

债券代码：185411.SH

债券简称：22 湖州 01

债券代码：185518.SH

债券简称：22 湖州 02

湖州市城市投资发展集团有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
受托管理事务报告
（2022 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：世纪证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港

基金小镇对冲基金中心 406

2023 年 6 月

重要声明

世纪证券有限责任公司（以下简称“世纪证券”）编制本报告的内容及信息均来源于湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）提供的《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 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世纪证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	1
一、本期债券主要条款	1
二、注册情况	2
第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况	4
一、发行人基本情况	4
二、发行人 2022 年度经营情况	4
三、发行人 2022 年度财务情况	10
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	12
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	12
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	12
第四章 本期债券兑付兑息情况	13
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	14
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	14
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	14
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	14
第六章 债券持有人会议召开情况	15
第七章 本期债券跟踪评级情况	16
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	17
第九章 受托管理人履行职责情况	18
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	18
二、募集资金使用情况监督	18
三、定期跟踪机制及履行情况	18
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	19
第十章 发行人偿债能力及偿债意愿分析	20
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析	20
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	20
第十一章 其他事项	21
一、发行人的对外担保情况	21
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	21
三、相关当事人	21
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	21
五、发行人非经营性往来占款情况	22
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	22
七、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	22
八、其他重大事项	22

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

（一）22 湖州 01

1、债券名称：湖州市城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称：22 湖州 01

3、债券代码：185411.SH

4、发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司

5、发行总额：50,000.00 万元，截至本受托管理事务报告出具日余额为 50,000.00 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：3.05%。

8、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 25 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 2023 年至 2025 年每年 2 月 25 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）。

9、兑付日：本期债券的兑付日期为 2027 年 2 月 25 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 2025 年 2 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

10、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。

11、担保情况：本期债券无担保。

（二）22 湖州 02

1、债券名称：湖州市城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、债券简称：22 湖州 02

3、债券代码：185518.SH

4、发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司

5、发行总额：115,000.00 万元，截至本受托管理事务报告出具日余额为 115,000.00 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：3.29%。

8、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 14 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 2023 年至 2025 年每年 3 月 14 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）。

9、兑付日：本期债券的兑付日期为 2027 年 3 月 14 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 2025 年 3 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

10、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。

11、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 16.15 亿元（含 16.15 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[2021]4168 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 2022 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

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：潘一品

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 2022 年度经营情况

（一）2022 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	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售	482,949.27	29.45%	355,030.94	23.34%
物业服务	47,391.30	2.89%	45,652.71	3.00%
受托代建项目	203,086.59	12.39%	156,193.65	10.27%
工程项目	75,326.37	4.59%	39,533.97	2.60%
自来水销售	49,217.47	3.00%	48,857.97	3.21%
污水处理	8,757.20	0.53%	8,322.21	0.55%
钢材、大宗商品贸易	328,247.44	20.02%	549,348.89	36.12%
燃气业务	256,893.74	15.67%	186,246.85	12.25%
生鲜超市	17,393.93	1.06%	8,444.02	0.56%
医疗健康	18,909.10	1.15%	14,666.49	0.96%
混凝土销售	97,311.25	5.93%	80,038.94	5.26%
酒店业务	14,943.59	0.91%	8,474.18	0.56%
固废处理	15,550.50	0.95%	8,022.05	0.53%
其他	23,705.83	1.45%	12,049.93	0.79%
合计	1,639,683.59	100.00%	1,520,882.79	100.00%

2022 年度，发行人营业收入为 1,639,683.59 万元，较上一年度增长 7.81%，整体变化较为平稳。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）2022 年度，发行人房屋销售收入为 482,949.27 万元，较 2021 年度增长 36.03%，主要是发行人 2022 年度较多建设的房票房交付结算所致。

（2）2022 年度，发行人受托代建项目收入为 203,086.59 万元，较 2021 年度增长 30.02%，主要是 2021 年度结算项目规模增加所致。

（3）2022 年度，发行人工程项目收入为 75,326.37 万元，较 2021 年度增长 90.54%，主要是相关管道工程业务需求量增加及合并的瑞美股份业务量增加所致。

（4）2022 年度，发行人钢材、大宗商品贸易业务收入为 328,247.44 万元，较 2021 年度减少 40.25%，主要是因为出于业务发展原因发行人于 2022 年四季

度停止开展相关业务所致。

（5）2022 年度，发行人燃气业务收入为 256,893.74 万元，较 2021 年度增长 37.93%，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）2022 年度，发行人生鲜超市业务收入为 17,393.93 万元，较 2021 年度增长 105.99%，主要是因为发行人超市相关业务规模持续扩张。

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	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售	407,570.58	28.01%	253,061.73	19.36%
物业服务	23,340.74	1.60%	13,830.89	1.06%
受托代建项目	185,114.33	12.72%	142,377.32	10.89%
工程项目	65,389.38	4.49%	33,265.98	2.54%
自来水销售	46,058.83	3.17%	44,340.31	3.39%
污水处理	7,387.59	0.51%	7,028.78	0.54%
钢材、大宗商品贸易	324,336.27	22.29%	545,423.32	41.72%
燃气业务	248,911.84	17.11%	160,110.16	12.25%
生鲜超市	16,184.54	1.11%	7,590.81	0.58%
医疗健康	17,690.82	1.22%	12,471.90	0.95%
混凝土销售	84,603.20	5.82%	68,658.30	5.25%
酒店业务	9,930.76	0.68%	6,408.47	0.49%
固废处理	9,447.04	0.65%	6,485.00	0.50%
其他	8,916.99	0.61%	6,145.70	0.47%
合计	1,454,882.92	100.00%	1,307,198.68	100.00%

2022 年度，发行人营业成本为 1,454,882.92 万元，较 2021 年度增长 11.30%，整体增长幅度与营业收入增长幅度基本匹配。2022 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）2022 年度，发行人房屋销售业务成本为 407,570.58 万元，较 2021 年度增长 61.06%，主要是发行人 2022 年度较多建设的房票房交付结算所致。

（2）2022 年度，发行人物业服务成本为 23,340.74 万元，较 2021 年度增加 68.76%，主要是本年度受宏观经济影响导致支出较高所致。

（3）2022 年度，发行人受托代建项目成本为 185,114.33 万元，较 2021 年

度增加 30.02%，主要是 2022 年度结算项目规模增加所致。

（4）2022 年度，发行人工程项目成本为 65,389.38 万元，较 2021 年度增加 96.57%，主要是相关管道工程业务需求量及瑞美股份业务增加，导致成本同步增加。

（5）2022 年度，发行人钢材、大宗商品贸易业务成本为 324,336.27 万元，较 2021 年度减少 40.53%，主要是因为出于业务发展原因发行人于 2022 年四季度停止开展相关业务所致。

（6）2022 年度，发行人燃气业务成本为 248,911.84 万元，较 2021 年度增长 55.46%，主要是因为本年度燃气供应价格上涨及需求量增加所致。

（7）2022 年度，发行人生鲜超市业务成本为 16,184.54 万元，较 2021 年度增长 113.21%，主要是发行人超市相关业务规模持续扩张。

（8）2022 年度，发行人医疗健康业务成本为 17,690.82 万元，较 2021 年度增长 41.85%，主要是发行人持续开展各类业务经验，医疗板块处于扩张周期中。

3、毛利率变动情况

表 2-4：发行人毛利率情况

项目	2022 年度	2021 年度
房屋销售	15.61%	28.72%
物业服务	50.75%	69.70%
受托代建项目	8.85%	8.85%
工程项目	13.19%	15.85%
自来水销售	6.42%	9.25%
污水处理	15.64%	15.54%
钢材、大宗商品贸易	1.19%	0.71%
燃气业务	3.11%	14.03%
生鲜超市	6.95%	10.10%
医疗健康	6.44%	14.96%
混凝土销售	13.06%	14.22%
酒店业务	33.55%	24.38%
固废处理	39.25%	19.16%
其他	62.38%	49.00%
合计	11.27%	14.05%

2022 年度，发行人毛利率为 11.27%，较 2021 年度的 14.05%有所减少，主要是前期毛利水平较好的房屋销售业务毛利水平下降。2022 年度，毛利率变动幅度较大的业务板块情况如下：

（1）2022 年度，发行人房屋销售业务毛利率为 15.61%，较 2021 年度的 28.72%减少 45.66%，主要是本年度房屋销售板块结算的主要为低毛利的房票房所致。

（2）2022 年度，发行人自来水销售板块毛利率为 6.42%，较 2021 年度的 9.25%下降 30.59%，主要是因为 2022 年度受宏观经济影响水务运营成本提升所致。

（3）2022 年度，发行人钢材、大宗商品贸易板块毛利率为 1.19%，较 2021 年度的 0.71%增长 66.74%，主要是当年度优化业务经营增加毛利所致。

（4）2022 年度，发行人燃气业务毛利率为 3.11%，较 2021 年度的 14.03%减少 77.86%，主要是本年度上游燃气价格上涨但下游属民生工程未涨价所致。

（5）2022 年度，发行人生鲜超市业务毛利率为 6.95%，较 2021 年度的 10.10%减少 31.19%，主要是本年度受宏观经济影响业务支出增加所致。

（6）2022 年度，发行人医疗健康业务毛利率为 6.44%，较 2021 年度的 14.96%减少 56.94%，主要是相关业务成本增加。

（7）2022 年度，发行人酒店业务毛利率为 33.55%，较 2021 年度的 24.38%增加 37.61%，主要是本年度客流量增加，整体收入水平提升所致。

（8）2022 年度，发行人固废处理业务毛利率为 39.25%，较 2021 年度的 19.16%增加 104.85%，主要是本年度业务规模持续增加所致。

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	2022 年度	2021 年度	变动情况
一、营业总收入	1,639,683.59	1,520,882.79	7.81%
二、营业总成本	1,638,187.65	1,444,631.56	13.40%
其中：营业成本	1,454,882.92	1,307,198.68	11.30%

项目	2022 年度	2021 年度	变动情况
税金及附加	24,206.65	31,990.23	-24.33%
销售费用	12,062.23	10,308.83	17.01%
管理费用	46,047.52	40,570.18	13.50%
研发费用	5,098.66	4,045.72	26.03%
财务费用	95,889.68	50,517.92	89.81%
加：其他收益	12,683.95	1,674.47	657.49%
投资收益 7	13,882.75	16,713.06	-16.93%
公允价值变动收益	32,554.76	2,888.73	1026.96%
信用减值损失	-2,361.16	-4,970.47	52.50%
资产减值损失	45.22	38.42	17.70%
资产处置收益	2,721.22	220.48	1134.22%
三、营业利润	61,022.66	92,815.93	-34.25%
加：营业外收入	3,588.73	11,967.70	-70.01%
减：营业外支出	2,865.64	2,311.56	23.97%
四、利润总额	61,745.75	102,472.08	-39.74%
减：所得税费用	35,262.42	37,607.16	-6.23%
五、净利润	26,483.34	64,864.92	-59.17%

2022 年度，发行人营业收支整体变动情况如下：

（1）2022 年度，受人民币兑美元汇率大幅度上涨所致，发行人已发行的美元债券产生了大额汇兑损益，导致发行人 2022 年度财务费用较 2021 年度大幅度增长 89.81%。

（2）2022 年度，因上游燃气价格大幅度上涨，为保障民生工程运行，湖州市政府部门向子公司湖州燃气给予了燃气专项保供补贴并计入其他收益，导致发行人其他收益较 2021 年度大幅度增长 657.49%。

（3）2022 年度，发行人公允价值变动收益为 32,554.76 万元，较 2021 年度增长 1026.96%，主要是投资性房地产增值增加。

（4）2022 年度，根据坏账计提情况，发行人信用减值损失减少 52.50%至-2,361.16 万元。

（5）2022 年度，因处置资产规模变动，资产处置收益较上一年度增加 1134.22%。

（6）受汇兑损益等因素的影响，发行人营业利润、利润总额、净利润等利润指标均有较大幅度下滑。

（7）因 2021 年度有一笔特殊性的营业外收入，2022 年度营业外收入金额较 2021 年度减少 70.01%。

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

三、发行人 2022 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	2022 年末	2021 年末	变动比例
总资产	13,199,559.63	11,368,439.12	16.11%
总负债	8,688,643.86	7,380,674.59	17.72%
所有者权益	4,510,915.78	3,987,764.53	13.12%
期末现金及现金等价物余额	1,209,585.44	1,150,959.49	5.09%
项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
营业收入	1,639,683.59	1,520,882.79	7.81%
营业成本	1,454,882.92	1,307,198.68	11.30%
净利润	26,483.34	64,864.92	-59.17%
EBITDA	168,451.11	200,975.79	-16.18%
经营活动产生的现金流量净额	-764,028.01	-580,700.26	-31.57%
投资活动产生的现金流量净额	-188,235.23	-267,680.44	29.68%
筹资活动产生的现金流量净额	1,001,218.32	1,057,895.61	-5.36%

2022 年度，受汇兑损益变动影响，发行人净利润较 2021 年度下滑 59.17%。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-764,028.01 万元，较 2020 年度减少 31.57%，主要原因是 2022 年度公司继续加大项目建设投入，导致现

金支出持续增加。

（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	2022 年末	2021 年末	变动比例
资产负债率	65.83%	64.92%	1.39%
流动比率	4.01	4.07	-1.40%
速动比率	0.88	0.97	-9.25%
项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
EBITDA 全部债务比	2.53%	3.56%	-28.91%
应收账款周转率	6.96	9.37	-25.76%
存货周转率	0.20	0.20	-0.23%
EBITDA 利息保障倍数	0.70	1.05	-33.32%

2022 年度，发行人整体财务指标保持稳定，负债率水平较 2021 年度略有上升，短期流动性及偿债备付能力略有降低。受 EBITDA 水平下降的缘故，发行人 EBITDA 对债务及利息的保障程度有所下降。

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

根据募集说明书约定，22 湖州 01 募集资金全部用于置换发行人用于偿还 G19 湖州 1 本金的自有资金，22 湖州 02 募集资金全部用于偿还 19 湖州 01 回售本金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金基本情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人共开立 2 个募集资金监管账户，具体情况如下：

债券简称	开户银行	银行账号
22 湖州 01	华夏银行股份有限公司湖州分行营业部	15450000000669461
22 湖州 02	华夏银行股份有限公司湖州分行营业部	15450000000671050

上述募集资金监管账户运作正常。

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕，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。募集资金使用时已经按发行人内部决策程序履行了审批手续。

（二）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，不存在使用闲置募集资金购买理财产品等情况。

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

22 湖州 01、22 湖州 02 均为 2022 年内发行，2022 年内不涉及付息。

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 2022 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 2022 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 2022 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

2022 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 2022 年 6 月 25 日出具了《湖州市城市投资发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）、（第二期）2022 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【870】号 01）。根据报告，“22 湖州 01”、“22 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和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，发行人已按时披露相关定期报告。

（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。2022 年度内，发行人不涉及应披露的重大事项。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

22 湖州 01、22 湖州 02 于 2022 年内发行，2022 年内不涉及付息事项。

五、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 2022 年末，发行人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
EBITDA 利息保障倍数	0.70	1.05	-33.32%
利息保障倍数	0.53	0.86	-38.51%
EBITDA 全部债务比	2.53%	3.56%	-28.91%
资产负债率	65.83%	64.92%	1.39%
流动比率	4.01	4.07	-1.40%
速动比率	0.88	0.97	-9.25%
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 4.07 和 4.01，速动比率分别为 0.97 和 0.88，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 64.92%和 65.83%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.05 和 0.70，整体负债水平略有上升，EBITDA 对利息覆盖程度下降。

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 2022 年末，发行人存在一笔对外担保，担保金额为 13,005.00 万元，被担保方为湖州滨望房地产开发有限公司，该公司为发行人的联营企业。

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、会计估计变更或重大会计差错更正情况

2022 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

执行《企业会计准则解释第15号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”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“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。执行解释15号的相关规定对发行人报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第16号》：

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称解释16号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相

关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释16号的相关规定对发行人报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，发行人无重大会计估计变更。

五、发行人非经营性往来占款情况

根据发行人 2022 年度报告，截至 2022 年末，发行人非经营性往来占款总额为 32.19 亿元，占合并口径净资产的比例为 7.14%。

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、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无特殊情况。

八、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《湖州市城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

