了显著增加，机动车保有量出现了大幅增长，城市交通压力正在不断加大。同时由于城市新中心龙山新区的进一步建设及城市南部工业区的持续发展，南北向交通流量增长非常迅速，现有道路已不能适应新形势下的交通情况，因此迫切需要建设本工程来贯通长兴南北城区，促进当地区域经济的进一步发展。

（四）长兴县第三水厂一期工程

1、项目概况

该项目位于长兴县龙山新区 17 号路和 25 号路交叉口西南侧地块。采用一期规划，分期实施，拟新增征土地 100 亩，其中一期用地 75 亩。一期拟新建 10 万 m³/d 规模净水厂一座，主要建设内容为反应沉淀清水池、V 型滤池等常规处理构筑物、原水加压设施、送水设施、废水、污泥处理设施以及配套辅助设施等。

2、项目核准情况

(1)中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室于 2012 年 12 月 5 日出具了《关于对<长兴县第三水厂一期工程社会稳定风险评估报告>的复函》(长维稳办[2012]26 号);

(2)长兴县经济和信息化委员会于 2012 年 12 月 26 日出具了《长兴县经济和信息化委员会关于长兴城市建设有限公司长兴县第三水厂一期建设工程项目节能评估审查的批复》(长经信发[2012]59 号);

(3)长兴县环境保护局于 2013 年 1 月 17 日出具了《关于长兴城市建设有限公司长兴县第三水厂一期工程项目环境影响报告表的审查意见》(长环管[2013]082 号);

(4)浙江省国土资源厅于 2013 年 1 月 31 日出具了《关于长兴县第三水厂一期工程项目用地的预审意见》(浙土资预[2013]017 号);

(5)浙江省发展和改革委员会于 2013 年 6 月 3 日出具了《关于长兴县第三水厂一期工程可行性研究报告的批复》(浙发改投资[2013]554 号);

(6)长兴县规划局于 2013 年 7 月 19 日出具了建设用地规划许可

证（地字第 330522201310015）；

（7）长兴县规划局于 2013 年 8 月 14 日出具了建设工程规划许可证（建字第 330522201310018）；

（8）长兴县住房和城乡建设局于 2013 年 9 月 3 日出具了建设工程施工许可证（编号 330522201309031001）。

3、项目投资规模

该项目总投资为 18,225.00 万元。

4、项目实施情况

该项目于 2012 年 12 月开工建设，截至 2013 年 12 月末，该项目已投入资金 0.1 亿元，目前该工程前期准备工作已初步完成。

5、项目的经济与社会效益

从经济效益来看，该项目的主要收入是自来水收费，本项目预期水价价格为 1.65 元/立方米，根据测算项目的税前财务内部收益率为 10.2%，税前投资回收年限为 9.88 年，项目资本金财务内部收益率 10.59%，均大于设定的基准收益率 6%和资本收益率 6%，低于基准投资回收期 15 年；预计该项目建成后平均年利润约为 1,303 万元，说明该项目的投资效益较好。

从社会效益来看，长兴县近几年发展较快，中心城区范围不断扩大，城区北部的科教生态城、城区南部的高新技术园区以及西部的城市新区等新开发区块逐步投入建设，长兴县城区用水量面临大幅增长。作为城市重要的基础设施，水厂的供水能力必须适度超前。因此，该项目是长兴县中心城区快速发展过程中所必须建设的城市供水设施配套工程，工

程建设是十分必要的。

二、本期债券募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

同时，根据国家发展与改革委员会要求，发行人与本期债券监管银行签订的《监管协议》中约定，发行人在中国建设银行股份有限公司长兴支行设立募集资金专项账户，仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金 Usage 情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

第十一节 有关当事人

一、发行人：长兴城市建设有限公司

住所：浙江省长兴县雉城镇金陵中路 257 号

法定代表人：何志强

联系人：邓珍珍

联系地址：浙江省长兴县雒城镇金陵中路 257 号

电话：0572-6053119

传真：0572-6022480

邮编：313100

二、承销团

（一）主承销商：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

法定代表人：龙增来

联系人：吴思宇、魏向宇、史琪、于娜

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222885/63222852/63222975/63222903

传真：010-63222809

邮编：100032

（二）副主承销商：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：王开国

联系人：傅璇、肖博元

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼 23 层

电话：010-88027151

传真：010-88027190

邮编：100044

（三）分销商

1、首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：吴涛

联系人：王曼

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

电话：010-59366109

传真：010-59366108

邮编：100088

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

联系人：聂聪

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312831

传真：010-59312892

邮编：100033

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：高斌

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200120

四、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

法定代表人：黄锦辉

联系人：顾宇倩、叶增水

联系地址：浙江省嘉兴市中环广场东区五层

电话：0573-82627290

传真：0573-82627279

邮编：314000

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：陈鹏、刘书芸

联系地址：上海市浦东新区东方路 818 号众城大厦 13 楼

电话：021-51035670

传真：021-51917360

邮编：200122

六、发行人律师：北京德恒（杭州）律师事务所

住所：浙江省杭州市秋涛北路 72 号三新银座大厦九楼

负责人：夏勇军

联系人：张立灏、张昕

联系地址：浙江省杭州市秋涛北路 72 号三新银座大厦九楼

电话：0571-86508080

传真：0571-87357755

邮编：310020

七、债权代理人：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

法定代表人：龙增来

联系人：吴思宇、魏向宇、史琪、于娜

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222885/63222852/63222975/63222903

传真：010-63222809

邮编：100032

八、监管银行：中国建设银行股份有限公司长兴支行

营业场所：长兴县雉城镇县前西街 18 号

负责人：凌旭康

联系人：许怡

联系地址：长兴县雉城镇县前西街 18 号

电话：0572-6027821

传真：0572-6024028

邮编：313100

第十二节 备查文件目录

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人 2011-2013 年经审计的财务报告；
- 5、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、北京德恒（杭州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券债权代理协议》；
- 8、《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 9、《长兴城市建设有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

附表一：

发行人2011-2013年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2013/12/31	2012/12/31	2011/12/31
流动资产：			
货币资金	1,104,084,162.77	533,008,475.21	321,139,058.15
短期投资	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	355,552,644.28	153,552,297.39	153,734,797.39
其他应收款	4,213,420,817.49	3,388,420,353.86	1,535,512,531.45
预付账款	1,325,809,577.20	570,189,891.20	56,740,864.20
存 货	7,980,240,097.47	6,076,210,967.11	4,024,104,394.19
待摊费用	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	14,979,107,299.21	10,721,381,984.77	6,091,231,645.38
长期投资：			
长期股权投资	491,172,114.58	519,618,442.34	7,000,000.00
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	491,172,114.58	519,618,442.34	7,000,000.00
减：长期投资减值准备	-	-	-
长期投资净额	491,172,114.58	519,618,442.34	7,000,000.00
固定资产：			
固定资产原价	683,810,325.00	666,548,989.00	2,368,712.00
减：累计折旧	38,890,451.75	6,484,012.71	907,791.92
固定资产净值	644,919,873.25	660,064,976.29	1,460,920.08
工程物资	-	-	-
在建工程	-	-	-
固定资产合计	644,919,873.25	660,064,976.29	1,460,920.08
无形资产及其他资产：			
无形资产	-	-	-
开办费	-	-	-
长期待摊费用	40,342,153.60	30,791,698.41	-
其他长期资产	-	-	-
无形资产及其他资产合计	40,342,153.60	30,791,698.41	-
递延税项：			
递延税款借项	-	-	-
资 产 总 计	16,155,541,440.64	11,931,857,101.81	6,099,692,565.46

附表一：

发行人2011-2013年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负 债 及 股 东 权 益	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
流动负债：			
短期借款	294,400,000.00	515,000,000.00	149,750,000.00
应付票据	-	139,726.00	-
应付账款	168,580,942.88	162,058,288.48	129,787,631.68
预收账款	153,724,099.99	67,196,099.99	37,994,092.54
应付工资	-	-	-
应付福利费	-	-	-
应付利息	-	-	-
应交税金	6,702,498.01	5,846,557.92	4,172,930.70
其他未交款	325,711.49	283,339.76	197,676.26
其他应付款	761,625,663.23	283,063,656.53	272,815,674.53
预提费用	20,222,357.14	7,016,385.32	1,090,870.00
一年内到期的长期负债	447,203,894.92	668,403,894.92	471,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,852,785,167.66	1,709,007,948.92	1,066,808,875.71
长期负债：			
长期借款	3,530,760,000.00	1,789,840,000.00	924,520,000.00
应付债券	1,005,666,666.67	1,005,666,666.67	-
长期应付款	41,994,890.42	26,596,105.08	-
专项应付款	58,002,939.90	52,457,539.90	-
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	4,636,424,496.99	2,874,560,311.65	924,520,000.00
负债合计	6,489,209,664.65	4,583,568,260.57	1,991,328,875.71
少数股东权益	153,411,812.68	148,335,359.68	109,483,542.82
股东权益：			
实收资本	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积	7,546,542,790.26	5,532,079,010.75	2,413,645,438.90
盈余公积	68,137,717.30	36,787,447.08	28,523,470.80
未分配利润	598,239,455.75	331,087,023.73	256,711,237.23
未确认投资损失	-	-	-
股东权益合计	9,512,919,963.31	7,199,953,481.56	3,998,880,146.93
负债及股东权益总计	16,155,541,440.64	11,931,857,101.81	6,099,692,565.46

附表二：

发行人2011-2013年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、主营业务收入	713,399,200.00	359,817,500.00	284,831,502.44
减：主营业务成本	502,708,380.89	314,905,145.53	257,281,695.09
主营业务税金及附加	898,311.82	1,757,096.07	1,091,980.39
二、主营业务利润	209,792,507.29	43,155,258.40	26,457,826.96
加：其他业务利润	12,700.00	-	-
营业费用	-	-	-
管理费用	35,375,284.37	29,499,027.92	17,866,148.14
财务费用	77,603,716.02	66,368,868.08	44,221,523.69
三、营业利润	96,826,206.90	-52,712,637.60	-35,629,844.87
加：投资收益	-19,246,327.76	-10,909,806.66	
补贴收入	261,210,000.00	145,000,000.00	122,000,000.00
营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	20,210,723.90	318,801.00	-
四、利润总额	318,579,155.24	81,058,754.74	86,370,155.13
减：所得税	-	-	-
少数股东损益	5,076,453.00	-1,581,008.04	248,090.80
加：未确认本年投资损失	-	-	-
五、净利润	313,502,702.24	82,639,762.78	86,122,064.33
加：年初未分配利润	331,087,023.73	256,711,237.23	179,201,379.33
其他转入	-	-	-
六、可供分配的利润	644,589,725.97	339,351,000.01	265,323,443.66
减：提取法定盈余公积	31,350,270.22	8,263,976.28	8,612,206.43
提取法定公益金	-	-	-
七、可供股东分配的利润	613,239,455.75	331,087,023.73	256,711,237.23
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	15,000,000.00	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
八、未分配利润	598,239,455.75	331,087,023.73	256,711,237.23

附表三：

发行人 2011-2013 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	580,781,453.11	360,000,000.00	417,273,233.80
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,712,217,990.45	832,399,767.10	564,018,007.32
现金流入小计	2,292,999,443.56	1,192,399,767.10	981,291,241.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,091,381,988.80	473,790,513.57	316,025,594.93
支付给职工以及为职工支付的现金	4,695,521.68	3,519,742.37	3,621,732.79
支付的各项税费	723.90	46,014.62	58,785.94
支付的其他与经营活动有关的现金	1,376,067,421.89	2,341,556,556.14	685,876,480.35
现金流出小计	2,472,145,656.27	2,818,912,826.70	1,005,582,594.01
经营活动产生的现金流量净额	-179,146,212.71	-1,626,513,059.60	-24,291,352.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	39,200,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	39,200,000.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,486,336.00	825,563.00	513,570.00
投资所支付的现金	30,000,000.00	39,200,000.00	
现金流出小计	32,486,336.00	40,025,563.00	513,570.00
投资活动产生的现金流量净额	6,713,664.00	-40,025,563.00	-513,570.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	100,000,000.00
借款所收到的现金	2,700,200,000.00	1,852,200,000.00	409,750,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	1,000,000,000.00	-
现金流入小计	2,700,200,000.00	2,852,200,000.00	509,750,000.00
偿还债务所支付的现金	1,401,080,000.00	710,500,226.00	377,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	515,093,742.14	247,791,734.34	125,747,954.35
支付的其他与筹资活动有关的现金	247,968,021.59	15,500,000.00	-
现金流出小计	2,164,141,763.73	973,791,960.34	503,227,954.35
筹资活动产生的现金流量净额	536,058,236.27	1,878,408,039.66	6,522,045.65
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	363,625,687.56	211,869,417.06	-18,282,877.24

(此页无正文，为《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券上市公告书》签章页)



2015 年 1 月 19 日

（此页无正文，为《2014 年长兴城市建设有限公司公司债券上市公告书》签章页）



2015 年 1 月 19 日