中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.07.22 星期五
本版编辑：张守营 王雄伟 热线：(010)63691674

2022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
牵头主承销商：浙商证券股份有限公司
联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司 平安证券股份有限公司

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。凡认认购本次债券的投资者，经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，并做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三项保证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。

发行人不承担政府融资职能，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，并承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、全体董事或监事或高级管理人员声明

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，确认不存在重大遗漏，误导性陈述或重大隐瞒，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出具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

注意阅读不同时债券风险由实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

凡认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，均不表明其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对本次债券各项权利义务的约定，债券持有人受债权安排的投资风险，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《2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第三期）之债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）、《2021年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第三期）债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）、《2022年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）募集资金监管账户与偿债账户监管协议》（以下简称“募集资金监管账户与偿债账户监管协议”）、《2022年湖州市城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）募集资金监管账户与偿债账户监管协议》（以下简称“募集资金监管账户与偿债账户监管协议”）对本期债券项下权利义务的约定。

五、其他重大事项或风险提示

发行人和主承销商未发现其他影响投资和其他产开发业务为贵本期集团行业、对贵金融机构状况、发行人缺利用自有资金进行投资业务、出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2021年末，发行人有债务合计达5,992.18亿元，占总负债的81.19%，比重较高。随着公司业务的持续发展，未来公司有总负债规模可能继续增长，资产负债率可能上升，从而可能对本公司高额负债、产融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未在募集说明书中说明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，应咨询自己的证券经纪人，律师、会计师或其他专业顾问。

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的内容部分内容。募集说明书全文同时刊载于https://www.chinabond.com.cn/ 、http://www.sse.com.cn/ 网站，投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

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批准公开发行的2022172号文注册公开发行的规模为人民币36亿元的公司债券。

本期债券：指发行人计划发行规模为人民币15亿元的2022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“22湖州城投债01”。

本次发行：指本期债券的发行。

主承销商：指中国证券业协会授予的具有证券承销资格的证券公司。

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：指国泰君安证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司。

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：指东方证券承销保荐有限公司和平安证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商牵头组成的为本期债券承销而组建的承销团。

中证登：指中证登上海分公司。

簿记建档：指由发行人与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约定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、法规为发行本期债券而制作的《2022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》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022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》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对分支机构（不包括民国的法定节假日或休息日）的营业时间。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（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

投资者在评价和购买本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应将别的因地考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券发行相关的风险（详见本期债券募集说明书）

（二）与发行人相关的风险

1.经营活动现金流量波动且资本支出规模较大的风险

截至2021年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-5.05亿、62.87万元，-3.43、160.62万元和-5.60、700.26万元，由于发行人开发项目及项目建设支出不断增加，导致发行人最近三年出现了经营活动现金流量为负的情况。发行人的城市基础设施建设业务、市政产开发业务资本支出规模较大，开发周期及结算周期较长，导致发行人的经营活动现金流量存在波动较大的风险。如果宏观经济环境变差、银行信贷政策发生不利变化，发行人或发生非时资金周转困难的情形，从而影响发行人对债券的本息偿付。

2.发行人经营风险

发行人为湖州一带的国有控股投资公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在不预的可能性，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收益产生一定的影响。

3.有息负债规模较大且直接融资比较高的风险

截至2021年末，发行人有息负债余额合计达5.992.18亿元，占总负债的81.19%，比重较高，且近三年有负债规模呈较快、较快压力较大。同时，截至2021年末，发行人有息负债中应付债券余额3,146.28亿元，直接融资规模较大，比重较高。随着公司业务的持续发展，未来公司有总负债规模可能继续增长，从而可能对本公司高额负债、产融融资成本产生负面影响。

4.地区收款回款的风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，公司其他应收款账面余额分别为476.891.96万元，562.276.76万元和563.337.30万元，分别占资产总额的5.13%、5.41%和4.87%，主要为发行人为湖州开展与城乡建设投资主体的主要款项。截至2021年末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性为主，占比达到50%以上，若后续回款出现困难，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

5.存货利润风险

截至2021年末，公司存货账面余额分别为5,579.75.369万元，6.216.208.94万元和6.735.928.86万元，分别占资产总额的60.01%、60.84%和60.25%。发行人存货主要为基础设施建设业务及房地产开发业务投入，规模较大，且收益实现受市场环境及政府回款情况影响较大，存在不确定性。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余额将进一步增加，资金压力将进一步加大，或存在资金不足的风险；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规模、盈利能力和利润造成不利影响。

6.投资收益、公允价值变动损益规模较大且相关结算资金回款时间较为滞后的风险

2019-2021年度，发行人投资收益分别为23.958.07万元，29.486.00万元和16.713.06万元，公允价值变动损益分别为39.874.19万元，23.508.36万元和2.898.73万元，其他收益分别为15.266.02万元，2.363.89万元和1.074.47万元，二者合计在同期营业利润中的比分别为70.18%、52.97%和22.52%，占比较高。如果公司日后盈利能力有所提升，但对投资收益、公允价值变动损益和其他收益的依赖程度较高。

7.投资性房地产规模较大、公允价值变动的风险

发行人投资性房地产规模较大、公允价值变动的风险

发行人投资性房地产规模较大、公允价值变动的风险

2019年、2020年和2021年末，公司投资性房地产账面价值分别为1.187.276.17万元，1.234.267.18万元和1.292.916.25万元，分别占资产总额的9.51%、9.78%和9.43%，公允价值变动损益对利润总额的依赖程度较高。

截至2021年末，公司的公允价值变动损益分别为39.874.19万元，23.508.36万元和2.898.73万元，占营业利润的比例分别为33.63%、22.51%和1.11%，会深来日实现公允价值计量的投资性房地产，从长期看，房地产市场具有较强周期性，公允价值变动实现效果、市场状况、投资收益、市场状况、投资收益、市场状况、投资收益