

湖州市城市投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、全部债务规模较大及可能上升的风险。

公司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。公司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。最近三年，公司的有息债务余额分别为 3,643,758.96 万元、4,304,594.07 万元和 4,826,067.86 万元。随着公司业务的持续发展，未来公司全部债务规模可能继续增长，资产负债率可能上升，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

二、EBITDA 利息保障倍数较低的风险。

最近三年，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.99、0.96 和 1.03，整体水平较低，如果公司的业绩出现不利波动，可能对公司的偿债能力产生负面影响。

三、存货余额较大的风险。

最近三年，公司存货余额分别为 4,454,992.38 万元、5,579,753.69 万元和 6,216,208.94 万元，占流动资产的比例分别为 72.66%、75.28%和 77.60%，占资产总额的比例分别为 60.97%、60.01%和 60.83%。如果未来公司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，将有可能对公司资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

除上述风险因素外，其他风险因素与本公司历次定期报告及募集说明书中披露的风险因素一致。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	19
三、 报告期内资信评级情况	25
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	26
五、 偿债计划	29
六、 专项偿债账户设置情况	31
七、 报告期内持有人会议召开情况	32
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	32
第三节 业务经营和公司治理情况	34
一、 公司业务和经营情况	34
二、 投资状况	39
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	39
四、 公司治理情况	39
五、 非经营性往来占款或资金拆借	40
第四节 财务情况	41
一、 财务报告审计情况	41
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	41
三、 合并报表范围调整	41
四、 主要会计数据和财务指标	41
五、 资产情况	43
六、 负债情况	44
七、 利润及其他损益来源情况	46
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	47
九、 对外担保情况	47
第五节 重大事项	47
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	47
二、 关于破产相关事项	47
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	47
四、 其他重大事项的信息披露情况	47
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	48
一、 发行人为可交换债券发行人	48
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	48

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	49
四、发行人为可续期公司债券发行人	49
五、其他特定品种债券事项	49
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	49
第八节 备查文件目录	50
财务报表.....	52
附件一： 发行人财务报表	52
担保人财务报表.....	64

释义

公司、本公司	指	湖州市城市投资发展集团有限公司
《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》
《公司章程》	指	《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》
中国证监会、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
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
最近两年	指	2019 年和 2020 年
最近两年末	指	2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	湖州市城市投资发展集团有限公司
中文简称	湖州城投
外文名称（如有）	HuzhouCityInvestmentDevelopmentGroupCo.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	周建新
注册地址	浙江省湖州市 仁皇山路 501 号 9 楼
办公地址	浙江省湖州市 仁皇山路 501 号 9 楼
办公地址的邮政编码	313000
公司网址	http://www.hucsjt.com/
电子信箱	hucsjt@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	吴张欢
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理
联系地址	浙江省湖州市仁皇山路 501 号 8 楼
电话	0572-2392951
传真	0572-2392919
电子信箱	1049735092@qq.com

三、信息披露网址及置备地

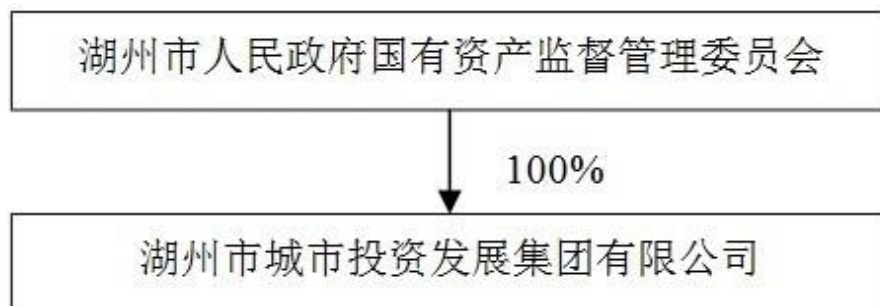
登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	浙江省湖州市仁皇山路 501 号 8 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：湖州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：湖州市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

根据《湖州市人民政府关于郁晓红等职务任免的通知》（湖政干【2020】10 号），公司原副董事长兼总经理王建民因工作调动不再担任公司副董事长兼总经理职务。根据《湖州市人民政府关于凌冬等职务任免的通知》（湖政干【2021】1 号），由沈小强先生新任副董事长兼总经理。徐永平 2020 年 8 月新任公司副总经理。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、王道洋

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	135525.SH、145843.SH、150849.SH、162152.SH、166711.SH、166963.SH、177333.SH
债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01、20 湖城 01、20 湖城 02、20 湖城 03
名称	东方证券承销保荐有限公司（原名:东方花旗证券有限公司）
办公地址	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
联系人	张娜迦
联系电话	021-23153582

债券代码	150935.SH
债券简称	G19 湖州 1
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	杭州市五星路 201 号浙商证券大厦 10 楼 1001 室
联系人	陈海峰、祝文博
联系电话	0571-87903235、87902352

债券代码	155251.SH、163266.SH、175441.SH、175875.SH
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01、21 湖州 01、21 湖州 02
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 层
联系人	潘晨
联系电话	021-50801138

（三）资信评级机构

债券代码	155251.SH、163266.SH
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

债券代码	175441.SH、175875.SH
债券简称	21 湖州 01、21 湖州 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫

	大厦 3 楼
--	--------

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、 债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	135525.SH
2、债券简称	16 湖州 01
3、债券名称	湖州市城市建设投资集团公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 6 月 2 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 6 月 2 日
8、债券余额	18.12
9、截至报告期末的利率（%）	4.85
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本公司已发行的公司债券均按期付息或兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145843.SH
2、债券简称	17 湖州 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)
4、发行日	2017 年 11 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 11 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率 (%)	5.98
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本公司已发行的公司债券均按期付息或兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本公司于报告期内未行使票面利率选择权，维持后两年的票面利率为 5.98%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券于 2020 年 11 月 17 日到达回售期，回售登记期内有效登记回售数量为 0 手，本期债券余额为 20.00 亿元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150849.SH
2、债券简称	18 湖州 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 11 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 11 月 13 日
7、到期日	2023 年 11 月 13 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率	5.38

(%)	
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本公司已发行的公司债券均按期付息或兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150935.SH
2、债券简称	G19 湖州 1
3、债券名称	潮州市城市投资发展集团有限公司 2019 年非公开发行绿色公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 1 月 18 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 1 月 18 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率 (%)	4.80
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本公司已发行的公司债券均按期付息或兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155251.SH
2、债券简称	19 湖州 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 3 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 21 日
7、到期日	2024 年 3 月 21 日
8、债券余额	14.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本期债券已按时付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162152.SH
2、债券简称	19 湖城 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 9 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 9 月 20 日
7、到期日	2024 年 9 月 20 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率 (%)	4.25
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本公司已发行的公司债券均按期付息或兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163266.SH
2、债券简称	20 湖州 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 3 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 20 日
7、到期日	2025 年 3 月 20 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率 (%)	3.52

10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166711.SH
2、债券简称	20 湖城 01
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 4 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 28 日
7、到期日	2025 年 4 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售	不适用

选择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166963.SH
2、债券简称	20 湖城 02
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
4、发行日	2020 年 8 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 8 月 8 日
7、到期日	2025 年 8 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.07
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	177333.SH
2、债券简称	20 湖城 03

3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第三期)
4、发行日	2020 年 12 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 12 月 8 日
7、到期日	2025 年 12 月 8 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率 (%)	4.49
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175441.SH
2、债券简称	21 湖州 01
3、债券名称	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)
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 1 月 20 日
7、到期日	2026 年 1 月 20 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率 (%)	3.88
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175875.SH
2、债券简称	21 湖州 02
3、债券名称	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(第二期)
4、发行日	2021 年 3 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 3 月 22 日
7、到期日	2026 年 3 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.84
10、还本付息方式	本次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
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、 募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135525.SH

债券简称	16 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	2016 年 6 月募集资金净额 19.80 亿元存入募集资金专项账户，截至 2019 年 12 月 31 日已全部使用完毕。募集资金使用均按照募集说明书的约定进行支用，不存在挪用或不合规使用募集资金的情形。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145843.SH

债券简称	17 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	2017 年 11 月募集资金净额 19.82 亿元存入募集资金专项账户，截至 2019 年 12 月 31 日已全部使用完毕。募集资金使用均按照募集说明书的约定进行支用，不存在挪用或不合规使用募集资金的情形。
募集资金总额	20.00

募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150849.SH

债券简称	18 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	2018 年 11 月募集资金净额 19.84 亿元存入募集资金专项账户，截至 2019 年 12 月 31 日已全部使用完毕。募集资金使用均按照募集说明书的约定进行支用，不存在挪用或不合规使用募集资金的情形。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150935.SH

债券简称	G19 湖州 1
募集资金专项账户运作情况	2019 年 1 月募集资金净额 4.955 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	3.77
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155251.SH

债券简称	19 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	2019 年 3 月募集资金净额 13.874 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	14.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	经受托管理人督导，以后会严格按照募集说明书的规定使用募集户。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162152.SH

债券简称	19 湖城 01
募集资金专项账户运作情况	2019 年 9 月募集资金净额 19.852 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163266.SH

债券简称	20 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	2020 年 3 月募集资金净额 5.946 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166711.SH

债券简称	20 湖城 01
募集资金专项账户运作情况	2020 年 4 月募集资金净额 14.92 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166963.SH

债券简称	20 湖城 02
募集资金专项账户运作情况	2020 年 8 月募集资金净额 9.95 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
---------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177333.SH

债券简称	20 湖城 03
募集资金专项账户运作情况	2020 年 12 月募集资金净额 19.90 亿元存入募集资金专项账户。公司严格按照募集资金三方监管协议的要求，实行专款专用。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	8.42
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，结合公司实际情况，公司制定了《募集资金使用管理办法》。根据《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。公司按照《募集资金使用管理办法》履行募集资金使用的内部程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175441.SH

债券简称	21 湖州 01
募集资金专项账户运作情况	不适用
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	不适用
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175875.SH

债券简称	21 湖州 02
募集资金专项账户运作情况	不适用
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	不适用
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、 报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	155251.SH、163266.SH
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

债券代码	175441.SH
债券简称	21 湖州 01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020 年 7 月 10 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

债券代码	175875.SH
债券简称	21 湖州 02
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021 年 3 月 8 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	1880158. IB、1980128. IB
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 湖州城投债 01、19 湖州城投债 01
主体评级差异的评级机构	中正鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 29 日
评级结论（主体）	AAA
标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：135525.SH、145843.SH、150849.SH、162152.SH、166711.SH、166963.SH、177333.SH

债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01、20 湖城 01、20 湖城 02、20 湖城 03
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施： （一）切实做到专款专用； （二）设立专门的偿付工作小组； （三）制定并严格执行资金管理计划； （四）充分发挥债券受托管理人的作用； （五）制定《债券持有人会议规则》； （六）严格履行信息披露义务； （七）设立募集资金专项账户； （八）发行人董事会承诺
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司严格执行其他偿债保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：150935.SH

债券简称	G19 湖州 1
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施： （一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理； （二）专门部门负责偿付工作； （三）制定债券持有人会议规则；

	<p>（四）充分发挥债券受托管理人的作用；</p> <p>（五）严格的信息披露；</p> <p>（六）制定并严格执行资金管理计划；</p> <p>（七）公司董事会承诺。</p>
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司严格执行其他偿债保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：155251.SH、163266.SH

债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01
其他偿债保障措施概述	<p>为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：</p> <p>（一）切实做到专款专用；</p> <p>（二）设立专门的偿付工作小组；</p> <p>（三）制定并严格执行资金管理计划；</p> <p>（四）充分发挥债券受托管理人的作用；</p> <p>（五）制定《债券持有人会议规则》；</p> <p>（六）严格履行信息披露义务；</p> <p>（七）设立募集资金专项账户；</p> <p>（八）发行人董事会承诺</p>
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司严格执行其他偿债保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：175441.SH、175875.SH

债券简称	21 湖州 01、21 湖州 02
其他偿债保障措施概述	<p>为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：</p> <p>（一）切实做到专款专用；</p> <p>（二）设立专门的偿付工作小组；</p>

	（三）制定并严格执行资金管理计划； （四）充分发挥债券受托管理人的作用； （五）制定《债券持有人会议规则》； （六）严格履行信息披露义务； （七）设立募集资金专项账户。
其他偿债保障措施的变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司严格执行其他偿债保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、 偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：135525.SH、145843.SH、150849.SH、162152.SH、166711.SH、166963.SH、177333.SH

债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01、20 湖城 01、20 湖城 02、20 湖城 03
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	公司按照募集说明书相关承诺执行偿债计划。

债券代码：150935.SH

债券简称	G19 湖州 1
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	公司按照募集说明书相关承诺执行偿债计划。

债券代码：155251.SH

债券简称	19 湖州 01
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	公司按照募集说明书相关承诺执行偿债计划。

债券代码：163266.SH

债券简称	20 湖州 01
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	不涉及

债券代码：175441.SH

债券简称	21 湖州 01
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	不涉及

债券代码：175875.SH

债券简称	21 湖州 02
偿债计划概述	存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	不涉及

六、 专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：135525.SH、145843.SH、150849.SH、162152.SH、166711.SH、166963.SH、177333.SH

债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01、20 湖城 01、20 湖城 02、20 湖城 03
账户资金的提取情况	专项账户资金均已按要求进行提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150935.SH

债券简称	G19 湖州 1
账户资金的提取情况	专项账户资金均已按要求进行提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155251.SH

债券简称	19 湖州 01
账户资金的提取情况	专项账户资金均已按要求进行提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：163266.SH

债券简称	20 湖州 01
账户资金的提取情况	报告期内未到付息日，不涉及提取事宜。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：175441.SH

债券简称	21 湖州 01
账户资金的提取情况	不适用
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：175875.SH

债券简称	21 湖州 02
账户资金的提取情况	不适用
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、 报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	135525.SH、145843.SH、150849.SH、162152.SH、166711.SH、166963.SH、177333.SH
债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01、20 湖城 01、20 湖城 02、20 湖城 03
债券受托管理人名称	东方证券承销保荐有限公司（原名：东方花旗证券有限公司）
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p>

	<p>。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， www.sseinfo.com

债券代码	155251.SH、163266.SH、175441.SH、175875.SH
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01、21 湖州 01、21 湖州 02
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用

是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	19 湖州 01 已于 2020 年 6 月 29 日披露 2019 年度受托管理事务报告，20 湖州 01、21 湖州 01 以及 21 湖州 02 不适用。 www.sse.com.cn
----------------------------	---

债券代码	150935.SH
债券简称	G19 湖州 1
债券受托管理人名称	浙商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， www.sseinfo.com

第三节 业务经营和公司治理情况

一、 公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

公司主要业务包括城市基础设施建设业务（具体包括受托代建、管道工程和监理服务）、水务业务（具体包括自来水销售和污水处理）、房地产开发（具体为商品房及保障房销售）、燃气销售及安装业务、钢材、大宗商品贸易业务和租赁及服务等业务板块。

本公司所处行业均为成熟性行业、其中基础设施建设的周期较长，目前在湖州市基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房屋销售	311,085.27	233,913.25	24.81	26.57	82,681.50	55,751.50	32.57	10.94
物业服务	28,181.57	17,278.23	38.69	2.41	22,400.88	9,001.93	59.81	2.96
受托代建项目	121,466.41	105,623.72	13.04	10.38	219,494.59	200,070.29	8.85	29.03
管道工程	14,525.42	11,710.09	19.38	1.24	13,356.52	10,251.38	23.25	1.77
自来水销售	44,134.89	37,103.61	15.93	3.77	45,052.55	36,451.98	19.09	5.96
污水处理	8,356.03	6,864.02	17.86	0.71	8,608.85	6,807.32	20.93	1.14
监理服务	324.04	237.50	26.70	0.03	514.31	386.80	24.79	0.07
钢材、大宗商品贸易	424,049.37	420,019.33	0.95	36.22	190,881.68	188,931.55	1.02	25.25
燃气业务	140,993.88	117,964.41	16.33	12.04	159,057.06	139,325.30	12.41	21.04
生鲜超市	2,302.19	1,953.27	15.16	0.20	1,211.14	1,145.66	5.41	0.16
医疗健康	4,976.75	4,061.10	18.40	0.43	917.20	1,092.55	-19.12	0.12
混凝土销售	44,645.85	39,505.04	11.51	3.81	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店业	3,246.64	3,366.89	-3.70	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
务								
其他	22,341.21	9,671.76	56.71	1.91	11,915.65	5,075.37	57.41	1.58
合计	1,170,629.51	1,009,272.23	13.78	-	756,091.91	654,291.62	13.46	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋销售	311,085.27	233,913.25	24.81	276.25	319.56	-23.84
物业服务	28,181.57	17,278.23	38.69	25.81	91.94	-35.32
受托代建项目	121,466.41	105,623.72	13.04	-44.66	-47.21	47.38
管道工程	14,525.42	11,710.09	19.38	8.75	14.23	-16.63
自来水销售	44,134.89	37,103.61	15.93	-2.04	1.79	-16.55
污水处理	8,356.03	6,864.02	17.86	-2.94	0.83	-14.68
监理服务	324.04	237.50	26.70	-37.00	-38.60	7.71
钢材、大宗商品贸易	424,049.37	420,019.33	0.95	122.15	122.31	-6.98
燃气业务	140,993.88	117,964.41	16.33	-11.36	-15.33	31.67
生鲜超市	2,302.19	1,953.27	15.16	90.08	70.49	180.35
医疗健康	4,976.75	4,061.10	18.40	442.60	271.71	196.24

混凝土销售	44,645.85	39,505.04	11.51	-	-	-
酒店业务	3,246.64	3,366.89	-3.70	-	-	-
其他	22,341.21	9,671.76	56.71	87.49	90.56	-1.21
合计	1,170,629.51	1,009,272.23	13.78	54.83	54.25	2.38

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

1、房屋销售

报告期内，公司房屋销售营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减276.25%、319.56%和-23.84%，主要系房屋销售结算增加以及安置房比例上升导致。

2、物业服务

报告期内，公司物业服务营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减25.81%、91.94%、-35.32%，收入增加来自于下半年商铺租赁增加，毛利率下降系疫情影响导致。

3、受托代建项目

报告期内，公司受托代建项目营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减-44.66%、-47.21%和47.38%，收入成本减少主要系本年代建项目回购减少导致，毛利率增加主要系湖州市港西家园项目工程项目结算利润率较高导致。

4、监理服务

报告期内，公司监理服务营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减-37.00%、-38.60%、7.71%，公司监理服务业务量较小，收入下降主要系受疫情影响，项目停工延期导致。

5、钢材、大宗商品贸易

报告期内，公司钢材、大宗商品贸易营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减122.15%、122.31%和-6.98%，主要系销售规模扩大，大宗商品市场价格波动导致。

6、燃气业务

报告期内，公司燃气业务营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减-11.36%、-15.33%、31.67%，毛利率增加主要系燃气采购价格调整导致。

7、生鲜超市

报告期内，公司生鲜超市营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减90.08%、70.49%、180.35%，主要系子公司浙江湖州品惠生鲜农超有限公司2018年成立，2019年尚在运营初期，2020年销售逐渐步入正轨，收入和利润均有所提升。

8、医疗健康

报告期内，公司医疗健康营业收入、营业成本、毛利率较上年同期增减 442.60%、271.71%、196.24%，主要系业务规模扩大导致。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 234,753.22 万元，占报告期内销售总额 57.46%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
熠丰（武汉）能源有限公司	电解铜	122,071.91
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	电解铜	35,407.10
全威唐山能源有限公司	电解铜	33,850.59
广州联华实业有限公司	电解铜	23,303.06
福州金易诚国际贸易有限公司	电解铜	20,120.56

向前五名供应商采购额 161,823.28 万元，占报告期内采购总额 39.94%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
宁波杉杉物产有限公司	电解铜	51,170.76
上海迈科迪信投资管理有限公司	电解铜	32,747.18
西安鲁汇贸易有限公司	电解铜	31,323.66
浙江杉杉鸿志贸易有限公司	电解铜	26,862.47
新疆运威全球资源供应链有限公司	电解铜	19,719.20

其他说明

不适用

（四）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

□是 √否

（五） 公司未来展望

公司将以加快湖州市城市现代化为核心目标，以城市基础设施建设和房地产开发为核心业务，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，将公司做大做强。公司将坚持服务湖州市城市建设的经营宗旨，积极拓展融资渠道，确保国有资产的保值增值，使公司逐步发展为一家符合市场经济规律、重点投资建设城市基础设施项目和房地产项目的专业化城市建设企业。公司将强化城市基础设施项目建设投资主体这一职能，提高项目管理水平，提高资金使用效率，为促进城市基础设施建设事业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

二、 投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、 公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务方面独立情况

根据公司营业执照、《公司章程》等，公司拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；公司依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使公司的经营独立性受到不利影响；公司的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。公司的业务独立于股东及其他关联方。

2、资产方面独立情况

公司资产权属清晰，不存在公司与其出资人资产混同的情形。公司的资产由公司独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。公司的资产独立、完整。

3、人员方面独立情况

公司的总经理、财务负责人等高级管理人员均未在出资人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在出资人及其控制的其他企业领薪，公司的财务人员未在出资人及其控制的其他企业中兼职。公司人员独立。

4、机构方面独立情况

公司设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、财务方面独立情况

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。公司的财务独立。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为发行人对相关企业的拆借款项。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：32.89，占合并口径净资产的比例（%）：8.74，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、 财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

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

三、 合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、 主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	10,218,304.69	9,297,523.76	9.90	
2	总负债	6,455,783.34	5,791,944.91	11.46	
3	净资产	3,762,521.35	3,505,578.85	7.33	
4	归属母公司股东的净资产	3,569,798.15	3,350,299.64	6.55	
5	资产负债率（%）	63.18	62.30	1.42	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	63.88	63.04	1.33	
7	流动比率	3.89	4.53	-13.97	
8	速动比率	0.87	1.12	-22.03	
9	期末现金及现金等价物余额	942,363.42	1,033,559.64	-8.82	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	1,170,629.51	756,091.91	54.83	注 1
2	营业成本	1,009,272.23	654,291.62	54.25	注 2
3	利润总额	103,910.56	84,272.78	23.30	
4	净利润	72,685.32	66,416.94	9.44	
5	扣除非经常性损益后净利润	42,029.09	26,680.42	57.53	注 3
6	归属母公司股东的净利润	62,244.99	56,220.73	10.72	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	200,917.23	128,194.61	56.73	注 4
8	经营活动产生的现金流净额	-343,160.62	-595,428.74	42.37	注 5
9	投资活动产生的现金流净额	-147,899.30	-136,854.18	-8.07	
10	筹资活动产生的现金流净额	413,629.84	828,805.53	-50.09	注 6
11	应收账款周转率	11.03	14.50	-23.95	
12	存货周转率	0.17	0.13	31.22	注 7
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	33.33	注 8
14	利息保障倍数	0.89	0.81	10.23	
15	现金利息保障倍数	-1.61	-4.34	62.67	注 9
16	EBITDA 利息倍数	1.03	0.96	7.38	
17	贷款偿还率（%）	100	100	-	
18	利息偿付率（%）	100	100	-	
19	销售费用	12,706.63	8,587.25	47.97	注 10
20	管理费用	30,986.14	29,052.88	6.65	
21	财务费用	50,060.00	20,957.32	138.87	注 11

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：2020 年公司房屋销售结算增加 22.84 亿元，钢材、大宗商品贸易增加 23.32 亿元。

注 2：2020 年公司房屋销售结算增加成本 17.82 亿元，钢材、大宗商品贸易增加成本 23.11 亿元。

注 3：2020 年公司扣非后净利润增加来自于业务的扩张、收入的增加。

注 4：2020 年公司息税折旧摊销前利润增加主要来自于业务的扩张，另外利息支出增加 4.65 亿元，所得税费用增加 1.33 亿元。

注 5：2020 年公司销售商品、提供劳务收到的现金 132.94 亿元，较去年增加 45.22 亿元。

注 6：2020 年公司偿还债务支付的现金 109.27 亿元，较去年增加 30.53 亿元。

注 7：2020 年公司存货周转率增加主要系房屋销售结算增加导致。

注 8：2020 年公司 EBITDA 较去年增加了 56.73%，有息债务仅较去年增加了 12.11%。

注 9：2020 年公司经营活动现金流量净额较上年增加 25.23 亿元，利息支出较去年增加 6.17 亿元。

注 10：2020 年公司销售费用较去年增加了 47.97%，与营业收入保持相同增加趋势。

注 11：2020 年公司财务费用较去年增加了 138.87%，主要系有息债务利息费用增加导致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	946,723.42	1,038,938.65	-8.88	-
其他应收款	552,276.75	476,891.96	15.81	-
存货	6,216,208.94	5,579,753.69	11.41	-
投资性房地产	1,234,638.52	1,187,276.17	3.99	-

2. 主要资产变动的原因

不适用

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：629,789.40 万元

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债 务人、担保类型 及担保金额(如 有)	由于其他原因受 限的,披露受限 原因及受限金额 (如有)
货币资金	4,360.00	-	-	保证金
存货	264,471.95	-	-	借款抵押
投资性房地产	289,941.13	-	-	借款抵押
固定资产	71,016.32	-	-	借款抵押
合计	629,789.40	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司 名称	子公司报 告期末资 产总额	子公司报 告期营业 收入	母公司直接或 间接持有的股 权比例合计 (%)	母公司持有 的股权中权 利受限的比 例	权利受限原 因
-	-	-	-	-	-
合计	0.00	-	-	-	-

六、 负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募 集说明书的 报告期末余 额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原 因
预收款项	896,652.99	682,408.86	31.40	注 1
其他应付款	380,504.18	512,741.44	-25.79	-
一年内到期的非 流动负债	417,347.15	288,517.86	44.65	注 2
长期借款	1,584,678.07	1,512,260.00	4.79	-
应付债券	2,395,247.64	2,101,246.22	13.99	-
长期应付款	261,801.23	394,641.83	-33.66	注 3

2.主要负债变动的原因

注 1：2020 年新增对湖州市吴兴区环渚街道办事处的预收账款 14.45 亿元，增加对湖州市住房和城乡建设局的预收账款 7.82 亿元。

注 2：2020 年 1 年内到期的应付债券增加 14.1 亿元。

注 3：2020 年对湖州兴东建设有限公司的长期应付款减少 15 亿元。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☒适用 ☐不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：19.54 亿元

具体内容：

2020 年 7 月，公司发行 3 年期规模为 3 亿美元的境外债，截至 2020 年 12 月末，票面余额为 3 亿美元，账面价值为 19.52 亿元人民币。

截至 2020 年 12 月末，公司存放在境外的款项总额为 0.02 亿元。

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 482.61 亿元，上年末有息借款总额 430.46 亿元，借款总额总比变动 12.11%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

除含抵押和质押担保的负债外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内公司营运资金支出主要包含项目工程建设、水务燃气及物业运营、贸易、商超酒店、医疗健康产业运营、混凝土、人员工资及相关税费等，营运资金需求将依公司运营及项目建设情况而定。公司偿债资金需求为 41.73 亿元

，已根据 2021 年度营运资金需求制定了完备的融资计划，并已与相关金融机构签署合同文件或达成协议。公司的融资计划包括发行公司债、PPN、中票、企业债和银行流动资金贷款等。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
湖州银行	3.17	1.17	2
光大银行	4	4	0
工商银行	15.9	9.85	6.05
国家开发银行	53.5	30.5	23
农业银行	70.09	40.97	29.12
交通银行	5.4	4.26	1.14
建设银行	15.55	6.43	9.12
邮储银行	6	5.88	0.12
华夏银行	5	4.46	0.54
民生银行	10	6.46	3.54
南京银行	12.05	0.15	11.9
农业发展银行	41.08	16.64	24.44
招商银行	5.35	2.4	2.95
中国银行	15.88	12.62	3.26
兴业银行	38.4	14.44	23.96
浦发银行	1.5	0	1.5
宁波银行	1.04	0.99	0.05
中信银行	5	0.95	4.05
合计	308.91	-	146.74

上年末银行授信总额度：283.80 亿元，本报告期末银行授信总额度 308.91 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：25.11 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2020 年末，发行人已获批 30 亿元公募公司债券，剩余 30 亿元额度；已获批 13 亿元中期票据，剩余 8 亿元额度；已获批 20 亿元企业债，剩余 20 亿元额度。

七、 利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：10.39 亿元

报告期非经常性损益总额：4.39 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用
☒不适用

八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、 对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：2.90 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-8.90 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是
☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、 关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、 其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2020 年 1 月 7 日	无	无重大影响
发行人主体/债券信用评级发生变化	http://www.sse.com.cn/	2020 年 7 月 2 日	无	无重大影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2020 年 9 月 10 日	根据《湖州市人民政府关于凌冬等职务任免的通知》（湖政干【2021】1 号），由沈小强先生新任副董事长兼总经理并已于 2021 年 2 月 8 日披露	无重大影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/	2020 年 10 月 15 日	“20 湖州 01”调整债券募集资金使用安排	无重大影响

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元

币种：人民币

专项债券类型：绿色公司债券

债券代码	150935.SH
债券简称	G19 湖州 1
债券余额	5.00
募集资金使用的具体领域	砂洗、印花集约整治产业园三期项目和补充运营资金
项目或计划进展情况及效益	截至 2020 年 12 月 31 日，项目一标 19 万 m ² 已完工，二标 11 万 m ² 地下室施工中。预计项目建成后，未来项目的绿色环保效应将会进一步突显。

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）》之盖章页）

湖州市城市投资发展集团有限公司
2021 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：湖州市城市投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,467,234,166.74	10,389,386,539.73
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	49,629,108.35	15,289,076.99
应收账款	1,286,294,702.54	836,772,734.19
预付款项	845,725,227.75	1,627,285,778.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,522,767,518.14	4,768,919,600.97
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	62,162,089,404.97	55,797,536,871.76
持有待售资产	-	12,430,192.73
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	774,702,102.43	669,244,687.94
流动资产合计	80,108,442,230.92	74,116,865,482.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	399,835,040.00	162,954,240.00
持有至到期投资	50,000,000.00	50,000,000.00
长期应收款	4,000,000.00	
长期股权投资	2,133,457,286.63	1,633,863,182.90
投资性房地产	12,346,385,200.00	11,872,761,706.00
固定资产	3,845,117,193.26	2,427,067,124.23
在建工程	1,478,887,559.56	868,274,243.65
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	801,958,743.50	784,931,884.33

开发支出		
商誉	315,129,706.10	315,129,706.10
长期待摊费用	146,684,217.60	65,737,339.50
递延所得税资产	78,002,178.53	109,807,455.85
其他非流动资产	475,147,512.89	567,845,208.00
非流动资产合计	22,074,604,638.07	18,858,372,090.56
资产总计	102,183,046,868.99	92,975,237,573.37
流动负债：		
短期借款	868,000,000.00	465,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,031,688,554.80	774,927,373.99
预收款项	8,966,529,920.20	6,824,088,554.37
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	76,604,229.63	88,792,584.24
应交税费	453,973,865.09	210,415,697.14
其他应付款	3,805,041,837.69	5,127,414,403.48
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,173,471,523.64	2,885,178,571.48
其他流动负债	1,199,250,000.00	
流动负债合计	20,574,559,931.05	16,375,817,184.70
非流动负债：		
长期借款	15,846,780,709.84	15,122,600,000.00
应付债券	23,952,476,395.78	21,012,462,166.29
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,618,012,284.77	3,946,418,321.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益	323,636,009.40	265,893,043.19
递延所得税负债	1,228,973,225.24	1,166,258,403.61
其他非流动负债	13,394,836.90	30,000,000.00
非流动负债合计	43,983,273,461.93	41,543,631,934.54
负债合计	64,557,833,392.98	57,919,449,119.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,803,345,087.70	21,046,136,681.36
减：库存股		
其他综合收益	1,187,036,621.31	1,174,212,875.95
专项储备	9,673,250.16	4,133,913.01
盈余公积	463,200,672.23	460,539,300.50
一般风险准备		
未分配利润	3,234,725,850.11	2,817,973,628.19
归属于母公司所有者权益合计	35,697,981,481.51	33,502,996,399.01
少数股东权益	1,927,231,994.50	1,552,792,055.12
所有者权益（或股东权益）合计	37,625,213,476.01	35,055,788,454.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	102,183,046,868.99	92,975,237,573.37

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：湖州市城市投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,088,951,994.17	3,794,704,232.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	158,002,066.40	156,283,758.93
预付款项	4,136,502.69	305,271,536.98
其他应收款	22,717,519,682.94	15,497,486,499.54
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,664,586,691.71	3,564,865,810.39

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	12,423,281.19	16,934,759.78
流动资产合计	30,645,620,219.10	23,335,546,598.25
非流动资产：		
可供出售金融资产	135,635,040.00	103,704,240.00
持有至到期投资	-	50,000,000.00
长期应收款	4,000,000.00	-
长期股权投资	20,951,222,507.00	17,947,729,179.99
投资性房地产	832,158,200.00	830,582,400.00
固定资产	3,184,690.75	20,700,530.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	665,060.31	332,690.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	30,617,708.33	
递延所得税资产	12,753,703.91	7,198,644.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,970,236,910.30	18,960,247,686.52
资产总计	52,615,857,129.40	42,295,794,284.77
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	624,047.12	710,264.12
预收款项	3,420,200.67	4,827,201.77
应付职工薪酬	1,024,315.95	14,667.20
应交税费	14,836,776.55	12,545,321.55
其他应付款	6,407,803,386.89	2,666,397,155.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,490,909,254.30	1,232,200,000.00
其他流动负债	1,199,250,000.00	
流动负债合计	10,917,867,981.48	3,916,694,610.57
非流动负债：		
长期借款	2,711,000,000.00	2,400,000,000.00
应付债券	20,909,436,917.35	19,204,750,711.00

其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	142,883,297.76	142,679,647.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,763,320,215.11	21,747,430,358.76
负债合计	34,681,188,196.59	25,664,124,969.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,092,757,313.56	6,614,834,107.93
减：库存股		
其他综合收益	25,242,078.96	23,743,042.90
专项储备		
盈余公积	463,200,672.23	460,539,300.50
未分配利润	1,353,468,868.06	1,532,552,864.11
所有者权益（或股东权益）合计	17,934,668,932.81	16,631,669,315.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,615,857,129.40	42,295,794,284.77

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

合并利润表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	11,706,295,103.18	7,560,919,063.29
其中：营业收入	11,706,295,103.18	7,560,919,063.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,199,871,378.87	7,333,942,632.93
其中：营业成本	10,092,722,325.16	6,542,916,239.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	169,621,380.85	205,051,849.05
销售费用	127,066,282.38	85,872,533.79
管理费用	309,861,387.41	290,528,772.45
研发费用		
财务费用	500,600,003.07	209,573,237.86
其中：利息费用	709,417,937.24	244,126,312.21
利息收入	84,817,902.16	82,971,074.46
加：其他收益	23,638,935.31	152,550,189.18
投资收益（损失以“－”号填列）	294,449,985.05	238,580,673.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	150,335,977.67	183,533,373.38
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	235,083,597.37	288,741,915.04
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-63,332,181.59	-49,692,246.20
资产处置收益（损失以“－”号填列）	47,978,412.75	1,464,322.63
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,044,242,473.20	858,621,284.04
加：营业外收入	13,490,480.28	11,412,605.85
减：营业外支出	18,627,391.64	27,306,117.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,039,105,561.84	842,727,772.25
减：所得税费用	312,252,353.66	178,558,404.15
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	726,853,208.18	664,169,368.10
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	726,853,208.18	664,169,368.10
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	622,449,935.28	562,207,303.33
2. 少数股东损益	104,403,272.90	101,962,064.77
六、其他综合收益的税后净额	14,819,121.34	854,448.43

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	12,823,745.36	854,448.43
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	12,823,745.36	854,448.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	1,868,514.78	903,408.43
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-351,900.00	-48,960.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他	11,307,130.58	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,995,375.98	
七、综合收益总额	741,672,329.52	665,023,816.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	635,273,680.64	563,061,751.76
归属于少数股东的综合收益总额	106,398,648.88	101,962,064.77
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	101,131,024.64	114,069,109.66
减：营业成本	50,504,118.02	81,902,720.02
税金及附加	8,543,070.02	5,086,917.13
销售费用	79,967.60	2,220,830.91
管理费用	56,857,119.54	51,945,728.28
研发费用		

财务费用	234,695,647.74	28,229,369.87
其中：利息费用	421,382,501.76	51,971,129.45
利息收入	54,708,929.03	64,040,324.71
加：其他收益	-	130,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	245,432,382.15	220,208,219.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	154,419,797.38	189,235,016.53
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,283,800.00	36,495,300.00
资产减值损失损失以“-”号填列）	-22,220,236.44	-13,544,745.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	62,309,711.39	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,256,758.82	317,842,317.93
加：营业外收入	463,575.80	32,606.00
减：营业外支出	16,340,726.42	16,087,835.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,379,608.20	301,787,088.07
减：所得税费用	-5,234,109.11	5,737,638.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,613,717.31	296,049,449.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,613,717.31	296,049,449.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	1,499,036.06	851,407.42
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,499,036.06	851,407.42
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	1,850,936.06	900,367.42
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-351,900.00	-48,960.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效		

部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	28,112,753.37	296,900,856.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	13,293,520,729.95	8,771,360,084.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	-	1,683,485.49
收到其他与经营活动有关的现金	1,786,290,906.96	3,325,235,693.53
经营活动现金流入小计	15,079,811,636.91	12,098,279,263.70
购买商品、接受劳务支付的现金	17,475,506,790.83	16,564,771,942.38
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	455,795,352.60	371,115,639.74
支付的各项税费	330,039,933.57	531,393,251.42
支付其他与经营活动有关的现金	250,075,788.64	585,285,846.47
经营活动现金流出小计	18,511,417,865.64	18,052,566,680.01
经营活动产生的现金流量净额	-3,431,606,228.73	-5,954,287,416.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,250,000.00	4,861,873,203.19
取得投资收益收到的现金	27,601,329.18	26,961,571.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,057,698.96	3,230,354.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	238,318,614.52	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,811,914.81	94,909,581.65
投资活动现金流入小计	319,039,557.47	4,986,974,710.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,447,882,599.98	1,875,616,228.80
投资支付的现金	350,150,000.00	3,258,657,200.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	900,336,213.77
支付其他与投资活动有关的现金	-	320,906,908.90
投资活动现金流出小计	1,798,032,599.98	6,355,516,551.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,478,993,042.51	-1,368,541,840.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	545,000,000.00	404,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	545,000,000.00	404,850,000.00
取得借款收到的现金	17,735,930,209.84	14,288,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的	1,257,353,555.35	3,751,341,058.80

现金		
筹资活动现金流入小计	19,538,283,765.19	18,444,191,058.80
偿还债务支付的现金	10,926,877,500.00	7,873,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,622,987,362.86	2,093,418,980.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,852,120,529.27	189,166,734.75
筹资活动现金流出小计	15,401,985,392.13	10,156,135,715.06
筹资活动产生的现金流量净额	4,136,298,373.06	8,288,055,343.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-137,661,374.81	-848,225.32
五、现金及现金等价物净增加额	-911,962,272.99	964,377,861.27
加：期初现金及现金等价物余额	10,335,596,439.73	9,371,218,578.46
六、期末现金及现金等价物余额	9,423,634,166.74	10,335,596,439.73

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	63,162,959.13	57,009,710.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,398,030,444.69	2,981,985,860.16
经营活动现金流入小计	5,461,193,403.82	3,038,995,570.32
购买商品、接受劳务支付的现金	76,562,413.88	534,811,314.95
支付给职工以及为职工支付的现金	30,043,645.64	19,748,752.53
支付的各项税费	16,105,934.16	42,457,197.84
支付其他与经营活动有关的现金	7,296,259,251.76	6,915,180,762.43
经营活动现金流出小计	7,418,971,245.44	7,512,198,027.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,957,777,841.62	-4,473,202,457.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	4,828,033,203.19
取得投资收益收到的现金	109,150,584.77	21,078,000.00
处置固定资产、无形资产和其他		

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	109,150,584.77	4,849,111,203.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	864,556.26	1,495,852.96
投资支付的现金	1,791,900,000.00	5,525,407,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	320,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,792,764,556.26	5,846,903,052.96
投资活动产生的现金流量净额	- 1,683,613,971.49	-997,791,849.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,014,220,000.00	8,514,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	131,818,678.49	3,333,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,146,038,678.49	11,847,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,649,860,000.00	5,048,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,438,315,969.03	1,111,008,924.83
支付其他与筹资活动有关的现金	39,780,000.00	51,930,000.00
筹资活动现金流出小计	7,127,955,969.03	6,210,938,924.83
筹资活动产生的现金流量净额	4,018,082,709.46	5,636,061,075.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-82,443,134.81	-848,225.32
五、现金及现金等价物净增加额	294,247,761.54	164,218,542.65
加：期初现金及现金等价物余额	3,794,704,232.63	3,630,485,689.98
六、期末现金及现金等价物余额	4,088,951,994.17	3,794,704,232.63

法定代表人：周建新 主管会计工作负责人：吴张欢 会计机构负责人：张峰

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用