

2020 年长兴县永兴建设开发有限公司

绿色债券募集说明书

发行人

长兴县永兴建设开发有限公司



主承销商



国都证券股份有限公司
GUODU SECURITIES CO.,LTD

二〇二零年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人股东会已批准本次债券募集说明书，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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次债券募集说明书中财务报告真实、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，对本次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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次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。主管部门对本次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、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债券募集说明书对本次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、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《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次债券募集说明书中列明的信息和对本次债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本次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。

由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本次债券名称由“2019 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券”变更为“2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券”。本次债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

六、本次债券基本要素

(一) 债券名称:2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券 (简称“20 永兴绿色债”)。

(二) 发行总额:人民币 7 亿元整。

(三) 债券期限:本次债券为 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:本次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, 本次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, 在本次债券存续期内固定不变。本次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。自本次债券存续期第 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:本次债券采用簿记建档、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。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统, 按照公开、公平、公正原则, 以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规, 由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(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:本次债券为实名制记账式,在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(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,本次债券信用级别为 AA+。

(十)信用安排:本次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。

七、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

目 录

释 义.....	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	50
第十条 发行人财务情况	78
第十一条 已发行尚未兑付的债券	124
第十二条 筹集资金用途	126
第十三条 偿债保障措施	141
第十四条 风险揭示	154
第十五条 信用评级	163
第十六条 法律意见	167
第十七条 其他应说明的事项	170
第十八条 备查文件	171

释 义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、永兴建设	指	长兴县永兴建设开发有限公司
控股股东、长兴交投	指	长兴交通投资集团有限公司
本次债券	指	发行总额为不超过 7 亿元的“2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券”
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、法规为本次债券发行而制作的《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商、簿记管理人、国都证券	指	国都证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本次债券的利差区间，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次债券最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
承销团	指	由主承销商为承销本次债券发行而组织的承销机构的总称
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，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次债券全部自行购入
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
募集资金监管银行（一）、偿债资金监管银行、债权代理人	指	绍兴银行股份有限公司长兴支行
募集资金监管银行（二）	指	南京银行股份有限公司杭州分行
《公司章程》	指	《长兴县永兴建设开发有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或者休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
日	指	公历日
元	指	人民币元
报告期	指	2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月
最近三年	指	2016 年、2017 年和 2018 年
最近一年及一期	指	2018 年和 2019 年 1-9 月
最近一年	指	2018 年

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

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2019】183号文件批准公开发行。

本次债券业经长兴县永兴建设开发有限公司 2019 年 3 月 11 日召开的临时股东会会议审议通过申请公开发行。

本次债券业经长兴县永兴建设开发有限公司 2019 年 2 月 18 日执行董事决议通过申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：长兴县永兴建设开发有限公司

住 所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1102
室

法定代表人：周国华

联 系 人：潘姣

联系地址：浙江省湖州市长兴县锦绣路 6 号兴国商务楼 1 幢 13
楼

联系电话：0572-6298776

传 真：0572-6298779

邮政编码：313100

二、承销团：

（一）主承销商/簿记管理人：国都证券股份有限公司

住 所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

办公地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层

主要负责人：赵远峰

联 系 人：何淑敏、唐大为、沈天恒、陈少锋

联系电话：010-84183120

传 真：010-84183138

邮政编码：100007

（二）分销商：江海证券有限公司

住 所：黑龙江省哈尔滨市香坊区赣水路56号

办公地址：北京市朝阳区东三环南路52号顺迈金钻大厦16层

法定代表人：赵洪波

联系人：张晨、张菊

联系电话：010-58670438

传 真：010-68670448

邮政编码：100022

三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负 责 人：聂艳

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）¹

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

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：叶增水、陈志敏、周起越

联系地址：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

联系电话：010-66001391

传 真：010-66001392

邮政编码：100034

五、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：韩飞、张旻熿

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：021-51035670

传 真：021-51917360

邮政编码：518026

六、发行人律师：北京德恒（杭州）律师事务所

住 所：杭州市江干区新业路200号华峰国际商务大厦10楼

¹华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已于2019年5月30日更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

负责人：夏勇军

联系人：张立灏、徐道影、张昕

联系地址：杭州市江干区新业路200号华峰国际商务大厦10楼

联系电话：0571-86508060

传 真：0571-87357755

邮政编码：310016

七、债权代理人/募集资金监管银行（一）/偿债资金监管银行：

绍兴银行股份有限公司长兴支行

营业场所：浙江省湖州市长兴县太湖街道中央大道2699号国贸大厦117号

负责人：潘国欣

联系人：戴忠礼

联系地址：浙江省湖州市长兴县太湖街道中央大道2699号国贸大厦117号

联系电话：18767293751

传 真：0572-6856215

邮政编码：311100

八、募集资金监管银行（二）：南京银行股份有限公司杭州分行

营业场所：浙江省杭州市下城区凤起路432号

负责人：周杰

联系人：金珂

联系地址：浙江省杭州市下城区凤起路432号

联系电话：0571-81135002

传 真：0571-81135002

邮政编码：310006

九、担保人：长兴交通投资集团有限公司

住 所：浙江省长兴县雉城街道明珠二路58号

法定代表人：徐诚

联 系 人：刘大威

联系地址：浙江省湖州市长兴县锦绣路6号兴国商务楼1幢4楼

联系电话：0572-6298121

传 真：0572-6295963

邮政编码：313100

第三条 发行概要

一、**发行人：**长兴县永兴建设开发有限公司。

二、**债券名称：**2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券（简称“20 永兴绿色债”）。

三、**发行总额：**人民币 7 亿元。

四、**债券期限和利率：**本次债券为 7 年期固定利率债券，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 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与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，在债券存续期内固定不变。

本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次债券设置本金分期偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%偿还债券本金。

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

六、**发行方式和对象：**本次债券以簿记建档、集中配售的方式，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）

公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本次债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

七、债券形式和托管方式：本次债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、簿记管理人：国都证券股份有限公司。

九、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2020 年 4 月 14 日。

十、发行首日：发行首日为本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 4 月 15 日。

十一、发行期限：本次债券的发行期限为 2 个工作日，自 2020 年 4 月 15 日起至 2020 年 4 月 16 日止。

十二、起息日：债券存续期限内每年的 4 月 16 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本次债券计息期限自 2020 年 4 月 16 日至 2027 年 4 月 15 日。

十四、还本付息方式：本次债券每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 偿还债券本金，当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。

十五、付息日：本次债券存续期内每年的 4 月 16 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家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：本次债券本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 16 日（如遇国家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：通过本次债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：本次债券的主承销商为国都证券股份有限公司，分销商为江海证券有限公司。

二十、债券担保情况：本次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。

二十一、信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA+。

二十二、债权代理人/募集资金监管银行（一）/偿债资金监管银行：绍兴银行股份有限公司长兴支行

二十三、募集资金监管银行（二）：南京银行股份有限公司杭州分行

二十四、上市或交易流通安排：本次债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

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

三、本次债券通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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

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

第五条 债券发行网点

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所发行部分,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

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者认购本次债券即被视为接受《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》之权利及义务安排；

四、本次债券的债权人依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；

五、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

(三) 就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(四) 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次债券原定条款和条件履行债务；

(五) 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。

(六) 监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券每年付息一次。付息日为 2020 年至 2027 年，每年的 4 月 16 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) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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，投资者投资本次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) 本次债券设置本金分期偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年即 2023 年至 2027 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 偿还债券本金。本次债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 16 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。当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。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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，由发行人在有关主管部门指定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：长兴县永兴建设开发有限公司

成立日期：2001 年 08 月 01 日

注册地址：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1102 室

法定代表人：周国华

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：捌亿壹仟壹佰万元整

经营范围：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，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人成立于 2001 年 08 月 01 日，截至本募集说明书出具日，发行人股东为长兴交通投资集团有限公司和长兴城市建设投资集团有限公司，注册资本为 81,100.00 万元。发行人作为长兴县重要的基础设施建设主体，主要从事长兴县龙山新区土地开发整理、安置房建设和基础设施建设业务。发行人与长兴县人民政府、长兴县国土资源局签订的《合作开发土地协议》，由公司对位于龙山新区和老城区的部分土地实施一级开发，并受长兴县人民政府委托，开展龙山新区范围内的安置房建设和龙山新区道路、绿化工程等市政基础设施及学校、医院和水库等项目建设业务。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（会审

字【2019】4505号），截至2018年12月31日，公司资产总额125.02亿元，负债总额66.89亿元，所有者权益58.13亿元，资产负债率为53.51%。2018年度实现营业总收入8.59亿元，净利润2.44亿元，2016年至2018年平均净利润1.70亿元。

二、历史沿革

（一）公司设立

长兴县永兴建设开发有限公司系根据长兴县人民政府研究决定，于2001年08月01日由长兴县太湖水利工程综合开发管理局和长兴县土地储备中心分别出资500.00万元和530.00万元，在长兴县工商行政管理局登记注册，注册资金由湖州金陵会计师事务所审验并出具湖金会（验）字[2001]第154号验资报告。2001年07月27日，长兴县人民政府办公室对公司设立事项出具抄告单（第40号）。

发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴县土地储备中心	530.00	51.46
2	长兴县太湖水利工程综合开发管理局	500.00	48.54
合计		1,030.00	100.00

（二）第一次增资与第一次股权转让

2003年07月02日，经发行人第三次股东会决议审议通过，长兴县土地储备中心以土地使用权出资，将公司注册资本由1,030.00万元人民币增加到7.18亿人民币。同时，长兴县土地储备中心转让10.00%股权给长兴县太湖水利工程综合开发管理局。增资转让后，长兴县土

地储备中心以土地使用权出资 64,620.00 万元，占注册资本 90.00%，长兴县太湖水利工程综合开发管理局以土地使用权方式出资 7,180.00 万元，占注册资本 10.00%。同日，长兴县土地储备中心与长兴县太湖水利工程综合开发管理局签署《股份转让协议》。

长兴中地地产评估有限公司对长兴县土地储备中心和长兴县太湖水利工程综合开发管理局投入的土地使用权进行了评估，并出具长地估（2003）字 168-1 至 168-6 号评估报告。本次增资事项由湖州金陵会计师事务所审验并出具湖金会（验）字[2003]第 260 号验资报告。2003 年 07 月 09 日，长兴县人民政府办公室对本次增资和股权转让事项出具抄告单（长办第 68 号），确认本次增资及股权转让事项：“增资后，长兴县太湖水利工程综合开发管理局以土地使用权出资 7,180.00 万元，占注册资本的 10.00%，长兴县土地储备中心以土地使用权出资 64,620.00 万元，占注册资本的 90.00%。各股东原以货币出资方式投入的 1,030 万元变更为以土地使用权出资”。

本次增资后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴县土地储备中心	64,620.00	90.00
2	长兴县太湖水利工程综合开发管理局	7,180.00	10.00
合计		71,800.00	100.00

（三）第二次股权转让

2006 年 12 月 26 日，根据长兴县人民政府关于划转长兴县永兴建设开发有限公司股权的决定（长政发[2006]75 号），经发行人股东

会决议审议通过，长兴县土地储备中心确认将其 90.00%的股权以人民币 64,620.00 万元转让给长兴县交通建设投资公司，股权转让后，长兴县太湖水利工程综合开发管理局出资 7,180.00 万元，占比 10.00%；长兴县交通建设投资公司出资 64,620.00 万元，占 90.00%。同日，长兴县土地储备中心与长兴县交通建设投资公司签署《股权转让协议》，长兴县土地储备中心将其持有的长兴县永兴建设开发有限公司的 90.00%股权以人民币 6.462 亿转让给长兴县交通建设投资公司。

本次股权转让后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴县交通建设投资公司	64,620.00	90.00
2	长兴县太湖水利工程综合开发管理局	7,180.00	10.00
合计		71,800.00	100.00

（四）第三次股权转让

2012年04月08日，经发行人股东会决议审议通过，原股东长兴县太湖水利工程综合开发管理局（已更名为长兴县水利工程建设管理局）确认将其 10.00%的股权以 7,180.00 万元转让给长兴县交通建设投资公司。股权转让后，长兴县交通建设投资公司出资 71,800.00 万元，占比 100.00%，公司类型变更为一人有限责任公司（内资法人独资）。同日，长兴县水利工程建设管理局与长兴县交通建设投资公司签署《股权转让协议》，长兴县水利工程建设管理局将其持有的长兴县永兴建设开发有限公司的 10.00%股权以人民币 7,180.00 万元转让给长兴县交通建设投资公司。2012年03月27日，长兴县人民政

府办公室对本次股权转让事项出具抄告单（长办第 19 号长永[2012]2 号）。

本次股权转让后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴县交通建设投资公司	71,800.00	100.00
合计		71,800.00	100.00

（五）第二次增资

2017 年 05 月 08 日，经发行人股东决定审议通过，中国农发重点建设基金有限公司以货币方式对发行人增资 9,300.00 万元，增资后发行人注册资本增加至 81,100.00 万元，其中长兴县交通建设投资公司（已更名为长兴交通投资集团有限公司）出资 71,800.00 万元，占比 88.53%，以土地使用权出资；中国农发重点建设基金有限公司出资 9,300.00 万元，占比 11.47%，以货币方式出资，公司类型变更为有限责任公司。经核查中国农业发展银行汇划专用凭证第 23364489 号，中国农发重点建设基金有限公司出资款已实际缴纳。2016 年 12 月 14 日，长兴县人民政府出具了关于上述增资事项的批复（长政发[2016]94 号）。

本次增资后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴交通投资集团有限公司	71,800.00	88.53
2	中国农发重点建设基金有限公司	9,300.00	11.47
合计		81,100.00	100.00

（六）第四次股权转让

2018 年 12 月 18 日，经发行人股东会决议审议通过，原股东中国农发重点建设基金有限公司确认将其 11.47% 的股权以 9,300.00 万元转让给长兴交通投资集团有限公司。股权转让后，长兴交通投资集团有限公司出资 81,100.00 万元，占比 100.00%，公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。同日，中国农发重点建设基金有限公司与长兴交通投资集团有限公司签署《股权转让协议》，中国农发重点建设基金有限公司将其持有的长兴县永兴建设开发有限公司的 11.47% 股权以人民币 9,300.00 万元转让给长兴交通投资集团有限公司。

本次股权转让后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴交通投资集团有限公司	81,100.00	100.00
	合计	81,100.00	100.00

（七）第五次股权转让

2018 年 12 月 25 日，经发行人股东决定审议通过，原股东长兴交通投资集团有限公司将其 11.47% 的股权转让给长兴城市建设投资集团有限公司。股权转让后，长兴交通投资集团有限公司出资 71,800.00 万元，占比 88.53%，长兴城市建设投资集团有限公司出资 9,300.00 万元，占比 11.47%，公司类型变更为其他有限责任公司。同日，长兴交通投资集团有限公司与长兴城市建设投资集团有限公司签署《股权转让协议》，长兴交通投资集团有限公司将其持有的长兴县永兴建设开发有限公司的 11.47% 股权转让给长兴城市建设投资集团有限公司。2018 年 12 月 25 日，长兴县国有资产监督管理办公室在发行人本次股权转让事项的股东决定书和股东会决议中盖章进行确

认。

本次股权转让后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴交通投资集团有限公司	71,800.00	88.53
2	长兴城市建设投资集团有限公司	9,300.00	11.47
合计		81,100.00	100.00

（八）第六次股权转让

2019 年 12 月 12 日，经发行人股东决定审议通过，原股东长兴交通投资集团有限公司将其 30.00% 的股权转让给长兴城市建设投资集团有限公司。股权转让后，长兴交通投资集团有限公司出资 47,470.00 万元，占比 58.53%，长兴城市建设投资集团有限公司出资 33,630.00 万元，占比 41.47%。同日，长兴交通投资集团有限公司与长兴城市建设投资集团有限公司签署《股权转让协议》，长兴交通投资集团有限公司将其持有的长兴县永兴建设开发有限公司的 30.00% 股权无偿转让给长兴城市建设投资集团有限公司。2019 年 12 月 05 日，长兴县人民政府办公室对本次股权转让事项出具抄告单（长办第 36 号、长国资办[2019]30 号）。

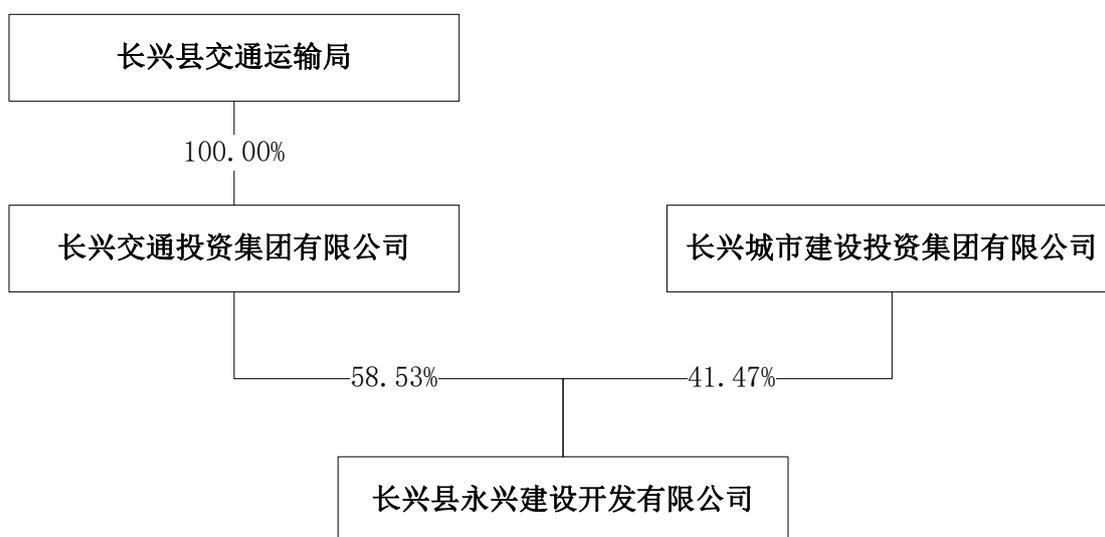
本次股权转让后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长兴交通投资集团有限公司	47,470.00	58.53
2	长兴城市建设投资集团有限公司	33,630.00	41.47
合计		81,100.00	100.00

三、股东情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，长兴交通投资集团有限公司持有发行人 58.53% 股权，长兴城市建设投资集团有限公司持有发行人 41.47% 股权，长兴县交通运输局持有长兴交通投资集团有限公司 100.00% 股权。具体股权结构图如下：



（二）控股股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为长兴交通投资集团有限公司，控股股东情况如下：

名称：长兴交通投资集团有限公司

住所：浙江省长兴县雉城街道明珠二路 58 号

法定代表人：徐诚

成立时间：1994 年 06 月 05 日

注册资本：壹拾伍亿元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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。（涉及资质证管理的，凭有效资质证书经营）

长兴交通投资集团有限公司由长兴县人民政府授权长兴县交通运输局出资组建，是长兴县城市基础设施建设的主要经营实体，其主要业务是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，在当地城市基础设施建设行业具有一定的垄断地位。截至本募集说明书签署日，长兴交通投资集团有限公司共持有发行人 58.53% 股权。

截至 2018 年末，长兴交通投资集团有限公司资产总额为 595.99 亿元，负债总额为 344.57 亿元，所有者权益为 251.42 亿元，资产负债率为 57.82%。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东最近三年未发生变化，发行人控股股东不存在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。

（三）实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为长兴县交通运输局。发行人实际控制人最近三年未发生变化，不存在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

发行人是依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）

及有关法律、法规的规定设立的有限责任公司。公司依据《公司法》和国家相关法律、法规制定《公司章程》，设立了股东会、总经理办公会及经营管理机构，未设董事会和监事会。公司建立了较为健全的企业治理架构和治理制度，具体如下：

1、股东会

发行人按照现代企业制度，建立了完备的法人治理结构。根据《长兴县永兴建设开发有限公司章程》，发行人股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准执行董事的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (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、重组、变更公司形式、解散、清算和破产等事项作出决议；
- (10) 审议批准为公司股东或实际控制人提供担保；
- (11) 对股权转让作出决议；
- (12) 修改公司章程；

(13) 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、执行董事

公司不设董事会，设一名执行董事，由股东会选举产生。执行董事任期每届3年，任期届满，连选可以连任。执行董事任期届满未及时改选，或者执行董事在任期内辞职，在改选出的执行董事就任前，原执行董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行执行董事职务。执行董事行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东会会议的决定；
- (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) 聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事

公司不设监事会，设监事一人，监事由股东会选举产生。监事

任期每届三年，任期届满，连选可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对执行董事、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执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当执行董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行《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，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

发行人设总经理一人，由执行董事兼任，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

(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) 拟订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经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务方面

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场经营能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员方面

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

5、机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

（三）公司内部管理控制制度

1、会计管理制度

根据《会计法》、《内部会计控制规范》等国家会计法规的规定，按照《长兴县永兴建设开发有限公司财务管理办法》的要求，为规范公司财务核算管理，发挥会计监督职能，在经济活动过程中职责明确、有章可循，公司制定了会计管理制度。该制度包括十一项内容，具体是：会计人员岗位责任制度；账务处理程序制度；内部稽核、牵制制度；财产清查制度；财务收支审批制度；费用控制和成本核算制度；款项支付结算制度；现金管理制度；资金管理制度；票据及合同管理制度；会计档案管理制度。

其中，会计人员岗位责任制度，约定了主办会计岗位职责和出纳员岗位职责；账务处理程序制度，确定了公司一切经济业务的资

金收付结算均由财务科办理，并按企业会计制度办理会计事务，提供会计信息，具体包括：凭证填制和传递；登记账簿；编制会计报表；会计移交手续；内部稽核、牵制制度确定了会计与出纳明确分工，监察、审计、财税等部门进行事前、事中、事后全过程的指导和监督，以及“一支笔”审批制度；财产清查制度通过账簿记录，对各项财产物资和库存现金进行实物盘点，对银行存款和债权债务进行核对，保证财产物资、货币资金以及债权债务实存数额和账面数额相符；财务收支审批制度，通过总经理全面负责收支的审批工作，约定了日常零星费用开支、会务费、业务费开支、工资福利开支、小车费用、工程款支付、征地款支付、固定资产购置审批；费用控制制度，涵盖了工资福利费；会务费、业务费管理；旅差费和出外考察经费；租赁费、修理费；利息和融资费用；小车费用；开发间接费用的申请和使用；成本核算制度：通过企业会计制度建立开发成本明细账，进行成本核算；款项支付结算制度，对工程款、设计款、征地款的支付进行了详细的约定；现金管理制度对现金收付进行了严格规定；资金管理制度确认了财务科为公司一切经济活动组织结算的主体，并对具体款项操作程序进行了确认；票据及合同管理制度，对支票、信用卡等银行票据、收据、经济合同管理提出了明确的要求；会计档案管理制度，对归档时间、保管和借阅制订了明确的流程。

2、财务管理部门工作组织制度

为了适应社会主义市场经济发展的需要，加强公司的财务管理

工作，规范财务行为，建立正常的财务工作秩序，统一财务核算办法，做好各项经费的收支管理，提高资金使用效益，保障单位健康发展，根据《中华人民共和国会计法》、《基本建设财务管理规定》和行政、事业单位财务规则及企业会计制度等有关法律规定，结合公司实际，公司制定了财务管理部门工作组织制度。

该制度明确了财务管理的基本原则、财务管理的基本要求、财务管理的基本任务、财务管理的主要方法；财务机构和会计人员；单位财务管理权责；经费支出费用报销的管理；工程项目建设资金管理；资产管理；负债管理；财务报告和财务分析；有关票据和印章的管理。

3、存货管理制度

公司存货管理制度明确了存货的范围；存货管理的岗位分离原则；存货的采购；验收、入库；库存管理；存货的发出；关于物料、成品的退货管理；存货的盘点和存货的报废。

4、对外投资管理制度

为规范公司的对外投资行为，降低对外投资风险，提高对外投资收益，保证资产的有效监管、安全运营和保值增值，根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，公司制定了对外投资管理制度。

该制度对对外投资的范围及投资方式作了明确的约定，确定了对外投资管理原则、对外投资审批权限及原则、对外投资审批程序、对外投资实施与管理、对外投资的收回及转让和对外投资责任

与监督。

5、货币资金管理制度

为了加强对公司资金使用的监督管理，提高资金使用效率，规范资金使用程序，保证资金使用安全。根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《内部会计控制规范—货币资金》等国家有关财务、会计法律法规，结合公司实际，制订该制度。

该制度主要包括的内容为：资金管理的范围和原则、资金的计划管理、资金的使用管理、货币资金的管理、融资管理和资金使用的监督管理。

6、财务预算管理暂行办法

为了促进企业建立、健全内部约束机制，进一步规范公司财务管理行为，根据财政部《企业国有资本与财务管理暂行办法》（财企[2001]325号）和《财政部关于印发〈关于企业实行财务预算管理的指导意见〉的通知》（财企[2002]102号），结合公司实际，特制定公司财务预算管理办法。

该办法约定了财务预算管理的对象、财务预算管理的基本内容、财务预算管理的组织机构、财务预算管理组的职责与任务、财务部门职责、财务预算的编制程序和方法、财务预算的检查、调整、分析与考核。

7、关联交易管理制度

公司通过制定《关联交易管理制度》规范关联交易事项。关联交易的定价原则与方法：（1）有国家定价（指政府物价部门定价或

应执行国家规定的计价方式)的,依国家定价;(2)若没有国家定价,则参照市场价格定价;(3)若没有市场价格,则适用成本加成法(指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润)定价;(4)若没有国家定价、市场价格,也不适合以成本加法定价的,采用协议定价方式。

关联交易决策权限:(1)公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易事项,以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 300 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.50%的关联交易事项,由公司总经理审议批准;(2)公司与关联人发生的交易(公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)金额在 3,00 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5.00%以上的关联交易,应当将该交易提交股东会审议;(3)公司为关联人提供担保的,不论数额大小,均应当在执行董事审议通过后提交股东会审议。

8、内部控制检查监督管理办法

为有效实施和落实公司的各项内部控制制度,提高经营管理水平,实现管理目标,特制定该办法。

该办法明确了对内部控制检查监督的授权、审计部的人员安排、内部控制检查监督计划、内部控制检查监督的项目、内部控制检查监督时间及方式、内部控制检查监督的程序及方法、内部控制缺陷及实施中存在的问题、内部控制检查监督工作相关责任的划分、内部控制检查监督工作的激励制度和内部控制检查监督的工作资料。

9、董事议事规则

为了进一步规范公司执行董事的议事方式和决策程序，促使董事有效地履行其职责，提高规范运作和科学决策水平，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《长兴县永兴建设开发有限公司章程》等有关规定，制订该规则。

该规则主要涉及到执行董事办公室的设立、执行董事会议的召开、通知、通知的内容、通知的变更、提案的拟定、亲自出席和委托出席的情况、委托出席的限制、会议召开方式、审议程序、发表意见、会议表决、表决结果的统计、决议的形成、回避表决、暂缓表决、提案未获通过的处理、董事签字、决议的执行、会议录音、记录、会议纪要和决议记录以及会议档案的保存。

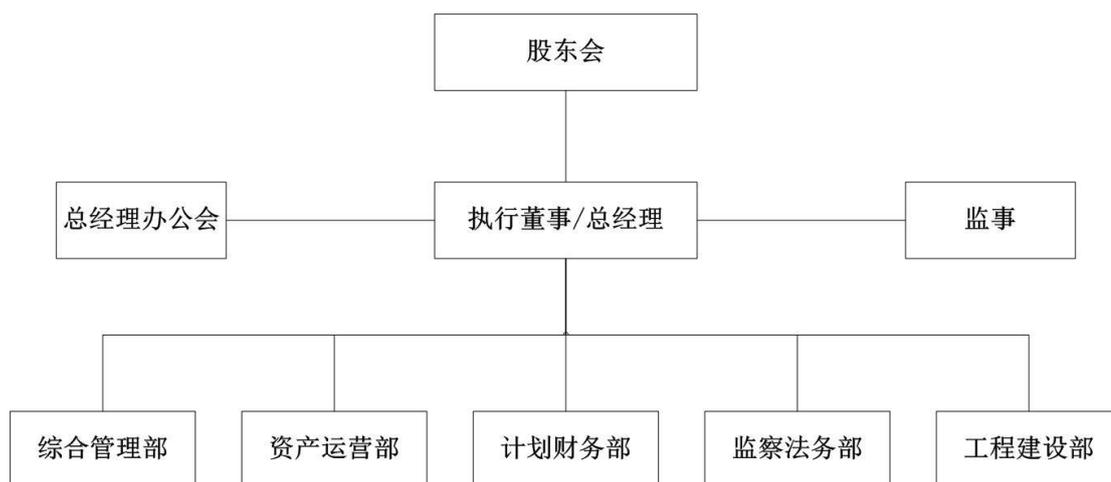
10、监事议事规则

公司为完善公司治理结构，保障监事依法独立行使监督权，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等有关法律法规及规范性文件和《公司章程》（以下简称《章程》）的规定，制定该议事规则。

该规则对监事的组成和职权、会议的召开与议事范围、会议记录作了明确的约定，充分对监事的工作及责任范围作出了约定。

（四）组织架构

截止本募集说明书签署日，发行人组织结构如下：



发行人目前下设综合管理部、资产运营部、计划财务部等五个下属职能部门，各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要，各职能部门近三年的运行情况如下：

1、综合管理部

负责公司日常行政事务、综合协调、重要文稿起草、信息化平台建设、制度建设、车辆管理、会务准备、综合治理、后勤保障、企业文化建设等工作；负责集团重要工作的督查和督办工作。负责制定集团公司人力资源发展规划，并组织实施；负责人才引进、人员招聘、调配、劳动关系管理；负责干部考察、考核、任免、职称管理、教育培训、薪酬福利、绩效考核等工作、子公司法人治理结构建设等；负责党的基层组织建设和日常党务工作。

2、资产运营部

负责制订公司战略规划、对外投资计划、项目可行性研究分析、土地整理出让土地、招商引资，负责对公司重大投资项目运行进行监测、分析，协助做好项目投后评价等工作。

3、计划财务部

负责公司年度资金使用计划的编制和实施；公司融资筹资方案的编制和实施，开展具体资本运作工作；负责公司财务管理和资金管理工作，建立健全公司财务制度并监督执行，确保资金安全；负责指导、监督各子公司的财务收支、会计核算等工作。

4、监察法务部

负责组织实施各项内审工作，对各类合同、章程等文件的合法性进行审查，组织开展诉讼、仲裁等法律事务。负责公司纪律监督检查及反腐倡廉、案件查处等工作，开展党风党纪、廉政和反腐败教育活动，建立健全廉政制度，抓好效能监察工作。

5、工程建设部

负责公司工程技术管理和前期管理工作；工程科学技术创新研究、应用和管理；项目规划、施工图审查、技术把控和各审批手续办理等工作。负责对各项目的投资目标、工程招投标、项目变更、形象进度、质量、文明施工、现场安全等情况进行督查，定期统计分析上报，掌握项目实施情况，提出重大问题解决建议，做好项目的业绩目标考核、项目验收移交等工作。

五、发行人全资、控股子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 6 家，其中一级全资子公司共 3 家，一级控股子公司共 1 家，二级子公司 2 家。

（一）发行人纳入合并范围的子公司列表

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		主营业务
			直接持股	间接持股	
1	长兴龙山建设开发有限公司	16,000.00	100.00	-	城市基础设施建设、开发，市场建设、开发，市场物业管理，建设和经营龙山新区矿地综合开发利用区块的基础设施和公用设施，土地开发和综合利用，水利基础设施建设，水利工程施工，市政公用工程施工，房屋建筑工程施工，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、橡胶原材料、橡胶制品、铝合金门窗、矿产品、金属制品、塑料制品、废旧金属销售（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）
2	长兴县顾渚建设开发有限公司	5,000.00	100.00	-	城市基础设施建设，景区开发，房地产开发。（涉及国家许可证或资质证管理的，凭证经营）
3	浙江长兴龙山物业管理有限公司	10,000.00	100.00	-	物业管理，绿化养护，建筑物清洁服务，园林景观工程、室内外装饰工程施工，通用机械设备、日用杂货、五金、家用电器、金属材料、建筑材料、塑料制品销售。（以上涉及资质管理的，凭有效资质证书经营）
4	长兴珑山旅游开发有限公司	1,000.00	80.00	-	旅游开发，景区管理，物业管理，节能技术推广服务，会议服务，展览展示服务，文化体育活动组织策划，商务信息咨询（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）
5	长兴龙山商贸管理有限公司	8,000.00	-	100.00	企业管理咨询、商务信息咨询（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目，未经金融等

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		主营业务
			直接持股	间接持股	
					监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)、物业管理、绿化养护、实业投资、建筑物室内外保洁服务、城镇基础设施建设、水利基础设施建设、旅游开发、园林绿化工程施工、公路管理与养护、自有房屋租赁;办公用机械设备、电子计算机、打印机、工艺品(除文物、古玩、字画、邮品)、日用杂货、建筑材料、煤炭、五金材料、金属材料、蓄电池配件、装饰材料(除油漆)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)
6	浙江长兴永安建设开发有限公司	30,000.00	-	100.00	农村基础设施建设、城市基础设施建设、水利基础设施建设,市场建设、开发,自有房屋租赁,物业管理,旅游开发,生态农业开发,城市建筑物、绿地和街景照明设计、施工,建筑材料销售。(以上涉及资质管理的,凭有效资质证书经营)

注:长兴龙山商贸管理有限公司和浙江长兴永安建设开发有限公司为长兴龙山建设开发有限公司的全资子公司。

(二) 发行人一级全资子公司及控股子公司情况介绍

1、长兴龙山建设开发有限公司

长兴龙山建设开发有限公司成立于 2006 年 09 月 15 日,注册资本 16,000.00 万元。经营范围:城市基础设施建设、开发,市场建设、开发,市场物业管理,建设和经营龙山新区矿地综合开发利用区块的基础设施和公用设施,土地开发和综合利用,水利基础设施建设,水

利工程施工，市政公用工程施工，房屋建筑工程施工，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、橡胶原材料、橡胶制品、铝合金门窗、矿产品、金属制品、塑料制品、废旧金属销售（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 12 月末，长兴龙山建设开发有限公司为本公司全资子公司，总资产 21.70 亿元，总负债 11.73 亿元，净资产 9.97 亿元。2018 年度，实现营业收入 4.70 亿元，净利润 1.02 亿元。

2、长兴县顾渚建设开发有限公司

长兴县顾渚建设开发有限公司成立于 2005 年 4 月 27 日，注册资本 5,000.00 万元。经营范围：城市基础设施建设，景区开发，房地产开发。主要经营业务为城市基础设施建设等。

截至 2018 年 12 月末，长兴县顾渚建设开发有限公司为本公司全资子公司，总资产 1.28 亿元，总负债 0.77 亿元，净资产 0.51 亿元。2018 年度，实现营业收入 0.00 元，净利润 1,241.81 元。

3、浙江长兴龙山物业管理有限公司

浙江长兴龙山物业管理有限公司成立于 2012 年 3 月 14 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：物业管理，绿化养护，建筑物清洁服务，园林景观工程、室内外装饰工程施工，通用机械设备、日用杂货、五金、家用电器、金属材料、建筑材料、塑料制品销售。主要经营业务为物业管理等。

截至 2018 年 12 月末，浙江长兴龙山物业管理有限公司为本公司

全资子公司，总资产 8.90 亿元，总负债 1.96 亿元，净资产 6.94 亿元。2018 年度，实现营业收入 0.00 元，净利润-2,649.76 万元。

4、长兴珑山旅游开发有限公司

长兴珑山旅游开发有限公司成立于 2017 年 11 月 1 日，注册资本 1,000.00 万元。经营范围：旅游开发，景区管理，物业管理，节能技术推广服务，会议服务，展览展示服务，文化体育活动组织策划，商务信息咨询。主要经营业务为旅游开发和景区管理等。

截至 2018 年 12 月末，长兴珑山旅游开发有限公司股东分别为本公司、长兴县龙山街道川步村股份经济合作社和长兴县龙山街道渚山村股份经济合作社，总资产 1,016.54 万元，总负债 20 万元，净资产 996.54 万元。2018 年度，实现营业收入 576.41 万元，净利润-3.46 万元，亏损主要原因是发生了 50.00 万捐款，此外旅游业务刚刚起步，收入规模较小，但管理成本较高所致。

（三）发行人二级子公司情况介绍

1、长兴龙山商贸管理有限公司

长兴龙山商贸管理有限公司成立于 2013 年 02 月 28 日，注册资本 8,000.00 万元。经营范围：企业管理咨询、商务信息咨询（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、物业管理、绿化养护、实业投资、建筑物室内外保洁服务、城镇基础设施建设、水利基础设施建设、旅游开发、园林绿化工程施工、公路管理与养护、自有房屋租赁；办公用机械设备、电子计算机、打印机、工艺品（除

文物、古玩、字画、邮品)、日用杂货、建筑材料、煤炭、五金材料、金属材料、蓄电池配件、装饰材料(除油漆)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 12 月末,长兴龙山商贸管理有限公司股东为长兴龙山建设开发有限公司,总资产 7.52 亿元,总负债 6.90 亿元,净资产 0.62 亿元。2018 年度,实现营业收入 0.00 元,净利润-852.16 万元,亏损主要原因是财务费用支出较大所致。

2、浙江长兴永安建设开发有限公司

浙江长兴永安建设开发有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日,注册资本 30,000.00 万元。经营范围:农村基础设施建设、城市基础设施建设、水利基础设施建设,市场建设、开发,自有房屋租赁,物业管理,旅游开发,生态农业开发,城市建筑物、绿地和街景照明设计、施工,建筑材料销售。截至目前主要经营业务为农村基础设施建设等。

截至 2018 年 12 月末,浙江长兴永安建设开发有限公司股东为长兴龙山建设开发有限公司,总资产 7.96 亿元,总负债 3.90 亿元,净资产 4.06 亿元。2018 年度,实现营业收入 63.33 万元,净利润 399.35 万元。

六、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 基本情况及简历

截至本募集说明书出具日,发行人现任董事兼总经理为周国华,现任监事为谭文慧。简历如下:

周国华,男,1984 年出生,本科学历。曾在浙江东南建设管理有

限公司、长兴县永兴建设开发有限公司任工程项目负责人。现任公司执行董事兼总经理。

谭文慧，女，1981年出生，本科学历。历任长兴县永兴建设开发有限公司办公室副主任、长兴县龙山新区管理委员会城市规划管理办公室副主任、长兴县龙山街道办事处办公室副主任。现任公司监事。

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事和高级管理人员未持有公司股份和债券。公司董事、监事和高级管理人员任职符合《公司法》、《公司章程》规定且不存在在政府部门任职的情况。

（二）董事、监事和高级管理人员兼职情况

姓名	在公司任职情况	兼职单位	与公司关系	兼职情况
周国华	执行董事兼总经理	长兴龙山建设开发有限公司	全资子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		长兴县顾渚建设开发有限公司	全资子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
谭文慧	监事	长兴县顾渚建设开发有限公司	全资子公司	监事

第九条 发行人业务情况

一、主要业务情况

发行人是长兴县龙山新区唯一的土地整治和配套基础设施建设主体，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，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人主营业务包括土地整理开发、安置房销售、商品销售、旅游收入等。

发行人最近三年各业务板块的收入情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	占比	占比	金额	占比
一、主营业务	83,851.98	97.63%	100,777.25	98.64%	93,958.49	99.36%
土地开发	38,218.00	44.50%	70,950.00	69.45%	34,161.00	36.12%
安置房销售	37,252.24	43.37%	29,827.25	29.19%	59,797.49	63.23%
商品销售	7,805.34	9.09%	-	-	-	-
旅游收入	576.41	0.67%	-	-	-	-
二、其他业务	2,032.83	2.37%	1,388.44	1.36%	605.44	0.64%
合计	85,884.81	100.00%	102,165.69	100.00%	94,563.93	100.00%

发行人最近三年分别实现营业收入 94,563.93 万元、102,165.69 万元和 85,884.81 万元。其中主营业务收入分别为 93,958.49 万元、100,777.25 万元和 83,851.98 万元，占营业收入的比例分别为 99.36%、98.64% 和 97.63%。其中，2018 年收入较 2017 年下降 16,925.28 万元，下降 16.79%，主要原因系 2018 年土地开发收入较 2017 年下降

32,732.00 万元所致。

发行人最近三年营业收入、成本及毛利情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入						
主营业务	83,851.98	97.63%	100,777.25	98.64%	93,958.49	99.36%
土地整理开发	38,218.00	44.50%	70,950.00	69.45%	34,161.00	36.12%
安置房销售	37,252.24	43.37%	29,827.25	29.19%	59,797.49	63.23%
商品销售	7,805.34	9.09%	-	-	-	-
旅游收入	576.41	0.67%	-	-	-	-
其他业务	2,032.83	2.37%	1,388.44	1.36%	605.44	0.64%
营业收入合计	85,884.81	100.00%	102,165.69	100.00%	94,563.93	100.00%
营业成本						
主营业务	61,106.69	97.87%	56,612.84	98.37%	66,120.07	99.34%
土地整理开发	21,646.98	34.67%	32,555.65	56.57%	11,418.67	17.16%
安置房销售	31,141.36	49.88%	24,057.20	41.80%	54,701.40	82.18%
商品销售	7,794.38	12.48%	-	-	-	-
旅游收入	523.99	0.84%	-	-	-	-
其他业务	1,328.85	2.13%	935.25	1.63%	439.46	0.66%
营业成本合计	62,435.55	100.00%	57,548.09	100.00%	66,559.53	100.00%
毛利润						
主营业务	22,745.28	97.00%	44,164.41	98.98%	27,838.42	99.41%
土地整理开发	16,571.02	70.67%	38,394.35	86.05%	22,742.33	81.21%
安置房销售	6,110.88	26.06%	5,770.06	12.93%	5,096.09	18.20%
商品销售	10.96	0.05%	-	-	-	-
旅游收入	52.42	0.22%	-	-	-	-
其他业务	703.98	3.00%	453.19	1.02%	165.98	0.59%
毛利润合计	23,449.26	100.00%	44,617.60	100.00%	28,004.40	100.00%
毛利率						

主营业务	27.13%	43.82%	29.63%
土地整理开发	43.36%	54.11%	66.57%
安置房销售	16.40%	19.34%	8.52%
商品销售	0.14%	-	-
旅游收入	9.09%	-	-
其他业务	34.63%	32.64%	27.42%
综合毛利率	27.30%	43.67%	29.61%

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 29.63%、43.82%、27.13%，其中 2017 年综合毛利率较高的原因主要系当年土地整理开发收入占比较大，达到 69.45%，且当年土地整理开发收入毛利率为 54.11% 所致。

最近三年，发行人收入占比超过 10% 的业务板块为土地整理开发和安置房销售两个板块。2016 年、2017 年、2018 年，发行人土地整理开发收入分别为 34,161.00 万元、70,950.00 万元、38,218.00 万元，毛利率分别为 66.57%、54.11%、43.36%。最近三年发行人土地整理开发收入和毛利率波动较大的原因主要系最近三年发行人土地整理开发所出让的地块面积、区域位置、周边配套情况不同，土地出让的单价和总价变动也较大所致。与此同时，随着国家对房地产行业的持续调控，土地出让也持续降温，对发行人土地整理开发收入也产生一定影响。

2016 年、2017 年、2018 年，发行人安置房销售收入分别为 59,797.49 万元、29,827.25 万元、37,252.24 万元，毛利率分别为 8.52%、19.34%、16.40%。最近三年发行人安置房销售收入波动较大的原因主要系发行人 2016 年安置房销售面积为 129,149.08 平方米、2017 年年

安置房销售面积为 56,491.01 平方米、2018 年年安置房销售面积为 58,291.70 平方米所致。最近三年发行人安置房销售毛利率波动较大的原因主要系最近三年发行人销售的安置房前期土地整理单位成本不同以及安置房销售单价不同所致。

与此同时，随着市场化转型的需要，发行人逐步开展其他板块业务，扩大营业收入规模，减少业务单一风险。2018 年，发行人产生了商品贸易业务收入 7,805.34 万元和旅游收入 576.41 万元。其中商品贸易收入主要通过子公司长兴龙山建设开发有限公司实现，旅游收入主要通过子公司长兴珑山旅游开发有限公司实现。2018 年发行人商品销售毛利率为 0.14%，毛利率水平较低，主要系发行人刚刚开展商品贸易业务，业务整体规模较小，为抢占当地市场份额，商品销售定价较低所致。

此外，发行人其他业务收入主要包括租赁业务、矿渣销售等，最近三年其他业务收入毛利率水平小幅提升，主要系 2017 年和 2018 年租赁业务规模逐步增大，租赁业务的毛利率较高所致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地整理开发

根据长兴县人民政府办公室抄告单（长办第 46 号）及发行人与长兴县人民政府和长兴县国土资源局签订的《合作开发土地协议》，发行人负责长兴县雉城镇龙山新区约 13,500 亩和雉城镇老城区重点建设项目约 1,000.00 亩土地一级开发。发行人按照长兴县规划局核定的建设用地控制性详细规划对相应地块进行一级开发，开发整理后委

托长兴县人民政府国土资源交易中心代为完成土地的招拍挂，土地出让金扣除需缴纳的规费（含国有土地收益基金、农业土地开发资金及相关税费等）后，剩余部分全额返还至发行人。

在开发过程中，发行人投入成本和精力，承担征地成本、城市配套设施建设费用、项目运作费用；具体施工模式为委托外部施工单位进行施工，并按照工程量支付施工费用；在拍卖时机的选择上，根据合作开发协议，长兴县国土资源局按照国家及长兴县的有关政策决定土地的交易市价及土地交易的时机，但应征求发行人的意见，发行人对开发的土地拍卖时机的决定存在一定的影响力；在拍卖土地收益分配上，发行人有获得扣除土地出让金、相关税费、工作经费、投资成本后的全部纯收益的收益权。

2016-2018 年度，发行人确认收入的开发整理的土地面积分别为 265.29 亩、131.32 亩和 128.00 亩，相应的土地开发整理工程成本分别为 11,418.67 万元、32,555.65 万元和 21,646.98 万元，确认的土地开发整理收入分别为 34,161.00 万元、70,950.00 万元和 38,218.00 万元。

发行人近三年确认收入的土地开发整理情况明细如下：

单位：亩，万元

年份	地块	摘牌单位	面积	成本	收入
2016 年度	新丰花园北侧-1 地块	浙江长兴龙新建设发展有限公司	98.56	4,365.14	12,693.00
	新丰花园北侧-2 地块	浙江长兴龙新建设发展有限公司	87.25	3,726.63	11,237.00
	新丰花园北侧-3 地块	浙江长兴龙新建设发展有限公司	79.48	3,326.90	10,231.00
	合计			265.29	11,418.67

2017 年度	海洋城北侧-1 地块	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司	131.32	32,555.65	70,950.00
	合计		131.32	32,555.65	70,950.00
2018 年度	齐山西路南侧 B 地	湖州碧浔房地产开发有限公司	128.00	21,646.98	38,218.00
	齐山西路南侧 C 地	上海碧瀛房地产开发有限公司			
	合计		128.00	21,646.98	38,218.00

截至 2018 年末，发行人未来两年拟出让土地计划明细如下：

单位：亩

时间	土地证号	地块位置	地块面积
2019 年	长土国用 2014 第 10004012 号	合溪南路 A-1 地块	84.00
	长土国用 2014 第 10004013 号	合溪南路 A-2 地块	65.00
	长土国用 2014 第 10006575 号	忻湖路延伸线北侧 A 地块	100.00
	小计		249.00
2020 年	长土国用 2014 第 10006924 号	25 号道路东侧 B-1 地块	93.00
	长土国用 2014 第 10006923 号	25 号道路东侧 B-2 地块	92.00
	小计		185.00
合计			434.00

报告期内，发行人整理完成的土地为上述 11 块土地。

（二）安置房建设

根据长兴县人民政府相关授权，发行人主要从事龙山新区范围内的安置房建设业务。发行人进行安置房建设的资金主要来源于自有资金和外部融资。发行人对完工的安置房项目按照政府指导价与龙山街道办事处进行结算，并确认安置房销售收入。

2016-2018 年，发行人销售的保障性安置房项目主要包括新丰小区和新湖小区，均已完工。2016-2018 年，发行人实现安置房销售面

积分别为 12.91 万平方米、5.65 万平方米和 5.83 万平方米，实现结算收入分别为 59,797.49 万元、29,827.25 万元和 37,252.24 万元。

发行人近三年安置房收入情况明细如下：

单位：平方米、元/平方米、万元

时间	小区	销售面积	均价	营业收入	营业成本
2016 年	新丰一期	58,837.27	4,690.00	27,594.68	25,543.88
	新湖一期	70,311.81	4,580.00	32,202.81	29,157.52
	小计	129,149.08	-	59,797.49	54,701.40
2017 年	新丰二期	56,491.01	5,280.00	29,827.25	24,057.20
2018 年	新湖二期	58,291.70	6,390.66	37,252.24	31,141.36

最近三年，发行人建设的保障房项目为新湖一期、新湖二期、新丰一期、新丰二期、霞城小区。截至 2018 年末，新湖一期、新湖二期、新丰一期、新丰二期已全部销售完毕。

截至 2018 年末，发行人已完工待售安置房项目如下：

单位：平方米、万元

小区	可售面积	累计已投资额
霞城小区	61,857.33	34,154.58
合计	61,857.33	34,154.58

截至 2018 年末，发行人无在建、拟建的保障房项目。

（三）基础设施代建

发行人基础设施建设业务采取委托代建管理模式，即发行人与项目委托单位签订项目委托代建协议，具体的工程建设项目投资由发行人代为垫付，具体的工程建设项目完工并经项目委托单位验收合格后进行项目决算，进而发行人根据决算金额加成一定比例确认代建收入，具体的加成比例根据不同的项目有所差异。

报告期内，发行人承担了五水共治工程、一带两区工程、长兴县

太湖高级中学迁建工程、明珠北路延伸工程、生态修复工程等基础设施代建项目。截至 2018 年末，代建委托方尚未对代建项目进行验收决算且尚未支付代建费用，出于谨慎性原则并经审计机构确认，发行人尚未确认这些项目的代建收入。

截至 2018 年末发行人主要的基础设施代建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	已投入金额
1	五水共治工程	70,988.75
2	一带两区工程	70,704.97
3	长兴县太湖高级中学迁建工程	27,447.56
4	明珠北路延伸工程	27,156.86
5	生态修复工程	22,627.25

三、发行人所在行业现状及前景

（一）土地整理开发行业的现状及前景

1、我国土地开发与整理行业的现状和前景

城市土地整理与开发是通过在城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对土地利用现状进行调整、改造、综合整治，提高土地利用率和产出率、改善生产生活条件和生态环境的过程，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，与宏观经济形势及国家政策走向高度相关，其中政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

自改革开放以来，我国城市化进程加快，城镇用地的空间拓展已

成为我国土地利用变化的主要特征之一。城镇用地的不合理扩张造成我国耕地的大量流失，协调城市发展与耕地保护之间的矛盾成为我国社会和经济可持续发展的重要课题，土地整理的作用和意义也不断突显。中共中央、国务院《关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》（中发[1997]11号）提出积极推进土地整理，搞好土地建设，要求建立耕地总量动态平衡制度，并确立了耕地占用与土地整理挂钩的政策。1998年8月29日通过的《中华人民共和国土地管理法》，第一次将土地整理以法律形式明确提出，充分体现了土地整理的重要性，这是我国土地整理工作的巨大进步。

为指导各地土地整理工作的开展，国土资源部于2000年制订了《土地开发整理行业标准》，对土地整理开发规划的编制、土地整理开发设计、土地整理开发项目验收提出了具体的要求。为加强和规范土地开发整理规划，科学指导土地开发整理工作，2002年3月和4月国土资源部又先后颁发了《关于认真做好土地整理开发规划工作的通知》和《土地开发整理规划管理若干意见》。国土资源部规划司和国土资源部土地整理中心联合编制的《土地开发整理规划实例》，选择了不同自然条件、地域类型、经济发展水平的四个地区进行试点，对土地开发整理规划课题的研究摸索出不少值得借鉴的观点和方法。自从新《土地管理法》实施以来，土地开发整理保障了我国耕地总量的动态平衡，促进了经济、社会、生态效益的提高。

随着我国城镇化进程的不断加快以及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。根据国土资源部公布的《2015 年国土资源公告》，全国农用地面积净减少 426.30 万亩，其中耕地净减少 89.20 万亩，建设用地净增加 713.50 万亩，未利用地净减少 287.20 万亩。2015 年，全国新增建设用地总量较 2014 年下降了 292.80 万亩，降幅达到 27.40%。国有建设用地供应减少及地价上升反映了我国经过多年城镇化和工业化后，土地资源已经愈加紧缺，给城市住房供应、基础设施配置等方面带来了巨大压力。在新增的建设用地中，城市、建制镇面积占比较 2014 年提高了 2.00%，交通、水电、能源等基础设施项目用地上升了 1.00%，其中机场和港口码头重大项目用地面积明显增加，分别增长了 15.50% 和 63.80%。土地开发整理的一般模式为政府与城市建设投资公司签订土地整理协议，授权城市建设投资公司对相关土地进行土地调整、改造及综合整治，将整理后的土地进行招拍挂，取得的土地出让收入按照协议约定比例返还给城市建设投资公司作为其土地整理的报酬。

“十三五”时期是我国全面建设小康社会的关键时期，城市土地整理与开发是发展和保护耕地、统筹城乡土地配置的重大战略举措，有利于最大限度地发掘城镇土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。同时，由于我国土地资源山地多和平地少的特点，可利用的土地资源有限，加上人口众多、城镇化和工业化进程不断深化等因素的影响，我国土地供应日趋紧张，供求矛盾日益突出，土地出让价格不断上涨。土地作为不可再生资源，长期将保持升值趋势，因此土地整理与开发也将会保持健康稳定地发

展。

2、长兴县土地开发与整理行业的现状和前景

长兴是浙江的北大门，县域面积 1,431 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。到 2020 年，全县新增建设占地总量不超过 2,770 公顷，其中新增建设用地不超过 2,583.69 公顷，建设占用耕地不超过 2,033.55 公顷。

（二）安置房建设行业的现状及前景

1、我国安置房建设行业的现状和前景

安置房，是政府因城市规划、土地开发等原因需要对被拆迁户原有房屋进行拆迁，并对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置房属于保障性住房的一种，是一项重要的民生工程。

随着我国经济的飞速发展和城镇化的加快推进，我国开始大力加强安置性住房建设力度，一是安置房能够进一步改善城市低收入居民以及被拆迁住户的居住条件，让中低收入者能够以较低的成本“居有其屋”，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重大意义；二是随着安置房建设投资力度加大，有利于控制房价过快上涨，能够更好地落实房价调整的政策目标；三是安置房本身对经济也有可观的拉动作用，

促进城镇化建设的不断发展，对于扩大内需具有积极的作用；四是弥补了房地产市场低迷对产业链上下游乃至整个国民经济带来的负面影响；五是可以拉低房价均值，改变人们对房价的上涨预期。

在十九大明确提出“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”的总基调下，各地方政府正积极探索多层次的保障住房供应体系，随着我国城镇化步伐的加快，安置房建设仍然拥有广阔的市场空间。我国将继续推进安置房建设，建设规模也将不断扩大。

2、长兴县安置房建设行业的发展现状及前景

截至 2017 年末，长兴县中心城区建成区面积扩大到 48 平方公里，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。

（三）城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是为城市经济发展和市民生活提供便利条件和配套服务的各类设施，包括公用事业、公共工程、交通设施和城市环境等。城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，其发展主要受到国民经济发展、固定资产投资等的影响。

1、我国基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施的建设和开发，是城市赖以生存和发展的基础性条

件,是城市化进程和城市经济发展的重要一环。城市基础设施的完备,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善城市投资环境、提高社会效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用,是城市化进程的重要支撑,是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业,城市道路、排水、防洪、照明等市政工业,以及城市园林、绿化等园林绿化业。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长,我国城市基础设施建设规模将不断扩大,发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策,加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家发改委《产业结构调整指导目录(2011)》指出要鼓励城市基础设施建设的发展;国务院于2013年9月6日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》(国发[2013]36号),明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设;国家“十三五”规划纲要指出:“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设,加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设,支持海绵城市发展,完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

根据国家统计局公布的数据,2019年末中国城镇化率达到

60.60%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1.00%，城市基础设施投资将新增 1,400.00 亿元，最终将带来 3,360.00 亿元的 GDP 增长。中国社科院 2013 年《城市蓝皮书》预计，今后一段时期内，我国城镇化进程仍将处于快速推进的中期阶段，预计到 2020 年我国城镇化率将达到 60.00% 左右，城镇人口约为 8.4 亿，整体进入中级城市型社会；到 2030 年城镇化率将达到 68.00% 左右，城镇人口将超过 9.5 亿。然而，目前我国城市基础设施水平还比较低，具体表现为：交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等。城市基础设施相对落后是我国城市化过程中面临的紧迫问题。

在经济稳定发展以及政府的大力支持下，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，进程也将逐步加快。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市建设投资公司作为地方政府的基础设施投融资主体应运而生，城市基础设施建设的市场化改革不断深入，投资渠道与融资渠道都将逐步实现多元化。以政府引导、产业化运作的基础设施经营管理体制将逐步建立，企业的经营实力和经济效益也将会不断提高。总体来看，随着中国经济持续稳定的快速发展和各级政府财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

2、长兴县城市基础设施行业的发展现状及前景

长兴县地处浙江省北部、长江三角洲杭嘉湖平原，东临太湖，与

浙江省安吉县、湖州市吴兴区、安徽省广德县接壤。长兴县下辖 3 个街道、9 个镇、2 个乡，同时设有 1 个国家级开发区(长兴经济技术开发区)，总面积 1,431 平方公里，户籍人口 63.64 万人。长兴县有一定的交通区位优势，境内有杭宁、申苏浙皖、杭长、申嘉湖四条高速公路，宜杭、杭牛、新长三条铁路，104 和 318 两条国道和一条长湖申航道。长兴县紧依上海浦东、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。

近年来，长兴县发展迅速，经济实力较强。2018 年度，长兴县地区生产总值为 609.78 亿元，同比增长 8.5%。从产业结构看，2018 年长兴县第一产业增加值 33.39 亿元。同比增长 3.1%；第二产业增加值 300.41 亿元，同比增长 8.6%；第三产业增加值 275.97 亿元，同比增长 9.1%，三次产业占比为 5.47：49.27：45.26，第三产业对 GDP 增长贡献率为 46.0%。长兴县第二产业是推动长兴县经济发展的主导力量。长兴县工业经济基础好，已形成电气机械及器材制造、纺织业、非金属矿物制品和化学纤维制造等支柱产业。

2018 年度，长兴县社会固定资产投资同比增长 5.5%。总体看来，长兴县经济发展迅速，已经形成电气机械及器材制造、纺织业、非金属矿物制品和化学纤维制造等支柱产业，金融、批发零售业、住宿和餐饮等服务业发展较快，经济实力较强。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一) 行业地位

发行人是由长兴交通投资集团有限公司控股的子公司，主要从事

龙山新区土地一级开发、安置房建设及基础设施建设业务，具有较强的区域专营性。发行人承担的安置房及基础设施项目在长兴县重要性较高，对于带动长兴县经济发展具有重要作用。

1、发行人在长兴县土地开发与整理中的地位

发行人的土地开发与整理业务由公司本部负责，长兴县人民政府授予了公司本部进行土地一级整理与开发权利，发行人也是龙山新区唯一一家具备土地一级整理与开发资格的企业，具有一定的区域垄断优势，同时，发行人在土地开发与整理行业汇集了本地的资源和优势，在长兴县同行业处于支柱地位，具有较高的行业地位。

2、发行人在长兴县安置房建设及基础设施建设中的地位

发行人是长兴县政府重点构建的企业，是按市场化规则运营的重大项目建设和运营主体，发行人承担长兴县龙山新区安置房建设及城市基础设施建设任务，核心业务涵盖保障性住房建设、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。发行人的安置房建设及基础设施建设业务作为其土地一级开发的配套业务，在促进长兴县城市建设、加强长兴县城市公共服务能力、提升城市生活品质等方面做出了较大的贡献。作为龙山新区唯一的安置房及基础设施建设主体，具有一定的区域垄断优势。

（二）竞争优势

1、区位优势

长兴是浙江省的北大门，与苏、皖两省接壤，位于太湖的西南岸，

区域面积 1,431 平方公里。长兴北与江苏宜兴、西与安徽广德接壤，有“三省通伯”之称，交通区位优势得天独厚。境内拥有杭宁高铁一条高铁，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，104 和 318 两条国道和一条长湖申航道，与上海、杭州、南京等大城市均在 2 小时最佳交通圈内。长兴紧依上海浦东、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，航空、海运条件优越。

2、区域经济环境优势

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。

2018 年度，长兴县地区生产总值为 609.78 亿元，同比增长 8.50%。从产业结构看，2018 年长兴县第一产业增加值 33.39 亿元。同比增长 3.10%；第二产业增加值 300.41 亿元，同比增长 8.60%；第三产业增加值 275.97 亿元，同比增长 9.10%，三次产业占比为 5.47：49.27：45.26，第三产业对 GDP 增长贡献率为 46.00%。2018 年全年财政总收入 102.68 亿元，同比增长 18.00%；地方财政收入 59.37 亿元，同比增长 19.90%。

3、政府支持优势

发行人作为长兴县土地整理开发和基础设施投资建设的主要载

体，具有良好的政府背景，在主营业务方面具有独特的市场地位和显著优势。长兴县政府通过优惠性政策、优质资产划拨、财政补贴等多种方式给予公司大力支持。

2016 年公司收到财政拨款入资金增加资本公积 3.16 亿元；2017 年收到土地返还金和地块财政补助合计增加资本公积 0.42 亿元；为优化企业资产结构，降低企业资产负债率，2018 年长兴县人民政府将前期已下拨发行人及其下属企业长兴龙山商贸管理有限公司的地方政府债券置换资金中的 1.81 亿元转为政府支持资金，并核减长期应付款 1.81 亿元，发行人将该行为产生的利得计入资本公积。财政补贴方面，2016-2018 年，公司收到财政补贴金额分别为 1.30 亿元、1.10 亿元和 3.15 亿元。

总体来看，发行人业务具有较强的区域专营性，考虑到未来发行人将继续在龙山新区基础设施建设和土地开发整理领域中发挥重要作用，预计政府未来仍将对发行人提供有力的支持。

4、银企合作优势

发行人主要土地一级开发和城市基础设施建设，经营收益来源稳定，在生产经营过程中发行人与国家开发银行、长兴农村合作银行、中信银行股份有限公司和中国农业发展银行等金融机构建立了稳定的合作关系，因此具备较强的融资能力。

五、发行人所在区域经济现状和发展前景

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。长兴县下辖 3 个街道、9

个镇、2 个乡，同时设有 1 个国家级开发区（长兴经济技术开发区），总面积 1,431 平方公里，户籍人口 63.64 万人，是长江三角洲经济区迅速崛起的新兴城市。

近年来，长兴对外开放步伐不断加快，经济和社会发展进车道，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（2018）》，长兴县在全国县域经济竞争力中位列 53 位。

2018 年度，长兴县地区生产总值为 609.78 亿元，同比增长 8.50%。从产业结构看，2018 年长兴县第一产业增加值 33.39 亿元。同比增长 3.10%；第二产业增加值 300.41 亿元，同比增长 8.60%；第三产业增加值 275.97 亿元，同比增长 9.10%，三次产业占比为 5.47：49.27：45.26，第三产业对 GDP 增长贡献率为 46.00%。2018 年全年财政总收入 102.68 亿元，同比增长 18.00%；地方财政收入 59.37 亿元，同比增长 19.90%。

六、发行人发展战略及目标

发行人坚持以企业发展为主线，以科学管理为重点，以深化变革为动力，按照长兴县“合理定位、科学发展、规划先行、务求实效”的

要求和“以产兴城、以城促产、产城互动、融合发展”的理念，本着专业、高效、精简原则，以开发建设战略为先导，建立既适应现阶段建设需要，又能依内外部条件变化而可适时调整的富有活力的专业化、职业化管理框架为目标，全面提高公司综合实力，努力把公司建设成为一流先进的实体平台公司。

1、制订战略，明确目标，实现公司可持续发展

发行人在当前市场经济秩序已经基本建立和完善的大好环境下，根据国家、浙江省及长兴县的中长期宏观经济政策，结合自身目前的实际情况，制定公司发展的近期、中期、远期目标，从而突出各阶段工作的重点，使得公司能更好的适应市场的变化，避免发展中的大起大落，实现企业可持续健康发展。

2、突出主业，多业并举，推进发展

发行人将加大龙山新区基础设施建设投资融资规模和土地整理开发力度，同时拓展新业务范围，丰富收入来源的多元化，降低经营风险。

3、实施人才战略，缓解和消除公司发展的瓶颈

在人才的使用上建立一整套“事业留人，感情留人，政策留人”的用人有效机制。目前，发行人有丰富管理经验的技术人才少，独挡一面的人才少，高素质管理人才少。市场的竞争，实际是人才的竞争，因此，需要根据公司未来发展需要，制定公司培养人才的实施计划。改变用人观念，大力加强人才的引进和培养，在用好公司现有人才的基础上，对公司目前急缺的人才靠引进和聘用来解决，同时加强新来

大学生的培养力度，做好人才储备。

七、长兴县基础设施建设投融资主体情况

（一）长兴县基础设施投融资主体发债情况

长兴县基础设施投融资主体包括长兴县永兴建设开发有限公司、长兴交通投资集团有限公司、长兴城市建设投资集团有限公司、浙江长兴金融控股集团有限公司、浙江长兴经开建设开发有限公司、长兴南太湖投资开发有限公司、浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司和长兴文化旅游发展集团有限公司共 8 家公司。

截至 2019 年 9 月 30 日，上述 8 家公司已获批文且已经成功发行的债券（未到期）情况如下表所示：

序号	发债主体	发债类型	债券全称	债券余额 (亿元)
1	长兴县永兴建设开发有限公司	私募公司债	长兴县永兴建设开发有限公司2015年非公开发行公司债券	8.00
			长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	10.00
			长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	5.00
			长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	8.10
			长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	6.90
2	长兴交通投资集团有限公司	企业债	2014年第一期长兴交通投资集团有限公司公司债券	2.40
			2014年第二期长兴交通投资集团有限公司公司债券	2.40
			2019年第一期长兴交通投资集团有限公司绿色债券	13.00
		私募公司债	长兴交通投资集团有限公司2015年非公开发行公司债券	4.10
			长兴交通投资集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	7.74
			长兴交通投资集团有限公司2017年非公开发行公司债券(第一期)	8.00
3	长兴城市建设投资集团有限公司	企业债	2012年长兴城市建设有限公司公司债券	2.00
			2014年长兴城市建设有限公司公司债券	7.80
			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	9.00
		私募公司债	长兴城市建设有限公司2015年非公开发行公司债券	11.00

			长兴城市建设有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）	6.30
			长兴城市建设有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）	8.70
		定向融资工具	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	4.00
			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	6.00
4	浙江长兴金融控股集团有限公司	私募公司债	浙江兴长资产经营有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	10.00
			浙江兴长资产经营有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	10.00
5	浙江长兴经开建设开发有限公司	企业债	2014 年浙江省长兴县经济技术开发总公司企业债券	5.20
		私募公司债	浙江长兴经开建设开发有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	10.00
			浙江长兴经开建设开发有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）	6.00
			浙江长兴经开建设开发有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第二期）	4.00
6	长兴南太湖投资开发有限公司	项目收益债	2017 年长兴综合物流园项目收益债券	8.00
		私募公司债	长兴南太湖投资开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券	5.00
			长兴南太湖投资开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	5.00
7	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	企业债	2018 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券	6.00
			2019 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券	5.70

		私募公司 债	浙江长兴环太湖经济投资开 发有限公司 2016 年非公开 发行公司债券（第一期）	6.30
			浙江长兴环太湖经济投资开 发有限公司 2016 年非公开 发行公司债券（第二期）	6.00
8	长兴文化旅 游发展集团 有限公司	-	-	-

截至 2019 年 9 月末，上述 8 家公司已获批文但未发行的债券情
况如下表所示：

序号	发债主体	发债类型	债券全称	未发行余额 (亿元)
1	长兴县永兴建设开发有限公司	-	-	-
2	长兴交通投资集团有限公司	企业债	2019 年浙江省长兴交通投资集团有限公司绿色债券	13.00
		私募公司债	长兴交通投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券	30.00
			长兴交通投资集团有限公司 2019 年非公开发行绿色公司债券	15.00
3	长兴城市建设投资集团有限公司	私募公司债	长兴城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券	25.00
4	浙江长兴金融控股集团有限公司	-	-	-
5	浙江长兴经开建设开发有限公司	私募公司债	浙江长兴经开建设开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券	20.00
6	长兴南太湖投资开发有限公司	-	-	-
7	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	-	-	-
8	长兴文化旅游发展集团有限公司	-	-	-

(二) 长兴县基础设施投融资主体职能及财务情况

1、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 08 月 01 日，注册资本 81,100.00 万元。主要职能为长兴县龙山新区的土地整治和配套基础设施建设。截至 2018 年 12 月末，长兴县永兴建设开发有限公司

总资产 125.02 亿元，总负债 66.89 亿元，净资产 58.13 亿元。2018 年度，实现营业收入 8.59 亿元，净利润 2.44 亿元。

2、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 06 月 05 日，注册资本 150,000.00 万元。主要职能为长兴县交通基础设施建设。截至 2018 年 12 月末，长兴交通投资集团有限公司总资产 595.99 亿元，总负债 344.57 亿元，净资产 251.42 亿元。2018 年度，实现营业收入 31.49 亿元，净利润 4.35 亿元。

长兴交通投资集团有限公司为长兴县最大的基础设施投融资主体。

3、长兴城市建设投资集团有限公司

长兴城市建设投资集团有限公司成立于 2007 年 03 月 29 日，注册资本 130,000.00 万元。主要职能为长兴县城市基础设施建设和土地整治。截至 2018 年 12 月末，长兴城市建设投资集团有限公司总资产 327.38 亿元，总负债 160.24 亿元，净资产 167.14 亿元。2018 年度，实现营业收入 10.67 亿元，净利润 1.86 亿元。

4、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 02 月 12 日，注册资本 100,000.00 万元。主要职能为经营长兴县人民政府授权范围内资产的管理、收购、实业投资等工作。截至 2018 年 12 月末，浙江长兴金融控股集团有限公司总资产 484.33 亿元，总负债 272.56 亿元，净资产 221.77 亿元。2018 年度，实现营业收入 44.56 亿元，净利润

3.77 亿元。

5、浙江长兴经开建设开发有限公司

浙江长兴经开建设开发有限公司成立于 1992 年 09 月 18 日，注册资本 100,000.00 万元。主要职能为长兴经济技术开发区和长兴县三河湾区域的土地一级开发。截至 2018 年 12 月末，浙江长兴经开建设开发有限公司总资产 309.67 亿元，总负债 166.48 亿元，净资产 143.19 亿元。2018 年度，实现营业收入 10.48 亿元，净利润 1.24 亿元。

6、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 02 月 04 日，注册资本 47,800.00 万元。主要职能为湖州市南太湖（长兴）产业集聚区基础设施的建设。截至 2018 年 12 月末，长兴南太湖投资开发有限公司总资产 123.87 亿元，总负债 73.51 亿元，净资产 50.36 亿元。2018 年度，实现营业收入 6.29 亿元，净利润 2.13 亿元。

7、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 50,000.00 万元。主要职能为长兴县太湖图影省级旅游度假区的开发建设。截至 2018 年 12 月末，浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司总资产 206.50 亿元，总负债 97.04 亿元，净资产 109.46 亿元。2018 年度，实现营业收入 8.42 亿元，净利润 1.47 亿元。

8、长兴文化旅游发展集团有限公司

长兴文化旅游发展集团有限公司成立于 2008 年 10 月 15 日，注册资本 13,000.00 万元。主要职能为长兴县文化旅游产业管理。截至

2018 年 12 月末,长兴文化旅游发展集团有限公司总资产 12.95 亿元,总负债 6.44 亿元,净资产 6.51 亿元。2018 年度,实现营业收入 217.56 万元,净利润-0.64 亿元。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务整体情况

(一) 发行人主要财务数据

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对长兴县永兴建设开发有限公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度和 2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字【2019】4505 号）。投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。未经特别说明，本说明书中财务数据均引自发行人 2016-2018 年审计报告以及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表数据。

2017 年 4 月 28 日财政部印发了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助》（修订），该准则自 2017 年 6 月 12 日起施行。本公司对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述 2 项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表

格式进行了修订，并于 2017 年 12 月 25 日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018 年 1 月 12 日，财政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。上述会计政策变更，对本公司 2016 年财务报表有影响，公司 16 年追溯调整了 10.8 万的资产处置收益。

对于利润表新增的“其他收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。上述会计政策变更，对本公司报告期内财务报表列示产生影响：2017 年，公司收到与企业日常活动相关的政府补助，因此计入其他收益的政府补助 110,350,000.00 元。

2017 年 6 月财政部发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于 2018 年 1 月 1 起执行

上述解释。

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的通知，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会〔2019〕6 号的要求编制财务报表，公司结合此项会计政策变更及实际情况，变更财务报表格式。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产	1,204,916.64	1,083,348.70	1,165,755.63	1,173,071.34
非流动资产	166,735.47	166,870.48	67,791.75	221,828.45
资产合计	1,371,652.11	1,250,219.18	1,233,547.38	1,394,899.79
流动负债	259,239.88	201,582.83	147,464.59	228,340.69
非流动负债	528,987.61	467,354.67	567,149.81	603,288.23
负债合计	788,227.49	668,937.50	714,614.40	831,628.92
所有者权益	583,424.62	581,281.68	518,932.98	563,270.87
流动比率（倍）	4.65	5.37	7.91	5.14
速动比率（倍）	0.93	0.62	1.99	1.08
资产负债率（%）	57.47	53.51	57.93	59.62
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	55,080.77	85,884.81	102,165.69	94,563.93
利润总额	2,136.90	24,475.83	12,297.07	15,053.67
归属于母公司所有者的净利润	2,144.37	24,426.68	11,640.12	15,053.67
经营活动产生的现金流量净额	39,096.99	52,711.05	-26,288.43	-172,886.62
投资活动产生的现金流量净额	-990.99	-1,510.32	5,158.39	-4,756.18
筹资活动产生的现金流量净额	-50,850.08	-69,838.23	16,312.93	188,217.44
现金及现金等价物净增加额	-12,744.09	-18,637.50	-4,817.12	10,574.64

截至 2018 年末，发行人资产总计 1,250,219.18 万元，负债总计 668,937.50 万元，所有者权益合计 581,281.68 万元。2018 年实现营业收入 85,884.81 万元，利润总额 24,475.83 万元。

二、发行人财务分析

（一）资产负债构成分析

1、资产结构分析

发行人最近三年资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产合计	1,083,348.70	86.65	1,165,755.63	94.50	1,173,071.34	84.10
非流动资产合计	166,870.48	13.35	67,791.75	5.50	221,828.45	15.90
资产总计	1,250,219.18	100.00	1,233,547.38	100.00	1,394,899.79	100.00

发行人近三年资产总计分别为 1,394,899.79 万元、1,233,547.38 万元和 1,250,219.18 万元，发行人 2017 年末总资产较 2016 年末减少，主要系长兴县合溪水库工程建设开发有限公司不再纳入发行人合并范围，故在建工程科目中合溪水库项目不再纳入合并报表所致。截至 2018 年末，发行人资产构成中，流动资产 1,083,348.70 万元，占总资产比例 86.65%；非流动资产 166,870.48 万元，占总资产比例 13.35%。

发行人主要资产权属来源清晰，全资及控股子公司均是发行人出资设立或投资控股，法人治理完善，工商登记完备，且不含有公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

2、流动资产分析

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	25,111.01	2.32	77,398.50	6.64	90,515.62	7.72
应收票据	40.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	95.33	0.01	-	-	8,879.08	0.76
预付款项	15.47	0.00	-	-	162,662.77	13.87

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应收利息	121.80	0.01				
其他应收款	99,102.33	9.15	216,019.23	18.53	146,526.01	12.49
存货	958,848.36	88.51	872,337.89	74.83	764,487.86	65.16
其他流动资产	14.10	0.00	-	-	-	-
流动资产合计	1,083,348.70	100.00	1,165,755.63	100.00	1,173,071.34	100.00

最近三年，发行人流动资产分别为 1,173,071.34 万元、1,165,755.63 万元及 1,083,348.70 万元，占总资产的比例分别为 84.10%、94.50%及 86.65%。货币资金、其他应收款和存货等是发行人流动资产的主要构成部分。

(1) 货币资金

发行人货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。2016-2018 年末，发行人货币资金余额分别为 90,515.62 万元、77,398.50 万元及 25,111.01 万元，占流动资产的比例分别为 7.72%、6.64%及 2.32%。截至 2018 年末，发行人使用受限的货币资金余额为 12,900.00 万元，该受限货币资金为发行人进行银行借款时所质押的存单。

发行人最近三年货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
现金	6.36	0.03	6.75	0.01	11.09	0.01
银行存款	25,104.64	99.97	77,391.75	99.99	87,654.53	96.84
其他货币资金	0.00	0.00	-	-	2,850.00	3.15

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
合计	25,111.01	100.00	77,398.50	100.00	90,515.62	100.00

最近三年，发行人由于建设资金投入较大，货币资金余额波动较大。

(2) 应收票据

2016-2018年末，发行人应收票据余额分别为0.00万元、0.00万元及40.00万元，占流动资产的比例分别为0.00%、0.00%及0.00%；其中2018年末应收票据40.00万元全部为银行承兑票据。

(3) 应收账款

2016-2018年末，发行人应收账款净额分别为8,879.08万元、0.00万元及95.33万元，占流动资产的比例分别为0.76%、0.00%及0.01%；其中2016年末发行人应收账款净额较其他年末高，是因为2016年发行人应收长兴县人民政府龙山街道办事处账款8,797.49万元，该款项于2017年全部收回。

截至2018年12月31日按欠款方归集的年末金额前五名的应收账款情况

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	账龄	款项性质	是否关联方
1	长兴文化旅游发展集团有限公司	65.52	68.71	1年以内	租金	是
2	长兴县环境保护局	15.00	15.73	1年以内	租金	否
3	长兴县环境保护监测站	7.50	7.87	1年以内	租金	否
4	长兴鑫长贸易有限公司	4.43	4.65	1年以内	往来款	否
5	长兴县人民政府咨询委员办公室	2.90	3.04	1年以内	租金	否

合计	95.35	100.00		-	-
----	-------	--------	--	---	---

(4) 预付款项

2016-2018 年末，发行人预付账款分别为 162,662.77 万元、0.00 万元及 15.47 万元，占流动资产的比例分别为 13.87%、0.00%及 0.00%。发行人 2017 年末预付款骤降主要系龙山新区前三期主体工程建设基本完成，发行人与施工单位进行完工项目结算，故将预付款项计入了存货处理。

截至 2018 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末金额前五名的预付款项情况

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	占预付款项的比例 (%)	账龄	款项性质	是否关联方
1	浙江长兴精诚建设有限公司	15.47	100.00	1 年以内	工程款	否
	合计	15.47	100.00		-	-

(5) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款净额分别为 146,526.01 万元、216,019.23 万元及 99,102.33 万元，占发行人流动资产的比重分别为 12.49%、18.53%及 9.15 %。发行人其他应收款主要为发行人与相关业务协作单位的往来款。2017 年末发行人其他应收款较 2016 年末增加 69,493.22 万元，增长 47.43%，主要系当期发行人新增其他应收长兴县人民政府龙山街道办事处土地补偿款 83,187.00 万元所致。

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

截至 2018 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款情况

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)	账龄	款项性质	是否关联方
1	长兴丽城建设发展有限公司	80,835.62	81.56	1年以内	往来款	否
2	浙江长兴融创国有资产控股有限公司	5,000.00	5.05	1年以内	风险金	否
3	浙江长兴金融控股集团有限公司	3,617.05	3.65	1-2年/2-3年	风险金	否
4	长兴城南投资开发建设有限公司	3,000.00	3.03	3年以上	往来款	否
5	浙江省长兴县民政局	2,000.00	2.02	1-2年	借款	否
合计		94,452.67	95.31	-	-	-

截至本募集说明书签署日,长兴丽城建设发展有限公司 80,835.62 万元其他应收款已收回。

2018年末,政府性其他应收款余额 2,967.60 万元,占应收账款余额 2.99%。

报告期内,发行人主营业务包括土地开发、安置房销售、商品销售和旅游收入四大板块,发行人因经营上述业务及维持自身日常经营而形成的其他应收款划分为经营性其他应收款;与上述业务不相关的其他应收款认定为非经营性其他应收款。2018年末,发行人经营性其他应收款账面价值为 13,266.71 万元,占其他应收款的比例为 13.39%;非经营性其他应收款账面价值为 85,835.62 万元,占其他应收款的比例为 86.61%。

2018年末,发行人其他应收款按经营性、非经营性分类,情况如下:

A.2018年末,发行人经营性其他应收款主要为应收浙江长兴融创国有资产控股有限公司及浙江长兴金融控股集团有限公司投融资风

险金。

2018 年末发行人经营性其他应收款主要构成

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	形成原因	账龄	还款计划
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	风险金	5,000.00	长兴县财政局为控制资金偿付风险，投融资风险金	1 年以内	根据财政局政策收回
浙江长兴金融控股集团有限公司	风险金	3,617.05	长兴县财政局为控制资金偿付风险，投融资风险金	1-2 年/2-3 年	根据财政局政策收回
合计	-	8,617.05	-	-	-

B.2018 年末，发行人非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、还款计划如下：

2018 年末发行人非经营性其他应收款主要构成

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	形成原因	账龄	还款计划
长兴丽城建设发展有限公司	往来款	80,835.62	临时资金拆借	1 年以内	2019 年内
长兴城南投资开发有限公司	往来款	3,000.00	临时资金拆借	3 年以上	2019 年内
浙江省长兴县民政局	借款	2,000.00	福利院中心项目借款	1-2 年	2019 年内
合计	-	85,835.62	-	-	-

为确保发行人自身资金、资产安全，发行人制订了《长兴县永兴建设开发有限公司其他应收款管理办法》，规定资金往来或拆借的决策程序，发行人报告期内非经营性其他应收款均已按照该决策程序管理：

i. 发行人及控股子公司拟与自然人发生的往来款项金额在 30 万元以上的，应先行向公司计划财务部备案，无异议后方可签署有关协议。

ii. 发行人拟与企业或单位达成的往来款项总额在 500 万元(含 500

万元)至 5,000 万元之间(不含 5,000 万元)且占发行人最近一期净资产值的 0.5%至 5%之间的,应由业务部门向计划财务部提交资料,由财务部门根据相关规定提请执行董事审议有关事项,审议通过后方可进行。

iii. 发行人及控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于 5,000 万元(含 5,000 万元)且高于发行人最近一期净资产值的 5%的,应向公司计划财务部提交书面资料,由计划财务部根据相关规定提请执行董事审议,并报股东会批准,股东会同意后方可进行。

为了进一步提升发行人的综合实力和偿债能力,切实保障债券持有人的利益,在债券存续期内,发行人将加强其他应收款的催收管理,确保其他应收款按期回款。在债券存续期内,若发行人新增非经营性往来占款或资金拆借事项,发行人将按照《其他应收款管理办法》,执行发生往来款项的决策程序,确保公司自身的资金、资产安全,不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形;若发行人发生新增单笔非经营性其他应收款金额超过最近一期净资产的 5%的情况,将在证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上进行披露。

(6) 存货

2016-2018 年末,发行人存货余额分别为 764,487.86 万元、872,337.89 万元及 958,848.36 万元,占流动资产的比例分别为 65.16%、74.83%及 88.51%。发行人存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年发行人存货余额呈逐年增长的态势,主要系发行人土地开发形

成的开发成本增加所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货分类账面价值如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	23.54	-	23.54
库存商品	5.94	-	5.94
开发成本	705,244.93	-	705,244.93
开发产品	201,295.94	-	201,295.94
土地资产	52,278.00	-	52,278.00
合计	958,848.36	-	958,848.36

发行人 2018 年末存货构成中占比较大的为开发成本、开发产品和土地资产。开发成本前五名明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	金额
1	土地开发工程	土地开发	是	353,860.73
2	五水共治工程	基础设施建设	是	70,988.75
3	一带两区工程	基础设施建设	是	70,704.97
4	长兴县太湖高级中学迁建工程	基础设施建设	是	27,447.56
5	明珠北路延伸工程	基础设施建设	是	27,156.86
	合计	-	-	550,158.87

其中，土地开发工程中，长土国用（2014）第 10003671 号土地由于发行人进行银行借款时用于抵押，账面价值 3,193.31 万元。

开发产品前五名明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	金额
1	霞城小区工程	基础设施建设	否	34,154.58
2	长兴一中工程	基础设施建设	是	31,619.15
3	长水港建筑小品工程	基础设施建设	否	19,467.95

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	金额
4	招投标中心工程	基础设施建设	是	19,013.10
5	福利中心工程	基础设施建设	否	13,992.84
合计		-	--	118,247.62

土地资产明细如下：

序号	土地证号	座落位置	面积(m ²)	使用权类型	用途	取得方式	入账方式	账面价值(万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	长土国用(2014)第10006924号	龙山新区西峰坝村	62,017.00	出让	城镇单一住宅用地	招拍挂	成本	7,745.00	是	是
2	长土国用(2014)第10006923号	龙山新区西峰坝村	61,428.00	出让	城镇单一住宅用地	招拍挂	成本	7,672.00	是	是
3	长土国用(2014)第10006575号	龙山新区西峰坝村	66,718.00	出让	城镇单一住宅用地	招拍挂	成本	12,815.00	是	否
4	长土国用(2016)第10002181号	龙山街道新湖村	20,344.00	出让	批发零售用地	招拍挂	成本	6,465.00	是	否
5	长土国用(2014)第10004012号	龙山新区玄坛庙、西峰坝村	56,131.00	出让	城镇单一住宅用地	招拍挂	成本	9,941.00	是	否
6	长土国用(2014)第10004013号	龙山新区玄坛庙村	43,131.00	出让	城镇单一住宅用地	招拍挂	成本	7,640.00	是	否
合计		-	-	-	-	-	-	52,278.00	-	-

3、非流动资产分析

单位：万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
可供出售金融资产	-	-	-	-	500.00	0.23
持有至到期投资	100.00	0.06	-	-	5,700.00	2.57
长期股权投资	-	-	-	-	4,996.60	2.25

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
投资性房地产	91,116.92	54.60	-	-	-	-
固定资产	22,743.89	13.63	38,545.61	56.85	40,210.91	18.13
在建工程	24,540.93	14.71	-	-	140,055.08	63.13
无形资产	28,368.51	17.00	29,208.09	43.09	30,047.66	13.55
长期待摊费用	-	-	38.04	0.06	318.19	0.14
递延所得税资产	0.23	0.00	-	-	-	-
非流动资产合计	166,870.48	100.00	67,791.75	100.00	221,828.45	100.00

2016-2018 年末，发行人非流动资产分别为 221,828.45 万元、67,791.75 万元及 166,870.48 万元，占当期末总资产的比例分别为 15.90%、5.50%及 13.35%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、在建工程、固定资产和无形资产等资产构成。

(1) 可供出售金融资产

2016-2018 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 500.00 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.23%、0.00%及 0.00%。2017 年末，发行人可供出售金融资产账面价值较 2016 年末减少 500.00 万元，减少 100.00%，主要系 2017 年根据长兴县国有资产监督管理办公室关于组建浙江长兴金融控股集团有限公司有关股权划转批复意见的文件（长国资办发[2016]32 号），长兴县永兴建设开发有限公司持有的长兴县农业发展担保有限公司 4.8%的股权无偿划转至浙江长兴金融控股集团有限公司所致。

(2) 持有至到期投资

2016-2018 年末，发行人持有至到期投资账面价值分别为 5,700.00

万元、0.00万元及100.00万元，占非流动资产的比例分别为2.57%、0.00%及0.06%。2017年末，发行人持有至到期投资账面价值较2016年末减少5,700.00万元，减少100.00%，系发行人所持有的信托产品到期所致。

（3）长期股权投资

2016-2018年末，发行人长期股权投资账面价值分别为4,996.60万元、0.00万元及0.00万元，占非流动资产的比例分别为2.25%、0.00%及0.00%。2017年末，发行人长期股权投资账面价值较2016年末减少4,996.60万元，减少100.00%，系发行人2017年根据长兴县人民政府协调会议纪要将持有的长兴县诚信中小企业科技担保有限公司股权无偿划转至浙江长兴金融控股集团有限公司所致。

（4）投资性房地产

发行人投资性房地产主要用于赚取租金；2016-2018年末，发行人投资性房地产账面价值分别为0.00万元、0.00万元及91,116.92万元，占非流动资产的比例分别为0.00%、0.00%及54.60%。2018年末，发行人新增投资性房地产91,116.92万元，系发行人存货及固定资产中部分房产及土地使用权用途改变转入投资性房地产，其中存货及固定资产转入投资性房地产账面价值部分为64,953.29万元，经评估增值部分为26,163.63万元。

发行人截至2018年12月31日投资性房地产明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万元/m ²)	抵押情况
1	浙(2018)长兴县不动产权第0004076号	长兴县雉城街道中心农贸市场3层4号商铺	批发零售用地/商业服务	1,162.70	1,041.43	评估法	0.90	否
2	浙(2018)长兴县不动产权第0004082号	长兴县雉城街道中心农贸市场3层1号商铺	批发零售用地/商业服务	1,947.21	1,744.12	评估法	0.90	否
3	浙(2018)长兴县不动产权第0004084号	长兴县雉城街道中心农贸市场3层3号商铺	批发零售用地/商业服务	1,263.89	1,132.07	评估法	0.90	否
4	浙(2018)长兴县不动产权第0004088号	长兴县雉城街道中心农贸市场3层2号商铺	批发零售用地/商业服务	1,401.95	1,255.73	评估法	0.90	否
5	浙(2018)长兴县不动产权第0004089号	长兴县雉城街道中心农贸市场3层5号商铺	批发零售用地/商业服务	1,252.76	1,122.10	评估法	0.90	否
6	房权证长字第00071258号、长兴县土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层7号商铺	营业房	35.32	126.22	评估法	3.57	否
7	房权证长字第00071259号、长兴县土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层8号商铺	营业房	35.32	126.22	评估法	3.57	否
8	房权证长字第00071267号、长兴县土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层16号商铺	营业房	52.64	188.11	评估法	3.57	否
9	房权证长字第00071290号、长兴县土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层39号商铺	营业房	43.98	157.16	评估法	3.57	否
10	房权证长字第00071327号、长兴县土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层76号商铺	营业房	39.98	103.95	评估法	2.60	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万 元/m ²)	抵押 情况
11	房权证长字第00071330号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层79号商铺	营业房	39.98	103.95	评估法	2.60	否
12	房权证长字第00071331号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层80号商铺	营业房	39.98	103.95	评估法	2.60	否
13	房权证长字第00071332号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场1层81号商铺	营业房	69.30	180.18	评估法	2.60	否
14	房权证长字第00071341号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层2号商铺	营业房	82.71	124.73	评估法	1.51	否
15	房权证长字第00071342号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层3号商铺	营业房	124.06	187.08	评估法	1.51	否
16	房权证长字第00071343号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层4号商铺	营业房	124.06	187.08	评估法	1.51	否
17	房权证长字第00071344号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层5号商铺	营业房	124.06	187.08	评估法	1.51	否
18	房权证长字第00071345号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层6号商铺	营业房	35.84	54.05	评估法	1.51	否
19	房权证长字第00071346号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层7号商铺	营业房	35.84	54.05	评估法	1.51	否
20	房权证长字第00071347号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雉城中心农贸市场2层8号商铺	营业房	35.84	54.05	评估法	1.51	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万 元/m ²)	抵押 情况
21	房权证长字第00071380号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层41号商铺	营业房	132.33	199.55	评估法	1.51	否
22	房权证长字第00071382号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层43号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
23	房权证长字第00071383号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层44号商铺	营业房	41.50	62.58	评估法	1.51	否
24	房权证长字第00071401号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层62号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
25	房权证长字第00071402号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层63号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
26	房权证长字第00071403号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层64号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
27	房权证长字第00071404号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层65号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
28	房权证长字第00071405号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层66号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
29	房权证长字第00071406号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层67号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	否
30	房权证长字第00071414号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层75号商铺	营业房	45.49	68.60	评估法	1.51	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万元/m ²)	抵押情况
31	房权证长字第00071415号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层76号商铺	营业房	45.49	68.60	评估法	1.51	否
32	房权证长字第00071251号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场地下层1号摊位	营业房	4,264.59	4,468.44	评估法	1.05	是
33	房权证长字第00071333号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层82号质检	办公	119.95	311.87	评估法	2.60	是
34	房权证长字第00071334号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层83号市场管理	办公	79.97	207.92	评估法	2.60	是
35	房权证长字第00071335号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层84号办公	办公	79.97	207.92	评估法	2.60	是
36	房权证长字第00071336号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层85号办公	办公	43.98	114.35	评估法	2.60	是
37	房权证长字第00071337号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层86号摊位	营业房	77.08	200.41	评估法	2.60	是
38	房权证长字第00071338号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层87号摊位	营业房	119.95	311.87	评估法	2.60	是
39	房权证长字第00071339号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场1层88号摊位	营业房	7,462.34	12,611.35	评估法	1.69	是
40	房权证长字第00071407号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层68号商铺	营业房	49.62	74.83	评估法	1.51	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万元/m ²)	抵押情况
41	房权证长字第00071417号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层78号商铺	营业房	248.12	374.16	评估法	1.51	是
42	房权证长字第00071418号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层79号摊位	营业房	160.75	242.41	评估法	1.51	是
43	房权证长字第00071340号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层1号商铺	营业房	41.35	62.36	评估法	1.51	是
44	房权证长字第00071419号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层80号摊位	营业房	8,199.16	8,175.38	评估法	1.00	是
45	房权证长字第00071420号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层81号办公	办公	82.71	124.73	评估法	1.51	是
46	房权证长字第00071421号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层82号办公	办公	45.49	68.60	评估法	1.51	是
47	房权证长字第00071422号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场2层83号市场管理	办公	45.49	68.60	评估法	1.51	是
48	房权证长字第00071428号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场3层6号市场管理	办公	87.17	81.50	评估法	0.93	是
49	房权证长字第00071429号、长土国用(2008)第1-4216号	长兴县雒城中心农贸市场3层7号办公	办公	87.17	81.50	评估法	0.93	是
50	浙(2018)长兴县不动产权第0035599号	长兴县龙山街道兴国商务楼1幢、2幢、3幢	其它商服用地/办公	49,356.54	46,289.33	评估法	0.94	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万 元/m ²)	抵押 情况
51	长房权证龙山字第 00359845 号、长土国用(2016)第 1001364 号	龙山街道忻湖路 1004 号	商业	30.99	76.58	评估法	2.47	否
52	长房权证龙山字第 00359846 号、长土国用(2016)第 1001367 号	龙山街道忻湖路 1006 号	商业	30.99	76.58	评估法	2.47	否
53	长房权证龙山字第 00359847 号、长土国用(2016)第 1001359 号	龙山街道忻湖路 1008 号	商业	24.35	60.17	评估法	2.47	否
54	长房权证龙山字第 00359848 号、长土国用(2016)第 1001366 号	龙山街道忻湖路 1010 号	商业	28.77	71.09	评估法	2.47	否
55	长房权证龙山字第 00359841 号、长土国用(2016)第 1001357 号	龙山街道忻湖路 1012 号	商业	28.77	71.09	评估法	2.47	否
56	长房权证龙山字第 00359842 号、长土国用(2016)第 1001365 号	龙山街道忻湖路 1014 号	商业	24.35	60.17	评估法	2.47	否
57	长房权证龙山字第 00359844 号、长土国用(2016)第 1001363 号	龙山街道忻湖路 1016 号	商业	30.99	76.58	评估法	2.47	否
58	长房权证龙山字第 00359843 号、长土国用(2016)第 1001358 号	龙山街道忻湖路 1018 号	商业	50.15	123.92	评估法	2.47	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价(万元/m ²)	抵押情况
59	长房权证龙山字第 00359840 号、长土国用(2016)第 1001361 号	龙山街道忻湖路 1020 号	商业	43.97	108.65	评估法	2.47	否
60	长房权证龙山字第 00359839 号、长土国用(2016)第 1001362 号	龙山街道忻湖路 1022 号	商业	62.55	154.56	评估法	2.47	否
61	长土国用(2014)第 10003672 号	龙山新区新湖村	商业	12,315.00	7,090.84	评估法	0.58	是
合计			-	-	91,116.92	-	-	-

(5) 固定资产

2016-2018 年末, 发行人固定资产账面价值分别为 40,210.91 万元、38,545.61 万元及 22,743.89 万元, 占非流动资产的比例分别为 18.13%、56.85%及 13.63%。2017 年末发行人固定资产账面价值较 2016 年末减少 1,665.30 万元, 主要系 2017 年合溪水库不再纳入发行人合并范围, 相应固定资产减少所致; 2018 年末发行人固定资产账面价值低于 2016 年及 2017 年, 是因为部分房产使用用途发生改变, 转入投资性房地产所致。

(6) 在建工程

2016-2018 年末, 发行人在建工程账面价值分别为 140,055.08 万元、0.00 万元及 24,540.93 万元, 占非流动资产的比例分别为 63.13%、0.00%及 14.71%。2016 年末发行人在建工程为子公司长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司构建的合溪水库工程, 发行人 2017 年

末在建工程账面价值较 2016 年末减少 140,055.08 万元,减少 100.00%,主要系该子公司 2017 年不再纳入合并范围,故发行人 2017 年末和 2018 年末在建工程余额为 0.00 万元;2018 年新增在建工程 24,540.93 万元,为生态饮用水源保护工程。

单位:万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	总投资	工程进度(%)	账面价值
1	长兴县饮用水源生态保护治理项目	生态保护	2017 年 1 月-2019 年 12 月	否	81,258.68	30.20	24,540.93
合计					81,258.68	30.20	24,540.93

(7) 无形资产

2016-2018 年末,发行人无形资产分别为 30,047.66 万元、29,208.09 万元及 28,368.51 万元,占非流动资产的比例分别为 13.55%、43.09%及 17.00%。

发行人截至 2018 年 12 月 31 日无形资产明细如下:

序号	取得方式	土地证编号	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	长土国用(2012)第 1-53 号	雉城镇雉城村(原水利农机局地块)	出让	其他商服用地	4,861.96	1,055.45	评估	0.22	否	否
2	政府注入	长土国用(2012)第 1-55 号	雉城镇县前中街	出让	其他商服用地	346.53	108.00	评估	0.32	否	否
3	政府注入	长土国用(2012)第 1-56 号	雉城镇县前街	出让	城镇混合住宅用地	7,803.64	2,432.13	评估	0.32	否	否
4	政府注入	长土国用(2012)第 1-57 号	雉城镇金陵中路	出让	其他商服用地	857.54	267.27	评估	0.31	否	否

序号	取得方式	土地证编号	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
5	政府注入	长土国用(2012)第1-58号	雉城镇人民北路	出让	其他商服用地	97.14	30.28	评估	0.31	否	否
6	政府注入	长土国用(2012)第1-59号	雉城镇解放西路	出让	其他商服用地	506.93	157.99	评估	0.31	否	否
7	政府注入	长土国用(2012)第1-60号	雉城镇金莲桥村	出让	公共建筑用地	43,113.00	1,383.21	评估	0.03	否	否
8	政府注入	长土国用(2012)第1-47号	雉城镇新湖村	出让	商业用地	27,122.58	4,966.67	评估	0.18	否	否
9	政府注入	长土国用(2012)第1-54号	实验初中西侧B地块	出让	城镇混合住宅用地	57,708.00	13,609.47	评估	0.24	否	否
10	政府注入	长土国用(2014)第10004151号	雉城镇金陵北路	出让	商业用地	1,357.88	647.10	评估	0.48	否	否
11	政府注入	长土国用(2014)第10004087号	雉城镇县前街	出让	商业用地	1,096.08	645.17	评估	0.59	否	否
12	政府注入	长土国用(2015)第10011214号	长兴县太湖中路128号	出让	商业用地	10,161.93	3,065.77	评估	0.30	否	否
合计			-	-	-	-	28,368.51	-	-	-	-

4、负债构成分析

发行人最近三年负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债合计	201,582.83	30.13	147,464.59	20.64	228,340.69	27.46
非流动负债合计	467,354.67	69.87	567,149.81	79.36	603,288.23	72.54
负债合计	668,937.49	100.00	714,614.40	100.00	831,628.92	100.00

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 831,628.92 万元、714,614.40 万元及 467,354.67 万元。截至 2018 年 12 月末，发行人流动负债和非流动负债分别为 201,582.83 万元和 467,354.67 万元，占总负债的比例分别为 30.13%和 69.87%。

5、流动负债分析

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	-	-	9,900.00	6.71	29,350.00	12.85
应付账款	1,784.90	0.89	4,296.42	2.91	20,501.28	8.98
预收款项	13,379.46	6.64	12,217.12	8.28	8,444.93	3.70
应交税费	3,345.93	1.66	3,163.38	2.15	2,501.90	1.10
应付利息	7,682.50	3.81	8,419.30	5.71	7,974.48	3.49
其他应付款	77,315.48	38.35	37,429.97	25.38	68,631.10	30.06
一年内到期的非流动负债	98,074.55	48.65	72,038.40	48.86	90,937.00	39.82
流动负债合计	201,582.83	100.00	147,464.59	100.00	228,340.69	100.00

2016-2018 年末，发行人流动负债分别为 228,340.69 万元、147,464.59 万元及 201,582.83 万元，占总负债的比例分别为 27.46%、20.64%及 30.13%。发行人流动负债主要由预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

2016-2018 年末，发行人的短期借款余额分别为 29,350.00 万元、9,900.00 万元及 0.00 万元，分别占流动负债的 12.85%、6.71%及 0.00%。最近三年发行人短期借款逐步减少，主要原因为发行人为改善债务结构，更多的通过直接融资和长期借款融资，故短期借款有所减少。

(2) 应付账款

2016-2018 年末，发行人的应付账款余额分别为 20,501.28 万元、4,296.42 万元及 1,784.90 万元，分别占流动负债的 8.98%、2.91%及 0.89%。发行人应付账款主要由应付工程款构成。发行人 2017 年末应

付账款余额较 2016 年末减少 16,204.86 万元，减少 79.04%，主要系发行人 2016 年末有较多一年内到期的应付账款到期偿付所致。截至 2018 年末，发行人应付账款前五名单位如下：

发行人 2018 年末应付账款前五名明细表

单位：万元

项目	账面余额	账龄	款项性质	占应付账款期末余额比例 (%)
宇诚集团股份有限公司	822.41	2-3 年	工程款	46.08
长兴新元房地产开发有限公司	275.26	1 年以内/3 年以上	工程款	15.42
恒德建设有限公司	108.58	1-2 年	工程款	6.08
中达建设集团股份有限公司	99.92	1-2 年	工程款	5.60
浙江长兴荣欣建设工程有限公司	57.15	1 年以内	工程款	3.20
合计	1,363.33	-	-	76.38

(3) 预收款项

2016-2018 年末，发行人的预收款项分别为 8,444.93 万元、12,217.12 万元及 13,379.46 万元，分别占流动负债的 3.70%、8.28%及 6.64%。发行人 2017 年末预收账款账面余额较 2016 年末增加 3,772.19 万元，增加 44.67%，主要系发行人预收长兴县人民政府龙山街道办事处代建美丽乡村相关款项所致。截至 2018 年末，发行人金额较大预收款项明细如下：

发行人 2018 年末金额较大预收款项明细表

单位：万元

项目	账面余额	账龄	款项性质	占预收款项期末余额比例 (%)
长兴县财政局	6,100.00	3 年以上	工程代建款	45.59

项目	账面余额	账龄	款项性质	占预收款项期末余额比例 (%)
长兴县人民政府龙山街道办事处	5,777.40	1 年以内/1-2 年/2-3 年	工程代建款	43.18
长兴县民政福利服务中心	950.00	1 年以内/1-2 年	工程代建款	7.10
长兴县人民医院	373.59	1-2 年	工程代建款	2.79
长兴县残疾人劳动就业服务所	132.00	1-2 年	工程代建款	0.99
合计	13,332.99		-	99.65

(4) 其他应付款

2016-2018 年末，发行人的其他应付款分别为 68,631.10 万元、37,429.97 万元及 77,315.48 万元，分别占流动负债的 30.06%、25.38% 及 38.35%。发行人其他应付款由借款和往来款构成。发行人 2017 年末其他应付款余额较 2016 年末与 2018 年末相对较少，主要系发行人 2016 年末有较多一年内的其他应付款到期偿付所致。截至 2018 年末，发行人其他应付款前五名明细如下：

发行人 2018 年末其他应付款前五名明细表

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	款项性质	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
浙江长兴龙新建设发展有限公司	25,730.95	1 年以内	往来款	33.28
长兴县太湖高级中学	19,999.80	1-2 年/2-3 年	往来款	25.87
长兴城市建设投资集团有限公司	8,500.00	1 年以内	往来款	10.99
长兴县人民医院	6,490.00	3 年以上	借款	8.39
长兴县龙山街道办事处	5,717.11	1 年以内	往来款	7.40

单位名称	账面余额	账龄	款项性质	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
合计	66,437.86	-	-	85.93

(5) 一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 90,937.00 万元、72,038.40 万元及 98,074.55 万元，分别占流动负债的 39.82%、48.86%及 48.65%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成。发行人一年内到期的非流动负债构成如下：

发行人 2018 年末一年内到期的非流动负债构成表

单位：万元

项目	金额	占一年内到期的非流动负债余额的比例 (%)
1 年内到期的长期借款	96,977.55	98.88
1 年内到期的应付债券	1,097.00	1.12
合计	98,074.55	100.00

6、非流动负债分析

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期借款	116,891.30	25.01	214,013.05	37.73	163,348.00	27.08
应付债券	277,948.53	59.47	277,785.83	48.98	276,178.93	45.78
长期应付款	50,500.00	10.81	68,600.00	12.10	68,600.00	11.37
专项应付款	6,750.93	1.44	6,750.93	1.19	95,161.29	15.77
递延所得税负债	6,540.91	1.40	-	-	-	-
其他非流动负债	8,723.00	1.87	-	-	-	-
非流动负债合计	467,354.67	100.00	567,149.81	100.00	603,288.23	100.00

2016-2018 年末，发行人非流动负债分别为 603,288.23 万元、

567,149.81 万元及 467,354.67 万元，占当期末总负债的比例分别为 72.54%、79.36%及 69.87%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成。

（1）长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款分别为 163,348.00 万元、214,013.05 万元及 116,891.30 万元，占非流动负债的比例分别为 27.08%、37.73%及 25.01%。发行人长期借款主要由保证借款和抵押借款构成。发行人 2017 年末长期借款余额较 2016 年末增加 50,665.05 万元，增加 31.02%，主要是因为随着发行人业务的发展，发行人对资金的需求增加，且发行人为优化融资结构增加了长期借款融资；发行人 2018 年末长期借款余额较 2017 年末减少 97,121.75 万元，减少 45.39%，主要是因为 2018 年发行人其他应收款收回较多，外部融资需求有所降低导致。

（2）应付债券

2016-2018 年末，发行人应付债券分别为 276,178.93 万元、277,785.83 万元及 277,948.53 万元，占非流动负债的比例分别为 45.78%、48.98%及 59.47%。近年来发行人扩宽融资渠道，积极利用债券等直接融资产品调整债务结构，降低了资金成本。截至 2018 年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	账面价值
15 永兴公司债	79,648.00
16 永兴公司债 01	99,358.67

债券名称	账面价值
16 永兴公司债 02	98,941.87
合计	277,948.53

(3) 长期应付款

2016-2018 年末，发行人长期应付款分别为 68,600.00 万元、68,600.00 万元及 50,500.00 万元，占非流动负债的比例分别为 11.37%、12.10%和 10.81%。按照财政部 2018 年最新财务报表格式要求，原长期应付款及专项应付款科目合并为长期应付款科目，发行人原长期应付款科目为地方政府债券置换资金。

(4) 专项应付款

2016-2018 年末，发行人专项应付款分别为 95,161.29 万元、6,750.93 万元及 6,750.93 万元，占非流动负债的比例分别为 15.77%、1.19%及 1.44%，专项应付款主要系发行人在项目建设中获得的专项资金。2017 年长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司不再纳入合并报表范围，因此 2017 年末专项应付款余额较 2016 年末大幅下降。

(5) 其他非流动负债

2018 年末，公司其他非流动负债余额为 8,723.00 万元，占非流动负债的比例为 1.87%。其他非流动负债主要为发行人发布的定向融资工具，截至 2018 年末，发行人其他非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
永兴 2017 定向融资工具	6,293.00
永兴 2018 定向融资工具	1,723.00

项目	账面价值
应收账款权益产品	707.00
合计	8,723.00

7、所有者权益分析

发行人近三年所有者权益构成情况表

单位：万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
实收资本	81,100.00	13.95	81,100.00	15.63	71,800.00	12.75
资本公积	295,098.07	50.77	276,998.07	53.38	330,721.85	58.71
其他综合收益	19,622.72	3.38	-	-	-	-
盈余公积	16,436.05	2.83	14,710.13	2.83	13,008.86	2.31
未分配利润	168,825.54	29.04	146,124.78	28.16	136,185.92	24.18
少数股东权益	199.31	0.03	-	-	11,554.24	2.05
合计	581,281.68	100.00	518,932.98	100.00	563,270.87	100.00

2016-2018 年末，发行人所有者权益分别为 563,270.87 万元、518,932.98 万元及 581,281.68 元，发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

(1) 实收资本

2016-2018 年末，公司实收资本分别为 71,800.00 万元、81,100.00 万元和 81,100.00 万元，占所有者权益的比重分别为 12.75%、15.63%和 13.95%。其中 2017 年 05 月 08 日经发行人股东决定审议通过，中国农发重点建设基金有限公司以货币方式对发行人增资 9,300.00 万元，增资后发行人注册资本增加至 81,100.00 万元。

(2) 资本公积

2016-2018 年末，发行人资本公积余额分别为 330,721.85 万元、276,998.07 万元和 295,098.07 万元，占所有者权益的比例分别为

58.71%、53.38%和 50.77%。2017 年末较 2016 年末资本公积减少 53,723.78 万元，其中 2017 年收到土地返还金和地块财政补助合计增加资本公积 4,176.32 万元，股权、资产划转及土地注销冲减资本公积 57,900.10 万元；为优化企业资产结构，降低企业资产负债率，2018 年长兴县人民政府将前期已下拨发行人及其下属企业长兴龙山商贸管理有限公司的地方政府债券置换资金中的 1.81 亿元转为政府支持资金，并核减长期应付款 1.81 亿元，发行人将该行为产生的利得计入资本公积。

（3）其他综合收益

2016-2018 年末，发行人其他综合收益分别为 0.00 万元、0.00 万元和 19,622.72 万元。2018 年因部分固定资产及存货使用用途发生改变，发行人将其归入投资性房地产进行核算，产生其他综合收益 19,622.72 万元。

（4）未分配利润

2016-2018 年末，发行人未分配利润余额分别为 136,185.92 万元、146,124.78 万元和 168,825.54 万元，占所有者权益比重分别为 24.18%、28.16%和 29.04%。2017 年末较 2016 年末未分配利润变动率为 7.30%，2018 年末较 2017 年末未分配利润变动率为 15.54%，连续两年变动率幅度较小。发行人 2016 至 2018 年末未分配利润呈逐年上升趋势，主要为公司近年来持续盈利且未进行利润分配所致。

（二）偿债能力分析

最近三年发行人主要偿债指标

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
现金比率（%）	0.12	0.52	0.40
流动比率（倍）	5.37	7.91	5.14
速动比率（倍）	0.62	1.99	1.08
资产负债率（%）	53.51	57.93	59.62
项目	2018年度	2017年度	2016年度
EBIT（万元）	32,594.11	54,427.71	39,839.21
利息保障倍数（倍）	1.87	1.29	1.08
EBITDA（万元）	35,143.36	57,204.76	42,417.88
EBITDA利息倍数（倍）	2.02	1.36	1.15

注：1、现金比率=（货币资金+有价证券）/流动负债

2、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-预付款项)/流动负债

4、资产负债率=负债总额/资产总额

5、EBIT=利润总额+利息费用

6、利息保障倍数=EBIT/利息支出

7、EBITDA = EBIT+折旧费用+摊销费用

8、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

1、长期偿债能力分析

最近三年，发行人资产负债率分别为 59.62%、57.93%及 53.51%，资产负债率变动幅度不大且略有降低，总体来看，发行人资产负债率保持在合理水平，长期偿债能力较好。

2、短期偿债能力分析

最近三年，发行人流动比率分别为 5.14 倍、7.91 倍及 5.37 倍，速动比率分别为 1.08 倍、1.99 倍、0.62 倍。由于发行人 2017 年末流动负债明显低于 2016 年末、2018 年末，导致 2017 年流动比率、速动比率较 2016 年、2018 年更高。总体而言，发行人流动比率处于良

好水平，速动比率处于合理水平，短期偿债能力较好。

3、偿债指标分析

最近三年，发行人的息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 42,417.88 万元、57,204.76 万元及 35,143.36 万元，最近三年的 EBITDA 利息倍数分别为 1.15 倍及 1.36 倍及 2.02 倍。

整体来看，发行人整体负债水平合理，偿债能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还。

（三）营运能力分析

根据合并口径数据，最近三年公司资产周转能力指标如下：

最近三年发行人营运效率指标

单位：次/年

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	1,801.88	23.01	21.30
存货周转率	0.07	0.07	0.10
总资产周转率	0.07	0.08	0.07

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 21.30 次/年、23.01 次/年及 1,801.88 次/年，存货周转率分别为 0.10 次/年、0.07 次/年及 0.07 次/年，总资产周转率分别为 0.07 次/年 0.08 次/年及 0.07 次/年。近年来发行人应收账款周转率处于较高的水平，应收账款账龄较短，流动性较强；2018 年发行人应收账款周转率异常高，是因为 2017 年末及 2018 年末应收账款平均额较小导致应收账款周转率异常高。近年来发行人存货周转效率及总资产周转效率不高，主要是因为发行人存货

占总资产比重较大，且主要为开发成本及开发产品，而土地开发与整理业务及代建、自建项目周期均较长，因此造成发行人存货周转率及总资产周转率不高。但随着发行人营业收入的快速增长，未来发行人运营能力将得到进一步提升。

（四）盈利能力分析

最近三年，发行人主要经营情况如下：

最近三年发行人盈利情况表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	85,884.81	102,165.69	94,563.93
管理费用	3,683.45	3,547.62	3,417.29
财务费用	6,721.17	40,453.13	22,961.02
营业利润	24,542.32	12,387.22	1,998.93
利润总额	24,475.83	12,297.07	15,053.67
净利润	24,425.99	11,640.12	15,053.67
总资产收益率	1.97%	0.89%	1.17%
净资产收益率	4.44%	2.15%	2.79%
营业毛利率	27.30%	43.67%	29.61%

注：1、总资产收益率=净利润/平均总资产

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

3、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

近年来发行人主营业务经营稳定，发展较好。最近三年，发行人分别实现营业收入94,563.93万元、102,165.69万元及85,884.81万元，其中主营业务收入分别为93,958.49万元、100,777.25万元及83,851.98万元，主营业务收入占当期营业收入的比例分别为99.36%、98.64%及97.63%。最近三年，发行人管理费用分别为3,417.29万元、3,547.62万元及3,683.45万元，管理费用占当期营业收入的比例分别为3.61%、

3.47%及 4.29%，最近三年变动幅度较小，整体较为稳定。最近三年，发行人营业利润分别为 1,998.93 万元、12,387.22 万元及 24,542.32 万元，营业利润增长较快。最近三年，发行人净利润分别为 15,053.67 万元、11,640.12 万元及 24,425.99 万元，发行人 2017 年净利润明显低于 2016 年及 2018 年，主要是因为 2017 年度长期借款金额明显高于 2016 年及 2018 年金额，其对应的利息支出高于 2016 年及 2018 年，从而导致 2017 年利润偏低。由于 2017 年度净利润相对于 2016 年度与 2018 年度偏低，发行人净资产收益率都呈现出类似态势。2017 年度营业毛利率明显高于 2016 年度与 2018 年度，是因为 2017 年度高毛利业务——土地开发业务占营业收入比例比较其余两个年度高，故当年营业毛利率明显高于 2016 年度与 2018 年度。

（五）现金流量分析

最近三年发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入	374,751.72	225,435.65	239,595.28
经营活动现金流出	322,040.67	251,724.08	412,481.89
经营活动产生的现金流量净额	52,711.05	-26,288.43	-172,886.62
投资活动现金流入	-	5,986.84	-
投资活动现金流出	1,510.32	828.45	4,756.18
投资活动产生的现金流量净额	-1,510.32	5,158.39	-4,756.18
筹资活动现金流入	53,332.70	226,908.22	370,182.72
筹资活动现金流出	123,170.93	210,595.29	181,965.28
筹资活动产生的现金流量净额	-69,838.23	16,312.93	188,217.44
现金及现金等价物净增加额	-18,637.50	-4,817.12	10,574.64

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 239,595.28 万元、225,435.65 万元及 374,751.72 万元，经营活动现金流入主要是来自土地出让款、财政补贴和与其他单位的往来款。经营活动现金流出分别为 412,481.89 万元、251,724.08 万元及 322,040.67 万元，主要系发行人支付的基础设施建设成本、土地开发成本、安置房建设成本和往来款。经营活动产生的现金流量净额分别为-172,886.62 万元、-26,288.43 万元及 52,711.05 万元。最近三年发行人主营业务收入的现金大幅提升，同时对往来款控制严格，因此经营活动现金流净额明显改善。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,756.18 万元、5,158.39 万元及-1,510.32 万元。发行人 2017 年度投资活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 9,914.57 万元，增加 208.46%，主要原因是 2017 年度发行人所持有的信托产品到期，资金得到回收，同时，发行人在 2017 年构建固定资产、无形资产和其他长期资产的投资活动减少，因此支付的现金大幅减少。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 188,217.44 万元、16,312.93 万元及-69,838.23 万元。发行人 2017 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年度减少 171,904.51 万元，减少 91.33%；发行人 2018 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 86,151.16 万元，减少 528.12%；主要是因为发行人最近三年银行贷款逐年减少所致。

四、发行人负债情况分析

(一) 有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率 (%)	期限	担保类型
1	华夏银行股份有限公司湖州长兴支行	贷款	8,000.00	6.80	2016/06/27-2019/03/27	保证
			24,000.00		2016/06/27-2019/06/27	
2	江苏银行股份有限公司杭州分行	贷款	10,000.00	5.70	2017/02/28-2019/02/27	保证
			10,000.00		2017/02/28-2020/02/27	
			10,000.00		2017/02/28-2021/02/27	
			15,000.00		2017/02/28-2022/02/27	
3	浙江长兴农村合作银行	贷款	2,700.00	6.00	2015/02/09-2019/12/30	保证
4	上海爱建信托有限责任公司	贷款	1,500.00	5.70	2017/12/16-2019/06/30	保证
			1,500.00		2017/12/16-2019/12/30	
			3,000.00		2017/12/16-2020/06/30	
			3,000.00		2017/12/16-2021/12/15	
5	华夏银行股份有限公司湖州长兴支行	贷款	7,000.00	5.23	2017/02/24-2019/01/24	保证
6	浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁	3,370.02	5.23	2017/10/09-2019/06/01	保证
			3,459.53		2017/10/09-2019/12/01	
			3,547.30		2017/10/09-2020/10/09	
7	中国农业发展银行长兴县支行	贷款	3,250.00	6.40	2015/04/10-2019/04/09	土地抵押
8	国家开发银行股份有限公司	贷款	4,500.00	4.90	2009/12/30-2019/12/29	质押
			3,000.00		2010/01/15-2019/05/20	
			3,000.00		2010/01/15-2019/11/20	
			4,000.00		2010/01/15-2020/01/14	
9	中信银行股份有限公司湖州长兴支行	贷款	480.00	6.70	2015/10/13-2019/04/13	抵押
			720.00		2015/10/13-2019/10/13	
			480.00		2015/10/13-2020/04/13	
			720.00		2015/10/13-2020/10/13	
			600.00		2015/10/13-2021/04/13	
			900.00		2015/10/13-2021/10/13	
			600.00		2015/10/13-2022/04/13	
			900.00		2015/10/13-2022/10/13	
			600.00		2015/10/13-2023/04/13	

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率 (%)	期限	担保类型
			900.00		2015/10/13-2023/10/13	
			600.00		2015/10/13-2024/04/13	
			900.00		2015/10/13-2024/10/13	
			600.00		2015/10/13-2025/04/13	
			900.00		2015/10/13-2025/10/13	
10	华夏银行股份有限公司湖州长兴支行	贷款	1,624.00	7.42	2015/03/13-2019/06/20	保证、抵押
			1,624.00		2015/03/13-2019/12/20	
			875.00	7.58	2014/12/18-2019/06/20	
			875.00		2014/12/18-2019/12/18	
			1,250.00	7.58	2015/01/06-2019/06/20	
			1,250.00		2015/01/06-2019/12/20	
11	参贷行及代理行：中国工商银行股份有限公司长兴支行 参贷行：上海浦东发展银行股份有限公司杭州中山支行	贷款	2,000.00	5.23	2015/12/30-2019/06/21	保证、抵押
			2,000.00		2017/01/01-2019/06/21	
			4,000.00		2017/01/01-2019/12/23	
			6,000.00		2017/01/01-2020/06/22	
			3,700.00		2017/01/01-2020/12/21	
			2,300.00		2017/01/17-2020/12/21	
12	参贷行及代理行：中国工商银行股份有限公司长兴支行 参贷行：中国民生银行股份有限公司杭州分行	贷款	2,500.00	4.90	2017/05/09-2019/06/03	保证、存单质押
			2,500.00		2017/05/09-2019/12/02	
			4,000.00		2017/05/09-2020/06/01	
			4,000.00		2017/05/09-2020/12/01	
			4,000.00		2017/05/09-2021/06/01	
			4,000.00		2017/05/09-2021/12/01	
			4,000.00		2017/05/09-2022/06/01	
			4,000.00		2017/05/09-2022/12/01	
			4,000.00		2017/05/09-2023/06/01	
			4,000.00		2017/05/09-2023/12/01	
			4,000.00		2017/05/09-2024/06/01	
			4,000.00		2017/05/09-2024/12/02	
			13		华夏银行股份有限公司湖州长兴支行	
14	15 永兴公司债	债券	79,648.00	7.80	2015/11/13-2020/11/12	无
15	16 永兴公司债01	债券	99,358.67	7.50	2016/03/01-2021/02/28	无
16	16 永兴公司债02	债券	98,941.87	4.74	2016/09/13-2021/09/12	无

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率 (%)	期限	担保类型
17	永兴 2017 定向 融资工具	其他	725.00	7.20	2017/12/22-2019/12/21	无
			372.00	7.20	2017/12/29-2019/12/28	无
			90.00	7.20	2018/01/05-2020/01/04	无
			34.00	7.20	2018/01/12-2020/01/11	无
			1,528.00	7.70	2018/03/23-2020/03/22	无
			917.00	7.70	2018/03/30-2020/03/29	无
			931.00	7.70	2018/04/05-2020/04/04	无
			1,935.00	7.70	2018/04/13-2020/04/12	无
			518.00	7.70	2018/04/27-2020/04/26	无
			340.00	7.70	2018/05/11-2020/05/10	无
18	永兴 2018 定向 融资工具	其他	975.00	8.00	2018/10/01-2020/03/31	无
			156.00	8.00	2018/10/31-2020/04/30	无
			426.00	8.00	2018/12/06-2020/06/05	无
			166.00	8.00	2018/12/27-2020/07/15	无
19	应收账款权益 产品	其他	707.00	7.90-8.00	2018/07/14-2020/07/13	无

截至 2018 年末，发行人有息负债合计 501,637.38 万元，占负债比例为 74.99%。发行人未进行高利融资。

(二) 债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	9.81	13.81	22.25	2.45	0.95	0.95	0.15	-
其中：银行借款 偿还规模	9.01	4.58	2.25	2.45	0.95	0.95	0.15	-
信托、资管借款 偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还 规模	-	8.00	20.00	-	-	-	-	-
其他债务偿还规 模	0.79	1.23	-	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	-	-	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
合计	9.81	13.81	22.25	3.85	2.35	2.35	1.55	1.40

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年末,发行人对外担保 19 笔,对外担保余额 147,260.00

万元,具体情况如下:

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	期限		反担 保措 施
					担保起始日	担保到期日	
1	长兴永畅物流建设开发有限公司	7,100.00	贷款	保证	2011年09月	2020年06月	无
2	浙江长兴龙新建设发展有限公司	28,000.00	贷款	保证	2016年01月	2028年01月	无
3	浙江长兴龙新建设发展有限公司	4,900.00	贷款	保证	2017年06月	2019年06月	无
4	浙江长兴龙新建设发展有限公司	1,910.00	贷款	保证	2017年09月	2019年09月	无
5	长兴恒途实业有限公司	12,000.00	贷款	保证	2017年01月	2021年12月	无
6	农丰源股份有限公司	15,668.00	贷款	保证	2014年01月	2021年09月	无
7	农丰源股份有限公司	7,832.00	贷款	保证	2013年11月	2021年09月	无
8	长兴永茗建设发展有限公司	14,900.00	贷款	保证	2018年03月	2021年03月	无
9	长兴县太湖高级中学	12,500.00	贷款	保证	2016年12月	2024年12月	无
10	长兴县太湖高级中学	5,000.00	贷款	保证	2016年12月	2024年12月	无
11	长兴鑫能建设开发有限公司	14,000.00	贷款	保证	2017年12月	2021年06月	无
12	长兴县人民医院	6,500.00	贷款	保证	2015年04月	2020年12月	无
13	长兴鸿创物资贸易有限公司	1,950.00	贷款	保证	2017年04月	2020年04月	无
14	长兴农园新景文化旅游	1,950.00	贷款	保证	2017年06月	2020年06月	无

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	期限		反担 保措 施
					担保起始日	担保到期日	
	发展有限公司						
15	长兴农园新景文化旅游发展有限公司	1,050.00	贷款	保证	2017 年 10 月	2020 年 10 月	无
16	长兴长李农业开发有限公司	2,700.00	贷款	保证	2018 年 12 月	2019 年 12 月	无
17	浙江仙山湖园艺有限公司	1,000.00	贷款	保证	2018 年 03 月	2019 年 02 月	无
18	浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	5,500.00	贷款	抵押	2015 年 06 月	2020 年 06 月	无
19	浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	2,800.00	贷款	抵押	2018 年 01 月	2020 年 01 月	无
合计		147,260.00					

截至 2018 年末，发行人对外担保余额 147,260.00 万元，占净资产 25.33%，不存在对关联方的担保。

由于发行人对外担保企业全部为长兴县政府控制的类平台公司，发行人存在的代偿风险较低。

六、发行人其他或有事项

截至 2018 年末，发行人不存在重大未决诉讼仲裁、承诺等其他或有事项。

七、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产合计为 66,389.35 万元，占总资产比例为 5.31%，详细情况如下表所示：

截至 2018 年末发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	12,900.00	贷款质押
存货	18,610.31	贷款抵押
投资性房地产	34,879.04	贷款抵押
合计	66,389.35	

八、发行人关联交易情况

(一) 关联方情况

发行人关联方情况表

序号	关联方名称	关联方与本公司关系
1	长兴交通投资集团有限公司	控股股东
2	长兴城市建设投资集团有限公司	持股 5%以上股东
3	长兴龙山建设开发有限公司	子公司
4	长兴县顾渚建设开发有限公司	子公司
5	浙江长兴龙山物业管理有限公司	子公司
6	长兴珑山旅游开发有限公司	子公司
7	长兴龙山商贸管理有限公司	子公司
8	浙江长兴永安建设开发有限公司	子公司
9	长兴滨湖建设开发有限公司	控股股东控制
10	浙江长兴安顺化建民爆有限公司	控股股东控制
11	长兴安顺化工销售有限公司	控股股东控制
12	长兴安顺物流有限公司	控股股东控制
13	长兴保安服务有限公司	控股股东控制
14	长兴交通投资集团汽车运输有限公司	控股股东控制
15	浙江万宏运输服务有限公司	控股股东控制
16	长兴慧通新能源科技有限公司	控股股东控制
17	长兴长运驾驶员培训有限公司	控股股东控制
18	浙江通能汽车服务发展有限公司	控股股东控制
19	长兴通润矿业有限公司	控股股东控制
20	长兴通能投资有限公司	控股股东控制
21	浙江通能泰华能源有限公司	控股股东控制

序号	关联方名称	关联方与本公司关系
22	长兴通能石化有限公司	控股股东控制
23	长兴互通建设开发有限公司	控股股东控制
24	长兴宁杭铁路投资有限公司	控股股东控制
25	长兴众鑫轻纺工业园投资开发服务有限公司	控股股东控制
26	长兴联明水处理有限公司	控股股东控制
27	长兴兴民污水处理有限公司	控股股东控制
28	长兴祥盛水处理有限公司	控股股东控制
29	长兴轻纺城发展有限公司	控股股东控制
30	长兴浦鑫建设开发有限公司	控股股东控制
31	长兴裕鑫村镇建设开发有限公司	控股股东控制
32	长兴欣鑫商贸有限公司	控股股东控制
33	长兴汇合电子商务有限公司	控股股东控制
34	长兴县至顺生猪定点屠宰有限公司	控股股东控制
35	长兴莱茵建设开发有限公司	控股股东控制
36	长兴顺通建设开发有限公司	控股股东控制
37	浙江长宜高速公路有限公司	控股股东控制
38	长兴长牛公路经营有限公司	控股股东控制
39	长兴长和公路发展经营有限公司	控股股东控制
40	长兴南太湖投资开发有限公司	控股股东控制
41	浙江长兴综合物流园区发展有限公司	控股股东控制
42	长兴锦鹏建筑工程有限公司	控股股东控制
43	浙江长兴商业资产经营有限公司	控股股东控制
44	浙江长兴市场经营发展有限公司	控股股东控制
45	长兴金陵商城项目开发有限公司	控股股东控制
46	长兴文化旅游发展集团有限公司	控股股东控制
47	长兴金钉子景区旅游发展有限公司	控股股东控制
48	长兴扬子鳄景区管理有限公司	控股股东控制
49	长兴红村旅游发展有限公司	控股股东控制
50	长兴江南红村培训有限公司	控股股东控制
51	长兴红色酒店管理有限公司	控股股东控制
52	浙江陈祖文化旅游发展有限公司	控股股东控制
53	长兴八都芥景区建设开发有限公司	控股股东控制

序号	关联方名称	关联方与本公司关系
54	长兴花溪谷旅游管理有限公司	控股股东控制
55	湖州窝哩香企业管理有限公司	控股股东控制
56	长兴大唐贡茶院文化发展股份有限公司	控股股东控制
57	浙江省中国旅行社集团长兴有限公司	控股股东控制
58	长兴嘉木茶业有限公司	控股股东控制
59	长兴远方的家旅游商品有限公司	控股股东控制
60	浙江远方的家酒店管理有限公司	控股股东控制
61	长兴在水一方民宿管理有限公司	控股股东控制
62	长兴明悦电影院有限公司	控股股东控制
63	长兴古银杏长廊文化旅游发展有限公司	控股股东控制
64	长兴太湖海韵文化发展有限公司	控股股东控制

（二）关联交易情况

1、关联方担保

截至 2018 年末发行人无对关联方担保的情况。

截至 2018 年末发行人被关联方担保的情况如下：

单位：万元

项目	担保人	余额
江苏银行股份有限公司杭州分行长期借款	长兴交通投资集团有限公司	45,000.00
浙江长兴农村合作银行长期借款	长兴城市建设投资集团有限公司	2,700.00
上海爱建信托有限责任公司长期借款	长兴城市建设投资集团有限公司	9,000.00
华夏银行股份有限公司湖州长兴支行长期借款	长兴交通投资集团有限公司	7,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司长期借款（融资租赁）	长兴交通投资集团有限公司	10376.85
参贷行及代理行：中国工商银行股份有限公司长兴支行（参贷行：上海浦东发展银行股份有限公司杭州中山支行）长期借款	长兴交通投资集团有限公司	20,000.00
参贷行及代理行：中国工商银行股份有限公司长兴支行（参贷行：中国民	长兴交通投资集团有限公司	45,000.00

生银行股份有限公司杭州分行) 长期借款		
15 永兴公司债	长兴交通投资集团有限公司	79,648.00
16 永兴公司债 01	长兴交通投资集团有限公司	99,358.67
16 永兴公司债 02	长兴交通投资集团有限公司	98941.87
永兴 2018 定向融资工具	长兴交通投资集团有限公司	1,723.00
总计		418,748.39

2、关联方应收应付款项

截至 2018 年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收账款	长兴文化旅游发展集团有限公司	65.52
其他应收款	长兴文化旅游发展集团有限公司	815.00
其他应付款	长兴城市建设投资集团有限公司	8,500.00

3、资金违规占用的情形

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行的债券情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司已发行未兑付的债券情况如下：

品种 / 种类	全称	起息日期	期限	债券面值 余额（万 元）	票面利率 （%）
非公开发 行公司 债券	长兴县永兴建设开 发有限公司 2015 年 非公开发行公司债 券	2015.11.13	5 年	80,000.00	7.80
	长兴县永兴建设开 发有限公司 2016 年 非公开发行公司债 券（第一期）	2016.03.01	5 年	100,000.00	7.50
	长兴县永兴建设开 发有限公司 2016 年 非公开发行公司债 券（第二期）	2016.09.13	5 年	100,000.00	4.74

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司已发行未兑付的其他各类私募债权品种情况如下：

品种 / 种类	全称	起息日期	期限	余额 （万元）	票面利率 （%）
其他	2017 定向融资工具	2017.12— 2018.05	2 年	7,390.00	7.20-7.70
其他	2018 定向融资工具	2018.10— 2018.12	18 个 月	1,723.00	8.00
其他	应收账款权益产品	2018.07	2 年	707.00	7.90-8.00

除上述品种以外，发行人及其合并报表范围内子公司无其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司融资租赁等方式融资情况如下：

品种/种类	全称	起息日期	期限	余额 (万元)	票面利率 (%)
融资租赁	浙江稠州金融租赁有限公司	2017.10	2017.10— 2020.10	10,376.85	5.23

除上述品种以外，发行人及其合并报表范围内子公司无其他代建回购、融资租赁、售后回租等融资情况。

二、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至本募集说明书签署日，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。

三、前期企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人以及合并范围内子公司尚无已发行的企业债券。

第十二条 筹集资金用途

本次债券募集资金 7.00 亿元，其中 3.50 亿用于长兴县饮用水源生态保护治理项目，3.50 亿用于补充营运资金。具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	拟使用额度	拟使用额度占总投资的比例	拟使用额度占募集资金总额的比例
1	长兴县饮用水源生态保护治理项目	8.13	3.50	43.05%	50.00%
2	补充营运资金	-	3.50	-	50.00%
合计		-	7.00	-	100.00%

本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

一、募集资金投资项目概况

本次债券的募集资金将用于长兴县饮用水源生态保护治理项目及补充营运资金。其中，长兴县饮用水源生态保护治理项目总投资 8.13 亿元，拟使用本次债券募集资金 3.50 亿元，其余 4.63 亿元由发行人以自有资金投入。

（一）长兴县饮用水源生态保护治理工程

1、项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2016.2.18	长兴县发展和改革委员会	关于长兴县饮用水源生态保护治理项目立项的批复	长发改投【2016】28号
2016.2.25	长兴县国土资源局	关于长兴县饮用水源生态保护治理项目的审查意见	长土资审【2016】18号

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2016.3.11	长兴县规划局	建设项目选址意见书	选字第 3305222016001 1R 号
2016.3.22	长兴县规划局	建设用地规划许可证	地字第 330522201600 13R 号
2016.4.11	长兴县环境保护局	关于长兴县饮用水源生态保护治理项目的批复意见	长环建 【2016】28 号
2016.4.15	长兴县规划局	建设工程规划许可证	建字第 3305222016002 1r 号
2016.4.22	中共长兴县委维护稳定工作领导小组办公室	关于长兴县饮用水源生态保护治理项目社会稳定风险评估报告的批复意见	长维稳办 【2016】13 号
2016.5.19	长兴县发展和改革委员会	关于长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告的批复	长发改投 【2016】38 号
2019.8.5	长兴县发展和改革委局	固定资产投资节能登记表	-

本项目的建设不存在强建、强拆等情况。

2、项目建设内容

工程建设涵盖县域内三个水源保护区域：合溪水库上游、包漾河上游和桃花界水库区域，共涉及整治面积 83.4 平方公里。

(1) 合溪水库上游

对合溪水库区域全长 27.15 公里的原水和污水管网进行改建；新建煤山地区全长 27.50 公里的原水和污水管网及配套设施；收购白岙水厂、煤山水厂和煤山污水厂，对煤山污水厂进行改造、并强化日常监管、维护和运行；对新源村、坞山塘、光耀村三个入库断面和入库、库中、泄洪处三个断面进行改造和维护；完成 266 个条块综合灭螺，河塘生态净化，河道清淤，湿地保护建设；对合溪水库区域进行生态整治。

（2）包漾河上游

对包漾河上游川步、渚山、涧塘、后洋、玄坛庙共 4117 户农村生活污水截污纳管建设；区域内 18 条河道计 39.5 公里生态护坡、淤泥清理等水系整治建设。

（3）桃花芥水库区域

对桃花芥水库区域通过对桃花芥废弃石矿共 450 亩尾矿平整土地、生态护坡等方式的生态复绿整治。

3、项目建设主体

本项目建设主体为长兴县永兴建设开发有限公司。

4、募投项目建设的必要性

长兴县位于浙江省最北端，是长江三角洲经济区迅速崛起的一个对外开放城市。东临太湖，与苏州、无锡隔湖相望，雄踞江苏、浙江、安徽三省结合部，素有“鱼米之乡”、“丝绸之府”、“文化之邦”、“东南望县”之美誉。

近年来长兴经济发展迅猛，城市整体实力显著提高的同时也越来越重视区域生态环境的建设。自 2004 年长兴县提出创建生态县后，成立了以县委、县政府主要领导为组长的生态县建设工作领导小组，生态县建设工作摆上了县委、县政府的重要议事日程。不断创新生态创建工作思路，推行了一系列行之有效的措施方法，加快了生态创建工作的步伐。

各类丰富多彩的宣传教育和绿色系列创建等活动，将加快建设“资源节约型、环境友好型”社会的理念灌输给群众，使全社会对生态

环保工作的参与度和满意度进一步提高。加强环境教育和工作考核，树立了“既要金山银山，又要绿水青山”的科学发展观。

以生态县创建为载体，城乡基础设施不断完善，小城镇建设步伐不断加快。通过开展乡镇创卫和村庄示范整治工程，农村安全供水网络基本形成，“户集、村收、乡镇运、县处理”的垃圾集中处理模式全面推行，实现了每个乡镇一座垃圾中转站、每村至少一座垃圾收集房的目标。

长兴县在生态创建、节能降耗、环保基础设施运行管理、环境污染整治、长效管理等方面采取一系列措施，取得了大突破。通过形式多样的创建活动，引导全社会进一步树立生态文明理念，为生态建设奠定良好基础。

近年来，长兴县为确保县域水质和生态安全，积极实施地区经济转型、农业种植结构调整、扩大生态公益林面积、建立生态补偿机制等工作。因此，长兴县饮用水源生态保护治理工程的建设有着充分而坚实的理由。项目的建设对提升项目区水质，保障区域生态安全，促进经济社会可持续发展具有重要意义。

5、项目安排及实施进度

本项目建设期为 3 年（2017 年 1 月—2019 年 12 月），实际开工时间为 2017 年 1 月。截至 2019 年 9 月末项目已投入资金 3.05 亿元，完工比例为 37.52%。

6、项目投资明细

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
第一部分：工程费用		49,853.45	5,594.80	559.50	17,633.92	73,641.67
一	主体工程	49,853.45	5,594.80	559.50	17,633.92	73,641.67
(一)	合溪水库上游	12,142.91	4,146.48	414.65	17,633.92	34,337.96
1	管网改建工程	4,978.88	1,131.45	113.15		6,223.48
2	原水管网及取水口、 泵站建设	2,400.00	545.40	54.54		2,999.94
3	管网新建工程	4,168.96	947.40	94.74		5,211.10
4	新建加压及提升泵站	595.07	135.23	13.52		743.82
5	水厂收购、监管监测				6,564.00	6,564.00
6	断面监测				315.00	315.00
7	湿地保护建设				2,000.00	2,000.00
8	河塘生态净化、河道 清运				1,158.00	1,158.00
9	综合灭螺				1,475.60	1,475.60
10	生态化整治、治理等		1,387.00	138.70	6,121.32	7,647.02
(二)	包漾河上游	26,758.21	1,448.32	144.85	-	28,351.38
1	污水管 DN300	1,521.60	345.78	34.58		1,901.96
2	污水管 DN300	1,833.92	416.76	41.68		2,292.36
3	检查井	1,083.60	246.25	24.63		1,354.48
4	清扫井	148.25	33.69	3.37		185.31
5	化粪池	708.30	160.96	16.10		885.36
6	牵引管	1,077.60	244.88	24.49		1,346.97
7	新建护岸	13,253.49				13,253.49
8	新建堰坝	26.40				26.40
9	清淤工程	7,105.05				7,105.05
(三)	桃花芥水库区域	10,952.33	-	-	-	10,952.33
1	场地平整土方	9,676.69				9,676.69
2	回填种植土	1,275.64				1,275.64
第二部分：工程建设其他费用		-	-	-	3,505.34	3,505.34
一	工程前期费用				147.28	147.28
二	监理费				589.13	589.13
三	勘察设计费				1,472.83	1,472.83

四	建设单位管理费				1,075.17	1,075.17
五	招标代理费				220.93	220.93
第三部分：预备费		-	-	-	4,111.67	4,111.67
一	基本预备费				4,111.67	4,111.67
二	涨价预备费				-	-
合计	建设投资合计	49,853.45	5,594.80	559.50	25,250.93	81,258.68

其中，合溪水库上游的建设内容围绕着煤山水厂和煤山污水厂的业务进行，管网改建、原水管网及取水口、泵站建设、管网新建、新建加压及提升泵站全部接入煤山水厂和煤山污水厂。断面监测、湿地保护建设、河塘生态净化、河道清运、综合灭螺、生态化整治、治理等的范围也为煤山水厂的水源地。通过合溪水库上游主体的建设，可以提升煤山水厂的供水能力以及煤山污水厂的污水处理能力。

其中，桃花芥水库区域工程费用中不包含拆迁补偿费用。

发行人承诺：本次债券募集资金不用于长兴县饮用水源生态保护治理项目中的包漾河上游部分。

长兴县饮用水源生态保护治理项目总投资为 8.13 亿元，扣除包漾河上游部分工程费用 2.84 亿元、包漾河上游部分对应的工程建设其他费用 0.13 亿元、包漾河上游部分对应的预备费 0.16 亿元后的余额为 5.00 亿元。

本次债券拟募集资金中 3.50 亿元用于长兴县饮用水源生态保护治理项目，占项目总投资扣除包漾河上游部分后的余额比例为 70.00%，未超过绿色企业债 80.00%的限制要求。

长兴县饮用水源生态保护治理项目建设资金缺口主要通过以下方式解决：

(1) 发行人自有资金是募投资项目资金缺口的直接来源

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人货币资金余额为 90,515.62 万元、77,398.50 万元、25,111.01 万元，较为充足的自有资金是募投资项目资金缺口的直接来源。

(2) 良好的收入及盈利水平是募投资项目资金缺口的有效补充

发行人是由长兴交通投资集团有限公司控股的一级子公司，主要从事龙山新区土地一级开发和基础设施建设业务，具有较强的区域专营性。发行人承担的基础设施项目在长兴县重要性较高，对于带动长兴县经济发展具有重要作用。2016 年至 2018 年，发行人分别实现营业收入 94,563.93 万元、102,165.69 万元和 85,884.81 万元，近三年平均归属于母公司净利润为 17,040.16 万元，发行人良好的收入及盈利水平是募投资项目资金缺口的有效补充。

(3) 优良的资信和较强的融资能力为募投资项目资金缺口提供保障

发行人作为长兴县龙山新区唯一的土地整治和配套基础设施建设主体，经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，与国家开发银行、中国工商银行、中国农业银行、中信银行、江苏银行、华夏银行等各大金融机构保持着良好的合作关系和正常稳健的银行贷款融资能力。同时，发行人大力创新融资方式，近年来尝试通过债券、定向融资工具等多种方式进行直接融资。企业信用报告及债券公开数据显示，发行人在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市

场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，将为募投资项目资金缺口提供保障。

7、项目经济效益和社会效益

(1) 项目的经济效益

本项目运营期为 2020 年-2039 年，建设期为 2017 年-2019 年。

1) 收入测算依据

A. 供水及污水处理收入

根据煤山镇人民政府出具的说明：“根据长兴县行政管理区域整合要求，2015 年在原煤山镇、白岙乡、槐坎乡建制上合并设立新的煤山镇。原煤山镇、白岙乡、槐坎乡的政府部门、企事业单位也逐步合并。2017 年初，原白岙乡自来水厂已并入煤山镇自来水厂，组建成新的煤山镇自来水厂。”

长兴县饮用水源生态保护治理项目的收入主要为煤山水厂的供水收入，煤山污水厂污水处理收入，桃花芥矿区矿渣收入。

根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，煤山水厂年可产水 1,860 万吨，其中居民用水量 620 万吨/年、非居民用水量 1,240 万吨/年。根据《长兴县物价局关于建立煤山镇居民用水阶梯价格及调整非居民用水、特种行业用水价格的通知》（长价发【2017】20 号），居民用水价格按 2.10 元/吨测算，非居民用水价格按 3.20 元/吨测算。

根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，煤山污水厂年可处理污水 1,860 万吨，

根据《长兴县煤山镇污水处理厂 TOT 项目特许经营合同》，由煤山镇政府向居民及非居民收取污水处理费后按 1.36 元/立方米向运营方支付污水处理费用。

根据《长兴县煤山镇污水处理厂 TOT 及自来水厂 ROT 项目特许经营合同》、《长兴县物价局关于建立煤山镇居民用水阶梯价格及调整非居民用水、特种行业用水价格的通知》：水费由煤山水厂的运营方按照物价部门规定的价格向用户直接收取；煤山镇政府向居民及非居民收取污水处理费后按照固定的价格向运营方支付污水处理费用。因此，在本项目运营期内煤山水厂及煤山污水厂的水费及污水处理费的收益权归发行人所有。

根据项目实际情况，煤山水厂水费及煤山污水厂污水处理费按照每 5 年递增 10% 计算。

B. 矿渣收入

根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，桃花芥矿区内宕渣矿等保有资源储量为 223.80 万立方，合 526 吨，经过资源开发利用处理后可利用资源量为 513.70 万吨，在 2020 年至 2025 年 6 年内平均出售，单价为 30 元/吨。

根据长兴县土地开发征地事务所与龙山街道渚山村村民委员会签订的《征地补偿协议》，桃花芥矿区目前的用地性质为建设用地。本项目运营流程为由发行人委托长兴县土地开发征地事务所对项目用地进行征地，征地完成后由发行人办理相关土地的权属证明文件，

进而发行人通过对桃花芥废弃石矿尾矿平整土地、生态护坡等方式进行生态复绿整治，在对桃花芥废弃石矿尾矿平整土地的过程中可获得矿渣并产生矿渣销售收入。截至本募集说明书签署日，桃花芥矿区的用地征地已签署《征地补偿协议》，预计 2019 年 12 月底之前可以完成征地的全部流程。

除上述经营性收入外，本项目不存在政府补贴的情况。

2) 经营成本

A.原辅材料费用

本项目运营过程中原辅材料消耗来自就水厂运营过程中所消耗的材料。年均原辅材料费用 335.04 万元。

B.燃料动力费用

本项目运营期间主要消耗电能及水，年均燃料动力费用为 342.12 万元。

C.工资福利费用

本项目水厂计划新增人员共计 100 人，福利费按工资额的 14% 计，则计算期内年均工资福利费用为 690 万元。

D.修理费

项目年修理费用按年折旧费的 0.5% 计算，则年均修理费用为 11.23 万元。

E.其他费用

主要为运营期间的营业费用及管理费用，年均其他费用为 401.91 万元。

3) 税金及附加

项目建成运营后，年均增值税为 491.00 万元，城市建设维护税 24.55 万元，教育费及附加 24.55 万元。

4) 财务效益分析

长兴县饮用水源生态保护治理项目在债券存续期（2019 年-2025 年）和项目运营期（2020 年-2039 年）的收益情况见下表：

单位：万元

年份	建设期/存续期			运营期/存续期					
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	-	10,368.20	10,368.20	10,368.20	10,368.20	10,368.20	11,148.16
其中：煤山水厂收入	-	-	-	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,797.00
煤山污水厂收入	-	-	-	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,782.56
矿渣销售收入	-	-	-	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60
经营成本	-	-	-	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,874.58
税金及附加	-	-	-	570.25	570.25	570.25	570.25	570.25	613.15
净收益	-	-	-	7,956.10	7,956.10	7,956.10	7,956.10	7,956.10	8,660.43

单位：万元

年份	运营期						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	8,579.56	8,579.56	8,579.56	8,579.56	9,437.52	9,437.52	9,437.52
其中：煤山水厂收入	5,797.00	5,797.00	5,797.00	5,797.00	6,376.70	6,376.70	6,376.70
煤山污水厂收入	2,782.56	2,782.56	2,782.56	2,782.56	3,060.82	3,060.82	3,060.82
矿渣销售收入	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	1,711.86	1,711.86	1,711.86	1,711.86	1,747.75	1,747.75	1,747.75
税金及附加	471.88	471.88	471.88	471.88	519.06	519.06	519.06
净收益	6,395.82	6,395.82	6,395.82	6,395.82	7,170.70	7,170.70	7,170.70

单位：万元

年份	运营期						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	9,437.52	9,437.52	10,381.27	10,381.27	10,381.27	10,381.27	10,381.27
其中：煤山水厂收入	6,376.70	6,376.70	7,014.37	7,014.37	7,014.37	7,014.37	7,014.37
煤山污水厂收入	3,060.82	3,060.82	3,366.90	3,366.90	3,366.90	3,366.90	3,366.90
矿渣销售收入	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	1,747.75	1,747.75	1,787.19	1,787.19	1,787.19	1,787.19	1,787.19
税金及附加	519.06	519.06	570.97	570.97	570.97	570.97	570.97
净收益	7,170.70	7,170.70	8,023.11	8,023.11	8,023.11	8,023.11	8,023.11

在本次债券存续期内（2019 年-2025 年）长兴县饮用水源生态保护治理项目产生的收入和净收益分别为 62,989.16 万元和 48,440.93 万元。长兴县饮用水源生态保护治理项目拟使用本次债券 3.50 亿元，按照 7.50% 的利率测算，债券存续期内（2019 年-2025 年）还本付息的总额为 48,125 万元，具体测算如下：

单位：万元

债券存续期	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
还本规模	-	-	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	35,000
付息规模	2,625	2,625	2,625	2,100	1,575	1,050	525	13,125
合计	2,625	2,625	9,625	9,100	8,575	8,050	7,525	48,125

因此，在本次债券存续期内（2019 年-2025 年）长兴县饮用水源生态保护治理项目产生的净收益可以覆盖用于该项目募集资金部分的还本付息金额。

在项目的运营期（2020 年-2039 年）内，长兴县饮用水源生态保护治理项目的收入和净收益分别为 196,401.32 万元和 149,993.28 万元，可以覆盖长兴县饮用水源生态保护治理项目的总投资。

总体来看，本次债券的募投项目具有良好的经济效益，对本次债

券本息偿付形成了强力支撑，是偿债资金的重要来源。

（2）项目的社会效益

项目建设涵盖县域内三个水源保护区域：合溪水库上游、包漾河上游和桃花芥水库区域。内容主要为管网、污水处理设施、水系整治、生态复绿整治等生态建设工程。项目建设能加快长兴县城市化及生态建设，增强长兴县配套服务功能，为长兴未来发展打下坚实的基础。有利于完善长兴县的投资环境，提升长兴县对投资商的吸引力，对旅游投资项目的引进有良好的推进作用。

1) 通过长兴近几年的发展可以看出，长兴县的发展对环境要求较高，而目前部分辖区内污水处理设施不够完善，污水大多就近排入区内河港，对其周边水系形成了污染，对长兴的自然环境造成了一定的影响。根据长兴县自身对环境的要求，必须对部分辖区内的污水进行收集和处理。

2) 项目建设有利于长兴县人民生活水平的提高，交通条件的完善和自来水到户可使得长兴居民充分享受到城市化建设的成果。

长兴县对供水水质水量及供水安全性要求较高。本工程考虑通过增加管网改建及新建力度，能满足区域对供水水质和水量的要求。本工程的建设提高了长兴县供水安全性，提高了长兴县供水水质。同时进行生态建设，能够从源头解决问题，具有较好的社会效益，是可持续发展的表现。

3) 项目的建设可以促进区域生态文明保护意识增长，同时，生态环境良好是促进区域旅游经济发展的重要因素。通过开展生态环境

建设，可以进一步优化城市形象，扩大长兴县乃至湖州市的知名度，增强竞争力和招商引资力度；有利于促进长兴经济发展，特别是提高旅游业的发展水平和档次，加速与国际接轨。

（二）补充流动资金

发行人是龙山新区唯一的土地整理和配套基础设施建设主体，具有较强的区域专营性。发行人承担的基础设施项目在长兴县重要性较高，对于带动长兴县经济发展具有重要作用。因此发行人需要保持一定规模的流动资金，用于自身经营需要以及在日常运营中对流动资金的需求，保障业务的顺利进行。

发行人拟将本次债券募集资金中的 3.50 亿元用于补充营运资金，满足发行人在日常生产经营过程中对营运资金的需求，降低融资成本，为公司的发展提供有力的支持，保证公司生产经营活动的顺利进行。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金 7.00 亿元，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 80%。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过设立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本

次债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中管理。

发行人财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

此外，发行人还分别与绍兴银行股份有限公司长兴支行、南京银行股份有限公司杭州分行签署了《资金账户开立和监管协议》，聘请绍兴银行股份有限公司长兴支行、南京银行股份有限公司杭州分行担任本次债券的募集资金监管银行。其中，绍兴银行股份有限公司长兴支行监管本次债券募集资金的规模为 3.00 亿元，募集资金用途为补充营运资金；南京银行股份有限公司杭州分行监管本次债券募集资金的规模为 4.00 亿元，募集资金用途为 0.50 亿元补充营运资金、3.50 亿元用于长兴县饮用水源生态保护治理项目。募集资金的使用、调拨接受募集资金监管银行的监督，以保护本次债券投资者的利益。

第十三条 偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与债权代理人及账户及资金监管银行签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

一、发行人自身偿付能力

（一）发行人良好的盈利水平是本次债券按期偿付的坚实基础

发行人是由长兴交通投资集团有限公司控股的一级子公司，主要从事龙山新区土地一级开发和基础设施建设业务，具有较强的区域专营性。发行人承担的基础设施项目在长兴县重要性较高，对于带动长兴县经济发展具有重要作用。2016 年至 2018 年，发行人分别实现营业收入 94,563.93 万元、102,165.69 万元和 85,884.81 万元，近三年平均归属于母公司净利润为 17,040.16 万元，足以支付本债券一年的利息。发行人业务发展良好，经营状况稳定，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

（二）优良的资信和较强的融资能力为偿还本次债券本息提供保障

发行人作为长兴县龙山新区唯一的土地整治和配套基础设施建

设主体，经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，与农业发展银行、国家开发银行、中国工商银行、华夏银行等各大金融机构保持着良好的合作关系和正常稳健的银行贷款融资能力。同时，发行人大力创新融资方式，近年来尝试通过债券、定向融资工具等多种方式进行直接融资。企业信用报告及债券公开数据显示，发行人在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。

（三）提前偿还条款可缓解本次债券到期一次还本压力

本次债券采用本金提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 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次债券。与此相应，在本次债券存续期第 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次债券到期一次还本压力。

（四）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本次债券偿付提供强大的制度保障。

二、项目收益测算

本项目运营期为 2020 年-2039 年，建设期为 2017 年-2019 年。

（一）收入测算依据

A. 供水及污水处理收入

根据煤山镇人民政府出具的说明：“根据长兴县行政管理区域整合要求，2015 年在原煤山镇、白岙乡、槐坎乡建制上合并设立新的煤山镇。原煤山镇、白岙乡、槐坎乡的政府部门、企事业单位也逐步合并。2017 年初，原白岙乡自来水厂已并入煤山镇自来水厂，组建成新的煤山镇自来水厂。”

长兴县饮用水源生态保护治理项目的收入主要为煤山水厂的供水收入，煤山污水厂污水处理收入，桃花芥矿区矿渣收入。

根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，煤山水厂年可产水 1,860 万吨，其中居民用水量 620 万吨/年、非居民用水量 1,240 万吨/年。根据《长兴县物价局关于建立煤山镇居民用水阶梯价格及调整非居民用水、特种行业用水价格的通知》（长价发【2017】20 号），居民用水价格按 2.10 元/吨测算，非居民用水价格按 3.20 元/吨测算。

根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，煤山污水厂年可处理污水 1,860 万吨，根据《长兴县煤山镇污水处理厂 TOT 项目特许经营合同》，由煤山镇政府向居民及非居民收取污水处理费后按 1.36 元/立方米向运营方支付污水处理费用。

根据《长兴县煤山镇污水处理厂 TOT 及自来水厂 ROT 项目特许

经营合同》、《长兴县物价局关于建立煤山镇居民用水阶梯价格及调整非居民用水、特种行业用水价格的通知》：水费由煤山水厂的运营方按照物价部门规定的价格向用户直接收取；煤山镇政府向居民及非居民收取污水处理费后按照固定的价格向运营方支付污水处理费用。因此，在本项目运营期内煤山水厂及煤山污水厂的水费及污水处理费的收益权归发行人所有。

根据项目实际情况，煤山水厂水费及煤山污水厂污水处理费按照每 5 年递增 10% 计算。

B. 矿渣收入根据浙江诚远工程咨询有限公司出具的《长兴县饮用水源生态保护治理项目可行性研究报告》，桃花芥矿区内宕渣矿等保有资源储量为 223.80 万立方，合 526 吨，经过资源开发利用处理后可利用资源量为 513.70 万吨，在 2020 年至 2025 年 6 年内平均出售，单价为 30 元/吨。

根据长兴县土地开发征地事务所与龙山街道渚山村村民委员会签订的《征地补偿协议》，桃花芥矿区目前的用地性质为建设用地。本项目运营流程为由发行人委托长兴县土地开发征地事务所对项目用地进行征地，征地完成后由发行人办理相关土地的权属证明文件，进而发行人通过对桃花芥废弃石矿尾矿平整土地、生态护坡等方式进行生态复绿整治，在对桃花芥废弃石矿尾矿平整土地的过程中可获得矿渣并产生矿渣销售收入。截至本募集说明书签署日，桃花芥矿区的用地征地已签署《征地补偿协议》，预计 2019 年 12 月底之前可以完成征地的全部流程。

除上述经营性收入外，本项目不存在政府补贴的情况。

（二）经营成本

1、原辅材料费用

本项目运营过程中原辅材料消耗来自就水厂运营过程中所消耗的材料。年均原辅材料费用 335.04 万元。

2、燃料动力费用

本项目运营期间主要消耗电能及水，年均燃料动力费用为 342.12 万元。

3、工资福利费用

本项目水厂计划新增人员共计 100 人，福利费按工资额的 14% 计，则计算期内年均工资福利费用为 690 万元。

4、修理费

项目年修理费用按年折旧费的 0.5% 计算，则年均修理费用为 11.23 万元。

5、其他费用

主要为运营期间的营业费用及管理费用，年均其他费用为 401.91 万元。

（三）税金及附加

项目建成运营后，年均增值税为 491.00 万元，城市建设维护税 24.55 万元，教育费及附加 24.55 万元。

（四）财务效益分析

长兴县饮用水源生态保护治理项目在债券存续期（2019 年-2025

年)和项目运营期(2020年-2039年)的收益情况见下表:

单位:万元

年份	建设期/存续期			运营期/存续期					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
营业收入	-	-	-	10,368.20	10,368.20	10,368.20	10,368.20	10,368.20	11,148.16
其中:煤山水厂收入	-	-	-	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,270.00	5,797.00
煤山污水厂收入	-	-	-	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,529.60	2,782.56
矿渣销售收入	-	-	-	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60	2,568.60
经营成本	-	-	-	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,841.85	1,874.58
税金及附加	-	-	-	570.25	570.25	570.25	570.25	570.25	613.15
净收益	-	-	-	7,956.10	7,956.10	7,956.10	7,956.10	7,956.10	8,660.43

单位:万元

年份	运营期						
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	8,579.56	8,579.56	8,579.56	8,579.56	9,437.52	9,437.52	9,437.52
其中:煤山水厂收入	5,797.00	5,797.00	5,797.00	5,797.00	6,376.70	6,376.70	6,376.70
煤山污水厂收入	2,782.56	2,782.56	2,782.56	2,782.56	3,060.82	3,060.82	3,060.82
矿渣销售收入	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	1,711.86	1,711.86	1,711.86	1,711.86	1,747.75	1,747.75	1,747.75
税金及附加	471.88	471.88	471.88	471.88	519.06	519.06	519.06
净收益	6,395.82	6,395.82	6,395.82	6,395.82	7,170.70	7,170.70	7,170.70

单位:万元

年份	运营期						
	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
营业收入	9,437.52	9,437.52	10,381.27	10,381.27	10,381.27	10,381.27	10,381.27
其中:煤山水厂收入	6,376.70	6,376.70	7,014.37	7,014.37	7,014.37	7,014.37	7,014.37
煤山污水厂收入	3,060.82	3,060.82	3,366.90	3,366.90	3,366.90	3,366.90	3,366.90
矿渣销售收入	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	1,747.75	1,747.75	1,787.19	1,787.19	1,787.19	1,787.19	1,787.19

税金及附加	519.06	519.06	570.97	570.97	570.97	570.97	570.97
净收益	7,170.70	7,170.70	8,023.11	8,023.11	8,023.11	8,023.11	8,023.11

在本次债券存续期内（2019 年-2025 年）长兴县饮用水源生态保护治理项目产生的收入和净收益分别为 62,989.16 万元和 48,440.93 万元。长兴县饮用水源生态保护治理项目拟使用本次债券 3.50 亿元，按照 7.50% 的利率测算，债券存续期内（2019 年-2025 年）还本付息的总额为 48,125 万元，具体测算如下：

单位：万元

债券存续期	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
还本规模	-	-	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	35,000
付息规模	2,625	2,625	2,625	2,100	1,575	1,050	525	13,125
合计	2,625	2,625	9,625	9,100	8,575	8,050	7,525	48,125

因此，在本次债券存续期（2019 年-2025 年）内长兴县饮用水源生态保护治理项目产生的净收益可以覆盖用于该项目募集资金部分的还本付息金额。

在项目的运营期内（2020 年-2039 年），长兴县饮用水源生态保护治理项目的收入和净收益分别为 196,401.32 万元和 149,993.28 万元，可以覆盖长兴县饮用水源生态保护治理项目的总投资。

总体来看，本次债券的募投项目具有良好的经济效益，对本次债券本息偿付形成了强力支撑，是偿债资金的重要来源。

三、担保情况

（一）担保人概况

名称：长兴交通投资集团有限公司

住所：浙江省长兴县雉城街道明珠二路 58 号

法定代表人：徐诚

成立时间：1994 年 06 月 05 日

注册资本：150,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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；旅游开发。（涉及资质证管理的，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）

担保人由长兴县人民政府授权长兴县交通运输局出资组建，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、旅游等基础设施，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。

担保人地处浙江省长兴县，交通四通八达，交通区位优势得天独厚。长兴县政府作为担保人的实际控制人，逐年向担保人注入了大量优质资产，以扩大担保人的经营实力，扩充担保人资产规模。长兴县政府通过提供政策服务、资源整合、资金支持、业务拓展以及人才引进等措施对担保人给予了积极支持，使得担保人综合实力日益壮大，竞争优势日益突出。

担保人的主营业务主要包括工程建设、土地开发管理、安置房销售等 10 个项目。2016 年、2017 年和 2018 年，担保人主营业务收入分别为 200,982.90 万元、225,940.86 万元和 309,426.20 万元，整体呈

现较明显的增长趋势。

截至 2018 年末，担保人受限资产总额为 2,391,528,935.67 元，全部系因借款质押或信用保证金形成。

担保人拟担保发行人公开发行总额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）的“2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券”，担保到期日为本次债券的最后一个期限截止日，担保人提供保证担保的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证担保的范围包括但不限于本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

（二）担保人资信情况

长兴交通投资集团有限公司（原名长兴县交通建设投资公司）于 1994 年 6 月注册成立，成立时注册资本 1,000 万元，是长兴县交通运输局投资成立的国有独资公司；2006 年 12 月由长兴县交通运输局以国有土地使用权出资，增加注册资本 2.9 亿元；2013 年 1 月根据长兴县人民政府长政发(2013)2 号《长兴县人民政府关于长兴县交通建设投资公司企业改制的批复》文件，长兴县交通建设投资公司变更为长兴交通投资集团有限公司，注册资本变更为 15 亿元。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定主体长期信用等级为 AA+。综合来看，长

兴交通投资集团有限公司资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力。

（三）担保人财务数据

1、担保人主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
流动资产	5,189,885.43	4,508,235.70
非流动资产	1,675,709.40	1,451,694.31
资产合计	6,865,594.83	5,959,930.02
流动负债	1,148,197.90	795,561.32
非流动负债	3,013,637.49	2,650,178.63
负债合计	4,161,835.40	3,445,739.96
所有者权益	2,703,759.43	2,514,190.06
流动比率（倍）	4.52	5.67
速动比率（倍）	1.47	1.53
资产负债率	60.62%	57.82%
净资产收益率	0.64%	1.86%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度
营业总收入	245,587.59	314,856.83
利润总额	16,752.79	47,446.41
净利润	16,582.72	43,479.33
经营活动产生的现金流量净额	12,194.11	-244,879.89
投资活动产生的现金流量净额	-137,532.32	-117,282.74
筹资活动产生的现金流量净额	413,954.22	298,994.29
现金及现金等价物净增加额	288,616.02	-63,168.33

2、担保人 2018 年度经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并财务报表见附表（五、六、七）

（四）担保人累计担保余额情况

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人注册资本 15 亿元，资产总额达

595.99 亿元，净资产为 251.42 亿元，担保人对担保人合并报表范围外的企业担保金额合计 127.83 亿元，占担保人净资产 50.84%。

担保人对合并报表范围外的企业担保明细如下：

单位：万元

被担保方	担保项目	担保余额
浙江长兴经开建设开发有限公司	银行贷款	40,000.00
	信托、融资租赁及其他	243,200.00
长兴城市建设投资集团有限公司	银行贷款	117,500.00
	公募企业债	20,000.00
	信托、融资租赁及其他	135,220.00
浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	银行贷款	60,000.00
	信托、融资租赁及其他	67,211.55
长兴丽城建设发展有限公司	银行贷款	101,000.00
农丰源股份有限公司	银行贷款	76,875.00
长兴恒途实业有限公司	银行贷款	49,300.00
长兴宏达水利建设发展有限公司	银行贷款	30,869.00
	信托、融资租赁及其他	10,000.00
浙江长兴龙新建设发展有限公司	银行贷款	34,810.00
长兴永恒市政建设有限公司	银行贷款	30,000.00
	信托、融资租赁及其他	2,500.00
湖州湖皖高速公路有限公司	信托、融资租赁及其他	31,935.00
浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	银行贷款	7,000.00
	信托、融资租赁及其他	18,508.89
长兴县太湖高级中学	银行贷款	17,500.00
长兴永茗建设发展有限公司	银行贷款	16,775.00
浙江长兴新农都实业有限公司	银行贷款	15,360.00
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	银行贷款	14,300.00
长兴鑫能建设开发有限公司	银行贷款	14,000.00
长兴农副产品综合批发市场	银行贷款	11,600.00
长兴洪桥惠民村镇建设开发有限	信托、融资租赁及其	10,000.00

公司	他	
其他	银行贷款	72,650.00
	信托、融资租赁及其他	30,150.00
合计	-	1,278,264.44

长兴交投对外担保的主体主要为长兴县政府控制的当地类平台公司，担保人存在的代偿风险较低。

（五）担保人发行债券情况

截至 2018 年 12 月 31 日，长兴交通投资集团有限公司及其子公司已发行的债券面值余额合计 75.04 亿元，明细情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券种类	发行方式	发行金额	面值余额
14 长交债 01	企业债	公开	6.00	2.40
14 长交债 02	企业债	公开	6.00	2.40
15 长交 01	公司债	非公开	10.00	4.10
16 长交 01	公司债	非公开	9.70	9.70
17 长交 01	公司债	非公开	8.00	8.00
长兴汽运收费收益权 优先级资产支持证券	ABS	非公开	3.03	2.44
15 永兴公司债	公司债	非公开	8.00	8.00
16 永兴公司债 01	公司债	非公开	10.00	10.00
16 永兴公司债 02	公司债	非公开	10.00	10.00
15 太湖 01	公司债	非公开	5.00	5.00
16 太湖 01	公司债	非公开	5.00	5.00
17 长物流项目收益债	企业债	公开	8.00	8.00
合计	-	-	88.73	75.04

（六）发行人与担保人相互担保情况

发行人与担保人之间不存在互保和连环担保的情况。

（七）担保人其他企业发行债券的担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人对合并报表范围外的其他企业发行债券担保或差补明细如下：

债券名称	发行单位	债券种类	发行方式	担保/ 差补	面值余额 (亿元)	发行起始日	利率 (%)	期限 (年)
12 长兴债	长兴城市建设投资集团有限公司	企业债	公开	担保	2.00	2012.11.30	6.80	7.00

注：担保人除对上述债券担保外，对长兴城市建设投资集团有限公司发行的一笔停车场专项债（企业债）进行担保，发行额度不超过 9 亿元。

第十四条 风险揭示

投资者在决定购买本次债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本次债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本次债券可能跨越多个经济周期，在本次债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本次债券的投资收益水平。

对策：本次债券采用固定利率。考虑到在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，对利率风险进行了一定程度的风险补偿，保证投资人获得固定的投资收益。此外，本次债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本次债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本次债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次债券本息的按时足额支付。如果本次债券于 2019 年发行成功，根据本次债券的还本付息设计，在本次债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%的比例偿还债券本金。

对策：目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。此外，发行人通过设立偿债账户以及长兴交通投资集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，进一步降低本次债券的偿付风险。

（三）流动性风险

由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本次债券在相关证券交易场所上市。主承销商也将推进本次债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目建设及管理风险

本次债券募投项目长兴县饮用水源生态保护治理项目存在投资规模较大、建设周期较长的特点。在募投项目建设的过程中，项目管理包括建设方案设计、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理等诸多环节，若因项目管理不善、市场发生变化或是其他原因，导致募投项目不能顺利推进和按时完工，进而无法按预期实现项目收入，

可能会对本次债券按期偿付造成一定的影响。

对策：本次债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人将进一步加强募投项目管理，确保募投项目顺利推进、按时完工并产生良好的经济效益，为本次债券的本息兑付提供可靠保障。

（五）违规使用债券资金的风险

本次债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时，若发行人违规挪用本次债券资金，可能导致本次债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

对策：发行人聘请绍兴银行股份有限公司长兴支行、南京银行股份有限公司杭州分行为本次债券的募集资金监管银行，并签订了相应的监管协议，可确保发行人合规使用本次债券资金；同时，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（六）信用评级变化风险

在本次债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本次债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力，但在本次债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本次债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对

发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）发行人运营风险

发行人主要从事长兴县龙山新区土地开发整理、安置房建设和基础设施建设业务。2016 年度至 2018 年度，发行人分别实现营业总收入 9.46 亿元、10.22 亿元和 8.59 亿元，主营业务综合毛利率分别为 29.63%、43.82%、27.13%，营业收入和毛利率均有所波动。发行人 2016 年度至 2018 年度，经营活动现金流量净额分别为-17.29 亿元、-2.63 亿元、5.27 亿元，三年经营活动现金流量净额由负转正，现金偿债能力增强，经营活动表现持续向好，但仍存在波动的可能性。

对策：发行人的主营业务为土地整理及基础设施建设等，自成立以来承担了大量长兴县重点基础设施及安置房建设项目以及其他区政府授权的资产经营，在长兴县城市建设和社会经济发展中具有重要地位，得到了政府多方面的支持。随着未来经济企稳回升，公司主营业务收入将保持稳定增长，未来城市化进程会进一步加快，政府对于城市基础设施建设的支持力度会稳中有升，公司将继续承担长兴县大部分的城建任务，主营业务收入具有持续性。

（二）资产流动性风险

发行人资产中以开发成本和开发产品为主的存货占比较高，一定

程度上影响了资产的流动性。发行人 2016 年度至 2018 年度，存货分别为 76.45 亿元、87.23 亿元、95.88 亿元，占流动资产的比例分别为 65.16%、74.83%及 88.51%。发行人存货规模逐年增长，并在总资产中占比较高。由于存货主要为开发成本、开发产品，变现能力较差，一定程度上影响了资产的流动性。

对策：发行人资产构成中的存货为主要为土地开发整理工程及政府代建项目构成，发行人一直受到长兴县人民政府的大力支持，加之近年来长兴县经济持续快速发展，土地市场需求保持持续旺盛态势，土地价格稳中有升，土地资产变现能力较强。若出现流动性不足或资金周转困难，发行人可适当选择土地资产进行变现，弥补资产流动性的不足。同时，发行人与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将提高发行人流动资产变现的可能性，必要时发行人流动性将得到有力保障。

（三）持续投融资风险

发行人所从事的土地整理开发和基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力，发行人全部有息债务占负债总额的比重较高。2016 年度至 2018 年度，发行人资产负债率分别为 59.62%、57.93%和 53.51%，资产负债率水平较高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与长兴县人民政府一直保持良好的关系，得到政府

的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行的贷款，保证了发行人具有持续的债务融资能力。并且，发行人未来计划进一步创新融资方式，拓展融资渠道。

（四）政府补贴不可持续风险

发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度获得政府补助分别为 12,999.60 万元、11,035.00 万元和 31,500.00 万元。如果未来发行人获得的政府补贴减少，发行人经营及盈利情况将受到较大影响。

对策：发行人将整合和发展经营性、盈利性较好的重点建设项目，充分发挥自身的政策优势，盘活资产，提高公司自身盈利能力，减少对政府补贴的依赖，增强自身造血能力，降低财务风险。

（五）对外担保风险

截至 2018 年 12 月末，发行人对外担保余额合计 147,260.00 万元，占发行人 2018 年末净资产的比例为 25.33%。发行人对外担保企业地域及行业集中度较高，且部分企业经营状况一般，发行人面临一定代偿风险。发行人担保企业集中在基建类等行业，鉴于国际国内经济形势，发行人担保企业经营环境一般，发行人面临一定代偿风险。

对策：发行人担保的企业虽主要集中于建筑工程、基建类等行业，但其中绝大部分被担保人为地方国有企业和事业单位，被担保国有企业和事业单位目前经营以及财务状况正常。发行人会加强对外担保事项管理，以规范对外担保行为，防范担保风险。

（六）内部管理风险

尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产

规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（七）其他应收款回款风险

截至 2018 年 12 月末，发行人其他应收款余额合计 99,224.13 万元；占发行人 2018 年资产总额比例为 7.94%。尽管公司其他应收款单位主要为国有企业及政府相关部门，有财政资金做保障，坏账风险相对较小，但若其他应收款不能如期收回，将对公司的正常生产经营造成不利影响。

对策：公司管理层高度重视其他应收款回款风险，加强其他应收款回款管理。公司将安排专员动态监控应收款项余额变动及其账龄，积极与客户对账及款项催收，对于账龄较长且难以收回的款项单独进行减值测试，计提坏账，防范其他应收款回款风险。

（八）有息负债余额较高风险

截至 2018 年末，发行人有息负债余额合计 501,637.38 万元；占

发行人 2018 年末负债总额比例为 74.99%。公司有息负债余额较高，虽然公司融资全部用于主营发展，现有资金投入将为公司未来业绩增长奠定基础，但同时也增加了利息费用的支出，提高了公司资金管理的难度，使得公司存在一定的偿债压力。

对策：公司管理层将加强有息负债余额管理，并制定相应的还款计划，在与商业银行保持良好关系的同时，通过多元化融资等方式调整公司负债结构，逐步降低有息债券余额从而降低短期偿债风险。

三、政策风险及对策

（一）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。

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。

（二）产业政策风险

发行人的所从事的城乡一体化和城市资源运用服务关系国计民生。发行人在市场化运营的同时，也享受政府的政策性支持，如财政补贴等。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内会对发行

人的经营环境和业绩产生一定影响。

对策：发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注相关行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并将充分利用投资经营基础设施项目的优势，积极争取政府加大支持力度，进一步增强公司实力和应对政策变化的能力。

（三）经济周期风险

发行人所从事业务特别是土地开发整理业务的投资规模和收益水平都受到经济周期及宏观经济政策的影响，如果出现经济增长放缓或宏观经济政策的持续收紧，可能会影响发行人业务开展，对发行人的现金流和经营情况产生不利影响，导致发行人营业利润水平下滑。此外，发行人所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响，但随着长兴县经济发展水平的提高，社会对基础设施和土地的需求日益增长，发行人储备、开发土地的规模也会逐步增加，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其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，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业可持续发展。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级观点

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）对本次债券发行主体及债券进行综合评估，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+。

（二）优势

1、外部运营环境较好，为公司发展提供了良好基础。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%，较好的外部环境为公司发展提供了良好的基础。

2、公司业务持续性较好。公司主要从事长兴县龙山新区内土地开发整理、安置房销售业务和基础设施建设等业务；公司在整治土地合计 503.00 亩，公司未来拟转让的土地面积合计 434.00 亩；公司安置房可售面积为 61,857.33 平方米；公司在建基础设施项目总投资 37.41 亿元，已投资 21.63 亿元。

3、公司获得的一定力度的外部支持。股东在资产注入等方面给予了公司较大支持，注资方面，近三年收到政府拨款、土地返还金和政府债务置换转增资本公积合计 5.39 亿元；财政补贴方面，公司近三年合计获得了当地政府 3.55 亿元的补贴收入。

4、长兴交投提供的保证担保能有效提升本期债券信用水平。经中证鹏元综合评定，长兴交投主体长期信用等级为 AA+，其提供的全

额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。截至 2018 年末，公司存货和其他应收款分别为 95.88 亿元和 9.92 亿元，分别占总资产规模的 76.69%和 7.94%。存货主要由开发成本、开发产品和土地资产构成，其中账面价值 18,610.31 万元的存货已抵押，集中变现能力较弱；其他应收款主要系应收政府及其下属国有企业的往来款，回收时间不确定性较大，对公司资金形成较大占用，公司资产整体流动性较弱。

2、公司面临较大短期偿债压力。截至 2018 年末公司有息债务为 50.16 亿元，占期末负债总额的 74.99%，有息债务规模较大，2019-2020 年公司有息负债到期金额合计 23.62 亿元，短期偿债压力较大。

3、公司存在一定或有负债风险。截至 2018 年末，公司对外担保余额 14.73 亿元，占当期末净资产的比重为 25.33%。公司担保对象主要为长兴县下属国有企业，区域集中度较高且均无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，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，鹏元资信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，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信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鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信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。鹏元资信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，鹏元资信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。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

近三年，发行人未公开发行过公司债券，未进行过公开评级。

本次债券信用等级高于发行人主体评级的主要原因是本次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的连带责任保证担保。

三、发行人银行授信情况

发行人与国家开发银行、中国工商银行、中国农业银行、中信银行、江苏银行、华夏银行等多家金融机构保持了良好的业务合作关系。截至 2018 年末，发行人在各家银行授信总额度约 22.12 亿元，其中已使用授信额度约 18.68 亿元，尚未使用授信额度约 3.44 亿元，发行

人间接融资渠道畅通。若未来发行人经营性现金流不足以偿付到期债务，顺畅的外部融资渠道将为发行人提供较强的资金流动性支持，有利于本次债券本息的顺利偿付。

四、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、工商局网上信息系统查询信息以及发行人出具的有关说明文件，截至募集说明书签署日，发行人银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。

第十六条 法律意见

本次债券的发行人律师北京德恒（杭州）律师事务所已出具法律意见书。北京德恒（杭州）律师事务所认为：

一、发行人本次债券已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准手续合法、有效。

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

三、发行人申请发行本次债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人业务独立于出资人，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人的关联交易不存在损害发行人利益的情况，不会对发行人的日常经营以及本次债券的发行构成障碍。

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷。

九、发行人不存在对本次发行构成实质法律障碍的债权债务关系。

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法

律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续。

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，未发现发行人近三年存在需披露的重大税收违法行

为。

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

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

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

十五、《募集说明书》的形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》的内容适当。

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

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

综上所述，北京德恒（杭州）律师事务所律师认为：发行人本次债券发行符合《证券法》、《公司法》、《债券条例》、《绿色债券发

行指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，符合企业债券发行条件。发行人就本次债券的发行尚需取得国家发改委核准，并按照《证券法》、《公司法》、《债券条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务提示

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

二、流动性安排

本次债券发行结束一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券公开发行的核准文件。
- (二) 《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券募集说明书》。
- (三) 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2016 年—2018 年度审计报告以及发行人 2019 年 1-9 月财务报表。
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告。
- (五) 北京德恒（杭州）律师事务所为本次债券出具的法律意见书。
- (六) 《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券债权代理协议》（附：债券持有人会议规则）。
- (七) 《2020 年长兴县永兴建设开发有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。
- (八) 长兴交通投资集团有限公司为本次债券出具的《担保函》。
- (九) 发行人与长兴交通投资集团有限公司签订的《担保协议》。
- (十) 长兴交通投资集团有限公司 2018 年度审计报告及 2019 年 1-9 月财务报表。

二、查询地点、方式和联系人

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（一）发行人：长兴县永兴建设开发有限公司

住 所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼1幢1102室

法定代表人：周国华

联 系 人：潘姣

联系地址：浙江省湖州市长兴县锦绣路6号兴国商务楼1幢13楼

联系电话：0572-6298776

传 真：0572-6298779

邮政编码：313100

（二）主承销商：国都证券股份有限公司

住 所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

办公地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层

主要负责人：赵远峰

联 系 人：何淑敏、唐大为、沈天恒、陈少锋

联系电话：010-84183120

传 真：010-84183138

邮政编码：100007

本次债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网网站，投资者可以在本次债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2020 年长兴县永兴建设开发有限公司

绿色债券发行网点表

公司名称	角色	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
国都证券股份有限公司▲	主承销商	投资银行部	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层	何淑敏	010-84183120
江海证券股份有限公司▲	分销商	投资银行部	北京市朝阳区东三环南路 52 号顺迈金钻大厦 16 层	张晨、张菊	010-58670438

附表二

发行人 2016 末-2018 年末经审计及 2019 年 9 月末未经审计的合并
资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,210,669,197.29	251,110,060.00	773,985,049.37	905,156,208.22
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	65,471,495.78	1,353,278.50	-	88,790,786.10
预付款项	7,940,000.00	154,689.40	-	1,626,627,661.95
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	1,124,761,744.93	992,241,270.53	2,160,192,341.78	1,465,260,134.81
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	9,640,318,791.98	9,588,483,575.34	8,723,378,913.11	7,644,878,599.60
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5,129.97	144,100.57	-	-
流动资产合计	12,049,166,359.95	10,833,486,974.34	11,657,556,304.26	11,730,713,390.68
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	7,560,000.00	-	-	5,000,000.00
持有至到期投资	1,000,000.00	1,000,000.00	-	57,000,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-0.01	-	-	49,965,964.75
投资性房地产	911,169,200.00	911,169,200.00	-	-
固定资产	222,768,975.22	227,438,938.35	385,456,130.14	402,109,118.91
在建工程	245,409,266.00	245,409,266.00	-	1,400,550,848.24
生产性生物资产	-	-	-	-

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
油气资产	-	-	-	-
无形资产	279,382,307.05	283,685,124.29	292,080,872.13	300,476,619.97
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	380,449.17	3,181,938.50
递延所得税资产	64,965.23	2,254.27	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,667,354,713.50	1,668,704,782.91	677,917,451.44	2,218,284,490.37
资产总计	13,716,521,073.45	12,502,191,757.25	12,335,473,755.70	13,948,997,881.05
流动负债：				
短期借款	574,450,000.00	-	99,000,000.00	293,500,000.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	124,725,952.18	17,848,968.49	42,964,157.27	205,012,782.48
预收款项	189,440,713.69	133,794,646.08	122,171,202.00	84,449,310.00
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	33,343,475.99	33,459,284.92	31,633,789.24	25,019,007.74
其他应付款	1,040,403,389.08	849,979,850.76	458,492,732.80	766,055,780.83
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	630,035,301.81	980,745,511.99	720,384,005.90	909,370,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,592,398,832.75	2,015,828,262.24	1,474,645,887.21	2,283,406,881.05
非流动负债：				
长期借款	827,672,979.37	1,168,912,979.37	2,140,130,482.88	1,633,480,000.00
应付债券	3,777,595,333.34	2,779,485,333.34	2,777,858,333.34	2,761,789,333.34
其中：优先股	-	-	-	-

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
永续债	-	-	-	-
长期应付款	612,128,691.58	572,509,299.53	753,509,299.53	1,637,612,947.53
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	65,409,064.02	65,409,064.02	-	-
其他非流动负债	7,070,000.00	87,230,000.00	-	-
非流动负债合计	5,289,876,068.31	4,673,546,676.26	5,671,498,115.75	6,032,882,280.87
负债合计	7,882,274,901.06	6,689,374,938.50	7,146,144,002.96	8,316,289,161.92
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	811,000,000.00	811,000,000.00	811,000,000.00	718,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	2,950,980,716.54	2,950,980,716.54	2,769,980,716.54	3,307,218,510.73
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	196,227,192.02	196,227,192.02	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	164,360,461.81	164,360,461.81	147,101,277.65	130,088,637.22
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,709,699,074.88	1,688,255,375.54	1,461,247,758.55	1,361,859,216.18
归属于母公司所有者权益合计	5,832,267,445.25	5,810,823,745.91	5,189,329,752.74	5,517,166,364.13
少数股东权益	1,978,727.14	1,993,072.84	-	115,542,355.00
所有者权益（或股东权益）合计	5,834,246,172.39	5,812,816,818.75	5,189,329,752.74	5,632,708,719.13
负债和所有者权益总计	13,716,521,073.45	12,502,191,757.25	12,335,473,755.70	13,948,997,881.05

附表三

发行人 2016-2018 年度经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并利润

表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	550,807,659.00	858,848,080.76	1,021,656,904.22	945,639,264.95
其中：营业收入	550,807,659.00	858,848,080.76	1,021,656,904.22	945,639,264.95
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	529,228,655.40	728,424,882.49	1,011,003,051.11	931,958,228.36
其中：营业成本	322,616,009.44	624,355,470.15	575,480,934.32	665,595,272.70
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	198,092.62	267,243.73	278,130.52	153,765.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	37,237,231.31	36,834,484.14	35,476,235.29	34,172,854.60
研发费用	-	-	-	-
财务费用	169,177,322.03	67,211,706.14	404,531,289.78	229,610,217.26
其中：利息费用	164,812,850.75	81,182,804.21	421,306,379.30	247,855,390.28
利息收入	7,965,630.55	22,698,046.64	27,812,228.10	33,398,392.11
资产减值损失	-290,042.38	-244,021.67	-4,763,538.80	2,426,118.79
加：其他收益	-	115,000,000.00	110,350,000.00	
投资收益	-	-	2,868,361.65	6,200,144.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	33,196.47
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	108,117.00
汇兑收益	-	-	-	-
三、营业利润	21,288,961.23	245,423,198.27	123,872,214.76	19,989,298.00

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
加：营业外收入	105,800.00	600.00	214,728.16	130,651,358.24
减：营业外支出	25,766.12	665,474.10	1,116,201.00	103,939.90
四、利润总额	21,368,995.11	244,758,324.17	122,970,741.92	150,536,716.34
减：所得税费用	-60,358.54	498,450.18	6,569,559.12	-
五、净利润	21,429,353.65	244,259,873.99	116,401,182.80	150,536,716.34
(一) 按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	21,429,353.65	244,259,873.99	116,401,182.80	150,536,716.34
2.终止经营净利润	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	21,443,699.34	244,266,801.15	116,401,182.80	150,536,716.34
2.少数股东损益	-14,345.69	-6,927.16	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	196,227,192.02	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	196,227,192.02	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	196,227,192.02	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	196,227,192.02	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	21,429,353.65	440,487,066.01	116,401,182.80	150,536,716.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,443,699.34	440,493,993.17	116,401,182.80	150,536,716.34
归属于少数股东的综合收益总额	-14,345.69	-6,927.16	-	-

附表四

发行人 2016-2018 年度经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金
流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	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	567,258,435.29	903,216,010.98	1,147,493,533.62	764,975,059.76
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,589,767,757.35	2,844,301,178.81	1,106,862,989.98	1,630,977,733.20
经营活动现金流入小计	3,157,026,192.64	3,747,517,189.79	2,254,356,523.60	2,395,952,792.96
购买商品、接受劳务支付的现金	354,131,437.89	2,190,625,198.04	1,490,020,950.37	1,816,836,115.98
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
支付给职工以及为职工支付的现金	4,378,536.02	4,081,926.60	7,935,668.20	6,562,449.14
支付的各项税费	397,950.51	840,770.08	553,093.93	26,424,372.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,407,148,371.91	1,024,858,819.97	1,018,731,083.42	2,274,996,007.07
经营活动现金流出小计	2,766,056,296.33	3,220,406,714.69	2,517,240,795.92	4,124,818,944.24
经营活动产生的现金流量净额	390,969,896.31	527,110,475.10	-262,884,272.32	-1,728,866,151.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	57,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-	2,868,361.65	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	59,868,361.65	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,349,913.48	14,103,181.32	112,880.00	47,561,769.56
投资支付的现金	7,560,000.00	1,000,000.00	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	8,171,624.79	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	9,909,913.48	15,103,181.32	8,284,504.79	47,561,769.56
投资活动产生的现金流量净额	-9,909,913.48	-15,103,181.32	51,583,856.86	-47,561,769.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,000,000.00	32,921,151.79	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	3,935,830,000.00	144,827,000.00	1,797,661,000.00	3,335,860,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	59,619,392.05	386,500,000.00	438,500,000.00	365,967,170.00
筹资活动现金流入小计	3,995,449,392.05	533,327,000.00	2,269,082,151.79	3,701,827,170.00
偿还债务所支付的现金	3,133,490,210.18	865,825,997.42	1,334,275,511.22	1,569,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,460,027.41	362,952,836.56	416,177,383.96	222,352,812.80

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,116,000,000.00	2,930,449.17	355,500,000.00	28,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,503,950,237.59	1,231,709,283.15	2,105,952,895.18	1,819,652,812.80
筹资活动产生的现金流量净额	-508,500,845.54	-698,382,283.15	163,129,256.61	1,882,174,357.20
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	-127,440,862.71	-186,374,989.37	-48,171,158.85	105,746,436.36
加：期初现金及现金等价物余额	122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22	250,909,771.86
六、期末现金及现金等价物余额	-5,330,802.71	122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22

附表五

担保人 2018 年未经审计及 2019 年 9 月末未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,688,748,138.89	2,324,264,197.92
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	350,460,033.65	286,118,646.95
预付款项	621,663,271.41	582,551,002.04
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	9,809,405,705.11	8,957,442,207.41
买入返售金融资产	-	-
存货	34,399,210,284.59	32,905,331,307.41
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	29,366,830.53	26,649,685.30
流动资产合计	51,898,854,264.18	45,082,357,047.03
非流动资产：		
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	1,310,936,943.75	1,216,487,943.75
持有至到期投资	1,456,000,000.00	846,000,000.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	938,371,049.60	850,114,605.72
投资性房地产	2,073,115,176.00	2,073,115,176.00
固定资产	3,162,266,066.90	3,184,778,723.22
在建工程	2,490,070,718.21	1,654,984,411.30
生产性生物资产	37,489.98	-
油气资产	-	-
无形资产	2,890,653,208.75	2,315,512,324.45

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	110,282,360.30	50,235,526.93
递延所得税资产	3,676,111.25	4,005,890.10
其他非流动资产	2,321,684,899.38	2,321,708,510.41
非流动资产合计	16,757,094,024.12	14,516,943,111.88
资产总计	68,655,948,288.30	59,599,300,158.91
流动负债：		
短期借款	1,505,050,000.00	270,000,000.00
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据及应付账款	600,245,104.78	54,588,856.17
预收款项	552,036,198.67	458,421,999.05
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	17,223,012.85	19,245,453.75
应交税费	92,223,248.62	97,174,900.26
其他应付款	4,018,015,340.24	3,474,595,699.74
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,697,186,129.76	3,295,986,322.65
其他流动负债	-	285,600,000.00
流动负债合计	11,481,979,034.93	7,955,613,231.62
非流动负债：		
长期借款	10,346,500,000.00	9,649,160,000.00
应付债券	11,345,828,542.98	7,446,291,901.43
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	6,392,697,256.67	6,641,154,985.21
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
递延收益	40,541,537.72	37,442,070.24
递延所得税负债	234,147,569.53	234,147,569.53
其他非流动负债	1,776,660,010.00	2,493,589,809.25
非流动负债合计	30,136,374,916.90	26,501,786,335.66
负债合计	41,618,353,951.83	34,457,399,567.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	22,045,696,009.14	20,315,251,628.85
减：库存股	-	-
其他综合收益	397,853,866.78	397,508,407.18
专项储备	20,595,506.65	16,410,057.63
盈余公积	156,018,612.05	156,018,612.05
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,256,375,843.11	2,066,479,952.13
归属于母公司所有者权益合计	26,376,539,837.73	24,451,668,657.84
少数股东权益	661,054,498.75	690,231,933.79
所有者权益（或股东权益）合计	27,037,594,336.48	25,141,900,591.63
负债和所有者权益总计	68,655,948,288.30	59,599,300,158.91

附表六

担保人 2018 年度经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度
一、营业总收入	2,455,875,898.82	3,148,568,287.47
其中：营业收入	2,455,875,898.82	3,148,568,287.47
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,835,716,339.05	3,531,479,326.93
其中：营业成本	2,135,177,990.31	2,830,747,977.15
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	9,210,860.15	24,952,872.34
销售费用	10,533,001.77	9,342,907.02
管理费用	176,765,709.27	218,667,910.55
研发费用	-	-
财务费用	504,028,777.56	403,162,670.98
其中：利息费用	619,987,048.90	413,215,270.00
利息收入	126,097,311.00	81,500,596.50
资产减值损失	-2,048,850.60	44,604,988.89
加：其他收益	309,012,171.55	579,552,271.97
投资收益	268,882,330.06	162,424,079.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,047,907.15	20,281,783.87
公允价值变动收益	-	138,076,151.00
资产处置收益	356,486.54	-390,758.74
汇兑收益	-	-
三、营业利润	196,361,697.32	496,750,703.85
加：营业外收入	1,830,497.46	16,896,649.49
减：营业外支出	30,664,263.29	39,183,281.23
四、利润总额	167,527,931.49	474,464,072.11

项目	2019年1-9月	2018年度
减：所得税费用	1,700,726.80	39,670,732.22
五、净利润	165,827,204.69	434,793,339.89
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润	165,827,204.69	434,793,339.89
2.终止经营净利润	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	191,395,890.98	463,068,387.50
2.少数股东损益	-25,568,686.29	-28,275,047.61
六、其他综合收益的税后净额	345,459.60	397,508,407.18
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	345,459.60	397,508,407.18
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	345,459.60	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	345,459.60	-
6. 投资性房地产首次转换时公允价值大于账面价值部分	-	397,508,407.18
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	166,172,664.29	832,301,747.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	191,741,350.58	860,576,794.68
归属于少数股东的综合收益总额	-25,568,686.29	-28,275,047.61

附表七

担保人 2018 年度经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金流量
表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018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	2,611,696,333.60	4,103,411,957.77
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	278,328.31	286,943.16
收到其他与经营活动有关的现金	5,530,618,783.62	5,583,661,148.76
经营活动现金流入小计	8,142,593,445.53	9,687,360,049.69
购买商品、接受劳务支付的现金	2,500,487,636.21	5,412,865,334.60
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	206,533,422.76	235,072,742.47
支付的各项税费	28,509,717.78	47,480,527.92
支付其他与经营活动有关的现金	5,285,121,562.72	6,440,740,364.44
经营活动现金流出小计	8,020,652,339.46	12,136,158,969.43
经营活动产生的现金流量净额	121,941,106.07	-2,448,798,919.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,156,426,883.18
取得投资收益收到的现金	264,858,555.52	158,720,455.08
处置固定资产、无形资产和其他长	177,196.00	5,851,534.79

项目	2019年1-9月	2018年度
期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,321,253.65	133,049,037.50
投资活动现金流入小计	292,357,005.17	1,454,047,910.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	864,079,168.65	424,547,362.72
投资支付的现金	803,601,000.00	2,157,890,000.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	44,437,904.20
投资活动现金流出小计	1,667,680,168.65	2,626,875,266.92
投资活动产生的现金流量净额	-1,375,323,163.48	-1,172,827,356.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,500,000.00	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,500,000.00	-
取得借款收到的现金	12,562,733,633.45	7,488,806,809.25
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	403,809,259.91	766,500,000.00
筹资活动现金流入小计	12,971,042,893.36	8,267,306,809.25
偿还债务所支付的现金	5,767,492,261.43	3,403,616,450.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,279,202,206.04	1,418,137,862.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,784,806,188.53	455,609,567.56
筹资活动现金流出小计	8,831,500,656.00	5,277,363,880.94
筹资活动产生的现金流量净额	4,139,542,237.35	2,989,942,928.31
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	2,886,160,179.94	-631,683,347.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,691,792,958.95	2,326,821,066.71
六、期末现金及现金等价物余额	4,577,953,138.89	1,695,137,718.91