

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司 城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人

长兴城市建设投资集团有限公司



主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇一九年 9 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；募投项目实施主体为发行人；本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成以及长兴交通投资集团有限公司提供担保构成的偿债保障措施。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《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》及《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》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券

发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书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。

五、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《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“19 长兴城投专项债”）。

（二）发行总额：人民币 9 亿元整。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告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票面年利率将根据簿记建档结果, 由发行人与主承销商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: 每年付息一次, 同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起, 逐年分别兑付债券本金的 20%, 最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式: 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)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行人。

(七) 发行对象: 在承销团成员设置的发行网点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); 上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八) 认购托管: 本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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本期债券在中央国债登记公司登记托管; 投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

（十）信用安排：本期债券由长兴交通投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目录

释义.....	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	47
第十条 发行人财务情况	68
第十一条 已发行尚未兑付的债券	109
第十二条 募集资金用途	111
第十三条 偿债保障措施	122
第十四条 风险与对策	135
第十五条 投资者保护	141
第十六条 信用评级	143
第十七条 法律意见	147
第十八条 其他应说明的事项	153
第十九条 备查文件	154

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	长兴城市建设投资集团有限公司。
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 9 亿元的 2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。
本次发行	指	本次债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
申购区间和投资者申购提示性说明	指	《2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证

		券股份有限公司。
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司。
会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙） 已更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
偿债资金专户监管人/ 募集资金账户监管人/	指	华夏银行股份有限公司湖州分行/江苏银行股份有限公司杭州分行
债券持有人	指	持有 2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。
担保人/长兴交投	指	长兴交通投资集团有限公司
债权代理协议	指	发行人与债权人签订的《长兴城市建

		设有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《长兴城市建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金账户监管协议	指	发行人与募集资金账户监管人签订的《长兴城市建设有限公司公司债券募集资金监管账户监管协议》。
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元	指	如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕63号文件批准公开发行人。

2017年6月1日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请投资人批准。

2017年6月16日，发行人股东出具股东决议，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：长兴城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1206 室

法定代表人：武旭波

联系人：蒋燕杰

联系地址：浙江省长兴县锦绣路 6 号兴国商务楼 1 幢

联系电话：0572-6298791

传真：0572-6022480

邮政编码：313100

二、承销团

（一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员：杜美娜、王崇赫、柳青、段小刚、王树、才深

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商

1、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

经办人员：郑昊

办公地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153826

传真：021-23153509

邮政编码：100033

2、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

经办人员：许杨杨

办公地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013865

传真：010-88085129

邮政编码：100033

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

办公地址：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

经办人员：叶增水、张冬学、李云峰

办公地址：浙江省嘉兴市中环广场西区 A 座 5 楼

联系电话：0573-82692085

传真：0573-82692085

邮政编码：314000

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

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：张剑文

联系人：党雨曦

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号上海数字产业园A幢601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670-830

邮政编码：200122

七、发行人律师：北京中银律师（杭州）事务所

住所：杭州市西湖区省府路 9 号省人民大会堂北四楼

负责人：刘柏郁

联系地址：杭州市西湖区省府路 9 号省人民大会堂北四楼

联系人：何平、倪迪翔

联系电话：0571-87051421

传真：0571-87051422

邮政编码：310007

八、担保人：长兴交通投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市长兴县雉城街道明珠二路 58 号

法定代表人：徐诚

联系人：马铭

电话：0572-6220949

邮政编码：313100

九、债权代理人/偿债资金专户监管人/募集资金监管账户监管人：

（一）华夏银行股份有限公司湖州分行

住所：湖州市红旗路 618 号

负责人：钮健律

联系地址：湖州市长兴县明珠路 108-5 号华夏银行湖州长兴支行

联系人：杜娟

联系电话：0572-6222802

传真：6222828

邮编：313100

（二）江苏银行股份有限公司杭州分行

住所：杭州市西湖区天目山路 38 号

负责人：赵小伟

联系地址：杭州市西湖区天目山路 38 号

联系人：沈炯

联系电话：18606518093

传真：0571-88359538

邮编：310005

第三条 发行概要

一、**发行人：**长兴城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。（简称“19 长兴城投专项债”）

三、**发行总额：**人民币 9 亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告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票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商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、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

八、**发行方式：**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)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

九、发行对象：在承销团成员设置的发行网点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);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 9 月 24 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 9 月 25 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 9 月 27 日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 25 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自 2019 年 9 月 25 日起至 2026 年 9 月 24 日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 9 月 25 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 2022 年至 2026 年每年的 9 月 25 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：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

十八、认购托管：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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本期债券在中央国债登记公司登记托管;投资者认购的在上海证券交易所发

行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司，分销商东方花旗证券有限公司、申万宏源证券有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

二十、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 **AA+**，本期债券信用级别为 **AA+**。

二十一、信用安排：本期债券由长兴交通投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

二十三、重要提示：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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2019年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

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

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权

委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券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）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

三、本期债券的发行人依照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；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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；

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该等债务转让：

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

（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

对本期债券出具不次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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息 1 次, 最后 5 期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 9 月 25 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)。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理; 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) 本期债券的本金在 2022 年至 2026 年分期兑付, 自本期债券存续期第 3 年末起, 逐年分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例兑付债券本金。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管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)。

本期债券本金的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 25 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)。

(二) 未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理;

已上市或交易流通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

公司名称：长兴城市建设投资集团有限公司

成立日期：二〇〇七年三月二十九日

注册资本：壹拾叁亿元整

法定代表人：武旭波

企业类型：其他有限责任公司

住所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1206 室

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，建筑材料销售。（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）。

长兴城市建设投资集团有限公司（简称“长兴城建”）是根据长兴县人民政府出具的长办【2007】第 26 号政府抄告单组建，由长兴县城市建设发展总公司和浙江长兴金融控股集团有限公司出资的国有绝对控股公司。发行人主要从事城市基础设施建设行业，是集土地一级开发、基础设施建设等功能于一体的综合性城市建设运营主体。目前发行人的主营业务主要分为两大板块：工程项目板块和土地开发板块。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 3,273,776.76 万元，总负债为 1,602,416.58 万元，所有者权益合计 1,671,360.18 万元。2018 年度，公司实现营业总收入 106,707.23 万元，实现净利润 18,596.06 万元，公司连续三年盈利，三年平均净利润为 20,218.31 万元。

二、历史沿革

公司由长兴县人民政府授权长兴县城市建设发展总公司出资设立，成立时注册资本为人民币 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。

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。湖州金陵资产评估有限公司对该土地使用权进行了评估，出具了湖金资（评）字（2009）第 P012 号资产评估报告，确认土地使用权价值 41,194.521 万元，其中 35,000.00 万元作为注册资本，剩余的 6,194.521 万元作为资本公积。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。

2011 年 2 月 20 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程，公司新增股东浙江兴长资产经营有限公司，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。

2016 年 12 月 12 日，浙江兴长资产经营有限公司更名为浙江长兴金融控股集团有限公司。至此，公司的股东分别为长兴县城市建设发展总公司和浙江长兴金融控股集团有限公司，分别持股 76.92%和 23.08%。

2017 年 12 月 20 日，公司变更名称，由原来的长兴城市建设有

限公司变更为长兴城市建设投资集团有限公司，相关变更信息已经完成工商登记信息备案。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资本没有变化，发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

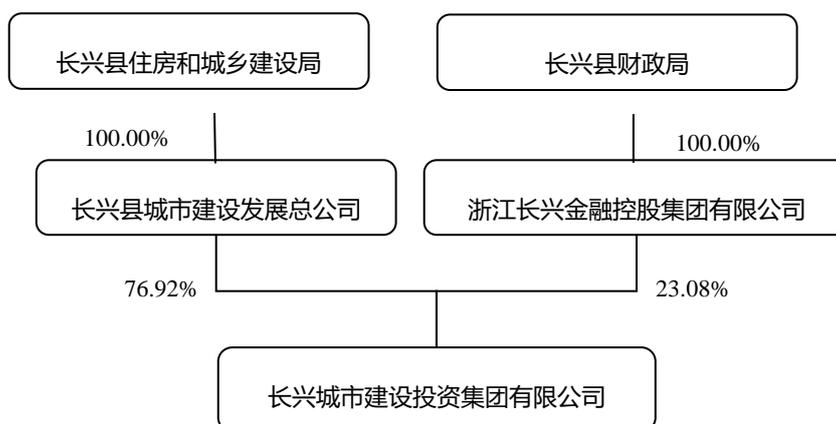
发行人出资人为长兴县城市建设发展总公司和浙江长兴金融控股集团有限公司。截至 2018 年末，长兴县城市建设发展总公司的出资比例为 76.92%，浙江长兴金融控股集团有限公司的出资比例为 23.08%。长兴县城市建设发展总公司的股东为长兴县住房和城乡建设局，因此发行人的实际控制人是长兴县住房和城乡建设局。

长兴县城市建设发展总公司，于 1998 年 10 月 30 日在湖州工商局注册成立，目前注册资本 5,000 万元。主要经营负责筹集城市建设资金、统一实施城市基础设施建设等。

浙江长兴金融控股集团有限公司，于 2011 年 2 月 12 日在长兴县工商局注册成立，注册资本 100,000 万元。主要经营在长兴县政府授权范围内的资产管理、收购、实业投资等。

长兴县住房和城乡建设局，主要负责管理全县城市规划、村镇规划、城市勘察设计、市政工程设计、测绘管理工作和执法工作；全县住宅与房地产行业管理；住房保障工作，完善城镇廉租住房、经济适用住房和住房公积金制度；对全县建筑活动实施全过程的监督管理；负责建设工程勘察、设计、土建、安装、装饰等的质量监督管理；指导全县小城镇和村庄的规划建设，推进社会主义新农村建设等。

图：截至 2018 年 12 月 31 日发行人股权结构图



截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《长兴城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），构建和完善了现代企业法人治理结构和健全的内部管理机构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立股东会、董事会和监事会，并有高级管理人员，各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (10) 审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

2、董事会

公司设董事会，成员为 4 人，董事会中股东代表董事与职工代表董事的比例为 3：1。股东代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由公司职工民主选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满，连选可连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生和罢免。每届任期与董事任期相同，任期届满，连选可连任。董事会对股东会负责，并行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券

的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 聘任或者解聘公司经理及其决定报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其决定报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员 3 人，监事会中股东代表与职工代表的比例为 2：1。监事会中股东代表由股东会选举产生，职工代表由公司职工民主选举产生。监事的任期每届 3 年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，

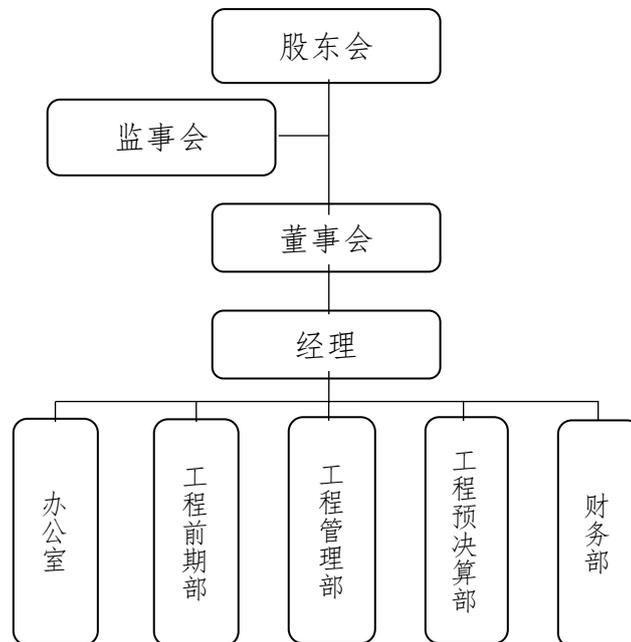
行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 发行人组织结构

公司内部职能机构设立五个部室，即办公室、工程前期部、工程管理部、工程预决算部和财务部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至 2018 年 12 月 31 日发行人组织结构图



各部门具体职能如下：

1、办公室

- (1) 负责组织实施公司人力资源管理工作；

- (2) 负责公司行政、后勤的管理工作；
- (3) 负责公司相关印鉴、资质的管理；
- (4) 负责公司内部管理制度和流程及各部门计划的具体建立，并监督实施；
- (5) 负责公司办公机具及办公用品等管理；
- (6) 公司授予的其他职责。

2、工程前期部

- (1) 负责草拟建设项目的说明书或项目的设计方案论证资料；
- (2) 负责办理建设工程规划许可证，及建筑工程施工图设计文件的审查；
- (3) 负责办理消防、配套、供热、绿化、环保、人防等手续的审批。办理施工许可证；
- (4) 协助工程管理部做好相关工作；
- (5) 公司授予的其他职责。

3、工程管理部

- (1) 负责对监理、施工单位管理规定、管控措施的制定；
- (2) 负责工程计划制定和分解；
- (3) 负责做好与相关管理部门的对接工作，确保工程按计划正常进行；
- (4) 负责单位工程原材料、成品的质量核查及进场材料的复核试验；
- (5) 负责对设计图纸、设计变更进行跟踪、协调，参加图纸会审；
- (6) 协调建设过程中与各行政主管部门的关系；
- (7) 公司授予的其他职责。

4、工程预决算部

- (1) 负责工程项目招标标底的编制、审定；
- (2) 负责工程项目预算的管理与审核；
- (3) 负责基建、技改、大修、更新及维修工程费用结算审核；
- (4) 负责工程造价信息收集与管理；
- (5) 公司授予的其他职责。

5、财务部

- (1) 贯彻执行《会计法》及国家有关各项法规和规章制度；
- (2) 制定公司财务管理的各项规章制度并监督执行；
- (3) 配合协助公司年度目标任务的制订与分解，编制并下达公司的财务计划，编制并上报公司年度财务预算，指导公司的财务活动；
- (4) 负责公司的财务管理、资金筹集、调拨和融通，合理控制使用资金；
- (5) 负责公司的资产管理、债权债务的管理工作，参与公司的各项投资管理；
- (6) 负责公司年度财务决算工作，审核、编制上级有关财务报表，并进行综合分析；
- (7) 负责公司的纳税管理，运用税收政策，依法纳税；
- (8) 负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交档案；
- (9) 公司授予的其他职责。

(三) 发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独

立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人长兴县住房和城乡建设局未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的职员存在政府公务员兼职情况，但兼职不领薪，符合《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定。

3、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营方面

发行人是由长兴县人民政府批准组建的国有独资企业，具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

（四）发行人内控制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、货币资金管理制度

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理行为的，建立了一系列汇报、处罚机制。

2、筹融资管理制度

为规范公司经营运作中的融资行为，降低资金成本，减少融资风险，提高资金效益，依据相关法规，结合公司具体情况，公司制定了《筹融资管理制度》。融资的原则为遵守国家法律、法规原则，综合权衡、降低成本原则和适度负债、防范风险原则。财务部统一负责公司资金的筹措、管理、协调、监督。公司在对项目进行充分论证和比较的基础上，在政府年度融资计划额度内，编制公司年度融资计划。公司融资需以公司建设项目的需要，决定融资的时机、规模和组合，

并充分考虑公司的偿还能力，量力而行，把负债率和偿还率控制在一定范围内。

3、预算管理方面

发行人建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。发行人设立专门的预算处（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。财务总监协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订初步投资概算和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

4、对控股子公司管控方面

发行人有权任免合并报表企业的董事会成员，发行人及合并报表企业实行统一的财务管理制度，合并报表企业的投资、筹资活动均需报发行人审批通过，因此，发行人对合并报表企业在人员、财务、管理方面享有股东权利，具备实际控制力。发行人于每年年度终了以后，委托会计师事务所对各子公司进行审计并出具审计报告，对各子公司财务状况进行考核。

5、关联交易管理方面

为规范关联交易，维护公司股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符合公平、公正的原则，根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，公司制订了《关联交易管理制度》。公司关联交易应遵循的基本原则是：平等、自愿；确定关联交易价格

时，遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，并以书面协议方式予以确定；关联董事和关联股东回避表决；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

6、对外投资管理方面

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。发行人制定了《对外投资管理办法》，明确对外投资项目的运作和管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。负责发行人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作。

7、对外担保方面

为加强对外担保管理，规范公司担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，并结合公司的实际情况，公司制定了《对外担保管理办法》。公司对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

8、人力资源管理制度

为进一步加强内部管理，强化职工队伍建设，提高工作效率，扎实推进行风效能建设，确保公司各项工作的正常运行，公司制定了《雇员制职员管理暂行办法》、《职工继续教育管理制度》、《工作纪律》、

《考勤制度》、《工作人员失职责任追究暂行办法》、《工作人员绩效考核暂行办法》等相关制度和办法。公司严格地执行既定的规章制度，以保证员工的合法权益，调动员工的积极性，提高工作效率和工作质量，力求把公司打造成效能型、服务型、学习型、廉洁型单位。

9、安全生产方面

公司出台了《安全管理制度》，包含生产安全、消防安全、资产安全、健康安全等，并制订了安全应急预案，建立了安全教育机制，对指导公司安全管理、提高安全生产效益起到了重要的作用。

10、财务管理制度

公司内设财务部，负责财务管理和会计核算，制定资金管理办法；公司财务管理的基本任务是：做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，参与经营投资决策，有效利用公司各项资产、努力提高经济效益。公司财务管理的基本原则是：建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保障投资者权益。

公司已根据《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等法律、法规并结合公司的具体业务流程特点，制定了《财务管理制度》，具体章节包括对财务机构与会计人员的管理、货币资金管理、固定资产管理、公司无形资产管理、支付审批程序和权限的管理等。此外，公司还制定了《筹融资管理制度》、《财务管理费用实施报销细则》，健全并完善各种项目资金审批程序及手续，理顺资金拨付渠道。这些制度的建立、完善和执行，对公司建立规范的财务会计核算体系发挥了积极作用，规范了公司成本、费用、收入、利润等方面的会计基础核算工作，发挥了会计监督的职能。

五、发行人控股和参股子公司情况

(一) 全资及控股子公司

截至2018年末，发行人在合并范围内共有子公司14家，其中一级子公司7家。

表：发行人子公司基本情况表（截至2018年末）

单位：万元

序号	企业名称	级次	法定代表人	注册资本	持股比例	主营业务
1	长兴清泉水务有限公司	1	武旭波	17,000	100.00%	城市生活污水、工业污水净化处理；市政公用设施的投资、建设、管理、养护，供水管道安装工程、水电安装工程、道路交通安全设施工程、公路工程施工（凭有效资质证书经营），集中式供水，管道配件销售。
2	长兴建信土地开发有限公司	1	武旭波	2,200	100.00%	土地整理和土地开发，房屋拆迁。
3	长兴建恒建设有限公司	1	武旭波	2,200	100.00%	市政工程施工、房屋建筑工程施工、建筑室内外装饰工程施工。
4	浙江滨河实业有限公司	1	武旭波	100,000	100.00%	实业投资，新农村建设（农村房屋拆迁、新农村基础设施建设）；旅游资源开发，生态农业开发；房屋建筑工程、城市照明工程、城市基础设施建设工程、市政工程、园林绿化工程施工；建筑材料、煤炭、五金材料、金属材料（除贵、稀及放射性金属）、蓄电池配件销售，自有房屋租赁，房屋维修，房地产信息咨询。
5	长兴建设房屋开发有限公司	1	武旭波	57,000	93.16%	房地产开发（凭有效资质证书经营）、自有房屋租赁。
6	浙江莱润文化发展有限公司	2	周侃明	2,000	100.00%	文化交流活动策划，工艺品制作、销售（除文物、古玩、字画、邮品），展览展示服务，广告设计制作，互联网技术开发、技术服务，普通货物运输，矿石资源开采、销售、加工。
7	长兴莱畅城市设施管理有限公司	2	周侃明	1,000	100.00%	停车场服务，广告设计、制作，户外广告发布，物业管理（凭有效资质证书经营），企业管理咨询，自有房屋租赁，房屋维修，房地产居间、代理（法律、行政法规规定经纪人员执业资格的，经纪执业人员应当取得资格后经营），庆典活动策划，展览服务。
8	长兴东鱼坊历史文化街区管理有限公司	2	周侃明	500	100.00%	自有房屋租赁，房地产居间、代理（法律、行政法规规定经纪人员执业资格的，经纪执业人员应当取得资格后经

						营), 广告设计、制作, 户外广告发布 庆典活动策划, 展览服务, 物业管理(凭 有效资质证书经营), 企业管理咨询。
9	浙江莱硕科技有限公 司	1	武旭波	5,000	100.00%	互联网科技、网络信息科技、电子技术、 新能源领域内的技术开发、技术转让、 技术咨询, 计算机软硬件、电子产品研 发, 网页设计, 企业管理咨询, 财务咨 询, 市场营销策划, 文化艺术交流策划, 会务服务, 展览展示服务, 企业形象策 划。
10	长兴建鑫商业经营管 理有限公司	1	武旭波	10,000	100.00%	商业经营管理, 计算机系统集成服务, 企业管理咨询, 企业形象策划, 市场营 销策划, 实业投资, 城镇基础设施建设, 旅游开发。
11	长兴恒途实业有限公 司	2	宋耀为	21,000	100.00%	城市基础设施建设; 农村基础设施建 设, 房屋拆迁; 建筑装修装饰工程、市 政工程、土石方工程、园林绿化工程施 工, 建筑材料、耐火材料、塑料制品销 售; 企业管理咨询; 计算机软件开发; 物业管理, 土地开发整理。
12	长兴联信房屋拆迁有 限公司	3	宋耀为	1016	100.00%	房屋拆迁, 农村基础设施建设。
13	长兴金盛建设开发有 限公司	3	魏敦平	15,000	100.00%	城市基础设施建设, 农村基础设施建 设, 旅游开发项目的投资; 房屋拆迁及 园林绿化工程施工
14	长兴金鼎建设开发有 限公司	3	魏敦平	30,000	100.00%	城市基础设施建设, 城市公用设施建 设, 房屋拆迁, 房地产开发, 园林绿化 服务, 土地开发整理。

发行人的子公司情况如下:

1、长兴清泉水务有限公司

长兴清泉水务有限公司成立于 2011 年 6 月 27 日, 法定代表人武旭波, 注册资本为人民币 17,000 万元, 经营范围包括: 城市生活污水、工业污水净化处理; 市政公用设施的投资、建设、管理、养护, 供水管道安装工程、水电安装工程、道路交通安全设施工程、公路工程施工(凭有效资质证书经营), 集中式供水, 管道配件销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末, 清泉水务资产合计 35,887.12 万元, 负债合计 33,950.44 万元, 净资产合计 1,936.68 万元, 2018 年实现营业收入 462.88 万元, 净利润 12.64 万元。

2、长兴建信土地开发有限公司

长兴建信土地开发有限公司成立于 2010 年 2 月 2 日，法定代表人武旭波，注册资本为人民币 2,200 万元，经营范围包括：土地整理和土地开发，房屋拆迁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动)。

截至 2018 年末，建土开发资产合计 52,292.43 万元，负债合计 50,150 万元，净资产合计 2,142.43 万元，2018 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.25 万元。

3、长兴建恒建设有限公司

长兴建恒建设有限公司成立于 2010 年 2 月 2 日，法定代表人武旭波，注册资本为人民币 2,200 万元，经营范围包括：市政工程施工、房屋建筑工程施工、建筑室内外装饰工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末，建恒建设资产合计 116,829.13 万元，负债合计 109,188.85 万元，净资产合计 7,640.29 万元，2018 年实现营业收入 0 万元，净利润 1,864.96 万元。

4、浙江滨河实业有限公司

浙江滨河实业有限公司成立于 2009 年 05 月 22 日，法定代表人武旭波，注册资本为人民币 100,000 万元，经营范围包括：实业投资，新农村建设(农村房屋拆迁、新农村基础设施建设)；旅游资源开发，生态农业开发；房屋建筑工程、城市照明工程、城市基础设施建设工程、市政工程、园林绿化工程施工；建筑材料、煤炭、五金材料、金属材料(除贵、稀及放射性金属)、蓄电池配件销售，自有房屋租赁，房屋维修，房地产信息咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末，滨河实业资产合计 549,496.18 万元，负债合计 298,543.37 万元，净资产合计 250,952.81 万元，2018 年实现营业收入 48,275.59 万元，净利润-1,356.10 万元。

5、长兴建设房屋开发有限公司

长兴建设房屋开发有限公司成立于 2007 年 8 月 1 日，法定代表人武旭波，注册资本为人民币 57,000 万元，经营范围为房地产开发(凭有效资质证书经营)、自有房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末，该公司资产合计 334,831.73 万元，负债合计 142,385.96 万元，净资产合计 192,445.77 万元，2018 年实现营业收入 21,039.75 万元，净利润 637.58 万元。

6、浙江莱润文化发展有限公司

浙江莱润文化发展有限公司成立于 2018 年 05 月 25 日，法定代表人周侃明，注册资本为人民币 2,000 万元，经营范围为文化交流活动策划，工艺品制作、销售（除文物、古玩、字画、邮品），展览展示服务，广告设计制作，互联网技术开发、技术服务，普通货物运输，矿石资源开采、销售、加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，莱润文化资产合计 210.91 万元，负债合计 85.12 万元，净资产合计 125.79 万元，2018 年实现营业收入 152.09 万元，净利润-24.21 万元。

7、长兴莱畅城市设施管理有限公司

长兴莱畅城市设施管理有限公司成立于 2014 年 08 月 22 日，法定代表人周侃明，注册资本为人民币 1,000 万元，经营范围为停车场服务，广告设计、制作，户外广告发布，物业管理（凭有效资质证书

经营), 企业管理咨询, 自有房屋租赁, 房屋维修, 房地产居间、代理(法律、行政法规规定经纪人员执业资格的, 经纪执业人员应当取得资格后经营), 庆典活动策划, 展览服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末, 莱畅资产合计 1,040.83 万元, 负债合计 2,149.32 万元, 净资产合计-1,108.49 万元, 2018 年实现营业收入 773.45 万元, 净利润-441.65 万元。

8、长兴东鱼坊历史文化街区管理有限公司

长兴东鱼坊历史文化街区管理有限公司成立于 2016 年 07 月 18 日, 法定代表人周侃明, 注册资本为人民币 500 万元, 经营范围为自有房屋租赁, 房地产居间、代理(法律、行政法规规定经纪人员执业资格的, 经纪执业人员应当取得资格后经营), 广告设计、制作, 户外广告发布庆典活动策划, 展览服务, 物业管理(凭有效资质证书经营), 企业管理咨询。

截至 2018 年末, 东鱼坊资产合计 3,191.50 万元, 负债合计 3,262.60 万元, 净资产合计-71.10 万元, 2018 年实现营业收入 1,856.65 万元, 净利润 3.79 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日, 发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示:

表: 发行人董事、监事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	武旭波	男	1966 年 11 月	董事长	2017.12-2020.12
	钱国平	男	1971 年 8 月	总经理、董事	2017.12-2020.12
	周侃明	男	1970 年 3 月	副总经理、董事	2017.12-2020.12
	邓珍珍	女	1982 年 3 月	副总经理、董事	2017.12-2020.12
监事会	陆伟敏	男	1979 年 10 月	监事会主席	2018.4-2021.4

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
	肖学舟	男	1984 年 10 月	职工监事	2018.4-2021.4
	李晓燕	女	1972 年 12 月	监事	2018.4-2021.4
经理层	张丹	女	1991 年 10 月	财务负责人	2017.12-2020.12

（一）董事

武旭波，男，1966 年 11 月出生，大学本科学历，1989 年参加工作，历任长兴长岗岭牧场干部；县乡镇企业局干部，副科长，科长；煤山镇党委委员、副镇长；县乡镇企业局党组成员（2001.06 起任副主任科员）；贸粮局党委委员；县贸粮局副局长、党委委员；县贸粮局副局长、党委委员，泗安镇党委副书记（兼）；县建设局副局长、党委委员；县住房和城乡建设局副局长、党委委员、城投公司总经理（正科级）；县政府办副主任、党组成员（保留正科级）；龙山新区党工委副书记、管委会主任；龙山街道党委副书记、办事处主任；龙山街道党委书记；现任公司法定代表人、董事长。

钱国平，男，1971 年 8 月出生，大学本科学历，1995 年参加工作，历任泗安镇政府财政总会计；泗安镇政府财政总会计、综合办副主任；泗安镇政府财政总会计、经贸办主任；夹浦镇副镇长；古城街道办事处副主任；古城街道党委委员、办事处副主任；雉城街道党委委员、办事处副主任；白岙乡党委委员、副乡长；县建设局党委委员（保留副科级）；县建设局副局长、党委委员；现任公司总经理、董事。

周侃明，男，1970 年 3 月出生，硕士学历，1992 年参加工作，历任县协作办干部；县政府驻深圳办事处干部（下派中外合资深圳丽雅丝绸服装有限公司业务经理）；县协作办办公室副主任；县计经委综合计划科干部（借用）；县招商局干部；县外贸局（招商局）办公室副主任；县外贸局（招商局）办公室主任；夹浦镇副镇长；夹浦镇

党委委员；煤山镇党委委员；龙山街道党委委员、办事处副主任；现任公司副总经理、董事。

邓珍珍，女，1982 年 3 月出生，大学本科学历，2005 年 9 月参加工作，历任长兴县园林管理局绿化养护科管理员，县建设局财务科办事员，局团委组织委员，机关团支部书记，局团委书记，房地产管理科科长，现任公司副总经理、董事。

（二）监事

陆伟敏，男，1979 年 10 月出生，本科学历，曾任长兴县城乡建设开发有限公司销售部经理，长兴县宏泰监理有限公司总监代表，长兴县永兴建设开发有限公司前期科科长，长兴县人民政府龙山街道办事处城建办副主任、经发办副主任，长兴建设房屋开发有限公司总经理。现任本公司监事会主席，任期为三年。

肖学舟，男，1984 年 10 月出生，本科学历，曾于中国计量学院成教部任教，曾任长兴县建设局行政科办事员、开发区分局办事员、行政许可科副主任，建筑管理科副科长。现任本公司职工代表监事，任期为三年。

李晓燕，女，1972 年 12 月出生，本科学历，曾任浙江省长兴县第三建筑工程公司预算员，长兴太平洋置业有限公司职员，长兴县建设局内审科办事员、建设科办事员。现任本公司监事，任期为三年。

（三）高级管理人员

张丹，女，1991 年 10 月出生，大学本科学历，2013 年参加工作，历任公司会计、公司计划财务部负责人。自 2017 年 12 月起担任公司财务负责人。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员中，不存在政府部门兼职并领取薪酬的情形。

第九条 发行人业务情况

一、 发行人主营业务情况

2016-2018 年，公司营业收入分别为 121,916.76 万元、97,664.99 万元和 106,707.23 万元，近三年营业收入平均达到 108,762.99 万元，目前发行人的主营业务主要分为两大板块：工程项目代建板块和土地开发板块。发行人 2016-2018 年的营业收入情况如下：

表：发行人 2016-2018 年度营业收入情况

单位：万元

项目名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务：			
土地开发	-	-	50,507.35
工程项目代建	34,359.23	96,865.18	70,606.36
房地产销售	17,088.19	-	-
贸易收入	47,299.82	-	-
其他收入	462.88	-	-
其他业务：			
特许经营权出让	323.62	323.62	326.86
租赁	2,856.85	476.19	476.19
其他	4,316.64	-	-
合计	106,707.23	97,664.99	121,916.76

发行人近三年主营业务全部板块运营情况如下：

表：发行人 2016 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	50,507.35	48,102.24	2,405.11	4.76%
工程项目代建	70,606.36	62,094.87	8,511.49	12.05%

表：发行人 2017 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	-	-	-	-
工程项目代建	96,865.18	88,521.35	8,343.83	8.61%

表：发行人 2018 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	17,088.19	10,383.30	6704.89	39.24%
工程项目代建	34,359.23	31,318.59	3,040.64	8.85%
贸易收入	47,299.82	47,133.46	166.36	0.35%

二、 发行人主营业务经营模式

发行人主营业务为土地开发、工程项目代建板块以及贸易收入等，具体业务模式如下：

（一）土地开发板块

发行人是长兴县土地一级开发和旧城区拆迁改造工程的主要实施主体。公司通过签订《土地合作开发协议》承建土地一级开发业务，对长兴县政府授权范围内的建设土地进行开发和整理，待土地出让后，公司按照约定比例获得土地出让收入，保障了发行人持续进行土地运作和开发的能力。

（二）工程项目代建板块

发行人工程项目代建板块采用政府委托代建模式，其具体运作模式为：由发行人与政府签署委托代建协议，发行人负责资金筹措及城市基础设施项目建设，政府拨付项目资本金；项目还款期内，由政府分期进行结算。根据项目代建协议，公司签订代建协议时已明确结算金额；项目成本按照移交项目时的实际发生成本进行确认。

政府代建模式下，结算金额按照项目实际总投资加上建设局给予的一定收益空间确认（在协议中载明了按扣除各项运作成本后的净利润的 10%、45%），待决审计结束后再根据审计结果调整结算价款，

多退少补，发行人最终根据审计结果确认收入。委托代建模式下，建设局根据工程节点支付工程款给发行人；所有的已完工和在建项目均已签订了代建协议。

（三）商品贸易业务

出于战略规划考虑，推动公司向实体化经营方向发展，公司在 2018 年新增了商品贸易业务，主要由全资子公司浙江滨河实业有限公司开展经营。发行人开展商品贸易一般采取以销订购的经营模式，截至 2019 年 6 月末，经营的货种主要包括煤炭、PE 管材、蓄电池、火法铅和钢材等。

（四）安置房业务

发行人房地产销售业务主要由发行人控股子公司长兴建设房屋开发有限公司负责。房开公司主要负责安置房的建设和销售业务，是长兴县安置房的主要提供主体。房开公司用于建设安置房的土地通过“招拍挂”方式取得，而后自筹资金、自行建设安置房。项目建设完成后根据长兴县住房与城乡建设局制定的拆迁项目安置实施方案销售给符合条件的拆迁户，剩余部分以普通商品房形式出售给居民，以平衡安置房项目前期部分建设投入。

（五）其他业务

其他业务包括特许经营权出让、租赁、使用权出让等业务，占比较低，其占比对营业收入和利润情况不会构成大的影响。

三、 发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、土地开发行业

（1）我国城市土地开发行业的现状和前景

土地开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内

的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

我国目前土地一级整理开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式：土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。

20世纪80年代末之后，土地市场在全国主要城市逐步建立。1992至2003年，全国土地出让金累计达到1万多亿元。2004年以来我国土地出让方式发生重大变化，努力推行土地出让方式的“招、拍、挂”。由于“招、拍、挂”的核心是价高者得，全国土地收入猛增。统计数据显示，2007年全国土地出让收入约1.3万亿元，2008年土地市场明显降温，土地出让总收入降至9,600多亿元。2009年我国土地出让收入增长迅速，达1.59万亿元；2010年土地出让收入同比猛增70.4%，高达2.7万亿元人民币。根据国土资源部发布的《2014中国国土资源公报显示》，2014年，我国出让国有建设用地27.18万公顷，出让合同价

款3.34万亿元，同比分别减少27.5%和27.4%。其中，招标、拍卖、挂牌出让土地面积25.15万公顷，占出让总面积的92.5%；出让合同价款3.18万亿元，占出让合同总价款的95.3%。2014年，我国国有建设用地供应60.99万公顷，同比减少18.8%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为14.73万公顷、4.93万公顷、10.21万公顷和31.12万公顷，同比分别减少31.0%、26.4%、28.1%和5.2%。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。自2009年12月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。随着调控政策的出台，房地产市场成交量继续下降，进而对土地一级市场的成交量和成交价格产生重大影响。

由于土地开发很大程度上受房地产行业及政策影响较大，因此从行业的周期性来看，其周期与房地产行业周期基本一致，且具有明显

的政策性。一般表现为：经济增速下滑→房地产调控政策放松→土地交易量增加→土地开发行业增长→房地产过热→房地产调控政策紧缩→土地交易量萎缩→土地开发行业下滑。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2018年末我国城市化率达59.58%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

从该行业的行业竞争情况来看，由于土地开发业务主要依靠地方城投企业开展，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，同时政府往往为不同的城投企业划定特定区域，因此土地开发业务具有明显的垄断性和区域性，行业竞争程度较低。

土地开发行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时期内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经

济、社会、生态的可持续发展。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

(2) 长兴县土地开发行业的现状和前景

长兴是浙江的北大门，县域面积 1,430 平方公里，区位优势。交通发达。位于太湖西南岸，地处长三角中心腹地，北与江苏宜兴、西与安徽广德交界，自古被称为“三省通衢”，对外交通发达，与上海、杭州、南京等城市均在 90 分钟交通圈内。

根据《长兴县土地利用总体规划（2006-2020 年）》，到 2020 年，长兴县建设用地总规模将增加到 17,223.60 公顷，全县耕地保有量达到 44,526.67 公顷，基本农田保护面积 37,760.00 公顷。“十二五”期间新增建设用地总量 2,100 公顷，年均增加 420 公顷，土地开发整理复垦面积 1,100 公顷，新增建设占用耕地 1,450 公顷。

2、基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结

构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

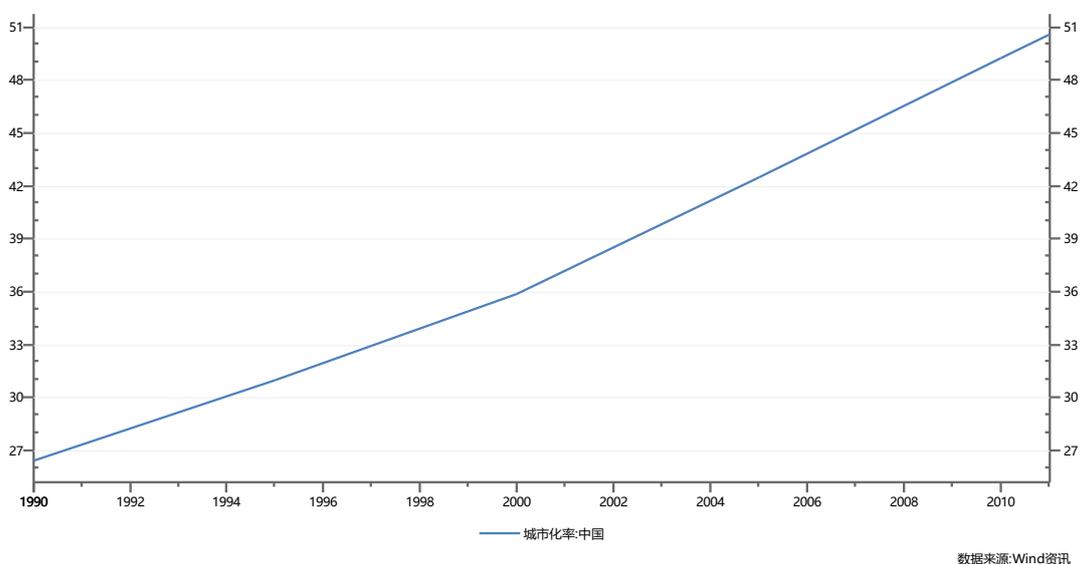
同时，城市基础设施建设行业得到地方政府的大力支持。1994 年国家实施分税制改革，地方政府为缓解大量公共基础设施投入的财政压力，开始通过搭建城市基础设施融资平台加速地方基础设施建设脚步。1998 年我国政府为了应对亚洲金融危机，实施积极的财政政策，加大基础设施的投资力度和信贷支持力度。2008 年以来，地方政府为了落实四万亿计划的配套资金，大力发展城市基础设施建设行业，利用城投企业进行大规模融资。

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从 2008 年的 45.7% 上升到 2018 年的 59.58%。根据 Wind 数据库的统计，2018 年城市化率已达到 59.58%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2020 年将达到 60% 左右，城市化率每年将提高约 0.42 个百分点。随着城市化进程的加快、城市人口的

增加，我国城市基础设施短缺的矛盾将日益突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。其中，中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。可以预见，今后若干年我国基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

图：1990 年以来我国城市化率

单位：%



从该行业的周期性来看，城市基础设施建设行业的投资和融资规模，很大程度上受到政府的基础设施投资计划的影响，具有较强的周期性。该行业与我国财政政策的“松紧”密切相关，具有较强的周期性，一般表现为：经济增速下滑→政府实施积极财政政策→城市基础设施投资增速大幅上升→宏观经济政策逐步显现→经济增速恢复上升→经济过热→政府实施偏紧的财政政策→城市基础设施投资增速下滑→宏观经济政策显现→经济增速下降。

从该行业的行业竞争情况来看，由于主要依靠地方城投企业开展

城市基础设施的投资和融资业务，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，业务的公益性强，往往会获得地方政府的大力支持。加之供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，城市基础设施建设行业竞争不激烈。

城投企业的政府背景使得企业在获得项目、资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

发行人从事的城市基础设施建设主要为城市交通方向。目前我国城市人均道路面积仍然较低，交通拥堵已经成为影响城市健康发展的重要因素之一。良好的交通环境建设不仅可以有效提升城市的承载能力，吸引周边区域人口，更是实现经济结构调整、生活水平提高、生态环境改善的必要条件。传统道路建设中存在只重视快速路和主干道规划建设，忽视城市次干道和支路网的规划建设的问题，导致我国城市道路网等级的级配不尽合理，城市道路网密度低、系统性差，不能适应机动化发展和智能化交通组织。因此，未来城市交通建设仍是各城市投资的重点。

(2) 长兴县基础设施建设行业的现状和前景

近年来，长兴县城市建设发展迅速，城市环境不断改善，城市内涵不断丰富。根据长兴县中心城市建设四年行动计划，着力建设主城区进一步强化主城区的社会经济发展重心地位，使之成为长兴跨越式发展的主要载体。核心区片包括老城区、龙山新区以及回龙山新区，作为城市发展的核心，综合了行政办公、公共服务，居住商贸等功能。加快实施旧城区有机更新，改善老城区生活环境质量；加快建设回龙

山新区，打造城市西部生态绿肺；加快建设龙山新区商业综合体等项目，完善新区服务功能。开发区片包括战略性新兴产业园、南太湖总部经济园、先进制造业集聚区、三河湾新区、专业市场区等“两园三区”。以高附加值制造业为主，以生产性服务业和特色都市工业为辅的产业强区和综合性城市新区，并着力打造成浙江省工业转型示范区，成为中国领先的县域经济发展新高地和产业新城。太湖新城片是城市发展的主方向，围绕“太湖”和“高铁”两个核心，以一批高品质的酒店综合体、商业水街、艺术文化中心、水景公园、观光码头等商务休闲娱乐场所为抓手，形成“公园—高铁站—湖滨”功能轴线，将太湖新城打造成集高新技术产业、现代商贸业、休闲旅游业为主的高品质滨湖新城。

长兴县通过大力推进廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房建设，缓解群众在居住方面遇到的困难，加大安置房建设力度，适当发展新长兴人公寓，完善廉租住房保障方式，实行货币补贴以实物配租并举的措施，加大货币补贴的力度，逐步建立符合长兴实际的保障性住房体系。根据长兴县“十三五”住房保障规划，到 2020 年，长兴县城镇住房保障覆盖率要达到 25%以上。

3、商品贸易行业

(1) 我国商品贸易行业的现状及前景

煤炭是世界重要的三大能源之一，在世界能源消费构成中，原油、天然气和煤炭三大能源各占 30%左右。我国是世界上最大的煤炭生产国和消费国，第三大煤炭资源储量国。根据我国富煤贫油少气的能源赋存特点，我国实施“以煤电为主，大力发展水电，积极发展核电”的能源战略，在相当长的时期内，煤炭在我国能源消费中的主体地位不会改变。中国煤炭资源分布的基本特点为分布极不平衡，由于国内煤

炭地域供需结构的逆向分布，煤炭运输呈现“北煤南运”和“西煤东运”的特点。在信息不对称的情况下，大量中小型用煤企业的跨区域用煤需求，为煤炭贸易企业创造了良好的市场机会。

PE 管材是塑料管材的一种，是 PE（聚乙烯）等化工产品为主要原材料，运用塑料挤出技术、注塑技术、塑料金属复合技术、复合高分子材料技术加工、生产而成。具有耐腐蚀、抗老化、流动阻力小、绝缘性能好、施工安装和维修方便等优点。

我国塑料管道行业起步较晚，但发展迅速，从 20 世纪 70 年代开始生产塑料管材，到 80 年代初开始在工程建设中推广应用，再到如今超越其他国家成为世界最大塑料管道生产国，我国的塑料管道行业在数量、品种规格上都得到了很大的发展。近年来，随着城市快速发展，地下管线建设规模不足、管理维护不及时的问题日益凸显，预计未来国家将继续推进加强城市供水、污水、雨水、燃气、供热、通信等各类地下管网的建设、维修和更换工程。随着市政工程、房地产行业、水利水电工程、农村水改项目以及工业等行业市场需求的进一步扩张，我国市政给排水塑料管材高速发展态势也一路攀高。根据《中国塑料管道行业“十三五”期间（2016-2020）发展建议》预测，我国“十三五”期间塑料管道生产量将保持 3%左右的年增长速度，到 2020 年，预计全国塑料管道产量将达到 1,600 万吨，塑料管道在各类材料管道中平均市场占有率将超过 55%。目前，我国的塑料管材行业已经形成了产业功能聚集区，生产企业主要集中在沿海经济发达区域，广东、浙江、山东、河北，四地的生产能力、产量之和已接近全国总量的一半。供给和需求的不平衡进一步促使了塑料管材贸易行业的发展。

钢铁产业是我国国民经济的重要基础产业，改革开放以来取得了

长足的发展。在我国供给侧改革等政策和经济放缓压力的大背景下，钢材市场受到了不小的影响，但仍在向积极的方向发展。供给端方面，“十三五”去产能计划提前完成。根据国家统计资料显示，2016 年合计压减产能 6,500 万吨，2017 年计划减压产能 5,000 万吨，截至 2018 年 10 月份各地纷纷公告已提前完成全年压减产能任务。需求端方面，我国钢铁行业下游需求分布广泛，主要包括房地产、基建、机械、汽车、家电五金、造船、管道、集装箱等。2013 年后，我国逐渐进入后工业化时代，受经济结构和产业结构转型的影响，2014 年和 2015 年，我国粗钢表观消费量分别下降了 2.9%和 5.1%。但是，多元化的下游行业分布，以及中国制造、“一带一路”、基建开发等宏观经济持续利好，使我国钢铁需求极具韧性和增长潜力。根据国家统计局当期披露的粗钢累计产量数据，2016 年，我国粗钢产量为 81,042 万吨，同比增速为 1.9%；2017 年粗钢产量为 85,423 万吨，同比增速为 5.4%；2018 年 1-11 月粗钢累计产量为 85,737 万吨，同比增长达到 12.10%。

4、安置房建设行业

(1) 我国安置房建设行业的现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有社会保障性质。

保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，实现“住有所居”的目标，促进房地产行业的健康发展以及社会的进步。近年来国家出台一系列政策推动保障性住房建设，大力加强保障性住房建设力度，进一步改善

人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

根据住房和城乡建设部统计数据，2016 年，全国棚户区改造计划全年开工 606 万套，完成投资 1.48 万亿元；2017 年，全国各类棚户区改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，最近两年均顺利完成年度目标任务。2018 年 1-11 月，全国各类棚户区改造开工 616 万套，完成投资 1.6 万亿元，超额完成年度目标总量。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》显示，“十三五”期间计划将居住证持有人纳入城镇住房保障范围，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多渠道筹集公共租赁住房房源；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制，以提高住房保障水平。基于我国经济发展的现状及各级政府对保障房的政策支持力度，保障性住房发展将迎来良好的发展前景。

(2) 长兴县安置房建设行业的现状和前景

近年来，长兴县在保障性住房建设方面，投入了人力物力，大力改善中低收入居民的住房条件。根据长兴县住房和城乡建设局相关数据显示，2017 年长兴竣工各类保障性安居工程住房 4,200 套（含棚户区改造货币化安置）；分配保障性安居工程住房 2,701 套，基本建成 2,350 套；新增经济适用住房货币补贴 150 户。

根据长兴县“十三五”规划，十三五期间，长兴县将进一步完善住房保障体系，加大经济适用房、廉租住房和公共租赁住房开发建设力度；加强保障性住房制度建设，调整经适房、廉租房申请条件，通过多种途径切实提高住房保障普惠度，努力在最大范围和更高水平上实现市民安居乐业。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

（1）在长兴县城市基础设施建设领域的地位

发行人是长兴县政府重点构建的国有企业，是按市场化规则运营的重大项目建设和运营主体，发行人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、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、运营和管理主体。

（2）在土地整理领域的地位

发行人是长兴县土地一级开发和旧城区拆迁改造工程的主要实施主体。公司对长兴县政府授权范围内的建设土地进行开发和整理，待土地出让后，公司获得土地相关收入，保障了发行人持续进行土地运作和开发的能力。近年来，为全面增强城市基础设施功能，根据发行人与长兴县人民政府签订的《关于合作开发土地的协议》，发行人对多个土地进行了开发和整理，长兴县的社会环境面貌和秩序得到了明显改善。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）发行人市场地位

公司作为对县政府授权范围内的国有资产实行统一管理和运营的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地开发等重点行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。长兴县人民政府为进一步强化公司的定位优势，在垄断业务的运营等方面给予公司较大的政策支持。随着长兴县经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，公司的业务量和效益将同步增长。

（2）地方政府支持优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表长兴县政府对县级大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理。鉴于发行人在长兴县城市基础设施建设中的主导作用，长兴县政府对发行人的支持力度也在不断加。长兴县政府根据公司的投资和运营情况，多次为发行人注入土地等优质资产，从而增强了公司的资产实力和经营能力；同时，长兴县政府还在财政补贴等方面给予公司多方面政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力。

(3) 综合经营优势

近年来，随着长兴县经济的快速发展，城市基础设施建设步伐逐渐加快，发行人在长兴县市政设施、公用设施及旧城改造等基础设施业务中处于行业领先地位，并积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

作为长兴县政府经营城市的重要载体和县级国有资产与资本经营主体，发行人承建城市基础设施建设、土地一级开发等业务，综合经营能力较强，具有显著的经营协同效应。

四、长兴县地方经济发展情况

(一) 长兴县其他基础设施建设相关企业情况

1、长兴交通投资集团有限公司

长兴交通投资集团有限公司成立于 1994 年 6 月 5 日，注册资本 150,000 万人民币，法定代表人徐诚，经营范围为交通建设项目的策划、经营和管理；交通建设项目的经济技术咨询服务；土地开发；房地产开发；城市基础设施建设。

截至 2018 年末，长兴交通投资集团有限公司总资产 5,959,930.02 万元，总负债 3,445,739.96 万元，所有者权益 2,514,190.06 万元，营业收入 314,856.83 万元，利润总额 47,446.41.75 万元，净利润 43,479.33

万元。

截至本募集说明书签署日，长兴交通投资集团有限公司已发行且存续企业债券情况如下：

表：长兴交通投资集团有限公司已发行且存续企业债券情况

债务融资工具简称	债券种类	规模(亿元)	余额(亿元)	期限(年)	兑付情况
14 长交投债 01	一般企业债	6	2.4	7	尚未兑付
14 长交投债 02	一般企业债	6	2.4	7	尚未兑付
19 长交绿色债 01	一般企业债	13	13	7	尚未兑付

2、长兴南太湖投资开发有限公司

长兴南太湖投资开发有限公司成立于 2009 年 2 月 4 日，注册资本 40,000 万人民币，法定代表人单军杰，经营范围为湖州南太湖(长兴)产业集聚区基础设施的建设；城镇和农村基础设施建设、开发；房屋拆迁、物业管理、实业投资、投资咨询、土地开发。

截至 2018 年末，长兴南太湖投资开发有限公司总资产 1,238,704.45 万元，总负债 735,125.09 万元，所有者权益 503,579.25 万元，营业收入 62,906.91 万元，利润总额 24,643.81 万元，净利润 21,286.25 万元。

截至本募集说明书签署日，长兴南太湖投资开发有限公司已发行债券情况如下：

表：长兴南太湖投资开发有限公司已发行债券情况

债务融资工具简称	债券种类	规模(亿元)	余额(亿元)	期限(年)	兑付情况
17 长物流项目债	一般企业债	8.00	8.00	8	尚未兑付

3、长兴县永兴建设开发有限公司

长兴县永兴建设开发有限公司成立于 2001 年 8 月 1 日，注册资本 71,800 万人民币，法定代表人周国华，经营范围为城市基础设施建设与开发，房地产开发(凭资质证经营)，景区开发，水利基础设施

建设，农村基础设施建设。

截至 2018 年末，长兴县永兴建设开发有限公司总资产 1,250,219.18 万元，总负债 668,937.49 万元，所有者权益 581,281.68 万元，营业收入 85,884.81 万元，利润总额 24,475.83 万元，净利润 24,425.99 万元。

4、浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司

浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司成立于 2005 年 10 月 31 日，注册资本 50,000 万人民币，法定代表人李江，经营范围为旅游项目开发，水利设施建设，土地前期开发，文化产业项目投资，文化活动策划，文化旅游工艺品开发与销售，景区经营管理、公共设施管理、园林绿化服务，景区基础设施建设，新农村建设，实业投资，自有资产管理。

截至 2018 年末，浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司总资产 2,065,012.62 万元，总负债 970,447.68 万元，所有者权益 1,094,564.95 万元，营业收入 84,261.31 万元，利润总额 14,724.92 万元，净利润 14,717.21 万元。

5、浙江长兴金融控股集团有限公司

浙江长兴金融控股集团有限公司成立于 2011 年 2 月 12 日，注册资本 50,000 万人民币，法定代表人王佳平，经营范围为县人民政府授权范围内资产的管理、收购、实业投资；企业重组、兼并的策划、代理；资产管理、投资管理、投资咨询、股权投资、财务咨询、物业管理。

截至 2018 年末，浙江长兴金融控股集团有限公司总资产 4,843,333.47 万元，总负债 2,725,580.93 万元，所有者权益 2,117,752.54 万元，营业收入 445,609.43 万元，利润总额 38,967.16 万元，净利润

37,691.01 万元。

6、浙江太湖新城实业投资有限公司

浙江太湖新城实业投资有限公司成立于 2011 年 5 月 5 日，注册资本 110,000 万人民币，法定代表人王凯，经营范围为实业投资；旅游开发；房地产开发经营；农村、城镇基础设施建设，土地开发、平整。

截至 2018 年末，浙江太湖新城实业投资有限公司总资产 1,794,645.79 万元，总负债 1,068,528.18 万元，所有者权益 726,117.62 万元，营业收入 352,946.67 万元，利润总额 30,897.84 万元，净利润 30,656.13 万元。

7、浙江长兴经开建设开发有限公司

长兴交通投资集团有限公司成立于 1992 年 9 月 18 日，注册资本 20,000 万人民币，法定代表人倪伟平，经营范围为城市基础设施建设、投资；土地整治和开发；经济信息(除金融、期货、证券信息)咨询、服务；建筑材料销售。

截至 2018 年末，浙江长兴经开建设开发有限公司总资产 3,096,739.31 万元，总负债 1,664,810.54 万元，所有者权益 1,431,928.78 万元，营业收入 104,815.11 万元，利润总额 12,472.46 万元，净利润 12,441.99 万元。

截至本募集说明书签署日浙江长兴经开建设开发有限公司已发行债券情况如下：

表：浙江长兴经开建设开发有限公司已发行债券情况

债务融资工具简称	债券种类	规模(亿元)	余额(亿元)	期限(年)	兑付情况
14 长兴经开债	一般企业债	13	5.20	7	尚未兑付

(二) 地方经济发展情况

长兴县为浙江省湖州市下辖县级市，地处浙江、江苏、安徽三省

交界，东临太湖，与苏州、无锡隔湖相望。全县县域面积 1,430 平方公里，辖 16 个乡镇和 1 个省级经济技术开发区，是长江三角洲经济区迅速崛起的新兴城市。

长兴是一个“三省通衢”的交通枢纽，距上海、杭州、南京、宁波、苏州、无锡、芜湖等大中城市均在 200 公里以内，境内有杭宁、申苏浙皖、杭长、申嘉湖四条高速，宣杭、杭牛、新长三条铁路和杭宁高铁，104 和 318 国道和年运量 2,000 万吨的长湖申航道。长兴紧依上海浦东、上海虹桥、杭州萧山、南京禄口四大国际机场和上海、宁波、乍浦三大国际港口，交通区位优势十分明显。

长兴经济发展迅速，形成了以精细化工、生物医药、机械电子、轻工纺织、冶金、新型建材等六大行业为主导的产业群，一批重点骨干企业不断崛起和壮大。效益农业快速发展，长兴县已形成了蔬菜、瓜果、苗木、特种水产和畜禽等五大主导产业。物流发展迅速，长兴已成为浙、苏、皖的物资“中转站”、三省毗邻地区的贸易中心。

近年来，长兴对外开放步伐不断加快，经济和社会发展进入了快车道，先后荣获了国家园林城市、国家卫生县城、全国文化先进县、全国科技进步先进县、中国金融生态县、全国城市管理综合治理先进县和浙江省文明城市、省科普示范县、省生态县、省森林城市、省示范文明城市等荣誉称号，获得了联合国环境署认定的“国际花园城市”城市类金奖和环境可持续发展第一名、中国全面小康成长型百佳县、中国最具投资潜力特色示范县 200 强等。根据中国社会科学院财经战略研究院发布《中国县域经济发展报告(2017)》，长兴县在全国县域经济竞争力中位列 57 位。

近年来，长兴县经济保持平稳增长，2018 年全县实现地区生产总值（GDP）为 609.78 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%。其

中,服务业增加值 275.97 亿元,同比增长 9.1%;规模工业增加值 300.41 亿元,同比增长 8.6%。长兴县经济总量近年来持续扩大,财政收入保持增长,2018 年财政总收入 102.68 亿元,同比增长 18.0%;地方财政收入 59.37 亿元,同比增长 19.9%。长兴县发达的经济基础和雄厚的财政实力是发行人按期还本付息的有力依托。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人 2016 年度至 2018 年度经审计的财务报告。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2016 年末的合并资产负债表，2016 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2017]第 2284 号）。

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2017 年末的合并资产负债表，2017 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]第 2574 号）。

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2018 年末的合并资产负债表，2018 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（会审字[2019]第 1216 号）。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），除经特殊说明，本条 2016 年及 2017 年财务报表科目均按照上述报表项目格式列报。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产合计	3,273,776.76	2,938,847.53	2,339,071.71
负债合计	1,602,416.58	1,702,607.65	1,264,980.93
所有者权益合计	1,671,360.18	1,236,239.88	1,074,090.78
资产负债率	48.95%	57.93%	54.08%
营业收入	106,707.23	97,664.99	121,916.76
净利润	18,596.06	18,775.87	23,283.01

注：资产负债率=负债合计/资产合计

(二) 发行人最近三年合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产项目			
货币资金	93,294.90	193,102.59	114,946.75
应收票据及应收账款	4,289.00	34,521.29	23,765.67
预付款项	419,591.71	409,279.82	479,757.97
其他应收款	867,000.18	969,463.77	665,866.00
存货	1,723,710.29	1,246,014.67	917,299.42
流动资产合计	3,113,335.92	2,852,991.05	2,201,635.81
可供出售金融资产	41,845.13	7,351.50	8,051.50
持有至到期投资	-	-	1,300.00
长期股权投资	24,177.64	-	47,637.53
投资性房地产	59,372.82	50,055.64	53,206.58
固定资产	29,310.23	26,229.70	26,214.02
长期待摊费用	3,833.96	966.97	66.00
递延所得税资产	1,342.52	1,251.90	960.28
非流动资产合计	160,440.84	85,856.48	137,435.90
资产总计	3,273,776.76	2,938,847.53	2,339,071.71
负债项目			
短期借款	28,000.00	11,450.00	-
应付票据及应付账款	44,159.80	44,810.37	14,819.86
预收款项	73,346.96	56,334.32	17,800.00

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应交税费	2,961.67	2,190.14	1,262.44
其他应付款	89,399.35	74,176.23	31,465.26
一年内到期的非流动负债	181,174.52	336,201.50	148,390.40
流动负债合计	419,048.22	525,162.57	213,737.96
长期借款	652,364.00	567,707.50	580,114.00
应付债券	365,634.69	355,228.91	251,410.25
长期应付款	165,369.67	254,508.67	219,718.71
非流动负债合计	1,183,368.36	1,177,445.08	1,051,242.97
负债合计	1,602,416.58	1,702,607.65	1,264,980.93
实收资本	130,000.00	130,000.00	130,000.00
资本公积	1,340,394.92	923,846.97	775,484.34
盈余公积	17,251.04	15,061.40	13,732.91
未分配利润	170,550.92	154,257.39	138,380.21
归属于母公司所有者权益合计	1,658,196.89	1,223,165.76	1,057,597.45
少数股东权益	13,163.29	13,074.12	16,493.33
所有者权益合计	1,671,360.18	1,236,239.88	1,074,090.78
负债和所有者权益总计	3,273,776.76	2,938,847.53	2,339,071.71

(三) 发行人最近三年合并利润表摘要 (完整利润表见附表三)

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	106,707.23	97,664.99	121,916.76
营业成本	94,765.49	91,925.40	113,596.03
营业利润	20,841.70	22,319.34	-20,475.84
利润总额	20,230.95	18,818.85	23,521.72
净利润	18,596.06	18,775.87	23,283.01

(四) 发行人最近三年合并现金流量表摘要 (完整现金流量表见附表四)

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	286,958.85	238,530.21	256,756.81
现金流出小计	208,218.83	448,938.32	516,031.48
经营活动产生的现金流量净额	78,740.02	-210,408.11	-259,274.66
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	21,846.89	22,865.28	2,985.73
现金流出小计	63,979.80	561.69	466.80
投资活动产生的现金流量净额	-42,132.91	22,303.59	2,518.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	298,770.00	674,363.00	471,094.38
现金流出小计	449,003.61	413,902.63	257,675.39
筹资活动产生的现金流量净额	-150,233.61	260,460.37	213,418.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-113,626.50	72,355.84	-43,336.75
六、期末现金及现金等价物余额	41,607.02	150,102.59	77,746.75

(五) 发行人财务状况分析

1、财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日,发行人资产总额为 3,273,776.76 万元,其中流动资产合计 3,113,335.92 万元,非流动资产 160,440.84 万元;负债总额 1,602,416.58 万元,其中流动负债 419,048.22 万元,非流动负债 1,183,368.36 万元;所有者权益 1,671,360.18 万元。2018 年 1-12 月,发行人实现营业收入 106,707.23 万元,净利润 18,596.06 万元,经营活动产生的现金流入 286,958.85 万元。

近年来,发行人的各项业务增长态势较好,资产规模持续扩大。最近三年,发行人资产总额分别为 2,339,071.71 万元、2,938,847.53 万元、3,273,776.76 万元,三年平均复合增长率为 18.30%;净资产规模分别为 1,074,090.78 万元、1,236,239.88 万元、1,671,360.18 万元,三年平均复合增长率为 24.74%。近三年,发行人资产规模持续增长,

主要来源于公司业务规模的持续扩大和经营业绩的持续积累。

发行人 2016-2018 年度分别实现营业收入 121,916.76 万元、97,664.99 万元和 106,707.23 万元；营业利润分别为-20,475.84 万元、22,319.34 万元和 20,841.70 万元；净利润分别为 23,283.01 万元、18,775.87 万元和 18,596.06 万元，近三年平均净利润为 20,218.31 万元。总体来看，2018 年营业总收入有所下降。净利润规模有所下降，其中 2016 年营业利润为负值，2018 年营业利润又转为正值，主要由于 2016 年公司土地开发地块为长兴县老剧院地块，该地块位于长兴县城中心区域，拆迁、平整成本较高。同时，发行人项目收到政府补助，在 2016-2018 年分别获得政府补助 47,080.00 万元、40,149.91 万元和 40,077.31 万元主要是因其业务获得财政补贴收入，未来随着其承担的业务规模的扩大，预计可形成稳定的营业外收入。

综上所述，发行人资产规模雄厚，负债水平较低，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔的未来发展空间。随着发行人承担的开发量的增加，其主营业务收入预期较好。

2、净资产分析

截至 2016-2018 年末，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人 2016-2018 年末净资产构成情况

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	130,000.00	7.78%	130,000.00	10.52%	130,000.00	12.10%
资本公积	1,340,394.92	80.20%	923,846.97	74.73%	775,484.34	72.20%
盈余公积	17,251.04	1.03%	15,061.40	1.22%	13,732.91	1.28%
未分配利润	170,550.92	10.20%	154,257.39	12.48%	138,380.21	12.88%
归属于母公司所有者权益合计	1,658,196.89	99.21%	1,223,165.76	98.94%	1,057,597.45	98.46%
少数股东权益	13,163.29	0.79%	13,074.12	1.06%	16,493.33	1.54%
所有者权益合计	1,671,360.18	100.00%	1,236,239.88	100.00%	1,074,090.78	100.00%

截至 2016-2018 年末，发行人净资产分别为 1,074,090.78 万元、1,236,239.88 万元和 1,671,360.18 万元。发行人净资产呈现逐渐上升的稳定趋势，近三年年均复合增长率为 24.74%，其上升的主要来源为资本公积与未分配利润。

(1) 实收资本

截至 2016-2018 年末，发行人实收资本均为 130,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比例为 12.10%、10.52%和 7.78%，发行人实收资本占所有者权益的比重随着所有者权益总额的增长而逐年下降。

(2) 资本公积

截至 2016-2018 年末，发行人资本公积分别为 775,484.34 万元、923,846.97 万元和 1,340,394.92 万元，分别占当期所有者权益的比例为 72.20%、74.73%和 80.20%。

(3) 盈余公积

截至 2016-2018 年末，发行人盈余公积分别为 13,732.91 万元、15,061.40 万元和 17,251.04 万元，分别占当期所有者权益的 1.28%、1.22%和 1.03%，盈余公积整体上较为稳定。

(4) 未分配利润

截至 2016-2018 年末，发行人未分配利润分别为 138,380.21 万元、154,257.39 万元和 170,550.92 万元，分别占当期所有者权益的 12.88%、12.48%和 10.20%，近三年年均复合增长率为 11.02%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润持续增加。

3、盈利能力分析

表：发行人 2016-2018 年盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	106,707.23	97,664.99	121,916.76

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业成本	94,765.49	91,925.40	113,596.03
营业利润	20,841.70	22,319.34	-20,475.84
利润总额	20,230.95	18,818.85	23,521.72
净利润	18,596.06	18,775.87	23,283.01
净资产收益率	1.28%	1.63%	2.19%
总资产收益率	2.12%	2.57%	3.29%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润+利息支出/资产平均余额

（3）净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

（1）营业收入分析

2016-2018 年，发行人的营业收入分别为 121,916.76 万元、97,664.99 万元和 106,707.23 万元。发行人营业收入构成如下：

表：发行人营业收入构成

单位：万元

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	99,210.12	92.97%	96,865.18	99.34%	121,113.71	99.34%
其他业务	7,497.11	7.03%	799.82	0.66%	803.05	0.66%
合计	106,707.23	100.00%	97,664.99	100.00%	121,916.76	100.00%

发行人主营业务以土地开发、工程项目代建和房地产销售为主，2016-2018 年发行人主营业务收入构成如下表所示：

表：发行人主营业务收入构成

单位：万元

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	-	-	50,507.35	41.70%
工程项目代建	34,359.23	34.63%	96,865.18	100%	70,606.36	58.30%
房地产销售	17,088.19	17.22%	-	-	-	-
贸易收入	47,299.82	47.68%	-	-	-	-
其他收入	462.88	0.47%	-	-	-	-

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	99,210.12	100.00%	96,865.18	100.00%	121,113.71	100.00%

发行人作为对长兴县政府授权范围内的国有资产实行统一管理和运营的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地开发等重点行业。伴随该区域的快速发展，发行人各项目开展和推进速度不断加快，发行人获得的营业收入也出现稳步增长。

(2) 营业成本分析

2016-2018 年，发行人的营业成本分别为 113,596.03 万元、91,925.40 万元和 94,765.49 万元，可以看出，营业成本整体呈逐年递减趋势，主要原因是土地开发规模的增加以及部分地块拆迁、平整成本降低。营业成本构成如下：

表：发行人营业成本构成

单位：万元

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	89,234.92	94.16%	88,521.35	96.30%	110,197.10	97.01%
其他业务	5,530.57	5.84%	3,404.06	3.70%	3,398.93	2.99%
合计	94,765.49	100.00%	91,925.40	100.00%	113,596.03	100.00%

表：发行人主营业务成本构成

单位：万元

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	-	-	48,102.24	43.65%
工程项目回购	31,318.59	35.10%	88,521.35	100.00%	62,094.87	56.35%
房地产销售	10,383.30	11.64%	-	-	-	-
贸易收入	47,133.46	52.82%	-	-	-	-
其他	399.57	0.45%	-	-	-	-

合计	89,234.92	100.00%	88,521.35	100.00%	110,197.10	100.00%
----	-----------	---------	-----------	---------	------------	---------

(3) 利润来源分析

2016-2018 年，发行人的营业利润分别为 -20,475.84 万元、22,319.34 万元和 20,841.70 万元，主营业务利润为 10,916.60 万元、8,343.83 万元和 9,975.20 万元；净利润分别为 23,283.01 万元、18,775.87 万元和 18,596.06 万元。发行人 2016-2018 年的主营业务利润构成如下表所示：

表：发行人 2016-2018 年主营业务利润构成

单位：万元

项目名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	-	-	2,405.11	22.03%
工程项目代建	3,040.64	30.48%	8,343.83	100.00%	8,511.49	77.97%
房地产销售	6,704.89	67.22%	-	-	-	-
贸易收入	166.36	0.35%	-	-	-	-
其他	63.31	13.68%	-	-	-	-
合计	9,975.20	100.00%	8,343.83	100.00%	10,916.60	100.00%

2016-2018 年发行人毛利主要来源为工程项目代建。2016-2018 年度，发行人通过工程项目代建形成的毛利分别为 8,511.49 万元、8,343.83 万元和 3,040.64 万元，占比分别为 77.97%、100.00% 和 30.48%。2017 年无土地开发收入，使得主营业务利润出现一定幅度的下降。2018 年主营业务中，新增房地产销售收入和贸易收入，主营业务利润较 2017 年末有一定程度的上升。

此外，2016-2018 年度，发行人分别实现营业外收入 47,779.66 万元、113.20 万元和 48.12 万元，分别占当期利润总额的 203.13%、0.51% 和 0.24%。其中 2016 年营业外收入中来自政府补助的收入为 47,080.00 万元，2017 年和 2018 年来自政府补助的收入分别为

40,149.91 万元和 40,077.31 万元，计入其他收益。

综上，发行人的利润构成与增长来源主要与发行人从事的土地开发等业务密切相关，而且政府补助维持在较高水平。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人营业收入将不断增加，营业利润也将逐步增加。

4、偿债能力分析

表：发行人 2016-2018 年偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	20,230.95	18,818.85	23,521.72
EBIT	65,736.35	67,893.15	73,776.62
总债务	1,227,173.21	1,270,587.91	979,914.65
资产负债率	48.95%	57.93%	54.08%
债务资本比	42.34%	50.69%	47.71%
EBIT 利息保障倍数 (倍)	0.58	1.38	1.47
债务 EBIT 比 (倍)	18.67	18.71	13.28
流动比率	7.43	5.43	10.30

注：(1) EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

(2) 总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

(3) 资产负债率=负债/资产

(4) 债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)

(5) EBIT利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)

(6) 债务EBIT比=总债务/EBIT

(7) 流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2016-2018 年末，发行人的流动比率分别达到 10.30、5.43 和 7.43。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力非常强。

从长期指标来看，截至 2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 54.08%、57.93%和 48.95%，资产负债率处于较低水平，表明发行

人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

截至 2016-2018 年末，发行人债务资本比分别为 47.71%、50.69% 和 42.34%，整体表现出上升趋势。总体来说，发行人债务资本占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平。

2016-2018 年，发行人 EBIT 分别为 73,776.62 万元、67,893.15 万元和 65,736.35 万元，出现下降趋势，这是由于 2015 年土地开发收入较高而且成本相对较低，近年来土地开发成本增加，毛利率降低。EBIT 利息保障倍数分别为 1.47、1.38 和 0.58。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，具有进一步融资空间。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

5、营运能力分析

表：发行人 2016-2018 年营运能力指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
总资产周转率（次/年）	0.034	0.037	0.054
流动资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.06
应收账款周转率（次/年）	5.70	3.35	5.44
存货周转率(次/年)	0.06	0.08	0.16

注：（1）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
 （2）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额
 （3）应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额
 （4）存货周转率=营业成本/存货平均余额
 （5）总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

2016-2018 年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账

款周转率和存货周转率均保持在较为稳定的水平。其中，发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率处于较低水平，主要是由于所在的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。发行人应收账款周转率稳定处于较高水平。

鉴于发行人所从事的业务具有区域垄断性，长兴县经济发展迅速且财政实力雄厚，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

从行业的整体情况来看，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的态势，发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

6、现金流分析

表：发行人 2016-2018 年现金流量情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	78,740.02	-210,408.11	-259,274.66
投资活动产生的现金流量净额	-42,132.91	22,303.59	2,518.93
筹资活动产生的现金流量净额	-150,233.61	260,460.37	213,418.99
现金及现金等价物净增加额	-113,626.50	72,355.84	-43,336.75
期末现金及现金等价物余额	41,607.02	150,102.59	77,746.75

经营活动现金流方面，2016-2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-259,274.66 万元、-210,408.11 万元和 78,740.02 万元。2016-2017 年，发行人经营活动现金流净额均为负值，主要是由于发行人承担了大量的道路、公用设施等基础设施的建设任务，在工程项目完工交付前，公司需要自筹资金进行项目建设。2018 年发行人经营活动现金流金额由负转正，主要是随着项目逐步完工，现金逐步予以收回。

投资活动现金流方面，2016-2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 2,518.93 万元、22,303.59 万元和-42,132.91 万元。2018 年投资活动现金流量净额由正转负。

筹资活动现金流方面，2016-2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 213,418.99 万元、260,460.37 万元和-150,233.61 万元。2016-2018 年，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 471,094.38 万元、674,363.00 万元和 298,770.00 万元，主要为取得借款收到的现金，为发行人为满足日常经营和项目建设的需要，筹集项目建设资金，支持各项业务的稳步增长。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行拥有优良的信用记录，融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

（六）资产负债结构分析

截至 2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 2,339,071.71 万元、2,938,847.53 万元和 3,273,776.76 万元，近三年平均复合增长率为 18.30%。从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，截至 2016-2018 年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 94.12%、97.08%和 95.10%，主要包括货币资金、预付款项、存货和其他应收款。2016-2018 年末，发行人的非流动资产主要为固定资产、长期股权投资、投资性房地产等。

截至 2016-2018 年末，发行人的负债总额分别为 1,264,980.93 万元、1,702,607.65 万元和 1,602,416.58 万元；资产负债率分别为 54.08%、57.93%和 48.95%，保持在较低的水平。2016-2018 年末，发行人负债

主要由非流动负债构成；发行人流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款等构成；非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款等构成。

二、资产情况分析

（一）资产构成分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人资产构成情况

单位：万元

项目名称	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	93,294.90	2.85%	193,102.59	6.57%	114,946.75	4.91%
应收票据及应收账款	4,289.00	0.13%	34,521.29	1.17%	23,765.67	1.02%
预付款项	419,591.71	12.82%	409,279.82	13.93%	479,757.97	20.51%
其他应收款	867,000.18	26.48%	969,463.77	32.99%	665,866.00	28.47%
存货	1,723,710.29	52.65%	1,246,014.67	42.40%	917,299.42	39.22%
其他流动资产	5,449.85	0.17%	608.91	0.02%		
流动资产合计	3,113,335.92	95.10%	2,852,991.05	97.08%	2,201,635.81	94.12%
可供出售金融资产	41,845.13	1.28%	7,351.50	0.25%	8,051.50	0.34%
持有至到期投资	-	-	-	-	1,300.00	0.06%
长期股权投资	24,177.64	0.74%	-	-	47,637.53	2.04%
投资性房地产	59,372.82	1.81%	50,055.64	1.70%	53,206.58	2.27%
固定资产	29,310.23	0.90%	26,229.70	0.89%	26,214.02	1.12%
在建工程	472.42	0.01%	-	-	-	-
无形资产	86.11	0.00%	0.78	0.00%	-	-
长期待摊费用	3,833.96	0.12%	966.97	0.03%	66.00	0.00%
递延所得税资产	1,342.52	0.04%	1,251.90	0.04%	960.28	0.04%
非流动资产合计	160,440.84	4.90%	85,856.48	2.92%	137,435.90	5.88%
资产总计	3,273,776.76	100.00%	2,938,847.53	100.00%	2,339,071.71	100.00%

截至 2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 2,339,071.71 万元、2,938,847.53 万元和 3,273,776.76 万元，近三年平均复合增长率为 18.30%，较为稳定。

从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，截至 2016-2018 年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 94.12%、97.08%和 95.10%，主要包括货币资金、预付款项、存货和其他应收款。2016-2018

年末，发行人的非流动资产主要为固定资产、长期股权投资、投资性房地产等。

1、货币资金

截至 2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 114,946.75 万元、193,102.59 万元和 93,294.90 万元，分别占当期资产总额的 4.91%、6.57% 和 2.85%。发行人持有的货币资金保持相对稳定，2016 年货币资金水平较低，主要原因是发行人偿还借款和应付款项所致。

2、应收票据及应收账款

截至 2016-2018 年末，发行人应收账款分别为 23,765.67 万元、34,521.29 万元和 4,289.00 万元，分别占当期资产总额的 1.02%、1.17% 和 0.13%，发行人应收账款欠款方主要是县财政局。

其中 2018 年，应收票据及应收账款分布情况如下：

表：应收票据及应收账款分布情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,377.85	-
应收账款	2,911.16	34,521.29
合计	4,289.00	34,521.29

表：按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
浙江德光建筑工程有限公司	1,265.20	41.36
芜湖海螺贸易有限公司	593.42	19.40
杭州华水市政工程有限公司	474.66	15.52
杭州伟业建设集团有限公司	251.28	8.21
长兴县住房和城乡建设局	98.43	3.22
合计	2,683.00	87.71

3、其他应收款

截至 2016-2018 年末,发行人其他应收款分别为 665,866.00 万元、969,463.78 万元和 867,000.18 万元,分别占当期资产总额的 28.47%、32.99%和 26.48%,均超过了当期总资产的 20%。截至 2018 年末,发行人其他应收款主要债务人情况如下:

表:截至 2018 年末发行人前五名其他应收款客户情况表

单位:万元、%

客户名称	余额	年限	款项性质	占其他应收款总额比例
长兴县城市建设发展总公司	531,086.93	1-3 年	往来款	60.89
长兴利源污水处理厂	94,567.25	1-3 年	往来款	10.84
长兴县房屋征收服务中心	40,625.23	1 年以内	往来款	4.66
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	39,489.90	1 年以内	往来款	4.53
长兴丽城建设发展有限公司	12,356.44	1 年以内	往来款	1.42
合计	718,125.75			82.34

发行人其他应收款定义为经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项中最终用于与发行人主营业务相关的经营性活动的往来款资金;定义为非经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项并未最终用于与发行人主营业务相关的活动的情况。由于发行人其他应收款笔数较多,按照谨慎性原则和重要性原则,款项金额较大的其他应收款情况如下:

表:截至 2018 年末发行人其他应收款性质明细

单位:万元

项目	2018 年 12 月 31 日余额	利率	款项形成原因	关联方关系	是否属于非经营性其他应收款	决策和定价机制	是否属于政府单位	还款计划
长兴县城市建设发展中心	531,086.93	3.54%	借款	控股股东	是	董事会决议/协议定价	否	2018 年 7 月资产划转 15.36 亿,2018 年 9 月回款 12.3 亿,2020 年 12 月回款 20%,2021 年 12 月回款 20%,2022 年 12 月还清
长兴利源污水处	94,567.25	3.50%	往来款	非关联	是	董事会	否	2018 年 12 月回款

项目	2018 年 12 月 31 日余额	利率	款项形成原因	关联方关系	是否属于非经营性其他应收款	决策和定价机制	是否属于政府单位	还款计划
理厂				方		决议/协议定价		20%，2019 年 12 月回款 20%，2020 年 12 月回款 20%，2021 年 12 月回款 20%，2022 年 12 月还清
长兴县房屋征收服务中心	40,625.23	3.59%	往来款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	政府	2019 年 12 月
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	39,489.90	3.60%	往来款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	否	2019 年 12 月
长兴丽城建设发展有限公司	12,356.44	3.60%	往来款	同一母公司	是	董事会决议/协议定价	否	2019 年 12 月
长兴县振宇房屋开发有限公司	5,871.22	3.70%	往来款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	否	2019 年 12 月
长兴县规划设计室	5,088.00	3.70%	往来款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	政府	2020 年 6 月
李家巷镇人民政府	4,020.83	7.50%	借款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	政府	2020 年 4 月
浙江长兴龙新建设发展有限公司	9,550.00	3.60%	往来款	非关联方	是	董事会决议/协议定价	否	2020 年 12 月
长兴县国土资源局	14,353.00	3.60%	往来款	实际控制人	是	董事会决议/协议定价	政府	2020 年 12 月

截至 2018 年末，发行人其他应收款均为与其他公司往来款、临时拆借等，都已履行相应的审批及决策程序，且欠款单位已有相应的还款安排并将根据回款计划或借款协议按期偿还欠款。因此，上述款项不存在关联方非法资金占用、非经营性往来违规占款或资金违规拆借情形。针对上述其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

4、预付账款

截至 2016-2018 年末，发行人预付账款分别 479,757.97 万元、

409,279.82 万元和 419,591.71 万元，分别占当期资产总额的 20.51%、13.93%和 12.82%，发行人预付账款主要为工程竣工未结算的预付工程款等。近三年随着公司业务规模的急剧扩张的放缓，发行人预付账款呈下降趋势。

表：发行人预付账款账龄分布表

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
1 年以内	11,598.53	2.76
1-2 年	207,446.69	49.44
2-3 年	109,009.54	25.98
3 年以上	91,536.95	21.82
合计	419,591.71	100.00

表：截至 2018 年末发行人按预付对象归集的期末余额大额的预付款项情况

单位：万元、%

客户名称	余额	占预付账款总额比例
长兴丽城建设发展有限公司	402,728.23	95.98
长兴县自然资源和规划局	10,000.00	2.38
长兴县振宇房屋开发有限公司	3,283.81	0.78
长兴县永兴建建设开发有限公司	2,149.38	0.51
长兴县土地开发征地事务所	760.46	0.18
合计	418,921.88	99.83

5、存货

存货是发行人资产的重要组成部分，截至 2016-2018 年末，发行人的存货分别为 917,299.42 万元、1,246,014.67 万元和 1,723,710.29 万元，分别占当期资产总额的 39.22%、42.40%和 52.65%，截至 2018 年末，发行人的存货主要包括开发成本、土地资产。

表：2018 年发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
----	------------------

	余额	占存货总额比例
原材料	141.94	0.01%
开发产品	413,336.10	23.98%
开发成本	549,568.42	31.88%
土地资产	760,663.83	44.13%
合计	1,723,710.29	100.00%

发行人存货主要由开发成本和土地资产等构成，截至 2018 年末发行人存货情况分析如下：

开发成本：发行人开发成本系政府委托代建项目的工程建设成本及土地开发业务的整理成本，具体项目包括：

表：2018 年发行人开发成本情况表

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日
长兴历史文化商业街区工程	87,777.54
回龙山新区	73,568.96
长兴老剧院地块	58,608.23
房地产去库存项目	54,144.93
浙江省长兴县经一路跨铁立交工程	38,855.07
长兴县西环路二期工程	26,487.78
长兴高速铁路火车站站前广场	23,400.00
何家桥地块	22,837.52
中心广场商业街二期	12,224.33
长兴县城市水面工程	11,802.09
长兴县中医院	11,550.58
中央大道、发展大道	10,942.04
长兴县环城西路南延伸线工程	9,980.12
长兴县小浦（合溪水库）至雉城原水管道工程	9,942.91
三河湾公园	9,512.08
污水管道集污工程	7,762.69
长兴县环城东路北线拓宽改造工程	6,320.94
长兴县滨河大道北段工程、长兴县滨河大道南段工程	6,282.26

海兴路改造工程	4,413.21
长兴县回龙山新区道路建设一期工程	4,340.33
龙之梦项目供排水配套工程	4,159.22
费家边地块	2,893.18
长兴县解放中路改造工程	2,563.10
滨海小学西土地五丰地块	2,520.51
长兴县画溪生活垃圾中转站工程	2,494.20
县前中街改造工程	2,343.67
广场老干部活动中心	1,590.51
太湖森林公园	1,558.91
其他	38,691.51
合计	549,568.42

土地资产：发行人存货-土地资产的具体情况如下：

表：截至 2018 年 12 月 31 日发行人土地资产情况表

单位：元、M²

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	入账方式	是否	是否缴纳土地	入账
												抵押	出让金	科目
二、	存货开发成本及土地资产对应的土地号如下													
1	长兴城市建设投资集团有限公司	划拨	长土国用(2011)第1-218号	01-01-110-0026	金字小区东侧地块	2011年12月27日	出让	城镇混合住宅用地	21,616.55	79,778,534.00	评估法	否	否	存货
2		划拨	长土国用(2011)第1-217号	01-01-110-0025	龙潭湾周边地块	2011年12月27日	出让	城镇混合住宅用地	26,390.48	113,324,851.00	评估法	否	否	存货
3		划拨	长土国用(2011)第1-215号	01-01-110-0023	长安路3号地块	2011年12月27日	出让	城镇混合住宅用地	14,570.50	24,770,776.00	评估法	是	否	存货
4		划拨	长土国用(2008)第1-818号	01-110-310-625	雒城镇明珠路张家村地块	2008年2月22日	出让	城镇混合住宅用地	72,245.74	404,021,784.00	评估法	是	否	存货
5		划拨	长土国用(2011)第1-204号	02-01-01-0172	雒城镇修养中心南侧	2011年12月21日	出让	城镇混合住宅用地	32,649.84	77,539,427.00	评估法	否	否	存货
6		划拨	长土国用(2011)第1-205号	02-01-01-0173	雒城镇休养中心南侧	2011年12月21日	出让	城镇混合住宅用地	32,650.00	77,539,427.00	评估法	否	否	存货
7		划拨	长土国用(2008)第1-819号	01-110-32-0405	雒城明珠路	2008年2月22日	出让	城镇混合住宅用地	36,601.15	189,770,382.00	评估法	否	否	存货
8		划拨	长土国用(2009)第	01-01-186-0006	雒城发展大道南侧地块	2009年04月03日	出让	城镇混合住宅	103,376.00	241,738,266.00	评估法	否	否	存货

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	入账方式	是否	是否缴纳土地	入账
												抵押	出让金	
			1-2413 号			日		用地						
9		划拨	长土国用(2009)第 1-2412 号	01-01-186-0007	雒城发展大道北侧地块	2009 年 04 月 03 日	出让	城镇混合住宅用地	219,806.00	617,939,483.00	评估法	否	否	存货
10		划拨	长土国用(2009)第 1-2420 号	01-01-199-0020	雒城经四路东侧 A 地块	2009 年 04 月 03 日	出让	城镇混合住宅用地	116,405.00	332,926,827.00	评估法	是	否	存货
11		划拨	长土国用(2009)第 1-2414 号	01-01-64-0050	雒城经四路东侧 B 地块	2009 年 04 月 03 日	出让	城镇混合住宅用地	45,581.00	130,385,388.00	评估法	否	否	存货
12		划拨	长土国用(2011)第 1-39 号	02-01-01-0107	雒城镇长兴县第二污水处理厂地块	2011 年 02 月 22 日	出让	城镇混合住宅用地	43,424.70	200,144,442.00	评估法	否	否	存货
13		划拨	长土国用(2012)第 1-198 号	01-01-03-0117	画溪大道东侧地块	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅用地	19,215.05	100,360,206.00	评估法	否	否	存货
14		划拨	长土国用(2012)第 1-199 号	01-01-03-0118	画溪大道东县前西街南地块	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅用地	15,946.77	83,289,980.00	评估法	否	否	存货
15		划拨	长土国用(2012)第 1-197 号	01-110-39-0160	雒城镇上扬村	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅用地	21,610.62	90,505,277.00	评估法	否	否	存货
16		划拨	长土国用(2012)第 1-196 号	01-110-02-0045	雒城三小西侧地块	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅用地	10,843.07	53,293,689.00	评估法	是	否	存货
17		划拨	长土国用(2012)第 1-195 号	01-110-194-0047	雒城城市西区 C 地块	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅用地	68,186.77	255,973,135.00	评估法	是	否	存货
18		划拨	长土国用(2012)第	02-01-01-0215	雒城镇高山岭村	2012 年 11 月 16 日	出让	城镇混合住宅	73,337.00	293,348,000.00	评估法	是	否	存货

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	入账方式	是否	是否缴纳土地	入账
												抵押	出让金	
			1-194 号			日		用地						
19		划拨	长土国用(2011)第 1-37 号	02-01-01-0105	雉城镇三小西侧地块	2011 年 02 月 22 日	出让	城镇混合住宅用地	4,122.88	20,263,955.00	评估法	否	否	存货
20		划拨	长土国用(2011)第 1-172 号	02-01-01-0166	中心广场娱乐休闲中心	2011 年 10 月 28 日	出让	商业用地	2,190.00	16,589,250.00	评估法	否	否	存货
21		划拨	长土国用(2011)第 1-173 号	02-01-01-0167	蝴蝶水库地块	2011 年 10 月 28 日	出让	城镇混合住宅用地	51,739.00	216,838,149.00	评估法	否	否	存货
22		划拨	长土国用(2012)第 1-179 号	02-01-01-0067	雉城镇高山村、小浦中山村	2012 年 10 月 25 日	出让	城镇单一住宅用地	134,237.37	536,949,480.00	评估法	否	否	存货
23		划拨	长土国用[2013]第 1-10290 号	01-01-01-1097	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	2013 年 12 月 02 日	出让	城镇混合住宅用地	87,029.00	365,963,800.00	评估法	否	否	存货
24		划拨	长土国用[2013]第 1-10291 号	01-01-01-1098	长兴县雉城镇雉城村	2013 年 12 月 02 日	出让	商业用地	37,074.00	523,955,800.00	评估法	否	否	存货
25		划拨	长土国用[2013]第 1-10292 号	01-01-01-1099	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	2013 年 12 月 02 日	出让	城镇混合住宅用地	89,476.00	376,253,700.00	评估法	否	否	存货
26		划拨	长土国用[2013]第 1-10293 号	01-01-01-10100	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	2013 年 12 月 02 日	出让	城镇混合住宅用地	83,295.00	350,262,100.00	评估法	是	否	存货
27		划拨	长土国用[2013]第 1-10294 号	01-01-01-10101	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	2013 年 12 月 02 日	出让	商业用地	34,891.00	386,754,500.00	评估法	否	否	存货
	小计								1,498,510.49	6,160,480,608.00				

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	入账方式	是否	是否缴纳土地出让金	入账
												抵押		科目
28	浙江长兴滨河实业有限公司	划拨	长土国用(2013)第1-1000056号	02-01-01-0053	雉城镇回龙山3号地块	2013年3月5日	出让	城镇混合住宅用地	25,297.57	57,324,300.00	评估法	否	否	存货
29		划拨	长土国用(2009)第1-3507号	02-01-01-0054	雉城镇回龙山2号地块	2009年10月16日	出让	城镇混合住宅用地	52,620.07	119,237,100.00	评估法	否	否	存货
30		划拨	长土国用(2009)第1-3508号	02-01-01-0055	雉城镇回龙山1号地块	2009年10月16日	出让	城镇混合住宅用地	121,718.48	275,814,100.00	评估法	否	否	存货
31		划拨	长土国用(2010)第1-823号	01-110-03-0115	雉城镇画溪大道西侧	2010年2月25日	出让	城镇混合住宅用地	33,192.56	44,190,000.00	评估法	是	否	存货
32	-	-	浙(2018)长兴县不动产权第0036112号	-	长兴县雉城街道东鱼坊21幢	2018年12月26日	出让	住宿餐饮用地/商业服务	4,599.00	877,775,417.41	评估法	是	是	存货
33	-	-	浙(2018)长兴县不动产权第0036113号	-	长兴县雉城街道东鱼坊	2018年12月26日	出让	住宿餐饮用地/商业服务	54,343.00		评估法	是	是	存货
	小计								291,770.68	1,374,340,917.41				
34	长兴建设房屋开发有限公司	招拍挂	浙(2016)长兴县不动产权第0000952号	-	小浦镇中山村、雉城街道五峰村	2016年7月4日	出让	商业用地	104,448.00	577,995,236.38	成本法	否	是	存货
35	长兴建设房屋开发有限公司	划拨	长土国用(2012)第146号	02-01-01-0068	小浦镇中山村、雉城街道高山岭村	2012年5月9日	出让	城镇单一住宅用地	103,673.91	371,596,914.59	评估法	否	否	存货
	小计								208,121.91	949,592,150.97				

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	入账方式	是否	是否缴纳土地出让金	入账
												抵押		科目
	合计								1,998,403.08	8,484,413,676.38				

6、可供出售金融资产

2016-2018 年末，发行人可供出售金融资产分别为 8,051.50 万元、7,351.50 万元和 41,845.13 万元，占总资产的比重分别为 0.34%、0.25% 和 1.28%，可供出售金融资产余额占比小。

表：发行人 2018 年末可供出售金融资产列表

单位：万元

被投资单位名称	2018 年 12 月 31 日
浙江浙能长兴发电有限公司	7,351.50
长兴县永兴建建设开发有限公司	34,493.63
合计	41,845.13

7、持有至到期投资

2016-2018 年末，发行人持有至到期投资分别为 1,300.00 万元、0 万元和 0 万元，占总资产的比重分别为 0.06%、0.00% 和 0.00%。发行人持有至到期投资均为信托收益权。

8、长期股权投资

2016-2018 年末，发行人长期股权投资分别为 47,637.53 万元、0 万元和 24,177.64 万元，占总资产的比重分别为 2.04%、0.00% 和 0.74%。2016 年长期股权投资主要核算对联营企业长兴建设房屋开发有限公司的投资，2017-2018 年末，由于长兴城建房屋开发有限公司纳入合并范围，故长期股权投资为零。

9、固定资产

2016-2018 年末，发行人的固定资产净值分别为 26,214.02 万元、26,229.70 万元和 29,310.23 万元，占当期资产总额的比例分别为 1.12%、0.89% 和 0.90%。固定资产主要由房屋建筑物、交通设备、电子设备等组成。2018 年末，发行人并未新购置房屋及建筑物。发行人固定

资产中无公益性资产。

表：2018 年末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
固定资产原值：		
房屋建筑物	31,282.09	95.55%
电子设备	287.28	0.88%
运输设备	616.03	1.88%
其他设备	554.07	1.69%
合计	32,739.48	100.00%
累计折旧：		
房屋建筑物	2,636.99	76.90%
电子设备	169.81	4.95%
运输设备	457.89	13.35%
其他设备	164.54	4.80%
合计	3,429.24	100.00%
固定资产净值	29,310.23	-

表：2018 年固定资产中房屋建筑物明细

单位：元、M²

序号	所有权人	房屋产权使用证号	建筑名称	座落	用途	取得日期	总面积	账面净值	入账方式	是否抵押	入账科目
										否	
1	长兴城市建设投资集团有限公司	暂未办理	51 套人才公寓	雉城镇金莲花园	住宅	2013 年 3 月	3,555.29	12,482,214.41	成本法	否	固定资产
2	长兴城市建设投资集团有限公司	无	构筑物	-	-	2015 年 11 月	-	11,949.58	成本法	否	固定资产
	小计						3,555.29	12,494,163.99			
3	浙江长兴滨河实业有限公司	暂未办理	画溪花园	画溪花园	住宅	2015 年 5 月	17,044.12	58,347,136.00	成本法	否	固定资产
4	浙江长兴滨河实业有限公司	暂未办理	画溪花园	画溪花园	住宅	2015 年 6 月	17,504.56	60,023,136.24	成本法	否	固定资产
5	浙江长兴滨河实业有限公司	暂未办理	污水处理厂	雉城镇长兴县第二污水处理厂	非住宅	2013 年 12 月	-	128,138,331.75	成本法	否	固定资产
6	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第 0021471 号	中央公馆 2 幢 109 室商铺	中央公馆 2 幢 109 室商铺	商业	2018 年 8 月	119.31	2,597,412.09	评估法	否	固定资产
7	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第 0021461 号	中央公馆 1 幢 102 室商铺	中央公馆 1 幢 102 室商铺	商业	2018 年 8 月	43.45	945,918.19	评估法	否	固定资产
8	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第 0021476 号	中央公馆 1 幢 101 室商铺	中央公馆 1 幢 101 室商铺	商业	2018 年 8 月	38.64	840,671.09	评估法	否	固定资产
9	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第	中央公馆 6 幢 1-12701 室	中央公馆 6 幢 1-12701 室	住宅	2018 年 8 月	141.04	1,016,731.27	评估法	否	固定资产

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	所有权人	房屋产权使用证号	建筑名称	座落	用途	取得日期	总面积	账面净值	入账方式	是否抵押	入账科目
		0021472 号									
10	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第0021475号	中央公馆6幢1-1801室	中央公馆6幢1-1801室	住宅	2018年8月	141.04	851,875.82	评估法	否	固定资产
11	长兴建设房屋开发有限公司	浙(2018)长兴县不动产权第0021474号	中央公馆6幢2-1802室	中央公馆6幢2-1802室	住宅	2018年8月	141.04	857,611.76	评估法	否	固定资产
12	长兴清水水务有限公司	房屋未办权证,对应土地权证:浙(2018)长兴县不动产权第0024722号	房屋建筑物及地下管网	-	-	-	-	25,336,788.79	评估法	否	固定资产
	小计						35,173.20	278,955,613.00			
合计							38,728.49	291,449,776.99			

10、长期待摊费用

2016-2018 年末，发行人的长期待摊费用分别为 66.00 万元、966.97 万元和 3,833.96 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.00%、0.03%和 0.12%。截至 2018 年末，主要是发行人融资顾问费和办公室装修费，该两项费用余额分别为 3,829.91 万元、4.06 万元。

11、递延所得税资产

2016-2018 年末，发行人的递延所得税资产分别为 960.28 万元、1,251.90 万元和 1,342.52 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.04%、0.04%和 0.04%。主要来自于资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异，占总资产的比例较小。

（二）公益性资产情况

经核实，截至 2018 年末发行人存在部分公益性资产 41,586.76 万元。发行人总资产为 3,273,776.76 万元，净资产为 1,671,360.18 万元，扣除公益性资产后净资产为 1,629,773.42 万元。本次拟申请公开发行不超过人民币 9 亿元的专项债券，扣除公益性资产后，发行人已发行和拟发行的公开发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

总体而言，发行人的资产结构符合所在行业的特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。预计未来 1-2 年，随着建设项目持续增加，公司资产规模将有所增长。

三、负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	28,000.00	1.75%	11,450.00	0.67%	-	-
应付票据及应付账款	44,159.80	2.76%	44,810.37	2.63%	14,819.86	1.17%
预收款项	73,346.96	4.58%	56,334.32	3.31%	17,800.00	1.41%
应付职工薪酬	5.92	0.00%	-	-	-	-
应交税费	2,961.67	0.18%	2,190.14	0.13%	1,262.44	0.10%
其他应付款	89,399.35	5.58%	74,176.23	4.36%	31,465.26	2.49%
一年内到期的非流动负债	181,174.52	11.31%	336,201.50	19.75%	148,390.40	11.73%
流动负债合计	419,048.22	26.15%	525,162.57	30.84%	213,737.96	16.90%
长期借款	652,364.00	40.71%	567,707.50	33.34%	580,114.00	45.86%
应付债券	365,634.69	22.82%	355,228.91	20.86%	251,410.25	19.87%
长期应付款	165,369.67	10.32%	254,508.67	14.95%	219,718.71	17.37%
非流动负债合计	1,183,368.36	73.85%	1,177,445.08	69.16%	1,051,242.97	83.10%
负债合计	1,602,416.58	100.00%	1,702,607.65	100.00%	1,264,980.93	100.00%

截至 2016-2018 年末，发行人的负债总额分别为 1,264,980.93 万元、1,702,607.65 万元和 1,602,416.58 万元；资产负债率分别为 54.08%、57.93% 和 48.95%，保持在较低水平。

2016-2018 年，发行人负债主要由非流动负债构成，分别占比 83.10%、69.16% 和 73.85%。发行人流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应收账款和预收账款等构成；非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款等。

1、短期借款

截至 2016-2018 年末，发行人短期借款余额分别为 0 万元、11,450.00 万元和 28,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、0.67% 和 1.75%。截至 2018 年末，发行人的短期借款余额为 28,000.00 万元，无逾期未偿还的短期借款情况。

2、应付票据及应付账款

截至 2016-2018 年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 14,819.86 万元、44,810.37 万元和 44,159.80 万元，均为应付账款，占负债总额的比例分别为 1.17%、2.63% 和 2.76%。

表：2018 年末前五名应付账款情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	占期末应付账款余额的比例	是否是关联方
宝钢工程技术集团有限公司	20,130.68	暂估工程款	45.59%	否
浙江长兴市政建设有限公司	3,364.01	暂估工程款	7.62%	否
浙江省长兴电气工程有限公司	2,249.49	暂估工程款	5.09%	否
杭州华水市政工程有限公司	1,238.03	暂估工程款	2.80%	否
浙江中企实业有限公司	759.14	暂估工程款	1.72%	否
合计	27,741.36		62.82%	

3、预收账款

截至 2016-2018 年末，发行人预收账款余额分别为 17,800.00 万元、56,334.32 万元和 73,346.96 万元，占负债总额的比例分别为 1.41%、3.31% 和 4.58%。

表：截至 2018 年末发行人前五名的预收账款情况表

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	占期末预收账款余额的比例	是否是关联方
长兴县住房和城乡建设局	8,859.00	污水处理经营权	12.08%	否
长兴深长污水处理有限公司	8,336.33	代建费	11.37%	否
长兴交通投资集团有限公司	5,500.00	代建费	7.50%	否
长兴县中医院	4,000.00	工程款	5.45%	否
长兴县实验幼儿园	2,800.00	代建费	3.82%	否
合计	29,495.33		40.21%	

4、应交税费

截至 2016-2018 年末，发行人应交税费分别为 1,262.44 万元、2,190.14 万元和 2,961.67 万元，占负债总额的比例分别为 0.10%、0.13% 和 0.18%。

5、应付利息

截至 2016-2018 年末，发行人应付利息分别为 3,938.51 万元、13,954.87 万元和 14,029.60 万元，占负债总额的比例分别为 0.31%、0.82% 和 0.88%。主要来源于对长期借款、短期借款和企业债的应付利息。

6、其他应付款

截至 2016-2018 年末，发行人其他应付款余额分别为 31,465.26 万元、74,176.23 万元和 89,399.35 万元，占负债总额的比例分别为 2.49%、4.36% 和 5.58%。

表：截至 2018 年末发行人其他应付款账龄表

单位：万元

其他应付款	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例
1 年以内（含 1 年）	38,223.26	50.71%
1-2 年（含 2 年）	25,225.79	33.47%
2-3 年（含 3 年）	11,270.56	14.95%
3 年以上	650.13	0.86%
合计	75,369.74	100.00%

表：截至 2018 年末发行人其他应付款余额较大单位情况

单位：万元、%

交易对手	余额	款项性质	是否是关联方
长兴交通投资集团有限公司	25,193.63	往来款	否
长兴县中医院	23,033.98	借款	否
长兴龙山建设开发有限公司	1,850.00	往来款	否
浙江长城建设集团物资有限公司	740.32	保证金	否
合计	50,817.93		否

7、一年内到期的非流动负债

截至 2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为

148,390.40 万元、336,201.50 万元和 181,174.52 万元，占负债总额的比例分别为 11.73%、19.75% 和 11.31%。

截至 2018 年末，一年内到期的非流动负债余额为 181,174.52 万元，分别是一年内到期的长期借款 135,377.50 万元、一年内到期的应付债券 45,797.02 万元。

8、长期借款

截至 2016-2018 年末，发行人的长期借款分别为 580,114.00 万元、567,707.50 万元和 652,364.00 万元，占负债总额的比例分别为 45.86%、33.34% 和 40.71%；均超当期总负债的 30%。

9、应付债券

截至 2016-2018 年末，发行人应付债券分别为 251,410.25 万元、355,228.91 万元和 365,634.69 万元，占负债总额的比例分别为 19.87%、20.86% 和 22.82%。发行人分别于 2012 年、2014 年各发企业债券 10 亿元和 13 亿元，2015 年发行私募公司债 11 亿元，2017 年各发私募债 6.3 亿元和 8.7 亿元，2018 年各发行定向融资工具 4 亿元和 1.64 亿元。截至 2018 年末，应付债券余额 365,634.69 万元。

10、长期应付款

截至 2016-2018 年末，发行人长期应付款分别 219,718.71 万元、254,508.67 万元和 165,369.67 万元，占负债总额的比例分别为 17.37%、14.95% 和 10.32%。

表：发行人 2018 年长期应付款情况表

单位：万元

借款单位及项目名称	2018 年 12 月 31 日
地方政府债券置换资金	159,554.38
浙江汇金租赁股份有限公司	-
合计	159,554.38

11、有息负债明细

截至 2018 年末，发行人及下属子公司有息负债借款明细如下所示：

表：截至 2018 年末发行人借款明细表

单位：万元

序号	借款主体	贷款银行	借款金额	借款利率	借款起息日	借款到期日	担保方式
银行借款							
1	长兴城市建设投资集团有限公司	湖州银行长兴支行	4,500.00	6.63%	2015.06.30	2020.06.29	抵押借款
2	长兴城市建设投资集团有限公司	合作银行金陵路支行	3,500.00	6.00%	2015.02.10	2020.01.25	保证借款
3	长兴城市建设投资集团有限公司	浦发银行长兴支行	8,000.00	6.78%	2015.05.29	2020.12.20	抵押借款、保证借款
5	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江稠州商业银行湖州分行	40,000.00	7.50%	2016.03.18	2019.03.17	保证借款
6	长兴城市建设投资集团有限公司	江苏银行杭州分行	27,000.00	6.30%	2016.08.09	2021.08.09	保证借款
7	长兴城市建设投资集团有限公司	江苏银行杭州分行	32,750.00	5.50%	2016.12.07	2022.12.06	保证借款
8	长兴城市建设投资集团有限公司	江苏银行杭州分行	32,750.00	5.50%	2017.01.23	2022.12.06	保证借款
9	长兴城市建设投资集团有限公司	兴业银行湖州支行	100,000.00	5.90%	2017.03.20	2027.03.20	保证借款
10	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江股交中心	12,474.00	第一年：5.40%； 第二年：7.00%	2017.03.23	2019.04.16	信用借款
11	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江股交中心	8,136.00	5.80%	2017.05.17	2020.06.05	信用借款
12	长兴城市建设投资集团有限公司	农发行、农行	87,800.00	农发行： psl 资金：4.445% 非 psl 资金：5.243% 农行： 票面 4.9%	2017.07.18	2037.07	质押借款、保证借款
13	长兴城市建设投资集团有限公司	交通银行长兴支行	21,792.50	第一笔：5.978% 第二笔和第三笔： 6.125%	2017.07.26	2036.07	质押借款
14	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江股交中心	8,769.00	6.40%	2017.09.18	2020.09.17	信用借款

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	借款主体	贷款银行	借款金额	借款利率	借款起息日	借款到期日	担保方式
	设投资集团有限公司						
15	长兴城市建设投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司长兴支行	24,400.00	5.1695%	2017.10.23	2036.06	质押借款
16	长兴城市建设投资集团有限公司	厦门国际银行	5,220.00	6.5075%	2017.10.10	2019.10.9	保证借款
17	长兴城市建设投资集团有限公司	北京银行股份有限公司	89,000.00	6.05%	2017.11.30	2025.11.30	质押借款、保证借款
18	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江股交中心	12,000.00	7.20%	2017.12.19	2020.1.11	信用借款
19	长兴城市建设投资集团有限公司	中信银行杭州杭州分行	120,000.00	7.105%	2018.01.15	2024.12.20	质押借款、保证借款
20	长兴城市建设投资集团有限公司	华宝信托有限责任公司	30,000.00	8.50%	2018.05.11	2020.05.10	质押借款、保证借款
21	长兴城市建设投资集团有限公司	浙商银行杭州运河支行	25,000.00	7.50%	2018.11.08	2021.11.07	保证借款
22	浙江长兴滨河实业有限公司	农村合作银行金陵支行	2,650.00	6.00%	2015.03.23	2019.12.31	保证借款
23	浙江长兴滨河实业有限公司	农行长兴支行	29,600.00	5.20%	2016.09.29	2027.03.06	抵押借款、保证借款
24	浙江长兴滨河实业有限公司	农行长兴支行	18,000.00	5.20%	2017.01.13	2030.9.6	抵押借款、保证借款
25	浙江长兴滨河实业有限公司	农行长兴支行	7,000.00	5.20%	2017.03.17	2031.09.06	抵押借款、保证借款
26	浙江长兴滨河实业有限公司	温金中心	16,410.00	7.00%-8.00%	2018.06.04	2020.08.30	质押借款、保证借款
27	长兴恒途实业有限公司	中国建设银行股份有限公司长兴支行	12,000.00	4.75%	2017.1.4	2021.12.25	保证借款
28	长兴恒途实业有限公司	北京银行股份有限公司	9,300.00	5.46%	2017.2.4	2019.1.21	保证借款
29	长兴联信房屋拆迁有限公司	农商银行金陵路支行	2,400.00	5.5%	2017.3.6	2020.3.2	保证借款
30	长兴恒途实业有限公司	中信银行股份有限公司	5,700.00	5.225%	2016.1.28	2019.1.27	质押借款

序号	借款主体	贷款银行	借款金额	借款利率	借款起息日	借款到期日	担保方式
31	长兴恒途实业有限公司	中国农业发展银行	10,000.00	5.684%	2018.8.31	2028.8.29	质押、保证借款
应付债券							
1	12 长兴债	企业债	20,000.00	6.8%	2012.11.30	2019.11.30	-
2	14 长兴债	企业债	78,000.00	6.0%	2014.12.02	2021.12.01	-
3	15 长兴城	私募公司债	110,000.00	6.3%	2015.10.22	2020.10.22	-
4	17 长兴债	私募公司债	63,000.00	6.3%	2017.03.21	2022.03.20	-
5	17 长建债	私募公司债	87,000.00	6.28%	2017.04.06	2022.04.05	-
6	18 长兴城投 PPN001	定向工具	40,000.00	7.50%	2018.12.13	2023.12.13	-
有息负债合计			1,204,151.50				

(八) 债务偿还压力测算

本期债券计划于 2018 年发行，2025 年到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位:亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	17.11	28.33	14.24	21.71	10.25	4.57	3.59
其中：银行借款偿还规模	9.57	7.6	9.54	6.31	4.15	4.17	2.19
信托计划偿还规模	-	3	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	4.6	13.6	2.6	15	4	-	-
其他债务偿还	2.94	4.13	2.1	0.4	2.1	0.4	1.4
本期债券偿付规模			1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
合计	17.11	28.33	16.04	23.51	12.05	6.37	5.39

注：上述有息负债偿还压力测算中未包含长期应付款中地方政府债券置换资金。

四、对外担保分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其子公司对外担保情况如下：

表：2018 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保事项	担保金额	担保方式	债务期限
----	-----	------	------	------	------	------

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

序号	担保方	被担保方	担保事项	担保金额	担保方式	债务期限
1	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	信托借款	30,000.00	保证	2014.7.8-2019.7.8
2	长兴城建	长兴县永兴建设开发有限公司	银行借款	2,700.00	保证	2015.2.10-2019.12.30
3	长兴城建	都市股份有限公司	银行借款	29,375.00	保证	2015.8.14-2030.8.13
4	长兴城建	长兴广播电视台	银行借款	4,000.00	保证	2016.9.6-2019.9.5
5	长兴城建	长兴永成建设发展有限公司	银行借款	3,000.00	保证	2016.4.11-2019.4.11
6	长兴城建	长兴龙山建设开发有限公司	信托借款	9,000.00	保证	2017.2.13-2021.2.13
7	长兴城建	长兴中医院	银行借款	13,000.00	保证	2017.2.28-2023.2.28
8	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	银行借款	33,400.00	保证	2017.4.21-2022.4.21
9	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	银行借款	76,800.00	保证	2017.3.21-2026.12.21
10	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	信托借款	30,000.00	保证	2017.9.13-2020.9.13
11	长兴城建	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	融资租赁	12,667.00	保证	2018.1.8-2024.1.8
12	长兴城建	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	融资租赁	12,667.00	保证	2018.1.15-2024.1.15
13	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	信托借款	30,000.00	保证	2018.2.13-2020.4.12
14	长兴城建	长兴永隆建设发展有限公司	银行借款	29,900.00	保证	2018.2.9-2021.1.9
15	长兴城建	长兴南太湖投资开发有限公司	定向融资计划	28,560.00	保证	2018.3.19-2019.3.16
16	长兴城建	长兴丽城建设发展有限公司	银行借款	14,500.00	保证	2018.3.16-2021.3.16
17	长兴城建	长兴欣盛建设开发有限公司	银行借款	30,000.00	保证	2018.6.25-2021.6.25
18	长兴城建	浙江长兴经开建设开发有限公司	定向融资计划	16,670.00	保证	2018.8.1-2021.9.1
19	长兴城建	长兴永隆建设发展有限公司	银行借款	10,000.00	保证	2018.6.15-2019.6.14
20	长兴城建	长兴永隆建设发展有限公司	银行借款	10,000.00	保证	2018.7.30-2023.1.1
21	长兴城建	长兴交通投资集团有限公司	融资租赁	3,600.00	保证	2018.7.27-2019.7.26
22	长兴城建	长兴通润矿业有限公司	银行借款	3,000.00	保证	2018.9.30-2019.9.30
23	长兴城建	长兴申源村镇建设开发有限公司	银行借款	2,500.00	保证	2018.9.29-2019.9.29
24	长兴城建	长兴滨湖建设开发有限公司	融资租赁	50,000.00	保证	2018.12.21-2023.12.21

序号	担保方	被担保方	担保事项	担保金额	担保方式	债务期限
25	长兴城建	长兴安畅物资贸易有限公司	银行借款	2,700.00	保证	2018.12.21-2019.12.21
26	长兴城建	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	信托借款	7,240.00	保证	2018.11.26-2020.11.26
27	浙江滨河	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	银行借款	30,000.00	保证	2018.1.30-2030.1.30
28	长兴金鼎	长兴联信房屋拆迁有限公司	银行借款	2,500.00	保证	2017.3.6-2020.3.2
29	长兴金盛	浙江长兴龙新建设发展有限公司	银行借款	2,000.00	保证	2017.1.22-2020.1.21
		合计		529,779.00		

发行人截止至 2018 年末合计对外担保 529,779.00 万元，发行人为担保对象履行担保均已履行相应的担保审批流程，且被担保企业均为国有控股，担保行为对发行人自身财务状况负面影响不大，不存在为其他企业发行债券提供担保的情况。

五、受限资产情况

公司所有权受到限制的资产包括部分地块的土地使用权和银行存款。截至 2018 年 12 月末，公司所有权受限资产合计 14.39 亿元，占当期期末净资产（含少数股东权益）的 8.61%。较大的受限资产规模将影响公司未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。具体受限情况如下所示：

表：截至 2018 年末受限资产情况

抵/质押人	抵质押物及其证号	账面价值（元）	债权人	期限
浙江滨河实业有限公司	浙（2018）长兴县不动产权第 0036112 号、浙（2018）长兴县不动产权第 0036113 号	877,775,417.41	农业银行长兴支行	2016-9-29 至 2031-9-6 （分批偿还）
浙江滨河实业有限公司	长土国用（2010）第 1-823 号	44,190,000.00	农商行银行金陵路支行	2015-3-20 至 2019-12-31（分批偿还）
受限存货资产合计		921,965,417.41		
长兴城市建设投资集团有限公司	保证金	2,878,793.84	中信银行杭州分行	2018.4.28-2021.4.27
长兴城市建设投资集团有限公司	定期存单质押	5,000,000.00	南京银行杭州分行	2018.12.26-2019.12.26

浙江滨河实业有限公司	定期存单质押	354,000,000.00	中信银行长兴支行	2018.12.28-2021.12.28
长兴恒途实业有限公司	短期借款保证金	80,000,000.00	华夏银行长兴支行	2018.1.16-2019.1.16, , 2018.1.24-2019.1.24
长兴恒途实业有限公司	定期存单质押	60,000,000.00	中信银行长兴支行	2016.1.28-2019.1.27
长兴恒途实业有限公司	定期存单质押	15,000,000.00	农业发展银行长兴支行	2018.8.31-2028.8.30
受限货币资金合计		516,878,793.84		
小计		1,438,844,211.25		

六、关联交易情况

(一) 发行人关联方

发行人的母公司情况如下：

表：发行人母公司情况

单位：万元、%

母公司名称	注册地	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
长兴县城市建设发展中心	浙江长兴	50,000,000.00	76.92	76.92

截至 2018 年末发行人的子公司情况详见第八条。

发行人其他关联方情况如下：

表：发行人其他关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
1	浙江长兴金融控股集团有限公司	股东
2	长兴丽城建设发展有限公司	同一母公司
3	长兴利源污水处理厂	同一母公司

(二) 关联方交易

1、应收关联方款项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收关联方款项共 1,059,662.57 万元，明细如下：

表：发行人应收关联方款项明细

单位：万元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	浙江长兴金融控股集团有限公司	18,923.72		18,923.72	
其他应收款	长兴丽城建设发展有限公司	12,356.44		9,880.64	
其他应收款	长兴城市建设发展中心	531,086.93		783,407.08	
其他应收款	长兴利源污水处理厂	94,567.25		92,303.23	
预付账款	长兴丽城建设发展有限公司	402,728.23		402,728.23	
合计		1,059,662.57		1,307,242.90	

2、关联担保

无

3、发行人关联交易情况

无

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

(一) 已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至 2018 年末，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品情况如下：

表：发行人已发行债券情况

债务融资工具简称	债券种类	规模（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	兑付情况
12 长兴债	企业债	10	2	7	尚未兑付
14 长兴债	企业债	13	7.8	7	尚未兑付
15 长兴债	私募公司债	11	11	3+2	尚未兑付
17 长兴债	私募公司债	6.3	6.3	3+2	尚未兑付
17 长建债	私募公司债	8.7	8.7	3+2	尚未兑付
18 长兴城投 PPN001	定向工具	4.0	4.0	3+2	尚未兑付

除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

(二) 发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人现存信托贷款共计余额 22.77 亿元。

表：发行人尚未兑付的信托计划等借款情况

单位：万元

借款机构	担保方式	余额	期限	融资成本
江苏省国际信托有限责任公司	保证借款	27,000.00	2016.8.9-2021.8.9	6.30%
江苏省国际信托有限责任公司	保证借款	32,750.00	2016.12.7-2022.12.6	5.50%
江苏省国际信托有限责任公司	保证借款	32,750.00	2017.1.23-2022.12.6	5.50%

兴业国际信托有限公司	保证借款	100,000.00	2017.3.20-2027.3.20	5.90%
上海爱建信托有限公司	保证借款	5,220.00	2017.10.10-2019.10.9	6.51%
华宝信托有限责任公司	质押借款	30,000.00	2018.5.11-2020.5.11	8.50%
总计	-	227,720.00	-	-

截至 2018 年末，除上述披露的信托借款之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况，同时发行人承诺在未来本期债券存续期间内也不进行高利率融资。

二、已发行债券资金使用情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人已于 2012 年 12 月 30 日发行了总额为 10 亿元的“2012 年长兴城市建设投资集团有限公司公司债券”；

于 2014 年 12 月 3 日发行了总额为 13 亿元的“2014 年长兴城市建设投资集团有限公司公司债券”；

于 2015 年 10 月 22 日发行了总额 11 亿元的“长兴城市建设投资集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券”；

于 2017 年 3 月 21 日发行了总额 6.3 亿元的“长兴城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）”；

于 2017 年 4 月 6 日发行了总额 8.7 亿元的“长兴城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）”。

于 2018 年 12 月 11 日发行了总额 4 亿元的“长兴城市建设投资集团有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具”。

于 2019 年 3 月 21 日发行了总额 6 亿元的“长兴城市建设投资集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具”。

截至 2018 年末日，发行人以及合并范围内子公司已发行的公司债券及其他债务均未发生违约或者延迟支付本息等情形。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币 9 亿元，其中 7.80 亿元用于长兴县中心城区停车场建设项目，1.20 亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
长兴县中心城区停车场建设项目	114,448	78,000.00	68.15%
补充营运资金	-	12,000.00	-
合计		90,000.00	-

（一）长兴县中心城区停车场建设项目

1、项目建设内容

本项目以长兴县经济快速发展和中心城区停车位供不应求、地下空间开发利用不充分等为背景，加快完善长兴县基础设施建设为目标，通过行政中心、画溪公园、古城公园、老车站、金陵商城、邮政局、步云桥、金陵大桥西侧、太湖路以及东鱼坊共 11 个停车场的建设，有效的满足了中心城区对停车设施的需求，改善了当地交通拥堵、车辆乱停乱放等现状。项目规划用地面积为 184,956 平方米，其中主要包括新建或改造地下停车场共 125,730 平方米，地面停车场约 14,170 平方米，配套一体化商业设施约 30,000 平方米以及约 1,000 平方米的出租广告位。其中共设置停车位 4,316 个（其中地上停车位 753 个，地下停车位 3,563 个），设置充电桩 500 个。

（1）行政中心停车场

位于永兴路和齐山路交叉口处，行政中心南侧地块，占地面积约

为 16,500 平方米，现状部分为绿地广场，拟设置车位 1,178 个，停车形式采用地面停车+地下停车，其中地面停车位设置 700 个，地下停车位设置 478 个，设置充电桩 200 个，以及约 200 平方米 LED 广告位。地下建筑面积约 16,500 平方米。

(2) 画溪公园停车场

位于画溪公园周边地块，占地面积约 3,500 平方米，现状为公园用地，拟采用地面停车+地下停车，设置车位 120 个，其中地面停车位 20 个，地下停车位 100 个，地下建筑面积约 3,500 平方米。

(3) 古城公园停车场

位于光明路和海兴路交叉口处，拟利用古城公园地下空间，地块占地面积 6,500 平方米，设置车位 200 个，拟采用地下停车的形式，地下建筑面积约 6,500 平方米。

(4) 老车站停车场

位于明珠路与长海路交叉口西北角，现状为专用停车场，占地面积约 14,000 平方米，拟通过改造，实现地上休闲休憩地下停车的模式，规划设置地下停车位 400 个，充电桩 50 个，地下建筑面积约 14,000 平方米。

(5) 金陵商城停车场

位于古城桥北堍西侧，占地面积 1,900 平方米，现状为临时停车，主要服务对象为金陵商城和周边商业设施，拟设置 100 个地下停车位，充电桩 10 个，分地下两层，地下建筑面积约 3,500 平方米。

(6) 邮政局停车场

位于邮政局西侧，占地面积 3,200 平方米，现状为临时停车，主要服务对象为车站路沿街商业设施，拟设置 150 个地下停车位，分地下两层，地下建筑面积约 5,400 平方米。

(7) 步云桥停车场

位于太湖路与金莲桥路交叉口南侧,占地面积为 30,793 平方米,服务对象为少年宫、体育中心和周边老小区,拟设置 200 个停车位,充电桩 20 个,地下停车场面积约为 7,000 平方米,以及约 100 平方米 LED 广告位。

(8) 金陵大桥西侧停车场

位于金陵大桥南堍西侧,占地面积 44,698 平方米,现状为空地,服务对象为周边沿街商业设施和学校,拟设置 300 个地下停车位,充电桩 30 个,地下建筑面积为 11,000 平方米,以及约 200 平方米 LED 广告位。

(9) 太湖路停车场

位于太湖路国际大酒店东侧地块,占地面积约 5,000 平方米,服务对象为妇保院、国际大酒店和商务大厦等,拟设置 150 个地下停车位,地下建筑面积约 5,000 平方米。

(10) 东鱼坊停车场

位于东鱼坊历史街区内,占地面积 55,865 平方米,该项目为地下两层停车位的整体设置,同时在地下停车场的地下一层及地下二层部分区域设置商业配套设施的结构设计,商业配套设置地下购物街区等,本项目共设置车位 1,400 个,其中地下停车场约 49,000 平方米,充电桩 190 个,商业设施约 30,000 平方米,以及约 500 平方米 LED 广告位。该配套商业设施与停车场同属于一体化地下建筑项目。

(11) 金陵停车场

位于金陵大桥南堍东侧地块,占地面积为 3,000 平方米,总建筑面积为 4,330 平方米,其中地面架空层车库面积为 1,210 平方米,设置停车位 33 个,地下一层停车库面积为 3,120 平方米,停车位 85 个。

2、项目实施主体

项目业主为长兴城市建设投资集团有限公司。

3、项目总投资

本项目总投资 114,448 万元。

(1) 资本金筹措

本项目资本金 34,448 万元，利用项目承办单位自有资金。

(2) 发行债券募集资金

本项目债务资金 78,000 万元，拟通过发行债券募集解决。

4、项目核准情况

长兴县中心城区停车场建设项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：长兴县中心城区停车场建设项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
可研批复	长兴县发展和改革委员会关于长兴县中心城区停车场建设项目核准的批复	长发改投[2017]46号	长兴县发展和改革委员会	2017年6月7日
环评批复	符合《浙江省第一批不纳入建设项目环境影响评价审批的目录（试行）》（浙环发（2012）90号）、《浙江省第二批不纳入建设项目环境影响评价审批的目录（试行）》（浙环发（2013）34号）及《浙江省第三批不纳入建设项目环境影响评价审批的目录（试行）》（浙环发（2015）17号）文件中相关予以豁免项目的要求，豁免备案。			
用地预审意见	关于长兴县中心城区停车场建设项目的用地预审意见	长土预[2017]11号	长兴县国土资源局	2017年5月12日
建设规划许可证	建设用地规划许可证	地字第33052220170003R	长兴县规划局	2017年4月18日
社会风险稳定评估	关于长兴县中心城区停车场建设项目社会稳定风险评估报告的批复意见	长维稳办[2017]14号	中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室	2017年5月22日
能评批复	节能审查意见书	浙建节33051057220170045	长兴县住房和城乡建设局	2017年5月24日

长兴县中心城区停车场建设项目符合国家产业政策方向。

5、项目建设意义

(1) 建设的必要性

1.1 项目的建设是加快长兴县城市建设的需要

上世纪 80 年代长兴县城还是一个只有 5.1 平方公里的小镇；而如今一跃成为 45 平方公里的山水园林型现代化大城市，获得了“国家园林县城”等称号，被联合国规划环境署评为“国际花园城市”。这里已经成为全国发展速度最快的县(市)之一，拥有一个国家级开发区，三个省级开发区。按照“拉开框架、完善功能、改善环境、提升品位”的总体思路，坚持走旧城改造和新区建设相结合的城市发展之路，加快推进中心城市、龙山新区、开发区、太湖新城、太湖图影度假区、南太湖产业集聚区的“一中心五区块”联动建设。坚持高起点规划、高标准设计，聘名家、请高手，凡城市重大规划，全部进行公开招投标，委托国内外一流的设计单位设计，先后完成了《中心城区城市设计》《长兴城市绿地系统规划》等专项规划、控制性详细规划以及重点路段、重要节点的街景设计，每年用于规划设计的经费达到 1 亿元以上，中心城区控制性详细规划覆盖率达到 95% 以上。

长兴县坚持城市转型发展和产业转型升级“双转型”战略，以产业发展促进城市升值，以城市建设助推产业升级，走出了一条工业化与城市化良性互动的新型城镇化路子。坚持工业平台建设与城镇建设协调推进，在推进园区产业项目建设发展的同时，组织实施了一批重大基础设施项目，进一步增强城镇功能，协调推进工业平台建设与城镇发展。

本项目为长兴县城市建设的重要组成部分，项目建设将完善长兴城市服务功能，有利于加快城市建设，增强城镇功能，推动城市经济

的快速发展。

1.2 项目的建设是创建生态县、提高城市品位的必要措施之一

近年来，长兴县在注重规划引领，加强机制保障，实现重点突破的基础上，大力发展生态农业、生态工业、生态旅游业，坚持走出了一条长兴经济发展的独特路子。依托“标准化生产，优质化入市，品牌化经营”的高效农业发展之路，建成无公害、绿色、有机农产品基地 64 万亩；积极推行循环经济，加快建设节约型社会，完成清洁生产审核企业 162 家，顺利建成 4A 级景区 3 个，3A 级景区 1 个。2007 年长兴县成功地被评为国家园林县城。2008 年我县成功取得“国际花园城市”称号，2012 年通过国家生态县的验收，这都体现了长兴县整体规划与城市品位的提升。但是，随着经济的进一步发展，环境污染、交通拥堵、绿化景观难以满足市民需求等现象层出不穷，而长兴县发展空间有限，难以在中心城区开展大范围建设。

本项目的建设，将通过建设地下停车场、地面休闲和商业设施相结合的方式，为市民出行提供的新的选择，同时还有利于提高城市品位，打造长兴城市形象。

1.3 项目建设有利于加快长兴县产业结构调整

产业结构转型升级是转变经济发展方式的战略任务，加快发展服务业是产业结构优化升级的主攻方向。目前我国服务业增加值占国内生产总值比重仅为 46.1%，与发达国家 74% 的平均水平相距甚远，与中等收入国家 53% 的平均水平也有较大差距。城镇化与服务业发展密切相关，服务业是就业的最大容纳器。城镇化过程中的人口集聚、生活方式的变革、生活水平的提高，都会扩大生活性服务需求；生产要素的优化配置、三次产业的联动、社会分工的细化，也会扩大生产性服务需求。城镇化带来的创新要素集聚和知识传播扩散，有利于增强

创新活力，驱动传统产业升级和新兴产业发展。

1.4 项目建设是缓解城市汽车停车难问题的重要措施

长兴城市人口不断增加，但主要人口集中在老城区，近 20 万人口居住在只有 8 平方公里的老城区，老城区的人口过度密集。建设用地特别是居住用地日趋紧张，人均居住用地面积不断下降，直接导致城市交通压力越来越大。尽管这几年长兴县不断实施道路改造、扩建工程和启动新的道路建设，如画溪大道、滨河大道、金陵路改造等项目建设，但是由于地面停车难的问题依旧存在，故而仍难以解决中心城区的交通拥挤、行车难、停车难的问题。由于城市的空间局限，大力开发地下空间资源是目前我县进一步建设的必然要求。只能综合利用好地下资源，将地面停车场转移至地下，将有效的分流中心城区的车流量，同时配套商业设施建设和绿化景观系统的完善，引导市民前往配套有地下停车场的场所进行休闲、购物、娱乐、健身等活动才是必然的选择。

综上所述，该项目的实施是十分必要和迫切的，具有极其重要的现实意义和巨大的经济效益、社会效益、环境效益。为了谋求长兴城市新一轮发展，更好地展示城市风貌，必须紧紧抓住建设机遇，积极拓展城市空间，加快利用地下空间和配套基础设施，以早日实现我县山水园林型现代化新兴城市目标。

(2) 经济效益

本工程建成后，其收入来源主要为停车场车位收入；商业设施出售收入；广告收入等，具体分析如下：

① 停车场车位收入

本项目停车位共有 4316 个，其中行政中心停车场 1178 个、画溪公园停车场 120 个、古城公园停车场 200 个、老火车站停车场 400 个、

金陵商城停车场 100 个、邮政局停车场 150 个、步云桥停车场 200 个、金陵大桥西侧停车场 300 个、太湖路停车场 150 个、东鱼坊停车场 1400 个、金陵停车场停车场 118 个。停车位收费标准结合智能化停车场系统和目前长兴县停车位收费综合水平，考虑到长兴县长期发展，参照停车位收费标准定为为 0.5 小时内收费 5 元，0.5~1 小时收费 10 元，1 小时~3 小时收费 15 元的标准，3 小时~12 小时收 20 元，12 小时~24 小时收费 30 元。

根据长兴县停车场的相关数据表明，0.5 小时以内停车数量为 3,818 辆、停车时间在 0.5~1 小时内的汽车数量为 3,697 辆，1 小时~3 小时停车数量为 3,639 辆，3 小时~12 小时的停车数量为 3,471 辆，12~24 小时内的停车数量为 3,256 辆。则每日停车费收入约 277,745 元，则首年停车场收入约 10,137.69 万元。随着经营期的发展，本项目运营期 5 年内停车数量按每年增长 5% 计算。

② 商业设施出售

本项目在东鱼坊区块配套建设一体化商业设施 30,000 平方米，根据长兴县中心城区目前商业设施的售价标准每平方米 15,000~40,000 元/平方米计算，因此项目商业设施售价拟按照为每平方米 15,000 元，出售面积每年按三分之一比例计算，则项目商业设施销售金额第 3~5 年每年为 15,000 万元，总销售额为 45,000 万元；

③ 广告收入

本项目停车场设施建设约 1,000 平方米的出租广告位。在行政中心停车场、步云桥停车场、金陵大桥西侧停车场以及东鱼坊停车场车行道两侧、通道两侧等不同位置设置 LED 广告位，广告设施及运营成本由承租人自行承担，根据长兴县可比价格显示约 0.65 万元/平方米/年（86 平方米 LED 广告位年租赁费用 56 万元整）；首年按照 60%

的出租比例确定收入，则首年广告费收入约 390 万元，预计每年按 5% 增长。

表：项目收入明细表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
营业收入	25,528.00	26,053.50	26,606.98	12,186.47	12,796.05
停车位收入	10,138.0	10,644.0	11,177.0	11,735.0	12,322.0
商业配套设施销售	15,000.0	15,000.0	15,000.0	-	-
广告收入	390.00	409.50	429.98	451.47	474.05

本项目计算期内总成本费用包括燃料动力费、工资福利费、维护检修费及其他管理费用等，扣除成本费用后的净收益如下表所示：

表：债券存续期项目净收益情况

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	小计	运营期至第 13 年
停车位收入	10,138.0	10,644.0	11,177.0	11,735.0	12,322.0	56,016.00	-
商业配套设施销售	15,000.0	15,000.0	15,000.0	-	-	45,000.00	-
广告收入	390.00	409.50	429.98	451.47	474.05	2,155.00	-
产品销售（营业）收入	25,528.00	26,053.50	26,606.98	12,186.47	12,796.05	103,171.00	231,646.24
燃料动力费	132.0	135.0	138.0	66.0	69.0	540.00	-
充电桩成本	180.0	180.0	180.0	180.0	180.0	900.00	-
工资及福利	270.0	270.0	270.0	270.0	270.0	1,350.00	-
维护检修费	180.0	180.0	180.0	180.0	180.0	900.00	-
其他管理费	265.0	270.0	275.0	131.0	137.0	1,078.00	-
营业成本	1,027.00	1,035.00	1,043.00	827.00	836.00	4,768.00	10,483
营业税金	1,323.0	1,349.0	1,377.0	656.0	686.0	5,391.00	12,148
净收益	23,178.00	23,669.50	24,186.98	10,703.47	11,274.05	93,012.00	209,015.24

故本项目在债券存续期内的净收益为 93,012.00 万元，本期项目拟使用募集资金 7.8 亿元，后五年每年分期偿还 20%，以利率 5.0% 计算，故该项目在债券存续期能够覆盖存续期债券利息。

该项目预计运营期为 13 年，根据可研报告测算内容，本项目静态投资回收期：10.73 年，财务内部收益率：10.50%，故运营期可以覆盖项目总投。

6、项目进度情况

项目建设周期计划为 2017 年 5 月至 2019 年 12 月，截至 2019 年 8 月末，项目累计完成投资 46,827 万元，占总投的比例为 40.92%，目前项目处于停车场主体建筑框架的施工阶段，该项目不属于已完工项目。不属于未开工项目。

7、项目对发行人业务状况的影响

本项目的实施，改善了长兴县中心城区的投资环境，吸引更多的投资项目入驻该区域，增加长兴县的财政收入，为当地提供更多的就业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入。

项目的实施会对改善项目区域内交通状况，保障附近居民的生活质量和生活水平并产生良好的影响。预测项目实施后，随着外来入驻商业、办公等公司的增加，不仅解决了富余劳动力的就业问题，而且拉动了运输等相关产业的发展，为所在地区居民开辟了致富的道路。

8、项目建成后现金流回流情况

长兴县中心城区停车场建设项目预计在债券存续期内形成收入 103,171.00 万元，扣减成本及税金等相关费用后，项目预计净收益 93,012.00 万元，能够覆盖债券存续期利息支出，项目预计运营期 13 年，财务内部收益率为 11.05%，静态投资回收期 10.55 年。

二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 1.2 亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，

提高抗风险能力。

三、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保障措施

长兴城市建设投资集团有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力、项目投资的收益以及长兴交通投资集团有限公司提供的担保构成的偿债保障措施。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人 2016-2018 年偿债能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	20,230.95	18,818.85	23,521.72
EBIT	65,736.35	67,893.15	73,776.62
总债务	1,227,173.21	1,270,587.91	979,914.65
资产负债率	48.95%	57.93%	54.08%
债务资本比	42.34%	50.69%	47.71%
EBIT 利息保障倍数 (倍)	0.58	1.38	1.47
债务 EBIT 比 (倍)	18.67	18.71	13.28
流动比率	7.43	5.43	10.30

注：(1) EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

(2) 总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

(3) 资产负债率=负债/资产

(4) 债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)

(5) EBIT利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)

(6) 债务EBIT比=总债务/EBIT

(7) 流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2016-2018 年末，发行人的流动比率分别达到 10.30、5.43 和 7.43。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力非常强。

从长期指标来看，截至 2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 54.08%、57.93%和 48.95%，资产负债率处于较低水平，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

截至 2016-2018 年末，发行人债务资本比分别为 47.71%、50.69%和 42.34%，整体表现出先升后降趋势总体来说，发行人债务资本占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平。

2016-2018 年，发行人 EBIT 分别为 73,776.62 万元、67,893.15 万元和 65,736.35 万元，出现下降趋势，这是由于 2015 年土地开发收入较高而且成本相对较低，近年来土地开发成本增加，毛利率降低。EBIT 利息保障倍数分别为 1.47、1.38 和 0.58。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

二、项目收益测算

本工程建成后，其收入来源主要为停车场车位收入；商业设施出售收入；广告收入等，其中：

本项目停车位共有 4,316 个，则每日停车费收入约 277,745 元，则首年停车场收入约 10,137.69 万元。

本项目在东鱼坊区块配套一体化建设商业设施 30,000 平方米，根据长兴县中心城区目前商业设施的售价标准每平方米 15,000~40,000 元/平方米计算，出售面积每年按三分之一比例计算，则项目商业设施销售金额第 3~5 年每年为 15,000 万元，总销售额为 45,000 万元；

本项目停车场设施拟出租广告位，在行政中心停车场、步云桥停车场、金陵大桥西侧停车场以及东鱼坊停车场车行道两侧、通道两侧等不同位置设置 LED 广告位，广告设施及运营成本由承租人自行承担，拟首年广告费收入约 390 万元，每年按 5% 增长。

因此，长兴县中心城区停车场建设项目预计在债券存续期内形成收入 103,171.00 万元，扣减成本及税金等相关费用后，项目预计净收益 93,012.00 万元，能够覆盖债券存续期利息支出，项目预计运营期 13 年，财务内部收益率为 11.05%，静态投资回收期 10.55 年。

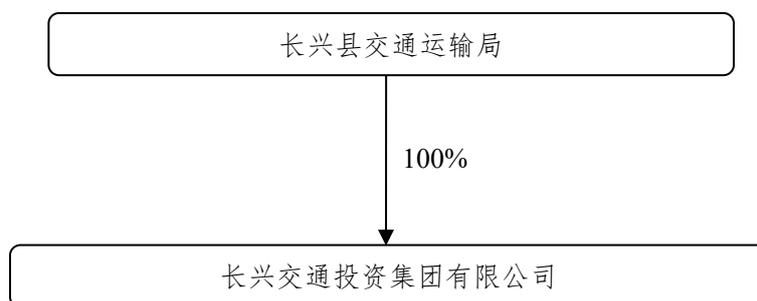
三、担保情况

(一) 长兴交通投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、长兴交投基本情况

长兴交投是长兴县交通运输局投资成立的国有独资公司。长兴交投成立于 1994 年 6 月，设立时注册资本为人民币 1,000.00 万元，经过数次增资，长兴交投目前注册资本为人民币 150,000 万元。截至 2018 年末，长兴县交通运输局持有长兴交投 100% 股权。

图：长兴交投 2018 年末股权结构情况



长兴交投由长兴县人民政府授权长兴县交通局出资组建，是长兴县交通基础设施建设的主要经营实体，经营业务主要为交通基础设施建设、土地开发管理及保障性安置房建设等。公司的业务范围包括：交通建设项目的策划、经营和管理；交通建设项目的经济技术咨询服

务；土地开发；房地产开发；城市基础设施建设。

2、长兴交投经营情况

长兴交投由长兴县人民政府授权长兴县交通局出资组建，是长兴县交通基础设施建设的主要经营实体，公司根据市政规划按照市场化方式建设市政、交通、水利等基础设施，取得的收益按计划用于交通基础设施建设投资，在当地交通基础设施建设行业具有不可动摇的垄断地位。公司在履行交通基础设施建设职能的同时，以政府有关部门制定的交通发展规划为依据，选择重点项目进行融资和建设，对交通基础设施项目通过有偿投入、有偿使用、有偿服务的方式予以实施。得益于清晰的战略导向，近年来长兴交投实现了优良的经营业绩：

表：长兴交投 2018 年末主营业务收入、成本、毛利润及毛利率表

单位：万元、%

板块	项目	金额	占比
委托建设收入	收入	39,212.25	12.45
	成本	36,388.50	12.85
	毛利润	2,823.75	8.88
	毛利率	0.07	-
土地开发收入	收入	54,395.80	17.28
	成本	32,432.17	11.46
	毛利润	21,963.63	69.11
	毛利率	0.40	-
运输收入	收入	7,230.30	2.30
	成本	10,364.85	3.66
	毛利润	-3,134.55	-9.86
	毛利率	-0.43	-
炸药销售收入	收入	5,898.37	1.87
	成本	5,209.79	16.39
	毛利润	688.58	2.17
	毛利率	0.12	-
旅游门票收入	收入	6,508.47	2.07

板块	项目	金额	占比
	成本	4,866.87	1.72
	毛利润	1,641.6	5.17
	毛利率	0.25	-
保安服务费收入	收入	10,805.05	3.43
	成本	9,947.28	31.30
	毛利润	857.77	2.70
	毛利率	0.08	-
贸易收入	收入	131,764.66	41.85
	成本	130,836.37	46.22
	毛利润	928.29	2.92
	毛利率	0.007	-
其他	收入	59,041.93	18.75
	成本	53,028.97	18.73
	毛利润	6,012.96	18.92
	毛利率	0.10	-
合计	收入	314,856.83	100.00
	成本	283,074.80	100.00
	毛利润	31782.03	100.00
	毛利率	0.10	-

（二）担保人资信情况

截至2018年末，长兴交投注册资本为人民币150,000万元，总资产5,959,930.02万元，资产流动性较好，可为本期债券的担保提供一定保障。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为AA+。

（三）担保协议主要内容

长兴交通投资集团有限公司作为担保人在担保协议中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）担保人累计担保余额情况

截至2018年末，长兴交投对外担保总额为1,278,264.43万元，占

长兴交投净资产的50.84%，主要系为长兴县内国有公司提供的保证担保。目前，长兴交投担保的企业经营情况正常，未造成长兴交投的财务风险。

（五）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。以下财务数据未经特殊说明均引用于经审计的公司2018年度报告。

1、长兴交投主要财务数据

表：长兴交通投资集团有限公司有限公司 2018 年末主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年末
资产总额	5,959,930.02
负债总额	3,445,739.96
所有者权益	2,514,190.06
营业总收入	314,856.83
利润总额	47,446.41
净利润	43,479.33
经营活动产生的现金流量净额	-244,879.89
投资活动产生的现金流量净额	-117,282.74
筹资活动产生的现金流量净额	298,994.29
现金及现金等价物净增加额	-63,168.33

2、长兴交投财务报表

长兴交通投资集团有限公司2018年未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

（六）担保人发行债券情况

1、长兴交投于2009年1月6日通过发改委注册发行了人民币15亿元，期限为7年的企业债，已于2016年1月6日兑付完毕。

2、长兴交投于2011年3月10日通过发改委注册发行了发行了人民

币10亿元，期限为7年的企业债，已于2018年3月10日兑付完毕。

3、长兴交投于2014年4月30日通过发改委注册发行了人民币6亿元，期限为7年的企业债，目前尚在存续期内。

4、长兴交投于2014年6月16日通过发改委注册发行了人民币6亿元，期限为7年的企业债，目前尚在存续期内。

5、长兴交投于2015年8月4日发行了人民币10亿元，期限为5年的私募公司债，目前尚在存续期内。

6、长兴交投于2016年11月9日发行了人民币9.7亿元，期限为5年的私募公司债，目前尚在存续期内。

7、长兴交投于2017年3月7日发行了人民币8亿元，期限为5年的私募公司债，目前尚在存续期内。

8、长兴交投于2019年8月26日发行了人民币13亿元，期限为7年的绿色企业债，目前尚在存续期内。

表：担保人发行债券情况

单位：亿元、年、%

序号	证券名称	证券类别	发行规模	剩余规模	发行期限	债券评级	主体评级	利率
1	08 长兴债	一般企业债	15	0	7	AA	AA-	8.13
2	11 长交债	一般企业债	10	0	7	AA+	AA+	7.20
3	14 长交投债 01	一般企业债	6	2.4	7	AA+	AA+	7.88
4	14 长交投债 02	一般企业债	6	2.4	7	AA+	AA+	6.75
5	15 长交债	私募债	10	4.1	5	-	AA+	7.50
6	16 长交 01	私募债	9.7	9.7	5	-	AA+	4.45
7	17 长交 01	私募债	8	8	5	-	AA+	6.00
8	19 长交绿色债 01	一般企业债	13	13	7	AA+	AA+	6.00
	小计		77.7	39.6				

截至目前长兴交投已发行尚未兑付的债券余额39.6亿元，其中企业债17.8亿元，私募公司债21.80亿元。除此以外，担保人及下属子公司无其他未到期债券余额。

四、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额9亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金专户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定：

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

（五）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,273,776.76 万元，其中流动资产合计 3,113,335.92 万元，非流动资产 160,440.84 万元；负债总额 1,602,416.58 万元，其中流动负债 419,048.22 万元，非流动负债 1,183,368.36 万元；所有者权益 1,671,360.18 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 106,707.23 万元，净利润 18,596.06 万元，经营活动产生的现金流入 286,958.85 万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模持续扩大。2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 2,339,071.71 万元、2,938,847.53 万元和 3,273,776.76 万元，三年平均复合增长率为 18.30%；净资产规模分别为 1,074,090.78 万元、1,236,239.88 万元和 1,671,360.18 万元，三年平均复合增长率为 24.74%。

近三年，发行人资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大和经营业绩的持续积累。发行人 2016-2018 年分别实现营业收入 121,916.76 万元、97,664.99 万元和 106,707.23 万元；净利润分别为 23,283.01 万元、18,775.87 万元和 18,596.06 万元，三年平均净

利润为 20,218.31 万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持稳定增长态势，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（六）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券拟募集资金总额为人民币 9.00 亿元，其中 7.80 亿元用于长兴县中心城区停车场建设项目，1.20 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（七）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了兴业银行、农业银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

（八）长兴县经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

长兴县为浙江省湖州市下辖县级市，地处浙江、江苏、安徽三省交界，东临太湖，与苏州、无锡隔湖相望。全县县域面积 1,430 平方公里，辖 16 个乡镇和 1 个省级经济技术开发区，2016 年末全县户籍总人口 63.45 万，是长江三角洲经济区迅速崛起的新兴城市。

长兴是一个“三省通衢”的交通枢纽，距上海、杭州、南京、宁波、苏州、无锡、芜湖等大中城市均在 200 公里以内，境内有杭宁、申苏浙皖、杭长、申嘉湖四条高速，宣杭、杭牛、新长三条铁路和杭宁高铁，104 和 318 国道和年运量 2,000 万吨的长湖申航道。长兴紧依上海浦东、上海虹桥、杭州萧山、南京禄口四大国际机场和上海、宁波、乍浦三大国际港口，交通区位优势十分明显。

长兴经济发展迅速，形成了以精细化工、生物医药、机械电子、轻工纺织、冶金、新型建材等六大行业为主导的产业群，一批重点骨干企业不断崛起和壮大。效益农业快速发展，长兴县已形成了蔬菜、瓜果、苗木、特种水产和畜禽等五大主导产业。物流发展迅速，长兴已成为浙、苏、皖的物资“中转站”、三省毗邻地区的贸易中心。

近年来，长兴对外开放步伐不断加快，经济和社会发展进入了快车道，先后荣获了国家园林城市、国家卫生县城、全国文化先进县、全国科技进步先进县、中国金融生态县、全国城市管理综合治理先进县和浙江省文明城市、省科普示范县、省生态县、省森林城市、省示范文明城市等荣誉称号，获得了联合国环境署认定的“国际花园城市”城市类金奖和环境可持续发展第一名、中国全面小康成长型百佳县、中国最具投资潜力特色示范县 200 强等。根据中国社会科学院财经战略研究院发布《中国县域经济发展报告(2017)》，长兴县在全国县域经济竞争力中位列 57 位。

近年来，长兴县经济保持平稳增长，2018 年全县实现地区生产

总值（GDP）为 609.78 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%。其中，服务业增加值 275.97 亿元，同比增长 9.1%；规模工业增加值 300.41 亿元，同比增长 8.6%。长兴县经济总量近年来持续扩大，财政收入保持增长，2018 年财政总收入 102.68 亿元，同比增长 18.0%；地方财政收入 59.37 亿元，同比增长 19.9%。长兴县发达的经济基础和雄厚的财政实力是发行人按期还本付息的有力依托。

（九）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与华夏银行股份有限公司湖州分行、江苏银行股份有限公司杭州分行签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，华夏银行股份有限公司湖州分行、江苏银行股份有限公司杭州分行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与华夏银行股份有限公司湖州分行、江苏银行股份有限公司杭州分行签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在华夏银行股份有限公司湖州分行、江苏银行股份有限公司杭州分行设立“募集资金账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

（十）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券期限为 7 年期，采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第 3 至第 7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此

相应，在本期债券存续期第 4 年至第 7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的土地开发和基础设施建设项目建设周期较长，在项目

建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，可能导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、项目投资风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用。

3、资本支出增加的风险

发行人作为浙江省长兴县重要的投融资建设主体之一，由于长兴县可开发空间较大，未来土地开发和基础设施建设任务仍然较重，因此将给公司带来一定的资本支出压力。

4、偿债保障措施的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

5、对外担保风险

截至2018年末，发行人对外担保总额为529,779.00万元，占净资产的31.70%。发行人对外担保总额较大，未来若被担保对象财务出现恶化，不能清除到期债务，发行人可能面临代为清偿的责任，这将给发行人的主营业务的正常运营带来不利的影响。

6、营运能力较弱风险

最近三年，发行人流动资产周转率分别为0.06、0.04、0.04，应收账款周转率分别为5.44、3.35、5.70，存货周转率分别为0.16、0.08、0.06，主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致，如果未来发行人不能保证资金回笼及正常生产运营将会本期债券的偿债能力造成不利的影响。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，开发区基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的

利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设、土地开发等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目投资风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工

方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本。

3、资本支出增加风险的对策

发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，加强企业内部与土地开发和基础设施建设项目相关的控制制度、财务制度、投融资管理制度等，严格监管重大项目的资本支出情况。同时，通过提升自身经营实力不断提高融资能力，减少资本支出较大带来的风险。

4、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

5、对外担保风险的对策

针对对外担保，发行人制定了对外担保管理制度，对担保的审查与控制，担保的风险管理作出了明确规定。同时，发行人的对外担保对象多为浙江省长兴县的大型国有企业，财务状况运行良好，未出现需要发行人承担代偿责任的风险，发行人对外担保风险得到了良好的控制。

6、营运能力较弱风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括土地开发、基础设施建设等，该主营业务具有前期开发投资较大，资金周转能力较弱的特点。但是由于发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展，同时特有的区域垄断优势，使得

发行人在财政、税收政策方面受到政府的大力支持。发行人的流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均保持在较低水平并不会对发行人的偿债能力有较大的影响。

(三) 与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着浙江省长兴县经济的快速发展，发行人所在区域对土地开发和城市基础设施建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

第十五条 投资者保护

本期债券发行前，发行人将在公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

一、债权代理人

发行人聘请华夏银行股份有限公司湖州分行、江苏银行股份有限公司杭州分行为本期债券的债权代理人，并签订了债权代理协议。在债券存续期内，由债权代理人按照规定或者协议的约定维护债券持有人的利益。

二、投资者保护机制

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或债权代理人发出书面通知，即刻启动投资者保护机制：

- 1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、主体评级下降；
- 5、本期公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 6、发生项目资产权属争议时的解决机制。

投资者可以在发生上述重大事项时，向发行人和债权代理人建议启动投资者保护应急预案，或由发行人和债权代理人在发生上述重大事项后主动启动应急预案，也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。发行人和债权代理人启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

三、债券持有人会议

发行人和债权代理人制定了完备的债券持有人会议规则，当发行人或项目本身出现对债券还本付息产生重大影响的事项时或作出重大资产处置决策前，将召开债券持有人会议，提出应对措施并进行表决。

四、加速到期

本期债券设置加速到期条款。在本期债券存续期内，当发行人、募集资金拟投资项目出现启动加速到期条款情形时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 50%的债券持有人或债权代理人可提请召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，以书面方式通知发行人，宣布提前清偿部分或全部债券本金。

可以启动加速到期条款的情形包括：

- 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，；
- 3、发行人破产，需对项目有关的财产的权益进行清算。

第十六条 信用评级

一、信用级别

中证鹏元资信评估股份有限公司（简称“鹏元资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA+级，发行人长期主体信用级别为 AA+级。

（一）信用评级报告的内容摘要

1、评级结论

鹏元资信评定长兴城市建设投资集团有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”的信用等级为 AA+。

2、正面

2016-2018 年长兴县分别实现地区生产总值 499.14 亿元、553.21 亿元和 609.78 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 8.0%、8.1%和 8.5%，经济持续快速增长，较好的外部环境为公司发展提供了良好的基础。

公司为长兴县重要的基础设施投资、建设主体之一，主营业务涵盖基础设施工程建设、土地一级开发、房地产销售及贸易业务等；截至 2018 年末，公司工程代建业务在建项目总投资为 17.99 亿元，已投资 5.23 亿元；尚有回龙山地块待出让土地 742 亩，全部回龙山新区尚未整理土地 10,235 亩，老剧院地块待出让土地 107.09 亩；安置房剩余可售面积合计 239,716.70 平方米，业务持续性较好。

地方政府在资产注入等方面给予了公司较大支持，2016 年，公司获得地方政府财政拨款 4.20 亿元，计入资本公积；2017 年，公司获得地方政府资产注入和股权注入合计 14.89 亿元；2018 年，公司获得地方政府资产注入、股权注入和资本注入，合计增加资本公积 41.66 亿元；此外，2016-2018 年公司分别获得财政补贴 4.71 亿元、4.01 亿元和 4.01 亿元。

长兴交投主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券偿还提供了有效保障。

3、关注

截至 2018 年末，公司存货和其他应收款分别为 172.37 亿元和 86.70 亿元，分别占总资产规模的 52.65%和 26.48%，存货主要由代建工程、安置房和土地资产构成，变现能力较弱，且土地资产账面价值的 12.46%已抵押；其他应收款规模较大，主要为与股东及长兴县其他国有单位的往来款，回收时间有一定不确定性，对公司营运资金形成较大占用，整体资产流动性偏弱。

截至 2018 年底，公司主要在建项目尚需投入资金 11.83 亿元，作为长兴县基础设施建设主体，公司还需投入大量建设资金，面临一定的资金压力。

2018 年末公司有息债务为 122.72 亿元，占期末负债总额的 76.58%，有息负债规模较大，存在一定的偿债压力。

截至 2018 年末，公司对外担保余额 52.98 亿元，占 2018 年末净资产的比重为 31.70%，担保对象主要为长兴县当地国企和事业单位，且均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构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，发行主体须向评级机构提供

最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人银行授信情况

截至 2018 年 12 月末，发行人各类授信额度总额达 105.06 亿元，其中已使用额度 95.78 亿元，尚未使用的授信额度为 6.40 亿元。

截至 2018 年末，发行人银行授信情况表

单位：亿元

银行名称	授信额度	使用额度	剩余额度
兴业银行余杭支行	15.00	15.00	0.00
湖州银行长兴支行	0.50	0.50	0.00
长兴农村合作银行金陵路支行	0.45	0.45	0.00
浦发银行长兴支行	1.20	1.20	0.00
浙商银行	3.00	3.00	0.00
建设银行长兴支行	8.99	8.99	0.00
浙江稠州商业银行湖州分行	4.00	4.00	0.00
江苏银行杭州分行	3.00	3.00	0.00
杭州银行营业部	2.00	2.00	0.00
江苏银行杭州分行	8.00	8.00	0.00
农村合作银行金陵支行	0.28	0.28	0.00
交通银行长兴支行	0.28	0.28	0.00
浙商银行	2.45	2.45	0.00
交通银行长兴支行	0.28	0.28	0.00
平安银行黄龙支行	3.70	3.70	0.00

兴业银行湖州支行	10.00	10.00	0.00
农业银行长兴支行	6.20	5.50	0.70
农发行长兴支行	6.50	6.50	0.00
农行长兴支行	2.40	2.40	0.00
交行长兴支行	8.00	2.30	5.70
建设银行长兴支行	2.60	2.60	0.00
厦门国际银行	0.58	0.58	0.00
工行长兴支行	1.15	1.15	0.00
中信银行杭州分行	12.00	9.12	0.00
浙商银行运河支行	2.50	2.50	0.00
合计	105.06	95.78	6.40

三、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师北京中银律师（杭州）事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况，并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解，出具法律意见书。北京中银律师（杭州）事务所认为：

一、本次发行的批准和授权

发行人内部决策机构已经依据法律程序作出了批准本期债券发行的决议，决议符合相关法律、法规及发行人章程的规定，决议内容合法有效，发行人申请发行本期债券已取得发行人内部所需的批准授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；发行人发行本期债券的具体发行方案尚需获得国家发改委的核准。

二、发行人本次发行的主体资格

律师认为，发行人系中华人民共和国境内经注册登记成立且有效存续的企业法人，成立时间已满3年，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定的需要终止的情形，具备《证券法》、《债券条例》以及其他法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

三、本次发行的实质条件

- （一）发行人净资产规模达到法定要求；
- （二）发行人累计债券余额不超过净资产的40%；
- （三）发行人经济效益良好，最近三年连续盈利，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息；
- （四）本期债券募集资金用途符合相关规定；
- （五）发行人本期债券的利率由发行人根据市场情况确定，不超过国务院限定的利率水平；

- (六) 发行人的财务会计制度符合国家规定
- (七) 发行人不存在重大债务违约或延迟支付本息的情形
- (八) 发行人最近三年不存在重大违法违规行为
- (九) 本期债券的发行对象符合《债券条例》的规定
- (十) 发行人及本期债券的信用级别符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

四、发行人的设立及股权变动情况

律师认为，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人历次增资过程中有关的资产评估、验资等事项均已履行了必要的程序，发行人历次股权变动符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东投入公司的资产权属关系清晰，不存在法律障碍或潜在的法律风险。是在中国境内依法设立并合法有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律、行政法规、其他规范性文件及发行人《公司章程》规定的应予终止的情形，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，具备公开发行本期债券的主体资格。

五、发行人的股东和实际控制人

律师认为，发行人股东，具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例均符合有关法律、法规、规范性文件的规定；根据发行人历次增资的《验资报告》、《资产评估报告》及相关的产权证书记载，股东投入发行人的资产权属清晰，经过评估、验资并已完成资产转移，不存在法律障碍或潜在的法律风险。

六、发行人的独立性

律师认为，发行人已经根据《公司法》等相关法律的规定，建立了独立的公司法人及企业组织制度，产权清晰、权责明确，自负盈亏，能够独立的市场化运作，具备独立面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及资信状况

发行人及其合并报表范围内的各级子公司的经营范围已取得工商行政管理部门的核准，符合我国有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人的经营范围及经营方式符合《公司法》和国家发改委有关的法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；报告期内，发行人业务未发生重大变化，不存在法律问题；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况和授信状况良好。

八、关联交易及同业竞争

发行人建立了股东会、董事会、监事会治理机构，同时制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《财务管理制度》等，对发行人及控股子公司对外担保、财务行为等进行规范，对公司关联交易的原则、关联方和关联关系、关联交易的决策程序等作了明确的规定，保证发行人与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人与关联企业业务相互独立，不存在同业竞争。

九、发行人的主要财产

律师认为，发行人的资产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或其他权属不明的情形，不存在资产产权共有的情形以及对他方重大依赖的情形，不会影响发行人资产、业务的独立性。

十、发行人的重大债权债务情况

律师认为，发行人正在履行或将要履行的借款合同、融资租赁合同以及对外担保合同均为发行人及其子公司在正常经营活动中产生，均

由发行人及其子公司作为合同主体，合同内容和形式均合法有效，合同履行不存在法律障碍。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动争议等原因产生的侵权之债。律师认为，发行人正在履行和将要履行的重大合同合法有效，不存在潜在风险。

十一、公司的重大资产变化及收购兼并

发行人律师认为，不存在可能导致发行人的业务发生重大变化的资产重组计划，同时在可预见的一段时间内，发行人未准备进行资产置换、资产剥离、资产出售或其他收购等行为。

十二、发行人的税务

发行人及其子公司近三年依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的环境保护

律师认为，发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十四、发行人募集资金的运用

律师认为，债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》、《债券条例》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

十五、公司涉及的诉讼、仲裁或行政处罚

律师认为，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事长、总经理不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十六、关于发行人募集说明书法律风险的评价

律师认为，发行人《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，符合相关法律、法规以及规

范性文件的有关要求；《募集说明书》对法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

结论意见：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本期发行的主体资格；

三、发行人申请发行本期债券的实质条件符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍；

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，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、发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

九、发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质的法律障碍；

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

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、

法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形；

十二、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件；

十五、本期发行的信息披露文件中涉及法律的内容真实完整；

十六、本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效；

十七、律师事务所确认，对本期发行具有重大影响的事项均进行了核查和披露，不存在需要说明的对本期发行有重大影响的其他法律问题。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本期发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

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

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- 3、《2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人 2016-2018 年经审计的财务报告；
- 5、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、北京中银律师（杭州）事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- 8、《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；
- 9、《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》；
- 10、《长兴城市建设有限公司城市停车场建设专项债券募集资金托管账户监管协议》。
- 11、长兴交通投资集团有限公司出具的担保函（协议）。

二、查阅地址

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

- 1、长兴城市建设投资集团有限公司

经办人员：蒋燕杰

联系地址：浙江省长兴县锦绣路 6 号兴国商务楼 1 幢

联系电话：0572-6298791

传真：0572-6022480

邮政编码：313100

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：杜美娜、王崇赫、柳青、段小刚、王树、才深

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：0010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一：

2019 年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688
2	申万宏源证券有限公司	固定收益融资总部	北京市西城区太平桥大街 19 号	许杨杨	010-88013865
3	东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层	史鑫	021-23153415

附表二：

发行人 2016-2018 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产项目			
货币资金	93,294.90	193,102.59	114,946.75
应收票据及应收账款	4,289.00	34,521.29	23,765.67
预付款项	419,591.71	409,279.82	479,757.97
其他应收款	867,000.18	969,463.77	665,866.00
存货	1,723,710.29	1,246,014.67	917,299.42
其他流动资产	5,449.85	608.91	-
流动资产合计	3,113,335.92	2,852,991.05	2,201,635.81
可供出售金融资产	41,845.13	7,351.50	8,051.50
持有至到期投资	-	-	1,300.00
长期股权投资	24,177.64	-	47,637.53
投资性房地产	59,372.82	50,055.64	53,206.58
固定资产	29,310.23	26,229.70	26,214.02
无形资产	86.11	0.78	
长期待摊费用	3,833.96	966.97	66.00
递延所得税资产	1,342.52	1,251.90	960.28
非流动资产合计	160,440.84	85,856.48	137,435.90
资产总计	3,273,776.76	2,938,847.53	2,339,071.71
负债项目			
短期借款	28,000.00	11,450.00	-
应付票据及应付账款	44,159.80	44,810.37	14,819.86
预收款项	73,346.96	56,334.32	17,800.00
应付职工薪酬	5.92	-	-
应交税费	2,961.67	2,190.14	1,262.44
其他应付款	89,399.35	74,176.23	31,465.26
一年内到期的非流动负债	181,174.52	336,201.50	148,390.40
流动负债合计	419,048.22	525,162.57	213,737.96
长期借款	652,364.00	567,707.50	580,114.00

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付债券	365,634.69	355,228.91	251,410.25
长期应付款	165,369.67	254,508.67	219,718.71
非流动负债合计	1,183,368.36	1,177,445.08	1,051,242.97
负债合计	1,602,416.58	1,702,607.65	1,264,980.93
实收资本	130,000.00	130,000.00	130,000.00
资本公积	1,340,394.92	923,846.97	775,484.34
盈余公积	17,251.04	15,061.40	13,732.91
未分配利润	170,550.92	154,257.39	138,380.21
归属于母公司所有者权益合计	1,658,196.89	1,223,165.76	1,057,597.45
少数股东权益	13,163.29	13,074.12	16,493.33
所有者权益合计	1,671,360.18	1,236,239.88	1,074,090.78
负债和所有者权益总计	3,273,776.76	2,938,847.53	2,339,071.71

附表三：

发行人 2016-2018 年合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	106,707.23	97,664.99	121,916.76
其中：营业收入	106,707.23	97,664.99	121,916.76
二、营业总成本	122,582.51	115,542.35	142,777.80
其中：营业成本	94,765.49	91,925.40	113,596.03
税金及附加	1,784.79	254.90	199.66
销售费用	551.33	-	-
管理费用	4,773.14	2,058.00	1,995.12
财务费用	20,345.39	21,450.29	27,941.85
资产减值损失	362.37	-146.23	-954.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,366.31	46.79	385.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,875.61	-	-804.53
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益（损失以“-”号填列）	40,077.31	40,149.91	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,841.70	22,319.34	-20,475.84
加：营业外收入	48.12	113.20	47,779.66
其中：非流动资产处置利得	-	-	699.66
减：营业外支出	658.86	3,613.68	3,782.09
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,230.95	18,818.85	23,521.72
减：所得税费用	1,634.89	42.98	238.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,596.06	18,775.87	23,283.01
归属于母公司所有者的净利润	18,552.08	17,205.67	22,578.01
少数股东损益	43.99	1,570.20	705.00

附表四：

发行人 2016-2018 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	163,015.83	89,282.41	112,805.71
收到其他与经营活动有关的现金	123,943.02	149,247.81	143,951.11
经营活动现金流入小计	286,958.85	238,530.21	256,756.81
购买商品、接受劳务支付的现金	143,639.56	177,697.78	225,695.09
支付给职工以及为职工支付的现金	1,301.83	637.80	543.13
支付的各项税费	3,763.79	30.75	114.35
支付其他与经营活动有关的现金	59,513.65	270,571.99	289,678.91
经营活动现金流出小计	208,218.83	448,938.32	516,031.48
经营活动产生的现金流量净额	78,740.02	-210,408.11	-259,274.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	20,000.00	1,375.82	-
取得投资收益收到的现金	281.15	539.57	1,189.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.80	-	1,796.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,556.94	20949.88	-
投资活动现金流入小计	21,846.89	22,865.28	2,985.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,486.17	561.69	466.80
投资支付的现金	59,493.63	-	-
投资活动现金流出小计	63,979.80	561.69	466.80
投资活动产生的现金流量净额	-42,132.91	22,303.59	2,518.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	254,270.00	628,845.00	319,864.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44,500.00	45,518.00	151,230.38
筹资活动现金流入小计	298,770.00	674,363.00	471,094.38
偿还债务支付的现金	356,217.50	357,183.44	206,901.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,373.34	39,319.19	50,693.75
支付其他与筹资活动有关的现金	42,412.77	17,400.00	80.00
筹资活动现金流出小计	449,003.61	413,902.63	257,675.39

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-150,233.61	260,460.37	213,418.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-113,626.50	72,355.84	-43,336.75
加：期初现金及现金等价物余额	155,233.52	77,746.75	121,083.49
六、期末现金及现金等价物余额	41,607.02	150,102.59	77,746.75

附表五：

长兴交投最近三年合并资产负债表

单位：万元

科目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
货币资金	232,426.42	340,303.31	239,014.21
应收票据及应收账款	28,611.86	46,472.11	10,795.27
预付款项	58,255.10	153,658.20	198,485.43
其他应收款	895,744.22	713,191.88	568,752.58
存货	3,290,533.13	2,972,761.42	2,433,483.62
其他流动资产	2,664.97	3,206.94	956.36
流动资产合计	4,508,235.70	4,229,593.87	3,451,487.46
可供出售金融资产	121,648.79	38,879.79	24,691.79
持有至到期投资	84,600.00	33,500.00	39,200.00
长期股权投资	85,011.46	83,237.13	78,861.97
投资性房地产	207,311.52	21,112.82	-
固定资产	318,477.87	321,747.05	62,834.02
在建工程	165,498.44	146,548.20	572,379.98
无形资产	231,551.23	252,061.97	292,263.79
商誉	-	3,239.94	3,475.78
长期待摊费用	5,023.55	1,978.41	2,882.91
递延所得税资产	400.59	253.15	127.04
其他非流动资产	232,170.85	231,098.68	159,429.84
非流动资产合计	1,451,694.30	1,133,657.14	1,236,147.13
资产总计	5,959,930.02	5,363,251.01	4,687,634.59
短期借款	27,000.00	65,849.11	89,884.11
应付账款	5,458.89	6,953.47	38,781.15
预收款项	45,842.20	15,844.82	23,959.79
应付职工薪酬	1,924.55	1,287.62	851.95
应交税费	9,717.49	8,095.59	5,707.82
其他应付款	347,459.57	384,014.54	519,369.36
一年内到期的非流动负债	329,598.63	160,928.40	306,909.96

科目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他流动负债	28,560.00	-	-
流动负债合计	795,561.32	642,973.56	985,464.14
长期借款	964,916.00	1,060,949.05	575,441.00
应付债券	744,629.19	802,812.68	615,416.20
长期应付款	664,115.50	712,259.47	734,505.74
递延收益	3,744.21	4,410.46	3,858.29
递延所得税负债	23,414.76	-	-
其他非流动负债	249,358.98	-	-
非流动负债合计	2,650,178.63	2,580,431.65	1,929,221.24
负债合计	3,445,739.96	3,223,405.21	2,914,685.38
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	2,031,525.16	1,808,065.91	1,415,353.40
其他综合收益	39,750.84	-	-
专项储备	1,641.01	995.98	325.11
盈余公积	15,601.86	13,972.67	10,944.36
未分配利润	206,648.00	162,010.34	137,402.10
归属于母公司所有者权益	2,445,166.87	2,135,044.90	1,714,024.97
少数股东权益	69,023.19	4,800.89	58,924.24
所有者权益合计	2,514,190.06	2,139,845.80	1,772,949.21
负债和所有者权益总计	5,959,930.02	5,363,251.01	4,687,634.59

附表六：

长兴交投最近三年合并利润表

单位：万元

科目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	314,856.83	227,648.89	202,035.63
减：营业成本	283,074.80	186,750.76	155,176.03
营业税金及附加	2,495.29	2,781.64	3,737.55
销售费用	934.29	1,725.07	1,684.53
管理费用	21,866.79	20,716.43	22,326.73
财务费用	40,316.27	59,893.43	58,196.04
资产减值损失	4,460.50	241.41	604.54
加：其他收益	57,955.23	77,559.64	
投资收益	16,242.41	44.18	-1,172.47
资产处置收益	-39.08	-693.07	
营业利润	49,675.07	32,450.90	-40,862.25
加：营业外收入	1,689.66	363.14	87,594.53
减：营业外支出	3,918.33	8,589.47	10,824.92
利润总额	47,446.41	24,224.58	35,907.36
减：所得税费用	3,967.07	952.02	33.23
净利润	43,479.33	23,272.56	35,874.13
归属于母公司所有者的净利润	46,306.84	27,636.56	42,167.87
少数股东损益	-2,827.50	-4,364.00	-6,293.73
其他综合收益的税后净额	39,750.84		
综合收益总额	83,230.17	23,272.56	35,874.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	46,306.84	27,636.56	42,167.87
归属于少数股东的综合收益总额	-2,827.50	-4,364.00	-6,293.73

附表七：

长兴交投最近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 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	410,341.20	241,486.89	169,703.10
收到的税费返还	28.69	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	558,366.11	482,874.41	613,551.16
经营活动现金流入小计	968,736.00	724,361.29	783,254.27
购买商品、接受劳务支付的现金	541,286.53	297,090.63	206,413.34
支付给职工以及为职工支付的现金	23,507.27	10,498.73	13,070.00
支付的各项税费	4,748.05	6,518.76	6,913.66
支付其他与经营活动有关的现金	644,074.04	437,078.33	564,874.84
经营活动现金流出小计	1,213,615.90	751,186.45	791,271.83
经营活动产生的现金流量净额	-244,879.89	-26,825.16	-8,017.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	115,642.69	6,200.00	
取得投资收益收到的现金	15,872.05	328.79	6.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	585.15	39.06	23.46
收到其他与投资活动有关的现金	13,304.90	74,711.01	2,570.64
投资活动现金流入小计	145,404.79	81,278.86	2,600.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,454.74	55,419.66	160,037.59
投资支付的现金	215,789.00	6,788.00	11,599.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	817.16	12,893.96
支付的其他与投资活动有关的现金	4,443.79	20,949.88	23.03
投资活动现金流出小计	262,687.53	83,974.70	184,554.17
投资活动产生的现金流量净额	-117,282.74	-2,695.84	-181,953.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,200.00	3,292.12	500.00
取得借款收到的现金	748,880.68	687,484.10	392,531.10
发行债券收到的现金	-		292,857.00
收到其他与筹资活动有关的现金	76,650.00	88,269.91	212,996.42

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动现金流入小计	826,730.68	779,046.12	898,884.52
偿还债务支付的现金	340,361.65	465,968.51	589,812.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,813.79	130,888.71	98,398.30
支付其他与筹资活动有关的现金	45,560.96	36,000.00	10,649.80
筹资活动现金流出小计	527,736.39	632,857.22	698,860.90
筹资活动产生的现金流量净额	298,994.29	146,188.90	200,023.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-63,168.33	116,667.90	10,052.87
加：期初现金及现金等价物余额	232,682.11	116,014.21	105,961.34
六、期末现金及现金等价物余额	169,513.77	232,682.11	116,014.21