

2022 年第一期长兴城市建设投资集团 有限公司绿色债券

募集说明书

发行人	长兴城市建设投资集团有限公司
注册金额	人民币 18.4 亿元
本期发行金额	本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 7 亿元，弹性配售额度为 3 亿元
增信情况	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA+，债项评级：AA+

主承销商、簿记管理人：



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

募集说明签署日期：2022 年 2 月 24 日

声 明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券

法（2019 年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、律师声明

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

五、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

二、在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本次公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

三、截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 1,899,663.99 万元，其中已使用额度 1,467,924.71 万元，尚未使用的授信额度为 431,739.28 万元。发行人所获的银行授信以项目贷款为主，近年来发行人项目建设投入大量资金，对银行授信额度使用较多。未来发展过程中，如宏观经济或发行人所处行业经营环境发生重大变化，发行人可能存在银行授信收紧的风险，从而导致银行融资渠道受限，筹资能力下降，资金周转出现一定困难，影响公司正常运营。

四、截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 1,486,300.00 万元，占当期末发行人合并口径净资产（含少数股东权益）的 46.86%。对外担保余额占净资产比例较高，存在一定的财务风险。发行人对外担保的被担保单位主要为地方国有企业或事业单位，包

括长兴欣盛建设开发有限公司、长兴永隆建设发展有限公司、都市股份有限公司、长兴交通投资集团有限公司、浙江长兴环太湖经济技术开发有限公司、浙江长兴经开建设开发有限公司和浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司等。发行人被担保单位主要是湖州市长兴县政府下属企业，被担保企业目前经营正常，代偿风险较小。但是上述企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

五、截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额 3,371,654.72 万元，占发行人同期总负债比例为 85.17%。发行人目前正处于扩张期，各版块业务扩张所需资金量较大，导致发行人有息负债规模较大，如果发行人未做好债务偿还安排或是持续融资能力受限，将面临较大的偿债压力。

六、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级 AA+，本期债券 AA+。评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

七、债券基本要素

（一）发行人：长兴城市建设投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券（简称“22 长兴绿色债 01”）。

（三）注册文件：本期债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕243 号文注册通知。

（四）发行总额：本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 7 亿元，弹性配售额度为 3 亿元。

（五）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍（即申购总量超过基础发行额的 5 倍），当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 7 亿元，弹性配售额为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。

（六）债券期限：本期债券期限为 7 年期（同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金）。

此外，本期债券第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 5 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者行使回售选择权，自本期债券存续期第 5 年起，未行使回售选择权的部分，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（七）票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面利率为 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（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期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。

（八）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未使

用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若投资者未在回售登记期内进行登记，则视为接受发行人关于调整本期债券票面利率及调整幅度的决定，视为放弃回售权和同意继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2027 年 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还剩余全部债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第 5 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息

日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十二）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 **AA+**，发行人主体长期信用等级为 **AA+**。

八、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募集资金投资项目长兴县水环境综合治理项目，业主为长兴城市建设投资集团有限公司。

发行人承诺本次企业债券募集资金不用于长兴县水环境综合治理项目雨水管网建设投资。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

目 录

声 明	II
重大事项提示	V
目 录	1
释 义	5
第一条 风险提示及说明	9
一、与本期债券相关的风险	9
二、与发行人相关的风险	11
第二条 债券发行条款	19
一、主要发行条款	19
二、债券发行依据	25
三、发行安排	25
四、债券本息兑付办法	27
第三条 认购人承诺	30
第四条 募集资金用途	32
一、募集资金用途的基本情况	32
二、募集资金投资项目审批情况	33
三、募集资金投资项目建设情况	34
四、募集资金投资项目盈利性分析	39
五、募集资金使用计划及管理制度	43
六、偿债保障措施	44
第五条 发行人基本情况	49
一、发行人概况	49
二、历史沿革	50
三、发行人股权结构及实际控制人情况	53
四、发行人重要权益投资情况	54
五、公司治理和组织结构	58
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	69

七、发行人的主要业务情况	73
八、发行人主营业务经营模式	78
九、发行人所在行业情况	92
十、主营业务和经营性资产实质变更	106
第六条 发行人财务情况	107
一、财务报表编制基础	107
二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况	107
三、审计情况	111
四、合并报表范围变化	112
五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标	114
六、管理层讨论与分析	124
七、有息负债分析	181
八、关联方关系及关联交易	185
九、对外担保情况	188
十、受限资产情况	190
十一、其他重要事项	191
第七条 企业信用状况	193
一、企业的信用评级情况	193
二、其他与发行人有关的信用情况	196
第八条 担保情况	201
第九条 税项	202
一、增值税	202
二、所得税	202
三、印花税	202
四、声明	203
第十条 信息披露安排	204
一、总则	204
二、应当披露的信息与披露标准	205
三、未公开信息的传递、审核、披露流程	209

四、信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障	211
五、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责	212
六、公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任	213
七、对外发布信息的申请、审核、发布流程	215
八、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度	215
第十一条 投资者保护机制	217
一、投资者保护机制	217
二、债券持有人会议	219
第十二条 债权代理协议	227
一、代理事项范围	227
二、发行人的权利和义务	228
三、债券持有人的权利和义务	232
四、债权代理人的权利与义务	232
五、债权人行使权利、履行义务的方式、程序	233
六、变更或解聘债权代理人的条件及程序	233
第十三条 法律意见	235
第十四条 本期债券发行的有关机构	237
一、发行人：长兴城市建设投资集团有限公司	237
二、承销团	237
三、发行人律师：浙江京衡（湖州）律师事务所	238
四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	238
五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司	239
六、债券托管机构	239
七、交易所交易流通场所：上海证券交易所	240
八、债权人：国信证券股份有限公司	240
九、监管银行：	241
十、簿记管理人：国信证券股份有限公司	243

第十五条 备查文件.....	244
第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	246
附表一：2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券发行网点 表.....	254

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：长兴城市建设投资集团有限公司。

本期债券：指 2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券。

本期发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

长兴县政府：指长兴县人民政府。

主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

债权代理人：国信证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券债券持有人会议规则》。

《监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券募集资金账户监管协议》。

《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》（2019 年修订）。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《2881 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）。

《1765 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）。

《19 号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

《3451 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。

《43 号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

《1327 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）。

《3127 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号）。

《298 号文》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）。

元：指人民币元。

工作日：指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

《公司章程》：指《长兴城市建设投资集团有限公司章程》。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国家宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性带来的风险。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后交易的活跃度。

（三）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而影响本期债券本息的按期偿付。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体

信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）本期债券安排所特有的风险

1、与募投项目相关的风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

本次募投项目的投资回报已经严格测算，根据可行性报告，项目投资在债券存续性内可产生一定的效益，并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

2、合规使用募集资金的相关风险

发行人是长兴县重要的城市基础设施投资建设主体，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人将聘请银行作为本期债券募集资金的监管人，并将与募集资金监管人签署《监管协议》，委托监管人对募集资金监管账户进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，

确保募投项目按时完工。

3、偿债保障措施的风险

本期债券的还本付息主要来源于募投项目的收益和主营业务经营利润。一旦发行人的经营情况发生不利变化、募投项目达不到预期收益、发行人的业务经营不善，将会对本期债券的还本付息产生重大影响。

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

二、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、筹资风险

截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 1,899,663.99 万元，其中已使用额度 1,467,924.71 万元，尚未使用的授信额度为 431,739.28 万元。发行人所获的银行授信以项目贷款为主，近年来发行人项目建设投入大量资金，对银行授信额度使用较多。未来发展过程中，如发行人受到宏观经济或行业经营环境重大变化影响，可能存在银行授信收紧风险，银行融资渠道受限，导致筹资能力下降，资金周转出现一定困难，影响公司正常运营。

2、盈利能力较弱的风险

最近三年，发行人总资产收益率分别为 0.73%、0.64%、0.49%，净资产收益率分别为 1.57%、1.23%、0.99%，相关盈利指标偏低，

主要原因在于发行人作为长兴县基础设施建设主体，承担长兴县基础设施建设任务，具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的行业特点。发行人近年来承担的大型基础设施项目基本均仍处在建设期，尚未实现盈利。如果未来公司盈利能力未能得到有效改善，将对公司盈利和偿债能力造成一定影响。

3、对政府补助依赖较大的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别获得政府补助 40,077.31 万元、42,644.25 万元、55,212.91 万元及 58,399.47 万元，发行人补贴收入占利润总额的比例较高，如果政府补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。

4、对外担保金额较高的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 1,486,300.00 万元，占当期末发行人合并口径净资产（含少数股东权益）的 46.86%。对外担保余额占净资产比例较高，存在一定的财务风险。发行人对外担保的被担保单位主要为地方国有企业或事业单位，包括长兴欣盛建设开发有限公司、长兴永隆建设发展有限公司、都市股份有限公司、长兴交通投资集团有限公司、浙江长兴环太湖经济技术开发区、浙江长兴经开建设开发有限公司和浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司等。发行人被担保单位主要是湖州市长兴县政府下属企业，被担保企业目前经营正常，代偿风险较小。但是上述企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

5、经营活动产生的现金流量净额为负数风险

受发行人各在建项目建设周期性影响，2018-2020 年度及 2021

年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 78,740.02 万元、-27,005.42 万元、-104,990.82 万元及-179,000.36 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，未来若经营性现金流无法得到持续有效的改善，可能引发债券本金及利息到期无法偿付的风险。

6、有息负债余额较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额 3,371,654.72 万元，占发行人同期总负债比例为 85.17%。发行人目前正处于扩张期，各版块业务扩张所需资金量较大，导致发行人有息负债规模较大，如果发行人未做好债务偿还安排或是持续融资能力受限，将面临较大的偿债压力。

7、其他应收款较大且较为集中的风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额为 885,282.24 万元，占当期总资产的比重为 14.17%，占比较高。

发行人其他应收款主要为往来款，其他应收款对象主要为长兴县地方国有企业和政府机构，截至 2020 年 12 月末，主要相关债务人为长兴县城市建设发展中心、长兴利源污水处理厂、长兴丽城建设发展有限公司及长兴县土地整理中心等，其中对长兴县城市建设发展中心的其他应收款项余额为 373,388.92 万元，占期末其他应收款余额的 42.18%。尽管主要欠款对象多为当地国资企业，信用情况良好，但由于其他应收款占比较高、集中度较高，仍有不能按时收回的可能性，从而对公司的现金流状况造成负面影响。

8、未来资本性投资支出较大的风险

发行人作为长兴县政府经营城市的重要载体和县级国有资产与资本经营主体，全面负责长兴县县城内的基础设施建设、土地开发

等业务。发行人在建项目建设周期较长，且投资规模较大，发行人面临较大的资本支出和融资压力。发行人内部和外部的融资能力取决于其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面的因素，若发行人的融资要求不能满足，将影响发行人发展战略的实现，对发行人经营活动产生不利影响。

9、应收账款和其他应收款规模较大的风险

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 2,911.16 万元、26,083.83 万元、27,654.10 万元和 26,288.57 万元，占总资产的比重分别为 0.09%、0.58%、0.44%和 0.37%。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 867,000.18 万元、741,062.73 万元、885,282.24 万元和 875,208.07 万元，占当年资产总计的比重分别为 26.48%、16.41%、14.17%和 12.27%。报告期内，发行人应收账款占比较小，但仍具一定规模；发行人其他应收款虽然呈逐年递减趋势，但规模和占比仍较大。发行人应收类款项为长兴县政府部门及下属平台企业，回收风险较低，但存在一定的资金占用风险。

10、现金及现金等价物净增加额为负的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -113,626.50 万元、111,709.23 万元、194,076.55 万元及 408,993.56 万元。2018 年因购买理财产品、结构性存款和对长兴县永兴建设开发有限公司投资等导致投资活动现金流出增大，导致发行人现金及现金等价物净增加额为负。2019 年公司因筹资活动产生现金流大幅增加，公司现金及现金等价物净增加额转负为正。公司存在一定现金及现金等价物净增加额为负的风险。

11、发行人所在区域内互保的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 1,486,300.00 万元，占当期末发行人合并口径净资产（含少数股东权益）的 46.86%。担保对象均为长兴县当地国企。发行人与区域内部分国有企业存在互相担保的情况，互保企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响，存在一定互保风险。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人主营业务包括长兴县范围内的基础设施建设。城市基础设施项目总体投资规模大、建设周期长，其进度和成本容易受到多方面因素的影响。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上升、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能出现项目实际投资超出预算以及施工期延长的情况，将会影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

2、经济周期风险

城市基础设施项目的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施项目的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、工程施工安全风险

工程施工业是安全事故多发的行业之一，由于工程建筑施工主要在露天、高空、地下作业，气候、环境等因素对工程施工工期和

施工安全的影响较大。如发生重大安全事故，将对本公司的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生严重影响。

4、双重职能的运营风险

公司以企业化方式运营，在追求经济效益的同时承担部分社会职能，必然会产生经济效益和社会效益的矛盾。公司部分城市基础设施项目与长兴县城市规划和建设密切相关，项目投入资金量大，对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身可能缺乏匹配的收入。因此，在一定时期内承担部分社会职能会对公司经营效益产生一定的影响。

5、主营业务受政府需求及政策调控影响较大的风险

发行人的工程项目回购收入主要来源于政府基建需求，若未来政府需求减少或受宏观调控政策影响，导致主营业务中的工程项目建设业务规模减小，可能影响发行人相关业务板块获得收入或政府资本性注入的能力，进而影响公司的偿债能力。

（三）管理风险

1、合同风险

发行人从事的基础设施建设业务，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中反映和体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为公司经营带来一定风险。

2、下属公司管理风险

截至 2021 年 9 月末，发行人在合并范围内共有子公司 46 家，其中一级子公司 9 家，这使得公司能在统一协调下发挥整体优势。发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若公司未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、投融资管理风险

本公司所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

（四）政策风险

1、产业政策调整风险

发行人承担长兴县城市基础设施建设任务，业务涵盖城市基础设施建设、土地开发及保障性住房建设等方面，属于国家支持发展的行业。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对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、房地产行业政策风险

自 2009 年 12 月以来，国家对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，国家力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等

地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政加强对房地产市场的调控。房地产新政的陆续出台将有可能对发行人下属保障房业务板块的后续经营带来不利影响。

3、补贴政策不确定性风险

公司在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也承担着长兴县基础设施建设项目；此类项目投资额大，项目本身盈利能力较弱，对公司经营效益有较大影响。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别获得政府补助 40,077.31 万元、42,644.25 万元、55,212.91 万元及 58,399.47 万元，政府补贴收入是公司持续性经营的有效补充，如果政府补贴政策发生变化，将对公司盈利能力产生一定影响。

4、经济发展周期性波动风险

经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与收益水平的浮动。如果未来经济增长放缓或出现经济衰退，城市基础设施建设规模将有所下降，可能会影响发行人的业务规模，降低发行人的盈利能力，减少发行人的现金流入，从而影响本期债券的兑付。

5、行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

第二条 债券发行条款

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）**发行人：**长兴城市建设投资集团有限公司。

（二）**债券名称：**2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券（简称“22 长兴绿色债 01”）。

（三）**注册文件：**本期债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕243 号文注册通知。

（四）**发行总额：**本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 7 亿元，弹性配售额度为 3 亿元。

（五）**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍（即申购总量超过基础发行额的 5 倍），当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 7 亿元，弹性配售额为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发

行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 7 亿元进行配售。

（六）债券期限：本期债券期限为 7 年期（同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金）。

此外，本期债券第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 5 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者行使回售选择权，自本期债券存续期第 5 年起，未行使回售选择权的部分，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（七）票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面利率为 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（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利

率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期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。

（八）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若投资者未在回售登记期内进行登记，则视为接受发行人关于调整本期债券票面利率及调整幅度的决定，视为放弃回售权和同意继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公

告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2027 年 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还剩余全部债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第 5 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十二）发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（十四）发行对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十五）发行期限：本期债券的发行期限为 4 个工作日，自发

行首日起至 2022 年 3 月 23 日。

(十六) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 17 日。

(十七) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 3 月 18 日。

(十八) 起息日：本期债券存续期内每年的 3 月 22 日为该计息年度的起息日。

(十九) 计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 3 月 22 日至 2029 年 3 月 21 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 3 月 22 日至 2027 年 3 月 21 日。

(二十) 付息日：本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 22 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，付息款项自付息日起不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 22 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，付息款项自付息日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

(二十一) 兑付日：本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息），分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

同时，本期债券第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2027 年 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还剩余全部债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第 5 年起逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

（二十三）认购与托管：实名制记账式企业债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（二十四）承销方式：承销团余额包销。

（二十五）承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

（二十六）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。

（二十七）债券担保：本期债券无担保。

（二十八）流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

（二十九）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕243号文件注册公开发行。

本期债券业经控股股东长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室）和浙江长兴金融控股集团有限公司 2020 年 1 月 17 日审议通过。

本期债券经长兴城市建设投资集团有限公司 2019 年 10 月 21 日董事会审议通过。

三、发行安排

（一）认购与托管

1、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点（具体发行网点见附表一）向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点（具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点）联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、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。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

6、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

（二）上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或

其他主管部门提出上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2023年至2029年每年的3月22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，付息款项自兑付日起不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的3月22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，付息款项自兑付日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法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。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2025年至2029年每年的3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息），分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

同时，本期债券第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售权，则其回售部分债券在2027年3

月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还剩余全部债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第5年起逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，在本期债券存续期的后2年保持不变；

2、发行人将于本期债券第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告；

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行

人的，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记。投资者完成回售登记手续后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。

6、投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、投资者未回售的本期债券部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第三条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转

让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本次债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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。

第四条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

本期债券基础发行额为人民币 7.00 亿元，弹性配售额为人民币 3.00 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 7.00 亿元，其中 4.00 亿元用于长兴县水环境综合治理项目，3.00 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10.00 亿元，其中 6.00 亿元用于长兴县水环境综合治理项目，剩余 4.00 亿元用于补充营运资金。

募集资金使用计划

单位：万元

序号	募集资金用途	项目实施主体	项目总投资	拟使用债券资金	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
未行使弹性配售选择权						
1	长兴县水环境综合治理项目	长兴城市建设投资集团有限公司	208,962.00	40,000.00	19.14%	57.14%
2	补充营运资金	-	-	30,000.00	-	42.86%
	合计	-	208,962.00	70,000.00	-	100.00%
行使弹性配售选择权						
1	长兴县水环境综合治理项目	长兴城市建设投资集团有限公司	208,962.00	60,000.00	28.71%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	40,000.00	-	40.00%
	合计	-	208,962.00	100,000.00	-	100.00%

长兴县水环境综合治理项目总投资为 208,962.00 万元。其中，资本金 46,962.00 万元，占项目总投资的 22.47%；债务融资 162,000.00 万元，占项目总投资的 77.53%，其中本次债券募集资金使用额度为 115,000.00 万元，占项目总投资的 55.03%。

长兴县水环境综合治理项目符合《绿色债券发行指引》（发改办财金[2015]3504 号）和《绿色产业指导目录（2019 年版）》（发改环资[2019]293 号）对绿色项目的界定标准。

本次企业债券募投项目可研报告已定稿，原始合法文件已办理完成。发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本次企业债券募集资金不用于长兴县水环境综合治理项目雨水管网建设投资。

二、募集资金投资项目审批情况

（一）长兴县水环境综合治理项目

根据 2019 年 2 月 18 日由长兴县发展和改革局出具的《长兴县投资项目备案通知书》（长发改备【2019】12 号），该项目总投资为 208,962.00 万元。

根据 2019 年 2 月 26 日由长兴县自然资源和规划局出具的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第 330522220190010R 号），该项目符合城乡规划要求。

根据 2019 年 3 月 4 日由湖州市生态环境局长兴分局出具的《关于长兴城市建设投资集团有限公司长兴县水环境综合治理项目的审查意见》（长环建【2019】29 号），湖州市生态环境局长兴分局同意该项目办理好相关手续后开工实施。

根据 2019 年 2 月 26 日由长兴县自然资源和规划局出具的《关于长兴县环境综合治理项目的用地意见》（长自资规审【2019】7 号）该项目符合土地利用总体规划。

该项目已获得浙（2020）长兴县不动产权第 0000884 号不动产权证，面积 55,977.00 平方米，用途为公共设施用地，土地性质为出

让，并已足额缴纳土地出让金。

三、募集资金投资项目建设情况

（一）长兴县水环境综合治理项目

1、建设内容和规模

该项目规划包括两个项目，分别是：长兴县污水系统提升和长兴县供水安全。通过构建污水系统管理和供水安全网络，构建覆盖整个长兴县的水环境治理工程。

项目拟对长兴县供水安全、污水系统提升改造，其中拟对长兴县中心城区及乡镇改造、新建雨水管网 77.46 公里，管径为 dn110-dn400；改造、新建污水管网 277.38 公里，管径为 dn160-dn800；居民小区雨、污水立管分流改造 55.30 公里；同时对第二污水厂实施原址改造提升及扩容升级，将原日处理 3 万吨提升至 8 万吨。拟对第三水厂、泗安水厂、和平镇的原水管网提升改造，管径 DN1000，管长 10 公里；新建给水管网管径 DN800-DN500 管，管长 30 公里；拟在图影、林城镇及南太湖各新建给水加压泵站；收购小浦镇、和平镇、林城镇、水口乡、泗安镇 5 个乡镇 14 家水厂，并对水厂（部分）设备设施进行提升改造；拟扩建第三水厂，日供水量 6 万吨。

具体包括如下：

（1）长兴县污水系统提升工程

①计划 2019 年至 2021 年三年启动长兴县中心城区及乡镇（街道、园区）污水系统提升，改造、新建雨水管网 77.46 公里，管径为 dn110-dn400；改造、新建污水管网 277.38 公里，管径为 dn160-dn800；居民小区雨、污水立管分流改造 55.3 公里。同时配套建设道路开挖及修复、破损绿化修复、现状排水管道排查疏通、提升泵站、

污水井、雨水井等附属构筑物。涉及到工业企业 785 家，餐饮企业 1563 家，居民户数 64907 户。

②对第二污水厂提升改造。

建设规模：长兴第二污水处理厂现状规模为 3.0 万 m^3/d ，近期规模为 8.0 万 m^3/d 。

服务范围：龙山街道、太湖街道 C 区和合溪新港以北区域。

处理工艺：三段式 AO 法。

建设内容：本次对预处理部分的粗格栅、进水泵房，预处理部分的细格栅、曝气沉砂池、二级生物处理、三级深度处理与消毒池，土建、设备按照规模 8 万 m^3/d 设计。

（2）长兴县供水安全工程

收购小浦镇、和平镇、林城镇、水口乡、泗安镇 5 个乡镇 14 家水厂后，根据《县域供水专项规划》和全县乡镇供水一体化布点规划，对现状供水布局、供水管网进行优化完善，根据实际需要，对乡镇水厂的供水设施设备提升改造，水质监测、流量计算，对第三水厂提升改造。

①原水管网提升改造，新建第三水厂原水管网，DN1000，管长 5 公里；改造泗安镇水厂原水管网，管长 3 公里，管径 DN1000；改造和平镇原水管网，管长 2 公里，管径 DN1000 管。

②给水加压泵站：图影、林城镇及南太湖泵站占地依次为 4 亩、3 亩、3 亩。

③给水管网建设：图影龙之梦给水管，DN800-DN500 管，19 公里；李家巷、南太湖给水管，DN600 管，5 公里；林城给水管，

DN600,6 公里。

④对乡镇 14 家水厂（部分）设备设施进行提升改造。

⑤第三水厂扩建工程，近期规模为 6.0 万 m^3/d ，远期规模为 20 万 m^3/d 。

处理工艺：常规处理工艺，预留深度处理用地。

建设内容：规划 6 万 t/d 常规处理构筑物、供水泵房、废水处理设施、污泥处理设施及其他配套设施等。

主要建构筑物包括综合池（絮凝池、沉淀池叠合清水池）、V 型滤池、供水泵房、加药间、污泥处理系统的建设，土建、设备规模为 6 万 t/d 配置。

2、项目建设单位

该项目建设单位为长兴城市建设投资集团有限公司。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

项目的实施是全面共治、加快水污染防治、完善供水设施的需要。着力解决突出环境问题，坚持“绿水青山就是金山银山”的发展理念，是党的“十九大”报告倡导的建设美丽中国的重要举措之一，推进资源全面节约和循环利用，实施国家节水行动，降低能耗、物耗，实现生产系统和生活系统循环链接；打赢蓝天保卫战，坚持全民共治、源头防治、加快水污染防治，实施流域环境的综合治理是社会主义新时代创新发展的重要主题。在此背景下，构建一个以政府为主导、企业为主体、社会组织和公众共同参与的环境治理体系，坚持节约用水、形成节约水资源和保护水资源环境的空间格局，以落实减排承诺。

长兴县水环境治理工程是贯彻落实解决突出环境问题、树立和践行绿水青山就是金山银山理念的重要体现，是加快水污染防治及城市供水能力，深化美丽浙江建设，保护环境、防治污染，提升城镇污水处理厂污染治理能力和水厂供水能力，以改善水环境质量为核心，推进长兴县水环境治理工程的实施建设。

项目的实施是保护长兴县河流水质和改善太湖流域水环境的需要。长兴县位于太湖西南岸，是我国水污染防治的重点地区之一。随着长兴城的快速发展，现有污水处理能力已无法满足浙江省“五水共治”、“美丽浙江”升级环境保护的要求，为响应省政的号召迫切需要完善主城区污水系统及对长兴第二污水处理厂进行提升改造，保护长兴港、合溪新港水质和改善太湖流域的水环境。因此，本项目的实施有利于改善长兴县城乃至整个太湖流域的水环境，提高长兴县的总体环境质量，维护长兴对外开放城市的形象，促进本地区改革开放经济的发展。符合浙江省“五水共治”碧水行动的环保要求。符合“环境就是民生，青山就是美丽，蓝天也是幸福”长兴人们的心声。是完善长兴县城市基础设施、保障社会经济可持续发展的需要。

项目实施有利于提高广大群众环境保护意识。生态保护是一项涉及千家万户的社会工程，通过项目综合治理，进一步完善环境保护基础设施，开展生态保护宣传工作，提高全民的环境保护意识，形成“人人关心环境，人人参与保护”的良好氛围。因此，本项目的建设有利于全面提高广大群众环境保护意识。

项目实施是城市可持续性发展的战略需要。随着长兴县社会经济的快速发展和人民生活水平的不断提高，人口不断增加，城市用水量不断增加，对水质的要求也在逐步提高。只有完善污水系统才可以有效地保护和利用有限的水资源，项目建设对于城市的可持续

性发展具有深远的战略意义。

项目实施是城市文明和人民生活品质提高的需要。由于生活水平和城市文明建设的提高，人民对周围的环境质量也有了越来越高的要求。污水系统工程的建设，将极大改善市区及周围的环境质量，使城市面貌焕然一新，提高城市品位，改善人民的生活质量，提高人居环境。

项目实施是提升区域整体形象和知名度的切入点。扩大对外开放，促进旅游业的发展，把长兴县建设成现代化生态旅游城市。生态这张绿色名片是城市无形资产，对于区域经济发展来讲至关重要，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。

根据《绿色债券发行指引》（发改办财金[2015]3504 号）和《绿色产业指导目录（2019 年版）》（发改环资[2019]293 号），该项目符合上述文件对绿色项目的界定标准。

4、开工时间及建设期限

该项目实施周期为 36 个月，工程实施时间为：2019 年 1 月开始至 2021 年 12 月结束。其中，2019 年 1 月至 2019 年 4 月为项目前期工作时间，原建设期间为 2019 年 5 月至 2021 年 12 月，因 2020 年以来疫情影响工期延缓，预计 2022 年 12 月底完工。

5、项目实施情况

长兴县水环境综合治理项目总投资为 208,962.00 万元，包括固定资产投资（土建、设备、工程建设其他费用（包含土地出让金）、预备费）及建设期利息，该项目用地已足额缴纳土地出让金，并已

纳入项目总投资。

长兴县水环境综合治理项目前期审批及政策处理工作已基本完成，项目已于 2019 年 7 月开工，目前林城水厂已完成收购，供水、污水管网新建及改造工程建设中，水厂扩建已基本完成。截至 2021 年末，项目已投资金额 12.60 亿元，项目进度为 60.28%。

四、募集资金投资项目盈利性分析

根据《长兴县人民政府办公室关于印发长兴县农村饮水安全及乡镇一体化供水实施方案的通知》（长政办发〔2019〕26 号）、《长兴县人民政府办公室抄告单》（长办第 3 号）等文件，长兴县人民政府授权发行人及其子公司清泉水务负责长兴县域范围内水务资源整合、承担后续新建水利项目的实施，并按照市场化方式进行统一经营，享有运营收益。

依据《长兴县物价局关于长兴清泉水务有限公司供水价格的通知》（长价发【2018】13 号）建立用水阶梯价格机制；依据《长兴县物价局关于调整县城、重点建制镇居民污水处理费标准的通知》，制定县域范围内污水处理收费标准。

（一）长兴县水环境综合治理项目

1、水厂自来水水费收入

本项目服务范围为水口乡、夹浦镇、洪桥镇、太湖图影旅游度假区、李家巷和南太湖产业集聚区，运行后需要对长兴县各有关居民及非居民收取水费。

依据《长兴县物价局关于长兴清泉水务有限公司供水价格的通知》，自来水水费收取价格分为 2 档：居民用水收费价格 2.7 元/吨，非居民用水收费价格 4.7 元/吨。指标预测显示，长兴县居民用水量

和非居民用水量比值为 55 : 45。该项目自来水用水量满产值为 26.86 万吨/天，每年按 365 天计算，预计每年可得自来水水费收入 32,823.46 万元。2022-2028 年该项目预测达产值分别为 50%、70%、80%、80%、100%、100%、100%、100%。

因考虑管网损失水量，漏损率按照总用水量的 5%-10%考虑。

2、污水处理费收入

依据《长兴县物价局关于调整工业企业用水价格及有关补充事项的通知》，《长兴县物价局关于调整县城、重点建制镇居民污水处理费标准的通知》，污水处理费收取价格分为 4 档：居民区污水处理费价格为 0.85 元/吨，非经营性及商业服务业污水处理费价格为 1.5 元/吨，一般工业企业污水处理费价格为 1.8 元/吨，重污染非农生产经营企业污水处理费价格为 2.2 元/吨。

近年来我国江南-江浙经济发达地区城乡污水排放分布概率统计显示，居民集中区生活污水、非经营性及商业服务业污水、一般工业企业污水及高污染生产性污水四者发生概率在同一区域内各占比例依次为：居民生活污水占比 40%左右、非经营性及商业服务业污水占比 15%左右、一般工业企业污水占比 25%，高污染生产污水占比 20%左右。但考量长兴中心城区内工业经济领域的电子电器、纺织行业高水污染类企业数量及生产规模量占比将至 10%左右，则本项目内高污染生产污水产生比重应合理降低，而非经营性和商业服务业污水比重适量加权。则本项目区域内污水排放分布概率调整为：居民集中区生活污水占比 40%；非经营性及商业服务业污水占比 25%左右；一般工业企业污水占比 25%；高污染工业企业污水占比 10%。

则本项目内污水处理费价格区间分布为：40%的污水处理费按

0.85 元/吨计价；25%的污水处理费按 1.5 元/吨计价；25%的污水处理费按 1.8 元/吨计价；10%的污水处理费按 2.2 元/吨计价。该项目污水处理满产值为 14 万吨/天，每年按 365 天计算，预计每年可得污水处理收入 7,077.35 万元。2022-2028 年该项目预测达产值分别为 60%、70%、80%、100%、100%、100%、100%。

债券存续期项目收入如下：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
营业收入	27,716.95	31,777.62	32,485.35	40,606.69	39,900.81	39,900.81	39,900.81	252,289.04
水厂水费收入	23,470.54	26,823.47	26,823.47	33,529.34	32,823.46	32,823.46	32,823.46	209,117.20
污水厂处理费收入	4,246.41	4,954.15	5,661.88	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	43,171.84
税金	705.98	806.78	820.67	1,015.86	993.24	986.84	986.84	6,316.21
运营成本	3,947.99	4,520.71	4,763.87	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	36,869.81
净收益合计	23,062.97	26,450.13	26,900.81	33,681.52	32,998.25	33,004.66	33,004.66	209,103.00

综上，本期债券存续期内，该项目扣除运营成本及费用、污水处理费后可实现净收益合计约 209,103.00 万元，可覆盖用于项目建设部分的债券本息。

项目运营期收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期											
	年份	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	营业收入	476,145.98	-	12,705.85	15,882.32	27,716.95	31,777.62	32,485.35	40,606.69	39,900.81	39,900.81	39,900.81	39,900.81	38,841.99	38,841.99	38,841.99	38,841.99
1.1	水厂水费收入	397,587.39	-	12,705.85	15,882.32	23,470.54	26,823.47	26,823.47	33,529.34	32,823.46	32,823.46	32,823.46	32,823.46	31,764.64	31,764.64	31,764.64	31,764.64
1.2	污水厂处理费收入	78,558.59	-	-	-	4,246.41	4,954.15	5,661.88	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35	7,077.35
2	税金	11,814.20	-	321.93	403.18	705.98	806.78	820.67	1,015.86	993.24	986.84	986.84	986.84	946.51	946.51	946.51	946.51
3	运营成本	69,971.36	-	1,612.72	1,942.28	3,947.99	4,520.71	4,763.87	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31
4	总投资	208,960.00	79,456.24	69,911.58	59,592.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营性净收益	394,360.42	-	10,771.20	13,536.86	23,062.98	26,450.13	26,900.81	33,681.52	32,998.26	33,004.66	33,004.66	33,004.66	31,986.17	31,986.17	31,986.17	31,986.17

按 15 年运营期考虑，在项目运营期内，该项目可实现收入 476,145.98 万元；净收益为 394,360.42 万元，可以覆盖该项目的总投资额。

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目归入发行人部分的净收益预计为 20.91 亿元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，发行人将开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与监管银行签订的《监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。监管银行将按照《监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。

第二，发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向计划财务部提出使用募集资金的报

告。使用部门使用募集资金由计划财务部审核，经理签批，计划财务部将负责对资金 usage 情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。计划财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况，专项报告同时抄报监事会，报告由计划财务部牵头编制。计划财务部将不定期对投资项目的资金 usage 情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金 usage 情况进行日常监查。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

六、偿债保障措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》

（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

（一）自身偿付能力

发行人资产规模较大，负债水平较低。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计 7,130,716.06 万元，负债合计 3,250,744.08 万元，所有者权益合计 2,994,821.50 万元，资产负债率为 55.52%。近年来发

行人财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

发行人作为长兴县重要的国有资产运营主体，承担着长兴县中心城区范围内城市基础设施建设、土地开发整理以及保障性住房建设等职能，属于城市基础设施建设行业。2018-2020 年，发行人营业收入分别为 106,707.23 万元、143,492.64 万元和 229,448.44 万元，近三年平均营业收入为 159,882.77 万元，经营情况良好。2018-2020 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 22,816.81 万元、24,573.30 万元和 26,350.64 万元，近三年平均为 24,580.25 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

（二）项目收益测算

本期债券募集资金 18.40 亿元，其中 11.50 亿元用于长兴县水环境综合治理项目，6.90 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，长兴县水环境综合治理项目预计可实现经营性净收益约 20.91 亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

长兴县水环境综合治理项目净收益测算表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
营业收入	27,716.95	31,777.62	32,485.35	40,606.69	39,900.81	39,900.81	39,900.81	252,289.04
税金	705.98	806.78	820.67	1,015.86	993.24	986.84	986.84	6,316.21
运营成本	3,947.99	4,520.71	4,763.87	5,909.31	5,909.31	5,909.31	5,909.31	36,869.81
净收益合计	23,062.97	26,450.13	26,900.81	33,681.52	32,998.25	33,004.66	33,004.66	209,103.00

（三）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额10亿元，其中，基础发行额为7亿元，弹性配售额为3亿元。债券期限为7年期，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

此外，本期债券第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第5年末发行人可选择调整债券存续期后2年债券的票面利率，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者行使回售选择权，自本期债券存续期第6年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第6年起，逐年分别按照债券总额20%、20%的比例偿还债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑

付，保障债券持有人的合法权益。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 3 个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

5、聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》及《持有人会议规则》。

6、地方政府的支持

发行人作为湖州市长兴县重要的国有资产运营主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2018-2020 年度及 2021 年

1-9 月，发行人分别获得政府补助 40,077.31 万元、42,644.25 万元、55,212.91 万元及 58,399.47 万元。

7、优良的可变现资产

近几年来，在湖州市长兴县的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。充足的土地资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

8、优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 1,899,663.99 万元，其中已使用额度 1,467,924.71 万元，尚未使用的授信额度为 431,739.28 万元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：长兴城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1206 室

法定代表人：武旭波

注册资本：人民币 230,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施建设；城市公用设施建设；实业投资，土地整理和土地开发，建筑材料销售。（以上范围涉及资质管理的，凭有效资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

长兴城市建设投资集团有限公司是经长兴县人民政府批准成立的，由长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室）和浙江长兴金融控股集团有限公司共同出资的有限责任公司，实际控制人为长兴县人民政府国有资产监督管理办公室。公司是浙江省湖州市长兴县最大的国有企业之一，是集城市基础设施工程投资与建设、土地一级开发、安置房建设及商品贸易业务等功能于一体的综合性城市建设运营主体。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计 6,245,565.58 万元，负债合计 3,250,744.08 万元，所有者权益合计 2,994,821.50 万元。2020 年，发行人实现营业收入 229,448.44 万元，归属于母公司所有者的净利润 26,350.64 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计 7,130,716.06 万元，负债合计 3,958,898.86 万元，所有者权益合计 3,171,817.20 万元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 227,122.04 万元，归属于母公司所有者的净利润 12,225.62 万元。

二、历史沿革

长兴城市建设投资集团有限公司经长兴县人民政府出具的长建[2007]34 号政府抄告单批准组建，于 2007 年 3 月 29 日在长兴县工商行政管理局注册成立，成立时注册资本为人民币 50,000.00 万元，由长兴县人民政府授权长兴县建设局下属事业单位长兴县城市建设发展总公司出资，其中以货币方式出资 15,000.00 万元，以土地使用权方式出资 35,000.00 万元。湖州金陵资产评估有限公司对该土地使用权出具了湖金资（评）字（2007）第 A023 号资产评估报告，确认土地使用权价值 54,360.0654 万元，其中 35,000.00 万元作为注册资本，余额 19,360.0654 万元作为资本公积。该次初始出资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2007]第 080 号验资报告。

2009 年 2 月 18 日，长兴县城市建设发展总公司向发行人增资 50,000.00 万元，其中以货币方式增资 15,000.00 万元，以土地使用权方式增资 35,000.00 万元，增资后发行人注册资本为人民币 100,000.00 万元。湖州金陵资产评估有限公司对该土地使用权进行了评估，出具了湖金资（评）字（2009）第 p012 号资产评估报告，确认土地使用权价值 41,194.521 万元，其中 35,000.00 万元作为注册资本，剩余的 6,194.521 万元作为资本公积。该次增资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2009]第 041 号验资报告。

2010 年 4 月 20 日，根据长兴县人民政府和长兴县国有资产监督管理委员会对长兴县建设局长建（2010）29 号文的批复，长兴县城市建设发展总公司持有的发行人 100% 股权以人民币 100,000.00 万元的价格转让给浙江长兴融创国有资产控股有限公司。浙江长兴融创国有资产控股有限公司是长兴县国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司。2010 年 5 月 5 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2010 年 7 月 29 日，浙江长兴融创国有资产控股有限公司将其持有的发行人 100% 股权以人民币 100,000.00 万元的价格转让给长兴县城市建设发展总公司，双方签订了《股权转让协议》。2010 年 7 月 30 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2011 年 2 月 20 日，经发行人股东决议，公司成立股东会，吸收浙江兴长资产经营有限公司为公司新股东，浙江兴长资产经营有限公司出资 30,000.00 万元，其中以货币方式出资 10,000.00 万元，以土地使用权方式出资 20,000.00 万元，公司注册资本由 100,000.00 万元增至 130,000.00 万元。该次增资经浙江湖州立天会计师事务所审验，并出具了湖立会（验）字[2011]第 068 号验资报告。浙江兴长资产经营有限公司是由长兴县财政局出资的国有独资公司。2011 年 3 月 4 日，公司就上述变更事项完成了工商变更登记。

2012 年 4 月 20 日，长兴县城市建设发展总公司根据长兴县机构编制委员会出具的长编【2012】06 号文《关于县交通建设投资公司、县城市建设发展总公司更名的通知》更名为“长兴县城市建设发展中心”，同时保留长兴县城市建设发展总公司牌子，为公益性二类事业单位。

2016 年 12 月 12 日，发行人股东之一浙江兴长资产经营有限公

司更名为浙江长兴金融控股集团有限公司。

2019 年 11 月 20 日，长兴县城市建设发展总公司以货币方式向发行人增资 30,000.00 万元，增资后发行人的注册资本变更为 160,000.00 万元。至此，长兴城市建设投资集团有限公司的股东分别为长兴县城市建设发展总公司和浙江长兴金融控股集团有限公司，分别持股 81.25%和 18.75%。

2019 年 12 月 1 日，长兴县城市建设发展总公司将其持有的发行人 81.25%股权以人民币 130,000.00 万元的价格转让给长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室），双方签订了《股权转让协议》。2019 年 12 月 20 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2019 年 12 月 19 日，长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室）以货币方式向发行人增资 40,000.00 万元，增资后发行人的注册资本变更为 200,000.00 万元。至此，长兴城市建设投资集团有限公司的股东分别为长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室）和浙江长兴金融控股集团有限公司，分别持股 85.00%和 15.00%。2019 年 12 月 20 日，公司就上述变更完成了工商变更登记。

2019 年 12 月 21 日，浙江长兴金融控股集团有限公司以货币方式向发行人增资 30,000.00 万元，增资后发行人的注册资本变更为 230,000.00 万元。至此，长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理办公室）认缴出资额为 170,000.00 万元，占注册资本的 73.913%，以货币方式出资 100,000.00 万元，土地使用权方式出资 70,000.00 万元；浙江长兴金融控股集团有限公司认缴出资额为 60,000.00 万元，占注册资本的 26.087%，以货币方式出资 40,000.00 万元，土地使用权方式出资 20,000.00 万元。2019 年 12 月 31 日，公

司就上述变更完成了工商变更登记。

2020 年 3 月，长兴县人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金出资 10,000.00 万元。2020 年 6 月，浙江长兴金融控股集团有限公司以货币资金出资 30,000.00 万元。2020 年 7 月浙江省财务开发有限责任公司以货币资金出资 10,000.00 万元，增资后公司注册资本人民币 23 亿元，实收资本人民币 23 亿元，其中长兴县人民政府国有资产监督管理委员会出资人民币 16 亿元，持有 69.57% 股权，浙江长兴金融控股集团有限公司出资人民币 6 亿元，持有 26.09% 股权，浙江省财务开发有限责任公司出资人民币 1 亿元，持有 4.34% 股权。

截至 2021 年 9 月末，发行人股权结构如下：

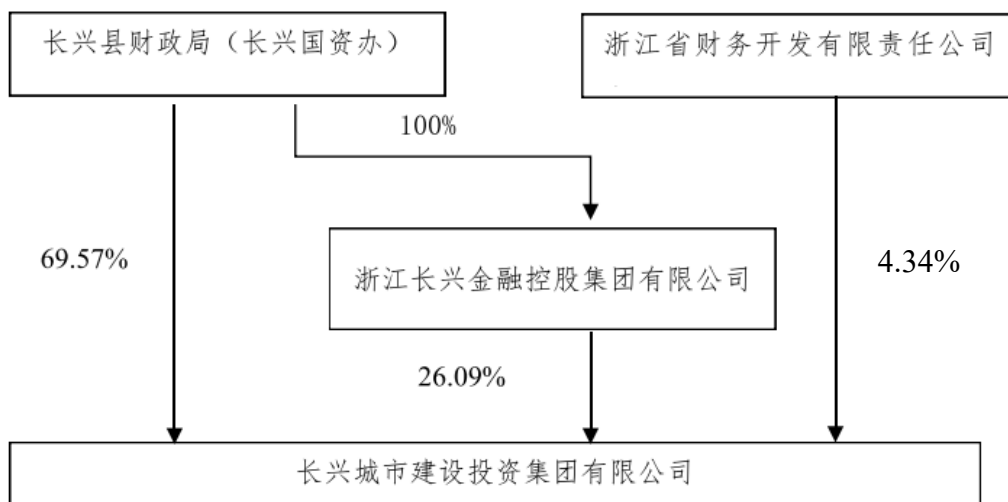
发行人公司股权结构情况

单位：万元

序号	股东	出资额	出资比例
1	长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理委员会）	160,000.00	69.57%
2	浙江长兴金融控股集团有限公司	60,000.00	26.09%
3	浙江省财务开发有限责任公司	10,000.00	4.34%
合计		230,000.00	100.00%

三、发行人股权结构及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为长兴县财政局（长兴县人民政府国有资产监督管理委员会）、浙江长兴金融控股集团有限公司和浙江省财务开发有限责任公司，持股比例分别为 69.57%、26.09% 和 4.34%。发行人股权结构如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人的实际控制人是长兴县人民政府国有资产监督管理委员会。发行人近三年内实际控制人变更情况见本募集说明书“第五条、二、历史沿革”。

截至本募集说明书签署之日，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

1、控股子公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在合并范围内共有子公司 46 家，其中一级子公司 9 家。详细情况如下：

发行人合并范围内子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	子公司级别	注册资本	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
1	浙江滨河实业有限公司	一级	100,000.00	100.00	-	100.00
2	浙江莱润矿业有限公司	二级	2,000.00	-	100.00	100.00
3	长兴东鱼坊历史文化街区管理有限公司	二级	500.00	-	100.00	100.00
4	长兴莱畅城市设施管理有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
5	浙江莱尚信息科技有限公司	三级	1,000.00	-	60.00	60.00
6	长兴教育发展有限公司	二级	10,000.00	-	100.00	100.00
7	长兴县金陵高级中学	-	11,382.00	100.00	-	100.00
8	长兴县实验中学	-	20,150.00	100.00	-	100.00
9	长兴县实验小学	-	-	100.00	-	100.00
10	长兴县第二实验小学	-	-	100.00	-	100.00
11	长兴县民福投资发展有限公司	二级	10,000.00	-	100.00	100.00
12	浙江长兴龙新建设发展有限公司	二级	30,000.00	-	100.00	100.00
13	浙江长兴建恒建设有限公司	一级	50,000.00	-	100.00	100.00
14	长兴建信土地开发有限公司	一级	2,200.00	100.00	-	100.00
15	长兴清水水务有限公司	一级	27,000.00	100.00	-	100.00
16	长兴林城清水水务有限公司	二级	500.00	-	100.00	100.00
17	长兴建设房屋开发有限公司	一级	57,000.00	100.00	-	100.00
18	浙江莱硕科技有限公司	一级	5,000.00	100.00	-	100.00
19	长兴建鑫商业经营管理有限公司	一级	10,000.00	100.00	-	100.00
20	长兴恒途实业有限公司	二级	21,000.00	-	100.00	100.00
21	长兴联信房屋拆迁有限公司	三级	1,016.00	-	100.00	100.00
22	长兴金盛建设开发有限公司	三级	15,000.00	-	100.00	100.00
23	长兴金鼎建设开发有限公司	三级	30,000.00	-	100.00	100.00
24	长兴虹溪污水处理有限公司	二级	44,500.00	-	100.00	100.00
25	长兴虹兴建设开发服务有限公司	三级	500.00	-	100.00	100.00
26	长兴虹美村镇建设开发有限公司	四级	800.00	-	100.00	100.00
27	长兴虹韵农业开发有限公司	三级	2,000.00	-	100.00	100.00
28	长兴农园新景文化旅游发展有限公司	四级	3,000.00	-	100.00	100.00
29	长兴永成建设发展有限公司	三级	15.00	-	100.00	100.00
30	长兴县林城特色工业园区投资服务有限公司	四级	4,000.00	-	100.00	100.00
31	长兴林城兴林农业发展有限公司	四级	3,000.00	-	100.00	100.00

32	浙江丽恒城市运营管理有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
33	长兴丽恒超市有限公司	三级	500.00	-	100.00	100.00
34	浙江建欣商贸有限公司	二级	50,000.00	-	100.00	100.00
35	长兴人才发展集团有限公司	一级	20,000.00	100.00	-	100.00
36	长兴县永兴建设开发有限公司	一级	81,100.00	51.00	-	100.00
37	长兴龙山建设开发有限公司	二级	16,000.00	-	51.00	100.00
38	长兴县顾渚建设开发有限公司	三级	5,000.00	-	100.00	100.00
39	浙江长兴龙山物业管理有限公司	三级	10,000.00	-	51.00	100.00
40	长兴龙山商贸管理有限公司	三级	8,000.00	-	51.00	100.00
41	浙江长兴永安建设开发有限公司	三级	30,000.00	-	100.00	100.00
42	长兴珑山旅游开发有限公司	二级	1,000.00	80.00	-	100.00
43	长兴恒运商贸有限公司	四级	200.00	-	55.00	100.00
44	长兴雷博人力资源服务有限公司	二级	200.00	-	100.00	100.00
45	长兴县雷博职业技能培训学校有限公司	三级	20.00	-	100.00	100.00
46	浙江颐和健康科技有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00

2、主要控股子公司经营情况

(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 8 月 1 日，注册地址为浙江省龙山街道兴国商务楼 1 幢 1102 室，注册资本金为人民币 81,100 万元，法人代表为周国华。经营范围为：城市基础设施建设与开发，房地产开发（凭资质证经营），景区开发，水利基础设施建设，农村基础设施建设，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）

长兴县永兴建设开发有限公司于 2020 年 12 月变更为发行人控股子公司，报表合并日为 2020 年 12 月 31 日，截至 2020 年 12 月 31 日，永兴建设总资产为 2,401,781.43 万元，所有者权益 1,121,429.07 万元。

(2) 浙江滨河实业有限公司

浙江滨河实业有限公司成立于 2009 年 5 月 22 日，注册资本为人民币 100,000 万元，经营范围包括：实业投资，新农村建设（农村房屋拆迁、新农村基础设施建设）；旅游资源开发，生态农业开发；房屋建筑工程、城市照明工程、城市基础设施建设工程、市政工程、园林绿化工程施工；建筑材料、煤炭、五金材料、金属材料（除贵、稀及放射性金属）、蓄电池配件销售，自有房屋租赁，房屋维修，房地产信息咨询。

截至 2020 年 12 月 31 日，浙江滨河实业有限公司总资产为 1,704,638.44 万元，所有者权益 1,059,913.71 万元。2020 年度实现营业收入 190,037.95 万元，净利润 11,920.94 万元。

（3）长兴建设房屋开发有限公司

长兴建设房屋开发有限公司成立于 2007 年 8 月 1 日，注册资本为人民币 57,000 万元，经营范围包括：房地产开发（凭有效资质证书经营）、自有房屋租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，长兴建设房屋开发有限公司总资产为 432,658.88 万元，所有者权益 255,919.90 万元。2020 年度实现营业收入 32,903.74 万元，净利润 2,039.27 万元。

（二）发行人合营或联营公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要合营或联营企业具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本	持股比例	
					直接	间接
1	长兴县永兴建设开发有限公司	2001/8/1	城市基础设施建设与开发，房地产开发（凭资质证书经营），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	81,100.00	41.47%	-

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本	持股比例	
					直接	间接
			经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			
2	长兴源泉水务有限公司	2019/8/9	集中式供水、污水处理，污水处理设施、给排水设施安装、维护，供水管道安装，水电安装，道路交通设施工程、市政工程施工，管道配件销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40,000.00	-	30.00%
3	浙江德清之芯信息科技有限公司	2020/7/31	一般项目：信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；品牌管理；市场营销策划；企业管理咨询；平面设计；专业设计服务；电影摄制服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；体育竞赛组织；会议及展览服务；户外用品销售；日用品销售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；住房租赁；供应链管理服务	1,000.00		40.00%

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

为规范公司的组织和经营，维护公司、出资人和债权人的合法权益，促进公司的可持续性发展，按照《中华人民共和国公司法》、《长兴城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）以及其他法律法规的规定，公司制定了《公司章程》。

1、股东会

由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；

(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

(10) 审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保；

(11) 修改公司章程；

(12) 决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由股东会选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长 1 人，董事长由董事会选举产生和罢免。每届任期与董事任期相同，任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 聘任或者解聘公司经理及其决定报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员 3 人，监事会中股东代表与职工代表的比例为 2：1。监事会中股东代表由股东会选举产生，职工代表由公司职工民主选举产生。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，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。监事会设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

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

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

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设总经理 1 名，总理由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

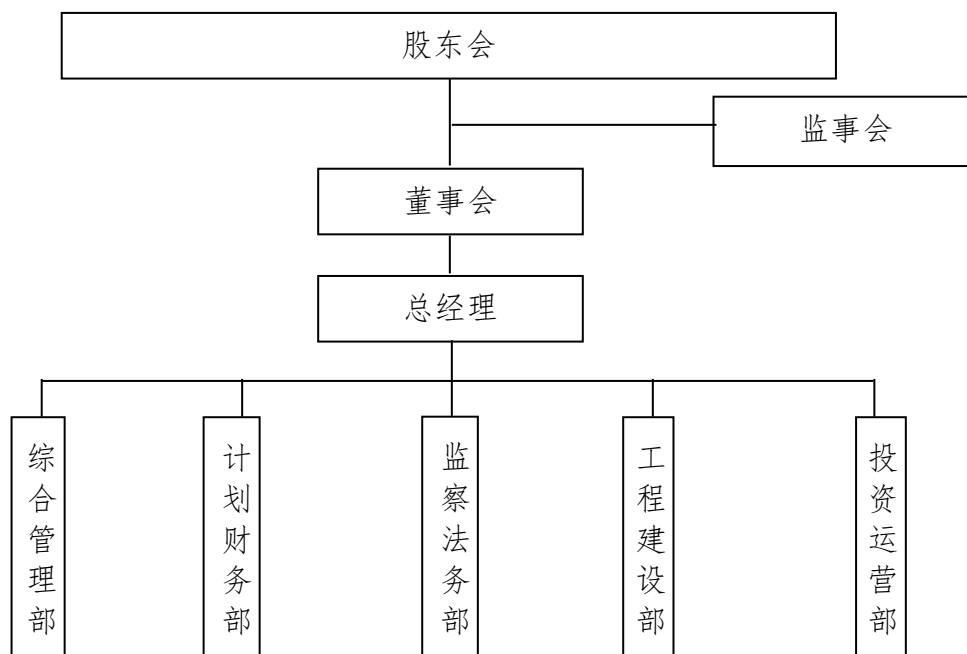
(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(二) 公司组织结构

发行人内部职能机构设立五个部室，即办公室、工程前期部、

工程管理部、工程预决算部和财务部。发行人的组织结构详见下图：



主要部门及职能情况如下：

1、综合管理部：

(1) 负责公司日常行政事务，包括综合协调、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；

(2) 负责公司重要工作的督查和督办工作；

(3) 负责制定公司人力资源发展规划，并组织实施；

(4) 负责人才引进、人员招聘、人员调配、劳动关系管理；

(5) 负责干部考察、考核、任免、职称管理、教育培训、薪酬福利、绩效考核等工作以及子公司法人治理结构建设等；

(6) 负责党的基层组织建设和日常党务工作。

2、计划财务部：

(1) 负责公司年度资金使用计划的编制和实施；

(2) 负责公司融资筹资方案的编制和实施，开展具体资本运作工作；

(3) 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；

(4) 负责指导、监督各子公司的财务收支、会计核算等工作。

3、监察法务部：

(1) 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；

(2) 负责党内纪律监督检查及反腐倡廉、案件查处等工作；

(3) 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。

4、工程建设部：

(1) 负责公司工程技术管理和前期管理工作；

(2) 负责工程科学技术创新研究、应用和管理；

(3) 负责项目规划、施工图审查、技术把控及各审批手续办理等工作；

(4) 负责对各项目的投资目标、工程招投标、项目变更、项目形象、项目进度、项目质量、文明施工、现场安全等情况进行督查，定期统计并分析上报，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。

5、投资运营部：

(1) 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、做地出地、招商引资；

(2) 负责对公司的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。

(三) 独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》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、机构、财务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、业务独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、资产独立情况

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，实际控制人未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

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

（四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、对外担保管理、对外投资管理、债务管理、工程建设管理、人员管理、子公司管理、关联交易管理等整个公司经营管理。

1、财务管理制度

公司内设计划财务部，负责财务管理和会计核算，制定资金管理办法；公司财务管理的基本原则是：统一领导、集中管理，量入为出、专款专用、权责结合，勤俭节约、增收节支，“分级审核把关，一支笔审批”，财务公开。公司财务管理的基本要求是：建立健全城投集团财务管理制度，遵守财经法律法规、如实反映单位财务状况，加强部门预算管理，严格执行“收支两条线”管理办法。

公司已根据《会计法》《财务会计报告条例》《企业会计准则》《企业财务通则》《企业会计制度》等法律、法规并结合公司的具体业务流程特点，制定了《财务管理制度》，具体章节包括对财务机构与会计人员、财务管理权责、财务支出审批制度、工程项目建设资金管理、差旅费、培训费、会议费等管理规定、货币资金管理、票据和印章的管理、资产管理、投融资管理等。这些制度的建立、完善和执行，对公司建立规范的财务会计核算体系发挥了积极作用，规范了公司成本、费用、收入、利润等方面的会计基础核算工作，发挥了会计监督的职能。

2、对外担保管理制度

为加强对外担保管理，规范公司担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，并结合公司的实际情况，公司在《财务管理制度》中的第十章“投融资管理”部分的第一至十三条内容中，对公司提供对外担保的原则、被担保单位应具备的条件、对外担保的决策审批程序、负责对外担保的经办部门及其主要职责、提供对外担保的具体程序等进行了明确规定。公司对外担保业务实行集体决策审批，由公司领导班子集体审核，报董事会讨论、通过并作出同意担保决议（全体董事三分之二以上

签署)、报县财政局审核批准后方可实施。

对外担保合同由公司董事长根据县财政局的审批表签署, 签订担保合同应符合《中华人民共和国合同法》。公司对外担保遵循合法、审慎、互利、安全的原则, 严格控制担保风险。

3、对外投资管理制度

为加强集团公司对外投资业务的管理, 规范对外投资行为, 防范对外投资风险, 维护国有资产安全, 提高对外投资的效益, 根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国公司法》及国有资产管理的相关法律法规, 并结合公司的实际情况, 公司在《财务管理制度》中的第九章“资产管理”以及第十章“投融资管理”部分的第十四至三十二条内容中, 对公司对外投资业务进行了规范。投资运营部为对外投资业务的主要职能部门, 负责制定对外投资实施方案, 送报公司董事会审查批准。项目总投资额在 300 万以下且投资项目为国有独资, 投资实施前将有关资料报县财政局备案; 项目总投资额在 300 万以上的或投资项目为国有参股, 应报市财政局审批。

4、债务管理制度

为了加强集团公司及下属各公司债务管理, 提高集团公司债务使用效率, 防范和化解集团公司债务风险, 公司在《财务管理制度》中的第九章“资产管理”以及第十章“投融资管理”部分的第三十三至三十二条内容中对公司直接举借、欠付以及因对外担保而产生或在特定情况下需由集团公司及下属各公司偿还的各类债务的管理进行了规定。公司举借债务应当遵循统筹兼顾、控制规模、明确责任、注重实效、防范风险的原则。债务的举借纳入集团年度预算管理。年度债务计划报集团公司领导班子审议, 并经集团公司董事会

批准后执行。举借公司债务，应合理确定债务规模、落实偿债资金来源、确定偿还时间和综合资金成本，按集团公司“三重一大”议事规则，由党政联席会议集体研究作出决策后签订合同。

5、工程建设管理制度

为进一步规范工程项目建设期的管理行为，加强对工程项目投资的控制及质量、安全、进度管理工作的监督指导，根据国家及省市相关法律法规的规定及公司现行建设管理体制的实际情况，公司制定了《工程建设管理办法》，坚持质量第一原则、坚持以人为核心原则、坚持预防为主的原则、坚持质量标准的原则，实施工程质量全过程管理。公司还制定了包括《工程建设内部管理制度》、《工程建设质量管理制度》、《工程施工进度管理制度》、《工程建设安全生产管理制度》、《工程建设项目合同管理制度》、《工程建设廉洁自律制度》等一系列配套制度，保证工程建设优质、高效，确保建设资金的有效使用以及投资收益。

6、人员管理制度

为进一步加强内部管理，强化职工队伍建设，提高工作效率，扎实推进行风效能建设，确保公司各项工作的正常运行，公司制定了《工作人员请假报告及考勤制度》、《工作人员学习制度》、《重要事项请示报告制度》、《实习生管理办法》、《工作人员关爱制度》等相关制度和办法。公司严格地执行既定的规章制度，以保证员工的合法权益，调动员工的积极性，提高工作效率和工作质量，力求把公司打造成效能型、服务型、学习型、廉洁型单位。

7、子公司管理制度

发行人有权任免合并报表企业的董事会成员，发行人及合并报

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

8、关联交易管理制度

为规范关联交易，维护公司股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符合公平、公正的原则，根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，公司制订了《关联交易管理制度》。公司关联交易应遵循的基本原则是：平等、自愿；确定关联交易价格时，遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，并以书面协议方式予以确定；关联董事和关联股东回避表决；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规的规定。公司董事会成员 7 人，监事会成员 3 人，高管 4 人（其中 4 人均为董事会成员兼任）。截至募集说明书披露之日，

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表所示¹：

序号	姓名	性别	职务	任职时间
1	武旭波	男	董事长	三年
2	钱国平	男	董事、总经理	三年
3	王卫东	男	董事、副总经理	三年
4	沈益浩	男	董事、副总经理	三年
5	周侃明	男	董事、副总经理	三年
6	盛明	男	职工董事	三年
7	周国华	男	董事	三年
8	邵建峰	男	监事会主席	三年
9	何勇辉	男	监事	三年
10	丁琳	女	监事	三年

（一）董事会成员

1、武旭波，男，1966 年 11 月出生，大学本科学历，1989 年 9 月参加工作，历任长兴长岗岭牧场干部，长兴县乡镇企业局干部、副科长、科长，煤山镇党委委员、副镇长，长兴县乡镇企业局党组成员，长兴县贸粮局副局长、党委委员，泗安镇党委副书记，长兴县建设局副局长、党委委员，长兴县住房和城乡建设局副局长、党委委员，长兴城市建设有限公司总经理，长兴县政府办副主任、党组成员，龙山新区党工委副书记、管委会主任，龙山街道党委副书记、办事处主任，龙山街道党委书记，现任公司董事长。

¹ 根据发行人于 2021 年 12 月 27 日出具的《长兴城市建设投资集团有限公司股东会决议》及《长兴城市建设投资集团有限公司监事会决议》，同意选举武旭波、钱国平、周国华、盛明、周侃明、王卫东、沈益浩为公司本届董事，上一届董事职务同时免去。同时同意选举何勇辉、丁琳、邵建峰为公司本届监事，邵建峰为监事会主席，上一届监事职务同时免去。上述董事变动经股东审议通过且均已获得长兴县人民政府国有资产监督管理办公室批复，监事变动已经股东审议通过，上述人事变动已办妥工商变更登记手续，符合法律规定和公司章程的规定。发行人已于 2022 年 1 月 5 日披露《长兴城市建设投资集团有限公司公司三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的公告》。

2、钱国平，男，1971 年 8 月出生，大学本科学历，1995 年 9 月参加工作，历任泗安镇政府财政总会计，泗安镇政府财政总会计、综合办副主任、经贸办主任，夹浦镇副镇长，古城街道办事处副主任，古城街道党委委员、办事处副主任，雉城街道党委委员、办事处副主任，白岙乡党委委员、副乡长，长兴县建设局党委委员，长兴县建设局副局长、党委委员，现任公司董事兼总经理。

3、王卫东，男，汉族，1984 年 8 月出生，本科学历，曾任职于长兴县科技局、长兴县委组织部、龙山街道党委委员，2019 年 6 月至今就职于长兴城市建设投资集团有限公司，现任公司党委副书记、董事、副总经理。

4、沈益浩，男，汉族，1991 年 3 月出生，本科学历，曾任职于中国农业银行股份有限公司湖州分行，2021 年 10 月至今就职于长兴城市建设投资集团有限公司，现任公司董事、副总经理。

5、周侃明，男，1970 年 3 月出生，硕士学历，1992 年 9 月参加工作，历任长兴县协作办干部，长兴县政府驻深圳办事处干部，长兴县协作办办公室副主任，长兴县计经委综合计划科干部，长兴县招商局干部，长兴县外贸局（招商局）办公室副主任，长兴县外贸局（招商局）办公室主任，夹浦镇副镇长，夹浦镇党委委员，煤山镇党委委员，龙山街道党委委员、办事处副主任，现任公司董事兼副总经理。

6、盛明，男，汉族，1980 年 12 月出生，本科学历，曾任职于湖州园林绿化有限公司、长兴市政环境卫生管理处、长兴县住房和城乡建设局建设管理科、长兴建设房屋开发有限公司，2020 年 9 月至今就职于长兴城市建设投资集团有限公司，现任公司综合管理部部长、董事。

7、周国华，男，汉族，1984年4月出生，本科学历，曾任职于浙江大东吴集团建筑公司、长兴县永兴建设开发有限公司，2017年12月至今就职于长兴城市建设投资集团有限公司，现任公司董事、党委委员。

（二）监事会成员

1、邵建峰，男，汉族。1973年1月出生，本科学历，曾任职于夹浦镇政府、长兴县委办综合科、长兴县委办副主任，现任县委正科级组织员（驻财政局）、财政与国资工委委员、长兴城市建设投资集团有限公司监事会主席。

2、何勇辉，男，汉族，1974年10月出生，本科学历，曾任职于长兴县建设局、长兴县财税局、长兴县投融资服务中心，现任长兴县投融资服务中心主任、长兴城市建设投资集团有限公司监事。

3、丁琳，女，汉族，1985年12月出生，研究生学历，曾任职于浙江诺力机械股份有限公司、中钢集团新型材料（浙江）有限公司，2018年11月至今就职于长兴城市建设投资集团有限公司投资运营部，现任公司投资运营部部长、监事。

（三）高级管理人员

钱国平的主要工作经历详见上述董事的主要工作经历。

王卫东的主要工作经历详见上述董事的主要工作经历。

沈益浩的主要工作经历详见上述董事的主要工作经历。

周侃明的主要工作经历详见上述董事的主要工作经历。

发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职的情况，不存在兼职领薪的情况，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业

业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程规定。

截至本募集说明书签署日，现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

七、发行人的主要业务情况

发行人是长兴县政府重点构建的国有企业，是按市场化规则运营的重大项目建设和运营主体，发行人承担长兴县城市基础设施建设任务，核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设销售以及商品贸易等方面，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。报告期内，发行人按业务分类的收入、成本、利润情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入构成

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	41,269.88	19.75	18,455.47	8.34	-	-	-	-
工程建设业务	15,668.71	7.50	45,703.88	20.64	34,963.62	25.56	34,359.23	34.63
房地产销售业务	19,190.96	9.19	25,714.49	11.61	28,221.96	20.63	17,088.19	17.22
管道安装费	-	-	559.43	0.25	472.28	0.35	176.25	0.18
商品贸易业务	105,620.18	50.56	116,676.24	52.70	70,472.20	51.52	47,299.82	47.68
水费	1,743.07	0.83	1,846.23	0.83	1,001.22	0.73	286.63	0.29
学费	6,607.46	3.16	6,591.33	2.98	1,412.77	1.03	-	-
砂石	4,539.11	2.17	4,906.39	2.22	-	-	-	-
其他业务	14,281.32	6.84	944.77	0.43	243.85	0.18	-	-
小计	208,920.68	100.00	221,398.21	100.00	136,787.91	100.00	99,210.12	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 99,210.12 万元、136,787.91 万元、221,398.21 万元及 208,920.68 万元。2019 年主营业务收入较 2018 年增加 37,577.79 万元，增幅为 37.88%，

主要系发行人拓展贸易业务所致；2020 年主营业务收入较 2019 年增加 84,610.30 万元，增幅为 61.86%，主要系拓展贸易业务，并新增砂石业务所致。报告期内发行人主营业务收入规模稳步增长。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务主要包括土地开发、工程建设及代建、房地产及保障房销售及商品贸易业务，其中商品贸易业务主要包括钢材、煤炭、PE 管材贸易及水泥熟料等，主要由发行人子公司滨河实业实施开展；房地产销售业务由子公司房开公司实施开展。

公司其他业务主要包括水费、管道安装、学费及砂石，管道安装和水费业务由子公司清泉水务实施开展，2019 年末，发行人新增砂石资源开采权，故 2020 年产生相应的砂石收入。

发行人近三年及一期主营业务成本构成

单位：万元、%

业务名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	35,885.13	16.96	16,621.96	7.26	-	-	-	-
工程建设收入	14,283.24	6.75	43,302.84	18.92	31,869.49	25.32	31,318.59	35.10
房地产销售收入	13,330.23	6.30	16,189.13	7.07	18,362.95	14.59	10,383.30	11.64
管道安装费	-	-	301.29	0.13	111.05	0.09	32.59	0.04
贸易收入	104,277.28	49.27	114,432.51	50.00	69,652.05	55.34	47,133.46	52.82
水费	998.36	0.47	1,276.22	0.56	827.78	0.66	366.98	0.41
学费	15,174.59	7.17	19,878.85	8.69	4,834.73	3.84	-	-
砂石	14,411.44	6.81	16,335.91	7.14	-	-	-	-
其他业务	13,274.08	6.27	503.72	0.22	195.56	0.16	-	-
合计	211,634.35	100.00	228,842.44	100.00	125,853.62	100.00	89,234.92	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 89,234.92 万元、125,853.62 万元、228,842.44 万元及 211,634.35 万元，2019 年主营业务成本较 2018 年增加 36,618.70 万元，增幅为 41.04%，

主要系贸易业务成本同步增加所致；2020 年主营业务成本较 2019 年增加 102,988.82 万元，增幅为 81.83%，主要系贸易业务成本同步增加，同时砂石、学费收入较高所致。发行人主营业务成本规模与主营收入变动总体保持一致。

发行人近三年及一期主营业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

业务名称	2021 年 1-9 月			2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	毛利润金额	毛利润占比	毛利率	毛利润金额	毛利润占比	毛利率	毛利润金额	毛利润占比	毛利率	毛利润金额	毛利润占比	毛利率
土地开发业务	5,384.75	-198.43	13.05	1,833.51	-24.63	9.93	-	-	-	-	-	-
工程建设收入	1,385.47	-51.06	8.84	2,401.04	-32.25	5.25	3,094.13	28.30	8.85	3,040.64	30.48	8.85
房地产销售收入	5,860.73	-215.97	30.54	9,525.36	-127.96	37.04	9,859.01	90.17	34.93	6,704.89	67.22	39.24
管道安装费				258.14	-3.47	46.14	361.23	3.30	76.49	143.66	1.44	81.51
贸易收入	1,342.90	-49.49	1.27	2,243.73	-30.14	1.92	820.15	7.50	1.16	166.36	1.67	0.35
水费	744.71	-27.44	42.72	570.01	-7.66	30.87	173.44	1.59	17.32	-80.35	-0.81	-28.03
学费	-8,567.13	315.70	-129.66	-13,287.52	178.49	-201.59	-3,421.96	-31.30	-242.22	-	-	-
砂石	-9,872.33	363.80	-217.49	-11,429.52	153.54	-232.95	-	-	-	-	-	-
其他业务	1,007.24	-37.12	7.05	441.05	-5.92	46.68	48.29	0.44	19.80	-	-	-
合计	-2,713.67	100.00	-1.30	-7,444.23	100.00	-3.36	10,934.29	100.00	7.99	9,975.20	100.00	10.05

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 9,975.20 万元、10,934.29 万元、-7,444.23 万元及 -2,713.67 万元，毛利率分别为 10.05%、7.99%、-3.36% 及 -1.30%。2020 年度，发行人主营业务毛利润为负且毛利率明显下降，主要系公司新增砂石再加工销售收入，但砂石收入每年摊销等固定成本金额较大，业务尚在开展初期，收入尚无法覆盖成本；同时，学费收入虽有所提升，但对应的人工、折旧等成本亦较大，故该两项业务毛利率均为负数，整体拉低了公司毛利率。

发行人 2018-2020 年度主营业务板块中收入占比达到 10% 以上的业务板块情况如下：

单位：万元、%

年份	业务	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018	工程建设业务	34,359.23	31,318.59	3,040.64	8.85
	房地产销售业务	17,088.19	10,383.30	6,704.89	39.24
	商品贸易业务	47,299.82	47,133.46	166.36	0.35
2019	工程建设业务	34,963.62	31,869.49	3,094.13	8.85
	房地产销售业务	28,221.96	18,362.95	9,859.01	34.93
	商品贸易业务	70,472.20	69,652.05	820.15	1.16
2020	工程建设业务	45,703.88	43,302.84	2,401.04	5.25
	房地产销售业务	25,714.49	16,189.13	9,525.36	37.04
	商品贸易业务	116,676.24	114,432.51	2,243.73	1.92

发行人工程建设业务的主体主要为发行人本部。2018-2020 年，发行人工程建设业务收入分别为 34,359.23 万元、34,963.62 万元、45,703.88 万元，近三年的毛利率分别为 8.61%、8.85% 和 8.85%，整体保持稳定。

发行人房地产销售业务主要由发行人控股子公司长兴建设房屋

开发有限公司（简称“房开公司”）负责。房开公司主要负责安置房的销售业务，是长兴县安置房的主要提供主体。房开公司于 2017 年 12 月并入公司，安置房销售业务为公司 2018 年新增的主营业务板块，2018 年发行人安置房销售业务确认收入 17,088.19 万元，占当期主营业务收入比重为 17.22%，毛利率 39.24%；2019 年发行人安置房销售业务确认收入 28,221.96 万元，占当期主营业务收入比重为 20.63%，毛利率 34.93%；2020 年发行人安置房销售业务确认收入 25,714.49 万元，占当期主营业务收入比重为 11.61%，毛利率 37.04%。

发行人商品贸易收入来源于子公司浙江滨河实业有限公司（简称“滨河实业”），滨河实业主要承担长兴东鱼坊历史文化街和长兴县城区智能停车场的物业经营，出于战略规划考虑，推动公司向实体化经营方向发展，2018 年滨河实业新增贸易板块业务。

2018 年，发行人实现商品贸易收入 47,299.82 万元，占当期主营业务收入比重为 47.68%，毛利率 0.35%。2019 年，发行人实现商品贸易收入 70,472.20 万元，占当期主营业务收入比重为 51.52%，毛利率 1.16%。2020 年，发行人实现商品贸易收入 116,676.24 万元，占当期主营业务收入比重为 52.70%，毛利率 1.92%。由于发行人商品贸易业务处于发展初期，目前盈利能力较弱。

八、发行人主营业务经营模式

发行人通过合法渠道取得经营利润和投资回报，是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的投资运营实体。发行人建立了规范的运营模式，在政府的总体规划和安排下科学合理地使用相关公共资源，提供符合需求的产品和服务。发行人建立了严格的公司管理体制和财务管理体系，对取得使用权的公共资源进行合法运营、合规管理，并定期向政府主管机关汇报经营情况。

（一）工程建设板块-基础设施建设业务

近年来，随着长兴县经济的快速发展，城市基础设施建设步伐逐渐加快，公司在长兴县市政设施、公用设施及旧城改造等基础设施建设中承担较多的建设任务。发行人工程项目建设的主要运作及盈利模式分为两种，分别为委托代建模式和建成后自持并享有收益的模式。

（1）委托代建模式下，发行人与政府或相关单位，如长兴县住房和城乡建设局签署委托代建协议，住建局将项目委托公司投资建设。项目建设期间公司承担项目建设的投资主体职责，项目建设资金由公司自筹，项目建设成本按施工合同金额进行结算。工程竣工结算后，由住建局安排支付公司项目款，结算金额为项目成本加成一定比例，不同项目的加成比例存在一定差异，加成比例一般为 10%，部分成本金额较小的项目加成比例为 45%。报告期内，工程建设业务的回款情况良好，不存在付款方应付未付金额较大、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形。

报告期内发行人委托代建模式下的基础设施建设收入明细情况

单位：万元

时间	项目名称	确认收入	确认成本
2018 年	长兴县环城西路公铁立交桥工程项目	34,359.23	31,318.59
	小计	34,359.23	31,318.59
2019 年	长兴县解放中路改造工程	3,679.88	3,354.22
	长兴县长安路（黄土桥港-长兴港）改造工程	1,217.58	1,109.83
	长兴县东门大桥新建工程	4,244.89	3,869.23
	长兴县海兴路改造工程	6,459.19	5,887.58
	长兴县县前街改造工程及中小城区交通治理工程画溪大道道路改造工程	3,494.45	3,185.21
	环太湖公路长兴段中修工程	2,919.71	2,661.33
	城市水面工程	12,947.92	11,802.09

	小计	34,963.62	31,869.49
2020 年	长兴县环城西路南延伸线工程	10,978.13	9,980.12
	长兴县画溪生活垃圾中转站工程	2,743.62	2,494.20
	长兴县大件垃圾处理中心工程	1,122.95	1,020.86
	长兴县棚户区改造一期工程	7,184.00	6,840.95
	长兴县泗安镇实验小学扩建工程	6,342.81	6,049.67
	2020 年长兴县中心城区生活小区“污水零直排区”创建项目	5,739.45	5,684.73
	2018 年长兴县生活小区“污水零直排区”创建项目	1,852.07	1,858.25
	龙之梦供排水工程三标段	5,081.17	4,993.91
	长兴县米行西弄道路管网工程	785.94	763.05
	其他零星工程	3,873.73	3,617.11
	小计	45,703.88	43,302.84

截至 2020 年末公司主要在建委托代建工程项目具体情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间 (年)	回款期间 (年)	总投资	已投资额	拟回款 金额	已回款 金额
1	长兴县第二小学 改扩建工程	2018-2021	2022-2024	0.85	0.69	0.94	0.57
2	长兴县古城公园 人防工程	2019-2020	2021-2023	0.36	0.11	0.4	0.07
3	长兴县综合执法 局地块人防工程	2019-2020	2021-2023	0.32	0.15	0.35	0.05
4	长兴县中医院迁 建二期工程	2016-2019	2019-2023	1.75	1.31	1.93	0.4
5	长兴县棚户区改 造一期工程	2019-2020	2021-2023	0.8	0.32	0.88	0.26
6	长兴县资源再利 用基地	2020-2022	2023-2025	0.87	0.08	0.87	0.2
合计				4.95	2.66	5.37	1.55

截至 2020 年末公司主要拟建委托代建项目具体情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划建设周期	项目性质	计划总投资
1	长兴县工人文化宫迁建工程及总工会职工干部学校项目	2021.3-2022.5	代建	0.64

序号	项目名称	计划建设周期	项目性质	计划总投资
2	长兴县人民医院感染性疾病综合楼项目	2021.3-2022.12	代建	2.14
3	长兴县第三人民医院公共健康中心	2021.3-2022.12	代建	1.20
合计				3.98

(2) 建成后自持并享有收益的模式下，发行人自筹资金建设该类工程项目，建成后发行人主要通过对其进行经营或出售的方式获得收益，并覆盖前期资金投入。

截至 2020 年末公司主要在建自持并享有收益项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间 (年)	总投资	已投资额	未来三年投资计划		
					2021 年	2022 年	2023 年
1	长兴县中心城区停车场建设项目	2017-2021	11.44	9.58	1.86	-	-
2	长兴县水环境综合治理项目	2019-2022	20.90	7.50	6.70	6.70	-
3	长兴县废弃矿区生态环境修复及绿化系统项目二期工程	2019-2022	10.10	3.30	3.40	3.40	-
4	实验小学龙山校区	2019-2021	2.70	0.88	0.91	0.91	-
合计			45.14	21.26	12.87	11.01	-

(二) 商品贸易板块

出于战略规划考虑，推动公司向实体化经营方向发展，公司在 2018 年新增了商品贸易业务，主要由全资子公司浙江滨河实业有限公司开展经营。发行人开展商品贸易一般采取以销订购的经营模式，截至 2020 年末，经营的货种主要包括煤炭、PE 管材、蓄电池和钢材等。

煤炭贸易方面，目前主要销售榆林煤品种，发行人与长兴锦通物资有限公司、长兴翱翔煤业有限公司签订了采购协议，销往安徽、浙江等地客户。采购货款按结算清单所列货款扣除相关成本后确认，

并在收到发票后三个工作日内支付；公司于每月末与下游客户确认下一月煤炭的销售价格，客户在货到开具发票后 5 至 45 日内向公司全额支付相应货款。

PE 管材贸易方面，发行人主要与浙江枫叶管业科技有限公司、安徽永高塑业发展有限公司签订了战略合作等形式的采购协议，再销往浙江本地建筑、工程建设公司。采购货款待产品检验合格交货后按合同规定支付结算金额的 95%，其余货款待验收合格后两年内结清；销售货款待下游客户验货合格后当月支付不少于结算金额 70%-95% 的货款，剩余货款按年利率 10% 计取利息，并于当年末付清。

蓄电池贸易方面，由于发行人相关业务处于涉足初期，已销售的品种主要集中在铅酸蓄电池类，供应商和客户集中度较高。上游主要集中为浙江赫牛能源有限公司，下游客户以浙江森悦文化传播有限公司为主。根据协议约定，采购与销售的货款均应在相关合同签订后 3 个月内支付。

钢材贸易方面，公司主要向上海钢银电子商务股份有限公司为主的供应商采购钢材，并对外销售，采购货款采用款到交货的方式，主要客户包括浙江建设商贸物流等浙江省内建筑工程类企业，销售货款每月 5 日作为结算对账截止日，每月结算一次，结算周期为上月 1 日至上月 31 日。

橡胶方面，公司主要向浙江热联中邦供应链服务有限公司为主的供应商采购橡胶，并对外销售，货款结算采用款到交货方式，主要客户为永富物产有限公司。

火法铅贸易方面。上游主要包括安新县辰泰有色金属熔炼有限公司，下游客户以长兴鑫长贸易有限公司为主。

水泥熟料贸易方面，上游主要包括无锡海螺水泥销售有限公司、上海海螺水泥销售有限公司，下游客户以德清南方水泥有限公司、海盐秦山南方水泥有限公司为主。

报告期内，发行人商品贸易业务收入按产品结构划分，具体情况如下：

报告期内发行人商品贸易业务收入划分

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
煤炭	16,954.66	14.53	29,795.62	42.28	14,957.35	31.62
PE 管材	2,291.44	1.96	1,512.73	2.15	3,032.73	6.41
蓄电池	-	-	-	-	24,435.82	51.66
火法铅	5,205.80	4.46	6,812.12	9.67	2,949.07	6.23
钢材	32,121.98	27.53	21,264.32	30.17	1,772.76	3.75
紫砂泥	52.48	0.04	278.62	0.40	152.09	0.32
铝型材	172.53	0.15	76.70	0.11	-	-
橡胶	9,448.36	8.10	10,002.67	14.19	-	-
配件贸易	33.78	0.03	-	-	-	-
废渣	162.01	0.14	729.42	1.04	-	-
熟料贸易	40,838.77	35.00	-	-	-	-
水泥销售收入	9,394.42	8.05	-	-	-	-
合计	116,676.24	100.00	70,472.20	100.00	47,299.82	100.00

2018-2020 年度发行人贸易业务前五大客户情况

单位：万元、%

年度	序号	客户名称	销售金额	占商品贸易业务收入比例	销售商品种类
2018 年度	1	浙江森悦文化传播有限公司	24,435.82	51.66	蓄电池
	2	湖州南方水泥销售有限公司	7,557.47	15.98	煤炭
	3	芜湖海螺贸易有限公司	7,399.88	15.64	煤炭

	4	长兴鑫长贸易有限公司	2,949.07	6.23	火法铅
	5	杭州华水市政工程有限公司	1,978.01	4.18	PE 管材
	小计		44,320.25	93.7	-
2019 年度	1	芜湖海螺贸易有限公司	18,089.00	25.67	煤炭
	2	浙江建设商贸物流有限公司	12,459.59	17.68	钢材
	3	杭实国贸投资（杭州）有限公司	9,048.19	12.84	橡胶
	4	上海南方水泥有限公司	9,003.07	12.78	煤炭
	5	湖州南方水泥销售有限公司	2,580.31	3.66	煤炭
	小计		51,180.15	72.62	-
2020 年度	1	浙江建设商贸物流有限公司	23,099.76	20.72	钢材
	2	芜湖海螺贸易有限公司	16,954.66	15.21	PE
	3	海盐秦山南方水泥有限公司	14,412.39	12.93	熟料
	4	德清南方水泥有限公司	13,900.45	12.47	熟料
	5	永富物产有限公司	9,630.89	8.64	橡胶
	小计		77,998.17	69.97	-

2018-2020 年度发行人贸易业务前五大供应商情况

单位：万元、%

年度	序号	供应商名称	采购金额	占商品贸易业务成本比例	采购商品种类
2018 年度	1	浙江赫牛能源有限公司	24,433.47	51.84	蓄电池
	2	长兴锦通物资有限公司	13,034.08	27.65	煤炭
	3	安新县辰泰有色金属熔炼有限公司	2,928.33	6.21	火法铅
	4	杭州热联钢材有限公司	1,837.41	3.90	钢材
	5	长兴翱翔煤业有限公司	1,801.05	3.82	煤炭
	小计		44,034.34	93.42	-
2019 年度	1	长兴锦通物资有限公司	28,164.03	40.44	煤炭、钢材
	2	上海钢银电子商务股份有限公司	12,096.80	17.37	钢材
	3	浙江杭实能源服务有限公司	8,978.12	12.89	橡胶
	4	杭州热联集团股份有限公司	7,087.11	10.18	钢材
	5	长兴仙山湖旅游投资开发有限公司	3,137.22	4.50	煤炭、钢材
	小计		59,463.28	85.37	-

2020 年度	1	上海海螺水泥销售有限公司	20,708.88	18.95	熟料
	2	上海钢银电子商务股份有限公司	18,453.50	16.89	钢材
	3	无锡海螺水泥销售有限公司	17,504.79	16.02	熟料
	4	长兴锦通物资有限公司	16,905.41	15.47	煤炭
	5	长兴仙山湖旅游投资开发有限公司	2,953.14	2.7	钢材
	小计		76,525.71	70.04	-

报告期内，发行人商品贸易业务运营情况良好，收入规模持续扩大。

（三）房地产销售板块

发行人房地产销售业务主要由房开公司负责。房开公司安置房自行建设、资金自筹，项目建设完成后根据安置计划及保障房使用计划予以安置或作为保障房进行销售，其中约 60%面积作为保障性住房销售给当地居民，其余面积作为普通商品房销售给居民。长兴房开已完工的安置房项目有五峰花园、紫金南苑、画溪花园、米西花园、锦绣花苑、张家村花园等。

长兴房开为长兴县保障房建设的主要主体，具有房地产开发企业四级资质证书，业务范围为房地产开发，自有经营性房产租赁。公司房地产开发主要以政府安置政策为导向，以出让方式获得土地使用权，一部分作为政府安置职责，一部分作为商品房销售。采取安置房与商品房同小区、同设计、同施工的共同开发、共同管理的经营模式。安置房由公司自行对接相关部门进行交房并进行手续办理，可售商品房由公司委托第三方销售代理公司进行市场公开销售。长兴房开安置房自行建设、资金自筹，项目建设完成后根据长兴县住房与城乡建设局制定的拆迁项目安置实施方案销售给符合条件的拆迁户，剩余部分以普通商品房形式出售给居民，以平衡安置房项目前期部分建设投入。

房地产销售板块运营模式

项目	销售对象	定价原则	认购协议	开票对象
保障房	拆迁时为集体土地上房屋	长兴县政府同意的批准的优惠房价，略微高于成本价	与长兴县城市建设发展中心等住建局下属单位签订，协议后附有结算户主具体名单	长兴县城市建设发展中心等住建局下属单位
	拆迁时为国有土地上房屋	长兴县建设局出具的安置房单价，略微低于市场价	与长兴县城市建设发展中心、长兴县土地储备中心等签订	拆迁户个人
商品房	合格的购房者	市场价	与购房者个人签订	购房者个人

截至2020年末，公司主要已完工的安置房项目共7个，具体情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要在售房地产项目情况

单位：万元、平方米

项目名称	类别	2020 年销售面积	剩余可售面积	项目总面积	2020 年度确认收入
画溪花园	安置/销售	1,097.82	9,540.79	162,915.00	901.99
米西花园	安置/销售	1,074.07	3,484.04	61,474.00	884.00
紫金南苑	安置/销售	327.76	9,358.23	93,818.00	510.01
五峰花园	安置	-	12,498.40	97,167.00	-
锦绣花园	安置/销售	-	262.33	15,722.79	-
张家村	安置/销售	30,910.99	117,136.23	212,461.00	23,418.48
霞城小区	安置	-	61,857.33	61,857.33	-
合计	-	33,410.64	214,137.35	705,415.12	25,714.49

截至2020年末，发行人房地产项目中安置房和商品房面积占比情况如下表所示：

2020 年末公司房地产项目中安置房与商品房面积占比

序号	项目名称	安置房面积占比	商品房面积占比
1	画溪花园	41%	59%

序号	项目名称	安置房面积占比	商品房面积占比
2	米西花园	43%	57%
3	紫金南苑	45%	55%
4	五峰花园	100%	0%
5	锦绣花园	71%	29%
6	张家村花园	73%	27%
7	霞城小区	100%	0%

截至2020年末，发行人在建房地产项目如下：

序号	项目名称	坐落	建设期间（年）	规划建筑面积	总投资（亿元）	已投资额（亿元）
1	兰园	龙山新区新丰小区北侧	2020-2023	281800 m ²	19.00	8.43

截至2020年末，发行人无拟建房地产项目。

（四）供水业务

长兴清泉水务有限公司为发行人供水业务的主要实施主体，采用国有企业管理模式，承担农村饮水安全工程统一经营管理工作，实行企业化、专业化、规范化管理。部分区域现阶段采取购买服务方式进行管理（如，洪桥、图影片区）。待中心水厂建成后，自行供水。对于乡镇小型集中供水工程，按乡（镇）组建管理公司管理（如林城清泉子公司）。用户用水量由水表计量，水价由政府部门核定，公司通过周期性抄表将抄得水量按相应水价计收水费，收费方式含现金、支付宝、微信和银行代扣。

发行人报告期内，供水业务收入结构与毛利率情况具体如下：

报告期内城市供排水业务情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率

管道安装	559.43	46.16	472.28	76.49	176.25	81.51
水费	1,846.23	30.87	1,001.22	17.32	286.63	-28.03
合计	2,405.66	34.43	1,473.50	36.29	462.88	13.68

发行人目前有洪桥营业所和林城子公司两个乡镇供水项目，主要供水范围为长兴东部片区（即：洪桥、图影片区）和林城镇片区，供水覆盖面积为 208 平方千米（洪桥 73 平方千米，林城 135 平方千米），用水户 3.2 万户，服务人口约 12 万人。

报告期内，发行人城市供水相关业务情况具体如下：

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
自来水厂（座）	1	1	0
供水站（座）	2	2	1
供水面积（平方公里）	208	208	73
供水人口（万人）	12	11	5.3
实际供水能力（万吨/日）	1	0	0
用户数量（万户）	3.2	2.8	0.9
管网长度（公里）	310	220	80
漏损率（%）	20	20	10
全年售水量（万吨）	643	520	180

截至 2020 年末，自来水定价标准具体如下：

项目名称	洪桥自来水费 （元/吨）	林城自来水费 （元/吨）
居民供水	-	1.50
一阶梯	2.70	-
二阶梯	4.05	-
三阶梯	5.40	-
居民合用表	3.30	-
工业供水	4.70	1.55
行政事业供水	4.70	1.30
商业供水	4.70	1.80
特种供水	5.90	-

注：均不含污水处理费

截至 2020 年末，发行人供水业务在建拟建项目情况具体如下：

单位：万元

项目名称	建设状态	总投资	已投资	建设内容
浙江长兴清水水厂工程	在建	16,000.00	9,485.19	总设计日供水 12 万吨，一期 6 万吨。
清水水厂配套工程（洪桥方向）	在建	7,000.00	2,625.30	清水水厂至二水厂接口 800 管径供水管，总长度约 6.7 公里。
清水水厂配套工程（水口方向）	在建	3,000.00	255.58	清水水厂至水口原水管接口 600 管径供水管，总长度约 3 公里。合溪新港至清水水厂 1400 管径原水管，总长度 0.7 公里。
石英村农村饮用水达标工程	在建	733.80	307.60	本工程主要新建配水管共涉及 dn32~dn200 总长 34.39km，新建控制阀井 76 座，入户水表安装共计 1389 户。
林城水厂改造工程	在建	1,000.00	403.05	在林城水厂内新增一组 1.0 万 m ³ /d 处理设施、清水池以及配套反冲洗用房等，建成后林城水厂达到 1.0 万 m ³ /d 处理规模。
周吴芥农村饮用水达标工程	在建	795.75	109.27	本工程主要新建 dn40~dn160 给水水主管道 14.63km，dn25~dn90 村内管到 11.97km，服务人口约 2038 人，水厂内新建一组加压设备，2 组管道中途建 2 座无负压泵站。

（五）土地一级整理开发业务

发行人与国土局土地储备中心、长兴县人民政府约定由公司对土地实施一级开发工作，土地整理的实施范围有龙山新区、回龙山新区和老城区等区域。土地完成一级开发后移交给政府，政府通过招、拍、挂等方式上市交易，土地交易成功后，公司与长兴县人民政府以及长兴县国土资源局进行结算。结算时土地开发成本为土地地块总整理成本乘以一定比例，该比例为出让土地面积占总面积之比，土地开发收入为土地出让金扣除相关规费后返还。2018-2019 年受政府农转地指标规划的影响，公司未确认土地开发业务收入。2020 年度，公司确认土地开发收入 18,455.47 万元。

截至 2020 年末，公司土地整理业务主要在建的土地整理项目：

截至 2020 年末公司主要的在建地整理项目情况

单位：亩、万元

项目名称	需整理土地面积	土地性质	已投入金额	账面余额	计划建设周期(年)
回龙山新区	10,235	商业、住宅	78,962.98	78,962.98	2017-2037
25 号道路东侧 C 地块	243	住宅	25,520.00	25,520.00	2019-2023
实验初中东侧 B 地块	150	住宅	20,500.00	20,500.00	2019-2021

截至 2020 年末，发行人主要已完工待出让土地情况如下：

截至 2020 年末公司主要的已完工待出让土地情况

单位：亩

项目名称	项目区域	土地面积	土地性质
五峰路北侧 A 地块	回龙山新区	94	住宅
回龙山西枉山地块	回龙山新区	100	住宅
忻湖路延伸线北侧 A 地块	龙山新区	180	住宅
合溪新港路南侧 A 地块	龙山新区	88	住宅
何家桥地块	雉城村	15	住宅

截至 2020 年末公司未来主要拟建土地整理项目情况

单位：亩、万元

项目名称	项目情况	项目区域	土地面积	计划总投资	土地性质	建设周期
蝴蝶水库	拟建	回龙山新区	157	7,850.00	住宅	2021-2022
龙山街道渚山村 7 号地块	拟建	龙山新区	154	7,700.00	零售住宅商业用地	2021-2022
职教中心西侧地块	拟建	龙山新区	47	3,760.00	二类住宅商业用地	2021-2022

(六) 教育板块业务

发行人 2019 年完成长兴教育发展有限公司重组，金陵高级中学、长兴实验小学等 4 所学校资产已按期划转到位。各校分设理事会，理事会应有三分之一以上的理事具有五年以上教育教学经验，具体人选由公司提名，授权长兴教育发展有限公司统一管理和操作，财

务报表并入公司，资产属公司所有。按照市场化原则运作，另按各校学费收入的 1%收取相关费用。

截至 2020 年末，总投资近 3 亿元的实验小学龙山校区、雉城幼儿园扩建项目正在抓紧建设，公司也将适时启动其他教育建设项目，逐步做大做强教育板块，使硬件设施、教育质量、学校文化趋于更加合理，打造全面发展的高质量的教育，同时扩大集团资产规模，突出城投教育品牌，实现质量和效益最大化。

截至 2020 年末公司教育业务的主要在建和拟建项目

单位：亿元

项目名称	项目情况（在建/拟建）	项目性质（自营/代建）	计划总投资	已投资	资金来源（自筹/财政拨款）	建设周期	运营方式（出租/自用）
实验小学龙山校区	在建	自营	2.70	0.88	自筹	2019.10-2020.12	出租
雉城幼儿园扩建项目	在建	自营	0.25	0.11	自筹	2020.5-2020.12	出租

（七）其他业务

发行人除上述主营业务外，还拥有 4 项特许经营权，分别为公共紫砂泥保护性开发权、城区公共停车管理权、广告位管理权和砂石资源开发权，公司对相关特许经营权进行出租或管理获取相关业务收入。

发行人将自有投资性房地产进行出租来获取租金，发行人主要管理的商业地产为东鱼坊历史文化街区、中心广场商业街两大商业综合体，还将张家村花园、房开米西花园、紫金南苑、锦绣花苑以及集团自持的其他房产进行出租，获取租金收入。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有 2244 个停车位及 6 个营运中的停车场，并正在新建长兴县中心城区停车场建设项目，拟共建设 11 个停车场，预计新增停车位 4,316 个（其中地上停车位 753 个，

地下停车位 3,563 个), 设置充电桩 500 个, 总投资 11.44 亿元, 截至 2020 年末, 累计投入 9.58 亿元。

此外, 发行人计划涉足环保业务, 在建长兴县饮用水源生态保护治理项目截至 2020 年末累计已投入 8.92 亿元, 项目皆为发行人自营经营性项目, 项目建设完成后, 预计会形成环保相关收入。

(八) 发行人拥有的经营资质情况

报告期内, 发行人及合并报表范围内子公司取得的主要相关许可证照情况如下:

发行人主要相关许可证照情况

序号	资质主体	许可证	证书编号	有效期
1	长兴建设房屋开发有限公司	房地产开发企业资质证书(四级)	浙房湖开字 200627 号	2020.6.17-2023.6.17
2	浙江滨河实业有限公司	房地产开发企业资质证书(四级)	浙房湖开字 170411 号	2017.4.6-2020.4.6 [注]
3	长兴莱润矿业有限公司	长兴县采砂资质证书	--	2021.1.1-2029.12.31
4	浙江长兴建恒建设有限公司	建筑工程施工总承包叁级 市政公用工程施工总承包叁级	D333162368	2019.7.24-2024.7.23

注: 发行人子公司滨河实业房地产开发企业资质证书已到期, 根据公司整体发展战略规划, 后续保障房或安置房建设项目均由子公司房开公司承接, 故滨河实业到期资质证书尚未续期。

九、发行人所在行业情况

发行人是长兴县政府重点构建的国有企业, 是按市场化规则运营的重大项目建设和运营主体, 发行人承担长兴县城市基础设施建设任务, 核心业务涵盖土地开发整理城市基础设施建设、安置房建设销售以及商品贸易等方面, 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。

(一) 城市基础设施建设行业现状及发展趋势

1、我国基础设施建设行业现状和发展趋势

城市基础设施主要是指交通、通信、供电、供热、供气、供排水、污水处理等工程性市政公用设施。城市基础设施建设是城市化进程的基础，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分。城市化和城市发展已经成为我国整体发展战略的核心内容。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展的背景之下，各级财政收入将持续较快增长，国家及地方政府对城市基础设施的投资将持续加大。

城市基础设施对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能具有积极作用。“十二五”时期全国城镇化率已超过 50%，实现由农民社会向市民社会的里程碑式跨越。伴随着我国整个城市化进程的快速推进，城市人口数量快速增长，对城市基础设施建设的需要不断增加，基础设施投资占 GDP 的比重不断上升。

据国务院发展研究中心预计，到 2050 年我国城市化率将达到 60% 至 70%，城市化率以每年 1.20% 的速度提升。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，十四五期间，需统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动

企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2、长兴县基础设施建设行业现状及发展趋势

根据长兴县 2021 年《政府工作报告》显示，2020 年，长兴县提振发展现代服务业。服务业增加值 318.1 亿元，增长 3.8%。公路、水路运输周转量分别增长 10%、3.2%，物流成本下降 3.2%，入选省物流示范县综合改革试点。网络零售额增长 26.4%，获评国家级电子商务进农村综合示范县。太湖龙之梦乐园更多新业态营业，全县游客接待量、旅游总收入分别增长 3.8%、2.8%，入选省文化和旅游消费试点城市，跻身全国旅游综合实力百强县。房地产业稳健发展，销售商品房 141.7 万平方米。基础设施日渐完善。高品质建设美丽城镇。编制完善国土空间规划。入选国家县城新型城镇化建设示范名单，改造老旧小区 7 个，创成省级美丽城镇 3 个，煤山镇成为美丽城镇省级样板镇，乡村民宿小镇成为省级创建类小镇，获评省大花园示范县。长宜高速公路全线贯通，高铁长兴站至洪桥公路等建成通车，5G 通信基础设施加快建设。改善公共服务供给。6 所幼儿园建成投用，高考一段上线人数突破 800 人大关，职业教育发展业绩考核全省县域第一，新型城乡教育共同体实现学校全覆盖。加快构建整合型医疗卫生服务体系，实现国家卫生乡镇全覆盖。顺利通过全国文明城市复评。2 人入选省文艺名家孵化计划，上泗安村创成省历史文化名村，建成农村文化礼堂 30 家。“融媒眼”项目获评全国广电媒体融合成长项目。全国围甲联赛、县第十一届运动会等赛事成功举办。

未来几年，社会经济的发展和人民生活水平的提高将对基础设施建设提出更高的要求。结合城市发展规划和基础设施建设推进情况来看，长兴县城市基础设施建设行业还存在较大发展空间。

（二）保障性住房建设行业的现状与发展趋势

1、我国保障性住房建设行业现状和发展趋势

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

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

根据住房和城乡建设部统计数据，2016 年，全国棚户区改造计划全年开工 606 万套，完成投资 1.48 万亿元；2017 年，全国各类棚户区改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，最近两年均顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626 万套，完成投资 1.74 万亿元，超额完成年度目标总量。2019 年，全国各类棚户区改造开工 316 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.2 万亿元。2020 年 1-11 月，全国各类棚户区改造开工 206.9 万套，新开工改造城镇老旧小区 3.97 万个，惠及居民 700 多万户。

根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规

划和二〇三五年远景目标的建议》，十四五期间，将持续有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。基于我国经济发展的现状及各级政府对保障房的政策支持力度，保障性住房发展将迎来良好的发展前景。

2、长兴县保障性住房建设行业现状和发展趋势

近年来，长兴县在保障性住房建设方面，投入了人力物力，大力改善中低收入居民的住房条件。根据长兴县“十四五”规划，十四五期间，长兴县将进一步完善住房保障体系，加大经济适用房、廉租住房和公共租赁住房开发建设力度；加强保障性住房制度建设，调整经适房、廉租房申请条件，通过多种途径切实提高住房保障普惠度，努力在最大范围和更高水平上实现市民安居乐业。

（三）煤炭贸易行业现状和发展趋势

煤炭是世界重要的三大能源之一，在世界能源消费构成中，原油、天然气和煤炭三大能源各占 30%左右。我国是世界上最大的煤炭生产国和消费国，第三大煤炭资源储量国。根据我国富煤贫油少气的能源赋存特点，我国实施“以煤电为主，大力发展水电，积极发展核电”的能源战略，在相当长的时期内，煤炭在我国能源消费中的主体地位不会改变。中国煤炭资源分布的基本特点为分布极不平衡，由于国内煤炭地域供需结构的逆向分布，煤炭运输呈现“北煤南运”和“西煤东运”的特点。在信息不对称的情况下，大量中小型用煤企业的跨区域用煤需求，为煤炭贸易企业创造了良好的市场机会。

据中国煤炭市场网数据显示，2013 年原煤产量达到 39.7 亿吨的

历史高点后，受经济增速放缓、能源结构调整等因素的影响，煤炭需求逐年下降，供给能力过剩，供求关系失衡，生产开始回落，2016 年，受“去产能”政策和需求放缓的双重影响，原煤产量 34.1 亿吨，达到 2010 年以来的最低点。2017 年，随着国民经济稳中向好，煤炭需求回暖，优质产能加速释放，原煤生产恢复性增长，全年原煤产量 35.2 亿吨，比上年增长 3.3%，是自 2014 年以来首次正增长，2018 年全年原煤产量 36.8 亿吨，2019 年全国原煤累计产量 37.45 亿吨，2020 年全国原煤累计产量 38.4 亿吨近三年持续增长。

煤炭净进口同样在 2013 年达到 3.2 亿吨的历史高点后开始逐年减少，到煤炭行业“去产能”政策实施前的 2015 年，净进口量 2.0 亿吨，比 2013 年减少 1.2 亿吨。近两年，煤炭进口量迅速回升，其中 2016 年 8 月至 2017 年 2 月连续 7 个月同比增速超过 30%。2018 年、2019、2020 年全年煤炭净进口量分别达到 2.70 亿吨、3.00 亿吨和 3.04 亿吨。

随着市场载体的不断完善，全国性的煤炭交易中心陆续建立，现货交易和线上交易的不断推广，煤炭贸易市场朝成交透明化、操作规范化的方向不断发展。煤炭贸易行业进入深度调整期，将在资源整合和资本整合上呈现“洗牌效应”，资源、资本将进一步向拥有技术、产业链优势的企业聚集，模式老旧、结构单一的煤炭企业将逐渐被淘汰。而拥有矿、电、路、港、航链式结构的企业则能够在多个价值增值环节攫取利润，从而进一步做大做强产业链、拓展盈利空间，实现行业的良性整合。

（四）PE 管材贸易行业现状和发展趋势

PE 管材是塑料管材的一种，是 PE（聚乙烯）等化工产品为主要原材料，运用塑料挤出技术、注塑技术、塑料金属复合技术、复合

高分子材料技术加工、生产而成。具有耐腐蚀、抗老化、流动阻力小、绝缘性能好、施工安装和维修方便等优点。

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

近年来，PE 管材生产技术的重大突破有效降低了 PE 管材的经济成本，PE 塑料管材产品具有独特的柔韧性和可熔接性，可蛇形敷设，并且断裂延伸率高，抵抗地震等自然灾害的能力强；铺设时方便经济，操作安全可靠，连接形式简单便捷快速，接头质量可靠、密封性好；使用寿命长，抗腐蚀性强，维修费用低，抢修简单方便。PE 管的使用领域广泛，其中燃气管和给水管是目前应用最大的两个

市场。城市燃气管领域几乎完全使用 PE 管，城市给水管领域正越来越多地应用 PE 管，很多地区的用量已经超过 PVC 管材。近年来天然气管道长度持续增长，预期未来仍将维持 10%以上的增速；城市和县城供水管道长度预期未来也将保持 5%的速度增长，带动 PE 管材需求持续增长。

（五）钢材贸易行业现状和发展趋势

钢铁产业是我国国民经济的重要基础产业，改革开放以来取得了长足的发展。在我国供给侧改革等政策和经济放缓压力的大背景下，钢材市场受到了不小的影响，但仍在向积极的方向发展。供给端方面，“十三五”去产能计划提前完成。根据国家统计资料显示，2016 年合计压减产能 6,500 万吨，2017 年计划减压产能 5,000 万吨。需求端方面，我国钢铁行业下游需求分布广泛，主要包括房地产、基建、机械、汽车、家电五金、造船、管道、集装箱等。2013 年后，我国逐渐进入后工业化时代，受经济结构和产业结构转型的影响，2014 年和 2015 年，我国粗钢表观消费量分别下降了 2.9%和 5.1%。但是，多元化的下游行业分布，以及中国制造、“一带一路”、基建开发等宏观经济持续利好，使我国钢铁需求极具韧性和增长潜力。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年，我国粗钢产量为 106476.7 万吨，比上年增长 7.0%；钢材产量为 132489.2 万吨，比上年增长 10%，仍保持增长态势。

其中，房地产行业的用钢需求量是最多的，大约占我国钢铁消费量的 40%左右，其景气度也直接影响钢铁需求。2018 年全年我国房屋施工面积累计同比增长 6.96%，增速创近两年多以来的新高。这表明我国房地产行业的用钢需求量整体保持增长趋势，并且仍在

维持加速增长态势，这也将进一步推动对钢材的需求量。

（六）房地产销售行业的现状与发展

1、我国房地产行业现状和发展趋势

房地产行业是国民经济基础性传统行业之一，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。由于房地产行业容易受到流动性过剩、利息变化、人民币升值等宏观经济背景的影响，具有市场起伏大，受宏观政策调控影响大的特性。

2017 年以来，因城施策的调控思路导致不同城市房价变动分化加剧。整体来看，在“住房回归居住属性”、“限购、限贷、限售、限价”等政策的影响下，房地产市场处于平稳降温阶段。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%，其中，住宅施工面积 655558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%，其中，住宅新开工面积 164329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1—11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65910 万平方米，下降 3.1%。2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%，土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%。2020 年，商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销

售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%

未来几年，随着房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果将逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2、长兴县房地产行业现状和发展趋势

根据《2020 年长兴县国民经济和社会发展统计公报》显示，长兴县全年固定资产投资同比增长 6.2%。全年房地产开发投资同比增长 3.7%。全年商品房施工面积 634.54 万平方米，其中新开工面积 170.71 万平方米，商品房竣工面积 48.20 万平方米；商品房销售面积 141.74 万平方米，同比下降 7.1%；商品房销售额 141.95 亿元，同比下降 6.8%。

未来几年，长兴县房地产业将继续以“去库存”和“防风险”为主线，重点实施好鼓励购买新建住宅商品房、鼓励购买新建非住宅商品房的政策，继续实行农村宅基地使用权流转补偿奖励，鼓励农村居民利用宅基地上自有住房出租、合股（合作）、自营兴办特色民宿，继续推行集体土地拆迁商品房安置，加快推进危旧住宅房屋治理改造等政策。

（七）发行人的竞争优势

发行人由长兴县人民政府国有资产监督管理办公室及隶属于长兴县财政局的浙江长兴金融控股集团有限公司共同出资组建，是主

要从事土地开发整理城市基础设施建设、安置房建设销售以及商品贸易等业务的综合性城市建设运营主体。在城市基础设施建设方面，发行人承担了长兴县主城区的城市基础设施建设任务。凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

1、区位优势明显

长兴县为浙江省湖州市下辖县级市，地处浙江、江苏、安徽三省交界，东临太湖，与苏州、无锡隔湖相望。全县县域面积 1,430 平方公里，辖 16 个乡镇和 1 个省级经济技术开发区，截至 2020 年末全县常住人口 63.77 万，是长江三角洲经济区迅速崛起的新兴城市。

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

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

近年来，长兴对外开放步伐不断加快，经济和社会发展进入了快车道，先后荣获了国家园林城市、国家卫生县城、全国文化先进县、全国科技进步先进县、中国金融生态县、全国城市管理综合治

理先进县和浙江省文明城市、省科普示范县、省生态县、省森林城市、省示范文明城市等荣誉称号，获得了联合国环境署认定的“国际花园城市”城市类金奖和环境可持续发展第一名、中国全面小康成长型百佳县、中国最具投资潜力特色示范县 200 强等。根据中国社会科学院最新发布的《中国县域经济发展报告（2020）》，长兴县在全国县域经济综合竞争力 100 强名单中位列第 30 名。

2、地方经济发展迅速

近年，长兴县经济保持平稳增长，2018 年全县实现地区生产总值 609.78 亿元，同比增长 10.23%；财政总收入 102.68 亿元，同比增长 18.02%；地方财政收入 59.37 亿元，同比增长 19.94%；全年规模以上工业增加值同比增长 8.90%，固定资产投资同比增长 5.50%；金融机构本外币存贷款余额分别达到 831.49 亿元、698.36 亿元，同比增长 13.40%、15.24%；城乡居民人均可支配收入分别达到 54,310 元、31,840 元，同比增长 8.00%、8.52%。

2019 年全县实现地区生产总值 693.28 亿元，同比增长 8.2%；财政总收入 114.38 亿元，同比增长 11.4%；地方财政收入 65.83 亿元，同比增长 10.9%；全年规模以上工业增加值同比增长 9.2%，固定资产投资同比增长 11.2%；金融机构本外币存贷款余额分别达到 923.87 亿元、853.37 亿元，同比增长 11.1%、22.2%；城乡居民人均可支配收入分别达到 59,848 元、35,274 元，同比增长 8.8%、9.8%。

2020 年全年地区生产总值为 702.39 亿元，同比增长 2.6%；全年财政总收入 121.76 亿元，同比增长 6.5%；地方财政收入 67.55 亿元，同比增长 2.6%；全年规模以上工业增加值同比增长 4.5%，固定资产投资同比增长 6.2%；金融机构本外币存贷款余额分别达到 1055.38 亿元、1032.1 亿元，同比增长 14.2%、16.2%；城乡居民人均可支配收入

入分别达到 62,428 元、37,813 元，同比增长 4.3%、2.7%。

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

3、地方政府支持优势

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

4、综合经营优势

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

发行人同时积极寻求业务转型升级，除已有的业务以外，公司

正在探索多元化企业经营模式，2018 年已新增加房地产销售、商品贸易等业务板块。公司综合经营能力较强，体现出了显著的经营协同效应。

（八）发行人业务发展战略与规划

1、优化资本结构，实现全面发展

发行人根据“城市建设者、运营商、投资者”的发展定位，围绕“降成本、扩业务、增效益、促发展”的原则，以战略转型和管理提升为主线，精心布局业务板块，拟将集团现有业务整合为城市建设、城市经营、新基建三大主营业务板块，其中城市建设板块，以永兴建设为一级子公司，主要从事土地开发整理、新农村建设、资产经营业务；城市经营板块，以浙江滨河实业有限公司为一级子公司，主要包括房地产开发、工程建设、资产经营业务；新基建板块，新成立一级子公司和人才集团一级子公司并行负责该板块，下设若干家二级子公司，打造智慧城市、环保产业及人才服务等新兴产业公司。目前，发行人业务板块已基本完成调整，后续发行人将继续依托地方政府支持优势，进一步整合长兴县国有资产，多渠道筹措城市基础设施建设资金，合理运作土地资源，通过重大城建项目的投入以及资本、资产的市场化运作，提升经营的层次和效益，为加速本地区城市化进程服务。

2、拓展多元业务，实现快速增长

发行人将立足本县自身特色和产业基础，突出规划引领，坚持产城结合、产融结合的发展之路，实现品牌建设、质量提升、资源整合、资本对接、管控优化，打造优质工程、阳光工程，构建城市开发建设、投融资、民生服务等平台，做优城市开发建设核心主业，

做强基建、地产、民生等板块，推动集团业务的转型升级、创新优化与协同发展，构建以土地一级开发、政府代建或回购、房地产开发为主，商业地产经营、资产经营管理、股权投资等多种来源为辅的长效收入来源的城市建设开发投融资体系，努力打造成为省内具备较强建设运营实力的大型城市发展投资集团。

3、完善公司治理结构，提高核心竞争力

公司将进一步完善治理结构，以城市现代化建设为目标，以体制创新和机制创新为动力，坚持在企业经济效益、社会效益有机统一的基础上，加强市场化运作，不断提升企业形象和服务水平，把公司办成具有出色投资实力和资本运作能力的城市建设与运营企业。

十、主营业务和经营性资产实质变更

最近三年，发行人不存在公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

第六条 发行人财务情况

本文中 2018-2020 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告，发行人 2021 年 1-9 月财务数据来源于发行人未经审计的财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

一、财务报表编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）2018 年重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

1、重要会计政策变更

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。

本公司根据财会【2018】15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据				
应收账款	345,212,895.59		349,413,104.13	
应收票据及应收账款		345,212,895.59		349,413,104.13
应收利息				
应收股利				
其他应收款	9,694,637,738.70	9,694,637,738.70	7,416,090,886.41	7,416,090,886.41

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
固定资产	262,745,643.67	262,745,643.67	15,049,875.50	15,049,875.50
固定资产清理				
应付票据				
应付账款	448,306,048.54		151,934,019.42	
应付票据及应付账款		448,306,048.54		151,934,019.42
应付利息	139,548,667.61		129,367,984.31	
应付股利				
其他应付款	654,150,338.80	793,699,006.41	533,954,875.60	663,322,859.91
长期应付款	2,486,933,783.00	2,545,086,722.90	2,089,433,783.00	2,147,436,722.90
专项应付款	58,152,939.90		58,002,939.90	

2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表：

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	21,291,222.55	21,291,222.55	15,681,513.12	15,681,513.12
研发费用				

2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（二）2019 年重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

1、重要会计政策变更

1) 2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《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），要求未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据		13,778,464.71		700,000.00
应收账款		29,111,560.63		33,086,536.36
应收票据及应收账款	42,890,025.34		33,786,536.36	
应付票据				
应付账款		441,597,965.97		150,455,533.77
应付票据及应付账款	441,597,965.97		150,455,533.77	

2) 2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

3) 2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

4) 关于投资性房地产会计政策变更的说明

本公司根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》要求，本公司自2019年1月1日起对投资性房地产由成本计量模式变更为公允

价值模式。本次会计政策变更需要对 2018 年 12 月 31 日的资产负债表及 2018 年年度利润表进行追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表：

单位：元

2018 年 12 月 31 日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	593,728,168.82	657,267,800.00	63,539,631.18
递延所得税负债		15,884,907.80	15,884,907.80
盈余公积	172,510,427.58	177,275,899.91	4,765,472.33
未分配利润	1,705,509,247.27	1,748,398,498.32	42,889,251.05
营业成本	947,654,864.07	915,650,024.61	-32,004,839.46
公允价值变动损益		24,858,303.00	24,858,303.00
所得税费用	16,348,897.39	30,564,683.01	14,215,785.62

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（三）2020 年重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

1、重要会计政策变更

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原“华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）”）对发行人 2018 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字【2019】1216 号）；容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字【2020】

310Z0107 号)；容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字【2021】310Z0466 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告（以最新审计报告审计的财务数据为准）。

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、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。

四、合并报表范围变化

（一）2018 年合并报表范围情况

1、2018 年新增子公司情况

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	浙江莱润文化发展有限公司	莱润文化	新设合并
2	长兴东鱼坊历史文化街区管理有限公司	东鱼坊	同一控制
3	浙江莱硕科技有限公司	莱硕科技	新设合并
4	长兴建鑫商业经营管理有限公司	建鑫商业	新设合并
5	长兴恒途实业有限公司	恒途实业	非同一控制
6	长兴联信房屋拆迁有限公司	联信房屋	非同一控制
7	长兴金盛建设开发有限公司	金盛建设	非同一控制
8	长兴金鼎建设开发有限公司	金鼎建设	非同一控制

2、2018 年减少子公司情况

无

（二）2019 年合并报表范围的变化情况

1、2019 年新增子公司情况

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	长兴教育发展有限公司	教育发展	非同一控制
2	长兴县金陵高级中学	金陵高中	非同一控制

3	长兴县实验中学	实验中学	非同一控制
4	长兴县实验小学	实验小学	非同一控制
5	长兴县第二实验小学	第二实验小学	非同一控制
6	浙江长兴龙新建设发展有限公司	龙新建设	非同一控制
7	长兴县民福投资发展有限公司	民福投资	非同一控制
8	浙江莱尚信息科技有限公司	莱尚信息	新设合并
9	长兴林城清水水务有限公司	林城清泉	新设合并
10	长兴虹溪污水处理有限公司	虹溪污水	非同一控制
11	长兴虹兴建设开发服务有限公司	虹兴建设	非同一控制
12	长兴虹美村镇建设开发有限公司	虹美村镇建设	非同一控制
13	长兴虹韵农业开发有限公司	虹韵农业	非同一控制
14	长兴农园新景文化旅游发展有限公司	农园新景	非同一控制

2、2019 年减少子公司情况

无

（三）2020 年合并报表范围的变化情况

1、2020 年新增子公司情况

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	长兴县永兴建设开发有限公司	永兴建设	股权划转
2	长兴龙山建设开发有限公司	龙山建设	股权划转
3	长兴县顾渚建设开发有限公司	顾渚建设	股权划转
4	浙江长兴龙山物业管理有限公司	龙山物业	股权划转
5	长兴龙山商贸管理有限公司	龙山商贸	股权划转
6	浙江长兴永安建设开发有限公司	永安建设	股权划转
7	长兴珑山旅游开发有限公司	珑山旅游	股权划转
8	长兴永成建设发展有限公司	永成建设	股权划转
9	长兴县林城特色工业园区投资服务有限公司	林城工业	股权划转
10	长兴林城兴林农业发展有限公司	林城农业	股权划转
11	长兴丽恒超市有限公司	丽恒超市	新设立
12	浙江丽恒城市运营管理有限公司	丽恒运营	新设立
13	浙江建欣商贸有限公司	建欣商贸	新设立
14	长兴恒运商贸有限公司	恒运商贸	新设立
15	长兴人才发展集团有限公司	人才发展	新设立
16	长兴雷博人力资源服务有限公司	雷博人力	股权划转

2、2020 年减少子公司情况

无

五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	949,173.12	597,235.38	341,218.25	93,294.90
应收票据	3,725.00	18,734.89	15,952.45	1,377.85
应收账款	26,288.57	27,654.10	26,083.83	2,911.16
预付款项	479,190.42	431,967.85	431,569.86	419,591.71
其他应收款	875,208.07	885,282.24	741,062.73	867,000.18
存货	3,277,450.17	3,064,325.92	1,767,645.41	1,723,710.29
其他流动资产	7,306.26	6,819.88	25,007.47	5,449.85
流动资产合计	5,618,341.61	5,032,020.25	3,348,540.00	3,113,335.92
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	9,120.50	8,121.50	41,845.13
长期应收款	4,337.50	2,550.00	-	-
长期股权投资	37.19	11,126.81	265,112.55	24,177.64
其他非流动金融资产	9,120.50	-	-	-
投资性房地产	432,475.11	432,475.11	308,695.67	59,372.82
固定资产	129,505.31	104,093.27	68,888.01	29,310.23
在建工程	222,123.39	208,209.14	92,720.37	472.42
无形资产	699,108.30	431,860.82	417,259.50	86.11
长期待摊费用	6,040.16	4,601.35	4,534.72	3,833.96
递延所得税资产	1,578.22	1,459.53	1,561.36	1,342.52
其他非流动资产	8,048.79	8,048.79	1,500.00	-
非流动资产合计	1,512,374.45	1,213,545.33	1,168,393.69	160,440.84
资产总计	7,130,716.06	6,245,565.58	4,516,933.69	3,273,776.76
流动负债：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	152,140.69	129,252.03	74,962.25	28,000.00
应付票据	-	553.18	18,000.00	-
应付账款	58,530.23	62,337.53	55,393.11	44,159.80
预收款项	127,546.39	127,790.37	63,480.45	73,346.96
合同负债	84,795.54	-	-	-
应付职工薪酬	8.21	190.27	19.37	5.92
应交税费	6,686.23	8,529.63	3,376.74	2,961.67
其他应付款	266,948.89	313,637.62	216,767.80	89,399.35
一年内到期的非流动负债	378,628.60	525,554.81	362,796.48	181,174.52
其他流动负债	244,000.00	150,000.00	-	-
流动负债合计	1,319,284.77	1,317,845.44	794,796.20	419,048.22
非流动负债：				
长期借款	1,072,049.38	856,770.02	777,275.38	652,364.00
应付债券	1,457,870.81	942,283.52	413,236.01	365,634.69
长期应付款	79,309.15	103,715.16	171,132.28	165,369.67
递延收益	1,368.43	1,113.61	-	-
递延所得税负债	29,016.33	29,016.33	17,399.54	-
非流动负债合计	2,639,614.09	1,932,898.64	1,379,043.21	1,183,368.36
负债合计	3,958,898.86	3,250,744.08	2,173,839.40	1,602,416.58
所有者权益：				
实收资本	230,000.00	230,000.00	190,000.00	130,000.00
资本公积金	2,088,055.42	1,927,880.59	1,893,862.53	1,340,394.92
其它综合收益	46,215.19	46,215.19	42,226.00	-
盈余公积	23,348.51	23,348.51	21,031.59	17,251.04
未分配利润	229,920.84	217,695.23	195,934.15	170,550.92
归属于母公司所有者权益合计	2,617,539.97	2,445,139.52	2,343,054.27	1,658,196.89
少数股东权益	554,277.23	549,681.98	40.02	13,163.29
所有者权益合计	3,171,817.20	2,994,821.50	2,343,094.29	1,671,360.18

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
营业收入	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
二、营业总成本	267,870.54	270,129.44	163,915.70	122,582.51
其中：营业成本	226,530.19	233,333.89	129,273.34	94,765.49
营业税金及附加	1,928.08	1,911.95	2,016.12	1,784.79
销售费用	1,318.73	545.26	373.20	551.33
管理费用	9,605.34	7,180.52	5,027.83	4,773.14
财务费用	28,488.21	27,157.82	27,225.21	20,345.39
资产减值损失	-	291.68	-843.73	362.37
加：其他收益	58,399.47	55,262.77	42,644.25	40,077.31
投资净收益	-653.96	6,925.74	-821.5	-3,366.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	6,601.36	-1,019.21	-4,875.61
公允价值变动净收益	-	6,983.18	5,917.49	-
信用减值损失	-464.61			
资产处置收益	-	-	-10.21	5.98
三、营业利润	16,532.41	28,782.38	26,463.24	20,841.70
加：营业外收入	356.15	137.82	156.36	48.12
减：营业外支出	192.78	240.71	282.19	658.86
四、利润总额	16,695.78	28,679.49	26,337.40	20,230.95
减：所得税	-27.09	2,311.21	1,553.32	1,634.89
五、净利润	16,722.88	26,368.28	24,784.08	18,596.06
减：少数股东损益	4,497.26	17.64	210.78	43.99
归属于母公司所有者的净利润	12,225.62	26,350.64	24,573.30	18,552.08
加：其他综合收益	-	3,989.19	42,226.00	-
六、综合收益总额	16,722.88	30,357.48	67,010.08	18,596.06
减：归属于少数股东的综合收益总额	4,497.26	17.64	210.78	43.99

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
归属于母公司普通股股东综合收益总额	12,225.62	30,339.84	66,799.30	18,552.08

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	357,856.96	277,363.30	106,920.86	163,015.83
收到的税费返还	1,010.69	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	310,057.33	449,738.42	352,067.27	123,943.02
经营活动现金流入小计	668,924.97	727,101.71	458,988.13	286,958.85
购买商品、接受劳务支付的现金	451,848.70	336,824.91	263,487.56	143,639.56
支付给职工以及为职工支付的现金	17,197.60	18,932.26	5,369.50	1,301.83
支付的各项税费	6,171.94	2,608.06	4,246.62	3,763.79
支付其他与经营活动有关的现金	372,707.09	473,727.30	212,889.87	59,513.65
经营活动现金流出小计	847,925.33	832,092.54	485,993.55	208,218.83
经营活动产生的现金流量净额	-179,000.36	-104,990.82	-27,005.42	78,740.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,900.00	-	5,000.00	20,000.00
取得投资收益收到的现金	74.14	324.39	197.71	281.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11.12	40.72	8.80
收到其他与投资活动有关的现金	1,068.54	84,968.28	19,097.70	1,556.94
投资活动现金流入小计	4,042.68	85,303.79	24,336.12	21,846.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,208.05	31,357.94	110,654.39	4,486.17
投资支付的现金	-	18,272.55	32,770.00	59,493.63
支付其他与投资活动有关的现金	20.00	794.80	-	-
投资活动现金流出小计	32,228.05	50,425.29	143,424.39	63,979.80
投资活动产生的现金流量净额	-28,185.37	34,878.50	-119,088.26	-42,132.91
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
吸收投资收到的现金	-	40,056.00	60,040.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	56.00	40.00	-
取得借款收到的现金	1,261,981.78	980,070.90	725,645.20	254,270.00
收到其他与筹资活动有关的现金	156,582.15	42,500.00	19,787.88	44,500.00
筹资活动现金流入小计	1,418,563.94	1,062,626.90	805,473.08	298,770.00
偿还债务支付的现金	576,386.31	722,392.19	355,923.36	356,217.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,512.39	68,878.38	43,847.65	50,373.34
支付其他与筹资活动有关的现金	131,494.11	7,167.47	147,899.16	42,412.77
筹资活动现金流出小计	802,392.81	798,438.04	547,670.16	449,003.61
筹资活动产生的现金流量净额	616,171.12	264,188.87	257,802.92	-150,233.61
四、汇率变动对现金的影响	8.17	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	408,993.56	194,076.55	111,709.23	-113,626.50
加：期初现金及现金等价物余额	347,392.10	153,316.25	41,607.02	155,233.52
六、期末现金及现金等价物余额	756,385.66	347,392.80	153,316.25	41,607.02

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	514,560.75	303,860.21	201,115.44	30,706.82
应收票据	30,000.00	35,000.00	5,140.00	70.00
应收账款	1,778.99	5,014.98	19,098.86	3,308.65
预付款项	579,060.59	539,529.23	539,273.22	518,230.17
其他应收款	1,024,848.39	724,775.97	634,456.49	656,369.56
存货	1,030,309.21	989,799.36	944,789.62	1,055,047.14
其他流动资产	2,360.94	5,000.00	20,051.41	5,000.00

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	3,182,918.87	2,602,979.75	2,363,925.05	2,268,732.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	7,701.50	8,121.50	41,845.13
长期股权投资	688,164.85	688,164.85	474,398.54	201,275.96
其他权益工具投资	7,701.50	-	-	-
投资性房地产	21,465.78	21,465.78	76,521.24	59,372.82
固定资产	1,237.33	1,217.15	1,323.89	1,436.02
在建工程	100,944.93	95,835.70	89,000.00	-
无形资产	15,683.75	16,090.01	397,444.64	-
长期待摊费用	3,309.72	3,039.72	3,260.24	3,291.67
递延所得税资产	717.39	725.11	735.92	706.65
非流动资产合计	839,225.24	834,239.81	1,050,805.96	307,928.25
资产总计	4,022,144.11	3,437,219.56	3,414,731.01	2,576,660.59
流动负债：				
短期借款	110,000.00	36,000.00	5,000.00	-
应付票据	-	-	18,000.00	-
应付账款	16,065.09	16,068.44	16,202.37	15,045.55
预收款项	75,647.76	54,005.65	38,097.00	28,759.00
应交税费	376.22	708.40	383.25	778.05
其他应付款	335,219.81	415,324.89	321,728.17	92,115.11
一年内到期的非流动负债	252,026.80	269,561.53	299,797.09	158,124.52
其他流动负债	244,000.00	150,000.00	-	-
流动负债合计	1,033,335.68	941,668.91	699,207.88	294,822.23
非流动负债：				
长期借款	378,512.50	338,766.25	535,577.50	578,764.00
应付债券	1,099,277.25	623,679.42	413,236.01	349,224.69
长期应付款	14,040.05	35,205.55	83,392.56	151,704.67
递延所得税负债	567.25	567.25	2,604.94	-
非流动负债合计	1,492,397.05	998,218.47	1,034,811.02	1,079,693.36
负债合计	2,525,732.72	1,939,887.38	1,734,018.90	1,374,515.60

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
所有者权益：				
实收资本	230,000.00	230,000.00	190,000.00	130,000.00
资本公积金	1,035,422.03	1,035,422.03	1,281,971.20	901,134.56
盈余公积金	23,348.51	23,348.51	21,031.59	17,251.04
未分配利润	207,640.85	208,561.63	187,709.32	153,759.38
所有者权益合计	1,496,411.39	1,497,332.17	1,680,712.11	1,202,144.99

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	28,332.41	38,930.69	36,331.89	36,946.82
减：营业成本	25,225.95	42,488.24	32,444.25	34,519.08
营业税金及附加	251.13	245.83	451.58	869.71
管理费用	2,487.64	3,053.97	2,355.69	1,957.59
财务费用	11,544.09	11,376.88	11,009.90	17,496.24
资产减值损失	-	43.24	-117.06	-176.88
投资净收益	74.14	7,828.90	197.71	189.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,514.52	-	-
其他收益	10,000.00	31,000.00	40,000.00	40,077.31
公允价值变动净收益	-	687.84	4,065.81	-
信用减值损失	30.88	-	-	-
二、营业利润	-1,071.38	21,325.76	34,216.94	22,548.17
加：营业外收入	268.09	4.07	56.76	9.50
减：营业外支出	109.77	187.47	246.50	617.07
三、利润总额	-913.06	21,142.36	34,027.20	21,940.60
四、净利润	-920.78	23,169.23	33,040.01	21,896.38
五、综合收益总额	-920.78	23,169.23	33,040.01	21,896.38

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	57,099.41	37,862.38	24,689.42	85,878.18
收到其他与经营活动有关的现金	111,151.55	366,619.91	307,581.86	126,156.79
经营活动现金流入小计	168,250.97	404,482.30	332,271.28	212,034.97
购买商品、接受劳务支付的现金	91,526.65	68,394.32	46,643.55	48,989.94
支付给职工以及为职工支付的现金	598.81	934.86	1,195.37	831.15
支付的各项税费	647.30	274.96	438.72	1,790.66
支付其他与经营活动有关的现金	443,459.05	304,083.55	203,211.32	102,720.25
经营活动现金流出小计	536,231.81	373,687.69	251,488.95	154,332.00
经营活动产生的现金流量净额	-367,980.85	30,794.61	80,782.33	57,702.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,900.00	-	5,000.00	-
取得投资收益收到的现金	74.14	314.39	197.71	189.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	19.33	-
收到其他与投资活动有关的现金	782.53	603.75	-	-
投资活动现金流入小计	3,756.67	918.14	5,217.04	189.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44.98	6,859.20	89,046.63	755.96
投资支付的现金	-	5,000.00	40,780.00	39,525.63
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	44.98	11,859.20	129,826.63	40,281.59
投资活动产生的现金流量净额	3,711.69	-10,941.06	-124,609.59	-40,091.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	40,000.00	60,000.00	-
取得借款收到的现金	936,919.20	699,358.87	389,260.00	227,860.00
收到其他与筹资活动有关的现金	55,000.00	20,000.00	15,787.88	-
筹资活动现金流入小计	991,919.20	759,358.87	465,047.88	227,860.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
偿还债务支付的现金	293,535.60	533,466.70	224,188.50	295,877.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,566.51	46,684.55	20,151.71	43,758.01
支付其他与筹资活动有关的现金	28,855.56	98,317.38	135,683.91	4,012.77
筹资活动现金流出小计	361,957.67	678,468.64	380,024.12	343,648.27
筹资活动产生的现金流量净额	629,961.53	80,890.23	85,023.76	-115,788.27
四、汇率变动对现金的影响	8.17	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	265,700.54	100,743.77	41,196.49	-98,177.11
加：期初现金及现金等价物余额	171,859.21	71,115.44	29,918.95	128,096.06
六、期末现金及现金等价物余额	437,559.75	171,859.21	71,115.44	29,918.95

（三）发行人主要财务数据和指标

1、发行人近三年及一期主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	7,130,716.06	6,245,565.58	4,516,933.69	3,280,130.72
负债合计	3,958,898.86	3,250,744.08	2,173,839.40	1,604,005.07
归属于母公司所有者权益合计	2,617,539.97	2,445,139.52	2,343,054.27	1,662,962.36
所有者权益合计	3,171,817.20	2,994,821.50	2,343,094.29	1,676,125.65
营业收入	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
归属于母公司所有者的净利润	12,225.62	26,350.64	24,573.30	22,816.81
资产负债率	55.52%	52.05%	48.13%	48.95%

2、发行人近三年及一期合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,618,341.61	5,032,020.25	3,348,540.00	3,113,335.92
非流动资产合计	8,048.79	1,213,545.33	1,168,393.69	166,794.80
资产总计	7,130,716.06	6,245,565.58	4,516,933.69	3,280,130.72

流动负债合计	1,319,284.77	1,317,845.44	794,796.20	419,048.22
非流动负债合计	2,639,614.09	1,932,898.64	1,379,043.21	1,184,956.85
负债合计	3,958,898.86	3,250,744.08	2,173,839.40	1,604,005.07
归属于母公司所有者权益合计	2,617,539.97	2,445,139.52	2,343,054.27	1,662,962.36
所有者权益合计	3,171,817.20	2,994,821.50	2,343,094.29	1,676,125.65
负债和所有者权益总计	7,130,716.06	6,245,565.58	4,516,933.69	3,280,130.72

3、发行人近三年及一期合并利润表摘要

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
营业总成本	267,870.54	270,129.44	163,915.70	119,019.66
营业利润	16,532.41	28,782.38	26,463.24	26,528.01
利润总额	16,695.78	28,679.49	26,337.40	25,917.27
净利润	16,722.88	26,368.28	24,784.08	22,860.80
归属于母公司所有者的净利润	12,225.62	26,350.64	24,573.30	22,816.81

4、发行人近三年及一期合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	668,924.97	623,880.02	458,988.13	286,958.85
经营活动现金流出小计	847,925.33	728,870.84	485,993.55	208,218.83
经营活动产生的现金流量净额	-179,000.36	-104,990.82	-27,005.42	78,740.02
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	4,042.68	85,303.79	24,336.12	21,846.89
投资活动现金流出小计	32,228.05	50,425.29	143,424.39	63,979.80
投资活动产生的现金流量净额	-28,185.37	34,878.50	-119,088.26	-42,132.91
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,418,563.94	1,062,626.90	805,473.08	298,770.00
筹资活动现金流出小计	802,392.81	798,438.04	547,670.16	449,003.61
筹资活动产生的现金流量净额	616,171.12	264,188.87	257,802.92	-150,233.61
四、现金及现金等价物净增加额	408,993.56	194,076.55	111,709.23	-113,626.50
五、现金的期末余额	756,385.66	347,392.80	153,316.25	41,607.02

六、管理层讨论与分析

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计 6,245,565.58 万元，负债合计 3,250,744.08 万元，所有者权益合计 2,994,821.50 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 229,448.44 万元，归属于母公司所有者的净利润 26,350.64 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计 7,130,716.06 万元，负债合计 3,958,898.86 万元，所有者权益合计 3,171,817.20 万元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 227,122.04 万元，归属于母公司所有者的净利润 12,225.62 万元。发行人资产规模较大，综合经营实力较强。

（一）资产构成分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末资产结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	949,173.12	13.31%	597,235.38	9.56%	341,218.25	7.55%	93,294.90	2.85%
应收票据	3,725	0.05%	18,734.89	0.30%	15,952.45	0.35%	1,377.85	0.04%
应收账款	26,288.57	0.37%	27,654.10	0.44%	26,083.83	0.58%	2,911.16	0.09%
预付款项	479,190.42	6.72%	431,967.85	6.92%	431,569.86	9.55%	419,591.71	12.82%
其他应收款	875,208.07	12.27%	885,282.24	14.17%	741,062.73	16.41%	867,000.18	26.48%
存货	3,277,450.17	45.96%	3,064,325.92	49.06%	1,767,645.41	39.13%	1,723,710.29	52.65%
其他流动资产	7,306.26	0.10%	6,819.88	0.11%	25,007.47	0.55%	5,449.85	0.17%
流动资产合计	5,618,341.61	78.79%	5,032,020.25	80.57%	3,348,540.00	74.13%	3,113,335.92	95.10%
可供出售金融资产	-	-	9,120.50	0.15%	8,121.50	0.18%	41,845.13	1.28%
长期股权投资	37.19	0.00%	11,126.81	0.18%	265,112.55	5.87%	24,177.64	0.74%
投资性房地产	432,475.11	6.06%	432,475.11	6.92%	308,695.67	6.83%	59,372.82	1.81%
固定资产	129,505.31	1.82%	104,093.27	1.67%	68,888.01	1.53%	29,310.23	0.90%
在建工程	222,123.39	3.12%	208,209.14	3.33%	92,720.37	2.05%	472.42	0.01%
无形资产	699,108.3	9.80%	431,860.82	6.91%	417,259.50	9.24%	86.11	0.00%
长期待摊费用	6,040.16	0.08%	4,601.35	0.07%	4,534.72	0.10%	3,833.96	0.12%
递延所得税资产	1,578.22	0.02%	1,459.53	0.02%	1,561.36	0.03%	1,342.52	0.04%
其他非流动资产	8,048.79	0.11%	8,048.79	0.13%	1,500.00	0.03%	-	-
非流动资产合计	1,512,374.45	21.21%	1,213,545.33	19.43%	1,168,393.69	25.87%	160,440.84	4.90%
资产总计	7,130,716.06	100.00%	6,245,565.58	100.00%	4,516,933.69	100.00%	3,273,776.76	100.00%

2018-2020 年末，发行人资产总计分别为 3,280,130.72 万元、4,516,933.69 万元、6,245,565.58 万元，三年复合增长率为 37.99%。作为长兴县重要的城市基础设施建设主体，发行人的综合实力不断增强，报告期内，发行人资产规模持续扩张。2020 年末较 2019 年末资产大幅增长主要系根据政府文件，长兴县永兴建设发展有限公司 9.53%的股权无偿划转至发行人，变更后发行人持有永兴建设 51%股权，纳入合并范围，永兴建设下属子公司较多，资产规模较大。

从资产构成来看，发行人流动资产占资产总计的比例较大。截至 2020 年末，发行人流动资产合计 5,032,020.25 万元，占资产总计

的比重为 80.57%，主要由货币资金、预付账款、其他应收款和存货等构成；发行人非流动资产合计 1,213,545.33 万元，占资产总计的比重为 19.43%，主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和无形资产构成。

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

1、流动资产分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产分别为 3,113,335.92 万元、3,348,709.82 万元、5,032,020.25 万元和 5,618,341.61 万元，占资产总额的比例分别为 94.91%、74.13%、80.57%和 78.79%。发行人流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款和存货等构成，报告期内，发行人流动资产总额呈持续增长的趋势，具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	949,173.12	13.31%	597,235.38	9.56%	341,218.25	7.55%	93,294.90	2.85%
应收票据	3,725	0.05%	18,734.89	0.30%	15,952.45	0.35%	1,377.85	0.04%
应收账款	26,288.57	0.37%	27,654.10	0.44%	26,083.83	0.58%	2,911.16	0.09%
预付款项	479,190.42	6.72%	431,967.85	6.92%	431,569.86	9.55%	419,591.71	12.82%
其他应收款	875,208.07	12.27%	885,282.24	14.17%	741,062.73	16.41%	867,000.18	26.48%
存货	3,277,450.17	45.96%	3,064,325.92	49.06%	1,767,645.41	39.13%	1,723,710.29	52.65%
其他流动资产	7,306.26	0.10%	6,819.88	0.11%	25,007.47	0.55%	5,449.85	0.17%
流动资产合计	5,618,341.61	78.79%	5,032,020.25	80.57%	3,348,540.00	74.13%	3,113,335.92	95.10%
可供出售金融资产	-	-	9,120.50	0.15%	8,121.50	0.18%	41,845.13	1.28%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	37.19	0.00%	11,126.81	0.18%	265,112.55	5.87%	24,177.64	0.74%
投资性房地产	432,475.11	6.06%	432,475.11	6.92%	308,695.67	6.83%	59,372.82	1.81%
固定资产	129,505.31	1.82%	104,093.27	1.67%	68,888.01	1.53%	29,310.23	0.90%
在建工程	222,123.39	3.12%	208,209.14	3.33%	92,720.37	2.05%	472.42	0.01%
无形资产	699,108.3	9.80%	431,860.82	6.91%	417,259.50	9.24%	86.11	0.00%
长期待摊费用	6,040.16	0.08%	4,601.35	0.07%	4,534.72	0.10%	3,833.96	0.12%
递延所得税资产	1,578.22	0.02%	1,459.53	0.02%	1,561.36	0.03%	1,342.52	0.04%
其他非流动资产	8,048.79	0.11%	8,048.79	0.13%	1,500.00	0.03%	-	-
非流动资产合计	1,512,374.45	21.21%	1,213,545.33	19.43%	1,168,393.69	25.87%	160,440.84	4.90%
资产总计	7,130,716.06	100.00%	6,245,565.58	100.00%	4,516,933.69	100.00%	3,273,776.76	100.00%

(1) 货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金分别为 93,294.90 万元、341,218.25 万元、597,235.38 万元和 949,173.12 万元，占当年资产总计的比重分别为 2.84%、7.55%、9.56%和 13.31%，主要由银行存款构成。发行人 2019 年末货币资金较 2018 年末数额上涨了 247,923.35 万元，增幅 265.74%，主要由于公司适当增加银行借款，货币资金规模增加。发行人 2020 年末货币资金较 2019 年末数额上涨了 256,017.13 万元，增幅 75.03%，主要系新增控股子公司永兴建设期末货币资金金额较大所致。

发行人报告期内货币资金结构表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
库存现金	10.30	0.00%	17.07	0.00%	9.15	0.00%	9.30	0.01%
银行存款	813,661.08	85.72%	592,150.09	99.15%	341,206.34	100.00%	84,995.72	91.10%
其他货币资金	135,501.74	14.28%	5,068.21	0.85%	2.76	0.00%	8,289.88	8.89%

合计	949,173.12	100.00%	597,235.38	100.00%	341,218.25	100.00%	93,294.90	100.00%
----	------------	---------	------------	---------	------------	---------	-----------	---------

截至 2020 年末，发行人受限制的货币资金为 249,842.58 万元，占同期货币资金比例为 41.83%，占比较高，主要系发行人借款质押、对外担保等定期存单、保证金。

(2) 应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 2,911.16 万元、26,083.83 万元、27,654.10 万元和 26,288.57 万元，占总资产的比重分别为 0.09%、0.58%、0.44%和 0.37%，其变化趋势与工程款结算进度相关。2019 年末应收账款较 2018 年末增加了 23,172.67 万元，增幅 796.00%，主要系 2019 年工程项目建设收入确认较为集中，与长兴县住房和城乡建设局的应收款项增加所致。2020 年末应收账款较 2019 年末增加了 1,570.27 万元，增幅 6.02%。

截至 2020 年末应收账款余额较大的客户情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款账面余额比例	是否计提坏账准备
长兴县城市建设发展中心	7,112.68	25.38	否
长兴太湖图影旅游度假区管理委员会	5,606.67	20.00	否
浙江贵泉工贸有限公司	4,600.11	16.41	是
长兴申源村镇建设开发有限公司	3,980.56	14.20	否
长兴永隆建设发展有限公司	2,763.67	9.86	否
合计	24,063.68	85.85	

发行人 2020 年末应收账款中的政府性应收账款金额合计 12,719.35 万元，具体如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款合计的比例
------	----	------------

长兴县城市建设发展中心	7,112.68	25.38
长兴太湖图影旅游度假区管理委员会	5,606.67	20.00
合计	12,719.35	45.38

发行人应收账款中应收政府、政府相关部门的款项全部为发行人实际业务形成的应收款项，具备经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

（3）预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预付款项分别为 419,591.71 万元、431,569.86 万元、431,967.85 万元和 479,190.42 万元，占当年资产总计的比重分别为 12.79%、9.55%、6.92%和 6.72%。发行人的预付账款主要由预付各施工单位的工程款构成，主要为对长兴丽城建设发展有限公司的预付工程款。长兴丽城建设发展有限公司主要经营道路工程、供水工程、污水处理建设，新农村建设，土地开发利用，房屋拆迁，建筑材料销售。发行人将长兴中心城区及中心镇棚户区（城中村）改造工程和长兴中心城区及中心镇棚户区及危旧房改造工程二期项目委托长兴丽城建设发展有限公司建设并预付工程款。发行人预付账款 2019 年末较 2018 年末增加 11,978.15 万元，增幅为 2.85%。2020 年末较 2019 年末增加 397.99 万元，增幅为 0.09%。

发行人报告期内预付账款账龄分布表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	116,063.45	24.22	1,950.88	0.45	32,462.39	7.52	11,598.53	2.76
1-2 年	622.20	0.13	31,043.42	7.19	10,015.12	2.32	207,446.69	49.44
2-3 年	260,434.42	5.43	10,015.12	2.32	197,545.87	45.77	109,009.54	25.98

3 年以上	336,461.35	70.21	388,958.43	90.04	191,546.49	44.39	91,536.95	21.82
合计	479,190.42	100.00	431,967.85	100.00	431,569.86	100.00	419,591.71	100.00

发行人截至 2020 年末预付账款中余额较大的客户明细

单位：万元、%

单位名称	是否是关联方	欠款原因	年限	金额	占预付账款余额比例
长兴丽城建设发展有限公司	否	工程款	1-3 年	402,728.23	93.23
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	否	工程款	1-2 年	21,000.00	4.86
长兴县振宇房屋开发有限公司	否	土地款	3 年以上	3,283.81	0.76
长兴县土地开发征地事务所	否	土地款	2-3 年、3 年以上	760.46	0.18
上海宇济实业有限公司	否	土地款	1 年以内	624.50	0.14
合计				428,397.00	99.17

(4) 其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 867,000.18 万元、741,062.73 万元、885,282.24 万元和 875,208.07 万元，占当年资产总计的比重分别为 26.48%、16.41%、14.17%和 12.27%，相较于其他资产项目占比较大。发行人受长兴县住房和城乡建设局的委托，主要负责长兴县重点项目的工程建设，长兴县城市建设发展管理中心曾为发行人的母公司，截至 2020 年末，应收长兴县城市建设发展管理中心的 373,388.92 万元，主要是发行人与其项目建设的往来款。

2019 年末其他应收款余额较上年末余额减少 125,937.45 万元，降幅 14.53%，主要系长兴县城市建设发展中心偿付了与公司的部分往来款所致。2020 年末其他应收款余额较上年末余额增加

144,219.51 万元，增幅 19.46%，主要系 2020 年合并永兴建设新增部分往来款。

发行人截至 2020 年末其他应收款中余额较大的客户明细

单位：万元、%

单位名称	是否是关联方	性质	年限	金额	占其他应收款余额比例	是否计提坏账准备
长兴县城市建设发展管理中心	否	往来款	1 年以内、1-2 年	373,388.92	41.95	否
长兴利源污水处理厂	否	往来款	1-4 年	111,302.76	12.5	否
长兴丽城建设发展有限公司	否	往来款	1 年以内	76,728.36	8.62	否
长兴林城新林建设开发有限公司	否	往来款	1-4 年	67,613.06	7.6	否
长兴县土地整理中心	否	往来款	1 年以内、1-2 年	49,612.41	5.57	否
合计				678,645.50	76.24	

发行人主要依据款项性质进行经营性和非经营性往来款的划分，其中与项目建设有关的往来款、保证金、电费 etc 归为经营性往来款，借款归为非经营性往来款。截至 2020 年末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款为 106,472.40 万元，主要系发行人与其他单位的资金拆借。

2020 年末发行人经营性与非经营性往来款和资金拆借情况

单位：万元、%

类别及往来方	2020 年末账面金额	占比
长兴县城市建设发展中心	373,388.92	-
长兴利源污水处理厂	111,302.76	-
长兴林城新林建设开发有限公司	67,613.06	-

长兴县土地整理中心	49,612.41	-
长兴县虹星桥镇人民政府	45,342.94	-
长兴长发建设开发有限公司	35,064.66	-
长兴县土地开发征地事务所	7,296.82	-
长兴雉城街道办事处	7,000.00	-
林城镇财政	6,918.51	-
长兴县振宇房屋开发有限公司	5,521.22	-
长兴县林城镇人民政府	5,447.29	-
长兴县规划设计室	5,088.00	-
其他	64,110.80	-
经营性往来款和资金拆借余额	783,707.39	88.04%
长兴丽城建设发展有限公司	76,728.36	-
浙江长兴金融控股集团有限公司	18,056.65	-
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	5,490.00	-
浙江长兴融兴实业有限公司	2,120.00	-
长兴永隆建设发展有限公司	2,000.00	-
长兴经创建设开发有限公司	1,262.33	-
长兴文化旅游发展集团有限公司	815.06	-
非经营性往来款和资金拆借余额	106,472.40	11.96%
合计	890,179.79	100.00%

非经营性其他应收款具体情况如下：

截至 2020 年末发行人非经营性其他应收款的具体情况

单位：万元

债务方	金额	定价机制	形成原因	是否关联方	回款安排
长兴丽城建设发展有限公司	76,728.36	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中
浙江长兴金融控股集团有限公司	18,056.65	协议定价	资金拆借	关联方	已在积极催收中
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	5,490.00	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中
浙江长兴融兴实业有限公司	2,120.00	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中

永隆建设发展有限公司	2,000.00	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中
长兴经创建设开发有限公司	1,262.33	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中
长兴文化旅游发展集团有限公司	815.06	协议定价	资金拆借	非关联方	已在积极催收中
合计	106,472.40				

上述款项已履行了公司内部决策程序，截至目前未出现不能偿还的迹象。同时，发行人对应收款项有较强的风险控制，相关其他应收款均有明确的回款计划，具体款项的主要情况及相关回款安排说明如下：

1) 与长兴县城市建设发展中心形成的其他应收款主要情况与回款计划

发行人受长兴县住房和城乡建设局的委托，主要负责长兴县重点项目的工程建设，长兴县城市建设发展中心是发行人的母公司，截至 2020 年末，应收长兴县城市建设发展中心的 373,388.92 万元，主要是发行人与其项目建设的往来款。长兴县城市建设发展中心的往来款欠款回款计划在 2023 年 12 月前全部偿还。

2) 与长兴利源污水处理厂形成的其他应收款主要情况与回款计划

截至 2020 年末，应收长兴利源污水处理厂的 111,302.76 万元，是发行人与其项目建设的往来款，预计于 2020 年至 2024 年末前分批回收。

3) 与长兴县土地整理中心形成的其他应收款主要情况与回款计划

截至 2020 年末，应收长兴县土地整理中心 49,612.41 万元，是发行人孙公司长兴恒途实业有限公司与其项目建设的往来款，预计于 2020 年至 2024 年末前分批回收。

（3）发行人应收类款项经营性与非经营性分类分析

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款金额为 276,540,987.14 元，全部为经营性应收款，主要为公司应收工程代建款与销售货款。

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款金额为 8,852,822,413.10 元，全部为非经营性其他应收款，主要为与长兴县城市建设发展管理中心、长兴利源污水处理厂、长兴丽城建设发展有限公司、长兴林城新林建设开发有限公司、长兴县土地整理中心的往来款。

往来占款或资金拆借的决策权限、程序、定价机制：

发行人制定了《公司章程》和《长兴城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》等公司规章制度，建立了完善的内控体系，非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制均严格按照上述规章制度办理。根据相关规定，公司与其他公司发生往来须签订协议，并完成内部程序，依次由经办人员申请，公司财务负责人、总经理签字以及加盖公司公章；公司对外公司所有重大的资金往来和合同事项，须报请公司有权机构批准。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。2）交易双方根据关联交易事项的具体情况确

定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。3) 市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率。4) 成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率。5) 协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中政府性应收款项账面金额合计 500,094.89 万元，具体明细如下：

单位：万元、%

名称	2020 年末余额	占比
长兴县城市建设发展中心	373,388.92	41.95%
长兴县土地整理中心	49,612.41	5.57%
长兴县虹星桥镇人民政府	45,342.94	5.09%
长兴县土地开发征地事务所	7,296.82	0.82%
长兴雒城街道办事处	7,000.00	0.79%
林城镇财政	6,918.51	0.78%
长兴县林城镇人民政府	5,447.29	0.61%
长兴县规划设计室	5,088.00	0.57%
合计	500,094.89	56.18%

经征询发行人及相关部门，发行人政府性其他应收款的形成均具有真实业务背景，均为经营性其他应收款，不存在替政府融资的情况，不会增加地方政府债务。

(5) 存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 1,723,710.29 万元、1,767,645.41 万元、3,064,325.92 万元和 3,277,450.17，占当年资产总计的比重分别为 52.65%、39.13%、49.06%和 45.96%。2019 年末发行人存货账面余额较 2018 年末增加 43,935.12 万元，增长幅度为 2.55%。2020 年末发行人存货账面余额较 2019 年末增加 1,296,680.51 万元，增长幅度为 73.36%，主要系新

增控股子公司永兴建设，永兴建设作为龙山新区的基础设施建设主体之一，期末开发成本及开发产品余额较大。

发行人报告期内存货明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料及库存商品	8,146.52	0.67	13,671.36	0.45	29,874.84	1.69	141.94	0.01
开发产品	104,608.29	8.66	614,219.89	20.04	396,429.84	22.43	413,336.10	23.98
开发成本	104,632.79	8.66	1,485,772.33	48.49	585,960.34	33.15	549,568.42	31.88
土地资产	990,877.51	82.01	950,662.34	31.02	755,380.40	42.73	760,663.83	44.13
合计	1,208,265.11	100.00	3,064,325.92	100.00	1,767,645.41	100.00	1,723,710.29	100.00

报告期内存货未发现明显减值迹象，未计提存货跌价准备。

发行人存货主要由原材料、开发产品、开发成本、土地资产构成，截至 2020 年末发行人主要存货情况分析如下：

1) 开发产品

截至 2020 年末，发行人开发产品主要为子公司房开公司已完工的安置房和商品房，长兴永成建设发展有限公司的环境整治工程和孙公司恒途实业的土地综合整治、土地复垦、开发造地、旱地改水田等项目。

截至 2020 年末存货中主要开发产品明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日账面价值	项目性质	建设期限	是否政府代建	是否签署协议
土地综合治理项目	298,634.62	土地整理项目	2012-2021	否	否
张家村北区	39,708.41	安置房项目	2012-2016	否	否
霞城小区	34,173.72	安置房项目	2013-2015	否	否
张家村南区	28,694.83	安置房项目	2012-2016	否	否
长兴一中	31,630.95	基础设施工程代建项目	2007-2008	是	是
招投标中心	19,440.44	基础设施工程代建项目	2011-2014	是	是
福利中心	16,087.35	自营	2017-2019	否	否
图书档案馆	10,523.84	基础设施工程代建项目	2003-2005	是	是
长水港改造	9,439.44	基础设施工程代建项目	2012-2016	是	是
检察院代建项目	9,434.62	基础设施工程代建项目	2010-2011	是	是
17 号路	9,311.32	基础设施工程代建项目	2008-2009	是	是
明珠路	8,456.78	基础设施工程代建项目	2008-2009	是	是
龙山新区小学	8,362.48	基础设施工程代建项目	2011-2012	是	是
会议中心	8,277.90	基础设施工程代建项目	2004-2006	是	是
市民广场	6,573.47	基础设施工程代建项目	2006-2007	是	是
其他零星项目	75,469.71	-	-	-	-
合计	614,219.89	-	-	-	-

注：1、上表披露账面价值 5000 万元以上主要开发产品明细。其他零星小额项目计入其他；2、上表项目建设期限为项目施工建设期限，部分项目因仍有后续零星项目支出，尚未进行竣工决算。

2) 开发成本

发行人存货-开发成本主要包括工程建设代建及移交代建项目、土地开发项目等。具体明细如下：

截至 2020 年末存货中主要开发成本明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日账面价值	项目性质	建设期限	是否政府 代建	是否签 署协议
土地开发成本	384,689.13	土地开发项目	-	是	是
土地综合治理项目	130,712.87	土地综合整治项目	-	是	是
林城综合治理项目	85,581.11	土地综合整治项目	-	是	是
A-1, A-2 地块项目	84,267.70	自营	2019-2022	否	否
回龙山新区	78,962.98	土地开发	2018-2022	是	是
房地产去库存项目	78,316.27	基础设施工程代建	2014-2023	是	是
五水共治	70,996.35	基础设施工程代建	2014-2020	是	是
一带两区	70,756.06	基础设施工程代建	2016-2020	是	是
虹溪污水治理项目	64,280.23	自营	2017-2022	否	否
生态修复	58,649.42	基础设施工程代建	2016-2021	是	是
其他	378,560.22				
合计	1,485,772.33				

注：1、上表披露账面价值 5 亿元以上主要开发成本明细。其他零星小额项目计入其他；2、上表土地开发、土地综合整治项目每年根据实际情况持续进行，暂无预计完工时间。

发行人截至 2020 年末开发成本中的土地资产情况表

单位：平方米、万元

序号	土地 使用 权人	对应项目	证号	土地性 质	使用权面积	账面价值	是否缴 纳出 让 金	是否 抵 押
1	长兴建设房屋开发有限公司	A-1, A-2 地块项目	浙（2019）长兴县 不动产权第 0022292 号	出让	46,571.00	84,267.70	是	否
2			浙（2019）长兴县 不动产权第 0022297 号	出让	48323.00		是	否
合计					94,894.00	84,267.70		

3) 土地资产

截至 2020 年末发行人存货中的土地资产如下：

截至 2020 年末存货中土地资产情况表

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府投入	长土国用（2011）第 1-218 号	金字小区东侧地块	出让	城镇混合住宅	21,616.55	7,977.85	3,690.62	评估法	否	否
2	政府投入	长土国用（2011）第 1-217 号	龙潭湾周边地块	出让	城镇混合住宅	26,390.48	11,332.49	4,294.16	评估法	否	否
3	政府投入	长土国用（2011）第 1-215 号	长安路 3 号地块	出让	城镇混合住宅	14,570.50	2,477.08	1,700.06	评估法	否	否
4	政府投入	长土国用（2011）第 1-204 号	雉城镇修养中心南侧	出让	城镇混合住宅	32,649.84	7,753.94	2,374.88	评估法	否	否
5	政府投入	长土国用（2011）第 1-205 号	雉城镇休养中心南侧	出让	城镇混合住宅	32,650.00	7,753.94	2,374.87	评估法	否	否
6	政府投入	长土国用（2009）第 1-2413 号	雉城发展大道南侧地块	出让	城镇混合住宅	103,376.00	24,173.83	2,338.44	评估法	否	否
7	政府投入	长土国用（2009）第 1-2412 号	雉城发展大道北侧地块	出让	城镇混合住宅	219,806.00	61,793.95	2,811.29	评估法	否	否
8	政府投入	长土国用（2009）第 1-2420 号	雉城经四路东侧 A 地块	出让	城镇混合住宅	116,405.00	33,292.68	2,860.07	评估法	否	否
9	政府投入	长土国用（2009）第 1-2414 号	雉城经四路东侧 B 地块	出让	城镇混合住宅	45,581.00	13,038.54	2,860.52	评估法	否	否
10	政府投入	长土国用（2011）第 1-39 号	雉城镇长兴县第二污水处理厂地块	出让	城镇混合住宅	43,424.70	20,014.44	4,609.00	评估法	否	否
11	政府投入	长土国用（2012）第 1-198 号	画溪大道东侧地块	出让	城镇混合住宅	19,215.05	10,036.02	5,223.00	评估法	否	否
12	政府投入	长土国用（2012）第 1-199 号	画溪大道东县前西街南地块	出让	城镇混合住宅	15,946.77	8,329.00	5,223.00	评估法	否	否
13	政府投入	长土国用（2012）第 1-197 号	雉城镇上扬村	出让	城镇混合住宅	21,610.62	9,050.53	4,188.00	评估法	否	否
14	政府投入	长土国用（2012）第 1-196 号	雉城三小西侧地块	出让	城镇混合住宅	10,843.07	5,329.37	4,915.00	评估法	否	否

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
15	政府投入	长土国用（2012）第 1-195 号	雉城城市西区 C 地块	出让	城镇混合住宅	68,186.77	25,597.31	3,754.00	评估法	否	否
16	政府投入	长土国用（2012）第 1-194 号	雉城镇高山岭村	出让	城镇混合住宅	73,337.00	29,334.80	4,000.00	评估法	否	否
17	政府投入	长土国用（2011）第 1-37 号	雉城镇三小西侧地块	出让	城镇混合住宅	4,122.88	2,026.40	4,915.00	评估法	否	否
18	政府投入	长土国用（2011）第 1-172 号	中心广场娱乐休闲中心	出让	商业用地	2,190.00	1,658.93	7,575.00	评估法	否	否
19	政府投入	长土国用（2011）第 1-173 号	蝴蝶水库地块	出让	城镇混合住宅	51,739.00	21,683.81	4,191.00	评估法	否	否
20	政府投入	长土国用（2012）第 1-179 号	雉城镇高山村、小浦中山村	出让	城镇单一住宅	134,237.37	53,694.95	4,000.00	评估法	否	否
21	政府投入	长土国用[2013]第 1-10290 号	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	出让	城镇混合住宅用地	87,029.00	36,596.38	4,205.08	评估法	否	否
22	政府投入	长土国用[2013]第 1-10291 号	长兴县雉城镇雉城村	出让	商业用地	37,074.00	52,395.58	14,132.70	评估法	否	否
23	政府投入	长土国用[2013]第 1-10292 号	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	出让	城镇混合住宅用地	89,476.00	37,625.37	4,205.08	评估法	否	否
24	政府投入	长土国用[2013]第 1-10293 号	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	出让	城镇混合住宅用地	83,295.00	35,026.21	4,205.08	评估法	否	否
25	政府投入	长土国用[2013]第 1-10294 号	长兴县雉城镇高山岭村、新湖村	出让	商业用地	34,891.00	38,675.45	11,084.65	评估法	否	否
26	-	尚未办理	小浦镇中山村鸡笼山 A 地块、B 地块	出让	尚未办理	-	46,974.00	-	成本法	否	否
27	政府投入	长土国用（2013）第 1-100056 号	雉城镇回龙山 3 号地块	出让	城镇混合住宅用地	25,297.57	5,732.43	2,266.00	评估法	否	否
28	政府投入	长土国用（2009）第 1-3507 号	雉城镇回龙山 2 号地块	出让	城镇混合住宅用地	52,620.07	11,923.71	2,266.00	评估法	否	否
29	政府投入	长土国用（2010）第 1-823 号	雉城镇画溪大道西侧	出让	城镇混合住宅	33192.56	4,419.00	1,331.32	评估法	否	否

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
					用地						
30	招拍挂	浙（2016）长兴县不动产权第0000952号	小浦镇中山村、雉城街道五峰村	出让	商业用地	104,448.00	57,799.52	5,533.81	成本法	是	是
31	政府投入	长土国用（2012）第1-46号	雉城镇高山岭村、小浦中山村	出让	城镇混合住宅用地	103,673.91	37,159.69	3,584.29	评估法	否	否
32	招拍挂	浙（2017）长兴县不动产权第0027548号	龙山新区高山岭村	出让	商业、住宅用地	47,200.00	13,242.40	2,805.59	成本法	否	是
33	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005121号	龙山新区高山岭村	出让	商业用地	30,983.00	15,723.00	5,074.72	成本法	否	是
34	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005147号	龙山新区西峰坝村	出让	商业、住宅用地	26,829.00	3,386.00	1,262.07	成本法	否	是
35	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005148号	龙山新区西峰坝村	出让	商业、住宅用地	69,209.00	8,731.00	1,261.54	成本法	否	是
36	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005486号	龙山新区金莲桥村	出让	商业用地	29,171.00	17,519.41	6,005.76	成本法	否	是
37	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005485号	龙山新区新湖村	出让	商业用地	26,734.00	14,210.39	5,315.47	成本法	是	是
38	招拍挂	浙（2015）长兴县不动产权第10005122号	龙山新区高山岭村	出让	商业、住宅用地	35,508.00	8,865.00	2,496.62	成本法	是	是
39	招拍挂	长土国用（2012）第1-201号	林城工业功能区商贸区6号地块	出让	城镇住宅用地	42,822.20	76,649.19	1,631.38	成本法	否	是
40	招拍挂	长土国用（2013）第1-1000047号	长兴县林城镇桥南村	出让	商业用地	32,210.00			成本法	否	是
41	招拍挂	长土国用（2013）第1-1000048号	长兴县林城镇桥南村	出让	商业用地	31,271.00			成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
42	招拍挂	长土国用（2013）第 1-10100100 号	长兴县林城镇天平桥村	出让	商业用地	32,629.00			成本法	否	是
43	招拍挂	长土国用（2013）第 1-1000050 号	长兴县林城镇桥南村、永丰村	出让	商业用地	26,919.00			成本法	否	是
44	招拍挂	长土国用（2013）第 1-1000099 号	长兴县林城镇天平桥村	出让	商业用地	31,402.00			成本法	否	是
45	招拍挂	长土国用（2015）第 2-1006 号	林城镇商业 26 号地块	出让	商业用地	170,573.00			成本法	否	是
46	招拍挂	长土国用（2009）第 1-3437 号	林城工业功能区商贸区 5 号地块	出让	商业用地	32,045.75			成本法	否	是
47	招拍挂	长土国用（2009）第 1-3439 号	林城工业功能区商贸区 7 号地块	出让	商业用地	39,943.28			成本法	否	是
48	招拍挂	长土国用（2014）第 1-10275 号	林城镇 21 号地块	出让	商业用地	5,766.00			成本法	否	是
49	招拍挂	长土国用（2014）第 1-10274 号	林城镇 10-1 号地块	出让	商业用地	12,135.00			成本法	否	是
50	招拍挂	长土国用（2014）第 1-10273 号	林城镇 10-2 号地块	出让	商业用地	12,125.00			成本法	否	是
51	招拍挂	长土国用（2015）第 2-1007 号	林城镇商业 27 号地块	出让	商业用地	154,902.00	16,698.44	1,078.00	成本法	是	是
52	政府投入	长土（2014）第 10006924 号	龙山新区西峰坝村	出让	商业、住宅用地	62,017.00	7,745.00	1,248.85	评估法	否	否
53	政府投入	长土（2014）第 10006923 号	龙山新区西峰坝村	出让	商业、住宅用地	61,428.00	7,672.00	1,248.94	评估法	否	否
54	政府投入	长土（2014）第 10006575 号	龙山新区西峰坝村	出让	商业、住宅用地	20,344.00	12,815.00	6,299.15	评估法	否	否
55	政府投入	长土国用（2016）第 10002181 号	龙山街道南湖村	出让	商业、住宅用地	20,344.00	6,465.00	3,177.84	评估法	否	否

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
56	政府投入	长土国用（2014）第 10004013 号	合溪路南侧 A-2	出让	商业、住宅用地	43,131.00	7,640.00	1,771.35	评估法	否	否
57	-	尚未办理	小浦镇中山村鸡笼山 A 地块、B 地块	-	-	-	12,623.31	-	成本法	否	否
合计						2,806,536.94	950,662.34				

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述已办妥权证的土地资产外，发行人及子公司尚有 59,597.31 万元土地资产未办妥产权证。

2、非流动资产分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产总额分别为 166,794.80 万元、1,168,393.69 万元、1,213,545.33 万元和 1,512,374.45 万元，分别占总资产规模的 5.09%、25.87%、19.43%和 21.21%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和无形资产等构成，报告期内，发行人流动资产总额呈持续增长的趋势，具体情况如下：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	9,120.50	0.15	8,121.50	0.18	41,845.13	1.28
长期股权投资	37.19	0.00	11,126.81	0.18	265,112.55	5.87	24,177.64	0.74
投资性房地产	4,324,75.11	6.06	432,475.11	6.92	308,695.67	6.83	65,726.78	2.00
固定资产	129,505.31	1.82	104,093.27	1.67	68,888.01	1.53	29,310.23	0.89
在建工程	222,123.39	3.12	208,209.14	3.33	92,720.37	2.05	472.42	0.01
无形资产	699,108.30	9.80	431,860.82	6.91	417,259.50	9.24	86.11	0.00
长期待摊费用	6,040.16	0.08	4,601.35	0.07	4,534.72	0.10	3,833.96	0.12
递延所得税资产	1,578.22	0.02	1,459.53	0.02	1,561.36	0.03	1,342.52	0.04
其他非流动资产	8,048.79	0.11	8,048.79	0.13	1,500.00	0.03	-	-
非流动资产合计	1,512,374.45	21.21	1,213,545.33	19.43	1,168,393.69	25.87	166,794.80	5.09

(1) 可供出售金融资产

2018-2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 41,845.13 万元、8,121.50 万元和 9,120.50 万元，占当年总资产比例分别为 1.28%、0.18%和 0.15%。2019 年末可供出售金融资产较上年末减少 33,723.63 万元，降幅 80.59%，主要系对长兴县永兴建设开发有限公司股权投资比例上升，由可供出售金融资产转移至长期股权投资核算所致。

2020 年末可供出售金融资产较上年末增加 999.00 万元，增幅 12.30%。

（2）长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 24,177.64 万元、265,112.55 万元、11,126.81 万元和 37.19 万元，分别占当年总资产比例为 0.74%、5.87%和 0.18%。公司 2019 年末较 2018 年末长期股权投资增加了 240,934.91 万元，主要由于当期长兴交通投资集团有限公司将其持有的长兴县永兴建设发展有限公司 30%的股权无偿划转给发行人所致。变更后，长兴城市建设投资集团有限公司持有长兴县永兴建设开发有限公司 41.47%股权。公司 2020 年末较 2019 年末长期股权投资减少了 253,985.74 万元，主要系永兴建设纳入合并范围所致。

截至 2020 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	金额
长兴源泉水务有限公司	11,089.62
浙江德清之芯信息科技有限公司	37.19
合计	11,126.81

（3）投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 65,726.78 万元、308,695.67 万元、432,475.11 万元和 432,475.11，占总资产的比例分别为 2.00%、6.83%、6.92%和 6.07%。发行人投资性房地产账面净额 2019 年末较 2018 年增加 242,968.89 万元，增幅为 369.66%，主要系计量模式由成本模式转公允价值模式评估增值，以及长兴历史文化商业街区工程完工从存货转入投资性房地产所致。

发行人投资性房地产账面净额 2020 年末较 2019 年增加 123,779.44 万元，增幅为 40.10%，主要系合并控股子公司永兴建设。

截至 2020 年末公司投资性房地产明细

单位：万元

序号	房屋产权使用证号	座落	用途	取得日期	总面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	浙（2018）长兴县不动产权第 0035824 号	金陵中路 241-257 单号	商务金融/办公	2018 年 12 月 21 日	5,006.00	4,853.82	评估法	否	是
2	浙（2018）长兴县不动产权第 0035640 号	解放中路 181 号	商业	2018 年 12 月 21 日	30.03	90.65	评估法	否	是
3	浙（2018）长兴县不动产权第 0035639 号	台基山路 2-12 双号金陵中路 559-571 单号	商业	2018 年 12 月 21 日	487.46	2,405.27	评估法	否	是
4	浙（2018）长兴县不动产权第 0023716 号	县前中街 26、28、30、32、34、36、38、40 号	商业	2018 年 12 月 21 日	303.26	873.27	评估法	否	是
5	浙（2018）长兴县不动产权第 0023717 号	解放东路 43、45、47、49、51 号	商业	2018 年 12 月 21 日	338.11	766.02	评估法	否	是
6	浙（2018）长兴县不动产权第 0021680 号	金陵中路 468 号	商业	2018 年 12 月 21 日	39.84	125.75	评估法	否	是
7	浙（2018）长兴县不动产权第 0020765 号	钟楼南路 43 号 45 号 47 号	商业	2018 年 12 月 21 日	109.30	240.42	评估法	否	是
8	浙（2018）长兴县不动产权第 0026072 号	海兴路 26 号	商业	2018 年 12 月 21 日	21.82	53.33	评估法	否	是
9	浙（2018）长兴县不动产权第 0026074 号	28 号	商业	2018 年 12 月 21 日	21.82	53.33	评估法	否	是
10	浙（2018）长兴县不动产权第 0026068 号	44 号	商业	2018 年 12 月 21 日	29.00	72.33	评估法	否	是
11	浙（2018）长兴县不动产权第 0027679 号	495 号 497 号	商业	2018 年 12 月 21 日	66.98	175.07	评估法	否	是

12	浙（2018）长兴县不动产权第 0026907 号	金陵中路 472 号 474 号	商业	2018 年 12 月 21 日	151.65	606.30	评估法	否	是
13	浙（2018）长兴县不动产权第 0016908 号	县前中街 80 号 82 号 84 号	商业	2018 年 12 月 21 日	128.92	326.04	评估法	否	是
14	浙（2018）长兴县不动产权第 0031008 号	长海路 379 号 381 号	商业	2018 年 12 月 21 日	135.26	337.96	评估法	否	是
15	浙（2018）长兴县不动产权第 0031007 号	长海路 95 号 97 号	商业	2018 年 12 月 21 日	88.84	238.74	评估法	否	是
16	浙（2018）长兴县不动产权第 0022524 号	金陵中路 484 号 201 室	商务金融/商业	2018 年 12 月 21 日	1,277.54	2,168.50	评估法	否	是
17	浙（2018）长兴县不动产权第 0022525 号	金陵中路 482 号	商业	2018 年 12 月 21 日	64.41	195.68	评估法	否	是
18	浙（2019）长兴县不动产权第 0001282 号	金陵南路 36、38、40、42、44、46、48 号	商务金融/办公	2019 年 1 月 18 日	2,188.61	2,393.19	评估法	否	是
19	浙（2019）长兴县不动产权第 0008136 号	金陵中路 500、502 号	城镇住宅/住宅	2019 年 1 月 9 日	56.68	55.51	评估法	否	是
20	浙（2019）长兴县不动产权第 0009128 号	西鱼巷 11 号	商务金融/办公	2019 年 6 月 13 日	1,183.04	1,645.47	评估法	否	是
21	浙（2019）长兴县不动产权第 0021097 号	泗安镇柴湾街 246 号	批发零售/商业服务	2019 年 2 月 1 日	4,061.98	3,265.98	评估法	否	是
22	浙（2019）长兴县不动产权第 0021742 号	和平镇勤劳街 29 号	商务金融/商业服务	2019 年 8 月 21 日	737.61	523.15	评估法	否	是
23	浙（2018）长兴县不动产权 0036112 号	长兴历史文化商业街	住宿餐饮/商业服务	2018 年 12 月 26 日	11,845.24	5,686.63	评估法	是	是
24	浙（2018）长兴县不动产权 0036113 号		批发零售/商业服务	2018 年 12 月 26 日	80,750.18	210,188.62	评估法	是	是
25	浙（2021）长兴县不动产权第 0000181 号	中心广场商业街	非住宅	2012 年 4 月 18 日	839.58	28,560.91	评估法	否	是

26	-	-	非住宅	2012 年 4 月 18 日	837.46	28,488.79	评估法	否	是
27	长房权证雉城字 00264162 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 501	商业	2015 年 3 月 11 日	837.46	3,198.29	评估法	否	是
28	长房权证雉城字 00264163 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 601	商业	2015 年 3 月 11 日	837.46		评估法	否	是
29	长房权证雉城字 00264164 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 701	商业	2015 年 3 月 11 日	837.46		评估法	否	是
30	长房权证雉城字 00264165 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 801	商业	2015 年 3 月 11 日	837.46		评估法	否	是
31	长房权证雉城字 00264166 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 901	商业	2015 年 3 月 11 日	837.46		评估法	否	是
32	长房权证雉城字 00264152 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 1001	商业	2015 年 3 月 11 日	759.35		评估法	否	是
33	长房权证雉城字 00264157 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 1101	商业	2015 年 3 月 11 日	173.68		评估法	否	是
34	长房权证雉城字 00264158 号	雉城街道锦绣花苑 13 幢 1201	商业	2015 年 3 月 11 日	295.24		评估法	否	是
35	长房权证雉城字第 00210241 号	雉城街道明珠路 925 号	商业	2014 年 5 月 27 日	170.30	406.60	评估法	否	是
36	长房权证雉城字第 00209800 号	雉城街道明珠路 911 号	商业	2014 年 5 月 21 日	304.78	677.37	评估法	否	是
37	长房权证雉城字第 00209799 号	雉城街道明珠路 913 号	商业	2014 年 5 月 21 日	298.50	398.69	评估法	否	是
38	长房权证雉城字第 00209802 号	雉城街道明珠路 907 号	商业	2014 年 5 月 21 日	255.46	699.26	评估法	否	是
39	长房权证雉城字第 00210243 号	雉城街道明珠路 919 号	商业	2014 年 5 月 27 日	238.70	684.85	评估法	否	是

40	长房权证雉城字第 00209803 号	雉城街道明珠路 905 号	商业	2014 年 5 月 21 日	291.82	580.12	评估法	否	是
41	长房权证雉城字第 00210242 号	雉城街道明珠路 923 号	商业	2014 年 5 月 27 日	305.82	542.06	评估法	否	是
42	长房权证雉城字第 00209801 号	雉城街道明珠路 909 号	商业	2014 年 5 月 21 日	168.60	669.52	评估法	否	是
43	长房权证雉城字第 00210089 号	雉城街道明珠路 901 号	商业	2014 年 5 月 26 日	64.76	687.61	评估法	否	是
44	长房权证雉城字第 00209798 号	雉城街道明珠路 915 号	商业	2014 年 5 月 21 日	64.76	386.82	评估法	否	是
45	长房权证雉城字第 00200751 号	雉城街道紫金路 136 号	商业	2013 年 12 月 19 日	45.66	243.59	评估法	否	是
46	长房权证雉城字第 00200750 号	雉城街道紫金路 138 号	商业	2013 年 12 月 19 日	64.90	243.59	评估法	否	是
47	长房权证雉城字第 00200758 号	雉城街道紫金南苑 25 幢 1 号	商业	2013 年 12 月 19 日	64.90	171.75	评估法	否	是
48	长房权证雉城字第 00200523 号	雉城街道紫金路 106 号	商业	2013 年 12 月 19 日	64.90	244.12	评估法	否	是
49	长房权证雉城字第 00200526 号	雉城街道紫金路 100 号	商业	2013 年 12 月 19 日	64.90	244.12	评估法	否	是
50	长房权证雉城字第 00200525 号	雉城街道紫金路 102 号	商业	2013 年 12 月 19 日	888.04	244.12	评估法	否	是
51	长房权证雉城字第 00200524 号	雉城街道紫金路 104 号	商业	2013 年 12 月 19 日	1,115.46	244.12	评估法	否	是
52	长房权证雉城字第 00200743 号	雉城街道紫金路 122 号 301	商业	2013 年 12 月 19 日	170.22	776.24	评估法	否	是
53	长房权证雉城字第 00200742 号	雉城街道紫金路 146 号	商业	2013 年 12 月 19 日	190.54	1,235.26	评估法	否	是

54	长房权证雉城字第 00200757 号	雉城街道紫金路 120 号	商业	2013 年 12 月 19 日	128.59	387.78	评估法	否	是
55	浙（2018）长兴县不动产权第 0020132 号	长兴县雉城街道张家村花园 4 幢 1 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	199.40	476.10	评估法	否	是
56	浙（2018）长兴县不动产权第 0020131 号	长兴县雉城街道张家村花园 4 幢 2 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	124.41	321.31	评估法	否	是
57	浙（2018）长兴县不动产权第 0020452 号	长兴县雉城街道张家村花园 6 幢 8 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	119.45	455.95	评估法	否	是
58	浙（2018）长兴县不动产权第 0020459 号	长兴县雉城街道张家村花园 6 幢 2 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	141.39	284.48	评估法	否	是
59	浙（2018）长兴县不动产权第 0020240 号	长兴县雉城街道张家村花园 7 幢 4 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	177.69	273.13	评估法	否	是
60	浙（2018）长兴县不动产权第 0020455 号	长兴县雉城街道张家村花园 6 幢 5 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	207.33	310.37	评估法	否	是
61	浙（2018）长兴县不动产权第 0020458 号	长兴县雉城街道张家村花园 6 幢 4 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	221.31	406.31	评估法	否	是
62	浙（2018）长兴县不动产权第 0020127 号	长兴县雉城街道张家村花园 4 幢 6 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	128.40	547.39	评估法	否	是
63	浙（2018）长兴县不动产权第 0020134 号	长兴县雉城街道张家村花园 5 幢 2 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	177.69	584.30	评估法	否	是
64	浙（2018）长兴县不动产权第 0020238 号	长兴县雉城街道张家村花园 7 幢 3 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	146.20	302.68	评估法	否	是
65	浙（2018）长兴县不动产权第 0020456 号	长兴县雉城街道张家村花园 6 幢 7 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	119.66	418.87	评估法	否	是
66	浙（2018）长兴县不动产权第 0020246 号	长兴县雉城街道张家村花园 7 幢 6 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	119.33	330.85	评估法	否	是
67	浙（2018）长兴县不动产权第 0020244 号	长兴县雉城街道张家村花园 7 幢 7 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日	139.83	282.07	评估法	否	是

68	浙（2018）长兴县不动产权第0020235号	长兴县雉城街道张家村花园7幢8号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.48	281.30	评估法	否	是
69	浙（2018）长兴县不动产权第0020453号	长兴县雉城街道张家村花园6幢3号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	42.46	329.62	评估法	否	是
70	浙（2018）长兴县不动产权第0020188号	长兴县雉城街道解放中路35号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.21	200.50	评估法	否	是
71	浙（2018）长兴县不动产权第0020183号	长兴县雉城街道解放中路51号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.48	130.01	评估法	否	是
72	浙（2018）长兴县不动产权第0020154号	长兴县雉城街道解放中路57号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.48	199.67	评估法	否	是
73	浙（2018）长兴县不动产权第0020191号	长兴县雉城街道解放中路43号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.48	196.49	评估法	否	是
74	浙（2018）长兴县不动产权第0020192号	长兴县雉城街道解放中路45号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.87	196.49	评估法	否	是
75	浙（2018）长兴县不动产权第0020185号	长兴县雉城街道解放中路47号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	65.48	196.49	评估法	否	是
76	浙（2018）长兴县不动产权第0020184号	长兴县雉城街道解放中路49号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	195.91	197.66	评估法	否	是
77	浙（2018）长兴县不动产权第0020166号	长兴县雉城街道解放中路73号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	141.39	196.49	评估法	否	是
78	浙（2018）长兴县不动产权第0020139号	长兴县雉城街道张家村花园5幢11号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	178.12	480.29	评估法	否	是
79	浙（2018）长兴县不动产权第0020457号	长兴县雉城街道张家村花园6幢6号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	211.79	353.70	评估法	否	是
80	浙（2018）长兴县不动产权第0020136号	长兴县雉城街道张家村花园5幢6号	批发零售/商业服务	2018年8月17日	103.35	436.68	评估法	否	是
81	浙（2018）长兴县不动产权第0020243号	长兴县雉城街道张家村花园7幢16号	批发零售/商业服务	2018年8月17日		519.22	评估法	否	是

82	浙（2018）长兴县不动产权第 0020247 号	长兴县雒城街道张家村花园 7 幢 17 号	批发零售/商业服务	2018 年 8 月 17 日		253.37	评估法	否	是
83	长房权证雒城字第 00200519 号	雒城街道紫金路 84 号	批发零售/商业服务	2013 年 12 月 1 日	217.69	495.92	评估法	否	是
84	长房权证雒城字第 00200761 号	紫金路 25 幢 4 号	批发零售/商业服务	2013 年 12 月 1 日	108.63	247.47	评估法	否	是
85	长房权证雒城字第 00200520 号	雒城街道长安路 7 号	批发零售/商业服务	2013 年 12 月 1 日	128.59	292.94	评估法	否	是
86	长房权证雒城字第 00200748 号	雒城街道紫金路 144 号	批发零售/商业服务	2013 年 12 月 1 日	318.57	710.92	评估法	否	是
87	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020236 号	张家村花园 7 幢 13 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	157.57	386.30	评估法	否	是
88	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020234 号	张家村花园 7 幢 12 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	157.94	387.21	评估法	否	是
89	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020249 号	张家村花园 7 幢 14 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	153.82	377.11	评估法	否	是
90	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020237 号	张家村花园 7 幢 15 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	167.53	410.72	评估法	否	是
91	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020190 号	解放中路 25 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	971.01	1,714.03	评估法	否	是
92	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020187 号	解放中路 31 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	65.87	197.66	评估法	否	是
93	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020182 号	解放中路 33 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	65.48	196.49	评估法	否	是
94	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020160 号	解放中路 63 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	65.48	196.49	评估法	否	是
95	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020153 号	解放中路 69 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	65.48	196.49	评估法	否	是

96	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020155 号	解放中路 71 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	65.48	196.49	评估法	否	是
97	浙（2018）长兴县不动产权证第 0020124 号	明珠路 215 号	批发零售/商业服务	2016 年 6 月 1 日	171.61	504.86	评估法	否	是
98	浙（2018）长兴县不动产权证第 0021461 号	中央大道 2786-9 号	商业	2016 年 6 月 1 日		135.73	评估法	否	是
99	浙（2018）长兴县不动产权证第 0021476 号	中央大道 2786-10 号	商业	2016 年 6 月 1 日		120.71	评估法	否	是
100	浙（2018）长兴县不动产第 0004076 号	长兴县雉城街道中心农贸市场 3 层 1 号商铺	商业	2016 年 6 月 1 日	1,947.21	39,530.45	评估法	否	是
101	浙（2018）长兴县不动产第 0004082 号	长兴县雉城街道中心农贸市场 3 层 2 号商铺	商业	2016 年 6 月 1 日	1,401.95		评估法	否	是
102	浙（2018）长兴县不动产第 0004084 号	长兴县雉城街道中心农贸市场 3 层 3 号商铺	商业	2016 年 6 月 1 日	1,263.89		评估法	否	是
103	浙（2018）长兴县不动产第 0004088 号	长兴县雉城街道中心农贸市场 3 层 4 号商铺	商业	2016 年 6 月 1 日	1,162.70		评估法	否	是
104	浙（2018）长兴县不动产第 0004089 号	长兴县雉城街道中心农贸市场 3 层 5 号商铺	商业	2016 年 6 月 1 日	1,252.76		评估法	否	是
105	房权证长字第 00071258 号	雉城中心农贸市场 1 层 7 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	35.32		评估法	否	是
106	房权证长字第 00071259 号	雉城中心农贸市场 1 层 8 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	35.32		评估法	否	是
107	房权证长字第 00071267 号	雉城中心农贸市场 1 层 16 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	52.64		评估法	否	是
108	房权证长字第 00071290 号	雉城中心农贸市场 1 层 39 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	43.98		评估法	否	是
109	房权证长字第 00071327 号	雉城中心农贸市场 1 层 76 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	39.98		评估法	否	是

110	房权证长字第 00071330 号	雉城中心农贸市场 1 层 79 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	39.98		评估法	否	是
111	房权证长字第 00071331 号	雉城中心农贸市场 1 层 80 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	39.98		评估法	否	是
112	房权证长字第 00071332 号	雉城中心农贸市场 1 层 81 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	69.30		评估法	否	是
113	房权证长字第 00071341 号	雉城中心农贸市场 2 层 2 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	82.71		评估法	否	是
114	房权证长字第 00071342 号	雉城中心农贸市场 2 层 3 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	124.06		评估法	否	是
115	房权证长字第 00071343 号	雉城中心农贸市场 2 层 4 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	124.06		评估法	否	是
116	房权证长字第 00071344 号	雉城中心农贸市场 2 层 5 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	124.06		评估法	否	是
117	房权证长字第 00071345 号	雉城中心农贸市场 2 层 6 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	35.84		评估法	否	是
118	房权证长字第 00071346 号	雉城中心农贸市场 2 层 7 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	35.84		评估法	否	是
119	房权证长字第 00071347 号	雉城中心农贸市场 2 层 8 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	35.84		评估法	否	是
120	房权证长字第 00071380 号	雉城中心农贸市场 2 层 41 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	132.33		评估法	否	是
121	房权证长字第 00071382 号	雉城中心农贸市场 2 层 44 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.35		评估法	否	是
122	房权证长字第 00071383 号	雉城中心农贸市场 2 层 62 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.50		评估法	否	是
123	房权证长字第 00071401 号	雉城中心农贸市场 2 层 63 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是

124	房权证长字第 00071402 号	雉城中心农贸市场 2 层 64 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是
125	房权证长字第 00071403 号	雉城中心农贸市场 2 层 65 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是
126	房权证长字第 00071404 号	雉城中心农贸市场 2 层 66 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是
127	房权证长字第 00071405 号	雉城中心农贸市场 2 层 67 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是
128	房权证长字第 00071406 号	雉城中心农贸市场 2 层 68 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.34		评估法	否	是
129	房权证长字第 00071414 号	雉城中心农贸市场 2 层 75 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	45.49		评估法	否	是
130	房权证长字第 00071415 号	雉城中心农贸市场 2 层 76 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	45.49		评估法	否	是
131	房权证长字第 00071251 号	长兴县雉城中心农贸市场地下层 1 号摊位	商业	2008 年 8 月 18 日	4,264.59		评估法	否	是
132	房权证长字第 00071333 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 82 号质检	商业	2008 年 8 月 18 日	119.95		评估法	否	是
133	房权证长字第 00071334 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 83 号管理	商业	2008 年 8 月 18 日	79.97		评估法	否	是
134	房权证长字第 00071335 号	1 层 84 号办公	商业	2008 年 8 月 18 日	79.97		评估法	否	是
135	房权证长字第 00071336 号	1 层 85 号办公	商业	2008 年 8 月 18 日	43.98		评估法	否	是
136	房权证长字第 00071337 号	1 层 86 号摊位	商业	2008 年 8 月 18 日	77.08		评估法	否	是
137	房权证长字第 00071338 号	坐落地点 1 层 87 号摊位	商业	2008 年 8 月 18 日	119.95		评估法	否	是

138	房权证长字第 00071339 号	长兴县雉城中心农贸市场地下层 1 号摊位 1 层 88 号摊位	商业	2008 年 8 月 18 日	7,462.34		评估法	否	是
139	房权证长字第 00071407 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 82 号质检 2 层 1 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	41.35		评估法	否	是
140	房权证长字第 00071417 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 83 号管理 2 层 68 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	49.62		评估法	否	是
141	房权证长字第 00071418 号	1 层 84 号办公 2 层 78 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	248.12		评估法	否	是
142	房权证长字第 00071340 号	1 层 85 号办公 2 层 79 号商铺	商业	2008 年 8 月 18 日	160.75		评估法	否	是
143	房权证长字第 00071419 号	1 层 86 号摊位 2 层 80 号摊位	商业	2008 年 8 月 18 日	8,199.16		评估法	否	是
144	房权证长字第 00071420 号	坐落地点 1 层 87 号摊位 2 层 81 号办公	商业	2008 年 8 月 18 日	82.71		评估法	否	是
145	房权证长字第 00071421 号	长兴县雉城中心农贸市场地下层 1 号摊位 1 层 88 号摊位 2 层 82 号办公	商业	2008 年 8 月 18 日	45.49		评估法	否	是
146	房权证长字第 00071422 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 82 号质检 2 层 1 号商铺 2 层 83 号管理	商业	2008 年 8 月 18 日	45.49		评估法	否	是
147	房权证长字第 00071428 号	长兴县雉城中心农贸市场 1 层 83 号管理 2 层 68 号商铺 3 层 6 号管理	商业	2008 年 8 月 18 日	87.17		评估法	否	是
148	房权证长字第 00071429 号	1 层 84 号办公 2 层 78 号商铺 3 层 7 号办公	商业	2008 年 8 月 18 日	87.17		评估法	否	是
149	-	-	商业	-	642.25		评估法	否	是
150	-	-	商业	-	1,005.62		评估法	否	是

151	浙（2018）长兴县不动产权第 0035599 号	长兴龙山新区兴国商务楼	商业	-	49,256.54	47,775.50	评估法	否	是
152	长房权证龙山字第 00359845 号	龙山街道忻湖路 1004 号	商业	2016 年 1 月 29 日	30.99	82.70	评估法	否	是
153	长房权证龙山字第 00359846 号	龙山街道忻湖路 1006 号	商业	2016 年 1 月 29 日	30.99	81.46	评估法	否	是
154	长房权证龙山字第 00359847 号	龙山街道忻湖路 1008 号	商业	2016 年 1 月 29 日	24.35	64.01	评估法	否	是
155	长房权证龙山字第 00359848 号	龙山街道忻湖路 1010 号	商业	2016 年 1 月 29 日	28.77	75.63	评估法	否	是
156	长房权证龙山字第 00359841 号	龙山街道忻湖路 1012 号	商业	2016 年 1 月 29 日	28.77	75.63	评估法	否	是
157	长房权证龙山字第 00359842 号	龙山街道忻湖路 1014 号	商业	2016 年 1 月 29 日	24.35	66.93	评估法	否	是
158	长房权证龙山字第 00359844 号	龙山街道忻湖路 1016 号	商业	2016 年 1 月 29 日	30.99	83.91	评估法	否	是
159	长房权证龙山字第 00359843 号	龙山街道忻湖路 1018 号	商业	2016 年 1 月 29 日	50.15	133.07	评估法	否	是
160	长房权证龙山字第 00359840 号	龙山街道忻湖路 1020 号	商业	2016 年 1 月 29 日	43.97	124.38	评估法	否	是
161	长房权证龙山字第 00359839 号	龙山街道忻湖路 1022 号	商业	2016 年 1 月 29 日	62.55	173.40	评估法	否	是
162	浙（2020）长兴县不动产权第 0027771 号	长兴县龙山街道白溪村	商业	2016 年 1 月 29 日	1,274.11	5,593.44	评估法	否	是
163	浙（2020）长兴县不动产权第 0027772 号	长兴县龙山街道白溪村	商业	2016 年 1 月 29 日	1,234.74	0.00	评估法	否	是
164	浙（2020）长兴县不动产权第 0027773 号	长兴县龙山街道白溪村	商业	2016 年 1 月 29 日	2,550.03	5,420.65	评估法	否	是

165	-	-	-	-	1,088.70	2,552.29	评估 法	否	是
166	浙（2020）长兴县不动产权第 0002767 号	龙山新区新湖村	商业		5,202.60	7,355.72	评估 法	否	是
	合计				219,819.09	432,475.11			

（4）在建工程

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人在建工程分别为 472.42 万元、92,720.37 万元、208,209.14 万元和 222,123.39 万元，占总资产的比重分别为 0.01%、2.05%、3.33%和 3.11%。2019 年末在建工程余额较 2018 年末增长 92,247.95 万元，主要系新增中心城区停车场工程项目 89,000.00 万元。2020 年末在建工程余额较 2019 年末增长 115,488.77 万元，主要系 2020 年实验小学龙山校区、长兴县饮用水源生态保护治理项目、清泉水厂等项目投入增加。

截至 2020 年末发行人主要在建工程情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日账面价值	占在建工程账面价值的比例	总投资	建设期限	项目性质	是否为政府代建
中心城区停车场工程项目	95,812.30	46.02	114,448.00	2017-2021	自营	否
其他零星项目	112,396.84	53.98	-	-	-	-
合计	208,209.14	100.00	-	-	-	-

（5）无形资产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 86.11 万元、417,259.50 万元、431,860.82 万元和 699,108.3，占总资产的比重分别为 0.00%、9.24%、6.91%和 9.80%。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末大幅增加 417,173.39 万元，主要系发行人本年度取得政府注入的停车场特许经营权及采砂特许经营权所致。2020 年末发行人无形资产较 2019 年末增加 14,601.32 万元，主要系新增部分土地使用权。

截至 2020 年末发行人无形资产构成

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日账面价值	占无形资产账面价值的比例
土地使用权	47,464.87	10.99
软件系统	218.55	0.05
特许经营权	384,177.40	88.96
合计	431,860.82	100.00

截至 2020 年末特许经营权情况

单位：万元、%

序号	项目	2020 年 12 月 31 日账面价值
1	停车场经营权	17,176.33
2	长兴县域溪涧砂石资源开采权	58,320.43
3	长兴县域水库砂石资源开采权	322,520.42
合计		398,017.18

截至 2020 年末无形资产中土地使用权明细情况

单位：平方米、人民币元

序号	土地权证	坐落	用地性质	面积	账面价值	用地性质	入账方式	抵押情况
1	浙（2018）长兴县不动产权第 0024722 号	洪桥镇洪桥村	公共设施用地	2,124.00	42.19	划拨	成本法	否
2	浙（2019）长兴县不动产权第 0021518 号	龙山街道西峰坝村	公共设施用地	48,379.00	3,101.03	出让	成本法	否
3	浙（2020）长兴县不动产权第 0000884 号	龙山街道西峰坝村	公共设施用地	55,977.00	3,593.82	出让	成本法	否
4	尚未办理	林城镇周吴界村	-	26,689.00	240.44	出让	成本法	是
5	浙（2017）长兴县不动产权第 0028211 号	小浦镇高地村	其他商服用地	28,973.33	1,770.57	出让	成本法	否

6	长土国用 2004 第 1-1121 号	雉城镇高山岭村金莲桥村		10,368.04	4,610.10	出让	成本法	否
7	长土国用 2004 第 1-937 号	长兴县雉城镇金陵北路	教育	40,947.00	433.63	出让	成本法	否
8	浙（2019）长兴县不动产权第 0030058 号	龙山街道玄坛庙村、西峰坝村	科教用地	155.00	4,961.22	出让	成本法	否
9	尚未办理	-	-	3,592.00	515.20	出让	成本法	否
10	浙（2020）长兴县不动产权第 0013671 号	雉城街道古城村	科教用地	-	584.65	出让	成本法	否
11	浙（2020）长兴县不动产权第 0032442 号	太湖街道彭城村	交通用地	1,723.00	615.87	出让	成本法	否
12	林 021	林 021	-	2,242.00	53.42	划拨	成本法	否
13	浙（2020）长兴县不动产第 0029766 号	林城镇大云寺村	公共设施用地	5,221.00	253.84	出让	成本法	否
14	长土国用（2012）字第 1-53 号	雉城镇雉城村（原水利农机局地块）	其他商服用地	4,861.96	992.12	出让	成本法	否
15	长土国用（2012）字第 1-55 号	雉城镇县前中街	其他商服用地	346.53	101.52	出让	成本法	否
16	长土国用（2012）字第 1-56 号	雉城镇县前街	城镇混合住宅用地	7,803.64	2,286.21	出让	成本法	否
17	长土国用（2012）字第 1-57 号	雉城镇金陵中路	其他商服用地	857.54	251.23	出让	成本法	否
18	长土国用（2012）字第 1-58 号	雉城镇人民北路	其他商服用地	97.14	28.46	出让	成本法	否
19	长土国用（2012）字第 1-59 号	雉城镇解放西路	其他商服用地	506.93	148.51	出让	成本法	否
20	长土国用（2012）字第 1-60 号	雉城镇金莲桥村	公共建筑用地	43,113.00	1,300.22	出让	成本法	否

21	长土国用 (2012) 字第 1- 47 号	雉城镇新湖 村	商业用 地	27,122.58	4,668.67	出让	成本 法	否
22	长土国用 (2012) 字第 1- 54 号	实验初中西 侧 B 地块	城镇混 合住宅 用地	57,708.00	12,792.90	出让	成本 法	否
23	长土国用 2014 第 10004151	雉城镇金陵 北路	商业用 地	1,357.88	610.64	出让	成本 法	否
24	长土国用 2014 第 10004087	雉城镇县前 街	商业用 地	1,096.08	608.83	出让	成本 法	否
25	长土国用 (2015) 第 10011214 号	长兴县太湖 中路 128 号	商业用 地	10,161.93	2,899.58	出让	成本 法	否
		合计		381,423.58	47,464.87			

(6) 长期待摊费用

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期待摊费用余额分别为 3,833.96 万元、4,534.72 万元、4,601.35 万元和 6,040.16 万元，分别占总资产比例为 0.12%、0.10%、0.07%和 0.08%，主要为土地租赁费。发行人长期待摊费用 2019 年末较 2018 年末增加了 700.76 万元，增幅为 18.28%，主要原因系融资顾问费所致。2020 年末较 2019 年末增加了 66.63 万元，增幅为 1.47%。

(二) 负债结构分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	152,140.69	3.84	129,252.03	3.98	74,962.25	3.45	28,000.00	1.75
应付票据	-	-	553.18	0.02	18,000.00	0.83	-	-
应付账款	58,530.23	1.48	62,337.53	1.92	55,393.11	2.55	44,159.80	2.75

预收款项	127,546.39	3.22	127,790.37	3.93	63,480.45	2.92	73,346.96	4.57
合同负债	84,795.54	2.14	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	8.21	0.00	190.27	0.01	19.37	0.00	5.92	0.00
应交税费	6,686.23	0.17	8,529.63	0.26	3,376.74	0.16	2,961.67	0.18
其他应付款	266,948.89	6.74	313,637.62	9.65	216,767.80	9.97	89,399.35	5.57
一年内到期的非流动负债	378,628.60	9.56	525,554.81	16.17	362,796.48	16.69	181,174.52	11.30
其他流动负债	244,000.00	6.16	150,000.00	4.61	-	-	-	-
流动负债合计	1,319,284.77	33.32	1,317,845.44	40.54	794,796.20	36.56	419,048.22	26.13
非流动负债：								
长期借款	1,072,049.38	27.08	856,770.02	26.36	777,275.38	35.76	652,364.00	40.76
应付债券	1,457,870.81	36.83	942,283.52	28.99	413,236.01	19.01	365,634.69	22.80
长期应付款	79,309.15	2.00	103,715.16	3.19	171,132.28	7.87	165,369.67	10.31
递延收益	1,368.43	0.03	1,113.61	0.03	-	-	-	-
递延所得税负债	29,016.33	0.73	29,016.33	0.89	17,399.54	0.80	1,588.49	0.10
非流动负债合计	2,639,614.09	66.68	1,932,898.64	59.46	1,379,043.21	63.44	1,184,956.85	73.87
负债合计	3,958,898.86	100.00	3,250,744.08	100.00	2,173,839.40	100.00	1,604,005.07	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债合计分别为 1,604,005.07 万元、2,173,839.40 万元、3,250,744.08 万元和 3,958,898.86 万元。截至 2020 年末，发行人流动负债合计 1,317,845.44 万元，占负债合计的比重为 40.54%，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债合计 1,932,898.64 万元，占负债合计的比重为 59.46%，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、流动负债分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末流动负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	152,140.69	3.84	129,252.03	3.98	74,962.25	3.45	28,000.00	1.75
应付票据	-	-	553.18	0.02	18,000.00	0.83	-	-
应付账款	58,530.23	1.48	62,337.53	1.92	55,393.11	2.55	44,159.80	2.75
预收款项	127,546.39	3.22	127,790.37	3.93	63,480.45	2.92	73,346.96	4.57
合同负债	84,795.54	2.14	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	8.21	0.00	190.27	0.01	19.37	0.00	5.92	0.00
应交税费	6,686.23	0.17	8,529.63	0.26	3,376.74	0.16	2,961.67	0.18
其他应付款	266,948.89	6.74	313,637.62	9.65	216,767.80	9.97	89,399.35	5.57
一年内到期的非流动负债	378,628.60	9.56	525,554.81	16.17	362,796.48	16.69	181,174.52	11.30
其他流动负债	244,000.00	6.16	150,000.00	4.61	-	-	-	-
流动负债合计	1,319,284.77	33.32	1,317,845.44	40.54	794,796.20	36.56	419,048.22	26.13

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 419,048.22 万元、797,088.65 万元、1,317,845.44 万元及 1,319,284.77 万元，占负债总额分别为 26.13%、36.63%、40.54%及 33.32%。发行人流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成，具体分析如下：

（1）短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别 28,000.00 万元、74,962.25 万元、129,252.03 万元及 152,140.69 万元，占总负债比例分别为 1.75%、3.45%、3.98%及 3.84%，发行人 2019 年末较 2018 年末短期借款增加了 46,962.25 万元，主要系发行人合并范围内子公司长兴清水水务有限公司、长兴恒途实业有限公司、长兴建恒建设有限公司因建设项目的需要增加流动资金贷款所致。发行人 2020 年末较 2019 年末短期借款增加了 54,289.78 万元，主要系新增

合并范围内子公司，同时本期营业收入较上年同期提升，项目量增加对资金的需求亦同步增加。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人短期借款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	21,212.58	51,571.03	7,412.25	-
保证借款	10,000.00	51,250.00	7,050.00	28,000.00
抵押借款	735.00	3,741.00	-	-
质押借款	30,150.00	12,690.00	-	-
抵押、保证借款	60,000.00	-	20,000.00	-
质押、保证借款	-	10,000.00	40,500.00	-
融资押汇	30,043.10			
合计	152,140.69	129,252.03	74,962.25	28,000.00

(2) 应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款分别 44,159.80 万元、55,393.11 万元、62,337.53 万元及 58,530.23 万元，占总负债比例分别为 2.75%、2.55%、1.92%及 1.48%。其中，发行人应付账款主要由与施工单位的工程款形成的应付账款构成。发行人 2019 年末较 2018 年末应付账款增加了 11,233.31 万元，增幅为 25.44%，主要原因系长兴建设房屋开发有限公司纳入合并范围导致应付账款增加。发行人 2020 年末较 2019 年末应付账款增加了 6,944.42 万元，增幅为 12.54%，主要系永兴建设纳入合并范围导致应付账款增加。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司余额较大单位应付账款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	是否是关联方	产生原因	金额	占比
宝钢工程技术集团有限公司	否	工程项目	12,246.10	19.64%
浙江长兴荣欣建设工程有限公司	否	工程项目	5,275.85	8.46%
浙江长兴市政建设有限公司	否	工程项目	3,736.65	5.99%
浙江长兴天工建设有限公司	否	工程项目	2,959.93	4.75%
浙江省长兴电气工程有限公司	否	工程项目	2,429.63	3.90%
合计			26,648.15	42.75%

(3) 预收款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预收款项分别为 73,346.96 万元、63,480.45 万元、127,790.37 万元及 127,546.39 万元，占总负债比例分别为 4.57%、2.92%、3.93%及 3.22%。发行人预收账款主要系预收货款、代建款、安置房款及预收特许经营权费用等与经营相关的款项，报告期内，发行人账龄较长的预收账款主要系预收代建款。主要由一年以内的预收款项构成。发行人 2019 年末预收账款较 2018 年末减少了 9,866.51 万元，降幅为 13.45%，主要系预收房地产销售款项当期结转收入所致。2020 年末较 2019 年末增加了 64,309.92 万元，增幅为 101.31%，主要系永兴建建设纳入合并范围导致账应付账款增加。

近一年及一期，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	余额	占预收账款总额比例	余额	占预收账款总额比例
1 年以内	29,905.77	23.45	57,412.90	44.93
1-2 年	34,849.06	27.32	13,350.93	10.45
2-3 年	13,558.27	10.63	20,945.54	16.39
3 年以上	49,233.29	38.60	36,080.99	28.23

账龄	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	余额	占预收账款总额比例	余额	占预收账款总额比例
合计	127,546.39	100.00	127,790.37	100.00

(4) 应交税费

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应交税费分别为 2,961.67 万元、3,376.74 万元、8,529.63 万元及 6,686.23 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.18%、0.16%、0.26%及 0.17%。占总负债比重较小。

(5) 其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应付款分别为 89,399.35 万元、216,767.80 万元、313,637.62 万元及 266,948.89 万元，占当年负债合计的比重分别为 5.57%、9.97%、9.65%及 6.74%。发行人其他应付款 2019 年末较 2018 年末增加 127,368.45 万元，增幅为 142.47%，主要系新增与长兴县永兴建设开发有限公司和长兴源泉水务有限公司等往来款所致。发行人其他应付款 2020 年末较 2019 年末增加 96,869.82 万元，增幅为 44.69%，主要系新增与浙江长兴永盛水利建设开发有限公司往来款所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应付账款余额较大的客户情况如下：

单位：万元、%

单位	2020 年 12 月 31 日	占其他应付款项期末余额比例	性质
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	67,869.78	21.64	往来款
长兴县土地储备中心	60,409.06	19.26	往来款
长兴交通投资集团有限公司	25,192.30	8.03	借款
长兴林梅苗木专业合作社	17,836.01	5.69	往来款
合计	171,307.16	54.62	

（6）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 181,174.52 万元、362,796.48 万元、525,554.81 万元及 378,628.60 万元，占当年负债合计的比重分别为 11.30%、16.69%、16.17%及 9.56%。发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 181,621.96 万元，增幅为 100.25%，主要原因系长期借款中部分借款临近到期转入 1 年内到期的长期借款。发行人 2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 162,758.33 万元，增幅为 44.86%，主要原因系长期借款中部分借款临近到期转入 1 年内到期的长期借款。

2018-2020 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	285,556.33	176,870.63	135,377.50
1 年内到期的应付债券	175,019.21	152,024.11	45,797.02
1 年内到期的长期应付款	64,979.27	33,901.75	-
合计	525,554.81	362,796.48	181,174.52

（7）其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他流动负债分别为 0 万元、0 万元、150,000.00 万元及 244,000.00 万元，占当年负债合计的比重分别为 0、0、4.61%及 6.16%。截至 2021 年 9 月末，发行人其他流动负债主要包括 21 长兴建投 001、21 长建投 SCP001、21 长建 D1、债权融资计划等短期债券。

2、非流动负债分析

（1）长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 652,364.00 万元、777,275.38 万元、856,770.02 万元及 1,072,049.38 万元，占负债合计的比重分别为 40.76%、35.76%、26.36%及 27.08%。公司长期借款主要为质押及保证借款和保证借款。发行人 2019 年末长期借款余额较 2018 年末增加 124,911.38 万元，增幅为 19.15%；发行人 2020 年末长期借款余额较 2019 年末增加 79,494.64 万元，增幅为 10.23%。近年来发行人业务规模持续增长，长期借款整体保持稳步上升态势。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	27,000.00	-	-	41,379.00
保证借款	600,486.88	406,328.77	339,842.88	308,200.00
抵押借款	37,800.00	-	-	32,200.00
质押借款	35,762.50	66,666.25	96,977.50	43,385.00
抵押、保证借款	104,000.00	104,000.00	86,000.00	3,000.00
质押、保证借款	245,150.00	254,025.00	228,105.00	224,200.00
抵押、质押、保证借款	21,850.00	25,750.00	26,350.00	-
合计	1,072,049.38	856,770.02	777,275.38	652,364.00

(2) 应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券金额分别为 365,634.69 万元、413,236.01 万元、942,283.52 万元及 1,457,870.81 万元，占当年总负债比例分别为 22.80%、19.01%、28.99%及 36.83%。发行人应付债券 2019 年末较 2018 年末增加了 47,601.32 万元，增幅为 13.02%，主要原因系 2019 年增发了 19 长建 01、19 长兴城投专项债和 19 长兴城投 PPN（第二期）。2020 年末较 2019 年末增加了

529,047.51 万元，增幅为 128.03%，主要系本期合并的控股子公司永兴建建设发行债券只数较多。

（3）长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应付款分别为 165,369.67 万元、171,132.28 万元、103,715.16 万元及 79,309.15 万元，占当年总负债比例分别为 10.31%、7.87%、3.19%及 2.00%。发行人报告期内长期应付款主要是因地方政府债务置换而形成的应付款。发行人 2019 年末长期应付款较 2018 年末增加了 5,762.61 万元，增幅为 3.48%。发行人 2020 年末长期应付款较 2019 年末减少了 67,417.12 万元，降幅为 39.39%，主要系发行人地方政府债券置换资金到期偿还。

发行人 2018-2020 年末长期应付款情况表

单位：万元

借款单位及项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
地方政府债券置换资金	-	79,554.38	159,554.38
专项应付款	10,384.63	5,815.29	5,815.29
融资租赁	72,504.84	78,829.50	-
其他	20,825.70	6,933.10	
合计	103,715.16	171,132.27	165,369.67

（三）所有者权益分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人所有者权益合计分别为 1,676,125.65 万元、2,343,094.29 万元和 2,994,821.50 万元。2018 年末较 2017 年末增加 35.59%。2019 年末较 2018 年末增加了 39.79%。2020 年末较 2019 年末增加了 27.81%。

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末所有者权益结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	230,000.00	7.25	230,000.00	7.68	190,000.00	8.12	130,000.00	7.76
资本公积	2,088,055.42	65.83	1,927,880.59	64.37	1,893,862.53	80.90	1,340,394.92	79.97
其他综合收益	46,215.19	1.46	46,215.19	1.54	42,226.00	1.801.80	-	-
盈余公积	23,348.51	0.74	23,348.51	0.78	21,031.59	0.90	17,727.59	1.06
未分配利润	229,920.84	7.25	217,695.23	7.27	193,811.51	8.28	174,839.85	10.43
归属母公司所有者权益合计	2,617,539.97	82.52	2,445,139.52	81.65	2,340,931.63	100.00	1,662,962.36	99.21
少数股东权益	554,277.23	17.48	549,681.98	18.35	40.02	0.00	13,163.29	0.79
所有者权益合计	3,171,817.20	100.00	2,994,821.50	100.00	2,340,971.65	100.00	1,676,125.65	100.00

报告期内，发行人权益类会计科目主要包括实收资本、资本公积和未分配利润，具体情况分析如下：

1、实收资本

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人实收资本分别为 130,000.00 万元、190,000.00 万元、230,000.00 万元及 230,000.00 万元。截至 2020 年末，发行人实收资本较上年末增加了 40,000.00 万元，上升 21.05%，主要系股东增资所致。2020 年末，发行人实收资本为 230,000.00 万元，长兴县人民政府国有资产监督管理委员会出资 160,000.00 万元，持股比例为 69.5652%，浙江长兴金融控股集团有限公司出资 60,000.00 万元，持股比例为 26.0870%，新增股东浙江省财务开发有限责任公司出资 10,000.00 万元，持股比例为 4.3478%。

2、资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资本公积金额分别为 1,340,394.92 万元、1,893,862.53 万元、1,927,880.59 万元及 2,088,055.42 万元。报告期内，发行人资本公积变动主要系股权、房产等资产的划转，股转划转主要系当地政府为进一步理顺国有股权架构，优化整合乡镇国有资产，全面推进国有公司市场化运营。发行人股权架构通过股权划转得以进一步优化，业务更趋多元化，各项资产的注入也加快推动了发行人与市场化经营接轨的步伐，为公司综合实力的提升提供了良好的发展基础。

3、未分配利润

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润金额分别为 174,839.85 万元、193,811.51 万元、217,695.23 万元及 229,920.84 万元，占所有者权益的比例分别为 10.43%、8.28%、7.27%及 7.25%。

（四）现金流量分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月现金流量情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	668,924.97	727,101.71	458,988.13	286,958.85
经营活动现金流出小计	847,925.33	832,092.54	485,993.55	208,218.83
经营活动产生的现金流量净额	-179,000.36	-104,990.82	-27,005.42	78,740.02
投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	4,042.68	85,303.79	24,336.12	21,846.89
投资活动现金流出小计	32,228.05	50,425.29	143,424.39	63,979.80
投资活动产生的现金流量净额	-28,185.37	34,878.50	-119,088.26	-42,132.91
筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,418,563.94	1,062,626.90	805,473.08	298,770.00
筹资活动现金流出小计	802,392.81	798,438.04	547,670.16	449,003.61
筹资活动产生的现金流量净额	616,171.12	264,188.87	257,802.92	-150,233.61

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
现金及现金等价物净增加额	408,993.56	194,076.55	111,709.23	-113,626.50
期末现金及现金等价物余额	756,385.66	347,392.80	153,316.25	41,607.02

1、经营活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 78,740.02 万元、-27,005.42 万元、-104,990.82 万元及 -179,000.36 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 286,958.85 万元、458,988.13 万元、623,880.02 万元及 668,924.97 万元，公司经营活动现金流入金额主要为与其他公司之间的往来款资金。经营活动现金流出分别为 208,218.83 万元、485,993.55 万元、728,870.84 万元及 847,925.33 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，但总体保持增长趋势。

2019 年，发行人经营活动现金流由正转负，但缺口相对较小，主要系当年在建项目投入规模较大所致。2020 年，发行人经营活动现金流缺口扩大，主要系一方面较多的在建项目使得购买商品、接受劳务支付的现金金额增加，另一方面，与其他政府单位的往来款支出大于流入，同时支付给职工以及为职工支付的现金增加。

2、投资活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -42,132.91 万元、-119,088.26 万元、34,878.50 万元及 -28,185.37 万元，其中投资活动现金流入分别为 21,846.89 万元、24,336.12 万元、85,303.79 万元及 4,042.68 万元，投资活动现金流出分别为 63,979.80 万元、143,424.39 万元、50,425.29 万元及 32,228.05 万元。发行人 2019 年投资活动现金流量净额较 2018 年减少 77,153.06

万元，主要系在建工程项目投资规模较大所致。发行人 2020 年投资活动现金流量净额较 2019 年增加 153,966.76 万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少。

3、筹资活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-150,233.61 万元、257,802.92 万元、264,188.87 万元及 616,171.12 万元，其中筹资活动现金流入分别为 298,770.00 万元、805,473.08 万元、1,062,626.90 万元及 1,418,563.94 万元，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动现金流出分别为 449,003.61 万元、547,670.16 万元、798,438.04 万元及 802,392.81 万元，主要系偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。发行人 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 408,036.53 万元，主要系公司根据业务需要安排融资，发行债券和贷款收到的大量现金所致。发行人 2020 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 6,385.95 万元，整体较为稳定。

4、期末现金及现金等价物余额

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人期末现金及现金等价物余额分别 41,607.02 万元、155,233.52 万元、347,392.80 万元及 756,385.66 万元，现金较为充裕，显示公司有着较强的现金获取能力。

（五）营运能力分析

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计（万元）	7,130,716.06	6,245,565.58	4,516,933.69	3,280,130.72
负债合计（万元）	3,958,898.86	3,250,744.08	2,173,839.40	1,604,005.07
营业收入（万元）	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
存货周转率（次/年） ¹	0.07	0.05	0.07	0.06
总资产周转率（次/年） ²	0.03	0.04	0.04	0.03

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

3、2021 年 1-9 月财务指标未经年化。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.07 次/年、0.05 次/年及 0.07 次/年。发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.03 次/年、0.04 次/年、0.04 次/年及 0.03 次/年。发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

（六）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	227,122.04	229,448.44	143,492.64	106,707.23
营业成本	226,530.19	233,333.89	129,273.34	91,565.00
投资收益	-653.96	6,925.74	-821.50	-3,366.31
其他收益	58,399.47	55,262.77	42,644.25	40,077.31
营业利润	16,532.41	28,782.38	26,463.24	26,528.01
营业外收入	356.15	137.82	156.36	48.12
营业外支出	192.78	240.71	282.19	658.86
利润总额	16,695.79	28,679.49	26,337.40	25,917.27
净利润	16,722.88	26,368.28	24,784.08	22,860.80
归属于母公司所有者的净利润	12,225.62	26,350.64	24,573.30	22,816.81
营业毛利率 1	0.26%	-1.69%	9.91%	14.19%
净资产收益率 2	-	0.99%	1.23%	1.57%
总资产收益率 3	-	0.49%	0.64%	0.73%

注：1、营业毛利率=1-营业成本/营业收入

2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

3、总资产收益率=净利润/平均总资产

4、2021 年 1-9 月财务指标未经年化。

1、营业收入、成本及毛利率分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 106,707.23 万元、143,492.64 万元、229,448.44 万元及 227,122.04 万元，分别实现利润总额 25,917.27 万元和、26,337.40 万元、28,679.49 万元及 16,695.79 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 22,816.81 万元、24,573.30 万元、26,350.64 万元及 16,722.88 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 9,975.20 万元、10,934.29 万元、-7,444.23 万元及 591.86 万元，毛利率分别为 10.05%、7.99%、-3.36%及 0.26%。2020 年度，发行人主营业务毛利润为负且毛利率明显下降，主要系公司新增砂石再加工销售收入，但砂石收入每年摊销等固定成本金额较大，业务尚在开展

初期，收入尚无法覆盖成本；同时，学费收入虽有所提升，但对应的人工、折旧等成本亦较大，故该两项业务毛利率均为负数，整体拉低了公司毛利率。

2018-2020 年度，发行人净资产收益率分别为 1.57%、1.23%和 0.99%，总资产收益率分别为 0.73%、0.64%和 0.49%，净资产收益率和总资产收益率整体偏低，主要原因为发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着城市化建设的不断推进，发行人城市基础设施建设等各项业务将不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高。

发行人近三年及一期主营业务收入构成

单位：万元，%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	41,269.88	19.75	18,455.47	8.34	-	-	-	-
工程建设业务	15,668.71	7.50	45,703.88	20.64	34,963.62	25.56	34,359.23	34.63
房地产销售业务	19,190.96	9.19	25,714.49	11.61	28,221.96	20.63	17,088.19	17.22
管道安装费	-	-	559.43	0.25	472.28	0.35	176.25	0.18
商品贸易业务	105,620.18	50.56	116,676.24	52.70	70,472.20	51.52	47,299.82	47.68
水费	1,743.07	0.83	1,846.23	0.83	1,001.22	0.73	286.63	0.29
学费	6,607.46	3.16	6,591.33	2.98	1,412.77	1.03	-	-
砂石	4,539.11	2.17	4,906.39	2.22	-	-	-	-
其他业务	14,281.32	6.84	944.77	0.43	243.85	0.18	-	-
小计	208,920.68	100.00	221,398.21	100.00	136,787.91	100.00	99,210.12	100.00

发行人近三年及一期主营业务成本构成

单位：万元，%

业务名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	35,885.13	16.96	16,621.96	7.26	-	-	-	-

业务名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	14,283.24	6.75	43,302.84	18.92	31,869.49	25.32	31,318.59	35.10
房地产销售收入	13,330.23	6.30	16,189.13	7.07	18,362.95	14.59	10,383.30	11.64
管道安装费	-	-	301.29	0.13	111.05	0.09	32.59	0.04
贸易收入	104,277.28	49.27	114,432.51	50.00	69,652.05	55.34	47,133.46	52.82
水费	998.36	0.47	1,276.22	0.56	827.78	0.66	366.98	0.41
学费	15,174.59	7.17	19,878.85	8.69	4,834.73	3.84	-	-
砂石	14,411.44	6.81	16,335.91	7.14	-	-	-	-
其他业务	13,274.08	6.27	503.72	0.22	195.56	0.16	-	-
合计	211,634.35	100.00	228,842.44	100.00	125,853.62	100.00	89,234.92	100.00

2、期间费用分析

发行人报告期内期间费用结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,318.73	3.35	545.26	1.56	373.20	1.14	551.33	0.52
管理费用	9,605.34	24.37	7,180.52	20.58	5,027.83	15.41	4,773.14	4.47
财务费用	28,488.21	72.28	27,157.82	77.85	27,225.21	83.45	20,345.39	19.07
期间费用合计	39,412.28	100.00	34,883.60	100.00	32,626.25	100.00	25,669.86	24.06

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用（销售费用、管理费用和财务费用合计）为 25,669.86 万元、32,626.25 万元、34,883.60 万元及 39,412.28 万元。其中，发行人财务费用分别为 20,345.39 万元、27,225.21 万元和 27,157.82 万元，财务费用在期间费用中占较大比重，主要原因是随着公司保障房建设、基础设施代建业务及商品贸易等业务的持续发展，公司有较强的资金需求。

3、政府补助

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别获得政府补助 40,077.31 万元、42,644.25 万元、55,212.91 万元及 58,399.47 万元，保持在相对稳定的水平，政府补助占利润总额的比例较高，政府补助为发行人的盈利提供了有力支撑。

（七）偿债能力分析

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.26	3.82	4.21	7.43
速动比率（倍）	1.77	1.49	1.99	3.32
资产负债率	55.52%	52.05%	48.13%	48.90%
息税折旧摊销前利润（万元）	-	112,645.88	72,439.70	72,574.68
利息保障倍数（倍）	-	0.89	1.46	1.44
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 7.43、4.21、3.82 及 4.26，速动比率分别为 3.32、1.99、1.49 及 1.77。报告期各期末，发行人的流动比率均处于较理想的水平而速动比率水平较低，主要系发行人存货规模较大所致，存货主要由土地资产、开发成本和开发产品构成，符合发行人所处行业特点。总体来看，发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力，本期债券的发行将有利于发行人优化债务结构，提高长期债务所占负债总额的比例，促进发行人业务的进一步开展。

从长期偿债指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 48.95%、48.13%、52.05%及 55.52%，发行人资产负债率总体保持在合理水平，保障了发行人的持续融资能力和偿债能力。2018-2020 年度，发行人息税折旧摊销前利润分别为 72,574.68 万元、72,439.70 万元和 112,645.88 万元，利息保障倍数分别为 1.44、1.46 和 0.89，保持稳定趋势。

综合来看，公司目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。随着业务模式的多样化，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将进一步增强，具有充足的资金偿还利息及到期债务。

七、有息负债分析

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额 3,371,654.72 万元，占发行人同期总负债比例为 85.17%。

（一）有息负债结构

发行人近一年及一期有息负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	152,140.69	4.51	129,252.03	4.79
长期借款	1,072,049.38	31.80	856,770.02	31.77
应付债券	1,457,870.81	43.24	942,283.52	34.94
一年到期的非流动负债	378,628.60	11.23	525,554.81	19.49
其他流动负债	244,000.00	7.24	150,000.00	5.56
长期应付款中有息债务	66,965.24	1.99	93,330.54	3.46
合计	3,371,654.72	100.00	2,697,190.92	100.00

发行人 2021 年 9 月末有息负债期限结构

单位：万元

期限	金额	占比
2021 年	217,564.51	6.45%
2022 年	676,465.77	20.06%
2023 年	112,381.64	3.33%
2024 年	584,405.40	17.33%
2025 年及以后	1,780,837.40	52.82%
合计	3,371,654.72	100.00%

截至 2021 年 9 月末发行人有息负债信用结构

单位：万元

项目	短期借款	长期借款	一年内到期的非流动负债	应付债券	其他流动负债	长期应付款	合计
信用借款	21,212.58	27,000.00	25,893.93	1,457,870.81	244,000.00	-	1,775,977.32
保证借款	10,000.00	600,486.88	258,155.92	-	-	66,965.24	935,608.04
抵押借款	735.00	37,800.00	-	-	-	-	38,535.00
质押借款	30,150.00	35,762.50	31,703.75	-	-	-	97,616.25
抵押、保证借款	60,000.00	104,000.00	6,000.00	-	-	-	170,000.00
质押、保证借款	-	245,150.00	52,075.00	-	-	-	297,225.00
抵押、质押、保证借款	-	21,850.00	4,800.00	-	-	-	26,650.00
融资押汇	30,043.10	-	-	-	-	-	30,043.10
合计	152,140.68	1,072,049.38	378,628.60	1,457,870.81	244,000.00	66,965.24	3,371,654.71

（二）有息负债明细

截至 2021 年 9 月末，发行人前十大有息债务明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	起始期限	担保或抵押情况
1	长兴城市建设投资集团有限公司	公司债	126,428.50	5.30%	2020.12.30-2025.12.30	无
2	长兴城市建设投资集团有限公司	美元债	114,429.60	2.60%	2021.5.27-2024.5.27	无
3	长兴城市建设投资集团有限公司	公司债	100,000.00	4.48%	2021.4.9-2022.4.9	无

4	长兴城市建设投资集团有限公司	中期票据	100,000.00	4.20%	2021.9.6-2026.9.6	无
5	长兴县永兴建设开发有限公司	公司债	99,627.60	5.80%	2020.10.30-2025.10.30	保证
6	长兴清水水务有限公司	贷款	95,000.00	4.90%	2020.4.3-2036.9.30	保证
7	长兴城市建设投资集团有限公司	企业债	89,463.88	5.98%	2019.9.24-2026.9.25	保证
8	长兴城市建设投资集团有限公司	公司债	86,218.97	4.90%	2017.4.6-2022.4.6	无
9	浙江滨河实业有限公司	贷款	85,000.00	7.35%	2019.1.2-2028.12.25	抵押、保证
10	长兴县永兴建设开发有限公司	公司债	80,740.80	7.00%	2019.5.22-2024.5.22	保证
合计			976,909.35			

（三）发行人及合并范围子公司已发行未兑付债券情况

截至 2022 年 1 月 21 日，发行人及合并范围子公司已发行未兑付债券情况如下：

单位：亿元、%

发行人	债券简称	起息日	到期日期	回售日	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	债项/主体评级
长兴城市建设投资集团有限公司	G21 长建 2	2022-01-05	2027-01-05	2025-01-05	5	4.80	6.20	6.20	AA+/AA+
	G21 长建 1	2021-10-20	2026-10-20	2024-10-20	5	4.80	6.80	6.80	AA+/AA+
	21 长兴债	2021-06-28	2026-06-28	2024-06-28	5	4.80	7.30	7.30	--/AA+
	21 长建 D1	2021-04-09	2022-04-09	-	1	4.48	10.00	10.00	A-1/AA+
	20 长兴债	2020-12-30	2025-12-30	2023-12-30	5	5.30	12.70	12.70	--/AA+
	20 长建 02	2020-07-14	2025-07-14	2023-07-14	5	5.00	5.00	5.00	AA+/AA+
	20 长建 01	2020-04-03	2025-04-03	2023-04-03	5	4.80	6.00	6.00	AA+/AA+
	19 长建 01	2019-12-18	2024-12-18	2022-12-19	5	5.60	5.00	5.00	AA+/AA+
	17 长建债	2017-04-06	2022-04-06	2020-04-07	5	4.90	8.70	8.66	--/AA+
	17 长兴债	2017-03-21	2022-03-21	2020-03-23	5	5.20	6.30	6.30	--/AA+
长兴县永兴建设开发有限公司	21 永兴 01	2021-02-09	2026-02-09	2024-02-09	5	6.00	4.00	4.00	--/AA
	20 永兴 03	2020-10-30	2025-10-30	2023-10-30	5	5.80	10.00	10.00	--/AA
	19 永兴 02	2019-09-27	2024-09-27	2022-09-27	5	6.80	6.90	6.90	--/AA
	19 永兴债	2019-05-22	2024-05-22	2022-05-23	5	7.00	8.10	8.10	--/AA
小计							103.00	102.96	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴绿色债 01	2021-08-26	2028-08-26	2026-08-26	7	4.95	5.00	5.00	AA+/AA+
	19 长兴城投专项债	2019-09-25	2026-09-25	-	7	5.98	9.00	9.00	AA+/AA+

长兴县永兴建设开发有限公司	20 永兴绿色债	2020-04-16	2027-04-16	-	7	5.80	7.00	7.00	AA+/AA
小计							21.00	21.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建投 MTN001(乡村振兴)	2021-09-06	2026-09-06	2024-09-06	5	4.20	10.00	10.00	--/AA+
小计							10.00	10.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建投 CP001	2021-03-18	2022-03-18	-	1	4.17	5.00	5.00	A-1/AA+
小计							5.00	5.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建投 SCP002	2021-12-06	2022-09-02	-	0.7397	3.45	5.00	5.00	--/AA+
小计							5.00	5.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴城投 PPN002	2021-12-29	2026-12-29	2024-12-29	5	4.80	5.00	5.00	--/AA+
	21 长兴城投 PPN001	2021-08-25	2026-08-25	2023-08-25	5	4.47	6.00	6.00	--/AA+
	19 长兴城投 PPN001	2019-03-22	2024-03-22	2022-03-22	5	6.98	6.00	6.00	--/AA+
小计							17.00	17.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	长兴城投 2.6%B20240527	2021-05-27	2024-05-27	-	3	2.60	1.80 亿美元	1.80 亿美元	--/AA+
	长兴城投 4.2%N20240114	2021-01-14	2024-01-14	-	3	4.20	1.20 亿美元	1.20 亿美元	--/AA+
小计							3.00 亿美元	3.00 亿美元	
合计							161.00 亿元人民币 +3.00 亿美元	160.96 亿元人民币 +3.00 亿美元	

(四) 债券存续期有息负债偿还压力测试

本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 7 亿元，弹性配售额度为 3 亿元；债券期限为 7 年期（同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本

金)。根据截至 2021 年 9 月年末发行人有息债务期限结构, 发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示:

债券存续期有息负债偿还压力测试

单位: 亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
有息负债当年偿还规模	67.65	13.05	58.44	52.65	42.72	23.65	25.04	4.50
其中: 银行借款偿还规模	37.73	4.43	9.80	11.09	5.00	23.65	20.04	3.48
信托计划偿还规模	-	1.50	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	29.92	5.75	45.19	40.52	36.22	-	5.00	-
其他(融资租赁)	-	1.37	3.45	1.04	1.50	-	-	1.02
本期债券偿付规模(10 亿元) (7 年全部持有到期)	-	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	67.65	13.05	58.44	54.65	44.72	25.65	27.04	6.50
本期债券偿付规模(10 亿元) (第 5 年末全部行权回售)	-	-	-	2.00	2.00	6.00	-	-
小计	67.65	13.05	58.44	54.65	44.72	29.65	25.04	4.50
本期债券偿付规模(7 亿元) (7 年全部持有到期)	-	-	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
小计	67.65	13.05	58.44	54.05	44.12	25.05	26.44	5.90
本期债券偿付规模(7 亿元) (第 5 年末全部行权回售)	-	-	-	1.40	1.40	4.20	-	-
小计	67.65	13.05	58.44	54.05	44.12	27.85	25.04	4.50

发行人将统一调度债务偿还安排, 保证公司的偿债资金来源。

此外发行人将与合作银行保持密切沟通, 保证授信额度充足; 发行人计划发行本期债券, 未来将不断提高直接融资比例, 持续优化债务结构, 降低对传统间接融资的依赖程度, 提高抗击资金风险的能力。

八、关联方关系及关联交易

(一) 关联方及关联关系

1、控股股东情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为长兴县人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 69.565%。实际控制人为长兴县人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人控股股东持股情况

控股股东名称	持股比例(%)	表决权比例(%)
长兴县人民政府国有资产监督管理委员会	69.565	69.565

发行人原控股股东为长兴县城市建设发展中心，2019 年 12 月 20 日，根据长兴县人民政府抄告单（长办第 36 号），长兴县人民政府同意将长兴县城市建设发展中心持有的长兴城市建设投资集团有限公司 81.25%的股权无偿划转给长兴县人民政府国有资产监督管理委员会，公司控股股东变更为长兴县人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司及参股公司情况

发行人子公司及参股公司情况详见“第五条、四、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江长兴金融控股集团有限公司	股东
长兴源泉水务有限公司	联营企业

（二）关联交易

1、关联交易情况

无。

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应收款	浙江长兴金融控股集团有限公司	366.91	18,056.65

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应付款	长兴县永兴建设开发有限公司	-	63,847.59

3、其他关联交易

公司不存在除上述交易外的其他关联交易。

(三) 关联交易决策

1、关联交易的决策权限及程序

发行人董事会和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

2、关联交易定价机制

交易事项如实行政府定价的，可直接适用政府定价；如交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格，除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价依据，构成价格为合理成本费用加合理利润，

在双方协商的基础上进行定价。如按上述原则无法确定的关联交易价格，或公司监事就关联交易的价格是否公允提出质疑的，此时公司会聘请独立财务顾问就该关联交易的价格对全体股东是否公平、合理发表意见。

九、对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 1,486,300.00 万元，占当期末发行人合并口径净资产（含少数股东权益）的 46.86%，具体情况如下表：

单位：万元

序号	被担保方	担保总额	担保余额	担保方式	债务开始日	债务到期日
1	都市股份有限公司	30,000.00	22,500.00	保证	2015.8.14	2030.8.13
2	长兴广播电视台	4,000.00	3,950.00	保证	2019.9.6	2022.9.5
3	长兴交通投资集团有限公司	33,400.00	33,400.00	保证	2017.4.21	2022.4.21
4	长兴交通投资集团有限公司	80,000.00	68,480.00	保证	2017.3.31	2026.12.21
5	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	19,000.00	6,333.00	保证	2018.1.8	2024.1.8
6	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	19,000.00	6,333.00	保证	2018.1.15	2024.1.15
7	长兴欣盛建设开发有限公司	48,000.00	40,000.00	保证	2021.7.28	2022.1.22
8	长兴永隆建设发展有限公司	10,000.00	6,000.00	保证	2020.6.24	2023.6.23
9	长兴永隆建设发展有限公司	10,000.00	7,500.00	保证	2018.7.30	2023.1.1
10	长兴通润矿业有限公司	3,000.00	3,000.00	保证	2020.12.28	2021.12.28
11	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	8,000.00	736.00	保证	2019.1.4	2022.1.4
12	长兴永能建设发展有限公司	3,300.00	3,000.00	保证	2019.3.22	2022.3.22
13	长兴永能建设发展有限公司	10,000.00	10,000.00	保证	2020.7.2	2025.6.27
14	长兴永能建设发展有限公司	30,000.00	24,000.00	保证	2020.9.30	2023.9.30
15	长兴交通投资集团有限公司	100,000.00	90,000.00	保证	2020.6.24	2022.6.23
16	长兴和美污水处理有限公司	5,000.00	1,795.10	保证	2019.5.8	2022.5.5
17	长兴和美污水处理有限公司	30,000.00	19,597.76	保证	2020.3.30	2024.3.30
18	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	80,000.00	80,000.00	保证	2019.12.5	2024.12.5

19	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	70,000.00	70,000.00	保证	2020.4.29	2025.4.29
20	浙江太湖新城实业投资有限公司	85,000.00	85,000.00	保证	2019.9.27	2024.9.27
21	浙江太湖新城实业投资有限公司	115,000.00	115,000.00	保证	2020.3.27	2025.3.27
22	长兴丽城建设发展有限公司	19,950.00	19,950.00	质押	2019.1.7	2022.1.7
23	长兴丽城建设发展有限公司	18,050.00	18,050.00	质押	2019.1.9	2022.1.9
24	长兴绿恒建设有限公司	17,100.00	17,100.00	质押	2019.1.10	2022.1.10
25	长兴绿恒建设有限公司	16,150.00	16,150.00	质押	2019.1.11	2022.1.11
26	长兴丽城建设发展有限公司	6,000.00	6,000.00	保证	2020.11.30	2021.11.30
27	长兴丽城建设发展有限公司	6,000.00	3,500.00	保证	2020.11.30	2023.11.20
28	浙江长兴金融控股集团有限公司	10,000.00	10,000.00	保证	2020.12.11	2023.12.16
29	长兴源泉水务有限公司	91,000.00	90,300.00	保证	2020.1.3	2032.1.2
30	浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	60,000.00	60,000.00	保证	2020.6.29	2026.6.21
31	长兴永隆建设发展有限公司	25,000.00	25,000.00	保证	2021.1.5	2022.1.3
32	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	35,000.00	32,000.00	保证	2018.1.30	2030.1.30
33	长兴县公路工程有限责任公司	12,000.00	12,000.00	保证	2021.6.28	2022.6.28
34	长兴吴山益农村镇建设有限公司	4,750.00	4,750.00	保证	2020.11.30	2021.11.30
35	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	7,000.00	6,392.00	保证	2020.12.25	2025.12.25
36	长兴丽城建设发展有限公司	6,000.00	3,800.00	保证	2021.2.19	2023.2.19
37	浙江长兴金融控股集团有限公司	15,000.00	15,000.00	保证	2021.3.31	2022.3.29
38	浙江长兴金融控股集团有限公司	10,000.00	10,000.00	保证	2021.3.30	2021.12.29
39	浙江长兴金融控股集团有限公司	10,000.00	10,000.00	保证	2021.5.8	2021.12.28
40	长兴交通投资集团有限公司	100,000.00	45,000.00	保证	2021.3.31	2022.3.31
41	长兴和美污水处理有限公司	5,000.00	4,167.00	保证	2021.3.23	2024.3.22
42	长兴永能建设发展有限公司	5,000.00	4,167.00	保证	2021.3.23	2024.3.22
43	长兴永能建设发展有限公司	10,000.00	9,471.82	保证	2021.3.26	2026.3.25
44	长兴城南新城开发建设有限公司	10,000.00	8,992.13	保证	2021.5.27	2026.5.27
45	长兴南太湖投资开发有限公司	15,000.00	15,000.00	保证	2021.7.15	2023.7.14
46	长兴和美污水处理有限公司	8,000.00	8,000.00	保证	2021.7.27	2026.7.26
47	长兴和美农林有限公司	5,950.00	5,950.00	保证	2021.9.9	2022.9.9
48	长兴林城新林建设开发有限公司	2,000.00	2,000.00	保证	2021.9.27	2022.9.26
49	长兴城南新城开发建设有限公司	6,750.00	6,750.00	保证	2021.9.9	2022.9.9
50	长兴县太湖高级中学	20,000.00	6,000.00	保证	2016.12.2	2024.12.30
51	长兴永茗建设发展有限公司	18,000.00	15,000.00	保证	2021.4.22	2022.4.21

52	长兴广播电视网络有限公司	40,000.00	18,000.00	保证	2020.5.26	2030.5.24
53	浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	62,000.00	62,000.00	保证	2020.9.9	2030.8.8
54	浙江长兴经开建设开发有限公司	14,000.00	14,000.00	反担保	2020.5.7	2025.5.7
55	长兴泗安绿洲污水处理有限公司	2,500.00	2,500.00	保证	2018.11	2021.11
56	长兴县虹星桥镇港口村股份经济合作社	400.00	400.00	保证	2019.1.7	2021.12.25
合计		1,486,300.00	1,284,014.81			

发行人为担保对象履行担保均已履行相应的担保审批流程，且被担保企业均为国有控股，担保行为对发行人自身财务状况负面影响不大。

截止 2022 年 1 月 21 日，发行人对外债券担保情况如下：

单位：亿元

证券简称	被担保方	债券余额	起息日	到期日
19 太湖 01	浙江太湖新城实业投资有限公司	8.50	2019-09-27	2024-09-27
19 长湖债	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	8.00	2019-12-09	2024-12-09
20 太湖 01	浙江太湖新城实业投资有限公司	11.50	2020-03-27	2025-03-27
20 长湖债	浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	7.00	2020-04-29	2025-04-29
20 永兴 03	长兴县永兴建设开发有限公司	10.00	2020-10-30	2025-10-30
21 永兴 01	长兴县永兴建设开发有限公司	4.00	2021-02-09	2026-02-09
	合计	49.00		

截止 2022 年 1 月 21 日，除上述情况外，发行人不存在为其他企业发债提供担保及与发债企业互相担保或连环担保等情形。

十、受限资产情况

公司所有权受到限制的资产包括部分地块的土地使用权和银行存款。截至 2020 年 12 月末，公司所有权受限资产合计 605,560.71 万元，占当期期末净资产（含少数股东权益）的 20.22%。具体受限情况如下所示：

截至 2020 年末受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	249,842.58	借款质押、对外担保、保证金、应收票据质押
应收账款	19,062.33	借款质押
存货	79,479.52	借款抵押、对外担保
无形资产	1,770.57	借款抵押
投资性房地产	255,405.70	借款抵押
合计	605,560.71	

十一、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

根据 2020 年度审计报告显示，截至审计报告报出日，公司不存在其他需要披露的资产负债表日后事项。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

1、华代金控（北京）投资有限公司诉长兴县永兴建设开发有限公司合同纠纷一案，因华代金控（北京）投资有限公司认为长兴县永兴建设开发有限公司尚欠 3500 万元财务顾问费未支付，诉至法院要求长兴县永兴建设开发有限公司支付财务顾问费以及延期付款违约金共计 3745 万元，长兴县永兴建设开发有限公司认为原告计算不符合合同约定，实际欠付的顾问费为 228 万元，因纠纷无法支付，该案尚在审理中。

2、郑文兵诉长兴莱畅城市设施管理有限公司房屋租赁合同纠纷一案，因郑文兵认为长兴莱畅城市设施管理有限公司违约，应支付违约金 7104800 元，诉至法院，经一审法院审理，判决长兴莱畅城市设施管理有限公司支付郑文兵违约金 2927631.68 元，郑文兵不服一审判决已上诉，该案尚在审理中。

3、长兴莱畅城市设施管理有限公司诉郑文兵房屋租赁合同纠纷一案，因长兴莱畅城市设施管理有限公司认为郑文兵应当支付综合管理费、水电费、房屋占用使用费、逾期付款利息、租金损失，合计 2506719 元，诉至法院，经一审法院审理，判决郑文兵支付给长兴莱畅城市设施管理有限公司水电费、综合管理费、租赁场地占用使用费合计 1047833.8 元及利息，郑文兵不服一审判决已上诉，该案尚在审理中。

截至本募集说明书签署日，除上述情况外，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

经发行人书面确认及律师核查，报告期内发行人及其下属全资、控股子公司不存在重大行政处罚情况。

（三）或有事项

截至 2020 年末，除前述对外担保事项外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

第七条 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+级，本期债券债项信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

在报告期内，发行人主体评级如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	公告日期
2021-03-16	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2021-03-16
2021-01-13	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2021-04-07
2020-10-22	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2020-12-17
2020-08-31	AA+	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级	2020-09-14
2020-06-04	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2020-06-05
2020-03-25	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2020-03-31
2019-10-09	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2019-12-13
2019-06-13	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2019-09-17
2019-05-14	AA+	稳定	调高	中证鹏元	长期信用评级	2019-05-14
2018-06-26	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2018-06-27

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2019 年 5 月 15 日公布的《2014 年长兴城市建设投资集团有限公司公司债券 2019 年跟踪信用评级公告》，中证鹏元对于长兴城市建设投资集团有限公司长期信用等级上调为 AA+，评级展望为稳定。评级机构进行评级调整的原因：2018 年本公司外部环境仍较好，为公司发展提供了良好基础，公司业务持续性仍然较好，2018 年公司股东在资产注入、政府债务置换等方面对公司支持力度加大。

截至募集说明书出具之日，发行人主体评级始终为 AA+未有变

化，发行人信用状况较为稳定。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+级，本期债券债项信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

债项评级 AA 表示债务安全性很高，违约风险很低，AA+表示略高 AA 等级；主体评级 AA 表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，AA+表示略高 AA 等级；评级展望稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。

（三）评级观点

中证鹏元评定长兴城市建设投资集团有限公司（以下简称“长兴城建”或“公司”）本次拟公开发行 10 亿元绿色债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。上述等级的评定是考虑到区域经济持续增长，为公司发展提供了良好基础，公司业务持续性仍然较好，获得当地政府的大力支持；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，资金压力和偿债压力较大，且存在一定的或有负债风险等风险因素。

1、优势

（1）区域经济持续增长，为公司发展提供了良好外部环境。2018-2020 年长兴县地区生产总值分别同比增长 8.5%、8.2%和 2.6%，2020 年虽受疫情影响增速出现下滑，但长兴县整体工业基础仍然较好，预计未来年度经济增速将有所反弹。

（2）公司业务持续性仍较好。公司为长兴县重要的基础设施投资、建设主体之一，业务涵盖基础设施工程建设、土地一级开发、

房地产销售、贸易业务等，收入结构多元，且 2020 年末在建、拟建及已完工项目规模较大。

(3) 公司获得的外部支持力度较大。2018-2020 年公司在政府债券置换、资产划转、股权划转、政府补贴及财政贴息等方面获得长兴县人民政府及其他部门的较大支持。

3、关注

(1) 公司资产流动性较弱。截至 2020 年末，公司其他应收款、存货和无形资产合计占总资产比例较高，其他应收款对公司营运资金形成较大占用，存货结转时点存在较大不确定性，采砂权经营表现较差，且货币资金和投资性房地产受限比例较高。

(2) 公司面临较大的资金压力。近年公司经营活动现金流表现持续弱化，且截至 2020 年末主要在建、拟建项目尚需投资规模较大。

(3) 公司面临较大的偿债压力。截至 2020 年末，公司总债务规模较大，现金短期债务比较低，息税前利润对利息的保障程度大幅下降。

(4) 公司存在一定或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保余额为 127.97 亿元，占当期末净资产的比重为 42.73%。担保对象均为长兴县当地国企，均未设置反担保措施。

(四) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元将维持评级标准

的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 1,899,663.99 万元，其中已使用额度 1,467,924.71 万元，尚未使用的授信额度为 431,739.28 万元。

截至 2021 年 9 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

序号	机构名称	授信总额	用信余额	剩余额度
1	长兴农商银行	16,700.00	16,150.00	550.00
2	浙江稠州商业银行	12,000.00	10,000.00	2,000.00
3	中信银行	190,500.00	133,400.00	57,100.00

4	兴业银行	104,900.00	84,900.00	20,000.00
5	江苏银行	140,000.00	100,000.00	40,000.00
6	中国农业发展银行	245,500.00	207,975.00	37,525.00
7	农业银行	492,250.00	266,600.00	225,650.00
8	建设银行	138,000.00	129,103.00	8,897.00
9	浙商银行	115,000.00	110,000.00	5,000.00
10	杭州银行	34,800.00	34,800.00	0.00
11	渤海银行	10,000.00	8,500.00	1,500.00
12	华夏银行	19,049.00	16,667.88	2,381.12
13	国家开发银行	25,000.00	25,000.00	0.00
14	长兴联合村镇银行	1,500.00	1,500.00	0.00
15	广发银行	47,800.00	44,800.00	3,000.00
16	工商银行	146,914.99	124,212.58	22,702.41
17	湖州银行	2,400.00	2,400.00	0.00
18	恒丰银行	5,000.00	5,000.00	0.00
19	中国银行	30,000.00	30,000.00	0.00
20	宁波银行	6,000.00	6,000.00	0.00
21	光大银行	33,000.00	33,000.00	0.00
22	民泰银行	3,000.00	3,000.00	0.00
23	交通银行	23,000.00	17,566.25	5,433.75
24	南京银行	30,000.00	30,000.00	0.00
25	平安银行	15,000.00	15,000.00	0.00
26	绍兴银行	12,350.00	12,350.00	0.00
合计		1,899,663.99	1,467,924.71	431,739.28

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。自成立以来，发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2022 年 1 月 21 日，发行人及合并范围子公司已发行未兑付债券情况如下：

单位：亿元、%

发行人	债券简称	起息日	到期日期	回售日	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	债项/主体评级
长兴城市建设投资集团有限公司	G21 长建 2	2022-01-05	2027-01-05	2025-01-05	5	4.80	6.20	6.20	AA+/AA+
	G21 长建 1	2021-10-20	2026-10-20	2024-10-20	5	4.80	6.80	6.80	AA+/AA+
	21 长兴债	2021-06-28	2026-06-28	2024-06-28	5	4.80	7.30	7.30	--/AA+
	21 长建 D1	2021-04-09	2022-04-09	-	1	4.48	10.00	10.00	A-1/AA+
	20 长兴债	2020-12-30	2025-12-30	2023-12-30	5	5.30	12.70	12.70	--/AA+
	20 长建 02	2020-07-14	2025-07-14	2023-07-14	5	5.00	5.00	5.00	AA+/AA+
	20 长建 01	2020-04-03	2025-04-03	2023-04-03	5	4.80	6.00	6.00	AA+/AA+
	19 长建 01	2019-12-18	2024-12-18	2022-12-19	5	5.60	5.00	5.00	AA+/AA+
	17 长建债	2017-04-06	2022-04-06	2020-04-07	5	4.90	8.70	8.66	--/AA+
	17 长兴债	2017-03-21	2022-03-21	2020-03-23	5	5.20	6.30	6.30	--/AA+
长兴县永兴建设开发有限公司	21 永兴 01	2021-02-09	2026-02-09	2024-02-09	5	6.00	4.00	4.00	--/AA
	20 永兴 03	2020-10-30	2025-10-30	2023-10-30	5	5.80	10.00	10.00	--/AA
	19 永兴 02	2019-09-27	2024-09-27	2022-09-27	5	6.80	6.90	6.90	--/AA
	19 永兴债	2019-05-22	2024-05-22	2022-05-23	5	7.00	8.10	8.10	--/AA
小计							103.00	102.96	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴绿色债 01	2021-08-26	2028-08-26	2026-08-26	7	4.95	5.00	5.00	AA+/AA+
	19 长兴城投专项债	2019-09-25	2026-09-25	-	7	5.98	9.00	9.00	AA+/AA+
长兴县永兴建设开发有限公司	20 永兴绿色债	2020-04-16	2027-04-16	-	7	5.80	7.00	7.00	AA+/AA
小计							21.00	21.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建投 MTN001(乡村振兴)	2021-09-06	2026-09-06	2024-09-06	5	4.20	10.00	10.00	--/AA+
小计							10.00	10.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建投 CP001	2021-03-18	2022-03-18	-	1	4.17	5.00	5.00	A-1/AA+

小计							5.00	5.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴建设 SCP002	2021-12-06	2022-09-02	-	0.739 7	3.45	5.00	5.00	--/AA+
小计							5.00	5.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	21 长兴城投 PPN002	2021-12-29	2026-12-29	2024-12-29	5	4.80	5.00	5.00	--/AA+
	21 长兴城投 PPN001	2021-08-25	2026-08-25	2023-08-25	5	4.47	6.00	6.00	--/AA+
	19 长兴城投 PPN001	2019-03-22	2024-03-22	2022-03-22	5	6.98	6.00	6.00	--/AA+
小计							17.00	17.00	
长兴城市建设投资集团有限公司	长兴城投 2.6%B20240527	2021-05-27	2024-05-27	-	3	2.60	1.80 亿美元	1.80 亿美元	--/AA+
	长兴城投 4.2%N20240114	2021-01-14	2024-01-14	-	3	4.20	1.20 亿美元	1.20 亿美元	--/AA+
小计							3.00 亿美元	3.00 亿美元	
合计							161.00 亿元人民币 +3.00 亿美元	160.96 亿元人民币 +3.00 亿美元	

截至本募集说明书出具日，发行人已发行未兑付的企业债券募集资金使用情况如下：

单位：亿元

证券名称	发行日期	发行规模	募集资金约定用途	募集资金使用情况
19长兴城投专项债	2019-09-25	9.00	7.80 亿元用于长兴县中心城区停车场建设项目，1.20 亿元用于补充营运资金	已按照募集说明书的约定使用
20永兴绿色债	2020-04-16	7.00	3.50 亿元用于长兴县饮用水源生态保护治理项目，3.50 亿元用于补充营运资金	已按照募集说明书的约定使用
21长兴绿色债01	2021-08-26	5.00	3.20 亿元用于长兴县水环境综合治理项目，1.80 亿元用于补充营运资金	已按照募集说明书的约定使用

除此之外，截至本募集说明书出具日，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、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，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

（四）其他与发行人有关的信用情况

无。

第八条 担保情况

本期债券为无担保债券。

第九条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6%税率，小规模纳税人适用 3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其

征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

四、声明

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十条 信息披露安排

发行人严格按照《证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、总则

（一）公司信息披露应当以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载；应当合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述；应当内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。

（二）公司的信息披露文件应当使用事实描述性语言，不得含有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。

（三）公司应当注重信息披露的有效性，有针对性地揭示公司的资信状况和偿债能力，充分披露有利于投资者作出价值判断和合理决策的信息。

（四）公司应就同类事件执行统一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得相互冲突，不得误导投资者。

（五）公司依法披露信息，应当将披露的信息刊登在证券交易所的互联网网站和符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易所，供社会公众查阅。

（六）公司信息披露的时间应当不晚于按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他信息

披露渠道上的时间。

本公司债券同时在境内境外公开发行、交易的，公司在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（七）公司不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的信息披露义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

二、应当披露的信息与披露标准

《信息披露管理制度》所指的应当披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。非公开发行公司债券的发行人信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定及证券交易场所的规定履行。

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当予以披露。

信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛影性响，或者该事项导致公司盈亏性质发生改变，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。公司应当及时披露专项鉴证报告、更正后的财务信息、审计报告及经审计的财务信息。

前款所述广泛性影响及盈亏性质发生改变，按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编制规则予以认定。

相关事项可能触发债券募集说明书约定的投资者权益保护条款，或者构成持有人会议召开事由的，公司均应当及时披露，以保障投资者知情权和决定权。

（一）发行及募集信息

公司应当按照相关规定编制、报送和披露发行公司债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书、信用评级报告（如有）等。

（二）定期报告

1、定期报告的内容与格式应当符合中国证监会和证券交易所的规定。凡是对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的信息，均应当披露。年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

2、年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露。

公司应当按时披露定期报告，不得延期。

3、定期报告的内容与格式应当符合《证券法》及证券交易所的规定。

4、公司应当在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。非公开发行的公司债券应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

5、在不影响信息披露完整性，并保证阅读方便的前提下，对于可公开获得且内容未发生变化的信息披露文件，公司可采用索引的方式进行披露。索引内容也是定期报告的组成部分，公司应当对其

承担相应的法律责任。

（三）临时报告

1、公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告。

2、债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

(12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

(13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

(14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；

(15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

(16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

(20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

(21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；

(22) 公司分配股利；

(23) 公司名称变更；

(24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

(25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；

(28) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

重大事项的适用范围以中国证监会及证券交易所出台的有关规定为准。

公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个工作日内履行《信息披露管理制度》规定的重大事项的信息披露义务：

- (1) 董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- (4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司应当在两个工作日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，公司应当在两个工作日内披露后续进展、变化情况及其影响。

证券交易所对信息披露义务履行时间另有规定的，从其规定。

3、公司因相同类型事由多次触发临时信息披露标准的，应就各次事项独立履行信息披露义务。

三、未公开信息的传递、审核、披露流程

- (一) 按照《信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披

露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、债券出现异常交易情况。

（二）信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

（三）公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严

格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

（四）公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄露；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

四、信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

（一）计划财务部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

（二）信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法

定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

（三）信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

（四）信息披露事务负责人有权参加或列席股东会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

五、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（一）公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（二）公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董

事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

（三）定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

（四）董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（五）临时公告文稿由财务金融部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

（六）公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（七）公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

六、公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任

（一）公司应当与董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员、部门负责人以及已经或将要了解公司未公开信息的人员签署保密协议，约定上述人员应当对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

（二）公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务。

（三）公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

（四）公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息。

（五）公司内幕信息知情人的范围包括：

- 1、公司及公司的董事、监事、高级管理人员；
- 2、持有公司百分之五以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；
- 3、公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；
- 4、由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；
- 5、公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；
- 6、因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；
- 7、法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

（六）公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或

者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

七、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- （一）有关责任人制作信息披露文件；
- （二）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- （三）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- （四）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- （五）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

八、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

- （一）公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。
- （二）公司下属子公司发生的事项属于《信息披露管理制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。
- （三）公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，

下属子公司应当积极予以配合。

第十一条 投资者保护机制

一、投资者保护机制

(一) 违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

(三) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文

件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

（一）债券持有人会议的权限范围

本期债券存续期间，债券持有人会议按照持有人会议规则约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除持有人会议规则约定的事项外，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

本期债券存续期间，除另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集；

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议；

(3) 债权代理人不同意召开会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、议案的提出与修改

(1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽

可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

(4) 债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权债权代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合持有人会议规则约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议

拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照持有人会议规则约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一工作日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个工作日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个工作日或者非现场会议召开日前第 2 个工作日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一工作日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

（三）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债券持有人会议的表决

债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：**a.**发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；**b.**本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；**c.**债券清偿义务承继方；**d.**其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议决议的生效

债券持有人会议对下列属于持有人会议规则约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

除上述约定的重大事项外，债券持有人会议对持有人会议规则约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。持有人会议规则另有约定的，从其约定。

第十二条 债权代理协议

为了保护 2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券债券持有人的合法权益，发行人聘请国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

一、代理事项范围

（一）本期债券存续期间的常规代理事项

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2、督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- 3、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- 4、按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 5、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- 6、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

（二）特别授权事项

1、根据债券持有人会议的特别授权，代表本期债券持有人就本期债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

2、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人发行本期债券的募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内通知债权人，并根据债权人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

（9）发行人或者其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的,还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时,应就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明,并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本期债券存续期间,发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项,或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的,发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本期债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时,发行人应当按照债权代理人要求追加担保,并履行募集说明书及本协议约定的其他偿债保障措施,并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时,发行人还应采取以下偿债保障措施:

(1) 不得向股东分配利润;

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

(3) 暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、根据协议规定向债权代理人支付本期债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

三、债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人代理人。

6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

四、债权人代理人的权利与义务

1、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在

履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

五、债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等进行分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及本期债券全体债券持有人。

5、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权人代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

六、变更或解聘债权人代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据本协议 8.2 条或《债券持有人会议

规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

第十三条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江京衡（湖州）律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

七、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；

八、发行人的关联交易已经在本法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

九、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十一、发行人的重大资产变化合法合规；

十二、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十三、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十四、发行人募集资金的运用合法合规；

十五、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

十六、发行人《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十七、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

综上所述，律师认为，本次发行发行人本期债券发行具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、“1134号文”、“3127号文”、“298号文”等法律、法规和规范性文件的规定。

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

第十四条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：长兴城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1206 室

法定代表人：武旭波

联系人：沈益浩

联系地址：长兴县锦绣路 6 号兴国商务楼 1 号楼 11-13 层

联系电话：0572-6298779

传真：0572-6298779

邮政编码：313100

二、承销团

（一）主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：卢婧、刘双、罗宇超

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰
国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、发行人律师：浙江京衡（湖州）律师事务所

住所：湖州市吴兴区吴兴大道 399 号全景大厦 18 层

负责人：程福如

联系人：张建、姚斌斌

联系地址：湖州市吴兴区吴兴大道 399 号全景大厦 18 层

电话：0572-2175115

传真：0572-2285591

邮编：313000

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）²

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

法定代表人：肖厚发

² 2019 年 5 月华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

联系人：叶增水

签字会计师：叶增水、陈志敏、李云峰

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

电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮编：100037

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：秦风明、何馨逸

联系地址：上海市浦东新区民生路 1299 号丁香国际商业中心西
塔 903 室

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200125

六、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：郅文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827、010-88170493

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 楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

经办人员：黄婉如

办公地址：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

联系电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮政编码：200120

八、债权代理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二

十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：卢婧、刘双、罗宇超

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

九、监管银行：

1、募集资金账户与偿债资金专户监管银行

银行名称：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：叶寅儿

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：18757275861

传真：/

邮政编码：313100

2、募集资金账户监管银行

(1) 银行名称：宁波通商银行股份有限公司

营业场所：浙江省宁波市鄞州区民安东路 337 号

负责人：杨军

联系人：戴晓辉

联系地址：浙江省宁波市鄞州区民安东路 337 号

联系电话：0574-87076661

传真：0574-87375600

邮政编码：315042

(2) 银行名称：湖州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县前东街 199 号

负责人：金俊

负责人：金俊

联系人：宋炜

联系地址：浙江省湖州市长兴县县前东街 199 号

联系电话：0572-6056856

传真：/

邮政编码：313100

(3) 银行名称：兴业银行股份有限公司湖州长兴绿色支行

营业场所：浙江省湖州市长兴县龙山街道明珠路 1351 号

负责人：蒋勇

联系人：王涛

联系地址：浙江省湖州市长兴县龙山街道明珠路 1351 号

联系电话：18858207159

传真：/

邮政编码：313100

十、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：卢婧、刘双、罗宇超

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2022 年第一期长兴城市建设投资集团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）对发行人出具的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江京衡（湖州）律师事务所本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券债权代理协议》；
- （七）《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

- （一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、发行人：长兴城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市长兴县龙山街道兴国商务楼 1 幢 1206 室

法定代表人：武旭波

联系人：沈益浩

联系地址：长兴县锦绣路 6 号兴国商务楼 1 号楼 11-13 层

联系电话：0572-6298779

传真：0572-6298779

邮政编码：313100

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：卢婧、刘双、罗宇超

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

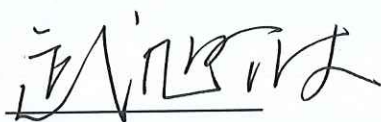
（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨
询发行人或主承销商。

第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：



武旭波

长兴城市建设投资集团有限公司

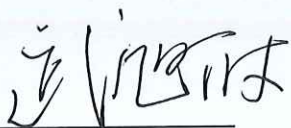
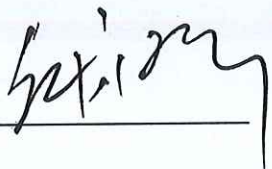
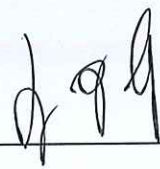


2022年2月24日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

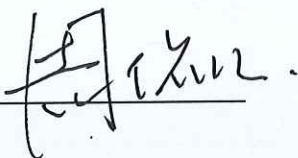
全体董事及高级管理人员签名：

武旭波

钱国平

王卫东

沈益浩

周侃明

盛 明



周国华

长兴城市建设投资集团有限公司



2022 年 2 月 24 日

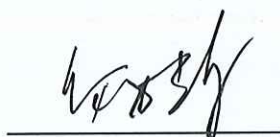
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



邵建峰



何勇辉



丁琳

长兴城市建设投资集团有限公司



2022年2月24日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名:

卢婧

卢 婧

刘双

刘 双

法定代表人或授权代表:

谌传立

谌传立



2022 年 2 月 24 日

法人授权委托书证明书

2022 字第 217 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署经审批的主承销项目承销、受托管理、存续期管理业务所涉及的相关协议：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议、账户监管协议、承销团协议、承销团协议补充协议等；
- (二) 代表签署经审批的申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人（签名或盖章）

Handwritten signature of the legal representative.

有效期限：至 2022 年 12 月 31 日

签发日期：2022 年 1 月 1 日

附：代理人性别：男

年龄：

职务：公司副总裁

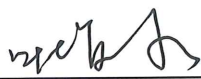
法定代表人证明书

张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读长兴城市建设投资集团有限公司的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的容诚审字[2021]310Z0466号、容诚审字[2020]310Z0107号标准无保留的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

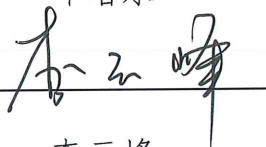
经办注册会计师签字：



叶增水



陈志敏



李云峰

会计师事务所负责人签字：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

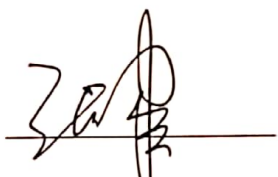


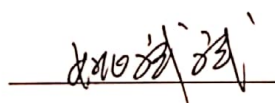
2022 年 2 月 24 日

发行人律师声明

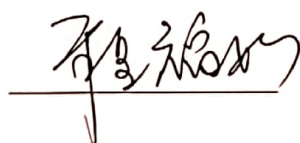
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：


张建


姚斌斌

律师事务所负责人签字：


程福如



资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

秦风明

何馨逸

评级机构负责人：

张剑文



附表一：2022 年第一期长兴城市建设投资集团有限公司

绿色债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	纪远亮	010-88005083
申港证券股份有限公司	固定收益部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639659