



# 2019年长兴城市建设投资集团有限公司城市 停车场建设专项债券2022年跟踪评级报 告

---

CSCI Pengyuan Credit Rating Report



中证鹏元资信评估股份有限公司  
CSCI Pengyuan Credit Rating Co.,Ltd.

让评级彰显价值



## 信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业人员、本评级机构子公司、控股股东及其控制的其他机构与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系或利益冲突。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组织或个人的影响。

本评级报告观点为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，仅用于相关决策参考，并非事实陈述、某种决策的结论或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用等级的变化情况。

本评级报告及评级结论仅适用于本期证券，不适用于其他证券的发行。

中证鹏元资信评估股份有限公司

评级总监：

# 2019年长兴城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022年跟踪评级报告

## 评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA+	AA+
评级展望	稳定	稳定
19 长兴债/19 长兴 城投专项债	AA+	AA+

## 评级日期

2022 年 6 月 21 日

## 联系方式

项目负责人：秦风明  
qinfm@cspengyuan.com

项目组成员：何馨逸  
hexy@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

## 评级观点

- 中证鹏元维持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”）的主体信用等级为 AA+，维持评级展望为稳定，维持“19 长兴债/19 长兴城投专项债”的信用等级为 AA+。
- 该评级结果是考虑到：长兴县地处长三角中心区，区位优势明显，公司为长兴县重要的基础设施投资、建设主体之一，业务持续性较好，获得较大力度的外部支持，长兴交通投资集团有限公司（以下简称“长兴交投”）提供的保证担保为“19 长兴债/19 长兴城投专项债”提供一定保障；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，经营活动现金净流出规模较大，存在较大资金压力和偿债压力，且存在一定的或有负债风险等风险因素。

## 未来展望

- 预计公司业务持续性较好，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

## 公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2022.3	2021	2020	2019
总资产	752.59	705.55	624.56	451.69
所有者权益	327.23	326.98	299.48	234.31
总债务	368.95	325.45	269.77	175.36
资产负债率	56.52%	53.66%	52.05%	48.13%
现金短期债务比	1.08	0.97	0.76	0.75
营业收入	5.22	32.17	22.94	14.35
其他收益	3.29	8.95	5.53	4.26
利润总额	-0.47	3.83	2.87	2.63
销售毛利率	-5.98%	-1.84%	-1.69%	9.91%
EBITDA	--	12.24	11.26	7.24
EBITDA 利息保障倍数	--	0.90	0.89	1.46
经营活动现金流净额	-28.42	-30.44	-10.50	-2.70
收现比	166.20%	164.73%	120.88%	74.51%

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

## 优势

- **长兴县地处长三角中心区域，区位优势明显。**长兴县地处长三角中心腹地，作为浙江、江苏、安徽三省通衢的几何中心和重要的交通枢纽，区位优势明显；工业以新型电池、新能源汽车及关键零部件、高端装备制造、现代纺织等为主导产业，电子信息、生物医药、新材料等战略性新兴产业重点培育，出口有力拉动了经济增长。
- **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 2021 年末在建、拟建及已完工项目规模较大。
- **公司获得的外部支持力度较大。**公司在资产划转、政府补贴及财政贴息等方面继续获得长兴县人民政府及其他部门的较大支持。
- **长兴交投提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保继续为“19 长兴债/19 长兴城投专项债”偿还提供了一定保障。**经中证鹏元评定，长兴交投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为“19 长兴债/19 长兴城投专项债”偿还提供了一定保障。

## 关注

- **公司资产流动性较弱。**截至 2021 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。
- **公司面临较大的资金压力。**近年公司经营活动现金流净流出规模持续较大，且截至 2021 年末主要在建、拟建项目尚需投资规模较大。
- **公司面临较大的偿债压力。**公司近年总债务规模增长较快，截至 2021 年末总债务规模较大，现金短期债务比不高，息税折旧摊销前利润对利息的保障程度仍较低。
- **公司存在一定或有负债风险。**截至 2021 年末，公司对外担保余额为 143.66 亿元，占当期末净资产的比重为 43.92%。担保对象均为长兴县当地国企，均未设置反担保措施。

## 本次评级适用评级方法和模型

评级方法/模型名称	版本号
城投公司信用评级方法和模型	cspy_ffmx_2019V1.0
外部特殊支持评价方法	cspy_ff_2019V1.0

注：上述评级方法和模型已披露于中证鹏元官方网站

## 本次评级模型打分表及结果

评分要素	评分指标	指标评分	评分要素	评分指标	指标评分
业务状况	区域风险状况	较低	财务风险状况	有效净资产规模	7
	GDP 规模	3		资产负债率	4
	GDP 增长率	5		EBITDA 利息保障倍数	6
	地区人均 GDP/ 全国人均 GDP	4		现金短期债务比	5
	公共财政收入	3		收现比	7
	区域风险状况调整分	0			
	经营状况	非常强			
	业务竞争力	6			
	业务持续性和稳定性	7			



业务多样性	5		
业务状况等级	非常强	财务风险状况等级	很小
指示性信用评分			aa+
调整因素	无	调整幅度	0
独立信用状况			aa+
外部特殊支持调整			0
公司主体信用等级			AA+

### 历史评级关键信息

主体评级	债项评级	评级日期	项目组成员	适用评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	AA+	2022-2-16	何馨逸、秦风明	<a href="#">城投公司信用评级方法和模型 (cspy_ffmx_2019V1.0)</a> 、 <a href="#">外部特殊支持评价方法 (cspy_ff_2019V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AA+/稳定	AA+	2019-5-14	韩飞、张旻燊	<a href="#">城投公司主体长期信用评级方法 (py_ff_2018V1.0)</a> 、 <a href="#">城投公司主体长期信用评级模型 (py_mx_2015V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AA/稳定	AA+	2012-9-28	刘书芸、郑舟	<a href="#">城投公司评级方法 (py_ff_2012V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>

### 本次跟踪债券概况

债券简称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	上次评级日期	债券到期日期
19 长兴债/19 长兴城投专项债	9.00	9.00	2021-6-30	2026-9-25

## 一、跟踪评级原因

根据监管部门规定及中证鹏元对本次跟踪债券的跟踪评级安排，进行本次定期跟踪评级。

## 二、债券募集资金使用情况

公司于2019年9月25日公开发行7年期9亿元公司债券，募集资金计划7.8亿元用于长兴县中心城区停车场建设项目，其余部分补充营运资金。截至2022年3月31日，“19长兴债”募集资金专项账户余额合计为131,882.05元。

## 三、发行主体概况

截至2021年末，公司注册资本和实收资本仍为23.00亿元，跟踪期内公司控股股东和实际控制人未发生变化，仍为长兴县人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“长兴县国资办”），持股比例为69.57%。跟踪期内，公司合并报表范围变化情况如下：

**表1 跟踪期内公司合并报表范围变化情况（单位：万元）**

1、跟踪期内新纳入公司合并范围的子公司情况				
子公司名称	持股比例	注册资本	主营业务	合并方式
长兴县雷博职业技能培训学校有限公司	100.00%	20.00	教育	新设
浙江颐和健康科技有限公司	100.00%	1,000.00	科技推广和应用服务	新设
长兴清泉原水有限公司	100.00%	1,000.00	水的生产和供应业	新设
2、跟踪期内不再纳入公司合并范围的子公司情况				
子公司名称	持股比例	注册资本	主营业务	不再纳入的原因
长兴永成建设发展有限公司	100.00%	15,000.00	公共设施管理	划转
长兴县林城特色工业园区投资服务有限公司	100.00%	4,000.00	公共设施管理	划转
长兴林城兴林农业发展有限公司	100.00%	3,000.00	科技推广和应用服务	划转
浙江长兴建设投资控股有限公司	100.00%	600,000.00	房地产业	划转

资料来源：公司2021年审计报告，公开资料，中证鹏元整理

## 四、运营环境

### 宏观经济和政策环境

2021年我国经济呈现稳健复苏态势，2022年稳增长仍是经济工作核心，“宽财政+稳货币”政策延续，预计全年基建投资增速有所回升

2021年，随着新冠疫苗接种的持续推进以及货币宽松政策的实施，全球经济持续复苏，世界主要经济体呈现经济增速提高、供需矛盾加剧、通胀压力加大、宽松货币政策温和收紧的格局。我国坚持以

供给侧结构性改革为主线，统筹发展和安全，继续做好“六稳”、“六保”工作，加快构建双循环新发展格局，国内经济呈现稳健复苏态势。2021年，我国实现国内生产总值（GDP）114.37万亿元，同比增长8.1%，两年平均增长5.1%，国民经济持续恢复。分季度来看，一至四季度分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%，GDP增速逐季度放缓。

从经济发展的“三驾马车”来看，整体呈现外需强、内需弱的特征，出口和制造业投资托底经济。固定资产投资方面，2021年全国固定资产投资同比增长4.9%，两年平均增长3.9%，其中制造业投资表现亮眼，基建投资和房地产投资维持低位，严重拖累投资增长。消费逐步恢复，但总体表现乏力，全年社会消费品零售总额同比增长12.5%，两年平均增长3.9%，疫情对消费抑制明显。对外贸易方面，在全球疫情反复情况下，海外市场需求强劲，我国防疫措施与产业链稳定性的优势持续凸显，出口贸易高速增长，全年进出口总额创历史新高，同比增长21.4%，其中出口增长21.2%，对经济的拉动作用较为显著。

2021年以来，央行稳健的货币政策灵活精准、合理适度，综合运用多种货币政策工具，保持流动性总量合理充裕、长中短期供求平衡。积极的财政政策精准实施，减税降费、专项债券、直达资金等形成“组合拳”，从严遏制新增隐性债务，开展全域无隐性债务试点，促进经济运行在合理区间和推动高质量发展。得益于经济恢复性增长等因素拉动，2021年全国一般公共预算收入20.25万亿元，同比增长10.7%；财政支出保持较高强度，基层“三保”等重点领域支出得到有力保障，全国一般公共预算支出24.63万亿元，同比增长0.3%。

2021年，基建投资因资金来源整体偏紧、地方项目储备少、资金落地效率低等因素持续低迷，全年基建投资同比增速降至0.4%，两年平均增速为0.3%。其中基建投资资金偏紧主要体现为公共预算投资基建领域的比例明显下降，专项债发行偏晚、偏慢且投向基建比重下滑，以及在地方政府债务风险约束下，隐性债务监管趋严、非标融资继续压降等。

2022年，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，疫情冲击下，外部环境更趋复杂严峻和不确定性，稳增长仍是2022年经济工作核心。宏观政策方面，预计2022年货币政策稳健偏宽松，总量上合理适度，结构性货币政策仍为主要工具，实行精准调控，不会“大水漫灌”。财政政策加大支出力度，全年财政赤字率预计在3.0%左右。1.46万亿元专项债额度已提前下达，在稳增长压力下，随着适度超前开展基础设施投资等政策发力，预计全年基建投资增速有所回升。

**2021年随着隐性债务风险进一步积累、经济增长压力减轻，政策重心转向控制地方政府隐性债务风险，城投融资政策进入周期收紧阶段，预计2022年仍将延续收紧态势**

2021年，由于城投债大量发行使得隐性债务风险进一步积累，而随着经济形势好转，稳增长压力减轻，政策重心转向控制地方政府隐性债务风险，城投融资政策进入周期收紧阶段。年初交易所、交易商协会对城投债进行分档审理，对不同风险等级的城投公司募集资金用途作出不同限制。3月，国资委印发《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》（国资发财评规[2021]18号），要求各地方国资委加强国有企业债务风险管控，有效防范化解企业重大债务风险。4月，国务院发布《关于进一步

深化预算管理制度改革的意见》(国发[2021]5号),重申坚决遏制隐性债务增量,妥善处置和化解隐性债务存量。7月,银保监会发布《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》(银保监发[2021]15号),要求对承担地方隐性债务的客户,银行保险机构不得提供流动资金贷款或流动性贷款性质的融资。年末市场再度传出交易所拟对城投债券进行发行额度管理、借新还旧额度打折等措施,交易商协会出台新政策,对所有红橙色地区(债务率 $\geq 200\%$ )客户只能借新还旧。

另一方面,化解隐性债务需“有保有压”,不能引发系统性风险。2021年12月,国务院政策例行吹风会明确指出,要建立市场化、法治化的债务违约处置机制,稳妥化解隐性债务存量,依法实现债务人、债权人合理分担风险,防范“处置风险的风险”。

目前国内外经济形势仍较为复杂,后续政策重心仍是稳杠杆,取得防风险与稳增长的再平衡,预计2022年城投融资政策将延续收紧态势。同时,在有效防控地方政府债务风险、坚决遏制隐性债务增量的大背景下,部分地区城投公司非标违约等风险事件增加,城投区域分化加剧,且2022年城投债偿付规模较大,需关注非标融资占比较高、弱区域、弱资质城投公司的流动性压力及信用风险演变。

## 区域经济环境

**长兴县地处长三角中心区域,区位优势明显,工业以新型电池、新能源汽车及关键零部件、高端装备制造、现代纺织等为主导产业,电子信息、生物医药、新材料等战略性新兴产业重点培育,出口有力拉动了经济增长**

**区位特征:**长兴县地处长三角中心腹地,作为浙江、江苏、安徽三省通衢的几何中心和重要的交通枢纽,区位优势明显。长兴县隶属于浙江省湖州市,位于湖州市西北部,下辖9个镇、2个乡、4个街道。县域面积1,430平方公里,有耕地60万亩,可开发旱地10万亩,林地90万亩,水面10万亩,是国家的“粮油大县”、“商品粮生产基地县”和浙江省的产油大县。根据第七次全国人口普查数据,长兴县常住人口为67.38万人,较第六次全国人口普查数据略有增长,相比户籍人口63.73万人呈净流入态势。长兴县地处长三角中心腹地,位于太湖西南岸,东临太湖,与苏州、无锡隔湖相望,拥有34公里太湖岸线,北与江苏宜兴、西与安徽广德交界,是浙江、江苏、安徽三省通衢的几何中心和重要的交通枢纽,区位优势明显,对外交通发达,县内有一条黄金水道(长湖申航道)、两条国道(104国道、318国道)、四条铁路(杭宁高铁、宣杭铁路、长牛铁路、新长铁路)、四条高速公路(杭宁、杭长、申苏浙皖、申嘉湖),与上海、杭州、南京等大城市均在90分钟交通圈内。

**经济发展水平:**长兴县经济总量在湖州市5个区县中居第二位,全国百强县位于第47名,整体发展水平较好,出口有力拉动了经济增长。近年长兴县地区生产总值持续增长,三次产业结构由2019年的5.1:51.3:43.6调整为2021年的5.2:50.2:44.6,经济结构以第二产业为主,但第三产业占比有所提升,按常住人口计算,2021年长兴县人均GDP为118,460元,是同期全国人均GDP的146.29%,经济发展水平高于全国平均水平。2021年长兴县GDP达801.39亿元,2021年全国百强县位于第47名,经济体量在湖州市“两区三县”中居第二位,同比增速为9.5%,与湖州市增速持平。此外,近年长兴县进出口总额持续增

长，2021年增长迅速，其中出口总额为256.92亿元，同比增长17.2%。

**表2 湖州市各区县经济财政指标情况（单位：亿元）**

区域名称	GDP	GDP 增速	人均 GDP（万元）	一般公共预算收入	政府性基金收入
吴兴区	853.18	9.7%	10.00	63.4	102.06
长兴县	801.39	9.5%	11.02	82.75	100.51
德清县	615.54	8.7%	12.79	83.25	89.48
安吉县	566.33	10.8%	8.38	65.83	74.57
南浔区	528.95	8.5%	8.58	43	71.90

注：上表中GDP、GDP增速、一般公共预算收入为2021年数据，人均GDP及政府性基金收入为2020年数据。  
 资料来源：各区县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告、政府网站等，中证鹏元整理

**表3 长兴县主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）**

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	801.39	9.5%	702.39	2.6%	693.28	8.2%
固定资产投资	-	-14.3%	-	6.2%	-	11.2%
社会消费品零售总额	-	8.3%	-	-1.4%	311.34	10.2%
进出口总额	296.61	21.2%	241.04	24.4%	193.87	1.9%
人均 GDP（元）		118,460		104,247		108,861
人均 GDP/全国人均 GDP		146.29%		143.89%		153.86%

注：“-”表示数据未公布；2021年及2020年人均GDP根据第七次人口普查数据中常住人口计算所得。  
 资料来源：2019-2021年长兴县国民经济和社会发展统计公报，中证鹏元整理

**产业情况：长兴县良好的生态优势为旅游赋能，工业以新型电池、新能源汽车及关键零部件、高端装备制造、现代纺织为主导产业，电子信息、生物医药、新材料等战略性新兴产业重点培育，工业经济增长强劲。**长兴县拥有国家4A级景区6家、3A级景区10家，全国优选旅游项目2个，省级旅游度假区1个，生态旅游（示范）区3个，工业旅游示范基地2个，2021年全年游客接待量、旅游收入分别增长16.9%、21.2%，获得全国文旅融合高质量发展典范城市、全国最佳推广旅游胜地、全国县域旅游综合实力百强县等荣誉称号。此外，长兴县目前形成了以新型电池、新能源汽车及关键零部件、高端装备制造、现代纺织为支柱的主导产业，其中新型电池产业拥有天能、超威、江森等一批国内外知名蓄电池品牌，拥有中国驰名商标4只，获得“中国电池产业之都”等荣誉称号，新能源汽车及关键零部件产业目前以康迪、普朗特等整车生产企业以及均胜、百利得等一批汽车零部件知名企业为代表，同时2018年总投资326亿元的吉利新能源汽车项目签约落户长兴，高端装备制造产业主要以诺力机械、巨源机械等企业为代表，现代纺织产业拥有桐昆、金三发等重点企业，长兴县是全国家纺面料、服装辅料、窗帘布主要供应地之一，获得“中国长丝织造名城”称号。同时，长兴县重点培育电子信息、生物医药、新材料等战略性新兴产业，2021年长兴县实现规上工业增加值296.05亿元，同比增长14.1%，战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业分别实现增加值 93.91 亿元、177.45 亿元和 91.52 亿元，分别同比增长16.2%、18.5%和 25.9%，占规上工业比重分别为31.7%、59.9%和 30.9%，工业经济增长强劲。

**财政及债务水平：**近年来长兴县财力稳步提升，财政自给程度较高，政府债务余额不断扩张且增速较快。2021年，长兴县实现一般公共预算收入82.75亿元，同比增速为22.5%，高于浙江省14.0%的增速，但略低于湖州市22.9%的增速，其中税收收入占比达88.90%，财政质量较好，财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为81.29%，财政自给程度较高。近年长兴县地方政府债务余额规模有所扩大，2021年末长兴县地方政府债务余额达177.99亿元。

**表4 长兴县主要财政指标情况（单位：亿元）**

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	82.75	67.55	65.83
税收收入占比	88.90%	93.90%	84.90%
财政自给率	81.29%	74.89%	81.18%
政府性基金收入	98.28	100.51	77.30
地方政府债务余额	177.99	164.86	158.06

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

资料来源：2019-2021年长兴县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告，中证鹏元整理

**投融资平台：**截至2021年末，长兴县的主要投融资主体有14家，其中一级投融资主体4家，分别为长兴交通投资集团有限公司（以下简称“长兴交投”）、长兴金控、长兴城投和浙江长兴经济发展集团有限公司（以下简称“长兴经发”），其中长兴交投主要负责长兴县内的交通等基础设施建设业务、土地开发业务，下属子公司主要有长兴南太湖投资开发公司（以下简称“南太湖开发”）和长兴滨湖建设开发有限公司等；长兴金控为控股集团，下属企业有浙江太湖新城实业投资有限公司（以下简称“新城实业”）及浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司（以下简称“长兴环太湖”）等，主要负责长兴县内土地开发整理、基础设施建设等业务；长兴城投主要负责长兴县内基础设施工程建设、土地开发整理、房地产销售等业务；长兴经发业务主要由下属子公司浙江长兴经开建设开发有限公司（以下简称“长兴经开”）和长兴港通建设开发有限公司负责，主要承担长兴经济技术开发区及长兴县范围内的城市基础设施建设、土地开发整理、房地产销售等业务，具体见下表，区域内城投公司数量较多，且债务体量总体较大。

**表5 长兴县主要投融资主体情况（单位：亿元）**

公司名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业收入	总债务	职能定位
长兴交投	长兴县交通运输局	350.06	53.51%	40.40	346.91	长兴县的交通基础设施建设、土地开发业务等
长兴金控	长兴县财政局	276.57	56.41%	53.06	305.30	长兴县内土地开发整理、基础设施建设等业务
长兴城投	长兴县人民政府国有资产监督管理办公室	299.48	52.05%	22.94	269.77	长兴县基础设施工程建设、土地整理开发、房地产销售等业务

长兴经开	浙江长兴经济发展集团有限公司	177.94	52.08%	15.83	133.22	长兴经济技术开发区基础设施建设、土地开发整理、房地产销售等业务
新城实业	长兴金控	95.10	64.38%	44.49	151.56	长兴县太湖新城区内土地开发、安置房、道路和管网等基础设施建设业务
长兴环太湖	长兴金控	131.50	45.57%	17.60	93.26	长兴太湖图影旅游度假区的土地整理、工程代建等业务
南太湖开发	长兴交投	64.76	60.89%	10.30	83.34	南太湖产业集聚区内重要的基础设施建设、土地开发主体

注：财务数据为2020年末/2020年度。

资料来源：Wind、中证鹏元数据库，中证鹏元整理

## 五、经营与竞争

公司是长兴县城市基础设施投资和建设的重要主体之一，主营业务涵盖基础设施工程建设、土地开发、房地产销售和贸易业务等，其他业务收入主要包括特许经营权出让、租赁、停车费收入等，对整体收入有一定补充但占比相对较低。2021年公司营业收入同比提升幅度较大，主要系土地开发、贸易等业务收入的快速增长，此外新增劳务派遣收入和工程施工收入，收入结构呈多元化趋势。毛利率方面，公司2021年销售毛利率为负且较2020年有所下降，主要系毛利率较低的贸易收入占比上升以及学费和砂石等业务亏损所致。

表6 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2021年		2020年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
工程代建收入	33,832.30	6.64%	45,703.88	5.25%
房地产销售收入	20,300.43	31.76%	25,714.49	37.04%
土地开发收入	42,795.42	11.99%	18,455.47	9.93%
贸易收入	163,367.30	1.69%	116,676.24	1.92%
学费收入	7,343.29	-194.48%	6,591.33	-201.59%
砂石收入	6,309.94	-226.22%	4,906.39	-232.95%
水费	2,342.76	33.93%	1,846.23	30.87%
管道安装费	445.50	48.06%	559.43	46.14%
劳务派遣收入	14,306.41	1.53%	--	--
工程施工收入	13,797.23	5.67%	--	--
其他	3,464.79	12.73%	944.77	46.68%
<b>主营业务小计</b>	<b>308,810.89</b>	<b>-3.06%</b>	<b>221,398.21</b>	<b>-3.36%</b>

特许经营权出让	323.62	-1.32%	323.62	9.70%
租赁业务收入	10,605.43	34.33%	6,562.38	55.94%
停车费收入	1,384.24	20.02%	1,062.99	14.64%
污水处理	597.35	-24.12%	--	--
其他收入	11.83	-1859.58%	101.24	-295.48%
<b>其他业务小计</b>	<b>12,922.48</b>	<b>27.47%</b>	<b>8,050.24</b>	<b>44.21%</b>
<b>合计</b>	<b>321,733.37</b>	<b>-1.84%</b>	<b>229,448.44</b>	<b>-1.69%</b>

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

**公司工程项目建设业务为核心业务之一，在建、拟建及已完工未结算工程项目较多，未来收入较有保障**

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。公司与长兴县住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）及其他政府部门签订项目代建协议，住建局或其他政府部门将项目委托给公司进行投资建设。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有一定差异。近年，公司部分新承接工程代建项目业务模式有所调整，资金筹集方面改为由项目委托方按工程进度分期支付，工程竣工后根据协议约定收取一定比例的代建管理费。

2021年公司确认工程代建收入3.38亿元，主要来自于长兴县棚户区改造二期工程、长兴县小浦（合溪水库）至雉城原水管道工程等，由于不同代建项目加成比例有所不同，2021年6.64%的毛利率较2020年有所提升。

截至2021年末，公司主要在建工程项目包括长兴县资源再利用基地、长兴县工人文化宫迁建项目、长兴县人民医院感染性疾病综合楼等，主要在建项目预计总投资5.55亿元，已投资1.28亿元。截至2021年末，公司主要拟建项目包括学苑幼儿园新建、长兴县五丰幼儿园工程等，预计总投资1.81亿元。此外，存货中已完工代建成本规模较大，未来工程项目建设收入较有保障。

**表7 截至 2021 年末公司主要在建代建项目情况（单位：亿元）**

项目名称	项目性质	总投资	已投资
长兴县资源再利用基地	代建	0.87	0.45
长兴县工人文化宫迁建项目	代建	0.64	0.11
长兴县人民医院感染性疾病综合楼	代建	2.14	0.34
长兴县第三人民医院公共健康中心	代建	0.80	0.10
长兴县龙山街道中心幼儿园扩建工程	代建	0.60	0.27
新能源幼儿园新建工程	代建	0.50	0.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>5.55</b>	<b>1.28</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

**表8 截至 2021 年末公司主要拟建代建项目情况（单位：亿元）**

项目名称	项目性质	计划建设周期	预计总投资
学苑幼儿园新建	代建	2022.3-2023.3	0.65
长兴县五丰幼儿园工程	代建	2022.1-2022.12	0.40
2022 年中心城区管网改造工程	代建	2022.4-2022.8	0.14
长兴县中心城区“污水零直排区”创建项目	代建	2022.2-2022.11	0.44
城乡风貌整治提升项目	代建	2022.4-2022.8	0.18
<b>合计</b>	-	-	<b>1.81</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

**公司房地产销售业务毛利率较高，剩余可售面积较多，且在建项目规模较大，未来房地产销售收入较有保障**

公司房地产销售业务主要由长兴建设房屋开发有限公司（以下简称“长兴房开”）负责。公司自 2017 年 12 月获得长兴交投无偿转让的长兴房开 51.05% 的股权，长兴房开纳入公司合并报表范围，成为公司全资控股子公司。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。销售方面，保障房的价格由住建局基于拆迁安置定向销售房所在区位的市场价格情况进行确定。由长兴房开与长兴县城市建设发展中心、长兴县土地储备中心等单位直接签署购房协议，协议后附有结算户主的具体名单。房屋交付时，根据住建局安排，长兴房开根据拆迁土地的性质（国有或集体土地）的不同，分别向拆迁户和长兴县土地储备中心或长兴县城市发展中心开具发票。

2021 年公司房地产销售确认收入 2.03 亿元，截至 2021 年末剩余可售面积合计 122,510.67 平方米，此外，2021 年末拟建房产项目有商品房开发项目檀园，预计总投资 30 亿元，目前销售计划暂未确定，需关注项目未来去化情况。整体来看，未来房地产销售业务收入较有保障，但也面临较大的资金压力。

**表9 2021 年公司安置房项目销售情况（单位：万元；平方米）**

项目名称	项目安置房部分比例	项目总面积	截至 2021 年末剩余可售面积	2021 年度确认收入
画溪花园	41.00%	162,915.10	7,895.54	1,342.98
米西花园	43.00%	61,473.79	3,484.04	40.00
紫金南苑	45.00%	93,817.40	8,153.03	944.82
五峰花园	100.00%	97,167.11	12,498.40	-
锦绣花苑	71.00%	15,722.79	262.33	-
张家村花园	73.00%	212,490.14	90,217.33	17,972.63
<b>合计</b>	-	<b>643,586.33</b>	<b>122,510.67</b>	<b>20,300.43</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

**表10 截至 2021 年末公司主要拟建房产项目情况（单位：亿元；平方米）**

项目名称	位置	计划建设周期	规划总建筑面积	计划总投资
檀园	长兴县忻湖路北侧，东临西峰坝路，西临长水路	2022.5-2024.12	253,474.47	30.00

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

公司土地资源较为丰富，且在建项目充足，未来业务收入有一定保障，但受政府规划影响，公司土地开发业务收入波动较大，未来仍存在较大的不确定性

公司负责长兴县内土地开发工作。公司与长兴县财政局以及长兴县国土资源局共同签订《关于合作开发土地协议》，由公司对土地实施一级开发，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。2016年公司与长兴县财政局以及长兴县国土资源局共同签订了《关于合作开发土地协议》，由公司对长兴县老剧院地块内的共计195亩的土地实施一级开发。结算时土地开发成本为老剧院地块总整理成本乘以一定比例，该比例为销售土地面积占总面积之比，并将土地开发成本加成5%作为公司的土地开发收入。

根据长兴县永兴建设开发有限公司（以下简称“永兴公司”）与长兴县人民政府、长兴县国土资源局签订的《合作开发土地协议》，由永兴公司对位于雒城镇龙山新区和老城区面积分别为13,500亩和1,000亩的土地实施一级开发，业务具有较强的区域专营性。2020年5月，永兴公司与长兴县人民政府、长兴县国土资源局签订土地开发收入结算条款变更协议，约定土地交易成功后收到的地价款扣除需缴纳的规费（含国有土地收益基金、农业土地开发资金及相关税费等）后，剩余部分全额返还至公司，其中不高于土地投资成本150%的金额作为土地开发收入，其余作为下期土地开发投资款。

2021年公司确认4.28亿元土地开发收入，收入规模和毛利率较2020年均有所提升，主要系永兴公司并入后新增198.39亩的画溪大道地块收入确认，且成本加成比例为15%。截至2021年末，公司主要在建土地整理项目包括回龙山新区、25号道路东侧D地块和F地块等，需整理土地面积10,664亩，土地性质为商住，已投入金额合计12.29亿元，未来土地开发收入较有保障，但土地出让受政府规划和土地市场环境影响较大，公司土地开发收入存在一定的波动性。

**表11 截至2021年末公司主要在建土地整理项目情况（单位：亩；亿元）**

项目名称	需整理土地面积	土地性质	总投资额	已投入金额
回龙山新区	10,235	商业、住宅用地	--	83,583.69
25号道路东侧D地块	144	商业、住宅用地	28,800.00	4,879.46
25号道路东侧F地块	135	商业、住宅用地	27,000.00	15,050.35
卡地亚东侧地块	150	商业、住宅用地	33,000.00	19,363.64
<b>合计</b>	<b>10,664</b>	<b>-</b>	<b>--</b>	<b>122,877.14</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

此外，子公司长兴恒途实业有限公司（以下简称“恒途实业”）主要负责长兴县乡镇范围内的全域土地综合整治，通过盘活存量用地，使农村人口向中心镇、中心村集中，居住向规划安置点集中等。截

至2021年末，恒途实业尚未实现土地综合整治收入。

#### 公司商品贸易业务盈利能力较差，客户和供应商集中度仍偏高，面临一定的资金压力和回款风险

公司商品贸易收入来源于子公司浙江滨河实业有限公司（以下简称“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，2018年滨河实业新增贸易板块业务，一般采用以销定购的经营模式，经营货种主要为煤炭、PE管材、电池、钢材、紫砂泥、火法铅、橡胶和水泥等。依托公司承担长兴县诸多项目建设任务及作为主要基础设施建设主体的优势，公司为众多建筑及贸易公司提供建材货种的购销服务，公司在开展贸易业务时，上下游供应商及客户主要以国有企业及大型民营贸易商为主，采购货款结算方面主要为款到交货的方式，不同的货种客户货款结算方式及周期有所差别，结算账期主要为1-3月左右，面临一定的资金压力和回款风险。

2021年公司实现商品贸易收入16.34亿元，规模大幅增长，但整体盈利能力仍然较弱，毛利率为1.69%。2021年公司商品贸易业务前五大客户销售收入占比为79.33%，前五大供应商采购金额占比为98.44%，客户和供应商集中度仍然偏高。

#### 公司现有供水业务、教育板块业务规模较小，在建项目持续推进

公司供水业务主要由子公司长兴清泉水务有限公司（以下简称“清泉水务”）负责运营，清泉水务注册资本为57,000万元，于2018年新划入公司。清泉水务主要运营范围包括自来水生产供应、供排水建设施工、自来水工程安装等。

2021年公司全年售水量为640万吨，供水板块收入包括水费和管道安装费，共实现收入2,788.26万元。截至2021年末，公司拥有自来水厂2座，供水站2座，主要供水范围为长兴东部片区（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3.3万户，服务人口约12万人。

**表12 2019-2021年末城市供排水业务情况**

项目名称	2021年	2020年
自来水厂（座）	2 <sup>1</sup>	1
供水站（座）	2	2
供水面积（平方公里）	208	208
供水人口（万人）	12	12
实际供水能力（万吨/日）	7	1
用户数量（万户）	3.3	3.2
管网长度（公里）	320	310

<sup>1</sup>清泉水厂完工前采用转供水模式，2021年7月完工后直接进行生产供应，日供水能力6万吨/日。

漏损率（%）	20	20
全年售水量（万吨）	640	643

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

2021年末，公司供水业务主要在建项目为长兴县水环境综合治理项目和长兴县饮用水源生态保护治理项目，预计总投资29.03亿元，已投资16.78亿元，未来可形成水厂水费收入、污水厂处理费收入。

**表13 截至 2021 年末公司供水业务在建项目情况（单位：亿元）**

项目名称	项目性质	总投资	已投资
长兴县水环境综合治理项目	自营	20.90	7.50
长兴县饮用水源生态保护治理项目	自营	8.13	9.28
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>29.03</b>	<b>16.78</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

2019年，公司完成对长兴教育发展有限公司（以下简称“长兴教育”）重组，其中金陵高级中学、长兴实验小学等4所学校资产已按期划转到位，公司新增教育板块业务，运营主体为长兴教育。经营模式方面，公司持有的四所学校资产由长兴教育进行统筹管理；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，具体人选由长兴教育提名，并授权长兴教育进行统一管理。

2021年公司实现学费收入0.73亿元，但该业务目前对应的人工、折旧成本较大，处于亏损状态，因此获得一定的政府补贴。截至2021年末，公司教育板块在建项目有实验小学龙山校区和雉城幼儿园扩建项目，计划总投资为2.95亿元，已投资1.98亿元，实验小学龙山校区建成后，计划办学规模为48个班，可招学生2,160人。

**表14 截至 2021 年末公司教育业务的主要在建项目（单位：亿元）**

项目名称	项目性质	计划总投资	已投资	资金来源
实验小学龙山校区	自营	2.70	1.74	自筹
雉城幼儿园扩建项目	自营	0.25	0.24	自筹
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>2.95</b>	<b>1.98</b>	<b>-</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

### 2020年新增砂石销售收入，2021年新增劳务派遣和工程施工收入，整体收入结构呈多元化

公司除上述主营业务外，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。

租赁业务方面，公司以自有投资性房地产进行出租来获取租金，公司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<sup>2</sup>，同时公司

<sup>2</sup> 2020年公司无偿划出中心广场商业街部分土地

还将张家村花园、米西花园、紫金南苑、锦绣花苑以及集团自持的其他22处房产进行出租，获取租金收入，2021年末投资性房地产期末余额为51.97亿元，2021年公司实现租赁收入1.06亿元，收入规模保持增长。

停车费收入方面，根据2018年长兴县人民政府办公室抄告单（长办第7号）文件，为有效利用城市公共交通资源，将县城区智能化停车管理项目特许经营权授予公司，由子公司长兴莱畅城市设施管理有限公司负责运营。截至2021年末，公司县城区智能化停车管理项目共有路侧停车位拥有2329个停车位及6个营运中的停车场，自2018年11月10日起投入运行。2021年公司停车费收入分别为1,384.24万元。同期，公司正在新建长兴县中心城区停车场建设项目，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，受新冠疫情影响尚未完工，完工后预计会进一步提高公司停车费收入。

砂石业务方面，根据长国资办（2020）4号文件长兴县人民政府将长兴县域内河道等砂石资产经营利用权授予公司，期限为30年，规划范围为长兴县全境，行政上包括11个乡镇和4个街道，总规划面积1,431.2平方千米，规划总蕴藏量14,634.82万吨，可开采量6,503.23万吨。2021年公司实现砂石销售收入0.63亿元，但由于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，亏损较为严重。

2021年公司实现特许经营权出让收入323.62万元，系浙江滨河实业有限公司污水处理特殊经营权出让收入。截至2021年末长兴县废弃矿区生态环境修复及绿化系统项目二期工程预计总投资10.10亿元，已投资2.50亿元，未来可形成苗木基地供货经营收入、基地停车位收入及工程土石方（作为工程建筑材料市场）供货收入。

**表15 截至2021年末公司其他业务在建项目情况（单位：亿元）**

项目名称	总投资	已投资
长兴县中心城区停车场建设项目	11.44	9.58
长兴县废弃矿区生态环境修复及绿化系统项目二期工程	10.10	2.50
<b>合计</b>	<b>21.54</b>	<b>12.08</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

此外，公司2021年新增劳务派遣和工程施工收入，劳务派遣业务由二级子公司长兴雷博人力资源服务有限公司负责，其与用工单位签订派遣协议并与派遣人员签订劳动合同以及续签、离职、退休手续办理等相关事宜，共计服务单位158家，人数2205人，2021年公司实现劳务派遣收入1.43亿元，毛利率为1.53%；工程施工业务由二级子公司浙江长兴建恒建设有限公司负责，是长兴县唯一的县属国有建筑施工企业，具备建筑施工总承包二级、市政公用工程、工程总承包EPC等专业资质，2021年公司实现工程施工收入1.38亿元，毛利率为5.67%。

总体来看，近年公司收入整体呈多元化发展的态势。

## 公司在资产划拨、财政补贴等方面持续获得较大力度的外部支持

公司作为长兴县重要的基础设施建设主体之一，2021年在资产划拨、资本注入、财政补贴等方面继续获得股东及地方政府的较大力度的支持。2021年，公司获得砂石资产经营权、户外广告位特许经营权的资产注入以及长兴县住房和城乡建设局等政府单位的拨款，增加公司资本公积 29.58<sup>3</sup>亿元（详见附录五）。此外，2021年公司获得财政补贴 8.95 亿元，获得财政贴息 4.40 亿元，冲减财务费用，有效提升了公司的利润水平。

## 六、财务分析

### 财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2020-2021年审计报告及2022年1-3月未经审计财务报表，报告均采用新会计准则编制。2021年合并报表范围新增3家子公司，减少4家子公司。

### 资产结构与质量

**2021年公司资产规模保持增长，但存货、其他应收款和无形资产占比仍较高，货币资金和投资性房地产受限比例较高，整体资产流动性较弱**

从资产结构来看，公司仍以流动资产为主。

2021年公司货币资金余额保持增长，主要系借款规模增长所致，2021年末受限货币资金18.59亿元，受限比例为22.21%，主要系借款质押、对外担保、保证金、应收票据质押所形成。预付款项主要系公司委托长兴丽城建设开发有限公司进行长兴中心城区及中心镇棚户区（城中村）、危旧房改造项目所致，未来公司将对该项目进行回收。其他应收款主要系应收政府相关单位的往来款构成，2021年末前五大余额合计占比78.73%，均为当地国企或政府单位，账龄较长，回收时间存在较大的不确定性，对资金形成了较大的占用。

公司存货规模较大，是资产的最主要构成，截至2021年末，公司存货主要由合同履约成本和开发产品等构成；合同履约成本主要包括土地复垦、回龙山新区、房地产去库存项目、浙江省长兴县经一路跨

---

<sup>3</sup> 2021年永兴公司将持有的长兴永成建设发展有限公司60%股权无偿划转给长兴城南新城开发建设有限公司，减少资本公积7.78亿元，公司根据对其51%的持股比例减少资本公积3.96亿元；2021年7月无偿划出清泉水务持有的长兴源泉水务有限公司30%股权，减少资本公积1.04亿元；2021年12月无偿划出长兴建设房屋开发有限公司所持有的浙江长兴建设投资控股有限公司100%股权，减少资本公积0.21亿元。

铁立交工程等土地开发、代建项目，2021年末账面价值197.18亿元；开发产品主要系已完工的安置房和商品房，2021年末账面价值合计10.41亿元；截至2021年末，公司账面价值4.70亿的土地资产未办妥权证，系2020年招拍挂新购入土地形成，已缴纳土地出让金。截至2021年末，公司受限存货7.95亿元，占比不大。

公司投资性房地产主要由商品房、历史文化商业街、中心广场商业街、兴国商务楼等构成，2021年末账面价值增长主要系按公允价值评估增值所致，其中因借款抵押受限账面价值30.46亿元，占比较大。公司无形资产主要系政府注入的采砂经营权等，2021年增幅较大主要系新增砂石经营权和户外广告位特许经营权的注入，但目前砂石收入规模较小，资产摊销规模较大，短期内未能实现盈利。

总体来看，公司资产以存货、其他应收款和无形资产为主，存货中项目收入确认时点存在较大不确定性，其他应收款回收时间存在较大不确定性、对营运资金形成较大占用；采砂权经营未实现盈利，且货币资金和投资性房地产的受限比例较高，资产整体流动性较弱。

**表16 公司主要资产构成情况（单位：亿元）**

项目	2022年3月		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	100.64	13.37%	83.72	11.87%	59.72	9.56%
预付款项	46.62	6.19%	51.01	7.23%	43.20	6.92%
其他应收款	98.07	13.03%	88.95	12.61%	88.53	14.17%
存货	332.47	44.18%	308.69	43.75%	306.43	49.06%
<b>流动资产合计</b>	<b>585.31</b>	<b>77.77%</b>	<b>537.66</b>	<b>76.20%</b>	<b>503.20</b>	<b>80.57%</b>
投资性房地产	51.97	6.91%	51.97	7.37%	43.25	6.92%
无形资产	72.92	9.69%	73.54	10.42%	43.19	6.91%
<b>非流动资产合计</b>	<b>167.28</b>	<b>22.23%</b>	<b>167.89</b>	<b>23.80%</b>	<b>121.35</b>	<b>19.43%</b>
<b>资产总计</b>	<b>752.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>705.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>624.56</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：公司2020-2021年审计报告及未经审计2022年1-3月财务报表，中证鹏元整理

**表17 截至2021年末公司资产受限情况（单位：亿元）**

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18.59	借款质押、对外担保、保证金、应收票据质押
存货	7.95	借款抵押
无形资产	0.52	借款抵押
投资性房地产	30.46	借款抵押
<b>合计</b>	<b>57.53</b>	

资料来源：公司2021年审计报告，中证鹏元整理

## 收入质量与盈利能力

公司经营活动现金流表现持续弱化，盈利能力持续下降，外部支持对利润贡献较大

2021年公司营业收入同比提升幅度较大，主要系土地开发、贸易等业务收入的快速增长，此外新增劳务派遣收入和工程施工收入，收入结构呈多元化趋势。2021年末在建、拟建及已完工项目规模较大，整体持续性较好，但在建项目投入规模较大、加之与其他单位往来款波动较大，2021年公司经营活动现金流净额继续弱化。毛利率方面，受低毛利贸易业务占比上升，及学费收入和砂石收入亏损严重影响，2021年公司销售毛利率下降至-1.84%，盈利能力继续下降。但外部支持对公司利润贡献仍然较大，2021年公司获得财政补贴8.95亿元，获得财政贴息4.40亿元。

整体来看，公司已完工未结算工程项目较多，在建和拟建项目规模较大，业务持续性较好，外部支持力度较大，利润总额持续增长。

**表18 公司主要盈利指标（单位：亿元）**

指标名称	2022年1-3月	2021年	2020年
收现比	166.20%	164.73%	120.88%
营业收入	5.22	32.17	22.94
营业利润	-0.46	3.84	2.88
其他收益	3.29	8.95	5.53
利润总额	-0.47	3.83	2.87
销售毛利率	-5.98%	-1.84%	-1.69%

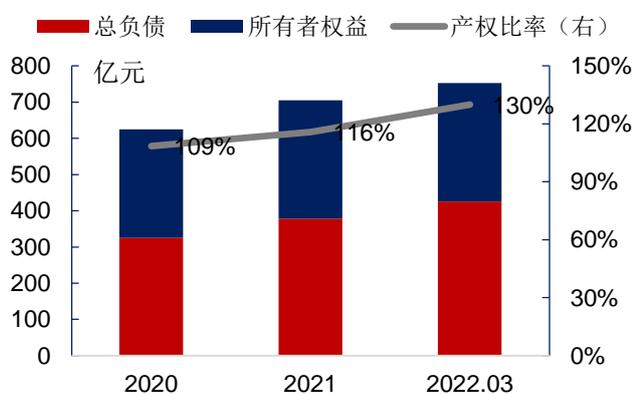
资料来源：公司 2020-2021 年审计报告及未经审计 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

## 资本结构与偿债能力

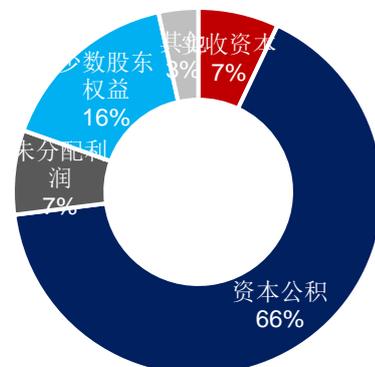
### 公司总债务规模较大，面临较大的偿债压力

2021年公司总负债及所有者权益均继续增长，权益对负债的保障程度有所下降。截至2022年3月末，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和少数股东权益等构成，其中少数股东权益主要系长兴交通投资集团有限公司持有永兴公司49%股权所形成。

**图 1 公司资本结构**



**图 2 2022年3月末公司所有者权益构成**



资料来源：公司 2020-2021 年审计报告及未经审计 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

公司短期借款、长期借款主要由质押兼保证借款、保证借款、质押借款等构成，保证人为当地其他国企，抵押物主要为房产和土地使用权，质押物为定期存单、保证金、应收账款、应收租金收益权等，借款单位主要为商业银行、政策性银行、信托借款等，2021年随着经营规模扩大借款规模持续增长。公司预收款项主要系预收代建款和安置房款等，2021年起除租金外的预收款项转入合同负债核算，当年增幅较大主要系新增13.16亿元兰园预收房款所致。其他应付款主要系应付其他单位的往来款，2021年末规模大幅降低主要系与浙江长兴永盛水利建设开发有限公司的大额往来款已结清。应付债券系公司发行的债券，2021年公司加大直接融资力度，应付债券规模继续增长。

**表19 公司主要负债构成情况（单位：亿元）**

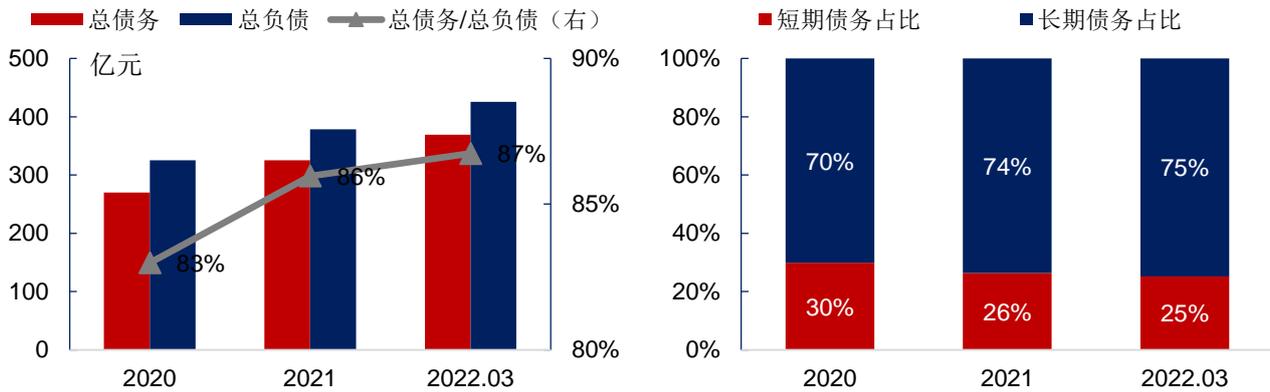
项目	2022年3月		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	17.48	4.11%	10.92	2.88%	12.93	3.98%
预收款项	0.78	0.18%	0.85	0.22%	12.78	3.93%
合同负债	30.97	7.28%	26.09	6.89%	0.00	0.00%
其他应付款	7.84	1.84%	10.58	2.80%	31.36	9.65%
一年内到期的非流动负债	44.99	10.58%	44.67	11.80%	52.56	16.17%
其他流动负债	33.25	7.82%	32.89	8.69%	15.00	4.61%
<b>流动负债合计</b>	<b>142.88</b>	<b>33.59%</b>	<b>133.65</b>	<b>35.30%</b>	<b>131.78</b>	<b>40.54%</b>
长期借款	118.38	27.83%	94.98	25.09%	85.68	26.36%
应付债券	154.59	36.34%	141.37	37.34%	94.23	28.99%
<b>非流动负债合计</b>	<b>282.48</b>	<b>66.41%</b>	<b>244.92</b>	<b>64.70%</b>	<b>193.29</b>	<b>59.46%</b>
<b>负债合计</b>	<b>425.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>378.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>325.07</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告及未经审计 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

2021年末总债务规模为325.45亿元，总债务规模继续增长，占总负债的比重持续上升；从期限结构来看，公司债务结构相对集中，短期债务规模较大；从偿债指标来看，公司整体杠杆水平继续上升，现金类资产对短期债务的覆盖能力仍然较弱，此外受盈利能力下降及债务规模上升的影响，公司息税折旧摊销前利润对利息的保障程度仍然较弱，总体来看，公司债务规模较大且增速较快，面临较大的偿债压力。

**图 3 公司债务占负债比重**

**图 4 公司长短期债务结构**



资料来源：公司 2020-2021 年审计报告及未经审计 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

**表20 公司偿债能力指标**

指标名称	2022年3月	2021年	2020年
资产负债率	56.52%	53.66%	52.05%
现金短期债务比	1.08	0.97	0.76
EBITDA 利息保障倍数	--	0.90	0.89

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告及未经审计 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

## 七、其他事项分析

### 过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告，从2019年1月1日至报告查询日（2022年5月16日），公司本部不存在未结清不良类信贷记录，已结清信贷信息无不良类账户。

### 或有事项分析

截至2021年末，公司对外担保余额为143.66亿元，占当期末净资产的比重为43.92%。公司担保对象均为长兴县下属国有企业及事业单位，区域集中度较高，对外担保规模较大且均无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

**表21 截至 2021 年 12 月 31 日公司对外担保情况（单位：万元）**

被担保方	担保金额	担保到期日	是否有反担保
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	60,000.00	2026.6.21	否
	5,765.00	2025.12.25	否
浙江长兴太湖图影旅游发展有限公司	25,000.00	2030.1.30	否
	62,000.00	2030.8.8	否
浙江长兴经开建设开发有限公司	14,000.00	2025.5.7	是
浙江长兴金融控股集团有限公司	15,000.00	2022.1.18	否
	10,000.00	2023.12.16	否

	20,000.00	2022.12.21	否
	4,750.00	2024.1.8	否
浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司	4,750.00	2024.1.15	否
	80,000.00	2024.12.5	否
	70,000.00	2025.4.29	否
长兴城南新城开发建设有限公司	3,000.00	2022.3.22	否
	5,752.00	2023.5.18	否
	10,000.00	2025.6.27	否
	24,000.00	2023.9.30	否
	4,167.00	2024.3.22	否
	5,472.81	2026.3.25	否
	8,992.13	2026.5.27	否
	6,750.00	2022.9.9	否
浙江太湖新城实业投资有限公司	37,000.00	2036.10.26	否
	85,000.00	2024.9.27	否
	115,000.00	2025.3.27	否
长兴源泉水务有限公司	90,300.00	2032.1.2	否
长兴和美农林有限公司	5,950.00	2022.9.9	否
长兴宏达水利建设发展有限公司	20,000.00	2024.11.25	否
长兴林城新林建设开发有限公司	2,000.00	2022.9.26	否
长兴林城兴林农业发展有限公司	6,146.80	2024.2.7	否
长兴县公路工程有限责任公司	12,000.00	2022.6.28	否
长兴县交通工程公司	11,000.00	2024.3.5	否
	6,030.42	2023.9.17	否
	14,250.00	2026.9.14	否
长兴永成建设发展有限公司	1,000.00	2022.9.28	否
	3,771.00	2022.4.30	否
	5,655.00	2022.5.20	否
	4,023.00	2022.4.30	否
长兴永茗建设发展有限公司	15,000.00	2022.4.21	否
	6,000.00	2023.6.23	否
长兴永隆建设发展有限公司	25,000.00	2022.12.12	否
	7,500.00	2023.1.1	否
长兴欣盛建设开发有限公司	40,000.00	2022.1.22	否
长兴吴山益农村镇建设有限公司	4,750.00	2022.11.30	否
长兴南太湖投资开发有限公司	15,000.00	2023.7.14	否
长兴绿恒建设有限公司	17,100.00	2022.1.10	否
	16,150.00	2022.1.11	否
长兴丽城建设发展有限公司	45,000.00	2027.5.3	否

	19,950.00	2022.1.7	否
	18,050.00	2022.1.9	否
	2,700.00	2023.11.30	否
	2,200.00	2023.2.19	否
	15,000.00	2022.12.10	否
长兴交通投资集团有限公司	33,400.00	2022.4.21	否
	64,000.00	2026.12.21	否
	45,000.00	2022.3.31	否
	90,000.00	2022.6.23	否
	920.57	2022.5.5	否
长兴和美污水处理有限公司	17,769.66	2024.3.30	否
	4,167.00	2024.3.22	否
	8,000.00	2026.7.26	否
长兴广播电视网络有限公司	18,000.00	2030.5.24	否
长兴广播电视台	3,900.00	2022.9.5	否
长兴滨湖建设开发有限公司	15,000.00	2023.11.1	否
长兴县太湖高级中学	6,000.00	2024.12.30	否
都市股份有限公司	22,500.00	2030.8.13	否
<b>合计</b>	<b>1,436,582.39</b>	-	-

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

## 八、抗风险能力分析

长兴县地处长三角中心腹地，作为浙江、江苏、安徽三省通衢的几何中心和重要的交通枢纽，区位优势明显。公司作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，收入结构较为多元，业务持续性较好。同时，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力度支持。

整体来看，公司具备较强的抗风险能力。

## 九、债券偿还保障分析

长兴交投提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍为“19长兴债/19长兴城投专项债”偿还提供一定保障

“19长兴债/19长兴城投专项债”由长兴交投提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。

截至2020年末，长兴交投实收资本和注册资本为15亿元，控股股东和最终实际控制人为长兴县交通局。长兴交投为长兴县重要的交通基础设施建设主体，承担长兴县基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等职责。长兴交投主营业务多元化程度较高，近两年业务结构转为以贸易、委托代建和土地开发业务为主。2020年长兴交投营业收入实现增长，但当年贸易业务收入占比较高且毛利率进一步降低，拉低了公司的综合毛利率。

**表22 长兴交投营业收入及毛利率构成（单位：万元）**

项目	2020年		2019年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
<b>主营业务收入</b>	<b>398,533.34</b>	<b>7.22%</b>	<b>338,158.37</b>	<b>8.53%</b>
其中：贸易收入	212,214.53	1.36%	176,241.20	5.39%
委托建设收入	53,047.87	7.62%	54,244.87	7.21%
土地开发收入	48,406.48	26.96%	45,860.27	38.14%
矿产销售收入	34,941.68	72.41%	14,999.59	36.86%
保安服务费收入	12,894.25	5.14%	12,454.79	7.56%
销售农产品收入	9,116.98	6.70%	7,761.80	5.69%
运输收入	4,930.30	-109.68%	7,710.54	-41.74%
旅游收入	14,545.71	-16.08%	7,264.15	18.56%
炸药销售收入	3,130.94	13.52%	4,485.43	14.12%
租金收入	2,563.20	-5.38%	2,786.06	66.65%
通行费收入	1,288.87	-833.87%	1,813.28	-546.64%
屠宰收入	27.68	-220.78%	89.48	-130.86%
其他	1,424.85	36.13%	2,446.94	18.35%
<b>其他业务收入</b>	<b>5,503.13</b>	<b>81.73%</b>	<b>3,634.04</b>	<b>90.33%</b>
其中：租金收入	3,032.27	75.22%	2,849.62	91.54%
矿石销售收入	2,470.86	89.72%	58.09	100.00%
其他	0.00	0.00%	726.33	84.79%
<b>合计</b>	<b>404,036.47</b>	<b>8.24%</b>	<b>341,792.41</b>	<b>9.40%</b>

资料来源：长兴交投 2019-2020 年审计报告，中证鹏元整理

截至2020年12月31日，长兴交投资产总额为7,530,451.32万元，所有者权益为3,500,623.75万元，资产负债率为53.51%；2020年度，长兴交投实现营业收入404,036.47万元，利润总额55,297.48万元，经营活动现金净流入46,094.29万元。

**表23 担保方主要财务指标（单位：亿元）**

项目	2020年	2019年	2018年
总资产	753.05	747.77	595.99
所有者权益	350.06	306.96	251.42
总债务	346.91	355.89	257.06
资产负债率	53.51%	58.95%	57.82%
现金短期债务比	0.88	0.62	0.60

营业收入	40.40	34.18	31.49
其他收益	6.69	5.67	5.80
利润总额	5.53	4.77	4.74
销售毛利率	8.24%	9.40%	10.09%
EBITDA	16.07	15.04	11.39
EBITDA 利息保障倍数	1.01	0.96	1.11
经营活动现金流净额	4.61	0.69	-24.49
收现比	1.17	1.19	1.30

资料来源：长兴交投 2018-2020 年审计报告，中证鹏元整理

经中证鹏元综合评定，长兴交投主体信用等级为AA+，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为“19长兴债/19长兴城投专项债”偿还提供了一定保障。

## 十、结论

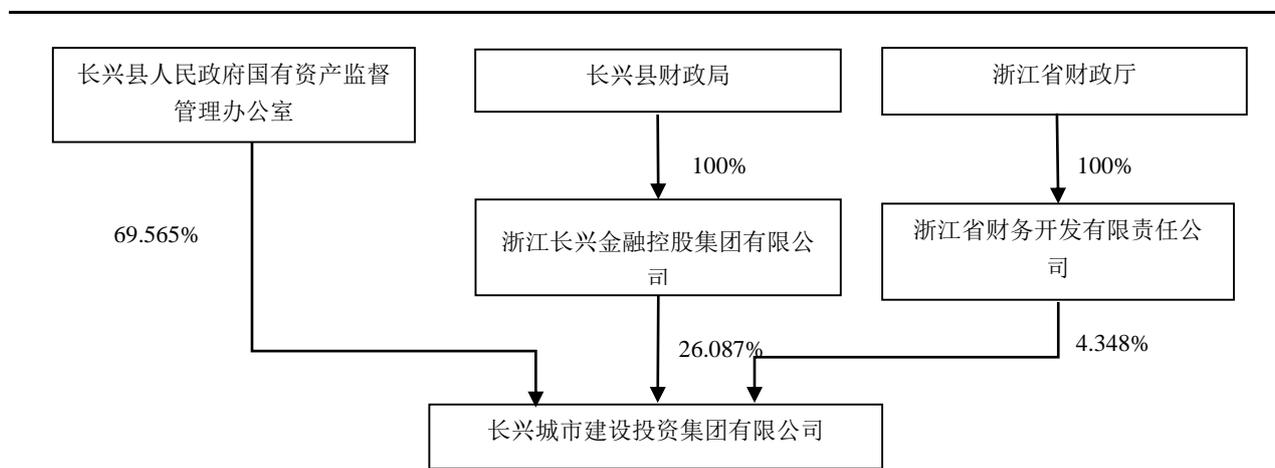
综上，中证鹏元维持公司主体信用等级为AA+，维持评级展望为稳定，维持“19长兴债/19长兴城投专项债”的信用等级为AA+。

## 附录一 公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2022年3月	2021年	2020年	2019年
货币资金	100.64	83.72	59.72	34.12
其他应收款	98.07	88.95	88.53	74.11
存货	332.47	308.69	306.43	176.76
流动资产合计	585.31	537.66	503.20	334.85
非流动资产合计	167.28	167.89	121.35	116.84
资产总计	752.59	705.55	624.56	451.69
短期借款	17.48	10.92	12.93	7.50
一年内到期的非流动负债	44.99	44.67	52.56	36.28
流动负债合计	142.88	133.65	131.78	79.48
长期借款	118.38	94.98	85.68	77.73
应付债券	154.59	141.37	94.23	41.32
长期应付款	4.96	3.11	9.33	16.53
非流动负债合计	282.48	244.92	193.29	137.90
负债合计	425.36	378.57	325.07	217.38
总债务	368.95	325.45	269.77	175.36
营业收入	5.22	32.17	22.94	14.35
所有者权益	327.23	326.98	299.48	234.31
营业利润	-0.46	3.84	2.88	2.65
其他收益	3.29	8.95	5.53	4.26
利润总额	-0.47	3.83	2.87	2.63
经营活动产生的现金流量净额	-28.42	-30.44	-10.50	-2.70
投资活动产生的现金流量净额	-0.11	-3.21	3.49	-11.91
筹资活动产生的现金流量净额	49.54	62.48	26.42	25.78
财务指标	2022年3月	2021年	2020年	2019年
销售毛利率	-5.98%	-1.84%	-1.69%	9.91%
收现比	166.20%	164.73%	120.88%	74.51%
资产负债率	56.52%	53.66%	52.05%	48.13%
现金短期债务比	1.08	0.97	0.76	0.75
EBITDA（亿元）	--	12.24	11.26	7.24
EBITDA 利息保障倍数	--	0.90	0.89	1.46

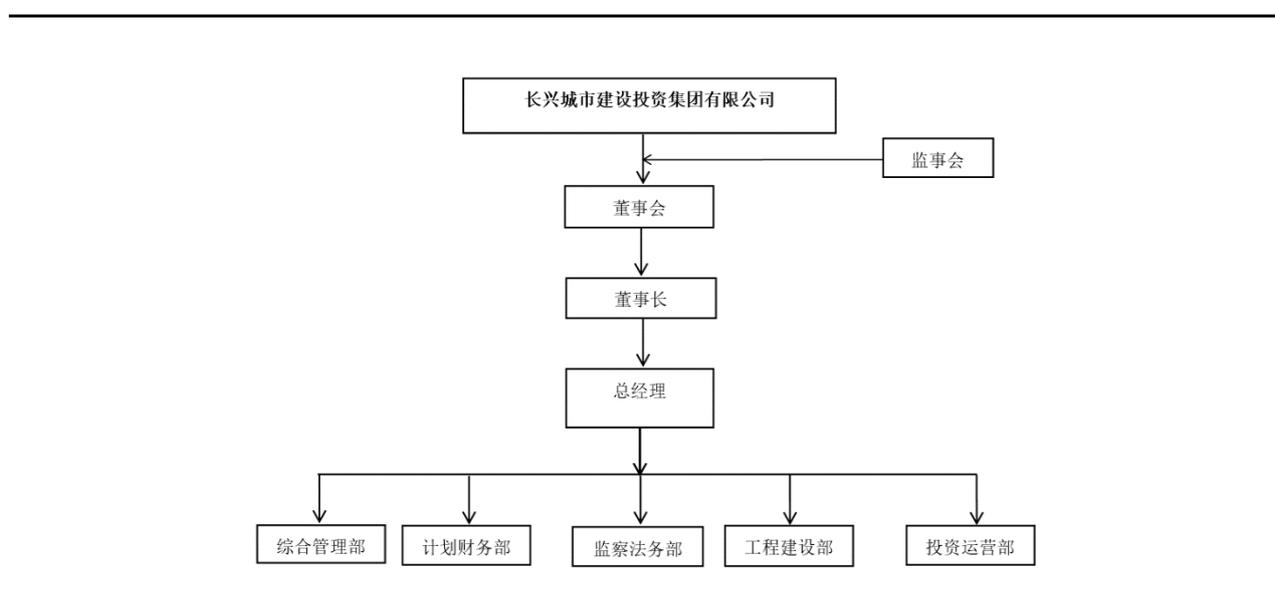
资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

## 附录二 公司股权结构图（截至 2022 年 3 月末）



资料来源：公司提供，中证鹏元整理

## 附录三 公司组织结构图（截至 2022 年 3 月末）



资料来源：公司提供，中证鹏元整理

## 附录四 2021 年 12 月末纳入公司合并报表范围的一级子公司情况（单位：亿元）

公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
长兴县永兴建设开发有限公司	8.11	51%	工程建设、土地开发
浙江滨河实业有限公司	10.00	100%	工程建设、土地开发、贸易
长兴人才发展集团有限公司	2.00	100%	教育
浙江莱硕科技有限公司	0.50	100%	-

资料来源：公司 2021 年审计报告，公开资料，中证鹏元整理

## 附录五 2021 年公司增加的资本公积情况（单位：亿元）

依据文件	内容	对资本公积影响
长国资办[2021]22 号	将长兴县域内河道等砂石资产经营利用权授予公司，评估价值 27.80 亿元，其中置换公司对长兴县城市建设发展中心应收款 8.30 亿元，置换虹星桥人民政府往来款 4.20 亿元，增加其他资本公积 15.30 亿元	15.30
长国资办[2021]23 号	将长兴县主城区范围内户外广告位特许经营权计入公司旗下长兴莱畅城市设施管理有限公司	4.21
《国有资产无偿转让协议书》	将金临小区等房产无偿划入公司旗下浙江滨河实业有限公司	1.11
长龙办[2021]49 号	将长兴县永兴建设开发有限公司收到的拨款 4.17 亿元，根据限公司对其 51% 的持股比例，实际影响合并报表资本公积金额为 2.13 亿元	2.13
长城投发[2021]64 号	将公司收到长兴县住房和城乡建设局的拨款 5.62 亿元计入资本公积	5.62
长清水发[2021]8 号	将长兴清泉水务有限公司收到长兴县住房和城乡建设局的拨款 1.2 亿元计入资本公积	1.20
<b>小计</b>	--	<b>29.58</b>

资料来源：公司 2021 年审计报告，中证鹏元整理

## 附录六 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
销售毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
收现比	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
现金短期债务比	$\text{现金类资产} / \text{短期有息债务}$
现金类资产	$\text{货币资金} + \text{交易性金融资产} + \text{应收票据} + \text{其他现金类资产调整项}$
EBITDA	$\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付票据} + \text{1年内到期的非流动负债} + \text{其他短期债务调整项}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券} + \text{其他长期债务调整项}$
总债务	$\text{短期债务} + \text{长期债务}$

## 附录七 信用等级符号及定义

### 一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 二、债务人主体信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	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。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。