

湖州市城市投资发展集团有限公司

2026 年度第八期中期票据

募集说明书

注册金额:	人民币 40 亿元
本期发行金额:	人民币 7 亿元
发行期限:	5 年期
担保情况:	无担保
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果:	主体评级结果: AAA, 评级展望: 稳定 债项评级结果: AAA, 评级展望: 稳定

发行人：湖州市城市投资发展集团有限公司



牵头主承销商/簿记管理人/承担存续期管理的机构：

中国国际金融股份有限公司



联席主承销商：南京银行股份有限公司



二〇二六年八月

声明与承诺

发行人为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本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、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。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事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、及时性承担个别和连带法律责任。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本公司承诺，本公司发行债务融资工具所公开披露的全部信息不涉及国家秘密，因公开披露信息产生的一切后果由本公司自行承担。

本公司承诺截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	1
重要提示.....	6
一、发行人主体提示.....	6
二、情形提示.....	6
三、发行条款提示.....	7
四、投资人保护机制相关提示.....	8
五、主动债务管理.....	9
六、违约、风险情形及处置.....	9
第一章 释义.....	11
第二章 风险提示及说明.....	14
一、与本期中期票据相关的投资风险.....	14
二、与发行人相关的风险.....	14
三、不可抗力因素导致的风险.....	27
第三章 发行条款.....	28
一、主要发行条款.....	28
二、本期中期票据发行安排.....	30
第四章 募集资金运用.....	32
一、募集资金用途.....	32
二、本期中期票据募集资金的管理.....	34
三、发行人承诺.....	34
四、偿债保障措施.....	35
五、偿债计划.....	36
第五章 企业基本情况.....	38
一、发行人基本情况.....	38

二、发行人历史沿革.....	40
三、发行人控股股东及实际控制人.....	43
四、发行人独立性.....	44
五、发行人重要权益投资情况.....	45
六、发行人治理情况.....	56
七、发行人人员情况.....	64
八、发行人业务状况.....	70
九、发行人在建自营项目及未来自营项目投资计划.....	144
十、发行人未来发展规划和目标.....	147
十一、发行人所在行业情况.....	148
十二、发行人行业地位分析.....	154
十三、符合法律法规情况.....	158
第六章 企业主要财务状况.....	166
一、发行人财务报告编制及审计情况.....	166
二、发行人合并报表范围变化情况.....	167
三、发行人财务数据.....	170
四、发行人主要财务指标（合并口径）.....	179
五、财务分析.....	180
六、发行人有息债务融资.....	260
七、关联方及关联交易.....	285
八、或有事项.....	288
九、受限资产情况.....	289
十、金融衍生品投资情况.....	289
十一、重大投资理财情况.....	290
十二、海外投资情况.....	290
十三、直接债务融资计划.....	290
第七章 企业资信状况.....	291

一、银行授信情况.....	291
二、发行人近三年及一期的债务违约记录.....	292
三、发行人发行及偿付债务融资工具情况.....	292
四、发行人存续永续债情况.....	294
第八章 信用增进安排.....	303
第九章 税项.....	304
一、增值税.....	304
二、所得税.....	304
三、印花税.....	304
第十章 信息披露安排.....	305
一、信息披露机制.....	305
二、发行前的信息披露.....	306
三、存续期内重大事项的信息披露.....	306
四、存续期内定期信息披露.....	308
五、本息兑付前的信息披露.....	308
第十一章 持有人会议机制.....	309
一、会议目的与效力.....	309
二、会议权限与议案.....	309
三、会议召集人与召开情形.....	310
四、会议召集与召开.....	312
五、会议表决和决议.....	314
六、其他.....	316
第十二章 受托管理人机制.....	318
第十三章 投资人保护条款.....	319
第十四章 主动债务管理.....	320

第十五章 违约、风险情形及处置.....	325
第十六章 发行的有关机构.....	329
一、发行人.....	329
二、牵头主承销商、簿记管理人、承担存续期管理的机构.....	329
三、联席主承销商.....	329
四、发行人律师.....	330
五、会计师事务所.....	330
六、信用评级机构.....	331
七、登记、托管、结算机构.....	331
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	332
第二十章 备查文件.....	333
一、备查文件.....	333
二、查询地址及网站.....	333
附件：主要财务指标的计算公式.....	335

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、负债水平较高偿债压力较大的风险

发行人未来建设项目较多，需要大量资金投入，因此对直接及间接融资需求较大，对外部融资依赖性也将随之增加。近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 66.13%、66.37%、65.78%和 65.36%，资产负债率相对较高。随着业务不断发展，融资规模和需求不断扩大和增加，发行人未来负债水平可能还会有所上升，还本付息压力也将有所增加，发行人面临负债水平上升，偿债压力较大的风险。

2、多行业经营风险

发行人的经营领域包括基础设施建设、房地产开发、租赁及服务、水务、钢材和大宗商品贸易及燃气等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平和内部控制提出更高要求。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人从事基础设施建设业务受国家宏观调控政策、土地政策及湖州市政府财政补贴政策的影响较大，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、城市开发建设投资政策等方面的变化将会对发行人经营活动产生一定影响。

二、情形提示

1、变更审计机构

鉴于发行人与原审计机构容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计服务合同已约定的审计事项已到期，按照《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》要求，并综合考虑公司业务发展和未来审计的需要，决定通过招投标重新选聘年度审计机构。经重新选聘，由中标方众华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司审计机构并提供 2024 年年报审计及 2025 年季报审阅服务。

上述事项发行人已于 2025 年 3 月 3 日向市场公开披露《湖州市城市投资发展集团有限公司关于变更审计机构的公告》。

2、变更信息披露事务负责人

由于相关人员工作分工调整，经发行人研究决定，对信息披露事务负责人做出变更。潘一品不再担任公司信息披露事务负责人，由程习文担任公司信息披露事务负责人。

上述事项发行人已于 2025 年 7 月 24 日向市场公开披露《湖州市城市投资发展集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》。

3、取消监事会并设立审计与风险委员会、董事发生变动

根据《湖州市城市投资发展集团有限公司股东决定》、《湖州市城市投资发展集团有限公司董事会决议》等相关决议，公司不设监事会及监事，由董事会审计与风险委员会行使《公司法》规定的监事会的职权，并修订公司章程；公司董事会由 7 名董事组成，其中外部董事人数应超过董事全体成员的半数；公司新聘任陈国强、罗亚宾、章宇旭、罗大平为外部董事；陈国强、罗亚宾、罗大平为董事会审计与风险委员会成员；王鹏、全纓、徐彬不再担任公司董事。

上述事项发行人已于 2025 年 9 月 9 日向市场公开披露《湖州市城市投资发展集团有限公司关于公司取消监事会并设立审计与风险委员会、董事发生变动的公告》。

4、子公司湖州市市场发展有限公司无偿划转资产

为盘活存量资产、优化资源配置，推动公司高质量发展，发行人将下属湖州市市场发展有限公司持有的浙江湖州品惠贸易有限公司 65%股权以无偿划转的方式划转至湖州市房地产综合开发公司。

上述事项发行人已于 2026 年 1 月 5 日向市场公开披露《湖州市城市投资发展集团有限公司关于子公司湖州市市场发展有限公司无偿划转资产的公告》。

除上述情形以外，近一年以来，发行人未涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

三、发行条款提示

无。

四、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期中期票据募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，本募集说明书所列举的特别议案等所涉及的重要权益也存在因服从多数

人意志受到不利影响的可能性。

（二）投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

五、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

六、违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. 【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

2. 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议

应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

城市集团/本公司/公司/发行人	指	湖州市城市投资发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本次发行、本期发行	指	湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据的发行
本期中期票据	指	发行金额为人民币 7 亿元的湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据而根据有关法律法规划制作的《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、南京银行股份有限公司
牵头主承销商、存续期管理的机构	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	南京银行股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中国国际金融股份有限公司担任
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》

承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《湖州市城市投资发展集团有限公司非金融企业债务融资工具承销协议》，该承销协议的版本为交易商协会备案版本
余额包销	指	本期中期票据的主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束后，将未售出的本期中期票据全部自行购入的承销方式
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会/协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	中国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
湖州市政府/市政府	指	湖州市人民政府
湖州市国资委	指	湖州市国有资产监督管理委员会
城投资管	指	湖州市城投资产管理有限公司
房总集团	指	湖州房总地产开发集团有限公司
市北公司	指	湖州市北建设投资有限公司
民生公司	指	湖州市民生建设有限公司
华兴城建	指	湖州市华兴城建发展有限公司
城建投资	指	湖州市城建投资集团有限公司
水务集团	指	湖州市水务集团有限公司
保安服务	指	湖州市保安服务有限公司
近三年	指	2023-2025 年度
近三年末	指	2023 年末、2024 年末及 2025 年末
近一年及一期	指	2025 年度及 2026 年 1-3 月
近一年及一期末	指	2025 年末及 2026 年 3 月末

近三年及一期	指	2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据不设担保，中期票据是否按期足额还本付息取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期中期票据相关的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，由于宏观经济环境的变化和国家经济调控政策的影响，市场利率水平可能会发生一定程度的波动。市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据所获得的收益水平产生不确定的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场进行交易流通，但发行人无法保证本期中期票据存续期间在银行间债券市场的交易保持活跃，投资者可能由于无法及时找到交易对手而难以及时将持有的本期中期票据变现，从而导致一定程度的流动性风险。

（三）偿付风险

本期中期票据不设担保，是否能够按期足额兑付取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规、市场变动等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期、按时足额支付本息。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、财务管理风险

随着未来投资项目及规模的增加，发行人作为湖州市的政府投资项目建设主体，需要通过直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提升

资金效率。因此，发行人将面临加强财务管理效率和控制财务成本方面的压力。

2、资产流动性较差风险

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 10,658,634.47 万元、11,566,348.92 万元、11,766,505.33 万元和 12,054,255.21 万元，其中存货分别为 8,628,908.45 万元、9,128,686.99 万元、9,775,034.34 万元和 9,753,195.57 万元，占流动资产比例分别为 80.96%、78.92%、83.08%和 80.91%。发行人流动资产中存货占比较高，存货主要为开发成本和受托代建项目，流动性不高且逐年增长，尤其是工程项目代建收入回笼需要时间较长。因此，发行人存在资产流动性较差的风险。

3、长期偿债指标较差风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 66.13%、66.37%、65.78%和 65.36%；近三年，发行人利息保障倍数分别为 1.66、1.18 和 1.19；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.61、0.68 和 0.57。虽然发行人资产负债率处于合理范围内，但利息保障倍数及 EBITDA 利息保障倍数较小，存在长期偿债指标较差的风险。

4、未来投资支出较大的风险

预计未来三年，发行人在建及拟建项目较多，主要包括基础设施、保障房、商品房、供水及污水管网等建设项目。截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建的基础设施建设项目总投资 184.84 亿元，累计已投资 152.01 亿元，未来资本支出规模较大。虽然发行人采取谨慎的投资策略，但在项目实施过程中，市场环境等因素有可能发生较大变化，使项目达不到预期收益，存在一定的投资风险。同时，大规模的项目建设也会相应增加发行人负债规模，提高财务杠杆水平，给发行人的财务稳健性带来不利影响。

5、经营性现金流波动、对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-794,473.91 万元、-597,932.65 万元、-505,748.94 万元和 234,131.93 万元，对有息债务的覆盖率较低，数值波动较大且主要呈净流出状态，主要系公司从事的基础设施建设及房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等行业特点，因此在项目建设前期需要支付较多现金。经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要保障，经营活动净现金流的波动将影响发行人偿债资金来源的稳定性。

6、负债水平较高、偿债压力较大的风险

发行人未来建设项目较多，需要大量资金投入，因此对直接及间接融资需求较大，对外部融资依赖性也将随之增加。近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 66.13%、66.37%、65.78%和 65.36%，资产负债率相对较高。随着业务不断发展，融资规模和需求不断扩大和增加，发行人未来负债水平可能还会有所上升，还本付息压力也将有所增加，发行人面临负债水平上升，偿债压力较大的风险。

7、有息债务较高风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债余额为 9,491,795.05 万元，其中短期借款 1,188,189.58 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）1,382,156.60 万元，长期借款 2,667,224.02 万元，长期应付款（有息部分）343,139.24 万元，应付债券 3,911,085.60 万元。发行人负债构成中有息负债余额及占比均较高，未来面临一定的债务偿付压力。

8、盈利能力波动的风险

近三年及一期，发行人营业总收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元，呈现波动的趋势，分别实现净利润 21,848.95 万元、24,775.64 万元、41,174.57 万元和 4,043.66 万元，近年有所波动。如果受宏观经济等因素影响，发行人盈利能力可能出现波动，进而对经营业绩带来不确定性。

9、存货跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 8,628,908.45 万元、9,128,686.99 万元、9,775,034.34 万元和 9,753,195.57 万元，占流动资产比例分别为 80.96%、78.92%、83.08%和 80.91%，占比较为稳定。发行人的存货主要由开发成本及合同履约成本构成，由于发行人基础设施建设项目及房地产开发项目的推进，发行人存货快速增加。发行人存货跌价准备的计提方法为：资产负债表日按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。如果受宏观政策持续调控以及发行人的整体工程进度和工程决算时间等一系列客观因素的影响，发行人的存货存在一定跌价风险。

10、应收款项回收的风险

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 449,352.52 万元、595,577.66 万元、259,686.60 万元和 223,786.01 万元，占流动资产的比例分别为 4.22%、5.15%、2.21%

和 1.86%；发行人其他应收款（不包含应收股利）分别为 619,817.46 万元、663,918.72 万元、1,067,998.66 万元和 891,787.15 万元，占流动资产比重分别为 5.82%、5.74%、9.08%和 7.40%。如果对手方发生票据违约或其他重大变故，发行人应收款项可能无法回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

11、政府性其他应收款回收的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款中存在与部分湖州市政府单位的往来款，主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设形成的垫付工程款、代垫款项等。其中，发行人与湖州市住房和城乡建设局的往来款余额为 352,449.27 万元。如果未来上述款项不能及时回收，将在一定程度上对发行人的资金周转造成较大压力，对发行人的流动性构成一定的风险。

12、非传统融资偏多的风险

为了筹措项目建设资金，发行人积极探索，从多种渠道进行融资。与传统融资相比，非传统融资更加灵活，能够满足不同的融资需求。但发行人非传统融资偏多，存在一定风险。

13、长期借款上升风险

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,983,773.53 万元、2,586,615.79 万元、2,548,095.03 万元和 2,777,424.02 万元，占非流动负债的比重分别为 26.64%、33.14%、36.31%和 37.94%。发行人长期借款增加主要由于项目开发建设增长较快，为解决项目建设资金需求，发行人新增了大量的长期借款。若未来发行人新建项目持续增加并保持高开工率状态，并在短时间内无法进入回收期，可能面临一定的偿债压力。

14、项目回款风险

发行人及其子公司承担了大量的湖州市内城市基础设施建设工作，并与湖州市建设局等政府部门或其委托方签订了相关回款协议。近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 8,628,908.45 万元、9,128,686.99 万元、9,775,034.34 万元和 9,753,195.57 万元，占当年流动资产的比重分别为 80.96%、78.92%、83.08%和 80.91%，由于回款时间较长，规模较大而且较为集中，将面临一定的回款风险。

15、财务费用较大的风险

近三年及一期发行人财务费用分别为 67,403.76 万元、91,256.46 万元、41,675.45 万元和-9,514.36 万元。发行人及其子公司负债规模较大，短期借款利息、长期借款利息、应付票据利息、票据贴现利息、应付债券利息、长期应付引进国外设备款利息等利息支出（除资本化的利息外）较高，对发行人的利润率有一定影响，同时也反映出发行人负债规模较大，面临较大的还本付息压力。

16、政府补贴收入不确定风险

近三年，发行人获得政府补贴金额分别为 5.33 亿元、3.69 亿元和 9.64 亿元（包括财政贴息），政府补贴收入存在一定波动。若将来因政策变化导致政府减少补贴，将有可能影响发行人的利润水平及资金周转。

17、受限资产规模较大的风险

发行人受限资产包括用于质押的定期存单、用于抵押的土地及经营性物业。截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产主要为“存货”、“投资性房地产”和“固定资产”，合计 1,789,769.43 万元，占发行人所有者权益的 30.46%。虽然发行人历年来资信状况良好，未出现逾期偿还借款本息的情况，但若未来发行人无法按时偿还相关借款，相关受限资产无法及时变现，可能对本期中期票据偿付存在一定的不利影响。

18、投资性房地产公允价值变动风险

发行人投资性房地产采用公允价值计量，近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,752,085.82 万元、1,868,586.60 万元、2,028,987.23 万元和 2,029,038.63 万元，占非流动资产的比例分别为 46.45%、44.14%、41.57%和 41.36%，占比较高。发行人投资性房地产科目主要为用于出租的房屋建筑物。若未来国家宏观政策及房地产政策出现调整，发行人投资性房地产公允价值的变动将带来一定风险。

19、期间费用占比较高风险

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成，发行人近三年及一期的期间费用分别为 141,320.59 万元、163,111.12 万元、114,666.46 万元和 11,059.74 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.13%、8.94%、8.70%和 4.67%，整体占比较高。未来发行人可能面临期间费用占比较高，从而挤压利润空间的风险。

20、现金流依赖筹资活动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-794,473.91 万元、-597,932.65 万元、-505,748.94 万元和 234,131.93 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-252,367.07 万元、-216,810.31 万元、-512,130.62 万元和-51,730.88 万元；发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 595,849.04 万元、996,168.23 万元、467,695.28 万元和 317,971.68 万元。发行人现金流主要依靠筹资活动现金流入，若未来发行人融资能力恶化导致筹资活动产生的现金流量减少，可能会对公司的经营情况及偿债能力带来不利影响。

21、短期偿债压力较大风险

近年来，随着发行人工程项目的投资不断增加，融资规模持续扩大，短期债务相应增长。近三年及一期，发行人的流动比率分别为 5.08、4.31、2.99 和 3.20；截至 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的有息负债规模为 2,570,346.18 万元。发行人未来资金支出需求可能增大，如果未来发行人营业利润、现金流量出现较大波动，或商业银行授信政策趋紧，公司资金周转和流动性水平受影响，可能会导致短期偿债风险。

22、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人近三年收到的与政府相关的资金流入主要由基础设施建设业务、房地产开发业务（保障性住房部分）和财政补贴产生。2023-2025 年度，发行人财政性现金流入合计分别为 94.46 亿元、49.72 亿元和 30.14 亿元，占经营活动产生现金流入（扣除贸易后）的比重分别为 79.40%、40.65%和 21.66%，发行人财政性现金流入占比较大，若未来政府支付的资金减少或波动，可能会对发行人偿债能力产生一定影响。

23、收入及现金流依赖子公司风险

发行人近三年及一期合并营业收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元，主要收入来自于下属子公司；近三年及一期合并经营活动现金流入分别为 1,408,528.67 万元、1,714,906.12 万元、1,691,540.50 万元和 827,699.73 万元，经营活动所产生的现金流主要来自于下属子公司。由于发行人本级主要承担统筹管理职责，其营业收入、经营性现金流入主要皆来自于下属子公司，一旦主要下属子公司的经营状况出现不佳，将会影响发行人整体营业收入、经营性现金流

入以及盈利能力，进而削弱公司整体偿债能力，因此存在一定的偿债依赖下属主要子公司的风险。

24、钢材和大宗商品贸易业务资金占用、收入结构变动、毛利率下降风险

发行人 2019 年新增钢材和大宗商品贸易业务，近三年及一期，发行人钢材和大宗商品贸易业务板块实现收入分别为 218,856.76 万元、491,759.81 万元、344,148.50 万元和 88,312.07 万元，占营业收入的比例分别为 12.59%、26.95%、26.11%和 37.30%；报告期内，该板块毛利率分别为 1.17%、0.16%、0.23%和 0.72%，2024 年度和 2025 年度有所下降，主要系贸易业务规模扩大，部分贸易品种毛利率较低所致。相关业务是发行人营业收入的良好补充，但业务前期资金占用规模较大，若后续销售情况未达预期或交易对手方回款不及时，可能会对发行人的资金周转产生不利影响，具有一定的钢材和大宗商品贸易业务资金占用风险。发行人贸易业务收入结构后续可能发生变化，可能会影响发行人偿债能力。

25、投资收益占比较高的风险

近三年及一期，发行人的投资收益分别为 15,794.86 万元、38,008.53 万元、26,008.66 万元和 7,837.39 万元，分别占利润总额的比例为 31.65%、74.32%、50.88%和 182.60%，发行人投资收益金额较大，占利润总额的比例较高，若发行人未来投资收益出现下滑，将对发行人的利润水平造成不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人主要从事基础设施建设、房地产开发、租赁及服务等业务，与经济发展关联紧密，其经营业绩的稳定性、支出的可控性严格依赖于宏观经济的发展趋势。宏观经济的波动会直接影响发行人上述业务，导致发行人存在宏观经济波动风险。

2、经济周期风险

城市基础设施建设业务与经济周期有着较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。当前，我国经济正处于产业结构调整和产业转移的关键时期，各项政策和经济状况处于不断变革之中，整体经济发展速度亦趋于平稳。发行人所在地区的经济发展水

平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、经营受政府支配的风险

发行人为湖州市国资委独家出资成立的国有独资企业，具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力。但发行人董事会成员及高级管理人员均由市国资委任命，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干预的可能性，从而可能造成影响发行人营运和发展的风险。

4、项目完工风险

发行人对公司投资项目均进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目较多、整体投资规模较大，建设周期长，因此在建设过程中，也将面临许多不确定性因素。资金不按时到位、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目及时完工。

5、多行业经营风险

发行人的经营领域包括基础设施建设、房地产开发、租赁及服务、水务、钢材和大宗商品贸易及燃气等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平和内部控制提出更高要求。

6、房地产行业风险

近三年及一期，发行人房地产板块分别实现收入 482,949.27 万元、481,006.39 万元、292,160.83 万元和 19,283.33 万元，分别占营业收入的 27.79%、26.36%、22.16%和 8.15%。由于我国目前房地产行业整体增速放缓，国家的宏观调控政策较为严格，未来发行人房地产业务将面临着一定的收益不确定性。

7、土地价格波动风险

房地产开发业务是发行人核心业务板块之一，虽然相关土地地理位置优越，未来增值潜力较大，但是发行人相关业务的收益依赖于土地和房地产市场走势。受宏观经济形势和调控政策影响，未来土地价格可能出现较大波动，这将对发行人的资产质量、

盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

8、合同定价及合同履约风险

发行人业务板块中水务板块、基础设施等产品和服务定价受到政府影响较大，部分产品和服务由于其公共性质而由政府指导定价。虽然目前代建合同的价格形成机制中掺入市场化的成分，但大部分属于政府主导定价的模式，合同履行的时效性取决于潮州市财政的实力。因此可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回款的情况，存在合同定价及合同履约风险。

9、突发事件引发的经营风险

发行人的经营领域包括基础设施建设、房地产开发、租赁及服务、水务等业务板块。为保证企业正常经营，虽然发行人制定了突发事件应急预案，但不排除突发事件给公司声誉带来负面影响，甚至对公司经营活动造成不利影响的的可能。

10、房地产项目销售周期偏长的风险

房地产开发是发行人主营业务之一。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。按照发行人的经营效率，若项目销售周期过长，会导致成本上升，利润率下降，会对发行人的盈利能力造成一定的影响。

11、优质资产划转的风险

发行人旗下有一些优质资产如爱山广场、上海同盛大厦房产、潘家廊、府庙商城等，是发行人偿债的基础之一。未来发行人可能面临市级国有企业重大资产重组，优质资产划转的风险。发行人承诺在出现针对城市集团重大资产划转或失去控制权等重大事项前，将及时召开债券持有人会议，经债券持有人同意后方可实施上述事项，若持有人不同意，则不会实施上述事项或待本期中期票据兑付后实施。

12、项目合同收入可能无法覆盖成本的风险

发行人目前主要项目合同收入可以覆盖成本，但未来若项目利息没有资本化，将可能导致项目合同收入无法覆盖成本的风险。

13、项目安全生产的风险

发行人目前在建工程数量较多、金额较大，其中部分工程规模较大并存在一定的施工难度和技术挑战性，需要协调大量的人力和物资资源。对于发行人来说，在保证工程进度和质量的同时确保安全生产至关重要，若一旦出现生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成较严重的负面影响。

14、项目合规性风险

发行人重大投资项目均需要符合国家产业政策、行业准入及其他相关法律、法规、规章和规范性文件的规定。若未来发行人在建及拟建项目所在行业政策、项目立项、土地及环评等政策有所调整，发行人将面临一定的合规性风险。

15、工程委托方支付能力较弱风险

发行人基础设施建设等项目的业主大多分期付款，但在项目执行过程中，可能发生由于工程委托方拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时情况，存在工程委托方支付能力较弱的风险。

16、工程委托方债务负担较重风险

发行人基础设施建设等项目的工程委托方，可能涉及较大的债务负担，考虑到涉及项目较多且债务规模可能偏大的情况，存在工程委托方债务负担较重的风险。

17、部分土地出让金未缴纳的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存在部分未缴纳土地出让金的土地，账面价值为 157,556.30 万元。未来若被要求补缴土地出让金，可能会对发行人经营能力产生不利影响。

18、关联交易风险

发行人各关联方之间存在一定数额的关联交易，发行人与关联方之间的交易遵循

诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，虽然发行人能够保障关联交易的合法性、公允性、合理性，但关联方经营情况的变化，仍可能对发行人盈利表现及偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

2、建设施工和工程管理风险

发行人在建工程及项目较多，建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响。发行人在建工程项目较多，多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工进度、不能按时完工的风险，从而可能对发行人的经营产生不利影响。

3、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人为国有独资公司，高层系国资委任命。自成立以来，公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营较为稳定。发行人未来也可能面临突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

4、群体性突发事件的风险

随着国家征地拆迁及占地政策的落实和赔偿标准的提高，以及发行人未来可能存在建设过程中征地拆迁难度加大、拆迁安置费用上升、审批手续拖延等情况，这些未来可能出现的情况将在一定程度上影响工程进度并增加建造成本，而且可能由于与相关群众沟通不充分，从而造成群体性事件，进而影响声誉与社会形象，给发行人的经营造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策调整风险

在国民经济发展的不同阶段，并且随着国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整。这可能会影响发行人的经营活动，从而在一定时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响。

2、地方政府政策变化风险

基础设施建设是发行人业务板块之一，该业务板块关系到地方政府投资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前湖州市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给发行人经营带来不利影响。

3、房地产市场政策变化风险

自 2009 年 12 月以来，我国中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，先后出台了“国十一条”、“新国八条”等措施，限制投资投机性购房，调控住房消费结构。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这些新政的陆续出台将有可能对发行人后续的经营带来一定影响。

4、环境保护政策风险

发行人主要业务由基础设施建设、房地产开发、租赁及服务、水务及其他业务构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加新资产投入或迫使项目停产等风险。

5、土地政策变化风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，涉及每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，涉及土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在

土地出让管理政策方面，涉及土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

6、基础设施建设政策变化风险

发行人从事基础设施建设业务受国家宏观调控政策、土地政策及湖州市政府财政补贴政策的影响较大，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、城市开发建设投资政策等方面的变化将会对发行人经营活动产生一定影响。

7、地方政府资产整合风险

发行人是潮州市最为重要的国有资本经营主体，定位于实现潮州市战略意图的产业投资主体和南太湖新区长东片区开发建设主体平台，以市场方式进行资本运作的融资主体，推动潮州市国企改革的产业整合主体。近年来潮州市国资委通过多种方式增加发行人资产规模，如果未来潮州市政府政策变化，对潮州市地方政府资产进行重新整合，发行人将面临较大的政策调整风险。

8、地方政府性债务管理的风险

2010 年以来，国家各级行政主管部门针对地方政府债务先后出台了国发〔2010〕19 号文（以下简称“19 号文”）、财预〔2010〕412 号文（以下简称“412 号文”）、财预〔2012〕463 号文（以下简称“463 号文”）、审计署 2013 年第 24 号公告（以下简称“24 号公告”）、国发〔2014〕43 号文（以下简称“43 号文”）、财预〔2014〕351 号文（以下简称“351 号文”）等法律法规，其中“43 号文”要求“明确政府和企业的责任，政府债务不得通过企业举借，企业债务不得推给政府偿还”以及“抓紧将存量债务纳入预算管理，以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别”。“351 号文”对存量债务清理甄别的原则和时点均提出了明确要求。发行人本期中期票据的发行符合“43 号文”等相关政策文件的要求，将不会增加政府负债，政府也不会通过财政资金直接偿还本期中期票据，但中央关于地方政府债务政策变化可能导致发行人存量和新增债务的认定存在不确定性，进而对发行人偿债能力产生影响。

9、税收政策变动风险

政府的税收政策是影响公司经营的重要外部因素。目前我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与公司经营有关的税收政策可能会发生调整，其变动情况将直接影响企业的盈利和现金流，并可能会对发行人的经营业绩和财务状况产生影响。

10、金融信贷政策变动的风险

发行人经营过程中在一定程度上得到金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或国家进一步提高贷款利率水平，将增加公司的资金使用成本，这需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

11、汇率变动风险

发行人于 2021 年 10 月 28 日发行了湖州城市集团 2.95%N20261028，债券余额 2.00 亿美元；2023 年 6 月 6 日发行了湖州城市集团 5.68% 20260606，债券余额 3 亿美元；2024 年 12 月 5 日发行了湖州城市集团 4.7% 20271205，债券余额 3.00 亿美元。发行至今，美元汇率整体上保持了走强的态势，人民币有所贬值，美元兑人民币汇率的不利变动将造成发行人付息及偿付美元债的成本进一步提高，近期中美贸易战存在诸多不确定因素，因而发行人存在汇率变动的风险。

三、不可抗力因素导致的风险

诸如地震、台风、海啸、洪水等自然灾害及突发性公共卫生事件可能对发行人的财产、人员造成损伤，进而可能对发行人的经营业绩产生影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期债务融资工具名称	湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据
发行人	湖州市城市投资发展集团有限公司
待偿还直接融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司境内发行的待偿还债券余额为 448.86 亿元，包括：债务融资工具 188.47 亿元，企业债 50.00 亿元，公司债 198.49 亿元，资产支持证券 11.90 亿元。
接受注册通知书文号	中市协注[2026]MTN269 号
本期中期票据注册总额	人民币 40 亿元（RMB4,000,000,000.00 元）
本期发行金额	人民币 7 亿元（RMB700,000,000.00 元）
本期中期票据期限	5 年期
年度计息天数	非闰年为 365 天，闰年为 366 天
面值	人民币壹佰元（RMB100 元）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
利率确定方式	本期中期票据采用固定利率方式，票面利率根据集中簿记建档结果确定；本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
发行对象	本期中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行
中期票据形式	本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
票面利率	票面利率通过集中簿记建档方式最终确定
承销方式	主承销商余额包销
托管方式	实名记账式
发行方式	通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
牵头主承销商/簿记管理人	中国国际金融股份有限公司
承担存续期管理的机构	中国国际金融股份有限公司

联席主承销商	南京银行股份有限公司
托管人	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
交易市场	全国银行间债券市场
公告日	2026 年 8 月 14 日
集中簿记建档日	2026 年 8 月 17 日
发行日	2026 年 8 月 17 日
缴款日	2026 年 8 月 18 日
起息日	2026 年 8 月 18 日
债权债务登记日	2026 年 8 月 18 日
上市流通日	2026 年 8 月 19 日
付息日	自发行日起，每年的 8 月 18 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息
付息方式	本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
兑付日期	2031 年 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由上海清算所完成兑付工作
偿付顺序：	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
信用评级机构及信用评级结果：	联合资信评估股份有限公司给予发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定；债项评级为 AAA，评级展望为稳定（该评级结果引用自联合资信评估股份有限公司 2026 年 8 月 5 日出具的《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据信用评级报告》，本次引用已经联合资信评估股份有限公司书面确认。）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
担保情况	本期中期票据不设担保

适用法律	发行本期中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律
------	-----------------------------

二、本期中期票据发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中国国际金融股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年 8 月 17 日 9:00 时至 18:00 时整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 8 月 18 日 15 时前。

2、簿记管理人将在 2026 年 8 月 18 日通过集中簿记建档系统发送《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“缴款通知书”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、

付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 15:00 前，按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：中国国际金融股份有限公司

账号：11001085100056000400

开户行：中国建设银行北京市分行国贸支行

大额支付行号：105100010123

汇款用途：湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集款。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定及“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理、权益监管和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2026 年 8 月 19 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本期中期票据拟发行规模人民币 7 亿元，用于偿还回售的中期票据本金。

发行人本次募集资金使用计划具体如下：

募集资金用途情况表

单位：万元、%

序号	融资主体	债券名称	借款期限	利率	借款金额	借款余额	增信措施	借款属性及用途	偿还本金金额	偿还利息金额	行权日	拟用款时间	是否属于政府一类债务
1	湖州市城市投资发展集团有限公司	23 湖州城投 MTN001	3+2	2.95	200,000.00	200,000.00	无	偿还公司有息债务本息	70,000.00	-	2026/8/21	2026/8/21	否
总计					200,000.00	200,000.00			70,000.00				

注：根据发行人 2026 年 8 月 10 日披露的《关于湖州市城市投资发展集团有限公司 2023 年度第一期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》，23 湖州城投 MTN001 回售金额为 200,000.00 万元。

二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定以及公司内部财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人承诺对本期中期票据募集资金实行专户资金监管，监管账户信息如下：

户名：湖州市城市投资发展集团有限公司

账号：0701260000008040

开户行：南京银行股份有限公司杭州分行

大额支付系统行号：313331070012

三、发行人承诺

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

本次债券募集资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于房地产的土地储备、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，不通过委托贷款转借给其他主体，不用于金融类业务，不用于并购或收购资产，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺本次募集资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不用于并购或收购资产。发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》

的规定，与符合该规程的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人承诺将合法合规使用本次注册额度项下的募集资金，并承诺将在每期债务融资工具发行的募集说明书中，按照相关规定详细披露当期的募集资金用途明细。

发行人承诺用途出现重大调整，包括但不限于注销注册额度、提前偿还或变更募集资金用途等方式，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

四、偿债保障措施

发行人偿债资金主要来源于发行人及下属子公司未来主营业务收入，发行人建立了市场化的偿债保障机制。发行人将根据有关规定和发行人内部财务制度做好本期中期票据的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本息的如期兑付，保护本期中期票据持有人的利益。具体情况如下：

（一）发行人持有的货币资金

近一年及一期末，发行人货币资金余额分别为 398,837.14 万元和 897,187.18 万元，主要为银行存款和现金。发行人充足的货币资金将是按时偿付本期中期票据的有力保证。

（二）稳定的经营状况和良好的盈利能力

发行人主营业务收入整体保持稳定增长，盈利能力良好，近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元；实现净利润 21,848.95 万元、24,775.64 万元、41,174.57 万元和 4,043.66 万元。发行人稳定的经营状况及良好的盈利能力是本期中期票据本息按时偿付的坚实基础。

（三）发行人旗下拥有较多优质资产

发行人旗下有一些其他优质资产如爱山广场、上海同盛大厦房产、潘家廊、府庙

商城等。发行人投资性房地产地理位置优越，出租率高，如爱山广场位于城市最中心，商业氛围良好，周边有银泰百货、浙北大厦等环绕。同盛大厦位于上海浦东新区福山路地铁站浦电路口，是一幢智能化甲级办公楼，地段优良，常年出租。发行人拥有的优质资产能够产生稳定租金，是按时偿付本期中期票据的有力保证。

（四）内部资金管理制度

发行人按照《公司法》等法律法规的要求，实施母子公司管理体制，依照法律法规的要求，按程序行使股东权利。子公司的经营活动纳入发行人确定的经营计划和发展规划，发行人对子公司的投资控制主要采用法律手段和经济手段。通过行使股东权利控制子公司的投资规模、运营规模和资金活动；采取审计监督、财务负责人委派等措施对子公司实施有效控制。同时，为实施资金集中管理的目标，进一步加强企业资金管理、提高资金使用绩效、降低融资成本、防范资金管理风险、保障资金需求，发行人拟建立集团资金集中管理制度。

（五）顺畅的外部融资渠道

发行人凭借在区域的地位和影响力，持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行拥有较高的授信额度。截至 2026 年 3 月末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 884.95 亿元，实际已使用金额为 502.78 亿元，尚余额度 382.17 亿元。发行人融资能力较强。未使用授信为本期中期票据本息的到期偿付提供了一定的保障。

五、偿债计划

为了充分有效地维护本期中期票据持有人的利益，发行人为本期中期票据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，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保本期中期票据安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定偿付工作小组负责协调本期中期票据偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证中期票据持有人利益。偿付工作小组组成人员包括发行人财务管理部等相关部门，保证本息偿付。

（二）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：湖州市城市投资发展集团有限公司

英文名称：无

法定代表人：杨治

注册资本：人民币 80 亿元

实缴资本：人民币 80 亿元

成立日期：1993 年 2 月 27 日

统一社会信用代码：91330500146962536W

注册地址：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼

经济性质：国有企业

联系人：程远博

联系电话：0572-2392951

传真：0572-2398919

邮编：313000

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；城乡市容管理；市政设施管理；物业管理；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经排查：

发行人及合并范围内子公司不存在“名股实债”事项。

发行人及合并范围内子公司不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形、被主管部门通报的情形。

不存在以“名股实债”方式出资的情形，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产等注入公司的情况。

发行人及合并范围内子公司基础设施建设、保障性安居工程等业务符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，且均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议。发行人及合并范围内子公司承建项目不存在未批先建的情况。发行人及合并范围内子公司不涉及土地开发及整理业务。

发行人及合并范围内子公司不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形。

发行人及合并范围内子公司棚户区改造项目存在政府购买服务，且均与政府及其派出机构签订了政府购买服务合同或协议，相关项目属于省级棚改项目，已通过政府法定决策和审批程序，并纳入财政预算，且于财预〔2017〕87 号前签署了合同，制定了回款计划，部分项目已完工但尚未回款，未来湖州市建设局将安排市场化补偿机制予以回款，回购款除了项目建设成本外，还包括发行人及合并范围内子公司有权取得的市场化收益。发行人及合并范围内子公司政府购买服务所涉及的相关事宜符合国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。发行人及合并范围内子公司自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求，不存在参与负面清单业务的情况，且不会对本次发行构成重大不利影响。

发行人及合并范围内子公司存在与部分湖州市政府单位的应收款项，主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设形成的工程款等，其经营背景为项目委托代建回款，且有明确的市场化补偿机制安排。发行人及合并范围内子公司应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项中不存在无经营背景、替政府融资的行为。

发行人及合并范围内子公司不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人及合并范围内子公司债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人及合并范围内子公司不存在为地方政府及其他主体举借债务的情况，发行

人及合并范围内子公司不存在为地方政府及其他主体提供担保的情况。发行人及合并范围内子公司提供对外担保均为日常经营目的所需，且符合《中华人民共和国担保法》等的规定，担保金额占公司净资产比例较小，不会对本期中期票据发行构成实质性障碍。

湖州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经征询湖州市财政局意见，以上事项情况属实，财政部门未对发行人各项业务情形提出整改意见，后续若收到整改通知，发行人将按照要求积极配合整改。发行本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

湖州市城市投资发展集团有限公司成立于 1993 年 2 月 27 日，原名湖州市房地产开发有限公司，系由湖州市人民政府湖政发（1993）1 号《关于同意组建“湖州市房地产开发有限公司”的批复》批准组建的全民所有制企业，隶属湖州市人民政府，比照有限责任公司管理。领取了湖州市工商行政管理局 14696253—6 号企业法人营业执照。成立时注册资本为人民币 5,000.00 万元。

1993 年 3 月 8 日，湖州市房地产开发有限公司召开首届董事会第一次会议，并通过了公司章程。湖州市房地产开发有限公司注册资本为 5,000.00 万元，其中，浙江省财务开发公司以货币出资 2,500.00 万元，占注册资本的 50.00%；湖州市财政开发公司以货币出资 1,000.00 万元，占注册资本的 20.00%；湖州市房地产综合开发公司以货币出资 1,500.00 万元，占注册资本的 30.00%。

设立时股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
浙江省财务开发公司	2,500.00	50.00	2,500.00	50.00
湖州市财政开发公司	1,000.00	20.00	1,000.00	20.00
湖州市房地产综合开发公司	1,500.00	30.00	1,500.00	30.00

1993 年 7 月，经湖州市建设局批准，湖州市房地产开发有限公司更名为“湖州市房地产开发总公司”，并于 1993 年 7 月办理完成了工商变更登记。

2004 年 6 月 29 日，浙江省财务开发公司和湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）签订了《股权转让协议书》，浙江省财务开发公司将其持有的湖州市房地产开发总公司 50.00%的股权以 8,000.00 万元的价格转让给湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）。2004 年 7 月 28 日，湖州市房地产开发总公司召开出资人会议，对上述股权转让事项进行确认。转让完成后，湖州市财政开发公司出资 3,500.00 万元持有公司 70.00%的股权，湖州市房地产综合开发公司出资 1,500.00 万元持有公司 30.00%的股权。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市财政开发公司	3,500.00	70.00	3,500.00	70.00
湖州市房地产综合开发公司	1,500.00	30.00	1,500.00	30.00

2005 年 6 月 8 日，经市政府第 27 次常务会议研究决定，将湖州市房地产开发总公司的股权调整为：湖州市财政局（委托湖州市财政开发公司）持股 55.00%，湖州市建设局（委托湖州市房地产综合开发公司）持股 45.00%。2005 年 7 月 28 日，湖州市房地产开发总公司召开第一次临时股东会议，同意并确认上述调整后的出资额和出资比例。本次股权调整后，湖州市财政开发公司出资 2,750.00 万元持有本公司 55.00%的股权；湖州市房地产综合开发公司出资 2,250.00 万元持有本公司 45.00%的股权。上述出资转让及出资比例调整事项已于 2006 年 5 月办理完成了工商变更登记。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市财政开发公司	2,750.00	55.00	2,750.00	55.00
湖州市房地产综合开发公司	2,250.00	45.00	2,250.00	45.00

2007 年 9 月 20 日，湖州市房地产开发总公司通过股东会决议，同意变更企业名称为湖州市房总集团公司，将公司注册资本由 5,000.00 万元增加至 15,000.00 万元。其中，湖州市财政开发公司认缴 5,500.00 万元，占新增注册资本的 55.00%，出资方式为盈余

公积转增 5,500.00 万元；湖州市房地产综合开发公司认缴 4,500.00 万元，占新增注册资本的 45.00%，出资方式为盈余公积转增 4,500.00 万元。增资后湖州市财政开发公司出资 8,250.00 万元持有本公司 55.00% 的股权；湖州市房地产综合开发公司出资 6,750.00 万元持有本公司 45.00% 的股权。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市财政开发公司	8,250.00	55.00	8,250.00	55.00
湖州市房地产综合开发公司	6,750.00	45.00	6,750.00	45.00

2008 年 6 月 26 日，经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市房总集团公司变更为湖州市城市建设投资集团公司。

根据 2009 年 4 月 27 日股东会决议及修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 85,000.00 万元，以资本公积向全体股东转增注册资本，其中湖州市财政开发公司转增 46,750.00 万元，湖州市房地产综合开发公司转增 38,250.00 万元，转增后注册资本为人民币 100,000.00 万元，其中：湖州市财政开发公司出资总额 55,000.00 万元，持有 55.00% 股权，湖州市房地产综合开发公司出资总额 45,000.00 万元，持有 45.00% 股权。上述事项于 2009 年 5 月办理完成了工商变更登记。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市财政开发公司	55,000.00	55.00	55,000.00	55.00
湖州市房地产综合开发公司	45,000.00	45.00	45,000.00	45.00

根据湖州市人民政府湖政函〔2012〕41 号文件及 2013 年 4 月 5 日股东会决议，公司原股东的股权全部划转给湖州市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人类型由国有与国有企业联营变更为国有企业，并于 2013 年 5 月 6 日办理完成了工商变更登记。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00

根据湖州市人民政府湖政办发〔2016〕83 号文件，湖州市人民政府将湖州市水务集团有限公司、湖州教育发展有限公司、湖州市保安服务有限公司、湖州市市场发展有限公司（国有股权 85.00%）、湖州市城建投资有限公司（原湖州市中兴建设开发公司）、湖州中房置业有限公司（原中房集团湖州房地产开发公司）、湖州市陌市场发展有限公司（国有股权 49.00%）的国有产权无偿划转给湖州市城市建设投资集团公司。同时公司进行改制，由全民所有制企业变更为公司制企业，注册资本变更为 800,000.00 万元。2017 年 4 月 10 日，经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市城市建设投资集团公司变更为湖州市城市投资发展集团有限公司，并获取了更新的营业执照。

变更后股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	占应出资额比例
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00

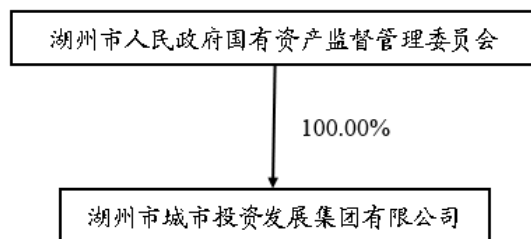
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 800,000.00 万元，实收资本 800,000.00 万元，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100.00%。其中以货币出资 5,000.00 万元，以任意盈余公积转增注册资本 10,000.00 万元，以资本公积转增注册资本 785,000.00 万元。发行人历次注资流程合法合规。

发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、发行人控股股东及实际控制人

湖州市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一出资人和实际控制人，出资比例占发行人注册资本的 100.00%，是发行人的全资控股股东。

发行人股权结构图



湖州市人民政府国有资产监督管理委员会为市政府直属特设机构，于 2005 年 3 月 18 日正式挂牌成立。现内设办公室、组宣人事处（党建工作处）、产权管理处（政策法规处）、改革发展处、统计考核处（财务监督处）等 5 个职能处室；下设市国有企业党建服务中心和市国有资产监管服务中心 2 个直属事业单位；监管 8 家国有企业。

截至本募集说明书签署日，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会所持有的本公司股权不存在抵质押等受限情况。

四、发行人独立性

发行人是自主经营、自负盈亏的具有独立企业法人资格的有限责任公司，有完备的内部管理制度和独立的办公场所，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均具备充分的独立性。

（一）资产独立情况

发行人为湖州市国资委独家出资成立的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人资产独立、完整，对其所有的资金、资产和其他资源有完全的支配权，湖州市国资委不存在占用其资金、资产和其他资源的行为。

（二）人员独立情况

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。发行人最高决策机构是董事会，公司董事会由 7 人组成，其中职工代表董事 1 人。发行人现任董监高无公务员兼职情况，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》第四十二条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”、《公司章程》等相关规定。

（三）机构独立情况

发行人最高决策机构是董事会，董事会严格按照《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》及相关法律法规的规定履行职责。发行人建立了独立于股东的、完整的组织机构，并明确各部门的职能，各部门独立运作，形成了独立与完善的管理机构管理体系。

（四）财务独立情况

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。发行人独立在银行开设账户，不存在与股东或实际控制人共用银行账户的情形。

（五）业务独立情况

发行人对国家授予发行人经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利，并依法独立承担民事责任。发行人在业务方面独立于其实际控制人和股东，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人一级子公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并报表的主要一级子公司具体情况参见下表：

发行人纳入合并报表的主要一级子公司

单位：%、万元

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
1	湖州市城投资产管理有限公司	100.00	79,332.17	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，展览服务，房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务。（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）。
2	湖州市城建投资集团有限公司	100.00	153,105.63	一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
				(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,具体经营项目以审批结果为准)。
3	湖州房总地产开发有限公司	100.00	100,000.00	许可项目:房地产开发经营(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:以自有资金从事投资活动;城乡市容管理;市政设施管理;公共事业管理服务;本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。
4	湖州市市场发展有限公司	100.00	5,000.00	一般项目:集贸市场管理服务;公共事业管理服务;保健食品(预包装)销售;食品销售(仅销售预包装食品);物业管理;停车场服务;农村集体经济组织管理;旧货销售;食用农产品零售;食用农产品批发;供应链管理;新鲜蔬菜批发;新鲜蔬菜零售;农副产品销售;水产品零售;鲜肉零售;蔬菜种植;新鲜水果零售;日用家电零售;初级农产品收购;外卖递送服务;餐饮管理;金属材料销售;橡胶制品销售;塑料制品销售;建筑装饰材料销售;五金产品批发;机械设备销售;化工产品销售(不含许可类化工产品)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:城市配送运输服务(不含危险货物);食品互联网销售;家禽屠宰;生猪屠宰;餐饮服务;食品销售;水产养殖(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,具体经营项目以审批结果为准)。
5	湖州市水务集团有限公司	100.00	36,000.00	许可项目:自来水生产与供应;建设工程施工;建设工程设计;电气安装服务;检验检测服务(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:计量技术服务;以自有资金从事投资活动;污水处理及其再生利用;住宅水电安装维护服务;仪器仪表修理;通用设备修理;专用化学产品销售(不含危险化学品);五金产品批发;五金产品零售;水质污染物监测及检测仪器仪表销售;环境保护监测;租赁服务(不含许可类租赁服务);仓储设备租赁服务;非居住房地产租赁;住房租赁;软件开发;软件销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新兴能源技术研发;太阳能发电技术服务;太阳能热利用装备销售;输配电及控制设备制造;风力发电技术服务;电池销售;碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发;节能管理服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);特种作业人员安全技术培训;安全咨询服务;智能输配电

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
				及控制设备销售；供应用仪器仪表销售；计算机软硬件及辅助设备零售；水泥制品销售；塑料制品销售；金属制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（分支机构经营场所设在：浙江省湖州市南太湖新区杨家埠街道康和路 369 号西部水厂（自主申报）、浙江省湖州市紫云路 688 号城北水厂（自主申报））。
6	湖州市保安服务有限公司	100.00	200.00	许可项目：保安服务；劳务派遣服务；公章刻制；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；信息系统运行维护服务；社会稳定风险评估；安全咨询服务；单位后勤管理服务；家政服务；摄影扩印服务；居民日常生活服务；信息系统集成服务；安防设备销售；消防器材销售；日用品销售；服装服饰零售；城市公园管理；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
7	湖州教育发展有限公司	100.00	992.00	学校用房的建设开发、学校存量资产的管理、社会力量办学投资。
8	湖州市健康集团有限公司	100.00	100,000.00	一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；以自有资金从事投资活动；养老服务；物业管理；非居住房地产租赁；单位后勤管理服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。
9	湖州城市商业集团有限公司	100.00	10,000.00	一般项目：集贸市场管理服务；食用农产品批发；餐饮管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；互联网销售（除销售需要许可的商品）；物业管理；公共事业管理服务；停车场服务；供应链管理服务；外卖递送服务；食用农产品零售；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；农副产品销售；水产品零售；鲜肉零售；蔬菜种植；新鲜水果零售；日用家电零售；初级农产品收购；食品经营（仅销售预包装食品）；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宿服务；餐饮服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；房地产开发经营；家禽屠宰；生猪屠宰；水产养殖；保健食品销售；食品经营；食品经营（销售散装食品）；保税仓库经营；进出

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
				口代理；烟草制品零售；食品生产；食品互联网销售（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，具体经营项目以审批结果为准）。
10	湖州市新湾建设发展有限公司	100.00	200,000.00	建设项目规划，建筑工程设计与施工，城市基础设施建设，实业投资，房地产开发经营，公共文化体育设施建设，历史文化街区保护，保障性住房建设，园林绿化工程、市政工程设计及施工，工程管理服务，工程造价咨询，物业管理，自有房屋租赁。（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）。
11	湖州市人才发展集团有限公司	100.00	20,000.00	一般项目：人才引进与招聘服务；人才园区建设与运营服务；人才创业投资服务；人才公寓建设与运营管理服务；人才中介服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；住房租赁；会议及展览服务；物业管理；广告设计、代理；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）。许可项目：劳务派遣服务；职业中介活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。
12	湖州市环保集团有限公司	100.00	50,000.00	一般项目：环保咨询服务；资源再生利用技术研发；资源循环利用服务技术咨询；环境保护专用设备制造；工程和技术研究和试验发展；环境监测专用仪器仪表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；环境保护专用设备销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；固体废物治理；生态恢复及生态保护服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）。许可项目：危险废物经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。
13	湖州燃气股份有限公司	44.13	20,271.45	许可项目：燃气经营；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试；检验检测服务；道路货物运输（含危险货物）；特种设备安装改造修理；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特种设备销售；非电力家用器具销售；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大数据服务；厨具卫具及日用杂品批发；家用电器销售；家用电器安装服务；日用电器修理；环境保护专用设备销售；普通机械设备安装服务；专用设备修理；通用设备修理；电气设备修理；机械租赁；物联网技术服务；

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
				物联网应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
14	湖州宾馆有限公司	88.00	2,700.00	许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；理发服务；水产养殖（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；酒店管理；餐饮管理；物业管理；会议及展览服务；企业管理咨询；食用农产品零售；日用百货销售；水产品批发；水产品零售；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；家政服务；护理机构服务（不含医疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
15	湖州城信房地产开发建设有限公司	100.00	5,000.00	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；物业管理；住房租赁；规划设计管理；市政设施管理；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
16	湖州智慧城市研究院有限公司	100.00	1,000.00	一般项目：大数据服务；互联网数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能应用软件开发；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能理论与算法软件开发；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能双创服务平台；人工智能通用应用系统；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；信息技术咨询服务；市场营销策划；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；社会经济咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
17	湖州市数字集团有限公司	100.00	20,000.00	一般项目：互联网数据服务；控股公司服务；软件开发；大数据服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；市场营销策划；物业管理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
				电子产品销售；技术进出口；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（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）
18	湖州市城市更新运营有限公司	100.00	200,000.00	许可项目：建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营；旅游业务；文物保护工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；城市公园管理；园区管理服务；文物文化遗址保护服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
19	Taihu Pearl Oriental Company Limited	100.00	5,000.00 (美元)	-
20	湖州城西开发建设有限公司	60.00	200,000.00	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；旅游业务；建设工程设计；文物保护工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；城市公园管理；园区管理服务；文物文化遗址保护服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
21	湖州市文化旅游运营集团有限公司	100.00	200,000.00	许可项目：旅游业务；房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；网络文化经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；名胜风景区管理；城市公园管理；园区管理服务；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；酒店管理；物业管理；住房租赁；会议及展览服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；以自有资金从事投资活动；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；文艺创作；电影摄制服务；礼仪服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；数字文化创意内容应用服务；数字创意产品展览展示服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
22	湖州市城市保障房建设有限公司	100.00	6,000.00	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。
23	湖州市股权投资有限公司	33.34	300,000.00	一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；企业总部管理；信息技术咨询服务；知识产权服务（专利代理服务除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

序号	一级子公司名称	直接持股比例	注册资本	经营范围
24	湖州城运产业发展有限公司	100.00	5,000.00	一般项目：物业管理；停车场服务；集贸市场管理服务；供应链管理服务；农副产品销售；公共事业管理服务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；道路货物运输站经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

根据湖州市人民政府湖政办发〔2016〕83 号文件，湖州市人民政府将湖州市水务集团有限公司、湖州教育发展有限公司、湖州市保安服务有限公司、湖州市市场发展有限公司（国有股权 85.00%）、湖州市城建投资有限公司（原湖州市中兴建设开发公司）、湖州中房置业有限公司（原中房集团湖州房地产开发公司）、湖州市陌市场发展有限公司（国有股权 49.00%）的国有产权无偿划转给湖州市城市建设投资集团公司。同时公司进行改制，由全民所有制企业变更为公司制企业，注册资本变更为 80.00 亿元。2017 年 4 月 10 日，经湖州市工商行政管理局批准，公司名称由湖州市城市建设投资集团公司变更为湖州市城市投资发展集团有限公司，并获取了更新的营业执照。

报告期内，发行人存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司。具体情况如下：

子公司名称	表决权比例（%）	是否纳入合并范围	纳入/未纳入合并范围原因
湖州富湖实业投资有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《委托管理协议》，湖州协兴投资发展有限公司全权对湖州富湖实业投资有限公司的资产及业务进行管理，本公司具有控制权。
湖州众驰建材有限公司	45.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州房总建筑科技发展有限公司的意见，本公司具有控制权。
浙江瑞美生态建设股份有限公司	40.00	是	根据签订的《股东表决权授权书》约定授权人钱斌将拥有的浙江瑞美生态建设股份有限公司表决权由湖州中房置业有限公司代为行使，本公司具有控制权。
湖州南浔新江南美食文化有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州市城投资产管理有限公司的意见，具有控制权。
湖州燃气股份有限公司	44.13	是	本公司为湖州燃气股份有限公司第一大股东，委派董事 3 人，占公司非独立董事的五分之三，对湖州燃气股份有限公司具有实际控制权。
上海泓迈协兴管理咨询合伙企业（有限合伙）	50.00	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。

子公司名称	表决权比例 (%)	是否纳入 合并范围	纳入/未纳入合并范围原因
湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	59.90	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州泓迈协兴一号创业投资合伙企业（有限合伙）	60.00	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州银河复瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	63.90	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州力申股权投资合伙企业（有限合伙）	89.91	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州企兴投资管理合伙企业（有限合伙）	90.00	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州同聚股权投资合伙企业（有限合伙）	95.00	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州市兴通新材料合伙企业（有限合伙）	99.00	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
湖州菰城商业管理有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需四方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州城市商业集团有限公司的意见，本公司具有控制权。
浙江共美鸿辉环保科技有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州市城建投资集团有限公司的意见，本公司具有控制权。
浙江旗创装饰工程有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州房总地产开发集团有限公司的意见，本公司具有控制权。
湖州数耀科技有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州市数字集团有限公司的意见，本公司具有控制权。
湖州诚薪人力资源服务有限公司	40.00	是	根据各股东签订的《一致行动人协议》约定企业经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从湖州市人才发展集团有限公司的意见，本公司具有控制权。
湖州市股权投资有限公司	33.34	是	根据各股东约定，执行董事、总经理、财务人员均由本公司委派，本公司具有控制权。

（二）发行人主要一级子公司基本情况

1、湖州市城投资产管理有限公司

湖州市城投资产管理有限公司，原名湖州市爱山广场建设投资有限公司，成立于

2007 年 7 月 30 日，法定代表人为钟俊英，该公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区爱山广场 20 幢 9 楼，其经营范围为：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，室内外装饰装修服务，物业管理，广告设计、制作，户外广告发布，展览服务，房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务。（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）

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,875,550.66 万元，负债总额为 1,492,210.01 万元，所有者权益为 383,340.64 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 18,146.68 万元，净利润-8,745.66 万元，主要系 2025 年该公司存量有息负债基数大，财务费用列支金额较大导致净利润亏损。

2、湖州市城建投资集团有限公司

湖州市城建投资集团有限公司，成立于 2000 年 1 月 20 日，法定代表人陈兴年，该公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区二里桥路 1019 号畅欣商务楼 B 座，其经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 5,979,137.12 万元，负债总额为 3,548,149.19 万元，所有者权益为 2,430,987.92 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 149,100.06 万元，净利润 2,807.22 万元。

3、湖州房总地产开发集团有限公司

湖州房总地产开发集团有限公司，原名湖州房总地产开发有限公司，成立于 2016 年 11 月 11 日，法定代表人陶国强，该公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区飞英街道诚欣大楼五楼 501 室-505 室，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；城乡市容管理；市政设施管理；公共事业管理服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,854,595.57 万元，负债总额为 1,347,438.49 万元，所有者权益为 507,157.08 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 227,754.22 万元，净利润 3,349.96 万元。

4、湖州市水务集团有限公司

湖州市水务集团有限公司，成立于 1981 年 6 月 9 日，法定代表人丁亮，该公司注册地址为湖州市杭长桥中路 118 号，其经营范围为：许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工；建设工程设计；电气安装服务；检验检测服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：计量技术服务；以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；住宅水电安装维护服务；仪器仪表修理；通用设备修理；专用化学产品销售（不含危险化学品）；五金产品批发；五金产品零售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；环境保护监测；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；太阳能热利用装备销售；输配电及控制设备制造；风力发电技术服务；电池销售；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；安全咨询服务；智能输配电及控制设备销售；供应用仪器仪表销售；计算机软硬件及辅助设备零售；水泥制品销售；塑料制品销售；金属制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（分支机构经营场所设在：浙江省湖州市南太湖新区杨家埠街道康和路 369 号西部水厂（自主申报）、浙江省湖州市紫云路 688 号城北水厂（自主申报））。

水务集团作为湖州市区唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。水务集团在为湖州市提供安全可靠水资源的同时，着力于改善湖州市水环境，目前已形成了自来水销售、污水处理和水务工程等三大业务板块。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,185,110.94 万元，负债总额为 911,404.51 万元，所有者权益为 273,706.43 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 100,803.63 万元，净利润-23,531.49 万元，主要原因系水务业务毛利率较低，且每年产

生的财务费用较高所致。

5、湖州燃气股份有限公司

湖州燃气股份有限公司，原名湖州新奥燃气有限公司，该公司成立于 2004 年 6 月 16 日，法定代表人为汪骅，该公司注册地址为浙江省湖州市四中路 227 号，其主营业务为：许可项目：燃气经营；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试；检验检测服务；道路货物运输（含危险货物）；特种设备安装改造修理；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特种设备销售；非电力家用器具销售；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大数据服务；厨具卫具及日用杂品批发；家用电器销售；家用电器安装服务；日用电器修理；环境保护专用设备销售；普通机械设备安装服务；专用设备修理；通用设备修理；电气设备修理；机械设备租赁；物联网技术服务；物联网应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 253,021.44 万元，负债总额为 96,559.51 万元，所有者权益为 156,461.94 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 227,927.41 万元，净利润 12,577.06 万元。

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要参股公司情况如下表所示：

2026 年 3 月末发行人主要参股公司情况

单位：%、万元

序号	参股子公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
1	湖州银行股份有限公司	19.20	162,037.92	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，国际结算，同业外汇拆借，外汇票据承兑、贴现，资信调查、咨询、见证业务；提供保管箱服务；即

序号	参股子公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
				期结售汇业务；外汇担保及代客外汇买卖；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）。

（四）发行人主要参股公司基本情况

1、湖州银行股份有限公司

湖州银行股份有限公司，成立于 1998 年 6 月 17 日，法定代表人方锋杰，该公司注册地址为浙江省湖州市红旗路 268 号，其经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，国际结算，同业外汇拆借，外汇票据承兑、贴现，资信调查、咨询、见证业务；提供保管箱服务；即期结售汇业务；外汇担保及代客外汇买卖；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 18,571,990.61 万元，负债总额为 17,353,668.21 万元，所有者权益为 18,571,990.61 万元。2025 年度，该公司实现营业收入 345,558.66 万元，净利润 114,800.36 万元。

六、发行人治理情况

（一）发行人治理结构

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”）。

1、股东

发行人不设股东会，由湖州市人民政府国有资产监督管理委员会作为股东，行使股东会职权，行使批准公司章程及章程修改方案，审核公司的战略发展规划等职权。

2、董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由七名

董事成员组成，其中外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数，非职工董事的产生和变更依照《公司法》和市属企业领导人员管理有关规定执行。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会或职工大会民主选举产生。

公司董事每届任期为三年，董事任期届满考核合格的，经委派或者选举的可以连任。董事会设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。董事会是公司的经营决策主体，依照法律、行政法规和公司章程，结合实际制订议事规则，明确董事会具体权责、行权方式、议事程序、决策机制、支撑保障等内容。

公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。审计与风险委员会由 3 名成员组成，成员由董事会决定。

3、经理层

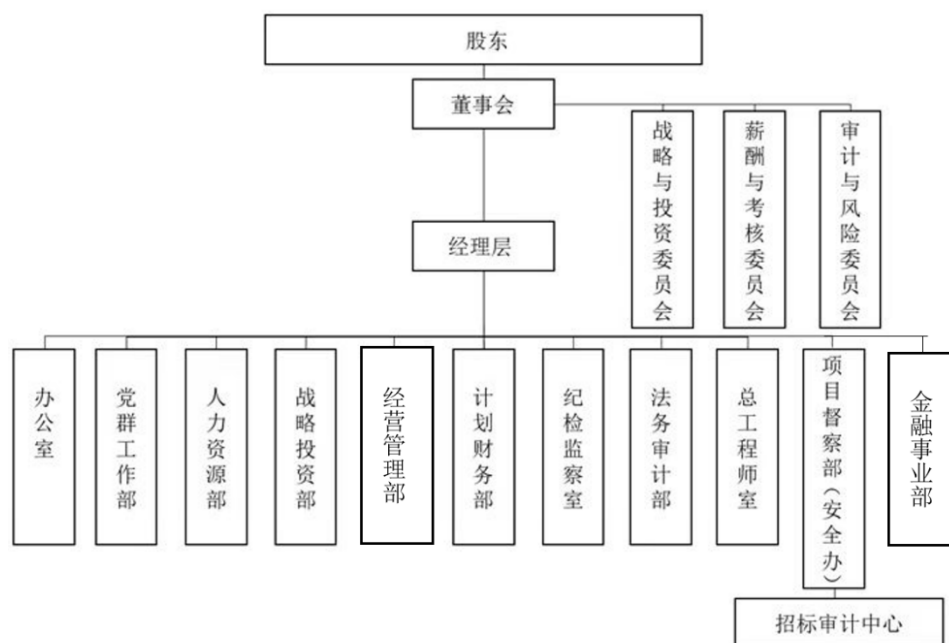
公司经理层成员若干，设经理 1 人。经理层是公司的执行机构。经理对董事会负责，向董事会报告工作。经理行使主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议等职权。

（二）发行人内部组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人下设办公室、党群工作部、人力资源部、战略投资部、经营管理部、计划财务部、纪检监察室、法务审计部、总工程师室、项目督察部、金融事业部等职能部门和科室。

发行人组织结构图如下：

发行人组织结构图



发行人各职能部门主要职责简介如下：

1、办公室

下设文秘档案科、信息科、行政科和安全后勤科，主要负责公司日常事务安排，重要文件的收发、网站维护营运、宣传报道，公司印章使用管理和会务安排等工作。安全后勤科主要负责公司后勤安全保卫工作。

2、党群工作部

下设群团科和宣传科，主要负责公司党建工作，负责党建、法制和文化的培训和宣导。

3、人力资源部

下设人事科和工资科，主要负责协助领导制定人事管理制度和考核制度，制定和执行薪酬体系和工资分配方案。

4、战略投资部

下设战略规划科、招商运营科和投资管理科，负责战略研究、参与制定公司战略规划并跟踪实施情况，组织公司对外投资计划和资本运作，并负责投资项目的调查和风险评估工作。

5、经营管理部

下设房产科、股权科、企管科，负责公司年度经营指标的贯彻实施工作，负责公司国有资产的转让、租赁等处置方案的报备、审核，负责掌握房地产市场价格动态，负责集团资产的权属管理、督查各子公司国资处置情况。

6、计划财务部

下设资金管理科和财务核算科，负责编制和执行公司年度、月度资金预算，重大费用开支复核及审批流转，负责各子公司账务管理，协调好各子公司的审计和核算工作。

7、纪检监察室

下设纪检科和监察科，负责监督监察集团管干部遵章、遵纪、执行党的路线方针政策、国家法律法规情况，协助公司党委监督监察公司党风廉政建设。

8、法务审计部

下设内审科、合规科和法务科，负责编制和实施集团内审计划，评价内部控制系统，负责公司内部审计工作，负责公司合同事务管理、对外法律文书、参与集团重大投融资项目谈判，并提供日常法律咨询服务。

9、总工程师室

下设规划设计科和技术管理科，负责了解、收集和推广国家有关规范、实施标准和细则，负责各技术管理制度、工作流程并监督实施，负责公司重大科技项目攻关、新技术开发，组织重大建设项目技术论证。

10、项目督查部（安全办）

下设安全监督科、工程管理科、综合业务科和招标审计中心，负责公司对征地拆迁、土地报批等前期工作的监督管理，负责工程项目建设质量、进度、投资的监督管理及项目信息的统计和上报。

11、金融事业部

下设融资管理科和资本运营科，负责编制公司融资计划、融资方案并指导各融资

主体做好融资后续督导工作，负责统筹管理集团金融相关业务，控制融资成本，优化债务结构，负责向上争取政策、资金支持，防控金融风险，负责研究、制定并实施集团上市培育、企业并购等职能。

（三）发行人内控制度

发行人结合自身特点和管理需求，在公司财务管理、预算管理、突发事件管理、项目监督管理、信息披露管理、投融资管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理、确保公司的正常运营。

1、财务制度

发行人为加强财务管理工作，明确职责，确保国有资产的安全，根据《中华人民共和国会计法》、《财政部关于印发〈内部会计控制规范—基本规范（试行）〉的通知》、《公司法》、《企业会计准则》、《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等相关法律、法规制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》。该制度在货币资金管理、财务审批、年度预算、内部牵制等方面做了具体的规定。规定了财务机构内部的业务分工应权限明确、相互制约，账、款、物应独立分管；公司费用支出分常规费用支出和重大费用支出两种审批流程，常规费用支出，由集团分管领导最终审批，重大费用支出由集团董事长最终审批；银行开户属重大经济事项，由各子公司计划财务部门向集团计划财务部提出申请等内容。

2、预算管理制度

发行人为了加强对城市集团及城市集团子公司生产、经营、投资、筹资活动的预算管理，加强预算的执行与考核，提高预算管理水平和经济效益，根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范——基本规范》和《关于企业实行财务预算管理的指导意见》（财政部财企[2002]102 号）等法律法规，特制定本《年度预算制度》和《月度资金计划制度》。城市集团及城市集团子公司应根据公司发展规划、目标和职责，提出本单位的下年度预算方案，由计划财务部负责对上报的方案进行审核汇总，报董事会审议。城市集团各子公司应于每月 25 日将下月度的月度资金计划（应包含其下属子公司的资金计划）报集团计划财务部。经集团审议，集团董事长批准后方可实施。

3、突发事件应急处理制度

为提高公司及下属子公司保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处置突发事件，保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益全面、协调、可持续发展，特制定《项目建设突发事件应急管理制度（试行）》。该制度强化了应急工作原则，即公司要以人为本，减少危害。把保障员工身体健康和生命财产安全、最大限度地维护企业利益作为应急工作的首要任务，最大限度地减少突发事件的发生及其造成的人员伤亡和危害。该制度还明确了公司主要领导或受主要领导委派人员是企业突发事件应急管理工作的最高指挥官，负责牵头研究、决定和部署特别重大、重大和较大突发事件的应急管理。

4、项目监督与管理制度

发行人为进一步规范工程项目建设期的管理行为，加强对工程项目投资的控制及质量、安全、进度管理工作的监督指导，根据国家及省市相关法律法规的规定及集团公司现行建设管理体制的实际情况，制订《工程技术管理办法（试行）》、《工程项目建设管理办法（试行）》和《工程项目质量监督检查制度（试行）》。公司实行三级技术管理体系，即集团、子公司、各项目工程部，根据项目管理的需要，按照管理性质、方式、深度的不同，分别履行决策-指导-直接管理-实务管理职责。明确工程项目建设安全生产遵照集团公司“统一领导、综合协调、分级分专业管理、全员参与”和“谁主管、谁负责”的原则建立横向到边、纵向到底的安全生产责任制度，分级明确安全生产责任。

5、信息披露制度

为规范发行人的披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，保护投资者合法权益，发行人依据《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等相关法律、法规及《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等有关规定制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》。该制度明确规定了信息披露的范围和标准，信息披露事务的管理与实施和信息披露流程等内容。公司及全体董事及高级管理人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

6、投融资管理制度

发行人为规范战略规划管理，更好地整合优势资源，获取竞争优势，防范投资风险，提高投资决策的科学性，规范管理程序，明晰责任主体，细化了投资决策程序，特制定《城市集团战略规划管理制度（试行）》以避免盲目投资，确保国有资产的安全。该制度明确了集团投融资决策委员会的职责，投融资决策委员会负责审核集团战略规划与形成意见，并对与集团战略规划相关的各项重大事项进行讨论。该制度还明确了公司投融资的决策程序与投融资过程中应遵循的基本原则。

7、担保管理制度

为切实加强担保合同管理，维护公司的合法权益，规范对外担保行为，公司以专门的制度条款规范了公司的担保管理。公司及其下属公司对外担保事项应履行“三重一大”程序并由集团董事会批准。对外担保合同均需公司法务部审核，由监察法务审计部审计。担保协议（合同）和资金担保承诺书需经领导审批并在《印章使用申请表》中签字后方可盖章。

8、关联交易管理制度

为保障公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，保障股东和公司的合法权益，根据《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，特制定《关联交易管理制度》。制度规定了关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，实行市场化定价，按照正常的商务条款进行交易。并对关联人、关联关系、关联交易认定、关联交易价格、关联交易的决策权限、程序和关联交易的披露等方面的多个环节作了较为详尽的规定，以有效防范和控制关联交易风险，保证本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

公司与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）的单次交易金额在 5,000 万以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易，应当由主管机关批准；公司与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）的单次交易金额在 1,000 万以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的重大关联交易，或公司为关联人提供担保，应当由董事会审批；除上述交易以外的关联交易由公司总

经理审批。关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司办公室初步审核后，履行上述审批程序。若上述关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化，或发生新增关联交易，应及时向公司办公室报告，重新履行审批程序。

9、对下属子公司的内部控制制度

发行人始终高度重视对下属子公司管理。为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人按照《公司法》和现代企业制度完善内部管理，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。

子公司在集团公司总体经营方针下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产，遵守集团公司对子公司的各项制度规定；子公司发展计划必须服从和服务于集团公司总体规划，在集团公司发展规划框架下，细化和完善自身资产布局和发展规划。

发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理。同时子公司内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

子公司应根据国家法律法规及发行人规定制定本公司的财务管理制度，按月编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据。子公司应按照发行人编制合并会计报表的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。

（四）发行人对下属子公司的管理情况

1、发行人对子公司的实际控制力

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并报表的主要一级子公司有 24 家，其中 20 家为发行人全资子公司。发行人对一级子公司均处于绝对控股地位，通过行使股东权利实现对子公司的实际控制力。

（1）对子公司资金收支的管控

为加强发行人及其下属子公司的财务管理，发行人制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》，通过货币资金管理、财务审批、年度预算、月度资金计划等多个方面对子公司进行了管控，如子公司银行开户、报销、支付单据、费

用支出、工程款项、内部借款、对外投资、对外借款、对外担保、年度预算、月度资金计划，均需要按照集团财务制度的规定履行相应的决策审批后方可进行。

(2) 对子公司人员任免的管控

发行人各子公司均根据公司法建立了公司章程，根据子公司《公司章程》规定，发行人作为股东依法享有股东权利，同时对子公司委派董事。此外，发行人建立了《湖州市城市投资发展集团有限公司人员聘用、变动管理办法（试行）》，子公司领导成员招聘由发行人人力资源（党群工作）部统一组织，子公司领导成员的工资定级也由发行人人力资源（党群工作）部根据工作岗位安排确定。如子公司需进行人员补充，也需要经发行人审批后组织实施。

(3) 对子公司业务经营的管控情况

发行人建立了一系列经营管理制度，对子公司的业务经营进行管控。具体如下：

①根据《城市集团战略规划管理制度（试行）》，发行人对子公司的战略规划的制定享有多项权利：审议发行人下属子公司（包括全资及控股子公司）战略规划，形成决议；审议发行人下属子公司（包括全资及控股子公司）战略规划年度调整提案，形成决议；为发行人下属子公司（包括全资及控股子公司）战略规划的制订、调整等提供方向性指导。

②根据《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》，发行人通过对子公司支付单据、费用支出、工程款项、内部借款、对外投资、对外借款、对外担保、月度资金计划、子公司生产、经营、投资、筹资活动的预算管理等方面的管理，对子公司经营业务形成了较为完善的管控机制。

③根据《工程建设安全生产监督管理制度（试行）》，发行人有权对下属子公司在建工程项目进行定期检查或不定期抽查，保证子公司的业务经营的合法合规性。

七、发行人人员情况

(一) 发行人整体人员情况

截至 2026 年 3 月末，发行人共有员工 98 人，构成情况如下：

发行人员工学历构成

单位：人、%

学历	员工人数	占比
硕士	29	29.59
本科	68	69.39
大专及以下	1	1.02
合计	98	100.00

发行人员工年龄构成

单位：人、%

年龄	员工人数	占比
35 岁以下	40	40.82
36-45 岁	22	22.45
46-55 岁	28	28.57
55 岁以上	8	8.16
合计	98	100.00

（二）发行人董事会成员及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员情况如下：

发行人现任董事、高级管理人员情况

职位	姓名	性别	出生年月	任职	任职期限
董事	杨治	男	1977.01	董事长、战略与投资委员会主任委员	2025.9 至 2028.9
	沈小强	男	1973.01	副董事长、总经理、薪酬与考核委员会主任委员	2025.9 至 2028.9
	潘一品	男	1973.12	职工董事、副总经理	2025.9 至 2028.9
	陈国强	男	1972.07	外部董事、审计与风险委员会主任委员、战略与投资委员会成员、薪酬与考核委员会成员	2025.9 至 2028.9
	罗亚宾	女	1969.10	外部董事、战略与投资委员会成员、审计与风险委员会成员	2025.9 至 2028.9
	章宇旭	男	1982.09	外部董事、薪酬与考核委员会成员	2025.9 至 2028.9
	罗大平	男	1979.01	外部董事、审计与风险委员会成员	2025.9 至 2028.9
高级管理人员	沈小强	男	1973.01	副董事长、总经理、薪酬与考核委员会主任委员	2025.9 至 2028.9

职位	姓名	性别	出生年月	任职	任职期限
	潘一品	男	1973.12	职工董事、副总经理	2025.9 至 2028.9
	钟俊英	女	1979.11	副总经理	2023.06 至今
	徐永平	男	1969.05	副总经理	2020.08 至今
	吴剑	男	1978.10	副总经理	2022.09 至今
	王建兢	男	1978.10	副总经理	2025.05 至今
	柳斐	女	1976.06	副总经理	2025.05 至今
	程习文	男	1978.04	副总经理	2025.07 至今
	吴忠斌	男	1975.03	总工程师、办公室主任、 董事会秘书	2026.03 至今

（三）董事及高级管理人员简历

1、董事

杨治，男，1977 年 1 月生，研究生学历。1999 年 8 月参加工作，曾任湖州市房地产管理局开发科副科长，湖州市规划与建设局房地产业处副处长，湖州市住房和城乡建设局科技与勘察设计处处长、组宣人事处处长、党委委员、总工程师、副局长，湖州市吴兴区委常委、副区长、织里镇党委书记、吴兴区委副书记、政法委书记等职。现任公司董事长、党委书记、战略与投资委员会主任委员。

沈小强，男，1973 年 1 月出生，本科学历。1994 年 8 月参加工作，曾任湖州市环境保护监测站干部，市委组织部干部综合处处长（干部监督室主任），湖州太湖旅游度假区（湖州农业对外综合开发区）党委委员、市纪委监委驻湖州太湖旅游度假区管理委员会纪检组组长。现任发行人副董事长、党委副书记、总经理、薪酬与考核委员会主任委员。

潘一品，男，1973 年 12 月出生，本科学历。1995 年 8 月参加工作，曾任中房集团湖州房地产开发公司工程科设计室干部、副经理，湖州市城市建设发展总公司副总经理、总经理，湖州市城市建设发展中心副主任、主任，湖州市城建投资有限公司总经理，公司督查部总经理。现任发行人职工董事、副总经理。

陈国强，男，1972 年 7 月生，本科学历，硕士研究生。1990 年 8 月参加工作，曾任湖州市财税局南浔财税所办事员，湖州市财税局南浔财税分局科员，湖州市财税局办公室科员、办公室副主任科员，湖州市财政、地税、国资局办公室副主任，湖州市

财政局、地方税务局菱湖区分局副局长，湖州市地方税务局直属分局副局长，湖州市地方税务局征收管理处处长，湖州市财政局直属分局局长，湖州市财政局经济建设处处长，湖州市交通投资集团有限公司党委委员、监事长等职。现任公司外部董事、审计与风险委员会主任委员、战略与投资委员会成员、薪酬与考核委员会成员。

罗亚宾，女，1969 年 10 月生，专科学历。1989 年 8 月参加工作，曾任湖州市第一财政税务所办事员，湖州市财政税务局城区分局科员、办税中心科员、国资综合处科员，湖州市国有资产监督管理委员会统计考核处科员、产权管理处副处长、产权管理处（政策法规处）处长，湖州市产业投资发展集团有限公司监事长等职。现任公司外部董事、战略与投资委员会成员、审计与风险委员会成员。

章宇旭，男，1982 年 9 月生，硕士研究生学历。2007 年 7 月参加工作，曾任浙江久立特材科技股份有限公司国际贸易部经理助理、核电管分厂厂长，久立集团股份有限公司副总裁兼发展部经理，浙江久立特材科技股份有限公司冷轧一厂副厂长、常务副总经理，久立集团股份有限公司总经理等职。现任久立集团股份有限公司董事长，公司外部董事、薪酬与考核委员会成员。

罗大平，男，1979 年 1 月生，硕士研究生学历。2005 年 12 月参加工作，曾任湖州市道路运输管理局稽查法制科科长、客运科科长、局党委委员等职。现任浙江京衡（湖州）律师事务所管委会主任，公司外部董事、审计与风险委员会成员。

2、高级管理人员

沈小强，总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

潘一品，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

吴剑，男，1978 年 10 月出生。1997 年 9 月参加工作，本科学历。曾任湖州市土地管理局和孚镇土地管理所职员，湖州市国土资源局和孚镇国土资源管理所职员，湖州市国土资源局和孚镇国土资源管理所科员，湖州市国土资源局八里店镇国土资源所所长、监察中队长，湖州市国土资源局八里店镇国土资源管理所科员，湖州市国土资源局吴兴分局党委委员、纪委书记、副局长，湖州市吴兴区国土资源管理综合服务中心主任，湖州市城市投资发展集团有限公司战略投资部总经理。现任发行人副总经理，湖州市城投资产管理有限公司董事长、党支部书记，湖州协兴投资发展有限公司董事。

钟俊英，女，1979 年 11 月生。2004 年 9 月参加工作，本科学历。曾任吴兴区埭溪镇村镇建设办公室科员、副主任、督查办主任，吴兴区住房与城乡建设局、交通局（人防办、民防局）科员、建设管理科副科长、交通管理科科长、副局长（副主任），湖州吴兴城市投资发展集团有限公司副董事长、总经理，湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司董事长、总经理，湖州吴兴强村富民发展集团有限公司董事长，吴兴西塞山旅游度假区党工委书记（兼）。现任公司副总经理。

徐永平，男，1969 年 5 月出生。1989 年 3 月参加工作，本科学历。曾任步兵第九三师警卫调整连，步兵第一师修理一连排长，第一集团军修理连排长、副连长，第一集团军政治部保卫处副连职干事，第一集团军通信团通信一连政治指导员，第一集团军通信团政治处组干股干事、宣传股长，湖州市国土资源监察支队职员兼市国土资源局埭溪国土资源管理中心所所长，湖州市国土资源监察支队职员兼市统一征地事务所（市农房拆迁办），湖州市国土资源监察支队副主任科员兼市统一征地事务所（市农房拆办）副主任，湖州市国土资源局法规处副处长，湖州市国土资源监察支队副支队长（主持工作）、支队长，湖州市国土资源局耕地保护处（湖州市征地补偿标准争议协调办公室）处长（主任），湖州市自然资源和规划局耕地保护监督处处长。现任发行人党委委员、副总经理。

柳斐，女，1976 年 6 月出生。1999 年 7 月参加工作，本科学历。曾任武警浙江省消防总队湖州市消防支队防火监督处实习参谋，武警浙江省消防总队湖州市消防支队城区大队副连职参谋，武警浙江省消防总队湖州市消防支队吴兴大队助理工程师，武警浙江省消防总队湖州市消防支队吴兴大队工程师，武警浙江省消防总队湖州市消防支队防火监督处副处长兼工程师、工程审核科科长兼工程师，武警浙江省消防总队湖州市消防支队吴兴大队大队长兼工程师、政治教导员，湖州市城市投资发展集团有限公司资产管理部副总经理兼任党支部书记、副董事长，市城市投资发展集团有限公司资产管理部总经理兼湖州市城投资产管理有限公司党支部书记、副董事长、总经理，市城市投资发展集团有限公司人力资源部（党群工作部）总经理，党委委员，兼市妇女联合会副主席，市城市投资发展集团有限公司党委委员、湖州市人才发展集团有限公司党委书记兼市妇女联合会副主席。现任市城市投资发展集团有限公司党委委员、副总经理兼市妇女联合会副主席。

王建兢，男，1978 年 10 月出生。1996 年 12 月参加工作，大专学历。曾任湖州市

机关服务中心职工，市车辆检测站副站长兼湖州宾馆党支部书记，市机关服务中心副主任兼市车辆检测站副站长、湖州宾馆党支部书记，市机关事务管理局公务处副处长兼市车辆检测站副站长、湖州宾馆党支部书记，市机关服务中心副主任兼市机关事务管理局公务处副处长、湖州宾馆党支部书记，市机关事务管理局公务处副处长、市机关事务管理局行政服务处副处长、市机关事务管理局基建房产管理处处长、市机关事务管理服务中心基建房产处处长兼湖州宾馆党支部书记，湖州宾馆有限公司党总支书记、董事长，市城市投资发展集团有限公司党委委员兼湖州宾馆有限公司党总支书记、董事长，湖州城市商业集团有限公司董事长，市农业开发集团有限公司董事长，市城市投资发展集团有限公司党委委员、副总经理、总审计师兼市农业开发集团有限公司董事长，湖州宾馆有限公司党总支书记、董事长。现任市城市投资发展集团有限公司党委委员、副总经理、总审计师兼湖州宾馆有限公司党总支书记、董事长。

程习文，男，1978 年 4 月生，1999 年参加工作，曾任湖州市房地产综合开发公司计划财务部职员、副经理，湖州市房总集团公司财务部副经理、常务副经理，湖州市城市建设投资集团公司计划财务部常务副经理、经理、计划财务部（投资融资部）经理、计划财务兼投资融资部经理，湖州市房地产物业管理服务中心副主任，湖州市中兴建设开发中心副主任，湖州市城市投资发展集团有限公司法务审计部（监察室）副总经理、计划财务部副总经理、计划财务部总经理，湖州市交通投资集团有限公司党委委员、副总经理，现任发行人副总经理。

吴忠斌，男，1975 年 3 月生，1998 年 12 月参加工作，本科学历。曾任湖州市自来水公司市北污水处理厂职工、厂长助理、副厂长，湖州市自来水公司东郊污水处理厂厂长，湖州市自来水公司污水分公司经理、党总支委员，湖州市自来水公司副经理，湖州市水务集团有限公司党委书记、常务副总经理，湖州市城建投资发展有限公司党总支书记、董事长，湖州市城市投资发展集团有限公司人力资源部总经理。现任发行人党委委员、总工程师、办公室主任、董事会秘书。

（四）董事及高级管理人员的兼职情况

截至募集说明书签署日，公司董事及高级管理人员在其他公司不存在兼职情况，不存在公务员兼职、领薪情况。

（五）董事及高级管理人员持有证券的情况

截至募集说明书签署日，公司董事及高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（六）董事及高级管理人员的任职资格

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员任职资格均符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及《公司章程》要求，不存在涉嫌重大违纪违法处理的情况。

八、发行人业务状况

（一）发行人主营业务情况

发行人目前的主营业务主要由基础设施建设、房地产开发、租赁及服务、水务、燃气销售、钢材和大宗商品贸易等板块构成。除以上板块以外，发行人还经营保安服务、商品销售等业务，但在营业收入中占比较小。

发行人是湖州市重大基础设施项目和安置房等非商品房项目建设主体，通过子公司湖州市水务集团有限公司经营城区及区县集中供水、污水处理及水务工程。发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，在促进湖州市经济和社会发展中发挥了良好的作用。

1、营业收入结构分析

发行人资产收入情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末 /2026 年 1-3 月	2025 年末/ 2025 年度	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度
资产总额	16,959,947.33	16,646,940.76	15,799,255.34	14,431,011.91
营业收入	236,742.21	1,318,230.31	1,824,949.85	1,737,981.93
净利润	4,043.66	41,174.57	24,775.64	21,848.95

发行人营业收入构成表

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	40,857.08	3.10	173,266.01	9.49	406,135.14	23.37

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	19,283.33	8.15	292,160.83	22.16	481,006.39	26.36	486,632.54	28.00
其中：商品房开发	13,722.30	5.80	146,012.60	11.08	239,080.28	13.10	126,456.05	7.28
保障房开发	5,561.03	2.35	100,020.04	7.59	180,605.86	9.90	359,071.07	20.66
租赁及服务	10,780.53	4.55	56,296.86	4.27	55,292.42	3.03	48,251.95	2.78
自来水销售	15,678.72	6.62	51,714.70	3.92	51,467.41	2.82	49,678.96	2.86
污水处理	2,134.02	0.90	8,640.02	0.66	9,104.56	0.50	8,654.89	0.50
工程项目	5,134.02	2.17	44,228.56	3.36	60,809.42	3.33	55,687.32	3.20
钢材和大宗商品贸易	88,312.07	37.30	344,148.50	26.11	491,759.81	26.95	218,856.76	12.59
燃气业务	53,759.14	22.71	226,791.37	17.20	236,304.62	12.95	243,850.91	14.03
混凝土销售	4,843.45	2.05	54,982.71	4.17	89,017.65	4.88	83,925.42	4.83
酒店业务	4,182.94	1.77	17,116.70	1.30	18,425.32	1.01	19,824.79	1.14
固废处理	5,626.89	2.38	14,331.24	1.09	9,954.44	0.55	11,786.53	0.68
其他	27,007.10	11.41	166,961.74	12.67	148,541.80	8.14	104,696.71	6.02
合计	236,742.21	100.00	1,318,230.31	100.00	1,824,949.85	100.00	1,737,981.93	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元，报告期内发行人营业收入呈波动趋势。

2、营业成本结构分析

发行人营业成本构成表

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	40,237.63	3.34	167,905.45	10.28	390,813.51	25.45
房屋销售	17,960.15	7.96	256,462.46	21.31	396,693.09	24.29	401,988.53	26.18
其中：商品房开发	13,021.01	5.77	141,341.42	11.74	206,258.14	12.63	110,255.71	7.18
保障房开发	4,939.14	2.19	77,171.38	6.41	136,954.09	8.38	290,946.61	18.95
租赁及服务	8,056.78	3.57	29,460.08	2.45	27,049.47	1.66	20,300.98	1.32
自来水销售	15,695.54	6.95	61,758.25	5.13	50,384.70	3.08	46,499.54	3.03
污水处理	1,449.98	0.64	7,530.35	0.63	7,929.43	0.49	46,255.75	3.01
工程项目	4,937.67	2.19	34,880.74	2.90	49,333.38	3.02	7,721.87	0.50
钢材和大宗商品贸易	87,679.71	38.85	343,374.12	28.53	490,979.24	30.06	216,288.94	14.09

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气业务	49,372.82	21.87	202,881.50	16.86	210,975.17	12.92	219,919.75	14.32
混凝土销售	4,327.64	1.92	47,122.89	3.92	74,117.38	4.54	73,325.02	4.78
酒店业务	2,938.60	1.30	12,632.60	1.05	11,759.84	0.72	12,530.12	0.82
固废处理	5,318.58	2.36	9,426.72	0.78	8,155.77	0.50	8,342.98	0.54
其他	27,971.63	12.39	157,758.16	13.11	138,128.51	8.46	91,552.76	5.96
合计	225,709.10	100.00	1,203,525.51	100.00	1,633,411.42	100.00	1,535,539.75	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,535,539.75 万元、1,633,411.42 万元、1,203,525.51 万元和 225,709.10 万元。发行人呈波动下降趋势，变动幅度与营业收入保持一致。

3、毛利润结构分析

发行人毛利润构成表

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	619.45	0.54	5,360.56	2.80	15,321.63	7.57
房屋销售	1,323.18	11.99	35,698.37	31.12	84,313.30	44.02	84,644.01	41.81
其中：商品房开发	701.29	6.36	4,671.18	4.07	32,822.14	17.14	16,200.34	8.00
保障房开发	621.89	5.64	22,848.66	19.92	43,651.78	22.79	68,124.45	33.65
租赁及服务	2,723.75	24.69	26,836.78	23.40	28,242.95	14.75	27,950.97	13.81
自来水销售	-16.82	-0.15	-10,043.55	-8.76	1,082.71	0.57	3,423.21	1.69
污水处理	684.04	6.20	1,109.67	0.97	1,175.13	0.61	933.03	0.46
工程项目	196.35	1.78	9,347.82	8.15	11,476.04	5.99	9,187.78	4.54
钢材和大宗商品贸易	632.36	5.73	774.38	0.68	780.57	0.41	2,567.82	1.27
燃气业务	4,386.32	39.76	23,909.87	20.84	25,329.45	13.22	23,931.16	11.82
混凝土销售	515.81	4.68	7,859.82	6.85	14,900.27	7.78	10,600.40	5.24
酒店业务	1,244.34	11.28	4,484.10	3.91	6,665.48	3.48	7,294.67	3.60
固废处理	308.31	2.79	4,904.52	4.28	1,798.67	0.94	3,443.55	1.70
其他	-964.53	-8.74	9,203.58	8.02	10,413.29	5.44	13,143.95	6.49
合计	11,033.11	100.00	114,704.80	100.00	191,538.43	100.00	202,442.18	100.00

发行人毛利率构成表

单位：%

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
基础设施建设	-	1.52	3.09	3.77
房屋销售	6.86	12.22	17.53	17.39
其中：商品房开发	5.11	3.20	13.73	12.81
保障房开发	11.18	22.84	24.17	18.97
租赁及服务	25.27	47.67	51.08	57.93
自来水销售	-0.11	-19.42	2.10	6.89
污水处理	32.05	12.84	12.91	10.78
工程项目	3.82	21.14	18.87	16.50
钢材和大宗商品贸易	0.72	0.23	0.16	1.17
燃气业务	8.16	10.54	10.72	9.81
混凝土销售	10.65	14.30	16.74	12.63
酒店业务	29.75	26.20	36.18	36.80
固废处理	5.48	34.22	18.07	29.22
其他	-3.57	5.51	7.01	12.55
综合毛利率	4.66	8.70	10.50	11.65

近三年及一期，发行人毛利润分别为 202,442.18 万元、191,538.43 万元、114,704.80 万元和 11,033.11 万元。报告期内发行人毛利润有所降低，主要系发行人结算的房屋销售项目和基础设施建设项目减少。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 11.65%、10.50%、8.70%和 4.66%。报告期内发行人毛利率有所走低，主要系基础设施建设、自来水销售和租赁及服务等业务毛利率波动所致。

总体来看，发行人毛利润主要来源于基础设施建设、房地产开发、租赁及服务和燃气销售。发行人是湖州市重大基础设施项目和安置房等非商品房项目建设主体，也是湖州市区范围内主要的燃气业务经营主体，这部分业务在湖州市范围内拥有垄断地位，经营领域和投资范围涵盖了推动湖州市发展主要领域的各个方面。随着湖州市经济的快速发展和城市化进程的推进，公司的业务规模和经济效益将同步增加。

（二）发行人各板块运营情况

1、基础设施建设

发行人具有城市房屋拆迁单位资质、物业服务资质。自 1993 年成立以来为湖州市提供大量优质城市基础设施、旧城改造房屋、公益性住房和住宅小区，在湖州市城市建设领域居于主导地位。建设的项目中，南太湖大桥已成为湖州市的标志性建筑；三环北路东延道路和桥梁工程获得国家“市政金杯示范工程”奖项；东白鱼潭小区获得全国城市住宅试点小区综合金奖、国家詹天佑土木工程大奖、联合国国际改善居住环境良好范例奖，并被邀请参加北京建国五十周年成就展。

《湖州市人民政府办公室关于印发湖州市城市投资发展集团有限公司组建职责及发展方向的通知》（湖政办发〔2016〕83 号）指出，根据市委、市政府关于推进新型城镇化建设的工作要求，湖州市城市集团公司突出规划引领，坚持产城结合、产融结合的发展之路，实施品牌建设、质量提升、资源整合、资本对接、管控优化五大举措，打造优质工程、阳光工程，建设忠诚、干净、担当的核心团队，构建城市开发建设、投融资、民生服务三大平台，做优城市开发建设核心主业，做强基建、地产、民生、金融四大板块，全面发展医、食、住、行、康、乐、产、融八大产业，推进“大健康”、“大休闲”等转型业务，抓好金融与“互联网+”等创新业务，推动集团业务的转型升级与协同发展，打造湖州市城市开发与公共服务领域的领军企业和全国市级国有企业资本投资平台标杆。

发行人基础设施板块主要承载实体为集团本部、华兴城建、民生公司、市北公司。其中集团本部主要负责湖州市本级重点城市基础设施建设；华兴城建主要负责湖州市湖东片区城市基础设施建设；民生公司主要负责中心城区老居住区改造；市北公司主要负责市北分区三环北路以北地块基础设施建设。近三年，发行人基础设施建设收入分别为 406,135.14 万元、173,266.01 万元和 40,857.08 万元，分别实现毛利润 15,321.63 万元、5,360.56 万元和 619.45 万元。

发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形，但发行人存在政府购买服务项目。发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，有关代建项目均合法合规，且均与政府及其委托方签订了相关协议，制定了回款计划，政府已按照协议约定履行回款义务。相关业务符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号

文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策，以及“六真”原则的要求。

（1）运作模式

①传统基础设施建设项目：

基础设施建设板块为发行人重要的业务板块之一。发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，发行人与湖州市建设局等政府部门或其委托方签订委托代建协议，每年与签约方制定回款计划以确认基础设施建设收入，纳入发行人主营业务收入，市政基础设施施工收入为市政基础设施建设成本加成的投资收益，根据项目情况不同，加成比例通常保持在 5%左右。委托方将按照代建协议在项目竣工后或按项目进度向发行人结算确定的收益，发行人确认收入。支付金额采取成本加成模式确定，不同项目资金支付方式有所差异，但整体上支付年限为 5-10 年。该业务模式下所承接的工程主要是市政路桥、城市管网、环境整治等本身不产生或极少产生现金流的项目。发行人基础设施建设收入的分配结构主要为滚动用于推进新型城镇化建设，基本不用于其他板块，板块运营相对独立。

发行人基础设施建设业务的会计处理模式：项目建设期间，支付给施工单位的款项，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；与施工单位结算后，借记“存货”，贷记“预付款项”；收到的委托方预付款项，借记“银行存款”，贷记“其他应付款”。按照协议约定双方结算确定的收益，借记“其他应付款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，借记“主营业务成本”，贷记“存货”；收到委托方支付的剩余款项后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表方面，建设阶段，发行人支付施工单位工程款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到委托方支付的回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

②棚户区改造项目：

发行人共有四个在建的棚户区改造项目，无拟建及已完工棚户区改造项目，在建的四个分别为湖州市中心城区棚户区改造工程项目、湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目、湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）和湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）。该四个项目均已纳入 2017 年、

2018 年浙江省住建厅棚户区改造规划，并签订政府购买服务协议，已在财政预算中统筹安排，将在合同期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

发行人棚户区改造项目的会计处理模式：项目建设期间，支付给施工单位的款项，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；与施工单位结算后，借记“存货”，贷记“预付款项”；收到的委托方预付款项，借记“银行存款”，贷记“其他应付款”。待项目完工后，公司与政府办理工程验收手续，按照双方结算确定的收益，借记“其他应付款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，借记“主营业务成本”，贷记“存货”；收到委托方支付的剩余款项后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表方面，建设阶段，发行人支付施工单位工程款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到委托方支付的回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(2) 已建基础设施建设项目情况

发行人基础设施建设项目全部在湖州市范围内，为提高城市居民出行条件、改善居住环境、提升城市总体形象起到了积极的推动作用。

截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
1	龙溪港东岸改造	2007-2015	2015-2026	19.60	17.90	18.50	18.50	是	是
2	小西街改造工程	2010-2015	2016-2023	9.24	7.24	10.51	10.51	是	是
3	外环线项目	2011-2016	2015-2026	22.10	16.77	18.00	8.00	是	是
4	仁皇山公园项目	2015-2016	2016	8.59	5.10	5.60	5.60	是	是
5	奥体公园项目	2015-2017	2019-2021	18.28	18.28	21.95	21.95	是	是
6	市民服务中心项目	2013-2016	2020	8.17	7.10	4.80	4.80	是	是
7	白雀输变电系统改造工程	2011-2016	2018	4.69	4.69	5.17	5.17	是	是
8	杨丘公路改建征地工程	2014-2017	2018	3.83	3.83	4.20	4.20	是	是
9	仁皇山分区北片路桥工程	2007-2018	2018	2.67	2.67	2.93	2.93	是	是
10	中兴桥工程	2009-2012	2018	0.36	0.36	0.39	0.39	是	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
11	苕溪东路中段（北街至环漾路）道路改造二、三期	2017-2018	2022-2027	4.71	4.71	5.18	1.04	是	是
12	湖州市本级中心粮库迁建工程	2019-2022	2019-2024	3.62	3.62	3.65	3.53	是	是
合计				105.86	92.27	100.88	86.62	-	-

〔注 1〕：市民服务中心项目计划总投资 8.17 亿，实际投资 7.10 亿，目前已竣工。根据协议安排，政府于 2020 年一次性支付回款 4.80 亿元，剩余回款以市民服务中心物业、餐饮、停车场等经营权移交给发行人的形式结算。

〔注 2〕：上表中所列示的总投资额是根据项目的立项文件中框定的总投资确定。该总投资额是项目前期的匡算金额，在项目实际开发过程中，根据实际投入确定已投资额，部分项目存在前期匡算费用大于实际投入的情况。上述项目的总收入均能够完全覆盖投资支出。

2026-2030 年发行人主要已完工基础设施建设项目回款计划

单位：亿元

序号	项目名称	回款计划				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	龙溪港东岸改造	-	-	-	-	-
2	小西街改造工程	-	-	-	-	-
3	外环线项目	2.00	8.00	-	-	-
4	仁皇山公园一期工程	-	-	-	-	-
5	奥体公园项目	-	-	-	-	-
6	市民服务中心项目	-	-	-	-	-
7	白雀输变电系统迁改工程	-	-	-	-	-
8	杨丘公路改建征地工程	-	-	-	-	-
9	仁皇山分区北片路桥工程	-	-	-	-	-
10	中兴桥工程	-	-	-	-	-
11	苕溪东路中段（北街至环漾路）道路改造二、三期	1.04	1.04	2.06	-	-
12	湖州市本级中心粮库迁建工程	-	-	-	-	-
合计		3.04	9.04	2.06	-	-

〔注 1〕：该已完工基础设施建设项目暂时计入“存货”科目，后续财政将拨付给发行人。

〔注 2〕：上述已建项目均已办妥相关权证，不存在手续不全或未批先建情况。

1) 龙溪港东岸改造

龙溪港是湖州最为重要的内河水系之一，为加速城市化步伐，加快旧城改造，龙

溪港东岸拆迁工程一共分为三期，一期拆迁范围为龙溪大桥南堍西侧，西至劳动路、东到江南工贸大街、北至益民路、南到同岑路区域，项目拆迁规模 597 户，拆迁总建筑面积 10.54 万平方米。二期拆迁范围东至劳动路，西至白鹭迎宾馆，南至红旗路，北至游泳池路的多个地块，总拆迁户数 588 户，总拆迁建筑面积 6.72 万平方米。三期拆迁范围西至江南工贸大街，东至大线场路，北至益民路，南至苕溪西路，项目拆迁规模 86 户，拆迁总建筑面积 3.73 万平方米。

2) 小西街改造工程

为进一步完善城市功能，改善居民居住条件和生活环境，拟建设实施小西街改造工程。该项目建于湖州中心城区老城分区小西街片区，主要范围为红旗路以南，南街以西，环城西路以东。项目建设内容主要为房屋拆迁、道路改造、拆迁安置房三个部分。其中，房屋建筑拆迁数 751 户，拆迁建筑面积 6.97 万平方米；道路按城市次干路、城市支路等级进行改造，改造总长度 2,006 米，红线宽度 15-28 米，改建、新建桥梁各一座；拆迁安置房总建筑面积 4.72 万平方米，住宅总户数 346 户。

3) 外环线项目

外环线项目（即申苏浙皖至申嘉湖高速公路连接线工程及配套工程）由申苏浙皖至申嘉湖高速公路连接线和 104 国道连接支线组成。其中，高速连接线起点申苏浙皖高速环渚立交，终点与申嘉湖高速湖州东互通相接，全长 9.30 公里。104 国道连接支线起点位于 104 国道与二环南路交点，沿烈士陵园北侧，跨东苕溪，下穿湖州船闸桥后，路线向东跨黄泥港，沿乔木山经邵家墩，至终点高速公路连接线相接，全长 5.10 公里。项目建设总里程 14.40 公里，道路规划断面宽 100 米。全线共有特大桥、大桥 5 座，中小桥 7 座及吴兴大道下穿通道工程。

4) 仁皇山公园项目

为加快生态市建设进程，提高园林城市建设标准，拟实施该项目。项目建于仁皇山分区西片分区内，东侧为湖州市行政中心区。仁皇山公园（一期）建设内容主要包括：南入口区、仁皇飞云景区、山水清音景区、青少年拓展区、市政配套道路及管线等。仁皇山公园（二期）建设内容包括：入口区（西入口、西北入口、北入口）；水生花园；文化创意园；仁皇民俗文化区；赵湾生态农庄；山林户外活动区；香雪梅灿景区；枫坞花溪景区；曲竹石幽景区；人大代表之家等。工程总建筑面积 45,593 平方

米，市政道路 35,300 平方米，园路及广场铺装 225,874 平方米，水系 173,907 平方米，景观绿化 450,883 平方米。截至 2026 年 3 月末，仁皇山公园项目已基本完工，已结转开发成本。

5) 奥体公园项目

奥体公园项目包括体育场、游泳馆和小球中心，本项目选址在仁皇山新区，东为湖州市体育馆和第一中学，南为仁北路，西为水域和湿地，北为外环北路。本工程总建筑面积 11.42 万平方米，拟占用土地为 122,345 平方米，其中农用地 79,594 平方米，建设用地 22,822 平方米，未利用地 19,929 平方米。

6) 市民服务中心项目

市民服务中心项目建于仁皇山分区市行政中心北侧地块，东至曲山路，南至金盖山路，西为规划河流，北至望山路。项目总建筑面积 13.31 万平方米，地上建筑面积 8.40 万平方米，地下建筑面积 4.90 万平方米。建设内容主要包括办公用房、业务用房、辅助用房及配套道路与绿化。办公用房的规模按《党政机关办公用房建设标准》执行。建筑呈前低后高形态分布，总体布局以 4 层椭圆形办证大厅为核心，北侧为三栋 12-16 层板式高层，东侧和西侧分别为 4-6 层裙房。地下一、二层设置停车库、泵站及相应人防工程。截至 2016 年末，市民服务中心项目已基本完工，但与政府之间分标段结算，因此只结转了部分开发成本。

7) 白雀输变电系统迁改工程

项目位于仁皇山北片 18 号地块，西至太湖路，东至小梅港，北至仁皇山街道西村，南至金田路向东延伸段，占地约 15 亩。架空线改电缆的区域东至太湖路，西北至杨丘线，南至同心路。建设内容主要是白雀变电站整体迁改和现有输电线路架空改电缆。具体分为输电线路部分、变电站及其配套部分、通信部分。

8) 杨丘公路改建征地工程

项目位于 104 国道杨家埠叉口，经赵湾村、白雀村，在太史湾村附近下穿申苏浙皖高速公路，过张湾后向东，终点接太湖路。

9) 仁皇山分区北片路桥工程

项目位于仁皇山分区，由城市主次道路 4 条组成，总长 11,964 米。其中仁北路西起三环北路，东至太湖路，全长 3,641 米，宽度 36 米；高教路西起仁北路，东至太湖路，全长 3,205 米，宽度 24 米；德清北路南起三环北路，北至外环北路，全长 1,790 米，宽度 25 米；堍山北路南起三环北路，北至外环北路，全长 2,198 米，宽度 25 米。

10) 中兴桥工程

项目位于仁皇山新区，横跨旄儿港，南接湖州市经济技术开发区，北与仁皇山新区中兴大道相连接，全长 547.50 米，宽 33 米。

11) 苕溪东路中段（北街至环漾路）道路改造二、三期

项目二期范围为南起环城东路农村合作银行东侧小路，北至苕溪东路，包括工程占用征收 29 号地块 20 户；三期范围为西起月河小学东侧，东至外环东路，包括道路向北拓宽占用征收的地块 251 户。主要建设内容包括道路线形优化、断面拓宽、环城东路交叉口东南侧展宽、路面结构、人行道铺装的改造、公交站台、管道的迁建和加固、绿化、亮化等，以及 29 号地块、三期路段北侧地块征收。二期路段全长 72 米，路面拼宽 190 平方米，人行道 280 平方米，平侧石翻修长度 85 米，征收建筑面积约 1,701 平方米。三期路段全长 540 米，路面改造 9,240 平方米，路面拼宽 13,200 平方米，人行道 5,280 平方米，平侧石翻修长度 2,200 米，中央绿化带 1,000 平方米，排水管道新建 660 米，给水管道搬迁 1,080 米，其他管线改造 1,800 米，港湾式公交站台改造 1 对，征收建筑面积 20,527 平方米。

12) 湖州市本级中心粮库迁建工程

项目位于湖州南西侧（肖王山北面），总用地面积 106,801.92 平方米，新建粮食储备库（稻谷）总仓容约 9.77 万吨，辅助生产用房和办公用房及生活辅助用房。

截至报告期末，发行人旧城改造项目具体如下：

截至 2026 年 3 月末发行人已完工旧城改造项目情况

项目名称	项目内容	获取流程	是否合规	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
环渚大钱港沿线地块土地储	东起三环东路、向西跨越大升路、学府路、白鱼潭路、二环东路、学士路、	政府购买服务-市北棚改项目	湖州市发展和改革委员会文件：湖	财政资金	已完成	无

项目名称	项目内容	获取流程	是否合规	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
备项目	华丰二路、四中路、外环北路等终点至港湖大桥约 5km 沿线的管线迁改、涉及强弱电、水务、燃气等		发改审批【2017】238 号			
旧城改造 8 个片区（房总）	湖东建陶市场（达东绸厂、铸造厂）收购项目	推进东大门建设列入城中村改造攻坚专项行动	湖州市人民政府专题会议纪要【2017】70 号	财政资金	已完成	无

（3）在建基础设施建设项目情况

发行人目前在建的基础设施建设项目主要有 20 个，其中包含 4 个棚户区改造项目。发行人在建基础设施项目计划总投资 303.20 亿元。

① 传统基础设施建设项目：

发行人主要在建传统基础设施建设项目共有 16 个，发行人在建基础设施项目计划总投资 184.84 亿元，截至 2026 年 3 月末，累计已投资 152.01 亿元。

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
									2026	2027	2028
1	湖东西区开发建设工程	2007-2020	30.78	42.15	2023-2027	湖发改审批〔2015〕283 号	湖土预字〔2011〕15 号	湖环建〔2011〕58 号	-	-	-
2	浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）	2015-2019	19.88	17.33	2023-2027	湖发改审批〔2014〕181 号	湖土预字〔2014〕19 号	湖环建〔2014〕43 号	2.55	-	-
3	湖山大道工程	2016-2019	6.23	6.03	2023-2027	浙发改函〔2015〕391 号	湖土预字〔2015〕23 号	湖环建〔2015〕33 号	0.20	-	-
4	湖州市第一医院改扩建工程	2018-2024	3.60	1.66	2023-2028	湖发改审批〔2020〕1 号	湖国用（1999）字第 4-7424 号	吴环建管〔2017〕101 号	1.94	-	-
5	内环快速化改造工程	2018-2022	30.96	26.44	2023-2030	湖发改审批（2018）109 号	湖土预字（2018）4 号	湖环建〔2019〕6 号	4.52	-	-
6	湖州市市北小学工程	2018-2021	3.39	3.53	2023-2027	湖发改投资（2017）272 号	湖土预字（2017）22 号	吴环建管（2018）19 号		-	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
									2026	2027	2028
7	湖州崑山中学（暂定名）工程	2019-2021	3.05	3.98	2023-2026	湖发改审批（2018）131 号	湖土预字（2018）6 号	吴环建管（2018）72 号		-	-
8	滨湖高中	2019-2022	6.50	5.79	2023-2028	湖发改审批（2018）86 号	湖土预字（2018）3 号	吴环建管（2018）60 号	0.71	-	-
9	核心区出让地块基础设施配套工程	2020-2024	5.42	3.18	2025-2030	湖发改审批（2019）162 号	-	-	2.24	-	-
10	仁北初中	2020-2022	4.40	3.49	2023-2025	湖发改审批（2019）134 号	湖国用（2007）字第 13-19883 号	湖新区环建（2020）26 号	0.91	-	-
11	中医院工程	2020-2022	10.16	8.02	2023-2025	湖发改审批（2020）77 号	浙（2021）湖州市不动产权第 0108415 号	湖新区环建（2021）1 号	2.14	-	-
12	湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	2021-2022	2.33	2.05	2023-2026	湖发改审批（2020）131 号	浙（2021）湖州市不动产权第 0127266 号	湖新区环土调（2021）9 号	0.28	-	-
13	仁西小学	2021-2023	4.00	2.15	2024-2028	湖发改审批〔2020〕170 号	用字第 330501202100004	-	1.85	-	-
14	湖州学院	2022-2024	37.35	16.65	2025-2030	湖发改审批〔2022〕175 号	浙（2021）湖州市不动产权第 0171541 号	-	20.70	-	-
15	湖州市公共卫生临床中心	2021-2027	9.00	7.77	2021-2027	湖发改审批（2020）177 号	-	湖新区环建（2021）19 号	1.23		-
16	湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目	2023-2026	7.79	1.79	-	湖发改审批〔2022〕147 号	-	-	6.00	-	-
合计		-	184.84	152.01		-	-	-	45.27	-	-

〔注 1〕：湖东西区开发建设工程下包含多个子项目，超概算情况目前尚未签署补充协议、调整回款金额；

〔注 2〕：浙北医学中心项目和湖山大道工程项目的预算总投资分别为 19.88 亿元和 6.23 亿元，其中包含建设期借款利息，扣除后项目投资分别为 17.10 亿元和 5.31 亿元。

〔注 3〕：部分项目建设期于 2019 年结束，指项目主体工程结束时间，但由于该部分工程尚未进入完全竣工结算阶段，故列示于在建项目。

〔注 4〕：核心区出让地块基础设施配套工程无土地及环评审批文件，主要原因系属于市政工程没有土地指标，无需土地证和环评。湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目、湖州市公共卫生临床中心发行人非立项主体，土地及环评手续办理中。湖州学院、仁西小学无环评，主要原因系该项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》内的项目无需环评。

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建基础设施建设项目情况

单位：%

序号	项目名称	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议
1	湖东西区开发建设工程	60.00	到位	是
2	浙北医学中心 (湖州市中心医院整体迁建工程)	-	-	是
3	湖山大道工程	-	-	是
4	湖州市第一医院改扩建工程	-	-	是
5	内环快速化改造工程	-	-	是
6	湖州市市北小学工程	-	-	是
7	湖州昆山中学(暂定名)工程	-	-	是
8	滨湖高中	-	-	是
9	核心区出让地块基础设施配套工程	-	-	是
10	仁北初中	-	-	是
11	中医院工程	-	-	是
12	湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	-	-	是
13	仁西小学	-	-	是
14	湖州学院	-	-	是
15	湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目	-	-	是
16	湖州市公共卫生临床中心	-	-	是
合计		-	-	-

[注 1]：上述项目除湖东西区开发建设工程外，立项主体均非发行人，无需发行人自有资金出资。

1) 湖东西区开发建设工程

湖东西区位于老城区东大门，是中心城区的重要区域。随着城市框架的不断拉大，湖东西区在城市建设中的地位越来越重要。湖东西区开发建设二期工程主要包括征地拆迁和部分路桥建设。二期工程涉及征地约 510 亩，拆迁农房 102 户。湖东西区路桥建设包括大升路等三条城市道路和蜀山路、东柿路建设工程。其中，建设大升路、南塘路、漾东路三条城市道路，总长 5,227.97 米(含桥梁)；建设桥梁 7 座，长 276.77 米；蜀山路工程：位于湖东分区西片，道路南起 G318 国道，北至毗山北路，总长 2,747 米，宽 25 米，沿线设桥梁 6 座；东柿路工程：西起大升路，东至三环东路。道路总长度 819 米，红线宽度 20 米。

2) 浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）

项目建设内容主要包括中心医院医疗综合楼、南太湖医疗保健中心、地下停车库、开关站（垃圾暂存）、高压氧舱、污水处理站等建筑，道路、停车场、绿化、河道整治、桥梁等室外配套工程。项目按 1,500 床建设，总用地面积 213,500.00 平方米，总建筑面积 206,880.00 平方米。

3) 湖山大道工程

项目主线起点位于吴兴区杨渎桥，与环太湖公路相交，经环渚、和孚等乡镇，终点位于南浔区菱湖镇沈家浜，与青菱公路相交，主线长约 23.70 公里，其中利用二环东路约 4.30 公里，同步建设度假区连接线 2.90 公里和南郊风景区连接线 2.60 公里。本项目实际建设总里程约 24.90 公里。项目主线采用双向六车道一级公路标准，设计速度为 80 公里/小时，路基宽 33 米；连接线采用二级公路标准，设计速度 60 公里/小时，路基宽 12 米。发行人承建段道路长 3.56 公里，宽 70 米。其中道路建设宽 50 米，两侧各建 10 米绿化带。

4) 湖州市第一医院改扩建工程

工程位于市老城分区，地块北邻塔下街，南靠广场后路，西侧为人民路，东北角为市第十二中学。主要内容包括建设医疗综合楼，地下停车场、配电房、污水处理、供气站以及其他辅助设施等，并改造部分原有建筑。项目新增 480 张床位（原有 520 张床位）。新增面积约 88,560.00 平方米，地下 33,260.00 平方米。改造建筑面积约 43,800.00 平方米。该项目收入主要源于配建的地下停车场及体检中心的运营收入。

5) 内环快速化改造工程

项目位于湖州市区北部，改造范围西起西塞山路，东至三环东路。建设内容为改造二环北路，线形与现状重合。包括道路总体线形快速化改造、道路断面拓宽、新建高架主线桥、隧道、改造和新建跨河桥梁、交叉口优化、路面结构、人行道铺装的新建和改造、市政管线的迁建与加固及路灯、亮化等。工程全长 9,678.00 米（其中一期路段长 7,968.00 米；二期桥梁长 810.00 米；三期桥梁长 900.00 米），其中桥梁改造和新建面积约 24.00 万平方米，地面道路面积约 48.00 万平方米，新建隧道主体洞身长 680.00 米，人行桥 4 座；绿化约 7.20 万平方米。项目用地总面积 75.08 公顷。该项目属

于政府投资项目，项目成本及发行人的收入由财政资金保障。

6) 湖州市市北小学工程

项目位于市北分区后庄单元 31 号地块内，东为白莲花路，南为井安路，西为现状河流，北为规划道路。主要建设内容为新建校舍用房及配套工程。项目按 60 个教学班、2,700 人规模建设，总用地面积 62,231.00 平方米，总建筑面积 59,955.00 平方米。该项目属于政府投资项目，项目成本及发行人的收入由财政资金保障。

7) 湖州昆山中学（暂定名）工程

项目位于湖州昆山考古遗址公园东侧，东为大升路，南为南横塘，西为现状水系，北为怡和家园。项目建设内容包括校舍用房及配套工程。项目按 42 个教学班、2,100 人规模建设，总用地面积 48,800.00 平方米，总建筑面积 53,440.00 平方米。该项目属于政府投资项目，项目成本及发行人的收入由财政资金保障。

8) 滨湖高中

项目位于环渚街道苗圃场地块，基地东为规划潜庄路延伸段，南为规划金田路延伸段，西为规划内环东路延伸段，北为现状湖薛线。项目建设内容包括新建校舍用房及配套工程。项目按 60 个教学班（另加 20 个选课走班）、3,000 人规模建设，总用地面积为 158,667 平方米，总建筑面积 100,000 平方米，项目资金由市政府统筹安排。

9) 核心区出让地块基础设施配套工程

项目位于仁皇山分区、市北分区、湖东分区及少部分其他区域范围内的各出让地块周边。建设内容主要是上述各分区块周边建设绿地景观、市政道路、配套管网及道路附属设施，水系整治，污水管道工程等。该项目列入 2019 年度政府投资计划，建设资金由财政保障。

10) 仁北初中

项目位于湖州仁皇山区块内，地块东临青铜路，南为金田路，西面为规划河道以及规划住宅用地，北临同心路。项目建设内容包括校舍用房及配套工程。其中，校舍用房包括教学及教学辅助用房、业务用房、生活服务用房三部分；配套工程包括体育活动场地、地下室及室外工程等。项目按 2,700 人规模建设，总用地面积为 70,553 平

方米（约 105.8 亩），总建筑面积 67,657 平方米。

11) 中医院工程

项目位于仁皇山分区 RHS-03-03-02H 地块，东靠安吉路，南接青太路，西临长兴路，北为规划道路。湖州市中医院始建于 1957 年，为浙江省最早建立的中医院之一，是一所集医疗、教学、科研、预防保健于一体的三级甲等中医医院。近年来，受空间、规模等影响，老院区已无法满足新时代医院发展的新需求。新建设内容包括急诊部、门诊部、住院部、医技科室和药剂科室等医疗业务用房，中药制剂室、中医综合传统诊疗室、科研用房，教学用房，大型医疗设备用房，保障系统、行政管理和院内生活服务医疗辅助用房，地下停车场以及相关配套工程。项目建设用地 73514.5 平方米，约 110 亩，总建筑面积 145,627.1 平方米，其中地上 104,859.38 平方米，地下 40,767.72 平方米。着力打造一座集“医疗”“院落”“自然”于一体的现代化中医院。

12) 湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程

项目位于仁皇山区块内，东至太湖路，南临湖州市网球中心，西为长田漾，北为现状农田。项目建设内容主要包括小学校舍用房、成人教育用房及配套工程的改扩建。项目按 60 个教学班、2,700 人规模建设，总用地面积为 66,630 平方米，总建筑面积 37,886 平方米，其中改建建筑面积 4,726 平方米，扩建建筑面积 33,160 平方米。

13) 仁西小学

项目位于湖州仁皇山区块内，基地东为规划河道，与仁北中学隔河相望，南为规划住宅用地，西为规划青太路，北为同心路。建设内容包括校舍用房及配套设施。其中校舍用房包括教学及教学辅助用房、业务用房、生活服务用房三部分；配套工程包括室外体育活动场地、地下室及室外基础设施等。本项目按 60 个教学班、2,700 人规模建设。总用地面积为 67,598 平方米，总建筑面积 54,850 平方米。

14) 湖州学院

项目位于西塞山区块，学校总规划用地约 1,004 亩，本项目总用地面积 60.87 万平方米，总建筑面积 36.37 万平方米，主要建设内容包括学院楼、公共教学楼、食堂、图书馆、体育馆、师生活动中心、行政楼、书院楼以及学校大门等配套用房。在部分学院楼、图书馆和行政楼地下设置车库、设备用房和人防。教学设施设备购置为教学

基础设备、智能化设备、科研仪器设备、实验室设备等。

15) 湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目

项目位于湖州市红旗路 198 号，市中心医院原址，地块南面为后狮子巷，北侧为龙溪港景观地块，东侧为项目地块，西侧为环城西路。主要建设内容为拆除原市中心医院门诊楼及东侧辅助用房，新建门急诊医技楼，整合医疗主街；对原有建筑装修改造以及院内室外改造、设备更换购置等。项目新建建筑面积约 39,000 平方米，保留并改造建筑面积约 100,000 平方米。

16) 湖州市公共卫生临床中心

项目位于市北分区 SB-38-2 地块，位于浙北医学中心西北角，西至潜庄路，北至日晖路。项目按 800 张床位规模建设，建设内容主要分为房屋建筑工程、室外工程、设施设备购置与安装工程三部分。项目总建筑面积为 140,000 平方米（地上建筑面积 110,000 平方米，地下建筑面积 30,000 平方米），其中浙江大学医院健康研究院 24,400 平方米，医疗业务用房 59,700 平方米，人才宿舍 24,600 平方米，连廊 1,300 平方米，配套辅助用房 30,000 平方米。

② 棚户区改造项目：

发行人主要在建棚户区改造项目共有 4 个，除此以外发行人无重大已完工及拟建棚户区改造项目。发行人在建棚户区改造项目计划总投资 118.36 亿元，截至 2026 年 3 月末，累计已投资 100.19 亿元，占比 84.65%。

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建棚户区改造项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
								2026	2027	2028
1	湖州市中心城区棚户区改造工程项目	2017-2019	57.56	38.93	湖发改审批〔2017〕239 号	关于湖州市中心城区棚户区改造拆迁项目的国土意见	《关于湖州市中心城区 4 个棚改项目环境影响评价手续办理情况的回函》	-	-	-
2	湖州市市北分区棚户区	2017-2019	25.12	24.53	湖发改审批	关于湖州市市北分区棚户区		-	-	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
								2026	2027	2028
	改造拆迁安置项目				[2017] 238 号	改造拆迁项目的国土意见				
3	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）	2017-2019	18.04	18.81	湖发改审批 [2017] 237 号	关于湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）的国土意见		-	-	-
4	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）	2017-2019	17.64	17.92	湖发改审批 [2017] 240 号	关于湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）的国土意见		-	-	-
	合计	-	118.36	100.19	-	-	-	-	-	-

〔注 1〕：项目建设期于 2019 年结束，指项目主体工程结束时间，但由于工程尚未进入完全竣工结算阶段，故列示于在建项目，其中湖州市中心城区棚户区改造工程项目已投资金额小于总投资，主要原因系存在房票未兑现。

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建棚户区改造项目情况

单位：%、亿元

序号	项目名称	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	回款期间	总回款金额	已回款金额	回款计划		
								2026	2027	2028
1	湖州市中心城区棚户区改造工程项目	20.09	到位	是	2017-2041	94.18	30.76	3.50	3.50	3.50
2	湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目	20.39	到位	是	2017-2041	41.78	20.00	1.59	1.56	1.53
3	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）	22.41	到位	是	2017-2036	28.11	20.31	1.42	1.38	1.34
4	湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁	20.66	到位	是	2017-2036	27.71	19.92	1.42	1.38	1.34

序号	项目名称	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	回款期间	总回款金额	已回款金额	回款计划		
								2026	2027	2028
	安置项目（长田漾片区）									
	合计	-	-	-	-	191.78	90.99	7.93	7.82	7.71

1) 湖州市中心城区棚户区改造工程项目

项目位于市北片区东区块，东至大钱港，南至三环北路，西至规划白鱼潭路，北至瑶台路；西区块东至规划白莲花路，南至三环北路，西至长兜港，北至瑶台路；道场片区东至三环东路，南至二环南路，西至黄泥港，北至由真塘。发行人子公司湖州市北建设投资有限公司负责实施征迁湖州中心城区市北区和道场片区内的邵家墩村、瑶台村、金锁村和唐南村。主要建设内容包括对邵家墩村、瑶台村、金锁村和唐南村等 4 村棚户区地块范围内的危旧住房进行拆除安置，拆迁住宅总建筑面积约 73.18 公顷。

湖州市中心城区棚户区改造工程项目已纳入 2017 年、2018 年浙江省住建厅棚户区改造规划之中（详见浙江省住房和城乡建设厅于 2017 年 7 月 26 日出具的《关于推荐湖州市中心城区棚户区改造工程（一期）等项目为我省第六十九批保障性安居工程意向性贷款项目的函》和于 2017 年 12 月 1 日公布的《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》）。该项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。根据 2017 年 12 月 4 日湖州市北建设投资有限公司与湖州市住房和城乡建设局签订《湖州市中心城区棚户区改造工程项目政府购买服务合同》，湖州市住房和城乡建设局应购买湖州市北建设投资有限公司提供的湖州市中心城区棚户区改造工程服务，购买服务费用合计 941,841.00 万元，协议期限为 25 年。购买服务费用来源于湖州市政府财政性资金，采用专户管理办法，并已在财政预算中统筹安排，将在合同期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。若项目实际建设过程中出现超概，将由财政及时补足。湖州市住房和城乡建设局应按照政府购买服务合同约定的支付进度，将相应资金支付至湖州市北建设投资有限公司在贷款银行开立的账户，且未经贷款银行书面同意，上述账户不得变更。建设期届满前，湖州市北建设投资有限公司的服务费用根据其服务完成进度进行核定。建设期届满或者湖州市北建设投资有限公司完成项目建设内容后，项目经湖州市住房和城乡建设局验收合格后，

逐年支付服务费用。

根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，湖州市政府已转发《浙江省财政厅关于政府向社会力量购买服务目录（2017 年度）》（湖财预[2017]63 号）将棚户区改造服务纳入目录范畴。本次政府购买服务标的、购买范围、协议的签订、预算程序等相关事宜符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》、国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号等法律法规实体和程序要求，不存在被主管机构认定违规及整改情况。

2) 湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目

项目位于市北片区，东至规划白鱼潭路，南至三环北路，西至规划白莲花路，北至瑶台路。湖州市城市投资发展集团有限公司负责实施征迁三个行政村，分别为后庄村、邵家墩村、瑶台村。主要包括对后庄村、邵家墩村、瑶台村等市北区地块范围内的危旧住房进行拆除安置，总拆迁建筑面积约 21.60 公顷。

湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目已列入 2017 年、2018 年全国棚户区改造项目计划之中（详见浙江省住房和城乡建设厅于 2017 年 7 月 4 日出具的《关于推荐湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目等 9 个项目为我省第六十六批保障性安居工程意向性贷款项目的函》）。该项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。根据 2017 年 12 月 1 日发行人与湖州市住房和城乡建设局签订的《湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目政府购买服务合同》，湖州市住房和城乡建设局应购买湖州市城市投资发展集团有限公司提供的湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置服务，购买服务费用合计 417,773.00 万元，协议期限为 25 年。购买服务费用来源于湖州市政府财政性资金，采用专户管理办法，并已在财政预算中统筹安排，将在本合同期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。若项目实际建设过程中出现超概，将由财政及时补足。湖州市住房和城乡建设局应按照购买服务合同约定的支付进度，将相应的资金支付至发行人在贷款银行开立的账户。未经贷款银行书面同意，上述账户不得变更。建设期届满前，湖州市城市投资发展集团有限公司的服务费用根据其服务完成进度进行核定。建设期届满或者湖州市城市投资发展集团有限公

司完成项目建设内容后，项目经湖州市住房和城乡建设局验收合格后，逐年支付服务费用。

根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，湖州市政府已转发《浙江省财政厅关于政府向社会力量购买服务目录（2017 年度）》（湖财预[2017]63 号）将棚户区改造服务纳入目录范畴。本次政府购买服务标的、购买范围、协议的签订、预算程序等相关事宜符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》、国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号等法律法规实体和程序要求，不存在被主管机构认定违规及整改情况。

3) 湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）

项目位于湖州太湖度假区长东片区，项目范围东至大钱村、西至长兜港、北至规划太湖路、南至 G50 沪渝高速，包括唐甸村、新桥村和荣丰村。发行人子公司湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司负责实施征迁湖州太湖旅游度假区长东片区内的塘甸村、新桥村和荣丰村。主要内容包括对塘甸村、新桥村和荣丰村等三个自然村的农房进行拆除安置，拆迁农房总建筑面积 22.00 公顷。

湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）已纳入 2017 年、2018 年全国棚户区改造项目计划之中（详见浙江省住房和城乡建设厅于 2017 年 7 月 26 日出具的《关于推荐湖州市中心城区棚户区改造工程（一期）等项目为我省第六十九批保障性安居工程意向性贷款项目的函》和于 2017 年 12 月 1 日公布的《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》）。该项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。根据 2017 年 11 月 13 日湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司与湖州南太湖旅游度假区管理委员会签订的《湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目—长东片区政府购买协议》，湖州南太湖旅游度假区管理委员会应购买湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司提供的湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）服务，项目购买服务费用合计 281,164.00 万元，协议期限为 20 年，购买费用由湖州市财政负责投入，并采用专户管理办法。湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司应在指定银行开立政府购买费用账

户，用于核算归集湖州南太湖旅游度假区管理委员会按期拨付的政府购买服务协议费用。湖州南太湖旅游度假区管理委员会承诺负责将政府购买服务协议费用协调落实纳入地方政府财政预算管理，并通过合理形式确认列入当年年度预算支出，并根据政府购买协议的约定及时足额安排拨付政府购买服务协议费用。若项目投资超概算，湖州南太湖旅游度假区管理委员会根据核批的超概算资金情况，在履行相关审批手续后，在项目建设期内核拨到位。

根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，湖州市政府已转发《浙江省财政厅关于政府向社会力量购买服务目录（2017 年度）》（湖财预[2017]63 号）将棚户区改造服务纳入目录范畴。本次政府购买服务标的、购买范围、协议的签订、预算程序等相关事宜符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》、国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号等法律法规实体和程序要求，不存在被主管机构认定违规及整改情况。

4) 湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）

项目位于湖州太湖度假区长田漾片区，包括渔山村、黄龙洞村和大史湾村，发行入子公司湖州市农村住房建设投资有限公司负责实施征迁湖州太湖旅游度假区长田漾片区内的渔山村，黄龙洞村和太史湾村。主要内容包括对渔山村，黄龙洞村和太史湾村等 3 个自然村内的农房进行拆除安置，拆迁农房总建筑面积约 21.50 公顷。

湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）已纳入 2017 年、2018 年全国棚户区改造项目计划之中（详见浙江省住房和城乡建设厅于 2017 年 7 月 26 日出具的《关于推荐湖州市中心城区棚户区改造工程（一期）等项目为我省第六十九批保障性安居工程意向性贷款项目的函》和于 2017 年 12 月 1 日公布的《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》）。该项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。根据 2017 年 11 月 13 日湖州市农村住房建设投资有限公司与湖州南太湖旅游度假区管理委员会签订的《湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目——长田漾片区政府购买协议》，湖州南太湖旅游度假区管理委员会应购买湖州市农村住房建设投资有限公司提供的湖州太湖旅游度假区

区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）服务，该项目购买服务费用合计 277,184.00 万元，协议期限为 20 年，由湖州市财政负责投入，并采用专户管理办法。湖州市农村住房建设投资有限公司应在指定银行开立政府购买费用账户，用于核算归集湖州南太湖旅游度假区管理委员会按期拨付的政府购买服务协议费用。湖州南太湖旅游度假区管理委员会承诺负责将政府购买服务协议费用协调落实纳入地方政府财政预算管理，并通过合理形式确认列入当年年度预算支出，并根据政府购买协议的约定及时足额安排拨付政府购买服务协议费用。若项目投资超概算，湖州南太湖旅游度假区管理委员会根据核批的超概算资金情况，在履行相关审批手续后，在项目建设期内核拨到位。

根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，湖州市政府已转发《浙江省财政厅关于政府向社会力量购买服务目录（2017 年度）》（湖财预[2017]63 号）将棚户区改造服务纳入目录范畴。本次政府购买服务标的、购买范围、协议的签订、预算程序等相关事宜符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》、国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号等法律法规实体和程序要求，不存在被主管机构认定违规及整改情况。

（4）拟建基础设施建设项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建的基础设施建设项目。

报告期内，发行人已完工和在建项目均已签署协议。目前履约情况正常，不存在逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形。公司基础设施建设业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等法律法规与有关政策规定，业务合法合规。

2、房地产开发

（1）总体情况

发行人具有城市房屋拆迁单位资质、物业服务资质，是湖州本地的房地产开发龙头企业。建设的项目中，东白鱼潭小区获得全国城市住宅试点小区综合金奖、国家詹

天佑土木工程大奖、联合国国际改善居住环境良好范例奖，并被邀请参加北京建国五十周年成就展。发行人所经营的房地产业务主要由发行人集团本部及子公司房总集团、民生公司负责经营管理。发行人房地产开发业务包括商品房开发和以经济适用房、保障房、安置房为主的非商品房开发。其中，发行人集团本部及子公司房总集团主要承担商品房开发；民生公司及房总集团下属子公司南湖州市南皋桥农房建设改造投资有限公司、湖州城建房屋拆迁有限公司主要承担非商品房开发。

发行人房地产业务主要开发资质情况

公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期限
湖州房总地产开发集团有限公司	一级	建开企[2023]2541 号	2026 年 9 月 15 日
湖州中房置业有限公司	二级	浙开二 0501-1998-2023-0497 号	2027 年 5 月 17 日
湖州市城建投资集团有限公司	二级	浙开二 0501-2023-2023-0475 号	2027 年 2 月 15 日
湖州市民生建设有限公司	二级	浙开二 0501-2017-2024-0571 号	2027 年 9 月 10 日
湖州城信房地产开发建设有限公司	二级	浙开二 0501-2022-2026-0723 号	2029 年 3 月 2 日

(2) 开发经营情况

发行人是湖州本地的房地产开发的龙头企业，房地产业务目前全部在浙江省湖州市内。近年来，发行人房地产业务发展迅速，且相关项目均办妥相关权证。房地产板块是发行人收入的主要来源之一。保障房业务报告期内营业收入及毛利润下滑，主要系区域内保障房项目呈阶段性调整，结算体量有所缩减，使得保障房板块营业收入、毛利润规模出现阶段性下滑所致。房地产板块营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况如下：

发行人房地产板块营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商品房营业收入	13,722.30	71.16	146,012.60	49.98	239,080.28	49.70	61,824.13	12.80
保障房营业收入	5,561.03	28.84	100,020.04	34.23	180,605.86	37.55	415,037.40	85.94
其他	-	-	46,128.19	15.79	61,320.25	12.75	6,087.74	1.26
合计	19,283.33	100.00	292,160.83	100.00	481,006.39	100.00	482,949.27	100.00

发行人房地产板块营业成本情况

单位：万元、%

	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商品房营业成本	13,021.01	72.50	141,341.42	55.11	206,258.14	51.99	35,306.07	8.66
保障房营业成本	4,939.14	27.50	77,171.38	30.09	136,954.09	34.52	369,480.26	90.65
其他	-	-	37,949.66	14.80	53,480.86	13.48	2,784.25	0.68
合计	17,960.15	100.00	256,462.46	100.00	396,693.09	100.00	407,570.58	100.00

发行人房地产板块毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
商品房毛利润	701.29	53.00	4,671.18	13.09	32,822.14	38.93	26,518.06	35.18
保障房毛利润	621.89	47.00	22,848.66	64.00	43,651.78	51.77	45,557.14	60.44
其他	-	-	8,178.53	22.91	7,839.39	9.30	3,303.49	4.38
合计	1,323.18	100.00	35,698.37	100.00	84,313.30	100.00	75,378.69	100.00

发行人房地产板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
商品房毛利率	5.11	3.20	13.73	12.81
保障房毛利率	11.18	22.84	24.17	18.97
其他	-	17.73	12.78	28.88
综合毛利率	6.86	12.22	17.53	17.39

(3) 开发模式

商品房业务，主要由房总集团和城信房产承担，采用自主开发的业务模式，完全参与公开的市场竞争，在国资委利润考核机制下市场化运作，在品牌和品质保证下，一直以来在湖州房地产市场占有 30%以上的开发份额。发行人商品房项目竣工交付后确认收入，工程款根据项目进度及施工合同支付结算。报告期内，商品房销售收入主要来源于新华府小区、盛世华庭、浔园一期、浔园二期、南华家园等项目。

非商品房业务包括经济适用房、城市拆迁安置房、政府指令性的公租房、限价商

品房等的建设与管理，采用自主开发的业务模式。根据湖州市制定实施的中心城市住房保障三年规划，发行人承担了湖州市区内的主要经济适用房、拆迁安置房、保障性住房的建设任务。发行人 2013 年度及以前建设和销售的非商品房主要是经济适用房，经济适用房在销售定价上采用市场化定价方式，直接与住户结算，向符合条件的市民销售。2013 年以后，发行人承担的非商品房主要是保障房和拆迁安置房，结算模式分为：

①政府回款模式：政府以投入成本为基础加上管理费用定价（平均为 5%左右），由湖州市建设局或其他购买方与发行人签署整体购买协议，该模式下相关协议主要于 2014 年以前签订，目前发行人非商品房主要采用自平衡和房票房模式；

②自平衡模式：项目建设资金方面自筹解决，项目建成后，向符合要求的市民进行销售，销售对象、价格要素等由湖州市政府进行审核，经政府同意在市场化定价的商品房价格的基础上打一定折扣后，销售给取得购房资格的住户，发行人直接与住户结算。截至 2026 年 3 月末，受销售进度影响，仍有部分自平衡模式项目尚在销售中，未来将持续销售；

③房票房模式：发行人与城中村改造拆迁实施单位签订房票房定向购买协议，确定用于安置的房源范围，被征迁村民持房票向发行人购买房源范围中的安置房，征迁实施单位代表被征迁村民按政府备案价格分期向发行人支付购房款，最终按照双方确认的移交房源清单确认收入。

根据《湖州市区“十三五”住房保障规划（2016-2020 年）》湖州市计划加快实施各类城镇棚户区改造，强调改造要坚持政府主导、市场运作，发挥多方面积极性，改造资金由政府适当补助，住户合理负担。目前发行人承建的非商品房项目主要包括南华家园、水岸华庭、祥和家园、东白鱼潭、河畔居、莲花庄、都市家园、东湖家园、仁北家园等。

房地产项目（包括商品房和非商品房，非商品房包括政府回款模式、自平衡模式和房票房模式）前期开发费用，借记“存货-开发成本”或“受托代建项目”，贷记“银行存款”等科目。现金流量表会计处理：发行人根据前期开发费用，在现金流量表上归入“经营活动”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。开发建设过程中，发生成本时借记“存货-开发成本”或“受托代建项目”，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。

现金流量表会计处理：发行人根据工程付款单约定的工程进度节点支付工程款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。项目完工时，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”或“受托代建项目”；销售时，未交付之前，将销售回款计入“合同负债”科目；现金流量表会计处理：发行人根据销售款项，在现金流量表上归入“经营活动”项目，计入“销售商品、接受劳务收到的现金”。待交房验收后，确认主营业务收入和成本，同时结转“合同负债”、“存货-开发产品”。

①发行人房地产开发业务合规情况：发行人及其从事房地产开发的主要子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质，部分资质已到期，目前正在办理房地产业务相关资质证书延期手续。

②信息披露的合规性：发行人已制定《湖州市城市投资发展集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》，能够严格按照相关法律法规和交易商协会的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

③诚信合法经营情况：发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

发行人不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形；

发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

截至本募集说明书签署日，发行人不存在故意拖欠土地出让金的行为；

发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

截至本募集说明书签署日，发行人尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动

工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，发行人未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件；

发行人房地产业务不涉及土地一级开发、征地拆迁，旧城改造等项目；

发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

（4）已建房地产项目

截至 2026 年 3 月末，发行人已建房地产项目如下表所示：

①非商品房项目：

截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工非商品房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	项目主体	施工方	建设期间	建筑面积	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
1	仁北家园	住宅	湖州	房总集团	浙江省建筑工程有限公司	2011.6-2014.12	26.90	9.49	9.49	9.87	9.87	是	是

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	项目主体	施工方	建设期间	建筑面积	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
2	南华家园	住宅	湖州	城市集团	浙江新屹建设有限公司	2011.3-2014.10	2.59	1.38	1.38	1.53	1.53	是	是
3	水岸华庭	住宅	湖州	城市集团	华煜建设集团有限公司	2010.11-2014.12	3.67	1.75	1.75	2.31	2.31	是	是
4	祥和花园	住宅	湖州	民生公司	浙江省建设投资集团有限公司	2010.6-2015.6	22.32	4.47	4.47	4.60	4.60	是	是
5	港西家园	住宅	湖州	房总集团	浙江新屹建设有限公司	2011.2-2015.1	14.21	10.42	10.42	11.22	11.22	是	是
6	金田家园一期	住宅	湖州	农房公司	浙江华昌建设有限公司	2014-2017	15.04	6.54	6.54	6.93	6.93	是	是
7	市陌路堂子村 3-1 号地块	住宅	湖州	民生公司	浙江佳成建设有限公司	2015-2018	3.43	2.15	2.15	2.76	2.76	是	是
8	市北 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造项目	住宅	湖州	民生公司	华煜建设集团有限公司、湖州鼎兴建设有限公司	2016-2019	37.48	17.82	17.82	19.60	12.65	是	是
9	金田家园二期	住宅	湖州	农房公司	浙江华昌建设有限公司	2017-2021	13.43	5.82	5.82	8.09	8.09	是	是
10	市陌路 4、5、6 号地块	住宅	湖州	民生公司	浙江乔兴建设集团有限公司	2017-2021	18.39	5.81	5.81	-	6.81	否	否
11	渔船头安置房	住宅	湖州	城建集团	八方建设集团有限公司	2016-2022	8.09	3.80	4.89	-	2.50	否	否
12	石油大厦北侧安置房	住宅	湖州	华兴城建	浙江中屹建设集团有限公司	2016-2022	1.57	1.1	1.10	-	0.33	否	否

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	项目主体	施工方	建设期间	建筑面积	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
13	市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	住宅	湖州	市北公司	浙江华昌建设有限公司	2015-2022	40.01	15.52	15.52	-	11.65	否	否
14	市北 31#地块开发建设	住宅	湖州	房总集团	浙江湖州市建工集团有限公司、美信佳集团有限公司、浙江大经建设集团股份有限公司、恒德建设有限公司	2018-2022	42.62	33.22	33.22	-	36.22	否	否
15	市北分区 32#地块开发建设	住宅	湖州	房总集团	浙江乔兴建设集团有限公司	2018-2022	40.42	19.72	19.72			否	否
16	市北分区 32-1#地块开发建设	住宅	湖州	璟珑公司	浙江省一建建设集团有限公司	2018-2022	21.49	11.93	12.68	-	9.00	否	否
17	窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	住宅	湖州	窑湾公司	湖州市第二工程建设有限公司	2018-2022	7.37	5.01	5.01	-	3.23	否	否
18	窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设项目	住宅	湖州	房总集团	大东吴建设集团有限公司	2019-2022	5.70	3.55	3.55	-	2.01	否	否
19	仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（堍上花苑）	住宅	湖州	房总集团	浙江大经建设集团股份有限公司	2018-2021	8.32	5.47	5.47	-	3.40	否	否

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	项目主体	施工方	建设期间	建筑面积	总投资额	已投资额	总回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
20	陆家坝 C 块安置房工程	住宅	湖州	华兴城建	浙江湖州市建工集团有限公司	2018-2021	11.15	4.38	4.70	-	-		
-	合计			-	-	-	344.20	169.35	171.51	66.91	135.11	-	-

〔注〕：发行人部分已完工和在建非商品房业务未签订合同或协议主要系其为市场化销售的保障房，无需与政府签订合同。

2026-2030 年发行人主要已完工非商品房项目回款计划

单位：亿元

序号	项目名称	已销售总额	销售进度	回款期间	回款计划				
					2026	2027	2028	2029	2030
1	仁北家园	9.87	100.00%	2011.12-2017.6	-	-	-	-	-
2	南华家园	1.53	100.00%	2015.12-2020.12	-	-	-	-	-
3	水岸华庭	2.31	100.00%	2015.12-2020.12	-	-	-	-	-
4	祥和花园	4.60	100.00%	2014.12-2020.6	-	-	-	-	-
5	港西家园	11.22	100.00%	2015-2020	-	-	-	-	-
6	金田家园一期	6.93	100.00%	2016-2021	-	-	-	-	-
7	市陌路堂子村 3-1 号地块	2.76	100.00%	2018-2020	-	-	-	-	-
8	市北 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造项目	12.65	63.07%	2020-2024	6.95	-	-	-	-
9	金田家园二期	8.09	100.00%	2017-2022	-	-	-	-	-
10	市陌路 4、5、6 号地块	6.81	100.00%	-	-	-	-	-	-
11	渔船头安置房	2.50	80.00%	-	-	-	-	-	-
12	石油大厦北侧安置房	0.33	58.92%	-	-	-	-	-	-
13	市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	11.65	48.73%	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	已销售总额	销售进度	回款期间	回款计划				
					2026	2027	2028	2029	2030
14	市北 31#地块开发建设	36.22	98.32%	-	-	-	-	-	-
15	市北分区 32#地块开发建设		97.36%	-	-	-	-	-	-
16	市北分区 32-1#地块开发建设	9.00	84.89%	-	-	-	-	-	-
17	窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	3.23	84.00%	-	-	-	-	-	-
18	窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设项目	2.01	48.00%	-	-	-	-	-	-
19	仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（堇上花苑）	3.40	86.00%	-	-	-	-	-	-
20	陆家坝 C 块安置房工程	-	-	-	-	-	-	-	-
-	合计	135.11	-	-	6.95	-	-	-	-

〔注 1〕：上述已建项目均已办妥相关权证，不存在手续不全或未批先建情况。

〔注 2〕：项目序号 10-20，采用定向销售的方式，逐步向安置户进行销售，不涉及回款期间与回款计划，确认收入进度由销售进度决定，未来将持续销售。

发行人已建非商品房存在已完工而未销售情况，主要系采用定向销售的方式，逐步、有序地向符合条件的安置户进行销售，且尚有部分房产尚未被安置户选购所致。

发行人主要已建非商品房项目介绍如下：

1) 仁北家园（仁皇山北区农民新村建设工程）

仁北家园（仁皇山北区农民新村建设工程）是湖州市委、市政府为拓展仁皇山新区发展空间，改善居民生活条件，提升城市品质而实施的重点工程项目。工程位于湖州市仁皇山北区，北侧为仁北路，西、南侧为高教路，东侧为青铜路。项目总占地面积 15.72 万平方米（约 236 亩），总建筑面积 26.90 万平方米，容积率 1.848，绿地率 32.50%。规划建设多层 16 幢，9-11 层小高层 30 幢，17-21 层高层 6 幢，共计 52 个单体、90 个单元，总户数 2,272 户，其中公租房 992 户，其余为城中村改造和拆迁提供房源。配套建设小区内车行桥一座及区内河道整治 260 米。立项批复：湖发改投资（2011）419 号；环评批复：湖环建（2010）209 号；土地使用证：湖土国用（2011）

第 009482 号、009483 号等。

2) 南华家园

南华家园项目东与第十一中学相邻，南临长湖申航道，西接现状公共绿地，北靠南华路。项目总用地 1.08 万平方米，总建筑面积约 2.59 万平方米，主要是高层住宅，容积率 2.38，绿地率 30.20%，总户数 204 户。立项批复：湖发改投资（2010）279 号；环评批复：湖环建（2010）228 号；土地使用证：湖土国用（2011）第 013204 号等。

3) 水岸华庭

水岸华庭项目东侧与随缘小区相邻，南至新华路，西至学士路，北至东龙溪港，项目总用地 1.41 万平方米，总建筑面积约 3.67 万平方米，主要以高层为主，容积率 2.97，绿化率 37.00%，总户数 276 户。项目备案通知书：05001011164110118334；环评批复：湖环建（2010）244 号；土地使用证：湖土国用（2011）第 004258 号等。

4) 祥和花园

祥和花园项目位于湖州市北分区市陌路堂子村 5 号地块和 7 号地块，其中 5 号地块东靠学士路，西临华丰二路，南至市陌南路，北为高富路；7 号地块东靠二环东路，南至高富路，北为白鱼潭路。本项目主要建造市陌路区域拆迁安置房和部分商品房及配套设施。项目总用地 7.95 万平方米，建设规模 22.32 万平方米，容积率 2.285，绿地率 31.50%。立项批复：湖发改投资（2009）227 号；环评批复：湖环建（2009）166 号；土地使用证：湖土国用（2008）第 5-1879 号、湖土国用（2008）第 5-1881 号等。

5) 港西家园（南皋桥集镇新农村改造工程农民新村建设项目）

港西家园（南皋桥集镇新农村改造工程农民新村建设项目）位于湖州中心城市北部，西邻太湖路，东至小梅港，北至申苏浙皖高速公路，南至仁北路。集镇用地面积 67 公顷。其中北侧为规划旅游小镇，南侧为安置社区。南皋桥集镇新农村改造工程农民新村建设项目西邻太湖路，东至小梅港，南至仁北路。项目规划总用地面积 9.15 万平方米（含河流及绿化用地），总建筑面积约 14.21 万平方米，容积率 1.69。规划建设 7 幢多层住宅、2 幢 11 层住宅、2 幢 14 层住宅，5 幢 17 层住宅，3 幢商业用房及 1 幢幼儿园，其中 3 幢商业用房在地块北侧，商业用房集中配置配套用房。

6) 金田家园一期

本工程位于湖州市仁皇山分区北片 16 号地块，北至高教路，南临三环路，西至堍山农民新村，东至太湖路。项目建设内容主要包括居民住宅、配套公建、区内道路、绿化景观灯。一期工程总建筑面积 15.04 万平方米，包括拆迁安置用房、公建配套和地下车库，其中住宅 1,084 套（含 270 套单身公寓）。二期工程总建筑面积 13.43 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改投资〔2012〕263 号；环评批复：湖环建〔2012〕158 号；土地使用证：湖土国用（2013）第 011217 号。

7) 市陌路堂子村 3-1 号地块

项目选址于湖州市市北分区，地块东临市陌河，南为龙溪港，西至外环北路，北至规划道路。项目总用地面积 0.84 万平方米，项目建设内容包括安置房、公建配套及地下室等建筑。项目总建筑面积 3.43 万平方米，住宅总户数 203 户。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改投资〔2014〕133 号、湖发改审批〔2014〕231 号、湖发改审批〔2014〕289 号；环评批复：湖环建〔2014〕36 号；土地使用证：湖土国用（2015）第 009341 号。

8) 市北 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造项目

项目选址于市北分区 28 号地块内，地块北至井安，南至泰和家园住宅小区，西至内环东路，东至四中路。建设内容包括拆迁安置房、公建配套、地下建筑及道路、绿化等室外工程。项目总用地面积 15.12 万平方米，总建筑面积 37.48 万平方米。其中地上建筑面积 26.32 万平方米，包括住宅建筑面积 24.35 万平方米，配套公建建筑面积 1.97 万平方米；地下室建筑面积 11.16 万平方米。住宅总套数 2,212 套。项目已取得批文情况，立项批复：湖发改审批〔2014〕324 号、湖发改审批〔2014〕327 号、湖发改审批〔2015〕191 号、292 号；环评批复：湖环审函〔2014〕54 号；国土批复：湖土国用〔2015〕第 005517、005512、005515 号。

9) 金田家园二期

本项目位于湖州市仁皇山分区北片 16 号地块，北至高教路，南临三环路，西至堍山农民新村，东至太湖路。建设内容主要包括居民住宅、配套公建、区内道路、绿化景观灯。一期工程总建筑面积 15.04 万平方米，包括拆迁安置用房、公建配套和地下车库，其中住宅 1,084 套（含 270 套单身公寓）。二期工程实施 13.43 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改投资〔2012〕263 号；环评批复：湖环建

〔2012〕158 号；土地证：湖土国用（2013）第 011217 号。

10) 市陌路 4、5、6 号地块

该地块位于湖州城区东北片区，西临外环北路，北靠新市陌路。南临市陌河，东临华丰二路。项目总建筑面积约 18.39 万平方米。其中 4 号地块为居住性配套设施用地，主要为安置房及幼儿园，建筑面积 7.81 万平方米；5 号地块为居住、商业办公及农贸市场用地，主要包括商品住宅、办公楼及农贸市场综合楼，建筑面积 9.28 万平方米；6 号地块为住宅用地（含商业配套），主要为酒店式公寓及配套用房，建筑面积 1.53 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改投资〔2015〕142 号；环评批复：吴环建管〔2016〕124 号；国土批复：湖土国用（2008）第 5-1884、5-1940 号。

11) 渔船头安置房

本项目位于仁皇山分区西片，地块东为凯莱国际住宅小区，南、西为旄儿港，北为龙王山路。建设内容主要包括新建小区和配套景观工程。其中小区建设包括住宅、公建配套、地下室及室外工程，分东、西区分步实施。项目总用地面积 5.27 万平方米，其中东区块用地面积 1.91 万平方米，西区块用地面积 2.25 万平方米，配套景观用地面积 1.11 万平方米，总建筑面积约 8.09 万平方米，住宅总户数 528 户。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改审批〔2015〕319 号；环评批复：湖环建〔2015〕16 号；土地证：湖土国用（2015）第 012641 号。

12) 石油大厦北侧安置房

石油大厦北侧地块项目位于老城分区，地块东侧为墙壕里小区，南侧为新华路，西侧为外环东路。项目净用地面积 1.10 万平方米，建筑面积 1.52 万平方米，主要用于建设商业、办公、酒店式公寓和地下停车场用房。规划建筑限高 24 米，容积率 1.30 至 1.80，绿地率大于 20%，建筑密度不高于 45%。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改审批〔2016〕313 号；环境影响登记表备案号：201733050200000004；不动产权证：浙（2016）湖州市不动产权第 0039683 号。

13) 市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目

本项目选址于湖州市市北分区 33 号地块内，地块北至三环北路，南至后庄路，西

至华丰路（规划），东至二环北路。项目建设内容主要包括拆迁安置房、公建配套、地下建筑及道路、绿化等室外工程。项目改造总用地面积约 20.41 万平方米，项目总建筑面积约 40.07 万平方米，其中包括住宅建筑面积 30.88 万平方米，住宅总套数为 2,729 套。项目已取得批文情况，立项批复：湖发改〔2014〕325 号；环评批复：湖环审函〔2014〕55 号；国土批复：湖土预字〔2014〕26 号。

14) 市北 31#地块开发建设

项目位于新塘港东侧，南临井安路，东临白莲花路，北邻三环北路。总用地面积 171,550.99 平方米，总建筑面积约 42.60 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码：2018-330500-70-03-008527-000、2018-330500-70-03-008258-000、2018-330500-70-03-024135-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201833050200000115、201833050200000116、201833050200000117；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0059419 号、浙（2018）湖州市不动产权第 0047918 号、浙（2018）湖州市不动产权第 0059285 号。

15) 市北分区 32#地块开发建设

项目位于市北分区后庄单元，东临潜庄路，南临井安路，北侧隔规划河流为三环北路，西侧为规划四中路。总用地约 13.98 万平方米，总建筑面积约 40.42 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码 2018-330500-70-03-009800-000；环评批复：吴环建管〔2018〕35 号；土地证：浙（2019）湖州市不动产权第 000187 号。

16) 市北分区 32-1#地块开发建设

项目位于市北分区后庄单元，南临井安路，东侧、北侧为后庄港，西侧为规划潜庄路。总用地约 7.98 万平方米，总建筑面积约 21.49 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码：2018-330502-70-03-032029-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201833050200000150；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0053181 号。

17) 窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）

项目位于窑湾单元中部，南临三环北路，北临青太路。总用地面积 28,228.68 平方

米，总建筑面积约 7.37 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码：2018-330500-70-03-032349-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201833050200000149；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0053210 号。

18) 窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设项目

该项目位于窑湾单元中部，三环北路北侧，金田路东侧，青太路南侧，总用地面积 25,491.00 平方米，新增建筑面积 56,958.00 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码：2019-330500-70-03-003446-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201933050200000067；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0059417 号。

19) 仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（堍上花苑）

项目位于仁北单元南部，堍山东北侧，青太路南侧，安吉路西侧，总用地面积 35,117.00 平方米，建筑面积 83,222.00 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：项目备案信息代码：2018-330500-70-03-044810-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201833050200000212；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0059287 号。

20) 陆家坝 C 地块开发建设项目

项目位于湖东 HD03-02-30 号地块，东为大升路，南为纬一路，西、北为规划河道。总用地面积 60,000.00 平方米，总建筑面积 120,000.00 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：湖发改审批〔2018〕282 号；环评批复：环境影响登记表备案号：201933050200000070；土地证：浙（2019）湖州市不动产权第 0069110 号。

②商品房项目：

截至 2026 年 3 月末发行人主要已建商品房项目

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目主体	完工时间	项目类型	项目所在地	项目总投资	建筑面积	销售总额	销售进度	回款情况	施工方
1	滨河苑	城市集团	2005 年 6 月	住宅	湖州	0.30	1.78	0.65	全部已售	0.65	浙江中屹建设集团有限公司
2	莲花庄小区	城市集团	2006 年 4 月	住宅	湖州	0.95	5.03	2.50	全部已售	2.50	湖州大东吴集团有限公司

序号	项目名称	项目主体	完工时间	项目类型	项目所在地	项目总投资	建筑面积	销售总额	销售进度	回款情况	施工方
3	明都锦绣苑	城市集团	2008 年 4 月	住宅	湖州	1.83	4.47	3.80	全部已售	3.80	浙江中荣建设有限公司
4	新华府	城市集团	2014 年 9 月	住宅	湖州	4.19	8.89	6.06	全部已售	6.06	华煜建设集团有限公司
5	浔园	城市集团	2008 年 8 月	住宅	湖州	1.50	10.60	1.63	全部已售	1.63	浙江中荣建设有限公司
		城市集团	2014 年 12 月	住宅	湖州			2.35	全部已售	2.35	浙江华昌建设有限公司
6	和园	城市集团	2018 年 10 月	住宅	湖州	1.46	2.74	1.20	全部已售	1.20	浙江中屹建设集团有限公司
7	云溪公寓 (湖州市新华变电所南侧地块建设项目)	城市集团	2019 年 5 月	住宅	湖州	2.42	2.36	1.10	销售中	1.10	浙江天力建设集团有限公司
8	达昌府	房总集团	2020 年 11 月	住宅	湖州	21.50	23.00	22.58	销售中	22.34	浙江华昌建设有限公司
9	嘉汇商业中心	嘉汇商业中心	2021 年 11 月	商业	湖州	3.39	4.85	1.22	销售中	1.22	浙江鼎兴建设有限公司
10	市北 24#地块开发建设	房总集团	2022 年	商业	湖州	2.42	3.22	1.19	销售中	1.19	浙江华昌建设有限公司
11	湖东分区 HD-03-04-03A 地块开发建设(东悦府)	房总集团	2023 年	住宅	湖州	12.77	12.60	8.96	销售中	9.01	华煜建设集团有限公司
12	湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设(东耀府)	房总集团	2023 年	住宅	湖州	13.74	14.77	12.15	销售中	12.11	湖州大东吴集团有限公司
13	湖东分区 HD-03-04-05A 地块(东茂府)	房总集团	2024 年	住宅	湖州	7.81	8.49	2.01	销售中	1.92	浙江天力建设集团有限公司
14	外庄 XN-02-02-03B-1	房总集团	2024 年	住宅	湖州	8.31	6.64	2.04	销售中	1.82	华煜建设集团有限公司
15	长三角创新中心综合体产业园一期(28 号地块工业厂房)	励城建设	2024 年	厂房	湖州	5.34	13.80	3.69	全部已售	1.80	浙江省一建建设集团有限公司

序号	项目名称	项目主体	完工时间	项目类型	项目所在地	项目总投资	建筑面积	销售总额	销售进度	回款情况	施工方
16	长东片区 CBD 西区住宅区	新湾公司	2024 年	住宅	湖州	18.13	18.58	8.22	销售中	8.22	华煜建设集团有限公司、湖州大东吴集团有限公司
17	砂洗、印花集约整治产业园三期工程	立城建设	2024 年	厂房、商业	湖州	15.33	39.20	7.14	销售中	7.14	浙江天力建设集团有限公司
18	蜀山单元 HD-03-04-06D 号地块开发建设项目（东臻府）	房总集团	2025 年	住宅	湖州	11.40	9.34	0.00	销售中	0.00	恒德建设集团有限公司
19	仁西单元 RHS-02-01-01B-2 号地块房地产开发项目（揽翠居）	房总集团	2025 年	住宅	湖州	10.75	8.35	2.32	销售中	2.09	浙江大东吴集团建设有限公司
20	老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块项目	更新公司	2024 年	住宅	湖州	4.64	3.71	2.43	销售中	2.43	浙江天力建设集团有限公司
21	长三角创新中心综合体一期（29 号房地产开发项目）	励城建设	2025 年	住宅	湖州	8.31	12.98	0.00	销售中	0.00	浙江一建建设集团有限公司
22	西凤漾单元 XSS-03-02-03B 地块开发建设项目	人才产业园	2025 年	住宅	湖州	13.61	15.75	0.00	销售中	0.00	浙江乔兴建设集团有限公司
23	东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块房地产开发建设项目（春语里）	城信佳公司	2026	住宅、商业	湖州	28.10	28.87	7.06	销售中	6.34	广源建设集团有限公司
24	凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块开发建设项目（桐凤里）	城佳公司	2025	住宅、商业	湖州	6.15	4.70	4.56	销售中	4.24	浙江中吴建设有限公司

序号	项目名称	项目主体	完工时间	项目类型	项目所在地	项目总投资	建筑面积	销售总额	销售进度	回款情况	施工方
25	湖州多媒体产业园三期项目	创城建设	2025 年	商业	湖州	8.70	17.80	0.23	销售中	0.23	浙江新城建设有限公司、美信佳建设集团有限公司
-	合计	-	-	-	-	213.05	282.52	105.09	-	101.39	-

〔注 1〕：上述已建项目均已办妥相关权证，不存在手续不全或未批先建情况。

1) 滨河苑

该项目是居民住宅小区，位于湖州市龙溪大桥北堍西侧，项目总占地面积 1.55 万平方米，总建筑面积 1.78 万平方米，总户数 182 户。立项批复：湖开发委投（2001）24 号；环评批复：湖建管（2003）254 号；土地使用证：湖土国用（2002）字第 9-3061 号等。

2) 莲花庄小区

该项目位于湖州市莲花庄路北侧四面厅地块，南临莲花庄，北临市河。项目总占地面积 4.24 万平方米，总建筑面积 5.03 万平方米，容积率 1.19，绿地率 35%，共计 27 个单体，总户数 364 户。立项批复：湖计投（2001）106 号；环评批复：湖建管（2003）107 号；土地使用证：湖土国用（2004）第 1-1538 号等。

3) 明都锦绣苑

该项目位于原粮油蒸谷厂地块（二期），总占地面积 5.11 万平方米，总建筑面积 4.47 万平方米，容积率 1.46，绿地率 33.00%，共计 25 个单体，总户数 598 户。立项批复：湖计投（2001）50 号；环评批复：湖建管（2005）185 号；土地使用证：湖土国用（2006）第 1-6471 号、湖土国用（2006）第 1-6486 号等。

4) 新华府

新华府项目位于湖州新华路北侧，学士路西侧。项目总用地 3.43 万平方米，总建筑面积 8.89 万平方米，其中地上建筑面积 6.98 万平方米（A 地块 5.73 万平方米，B 地块 0.70 万平方米，C 地块 0.54 万平方米），地下建筑面积 1.92 万平方米，主要建设商品住宅用房及配套商务办公用房等。项目备案通知书：05001005124110122984；环评

批复：湖环建（2010）164 号；土地使用证：湖土国用（2009）第 5-9557 号、5-9558 号、5-9559 号等。

5) 浔园

“房总·浔园”项目开发总面积 10.60 万平方米，其中住宅 9.91 万平方米，其他用房 0.69 万平方米，总用地面积 8.20 万平方米，容积率 1.30 以内，建筑密度小于 30%。其中，浔园二期项目位于南浔镇东南部，地块东侧是虹阳路，北靠人瑞路。项目总用地 3.22 万平方米，建设规模 4.67 万平方米。项目容积率小于 1.30，绿地率不小于 35%。立项批复：浙浔管项建（2003）37 号；环评批复：湖建管（2006）340 号；土地使用证：湖土国用（2009）第 31-8850 号等。

6) 和园

该项目南侧为新华路，东侧为新华府小区，北侧为墙壕里小区，西侧为墙壕里路。总用地面积 18,720.00 平方米，总建筑面积 27,560.00 平方米。主要建设城镇住宅等用房。项目备案号 05001409224110122724，土地证号：湖土国用（2015）第 014600 号，环评：湖环建（2016）7 号。

7) 云溪公寓（湖州市新华变电所南侧地块东侧）

湖州市新华变电所南侧地块东侧为墙壕里小区，南侧为新华路，西侧为外环东路。总用地面积 1.10 万平方米，总建筑面积 2.36 万平方米，其中地上建筑面积 1.92 万平方米（计入容积率面积）。项目主要用于建设商业、办公楼、酒店式公寓。项目已取得批文情况，其中，湖州市企业投资项目备案通知书：05001610084110168144 号；环评批复：吴环建管备（2016）14 号；建设用地规划许可证：地字第 330501201600024 号。

截至目前，已基本完成销售。

8) 达昌府

“湖州城投·达昌府”项目是发行人投资开发的高层、多层、排屋混合布置的商品房项目。项目位于湖州市老城分区南部，分为 LC66—A 地块和 LC66—B 地块两个片区。总用地面积 10.44 万平方米，其净出让用地面积 8.72 万平方米，其中 A 地块 5.77 万平方米，B 地块 2.95 万平方米，公共绿化用地面积 1.06 万平方米，道路面积 0.67 万平方米。

米。基地南侧为二里桥路，东侧为保留居住用地，北侧为湖东路，西侧为龙溪港。项目已取得批文：湖州市企业投资项目备案通知书：05001608234110117915 号；环评批复：吴环建管〔2017〕2 号；不动产权证：浙（2018）湖州市不动产权第 0029327 号、0029322 号。

截至目前，已基本完成销售。

9) 嘉汇商业中心

项目位于三环北路北侧，净用地 1.66 万平方米，建设商业地产，总建筑面积约 4.85 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2017-330500-72-03-012507-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201733050200000051；土地证：浙（2017）湖州市不动产权第 0040379 号。

该项目预计部分将销售、部分将用于出租和自持，其中销售部分已基本完成销售。

10) 市北 24#地块开发建设

项目位于市北 24#地块西南侧，二环东路以北，华丰路以东，占地面积 13,692.00 平方米，建筑面积约 32,200.00 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2018-330502-70-03-035080-000；环评批复：建设项目环境影响登记表：201833050200000213；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0047913 号。

该项目预计将更新用途为出租。

11) 湖东分区 HD-03-04-03A 地块开发建设（东悦府）

项目位于湖东分区，南临 318 国道，北临纬一路，西临大升路，东临规划支路，总用地面积 53,282.73 平方米，建设用地面积 46,881.76 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2019-330502-70-03-053914-000；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0093777 号。

该项目于 2023 年完工，目前处于销售中。

12) 湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设（东耀府）

项目位于湖东分区，318 国道北侧，东侧为蜀山路，北侧为纬一路，西侧为规划道路，总用地面积 60,114.44 平方米，总建筑面积为 147,492.35 平方米。项目已取得批文

情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2019-330502-70-03-053915-000；土地证：浙（2018）湖州市不动产权第 0093785 号。

该项目于 2023 年完工，目前处于销售中。

13) 湖东分区 HD-03-04-05A 地块（东茂府）

项目位于湖东分区，南临蜀山，北临湖东路，西临东南湾路，东临三环东路。项目总建筑面积约 8.75 万平方米，地上建筑面积约 5.19 万平方米，地下建筑面积约 3.56 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2020-330502-70-03-169838；施工许可证：330500202110130101；不动产权证：浙（2019）湖州市不动产权第 0093354 号。

该项目于 2024 年完工，目前处于销售中。

14) 外庄 XN-02-02-03B-1

项目位于外庄单元 XN-02-02-03B-1 地块，东侧为横渚塘路，西侧为外庄路，南侧为现状浙北农批市场，北侧为西塞路。项目总建筑面积约 6.76 万平方米，地上建筑面积约 4.42 万平方米，地下建筑面积约 2.34 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2101-330591-04-01-154410；施工许可证：330591202112080101；不动产权证：浙（2021）湖州市不动产权证 0065604 号。

该项目于 2024 年完工，目前处于销售中。

15) 长三角创新中心综合体产业园一期（28 号地块工业厂房）

项目位于安吉县天子湖镇离铁大道与建设路东北侧。新建多层住宅 12 幢，高层住宅 4 幢，高层公寓一幢，在高层公寓裙房内布置配套及社区用房，并同步实施道路、绿化、管网等配套工程。净用地面积约 4.2 万平方米，总建筑面积约 12.98 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2108-330523-04-01-808621；施工许可：330554202210290101；不动产权证：浙（2022）安吉县不动产权

该项目于 2024 年完工，目前已完成销售。

16) 长东片区 CBD 西区住宅区

项目位于太湖湾单元 TH-08-01-01E、TH-08-02-02C、TH-08-02-03C 号地块。TH-

08-01-01E 地块的总建筑面积约 8.59 万平方米，地上建筑面积约 4.97 万平方米，地下建筑面积 3.62 万平方米；TH-08-02-02C 地块的总建筑面积约 5.70 万平方米，地上建筑面积 2.84 万平方米，地下建筑面积 2.96 万平方米；TH-08-02-03C 号地块的总建筑面积约 9.19 万平方米，地上建筑面积约 5.00 万平方米，地下建筑面积约 4.19 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2020-330591-70-03-136369；建设用地规划许可证：地字第 330552202000040 号；施工许可：330591202009290401、330591202009290101、330591202009280101；不动产权证：浙（2020）湖州市不动产权第 0076896 号、浙（2020）湖州市不动产权第 0076925 号、浙（2020）湖州市不动产权第 0076927 号。

该项目于 2024 年完工，目前处于销售中。

17) 砂洗、印花集约整治产业园三期工程

项目位于湖州南太湖高新技术产业园区织里片区，东为栋梁路，南为横二路，西为东林港，北为外环北路。项目建设主要包括工业厂房、办公楼、污水处理厂（2 万吨/日）、地下室等房屋建筑和道路、绿化、停车区等室外工程。总用地约 368.00 亩，新建总建筑面积为 392,000.00 平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：吴发改经投资（2016）64 号；环评批复：吴环管函（2016）49 号；国土批复：吴土预字（2016）第 082 号。

该项目于 2024 年完工，目前处于销售中。

18) 蜀山单元 HD-03-04-06D 号地块开发建设项目（东臻府）

项目位于湖东分区，北侧为纬一路，南侧为三里桥路，西侧为规划河流及绿地，东侧为三环东路。本项目出让宗地面积为 39,278 平方米，总建筑面积约 93,353.12 平方米，其中地上建筑面积约 60,924.42 平方米（计容面积为 58,917 平方米），地下建筑面积约 32,428.7 平方米，主要用于建设城镇住宅用地。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2111-330502-04-01-145613；施工许可：330500202210280101；不动产权证：浙（2022）湖州市不动产权第 0066930 号。

19) 仁西单元 RHS-02-01-01B-2 号地块房地产开发项目（揽翠居）

项目位于仁西单元北部，西侧为同心路，南侧为规划道路，东侧隔公园绿地为环

山路。项目总用地面积 44,854 平方米，净出让面积 39,946 平方米，新增建筑面积约 83,484.97 平方米，其中地上建筑面积约 50,484.97 平方米（实际计容面积约 47,935.2 平方米），地下建筑面积约 33,000 平方米，主要建设城镇居民住宅及配套设施。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2205-330591-04-01-834138；施工许可：330501202309060101；不动产权证：浙（2023）湖州市不动产权第 0036554 号。

20) 老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块项目

项目位于湖州市老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块，毗邻莲花庄公园，东北侧为建设路，东南侧为环城南路，北侧为潜园路。项目总建筑面积约 4.04 万平方米，地上建筑面积约 2.54 万平方米，地下建筑面积约 1.50 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2101-330502-04-01-431012；施工许可：330500202112310101；不动产权证：浙（2021）湖州市不动产权第 0077050 号。

21) 长三角创新中心综合体一期（29 号房地产开发项目）

项目位于安吉县天子湖镇离铁大道与建设路东北侧。新建多层住宅 12 幢，高层住宅 4 幢，高层公寓一幢，在高层公寓裙房内布置配套及社区用房，并同步实施道路、绿化、管网等配套工程。净用地面积约 4.2 万平方米，总建筑面积约 12.98 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2108-330523-04-01-808621；施工许可：330554202210290101；不动产权证：浙（2022）安吉县不动产权第 0020488 号。

22) 西凤漾单元 XSS-03-02-03B 地块开发建设项目

项目总用地面积 66,839 平方米，净出让用地面积 59,615 平方米，代征绿地面积 7,224 平方米。主要建设城镇住宅及配套 12 班幼儿园、物业管理及社区用房等。相关技术经济指标严格按照《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 3305042021A21042）及主要规划条件（湖新规 330552202100071 号）执行。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2109-330591-04-01-831282；施工许可：330591202206230101；不动产权证：浙（2022）湖州市不动产权第 0021715 号。

23) 东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块房地产开发建设项目（春语里）

项目位于东街单元南部，东侧为建设路，北侧为环城南路，南侧为菜花泾。本项目出让宗地面积为 87,216.24 平方米，总建筑面积约 288,666 平方米，其中地上建筑面

积约 187,813.48 平方米（计容面积为 187,813.48 平方米），地下建筑面积约为 90,126.4 平方米，其中 A 地块为商务、商业用地，B 地块为住宅用地。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2107-330502-04-01-207683；施工许可：330500202307310101；不动产权证：浙（2021）湖州市不动产权第 0142115 号、浙（2021）湖州市不动产权第 0142116 号。

24) 凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块开发建设项目（桐凤里）

项目总用地面积 32,992 平方米，新增建筑面积约 47,000 平方米，其中地上建筑面积约 32,000 平方米，地下建筑面积约 15,000 平方米，计划建设住宅、商业、办公及配套设施。目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2301-330591-04-01-479161；施工许可：330501202309010101；不动产权证：浙（2023）湖州市不动产权第 0064540 号。

25) 湖州多媒体产业园三期项目

项目位于湖州市吴兴区八里店，东至经八路，南至吴兴大道，西至经七路，北至怪鸟漾北侧河流。项目总建筑面积约 121 亩，总建筑面积约 18.10 万平方米，地上建筑面积约 16.28 万平方米，类型分为花园式办公、配套公寓及总部办公，地下建筑面积约 1.8 万平方米。项目已取得批文情况，其中，立项批复：备案制项目代码：2019-330502-65-03-016960-000；施工许可：330502202005270101。

(5) 在建房地产项目

截至 2026 年 3 月末，发行人在建房地产项目如下表所示：

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建商品房项目

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目类型	项目所在地	总建筑面积	计划总投资	建设年限	截至 2026 年 3 月累计投资
1	常溪单元 HD-05-02-03G 号地块开发建设项目（东璟府）	房总集团	住宅	湖州	13.94	13.80	2023-2026	10.62
2	龙溪港单元 LC-08-03-01F 号（原中心医院西侧）地块建设项目	更新公司	住宅	湖州	5.43	4.92	2024-2026	3.21
3	湖州市科技城人才产业园项目	人才产业园	商业	湖州	31.28	20.40	2022-2026	11.25

序号	项目名称	项目主体	项目类型	项目所在地	总建筑面积	计划总投资	建设年限	截至 2026 年 3 月累计投资
4	长东未来社区开发建设项目	未来社区公司	住宅、商业	湖州	66.34	63.00	2023-2030	27.56
5	HD33 号地块（1 号地块）（咏山府）	城悦公司	住宅	湖州	23.09	29.37	2024-2027	18.65
6	草田漾单元 TH-10-01-08B 号地块（晴屿里）	城宸公司	住宅	湖州	10.35	11.67	2024-2026	7.91
7	凤凰东区单元 FH-01-04-01C 号地块（华海园）	东凰公司	住宅	湖州	12.48	14.58	2025-2028	7.36
8	东龙溪港单元 FLC-07-04-03B 号地块（原质监站）	更新公司	住宅	湖州	3.50	3.90	2024-2026	2.55
-	合计	-	-	-	166.41	161.64	-	81.20

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建商品房项目（续）

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	施工方	项目进度	资金来源	未来三年预计投资		
						2026 年	2027 年	2028 年
1	常溪单元 HD-05-02-03G 号地块开发建设项目（东璟府）	13.80	浙江华昌建设有限公司	配套及装饰工程施工	贷款及自筹	0.65		
2	龙溪港单元 LC-08-03-01F 号（原中心医院西侧）地块建设项目	4.92	华煜建设集团有限公司	装饰及市政施工	贷款及自筹	1.00	0.65	0.05
3	湖州市科技城人才创业园项目	20.40	浙江乔兴建设集团有限公司、浙江大东吴建设集团有限公司	市政施工	贷款及自筹	1.25	1.25	1.25
4	长东未来社区开发建设项目	63.00	杭州通达集团有限公司	主体施工	贷款及自筹			
5	HD33 号地块（1 号地块）（咏山府）	29.37	浙江乔兴建设集团有限公司	主体施工	贷款及自筹	8.80	1.50	
6	草田漾单元 TH-10-01-08B 号地块（晴屿里）	11.67	浙江天力建设集团有限公司	市政施工	贷款及自筹	0.43	0.05	
7	凤凰东区单元 FH-01-04-01C 号地块（华海园）	14.58	浙江大东吴集团建设有限公司	桩基施工	贷款及自筹			
8	东龙溪港单元 FLC-07-04-03B 号地块（原质监站）	3.90	浙江天力建设集团有限公司	主体施工	贷款及自筹	0.48	0.43	0.24
-	合计	161.64	-	-	-	12.61	3.88	1.54

发行人在建房地产项目均合法合规，具体情况如下：

1) 常溪单元 HD-05-02-03G 号地块开发建设项目（东璟府）

项目位于常溪单元中部，东临经一路，西临三环东路，南侧为规划待建道路，东北侧为现状湖州城市公交市北综合场站，西北侧为现状快速路立交。本项目出让宗地面积为 54,016 平方米，总建筑面积约 154,474.7 平方米，其中地上建筑面积约 108,000.1 平方米（计容面积为 97,228 平方米），地下建筑面积约为 46,474.6 平方米，主要建设居民住宅及商业相关配套设施。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2107-330502-04-01-826946；施工许可：330502202310250201；不动产权证：浙（2019）湖州市不动产权第 0093333 号。

2) 龙溪港单元 LC-08-03-01F 号（原中心医院西侧）地块建设项目

项目位于龙溪港单元，西侧为龙溪南路，南侧为后狮子巷，东侧为老中心医院，北侧为龙溪港。项目规划总用地面积 38.56 亩，净用地面积 26.97 亩，代征道路面积 2,342 平方米，代征绿地 5,380 平方米，主要建设内容为住宅、商业、商务等。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2307-330502-04-01-305494；施工许可：330500202409300101；不动产权证：浙（2023）湖州市不动产权第 0136581 号。

3) 湖州市科技城人才创业园项目

本项目属于南太湖新区（为省级产业园区）基础设施配套项目，项目规划用地面积约 83,505 平方米，新增建筑面积约 312,805 平方米，新增停车位 2,111 个，新增 6,171 平方米太阳能光伏板，保障供水和向创业园区供水的输水管道工程，新建 DN200 输水管全长约 1.3 公里。项目整体涵盖创智中心、高端研发中心等功能，将建成集高端人才、高端项目的孵化、创业投资为一体的现代化新型人才创业中心。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2011-330591-04-01-115414；施工许可：330591202112140101；不动产权证：浙（2021）湖州市不动产权第 0041043 号。

4) 长东未来社区开发建设项目

本项目属于南太湖新区（为省级产业园区）基础设施配套项目，项目用地面积约 436.8 亩，其中净用地约 285 亩，新增建筑面积约 60 万平方米，其中地上 38.9 万平方米，地下 21.8 万平方米；人才公寓 33.5 万平方米。配套完善周边及区间道路，新设幼儿园、城市书房等社会化管理设施。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2012-330591-04-01-999732；施工许可：330501202309280101、330591202301300101；不动产权证：浙（2022）湖州市不动产权第 0022161 号等。

5) HD33 号地块（1 号地块）（咏山府）

项目位于湖东分区，基地南临东塘漾路，北临谈家扇路，东侧为东南湾路，西侧为大升路。项目总用地面积 163,736.13 平方米，新增建筑面积约 340,663.38 平方米，其中地上建筑面积约 248,653.07 平方米（实际计容面积约 235,746.88 平方米），地下建筑面积约 92,010.31 平方米，计划建设住宅、商业、办公及配套设施。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2208-330502-04-01-460563；施工许可：330500202412170101；不动产权证：浙（2022）湖州市不动产权第 0074802 号。

6) 草田漾单元 TH-10-01-08B 号地块（晴屿里）

项目总用地面积 55,913 平方米（建设内容包含净用地面积 41,062 平方米，代征道路面积 12,015 平方米，代征绿化 2,836 平方米），新增建筑面积约 103,500 平方米，其中地上建筑面积约 66,000 平方米（容积计容面积 61,593 平方米），地下建筑面积约 37,500 平方米，计划建设住宅及配套设施。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2312-330552-04-01-956230；施工许可：330552202410250201；不动产权证：浙（2024）湖州市不动产权第 0100703 号。

7) 凤凰东区单元 FH-01-04-01C 号地块（华海园）

本项目总用地面积 6.20 万平方米，新增建筑面积约 13.58 万平方米，其中地上建筑面积约 86,239 平方米，地下建筑面积约 49,589 平方米，主要建设住宅、市政道路、绿化等。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2406-330552-04-01-872532；施工许可：330552202508270101；不动产权证：浙（2024）湖州市不动产权第 0055719 号。

8) 东龙溪港单元 FLC-07-04-03B 号地块（原质监站）

地块位于东龙溪港单元，基地东侧为文苑南区，南临锦绣苑小区，西侧为外环东路，北侧为湖东路，其中地块西北侧外环东路和湖东路道路交叉口处与晶鼎大酒店相邻。本项目出让宗地面积为 1.58 万平方米，总建筑面积约 3.50 万平方米。项目已取得批文情况，其中，备案制项目代码：2308-330502-04-01-806657；施工许可：330500202411270101；不动产权证：浙（2023）湖州市不动产权第 0142367 号。

（6）拟建房地产项目

截至 2026 年 3 月末，发行人暂无拟建的房地产项目。

由于我国商品房实行预售制，即在商品房未全部竣工前可进行预售。发行人房地产板块业务收入的确认依据财政部《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》等相关法律法规执行，由发行人相应的项目完工验收后，并交付购房者时确认营业收入。由于发行人房开项目多为分期开发、分期交付，故房开板块营业收入的确认也会分多期进行。发行人在建房地产开发项目预期销售金额及预计收入确认时间均受发行人开发进度、销售策略等因素影响，实际销售金额及收入确认时间应以发行人相关公告为准。上述在建房产项目均合法合规，符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

(7) 土地储备情况

报告期内，发行人主要土地储备情况如下：

报告期内，发行人主要用于房地产开发的储备土地情况

单位：平方米、万元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已交出让金金额	后续出让金计划	资金来源	拟建项目类别
1	常路单元 BLD-08-01-03A-2 地块	紫金桥片区	78,904.06	2023	61,530.00	61,530.00	-	自有资金	住宅
2	常路单元 BLD-08-01-03A-2 地块	紫金桥片区	78,904.06	2023	61,530.00	61,530.00	-	自有资金	住宅
3	草田漾单元 TH-10-03-01B 号	草田漾单元	74,618.00	2024	83,900.00	83,900.00	-	自有资金	住宅
4	草田漾单元 TH-10-03-05F 地块	草田漾单元	16,354.00	2024	17,200.00	17,200.00	-	自有资金	住宅
5	草田漾单元 TH-10-03-06E 号地块	草田漾单元	29,149.00	2024	30,600.00	30,600.00	-	自有资金	住宅

6	草田漾单元 TH-10-02-01L 地块	草田漾单元	70,770.00	2024	80,700.00	80,700.00	-	自有资金	住宅
7	草田漾单元 TH-10-01-10E 地块	草田漾单元	6,724.00	2024	7,700.00	7,700.00	-	自有资金	住宅
8	草田漾单元 TH-10-03-05B 地块	草田漾单元	27,694.00	2024	29,100.00	29,100.00	-	自有资金	住宅
9	草田漾单元 TH-10-03-02B 号地块	长东片区草田漾单元	72,903.00	2025	84,000.00	84,000.00	-	自有资金	住宅
10	草田漾单元 TH-10-03-08D 号地块	草田漾单元	6,182.00	2025	2,400.00	2,400.00	-	自有资金	商业
11	长东南单元 15-01-12A 号地块	长东南单元	126,827.00	2025	113,200.00	113,200.00	-	自有资金	住宅
合计		-	589,029.12	-	571,860.00	571,860.00	-	-	-

3、租赁和服务

公司租赁及服务业务主要由发行人及子公司城投资管负责，发行人持有爱山广场、府庙商城、潘家廊和同盛大厦 15 层等商业地产，其中爱山广场、府庙商城和潘家廊位于湖州市，同盛大厦位于上海市。城投资管主要负责运营爱山广场的商铺等物业出租及物业管理。商铺租赁期以 5 年和 6 年为主，通常按季度收取租金，最长租赁期 20 年。

发行人租赁及服务业务的会计处理模式：公司用于租赁的商业地产计入“投资性房地产”，采用公允价值模式进行后续计量。自行建造的投资性房地产，建造时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”或其他科目；建成后，借记“投资性房地产—成本”，贷记“在建工程”；同时，对投资性房地产进行评估，评估价值超出成本的部分，借记“投资性房地产—成本”，贷记“其他综合收益”。外购的投资性房地产，在购入时，借记“投资性房地产—成本”，贷记“银行存款”。每个资产负债表日，发行人对所有投资性房地产进行价值评估，若投资性房地产增值，则借记“投资性房地产—公允价值变动”，贷记“公允价值变动损益”；若减值，则借记“公允价值变动损益”，贷记“投资性房地产

—公允价值变动”。发行人每年收到租户租金时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。

在现金流量方面，发行人购入或自行建造投资性房地产时，将发生的现金流支出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”；收到租金时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人租赁和服务业务经营模式与业务开展合法合规，具体情况如下：

发行人租赁业务的租金收取包括按营业额逐级递增方式、按租赁年限约定每年租金方式、每隔固定期限上浮一定比例租金等方式。近三年及一期，租赁及服务业务收入占营业收入的比例分别为 2.78%、3.03%、4.27%和 4.55%，而毛利占营业毛利的比例分别为 13.81%、14.75%、23.40%和 24.69%，租赁业务的毛利水平较高，能为公司未来带来稳定的现金流。

发行人 2026 年 3 月末主要出租资产情况

单位：平方米、万元

项目名称	所在区域	类型	建筑面积	可出租面积	账面价值	取得方式	入账依据	出租率
爱山广场	湖州市	商业及配套	138,934.84	100,136.74	453,277.14	自建	公允价值	90%以上
府庙商城	湖州市	商业及配套	22,400.12	20,713.76	45,567.85	自建	公允价值	90%以上
潘家廊	湖州市	商业及配套	8,042.80	6,252.80	23,769.80	自建	公允价值	100%
同盛大厦办公楼	上海市	办公及配套	1,212.84	880.53	5,518.42	购买	公允价值	100%
湖州农产品物流集散中心（一期）	湖州市	商业	236,631.27	236 631.27	109,819.30	自建	公允价值	80%以上
合计	-	-	407,221.87	364,615.10	637,952.51	-	-	-

发行人近三年及一期主要出租资产收入情况

单位：万元

项目名称	租金收入				主要租户
	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年	
爱山广场	890.26	6,268.76	5,342.02	6,787.59	屈臣氏、星巴克、KFC、老娘舅、星火百货、合肥市纪念日服饰店、湖州市银都电影娱乐公司等

项目名称	租金收入				主要租户
	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年	
府庙商城	5.54	328.62	290.34	537.66	湖州颐高数码科技有限公司、湖州城乡房屋拆迁公司、湖州合悦酒店管理有限公司等
潘家廊	-	193.30	260.09	320.35	湖州本地品牌餐饮企业
同盛大厦办公楼	28.28	132.85	138.70	186.29	捷成鲁奇工程设备（上海）有限公司、湖州在沪企业家商会、上海同犇投资管理中心（有限合伙）、上海正舵资产管理有限公司等
湖州农产品物流集散中心（一期）	331.90	4,986.87	4,987.71	-	湖州本地农产品经销企业
合计	1,255.98	11,910.40	11,018.86	7,831.89	-

注：上表列示了发行人主要出租资产项目情况，剩余租赁业务的租金收入来源于发行人其他项目

①爱山广场

爱山广场东靠人民路，西临南街，南起红旗路，北至苕溪路，分为步行商业区、主力商铺区、休闲餐饮区和公园绿地四个区块，主要租户为屈臣氏、星巴克、KFC、老娘舅、星火百货、合肥市纪念日服饰店、湖州市银都电影娱乐公司等。

2023-2025 年，爱山广场分别实现出租收入 6,787.59 万元、5,342.02 万元和 6,268.76 万元。

②府庙商城

府庙商城位于湖州市中心地带，东临湖州北街，西起湖州市人民路，南临湖州北街，北面湖州苕溪西路，主要租户为湖州颐高数码科技有限公司、湖州城乡房屋拆迁公司、湖州合悦酒店管理有限公司等。

2023-2025 年，府庙商城分别实现出租收入 537.66 万元、290.34 万元和 328.62 万元。

③潘家廊

潘家廊位于文教路，东临龙溪港，西起湖州潘公大桥，南靠墙壕里小区，定位为湖州市特色餐饮一条街，租户主要为湖州本地品牌餐饮企业。

2023-2025 年，潘家廊分别实现出租收入 320.35 万元、260.09 万元和 193.30 万元。

④同盛大厦办公楼

同盛大厦办公楼位于上海市浦东新区福山路 458 号。发行人在该办公楼 15 层拥有 9 间房屋（1501 室—1505 室，1509 室—1512 室），主要租户为成鲁奇工程设备（上海）有限公司、湖州在沪企业家商会、上海同犇投资管理中心（有限合伙）、上海正舵资产管理有限公司等。

2023-2025 年，同盛大厦分别实现出租收入 186.29 万元、138.70 万元和 132.85 万元。

⑤湖州农产品物流集散中心（一期）

湖州农产品物流集散中心（一期）位于三环东路立交桥东侧，主要租户为湖州本地农产品经销企业。

2023-2025 年，湖州农产品物流集散中心（一期）分别实现出租收入 0 万元、4,987.71 万元和 4,986.87 万元。

4、水务

2016 年，公司根据湖州市人民政府湖政办发〔2016〕83 号文件，将湖州市水务集团纳入合并范围，因此新增水务业务板块。水务板块主要承载实体为水务集团。水务集团是湖州市范围内主要的城市水务经营主体，经营业务包括供水业务、污水处理两大板块。湖州市水务集团有限公司于 2008 年 9 月挂牌成立，专门从事供水、排水、污水处理生产经营与服务业务，为城市集团所属并表子公司。

发行人水务板块业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策，以及“六真”原则要求的情形。

（1）供水业务

供水业务是水务集团最为传统的业务，也是水务集团最为核心的业务。近三年，

发行人供水业务分别实现收入 49,678.96 万元、55,292.42 万元和 51,714.70 万元，呈上升趋势，主要系近年来发行人的供水区域逐年增加，供水管道安装收入增加所致。

① 供水能力

截至 2026 年 3 月末，发行人经营有城西、城北、太湖、埭溪、西部 5 个水厂，5 个水厂的日供水能力达到 102 万吨/日。发行人担负着湖州中心城区、南浔镇、双林镇、菱湖镇、练市镇、埭溪镇总面积为 1,570 平方公里，总人口为 112.64 万的供水任务，总供水能力达到 102 万吨/日（不计入城西水厂口径）。

发行人水厂情况

单位：万吨/日、万吨

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日均供水量
城西水厂	1991 年 6 月	10	应急备用
城北水厂	2021 年 2 月	20	16.74
太湖水厂	2016 年 10 月	40	19.85
埭溪水厂	2013 年 5 月	2	1.19
西部水厂	2024 年 1 月	40	18.07

② 供水成本

公司供水业务主要水源为安吉两库引水、老虎潭水库水和太湖水，苕溪水作为补充水源，其中采水比例太湖 29.66%、老虎潭 38.06%、安吉两库 32.28%。水库水供应商湖州中环原水有限公司，日均保底供应量 17.35 万吨，外购水库水价格 1.66 元/吨。取用太湖水水资源费 0.20 元/吨。水库水每两月结算，水资源费每季结算。

发行人供水成本主要由制水成本、输配成本和期间费用构成，其中制水成本占比最大，而制水成本主要由原水费构成。近三年，发行人供水成本情况如下表所示：

近三年及一期发行人供水成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
制水成本	5,891.57	31.50	27,511.42	33.47	37,687.04	60.81	25,973.01	47.2
其中：原水费	2,303.99	12.32	12,039.07	14.65	11,225.37	18.11	13,722.85	24.94

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
输配成本	7,811.89	41.77	34,322.46	41.75	13,515.70	21.81	18,529.81	33.67
期间费用	4,997.41	26.72	20,371.48	24.78	10,775.41	17.39	10,529.62	19.13
合计	18,700.87	100.00	82,205.36	100.00	61,978.15	100.00	55,032.44	100.00
其中：单位水成本（元/吨）	4.32	-	4.29	-	3.50	-	3.28	-

制水成本主要指发行人通过一定的工程设施，将地表水、地下水进行必要的汲取、净化、消毒处理，使水质符合国家规定标准的生产过程中发生的合理费用，包括原水费、水资源费、原材料费、动力费、制水部门生产人员工资及福利、外购成品水费和制造费。

输配成本指发行人为组织管理输送净水到户过程中所发生的各种费用。包括输配部门人员工资及福利、动力费用、输配环节固定资产折旧、修理费、机物料消耗、低值易耗品摊销和其他辅配费用。2025 年以来输配成本大幅提升，主要系新增转固，折旧金额大幅度上涨所致。

期间费用指发行人为组织和管理供水生产经营所发生的管理费用、营业费用和财务费用。2025 年期间费用大幅提升，主要系业务扩张、对应费用上涨所致。

③水生产情况

湖州市城区自上世纪 70 年代开始铺设供水管网，之后逐年增加。近年来，随着湖州市经济的快速发展以及城市规模的不断扩大，供水管网基本形成了以主城区为中心、覆盖城西、城北、太湖区域、南浔、双林、埭溪的供水网络格局。发行人所运营管理的供水管网总长 6,890.00 公里，管材主要为球墨铸铁管、PE 管、钢管、镀锌钢管及 UPVC，管网水质总体良好，能达到新国标《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的要求。水务集团水质合格率连续多年达到 100%，2017 年水务集团获得“浙江省第十一届消费者信得过单位”的称号。

发行人供水情况

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
日供水能力（万吨）	102	102	102	72
年供水总量（万吨）	4,332.19	19,173.91	19,088.26	18,724.11

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
其中：售水总量（万吨）	4,033.91	17,809.11	17,728.01	17,084.34
自来水水质合格率（%）	100	100	100	100
供水户数（万户）	73.78	73.38	71.69	68.61
管网长度（公里）	8,821.11	8,807.77	8,664.48	8,418.12

近年来，水务集团全力推进城乡供水一体化建设，全面实施乡镇二三级管网改造和农村一户一表改造工作，强化城乡一体化供水经营管理。推进分区计量建设，完成市本级地理信息普查工作；全力打造智慧水务大数据平台，依靠科技支撑保障消费者的日常用水，科学高效地做好水务服务工作。针对老弱病残等特殊消费者，推出供水延伸服务，预约上门提供各项业务办理。

④供水用户

发行人供水用户特征与湖州市经济特征基本一致，其中居民用水及经营性用水占比较大。发行人近三年销水情况如下表所示：

发行人近三年及一期自来水销售金额前五大情况

单位：万元、%

年份	销售客户名称	销售金额	占比
2023 年	湖州师范学院	270.50	0.54
	湖州神龙服饰染整有限公司	267.46	0.54
	浙江省长湖监狱	266.84	0.54
	浙江正洪纺织科技股份有限公司	221.95	0.45
	湖州喜得宝丝绸有限公司	215.28	0.43
合计		1,242.02	2.50
2024 年	湖州妙西原乡市政工程有限公司	369.00	0.72
	湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	356.00	0.69
	湖州喜得宝丝绸有限公司	303.00	0.59
	湖州永兴特种不锈钢有限公司	291.00	0.57
	浙江正洪纺织科技股份有限公司	260.00	0.51
合计		1,579.00	3.07
2026 年	湖州师范大学	427.00	3.86
	湖州永兴特种不锈钢有限公司	325.00	2.93
	湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	262.00	2.37

年份	销售客户名称	销售金额	占比
	湖州职业技术学院	243.00	2.19
	湖州市中心医院	203.00	1.83
合计		1,460.00	13.18
2026 年 1-3 月	湖州师范大学	86.00	3.47
	湖州市中心医院	53.00	2.13
	湖州职业技术学院	45.00	1.81
	湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	34.00	1.37
	湖州永兴特种不锈钢有限公司	29.00	1.17
合计		247.00	9.95

在水费收取方式方面，发行人为用户提供了完善的服务网络。居民户和单位户可选择现金缴费、邮政网点代收、银行委托代扣代缴、支付宝缴费、微信缴费等方式进行水费的缴交，现正着手微信推送水费通知功能，不断扩宽渠道。完善的服务网络为发行人的水费回收提供有力的保障，近三年发行人的水费回收率均保持在 98% 以上。

在供水价格方面，发行人对于供水价格的调整具有一定的议价权，但并无最终的决定权，水价调整要经历供水公司提出调价申请→成本监审→价格听证会→调价方案申报→市政府常务会通过等一系列流程方可执行。近年来湖州市供水价格如下表所示：

近年来湖州市供水价格情况

单位：元/立方米

自来水价格	居民用户			工业用户	商业用户
	第 1 级	第 2 级	第 3 级		
2023 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2024 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2025 年	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50
2026 年 1-3 月	2.20	3.30	6.60	2.90	4.50

(2) 污水处理

发行人污水处理业务主要覆盖中心城区、度假区纳污范围内的企事业单位、机关学校以及居民用户的污水处理，污水处理费随每月自来水费一起征收。近三年，发行人污水处理形成收入分别为 8,654.89 万元、9,104.56 万元和 8,640.02 万元。

① 处理能力

发行人污水处理业务主要由凤凰污水处理厂、市北污水处理厂、碧浪污水处理厂、梅东水务四家污水处理厂负责运营，承担了湖州市全市生活污水和部分工业企业废水处理 and 处排工作。截至 2026 年 3 月末，水务集团投入运营的污水处理厂达 4 座，日污水处理能力达 16 万吨。经湖州市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。发行人运营的污水处理厂基本情况如下所示。

发行人污水处理厂情况

污水处理厂名称	设计日处理能力 (万立方米/日)	2025 年实际日均处理量 (万立方米)
凤凰污水处理厂	7.50	5.83
市北污水处理厂	6.00	4.28
碧浪污水处理厂	2.00	1.61
梅东水务	0.50	0.37

② 处理价格

发行人污水费定价及收取方式为：发行人每月按政府公布的污水处理费用标准向社会代收污水处理费，并按一定的周期全额上缴财政。湖州市政府则采用核拨制对发行人的排水成本和收入进行监审和划拨。每年年初发行人将上年度的实际污水处理和污水处理成本上报市政府相关部门（财政、水务、发改委），市政府相关部门对发行人申报的年度污水处理量 and 处理成本进行监审，并在监审后确定各年应核拨给发行人的污水处理费用。

湖州市污水费收费标准

单位：元/立方米

分类	价格	执行范围
一、居民生活用水	0.95	居民、儿童福利院、养老服务机构、城市社区居民委员会公益服务设施以及学校教学和学生生活等用水。其中学校教学和学生生活用水执行范围按照《浙江省物价局浙江省教育厅转发国家发改委、教育部关于学校水电气价格有关问题的通知》（浙价商〔2007〕256 号）执行。宗教场所

分类		价格	执行范围
			(指经县级及以上人民政府宗教事务部门登记的寺院、宫观、清真寺、教堂等宗教活动场所)
二、非居民生活用水			
(一) 非经营性		1.65	国家机关、事业单位、社团、部队(武警)、狱政(劳改、劳教)等
(二) 经营性	商业服务业	1.65	除高污染以外的工业、商业服务业用水
	一般工业企业	1.95	
	高污染工业企业	2.35	化工(含医药)、印染、食品(豆制品、奶制品、发酵、酿造类)、制革以及排放 GB8978-1996《污水综合排放标准》第一类污染物的行业
(三) 特种用水		1.65	纯净水及饮料制造业、洗车业、桑拿浴室、美发美容厅、洗衣店等用水

③ 业务经营

近三年，水务集团年污水处理量为 4,450.03 万立方米、4,680.48 万立方米和 4,411.19 万立方米，日均污水处理量为 12.19 万立方米、12.82 万立方米和 12.09 万立方米，以生活污水处理为主。

发行人水务业务遵循国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。

发行人近三年及一期污水处理业务经营情况

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
污水处理能力(万立方米/日)	16.00	16.00	16.00	16.00
污水处理量(万立方米)	1,023.96	4,411.19	4,680.48	4,450.03
日均处理量(万立方米)	11.38	12.09	12.82	12.19

5、钢材和大宗商品贸易

目前发行人的钢材和大宗商品贸易业务主要由发行人子公司城兴商贸(浙江)股份有限公司、浙江湖州品惠贸易有限公司¹负责经营。贸易盈利模式为：通过向上游产

¹ 为盘活存量资产、优化资源配置，推动公司高质量发展，发行人将下属湖州市市场发展有限公司持有的浙江湖州品惠贸易有限公司 65%股权以无偿划转的方式划转至湖州市房地产综合开发公司。上述事项发行人已于 2026 年 1 月 5 日向市场公开披露《湖州市城市投资发展集团有限公司关于子公司湖州市市场发展有限公司无偿划转资产的公告》

品生产企业采购货品，再将货品转销给下游分销商及散货商，赚取其中的差价。一般情况下，一笔交易的资金周转时间约为 1-3 个月，回款后资金会用于下一笔贸易，滚动使用资金。

发行人在了解下游企业需要商品的规格型号、数量、可接受价格、结算方式等信息的基础上，寻找上游供应商，在商定供需双方的价格后，公司取得上游企业的购买权、签订采购合同，与下游企业签订销售合同。与供应方结算时，公司一般采用现款现货的方式。运输方式主要采取第三方物流模式。由于发行人作为国有企业有一定的渠道优势，拥有较多客户资源，可快速拓展客户群体。报告期内，贸易业务的主要产销区域为长三角地区。

业务人员进行国内现货采购时，按以下流程进行：

(1) 点价及合同：买卖双方点价成交（即确定采购品牌、价格、数量、仓库）后须签订采购合同或价格确认书，作为付款依据。

(2) 付款申请：合同或价格确认书签订完毕后，填写付款申请。付款申请由单证人员依据当日采购合同填写后，交由业务经理和总经理签字后方可交给财务人员，因情况特殊不能及时签字的需电话或短信请示并留有记录，原则上 3 日内应补齐审批手续。

(3) 付款：财务人员根据合同或价格确认书以及付款申请支付货款。

(4) 提单：在财务付款 10 分钟后，由业务人员不间断地催促上游客户提单，并及时上报业务经理收到提单状况。

(5) 仓库及实际数量：与上游点价后，物流人员在当日非点价时段及时联系采购单位确认实际重量及仓库地址，以方便安排销售配发货事宜。

(6) 对账：物流人员核实实际收货数量无误后告知单证人员，各自记入购销明细台账，物流、单证交叉后再与财务每日对账，保持账目及业务清晰。

(7) 结算：业务人员配合单证人员向上游客户索要发票，并根据购销明细台账清理与上游客户的尾款。发票收到核实无误后，及时交给财务并登记进购销明细台账。

现货贸易部业务人员进行国内现货销售时，按以下流程进行：

(1) 点价及合同：买卖双方点价成交（即确定销售品牌、价格、数量、仓库）后须签订销售合同或价格确认书，作为发货依据。

(2) 收款：单证人员做完合同或价格确认书后第一时间传真给对方公司，由业务人员在合同到期前开始催款。

(3) 提单：销售合同签订完毕后，物流人员根据合同或价格确认书及客户提供的加盖业务章的委托函安排发货并开具提单。

(4) 仓库及实际数量：发货完毕后，物流人员及时与仓库及销售单位核实实际发货数量。单证人员和物流人员根据实际出库重量及时更新购销明细台账，并告知财务更新账目。

(5) 仓库及实际数量：与下游点价后，物流人员在当日非点价时段及时联系下游单位确认实际重量及仓库地址，以方便安排销售配发货事宜。

(6) 结算：业务人员配合单证人员，根据购销明细台账及时与下游客户清理尾款。

(7) 发票邮寄：财务开具发票并登记后，由单证配合业务送予或邮寄给客户并记入进购销明细台账。

贸易业务采取全额法记账，会计处理方式如下：

采购阶段：发行人采购时，按照合同签单价及数量，预付货款，借记“预付账款”，贷记“银行存款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。发行人根据收到的采购发票和提货单，借记“库存商品”、“应交税费-进项税额”，贷记“预付账款”；

销售阶段：发行人销售货物时，采购方按照合同签订金额预付采购款，发行人收到采购款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。收到款项后，发行人将出具提货单并开具发票，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-销项税额”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

发行人在贸易业务开展过程中，在向客户转让商品前拥有对商品的控制权，是从事交易时的主要责任人，符合《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）

第三十四条中企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形之“企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户”。发行人向客户转让商品前拥有对该商品的控制权，其相关事实和情况包括：（1）发行人承担向客户转让商品的主要责任，销售合同签订完毕后，物流人员根据合同或价格确认书及客户提供的加盖业务章的委托函安排发货并开具提单；（2）发行人在转让商品之前或之后承担了存货风险，与上游点价后，物流人员及时联系采购单位确认实际重量及仓库地址，以方便安排销售配发货事宜，发货完毕后，物流人员及时与仓库及销售单位核实实际发货数量；（3）发行人有权决定所交易商品的价格，发行人商定供需双方的价格，基本采取点价成交的方式确定商品价格。因此发行人以总额法确认贸易收入具有合理性。

发行人的钢材和大宗商品贸易业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策，以及“六真”原则要求的情形。

近三年，发行人钢材和大宗商品贸易业务板块实现收入分别为 218,856.76 万元、491,759.81 万元和 344,148.50 万元，占营业收入的比例分别为 12.59%、26.95%和 26.11%。

近一年及一期，发行人钢材和大宗商品贸易业务前五大供应商如下：

2025 年度发行人钢材和大宗商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

公司名称	采购原材料品种	2025 年度	
		采购金额	占采购总额的比例
湖州久立实业投资有限公司	铜杆	45,575.22	10.43
上海五锐金属集团有限公司	电解铜	36,106.19	8.26
上海誉欣实业有限公司	电解铜	29,026.55	6.64
铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	电解铜	24,424.78	5.59
浙江江铜富冶和鼎铜业有限公司	电解铜	24,070.80	5.51
合计	-	159,203.54	36.43

2026 年 1-3 月发行人钢材和大宗商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

公司名称	采购原材料品种	2026 年 1-3 月	
		采购金额	占采购总额的比例
浙商中拓（景宁）科技有限公司	钢材	9,037.16	10.92
湖州久立实业投资有限公司	铜杆	8,196.57	9.91
铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	电解铜	7,998.32	9.67
上海誉欣实业有限公司	电解铜	6,962.91	8.42
上海五开国际贸易有限公司	电解铜	5,275.49	6.38
合计	-	37,470.45	45.29

近一年及一期，发行人钢材和大宗商品贸易业务前五大客户如下：

2025 年度发行人钢材和大宗商品贸易前五大客户

单位：万元、%

公司名称	商品种类	2025 年度	
		销售金额	占销售总额的比例
浙江久立电气材料有限公司	电解铜	286,637.17	65.25
浙江鸿昌铝业有限公司	铝棒	48,141.59	10.96
久盛电气股份有限公司	铜杆	45,752.21	10.42
徐州海西物资贸易有限公司	钢材	24,247.79	5.52
浙江天力建设集团有限公司	钢材、电缆、母线槽	8,761.06	1.99
合计	-	413,539.82	94.14

2026 年 1-3 月发行人钢材和大宗商品贸易前五大客户

单位：万元、%

公司名称	商品种类	2026 年 1-3 月	
		销售金额	占销售总额的比例
浙江久立电气材料有限公司	电解铜	50,708.22	61.29
徐州海西物资贸易有限公司	钢材	11,219.91	13.56
久盛电气股份有限公司	铜杆	8,227.53	9.94
浙江鸿昌铝业有限公司	铝棒	8,137.94	9.84
浙江大东吴集团建设有限公司	钢材、石英纤维板	1,639.86	1.98
合计	-	79,933.46	96.62

6、燃气业务

发行人的燃气销售业务主要由发行人子公司湖州燃气股份有限公司和湖州新奥燃气发展有限公司负责经营。湖州燃气股份有限公司、湖州新奥燃气发展有限公司原本由发行人和新奥（中国）燃气投资有限公司共同持有，后于 2018 年 12 月 26 日完成股权划转，2019 年起纳入集团合并财务报表范围。

根据湖州市人民政府 2003 年 12 月 24 日湖政函（2003）80 号批复和市人民政府（2004）50 号会议纪要精神，经人民政府授权湖州市住房和城乡建设局于 2004 年 6 月 25 日授予湖州新奥燃气有限公司在市中心城区范围内的管道燃气特许经营权，特许期为 30 年。2009 年 9 月，浙江省湖州市南浔区城乡建设局与新奥万丰签订《南浔区管道燃气特殊经营协议》，授予新奥万丰在湖州市南浔区的管道燃气特许经营权，特许期为 30 年。发行人子公司以特许经营的方式，向浙江省天然气公司采购燃气，通过城市燃气管网，向用户输配和销售天然气。

近三年，发行人燃气业务板块实现收入分别为 243,850.91 万元、236,304.62 万元和 226,791.37 万元，占营业收入的比例分别为 14.03%、12.95%和 17.20%。燃气业务主要包括管道燃气销售和非管道燃气销售，主要是居民用户和工商企业用户。

发行人燃气业务的盈利模式为：采购燃气，再通过城市燃气管网向用户输配和销售天然气，赚取其中的差价。公司不断加大资金投入和资源配置，加强气源配送体系和应急保障体系建设。

销售方面，公司管道气销售业务主要是指通过管道销售给客户燃气的业务，包含

管道天然气、管道液化气、管道煤气、管道混空气、管道运输等。

缴费方式上，公司管道气销售主要采用预付储值卡收费以及银行、超市等代理缴费方式。公司大部分项目采用预付储值卡系统，所有新接驳的住宅用户都会获发一张储值卡并需以充值预付气款，此系统能完全避免坏账，省却大量管理费用，并加强现金流。公司与银行合作代收费业务，利用银行的庞大网络资源，代燃气项目公司收取燃气使用费。公司建立了社会化收费网络，通过借助各类靠近居民小区的便利店、超市等网点，设立代缴费系统，以方便居民缴费。此外，公司目前正在运用互联网技术、智能蓝牙卡、手机 APP 等多渠道开通缴费业务，以方便用户并为公司节省管理费用。

湖州市发改委对居民生活用天然气价格及非居民用天然气价格进行整体调控，其中，居民生活用天然气及公福户用天然气价格按照《湖州市发展和改革委员会关于湖州市区居民生活用天然气实行阶梯价格制度的通知》（湖发改商价〔2015〕299号）执行，当上游天然气价格调整时，下游天然气价格可作相应同向调整；针对工商户等非居民用天然气，湖州市发改委动态调整天然气最高销售价格，燃气经营企业可根据经营成本、用户用气的实际情况，在最高销售价格范围内与用户协商决定。目前湖州市天然气价格如下表所示：

湖州市天然气收费标准

单位：立方米、元/立方米

分类	年用气量	价格	执行范围
一、居民生活用天然气	0-300（含）	2.92	居民
	300-500（含）	3.50	
	500 以上	4.38	
二、公福户	-	3.21	学校、社会福利场所、宗教场所、城乡社区居委会公益性服务场所等执行居民气价的非居民用户
三、工商户	-	最高为 4.69	除公福户外非居民用户

发行人燃气销售业务目前主要业务收入确认原则以及会计实际操作处理如下：

公司名称	用户类型	主要销售产品或提供的服务	合同约定的主要风险和报酬转移时点		会计实际处理收入确认时点	
			描述	单据	描述	时点
湖州燃气公司	居民户	管道燃气 IC 卡模式	IC 燃气计量表读数为结算依据	抄表单	按活跃用户每月估算	每月 23 日

公司名称	用户类型	主要销售产品或提供的服务	合同约定的主要风险和报酬转移时点		会计实际处理收入确认时点	
			描述	单据	描述	时点
	居民户	管道燃气 IC 卡模式-可回传	IC 燃气计量表读数为结算依据	抄表单	根据实际用量制作的月报确认收入	每月 23 日
	公共福利用户	管道燃气 IC 卡模式	天然气进用户建筑规范红线处流量计量装置	抄表单（用户确认签字不全）	根据运营部每月 20-21 日抄表数制作的月报确认收入	每月 23 日
	公共福利用户	管道燃气普表模式	每月由乙方抄表，月底前付清气款，未付清则停止供气	抄表单	根据运营部提供的用户抄表单	每月 23 日
新奥燃气发展公司	居民户	燃气接驳	项目完工验收	户数确认单	项目内部流程维护完成	项目完工验收前
	公共福利用户	燃气接驳	项目完工验收	工程验收单	项目内部流程维护完成	项目完工验收前
	居民户	零星改管	-	工单	项目完工验收	项目完工验收
	公共福利用户	零星改管	-	工单	项目完工验收	项目完工验收
新奥万丰燃气公司	居民户	管道燃气 IC 卡模式	IC 燃气计量表读数为结算依据	抄表单	按在册用户数每月 23 日估算	每月 23 日
	公共福利用户	管道燃气 IC 卡模式	天然气进用户建筑规范红线处流量计量装置	抄表单（用户确认签字不全）	根据运营部每月 23 日抄表数制作的月报确认收入	每月 23 日
	公共福利用户	管道燃气普表模式	每月由乙方抄表，月底前付清气款，未付清则停止供气	抄表单	根据运营部提供的用户抄表单	每月 23 日
新奥万丰发展公司	居民户	燃气接驳	项目完工验收	户数确认单	项目完工	项目完工验收前
	公共福利用户	燃气接驳	项目完工验收	工程验收单	项目完工	项目完工验收前

近一年及一期发行人燃气采购情况

单位：万元

年份	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
2025 年	宁波城际能源贸易有限公司	93,402.85	48.26%
	浙江浙能天然气贸易有限公司	59,783.59	30.89%
	中国石油化工股份有限公司天然气分公司 浙江天然气销售中心	12,895.29	6.66%
	杭州杭然气源发展有限公司	9,421.56	4.87%
	南通星芮能源有限公司	1,325.76	0.68%

年份	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
合计		176,829.05	91.36%
2026 年 1-3 月	宁波城际能源贸易有限公司	19,354.92	43.12%
	浙江浙能天然气贸易有限公司	15,266.85	34.01%
	中国石油化工股份有限公司天然气分公司 浙江天然气销售中心	4,517.37	10.06%
	湖北弘景能源有限公司	1,499.33	3.34%
	南通星芮能源有限公司	1,066.69	2.38%
合计		41,705.16	92.91%

近一年及一期发行人燃气销售金额前五大情况

单位：万元

年份	销售客户名称	销售金额	占销售总额的比例
2025 年	湖州港华燃气有限公司	17,174.86	7.55%
	湖州市中跃化纤有限公司	9,403.13	4.13%
	华峰能源贸易有限公司	9,216.66	4.05%
	浙江鹏图制造集团有限公司	6,991.26	3.07%
	浙江富钢集团有限公司	6,606.38	2.90%
合计		49,392.29	21.70%
2026 年 1-3 月	湖州港华燃气有限公司	5,198.15	9.67%
	湖州市中跃化纤有限公司	2,207.51	4.11%
	华峰能源贸易有限公司	1,754.40	3.26%
	宿松徽商长城能源有限公司	1,737.74	3.23%
	浙江鹏图制造集团有限公司	1,536.46	2.86%
合计		12,434.26	23.13%

发行人燃气业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策，以及“六真”原则要求的情形。

7、混凝土销售

发行人的混凝土销售业务主要由发行人子公司湖州众驰建材有限公司负责经营。

该公司成立于 2020 年 1 月 23 日，由湖州房总建筑科技发展有限公司与湖州雀跃混凝土制品有限公司、湖州美诚建材有限公司合资成立，其中湖州房总建筑科技发展有限公司投资占股 45%，湖州雀跃混凝土制品有限公司投资占股 30%，湖州美诚建材有限公司投资占股 25%。湖州房总建筑科技发展有限公司是发行人间接全资控股的子公司。其贸易盈利模式为：通过自制混凝土销售给湖州地区建筑施工类企业。报告期内，混凝土业务的主要产销区域为湖州市辖区、吴兴区、南太湖新区、南浔区。

混凝土销售业务是发行人在 2020 年新增的业务板块，发行人混凝土销售业务收入保持良好的增长态势，在湖州地区行业地位突出。最近三年实现收入分别为 83,925.42 万元、89,017.65 万元和 54,982.71 万元，占营业收入的比例分别为 4.83%、4.88%和 4.17%。

近一年及一期发行人混凝土采购金额前五大情况

单位：万元

年份	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
2025 年度	湖州谊新腾建材有限公司	12,632.45	51.03%
	湖州众驰雀跃混凝土有限公司	4,475.36	18.08%
	湖州泽华运输有限公司	2,467.83	9.97%
	湖州双丰物资再生利用有限公司	1,252.41	5.06%
	上海浦万装卸服务有限公司	822.41	3.32%
合计		21,650.46	87.46%
2026 年 1-3 月	湖州谊新腾建材有限公司	873.89	51.04%
	湖州众驰雀跃混凝土有限公司	376.14	21.97%
	湖州兴胜物流有限公司	185.98	10.86%
	湖州勇超建材有限公司	72.08	4.21%
	湖州双丰物资再生利用有限公司	63.56	3.71%
合计		1,571.65	91.79%

近一年及一期发行人混凝土销售金额前五大情况

单位：万元

年份	客户名称	销售金额	占销售总额的比例
2025 年度	浙江大东吴集团建设有限公司	2,901.98	4.40%
	美信佳集团建设有限公司	2,763.26	4.19%

年份	客户名称	销售金额	占销售总额的比例
	广源建设集团有限公司	1,744.75	2.65%
	中国建筑第八工程局有限公司	1,574.62	2.39%
	浙江同泰建设集团有限公司	1,018.94	1.55%
合计		10,003.55	15.18%
2026 年 1-3 月	美信佳集团建设有限公司	402.36	6.73%
	浙江城泰建设集团有限公司	307.00	5.14%
	湖州市港航工程建设有限公司	299.51	5.01%
	中国建筑一局（集团）有限公司	189.36	3.17%
	浙江同泰建设集团有限公司	125.58	2.10%
合计		1,323.81	22.15%

混凝土销售业务的会计处理方式：

采购阶段：发行人采购时，按照合同签订单价及数量，预付货款，借记“预付账款”，贷记“银行存款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。发行人根据收到的原材料后，借记“库存商品”，贷记“预付账款”；

销售阶段：发行人销售货物时，采购方按照合同签订金额预付采购款，发行人收到采购款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。收到款项后借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

发行人混凝土销售业务遵循国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。

8、其他业务

报告期内，发行人其他业务板块收入分别为 104,696.71 万元、148,541.80 万元、166,961.74 万元和 27,007.10 万元，收入占比分别为 6.02%、8.14%、12.67%和 11.41%；毛利润分别为 13,143.95 万元、10,413.29 万元、9,203.58 万元和-964.53 万元，占比分别为 6.49%、5.44%、8.02%和-8.74%。发行人其他业务主要为生鲜超市运营、医疗健康业务、固废处理和酒店业务，其中单项业务收入、利润占比不足 10%。生鲜超市运营

主体为浙江湖州品惠贸易有限公司，经营范围涵盖生鲜、食品、日用百货等各大品类。开业以来，公司扩大中高端优质商品和上海进博会进口商品的引入力度，不断提升经营档次和消费环境。同时强化与农业主管部门战略合作，积极对接优质农业基地，加快线上融合，为居民群众和机关企事业单位提供绿色安全廉价的农产品及生活日用品配送服务，惠及湖城百姓。

医疗健康业务由潮州市健康集团有限公司负责运营，公司发挥与公立医院优质资源合作的优势，大力发展社会办医产业，以“医、养、康、健”四个领域为核心，建立四位一体运营模式，力争打造好健康事业与健康产业。目前已启动浙北康复医疗中心、湖州蜀山老年医养中心、滨湖体检中心、滨湖医院、爱山体检、危险固体废物综合利用项目等多个自营医疗和医养结合项目。

固废处理运营主体为湖州威能环境服务有限公司，经营范围为许可项目：危险废物经营；城市生活垃圾经营性服务；动物无害化处理；建设工程设计；各类工程建设活动；道路货物运输（含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：再生资源销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；环境保护专用设备制造；资源循环利用服务技术咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；资源再生利用技术研发；农林废物资源化无害化利用技术研发；再生资源加工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

酒店业务运营主体为潮州市城投观湖酒店有限公司，经营范围为一般项目：职工疗养策划服务；日用百货销售；棋牌室服务；健身休闲活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：餐饮服务；食品销售；住宿服务；旅游业务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（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，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人其他业务不存在违反国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、审计署

2013 年第 24 号和 32 号公告、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策，以及“六真”原则要求的情形。

（三）发行人相关产业政策情况说明

1、发行人为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股的国有独资企业，被列入国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内。根据银监会对地方政府融资平台退出程序的相关规定，2011 年 5 月 10 日，湖州市住房和城乡建设局（代表湖州市人民政府）、各授信金融机构和发行人的相关人员，参加了“集体约谈”工作会议，并形成《关于湖州市城市建设投资集团公司集体约谈会议纪要》，明确湖州市城市建设投资集团公司属一般公司类客户，调出银监会融资平台名单。

2、根据国发〔2014〕43 号文的规范要求，政府已逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，截至本募集说明书签署日，发行人已完成政府融资职能的剥离工作，不存在替政府融资的情形。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人存量政府性债务 52.86 亿元。其中，“政府负有偿还责任的债务”33.66 亿元，“政府可能承担一定救助责任的债务”19.20 亿元。截至 2026 年 3 月末，发行人“政府负有偿还责任的债务”及“政府可能承担一定救助责任的债务”余额 0 亿元。2014 年以后发行人新增借款均未纳入政府债务。湖州城投举借债务符合国发〔2014〕43 号等相关政策文件要求，本期中期票据举借债务不纳入政府性债务，不会增加政府债务规模，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

3、发行人本期中期票据发行金额为 7 亿元，募集资金用于偿还有息负债本金。募集资金用途符合相关法律法规及国家产业政策的规定，发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

4、发行人建立了市场化的偿债保障机制。发行人目前主营业务以基础设施建设、房地产开发、租赁及服务为主，其收入来源为正常生产经营活动所产生的现金流，发行人偿还债务不依赖于政府，主要通过自身经营实现现金流平衡。发行人近三年经营状况良好、预测现金流量状况良好、偿债资金来源稳定，为未来按期偿还债务本金打下了坚实的基础，进一步提高了其偿债能力。

5、发行人公司治理结构符合《公司法》相关规定；财务制度健全，财务报告符合

企业会计准则的要求；发行人所有高管人员不存在公务员兼职情况；发行人对纳入合并范围内的子公司具有实际控制力。

6、发行人是以盈利为目的，自负盈亏的企业。发行人无土地储备职能，主营业务由基础设施建设、房地产开发、燃气、水务等构成。此外，发行人还经营有保安服务、商品销售等业务。

发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，发行人从事的公益性业务主要是城市基础设施建设业务和安置房等非商品房开发业务。有关项目均与政府及其委托方签订了回购协议、制定了回款计划。目前发行人部分项目已完工但尚未回购，未来潮州市建设局将安排市场化补偿机制予以回购，回购款除了项目建设成本外，还包括发行人取得的市场化的收益。

7、发行人资产真实有效，不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。截至 2026 年 3 月末，发行人实收资本为 80.00 亿元。发行人不存在虚增资产的情况。

8、对于发行人承担的公益性基础设施和安置房等非商品房开发业务，潮州市建设局与发行人签署回购协议，给予发行人合理的投资回报。政府每年给予发行人一定的财政贴息。

9、发行人作为潮州市重要的城市基础设施建设项目的投融资主体和国有资产运营主体，潮州市政府通过政府注资、财政补贴等措施支持发行人的发展。近三年，公司获得政府补贴金额分别为 5.33 亿元、3.69 亿元和 9.64 亿元（包括财政贴息），分别占营业收入的 3.07%、2.02%和 7.18%。未来发行人随着近期水价上调，水务板块收入将继续增长。2018 年 12 月 26 日发行人实现燃气业务并表，收入结构将进一步优化，来源于政府的比例将进一步降低。

10、发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况；不存在违规集资等方式变相融资情况；不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

11、发行人不在 2014 年的土地专项审计范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。发行人过去三年均未受到审计署关于土地的专项审计，不存在需要整改的问题。

12、发行人不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产的情形。此外，发行人不存在公益性资产。

13、发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕87 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、“六真”原则要求。

14、发行人所在地区为湖州市，在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计名单范围内。审计署 2013 年第 32 号公告相关审计工作后，湖州市政府和发行人未收到要求整改的通知。发行人未在银监会融资平台名单内。审计署 2013 年第 24 号公告相关审计工作未涉及湖州市政府和发行人。2014 年以后发行人新增借款均未纳入政府债务。截至 2026 年 3 月末，发行人不存在“政府负有偿还责任的债务”及“政府可能承担一定救助责任的债务”情形。

九、发行人在建自营项目及未来自营项目投资计划

截至 2026 年 3 月末，发行人重大在建项目（含房地产项目）所有手续均合法合规，且发行人承诺项目资本金将按照项目进度及时到位。具体情况如下：

（一）发行人在建自营项目

发行人在建自营项目清单如下：

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建自营项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	自有资金比例	资本金到位情况	项目总投资	已投资	计划建设年限	未来三年投资计划			合法合规性
								2026	2027	2028	
1	安吉两库引水工程	水务	20%	已到位	23.99	21.34	2019-2023	2.65	-	-	是
2	湖州市西部水厂工程	水务	20%	已到位	11.74	6.27	2019-2023	5.47	-	-	是

序号	项目名称	项目类型	自有资金比例	资本金到位情况	项目总投资	已投资	计划建设年限	未来三年投资计划			合法合规性
								2026	2027	2028	
3	湖州市南部水厂工程	水务	20%	已到位	8.21	0.14	2019-2023	8.07	-	-	是
4	南太湖新区长东片区 CBD 东区 5 号块	商业	30%	已到位	21.59	28.74	2020-2024	21.54	-	-	是
5	南太湖新区长东片区 CBD 东区 6 号块	商业	30%	已到位	18.99		2020-2024		-	-	是
6	南太湖新区长东片区 CBD 东区 7 号块	商业	30%	已到位	9.70		2020-2024		-	-	是
7	长东片区 CBD 主地标	商业	30%	已到位	43.43	18.6	2021-2025	24.83	-	-	是
8	长东片区 CBD 次地标	商业	30%	已到位	21.30	10.34	2021-2025	10.96	-	-	是
9	长东片区 CBD 西区商业区	商业	30%	已到位	29.73	13.09	2021-2025	16.64	-	-	是
10	湖州南太湖新区长东片区文化步行街区工程项目	商业	30%	已到位	21.72	11.34	2022-2026	10.38	-	-	是
11	南浔水晶晶美食城	商业	39.13%	已到位	23.00	15.38	2022-2026	7.62	-	-	是
12	长三角创新中心综合体一期（商业广场项目）	商业	100.00%	已到位	8.15	5.94	2025-2026	2.21	-	-	是
13	湖州市太湖水厂接入管工程（独横头-太湖水厂）	水务	20%	已到位	10.5	4.76	2024-2026	5.74	-	-	是
-	合计	-	-	-	252.05	135.94	-	116.11	-	-	-

〔注 1〕：上表中所列示的总投资额是根据项目的立项文件中框定的总投确定。该总投资额是项目前期的匡算金额，在项目实际开发过程中，根据实际投入确定已投资额，部分项目存在前期匡算费用大于实际投入的情况。上述项目的总收入均能够完全覆盖投资支出。

1、安吉两库引水工程

项目为线性引水工程，位于安吉县、长兴县、吴兴区、湖州经济技术开发区。工程任务为供水，建设内容主要包括新建赋石水库取水口，老石坎及赋石水库两库连通隧洞、输水隧洞和输水管道等。项目用地约 4.31 公顷。项目估算总投资约 23.99 亿元。

2、湖州市西部、南部水厂工程

西部水厂位于湖州市南太湖新区杨家埠街道瓜山村东南侧，输水管线由瓜山村至严家坟村；南部水厂位于湖州市南浔区菱湖镇山塘村，输水管道由山塘村至吴兴区二环南路。项目用地面积约 23.91 公顷，西部水厂占地约 13.4 万平方米，南部水厂占地

约 10 万平方米。项目估算总投资约 19.95 亿元，其中西部水厂约 11.74 亿元，南部水厂约 8.21 亿元。

3、湖州市建筑工业化 PC 构件生产基地

项目位于旧馆镇临港工业园区内，地块东为织旧路，南为旧馆大道，西为砖桥港，北为頔塘。项目建设内容主要包括构件生产区、配套生活用房及室外工程。项目总用地面积约 233.7 亩，总建筑面积约 18.91 万平方米。项目总投资约 12.47 亿元。

4、南太湖新区长东片区 CBD 东区 6 号块

项目位于南太湖新区。项目总用地面积 41.33 亩，总建筑面积约 20.68 万平方米，其中地上建筑面积约 14.89 万平方米，地下建筑面积约 5.79 万平方米，主要建设集商务金融、零售商业、餐饮及娱乐等为一体的商业综合体。项目总投资约 18.99 亿元。

5、南太湖新区长东片区 CBD 东区 7 号块

项目位于南太湖新区。项目总用地面积 23.27 亩，总建筑面积约 11.11 万平方米，其中地上建筑面积约 8.00 万平方米，地下建筑面积约 3.11 万平方米，主要建设集商务金融、零售商业、餐饮及娱乐等为一体的商业综合体。项目总投资约 9.70 亿元。

6、长东片区 CBD 主地标

项目位于南太湖新区。项目总用地面积 129.23 亩，总建筑面积约 37.94 万平方米，其中地上建筑面积约 23.14 万平方米，地下建筑面积约 14.80 万平方米，主要建设集商务金融、零售商业、餐饮及娱乐等为一体的总部商业综合体及配套设施。项目总投资约 43.43 亿元。

7、长东片区 CBD 次地标

项目位于南太湖新区。项目总用地面积 49.59 亩，总建筑面积约 20.46 万平方米，其中地上建筑面积约 13.37 万平方米，地下建筑面积约 7.09 万平方米，主要建设集商务金融、零售商业、餐饮及娱乐等为一体的总部商业综合体及配套设施。项目总投资约 21.30 亿元。

8、长东片区 CBD 西区商业区

项目位于南太湖新区。项目总用地面积 69.73 亩，总建筑面积约 37.89 万平方米，

其中地上建筑面积约 22.74 万平方米，地下建筑面积约 15.15 万平方米，主要建设以商务金融办公为主的总部大楼及配套设施。项目总投资约 29.73 亿元。

9、湖州南太湖新区长东片区文化步行街区工程项目

项目位于草田漾单元 TH-10-02-03E 号地块，总用地面积 9.92 万平方米，新增建筑面积约 23.13 万平方米，其中地上建筑面积约 14.48 万平方米（计容面积），地下建筑面积约 8.64 万平方米，主要建设集餐饮、零售、娱乐、商务办公等功能为一体的特色商业步行街区。项目总投资约 21.72 亿元。

10、南浔水晶晶美食城

项目位于湖州市南浔区硬长桥单元，北靠湖浔大道，东抵 S312 省道，南依阳安塘，西邻在建大象酒店和拟建国际会展中心。湖州南浔水晶晶美食城项目实施总用地面积约 262 亩，分东、西两区，总建筑面积 28.82 万平方米。项目总投资约 23 亿元。

11、长三角创新中心综合体一期（商业广场项目）

项目位于湖州市安吉县天子湖镇高铁大道与建设路交叉口东北侧。在安吉县天子湖镇高铁大道与建设路交叉口东北侧实施，商业广场项目。新建南北两个建筑组团，包含 3 幢塔式高层。主要包括商业零售、商务办公、酒店、公寓、餐饮会议会展、培训、大型超市、体验中心并同步实施道路、绿化、管网等配套工程。净用地面积约 3.63 万平方米，总建筑面积约 13.8 万平方米，其中地上建筑面积约 10 万平方米，地下建筑面积约 3.8 万平方米。

12、湖州市太湖水厂接入管工程（独横头-太湖水厂）

新建独横头至湖山大道至湖杭高速至太湖水厂 DN1800 管道，总长约 37 公里，改造 20 万吨/日增压泵站一座。

（二）发行人拟建自营项目

截至 2026 年 3 月末，发行人暂无拟建自营项目。

以上在建工程项目合法合规，符合国家相关政策。发行人及其子公司目前的重大在建项目均履行了必要的审批程序，符合相关法律、法规的规定和要求。

十、发行人未来发展规划和目标

发行人将超前谋划企业“十四五”战略路径，聚力拼搏“全国入百强，全省争一流，重要指标翻一番，资产总额破 2,000 亿”的奋斗目标。

依托担当新区长东片区建设主平台的有利条件，利用自身实力基础和突出优势，主动对标、主动联通，集中精力在战略合作、资本运作、接沪融杭等方面先行先试，聚精会神在标配建设、片区打造、能级提升等方面深耕细作，立足主阵地、主责任更高质量走出去引进来，在提质增效中发挥排头兵作用，在开拓发展中发挥领头羊作用。

依托国企发展地位和未来宝贵空间，主动求新求变、提质提效，探索建立“1+10”产业体系，推动各类要素向主业集中，不断提升核心竞争力和盈利能力。“1”即牢牢坚守房地产主业，充分认清并把握好时代使命，依托 PC 构件（混凝土预制件）生产基地、贸易公司等泛地产业务探索，借势借力推动精准化延链补链强链，坚定走做大做强、精益管理、以质取胜的发展道路，以优质产品满足市场多层次需求，以优良管理赢得利润空间，以优秀口碑创领本地市场潮流。“10”即牢牢锁定医疗健康、高端教育、数字经济、人力资源、生态环保、品惠农超、水务运营、泛能服务、物业运维、智慧停车十大板块，紧贴市民群众需求，在链条延伸、市场拓展、品质提升上下功夫、求突破，推动各项产业在同行业中总量占比提高、价格服务品质占优、品牌形象和影响力全面升级。“一业为主、多业协同”稳健夯实市场化多元化发展支撑，推动企业实现更高质量、更有竞争力的发展。

十一、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业

城市基础设施建设包括城市交通设施建设、路网建设以及关系民生的公用事业建设等领域，是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进经济快速健康发展、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。

城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，当前以地方政府基础设施建设融资平台为代表的国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。同时伴随中国推动城乡发展一

体化，加大统筹城乡发展力度，城镇化建设和发展已成为经济方面的施政重点及中国经济增长的重要动力。而基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

同时落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。行业内从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台公司将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

（二）房地产开发行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。伴随城镇化发展和人均可支配收入的增长，我国房地产业在过去十余年间得到了快速发展。房地产行业在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位，政府出台政策引导和控制行业的发展已是常态，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年来，国内房地产市场面临着较为复杂的市场和政策环境。一方面，我国经济增长已从高速增长转向中高速增长的“新常态”。受宏观经济增速放缓、信贷收紧、季节性调整等多重因素影响，房地产投资增速明显下滑，商品房销量有所下降。与此同时，中央政策通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型，限购、限贷手段逐一推出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快去库存化。

2023-2025 年湖州房地产市场情况

单位：万平方米、亿元

年份	商品房销售面积	房地产开发投资额
2023	376.70	601.80
2024	295.90	548.70
2025	263.80	398.70

从未来房地产业发展趋势来看，行业增速将放缓，但受到城镇化进程和经济进步的影响，行业将会继续保持增长态势；行业竞争已进入资本竞争时代，由于房地产行业属于资本密集型行业，占用期较长，凭借多元化融资渠道获取竞争优势成为房地产开发经营的核心竞争要素；政府宏观调控日益灵活且向长效机制转变，中央政府于 2014 年提出双向调控的方针，既要控制一线城市的过热势头，又要防控三四线市场供给的过快增长。2020 年 12 月 31 日，央行和银保监会发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，要求在我国境内设立的中资法人银行业金融机构，其房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，以实现控制房贷规模，降低居民杠杆风险，促进房地产市场平稳健康可持续发展。

由于新型城镇化进程将持续相当长一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等因素决定，房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

2020 年，湖州作为上海周边不限购不限贷的地级市，吸引了大量外地购房者，整体楼市热度高涨，成交量和成交价格稳步上行。2021 年，为了遏制楼市过热苗头，湖州楼市迎来调控政策“四连发”，除限购、限售之外，每逢月末政府还会限签，严格控制高价房源备案，但随着沪苏湖高铁开工，湖州进入环沪一小时经济圈，基建提速带动沿线外地购房者入场，湖州房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。2022 年，湖州楼市始终贯彻《政府工作报告》提到的“房住不炒”决策部署，积极发挥“一城一策”的精准调控作用，在经历过阵痛之后，也焕发出了新的生机，楼市产品的质量稳步提升，改善性需求逐渐释放。

（三）物业租赁行业

买卖和租赁是房地产市场的两大重要组成部分，房屋租赁市场的持续健康发展不论对于我国市场经济的发展和促进整个房地产的良性运作都具有重要意义。相比较国外房屋租赁在房地产行业的比例而言，房地产租赁市场的发展具有巨大的潜力。一方面伴随房地产体系的不断完善及住房制度改革的深入，房地产租赁市场成为控制房价的重要出路，“租售并举”、“进一步加快房屋租赁市场的发展”成为我国房地产工作的重点。另一方面，房屋租赁市场火热升温，租赁市场交易量和租赁价格也随着上涨，房屋租赁市场的发展已经引起各级政府、房地产开发商和社会的广泛关注。未来需要国家在宏观调控时，更加注重和关注租赁市场，引导我们房地产市场实现多渠道、多形式的发展，进而推动整个房地产行业的健康发展。

（四）水务行业

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

1、城市供水行业

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6%，而 2022 年我国人口却占全球的 18%左右。因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会 1997 年统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。在世界银行 2009 年人均水资源排名中位列第 102 位。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持在 15%以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。“十四五”规划对水资源利用提出了新的目标：建立水资源刚性约束制度，强化农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损，鼓励再生水利用，单位 GDP 用水量下降 16%左右。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，

自来水的价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

2、污水处理行业

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快，《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》明确提出，到 2035 年底，城市生活污水收集管网基本全覆盖，城镇污水处理能力全覆盖，全面实现污泥无害化处置，污水污泥资源化利用水平显著提升，城镇污水得到安全高效处理，全民共享绿色、生态、安全的城镇水生态环境。近年来，随着全国各大城市污水排放总量的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入高速扩张期。

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水排放增加。根据 2015 年国务院出台《水污染防治行动计划》，明确到 2030 年力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。城市污水处理正处在快速发展阶段，在今后的一段时间，国家将根据规划任务和建设重点，继续加大资金扶持力度，对各类设施建设予以引导和适当支持，该行业有望成为一个新的经济增长点。

（五）大宗商品贸易行业

大宗商品是指可进入流通领域，但非零售环节，具有商品属性并用于工农业生产与消费使用的大批量买卖的物质商品。在金融投资市场，大宗商品指同质化、可交易、被广泛作为工业基础原材料的商品，如原油、有色金属、钢铁、农产品、铁矿石、煤炭等。

2025 年 12 月中国大宗商品指数为 117.9 点，环比上涨 3.2%，同比上涨 6.0%，国内大宗商品市场的供需博弈仍然明显。连续八个月环比回升，创下自 2024 年 6 月以来新高。总的来看，总体复苏的格局并未发生改变，大宗商品整体环境预期继续改善。

长期来看，随着经济活动全面开展，有效投资将加快，国内消费进一步提速，各行业复工复产进度的加快，以及国家和地方一系列支持政策的落实，大宗商品需求会继续好转。基建方面，铁路、公路、桥梁、水利工程等传统基建建设，以及 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度都将有所加快，对大宗商品的需求将明显增加。

（六）燃气行业

目前天然气与石油、煤炭共同构成一次能源的三大支柱，由于天然气在燃烧过程中产生的能影响人类呼吸系统健康的物质极少，产生的二氧化碳仅为煤的 40%左右，产生的二氧化硫也很少，燃烧后无废渣、废水产生，相较于煤炭、石油等能源具有使用安全、热值高、洁净等优势，因此近年来天然气成为全球各国大力开发的新能源之一。一般来说，天然气产业链包括上游勘探开发生产、中游运输储存、以及下游销售与利用三个环节（天然气下游利用包括民用天然气、车辆船舶用天然气、工业化工用天然气、以及发电用天然气等）。

城市燃气（包括民用、商业和工业燃气）是由几种气体组成的混合气体，目前主要使用的城市燃气种类包括天然气（NG）、人工燃气（MG）和液化石油气（LNG），三种业态并存是我国城市燃气的主要特点，其中天然气约占 60-70%。天然气来源于气田，其中管输天然气供应系统由天然气的开采与生产（上游）、长输管线（中游）和城市输配气系统（下游）组成。近年来，无论是城市天然气管道长度还是城市用天然气人口均呈现增长态势，而相对天然气而言，城市液化石油气和人工煤气管道长度及城市用液化石油气和人工煤气人口却逐年萎缩。

从区域来看，我国城市燃气普及率整体较高，但区域发展不平衡。整体来看，东部及南部沿海省市燃气普及率高于全国平均，而大多数中西部省市、东北地区由于设施建设不完备、气源不足等问题，导致普及率偏低。随着城市化进程的逐渐推进，城市燃气的用气人口逐渐增长。

（七）湖州市整体情况

近年来，湖州市发展态势良好，2023-2025 年分别实现地区生产总值 4,030.6 亿元、4,213.4 亿元和 4,452.8 亿元，按可比价计算同比分别增长 9.5%、4.7%和 5.9%。初步核算，2025 年全市地区生产总值（GDP）4452.8 亿元，按可比价计算，比上年增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值 189.2 亿元，比上年增长 4.3%；第二产业增加值 2046.9 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 2216.7 亿元，增长 5.7%。三次产业结构为 4.2：46.0：49.8。

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 86 公里，西连南京 230 公里，北隔太湖与苏州、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水陆运输要塞，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。104、318 国道，宣湖铁路，即将通车的湖宁城际铁路，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成“三纵”（湖长扬、湖宁、湖沪苏）“两横”（申苏浙皖、申嘉湖）的网络，湖州市拥有全国一流的铁路、公路、内河水运网络。

十二、发行人行业地位分析

（一）行业地位

1、基础设施建设

发行人是湖州市国有“三大集团”之一，是湖州市重要的城市基础设施开发建设主体和政府投资项目代建主体，近年来城市集团承担了湖州市“三改一拆”工程、仁皇山新区建设、外环线项目、湖东西区开发建设等多项基础设施建设工作。作为湖州市人民政府重点构建的市场化运营的政府投资实施主体、重大项目建设主体、城市基础设施营运主体，是经营城市、建设城市的主力军和突击队，有力地促进了湖州市经济的发展。

2、房地产开发

发行人具有一级房地产开发资质，在湖州市房地产市场具有 30%以上的市场占有率。发行人以住宅小区开发建设为主，并承担了经济适用房、廉租房和城市拆迁安置房的建设任务。发行人建设的东白鱼潭小区获得全国城市住宅试点小区综合金奖、国家詹天佑土木工程大奖、联合国国际改善居住环境良好范例奖，并被邀请参加北京建国五十周年成就展；市重点工程都市家园经济适用房小区，获得詹天佑大奖优秀住宅

小区金奖。近年来，公司充分发挥品牌建设及住宅产品的开发研究的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑，在区域内处于行业领先地位。

3、物业租赁

发行人持有爱山广场、府庙商城、潘家廊和同盛大厦 15 层等商业地产，其中爱山广场、府庙商城和潘家廊位于湖州市，同盛大厦位于上海市。发行人下属子公司城投资管主要负责运营爱山广场的商铺等物业出租及物业管理。爱山广场为湖州市市区的一处商业步行广场，地处湖州城区中心位置。爱山广场有着丰富的历史内涵，秦末至今一直是湖州市商业中心所在。府庙商城、潘家廊均为湖州市知名地理位置，尤其是府庙，为湖州城隍庙，地理位置优越，商业氛围良好。发行人所持有的均为湖州市商业核心地段最为优质的物业，出租率高，商业氛围浓厚，租金价格一直是周边物业租赁的标杆，发行人在湖州市租赁行业具有较高地位。

4、水务

发行人下属的水务集团是湖州市区唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。目前水务集团通过各个水厂之间管网互联，基本形成了以主城区为核心，覆盖城西板块，并逐步向城北区块辐射的供水网络格局，供水范围涵盖中心城区、度假区、开发区、吴兴区（织里镇、八里店镇、埭溪镇）、南浔区（南浔镇、双林镇、练市镇、菱湖镇、善琏镇），管网长度 6,890.00 公里，供水人数达 112.64 万人，供水能力达到 72 万吨/日。

在污水处理方面，水务集团承担了湖州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作，投入运营污水处理厂达 4 座，日污水处理能力达 16 万吨。经湖州市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。

5、燃气

根据湖州市人民政府 2003 年 12 月 24 日湖政函（2003）80 号批复和市人民政府（2004）50 号会议纪要精神，经人民政府授权湖州市住房和城乡建设局于 2004 年 6 月 25 日授予湖州新奥燃气有限公司在市中心城区范围内的管道燃气特许经营权，特许期

为 30 年。2009 年 9 月，浙江省湖州市南浔区城乡建设局与新奥万丰签订《南浔区管道燃气特殊经营协议》，授予新奥万丰在湖州市南浔区的管道燃气特许经营权，特许期为 30 年。发行人子公司以特许经营的方式，向浙江省天然气公司采购燃气，通过城市燃气管网，向用户输配和销售天然气。整体来看，发行人在湖州燃气行业具有较高地位。

（二）竞争优势

发行人作为湖州市国有资产运营管理最重要的主体，担负着国有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、湖州市经济呈现快速发展的态势

近年来，湖州市发展态势良好，2025 年实现地区生产总值 4,452.80 亿元，按可比价计算同比增长 5.9%。2025 年，一般公共预算收入 389.50 亿元；城镇、农村居民人均可支配收入分别达到 80,838.00 元和 53,636.00 元，城乡居民收入倍差缩小至 1.51。

2、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 86 公里，西连南京 230 公里，北隔太湖与苏州、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水陆运输要塞，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。104、318 国道，宣湖铁路，即将通车的湖宁城际铁路，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成“三纵”（湖长扬、湖宁、湖沪苏）“两横”（申苏浙皖、申嘉湖）的网络，湖州市拥有全国一流的铁路、公路、内河水运网络。

湖州市区位图



3、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，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。近三年，公司获得政府补贴金额分别为 5.33 亿元、3.69 亿元和 9.64 亿元（包括财政贴息），随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得财政补贴收入的规模也将持续增长。

4、突出的垄断地位

发行人作为湖州市重点构建的市场化运营的国有资产运营主体，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，在湖州市处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。湖州市其他城建类企业有湖州经开投资发展集团有限公司、湖州吴兴城市投资发展集团有限公司和浙江南太湖控股集团有限公司等，均为湖州市各辖区内的基础设施建设和国有资产的运营主体，其定位与职责与发行人存在差异。未来，随着湖州市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

5、较强的抗风险能力

发行人下属企业的行业各不相同。不同行业的景气周期和受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，有利于发行人抵御非系统性风险。

6、坚实的银企合作基础

发行人拥有良好的信用，与金融机构一直保持着密切的合作关系。作为湖州市重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了湖州市城市建设的资金需求。截至 2026 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 884.95 亿元，实际已使用金额为 502.78 亿元，尚余额度 382.17 亿元。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

十三、符合法律法规情况

依据中国银行间市场交易商协会有关“六真”原则及《银行间市场非金融企业债务融资工具尽职调查指引》的要求，针对《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号，以下简称“42 号文”）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发〔2015〕40 号，以下简称“40 号文”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“43 号文”）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号，以下简称“463 号文”）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号，以下简称“19 号文”）、《关于贯彻〈国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知〉相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号文，以下简称“412 号文”）和审计署 2013 年第 24 号及第 32 号公告的相关规定、内容，发行人合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等情况如下：

（一）法律法规执行情况

1、发行人是否符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务是否符合国办发〔2015〕40 号文等相关政策文件要求，发行人举借债务是否会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人举借债务符合国发〔2015〕40 号文等相关政策文件要求，发行人通过发行债务融资工具举借债务不会增加政府债务规模，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

2、发行人涉及 BT/委托代建业务、土地整理/一级开发业务、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务是否合法合规；发行人从事公益性事业经营是否符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，是否有明确的市场化补偿机制安排。

发行人涉及的委托代建业务、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务合法合规；发行人从事公益性事业经营符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，有明确的市场化补偿机制安排。

对于发行人承担的公益性基础设施和安置房等非商品房开发业务，湖州市建设局与发行人签署回购协议，给予发行人合理的投资回报。政府每年给予发行人一定的财政贴息。

发行人作为湖州市最大的市政基础设施建设主体，业务模式为：公司本部及其子公司承建的城市基础设施建设工程，均与湖州市建设局等政府部门或其委托方签订委托开发协议，每年根据建设局出具的回购文件确认回购项目及建设成本，工程结算收入为相关工程建设成本按一定比例加成所确认的业务收入。发行人从事的公益性业务主要是城市基础设施建设业务和安置房等非商品房开发业务。有关项目均与政府及其委托方签订了回购协议、制定了回款计划。

3、是否存在违反其他法律法规的情形。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

1、政府对发行人融资职能的剥离情况。

一是健全地方政府债务管理制度。严格落实政府债务限额管理和预算管理，严格

控制政府债务规模，2014 年以后发行人新增借款均未纳入政府债务。二是地方政府债券置换存量债务。发行人目前已完成多笔债务置换，以政府债资金置换前期融入的银行贷款、信托贷款等政府债务，减轻利息负担，防范财政金融风险。三是进一步推进市场化转型。剥离政府融资职能后，发行人定位“城市运营商”，做大做强燃气、水务、房地产等市场化业务，对地方经济发展发挥积极作用。

2、政府土地储备职能的剥离情况，发行人是否从事土地储备工作。

发行人未承担土地储备职能，亦不会被授权进行土地储备融资。发行人取得的土地收入均符合国家相关政策要求，合规合法。

（三）募集资金用途情况

1、中期票据募集资金用途

发行人本期中期票据用途为偿还即将回售的中期票据本金。

2、本期中期票据募集资金的管理

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。发行人的融资行为不违反国发〔2014〕43号、国发〔2015〕37号、国办发〔2015〕40号、财综〔2016〕11号等相关文件要求。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。湖州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立企业法人负责偿还。

湖州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务不属于地方政府债务，并承诺符合《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）的有关要求。

（四）公司规范运作情况

1、公司治理结构是否符合《公司法》规定

发行人已按现代企业制度和《公司法》的相关要求设有董事会、管理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了董事会、管理层的职责和议事制度。

公司的治理结构较为完善。发行人与实际控制人之间在资产、人员、财务、业务和机构方面相互独立，在日常经营活动中，发行人不存在对实际控制人的依赖。

2、关于发行人存在高管为政府公务员兼职的，是否符合《公务员法》规定；是否符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定，是否有明确整改计划

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”）。发行人现任董监高无公务员兼职情况，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》第四十二条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”、《公司章程》等相关规定。除上述情况外，发行人具有健全的组织结构和议事规则，发行人董事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

3、发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力

发行人建立了以资产为纽带的母子公司管理体制，发行人董事会决定子公司的分立、合并和解散等重大事项，对合并范围子公司日常生产经营管理和决策均具有实际控制力。

4、关于财务制度是否健全，财务报告是否符合会计准则或《企业会计制度》的要求。

发行人为加强财务管理工作，明确职责，确保国有资产的安全，根据《中华人民共和国会计法》、《财政部关于印发〈内部会计控制规范—基本规范（试行）〉的通知》、《公司法》、《企业会计准则》、《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等相关法律、法规制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司财务制度（试行）》。发行人按《中华人民共和国会计法》和国家统一会计制度的规定建立会计账册，进行

会计核算，执行财政部颁布的《企业会计准则》。因此发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。

同时，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年合并及母公司财务报表出具标准无保留意见，众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024-2025 年合并及母公司财务报表出具标准无保留意见，表明发行人财务报告符合企业会计准则的要求。

5、发行人是否设立突发事件应急处理机制

发行人制定了《项目建设突发事件应急管理制度（试行）》。该制度强化了应急工作原则，即公司要以人为本，减少危害。把保障员工身体健康和生命财产安全、最大限度地维护企业利益作为应急工作的首要任务，最大限度地减少突发事件及其造成的人员伤亡和危害。明确了公司主要领导或受主要领导委派人员是企业突发事件应急管理工作的最高指挥官，负责牵头研究、决定和部署特别重大、重大和较大突发事件的应急管理。

发行人采用层级管理，逐级授权的管理方式，并具备完善的董事会及高管的管理制度。一旦出现董事及高管丧失民事行为能力、涉嫌重大违规、违法行为等情况，由董事长代为主持工作；在实际控制人董事长出现丧失民事行为能力、涉嫌重大违规、违法行为等情况时，由董事会共同主持工作，并选举代理董事长。在应急事件发生时，可以最大限度的保证公司的生产经营活动正常开展，保障投资者的合法权益。

（五）企业生产经营情况

1、发行人存在有财政性资金逐年回购的委托代建或 BT 建设项目，是否已签订相关代建回购协议、项目是否合法合规、以及是否具有明确的回款安排；已经签订委托代建或 BT 协议的，政府是否已按照协议约定履行回购义务。

发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形，但发行人存在政府购买服务项目。发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，有关代建项目均合法合规，且均与政府及其委托方签订了相关协议，政府已按照协议约定履行回款义务。相关业务符合〔2010〕19 号文、财预〔2012〕63 号文、国发〔2014〕43 号文、国发 2015〔40〕号文等财政部相关文件规定。

2、涉及土地整理/一级开发、土地转让业务的，应补充开发资质、成本投入的补偿机制及回款来源。涉及土地资产入账的，应详细补充资产权属的合规性、土地出让金缴纳情况、取得方式、土地使用权证明细、政府批文、入账依据、入账价值、入账方式等情况。

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在储备土地，发行人取得的土地均经过相关程序，不存在储备土地被作为资产注入的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。发行人未涉及 2014 年土地专项事宜。

根据财预〔2010〕412 号文，“公益性资产”指为社会公众利益服务，且依据有关法律法规规定，不能或不宜变现的资产，如学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等。

截至 2026 年 3 月末，发行人不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产的情形。发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

（六）资产真实性及合规性情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产的情形。发行人存在部分未缴纳土地出让金的土地，账面余额为 157,556.30 万元，未足额缴纳土地出让金的土地按 70%计算有效净资产，扣除公益性资产和未足额缴纳土地出让金的土地后发行人所有者权益由 5,875,318.06 万元下降至 5,765,028.65 万元。

（七）与政府相关的市场化安排

截至 2026 年 3 月末，“政府负有偿还责任的债务”余额 0.00 亿元，“政府可能承担一定救助责任的债务”余额 0.00 亿元。2014 年以后发行人新增借款均未纳入政府债务。发行人举借债务符合国发【2014】43 号、国发【2015】40 号文等相关政策文件要求，发行人通过发行中期票据举借债务不会增加政府债务规模。政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

财政补贴方面，政府对公司财政补贴支持力度较大，主要在基础设施建设等方面对公司进行支持。近三年，公司获得政府补贴金额分别为 5.33 亿元、3.69 亿元和 9.64

亿元（包括财政贴息）。

股权、资产划拨方面，根据《湖州市人民政府办公室关于印发湖州市城市投资发展集团有限公司组建职责及发展方向的通知》（湖政办发【2016】83 号），湖州市人民政府将下列企业的国有股权和资产无偿划拨给公司：股权划拨方面，湖州市人民政府将湖州水务、城建投资、湖州教育发展有限公司、湖州市保安服务有限公司、湖州市市场发展有限公司（湖州市国资委持有的 85% 国有股权部分）、中房集团湖州房地产开发公司、湖州民营经济发展中心持有的湖州市陌市场发展有限公司 49% 股权无偿划转给公司；资产划拨方面，湖州市政府将湖州市教育局职业中专实训基地（湖州书香饭店）、原织里中学 2 宗非经营性国有资产转化为经营资产后无偿划拨给公司。经过上述股权、资产划拨，公司 2016 年度财务报表合并范围扩大，资产、资本实力及收入规模大幅提升。

发行人与政府（包括其他基建类企业）大额往来款主要体现在其他应收款中。截至 2026 年 3 月末，其他应收款（不包含应收股利）891,787.15 万元，其他应收款欠款方多为政府单位，均为非关联企业，坏账可能性小。发行人其他应收款中关于当地政府、及政府所属事业单位的应收款项均为正常的经营业务背景，不存在违规拆借及替政府融资等行为。

（八）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况；不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况，融资行为依法合规；发行人少量融资采用信托和融资租赁，融资行为依法合规；不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）审计署审计情况

发行人所在地区为湖州市，在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计名单范围内。

审计署 2013 年第 32 号公告相关审计工作后，湖州市政府和发行人未收到要求整改的通知。发行人未在银监会融资平台名单内。截至 2026 年 3 月末，“政府负有偿还责任的债务”余额 0.00 亿元，“政府可能承担一定救助责任的债务”余额 0.00 亿元。2014 年

以后发行人新增借款均未纳入政府债务。审计署 2013 年第 24 号公告相关审计工作未涉及湖州市政府和发行人。

截至目前，发行人未进行过专项土地审计。

（十）结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国发〔2015〕40 号文、国发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号、财预〔2017〕87 号、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、“六真”原则等要求。

第六章 企业主要财务状况

一、发行人财务报告编制及审计情况

依据《中国注册会计师独立审计准则》，发行人 2023 年财务报告由具备证券从业资格的容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并由其分别出具编号为容诚审字[2024]310Z0001 号标准无保留意见的审计报告，发行人 2024-2025 年财务报告由具备证券从业资格的众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并由其出具编号为众会字（2025）第 00886 号和众会字（2026）第 00060 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2026 年 1-3 月的会计报表未经审计。

发行人各年审计报告以及财务报表均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的要求进行编制。财务报表以持续经营为基础编制。

（一）会计政策变更对发行人 2023 年度财务报表的影响情况

执行《企业会计准则解释第 16 号》：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（二）会计政策变更对发行人 2024 年度财务报表的影响情况

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称解释 18 号），本公司于发布之日起执行解释 18 号的规定，执行解释 18 号的规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（三）会计政策变更对发行人 2025 年度财务报表的影响情况

2025 年度，发行人无重大会计政策变更。

（四）会计政策变更对发行人 2026 年 1-3 月财务报表的影响情况

2026 年 1-3 月，发行人无重大会计政策变更。

（五）报告期内发行人会计师事务所变更情况

2025 年 2 月，鉴于发行人与原审计机构容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计服务合同已约定的审计事项已到期，按照《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》要求，并综合考虑发行人业务发展和未来审计的需要，决定通过招投标重新选聘年度审计机构。经重新选聘，由中标方众华会计师事务所（特殊普通合伙）担任发行人审计机构并提供 2024 年年报审计及 2025 年季报审阅服务。

发行人已于 2025 年 2 月 24 日披露于《湖州市城市投资发展集团有限公司关于公司审计机构变更的公告》，并于 2025 年 2 月 27 日与众华会计师事务所（特殊普通合伙）签订《审计业务约定书》，变更前后的会计师事务所已完成相应的移交办理工作。本次变更审计机构的事宜已履行相关决策程序，并与审计机构签署协议，变更程序符合法律法规及公司章程的约定。

本次会计师事务所变更属于发行人日常经营活动范围，不会对发行人生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

二、发行人合并报表范围变化情况

（一）发行人 2023 年报表合并范围变化

发行人 2023 年报表合并范围变更情况

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	浙江美合生态旅游发展有限公司	非同一控制下的企业合并
2	浙江旗创装饰工程有限公司	非同一控制下的企业合并
3	湖州共美加油站有限公司	非同一控制下的企业合并
4	湖州市文化旅游运营集团有限公司	新设
5	湖州市农业开发集团有限公司	新设
6	湖州城西开发建设有限公司	新设
7	湖州菰城供应链有限公司	新设

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
8	湖州菰城商业管理有限公司	新设
9	湖州环北城市建设开发有限公司	新设
10	浙江共美鸿辉环保科技发展有限公司	新设
11	湖州市湖水安建业务培训有限公司	新设
12	浙江清达科技有限公司	新设
13	湖州市人文开发建设有限公司	新设
14	湖州吴兴城新建设发展有限公司	新设
15	湖州市城市体育发展有限公司	新设
16	湖州市城市旅游发展有限公司	新设
17	湖州市湖韵旅游发展有限公司	新设
18	湖州市城市文化发展有限公司	新设
19	湖州市宋韵文化传播有限公司	新设
20	湖州市湖漾开发建设有限公司	新设
21	湖州市数字运营有限公司	新设
22	湖州数据资产登记评价中心有限公司	新设
23	湖州雷博医院管理有限公司	新设
24	湖州湖小馆餐饮服务有限公司	新设
25	湖州市城兴城市更新建设发展有限公司	新设
26	湖州城市建筑设计有限公司	新设
27	湖州市城资商业运营管理有限公司	无偿划转
28	湖州房地产开发实业总公司	无偿划转
29	湖州万众房地产物业管理中心	无偿划转
30	湖州创业房屋拆迁事务所	无偿划转

续上表

序号	公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州凌水管道安装有限公司	注销
2	浙江湖州梓城建设开发有限公司	股权无偿划转
3	湖州协和贸易有限公司	注销

（二）发行人 2024 年报表合并范围变化

发行人 2024 年报表合并范围变更情况

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	湖州忠信大药房有限公司	划转
2	湖州共美浙石油综合能源销售有限公司	新设
3	湖州众跃建筑材料销售有限公司	新设
4	湖州济信大药房有限公司	新设
5	湖州城西生态建设发展有限公司	新设
6	湖州市城市保障房建设有限公司	划转
7	湖州数耀科技有限公司	新设

续上表

序号	公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州共美加油站有限公司	注销
2	湖州众诚矿业有限公司	注销

(三) 发行人 2025 年报表合并范围变化

发行人 2025 年报表合并范围变更情况

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	湖州城和房地产开发建设有限公司	新设
2	湖州城启房地产开发建设有限公司	新设
3	湖州城韵房地产开发建设有限公司	新设
4	湖州城拓房地产开发建设有限公司	新设
5	湖州市股权投资有限公司	新设
6	湖州北樾房地产开发有限公司	新设
7	湖州北宸房地产开发有限公司	新设
8	湖州北澜房地产开发有限公司	新设
9	湖州北曜房地产开发有限公司	新设
10	湖州市数字基建有限公司	划转
11	湖州诚薪人力资源服务有限公司	新设
12	湖州市长东荟商业运营管理有限公司	新设
13	湖州菰城商贸有限公司	新设
14	湖商贸易（海南）有限责任公司	新设
15	湖州鼎尚商业运营管理有限公司	新设
16	湖州誉信大药房有限公司	新设

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
17	湖州市清鸿市政设施管理有限公司	新设

续上表

序号	公司全称	本期不再纳入合并范围原因
1	湖州湖浚燃新能源开发有限公司	注销
2	湖州湖清燃新能源开发有限公司	注销
3	上海湖建房地产开发经营有限公司	注销
4	湖州梦江南旅游发展有限公司	注销
5	湖州旅投雷博旅游有限公司	注销
6	湖州天下湖品旅游文化传播有限公司	注销
7	浙江湖州品惠贸易有限公司	划转

(四) 发行人 2026 年 1-3 月报表合并范围变化

发行人 2026 年 1-3 月报表合并范围变更情况

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	湖州乐民医养服务有限公司	新设
2	湖州望宸房地产开发有限公司	新设
3	湖州澜庭房地产开发有限公司	新设

三、发行人财务数据

(一) 近三年及一期合并报表

发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	897,187.18	398,837.14	950,431.80	764,832.54
交易性金融资产	6,000.00	--	--	--
应收票据及应收账款	229,816.54	266,398.06	597,459.80	452,724.88
其中：应收票据	6,030.53	6,711.46	1,882.13	3,372.36
应收账款	223,786.01	259,686.60	595,577.66	449,352.52
应收款项融资	--	41.71	55.00	853.89
预付款项	26,113.82	15,757.49	11,748.28	9,861.30

其他应收款	891,787.15	1,067,998.66	664,068.72	619,967.46
合同资产	26,218.93	27,549.04	42,760.09	54,814.54
存货	9,753,195.57	9,775,034.34	9,128,686.99	8,628,908.45
持有待售资产	--	--	20,580.00	--
其他流动资产	222,936.01	209,102.58	150,558.24	126,671.42
流动资产合计	12,054,255.21	11,766,505.33	11,566,348.92	10,658,634.47
非流动资产：				
债权投资	26,130.00	26,130.00	9,130.00	2,130.00
长期股权投资	564,157.38	552,460.01	517,606.29	394,325.28
其他权益工具投资	702,679.08	702,679.08	389,308.23	358,949.57
其他非流动金融资产	90,470.31	66,251.15	67,937.03	65,848.64
投资性房地产	2,029,038.63	2,028,987.23	1,868,586.60	1,752,085.82
固定资产	1,035,326.48	1,035,092.62	1,010,113.59	657,312.48
在建工程	186,299.69	193,198.98	126,170.03	318,936.95
使用权资产	14,683.91	15,908.08	19,284.13	21,478.62
无形资产	115,367.39	115,583.35	118,649.04	115,554.66
开发支出	--	--	235.67	--
商誉	39,040.13	39,040.13	39,040.13	39,040.13
长期待摊费用	25,429.20	24,972.44	25,271.70	24,582.86
递延所得税资产	18,103.60	17,835.94	12,600.72	11,305.92
其他非流动资产	58,966.31	62,296.41	28,973.26	10,826.50
非流动资产合计	4,905,692.11	4,880,435.43	4,232,906.42	3,772,377.44
资产总计	16,959,947.33	16,646,940.76	15,799,255.34	14,431,011.91
流动负债：				
短期借款	1,188,189.58	1,045,843.46	438,546.96	255,358.39
应付票据及应付账款	376,700.64	450,286.63	507,493.63	456,215.08
其中：应付票据	20,300.00	23,713.53	24,250.00	12,120.00
应付账款	356,400.64	426,573.10	483,243.63	444,095.08
预收款项	13,655.64	7,984.95	7,435.68	6,907.40
合同负债	336,867.77	306,400.89	277,757.35	404,333.07
应付职工薪酬	3,828.78	7,758.99	8,346.58	7,543.48
应交税费	23,804.13	36,908.13	41,753.12	57,295.15
其他应付款	419,260.48	402,960.12	370,049.64	374,902.29
一年内到期的非流动负债	1,383,521.56	1,657,004.19	1,016,667.93	425,998.05

其他流动负债	17,815.03	16,782.80	12,930.78	108,088.02
流动负债合计	3,763,643.63	3,931,930.16	2,680,981.68	2,096,640.93
非流动负债：				
长期借款	2,777,424.02	2,548,095.03	2,586,615.79	1,983,773.53
应付债券	3,911,085.60	3,764,106.43	4,521,099.64	4,744,614.51
租赁负债	15,767.21	15,697.27	17,793.71	19,125.47
长期应付款	373,686.05	444,703.47	440,472.40	470,611.70
预计负债	5,421.28	6,992.42	6,684.91	6,390.93
递延所得税负债	216,560.46	217,206.87	215,092.77	206,774.58
递延收益-非流动负债	20,441.02	20,989.83	16,753.52	9,374.91
其他非流动负债	600.00	433.07	937.64	6,564.29
非流动负债合计	7,320,985.64	7,018,224.40	7,805,450.38	7,447,229.93
负债合计	11,084,629.27	10,950,154.56	10,486,432.06	9,543,870.85
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	3,127,933.10	3,124,282.01	3,080,219.37	2,952,982.68
其他综合收益	366,914.57	364,652.35	369,947.57	337,933.30
其他权益工具	519,250.78	339,748.77	302,653.77	--
其中：永续债	519,250.78	339,748.77	302,653.77	--
专项储备	1,208.36	1,208.36	1,154.50	987.75
盈余公积	51,750.25	51,750.25	44,749.46	44,208.99
未分配利润	258,750.29	256,270.64	259,511.20	274,189.48
归属于母公司所有者权益合计	5,125,807.35	4,937,912.39	4,858,235.89	4,410,302.20
少数股东权益	749,510.70	758,873.82	454,587.39	476,838.86
所有者权益合计	5,875,318.06	5,696,786.21	5,312,823.28	4,887,141.06
负债和所有者权益总计	16,959,947.33	16,646,940.76	15,799,255.34	14,431,011.91

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	236,742.21	1,318,230.31	1,824,949.85	1,737,981.93
其中：营业收入	236,742.21	1,318,230.31	1,824,949.85	1,737,981.93
二、营业总成本	245,526.21	1,341,943.54	1,820,191.92	1,702,981.30
其中：营业成本	225,709.10	1,203,525.51	1,633,411.42	1,535,539.75

税金及附加	8,757.38	23,751.57	23,669.38	26,120.97
销售费用	3,855.62	20,274.85	13,802.40	12,576.05
管理费用	15,951.88	47,530.53	52,593.72	55,628.77
研发费用	766.60	5,185.63	5,458.54	5,712.00
财务费用	-9,514.36	41,675.45	91,256.46	67,403.76
其中：利息费用	--	80,360.25	93,232.64	75,912.79
利息收入	--	26,104.74	10,894.07	17,590.68
加：公允价值变动收益	-10.20	4,059.98	1,573.77	-1,413.21
投资收益	7,837.39	26,008.66	38,008.53	15,794.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	21,703.17	36,248.86	15,292.18
资产处置收益	2.44	258.42	68.19	373.44
资产减值损失	--	19.50	16.33	39.35
信用减值损失	-730.29	-3,166.15	3,030.12	-5,023.94
其他收益	5,603.09	35,409.08	2,706.27	7,465.95
三、营业利润	3,918.43	38,876.26	50,161.15	52,237.08
加：营业外收入	567.14	17,703.13	9,074.43	5,254.90
减：营业外支出	193.48	5,461.04	8,091.41	7,584.53
四、利润总额	4,292.09	51,118.35	51,144.17	49,907.44
减：所得税费用	248.43	9,943.78	26,368.54	28,058.50
五、净利润	4,043.66	41,174.57	24,775.64	21,848.95
（一）持续经营净利润	4,043.66	41,174.57	24,775.64	21,848.95
归属于母公司所有者的净利润	5,550.25	30,686.84	11,225.47	10,238.79
少数股东损益	-1,506.59	10,487.74	13,550.17	11,610.16
六、每股收益：				
七、其他综合收益	2,262.21	-3,759.42	32,801.09	19,308.71
归属母公司所有者的其他综合收益	2,262.21	-5,295.22	31,718.58	18,241.51
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	1,643.46	3,015.47	1,894.53
3.其他权益工具投资公允价值变动	--	1,643.46	3,015.47	1,894.53
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	2,262.21	-6,938.68	28,703.11	16,346.99
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	2,262.21	-8,987.51	5,789.77	2,109.60
6.其他	--	2,048.98	22,912.22	14,232.59

8.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	--	--	1.13	4.79
归属于少数股东的其他综合收益	--	1,535.80	1,082.52	1,067.20
八、综合收益总额	6,305.87	37,415.15	57,576.73	41,157.66
归属于母公司股东的综合收益总额	7,812.47	25,391.62	42,944.05	28,480.30
归属于少数股东的综合收益总额	-1,506.59	12,023.54	14,632.68	12,677.36

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	317,502.40	1,382,597.56	1,547,599.82	1,234,541.75
收到的税费返还	124.85	296.66	1,791.88	10,172.80
收到其他与经营活动有关的现金	510,072.48	308,646.28	165,514.43	163,814.13
经营活动现金流入小计	827,699.73	1,691,540.50	1,714,906.12	1,408,528.67
购买商品、接受劳务支付的现金	439,430.39	1,737,748.22	1,993,553.87	1,918,320.05
支付给职工以及为职工支付的现金	23,344.53	80,210.13	80,146.53	71,678.57
支付的各项税费	32,006.71	95,304.65	112,670.96	80,889.43
支付其他与经营活动有关的现金	98,786.18	284,026.45	126,467.42	132,114.53
经营活动现金流出小计	593,567.80	2,197,289.44	2,312,838.77	2,203,002.58
经营活动产生的现金流量净额	234,131.93	-505,748.94	-597,932.65	-794,473.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,830.62	22,453.70	26,216.49	65,268.15
取得投资收益收到的现金	302.51	6,086.05	19,382.98	2,143.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.59	415.20	3,526.10	4,061.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	1,397.86	157.30	--
收到其他与投资活动有关的现金	450.00	7,094.59	2,057.93	8,691.89
投资活动现金流入小计	17,584.72	37,447.40	51,340.80	80,165.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,386.33	84,108.55	157,463.96	160,307.35
投资支付的现金	49,928.38	406,774.04	95,324.05	135,104.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	--	--	14,862.97
支付其他与投资活动有关的现金	0.90	58,695.43	15,363.11	22,257.50
投资活动现金流出小计	69,315.60	549,578.02	268,151.12	332,532.49

投资活动产生的现金流量净额	-51,730.88	-512,130.62	-216,810.31	-252,367.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	180.00	504,920.10	20,688.66	91,533.72
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	504,920.10	20,688.66	91,533.72
取得借款收到的现金	1,193,203.09	3,445,228.07	3,764,654.43	3,491,089.59
收到其他与筹资活动有关的现金	203,451.56	77,524.81	441,862.70	83,455.22
筹资活动现金流入小计	1,396,834.65	4,027,672.98	4,227,205.79	3,666,078.53
偿还债务支付的现金	982,672.33	2,910,132.18	2,793,216.26	2,653,549.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,247.15	364,262.38	336,822.92	341,500.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	11,837.91	9,589.31	11,319.58
支付其他与筹资活动有关的现金	26,943.49	285,583.14	100,998.38	75,179.74
筹资活动现金流出小计	1,078,862.97	3,559,977.70	3,231,037.56	3,070,229.49
筹资活动产生的现金流量净额	317,971.68	467,695.28	996,168.23	595,849.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.51	492.90	148.02	862.45
五、现金及现金等价物净增加额	500,375.23	-549,691.39	181,573.28	-450,129.49
加：期初现金及现金等价物余额	393,723.41	943,414.80	761,841.52	1,209,585.44
六、期末现金及现金等价物余额	894,098.65	393,723.41	943,414.80	759,455.96

（二）近三年及一期母公司报表

发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	361,861.29	33,421.39	380,786.21	250,254.53
应收票据及应收账款	16,979.53	16,979.53	37,035.65	15,840.31
其中：应收票据	--	--	20,000.00	--
应收账款	16,979.53	16,979.53	17,035.65	15,840.31
预付款项	2,646.71	3,074.82	96.39	177.78
其他应收款	6,176,163.56	6,137,635.46	5,372,057.59	4,618,022.84
存货	423,508.36	422,144.91	415,383.80	404,424.02
其他流动资产	17,579.49	17,916.38	3,449.72	10,704.77
流动资产合计	6,998,738.92	6,631,172.48	6,208,809.36	5,299,424.25
非流动资产：				
债权投资	2,080.00	2,080.00	2,080.00	2,080.00

长期股权投资	2,550,740.09	2,540,620.62	2,394,724.70	2,208,787.72
其他非流动金融资产	7,118.72	9,367.28	11,341.97	8,768.19
投资性房地产	85,590.51	85,590.51	85,588.13	83,168.48
固定资产	58.44	64.71	86.78	119.92
在建工程	--	--	--	--
无形资产	56.85	67.81	116.77	141.22
长期待摊费用	603.02	603.02	926.77	1,460.52
递延所得税资产	263.46	263.46	222.89	2,007.62
其他非流动资产	75,820.00	75,820.00	63,400.00	63,400.00
非流动资产合计	2,722,331.10	2,714,477.41	2,558,488.01	2,369,933.67
资产总计	9,721,070.02	9,345,649.89	8,767,297.38	7,669,357.92
流动负债：				
短期借款	920,705.14	866,205.14	325,905.12	215,199.81
应付票据及应付账款	36,371.79	36,371.79	6,371.79	6,381.14
应付账款	6,371.79	6,371.79	6,371.79	6,381.14
合同负债	--	--	744.34	--
应付职工薪酬	322.79	373.51	287.04	182.16
应交税费	1,380.65	1,400.72	1,483.88	5,748.98
其他应付款	941,654.03	878,146.62	733,801.60	586,787.92
一年内到期的非流动负债	1,125,642.52	1,290,875.84	735,335.81	215,020.57
其他流动负债			--	90,066.82
流动负债合计	3,026,524.15	3,073,705.90	1,803,929.58	1,119,387.40
非流动负债：				
长期借款	277,340.00	178,860.00	258,681.00	44,475.00
应付债券	3,911,085.60	3,764,106.43	4,521,099.64	4,744,614.51
长期应付款合计	95,881.74	100,881.74	41,650.00	0.00
递延所得税负债	14,907.71	14,910.26	14,913.13	14,289.35
非流动负债合计	4,299,215.05	4,058,758.43	4,836,343.77	4,803,378.86
负债合计	7,325,739.20	7,132,464.33	6,640,273.35	5,922,766.26
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	940,826.82	940,826.82	940,830.23	861,635.71
其他综合收益	3,165.40	923.21	9,831.14	4,095.85
其他权益工具	519,250.78	339,748.77	302,653.77	--

其中：永续债	519,250.78	339,748.77	302,653.77	--
盈余公积	51,750.25	51,750.25	44,749.46	44,208.99
未分配利润	80,337.56	79,936.51	28,959.42	36,651.11
归属于母公司所有者权益合计	2,395,330.82	2,213,185.57	2,127,024.03	1,746,591.66
所有者权益合计	2,395,330.82	2,213,185.57	2,127,024.03	1,746,591.66
负债和所有者权益总计	9,721,070.02	9,345,649.89	8,767,297.38	7,669,357.92

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	87.29	1,466.66	3,557.08	2,071.63
其中：营业收入	87.29	1,466.66	3,557.08	2,071.63
二、营业总成本	4,488.37	-3,307.65	22,274.42	50,574.51
其中：营业成本	--	490.79	473.59	25.93
税金及附加	453.50	895.81	980.23	803.50
管理费用	1,888.92	7,162.40	5,253.54	5,135.07
财务费用	2,145.95	-11,856.66	15,567.06	44,610.01
其中：利息费用	--	1,772.21	8,554.70	38,165.58
利息收入	--	841.26	1,270.34	3,131.24
加：公允价值变动收益	-10.20	-11.49	2,495.13	-42.81
投资收益	7,880.39	24,544.78	21,183.85	50,455.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	20,691.69	18,336.92	18,471.55
信用减值损失	--	-162.30	7,138.92	434.01
其他收益	--	30,706.37	--	5,000.00
三、营业利润	3,469.11	59,851.68	12,100.55	7,343.60
加：营业外收入	--	14,624.24	985.12	53.64
减：营业外支出	--	4,511.41	5,272.50	3,673.93
四、利润总额	3,469.11	69,964.51	7,813.16	3,723.31
减：所得税费用	-2.55	-43.45	2,408.51	97.80
五、净利润	3,471.66	70,007.95	5,404.65	3,625.51
（一）持续经营净利润	3,471.66	70,007.95	5,404.65	3,625.51
归属于母公司所有者的净利润	3,471.66	70,007.95	5,404.65	3,625.51
六、每股收益：				
七、其他综合收益	2,242.18	-8,907.93	5,735.30	2,089.76

归属母公司所有者的其他综合收益	2,242.18	-8,907.93	5,735.30	2,089.76
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--
4.其他权益工具投资公允价值变动	--	--	--	--
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	2,242.18	-8,907.93	5,735.30	2,089.76
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	2,242.18	-8,907.93	5,735.30	--
八、综合收益总额	5,713.84	61,100.02	11,139.95	5,715.27

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	206.60	1,186.89	3,189.56	2,001.02
收到的税费返还	--	--	201.20	--
收到其他与经营活动有关的现金	365,641.30	77,155.49	46,674.62	115,657.22
经营活动现金流入小计	365,847.90	78,342.38	50,065.37	117,658.24
购买商品、接受劳务支付的现金	44.71	2,317.31	3,328.70	3,304.70
支付给职工以及为职工支付的现金	648.95	4,479.79	3,971.16	3,860.64
支付的各项税费	717.21	1,027.77	5,616.19	684.59
支付其他与经营活动有关的现金	298,404.90	79,627.56	6,110.83	8,989.49
经营活动现金流出小计	299,815.77	87,452.43	19,026.87	16,839.42
经营活动产生的现金流量净额	66,032.13	-9,110.05	31,038.50	100,818.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	--	--	10,000.00	7,500.00
取得投资收益收到的现金	3.11	6,617.05	5,023.49	14,998.34
收到其他与投资活动有关的现金		869,677.58	378,622.74	160,853.40
投资活动现金流入小计	3.11	876,294.64	393,646.23	183,351.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	--	8.52	37.31	29.87
投资支付的现金	--	136,800.00	89,289.80	63,720.00
支付其他与投资活动有关的现金	--	1,230,707.44	883,156.51	943,461.42
投资活动现金流出小计	--	1,367,515.96	972,483.62	1,007,211.30
投资活动产生的现金流量净额	3.11	-491,221.32	-578,837.39	-823,859.56

三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	785,760.00	2,609,574.24	2,560,264.00	2,439,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金	203,438.36	59,375.78	394,830.50	--
筹资活动现金流入小计	989,198.36	2,668,950.02	2,955,094.50	2,439,225.00
偿还债务支付的现金	655,126.70	2,250,941.00	2,052,729.95	1,784,275.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,841.66	237,580.99	212,953.79	198,664.18
支付其他与筹资活动有关的现金	26,827.99	27,951.16	11,263.96	14,465.97
筹资活动现金流出小计	726,796.35	2,516,473.15	2,276,947.70	1,997,405.15
筹资活动产生的现金流量净额	262,402.01	152,476.87	678,146.81	441,819.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.66	489.69	183.77	868.53
五、现金及现金等价物净增加额	328,439.89	-347,364.82	130,531.68	-280,352.36
加：期初现金及现金等价物余额	33,421.39	380,786.21	250,254.53	530,606.89
六、期末现金及现金等价物余额	361,861.29	33,421.39	380,786.21	250,254.53

四、发行人主要财务指标（合并口径）

发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
资产总额	16,959,947.33	16,646,940.76	15,799,255.34	14,431,011.91
其中：流动资产	12,054,255.21	11,766,505.33	11,566,348.92	10,658,634.47
负债总额	11,084,629.27	10,950,154.56	10,486,432.06	9,543,870.85
其中：流动负债	3,763,643.63	3,931,930.16	2,680,981.68	2,096,640.93
所有者权益	5,875,318.06	5,696,786.21	5,312,823.28	4,887,141.06
其中：少数股东权益	749,510.70	758,873.82	454,587.39	476,838.86
归属母公司的所有者权益	5,125,807.35	4,937,912.39	4,858,235.89	4,410,302.20
流动比率	3.20	2.99	4.31	5.08
速动比率	0.61	0.51	0.91	0.97
资产负债率（%）	65.36	65.78	66.37	66.13
经营活动产生的现金净流量净额	234,131.93	-505,748.94	-597,932.65	-794,473.91
营业收入	236,742.21	1,318,230.31	1,824,949.85	1,737,981.93
利润总额	4,292.09	51,118.35	51,144.17	49,907.44
净利润	4,043.66	41,174.57	24,775.64	21,848.95
应收账款周转率（次/年）	0.98	3.08	3.49	4.80

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
存货周转率* (次/年)	0.02	0.13	0.18	0.19

[注 1]：流动比率=流动资产/流动负债

[注 2]：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

[注 3]：资产负债率=负债总额/资产总额×100%

[注 4]：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

[注 5]：存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

[注 6]：标注*未经过年化指标

五、财务分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元、%

科目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	12,054,255.21	71.07	11,766,505.33	70.68	11,566,348.92	73.21	10,658,634.47	73.86
非流动资产	4,905,692.11	28.93	4,880,435.43	29.32	4,232,906.42	26.79	3,772,377.44	26.14
资产总计	16,959,947.33	100.00	16,646,940.76	100.00	15,799,255.34	100.00	14,431,011.91	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 14,431,011.91 万元、15,799,255.34 万元、16,646,940.76 万元和 16,959,947.33 万元，报告期内各期末较上期增长率分别为 9.48%、5.37%和 1.88%，保持增长态势。

在发行人的总资产构成中，流动资产占比较高。近三年及一期末，流动资产占总资产的比例分别为 73.86%、73.21%、70.68%及 71.07%。

1、流动资产

近三年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	897,187.18	7.44	398,837.14	3.39	950,431.80	8.22	764,832.54	7.18
交易性金融资产	6,000.00	0.05	-	-	-	-	-	-

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	6,030.53	0.05	6,711.46	0.06	1,882.13	0.02	3,372.36	0.03
应收账款	223,786.01	1.86	259,686.60	2.21	595,577.66	5.15	449,352.52	4.22
应收款项融资	-	-	41.71	<0.01	55.00	<0.01	853.89	0.01
预付款项	26,113.82	0.22	15,757.49	0.13	11,748.28	0.10	9,861.30	0.09
其他应收款	891,787.15	7.40	1,067,998.66	9.08	664,068.72	5.74	619,967.46	5.82
存货	9,753,195.57	80.91	9,775,034.34	83.08	9,128,686.99	78.92	8,628,908.45	80.96
合同资产	26,218.93	0.22	27,549.04	0.23	42,760.09	0.37	54,814.54	0.51
持有待售资产	-	-	-	-	20,580.00	0.18	-	-
其他流动资产	222,936.01	1.85	209,102.58	1.78	150,558.24	1.30	126,671.42	1.19
流动资产合计	12,054,255.21	100.00	11,766,505.33	100.00	11,566,348.92	100.00	10,658,634.47	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产规模分别为 10,658,634.47 万元、11,566,348.92 万元、11,766,505.33 万元和 12,054,255.21 万元。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款以及存货构成。近三年及一期末，货币资金、应收账款、其他应收款以及存货构成合计占流动资产的比重分别为 98.17%、98.03%、97.76%和 97.61%。

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 764,832.54 万元、950,431.80 万元、398,837.14 万元和 897,187.18 万元，占流动资产的比例分别为 7.18%、8.22%、3.39%和 7.44%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金与公司的业务发展匹配，充裕的资金为公司业务发展和到期债务的偿还提供了保障。2024 年末较 2023 年末增加 185,599.26 万元，增幅为 24.27%；2025 年末较 2024 年末减少 551,594.66 万元，降幅为 58.04%；2026 年 3 月末较 2025 年末增加 498,350.04 万元，增幅为 124.95%。近年来，受公司融资活动的推进、合并范围扩大和持续经营获利等因素影响，货币资金总体规模呈波动趋势。

近一年及一期末发行人货币资金构成明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
库存现金	11.15	15.72
银行存款	894,087.50	393,707.69

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
其他货币资金	3,088.54	5,113.72
合计	897,187.18	398,837.14
其中：受限货币资金	3,088.54	5,113.72

(2) 应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据账面价值分别为 3,372.36 万元、1,882.13 万元、6,711.46 万元和 6,030.53 万元，占流动资产的比例分别为 0.03%、0.02%、0.06%和 0.05%。2024 年末较 2023 年末减少 1,490.23 万元，降幅 44.19%；2025 年末较 2024 年末增加 4,829.33 万元，增幅 256.59%；2026 年 3 月末较 2025 年末减少 680.93 万元，降幅 10.15%。报告期内发行人应收票据主要为银行承兑票据，整体规模较小，占流动资产的比例较低。

(3) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 449,352.52 万元、595,577.66 万元、259,686.60 万元和 223,786.01 万元，占流动资产的比例分别为 4.22%、5.15%、2.21%和 1.86%。2024 年末较 2023 年末增加 146,225.14 万元，增幅为 32.54%，主要系应收售房款、贷款增加所致；2025 年末较 2024 年末减少 335,891.06 万元，降幅为 56.40%，主要系发行人将应收湖州南太湖新区拆迁事务所的款项 279,371.17 万元，由应收账款重分类至其他应收款列报所致；2026 年 3 月末较 2025 年末减少 35,900.59 万元，降幅为 13.82%，主要系发行人收回部分应收贷款所致。

经征询湖州市财政局意见，发行人政府性应收账款存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务。

近一年及一期末发行人应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2026 年 3 月末	2025 年末
1 年以内	125,858.04	152,700.54
1-2 年	76,879.65	79,070.68
2-3 年	17,326.89	23,567.53
3-4 年	10,277.38	10,277.38
4-5 年	5,941.55	5,941.55

账龄	2026 年 3 月末	2025 年末
5 年以上	231.01	231.01
小计	236,514.52	271,788.69
减：坏账准备	12,728.51	12,102.09
合计	223,786.01	259,686.60

综上所述，发行人近一年及一期末应收账款账龄及坏账准备计提严格按照会计准则进行，政府单位及国有企业的应收账款不计提坏账准备，其余坏账准备按照账龄法计提，计提情况符合会计准则的相关规定。

截至 2026 年 3 月末发行人应收账款前五位情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占比	坏账准备 期末余额	性质	是否为 关联方	账龄
湖州蜀山绿色产业发展有限公司	27,990.00	11.83	27.99	房款	否	1-2 年
浙江天力建设集团有限公司	17,305.78	7.32	865.29	货款	否	1 年以内
浙江大东吴集团建设有限公司	16,331.61	6.91	1,179.89	货款	否	2 年以内
浙江乔兴建设集团有限公司	11,381.72	4.81	754.88	货款	否	2 年以内
华煜建设集团有限公司	8,633.43	3.65	602.78	货款	否	2 年以内
合计	81,642.55	34.52	3,430.82	-	-	-

截至 2025 年末发行人应收账款前五位情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占比	坏账准备 期末余额	性质	是否为 关联方	账龄
湖州蜀山绿色产业发展有限公司	27,990.00	10.30	27.99	房款	否	1-2 年
浙江天力建设集团有限公司	19,667.40	7.24	1,025.11	货款	否	1 年以内
浙江大东吴集团建设有限公司	19,475.20	7.17	1,875.90	货款	否	2 年以内
浙江乔兴建设集团有限公司	12,684.30	4.67	927.54	货款	否	2 年以内
华煜建设集团有限公司	10,825.63	3.98	1,161.98	货款	否	2 年以内
合计	90,642.53	33.36	5,018.53	-	-	-

(4) 预付款项

近三年及一期末，公司预付款项分别为 9,861.30 万元、11,748.28 万元、15,757.49

万元和 26,113.82 万元，占当年流动资产比例分别为 0.09%、0.10%、0.13%和 0.22%。2024 年末较 2023 年末增加 1,886.98 万元，增幅为 19.14%；2025 年末较 2024 年末增加 4,009.21 万元，增幅为 34.13%，主要系项目合作款增加所致；2026 年 3 月末较 2025 年末增加 10,356.33 万元，增幅为 65.72%，主要系项目合作款增加所致。报告期内，预付款项呈持续增长趋势，主要系项目合作款项。经征询湖州市财政局意见，发行人政府性预付款项存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务。

近一年及一期末发行人预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	22,164.60	84.88	11,808.27	74.94
1 至 2 年	838.47	3.21	838.47	5.32
2 至 3 年	1,203.22	4.61	1,203.22	7.64
3 年以上	1,907.52	7.30	1,907.52	12.11
合计	26,113.82	100.00	15,757.49	100.00

(5) 其他应收款

发行人其他应收款由应收利息和其他应收款组成，近三年及一期末明细如下表所示：

近三年及一期末发行人其他应收款情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	150.00	0.02	150.00	0.02
其他应收款	891,787.15	100.00	1,067,998.66	100.00	663,918.72	99.98	619,817.46	99.98
其他应收款合计	891,787.15	100.00	1,067,998.66	100.00	664,068.72	100.00	619,967.46	100.00

近三年及一期末，发行人其他应收款（不包含应收股利）分别为 619,817.46 万元、663,918.72 万元、1,067,998.66 万元和 891,787.15 万元，占流动资产比重分别为 5.82%、5.74%、9.08%和 7.40%。

近一年及一期末发行人其他应收款（不包含应收股利）账龄情况

单位：万元

账龄	2026 年 3 月末	2025 年末
1 年以内	228,081.77	264,523.25
1-2 年	91,240.40	106,090.99
2-3 年	146,369.49	175,837.51
3-4 年	43,142.22	113,485.12
4-5 年	7,931.34	7,931.34
5 年以上	382,084.94	407,089.58
小计	898,850.15	1,074,957.79
减：坏账准备	7,063.00	6,959.13
合计	891,787.15	1,067,998.66

截至 2026 年 3 月末，其他应收款中存在与部分湖州市政府单位的往来款，主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设形成的垫付工程款等，已按照统一的坏账计提标准计提坏账准备，往来款审批流程符合发行人相关内部规定，预计能按时到期收回。同时，湖州市政府将积极调配资金，严格按项目建设进度安排结算工作，及时支付公司其他往来款项，杜绝债务风险。

经征询湖州市财政局，发行人政府性其他应收款存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务。

发行人其他应收款中关于当地政府及政府所属事业单位的应收款项不存在违规拆借及替政府融资等行为。截至 2026 年 3 月末，发行人对湖州市住房与城乡建设局的其他应收款 352,449.27 万元，账龄主要为 5 年以上。该笔款项主要为根据《关于对湖州市建设发展总公司承建基础设施项目进行集中回购以及回购资金支付安排的协议书》、《湖州市基础设施建设项目政府回购协议书》和《关于委托湖州市中兴建设开发公司代为支付湖州市建设发展总公司项目回购资金的协议》等文件，2014 年末湖州市住房与城乡建设局应付公司子公司湖州市华兴城建发展有限公司（原名：湖州市建设发展总公司）道路建设、地块绿化和街道改造等基础设施建设工程款的 337,448.23 万元，因而形成了湖州市华兴城建发展有限公司对湖州市住房与城乡建设局 337,448.23 万元的应收款项，同时根据委托支付协议，该部分款项由湖州市城建投资集团有限公司（原名：湖州市中兴建设开发公司）代为支付，因此形成了湖州市城建投资集团有

限公司应收湖州住建局的往来款项。公司对湖州市住房与城乡建设局的应收款项是因受托代建项目产生的，且公司于 2012 年 6 月已被调出地方政府融资平台名单，不再属于地方政府融资平台，因此公司对湖州住建局的其他应收款不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）等地方政府债务管理的规定，也不违反《预算法》第三十五条第二款和第三款关于地方政府债务的有关规定。发行人与湖州市土地储备中心的其他应收款项均为土地出让保证金。

截至 2026 年 3 月末发行人前五位其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	性质	是否为关联方	账龄	坏账准备余额
湖州市住房和城乡建设局	352,449.27	39.21	往来及土地补偿款	否	5 年以上 321,953.91 万元，其余 5 年以内	352.45
湖州南太湖新区拆迁事务所	212,971.00	23.69	房款	否	4 年以内	212.97
浙江湖州品惠贸易有限公司	64,296.13	7.15	往来款	是	1 年以内	64.30
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	52,000.00	5.79	往来款	否	1 年以内 25,000.00 万元；5 年以上 27,000.00 万元	52.00
湖州经开投资发展集团有限公司	41,800.00	4.65	往来款	否	1 年以内	41.80
合计	723,516.39	80.49				723.52

截至 2025 年末发行人前五位其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	性质	是否为关联方	账龄	坏账准备余额
湖州市住房和城乡建设局	352,920.24	32.83	往来及土地补偿款	否	5 年以内 30,966.33 万元；5 年以上 321,953.91 万元	352.92
湖州南太湖新区拆迁事务所	279,371.17	25.99	房款	否	4 年以内	279.37
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	77,000.00	7.16	往来款	否	1 年以内 25,000.00 万元；5 年以上 52,000.00 万元	77.00
浙江湖州品惠贸易有限公司	74,191.27	6.90	往来款	是	1 年以内	74.19
湖州市产业投资发展集团有限公司	44,318.61	4.12	往来款	否	3 年以内	44.32
合计	827,801.29	77.00	-	-	-	827.80

(6) 存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 8,628,908.45 万元、9,128,686.99 万元、9,775,034.34 万元和 9,753,195.57 万元，占当年流动资产的比重分别为 80.96%、78.92%、83.08%和 80.91%。发行人的存货主要由开发成本和受托代建项目构成，随着发行人房地产项目及基础设施建设项目的不断推进，发行人工程施工和开发成本稳步增长，导致发行人存货的增加。

近一年及一期末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	7,761.50	0.08	4,165.27	0.04
库存商品	9,340.05	0.10	8,243.15	0.08
开发产品	1,231,889.90	12.63	1,164,125.26	11.91
开发成本	4,782,465.81	49.03	4,694,897.83	48.03
合同履约成本	3,721,738.31	38.16	3,903,602.84	39.93
合计	9,753,195.57	100.00	9,775,034.34	100.00

发行人在资产负债表中对存货采用成本与可变现净值孰低方法计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

截至 2026 年 3 月末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目名称	账面价值
邵家墩花苑	47,307.78
祥和西二区	21,860.03
和悦府	21,215.57
直管公房	8,863.61
祥和西 58（农贸市场）	2,993.46
通盛花园	5,724.48
星洲国际	2,106.52
东湖家园	578.87
吉南家园	480.04
零星周转房	356.58

其他商铺	111.57
都市家园	88.43
凤凰一村 24 幢 105 室	25.53
人和 283 套车位	2,008.76
吉山小区	25.03
白鱼潭小区	17.98
怡和家园	203.03
衣裳街 58-60 号（老特殊学校）	3,836.42
华兴评估入账 56 套房产（确权资产）	4,446.65
东郡红树湾	2,720.58
华兴评估入账 33 套房产（确权资产）	2,036.82
朝阳里	1,454.11
土地储备中心拆迁安置房	1,189.56
仁皇山 RHS（N）16-3 地块诺亚家园	935.41
白漾港小区 3 幢 561-571 号	494.00
星汇半岛	450.84
环城北路 35-37 号	597.26
东湖家园	362.84
二中扩建安置房	422.85
房地产开发总公司房产	323.11
公司房产	432.10
东湖家园 92 套	284.96
华银房产	264.95
月河 2044-1 号 8 下.8 上等及 2043-2 号 6 上	117.00
青阳小区 4-204	115.20
新江南 2-304	115.00
东辉苑 6-104	108.00
南华家园 12 套	79.52
东湖家园 78-501	69.80
金色地中海 109-506 室	148.77
湖东小区 32-608 室	85.85
龙溪小区 3 幢龙凤路 27#	78.82
人民路 134 号	42.12
都市家园 47-108	39.81

金色地中海 109-306 室	86.92
金色地中海 109-106 室	85.60
紫云 61-183	38.33
东湖家园 80-405	37.99
仁皇山庄 35 幢 206 室	39.67
金宸花园 23-510 室	60.94
仁皇山庄 31 幢 302 室	33.11
金宸花园 23-509 室	57.62
仁皇山庄 31 幢 104 室	78.50
仁皇山庄 36 幢 106 室 (66.33)	74.47
红丰新村 80-304	26.24
金色地中海 109-402	190.49
湖东小区 38-408	88.59
紫云小区 50-603	83.05
青塘商住楼 3 幢 102-1	58.46
碧波苑 191-306	100.72
碧波苑 193-306	87.35
青塘小区 215-601	67.95
青塘小区 214-305	67.76
文苑小区 275-103 室	60.73
金宸花园 23-309 室	25.13
金宸花园 23-209 室	24.67
金宸花园 23-409 室	24.67
月河街道月河段 2196 地号	22.70
仁皇山庄 36 幢 204 室 (47.59)	22.88
月河街道月河段 2044-1 号 4 上	18.53
风和里小区	5,288.18
东街 72-16 号	18.00
鸿泊湾定安街 14 号	20.96
鸿泊湾定安街 16 号、18 号、20 号	10.19
家田花园-住宅	3,513.20
家田花园-阁楼	133.82
家田花园-储藏室	38.68
家田花园-车库	284.86

瑞合花苑 5 幢一层营业用房	7.00
六合家园南区	14,391.91
谈家扇小区	14,729.09
荷香里	21,335.41
金田家园	12,447.58
金田家园二期	18,659.25
陆家坝 B 地块（六合家园）	19,838.62
金色水岸	1,219.52
中兴华苑	3,465.07
渔船头花园	21,595.30
大东家园	142.70
后庄家园	96,438.47
南华家园（碧浪湖十一中旁 8 号块）	6,206.48
水岸华庭（吉山新华路仓库地块）	4,447.67
粮机厂地块（云溪公寓）	11,588.77
都市家园	602.93
浔园二期	48.66
月河小区	69.64
星汇半岛 B3-208	6.25
星汇半岛 B3-304	6.14
农经干校地块（和园）	2,920.66
华丰小区	56.06
东白鱼潭	200.48
市陌小区	574.88
学宫兜地块	24,462.23
仁北 RHS03-03H 地块（嘉汇广场）	3,513.08
市北 31 号地块-2（东）	450.08
市北 31 号地块-3（西）	1,854.95
市北 31 号地块-1（南）	6,745.95
达昌府	11,350.46
市北 32#地块	51,830.11
仁北 04D 堇山家园	11,286.92
窑湾地块	12,624.19
湖东分区 HD-03-04-05A 号地块	47,783.51

后庄单元（市北 24 号块）	994.30
外庄单元 XN-02-02-03B-1 地块	46,691.68
仁西单元 RHS-02-01-01B-2 号地块（祥生北）	73,063.79
金田家园一期	62.14
金田家园二期	702.16
港西家园	1,521.77
市北分区 SB-03-01-03C	29,362.90
窑湾 RHS-05-01-04B-01	10,839.96
湖东分区 HD-03-04-03A 项目	30,150.39
湖东分区 HD-03-04-04A 项目	23,037.72
人才创业港	31,919.71
人才大厦	124,565.56
湖州吴兴童装产业环境综合整治配套园二期扩建项目一标段	5,920.86
中小微产业园二期	26,542.19
湖州吴兴童装产业环境综合整治配套园二期扩建项目 B 地块	36,405.36
高新区产业园	889.81
湖新区 2022-36 号	17,606.47
开发成本土地-CBD 西区住宅	95,818.76
多媒体产业园三期项目	61,846.70
潜庄等	451.09
清源坊	38,747.02
湖州市红丰新村 154 幢 105 室	28.50
西白鱼潭	118.76
碧浪湖	460.34
盛世华庭	168.55
星洲国际	3,369.83
凤凰二村	36.73
二里桥	1.79
仪凤桥小区	114.74
碧波苑	439.26
华北一期	28.10
南园综合楼	24.82
东方明珠	127.88

截至 2026 年 3 月末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目名称	账面价值
市陌路堂子村改造项目	72,281.23
市陌路	57,774.58
老小区整治	38,924.18
承天寺项目	27,651.05
中心城区 15 年棚户区改造项目	17,849.51
龙溪港北岸景观	9,473.70
市陌路 4、5、6 号块	497.94
白鱼潭路工程项目	8,529.78
赵孟頫故居项目	5,981.89
龙溪港 E 块项目	5,781.88
蓝宝石及东侧地块	5,519.15
市陌四路三桥	5,823.20
市陌河改造	3,695.89
市陌 3-1 号块	3,346.67
市陌 14 号地块（原账套为 11 号块）	2,804.33
市陌路 8-2 号块	2,326.58
陈英士故居维修工程项目	1,690.56
市北 24 号地块	4,614.02
市陌 13 号地块	1,549.56
公益拆迁专项	944.33
市北分区中片河道景观	902.59
21 号泰和家园项目	1,741.24
二中南侧地块	549.98
龙泉小学风雨操场及民生综合用房	457.50
二中图书信息楼南北大厅改造	150.99
星洲国际	78.05
御龙湾	21.30
怡和家园	618.84
佳园	14.87
云峰苑	9.32
通盛花园	1.34

零星周转房	0.74
泰和家园经济适用房	46.90
湖州市北污水厂迁建工程	50,740.31
邱亩山项目	10,800.47
老城区东街单元 LC-01-03-03A 地块（航运二村）	100.48
车站新村建设（老城单元 02-02-20A）	62,160.50
龙溪港单元 LC-08-02 号地块（永昌地块）	47,095.69
中心医院西侧地块	28,259.77
原质监站地块	26,080.62
承天寺通济弄地块（白蘋洲、烟草专卖局地块及大楼、农行、烟草建设）	33,920.44
华海园	51.36
老城区城市更新工程（历史文化街区保护提升项目）	17.95
仁皇山新区北片区域	184,120.97
政府划拨地土地	155,797.09
吉山村小桥头	14,163.82
仁皇山分区 N16 地块	11,405.86
后堂子村	7,965.45
中兴大厦	534.84
华海园整体项目	72,654.21
老城区东龙溪港 E 地块	33,968.18
中兴大厦	12,787.00
赵湾二期	53,279.89
山水清音景区	6,322.70
北街商务楼	6,202.08
诚欣大楼	6,120.36
市北分区项目	29.40
府庙房产	18.24
市区飞英中队执勤点工程	17.68
赵湾出让地块	10.18
府庙地块机械停车库项目	6.79
湖州市北分区棚户区改造拆迁安置项目	4.37
湖东西区 HD47-03 地块	2.83
阿拉伯会所	2.68
中心医院西侧地块	1.89

塔下街	87.00
东湖家园经济适用房	28.50
农批三期	14,140.80
农产品物流集散中心二期	54,602.37
蜀山单元 HD-03-04-02E	7,281.95
仁北单元 RHS-03-02-03D 号地块	22,169.17
常溪单元 HD-05-02-03G 号地块	104,328.66
蜀山单元 HD-03-04-06D	96,091.91
仁北单元 RHS-03-01-01L (将军山)	13,589.16
仁西单元 RHS-02-01-02A-1 号地块	19,771.18
常路单元 BLD-08-01-03A-2 号地块	63,405.66
草田漾 TH-10-01-10E 地块	8,160.73
湖州市建筑工业化 PC 构件生产基地项目	40,253.98
草田漾单元 TH-10-03-01B 地块	90,007.62
草田漾 TH-10-03-06E 号地块	32,447.40
长东南单元 15-01-12A 号地块	117,652.60
仁皇山单元 04-01-04H 地块	4,080.00
草田漾单元 TH-10-01-10A 号地块	7,800.00
人才社区	109,451.41
年产 2000 万只北斗高精度定位器工程	19,177.55
湖州绿地置业织西商业综合体市政景观工程	71,714.79
织里老街改造	8.21
中小微产业园一期	800.28
多媒体三期	50.01
中小微产业园三期	45.42
湖东分区 HD-02-02-01 号地块 (HD33)	238,517.51
草田漾地块	80,812.67
湖新区 2021-35 号地块 (长东未来社区)	276,722.33
湖新区 2021-37 号地块 (长东未来社区)	6,388.84
未来社区体验馆 (2021-43 号地块)	3,425.93
未来社区体验馆停车场 (2022-17 号地块)	175.34
草田漾单元 TH-10-03-02B 号地块	86,875.12
湖新区 2024-24 号	85,024.72
草田漾单元 TH-10-03-05B	30,513.05

草田漾单元 TH-10-03-05F	18,035.31
草田漾单元 TH-10-03-08D 号地块	2,473.73
茅安前地块（老城区东街单位）LC-01-04-02A、B 号地块	259,368.25
开发成本土地-南太湖新区 XSS 地块	111,964.48
开发成本土地-南太湖新区 TH 地块	28,870.07
展示中心建设项目	4,996.04
开发成本土地-CBD 主地标	168,072.66
开发成本土地-CBD 东区	267,863.28
开发成本土地-CBD 西区金融街	118,919.96
开发成本土地-CBD 西区次地标	96,280.57
吴兴区高新区旧城区改建项目	1,008.62
中心城区品质提升规划设计（青绿游廊）	406.37
小山地块	69.78
吉山未来社区	9.25
多媒体产业园四期项目	5,265.70
衣裳街	1,234.84
历史文化街区	20,274.40
三街提升改造项目	529.80
滨湖高中	3,413.71
堍山农民新村	1,616.46
污水零直排	838.36
南太湖新区长东片区文化步行街项目	148.18
仁皇山分区仁北单元待定项目	9,583.93
党校新建食宿综合楼	17,858.82
二里桥项目（疫情防控及防灾减灾物资储备仓库建设项目）	254.04
本级中心粮库迁建工程	745.14
红旗景都项目	9,789.78
建设路 24 号项目	77.98
金融小镇展厅	354.16
长东步行街项目	107,082.50
泗安西湖科创园办公楼	3,887.52
泗安 01	27,821.32
泗安 1	6,609.51
泗安二界岭开发项目	31.85

泗安镇凤凰村房地产开发项目	88.91
泗安老街开发项目	118.80
南浔美食城	153,810.49
土地平整	59,924.80
太湖楼	58.10
梅山小筑	124.71
山顶公园	51.60
南太湖 VIP 厅	88.96
长三角创新中心综合体产业园一期（29 号地块房产住宅）	130,102.17
浙江美合生态旅游发展有限公司工程	24,628.62
CCRC 养老社区项目	27,617.40
小西街历史文化街区修缮整治工程	31,809.43
征迁安置工程	14,764.86
人和家园	5,317.75
尹家圩单元 01-01A 号地块（农批市场）	69,952.63
湖州市农产品物流集散中心 1#标段	11,695.19
湖州市农产品物流集散中心 2#标段	58,384.47

截至 2026 年 3 月末发行人主要合同履行成本明细

单位：万元

项目名称	账面价值
湖东西区	824,433.98
市北分区	187,166.24
龙溪港东岸工程	159,081.50
陆家坝 C 块安置房工程	63.50
苕溪东路三期	42,465.70
石油大厦北侧	25,192.74
环城南路地块	24,318.76
友谊西区旧城改造工程项目	13,543.87
城图广场	20,453.17
梁希森林公园主入口	16,003.41
老城区 LC-08-02 号地块	1,612.51

湖东西入口	12,799.21
中心城区水景观	11,001.95
苕溪东路二期	10,565.37
太湖警校拆迁	10,000.00
湖东小学	9,034.07
威莱大街环境整治工程	7,141.62
苕溪中路	7,001.90
劳动路综合整治工程	6,986.64
红旗路西延二期工程项目	6,295.67
大桥公园	5,934.24
旧城改造 8 个片区（房总）	4,843.70
苕溪东路 I 期	8,485.15
人民路拓宽工程	4,841.54
十桥景观亮化工程	4,709.18
新风小学迁建工程	4,531.74
昆山（毗山）遗址公园	10,066.95
人民路环境整治工程	3,897.36
城市微改造建设项目	4,200.00
华丰路（二环北路-井安路）	3,404.84
内环快速化改造工程	10,095.16
二中扩建及东龙溪港沿河整治	3,660.55
小市河环境整治	3,598.76
苕溪西路改造工程	3,268.94
三环北路东延道路改善工程	3,165.65
原军分区地块住宅建设工程	1,983.30
新塘港东岸工程	3,096.36
大钱港	2,824.24
泰仑地块	2,171.01
63 个项目移交维修-湖城 2017-28#	9,528.37
龙溪港截污和景观提升	2,581.21

“亮化”工程	2,158.85
杭长中路综合管理用房	1,992.46
眠佛寺街改造	1,648.29
龙溪港南岸	1,287.60
互通立交工程	1,257.78
飞英派出所临时办公楼	1,028.47
威莱大街（东街）改造工程	966.76
余家漾公园	962.60
土地整理	3,132.76
老年大学	380.88
红丰西村南地块	71,192.05
慈感寺地块	120,408.20
潮音新村地块	79,777.77
车站新村	172,063.09
一字桥地块	15,152.49
上塘区块	54,100.63
酒厂弄地块	19,577.63
保健巷地块	5,294.93
震远同地块	22,380.21
老旧小区改造（总、一标段、二标段、三标段、闻波未来社区、吉北、马军巷未来社区）	14,020.66
老城区城市更新工程二期	8,515.20
原集贸大厦地块	1,539.70
湖州市便民服务中心	99,319.37
渔船头及周边区域基础设施配套建设整治	93,364.10
申苏浙皖高速公路新增湖州南太湖互通及连接线工程	45,190.61
仁皇山公园	44,347.92
仁北家园	17,442.55
长岛公园	29,567.31
赵湾北侧地块 1、2 期--赵湾安置房	22,575.86

仁北小学建设经费	21,614.96
安置及销售房产	11,498.39
城市规划展览馆	12,088.17
仁皇山金田路等七条道路改善	10,791.47
杨邱公路改建征地	9,974.84
奥体周边景观水环境整治	9,625.55
龙庭南侧地块	6,339.31
仁皇山分区西片龙王山路西延等	6,336.19
潜山港水利疏浚	5,587.04
110 千伏滨河变工程	5,283.76
五水共治	5,741.21
湖州中心城区小西街棚户区改迁	4,315.90
S05 号地块周边市政配套项目	4,249.07
太湖路（飞凤大桥-白雀塘桥）改造工程	3,422.10
文化广场	3,152.90
数字湖州综合服务中心项目	2,885.55
康体路	2,683.97
堍山花苑小区改造	2,681.71
白雀输变电系统迁改工程	2,613.93
南皋桥中路 158 号	2,265.27
邱亩山区块整体改造项目	2,072.16
仁皇山污水系统完善工程	2,088.59
海绵城市改造（仁皇山新区）	1,917.93
国家安全局业务技术用房---1001	1,911.12
外环北路（青铜北路-太湖路）	1,772.80
旄儿港北岸	2,062.90
城市旅游设施管理综合用房	1,737.82
小梅港	1,582.25
市政一期路面整治工程	1,555.77
预付工程款	1,182.23

名人园	1,127.00
仁皇山分区将军一路、将军二路工程项目	1,510.98
2013 年以前前期项目	906.71
王家田水系整治一期工程	1,040.50
王家田水系整治二期工程	1,005.80
仁皇山新区 1 号桥闸站	971.01
堍山南路	919.16
武警湖州支队二中队营房	879.97
科技馆维修工程	726.29
外环北路白雀段	828.04
万寿禅寺上山道路改造	706.11
老翠苑小区	3,925.40
赵湾村	2,266.96
北片路桥	1,112.60
1#污水泵站	635.03
仁皇山区块亮化维护工程	605.76
仁皇山新区堍山港河道沿线景观提升工程	731.63
仁皇山河道清淤工程	516.93
青铜北路	481.40
道场山万寿寺上山道路和梁希森林公园连接线沿线山体生态复绿	460.04
堍山北路	435.97
湖心岛	411.06
市政二期工程	405.81
纬里路	355.10
凤凰街道机南村	321.52
潜山港绿化工程	314.62
经一路延伸段	299.97
仁皇山新区热网工程	285.87
堍山排涝泵站	280.65
仁皇山新区照明工程（市政一期）	252.51

110KV 电缆专业基础设施配套	246.72
仁皇山新区北片区域整治	598.56
中兴路北段	220.91
8#桥	211.85
潜山公园	244.55
创鸿房产申请闻电线等 5 台中压箱搬迁项目（红旗路与南街交叉口中压箱搬迁）	192.07
市政总布	184.82
纬四路	167.67
路灯工程	166.93
仁皇山新区已建开放式绿地养护管	148.88
堍山路	147.29
潜山公园保安房	144.21
仁北路二期	140.13
将军山公园项目	129.73
三环北路西延工程	122.57
海关	117.03
经三路	112.12
紫玉花苑西区南区、瑶台府房票款结算	55,158.57
湖州窑湾房地产开发有限公司仁北家园南区 52 套	37,155.17
土地平整	6,000.00
纬二路	104.34
仁皇山中学周边配套景观工程	100.00
中心城区棚户区改造	197,201.07
万安村拆迁项目	80,479.09
市北分区棚户区改造拆迁安置项目	68,333.39
湖山大道项目	59,107.76
市北分区 33 号地块棚户区（城中村）改造项目二期工程	461.46
市北分区 33 号地块棚户区（城中村）改造项目一期工程	1,220.44
市北分区	22,458.50

土地平整	45,557.91
中心医院迁建项目	11,212.46
220KV 高压线路搬迁工程	6,434.93
环渚大钱港沿线地块土地储备项目	9,959.80
白雀升山供区 110 千伏网架补强工程	4,783.49
谢家山片区	5,002.64
湖山大道文化景观工程	3,411.55
万安村过渡房	803.06
井安路	155.96
三环北路绿化移植项目	238.85
市北体育公园项目	52.62
SB38-3 号地块	19.00
滨湖高中周边道路工程	4.83
湖州市北盘家漾配套用房建设项目（二期）施工项目（振升建设）	45.17
市北盘家漾配套用房建设项目	508.01
高新区宝元山公墓二期	13.73
市北 37#地块	4.66
梅山小筑工程	2,076.43
龙溪港单元 LC-08-02 号	135.11
南浔美食小镇	17.42
小梅山宾馆二期	298.35
长东步行街	644.63
长三角创新中心综合体	8.49
小梅山景区开发项目	9,682.54
望园	3.11
城市集团营销中心项目	38.87
小梅山城市公园修复工程	4,752.38
小梅山山顶公园	15.92
小梅山（非经营性项目）代垫资金	18.32
埭溪山区工区工程	2,037.55

02SDG202411001-02 洪甫里至北洪 PE200 管网搬迁工程	6.98
02SDG202312001-02 朱家埭行政村全域土地综合整治给水管网安装工程二期	88.97
02SDG202504001-01 施浩村行政村全域土地综合整治给水管网安装工程	26.11
02SDG0202307001-01X 新华村集聚房	3.23
02SDG202308002-01 花林村集聚房二期	7.59
02SDG202304001-02 水口村集聚房	1.93
02SDG202502001-01 新华村集聚房二期	11.91
02SDG202409002-01（横塘桥、泥水桥）危桥给水管网改造工程	0.64
02SDG202308001-02 苏台高速一期一标工程	1.51
213 省道	10.26
02SDG202111002-02 施浩村至松亭 PE200 管网新建工程	46.18
02SDG202201001-02213 省道二期施浩村 PE200 管搬迁	23.62
02SDG202207003-01 湖盐公路给水管网改造工程（东段）	13.17
02SDG202404001-01 达井村集聚房	1.41
02SDG202203002-02 西大街（中心路至中吉桥）配套三级管网新建工程	12.46
02SDG202210001-02 湖州市南浔申苏浙皖至练杭高速公路连接线工程 K	10.50
02SDG202209001-03 车塔行政村全域土地综合整治给水管网安装工程	2.19
水厂一户一表计量器具	1.36
水厂周期性换表	6.20
水厂营商环境、自费修理领料	28.42
02SDG202303001-01 练市镇花圣堂 DN300 管网新建工程	28.30
02SDG202304003-02 中心行政村全域土地综合整治给水管网安装工程	9.90
02SDG202308003-02 练市溪畔居项目给水管网安装工程	2.53
02SDG202305002-01 仪家桥、荃虹大桥、新庄桥、姚庄桥、东港桥、	3.29
苏台高速二标一期工程	26.91
02SDG202106001-02 南大街（中吉桥至东兴路）DN200 管网改造工程	5.00
02SDG202308001-03 召林行政村全域土地综合整治给水管网安装工程（	170.98
02SDG202209002-03 南陌路延伸段球墨 300 管管网改造工程	14.35

02SDG202406002-01 花鸟线至湖盐公路管网连接工程（花鸟线 S12 预留 DN600 蝶阀处至正导新厂区桥处）	79.30
02SDG202403001-01 新丰村高层二期	28.09
02SDG202408001-01 世茂云珑湾剩余工程	14.48
02SDG202409001-01 中心村集聚房	21.61
新 01XW1707-0026 湖山大道（二环南路-环城南路）	400.31
新 01XW1906-0018 二环北路（三环东路-白鱼潭路）给水	374.77
新 01Z1906-0003-02-02 东林镇南山村（城乡供水一体）	479.77
新 01Z1906-0003-02-03 东林镇胜利村（城乡供水一体）	168.58
新 03XW2004-0001 环北路（升南大道东 K0+500-姚家埠路西 K5+103）给水管道路工程	69.50
01Z1512-0001 八里店片区农村供水管网改造工程-南片	697.59
新 01Z1906-0003-01-07 埭溪镇红旗村（城乡供水一体）	620.68
新 07Z1911-0001 湖州市内环北线快速化（七里亭路~港湖大桥）给水改造工程	1,607.12
CQXH230315001 站前大道（湖盐公路-区府路）给水管道路工程	593.85
新 01Z1909-0001 妙西镇所属肇村，五星村，潘村饮用水达标工程	583.39
新 01Z1906-0003-03-10 妙西镇后沈埠村（城乡供水一体）	365.09
新 01Z1906-0003-01-17 埭溪镇出厂水 DN500 总管输水工程（城乡供水一体化）	478.77
新 01Z1906-0003-01-14 埭溪镇太平桥村（城乡供水一体）	332.50
新 01XW1512-0008 西山社区北区（二期）给水管道路工程	78.96

截至 2026 年 3 月末发行人主要土地明细

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期 (年)	土地用途	土地面积 (平方米)	入账价值 (万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金 (万元)	实缴的土地 出让金 (万 元)	是否抵押
1	浙(2018)湖州市不动产权第 0038120 号	湖州市吴兴区尹家圩单元 01-01A-2 号地块	出让	招拍挂	2018	批发零售用地	168,495.00	21,877.52	成本法	是	21,877.52	21,877.52	是
2	浙(2018)湖州市不动产权第 0038119 号	湖州市吴兴区尹家圩单元 01-01A-3 号地块	出让	招拍挂	2018	批发零售用地	4,058.00	535.86	成本法	是	535.86	535.86	是
3	浙(2018)湖州市不动产权第 0047910 号	蜀山单元 HD-03-04-02E 地块	出让	招拍挂	2018	批发零售用地	8,016.00	2,081.61	成本法	是	2,081.61	2,081.61	否
4	浙(2018)湖州市(南浔)不动产权第 0085299 号	湖州市南浔区旧馆镇三桥村(旧馆镇 2017-15-2 号地块)	出让	招拍挂	2018	工业用地	68,374.00	6,067.58	成本法	是	6,067.58	6,067.58	是
5	浙(2018)湖州市(南浔)不动产权第 0085301 号	湖州市南浔区旧馆镇三桥村(旧馆镇 2017-15-1 号地块)	出让	招拍挂	2018	工业用地	84,978.00			是			是
6	浙(2017)湖州市不动产权第 0037241 号	湖州市吴兴区尹家圩单元 01-01A 号地块	出让	招拍挂	2017	其他商服用地	62,369.00	4,843.35	成本法	是	4,843.35	4,843.35	是
7	浙(2019)湖州市不动产权第 0090506 号	南太湖新区杨家埠南单元 XSS-02-03-02D-1 号地块	出让	招拍挂	2019	城镇住宅用地	70,472.00	112,015.35	成本法	是	112,015.35	112,015.35	否

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
8	浙(2019)湖州市(吴兴)不动产权第 0093333 号	常溪单元 HD-05-02-03G 号地块	出让	招拍挂	2019	城镇住宅用地	54,016.00	66,776.40	成本法	是	66,776.40	66,776.40	是
9	浙(2019)湖州市不动产权第 0093391 号	仁北单元 RHS-03-02-03D 号地块	出让	招拍挂	2019	城镇住宅用地	22,664.00	21,949.65	成本法	是	21,949.65	21,949.65	否
10	浙(2020)湖州市不动产权第 0001494 号	仁皇山分区仁北单元 RHS-03-02-02G 号地块	出让	招拍挂	2020	商务金融用地	34,385.00	9,583.65	成本法	是	9,583.65	9,583.65	否
11	浙(2020)湖州市不动产权第 0077902 号	小西街历史文化街区南侧石鸞巷地块	出让	招拍挂	2020	商务金融用地	25,225.00	18,448.22	成本法	是	18,448.22	18,448.22	否
12	浙(2020)湖州市不动产权第 0085287 号	南太湖新区太湖湾单元 TH-08-03-02-1 号地块	出让	招拍挂	2020	城镇住宅用地	18,235.00	28,977.66	成本法	是	28,977.66	28,977.66	否
13	浙(2020)湖州市不动产权第 0087532 号	湖州市太湖湾单元 TH-08-01-01A 号地块	出让	招拍挂	2020	商务金融用地	74,174.00	19,342.49	成本法	是	19,342.49	19,342.49	是
14	浙(2021)湖州市不动产权第 0168908 号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-03B 号地块	出让	招拍挂	2021	商务金融用地	12,289.00	2,549.27	成本法	是	2,549.27	2,549.27	否
15	浙(2021)湖州市不动产权第 0168838 号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-04 号地块	出让	招拍挂	2021	商务金融用地	33,067.00	6,748.11	成本法	是	6,748.11	6,748.11	是
16	浙(2020)湖州市不动产权第 0087547 号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-05 号地块	出让	招拍挂	2020	商务金融用地	29,337.00	15,457.91	成本法	是	15,457.91	15,457.91	是

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
17	浙(2020)湖州市不动产权第0087548号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-07 号地块	出让	招拍挂	2020	商务金融用地	15,512.00		成本法	是			否
18	浙(2021)湖州市不动产权第0041043号	南太湖新区西凤漾单元 XSS-03-02-06C 号地块	出让	招拍挂	2021	商务金融用地、商业用地等	80,521.00	20,610.00	成本法	是	20,610.00	20,610.00	否
19	浙(2021)湖州市不动产权第0127312号	湖州市老城区核心龙溪港单元 LC-08-02 号地块 A	出让	招拍挂	2021	批发零售用地	17,221.00	41,220.00	成本法	是	41,220.00	41,220.00	否
20	浙(2021)湖州市不动产权第0127313号	湖州市老城区核心龙溪港单元 LC-08-02 号地块 B	出让	招拍挂	2021	批发零售用地	13,460.00		成本法	是			否
21	浙(2021)湖州市不动产权第0142115号	湖州市老城区东街单元 LC-01-04-02A 地块	出让	招拍挂	2021	商务金融用地	11,648.00	153,956.70	成本法	是	153,956.70	153,956.70	是
22	浙(2021)湖州市不动产权第0142116号	湖州市老城区东街单元 LC-01-04-02B 地块	出让	招拍挂	2021	城镇住宅用地	75,568.00		成本法	是			是
23	浙(2022)湖州市不动产权第0010321号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-13E-1、TH-08-02-20B-3 号地块	出让	招拍挂	2022	交通服务场站用地	26,269.00	463.73	成本法	是	463.73	463.73	否
24	浙(2022)湖州市不动产权第0007021号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-28D-1 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	4,159.00	906.84	成本法	是	906.84	906.84	否

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
25	浙(2022)湖州市不动产权第0022161号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-29B 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	19,067.00	203,523.75	成本法	是	203,523.75	203,523.75	是
26	浙(2022)湖州市不动产权第0022155号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-28B-2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	1,862.00		成本法	是			是
27	浙(2022)湖州市不动产权第0022280号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-28B-1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	37,952.00		成本法	是			是
28	浙(2022)湖州市不动产权第0022269号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-20B-1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	12,628.00		成本法	是			是
29	浙(2022)湖州市不动产权第0022276号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-20B-2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	2,028.00		成本法	是			是
30	浙(2022)湖州市不动产权第0022115号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-18B-2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	2,034.00		成本法	是			否
31	浙(2022)湖州市不动产权第0022262号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-16B 号地块	出让	招拍挂	2022	交通服务场站用地	1,436.00		成本法	是			否
32	浙(2022)湖州市不动产权第0022381号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-16A-2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	2,296.00		成本法	是			否
33	浙(2022)湖州市不动产权第0022355号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-17B-2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	16,405.00		成本法	是			否

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
34	浙(2022)湖州市不动产权第0022282号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-17C 号地块	出让	招拍挂	2022	科教用地	9,454.00		成本法	是			否
35	浙(2022)湖州市不动产权第0022274号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-27E 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	8,069.00		成本法	是			否
36	浙(2022)湖州市不动产权第0022373号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-17A 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	16,574.00		成本法	是			否
37	浙(2022)湖州市不动产权第0022371号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-17B-1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	8,088.00		成本法	是			是
38	浙(2022)湖州市不动产权第0022279号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-18B-1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	12,833.00		成本法	是			是
39	浙(2022)湖州市不动产权第0022251号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-13E 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	14,920.00		成本法	是			是
40	浙(2022)湖州市不动产权第0022377号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-14C 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	15,442.00		成本法	是			是
41	浙(2022)湖州市不动产权第0022272号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-16A-1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	8,330.00		成本法	是			是
42	浙(2022)湖州市不动产权第0022166号	湖州市太湖湾单元 TH-08-02-15B 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	10,484.00		成本法	是			是

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
43	浙(2022)湖州市不动产权第0021715号	湖州市西凤漾单元 XSS-03-02-03B 地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	59,615.00	58,120.20	成本法	是	58,120.20	58,120.20	是
44	浙(2022)湖州市不动产权第0008721号	湖州市草田漾单元 TH-10-02-03E 号地块	出让	招拍挂	2022	住宿餐饮用地	99,233.00	29,987.55	成本法	是	29,987.55	29,987.55	否
45	浙(2022)湖州市不动产权第0021744号	湖州市老城区东龙溪港 E 地块(A 地块)	出让	招拍挂	2022	科教用地	6,062.90	30,124.34	成本法	是	30,124.34	30,124.34	否
46	浙(2022)湖州市不动产权第0021738号	湖州市老城区东龙溪港 E 地块(B 地块)	出让	招拍挂	2022	公园与绿地	6,795.70		成本法	是			否
47	浙(2022)湖州市不动产权第0021758号	湖州市老城区东龙溪港 E 地块(C 地块)	出让	招拍挂	2022	住宿餐饮用地	17,400.40		成本法	是			否
48	浙(2022)长兴县不动产权第0006118号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	629.00	271.02	成本法	是	271.02	271.02	否
49	浙(2022)长兴县不动产权第0006116号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	1,220.00	541.01	成本法	是	541.01	541.01	否
50	浙(2022)长兴县不动产权第0006117号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	1,142.00	582.23	成本法	是	582.23	582.23	否
51	浙(2022)长兴县不动产权第0006119号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	3,109.00	1,579.76	成本法	是	1,579.76	1,579.76	否

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
52	浙(2022)长兴县不动产权第0006114号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	1,503.00	760.51	成本法	是	760.51	760.51	否
53	浙(2022)长兴县不动产权第0006115号	泗安镇长中村	出让	招拍挂	2022	商服用地	690.00	349.34	成本法	是	349.34	349.34	否
54	浙(2022)长兴县不动产权第0016259号	泗安镇罗家地村	出让	招拍挂	2022	商服用地	14,352.00	7,268.12	成本法	是	7,268.12	7,268.12	否
55	浙(2023)长兴县不动产权第0019588号	泗安镇玉泉村	出让	招拍挂	2023	零售商业用地	30,213.00	15,249.34	成本法	是	15,249.34	15,249.34	否
56	浙(2023)长兴县不动产权第0019584号	泗安镇国有林场5-1号地块	出让	招拍挂	2023	商服用地	6,721.00	3,395.50	成本法	是	3,395.50	3,395.50	否
57	浙(2023)长兴县不动产权第0019587号	泗安镇国有林场5-2号地块	出让	招拍挂	2023	商服用地	6,363.00	3,217.22	成本法	是	3,217.22	3,217.22	否
58	浙(2023)湖州市不动产权第0036554号	湖州市仁西单元RHS-02-01-01B-2号地块	出让	招拍挂	2023	城镇住宅用地	39,946.00	59,356.80	成本法	是	59,356.80	59,356.80	是
59	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0058350号	南浔区新区单元CD-03-03-13A地块	出让	招拍挂	2022	餐饮用地	126,674.00	25,535.79	成本法	是	25,535.79	25,535.79	是
60	浙(2022)湖州市(南浔)不动	南浔区南浔硬长桥单元CD-04-02-04E地块	出让	招拍挂	2022	餐饮用地	47,743.00	9,305.42	成本法	是	9,305.42	9,305.42	是

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
	产权第 0058351 号												
61	浙(2022)安吉县不动产权第 0020488 号	天子湖镇高禹村	出让	招拍挂	2022	住宅用地	41,987.00	17,096.00	成本法	是	17,096.00	17,096.00	是
62	浙(2022)安吉县不动产权第 0020492 号	安吉县天子湖镇高禹村	出让	招拍挂	2022	住宅用地、零售商业用地、餐饮用地、娱乐用地、旅馆用地、商务金融用地	36,328.00	12,159.90	成本法	是	12,159.90	12,159.90	否
63	浙(2022)湖州市不动产权第 0184308 号	湖东分区常路单元 BLD-08-01-01B 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	56,015.00	8,985.96	成本法	是	8,985.96	8,985.96	是
64	浙(2022)湖州市不动产权第 0118720 号	太湖湾单元 TH-08-02-28D-2 号地块	出让	招拍挂	2022	交通服务场站用地	2,042.00	175.19	成本法	是	175.19	175.19	否
65	浙(2022)湖州市不动产权第 0074802 号	湖州市湖东分区 HD-02-02-01 号地块 1 号地块	出让	招拍挂	2022	城镇住宅用地	98,020.69	152,476.16	成本法	是	152,476.16	152,476.16	否
66	浙(2022)湖州市不动产权第 0074907 号	湖州市湖东分区 HD-02-02-01 号地块 2 号地块	出让	招拍挂	2022	批发零售用地	65,715.44	33,013.84	成本法	是	33,013.84	33,013.84	否
67	浙(2023)湖州市不动产权第 0036491 号	湖州市仁西单元 RHS-02-01-02A-1 号地块	出让	招拍挂	2023	城镇住宅用地	10,650.00	10,868.72	成本法	是	10,866.62	10,866.62	是

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	土地面积(平方米)	入账价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
68	浙(2021)湖州市不动产权第0167951号	湖州市杨家埠南单元 XSS-02-01-01D-1 号地块	出让	招拍挂	2021	科教用地	12,752.00	1,401.48	成本法	是	1,401.48	1,401.48	是
69	浙(2022)湖州市不动产权第0171859号	湖州市康山北单元 KS-01-02-10A-3 号地块	出让	招拍挂	2022	工业用地	37,656.00	1,955.89	成本法	是	1,955.89	1,955.89	否
70	浙(2023)湖州市不动产权第0009172号	仁北单元 RHS-03-04-04C 地块	出让	招拍挂	2023	批发零售用地	8,851.00	2,256.25	成本法	是	2,256.25	2,256.25	否
71	浙(2023)湖州市不动产权第0136581号	老城区龙溪港单元 LC-08-03-01F 号地块	出让	招拍挂	2023	商业用地	17,983.00	18,507.78	成本法	是	18,507.78	18,507.78	否
72	浙(2023)湖州市不动产权第0142367号	老城区东龙溪港单元 FLC-07-04-03B 号地块	出让	招拍挂	2023	城镇住宅用地	15,775.00	18,549.00	成本法	是	18,549.00	18,549.00	否
73	浙(2023)湖州市不动产权第0064540号	湖州市凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块	出让	招拍挂	2023	城镇住宅用地	32,992.00	35,140.05	成本法	是	35,140.05	35,140.05	否
74	浙(2024)湖州市不动产权第0100703号	草田漾单元 TH-10-01-08B	出让	招拍挂	2024	城镇住宅用地	41,062.00	50,161.00	成本法	是	50,161.00	50,161.00	是
75	浙(2024)湖州市不动产权第0096291号	湖州市常路单元 BLD-08-01-03A-2 号地	出让	招拍挂	2024	城镇住宅用地	78,908.00	63,406.67	成本法	是	63,406.67	63,406.67	是
76	浙(2024)湖州市不动产权第0021971号	湖州市邱亩山区地-1 号地块	出让	招拍挂	2024	殡葬用地	54,303.00	6,870.10	成本法	是	6,870.10	6,870.10	否

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期 (年)	土地用途	土地面积 (平方米)	入账价值 (万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金 (万元)	实缴的土地 出让金 (万元)	是否抵押
77	浙(2024)湖州市不动产权第0055719号	湖州市凤凰东单元 FH-01-04-01C 号地块	出让	招拍挂	2024	城镇住宅用地	57,883.00	60,873.00	成本法	是	60,873.00	60,873.00	否
78	浙(2025)湖州市不动产权第0040565号	草田漾 TH-10-01-10E 地块	出让	招拍挂	2025	城镇住宅用地	6,724.00	7,932.93	成本法	是	7,932.93	7,932.93	否
79	浙(2025)湖州市不动产权第0040538号	草田漾单元 TH-10-03-01B 地块	出让	招拍挂	2025	城镇住宅用地	74,618.00	86,437.98	成本法	是	86,437.98	86,437.98	否
80	浙(2025)湖州市不动产权第0040614号	草田漾 TH-10-03-06E 号地块	出让	招拍挂	2025	城镇住宅用地	29,149.00	31,525.65	成本法	是	31,525.65	31,525.65	否
81	浙(2026)湖州市不动产权第0005763号	长东南单元 15-01-12A 号地块	出让	招拍挂	2026	城镇住宅用地	126,827.00	113,200.00	成本法	是	113,200.00	113,200.00	否
总计							2,590,067.13	1,736,573.35	-	-	1,736,571.25	1,736,571.25	-

根据 Wind 数据统计，2025 年湖州市成交住宅用地 30 宗，成交土地建筑规划面积 216.98 万平方米，总成交价 1,248,593.87 万元，单价 5,754.29 元/平方米；成交商服用地 102 宗，成交土地建筑规划面积 243.46 万平方米，总成交价 371,370.09 万元，单价 1,525.38 元/平方米。

2、非流动资产

近三年及一期末发行人非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	26,130.00	0.53	26,130.00	0.54	9,130.00	0.22	2,130.00	0.06
长期股权投资	564,157.38	11.50	552,460.01	11.32	517,606.29	12.23	394,325.28	10.45
其他权益工具投资	702,679.08	14.32	702,679.08	14.40	389,308.23	9.20	358,949.57	9.52
其他非流动金融资产	90,470.31	1.84	66,251.15	1.36	67,937.03	1.60	65,848.64	1.75
投资性房地产	2,029,038.63	41.36	2,028,987.23	41.57	1,868,586.60	44.14	1,752,085.82	46.45
固定资产	1,035,326.48	21.10	1,035,092.62	21.21	1,010,113.59	23.86	657,312.48	17.42
在建工程	186,299.69	3.80	193,198.98	3.96	126,170.03	2.98	318,936.95	8.45
使用权资产	14,683.91	0.30	15,908.08	0.33	19,284.13	0.46	21,478.62	0.57
无形资产	115,367.39	2.35	115,583.35	2.37	118,649.04	2.80	115,554.66	3.06
开发支出	-	-	-	-	235.67	0.01	-	-
商誉	39,040.13	0.80	39,040.13	0.80	39,040.13	0.92	39,040.13	1.03
长期待摊费用	25,429.20	0.52	24,972.44	0.51	25,271.70	0.60	24,582.86	0.65
递延所得税资产	18,103.60	0.37	17,835.94	0.37	12,600.72	0.30	11,305.92	0.30
其他非流动资产	58,966.31	1.20	62,296.41	1.28	28,973.26	0.68	10,826.50	0.29
非流动资产合计	4,905,692.11	100.00	4,880,435.43	100.00	4,232,906.42	100.00	3,772,377.44	100.00

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 3,772,377.44 万元、4,232,906.42 万元、4,880,435.43 万元和 4,905,692.11 万元，主要由长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及商誉构成。近三年及一期末合计占非流动资产的比例分别为 96.39%、96.14%、95.63%和 95.23%。

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要包括对合营企业和联营企业的股权投资以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 394,325.28 万元、517,606.29 万元、552,460.01 万元和 564,157.38 万元，占非流动资产的比例分别为 10.45%、12.23%、11.32%和 11.50%。2024 年末较 2023 年末增加 123,281.01 万元，增

幅 31.26%，主要系对湖州银行股份有限公司追加投资 3.84 亿元，对湖州产盈科技有限公司新增投资 4.42 亿，此外对联营企业权益法下确认投资损益合计 3.62 亿元；2025 年末较 2024 年末增加 34,853.72 万元，增幅为 6.73%，变化不大。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 11,697.37 万元，增幅为 2.12%，变化不大。

2026 年 3 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额
1	湖州银行股份有限公司	权益法	244,149.12
2	湖州南太湖建设投资管理有限公司	权益法	41,258.42
3	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	权益法	9,658.60
4	浙江数智运营技术有限公司	权益法	5,188.84
5	湖州产盈科技有限公司	权益法	44,194.16
6	中建科技（湖州）有限公司	权益法	3,159.20
7	湖州房总蓝绿城市发展有限公司	权益法	251.54
8	湖州城溪美妆小镇园区开发管理有限公司	权益法	7,357.23
9	湖州恒天易开汽车运营有限公司	权益法	185.46
10	湖州市衡通科技有限公司	权益法	366.14
11	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	权益法	12,600.62
12	湖州市城服运营管理有限公司	权益法	359.17
13	湖州浙北农副产品交易中心有限公司	权益法	1,210.43
14	湖州浙北机电调剂市场有限公司	权益法	187.47
15	湖州市南浔市场发展有限公司	权益法	2,076.58
16	湖州市陌市场发展服务有限公司	权益法	205.81
17	湖州中石化新奥天然气有限公司	权益法	257.38
18	湖州湖兴燃新能源开发有限公司	权益法	967.69
19	湖州环北城市更新建设发展有限公司	权益法	40,170.07
20	湖州市历史文化街区小西街文化创意产业园区有限公司	权益法	18.71
21	湖州通合盈物资有限公司	权益法	469.83
22	浙江南太湖精准医学有限公司	权益法	509.22
23	湖州市智慧菜场控股集团有限公司	权益法	270.47
24	浙江湖州品惠生鲜农超有限公司	权益法	9,483.93
25	湖州银河复瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	2,999.09

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额
26	湖州泓迈协兴一号创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	10,596.92
27	湖州市人才发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	权益法	26,941.24
28	汇智汇清创业投资（德清）合伙企业（有限合伙）	权益法	2,487.70
29	澄芯半导体（湖州）有限公司	权益法	12.03
30	湖州兴智汇湖股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	6,085.46
31	湖州才京科技有限公司	权益法	17.50
32	湖州智才创业股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	100.00
33	湖州滨望房地产开发有限公司	权益法	47,857.32
34	湖州滨江悦湖物业管理有限公司	权益法	644.33
35	浙江湖州梓城建设开发有限公司	权益法	41,209.83
36	湖州蓝绿仁皇城市发展有限公司	权益法	649.88
	合计		564,157.38

（2）投资性房地产

发行人在投资性房地产科目采用公允价值计量，近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,752,085.82 万元、1,868,586.60 万元、2,028,987.23 万元和 2,029,038.63 万元，占非流动资产的比例分别为 46.45%、44.14%、41.57%和 41.36%。发行人投资性房地产科目主要为用于出租的房屋建筑物。

2026 年 3 月末发行人投资性房地产主要构成情况

单位：平方米、万元

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值
泊月湾	湖州市	湖房权证湖州市字第 110326686 号-第 110326922 号	南太湖旅游度假区太湖路 6188 号	商业、办公、住宅等	59,052.77	117,429.74
长岛公园房产	湖州市	湖房权证湖州市字第 110231583、第 110338802-808、811-836、839 号；湖土国用（2012）第 024845 号、湖土国用（2016）第 001311-312、314 号	长岛公园 1-5 幢、5-1 幢、7 幢、10-41 幢	商业	24,803.62	38,439.81
吉山中路房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0085381 号	湖州市吉山中路 50 号	办公、其他	4,346.64	4,473.03

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值
爱山广场	湖州市	浙（2017）湖州市不动产权第 0039001 号-005 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0073160 号-168 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0073292 号-294 号、湖房权证湖州市字第 110107931 号-34 号、湖房权证湖州市字第 110107939 号、湖房权证湖州市字第 110107942 号	爱山广场 1-3 幢、5-12 幢、15-18 幢、20-23 幢、25-28 幢、地下室 19 号 A、B、D、E 区	商业、办公	138,934.84	453,277.14
金色地中海房产	湖州市	湖房权证湖州市字第 1100037974 号，湖土国用（2009）第 9-25495 号	金色地中海 111 幢	商业	4,340.46	6,517.63
湖州市南太湖湿地奥体中心	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0093019 号	湖州市金田路 518 号	体育	99,442.80	234,584.05
怡和家园等 5224 套公租房、经济适用房	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0077522 号等	湖州市吴兴区怡和家园等小区	住宅	319,183.66	173,848.88
人和家园、怡和家园商铺	湖州市	浙（2020）湖州市不动产权第 0071776 号等	湖州市人和家园、怡和家园	商业	24,766.32	28,546.33
丝绸城	湖州市	湖房权证第 0112776 号、湖房权证第 0112775 号，湖土国用（2003）字第 2-3026 号	湖州市一字桥南堍西侧	商业	8,454.58	7,240.52
上海同盛大厦	上海市	沪房地浦字（2009）第 084133 号、第 084518 号、第 084520 号-526 号	上海同盛大厦	办公	1,212.84	5,518.42
上海虹桥世界中心	上海市	沪（2019）青字不动产权第 026021 号、沪（2019）青字不动产权第 026022 号	上海市青浦区徐泾镇诸光路	办公	7,175.75	21,328.47
府庙商城	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0088893 号-903 号、湖房权证湖州市字第 110121292 号-304 号、湖房权证湖州市字第 110121315-317 号	北街 107-119 号、府庙商城 6 号楼 2-3 层、5-9 层；8 号楼 1-4 层	商业、办公	22,400.12	45,567.85
潘家廊	湖州市	浙（2020）湖州市不动产权第 0052461-463 号	潘家廊 3-10 幢、12-18 幢等多号	商业	8,042.80	23,769.80
阿拉伯会所	湖州市	浙（2018）湖州市不动产权第 0044696 号	山水清音 1 幢	商业	3,102.19	8,302.66
罗马会所	湖州市	浙（2017）湖州市不动产权第 0038099 号	山水清音 2 幢	商业	5,361.74	10,187.31
金田家园一期 270 套人才公寓	湖州市	浙（2022）湖州市不动产权第 0018015 号等	湖州市金田家园一期 45 幢	住宅	15,240.90	16,167.54
仁达苑	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0086179 号	青铜路 1155 号 1-4 幢	办公	3,147.72	5,318.79

名称	所在区域	权证号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值
红旗路 103 号	湖州市	浙（2018）湖州市不动产权第 0055055 号、浙（2019）湖州市不动产权第 0089573 号	湖州市红旗路 103 号北楼、南楼	商业/办公	6,044.38	6,376.60
中心农贸市场	湖州市	浙（2020）不动产权证第 0135641 号	农贸市场 1 至 3 层	商业/其他	17,436.82	13,292.64
织里农贸市场	湖州市	浙（2021）湖州市（吴兴）不动产权证第 0008006 号	织里农贸市场	商业	2,759.98	1,821.59
湖州衣裳街区	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0008077 号	湖州市衣裳街街区 40,41 幢衣裳街 187-1 号	商业	57.76	315.75
外滩房产	湖州市	湖房权证湖州市字第 110336922-927 号，湖房权证湖州市字第 110337000 号	外滩 1-7 幢	配套用房	7,415.89	3,614.99
文化创意园	湖州市	湖房权证湖州市字第 110297977-981 号	仁皇山创意园 1-5 幢	商业	11,856.94	3,841.90
民俗文化街	湖州市	湖房权证湖州市字第 110299283-289、293-294、297-298、300-301、303-304 号、306 号	仁皇山文化街 1-18 幢、19 幢 1 层、20 幢	商业	6,345.56	
水晶宫	湖州市	浙（2020）湖州市不动产权第 0031047 号	湖州凤凰分区水晶宫	商业、配套用房	3,026.90	5,448.42
江南粮油副食品综合市场	湖州市	浙（2018）湖州市不动产权第 0045853 号	江南粮油副食品综合市场二期 29 幢一层西侧、四层、五层、顶层西侧	商业	1,595.91	1,130.21
环城西路 77 号房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0086165 号	湖州市环城西路 77 号	办公	2,774.39	2,829.88
龙王山路 888 号综合管理用房	湖州市	湖房权证湖州市字第 0110336 号、湖土国用（2012）第 006706 号	龙王山路 888 号综合管理用房	办公	2,852.13	2,815.05
东街房产	湖州市	浙（2019）湖州市不动产权第 0067516 号	湖州市东街 311 号	办公	833.21	1,249.38

发行人 2026 年 3 月末投资性房地产科教用地土地明细

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	地块名称	土地性质	使用权类型	取得方式	取得日期	土地用途	土地面积	期末账面价值	入账方式	土地获取是否合法	是否缴纳土地出让金	应缴土地出让金	实缴土地出让金	是否抵押受限
1	浙（202	清远路	划拨	科教用地	划拨	2020	科教用地	8,920.00	9,728.93	评估法	是	否	-	-	否

	0) 湖州市不动产权第 0092066 号	550 号													
2	浙 (2022) 湖州市不动产权第 0061721 号	学府路 299 号	划拨	科教用地	划拨	2022	科教用地	47,733.00	13,388.46	评估法	是	否	-	-	否
3	浙 (2018) 湖州市不动产权第 0034724 号	湖州市高富路 677 号 2 幢、3 幢	划拨	科教用地	划拨	2018	科教用地	3,702.00	921.94	评估法	是	否	-	-	否
4	浙 (2022) 湖州市不动产权第 0036878 号	华师大湖州实验中学	划拨	科教用地	划拨	2022	科教用地	119,459.00	54,627.62	评估法	是	否	-	-	否

〔注 1〕：发行人获取土地相关权益均合法合规。

〔注 2〕：期末账面价值为投资性房地产的账面价值，包括土地及房屋建筑物的账面价值合计。

(3) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产（合计）分别为 657,312.48 万元、1,010,113.59 万元、1,035,092.62 万元和 1,035,326.48 万元，占非流动资产比重分别为 17.42%、23.86%、21.21%和 21.10%。2024 年末，公司固定资产较 2023 年末增加 352,801.11 万元，增幅 53.67%，主要系在建工程转入房屋、建筑物 25.50 亿元、转入管网资产 10.70 亿元；2025 年末，公司固定资产较 2024 年末增加 24,979.03 万元，增幅为 2.47%，变化不大；2026 年 3 月末，公司固定资产较 2025 年末变动 233.86 万元，增幅为 0.02%，变化不大。

近三年及一期末发行人固定资产分类列示

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
固定资产	1,035,326.48	1,035,092.62	1,010,113.59	657,312.48
固定资产清理	-	-	-	-
合计	1,035,326.48	1,035,092.62	1,010,113.59	657,312.48

近一年及一期末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
房屋建筑物	649,763.86	640,130.05
机器设备	61,141.21	62,824.84
办公及电子设备	6,467.85	5,881.15
运输设备	1,429.11	1,137.34
专用设备	7,372.23	7,849.58
管网资产	304,546.84	313,059.10
填埋场退役费	4,605.37	4,210.55
合计	1,035,326.48	1,035,092.62

2026 年 3 月末发行人管网资产明细

单位：万元

项目	所有权人	2026 年 3 月 31 日
复合管（塑料管）	湖州市水务集团有限公司	11,918.76
钢管	湖州市水务集团有限公司	94,522.43
管道其他	湖州市水务集团有限公司	5,074.51
球墨铸铁管	湖州市水务集团有限公司	73,536.78
水泥管	湖州市水务集团有限公司	44,027.68
铸铁管	湖州市水务集团有限公司	6,923.65
管道及沟槽	湖州新奥燃气有限公司及其子公司	68,543.03
合计	-	304,546.84

(4) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为318,936.95万元、126,170.03万元、193,198.98万元和186,299.69万元，占非流动资产的比例分别为8.45%、2.98%、3.96%和3.80%。2023年末较2022年末增加32,728.03万元，增幅11.44%，主要系供水管网工程投入持续增加；2024年末在建工程较2023年末减少192,766.92万元，降幅60.44%，主要系供水管网工程转入固定资产所致；2025年末在建工程较2024年末增加67,028.95万元，增幅为53.13%，主要系供水管网工程增加所致。2026年3月末较2025年末减少6,899.29万元，降幅为3.57%，变化不大。

近一年及一期末发行人主要在建工程项目明细

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末	2025 年末
供水管网工程	126,324.02	125,696.15
燃气管道工程	374.68	3,808.22
医疗配套设施工程	775.59	775.59
人才设施工程	3,556.23	3,556.23
危险废物资源化利用工程	2,679.37	4,486.23
文旅设施工程	45,356.13	47,927.12
装修改造工程	4,576.73	2,537.80
绿色循环综合利用工程	2,656.95	4,411.65
合计	186,299.69	193,198.98

由于未发现减值迹象，发行人未计提在建工程减值准备。

(5) 无形资产

近三年及一期末，发行人持有无形资产余额分别为115,554.66万元、118,649.04万元、115,583.35万元和115,367.39万元，占非流动资产的比例分别为3.06%、2.80%、2.37%和2.35%。

近一年及一期末发行人无形资产构成情况

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末	2025 年末
土地使用权	40,598.83	40,794.14

项目名称	2026 年 3 月末	2025 年末
财务软件	6,788.27	7,124.78
特许经营权	67,980.30	67,664.43
合计	115,367.39	115,583.35

发行人 2026 年 3 月末主要土地使用权明细

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得日期(年)	土地用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	土地获取是否合法合规	应缴土地出让金(万元)	实缴的土地出让金(万元)	是否抵押
1	浙(2020)湖州市不动产权第0003918号	黄沙山A1号地块	出让	招拍挂	2020	公共设施用地	64,759.00	2,789.17	成本法	是	3,100.00	3,100.00	否
2	浙(2022)湖州市不动产权第0007692号	湖州市青龙山路399号	划拨	划拨	2020	公共设施用地	159,400.00	3,526.67	成本法	是	3,686.13	3,686.13	否
3	浙(2022)湖州市不动产权第0104893号	黄沙山A3地块	出让	招拍挂	2022	公共设施用地	16,369.00	775.94	成本法	是	810.00	810.00	否
4	浙(2023)湖州市不动产权第00278628号	湖州市黄沙山A4地块	出让	招拍挂	2023	公共设施用地	2,812.00	136.75	成本法	是	144.20	144.20	否

5	湖土国用 (2010) 第 41- 5214 号	湖州市 双林镇 西凌路 6 号	划 拨	划 拨	2010	公 共 基 础 设 施	3,710.70	65.73	评 估 法	是	-	-	否
6	湖土国用 (2009) 第 5-5008 号	紫云路 718 号	出 让	招 拍 挂	2009	公 共 基 础 设 施	12,964.00	319.49	评 估 法	是	188.32	188.32	否
7	湖土国用 (2009) 第 3-5013 号	爱山街 道西塞 路 8 号	出 让	招 拍 挂	2009	公 共 基 础 设 施	25,705.90	592.57	评 估 法	是	387.86	387.86	否
8	湖土国用 (2016) 第 001304 号	杨家埠 (三天 门泵 站)	出 让	招 拍 挂	2016	公 共 基 础 设 施	386.10	0.00	评 估 法	是	4.38	4.38	否
9	湖土国用 (2016) 第 001292 号	吉山南 路 30 号	出 让	招 拍 挂	2016	城 镇 住 宅 用 地	236.90	27.30	评 估 法	是	-	-	否
10	湖土国用 (2016)	威莱大 街 62	出 让	招 拍	2016	批 发	24.96	18.12	评 估	是	20.95	20.95	否

	第 001293 号	号店面		挂		零售 用地			法				
11	湖土国用 (2016) 第 001299 号	紫云路 718 号 对面	出 让	招 拍 挂	2016	公 共 设 施 用 地	45.62	1.01	评 估 法	是	0.66	0.66	否
12	湖土国用 (2016) 第 004605 号	湖州经 济开发 区 4 号 地块	出 让	招 拍 挂	2016	其 他 商 服 用 地	4,808.00	30.84	成 本 法	是	137.06	137.06	否
13	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产 第 0085082 号	新建太 湖水厂 地块	划 拨	划 拨	2017	公 共 基 础 设 施	127,247.00	5,609.84	评 估 法	是	-	-	否
14	浙 (2019) 湖州市 (吴兴) 不动产 第 0025758 号	东林配 水泵站 土地	划 拨	划 拨	2019	公 共 基 础 设 施 用 地	6,030.00	166.83	评 估 法	是	-	-	否

15	湖土国用 (2007) 第 13- 1294 号	湖州太湖旅游度假区梅东 11、12 号地块	出让	招拍挂	2007	公共基础设施	22,592.50	412.90	评估法	是	-	-	否
16	浙 (2019) 湖州市不动产权第 0034911 号	湖州市市北污水处理厂西北侧	划拨	划拨	2008	公共基础设施	55,862.00	2,562.09	评估法	是	-	-	否
17	湖土国用 (2008) 5-8288 号	湖州市环渚乡金锁村	出让	招拍挂	2016	公共基础设施	15,779.30	255.44	评估法	是	238.51	238.51	否
18	湖土国用 (2016) 第 001295 号	湖州经济技术开发区西区 16 号地块凤凰二期	出让	招拍挂	2016	公共设施用地	37,673.00	995.54	评估法	是	716.94	716.94	否
19	湖土国用 (2016) 第 001301 号	湖州市环渚乡金锁村大庆桥境	出让	招拍挂	2016	公共设施用地	23,234.00	1,992.38	评估法	是	358.41	358.41	否

20	湖土国用 (2016) 第 001303 号	湖州市 道场乡 城东村	出 让	招 拍 挂	2016	公 共 基 础 设 施	12,090.49	184.36	评 估 法	是	172.14	172.14	否
21	湖土国用 (2008) 9-8274 号	湖州经 济开发 区凤凰 分区 17 号地块	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施	20,890.00	459.63	评 估 法	是	389.37	389.37	否
22	湖土国用 (2008) 9-8287 号	湖州经 济技术 开发区 16 号地 块凤凰 一期扩 建	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施	15,893.65	80.23	评 估 法	是	308.61	308.61	否
23	湖土国用 (2008) 9-8276 号	湖州经 济技术 开发区 西区 16 号地块 (机 修)	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施	5,997.00	148.35	评 估 法	是	116.45	116.45	否
24	湖土国用 (2008) 9-8285 号	湖州市 道场乡 塘南村	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施	10,512.00	151.34	评 估 法	是	149.67	149.67	否

25	湖土国用 (2008) 第 31- 8577 号	南浔镇 人瑞路 南侧	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	7,679.00	449.88	评 估 法	是	543.23	543.23	否
26	湖土国用 (2008) 第 71- 8292 号	湖州市 练市镇 练南村- 练市镇 练南村 办公 区；湖 州市练 市镇练 南村-办 公区西 北角土 地	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	5,803.00	110.26	评 估 法	是	70.11	70.11	否
27	湖土国用 (2008) 第 71- 8293 号	湖州市 练市镇 练南村- 练市镇 练南村 老制水 区	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	6,471.00	114.09	评 估 法	是	78.19	78.19	否

28	湖土国用 (2008) 第 71- 8294 号	湖州市 练市镇 练南村- 练市镇 练南村 新制水 区, 湖 州市练 市镇练 南村-思 源路 45#土 地	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	13,345.00	413.01	评 估 法	是	158.00	158.00	否
29	吴土国用 (2013) 第 001047 号	湖州市 埭溪镇 山背村	划 拨	划 拨	2013	公 共 设 施 用 地	9,989.20	265.91	评 估 法	是			否
30	湖土国用 (2008) 第 61- 8268 号	菱湖镇 河西墩 北侧	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	1,357.98	313.18	评 估 法	是	16.93	16.93	否
31	湖土国用 (2008) 第 61- 8266 号	菱湖镇 河西墩 路 70 号	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施	13,716.00		评 估 法	是	170.97	170.97	否

						施用地							
32	湖土国用 (2008) 第 61- 8263 号	菱湖勤 俭小白 洋边	出 让	招 拍 挂	2008	公 共 基 础 设 施 用 地	2,549.60		评 估 法	是	28.91	28.91	否
33	湖土国用 (2008) 第 61- 8260 号	菱湖镇 河西墩 路 70 号	出 让	招 拍 挂	2008	城 镇 单 一 住 宅 用 地	49.00		评 估 法	是	2.13	2.13	否
34	尚未办理 权证	织里增 压泵 站、埭 溪水务 土地	-	-	-	-	-	139.63	评 估 法	是	-	-	否
35	浙 (2024) 湖州市不 动产第 0059656 号	湖州市 康和路 369 号	出 让	招 拍 挂	2024	公 共 基 础 设 施	132,844.00	6,699.72	成 本 法	是	6,700.00	6,700.00	否

36	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012439 号	递铺街道万亩村	划拨	划拨	2022	公共设施用地	4,164.00	762.02	成本法	是	-	-	否
37	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012440 号	梅溪镇路西村	划拨	划拨	2022	公共设施用地	2,996.00		成本法	是	-	-	否
38	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012441 号	孝丰镇赋石村	划拨	划拨	2022	公共设施用地	1,045.00		成本法	是	-	-	否
39	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012442 号	天子湖镇良村	划拨	划拨	2022	公共设施用地	2,689.00		成本法	是	-	-	否
40	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012438 号	赋石水库管理局	划拨	划拨	2022	公共设施用地	11,775.00		成本法	是	-	-	否

41	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012433 号	递铺街 道马家 村	划 拨	划 拨	2022	公 共 设 施 用 地	1,847.00		成 本 法	是	-	-	否
42	浙 (2022) 安吉县不动产权第 0012422 号	孝丰镇 城北社 区	划 拨	划 拨	2022	公 共 设 施 用 地	7,495.00		成 本 法	是	-	-	否
43	湖土国用 (2003) 字第 62- 554 号	湖州市 和孚镇 渔秧路 村	划 拨	划 拨	2003	商 业 服 务 业	1,038.90	53.37	评 估 法	是	-	-	否
44	湖土国用 (2003) 字第 41- 552 号	湖州市 双林镇 浮霞路	划 拨	划 拨	2003	商 业 服 务 业	41.10	1.45	评 估 法	是	-	-	否
45	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0152248 号	湖州市 仁皇山 路 501,515 号	出 让	招 拍 挂	2021	住 宿 餐 饮 用 地	1,571.08	1,028.36	评 估 法	是	-	-	否
46	湖土国用 (2006) 第 2-2131 号	南门灌 场车间	出 让	招 拍 挂	2006	公 共 基 础	1,809.74	6,912.64	评 估 法	是	33.90	33.90	否

						设施用地							
47	湖土国用 (2006) 第 2-1386 号	南门灌 场	出 让	招 拍 挂	2006	公共基 础设施 用地	22,432.16		评 估 法	是	402.81	402.81	否
48	湖土国用 (2006) 第 5-1385 号	东白鱼 潭地块	出 让	招 拍 挂	2006	公共基 础设施 用地	2,482.95		评 估 法	是	53.73	53.73	否
49	湖土国用 (2006) 第 1-1387 号	碧浪湖 土地	出 让	招 拍 挂	2006	公共基 础设施 用地	3,444.45		评 估 法	是	73.08	73.08	否
50	湖土国用 (2012) 第 025829 号	湖东加 气站	出 让	招 拍 挂	2012	批发 零售	2,418.40		评 估 法	是	381.30	381.30	否

						用地							
51	浔土国用 (2013) 第 000292 号	川气门 站	出 让	招 拍 挂	2013	公 共 设 施 用 地	11,044.00		评 估 法	是	489.54	489.54	否
52	浙 (2016) 湖州市吴 兴不动产 权第 0017267 号	妙西镇 王村康 山西 A 地块	出 让	招 拍 挂	2016	公 共 设 施 用 地	17,066.00		评 估 法	是	1,256.91	1,256.91	否
53	浙 (2022) 湖州市 (南浔) 不动产权 证 0177259 号	湖州市 南浔区 练市镇 凌家堰 村李家 河村西 北侧	出 让	招 拍 挂	2022	供 燃 气 用 地	14,064.00		成 本 法	是	1,266.00	1,266.00	否
54	浙(2025) 湖州市不 动产权第 0085553 号	湖州市 吴兴区 道场 乡, 南 临现状 道路(道 场山特 定功能 单元	出 让	招 拍 挂	2025	工 业 用 地	28,153.00	1,933.67	-	是	1,901.00	1,901.00	否

		02-02-19A 号地块)											
合计							976,403.68	40,499.71	-	-	24,556.40	24,556.40	-

〔注 1〕：发行人获取土地相关权益均合法合规。

〔注 2〕：发行人部分出让地采用评估法入账，但均符合会计准则，如紫云路 718 号和爱山街道西塞路 8 号地块为招拍挂取得的出让地，但采用评估法入账主要系水务集团内公司前期改制时资产清查重新调整入账金额；部分划拨地采用成本法入账，主要原因系相关土地入账后，还进行平整建设，完工决算后才会按照资产用途计入相应长期资产，因此采用成本法。

〔注 3〕：根据 Wind 数据统计，2025 年湖州市成交住宅用地 30 宗，成交土地建筑规划面积 216.98 万平方米，总成交价 1,248,593.87 万元，单价 5,754.29 元/平方米；成交商服用地 102 宗，成交土地建筑规划面积 243.46 万平方米，总成交价 371,370.09 万元，单价 1,525.38 元/平方米。

（6）其他非流动资产

近三年末及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 10,826.50 万元、28,973.26 万元、62,296.41 万元和 58,966.31 万元，占非流动资产的比例分别为 0.29%、0.68%、1.28%和 1.20%。发行人其他非流动资产科目主要为预付设备款、预付项目投资款及定期存款。2024 年末较 2023 年末增加 18,146.76 万元，增幅为 167.61%，主要系预付项目投资款、资产购置款、定期存款增加所致；2025 年末较 2024 年末增加 33,323.15 万元，增幅为 115.01%，主要系定期存款增加所致。

（7）递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 11,305.92 万元、12,600.72 万元、17,835.94 万元和 18,103.60 万元，占非流动资产的比例分别为 0.30%、0.30%、0.37%和 0.37%。发行人递延所得税资产主要为信用减值准备、可弥补亏损、内部交易未实现利润等，占比相对较小。

（二）负债结构分析

近三年及一期末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,763,643.63	33.95	3,931,930.16	35.91	2,680,981.68	25.57	2,096,640.93	21.97
非流动负债	7,320,985.64	66.05	7,018,224.40	64.09	7,805,450.38	74.43	7,447,229.93	78.03
负债总计	11,084,629.27	100.00	10,950,154.56	100.00	10,486,432.06	100.00	9,543,870.85	100.00

近三年及一期末，公司的负债总额分别为 9,543,870.85 万元、10,486,432.06 万元、10,950,154.56 万元和 11,084,629.27 万元。近三年及一期，发行人负债规模呈持续上升趋势，主要原因系近年来发行人业务不断发展，融资规模和需求不断扩大和增加所致。

1、流动负债

近三年及一期末发行人流动负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,188,189.58	31.57	1,045,843.46	26.60	438,546.96	16.36	255,358.39	12.18
应付票据	20,300.00	0.54	23,713.53	0.60	24,250.00	0.90	12,120.00	0.58
应付账款	356,400.64	9.47	426,573.10	10.85	483,243.63	18.02	444,095.08	21.18
预收款项	13,655.64	0.36	7,984.95	0.20	7,435.68	0.28	6,907.40	0.33
合同负债	336,867.77	8.95	306,400.89	7.79	277,757.35	10.36	404,333.07	19.28
应付职工薪酬	3,828.78	0.10	7,758.99	0.20	8,346.58	0.31	7,543.48	0.36
应交税费	23,804.13	0.63	36,908.13	0.94	41,753.12	1.56	57,295.15	2.73
其他应付款	419,260.48	11.14	402,960.12	10.25	370,049.64	13.80	374,902.29	17.88
一年内到期的非流动负债	1,383,521.56	36.76	1,657,004.19	42.14	1,016,667.93	37.92	425,998.05	20.32
其他流动负债	17,815.03	0.47	16,782.80	0.43	12,930.78	0.48	108,088.02	5.16
流动负债合计	3,763,643.63	100.00	3,931,930.16	100.00	2,680,981.68	100.00	2,096,640.93	100.00

近三年及一期末，公司流动负债规模分别为 2,096,640.93 万元、2,680,981.68 万元、3,931,930.16 万元和 3,763,643.63 万元，主要由短期借款、合同负债、应付账款、预收款项、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成，近三年及一期合计占比分别为 96.33%、97.23%、98.26%和 98.72%。

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 255,358.39 万元、438,546.96 万元、1,045,843.46 万元和 1,188,189.58 万元，占流动负债的比重分别为 12.18%、16.36%、26.60%和 31.57%。报告期内发行人短期借款规模持续增长，主要原因系为维持日常经营周转，发行人形成了一定规模的短期借款，随着借款的新增及偿还，导致报告期内短期借款的规模有所上升。发行人短期借款用途主要为支付日常生产经营所需款项、置换存量有息负债等，不涉及“短贷长用”等情况。

近一年及一期末发行人短期借款情况

单位：万元

借款类别	2026年3月末	2025年末
信用借款	933,312.47	876,980.83
保证借款	220,867.04	142,587.56
抵押借款	1,000.00	1,000.00
质押借款	-	80.00
抵押及保证借款	27,846.64	23,460.87
质押及保证借款	980.00	980.00
票据贴现	3,460.46	-
计提的应付利息	722.98	754.20
合计	1,188,189.58	1,045,843.46

(2) 应付账款

发行人应付账款主要为工程款项。近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 444,095.08 万元、483,243.63 万元、426,573.10 万元和 356,400.64 万元，占流动负债的比重分别为 21.18%、18.02%、10.85%和 9.47%。

近一年及一期末发行人应付账款账龄结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	133,167.36	37.37	192,725.17	45.18
1-2 年	97,116.21	27.25	103,557.25	24.28
2-3 年	73,745.26	20.69	77,918.87	18.27
3 年以上	52,371.81	14.69	52,371.81	12.28
合计	356,400.64	100.00	426,573.10	100.00

截至 2026 年 3 月末发行人应付账款前五位情况

单位：万元

序号	项目	期末余额	款项性质	是否为关联方	账龄
1	浙江大东吴集团建设有限公司	47,433.27	工程款	否	3 年以内
2	浙江乔兴建设集团有限公司	30,915.83	工程款	否	1 年以内
3	华煜建设集团有限公司	23,548.52	工程款	否	3 年以内
4	湖州南太湖新材料科技有限责任公司	18,286.01	货款	否	2 年以内
5	湖州市自然规划资源局	16,000.00	土地款	否	2 年以内
-	合计	136,183.63	-	-	-

截至 2025 年末发行人应付账款前五位情况

单位：万元

序号	项目	年末余额	款项性质	是否为关联方	账龄
1	浙江大东吴集团建设有限公司	55,582.39	工程款	否	3 年以内
2	华煜建设集团有限公司	32,231.62	工程款	否	1 年以内
3	浙江乔兴建设集团有限公司	31,085.80	工程款	否	3 年以内
4	湖州南太湖新材料科技有限责任公司	21,452.45	货款	否	2 年以内
5	湖州市自然规划资源局	16,000.00	土地款	否	2 年以内
-	合计	156,352.26	-	-	-

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 6,907.40 万元、7,435.68 万元、7,984.95 万元和 13,655.64 万元，占流动负债的比重分别为 0.33%、0.28%、0.20% 和 0.36%。发行人预收款项规模较小，为预收零星款项。

近一年及一期末发行人预收款项账龄情况

单位：万元

账龄	2026年3月末	2025年末
1 年以内	13,502.59	7,831.89
1 至 2 年	20.20	20.20
2 至 3 年	6.65	6.65
3 年以上	126.20	126.20
合计	13,655.64	7,984.95

(4) 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债金额分别为 404,333.07 万元、277,757.35 万元、306,400.89 万元和 336,867.77 万元，占流动负债的比重分别为 19.28%、10.36%、7.79% 和 8.95%。发行人执行《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号），将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。2024 年末较 2023 年末减少 126,575.72 万元，降幅 31.30%，主要系预收售房款结转所致；2025 年末较 2024 年末增加 28,643.54 万元，增幅为 10.31%，主要系预收售房款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 30,466.88 万元，增幅为 9.94%，主要系预收售房款、预收商品款增加所致。

近一年及一期末发行人合同负债情况

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
预收商品款	46,508.30	37,785.83
预收工程款	55,711.75	47,070.88
已结算未完工程款	14,132.12	14,132.12
预收售房款	175,147.63	164,392.65
预收服务费	45,367.40	42,208.59
其他	0.58	810.83
合计	336,867.77	306,400.89

(5) 其他应付款

发行人其他应付款由应付股利和其他应付款组成，近三年及一期末其他应付款明细如下：

近三年及一期末发行人其他应付款情况

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	419,260.48	100.00	402,960.12	100.00	370,049.64	100.00	374,902.29	100.00
合计	419,260.48	100.00	402,960.12	100.00	370,049.64	100.00	374,902.29	100.00

近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 374,902.29 万元、370,049.64 万元、402,960.12 万元和 419,260.48 万元，占流动负债的比例分别为 17.88%、13.80%、10.25% 和 11.14%。发行人其他应付款中关于当地政府及政府所属事业单位的款项均为正常的经营业务背景，不存在违规拆借及替政府融资等行为。

近一年及一期末发行人其他应付款账龄情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
1 年以内	254,286.08	187,024.71
1-2 年	34,985.60	35,735.60
2-3 年	17,772.76	20,322.76
3 年以上	112,216.04	159,877.04
合计	419,260.48	402,960.12

截至 2026 年 3 月末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	款项性质	是否为关联方	账龄
湖州市财政局	68,970.54	16.45	往来款、项目资金	否	3 年以上 2,869.90 万元；其余 3 年以内
湖州城兴住房租赁有限公司	62,272.00	14.85	往来款	否	1 年以内
湖州南太湖建设开发有限公司	54,831.00	13.08	往来款	是	3 年以上 24,205.50 万元；其余 3 年以内
湖州滨望房地产开发有限公司	25,053.79	5.98	往来款	是	3 年以上
浙江南太湖城市开发控股集团有限公司	21,000.00	5.01	往来款	是	3 年以上
合计	232,127.32	55.37	-		

截至 2025 年末发行人其他应付款前五位情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	款项性质	是否为关联方	账龄
湖州城兴住房租赁有限公司	63,224.00	15.69	往来款	否	1 年以内
杭州滨江房产集团股份有限公司	54,831.00	13.61	往来款	是	3 年以上 47,661.00 万元；其余 3 年以内

项目	期末余额	占比	款项性质	是否为关联方	账龄
湖州市财政局	29,647.50	7.36	往来款	否	3 年以上 361.79 万元, 其余 3 年以内
湖州南太湖建设开发有限公司	27,415.50	6.80	往来款	是	3 年以上 24,205.50 万元, 其余 3 年以内
湖州滨望房地产开发有限公司	25,053.79	6.22	往来款	是	3 年以上
合计	200,171.79	49.68	-		

经征询湖州市财政局意见, 发行人政府性其他应付款存在经营业务背景, 不存在替政府融资等行为, 不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务。

(6) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末, 发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 425,998.05 万元、1,016,667.93 万元、1,657,004.19 万元和 1,383,521.56 万元, 占流动负债的比例分别为 20.32%、37.92%、42.14%和 36.76%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和应付债券组成。2024 年末较 2023 年末增加 590,669.88 万元, 增幅为 138.66%; 2025 年末较 2024 年末增加 640,336.26 万元, 增幅为 62.98%; 2026 年 3 月末较 2025 年末减少 273,482.63 万元, 降幅为 16.50%。近年来发行人一年内到期的非流动负债变动主要系负债结构到期的阶段性特点所致。

(7) 其他流动负债

近三年及一期末, 发行人其他流动负债余额分别为 108,088.02 万元、12,930.78 万元、16,782.80 万元和 17,815.03 万元, 占流动负债的比例分别为 5.16%、0.48%、0.43%和 0.47%。发行人其他流动负债主要为已发行的超短期融资券和待转销项税。2024 年末较 2023 年末减少 95,157.24 万元, 降幅为 88.04%; 2025 年末较 2024 年末增加 3,852.02 万元, 增幅为 29.79%, 主要系发行人待转销项税增加所致; 2026 年 3 月末较 2025 年末增加 1,032.23 万元, 增幅为 6.15%, 变化不大。近年来发行人其他流动负债整体呈波动趋势, 主要系报告期内发行的超短期融资券规模和待转销项税变动。

2、非流动负债

近三年及一期末发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,777,424.02	37.94	2,548,095.03	36.31	2,586,615.79	33.14	1,983,773.53	26.64
应付债券	3,911,085.60	53.42	3,764,106.43	53.63	4,521,099.64	57.92	4,744,614.51	63.71
租赁负债	15,767.21	0.22	15,697.27	0.22	17,793.71	0.23	19,125.47	0.26
预计负债	5,421.28	0.07	6,992.42	0.10	6,684.91	0.09	6,390.93	0.09
长期应付款	373,686.05	5.10	444,703.47	6.34	440,472.40	5.64	470,611.70	6.32
递延收益	20,441.02	0.28	20,989.83	0.30	16,753.52	0.21	9,374.91	0.13
递延所得税负债	216,560.46	2.96	217,206.87	3.09	215,092.77	2.76	206,774.58	2.78
其他非流动负债	600.00	0.01	433.07	0.01	937.64	0.01	6,564.29	0.09
非流动负债合计	7,320,985.64	100.00	7,018,224.40	100.00	7,805,450.38	100.00	7,447,229.93	100.00

近三年及一期末，公司非流动负债规模分别为 7,447,229.93 万元、7,805,450.38 万元、7,018,224.40 万元和 7,320,985.64 万元。近三年及一期末，发行人非流动负债呈波动趋势，主要系负债结构到期的阶段性特点所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，近三年及一期末合计占比分别为 96.67%、96.70%、96.28% 和 96.46%。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,983,773.53 万元、2,586,615.79 万元、2,548,095.03 万元和 2,777,424.02 万元，占非流动负债的比重分别为 26.64%、33.14%、36.31%和 37.94%。2024 年末较 2023 年末增加 602,842.26 万元，增幅 30.39%；2025 年末较 2024 年末减少 38,520.76 万元，降幅为 1.49%，变化不大；2026 年 3 月末较 2025 年末增加 229,328.99 万元，增幅为 9.00%。发行人近年来长期借款呈波动上升趋势，主要原因系随着发行人业务规模的扩大，对长期借款的需求也逐年增加，导致长期借款的增加。发行人长期借款用途主要为项目开发建设、置换存量有息债务等。

近一年及一期末发行人长期借款明细情况

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
质押借款	2,250.00	178,393.30
保证借款	908,878.59	786,666.70
信用借款	562,423.50	436,691.50
抵押借款	48,550.00	49,850.00
保证质押借款	550,336.00	591,885.00
保证抵押借款	1,262,307.09	1,139,448.47
减：一年内到期的长期借款	557,321.16	634,839.95
合计	2,777,424.02	2,548,095.03

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 4,744,614.51 万元、4,521,099.64 万元、3,764,106.43 万元和 3,911,085.60 万元，占非流动负债比重分别为 63.71%、57.92%、53.63%和 53.42%。发行人近年来应付债券总体呈波动趋势，主要系扩大直接债务融资规模以满足多元化的资金需求以及部分债券到期所致。

截至 2026 年 3 月末发行人应付债券明细情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末
19 湖州城投债 01	19,800.00
21 湖州城投债	59,761.90
21 湖城 01	700.00
21 湖州城投债 02	99,714.29
HZCONI2.9521 年境外债（2 亿美元）	138,388.00
22 湖州 02	5,488.50
22 湖州城投债 01	149,487.50
22 湖州城投 MTN004	99,858.33
22 湖州城投 MTN003	149,787.50
22 湖城 04	49,918.75
22 湖州城投 MTN005B	29,952.50
22 湖城 02	69,897.84

23 湖州城投 PPN003	99,800.00
23 湖城 01	149,700.00
23 湖州 01	59,875.20
23 湖州城投 PPN004	49,892.00
23 年境外债	207,582.00
23 湖州城投 GN001（项目收益）	50,000.00
23 湖城 02	99,776.00
23 湖州城投 MTN001	199,536.00
23 湖州城投债 01	99,614.29
23 湖州城投 MTN002	119,702.40
23 湖城 03	199,488.00
23 湖州城投 MTN003	79,808.00
24 湖州 01	199,479.09
24 湖州城投债 01	109,481.13
24 湖州 02	70,917.37
24 湖州 03	42,880.24
24 湖城 02	198,756.11
24 湖城 03	99,704.25
24 湖城 04	99,700.33
24 湖城 07	199,355.00
24 湖州城投 MTN004	49,827.08
24 湖州城投 MTN005	106,858.68
24 境外债	207,276.91
声赫商业保理公司供应链 ABS	60,000.00
25 湖州城投 MTN001	87,215.21
25 湖州 01	155,370.53
25 湖州城投 MTN002	69,757.31
25 湖城 01	129,675.00
25 湖城 02	149,617.92
25 湖州城投 MTN003	74,713.44
25 湖州城投 MTN006	44,823.95
25 湖州城投 MTN005	64,747.05
26 湖城 01	59,820.00
26 湖城 02	89,550.00

小计	4,657,055.60
减：一年内到期的应付债券	745,970.00
合计	3,911,085.60

(3) 长期应付款

发行人长期应付款由专项应付款和长期应付款组成，具体明细如下表：

近三年及一期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专项应付款	18,677.17	5.00	49,694.59	11.17	47,527.92	10.79	4,831.83	1.03
长期应付款	355,008.88	95.00	395,008.88	88.83	392,944.48	89.21	465,779.87	98.97
长期应付款合计	373,686.05	100.00	444,703.47	100.00	440,472.40	100.00	470,611.70	100.00

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 470,611.70 万元、440,472.40 万元、444,703.47 万元和 373,686.05 万元，占非流动负债比重分别为 6.32%、5.64%、6.34%和 5.10%，呈波动下降趋势，主要系部分长期应付款到期所致。

截至 2026 年 3 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2026年3月末
浙江建融投资发展有限公司（湖州市财政局）	116,000.00
建信保险资产管理有限公司	40,000.00
长江养老保险股份有限公司	115,000.00
百年保险资产管理有限责任公司	10,000.00
湖州兰天家具有限公司	1,869.64
平安金租	10,000.00
25 悦创 2A 供应链 ABS	62,139.24
合计	355,008.88

截至 2025 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2025年末
浙江建融投资发展有限公司（湖州市财政局）	136,000.00

项目	2025年末
建信保险资产管理有限公司	40,000.00
长江养老保险股份有限公司	145,000.00
百年保险资产管理有限责任公司	10,000.00
湖州兰天家具有限公司	1,869.64
25 悦创 2A 供应链 ABS	62,139.24
合计	395,008.88

应付浙江建融投资发展有限公司的款项为 2015 年收到的市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目和市北 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造项目的建设资金，浙江建融投资发展有限公司与湖州市财政局签订的委托代建协议，后与发行人签订转委托协议，由发行人进行建设，在项目完工后，将逐步支付相关应付款项。

应付湖州市财政局的款项为发行人于 2014 年 5 月收到的城乡供水一体化工程建设融资的项目资金，后续将根据财政要求进行偿还。

（4）递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 206,774.58 万元、215,092.77 万元、217,206.87 万元和 216,560.46 万元，占非流动负债的比例分别为 2.78%、2.76%、3.09% 和 2.96%。发行人递延所得税负债主要为投资性房地产公允价值变动、其他权益工具投资公允价值变动等，占比相对较小。

（三）所有者权益构成分析

近三年及一期末发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	800,000.00	13.62	800,000.00	14.04	800,000.00	15.06	800,000.00	16.37
资本公积	3,127,933.10	53.24	3,124,282.01	54.84	3,080,219.37	57.98	2,952,982.68	60.42
其他综合收益	366,914.57	6.25	364,652.35	6.40	369,947.57	6.96	337,933.30	6.91
专项储备	1,208.36	0.02	1,208.36	0.02	1,154.50	0.02	987.75	0.02
盈余公积	51,750.25	0.88	51,750.25	0.91	44,749.46	0.84	44,208.99	0.90
其他权益工具	519,250.78	8.84	339,748.77	5.96	302,653.77	5.70	-	-

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
永续债	519,250.78	8.84	339,748.77	5.96	302,653.77	5.70	-	-
未分配利润	258,750.29	4.40	256,270.64	4.50	259,511.20	4.88	274,189.48	5.61
归属于母公司所有者权益合计	5,125,807.35	87.24	4,937,912.39	86.68	4,858,235.89	91.44	4,410,302.20	90.24
少数股东权益	749,510.70	12.76	758,873.82	13.32	454,587.39	8.56	476,838.86	9.76
所有者权益合计	5,875,318.06	100.00	5,696,786.21	100.00	5,312,823.28	100.00	4,887,141.06	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益总额分别为 4,887,141.06 万元、5,312,823.28 万元、5,696,786.21 万元和 5,875,318.06 万元。发行人所有者权益的增加主要是资本公积和未分配利润增长所致。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为 800,000.00 万元，其中以货币出资 5,000.00 万元，以任意盈余公积转增注册资本 10,000.00 万元，以资本公积转增注册资本 785,000.00 万元。

截至 2026 年 3 月末发行人实收资本明细

单位：万元、%

投资者名称	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00
合计	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00	800,000.00	100.00

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为 2,952,982.68 万元、3,080,219.37 万元、3,124,282.01 万元和 3,127,933.10 万元，占所有者权益总额比重分别为 60.42%、57.98%、54.84%和 53.24%。发行人资本公积占比较高，主要系近年来资产划入有所增加所致。

2023 年度发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
资本溢价	5,017.95	-	-	5,017.95
其他资本公积	2,491,774.55	456,190.18	-	2,947,964.73
合计	2,496,792.50	456,190.18	-	2,952,982.68

2023 年度资本公积主要变动原因：

发行人收到拨款，增加其他资本公积 88,280.00 万元；发行人资产注入，增加其他资本公积 301,464.67 万元；发行人前期收到拨款作为资本金列示，增加其他资本公积 24,500.00 万元。

2024 年发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
资本溢价	5,017.95	-	-	5,017.95
其他资本公积	2,955,636.28	133,928.02	14,362.87	3,075,201.43
合计	2,960,654.22	133,928.02	14,362.87	3,080,219.37

2024 年资本公积主要变动原因：

发行人及子公司收到拨款，增加其他资本公积 9,443.00 万元；发行人及子公司股权无偿划转，增加其他资本公积 67,083.18 万元；子公司配套工程资本金，增加其他资本公积 46,634.41 万元，其中少数股东享受份额 7,600.00 万元；子公司资产无偿划出，减少其他资本公积 4,156.61 万元。

2025 年发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
资本溢价	5,017.95	-	-	5,017.95
其他资本公积	3,075,201.43	97,511.05	53,448.42	3,119,264.06
合计	3,080,219.37	97,511.05	53,448.42	3,124,282.01

2025 年资本公积主要变动原因：

发行人及子公司收到拨款，增加其他资本公积 46,725.59 万元；发行人子公司收到

无偿资产注入，增加其他资本公积 50,654.72 万元；发行人子公司持有的浙江湖州品惠贸易有限公司 65%股权无偿划出，减少发行人其他资本公积 26,226.52 万元。

2026 年 1-3 月发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 3 月 31 日
资本溢价	5,017.95	-	-	5,017.95
其他资本公积	3,119,264.06	3,651.10	-	3,122,915.16
合计	3,124,282.01	3,651.10	-	3,127,933.11

2026 年 1-3 月资本公积主要变动原因：

发行人收到拨款，增加其他资本公积 24.60 万元；发行人收到资产划入，增加其他资本公积 13.20 万元；发行人购买少数股东权益形成资本公积，增加其他资本公积 3,613.29 万元。

截至 2026 年 3 月末发行人资本公积中政府注入土地明细情况

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	地块名称	使用权类型	取得方式	取得时间(年)	土地用途	土地面积	入账价值	入账方式	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否抵押
1	湖土国用(2012)第 024842 号	湖州市仁皇山 RHS(W)-S04 地块	出让	划拨	2012	城镇住宅用地	72,317.00	47,931.71	评估法	是	47,931.71	-	否
2	湖土国用(2012)第 024841 号	湖州市仁皇山 RHS(W)-S05 地块	出让	划拨	2012	城镇住宅用地	65,520.40	43,426.92	评估法	是	43,426.92	-	否
3	湖土国用(2012)第 024844 号	湖州市仁皇山 RHS(W)-S03 地块	出让	划拨	2012	城镇住宅用地	41,933.10	27,793.26	评估法	是	27,793.26	-	否
4	湖土国用(2012)第 024843 号	湖州市仁皇山 RHS(W)-S07 地块	出让	划拨	2012	城镇住宅用地	39,492.40	26,175.56	评估法	是	26,175.56	-	否
5	湖土国用(2012)第 025662 号	湖州市老城分区 LC14-1 地块	出让	划拨	2012	城镇住宅用地	11,426.00	10,469.64	评估法	是	10,469.64	-	否
合计							230,688.90	155,797.09	-	-	155,797.09	-	

〔注 1〕：发行人获取土地相关权益均合法合规。

〔注 2〕：应缴土地出让金金额以土地资产的评估价值计量。

〔注 3〕：根据 Wind 数据统计，2025 年湖州市成交住宅用地 30 宗，成交土地建筑规划面积 216.98 万平方米，总成交价 1,248,593.87 万元，单价 5,754.29 元/平方米；成交商服用地 102 宗，成交土地建筑规划面积 243.46 万平方米，总成交价 371,370.09 万元，单价 1,525.38 元/平方米。

3、盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 44,208.99 万元、44,749.46 万元、51,750.25 万元和 51,750.25 万元，所有者权益总额的比重分别为 0.90%、0.84%、0.91% 和 0.88%，主要为计提的法定盈余公积。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 274,189.48 万元、259,511.20 万元、256,270.64 万元和 258,750.29 万元，占所有者权益总额的比重分别为 5.61%、4.88%、4.50%和 4.40%。

5、少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 476,838.86 万元、454,587.39 万元、758,873.82 万元和 749,510.70 万元，占所有者权益总额的比重分别为 9.76%、8.56%和 13.32%和 12.76%，近年来呈上升趋势，主要系发行人近年来非全资控股子公司净资产持续增加所致。

6、其他权益工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具分别为 0 万元、302,653.77 万元、339,748.77 万元和 519,250.78 万元，占所有者权益总额的比重分别为 0%、5.70%、5.96% 和 8.84%，均为发行人近年来所发行的永续债券。发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将相关永续票据计入所有者权益。

（四）盈利能力分析

近三年及一期发行人盈利情况

金额单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	236,742.21	1,318,230.31	1,824,949.85	1,737,981.93
减：营业成本	225,709.10	1,203,525.51	1,633,411.42	1,535,539.75
税金及附加	8,757.38	23,751.57	23,669.38	26,120.97
销售费用	3,855.62	20,274.85	13,802.40	12,576.05
管理费用	15,951.88	47,530.53	52,593.72	55,628.77
研发费用	766.6	5,185.63	5,458.54	5,712.00
财务费用	-9,514.36	41,675.45	91,256.46	67,403.76
加：公允价值变动收益	-10.20	4,059.98	1,573.77	-1,413.21
投资收益	7,837.39	26,008.66	38,008.53	15,794.86
资产处置收益	2.44	258.42	68.19	373.44
信用减值损失	-730.29	-3,166.15	3,030.12	-5,023.94
资产减值损失	-	19.5	16.33	39.35
其他收益	5,603.09	35,409.08	2,706.27	7,465.95
二、营业利润	3,918.43	38,876.26	50,161.15	52,237.08
加：营业外收入	567.14	17,703.13	9,074.43	5,254.90
减：营业外支出	193.48	5,461.04	8,091.41	7,584.53
三、利润总额	4,292.09	51,118.35	51,144.17	49,907.44
减：所得税费用	248.43	9,943.78	26,368.54	28,058.50
四、净利润	4,043.66	41,174.57	24,775.64	21,848.95
营业毛利率	4.66%	8.70%	10.50%	11.65%
总资产收益率	0.02%	0.25%	0.16%	0.16%
净资产收益率	0.07%	0.75%	0.49%	0.46%

1、盈利能力

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元；营业利润分别为 52,237.08 万元、50,161.15 万元、38,876.26 万元和 3,918.43 万元；营业外收入分别为 5,254.90 万元、9,074.43 万元、17,703.13 万元和 567.14 万元；净利润分别为 21,848.95 万元、24,775.64 万元、41,174.57 万元和 4,043.66 万元。2025 年度发行人净利润涨幅为 66%，主要系 2025 年度收到计入其他收益的直接计入当期损益的政府补助 3.37 亿元，较 2024 年度增加 3.19 亿元所致。

2、营业收入

近三年及一期发行人营业收入构成表

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	40,857.08	3.10	173,266.01	9.49	406,135.14	23.37
房屋销售	19,283.33	8.15	292,160.83	22.16	481,006.39	26.36	486,632.54	28.00
其中：商品房开发	13,722.30	5.80	146,012.60	11.08	239,080.28	13.10	126,456.05	7.28
保障房开发	5,561.03	2.35	100,020.04	7.59	180,605.86	9.90	359,071.07	20.66
租赁及服务	10,780.53	4.55	56,296.86	4.27	55,292.42	3.03	48,251.95	2.78
自来水销售	15,678.72	6.62	51,714.70	3.92	51,467.41	2.82	49,678.96	2.86
污水处理	2,134.02	0.90	8,640.02	0.66	9,104.56	0.50	8,654.89	0.50
工程项目	5,134.02	2.17	44,228.56	3.36	60,809.42	3.33	55,687.32	3.20
钢材和大宗商品贸易	88,312.07	37.30	344,148.50	26.11	491,759.81	26.95	218,856.76	12.59
燃气业务	53,759.14	22.71	226,791.37	17.20	236,304.62	12.95	243,850.91	14.03
混凝土销售	4,843.45	2.05	54,982.71	4.17	89,017.65	4.88	83,925.42	4.83
酒店业务	4,182.94	1.77	17,116.70	1.30	18,425.32	1.01	19,824.79	1.14
固废处理	5,626.89	2.38	14,331.24	1.09	9,954.44	0.55	11,786.53	0.68
其他	27,007.10	11.41	166,961.74	12.67	148,541.80	8.14	104,696.71	6.02
合计	236,742.21	100.00	1,318,230.31	100.00	1,824,949.85	100.00	1,737,981.93	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,737,981.93 万元、1,824,949.85 万元、1,318,230.31 万元和 236,742.21 万元，随着发行人业务规模的扩大，报告期内发行人营业收入呈波动趋势。

3、营业成本

近三年及一期发行人营业成本构成表

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	40,237.63	3.34	167,905.45	10.28	390,813.51	25.45
房屋销售	17,960.15	7.96	256,462.46	21.31	396,693.09	24.29	401,988.53	26.18
其中：商品房开发	13,021.01	5.77	141,341.42	11.74	206,258.14	12.63	110,255.71	7.18

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	4,939.14	2.19	77,171.38	6.41	136,954.09	8.38	290,946.61	18.95
租赁及服务	8,056.78	3.57	29,460.08	2.45	27,049.47	1.66	20,300.98	1.32
自来水销售	15,695.54	6.95	61,758.25	5.13	50,384.70	3.08	46,499.54	3.03
污水处理	1,449.98	0.64	7,530.35	0.63	7,929.43	0.49	46,255.75	3.01
工程项目	4,937.67	2.19	34,880.74	2.90	49,333.38	3.02	7,721.87	0.50
钢材和大宗商品贸易	87,679.71	38.85	343,374.12	28.53	490,979.24	30.06	216,288.94	14.09
燃气业务	49,372.82	21.87	202,881.50	16.86	210,975.17	12.92	219,919.75	14.32
混凝土销售	4,327.64	1.92	47,122.89	3.92	74,117.38	4.54	73,325.02	4.78
酒店业务	2,938.60	1.30	12,632.60	1.05	11,759.84	0.72	12,530.12	0.82
固废处理	5,318.58	2.36	9,426.72	0.78	8,155.77	0.50	8,342.98	0.54
其他	27,971.63	12.39	157,758.16	13.11	138,128.51	8.46	91,552.76	5.96
合计	225,709.10	100.00	1,203,525.51	100.00	1,633,411.42	100.00	1,535,539.75	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,535,539.75 万元、1,633,411.42 万元、1,203,525.51 万元和 225,709.10 万元。发行人呈波动下降趋势，变动幅度与营业收入保持一致。

4、期间费用

近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,855.62	1.63	20,274.85	1.54	13,802.40	0.76	12,576.05	0.72
管理费用	15,951.88	6.74	47,530.53	3.61	52,593.72	2.88	55,628.77	3.20
研发费用	766.60	0.32	5,185.63	0.39	5,458.54	0.30	5,712.00	0.33
财务费用	-9,514.36	-4.02	41,675.45	3.16	91,256.46	5.00	67,403.76	3.88
合计	11,059.74	4.67	114,666.46	8.70	163,111.12	8.94	141,320.59	8.13

〔注 1〕：上表中“占比”指该项费用占当期营业收入之比重。

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成，近三年及一期的期间费用分别为 141,320.59 万元、163,111.12 万元、114,666.46 万元和 11,059.74 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.13%、8.94%、8.70%和 4.67%，发行

人近三年期间费用占比整体较为稳定。

发行人销售费用主要与房地产业务板块相关，近三年及一期，发行人销售费用分别为 12,576.05 万元、13,802.40 万元、20,274.85 万元和 3,855.62 万元，占营业收入比重分别为 0.72%、0.76%、1.54%和 1.63%。近三年发行人销售费用占比不大，总体较为稳定。

近三年及一期，发行人的管理费用分别为 55,628.77 万元、52,593.72 万元、47,530.53 万元和 15,951.88 万元，占营业收入比重分别为 3.20%、2.88%、3.61%和 6.74%。

近三年及一期，发行人的研发费用分别为 5,712.00 万元、5,458.54 万元、5,185.63 万元和 766.60 万元，占营业收入的比重分别为 0.33%、0.30%、0.39%和 0.32%。

近三年及一期，发行人的财务费用分别为 67,403.76 万元、91,256.46 万元、41,675.45 万元和-9,514.36 万元，分别占营业收入的 3.88%、5.00%、3.16%和-4.02%，发行人财务费用呈波动下降趋势，2024 年末发行人财务费用较 2023 年末增加 23,852.70 万元，增幅为 35.39%，主要是因为发行人加快房地产项目以及自建租赁物业的建设，对资金需求增大，导致有息负债规模增加；2025 年末发行人财务费用较 2024 年末减少 49,581.01 万元，降幅为 54.33%，主要系压降高息负债规模，置换新增低成本融资，整体融资利率下行，利息支出大幅减少所致。

5、营业外收支

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 5,254.90 万元、9,074.43 万元、17,703.13 万元和 567.14 万元，主要为政府补助等项目。自 2017 年度起，发行人将部分原计入营业外收入，与企业日常活动相关的政府补助，改计入其他收益。主要原因系财政部于 2017 年 5 月发布修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》要求“企业根据经济业务的实质来判断政府补助在利润表中的列报科目。与企业日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用。而与企业日常活动无关的政府补助，则计入营业外收入”。

近三年及一期，发行人的营业外支出分别为 7,584.53 万元、8,091.41 万元、5,461.04 万元和 193.48 万元，占比较小，主要为捐赠支出、罚款、滞纳金支出等项目。

6、投资收益

近三年及一期，发行人的投资收益分别为 15,794.86 万元、38,008.53 万元、26,008.66 万元和 7,837.39 万元，主要为“权益法核算的长期股权投资的收益”、“持有至到期投资产生的投资收益”以及“处置长期股权投资产生的投资收益”。2023-2025 年，发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益构成，该部分收益主要为投资湖州银行股份有限公司实现的收益。

7、其他收益

近三年及一期，发行人的其他收益分别为 7,465.95 万元、2,706.27 万元、35,409.08 万元和 5,603.09 万元，主要是发行人收到的与日常活动相关的政府补助。最近一年其他收益规模大幅提升，主要系发行人作为湖州市国有资产经营管理的最重要主体之一，得到了湖州市政府的大力支持，对应计入其他收益的政府补助提升较多所致。湖州市政府给予发行人的政府补助金额通常根据具体项目实施情况予以动态调整。

8、盈利能力指标

近三年及一期发行人盈利指标

指标	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业毛利率	4.66%	8.70%	10.50%	11.65%
总资产收益率	0.02%	0.25%	0.16%	0.16%
净资产收益率	0.07%	0.75%	0.49%	0.46%

〔注 1〕：营业毛利率=（1-营业成本/营业收入）×100%

〔注 2〕：总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]×100%

〔注 3〕：净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%

〔注 4〕：2026 年 1-3 月末数据未经年化处理

近三年及一期，公司营业毛利率分别为 11.65%、10.50%、8.70%和 4.66%，整体保持良好水平；总资产收益率为 0.16%、0.16%、0.25%和 0.02%；净资产收益率为 0.46%、0.49%、0.75%和 0.07%。发行人总资产收益率和净资产收益率总体水平偏低，主要与发行人所在的行业特点相关，即资产规模大且项目处于建设期，导致目前经营效率尚未显现。

（五）偿债能力分析

1、短期偿债能力指标

近三年及一期发行人流动性指标

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率	3.20	2.99	4.31	5.08
速动比率	0.61	0.51	0.91	0.97

〔注 1〕：流动比率=流动资产/流动负债

〔注 2〕：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

近三年及一期，发行人的流动比率分别为 5.08、4.31、2.99 和 3.20，速动比率分别为 0.97、0.91、0.51 和 0.61。发行人流动比率保持较高水平；速动比率较低，主要是因为发行人的存货主要由开发成本和受托代建项目构成，随着发行人房地产项目及基础设施建设工程的不断推进，发行人工程施工和开发成本稳步增长，导致近三年及一期末存货的快速增加。

2、长期偿债能力指标

近三年及一期发行人偿债能力指标

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	65.36%	65.78%	66.37%	66.13%
利息保障倍数	1.06	1.19	1.18	1.66
EBITDA（亿元）	-	15.35	19.54	17.24
EBITDA 利息保障倍数	-	0.57	0.68	0.61

〔注 1〕：资产负债率=总负债/总资产×100%

〔注 2〕：利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

〔注 3〕：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出），其中：EBITDA=利润总额+列入财务费用利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

从偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 66.13%、66.37%、65.78%和 65.36%，发行人资产负债率呈波动下降趋势；近三年发行人利息保障倍数分别为 1.66、1.18 和 1.19；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.61、0.68 和 0.57。整体来看，发行人资产负债结构稳健，经营状况稳定。

（六）运营效率分析

近三年及一期发行人经营指标

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
总资产周转率	0.01	0.08	0.12	0.13
应收账款周转率	0.98	3.08	3.49	4.80
存货周转率	0.02	0.13	0.18	0.19

〔注 1〕：总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

〔注 2〕：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

〔注 3〕：存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

〔注 4〕：2026 年 3 月末数据未经年化处理

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.13、0.12、0.08 和 0.01。由于发行人从事的房地产、基础设施建设等业务均属于建设维护周期长的行业，发行人的总资产周转率较低。近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 4.80、3.49、3.08 和 0.98，存货周转率分别为 0.19、0.18、0.13 和 0.02。发行人存货周转率偏低，主要原因为发行人存货主要由开发成本和受托代建项目构成且金额较大。

（七）现金流量表分析

近三年及一期发行人现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	827,699.73	1,691,540.50	1,714,906.12	1,408,528.67
现金流出小计	593,567.80	2,197,289.44	2,312,838.77	2,203,002.58
经营活动产生的现金流量净额	234,131.93	-505,748.94	-597,932.65	-794,473.91
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	17,584.72	37,447.40	51,340.80	80,165.42
现金流出小计	69,315.60	549,578.02	268,151.12	332,532.49
投资活动产生的现金流量净额	-51,730.88	-512,130.62	-216,810.31	-252,367.07
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	1,396,834.65	4,027,672.98	4,227,205.79	3,666,078.53
现金流出小计	1,078,862.97	3,559,977.70	3,231,037.56	3,070,229.49
筹资活动产生的现金流量净额	317,971.68	467,695.28	996,168.23	595,849.04

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-794,473.91 万元、-

597,932.65 万元、-505,748.94 万元和 234,131.93 万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流总体呈净流出的状态，且流出规模持续减少，主要系发行人从事的基础设施建设及房地产开发业务属于资金密集型行业，在项目建设前期需要支付较多现金而房地产及基础设施建设项目回款较慢所致，随着项目的开工建设，购买商品、接受劳务支付的现金的增幅较大，高于销售商品、提供劳务收到的现金。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-252,367.07 万元、-216,810.31 万元、-512,130.62 万元和-51,730.88 万元。发行人 2024 年度较 2023 年度投资活动产生的现金流量净额增加 35,556.76 万元，主要系发行人投资支付的现金减少所致；2025 年度较 2024 年度减少 295,320.31 万元，主要系发行人投资支付的现金增加所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 595,849.04 万元、996,168.23 万元、467,695.28 万元和 317,971.68 万元。2024 年较 2023 年增加 400,319.19 万元，增幅 67.18%，主要系取得借款收到的现金增加。2025 年度较 2024 年度减少 528,472.95 万元，降幅为 53.05%，主要系取得借款收到的现金减少、偿还债务的现金增加所致。

六、发行人有息债务融资

（一）有息债务整体情况

截至 2025 年末，发行人有息负债余额为 9,405,627.59 万元，其中短期借款 1,045,843.46 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）1,654,443.42 万元，长期借款 2,548,095.03 万元，长期应付款（有息部分）393,139.24 万元，应付债券 3,764,106.43 万元。

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债余额为 9,491,795.05 万元，其中短期借款 1,188,189.58 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）1,382,156.60 万元，长期借款 2,667,224.02 万元，长期应付款（有息部分）343,139.24 万元，应付债券 3,911,085.60 万元。

近一年及一期末发行人有息负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,188,189.58	12.52	1,045,843.46	11.12
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,382,156.60	14.56	1,654,443.42	17.59
长期借款	2,667,224.02	28.10	2,548,095.03	27.09
长期应付款（有息部分）	343,139.24	3.62	393,139.24	4.18
应付债券	3,911,085.60	41.20	3,764,106.43	40.02
合计	9,491,795.05	100.00	9,405,627.59	100.00

截至 2026 年 3 月末发行人有息债务期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,188,189.58	-	-	-	1,188,189.58
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,382,156.60	-	-	-	1,382,156.60
长期借款	-	511,928.30	144,663.73	2,010,631.99	2,667,224.02
长期应付款（有息部分）	-	-	-	343,139.24	343,139.24
应付债券	-	681,809.50	1,240,830.49	1,988,445.61	3,911,085.60
合计	2,570,346.18	1,193,737.80	1,385,494.22	4,342,216.85	9,491,795.05

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

（二）间接融资

截至 2026 年 3 月末，发行人主要间接融资情况如下：

截至 2026 年 3 月末发行人主要间接融资情况

单位：万元

借款单位	借款属性	贷款银行	借款日	还款日	借款利率	期末余额
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	邮储银行吴兴支行	2025-8-29	2026-8-29	3.20%	35,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	邮储银行吴兴支行	2026-1-1	2026-12-31	3.20%	15,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	广发银行	2026-1-1	2026-12-31	2.50%	35,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	宁波银行湖州分行	2025-12-10	2026-12-10	3.20%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	宁波银行湖州分行	2026-1-28	2027-1-28	3.20%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	杭州银行	2025-11-27	2026-11-26	3.00%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	江苏银行	2026-3-27	2026-5-26	3.50%	45,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信信托有限责任公司	2025-8-1	2026-8-1	3.75%	150,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信信托有限责任公司	2025-11-25	2026-11-25	3.70%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信信托有限责任公司	2025-12-4	2026-12-4	3.70%	50,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信信托有限责任公司	2025-8-14	2026-8-14	3.60%	35,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信信托有限责任公司	2026-3-24	2027-3-24	3.50%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信银行湖州分行	2026-3-13	2026-9-13	3.10%	15,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信银行湖州分行	2026-3-18	2026-6-18	3.10%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信银行湖州分行	2026-3-23	2026-6-23	3.10%	50,000.00

湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	南京银行	2025-8-15	2026-8-13	3.20%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商金汇信托股份有限公司	2025-6-27	2026-6-27	4.20%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商金汇信托股份有限公司	2025-10-17	2026-10-15	3.65%	50,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	上海国际信托	2025-11-28	2026-10-26	3.70%	49,900.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	上海国际信托	2025-11-28	2026-11-27	3.70%	100.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	渤海银行	2026-3-13	2027-3-12	3.70%	5,300.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	渤海银行	2026-3-13	2027-3-8	3.70%	24,700.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	中信银行	2026-3-5	2027-2-23	3.50%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商银行	2026-3-17	2026-4-17	3.00%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商银行	2026-3-17	2026-6-17	3.10%	10,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商银行	2026-1-1	2026-12-31	3.50%	50,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	浙商银行	2025-12-10	2026-12-9	3.80%	50,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	招商银行股份有限公司湖州分行	2025-8-11	2026-8-10	3.30%	1,800.00
湖州众驰建材有限公司	保证	招商银行股份有限公司湖州分行	2025-8-18	2026-8-17	3.28%	1,200.00
湖州众驰建材有限公司	保证	南京银行股份有限公司杭州分行	2025-5-14	2026-5-11	3.10%	4,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	杭州银行股份有限公司湖州分行	2026-3-19	2027-3-11	2.80%	4,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司湖州分行	2025-12-17	2026-12-17	3.20%	1,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司湖州分行	2025-12-9	2026-6-8	3.45%	1,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司湖州分行	2026-1-8	2027-1-8	3.45%	2,000.00
湖州众驰建材有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司湖州分行	2026-1-15	2027-1-15	3.45%	1,000.00
湖州众驰建材有限公司	信用	湖州银行股份有限公司	2025-9-22	2026-9-11	6.50%	160.00
湖州众驰建材有限公司	信用	湖州银行股份有限公司	2025-9-18	2026-9-11	6.50%	200.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州众驰建材有限公司	信用	湖州银行股份有限公司	2025-8-29	2026-8-26	6.50%	250.00
湖州众驰建材有限公司	信用	湖州银行股份有限公司	2025-9-29	2026-9-22	4.50%	640.00
湖州众驰建材有限公司	信用	中国工商银行股份有限公司	2025-7-24	2026-6-26	2.70%	200.00
湖州众驰建材有限公司	信用	中国工商银行股份有限公司	2025-7-3	2026-6-18	2.70%	200.00
湖州众驰雀跃混凝土有限公司	票据贴现	湖州银行股份有限公司	2025-11-10	2026-5-8	0.01%	20.00
湖州众驰雀跃混凝土有限公司	票据贴现	湖州银行股份有限公司	2025-11-17	2026-5-17	0.01%	3,200.00
湖州众驰雀跃混凝土有限公司	票据贴现	湖州银行股份有限公司	2025-11-10	2026-5-10	0.01%	113.46
湖州众驰雀跃混凝土有限公司	票据贴现	湖州银行股份有限公司	2025-11-7	2026-5-7	0.01%	127.00
浙江旗创装饰工程有限公司	信用	浦发银行湖州分行	2025-5-8	2026-5-8	3.50%	180.00
浙江旗创装饰工程有限公司	信用	嘉兴银行	2025-8-1	2026-7-29	2.50%	161.89
浙江旗创装饰工程有限公司	信用	嘉兴银行	2025-9-2	2026-9-2	2.50%	38.11
浙江旗创装饰工程有限公司	信用	浙江南浔农村商业银行股份有限公司织里支行	2026-2-21	2026-8-15	4.25%	200.00
浙江旗创装饰工程有限公司	信用	浙江南浔农村商业银行股份有限公司织里支行	2025-12-26	2026-8-15	4.25%	400.00
湖州智慧停车管理股份有限公司	保证	中国银行股份有限公司湖州市分行	2025-6-24	2026-6-24	2.95%	1,000.00
湖州智慧停车管理股份有限公司	保证	吴兴农商行	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州智慧停车管理股份有限公司	保证	宁波银行	2025-12-22	2026-12-22	2.50%	1,000.00
湖州市城投资产管理有限公司	保证	北京银行股份有限公司杭州余杭支行	2025-12-16	2026-12-11	3.00%	1,000.00
湖州市城资商业运营管理有限公司	保证	中国银行	2026-3-24	2027-3-23	3.05%	1,000.00
湖州市城资商业运营管理有限公司	保证	吴兴农商行	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市城资商业运营管理有限公司	保证	湖州银行	2026-1-15	2027-1-13	3.00%	4,500.00
湖州市城投观湖酒店有限公司	保证	北京银行	2025-12-16	2026-12-11	3.00%	1,000.00
湖州市城投观湖酒店有限公司	保证	宁波银行	2025-12-26	2026-12-26	2.50%	1,000.00

湖州市市场发展有限公司	保证	中国银行爱山支行	2026-3-20	2027-3-19	2.80%	1,000.00
湖州市至远房地产开发有限公司	抵押及保证	湖州银行股份有限公司南太湖新区支行	2025-6-18	2026-6-17	3.50%	6,000.00
湖州至信拆迁有限公司	抵押	工商银行湖州吴兴支行	2025-6-26	2026-6-25	3.10%	1,000.00
湖州元恒物业服务有限公司	保证	中国银行湖州分行	2025-4-28	2026-4-27	3.05%	1,000.00
湖州中房至诚物业股份有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2025-10-10	2026-4-9	2.08%	98.04
湖州至臻安保服务有限公司	保证	交通银行股份有限公司湖州分行	2025-12-25	2026-5-18	2.50%	600.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	中信银行湖州分行	2025-12-18	2026-12-18	3.20%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	抵押及保证	农业银行湖州分行	2025-10-14	2026-10-13	2.85%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	浦发银行湖州分行	2025-6-26	2026-6-9	3.20%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	信用	民生银行	2026-3-20	2027-3-19	3.00%	5,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	农业银行	2026-3-20	2027-3-19	2.85%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	浦发银行	2026-3-27	2027-3-26	3.00%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	北京银行杭州分行	2025-7-25	2026-7-13	3.20%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	招商银行湖州分行	2025-9-30	2026-9-29	3.00%	10,000.00
湖州市水务集团有限公司	信用	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-7-30	2026-7-31	2.40%	2,000.00
湖州市水务集团有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2025-12-15	2026-6-15	3.10%	30,000.00
湖州市水务集团有限公司	保证	杭州银行	2026-1-1	2027-1-1	3.20%	30,000.00
湖州市数字运营有限公司	保证	吴兴农商行	2025-12-10	2026-12-9	2.80%	1,000.00
湖州市共美生态建设发展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-10	2026-12-9	2.80%	1,000.00
湖州民业建设配套工程有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-10	2026-12-9	2.80%	1,000.00
湖州市北建设投资有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-10	2026-12-9	2.80%	1,000.00
湖州市城市文化发展有限公司	保证	北京银行股份有限公司杭州余杭支行	2025-12-16	2026-12-11	3.00%	1,000.00

湖州市城市文化发展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市城市文化发展有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-1-5	2027-1-4	2.50%	1,000.00
湖州市城市旅游发展有限公司	保证	交通银行股份有限公司湖州南太湖新区支行	2025-12-16	2026-12-26	2.40%	500.00
湖州市城市旅游发展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市城市旅游发展有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-1-4	2027-1-4	2.50%	1,000.00
湖州市湖韵旅游发展有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2025-12-26	2026-12-26	2.50%	1,000.00
湖州市湖韵旅游发展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市文化旅游运营集团有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市城市体育发展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州城乡旅游有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州城乡旅游有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-1-23	2027-1-23	2.50%	1,000.00
湖州交通旅行社有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州交通旅行社有限公司	保证	建设银行	2026-2-3	2027-2-28	2.39%	800.00
湖州菰城景区经营管理有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州菰城景区经营管理有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-1-23	2027-1-23	2.50%	1,000.00
湖州文物有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州菰城旅游公交有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州文化场馆经营有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州文化传播有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州文化传播有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-1-23	2027-1-23	2.50%	1,000.00
湖州文化传播有限公司	保证	建设银行	2026-3-26	2027-3-28	2.80%	800.00
湖州文旅新媒体有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00

湖州旅投商务会展有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州农村数字电影院线有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-1	2026-11-27	2.80%	1,000.00
湖州市健康集团有限公司	保证	光大银行	2026-1-1	2026-12-16	3.10%	5,000.00
湖州市健康集团有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2026-1-1	2026-12-28	2.80%	1,000.00
湖州蜀山老年医院有限公司	保证	南京银行股份有限公司杭州分行	2025-4-29	2026-4-28	3.10%	1,000.00
湖州蜀山老年医院有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-8-26	2026-8-20	3.00%	1,000.00
湖州蜀山老年医院有限公司	保证	中信银行股份有限公司湖州分行	2025-10-29	2026-10-29	3.15%	2,000.00
湖州蜀山老年医院有限公司	保证	中信银行股份有限公司湖州分行	2025-10-28	2026-10-28	3.15%	1,000.00
湖州世信医疗器械有限公司	保证	兴业银行股份有限公司杭州分行	2025-6-26	2026-5-25	2.50%	750.00
湖州世信医疗器械有限公司	保证	宁波银行股份有限公司湖州分行	2025-9-29	2026-9-29	2.50%	1,000.00
湖州世信医疗器械有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2026-1-28	2027-1-27	2.80%	1,000.00
湖州蜀山养护院有限公司	保证	南京银行股份有限公司杭州分行	2025-4-29	2026-4-28	3.10%	1,000.00
湖州蜀山养护院有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-8-26	2026-8-20	3.00%	500.00
湖州忠信大药房有限公司	保证	中国银行股份有限公司湖州分行	2025-6-23	2026-6-18	3.00%	1,000.00
湖州嘉汇健康管理中心有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-15	2026-12-14	2.80%	999.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	南京银行股份有限公司杭州分行	2025-6-25	2026-6-23	3.00%	1,000.00
湖州标谱环境检测技术有限公司	信用	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-18	2026-12-15	2.80%	1,000.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	宁波银行股份有限公司湖州分行	2025-7-9	2026-7-8	3.00%	2,000.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-15	2026-12-11	2.80%	1,000.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	杭州银行	2025-8-15	2026-8-20	2.90%	1,000.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	杭州银行	2026-3-5	2026-8-20	2.90%	1,000.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	宁波银行	2026-3-25	2027-3-25	3.00%	500.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州威能环境服务有限公司	保证	湖州银行	2026-3-27	2027-3-26	2.80%	1,000.00
湖州森格新材料有限公司	保证	嘉兴银行股份有限公司湖州分行	2025-9-28	2026-9-27	2.80%	800.00
湖州森格新材料有限公司	保证	宁波银行股份有限公司湖州分行	2025-4-25	2026-4-24	3.50%	1,000.00
湖州森格新材料有限公司	保证	湖州银行股份有限公司	2025-10-11	2026-10-9	3.00%	1,020.00
湖州森格新材料有限公司	质押及保证	湖州银行股份有限公司	2025-11-4	2026-10-29	3.00%	980.00
湖州森格新材料有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-12-11	2026-12-9	2.80%	1,000.00
湖州南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行股份有限公司杭州分行	2026-1-27	2026-12-10	2.70%	1,469.52
湖州南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行股份有限公司杭州分行	2026-2-11	2026-12-10	2.70%	2,916.25
湖州南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行股份有限公司杭州分行	2025-12-29	2026-12-10	3.45%	7,460.87
湖州雷博人力资源服务有限公司	保证	吴兴农商行	2025-11-19	2026-11-18	2.80%	1,000.00
湖州雷博医院管理有限公司	保证	吴兴农商行	2025-11-19	2026-11-18	2.80%	1,000.00
湖州雷博人力资源服务有限公司	保证	中国银行	2026-1-1	2026-12-28	2.70%	5,000.00
湖州雷博医院管理有限公司	保证	交通银行	2026-3-27	2027-3-25	2.50%	1,000.00
湖州城投人才公寓开发管理有限公司	保证	吴兴农商行	2025-12-1	2026-11-30	2.80%	1,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	华夏银行湖州分行	2024-4-9	2027-4-9	3.80%	29,600.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	平安银行	2024-3-29	2027-3-26	4.50%	23,800.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-10-18	2026-10-18	6.50%	4,327.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-10-25	2026-10-25	6.50%	2,700.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-11-1	2026-11-1	6.50%	5,010.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-11-8	2026-11-8	6.50%	4,580.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-11-15	2026-11-15	6.50%	1,490.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-11-22	2026-11-22	6.50%	5,700.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-11-29	2026-11-29	6.50%	1,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国民信托有限公司	2024-12-6	2026-12-6	6.50%	1,060.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	百瑞信托有限责任公司	2024-12-20	2026-12-20	6.50%	21,694.50
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	上海国际信托有限公司	2025-3-18	2026-5-12	4.10%	49,990.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	上海国际信托有限公司	2025-3-28	2026-9-21	4.10%	50,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	上海国际信托	2026-3-30	2028-3-29	4.50%	10,760.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-11-21	2026-5-21	6.50%	5,660.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-11-22	2026-5-22	6.50%	5,760.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-11-28	2026-5-28	6.50%	5,670.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-11-29	2026-5-29	6.50%	5,900.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-12-3	2026-6-2	6.50%	1,960.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-12-27	2026-6-27	6.50%	1,052.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2024-12-27	2026-6-27	6.50%	1,170.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	厦门国际信托	2025-7-4	2026-7-4	4.10%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	天津信托	2024-12-20	2026-6-17	6.50%	10,220.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	光大兴陇信托	2024-12-20	2026-5-22	6.30%	4,890.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	陆家嘴国际信托	2024-11-12	2026-5-12	6.20%	30,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	广东粤财信托	2024-11-7	2026-4-28	5.80%	9,800.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	保证	建信信托	2024-12-24	2027-11-24	5.96%	39,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	杭州银行	2026-3-13	2028-3-13	3.30%	64,000.00

湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	杭州银行	2025-7-1	2027-6-30	2.30%	1,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	民生银行	2026-3-25	2028-3-25	3.00%	15,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	民生银行	2026-1-1	2028-1-1	3.00%	10,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	光大银行	2026-1-1	2028-12-31	3.10%	26,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	光大银行朝晖支行	2025-1-22	2028-1-21	3.30%	23,040.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	兴业国际信托	2026-2-9	2027-2-11	3.60%	20,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	澳门国际银行	2025-3-26	2027-1-31	3.90%	27,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国家开发银行	2025-10-9	2045-9-28	2.50%	25,000.00
湖州市城市投资发展集团有限公司	信用	国家开发银行	2025-10-9	2045-9-28	2.50%	16,000.00
湖州房总建筑科技发展有限公司	抵押及保证	中国建设银行股份有限公司城中支行	2019-12-31	2029-12-30	3.8450%	46,300.00
湖州房总地产开发集团有限公司	抵押及保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2023-12-18	2026-12-14	2.90%	19,500.00
湖州房总地产开发集团有限公司	抵押及保证	上海浦发银行湖州分行	2024-9-24	2027-9-24	3.35%	3,558.90
湖州房总地产开发集团有限公司	抵押及保证	上海浦发银行湖州分行	2025-7-30	2027-9-24	3.35%	1,775.00
湖州房总地产开发集团有限公司	抵押及保证	农业发展银行	2026-3-3	2046-1-26	3.40%	2,000.00
湖州房总地产开发集团有限公司	抵押及保证	农业发展银行	2026-3-3	2046-1-26	3.40%	32,000.00
湖州众驰建材有限公司	信用	湖州银行股份有限公司吴兴支行	2025-9-8	2027-9-2	6.50%	300.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2024-12-13	2026-9-22	3.50%	1,140.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2024-12-18	2026-9-22	3.50%	570.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2025-4-16	2026-9-15	3.50%	1,950.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2025-4-18	2026-9-10	3.50%	1,950.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2025-4-30	2026-9-1	3.50%	3,120.00
湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2026-1-14	2028-1-14	3.20%	1,200.00

湖州众驰建材有限公司	保证	中国民生银行股份有限公司湖州分行	2025-5-6	2026-9-1	3.50%	1,413.75
湖州吴兴南太湖农产品有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2022-5-27	2034-12-25	2.85%	20,400.00
湖州吴兴南太湖农产品有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2023-4-20	2034-12-35	2.85%	47,600.00
湖州市城投资产管理有限公司	抵押及保证	中国银行股份有限公司湖州市分行	2025-5-15	2039-11-15	3.20%	59,485.00
湖州市城投资产管理有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2026-1-26	2028-12-31	4.35%	2,900.00
湖州太湖绿色金融小镇发展管理有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行	2019-6-27	2026-6-18	4.24%	3,656.25
湖州太湖绿色金融小镇发展管理有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2019-6-25	2026-6-23	4.45%	3,000.00
湖州市城投观湖酒店有限公司	抵押及保证	中国银行股份有限公司湖州市分行	2025-2-27	2040-2-26	3.40%	59,500.00
上海湖城商业管理有限公司	抵押及保证	平安银行	2022-1-24	2032-1-23	4.30%	37,000.00
湖州南浔新江南美食文化有限公司	抵押及保证	华夏银行	2024-1-12	2039-1-11	3.60%	40,000.00
湖州南浔新江南美食文化有限公司	抵押及保证	华夏银行	2024-3-29	2039-3-29	3.70%	10,000.00
湖州南浔新江南美食文化有限公司	抵押及保证	华夏银行	2024-9-30	2039-9-27	3.60%	729.62
湖州南浔新江南美食文化有限公司	抵押及保证	华夏银行	2025-12-24	2040-12-22	3.60%	5,959.00
湖州励城建设开发有限公司	抵押及保证	中国建设银行股份有限公司安吉支行	2023-7-31	2027-9-30	4.00%	33,550.00
湖州市长东商业开发管理有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2026-2-10	2040-12-20	3.50%	60,000.00
湖州市市场发展有限公司	保证	华夏银行湖州分行	2024-1-8	2027-1-4	3.20%	990.00
湖州中城建设发展股份有限公司	质押及保证	交通银行湖州分行	2021-1-8	2033-12-15	3.60%	5,611.00
湖州中城建设发展股份有限公司	质押及保证	交通银行湖州分行	2021-3-17	2033-12-15	3.60%	5,989.00
湖州中城建设发展股份有限公司	质押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2021-4-2	2033-12-15	3.60%	8,750.00
湖州中城建设发展股份有限公司	质押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2021-6-8	2027-12-15	3.50%	2,850.00
湖州中房置业有限公司	抵押及保证	宁波银行湖州分行	2022-6-2	2037-5-30	3.50%	1,710.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州中房置业有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2022-6-17	2037-5-30	3.50%	5,130.00
湖州中房置业有限公司	保证	宁波银行湖州分行	2023-3-30	2037-4-30	3.50%	3,200.00
湖州市城运市场发展有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2024-1-25	2037-12-25	4.50%	30,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	邮政银行湖州分行	2026.3.30	2028.3.29	3.01%	10,000.00
城兴商贸（浙江）股份有限公司	保证	湖州银行南太湖新区支行	2025-9-29	2028-9-18	3.65%	10,000.00
湖州市人才发展集团有限公司	保证	中国建设银行城中支行	2022-10-26	2030-10-25	3.80%	1,800.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	抵押及保证	中国银行湖州市分行	2022-2-11	2035-12-25	3.60%	15,206.60
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	抵押及保证	中国银行湖州市分行	2022-6-20	2035-12-25	3.60%	5,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	抵押及保证	中国银行湖州市分行	2024-1-1	2035-12-25	3.60%	20,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	保证	中国银行湖州市分行	2025-10-11	2045-10-10	3.10%	51,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	保证	中国银行湖州市分行	2026-1-1	2045-10-10	3.10%	7,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	保证	民生通惠资产管理有限公司	2024-12-25	2045-10-10	4.98%	35,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	保证	民生通惠资产管理有限公司	2024-12-26	2034-12-25	4.98%	20,000.00
湖州城投人才产业园开发管理有限公司	保证	民生通惠资产管理有限公司	2024-12-27	2034-12-26	4.98%	10,000.00
湖州城迪通信科技有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2024-2-2	2041-2-1	3.70%	13,619.65
湖州市城投育华物产管理有限公司	保证	招商银行湖州分行	2020-9-14	2032-9-13	3.98%	8,558.00
湖州立城投资建设有限公司	保证	中国建设银行湖州分行	2023-9-21	2041-9-20	4.28%	50,900.00
湖州立城投资建设有限公司	保证	工商银行	2026-3-31	2041-3-20	2.85%	10,000.00
湖州市城建投资集团有限公司	保证	平安银行股份有限公司湖州分行	2024-8-22	2027-8-22	4.60%	12,750.00

湖州市城建投资集团有限公司	保证	平安银行股份有限公司湖州分行	2024-10-30	2027-10-29	4.60%	13,500.00
湖州市民生建设有限公司	质押及保证	中国农业发展银行	2018-4-28	2036-7-17	4.55%	1,332.00
湖州市共美生态建设发展有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2025.01.24	2043.11.23	3.30%	10,000.00
湖州市共美生态建设发展有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2025.03.01	2043.11.23	3.30%	11,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2021-11-18	2041-11-17	4.55%	37,322.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2021-11-18	2041-11-17	3.50%	10,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2022-2-28	2041-11-17	3.50%	7,278.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2023-8-7	2041-11-17	3.50%	100,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2022-5-31	2042-5-30	3.50%	39,590.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2022-7-8	2042-5-30	3.50%	166,678.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2023-5-31	2043-5-30	3.35%	500.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2024-4-26	2044-4-25	3.25%	500.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2024-10-18	2044-4-25	3.25%	451.64
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2024-11-22	2044-4-25	3.25%	1,257.65
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-1-14	2044-4-25	3.25%	459.35
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-3-1	2044-4-25	3.25%	734.25
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-5-7	2044-4-25	3.25%	1,188.87
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-6-4	2044-4-25	3.25%	1,350.23
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-6-19	2044-4-25	3.25%	1,372.59
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-8-22	2044-4-25	3.25%	472.45
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-9-19	2044-4-25	3.25%	873.63
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2025-10-28	2044-4-25	3.25%	457.09

湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2026-2-11	2044-4-25	3.25%	2,837.78
湖州市城市更新建设发展有限公司	保证	中信银行股份有限公司湖州分行	2025-11-26	2044-4-25	3.25%	35,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	保证	中信银行股份有限公司湖州分行	2023-1-1	2037-5-9	4.20%	80,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	保证	中信银行股份有限公司湖州分行	2022-1-1	2036-12-20	4.20%	35,000.00
湖州市城市更新建设发展有限公司	抵押及保证	中国银行湖州市分行	2025-3-25	2030-3-24	2.70%	5,138.07
湖州市东凰房地产开发有限公司	抵押及保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2025-10-31	2030-6-30	2.80%	18,267.69
湖州环北城市建设开发有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2026-1-4	2055-12-30	3.10%	500.00
湖州环北城市建设开发有限公司	抵押及保证	国家开发银行浙江省分行	2026-3-26	2055-12-30	3.10%	601.74
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2022-4-14	2035-12-25	4.75%	2,600.91
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2022-4-28	2035-12-25	4.75%	4,000.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2022-8-26	2035-12-25	4.45%	3,000.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-1-16	2035-12-25	4.45%	3,000.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-5-24	2035-12-25	4.45%	1,300.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-6-13	2035-12-25	4.45%	2,500.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-8-31	2035-12-25	4.45%	990.45
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-10-27	2035-12-25	4.45%	1,084.73
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-10-20	2035-12-25	4.45%	2,299.66
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-11-20	2035-12-25	4.45%	1,108.99
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-1-5	2035-12-25	4.45%	2,400.00
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-2-1	2035-12-25	4.45%	1,745.91
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-6-30	2035-12-25	4.45%	1,140.69
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-10-31	2035-12-25	4.45%	2,323.02

湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-11-30	2035-12-25	4.45%	2,343.83
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-12-31	2035-12-25	4.45%	1,539.78
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2025-1-22	2035-12-25	4.45%	4,313.32
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2025-1-24	2035-12-25	4.45%	4,807.55
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2025-6-11	2035-12-25	4.45%	649.77
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	45867	2035-12-25	3.65%	1,856.39
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	交通银行湖州南太湖新区支行	46036	2035-12-25	3.65%	37,907.99
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2022-6-29	2035-12-25	4.65%	2,552.29
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2022-11-1	2035-12-25	4.65%	2,980.16
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2022-11-30	2035-12-25	4.65%	990.45
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2023-3-31	2035-12-25	4.65%	648.05
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2023-7-31	2035-12-25	4.65%	6,411.60
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2024-4-7	2035-12-25	4.65%	2,166.35
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2024-5-10	2035-12-25	4.65%	1,893.60
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2024-6-20	2035-12-25	4.65%	10,618.15
湖州市鼎昇建设开发有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2024-8-21	2035-12-25	4.65%	14,442.31
湖州市如鑫建设开发有限公司	保证	湖州银行南太湖新区支行	2026-2-9	2029-2-8	3.35%	2,660.52
湖州市意鑫建设开发有限公司	保证	湖州银行南太湖新区支行	2026-2-9	2029-2-8	3.35%	4,310.20
湖州市合鑫建设开发有限公司	抵押及保证	中国农业银行湖州分行	2023-4-3	2035-3-14	4.30%	9,000.00
湖州市合鑫建设开发有限公司	抵押及保证	中国农业银行湖州分行	2023-6-15	2035-3-14	4.30%	10,000.00
湖州市合鑫建设开发有限公司	抵押及保证	中国农业银行湖州分行	2023-9-12	2035-3-14	4.30%	20,000.00
湖州市合鑫建设开发有限公司	抵押及保证	中国农业银行湖州分行	2024-1-12	2035-3-14	4.30%	5,000.00

湖州市合鑫建设开发有限公司	抵押及保证	中国农业银行湖州分行	2024-1-12	2035-3-14	4.30%	15,000.00
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2025-6-30	2050-6-29	3.05%	15,000.00
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2025-7-31	2050-6-29	3.05%	46,820.00
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2025-9-19	2050-6-29	3.05%	904.48
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2026-1-1	2050-6-29	3.05%	3,900.00
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2026-2-10	2050-6-29	3.05%	10,000.00
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2026-3-18	2050-6-29	3.05%	536.50
湖州市新湾建设发展有限公司	保证	湖州银行南太湖新区支行	2026-2-9	2029-2-8	3.35%	108.22
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2023-4-3	2026-12-10	2.80%	8,000.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-1-10	2026-12-10	2.80%	5,600.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-6-23	2026-12-10	2.80%	3,500.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-9-23	2026-12-10	2.80%	630.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-5-27	2026-12-10	2.80%	560.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-7-29	2026-12-10	2.80%	490.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-8-28	2026-12-10	2.80%	245.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押及保证	兴业银行湖州分行	2025-10-28	2026-12-10	4.00%	245.00
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	抵押	中国建设银行湖州经济技术开发区支行	2023-11-17	2028-11-17	4.00%	25,000.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-3-28	2030-3-22	2.80%	539.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-4-25	2030-3-22	2.80%	1,347.50

湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-5-27	2030-3-22	2.80%	676.50
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-6-17	2030-3-22	2.80%	660.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-8-28	2030-3-22	2.80%	1,850.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-6-25	2030-3-22	2.80%	440.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-9-24	2030-3-22	2.80%	5,200.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-11-28	2030-3-22	2.80%	4,400.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2025-7-30	2030-3-22	2.80%	500.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-6-22	2030-3-22	2.80%	360.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-5-30	2030-3-22	2.80%	553.50
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-4-30	2030-3-22	2.80%	1,102.50
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-3-31	2030-3-22	2.80%	441.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-6-18	2030-3-22	2.80%	540.00
湖州城悦房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行股份有限公司湖州分行	2025-12-26	2030-3-22	2.80%	4,300.00
湖州城信佳房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国建设银行湖州经济开发区支行	2023-7-31	2026-7-16	2.80%	47,000.00
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-12-19	2029-11-20	2.80%	10,000.00
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-11-27	2029-11-20	2.80%	191.31
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2024-12-24	2029-11-20	2.80%	2,020.32
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-1-1	2029-11-20	2.80%	3,255.48
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-2-1	2029-11-20	2.80%	2,204.77
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-3-21	2029-11-20	2.80%	489.97
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-4-30	2029-11-20	2.80%	1,701.46

湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-5-31	2029-11-20	2.80%	1,932.33
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-6-30	2029-11-20	2.80%	430.34
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-8-30	2029-11-20	2.80%	427.27
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-9-30	2029-11-20	2.80%	60.99
湖州城宸房地产开发建设有限公司	抵押及保证	中国工商银行湖州分行	2025-10-28	2029-11-20	2.80%	3,400.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-3-31	2030-3-10	4.66%	2,060.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-3-31	2030-3-10	4.66%	4,400.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-6-22	2030-3-10	4.66%	1,200.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-8-5	2030-3-10	4.66%	800.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-10-30	2030-9-10	4.66%	1,700.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	交通银行股份有限公司湖州分行	2020-12-28	2030-12-20	4.66%	2,890.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	中国工商银行股份有限公司湖州吴兴支行	2019-9-20	2028-9-20	4.90%	1,900.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	湖州银行股份有限公司南太湖新区支行	2019-10-22	2029-10-22	5.15%	7,550.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	抵押	湖州银行股份有限公司南太湖新区支行	2020-9-28	2029-10-22	5.15%	50.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	保证	杭州银行股份有限公司湖州分行	2025-1-26	2027-6-20	4.50%	6,000.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	保证	杭州银行股份有限公司湖州分行	2025-1-26	2026-12-20	4.50%	4,000.00
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	保证	杭州银行股份有限公司湖州分行	2025-1-26	2028-1-13	4.50%	7,491.75
湖州市历史文化街区保护改造有限公司	保证	杭州银行股份有限公司湖州分行	2025-1-26	2026-6-20	4.50%	3,000.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州市历史文化街区保护改造有限公司	保证	吴兴农商行	2026-1-4	2028-12-28	2.80%	4,500.00
湖州市湖韵旅游发展有限公司	保证	农业银行股份有限公司湖州分行	2025-1-1	2042-12-31	3.60%	5,675.00
湖州市城市体育发展有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2026-1-29	2027-2-28	2.39%	1,000.00
湖州市城市更新运营有限公司	保证	工商银行	2025-3-31	2048-3-30	2.93%	26,800.00
湖州市城市更新运营有限公司	保证	工商银行	2025-6-23	2048-3-30	2.93%	9,500.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2023-1-5	2038-1-2	4.20%	18,850.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-9-27	2040-4-15	3.00%	45,000.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-8	2049-10-15	3.00%	45,000.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-22	2059-9-28	3.00%	35,860.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-14	2059-9-28	3.00%	8,764.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	5,930.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	5,880.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	5,130.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	4,280.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	3,884.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	3,830.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	3,684.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	2,092.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	1,544.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	996.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2024-10-31	2059-9-28	3.00%	796.00

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

湖州市水务集团有限公司	质押及保证	农行湖州分行	2025-2-27	2059-9-28	3.00%	95,000.00
湖州市水务集团有限公司	保证	兴业银行股份有限公司湖州分行	2025-6-19	2026-12-15	2.90%	29,950.00
湖州市水务集团有限公司	保证	交通银行股份有限公司湖州分行	2025-4-7	2028-3-27	3.00%	7,150.00
湖州市水务集团有限公司	保证	交通银行股份有限公司湖州分行	2025-4-7	2028-3-27	3.00%	3,850.00
湖州市水务集团有限公司	保证	华夏金融租赁有限公司	2024-1-3	2029-1-3	4.20%	15,000.00
湖州市水务集团有限公司	保证	华夏金融租赁有限公司	2019-12-11	2027-12-11	5.15%	8,898.31
湖州市水务集团有限公司	保证	兴业金融租赁有限公司	2023-8-4	2028-8-4	4.20%	22,500.00
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	78,027.62
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	46,628.35
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	45,851.21
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	30,502.71
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	26,617.02
湖州市水务集团有限公司	质押及保证	工商银行湖州分行营业部	2024-9-27	2059-9-25	3.00%	11,657.09
湖州市水务集团有限公司	保证	建行湖州城中支行	2024-5-31	2026-5-30	3.95%	21,500.00
湖州市水务集团有限公司	保证	国家开发银行浙江省分行	2025-3-18	2050-3-18	2.90%	1,000.00
湖州市水务集团有限公司	保证	民生银行湖州分行	2024-10-31	2026-10-31	3.10%	19,800.00
湖州市水务集团有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司湖州分行	2025-3-20	2026-9-16	3.30%	4,400.00
湖州市水务集团有限公司	保证	平安银行	2026-3-26	2027-9-25	2.90%	30,000.00
湖州市健康集团有限公司	抵押及保证	中国银行股份有限公司湖州市分行	2026-1-1	2041-12-16	2.98%	7,000.00
湖州蜀山老年医院有限公司	信用	兴业银行股份有限公司湖州吴兴支行	2024-3-29	2034-3-28	3.50%	9,300.00
湖州蜀山老年医院有限公司	信用	华夏银行股份有限公司湖州分行	2024-3-29	2027-3-29	3.50%	995.00
湖州蜀山老年医院有限公司	信用	华夏银行股份有限公司湖州分行	2024-4-20	2027-3-29	3.50%	995.00

湖州滨湖医学影像诊断中心有限公司	保证	信达金融租赁有限公司	2024-9-20	2029-9-20	5.86%	10,203.78
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2026-1-1	2027-8-30	3.40%	200.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2026-02-11	2027-8-31	4.45%	100.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2022-9-9	2027-8-30	3.80%	600.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2022-12-12	2027-8-30	3.80%	465.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2022-10-21	2027-8-30	3.80%	304.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2023-1-10	2027-8-30	3.80%	275.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2023-5-24	2027-8-30	3.80%	178.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2023-8-30	2027-8-30	3.80%	150.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2023-10-9	2027-8-30	3.80%	137.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	2025-2-2	2027-8-31	3.80%	150.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2022-12-13	2027-10-17	2.50%	252.70
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2022-11-30	2027-6-20	2.50%	46.80
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2022-10-25	2027-10-17	2.50%	100.00
湖州嘉汇医疗美容门诊部有限公司	保证	中国农业银行股份有限公司湖州分行	2023-1-17	2027-6-20	2.50%	150.50
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-4-26	2027-12-15	3.40%	136.44
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-5-31	2027-12-15	3.30%	70.67
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-6-13	2027-12-15	3.30%	648.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-6-29	2027-12-15	3.30%	97.88
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-7-6	2027-12-15	3.85%	64.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-7-31	2027-12-15	3.30%	250.73

湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-8-31	2027-12-15	3.30%	160.36
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-10-30	2027-12-15	3.30%	158.52
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2023-11-29	2027-12-15	3.30%	30.61
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-2-7	2027-12-15	3.40%	203.88
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-2-8	2027-12-15	3.40%	247.00
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2024-7-30	2027-12-15	3.30%	353.36
湖州威能环境服务有限公司	保证	交通银行湖州南太湖新区支行	2025-1-24	2027-12-15	3.60%	92.60
湖州威能环境服务有限公司	保证	信达金融租赁有限公司	2024-9-20	2029-9-20	5.86%	18,949.88
湖州威能环境服务有限公司	保证	华夏银行股份有限公司湖州分行	2025-8-15	2027-7-15	3.25%	9,900.00
湖州威能环境服务有限公司	抵押及保证	宁波银行股份有限公司湖州分行	2025-6-6	2040-3-20	3.50%	13,900.00
湖州森格新材料有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	2026-1-19	2028-12-20	2.50%	255.48
湖州森格新材料有限公司	抵押及保证	永赢金融租赁有限公司	2025-8-14	2028-7-15	2.50%	181.53
湖州创城建设发展有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2026-1-30	2040-12-21	3.15%	45,000.00
湖州创城建设发展有限公司	抵押及保证	中国银行湖州分行	2026-2-11	2040-12-21	3.15%	554.00

截至 2026 年 3 月末发行人非传统融资及其他情况

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款属性	借款期限		利率	借款余额
			借款日	约定还款日		
	建信保险	保证	2021.4.1	2030.12.25	5.30	40,000.00
	长江养老	保证	2021.4.2	2031.2.26	5.30	115,000.00
	百年保险	保证	2021.10.28	2031.9.24	5.18	10,000.00
	平安金租	保证	2026.3.18	2029.9.18	3.70	10,000.00

(三) 直接融资

截至 2026 年 3 月末发行人直接融资情况

证券名称	发行日期	回售日期	到期日	发行期限 (年)	发行数量 (亿元)	当期利率	债券余额 (亿元)	证券类别
24 湖州城投债 01	2024-03-01	2029-03-06	2031-03-06	5+2	11.00	2.73	11.00	企业债
23 湖州城投债 01	2023-09-06	2028-09-11	2030-09-11	5+2	10.00	3.60	10.00	企业债
22 湖州城投债 01	2022-07-26	2027-08-01	2029-08-01	5+2	15.00	3.29	15.00	企业债
21 湖州城投债 02	2021-09-17	2026-09-23	2028-09-23	5+2	10.00	3.98	10.00	企业债
21 湖州城投债	2021-04-26	--	2028-04-28	7	10.00	4.49	6.00	企业债
19 湖州城投债 01	2019-04-26	--	2026-05-06	7	9.90	5.30	1.98	企业债
26 湖城 02	2026-03-24	--	2031-03-27	5	9.00	2.24	9.00	私募公司债券
26 湖城 01	2026-03-24	2028-03-27	2031-03-27	3+2	6.00	1.85	6.00	私募公司债券
25 湖城 02	2025-09-19	--	2030-09-24	3+2	15.00	2.20	15.00	私募公司债券
25 湖城 01	2025-08-11	--	2030-08-14	3+2	13.00	1.90	13.00	私募公司债券
24 湖城 07	2024-10-11	--	2029-10-15	5	20.00	2.60	20.00	私募公司债券
24 湖城 04	2024-08-08	--	2029-08-12	5	10.00	2.25	10.00	私募公司债券
24 湖城 03	2024-07-15	--	2029-07-17	5	10.00	2.30	10.00	私募公司债券
24 湖城 02	2024-05-16	--	2029-05-20	5	19.93	2.60	19.93	私募公司债券
23 湖城 03	2023-11-24	2026-11-28	2028-11-28	3+2	20.00	3.20	20.00	私募公司债券
23 湖城 02	2023-07-26	2026-07-28	2028-07-28	3+2	10.00	3.30	10.00	私募公司债券

23 湖城 01	2023-04-19	2026-04-21	2028-04-21	3+2	15.00	3.60	15.00	私募公司债券
22 湖城 04	2022-10-27	--	2027-11-01	5	5.00	3.55	5.00	私募公司债券
22 湖城 02	2022-09-07	--	2027-09-09	5	7.00	3.50	7.00	私募公司债券
21 湖城 01	2021-05-24	2024-05-26	2026-05-26	3+2	20.00	2.10	0.07	私募公司债券
25 悦创 2A	2025-09-09	--	2027-09-10	2	5.89	2.16	5.89	ABS
25 悦创 2C	2025-09-09	--	2027-09-10	2	0.01	--	0.01	ABS
24 悦创 1A	2024-12-19	--	2026-12-23	2	5.99	2.28	5.99	ABS
24 悦创 1C	2024-12-19	--	2026-12-23	2	0.01	--	0.01	ABS
25 湖州 01	2025-03-05	--	2030-03-06	5	15.59	2.28	15.59	一般公司债
24 湖州 02	2024-03-11	2027-03-13	2029-03-13	3+2	7.11	2.55	7.11	一般公司债
24 湖州 03	2024-03-11	--	2029-03-13	5	4.30	2.85	4.30	一般公司债
24 湖州 01	2024-01-09	2027-01-11	2029-01-11	3+2	20.00	2.90	20.00	一般公司债
23 湖州 01	2023-05-10	2026-05-12	2028-05-12	3+2	6.00	3.10	6.00	一般公司债
22 湖州 02	2022-03-10	2025-03-14	2027-03-14	3+2	11.15	1.30	0.56	一般公司债
25 湖州城投 MTN006	2025-12-19	2028-12-22	2030-12-22	3+2	6.50	1.91	6.50	中期票据
25 湖州城投 MTN005 (可持续挂钩)	2025-12-01	--	2028-12-02	3	6.50	2.00	6.50	中期票据
25 湖州城投 MTN003	2025-09-26	2028-09-29	2030-09-29	3+2	7.50	2.15	7.50	中期票据
25 湖州城投 MTN002	2025-03-28	--	2030-03-31	5	7.00	2.23	7.00	中期票据
25 湖州城投 MTN001	2025-01-15	--	2030-01-16	5	8.75	1.95	8.75	中期票据
24 湖州城投 MTN005	2024-12-03	--	2029-12-04	5	10.72	2.25	10.72	中期票据
24 湖州城投 MTN004 (项目收益)	2024-11-04	2029-11-05	2034-11-05	5+5	5.00	2.63	5.00	中期票据
23 湖州城投 MTN003	2023-11-29	2026-11-30	2028-11-30	3+2	8.00	3.16	8.00	中期票据
23 湖州城投 MTN002	2023-10-20	2026-10-23	2028-10-23	3+2	12.00	3.25	12.00	中期票据
23 湖州城投 MTN001	2023-08-18	2026-08-21	2028-08-21	3+2	20.00	2.95	20.00	中期票据
23 湖州城投 GN001 (项目收益)	2023-07-04	--	2026-07-06	3	5.00	3.01	5.00	中期票据
22 湖州城投 MTN005B (可持续挂 钩)	2022-10-12	--	2027-10-13	5	3.00	3.60	3.00	中期票据
22 湖州城投 MTN004 (可持续挂钩)	2022-08-24	--	2027-08-25	5	10.00	3.27	10.00	中期票据

22 湖州城投 MTN003 (可持续挂钩)	2022-08-10	--	2027-08-12	5	15.00	3.37	15.00	中期票据
23 湖州城投 PPN004	2023-06-09	2026-06-13	2028-06-13	3+2	5.00	3.30	5.00	PPN
23 湖州城投 PPN003	2023-03-31	2026-04-04	2028-04-04	3+2	10.00	3.88	10.00	PPN
合计					461.85		419.41	

此外，2021 年 10 月 28 日发行了湖州城市集团 2.95%N20261028，债券余额 2.00 亿美元；2023 年 6 月 6 日发行了湖州城市集团 5.68% 20260606，债券余额 3 亿美元；2024 年 12 月 5 日发行了湖州城市集团 4.7% 20271205，债券余额 3.00 亿美元。发行人的境外子公司 TaihuPearl Oriental Company Limited 发行的 TaihuPO N2307 境外企业债，设置了由发行人作为担保方的信用增进，相关增信符合相关法律法规的要求。其余直接融资均未设置信用增进。

综上，公司上述有息债务融资不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

七、关联方及关联交易

(一) 关联关系

1、存在控制关系的关联方

截至 2025 年末，发行人股东为湖州市国资委。

2、发行人主要子公司

详见“第五章企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人一级子公司情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

详见“第五章企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（三）发行人主要参股公司情况”。

4、其他关联方

截至 2025 年末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州雀跃混凝土制品有限公司	子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的少数股东
浙江南太湖控股集团有限公司	子公司的少数股东
湖州南浔颐塘物产管理集团有限公司	子公司的少数股东
湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	子公司的少数股东
浙江威吉环境科技有限公司	子公司的少数股东
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	子公司的少数股东
湖州南太湖建设开发有限公司	子公司的少数股东
湖州滨望房地产开发有限公司	子公司的少数股东
浙江南太湖城市开发控股集团有限公司	子公司的少数股东

（二）关联交易

1、发行人关联交易情况

发行人采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度
湖州雀跃混凝土制品有限公司	物业服务	325.95
湖州房总蓝绿城市发展有限公司	营销服务	613.93
合计	-	939.88

2、截至 2025 年末，发行人关联担保情况

（1）发行人作为担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖州市城市投资发展集团有限公司	湖州环北城市更新建设发展有限公司	52,147.20	2036 年 12 月	否
湖州市人才发展集团有限公司	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	5,100.00	2033 年 6 月	否
湖州市人才发展集团有限公司	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	12,558.80	2049 年 12 月	否
湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	22,000.00	2026 年 2 月	否
湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	13,300.00	2026 年 12 月	否

湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	10,000.00	2028 年 9 月	否
合计	-	115,106.00	-	-

(2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州滨江房产集团股份有限公司	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	5,781.00	2026 年 12 月	否
浙江南太湖控股集团有限公司	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	2,890.50	2026 年 12 月	否
湖州南浔颐塘物产管理集团有限公司、湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	湖州南浔新江南美食文化有限公司	50,729.62	2039 年 9 月	否
湖州南浔颐塘物产管理集团有限公司、湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	湖州南浔新江南美食文化有限公司	5,959.00	2040 年 12 月	否
浙江威吉环境科技有限公司	湖州森格新材料有限公司	224.01	2028 年 7 月	否
合计	-	65,584.13	-	-

3、截至 2025 年末，发行人关联方应收、应付款情况

(1) 应收项目

截至 2025 年末发行人应付款情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末
其他应收款	浙江湖州品惠贸易有限公司	74,117.08
其他应收款	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	15,494.47
其他应收款	湖州环北城市更新建设发展有限公司	11,720.78

(2) 应付项目

截至 2025 年末发行人应付款情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末
应付账款	湖州雀跃混凝土制品有限公司	2,709.33
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	54,831.00
其他应付款	湖州南太湖建设开发有限公司	27,415.50

其他应付款	湖州滨望房地产开发有限公司	25,053.79
其他应付款	浙江南太湖城市开发控股集团有限公司	21,000.00

发行人与上述存在控制关系的关联方之间的所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时均予以抵消。

关联交易产生原因：企业正常经营需要。

发行人与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照同期市场价格确定。

结算方式：以按季度和按年度结算为主。

关联资金占用情况：发行人无关联方应收款，应付账款类合计总金额为 150,795.22 万元，占总负债比重为 1.44%，占比较低，公司不会对关联方形形成依赖。

报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

上述日常关联交易均为公司日常经营活动所需，交易遵循“平等、自愿、等价、有偿”和“公平、公正、公开”的原则，关联交易行为规范。日常关联交易不影响公司的独立性，公司不会对关联方形形成依赖。发行人的关联交易定价公允，交易过程合法合规，发行人未因关联交易而产生影响生产经营及偿债能力的事项。

八、或有事项

（一）对外担保

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖州市城市投资发展集团有限公司	湖州环北城市更新建设发展有限公司	78,220.80	2036 年 12 月	否
湖州市城投资产管理有限公司	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	15,374.00	2032 年 12 月	否
湖州市城投资产管理有限公司	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司	5,100.00	2032 年 2 月	否
湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	10,000.00	2028 年 9 月	否

湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	3,300.00	2026 年 12 月	否
湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	15,700.00	2027 年 3 月	否
湖州市城市投资发展集团有限公司	浙江湖州品惠贸易有限公司	10,000.00	2026 年 7 月	否
合计		137,694.80		

（二）未决诉讼、仲裁

截至 2026 年 3 月末，发行人无重大未决诉讼事项。

（三）重大承诺

截至 2026 年 3 月末，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

无。

九、受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产主要为“存货”、“投资性房地产”和“固定资产”，合计 1,789,769.43 万元，占发行人所有者权益的 30.46%。具体如下表所示：

发行人及其子公司受限资产、权利及其抵押担保情况

单位：万元

项目	抵押/质押人	期末账面价值	受限原因	抵押/质押起止期限
货币资金	湖州众驰建材有限公司、湖州华水材料经营有限公司	3,088.54	保证金	-
投资性房地产	湖州吴兴南太湖农产品有限公司、湖州市城投资产管理集团有限公司等	644,425.32	借款抵押	2019 年-2039 年
存货	湖州吴兴南太湖农产品有限公司、湖州南浔新江南美食文化有限公司等	1,014,800.24	借款抵押	2019 年-2037 年
固定资产	湖州市城投观湖酒店有限公司、湖州威能环境服务有限公司	127,455.33	借款抵押	2023 年-2027 年
合计		1,789,769.43		

十、金融衍生品投资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无金融衍生品投资情况。

十一、重大投资理财情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无银行理财产品。

十二、海外投资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无海外投资情况。

十三、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人已完成 40 亿元中期票据注册，主承销商为中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司；已完成 40 亿元永续中期票据注册，主承销商为中国国际金融股份有限公司、中国银河证券股份有限公司。已取得 45 亿元非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函，主承销商为东方证券股份有限公司、财通证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司；已取得 33.67 亿元公开发行公司债券同意注册的批复，主承销商为东方证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司。

第七章 企业资信状况

一、银行授信情况

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 884.95 亿元，实际已使用金额为 502.78 亿元，尚余额度 382.17 亿元。

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人及其子公司授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用金额	剩余额度
湖州银行	5.27	5.27	0.00
光大银行	24.86	8.00	16.86
工商银行	89.64	36.49	53.15
国家开发银行	105.57	48.91	56.66
杭州银行	43.65	21.25	22.40
农业银行	103.22	62.96	40.26
交通银行	40.55	13.93	26.62
建设银行	47.11	34.15	12.96
邮储银行	24.00	6.00	18.00
华夏银行	45.33	27.31	18.02
民生银行	15.70	14.70	1.00
南京银行	20.00	11.84	8.16
农业发展银行	3.54	3.54	0.00
招商银行	22.59	22.59	0.00
中国银行	69.40	48.06	21.34
兴业银行	54.13	26.15	27.98
浦发银行	8.45	8.24	0.21
宁波银行	23.20	20.80	2.40
中信银行	60.00	23.80	36.20
平安银行	13.58	11.63	1.95
吴兴农商银行	5.86	5.36	0.50
澳门国际银行	3.00	3.00	0.00
北京银行	6.30	6.30	0.00
浙商银行	24.50	14.00	10.50
渤海银行	15.00	8.00	7.00

江苏银行	4.50	4.50	0.00
广发银行	6.00	6.00	0.00
合计	884.95	502.78	382.17

二、发行人近三年及一期的债务违约记录

发行人近三年及一期未出现债务违约情况。

三、发行人发行及偿付债务融资工具情况

发行人及其子公司截至本募集说明书签署日，发行公司债券、企业债券及非金融企业债务融资工具情况如下表所示：

发行人债务融资工具情况

证券名称	发行日期	回售日期	到期日	发行期限 (年)	发行金额 (亿元)	当期利率 (%)	债券余额 (亿元)	证券类别
24 湖州城投债 01	2024-03-01	2029-03-06	2031-03-06	5+2	11.00	2.73	11.00	企业债
23 湖州城投债 01	2023-09-06	2028-09-11	2030-09-11	5+2	10.00	3.60	10.00	企业债
22 湖州城投债 01	2022-07-26	2027-08-01	2029-08-01	5+2	15.00	3.29	15.00	企业债
21 湖州城投债 02	2021-09-17	2026-09-23	2028-09-23	5+2	10.00	3.98	10.00	企业债
21 湖州城投债	2021-04-26	--	2028-04-28	7	10.00	4.49	4.00	企业债
26 湖城 02	2026-03-24	--	2031-03-27	5	9.00	2.24	9.00	私募公司 债券
26 湖城 01	2026-03-24	2028-03-27	2031-03-27	3+2	6.00	1.85	6.00	私募公司 债券
25 湖城 02	2025-09-19	2028-09-24	2030-09-24	3+2	15.00	2.20	15.00	私募公司 债券
25 湖城 01	2025-08-11	2028-08-14	2030-08-14	3+2	13.00	1.90	13.00	私募公司 债券
24 湖城 07	2024-10-11	--	2029-10-15	5	20.00	2.60	20.00	私募公司 债券
24 湖城 04	2024-08-08	--	2029-08-12	5	10.00	2.25	10.00	私募公司 债券
24 湖城 03	2024-07-15	--	2029-07-17	5	10.00	2.30	10.00	私募公司 债券
24 湖城 02	2024-05-16	--	2029-05-20	5	19.93	2.60	19.93	私募公司 债券
23 湖城 03	2023-11-24	2026-11-28	2028-11-28	3+2	20.00	3.20	20.00	私募公司 债券
26 湖城 03	2026-06-23	--	2031-06-26	5	10.00	1.99	10.00	私募公司 债券
22 湖城 04	2022-10-27	--	2027-11-01	5	5.00	3.55	5.00	私募公司 债券

22 湖城 02	2022-09-07	--	2027-09-09	5	7.00	3.50	7.00	私募公司债券
24 悦创 1A	2024-12-19	--	2026-12-23	2	5.99	2.28	5.99	ABS
24 悦创 1C	2024-12-19	--	2026-12-23	2	0.01	--	0.01	ABS
25 悦创 2A	2025-09-11	--	2027-09-10	2	5.89	2.16	5.89	ABS
25 悦创 2C	2025-09-11	--	2027-09-10	2	0.01	-	0.01	ABS
26 湖州 01	2026-04-22	2029-04-24	2031-04-24	3+2	6.00	1.77	6.00	一般公司债
25 湖州 01	2025-03-05	--	2030-03-06	5	15.59	2.28	15.59	一般公司债
24 湖州 02	2024-03-11	2027-03-13	2029-03-13	3+2	7.11	2.55	7.11	一般公司债
24 湖州 03	2024-03-11	--	2029-03-13	5	4.30	2.85	4.30	一般公司债
24 湖州 01	2024-01-09	2027-01-11	2029-01-11	3+2	20.00	2.90	20.00	一般公司债
22 湖州 02	2022-03-10	2025-03-14	2027-03-14	3+2	11.15	1.30	0.56	一般公司债
26 湖州城投 MTN003A	2026-04-01	--	2028-04-02	2+N	6.00	1.81	6.00	中期票据
26 湖州城投 MTN003B	2026-04-01	--	2031-04-02	5+N	4.00	2.28	4.00	中期票据
26 湖州城投 MTN002	2026-03-17	--	2028-03-18	2+N	10.00	1.91	10.00	中期票据
26 湖州城投 MTN001	2026-01-07	--	2029-01-08	3+N	10.00	2.27	10.00	中期票据
25 湖州城投 MTN006	2025-12-19	2028-12-22	2030-12-22	3+2	4.50	1.91	4.50	中期票据
25 湖州城投 MTN005(可持续挂钩)	2025/12/2	--	2028/12/2	3	6.50	2.00	6.50	中期票据
25 湖州城投 MTN004	2025/12/1	--	2028/12/1	3+N	3.50	2.19	3.5	中期票据
25 湖州城投 MTN003	2025-09-26	2028-09-29	2030-09-29	3+2	7.50	2.15	7.50	中期票据
25 湖州城投 MTN002	2025-03-28	--	2030-03-31	5	7.00	2.23	7.00	中期票据
25 湖州城投 MTN001	2025-01-15	--	2030-01-16	5	8.75	1.95	8.75	中期票据
24 湖州城投 MTN005	2024-12-03	--	2029-12-04	5	10.72	2.25	10.72	中期票据
24 湖州城投 MTN004(项目收益)	2024-11-04	2029-11-05	2034-11-05	5+5	5.00	2.63	5.00	中期票据
24 湖州城投 MTN003	2024-09-23	--	2029-09-24	5+N	6.00	2.57	6.00	中期票据
24 湖州城投 MTN002	2024-07-31	--	2029-08-01	5+N	11.00	2.30	11.00	中期票据
24 湖州城投 MTN001	2024-06-14	--	2027-06-17	3+N	10.00	2.36	10.00	中期票据

23 湖州城投 MTN003	2023-11-29	2026-11-30	2028-11-30	3+2	8.00	3.16	8.00	中期票据
23 湖州城投 MTN002	2023-10-20	2026-10-23	2028-10-23	3+2	12.00	3.25	12.00	中期票据
23 湖州城投 MTN001	2023-08-18	2026-08-21	2028-08-21	3+2	20.00	2.95	20.00	中期票据
26 湖州城投 GN001(项目收益)	2026-07-01	2031-07-02	2036-07-02	5+5	5.00	1.90	5.00	中期票据
22 湖州城投 MTN005B(可持续 挂钩)	2022-10-12	--	2027-10-13	5	3.00	3.60	3.00	中期票据
22 湖州城投 MTN004(可持续挂 钩)	2022-08-24	--	2027-08-25	5	10.00	3.27	10.00	中期票据
22 湖州城投 MTN003(可持续挂 钩)	2022-08-10	--	2027-08-12	5	15.00	3.37	15.00	中期票据
26 湖州城投 MTN004	2026-06-09	2029-06-10	2031-06-10	3+2	5.00	1.72	5.00	中期票据
合计					465.45	--	448.86	--

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司境内发行的待偿还债券余额为 448.86 亿元，包括：债务融资工具 188.47 亿元，企业债 50.00 亿元，公司债 198.49 亿元，资产支持证券 11.90 亿元。此外，2021 年 10 月 28 日发行了湖州城市集团 2.95%N20261028，债券余额 2.00 亿美元；2024 年 12 月 5 日发行了湖州城市集团 4.7% 20271205，债券余额 3.00 亿美元；2026 年 5 月 26 日发行了湖州城市集团 4.45% 20290526，债券余额 2.95 亿美元。发行人不存在多头融资、过度融资或与下属子公司募集资金用途重叠的情况。

四、发行人存续永续债情况

单位：亿元、%

债券简称	债券余额	发行日期	票面利率	期限	清偿顺序	利率调整机制
24湖州城投MTN001	10.00	2024-06-14	2.36	3+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后	（一）初始票面利率确定方式 本期中期票据前3个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 （二）票面利率重置日 第3个计息年度末为首个票面利率重置日，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满3年的对

					应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。 （三）基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。 （四）票面利率跃升方式 如果发行人不行使赎回权，则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第4个计息年度至第6个计息年度内保持不变，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，该300个基点不累进叠加，后续利率跃升幅度累计不超过300个基点。
24湖州城投MTN002	11.00	2024-07-31	2.30	5+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 （一）初始票面利率确定方式 本期中期票据前5个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前5个计息年度内保持不变。前5个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 （二）票面利率重置日 第5个计息年度末为首个票面利率重置日，自第6个计息年度起，每5年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满5年的对应日（如遇法定节假日，则顺

					延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。 （三）基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为5年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为5年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。 （四）票面利率跃升方式 如果发行人不行使赎回权，则从第6个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第6个计息年度至第10个计息年度内保持不变，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，该300个基点不累进叠加，后续利率跃升幅度累计不超过300个基点。
24湖州城投MTN003	6.00	2024-09-23	2.57	5+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 （一）初始票面利率确定方式 本期中期票据前5个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前5个计息年度内保持不变。前5个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 （二）票面利率重置日 第5个计息年度末为首个票面利率重置日，自第6个计息年度起，每5年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满5年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。

					(三) 基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债国债收益率曲线中, 待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%) ; 初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值; 当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债国债收益率曲线中, 待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%) 。 (四) 票面利率跃升方式 如果发行人不行使赎回权, 则从第 6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度内保持不变, 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs, 该 300 个基点不累进叠加, 后续利率跃升幅度累计不超过 300 个基点。
25湖州城投MTN004	3.50	2025-12-01	2.19	3+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 (一) 初始票面利率确定方式 本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定, 在前 3 个计息年度内保持不变。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 (二) 票面利率重置日 第 4 个计息年度末为首个票面利率重置日, 自第 4 个计息年度起, 每 3 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 3 年的对应日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的 1 个工作日, 顺延期间不另计息) 。 (三) 基准利率确定方式

					初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。 （四）票面利率跃升方式 如果发行人不行使赎回权，则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第4个计息年度至第10个计息年度内保持不变，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，该300个基点不累进叠加，后续利率跃升幅度累计不超过300个基点。
26湖州城投MTN001	10.00	2026-01-07	2.27	3+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 （一）初始票面利率确定方式 本期中期票据前3个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前3个计息年度内保持不变。前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 （二）票面利率重置日 第3个计息年度末为首个票面利率重置日，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满3年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。 （三）基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网

					(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期为3年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期为3年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)。 (四)票面利率跃升方式 如果发行人不行使赎回权,则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点,在第6个计息年度至第10个计息年度内保持不变,票面利率公式为:当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs,该300个基点不累进叠加,后续利率跃升幅度累计不超过300个基点。
26湖州城投MTN002	10.00	2026-03-17	1.91	2+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 (一)初始票面利率确定方式 本期中期票据前2个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定,在前2个计息年度内保持不变。前2个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 (二)票面利率重置日 第2个计息年度末为首个票面利率重置日,自第3个计息年度起,每2年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满2年的对应日(如遇法定节假日,则顺延至其后的1个工作日,顺延期间不另计息) (三)基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有

					限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期为2年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期为2年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%) (四)票面利率跃升方式如果发行人不行使赎回权,则从第3个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点,在第3个计息年度至第4个计息年度内保持不变,票面利率公式为:当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs,该300个基点不累进叠加,后续利率跃升幅度累计不超过300个基点。
26湖州城投MTN003A	6.00	2026-04-01	1.81	2+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 (一)初始票面利率确定方式 本期中期票据前2个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定,在前2个计息年度内保持不变。前2个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 (二)票面利率重置日第2个计息年度末为首个票面利率重置日,自第3个计息年度起,每2年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满2年的对应日(如遇法定节假日,则顺延至其后的1个工作日,顺延期间不另计息)。 (三)基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期为2年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%);初始利差为票面利率与初始基

					利率之间的差值；当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。 (四) 票面利率跃升方式如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 3 个计息年度至第 4 个计息年度内保持不变，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，该 300 个基点不累进叠加，后续利率跃升幅度累计不超过 300 个基点。
26湖州城投 MTN003B	4.00	2026-04-01	2.28	5+N	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后 (一) 初始票面利率确定方式 本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。 (二) 票面利率重置日第 5 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 6 个计息年度起，每 5 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 5 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）。 (三) 基准利率确定方式 初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债国债收益率曲线中，待偿期

						为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。 （四）票面利率跃升方式如果发行人不行使赎回权，则从第 6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度内保持不变，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，该 300 个基点不累进叠加，后续利率跃升幅度累计不超过 300 个基点。
--	--	--	--	--	--	--

注：以上永续债券计入发行人权益核算。

第八章 信用增进安排

本期中期票据不设置信用增进安排。

第九章 税项

本期中期票据的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2026 年 1 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国增值税法》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有开始征收印花税。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十章 信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，发行人将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露相关信息，并承诺披露时间不晚于发行人指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

为规范发行人的披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，保护投资者合法权益，发行人依据《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等相关法律、法规及《湖州市城市投资发展集团有限公司章程》等有关规定制定了《湖州市城市投资发展集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》。该制度明确规定了信息披露的范围和标准，信息披露事务的管理与实施和信息披露流程等内容。公司及全体董事、高级管理人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

（二）信息披露管理机制及负责部门

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，计划财务部为负责协调和组织公司信息披露工作的日常管理部门，负责信息披露工作。

信息披露事务负责人：程习文

公司职务：副总经理

联系地址：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼

联系电话：0572-2392951

传真号码：0572-2398919

邮箱：363991453@qq.com

二、发行前的信息披露

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期中期票据发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

- 1、《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书》；
- 2、《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据法律意见书》；
- 3、湖州市城市投资发展集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 4、湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、存续期内重大事项的信息披露

在本期中期票据存续期间，发行人将向市场公开披露可能影响本期中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投

资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

五、本息兑付前的信息披露

发行人将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机 构 名 称：中国国际金融股份有限公司

联 络 人 姓 名：张磊、张诗雨、孙杰、李怡明

联 系 方 式：010-65051166

联 系 地 址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

邮 箱：ib_hzct2023mtn@cicc.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

- 1.发行人；
- 2.增进机构；
- 3.受托管理人；
- 4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融

资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
- 2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
- 3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
- 4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进

行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 ib_hzct2023mtn@cicc.com.cn 或寄送至北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议

案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律

师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关

机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留备考查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，

按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 受托管理人机制

无。

第十三章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

第十四章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件 and 协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全额持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方可实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
2. 新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
3. 聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 本期债务融资工具基本信息；

(2) 同意征集的实施背景及事项概要；

(3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

(4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

(5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

(6) 相关中介机构及联系方式（如有）；

(7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1.如发行人未行使递延支付利息权，在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2.因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在；

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，本期中期票据不设担保，是否能够按期足额兑付取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规、市场变动等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期、按时足额支付本息。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方

式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及本期中期票据相关各方，并尽最大努力保护本期中期票据投资者的合法权益；

2. 本公司或主承销商应召集本期中期票据投资者会议磋商，决定是否终止本期中期票据或根据不可抗力事件对本期中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行的有关机构

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人

名称：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：杨治

联系人：程远博

联系电话：0572-2392951

传真：0572-2398919

邮政编码：313000

二、牵头主承销商、簿记管理人、承担存续期管理的机构

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：陈亮

联系人：张磊、张诗雨、孙杰、李怡明

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100000

三、联席主承销商

名称：南京银行股份有限公司

联系地址：南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：陈雷

电话：025-83079091

传真：/

四、发行人律师

名称：浙江银湖律师事务所

住所：浙江省湖州市太湖路 1199 号（天和大厦第 4、5 层）

负责人：方建平

联系人：徐晓青

电话：0572-2119221

传真：0572-2129732

邮政编码：313000

五、会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

联系人：王道洋

联系电话：0573-82627289

传真：0573-82627289

邮政编码：313000

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

法定代表人：陆士敏

联系人：于橹

联系电话：021-63525500

传真：021-63525566

邮政编码：200082

六、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：马颖

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228-8723

邮政编码：100022

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

备注：与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第二十章 备查文件

一、备查文件

- 1、关于湖州市城市投资发展集团有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2026〕MTN269号）；
- 2、湖州市城市投资发展集团有限公司章程；
- 3、湖州市城市投资发展集团有限公司有权机构决议；
- 4、湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书；
- 5、湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据之法律意见书；
- 6、湖州市城市投资发展集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 7、湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表。

二、查询地址及网站

如投资者对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可向发行人、主承销商咨询：

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：杨治

联系人：程远博

联系电话：0572-2392951

传真：0572-2398919

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：陈亮

联系人：张磊、张诗雨、孙杰、李怡明

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100000

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内的工作日到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附件：主要财务指标的计算公式

- 1、流动比率=流动资产/流动负债 $\times 100$
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债 $\times 100$
- 3、现金比率=(货币资金+短期投资)/流动负债 $\times 100$
- 4、总资产周转率=营业收入/(期初资产总额+期末资产总额) $\div 2$
- 5、固定资产周转率=营业收入/(期初固定资产净额+期末固定资产净额) $\div 2$
- 6、应收账款周转率=营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额) $\div 2$
- 7、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额) $\div 2$
- 8、资产负债率=总负债/总资产 $\times 100$
- 9、负债与所有者权益比率=负债总额/所有者权益 $\times 100$
- 10、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 11、经营现金流利息保障倍数=经营性现金净流量/(报告期列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 12、营业毛利率=(1-营业成本/营业收入) $\times 100\%$
- 13、营业利润率=营业利润/营业收入 $\times 100\%$
- 14、总资产收益率=净利润/(期初资产总额+期末资产总额) $\div 2 \times 100\%$
- 15、净资产收益率=净利润/(期初净资产+期末净资产) $\div 2 \times 100\%$

(本页无正文，为《湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书》之盖章页)

湖州市城市投资发展集团有限公司

