
湖州申太建设发展有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露的有关内容。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书及前次定期报告中披露的相比，没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

湖州申太、发行人、公司、本公司	指	湖州申太建设发展有限公司
湖州高新区	指	湖州现代物流装备高新技术产业园区
湖州高新区管委会	指	湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
报告期末	指	2024 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	湖州申太建设发展有限公司
中文简称	申太建设
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	卞兆明
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	浙江省湖州市 湖州南太湖高新技术产业园区工业路 16 号
办公地址	浙江省湖州市 吴兴区工业路 1 号高新区科创园 A 幢 18 层
办公地址的邮政编码	313000
公司网址（如有）	无
电子信箱	2462952699@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈宏伟
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事兼财务负责人
联系地址	浙江省湖州市吴兴区工业路 1 号高新区科创园 A 幢 18 层
电话	0572-2592672
传真	0572-2275200
电子信箱	2462952699@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：湖州市吴兴区财政局

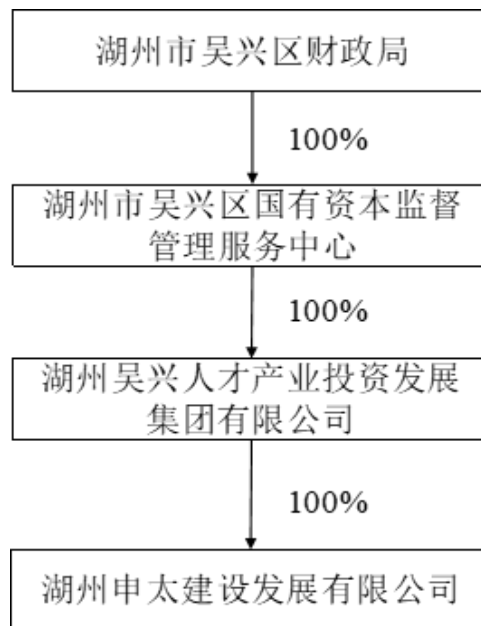
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%；无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%；无受限

发行人与控股股东、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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐是 ☒否

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：卞兆明

发行人的董事长或执行董事：卞兆明

发行人的其他董事：沈宏伟、杨聪聪

发行人的监事：王越

发行人的总经理：卞兆明

发行人的财务负责人：沈宏伟

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是湖州市吴兴区人民政府授权和批准成立的国有企业，发行人的经营范围包括：城乡基础设施开发建设、维护管理，新农村建设，土地开发利用，房地产开发、经营，物业管理，建材批发、零售，从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务，承接通信工程、计算机网络工程,服务器托管，服务器出租。

报告期内，发行人主要业务涉及土地开发和基础设施建设等。

发行人主营业务模式如下：

（1）土地开发整理业务

发行人就土地开发整理业务与湖州高新区管委会签署了《土地开发整理委托协议》，该业务的运营主体为湖州申太建设发展有限公司。根据委托协议，发行人接受湖州高新区管委会的委托，对湖州高新区范围内拟开发土地进行征地、拆迁、土地平整等开发工作。相关项目土地开发整理工作完成后，发行人将符合条件的项目土地移交给湖州高新区管委会。湖州高新区管委会按照土地开发整理成本的 120%为结算基础，向发行人支付土地开发整理费用。发行人每一年度依据与湖州高新区管委会的确认文件，确认公司的土地整理收入。

（2）基础设施建设业务

发行人与湖州高新区管委会签署了《基础设施建设项目回购框架协议》，湖州高新区管委会授权发行人从事湖州高新区的道路和园区配套设施等基础设施建设业务。根据对湖州

高新区的整体规划及投资建设需求，每年发行人会制定当年度的基础设施建设计划，并上报相关部门。发行人基础设施建设项目主要运营模式如下：

湖州高新区管委会将区域内基础设施建设项目委托给发行人进行建设，发行人负责按质、按量、按期完成相应基础设施项目建设；待项目竣工验收后，由湖州高新区管委会按照项目实际发生成本加成不超过 20% 的价格安排回购。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）发行人所处行业概况

① 土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，根据土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用现状进行调整、改造、综合整治、提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。当前，我国的土地开发整理运作模式为政府主导的市场化运作，政府通过控制土地供应规模与节奏来宏观调控土地市场。土地整理是城镇化建设的基础，我国城镇化的高速发展带来了巨大的土地开发整理需求。根据 2021 年 5 月 11 日国家统计局发布的《第七次全国人口普查主要数据情况》，我国人口共 14.12 亿人，较 2010 年增长 5.38%，年平均增长率为 0.53%。其中，居住在城镇的人口为 9.02 万人，占 63.89%；居住在乡村的人口为 5.10 万人，占 36.11%。目前，我国城镇化水平已达到了世界平均水平，但是与美国、德国、英国等发达国家 80.00% 以上的城镇化水平相比仍有较大的差距，我国城镇化水平仍有较大的提升空间。土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。随着我国城镇化进程不断加快，更多的农村人口转为城镇人口，以及居民购买力的不断提高，土地需求旺盛，城镇土地开发、住房建设和城市基础设施建设需求将会大幅度上升，这一趋势保障了土地开发整理稳定增长的发展前景。

根据《2024 年湖州市政府工作报告》，2023 年湖州市促进城乡融合，品质能级稳步提升。完成市、县两级国土空间总体规划报批，编制实施中心城区品质提升城市设计方案。制定中心城区给排水专项规划，西部水厂建成投用，两库引水工程实现通水。南太湖未来城主地标即将结项，39 幢产业大楼全面建成。西塞山科学城、长田漾生态文化区等重点片区加快规划建设，小梅山公园建成开放。创成省级城乡风貌样板区 10 个、未来社区 35 个，改造老旧小区 44 个，创建“美丽小区”130 个、“美丽街巷”107 条，打造“席地而坐”场所 96 处、口袋公园 30 个，整治提升桥下空间 194 处、农贸市场临时疏导点 46 个。深化新时代“千万工程”，建成组团式和美乡村 10 个。实施跨乡镇土地综合整治，建成集中连片优质耕地 9 万亩，成为全国低效用地再开发试点城市。在全国率先实现“四好农村路”国

家级示范县全覆盖。环湖大堤浙江段后续工程主体完工。因此，未来湖州市的土地开发整理需求较大，存在良好的发展机遇。

②城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五”时期我国将完善新型城镇化战略提升城镇化发展质量，在“十四五”期间将常住人口城镇化率提高到 65%，全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，上述目标的实现将直接带动城市基础设施建设的持续繁荣。

近年来随着城市化进程的逐步加深，湖州的城市基础设施建设不断完善。根据《2024 年湖州市政府工作报告》，2024 年湖州市要全力扩大更有效益的投资。对标省“千项万亿”工程，深入开展“十百千万”重大项目攻坚行动，固定资产投资达到 2200 亿元。坚持下真功、见实效，强化项目全生命周期和“双六率”管理，3 亿元以上制造业项目开工 180 个、竣工 100 个，其中 10 亿元以上项目开工超过 35 个，确保莱宝高科、东尼碳化硅衬底、三一高空机械全国总部等一批项目开工建设，汉天下、天马轴承、海希新能源等一批项目加快建设，吉利高端乘用车、利羿精密等一批项目建成投产，713 个工业“五未”项目销号率达到 60%，力争制造业投资增长 9%，以一批实实在在的大项目好项目推动产业加快转型升级。聚焦地下管网、教育、医疗、养老等领域，谋划实施一批基础设施和公共服务重大项目。全面推动“2+8”产业平台能级提升，规上工业营收占全市比重、新引进八大新兴产业链项目集聚度均达到 85%以上。《湖州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》也指出，湖州市要加强城市提能和乡村振兴协调推进，常住人口城镇化率达到 72%；人才发展环境全面优化，城市整体吸引力显著提升，成为创新创业、休闲旅游的重要目的地；建立内畅外联的现代综合交通运输体系，接沪融杭、联通苏皖、辐射内陆的区位优势更加凸显，成为长三角承东启西、沟通南北的重要枢纽和上海大都市圈的西翼门户。湖州的城市基础设施建设行业仍将迎来良好的发展契机。

（2）发行人在行业中的地位

发行人是由湖州市吴兴区政府授权，负责湖州高新区及吴兴区其他区域的土地开发整理、基础设施建设和保障房建设的责任主体，作为湖州高新区园区开发建设的重要责任主体，发行人在该区域的业务具有一定的区域专营性和垄断性。湖州高新区是湖州经济发展的大平台，在将湖州高新区全力打造成长三角有地位、有实力、有竞争力、有可持续发展力的产业园区的过程中，发行人承担了大量的土地、道路、配套基础设施和保障房等项目

的建设工作，为园区的基础设施建设做出了不可替代的贡献，也为后续的招商引资、转型升级奠定了坚实基础。

（3）发行人的竞争优势

①经营环境良好

发行人所处的湖州市位于浙江北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，水陆交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、水运中转站，104 国道、318 国道、杭宁高速公路贯穿全境，宣杭铁路、新长铁路已全线贯通，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路已将吴兴区纳入以上海为中心的快速交通圈。区位优势良好，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。湖州市经济优势明显，商贸市场繁荣，区域经济的协同效应及便利的交通条件为湖州市经济的快速发展提供了积极的推动力。

②区域内行业主导地位

发行人经过多年的发展与壮大，凭借其在城市基础设施建设和物业开发经营等领域较强的资本实力和丰富的开发经验，在湖州市树立了良好的口碑和品牌形象，在吴兴区具有一定的主导实力。作为吴兴区政府下属国有企业，发行人长期致力于当地基础设施项目建设、保障房建设和物业开发经营等业务，熟悉当地人文历史环境和居住习惯，建设完成的项目符合城市整体规划要求，对项目周边改造的设计理念先进，获得各级政府的肯定，对吴兴区及湖州市其他城市建设单位具有一定的示范效应。

③政府政策支持

发行人是吴兴区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，在成立与发展过程中始终得到政府的大力扶持。吴兴区人民政府还通过以下方式向发行人提供支持：1>每年给予一定的财政补贴；2>在项目的取得、推进和融资等各个环节给予发行人大力支持，为公司顺利开展业务提供有效保障。

④较强的融资能力

作为吴兴区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，发行人承担着国有资产保值增值的重要任务。发行人积极加强与各金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集业务经营所需资金。发行人资信优良，与各商业银行和政策性银行有着良好的合作关系与沟通渠道，具备较强的融资能力。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况**1. 分板块情况**

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
区块开发	1.97	1.65	16.26	75.07	4.56	3.76	17.72	91.58
园区开发运营	0.64	0.58	9.33	24.51	-	-	-	-
其他业务	0.0112	0.0319	- 186.08	0.43	0.42	0.28	34.27	8.42
合计	2.63	2.27	13.70	100.00	4.98	4.03	19.11	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2024 年 1-6 月，公司区块开发收入及成本较上年同期大幅下降，主要系报告期内完工项目较上年减少较多；

（2）报告期内，发行人园区开发运营业务收入、成本增长较多，主要系上年同期园区开发运营项目未确认相关收入所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析**1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标**

未来，发行人将进一步完善吴兴区的城市基础设施，全方位提升吴兴区城市功能，充分发挥公司在土地开发整理和基础设施建设等领域的优势，有计划、有选择地进行项目开发建设，统一规划，分期实施，强化运营管理职能，对基础设施进行运营、维护、保养、更新。发行人将以现有主营业务为核心，积极拓展其他领域，通过决策集中化、运作分块化、经营专业化、风险分散化，努力发展成为定位清晰、主业突出、管理顺畅、运营高效的现代化国有企业。发行人将充分发挥国有企业的政策优势，积极做好投融资工作，通过创新投融资体制，借力资本市场，丰富建设资金筹措渠道，将湖州高新区打造成吴兴区乃

至湖州市经济发展的驱动轮和助推器。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司在未来可能面临宏观经济波动、经济发展周期及地方经济环境带来的宏观政策风险、产业政策风险及经营环境风险；可能面临受各种主客观因素导致主营业务不可持续的经营及管理风险；可能面临有息债务规模偏大、往来款回收不及时、资产变现能力弱、对外担保及受限资产规模较大、经营性现金流持续为负等带来的财务风险。

总而言之，公司在未来的发展过程中始终面临着宏观及微观方面的各种内外部风险，会对公司的持续发展带来巨大的挑战。公司将立足湖州，依靠强大的股东背景，依托自身业务在当地的垄断优势，努力将自身打造成为定位清晰、主业突出、管理顺畅、运营高效的现代化国有企业，为当地的经济发展做出自己的一份贡献。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人法人治理结构健全，股东、董事会、监事均独立运作，发行人拥有独立的职能管理部门；发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权；发行人与股东及其职能部门各自独立运行，发行人已建立了完善的内部控制制度。

2、人员独立

发行人拥有独立的劳动、人事、工资和社保等人事管理制度，并已具备独立的人事管理部门，独立履行其人事管理职责。

3、业务独立

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营；发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，在股东授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，正常组织和实施经营活动；对于与股东及其下属企业发生的关联交易，发行人均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度；发行人拥有独立的银行账户，不存在与股东共享银行账户的情况；发行人财务实行独立核算、自负盈亏；发行人独立办理税务登记，依法独立纳税；发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项。

5、资产独立

发行人资产独立完整、权属清晰，拥有独立的运营系统，所有资产独立登记、建帐、核算和管理；发行人与股东之间的资产产权界定明确，股东、实际控制人不存在违规占用公司资金、资产和其他资源的情况；发行人对各项财产拥有独立处置权，发行人以其全部资产对发行人债务承担责任。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范发行人的关联交易，保证发行人关联交易的公允性，维护公司及联营方的合法权益，发行人制定了《湖州申太建设发展有限公司关联交易管理制度》，明确在确认和处理关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生，与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则。如果存在重大的关联交易且可能对债券投资者的决策及利益带来重大影响，公司将根据监管机构和交易场所的相关规定及时履行信息披露义务。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	湖州申太建设发展有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 申太 01
3、债券代码	178937.SH
4、发行日	2021 年 8 月 25 日
5、起息日	2021 年 8 月 26 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 26 日
8、债券余额	0.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东兴证券股份有限公司
13、受托管理人	东兴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年湖州申太建设发展有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	21 申太 02、21 湖州申太 01
3、债券代码	184047.SH、2180366.IB
4、发行日	2021 年 9 月 9 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	每年付息一次；同时本期债券设置本金提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长城证券股份有限公司

13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年湖州申太建设发展有限公司公司债券(第二期)
2、债券简称	21 申太 03、21 湖州申太 02
3、债券代码	184083.SH、2180409.IB
4、发行日	2021 年 9 月 30 日
5、起息日	2021 年 10 月 11 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 10 月 11 日
7、到期日	2028 年 10 月 11 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.15
10、还本付息方式	每年付息一次；同时本期债券设置本金提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长城证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	184047.SH、2180366.IB
债券简称	21 申太 02、21 湖州申太 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、条款的具体约定内容：（1）本次债券为 7 年期，设置本金提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存

	续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。同时，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。发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本次债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者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，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。 2、触发执行的具体情况：报告期内未触发或执行。 3、对投资者权益的影响：未触发或执行，故不适用。
--	---

债券代码	184083.SH、2180409.IB
债券简称	21 申太 03、21 湖州申太 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、条款的具体约定内容：（1）本次债券为 7 年期，设置本金提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。同时，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。发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本次债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者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，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。 2、触发执行的具体情况：报告期内未触发或执行。 3、对投资者权益的影响：未触发或执行，故不适用。
---	---

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	178937.SH
债券简称	21 申太 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于

	发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50% 或 1 亿元。为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	1、监测情况 （1）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于第一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 （2）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （3）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书相关约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。 2、披露情况 报告期内未触发相关条款，故不涉及披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184047.SH、2180366.IB
------	----------------------

债券简称	21 申太 02、21 湖州申太 01
债券约定的投资者保护条款名称	1、如果发行人存在违约情形，则立即启动如下投资者保护措施： ①书面通知 发行人或任一债券持有人知悉一项重大违约事件或其合理认为可能构成一项重大违约事件的事实或情形，应当及时书面通知债权代理人；债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知各债券持有人；如任何一项违约事件非经发行人告知债权代理人的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。 ②救济权 在任何一项违约事件的存续期间，投资人可以行使以下一项或多项权利： A、召开持有人会议； B、持有人会议表决相关违约事件是否构成重大违约事件或者豁免违约责任； C、通过持有人会议决议确定对相关重大违约事件的补救措施，补救措施包括要求发行人对本期债项增加担保、对发行人采取财产保全措施、或者启动加速清偿；发行人同意无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于 30 个自然日内或债券持有人会议同意延长的期限内完成相关法律手续。 2、加速清偿条款。 ①如果募集说明书或其他发行文件约定的重大违约事件发生，则债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。 ②在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券

	持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。 A、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：a、债权代理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；b、所有迟付的利息；c、所有到期应付的本金；d、应付的本次债券本金或/和利息的违约金； B、相关的违约事件已得到救济或被豁免； C、债券持有人会议同意的其他措施。 3、如果发行人发生任一违反债权代理协议、债券募集说明书的约定、承诺及声明的，债权代理人有权根据合法有效的债券持有人会议决议，依法强制发行人履行债权代理协议或本期债券项下的义务，或采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。其中，发行人持续未能偿付本期债券本金或/和应付利息的，债权代理人可根据债券持有人会议的指示，要求甲方支付违约金，违约金按迟延支付的本期债券本金或/和利息的每日万分之三计算。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	1、监测情况：由发行人财务部专门负责监测，且由主承销商采取不定期电话回访、现场走访等形式予以外部监测。 2、披露情况：报告期内未触发相关条款，故不涉及披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184083.SH、2180409.IB
债券简称	21 申太 03、21 湖州申太 02
债券约定的投资者保护条款名称	1、如果发行人存在违约情形，则立即启动如下投资者保护措施： ①书面通知 发行人或任一债券持有人知悉一项重大违约事件或其合理认为可能构成一项重大违约事件的事实或情

	形，应当及时书面通知债权代理人；债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知各债券持有人；如任何一项违约事件非经发行人告知债权代理人的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。 ②救济权 在任何一项违约事件的存续期间，投资人可以行使以下一项或多项权利： A、召开持有人会议； B、持有人会议表决相关违约事件是否构成重大违约事件或者豁免违约责任； C、通过持有人会议决议确定对相关重大违约事件的补救措施，补救措施包括要求发行人对本期债项增加担保、对发行人采取财产保全措施、或者启动加速清偿；发行人同意无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于 30 个自然日内或债券持有人会议同意延长的期限内完成相关法律手续。 2、加速清偿条款。 ①如果募集说明书或其他发行文件约定的重大违约事件发生，则债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。 ②在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。 A、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：a、债权代理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；b、所有迟付的利息；c、所有到期应付的本金；d、应付的本次债券本金或/和利息
--	---

	的违约金； B、相关的违约事件已得到救济或被豁免； C、债券持有人会议同意的其他措施。 3、如果发行人发生任一违反债权代理协议、债券募集说明书的约定、承诺及声明的，债权代理人有权根据合法有效的债券持有人会议决议，依法强制发行人履行债权代理协议或本期债券项下的义务，或采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。其中，发行人持续未能偿付本期债券本金或/和应付利息的，债权代理人可根据债券持有人会议的指示，要求甲方支付违约金，违约金按迟延履行支付的本期债券本金或/和利息的每日万分之三计算。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	1、监测情况：由发行人财务部专门负责监测，且由主承销商采取不定期电话回访、现场走访等形式予以外部监测。 2、披露情况：报告期内未触发相关条款，故不涉及披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：178937.SH

债券简称	21 申太 01
------	----------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为本期债券提供保证担保。发行人的偿债资金主要来源于主营业务收入及现金流、畅通的外部融资渠道、政府的大力支持、可变现资产以及担保人提供的代偿等。为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人采取的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》；聘请东兴证券股份有限公司作为本次公司债券的受托管理人；设立专门的偿付工作小组；制定专门的债券募集资金使用计划等。
增信机制、偿债计划及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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：184047.SH、2180366.IB

债券简称	21 申太 02、21 湖州申太 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人将依托自身偿付能力及募投项目的运营净收益作为偿债来源。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
增信机制、偿债计划及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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：184083.SH、2180409.IB

债券简称	21 申太 03、21 湖州申太 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人将依托自身偿付能力及募投项目的运营净收益作为偿债来

	源。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
增信机制、偿债计划及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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

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

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	应收关联方、非关联方往来款
其他应收款	暂借款、保证金及押金等
存货	开发成本、开发产品

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	11.61	9.02	28.77	-
交易性金融资产	0.03	0.05	-27.70	-
应收账款	73.46	71.46	2.79	-
预付款项	4.68	4.68	0.00	-
其他应收款	77.33	49.78	55.34	主要系对关联方的其他应收款增加
存货	164.21	152.13	7.95	-
其他流动资产	0.23	0.11	104.34	主要系待抵扣进项税额增加
流动资产合计	331.56	287.23	15.43	-
长期股权投资	0.87	0.80	8.76	-
其他非流动金融资产	2.76	2.82	-2.27	-
投资性房地产	35.55	35.19	1.03	-
固定资产	2.29	2.33	-1.37	-
在建工程	0.01	0.01	0.00	-
无形资产	0.02	-	100.00	主要系新增数据资产
长期待摊费用	0.11	0.08	39.47	主要系新增管网改造工程所致
递延所得税资产	0.10	0.10	0.00	-
非流动资产合计	41.71	41.32	0.93	-
资产总计	373.27	328.55	13.61	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限 部分账面 价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价 值占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	11.61	5.16	-	44.47
投资性房地产	35.55	31.15	31.15	87.62
存货	164.21	3.32	-	2.02
合计	211.38	39.64	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：12.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：12.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.08 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.89%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 78.84 亿元和 75.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.71%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	3.40	9.55	12.95	17.15%
银行贷款	-	8.07	27.55	35.62	47.19%
非银行金融机构贷款	-	9.64	17.29	26.92	35.66%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	21.10	54.39	75.49	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1.00 亿元，企业债券余额 12.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 12.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 99.43 亿元和 97.14 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.30%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	3.40	9.55	12.95	13.33%
银行贷款	-	14.70	34.54	49.24	50.69%
非银行金融机构贷款	-	13.48	21.47	34.95	35.98%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	31.58	65.56	97.14	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1.00 亿元，企业债券余额 12.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 12.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	17.99	14.72	22.27	-
应付票据	3.50	2.00	75.00	主要系应付商业承兑汇票增加
应付账款	3.86	3.96	-2.69	-
预收款项	0.07	0.04	87.46	主要系预收租金增加
合同负债	0.32	0.33	-1.99	-
应交税费	3.38	3.61	-6.34	-
其他应付款	122.55	89.22	37.35	主要系对关联方的其他应付款增加
一年内到期的非流动负债	27.99	38.15	-26.62	主要系一年内到期的长期借款增加
流动负债合计	179.65	152.02	18.18	-
长期借款	29.30	19.45	50.64	主要系新增银行借款
应付债券	9.55	11.95	-20.09	-
长期应付款	14.94	16.00	-6.66	-

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
递延收益	0.05	0.05	0.00	-
递延所得税负债	4.72	4.63	1.95	-
非流动负债合计	58.56	52.08	12.43	-
负债合计	238.21	204.10	16.71	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.33 亿元

报告期非经常性损益总额：0.66 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	无法确保有可持续性
公允价值变动损益	0.36	主要系按公允价值计量的投资性房地产公允价值增加	0.36	无法确保有可持续性
资产减值损失	-	-	-	无法确保有可持续性
营业外收入	0.01	违约收入	0.01	无法确保有可持续性
营业外支出	-	-	-	无法确保有可持续性
其他收益	0.29	政府补助	0.29	无法确保有可持续性

（二） 投资状况分析

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
湖州南太湖现代农业	是	84.8485%	新农村建设、生态农业开发	81.19	30.45	0.04	0.01

综合区 开发有 限公司			、农业基 础设施建 设、土地 开发与复 垦、水利 工程的建 设等				
-------------------	--	--	--	--	--	--	--

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：56.57 亿元

报告期末对外担保的余额：67.67 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：11.10 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：49.95 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过发行人合并口径报告期末净资产 10%：☒是 ☐否

单位：亿元 币种：人民币

被担保 人姓名/ 名称	发行人与被担 保人的关联关 系	被担保 人实收 资本	被担保 人主要 业务	被担保 人资信 状况	担保类 型	担保余 额	被担保 债务到 期时间	对发行人 偿债能力 的影响
湖州吴 兴人才 产业投 资发展 集团有 限公司	发行人 控股股 东	30.00	产业投 资、投 资管理 ；物业 管理； 自有房 屋租赁 ；产业 园区的 投资 运营等	良好	信用	20.51	2028 年 1 月 5 日	被担保人 目前经营 与财务情 况正常， 预计发行 人代偿风 险相对较 小，不会 对公司的 偿债能力 产生重大 不利影响
合计	—	—	—	—	—	20.51	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

本公司于 2021 年 9 月 13 日发行了企业债券 21 湖州申太 01，本期债券募集资金 9 亿元，其中 3.50 亿元用于湖州南太湖高新技术产业园区戴山农民社区安置房（二期）工程，2.00 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，3.50 亿元用于补充公司营运资金。

本公司于 2021 年 10 月 11 日发行了企业债券 21 湖州申太 02，本期债券募集资金 3 亿元，其中 0.1 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，0.5 亿元用于郑港农民社区安置（一期）B 工程，2.4 亿元用于幻淞社区安置房二期工程。

上述企业债券报告期内未使用募集资金，截至报告期末募集资金已使用完毕。

截至报告期末，戴山农民社区安置房（二期）工程、郑港农民社区安置（一期）A 工程、郑港农民社区安置（一期）B 工程已主体完工，净收益情况较募集说明书披露无重大变动；幻淞社区安置房二期工程尚在建设中。

报告期内前述项目不存在抵质押情况或项目净收益大幅下降情况，未发生重大变化或重大不利事项。

第六节 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在交易日办公时间前往发行人办公场所查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为湖州申太建设发展有限公司 2024 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位： 湖州申太建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,160,853,777.55	901,500,031.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,263,350.00	4,513,600.00
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	7,345,512,476.42	7,146,127,339.73
应收款项融资		
预付款项	468,255,433.65	468,233,271.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,733,274,014.39	4,978,412,819.34
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,421,479,645.40	15,212,505,134.75
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	23,343,214.82	11,423,641.88
流动资产合计	33,155,981,912.23	28,722,715,838.55
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	86,921,813.97	79,921,813.97

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	275,565,050.84	281,970,450.84
投资性房地产	3,555,464,100.00	3,519,263,892.00
固定资产	229,358,634.34	232,532,723.05
在建工程	1,120,401.66	1,120,401.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,577,971.70	
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	10,697,131.01	7,669,911.81
递延所得税资产	9,973,346.00	9,973,346.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,170,678,449.52	4,132,452,539.33
资产总计	37,326,660,361.75	32,855,168,377.88
流动负债：		
短期借款	1,799,146,347.22	1,471,504,611.10
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	350,000,000.00	200,000,000.00
应付账款	385,575,160.34	396,240,137.33
预收款项	6,650,979.27	3,547,924.16
合同负债	31,879,689.16	32,527,599.70
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	338,335,219.60	361,229,067.00
其他应付款	12,254,691,031.19	8,922,010,025.94
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	2,799,083,592.85	3,814,729,075.09
其他流动负债		
流动负债合计	17,965,362,019.63	15,201,788,440.32
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,929,725,000.00	1,944,800,000.00
应付债券	954,835,844.20	1,194,835,844.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,493,628,900.74	1,600,198,886.57
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,024,351.76	5,024,351.76
递延所得税负债	472,466,957.73	463,416,905.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,855,681,054.43	5,208,275,988.26
负债合计	23,821,043,074.06	20,410,064,428.58
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	514,500,000.00	102,100,000.00
其中：优先股		
永续债	514,500,000.00	102,100,000.00
资本公积	7,434,139,141.11	6,809,727,231.60
减：库存股		
其他综合收益	1,135,124,598.47	1,135,124,598.47
专项储备		
盈余公积	137,554,070.97	137,554,070.97
一般风险准备		
未分配利润	856,169,302.64	822,107,559.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,077,487,113.19	11,006,613,460.72
少数股东权益	1,428,130,174.50	1,438,490,488.58
所有者权益（或股东权益）合计	13,505,617,287.69	12,445,103,949.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,326,660,361.75	32,855,168,377.88

公司负责人：卞兆明 主管会计工作负责人：沈宏伟 会计机构负责人：沈宏伟

母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：湖州申太建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	788,035,767.12	496,609,183.65
交易性金融资产	3,263,350.00	4,513,600.00
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	5,572,897,446.57	5,375,517,382.73
应收款项融资		
预付款项	466,716,833.06	466,725,294.10
其他应收款	6,730,002,806.84	5,496,445,611.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,479,300,064.56	13,463,337,878.10
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	28,040,216,268.15	25,303,148,950.37
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,010,821,813.97	1,988,001,813.97
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	274,815,050.84	281,220,450.84
投资性房地产	2,426,313,200.00	2,404,179,169.00
固定资产	21,336,522.46	24,316,304.70
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	2,914,485.85	2,914,485.85
递延所得税资产	3,035,601.90	3,035,601.90
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,739,236,675.02	4,703,667,826.26
资产总计	32,779,452,943.17	30,006,816,776.63
流动负债：		
短期借款	760,161,819.44	720,261,819.44
交易性金融负债		
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	350,000,000.00	200,000,000.00
应付账款	294,033,064.50	292,713,053.04
预收款项	6,547,328.43	3,000,897.67
合同负债	7,500,716.06	7,931,605.78
应付职工薪酬		
应交税费	203,235,510.86	223,950,167.12
其他应付款	15,913,937,233.95	13,817,449,854.82
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	2,380,864,350.13	3,059,589,665.14
其他流动负债		
流动负债合计	19,916,280,023.37	18,324,897,063.01
非流动负债：		
长期借款	2,431,725,000.00	1,746,800,000.00
应付债券	954,835,844.20	1,194,835,844.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,071,605,232.62	1,238,145,801.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	293,355,777.22	287,822,269.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,751,521,854.04	4,467,603,915.16
负债合计	24,667,801,877.41	22,792,500,978.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	514,500,000.00	102,100,000.00
其中：优先股		

永续债	514,500,000.00	102,100,000.00
资本公积	3,885,459,230.33	3,467,847,320.82
减：库存股		
其他综合收益	705,618,185.97	705,618,185.97
专项储备		
盈余公积	137,554,070.97	137,554,070.97
未分配利润	868,519,578.49	801,196,220.70
所有者权益（或股东权益）合计	8,111,651,065.76	7,214,315,798.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,779,452,943.17	30,006,816,776.63

公司负责人：卞兆明 主管会计工作负责人：沈宏伟 会计机构负责人：沈宏伟

合并利润表
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	262,556,374.94	498,408,646.89
其中：营业收入	262,556,374.94	498,408,646.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	230,684,918.87	423,005,734.72
其中：营业成本	226,579,350.56	403,169,271.67
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	11,726,312.76	13,101,292.31
销售费用	185,527.16	29,166.92
管理费用	6,998,621.48	5,874,291.76
研发费用		
财务费用	50,393,531.91	9,012,911.45
其中：利息费用	52,091,914.70	12,906,003.99
利息收入	3,189,804.20	5,870,570.21
加：其他收益	28,998,217.00	8,181,199.39
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“－” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）	36,200,208.00	
信用减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产处置收益（损失以“－” 号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	31,871,456.07	75,402,912.17
加：营业外收入	880,024.81	160,498.35
减：营业外支出		891,757.42
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	32,751,480.88	74,671,653.10
减：所得税费用	9,050,052.00	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	23,701,428.88	74,671,653.10
（一）按经营持续性分类	23,701,428.88	74,671,653.10
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	23,701,428.88	74,671,653.10
2.终止经营净利润（净亏损以 “－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	23,701,428.88	74,671,653.10
1.归属于母公司股东的净利润 （净亏损以“－”号填列）	34,061,742.96	72,692,984.76
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-10,360,314.08	1,978,668.34
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额		
1.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		
（3）其他权益工具投资公允价值		

变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	23,701,428.88	74,671,653.10
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	34,061,742.96	72,692,984.76
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-10,360,314.08	1,978,668.34
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：卞兆明 主管会计工作负责人：沈宏伟 会计机构负责人：沈宏伟

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	213,940,833.83	459,154,192.18
减：营业成本	175,037,578.72	376,096,920.58
税金及附加	7,765,708.36	8,137,739.77
销售费用	185,527.16	29,166.92
管理费用	5,950,322.79	4,566,113.97

研发费用		
财务费用	-1,593,161.53	-3,568,720.52
其中：利息费用		
利息收入	3,092,028.10	5,506,077.73
加：其他收益	23,250,000.00	101,199.39
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	22,134,031.00	
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	71,978,889.33	73,994,170.85
加：营业外收入	877,976.21	154,339.03
减：营业外支出		42,492.78
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	72,856,865.54	74,106,017.10
减：所得税费用	5,533,507.75	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	67,323,357.79	74,106,017.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	67,323,357.79	74,106,017.10
（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		
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变		

动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	67,323,357.79	74,106,017.10
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 卞兆明 主管会计工作负责人: 沈宏伟 会计机构负责人: 沈宏伟

合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
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	69,055,113.65	45,504,141.02
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,584,391.35	25,873,084.20
经营活动现金流入小计	102,639,505.00	71,377,225.22
购买商品、接受劳务支付的现金	723,465,384.29	227,475,557.96
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,966,536.35	3,575,263.68
支付的各项税费	13,256,354.22	42,622,345.09
支付其他与经营活动有关的现金	41,370,114.65	29,123,703.71
经营活动现金流出小计	782,058,389.51	302,796,870.44
经营活动产生的现金流量净额	-679,418,884.51	-231,419,645.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,170,000.00
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	175,599,465.95	477,000,000.00
投资活动现金流入小计	175,599,465.95	481,170,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,277,025.08	5,693,043.47
投资支付的现金		1,280,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	2,622,807,011.00	1,656,229,692.60

投资活动现金流出小计	2,650,084,036.08	1,663,202,736.07
投资活动产生的现金流量净额	-2,474,484,570.13	-1,182,032,736.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	639,200,000.00	95,811,107.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,355,425,000.00	2,075,854,391.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,611,751,365.00	2,859,134,663.70
筹资活动现金流入小计	6,606,376,365.00	5,030,800,161.70
偿还债务支付的现金	2,542,409,323.51	1,925,741,374.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271,319,840.82	838,910,259.80
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	472,390,000.00	420,960,308.78
筹资活动现金流出小计	3,286,119,164.33	3,185,611,943.42
筹资活动产生的现金流量净额	3,320,257,200.67	1,845,188,218.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	166,353,746.03	431,735,836.99
加：期初现金及现金等价物余额	379,414,248.70	682,061,428.15
六、期末现金及现金等价物余额	545,767,994.73	1,113,797,265.14

公司负责人：卞兆明 主管会计工作负责人：沈宏伟 会计机构负责人：沈宏伟

母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
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	19,310,408.14	7,651,378.46
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,498,763.09	5,898,434.15
经营活动现金流入小计	46,809,171.23	13,549,812.61
购买商品、接受劳务支付的现金	478,243,121.29	81,781,743.24

支付给职工及为职工支付的现金	3,561,228.35	3,202,247.20
支付的各项税费	8,208,564.72	10,646,926.17
支付其他与经营活动有关的现金	5,710,562.18	3,688,315.85
经营活动现金流出小计	495,723,476.54	99,319,232.46
经营活动产生的现金流量净额	-448,914,305.31	-85,769,419.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,170,000.00
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	173,199,465.95	208,000,000.00
投资活动现金流入小计	173,199,465.95	212,170,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,636.74
投资支付的现金	22,820,000.00	156,280,000.00
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	1,099,103,011.00	565,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,121,923,011.00	721,321,636.74
投资活动产生的现金流量净额	-948,723,545.05	-509,151,636.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	432,400,000.00	95,811,107.00
取得借款收到的现金	1,327,225,000.00	723,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,528,036,811.85	1,814,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,287,661,811.85	2,633,611,107.00
偿还债务支付的现金	1,847,665,883.88	917,557,243.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,334,068.40	744,223,201.98
支付其他与筹资活动有关的现金	629,590,000.00	81,960,000.00
筹资活动现金流出小计	2,698,589,952.28	1,743,740,445.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,589,071,859.57	889,870,661.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	191,434,009.21	294,949,605.03
加：期初现金及现金等价物余额	295,872,516.98	584,231,636.19
六、期末现金及现金等价物余额	487,306,526.19	879,181,241.22

公司负责人：卞兆明 主管会计工作负责人：沈宏伟 会计机构负责人：沈宏伟

