

债券简称：22 湖州 01

债券代码：185411.SH

债券简称：22 湖州 02

债券代码：185518.SH

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
(2023 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)

债券受托管理人：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梦海大道 5073 号民生互联网大厦
C 座 1401-1408、1501-1508、1601-1606、1701-1705)

2024 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”或“受托管理人”）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”）对外披露的《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》及其他相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见等。

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作出独立判断，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。在任何情况下，未经世纪证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，世纪证券不承担任何责任。

目 录

第一章 本期公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况.....	8
第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况与核查情况	13
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	16
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	17
第八章 发行人偿债能力和偿债意愿分析.....	18
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第十章 债券持有人会议召开的情况.....	20
第十一章 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.....	21

第一章 本期公司债券概况

一、公司债券主要条款

（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：111,500.00 万元，截至本受托管理事务报告出具日余额为 111,500.00 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 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人的资信情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》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。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

22 湖州 01、22 湖州 02 已按时、足额完成 2023 年度兑息工作。

五、其他履职事项

无

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

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：杨治

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：0572-2392937

传真：0572-2032083

经营范围：实业投资及城市建设资金调度管理，城市基础设施建设和社会公益设施的建设、开发、经营、管理，房地产综合开发经营，物业管理，中心城区改造；自来水管道的安装维修，市政公用管道施工，污水处理和排水，给排水设计，供排水设备、自控仪表的安装和维修、给排水水质检测；市场运行管理和运营，市场及学校用房的建设开发、经营、存量资产的出租及管理，社会力量办学投资；承接各类安全技术防范系统工程及相应的技术服务、咨询服务，研制开发各类安全技术防范产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）2023 年度主要业务开展情况

发行人主营业务包括城市基础设施建设业务（受托代建）、水务业务、房地产开发、租赁及服务、燃气业务、商品贸易等业务板块。城市基础设施建设业务由发行人本部和子公司湖州市城建投资集团有限公司及其下属湖州市民生建设有限公司、湖州市华兴城建发展有限公司及湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司等承担；水务业务由子公司湖州市水务集团有限公司负责；房地产开发主要

由发行人本部、子公司湖州房总地产开发集团有限公司和湖州中房置业有限公司承担；租赁及服务业务主要由子公司湖州市城投资产管理有限公司和湖州市保安服务有限公司负责；燃气业务主要由子公司湖州燃气股份有限公司及其子公司负责；商品贸易业务主要由子公司湖州协和贸易有限公司、湖州市市场发展有限公司及其下属子公司浙江湖州品惠贸易有限公司负责。

发行人目前在湖州市基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位，为实现湖州市基础设施建设与经济建设互动、提高城市化水平、促进经济持续发展做出了突出贡献。近年来随着湖州市交通路网不断完善、产业结构不断优化，当地区域经济快速发展，基础设施建设行业迎来更加广阔的发展空间，目前发行人经营状况良好，具有较强的综合实力，报告期内发行人业务、经营情况及发行人所在行业情况未发生重大变化。

（二）各业务板块收入成本分析

发行人是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，主要从事基础设施建设业务（受托代建）、水务业务、房地产开发、租赁及服务、燃气业务、商品贸易等业务。发行人各业务板块收入成本情况如下：

表 2-1：发行人营业收入成本构成情况

单位：亿元

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)
房屋销售	48.66	40.20	17.39	28.00	48.29	40.76	15.61	29.45
物业服务	4.83	2.03	57.93	2.78	4.74	2.33	50.75	2.89
受托代建项目	40.61	39.08	3.77	23.37	20.31	18.51	8.85	12.39
工程项目	5.57	4.65	16.50	3.20	7.53	6.54	13.19	4.59
自来水销售	4.97	4.63	6.89	2.86	4.92	4.61	6.42	3.00
污水处理	0.87	0.77	10.78	0.50	0.88	0.74	15.64	0.53

钢材、大宗商品贸易	21.89	21.63	1.17	12.59	32.82	32.43	1.19	20.02
燃气业务	24.39	21.99	9.81	14.03	25.69	24.89	3.11	15.67
混凝土销售	8.39	7.33	12.63	4.83	9.73	8.46	13.06	5.93
其他	13.63	11.24	17.52	7.84	9.05	6.22	31.31	5.52
合计	173.80	153.55	11.65	100.00	163.97	145.49	11.27	100.00

业务板块各财务指标变动比例超过 30%原因：

（1）受托代建项目：受托代建业务是发行人收入的主要来源之一，最近三年，受托代建业务收入占营业收入的比例分别为 10.27%、12.39%和 23.37%，毛利率分别为 8.85%、8.85%和 3.77%。发行人受托代建业务的收入确认方式为：根据代建协议约定在整体或标段工程验收合格移交后，按工程决算审计总表/工程结算审核定单/交工验收证书等文件审定的项目成本加成与委托单位进行结算并确认收入，毛利率较为稳定。2023 年度受托代建业务收入增幅为 99.98%，主要系当期完工结算项目较多。

（2）污水处理：最近三年，发行人污水处理业务收入占营业收入的比例分别为 0.55%、0.53%和 0.50%，毛利率分别为 15.54%、15.64%和 10.78%。2023 年，发行人污水处理业务毛利率较上年减少 31.07%，主要系发行人转固定成本逐年增加所致。

（3）钢材、大宗商品贸易：最近三年，发行人商品贸易业务收入占营业收入的比例分别为 36.12%、20.02%和 12.59%，毛利率分别为 0.71%、1.19%和 1.17%。2023 年，发行人贸易业务收入较上年减少 33.33%，主要系发行人为进一步控制业务风险，对贸易业务规模进行主动控制，适当缩减贸易业务量。

（4）燃气业务：最近三年，发行人分别实现燃气业务收入 18.62 亿元、25.69 亿元和 24.39 亿元，占营业收入的比例分别为 12.25%、15.67%和 14.03%；实现毛利润 2.61 亿元、0.80 亿元和 2.39 亿元，占毛利润的比例分别为 12.23%、4.32%和 11.82%。2022 年燃气业务毛利润下降幅度较大，主要系在俄乌战争爆发的国际地缘政治因素影响下，国际天然气价格高位运行，国际市场高价影响传导至国内，叠加我国市场自身特点，国内天然气价格采购成本呈现明显的涨势，受此因

素影响，同时由于发行人天然气销售价格暂未足额向下游疏导，发行人 2022 年燃气业务毛利率为 3.11%，2023 年燃气业务毛利率有所改善，为 9.81%，较上一年度上涨 215.43%。

三、发行人 2023 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：亿元

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	变化幅 度（%）
总资产（亿元）	1,443.10	1,319.96	9.33
总负债（亿元）	954.39	868.86	9.84
全部债务（亿元）	753.00	665.62	13.13
所有者权益（亿元）	488.71	451.09	8.34
营业总收入（亿元）	173.80	163.97	5.99
利润总额（亿元）	4.99	6.17	-19.17
净利润（亿元）	2.18	2.65	-17.50
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.87	-1.25	-249.60
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.02	1.39	-26.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-79.45	-76.40	3.98
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-25.24	-18.82	34.07
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	59.58	100.12	-40.49

（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	2023 年末	2022 年末	变化幅度（%）
流动比率	5.08	4.01	26.68

项目	2023 年末	2022 年末	变化幅度 (%)
速动比率	0.97	0.88	10.23
资产负债率 (%)	66.13	65.83	0.46
债务资本比率 (%)	60.64	59.61	1.73
营业毛利率 (%)	11.65	11.27	3.37
平均总资产回报率 (%)	0.91	1.04	-12.50
加权平均净资产收益率 (%)	0.46	0.62	-25.81
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.40	-0.29	-237.93
EBITDA (亿元)	17.24	16.85	2.34
EBITDA 全部债务比 (%)	2.29	2.53	-9.49
EBITDA 利息保障倍数	0.61	0.70	-12.86
应收账款周转率 (次/年)	4.80	6.96	-31.03
存货周转率 (次/年)	0.19	0.20	-5.00
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率（%）=净利润/净资产平均余额×100%；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（14）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况与核查情况

一、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、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。募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（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。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内发行人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定要求以及《募集说明书》约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整。

（一）定期信息披露情况

2023 年起至本报告出具日，发行人披露的定期报告明细如下：

1、发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2022）年》。

2、发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2023）年》。

3、发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023）年》。

（二）重大事项披露

1、发行人于 2023 年 6 月 20 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司关于公司信息披露事务负责人发生变动的公告》。根据《调整公司领导班子成员工作分工的通知》，发行人信息披露事务负责人由吴张欢变更为潘一品。

2、发行人于 2023 年 7 月 31 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司关于信用评级上调的公告》。2023 年 7 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2023]跟踪 3207 号），将发行人主体长期信用等级上调为 AAA，评级展望为稳定。

3、发行人于 2023 年 10 月 9 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司关于信用评级上调的公告》。2023 年 9 月 25 日，联合资信评估股份有限公司出具了《联合资信评估股份有限公司关于上调湖州市城市投资发展集团有限公司主体及相关债项信用等级公告》（联合[2023]9546 号），将发行人主体长期信用等级上调为 AAA，评级展望为稳定。

4、发行人于 2023 年 11 月 28 日披露了《湖州市城市投资发展集团有限公司关于公司董事长发生变动的公告》。根据湖州市人民政府任命文件，发行人董事长由周建新变更为杨治。

针对上述重大事项，世纪证券作为“22 湖州 01”、“22 湖州 02”债券的受托管理人，均出具了临时受托管理事务报告。

第六章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

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 2023 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 2023 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。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

发行人两期债券均采用单利按年计息，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。报告期内，发行人已于 2023 年 2 月 25 日按时足额支付“22 湖州 01”当期利息，于 2023 年 3 月 14 日按时足额支付“22 湖州 02”当期利息。发行人在募集说明中承诺的偿债保障措施均落实到位。

第八章 发行人偿债能力和偿债意愿分析

截至 2023 年末，发行人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
EBITDA 利息保障倍数	0.61	0.70	-12.86%
EBITDA 全部债务比	2.29%	2.53%	-9.49%
资产负债率	66.13%	65.83%	0.46%
流动比率	5.08	4.01	26.68%
速动比率	0.97	0.88	10.23%
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 5.08 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 66.13%和 65.83%，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.61 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%。

第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在“22 湖州 01”、“22 湖州 02”债券募集说明书中未约定其他义务。

第十章 债券持有人会议召开的情况

2023 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。

第十一章 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

报告期内，发行人偿债能力未出现重大不利变化，偿债保障措施未发生变化，发行人偿债能力正常。

（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（2023 年度）》之盖章页）

