

湖州市城市投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

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。最近两年，公司的全部债务余额分别为 3,265,888.96 万元和 3,948,524.07 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。最近两年，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.99 和 0.96。公司的利息保障倍数虽逐年上升，但整体水平较低，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。最近两年末，公司存货余额分别为 4,454,992.38 万元和 5,579,753.69 万元，占流动资产的比例分别为 72.66%和 75.28%，占资产总额的比例分别为 60.97%和 60.01%。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.....	9
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.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	19
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	20
五、 偿债计划.....	23
六、 专项偿债账户设置情况.....	25
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	27
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	27
九、 报告期末其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	28
第三节 业务经营和公司治理情况.....	29
一、 公司业务和经营情况.....	29
二、 投资状况.....	31
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	31
四、 公司治理情况.....	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借	32
第四节 财务情况.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 主要会计数据和财务指标.....	34
五、 负债情况.....	37
六、 利润及其他损益来源情况.....	39
七、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	40
八、 对外担保情况.....	40
第五节 重大事项.....	40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	40
二、 关于破产相关事项.....	40
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	40
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	40
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	41
一、 发行人为可交换债券发行人.....	41
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	41
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	41
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	42
五、 其他特定品种债券事项.....	42
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	42
第八节 备查文件目录.....	43
财务报表.....	45

附件一： 发行人财务报表.....	45
担保人财务报表.....	57

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	《湖州市城市建设投资集团公司章程》
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
审计机构、会计师事务所、容诚	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
最近两年	指	2018 年和 2019 年
最近两年末	指	2018 年 12 月 31 日和 2019 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 8 楼
办公地址的邮政编码	313099
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

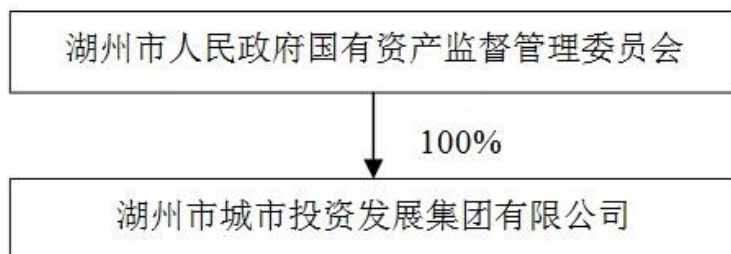
登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	浙江省湖州市仁皇山路 501 号 8 楼

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

本年度报告期初公司董事会成员为 5 人，分别为周建新、王建民、沈宏明、王鹏、张志火，根据《关于同意湖州市城市投资发展集团有限公司增补董事会成员的批复》（湖国资党【2019】17 号），本公司唯一股东湖州市人民政府国有资产监督管理委员会同意免去沈宏明本公司董事职务。

根据《市国资委关于湖州市城市投资发展集团有限公司章程修订的批复》（湖国资委【2019】45 号），本公司唯一股东湖州市人民政府国有资产监督管理委员会同意对公司章程进行修改，公司董事会组成人数由 5 人修改为 7 人。根据《关于同意湖州市城市投资发展集团有限公司增补董事会成员的批复》（湖国资党【2019】17 号），本公司唯一股东湖州市人民政府国有资产监督管理委员会同意增补沈小强、潘一品、沈国强为本公司新任董事。本次变更完成后，本公司董事会成员 7 名，分别为周建新、王建民、王鹏、张志火、沈小强、潘一品、沈国强。

2019 年 9 月，公司董事兼副总经理沈国强离任，公司增补章健、吴张欢为公司副总经理。截至本报告期末，公司高级管理人员 5 名，分别为王建民、王鹏、潘一品、章健、吴张欢。

2019 年 10 月，公司增补全纓为公司董事。截至本报告期末，本公司董事会成员 7 名，分别为周建新、王建民、王鹏、张志火、沈小强、潘一品、全纓。

2019 年 1 月，公司原监事姜捷、袁菊林、费雪芳离任，2019 年 9 月，公司新增补监事徐彬，截至本报告期末，公司监事会成员 3 名，分别为徐彬、陆违发、潘一平。

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	浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 A-405
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
债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01
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	150246.SH、150935.SH
债券简称	G18 湖州 1、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
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01
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 15 层

（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	面向合格机构投资者交易的债券
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	本公司于报告期内行使了上调票面利率选择权，选择上调本期债券存续期后两年的票面利率至 4.85%。
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 2019 年 6 月 2 日到达回售期，回售登记期为 2019 年 5 月 6 日-2019 年 5 月 10 日，登记期内有效登记回售数量为 1,252,000 手，本公司已于 2019 年 6 月 2 日足额支付了回售款项。本公司对回售部分债券进行了转售，完成转售数量 1,064,000 手，最终注销 188,000 手，本期债券余额为 18.12 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	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	2020 年 11 月 17 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	面向合格机构投资者交易的债券
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	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	面向合格机构投资者交易的债券
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	150246.SH
2、债券简称	G18 湖州 1
3、债券名称	湖州市城市投资发展集团有限公司 2018 年非公开发行绿色公司债券（第一期）

4、发行日	2018 年 4 月 2 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 4 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.28
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	面向合格机构投资者交易的债券
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	湖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	面向合格机构投资者交易的债券
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	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	面向合格机构投资者交易的债券
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	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	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内本期债券新发行，未涉及付息
14、报告期内调整票面利率	不适用

选择权的触发及执行情况	
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	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	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年新发行，报告期内不涉付息兑付
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

注：20 湖州 01 截至 2019 年末尚未发行，上述债券余额和期末利率指截至本报告签署日余额和利率。

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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及	不存在

具体情况（如有）	
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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：150246.SH

债券简称	G18 湖州 1
募集资金专项账户运作情况	2018 年 4 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	0.79
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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	4.00
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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：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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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 5.46 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
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	是
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0.60
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	0.85
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	补充公司子公司因新型冠状病毒感染的肺炎疫情而给予的自持物业商户免租、下属水务燃气业务支持疫情防控给予的费用减免产生的流动资金缺口；偿付疫情防控期间到期的公司债券本息
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在
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

注：20 湖州 01 截至 2019 年末尚未发行，因此余额为 0

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
债券简称	19 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	2019 年 6 月 21 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	163266.SH
债券简称	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 3 月 6 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

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

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

债券简称	16 湖州 01
其他偿债保障措施概述	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、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（三）专门部门负责偿付工作；（四）制定并严格执行资金管理计划；（五）充分发挥债券受托管理人的作用；（六）严格的信息披露；（七）公司董事会承诺。
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：145843.SH

债券简称	17 湖州 01
其他偿债保障措施概述	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、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（三）专门部门负责偿付工作；（四）制定并严格执行资金管理计划；（五）充分发挥债券受托管理人的作用；（六）严格的信息披露；（七）公司董事会承诺。
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：150849.SH

债券简称	18 湖州 01
其他偿债保障措施概述	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、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（三）专门部门负责偿付工作；（四）制定并严格执行资金管理计划；（五）充分发挥债券受托管理人的作用；（六）严格的信息披露；（七）公司董事会承诺。
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：150246.SH

债券简称	G18 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；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格的信息披露；（六）制定并严格执行资金管理计划；（七）公司董事会承诺。
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；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格的信息披露；（六）制定并严格执行资金管理计划；（七）公司董事会承诺。
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：155251.SH

债券简称	19 湖州 01
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；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格的信息披露；（六）制定并严格执行资金管理计划；（七）公司董事会承诺。
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

响（如有）	
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：162152.SH

债券简称	19 湖城 01
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）制定《债券持有人会议规则》；（二）切实做到专款专用；（三）设立专门的偿付工作小组；（四）制定并严格执行资金管理计划；（五）充分发挥债券受托管理人的作用；（六）严格履行信息披露义务；（七）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：163266.SH

债券简称	20 湖州 01
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

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

债券简称	16 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：145843.SH

债券简称	17 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：150849.SH

债券简称	18 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：150246.SH

债券简称	G18 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：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。

相关承诺执行	
--------	--

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：162152.SH

债券简称	19 湖城 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	不适用-2020 年新发行

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：135525.SH

债券简称	16 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：145843.SH

债券简称	17 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	不适用

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150849.SH

债券简称	18 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：150246.SH

债券简称	G18 湖州 1
账户资金的提取情况	截至 2019 年 12 月 31 日，专项账户资金已提取 4.655 亿元，其余资金将按要求进行提取。
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	截至 2019 年 12 月 31 日，专项账户资金已提取 0.955 亿元，其余资金将按要求进行提取。
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：162152.SH

债券简称	19 湖城 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：163266.SH

债券简称	20 湖州 01
账户资金的提取情况	不适用-2020 年新发行
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
债券简称	16 湖州 01、17 湖州 01、18 湖州 01、19 湖城 01
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	受托管理人按期出具受托管理事务报告，跟踪募集资金使用情况，受托管理人履行职责情况良好。
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	150246.SH、150935.SH
债券简称	G18 湖州 1、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	受托管理人按期出具受托管理事务报告，跟踪募集资金使用情况，受托管理人履行职责情况良好。
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
债券简称	19 湖州 01、20 湖州 01
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	受托管理人按期出具受托管理事务报告，跟踪募集资金使用情况，受托管理人履行职责情况良好。
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	2019 年新发行/2020 年新发行

债券代码	162152.SH
债券简称	19 湖城 01
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	受托管理人按期出具受托管理事务报告，跟踪募集资金使用情况，受托管理人履行职责情况良好
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	2019 年新发行

九、报告期末其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

债券类型	简称	期末债券余额 （亿元）	到期日	报告期内付息兑付情况
非公开定向债务融资工具	16 湖州中兴 PPN001	10.00	2023-09-02	已付息
非公开定向债务融资工具	17 湖州城建 PPN001	6.00	2024-12-21	已付息
中期票据	15 湖州城投 MTN001	12.00	2020-07-22	已付息
中期票据	17 湖州城投 MTN001	10.00	2022-12-18	已付息
中期票据	18 湖州城投 MTN001	20.00	2023-04-12	已付息
中期票据	19 湖州城投 MTN001	6.00	2024-04-10	已付息
中期票据	19 湖州城投 MTN002	4.00	2024-08-19	报告期未到付息日
中期票据	19 湖州城投 GN003	5.20	2024-12-18	报告期未到付息日

企业债	12 湖州城投债	1.40	2019-12-14	已付息
企业债	14 湖州中兴债	4.40	2021-08-28	已付息
企业债	18 湖州城投债 01	15.00	2025-09-25	已付息
企业债	19 湖州城投债 01	9.90	2026-05-06	报告期未到付息日
境外债	湖州城投 4.875% N2020	3 亿美元	2020-12-20	已付息

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：亿元 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	8.27	5.58	32.57	10.94	9.10	8.09	11.10	27.59
物业服务	2.24	0.90	59.81	2.96	1.76	0.92	47.48	5.33
受托代建 项目	21.95	20.01	8.85	29.03	15.78	14.38	8.85	47.81
管道工程	1.34	1.03	23.25	1.77	1.28	1.00	22.10	3.88
监理服务	0.0514	0.0387	24.79	0.07	0.028	0.033	-15.90	0.09
自来水销 售	4.51	3.65	19.09	5.96	3.87	3.47	10.41	11.72
污水处理	0.86	0.68	20.93	1.14	0.70	0.59	15.60	2.12
钢材、大 宗商品贸 易	19.09	18.89	1.02	25.25	-	-	-	-
燃气销售	14.49	13.03	10.09	19.16	-	-	-	-
燃气安装	1.30	0.77	41.03	1.72	-	-	-	-
液化石油 气销售	0.1156	0.1387	-19.99	0.15	-	-	-	-
生鲜超市	0.12	0.11	5.41	0.16	-	-	-	-
医疗健康	0.0917	0.1093	-19.12	0.12	-	-	-	-
其他	1.19	0.51	57.41	1.58	0.48	0.24	50.57	1.44
合计	75.61	65.43	13.46	-	32.99	28.72	12.95	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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	8.27	5.58	32.57	-9.19	-31.12	193.35
物业服务	2.24	0.90	59.81	27.31	-2.59	25.98
受托代建项目	21.95	20.01	8.85	39.13	39.13	0.00
钢材、大宗商品贸易	19.09	18.89	1.02	-	-	-
燃气销售	14.49	13.03	10.09	-	-	-
合计	66.03	58.40	11.56	-	-	-

不适用的理由：适用

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） 本期房屋销售业务营业成本较上期减少 31.12%，主要系本期结转面积较上期减少；毛利率较上期增加 193.35%，主要系本期确认收入的项目以商品房为主，该部分房屋销售单价相对较高所致。
- （2） 本期受托代建项目收入和成本较上期增加的主要原因为竣工验收的代建工程项目增加。
- （3） 本期钢材、大宗商品贸易及燃气销售为新增业务。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%；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

向前五名供应商采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%；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

其他说明

发行人主要经营代建业务，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，使公司逐步发展成为一名符合市场经济规律、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：34.49，占合并口径净资产的比例（%）：9.84，是否超过合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
湖州市住房与城乡建设局	否	34.49	否	往来款	公司与湖州住房与城乡建设局已签订了《关于委托湖州市城建投资有限公司代为支付湖州市华兴城建发展有限公司项目回购资金的补充协议》，湖州住房与城乡建设局承诺在以后年度分期偿还。
合计	—	34.49	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

（1）公司制定了《其他应收款管理办法》，规定了发生往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。

根据《其他应收款管理办法》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

①公司及控股子公司拟与自然人发生的往来款项金额在 30 万元以上的，应先行向公司计划财务部门备案，无异议后方可签署有关协议。

②公司拟与企业或单位达成的往来款项总额在 500 万元（含 500 万元）至 5,000 万元之间（不含 5,000 万元）且占本公司最近一期净资产值的 0.5%至 5%之间的，应由业务部门向计划财务部门提交资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行。

③公司及控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于 5,000 万元（含 5,000 万元）且高于本公司最近一期净资产值的 5%的，应向公司计划财务部门提交书面资料，由计划财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东批准，股东同意后方可进行。

（2）本公司非经营性往来占款和资金拆借，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（3）为了进一步提升公司的综合实力和偿债能力，切实保障债券持有人的利益，在债券存续期内，公司将加强其他应收款的催收管理，确保其他应收款按期回款。在债券存续期内，若公司新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将按照《其他应收款管理办法》，执行发生往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形；若公司发生新增非经营性其他应收款金额超过净资产的 5%的情况，将在证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上进行披露。

（五） 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。

1、重要会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

2018 年 12 月 31 日财务报表受影响的报表项目

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应	217,407,698.87	-	156,498,822.46	-

收账款				
应收票据	-	11,303,500.00	-	-
应收账款	-	206,104,198.87	-	156,498,822.46
应付票据及应付账款	370,213,852.00	-	12,710,264.12	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	370,213,852.00	-	12,710,264.12

2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
补交以前年度结转项目 土地增值税合计 18,403,131.39 元	追溯调整	应交税费	18,403,131.39
		未分配利润	-16,562,818.25
		盈余公积	-1,840,313.14

（2）未来适用法

无

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	9,297,523.76	7,307,221.42	27.24	
2	总负债	5,791,944.91	4,657,042.19	24.37	
3	净资产	3,505,578.85	2,650,179.24	32.28	主要原因系 1）根据湖州市国资委文件，本公司及子公司 2019 年度收到无偿划入资产增加资本公积 351,352.59 万元。2）本公司收到湖州市国有资产监督管理委员会拨款，增加资本公积 333,000.00 万元

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
					。
4	归属母公司股东的净资产	3,350,299.64	2,542,550.55	31.77	同上
5	资产负债率（%）	62.30	63.73	-2.25	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	63.04	64.65	-2.48	
7	流动比率	4.53	5.49	-17.51	
8	速动比率	1.12	1.50	-25.43	
9	期末现金及现金等价物余额	1,033,559.64	937,121.86	10.29	

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	756,091.91	329,947.4	129.16	注 1
2	营业成本	654,291.62	287,205.11	127.81	注 2
3	利润总额	84,272.78	84,530.15	-0.30	
4	净利润	66,416.94	76,398.76	-13.07	
5	扣除非经常性损益后净利润	26,680.42	-4,313.78	718.49	注 3
6	归属母公司股东的净利润	56,220.73	74,808.57	-24.85	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	128,194.61	119,441.39	7.33	
8	经营活动产生的现金流净额	-595,428.74	1,055.41	-56,516.69	注 4
9	投资活动产生的现金流净额	-136,854.18	-265,128.8	-48.38	注 5
10	筹资活动产生的现金流净额	828,805.53	393,737.37	110.50	注 6
11	应收账款周转率	14.50	15.5	-6.45	
12	存货周转率	0.13	0.07	86.29	注 7
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	
14	利息保障倍数	0.81	0.86	-5.81	
15	现金利息保障倍数	-4.34	0.08	-5,525.00	注 8
16	EBITDA 利息倍数	0.96	0.99	-3.03	
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	
19	销售费用	8,587.25	2,641.58	225.08	注 9
20	管理费用	29,052.88	21,655.13	34.16	注 10
21	财务费用	20,957.32	20,592.21	1.77	：

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 1：2019 年，发行人新增钢材、大宗商品贸易和燃气销售板块，本期分别确认营业收入 19.09 亿元和 14.49 亿元。
- 注 2：2019 年，发行人新增钢材、大宗商品贸易和燃气销售板块，本期分别确认营业成本 18.89 亿元和 13.03 亿元。
- 注 3：2019 年投资收益产生的非经常损益减少，扣除非经常性损益后净利润由负转正。
- 注 4：2019 年购买商品、接受劳务支付的现金 165.65 亿元，较上期增加 76.01 亿元。
- 注 5：2019 年收回投资收到的现金 48.62 亿元，较上期增加 34.95 亿元。
- 注 6：2019 年取得借款收到的现金 142.88 亿元，较上期增加 24.65 亿元；同时支付其他与筹资活动有关的现金 1.89 亿元，较上期减少 24.05 亿元。
- 注 7：2019 新增钢材、大宗商品贸易业务板块周转率较快，本期确认营业成本 18.89 亿元，期末库存较少。
- 注 8：2019 年购买商品、接受劳务支付的现金 165.65 亿元，较上期增加 76.01 亿元，导致经营活动产生的现金流量金额由正转负。
- 注 9：2019 年新增钢材、大宗商品贸易和燃气销售板块导致销售费用增长。
- 注 10：2019 年新增钢材、大宗商品贸易和燃气销售板块导致管理费用增长

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	1,038,938.65	938,663.89	10.68	-
其他应收款	476,891.96	492,709.00	-3.21	-
存货	5,579,753.69	4,454,992.38	25.25	-
投资性房地产	1,187,276.17	611,777.56	94.07	注 1

2.主要资产变动的原因

注 1：本期因企业合并新增投资性房地产 10.58 亿元，同时股东单位新注入投资性房地产 41.13 亿元。

（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：602,585.55 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	5,379.01	-	-	保证金
存货	348,308.30	-	-	借款抵押
投资性房地产	248,898.24	-	-	借款抵押

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）
合计	602,585.55	-	-	-

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	子公司报告期末营业收入	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	-	-	-	-

五、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	682,408.86	513,683.04	32.85	注 1
其他应付款	512,741.44	292,155.65	75.50	注 2
一年内到期的非流动负债	288,517.86	250,828.13	15.03	-
长期借款	1,512,260.00	1,195,660.00	26.48	-
应付债券	2,101,246.22	1,816,900.83	15.65	-

2.主要负债变动的原因

注 1：2019 年受托代建业务新增对湖州南太湖新区城市建设发展中心预收账款 8.00 亿元，新增对湖州市中心医院预收账款 7.60 亿元。

注 2：2019 年新增对湖州市吴兴区环渚街道办事处购房意向金 14.45 亿元。

3.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）：20.88 亿元

具体内容：

2017 年 12 月，公司发行 3 年期规模为 3 亿美元的“湖州城投 4.875%N2020”境外债，截至 2019 年末，票面余额为 3 亿美元，账面价值为 20.88 亿元人民币。

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 430.46 亿元，上年末有息借款总额 364.38 亿元，借款总额总比变动 18.14%。

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：

无

（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、商品贸易业务、水务燃气及物业运营、贸易业务采购、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。公司偿债资金需求约为 51.99 亿元，已根据 2020 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、短融、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	2.03	1.60	0.43
光大银行	4.00	4.00	0
工商银行	15.00	8.68	6.32
广发银行	3.00	2.50	0.50
国家开发银行	53.50	30.56	22.94
农业银行	54.80	42.62	12.18
交通银行	4.50	2.47	2.03
建设银行	21.15	9.62	11.53
邮储银行	3.00	2.94	0.06
华夏银行	5.80	5.00	0.80
民生银行	11.80	2.72	9.08
南京银行	1.55	0.05	1.50
农业发展银行	41.00	20.60	20.40
平安银行	5.00	0.00	5.00
招商银行	1.50	1.00	0.50

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行	16.00	0.00	16.00
中国银行	13.17	9.93	3.24
兴业银行	27.00	11.00	16.00
合计	283.80	—	128.51

上年末银行授信总额度：210.34 亿元，本报告期末银行授信总额度 283.80 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：73.46 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 2019 年末，发行人已获批 25 亿元私募公司债券，剩余 25 亿元额度；已获批 12 亿元超短期融资券，剩余 12 亿元额度；已获批 20 亿元公募公司债券，剩余 6 亿元额度；已获批 15 亿元中期票据，剩余 5 亿元额度。

六、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：84,272.78 万元

报告期非经常性损益总额：47,897.02 万元

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

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	23,858.07	权益法核算的长期股权投资、理财产品收益投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益等	5,210.73	和公司业务相关，具有一定可持续性
公允价值变动损益	28,874.19	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	28,874.19	不可持续
资产减值损失	-4,969.22	坏账损失	0.00	不可持续
营业外收入	1,141.26	罚款收入、补偿款等	1,141.26	不可持续
营业外支出	2,730.61	非流动资产毁损报废损失、罚款、滞纳金支出等	2,730.61	不可持续
其他收益	15,255.02	与收益相关且与公司日常活动相关的政府补助	15,255.02	和公司业务相关，具有一定可持续性
资产处置收益	146.43	置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	146.43	不可持续

七、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

八、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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：15.20 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-3.40 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：11.80 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
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2019.6.24	董事沈国强离职，新增补董事全纓	无 重 大 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/	2020.1.6	无	无 重 大 影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/	2019.3.13	信息披露事务负责人变更完成	无 重 大 影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/	2019.9.25	信息披露事务负责人变更完成	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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

专项债券类型：绿色专项债

债券代码	150246.SH
债券简称	G18 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
项目进展情况及效益	土建主体已结顶、外架拆除中，正在装饰施工。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。
--	----------------------

专项债券类型：绿色专项债

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
项目进展情况及效益	建主体已结顶、外架拆除中，正在装饰施工。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、发行人为永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；

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（2019 年）之盖章页》）

湖州市城市投资发展集团有限公司



2020 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 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	10,389,386,539.73	9,386,638,878.46
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	15,289,076.99	11,303,500.00
应收账款	836,772,734.19	206,104,198.87
预付款项	1,627,285,778.50	64,427,881.15
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,768,919,600.97	4,927,089,996.95
其中：应收利息	179,666.67	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	55,797,536,871.76	44,549,923,774.44
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	669,244,687.94	2,168,582,992.73
流动资产合计	74,116,865,482.81	61,314,071,222.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	162,954,240.00	60,362,320.00
持有至到期投资	50,000,000.00	50,000,000.00
长期应收款		3,000,000.00
长期股权投资	1,633,863,182.90	1,374,063,348.59
投资性房地产	11,872,761,706.00	6,117,775,641.00
固定资产	2,427,067,124.23	2,203,983,548.32
在建工程	868,274,243.65	590,229,953.17
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	784,931,884.33	787,458,990.86

开发支出		
商誉	315,129,706.10	245,219,504.77
长期待摊费用	65,737,339.50	13,049,760.48
递延所得税资产	109,807,455.85	79,351,751.85
其他非流动资产	567,845,208.00	233,648,200.00
非流动资产合计	18,858,372,090.56	11,758,143,019.04
资产总计	92,975,237,573.37	73,072,214,241.64
流动负债：		
短期借款	465,000,000.00	25,000,000.00
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	774,927,373.99	370,213,852.00
预收款项	6,824,088,554.37	5,136,830,449.22
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	88,792,584.24	60,045,056.93
应交税费	210,415,697.14	153,438,885.64
其他应付款	5,127,414,403.48	2,921,556,526.35
其中：应付利息	460,017,748.35	386,823,381.21
应付股利	63,771,328.00	36,000,000.00
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	2,885,178,571.48	2,508,281,349.21
其他流动负债		
流动负债合计	16,375,817,184.70	11,175,366,119.35
非流动负债：		
长期借款	15,122,600,000.00	11,956,600,000.00
应付债券	21,012,462,166.29	18,169,008,254.46
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,946,418,321.45	4,191,461,702.76
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益	265,893,043.19	219,033,642.21
递延所得税负债	1,166,258,403.61	858,952,167.43
其他非流动负债	30,000,000.00	
非流动负债合计	41,543,631,934.54	35,395,055,766.86
负债合计	57,919,449,119.24	46,570,421,886.21
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	21,046,136,681.36	13,431,724,443.27
减：库存股		
其他综合收益	1,174,212,875.95	1,173,358,427.52
专项储备	4,133,913.01	
盈余公积	460,539,300.50	430,934,355.56
一般风险准备		
未分配利润	2,817,973,628.19	2,389,488,269.80
归属于母公司所有者权益合计	33,502,996,399.01	25,425,505,496.15
少数股东权益	1,552,792,055.12	1,076,286,859.28
所有者权益（或股东权益）合计	35,055,788,454.13	26,501,792,355.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	92,975,237,573.37	73,072,214,241.64

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

2019 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	3,794,704,232.63	3,630,485,689.98
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	156,283,758.93	156,498,822.46
预付款项	305,271,536.98	4,317,023.46
其他应收款	15,497,486,499.54	8,703,089,165.12
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,564,865,810.39	3,579,124,928.98
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,934,759.78	1,821,021,267.11
流动资产合计	23,335,546,598.25	17,894,536,897.11
非流动资产：		
可供出售金融资产	103,704,240.00	48,862,320.00
持有至到期投资	50,000,000.00	50,000,000.00
长期应收款		3,000,000.00
长期股权投资	17,947,729,179.99	15,292,497,523.40
投资性房地产	830,582,400.00	794,087,100.00
固定资产	20,700,530.86	21,996,063.70
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	332,690.87	358,010.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,198,644.80	3,812,458.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,960,247,686.52	16,214,613,476.30
资产总计	42,295,794,284.77	34,109,150,373.41
流动负债：		
短期借款		
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	710,264.12	12,710,264.12
预收款项	4,827,201.77	68,983,369.96
应付职工薪酬	14,667.20	
应交税费	12,545,321.55	33,233,533.85
其他应付款	2,666,397,155.93	1,429,780,109.34
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	1,232,200,000.00	1,054,308,333.21
其他流动负债		
流动负债合计	3,916,694,610.57	2,599,015,610.48
非流动负债：		
长期借款	2,400,000,000.00	2,134,000,000.00
应付债券	19,204,750,711.00	16,146,035,020.17
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	142,679,647.76	133,572,142.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,747,430,358.76	18,413,607,162.93
负债合计	25,664,124,969.33	21,012,622,773.41
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	6,614,834,107.93	3,272,476,249.29
减：库存股		
其他综合收益	23,743,042.90	22,891,635.48
专项储备		
盈余公积	460,539,300.50	430,934,355.56
未分配利润	1,532,552,864.11	1,370,225,359.67
所有者权益（或股东权益）合计	16,631,669,315.44	13,096,527,600.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,295,794,284.77	34,109,150,373.41

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
2019 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	7,560,919,063.29	3,299,473,976.05
其中：营业收入	7,560,919,063.29	3,299,473,976.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,333,942,632.93	3,383,766,263.57
其中：营业成本	6,542,916,239.78	2,872,051,069.46
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	205,051,849.05	62,825,943.89
销售费用	85,872,533.79	26,415,811.95
管理费用	290,528,772.45	216,551,303.78
研发费用		
财务费用	209,573,237.86	205,922,134.49
其中：利息费用	244,126,312.21	190,486,679.26
利息收入	82,971,074.46	112,003,894.59
加：其他收益	152,550,189.18	24,005,819.70
投资收益（损失以“－”号填列）	238,580,673.03	474,335,559.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	183,533,373.38	83,191,317.94
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	288,741,915.04	268,053,931.74
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-49,692,246.20	15,565,496.88
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,464,322.63	52,470,401.11
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	858,621,284.04	750,138,921.21
加：营业外收入	11,412,605.85	115,061,199.16
减：营业外支出	27,306,117.64	19,898,599.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	842,727,772.25	845,301,520.91
减：所得税费用	178,558,404.15	81,313,875.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	664,169,368.10	763,987,645.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	664,169,368.10	763,987,645.48
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	562,207,303.33	748,085,723.25
2.少数股东损益	101,962,064.77	15,901,922.23
六、其他综合收益的税后净额	854,448.43	105,851,150.15
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	854,448.43	93,744,696.98
（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	854,448.43	93,744,696.98
1.权益法下可转损益的其他综合收益	903,408.43	910,160.63
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-48,960.00	-128,520.00
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		92,963,056.35
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		12,106,453.17
七、综合收益总额	665,023,816.53	869,838,795.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	563,061,751.76	841,830,420.23
归属于少数股东的综合收益总额	101,962,064.77	28,008,375.40
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

2019 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	114,069,109.66	195,012,612.31
减：营业成本	81,902,720.02	106,705,674.86
税金及附加	5,086,917.13	13,205,878.10
销售费用	2,220,830.91	246,064.90
管理费用	51,945,728.28	46,075,591.21
研发费用		
财务费用	28,229,369.87	84,288,367.59
其中：利息费用	51,971,129.45	36,205,541.27

利息收入	64,040,324.71	71,636,414.08
加：其他收益	130,000,000.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	220,208,219.72	11,535,230.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	189,235,016.53	8,595,230.20
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	36,495,300.00	57,805,600.00
资产减值损失损失以“－”号填列）	-13,544,745.24	-10,341,675.63
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-893.20
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	317,842,317.93	3,489,297.02
加：营业外收入	32,606.00	72,720,140.76
减：营业外支出	16,087,835.86	7,953,009.53
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	301,787,088.07	68,256,428.25
减：所得税费用	5,737,638.69	13,420,860.78
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	296,049,449.38	54,835,567.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	296,049,449.38	54,835,567.47
（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	851,407.42	25,138,281.69
（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	851,407.42	25,138,281.69
1.权益法下可转损益的其他综合收益	900,367.42	906,979.97
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-48,960.00	-128,520.00
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		24,359,821.72
六、综合收益总额	296,900,856.80	79,973,849.16
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

2019 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	8,771,360,084.68	7,117,002,411.57
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	3,325,235,693.53	2,992,508,473.20
经营活动现金流入小计	12,098,279,263.70	10,109,510,884.77
购买商品、接受劳务支付的现金	16,564,771,942.38	8,963,741,139.95
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	371,115,639.74	235,539,563.54
支付的各项税费	531,393,251.42	311,741,404.08
支付其他与经营活动有关的现金	585,285,846.47	587,934,652.28
经营活动现金流出小计	18,052,566,680.01	10,098,956,759.85
经营活动产生的现金流量净额	-5,954,287,416.31	10,554,124.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,861,873,203.19	1,367,000,000.00
取得投资收益收到的现金	26,961,571.45	23,480,638.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,230,354.34	1,254,753.42
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	94,909,581.65	140,050,424.67
投资活动现金流入小计	4,986,974,710.63	1,531,785,816.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,875,616,228.80	577,599,244.32
投资支付的现金	3,258,657,200.00	3,605,474,600.00
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	6,355,516,551.47	4,183,073,844.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,368,541,840.84	-2,651,288,027.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	404,850,000.00	199,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	404,850,000.00	199,100,000.00
取得借款收到的现金	14,288,000,000.00	11,822,600,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,751,341,058.80	2,968,852,536.36
筹资活动现金流入小计	18,444,191,058.80	14,990,552,536.36
偿还债务支付的现金	7,873,550,000.00	6,570,207,272.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,093,418,980.31	1,888,982,453.27

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	189,166,734.75	2,593,989,118.23
筹资活动现金流出小计	10,156,135,715.06	11,053,178,844.22
筹资活动产生的现金流量净额	8,288,055,343.74	3,937,373,692.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-848,225.32	-21,019,240.40
五、现金及现金等价物净增加额	964,377,861.27	1,275,620,548.67
加：期初现金及现金等价物余额	9,371,218,578.46	8,095,598,029.79
六、期末现金及现金等价物余额	10,335,596,439.73	9,371,218,578.46

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

2019 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	57,009,710.16	180,888,117.88
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,981,985,860.16	2,808,808,353.23
经营活动现金流入小计	3,038,995,570.32	2,989,696,471.11
购买商品、接受劳务支付的现金	534,811,314.95	734,680,587.82
支付给职工以及为职工支付的现金	19,748,752.53	19,584,077.03
支付的各项税费	42,457,197.84	31,883,906.37
支付其他与经营活动有关的现金	6,915,180,762.43	4,917,523,805.74
经营活动现金流出小计	7,512,198,027.75	5,703,672,376.96
经营活动产生的现金流量净额	-4,473,202,457.43	-2,713,975,905.85
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	1,367,000,000.00
取得投资收益收到的现金	21,078,000.00	621,078,000.00
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	4,849,111,203.19	1,988,078,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,495,852.96	2,211,028.21
投资支付的现金	5,525,407,200.00	5,555,474,600.00
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	5,846,903,052.96	5,557,685,628.21
投资活动产生的现金流量净额	-997,791,849.77	-3,569,607,628.21
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	8,514,000,000.00	8,010,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,333,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,847,000,000.00	8,011,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,048,000,000.00	1,590,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,111,008,924.83	678,519,209.41
支付其他与筹资活动有关的现金	51,930,000.00	52,839,622.64
筹资活动现金流出小计	6,210,938,924.83	2,321,358,832.05
筹资活动产生的现金流量净额	5,636,061,075.17	5,689,641,167.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-848,225.32	-21,019,240.40
五、现金及现金等价物净增加额	164,218,542.65	-614,961,606.51
加：期初现金及现金等价物余额	3,630,485,689.98	4,245,447,296.49
六、期末现金及现金等价物余额	3,794,704,232.63	3,630,485,689.98

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