中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2018.09.18 星期二
本版编辑：刘梦雨 Email：crd_xyzhg@163.com 热线：(010)56805187

2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券(第一期)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

主承销商：浙 商 证 券 股 份 有 限 公 司

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》、《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，对本期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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

五、其他重大事项或风险提示

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未在本募集说明书摘要中披露的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称"18湖州城投债01"）。

（二）发行总额：人民币15亿元(RMB1,500,000,000元)。

（三）债券期限：7年，同时设置本金提前偿付条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为Q2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）申购确定的上海银行同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（六）发行对象：本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的9月25日按20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（八）认购托管：投资者认购的债券登记承销团公开发行的债券存在中央国债登记公司托管记载。

（九）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行人长期主体信用等级为AA+。

（十）担保方式：本期债券无担保。

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。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币15亿元的2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期），简称"18湖州城投债01"。

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。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司。

主承销商：指为本期债券发行提供承销服务的机构。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

簿记管理人：指根据《中华人民共和国证券法》、《证券发行与承销管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律、法规、规章及其他有关规定、国家有关主管部门有关规定、发行人和主承销商共同确定的、为发行本期债券而组织簿记建档的机构。

簿记建档：指在发行人和主承销商确定债券的申购利率区间、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协议约定共同确定债券发行利率的过程。

簿记建档日：指发行人和主承销商协商确定债券的申购利率区间、投资者直接向簿记管理人发出申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及协议约定共同确定债券发行利率的过程。

簿记建档利率：指发行人和主承销商协商确定的债券申购利率区间。

工作日：指商业银行对公营业日（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）。

第一章 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]122号文批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金[2017]707号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经湖州市发展和改革委员会湖发改财金[2017]188号文件报送浙江省发展和改革委员会。

本期债券经发行人于2017年5月2日董事会审议通过，并经全资股东决定批准。

第二章 本次债券发行的有关机构

一、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　法定代表人：周建新　联系人：程习文

联系地址：浙江省湖州市仁皇山路501号8楼　电话：0572-2392938　传真：0572-2392919　邮编：313000

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号　法定代表人：吴承根　联系人：陈商峰、倪文博、刘鑫

联系地址：杭州市五星路201号浙商证券大厦10楼1001室　电话：0571-87902235，87902352　传真：0571-87902239　邮编：310020

（二）分销商

天风证券股份有限公司

住所：中国湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦7楼　法定代表人：余磊　联系人：姚良

联系地址：中国湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦7楼　电话：027-86555651　传真：027-50156671　邮编：200120

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　经办人：李晓，毕诗哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号　联系电话：010-88170745，010-88170731　传真：010-66168715　邮政编码：100033

四、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区西直门外大街2号1幢外经贸大厦901-22至901-26　法定代表人：肖厚发　联系人：叶辉芬、张学冬、王迪洋

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区中环广场东区A座406室　电话：0573-82627531，0573-82627281　传真：0573-82627292　邮编：314000

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道2008号鹏兴楼6层大关厦3楼　法定代表人：张剑文　联系人：党雨曦

联系地址：上海市浦东新区东三路559号上海数字产业园A幢601室　联系电话：021-51035670　传真：021-51035670-830　邮政编码：200122

六、发行人律师：浙江京衡(湖州)律师事务所

住所：浙江省湖州市吴兴区区府路总理百货商业楼大厦(A幢)18层　负责人：程福如　联系人：严晓黎

联系地址：浙江省湖州市吴兴区区府路总理百货商业楼大厦(A幢)18层　电话：0572-2176115　传真：0572-2286591　邮编：313000

七、债权代理人：中国农业银行股份有限公司湖州分行

住所：湖州市人民路185号　负责人：胡鸣　联系人：吴楚雪　联系地址：湖州市人民路185号

电话：0572-2502172　传真：0572-2502301　邮编：313000

八、账户监管人：中国农业银行股份有限公司湖州分行

营业场所：湖州市人民路185号　负责人：胡鸣　联系人：吴楚雪

联系地址：湖州市人民路185号　电话：0572-2502172　传真：0572-2502293　邮编：313000

第三章 发行概要

一、发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司。

二、债券名称：2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称"18湖州城投债01"）。

三、发行总额：人民币15亿元(RMB1,500,000,000元)。

四、债券期限：7年，同时设置本金提前偿付条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为Q2018年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）申购确定的上海银行同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、认购托管：投资者认购的债券在中央国债登记公司开户的债券托管记载。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

八、发行对象：本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、发行价格：本期债券面值为人民币100元，平价发行，以1,000元人民币面值为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十、发行期限：3个工作日，自2018年9月20日起，至2018年9月25日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年9月19日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年9月20日。

十三、起息日：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：自发行第三日开始计息，本期债券存续期内每年的9月25日为该计息年度的起息日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的9月25日按20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

十六、债券担保：本期债券无担保。

十七、债券受托管理人：中国农业银行股份有限公司湖州分行。

十八、本息兑付人：通过本期债券托管机构办理。

十九、本息兑付方式：通过债券登记机构和公司网站进行公示。

二十、承销团成员：主承销商浙商证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

二十一、债权代理人：中国农业银行股份有限公司湖州分行。

二十二、账户监管人：中国农业银行股份有限公司湖州分行。

二十三、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA+。

二十四、债券受托管人：本期债券无担保。

二十五、上市流通：本期债券预计债券登记日一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四章 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记建档的具体方式和要求请参照发行人和主承销商届时发出的有关簿记建档通知。

三、本期债券发行结果将于簿记建档结束后当日通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分的网点公示。

四、本期债券发行结束后，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这项安排。

五、本期债券的强权代理人、信托账户监管人、募集资金账户监管人协议有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律、法规、规章的规定或其他有关本期债券项下的债务转让协议债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地放弃此种承继的权利：

（一）本期债券发行与上市交易（如上市交易）的批准期"以不属于本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就前债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券进行跟踪评级，并在本期债券的信用级别不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让事项向公众投资者作公告的信息披露。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对该议或放弃投票权、以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七章 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息1次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券每年的付息日为存续期内当年的9月25日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按该付息日前第5个工作日在证券登记机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应计利息的比例，由发行人与主承销商根据中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，在付息日前5个工作日内确定具体付息方案。

（二）本上市债券利息的支付通过债券托管人办理，以上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理，本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理，利息支付的具体事项按照国家有关规定、证券登记机构和其他有关机构的规定办理。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第三年起于每年的9月25日按20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年还本时按截至该年度末本期债券未偿还债券面值总额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为2021年至2025年每年的9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本上市债券本金的兑付由债券托管人办理，上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：湖州市城市投资发展集团有限公司

成立日期：1992年2月27日

注册资本：人民币80亿元

住所：浙江省湖州市仁皇山路501号9楼

法定代表人：周建新

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：实业投资基础市建设资金筹集管理，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；自来水管道和污水管道的安装维修，市政公用管道工、污水处理和排水、给排水设计、自来水设备的销售、安装、维修；市政公用管理和服务，市政公用设施的经营、开发、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)

湖州城市投资发展集团有限公司是浙江省湖州市人民政府批准成立的国有公司，是湖州市国家授权国有资产运营和基础设施投资建设主体。

截至2017年12月31日，发行人总资产571.34亿元，净资产227.34亿元，资产负债率60.21%。2015-2017年度，发行人归属于母公司所有者净利润分别为1.12亿元、2.46亿元和3.39亿元，三年平均可分配利润2.32亿元。

二、股东情况

截至2017年12月31日，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司100%的股权，系发行人唯一股东及实际控制人。

三、公司治理及组织结构

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》(以下简称"公司章程")。

发行人内设6个职能部门，组织结构如下图所示：

四、发行人与子公司投资关系

（一）主要子公司情况

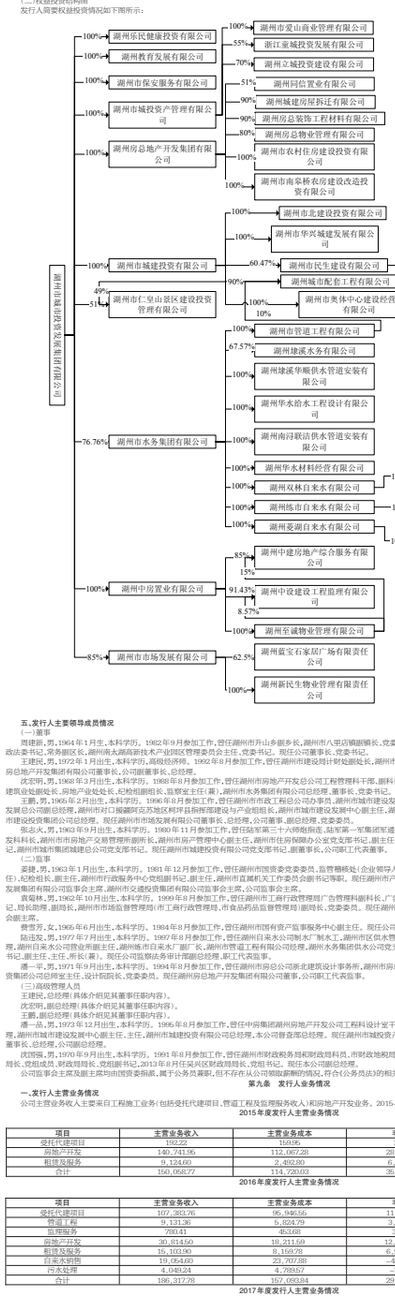
截至2017年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司中共有30家一级子公司，23家二级子公司，4家三级子公司，具体情况见下表：

序号	公司名称	经营范围	性质	子公司级别	注册资本（万元）	持股比例(%)
1	湖州市城投资集团有限公司(注1)	实业投资；仁皇山景区投资及城市基础设施建设和转让，机场用地开发；城市基础设施建设、公共交通设施投资、经营、管理；城市绿化、市政公用设施建设、开发、经营、管理；房地产开发经营；三级；分支机构经营：住宿。	一级子公司(内资法人独资)	一级	150,000.00	100.00
2	湖州房总地产开发集团有限公司	房地产开发经营；实业投资；城市基础设施建设、公共交通设施投资、经营、管理；园林绿化；国家级二级资质；物业管理；广告设计、制作、户外广告发布。	一级子公司(内资法人独资)	一级	100,000.00	100.00
3	湖州市城投资产管理有限公司	资产管理，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划、咨询服务，房地产营销策划，室内外装饰装潢服务，物业管理，广告设计、制作，户外广告发布。	一级子公司(内资法人独资)	一级	19,332.1737	100.00
4	湖州市市场发展有限公司	市场建设、开发、经营及相关设施出租，市场运行的管理和服务，物业管理。	其他有限责任公司	一级	5,000.00	85.00
5	湖州中房置业有限公司	房地产开发经营。	一人有限责任公司(内资法人独资)	一级	5,000.00	100.00
6	湖州市水务集团有限公司	取水式供水、生产供应、水表计量检定、校准和检测、水务行业投资及其资产经营管理，自来水管道和污水管道的安装和维修，市政公用管道施工、污水处理和排水、水表维修，水服务咨询和设计，供排水设备、设施、日用仪表的安装和维修，净水剂、消毒剂、高分子助凝剂、机械设备(除汽车)、电气设备、五金交电、电子产品的批发、零售(除危险化学品及易制毒化学品)；(涉及行政许可的凭有效许可证经营)	有限责任公司(国有控股)	一级	46,900.00	76.76
7	湖州教育发展有限公司	学校用房的建设开发、管理，社会力量办学投资。	一人有限责任公司(内资法人独资)	一级	992.00	100.00
8	湖州市保安服务有限公司	企事业单位、机关团体、居民住宅区、公共场所的安全守护；危险品、有价证券、金银珠宝、文物、艺术品及其它贵重物资和现金、化学等危险物品的押运；民间、刑事、交通、消防等纠纷的安全保卫；研制开发、推广各类安全技术的范产品；承接各类安全技术防范系统工程；提供相应的技术服务；安全防范咨询及培训。	一人有限责任公司(内资法人独资)	一级	100.00	100.00
9	湖州市仁皇山景区建设投资管理有限公司	仁皇山景区开发、建设及景区运营、管理、销售、物业管理；仁皇山旅游区内商业开发、经营、管理；园林绿化。	有限责任公司	一级	3,000.00	100.00
10	湖州市乐民健康投资有限公司	实业投资，投资管理，房地产开发，综合养老服务，物业管理，房屋租赁，机械管理，停车场服务，(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)	一人有限责任公司(内资法人独资)	一级	100,000.00	100.00
11	湖州市民生建设投资有限公司	湖州市中心城区老城区改造，房地产开发，物业管理，(涉及行政许可的凭有效许可证经营)	一人有限责任公司(国有控股)	二级	35,000.00	60.47
12	湖州市城市建设投资有限公司	市北分区二环北路以东、南环路以南、学府路以西区域进行基础设施配套和土地封闭运作开发，房地产开发，自有房屋出售、出租、长期租赁，物业管理，投资管理。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	5,000.00	100.00
13	湖州市华兴城投发展有限公司	房地产开发经营，湖州建设投资管理，建设用地收益，基础设施建设，承担城市基础设施"四百工"有关。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	120,000.00	100.00
14	湖州建新房屋拆迁有限公司	房屋拆迁，房屋拆迁材料的零售，(涉及许可证的凭证经营)	其他有限责任公司	二级	650.00	90.00
15	湖州房总装饰工程材料有限公司	室内外装潢；建筑材料，装饰材料的销售。	其他有限责任公司	二级	500.00	90.00
16	湖州房总物业管理有限公司	物业管理。	其他有限责任公司	二级	300.00	80.00
17	湖州市城市村庄房建设投资有限公司	农村住房的投资、开发、建设，城镇配套基础设施建设。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	57,000.00	100.00
18	湖州市南易新农民建设改造投资有限公司	房地产开发经营，新农村建设的投资，城镇配套基础设施建设，房屋拆迁；自有房屋出租。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	30,000.00	100.00
19	湖州市陶朱中心建设经营管理有限公司	体育场馆的建设经营管理，会展经营，体育赛事的策划组织，物业管理，(涉及行政许可的凭有效许可证经营)(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)	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	22,500.00	100.00
20	湖州城市配套工程有限公司	房屋拆迁；基础设施配套(不含土地开发)；房地产开发(凭资质证书)；建筑材料，五金交电的批发零售；物业管理；会议管理。	其他有限责任公司	二级	5,000.00	97.68
21	湖州市管道工程有限公司	供排水管道、供排水设备、自拟区域的安装和维修，管道出租。市政工程，建筑工程的施工、工程咨询服务。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	1,000.00	100.00
22	湖州凌溪水务有限公司	集中式供水(分支机构经营，分支机构经营场所设在湖州市城溪镇山背村)；供排水管道的安装和维修，水处理所的销售(涉及国家专项规定的商品，按规定要求取得相关资质证书后经营)。	一人有限责任公司(国有独资)	二级	1,850.00	51.87
23	湖州绿溪实业供水有限公司	供排水管道的安装和维修，(涉及行政许可的凭有效许可证经营)	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	20.00	76.76
24	湖州华水给水工程设计有限公司	给水工程设计、水行业技术咨询、开发和服务。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	50.00	76.76
25	湖州铜川供水管道安装有限公司	城市给水排水工程施工。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	506.00	76.76
26	湖州华水材料经营有限公司	仪器仪表、水暖管件、管道及管道配件、净水剂、消毒剂、高分子助凝剂、机械设备(除汽车)、电气设备、五金交电、电子产品的批发、零售(除危险化学品及易制毒化学品)；(涉及行政许可的凭有效许可证经营)	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	100.00	76.76
27	湖州双林自来水有限公司	自来水生产、供应，水质检测，供排水设备、设施的安装和维修，场地和设备的租赁。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	800.00	76.76
28	湖州练市自来水有限公司	自来水生产供应，水质检测，供排水管道的安装和维修，场地和设备的租赁。(以上涉及行政许可的凭有效许可证经营)	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	1,000.00	76.76
29	湖州爱丽自来水有限公司	自来水生产、供应，水质检测，供排水管道的安装和维修，场地和设备的租赁。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	800.00	76.76
30	湖州中建房地产综合服务有限公司	房屋拆迁，房屋买卖；租赁经纪；信息代理(依法律、行政法规规定经纪执业人员执业资格的，经纪执业人员应当取得资格证书)；提供相关咨询服务。	其他有限责任公司	二级	100.00	100.00
31	湖州中兴建设工程监理有限公司	房屋建筑工程监理，市政公用工程监理，机电安装工程监理，工程招标代理，工程造价咨询，室内外装饰，房屋建筑工程、市政工程、园林工程施工。	其他有限责任公司	二级	700.00	100.00
32	湖州至诚物业管理有限公司	房地产物业管理，家政服务，房地产中介，一般商品中介(限分支机构经营)。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	50.00	100.00
33	湖州益宝石家居广场有限责任公司	家具、建筑装潢材料的销售，市场建设、开发、经营，营业房、摊位出租，市场管理，物业管理。	其他有限责任公司	二级	8,000.00	53.12
34	湖州新宏生物业管理有限责任公司	物业管理，市场运行管理及咨询，广告设计、制作及发布。	一人有限责任公司(私营法人独资)	二级	100.00	85.00
35	湖州同信置业有限公司	房地产开发经营。	有限责任公司(国有控股)	二级	22,683.85	51.00
36	浙江重城投资发展有限公司	项目投资，投资管理；土地开发，房地产开发，城市基础设施建设，智能装备、物流装备的研发、销售；电子信息技术领域中的技术开发，技术服务，技术咨询，(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；(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)。	有限责任公司(自然人投资或控股)	二级	20,000.00	55.00
37	湖州立城投资建设有限公司	土地开发，房地产开发，基础设施建设，项目投资，投资管理(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，物业管理，智能装备、物流装备、电子信息业的研发及销售。(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)	有限责任公司(自然人投资或控股)	二级	20,000.00	70.00
38	湖州市爱山商业管理有限公司	商业管理；室内装饰装潢服务，物业管理；广告设计、制作、户外广告发布，摄影服务，保洁服务，保洁劳务派遣；(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)	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	二级	100.00	100.00
39	湖州民安建设配套工程有限公司	房屋拆除施工，基础设施配套工程施工，建筑材料，五金、交电批发零售，物业管理，房屋买卖的居间、行纪、代理，房产测绘，房产评估，房屋信息发布，咨询。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	3,000.00	60.47
40	湖州禅德休水管道安装有限公司	供排水管道的安装和维修。	一人有限责任公司(内资法人独资)	二级	50.00	76.76
41	湖州市练市城达管道工程安装有限公司	供水管道安装、市政工程建设。	一人有限责任公司(内资法人独资)	三级	26.15	76.76
42	湖州爱丽凌霄管道工程有限公司	供排水管道安装和维修，市政工程建设(凡涉及资质证、许可证及专项审批的凭证经营)。	一人有限责任公司(内资法人独资)	三级	10.00	76.76

注1：湖州市城建投资集团有限公司，原名湖州市市城建投资有限公司，于2018年1月4日完成公司名称工商变更登记。

（二）权益投资结构图

发行人简要权益投资情况如下图所示：



五、发行人主要财务成员情况

（一）董事

周建新，男，1964年1月生，本科学历，1982年9月参加工作，曾任湖州市升山乡副乡长，湖州市八里店镇副镇长、党委委员、厨师记、镇长、党委书记，湖州市吴兴区区委常委、政法委书记、劳务副区长、湖州南太湖高新区管委会主任、党委书记、现任公司董事长、党委书记。

王建民，男，1972年1月生，本科学历，高级经济师。1992年8月参加工作，曾任湖州市建设银行城区支行副行长、湖州市城投集团副总经理、湖州市房地产开发集团有限公司董事长、总经理。

沈剑明，男，1968年3月出生，本科学历，1988年9月参加工作，曾任湖州市房地产开发公司工程管理科干部、副科长，湖州市建设工程质量监督站站长助理，湖州市建设局建筑设备管理处处长、房地产开发处处长、总经理助理兼处长，湖州市城市投资发展集团有限公司总经理、董事长、党委书记。现任公司副董事长、副总经理、党委书记。

王鹏，男，1965年2月出生，本科学历，1996年8月参加工作，曾任湖州市市政工程总公司办事员、湖州市城市建设发展总公司工程院技术员、副经理、经理，湖州市城市建设发展总公司副总经理、湖州市城市建设发展中心副主任、湖州市住房和城乡建设局建筑设备管理处处长、湖州市住房和城乡建设局建筑设备管理处二级巡视员、湖州市城市建设发展中心副主任、湖州市住房和城乡建设局建筑设备管理处处长、湖州市城市建设发展中心副主任、湖州市住房和城乡建设局建筑设备管理处二级巡视员、湖州市城市投资发展集团有限公司董事、总经理、党委书记。现任公司副董事长、副总经理、党委书记。

张志火，男，1963年9月出生，本科学历，1980年11月参加工作，曾任陆军第三十六师炮兵连、陆军第一军集团军炮兵团团级上、投长、后勤处副处长，湖州市房地产管理局开发科长、湖州市房地产交易管理所新所长、湖州市房地产中心主任、湖州市住房保障办公室常务主任、湖州市住房保障办与市民生建设有限公司联合发布公司董事、湖州市城市建设总公司党委书记、湖州市城市建设发展总公司董事长、公司董事长、党委书记。

（二）监事

凌捷，男，1963年1月出生，本科学历，1981年12月参加工作，曾任湖州市国资委党委委员、监管局副主任、湖州市城市建设发展总公司党委书记、湖州市城市建设发展中心党委副书记、副主任、湖州市国资委机关工作委员会副书记等职。现任湖州市产业投资发展集团有限公司监事会主席、湖州市旅游投资集团有限公司监事会主席、湖州市文旅投资集团有限公司监事会主席、湖州市文旅投资集团有限公司监事会主席、公司监事会主席。

袁福林，男，1962年10月出生，本科学历，1999年8月参加工作，曾任湖州市工商行政管理局广告管理处/商标广告管理处/处长、南浔分局局长、党委书记、局长助理、副局长，湖州市市场监督管理局/市工商行政管理局、市食品药品监督管理局/副局长、党委委员、现任湖州市旅游投资发展集团有限公司监事会副主席、公司监事会副主席。

六、发行人在行业中的竞争优势

发行人作为湖州市城市投资开发主体，担负着湖州市重要的主体，担负着湖州市资产保值增值的重要任务，在国有资产经营领域具备如下的优势：

1.良好的区位优势

湖州市地处长三角15个城市的中心位置，东距上海150公里，南接杭州90公里，西连南京230公里，北靠太湖与苏州、无锡相望，是江、浙、皖、沪三省一市毗邻地区重要的商品集散地和生活消费中心。湖州市是长三角南北两翼之一，同时处在沪杭、沪宁、杭宁三角洲中心，104、318国道贯穿境内，即将建成的湖州—杭州—绍兴—宁波高速公路、以及被誉为"东方小莫斯科"的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成"三车"（杭长铁、杭广、杭湖四）两横"中苏湖杭、申嘉湖的两纵，湖州市拥有全国一类的铁路、公路、内河五运河线。

2.持续的政府支持优势

发行人是湖州市国有资产经营管理的最重要主体，得到了湖州市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，鹏劲强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、资产、资金、政策等方面具有明显的优势。2017年，发行人获得湖州市财政补助收入超过3.2亿元，随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得财政补助收入的规模也将持续增长。

3.实质的影响力

发行人为湖州市重点构建的市域化设置的国有资产运营主体，是湖州市属国有企业集团中，统一的投资和融资平台，其经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、房地产开发、租赁与服务、水务等众多行业，在湖州市企业集团快速的过程中，市场相对稳定，利润水平逐年提升，经营的资产具有长期稳定的投资收益，随着湖州市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和收益将持续增加。

4.较强的抗风险能力

发行人下属企业的子业务不相同，不同行业的风险大小、周期和规定宏观经济的影响不尽相同，某些行业出现的低谷可以由其他行业的繁荣来弥补，有利于发行人抵御市系统性风险。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015至2017年的财务报表进行了审计，并出具了华普天健会审字[2017]第2294号及会审字[2018]第0979号标准无保留意见的审计报告。

本部分财务数据来源于发行人2015至2017年经审计的财务报告。投资者在阅读下文的相关财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告，附注以及本募集说明书摘要中其他财务信息。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各项数值直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人2015年-2017年主要财务数据及主要财务指标

（1）2015-2017年末合并资产负债表简表（完整的资产