2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要

发 行 人：湖州市城市投资发展集团有限公司
牵头主承销商：浙商证券股份有限公司
联席主承销商：国信证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断，凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，企业全体董事、监事和高级管理人员以湖州市公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担间接或附带责任，本次债券不涉及新增地方政府债务，发行人应当及时、公平地履行信息披露义务，并承诺相关法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、律师声明

浙江广诚律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江广诚律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

注册说不表明对债券风险做出实质性判断，债券投行科发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责，凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断，主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明对债券风险作出实质性判断，凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书中对本次债券各项权利义务的约定，债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责，凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2019年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》、《2019年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2019年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券募集资金监管账户与偿债账户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定。

五、其他重大事项或风险提示

发行人认为湖州城市基础设施建设和湖州地产开发业务为资本密集型行业，对资金的需求较大，发行人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，截至2020年末，发行人有息债务合计达4,826,067.86万元，占总负债的74.76%，比重较高，随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，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。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供本募集说明书中问到的信息和对募集说明书作任何说明，投资者若对募集说明书存在任何疑问，应向自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指湖州市城市投资发展集团有限公司。

本次债券：指经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕111号文批准公开发行的规模为人民币20亿元的公司债券。

本期债券：指发行人计划发行规模为人民币10亿元的2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第二期），简称“21湖州城投债02”。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

主承销商：指浙商证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

牵头主承销商、簿记管理人：指浙商证券股份有限公司。

联席主承销商：指国信证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商组成的承销团。

联合责任：指联合责任评估投标有限公司。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的中期利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及均衡定价的配售原则确定债券发行利率的过程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规及为发行本期债券而制作的《2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规及为发行本期债券而制作的《2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公业务日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一条 风险提示与说明

一、风险因素

投资者在评估和购买本期债券时，募集说明书所提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险（评见本期债券募集说明书）

（二）与发行人相关的风险

1、经营活动资金流量波动的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,055.41万元、-595,428.74万元和-343,160.62万元，由于发行人开发项目及项目建设支出不断增加，导致发行人2019年和2020年出现了经营活动现金流量为负的情况，2018年度债券出售转让，经营额较小，由于发行人的城市基础设施建设业务、特地产开发业务的开发规模及销售规模较高，导致发行人经营活动现金流入规模较大，导致发行人的经营活动现金流量在报告期内呈现波动的情况，如果本期债券顺利发生不利变化，发行人或发生临时资金筹措渠道的情况，从而影响发行人对债券的本息偿付。

2、发行人经营风险

发行人作为单一国有股东控股公司，在进行市政经营、实现经济效益的同时，还承担着部分公益职能，地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营权发生一定的影响。

3、有息负债较多的风险

截至2020年末，发行人有息债务合计达4,826,067.86万元，占总负债的74.76%，比重较高，公司中短期债务压力较大，随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，从而可能不公司债券偿付带来一定的不利影响。

4、其他应收款回款的风险

截至2018年末、2019年末和2020年末，公司其他应收款账面金额分别为492,700.00万元、476,891.96万元和552,124.59万元，分别占当资产总额的6.74%、5.13%和5.40%，主要为发行人与湖州市城市基础设施发展有限公司、湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券的款项以及湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券的款项。

5、存货较大风险

截至2020年末，公司存货账面金额分别为4,454,992.38万元、5,579,753.69万元和6,216,208.94万元，分别占资产总额的60.97%、60.01%和60.83%。如果未来发行人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金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，将有可能对发行人资产同转带来，或动性和净利润造成不利影响。

6、投资收益对公司业绩及偿债能力带来的影响

2018-2020年度，发行人投资收益分别为47,433.56万元、23,858.07万元和29,445.00万元，同期实现的营业利润分别为75,013.89万元、85,862.13万元和64,124.25万元，占比分别达到了63.23%、27.79%和28.29%，虽然公司目前各种投资利潤力，在不断投资收益后依然可以通过自身主营业务达到一定规模的盈利，但存在投资收益波动及占营业利润比例较高的风险，发行人投资性地产可用公允价值模式计量，最近三年，公司投资性房地产分别为26,800.39万元、28,474.19万元和23,508.36万元，占营业利润比例分别为35.73%、33.16%和22.51%，从长期看，湖州市城市基础设施、公共公益设施建设、市场化业务、投资业务、消费业务等业务收益的影响，可能产生较大幅度的波动，从而影响公司的财务状况和经营成果，当市场行情看好时，湖州市价格上涨，产生的公允价值变动损益计入当期损益，对公司业绩带来正面效应，但随着经济下行、部分城市房地产市场出现拐点下跌的趋势，投资性地产公允价值的增减变化将加大净利润的波动幅度，容易导致投资者、银行人等令各利益相关者，间接影响企业的市场形象、加大企业的经营风险和财务风险，不利于企业的稳定发展。

7、建筑工业化PC构件生产基地项目预估毛利率较高的风险

本次债券6亿元募集资金用于湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目，根据该项目可行性研究报告，建筑工业化PC构件生产基地项目预测运营期间各年的毛利率为31%，高于部分同行业上市企业的毛利水平，如果建筑工业化PC构件生产基地项目未能实现预期效益，将会对发行人的经营业绩产生不利影响，建筑工业化PC构件业务毛利率可能受材料价格、运输成本、人工成本、土地成本等因素变动影响，发行人存在毛利率下降的风险。

8、抵债押押产规模较大的风险

截至2020年末，发行人抵债押押产面积价值计629,789.40万元，占超过一年未到产总额比例为6.16%，存在抵债押押产规模较大的风险，若未来发行人未能足额按期偿付抵债押押款，导致公司抵债押押产被冻结和处置，将对公司正常经营活动造成不利影响，从而有可能影响本期债券的按时还本付息。

（三）政策风险

发行人主要从事基础设施建设和地产开发业务，受国家产业政策的支持，在我国国民经济中的不可或缺的、不可替代的作用，随着城市化的不断深入，发行人所处的城市的经济发展、环境保护、城市规划、房地产开发政策等方面会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策（详见本期债券募集说明书）

（二）与发行人相关的风险对策

1、经营活动资金流量波动的风险对策

由于发行人正在开发的基础设施建设和房地产项目众多，建设支出不断增加，导致发行人最近两年出现了经营活动现金流量为负的情况，随着在建项目的逐步完工、收入确认及工程款的回收，发行人的现金流入将会得到改善。

本期债券募集资金投资项目非主要因素外特殊和社会效益用途，债券用途不会对债券安全性产生不利影响。

本期债券募集资金投资项目建成后，公司预计本期债券存续期内会计可取得净收益超过47.67亿元，且该项目可在未来特殊公共产生收益，利润来源稳定，公司预计在