

湖州市城市投资发展集团有限公司
2021 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要
(面向专业投资者)



发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司
(住所地：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼)



主承销商/受托管理人：中山证券有限责任公司
(住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21
层、22 层)



联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司
(住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)

签署日期：2021 年 1 月 12 日

声明

本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》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书及摘要封面载明日期，本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及摘要中财务会计报告真实、完整。

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。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作出的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露

信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，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本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本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次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、本期债券的主体信用等级为AAA，债项信用等级为AAA，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。根据监管部门和中证鹏元资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，将在本期债券存续期内，每年进行一次定期跟踪评级，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起6个月内披露。

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转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本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

五、经营活动现金流量可能为负的风险。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-394,536.32 万元、1,055.41 万元、-595,428.74 万元和-423,136.94

万元，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，导致发行人的经营活动现金流量存在为负风险，影响发行人的偿债能力。

六、发行人所从事的城市基础设施建设业务和房地产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 2020 年 6 月末，发行人有息债务余额为 4,712,431.71 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、报告期末，发行人存货余额分别为 3,440,297.53 万元、4,454,992.38 万元、5,579,753.69 万元和 6,315,650.34 万元，占流动资产的比例分别为 70.91%、72.66%、75.28% 和 77.80%，占资产总额的比例分别为 60.30%、60.97%、60.01% 和 62.61%。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。

九、报告期末，发行人其他应收款账面价值分别为 511,524.70 万元、492,709.00 万元、476,891.96 万元和 512,527.25 万元，主要为发行人与湖州住房和城乡建设局发生的往来款项，其中非经营性往来款的占比分别为 86.94%、78.08%、72.33% 和 67.30%。报告期末，发行人其他应收款账面价值占流动资产比例分别为 10.54%、8.04%、6.43% 和 6.31%，占流动资产比例较高，若期后回款出现困难，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

十、发行人投资性房地产采用公允价值计量，近三年的公允价值变动收益分

别为 22,867.65 万元、26,805.39 万元和 28,874.19 万元，分别占利润总额的比例为 54.54%、31.71% 和 34.26%。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、截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产账面价值合计 746,583.49 万元，占最近一期资产总额比例为 7.40%，存在受限资产规模较大的风险，若未来发行人未能足额按期偿付抵押借款，导致发行人抵押资产被冻结和处置，将对发行人正常经营活动造成不利影响。

十二、发行人近三年及一期的投资收益分别为 4,363.81 万元、47,433.56 万元、23,858.07 万元和 8,154.47 万元，分别占利润总额的 10.41%、56.11%、28.31% 和 20.05%，波动较大。2019 年投资收益较 2018 年降幅较大，一方面是因为可供出售金融资产在持有期间的投资收益下降较多，另一方面是因为 2019 年没有发生非同一控制下企业合并、原持有股份按购买日公允价值重新计量确认的投资收益。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。

十三、2019 年，发行人获得政府补贴收入 1.5 亿，占利润总额的 17.81%，占比比较大。若未来发行人不能获得充足的政府补贴收入支持，将对发行人利润产生不利影响。

十四、发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度归属于母公司股东的净利润分别为 32,238.99 万元、74,808.57 万元和 56,220.73 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 54,422.76 万元。根据 Wind 数据显示，发行人 2020 年 3 月 18 日发行的 20 湖州 01 公募债券发行利率为 3.52%，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 1.5 倍，满足上市条件。

十五、报告期内，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.74、0.99、0.96

和 0.52，EBITDA 利息保障倍数低于 1。发行人有大量基础设施项目和房地产开发项目，前期开发需要投入大量的资金，若发行人项目回款不及时，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

十六、发行人总经理缺位的风险。截至募集说明书签署日，发行人原总经理王建民已卸任，总经理暂时缺位。若发行人总经理不能及时上任，发行人内部决策不能履行或无法完全履行，会对发行人正常经营活动产生不利影响。

十七、评级存在差异的风险。截至本募集说明书签署日，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、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。

十八、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。

十九、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市转让。由于具体上市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合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市转让后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二十、由于本次债券取得中国证券监督管理委员会注册批复的时间为 2020

年 9 月 25 日，本次债券名称由“湖州市城市发展集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）”变更为“湖州市城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券”。本期债券为本次债券项下第一次发行，本期债券名称修改为“湖州市城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券募集说明书涉及债券名称处已相应修改，前述更名均不影响本期债券全套申报及发行等相关文件的法律效力。

目录

声明	1
重大事项提示	3
目录	8
释义	1
第一节发行概况	3
一、本次债券发行的注册情况	3
二、本次债券主要条款	3
三、本期债券发行及上市安排	6
四、本期债券发行的相关机构	7
五、投资者承诺	9
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	10
第二节发行人及本次债券的资信状况	11
一、信用评级	11
二、发行人主要资信情况	14
第三节发行人基本情况	17
一、发行人基本信息	17
二、发行人历史沿革	18
三、发行人控股股东和实际控制人情况	20
四、发行人的组织结构及重要权益投资情况	21
五、发行人治理结构及内部控制	32
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况	35
七、发行人主要业务情况	39
八、发行人的关联交易情况	61
九、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	61
第四节财务会计信息	66
一、发行人财务会计资料	66
二、发行人主要财务指标	74
三、管理层讨论与分析	75
四、有息负债分析	108

五、发行人主要或有事项	108
第五节募集资金运用	111
一、募集资金运用计划	111
二、本次债券募集资金的使用及管理	111
三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	112
四、募集资金监管机制及保障措施	112
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	113
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺	114
七、前次发行的公司债券募集资金使用情况	114
第六节备查文件	116

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，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、中山证券、债券受托管理人	指	中山证券有限责任公司
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	2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月
近三年及一期末	指	2017-2019 年末及 2020 年 6 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 2021 年公开发行公司债券（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 2021 年公开发行公司债券（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 2021 年公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
《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中山证券有限责任公司关于湖州市城市投资发展集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）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 2020 年公开发行公司债券（第二期）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
中房置业	指	湖州中房置业有限公司
市场发展公司	指	湖州市市场发展有限公司
水务集团	指	湖州市水务集团有限公司
城建投资公司	指	湖州市城建投资集团有限公司
民生公司	指	湖州市民生建设有限公司
华兴城建	指	湖州市华兴城建发展有限公司
房总集团	指	湖州房总地产开发集团有限公司
市北建设	指	湖州市北建设投资有限公司
教育发展公司	指	湖州市教育发展有限公司
保安服务公司	指	湖州市保安服务有限公司
仁皇山建投	指	湖州市仁皇山景区建设投资管理有限公司

南皋桥公司	指	湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司
农村投资公司	指	湖州市农村住房建设投资有限公司
环太湖集团	指	浙江湖州环太湖集团有限公司
南浔国资	指	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
湖州新奥	指	湖州新奥燃气有限公司
湖州市住建局	指	湖州市住房和城乡建设局
鼎城置业	指	湖州鼎城置业有限公司
蓝宝石家居	指	湖州蓝宝石家居广场有限责任公司
奥体建设	指	湖州市奥体中心建设经营管理有限公司
《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》
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》
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次债券的投资者
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、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。
- 2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第一节发行概况

一、本次债券发行的注册情况

发行人于 2020 年 5 月 25 日召开了董事会议，并于 2020 年 6 月 10 日取得了唯一股东湖州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《湖州市国资委关于同意湖州市城市发展集团有限公司公开发行公司债券的批复》，批准发行人公开发行不超过 300,000.00 万元（含 300,000 万元）公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]【2374】号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

二、本期债券主要条款

债券名称：湖州市城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。

发行主体：湖州市城市发展集团有限公司。

发行规模：本期发行规模不超过 200,000 万元（含 200,000 万元）。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

投资者回售登记期：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，行使回售权的债券持有人可在公告的投资者回售登记期内，通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，不超过同期银行贷款利率的 3 倍，在此前提下最终的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人和主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券采取单利按年计息，不计复利。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

起息日：2021 年 1 月 20 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 1 月 20 日至 2026 年 1 月 19 日。若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 1 月 20 日至 2024 年 1 月 19 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为 2022 年至 2026 年每年 1 月 20 日之前的第 1 个交易日。若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2022 年至 2024 年每年 1 月 20 日之前的第 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，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 20 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年 1 月 20 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2026 年 1 月 20 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 20 日。

兑付登记日：2026 年 1 月 20 日之前的第 1 个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2024 年 1 月 20 日之前的第 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，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 20 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 1 月 20 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

支付方式及金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。中证鹏元将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

牵头主承销商/债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

发行对象及发行方式：本期债券通过承销商发行网点向专业投资者公开发行。具体定价与配售方案参见发行公告。

承销方式：本期债券由牵头主承销商中山证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市场所：上海证券交易所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于偿还有息负债和补充流动资金。

违约情形及违约责任：在发生本募集说明书第四节中“七、违约责任及解决措施”中所述的违约情形后，发行人同意接受债券持有人会议作出的合理、有效决议，并在接到债券持有人会议决议的 30 个工作日内按债券持有人会议决议落实相关补救措施及法律程序等。双方协商不成的，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行首日：2021 年 1 月 19 日。

2、预计发行期限：2021 年 1 月 19 日至 2021 年 1 月 20 日，共 2 个交易日。

(二) 本期债券上市交易安排

本期债券发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的相关机构

(一) 发行人：湖州市城市发展集团有限公司

法定代表人：周建新

住所：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼

电话：0572-2392937

传真：0572-2392919

联系人：程习文

(二) 牵头主承销商/债券受托管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

电话：021-50801138

传真：021-50801139

项目主办人：孙开成、潘晨、马婵

(三) 联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

电话：021-23153888

传真：021-23153500

项目主办人：田洋、车学海

(四) 律师事务所：浙江银湖律师事务所

负责人： 方建平
联系地址： 湖州市吴兴区太路 1199 号
电话： 0572-2129677/0572-2119221
传真： 0572-2129732
经办律师： 徐晓青、沈丹

（五）会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人： 肖厚发
住所： 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
电话： 010-66001391
传真： 010-66001392
经办会计师： 叶帮芬、王道洋

（六）资信评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人： 张剑文
住所： 深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼
电话： 021-51035670
传真： 021-51917360
经办分析师： 田珊、张伟亚

（七）债券受托管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人： 吴小静
住所： 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
电话： 0755-82520746
传真： 0755-23982961
联系人： 孙开成、潘晨、马婵

（八）主承销商收款银行：中国银行股份有限公司前海蛇口分行

账户名称： 中山证券有限责任公司
银行账户： 743266867955

汇入行地点： 深圳市蛇口太子路 18 号海景广场
汇入行人行支付系统号： 104584001119
电话： 0755-22338717
传真： 0755-26811846
联系人： 庄昕宇

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 蔡建春
住所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦
电话： 021-68808888
传真： 021-68804868

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人： 聂燕
住所： 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号
联系地址： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
电话： 021-38874800
传真： 021-58754185
邮政编码： 200120

五、投资者承诺

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

- （一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人本期债券信用等级为 AAA，发行主体长期信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定。该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

（二）评级报告关注的主要风险

1、发行人资产流动性仍较弱。

截至 2019 年末，发行人资产中存货、应收款项和投资性房地产占比较大，存货以土地资产和代建基础设施项目为主，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；其他应收款中对湖州市住房和城乡建设局应收 34.49 亿元，账龄达 4 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；投资性房地产中价值 23.26 亿元的南太湖湿地奥体公园尚未明确收益实现方式，整体资产流动性仍较弱。

2、公司未来资金需求大，有息债务规模可能持续增加。

受政府财政资金安排影响，公司经营活动现金流表现波动较大，2019 年公司经营活动产生的现金净流出 59.54 亿元。截至 2020 年 3 月末，公司主要的在建、拟建项目后续尚需资金投入 204.04 亿元，资金需求规模较大，未来面临一定的资金支出压力。截至 2020 年 3 月末，公司有息债务规模 459.70 亿元，较 2017 年末增加 54.08%。资产负债率为 63.38%，整体负债水平仍偏高。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。

（四）评级报告中发行人主要优势

1、湖州市经济快速增长，推动公司基建业务持续快速发展。

湖州市地处长三角中心区域，紧邻沪、杭、宁三大城市，区位及交通优势较好。2017-2019 年，湖州市分别实现地区生产总值 2,476.1 亿元、2,719.0 亿元和 3,122.4 亿元，区域非金属矿物制品、纺织和通用设备制造等传统支柱产业稳步发展，高新技术产业的固定资产投资增速大幅提升提供了新的经济增长点。公司作为湖州市内重要基础设施建设项目实施主体和投融资主体，在经济推动下，公司基建业务持续快速发展，2017-2019 年公司受托代建业务收入复合增长率高达 42.29%。

2、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。

公司受湖州市政府委托负责湖州市中心城区、市北分区、太湖旅游度假区等重要区域的棚户区改造工程，同时承担了安吉两库饮水工程等重大民生项目的建设任务。截至 2020 年 3 月末，公司主要在建、拟建基础设施项目计划总投资 252.33 亿元，在建及拟建商品房项目总建筑面积为 212.79 万平方米，在建保障房项目已完成投资 84.55 亿元，未来业务持续性较好。

3、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。

公司商品房项目地理位置优越，其中达昌府项目位于湖州市老城区核心地段，在建和拟建的达昌府、学宫兜地块开发建设项目和嘉汇商业中心等项目的周边小区房价均高于湖州市平均水平。公司租赁物业以爱山广场和泊月湾为主，分别位于湖州市中心地段和南太湖新区，出租率高，能带来稳定的收入和现金流。

4、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。

公司作为湖州市区最主要的燃气供应单位和城市水务经营主体，供气范围约占湖州市区的 90%，供水范围达 1,400 平方公里，具备较强的区域垄断性。2019 年公司分别实现燃气和水务收入 15.91 亿元和 6.70 亿元，对公司收入和现金流形成稳定支撑。

5、公司业务多元化程度有所上升，有助于分散经营风险。

2019 年公司仍主要从事湖州市内城市基础设施建设、房屋建设、水务等业务，新增钢材和大宗商品贸易、燃气销售、生鲜超市和医疗健康业务，多元化程

度有所上升，有助于分散经营风险。

6、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。

2017 年，湖州市财政局和湖州市国资委将地方政府债券置换资金 55.73 亿元转入公司资本公积。2018 年，子公司湖州市城建投资集团有限公司及湖州市华兴城建发展有限公司（以下简称“华兴城建”）合计获得 24.20 亿元拨款计入资本公积。2019，年公司获得湖州市人民政府无偿划入评估价值为 23.26 亿元的南太湖湿地奥体公园、评估价值为 4.81 亿元的 2,374 套公租房及评估价值为 6.73 亿元的 921 套住宅等资产，共计增加资本公积 35.14 亿元；湖州市国有资产监督管理委员会对公司拨款 28.71 亿元，并将以前年度拨付的 4.59 亿元款项确认为资本金注入公司，共计增加资本公积 33.30 亿元；获得无偿划入子公司合计增加资本公积 4.74 亿元；收到南太湖新区管理委员会拨款 2.89 亿元，2019 年度上述政府支持总计增加公司资本公积 76.22 亿元，大幅提升了公司的资本实力。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司分别收到财政补贴 3.24 亿元、6.70 亿元、8.41 亿元和 0.94 亿元（包括财政贴息），大幅提升了公司的利润水平。

7、公司债务期限结构安排合理，短期偿债压力不大。

截至 2020 年 3 月末，公司以长期有息债务为主，占比高达 93.80%，有息债务偿还期限分布较为均衡，无债务集中到期情况。2021 年 3 月末前，公司需偿还的短期有息债务规模为 28.50 亿元，短期偿债压力不大。

（五）发行人评级差异情况

截至本募集说明书签署日，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、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+。

本期债券由中证鹏元资信评估股份有限公司进行评级，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、发行人主要资信情况

（一）金融机构授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 6 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 296.64 亿，实际已使用金额为 167.10 亿元，剩余额度 129.54 亿元。

表2-1：截至 2020 年 6 月末发行人金融机构授信情况

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	3.17	2.65	0.52
光大银行	4.00	4.00	0
工商银行	15.90	9.36	6.54
国家开发银行	53.50	30.28	23.22
农业银行	70.09	41.49	28.60
交通银行	4.48	3.71	0.77
建设银行	15.55	11.29	4.26
邮储银行	3.00	2.91	0.09
华夏银行	5.00	4.48	0.52
民生银行	10.00	5.51	4.49
南京银行	12.05	0.15	11.90
农业发展银行	41.08	17.08	24.00
招商银行	1.00	0.95	0.05
中国银行	15.88	12.71	3.17
兴业银行	38.40	17.44	20.96
浦发银行	1.50	1.50	0
宁波银行	1.04	0.59	0.45
中信银行	1.00	1.00	0
合计	296.64	167.10	129.54

（二）近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时的违约情况

近三年及一期，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，未发生过重大违约现象。

（三）发行人债务融资工具情况

截至募集说明书签署日，发行人合并范围内存续期债务融资工具余额为 284.99 亿元，明细如下：

表3-1：发行人存续期债务融资工具明细

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	发行利率	余额
1	16 湖州 01	2016/6/2	2019/6/3	2021/6/2	3+2	20.00	4.85	18.12
2	17 湖州 01	2017/11/16	2020/11/17	2022/11/17	3+2	20.00	5.98	20.00
3	G18 湖州 1	2018/3/30		2021/4/3	3	5.00	6.28	5.00
4	18 湖州 01	2018/11/12	2021/11/13	2023/11/13	3+2	20.00	5.38	20.00
5	G19 湖州 1	2019/1/16		2022/1/18	3	5.00	4.80	5.00
6	19 湖州 01	2019/3/19	2022/3/21	2024/3/21	3+2	14.00	4.38	14.00
7	19 湖城 01	2019/9/18	2022/9/20	2024/9/20	3+2	20.00	4.25	20.00
8	20 湖州 01	2020/3/18	2023/3/20	2025/3/20	3+2	6.00	3.52	6.00
9	20 湖城 01	2020/4/24	2023/4/28	2025/4/28	3+2	15.00	3.40	15.00
10	20 湖城 02	2020/8/6	2023/8/10	2025/8/10	3+2	10.00	4.07	10.00
11	20 湖城 03	2020/12/4	2023/12/8	2025/12/8	3+2	20.00	4.49	20.00
公司债小计								153.12
12	14 湖州中兴债	2014/8/27		2021/8/28	7	11.00	6.48	2.20
13	18 湖州城投债 01	2018/9/19		2025/9/25	7	15.00	6.39	15.00
14	19 湖州城投债 01	2019/4/26		2026/5/6	7	9.90	5.30	9.90
企业债小计								27.10
15	16 湖州中兴 PPN001	2016/9/1	2021/9/2	2023/9/2	7	10.00	4.49	10.00
16	17 湖州城投 MTN001	2017/12/14		2022/12/18	5	10.00	6.18	10.00
17	17 湖州城建 PPN001	2017/12/19	2020/12/21	2024/12/21	7	6.00	6.90	6.00
18	18 湖州城投 MTN001	2018/4/11		2023/4/13	5	20.00	5.50	20.00
19	19 湖州城投 MTN001	2019/4/10	2022/4/11	2024/4/11	3+2	6.00	4.33	6.00
20	19 湖州城投 MTN002	2019/8/20	2022/8/21	2024/8/21	3+2	4.00	3.75	4.00
21	19 湖州城投 GN003	2019/12/17	2022/12/19	2024/12/19	3+2	5.20	3.74	5.20

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	发行利率	余额
22	20 湖州城投 MTN001	2020/2/21	2023/2/24	2025/2/24	3+2	5.00	3.19	5.00
23	20 湖州城投 MTN002	2020/11/12	2023/11/16	2025/11/16	3+2	5.00	3.79	5.00
24	20 湖州城投 SCP001	2020/7/13		2021/4/11	0.74	6.00	2.88	6.00
25	湖州城市集团 3.15% N20230730	2020/7/30		2023/7/30	3	3.00 (美元)	3.15	19.57
26	21 湖州城投 MTN001	2021/1/5	2024/1/7	2026/1/7	4+2	8.00	3.91	8.00
其他小计								130.34
合计								284.99

注：“湖州城投 4.875% N2020”、“湖州城市集团 3.15% N20230730”为境外债，当前余额均为 3 亿美元，按 2020 年 12 月 31 日国家外汇管理局公布的人民币兑美元汇率中间价 652.49 换算为人民币

发行人于 2020 年 5 月 27 日获得 20 亿元企业债券注册(发改企业债券〔2020〕111 号)，尚未发行。

截至本募集说明书签署之日，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。

（四）发行人近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

表2-2：近三年及一期主要偿债指标

单位：倍、%、万元

财务指标	2020 年半年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	3.66	4.53	5.50	8.14
速动比率	0.81	1.12	1.50	2.37
资产负债率	63.98	62.30	63.71	60.33
EBITDA	52,430.64	128,194.61	119,441.39	68,223.84
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.96	0.99	0.74
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：上述指标计算方法如下

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：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：人民币 8,000,000,000 元

实缴资本：人民币 8,000,000,000 元

设立日期：1993 年 2 月 27 日

住所：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼

邮政编码：313000

信息披露事务负责人：吴张欢

信息披露事务联系人：程习文

联系电话：0572-2392937

传真号码：0572-2032083

统一社会信用代码：91330500146962536W

所属行业：土木工程建筑业（E48）

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；自来水管道和污水管道的安装维修，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；市场运行管理和服务，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）

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

湖州市城市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）发行人的历史沿革情况

1993 年 7 月，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。

2004 年 6 月 29 日，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% 的股权，湖州市房地产综合开发公司出资 1,500 万元持有公司 30.00% 的股权。

2005 年 6 月 8 日，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。

2007 年 9 月 20 日，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。

2008 年 6 月 26 日，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。

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。

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。

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%）、湖州市城建投资集团有限公司（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）的国有产权无偿划转给湖州市城市建设投资集团公司。发行人变更为公司制企业，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（审计报告书文号为：国瑞会审字（2016）C 第 128 号）、评估（资产评估报告书文号为：胡辰资评字（2016）第 239 号），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，并于 2017 年 4 月 10 日完成工商变更。同时，法定代表人变更为周建新。

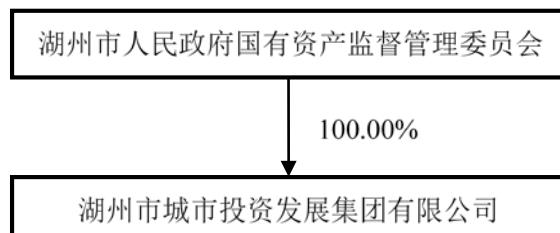
2017 年 4 月 10 日，经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市城市建设投资集团公司变更为湖州市城市投资发展集团有限公司，并办理完成了工商变更登记。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）股权结构图

截至募集说明书出具之日，发行人股权结构图如下图所示。

图 3-1 发行人股权结构图



（二）公司控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 8,000,000,000 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。

湖州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2005 年 3 月 18 日正式挂牌成立，为湖州市政府直属特设机构。现有监管范围内国有企业 33 家。内设办公室、政治处、产权管理处、改革发展处、统计考核处等 5 个职能处室和派驻机构监察室 1 个，直属事业单位 3 个，分别为湖州市国有资产财务管理办公室（审计稽查中心）、湖州市国有资产运营中心、湖州市市场发展中心。

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。

截至本募集说明书签署日，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。

（三）报告期内控股股东及实际控制人变化情况

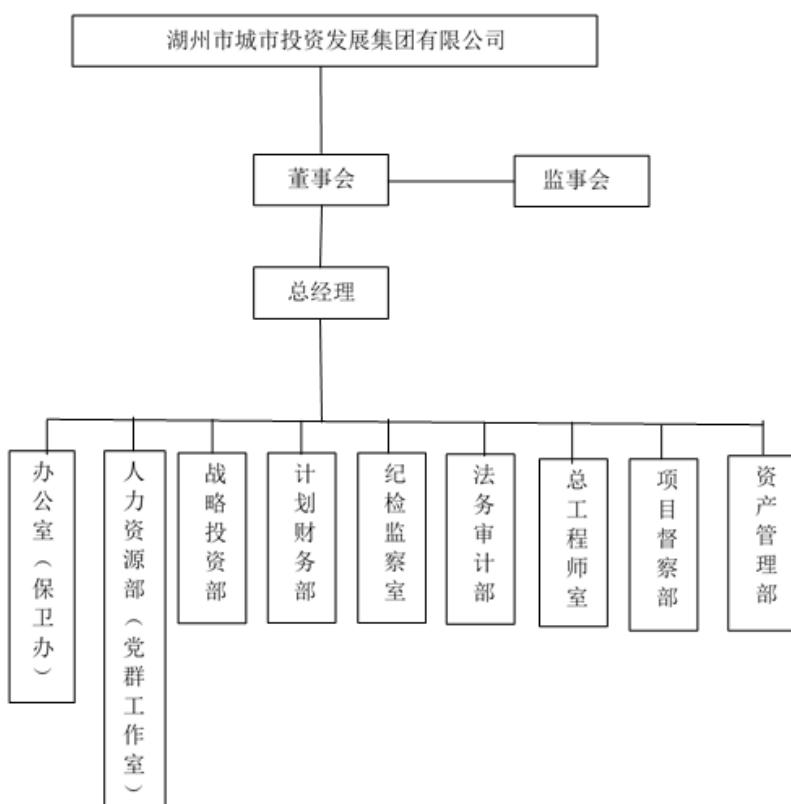
报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人的组织结构及重要权益投资情况

（一）发行人的组织结构

发行人设立了董事会、监事会和经营管理层，指定了相应的议事规则及工作细则，并结合发行人的实际情况，设置了相关业务和管理部门。截至 2020 年 6 月末，发行人组织结构如下图所示：

图 3-2 发行人组织结构图



根据业务需要，发行人下设办公室（保卫办）、人力资源部（党群工作室）、战略投资部、计划财务部、纪检监察室、法务审计部、总工程师室、资产管理部

1、办公室（保卫办）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、人力资源部（党群工作室）

下设党群科、人事科、工资科和宣传科，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，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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、项目督查部

下设前期巡查科、工程巡查科和综合内业科，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。

各部室各司其职，内部管理及控制体系较为完善。

（二）发行人重要权益投资情况

1、发行人主要子公司

截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有 18 家，具体情况如下表所示：

表3-1：发行人截至 2020 年 6 月末纳入合并报表范围的一级子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	成立时间	注册资本	业务性质	持股比例
1	湖州市城建投资集团有限公司	2000.01.20	150,000.00	基础建设	100.00
2	湖州房总地产开发集团有限公司	2016.11.11	100,000.00	地产开发	100.00
3	湖州市水务集团有限公司	1981.06.09	46,900.00	自来水销售	78.57
4	湖州市城投资产管理有限公司	2007.07.30	79,332.17	房屋出租销售	100.00
5	湖州中房置业有限公司	1986.06.09	80,000.00	房地产开发	100.00
6	湖州市市场发展有限公司	2002.08.20	5,000.00	摊位出租	85.00
7	湖州市仁皇山景区建设投资管理有限公司	2011.07.04	3,000.00	景区开发	51.00
8	湖州教育发展有限公司	2000.10.31	992.00	教育服务	100.00
9	湖州市保安服务有限公司	1995.05.04	200.00	保安服务	100.00
10	湖州市乐民健康投资有限公司	2017.08.07	100,000.00	医养结合	100.00
11	湖州市菰城市场发展有限公司	2018.12.06	5,000.00	市场开发运营	100.00

序号	企业名称	成立时间	注册资本	业务性质	持股比例
12	湖州协兴投资发展有限公司	2018.11.26	50,000.00	投资	100.00
13	湖州市新湾建设发展有限公司	2019.08.28	200,000.00	基础设施	100.00
14	湖州雷博人力资源服务有限公司	2013.06.27	200.00	人才储备、教育培训、人才招聘	100.00
15	湖州雷博劳动和社会保障事务代理中心	2000.11.18	50.00	劳务派遣业务	100.00
16	湖州浙北人力资源开发有限公司	2002.07.29	50.00	劳动和社会保障事务代理	100.00
17	湖州市人才发展集团有限公司	2019.07.25	20,000.00	人力资源	100.00
18	湖州新奥燃气有限公司	2004.06.16	1251.188 万美元	燃气经营	59.64

上述纳入合并范围的子公司情况介绍如下：

1) 湖州市城建投资集团有限公司

该公司成立于 2000 年 1 月 20 日，曾用名湖州市中兴建设开发公司，法定代表人为吴忠斌，公司注册地址为湖州龙王山路 888 号，其主营业务为：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（三级）。分支机构经营：住宿。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 4,638,708.61 万元，负债总额为 2,441,757.65 万元，所有者权益为 2,196,950.97 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 440,577.78 万元，净利润 16,670.55 万元。

2) 湖州房总地产开发集团有限公司

该公司成立于 2016 年 11 月 11 日，曾用名湖州房总地产开发有限公司，法定代表人为费子明，公司注册地址为湖州市吴兴区人民路 368 号一楼，其主营业务为：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。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,507,091.24 万元，负债总额为 1,010,479.92 万元，所有者权益为 496,611.32 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 11,232.81 万元，净利润 -2,353.92 万元。由于该公司房地产开发业务收入确认周期较长，因此近一年该公司确认的营业收入较少，净利润为负。

3) 湖州市水务集团有限公司

该公司成立于 1981 年 6 月 9 日，法定代表人为邢萍，公司注册地址为湖州市杭长桥中路 118 号，其主营业务为：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，自来水管道和污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，供排水设备、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）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 613,354.48 万元，负债总额为 478,992.49 万元，所有者权益为 134,361.99 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 71,973.19 万元，净利润 1,907.21 万元。

4) 湖州市城投资产管理有限公司

该公司成立于 2007 年 07 月 30 日，曾用名湖州市爱山广场建设投资有限公司，法定代表人为吴剑，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区爱山广场 20 幢 9 楼，其主营业务为：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）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,217,549.75 万元，负债总额为 832,590.51 万元，所有者权益为 384,959.24 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 32,809.24 万元，净利润 14,749.31 万元。

5) 湖州中房置业有限公司

该公司成立于 1986 年 6 月 9 日，法定代表人吴笑元，公司注册地址为湖州观凤大楼 8 楼（8001-8032 号）。其主营业务为：房地产开发经营。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 85,937.16 万元，负债总额为 43,086.39 万元，所有者权益为 42,850.77 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 8,241.92 万元，净利润 453.63 万元。

6) 湖州市市场发展有限公司

该公司成立于 2002 年 8 月 20 日，法定代表人为徐国阳，公司注册地址为湖州市红丰路 589 号，其主营业务为：市场建设、开发、经营及相关设施出租，市场运行的管理和服务，物业管理，旧货市场管理服务，旧货交易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 61,140.24 万元，负债总额为 21,908.90 万元，所有者权益为 39,231.34 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 3,969.35 万元，净利润 5,547.09 万元。

7) 湖州市仁皇山景区建设投资管理有限公司

该公司成立于 2011 年 7 月 4 日，法定代表人为王建民，公司注册地址为湖州市龙王山路仁皇山公园南入口，其主营业务为：仁皇山景区开发、建设及房屋出租、销售，物业管理，仁皇山景区旅游开发、管理，活动的组织、策划。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 14.94 万元，负债总额为 114.70 万元，所有者权益为 -99.76 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -190.50 万元。因公园管理的特殊性（无门票收入），故近一年净利润为负。

8) 湖州教育发展有限公司

该公司成立于 2000 年 10 月 31 日，法定代表人为杨如林，公司注册地址为湖州市证通寺 199 号，其主营业务为：学校用房的建设开发、学校存量资产的管理、社会力量办学投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,634.93 万元，负债总额为 729.15 万元，所有者权益为 905.78 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 83.61 万元，净利润 14.13 万元。

9) 湖州市保安服务有限公司

该公司成立于 1995 年 5 月 4 日，法定代表人为胡志明，公司注册地址为湖州市凤凰路 229 号，其主营业务为：企事业单位、机关团体、居民住宅区、公共场所的安全守护；货币、有价证券、金银珠宝、文物、艺术品及其它贵重物资和爆炸、化学等危险物品的押运；展览、展销、文体、商业等活动的安全保卫；研

制开发、推广各类安全技术防范产品；承接各类安全技术防范系统工程；提供相应技术服务；安全防范咨询服务；摄影服务；刻章服务；消防器材、保安器材、保安服装的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 996.39 万元，负债总额为 14.91 万元，所有者权益为 981.48 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 786.52 万元，净利润-43.88 万元。近一年净利润为负，主要原因系该公司部分收款尚未结转收入。

10) 湖州市乐民健康投资有限公司

该公司成立于 2017 年 8 月 7 日，法定代表人为全缨，公司注册地址为浙江省湖州市仁皇山街道仁皇山路 501 号 11 楼，其主营业务为：实业投资、投资管理、房地产开发、综合养老服务、物业管理、房屋租赁、后勤管理、停车场服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 47,840.92 万元，负债总额为 20,468.13 万元，所有者权益为 27,372.78 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 917.59 万元，净利润-1,315.31 万元。近一年净利润为负，主要是因为该公司尚未大规模开展业务。

11) 湖州市菰城市场发展有限公司

该公司成立于 2018 年 12 月 6 日，法定代表人徐国阳，公司注册地址为浙江省湖州市红丰路 589 号，其主营业务为：市场建设、开发、经营及相关设施出租，市场运作的管理和服务，物业管理，旧货市场管理服务，旧货交易（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 996.06 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益为 996.06 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-3.94 万元。近一年净利润为负，主要是由于该公司刚成立不久，尚未开展业务。

12) 湖州协兴投资发展有限公司

该公司成立于 2018 年 11 月 26 日，法定代表人程习文，公司注册地址为浙

江省湖州市仁皇山街道 501 号 8 楼 801 室，其主营业务为：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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 59,150.73 万元，负债总额为 366.63 万元，所有者权益为 58,784.09 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 180,024.23 万元，净利润-412.98 万元。近一年净利润为负，主要系部分业务款项于下年结算所致。

13) 湖州市新湾建设发展有限公司

该公司成立于 2019 年 8 月 28 日，法定代表人杨勇，公司注册地址为浙江省湖州市仁皇山路 501 号 1001 室，其主营业务为：建设项目规划，建筑工程设计与施工，城市基础设施建设，实业投资，房地产开发经营，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，园林绿化工程、市政工程设计与施工，工程管理服务，工程造价咨询，物业管理，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 192,560.59 万元，负债总额为 80,037.66 万元，所有者权益为 112,522.93 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-77.07 万元。近一年净利润为负，主要是由于该公司刚成立不久，尚未开展业务。

14) 湖州雷博人力资源服务有限公司

该公司成立于 2013 年 6 月 27 日，法定代表人何军，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区清远路 699 号一楼 108 室，其主营业务为： 经营劳务派遣业务；国内劳务、人才派遣；职业指导、介绍；人事外包、服务外包、人才储备、人才中介、人才智力输出、其他与开发人力资源相关的业务。企业项目管理，通信技术咨询，市场调查，家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 2,406.07 万元，负债总额为 1,907.31 万元，所有者权益为 498.77 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

15) 湖州雷博劳动和社会保障事务代理中心

该公司成立于 2000 年 11 月 18 日，法定代表人何军，公司注册地址为 浙江省湖州市东街 68 号，其主营业务为： 劳动和社会保障事务代理、咨询服务；档案管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 389.17 万元，负债总额为 262.91 万元，所有者权益为 126.26 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

16) 湖州浙北人力资源开发有限公司

该公司成立于 2002 年 7 月 29 日，法定代表人陆晓倩，公司注册地址为浙江省湖州市龙溪北路顺展商住楼 3 号楼三层，其主营业务为：服务，人才储备、教育培训、人才招聘、人才智力输出；其他与开发人力资源相关的业务。（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）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 991.13 万元，负债总额为 442.80 万元，所有者权益为 548.32 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

17) 湖州市人才发展集团有限公司

该公司成立于 2019 年 7 月 25 日，法定代表人吴剑，公司注册地址为 浙江省湖州市仁皇山街道仁皇山路 501 号 13 层。其主营业务是：人才引进与招聘服务，人才园区建设与运营服务，人才创业投资服务，人才公寓建设与运营管理服务，人才中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 36,321.21 万元，负债总额为 3,400.01 万元，所有者权益为 32,921.20 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-90.58 万元。近一年净利润为负，主要是由于该公司刚成立不久，尚未开展业务。

18) 湖州新奥燃气有限公司

该公司成立于 2004 年 6 月 16 日，法定代表人潘海明，公司注册地址为 浙

江省湖州市四中路 227 号。其主营业务是：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)。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)。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 145,444.01 万元，负债总额为 64,907.19 万元，所有者权益为 80,536.82 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 159,827.98 万元，净利润 13,158.94 万元。

2、发行人合营、联营

截至 2020 年 6 月末，发行人重要的合营和联营企业如下：

表3-2：截至 2020 年 6 月末发行人重要的合营和联营企业情况

单位：%

序号	企业名称	成立时间	业务性质	性质	持股比例
1	湖州南太湖建设投资管理有限公司	2007.09.05	南太湖投资管理	联营	22.86
2	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	2011.08.11	产业集聚区建设	联营	20.00
3	湖州银行股份有限公司	1998.06.17	银行业	联营	18.06
4	湖州市通合城投资发展有限公司	2017.07.25	基础建设	联营	49.00
5	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	2018.05.04	基础建设	联营	34.00

注：截止 2019 年 12 月 31 日，发行人及子公司合计持有湖州银行股份有限公司 18.06% 股权，为第一大股东，并委派董事，因此对湖州银行具有重大影响，采用权益法核算。

重要合联营企业简介如下：

1) 湖州南太湖建设投资管理有限公司

该公司成立于 2007 年 9 月 5 日，法定代表人为潘文兵，公司注册地址为浙江省湖州市莲花庄路 5 号楼，主营业务为湖州南太湖的投资管理、建设开发。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 179,980.73 万元，负债总额为 16,799.62 万元，所有者权益为 163,181.11 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 1,257.28 万元，净利润 344.40 万元。

2) 湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司

该公司成立于 2011 年 8 月 11 日，法定代表人为周煜，公司注册地址为湖州市陵阳路 1218 号办公大楼楼梯西侧一至三层，主营业务为城市基础设施建设、园林绿化工程施工、绿化养护、保障性住房建设、物业管理、土地复垦平整、实业投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 99,633.48 万元，负债总额为 51,299.60 万元，所有者权益为 48,333.88 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-20.37 万元。主要原因系该公司为项目公司，2019 年该公司无项目竣工并产生收入。

3) 湖州银行股份有限公司

该公司成立于 1998 年 6 月 17 日，法定代表人为吴继平，公司注册地址为浙江省湖州市南街 471-475 号，经营范围为吸收公众存款、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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 7,120,508.03 万元，负债总额为 6,674,842.43 万元，所有者权益为 445,665.59 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 174,619.82 万元，净利润为 75,697.60 万元。

4) 湖州市通合城投资发展有限公司

该公司成立于 2017 年 7 月 25 日，法定代表人为金宁，公司注册地址为浙江省湖州市二环西路 2008 号 1 幢 10 层 1003 室，经营范围为资产管理、投资管理(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融

湖州市城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
服务)、投资咨询（除期货）、财务咨询及服务、经济信息咨询；实业投资；企
业管理服务（以工商登记为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可
开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 31,654.50 万元，负债总额为
0.00 万元，所有者权益为 31,654.50 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00
万元，净利润为 3,836.15 万元。

5) 中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司

该公司成立于 2018 年 5 月 4 日，法定代表人为许峥，公司注册地址为浙江
省湖州市红丰路 1366 号 3 幢 11 层 1104-1 室，经营范围为土地开发，房地产开
发、经营；基础设施的投资、开发、建设；项目投资；节能环保技术的推广应用，
节能环保设备、产品的研发，从事节能环保科技领域内的技术开发、技术转让、
技术咨询、技术服务，节能改造工程的施工；建筑材料、机械设备、机电设备、
电子产品的销售；机械设备、机电设备的安装；节能环保产业、智能制造产业、
电子信息产业、新能源汽车产业、生物医药产业开发、管理；企业管理咨询、社
会经济咨询；展览展示；自有房屋租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经
相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司的资产总额 30,179.49 万元，负债总额为
101.34 万元，所有者权益 30,078.15 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00
元，净利润 78.15 万元。

五、发行人治理结构及内部控制

（一）发行人治理结构

发行人是湖州市政府出资设立的国有企业，比照有限责任公司管理。发行
人依法制定了《公司章程》，建立了较为完善的法人治理结构。根据《公司
章程》规定，发行人不设股东会，设有董事会、监事会、管理层等组织机构，并在《公
司章程》中明确了董事会、监事会、管理层的职责和议事制度。

发行人不设股东会，湖州市国资委作为出资人，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。

发行人设董事会，湖州市国资委可以授权公司董事会行使部分出资人职权。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，由市国资委按有关规定派出，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。发行人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。

发行人董事会对市国资委负责，依法自行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、法规规定和市国资委授权范围内行使相应职权。

发行人设监事会，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，其他监事由市国资委按有关规定派出，监事会设主席一名，由市国资委在监事会成员中指定。发行人董事和总经理、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。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发行人财务，监督董事、高级管理人员执行公司职务行为等职权。

发行人设总经理一名，副总经理四名。总经理和副总经理每次任期三年，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发行人生产经营管理工作，组织实施董事会决议等职权。

（二）发行人内部控制

发行人建立了完善的内部控制制度以保证发行人的资产安全及资金安全。发行人自成立以来，一直致力于内部控制制度的建设，评价制度的恰当性和执行的有效性，及时健全和修订基本管理制度。为满足业务发展需要，确保日常经营、重大决策等合法合规，发行人制定了一系列管理及内控制度。

1、战略投资和规划

为完善公司内部控制，进一步优化业务流程和资源配置，确保企业发展战略规划的合理性与投资决策的科学性，实现企业价值最大化目标，发行人设立投融资决策委员会制度及战略规划管理制度。从而更好地整合优势资源，获取竞争优势，促进集团高速发展。

2、财务管理

为加强发行人的财务管理，规范财务行为，确保国有资产安全，发行人依据有关法律法规和公司章程，制定了《资金管理制度》、《财务制度》及《差旅费管理办法》。同时，发行人的财务制度针对货币资金、银行账户、资金平台、集团总部审批、年度资金预算等多个方面作出了具体规定。

3、人力资源管理

为完善公司人员聘用管理，深化集团内部管控，加强工作的规范性和制度化，发行人以“公开公平、择优录取、流程规范、人岗匹配”的原则制定了人力资源管理方面的制度。并对人员聘用及变动、劳动合同、劳动纪律、考勤、干部选拔等多方面内容作出了具体规定。

4、下属子公司的管理

为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，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。

5、法律事务及内部审计管理

为了规范发行人的法务工作程序，规避经营中的法律风险，最大程度维护公司的合法权益，根据有关法律规定，对发行人及子公司的法务工作制定了管理办法。同时，为了加强公司经营管理，公司制定了内部审计工作管理办法，对加强内部控制和审计监督，维护财经法律、法规和国有资产的完整性作出了努力。

总体看，发行人管理及内控体系较为完善，对子公司各项管理制度的审批及管控制度较为健全，整体管理水平尚可。

（三）发行人独立性

发行人严格按照《公司法》，《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

1、资产独立

发行人拥有独立的经营场所，对于日常经营所必需的设备、商标等资产均拥有合法的所有权或使用权。发行人不存在资金、资产被控股股东占用的情形。

2、人员独立

发行人董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在控股股东、实际控制人控制的除发行人及其控股子公司以外的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业处领薪的情形。

3、机构独立

发行人机构设置完整、运行独立。按照建立规范法人治理结构的要求，发行人设立了董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。发行人根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰，独立作出决策。

4、财务独立

发行人成立了独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立在银行开户，不存在与其他单位共享银行账户的情况；发行人依法独立纳税；发行人能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

5、业务独立

发行人在业务上独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，独立开展业务。发行人独立获取收入和利润，不存在依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的情形。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员情况如下：

表3-3：发行人董事、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
董事	周建新	男	1964.01	董事长	2019.06-2022.06
	沈小强	男	1973.01	董事、党委副书记	2019.06-2022.06
	王鹏	男	1965.02	董事、副总经理	2019.06-2022.06
	潘一品	男	1973.12	董事、副总经理	2019.06-2022.06
	张志火	男	1963.09	职工代表董事	2019.06-2022.06
	全缨	女	1968.11	董事	2019.10-2022.06
监事	徐彬	男	1972.08	监事会主席	2019.06-2022.06
	陆违发	男	1977.07	职工代表监事	2019.06-2022.06
	潘一平	男	1971.09	职工代表监事	2019.06-2022.06
高级管理 人员	王鹏	男	1974.12	董事、副总经理	2019.06-2022.06
	潘一品	男	1973.12	董事、副总经理	2019.06-2022.06
	章健	男	1968.03	副总经理	2019.08-2022.06
	吴张欢	女	1974.03	副总经理	2019.09-2022.06
	徐永平	男	1969.05	副总经理	2020.08-2022.06

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、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。

2、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，现任发行人董事、党委副书记。

3、王鹏，男，1965 年 2 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、总经理、发行人董事、副总经理、党委委员。

4、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

建投资集团有限公司总经理，发行人督查部总经理。现任湖州市华兴城建发展有限公司执行董事兼总经理、湖州城市配套工程有限公司董事长兼总经理、湖州市奥体中心建设经营管理有限公司执行董事兼总经理、湖州市北建设投资有限公司执行董事兼总经理、湖州民业建设配套工程有限公司执行董事兼总经理、湖州市城投资产管理有限公司董事长、经理、湖州市城建投资集团有限公司董事长、总经理、发行人董事、副总经理。

5、张志火，男，1963年9月出生，本科学历。1980年11月参加工作，曾任陆军第三十六师炮指连、陆军第一军集团军通信团战士、股长、后勤处副处长，湖州市房地产管理局开发科科长，湖州市市房地产交易管理所副所长，湖州市房产管理中心副主任，湖州市住房保障办公室党支部书记、副主任，湖州市住房保障办与市民生建设有限公司联合支部书记，湖州市城市集团城建总公司党支部书记。现任湖州市城建投资集团有限公司党支部书记、副董事长，发行人职工代表董事。

6、全缨，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、湖州市房地产综合开发公司副经理、湖州市城市建设投资集团公司副总经理、湖州市城市投资发展集团有限公司总工程师室主任。现任湖州市乐民健康投资有限公司董事长、发行人党委委员、董事、总工程师。

7、徐彬，男，1972年8月出生，本科学历。1991年8月参加工作，曾任湖州市中心医院财务科会计，湖州市卫生局规划财务处副处长，湖州市卫生局规划财务与审计处副处长，湖州市卫生局规划财务与审计处副处长、主任科员，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处长。现任湖州市卫生健康委员会规划发展与信息化处处长，湖州市乐民健康投资有限公司总经理，发行人监事会主席。

8、陆违发，男，1977年7月出生，本科学历。1997年8月参加工作，曾任湖州自来水公司制水厂制水工，湖州市区供水管道安装公司施工员，湖州市区供水管道安装公司项目经理，湖州自来水公司营业所副主任，湖州练市自来水厂副厂长，湖州市管道工程有限公司经理，水务集团供水公司党支部书记、营业所长，

水务集团供水营销中心党支部书记、副主任、主任、所长（兼）。现任发行人监察法务审计部副总经理、发行人职工代表监事。

9、潘一平，男，1971年9月出生，本科学历。1994年8月参加工作，曾任湖州市房总公司浙北建筑设计事务所，湖州市房总集团，湖州房总建筑设计院副院长，湖州市城市建设投资集团公司总师室主任、设计院院长、党委委员。现任湖州房总建筑设计院总经理、湖州房总地产开发集团有限公司董事、发行人职工代表监事。

10、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。现任发行人副总经理。

11、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。

12、徐永平，男，1969年5月出生，大专学历。1989年3月参加工作，曾任湖州市国土资源监察支队职员、副主任科员、副支队长、支队长，湖州市国土资源局耕地保护处处长，湖州市自然资源和规划局耕地保护监督处处长等职。现任本公司副总经理。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形，公司董事、高级管理人员不存在最近36个月内受中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近12个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形，董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员在其他公司兼职情况如下表所示：

表3-4：发行人董事、监事、高级管理人员在其他公司兼职情况

姓名	在发行人处的职务	兼职情况
----	----------	------

潘一平	总经理	湖州房总建筑设计院
	董事	湖州房总建筑科技发展有限公司
陆违发	监事	湖州市大数据运营有限公司

（四）董事、监事及高级管理人员持有证券、公务员兼职的情况

截至报告期末，发行人董事、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，不存在公务员兼职情况，董监高的任职均符合《证券法》，《中华人民共和国公务员法》的相关要求。

七、发行人主要业务情况

（一）主要业务情况

发行人主营业务包括城市基础设施建设业务（工程施工）、水务业务、房地产开发、租赁及服务、燃气业务、商品零售等业务板块。城市基础设施建设业务由本公司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；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新奥燃气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。

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 265,414.54 万元、329,947.40 万元、756,091.91 万元和 418,843.74 万元，实现毛利分别为 42,628.84 万元、42,472.29 万元、101,800.28 万元和 38,968.69 万元，毛利率分别为 16.06%、12.95%、13.46% 和 9.30%。

报告期内发行人营业收入、成本构成及毛利率情况如下表：

表3-5：报告期内发行人营业收入、成本构成及毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月			2019 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
受托代建	38,688.94	35,171.77	9.09%	219,494.59	200,070.29	8.85%
房地产开发	7,250.54	4,076.05	43.78%	82,681.50	55,751.50	32.57%
物业服务	11,377.28	7,896.57	30.59%	22,400.88	9,001.93	59.81%

项目	2020 年 1-3 月			2019 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
水务业务	29,747.68	24,398.98	17.98%	67,017.91	53,510.68	20.15%
燃气业务	64,110.28	54,638.26	14.77%	159,057.06	139,325.30	12.41%
商品贸易业务	236,035.95	233,601.54	1.03%	190,881.68	188,931.55	1.02%
其他	31,633.07	20,091.87	36.48%	14,558.30	7,700.38	47.11%
合计	418,843.74	379,875.05	9.30%	756,091.91	654,291.62	13.46%

(续上表)

项目	2018			2017		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
受托代建	157,758.38	143,797.46	8.85%	108,413.60	98,696.57	8.96%
房地产开发	91,045.46	80,936.70	11.10%	79,422.82	65,880.98	17.05%
物业服务	17,596.19	9,241.32	47.48%	14,649.58	7,127.43	51.35%
水务业务	58,501.05	50,548.55	13.59%	59,117.46	49,301.49	16.60%
其他	5,046.31	2,681.07	46.87%	3,811.07	1,779.23	53.31%
合计	329,947.40	287,205.11	12.95%	265,414.54	222,785.70	16.06%

注：水务业务板块主要包括自来水销售、污水处理收入和管道安装业务；燃气业务主要包括燃气销售和燃气安装收入。

(二) 主要板块经营情况

1、受托代建业务板块

报告期内，受托代建业务收入分别为 108,413.60 万元、157,758.38 万元、219,494.59 万元和 38,688.94 万元，近三年呈增长趋势，主要系受托代建项目确认的收入大幅增长所致。受托代建业务收入占营业收入的比例分别为 40.85%、47.81%、29.03% 和 9.24%，毛利占营业毛利的比例分别为 22.79%、32.66%、19.08% 和 9.03%，毛利率为 8.96%、8.85%、8.85% 和 9.09%。

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。

城市基础设施建设业务由本公司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。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。发行人基础设施建设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。

近三年，受托代建业务收入确认情况如下：

表3-6：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
2017 年度	白雀输变电系统 迁改工程	湖州市住 房和城 乡建设局	湖州市城建投资集团有限公司	51,691.98	46,992.70
	龙溪港东岸工程		湖州市华兴城建发展有限公司	31,160.88	28,403.28
	港西家园项目		湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司	25,560.75	23,300.59
	合计			108,413.60	98,696.57
2018 年度	杨邱公路	湖州市住 房和城 乡建设局	湖州市城建投资集团有限公司	41,967.76	38,253.80
	小西街		湖州市华兴城建发展有限公司	32,070.30	29,234.54
	港西家园		湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司	50,493.42	46,024.98
	北片路桥		湖州市城建投资集团有限公司	29,309.93	26,716.13
	中兴桥		湖州市城建投资集团有限公司	3,916.98	3,568.01
	合计			157,758.38	143,797.46
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
	合计			219,494.59	200,070.29

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建及拟建基础设施建设项目情况如下：

表3-7：截至 2020 年 6 月末发行人主要在建基础设施建设项目情况

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
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
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	17.15
3	湖山大道工程	湖州市住建局	2016—2019	6.23	5.32
4	湖州市中心城区棚户区改造工程		2017—2019	57.56	38.76
5	湖州市市北分区棚户区改造拆迁安		2017—2019	25.12	23.52

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资额	已投资额
	置项目				
6	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	18.04
7	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	17.64
8	湖州市第一医院改扩建工程	湖州市卫健委	2018—2020	8.05	1.47
9	内环快速化改造工程	湖州市住建局	2018—2022	30.96	5.31
10	湖州市市北小学工程	湖州市教育局	2018—2021	3.39	1.91
11	湖州昆山中学工程		2019—2021	3.05	0.51
12	湖州市本级中心粮库迁建工程	湖州市商务局	2019—2020	3.62	0.94
13	滨湖高中	湖州市教育局	2019—2022	6.50	1.46
14	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	0.08
	合计			236.24	191.78

表3-8：截至 2020 年 6 月末发行人主要拟建基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	项目总投资	建设年限
1	中医院工程	湖州市卫健委	8.00	2020—2022
2	市北体育公园	湖州市住建局	1.47	2020—2022
3	仁北中学	湖州市教育局	5.04	2020—2022
4	蜀山公园	湖州市住建局	1.58	2020—2022
	合计		16.09	

2、房地产开发业务板块

发行人具有房地产一级开发资质，是湖州本地的房地产开发龙头企业。公司房地产开发业务主要由商品房开发业务和以保障房、安置房等为主的非商品房开发业务构成，开发业务范围包括商品房和政府指令性的经济适用房、廉租房、城市拆迁安置房、旧城商业街区改造和住宅小区的建设与管理。报告期内，房地产销售收入占营业收入的比例分别为 29.92%、27.59%、10.94% 和 1.73%，毛利占营业毛利的比例分别为 31.77%、23.65%、26.45% 和 8.15%，毛利率分别为 17.05%、11.10%、32.57% 和 43.78%。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。

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。公司的商品房业务主要包括住宅、配套商业及产业园建设。

发行人非商品房业务包括经济适用房、城市拆迁安置房、政府指令性的公租房、限价商品房等的建设与管理。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。发行人非商品房业务主要采取两种销售结算模式：1) 市场化定价，经政府同意在商品房价格的基础上打一定折扣后，销售给取得购房资格的住户，发行人直接与住户结算；2) 政府以投入成本为基础加上 5%-10% 左右管理费用定价，然后市建设局或其他购买方与发行人签署整体购买协议，按约定向发行人支付价款；3) 公司建设的南华家园、水岸华庭等拆迁安置房（含部分配套商业）项目，由于拆迁主体较为零散，经协商由湖州市住建局整体购买、统一调配，房源结算价格按照《建设系统内安置用房调剂购买价格标准》执行。

发行人承建的非商品房项目主要包括南华家园、水岸华庭、祥和家园、东白鱼潭、河畔居、莲花庄、都市家园、东湖家园、仁北家园和泰和家园等。其中南华家园、水岸华庭、金田家园(仁皇山分区 16 号地块)、市北 28 号地块保障性住房、市北 33 号块保障性住房、仁北家园、市阳路堂子村等项目已被列入湖州市保障性安居工程计划。

报告期内，发行人房屋销售情况如下：

表3-9：报告期内发行人房屋销售情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	7,250.54	100.00%	82,681.20	100.00%	91,045.46	100.00%	79,422.82	100.00%
其中：商品房	5982	82.50%	54,413.82	65.81%	33,443.78	36.73%	52,850.40	66.54%
保障性住房	1,268.54	17.50%	28,267.68	34.19%	57,601.68	63.27%	26,572.41	33.46%

截至 2020 年 6 月末，发行人主要拟建商品房项目如下表所示：

表3-10：截至 2020 年 6 月末发行人主要拟建商品房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	计划投资	项目工期
湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设	10.79	13.74	2020-2022

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建商品房项目如下表所示：

表3-11：截至 2020 年 6 月末发行人在建商品房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	剩余可售面积	项目工期
1	达昌府	23.00	21.50	17.54	5.18	2016—2021
2	学宫兜地块开发建设项目	4.91	5.60	3.99	3.62	2018—2021
3	嘉汇商业中心	4.85	3.39	2.41	2.89	2017—2020
4	市北 24#地块开发建设	3.22	2.42	1.10	2.38	2018—2021
5	湖东分区 HD-03-04-03A 项目	12.60	12.77	6.04	7.70	2020—2022
6	湖东分区 HD-03-04-04A 项目	14.77	13.74	6.80	9.50	2020—2022
	合计	63.35	59.42	37.88	31.27	

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建产业园区项目如下表所示：

表3-12：截至 2020 年 6 月末发行人在建产业园区项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	项目工期
1	湖州美妆产业生产基地及配套工程项目	73.00	20.27	13.81	2017—2019
2	湖州中小微企业智能制造产业园项目	37.24	11.92	8.42	2017—2019
3	砂洗、印花集约整治产业园三期项目	39.20	15.33	2.16	2019—2021
	合计	149.44	47.52	24.39	

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建非商品房项目如下表所示：

表3-13：截至 2020 年 6 月末发行人在建非商品房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建筑面积	总投资	已投资	项目工期
1	市北分区 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造工程项目	37.48	17.82	17.38	2016—2019
2	市北分区 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	40.01	15.52	11.86	2015—2021
3	市陌路 4/5/6 号地块安置房建设项目	18.39	13.30	11.73	2017—2019
4	渔船头农民安置小区工程	8.09	3.80	3.50	2016—2019
5	金田家园二期	12.70	5.81	3.64	2017—2020
6	石油大厦北侧地块保障性安居工程	1.57	1.10	0.94	2016—2019
7	陆家坝 C 块安置房工程	11.15	4.38	1.42	2018—2021
8	市北 31#地块开发建设	42.62	33.22	15.63	2018—2021
9	仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（垄上花苑）	8.32	5.47	1.52	2018—2021
10	市北分区 32#地块开发建设	40.42	19.72	12.59	2018—2021
11	市北分区 32-1#地块开发建设	21.49	11.93	5.88	2018—2021
12	窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	7.37	5.01	2.52	2018—2021
13	窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设项目	5.70	3.55	0.59	2019—2022
	合计	255.31	140.63	89.20	

3、水务业务板块

发行人水务业务主要由子公司水务集团负责，主要包括自来水销售、污水处理和水务管道安装三项业务。

表3-14：报告期内发行人水务业务收入构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
自来水销售	21,888.75	73.58%	45,052.55	67.22%	38,684.63	66.13%	32,263.03	54.57%
污水处理	3,808.25	12.80%	8,608.85	12.85%	6,999.24	11.96%	6,359.13	10.76%
管道工程	4,050.68	13.62%	13,356.52	19.93%	12,817.18	21.91%	20,495.31	34.67%
合计	29,747.68	100.00%	67,017.91	100.00%	58,501.05	100.00%	59,117.46	100.00%

水务集团的主要收入来源于自来水销售、污水处理及管道工程，报告期内，水务业务收入占营业收入的比例分别为 22.27%、17.73%、8.86% 和 7.10%，毛利率分别为 16.60%、13.59%、20.15% 和 17.98%，呈增长趋势，主要系供水价格和污水处理价格上调所致，毛利占营业毛利的比例分别为 23.03%、18.61%、13.27% 和 13.73%。发行人水务业务范围包括供水、排水、污水处理生产经营与服务业、管道工程等。截至 2019 年末，水务集团共有城西水厂、太湖水厂、埭溪水厂 3 个水厂。水务集团主要水源以老虎潭水库水、太湖水为主，苕溪水补充。目前公司在建工程有湖州市西部南部水厂工程、安吉两库引水工程，预计 2023 年建成完工。

湖州市建设局以授予特许经营权的方式，将湖州市城北净水厂项目（即湖州市城北自来水厂项目）移交给桑德集团有限公司，公司与其子公司湖州桑德水务有限公司（以下简称“桑德水务”）保持良好的合作关系，桑德水务将原水供应给发行人，再由发行人输送给用户，发行人供水能力达到 71 万吨/日，供水区域覆盖吴兴区和南浔区。

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。

供水销售方面，2017-2019 年，水务集团年供水总量持续上升，分别为

16,300.00 万吨、17,084.00 万吨和 16,554.75 万吨，管网长度和售水量也持续上升。2017-2019 年公司实现自来水销售收入 32,263.03 万元、38,684.63 万元和 45,052.55 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。

报告期内，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3-15：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		
2017 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2018 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2019 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50

表3-16：报告期内发行人供水业务运营情况

单位：万吨、万户

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
日供水能力（含在建、试运营）	71.00	71.00	57.00	57.00
年供水总量	7,574.83	16,554.75	17,084.00	16,300.00
其中：售水总量	6,701.55	14,840.16	15,016.00	14,700.00
供水户数	57.01	55.64	53.06	45.14
管网长度	6,614.54	6,464.00	5,636.00	4,500.00

公司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、小梅污水处理厂四家污水处理厂负责运营，均为水务集团全资持有。公司日污水处理能力达 16 万立方米，承担湖州市中心城区、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，费用随每月自来水费一起征收。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。水务集团污水处理业务经营概况如下表所示：

表3-17：报告期内水务集团污水处理业务经营概况

单位：万立方米/日、万立方米、万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
污水处理能力	16.00	13.00	16.00	13.00
污水处理量	2,155.90	3,921.69	3,917.00	3,861.00
日均处理量	11.85	10.74	10.73	10.58
污水处理收入	3,808.25	8,608.85	6,999.24	6,359.13

2017 年公司污水处理价格从 0.60 元/立方米上升至 0.95 元/立方米，致使公司污水处理业务营业收入大幅增加，转亏为盈。

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。

4、物业服务板块

报告期内，发行人物业服务收入分别为 14,649.58 万元、17,596.15 万元、22,400.88 万元和 5,065.06 万元，呈增长趋势。报告期内，物业服务收入占营业收入的比例分别为 5.52%、5.33%、2.96% 和 2.73%，而毛利占营业毛利的比例分别为 17.65%、19.55%、13.16% 和 6.95%，物业服务的毛利水平较高，能为公司未来带来稳定的现金流。

发行人物业服务主要由发行人及子公司城投资管、中房置业、市场发展负责，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。

发行人物业服务收入主要来源于爱山广场的商铺、府庙商城、潘家廊和上海同盛大厦办公楼等物业出租，出租率均在 90% 以上，其中同盛大厦和府庙商城的出租率达 100%，经营较为稳定。具体来看，爱山广场商铺出租面积为 10 万平方米，是物业出租收入的主要构成，约占物业出租总收入的 80.00%。爱山广场商铺租赁期以 5-6 年为主，最长租赁期 20 年，签约客户包括星火百货、星巴克、肯德基、美克美家、屈臣氏、中国移动集团湖州分公司、湖州市银都电影娱乐公司等商户。租金收取分为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方式等，能给公司未来带来较为稳定的现金流，且利润较高。2019 年，爱山广场的出租收入为 6,378.08 万元，在物业服务收入

中的占比约为 28.47%，商铺租赁期以 5 年和 6 年为主，最长租赁期 20 年。

5、燃气业务板块

发行人燃气业务板块由子公司湖州新奥燃气有限公司及其子公司运营。湖州新奥燃气有限公司原为发行人与新奥（中国）燃气投资有限公司联营的企业，发行人于 2018 年 12 月向湖州新奥增资并将其于 2019 年起纳入合并财务报表范围，故发行人 2019 年新增燃气相关业务。

2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人分别实现燃气业务收入 159,057.00 万元和 27,650.82 万元，占营业收入的比例分别为 21.04% 和 14.90%。实现毛利润 19,731.76 万元和 2,660.61 万元，分别占毛利润的比例为 19.38% 和 19.40%。燃气业务规模发展迅速，毛利润保持稳定水平，为公司的利润增长提供了支撑。

采购方面，湖州新奥以特许经营的方式，向浙江省天然气公司采购燃气，当年燃气采购量按照前一年销售情况确定，采购价格为浙江省统一价，并随着市场情况波动。根据 2020 年 3 月 27 日浙江省发改委出具的《浙江省发展改革委关于调整天然气门站价格的通知》，浙江省天然气开发有限公司向各城市燃气企业销售天然气的门站价格为每立方米 2.38 元。

输送方面，发行人通过湖州新奥运输有限公司建立了以公路运输和铁路运输为主导的能源配送体系，形成了从能源采购、能源物流配送到能源终端分销的商业价值链。发行人不断加大资金投入和资源配置，加强气源配送体系和应急保障体系建设。

销售方面，发行人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%。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。

缴费方式上，发行人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。发行人大部分项目采用预付储值卡系统，所有新接驳的住宅用户

都会获发一张储值卡并需以充值预付气款，此系统能完全避免坏账，省却大量管理费用，并加强现金流。发行人与银行合作代收费业务，利用银行的庞大网络资源，代燃气项目公司收取燃气使用费。发行人建立了社会化收费网络，通过借助各类靠近居民小区的便利店、超市等网点，设立代缴费系统，以方便居民缴费。此外，发行人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。

表3-18：发行人燃气业务情况

项目	2020年1-6月	2019年
用户总数（万户）	16.80	1.68
燃气供应量（万立方米）	20,175.00	49,500.00
燃气销售量（万立方米）	20,172.00	49,495.00
管道长度（公里）	636.00	620.00

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，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，能够为发行人贡献新的盈利增长点。

6、商品贸易业务板块

发行人于 2019 年新设立合资公司湖州协和贸易有限公司，故发行人 2019 年新增商品贸易板块。

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。

2019 年度及 2020 年 1-6 月，发行人分别实现商品贸易业务收入 190,881.68 万元和 236,035.95 万元，占营业收入的比例分别为 25.25% 和 56.35%。实现毛利

润 1,950.13 万元和 2,434.41 万元，分别占毛利润的比例为 1.92% 和 6.25%。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。

发行人主要客户及供应商情况如下：

表3-19：2019 年度发行人贸易业务前五大客户情况

单位：万元

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

表3-20：2020 年 1-6 月发行人贸易业务前五大客户情况

单位：万元

客户名称	是否为关联方	营业收入（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	86,419.47	电解铜	52.99%
全威唐山能源有限公司	否	28,134.39	电解铜	17.25%
上海易达可国际贸易有限公司	否	18,049.05	电解铜	11.07%
广州联华实业有限公司	否	17,277.18	电解铜	10.59%
福州建和贸易有限公司	否	13,210.97	电解铜	8.10%
合计		163,091.06		100.00%

表3-21：2019 年度发行人贸易业务前五大供应商情况

单位：万元

供应商名称	是否为关联方	每吨单价（不含税）	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	4.17	35,671.46	电解铜	18.88%
陕西锌业有限公司	否	1.64	26,403.78	锌锭	13.98%
宁波金田投资控股有限公司	否	4.19	16,344.86	电解铜	8.65%
上海迈科迪信投资管理有限公司	否	4.73	13,478.03	电解铜	7.13%

供应商名称	是否为关联方	每吨单价（不含税）	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	4.15	12,467.88	电解铜	6.60%
合计			104,366.01		55.24%

表3-22：2020年1-6月发行人贸易业务前五大供应商情况

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
上海迈科迪信投资管理有限公司	否	23,156.68	电解铜	24.38%
新疆运威全球资源供应链有限公司	否	19,720.95	电解铜	20.76%
正威科技（深圳）有限公司	否	17,768.59	电解铜	18.71%
西安鲁汇贸易有限公司	否	17,655.03	电解铜	18.59%
海南智慧仓储物流有限公司	否	16,687.15	电解铜	17.57%
合计		94,988.40		100.00%

（三）发行人的发展战略与规划

根据《湖州市城市总体规划（2017-2035）》，结合本公司实际情况，本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。

（四）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、投资收益的间接性等特点，

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发展重点。

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，未来在城市发展巾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，全国房地产开发投资总额从 2007 年的 25,290 亿元增长至 2019 年的 132,194 亿元。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年名义增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比上年提高 0.5 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比例为 73.43%。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；同时，国务院公布了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，规划提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

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，2017-2019 年湖州市房地产市场持续向好。

湖州市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。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。2014-2018 年度，湖州全市商品住宅销售面积为 260.00 万平方米、346.10 万平方米、489.80 万平方米、639.20 万平方米和 723.00 万平方米。2019 年，商品房销售面积累计完成 823.78 万平方米，同比增长 1.8%，高于全省平均 5.7 个百分点，增速居全省第四位，较年初的下降 14.9%，提高了 16.7 个百分点，全年实现“扭负为正”，全省其他各市中仅有宁波、绍兴、金华实现正增长。

随着部分一二线城市陆续出台限购限贷政策，湖州房地产市场或将迎来新的

契机。随着嘉兴实施严格的限购限贷政策，湖州作为上海周边不限购不限贷的地级市，未来有望吸引更多的外地购房者，进一步刺激湖州部分本地自住型需求提前释放，湖州房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。”

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，我们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，引导我们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、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。

中国城镇人口数量一直在稳步增长，随着国家城镇化进程的加快，扩张的城市需要更多的能源保障据专家预测到 2030 年，我国天然气需求量为 5000 亿~6000 亿立方米，而国产气供给能力仅为 2000 亿立方米。供不应求的现实矛盾是燃气行业持续发展的强大推动力。

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。所以，天然气行业未来在中国拥有着“远大前程”。

6、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新高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

（五）主要竞争情况

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、投资收益的间接性等特点，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发展重点。

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，未来在城市发展巾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，全

国房地产开发投资总额从 2007 年的 25,290 亿元增长至 2019 年的 132,194 亿元。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年名义增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比上年提高 0.5 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比例为 73.43%。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；同时，国务院公布了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，规划提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

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，2017-2019 年湖州市房地产市场持续向好。

湖州市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。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。2014-2018 年度，湖州全市商品住宅销售面积为 260.00 万平方米、346.10 万平方米、489.80 万平方米、639.20 万平方米和 723.00 万平方米。2019 年，商品房销售面积累计完成 823.78 万平方米，同比增长 1.8%，高于全省平均 5.7 个百分点，增速居全省第四位，较年初的下降 14.9%，提高了 16.7 个百分点，全年实现“扭负为正”，全省其他各市中仅有宁波、绍兴、金华实现正增长。

随着部分一二线城市陆续出台限购限贷政策，湖州房地产市场或将迎来新的契机。随着嘉兴实施严格的限购限贷政策，湖州作为上海周边不限购不限贷的地级市，未来有望吸引更多的外地购房者，进一步刺激湖州部分本地自住型需求提前释放，湖州房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。”

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，我们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，引导我们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、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。

中国城镇人口数量一直在稳步增长，随着国家城镇化进程的加快，扩张的城市需要更多的能源保障据专家预测到 2030 年，我国天然气需求量为 5000 亿~6000 亿立方米，而国产气供给能力仅为 2000 亿立方米。供不应求的现实矛盾是燃气行业持续发展的强大推动力。

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。所以，天然气行业未来在中国拥有着“远大前程”。

6、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新高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

八、发行人的关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年度审计报告（会审字【2018】0979 号）、2018 年度审计报告（会审字【2019】0117 号）、2019 年度审计报告（容诚审字【2020】310Z0136 号）以及 2020 年半年度未经审计的财务报告，发行人的关联方及关联交易情况如下：

1、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“第五节、三、发行人重要权益投资情况”。

（3）发行人其他关联方情况

截至 2020 年 6 月末，发行人无其他关联方。

2、关联方交易

存在控制关系且已纳入发行人合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。近三年发行人与关联方之间无销售商品、提供劳务以及购买商品、接受劳务和租赁的关联方交易，亦无关联担保的情况。关于近三年发行人与关联方发生的交易情况如下：

（1）关联方担保

截至 2020 年 6 月末，发行人无合并范围外关联方担保。

（2）关联方往来

发行人的关联方往来科目主要是其他应付款，最近三年及一期末，发行人与关联方往来款项如下：

表5-1：近三年及一期末发行人与关联方往来款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017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	联营	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

（3）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。

3、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，关联交易定价公允合理。

九、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）发行人的信息披露制度

在本期债券存续期内，发行人将按照以下要求在上交所网站或者以交易所认

可的方式向本期债券持有人等专业投资者进行披露：

1、存续期内定期信息披露

发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告：

(1) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向本所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

(2) 发行人应当按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2、发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (4) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (5) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (6) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (7) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;
- (11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发生变更;
- (12) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动;
- (13) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化;
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定;
- (15) 发行人不能按期支付本息;
- (16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (17) 发行人提出债务重组方案的；
- (18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (19) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

（二）发行人的投资者关系管理

本期债券发行对象为符合《管理办法》规定并在债券登记机构开立合格证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者应当具备相应风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：

- (1) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、

基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

(2) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

(3) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

(4) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：1) 最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；2) 最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；3) 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

(5) 同时符合下列条件的个人：

1) 申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；

2) 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第“(1)”项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

(6) 中国证监会和本所认可的其他投资者。

前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东可以认购及交易发行人发行的公司债券，不受《管理办法》规定的专业投资者条件的限制。承销机构可参与其承销的债券的认购及交易。

第四节财务会计信息

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2017 年、2018 年及 2019 年经审计的年度财务报告和 2020 年一季度未经审计的财务报表。

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）¹对发行人 2017-2019 年财务报告进行了审计，出具了编号为“会审字【2018】0979 号”、“会审字【2019】0117 号”和“容诚审字【2020】310Z0136 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2020 年半年度财务报表未经审计。

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

一、发行人财务会计资料

（一）发行人合并财务报表

表4-1：发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	977,672.66	1,038,938.65	938,663.89	849,059.80
应收票据	1,994.16	1,528.91	1,130.35	-
应收账款	90,778.35	83,677.27	20,610.42	19,364.27
预付款项	132,549.34	162,728.58	6,442.79	8,688.84
其他应收款	512,527.25	476,891.96	492,709.00	511,524.70
存货	6,315,650.34	5,579,753.69	4,454,992.38	3,440,297.53
持有待售资产	-	1,243.02	-	-
其他流动资产	86,239.32	66,924.47	216,858.30	22,981.91
流动资产合计	8,117,411.42	7,411,686.55	6,131,407.12	4,851,917.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	23,905.42	16,295.42	6,036.23	3,543.37
持有至到期投资	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
长期应收款	400.00	-	300.00	820.00
长期股权投资	194,275.18	163,386.32	137,406.33	84,922.93
投资性房地产	1,187,281.20	1,187,276.17	611,777.56	557,833.92

¹已更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
固定资产	268,293.57	242,706.71	220,398.35	142,719.83
在建工程	107,767.92	86,827.42	59,023.00	37,173.04
无形资产	83,878.41	78,493.19	78,745.90	19,022.49
商誉	31,512.97	31,512.97	24,521.95	-
长期待摊费用	9,508.34	6,573.73	1,304.98	785.29
递延所得税资产	10,903.37	10,980.75	7,935.18	1,337.43
其他非流动资产	46,770.54	56,784.52	23,364.82	-
非流动资产合计	1,969,496.93	1,885,837.21	1,175,814.30	853,158.32
资产合计	10,086,908.35	9,297,523.76	7,307,221.42	5,705,075.37
流动负债:				
短期借款	88,300.00	46,500.00	2,500.00	6,000.00
应付票据	560.00	-	-	-
应付账款	153,123.63	77,492.74	37,021.39	21,883.74
预收款项	776,299.37	682,408.86	513,683.04	146,757.49
应付职工薪酬	4,290.74	8,879.26	6,004.51	1,608.07
应交税费	8,733.76	21,041.57	13,503.58	10,906.39
其他应付款	555,452.37	512,741.44	292,155.65	181,263.22
一年内到期的非流动负债	628,990.03	288,517.86	250,828.13	227,640.86
流动负债合计	2,215,749.90	1,637,581.72	1,115,696.30	596,059.77
非流动负债:				
长期借款	1,675,979.00	1,512,260.00	1,195,660.00	774,150.00
应付债券	1,972,092.67	2,101,246.22	1,816,900.83	1,438,285.44
长期应付款	443,183.19	394,641.83	419,146.17	558,054.59
递延收益	30,461.00	26,589.30	21,903.36	14,526.96
递延所得税负债	116,217.17	116,625.84	85,895.22	60,931.14
其他非流动负债	-	3,000.00	-	-
非流动负债合计	4,237,933.04	4,154,363.19	3,539,505.58	2,845,948.12
负债合计	6,453,682.93	5,791,944.91	4,655,201.88	3,442,007.89
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	2,204,091.11	2,104,613.67	1,343,172.44	1,107,553.15
其他综合收益	117,389.48	117,421.29	117,335.84	107,961.37
专项储备	413.39	413.39	-	-
盈余公积	46,053.93	46,053.93	43,277.47	42,729.11
未分配利润	312,853.47	281,797.36	240,605.11	171,529.57
归属于母公司所有者权益合计	3,480,801.38	3,350,299.64	2,544,390.86	2,229,773.20
少数股东权益	152,424.04	155,279.21	107,628.69	33,294.27
所有者权益合计	3,633,225.42	3,505,578.85	2,652,019.55	2,263,067.48
负债和所有者权益总计	10,086,908.35	9,297,523.76	7,307,221.42	5,705,075.37

表4-2：发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	418,843.74	756,091.91	329,947.40	265,414.54
其中：营业收入	418,843.74	756,091.91	329,947.40	265,414.54
二、营业总成本	400,614.23	738,363.49	336,820.08	258,052.77
其中：营业成本	379,875.05	654,291.62	287,205.11	222,785.70
税金及附加	2,328.12	20,505.18	6,282.59	4,273.16
销售费用	4,024.03	8,587.25	2,641.58	1,318.44
管理费用	12,555.69	29,052.88	21,655.13	17,189.20
财务费用	1,831.34	20,957.32	20,592.21	11,739.89
加：其他收益	9,629.71	15,255.02	2,400.58	5,296.16
投资收益（损失以“-”号填列）	8,154.47	23,858.07	47,433.56	4,363.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	18,353.34	8,319.13	4,063.21
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	28,874.19	26,805.39	22,867.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-459.06	-4,969.22	1,556.55	-746.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,532.15	146.43	5,247.04	1,616.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40,086.78	85,862.13	75,013.89	41,505.86
加：营业外收入	698.45	1,141.26	11,506.12	543.01
减：营业外支出	116.94	2,730.61	1,989.86	118.77
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	40,668.28	84,272.78	84,530.15	41,930.10
减：所得税费用	4,761.16	17,855.84	8,131.39	8,764.73
五、净利润（亏损以“-”号填列）	35,907.13	66,416.94	76,398.76	33,165.37
(一) 按经营持续性分类				
1、持续经营净利润	35,907.13	66,416.94	76,398.76	33,165.37
2、终止经营净利润	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1、归属于母公司所有者的净利润	31,056.11	56,220.73	74,808.57	32,238.99
2、少数股东损益	4,851.02	10,196.21	1,590.19	926.38
六、其他综合收益的税后净额	-31.81	85.44	10,585.12	13.46
七、综合收益总额	35,875.32	66,502.38	86,983.88	33,178.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	31,024.30	56,306.18	84,183.04	32,252.46
归属于少数股东的综合收益总额	4,851.02	10,196.21	2,800.84	926.38

表4-3：发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	504,224.93	877,136.01	711,700.24	272,935.33
收到的税费返还	-	168.35	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	98,847.73	332,523.57	299,250.85	304,191.40
经营活动现金流入小计	603,072.67	1,209,827.93	1,010,951.09	577,126.73

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
购买商品、接受劳务支付的现金	938,378.74	1,656,477.19	896,374.11	881,618.23
支付给职工以及为职工支付的现金	17,868.08	37,111.56	23,553.96	17,323.83
支付的各项税费	27,135.09	53,139.33	31,174.14	14,707.85
支付其他与经营活动有关的现金	42,827.69	58,528.58	58,793.47	58,013.15
经营活动现金流出小计	1,026,209.60	1,805,256.67	1,009,895.68	971,663.06
经营活动产生的现金流量净额	-423,136.94	-595,428.74	1,055.41	-394,536.32
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	486,187.32	136,700.00	59,000.00
取得投资收益收到的现金	1,830.47	2,696.16	2,348.06	2,450.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	323.04	125.48	1,623.09
收到其他与投资活动有关的现金	3,281.19	9,490.96	14,005.04	-
投资活动现金流入小计	5,111.66	498,697.47	153,178.58	63,073.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,392.87	187,561.62	57,759.92	39,119.12
投资支付的现金	10,710.00	325,865.72	360,547.46	36,550.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	90,033.62	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	32,090.69	-	249.84
投资活动现金流出小计	74,102.87	635,551.66	418,307.38	75,918.97
投资活动产生的现金流量净额	-68,991.21	-136,854.18	-265,128.80	-12,845.28
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	11,260.00	40,485.00	19,910.00	200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	40,485.00	19,910.00	200.00
取得借款收到的现金	597,810.00	1,428,800.00	1,182,260.00	1,215,087.84
收到其他与筹资活动有关的现金	117,146.22	375,134.11	296,885.25	36,880.39
筹资活动现金流入小计	726,216.22	1,844,419.11	1,499,055.25	1,252,168.23
偿还债务支付的现金	185,809.00	787,355.00	657,020.73	432,799.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,723.21	209,341.90	188,898.25	92,146.05
支付其他与筹资活动有关的现金	57,820.86	18,916.67	259,398.91	15,948.20
筹资活动现金流出小计	336,353.06	1,015,613.57	1,105,317.88	540,893.64
筹资活动产生的现金流量净额	389,863.16	828,805.53	393,737.37	711,274.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-84.82	-2,101.92	0.00
四、现金及现金等价物净增加额	-102,264.99	96,437.79	127,562.05	303,892.99
加：期初现金及现金等价物余额	1,033,559.64	937,121.86	809,559.80	505,666.82
五、期末现金及现金等价物余额	931,294.65	1,033,559.64	937,121.86	809,559.80

(二) 发行人母公司财务报表

表4-4：发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产:				
货币资金	359,188.98	379,470.42	363,048.57	424,544.73
应收票据	-	-	-	-
应收账款	15,782.29	15,628.38	15,649.88	19,500.42
预付款项	30,533.71	30,527.15	431.70	287.42
其他应收款	1,898,062.54	1,549,748.65	870,308.92	652,468.52
存货	358,063.16	356,486.58	357,912.49	309,470.84
其他流动资产	1,802.92	1,693.48	182,102.13	17,023.65
流动资产合计	2,663,433.60	2,333,554.66	1,789,453.69	1,423,295.58
非流动资产:				
可供出售金融资产	12,980.42	10,370.42	4,886.23	3,103.37
持有至到期投资	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
长期应收款	400.00	-	300.00	400.00
长期股权投资	1,992,781.47	1,794,772.92	1,529,249.75	1,265,895.35
投资性房地产	83,058.24	83,058.24	79,408.71	63,987.39
固定资产	2,015.22	2,070.05	2,199.61	2,235.78
无形资产	2,086.56	33.27	35.80	-
递延所得税资产	719.86	719.86	381.25	278.19
非流动资产合计	2,099,041.78	1,896,024.77	1,621,461.35	1,340,900.08
资产合计	4,762,475.38	4,229,579.43	3,410,915.04	2,764,195.66
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
应付票据及应付账款	71.03	71.03	1,271.03	61.26
预收款项	514.16	482.72	6,898.34	12,161.33
应付职工薪酬	41.71	1.47	-	-
应交税费	1,172.66	1,254.53	1,483.04	2,140.40
其他应付款	360,258.26	266,639.72	142,978.01	149,557.47
一年内到期的非流动负债	516,460.18	123,220.00	105,430.83	79,890.00
流动负债合计	878,517.99	391,669.46	258,061.25	243,810.46
非流动负债:				
长期借款	288,300.00	240,000.00	213,400.00	89,000.00
应付债券	1,791,084.62	1,920,475.07	1,614,603.50	1,114,850.82
递延所得税负债	14,267.96	14,267.96	13,357.21	11,104.36
非流动负债合计	2,093,652.58	2,174,743.04	1,841,360.72	1,214,955.19
负债合计	2,972,170.57	2,566,412.50	2,099,421.96	1,458,765.65
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	783,275.23	661,483.41	327,247.62	323,997.27
其他综合收益	2,342.50	2,374.30	2,289.16	-224.66
盈余公积	46,053.93	46,053.93	43,277.47	42,729.11
未分配利润	158,633.16	153,255.29	138,678.82	138,928.30

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
股东权益合计	1,790,304.81	1,663,166.93	1,311,493.07	1,305,430.02
负债和股东权益总计	4,762,475.38	4,229,579.43	3,410,915.04	2,764,195.66

表4-5：发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	1,868.48	11,406.91	19,501.26	18,080.49
减：营业成本	617.73	8,190.27	10,670.57	13,168.91
税金及附加	903.89	508.69	1,320.59	1,149.01
销售费用	8.00	222.08	24.61	5.47
管理费用	2,407.20	5,194.57	4,607.56	3,757.56
财务费用	744.45	2,822.94	8,428.84	310.73
加：其他收益		13,000.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	8,190.22	22,020.82	1,153.52	59,907.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	18,923.50	859.52	-386.93
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	3,649.53	5,780.56	2,380.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,354.47	-1,034.17	-532.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.09	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	5,377.45	31,784.23	348.93	61,443.59
加：营业外收入	0.44	3.26	7,272.01	7.30
减：营业外支出	0.02	1,608.78	795.30	0.12
三、利润总额（亏损以“—”号填列）	5,377.87	30,178.71	6,825.64	61,450.77
减：所得税费用	-	573.76	1,342.09	461.93
四、净利润	5,377.87	29,604.94	5,483.56	60,988.84
五、其他综合收益的税后净额	-31.81	85.14	2,513.83	13.46
六、综合收益总额	5,346.06	29,690.09	7,997.38	61,002.30

表4-6：发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	1,746.01	5,700.97	18,088.81	24,862.50
收到其他与经营活动有关的现金	139,789.37	298,198.59	280,880.84	27,323.19
经营活动现金流入小计	141,535.37	303,899.56	298,969.65	52,185.69
购买商品、接受劳务支付的现金	1,583.14	53,481.13	73,468.06	22,529.81
支付给职工以及为职工支付的现金	1,125.84	1,974.88	1,958.41	1,181.39
支付的各项税费	1,136.03	4,245.72	3,188.39	2,320.30
支付其他与经营活动有关的现金	350,935.80	691,518.08	491,752.38	17,051.17
经营活动现金流出小计	354,780.81	751,219.80	570,367.24	43,082.67
经营活动产生的现金流量净额	-213,245.43	-447,320.25	-271,397.59	9,103.02

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	482,803.32	136,700.00	-
取得投资收益收到的现金	1,813.80	2,107.80	62,107.80	294.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收回其他与投资活动有关的现金	-	-	-	42,300.00
投资活动现金流入小计	1,813.80	484,911.12	198,807.80	42,594.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,068.33	149.59	221.10	55.79
投资支付的现金	85,610.00	552,540.72	555,547.46	15,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	17,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	32,000.00	-	312,327.52
投资活动现金流出小计	-	584,690.31	555,768.56	344,583.31
投资活动产生的现金流量净额	87,678.33	-99,779.18	-356,960.76	-301,989.31
三、筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金	310,000.00	851,400.00	801,000.00	581,026.00
收到其他与筹资活动有关的现金	13,127.87	333,300.00	100.00	0.00
筹资活动现金流入小计	323,127.87	1,184,700.00	801,100.00	581,026.00
偿还债务支付的现金	1,700.00	504,800.00	159,000.00	69,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,199.35	111,100.89	67,851.92	9,890.77
支付其他与筹资活动有关的现金	400.00	5,193.00	5,283.96	5,074.26
筹资活动现金流出小计	44,299.35	621,093.89	232,135.88	84,665.03
筹资活动产生的现金流量净额	278,828.52	563,606.11	568,964.12	496,360.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-84.82	-2,101.92	-
五、现金及现金等价物净增加额	-20,281.45	16,421.85	-61,496.16	203,474.68
加：期初现金及现金等价物余额	379,470.42	363,048.57	424,544.73	221,070.05
六、期末现金及现金等价物余额	359,188.98	379,470.42	363,048.57	424,544.73

（三）发行人合并财务报表范围变动情况

1、2017年合并财务报表变动情况

发行人 2017 年末合并范围相对于 2016 年末变动如下：

表4-7：2017年发行人新增合并子公司

序号	子公司全称	持股比例		取得方式
		直接	间接	
1	湖州立城投资建设有限公司	-	70.00%	设立
2	浙江童城投资发展有限公司	-	55.00%	设立
3	湖州市爱山商业管理有限公司	-	100.00%	设立
4	湖州市乐民健康投资有限公司	100.00%	-	设立

发行人 2017 年度不存在因减少而不再纳入合并财务报表范围的子公司。

2、2018 年合并财务报表变动情况

发行人 2018 年末合并范围相对于 2017 年末变动如下：

表4-8：2018 年发行人新增合并子公司

序号	子公司全称	持股比例		取得方式
		直接	间接	
1	湖州新奥燃气有限公司		59.64%	现金增资
2	湖州新奥燃气发展有限公司		59.64%	现金增资
3	湖州吴兴南太湖农产品有限公司		51.00%	现金收购
4	湖州市菰城市场发展有限公司	100.00%		设立
5	湖州协兴投资发展有限公司	100.00%		设立
6	湖州蜀山老年医院有限公司		80.00%	设立
7	湖州蜀山安养护理中心有限公司		80.00%	设立
8	湖州城投停车管理股份有限公司		100.00%	设立
9	湖州乐民健康后勤服务有限公司		100.00%	设立
10	湖州浙北康复医疗中心有限公司		100.00%	设立
11	上海湖建房地产开发经营有限公司		100.00%	设立
12	湖州房总东辉建设投资有限公司		100.00%	设立
13	湖州房总东美建设投资有限公司		100.00%	设立
14	湖州窑湾房地产开发有限公司		100.00%	设立
15	湖州璟珑房地产开发有限公司		100.00%	设立
16	湖州市城投观湖酒店有限公司		100.00%	设立
17	湖州市科技城投资建设有限公司		70.00%	设立
18	浙江湖州品惠生鲜农超有限公司		65.00%	设立
19	浙江湖州乐民惠购生鲜农超有限公司		65.00%	设立

发行人 2018 年度不存在因减少而不再纳入合并财务报表范围的子公司。

3、2019 年合并财务报表变动情况

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4-9：2019 年发行人新增合并子公司

序号	子公司全称	持股比例		取得方式
		直接	间接	
1	湖州威能环境服务有限公司		100.00%	设立
2	湖州滨湖健康体检中心有限公司		100.00%	设立
3	湖州爱山健康体检中心有限公司		100.00%	设立
4	湖州滨湖医学影像诊断中心有限公司		100.00%	设立
5	湖州市城投古镇开发有限公司		100.00%	设立
6	湖州市城投育华物产管理有限公司		100.00%	设立

7	上海湖城商业管理有限公司		100.00%	设立
8	湖州织城开发建设有限公司		90.00%	设立
9	湖州浔城开发建设有限公司		90.00%	设立
10	湖州太湖绿色金融小镇发展管理有限公司		70.00%	收购
11	湖州鼎城置业有限公司		100.00%	收购
12	湖州城溪园区开发管理有限公司		100.00%	设立
13	湖州新奥能源发展有限公司		51.00%	设立
14	湖州协和贸易有限公司		51.00%	设立
15	湖州富湖实业投资有限公司		40.00%	设立
16	湖州市新湾建设发展有限公司	100.00%		设立
17	湖州雷博人力资源服务有限公司	100.00%		非同一控制下企业合并
18	湖州雷博劳动和社会保障事务代理中心	100.00%		非同一控制下企业合并
19	湖州浙北人力资源开发有限公司	100.00%		非同一控制下企业合并
20	湖州市人才发展集团有限公司	100.00%		设立
21	湖州城投人才公寓开发管理有限公司		100.00%	设立
22	湖州城投人才产业园开发管理有限公司		100.00%	设立
23	湖州中城建设发展股份有限公司		100.00%	设立
24	湖州湖创置业有限公司		100.00%	设立
25	湖州创城建设发展有限公司		60.00%	设立
26	湖州市历史文化街区保护改造有限公司		100.00%	非同一控制下企业合并
27	湖州元恒物业管理服务有限公司		100.00%	非同一控制下企业合并

表4-10：2019年发行人减少的子公司

减少子公司	变更原因
浙江湖州乐民惠购生鲜农超有限公司	注销
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、发行人主要财务指标

表4-11：发行人主要财务指标

财务指标	2020 年 6 月末/1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	3.66	4.53	5.50	8.14
速动比率（倍）	0.81	1.12	1.50	2.37
资产负债率（%）	63.98	62.30	63.71	60.33
EBITDA（万元）	52,430.64	128,194.61	119,441.39	68,223.84
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.96	0.99	0.74
应收账款周转率（次）	4.80	14.50	15.50	13.22
存货周转率（次）	0.06	0.13	0.07	0.07
毛利率（%）	9.30	13.46	12.95	16.06

财务指标	2020年6月末/1-6月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
净资产收益率（%）	1.01	2.16	3.11	1.71

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- 6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 7、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 8、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

三、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

（一）资产分析

近三年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表4-12：报告期末发行人资产的总体构成情况

单位：万元

资产	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,117,411.42	80.47%	7,411,686.55	79.72%	6,131,407.12	83.91%	4,851,917.05	85.05%
非流动资产	1,969,496.93	19.53%	1,885,837.21	20.28%	1,175,814.30	16.09%	853,158.32	14.95%
资产合计	10,086,908.35	100.00%	9,297,523.76	100.00%	7,307,221.42	100.00%	5,705,075.37	100.00%

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 4,851,917.05 万元、6,131,407.12 万元、7,411,686.55 万元和 8,117,411.42 万元；非流动资产分别为 853,158.32 万元、1,175,814.30 万元、1,885,837.21 万元和 1,969,496.93 万元；资产总额分别为 5,705,075.37 万元、7,307,221.42 万元、9,297,523.76 万元和 10,086,908.35 万元。发行人流动资产占比较高，资产流动性较好。

1、主要资产项目及变动情况分析

近三年及一期，发行人流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款和存货等，非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资和其他非流动资产等。发行人资产的构成情况如下：

表4-13：报告期末发行人资产的构成情况

单位：万元

资产	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	977,672.66	9.69%	1,038,938.65	11.17%	938,663.89	12.85%	849,059.80	14.88%
应收票据	1,994.16	0.02%	1,528.91	0.02%	1,130.35	0.02%	0.00	0.00%
应收账款	90,778.35	0.90%	83,677.27	0.90%	20,610.42	0.28%	19,364.27	0.34%
预付款项	132,549.34	1.31%	162,728.58	1.75%	6,442.79	0.09%	8,688.84	0.15%
其他应收款	512,527.25	5.08%	476,891.96	5.13%	492,709.00	6.74%	511,524.70	8.97%
存货	6,315,650.34	62.61%	5,579,753.69	60.01%	4,454,992.38	60.97%	3,440,297.53	60.30%
持有待售资产	-	-	1,243.02	0.01%	-	-	-	-
其他流动资产	86,239.32	0.85%	66,924.47	0.72%	216,858.30	2.97%	22,981.91	0.40%
流动资产合计	8,117,411.42	80.47%	7,411,686.55	79.72%	6,131,407.12	83.91%	4,851,917.05	85.05%
可供出金融资产	23,905.42	0.24%	16,295.42	0.18%	6,036.23	0.08%	3,543.37	0.06%
持有至到期投资	5,000.00	0.05%	5,000.00	0.05%	5,000.00	0.07%	5,000.00	0.09%
长期应收款	400.00	0.00%	0.00	0.00%	300.00	0.00%	820.00	0.01%
长期股权投资	194,275.18	1.93%	163,386.32	1.76%	137,406.33	1.88%	84,922.93	1.49%
投资性房地产	1,187,281.20	11.77%	1,187,276.17	12.77%	611,777.56	8.37%	557,833.92	9.78%
固定资产	268,293.57	2.66%	242,706.71	2.61%	220,398.35	3.02%	142,719.83	2.50%
在建工程	107,767.92	1.07%	86,827.42	0.93%	59,023.00	0.81%	37,173.04	0.65%
无形资产	83,878.41	0.83%	78,493.19	0.84%	78,745.90	1.08%	19,022.49	0.33%
商誉	31,512.97	0.31%	31,512.97	0.34%	24,521.95	0.34%	0.00	0.00%
长期待摊费用	9,508.34	0.09%	6,573.73	0.07%	1,304.98	0.02%	785.29	0.01%
递延所得税资产	10,903.37	0.11%	10,980.75	0.12%	7,935.18	0.11%	1,337.43	0.02%
其他非流动资产	46,770.54	0.46%	56,784.52	0.61%	23,364.82	0.32%	0.00	0.00%
非流动资产合计	1,969,496.93	19.53%	1,885,837.21	20.28%	1,175,814.30	16.09%	853,158.32	14.95%
资产合计	10,086,908.35	100.00%	9,297,523.76	100.00%	7,307,221.42	100.00%	5,705,075.37	100.00%

(1) 货币资金

近三年及一期，发行人货币资金余额分别为 849,059.80 万元、938,663.89 万元、1,038,938.65 万元和 977,672.66 万元，分别占当年资产总额的 14.88%、12.85%、11.17% 和 9.69%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。

表4-14：近三年及一期末发行人货币资金构成

单位：万元

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
库存现金	9.77	0.00%	11.11	0.00%	3.77	0.00%	11.22	0.00%
银行存款	931,284.88	95.26%	1,033,548.53	99.48%	937,118.09	99.84%	849,048.58	100.00%
其他货币资金	46,378.01	4.74%	5,379.01	0.52%	1,542.03	0.16%	0.00	0.00%
合计	977,672.66	100.00%	1,038,938.65	100.00%	938,663.89	100.00%	849,059.80	100.00%

发行人货币资金与公司的业务发展匹配，充裕的资金为发行人寻找商机及拓

展业务提供了支持。

截至 2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末增加 89,604.09 万元，增幅为 10.55%，主要是因为发行人本期销售商品、提供劳务得到的现金回款较多。

截至 2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 100,274.77 万元，增幅为 10.68%，主要是因为发行人本期销售商品、提供劳务得到的现金回款较多。

截至 2020 年 6 月末，发行人货币资金较 2019 年末减少 61,265.99 万元，降幅为 5.90%，主要系偿还债务和支付其他与筹资活动有关的现金增多。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 19,364.27 万元、20,610.42 万元、83,677.27 万元和 90,778.35 万元，占发行人总资产的比重分别为 0.34%、0.28%、0.90% 和 0.90%，主要为发行人贸易业务产生的应收款和销售房款。

截至 2018 年末，应收账款较 2017 年末增加了 1,246.15 万元，增幅为 6.44%，主要系水务业务发展，新增对浙江湖州金洁税务股份有限公司应收账款。截至 2019 年末，发行人应收账款余额较 2018 年末增加了 63,066.85 万元，增幅为 305.99%，增长幅度较大，主要是 2019 年度发行人新增了贸易业务，对相关业务对手方形成了一定规模的应收账款。截至 2020 年 6 月末，应收账款较 2019 年末增加了 7,101.08 万元，增幅为 8.49%，变化不大。

截至 2019 年末及 2020 年 6 月末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

表4-15：截至 2019 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
熠丰（武汉）能源有限公司	否	22,339.41	25.56%
全威唐山能源有限公司	否	19,781.48	22.63%
湖州市城市保障房建设有限公司	否	12,154.07	13.90%
福州金易诚国际贸易有限公司	否	9,077.35	10.38%
湖州太湖旅游度假区绿色金融发展管理有限公司	否	3,712.50	4.25%
合计		67,064.81	76.72%

表4-16：截至 2020 年 6 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
熠丰（武汉）能源有限公司	否	24,513.75	27.00%
湖州市城市保障房建设有限公司	否	12,154.07	13.39%
全威唐山能源有限公司	否	10,742.46	11.83%
全威（成都）能源有限公司	否	10,106.87	11.13%
福州建和贸易有限公司	否	5,106.66	5.63%
合计		62,623.81	68.99%

（3）预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为 8,688.84 万元、6,442.79 万元、162,728.58 万元和 132,549.34 万元，分别占当年资产总额的 0.15%、0.09%、1.75% 和 1.31%。

截至 2018 年末，发行人预付款项较 2017 年末预付款项减少了 2,246.05 万元，降幅为 25.85%，整体变化不大。截至 2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末预付款项增加了 156,285.79 万元，增幅为 2525.75%，；截至 2020 年 6 月末，发行人预付款项较 2019 年末预付款项减少了 30,179.24 万元，降幅为 18.55%。上述预付款项的减少，主要系对发行人子公司在湖州市南浔区、吴兴区与合作方共同开展了区域开发建设项目，向项目建设方预付了项目款项，随着项目实施，预付款项转结入其他科目所致。

发行人报告期末预付款项账龄情况如下：

表4-17：近三年及一期末发行人预付款项账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 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	56,894.80	42.92%	160,427.50	98.59%	4,721.11	73.28%	7,766.28	89.38%
1 至 2 年	74,313.34	56.07%	646.18	0.40%	1,363.76	21.17%	371.64	4.28%
2 至 3 年	401.39	0.30%	1,308.45	0.80%	155.65	2.42%	249.28	2.87%
3 年以上	939.81	0.71%	346.45	0.21%	202.27	3.13%	301.64	3.47%
合计	132,549.34	100.00%	162,728.58	100.00%	6,442.79	100.00%	8,688.84	100.00%

表4-18：2019 年末发行人期末余额前五名的预付款项情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比	性质
湖州东部新城投资发展集团有限公司	否	60,000.00	36.87%	项目款
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	否	60,000.00	36.87%	项目款

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比	性质
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	否	30,000.00	18.44%	项目款
安吉县水利建设发展总公司	否	1,013.29	0.62%	工程款
浙江广成装饰工程有限公司	否	447.06	0.27%	工程款
合计		151,460.35	93.08%	

表4-19：2020年6月末发行人期末余额前五名的预付款项情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比	性质
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	否	84,760.00	63.95%	项目款
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	否	30,000.00	22.63%	项目款
安吉县水利建设发展总公司	否	2,441.46	1.84%	工程款
浙江广成装饰工程有限公司	否	867.25	0.65%	工程款
湖州协信建材有限公司	否	657.50	0.50%	工程款
合计		118,726.21	89.57%	

(4) 其他应收款

近三年及一期，发行人其他应收款分别为 511,524.70 万元、492,709.00 万元、476,891.96 万元和 512,527.25 万元，占总资产的比例分别为 8.97%、6.74%、5.13% 和 5.08%。

截至 2018 年末，发行人其他应收款余额较 2017 年末减少 18,815.70 万元，降幅为 3.68%。

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额较 2018 年末减少 15,817.04 万元，降幅为 3.21%。

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应收款余额较 2019 年末增加 35,635.29 万元，增幅为 7.47%。

表4-20：近三年及一期末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
应收利息	17.97	17.97	-	825.92
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	512,509.29	476,873.99	492,709.00	510,698.79
合计	512,527.25	476,891.96	492,709.00	511,524.70

2018 年末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性为主，占比达到 75%

以上，非经营性其他应收款主要包括往来借款或拆借款，经营性其他应收款主要包含保证金、备用金和工程款等。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款占期末余额的比例分别为 86.94%、78.08%、72.33% 和 67.30%。

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类，其基本情况、相应金额、占比情况如下：

表4-21：报告期末发行人其他应收款情况

单位：万元

时间	性质	基本情况	期末余额	占比
2020 年 6 月末	非经营性	往来款	344,949.27	67.30%
	经营性	保证金、备用金、工程款等	167,577.99	32.70%
	合计		512,527.25	100.00%
2019 年末	非经营性	往来款	344,949.27	72.33%
	经营性	保证金、备用金、工程款等	131,942.69	27.67%
	合计		476,891.96	100.00%
2018 年末	非经营性	往来款	384,687.47	78.08%
	经营性	保证金、备用金、工程款等	108,021.53	21.92%
	合计		492,709.00	100.00%
2017 年末	非经营性	往来款	443,985.94	86.94%
	经营性	保证金、备用金、工程款等	66,712.85	13.06%
	合计		510,698.79	100.00%

截至 2019 年末及 2020 年 6 月末，其他应收款期末余额前五名单位的基本情况如下：

表4-22：截至 2019 年末其他应收款余额前五名债务方情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比
湖州住房与城乡建设局	否	344,949.27	71.41%
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	否	32,000.00	6.62%
湖州市住房保障办公室	否	16,207.62	3.36%
湖州仪凤商城建设投资有限公司	否	13,462.05	2.79%
湖州绿地置业有限公司	否	13,070.46	2.71%
合计		419,689.40	86.89%

表4-23：截至 2020 年 6 月末其他应收款余额前五名债务方情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比
湖州市住房和城乡建设局	否	344,949.27	67.30%
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	否	32,000.00	6.24%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占比
湖州绿地置业有限公司	否	18,746.75	3.66%
湖州市住房保障办公室	否	16,207.62	3.16%
湖州仪凤商城建设投资有限公司	否	13,462.05	2.63%
合计		425,365.69	82.99%

截至 2020 年 6 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，预计能收回。湖州市政府将积极调配资金，严格按照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 2020 年 6 月末，公司非经营性其他应收款主要明细如下：

表4-24：截至 2020 年 6 月末非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	款项性质	是否为关联方
湖州市住房与城乡建设局	344,949.27	代垫款项	否
合计	344,949.27	-	-

截至 2020 年 6 月末，公司应收湖州市住房与城乡建设局 344,949.27 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项目的工程款 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，上述款项尚未偿还部分本息合计 344,949.27 万元。

公司对湖州市住房和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。

发行人制定了《其他应收款管理办法》，规定了发生往来款项的决策程序，确保发行人自身的资金、资产安全，不存在发行人资金被控股股东、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：

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

ii. 发行人拟与企业或单位达成的往来款项总额在 500 万元(含 500 万元)至 5000 万元之间(不含 5000 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。

iii. 发行人及控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于 5000 万元(含 5000 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。

为了进一步提升发行人的综合实力和偿债能力，切实保障债券持有人的利益，在债券存续期内，发行人将加强其他应收款的催收管理，确保其他应收款按期回款。发行人承诺本期债券存续期内尽量不新增非经营性往来占款或因资金拆借而形成的其他应收款事项。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货期末余额为 3,440,297.53 万元、4,454,992.38 万元、5,579,753.69 万元和 6,315,650.34 万元，占资产总额的比重分别为 60.30%、60.97%、60.01% 和 62.61%。发行人存货增长较快，主要是由于随着业务的快速

增长，商品房、保障房及城市基础设施项目累计投资不断增加，同时转入存货的金额较大所引起的。

发行人的存货结构情况如下：

表4-25：近三年及一期末发行人存货结构情况

单位：万元

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
库存商品	222.69	0.00%	196.70	0.00%	220.20	0.00%	4,691.51	0.14%
原材料	3,237.63	0.05%	2,947.89	0.05%	4,143.02	0.09%	-	-
开发产品	204,876.38	3.24%	149,838.24	2.69%	150,528.43	3.38%	174,513.44	5.07%
开发成本	2,676,730.57	42.38%	2,305,574.71	41.32%	1,853,239.87	41.60%	1,298,362.22	37.74%
受托代建项目	3,401,504.40	53.86%	3,095,696.65	55.48%	2,421,294.84	54.35%	1,947,367.64	56.60%
工程施工	29,113.59	0.46%	25,499.51	0.46%	25,566.02	0.57%	15,362.73	0.45%
合计	6,315,685.26	100.00%	5,579,753.69	100.00%	4,454,992.38	100.00%	3,440,297.53	100.00%

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。各报告期末，发行人存货主要由受托代建项目、开发成本及开发产品构成。

①受托代建项目

截至 2020 年 6 月末，受托代建项目按项目列示前十大明细如下：

表4-26：截至 2020 年 6 月末发行人受托代建项目前十大明细

单位：万元

项目名称	账面余额
湖东西区	600,024.28
外环线项目	195,084.19
湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）	189,916.22
太湖旅游度假棚户区改造	186,264.68
仁皇山片区	178,404.44
市北分区棚户区改造拆迁安置项目	144,523.97
龙溪港东岸工程	138,209.30
市北分区	120,409.66
湖州市便民服务中心	107,176.76
中心城区棚户区改造	99,642.05
合计	1,959,655.55

②开发成本

开发成本主要系土地、保障房工程建设支出以及土地整理成本支出，截至

2020 年 6 月末，按项目列示前十大开发成本明细如下：

表4-27：截至 2020 年 6 月末发行人开发成本前十大明细

单位：万元

项目名称	账面余额
市陌路堂子村改造项目	242,945.23
土地使用权	155,797.09
市北 28 号块工程	140,225.34
历史文化街区改造	128,934.82
南太湖新区杨家埠南单元 XSS-02-03-02D-1 号地块	111,961.00
达昌府	117,301.30
市北 32#地块	98,269.12
金田家园一期	79,916.78
市北 31 号地块-2	76,452.42
常溪单元 HD-05-02-03G 号地块	66,776.40
合计	1,218,579.51

③开发产品

开发产品主要系完工的工程及房屋，截至 2020 年 6 月末，按项目列示前十大开发产品明细如下：

表4-28：截至 2020 年 6 月末发行人开发产品前十大明细

单位：万元

项目名称	账面余额
中小微产业园一期	28,682.35
埭溪美妆科创中心项目	22,358.57
金色水岸	13,495.10
中兴大厦	12,787.00
粮机厂地块（云溪公寓）	11,430.04
房改房	9,706.69
湖州职业技术学院	6,727.91
南华家园（碧浪湖十一中旁 8 号块）	6,710.72
水岸华庭（吉山新华路仓库地块）	6,257.50
东郡红树湾	5,993.90
合计	124,149.78

（6）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 22,981.91 万元、216,858.30 万元、66,924.47 万元和 86,239.32 万元，占当年资产总额比重分别为 0.40%、2.97%、0.72% 和 0.85%。

截至 2018 年末，发行人其他流动资产的余额较 2017 年末增加了 193,876.39 万元，增幅为 843.60%，主要是当年新增了较多的结构性存款导致。

截至 2019 年末，发行人其他流动资产的余额较 2018 年末减少 149,933.83 万元，降幅为 69.14%，下降原因主要为 2019 年度结构性存款及增值税额变动导致。

截至 2020 年 6 月末，发行人其他流动资产的余额较 2019 年末增加了 19,314.85 万元，增幅为 28.86%，主要是增值税借方余额重分类所致。

（7）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 84,922.93 万元、137,406.33 万元、163,386.32 万元和 194,275.18 万元，占当年资产总额比重分别为 1.49%、1.88%、1.76% 和 1.93%。

截至 2018 年末，发行人长期股权投资账面余额较 2017 年末增加 52,483.40 万元，增幅为 61.80%，主要原因新增对湖州银行股份有限公司出资所致。

截至 2019 年末，发行人长期股权投资账面余额较 2018 年末增加 25,979.98 万元，增幅为 18.91%，主要原因湖州银行经营情况较好，确认了较大规模的投资收益所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期股权投资账面余额较 2019 年末增加 30,888.86 万元，增幅为 18.91%，主要原因湖州银行经营情况较好，确认了较大规模的投资收益所致。

截止 2020 年 6 月末，发行人长期股权投资明细如下：

表4-29：截至 2020 年 6 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	湖州南太湖建设投资管理有限公司	权益法	39,812.80	22.86	
2	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	权益法	9,666.78	20.00	
3	湖州通合城投资发展有限公司	权益法	15,651.27	49.00	
4	湖州市大数据运营有限公司	权益法	539.14	25.00	
5	湖州银行股份有限公司	权益法	108,352.54	17.09	0.16
6	湖州恒天易开汽车运营有限公司	权益法	185.46	25.00	
7	湖州市衡通科技有限公司	权益法	671.17		90.00
8	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	权益法	10,226.57		34.00
9	湖州市历史文化街区小西街文化创意产业园区有限公司	权益法	502.80		100.00

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额	持股比例 (%)	
				直接	间接
10	湖州市东西堂酒店投资管理有限公司	权益法	838.83		100.00
11	湖州浙北农副产品交易中心有限公司	权益法	621.81		85.00
12	浙北机电调剂市场有限公司	权益法	81.82		85.00
13	湖州市南浔市场发展有限公司	权益法	2,667.70		85.00
14	湖州市市陌市场发展服务有限公司	权益法	203.89		85.00
15	湖州中石化新奥天然气有限公司	权益法	1,252.62		50.00
16	中建科技（湖州）有限公司	权益法	3,000.00		30.00
	合计		194,275.18		

关于重要被投资单位的详细情况介绍，请参见本募集说明书“第五节、三、发行人重要权益投资情况”。

（8）投资性房地产

发行人投资性房地产均为用于出租的房屋及建筑物，主要包括位于上海浦东新区的上海同盛大厦，用于办公楼出租；位于湖州市北街的府庙商城，用于商业铺位出租；位于湖州市市区东龙溪港南岸潘家廊，用于铺位出租；位于湖州市爱山广场，用于商业铺位出租；位于湖州市的长岛公园，用于出租。发行人投资性房地产业务后续计量按公允价值计算，发行人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。

近三年及一期末，发行人投资性房地产期末余额分别为 557,833.92 万元、611,777.56 万元、1,187,276.17 万元和 1,187,281.20 万元，占总资产的比例分别为 9.78%、8.37%、12.77% 和 11.77%。发行人投资性房地产科目主要为用于出租的房屋建筑物，报告期内整体呈现快速增长，主要是因为发行人作为湖州市最大的国有开发建设企业，得到了湖州市政府的大力支持，报告期内，湖州市政府向发行人划转了大量湖州市政府及下属机构持有的房产、物业，发行人将其按照投资性房地产进行入账。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产构成情况如下：

表4-30：截至 2019 年末发行人投资性房地产构成情况

单位：平方米、万元

序号	权利人	建筑物名称	建筑面积	评估价值
1	湖州城投	北街 107-119 号	1,336.22	5,009.36
2		府庙 6 号	3,168.00	5,930.10
3		府庙 8 号	32,418.76	68,005.52
4		潘家廊	8,042.80	22,780.17

5		浦东新区潍坊新村街道 25 街坊 9 丘	1,212.84	5,469.91
6		山水清音 1 幢	3,102.19	9,857.55
7	鼎城置业	泊月湾	59,052.77	118,026.83
8	蓝宝石家居	金色地中海	4,340.46	5,908.07
9	奥体建设	湖州市南太湖湿地奥体中心	99,442.74	232,618.69
10	城建投资公司	湖州市红旗路 103 号	6,044.38	7,127.63
11		湖州市环城西路	3,736.82	4,083.92
12		湖州市吉山中路 50 号	4,346.64	4,275.30
13		湖州市所前街 4 号	2,234.47	2,400.25
14		江南粮油副食品综合市场	1,595.91	965.29
15		龙王山路 888 号综合管理用房	2,852.13	2,140.24
16		施儿港北岸房建（外滩商业用房）	7,415.89	2,521.97
17		民俗文化街	6,345.56	3,188.09
18		人大之家房建	3,147.72	5,697.37
19		水晶宫房产及飞凤大桥东北侧水晶宫地块	3,026.90	5,158.36
20		文化创意园	11,856.94	2,479.62
21		吴兴区东街 311 号	833.21	2,060.00
22		长岛公园配套用房	24,803.62	34,538.86
23	城投资管	爱山广场	138,934.84	455,280.18
24		上海虹桥绿地店铺	7,175.75	21,568.34
25		衣裳街店铺	57.76	216.02
26	民生建设公司	建陶市场	-	18,695.98
27		怡和家园 921 套房产	-	67,304.49
28		怡和家园等小区 4116 套公租房	-	82,383.16
29	市场发展公司	白鱼潭路	1,048.18	1,214.07
30		东街综合市场	8,271.02	6,444.45
31		湖东农贸市场	-	549.50
32		环城东路农贸市场	-	2,404.56
33		莲花庄农贸市场	-	622.27
34		练市镇竹叶小区北侧	-	1,411.27
35		粮油市场商业楼	1,615.72	1,374.76
36		菱湖镇乌板桥	15,601.90	2,345.00
37		善琏镇中兴路	-	503.46
38		双林镇和睦路 73 号	13,351.68	1,795.04
39		丝绸城	8,454.58	6,914.89
	合计		470,345.54	

(9) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 142,719.83 万元、220,398.35 万元、242,706.71 万元和 268,293.57 万元，占当年资产总额的比重分

别为 2.50%、3.02%、2.61% 和 2.66%。

截至 2018 年末，发行人固定资产账面价值较 2017 年末上升 77,678.52 万元，增幅为 54.43%，主要系发行人合并了新奥燃气增加了较多的管网资产所致。

截至 2019 年末，发行人固定资产账面价值较 2018 年末上升 22,308.36 万元，增幅为 10.12%，主要系发行人新购置了部分房屋建筑物所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人固定资产账面价值较 2019 年末上升 25,586.86 万元，增幅为 10.54%，主要系发行人新购置了部分房屋建筑物所致。

表4-31：截至 2020 年 6 月末发行人固定资产明细（不含固定资产清理）

单位：万元

项目	房屋建筑物	机器设备	办公及电子设备	运输设备	专用设备	管网资产	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	93,825.16	38,492.85	8,514.89	3,077.38	1,761.12	205,914.91	351,586.31
2.本期增加金额	14,955.86	7,280.02	710.31	296.01	60.92	9,694.95	32,998.08
(1) 购置	44.61	680.29	671.88	296.01	60.92	-	1,753.71
(2) 在建工程转入	14,399.43	6,599.74	-	-	-	9,694.95	30,694.12
(3) 企业合并增加	511.83	-	38.43	-	-	-	550.26
(4) 其他	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	48.75	-	2.58	39.00	-	-	90.34
(1) 处置或报废	48.75	-	2.58	39.00	-	-	90.34
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	108,732.27	45,772.87	9,222.62	3,334.39	1,822.04	215,609.86	384,494.06
二、累计折旧							
1.期初余额	31,221.02	21,335.41	4,993.54	2,058.73	115.08	49,157.46	108,881.23
2.本期增加金额	1,984.34	1,464.69	280.38	136.53	129.74	3,420.41	7,416.10
(1) 计提	1,713.03	1,464.69	264.48	136.53	129.74	3,420.41	7,128.89
(2) 企业合并增加	271.31	-	15.90	-	-	-	287.20
(3) 其他增加	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	46.32	-	1.85	37.05	-	-	85.21
(1) 处置或报废	46.32	-	1.85	37.05	-	-	85.21
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	33,159.04	22,800.10	5,272.07	2,158.22	244.82	52,577.87	116,212.11
三、减值准备							
四、账面价值							
1.期末账面价值	75,573.24	22,972.77	3,950.55	1,176.18	1,577.22	163,031.99	268,281.95
2.期初账面价值	62,604.15	17,157.44	3,521.36	1,018.65	1,646.04	156,757.45	242,705.08

（10）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 37,173.04 万元、59,023.00 万元、86,827.42 万元和 107,767.92 万元，占当年资产总额的比重分别为 0.65%、0.81%、0.93% 和 1.07%。

截至 2018 年末，发行人在建工程余额较 2017 年末增加 21,849.96 万元，增幅为 58.78%，主要系合并了新奥燃气导致新增燃气管道工程建设项目所致。

截至 2019 年末，发行人在建工程余额较 2018 年末增加 27,804.43 万元，增幅为 47.11%，主要系供水管网工程及医疗配套设施增加投入所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人在建工程余额较 2019 年末增加 20,940.49 万元，增幅为 24.12%，主要系供水管网工程及医疗配套设施增加投入所致。

表4-32：近三年及一期末发行人主要在建工程情况

单位：万元

项目名称	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
农贸市场工程	153.57	5,940.25	3,641.55	1,138.45
供水管网工程	68,349.06	64,895.14	42,559.80	36,034.59
燃气管道工程	7,338.91	5,077.69	11,628.10	-
医疗配套设施	29,974.03	10,736.39	-	-
其他	1,606.59	-	0.60	-
合计	107,422.16	86,649.46	57,830.06	37,173.04

（11）无形资产

近三年及一期，发行人无形资产余额分别为 19,022.49 万元、78,745.90 万元、78,493.19 万元和 83,878.41 万元，占当年资产总额的比重分别为 0.33%、1.08%、0.84% 和 0.83%。

截至 2018 年末，发行人无形资产余额较 2017 年末增加 59,723.41 万元，增幅为 313.96%，主要是因为合并了新奥燃气后增加了特许经营权资产导致。

截至 2019 年末，发行人无形资产余额较 2018 年末减少了 252.71 万元，降幅为 0.32%，主要系特许经营权减少较多所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人无形资产余额较 2019 年末减少增加了 5,385.23 万元，增幅为 6.86%，主要系新增加采矿权所致。截至报告期末，发行人无形资

产明细如下：

表4-33：近三年及一期末发行人无形资产情况

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末	单位：万元
土地使用权	30,281.90	25,378.11	22,486.11	16,533.61	
财务软件	283.40	273.45	254.52	124.39	
特许经营权	51,259.81	52,841.63	56,005.27	-	
农贸市场收益权		-	-	2,364.50	
采矿权	2,053.30				
合计	83,878.41	78,493.19	78,745.90	19,022.49	

(12) 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 0.00 万元、23,364.82 万元、56,784.52 万元和 46,770.54 万元，占当年资产总额的比重分别为 0.00%、0.32%、0.61% 和 0.46%。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。

截至报告期末，其他非流动资产明细如下：

表4-34：截至 2020 年 6 月末发行人其他非流动资产情况

项目	2020年6月末	占比	单位：万元
预付购房款	46,770.54	100.00%	
合计	46,770.54	100.00%	

(二) 负债分析

近三年及一期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表4-35：报告期末发行人负债的总体构成情况

资产	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,215,749.90	34.33%	1,637,581.72	28.27%	1,115,696.30	23.97%	596,059.77	17.32%
非流动负债	4,237,933.04	65.67%	4,154,363.19	71.73%	3,539,505.58	76.03%	2,845,948.12	82.68%
负债合计	6,453,682.93	100.00%	5,791,944.91	100.00%	4,655,201.88	100.00%	3,442,007.89	100.00%

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,442,007.89 万元、4,655,201.88 万元、5,791,944.91 万元和 6,453,682.93 万元；发行人流动负债分别为 596,059.77

万元、1,115,696.30 万元、1,637,581.72 万元和 2,215,749.90 万元，占负债总额的比重分别为 17.32%、23.97%、28.27% 和 34.33%；非流动负债分别为 2,845,948.12 万元、3,539,505.58 万元、4,154,363.19 万元和 4,237,933.04 万元，占负债总额的比重分别为 82.68%、76.03%、71.73% 和 65.67%。发行人非流动负债占比较大，说明了发行人短期偿债压力较小。

报告期内，发行人采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务。发行人不断拓宽融资渠道，通过短期银行借款、长期银行借款、信托计划和债券融资等多元化方式支撑业务的快速增长。近三年及一期，发行人负债的构成情况如下：

表4-36：报告期末发行人负债的构成情况

单位：万元

负债	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	88,300.00	1.37%	46,500.00	0.80%	2,500.00	0.05%	6,000.00	0.17%
应付票据	560.00	0.01%	-	-	-	-	-	-
应付账款	153,123.63	2.37%	77,492.74	1.34%	37,021.39	0.80%	21,883.74	0.64%
预收款项	776,299.37	12.03%	682,408.86	11.78%	513,683.04	11.03%	146,757.49	4.26%
应付职工薪酬	4,290.74	0.07%	8,879.26	0.15%	6,004.51	0.13%	1,608.07	0.05%
应交税费	8,733.76	0.14%	21,041.57	0.36%	13,503.58	0.29%	10,906.39	0.32%
其他应付款	555,452.37	8.61%	512,741.44	8.85%	292,155.65	6.28%	181,263.22	5.27%
一年内到期的非流动负债	628,990.03	9.75%	288,517.86	4.98%	250,828.13	5.39%	227,640.86	6.61%
流动负债合计	2,215,749.90	34.33%	1,637,581.72	28.27%	1,115,696.30	23.97%	596,059.77	17.32%
长期借款	1,675,979.00	25.97%	1,512,260.00	26.11%	1,195,660.00	25.68%	774,150.00	22.49%
应付债券	1,972,092.67	30.56%	2,101,246.22	36.28%	1,816,900.83	39.03%	1,438,285.44	41.79%
长期应付款	443,183.19	6.87%	394,641.83	6.81%	419,146.17	9.00%	558,054.59	16.21%
递延收益	30,461.00	0.47%	26,589.30	0.46%	21,903.36	0.47%	14,526.96	0.42%
递延所得税负债	116,217.17	1.80%	116,625.84	2.01%	85,895.22	1.85%	60,931.14	1.77%
其他非流动负债	-	-	3,000.00	0.05%	-	-	-	-
非流动负债合计	4,237,933.04	65.67%	4,154,363.19	71.73%	3,539,505.58	76.03%	2,845,948.12	82.68%
负债合计	6,453,682.93	100.00%	5,791,944.91	100.00%	4,655,201.88	100.00%	3,442,007.89	100.00%

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人的短期借款分别为 6,000.00 万元、2,500.00 万元、46,500.00 万元和 88,300.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.17%、0.05%、0.80% 和 1.37%。

截至 2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末减少 3,500.00 万元，减幅为

58.33%，主要系发行人偿还到期短期借款所致。

截至 2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 44,000.00 万元，增幅 1760.00%，主要系发行人保证借款增加较多所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人短期借款较 2019 年末增加 41,800.00 万元，增幅 89.89%，主要系发行人质押借款增加较多所致。

报告期末，发行人短期借款结构如下表所示：

表4-37：报告期末发行人短期借款结构

单位：万元

类别	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	46,800.00	45,000.00	1,500.00	5,000.00
抵押借款	1,500.00	1,500.00	1,000.00	1,000.00
质押借款	40,000.00			
合计	88,300.00	46,500.00	2,500.00	6,000.00

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 21,883.74 万元、37,021.39 万元、77,492.74 万元和 153,123.63 万元，占负债总额的比重分别为 0.64%、0.80%、1.34% 和 2.37%，占比较小。发行人应付账款主要为材料款及工程款款项，近年来发行人应付账款增加，主要为基础设施建设工程和房地产开发业务规模增长所致。

表4-38：截至 2020 年 6 月末发行人前五大应付账款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	是否为关联方	占比
湖州市国土资源局	53,174.76	否	34.73%
中交广州航道局有限公司湖州分公司	10,196.00	否	6.66%
湖州中环水务有限责任公司	4,380.33	否	2.86%
华煜建设集团有限公司	3,177.88	否	2.08%
中国建筑第八工程局有限公司	3,049.52	否	1.99%
合计	73,978.48		48.32%

（3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 146,757.49 万元、513,683.04 万元、682,408.86 万元和 776,299.37 万元，占负债总额的比重分别为 4.26%、11.03%、11.78% 和 12.03%。发行人预收款项主要包括预收购房房款和预收建设工程款。

截至 2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加了 366,925.55 万元，增幅

为 250.02%，主要是房地产业务预收房款增加。

截至 2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加了 168,725.81 万元，增幅为 32.85%，主要是房地产业务预收房款增加。

截至 2020 年 6 月末，发行人预收款项较 2019 年末增加了 93,890.51 万元，增幅为 13.76%，主要是房地产业务预收房款增加。

表4-39：截至 2019 年末 6 月末发行人预收款项账龄分析

单位：万元

账龄	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内	131,507.92	428,897.66	425,156.07	71,462.93
1 至 2 年	424,523.76	224,311.14	45,477.36	45,221.23
2 至 3 年	193,964.29	16,562.59	19,659.74	23,704.86
3 年以上	26,303.41	12,637.46	23,389.87	6,368.47
合计	776,299.37	682,408.86	513,683.04	146,757.49

表4-40：2020 年 6 月末发行人预收款项前五位情况

单位：万元

序号	公司名称	期末余额	占比	性质
1	湖州市中心医院	121,300.00	15.63%	预收工程款
2	湖州市财政局	106,792.31	13.76%	预收工程款
3	湖州南太湖新区城市建设发展中心	93,800.00	12.08%	预收工程款
4	湖州市住房和城乡建设局	93,504.00	12.04%	预收工程款
5	中共湖州市委老干部局	14,787.24	1.90%	预收工程款
	合计	430,183.56	55.41%	

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 181,263.22 万元、292,155.65 万元、512,741.44 万元和 555,452.37 万元，占负债总额比例分别为 5.27%、6.28%、8.85% 和 8.61%。发行人其他应付款主要由购房意向金和往来款构成。发行人近年其他应付款增加较大的原因为项目建设产生的暂借款、应付暂收款以及购房意向金增加。

表4-41：近三年及一期末发行人其他应付款构成

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	61,090.34	46,001.77	38,682.34	23,758.68
应付股利	-	6,377.13	3,600.00	-
其他应付款	494,362.03	460,362.53	249,873.31	157,504.54

合计	555,452.37	512,741.44	292,155.65	181,263.22
----	------------	------------	------------	------------

截至 2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应付款期末余额前五名单位情况如下表所示：

表4-42：截至 2019 年末发行人其他应付款期末余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	性质	占比
湖州市吴兴区环渚街道办事处	否	144,500.00	意向金	31.39%
湖州太湖旅游度假区管理委员会	否	76,878.00	往来款	16.70%
湖州市住房和城乡建设局	否	47,019.47	往来款	10.21%
湖州环湖新农村建设投资有限公司	否	21,865.18	往来款	4.75%
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	否	10,000.00	往来款	2.17%
合计		300,262.65		65.22%

表4-43：截至 2020 年 6 月末发行人其他应付款期末余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	性质	占比
湖州市吴兴区环渚街道办事处	否	144,500.00	意向金	29.23%
湖州太湖旅游度假区管理委员会	否	93,188.00	往来款	18.85%
湖州市住房和城乡建设局	否	49,610.46	往来款	10.04%
湖州环湖新农村建设投资有限公司	否	21,000.00	往来款	4.25%
湖州市房地产物业管理服务中心	否	12,262.34	往来款	2.48%
合计		320,560.81		64.85%

(5) 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 227,640.86 万元、250,828.13 万元 288,517.86 万元和 628,990.03 万元，占负债总额的比例分别为 6.61%、5.39%、4.98% 和 9.75%。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。

(6) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别是 774,150.00 万元、1,195,660.00 万元、1,512,260.00 万元和 1,675,979.00 万元，占负债总额的比例分别为 22.49%、25.68%、26.11% 和 25.97%

截至 2018 年末，发行人长期借款余额较 2017 年末增加 421,510.00 万元，增幅为 54.45%，增长的主要原因是发行人通过金融机构借款等方式筹集资金以满足项目建设投资的需要。

截至 2019 年末，发行人长期借款余额较 2018 年末增加 316,600.00 万元，增幅为 26.48%。2019 年末长期借款增加主要系保证借款和保证抵押借款增加较多所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 163,719.00 万元，增幅为 10.83%。

近三年及一期末，发行人长期借款的结构情况如下：

表4-44：近三年及一期末发行人长期借款的结构情况

单位：万元

类别	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	756,775.00	760,900.00	764,600.00	362,000.00
保证借款	186,903.00	162,650.00	63,000.00	169,800.00
信用借款	94,700.00	44,800.00	4,000.00	20,000.00
抵押借款	30,525.00	18,260.00	1,960.00	-
保证质押借款	255,500.00	292,175.00	279,000.00	184,550.00
保证抵押借款	351,576.00	233,475.00	83,100.00	37,800.00
合计	1,675,979.00	1,512,260.00	1,195,660.00	774,150.00

(7) 应付债券

近三年及一期，发行人应付债券余额分别为 1,438,285.44 万元、1,816,900.83 万元、2,101,246.22 万元和 1,972,092.67 万元，占负债总额的比分别为 41.79%、39.03%、36.28% 和 30.56%。

截至 2018 年末，发行人应付债券余额较 2017 年末增加了 378,615.39 万元，增幅为 26.32%，主要系发行人发行了 18 湖州城投 MTN001、18 湖州城投债 01、18 湖州 01 等债券所致。

截至 2019 年末，发行人应付债券余额较 2018 年末增加了 284,345.39 万元，增幅为 15.56%，主要系 2019 年度发行人新发行了 19 湖州 01 等债券所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人应付债券余额较 2019 年末减少了 129,153.54 万元，降幅为 6.15%，主要系发行人新发行了 20 湖州城投 MTN001 和 20 湖州 01 等债券、而 16 湖州 01、15 湖州城投 MTN001 等债券转入一年内到期的非流动负债所致。

截至募集说明书签署日，应付债券明细如下：

表4-45：发行人应付债券明细

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	发行利率	余额
1	16 湖州 01	2016/6/2	2019/6/3	2021/6/2	3+2	20.00	4.85	18.12
2	17 湖州 01	2017/11/16	2020/11/17	2022/11/17	3+2	20.00	5.98	20.00
3	G18 湖州 1	2018/3/30		2021/4/3	3	5.00	6.28	5.00
4	18 湖州 01	2018/11/12	2021/11/13	2023/11/13	3+2	20.00	5.38	20.00
5	G19 湖州 1	2019/1/16		2022/1/18	3	5.00	4.80	5.00
6	19 湖州 01	2019/3/19	2022/3/21	2024/3/21	3+2	14.00	4.38	14.00
7	19 湖城 01	2019/9/18	2022/9/20	2024/9/20	3+2	20.00	4.25	20.00
8	20 湖州 01	2020/3/18	2023/3/20	2025/3/20	3+2	6.00	3.52	6.00
9	20 湖城 01	2020/4/24	2023/4/28	2025/4/28	3+2	15.00	3.40	15.00
10	20 湖城 02	2020/8/6	2023/8/10	2025/8/10	3+2	10.00	4.07	10.00
11	20 湖城 03	2020/12/4	2023/12/8	2025/12/8	3+2	20.00	4.49	20.00
公司债小计								153.12
12	14 湖州中兴债	2014/8/27		2021/8/28	7	11.00	6.48	2.20
13	18 湖州城投债 01	2018/9/19		2025/9/25	7	15.00	6.39	15.00
14	19 湖州城投债 01	2019/4/26		2026/5/6	7	9.90	5.30	9.90
企业债小计								27.10
15	16 湖州中兴 PPN001	2016/9/1	2021/9/2	2023/9/2	7	10.00	4.49	10.00
16	17 湖州城投 MTN001	2017/12/14		2022/12/18	5	10.00	6.18	10.00
17	17 湖州城建 PPN001	2017/12/19	2020/12/21	2024/12/21	7	6.00	6.90	6.00
18	18 湖州城投 MTN001	2018/4/11		2023/4/13	5	20.00	5.50	20.00
19	19 湖州城投 MTN001	2019/4/10	2022/4/11	2024/4/11	3+2	6.00	4.33	6.00
20	19 湖州城投 MTN002	2019/8/20	2022/8/21	2024/8/21	3+2	4.00	3.75	4.00
21	19 湖州城投 GN003	2019/12/17	2022/12/19	2024/12/19	3+2	5.20	3.74	5.20
22	20 湖州城投 MTN001	2020/2/21	2023/2/24	2025/2/24	3+2	5.00	3.19	5.00
23	20 湖州城投 MTN002	2020/11/12	2023/11/16	2025/11/16	3+2	5.00	3.79	5.00
24	20 湖州城投 SCP001	2020/7/13		2021/4/11	0.74	6.00	2.88	6.00
25	湖州城市集团 3.15% N20230730	2020/7/30		2023/7/30	3	3.00 (美)	3.15	19.57

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	发行利率	余额
						元)		
26	21 湖州城投 MTN001	2021/1/5	2024/1/7	2026/1/7	4+2	8.00	3.91	8.00
其他小计								130.34
合计								284.99

注：“湖州城投 4.875% N2020”、“湖州城市集团 3.15% N20230730”为境外债，当前余额均为 3 亿美元，按 2020 年 12 月 31 日国家外汇管理局公布的人民币兑美元汇率中间价 652.49 换算为人民币。

（8）长期应付款

近三年及一期，发行人长期应付款余额分别是 558,054.59 万元、419,146.17 万元、394,641.83 万元和 443,183.19 万元，占负债总额的比分别为 16.21%、9.00%、6.81% 和 6.87%。

表4-46：近三年及一期末发行人长期应付款构成

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	363,125.58	368,504.07	382,188.32	542,168.04
专项应付款	80,057.62	26,137.77	36,957.85	15,886.55
合计	443,183.19	394,641.83	419,146.17	558,054.59

截至 2018 年末，发行人长期应付款余额较 2017 年末减少了 138,908.42 万元，降幅为 24.89%，主要是发行人归还了对湖州兴东建设有限公司的长期应付款所致。

截至 2019 年末，发行人长期应付款余额较 2018 年末减少了 24,504.34 万元，降幅为 5.85%，主要系对浙江建融投资发展有限公司（湖州市财政局）、国开发展基金有限公司的长期应付款，以及棚户区改造专项资金、金田市政配套专项资金、西气门站迁建补偿款发生变化所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期应付款余额较 2019 年末增加了 48,541.36 万元，增幅为 12.30%，主要系专项应付款明显增加所致。

近三年及一期末，发行人前五大长期应付款明细如下：

表4-47：报告期末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
湖州市财政局	10,366.61	10,366.61	10,172.92	10,263.82
国开发展基金有限公司	4,572.55	4,900.30	5,228.80	5,557.30
湖州兰天家具有限公司	2,186.43	2,237.16	2,286.61	2,357.32
湖州兴东建设有限公司	150,000.00	150,000.00	150,000.00	349,989.60
浙江建融投资发展有限公司	196,000.00	201,000.00	214,500.00	130,000.00
上海兴瀚资产管理有限公司	-	-	-	44,000.00
合计	363,125.58	368,504.07	382,188.32	542,168.04

近三年及一期末，发行人专项应付款的具体明细如下：

表4-48：近三年及一期末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
金田市政配套专项资金	-	-	1,800.00	1,800.00
水利开发建设专项拨款	14,501.16	13,971.31	11,916.33	14,086.55
棚户区改造专项资金	58,150.94	4,760.94	13,836.00	-
西气门站迁建补偿款	-	-	2,000.00	-
农贸市场建设专项资金	7,405.52	7,405.52	7,405.52	-
合计	80,057.62	26,137.77	36,957.85	15,886.55

(三) 所有者权益分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益的构成情况如下：

表4-49：报告期末发行人所有者权益明细

单位：万元

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	800,000.00	22.02%	800,000.00	22.82%	800,000.00	30.17%	800,000.00	35.35%
资本公积	2,204,091.11	60.66%	2,104,613.67	60.04%	1,343,172.44	50.65%	1,107,553.15	48.94%
其他综合收益	117,389.48	3.23%	117,421.29	3.35%	117,335.84	4.42%	107,961.37	4.77%
专项储备	413.39	0.01%	413.39	0.01%	-	-	-	-
盈余公积	46,053.93	1.27%	46,053.93	1.31%	43,277.47	1.63%	42,729.11	1.89%
未分配利润	312,853.47	8.61%	281,797.36	8.04%	240,605.11	9.07%	171,529.57	7.58%
归属于母公司所有者权益合计	3,480,801.38	95.80%	3,350,299.64	95.57%	2,544,390.86	95.94%	2,229,773.20	98.53%
少数股东权益	152,424.04	4.20%	155,279.21	4.43%	107,628.69	4.06%	33,294.27	1.47%
所有者权益合计	3,633,225.42	100.00%	3,505,578.85	100.00%	2,652,019.55	100.00%	2,263,067.48	100.00%

(1) 资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 1,107,553.15 万元、1,343,172.44

万元、2,104,613.67 万元和 2,110,829.22 万元，占所有者权益总额的比重分别为 48.94%、50.65%、60.04% 和 60.66%。

截至 2018 年末，发行人资本公积较 2017 年末增加了 235,619.29 万元，增幅为 21.27%，主要系湖州市财政对发行人子公司进行了拨款所致。

截至 2019 年末，发行人资本公积较 2018 年末增加了 761,441.22 万元，增幅为 56.69%，主要系湖州市向发行人无偿划拨了部分资产所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人资本公积较 2019 年末增加了 99,477.44 万元，增幅为 4.73%，变化不大。

（四）偿债能力分析

近三年及一期，发行人偿债能力主要指标如下：

表4-50：发行人报告期内偿债能力主要指标

财务指标	2020 年 6 月 30 日 /1-6 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
流动比率（倍）	3.66	4.53	5.50	8.14
速动比率（倍）	0.81	1.12	1.50	2.37
资产负债率（%）	63.98	62.30	63.71	60.33
EBITDA（万元）	52,430.64	128,194.61	119,441.39	68,223.84
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.96	0.99	0.74

近三年及一期，发行人的流动比率分别为 8.14、5.50、4.53 和 3.66，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

近三年及一期，发行人的速动比率分别为 2.37、1.50、1.12 和 0.81，速动比率在较高水平保持稳定，短期偿债能力较强。

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 60.33%、63.71%、62.30% 和 63.98%，基本保持稳定。

近三年及一期，发行人 EBITDA 分别为 68,223.84 万元、119,441.39 万元、128,194.61 万元和 52,430.64 万元。近三年及一期 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.74、0.99、0.96 和 0.52，长期偿债能力基本稳定。

发行人按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予发行人一定的信用额度。项目的前期开发需

要投入大量的资金，随着项目的推进，房屋销售回款加速和回购资金回款，发行人的现金流及利润水平将得到持续改善，为发行人偿债能力提供有力保障。

（五）盈利能力分析

1、利润表主要情况

报告期内，发行人合并利润表项目如下：

表4-51：报告期内发行人利润表主要情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	418,843.74	756,091.91	329,947.40	265,414.54
营业成本	379,875.05	654,291.62	287,205.11	222,785.70
税金及附加	2,328.12	20,505.18	6,282.59	4,273.16
销售费用	4,024.03	8,587.25	2,641.58	1,318.44
管理费用	12,555.69	29,052.88	21,655.13	17,189.20
财务费用	1,831.34	20,957.32	20,592.21	11,739.89
资产减值损失	459.06	4,969.22	-1,556.55	746.38
公允价值变动损益	-	28,874.19	26,805.39	22,867.65
投资收益	8,154.47	23,858.07	47,433.56	4,363.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	18,353.34	8,319.13	4,063.21
资产处置收益	4,532.15	146.43	5,247.04	1,616.47
其他收益	9,629.71	15,255.02	2,400.58	5,296.16
营业利润	40,086.78	85,862.13	75,013.89	41,505.86
营业外收入	698.45	1,141.26	11,506.12	543.01
营业外支出	116.94	2,730.61	1,989.86	118.77
利润总额	40,668.28	84,272.78	84,530.15	41,930.10
所得税费用	4,761.16	17,855.84	8,131.39	8,764.73
净利润	35,907.13	66,416.94	76,398.76	33,165.37
毛利率	9.30%	13.46%	12.95%	16.06%
净资产收益率	1.01%	2.16%	3.11%	1.63%

近三年及一期，发行人营业收入分别为 265,414.54 万元、329,947.40 万元、756,091.91 万元和 418,843.74 万元，营业成本分别为 222,785.70 万元、287,205.11 万元、654,291.62 万元和 379,875.05 万元，毛利率分别为 16.06%、12.95%、13.46% 和 9.30%。

2、营业收入

报告期内，发行人营业收入的构成情况如下：

表4-52：报告期内发行人营业收入的构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
受托代建	38,688.94	9.24%	219,494.59	29.03%	157,758.38	47.81%	108,413.60	40.85%
房地产开发	7,250.54	1.73%	82,681.50	10.94%	91,045.46	27.59%	79,422.82	29.92%
物业服务	11,377.28	2.72%	22,400.88	2.96%	17,596.19	5.33%	14,649.58	5.52%
水务业务	29,747.68	7.10%	67,017.91	8.86%	58,501.05	17.73%	59,117.46	22.27%
燃气业务	64,110.28	15.31%	159,057.06	21.04%	-	-	-	-
商品贸易业务	236,035.95	56.35%	190,881.68	25.25%	-	--	-	-
其他	31,633.07	7.55%	14,558.30	1.93%	5,046.31	1.53%	3,811.07	1.44%
合计	418,843.74	100.00%	756,091.91	100.00%	329,947.40	100.00%	265,414.54	100.00%

发行人营业收入由受托代建业务、房地产开发、物业服务、水务业务、燃气业务、商品贸易业务等业务组成。

2018 年度，发行人实现营业收入为 329,947.40 万元，其中受托代建收入 157,758.38 万元，房地产开发收入 91,045.46 万元，水务业务收入 58,501.05 万元，物业服务收入 17,596.19 万元，占同期营业收入的比例分别为 47.81%、27.59%、17.73% 和 5.33%。

2019 年度，发行人实现营业收入为 756,091.91 万元，其中受托代建收入 219,494.59 万元，房地产开发收入 82,681.50 万元，水务业务收入 67,017.91 万元，物业服务收入 22,400.88 万元，占同期营业收入的比例分别为 29.03%、10.94%、8.86% 和 2.96%；燃气业务、商品销售新业务收入分别为 159,057.06 万元和 190,881.68 万元，占同期营业收入的比例分别为 21.04% 和 25.25%，占比较高。

2020 年 1-6 月，发行人实现营业收入为 418,843.74 万元，其中受托代建收入 38,688.94 万元，房地产开发收入 7,250.54 万元，物业服务收入 11,377.28 万元，水务业务收入 29,747.68 万元，占同期营业收入的比例分别为 9.24%、1.73%、2.72%、7.10%；燃气业务、商品销售新业务收入分别为 64,110.28 万元和 236,035.95 万元，占同期营业收入的比例分别为 15.31% 和 56.35%，成为发行人占比最高的业务板块。

3、营业毛利和毛利率

报告期内，发行人营业毛利构成情况如下表所示：

表4-53：报告期内发行人营业毛利构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
受托代建	3,517.18	9.03%	19,424.30	19.08%	13,960.92	32.66%	9,717.03	22.79%
房地产开发	3,174.49	8.15%	26,930.00	26.45%	10,108.76	23.65%	13,541.83	31.77%
物业服务	3,480.70	8.93%	13,398.95	13.16%	8,354.87	19.55%	7,522.15	17.65%
水务业务	5,348.70	13.73%	13,507.24	13.27%	7,952.49	18.61%	9,815.97	23.03%
燃气业务	9,472.02	24.31%	19,731.76	19.38%	-	0.00%	-	0.00%
商品贸易业务	2,434.41	6.25%	1,950.12	1.92%	-	0.00%	-	0.00%
其他	11,541.19	29.62%	6,857.92	6.74%	2,365.25	5.53%	2,031.85	4.77%
合计	38,968.69	100.00%	101,800.29	100.00%	42,742.29	100.00%	42,628.84	100.00%

近三年及一期，发行人实现营业毛利合计为 42,628.84 万元、42,742.29 万元、101,800.29 万元和 38,968.69 万元，近三年的总体毛利率分别为 16.06%、12.95%、13.46% 和 9.30%。

近三年及一期，发行人受托代建板块毛利分别为 9,717.03 万元、13,960.92 万元、19,424.30 万元和 3,517.18 万元，占营业毛利的比例分别为 22.79%、32.66%、19.08% 和 9.03%，毛利率分别为 8.96%、8.85%、8.85% 和 9.09%

近三年及一期，发行人房地产开发业务毛利分别为 13,541.84 万元、10,108.76 万元、26,930.00 和 3,174.49 万元，占营业毛利的比例分别为 31.77%、23.65%、26.45% 和 8.15%，毛利率分别为 17.05%、11.10%、32.57% 和 43.78%。

近三年及一期，发行人物物业服务业务毛利分别为 7,522.15 万元、8,354.87 万元、13,398.95 万元和 3,480.70 万元，占营业毛利比例分别为 17.65%、19.55%、13.16% 和 8.93%，毛利率分别为 51.35%、47.48%、59.81% 和 30.59%，整体保持较高水平。

近三年及一期，发行人水务业务毛利分别为 9,815.97 万元、7,952.49 万元、13,507.24 万元和 5,348.70 万元，占营业毛利的比例分别为 23.03%、18.61%、13.27% 和 13.73%，毛利率分别为 16.60%、13.59%、20.15% 和 17.98%。水务业务主要为公共事业，发行人供水管网、厂房设备建设等前期投入成本较大。

2019 年及 2020 年 1-6 月，燃气业务毛利分别为 19,731.76 万元和 9,472.02 万元，占营业毛利比例分别为 19.38% 和 24.31%，毛利率分别为 12.41% 和 14.77%。

2019 年及 2020 年 1-6 月，商品贸易业务毛利分别为 1,950.13 万元和 2,434.41 万元，占营业毛利比例分别为 1.92% 和 6.25%，毛利率分别为 1.02% 和 1.03%。

4、期间费用

报告期内，发行人期间费用的构成情况如下：

表4-54：报告期内发行人期间费用的构成情况

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
销售费用	4,024.03	8,587.25	2,641.58	1,318.44
管理费用	12,555.69	29,052.88	21,655.13	17,189.20
财务费用	1,831.34	20,957.32	20,592.21	11,739.89
期间费用合计	18,411.07	58,597.45	44,888.92	30,247.53
销售费用/营业收入	0.96%	1.14%	0.80%	0.50%
管理费用/营业收入	3.00%	3.84%	6.56%	6.48%
财务费用/营业收入	0.44%	2.77%	6.24%	4.42%
期间费用率合计	4.40%	7.75%	13.60%	11.40%

发行人销售费用主要为房地产及其他业务的销售费用，由于发行人 2019 年合并范围内新增多家子公司，导致销售费用出现明显上升。

发行人管理费用主要包括折旧、摊销、税费、办公交通费和职工薪酬等。2018 年度管理费用较上年增加 4,465.93 万元，增幅为 25.98%，主要是由于日常人员开销支出增加所致。2019 年度管理费用较上年增加 7,397.75 万元，增幅为 34.16%，主要是由于日常人员开销支出增加所致。

发行人财务费用主要包括利息收入、利息支出、债券发行费、财务顾问费。报告期内，发行人整体资产规模、负债规模、净资产规模均呈快速增长。随着负债规模增加，导致费用化的利息支出也逐步增加。2018 年度，发行人财务费用较上年增加 8,852.32 万元，涨幅为 75.40%，主要是由于报告期内人民币对美元发生贬值，发行人发行的美元债产生了较多的汇兑损失导致。2019 年度，发行人财务费用较上年增长 365.11 万元，涨幅 1.77%，2019 年度财务费用较高，是由于当年度发行人费用化的利息支出增加且利息收入减少所致。

5、公允价值变动损益

公允价值变动损益为发行人持有的投资性物业期末公允价值的变动。近三年及一期，公允价值变动损益的金额分别为 22,867.65 万元、26,805.39 万元、28,874.19 万元和 0.00 万元。2018 年公允价值变动损益增加 3,937.74 万元，增幅为 17.22%，整体保持稳定。2019 年公允价值变动损益增加 2,068.80 万元，增幅

为 7.72%，变化不大。

6、投资收益

近三年及一期，发行人的投资收益金额为 4,363.81 万元、47,433.56 万元、23,858.07 万元和 8,154.47 万元。发行人的投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资的收益和处置长期股权投资产生的投资收益。

2018 年度投资收益较 2017 年增加 43,069.75 万元，增幅为 986.98%，主要是 2018 年度发行人合并了湖州新奥燃气有限公司、湖州新奥燃气发展有限公司，购买日持有的股权按照公允价值重新计量确认了较多投资收益所致。2019 年度投资收益较上年减少了 23,575.49 万元，降幅为 49.70%，也是由于上年合并公司确认了较多投资收益所致。

近三年及一期，发行人的投资收益明细如下：

表4-55：近三年及一期发行人的投资收益明细

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	8,154.47	18,353.34	8,319.13	4,063.21
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2,150.33		
持有至到期投资产生的投资收益	-	294.00	294.00	294.00
其他投资收益	-	28.50	18.00	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	171.25	6.60
非同一控制下企业合并，原持有股份按购买日公允价值重新计量确认的投资收益	-	9.00	38,631.17	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2,803.32	-	-
理财产品收益	-	219.58		
合计	8,154.47	23,858.07	47,433.56	4,363.81

7、其他收益

最近三年及一期末，发行人的其他收益为 5,296.16 万元、2,400.58 万元、15,255.02 万元和 9,629.71 万元。

表4-56：近三年及一期发行人其他收益明细

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还	-	237.70	64.90	3,165.38	与收益相关
基础设施维护	-	13,000.00	1,000.00	1,000.00	与收益相关
农贸市场补助资金	-	-	785.03	382.24	与资产相关

项目	2020年1-6月发生额	2019年发生额	2018年发生额	2017年发生额	与资产相关/与收益相关
市场改造专项资金	-	-	58.00	133.50	与收益相关
水资源费补贴	-	-	-	585.04	与收益相关
状元街截污管省级资金奖励	-	200.00	-	-	与收益相关
东林管道建设补贴	-	15.00	15.00	-	与资产相关
绿色建筑节能补助	-	35.00	30.00	30.00	与收益相关
征地补偿款	-	1,400.63	34.94	-	与收益相关
新型建材补贴	-	-	300.00	-	与收益相关
污水管网补贴	-	-	100.00	-	与收益相关
稳岗补贴	-	9.33	10.11	-	与收益相关
园区循环化改造项目补助资金	-	6.66	-	-	与收益相关
城乡二三级管网建设补贴	-	228.51	-	-	与收益相关
社会保险费返还	-	57.18	-	-	与收益相关
纳税财政奖励	-	50.21	-	-	与收益相关
其他	-	14.81	2.60	-	与收益相关
合计	9,629.71	15,255.02	2,400.58	5,296.16	

8、营业外收入

近三年及一期，发行人的营业外收入分别为 543.01 万元、11,506.12 万元、1,141.26 万元和 698.45 万元，主要为发行人收到的专项资金补助、财政补贴和财政贴息。2018 年营业外收入较上年同期增加 10,963.11 万元，增幅为 2,018.95%，主要系发行人投资的部分联营企业的公允价值高于投资成本所致。2019 年营业外收入较上年同期减少 10,364.86 万元，降幅为 90.08%，主要系 2018 年不可以持续性的营业外收入消失所致。

发行人营业外收入明细如下：

表4-57：近三年及一期发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	645.88	7.04%	782.70	68.58%	782.13	6.80%	543.01	100.00%
非流动资产处置利得/毁损报废利得	-	-	9.90	0.87%	0.52	0.00%	-	-
罚没收入	49.19	92.47%	114.15	10.00%	167.14	1.45%	-	-
债务重组利得	-	-	-	-	2,254.40	19.59%	-	-
捐赠利得	-	-	-	-	51.54	0.45%	-	-

项目	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资初始投资成本差额	-	-	-	-	7,211.66	62.68%	-	-
补偿款	-	-	234.51	20.55%	1,038.72	9.03%	-	-
合计	698.45	100.00%	1,141.26	100.00%	11,506.12	100.00%	543.01	100.00%

（六）现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量表主要项目如下：

表4-58：报告期内发行人现金流量表主要情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	603,072.67	1,209,827.93	1,010,951.09	577,126.73
经营活动现金流出小计	1,026,209.60	1,805,256.67	1,009,895.68	971,663.06
经营活动产生的现金流量净额	-423,136.94	-595,428.74	1,055.41	-394,536.32
投资活动现金流入小计	5,111.66	498,697.47	153,178.58	63,073.69
投资活动现金流出小计	74,102.87	635,551.66	418,307.38	75,918.97
投资活动产生的现金流量净额	-68,991.21	-136,854.18	-265,128.80	-12,845.28
筹资活动现金流入小计	726,216.22	1,844,419.11	1,499,055.25	1,252,168.23
筹资活动现金流出小计	336,353.06	1,015,613.57	1,105,317.88	540,893.64
筹资活动产生的现金流量净额	389,863.16	828,805.53	393,737.37	711,274.59
现金及现金等价物净增加额	-102,264.99	96,437.79	127,562.05	303,892.99
期末现金及现金等价物余额	931,294.65	1,033,559.64	937,121.86	809,559.80

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 577,126.73 万元、1,010,951.09 万元、1,209,827.93 万元和 603,072.67 万元。2018 年发行人经营活动现金流入较 2017 年增加 433,824.36 万元，增幅为 75.17%，主要是 2018 年发行人代建业务收到了较大规模的回款所致。2019 年发行人经营活动现金流入较 2018 年增加 198,876.84 万元，增幅为 19.67%。

近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 971,663.06 万元、1,009,895.68 万元、1,805,256.67 万元和 1,026,209.60 万元。2018 年发行人经营活动现金流出为 1,009,895.68 万元，增幅为 3.93%，整体保持相对稳定。2019 年发行人经营活动现金流出为 1,805,256.67 万元，增幅为 78.76%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增长较大所致。

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 -394,536.32 万元、

1,055.41 万元、-595,428.74 万元和-423,136.94 万元。2017 年度经营活动现金流量净额为负，主要原因是发行人进行项目建设投入，购买商品、接受劳务支付的现金较上期增加导致。2018 年度经营活动现金流量净额为正，主要是发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。2019 年度经营活动现金流量净额为负，主要原因是发行人进行项目建设投入，购买商品、接受劳务支付的现金较上期增加导致。

报告期内，发行人经营活动现金流长期为负数，主要是因为发行人作为湖州市最大的国有开发建设企业，并承担了湖州市南太湖新区的开发建设工作，整体项目建设支出大。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分为-12,845.28 万元、-265,128.80 万元、-136,854.18 万元和-68,991.21 万元。2018 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于投资活动现金流出增加，其中投资支付的现金大幅增加。2019 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于投资活动现金流出增加，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加。

报告期内，发行人投资活动现金流呈负数，主要是因为发行人在报告期内通过现金收购或增资方式收购了部分资产、物业等，同时，发行人下属的水务集团、新奥燃气相关固定资产设备新建改造产生了部分支出。另外，发行人将部分闲置资金用于购买理财产品，相关现金流计入投资活动。

3、筹资活动现金流分析

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 711,274.59 万元、393,737.37 万元、828,805.53 万元和 389,863.16 万元。2018 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 317,537.22 万元，降幅为 44.64%，主要系本年度发行人且偿还债务、支付其他与筹资活动有关的现金大幅增加。2019 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 435,068.17 万元，大幅增长 110.50%，主要系本年度发行人取得借款收到的现金增加，且支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流均呈现净流入，主要随着发行人资

产规模增加、承担的项目建设任务增加，发行人新增了较多的对外融资需求，通过银行借款、债券融资等方式筹集了较多资金所致。

四、有息负债分析

（一）有息负债的期限结构

截至 2020 年 6 月末，发行人的有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、有息其他应付款和长期应付款在内的有息负债结构如下：

表4-59：截至 2020 年 6 月末发行人有息负债结构

项目	余额	占比
短期借款	88,300.00	1.87%
一年内到期的非流动负债	628,990.03	13.35%
长期借款	1,675,979.00	35.57%
应付债券	1,972,092.67	41.85%
其他应付款（有息部分）	1,070.00	0.02%
长期应付款（有息部分）	346,000.00	7.34%
合计	4,712,431.71	100.00%

（二）有息负债的担保结构

截至 2020 年 6 月末有息债务中，短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款等债务的担保结构如下：

表4-60：2020 年 6 月末发行人有息负债的担保结构

项目	余额	占比
信用借款（含债券）	286,660.00	6.08%
保证借款	33,470.00	0.71%
抵押借款	810,550.00	17.20%
质押借款	361,076.00	7.66%
保证抵押借款	262,500.00	5.57%
保证质押借款	2,958,175.70	62.77%
合计	4,712,431.71	100.00%

（三）本次债券发行后公司财务结构的变化

本次债券发行完成后，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：

(一) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日;

(二) 假设不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 200,000.00 万元;

(三) 假设本期债券募集资金净额 200,000.00 万元全部计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表;

(四) 假设本期债券募集资金不超过 10 亿元用于偿还有息负债,余下部分用于补充流动资金;

(五) 假设公司债券发行在 2020 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设,本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表:

表4-61: 本次发行对发行人合并报表财务结构的影响

单位: 万元

项目	2020 年 6 月 30 日	本期证券发行后(模拟)	模拟变动额
流动资产	8,117,411.42	8,217,411.42	100,000.00
非流动资产	1,969,496.93	1,969,496.93	
资产合计	10,086,908.35	10,186,908.35	100,000.00
流动负债	2,215,749.90	2,115,749.90	-100,000.00
非流动负债	4,237,933.04	4,437,933.04	200,000.00
负债合计	6,453,682.93	6,553,682.93	100,000.00
资产负债率	63.98%	64.33%	0.35%

五、发行人主要或有事项

(一) 发行人对外担保情况

截至 2020 年 6 月末,发行人对外提供担保金额合计 9.99 亿元,占净资产的 2.75%,担保对象主要系湖州地区国有建设投资类企业,担保对象的区域和行业集中度高。

具体情况如下表:

表4-62: 截至 2020 年 6 月末对外担保情况

单位: 万元

担保企业	被担保企业	担保期限	被担保金额
城建投资公司	浙江湖州环太湖集团有限公司	2015.11.17 至 2020.11.17	1.09
城建投资公司	湖州西塞山开发建设有限公司	2015.09.29 至 2020.09.29	6.00
湖州城投	浙江浙北资产管理有限公司	2020.6.12 至 2021.6.11	2.80
湖州市历史文化街区保护改	湖州江南古街旅游有限公司	2019.12.10 至 2020.12.10	0.10

担保企业	被担保企业	担保期限	被担保金额
造有限公司			
	合计		9.99

（二）发行人受限制资产情况

截至 2020 年 6 月末，发行人受限制资产账面价值合计 746,583.49 万元，占资产总额比例为 7.40%，主要包括存货、投资性房地产和货币资金。

截至 2020 年 6 月末，发行人受限制资产明细如下：

表4-63：截至 2020 年 6 月末发行人受限制资产明细

单位：万元

受限制资产类别	账面价值	受限原因
货币资金	46,378.01	保证金
存货	419,771.84	借款抵押
投资性房地产	280,433.64	借款抵押
合计	746,583.49	-

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。报告期内，发行人存在的行政裁定信息如下：

2017 年 1 月 15 日，浙江省湖州市吴兴区人民法院作出了(2017)浙 0502 行审 1 号《行政裁定书》，裁定湖州市国土资源局吴兴区分局申请法院强制执行的湖土资监罚(吴)(2016)5 号行政处罚决定具有事实及法律依据，符合执行条件，对被执行人湖州市国土资源局吴兴区分局作出湖土资监罚(吴)(2015)5 号行政处罚决定书中第一项“责令退还非法占用的 1880 平方米土地。”的决定内容，准予强制执行，由湖州市吴兴区八里店镇人民政府组织实施。

上述事项对发行人的持续经营能力不构成重大实质性影响。

第五节募集资金运用

一、募集资金运用计划

发行人于 2020 年 5 月 25 日召开了董事会会议，发行人于 2020 年 6 月 10 日取得了唯一股东湖州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《湖州市国资委关于同意湖州市城市发展集团有限公司公开发行公司债券的批复》，决定发行公司债券。发行债券募集资金可用于调整发行人债务结构、偿还发行人借款、补偿发行人流动资金等用途。

根据资金需求及实际情况，发行人本期拟公开发行不超过 200,000.00 万元（含 200,000.00 万元）公司债券。计划使用不超过 100,000.00 万元（含 100,000.00 万元）的募集资金用于偿还有息负债，余下部分用于补充流动资金²。拟偿还的有息债务具体明细如下：

还款计划	到期时间	金额
17 湖州 01 2020 年度利息	2020/11/17	11,960.00
18 湖州 01 2020 年度利息	2020/11/13	10,760.00
G19 湖州 1 2021 年度利息	2021/01/18	2,400.00
20 湖州 01 2021 年度利息	2021/03/20	2,112.00
19 湖州 01 2021 年度利息	2021/03/21	6,132.00
G18 湖州 1 本金	2021/04/03	50,000.00
G18 湖州 1 2021 年度利息	2021/04/03	3,140.00
20 湖城 01 2021 年度利息	2021/04/28	5,100.00
16 湖州 01 2021 年度利息	2021/06/02	8,788.20
合计		100,392.20

注：发行人已在本期债券募集资金到账前以自有资金支付 17 湖州 01 的 2020 年利息及 18 湖州 01 的 2020 年利息，发行人将在本期债券募集资金到账后予以置换。

发行人作为湖州市重要的政府投资和重大基础设施建设项目建设主体，未来

² 为避免疑义，本期债券的募集资金使用计划不随着实际发行规模的变化而变化，若本期债券募集资金不足 20 亿元，发行人仍可使用不超过 10 亿元（含 10 亿元）的募集资金偿还有息债务。同时，发行人也可将全部募集资金用于补充流动资金，即发行人可用于补充流动资金的募集资金规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

基础设施建设业务规模较大，未来资本性支出较大，部分使用募集资金用于补充流动资金将减轻发行人现金压力，有利于发行人后续业务的开展。

发行人承诺，上述资金将用于补充公司日常生产经营所需流动资金，不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

二、本次债券募集资金的使用及管理

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。

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本次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：

发行人在注册的募集资金使用范围内调整募集资金使用安排或者拟偿还的债务明细的，应提交董事会审议批准，并及时进行信息披露。除上述调整外，或者募集资金使用安排的调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应提交董事会审议批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

须经债券持有人会议审议的募集资金调整，须按照《债券持有人会议规则》程序规定，召开债券持有人会议，经债券持有人会议审议通过后，方可变更募集资金用途。债券持有人会议作出的决议，须经代表本次债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

四、募集资金监管机制及保障措施

为保障本次债券的募集资金按照规定使用，发行人已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（一）设置募集资金专项账户

本次债券通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照募集说明书及其摘要的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

本次债券发行前日，发行人将开设专项账户，该账户仅用于本次债券募集资金的储存、划转及本息偿付等。

（二）制定债券受托管理制度

本次债券制定了债券受托管理制度，由主承销商担任本次债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本次债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

（三）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确完整的信息披露原则，募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次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

通过发行本次公司债券，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）有利于拓宽公司融资渠道

发行人自设立以来，主要资金来源为内部经营积累、外部信贷融资、财政补贴、企业债券和银行间产品的融资。目前，发行人正处于较快的发展期，城市基础设施建设和房地产业务资金需求量较大，通过本次发行公司债券，将拓宽发行人融资渠道，完善和丰富发行人融资结构。

综上所述，本次发行公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，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，有助于提高发行人盈利能力和核心竞争力，促进发行人健康发展。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

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：本次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。本次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，本次债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

本次债券募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。本次债券募集资金不用于房地产业务。

发行人采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本次债券募集资金。

七、首次发行的公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，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
16 湖州 01	2016-06-02	20 亿	用于补充公司流动资金、偿还金融机构借款，其中 8.075 亿用于偿还金融机构贷款，11.93 亿元用于补充流动资金。经核查，已按照募集说明书约定使用完毕。
16 湖州 02	2016-10-21	20 亿	用于补充公司流动资金、偿还金融机构借款，其中 11.925 亿用于偿还金融机构贷款，8.08 亿元用于补充流动资金。经核查，已按照募集说明书约定使用完毕。
16 爱山债	2016-02-24	10 亿	根据募集说明书约定，全部用于补充公司流动资金。经核查，已按照募集说明书约定使用完毕。
17 湖州 01	2017-11-17	20 亿	根据募集说明书的约定，10 亿元拟用于补充公司流动资金，剩余 10 亿元拟用于偿还金融机构借款。经核查，已按照募集说明书约定使用完毕。
G18 湖州 1	2018-03-30	5 亿	根据募集说明书约定，扣除发行费用后将用于砂洗、印花集约整治产业园三期项目和补充公司营运资金。经核查，截至 2020 年 6 月末，已按照募集资金用途使用 4.79 亿，剩余部分尚未使用。

债券简称	发行时间	发行规模	募集资金用途
18 湖州 01	2018-11-13	20 亿	根据募集说明书的约定,10 亿元拟用于补充公司流动资金,剩余 10 亿元拟用于偿还金融机构借款。经核查,已按照募集说明书约定使用完毕。
G19 湖州 1	2019-01-18	5 亿	根据募集说明书的约定,扣除发行费用后将用于砂洗、印花集约整治产业园三期项目和补充公司营运资金。经核查,截至 2020 年 6 月末,已使用 1 亿元用于补充流动资金,剩余部分尚未使用。
19 湖州 01	2019-03-21	14 亿	根据募集说明书的约定,募集资金扣除发行费用后将用于偿还发行人及控股子公司有息负债。经核查,已按照募集说明书约定使用完毕。
19 湖城 01	2019-09-20	20 亿	根据募集说明书的约定,扣除发行费用后将全部用于偿还有息负债。经核查,已按照募集说明书约定使用完毕。
20 湖州 01	2020-3-28	6 亿	根据募集说明书的约定,20 湖州 01 募集资金用于补充发行人流动资金及偿还发行人有息债务。经核查,截至募集说明书签署日,20 湖州 01 募集资金已按照募集说明书的约定使用完毕。其中,发行人于 2020 年 10 月 15 日在上海证券交易所披露了《湖州市城市发展集团有限公司关于调整募集资金使用安排的公告》,调整了 20 湖州 01 募集资金中 630.29 万元的用途,符合募集说明书的约定,并已按照调整后的用途全部使用完毕。
20 湖城 01	2020-04-24	15 亿	根据募集说明书约定,募集资金用于补充公司流动资金及偿还有息负债。经核查,截至 2020 年 6 月末,募集资金已按照募集说明书约定使用,募集资金余额 6.12 亿元。
20 湖城 02	2020-08-17	10 亿	根据募集说明书约定,募集资金用于补充公司流动资金及偿还有息负债,募集资金已按照募集说明书约定使用。
20 湖城 03	2020-12-04	20 亿	根据募集说明书约定,募集资金用于偿还有息负债,募集资金已按照募集说明书约定使用。

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。

第六节备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2017-2019 年审计报告及 2020 年半年度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、中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告；
- 5、《债券持有人会议规则》；
- 6、《债券受托管理协议》；
- 7、在中国证监会注册本次债券发行的文件。

在本次债券发行期内，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）查阅本募集说明书及摘要。

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

(本页无正文，为《湖州市城市发展集团有限公司2021年公开发行公司债券
(第一期)募集说明书摘要》之盖章页)

