



湖州市城市投资发展集团有限公司

(浙江省湖州市仁皇山路501号9楼)

2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

发行金额:	不超过人民币6.00亿元(含6.00亿元)
债券期限:	5年期,附3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
增信情况:	本期债券无担保
发行人:	湖州市城市投资发展集团有限公司
牵头主承销商:	东海证券股份有限公司
联席主承销商:	东方证券承销保荐有限公司
受托管理人:	东海证券股份有限公司
主体/债项评级:	AAA/AAA
信用评级机构:	中证鹏元资信评估股份有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



(住所:常州市延陵西路23号投资广场18层)

联席主承销商



(住所:上海市黄浦区中山南路318号24层)

签署日期:2023年4月25日

声 明

募集说明书及摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

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，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。投资者

若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、2023 年 4 月 25 日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了中鹏信评【2023】第 Z【569】号 01 号评级报告，对本期债券评级结果为 AAA 级，发行人主体信用等级评级结果为 AAA 级，评级展望为稳定。说明发行人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。截至本募集说明书摘要盖章日，中证鹏元资信评估股份有限公司对公司主体信用评级与其他信用评级机构存在差异，该差异对发行人的生产经营情况无不利影响。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券面向专业投资者中的机构投资者公开发行后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市交易申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或同意，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，亦无法保证本期债券会有活跃交易。因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

五、经营活动现金流量为负的风险。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-595,428.74 万元、-343,160.62 万元、-580,700.26 万元和-660,079.04 万元，由于发行人的城市基础设施受托代建业务、房地产开发业务的开发周期及结

算周期较长，导致发行人的经营活动现金流量存在为负的风险，影响发行人的偿债能力。

六、发行人所从事的城市基础设施受托代建业务和房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售和回购资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

七、有息债务规模较大的风险。发行人从事的城市基础设施建设和房地产开发业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人除利用自有资金进行发展外，也通过金融机构贷款和其他债务融资工具以满足日常经营需要。截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 6,963,810.44 万元。随着发行人业务的持续发展，未来发行人有息负债规模可能继续增长，从而可能对发行人再融资能力、再融资成本产生负面影响。

八、EBITDA 利息保障倍数较低的风险。最近三年及一期，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.96、1.03、1.05 和 0.35，保持在一个较低的水平。如果公司的业绩出现不利波动，可能对发行人的偿债能力产生负面影响。

九、报告期末，发行人存货余额分别为 5,579,753.69 万元、6,216,208.94 万元、6,735,928.86 万元和 7,405,009.03 万元，占流动资产的比例分别为 75.28%、77.60%、76.21%和 77.61%，占资产总额的比例分别为 60.01%、60.83%、59.25%和 60.16%。如果未来发行人不能加快在建产品的开发、完工和销售进度，一方面发行人存货和预付账款余额将可能进一步加大，取得收入将受到不利影响；另一方面，受宏观经济环境、供求结构及产业政策影响，发行人存货存在计提跌价准备的可能，将有可能对发行人资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

十、发行人投资性房地产采用公允价值计量，近三年及一期的公允价值变动收益分别为 28,874.19 万元、23,508.36 万元、2,888.73 万元和 0.41 万元，占利润总额的比例分别为 34.26%、22.62%、2.82%和 0.00%。从长期看，房地产市场具有较高风险，公允价值受到宏观政策、市场波动、投资资金、消费者心理等诸多因素的影响，可能产生较大幅度的波动，从而影响发行人的财务状况和经营成果。

当市场行情看好时，房地产价格上涨，产生的公允价值变动损益计入当期损益，对发行人业绩带来正面效应。但随着经济下行，部分城市出现房价下跌的情况，投资性房地产公允价值的增减变化将加大净利润的波动幅度，影响发行人的市场形象，加大发行人的经营风险和财务风险，不利于发行人的稳定发展。

十一、发行人近三年一期的投资收益分别为 23,858.07 万元、29,445.00 万元、16,713.06 万元和 12,231.46 万元，分别占利润总额的 28.31%、28.34%、16.31% 和 64.80%，波动较大。2021 年投资收益较 2020 年降幅较大，主要系处置长期股权投资产生的投资收益减少导致。未来发行人若不能取得良好的投资收益，将对发行人利润产生不利影响。

十二、发行人近三年及一期非经常性损益占利润总额的比例分别为 47.15%、31.81%、10.39% 和 49.28%，发行人净利润较为依赖于大额非经常性损益。报告期内发行人非经常性损益主要由公允价值变动损益、投资收益、营业外收支、资产处置损益和其他收益组成。虽然发行人自身具备持续盈利能力，在扣除非经常性损益后依然可以通过自身主营业务达到一定规模的盈利，但非经常性损益占营业利润的比例较高，存在未来因非经常性损益变动而影响盈利水平的风险。

十三、报告期内发行人归属于母公司股东的净利润分别为 56,220.73 万元、62,244.99 万元、43,666.62 万元和 6,159.61 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 54,044.11 万元。根据 Wind 数据显示，发行人 2022 年 3 月 11 日发行的 22 湖州 02 公募债券发行利率为 3.29%，发行人 2022 年 7 月 27 日发行的 22 湖州城投债 01 企业债发行利率为 3.29%，预计在当前市场环境下，发行人最近三年平均可分配利润足以支付公司债券近一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项的规定，并且不少于债券一年利息的 1 倍，满足上市条件。

十四、评级存在差异的风险。截至本募集说明书摘要盖章日，中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司、大公国际资信评估有限公司均对发行人主体信用等级进行了评定，评级结果均为 AA+。而中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人主体信用评级为 AAA，存在主体评级差异。在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。在

本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若信用评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

十五、本期债券为无担保债券，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

十六、地方政府债务政策变化风险。发行人目前从事的城市基础设施的投融资、保障性住房、水务业务等业务，会受到因国民经济发展阶段不同，地方产业政策会有不同程度调整的影响。公司的经营将受到地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，这些政策的调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

十七、发行人已退出地方政府融资平台名单，剥离政府融资职能。本期公开发行公司债券的还款不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

十八、发行人为投资控股型企业，集团盈利主要来自于子公司湖州市城投资产管理有限公司、湖州市城建投资集团有限公司、湖州房总地产开发集团有限公司和湖州燃气股份有限公司等。发行人持有湖州市城投资产管理有限公司、湖州市城建投资集团有限公司、湖州房总地产开发集团有限公司和湖州燃气股份有限公司的股权比例分别为 100.00%、97.97%、100.00%和 59.64%，发行人均处于绝对控股地位，通过行使股东权利实现对子公司的实际控制力。截至 2022 年 9 月末，发行人母公司持有货币资金、存货分别为 391,551.60 万元和 461,928.23 万元，必要时，可通过资金往来或资产变现为本期债券本息偿付提供有力支持。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 发行概况	11
一、本期债券主要条款.....	11
二、本期债券的特殊发行条款.....	13
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	15
第二节 募集资金运用	17
一、本期债券募集资金规模.....	17
二、本期债券募集资金使用计划.....	17
三、募集资金的现金管理.....	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	18
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	18
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	19
七、发行人关于募集资金用途的相关承诺.....	19
八、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况.....	20
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人概况.....	22
二、历史沿革.....	22
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	24
四、发行人重要权益投资情况.....	25
五、发行人治理情况.....	32
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	40
八、发行人主要业务情况.....	44
九、发行人行业状况及经营方针.....	68
十、其他与发行人主体相关的重要情况.....	77
第四节 发行人主要财务情况	78

一、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况.....	78
二、合并报表范围及变化情况.....	85
三、近三年及一期财务报表.....	89
四、发行人主要财务指标.....	97
五、管理层讨论与分析.....	99
六、有息债务分析.....	148
七、本期公司债券发行后资产负债结构的变化.....	152
九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	156
十、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排.....	157
第五节 发行人信用状况	158
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	158
二、发行人的资信情况.....	160
第六节 备查文件	165
一、备查文件.....	165
二、查阅地点.....	165

释 义

在募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、湖州城投、公司、本公司	指	湖州市城市投资发展集团有限公司
湖州市国资委、市国资委、实际控制人	指	湖州市人民政府国有资产监督管理委员会
牵头主承销商、东海证券、债券受托管理人、簿记管理人	指	东海证券股份有限公司
联席主承销商、东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司
发行人律师	指	浙江银湖律师事务所
审计机构、会计师事务所、容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），原名华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
近三年及一期、报告期	指	2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月
近三年及一期末	指	2019-2021 年末及 2022 年 9 月末
募集说明书、本募集说明书	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
公司章程	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》
本期债券	指	湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
《债券受托管理协议》	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司与东海证券股份有限公司关于湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
城投资管	指	湖州市城投资产管理有限公司
水务集团	指	湖州市水务集团有限公司
民生公司	指	湖州市民生建设有限公司
湖州燃气	指	湖州燃气股份有限公司
湖州市住建局	指	湖州市住房和城乡建设局
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司

联合评级、联合资信	指	联合信用评级有限公司（自 2020 年 10 月 26 日起，其业务由母公司——联合资信评估股份有限公司承继）
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限公司
《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）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种

注 1：募集说明书摘要中，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。

注 2：募集说明书摘要中除特别说明外所有引用财务数据及财务指标均来自于发行人最近三年经审计合并财务报表和最近一期未经审计的合并财务报表。

第一节 发行概况

一、本期债券主要条款

（一）发行人全称：湖州市城市投资发展集团有限公司。

（二）债券全称：湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2023 年 4 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意湖州市城市投资发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕838 号），注册规模为不超过 37.416 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 6.00 亿元（含 6.00 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者中的机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 5 月 12 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券的利息登记日为付息日的前 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息（最后一个计息期间的利息随本金一起支付）。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 5 月 12 日；若投资者在本期债券的第 3 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 5 月 12 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为本金兑付日期之前的第 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 5 月 12 日；若投资者在本期债券的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 5 月 12 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还回售公司债券本金的自有资金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）配售规则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑投资者的长期合作关系、投资人取整要求等情况进行适当调整。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（二十四）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十五）牵头主承销商、簿记管理人和债券受托管理人：东海证券股份有限公司。

（二十六）联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司。

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

二、本期债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率

的调整方向和幅度不限。

(3) 发行人承诺将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

(4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

(1) 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

① 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

② 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

③ 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

④ 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

⑤ 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

⑥ 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

① 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相

关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

②发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

（4）为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年 4 月 28 日。
- 2、发行首日：2023 年 5 月 11 日。
- 3、发行期限：2023 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 12 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交

易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经中国证监会出具同意注册的批复（证监许可[2023]838 号），本次债券发行总额不超过 37.416 亿元，采取分期发行。本期债券为首期发行，发行金额不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元）

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 6.00 亿元用于置换偿还回售公司债券本金的自有资金。拟置换的公司债券明细如下：

表 3-1：募集资金使用明细表

单位：万元

主体	产品名称	余额	利率	回售日	到期日
湖州城投	20 湖州 01	60,000.00 ¹	3.52%	2023/3/20	2025/3/20
合计		60,000.00			

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

¹ 发行人已于 2023 年 3 月 20 日通过自有资金完成 20 湖州 01 的回售，回售金额 59,985.30 万元，本期债券发行完成后将使用募集资金置换发行人垫付的自有资金。发行人已与剩余 14.70 万元债券持有人进行沟通，将于 2023 年 5 月 31 日前完成剩余债券的赎回。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还到期或回售的公司债券本金的具体明细的，应提交董事会审议批准并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前/后设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

（1）发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

3、监督安排

（1）债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支

取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

4、信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于保持资金稳定性，避免利率波动的风险

通过发行本期公司债券，发行人可以获得长期稳定的资金，增强发行人整体资金使用的稳定性，同时锁定长期融资成本，避免市场利率波动带来的资金风险。

（二）有利于增强公司短期偿债能力

本期债券募集资金的运用，将使发行人的营运资金得到充实，公司的流动比率将有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期发行公司债券，将有效地锁定发行人长期融资成本，为发行人业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高发行人短期偿债能力、盈利能力和核心竞争力，促进发行人健康发展。

七、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令【第 113 号】）等相关文件要求作出以下承诺：本期公开发行公司债券募集资金应当用于注册的用途，且募集资金不得转借他人。

发行人根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关文件要求，作出以下承诺：

发行人已退出地方政府融资平台名单，剥离政府融资职能。本期公开发行公司债券的还款来源为公司自身经营性收益，不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或地方政府隐性债务，不用于不违规用于公益性项目建设，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，不用于商品房业务，不用于新股配售、申购，或股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺：若本期债券募集资金拟用于偿还回售的公司债券本金，本期债券偿还的部分不能转售。

八、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况

截至募集说明书摘要盖章日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

债券简称	发行时间	发行规模	募集资金用途
22 湖城 01/02	2022-9-7	20 亿	根据募集说明书约定，募集资金扣除承销费用后拟全部用于偿还“19 湖城 01”回售的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，募集资金按照约定已使用完毕。
22 湖城 03/04	2022-10-27	20 亿	根据募集说明书约定，募集资金扣除承销费用后拟全部用于偿还“17 湖州 01”到期的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，募集资金按照约定已使用完毕。
23 湖城 01	2023-4-19	15 亿	根据募集说明书约定，募集资金扣除承销费用后拟全部用于偿还“20 湖城 01”回售的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，募集资金尚未使用。

发行人上述债券募集资金已用于募集说明书约定的用途，对募集资金进行了

专户存放和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	湖州市城市投资发展集团有限公司
法定代表人	周建新
注册资本	8,000,000,000元
实缴资本	8,000,000,000元
设立（工商注册）日期	1993年2月27日
统一社会信用代码	91330500146962536W
住所（注册地）	浙江省湖州市仁皇山路501号9楼
邮政编码	313000
所属行业	综合（S90）
经营范围	实业投资及城市建设资金调度管理，城市基础设施建设和社会公益设施的建设、开发、经营、管理，房地产综合开发经营，物业管理，中心城区改造；自来水管道的安装维修，市政公用管道施工，污水处理和排水，给排水设计，供排水设备、自控仪表的安装和维修、给排水水质检测；市场运行管理和运营，市场及学校用房的建设开发、经营、存量资产的出租及管理，社会力量办学投资；承接各类安全技术防范系统工程及相应的技术服务、咨询服务，研制开发各类安全技术防范产品。（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）
联系电话	0572-2392937
传真号码	0572-2032083
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吴张欢，副总经理，0572-2392937

二、历史沿革

（一）发行人的设立

湖州市城市投资发展集团有限公司成立于 1993 年 2 月 27 日，原名湖州市房地产开发有限公司，系由湖州市人民政府湖政发（1993）1 号《关于同意组建“湖州市房地产开发有限公司”的批复》批准组建的全民所有制企业，隶属湖州市人民政府，领取了湖州市工商行政管理局 14696253—6 号企业法人营业执照，成立时注册资金为 5,000 万元，其中，浙江省财务开发公司以货币出资 2,500 万元，占注册资金的 50.00%；湖州市财政开发公司以货币出资 1,000 万元，占注册资金

的 20.00%；湖州市房地产综合开发公司以货币出资 1,500 万元，占注册资金的 30.00%。

（二）发行人的历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993 年 2 月 27 日	设立	湖州市城市投资发展集团有限公司成立于 1993 年 2 月 27 日，原名湖州市房地产开发有限公司，系由湖州市人民政府湖政发（1993）1 号《关于同意组建“湖州市房地产开发有限公司”的批复》批准组建的全民所有制企业，隶属湖州市人民政府，领取了湖州市工商行政管理局 14696253—6 号企业法人营业执照。
2	1993 年 7 月	其他	经湖州市建设局批准，湖州市房地产开发有限公司更名为“湖州市房地产开发总公司”，并于 1993 年 7 月办理完成了工商变更登记。
3	2004 年 6 月 29 日	其他	浙江省财务开发公司和湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）签订了《股权转让协议书》，浙江省财务开发公司将其持有的湖州市房地产开发总公司 50.00% 的股权以 8,000 万元的价格转让给湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）。2004 年 7 月 28 日，湖州市房地产开发总公司召开出资人会议，对上述股权转让事项进行确认。转让完成后，湖州市财政开发公司出资 3,500 万元持有公司 70.00% 的股份，湖州市房地产综合开发公司出资 1,500 万元持有公司 30.00% 的股份。
4	2005 年 6 月 8 日	增资	经市政府第 27 次常务会议研究决定，将湖州市房地产开发总公司的股权调整为：湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）持股 55.00%，湖州市建设局（委托湖州市房地产综合开发公司）持股 45.00%。2005 年 7 月 28 日，湖州市房地产开发总公司召开第一次临时股东会议，同意并确认上述调整后的出资额和出资比例。 本次股权调整后，湖州市财政开发公司出资 2,750 万元持有发行人 55.00% 的股权；湖州市房地产综合开发公司出资 2,250 万元持有发行人 45.00% 的股权。上述出资转让及出资比例调整事项已于 2006 年 5 月办理完成了工商变更登记。
5	2007 年 9 月 20 日	增资	湖州市房地产开发总公司通过股东会决议，同意变更企业名称为湖州市房总集团公司，将公司注册资金由 5,000 万元增加至 15,000 万元。其中，湖州市财政开发公司认缴 5,500 万元，占新增注册资金的 55.00%，出资方式为盈余公积转增 5,500 万元；湖州市房地产综合开发公司认缴 4,500 万元，占新增注册资金的 45.00%，出资方式为盈余公积转增 4,500 万元。2007 年 9 月 25 日，湖州恒生会计师事务所出具了湖恒验报字（2007）145 号《验资报告》予以验资，增资后湖州市财政开发公司出资 8,250 万元持有发行人 55.00% 的股权；湖州市房地产综合开发公司出资 6,750 万元持有发行人 45.00% 的股权。

6	2008 年 6 月 26 日	其他	经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市房总集团公司变更为湖州市城市建设投资集团公司。
7	2009 年 5 月	增资	根据 2009 年 4 月 27 日股东会决议及修改后章程的规定，公司申请增加注册资金人民币 85,000 万元，以资本公积向全体股东转增注册资金，其中湖州市财政开发公司转增 46,750 万元，湖州市房地产综合开发公司转增 38,250 万元，转增后注册资金为人民币 100,000 万元，其中：湖州市财政开发公司出资总额 55,000 万元，持有 55.00% 股权，湖州市房地产综合开发公司出资总额 45,000 万元，持有 45.00% 股权。上述增资事项经中磊会计师事务所有限责任公司浙江分所以中磊浙验字（2009）第 013 号《验资报告》予以验证，并于 2009 年 5 月办理完成了工商变更登记。
8	2013 年 5 月 6 日	改制	根据湖州市人民政府湖政函（2012）41 号文件及 2013 年 4 月 5 日股东会决议，公司原股东的股权全部划转给湖州市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人类型由国有与国有企业联营变更为国有企业，并于 2013 年 5 月 6 日办理完成了工商变更登记。
9	2016 年 10 月 16 日	改制	根据湖州市人民政府办公室于 2016 年 10 月 16 日核发的《湖州市人民政府办公室关于印发湖州市城市投资发展集团有限公司组建职责及发展方向的通知》（湖政办发〔2016〕83 号）文件，湖州市人民政府将湖州市水务集团有限公司、湖州教育发展有限公司、湖州市保安服务有限公司、湖州市市场发展有限公司（国有股权 85%）、湖州市城建投资有限公司（原湖州市中兴建设开发公司）、湖州中房置业有限公司（原中房集团湖州房地产开发公司）的国有产权无偿化转给湖州市城市建设投资集团公司。同时公司进行改制，由全民所有制企业变更为公司制企业，注册资本变更为 80 亿元，全部由湖州市人民政府国有资产监督管理委员会以净资产形式出资，持有发行人 100% 的股权。经审计（审计报告文书号为：国瑞会审字〔2016〕C 第 128 号，由湖州国瑞会计师事务所有限公司于 2016 年 12 月 30 日出具）、评估（资产评估报告书文书号为：胡辰资评字〔2016〕第 239 号，由湖州中辰国瑞资产评估事务所于 2016 年 12 月 30 日出具），主管部门确认，发行人净资产评估价值为 1,689,871.21 万元，其中 800,000.00 万元作为改制后湖州市城市投资发展集团有限公司的注册资本。2017 年 4 月 10 日，经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市城市建设投资集团公司变更为湖州市城市投资发展集团有限公司，并获取了更新的营业执照。

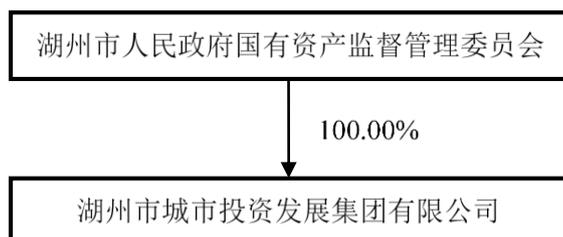
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致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。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人股权结构图

截至募集说明书摘要盖章日，发行人股权结构如下所示：



图：发行人股权结构

（二）发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书摘要盖章日，发行人注册资本为 80 亿元，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人唯一的股东和实际控制人，持有发行人 100.00% 的股权。

报告期内，发行人实际控制人未发生变化，不存在重大资产重组情形。

截至本募集说明书摘要盖章日，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人的股权不存在被质押或冻结的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有 23 家，主要情况如下：

表：发行人纳入合并报表的主要子公司

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产 (2021 年末)	负债 (2021 年末)	净资产 (2021 年末)	收入 (2021 年度)	净利润 (2021 年度)	是否存在重大 增减变动
1	湖州市城建投资集团有限公司	实业投资，仁皇山新区及相关区域地块的开发建设和转让、机关房产置换和房地产开发	97.97	508.54	281.98	226.56	38.81	2.14	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产 (2021 年末)	负债 (2021 年末)	净资产 (2021 年末)	收入 (2021 年度)	净利润 (2021 年度)	是否存在重大 增减变动
		(三级)。分支机构经营：住宿。							
2	湖州房总地产开发集团有限公司	房地产开发经营、实业投资、城市基础设施建设、公共文化体育设施建设、历史文化街区保护、保障性住房建设。	100.00	187.67	132.62	55.05	32.02	2.68	否
3	湖州市水务集团有限公司	集中式供水、生产供应，水表计量检定、校准和检测。水务行业投资及其资产经营管理，自来水管道的安装和维修，市政公用管道施工，污水处理和排水，水表修理，水暖管件维修和供应，给排水设备、自控仪表的安装和维修，净水剂、消毒剂和高分子助凝剂供应，给排水工程设计，水行业技术咨询：开发和服务，给排水水质检测，场地和设备的租赁。（涉及行政许可的凭有效许可证件经营）	81.17	67.53	44.74	22.79	8.68	0.07	否
4	湖州市城投资产管理有限公司	资产管理，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划、咨询服务，房地产营销策划，室内外装饰装潢服务，物业管理，广告设计、制作，户外广告发布，展览服务，房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	117.88	81.13	36.74	10.50	3.04	否
5	湖州协兴投资发展有限公司	实业投资、股权投资、投资管理、投资咨询、债权投资。（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）	100.00	23.57	4.77	18.80	53.77	0.23	否
6	湖州燃气股份有限公司	许可项目：燃气经营；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试；检验检测服	59.6384	22.69	9.81	12.88	18.62	1.59	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产 (2021 年末)	负债 (2021 年末)	净资产 (2021 年末)	收入 (2021 年度)	净利润 (2021 年度)	是否存在重大 增减变动
	(原名: 湖州新奥燃气有限公司)	务; 道路货物运输(含危险货物); 特种设备安装改造修理; 各类工程建设活动; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 特种设备销售; 非电力家用器具销售; 热力生产和供应; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 大数据服务; 厨具卫具及日用杂品批发; 家用电器销售; 家用电器安装服务; 日用电器修理; 环境保护专用设备销售; 普通机械设备安装服务; 专用设备修理; 通用设备修理; 电气设备修理; 机械设备租赁; 物联网技术服务; 物联网应用服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)							

发行人持有湖州企兴投资管理合伙企业(有限合伙)90%的股份但并未纳入合并范围, 主要原因系发行人根据《湖州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意本公司成立湖州企兴投资管理合伙企业(有限合伙)的批复》(湖国资委(2018)5号), 与浙江坤鑫投资管理有限公司、浙江松光资产管理有限公司、浙江浙里投资管理有限公司共同成立湖州企兴投资管理合伙企业(有限合伙), 注册资本20亿, 发行人出资18亿作为财务战略投资, 为有限合伙人, 不享有实际控制权, 相关出资作为其他非流动金融资产核算。

发行人持有湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）59.90%的股份但未纳入合并范围，主要原因系发行人出资作为财务战略投资，为有限合伙人，不享有实际控制权，相关出资作为长期股权投资核算。

（二）主要参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业情况如下表所示：

表：发行人主要参股公司情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	湖州银行股份有限公司	吸收公众存款、发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；国际结算，同行业外汇拆借，外汇票据承兑、贴现，资信调查、咨询、见证业务；提供保管箱业务；经银行业监督管理机构批准的其他业务；即期结售汇业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	18.06	1,013.99	945.06	68.93	22.68	8.45	否
5	湖州滨望房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。	45.00	14.38	3.38	11.00	0.00	-0.00	否

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，集团盈利主要来自于子公司湖州市城投资产管理有限公司、湖州市城建投资集团有限公司、湖州房总地产开发集团有限公司和湖州燃气股份有限公司等。最近三年及一期末，发行人母公司总资产分别为

4,229,579.43 万元、5,260,045.97 万元、6,136,631.43 万元和 6,735,646.08 万元，占合并口径总资产比例分别为 45.49%、51.48%、53.98%和 54.73%；净资产分别为 1,663,166.93 万元、1,772,872.03 万元、1,797,068.51 万元和 1,728,653.74 万元，占合并口径净资产的比例分别为 47.44%、47.38%、45.06%和 42.32%。

1、发行人母公司资产受限情况

截至 2021 年末，发行人母公司受限资产金额为 37,251.45 万元，受限资产明细如下：

单位：万元

项目	受限账面价值	受限原因
投资性房地产	37,251.45	借款抵押
合计	37,251.45	-

2、发行人母公司资金拆借情况

截至 2022 年 9 月末，发行人母公司其他应收款为 3,633,501.54 万元，其中应收股利 38,800.00 万元、其他应收款 3,594,701.54 万元。截至 2022 年 9 月末，发行人母公司其他应收款前五大余额合计 3,373,966.70 万元，占期末其他应收款余额比例为 92.86%，前五大其他应收款单位均为发行人合并范围控股子公司和资质良好的国有公司，主要款项性质为借款和代付款等拆借款项，2022 年 9 月末母公司口径其他应收款金额前五大明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人母公司口径其他应收款前五大

单位：万元

单位	2022 年 9 月末账面价值
湖州市城建投资集团有限公司	1,753,347.28
湖州市城投资产管理有限公司	640,161.56
湖州城信房地产开发建设有限公司	492,458.33
湖州房总地产开发集团有限公司	393,883.93
湖州市新湾建设发展有限公司	94,115.60
合计	3,373,966.70

3、发行人母公司有息负债情况

截至 2021 年末，发行人母公司有息负债情况如下：

单位：万元

项目	金额
其他应付款（有息部分）	1,000.00
一年内到期的非流动负债（有息部分）	432,121.06
其他流动负债（有息部分）	250,000.00
长期借款	214,300.00
应付债券	2,915,413.92
合计	3,812,834.99

4、发行人母公司对核心子公司的控制力

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 21 家，其中 16 家为发行人全资子公司，剩余 5 家发行人持股比例超过 50%，发行人对一级子公司均处于绝对控股地位，通过行使股东权利实现对子公司的实际控制。

为了加强公司对所属企业的管理，保证母公司投资的安全、完整，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规和《公司章程》，结合公司实际情况，发行人制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司制度汇编》，对于控股子公司的控制架构做了详细的规定。发行人通过制度确定控股子公司章程的主要条款，明确发行人依法拥有享有控股子公司的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人的权利，包括委派和更换执行董事、监事、高级管理人员，按照有关规定对其进行考核，决定其薪酬等；发行人有权查阅、复制公司财务会计报告，监督公司经营，提出建议或质询，有权决定公司的经营方针和投资计划。

为加强发行人及其下属子公司的财务管理，发行人制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》，通过货币资金管理、财务审批、年度预算、月度资金计划等多个方面对子公司进行管控，如子公司银行开户、报销、支付单据、费用支出、工程款项、内部借款、对外投资、对外借款、对外担保、年度预算、月度资金计划，均需要按照集团财务制度的规定履行相应的决策审批后方可进行。

综上，发行人通过制度安排对子公司的资产收益、生产决策、人事任免、财务把控、资金管理等方面进行管控，发行人母公司对于子公司的控制能力较强，不会对本期债券的偿付能力产生不利影响。

5、发行人母公司股权质押情况

截至 2022 年 9 月末，发行人母公司对子公司的股权不存在质押的情形。

6、发行人子公司分红政策及报告期内实际分红情况

2019-2021 年度，发行人重要非全资子公司向少数股东派发股利情况如下：

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	2021 年向少数股东宣告分派的股利	2020 年向少数股东宣告分派的股利	2019 年向少数股东宣告分派的股利
湖州燃气股份有限公司	40.36	7,052.37	5,852.43	2,777.13
湖州市城建投资集团有限公司	2.03	2,320.00	-	-
湖州协和贸易有限公司	49.00	1,517.72	-	-

湖州燃气股份有限公司（原“湖州新奥燃气有限公司”）每年通过董事会会议，按照以前年度可分配利润取整后以股东持股比例进行分红，2019-2021 年分别向少数股东宣告分派股利 2,777.13 万元、5,852.43 万元和 7,052.37 万元，分红稳定且保持逐年上升趋势。

发行人合并范围内的其他一级子公司，发行人均有绝对控股权，除湖州市城建投资集团有限公司、湖州市水务集团有限公司、湖州市市场发展有限公司和湖州宾馆有限公司发行人分别持股 97.97%、81.17%、85.00%和 88.00%，发行人对其他一级子公司均 100%控股，各子公司的资金管理、财务管理均需要按照集团财务制度规定履行决策审批程序，发行人对于相关子公司具有绝对决策权和控制力，故发行人尚未制定各子公司的分红政策及分红安排，后续，发行人将会根据公司经营安排，视需要制定各子公司的分红政策并予以执行。

综上所述，投资控股型架构对发行人偿债能力不构成不利影响。

五、发行人治理情况

（一）发行人治理结构

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”）。

1、股东

发行人不设股东会，由湖州市人民政府国有资产监督管理委员会作为股东，行使股东会职权，行使批准公司章程及章程修改方案，审核公司的战略发展规划等职权。

2、董事会

公司设董事会，股东可以授权公司董事会行使部分股东职权。董事会由七名董事成员组成，其中职工代表董事一名。董事会成员中除职工代表董事外，由股东按有关规定派出，职工代表董事根据有关规定由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。公司董事每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。公司董事会对股东负责，依法自主或经过有关报批手续后决定公司的重大事项等。董事会在法律、法规规定和股东授权范围内行使相应职权。

3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，其中职工代表监事两名。职工代表监事根据有关规定由职工代表大会选举产生，其他监事由股东按有关规定派出，监事会设主席一名，副主席一名，由股东在监事会成员中指定。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年，任期届满，股东委派的监事经股东委派可连任，职工代表监事经公司职工代表大会选举可连任。监事会每年度至少召开两次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会主要行使检查公司财务，监督董事、高级管理人员执行公司职务行为等职权。

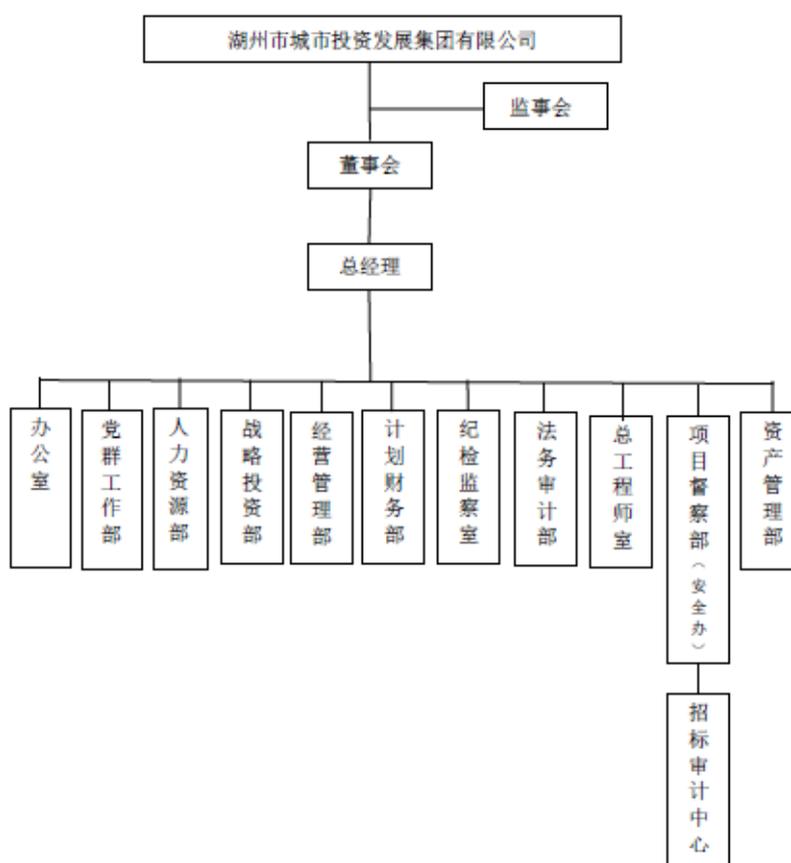
4、经营管理层

发行人设总经理一名，副总经理五名。总经理和副总经理每届任期三年，任期届满，经考核合格可续聘。总经理对董事会负责，行使主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议等职权。

（二）发行人内部组织结构

截至 2022 年 9 月末，发行人下设办公室、党群工作部、人力资源部、战略投资部、经营管理部、计划财务部、纪检监察室、法务审计部、总工程师室、项目督察部、资产管理部等十一个职能部门和科室。

发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

发行人各职能部门主要职责简介如下：

1、办公室

下设文秘档案科、信息科、行政科和安全后勤科，主要负责公司日常事务安排，重要文件的收发、网站维护营运、宣传报道，公司印章使用管理和会务安排

等工作。安全后勤科主要负责公司后勤安全保卫工作。

2、党群工作部

下设党群科和培训中心，主要负责公司党建工作，负责党建、法制和文化的培训和宣导。

3、人力资源部

下设人事科和工资科，主要负责协助领导制定人事管理制度和考核制度，制定和执行薪酬体系和工资分配方案。

4、战略投资部

下设战略规划科、项目咨询科、信息管理科，负责战略研究、参与制定公司战略规划并跟踪实施情况，组织公司对外投资计划和资本运作，并负责投资项目的调查和风险评估工作。

5、经营管理部

负责公司年度经营指标的贯彻实施工作。

6、计划财务部

下设融资上市科、资金管理科和财务核算科，负责编制公司融资计划、融资方案，并指导各融资主体做好融资后续督导工作；负责编制和执行公司年度、月度资金预算，重大费用开支复核及审批流转，负责各子公司账务管理，协调好各子公司的审计和核算工作。

7、纪检监察室

下设纪检科和监察科，负责监督监察集团管干部遵章、遵纪、执行党的路线方针政策、国家法律法规情况，协助公司党委监督监察公司党风廉政建设。

8、法务审计部

下设内审科和法务科，负责编制和实施集团内审计划，评价内部控制系统，负责公司内部审计工作；负责公司合同事务管理、对外法律文书、参与集团重大投融资项目谈判，并提供日常法律咨询服务。

9、总工程师室

下设规划设计科和技术管理科，负责了解、收集和推广国家有关规范、实施标准和细则，负责各技术管理制度、工作流程并监督实施；负责公司重大科技项

目攻关、新技术开发，组织重大建设项目技术论证。

10、项目督查部（安全办）

下设前期巡查科、工程巡查科、综合内业科和招标审计中心，负责公司对征地拆迁、土地报批等前期工作的监督管理，负责工程项目建设质量、进度、投资的监督管理及项目信息的统计和上报。

11、资产管理部

下设审核科、市场科、权证科、督查科；负责公司国有资产的转让、租赁等处置方案的报备、审核；负责掌握房地产市场价格动态，负责集团资产的权属管理、督查各子公司国资处置情况。

（三）发行人内控制度

发行人结合自身特点和管理需求，在公司财务管理、预算管理、突发事件管理、项目监督管理、信息披露管理、投融资管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理、确保公司的正常运营。

1、财务制度

发行人为加强财务管理工作，明确职责，确保国有资产的安全，根据《中华人民共和国会计法》、《财政部关于印发〈内部会计控制规范—基本规范（试行）〉的通知》、《公司法》、《企业会计准则》、《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等相关法律、法规制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》。该制度在货币资金管理、财务审批、年度预算、内部牵制等方面做了具体的规定。规定了财务机构内部的业务分工应权限明确、相互制约，账、款、物应独立分管；公司费用支出分常规费用支出和重大费用支出两种审批流程，常规费用支出，由集团分管领导最终审批，重大费用支出由集团董事长最终审批；银行开户属重大经济事项，由各子公司计划财务部门向集团计划财务部提出申请等内容。

2、预算管理制度

发行人为了加强对城市集团及城市集团子公司生产、经营、投资、筹资活动的预算管理，加强预算的执行与考核，提高预算管理水平和经济效益，根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范—基本规范》和《关于企业实行财务预算管理的指导意见》（财政部财企[2002]102号）等法律法规，特制定本《年度预算制度》和《月度资金计划制度》。城市集团及城市集团子公司应根据公司发展规划、目标和职责，提出本单位的下年度预算方案，由计划财务部负责对上报的方案进行审核汇总，报董事会审议。城市集团各子公司应于每月 25 日将下月度的月度资金计划（应包含其下属子公司的资金计划）报集团计划财务部。经集团审议，集团董事长批准后方可实施。

3、突发事件应急处理制度

为提高公司及下属子公司保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处置突发事件，保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益全面、协调、可持续发展，特制定《项目建设突发事件应急管理制度（试行）》。该制度强化了应急工作原则，即公司要以人为本，减少危害。把保障员工身体健康和生命财产安全、最大限度地维护企业利益作为应急工作的首要任务，最大限度地减少突发事件的发生及其造成的人员伤亡和危害。该制度还明确了公司主要领导或受主要领导委派人员是企业突发事件应急管理工作的最高指挥官，负责牵头研究、决定和部署特别重大、重大和较大突发事件的应急管理。

4、项目监督与管理制

发行人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集团公司现行建设管理体制的实际情况，制订《工程技术管理办法（试行）》、《工程项目建设管理办法（试行）》和《工程项目质量监督检查制度（试行）》。公司实行三级技术管理体系，即集团、子公司、各项目工程部，根据项目管理的需要，按照管理性质、方式、深度的不同，分别履行决策-指导-直接管理-实务管理职责。明确工程项目建设安全生产遵照集团公司“统一领导、综合协调、分级

分专业管理、全员参与”和“谁主管、谁负责”的原则建立横向到边、纵向到底的安全生产责任制度，分级明确安全生产责任。

5、信息披露制度

为规范发行人的披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，保护投资者合法权益，发行人依据《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等相关法律、法规及《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等有关规定了《湖州市城市投资发展集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》。该制度明确规定了信息披露的范围和标准，信息披露事务的管理与实施和信息披露流程等内容。公司及全体董事、监事、高级管理人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

6、投融资管理制度

发行人为规范战略规划管理，更好地整合优势资源，获取竞争优势，防范投资风险，提高投资决策的科学性，规范管理程序，明晰责任主体，细化了投资决策程序，特制定《城市集团战略规划管理制度（试行）》以避免盲目投资，确保国有资产的安全。该制度明确了集团投融资决策委员会的职责，投融资决策委员会负责审核集团战略规划与形成意见，并对与集团战略规划相关的各项重大事项进行讨论。该制度还明确了公司投融资的决策程序与投融资过程中应遵循的基本原则。

7、担保管理制度

为切实加强担保合同管理，维护公司的合法权益，规范对外担保行为，公司以专门的制度条款规范了公司的担保管理。公司及其下属公司对外担保事项应履行“三重一大”程序并由集团董事会批准。对外担保合同均需公司法务部审核，由法务审计部审计。担保协议（合同）和资金担保承诺书需经领导审批并在《印章使用申请表》中签字后方可盖章。

8、关联交易管理制度

为保障公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，保障股东和公司的合法权益，根据《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，特制定《关联交易管理制度》。制度规定了关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，实行市场化定价，按照正常的商务条款进行交易。并对关联人、关联关系、关联交易认定、关联交易价格、关联交易的决策权限、程序和关联交易的披露等方面的多个环节作了较为详尽的规定，以有效防范和控制关联交易风险，保证本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

9、对下属子公司的内部控制制度

发行人始终高度重视对下属子公司管理。为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人按照《公司法》和现代企业制度完善内部管理，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。

子公司在集团公司总体经营方针下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产，遵守集团公司对子公司的各项制度规定；子公司发展计划必须服从和服务于集团公司总体规划，在集团公司发展规划框架下，细化和完善自身资产布局和发展规划。

发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理。同时子公司内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

子公司应根据国家法律法规及发行人规定制定本公司的财务管理制度，按月编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据。子公司应按照发行人编制合并会计报表的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。

10、短期资金调度应急预案

为防范资金流动性风险，应对资金短缺的突发事件，保证短期资金调度工作的顺利开展，公司制定短期资金调度应急预案。如遇资金调度支付困难，公司可采用向部分成员单位调拨资金等方式紧急调配资金。同时，发行人资金管理试行

统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括年度留存收益分配使用等多种方式。另外公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

11、资金管理模式

在资金管理方面，为了加强公司资金内部控制和管理，规范资金的使用，保证货币资金安全，降低公司财务风险，充分发挥公司总体资金优势，合理配置资源，保障投资者合法权益，根据国家有关法律、法规和政策，公司制定资金管理制度。

12、资金运营内控制度

为了加强公司资金内部控制和管理，防止资金滞留，加快资金周转，保证资金安全，专门制定了一系列制度，包括：备用金管理，现金清查和保管工作，银行账户管理，内部贷款管理等。以上制度明确了现金及银行存款管理中的权责划分，相关事项办理流程，监督考核与问责等，要求母公司及各子公司严格把控资金收支，提高资金使用效率，使公司日常资金管理水平与应对危机能力同时提升。

（四）发行人与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人是自主经营、自负盈亏的具有独立企业法人资格的有限责任公司，有完备的内部管理制度和独立的办公场所，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均具备充分的独立性。

1、资产独立情况

发行人为湖州市国资委独家出资成立的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人资产独立、完整，对其所有的资金、资产和其他资源有完全的支配权，湖州市国资委不存在占用其资金、资产和其他资源的行为。

2、人员独立情况

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。发行人最高

决策机构是董事会，公司董事会由 7 人组成，其中职工代表董事 1 人。发行人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、机构独立情况

发行人最高决策机构是董事会，董事会严格按照《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》及相关法律法规的规定履行职责。发行人建立了独立于股东的、完整的组织机构，并明确各部门的职能，各部门独立运作，形成了独立与完善的管理机构管理体系。

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。发行人独立在银行开设账户，不存在与股东或实际控制人共用银行账户的情形。

5、业务独立情况

发行人对国家授予发行人经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利，并依法独立承担民事责任。发行人在业务方面独立于其实际控制人和股东，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员的基本情况

截至募集说明书摘要盖章日，发行人现任董事、监事、高级管理人员情况如下：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员情况

职位	姓名	性别	出生年月	任职	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事	周建新	男	1964.01	董事长	2017.01 至今	否	否
	沈小强	男	1973.01	副董事长、总经理	2021.01 至今	否	否
	潘一品	男	1973.12	副董事长、副总经理	2022.03 至今	否	否
	王鹏	男	1974.12	董事、副总经理	2017.01 至今	否	否
	章健	男	1968.03	董事、副总经理	2022.10 至今	否	否
	全缨	女	1968.11	董事	2019.10 至今	否	否
	徐彬	男	1972.08	职工代表董事	2022.03 至今	否	否
监事	唐卓文	男	1972.08	监事会主席	2020.10 至今	否	否
	陈黎明	女	1976.08	监事会副主席	2021.02 至今	否	否
	何礼华	男	1976.09	职工代表监事	2022.03 至今	否	否
	许明锋	男	1978.12	职工代表监事	2022.03 至今	否	否
	潘豆豆	女	1997.06	监事	2021.06 至今	否	否
高级管理人员	沈小强	男	1973.01	副董事长、总经理	2021.01 至今	否	否
	潘一品	男	1973.12	副董事长、副总经理	2017.01 至今	否	否
	王鹏	男	1974.12	董事、副总经理	2017.01 至今	否	否
	章健	男	1968.03	董事、副总经理	2019.08 至今	否	否
	吴张欢	女	1974.03	副总经理	2019.08 至今	否	否
	徐永平	男	1969.05	副总经理	2020.08 至今	否	否
	吴剑	男	1978.10	副总经理	2022.09 至今	否	否

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

周建新，男，1964 年 1 月生，本科学历。1982 年 9 月参加工作，曾任湖州市升山乡副乡长，湖州市八里店镇副镇长、党委委员、副书记、镇长、党委书记，湖州市吴兴区区委常委、政法委书记、常务副区长，湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会主任、党委书记。现任发行人董事长、党委书记。

沈小强，男，1973 年 1 月出生，本科学历。1994 年 8 月参加工作，曾任湖州市环境保护监测站干部，市委组织部干部综合处处长（干部监督室主任），湖州太湖旅游度假区（湖州农业对外综合开发区）党委委员、市纪委驻湖州太湖旅游度假区管理委员会纪检组组长。现任发行人副董事长、党委副书记、总经理。

潘一品，男，1973 年 12 月出生，本科学历。1995 年 8 月参加工作，曾任中房集团湖州房地产开发公司工程科设计室干部、副经理，湖州市城市建设发展总公司副总经理、总经理，湖州市城市建设发展中心副主任、主任，湖州市城建投资有限公司总经理，公司督查部总经理。现任发行人副董事长、副总经理。

王鹏，男，1974 年 12 月出生，本科学历。1996 年 8 月参加工作，曾任湖州市市政工程总公司办事员，湖州市城市建设发展总公司工程部技术员、副经理、经理，湖州市城市建设发展总公司副总经理，湖州市对口援疆阿克苏地区柯坪县指挥部建设与产业组组长，湖州市城市建设发展中心副主任，湖州市住房和城乡建设局机关党委专职副书记，湖州市城市建设投资集团公司总经理。现任湖州市市场发展有限公司董事长，发行人董事、副总经理、党委委员。

章健，男，1968 年 3 月出生，本科学历。1990 年 8 月参加工作，曾任中房集团湖州房地产开发公司副经理，党支部书记，民生公司副经理，市保障性住房建设管理中心主任、党支部书记。现任发行人董事、副总经理。

全纓，女，1968 年 11 月出生，本科学历。1990 年 8 月参加工作，曾任湖州市房地产管理处设计室助理工程师，湖州市房地产综合开发公司设计室助理工程师，湖州市浙北建筑设计事务所所长，湖州市房地产综合开发公司总工程师、副总经理，公司副总经理。现任发行人董事。

徐彬，男，1972 年 8 月出生，本科学历。1991 年 8 月参加工作，曾任湖州市卫生局规划财务与审计处处长，湖州市卫生和计划生育局规划和信息化处（财务和审计处）处长，湖州市乐民健康投资有限公司党总支书记，湖州市乐民健康投资有限公司（市环保集团有限公司）董事长。现任发行人职工代表董事。

2、监事

唐卓文，男，1972 年 8 月出生，本科学历。1992 年 8 月参加工作，曾任湖州市财政局办事员，湖州市财政局综合计划处、工业交通处、资金管理处、会计管理处科员，湖州市财政局会计管理处副处长兼会计服务公司副经理，湖州市财政局经济建设处处长，湖州市财政局、地方税务局组宣人事处（人事教育处）处

长，湖州市财政局党组成员、副/四级调研员，湖州市委巡察办副局级巡查专员。现任发行人监事会主席、党委委员。

陈黎明，女，1976 年 8 月出生，本科学历。1998 年 8 月参加工作，曾任内蒙古兰太实业股份有限公司会计审计员，浙江欧美环境工程有限公司财务，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会派驻国有企业财务总监，浙江杭长高速公路有限公司计划财务部经理，湖州市交通投资集团有限公司审计法务部副部长，湖州市交通工程建设集团有限公司副总经理。现任发行人监事会副主席。

何礼华，男，1976 年 9 月出生，本科学历。1995 年 8 月参加工作，曾任湖州太湖旅游度假区滨湖街道党委副书记，湖州市体育局办公室副主任，湖州市城投资产管理有限公司副董事长、总经理，湖州市人才发展集团有限公司（湖州市城投资产管理有限公司）副董事长、总经理、党委副书记，现任湖州市城市投资发展集团有限公司党群工作部总经理、发行人职工代表监事。

许明锋，男，1978 年 12 月出生，本科学历。2001 年 9 月参加工作，曾任湖州市管道工程有限公司副经理、湖州埭溪水务有限公司董事、副经理，湖州华水材料经营有限公司经理、执行董事（法定代表人），湖州市水务集团有限公司人力资源部经理，现任湖州市水务集团有限公司工会副主席、纪委委员、职工董事，投资发展部经理，发行人职工代表监事。

潘豆豆，女，1997 年 6 月出生，本科学历。2019 年 8 月参加工作，任职于子公司湖州房总地产开发集团有限公司。现任发行人监事。

3、高级管理人员

沈小强，总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

潘一品，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

王鹏，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

章健，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

吴张欢，女，1974 年 3 月出生。1995 年 8 月参加工作，本科学历。曾任湖州市第二中学教师，湖州市财税局城西财税所科员，湖州市财政局预算科、经建

科科员，湖州市财政局经建科副主任科员，湖州市财政局经济建设处副处长、处长，湖州市财政局行政政法处处长。现任发行人副总经理。

徐永平，男，1969 年 5 月出生。1989 年 3 月参加工作，本科学历。曾任步兵第九三师警卫调整连，步兵第一师修理一连排长，第一集团军修理连排长、副连长，第一集团军政治部保卫处副连职干事，第一集团军通信团通信一连政治指导员，第一集团军通信团政治处组干股干事、宣传股长，湖州市国土资源监察支队职员兼市国土资源局埭溪国土资源管理中心所所长，湖州市国土资源监察支队职员兼市统一征地事务所(市农房拆迁办)，湖州市国土资源监察支队副主任科员兼市统一征地事务所(市农房拆办)副主任，湖州市国土资源局法规处副处长，湖州市国土资源监察支队副支队长(主持工作)、支队长，湖州市国土资源局耕地保护处(湖州市征地补偿标准争议协调办公室)处长（主任），湖州市自然资源和规划局耕地保护监督处处长。现任发行人党委委员、副总经理。

吴剑，男，1978 年 10 月出生。1997 年 9 月参加工作，本科学历。曾任湖州市土地管理局和孚镇土地管理所职员，湖州市国土资源局和孚镇国土资源管理所职员，湖州市国土资源局和孚镇国土资源管理所科员，湖州市国土资源局八里店镇国土资源所所长、监察中队长，湖州市国土资源局八里店镇国土资源管理所科员，湖州市国土资源局吴兴分局党委委员、纪委书记、副局长，湖州市吴兴区国土资源管理综合服务中心主任，湖州市城市投资发展集团有限公司战略投资部总经理。现任发行人副总经理，湖州市城投资产管理有限公司董事长、党支部书记，湖州协兴投资发展有限公司董事。

（三）董事、监事及高级管理人员持有证券的情况

截至 2022 年 9 月末，公司董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

八、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人主营业务包括城市基础设施建设业务（受托代建）、水务业务、房地产开发、租赁及服务、燃气业务、商品贸易等业务板块。除以上板块以外，发行人还经营混凝土销售等业务，但在营业收入中占比较小。

城市基础设施建设业务由发行人本部和子公司湖州市城建投资集团有限公司及其下属湖州市民生建设有限公司、湖州市华兴城建发展有限公司及湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司等承担；水务业务由子公司湖州市水务集团有限公司负责；房地产开发主要由发行人本部、子公司湖州房总地产开发集团有限公司和湖州中房置业有限公司承担；租赁及服务业务主要由子公司湖州市城投资产管理集团有限公司和湖州市保安服务有限公司负责；燃气业务主要由子公司湖州燃气股份有限公司及其子公司负责；商品贸易业务主要由子公司湖州协和贸易有限公司负责。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 756,091.91 万元、1,170,629.51 万元、1,520,882.79 万元和 1,167,980.21 万元，实现毛利润 101,800.29 万元、161,357.28 万元、213,684.11 万元和 120,653.99 万元，毛利率分别为 13.46%、13.78%、14.05%和 10.33%。

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人营业收入构成表

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	114,000.00	9.76	156,193.65	10.27	121,466.41	10.38	219,494.59	29.03
房地产开发	297,028.19	25.43	355,030.94	23.34	311,085.27	26.57	82,681.50	10.94
租赁及服务	36,929.02	3.16	45,652.71	3.00	28,181.57	2.41	22,400.88	2.96
水务	58,750.22	5.03	79,722.96	5.24	67,016.34	5.72	67,017.91	8.86
钢材和大宗商品贸易	316,047.87	27.06	549,348.89	36.12	424,049.37	36.22	190,881.68	25.25
燃气业务	190,584.27	16.32	186,246.85	12.25	140,993.88	12.04	159,057.06	21.04
混凝土销售	66,986.16	5.74	80,038.94	5.26	44,645.85	3.81	-	-
其他	87,654.49	7.50	68,647.85	4.51	33,190.83	2.84	14,558.30	1.93

合计	1,167,980.21	100.00	1,520,882.79	100.00	1,170,629.51	100.00	756,091.91	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

注：水务业务板块主要包括自来水销售、污水处理和管道安装业务；燃气业务主要包括燃气销售和燃气安装；其他业务主要包括监理服务、医疗健康、生鲜超市、酒店业务等。

最近三年及一期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人毛利润构成表

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	10,363.64	8.59	13,816.33	6.47	15,842.69	9.82	19,424.30	19.08
房地产开发	43,011.81	35.65	101,969.20	47.72	77,172.01	47.82	26,930.00	26.45
租赁及服务	22,102.54	18.32	31,821.82	14.89	10,903.34	6.76	13,398.95	13.16
水务	9,836.04	8.15	10,314.44	4.83	11,338.62	7.03	13,507.23	13.27
钢材和大宗 商品贸易	3,422.10	2.84	3,925.58	1.84	4,030.04	2.50	1,950.13	1.92
燃气业务	7,312.36	6.06	26,136.69	12.23	23,029.47	14.27	19,731.76	19.38
混凝土销售	6,275.98	5.20	11,380.64	5.33	5,140.81	3.19	-	-
其他	18,329.52	15.19	14,319.42	6.70	13,900.30	8.61	6,857.92	6.74
合计	120,653.98	100.00	213,684.11	100.00	161,357.28	100.00	101,800.29	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人毛利率构成表

单位：%

业务板块	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
基础设施建设	9.09	8.85	13.04	8.85
房地产开发	14.48	28.72	24.81	32.57
租赁及服务	59.85	69.70	38.69	59.81
水务	16.74	12.94	16.92	20.15
钢材和大宗商品贸易	1.08	0.71	0.95	1.02
燃气业务	3.84	14.03	16.33	12.41
混凝土销售	9.37	14.22	11.51	-
其他	20.91	20.86	41.88	47.11
综合毛利率	10.33	14.05	13.78	13.46

近三年及一期，发行人毛利润分别为 101,800.29 万元、161,357.28 万元、213,684.11 万元和 120,653.99 万元。2020 年度毛利润同比增加 59,556.99 万元，增幅为 58.50%，主要系发行人当年房地产开发板块毛利润较高所致。2021 年度

毛利润同比增加 52,326.84 万元，增幅为 32.43%，主要系湖州城投毛利率较高的租赁及服务业务收入增长和当年房地产开发板块毛利润较高所致。

近三年及一期，湖州城投毛利率分别为 13.46%、13.78%、14.05%和 10.33%。2019-2021 年，湖州城投毛利率保持较平稳水平。湖州城投租赁及服务业务毛利率一直保持在较高水平，主要是因为租赁业务的租金收取采用了按营业额逐级递增和每隔固定期限上升一定租金比例等方式。2022 年 1-9 月湖州城投综合毛利率的下降主要系燃气业务毛利率下降导致，主要系燃气采购价格上升，成本端增加导致。

总体来看，湖州城投毛利润主要来源于基础设施建设、房地产开发、租赁及服务及燃气销售。湖州城投是湖州市重大基础设施项目和安置房等非商品房项目建设主体，也是湖州市区范围主要的燃气业务经营主体，这部分业务在湖州市范围内拥有垄断地位，经营领域和投资范围涵盖了推动湖州市发展主要领域的各个方面。随着湖州市经济的快速发展和城市化进程的推进，湖州城投的业务规模和经济效益将同步增加。

（二）发行人主要业务板块

1、受托代建业务板块

报告期内，受托代建业务收入分别为 219,494.59 万元、121,466.41 万元、156,193.65 万元和 114,000.00 万元，占收入的比例分别为 29.03%、10.38%、10.27%和 9.76%，毛利率分别为 8.85%、13.04%、8.85%和 9.09%，受托代建收入呈波动趋势，主要系代建项目建设进度和回购时间差异导致。发行人受托代建业务的收入确认方式为：根据代建协议约定在整体或标段工程验收合格移交后，按工程决算审计总表/工程结算审核定单/交工验收证书等文件审定的项目成本加成与委托单位进行结算并确认收入。2020 年受托代建业务毛利率较高，主要是当年结算的湖州市港西家园项目工程按协议约定代建工程总价结算，并以实际收到的结算资金确认收入，未以成本加成方式结算，毛利率较高，2021 年以后受托代建业务毛利率回落至正常水平。

作为湖州市重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，发行人在湖州市路桥、旧城区改造等城市建设中具有重要地位。发行人承建的基础设施建设均与政府及其他委托方签订回购协议，负责投融资和建设，政府及其他委托方进行回购。具体业务模式为：发行人与湖州市政府部门或其他委托方签订《项目回购协议》，通过湖州市招投标平台以公开招标的方式选择工程设计院、承包商、监理方等具体实施主体，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量等方面进行审核和监督。工程承包商一般凭工程进度节点向发行人收取工程建设款。项目建设资金由发行人自筹，其融资成本纳入资本化利息。项目完工后，委托方将按照回购协议逐年向发行人支付回购资金。回购金额采取成本加成模式确定，不同项目回购资金支付方式有所差异，但整体上回购年限为 5~10 年。

发行人受托代建业务的会计处理模式为发行人根据项目建设进度、工程量支付节点，向施工单位支付的款项，借记“存货-受托代建项目”，贷记“银行存款”；收到的委托单位预付款项，借记“银行存款”，贷记“预收款项”。待项目完工后，公司与政府办理工程验收手续，按照双方结算确定的收益，借记“预收款项”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，借记“主营业务成本”，贷记“存货”；收到委托单位支付的剩余款项后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

发行人的在建受托代建项目主要是以收取成本加成的合理利润及代建管理费的形式产生经济利益的，后续发行人也将根据项目建设规划及公司经营安排持续推进受托代建项目的施工运作，并积极与项目委托方对接，尽快办理项目交付结算手续或申请拨付资金，以实现项目建设经济利益的回流。

发行人开展的受托代建业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资以及新增地方政府隐性债务的情形，具体如下：

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	文件中关于为政府垫资的有关规定	发行人自查及主承销商核查结论
《预算法》	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。	-	经核查，发行人开展的受托代建业务不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务的情况。
《政府投资条例》	政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。 国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。	政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。 政府投资项目不得由施工单位垫资建设。	经核查，发行人开展的受托代建业务不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况。 经核查，发行人开展的受托代建业务不存在政府投资项目由发行人垫资建设的情况。
	有下列情形之一的，依照有关预算的法律、行政法规和国家有关规定追究法律责任： （一）政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金。	项目单位有下列情形之一的，责令改正，根据具体情况，暂停、停止拨付资金或者收回已拨付的资金，暂停或者停止建设活动，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分：要求施工单位对政府投资项目垫资建设。	
《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）	经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。	-	经核查，发行人不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，发行人开展的受托代建业务不涉及政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况，不存在新增地方政府债务的情况。
	剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。		
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）	进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1	-	经核查，发行人不属于地方政府融资平台。发行人已在募集说明书中承诺“本期公开发行公司债券的还款来

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	文件中关于为政府垫资的有关规定	发行人自查及主承销商核查结论
	日起其新增债务依法不属于地方政府债务。		源为公司自身经营性收益，不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任”。因此不存在违反上述规定的情况。

(1) 收入确认情况

近三年，受托代建业务收入确认情况如下：

表：发行人受托代建项目收入确认情况

单位：万元

年度	项目名称	委托方	受托方	收入	成本	截至 2022 年 9 月末已回款金额	回款期间	是否按照协议约定进行竣工结算和回款
2019 年度	南太湖湿地奥体中心	湖州市住房和城乡建设局	湖州市城建投资集团有限公司	219,494.59	200,070.29	219,494.59	2019	是
	合计			219,494.59	200,070.29	219,494.59	-	-
2020 年度	湖州中心城区小西街棚户区改造	湖州市住房和城乡建设局	湖州市华兴城建发展有限公司	73,022.59	66,560.42	73,022.59	2020	是
	湖州市港西家园项目工程		湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司	48,443.81	39,063.30	48,443.81	2020	是
	合计			121,466.41	105,623.72	121,466.41	-	-
2021 年度	湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置	湖州市住房和城乡建设局	湖州市北建设投资有限公司	138,375.11	126,129.53	138,375.11	2020-2021	是

	项目							
	织里童装产业园二期工程	湖州织里童装园区经营管理有限公司	浙江童城投资发展有限公司	17,818.53	16,247.79	10,884.44	2021-2022	是
	合计			156,193.65	142,377.32	149,259.55	-	-

(2) 在建受托代建项目情况

截至 2021 年末，发行人主要在建受托代建项目情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要在建受托代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资额	已投资额	收入确认模式	已确认收入金额	已回款金额	计划回款期间	是否按照协议约定进行竣工结算和回款	未来三年投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
1	湖东西区开发建设二期工程	湖州市住建局	2007-2020	30.78	42.15	成本加成	0	0	2023-2027	是	-	-	-
2	浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）	湖州市卫健委	2015-2019	19.88	17.14	成本加成	0	0	2022-2026	是	-	-	-
3	湖山大道工程	湖州市住建局	2016-2019	6.23	5.34	成本加成	0	0	2022-2026	是	-	-	-
4	湖州市中心城区棚户区改造工程		2017-2019	57.56	38.76	政府购买	0	0	2017-2041	是	-	-	-
5	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）	南太湖新区管委会	2017-2019	18.04	18.01	政府购买	0	0	2017-2036	是	-	-	-
6	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）		2017-2019	17.64	17.60	政府购买	0	0	2017-2036	是	-	-	-
7	湖州市第一医院改扩建工程	湖州市卫健委	2018-2020	8.05	1.46	成本加成	0	0	2018-2023	是	-	-	-
8	内环快速化改造工程	湖州市住建局	2018-2022	30.96	17.62	成本加成	0	0	2018-2025	是	13.34	-	-
9	湖州市市北小学工程	湖州市教育局	2018-2021	3.39	2.36	成本加成	0	0	2018-2023	是	-	-	-
10	湖州昆山中学工程		2019-2021	3.05	2.47	成本加成	0	0	2019-2023	是	-	-	-
11	湖州市本级中心粮库迁建工程	湖州市商务局	2019-2020	3.62	2.96	成本加成	0	0	2019-2022	是	-	-	-
12	滨湖高中	湖州市教育局	2019-2022	6.50	4.36	成本加成	0	0	2019-2024	是	2.14	-	-

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资额	已投资额	收入确认模式	已确认收入金额	已回款金额	计划回款期间	是否按照协议约定进行竣工结算和回款	未来三年投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
13	核心区出让地块基础设施配套工程	湖州市住建局	2020-2024	5.42	2.03	成本加成	0	0	2020-2026	是	1.13	1.13	1.13
14	仁北初中	湖州市教育局	2020-2022	4.40	1.84	成本加成	0	0	2020-2024	是	2.56	-	-
15	中医院工程	湖州市卫健委	2020-2022	10.16	2.76	成本加成	0	0	2020-2024	是	7.40	-	-
16	湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	湖州市教育局	2021-2022	2.33	1.19	成本加成	0	0	2021-2024	是	1.14	-	-
17	仁西小学	湖州市教育局	2021-2023	4.00	0.21	成本加成	0	0	2021-2025	是	1.90	1.90	-
合计		-	-	232.01	178.26		-	-	-	-	29.61	3.03	1.13

备注：1、总投资为项目立项备案文件金额，实际发生金额与其有差异属于正常情况；建设期间为计划工期，计划期末存在部分实际尚未竣工结算或仍有支出发生，故归类为在建项目，下同。

2、上述基础设施建设项目除湖东西区开发建设工程（60%自有资金）外，立项主体均非发行人，无需发行人自有资金出资，已回款金额指已确认收入金额部分回款。

（3）拟建受托代建项目情况

截至 2021 年末，发行人拟建的受托代建项目主要有 3 个，计划总投资 12.05 亿元。

表：截至 2021 年末发行人主要拟建受托代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	项目总投资	建设年限	资金来源	建设内容
1	市北体育公园	湖州市住建局	1.47	2022-2023	委托方预付款	用地面积 61,986 平方米，总建筑面积 18,665 平方米，地上建筑面积 6,211 平方米，地下建筑面积 12,454 平方米，绿化景观面积 58,611 平方米。
2	蜀山公园	湖州市住建局	1.58	2022-2023	委托方预付款	总面积约 17 万平方米，主要内容有建筑、停车场、铺装、水系整治等。
3	湖州市公共卫生临床中心	湖州市卫健委	9.00	2022-2026	委托方预付款	总建筑面积 140,000 平方米（地上建筑面积 110,000 平方米，地下建筑面积 30,000 平方米）。主要分为房屋建筑工程、室外工程、设施设备购置与安装工程三部分。
合计		-	12.05	-	-	

2、房地产开发业务板块

发行人是湖州本地的房地产开发龙头企业，房地产开发业务包括商品房和保障性住房建设与管理，其中保障性住房包括经济适用房、城市拆迁安置房、政府指令性的公租房、限价商品房等。报告期内，房地产开发收入占营业收入的比例分别为 10.94%、26.57%、23.34%和 25.43%，毛利占营业毛利的比例分别为 26.45%、47.83%、47.72%和 35.65%，毛利率分别为 32.57%、24.81%、28.72%和 14.48%。结算的周期性导致近三年发行人房地产销售收入和毛利率波动较大。

发行人房地产开发业务收入确认方式为：1）发行人的商品房业务采用纯市场化运营模式，在工程竣工验收交付给购房者后确认收入，购房发票的开具对象主要为个人。2）保障房业务的收入确认方式为：①项目竣工验收后，发行人直接与拥有购房资格的住户按照政府限定价格签订协议，在收到购房款或取得相关收款证据时确认收入，购房发票或结算单的开具对象均为住户；②发行人与委托

单位签订购买协议，在开发产品完工并验收合格后，按工程造价加成管理费与委托方进行结算并确认收入，委托方按协议分期支付协议款，并于银行汇单上注明款项用途。报告期内，发行人保障房均采用第①种方式进行收入确认。报告期内，发行人确认收入的房地产开发项目均已实现回款。

在商品房业务中，发行人完全参与公开的市场竞争，在湖州市国资委利润考核机制下市场化运作，在品牌和品质保证下，一直以来在湖州房地产市场占有较高的开发份额。在保障性住房业务中，根据湖州市制定实施的中心城市住房保障三年规划，发行人承担了湖州市区内的主要经济适用房、拆迁安置房、保障性住房的建设任务，承担设计和开发项目共 20 多个，主要包括南华家园、水岸华庭、祥和家园和仁北家园等。

（1）收入确认情况

近三年，发行人房地产业务中保障房及商品房收入及占比情况如下：

表：发行人房地产板块营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	收入	占比	收入	占比
商品房营业收入	59,261.82	19.95	165,226.03	46.54	184,176.04	59.20	54,413.82	65.81
保障房营业收入	231,678.63	78.00	189,804.91	53.46	126,909.22	40.80	28,267.68	34.19
厂房营业收入	6,087.74	2.05	-	-	-	-	-	-
合计	297,028.19	100.00	355,030.94	100.00	311,085.26	100.00	82,681.50	100.00

近三年及一期发行人商品房收入占房地产收入的比例分别为 65.81%、59.20%、46.54%和 19.95%。

（2）在建房地产项目

截至 2021 年末，发行人在建商品房项目如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人主要在建商品房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	项目工期	资金来源
1	市北 24#地块开发建设	3.22	2.42	1.51	2018-2022	自筹+贷款
2	湖东分区 HD-03-04-03A 地块开发建设	12.60	12.77	7.82	2020-2022	自筹+贷款
3	湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设	14.77	13.74	8.77	2020-2022	自筹+贷款
4	湖东分区 HD-03-04-05A 地块	8.49	7.81	3.38	2021-2024	自筹+贷款
5	外庄 XN-02-02-03B-1	6.64	8.31	3.72	2021-2024	自筹+贷款
6	长东片区 CBD 西区住宅区	18.58	18.13	6.93	2021-2025	自筹+贷款
合计		64.30	63.18	32.13	-	-

表：截至 2021 年末发行人主要在售商品房去化情况

单位：万平方米、元/平方米

项目名称	位置	总可售面积	销售均价	剩余可售面积
达昌府	湖州（住宅）	13.88	15,145	0.78
	湖州（商铺）	0.90	24,083	0.60
云溪公寓	湖州（住宅）	0.75	14,300	0.01
望园	湖州（住宅）	2.40	15,379	2.13
	湖州（商铺）	0.70	30,690	0.70
东悦府	湖州（住宅）	7.70	15,884	2.74

发行人在售商品房已销售部分均已实现回款。

截至 2021 年末，发行人在建产业园区项目如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人在建产业园区项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	项目工期	资金来源
1	湖州中小微企业智能制造产业园项目	37.24	11.92	10.80	2017-2022	自筹+贷款
2	砂洗、印花集约整治产业园三期项目	39.20	15.33	5.10	2019-2023	自筹+贷款
3	湖州多媒体产业园三期项目	18.90	5.23	1.82	2020-2022	自筹+贷款
合计		95.34	32.48	17.72	-	-

注：项目工期为计划工期，计划期末存在部分实际尚未竣工结算或仍有支出发生，故归类为在建项目，下同。

发行人主要在建产业园区项目尚未确认收入和实现回款。

截至 2021 年末，发行人在建非商品房项目如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人主要在建非商品房项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	建筑面积	总投资	已投资	项目工期	自有资金比例
1	石油大厦北侧地块保障性安居工程	1.57	1.10	1.00	2016-2021	30.00
2	市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	40.01	15.52	14.52	2015-2022	22.00
3	渔船头安置房	8.09	3.80	4.86	2016-2020	20.00
4	陆家坝 C 块安置房工程	11.15	4.38	3.38	2018-2021	20.00
5	市北 31#地块开发建设	42.62	33.22	19.28	2018-2021	30.00
6	仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（垄上花苑）	8.32	5.47	2.21	2018-2021	30.00
7	市北分区 32#地块开发建设	40.42	19.72	17.71	2018-2021	30.00
8	市北分区 32-1#地块开发建设	21.49	11.93	8.82	2018-2021	30.00
9	窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	7.37	5.01	3.37	2018-2021	30.00
10	窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设项目	5.70	3.55	1.38	2019-2022	30.00
合计		186.74	103.70	76.53	-	-

(3) 拟建房地产项目

截至 2021 年末，发行人拟建房地产项目如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人主要拟建房地产项目土地储备情况

单位：平方米

土地证编号	项目名称	面积	土地性质	土地用途	是否缴纳出让金	资金来源
浙（2020）湖州市不动产权第 0001494 号	仁北单元 RHS-03-02-02G 地块	34,385.00	出让	商务金融用地	是	自筹+贷款
浙（2019）湖州市不动产权第 0093391 号	仁北单元 RHS-03-02-03D 地块	22,664.00	出让	城镇住宅用地	是	自筹+贷款
浙（2021）湖州市不动产权第 0098925 号	仁南单元 RHS-01-03-02D 号地块	26,893.00	出让	城镇住宅用地	是	自筹+贷款
浙（2021）湖州市不动产权第 0142115 号、浙（2021）湖州市不动产权第 0142116 号	东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块开发建设项目	87,216.00	出让	商务金融用地、城镇住宅用地	是	自筹+贷款
合计		171,158.00	-	-	-	-

3、水务业务板块

发行人水务板块主要承载实体为湖州市水务集团有限公司，水务集团是湖州市范围内主要的城市水务经营主体，经营业务包括供水业务、污水处理和管道工程三大板块。水务集团于 2008 年 9 月挂牌成立，专门从事供水、排水、污水处理生产经营与服务业务，为城市集团所属并表子公司。

表：报告期内发行人水务业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
自来水销售	35,947.33	61.19	48,857.97	61.28	44,134.89	65.86	45,052.55	67.22
污水处理	6,286.12	10.70	8,322.21	10.44	8,356.03	12.47	8,608.85	12.85
管道工程	16,516.77	28.11	22,542.77	28.28	14,525.42	21.67	13,356.52	19.93
合计	58,750.22	100.00	79,722.96	100.00	67,016.34	100.00	67,017.91	100.00

（1）自来水销售

供水业务是水务集团最为传统的业务，也是水务集团最为核心的业务。近三年及一期，发行人供水业务分别实现收入 45,052.55 万元、44,134.89 万元、48,857.97 万元和 35,947.33 万元。

1) 供水能力

截至 2021 年末，发行人经营有城西、城北（年末关停）、太湖、埭溪 4 个水厂，4 个水厂的日供水能力达到 72 万吨/日。发行人担负着湖州中心城区、南浔镇、双林镇、菱湖镇、练市镇、埭溪镇总面积为 1,570.00 平方公里，总人口为 112.64 万的供水任务，总供水能力达到 72 万吨/日。

表：发行人水厂情况

单位：万吨/日、万吨

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日均供水量
城西水厂	1991 年 6 月	10	8.12
城北水厂	2021 年 2 月	20	15.10
太湖水厂	2016 年 10 月	40	26.76

埭溪水厂	2013 年 5 月	2	1.04
------	------------	---	------

2) 供水成本

发行人供水业务水源主要由老虎潭水库水、太湖水、苕溪水补充。公司目前取水水源的老虎滩水库采水比例为 37%，太湖水比例为 53%。水库水供应商湖州中环原水有限公司，日均保底供应量 17.30 万吨，外购水库水价格 1.46 元/吨。取用太湖水水资源费 0.20 元/吨。水库水每两月结算，水资源费每季结算；取用太湖水水资源费 0.20 元/吨，每季度结算一次。公司近年购水价格保持稳定。

3) 水生产情况

湖州市城区自上世纪 70 年代开始铺设供水管网，之后逐年增加。近年来，随着湖州市经济的快速发展以及城市规模的不断扩大，供水管网基本形成了以主城区为中心、覆盖城西、城北、太湖区域、南浔、双林、埭溪的供水网络格局。发行人所运营管理的供水管网总长 6,890.00 公里，管材主要为球墨铸铁管、PE 管、钢管、镀锌钢管及 UPVC，管网水质总体良好，能达到新国标《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的要求。水务集团水质合格率连续多年达到 100%，2017 年水务集团获得“浙江省第十一届消费者信得过单位”的称号。

表：发行人供水情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
日供水能力（万吨）	72.00	71.00	71.00
年供水总量（万吨）	18,417.66	16,665.32	16,554.75
其中：售水总量（万吨）	16,787.73	14,844.77	14,840.16
自来水水质合格率（%）	100.00	100.00	100.00
供水户数(万户)	61.96	58.72	55.64
管网长度(公里)	6,890.00	6,802.00	6,464.00

近年来，水务集团全力推进城乡供水一体化建设，全面实施乡镇二三级管网改造和农村一户一表改造工作，强化城乡一体化供水经营管理。推进分区计量建设，完成市本级地理信息普查工作；全力打造智慧水务大数据平台，依靠科技支撑保障消费者的日常用水，科学高效地做好水务服务工作。针对老弱病残等特殊消费者，推出供水延伸服务，预约上门提供各项业务办理。

4) 供水销售

2019-2021 年，水务集团年供水总量持续上升，分别为 16,554.75 万吨、16,665.32 万吨和 18,417.66 万吨，管网长度和售水量也持续上升。近三年公司分别实现自来水销售收入 45,052.55 万元、44,134.89 万元和 48,857.97 万元。自来水销售属于公益类行业，公司没有定价资格，供水价格较低，且管网铺设、维护成本较高，业务长期处于亏损状况。但 2017 年湖州发改价格【2017】115 号文件将湖州市供水价格上调，致使公司自来水销售业务营业收入大幅增加，转亏为盈。在水费收取方式方面，发行人为用户提供了完善的服务网络。居民户和单位户可选择现金缴费、邮政网点代收、银行委托代扣代缴、支付宝缴费、微信缴费等方式进行水费的缴交，现正着手微信推送水费通知功能，不断扩宽渠道。完善的服务网络为发行人的水费回收提供有力的保障，报告期内发行人的水费回收率均保持在 98%以上。

5) 供水价格

在供水价格方面，发行人对于供水价格的调整具有一定的议价权，但并无最终的决定权，水价调整要经历供水公司提出调价申请→成本监审→价格听证会→调价方案申报→市政府常务会通过等一系列流程方可执行。近年来湖州市供水价格如下表所示：

表：近年来湖州市供水价格情况

单位：元/立方米

自来水价格	居民用户			工业用户	商业用户
	第 1 级	第 2 级	第 3 级		
2019	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2020	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2021	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50

(2) 污水处理

发行人污水处理业务主要覆盖中心城区、度假区纳污范围内的企事业单位、机关学校以及居民用户的污水处理，污水处理费随每月自来水费一起征收。近三

年及一期，发行人污水处理形成收入分别为 8,608.85 万元、8,356.03 万元、8,322.21 万元和 6,286.12 万元。

1) 处理能力

发行人污水处理业务主要由凤凰污水处理厂、市北污水处理厂、碧浪污水处理厂、梅东水务四家污水处理厂负责运营，承担了湖州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作。截至 2021 年 12 月 31 日，水务集团投入运营的污水处理厂达 4 座，日污水处理能力达 16 万吨。经湖州市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。

2) 处理价格

发行人污水费定价及收取方式为：发行人每月按政府公布的污水处理费用标准向社会代收污水处理费，并按一定的周期全额上缴财政。湖州市政府则采用核拨制对发行人的排水成本和收入进行监审和划拨。每年年初发行人将上年度的实际污水处理和污水处理成本上报市政府相关部门（财政、水务、发改委），市政府相关部门对发行人申报的年度污水处理量 and 处理成本进行监审，并在监审后确定各年应核拨给发行人的污水处理费用。

表：发行人近三年污水处理业务经营情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
污水处理能力（万立方米/日）	16.00	16.00	13.00
污水处理量（万立方米）	4,059.70	4,339.92	3,921.69
日均处理量（万立方米）	11.13	11.86	10.74

(3) 管道工程

公司管道工程安装业务主要包括湖州市的地下管网工程和部分房地产项目的管网入户工程，水务集团按照合同约定按工程进度收款。最近三年及一期，发行人管道工程业务收入分别为 13,356.52 万元、14,525.42 万元、22,542.77 万元和 16,516.77 万元。

4、租赁及服务业务板块

公司租赁及服务业务主要由发行人及子公司城投资管负责，发行人持有爱山广场、府庙商城、潘家廊和同盛大厦 15 层等商业地产，其中爱山广场、府庙商城和潘家廊位于湖州市，同盛大厦位于上海市。

发行人租赁业务的租金收取包括按营业额逐级递增方式、按租赁年限约定每年租金方式、每隔固定期限上浮一定比例租金等方式。近三年及一期，发行人租赁及服务业务收入分别为 22,400.88 万元、28,181.57 万元、45,652.71 万元和 36,929.02 万元，占营业收入的比例分别为 2.96%、2.41%、3.00%和 3.16%，而毛利占营业毛利的比例分别为 13.16%、6.76%、14.89%和 18.32%，毛利率分别为 59.81%、38.69%、69.70%和 59.85%。报告期内发行人租赁业务的毛利水平较高，能为公司未来带来稳定的现金流。

公司租赁及服务业务收入主要来自爱山广场商业街区。爱山广场商业街区位于湖州市核心地段，是湖州最重要的商业经济中心，周边写字楼、酒店、商业住宅、金融业以及城市公共配套较为集中。爱山广场自 2010 年 10 月开业以来，出租率维持在 95.00%以上水平；主要包括零售、餐饮、娱乐和生活服务等业态，出租面积为 10 万平方米左右，租赁期限以 5~6 年为主，最长租约为 20 年。公司对商铺物业租金收取方式为合同约定每年收取固定租金，并在租赁合同中约定年租金增长率，客户在签订合同时应缴纳一定的履约保证金，租金一般实行先付后用原则；对连锁餐饮企业采取阶梯比例递增提取方式收取租金，具体保底租金、提取额及提取比例均需与租户进行协商而定，各租户差异较大。

表：发行人 2021 年末主要出租资产情况

单位：平方米、万元

项目名称	所在区域	类型	建筑面积	可出租面积	账面价值	取得方式	入账依据
爱山广场	湖州市	商业及配套	139,608.10	100,136.74	454,741.80	自建	公允价值
府庙商城	湖州市	商业及配套	22,400.12	20,713.76	45,585.52	自建	公允价值
潘家廊	湖州市	商业及配套	8,042.80	6,252.80	23,796.13	自建	公允价值
同盛大厦办公楼	上海市	办公及配套	1,212.84	880.53	5,558.45	购买	公允价值
泊月湾	湖州市	住宅、商业	59,052.77	59,052.77	118,257.86	购买	公允价值
合计	-	-	230,316.63	187,036.60	647,939.76	-	-

5、商品贸易业务板块

发行人贸易业务主要由子公司湖州协和贸易有限公司负责。湖州协和贸易有限公司主要开展金属类大宗商品的国内贸易业务，主要的贸易产品包括：电解铜、铝锭、电解锌等。具体的业务经营模式是：协和贸易根据经营安排向上游产品生产企业采购货品，再在市场上将货品转销给下游分销商及散货商，赚取其中的差价。商品统一在中间仓库进行中转交接，协和贸易负责中间对接工作，但不进行具体的商品存储及管理。发行人向协和贸易派遣财务人员与监督人员，对贸易业务的相关资金流转进行监管，协和贸易收到上游企业发来的购货合同以及增值税发票，经内部审批确认后支付费用。同时，协和贸易也会及时回收货款，整体账期及资金回收周转时间约为 30 个工作日。贸易业务不会大量占用发行人资金。

报告期内，发行人分别实现商品贸易业务收入 190,881.68 万元、424,049.37 万元、549,348.89 万元和 316,047.87 万元，占营业收入的比例分别为 25.25%、36.22%、36.12%和 27.06%。实现毛利润 1,950.13 万元、4,030.04 万元、3,925.58 万元和 3,422.10 万元，分别占毛利润的比例为 1.92%、2.50%、1.84%和 2.84%。商品贸易板块作为公司业务新的增长点，业务规模扩展迅速，已成为公司多元化业务板块中的关键一环。

近一年及一期，发行人商品贸易业务前五大供应商如下：

表：2022 年 1-9 月发行人商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	是否为关联方	采购金额 (不含税)	采购品种	占商品贸易业务成本的比例
海南兴威供应链有限公司	否	22,920.72	电解铜	6.14
上海勒韦国际贸易有限公司	否	21,831.65	电解铜	5.85
正威泰鑫（平阳）实业有限公司	否	21,032.14	电解铜	5.63
宁波杉杉物产有限公司	否	19,186.56	电解铜	5.14
湖州雀丰建材有限公司	否	17,678.66	水泥	4.74
合计	-	102,649.73	-	27.50

表：2021 年度发行人商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	是否 为关 联方	采购金额 (不含税)	采购品种	占商品 贸易业 务成本 的比例
全威（上海）有色金属有限公司	否	28,371.07	电解铜	5.20
铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	否	19,421.89	电解铜	3.56
西安迈科金属国际集团有限公司	否	18,941.33	电解铜	3.47
陕西投资集团国际贸易有限公司	否	18,129.19	电解铜	3.32
铜陵有色金属集团上海国际贸易有限公司	否	18,077.97	电解铜	3.31
合计	-	102,941.46	-	18.87

表：2020 年度发行人商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	是否 为关 联方	采购金额 (不含税)	采购品种	占商品贸 易业务成 本的比例
宁波杉杉物产有限公司	否	51,170.76	电解铜	12.18
上海迈科迪信投资管理有限公司	否	32,747.18	电解铜	7.80
西安鲁汇贸易有限公司	否	31,323.66	电解铜	7.46
浙江杉杉鸿志贸易有限公司	否	26,862.47	电解铜	6.40
新疆运威全球资源供应链有限公司	否	19,719.20	电解铜	4.69
合计	-	161,823.27	-	38.53

表：2019 年度发行人商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	是否 为关 联方	采购金额 (不含税)	采购品种	占商品贸 易业务成 本的比例
兖矿（海南）智慧物流科技有限公司	否	35,671.46	电解铜	18.88
陕西锌业有限公司	否	26,403.78	锌锭	13.98
宁波金田投资控股有限公司	否	16,344.86	电解铜	8.65
上海迈科迪信投资管理有限公司	否	13,478.03	电解铜	7.13
宁波杉杉物产有限公司	否	12,467.88	电解铜	6.60
合计	-	104,366.01	-	55.24

近一年及一期，发行人商品贸易业务前五大客户如下：

表：2022 年 1-9 月发行人商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	营业收入 (不含税)	回款金额	销售品种	占商品贸易业务收入的比例
上海泰智有色金属有限公司	否	48,146.62	54,405.68	有色金属	12.57
海南洋浦欣圭实业有限公司	否	26,943.58	19,980.33	有色金属	7.03
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	26,265.45	40,083.06	有色金属	6.86
上海麗枫国际贸易有限公司	否	22,431.63	25,347.74	有色金属	5.86
海南泰智有色金属有限公司	否	21,832.40	24,670.61	有色金属	5.70
合计	-	145,619.69	164,487.44		38.02

表：2021 年度发行人商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	营业收入 (不含税)	回款金额	销售品种	占商品贸易业务收入的比例
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	68,981.43	58,578.33	电解铜	12.56
唐山惠郎国际贸易有限公司	否	41,465.20	34,459.71	电解铜	7.55
天能金玥（天津）有限公司	否	30,081.03	30,081.03	电解铜	5.48
熠丰（武汉）能源有限公司	否	28,636.85	18,462.70	电解铜	5.21
上海泰智有色金属有限公司	否	26,768.68	26,768.68	电解铜	4.87
合计	-	195,933.18	168,350.43	-	35.67

表：2020 年度发行人商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	营业收入 (不含税)	回款金额	销售品种	占商品贸易业务收入的比例
熠丰（武汉）能源有限公司	否	122,071.91	104,716.75	电解铜	28.79
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	35,407.10	15,649.92	电解铜	8.35
全威唐山能源有限公司	否	33,850.59	30,715.12	电解铜	7.98
广州联华实业有限公司	否	23,303.06	23,303.06	电解铜	5.50
福州金易诚国际贸易有限公司	否	20,120.56	20,120.56	电解铜	4.74
合计	-	234,753.22	194,505.42	-	55.36

表：2019 年度发行人商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	营业收入（不含税）	每吨售价（不含税）	销售品种	占商品贸易业务收入的比例
熠丰（武汉）能源有限公司	否	49,695.44	4.26	电解铜	26.03
全威唐山能源有限公司	否	33,609.67	4.21	电解铜	17.61
全威（成都）能源有限公司	否	31,021.05	4.16	电解铜、铝锭、锌锭	16.25
福州金易诚国际贸易有限公司	否	27,453.13	4.23	电解铜、锌锭	14.38
厦门良和国际贸易有限公司	否	13,307.23	4.23	电解铜	6.97
合计	-	155,086.51	-	-	81.25

6、燃气业务板块

发行人的燃气销售业务主要由发行人子公司湖州燃气股份有限公司和湖州新奥燃气发展有限公司负责经营。

湖州燃气股份有限公司、湖州新奥燃气发展有限公司原本由发行人和新奥（中国）燃气投资有限公司共同持有，后于 2018 年 12 月 26 日完成股权划转，2019 年起纳入集团合并财务报表范围。2022 年 7 月 13 日，湖州燃气股份有限公司在香港联交所主板上市。

报告期内，发行人燃气业务板块实现收入分别为 159,057.06 万元、140,993.88 万元、186,246.85 万元和 190,584.27 万元，占营业收入的比例分别为 21.04%、12.04%、12.25%和 16.32%。燃气业务主要包括管道燃气销售和非管道燃气销售，主要是居民用户和工商企业用户。

发行人子公司以特许经营的方式经营燃气销售业务，具有湖州市吴兴区（除凤凰工贸区、凤凰西区、杨家埠重化工工业区、仁皇山新区和太湖旅游度假区）和南浔区 30 年的燃气特许经营权，其中湖州市吴兴区经营期限自 2004 年 6 月到 2034 年 6 月，南浔区经营期限自 2009 年 9 月到 2039 年 9 月。公司通过浙江省天然气公司采购燃气，通过城市燃气管网，向用户输配和销售天然气，采购价格

为浙江省统一价，并随着市场情况波动。销售方面，公司管道气销售业务主要是指通过管道销售给客户燃气的业务，包含管道天然气、管道液化气、管道煤气、管道混空气、管道运输等，销售价格根据浙江省发改委及湖州市发展和改革委员会核定的天然气销售价格调整。缴费方式方面，公司管道气销售主要采用预付储值卡收费以及银行、超市等代理缴费方式。此外，公司目前正在运用互联网技术、智能蓝牙卡、手机 APP 等多渠道开通缴费业务，以方便用户并为公司节省管理费用。发行人燃气业务经营情况如下：

表：发行人近三年燃气业务经营情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
用户总数（万户）	18.85	16.80	1.68
燃气供应量（万立方米）	55,010.00	45,380.00	49,500.00
燃气销售量（万立方米）	55,006.00	45,377.00	49,495.00
管道长度（公里）	687.00	652.00	620.00

7、混凝土销售业务板块

发行人的混凝土销售业务主要由发行人子公司湖州众驰建材有限公司负责经营。该公司成立于 2020 年 1 月 23 日，由湖州房总建筑科技发展有限公司与湖州雀跃混凝土制品有限公司、湖州美诚建材有限公司合资成立，其中湖州房总建筑科技发展有限公司投资占股 45%，湖州雀跃混凝土制品有限公司投资占股 30%，湖州美诚建材有限公司投资占股 25%。湖州房总建筑科技发展有限公司是发行人间接全资控股的子公司，主要业务模式为通过自制混凝土销售给湖州地区建筑施工类企业。

混凝土销售业务是发行人在 2020 年新增的业务板块，2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月实现收入分别为 44,645.84 万元、80,038.94 万元和 66,986.16 万元，占营业收入的比例分别为 3.81%、5.26%和 5.74%。。

8、其他业务板块

最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 14,558.30 万元、33,190.83 万元、51,656.66 万元和 53,416.27 万元，占营业收入的比例分别为 1.93%、2.84%、

3.40%和 4.57%，主要包括生鲜超市运营、医疗健康业务、固废处理和酒店业务等。

九、发行人行业状况及经营方针

（一）发行人所在行业状况

（1）城市基础设施建设行业

城市基础设施建设包括城市交通设施建设、路网建设以及关系民生的公用事业建设等领域，是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。

城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益间接性等特点，当前以地方政府基础设施建设融资平台为代表的国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。同时伴随中国推动城乡发展一体化，加大统筹城乡发展力度，城镇化建设和发展已成为经济方面的施政重点及中国经济增长的重要动力。而基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

同时，落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。行业内从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台

公司将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

（2）房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。伴随城镇化发展和人均可支配收入的增长，我国的房地产业在过去十余年间得到了快速发展。根据国家统计局数据，2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年名义增长 4.4%，两年平均增长 5.7%，其中，住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%，增速比上年回落 1.2 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比例为 75.32%。房地产行业在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位，政府出台政策引导和控制行业的发展已是常态，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年来，国内房地产市场面临着较为复杂的市场和政策环境。一方面，我国经济增长从高速增长已转向中高速增长的“新常态”，受宏观经济增速放缓、信贷收紧、季节性调整等多重因素影响，房地产投资增速明显下滑，商品房销量有所下降。与此同时，中央政策通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型，限购、限贷手段逐步退出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快去库存化。

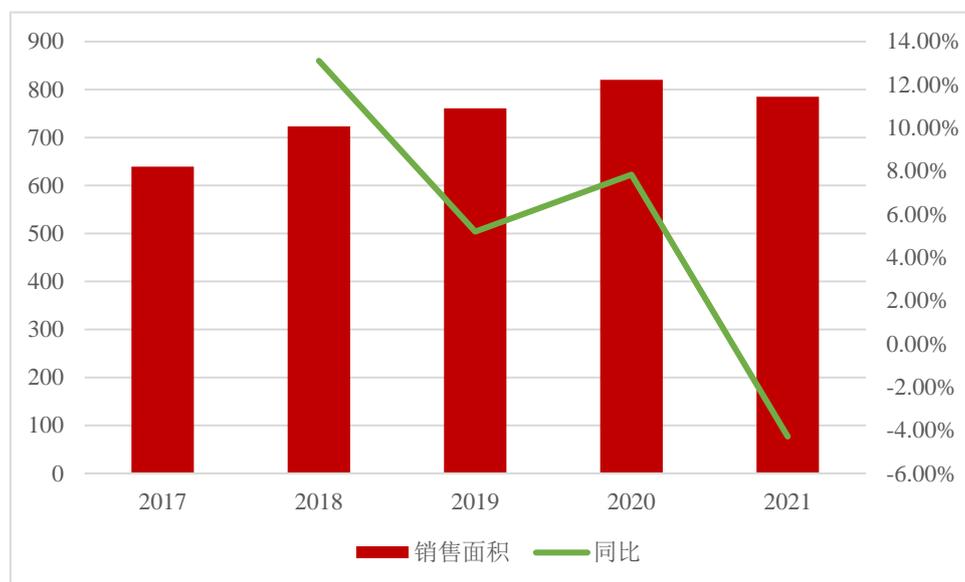
从未来房地产行业发展趋势来看，行业增速将放缓，但受到城镇化进程和经济进步的影响，行业将会继续保持增长态势；行业竞争已进入资本竞争时代，由于房地产行业属于资本密集型行业，占用期较长，凭借多元化融资渠道获取竞争优势成为房地产开发经营的核心竞争要素；政府宏观调控日益灵活且向长效机制转变，中央政府于 2014 年提出双向调控的方针，既要控制一线城市的过热势头，又要防控三四线市场供给的过快增长。

由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入

水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

受国家房地产交易契税、营业税调减及“湖五条”房产新政等利好影响，近年来湖州市房地产市场基本向好，湖州市商品房销售态势保持稳定。湖州市虽位列三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

湖州市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。2017-2021 年度，湖州全市商品住宅销售面积为 639.20 万平方米、723.00 万平方米、760.60 万平方米、820.20 万平方米和 785.00 万平方米。过去五年，湖州市商品房全年度销售面积走势图如下：



(3) 水务行业

伴随近年来中国城市化进程不断加快和环保节能作用的突显，水务行业得到了长足的发展。从行业的竞争格局来看，区域垄断特征明显但行业集中度较低，未来有待集中。一方面在各地水务事业起步之初，主要是由当地政府作为投资主体，前期进行铺设供排水管网，后期进行管网的设备维护和更新，因此行业形成了以市、县为单位的自然垄断格局。另一方面作为公用事业，水务行业具有政府特许经营、初始投资大、投资回收周期长、资金沉淀性强等特点，行业准入门槛高。

同时，水务行业又是典型的政策导向性和法律法规驱动型行业。从国家近年来出台的相关政策来看，水务行业的总体方向是加快市场化，推动水价改革以提高节约用水的力度和促进对水资源的保护。这些政策内容主要包括了市场准入的放开、水价改革、特许经营和加快污水工程建设等方面内容。

（4）房屋租赁业

买卖和租赁是房地产市场的两大重要组成部分，房屋租赁市场的持续健康发展不论对于我国市场经济的发展和促进整个房地产的良性运作都具有重要意义。相比较国外房屋租赁在房地产行业的比例而言，我国房地产租赁市场的发展具有巨大的潜力。一方面伴随房地产体系的不断完善及住房制度改革的深入，房地产租赁市场成为控制房价的重要出路，“租售并举”、“进一步加快房屋租赁市场的发展”成为我国房地产工作的重点。另一方面，房屋租赁市场火热升温，租赁市场交易量和租赁价格也随着上涨，房屋租赁市场的发展已经引起各级政府、房地产开发商和社会的广泛关注。未来需要国家在宏观调控时，更加注重和关注租赁市场，引导房地产市场实现多渠道、多形式的发展，进而推动整个房地产行业的健康发展。

（5）商品贸易行业

有色金属是国民经济发展的基础材料，航空、航天、汽车、机械制造、电力、通讯、建筑、家电等绝大部分行业都以有色金属材料为生产基础。随着现代化工、农业和科学技术的突飞猛进，有色金属在人类发展中的地位愈来愈重要。它不仅是世界上重要的战略物资，重要的生产资料，而且也是人类生活中不可缺少的消费资料的重要材料。未来中国铜、铝、锌等有色金属市场，需求体量规模依然巨大。

近年来，国家愈发重视大宗商品贸易行业。由于我国正处于高速发展时期，对于大宗商品的需求每年都在快速增长，我国已成为多种大宗商品的世界第一大进口国。而我国定价权的缺失，使得在国际贸易中受到较大的损失。因此，在国家各项政策中，关于大宗商品的决议也不断出现。大宗商品交易所数量开始激增，

交易额也连续突破历史高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

（6）燃气行业

天然气作为清洁能源，已成为政府治理环境污染的重要选择之一，通过替代降低对煤炭、人工煤气、汽油的使用，以降低燃料使用对环境的污染。国务院通过的《能源发展战略行动计划》中提出了中国能源发展的绿色低碳战略，明确指出要着力优化能源结构，把发展清洁低碳能源（包括大力发展天然气）作为调整能源结构的主攻方向。

天然气行业在中国的能源结构优化的进程中，必将扮演重要的角色；在解决环保困境的方式中，煤改气是其中重要部分；在加强能源综合利用方面，天然气的多能互补集成优化是其重要环节。

（二）发行人的行业地位和主要竞争情况

发行人所在的湖州市位于浙江北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，水陆交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、水运中转站：104 国道、318 国道、杭宁高速公路贯穿全境，宣杭铁路、新长铁路已全线贯通，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路已将吴兴区纳入以上海为中心的快速交通圈。本区域经济优势明显，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。

湖州市经济优势明显，商贸市场繁荣，区域经济的协同效应及便利的交通条件为湖州市经济的快速发展提供了积极的推动力。根据《2021 年湖州市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年湖州市实现地区生产总值 3,644.9 亿元，按可比价格计算，较上年增长 9.5%。其中，第一产业增加值 148.6 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1865.0 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 1631.3 亿元，增长 9.0%。三次产业增加值结构调整调整为 4.1：51.2：44.7。按常住人口计算的人均 GDP 为 107534 元，增长 8.2%。2021 年湖州市实现一般公共预算收入 413.5 亿元，其

中税收收入 379.6 亿元，占比为 91.80%。经济的快速增长和财政实力的不断增强，为湖州市城市基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。

（1）受托代建业务板块

公司是湖州市政府重点构建的市场化运营的政府投资实施主体，是湖州市最大的基础设施项目建设主体，为湖州市提供了大量优质城市基础设施，担负着湖州市城市基础设施建设和运营管理的重要任务，在湖州市城市建设领域居于主导地位，为实现湖州市基础设施建设与经济建设互动、提高城市化水平、促进经济持续发展做出了突出贡献。发行人经过十余年的发展与壮大，凭借其在城市建设领域雄厚的资本实力、人力资源优势和丰富的开发经验，在湖州市业内树立了良好的口碑和品牌形象，在区域内具有一定的主导实力。

发行人目前在湖州市基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

（2）水务业务板块

发行人子公司水务集团是集自来水生产及输配业务、污水收集处理及排放业务、水务投资及运营、水务设施设计及建设等业务为一体的供水服务企业，担负着湖州市除山区外的供水任务以及污水收集和处理任务。该业务目前在湖州市处于垄断地位。

（3）房地产开发业务板块

发行人作为湖州市政府下属国有企业，长期致力于湖州市当地基础设施项目建设和房地产开发业务，熟悉当地人文历史环境和居住习惯，建设完成的项目符合城市整体规划要求，对项目周边改造的设计理念先进，对湖州市其他城市建设单位和房地产开发企业具有示范效应。发行人是湖州市保障性住房项目的重要建设主体，在政策、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

（4）租赁及服务业务板块

发行人子公司湖州市城投资产管理有限公司，作为湖州爱山广场唯一的运营主体，对爱山广场整体运营进行管理，承揽其所有商铺的租赁业务，具有较强的区域专营性。目前，爱山周边商区主要竞争对手为银泰百货和浙北购物中心，未来区域性竞争将对公司业务产生一定影响，但爱山广场拥有独特的步行商业街运营模式，沿袭了湖州市居民传统的购物习惯，具有较高的客户粘性。

（5）商品贸易板块

发行人的商品贸易板块主要开展金属类大宗商品的国内贸易业务，主要的贸易产品包括：电解铜、铝锭、电解锌等。其贸易的主要经营模式在于向上游产品生产企业采购货品，再将货品转销给下游分销商及散货商。目前，发行人的商品贸易业务发展迅速，依托发行人在湖州市城市建设运营的主体地位，行业发展前景良好。

（6）燃气业务板块

发行人经营的燃气业务为公共民生业务，在湖州市范围内具有较强的区域垄断优势。发行人销售范围为南浔区全部行政管辖区域及吴兴区除凤凰工贸区、凤凰西区、杨家埠重化工工业区、仁皇山新区和太湖旅游度假区以外的全部行政管辖区域，供气范围约占湖州市区的 90%。随着发行人长东片区开发建设项目的开展，燃气业务发展前景良好。

（三）发行人的经营优势

发行人作为湖州市国有资产运营管理最重要的主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，在国有资产经营领域具备如下的优势：

（1）湖州市经济呈现快速发展的态势

近年来，湖州市发展势态良好，2019-2021 年分别实现地区生产总值 3,122 亿元、3,201.41 亿元和 3,644.9 亿元，按可比价格计算同比分别增长 7.9%、3.3%和 9.5%。2021 年，第一产业增加值 148.6 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1865.0

亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 1631.3 亿元，增长 9.0%，三次产业增加值结构调整调整为 4.1：51.2：44.7。

2021 年湖州市房地产市场发展平稳。据（湖州市统计局）统计，商品房销售面积累计完成 879.8 万平方米，同比减少 1.81%。

（2）良好的区位优势

湖州市地处长三角 15 个城市的中心位置，东距上海 150 公里，南接杭州 86 公里，西连南京 230 公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是江、浙、皖、沪三省一市毗邻地区重要的商品集散地和水陆运输要塞，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。104、318 国道，宣湖铁路，即将通车的湖湖宁城际铁路，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成“三纵”（湖长扬、湖宁、湖沪苏）“两横”（申苏浙皖、申嘉湖）的网络，湖州市拥有全国一流的铁路、公路、内河水运网络。

表4-1：湖州市区位图



（3）持续的政府支持优势

发行人是湖州市国有资产经营管理的最重要主体，得到了湖州市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。近三年公司获得政府补助金额分别为 15,255.02 万元、2,363.89 万元和 1,630.66 万元，随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得财政补贴收入的规模也将持续增长。

（4）突出的垄断地位

发行人作为湖州市重点构建的市场化运营的国有资产运营主体，其经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、房地产开发、租赁与服务、水务等众多行业，在湖州市处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着湖州市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

（5）较强的抗风险能力

发行人下属企业的行业各不相同。不同行业的景气周期和受宏观经济的影响不尽相同，某些行业出现的低谷可以由其他行业的繁荣来弥补，有利于发行人抵御非系统性风险。

（6）坚实的银企合作基础

发行人拥有良好的信用，与金融机构一直保持着密切的合作关系。作为湖州市重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了湖州市城市建设的资金需求。截至 2021 年末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 333.52 亿元，实际已使用金额为 156.62 亿元，剩余额度 176.90 亿元。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

（四）发行人的发展战略与规划

根据《湖州市城市总体规划（2017-2035）》，结合公司实际情况，公司制订

了未来五年的发展规划：公司将以加快湖州市城市现代化为核心目标，以体制创新和机制创新为核心动力，坚持公司经济效益与社会效益有机统一，进一步整合湖州市城市建设资源，依托城市基础设施建设和房地产开发为核心业务，同时求新求变，提质提效，探索建立多元化产业体系，牢牢锁定医疗健康、高端教育、数字经济、人力资源、生态环保、品惠农超、水务运营、泛能服务、物业运维、智慧停车十大板块。一业为主，多业协同，朝着城市综合运营商的方向实现更高质量、更有竞争力的发展。

十、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人不存在媒体质疑的重大事项，不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人财务报表进行了审计，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了容诚审字[2020]310Z0136 号、容诚审字[2021]310Z0193 号和容诚审字[2022]310Z0014 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2022 年三季度财务报表未经审计。

本募集说明书摘要中引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自近三年审计报告及最近一期财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。本节仅就发行人重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度经审计的财务报告以及 2022 年三季度未经审计的财务报告，以了解公司财务的详细情况。

一、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更情况

1、2019 年重要会计政策变更情况

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。

发行人根据财会【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。

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，发行人对 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，发行人于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

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，发行人对 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，发行人于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

表：2018 年 12 月 31 日财务报表受影响的报表项目

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
应收票据及应收账款	217,407,698.87		156,498,822.46	
应收票据		11,303,500.00		
应收账款		206,104,198.87		156,498,822.46
应付票据及应付账款	370,213,852.00		12,710,264.12	
应付票据				
应付账款		370,213,852.00		12,710,264.12

2、2020 年重要会计政策变更情况

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

3、2021 年重要会计政策变更

（1）财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，公司未对比较财务报表数据进行调整。

（2）2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。公司于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

（3）2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自

2019 年 1 月 1 日起实施；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起实施，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

公司作为承租人

公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

A.对于首次执行日前的融资租赁，发行人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，发行人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，发行人对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

发行人首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，发行人对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

（4）2021 年 1 月 26 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号）（以下简称“解释 14 号”），自公布之日起施行。公司于 2021 年 1 月 26 日执行解释 14 号，执行解释 14 号对公司本报告期内财务报表无重大影响。

（5）2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，公司自 2021 年 12 月 30 日起执行该规定，执行解释 15 号对公司本报告期内财务报表无重大影响。

发行人首次执行新金融工具、新收入准则、新租赁准则和解释 14 号、15 号调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下：

合并资产负债表

单位:元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
货币资金	9,467,234,166.74	9,468,755,833.41	1,521,666.67
应收票据	49,629,108.35	1,600,000.00	-48,029,108.35
应收账款	1,286,294,702.54	1,286,165,234.34	-129,468.20
应收款项融资	不适用	48,029,108.35	48,029,108.35
预付款项	845,725,227.75	843,923,047.32	-1,802,180.43
其他应收款	5,522,767,518.14	5,515,435,044.67	-7,332,473.47
其中：应收利息	1,521,666.67		-1,521,666.67
存货	62,162,089,404.97	62,156,292,337.39	-5,797,067.58
合同资产	不适用	5,797,067.58	5,797,067.58
债权投资	不适用	50,000,000.00	50,000,000.00
可供出售金融资产	399,835,040.00		-399,835,040.00
持有至到期投资	50,000,000.00		-50,000,000.00
长期应收款	4,000,000.00		-4,000,000.00
长期股权投资	2,118,059,892.86	2,148,009,892.86	29,950,000.00
其他权益工具投资	不适用	209,444,710.17	209,444,710.17
其他非流动金融资产	不适用	141,135,040.00	141,135,040.00
使用权资产	不适用	24,801,660.05	24,801,660.05
递延所得税资产	78,002,178.53	84,179,456.79	6,177,278.26
短期借款	868,000,000.00	868,370,027.11	370,027.11
预收款项	8,966,529,920.20	19,328,767.28	-8,947,201,152.92
合同负债	不适用	9,219,307,080.10	9,219,307,080.10
其他应付款	3,805,041,837.69	3,313,319,148.40	-491,722,689.29
其中：应付利息	491,722,689.29		-491,722,689.29
一年内到期的非流动负债	4,173,471,523.64	4,651,906,678.69	478,435,155.05
其他流动负债	1,199,250,000.00	1,214,870,777.77	15,620,777.77
租赁负债	不适用	20,296,208.98	20,296,208.98
递延收益	323,636,009.40	51,530,082.22	-272,105,927.18
其他综合收益	1,187,036,621.31	1,168,620,573.94	-18,416,047.37
盈余公积	442,605,805.38	442,611,086.08	5,280.70
未分配利润	3,049,372,048.49	3,044,904,816.71	-4,467,231.78
少数股东权益	1,927,231,994.50	1,927,041,706.38	-190,288.12

母公司资产负债表

单位:元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应收账款	158,002,066.40	157,793,126.32	-208,940.08
其他应收款	22,717,519,682.94	22,716,844,350.03	-675,332.91
可供出售金融资产	135,635,040.00		-135,635,040.00
长期应收款	4,000,000.00		-4,000,000.00
其他权益工具投资	不适用	110,501,910.17	110,501,910.17
其他非流动金融资产	不适用	5,827,840.00	5,827,840.00
递延所得税资产	12,753,703.91	18,580,026.37	5,826,322.46
短期借款	800,000,000.00	800,356,736.11	356,736.11
其他应付款	6,407,803,386.89	5,924,512,309.54	-483,291,077.35
其中：应付利息	483,291,077.35		-483,291,077.35
一年内到期的非流动负债	2,490,909,254.30	2,958,222,817.77	467,313,563.47
其他流动负债	1,199,250,000.00	1,214,870,777.77	15,620,777.77
其他综合收益	25,242,078.96	6,826,031.59	-18,416,047.37
盈余公积	442,605,805.38	442,611,086.08	5,280.70
未分配利润	1,168,115,066.44	1,168,162,592.75	47,526.31

4、2022 年 1-9 月重要会计政策变更

2022 年 1-9 月，无重要会计政策变更。

（二）会计估计变更情况

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

1、2019 年会计差错更正

单位：万元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
补缴以前年度结转项目土地增值税合计 1,840.31 万元	追溯调整	应交税费	1,840.31
		未分配利润	-1,656.28
		盈余公积	-184.03

2、2020 年会计差错更正

2020 年，发行人无会计差错更正。

3、2021 年会计差错更正

单位:元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
公司补缴以前年度所得税与土地增值税	追溯重述法	应交税费	190,551,274.70
		盈余公积	19,055,127.47
		未分配利润	171,496,147.23
对联营企业湖州通合城投资发展有限公司补计提权益法核算	追溯重述法	长期股权投资	15,397,393.77
		盈余公积	1,539,739.38
		未分配利润	13,857,654.39

4、2022 年 1-9 月会计差错更正

2022 年 1-9 月，发行人无会计差错更正。

二、合并报表范围及变化情况

（一）2019 年末财务报表合并范围变化情况

发行人 2019 年末合并范围相对于 2018 年末合并范围变动如下：

表：2019 年发行人新增合并子公司

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
一、非同一控制下企业合并		
湖州太湖绿色金融小镇发展管理有限公司	-	70.00
湖州鼎城置业有限公司	-	100.00
湖州雷博人力资源服务有限公司	100.00	-
湖州雷博劳动和社会保障事务有限公司	100.00	-
湖州浙北人力资源开发有限公司	100.00	-
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	-	100.00
湖州元恒物业管理服务有限公司	-	100.00
二、新设立子公司		
湖州威能环境服务有限公司	-	100.00
湖州滨湖健康体检中心有限公司	-	100.00
湖州爱山健康体检中心有限公司	-	100.00

湖州滨湖医学影像诊断中心有限公司	-	100.00
湖州市城投古镇开发有限公司	-	100.00
湖州市城投育华物产管理有限公司	-	100.00
上海湖城商业管理有限公司	-	100.00
湖州织城开发建设有限公司	-	90.00
湖州浔城开发建设有限公司	-	90.00
湖州城溪美妆小镇园区开发管理有限公司	-	100.00
湖州新奥能源发展有限公司	-	51.00
湖州协和贸易有限公司	-	51.00
湖州富湖实业投资有限公司	-	40.00
湖州市新湾建设发展有限公司	100.00	-
湖州市人才发展集团有限公司	100.00	-
湖州城投人才公寓开发管理有限公司	-	100.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	-	100.00
湖州中城建设发展股份有限公司	-	100.00
湖州湖创置业有限公司	-	100.00
湖州创城建设发展有限公司	-	60.00

表：2019 年发行人减少的子公司

序号	子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	浙江湖州乐民惠购生鲜农超有限公司	注销
2	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	处置部分股权后丧失控制权

（二）2020 年末财务报表合并范围变化情况

发行人 2020 年末合并范围相对于 2019 年末合并范围变动如下：

表：2020 年末发行人新增合并子公司

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
一、非同一控制下企业合并		
湖州市城建房产经营公司	100.00	-
二、新设立子公司		
湖州市祥鑫建设开发有限公司	-	100.00
湖州市如鑫建设开发有限公司	-	100.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	-	100.00
湖州城欣房地产开发有限公司	-	100.00
湖州众驰建材有限公司[注]	-	45.00
湖州众驰雀跃混凝土有限公司	-	100.00

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
湖州城兴开发建设有限公司	-	90.00
湖州梦江南旅游发展有限公司	-	51.00
湖州市环保集团有限公司	-	100.00
湖州市合鑫建设开发有限公司	-	100.00
湖州市意鑫建设开发有限公司	-	100.00
湖州城信房地产开发建设有限公司	100.00	-
Taihu Pearl Oriental Company Limited	100.00	-
湖州智慧城市研究院有限公司	-	100.00
湖州惠邦科技有限公司	-	51.00

注：发行人子公司湖州房总建筑科技发展有限公司持有湖州众驰建材有限公司 45% 股权，剩余 55% 股权由湖州雀跃混凝土制品有限公司和湖州美诚建材有限公司持有。根据 2020 年 1 月三方签订的一致行动人协议约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州房总建筑科技发展有限公司的意见，因此湖州房总建筑科技发展有限公司对湖州众驰建材有限公司具有控制权，将其纳入合并范围。

表：2020 年发行人减少的子公司

序号	子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州湖创置业有限公司	处置，间接持股比例下降为 0
2	湖州市城投古镇开发有限公司	处置，间接持股比例下降为 0
3	湖州城溪美妆小镇园区开发管理有限公司	出售部分股权丧失控制权，间接持股比例下降为 30%
4	湖州织城开发建设有限公司	注销
5	湖州城兴开发建设有限公司	注销

（三）2021 年末财务报表合并范围变化情况

发行人 2021 年末合并范围相对于 2020 年末合并范围变动如下：

表：2021 年末发行人新增合并子公司

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
一、非同一控制下的企业合并		
湖州新宇教育发展有限公司	-	100.00
浙江瑞美生态建设股份有限公司[注 1]	-	40.00
湖州宾馆有限公司	88.00	
二、新设立子公司		

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
湖州房信房地产开发建设有限公司	-	100.00
湖州城信佳房地产开发建设有限公司	-	100.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	-	55.00
湖州生态环境科学研究院有限公司	-	100.00
湖州标谱环境检测技术有限公司	-	100.00
湖州人防空间物业管理有限公司	-	100.00
湖州市共美生态建设发展有限公司	-	100.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	-	100.00
湖州市未来社区建设发展有限公司	-	75.00
湖州众跃混凝土有限公司	-	55.00
湖州世信医疗器械有限公司	-	100.00
湖州市城星商业运营管理有限公司	-	55.00
湖州励城建设开发有限公司	-	100.00
湖州昕城建设开发有限公司	-	100.00
湖州市长东商业开发管理有限公司	-	100.00
湖州南浔新江南美食文化有限公司[注 2]	-	40.00
湖州清泰新能源科技有限公司	-	55.00
三、其他原因的合并范围变动		
湖州晟庭房地产开发有限公司[注 3]	-	100.00

注 1：2021 年 7 月 20 日，本公司的子公司湖州协兴投资发展有限公司以 11,583.86 万元取得浙江瑞美生态建设股份有限公司 40.00%的股权，根据湖州协兴投资发展有限公司与浙江瑞美生态建设股份有限公司股东钱斌签订的《股东表决权授权书》约定，授权人钱斌将拥有的浙江瑞美生态建设股份有限公司表决权由湖州协兴投资发展有限公司代为行使，湖州协兴投资发展有限公司具有控制权，因此将浙江瑞美生态建设股份有限公司纳入合并范围。

注 2：2021 年 2 月 23 日，本公司的子公司湖州市城投资产管理有限公司、与湖州南浔旅游投资发展集团有限公司、湖州南浔城投资产经营集团有限公司共同出资 20,000.00 万元成立湖州南浔新江南美食文化有限公司，湖州市城投资产管理有限公司持股比例 40.00%。根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州市城投资产管理有限公司的意见，湖州市城投资产管理有限公司具有控制权，因此将湖州南浔新江南美食文化有限公司纳入合并范围。

注 3：2021 年 9 月 2 日，发行人子公司湖州市城市更新建设发展有限公司收购湖州晟庭房地产开发有限公司 100%股权。湖州晟庭房地产开发有限公司于收购日时不具有投入、加工处理过程和产出能力，因此判断为不构成业务，不适用于企业合并准则进行处理。

表：2021 年发行人减少的子公司

序号	子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州至诚物业股份有限公司	注销

2	湖州乐民健康后勤服务有限公司	注销
3	浙江长三合控股集团有限公司	股权划转

（四）2022 年 1-9 月财务报表合并范围变化情况

发行人 2022 年 9 月末合并范围相对于 2021 年末合并范围变动如下：

表：发行人 2022 年 9 月末新增合并子公司

子公司全称	持股比例	
	直接	间接
一、新设立子公司		
湖州众诚矿业有限公司	-	60.00
湖州市共美城乡建设发展有限公司	-	100.00
湖州森格新材料有限公司	-	51.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	-	100.00
湖州嘉汇健康管理中心有限公司	-	100.00
湖州菰城酒店运营管理有限公司	-	100.00
湖州市城运市场发展有限公司	-	100.00
湖州市城冠商业管理有限公司	-	70.00
湖州城迪通信科技有限公司	-	99.00
湖州吴兴城兴开发建设有限公司	-	60.00
湖州湖燃新能源开发有限公司	-	95.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	-	100.00
湖州市数字集团有限公司	100.00	-
湖州塘红农业科技发展有限公司	-	100.00
湖州至臻安保服务有限公司		100.00
湖州市数字科技有限公司		100.00

表：2022 年 9 月末发行人减少的子公司

序号	子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州市未来社区建设发展有限公司	注销
2	湖州城建房产营销有限公司	注销
3	湖州惠邦科技有限公司	注销
4	湖州浙北康复医疗中心有限公司	注销
5	湖州城融恒置业有限公司	注销

三、近三年及一期财务报表

（一）近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	1,151,727.71	1,155,602.75	946,723.42	1,038,938.65
交易性金融资产	3,000.00	15,000.00	-	-
应收票据	1,378.61	571.58	4,962.91	1,528.91
应收账款	198,765.10	195,862.13	128,629.47	83,677.27
应收款项融资	4,624.80	4,728.32	-	-
预付款项	78,447.94	33,998.56	84,572.52	162,728.58
其他应收款	549,014.11	553,337.30	552,276.75	476,891.96
存货	7,405,009.03	6,735,928.86	6,216,208.94	5,579,753.69
合同资产	40,983.80	44,413.60	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	1,243.02
其他流动资产	108,799.30	99,759.46	77,470.21	66,924.47
流动资产合计	9,541,750.39	8,839,202.56	8,010,844.22	7,411,686.55
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	39,983.50	16,295.42
持有至到期投资	-	-	5,000.00	5,000.00
长期应收款	-	-	400	-
长期股权投资	349,165.14	263,780.02	211,805.99	163,386.32
其他权益工具投资	55,475.00	40,889.90	-	-
其他非流动金融资产	41,849.88	15,856.23	-	-
投资性房地产	1,423,920.34	1,382,741.40	1,234,638.52	1,187,276.17
固定资产	454,242.40	436,920.19	384,511.72	242,706.71
使用权资产	13,162.91	13,605.64	-	-
在建工程	268,731.95	216,354.75	147,888.76	86,827.42
无形资产	88,044.97	89,873.28	80,195.87	78,493.19
商誉	38,994.96	38,994.96	31,512.97	31,512.97
长期待摊费用	21,573.65	19,233.44	14,668.42	6,573.73
递延所得税资产	11,055.23	9,037.74	7,800.22	10,980.75
其他非流动资产	105.62	1,949.02	47,514.75	56,784.52
非流动资产合计	2,766,322.05	2,529,236.57	2,205,920.72	1,885,837.21
资产总计	12,308,072.44	11,368,439.12	10,216,764.95	9,297,523.76
流动负债：				
短期借款	195,300.00	18,300.00	86,800.00	46,500.00

应付票据	27,100.00	-	-	-
应付账款	153,155.21	150,166.78	103,168.86	77,492.74
预收款项	5,733.47	2,411.68	896,652.99	682,408.86
合同负债	348,078.06	534,364.92	-	-
应付职工薪酬	5,523.13	7,891.06	7,660.42	8,879.26
应交税费	17,536.66	55,226.06	64,452.51	21,041.57
其他应付款	414,362.87	353,470.74	380,504.18	512,741.44
一年内到期的非流动负债	924,040.93	773,092.43	417,347.15	288,517.86
其他流动负债	199,293.42	279,382.29	119,925.00	-
流动负债合计	2,290,123.76	2,174,305.94	2,076,511.12	1,637,581.72
非流动负债：				
长期借款	1,652,286.99	1,427,782.94	1,584,678.07	1,512,260.00
应付债券	3,628,387.59	3,146,254.77	2,395,247.64	2,101,246.22
租赁负债	12,200.12	12,205.13	-	-
长期应付款	484,818.62	479,617.45	261,801.23	394,641.83
预计负债	13,500.00	-	-	-
递延收益	8,114.16	8,663.88	32,363.60	26,589.30
递延所得税负债	132,712.65	130,647.66	122,897.32	116,625.84
其他非流动负债	1,196.81	1,196.81	1,339.48	3,000.00
非流动负债合计	5,933,216.94	5,206,368.65	4,398,327.35	4,154,363.19
负债合计	8,223,340.70	7,380,674.59	6,474,838.47	5,791,944.91
所有者权益：				
实收资本	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	2,509,003.00	2,432,173.82	2,280,334.51	2,104,613.67
其他综合收益	135,677.36	128,568.77	118,703.66	117,421.29
专项储备	890.28	786.51	967.33	413.39
盈余公积	44,503.37	44,503.37	44,260.58	46,053.93
未分配利润	338,729.01	347,914.85	304,937.20	281,797.36
归属于母公司所有者权益合计	3,828,803.01	3,753,947.31	3,549,203.28	3,350,299.64
少数股东权益	255,928.73	233,817.22	192,723.20	155,279.21
所有者权益合计	4,084,731.75	3,987,764.53	3,741,926.48	3,505,578.85
负债和所有者权益总计	12,308,072.44	11,368,439.12	10,216,764.95	9,297,523.76

2、合并利润表

表：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,167,980.21	1,520,882.79	1,170,629.51	756,091.91

其中：营业收入	1,167,980.21	1,520,882.79	1,170,629.51	756,091.91
二、营业总成本	1,172,180.04	1,444,631.56	1,119,987.14	733,394.26
其中：营业成本	1,047,326.23	1,307,198.68	1,009,272.23	654,291.62
税金及附加	16,521.14	31,990.23	16,962.14	20,505.18
销售费用	8,979.72	10,308.83	12,706.63	8,587.25
管理费用	37,382.16	40,570.18	30,986.14	29,052.88
研发费用	2,620.94	4,045.72	-	-
财务费用	59,349.85	50,517.92	50,060.00	20,957.32
加：其他收益	953.38	1,674.47	2,363.89	15,255.02
投资收益（损失以“-”号填列）	12,231.46	16,713.06	29,445.00	23,858.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.41	2,888.73	23,508.36	28,874.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,453.66	-4,970.47	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	8.51	38.42	-6,333.22	-4,969.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,191.38	220.48	4,797.84	146.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,731.64	92,815.93	104,424.25	85,862.13
加：营业外收入	12,661.34	11,967.70	1,349.05	1,141.26
减：营业外支出	2,518.57	2,311.56	1,862.74	2,730.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,874.41	102,472.08	103,910.56	84,272.78
减：所得税费用	4,986.55	37,607.16	31,225.24	17,855.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,887.86	64,864.92	72,685.32	66,416.94
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,887.86	64,864.92	72,685.32	66,416.94
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,159.61	43,666.62	62,244.99	56,220.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	7,728.25	21,198.30	10,440.33	10,196.21
六、其他综合收益的税后净额	9,340.88	14,574.64	1,481.91	85.44
七、综合收益总额	23,228.74	79,439.56	74,167.23	66,502.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	13,268.20	55,373.34	63,527.37	56,306.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额	9,960.54	24,066.22	10,639.86	10,196.21

3、合并现金流量表

表：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,036,912.77	1,482,841.75	1,329,352.07	877,136.01
收到的税费返还	18,501.06	489.68	-	168.35
收到的其他与经营活动有关的现金	299,217.46	371,014.21	178,629.09	332,523.57

经营活动现金流入小计	1,354,631.28	1,854,345.64	1,507,981.16	1,209,827.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,725,518.50	2,141,056.64	1,747,550.68	1,656,477.19
支付给职工以及为职工支付的现金	44,508.33	55,551.82	45,579.54	37,111.56
支付各项税费	90,652.53	120,372.75	33,003.99	53,139.33
支付的其他与经营活动有关的现金	154,030.96	118,064.69	25,007.58	58,528.58
经营活动现金流出小计	2,014,710.32	2,435,045.90	1,851,141.79	1,805,256.67
经营活动产生的现金流量净额	-660,079.04	-580,700.26	-343,160.62	-595,428.74
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	19,096.69	26,925.23	525.00	486,187.32
取得投资收益所收到的现金	3,379.74	3,654.78	2,760.13	2,696.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,173.58	340.90	4,505.77	323.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	23,831.86	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	6,354.04	281.19	9,490.96
投资活动现金流入小计	24,650.01	37,274.95	31,903.96	498,697.47
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65,317.94	171,833.26	144,788.26	187,561.62
投资所支付的现金	89,321.71	97,679.76	35,015.00	325,865.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	30,761.56	-	90,033.62
支付的其他与投资活动有关的现金	102,418.861	4,680.80	-	32,090.69
投资活动现金流出小计	154,742.07	304,955.38	179,803.26	635,551.66
投资活动产生的现金流量净额	-130,092.05	-267,680.44	-147,899.30	-136,854.18
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	46,145.00	18,145.00	54,500.00	40,485.00
取得借款所收到的现金	2,039,938.04	2,437,034.00	1,773,593.02	1,428,800.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	44,563.61	135,338.41	125,735.36	375,134.11
筹资活动现金流入小计	2,130,646.65	2,590,517.41	1,953,828.38	1,844,419.11
偿还债务所支付的现金	1,129,642.70	1,269,404.63	1,092,687.75	787,355.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	221,162.56	251,947.35	262,298.74	209,341.90
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,567.21	11,269.84	185,212.05	18,916.67
筹资活动现金流出小计	1,353,372.46	1,532,621.81	1,540,198.54	1,015,613.57
筹资活动产生的现金流量净额	777,274.19	1,057,895.61	413,629.84	828,805.53
四、汇率变动对现金的影响额	9,021.86	-918.84	-13,766.14	-84.82
五、现金及现金等价物净增加额	-3,875.04	208,596.07	-91,196.23	96,437.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,150,959.49	942,363.42	1,033,559.64	937,121.86
六、期末现金及现金等价物余额	1,147,084.45	1,150,959.49	942,363.42	1,033,559.64

（二）近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	391,551.60	397,639.33	408,895.20	379,470.42
应收账款	15,562.48	15,759.13	15,800.21	15,628.38
预付款项	370.18	375.76	413.65	30,527.15
其他应收款（合计）	3,633,501.54	3,124,733.82	2,271,751.97	1,549,748.65
存货	461,928.23	379,172.28	366,458.67	356,486.58
其他流动资产	1,302.19	2,343.40	1,242.33	1,693.48
流动资产合计	4,504,216.23	3,920,023.71	3,064,562.02	2,333,554.66
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	13,563.50	10,370.42
持有至到期投资	-	-	-	5,000.00
长期应收款	-	-	400.00	-
长期股权投资	2,126,324.67	2,117,211.25	2,093,582.51	1,794,772.92
其他权益工具投资	-	464.90	-	-
其他非流动金融资产	15,133.64	10,133.23	-	-
投资性房地产	83,251.86	83,251.86	83,215.82	83,058.24
固定资产	197.73	240.74	318.47	2,070.05
无形资产	225.81	189.87	66.51	33.27
长期待摊费用	2,528.02	2,528.02	3,061.77	-
递延所得税资产	3,768.13	2,587.86	1,275.37	719.86
非流动资产合计	2,231,429.86	2,216,607.72	2,195,483.95	1,896,024.77
资产总计	6,735,646.08	6,136,631.43	5,260,045.97	4,229,579.43
流动负债：				
短期借款	170,000.00	-	80,000.00	-
应付账款	50.63	59.37	62.40	71.03
预收款项	-	-	342.02	482.72
应付职工薪酬	653.24	415.57	102.43	1.47
应交税费	1,243.39	2,780.13	20,538.81	1,254.53
其他应付款	412,370.48	442,317.24	640,780.34	266,639.72
一年内到期的非流动负债	756,476.68	498,389.48	249,090.93	123,220.00
其他流动负债	171,588.53	251,588.53	119,925.00	-
流动负债合计	1,512,382.94	1,195,550.33	1,110,841.93	391,669.46
非流动负债：				
长期借款	104,400.00	214,300.00	271,100.00	240,000.00
应付债券	3,375,910.64	2,915,413.92	2,090,943.69	1,920,475.07
递延所得税负债	14,298.77	14,298.67	14,288.33	14,267.96
非流动负债合计	3,494,609.41	3,144,012.59	2,376,332.02	2,174,743.04

负债合计	5,006,992.34	4,339,562.92	3,487,173.95	2,566,412.50
所有者权益：				
实收资本	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	832,805.71	832,432.46	809,275.73	661,483.41
其他综合收益	3,037.30	1,136.10	2,524.21	2,374.30
盈余公积	44,503.37	44,503.37	44,260.58	46,053.93
未分配利润	48,307.36	118,996.58	116,811.51	153,255.29
所有者权益合计	1,728,653.74	1,797,068.51	1,772,872.03	1,663,166.93
负债及所有者权益合计	6,735,646.08	6,136,631.43	5,260,045.97	4,229,579.43

2、母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,430.92	3,750.28	10,113.10	11,406.91
减：营业成本	87.87	1,927.42	5,050.41	8,190.27
税金及附加	288.59	1,014.27	854.31	508.69
销售费用	-	2.48	8.00	222.08
管理费用	4,366.04	5,898.49	5,685.71	5,194.57
财务费用	55,751.79	42,313.11	23,469.56	2,822.94
加：其他收益	-	-	-	13,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	11,291.47	53,789.66	24,543.24	22,020.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.41	41.34	128.38	3,649.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,106.18	-2,776.42	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-2,222.02	-1,354.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	6,230.97	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-54,877.68	3,649.09	3,725.68	31,784.23
加：营业外收入	201.65	143.50	46.36	3.26
减：营业外支出	1,847.91	2,075.89	1,634.07	1,608.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-56,523.93	1,716.70	2,137.96	30,178.71
减：所得税费用	-1,180.17	-705.88	-523.41	573.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-55,343.77	2,422.58	2,661.37	29,604.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-55,343.77	2,422.58	2,661.37	29,604.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	1,901.19	453.50	149.90	85.14
六、综合收益总额	-53,442.57	2,876.08	2,811.28	29,690.09

3、母公司现金流量表

表：近三年及一期末发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,312.20	3,440.11	6,316.30	5,700.97
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	85,904.84	41,746.24	539,803.04	298,198.59
经营活动现金流入小计	87,217.04	45,186.35	546,119.34	303,899.56
购买商品、接受劳务支付的现金	14,678.24	4,395.77	7,656.24	53,481.13
支付给职工以及为职工支付的现金	2,502.80	3,606.60	3,004.36	1,974.88
支付的各项税费	1,031.72	20,544.15	1,610.59	4,245.72
支付其他与经营活动有关的现金	617,046.44	7,649.19	729,625.93	691,518.08
经营活动现金流出小计	635,259.21	36,195.70	741,897.12	751,219.80
经营活动产生的现金流量净额	-548,042.17	8,990.65	-195,777.78	-447,320.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,550.00	21,894.44	-	482,803.32
取得投资收益收到的现金	1,813.80	2,514.07	10,915.06	2,107.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	17,363.80	24,408.51	10,915.06	484,911.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62.26	162.59	86.46	149.59
投资支付的现金	17,200.00	11,626.50	179,190.00	552,540.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	32,000.00
投资活动现金流出小计	17,262.26	11,789.09	179,276.46	584,690.31
投资活动产生的现金流量净额	101.54	12,619.41	-168,361.40	-99,779.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,551,754.00	1,907,914.00	1,101,422.00	851,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	299.86	1,515.66	13,181.87	333,300.00
筹资活动现金流入小计	1,552,053.86	1,909,429.66	1,114,603.87	1,184,700.00
偿还债务支付的现金	885,040.30	903,600.00	564,986.00	504,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	134,179.39	139,730.64	143,831.60	111,100.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	898,102.24	3,978.00	5,193.00
筹资活动现金流出小计	1,019,219.69	1,941,432.88	712,795.60	621,093.89
筹资活动产生的现金流量净额	532,834.17	-32,003.23	401,808.27	563,606.11

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,018.72	-862.70	-8,244.31	-84.82
五、现金及现金等价物净增加额	-6,087.73	-11,255.87	29,424.78	16,421.85
加：期初现金及现金等价物余额	397,639.33	408,895.20	379,470.42	363,048.57
六、期末现金及现金等价物余额	391,551.60	397,639.33	408,895.20	379,470.42

四、发行人主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标情况如下：

表：近三年及一期末发行人主要财务指标情况

项目	2022年9月30日 /2022年9月末	2021年12月31日 /2021年末	2020年12月31日 /2020年末	2019年12月31日 /2019年末
总资产（亿元）	1,230.81	1,136.84	1,021.68	929.75
总负债（亿元）	822.33	738.07	647.48	579.19
全部债务（亿元）	662.64	564.48	460.40	394.85
所有者权益（亿元）	408.47	398.78	374.19	350.56
营业总收入（亿元）	116.80	152.09	117.06	75.61
利润总额（亿元）	1.89	10.25	10.39	8.43
净利润（亿元）	1.39	6.49	7.27	6.64
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.46	5.42	3.96	2.67
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.62	4.37	6.22	5.62
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-66.01	-58.07	-34.32	-59.54
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.01	-26.77	-14.79	-13.69
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	77.73	105.79	41.36	82.88
流动比率	4.17	4.07	3.86	4.53
速动比率	0.93	0.97	0.86	1.12
资产负债率（%）	66.81	64.92	63.37	62.30
债务资本比率（%）	61.86	58.60	55.16	52.97
营业毛利率（%）	10.33	14.05	13.78	13.46
平均总资产回报率（%）	0.25	1.53	1.79	1.31
加权平均净资产收益率（%）	0.34	1.68	2.01	2.16
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.11	1.40	1.16	0.87
EBITDA（亿元）	6.00	20.10	20.09	12.82
EBITDA 全部债务比（%）	0.91	3.56	4.36	3.25
EBITDA 利息保障倍数	0.35	1.05	1.03	0.96
应收账款周转率（次/年）	5.92	9.37	11.03	14.50
存货周转率（次/年）	0.15	0.20	0.17	0.13
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：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债；
- (2) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- (3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；
- (4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%；
- (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；
- (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；
- (7) 加权平均净资产收益率 (%) = 净利润 / 净资产平均余额 × 100%；
- (8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)；
- (9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%；
- (10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)；
- (11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；
- (12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货；
- (13) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- (14) 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息；
- (15) 最近一期数据未经年化。

报告期内，公司的资产规模总体保持快速增长趋势。2019年末、2020年末、2021年末、和2022年9月末，公司总资产分别为929.75亿元、1,021.68亿元、1,136.84亿元和1,230.81亿元，2020年末较2019年末增长9.89%，2021年末较2020年末增长11.27%，2022年9月末较2021年末小幅增长8.27%。2019年末、2020年末、2021年末和2021年9月末，公司全部债务余额分别为394.85亿元、460.40亿元、564.48亿元和662.64亿元，占总资产的比重分别为42.47%、45.06%、49.65%和53.84%，保持基本稳定，报告期内公司全部债务余额小幅增长。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司实现主营业务收入分别为75.61亿元、117.06亿元、152.09亿元和116.80亿元，收入逐年增长；公司分别实现净利润为6.64亿元、7.27亿元、6.49亿元和1.39亿元，净利润增长幅度与收入差别的原因系毛利率较低的贸易收入增长较快、支付税费增多、投资收益的变化以及财务费用的增长导致。

2019年度和2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司经营活动净现金流分别为-59.54亿元、-34.32亿元、-58.07亿元和-66.01亿元；公司筹资活动的净现金流

分别为39.37亿元、82.88亿元、41.36亿元、105.79亿元和77.73亿元。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司毛利率分别为13.46%、13.78%、14.05%和10.33%，毛利率保持相对稳定。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司净资产收益率分别为2.16%、2.01%、1.68%和0.34%，公司平均总资产回报率分别为1.31%、1.79%、1.53%和0.25%，总体水平较低，与公司从事的基础设施建设业务特点有关。

五、管理层讨论与分析

（一）资产负债表分析

1、资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人资产的总体构成情况

单位：万元，%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	9,541,750.39	77.52	8,839,202.56	77.75	8,010,844.22	78.41	7,411,686.55	79.72
非流动资产合计	2,766,322.05	22.48	2,529,236.57	22.25	2,205,920.72	21.59	1,885,837.21	20.28
资产总计	12,308,072.44	100.00	11,368,439.12	100.00	10,216,764.95	100.00	9,297,523.76	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 9,297,523.76 万元、10,216,764.95 万元、11,368,439.12 万元和 12,308,072.44 万元。2019-2021 年增长率分别为 27.24%、9.89%和 11.27%，最近三年发行人的资产总额保持快速增长态势。2022 年 9 月末，发行人的资产总额为 12,308,072.44 万元，较年初增长 939,633.32 万元，增幅为 8.27%。

近三年及一期末，发行人资产的具体构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人资产的具体构成情况

单位：万元，%

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
----	----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,151,727.71	9.36	1,155,602.75	10.17	946,723.42	9.27	1,038,938.65	11.17
交易性金融资产	3,000.00	0.02	15,000.00	0.13	-	-	-	-
应收票据	1,378.61	0.01	571.58	0.01	4,962.91	0.05	1,528.91	0.02
应收账款	198,765.10	1.61	195,862.13	1.72	128,629.47	1.26	83,677.27	0.90
应收款项融资	4,624.80	0.04	4,728.32	0.04	-	-	-	-
预付款项	78,447.94	0.64	33,998.56	0.30	84,572.52	0.83	162,728.58	1.75
其他应收款	549,014.11	4.46	553,337.30	4.87	552,276.75	5.41	476,891.96	5.13
存货	7,405,009.03	60.16	6,735,928.86	59.25	6,216,208.94	60.84	5,579,753.69	60.01
合同资产	40,983.80	0.33	44,413.60	0.39	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	1,243.02	0.01
其他流动资产	108,799.30	0.88	99,759.46	0.88	77,470.21	0.76	66,924.47	0.72
流动资产合计	9,541,750.39	77.52	8,839,202.56	77.75	8,010,844.22	78.41	7,411,686.55	79.72
可供出售金融资产	-	-	-	-	39,983.50	0.39	16,295.42	0.18
持有至到期投资	-	-	-	-	5,000.00	0.05	5,000.00	0.05
长期应收款	-	-	-	-	400.00	-	-	-
长期股权投资	349,165.14	2.84	263,780.02	2.32	211,805.99	2.07	163,386.32	1.76
其他权益工具投资	55,475.00	0.45	40,889.90	0.36	-	-	-	-
其他非流动金融资产	41,849.88	0.34	15,856.23	0.14	-	-	-	-
投资性房地产	1,423,920.34	11.57	1,382,741.40	12.16	1,234,638.52	12.08	1,187,276.17	12.77
固定资产	454,242.40	3.69	436,920.19	3.84	384,511.72	3.76	242,706.71	2.61
在建工程	268,731.95	2.18	216,354.75	1.90	147,888.76	1.45	86,827.42	0.93
使用权资产	13,162.91	0.11	13,605.64	0.12	-	-	-	-
无形资产	88,044.97	0.72	89,873.28	0.79	80,195.87	0.78	78,493.19	0.84
商誉	38,994.96	0.32	38,994.96	0.34	31,512.97	0.31	31,512.97	0.34
长期待摊费用	21,573.65	0.18	19,233.44	0.17	14,668.42	0.14	6,573.73	0.07
递延所得税资产	11,055.23	0.09	9,037.74	0.08	7,800.22	0.08	10,980.75	0.12
其他非流动资产	105.62	0.00	1,949.02	0.02	47,514.75	0.47	56,784.52	0.61
非流动资产合计	2,766,322.05	22.48	2,529,236.57	22.25	2,205,920.72	21.59	1,885,837.21	20.28
资产总计	12,308,072.44	100.00	11,368,439.12	100.00	10,216,764.95	100.00	9,297,523.76	100.00

在发行人的总资产构成中，流动资产占比较高。近三年及一期末，流动资产占总资产的比例分别为 79.72%、78.41%、77.75%和 77.52%。

（1）流动资产

近三年及一期末，发行人流动资产规模分别为 7,411,686.55 万元、8,010,844.22 万元、8,839,202.56 万元和 9,541,750.39 万元。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款以及存货构成。近三年及一期末，

货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款以及存货构成合计占总资产的比重分别为 78.97%、77.60%、76.31%和 76.23%。

1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,038,938.65 万元、946,723.42 万元、1,155,602.75 万元和 1,151,727.71 万元，占资产总额的比例分别为 11.17%、9.27%、10.17%和 9.36%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金与公司的业务发展匹配，充裕的资金为公司业务发展和到期债务的偿还提供了保障。2020 年末较 2019 年末减少 92,215.23 万元，降幅为 8.88%；2021 年末较 2020 年末增加 208,879.33 万元，增幅为 22.06%；2022 年 9 月末较 2021 年末减少 3,875.04 万元，降幅为 0.34%。近年来，受公司融资活动的推进等因素影响，货币资金总体呈现波动趋势。

表：发行人最近三年及一期末货币资金构成明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	2.55	6.94	10.33	11.11
银行存款	1,147,081.89	1,150,952.55	946,353.09	1,033,548.53
其他货币资金	4,643.26	4,643.26	360	5,379.01
合计	1,151,727.71	1,155,602.75	946,723.42	1,038,938.65

2) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 83,677.27 万元、128,629.47 万元、195,862.13 万元和 198,765.10 万元，占资产总额的比例分别为 0.90%、1.26%、1.72%和 1.61%。应收账款账面价值 2020 年末较 2019 年末增加 44,952.20 万元，增幅 53.72%，主要系当年新增混凝土销售业务，由于信用期较长，截至期末大部分未回款；应收账款账面价值 2021 年末较 2020 年末增加 67,232.66 万元，增幅 52.27%，主要系公司钢材、大宗商品贸易业务及混凝土销售业务规模扩大，应收货款增加；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 2,902.97 万元，增幅为 1.48%。

表：发行人最近一年及一期末应收账款账龄及坏账准备计提情况

单位：万元

账 龄	2022 年 9 月末	2021 年末

1 年以内	128,617.34	184,411.34
1 至 2 年	66,744.18	7,179.73
2 至 3 年	2,867.31	1,081.03
3 至 4 年	244.03	152.09
4 至 5 年	7.15	144.72
5 年以上	12,473.62	12,822.48
小计	210,953.62	205,791.39
减：坏账准备	12,188.52	9,929.26
合计	198,765.10	195,862.13

表：截至 2022 年 9 月末发行人前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比	性质
浙江大东吴集团建设有限公司	否	13,473.02	6.39	货款
湖州市城市保障房建设有限公司	否	12,244.01	5.80	房款
山东佳投能源科技有限公司	否	10,970.00	5.20	货款
上海星港国际贸易有限公司	否	10,465.92	4.96	货款
中国建筑第八工程局有限公司	否	9,294.50	4.41	货款
合计	-	56,447.44	26.76	-

表：截至 2021 年末发行人前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比	性质
浙江大东吴集团建设有限公司	否	19,196.33	9.33	货款
湖州织里童装园区经营管理有限公司	否	15,537.76	7.55	工程款
上海德翌实业有限公司	否	13,628.28	6.62	货款
湖州市城市保障房建设有限公司	否	12,244.01	5.95	房款
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	10,403.10	5.06	货款
合计	-	71,009.49	34.51	-

3) 预付款项

近三年及一期末，公司预付款项分别为 162,728.58 万元、84,572.52 万元、33,998.56 万元和 78,447.94 万元，占当年总资产比例分别为 1.75%、0.83%、0.30% 和 0.64%。发行人预付款项主要为预付工程款和预付货款。2020 年末较 2019 年末减少 78,156.06 万元，降幅为 48.03%，主要系项目结算所致；2021 年末较 2021 年末减少 50,573.96 万元，降幅 59.80%，主要系项目结算所致；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 44,449.38 万元，增幅为 130.74%，主要系预付货款及工程款增加。发行人预付款项存在工程背景，不存在替政府融资情况。

表：发行人最近三年及一期预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	61,439.74	78.32	7,197.11	21.17	65,803.86	77.81	160,427.50	98.59
1 至 2 年	15,217.93	19.40	25,231.18	74.21	17,267.64	20.42	646.18	0.40
2 至 3 年	347.13	0.44	556.99	1.64	228.88	0.27	1,308.45	0.80
3 年以上	1,443.14	1.84	1,013.29	2.98	1,272.15	1.50	346.45	0.21
合计	78,447.94	100.00	33,998.56	100.00	84,572.52	100.00	162,728.58	100.00

表：发行人 2022 年 9 月末预付款项前五位情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	是否为关联方	性质
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	14,760.00	18.82	否	项目合作款
浙江省一建建设集团有限公司	13,603.20	17.34	否	工程款
广东水电二局股份有限公司	5,977.74	7.62	否	工程款
湖州经纬建设有限公司	3,936.61	5.02	否	工程款
安吉县水利建设发展总公司	3,839.56	4.89	否	工程款
合计	42,117.10	53.69	-	-

表：发行人 2021 年末预付款项前五位情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	是否为关联方	性质
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	24,760.00	72.83	否	项目合作款
宁波城际能源贸易有限公司	1,916.66	5.64	否	货款
圣戈班管道系统有限公司	499.79	1.47	否	预付费用
杭州左邻右里网络科技有限公司	324.53	0.95	否	预付费用
深圳市华南装饰集团股份有限公司	295.53	0.87	否	预付费用
合计	27,796.51	81.76	-	-

4) 其他应收款

发行人其他应收款由应收利息和其他应收款组成，近三年及一期末明细如下表所示：

表：发行人近三年及一期末其他应收款明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-	152.17	0.03	17.97	0.00
应收股利	150.00	0.03	150.00	0.03	-	-	-	-
其他应收款	548,864.11	99.97	553,187.30	99.97	552,124.59	99.97	476,873.99	100.00
合计	549,014.11	100.00	553,337.30	100.00	552,276.75	100.00	476,891.96	100.00

近三年及一期末，发行人应收利息分别为 17.97 万元、152.17 万元、0.00 万元、和 0.00 万元。发行人应收利息占比较小，主要为定期存款利息。

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 476,873.99 万元、552,124.59 万元、553,187.30 万元和 548,864.11 万元，占资产总额比重分别为 5.13%、5.40%、4.87%和 4.46%。2020 年末较 2019 年末增加 75,384.79 万元，增幅为 15.81%；2021 年末较 2020 年末增加 1,062.71 万元，增幅为 0.19%；2022 年 9 月末较 2021 年末减少 4,323.19 万元，降幅为 0.78%。近三年来发行人其他应收款不断上升。

表：最近一年及一期发行人其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末	2021 年末
1 年以内	93,497.80	68,079.58
1 至 2 年	21,548.09	31,308.18
2 至 3 年	12,359.20	71,379.29
3 至 4 年	56,275.28	36,070.41
4 至 5 年	20,059.09	5,052.99
5 年以上	359,035.90	354,013.70
小计	562,775.37	565,904.16
减：坏账准备	13,911.26	12,716.86
合计	548,864.11	553,187.30

截至 2022 年 9 月末，其他应收款中存在与部分湖州市政府单位的往来款，主要为受托代建、土地开发和保障性住房建设形成的垫付工程款等，并已按照统一的坏账计提标准计提坏账准备，借款流程符合发行人相关内部规定，预计能按时到期收回。同时，湖州市政府将积极调配资金，严格按项目建设进度安排结算工作，及时支付公司垫付的工程款等其他往来款项，杜绝债务风险。

表：截至 2022 年 9 月末发行人前五位其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	是否为关联方	款项性质	占其他应收款末余额的比例
湖州市住房和城乡建设局	323,949.27	5 年以上	否	往来款	57.56
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	52,000.00	4 年以内	否	往来款	9.24
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	19,898.55	2 年以内	否	往来款	3.54
湖州市住房建设管理服务中心	16,207.62	5 年以上	否	往来款	2.88
湖州市房地产物业管理服务中心	14,229.50	5 年以内	否	往来款	2.53
合计	426,284.94				75.75

表：截至 2021 年末发行人前五位其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	是否为关联方	款项性质	占其他应收款末余额的比例
湖州市住房和城乡建设局	323,949.27	5 年以上	否	往来款	57.24
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	69,224.80	3 年以内	否	往来款	12.23
湖州绿地置业有限公司	32,071.43	4 年以内	否	往来款	5.67
湖州市住房建设管理服务中心	16,207.62	5 年以上	否	往来款	2.86
湖州市土地储备中心	11,415.35	5 年以内	否	往来款	2.02
合计	452,868.47	-	-	-	80.03

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 548,864.11 万元，其中非经营性其他应收款 323,625.32 万元，占其他应收款的比例为 58.96%，占总资产的比例为 2.63%。发行人经营性其他应收款为保证金、备用金、工程款等具有相关交易实质的款项，非经营其他应收款为往来款，最近三年及一期末，发行人其他应收款分类情况如下：

表：发行人近三年及一期末其他应收款明细

单位：万元、%

时间	性质	基本情况	账面价值	占比
2022 年 9 月末	非经营性	往来款	323,625.32	58.96
	经营性	保证金、备用金、工程款等	225,238.79	41.04
	合计		548,864.11	100.00
2021 年末	非经营性	往来款	323,625.32	58.50
	经营性	保证金、备用金、工程款等	229,561.98	41.50
	合计		553,187.30	100.00
2020 年末	非经营性	往来款	328,949.27	59.58
	经营性	保证金、备用金、工程款等	223,175.32	40.42
	合计		552,124.59	100.00
2019 年末	非经营性	往来款	344,949.27	72.34
	经营性	保证金、备用金、工程款等	131,924.72	27.66
	合计		476,873.99	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款金额为 323,625.32 万元，非经营性应收款往来方的构成如下：

表：发行人 2022 年 9 月末非经营性应收款构成明细

单位：万元

单位名称	期末余额	账面价值	款项性质	是否为关联方
湖州市住房与城乡建设局	323,949.27	323,625.32	代垫款项	否
合计	323,949.27	323,625.32		

① 非经营性其他应收款的决策程序

公司制定了《其他应收款管理办法》，规定了发生往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。根据《其他应收款管理办法》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

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

B. 公司拟与企业或单位达成的往来款项总额在 500 万元含 500 万元至 5,000 万元之间不含 5,000 万元且占发行人最近一期净资产值的 0.5%至 5%之间的，应由业务部门向计划财务部门提交资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行。

C. 公司及控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于 5,000 万元（含 5,000 万元）且高于发行人最近一期净资产值的 5%的，应向公司计划财务部门提交书面资料，由计划财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东批准，股东同意后方可进行。

② 非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、主要债务方及其与发行人是否存在关联关系

截至 2022 年 9 月末，公司非经营性其他应收款的主要构成为代垫款项，形成原因主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设过程中垫付的工程款等，相关审批决策程序合法合规，预计能够按期收回。湖州市政府将积极调配资金，严格按项目建设进度安排结算工作，及时支付公司垫付的工程款等其他往来款项，杜绝债务风险。若相关单位未能按期、足额偿还发行人的政府应收款项，市政府将督促相关职能部门按规范程序及时出让土地，出让收入将在扣除相关费用后返还发行人，作为政府性应收款的还款资金来源。

截至 2022 年 9 月末，公司应收湖州市住房与城乡建设局 323,949.27 万元，款项性质为代垫款项。具体形成原因：根据《关于对湖州市建设发展总公司承建基础设施项目进行集中回购以及回购资金支付安排的协议书》、《湖州市基础设

施建设项目政府回购协议书》和《关于委托湖州市中兴建设开发公司代为支付湖州市建设发展总公司项目回购资金的协议》等文件，2014 年末湖州市住房与城乡建设局应付公司子公司湖州市华兴城建发展有限公司（原名：湖州市建设发展总公司）道路建设、地块绿化和街道改造等基础设施建设工程款的 337,448.23 万元，因而形成了湖州市华兴城建发展有限公司对湖州市住房与城乡建设局 337,448.23 万元的应收款项，同时根据委托支付协议，该部分款项由湖州市城建投资集团有限公司（原名：湖州市中兴建设开发公司）代为支付，因此形成了湖州市城建投资集团有限公司应收湖州住建局的往来款项，截至 2022 年 9 月末，上述款项尚未偿还部分合计 323,949.27 万元。

公司对湖州市住房与城乡建设局的应收款项是因基础设施建设项目产生的，且公司于 2012 年 6 月已被调出地方政府融资平台名单，不再属于地方政府融资平台，因此公司对湖州住建局的其他应收款不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）等地方政府债务管理的规定，也不违反《预算法》第三十五条第二款和第三款关于地方政府债务的有关规定。

③ 其他应收款回款情况及安排

截至 2022 年 9 月末，公司其他应收款主要系因基建项目结算、资金往来等原因形成的对政府及相关单位的应收款项。近年来，湖州市重点项目建设、重点领域改革、补齐民生领域等支出刚性增强，使得部分政府及相关部门对发行人的应付款项暂时未能到位。但随着长三角都市圈的发展，作为其枢纽的湖州将利用自身地理环境等优势，通过构建“4+3+N”产业发展新体系迎来新的成长，政府及相关部门对发行人的应付款项也将逐步到位。

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款中对政府应收款主要为对湖州市住房与城乡建设局因基础设施建设项目产生的 323,949.27 万元往来款项。2018 年 12 月 31 日湖州市住房与城乡建设局出具《湖州市住房与城乡建设局关于妥善处理与湖州市城建投资集团有限公司款项的回款承诺》，对上述款项进行了确认，并按照承诺在未来逐步偿还上述款项。此外，湖州市人民政府出具的《湖州市人民政府关于湖州市城市投资发展集团有限公司政府应收款项还款安排的函》（湖

政函（2017）30 号）就发行人其他应收款中对政府应收款项相关情况进行说明并就还款计划及资金来源作出安排。该文件明确，湖州市政府将在资金调配方面给予支持，切实落实针对上述政府应收款项的还款计划。另外，如出现相关单位未能按期足额偿还发行人款项的情况，同意将督促相关职能部门按规范程序及时出让储备地块作为公司对政府应收账款的还款资金来源。发行人预计上述款项将在未来 3-5 年内回款。

④ 债券存续期内是否新增非经营性往来占款或资金拆借事项

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

A. 对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 5%的，公司将在证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上进行披露。

B. 对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 5%的，受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向专业投资者披露。

C. 对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 5%的，受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向专业投资者披露。

为了规范非经营性往来占款或资金拆借等行为，债券存续期内，后续若发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，根据监管机构和投资者要求及时披露。公司对关联交易、资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告中进行披露；债券存续期内，发行人将按照中国证监

会、交易所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

5) 存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 5,579,753.69 万元、6,216,208.94 万元、6,735,928.86 万元和 7,405,009.03 万元，占当年资产总额的比重分别为 60.01%、60.84%、59.25%和 60.16%。2020 年末较 2019 年末增加 636,455.25 万元，增幅 11.41%；2021 年末较 2020 年末增加 519,719.92 万元，增幅为 8.36%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 669,080.17 万元，增幅为 9.93%。发行人的存货主要由开发成本和受托代建项目构成，随着发行人房地产项目及受托代建项目的不断推进，发行人工程施工和开发成本稳步增长，导致近三年及一期存货的快速增加。

表：最近三年发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	10,422.71	0.14	8,635.44	0.13	3,617.54	0.06	2,947.89	0.05
库存商品	2,922.31	0.04	2,505.15	0.04	342.20	0.01	196.70	0.00
开发产品	429,497.08	5.80	480,510.48	7.13	425,541.91	6.85	149,838.24	2.69
开发成本	3,777,211.68	51.01	3,181,734.63	47.24	2,458,095.84	39.54	2,305,574.71	41.32
受托代建项目	-	-	-	-	3,297,690.54	53.05	3,095,696.65	55.48
工程施工	-	-	-	-	30,920.93	0.50	25,499.51	0.46
合同履约成本	3,184,955.24	43.01	3,062,543.15	45.47	-	-	-	-
合计	7,405,009.03	100.00	6,735,928.86	100.00	6,216,208.94	100.00	5,579,753.69	100.00

注：合同履约成本为发行人 2021 年 1 月 1 日起适用新收入准则而采用的会计科目，核算发行人为履行代建合同而发生的成本

发行人在资产负债表中对存货采用成本与可变现净值孰低方法计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

① 开发产品

发行人存货-开发产品主要为各个已完工项目所形成的开发费用，近一期末开发产品按项目列示前十大明细如下：

表：发行人 2022 年 9 月末开发产品前十大明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占开发产品比例
邵家墩花苑	71,853.99	16.73
学宫兜地块	48,809.16	11.36

项目	账面价值	占开发产品比例
后庄家园	32,475.43	7.56
衣裳街	30,884.92	7.19
祥和西二区	27,963.75	6.51
金田家园二期	27,064.54	6.30
陆家坝 B 地块（六合家园）	25,769.15	6.00
金田家园	20,963.63	4.88
粮机厂地块（云溪公寓）	12,932.17	3.01
和悦大楼	9,514.21	2.22
合计	308,230.94	71.77

② 开发成本

发行人存货-开发成本主要包括政府投入的土地、保障房、商品房工程建设支出以及其他零星基础设施建设支出，近一期末开发成本按项目列示前十大明细如下：

表：发行人 2022 年 9 月末开发成本前十大明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占开发成本比例
仁皇山新区北片区域	313,687.07	8.30
湖新区 2021-35 号地块（长东未来社区）	199,931.50	5.29
湖东分区 HD-02-02-01 号地块	197,675.21	5.23
茅安前地块(老城区东街单位) LC-01-04-02A、B 号地块	157,463.18	4.17
政府划拨地土地	155,797.09	4.12
棚户区改造	126,511.97	3.35
历史文化街	112,969.11	2.99
开发成本土地-南太湖新区 XSS 地块	111,964.69	2.96
市北 31 号地块-2	108,631.43	2.88
市陌路堂子村改造项目	104,358.57	2.76
合计	1,588,989.82	42.07

③ 受托代建项目/合同履约成本

发行人存货-受托代建项目/合同履约成本主要包括基础设施建设支出，近一期末合同履约成本按项目列示前十大明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人合同履约成本前十大明细

单位：万元

项目	账面价值	占合同履约成本比例
湖东西区	744,178.78	23.37
老城区城市更新工程（历史文化街区保护提升项目）	177,431.59	5.57
市北分区	155,285.75	4.88

项目	账面价值	占合同履行成本比例
龙溪港东岸工程	142,972.82	4.49
中心城区棚户区改造	126,462.28	3.97
湖州市便民服务中心	118,959.45	3.74
渔船头及周边区域基础设施配套建设整治	80,091.81	2.51
万安村拆迁项目	79,239.34	2.49
湖山大道项目	55,087.89	1.73
市北分区 33 号地块棚户区（城中村）改造项目二期工程	50,184.35	1.58
合计	1,729,894.06	54.31

（2）非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,885,837.21 万元、2,205,920.72 万元、2,529,236.57 万元和 2,766,322.05 万元，主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及商誉构成。近三年及一期末合计占总资产的比例分别为 19.25%、20.46%、21.36%和 21.31%。

1) 长期股权投资

长期股权投资主要包括对合营企业和联营企业的股权投资以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 163,386.32 万元、211,805.99 万元、263,780.02 万元和 349,165.14 万元，占总资产的比例分别为 1.76%、2.07%、2.32%和 2.84%。2020 年末较 2019 年末增加 48,419.67 万元，增幅 29.64%，主要原因系对湖州银行股份有限公司权益法下确认的投资收益较多，以及增加对湖州市大数据运营有限公司、湖州市历史文化街区小西街文化创意产业园区有限公司、湖州金耀园区管理有限公司、中建科技（湖州）有限公司、湖州市智慧菜场控股集团有限公司的投资；2021 年末较 2020 年末增加 51,974.03 万元，增幅 24.54%，主要系发行人对湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、湖州滨望房地产开发有限公司等主体投资增加；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 85,385.12 万元，增幅为 32.37%，主要系发行人对湖州银行股份有限公司、湖州环北城市更新建设发展有限公司、浙江长三合控股集团有限公司、湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司等主体投资增加。

表：近一年及一期末发行人主要长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位	2022 年 9 月末		2021 年末		核算方法
		账面价值	占比	账面价值	占比	
1	湖州银行股份有限公司	134,163.70	38.43	124,532.50	47.21	权益法
2	湖州南太湖建设投资管理有限公司	41,093.56	11.77	41,099.43	15.58	权益法
3	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	9,659.14	2.77	9,659.24	3.66	权益法
4	湖州通合城投资发展有限公司	-	-	-	-	权益法
5	湖州环北城市更新建设发展有限公司	14,469.82	4.14	39.98	0.02	权益法
6	湖州市大数据运营有限公司	4,868.81	1.39	5,091.03	1.93	权益法
7	湖州城溪美妆小镇园区开发管理有限公司	7,651.38	2.19	7,749.08	2.94	权益法
8	湖州恒天易开汽车运营有限公司	185.46	0.05	185.46	0.07	权益法
9	湖州市衡通科技有限公司	619.86	0.18	620.43	0.24	权益法
10	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	13,812.75	3.96	10,380.70	3.94	权益法
11	湖州市历史文化街区小西街文化创意产业园区有限公司	328.77	0.09	401.19	0.15	权益法
12	湖州市东西堂酒店投资管理有限公司	1,302.80	0.37	295.45	0.11	权益法
13	湖州湖智汇人才开发有限公司	59.87	0.02	68.60	0.03	权益法
14	湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,934.85	3.70	5,811.68	2.20	权益法
15	湖州金耀园区管理有限公司	-	-	-	-	权益法
16	湖州浙北农副产品交易中心有限公司	1,081.48	0.31	1,003.67	0.38	权益法
17	湖州浙北机电调剂市场有限公司	124.28	0.04	100.78	0.04	权益法
18	湖州市南浔市场发展有限公司	2,627.69	0.75	2,666.68	1.01	权益法
19	湖州市市陌市场发展服务有限公司	149.28	0.04	140.85	0.05	权益法
20	湖州中石化新奥天然气有限公司	730.49	0.21	855.27	0.32	权益法
21	中建科技（湖州）有限公司	3,154.90	0.90	3,143.13	1.19	权益法
22	湖州市智慧菜场控股集团有限公司	447.62	0.13	448.16	0.17	权益法
23	湖州滨望房地产开发有限公司	49,248.63	14.10	49,486.71	18.76	权益法
24	浙江长三合控股集团有限公司	50,000.00	14.33	-	-	权益法
25	湖州市城服运营管理有限公司	450.00	0.13	-	-	权益法
	合计	349,165.14	100.00	263,780.02	100.00	-

关于主要被投资单位的详细介绍，请参见本募集说明书摘要“第三节、四、（二）主要参股公司情况”。

3) 投资性房地产

发行人在投资性房地产科目采用公允价值计量，近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,187,276.17 万元、1,234,638.52 万元、1,382,741.40 万元和 1,423,920.34 万元，占总资产的比例分别为 12.77%、12.08%、12.16%和 11.57%。

发行人投资性房地产科目主要为用于出租的房屋建筑物。2020 年较 2019 年增加 47,362.35 万元，增幅 3.99%，主要系投资性房地产公允价值变动以及存货、在建工程转入所致；2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末增加了 148,102.88 万元，增幅 12.00%；2022 年 9 月末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 41,178.94 万元，增幅 2.98%。发行人投资性房地产后续计量按公允价值计算，每年都会聘请具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。

表：2021 年末发行人投资性房地产主要构成情况

单位：平方米、万元

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
泊月湾	湖州市	湖房权证湖州市字第 110326694 号-第 110326922 号	南太湖旅游度假区太湖路 6188 号	商业/办公/住宅等	59,052.77	118,257.86
衣裳街店铺	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0008077 号	湖州市衣裳街街区 40,41 幢衣裳街 187-1 号	商业	53.70	316.17
外滩商业用房	湖州市	湖房权证湖州市字第 110336922-27 号，湖房权证湖州市字第 110337000 号	外滩 1-7 幢	配套用房	7,415.89	3,515.24
文化创意园、民俗文化街	湖州市	湖房权证湖州市字第 110297977-81 号、湖房权证湖州市字第 110299284-89 号、湖房权证湖州市字第 110299293、294、297、298、300、301、303、304、306 号、湖房权证湖州市字第 110231583 号	仁皇山创意园 1-5 幢、仁皇山文化街 1-20 幢	商业	18,202.50	3,687.36
长岛公园房产	湖州市	湖房权证湖州市字第 110231583、第 110338802-808、811-836、839 号；湖土国用（2012）第 024845 号、湖土国用（2016）第 001311-312、314 号	长岛公园 1-5 幢、5-1 幢、7 幢、10-41 幢	商业	24,803.62	36,917.07

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
水晶宫	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0085381 号	凤凰分区水晶宫	商业/配套用房	3,026.90	4,435.50
吉山中路房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0085381 号	湖州市吉山中路 50 号	办公/其他	4,346.64	5,044.67
所前街 4 号房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0077052 号	湖州市所前街 4 号	办公	2,234.47	2,673.83
江南粮油副食品综合市场	湖州市	浙（2018）湖州市不动产权第 0045853 号	江南粮油副食品综合市场二期 29 幢	商业	1,595.91	1,085.58
环城西路 77 号房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0086165 号	湖州市环城西路 77 号	办公	2,774.39	3,193.32
龙王山路 888 号综合管理用房	湖州市	湖房权证湖州市字第 0110336 号	龙王山路 888 号	办公	2,852.13	3,177.27
环城西路 451 号房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0089346 号	环城西路 451 号	办公	962.43	1,129.89
爱山广场	湖州市	浙（2017）湖州市不动产权第 0039001 号-004 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0073160 号-168 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0073292 号-294 号、湖房权证湖州市字第 110107931 号-34 号、湖房权证湖州市字第 110107942 号、湖房权证湖州市字第 110107939 号	爱山广场 1-3 幢、5-12 幢、15-18 幢、20-23 幢、25-28 幢、地下室 19 号 A、B、D、E 区	商业	138,934.84	454,741.80
金色地中海房产	湖州市	湖房权证湖州市字第 1100037974 号，湖土国用（2009）第 9-25495 号	金色地中海 111 幢	商业	4,340.46	6,514.04
湖州市南太湖湿地奥体中心	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0093019 号	南太湖	体育用地	99,442.74	234,935.01
怡和家园、人和家园	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0077522 号、浙（2020）湖州市不动产权第 0008416 号等	湖州市吴兴区	住宅/商业	225,959.89	148,857.44
东湖家园	湖州市	浙(2019)湖州市不动产权第 0087014 号等	东湖家园	住宅	18,995.23	6,425.80

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
墙壕里小区	湖州市	浙(2019)湖州市不动产权第 0086912 号、浙(2020)湖州市不动产权第 0011753 号	墙壕里小区	住宅	9,063.38	3,276.93
仁北家园	湖州市	浙(2019)湖州市不动产权第 0092375 号等	仁北家园	住宅	51,835.50	19,437.68
都市家园	湖州市	浙(2020)湖州市不动产权第 0003569 号等	都市家园	住宅	7,316.55	2,681.22
泰和家园	湖州市	浙(2020)湖州市不动产权第 0002553 号等	泰和家园	住宅	768.77	262.31
白漾港小区	湖州市	浙(2020)湖州市不动产权第 0002262 号等	白漾港小区	住宅	81,223.97	28,054.41
东街综合市场	湖州市	浙(2017)不动产权证第 0089745 号	东街综合市场	商业	8,271.02	6,660.58
丝绸城	湖州市	湖房权证第 0112776 号、湖房权证第 0112775 号	湖州市一字桥南堍西侧	商业	8,454.58	7,167.75
上海同盛大厦	上海市	沪房地浦字(2009)第 084133 号、第 084518 号、第 084520 号-526 号	上海同盛大厦	办公	1,212.84	5,558.45
上海虹桥绿地店铺	上海市	沪(2019)青字不动产权第 026021 号、沪(2019)青字不动产权第 026022 号	上海市青浦区徐泾镇诸光路	办公	7,175.75	21,328.47
府庙商城	湖州市	浙(2019)湖州市不动产权第 0088893 号-903 号、湖房权证湖州市字第 110121292 号-304 号、湖房权证湖州市字第 110121315-317 号	府庙商城 6 号楼 2-3 层、5-9 层; 8 号楼 1-4 层	商业/办公	21,063.90	45,585.52
潘家廊	湖州市	浙(2020)湖州市不动产权第 0052461-463 号	潘家廊 3-18 幢等号	商业	8,042.80	23,796.13
阿拉伯会所	湖州市	浙(2018)湖州市不动产权第 0044696 号	山水清音 1 幢	商业	3,102.19	8,311.76
罗马会所	湖州市	浙(2017)湖州市不动产权第 0038099 号	山水清音 2 幢	商业	5,361.74	8,930.51
仁达苑	湖州市	浙(2019)湖州市不动产权第 0086179 号	青铜路 1155 号	办公	3,147.72	5,107.99

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
红旗路 103 号	湖州市	浙（2018）湖州市不动产权第 0055055 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0089573 号	湖州市红旗路 103 号北楼、南楼	商业/办公	6,044.38	7,106.49
吴兴区东街 311 号	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0067516 号	吴兴区东街 311 号	办公	833.21	1,199.70
白鱼潭路农贸市场	湖州市	湖房权证湖州市字第 110165353、65-68、70、73-74、77-79 号	白鱼潭路 499 号	商业	1,048.18	1,248.75
海月农贸市场	湖州市	浙（2021）湖州市不动产权第 0111676 号	海月花苑 14 幢 1、2 层	商业	4,138.69	3,499.09
建陶市场	湖州市	湖房权证湖州市字第 110261908 号等	湖州市怡和家园	商业	15,961.08	17,812.10
粮油市场商业楼	湖州市	湖房权证第 0152906 号	粮油市场商业楼	商业	1,615.72	1,421.83
中心农贸市场	湖州市	浙（2020）不动产权证第 0135641 号	中心农贸市场 1-3 层	商业	17,436.82	13,211.61
织里农贸市场	湖州市	浙（2021）湖州市（吴兴）不动产权证第 0008006 号	织里农贸市场	商业	2,759.98	1,821.59
菱湖镇乌板桥	湖州市	浙（2017）湖州市（南浔）不动产权第 0068732 号	菱湖镇乌板桥	商业	1,960.89	2,454.58
双林镇房屋	湖州市	湖房权证湖州市字第 123000535-37 号	双林镇和睦路 73 号 1-3 幢	商业	985.65	1,828.95
合计	-	-	-	-	883,819.82	1,272,672.25

表：近两年发行人主要投资性房地产的出租情况

单位：万元、万元/平方米、平方米、万元/平方米/年

序号	项目名称	账面价值 (2020 年末)	单价 (2021 年末)	取得方式	可出租面积	出租率	租金收入		出租单价	租金回报率
							2021 年	2020 年		
1	爱山广场	455,306.92	3.27	自建	100,136.74	90%以上	5,792.39	4,197.18	0.06	1.27%
2	府庙商城	40,936.82	2.16	自建	20,713.76	90%以上	331.69	655.74	0.02	0.81%
3	潘家廊	23,697.42	2.96	自建	6,252.80	100%	320.08	231.97	0.05	1.35%
4	上海同盛大厦办公楼	5,530.55	4.58	购买	880.53	100%	110.10	162.91	0.13	1.99%
5	泊月湾	118,204.43	2.00	购买	59,052.77	100%	6,071.43	5,185.71	0.10	5.14%
合计		643,676.14	-	-	187,036.60	-	12,625.69	10,433.52	0.07	1.96%

备注：1、出租单价=2021 年租金收入/出租面积；

2、租金回报率=2021 年租金收入/2020 年末账面价值。

4) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 242,706.71 万元、384,511.72 万元、436,920.19 万元和 454,242.40 万元，占总资产比重分别为 2.61%、3.76%、3.84% 和 3.69%。2020 年末较 2019 年末增加 141,805.01 万元，增幅 58.43%，主要系购置房屋建筑物及设备、在建工程转入和企业合并所致；2021 年末，公司固定资产较 2020 年末增加了 52,408.47 万元，增幅 13.63%。2022 年 9 月末，公司固定资产较 2021 年末增加 17,322.21 万元，增幅 3.96%。

表：近三年及一期末发行人固定资产分类列示

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产	454,242.40	436,920.19	384,509.97	242,705.08
固定资产清理	-	-	1.75	1.63
合计	454,242.40	436,920.19	384,511.72	242,706.71

表：近三年及一期末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋建筑物	202,014.85	44.47	198,122.94	45.35	169,622.61	44.11	62,604.15	25.79
机器设备	48,740.60	10.73	38,883.12	8.90	36,412.26	9.47	17,157.44	7.07
办公及电子设备	5,227.41	1.15	5,383.06	1.23	5,229.76	1.36	3,521.36	1.45
运输设备	560.71	0.12	1,290.36	0.30	1,049.25	0.27	1,018.65	0.42
专用设备	12,536.77	2.76	8,618.74	1.97	8,645.77	2.25	1,646.04	0.68
管网资产	185,162.06	40.77	184,621.96	42.26	163,550.31	42.53	156,757.45	64.59
合计	454,242.40	100.00	436,920.19	100.00	384,509.97	100.00	242,705.08	100.00

5) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 86,827.42 万元、147,888.76 万元、216,354.75 万元和 268,731.95 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、1.45%、1.90% 和 2.18%。2020 年末在建工程较 2019 年末增加 61,061.34 万元，增幅 70.32%；2021 年末在建工程较 2020 年末增加 68,465.99 万元，增幅为 46.30%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 52,377.20 万元，增幅 24.21%。近三年及一期发行人在建工程余额增幅较大，主要为供水管网工程、混凝土搅拌楼工程、人才设施工程以及装修改造工程增加所致。

表：近三年发行人主要在建工程项目明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
农贸市场工程	-	-	63.74	0.04	5,940.25	6.86
供水管网工程	160,227.12	74.06	108,607.50	73.44	64,895.14	74.89
燃气管道工程	7,934.60	3.67	4,599.22	3.11	5,077.69	5.86
医疗配套设施工程	1,372.53	0.63	3,170.52	2.14	10,736.39	12.39
混凝土搅拌楼工程	3,682.00	1.70	1,064.65	0.72	-	-
人才设施工程	42,789.78	19.78	30,249.19	20.45	-	-
装修改造工程	348.72	0.16	133.94	0.09	-	-
合计	216,354.75	100.00	147,888.76	100.00	86,649.46	100.00

6) 无形资产

近三年及一期末，发行人持有无形资产余额分别为 78,493.19 万元、80,195.87 万元、89,873.28 万元和 88,044.97 万元，占总资产的比例分别为 0.84%、0.78%、0.79%和 0.72%。2020 年末较 2019 年末增加 1,702.68 万元，增幅 2.17%；2021 年末无形资产账面价值较 2020 年末增加 9,677.41 万元，增幅为 12.07%。2022 年 9 月末无形资产账面价值较 2021 年末减少 1,828.31 万元，降幅 2.03%。

表：近三年及一期末发行人无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	35,658.14	40.50	36,472.57	40.58	29,984.07	37.39	25,378.11	32.33
财务软件	2,443.64	2.78	1,350.65	1.50	585.16	0.73	273.4	0.35
特许经营权	49,943.18	56.72	52,050.06	57.91	49,626.64	61.88	52,841.63	67.32
合计	88,044.97	100.00	89,873.28	100.00	80,195.87	100.00	78,493.19	100.00

7) 其他非流动资产

近三年及一期，发行人其他非流动资产余额分别为 56,784.52 万元、47,514.75 万元、1,949.02 万元和 105.62 万元，占当年资产总额的比重分别为 0.61%、0.47%、0.82%和 0.00%。其中，2019 年度新增预付股权收购款系支付购买子公司湖州吴兴南太湖农产品有限公司的少数股东股权款项。2021 年末其他非流动资产较

2020 年末减少 45,565.73 万元，主要系预付购房款结转至投资性房地产。2022 年 9 月末其他非流动资产减少 1,843.40 万元，主要系预付设备款结算。

报告期内，发行人其他非流动资产明细如下：

表：近三年及一期发行人其他非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预付购房款	-	-	46,770.54	46,770.54
预付股权收购款	-	-	-	10,000.00
预付设备款	105.62	1,949.02	744.21	13.98
合计	105.62	1,949.02	47,514.75	56,784.52

2、负债结构分析

表：发行人近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,290,123.76	27.85	2,174,305.94	29.46	2,076,511.12	32.07	1,637,581.72	28.27
非流动负债	5,933,216.94	72.15	5,206,368.65	70.54	4,398,327.35	67.93	4,154,363.19	71.73
负债合计	8,223,340.70	100.00	7,380,674.59	100.00	6,474,838.47	100.00	5,791,944.91	100.00

近三年及一期末，公司的负债总额分别为 5,791,944.91 万元、6,474,838.47 万元、7,380,674.59 万元和 8,223,340.70 万元。近三年及一期，发行人负债规模呈持续上升趋势，主要原因系近年来发行人业务不断发展，融资规模和需求不断扩大和增加所致。各主要负债项目情况如下：

表：发行人近三年及一期末负债的构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	195,300.00	2.37	18,300.00	0.25	86,800.00	1.34	46,500.00	0.80
应付票据	27,100.00	0.33	-	-	-	-	-	-
应付账款	153,155.21	1.86	150,166.78	2.03	103,168.86	1.59	77,492.74	1.34
预收款项	5,733.47	0.07	2,411.68	0.03	896,652.99	13.85	682,408.86	11.78
合同负债	348,078.06	4.23	534,364.92	7.24	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,523.13	0.07	7,891.06	0.11	7,660.42	0.12	8,879.26	0.15
应交税费	17,536.66	0.21	55,226.06	0.75	64,452.51	1.00	21,041.57	0.36
其他应付款	414,362.87	5.04	353,470.74	4.79	380,504.18	5.88	512,741.44	8.85

一年内到期的非流动负债	924,040.93	11.24	773,092.43	10.47	417,347.15	6.45	288,517.86	4.98
其他流动负债	199,293.42	2.42	279,382.29	3.79	119,925.00	1.85	-	-
流动负债合计	2,290,123.76	27.85	2,174,305.94	29.46	2,076,511.12	32.07	1,637,581.72	28.27
长期借款	1,652,286.99	20.09	1,427,782.94	19.34	1,584,678.07	24.47	1,512,260.00	26.11
应付债券	3,628,387.59	44.12	3,146,254.77	42.63	2,395,247.64	36.99	2,101,246.22	36.28
租赁负债	12,200.12	0.15	12,205.13	0.17	-	-	-	-
长期应付款	484,818.62	5.90	479,617.45	6.50	261,801.23	4.04	394,641.83	6.81
预计负债	13,500.00	0.16	-	-	-	-	-	-
递延收益	8,114.16	0.10	8,663.88	0.12	32,363.60	0.50	26,589.30	0.46
递延所得税负债	132,712.65	1.61	130,647.66	1.77	122,897.32	1.90	116,625.84	2.01
其他非流动负债	1,196.81	0.01	1,196.81	0.02	1,339.48	0.02	3,000.00	0.05
非流动负债合计	5,933,216.94	72.15	5,206,368.65	70.54	4,398,327.35	67.93	4,154,363.19	71.73
负债合计	8,223,340.70	100.00	7,380,674.59	100.00	6,474,838.47	100.00	5,791,944.91	100.00

1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 46,500.00 万元、86,800.00 万元、18,300.00 万元和 195,300.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.80%、1.34%、0.25%和 2.37%，占比较小。2020 年末，公司短期借款较上年末增加了 40,300.00 万元，增幅 86.67%，主要系业务规模扩大增加融资导致；2021 年末，公司短期借款较上年末减少了 68,500.00 万元，降幅 78.92%，主要是 83,500.00 万元信用借款到期。2022 年 9 月末，公司短期借款较 2021 年末增加 177,000.00 万元，主要系新增信用借款 173,500.00 万元。

表：发行人近三年及一期末短期借款情况

单位：万元

借款类别	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
保证借款	19,800.00	16,800.00	1,800.00	45,000.00
抵押借款	2,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
信用借款	173,500.00	-	83,500.00	-
合计	195,300.00	18,300.00	86,800.00	46,500.00

2) 应付账款

发行人应付账款主要为未付拆迁款、工程款及未付水费。近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 77,492.74 万元、103,168.86 万元、150,166.78 万元和 153,155.21 万元，占负债总额的比重分别为 1.34%、1.59%、2.03%和 1.86%。2020

年末较 2019 年末增加 25,676.12 万元，增幅为 33.13%，主要系材料款、应付工程款增加；2021 年末，公司应付账款较上年末增加 46,997.93 万元，增幅 45.55%，主要是应付工程款增加；2022 年 9 月末，公司应付账款较 2021 年末增加 2,988.43 万元，增幅 1.99%。

表：2022 年 9 月末发行人应付账款前五位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
1	广东亚炬金属资源有限公司	8,581.82	未付货款	5.60
2	上海泰智有色金属有限公司	4,676.44	未付货款	3.05
3	湖州中环水务有限责任公司	3,863.90	未付工程款	2.52
4	湖州雀跃混凝土制品有限公司	3,638.66	未付货款	2.38
5	浙江东南建设管理有限公司湖州建筑施工分公司	2,566.42	未付工程款	1.68
	合计	23,327.24	-	15.23

表：2021 年末发行人应付账款前五位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
1	浙江中屹建设集团有限公司	6,145.47	未付工程款	4.09
2	浙江乔兴建设集团有限公司	4,851.66	未付工程款	3.23
3	湖州雀跃混凝土制品有限公司	3,322.10	未付加工费	2.21
4	浙江东南建设管理有限公司湖州建筑施工分公司	2,979.15	未付工程款	1.98
5	湖州市中心医院	2,648.81	未付劳务费	1.76
	合计	19,947.19	-	13.27

表：2020 年末发行人应付账款前五位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
1	浙江大东吴集团建设有限公司	3,570.39	未付工程款	3.46
2	恒德建设集团有限公司	3,544.86	未付工程款	3.44
3	浙江湖州市建工集团有限公司	3,202.86	未付工程款	3.10
4	中国建筑第八工程局有限公司	3,049.52	未付工程款	2.96
5	湖州中环水务有限责任公司	2,915.60	未付工程款	2.83
	合计	16,283.22	-	15.78

表：2019 年末发行人应付账款前五位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
1	湖州创业房屋拆迁事务所	9,729.43	拆迁款	12.55
2	中国建筑第八工程局有限公司	6,049.52	未付工程款	7.81
3	浙江大东吴集团建设有限公司	5,475.48	未付工程款	7.07
4	华煜建设集团有限公司	3,177.88	未付工程款	4.10
5	湖州中环水务有限责任公司	2,767.88	原水费	3.57
	合计	27,200.18	-	35.10

3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 682,408.86 万元、896,652.99 万元、2,411.68 万元和 5,733.47 万元，占负债总额的比重分别为 11.78%、13.85%、0.03%和 0.07%。2020 年末较 2019 年末增加 214,244.13 万元，增幅 31.40%，主要系收到的湖州市吴兴区环渚街道办事处、湖州市中心医院、湖州市财政局和湖州南太湖新区城市建设发展中心的工程结算款增加所致。2021 年末较 2020 年末减少 894,241.31 万元，降幅 99.73%，主要系于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，原计入预收账款科目的预收款项计入合同负债科目。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 3,321.79，增幅 137.74%。

表：2022 年 9 月末发行人预收款项账龄分析

单位：万元

账龄	2022年9月末
1 年以内	5,257.85
1 至 2 年	202.93
2 至 3 年	205.33
3 年以上	67.36
合计	5,733.47

表：2021 年末发行人预收款项账龄分析

单位：万元

账龄	2021年末
1 年以内	1,982.17
1 至 2 年	362.15
2 至 3 年	42.77
3 年以上	24.59
合计	2,411.68

4) 合同负债

发行人 2021 年 1 月 1 日起适用新收入准则，原计入预收账款科目的预收款项目计入合同负债科目。2021 年末及 2022 年 9 月末，公司合同负债余额分别为 534,364.92 万元和 348,078.06 万元，占负债总额的比例分别为 7.24%和 4.23%。2022 年 9 月末，发行人合同负债较 2021 年末减少 186,286.86 万元，降幅 34.86%，主要系部分已结算未完工款及预收售房款结清。

表：近一年及一期末发行人合同负债明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
预收商品款	21,033.01	6.04	14,158.37	2.65
预收工程款	83,380.45	23.95	88,316.51	16.53
已结算未完工款	3,710.23	1.07	82,413.34	15.42
预收售房款	212,462.50	61.05	314,206.46	58.80
预收服务费	27,443.01	7.88	34,927.47	6.54
其他	48.86	0.01	342.78	0.06
合计	348,078.06	100.00	534,364.92	100.00

5) 其他应付款

发行人其他应付款由应付利息，应付股利和其他应付款组成，近三年及一期末明细如下：

表：近三年及一期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	-	-	52,508.56	13.80	46,001.77	8.97
应付股利	21,197.52	5.12	-	-	-	-	6,377.13	1.24
其他应付款	393,165.36	94.88	353,470.74	100.00	327,995.62	86.20	460,362.53	89.78
其他应付款合计	414,362.87	100.00	353,470.74	100.00	380,504.18	100.00	512,741.44	100.00

发行人其他应付款主要由往来款构成。近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 512,741.44 万元、380,504.18 万元、353,470.74 万元和 414,362.87 万元，占负债总额的比例分别为 8.85%、5.88%、4.79%和 5.04%。2020 年末较 2019 年减少 132,237.26 万元，降幅 25.79%，主要系购房意向金结转房款所致；2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末减少 27,033.44 万元，降幅 7.10%。2022 年 9 月末，公司其他应付款较 2021 年末增加 60,892.13 万元，增幅 17.23%。

表：截至 2022 年 9 月末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质	是否关联方
湖州市财政局	85,332.14	21.70	往来款	否
杭州滨江房产集团股份有限公司	61,161.00	15.56	往来款	是
湖州南太湖建设开发有限公司	30,580.50	7.78	往来款	是
湖州滨望房地产开发有限公司	25,085.81	6.38	往来款	是
湖州环湖新农村建设投资有限公司	21,000.00	5.34	往来款	是
合计	223,159.45	56.76	-	-

表：截至 2021 年末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质	是否关联方
杭州滨江房产集团股份有限公司	59,649.00	16.88	往来款	是
湖州市财政局	54,629.39	15.46	往来款	否
湖州南太湖建设开发有限公司	29,824.50	8.44	往来款	是
湖州环湖新农村建设投资有限公司	21,000.00	5.94	往来款	是
湖州市城市保障房建设有限公司	13,340.65	3.77	往来款	否
合计	178,443.54	50.48	-	-

表：截至 2020 年末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质	是否关联方
湖州南太湖新区管理委员会	113,874.00	34.72	往来款	否
湖州环湖新农村建设投资有限公司	21,000.00	6.40	往来款	否
湖州市房地产开发实业总公司	23,255.84	7.09	往来款	否
湖州市财政局	14,030.00	4.28	往来款	否
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	10,000.00	3.05	往来款	是
合计	182,159.84	55.54	-	-

表：截至 2019 年末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质	是否关联方
湖州市吴兴区环渚街道办事处	144,500.00	31.39	购房意向金	否

项目	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质	是否关联方
湖州太湖旅游度假区管理委员会	76,878.00	16.70	往来款	否
湖州市住房和城乡建设局	47,019.47	10.21	往来款	否
湖州环湖新农村建设投资有限公司	21,865.18	4.75	往来款	否
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	10,000.00	2.17	往来款	是
合计	300,262.65	65.22	-	-

6) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 288,517.86 万元、417,347.15 万元、773,092.43 万元和 924,040.93 万元，占负债总额的比例分别为 4.98%、6.45%、10.47%和 11.24%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和应付债券组成。2020 年末较 2019 年末增加 128,829.29 万元，增幅为 44.65%；2021 年末较 2020 年末增加 355,745.28 万元，增幅为 85.24%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 150,948.50 万元，增幅为 19.53%。近年来发行人一年内到期的非流动负债变动主要系负债结构到期的阶段性特点所致。

表：近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
一年内到期的长期借款	296,927.60	293,526.20
一年内到期的应付债券	548,908.26	399,321.06
一年内到期的长期应付款	10,000.00	10,000.00
一年内到期的长期借款利息	1,687.23	2,880.57
一年内到期的应付债券利息	65,297.31	65,368.43
一年内到期的长期应付款利息	-	775.64
一年内到期的租赁负债	1,220.53	1,220.53
合计	924,040.93	773,092.43

7) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 元、119,925.00 万元、279,035.19 万元和 199,293.42 万元，为在银行间市场发行的超短期融资券债务融资工具。最近三年发行人其他流动负债明细如下：

表：最近三年及一期末发行人其他流动负债明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
20 湖州城投 SCP001	-	-	59,955.00	-
20 湖州城投 SCP002	-	-	19,990.00	-
20 湖州城投 SCP003	-	-	39,980.00	-
21 湖州城投 SCP002	-	60,000.00	-	-
21 湖州城投 SCP003	-	40,000.00	-	-
21 湖州城投 SCP004	-	30,000.00	-	-
21 湖州城投 SCP005	-	50,000.00	-	-
21 湖州城投 SCP006	-	70,000.00	-	-
22 湖州城投 SCP003（乡村振兴）	30,000.00	-	-	-
22 湖州城投 SCP002	40,000.00	-	-	-
22 湖州城投 SCP004	50,000.00	-	-	-
22 湖州城投 SCP005	50,000.00	-	-	-
待转销项税	27,704.89	27,793.76	-	-
应计利息	1,588.53	1,588.53	-	-
合计	199,293.42	279,382.29	119,925.00	-

8) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,512,260.00 万元、1,584,678.07 万元、1,427,782.94 万元和 1,652,286.99 万元，占负债总额的比重分别为 26.11%、24.47%、19.34%和 20.09%。2020 年末较 2019 年末增加 72,418.07 万元，增幅为 4.79%；2021 年末较 2020 年末减少 156,895.13 万元，降幅为 9.90%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加了 224,504.05 万元，增幅为 15.72%。报告期内，发行人合理利用财务杠杆优化债务结构，稳定长期债务的融资比例，使融资周期与房地产开发和城市基础设施项目的建设周期相匹配。

表：近一年及一期末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末
质押借款	628,850.00	640,300.00
保证借款	197,606.52	181,020.46
信用借款	2,000.00	108,500.00
抵押借款	86,556.50	74,960.00
保证质押借款	280,709.00	263,100.00
保证抵押借款	456,564.97	159,902.49

项目	2022年9月末	2021年末
合计	1,652,286.99	1,427,782.94

9) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 2,101,246.22 万元、2,395,247.64 万元、3,146,254.77 万元和 3,628,387.59 万元，占负债总额比重分别为 36.28%、36.99%、42.63%和 44.12%。2020 年末较 2019 年末应付债券增加 294,001.42 万元，增幅为 13.99%；2021 年末较 2020 年末增加 751,007.13 万元，增幅 31.35%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 482,132.82 万元，增幅为 15.32%。

表：2022 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：年、万元

项目	起息日期	债券期限	期末余额
18 湖州城投债 01	2018/9/25	7	59,276.84
19 湖州 01	2019/3/21	3+2	13,624.79
19 湖州城投 MTN001	2019/4/11	3+2	1,788.68
19 湖州城投债 01	2019/5/6	7	58,869.64
19 湖州城投 GN003	2019/12/19	3+2	51,825.52
20 湖州城投 MTN001	2020/2/24	3+2	49,746.67
20 湖州 01	2020/3/20	3+2	59,679.57
20 湖城 01	2020/4/28	3+2	149,515.00
20 湖城 02	2020/8/10	3+2	99,641.64
20 湖州城投 MTN002	2020/11/16	3+2	49,804.17
20 湖城 03	2020/12/8	3+2	199,245.28
21 湖州城投 MTN001	2021/1/7	3+2	79,673.33
21 湖州 01	2021/1/20	3+2	199,020.00
21 湖州 02	2021/3/22	3+2	99,490.00
21 湖州城投债	2021/4/28	7	99,276.19
21 湖城 01	2021/5/26	3+2	199,081.33
GC 湖城 01	2021/7/29	3+2	99,541.67
21 湖城 02	2021/8/19	3+2	99,526.80
21 湖州城投债 02	2021/9/23	5+2	99,228.57
21 湖城 03	2021/10/19	3+2	199,033.93
21 湖州城投 MTN002	2021/11/9	3+2	49,734.50
21 湖州城投 MTN003	2021/12/8	3+2	99,500.00
21 境外债	2021/10/28	5	141,385.23
22 湖州城投 MTN001	2022/1/21	3+2	79,612.23
22 湖州 01	2022/2/25	3+2	49,750.00
22 湖州 02	2022/3/14	3+2	110,942.50

22 年境外债	2022/1/25	3	211,719.56
22 湖州城投 MTN002 (乡村振兴)	2022/3/31	3+2	69,650.00
22 湖州城投 MTN004 (SLB 项目)	2022/8/24	5	99,500.00
22 湖州城投 MTN003 (SLB 项目)	2022/8/10	5	149,250.00
22 湖州城投债 01	2022/7/27	5+2	148,950.00
22 湖城 01	2022/9/8	3+2	199,027.00
17 湖州城建 PPN001	2017/12/21	3+2+2	39,886.79
20 境外债	2020/7/30	3	212,590.16
合计	-	-	3,628,387.59

10) 长期应付款

发行人长期应付款由专项应付款和长期应付款组成，具体明细如下表：

表：近三年及一期末长期应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专项应付款	13,893.92	2.86	18,416.04	3.84	24,292.20	9.28	26,137.77	6.62
长期应付款	470,924.70	97.14	461,201.41	96.16	237,509.03	90.72	368,504.07	93.38
长期应付款合计	484,818.62	100.00	479,617.45	100.00	261,801.23	100.00	394,641.83	100.00

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 394,641.83 万元、261,801.23 万元、479,617.45 万元和 484,818.62 万元，占负债总额比重分别为 6.81%、4.04%、6.50%和 5.90%。2020 年末较 2019 年末减少 132,840.60 万元，降幅为 33.66%，主要系归还借款所致；2021 年末较 2020 年末增加 217,816.22 万元，增幅 83.20%，主要系新增应付建信保险资产管理有限公司、长江养老保险股份有限公司和百年保险资产管理有限责任公司款项，为依托南太湖 CBD 项目开展的保债计划；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 5,201.17 万元，增幅为 1.08%。

表：2022 年 9 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	期末余额
一、长期应付款	
浙江建融投资发展有限公司（湖州市财政局）	171,000.00
湖州市财政局	9,987.65
国开发展基金有限公司	2,861.10
湖州兰天家具有限公司	2,075.94
建信保险资产管理有限公司	70,000.00

项目	期末余额
长江养老保险股份有限公司	145,000.00
百年保险资产管理有限责任公司	70,000.00
小计	470,924.70
二、专项应付款	
水利开发建设专项拨款	10,993.92
燃气开发建设专项拨款	700.00
城乡冷链和国家物流枢纽建设项目建设专项拨款	2,200.00
小计	13,893.92
合计	484,818.62

3、所有者权益结构分析

表：近三年及一期末所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	800,000.00	19.59	800,000.00	20.06	800,000.00	21.38	800,000.00	22.82
资本公积	2,509,003.00	61.42	2,432,173.82	60.99	2,280,334.51	60.94	2,104,613.67	60.04
其他综合收益	135,677.36	3.32	128,568.77	3.22	118,703.66	3.17	117,421.29	3.35
专项储备	890.28	0.02	786.51	0.02	967.33	0.03	413.39	0.01
盈余公积	44,503.37	1.09	44,503.37	1.12	44,260.58	1.18	46,053.93	1.31
未分配利润	338,729.01	8.29	347,914.85	8.72	304,937.20	8.15	281,797.36	8.04
归属于母公司所有者权益合计	3,828,803.01	93.73	3,753,947.31	94.14	3,549,203.28	94.85	3,350,299.64	95.57
少数股东权益	255,928.73	6.27	233,817.22	5.86	192,723.20	5.15	155,279.21	4.43
所有者权益合计	4,084,731.75	100.00	3,987,764.53	100.00	3,741,926.48	100.00	3,505,578.85	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益总额分别为 3,505,578.85 万元、3,741,926.48 万元、3,987,764.53 万元和 4,084,731.75 万元。发行人所有者权益的增加主要是由资本公积和未分配利润增长所致。2020 年末较 2019 年末所有者权益合计增加 236,347.63 万元，增幅为 6.74%；2021 年末较 2020 年末增加 245,838.05 万元，增幅为 6.57%；2022 年 9 月末较 2021 年末增加了 96,967.22 万元，增幅为 2.43%。

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 2,104,613.67 万元、2,280,334.51 万元、2,432,173.82 万元和 2,509,003.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 60.04%、60.94%、60.99%和 61.42%。2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末增加了 175,720.84 万元，增幅为 8.35%；2021 年末，发行人资本公积较 2020 年

末增加了 151,839.31 万元，增幅为 6.66%；2022 年 9 月末，发行人资本公积较 2021 年末增加了 76,829.18 万元，增幅为 3.16%。

（二）盈利能力分析

1、利润表主要情况

报告期内，发行人合并利润表主要项目如下：

表：发行人最近三年及一期主要利润表项目

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,167,980.21	1,520,882.79	1,170,629.51	756,091.91
营业成本	1,047,326.23	1,307,198.68	1,009,272.23	654,291.62
税金及附加	16,521.14	31,990.23	16,962.14	20,505.18
销售费用	8,979.72	10,308.83	12,706.63	8,587.25
管理费用	37,382.16	40,570.18	30,986.14	29,052.88
研发费用	2,620.94	4,045.72	-	-
财务费用	59,349.85	50,517.92	50,060.00	20,957.32
其他收益	953.38	1,674.47	2,363.89	15,255.02
投资收益	12,231.46	16,713.06	29,445.00	23,858.07
公允价值变动收益	0.41	2,888.73	23,508.36	28,874.19
信用减值损失	-3,453.66	-4,970.47	-	-
资产减值损失	8.51	38.42	-6,333.22	-4,969.22
资产处置收益	3,191.38	220.48	4,797.84	146.43
营业利润	8,731.64	92,815.93	104,424.25	85,862.13
营业外收入	12,661.34	11,967.70	1,349.05	1,141.26
营业外支出	2,518.57	2,311.56	1,862.74	2,730.61
利润总额	18,874.41	102,472.08	103,910.56	84,272.78
净利润	13,887.86	64,864.92	72,685.32	66,416.94
毛利率	10.33%	14.05%	13.78%	13.46%
总资产收益率	0.12%	0.60%	0.74%	0.80%
净资产收益率	0.34%	1.68%	2.01%	2.16%

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 13.46%、13.78%、14.05%和 10.33%，整体保持良好水平；总资产收益率分别为 0.80%、0.74%、0.60%和 0.12%；净资产收益率分别为 2.16%、2.01%、1.68%和 0.34%。

近三年及一期，发行人营业收入分别为 756,091.91 万元、1,170,629.51 万元、1,520,882.79 万元和 1,167,980.21 万元；营业利润分别为 85,862.13 万元、104,424.25 万元、92,815.93 万元和 8,731.64 万元；净利润分别为 66,416.94 万元、72,685.32 万元、64,864.92 万元和 13,887.86 万元。

2、营业收入

表：发行人营业收入构成

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	114,000.00	9.76	156,193.65	10.27	121,466.41	10.38	219,494.59	29.03
房地产开发	297,028.19	25.43	355,030.94	23.34	311,085.27	26.57	82,681.50	10.94
租赁及服务	36,929.02	3.16	45,652.71	3.00	28,181.57	2.41	22,400.88	2.96
水务	58,750.22	5.03	79,722.96	5.24	67,016.34	5.72	67,017.91	8.86
钢材和大宗商品贸易	316,047.87	27.06	549,348.89	36.12	424,049.37	36.22	190,881.68	25.25
燃气业务	190,584.27	16.32	186,246.85	12.25	140,993.88	12.04	159,057.06	21.04
混凝土销售	66,986.16	5.74	80,038.94	5.26	44,645.85	3.81	-	-
其他	87,654.49	7.50	68,647.85	4.51	33,190.83	2.84	14,558.30	1.93
合计	1,167,980.21	100.00	1,520,882.79	100.00	1,170,629.51	100.00	756,091.91	100.00

发行人主营业务收入主要来源包括受托代建、房地产开发、租赁及服务、水务、商品贸易及燃气销售等。近三年及一期，发行人营业收入分别为 756,091.91 万元、1,170,629.51 万元、1,520,882.79 万元和 1,167,980.21 万元，近三年公司营业收入呈上升趋势。

发行人的商品贸易业务子公司湖州协和贸易有限公司负责经营，该公司由发行全资控股的湖州协兴投资有限公司与上海均和集团国际贸易有限公司合资成立，其中湖州协兴投资有限公司投资占股 51%。燃气销售业务主要由发行人子公司湖州燃气股份有限公司和湖州新奥燃气发展有限公司负责经营，湖州燃气股份有限公司、湖州新奥燃气发展有限公司原本由发行人和新奥（中国）燃气投资有限公司共同持有，后于 2018 年 12 月 26 日完成股权划转后，2019 年起纳入集团合并财务报表范围。上述事项不涉及重大资产重组。

3、营业毛利润

表：发行人营业毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	10,363.64	8.59	13,816.33	6.47	15,842.69	9.82	19,424.30	19.08
房地产开发	43,011.81	35.65	101,969.20	47.72	77,172.01	47.82	26,930.00	26.45
租赁及服务	22,102.54	18.32	31,821.82	14.89	10,903.34	6.76	13,398.95	13.16
水务	9,836.04	8.15	10,314.44	4.83	11,338.62	7.03	13,507.23	13.27
钢材和大宗 商品贸易	3,422.10	2.84	3,925.58	1.84	4,030.04	2.50	1,950.13	1.92
燃气业务	7,312.36	6.06	26,136.69	12.23	23,029.47	14.27	19,731.76	19.38
混凝土销售	6,275.98	5.20	11,380.64	5.33	5,140.81	3.19	-	-
其他	18,329.52	15.19	14,319.42	6.70	13,900.30	8.61	6,857.92	6.74
合计	120,653.98	100.00	213,684.11	100.00	161,357.28	100.00	101,800.29	100.00

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 101,800.29 万元、161,357.28 万元、213,684.11 万元和 120,653.98 万元。发行人营业成本呈上升趋势，变动幅度与营业收入保持一致。

4、期间费用

表：发行人最近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	8,979.72	0.77	10,308.83	0.68	12,706.63	1.09	8,587.25	1.14
管理费用	37,382.16	3.20	40,570.18	2.67	30,986.14	2.65	29,052.88	3.84
研发费用	2,620.94	0.22	4,045.72	0.27	-	-	-	-
财务费用	59,349.85	5.08	50,517.92	3.32	50,060.00	4.28	20,957.32	2.77
合计	108,332.68	9.28	105,442.65	6.93	93,752.77	8.01	58,597.45	7.75

注：上表中“占比”指该项费用占当期营业收入之比重。

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用和财务费用构成，近三年及一期的期间费用分别为 58,597.45 万元、93,752.77 万元、105,442.65 万元和

108,332.68 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.75%、8.01%、6.93%和 9.28%，期间费用率呈波动趋势。

发行人销售费用主要与房地产业务板块相关，近三年及一期，发行人销售费用分别为 8,587.25 万元、12,706.63 万元、10,308.83 万元和 8,979.72 万元，占当期营业收入比重分别为 1.14%、1.09%、0.68%和 0.77%。近三年发行人销售费用占营业收入的比例较稳定，且总体占比不大。

近三年及一期，发行人的管理费用分别为 29,052.88 万元、30,986.14 万元、40,570.18 万元和 37,382.16 万元，占营业收入比重分别为 3.84%、2.65%、2.67%和 3.20%。

近三年及一期，公司研发费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、4,045.72 万元和 2,620.94 万元，分别占当期营业收入的 0.00%、0.00%、0.27%和 0.22%，占比较低。

近三年及一期，发行人的财务费用分别为 20,957.32 万元、50,060.00 万元、50,517.92 万元和 59,349.85 万元，分别占营业收入的 2.77%、4.28%、3.32%和 5.08%，发行人财务费用波动较大。

近三年及一期，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 56,220.73 万元、62,244.99 万元、43,666.62 万元和 6,159.61 万元。最近一期发行人归属于母公司股东的净利润下滑，主要是：

（1）本期发行人房地产开发业务结算项目以毛利率较低的保障房为主，占比达到 78.00%，受此因素影响，本期发行人房地产开发业务实现毛利润 4.30 亿元、毛利率 14.48%，较 2021 年全年分别减少 5.90 亿元、14.24%。发行人是湖州本地的房地产开发龙头企业，在湖州市房地产开发市场具有较强的品牌优势，目前在建商品房和保障房规模均较大，不同类型项目结算周期因素导致的毛利变动对其盈利可持续性及其自身偿债能力不构成重大不利影响；

（2）2022 年 1-9 月，在俄乌战争爆发的国际地缘政治因素影响下，国际天然气价格高位运行，国际市场高价影响传导至国内，叠加我国市场自身特点，国内天然气价格采购成本呈现明显的涨势。受此因素影响，同时由于发行人天然气销

售价格暂未足额向下游疏导，本期发行人燃气业务实现毛利润 0.73 亿元、毛利率 3.84%，较 2021 年全年分别减少 1.88 亿元、10.19%。发行人具有湖州市吴兴区（除凤凰工贸区、凤凰西区、杨家埠重化工工业区、仁皇山新区和太湖旅游度假区）和南浔区 30 年的燃气特许经营权，受短期国际地缘政治因素影响的毛利下降对其盈利可持续性及其自身偿债能力不构成重大不利影响；

（3）2022 年以来美元兑人民币汇率持续上升，自 2021 年末的 6.38 上涨至 2022 年 9 月末的 7.10，受此因素影响，本期发行人存量美元债汇兑净损失增加，从而导致财务费用增加。最近两年及一期，发行人汇兑净损失分别为-1.35 亿元、-0.41 亿元和 4.92 亿元，最近一期汇兑净损失金额较大，占当期财务费用的 82.88%。截至本募集说明书摘要签署日，发行人存量美元债规模为 8 亿美元，编制财务报表时根据资产负债表日人民币兑美元的汇率情况调整美元债对应的人民币金额，期初期末的差额计入当期汇兑损益。由于 2022 年 9 月 30 日人民币对美元汇率较 2021 年 12 月 31 日下跌较多，导致报告期内汇兑损益较大。截至 2022 年末，美元兑人民币汇率已跌至 6.96，并仍处于下降趋势，随着美元汇率波动逐渐趋稳并恢复至正常水平，预计发行人前期确认汇兑净损失将得到修复，未来净利润随之改善，不会对其盈利可持续性及其自身偿债能力不构成重大不利影响。

7、其他收益

近三年及一期，发行人的其他收益分别为 15,255.02 万元、2,363.89 万元、1,674.47 万元和 953.38 万元，主要是发行人收到的与日常活动相关的政府补助。最近三年及一期发行人政府补助明细如下：

表：最近三年及一期发行人政府补助明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月 末/1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度	与资产相关/ 与收益相关	填列科目
城乡二三级管网建设补贴	-	2,214.85	324.93	-	与资产相关	递延收益
	-	196.23	14.40	-	与资产相关	其他收益
西气门站运营补贴	-	1,615.77	-	-	与资产相关	递延收益
园区循环化改造项目补助资金	-	-	-	260.39	与资产相关	其他收益
小计	-	4,026.85	339.33	260.39	-	-

人才引进补贴	-	20.00	-	-	与收益相关	递延收益
税收返还及减免	-	-	253.19	237.70	与收益相关	其他收益
稳岗补贴	-	17.55	16.68	9.33	与收益相关	其他收益
农贸市场补助资金	-	13.69	112.08	-	与收益相关	其他收益
长三角人才服务中心租金补贴	-	-	294.76	-	与收益相关	其他收益
国有企业经营补助	-	-	1,084.79	-	与收益相关	其他收益
中小企业发展专项基金	-	293.12	133.25	-	与收益相关	其他收益
水务运营补贴	560.43	476.01	-	-	与收益相关	其他收益
基础设施维护	-	-	-	13,000.00	与收益相关	其他收益
土地补偿款	-	-	-	1,400.63	与收益相关	其他收益
绿色建筑节能补助	-	-	-	35.00	与收益相关	其他收益
状元街截污管省级资金奖励	-	-	-	200.00	与收益相关	其他收益
社会保险费返还	-	-	-	57.18	与收益相关	其他收益
纳税财政奖励	-	-	-	50.21	与收益相关	其他收益
湖州南太湖新区人才综合体租金补贴	194.66	-	-	-	与收益相关	其他收益
湖州南太湖新区人才奖励	17.50	-	-	-	与收益相关	其他收益
其他	180.79	383.89	64.11	-	与收益相关	其他收益
小计	953.38	1,204.26	1,958.86	14,990.04	-	-

5、投资收益

近三年及一期，发行人的投资收益分别为 23,858.07 万元、29,445.00 万元、16,713.06 万元和 12,231.46 万元，发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益构成，其中权益法核算的长期股权投资收益主要为确认的对湖州银行股份有限公司的投资收益。

表：最近三年及一期末发行人投资收益明细

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,634.31	14,684.45	15,033.60	18,353.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-2.13	0.79	13,715.46	2,150.33
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	122.43	294.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	548.51	28.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	25.00	9.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	7.83	1,444.59	-	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	50.00	225.00	-	-
债权投资持有期间取得的利息收入	541.45	358.23	-	-
理财产品收益	-	-	-	2,803.32

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他	-	-	-	219.58
合计	12,231.46	16,713.06	29,445.00	23,858.07

8、公允价值变动收益

公允价值变动损益为发行人持有的投资性房地产期末公允价值的变动。最近三年及一期，公司公允价值变动损益的金额分别为 28,874.19 万元、23,508.36 万元、2,888.73 万元和 0.41 万元。报告期内发行人公允价值变动损益主要是由投资性房地产公允价值根据经评估的市场价值进行调整形成的。

表：近三年发行人公允价值变动收益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	2,883.43	23,508.36	28,874.19
其他非流动金融资产	5.30	-	-
合计	2,888.73	23,508.36	28,874.19

（三）偿债能力分析

1、短期偿债能力指标

表：发行人最近三年及一期流动性指标

指标	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	4.17	4.07	3.86	4.53
速动比率	0.93	0.97	0.86	1.12

近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 4.53、3.86、4.07 和 4.17，速动比率分别为 1.12、0.86、0.97 和 0.93，2021 年末公司流动比率和速动比率均有所提高，主要系 2021 年末货币资金和存货的增加较快使公司流（速）动资产的增速大于流动负债的增速。报告期内，公司流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力指标

表：发行人最近三年及一期偿债能力指标

指标	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
资产负债率（%）	66.81	64.92	63.37	62.30

EBITDA（万元）	59,999.59	200,975.78	200,917.29	128,194.61
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.35	1.05	1.03	0.96

（注 1）：资产负债率=总负债/总资产×100%

（注 2）：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出），其中：EBITDA=利润总额+列入财务费用利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

从偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.30%、63.37%、64.92%和 66.81%，总体而言，发行人资产负债率基本保持稳定并处于合理水平；近三年及一期发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.96、1.03、1.05 和 0.35，资产负债结构稳健，经营状况稳定，近一期 EBITDA 利息保障倍数为 0.35，下降幅度较大。

（四）营运能力分析

表：发行人最近三年及一期经营指标

指标	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
总资产周转率（次/年）	0.10	0.14	0.12	0.09
应收账款周转率（次/年）	5.92	9.37	11.03	14.50
存货周转率（次/年）	0.15	0.20	0.17	0.13

（注 1）：总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

（注 2）：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

（注 3）：存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

（注 4）：2022 年 9 月末数据经年化处理

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.12、0.14 及 0.10。近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 14.50、11.03、9.37 和 5.92，存货周转率分别为 0.13、0.17、0.20 和 0.15。发行人存货周转率偏低，主要原因为发行人存货主要由开发成本和受托代建项目构成且金额较大。

（五）现金流量表分析

表：发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	1,354,631.28	1,854,345.64	1,507,981.16	1,209,827.93
经营活动现金流出小计	2,014,710.32	2,435,045.90	1,851,141.79	1,805,256.67
经营活动产生的现金流量净额	-660,079.04	-580,700.26	-343,160.62	-595,428.74

二、投资活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	24,650.01	37,274.95	31,903.96	498,697.47
经营活动现金流出小计	154,742.07	304,955.38	179,803.26	635,551.66
投资活动产生的现金流量净额	-130,092.05	-267,680.44	-147,899.30	-136,854.18
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,130,646.65	2,590,517.41	1,953,828.38	1,844,419.11
筹资活动现金流出小计	1,353,372.46	1,532,621.81	1,540,198.54	1,015,613.57
筹资活动产生的现金流量净额	777,274.19	1,057,895.61	413,629.84	828,805.53

1、经营活动现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-595,428.74 万元、-343,160.62 万元、-580,700.26 万元和-660,079.04 万元。2020 年较 2019 年增加 252,268.12 万元，增幅为 42.37%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。2021 年较 2020 年减少了 237,539.64 万元，降幅为 69.22%，主要系公司项目建设投入增加，购买商品、接受劳务支付的现金增长加快。报告期内发行人经营活动现金流量持续为负主要由于发行人的城市基础设施建设业务、房地产开发业务的开发周期及结算周期较长，资金投入较大和回款周期较长导致，与城投类企业的特质一致。

2、投资活动现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-136,854.18 万元、-147,899.30 万元、-267,680.44 万元和-130,092.05 万元。2020 年较 2019 年减少 11,045.12 万元，降幅为 8.07%，主要系收回投资收到的现金减少所致。2021 年度较 2020 年减少 119,781.14 万元，降幅为 80.99%，主要系当期对湖州滨望房地产开发有限公司、湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）等企业增加投资，购入湖州新宇教育发展有限公司、浙江瑞美生态建设股份有限公司等公司股权，投资支付的现金及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额规模较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出情况如下：

表：最近三年及一期现金流量表投资活动产生的现金流量构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收回投资所收到的现金	19,096.69	77.47	26,925.23	72.23	525.00	1.65	486,187.32	97.49
取得投资收益所收到的现金	3,379.74	13.71	3,654.78	9.80	2,760.13	8.65	2,696.16	0.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,173.58	8.82	340.90	0.91	4,505.77	14.12	323.04	0.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	23,831.86	74.70	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	6,354.04	17.05	281.19	0.88	9,490.96	1.90
投资活动现金流入小计	24,650.01	100.00	37,274.95	100.00	31,903.96	100.00	498,697.47	100.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65,317.94	42.21	171,833.26	56.35	144,788.26	80.53	187,561.62	29.51
投资所支付的现金	89,321.71	57.72	97,679.76	32.03	35,015.00	19.47	325,865.72	51.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	30,761.56	10.09	-	-	90,033.62	14.17
支付的其他与投资活动有关的现金	102.42	0.07	4,680.80	1.53	-	-	32,090.69	5.05
投资活动现金流出小计	154,742.07	100.00	304,955.38	100.00	179,803.26	100.00	635,551.66	100.00
投资活动产生的现金流量净额	-130,092.05	-	-267,680.44	-	-147,899.30	-	-136,854.18	-

2019 年度，发行人投资活动现金流出共计 635,551.66 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 187,561.62 万元，投资支付的现金 325,865.72 万元，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 90,033.62 万元，支付其他与投资活动有关的现金 32,090.69 万元。上述投资现金流出具体的情况列示如下：

表：发行人 2019 年度投资活动现金流出明细

单位：万元

列报科目	投资项目/对手方	金额	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	供水管网工程[注 1]	35,713.35	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	医疗配套设施[注 2]	10,736.39	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	上海虹桥富力广场购房款	46,270.54	对外出租、出售	根据自身经营和财务安排确定
	购入投资性房地产	73,652.02	对外出租、出售	根据自身经营和财务安排确定
	购入建设项目	10,749.72	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	其他零星	10,439.60	-	-
小计		187,561.62	-	-
投资支付的现金	交易性金融资产投资	300,000.00	到期收回本金及投资收益	已到期收回
	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司投资款	10,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	湖州企兴投资管理合伙企业（有限合伙）投资款	5,490.72	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	浙江富浙集成电路产业发展有限公司投资款	5,025.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	其他零星投资	5,350.00	-	-
小计		325,865.72	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	湖州太湖绿色金融小镇发展管理有限公司	48.62	合并范围内子公司股权分红或经营收益	长期，根据经营情况确定
	湖州鼎城置业有限公司	89,985.00	合并范围内子公司股权分红或经营收益	长期，根据经营情况确定
小计		90,033.62	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		32,090.69	-	-
合计		635,551.66	-	-

[注 1]供水管网工程：发行人下属子公司湖州市水务集团有限公司运营自来水销售、污水处理及管道工程等水务业务，发行人供水管网工程投资主要用于水务集团水厂、管道及管网建设，主要建设工程包括：安吉两库引水工程、湖州市新建西部及南部水厂工程、湖州市城乡供水一体化乡镇配水管网改造工程、湖州

市湖盐公路（和新线~三新线）输水改造工程、湖州南太湖新区输水互通高铁站西侧输水管连接工程等。上述工程项目主要体现在在建工程科目，建成后转入固定资产，由发行人自主运营实现收益。截至 2021 年末，公司供水管网长度达 6,890 公里，供水户数达 61.96 万户，计入固定资产的水务集团管网资产账面价值总计 118,896.23 万元。

[注 2]医疗配套设施：发行人下属子公司湖州市乐民健康投资有限公司运营医疗健康业务，医疗配套设施投资主要用于乐民健康公司所属设施建设，主要建设项目包括：湖州市养老护理中心、南太湖医疗保健中心、湖州爱山体检中心、嘉汇医疗商城建设项目、滨湖医学影像诊断中心等。上述工程项目主要体现在在建工程科目，建成后转入固定资产，由发行人自主运营实现收益。

2020 年度，发行人投资活动现金流出共计 179,803.26 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 144,788.26 万元，投资支付的现金 35,015.00 万元。上述投资现金流出具体的情况列示如下：

表：发行人 2020 年度投资活动现金流出明细

单位：万元

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	供水管网工程（参上文注 1）	70,916.15	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	医疗配套设施（参上文注 2）	37,947.76	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	人才设施工程[注 3]	15,614.43	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	燃气管道工程[注 4]	7,428.26	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	其他零星	12,881.53	-	-
小计		144,788.26	-	-
投资支付的现金	湖州企兴投资管理合伙企业（有限合伙）投资款	3,240.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
	浙江富浙集成电路产业发展有限公司投资款 [注 5]	15,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	浙江德擎产业控股有限公司投资款	5,000.00	股权处置收益	截至 2021 年末已完成股权处置
	宁波复聚坤晟创业投资合伙企业投资款	3,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	中建科技（湖州）有限公司投资款	3,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）投资款	2,995.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	其他零星投资	2,780.00	-	-
	小计	35,015.00	-	-
	合计	179,803.26	-	-

[注 3]人才设施工程：人才设施工程投资主要为发行人下属子公司湖州市人才发展集团有限公司投入建成后用于出租的人才社区、长三角人才服务中心、长岛 21 号楼青少年心理咨询中心等工程项目的建设支出。上述工程项目主要体现在在建工程科目，建成后转入固定资产，由发行人自主运营实现收益。

[注 4]燃气管道工程：发行人下属子公司湖州燃气股份有限公司、湖州新奥燃气发展有限公司经营燃气销售业务，公司燃气管道工程投资主要是燃气公司的管道铺设，体现在在建工程科目，建成后转入固定资产，由发行人自主运营实现收益。截至 2021 年末，公司燃气管道长度达 687 公里，服务用户数量达 18.85 万户，计入固定资产的燃气公司管网资产账面价值总计 65,725.73 万元。

[注 5]浙江富浙集成电路产业发展有限公司成立于 2019 年 3 月，注册资本 150.00 亿元,经营范围为股权投资、实业投资、投资咨询等，投资方向为集成电路产业及相关领域。参与设立浙江富浙集成电路产业发展有限公司的企业包括浙江省国有资本运营有限公司、浙江省金融控股有限公司、杭州钱塘集成电路产业发

展有限公司、绍兴市国有资产投资经营有限公司、宁波富甬集成电路投资有限公司等涵盖浙江省级及多个市级国资企业。发行人通过控制湖州富湖实业投资有限公司持有其 6.67%的股权。

2021 年度，发行人投资活动现金流出共计 304,955.38 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 171,833.26 万元，投资支付的现金 97,679.76 万元，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 30,761.56 万元，支付其他与投资活动有关的现金 4,680.80 万元。上述投资现金流出主要情况列示如下：

表：发行人 2021 年度投资活动现金流出明细

单位：万元

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	上海虹桥绿谷广场购房款[注 6]	46,720.00	对外出租、出售	根据自身经营和财务安排确定
	供水管网工程（参上文注 1）	79,591.27	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	人才设施工程（参上文注 3）	12,540.59	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	燃气管道工程（参上文注 4）	10,417.86	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	其他零星	22,563.55	-	-
小计		171,833.26	-	-
投资支付的现金	湖州滨望房地产开发有限公司投资款[注 7]	49,500.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	浙江富浙集成电路产业发展有限公司投资款（参上文注 5）	20,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	交易性金融资产投资	15,000.00	到期收回本金及投资收益	已到期收回
	其他零星投资	13,179.76	-	-
小计		97,679.76	-	-
取得子公司及其他营业单位	湖州新宇教育发展有限公司	13,515.75	合并范围内子公司股权分红	长期，根据经营情况确定

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
支付的现金净额			或经营收益	
	湖州晟庭房地产开发有限公司	10,148.07	合并范围内子公司股权分红或经营收益	长期，根据经营情况确定
	浙江瑞美生态建设股份有限公司	7,097.74	合并范围内子公司股权分红或经营收益	长期，根据经营情况确定
小计		30,761.56	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	水务集团工程建设保函保证金	4,680.80	按工程协议约定完成工程进度后退回	根据工程进度确定
小计		4,680.80	-	-
合计		304,955.38	-	-

[注 6]发行人子公司上海湖城商业管理有限公司 2019 年与上海众弘置业发展有限公司签署商品房预售合同，收购虹桥绿谷广场写字楼地上 8 层共计 59 套房产（暂测建筑面积 16,998.28 m²），合同总价款 93,490.54 万元。

[注 7]湖州滨望房地产开发有限公司成立于 2021 年 7 月，注册资本 11.00 亿元，杭州滨江房地产集团股份有限公司通过控股杭州滨适企业管理有限公司持有其 55%的股权，发行人通过控股湖州城信房地产开发有限公司持有其 45%的股权，该公司主要负责在湖州开发湖州鸣翠里等项目。

2022 年 1-9 月，发行人投资活动现金流出 154,742.07 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 65,317.94 万元，投资支付的现金 89,321.71 万元，支付其他与投资活动有关的现金 102.42 万元。上述投资现金流出主要情况列示如下：

表：发行人 2022 年 1-9 月投资活动现金流出明细

单位：万元

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产	供水管网工程（参上文注 1）	34,566.49	自主运营	长期，根据实际运营情况确定

列报科目	投资项目	金额	预计收益实现方式	回收周期
和其他长期资产所支付的现金	燃气管道工程（参上文注 4）	13,571.21	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	人才设施工程（参上文注 3）	5,913.80	自主运营	长期，根据实际运营情况确定
	其他零星	11,266.43	-	-
小计		65,317.94	-	-
投资支付的现金	浙江长三合控股集团有限公司投资款[注 8]	19,988.81	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	浙江富浙集成电路产业发展有限公司投资款（参上文注 5）	15,000.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	湖州环北城市更新建设发展有限公司投资款[注 9]	14,429.84	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	湖州泓迈协兴一号创业投资合伙企业（有限合伙）投资款	7,200.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）投资款	7,188.00	股权分红和处置收益	长期，根据实际收益情况确定
	其他投资	25,515.06	-	-
小计		89,321.71	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		102.42	-	-
合计		154,742.07	-	-

[注 8]浙江长三合控股集团有限公司成立于 2011 年 7 月，注册资本 30.32 亿元，湖州市国资委持有其 47.22%的股权，发行人通过控股湖州励城建设开发有限公司持有其 16.49%的股权。该公司主要负责长三角（湖州）产业合作区范围内的整体开发、建设、投资以及毗邻片区相关业务的承接。

[注 9]湖州环北城市更新建设发展有限公司成立于 2021 年 2 月，注册资本 10.00 亿元，湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司通过控股湖州吴兴环渚城乡建设发展有限公司持有其 60%的股权，发行人通过控股湖州市城建投资集团有限公司持有其 40%的股权，该公司主要负责湖州环渚工业园旧城区城市更新。

综上，报告期内发行人投资活动现金流出中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为与生产经营相关的工程设施建设，建成后由发行人自主运营实现收益，公司自来水销售、燃气销售等各项主营业务稳健增长，预计能够带来可持续的长期收益；报告期内投资活动现金流出中投资支付的现金占期末净资产的规模分别为 0.94%、2.45%和 2.19%，占比较小，主要为对外股权投资，未来通过被投资企业的盈利分红或股权处置实现收益，回收周期视未来市场情况及被投资企业经营情况而定。发行人目前经营状况良好，外部融资渠道畅通，上述相关投资对公司偿付能力无重大不利影响。

3、筹资活动现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 828,805.53 万元、413,629.84 万元、1,057,895.61 万元和 777,274.19 万元。其中，2020 年较 2019 年减少 415,175.69 万元，降幅为 50.09%，主要系发行人偿还债务所支付的现金大幅增加所致。2021 年较 2020 年增加 644,265.77 万元，增幅为 155.76%，主要是取得借款收到的现金增加。主要构成如下：

表：最近三年及一期现金流量表筹资活动产生的现金流量构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
吸收投资所收到的现金	46,145.00	2.17	18,145.00	0.70	54,500.00	2.79	40,485.00	2.20
取得借款所收到的现金	2,039,938.04	95.74	2,437,034.00	94.08	1,773,593.02	90.78	1,428,800.00	77.47
收到的其他与筹资活动有关的现金	44,563.61	2.09	135,338.41	5.22	125,735.36	6.44	375,134.11	20.34
筹资活动现金流入小计	2,130,646.65	100.00	2,590,517.41	100.00	1,953,828.38	100.00	1,844,419.11	100.00
偿还债务所支付的现金	1,129,642.70	83.47	1,269,404.63	82.83	1,092,687.75	70.94	787,355.00	77.53

分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	221,162.56	16.34	251,947.35	16.44	262,298.74	17.03	209,341.90	20.61
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,567.21	0.19	11,269.84	0.74	185,212.05	12.03	18,916.67	1.86
筹资活动现金流出小计	1,353,372.46	100.00	1,532,621.81	100.00	1,540,198.54	100.00	1,015,613.57	100.00
筹资活动产生的现金流量净额	777,274.19	-	1,057,895.61	-	413,629.84	-	828,805.53	-

近三年及一期，发行人有息负债余额分别为 430.46 亿元、482.61 亿元、599.22 亿元和 695.88 亿元，呈现逐年上涨的趋势。近三年及一期，发行人营业成本分别为 65.43 亿元、100.93 亿元、130.72 亿元和 104.73 亿元，亦呈现逐年上涨的趋势，发行人所需的流动资金支持也随着增加。此外，随着发行人业务的发展，其对资金的需求也随之上升，充裕的资金能够为公司业务发展和到期债务的偿还提供有效保障，符合公司发展规律。

湖州城投作为湖州市重要的城市基础设施建设、公用事业运营和投融资主体，业务结构较为多元化，在湖州市城市发展中有着重要作用，具有一定的区域专营优势，且湖州市经济的快速增长也推动着湖州城投基建业务持续快速发展，发行人有一定的盈利能力及偿债能力。

发行人经营情况良好，财务状况优良，具有较好的市场信誉度，与商业银行、政策性银行和其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。发行人将综合利用直接及间接融资两大渠道筹集资金。其中，湖州城投母公司作为控股主体，主要通过发行境内外债券的方式进行融资，也是湖州城投体系内目前唯一的直接融资主体；湖州城投各子公司均根据公司资金需求、项目建设需求向金融机构申请贷款，以间接融资为主，主要依靠建设项目进行项目融资。截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径获得银行授信总额为 393.27 亿元，实际已使用金额为 196.86 亿元，剩余额度 196.41 亿元，该部分授信额度大多为可循环使用的授信额度，预计可满足发行人持续滚动融资需求。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已注册未发行债券额度为 56.00 亿元，其中公司债券 0.00 亿元、债务融资工具 35.00 亿元、企业债 21.00 亿元，可为发

行人融资可持续性提供一定保障。除此之外，发行人正在积极筹划新申报公司债券及债务融资工具，不断拓宽融资渠道。

发行人债券偿债资金主要来源于日常经营所得，2019 年度和 2020 年度和 2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 756,091.91 万元、1,170,629.51 万元、1,520,882.79 万元和 1,167,980.21 万元，公司营业收入逐年增长，公司净利润分别为 66,416.94 万元、72,685.32 万元、64,864.92 万元和 13,887.86 万元，将为偿债资金来源提供良好的保障。

此外，截至 2022 年 9 月末，发行人可用于偿债的流动资产余额为 9,200,899.17 万元（已扣除受限），其中包括货币资金 1,147,084.45 万元（已扣除受限资产），应收票据 1,378.61 万元、应收账款 198,765.10 万元，其他应收款 549,014.11 万元、存货 7,068,801.07 万元（已扣除受限）、其他流动资产 108,799.30 万元。因此，在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现部分流动资产来获得必要的偿债资金支持。

报告期内，发行人取得借款收到的现金流入分别为 1,428,800.00 万元、1,773,593.02 万元、2,437,034.00 万元和 2,039,938.04 万元，占筹资活动现金流入的比重分别为 77.47%、90.78%、94.08%和 95.74%，占比较高且相对稳定。从历史情况看，发行人融资规模具备一定的稳定性。

发行人目前已制定了详尽的到期债务偿还计划，其中直接融资计划通过新发债券的方式进行接续，金融机构贷款则通过项目建设资金回流、自有资金等方式进行偿还。总体而言，发行人现金流情况符合城市基础设施建设行业和房地产开发行业的特性及特征。目前发行人各项主营业务经营正常，项目现金流情况良好，未来筹资行为具备一定的可持续性，未来筹资规模具备一定的稳定性，直接融资渠道畅通，预计能够筹集足额偿债资金，发行人现金流情况预计将有所改善，对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

六、有息债务分析

（一）有息债务总余额及期限结构

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债主要包括短期借款、其他应付款（有息部分）、一年内到期的非流动负债（有息部分）、其他流动负债（有息部分）、长期借款、长期应付款（有息部分）和应付债券。最近一年及一期末，发行人有息负债结构如下：

表：近一年及一期发行人有息负债分布结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	195,300.00	2.81	18,300.00	0.31
其他应付款（有息部分）	1,000.00	0.01	1,000.00	0.02
一年内到期的非流动负债（有息部分）	855,835.86	12.30	702,847.26	11.73
其他流动负债（有息部分）	170,000.00	2.44	250,000.00	4.17
长期借款	1,652,286.99	23.74	1,427,782.94	23.83
长期应付款（有息部分）	456,000.00	6.55	446,000.00	7.44
应付债券	3,628,387.59	52.14	3,146,254.77	52.51
合计	6,958,810.44	100.00	5,992,184.97	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债规模为 695.88 亿元，在负债总额中占比 84.62%，其中一年内到期的有息负债金额为 122.21 亿元，占有息负债总额的比重为 17.56%，公司的有息债务以中长期借款为主。截至 2022 年 9 月末，发行人银行借款余额为 187.44 亿元，占有息负债余额的比例为 26.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 367.92 亿元，占有息负债余额的比例为 52.87%。

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债按融资方式分类包括银行借款、债券融资、信托融资和其他融资。最近三年及一期末，发行人有息负债按融资方式分类如下：

表：近一年及一期发行人有息负债按融资方式分类

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	187.44	26.94	166.90	27.85	162.17	33.60	155.72	36.17
债券融资	434.73	62.47	379.56	63.34	279.78	57.97	224.28	52.10
其中：公司债券	197.68	28.41	199.21	33.24	152.47	31.59	101.53	23.59
债务融资工具	128.94	18.53	106.92	17.84	83.05	17.21	89.17	20.72
企业债	51.54	7.41	41.63	6.95	24.74	5.13	24.71	5.74
非标融资	7.01	1.01	7.06	1.18	17.45	3.62	14.00	3.25
其中：信托融资	-	-	-	-	5.00	1.04	1.00	0.23
融资租赁	7.01	1.01	7.06	1.18	12.45	2.58	13.00	3.02
其他融资	66.70	9.58	45.70	7.63	23.21	4.81	36.46	8.47
合计	695.88	100.00	599.22	100.00	482.61	100.00	430.46	100.00

近三年及一期末，发行人银行借款余额分别为 155.72 亿元、162.17 亿元、166.90 亿元和 187.44 亿元，占有息负债的比例分别为 36.17%、33.60%、27.85% 和 26.94%。发行人银行借款余额持续增加，但由于债券融资规模的增加，相应的导致银行借款在有息负债中的占比有所下降，2020 年末较 2019 年末下降幅度为 2.57%，2021 年末较 2020 年末下降幅度为 5.75%，2022 年 9 月末较 2021 年末下降幅度为 0.91%，下降幅度较小。

近三年及一期末，发行人债券融资规模分别为 224.28 亿元、279.78 亿元、379.56 亿元和 434.73 亿元，占有息负债的比例分别为 52.10%、57.97%、63.34% 和 62.47%。随着发行人业务发展及资金需求，发行人不断根据债券市场的情况拓宽融资渠道，增加了债券融资规模，以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展，导致债券融资占有息负债的比例有所上升，2020 年末较 2019 年末增幅为 5.87%，2021 年末较 2020 年末增幅为 5.37%，2022 年 9 月末较 2021 年末降幅为 0.87%，总体保持稳定。

近三年及一期末，发行人信托融资、融资租赁和其他融资合计分别为 50.46 亿元、40.66 亿元、52.76 亿元和 73.71 亿元，合计占有息负债的比例分别为 11.72%、8.43%、8.80%和 10.59%，总体占有息负债的比例较小，规模总体稳定。

近三年及一期末，发行人银行借款与公司债券外其他公司信用类债券（非金融企业债务融资工具+企业债）余额之和分别为 269.60 亿元、269.96 亿元、315.45

亿元和 367.92 亿元，占有息负债的比例分别为 62.63%、55.93%、52.64%和 52.87%。

近三年及一期末，发行人银行授信余额分别为 128.51 亿元、146.74 亿元、176.90 亿元和 196.41 亿元，2020 年末较 2019 年末增幅为 14.19%，2021 年末较 2020 年末增幅为 20.55%，2022 年 9 月末较 2021 年末增幅为 11.03%，发行人银行授信余额增长稳定。

综上，截至 2022 年 9 月末，发行人银行借款余额为 187.44 亿元，占有息负债余额的比例为 26.94%，未超过 30.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 367.92 亿元，占有息负债余额的比例为 52.87%，超过 50.00%。发行人不同时存在“银行借款余额低于有息负债总额的 30%”及“银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和低于有息负债总额的 50%”两种情形。此外，发行人报告期内有息负债结构基本保持稳定，发行人银行借款余额持续增加，但由于发行人在综合考虑融资需求和债券市场情况下增加了债券融资规模，导致银行借款占比略有下降。然而发行人银行授信余额充足、融资渠道畅通，上述情况未对自身偿债能力产生重大不利影响。发行人不存在《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》（以下简称指引第 3 号）第十五条所列示的债务结构不均衡的情形及第十六条所列示的报告期内有息债务结构大幅变化的情形。

（二）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债担保结构如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人有息负债担保结构

单位：万元

项目	合计	占比
保证借款	839,138.57	12.06%
抵押借款	90,754.00	1.30%
质押借款	648,900.00	9.32%
保证抵押借款	477,614.97	6.86%
保证质押借款	307,084.00	4.41%

信用借款（含债券）	4,595,318.90	66.04%
合计	6,958,810.44	100.00%

发行人有息债务的抵押、质押物包含表内资产以及其他资产，包括基于特定项目协议而形成的未来应收账款、政府购买服务协议收入收益权。

（三）有息负债期限结构分析

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债到期期限构成如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人有息负债期限构成

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	265,227.60	18.47	167,917.17	57.93	136,615.10	15.36	1,304,644.55	30.04	1,874,404.42	26.94
其中担保借款	157,727.60	10.98	167,917.17	57.93	134,615.10	15.13	1,304,644.55	30.04	1,764,904.42	25.36
债券融资	931,498.42	64.86	85,213.47	29.40	731,091.58	82.19	2,599,492.38	59.85	4,347,295.85	62.47
其中担保债券	212,590.16	14.80	-	-	39,886.79	4.48	-	-	252,476.95	3.63
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	239,500.00	16.68	36,750.00	12.68	21,860.17	2.46	439,000.00	10.11	737,110.17	10.59
其中担保融资	27,500.00	1.91	23,750.00	8.19	9,860.17	1.11	285,000.00	6.56	346,110.17	4.97
合计	1,436,226.02	100.00	289,880.64	100.00	889,566.85	100.00	4,343,136.93	100.00	6,958,810.44	100.00

七、本期公司债券发行后资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；

2、假设考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 6.00 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 6.00 亿元全部计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金扣除承销费用后全部用于置换偿还回售公司债券本金的自有资金；

5、假设公司债券发行在 2022 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	9,541,750.39	9,541,750.39	-
非流动资产	2,766,322.05	2,766,322.05	-
资产合计	12,308,072.44	12,308,072.44	-
流动负债	2,290,123.76	2,290,123.76	-
非流动负债	5,933,216.94	5,933,216.94	-
负债合计	8,223,340.70	8,223,340.70	-
非流动负债/总负债	72.15%	72.15%	-
资产负债率	66.81%	66.81%	-
流动比率	4.17	4.17	-

八、关联方及关联方交易

（一）关联方及关联关系

1、发行人的母公司

湖州市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东和实际控制人，且为政府派出机构，不认定为发行人的关联方。

2、发行人的子公司、合营及联营企业

发行人的子公司、合营及联营企业请参见本募集说明书摘要“第三节、四、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况

截至 2022 年 9 月末，发行人其他关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
湖州环湖新农村建设投资有限公司	子公司的少数股东
湖州雀跃混凝土制品有限公司	子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的少数股东
湖州南太湖建设开发有限公司	子公司的少数股东
湖州中磊建材有限公司	子公司的少数股东
钱斌	子公司的少数股东
张红娟	子公司的少数股东

（二）关联方交易

1、关联方担保

截至 2022 年 9 月末，发行人合并范围外关联担保情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
湖州中磊建材有限公司	湖州众跃混凝土有限公司	6,000.00	2021/11/15	2026/11/10
湖州中磊建材有限公司	湖州众跃混凝土有限公司	1,000.00	2022/9/28	2024/6/15
合计	-	7,000.00	-	-

2、关联方往来

表：最近三年及一期末发行人关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
其他应付款	湖州环湖新农村建设投资有限公司	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	61,161.00	59,649.00	-	-
其他应付款	湖州滨望房地产开发有限公司	25,085.81			
其他应付款	湖州南太湖建设开发有限公司	30,580.50	29,824.50	-	-
应付账款	湖州雀跃混凝土制品有限公司	3,638.66	3,322.10	2,093.57	-
应付账款	湖州衡通科技有限公司	-	-	812.87	-
其他应收款	湖州市历史文化街区小西街文化创意产业园区有限公司	-	-	100.00	-

3、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品、提供劳务

表：发行人出售商品、提供劳务涉及的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年 1-9 月 发生额	2021 年度 发生额	2020 年度 发生额	2019 年度 发生额
湖州雀跃混凝土制品有限公司	混凝土委托加工	-	1,296.42	2,561.13	-
湖州衡通科技有限公司	运营服务费	-	-	850.26	-

（2）采购商品、接受劳务

表：发行人采购商品、接受劳务涉及的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年 1-9 月 发生额	2021 年度 发生额	2020 年度 发生额	2019 年度 发生额
湖州城溪美妆小镇园区开发 管理有限公司	销售房产	-	-	16,817.60	-

（3）发行人与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照同期市场价格确定。

（4）发行人与上述存在控制关系的关联方之间的所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时均予以抵消。

（三）关联交易制度

关联交易方面，发行人制定了相关制度来规范关联方交易行为，要求关联方之间的交易必须符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人的合法权益。

发行人同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人

与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

（四）关联交易决策机制

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，应当由主管机关批准：

公司与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）的单次交易金额在 5,000 万以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准的，由董事会审批：

（1）公司与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）的单次交易金额在 1,000 万以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的重大关联交易。

（2）公司为关联人提供担保。

除上述交易以外的关联交易由公司总经理审批。

关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司办公室初步审核后，履行上述审批程序。若上述关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化，或发生新增关联交易，应及时向公司办公室报告，重新履行审批程序。

（五）关联方资金占用

报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书摘要盖章之日，发行人无资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在尚未履行完毕的对外担保事项。

（三）发行人报告期内是否存在重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书摘要盖章之日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或者仲裁事项。

（四）其他重要事项

发行人除以上或有事项外，无其他重要事项。

十、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产主要为货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产，合计 745,019.66 万元，占发行人总资产的 6.05%。具体如下表所示：

表：发行人及其子公司受限资产、权利及其抵押担保情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	4,643.26	保证金
存货	336,207.96	抵押
投资性房地产	324,672.74	抵押
固定资产	77,516.06	抵押
无形资产	1,979.64	抵押
合计	745,019.66	-

发行人及其子公司受限资产、权利及其抵押担保情况如上表所示。此外，发行人存在少部分基于特定项目协议而形成的未来应收账款、政府购买服务协议收入收益权被质押的情况。除前述情况外，发行人其余资产权属清晰，权证均已取得，处置不存在障碍。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券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评定，根据《湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该级别反映了发行人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。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极高，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

发行人存货规模较大，在售商品房存货面临一定去化压力；部分往来款项账龄较长，资产流动性受制于政府统筹安排。截至 2022 年 9 月末，发行人存货、其他应收款和投资性房地产占总资产的比例为 85.55%，存货以土地资产、代建基础设施项目和房地产项目为主，其中代建项目需待政府安排预算才可实现收入，实际资金回笼时间较长，变现能力较弱；其他应收款规模较大，对湖州市住房和城乡建设局的应收款项规模大且账龄达 5 年以上，回收时间不确定，对发行人营运资金形成一定的占用；考虑到 2022 年以来房地产市场景气度较差，发行人存货中商品房项目虽位置比较优越，但房地产业务亦面临一定去化压力和项目回款压力；部分资产因借款抵押受限，整体资产流动性较弱。

发行人项目支出主要依赖债务融资，总债务规模和资产负债率近年持续增长，在建项目尚需投资规模较大，面临一定的资金支出压力。受政府财政资金安排和项目建设支出影响，2019-2021 年公司经营活动现金流持续大额净流出 59.54 亿元、34.32 亿元和 58.07 亿元；截至 2022 年 9 月末，发行人总债务规模为 706.63

亿元，总债务规模较大，发行人主要在建、拟建项目后续尚需资金投入规模较大，且发行人近年项目建设资金主要依赖于长期债务融资，导致杠杆率和总债务规模呈现持续增长态势，整体负债水平偏高，面临的债务压力有所加重。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

表：报告期内历次主体评级情况

评级日期	评级结果	评级展望	评级机构
2022/7/28	AA+	稳定	大公国际
2022/7/26	AA+	稳定	中诚信国际
2022/6/28	AAA	稳定	中证鹏元
2022/6/25	AAA	稳定	中证鹏元
2022/6/24	AA+	稳定	联合资信
2022/3/14	AAA	稳定	中证鹏元
2022/2/25	AAA	稳定	中证鹏元
2022/1/10	AAA	稳定	中证鹏元
2021/11/23	AAA	稳定	中证鹏元
2021/11/2	AAA	稳定	中证鹏元
2021/8/19	AA+	稳定	联合资信
2021/7/29	AA+	稳定	中诚信国际
2021/7/28	AA+	稳定	大公国际
2021/6/29	AA+	稳定	联合资信
2021/6/28	AAA	稳定	中证鹏元
2021/3/8	AAA	稳定	中证鹏元
2021/2/5	AA+	稳定	联合资信
2020/12/28	AAA	稳定	中证鹏元
2020/7/29	AA+	稳定	大公国际
2020/7/28	AA+	稳定	中诚信国际
2020/7/10	AAA	稳定	中证鹏元
2020/6/29	AAA	稳定	中证鹏元
2020/6/19	AA+	稳定	联合评级
2020/3/6	AA+	稳定	联合评级
2020/2/13	AA+	稳定	中诚信国际
2019/8/13	AA+	稳定	中诚信国际
2019/7/25	AA+	稳定	大公国际
2019/7/25	AA+	稳定	中诚信国际
2019/6/26	AA+	稳定	中证鹏元
2019/6/21	AA+	稳定	联合评级
2019/3/7	AA+	稳定	中证鹏元

2019/3/1	AA+	稳定	联合评级
2019/1/4	AA+	稳定	中诚信国际

截至本募集说明书摘要盖章日，中诚信国际信用评级有限责任公司、联合信用评级有限公司（自 2020 年 10 月 26 日起，其业务由母公司——联合资信评估股份有限公司承继）、大公国际资信评估有限公司均对发行人主体信用等级进行了评定，评级结果均为 AA+。

2020 年，中证鹏元对发行人的主体信用等级评定由 AA+提升为 AAA。主体评级发生差异。中证鹏元调升发行人主体信用等级主要是基于以下原因：湖州市经济快速增长，推动公司基建业务持续快速发展；公司承接湖州市的重大基建与民生项目，未来业务持续性较好；公司商品房项目及租赁物业的地理位置优越，能带来稳定的收入和现金流；公司是湖州最主要的燃气、水务等公用事业运营主体，相关业务具有区域垄断性，对公司收入和现金流形成稳定支撑；公司业务多元化程度有所上升，有助于分散经营风险；股东和地方政府注入大量优质资产，大幅提升了公司资本实力；公司债务期限结构安排合理，短期偿债压力不大等原因。

评级上调结果是中证鹏元基于其评级模型、评级方法、评级参数的选取所得出的，评级过程合规合理。评级差异主要是不同评级机构之间评级模型、评级参数的选取、评级方法存在不同所产生。

二、发行人的资信情况

（一）银行授信情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 393.27 亿元，实际已使用金额为 196.86 亿元，剩余额度 196.41 亿元。

表：截至 2022 年 9 月末发行人及其子公司授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用金额	剩余额度
湖州银行	3.37	1.83	1.54
光大银行	4.00	0.00	4.00

工商银行	15.90	10.84	5.06
国家开发银行	73.36	45.85	27.51
农业银行	70.09	42.23	27.86
交通银行	20.64	7.92	12.72
建设银行	17.10	11.75	5.35
邮储银行	6.00	5.76	0.24
华夏银行	5.00	4.40	0.60
民生银行	10.00	2.15	7.85
南京银行	12.05	0.30	11.75
农业发展银行	41.08	16.62	24.46
招商银行	5.35	2.93	2.42
中国银行	39.94	15.42	24.52
兴业银行	33.00	11.35	21.65
浦发银行	1.50	0.00	1.50
宁波银行	2.29	1.76	0.53
中信银行	25.00	8.50	16.50
平安银行	7.60	7.25	0.35
合计	393.27	196.86	196.41

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“企业信用报告”的相关记录，发行人母公司及下属子公司没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

（三）报告期内债券、其他债务融资工具发行以及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人及其子公司境内已发行未兑付债券余额为 424.29 亿元，明细如下：

表：发行人债务融资工具发行情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 湖州 01	2019/03/19	2022/03/21	2024/03/21	3+2	14.00	2.65	1.42
2	20 湖州 01	2020/03/18	2023/03/20	2025/03/20	3+2	6.00	3.52	0.0015
3	21 湖州 01	2021/01/18	2024/01/20	2026/01/20	3+2	20.00	3.88	20.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
4	21 湖州 02	2021/03/18	2024/03/22	2026/03/22	3+2	10.00	3.84	10.00
5	22 湖州 01	2022/02/23	2025/02/25	2027/02/25	3+2	5.00	3.05	5.00
6	22 湖州 02	2022/03/10	2025/03/14	2027/03/14	3+2	11.15	3.29	11.15
公募公司债券小计		-	-	-	-	66.15	-	47.57
7	20 湖城 01	2020/04/24	2023/04/28	2025/04/28	3+2	15.00	3.40	15.00
8	20 湖城 02	2020/08/06	2023/08/10	2025/08/10	3+2	10.00	4.07	10.00
9	20 湖城 03	2020/12/04	2023/12/08	2025/12/08	3+2	20.00	4.49	20.00
10	21 湖城 01	2021/05/24	2024/05/26	2026/05/26	3+2	20.00	3.84	20.00
11	GC 湖城 01	2021/07/27	2024/07/29	2026/07/29	3+2	10.00	3.45	10.00
12	21 湖城 02	2021/08/17	2024/08/19	2026/08/19	3+2	10.00	3.47	10.00
13	21 湖城 03	2021/10/15	2024/10/19	2026/10/19	3+2	20.00	3.87	20.00
14	22 湖城 01	2022/09/07	2025/09/09	2027/09/09	3+2	13.00	2.92	13.00
15	22 湖城 02	2022/09/07	-	2027/09/09	5	7.00	3.50	7.00
16	22 湖城 03	2022/10/27	2025/11/01	2027/11/01	3+2	15.00	3.00	15.00
17	22 湖城 04	2022/10/27	-	2027/11/01	5	5.00	3.55	5.00
18	23 湖城 01	2023/04/20	2026/04/21	2028/04/21	3+2	15.00	3.60	15.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	160.00	-	160.00
公司债券小计		-	-	-	-	226.15	-	207.57
1	18 湖州城投债 01	2018/09/19	-	2025/09/25	7	15.00	6.39	9.00
2	19 湖州城投债 01	2019/04/26	-	2026/05/06	7	9.90	5.30	7.92
3	21 湖州城投债	2021/04/26	-	2028/04/28	7	10.00	4.49	10.00
4	21 湖州城投债 02	2021/09/17	2026/09/23	2028/09/23	5+2	10.00	3.98	10.00
5	22 湖州城投债 01	2022/07/26	2027/08/01	2029/08/01	5+2	15.00	3.29	15.00
企业债券小计		-	-	-	-	59.90	-	51.92
1	17 湖州城建 PPN001	2017/12/19	2022/12/21	2024/12/21	3+2+2	6.00	5.90	4.00
2	19 湖州城投 MTN001	2019/4/10	2022/4/11	2024/4/11	3+2	6.00	3.25	0.20
3	19 湖州城投 GN003	2019/12/17	2022/12/19	2024/12/19	3+2	5.20	3.14	0.60
4	20 湖州城投 MTN002	2020/11/12	2023/11/16	2025/11/16	3+2	5.00	3.79	5.00
5	21 湖州城投 MTN001	2021/1/5	2024/1/7	2026/1/7	3+2	8.00	3.91	8.00
6	21 湖州城投 MTN002 (项目收益)	2021/11/8	2024/11/9	2026/11/9	3+2	5.00	3.32	5.00
7	21 湖州城投 MTN003 (乡村振兴)	2021/12/6	2024/12/8	2026/12/8	3+2	10.00	3.29	10.00
8	22 湖州城投 MTN001	2022/1/19	2025/1/21	2027/1/21	3+2	8.00	3.07	8.00
9	22 湖州城投 MTN002 (乡村振兴)	2022/3/31	2025/4/6	2027/4/6	3+2	7.00	3.35	7.00
101	22 湖州城投 MTN003	2022/8/10	-	2027/8/12	5	15.00	3.37	15.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
310	(可持续挂钩)							
11	22 湖州城投 MTN004 (可持续挂钩)	2022/8/24	-	2027/8/25	5	10.00	3.27	10.00
12	22 湖州城投 MTN005A (可持续挂钩)	2022/10/12	2025/10/13	2027/10/13	3+2	12.00	2.97	12.00
13	22 湖州城投 MTN005B (可持续挂钩)	2022/10/12	-	2027/10/13	5	3.00	3.60	3.00
14	22 湖州城投 PPN001	2022/12/1	2025/12/5	2027/12/5	3+2	10.00	4.00	10.00
201 5	22 湖州城投 SCP007	2022/12/22	-	2023/6/21	0.50	2.00	3.08	2.00
16	23 湖州城投 PPN001	2023/1/9	2026/1/11	2028/1/11	5	10.00	4.10	10.00
17	23 湖州城投 SCP001	2023/2/20	-	2023/11/18	0.74	6.00	2.40	6.00
18	23 湖州城投 SCP002	2023/3/9	-	2023/12/5	0.74	8.00	2.29	8.00
19	23 湖州城投 PPN002	2023/3/17	2026/3/21	2028/3/21	3+2	10.00	3.65	10.00
20	23 湖州城投 PPN003	2023/3/31	2026/4/4	2028/4/4	3+2	10.00	3.88	10.00
21	23 湖州城投 SCP003	2023/4/3	-	2023/12/29	0.74	9.00	2.35	9.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	165.2	-	152.8
1	23 湖州 A1	2023/3/15	-	2023/5/29	0.20	2.10	2.84	2.10
2	23 湖州 A2	2023/3/15	-	2024/5/29	1.20	3.10	3.27	3.10
3	23 湖州 A3	2023/3/15	-	2025/5/29	2.20	6.20	4.14	6.20
4	23 湖州次	2023/3/15	-	2025/5/29	2.20	0.60	-	0.60
资产支持证券小计		-	-	-	-	12.00	-	12.00
合计		-	-	-	-	463.25	-	424.29

注：17 湖州城建 PPN001 发行主体为发行人子公司湖州市城建投资集团有限公司，其余债券发行主体为发行人本级。

此外，公司的境外子公司 Taihu Pearl Oriental Company Limited 于 2020 年 7 月 30 日在香港联交所发行了 Taihu PON2307 境外企业债，发行规模 3.00 亿美元，期限 3 年，债券余额为 3.00 亿美元。公司于 2021 年 10 月 28 日在香港联交所发行了规模 2.00 亿美元的美元债，期限 5 年，债券余额为 2.00 亿美元。公司于 2022 年 1 月 25 日在香港联交所发行了规模 3.00 亿美元的美元债，期限 3 年，债券余额为 3.00 亿美元。

截至本募集说明书摘要盖章日，发行人均按期偿付已发行债券的本息，不存在已发行债务融资工具出现延迟或未支付本息的情况。

截至本募集说明书摘要盖章日，发行人不存在可续期债。

截至本募集说明书摘要盖章日，发行人已取得批文未发行的债务融资工具情况如下表所示：

表：发行人已取得批文未发行的债务融资工具情况

单位：亿元/亿美元

序号	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已使用额度	尚未发行金额
1	企业债券	国家发改委	2022/3/3	36.00	15.00	21.00
2	绿色项目收益票据	银行间市场交易商协会	2021/7/7	10.00	5.00	5.00
3	定向工具	银行间市场交易商协会	2022/10/19	15.00	10.00	5.00
4	境外债券	国家发改委	2023/3/14	\$3.00	0.00	\$3.00
5	公司债券	上海证券交易所	2023/3/21	45.00	15.00	30.00
6	公司债券	中国证券监督管理委员会	2023/4/18	37.416	0.00	37.416

（四）征信情况

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，发行人存续信贷不存在关注类或不良/违约类信贷信息。截至本募集说明书摘要盖章之日，发行人曾发生的所有关注类贷款均正常回收，并已全部结清。报告期内，发行人贷款项目运营情况正常，信贷不存在发生逾期、欠息或违约情况，不存在不良和关注类信贷信息。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2019-2021 年审计报告及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、律师出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、在中国证监会注册本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。

二、查阅地点

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司

地址：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼

法定代表人：周建新

联系电话：0572-2392951

传真号码：0572-2392919

联系人：程远博

（二）牵头主承销商：东海证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 6 楼

法定代表人：钱俊文

联系电话：021-20333492

传真：/

联系人：孙润婧

（三）联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：崔洪军

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

联系人：宋岩伟、田洋、车学海、王子祺、袁雨昕

（本页无正文，为《湖州市城市投资发展集团有限公司2023年公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

湖州市城市投资发展集团有限公司

2023 年 4 月 25 日

