

债券代码：175441.SH

债券简称：21 湖州 01

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）  
受托管理事务报告  
(2021 年度)



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



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

2022 年 6 月

## 重要声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于湖州市城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）提供的《湖州市城市发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中山证券所作的承诺或声明。

## 目录

<b>第一章 本期债券概况.....</b>	<b>1</b>
一、本期债券主要条款.....	1
二、注册情况.....	2
<b>第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况.....</b>	<b>3</b>
一、发行人基本情况.....	3
二、发行人 2021 年度经营情况.....	3
三、发行人 2021 年度财务情况.....	8
<b>第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....</b>	<b>11</b>
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	11
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	12
三、专项账户运作与核查情况.....	13
<b>第四章 本期债券兑付兑息情况.....</b>	<b>14</b>
<b>第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况 .....</b>	<b>15</b>
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	15
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况 .....	15
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	15
<b>第六章 债券持有人会议召开情况.....</b>	<b>16</b>
<b>第七章 本期债券跟踪评级情况.....</b>	<b>17</b>
<b>第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....</b>	<b>18</b>
<b>第九章 受托管理人履行职责情况.....</b>	<b>19</b>
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	19
二、募集资金使用情况监督 .....	19
三、定期跟踪机制及履行情况 .....	19
四、债券兑付兑息及回售工作的监督 .....	20
五、债券持有人会议情况 .....	20
六、发行人监管检查情况及整改落实情况 .....	20
七、其他履职事项 .....	21
<b>第十章 发行人偿债能力及偿债意愿分析.....</b>	<b>22</b>
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析 .....	22
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施 .....	22
<b>第十一章 其他事项.....</b>	<b>23</b>
一、发行人的对外担保情况 .....	23
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项 .....	23
三、相关当事人 .....	23
四、是否存在会计政策变更、会计估计变更或重大会计差错更正情况 .....	23
五、发行人非经营性往来占款情况 .....	28
六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形 .....	28
七、其他重大事项 .....	28

## 第一章 本期债券概况

### 一、本期债券主要条款

- 1、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）。
- 2、债券简称：21 湖州 01
- 3、债券代码：175441.SH
- 4、发行人：湖州市城市发展集团有限公司
- 5、发行总额：200,000.00 万元，截至本受托管理事务报告出具日余额为 200,000.00 万元。
- 6、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。
- 7、票面利率：3.88%。
- 8、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。
- 9、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 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
- 10、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 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
- 11、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。

12、担保情况：本期债券无担保。

## 二、注册情况

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）。截至本受托管理报告出具之日已全部发行完毕。

## 第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：湖州市城市发展集团有限公司

法定代表人：周建新

注册资本：人民币 8,000,000,000 元

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 8 楼

信息披露事务负责人：吴张欢

联系电话：0572-2392951

传真：0572-2392919

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 2021 年度经营情况

#### （一）2021 年度主要业务开展情况

发行人主要业务包括城市基础设施建设业务、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）、燃气业务、钢材、大宗商品贸易业务和物业服务等业务板块。

发行人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）主营业务分析

### 1、营业收入情况

**表 2-1：发行人营业收入构成情况**

单位：万元

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售	355,030.94	23.34%	311,085.27	26.57%
物业服务	45,652.71	3.00%	28,181.57	2.41%
受托代建项目	156,193.65	10.27%	121,466.41	10.38%
工程项目	39,533.97	2.60%	14,525.42	1.24%
自来水销售	48,857.97	3.21%	44,134.89	3.77%
污水处理	8,322.21	0.55%	8,356.03	0.71%
钢材、大宗商品贸易	549,348.89	36.12%	424,049.37	36.22%
燃气业务	186,246.85	12.25%	140,993.88	12.04%
生鲜超市	8,444.02	0.56%	2,302.19	0.20%
医疗健康	14,666.49	0.96%	4,976.75	0.43%
混凝土销售	80,038.94	5.26%	44,645.85	3.81%
酒店业务	8,474.18	0.56%	3,246.64	0.28%
固废处理	8,022.05	0.53%	-	0.00%
其他	12,049.93	0.79%	22,665.25	1.94%
<b>合计</b>	<b>1,520,882.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,170,629.51</b>	<b>100.00%</b>

2021 年度，发行人营业收入为 1,520,882.79 万元，较上一年度增长 29.92%，主要是由于钢材大宗商品贸易、房屋销售业务、燃气业务、混凝土销售业务、受托代建项目业务收入增加所致。各业务板块中，营业收入占比超过 1%且变动较大的板块大致情况如下：

(1) 2021 年度，发行人物物业服务收入为 45,652.71 万元，较 2020 年度增长 61.99%，主要是因为 2021 年度发行人持有物业规模增加且 2020 年受疫情免租导致收入减少所致。

(2) 2021 年度，发行人受托代建项目收入为 156,193.65 万元，较 2020 年度增长 28.59%，主要是 2021 年度结算项目规模增加所致。

(3) 2021 年度，发行人工程项目收入为 39,533.97 万元，较 2020 年度增长 172.17%，主要是相关管道工程业务需求量增加所致。

(4) 2021 年度，发行人钢材、大宗商品贸易业务收入为 549,348.89 万元，较 2020 年度增长 29.55%，主要是因为 2021 年度发行人该业务持续扩张规模所致。

(5) 2021 年度，发行人燃气业务收入为 186,246.85 万元，较 2020 年度增长 32.10%，主要是因为发行人运营范围内相关燃气及相关业务需求量增加所致。

(6) 2021 年度，发行人混凝土销售业务收入为 80,038.94 万元，较 2020 年度增长 79.28%，主要是因为发行人混凝土业务刚开始运营，业务扩张中。

## 2、营业成本情况

**表 2-2：发行人营业成本构成情况**

单位：万元

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售	253,061.73	19.36%	233,913.25	23.18%
物业服务	13,830.89	1.06%	17,278.23	1.71%
受托代建项目	142,377.32	10.89%	105,623.72	10.47%
工程项目	33,265.98	2.54%	11,710.09	1.16%
自来水销售	44,340.31	3.39%	37,103.61	3.68%
污水处理	7,028.78	0.54%	6,864.02	0.68%
钢材、大宗商品贸易	545,423.32	41.72%	420,019.33	41.62%
燃气业务	160,110.16	12.25%	117,964.41	11.69%
生鲜超市	7,590.81	0.58%	1,953.27	0.19%
医疗健康	12,471.90	0.95%	4,061.10	0.40%
混凝土销售	68,658.30	5.25%	39,505.04	3.91%
酒店业务	6,408.47	0.49%	3,366.89	0.33%
固废处理	6,485.00	0.50%	-	0.00%
其他	6,145.70	0.47%	9,909.27	0.98%
<b>合计</b>	<b>1,307,198.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,009,272.23</b>	<b>100.00%</b>

2021 年度，发行人营业成本为 1,307,198.68 万元，较 2020 年度增长 29.52%，整体增长幅度与营业收入增长幅度基本匹配。2021 年度，各业务板块中，营业成本占比超过 1%且变动超过 30%的板块大致情况如下：

(1) 2021 年度，发行人物物业服务成本为 13,830.89 万元，较 2020 年度减少 19.95%，主要是 2020 年度受新冠疫情影响相关防疫支出较高所致。

(2) 2021 年度，发行人受托代建项目成本为 142,377.32 万元，较 2020 年

度增加 34.80%，主要是 2021 年度结算项目规模增加所致。

(3) 2021 年度，发行人工程项目成本为 33,265.98 万元，较 2020 年度增加 184.08%，主要是相关管道工程业务需求量增加，导致成本同步增加。

(4) 2021 年度，发行人钢材、大宗商品贸易业务成本为 545,423.32 万元，较 2020 年度增长 29.86%，主要是因为 2021 年度发行人该业务持续扩张规模所致。

(5) 2021 年度，发行人燃气业务成本为 160,110.16 万元，较 2020 年度增长 35.73%，主要是因为发行人运营范围内相关燃气及相关业务需求量增加所致。

(6) 2021 年度，发行人混凝土销售业务收入为 68,658.30 万元，较 2020 年度增长 73.80%，主要是因为发行人混凝土业务刚开始运营，业务扩张中。

### 3、毛利率变动情况

**表 2-4：发行人毛利率情况**

项目	2021 年度	2020 年度
房屋销售	28.72%	24.81%
物业服务	69.70%	38.69%
受托代建项目	8.85%	13.04%
工程项目	15.85%	19.38%
自来水销售	9.25%	15.93%
污水处理	15.54%	17.86%
钢材、大宗商品贸易	0.71%	0.95%
燃气业务	14.03%	16.33%
生鲜超市	10.10%	15.16%
医疗健康	14.96%	18.40%
混凝土销售	14.22%	11.51%
酒店业务	24.38%	-3.70%
固废处理	19.16%	-
其他	49.00%	56.28%
<b>合计</b>	<b>14.05%</b>	<b>13.78%</b>

2021 年度，发行人毛利率为 14.05%，较 2020 年度的 13.78% 略有增长。2021 年度，毛利率变动幅度较大的业务板块情况如下：

(1) 2021 年度，发行人物业服务板块毛利率为 69.70%，较 2020 年度的 38.69% 增长 80.16%，主要是由于 2020 年度受新冠疫情影响导致防疫成本提升且

2021 年度持有物业租金增加所致。

(2) 2021 年度，发行人受托代建项目板块毛利率为 8.85%，较 2020 年度的 13.04% 下降 32.18%，主要是因为 2020 年部分项目融资成本较低导致毛利较高、收到较多项目相关财政款项等因素影响，板块毛利率上升，2021 年恢复至正常水平。

(3) 2021 年度，发行人自来水销售板块毛利率为 9.25%，较 2020 年度的 15.93% 下降 41.96%，主要是因为 2021 年度水务运营成本提升所致。

#### 4、营业收支变动情况

**表 2-5：发行人营业收支情况**

单位：万元

项目	2021 年度	2019 年度	变动情况
<b>一、营业收入</b>	<b>1,520,882.79</b>	<b>1,170,629.51</b>	<b>29.92%</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,444,631.56</b>	<b>1,119,987.14</b>	<b>28.99%</b>
其中：营业成本	1,307,198.68	1,009,272.23	29.52%
税金及附加	31,990.23	16,962.14	88.60%
销售费用	10,308.83	12,706.63	-18.87%
管理费用	40,570.18	30,986.14	30.93%
研发费用	4,045.72	-	-
财务费用	50,517.92	50,060.00	0.91%
加：其他收益	1,674.47	2,363.89	-29.16%
投资收益	16,713.06	29,445.00	-43.24%
公允价值变动收益	2,888.73	23,508.36	-87.71%
信用减值损失	-4,970.47	-	-
资产减值损失	38.42	-6,333.22	-100.61%
资产处置收益	220.48	4,797.84	-95.40%
<b>三、营业利润</b>	<b>92,815.93</b>	<b>104,424.25</b>	<b>-11.12%</b>
加：营业外收入	11,967.70	1,349.05	787.12%
减：营业外支出	2,311.56	1,862.74	24.09%
<b>四、利润总额</b>	<b>102,472.08</b>	<b>103,910.56</b>	<b>-1.38%</b>
减：所得税费用	37,607.16	31,225.24	20.44%
<b>五、净利润</b>	<b>64,864.92</b>	<b>72,685.32</b>	<b>-10.76%</b>

2021 年度，发行人营业收支整体变动情况如下：

(1) 2021 年度，发行人营业收入为 1,520,882.79 万元，较上一年度增长 29.92%，营业成本为 1,307,198.68 万元，较 2020 年度增长 29.52%，主要是由于钢材大宗商品贸易、房屋销售业务、燃气业务、混凝土销售业务、受托代建项目

业务收入增加所致。

(2)2021 年度，发行人税金及附加为 31,990.23 万元，较上一年度增加 88.60%，主要是由于发行人房地产项目开发过程中缴纳的土地增值税和房产税增加。

(3)2021 年度，发行人管理费用为 40,570.18 万元，较上一年度增加 30.93%，主要是随着发行人业务规模扩张，相应人员支出增加所致。

(4)2021 年度，发行人投资收益为 16,713.06 万元，较上一年度减少 43.24%，主要是上一年度处置了部分长期股权投资，产生了较多收益所致。

(5) 2021 年度，发行人公允价值变动收益为 2,888.73 万元，较上一年内减少 87.71%，主要是投资性房地产增值减少。

(6) 2021 年度，因会计政策变更，坏账损失由资产减值损失科目调整为信用减值损失科目，故导致两个科目发生较大变动。

(7)2021 年度，因处置资产规模变动，资产处置收益较上一年度减少 95.40%。

(8) 2021 年度，因非经常性的获取一笔无需支付的款项，营业外收入较上一年度大幅度增加 787.12%。

### （三）未来发展战略及经营计划

根据《湖州市城市总体规划（2017-2035）》，结合本公司实际情况，发行人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奋斗目标，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。

## 三、发行人 2021 年度财务情况

### （一）主要财务数据

表 2-6：发行人主要财务数据及变动情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
总资产	11,368,439.12	10,216,764.95	11.27%
总负债	7,380,674.59	6,474,838.47	13.99%
所有者权益	3,987,764.53	3,741,926.48	6.57%
期末现金及现金等价物余额	1,150,959.49	942,363.42	22.14%
项目	2021 年度	2020 年度	变动比例
营业收入	1,520,882.79	1,170,629.51	29.92%
营业成本	1,307,198.68	1,009,272.23	29.52%
净利润	64,864.92	72,685.32	-10.76%
EBITDA	200,975.79	200,917.23	0.03%
经营活动产生的现金流量净额	-580,700.26	-343,160.62	-69.22%
投资活动产生的现金流量净额	-267,680.44	-147,899.30	-80.99%
筹资活动产生的现金流量净额	1,057,895.61	413,629.84	155.76%

2021 年度，发行人营业收入较 2020 年度增长 29.92%，营业成本较 2020 年度增长 29.52%，增长幅度较大，主要是由于部分业务持续扩张所致。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为 -580,700.26 万元，较 2020 年度减少 69.22%，主要原因是 2021 年度公司加大项目建设投入，导致现金支出持续增加。

2021 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为 -267,680.44 万元，较 2020 年度减少 80.99%，主要原因是 2021 年购建固定资产等长期资产支出增加、对外投资规模增加。

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 1,057,895.61 万元，较 2020 年度增加 155.76%，主要原因是 2021 年度公司融资规模扩大，取得的借款较多。

## （二）主要财务指标

表 2-7：发行人主要财务指标及变动情况

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
资产负债率	64.92%	63.37%	2.44%
流动比率	4.07	3.86	5.38%
速动比率	0.97	0.86	11.93%
项目	2022 年度	2020 年度	变动比例
EBITDA 全部债务比	3.35%	4.16%	-19.44%
应收账款周转率	9.37	11.03	-15.00%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
存货周转率	0.20	0.17	17.95%
EBITDA 利息保障倍数	1.05	1.03	1.59%

2021 年度，发行人整体财务指标保持稳定，负债率水平较 2020 年度略有上升，短期流动性及偿债备付能力略有提升。

## 第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

### 一、本期债券募集资金使用用途约定情况

根据《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》（以下简称“《募集说明书》”），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<sup>1</sup>。拟偿还的有息债务具体明细如下：

**表 3-1：发行人拟偿还的有息负债明细**

单位：万元

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
<b>合计</b>		<b>100,392.20</b>

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实施主体，未来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。

根据发行人 2021 年 3 月 3 日披露的《湖州市城市发展集团有限公司关于募集资金使用安排的说明》，发行人计划将本期债券募集资金中补充流动资金的部分用于发行人大宗商品贸易业务的采购支出。由于大宗商品贸易价格变化速度快、时效性高，因此，发行人拟计划先使用自有资金支付相关大宗商品贸易业

<sup>1</sup> 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）。

务的采购支出，随后发行人将及时将本次支出所涉及的相关凭证提交给受托管理人及募集资金监管银行，严格按照募集资金使用手续进行审核，审核无误后将从募集资金账户中划拨相应资金至发行人一般户，用于置换前期大宗商品贸易业务的采购支出。

## 二、本期债券募集资金实际使用情况

### （一）募集资金基本情况

#### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 200,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 198,800.00 万元，主承销商中山证券已于 2021 年 1 月 21 日汇入发行人募集资金监管账户。

#### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，已使用募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人共开立三个募集资金监管账户，具体情况如下：

开户银行	银行账号
中国建设银行股份有限公司湖州城中支行	33050164983509345678
交通银行股份有限公司湖州南太湖新区支行	335061706013000091411
中国银行股份有限公司湖州市分行	357179088381

上述募集资金监管账户运作正常。

### （二）本次募集资金的实际使用情况

#### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比 实际使用金额与承诺 使用金额的差额
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	
1	偿还有息负债	不超过 100,000.00 万元	偿还有息负债	100,000.00	-
2	补充流动资金	剩余资金	补充流动资金	98,800.00	-
合计	-	200,000.00	-	198,800.00	-

注：差额部分为从募集资金中扣除的承销费用。

## 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

## 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

### （三）闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

## 三、专项账户运作与核查情况

受托管理人定期对专项账户运作及募集资金使用情况进行核查。报告期内，专项账户均按照约定进行使用，运作正常，未见异常。

## 第四章 本期债券兑付兑息情况

本期债券为 2021 年度新发行，2021 年度内不涉及兑付兑息。

## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券为信用债券，未安排内外部增信机制。截至 2021 年末，本期债券偿债保障措施未发生变动及不利变化，偿债保障措施仍然有效。

### 二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

截至 2021 年末，发行人信用资质良好，本期债券能够按时还本付息，偿债保障措施正常执行中。

### 三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

截至 2021 年末，发行人信用资质良好，本期债券偿债保障措施有效，不存在特殊事项。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具了《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）、（第二期）2021 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2021】跟踪第【726】号 01）。根据报告，“21 湖州 01”、“21 湖州 02”信用等级维持为 AAA，发行人主体信用等级维持为 AAA，评级展望维持为稳定。

## 第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

## 第九章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及债券受托管理协议的约定，持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，持续关注偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查，并督促公司履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 二、募集资金使用情况监督

受托管理人在本期债券存续期内要求发行人按照募集说明书、《湖州市城市发展集团有限公司与中国建设银行股份有限公司浙江省分行和中山证券有限责任公司签订之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）募集资金及偿债保障金三方监管协议》、《湖州市城市发展集团有限公司与交通银行股份有限公司湖州分行和中山证券有限责任公司签订之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）募集资金三方监管协议》、《湖州市城市发展集团有限公司与中国银行股份有限公司湖州市分行和中山证券有限责任公司签订之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）募集资金三方监管协议》（以下合称“《募集资金三方监管协议》”）的约定使用募集资金。受托管理人对发行人设立公司债券的募集资金专项账户、募集资金存储、募集资金使用程序及相关信息披露进行持续监督。受托管理人与发行人、监管行就募集资金监管在《募集资金三方监管协议》中进行了约定。

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，发行人募集资金使用已履行了必要的程序，募集资金用途符合募集说明书的规定。

### 三、定期跟踪机制及履行情况

#### （一）定期报告督导情况及披露情况

受托管理人对发行人年度报告披露工作进行督促和辅导，指导发行人学习使用上交所公告编制软件并使用该软件进行定期报告的编制。报告期内，发行人于 2021 年 4 月 30 日披露了《湖州市城市发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》及摘要，于 2021 年 8 月 31 日披露了《湖州市城市发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告》。截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已于 2022 年 4 月 29 日披露了《湖州市城市发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》。

## （二）重大事项及临时受托实际履行、披露情况

受托管理人每月月初督促发行人进行重大事项核查，对于发生的重大事项，督促发行人及时进行披露。2021 年度内，发行人共披露 2 份临时公告，受托管理人出具两份临时受托管理事务报告，具体如下：

公告名称	重大事项简要描述	公告时间	临时受托管理事务报告时间	对债券偿债风险的影响
湖州市城市发展集团有限公司总经理发生变动的公告	湖州市人民政府任命沈小强为发行人新任总经理	2021/02/08	2021/02/09	无重大不利影响
湖州市城市发展集团有限公司监事发生变动的公告	发行人监事由徐彬、陆违发、潘一平变更为唐卓文、陈黎明、陆违发、潘一平、潘豆豆	2021/10/12	2021/10/18	无重大不利影响

## 四、债券兑付兑息及回售工作的监督

报告期内，本期债券未到付息时点。

## 五、债券持有人会议情况

见“第六章债券持有人会议召开情况”。

## 六、发行人监管检查情况及整改落实情况

中国证券监督管理委员会浙江监管局于 2022 年 4 月 6 日下发《关于开展浙江辖区 2022 年公司债券发行人自查工作的通知》(浙证监债券字〔2022〕16 号)。

根据通知要求，发行人已完成自查工作并出具自查报告，受托管理人已对发行人本次自查工作进行督导并出具独立意见书，相关材料已按照要求报送浙江证监局。

## 七、其他履职事项

无

## 第十章 发行人偿债能力及偿债意愿分析

### 一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

截至 2021 年末，发行人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例
EBITDA 利息保障倍数	1.05	1.03	1.59%
利息保障倍数	0.86	0.89	-3.25%
EBITDA 全部债务比	3.35%	4.16%	-19.43%
资产负债率	64.92%	63.37%	2.44%
流动比率	4.07	3.86	5.38%
速动比率	0.97	0.86	11.93%
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿还率	100.00	100.00	-

最近两年，发行人流动比率分别为 3.89、4.07，速动比率分别为 0.86、0.97，流动资产对流动负债形成良好覆盖，但大部分为经营过程中形成的存货，扣除存货后的流动资产与流动负债基本相当。

最近两年，发行人资产负债率分别为 63.37%、64.92%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.03、1.05，整体负债水平略有上升，EBITDA 对利息具有较好的覆盖能力。

整体来看，发行人主体信用良好，发行人具备良好的偿债意愿及偿债能力，报告期内各项贷款及利息偿付率均为 100%。

### 二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

截至本受托管理报告出具日，受托管理人未发现可能对发行人偿债能力产生重大不利影响的事项。

## 第十一章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2021 年末，发行人无对外担保事项。

### 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

### 三、相关当事人

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券的受托管理人未发生变动。

### 四、是否存在会计政策变更、会计估计变更或重大会计差错更正情况

2021 年度内，发行人存在重要会计政策变更事项，具体情况如下：

#### （1）重要会计政策变更

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

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

因执行新金融工具准则，发行人合并财务报表、母公司财务报表相应调整

2021 年 1 月 1 日的数据。

②2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

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

因执行新收入准则，发行人合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日的数据。

③2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起实施，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。发行人于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

#### 发行人作为承租人

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

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

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

C.在首次执行日，发行人对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

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

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

发行人作为出租人

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

售后租回交易

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

法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

因执行新租赁准则，，发行人合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日的数据。

#### ④执行《企业会计准则解释第14号》

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

#### ⑤执行《企业会计准则解释第15号》中“关于资金集中管理相关列报”的规定

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

### （2）首次执行新金融工具、新收入准则、新租赁准则和解释 14 号、15 号调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

#### 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
货币资金	9,467,234,166.74	9,468,755,833.41	1,521,666.67
应收票据	49,629,108.35	1,600,000.00	-48,029,108.35
应收账款	1,286,294,702.54	1,286,165,234.34	-129,468.20
应收款项融资	不适用	48,029,108.35	48,029,108.35
预付款项	845,725,227.75	843,923,047.32	-1,802,180.43
其他应收款	5,522,767,518.14	5,515,435,044.67	-7,332,473.47
其中：应收利息	1,521,666.67		-1,521,666.67
存货	62,162,089,404.97	62,156,292,337.39	-5,797,067.58
合同资产	不适用	5,797,067.58	5,797,067.58
债权投资	不适用	50,000,000.00	50,000,000.00
可供出售金融资产	399,835,040.00		-399,835,040.00
持有至到期投资	50,000,000.00		-50,000,000.00
长期应收款	4,000,000.00		-4,000,000.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期股权投资	2,118,059,892.86	2,148,009,892.86	29,950,000.00
其他权益工具投资	不适用	209,444,710.17	209,444,710.17
其他非流动金融资产	不适用	141,135,040.00	141,135,040.00
使用权资产	不适用	24,801,660.05	24,801,660.05
递延所得税资产	78,002,178.53	84,179,456.79	6,177,278.26
短期借款	868,000,000.00	868,370,027.11	370,027.11
预收款项	8,966,529,920.20	19,328,767.28	-8,947,201,152.92
合同负债	不适用	9,219,307,080.10	9,219,307,080.10
其他应付款	3,805,041,837.69	3,313,319,148.40	-491,722,689.29
其中：应付利息	491,722,689.29		-491,722,689.29
一年内到期的非流动负债	4,173,471,523.64	4,651,906,678.69	478,435,155.05
其他流动负债	1,199,250,000.00	1,214,870,777.77	15,620,777.77
租赁负债	不适用	20,296,208.98	20,296,208.98
递延收益	323,636,009.40	51,530,082.22	-272,105,927.18
其他综合收益	1,187,036,621.31	1,168,620,573.94	-18,416,047.37
盈余公积	442,605,805.38	442,611,086.08	5,280.70
未分配利润	3,049,372,048.49	3,044,904,816.71	-4,467,231.78
少数股东权益	1,927,231,994.50	1,927,041,706.38	-190,288.12

各项目调整情况说明：

#### 注 1、合同资产、应收账款、存货

于 2021 年 1 月 1 日，发行人根据工程项目履约进度确认的收入金额超过已办理结算价款 5,797,067.58 元由存货重分类为合同资产。

#### 注 2、合同负债、预收款项、其他流动负债

于 2021 年 1 月 1 日，发行人将与商品销售和提供劳务相关的预收款项 8,947,201,152.92 元和递延收益 272,105,927.18 元重分类至合同负债。

### 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应收账款	158,002,066.40	157,793,126.32	-208,940.08
其他应收款	22,717,519,682.94	22,716,844,350.03	-675,332.91
可供出售金融资产	135,635,040.00		-135,635,040.00
长期应收款	4,000,000.00		-4,000,000.00
其他权益工具投资	不适用	110,501,910.17	110,501,910.17
其他非流动金融资产	不适用	5,827,840.00	5,827,840.00
递延所得税资产	12,753,703.91	18,580,026.37	5,826,322.46

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
短期借款	800,000,000.00	800,356,736.11	356,736.11
其他应付款	6,407,803,386.89	5,924,512,309.54	-483,291,077.35
其中：应付利息	483,291,077.35		-483,291,077.35
一年内到期的非流动负债	2,490,909,254.30	2,958,222,817.77	467,313,563.47
其他流动负债	1,199,250,000.00	1,214,870,777.77	15,620,777.77
其他综合收益	25,242,078.96	6,826,031.59	-18,416,047.37
盈余公积	442,605,805.38	442,611,086.08	5,280.70
未分配利润	1,168,115,066.44	1,168,162,592.75	47,526.31

## 五、发行人非经营性往来占款情况

根据发行人 2021 年度报告，截至 2021 年末，发行人非经营性往来占款总额为 32.39 亿元，占合并口径净资产的比例为 8.12%。

## 六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形。

## 七、其他重大事项

无。

（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）受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

